

# שוק הנדל"ן השתנה, אך המשקיעים שברחו מוצאים את דרכם בחזרה - מהדלת האחורית

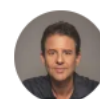
נתונים מהעת האחרונה מתכנסים למסקנה אחת: זה כבר לא שוק הנדל"ן שהכרנו במשך יותר מעשור ■ המשקיעים נטשו, ערכי הנכסים נסוגו ומספר העסקות צנח ■ למרות האתגרים, משקיעים שפנו בעבר להשקעה בנכס מתנסים באחרונה בנתיבי השקעה אחרים בשוק, כמו השקעה בחוב נדל"ני

קריאת זן | שמרו | 2



בנייה בתל אביב. בעיר נרשמו ברבעון השני של השנה 330 עסקות בלבד - הנמוך מזה של הרבעון השני של 2020 בעיצומה של הקורונה צילום: תומר אפלבאום

אוסף של נתונים שהצטברו בעת האחרונה מתחברים לכדי תמונה ברורה: שוק הנדל"ן נמצא במגמת היפוך. לאחר צניחה מתמשכת בסך העסקות, שהתבטאה בהתמתנות של עליית מחירים, באחרונה אפשר לזהות את השלב הבא של אפקט הריבית - ירידת מחירים.



יגאל צמח

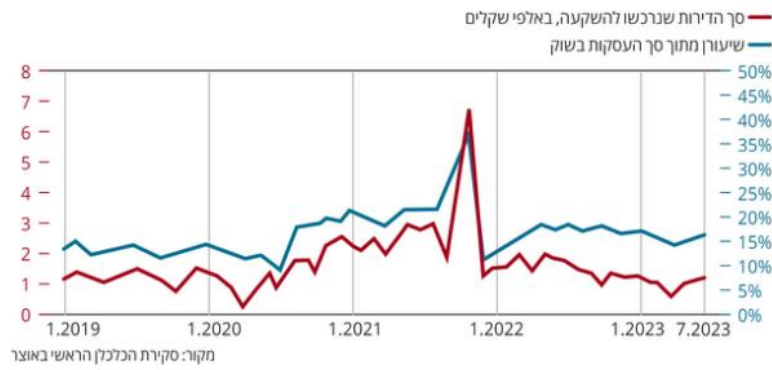
התראות במייל

2023 05 21:56

למעשה, תיקון כלפי מטה היה צפוי וכמעט בלתי־נמנע על רקע סדרת העלאות הריבית - מהחדות, העקביות והמהירות שנרשמו בעשורים האחרונים. אלא שזו נררה התייקרות של ההלוואות והמשכנתאות, כלי המימון העיקריים בעסקות נדל"ן, שסחטו את כוח הקנייה מרוכשים פוטנציאליים וצימצמו את נוכחות המשקיעים בשוק, לפחות לעת עתה.

עדויות לעוצמת התהליך התקבלו באחרונה מכיוונים שונים. סקירת הכלכלן הראשי באוצר הצביעה על רבעון שני (אפריל-יוני) חלש במיוחד השנה, שבמהלכו נרכשו כ-17 אלף דירות, המספר הנמוך ביותר שתועד מאז 2008. עוד העלתה הסקירה כי סך הדירות שנרכשו להשקעה נחתך ביוני בכמעט 40% לעומת יוני אשתקד. גם הצד השני במשוואה - מכירת דירות מצד משקיעים - הסתכם ביוני בנפילה של 37%, ל-1,450 דירות בלבד.

## הרבעון השני השנה היה חלש במיוחד



אם מסתכלים מקרוב, הנתונים מתבהרים עוד יותר. כך למשל, בתל אביב, מוקד ההשקעות של שוק הנדל"ן המקומי, נרשמו ברבעון השני של השנה 330 עסקות בלבד - מספר הנמוך מסך העסקות שבוצעו ברבעון השני של 2020, בעיצומה של מגפת הקורונה.

גם הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מצביעה על כיוון זהה. לאחר שבאפריל-מאי נרשמה ירידת מחירים רוחבית בשוק הנדל"ן המקומי, במאיינוי המגמה נמשכה, עם ירידה מזדחלת של 0.2%. אלו אמנם לא נתונים שמערערים את היציבות של שוק הנדל"ן, אך יחד עם עליית הריבית, תהליכים אלו מרמזים על עיצוב מחדש של דפוסי ההשקעה בו.

### מחפשים השקעה שמתאימה לסביבת הריבית

הריבית היא אמנם מחוללת השינוי העוצמתית ביותר בשוק הנדל"ן, שהביאה עימה גם חלופות השקעה שנותנות מענה למשקיעים שמחפשים תשואה ראויה כמעט ללא סיכון. ואולם, לא ניתן להתעלם מהתהליכים שנלוו אליה והשפיעו גם הם על הסנטימנט בשוק.

בין הגורמים האלה ניתן למנות את משקולת המיסוי על משקיעי נדל"ן (מי שמחזיקים נכס נוסף מעבר לדירת המגורים שלהם); את התשואה המזערית בהשקעה בנכס נדל"ן ומשוואת הסיכון-סיכוי השברירית במקרה של נזק או היעדר שוכרים; את ההצטמקות המשמעותית בשווי חבילות האופציות של עובדי תעשיית ההייטק, שהיו במידה רבה הקטר של עסקות שוק היוקרה; וכן את המצב הפוליטי-חברתי שמרתיע משקיעים, מקומיים וזרים כאחד.

תהליכים אלו התנקזו, בהדרגה אך בעקביות, לכדי התעוררות של נתיבי השקעה נוספים בשוק הנדל"ן, שמציעים אלטרנטיבות לדפוס ההשקעה המסורתי בדמות רכישה של נכס באופן ישיר. משקיעים שפנו בעבר להשקעה בנכס פונים היום גם להשקעה בחוב נדל"ני, מגובה בנכסים, שהוא מרכיב חיוני למי שפעילים בשוק, בייחוד כאשר הבנקים סוגרים לחלקם את ברז המימון.

האלטרנטיבות האלה מאפשרות למשקיעים ליהנות מתשואה המתאימה לסביבת הריבית תוך התנערות מהצורך התפעולי, הניהולי והלוגיסטי הנדרש כדי לתחזק נכס. סביר כי לתהליכים אלו תהיה השפעה מיידית וכן השפעה ארוכת טווח על הכיוון שאליו יצעד השוק בשנים הבאות.

הכותב הוא מנכ"ל קרן גשרים