

12:50 הוד השרון: אושרה תכנית שתוסיף 2,450 דירות וחינוך מניין לשימור <<

12:26 האירו ממשיך לאבד גובה: יורד 0.2% מתחת ל-3.9 שקלים <<

12:10 צרפת: שני מקורבים ללה פון זומנו לחקירה בגין חשד לשחיתות

חפש ני"ע

תיק אישי

הירשם

התחבר

שלום, אורח

דואר אדום

רשם החברות

עסקים קטנים

נדל"ן

קרנות נאמנות

נגזרים

ניתוח טכני

בורסות בעולם

שוק ההון



דף הבית נדל"ן חדשות

ראיון מדבר על הכל

מנכ"ל אשדר: "ההאטה כעת בשוק הדיור זה חדשות רעות מאוד - כי בסוף זה יתפרץ"



בשיחה עם Bizportal התייחס ארנון פרידמן לסיטואציה במשרדי המכירות, ולנתון הלמ"ס האחרון

Like 4

ענת דניאלי | 12:55 22/02/2017 | 11

Tweet G+ 0 Share 0 Share

ברשתות חברתיות

בחר אפליקציה והישאר מעודכן

אשדר מחירי הדיור שוק הדיור

מתעניין בנדל"ן? לקבלת סקירות ועידכונים על שוק הנדל"ן לחץ/י כאן

Powered by Jeeng

שוק הדיור פתח את 2017 בנקודה מאוד מעניינת. אמנם יש מחלוקת לגבי נתון מחירי הדירות האחרון ששחרר הלמ"ס, אבל על דבר אחד אין מחלוקת - השוק נכנס להאטה משמעותית ביותר (ונהנה הנתונים). המשקיעים יוצאים, והרוכשים נעלמים. מצב דומה ראינו בימיו של לפיד כשר האוצר ברקע לכותרות על הצפי להשיק מע"מ 0% על דירות, ואנחנו יודעים איך זה נגמר. האם הפעם המצב שונה או שמי שמחכה עם רכישה הדירה שוב יצטער? ברקע לסיטואציה, שוחחנו עם מנכ"ל אשדר, ארנון פרידמן.

• רוצה לקבל עדכונים חמים בזמן אמת? הירשם לניוזלטר של ביזפורטל

אז מה אתה אומר על כיוון מחירי הדירות כעת?

"אני ח' את השוק ולא רואה ירידות מחירים בכלל. אני רואה שקצב המכירה של הדירות היקרות יותר בירידה (לא המחיר). הקצב הוא איטי יותר כי הן יקרות מידי כעת לחלקים גדולים בציבור, כלומר כוח הקנייה של הציבור נשחק. לעומת זאת, קצב מכירה של הדירות הזולות יותר, נשאר פחות או יותר אותו הדבר. מעבר לזה, ישנה גם תופעה מדאיגה ששוב חוזרת כבר בפעם הרביעית. חלק מהציבור יושב על הגדר ומחכה. מספרים לו 'הנה היפוך מגמה, המחירים הולכים לרדת'. אז הציבור מחכה, ואותי זה מדאיג".

"יש לנו פרויקטים בפריפריה, למשל בחריש וטירת הכרמל. שם יש קצב מכירות שהוא טוב. הציבור מחפש את הדירות הנחות זולות. השינוי שרואים היא בפרויקטים יקרים יותר באזור ארה"ב, אירופה, אסיה, מט"ח, תיק אישי לנו בנוה מונסון או בת ים, שם

שיא קית Bizportal

התחבר שלום, אורח

קרנות נאמנות

כל הניירות

התיק שלך ריק. להוספת ניירות לחץ כאן



890,000 ₪ כולל מע"מ

Sponsored Links

בנוסף אולי תאהבו את

אז איפה באמת כדאי לכם להשקיע? התשובה תפתח אתכם BTB

כל הסיבות שבגללן תקנו את הגלקסי A החדש

חושבים להוציא תו נכה? 3 דברים שחשוב לדעת
פסגה מימוש זכויות

by Taboola

שם ושם משפחה

נייד

דואר אלקטרוני

הנני מאשר קבלת חומרים פרסומיים מאתר טרייד איילנט

לש פירטלזיוניה Bizportal

שוק ההון וול סטריט נדל"ן גז ונפט
לכל הניוזלטרם

פירטלזיוניה

פורום שוק ההון הישראלי פורום גבעות עולם
פורום מסחר והשקעות בוול סטריט פורום נדל"ן
לכל הפורומים

עיקשמל מילכ

Bizmobile Bursagraph Super Bizportal Terminal

מערכת Terminal Bizportal מציגה מידע בורסאי רחב ומקיף בזמן אמת, המסייע באמצעות כלים מתקדמים בתהליכי קבלת החלטות לצורכי מסחר בשוק ההון בארץ ובחו"ל להתנסות חינם לחץ.



