

האם בקרוב ענף הנדל"ן יחזור לדבר במונחים דולריים?

מניות הנדל"ן מובילות את הירידות בבורסה מתחילת המלחמה: "אף אחד לא קונה או מוכר דירה בתקופה הזאת", אומר בכיר בשוק, ואילו נשיא התאחדות הקבלנים מזהיר: "נוצר מצב חירום בענף שיגרור את כל הכלכלה הישראלית" • וגם - האם לאחר כשני עשורים יחזרו בענף לדבר במחיר דולרי למ"ר?



חזי שטרנליכט 05:59



בנייה למגורים ברמת גן / צילום: טלי בוגדנובסקי

המלחמה בדרום הארץ היכתה בבורסה בת"א ובעיקר בסקטור הנדל"ן, שכבר הגיע אליה, על נגזרותיו השונות, חבול לאחר יותר משנה של העלאות ריבית והאטה מסתמנת במשק. מדדי הנדל"ן הגיבו עד כה בירידות שערים חדות והיו בין הבולטים במדדי הבורסה שנפלו, כאשר המשקיעים מנסים להעריך לאן צועד הענף.

- את הפגיעה בחברות התשתיות הגדולות לא נראה בדוחות הקרובים, אבל היא בדרך
- העיריות אוסרות על פתיחת אתרי הבנייה, אך שר השיכון קורא לחדש את העבודה

- פרסומת -

אתמול (ב') חלה התאוששות נאה של מעל 2% במדדי הבורסה, לאחר שבתחילת השבוע השני ללחימה בעזה שוב נרשמו ירידות שערים חדות. מאז פרוץ המלחמה צלל מדד ת"א 35 בכ-8%, בעוד מדד ת"א בנייה (שכולל חברות יזמיות בולטות כמו י.ח. דמרי או אפריקה מגורים) ירד ב-11.5% ומדד ת"א מניב ישראל (שכולל ענקיות משרדים וקניונים כמו עזריאלי ומליסרון) איבד במהלך תקופה זו כ-8.5%.

מה עשו מדדים בולטים בת"א

מתחילת השנה	מאז פרוץ הלחימה	
-6.0%	-7.7%	ת"א 35
-6.0%	-11.5%	ת"א בנייה
-17.0%	-8.5%	ת"א מניב ישראל

גם מתחילת 2023 המגמה במניות הענף שלילית, במיוחד במדד חברות הנדל"ן המניב שנפל עד כה השנה ב-17%. המדד סבל עוד קודם לפרוץ המלחמה מהשפעתה השלילית של עליית הריבית, שהובילה לירידה בשווי הנכסים בעקבות עלייה בשיעור ההיוון שלהם (שיעור התשואה שבאמצעותו מהווים סדרה של תשלומים עתידיים לערך נוכחי שהוא שווי הנכס. ככל ששיעור ההיוון גבוה יותר, כך יורד שווי הנכס). זאת לצד חולשה של שוכרים בתחום ההייטק, שנמצא במשבר מאז השנה שעברה.

מדד ת"א בנייה ירד בשיעור של כ-6% מתחילת השנה (בדומה לת"א 35) לאחר שהתאושש קמעה ערב פרוץ המלחמה בעקבות עלייה שנרשמה בחודשים האחרונים במכירת הדירות, לאחר כמה חודשים של האטה משמעותית במכירות מאז תחילת השנה.

אלא שכעת, עקב פרוץ המלחמה, השתנו כללי המשחק. מדובר באירוע מז'ורי שהבכירים בענף מתקשים להעריך את היקפו והשפעותיו קדימה, משום שיש עוד סימני שאלה רבים שעומדים על הפרק.

מה שברור הוא שנכון להיום יש עצירה מוחלטת בענף: אתרי בנייה שוממים ובלימה במכירת דירות חדשות, לצד עיכובים שצפויים במסירת דירות בשל ירידה במספר הפועלים הזמינים לעבודה בענף.

"נוצר מצב מידי שאין לנו עובדים פלסטינים", אומר נשיא התאחדות הקבלנים, ראול סרוגו. "העובדים הזרים ממשיכים לעזוב את הארץ, כשעד כה עזבו אלפים מהם. ראשי ערים סגרו את אתרי הבנייה. החברות נקלעות לקשיים, ונוצר מצב חירום בענף שיגרור את כל הכלכלה הישראלית".

