

15.31x22.13	1	עמוד 12	השבוע בנתניה - נדל"ן	02/11/2017	60927452-5
ברת בנייה ארזיסגל קסטל - מנהל שיווק חברת בניה ארזי - 13550					



גל קסטל

שוק הנדל"ן הגרלות ללא זוכים

ענף הנדל"ן עבר בשנה הנוכחית תהפוכות רבות עם שלל תכניות ממשלתיות. כך למשל לפרויקט "מחיר למשתכן" של שר האוצר משה כחלון, הייתה השפעה משמעותית על לא מעט תהליכים שהתרחשו בענף.



מאת: גל קסטל, מנהל השיווק של חברת ארזיס (ג.י.א.) מקבוצת אורן אחזקות והשקעות

על הנייר, התכנית יצאה לדרך על מנת לתת מענה לזוגות צעירים המחפשים דירה ראשונה ובזמן-לגרום להורדת מחירים ולסייע למצוקת הדיור. בפועל, תוצאות התכנית לא תמיד עלו בקנה אחד עם יעדיה המוצהרים.

אחת מנקודות התורפה של תכנית "מחיר למשתכן" הייתה נעוצה בעובדה שהיא לא הייתה פתוחה בתחילת הדרך לקהל משפרי הדיור (שאינם זכאים לגשת להגרלות במסגרת התכנית). להדרת משפרי הדיור היו השלכות שליליות, המתבטאות בעליית מחירים בפרויקטים שמחוץ לתכנית, לצד התייקרות בשוק של דירות יד שנייה.

באופן אבסורדי, אנשים הרשומים כבעלים של דירת מגורים - בין אם מדובר בדירת חדר, שניים או שלושה והם משלמי מסים, מרתי צבא, ובאופן כללי אזרחים חיוביים ותורמים - לא היו זכאים להשתתף בהטבה הממשלתית ולקחת חלק בפרויקטים בחסות המדינה, כמו "מחיר למשתכן" ו-"מחיר מטרה".

לשמחתנו בהגרלות האחרונות של משרד הבינוי והשיכון ניתן מענה חלקי לקהל משפרי הדיור והגדילו את אחוז הדירות שהוקצו לקהל זה מסך כלל הדירות בפרויקט. פתרון זה נתן גם מענה לזומים שטענו ארוכות לרמת רווחיות נמוכה בפרויקטים של "מחיר למשתכן". השנה החולפת כללה שני קהלים דומיננטיים בשוק הנדל"ן שעם הזמן פשוט התפוגגו מהרדאר. ראשונים הם המשקיעים, שחוו גזירות כמו החקיקה המחודשת של מיסוי הדירה השלישית. משקיעים אלו יצאו מהשוק ואף מכרו את הדירות שלהם עקב המס המדובר, שהוביל למגמה שלילית בענף המשקיעים. בינתיים חוק מס דירה שלישית הוקפא בבג"צ ויחזור כנראה במהלך השנה הבאה במתכונת מתוכננת.

למשתכן" יצטרכו להמתין לקראת סגירת העסקה, ואילו הזוגות המופסדים יאלצו להיכנס שוב ל"לופ" קניית הדירה בשיטה המסורתית: באמצעות קבלן או דרך יד שנייה.

אחוז הזכאים להשתתפות בהגרלה במסגרת מחיר למשתכן עומד כעת על 20%, כשבשנה הבאה השאיפה היא להגיע ל-50% שיכללו בתוכם גם את משפרי הדיור.

ואי אפשר לסכם את השנה החולפת בתחום הנדל"ן מבלי להתייחס לתכנית ההתחדשות העירונית - תמ"א 38 או שמא פינוי-בינוי. תופעה זו היא הפתרון האידאלי בערים שאינן כלולות ב"מחיר למשתכן" ויש בהן היצע משמעותי של דיור במחירים הוגנים ושפויים. כבר במהלך שנת 2017 ניתן היה לראות מגמת צמיחה של פרויקטים שבמסגרת התחדשות עירונית, וכמות ההיתרים והתחלות הבניה בתחום זה זינקו. אנו צופים כי בשנת 2018 המגמה הזאת תימשך ותחום ההתחדשות העירונית יצמח עוד יותר.

יש לקוות כי בשנה העברית החדשה תכנית "מחיר למשתכן" תעבור שינויים לטובת הציבור הרחב ולטובת משפרי הדיור שיוכלו, סופסוף, לגשת למכרזים המתקיימים במסגרת התכנית. התקווה היא ששנת תשע"ח תתאפיין ביציבות פוליטית וכלכלית ותאפשר לשוק הנדל"ן להתרומם מהקשיים הקיימים ולהגיע למקומות חיוביים.

ברובד השני מצויים הזוגות הצעירים שנרשמו להגרלות במסגרת מחיר למשתכן". כיום, זוגות אלה חולמים על זכייה בהגרלה. למעשה, זוהי דרכם היחידה לזכות בדירה ראשונה במחירי השוק של היום. שני הקהלים הללו - המשקיעים והזוגות הצעירים - התייאשו מהשיטה המסורתית בנוגע לרכישת דירה, ופנו לכיוונים אחרים.

על אף שקיימים עדיין פערים בין המטרות לתוצאות בשטח של התכנית הממשלתית, יש לומר ביושר כי שר האוצר כחלון עורר את שוק הדיור באמצעות מנגנונים חדשים, כמו "מחיר למשתכן", "מחיר מטרה" או "הסכמי הגג", שיצרו תחרות בשוק. השר כחלון עובד. אפשר להתווכח האם העשייה נכונה ואפקטיבית, אבל אין ספק שהיא קיימת ויש לה ביטויים בשטח.

להבדיל משנים קודמות, התחרות בשוק גורמת לשינוי מגמות ובתנאי הרכישה של הקונים.

אנו כבר עדים לירידה של עשרות אחוזים בכמות העסקאות בחלק מאזורי הארץ. ירידה בכמות העסקאות הני"ל עדיין לא הביאה לירידת מחירים משמעותית, אך בהחלט ישנה תחושה בשוק כי במהלך שנת 2018 צפויה ירידה קלה במחירי הנדל"ן.

בעקבות תהפוכות ושינויים בשנה החולפת, בשנה הקרובה צפויה ירידה של 2 עד 5 אחוזים במחירי הדירות. זוגות צעירים שזכו בהגרלות "מחיר