BizTV

מעבר לאינטרס שלך כמוכר דירות, למה זה מדאיג שאנשים לא קונים?

"כשאנשים לא קונים דירות בגלל ציפיה לירידת מחירים, הביקוש האמיתי לא יורד כתוצאה מכך, אלא נותר כבוש ויתפרץ בהמשך. ראינו את זה אחרי המחאה החברתית ואח"כ עם תכנית מע"מ 0. כל פעם שהציבור מבחינה פסיכולוגית האמין שהולך להיות שינוי ועצר רכישת דירות, לאחר כמה חודשים הביקוש התפרץ מחדש, ועוד נוספו אליו הביקושים הטבעיים (גידול טבעי, נישואי זוגות). יש להבין, הביקוש הקשיח לא מחכה. האוכלוסייה כל הזמן גדלה, ישנו גידול של כ-180 אלף נפש בשנה. בחלוקה של ממוצע 3.5-4 נפשות לבית, יוצא ביקוש קשיח של בערך כ-40-50 אלף דירות בשנה."

לדברי פרידמן, "אם במהלך השנה, ישנה ירידה בקצב רכישת הדירות, ונניח שבמקום 40 אלף דירות שקונים בשנה, רכשו בממוצע 30 אלף דירות. בסופו של דבר, 10 אלף איש שלא קנו יצטרפו ל-40 אלף של השנה הבאה. ככה נוצר מצב, שבשנה הבאה יהיה ביקוש של 50 אלף דירות. לכן, כשיש ירידה בהיקף המכירות, ואין ירידה אמיתית בביקוש, מדובר פה בחדשות רעות ובביקושים כבושים."

איך אתה מסביר שבלמ"ס מדברים על מלאי דירות לא מכורות מהגבוהים שהיו?

"בלמ"ס אומרים שמלאי הדירות הלא מכורות הגיע ל-30 אלף דירות. אני לא יודע איפה המלאי הזה. אצלנו בשנה שעברה (2016) הייתה תופעה הפוכה, התחלנו עם מלאי יותר גדול ממה שתכננו וקצב המכירה היה גבוה יותר מהוצאת היתרים והגדלת המלאי. כך שאצלנו, הייתה ירידה במלאי ואיני יודע אם המצב אצלנו משקף את המצב אצל שאר הקבלנים. אני גם לא שומע, על פרויקטים שסיימו את הבנייה שלהם ומתרו בהם עשרות דירות לא מכורות. אני לא מכיר כאלה פרויקטים. לא שלמו וגם לא של אחרים. אני לא שומע על כאלה דברים."

פרידמן מתייחס בדיוק לעניין הבעייתי בנתוני שוק הדיור. רק לפני כשבוע, בנק ישראל קבע כי ישנה **הטיה של 10%** בנתוני התחלות וגמר הבנייה של הלמ"ס. עוד קודם לכן, דו"ח לעניין הביקוש לדירות חדשות ולירות שאינן חדשות **הוקפא עקב בעיה** מהותית בנתונים שעברו ממשד הבינו והשיכון. בלמ"ס סבורים שכל הנראה, קצב המכירות של דירות מקבלן לא ירד בצורה כה דרמטית ול-Bizportal נודע כי הדו"ח לעניין הביקוש לדירות צפוי להתפרסם **ב-14 למאוס**."

נתעלם רגע מהנתונים, מה התחושה שלך לכיוון השוק?

"אני חושב שיש בעיה של פער גדול בין ההיצע לביקוש באזורי הביקוש והמרכז. הקרקע המתכוננת כיום לבנייה ושיווק באזור המרכז הולכת וקטנה, ועיקר הביקושים הם במרכז."

