



אין יזמי הנדל"ן הגדולים מעריכים את סביבת המחירים ב-2023

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין,
בעלים ספקטור שמאות
מקרקעין בע"מ



עליות מחירים בשוק הדירות

עליית מדד מחירי הדירות השנתית = שינוי +9.2%
(בשוק הדירות החדשות = +12.5%)

סיבות:

- **התייקרות חומרי גלם/עבודה** – מדד תשומות הבניה – מדד תשומות הבניה למגורים עלה בשנה האחרונה ב-5%
- **הקטנת ההיצע** – יוני 21 = מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה הינו 36,000 דירות. שיווק חסר של קרקעות למגורים על ידי המנהל.
- **ירידה בהתחלות בניה ב- 2021** – ירידה של 2.8% ביחס לשנת 2020
- **היתרי בניה:** שנת 2020 – ירידה של 7.8% ביחס לשנת 2019
שנת 2021 - ירידה של 3.9% ביחס לשנת 2020

עליות מחירים בשוק הדירות

- **סביבת ריבית נמוכה והעדר חלופות השקעה למשקי הבית**
(שלא קונים נכסים מניבים): בורסה, אג"ח, ביטקוין
- **מצב כלכלי טוב** – צמיחה צפויה לשנת 2021 = 7% וצפי לשנת 22 = 5.5%
ב-4/2021 ישראל דורגה במקום ה-19 בין המדינות עם התמ"ג לנפש, מהגבוהים בעולם (מעל קנדה, ניו זילנד, יפן וצרפת)
- **בירוקרטיה** – זמן להוצאת היתר בין 2-3 שנים ולפעמים יותר
- **דמוגרפיה** – ילודה ועולים חדשים - כ-200 אלף בשנה
תמותה - כ-50 אלף בשנה
עלייה בשיעור הגירושין

עליות מחירים בשוק הדירות

- **ריבית משכנתאות נמוכה** – עליה בקצב לקיחת משכנתאות (שיא בלקיחת משכנתאות – אוגוסט 2021 זינוק של 77.4% לעומת אוגוסט 2020).
- **תכנית כלכלית ממשלתית** – פתרונות מינוריים בגבולות גזרה מצומצמים.
- **ציפיות לאינפלציה (לשנת 2021)** –
 - ישראל – 2.5%
 - אנגליה – 5%
 - ארה"ב – 6.2%

כל החיצים באותו כיוון



שיווק יח"ד על
ידי המנהל

ציפיות
לאינפלציה

בירוקרטיה
(זמן להוצאת
היתר)

סביבת ריבית
נמוכה והעדר
חלופות השקעה
+
מצב כלכלי טוב

ירידה בהתחלות
בניה ובהיתרי
בניה

התייקרות חומרי
גלם

= גורם לירידת מחירים



= גורם לעליית מחירים



שיווק קרקעות של המנהל?

בהתאם להצהרות שר האוצר – ליברמן,
ושר השיכון והבינוי – זאב אלקין,
צפי לשיווק יחידות דיור עד סוף שנת 2021,

הינו כ- 85,000 – 80,000

בהתאם לדבריו של שר האוצר עד סוף 2021 ישווקו כ- 80,000 יח"ד ("שנת שיא")



בהתאם לדבריו של השר זאב אלקין:

"שיא השיווקים ב- 2021 שיגיע ל- 85 אלף יחידות דיור והתוכניות למספר דומה ב- 2022"



אז בדקנו

בבדיקת סך יחידות הדיור אשר שווקו בשנת 2021, נכון למועד 15.11.2021:

- סך יחידות הדיור שצפויים לשווק עד סוף שנת 2021 בהתאם למכרזי רשות מקרקעי ישראל – 55,547 יחידות דיור מתוכם שווקו עד כה 28,597 בלבד!
- פרוט יחידות הדיור המשווקות עד סוף שנת 2021:

מחוז	סה"כ יח"ד שישווקו ב 2021	מתוכם קרקע לא זמינה	הרשמה והגרלה	דיור להשכרה	נותרו לשוק חופשי	יח"ד לשיווק בשוק החופשי באחוזים
מרכז/ תל אביב	15,808	292		1,816	13,700	28%
ירושלים	8,650	330		957	7,363	15%
יז"ש	2,250				2,250	5%
צפון	8,505		2,623		5,882	12%
חיפה	10,255	65			10,190	21%
דרום	10,079		351		9,728	20%
סה"כ	55,547	687	2,974	2,974	49,113	

דוגמאות לעליית מחירי קרקעות:

(העסקאות הינן בנטרול מסחר ומלונאות, וכוללות הוצאות פיתוח)

שדה דב

אביסרור, משולם, לוינשטין,
אלייד, מבנה, ק. מ מדף 5

שווי קרקע ליח"ד 4 חדרים:

2019-2020: 1.9 – 2.1 מיליון ש

8/2021: 2.8 מיליון ש

(כ- 4.4 מיליארד ש ל- 1,574 יח"ד)

עלייה:

▲ 40%

הרצליה

(גליל ים)

חב' GK - גיל קטה

שווי קרקע ליח"ד 5 חדרים:

2019-2020: 1.1 – 1.3 מיליון ש

8/2021: 2.48 מיליון ש

(204 מיליון ש ל- 82 יח"ד)

עלייה:

▲ 106%

רמת השרון (נווה גן)

צ.מ.ח.המרמן, ישראל קנדה,
אחים אוזן חברה לבניה

שווי קרקע ליח"ד 5 חדרים:

2019-2020: 1.4 מיליון ₪

6/2021: 2.3 מיליון ₪
(כ- 2.08 מיליארד ₪ ל- 907 יח"ד)

עלייה:

▲ 64%

גני תקווה

שביר

שווי קרקע ליח"ד 5 חדרים:

2019-2020: 1.1 מיליון ₪

10/2021: 1.8 מיליון ₪
(כ- 93.5 מיליון ₪ ל- 52 יח"ד)

עלייה:

▲ 63%

תל אביב (קריית שלום)

קבוצת מנרב

שווי קרקע ליח"ד 5 חדרים:

2019-2020: 1 מיליון ₪

6/2021: 1.88 מיליון ₪
(כ- 140 מיליון ₪ ל- 74 יח"ד)

עלייה:

▲ 88%

אור יהודה

גינדי, דור-אל ש. הנדסה,
א. חבר, עץ השקד

שווי קרקע ליח"ד 5 חדרים:

2019-2020: 700 - 650 אלף ₪

5/2021: 1.3 מיליון ₪
(כ- 880 מיליון ₪ ל- 664 יח"ד)

עלייה:

▲ 92%

עלייה:

▲ 46%

שווי קרקע ליח"ד 4 חדרים:

2019-2020: 550 - 500 אלף ₪

5/2021: 780 - 760 אלף ₪
(כ- 67 מיליון ₪ ל- 88 יח"ד)

בית שמש
(רמת בית שמש)

חב' חזון את גילוי
חברה לבניה בע"מ

עלייה:

▲ 66%

שווי קרקע ליח"ד 4.5 חדרים:

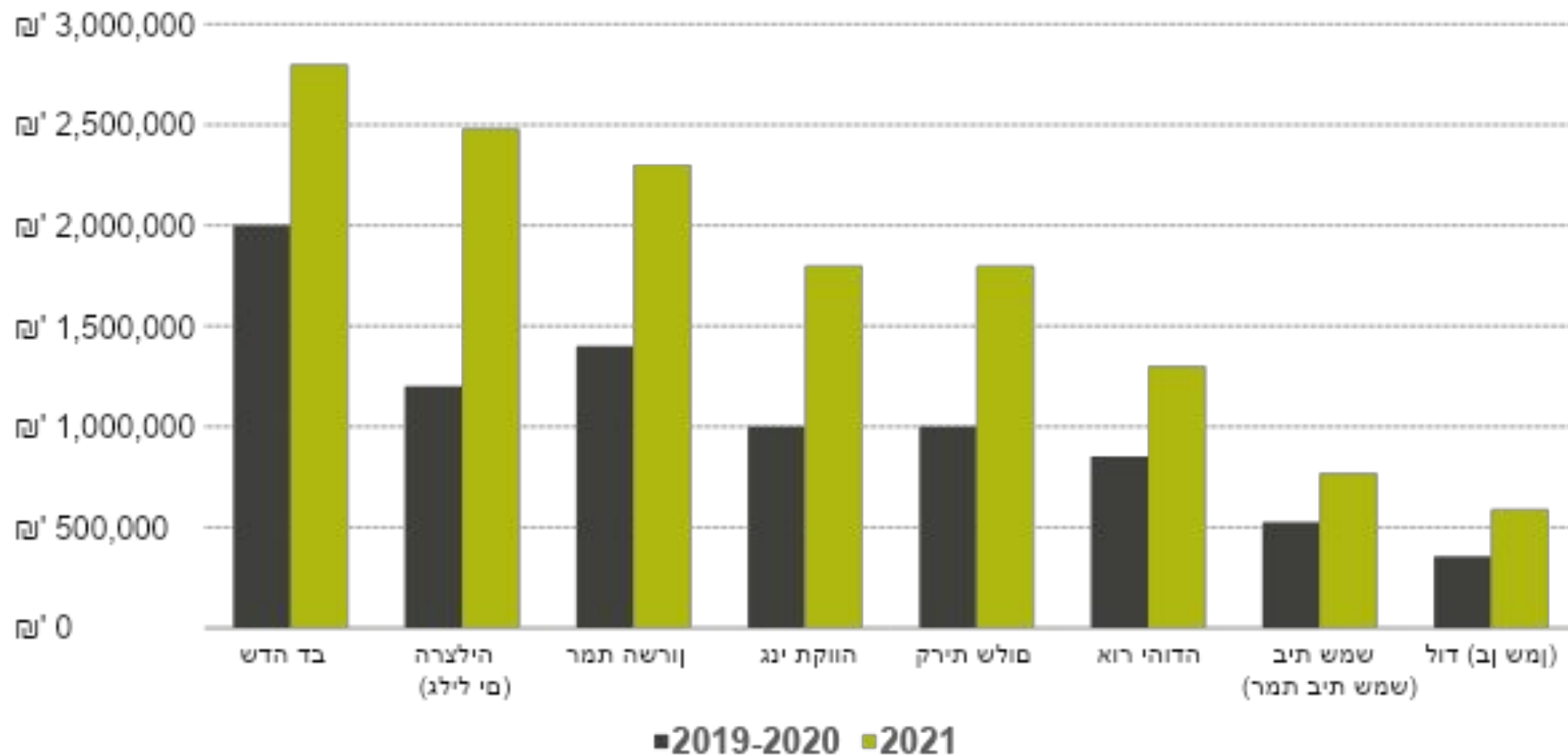
2019-2020: 355 אלף ₪

5/2021: 600 - 580 אלף ₪
(כ- 210 מיליון ₪ ל- 356 יח"ד)

לוד
(שכונת בן שמן)

הללו-יה פורס יזמות,
א. שדה מגורים

תרשים עליית מחירי קרקעות למגורים





כעת נבחן מהו מחיר המכירה הצפוי (לדירות בנויות) בהתחשב במחירי הקרקע משנת 2021:

(נוסיף עלויות בניה, הוצ' כלליות, רווח יזמי – 15% ומע"מ – 17%)

מיקום	מחיר מכירה קיים (שווי שוק)	מחיר מכירה צפוי (בהתחשב במחיר קרקע)	פער באחוזים
הרצליה (גליל ים) דירת 5 חד'	3.75 מיליון ש' כ- 31,000 ש'/למ"ר	4.9 מיליון ש' כ- 40,000 ש'/למ"ר	+ 30%
שדה דב / שכונה "ל" דירת 4 חד'	4 מיליון ש' 46,500 ש'/למ"ר	5.45 מיליון ש' 64,000 ש'/למ"ר	+ 36%
רמת השרון (נווה גן) 5 חד'	3.7 מיליון ש' 34,000 ש'/למ"ר	4.6 מיליון ש' 42,200 ש'/למ"ר	+ 24%
גני תקוה דירת 5 חד'	3.2 מיליון ש' 24,000 ש'/למ"ר	3.9 מיליון ש' 29,500 ש'/למ"ר	+ 20%
קריית שלום דירת 5 חדרים	2.85 מיליון ש' 25,500 ש'/למ"ר	3.75 מיליון ש' 33,500 ש'/למ"ר	+ 31%
אור יהודה דירת 5 חד'	2.25 מיליון ש' 18,750 ש'/למ"ר	2.95 מיליון ש' 24,600 ש'/למ"ר	+ 31%
בית שמש (רמת בית שמש) דירת 4 חד'	1.75 מיליון ש' כ- 16,600 ש'/למ"ר	2.15 מיליון ש' כ- 20,500 ש'/למ"ר	+ 23%
לוד (בן שמן) דירת 4.5 חד'	1.8 מיליון ש' 17,000 ש'/למ"ר	2.1 מיליון ש' 20,000 ש'	+ 16%

מסקנה?



**היזמים צופים שתהיה עלייה של כ- 16% - 36%
(כ- 23% בממוצע) במחירי דירות חדשות**

**טווח מימוש עד היתרי בניה ושיווק: 2-3 שנים
כלומר, עלייה של 7% - 10% לשנה**



כך שאם ניקח את הגורמים לעליית מחירי הדירות:

- ריבית נמוכה
- מצב כלכלי טוב
- התייקרות תשומות הבניה
- ירידה בהתחלות בניה ובהיתרי הבניה
- בירוקרטיה
- דמוגרפיה
- שיווק יחידות דיור על ידי המנהל – עדיין לא כמצופה

יחד עם האינפלציה הצפויה – 2.5% בשנת 2021 ואולי יותר

נראה שהשחקנים הגדולים בשוק צופים המשך עליות מחירים ברמה של בין 7% - 10% בשנה (נומינלית)

מה עושים בשמאות / דו"ח אפס?





ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ



סוף...