

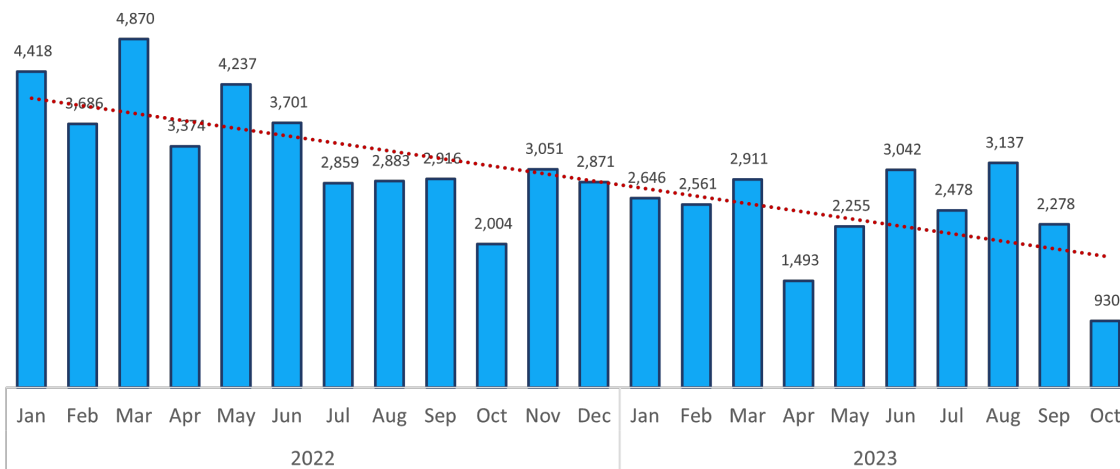
תמונת מצב המשק

סקירה שנתית 2023

ענף הנדל"ן נכנס למלחמה כשהוא על סף משבר. יזמים רבים מצאו עצמם עוד לפני פרוץ המלחמה מתמודדים עם התייקרות הריביות, כאשר הם ממנפים בשיעור גבוה (חלקם עקב רכישת קרקעות במינוף גבוה ובמחירי שיא), אל מול הקיפאון במכירות שיצרה הריבית הגבוהה וחוסר הוודאות בשוק. המצב השפיע על ענף הקבלנות על כל מקטעיו, כאשר על פי תחזיות D&B עוד לפני המלחמה, ענף הקבלנות אופיין בדירוג סיכון גבוה. המלחמה הפכה את ההאטה בענף הנדל"ן למשבר של ממש. נתוני מכירת הדירות של החברות היזמיות המובילות צנחו במהלך שלושת הרבעונים הראשונים של השנה, והמצב הוחמר מאז שפרצה המלחמה. בשבועות הראשונים למלחמה מרבית אתרי העבודה הושבתו בהנחיית העיריות, שחששו לאפשר את כניסתם של פועלים פלסטיניים לשטחן, ופעילות הבנייה בשלב זה צנחה בכ-80%. נתוני המכירות האחרונים מצביעים על שפל של שנים במכירת דירות. כך למשל בחודש אוקטובר האחרון נרכשו בישראל כ-2,294 דירות בלבד (דירות חדשות ודירות יד שנייה), אחת הרמות הנמוכות ביותר שנרשמו בשוק הנדל"ן מאז תחילת שנות ה-2000.

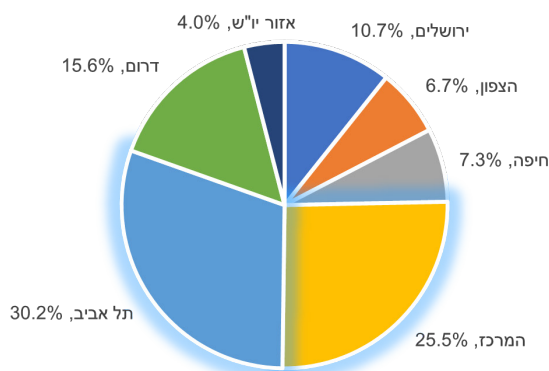


באשר לדירות חדשות, בחודש אוקטובר 2023, שבו פרצה מלחמת 'חרבות ברזל', נמכרו בישראל כ-930 דירות חדשות בלבד, ירידה של כ-59.2% בהשוואה לחודש ספטמבר 2023, וירידה של כ-54% ביחס לחודש אוקטובר אשתקד.



