

מרכז הנדל"ן



השפעת עליית מחירי הקרקעות על מחירי הדיור

יעקב סיסו
שותף מנהל, קרן יסודות





יִסּוּדוֹת

מעטפת פיננסית ליזם

השפעת עליית מחירי הקרקעות על מחירי הדיור

יעקב סיסו
מייסד ומנכ"ל משותף

במשך 7 שנות פעילותה גייסה הקרן מקורות בהיקף של
מעל 5 מיליארד ₪

הכסף גוייס ב 5 סבבים מעשרות גופים מוסדיים

הקרן מלווה **מעל 300 פרויקטים** בשלבים שונים,
בהיקף של מעל **15,000 יח"ד**



יסודות

מעטפת פיננסית ליזם

סוגי הפרוייקטים שהקרן מלווה

עסקאות תמ"א 38

עסקאות פינוי בינוי

עסקאות קומבינציה

עסקאות יזום רגילות

מחיר למשתכן / מחיר מופחת



סוגי השרותים שהקרן מעניקה

ליווי פיננסי מלא כולל
פוליסות חוק מכר וביצוע
בשת"פ עם חברות ביטוח

אשראי כספי

השלמות הון

חילוץ הון עצמי



יזם שיציג תכנית עסקית ראויה
יקבל הצעה בכתב לליווי מלא
כולל השלמת הון



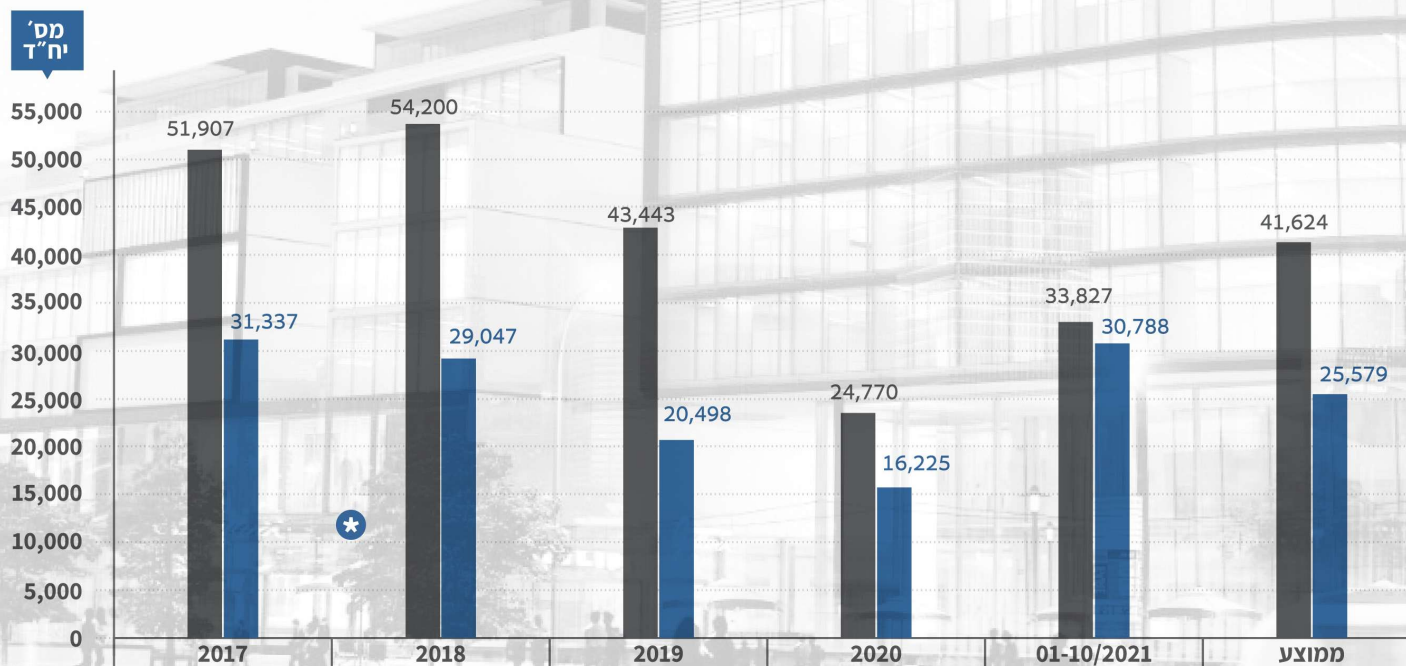
תוך 48 שעות
בלבד

בשיעבוד אחד

בהסכם אחד

במקום אחד

סה"כ כמות יח"ד שנדונו בוועדת המכרזים של רמ"י



סה"כ יח"ד שנדונו בוועדת מכרזים
מזה יח"ד להם פורסמו זוכים*

208,147

סה"כ יח"ד במכרזים שנידונו

127,895

סה"כ יח"ד במכרזים זוכים

בנוסף כ 8,000 יחידות דיור
בתוכנית בנה ביתך ותוכניות
אחרות לגביהם לא נבדקו הזוכים

ניתוח מכרזים שנכשלו

ניתוח המכרזים להם לא הוכרז זוכה - חלוקה לאזורים

משקל מסה"כ	כמות יחידות דיור	אזור ביקוש
6%	4,086	גוש דן וירושלים
17%	12,054	מרכז
77%	55,528	פריפריה
100%	71,688	סה"כ

ניתוח המכרזים להם לא הוכרז זוכה חלוקה לפי סוג מכרז

משקל מסה"כ	כמות יחידות דיור	סוג מכרז
75%	53,662	מחיר למשתכן
1%	534	דיור במחיר מופחת
24%	17,472	מכרז פומבי רגיל
100%	71,688	סה"כ

סה"כ כמות יח"ד שנדונו בוועדת המכרזים של רמ"י,
בהם הוכרז זוכה, בחלוקה לפי איזורי ביקוש