סרוגו מציין שהיו קבלנים ממונפים שנקלעו לקשיים פיננסיים עוד טרם פרוץ המלחמה, בשל העלאת הריבית בשנה וחצי האחרונות. "עכשיו נגררות לשם חברות קטנות ובינוניות שלא יכולות לשלם משכורות לעובדים. זה הולך למוטט את הענף". נשיא ההתאחדות מעריך כי בטווח הבינוני, מצב שוק הדיור יהיה קשה ביותר.

"הענף שלנו חייב להיות מוגדר כחיוני, כמו שהיה בקורונה", מדגיש סרוגו. "יש לנו 10,000 דירות שהן לפני טופס 4 (טופס אישור אכלוס ח' ש'), ונוכל לאכלס אותן במשפחות שמפנים כעת מדירות בלי ממ"דים. לטווח הבינוני ביקשנו עוד 50 אלף עובדים זרים, וצריך לקצר תהליכים. גם את מתן טופס 4 צריך להתנות בתנאים מינימליים כמו אישורי כיבוי אש, פיקוד העורף, חברת חשמל וכדומה".

"הביקוש והמחירים יורדו כשהאי ודאות גבוהה"

בכיר בשוק ההון המתמקד בהשקעות בענף הנדל"ן, מציין כי בטווח הראשוני צפויה עצירה במכירת דירות. "ערב המלחמה, חשבנו שמאמצע עד סוף 2024 נתחיל לראות התאוששות בענף, שכעת סובל מתנועת מלקחיים: העלאת הריבית מחד ופרוץ המלחמה מאידך. זה הביא לכך שאין מכירות, אף אחד לא קונה ומוכר בתקופה הזאת".

- פרסומת -

לדבריו, הכול מתורגם מהר מאוד לנפילות חדות במניות הנדל"ן בבורסה: "רואים את המניות מתרסקות, וכפי שאנחנו יודעים שוק המניות פועל יותר מהבטן ולא תמיד מהראש. אני מעריך שיהיה גל של חברות שיתחילו לרכוש מניות של עצמן בקרוב. לא יכול להיות, בהנחה שהמלחמה לא תתרחב מאוד, שמניות יורדו בצורה כזאת כאשר לא חל בחברה עצמה משהו משמעותי", אומר הבכיר בשוק.

באשר לצפוי בחודשים הקרובים, הוא אומר כי "אני מניח שבמהלך המלחמה לא יהיה ביקושים רבים מצד הציבור, וזה צפוי להוריד את קצב האינפלציה. לכן בהמשך אפשר להעריך שהריבית תרד, אולי ב'שש אחרי המלחמה'. יש לנו ביקוש כבוש בענף הדיור מאז ומעולם, אז באיזשהו שלב לאחר המלחמה, הביקושים יתגברו ואנשים יחזרו לקנות דירות. אבל לא בטוח שנראה עליית מחירים דרמטית".

"אני חושב שאנחנו לפני מלחמה ארוכה", אומר יגאל צמח, מנכ"ל משותף בקרן גשרים המעמידה מימון מגובה נדל"ן, בעברו מנכ"ל חברת הבנייה ברגרואין. "המשמעות היא שמחירי הדיור יורדו באופן טבעי. הביקושים יורדו וגם האי ודאות גבוהה".



יגאל צמח, מנכ"ל ובעלים משותף בקרן גשרים / צילום: יח"צ

צמח מעריך שינוי טעמים אפשרי של הציבור ביחס למקומות שבהם יבחר לגור לאחר המלחמה. לדבריו, "לא ברור עד כמה ישובי הדרום יהיו ראויים להתיישבות לאחר המלחמה. יהיו אלפי משפחות מעוטף עזה שלא ירצו לחזור לחיות שם. המשמעות היא שכנראה הם יעברו לגור במרכז. זו תהיה מגמה שתחזק את הביקושים במרכז".

השפעה נוספת שצמח צופה על ענף הבנייה, אשר מזכירה נשכחות, היא אפשרות שמחירי הדיור יוצמדו לדולר, שהתחזק מול השקל ב-13% מתחילת השנה. "השקל נחלש, ויכולת ההתערבות של הרגולטור (בנק ישראל) בקביעת שער המטבע מוגבלת. כך שאם נישאר עם שער סביב 4 שקלים לדולר, אלו יהיו חדשות טובות לעומת מה שעלול לקרות לשער בשנה הקרובה", אומר צמח.