"במקביל, המדינה מצליחה בתקופה האחרונה לשחרר קרקעות זמינות לבנייה בעיקר באזורי הפריפריה. היא מייצגת אותם לתכנית 'מחיר למשתכן' ושולחת לשם בעצם את הזכאים לקנות דירות, כשברוב המקרים זה מקומות שלא מעוניינים לגור בהם. כתוצאה מכך רואים אחוז גבוה של ביטולים. מעבר לזה שישנן בעיות אחרות בתכנית הזו. ברוב המקרים, הדירות גדולות מידי שאינן תואמות לזכאים או שאינם מסוגלים לרכוש דירות כה יקרות כתוצאה משטח גדול אפילו שהמחיר למ"ר אטרקטיבי."

"לכן אני מניח שבטווח של מספר שנים, יהיה לנו הרבה דירות להשכרה במחיר למשתכן בפריפריה. אלו דירות שרכשו זכאים שבפועל ימשיכו לחפש דירות באזור המרכז. הם לא יוכלו לקנות במרכז כי הם לא יוכלו למכור את הדירה שלהם בפריפריה. אותה הדירה שבה זכו במחיר למשתכן, לא ניתן יהיה למכור אותה ב-8 שנים הקרובות. זאת משום שלוקח כ-2-3 שנים עד שהדירה מוכנת. תוך שבמסגרת התכנית, אסור למכור את הדירות 5 שנים לאחר המסירה. כל עוד לא ימכרו שם את הדירות - לא יוכלו לקנות דירה נוספות למגורים באזור המרכז. כך הם ידחיקו לשוק השכירות ושם צפויה בעיה קשה כי המשקיעים מוכרים דירות כיום בשל צעדי הממשלה."

"בפריפריה בהחלט יכולה להיות ירידה מחירים"

"המדינה מסוגלת להגדיל את ההיצע בפריפריה ושם יתכן שההיצע יהיה גדול יותר ביחס לביקושים. אם הולכים ומאשרים 10,000 דירות באשקלון, ב"ש, הקריות ונהריה בזמן שהביקוש האמיתי לאותם אזורים כנראה יהיה קטן יותר, בהחלט יכולה להיות ירידת מחירים בטווח של כמה שנים."

ומה לגבי אזור המרכז? "כדי שב-5 שנים הקרובות יקרה משהו באזור המרכז, צריך כבר היום תכניות מאושרות לבנייה. אם יודעים את המשמעות ואת הזמן שלוקח מרגע של תכנית מאושרת עד שניתן לבנות ולמכור ולאכלס את הדירות. הסיבה לכך שהמדינה לא משווקת במרכז, היא שאין באזור הזה למדינה שטחים פנויים בהיקפים ניכרים. במקומות מסוימים שכן מנסים לקדם בנלמים ע"י רשויות מקומיות שנלחמות בתוספות יח"ד בתחומן."

אתה יכול לתת דוגמה לתקיעות כזו של פרויקט בטוח בגלל רשויות?

"בוודאי. יש לנו פרויקט **מחיר למשתכן** שזכינו להקים בטירת הכרמל. התנאי לקבלת היתר הבנייה היה הרחבת מכון טיהור השפכים בעיר שמבוצע על ידי הרשויות. מבטיחים לנו שבתחילת שנה הבאה יתחילו את הרחבת מכון הטיהור ואפשר יהיה להוציא היתר, בינתיים אנחנו מחכים. אחרי זה עוד אומרים לנו שייקח 3 שנים להשלמת הביצוע בפועל של ההרחבה מכון טיהור השפכים בעיר, תוך שזה תנאי לאכלוס (טופס 4) הבניינים ולנו לא ייקח 3 שנים לרכוח את הריינינג"

ת"א 60 SME
0.44% 770.9

ת"א 35 ג 90 ת"א 125 א ת"א 35 גלום זר
-0.14% 968.31 -0.47% 1,287.23 -0.02% 1,445.94 -0.57% 1,446.03

מקרקעי ישראל כבר לפני שנה. בשורה התחתונה, במקרה הזה, ממועד אישור התכנית ועד מועד תחילת הבנייה יעברו כ-3 שנים. עד האכלוס של הדירות יעברו עוד שנתיים או אפילו שנתיים וחצי. סך הכל למעלה מ-5 שנים בגלל הרחבת מכן השפכים והעיכובים של הרשויות."