כמות דירות
חדשות שנמכרו
בישראל

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

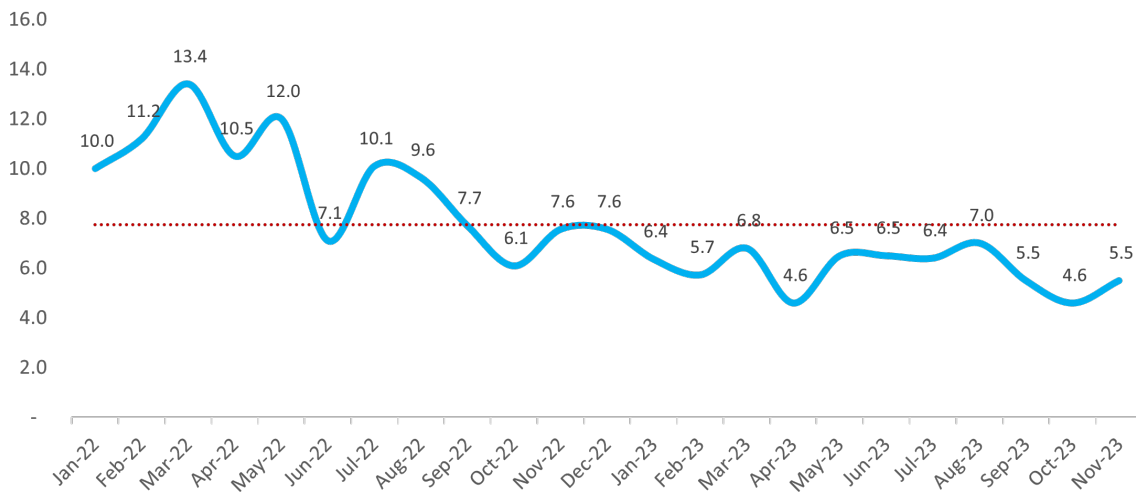


דירות שנותרו
למכירה, לפי
מחוז, אוקטובר
2023

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

נתון נוסף שמלמד על העצירה בשוק הנדל"ן עוד בטרם פרצה המלחמה הוא היקף המשכנתאות שנטל הציבור.

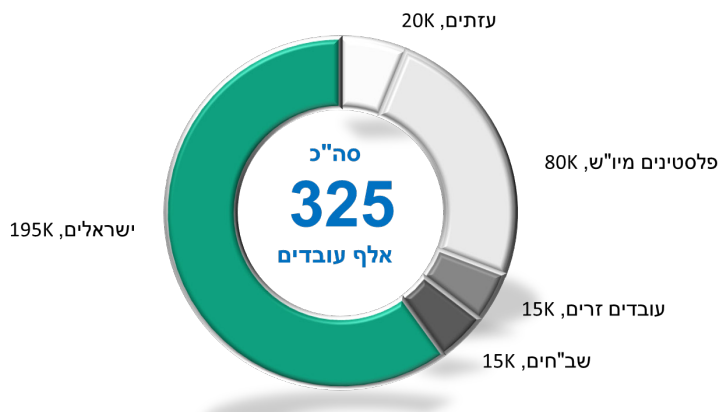
ניתן לראות שבשנת 2023 חלה ירידה משמעותית בהיקף המשכנתאות שניתנו לציבור לעומת שנת 2022. הממוצע החודשי בשנת 2023 עמד על כ- 5.95 מיליארד ש"ח, לעומת ממוצע של כ- 9.4 מיליארדי ש"ח בשנת 2022, ירידה של כ- 37%.



מקור: בנק ישראל.

היקף
המשכנתאות
שניתנו לציבור,
במיליארדי ש"ח

כיום אחת הבעיות המרכזיות בענף, מלבד ההאטה הדרמטית בביקושים, היא המחסור החמור בכוח אדם. נכון להיום בעקבות המלחמה, העובדים הפלסטינאים לא יכולים להיכנס לשטח ישראל. חלקו של כוח העבודה הפלסטיני בענף הבנייה הישראלי גדול מאד. עד לפני המלחמה היו בענף הבנייה כ-80,000 עובדים מיהודה ושומרון ועוד כ- 20,000 עובדים מעזה, לעומת כ- 15,000 עובדים זרים. ייתכן שמספר העובדים הפלסטיניים אף גדול יותר, מכיוון שישנם ככל הנראה לפחות עוד כ- 15,000 שב"חים (שוהים בלתי חוקיים) פלסטיניים המועסקים באופן בלתי חוקי בענף. בנוסף פועלים זרים רבים עזבו את המדינה. כיום, בגלל הסגר, כל העובדים מיו"ש ומהרצועה אינם יכולים להגיע לעבודה, ולא נראה שהמצב ישתנה בעתיד הנראה לעין.