"הגירעון של הממשלה יהיה גדול, וקרן לשיקום הדרום עשויה לנפח אותו בעשרות מיליארדי שקלים. לכן ידפיסו עוד כספים, ופיחות נוסף לדעתי יהיה בלתי נמנע", הוא מוסיף. "כך שאני מעריך שיכול להיות שבאיזשהו שלב יחזרו בענף הנדל"ן לדבר במונחים דולריים. זו הייתה השיטה הנהוגה בתחום עד בערך שנת 2005. במשך כמה עשורים דיברו במחיר דולרי למ"ר".

נזכר כי בשנת 2002 חוקק בכנסת חוק המחייב פרסום מוצרים ושירותים בשקלים בלבד, אך לקח כמה שנים עד שהציבור נגמל מהצורך לנקוב את ערך הדירה בדולרים.

במסחרי - "יהיה מאוד קשה לגבות שכר דירה"

כאמור בין מדדי הבורסה, זה שמאכלס את מניות הנדל"ן המניב, שכולל חברות המחזיקות בנכסי משרדים, מסחר, לוגיסטיקה, דיור להשכרה ועוד, נפל בשיעור חד הרבה יותר מחברות הבנייה. צמח מציין כי "בתחום המסחר רואים עצירה מלאה של השופינג מצד הציבור, כמו בכל מלחמה.

"להערכתי צפוי לחץ על בעלי הנכסים שלא לגבות שכר דירה", סבור צמח. "לקניונים ובעלי שטחי מסחר יהיה מאוד קשה לגבות שכר דירה ויכול להיות שהמדינה תתערב. לגבי משרדים, בשוק הזה אנשים יעבדו יותר מהבית. ענף ההייטק עלול גם כן לצמצם את הביקושים למשרדים, בהמשך למגמה שאפיינה אותו בשנה אחרונה, והמלחמה מקשה עוד יותר. אז ברבעונים הקרובים אני צופה המשך ירידה במחירי השכירות למשרדים עבור חברות טכנולוגיה".

גורם אחר המעורה בענף הנדל"ן סבור שיש שני תתי תחומים שפחות יושפעו. האחד הוא תחום הלוגיסטיקה, שם פועלים המרכזים - המרלו"גים - במלוא העוצמה ללא פגיעה מסתמנת, והשני הוא הדיור המוגן, שבו הביקושים יותר קשיחים, וממילא מוסדות אלו מספקים לדיירים את כל השירותים החשובים ואת הביטחון שלו הם זקוקים בזמן הלחימה.



מרכז לוגיסטי של אמות במודיעין / צילום: אתר החברה

יגאל צמח מבקש לסכם את השיחה עמו במסר חיובי. לדבריו ענף הנדל"ן למוד אירועים ותקופות קשות שמהם יצא מחוזק בסופו של דבר. "בכל דור ודור עם ישראל עבר את המשברים האלה לאחר מלחמות. העם בישראל רגיל למצבי מצוקה קיצוניים, החוסן שלו הוא בכך שהוא יודע לצאת מהם. בתוך שבוע וחצי הפילוג בעם נראה שנגמר, הכוח המאיים מבחוץ התגבר על הפילוג מבפנים. אנחנו רואים בהתנדבות ובעזרה ההדדית חזרה של החוסן הלאומי".

עוד לדבריו, "אנרגיה חיצונית מטורפת ורעה איחדה מחדש את העם", כך שלמעשה גם בתחום הנדל"ן "אין לנו ברירה אלא להשתקם". הוא סבור שגם אם אנחנו לפני תקופה קשה שבה נראה מצוקה גוברת מצד הקבלנים, לצד ירידות בבורסה, בסופו של דבר נצא ממנה: "אנחנו אמנם בהלם מעוצמת הפגיעה והאכזריות שחווינו, אבל אין להשוות את גודל המשק הישראלי כיום לזה שלפני מלחמת ששת הימים ב־67 או יום הכיפורים ב־73", מדגיש צמח, "אנחנו מדינה שהכלכלה שלה גדולה פי כמה".