

## האפקט המצטבר של עליית הריבית מנחית מהלומה על שוק נדל"ן היוקרה

המנועים הכלכליים פעלו בסניגוריה מושלמת במשך למעלה מעשור ודחפו את ערכי נכסי הנדל"ן בשוק היוקרה והאולטרה-יוקרה לגבהים חדשים. בחסות המלחמה ואקלים מאקר-כלכלי מורכב השוק נקלע לקיפאון, ויהיו לכך מעגל רחב של השפעות

▶ 0:00 / 5:43 🔊 ⋮



יגאל צמח, מנכ"ל קרן גשרים, צילום: יח"צ

22/09/2024



יגאל צמח, יו"ר ובעלים משותף קרן גשרים

בסטטיסטיקות ואנליזות מקובל להתייחס לשוק הנדל"ן המקומי באופן רוחבי ובראיית מאקרו, כך שקשה לעיתים להבחין בשינויים שמתחוללים באזורים שנחשבים מתחת לפני השטח, או ליתר דיוק גבוה מעל. נכסי נדל"ן היוקרה, בפרט בשוק האולטרה-יוקרה, נחשבים לסגמנטים שמתנהלים הרחק מהעין הציבורית.

עסקות ענק בשוק אמנם עשויות למשוך תשומת לב ולעלות מעת לעת לכותרות, אבל קשה לגזור מהן תובנות באשר לסנטימנט בשוק היוקרה, הנשען באופן מוחלט על השכבה האמידה ביותר של משקיעים, מקומיים וזרים כאחד. ואולם, בנקודות זמן מסוימות מתקבלים אוסף של סימנים שמאותתים על שינוי חד במומנטום שאפיין את שוק היוקרה במהלך שנים ארוכות. אלו נקשרים ברובם למצב הביטחוני המעורער, לאי-הוודאות שאופפת את המשק ולאפקט המצטבר של סדרת העלאות הריבית, שהגיע כאמור עד לקצה הפסגה של שוק הנדל"ן בישראל.

### שוק היוקרה נפל בחלקו לשפל חדש

אחרי שהצליחה למתן באופן חלקי את עוצמת העליות בשוק הדיור הרחב (אפקט שכבר הספיק להתפוגג), התפשטה השפעת הריבית לפלח נכסי היוקרה (מוגדרים באופן טכני לפי שווי מכירה של מעל ל-11.5 מיליון שקל, נכון לשנה קודמת), שם כבר הצליחה לחולל שינוי משמעותי יותר.

על-פי נתוני אתר רשות המיסים, במחצית הראשונה של 2024, נרשמו בשוק היוקרה בתל-אביב, מוקד מפת העושר בישראל, 62 עסקות בלבד (דירות למגורים), התכווצות קלה ביחס ל-67 עסקות בתקופה המקבילה אשתקד. עם זאת, המצוקה בשוק היוקרה ניכרת ברבעון השלישי של השנה, שעל אף שטרם הסתיים, מצביע על חולשה מתמשכת: 8 עסקות בלבד לעומת 38 עסקות ברבעון השלישי אשתקד. אגב, גם ביחס לשווי העסקות, המעטות ממילא, ישנה נפילה חדה אל מול סכומי עתק שליוו את שוק היוקרה במהלך השנים האחרונות.

אבל לא רק שוק היוקרה בתל-אביב סובל מחולשה. על-פי רשות המיסים, גם בירושלים והרצליה, שתי ערים מרכזיות שנהנו מתנופה בשוק היוקרה בשנים האחרונות, נרשמה חריקת בלמים: עד כה, במהלך הרבעון השלישי לא נרשמו בהרצליה עסקות בשוק היוקרה, זאת לעומת 5 בתקופה המקבילה אשתקד.

בירושלים הצניחה דרמטית עוד יותר. עסקה אחת (דירות למגורים) בלבד נרשמה ברבעון השלישי של 2024, זאת ביחס ל-14 עסקות בתקופה המקבילה אשתקד.

למעשה, מספרים אלו מעידים על ירידה חדה ומתמשכת שמלווה את שכבת נכסי היוקרה כבר שנתיים רצופות. לאחר ש-2021 נרשמה כשנת שיא בהיקף עסקות היוקרה והאולטרה-יוקרה בשוק, בשנים האחרונות מספר העסקות בסגמנט זה צנח ומציג מספרים זעירים, גם מבחינת שווי הנכסים הנמכרים. יש להניח כי אם תתלקח הגזרה הצפונית, המצב עוד עשוי להחריף ולא מן הנמנע שזו תירשם כאחת משנות השפל שידע שוק נדל"ן היוקרה בישראל.

### **רצף אירועים הכניעו את השוק – ובעלי הנכסים והיזמים יאלצו להגיב לשינוי**

השינוי החד והעקבי במומנטום בשוק מגיע בעקבות שורה של אירועים. ראשית, פרוץ המלחמה והתערערות ביטחונית בכל גזרה משפיעות, באופן טבעי, על הנוכחות והמוטיבציה של רוכשים ומשקיעים, מקומיים וזרים כאחד. שנית, שסעים חברתיים-פוליטיים ודאי לא תורמים למצב ואף גורמים לחלקים הולכים וגדלים באוכלוסייה, בעיקר אלו הנמנים על השכבה האמידה, להעתיק את מגוריהם ועבודתם לחו"ל, אפקט המחליש את צד הביקוש בענף.

כמו-גן, תעשיית היי-טק, "היצרנית" העיקרית של האוכלוסייה האמידה בישראל וזו האחראית לתנופה בנפח וגובה העסקות בשוק בשנים האחרונות, נפגעה ביתר שאת מרצף האירועים וההתפתחויות.

אלו לחוד, קל וחומר יחד, מקפיאים את העסקות בשוק היוקרה, מייצרים לחץ מחירים ומכווצים את נפח הנכסים הנופלים תחת הגדרת נדל"ן יוקרה. מכאן שבעלי נכסים ויזמים, בייחוד אלו שספגו התייקרות חדה בעלויות המימון, יידרשו להתפשר על מחירי הנכסים ויביא בהדרגה לשחיקה ברווחיות.

על-פי תנאי השוק הנוכחיים ובהינתן שסיום המלחמה לא נראה באופק, מה גם שזו עוד עלולה להתפשט גם לצפון, יש להניח כי ההתקררות בצד הביקוש עשויה להימשך גם בטווח הנראה לעין.

בשורה התחתונה, היפוך המגמה בשוק דיור היוקרה מהווה סימן מובהק לכך שגם סגמנט שהיה נחשב חסין, במידה מסוימת, לא מצליח לחמוק מהשפעות המצב הביטחוני וממהלומות הריבית. לצד זאת, השינוי שחל בטעמי המשקיעים נוכח מצבור האירועים והסיכונים, מביא להסטת כספים לאפיקים שמגלמים פוטנציאל תשואה ראויה בסיכון נמוך, אלמנט שהיה שייך לשוק הנדל"ן המקומי במשך שנים ארוכות, אבל השתנה, לפחות לעת עתה, יחד עם המציאות המורכבת.

**כותב המאמר יגאל צמח, יו"ר ובעלים משותף קרן גשרים**