

אל תבנו על מחיר למשתכן: לאן הולך הנדל"ן בישראל ב-2018?

מחיר למשתכן? "כמו תרופה עם הרבה תופעות לוואי". המחירים? לא ירדו מהר". "פרופסור רחל אלתרמן החוקרת את תחום הבנין והנדל"ן בישראל, וד"ר רחל שלום-גילה העומדת בראש מסלול לימודי ההתמחות במימון נדל"ן באוניברסיטה העברית, מספקות הצצה למצב השוק ולעתיזו הקרוב

נדמה שגם מיליוני המילים שכבר נשפכו על מצבו של ענף הנדל"ן הישראלי לא יספיקו כדי לתאר אותו, את מורכבותו - ובעיקר את עתידו. אינספור מהלכים נעשים, מכל הצדדים ומכל הכיוונים, בניסיון להשפיע על התנהגותו של הענף המסקרן ביותר בישראל של השנים האחרונות, ומה שבטוח הוא שמשעמם לא יהיה כאן - לא עכשיו ולא בעוד עשור.

אם כך, מה מחכה לנו ב-2018 ובשנים שאחריה? האם אפשר לחזות את התנהגותו העתידית של הענף? האם המחירים ירדו, האם בועת הנדל"ן תתפוצץ - והאם בכלל יש כזו בישראל?

"די ברור שלשינויים שקורים היום בענף הנדל"ן המקומי יהיו השפעות, השאלה היא האם ההשפעה שלהם על המחירים תתגלה בדיעבד כזמנית או שהשלכותיה יהיו ארוכות טווח", אומרת ד"ר רחל שלום-גילה, העומדת בראש התוכנית החדשה של האוניברסיטה העברית - תואר שני למנהלים במנהל עסקים עם התמחות במימון נדל"ן והכשרה בשמאות מקרקעין.

"קודם כל כדאי לזכור שלא כל מצב של מחירים גבוהים או עלית מחירים חדה, מעיד על קיום בועה. מחירים גבוהים לאורך זמן יכולים לנבוע גם ממאפיינים מבניים של השוק, אשר גורמים למחסור מתמשך בהיצע ולחוסר יכולת של ההיצע להשיג את הביקוש", היא מוסיפה, "לכן, לפני שמדברים על 'פיצוץ בועה', צריך לשאול אם בכלל בועה היא הבעיה בישראל, או שאולי קיימת פה בעיה מבנית שגורמת לזה שהמחירים גבוהים?".

לדברי ד"ר שלום-גילה, בבחינת שאלת המחירים, ראשית יש להתייחס לכמה מהמאפיינים של מבנה הענף בארץ, כגון שליטת המדינה בקרקעות. "מעניין גם לבדוק מה היחס בין כמות החיסכון המקומי המופנה למימון מיזמי נדל"ן בארץ לבין זו המופנית למימון מיזמי נדל"ן בחו"ל. מחירים גבוהים בענף היו אמורים למשוך משקיעים לענף, מה שאמור היה להביא להרחבת ההיצע ולהתמתנות המחירים בטווח הארוך, ואם זה לא קורה צריך לשאול למה?".

"כשבוחנים את השאלה הזו בהקשר של ענף הנדל"ן בארץ צריך לזכור שבעוד הביקוש למוצר בענף הנדל"ן הוא מקומי, ההיצע חשוף לשוק הכלל עולמי", היא מסבירה. "מגזר הנדל"ן בארץ הוא מגזר גדול, אך המשקיעים בענף, שהם אלה שמממנים את ההיצע, משווים את תנאי ההשקעה בארץ לאלה שבחו"ל. ההחלטה אם להשקיע במיזמי [בנייה](#) מקומיים ולא בפרויקטים בארה"ב למשל תלויה כנראה גם בפרמטרים של 'ידידותיות השוק' ליוזם, כמו מחירי הקרקע, הרגולציה, פשטות ההליכים ומהירות הבנייה". לדבריה, "די להתבונן בכמות ההנפקות המרשימה של אגרות חוב זרות בתחום הנדל"ן בתל-אביב בשנת 2017 כדי להבין שיש מי שחושב שישראל היא מקום טוב לגיוס

כספים למימון השקעות נדל"ן. אם כך, צריך לשאול למה בשוק כזה יש צורך שהממשלה תתערב באופן מאסיבי כל כך כדי להגדיל את היקף הבנייה."

בשורת ההתחדשות העירונית ומחיר למשתכן? לא בטוח שזה יספיק

בתקופה האחרונה אנחנו עדים להתעוררות ולפעילות שיא בשני מישורים מרכזיים בענף הנדל"ן הישראלי: ההתחדשות העירונית, קרי תמ"א 38 ופינוי-בינוי, ופרויקט מחיר למשתכן. על פניו, נראה כי שני אלו גורמים להתעוררות מרשימה בענף הנדל"ן ולשינוי שביביא לעצירה ואולי אף להיפוך מגמות, עד כדי ירידת מחירים מיוחלת. אך כל זה נכון בינתיים "על הנייר". השאלה היא כמה מזה יתורגם לתוצאות נראות בשטח.

