

סקר הנדל"ן הישראלי

הבית במרחק נגיעה



”מחאת האוהלים הוציאה את בעיית מחירי
הדיור מהמרחב הפרטי למרחב הציבורי
ודרשה מנבחרי הציבור פתרונות מידיים,
שיובילו להורדת מחירי הדיור בישראל.
מנתוני הסקר נראה כי מרבית בכירי קהילת
הנדל”ן הישראלי אכן, סבורים כי אנו צפויים
לראות ירידה במחירי הדירות בישראל.”

הקדמה

הישראלי אכן, סבורים כי אנו צפויים לראות ירידה במחירי הדירות בישראל. ירידת זו נובעת משילוב של גולציה מוגברת בתחום הנדל"ן והפיננסים, הן בצד הביקוש והן בצד ההיצע, ומהתגברות הנתונים המראים כי המשק הישראלי נכנס לתקופת האטה כלכלית.

ברמה הגלובלית, לא מן הנמנע כי, שוק הנדל"ן העולמי אשר חווה טלטלות רבות בעקבות המשבר הפיננסי, צפוי לחוות טלטלות נוספות. משבר החובות שאליו נקלע גוש האירו, יחד עם החששות מפני האטה כלכלית נוספת בארה"ב צפויים להראות את אותותיהם על שווקי הנדל"ן העולמיים. למרות שנתוני הסקר מעידים על כך כי בכירי קהילת הנדל"ן הישראלי חאים בארה"ב כיעד אטרקטיבי להשקעות נדל"ן בעולם, יש לזכור כי, ארה"ב טרם התאוששה מהמשבר הפיננסי האחרון ועדיין קיים חשש לגבי יכולתה להימנע מהרעה כלכלית נוספת בזמן הנראה לעין.

לסיכום, לאור חשיבותו של ענף הנדל"ן החליטה Deloitte בריטמן אלמגור זהר לערוך סקר נדל"ן, זוהי המהדורה השמינית של הסקר, המופץ אחת לחצי שנה, שתכליתו לזהות ולחזות את העתיד להתרחש בשוק הנדל"ן בזירה העולמית לרבות ישראל.

התשובות לסקר נתקבלו במהלך חודש נובמבר 2011, ותוצאותיו משקפות תמונת מצב רחבה ומקיפה של ענף הנדל"ן ומציגות תחזית לשניים עשר החודשים הקרובים.

מגזר הנדל"ן ב-Deloitte בריטמן אלמגור זהר עוקב באופן שוטף אחר המגמות וההתפתחויות בענף הנדל"ן בישראל ובעולם, מתוך כוונה להעניק לפעילים בענף זה תמונת מצב עדכנית של עמדותיהם והשקפותיהם של בכירי ענף הנדל"ן אודות המגמות והציפיות לגבי שוק הנדל"ן המקומי והעולמי.

נראה כי שוק הנדל"ן נמצא היום, יותר מתמיד, בלבת השיח הציבורי. מחאת האוהלים הוציאה את בעיית מחירי הדיור מהמרחב הפרטי למרחב הציבורי ודרשה מנבחרי הציבור פתרונות מידיים, שיובילו להורדת מחירי הדיור בישראל. מנתוני הסקר נראה כי מרבית בכירי קהילת הנדל"ן



רו"ח אמיתי ובר

שותף

ראש מגזר הנדל"ן

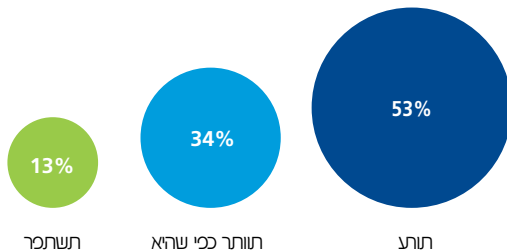
Deloitte בריטמן אלמגור זהר



53% מקרב בכירי הנדל"ן הישראלי צופים הרעה באקלים הכלכלי.

