Deloitte.
בריטמן אלמגור זהר

גליון מס. 1, אפריל 2008

סקר הנדל"ן הישראלי

נדל"ן בכותרות

Audit . Tax . Consulting . Financial Advisory.

אודות

לאור חשיבותו ומרכזיותו של ענף הנדל"ן ולנוכח ההתפתחויות וההתרחשויות בשוק זה, החליטה Deloitte בריטמן אלמגור זהר לערוך סקר ראשון מסוגו, אשר כל תכליתו היא לזהות ולחזות את העתיד להתרחש בשוק הנדל"ן בזירות העולמיות השונות, לרבות ישראל, תוך התמקדות בשלושה רבדים מרכזיים:

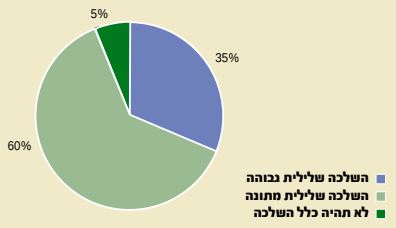
- אקלים כלכלי
- מאפייני השקעה
- מגמות בענף הנדל"ן

התשובות לסקר נתקבלו החל מתאריך ה- 17 במרץ 2008 ועד ל- 26 במרץ 2008, ותוצאותיו משקפות תמונת מצב רחבה ומקיפה של ענף הנדל"ן ומציגות תחזית לששת החודשים הבאים.

הסקר יתבצע מדי חצי שנה, ובמסגרתו תיערך השוואה לתוצאות שנתקבלו בסקר הקודם מתוך ניסיון לזהות שינויים במגמות ובתחזיות ולעמוד על משמעותם של שינויים אלו.

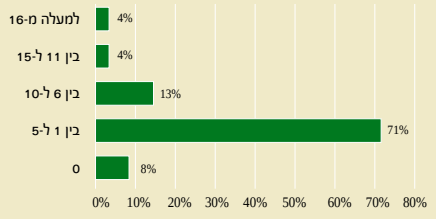
מהדורה ראשונה זו סוקרת את התחזיות לששת החודשים הראשונים של שנת 2008. הסקר הראשון נסב ברובו סביב משבר הסאב פריים והשלכותיו על שווקי הנדל"ן השונים ברחבי העולם, תוך ניסיון לעמוד ולזהות את המגמות הצפויות בענף זה.

ההשלכה של המיתון בשוק האמריקאי על ענף הנדל"ן הישראלי הינה:

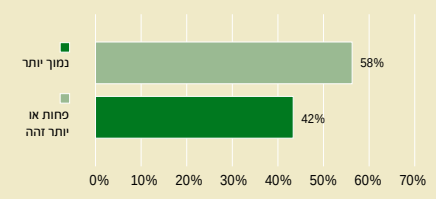


לפני שנה בדיוק חוותה הבורסה בת"א גל הנפקות גדול ומשמעותי במגזר הנדל"ן. הגאות בשוק הנדל"ן והנזילות הגבוהה עודדו חברות רבות להצטרף לחגיגה הפיננסית. אולם, ביולי 2007 פרץ משבר הסאב פריים בארה"ב והסנטימנט השלילי שאפף את השווקים הפיננסים הבינלאומיים, לא פסח על הבורסה בת"א. מדד נדל"ן 15 רחוק כיום בכ- 46% מהשיא שנרשם במאי לפני כשנה. מניותיהן של החברות הנכללות בו, בדומה למניות של חברות נדל"ן רבות נוספות, צנחו בעשרות אחוזים וכמה מהן כבר נסחרות מתחת להון העצמי שלהן. עפ"י ממצאי הסקר, 95% מהנשאלים מעריכים כי ענף הנדל"ן המקומי יושפע לרעה מהמיתון בשוק האמריקאי. כ- 71% מהמשיבים גורסים, כי במהלך שנת 2008 תהיינה פחות מ-5 הנפקות של חברות נדל"ן בבורסה בת"א. 58% צופים כי היקף גיוסי ההון של חברות נדל"ן בבורסה בתל אביב השנה יהיה קטן יותר מבשנה שעברה, לעומת 42% הסבורים שהיקף הגיוסים יהיה דומה.