משקל מסה"כ	כמות יח"ד					סה"כ	קריטריון
	2017	2018	2019	2020	01-10/2021		אזור ביקוש
13%	1,779	2,165	3,995	2,008	6,744	16,651	גוש דן וירושלים
28%	14,025	7,458	5,116	2,024	7,041	35,664	מרכז
59%	15,533	19,424	11,427	12,193	17,003	75,580	פריפריה
100%	31,337	29,047	20,498	16,225	30,788	127,895	סה"כ

סה"כ כמות יח"ד שנדונו בוועדת המכרזים של רמ"י,
בהם הוכרז זוכה, בחלוקה לפי סוג מכרז עיקרי

משקל מסה"כ	כמות יח"ד					סה"כ	קריטריון
	2017	2018	2019	2020	01-10/2021		סוג מכרז
58%	27,215	25,203	17,224	3,444	-	73,106	מחיר למשתכן
15%	-	-	-	5,400	13,582	18,982	דיוור במחיר מופחת
27%	4,122	3,610	3,254	7,085	16,193	34,264	מכרז פומבי רגיל
100%	31,337	28,813	20,498	15,929	29,775	126,352	סה"כ

מה קורה למחירי הקרקעות לאחרונה?

מחסור בהיצע קרקע זמינה

ריבוי משתתפים בכל מכרז קרקע

**עצירה זמנית של תכנית מחיר למשתכן והיעדר תקציב
מדינה עד להקמת הממשלה.**

תוצאה – עליה תלולה במחירי הקרקעות

דוגמאות למכרזים אחרונים



מכרז ברמת השרון לבניה רוויה מסוג מכרז פומבי

תקופה בחוד'	% עליית מחירים	מחיר ממוצע	יח"ד	תאריך ועדת מכרזים
		1,921,238	428	26/01/21
5	19%	2,277,406	829	30/06/21
4	3%	2,336,293	116	09/11/21 *מכרז לדיור להשכרה

מכרז בראשון לציון, צריפין לבניה רוויה מסוג מחיר למשתכן ודיוור במחיר מופחת

תקופה בחוד'	% עליית מחירים	מחיר ממוצע	יח"ד	תאריך ועדת מכרזים
-	-	566,833	207	28/08/17
25	3%	584,556	911	23/09/19
15	81%	1,055,198	818	30/12/20

מרכז בלוד, בן שמן, ניר צבי ונופי בן שמן לבניה רוויה ודיור להשכרה
 מסוג מרכז פומבי רגיל ודיור להשכרה

תקופה בחוד'	% עליית מחירים	מחיר ממוצע	יח"ד	תאריך ועדת מכרזים
-	-	800,465	356	14/07/21
3	21%	970,283	400	26/10/21
פחות מחודש	3%	994,569	274	04/11/21 *מכרז לדיור להשכרה