נחזור לתחזית - מה יקרה פה בשנה-שנתיים הקרובות?

"במושגים של הענף שלנו, לדעת מה יקרה בשנה-שנתיים הקרובות זה מאוד קל. מסתכלים אילו תכניות מאושרות היום, כאשר מה שלא מאושר היום - לא יבנה בשנתיים הקרובות. אין פה קוסמוס. הדבר היחיד שיש זו פסיכולוגיה. לספר סיפורים ולהטעות בנתונים. אני אומר לך הפרסום האחרון של ירידה של 1.2% בסוף שנת 2016 זו הטיה במספרים. המחירים לא ירדו. המחיר הממוצע שניתן משקלול המכירות מראה ירידה. אבל אם יסתכלו בכל אזור ואזור ובכל סוג של דירה יראו שהמחיר לא ירד. אבל גורמים לאנשים לשבת על הגדר."

זה שהם יושבים על הגדר, לא יגרום לך להוריד מחירים במשרדי המכירות?

"לא. זה לא מה שגורם לשנות מחירים. עקרונית, אני מסתכל מה מוכרתי בחודש האחרון בכל אתר ואתר, ובאתרים שבהם המכירות שלי מתאימות ליעדים אז אני משאיר את המחיר הזה. במקומות בהם מוכרתי מעבר ליעדים שהצבתי לעצמי, אז אני מעלה מחיר. במקומות שבהם מוכרתי פחות, אז אני מגדיל את שיעור ההנחה או מרשה הנחה חריגה בעסקאות."

עוד אומר פרידמן: "כשאני עושה את הדיון בעניין ההגעה ליעדי המכירות, ואומרים לי אנשי המכירות בשטח, 'תשמע החודש היו פחות כניסות לאתר' (מתעניינים) או 'לא הגיעו בכלל לפגישות מכירות מתעניינים', אז אני מבין שיש פה שוק שנכנס להמתנה. כי כשלא נכנסים אנשים למשרדי המכירות, ובמקביל לא באמת קרה משהו בשוק, זה אומר שאנשים פשוט לא יוצאים מהבית כי הם שמעו או קראו שהשוק בבלימה ושהמחירים צפויים לרדת. לכן הם לא מזדרזים ללכת ולבדוק מה קורה במשרדי המכירות ולהתעניין ברכישת דירות. הם אומרים 'מה יש לי למהר, בוא נחכה כמה חודשים ואז נלך לחפש דירה'."

אז מבחינת אשדר אתה לא מודאג מההאטה הנוכחית בשוק הדיור?

"ההאטה הזו מדאיגה אותי כי היא אומרת שיש ביקושים כבשים שעתידיים להתפרץ בהמשך. והתופעה הזו שבמקום שאנשים יקנו כשהם צריכים הם מחכים ואז הקונים באים בגלים. זה לא טוב לנו. אנו מעדיפים קצב מכירות שיהיה זהה לאורך כל השנים ולכל תקופת הבנייה. אנחנו לא מעוניינים שיהיו לנו חודשים 'מתיים' מה שנקרא עם קצב מכירות נמוך ואחרי זה חודשים אחרים עם קצב מכירות גבוה. זה לא משהו שמתאים לנו. אנו מעדיפים קצב אחיד ושהמחירים לא ימשיכו לעלות."

המחירים ירדו בשלב מסוים?

"אני אומר שאם תהיה ירידה במחירים היא תהיה בפריפריה או באזורים בהם יש כמות עצומה של דירות שנמצאות בבנייה ולא נמכרו. עלולים להיות שם זימים קבליים שעושים את אותו שיקול שאני אמרתי קודם לכן ומסתכלים ואומרים 'רגע, יש בניין שמסתיים עוד חצי שנה, נשארו הרבה דירות. אז אנחנו מגדילים את שיעור ההנחה באותו האתר'. אבל אני חייב לומר שאני לא רואה לפחות באתרים שלנו את המצב הזה קורה."

ומה אתה אומר על הפרסום האחרון של הלמ"ס?