מספר חברות הנדל"ן אשר יונפקו בבורסה בת"א במהלך שנת 2008:

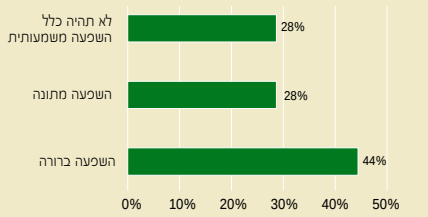


בהשוואה לשנת 2007 אני מעריך כי גיוס ההון של חברות נדל"ן בשנת 2008 יהיה:



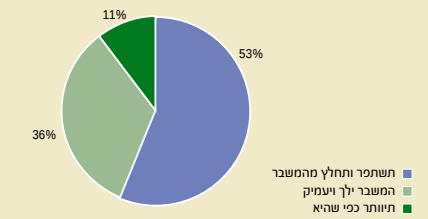
על פי נתוני הסקר, ניתן לראות בבירור כי מרבית המשיבים (72%), צופים כי משבר הסאב פריים יפגע גם במדינות אסיה פסיפיק.

מה תהיה ההשפעה של משבר הסאב פריים על מדינות אסיה פסיפיק?



השקעות בכלל, ובענף הנדל"ן בפרט, הן עסק לטווח ארוך. משקיעים בעלי אורך רוח, אשר יידעו לנצל את ההזדמנויות שנוצרו בשווקים ולאתר חברות אטרקטיביות אשר נסחרות כיום במחיר נמוך משמעותית משוויין הכלכלי, יוכלו לצאת בעתיד מורווחים מהמהלך.
רוב בכירי הענף (53%) מביעים אופטימיות ומאמינים כי הסביבה הכלכלית העולמית תיחלץ מהמשבר בששת החודשים הבאים. זאת לעומת 36% שחוששים כי המשבר דווקא יעמיק בחצי השנה הקרובה ו- 11% הסבורים כי המצב יישאר על קנו.

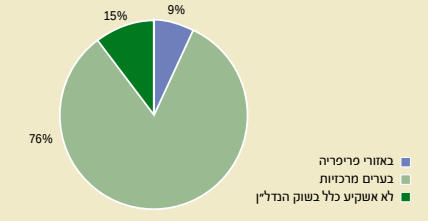
במהלך ששת החודשים הבאים, אני מעריך כי הסביבה הכלכלית העולמית:



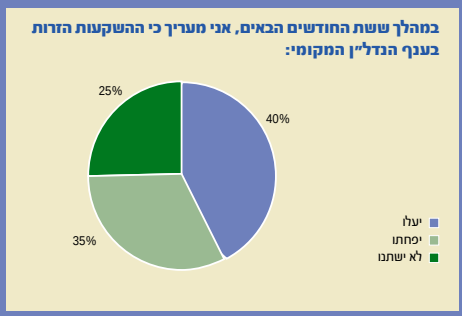
נדל"ן בישראל

כ- 76% מעריכים כי במהלך ששת החודשים הבאים השקעותיהם יהיו באזורים מרכזיים בישראל (ובגוש דן ובמרכז) ולא באזורי פריפריה. 9% מהנשאלים ימקדו את עסקאות הנדל"ן שלהם דווקא באזורי פריפריה.

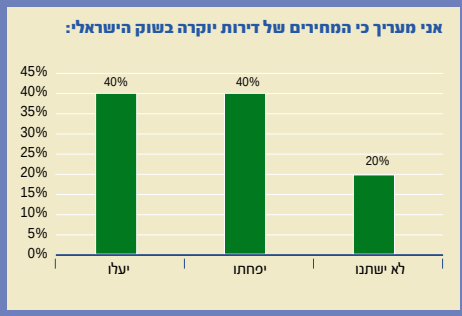
במהלך ששת החודשים הבאים, אני מעריך כי ההשקעות שלי בשוק המקומי יהיו:



