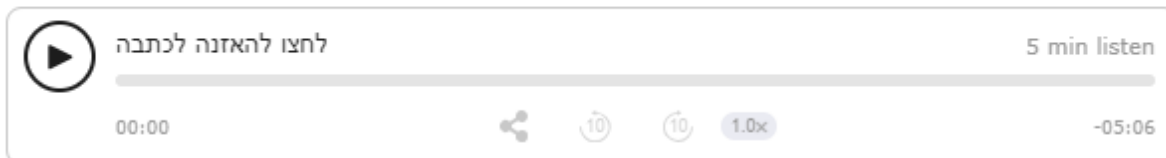


גם מלחמה רב-חזיתית לא מצליחה לבלום את עליות המחירים בשוק הדיור

יגאל צמח 10:56, 08.08.24

[תגיות:](#) [נדל"ן למגורים](#) [מחירי הדיור](#) [שוק הנדל"ן](#)



Powered by [Trinity Audio](#)

אוסף אינדיקטורים שזרמו משוק הנדל"ן בחודשים האחרונים מציגים תמונה חדה וברורה: הציבור בישראל עיכל את סביבת הריבית, התעשת מההלם שאחז בו מאז פרוץ המלחמה, התפתה למבצעי המימון שקידמו היוזמים – והחליט לרדת מהגדר, שהייתה מקום מושבו מאז החל מסע העלאות הריבית, ביתר שאת מאז מתקפת הטרור ב-7 באוקטובר.

על-פניו, לשוק הנדל"ן למגורים היו לכאורה את כל הסיבות, כלכליות וביטחונית, לשנות כיוון אחרי שנים של גאות. תמורות מאקרו-כלכליות, בראשן סביבת ריבית גבוהה (4.5% בסיס, 6% פריים) השליכה ישירות ועמוקות על התייקרות עלויות המשכנתא; אינפלציה הכבידה על הוצאות משקי הבית; המערכת הבנקאית קפצה את ידה במתן הלוואות לרוכשים; המלחמה עיצבה מחדש את הדינמיקה בשוק ומחסור חריף בידיים עובדות במקביל לשיבושים בייבוא חומרי גלם לבנייה הציפו חשש מפני עיכובים, ביטול פרויקטים וסחרור פיננסי של יזמים.

אוסף האתגרים, יש לציין, רק התווספו לאלו שהיו קיימים עוד קודם, במרכזם מתחים חברתיים-פוליטיים שבעבעו והובילו להוצאת כספים מישראל, בחלקם של עובדי תעשיית ההיי-טק, שתפקדו כפקטור מרכזי בדחיפת מחירי הנדל"ן בשנים האחרונות כלפי מעלה.

ואולם, גם כאשר נראה היה שהשוק נקלע ל"סופה המושלמת" נוכח התלכדות וריבוי האירועים, תוך מהרה התברר שתחושת התמתנות המחירים היא בסך הכל משב רוח קריר שהוכתר מהר מדי כקיפאון.

ירידה לצורך עלייה



יגאל צמח (צילום: יח"צ)

דשדוש המחירים בשוק לא החזיקה כאמור זמן רב והתחלפה די בזריזות במגמת עליות, שמשקפת ביתר שאת בחודשים האחרונים. מחירי הדירות ממשיכים לנוע כלפי מעלה בקצב מהיר, ובהתבסס על עליית המחירים שנרשמה במחצית הראשונה של 2024 (למעלה מ-5%), קצב העלייה השנתי צפוי להסתכם בשיעור דו-ספרתי, ודאי לא עניין של מה בכך בהתחשב שאנחנו בעיצומה של מלחמה רב-חזיתית. בהתאם, כפי שמסתמן, התפרצות ביקושים כבושים כמעט בבת אחת גם הזניקו את סך המשכנתאות החדשות בחודש יולי לגרד את רף ה-8 מיליארד שקל, לראשונה זה למעלה משנתיים. אחד הגורמים המרכזיים בעליית

המחירים בעבר נבע מכניסת משקיעים לתחום השקעה בדירות מגורים, שנהנו מריבית נמוכה שהעלתה את התשואה בהשקעתם. בעוד שבעבר, שהריבית הייתה נמוכה עד אפסית, כיום ריבית הפריים עלתה והוציאה דה-פקטו את המשקיעים מהשוק והשאירה את הקונים הזקוקים לדירה לשימוש עצמי. הצורך בדירות מגורים עומד על כ-40 עד 50 אלף דירות חדשות בשנה בעוד שההיצע אינו עומד בביקושים הקבועים ואף פחות לאחרונה בגין העיכובים בביצוע הדירות שבבניה ועצירת פרויקטים חדשים למגורים, עובדה המסבירה את העליה, המתונה אמנם, במחירי הדירות.

אם כך, נשאלת השאלה מהו הפתרון שעשוי להוריד את מחירי הדיור בישראל? במבט רחב, בלתי אפשרי לאתר ולהצביע על גורם או אירוע מסוים שיש בכוחו לשנות מהותית את משוואת ההיצע-ביקוש בשוק. ואולם, כדי לנסות ולאזן במעט את אי-הסימטריה בין הצדדים (היצע-ביקוש) ולהאט לכל הפחות את קצב עליות המחירים, יש לפעול בצורה נחושה ועניינית להורדת החסמים הברוקרטיים הקשורים למתן היתרי בניה מהירים שיאפשרו להגדיל את כמות יחידות הדיור ולהוריד את העלויות הקשורות לבניית הדירה (מרכיב עלות הריבית בגין התמשכות בניית הדירה מהווה גורם משמעותי בעלות דירת מגורים ממוצעת).

כלכליסט

פעולה נחושה לזירוז מתן היתרי בניה יכול להשפיע במידה מסוימת על הכיוון אליו ינועו מחירי הדיור בישראל בשנים הבאות, אלא שטיפול בגורם זה מחייב התניסות מלאה מצד הממשלה והרשויות המקומיות. כל עוד לא יקודם שינוי, קשה לראות באופק נקודת תפנית שתביא לשינוי המגמה, אלא בעיקר את המשך האצת המחירים בשוק.

לסיכומו של עניין, התפוגגות אפקט הריבית וחזרה למסלול העליות בשוק הנדל"ן חיסלה את הציפיות שמא הריבית תעשה את העבודה ותביא לירידות מחירים בשוק. בהינתן המצב, ניתן לומר כי ירידה משמעותית במחירי הדיור אינה תרחיש סביר, שכן הדמוגרפיה בישראל וזרמי ההגירה פנימה יכתיבו את הטון בעוד יתר הגורמים יתפקדו כמעין תנאים נלווים. ואולם, כפי שנאמר, גם בחלקם טמון פוטנציאל לבלום את קצב העליות בשוק הדיור לטובת הציבור בישראל, ובעיקר עבור משקי בית צעירים שעדיין מנסים לפלס את דרכם לבעלות על דירה גם בתוך סבך האתגרים.

יגאל צמח הוא מנכ"ל ובעלים משותף בקרן גשרים