תמ"א 38 נותנת אפשרות להוסיף עוד קומה לבניין. תיאורטית זה יכול היה להגיע לתוספת של 15%-20 בממוצע לבניין בחלק מהאזורים הרלוונטיים - אזורים צפופים שהקרקע בהם יקרה והביקושים גבוהים. זה המון", אומרת ד"ר שלום-גילה. "אבל המספרים בפועל, עד עתה, רחוקים מכך, ושוב נשאלת השאלה: 'למה.?'"

גם ראש המעבדה למחקר השוואתי בדיני תכנון ומדיניות קרקעית, פרופסור (אמריטה) רחל אלטרמן מהפקולטה לארכיטקטורה ולבינוי ערים בטכניון, לא תולה תקוות רבות בפרויקטים להתחדשות עירונית. "עד היום, 12 שנים אחרי אישור התוכנית, הונפקו רק כמה מאות היתרים, ועוד כמה אלפים שהוגשו לאישור - מתוך כמאה אלף יחידות דיוור שמתאימות לפרויקט", היא אומרת, "וזה הופך יותר ויותר קשה עם השנים, בין היתר משום שמסובך מאוד להפעיל את הרגולציה של תמ"א 38, ולכן רבים לא מיישמים אותה. בשורה התחתונה, ההתחדשות העירונית היא לא משהו שאמור לשנות את השוק או לענות על החסר העצום של הדירות."

מבחינת מחיר למשתכן, גם אם ישנה אופטימיות מסוימת - זוהי אופטימיות זהירה מאוד. "מחיר למשתכן דווקא נראה כפרויקט שמאפשר בנייה מהירה ולכן ייתכן שתהיה לו השפעה מורגשת יותר על השוק, אך השאלה היא על איזה סגמנטים של השוק הוא ישפיע ואם מדובר בהשפעות לטווח ארוך", אומרת ד"ר שלום-גילה. "בכל מה שנוגע להשפעות על המחיר צריך לזכור שהביקוש לדיוור מורכב מסגמנטים שונים, עם פערי מחירים משמעותיים ביניהם, כמו הביקוש של קבוצות אוכלוסייה שונות או ביקוש באזורים שונים. מחיר למשתכן מטפל בבעיה של מגזר אחד, בעיה חשובה שחשוב לטפל בה, והוא עושה זאת על ידי הגדלת ההיצע באזורים מבוקשים קצת פחות אשר נמצאים מחוץ למרכז. רק שעל מנת שהגדלה זו תשפיע מהר ובאופן מורגש על המחירים במרכז, למשל, צריך שהביקוש לדיוור באזור המרכז יר?אה בדיוור באזורים אלה תחליף, וזה לא כל כך ברור."

"נקודה נוספת שעליה יש לתת את הדעת היא ההשפעה של ציפיות השוק על התנודות במחירים בטווח הקצר. לעיתים אנו רואים שהציפיות של השוק להשלכות שיגרום שינוי כלשהו, משפיעות בצורה חדה על המחירים בטווח הקצר, אך זוהי השפעה שעלולה להימחק, רובה או כולה, עם הזמן", מציינת ד"ר שלום-גילה. "בעניין מחירי הדיוור, זה לא שונה: כאשר אנו רואים עצירת מחירים או אפילו ירידה אחרי הכרזה על פרויקט חדש כמו 'מע"מ 0' או 'מחיר למשתכן', צריך לצפות לכך שחלק מהשינוי במחירים נובע מהשפעת הציפיות על הביקוש בטווח הקצר. לכן צריך שיעבור קצת יותר זמן מההכרזה על הפרויקט כדי שנוכל לאמוד את ההשפעה ארוכת הטווח של מחיר למשתכן על מחירי הדיוור בכל הארץ, ואני הייתי נזהרת מלפתח אופטימיות יתר על בסיס שינויי מחירים הסמוכים מדי להרצה הראשונה של הפרויקט."

"מחיר למשתכן הוא כמו תרופה למחלה מאוד קשה, אך כזו שיש לה תופעות לוואי רבות, לא רצויות", מוסיפה פרופ' אלטרמן, אשר משתייכת לסגל המרצים בתוכנית החדשה של האוניברסיטה העברית. "בסך הכול זה עובד, כך נראה, אבל בגלל הרצון לרפא את המחלה, נתנו לגוף החולה - לענף הנדל"ן - מנה כל כך גדולה, עד שהיא למעשה כמו מנת יתר."

בנייה מהירה כמו שרוצים להשיג בתוכנית הזו אפשרית רק על קרקע ריקה, ולכן הקרקעות המוצעות בה נמצאות בעיקרן מחוץ לערים, וכדי להצדיק את ההשקעה בתשתיות, בונים בעיקר שכונות גדולות. זו בשורה מאוד רעה להתפתחות העירונית, ומכה קשה לעיר מבחינה פיזית-תשתיתית, חברתית וכלכלית. לשום עיר בישראל או בארץ אחרת לא טוב שיש 'איברים' זרים. הצפי הוא שעוד מעט ייפערו בולענים תקציביים למימון המצב הזה. נוסף על כך חשוב לזכור שמדובר ביחידות דוור שנבנות ברובן [במגדלים](#), ובאזורים לא מבוקשים יחסית, מה שיביא לאחוז גדול של [דירות](#) מושכרות. התוצאה: ירידה גדולה בערך הבניין ובערך הדירות - לאו דווקא באופן אבסולוטי אך בהחלט ביחס למחירי הנכסים האחרים בעיר. האם לאורך זמן ערי ישראל יתאושו מזה? אני בספק."

כוח אדם מיומן לטובת תכנון תוכניות לטווח הארוך

אז אם לא תמ"א 38 ולא מחיר למשתכן מספיקים כדי שנראה ירידות מחירים לטווח הארוך, מהי התקווה של ענף הנדל"ן הישראלי כיום? התשובה לכך היא עניין שדובר עליו לא מעט במחזורינו גם בתחומים אחרים: תכנון תוכניות ארוכות טווח, רחבות היקף, עם ראייה לעתיד. "זה נראה שהטיפול בשוק הנדל"ן צריך להיות רחב הרבה יותר", אומרת ד"ר שלום-גילה.

"כששואלים למה הביקוש גבוה כל כך במרכז, צריך לבחון בצורה שיטתית את רשימת הגורמים המשפיעים על הביקוש ולחפש את הדרכים להשפיע עליהם, ויש כאלה. צריך גם לזכור שחלק מהפתרונות יכולים להגיע דווקא מענפים אחרים. כך למשל, יכול להיות שעל מנת לאפשר לחלק מהביקוש במרכז לעבור לאזורים אחרים, צריך שהתחבורה תהיה טובה ונוחה ויהיה קל ומהיר הרבה יותר להגיע מהפריפריה למרכז. יש עוד רשימה ארוכה של פרמטרים שמשפיעים על הביקוש, וצריך לתכנן תוכנית רחבה שתחשב בהם, ובמקביל לעודד את ההיצע."

אך האם כל זה אפשרי בישראל של היום? נדמה כי כאן ישנה עוד חוליה נחוצה בשרשרת, והיא נוגעת למידע ולכלים הזמינים לאנשי מקצוע העוסקים בתחום: נכון להיום אנו סבורים כי השוק יכול להרוויח מאוד מכך שתתקיים בישראל הכשרה אקדמית ייחודית ברמה גבוהה בתחום, במגוון הנושאים הנחוצים לאנשי המקצוע העוסקים בעולם הנדל"ן, בייחוד בכל הנוגע לכלכלת נדל"ן ולמימון נדל"ן - מדברת ד"ר שלום-גילה על תחומי ההתמחות המרכזיים בתוכנית החדשה שבראשה היא עומדת.

"בשביל לסייע לפתור את הבעיות של המגזר הנדל"ני בארץ, צריך להערכתנו להשקיע עוד במחקר, ויש מקום להעמיק ולהרחיב את הידע ואת הכלים הזמינים למתמחים בתחום בישראל", היא טוענת. "בעולם, גם במדינות שמגזר הנדל"ן שלהן קטן יותר באופן יחסי בהשוואה לישראל ושהבעיות המאפיינות אותו מעטות יחסית, לימודי הנדל"ן באוניברסיטאות תופסים מקום מרכזי יותר מאשר אצלנו, גם במחקר וגם בתוכניות לימוד. כדי לתכנן תוכניות שישנו כאן את פני הדברים אנשי המקצוע בתחום זקוקים לידע מקיף ועדכני ולכלים מתקדמים, וזה מה שאנו מנסים לספק במסגרת תוכנית הלימודים החדשה שבנינו."

המסקנה כאן ברורה למדי, אם כן: ענף הנדל"ן מתמודד עם בעיות רבות שמכבידות עליו ומעכבות את התפתחותו, ונראה שקיומן ימשיך להעיב עליו ולתרום לבעיית המחירים, בוודאי בטווח הארוך. כדי לפתור את הבעיות בצורה נכונה, עם ראייה עתידית ומקיפה, יש צורך בהרחבת הידע, הכלים וההבנה הזמינים לאנשי המקצוע בתחום, מה שצפוי לקרות רק בעזרת תוכניות לימודים רציניות ומקיפות בתחום כלכלת הנדל"ן ומימון הנדל"ן.

<http://nadlan-center.walla.co.il/item/3126548>