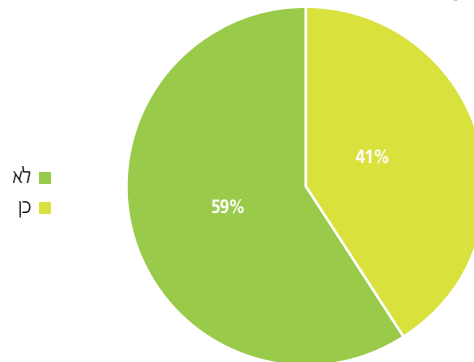
במהלך 12 החודשים הקרובים אני מעריך כי הסביבה הכלכלית העולמית:

מנתוני הסקר עולה, כי בכירי ענף הנדל"ן מגלים פסימיות בכל הנוגע לאיתנות הסביבה הכלכלית העולמית, כאשר 53% מהמשיבים לסקר סבורים כי תחול הרעה נוספת באקלים הכלכלי בשווקי העולם במהלך השנה הקרובה, וזאת בהשוואה ל- 24% בלבד שסברו כך בסקר הקודם.

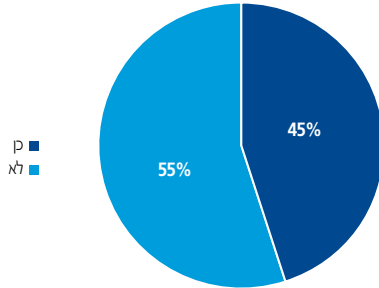


להערכתך, ארה"ב עומדת לפני כניסה למיתון כלכלי נוסף:

על פי ממצאי הסקר ניתן לראות כי אחוז גבוה מבכירי ענף הנדל"ן (59%) סבורים כי ארה"ב אינה עומדת לפני כניסה למיתון כלכלי נוסף, וזאת לעומת 41% שצופים כי, ארה"ב עשויה להיקלע לתקופת מיתון נוספת. נציין, כי אחוז הצמיחה של כלכלת ארה"ב ברבעון השלישי של 2011 הינו כ- 2.5%, אחוז כמעט כפול מאחוז הצמיחה שנרשם ברבעון השני של 2011 ועמד על כ- 1.3%.



להערכת, גוש האירו צפוי להיחלץ ממשבר החובות:



המשיבים לסקר חלוקים בדעותיהם בכל הנוגע למשבר החובות של גוש האירו, כאשר 55% מעריכים כי גוש האירו אינו צפוי להיחלץ ממשבר החובות במהלך התקופה הקרובה, בעוד ש- 45% סבורים כי גוש האירו צפוי דווקא להיחלץ ממנו.

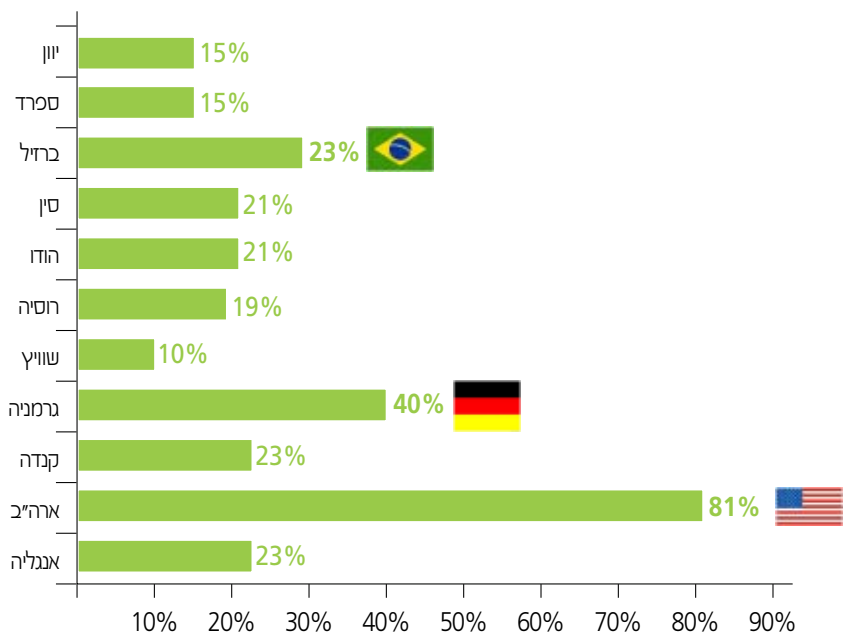
להערכת, במהלך השנה הקרובה מדד תיא נדל"ן 15:

נתון נוסף המעיד על תחושת הפסימיות בקרב בכירי קהילת הנדל"ן הינו ש- 46% מקרב המשיבים צופים כי מדד נדל"ן 15 יציג מגמת ירידה, ומתוכם 6% סבורים כי המדד יציג מגמת ירידה של למעלה מ- 10%. זאת בעוד ש- 27% צופים כי מדד נדל"ן 15 ימשיך להציג מגמת עלייה של עד 10% ו- 21% צופים כי לא יחול כל שינוי במדד זה.