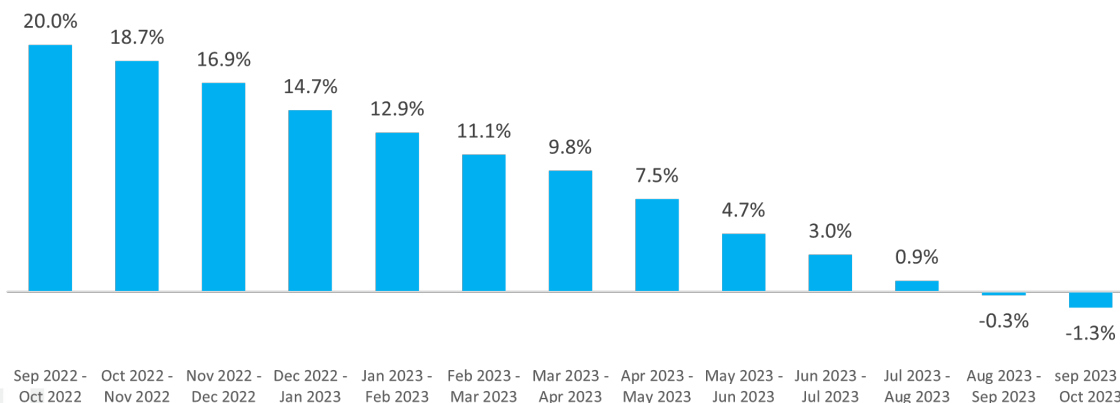
הערכה לכמות
העובדים בענף
הבנייה, לפני
המלחמה

מקור: דן אנד ברדסטריט.

עקב כך, קיימת דרישה מצד הקבלנים להגדיל משמעותית של מכסת העובדים הזרים. מכסת העובדים הזרים, עוד טרם המלחמה, עמדה על 30,000 עובדים, כלומר יש עוד מקום לעובדים תחת המכסה הקיימת. הדרישה היא להכפיל את המכסה הקיימת, ואף יותר. לכאורה גם הכפלה לא תמלא את החוסר של העובדים הפלסטינאים, אך על פי גורמים בענף, איתם שוחחנו בימים אלו, עובד זר בענף הבנייה מספק תפוקה גדולה יותר ב-40% יותר מעובד פלסטינאי, ולכן גם פחות עובדים זרים מאשר פלסטינאיים יוכלו לבצע את העבודה הנדרשת, ואף יותר. מרבית העובדים הזרים בתחום כיום מגיעים מסין וממולדובה. הדרישה של הקבלנים כעת, היא אישור מידי לפועלים שכבר עבדו בארץ בעבר והוויזה שלהם פגה והארכה אוטומטית של הוויזות לעובדים הקיימים שנמצאים בארץ, במקביל להגדלת המכסות. עם זאת יש לקחת בחשבון שעובדים בתחום הנדל"ן מגיעים לארץ בהליך מסודר דרך תאגידים בעלי רישיון ספציפי ואחרי שעברו הכשרה לעבודה, כלומר ייקח עוד זמן עד שנראה פועלים באתרי הבנייה בפועל.

עובד זר הוא אמנם יעיל יותר מבחינת תפוקה, אבל כפי שנמסר לנו מגורמים בכירים בענף, עלות העסקתו עשויה להגיע לכדי פי שלושה מעלותו של עובד פלסטיני, ולייקר מאד את תשומות הבנייה. כ-40% מתשומות הבניה הן עלויות כוח אדם והמשמעות עבור הקבלנים היא ברורה, חלקם כבר עכשיו מביעים חשש מפני עלייה משמעותית בתשומות הבנייה. כיום גורמים בענף מדווחים על ביקוש גובר לעובדים ועלייה חדה, לפעמים של עד כ-100%, בשכר העבודה. במקביל, על מנת לפתור את בעיית כוח האדם שצפויה להישאר איתנו גם אחרי המלחמה ולהאט את קצב התחלות הבניה, הממשלה פועלת בימים האלה לקידום תכנית להכשרת עובדים ישראלים לתחום הבנייה, התוכנית כוללת תנאי העסקה אטרקטיביים על מנת למשוך את הישראלים לתחום.