"מנסים לבלבל אותנו עם הפרסומים. בפרסום הלמ"ס, מדובר בבחינה של מחיר דירה ממוצע אל מול מחירים בחודשים קודמים. הם לוקחים את סך העסקאות ומחלקים במספר יח"ד שנמכרו. את התוצאה משווים למה שהיה בחודשים קודמים. מה זה אומר? שאם נמכרו יותר דירות בפריפריה או נמכרו יותר דירות 3 חדרים, אז המחיר הכללי נראה נמוך יותר."

פרידמן מספק חישוב שיחזק את הטענה שלו לכך שהמדד של הלמ"ס בעייתי בראייתו: "נניח בחודש מסוים נמכרו 10 דירות באזור המרכז במחיר של 1.5 מיליון שקל ו-10 דירות נוספות בפריפריה במיליון שקל. סך הכל מדובר במכירות של 25 מיליון שקל. אם נחלק זאת ל-20 דירות (סך הדירות שנמכרו באותו החודש), הממוצע של המכירות שהתקבל הוא 1.25 מיליון שקל. נניח חודש לאחר מכן, נמכרו באזור המרכז 5 דירות בלבד, והמחיר עלה ב-5% לכדי 1.575 מיליון שקל. במקביל, בפריפריה נמכרו 15 דירות שהתייקרו אף הן ב-5%, כך שנמכרו דירות באותו החודש במחיר ממוצע כ-1.05 מיליון שקל. כלומר סך המכירות הכולל בנו בסך של כ-23 מיליון שקל בחודש השני, ובחלוקה ל-20 דירות שנמכרו, מדובר במחיר ממוצע של 1.18 מיליון שקל. כלומר, המחיר הממוצע ירד, אפילו שבפועל הוא עלה."

לדבריו, "ברגע שלוקחים יותר מכירות של המוצר הזול, ובמקביל יורד היקף המכירות של המוצר היקר באזור המרכז, נוצר מצב שהמחיר הממוצע של הדירות שנמכרו ירד וזאת על אף שהמחירים עלו. זוהי דוגמה אחת של פריפריה מול מרכז. באותה נוסחה ניתן לראות כי אם נמכרו דירות יותר גדולות בחודש אחד ובחודש אחר דירות קטנות, וגם נראה ירידת מחירים שהיא רק לכאורה."

אתה למעשה אומר שמדד לא ממשלתי (השמיים) עדיף על הממשלתי (הלמ"ס)?

"לשכת השמיים לא מסתכלת על הממוצע הכלל ארצי, אלא בודקים בישובים הגדולים ובודקים רק דירות 4 חדרים חדשות או יד 2. אם נתמקד בבדיקה של דירות דומות באותו מקום וגודל, מאותו הסוג, נראה שאין ירידת מחירים. השמיים אומרים 'אל תערבבו אותנו עם הממוצע' (כפי שמוצג בלמ"ס), והם צודקים הוא לא מעניין. זה לא מספק תשובה לשוק הדיור. מדד מחירי הדיור בלמ"ס בעיקר מאפשר מבט על כוח הקנייה של השוק."



ן"לדנ רודמ

הכי מדוברות

הכי פופולאריות

השבוע | החודש

61 **שוק הדיור**
חריקת בלמים בשוק הנדל"ן -
האוצר חושף נתונים עדכניים

ענת דניאלי | 20/02/2017 14:52



68 **שוק הדיור**
תחילתה של מגמה? הלמ"ס מדווח על ירידה
משמעותית במחירי הדירות בסוף 2016

ענת דניאלי | 15/02/2017 18:30

70 **שוק הדיור**
לשכת השמיים: מחירי הדירות עלו 1.7% ברבעון
הרביעי, מציגים את העיר ראש"ל כדוגמה לטעות

ענת דניאלי | 20/02/2017 09:00

142 **מיסוי דירה שלישיית**
שוכרת בפנייה לנחלון: "בעל הדירה אמר שהגינני
שהקנס יעבור אלינו - סיימתי את השיחה איתו

ענת דניאלי | 19/02/2017 09:30

תויגתב יכה

הכי נצפות

תגיות בכותרות

וול סטריט 0.4%	בורסה 0.2%
אירופה 0.1%	דירות 0.1%
אסיה 0.1%	נפט 0.1%
מניות 0.1%	ניתוח טכני 0.1%
נדל"ן 0.1%	ריבית 0.1%