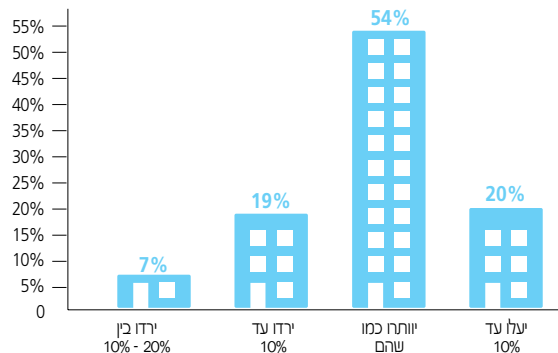
להערכתנו שלוש היעדים המהווים כיום הזדמנויות השקעה בנדל"ן בעולם הינם:

בכל הנוגע לשווקים הגלובליים, ניתן לראות כי מרבית בכירי קהילת הנדל"ן מעריכים כי השוק בעל הפוטנציאל הגבוה ביותר להשקעה בנדל"ן הינו ארה"ב, עם 81% מהמשיבים שצינו כי יעד זה מהווה הזדמנות להשקעות נדל"ן בעולם. שוק הנדל"ן בארה"ב שחווה טלטלות רבות מאז המשבר הפיננסי בשנת 2008, טרם חזר לרמות הקודמות שלו, אך יחד עם זאת, אנו עדים לכך שככל שהחששות ממיתון חוזר בארה"ב הולכות ומתמעטות, יותר משקיעים מביעים עניין בשוק האמריקאי ותרים אחר הזדמנויות נדל"ן בו. 40% מהמשיבים ציינו כי להערכתם שוק הנדל"ן בגרמניה הינו יעד נוסף בעל פוטנציאל גבוה להשקעה. לאחריו, דורגו ברזיל, אנגליה וקנדה עם 23% כל אחת. נציין כי, על אף הצניחה במצב הכלכלי ביוון ובספרד והירידה במחירי הנדל"ן בשווקים אלה, רק 15% מעריכים כי במדינות אלו ישנן הזדמנויות להשקעה בנדל"ן.



במהלך השנה הקרובה אני מעריך כי מחירי הדל"ן למגורים בחצי ארה"ב:

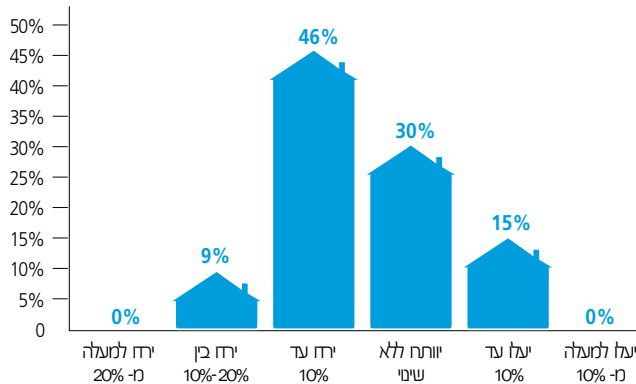
54% מהמשיבים צופים כי מחירי הדל"ן למגורים בארה"ב יותרו כפי שהם במהלך השנה הקרובה, 20% מעריכים כי מחירי הדל"ן למגורים יעלו, נתון הנמוך ב- 28% מהנתון שעלה בסקר הקודם. מנגד, 26% מביעים פסימיות וצופים ירידה במחירי הדירות בארה"ב בשנה הקרובה.



81% סבורים כי ארה"ב מהווה יעד אטרקטיבי להשקעות נדל"ן.



55% מקרב בכירי ענף הנדל"ן הישראלי סבורים כי במהלך השנה הקרובה מחירי הנדל"ן למגורים צפויים לרדת.



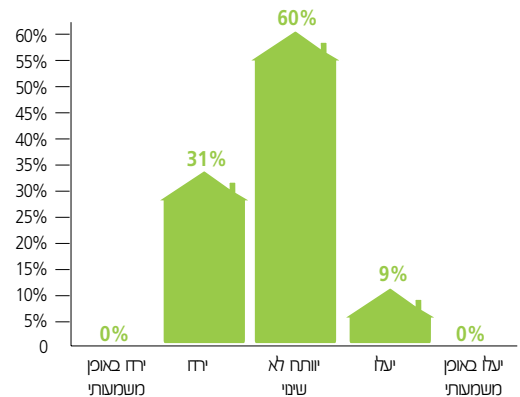
להערכת, במהלך השנה הקרובה מחירי הדירות במוצע בארץ:

עוד עולה מהסקר, כי 46% מקרב בכירי ענף הנדל"ן הישראלי צופים כי במהלך השנה הקרובה מחירי הדירות בארץ ירדו עד 10%, 9% צופים שמחירי הדירות ירדו בין 10% - 20%, 30% סבורים כי מחירי הדירות יוותרו כפי שהם, ו-15% בלבד מעריכים כי מחירי הדירות יעלו עד 10% במהלך השנה הקרובה.

בכל הנוגע לגורמים שיובילו להורדת מחירי הדירות בארץ, כ-31% מאמינים כי המלצות ועדת טרכטנברג יובילו לירידת מחירי הדירות בארץ, בעוד ש-60% סבורים כי המלצות הועדה לא יובילו לשינוי במחירי הדירות בארץ.

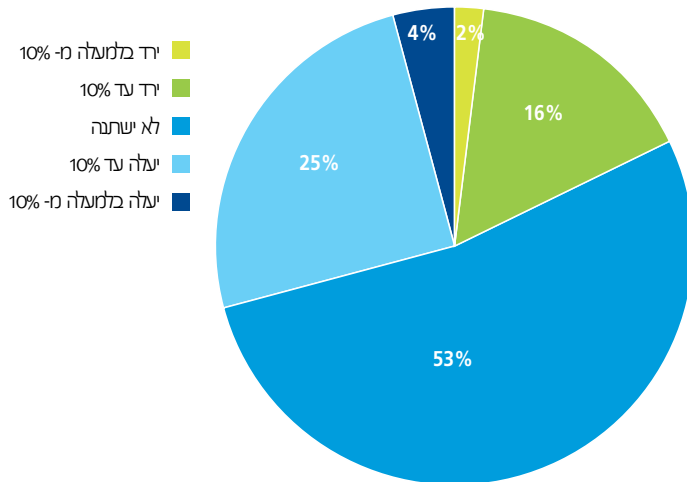
לא מן הנמנע כי השילוב בין הרגולציה המוגברת בתחום הנדל"ן והפיננסים הן בצד הביקוש והן בצד ההיצע מחד, ומאיך התגברות המאפיינים הכלכליים המראים כי המשק הישראלי נכנס לתקופת האטה כלכלית, יובילו לירידת מחירי הדירות במהלך השנה הקרובה.

נוכח המלצות ועדת טרכטנברג, אני מעריך כי מחירי הדירות בארץ (להשכרה ולמכירה):



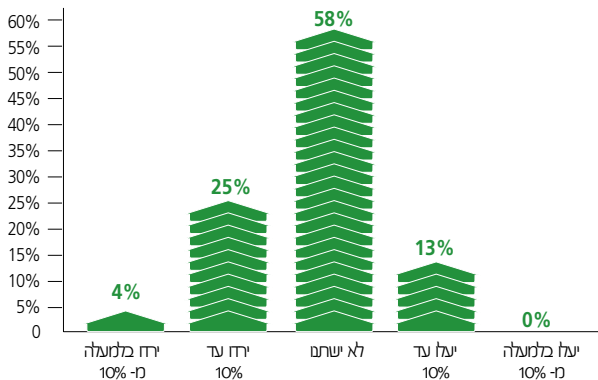
עוד עולה מהסקה, כי 29% מהמשיבים צופים כי במהלך השנה הקרובה תמשיך מגמת העלייה במחירי שכר הדירה למגורים בתל אביב, וזאת בעוד ש- 16% סבורים כי תחול דווקא ירידה במחירי השכירות ו-53% מעריכים כי לא יחול כל שינוי.

במהלך השנה הקרובה אני מעריך כי שכר למגורים בתיא:



להערכתך במהלך השנה הקרובה מחירי השכירות בסקטור המשורדים במרכז הארץ:

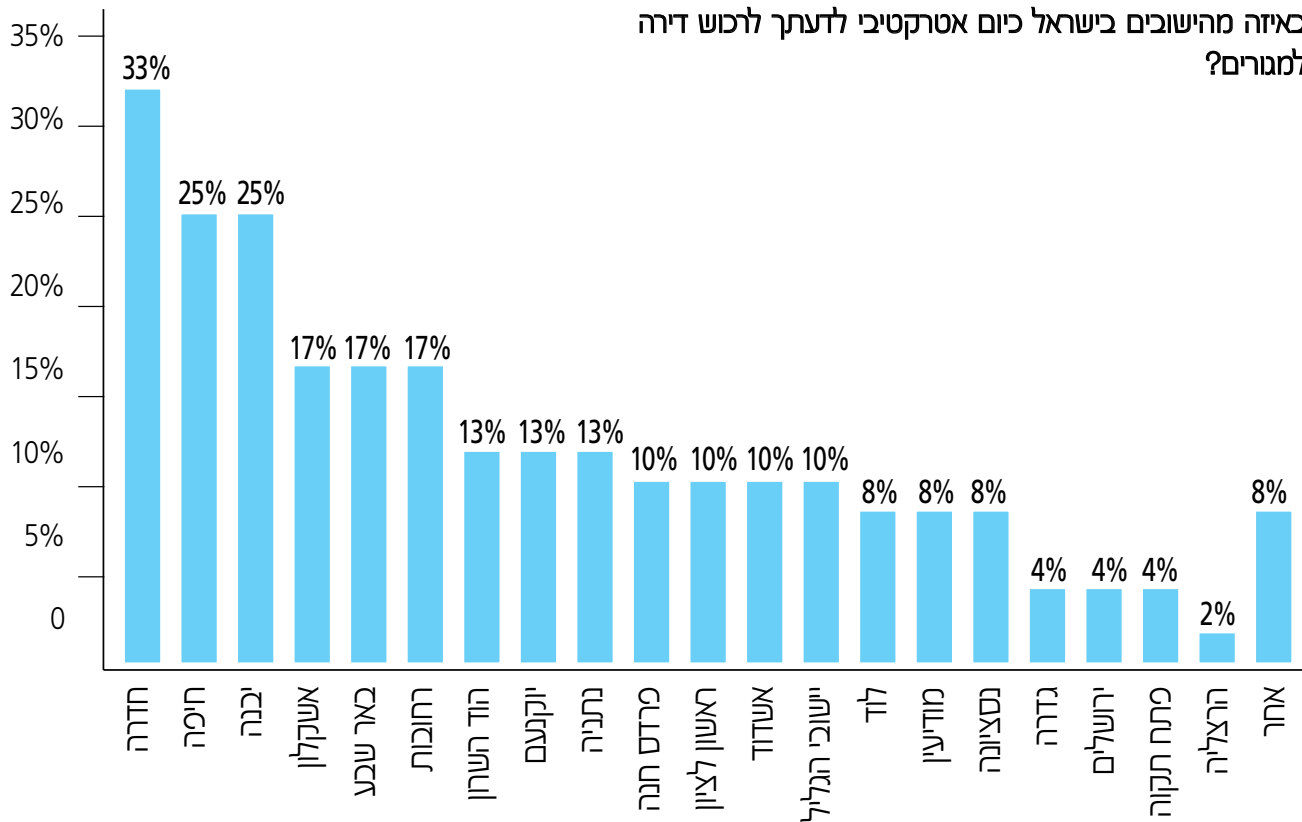
13% בלבד מבכירי קהילת הנדל"ן צופים כי מחירי השכירות בסקטור המשורדים במרכז הארץ צפויים להציג עלייה במהלך השנה הקרובה, 58% צופים כי מחירי השכירות יוותרו כפי שהם וזאת בעוד ש- 29% צופים ירידה במחירי השכירות באזור זה, נציין כי נתון זה מהווה עליה של 18% מהנתון שעלה בסקר הקודם.



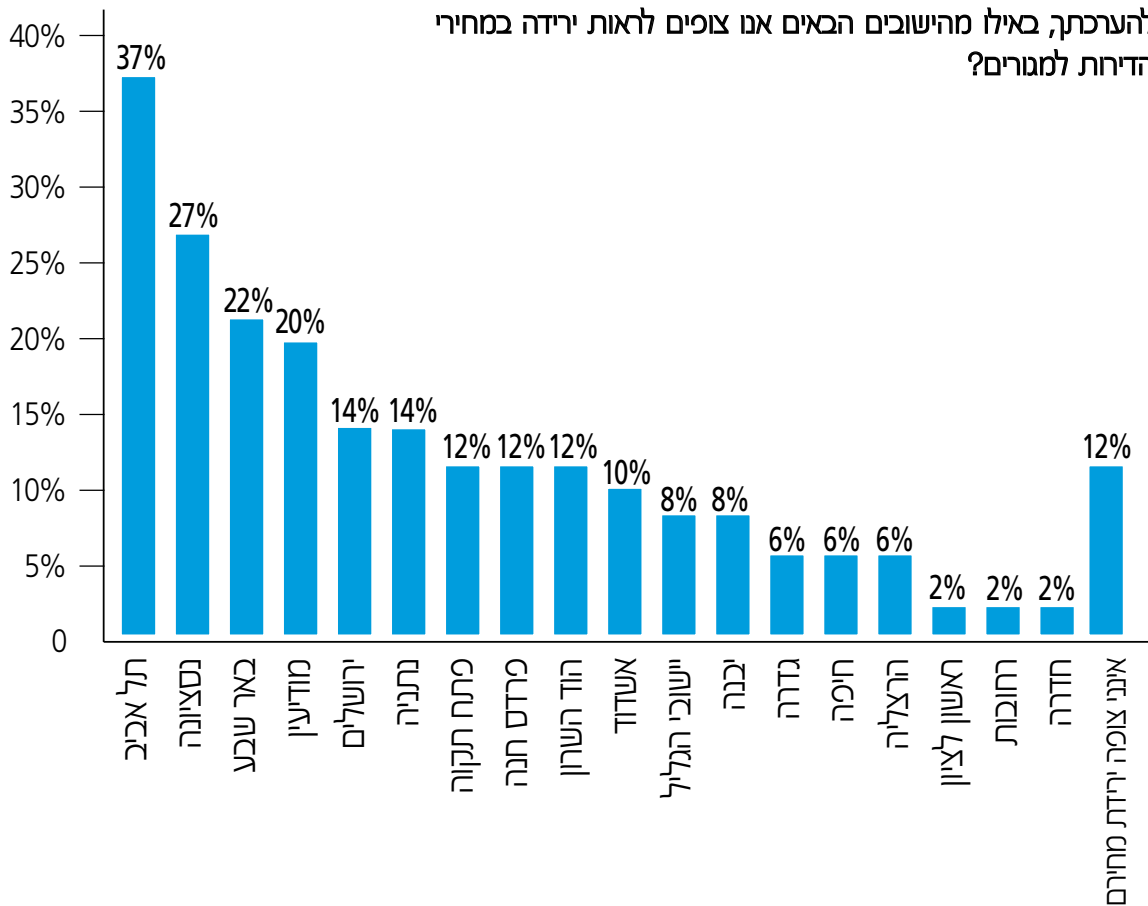


33% ציינו כי חדרה הינה היעד האטרקטיבי לרכישת דירה למגורים,
ולאחריה חיפה ויבנה עם 25%.

באיזה מהישובים בישראל כיום אטרקטיבי לדעתך לרכוש דירה
למגורים?



להערכתך, באילו מהישובים הבאים אנו צופים לראות ירידה במחירי הדירות למגורים?



37% מבכירי קהילת המדליין מעריכים כי מחירי הדירות בתל-אביב צפויים לרדת במהלך השנה הקרובה.

למידע נוסף על סקר הנדליין ולקבלת מידע על שירותינו השונים ב- Deloitte בריטמן אלמגור זהר ניתן ליצור קשר עם אנשינו.

מגזר הנדליין

עדן דביר

שיווק ופיתוח עסקי
03-6085569
edvir@deloitte.co.il

אמיתי ובר

ראש מגזר הנדליין
03-6085455
aweber@deloitte.co.il

שירותים



מיזוגים ורכישות

טל חן
03-6085580
talchen@deloitte.co.il

מסים

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

חשבונאות וביקורת

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

ייעוץ ניהולי

דן בלדר
03-6086155
dbelder@deloitte.co.il

ניהול סיכונים

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

ייעוץ כלכלי

דני בר-און
03-6085259
dbaron@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 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 Limited.

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 more than 150 countries, Deloitte brings world class capabilities and deep local expertise to help clients succeed wherever they operate. Deloitte's approximately 182,000 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 Limited, a UK private company limited by guarantee, 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 Limited and its member firms.