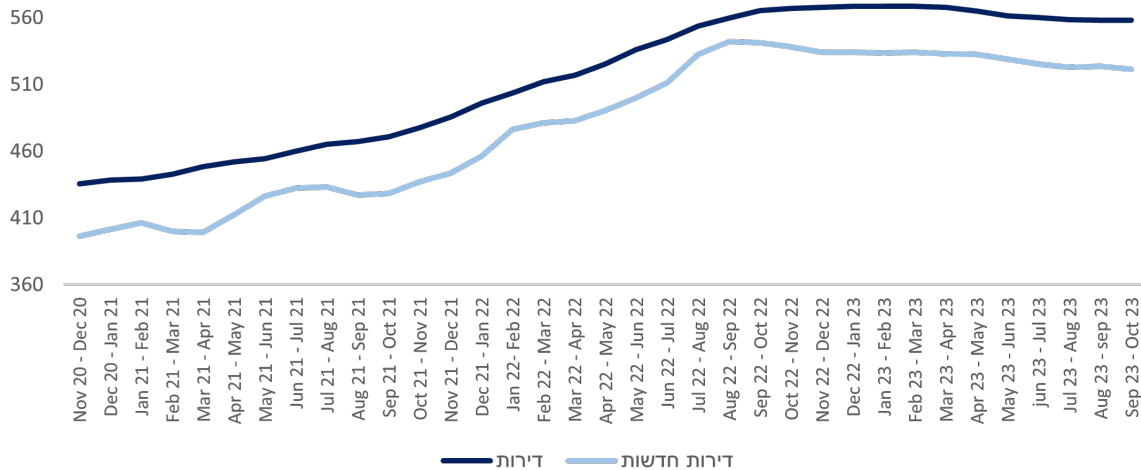
גם מחירי הדירות, שזינקו במהלך 2022, היו במגמת ירידה בשנת 2023. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שפורסמו ב-15 לדצמבר 2023, נמצא כי מחירי הדירות כפי שהם משתקפים מעסקאות שבוצעו בחודשים ספטמבר-אוקטובר 2023 ירדו בכ-1.3% בהשוואה לעסקאות שבוצעו בתקופה המקבילה אשתקד (ספטמבר-אוקטובר 2022).



אחוז שינוי שנתי
במחירי הדירות
בישראל

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

בהשוואה שנתית לפי פילוח גיאוגרפי, נמצאו ירידות מחירים במחוזות מרכז (2.9%), דרום (2.3%),
תל אביב (2.2%) וצפון (0.1%). עליות מחירים נמצאו במחוזות ירושלים (3.3%) וחיפה (2.5%).



מדד מחירי
דירות (כללי)
מול מדד מחירי
דירות חדשות

מקור: הלמ"ס ועיבודי דן אנד ברדסטריט * מדד מחירי דירות חדשות כולל עסקאות בתמיכה ממשלתית, המתואמות באופן שלילי עם מדד מחירי דירות חדשות ומעת לעת, בהתאם לשיעורן, מביאות לירידה במדד

מדדי סיכון ותחזית ל 2024

על פי מדדי דן אנד ברדסטריט, ענף הנדל"ן מסורתית מאופיין כענף בסיכון גבוה. המגמות הענפיות תומכות בהיותו של רמת סיכון גבוהה בענף גם בשנת 2024. סביבת הריבית שהשתנתה והשפעותיה של מלחמת 'חרבות ברזל' מאתגרות בעת הזו את הענף, על כלל מקטעיו. במהלך שנת 2023 ראינו חברות שמקטינות חשיפה מול קבלנים, חברות שאינן רוצות לבטח או לתת מימון לחברות אלו וחברות שחוששות ומבצעות בדיקות רבות מול המאגרים של D&B ברמה יומית.

במהלך השנה, עוד בטרם פרצה המלחמה, חזינו במספר חברות יזמיות מובילות שנקלעו לכשל, בעיקר חברות שנכנסו ל"עידן החדש" במינוף גבוה. חברות אלו התקשו להחזיר את החוב אל מול הקיפאון במכירות והתייקרות עלויות המימון ועליית תשומות הבנייה. בין החברות שנכנסו השנה לחדלות פירעון ניתן למנות את חברות הנדל"ן 'רום כנרת', 'הרציג נדל"ן' ו'צברים ייזום ופיתוח השקעות'. גם קבוצת הנדל"ן היזמית 'חנן מור' נקלעה לקשיים השנה, בעקבות רכישת קרקעות במינוף גבוה במתחם שדה דב, ובימים האלה מונה נאמן לנכסיה ומתגבש הסדר חוב מול נושיה.

