

20.31x25.88	1/2	עמוד 120	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	21/11/2018	66057740-5
חברת בנייה ארזי - 13550					

התחזית: אופטימיות זהירה

המשקיעים יחזרו לשוק, משפרי הדיור יקבלו מענה ותוכנית מחיר למשתכן תשנה פאזה – האם זה מה שצפוי לשוק הנדל"ן בשנת 2019? מריו קופל, מנכ"ל חברת ארזים, מציג את התחזית לשנה הקרובה בענף הדינמי והמשתנה | מיטל פישמן

משפרי הדיור, שיצאו בשנים האחרונות מהמשוואה. "ומה עם המשקיעים? גם הם, כמו ציבור משפרי הדיור, מודרו בשנתיים האחרונות מהשוק בעקבות גזרות האוצר. בין היתר על ידי הטלת מיסוי מוגדל וחרב מס דירה שלישית, העומד עדיין במבחן בג"ץ. אנחנו רואים מגמה הפוכה של יציאת המשקיעים מהשוק ותהליך של מימוש השקעותיהם ומכירת הדירות. כולנו תקווה שהמשקיעים יחזרו לשוק כי אי אפשר בלעדיהם, הם חלק חשוב המניע את גלגלי הענף".

חלק מהציבור וגם שר האוצר חושבים שהמשקיעים אחראים לעליית המחירים.

"היום אנחנו יודעים שזה לא נכון. רק לאחרונה פורסם כי ברבעון האחרון נרשמה עליית מחירים בשוק הנדל"ן, אף על פי שהמשקיעים כבר ברחו מהשוק והוציאו את הכסף מישראל. רבים מהם השקיעו בנדל"ן בחו"ל, בעיקר בגרמניה, במזרח אירופה ובארצות הברית. חבל שהכסף של המשקיעים, שמהווה נתח משמעותי בענף הנדל"ן, הולך למקומות אחרים. חשוב לזכור, ענף הנדל"ן משמש קטר לענפים רבים נוספים וכאשר יש האטה בענף, זה משפיע ישירות על אותם ענפים אחרים כמו חברות המטבחים, הריצופים והכלים הסניטריים וכדומה".

2019, מאמין קופל, תהיה שנה של חזרה למסלול, אחרי שהבחירות המוניציפליות באוקטובר הכניסו את ועדות התכנון והבנייה לקיאון, ובייחוד אחרי הבחירות לממשלה שצפויות בחודשים הראשונים של השנה. "משפרי הדיור והמשקיעים יחזרו לענף ומדיניות מחיר למשתכן תתאים את עצמה לשווקים שהוזנחו", הוא אומר.

האם תהיה ירידת מחירים?

"אנחנו מאמינים שלא תהיה ירידת מחירים. באזורי ביקוש מסוימים שלא היה בהם מחיר למשתכן כמו נס־ציונה, רחובות ואפילו תל־אביב תהיה התייצבות ואז עליית מחירים קטנה".

דל"ן הוא ענף תזזיתי ודינמי שמתאפיין בקצב תנועה מסחרר - מה שהיה נכון אתמול כבר לא רלוונטי היום, וכולם רוצים לדעת מה יהיה מחיר "2017 ו-2018 היו שנים מאתגרות לענף, ואנחנו אופטימים לגבי שנת 2019, אבל זו אופטימיות זהירה", אומר מריו קופל, מנכ"ל חברת "ארזים", מקבוצת "אורן אחזקות והשקעות", המתמחה בייזום ובביצוע של פרויקטים למגורים. "אחרי שב־2018 משפרי הדיור ישבו על הגדר והמשקיעים מודרו מהשוק, אנחנו מעריכים שאחרי הבחירות הקרובות לממשלה, לקראת אמצע 2019, הדברים יתייצבו ורמות הביקושים יעלו".

קופל, שנכנס לפני חודשים אחדים לכיסא המנכ"ל, אחרי ששימש כסמנכ"ל הנדסה בארזים, יודע על מה הוא מדבר - ב־11 השנים האחרונות החברה פועלת במרץ בכמה מיזמים במקביל בענף הנדל"ן - מייזום פרויקטים של תמ"א 38 ופינוי בינוי (בין היתר בדרך השלום בתל־אביב, אולגה בחדרה, מתחם החשמלאים והמגנים בבתים ועוד) ועד רכישת קרקעות וקידום של פרויקטים בתחום המגורים, לרבות פרויקטים במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" שבה חברת ארזים נוטלת תפקיד מרכזי בענף הנדל"ן (בין היתר בפרויקטים במבשרת־ציון, מגדל־העמק ובאר־שבע).

חברת ארזים היא הזרוע היזמית של קבוצת אורן אחזקות והשקעות בע"מ, חברה ציבורית שמחזיקה בשבע חברות בת ששוקות בתחומים שונים בענף הנדל"ן - הנדסה אזרחית, תשתיות, תעשייה וייזום.

"אומרים שבשנת 2018 הייתה ירידה בהתחלות הבנייה - פחות חברות ניגשו למרכזי מחיר למשתכן באזורי הפריפריה, וגם כמות האנשים שניגשו להגרלות פחתה", אומר קופל, ומוסיף כי המשמעות של כך היא שתוכנית מחיר למשתכן במתכונתה המקורית מתחילה לאבד מעוצמתה. "זאת תוכנית טובה, אבל היא זקוקה למקצה שיפורים והתאמות לתרחישי השוק. בין היתר יש למצוא מענה משמעותי לקהל

ת"ז. ארזים (ג.י.א) בע"מ

מקבוצת אורן אחזקות והשקעות

שנת הקמה: 2008

תחום התמחות: ייזום ובנייה של פרויקטים בתחום הבנייה למגורים, לרבות פרויקטים בתוכנית "מחיר למשתכן", פרויקטים בתחום הרחבת יישובים ופרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית: תמ"א 38 ופינוי בינוי.
פרויקטים מובילים: קונספט פלוס בקריית־ביאליק, קונספט ואלי בנס־ציונה, קונספט מגדל־העמק, קונספט רמות בבאר־שבע, רויאל קינג קונספט ברמות באר־שבע, קונספט כרמים במבשרת־ציון, קונספט בשדרה בהדר יוסף בתל־אביב, קונספט פלח 5 בבאר־שבע, מיי קונספט בשכונת רמות בבאר־שבע, קונספט אשכולות - הרחבת היישוב אשכולות, קונספט אלעד, קונספט בנחלה בראשון־לציון ועוד.

26.57x27.81	2/2	עמוד 121	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	21/11/2018	66057741-6
חברת בנייה ארזי - 13550					



4U Concept בשכונת הסיגליות בבאר שבע. "מעמידים את הדיור במרכז"

לכל אורך הדרך כדי ליצור שקיפות מלאה - מהרכישה ועד המסירה, אם זה על ידי מפגשים, הרצאות, סקרים וכנסים. רק לאחרונה עשינו אירוע בפרויקט יוקרתי שלנו בשכונת רמות בבאר שבע. באירוע, שבו השתתפו ספקי הפרויקט, החברות אלוני ונגב קרמיקה, הצגנו לדיירי הפרויקט את פריטי הגמר היוקרתיים שנבחרו עבורם. אנחנו מעמידים את הדיור במרכז וכל הזמן לומדים ומשפרים את צורכי השוק כדי להפוך את חוויית הרכישה אצלנו למעט שונה וייחודית".

לא רק מוכרים דירות
 ענף הנדל"ן, אומר קופל, הוא לא רק תחום של בתים אלא גם - ובעיקר - של אנשים, ולכן חברת ארזים טבעה בדיאָרַאיי שלה את נושא שירות הלקוחות, תחום יחסית זר לענף.
 "אנחנו כל הזמן לומדים ומשפרים את תהליכי שירות הלקוחות בחברה", הוא אומר. "אנחנו משקיעים משאבים רבים, לפנינו משורת הדין, ולא מאמינים בשיטה של למכור דירה ולהיפגש עם הלקוח רק במעמד מסירת הדירה. אנחנו עושים הרבה פעילות

מה צריך לקרות כדי שהשוק יתייצב?
 "ראשית צריך להבין שפעילותם של המשקיעים לא גרמה לעליית המחירים. לדעתי צריך לבטל את כל הגזרות שגזרו עליהם ולהוריד אותם מסדר היום. רק אז נראה את המשקיעים חוזרים בצורה הדרגתית לשוק. שנית, צריך לתת מענה למשפרי הדיור שהוזנחו, אני מניח שזה יקרה אחרי הבחירות. אנחנו לא יודעים מי יהיה שר האוצר הבא ויכול מאוד להיות שתוכנית מחיר למשתכן תעבור אבלוציה ותתאים את עצמה למצב השווקים הקיים".