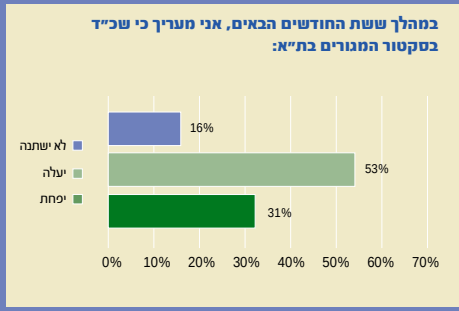
הנגב והגליל מתקרבים למרכז באמצעות כביש חוצה ישראל, אולם מבחינת שוק הנדל"ן והפרמטרים המשפיעים עליו, ובפרט קריטריון התעסוקה, הם נותרים הרחק מאחור. התערבות ממשלתית ומהלכים כמו מתן מענקים לרוכשי דירות, השקעות בתחום התשתיות, עידוד השקעות הון, הטבות מס וסיוע בחינוך יכולים לעודד השקעות באזורי הפריפריה, אך נכון לעכשיו אין פעילות בנושא.



בשנתיים האחרונות היו המשקיעים הזרים הקטר שהניע את שוק הנדל"ן בישראל. היום, משבר הסאב פריים והיחלשות הדולר מעלים סימני שאלה בנוגע להמשך פעילותם של המשקיעים הזרים בארץ, ובעיקר של המשקיעים האמריקנים. כ- 35% מהנשאלים מעריכים כי תהיה האטה בתחום ההשקעות הזרות בענף הנדל"ן בישראל, בעוד ש- 40% מהנשאלים מעריכים כי ערך ההשקעות הזרות בענף הנדל"ן דווקא יעלה.
היום המשקיע הזר מעוניין לפזר סיכונים ורואה בישראל את אחד המקומות האטרקטיביים ביותר להשקעה נדל"נית. נוסף על כך, יהודי אירופה רוכשים נכסים בישראל על רקע תחושת אי הוודאות שהם חווים בשל התחזקותן של הקהילות המוסלמיות באירופה.

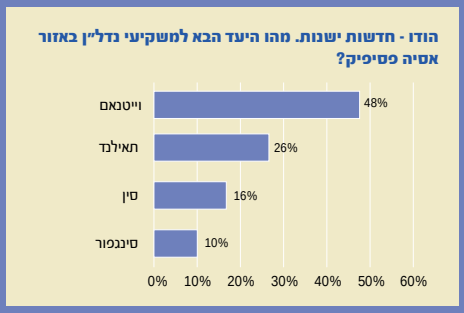


הדעות חלוקות בכל הנוגע לעתיד מחירי דירות היוקרה בישראל: 40% מהנשאלים מעריכים כי המחירים בענף מגורי היוקרה עתיד לעלות ואחוז זהה בדיוק של נשאלים צופים דווקא מגמה הפוכה - ירידה במחירי דירות היוקרה. שוק מגורי היוקרה בישראל, המתרכז בעיקר בתל אביב, לאורך מישור החוף ובירושלים, עוד רחוק מלמצות את הפוטנציאל הגלום בו מבחינת היקף המכירות ובוודאי מבחינת המחיר למ"ר.

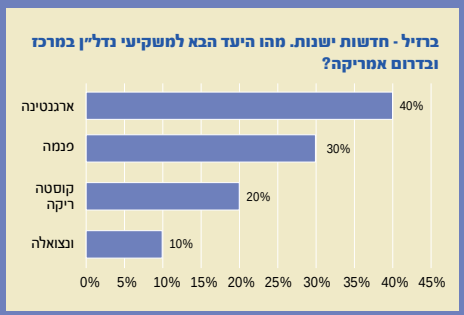


מרבית בכירי הענף (53%) מאמינים כי שכר הדירה למגורים בתל אביב ימשיך לעלות בששת החודשים הבאים, על אף ההאטה בצמיחה במשק. כל זאת, לעומת 31% הסבורים כי צפויה ירידה בשכר הדירה בעיר ו- 16% הסבורים כי לא יחול כל שינוי.
המחסור בדירות למגורים בתל אביב נובע מביקוש שעולה על ההיצע. אנשים רבים עדיין לא מוכנים לוותר על מגורים בעיר הגדולה, והביקוש הגובר הוביל יזמים ומשקיעים להגדיל את ההיצע הקיים על ידי שדרוג בניינים ודירות בפלורנטין, בשכונת שפירא ובאזור התחנה המרכזית הישנה, שנחשבה עד לא מזמן למקום מגוריהם של עובדים זרים בלבד.