החלטת הריבית האחרונה (הפחתת הריבית ל-4.5%) מספקת מעיין 'הצהרת כוונות' של בנק ישראל ואיתות לשוק כי תקופת העלאת הריביות ככל הנראה הסתיימה. הצהרת כוונות שכזאת עשויה להעניק ודאות ליזמים ורוכשי הדירות שהריבית על המשכנתאות ועל מימון הנדל"ן אינה צפויה עוד לעלות, ועשויה לעודד את הפעילות בענף. אלא שהתקופה האחרונה, על רקע המלחמה ואי

היציבות הפוליטית עדיין מאופיינת באי ודאות רבה. גורמים בענף עמם שוחחנו סבורים שהפחתת הריבית היא צעד בכיוון הנכון, אך היא אינה פתרון מספק לשוק הנדל"ן, שמצוי במשבר מהחמורים שידע עוד בטרם פרצה המלחמה בעזה. נדמה יותר מכל, כי הענף, המאופיין בהליכים ארוכי טווח, זקוק לממשלה שתשים על סדר היום את הטיפול הנדרש בו, בדגש פתרון למצוקת כוח האדם החמורה, ותקוותנו היא שאכן כך יהיה.

מה הלאה?

אנו נכנסים אל שנת 2024 כאשר ברקע שורה ארוכה של גורמים אשר יוצרים אי ודאות גדולה בנוגע לכלכלה הישראלית, ולענף הנדל"ן בפרט. אנו מעריכים בסבירות גבוהה כי במהלך השנה הקרובה המלחמה צפויה להימשך, אם כי השפעתה על הכלכלה תהיה בעצימות פוחתת.

להערכתנו הריבית במשק תמשיך לרדת בהדרגה במהלך שנת 2024, ותהיה לכך כמובן השפעה חיובית על הענף. הביקושים העתידיים, בין היתר לשיקום מבנים ותשתיות שנפגעו במלחמה, עשויים להיטיב עם הענף בטווח הארוך יותר. אזור הדרום, שהתאפיין בביקוש גבוה לפני המלחמה, יספוג ככל הנראה ירידה חדה בביקושים, אך הדבר תלוי גם בתוצאות המלחמה. ככל וההכרעה תהיה משמעותית והחמאס יובס, כך הפגיעה בביקוש לנדל"ן בדרום תהיה קטנה יותר. נושא מיגון הדירות בישראל יהיה להערכתנו בראש סדר העדיפויות הציבורי בסוף המלחמה, ויספק עבודה רבה לקבלנים בישראל. המלחמה הבליטה את הרוח הישראלית, הציבור התאחד ומגלה סולידריות והגאווה הלאומית בשיאה. במקביל בעולם האנטישמיות מרימה את ראשה. אנו עדים לגילויי אנטישמיות בכל רחבי העולם, אזרחים במדינות מערב אירופה (גרמניה וצרפת לדוגמה) מדווחים על חששות כבדים, ומגלים עניין גובר ברכישת דירות בישראל. לא מן הנמנע שדווקא המלחמה תגרום בסופו של דבר לגל עלייה לישראל, או אולי לחזרתם של המשקיעים הזרים לשוק הנדל"ן הישראלי (זה יקרה בעיקר עם נראה ירידה במס הרכישה), וזה עשוי להיטיב עם ענף הנדל"ן בסוף המלחמה. יש לזכור ששוק הנדל"ן בישראל מאופיין באופן מסורתי בעודף ביקוש על ההיצע, כשכמות התחלות הבנייה לא מצליחה להדביק את קצב הגידול הדמוגרפי. הביקושים בישראל הם לכ-80-70 אלף דירות חדשות בשנה. הביקוש היה קיים גם ב-2023, על אף ההאטה במכירת דירות חדשות. להערכתנו, כאשר ניכנס ל"שגרת לחימה" במהלך 2024, ולצד ירידת הריבית, הביקושים הנ"ל יתחילו להתממש. זאת לצד עלייה של יהודים ארצה, שתגדיל את הביקוש אף היא.

לאור כל אלה, אנו צופים יציבות במחירי הנדל"ן במחצית הראשונה של שנת 2024, ועלייה במחצית השנייה של השנה. כאמור מחירי הנדל"ן ירדו בסוף שנת 2023 לראשונה במונחים שנתיים, בשיעור של 1.3% בלבד, זאת בשנה שבה הריבית הרקיעה לשיא היסטורי, המדינה הייתה על סף מלחמת אזרחים, ופרצה בה מלחמה מהקשות שידעה המדינה. להערכתנו תחת התממשות הנחות העבודה שפורטו, עד לסוף שנת 2024 ייתכן שנחזה בעליית מחירים בשיעור של כ-5% במחירי הנדל"ן בישראל, ועלייה של עד כ-8% במחירים במרכז הארץ.