**מכרז בחיפה, מבואות דרומיים לבניה רוויה מסוג
מכרז מחיר למשתכן ודיור במחיר מופחת**

תקופה בחוד'	% עליית מחירים	מחיר ממוצע	יח"ד	תאריך ועדת מכרזים
-	-	309,130	947	18/02/20
18	80%	557,607	178	04/08/21
3	19%	662,185	413	20/10/21

מכרז באשקלון, עיר היין לבניה רוויה מסוג
מכרז מחיר למשתכן ודיור במחיר מופחת

תקופה בחוד'	% עליית מחירים	מחיר ממוצע	יח"ד	תאריך ועדת מכרזים
-	-	204,106	686	11/03/19
8	- 3%	198,336	180	13/11/19
24	99%	394,524	1,252	03/11/21

כיצד תשפיע עליית מחירי
הקרקעות על מחירי הדירות
לרוכשים ועל עסקאות מעולם
ההתחדשות העירונית?



נבחן לדוגמא את ההשפעה על שני פרויקטים בעלי נפח מכירות ומאפיינים זהים:

פרויקט יזמי
במסגרתו תרכש קרקע עליה יבנו 72 יחידות דיור
המיועדות למכירה

פרויקט פינוי בינוי
במסגרתו יבנו 120 יחידות דיור חדשות מהן 48
יחידות דיור יוחזרו לבעלים הקיימים ו 72 יחידות דיור
ימכרו



נתוני השוואה בין הפרויקטים - תרחיש הבסיס

פינוי בינוי	יזמי	סעיף (נתונים בא' ש"ח)
145,826	145,826	הכנסה צפויה ממכירות ללא מע"מ
0	50,260	עלות קרקע
126,854	76,594	עלויות בניה וכלליות
126,854	126,854	סה"כ תקציב הפרויקט
15%	15%	שיעור רווח לעלות
120	72	מספר יח"ד כולל בפרויקט
72	72	מספר יח"ד למכירה
48	0	מספר יח"ד בעלי קרקע
2,025	2,025	מחיר ממוצע ליח' לפני מע"מ
2,369	2,369	מחיר ממוצע ליח' אחרי מע"מ

השפעת עלית מחיר הקרקע על מחיר הדירה הסופי לרוכש

100%	75%	50%	25%	0%	שיעור עליה במחיר הקרקע
100,520	87,955	75,390	62,825	50,260	עלות קרקע בא' ש"ח
76,594	76,594	76,594	76,594	76,594	יתרת התקציב בא' ש"ח
177,114	164,549	151,984	139,419	126,854	סה"כ תקציב בא' ש"ח
2,828	2,627	2,427	2,226	2,025	שווי דירה ממוצע למכירה ללא מע"מ בא' ש"ח
3,309	3,074	2,839	2,604	2,370	שווי דירה כולל מע"מ בא' ש"ח
203,603	189,159	174,715	160,270	145,828	סה"כ הכנסות בא' ש"ח
15%	15%	15%	15%	15%	שעור רווח לעלות
40%	30%	20%	10%	0%	שיעור עליה בשווי הדירה על מנת לשמור על שיעור רווח לעלות של 15%



המשמעות

עליה של
50%
במחיר
הקרקע
תוביל

לעליה של
20%
במחיר
הדירה

**השפעת עלית מחיר הדירה הסופי לרוכש על שיעור הקומבינציה/
יחס ההמרה בעסקאות פינוי בינוי**

40%	30%	20%	10%	0%	שיעור עליה במחיר הדירה
2,836	2,633	2,430	2,228	2,025	מחיר דירה ממוצע בא' ש"ח לא כולל מע"מ
126,854	126,854	126,854	126,854	126,854	תקציב בא' ש"ח
67	63	59	54	48	יח"ד בעלי הקרקע
53	57	61	66	72	כמות דירות למכירה
145,826	145,826	145,826	145,826	145,826	הכנסות יזם ללא מעמ בא' ש"ח
15%	15%	15%	15%	15%	שיעור רווח לעלות
56%	53%	49%	45%	40%	שיעור קומבינציה

המשמעות: עליה במחירי הדירות תרחיב את האפשרות ליזום עסקאות פינוי בינוי באזורים בהם בעבר לא היתה כדאיות כלכלית



תנית פטור

מצגת זו הינה מטעם קרן יסודות, וכוללת
חומרי פרסום

אין לראות במצגת זו הצעה, וכל בקשת
אשראי תבחן על ידי קרן יסודות לגופה,
בהתאם לכללי הקרן ולפי שקול דעתה
הבלעדי