יעדי השקעה בעולם



48% מהמשיבים דרגו את וייטנאם כמדינה האטרקטיבית ביותר להשקעה באזור אסיה פסיפיק. בשנת 2007 כלכלת וייטנאם רשמה צמיחה של 8.5% ועד שנת 2012 היא צפויה להמשיך ולרשום עלייה של 8% מדי שנה. העובדה כי וייטנאם היא יעד אטרקטיבי כבר נותנת את אותותיה, ובמסגרת זו מחירי הדירות בעיר HCMC (Ho Chi Min City) עלו ב- 80%



במהלך שנת 2007.
40% מהמשיבים דרגו את ארגנטינה כיעד האטרקטיבי ביותר להשקעות נדל"ן באזור מרכז ודרום אמריקה. ארגנטינה אט אט הופכת ליעד מועדף בקרב משקיעי נדל"ן ישראלים, הן לאור היותה של ארגנטינה מדינה מתפתחת והן לאור הטבות המס השונות הניתנות במדינה זו.

32% מהמשיבים דרגו את רוסיה כיעד האטרקטיבי ביותר מבין מדינות מזרח אירופה, לפני סלובקיה ובולגריה (26% כל אחת) ופולין (16%). יזמים ישראלים רבים רואים ברוסיה כיעד נדל"ן אטרקטיבי. בעיר מוסקבה מחירי השכירות למשרדים המדורגים ברמה A ו-B עלו בכ- 40% במהלך שנת 2007 - מחירי השכירות הגבוהים ביותר שנרשמו מאז שנת 1999.

צור קשר

למידע נוסף על סקר הנדל"ן ולקבלת מידע על שירותינו השונים ב- Deloitte בריטמן אלמגור זהר ניתן ליצור קשר עם אנשינו:

מגזר הנדל"ן

אמיתי ובר
ראש מגזר נדל"ן
03-6085455
aweber@deloitte.co.il

שירותים

חשבונאות וביקורת
אמיתי ובר
03-6085455
aweber@deloitte.co.il

מיסים
צבי פרידמן
03-6085509
zfriedman@deloitte.co.il

מיזוגים ורכישות
נמי גולדשטיין
03-6085508
ngoldstein@deloitte.co.il

ייעוץ כלכלי
גדי גורסקי
03-6085258
ggoursky@deloitte.co.il

ניהול סיכונים
דן הלפרן
03-6085471
dhalpern@deloitte.co.il

פיתוח עסקי
גלית סודאי
03-6085569
gsudai@deloitte.co.il

www.deloitte.co.il

Deloitte Brightman Almagor Zohar is one of Israel's leading professional services firms, providing a wide range of world-class audit, tax, consulting, financial advisory and trust services. Through approximately 70 partners and directors and over 1000 employees the firm serves domestic and international clients, public institutions and promising fast-growth companies whose shares are traded on the Israeli, US and European capital markets. The firm is a fully integrated member of Deloitte Touche Tohmatsu.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in 140 countries, Deloitte brings world class capabilities and deep local expertise to help clients succeed wherever they operate. Deloitte's 150,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.
Deloitte's professionals are unified by a collaborative culture that fosters integrity, outstanding value to markets and clients, commitment to each other, and strength from diversity. They enjoy an environment of continuous learning, challenging experiences, and enriching career opportunities. Deloitte's professionals are dedicated to strengthening corporate responsibility, building public trust, and making a positive impact in their communities.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu, a Swiss Verein, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see **www.deloitte.com/about** for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu and its Member Firms.

© 2008 Brightman Almagor Zohar & Co. All rights reserved.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu