

סקר הנדל"ן הישראלי

עוצרים לחוש את הדופק



Deloitte.
בריטמן אלמגור זור

גליון מס. 7, מאי 2011

”אחת המגמות הבולטות בשנים האחרונות
הינה עליית מחירי הדירות למגורים בישראל.
עליית המחירים בתקופה זו באה על רקע
קיומם של מספר משתנים התומכים
ובניהם: היצע הדירות ההולך ופוחת עד
לרמת שפל, הריבית הנמוכה ועוד”

הקדמה

מספר משתנים תומכים וביניהם: היצע הדירות ההולך ופוחת עד לרמת שפל, הריבית הנמוכה ועוד. עליות אלו הובילו להתפתחותו של שיח ציבורי נרחב סביב שאלת קיומה של בועת מחירי נדל"ן. לאחרונה אנו עדים לצעדים נרחבים מצד הגופים הממשלתיים והרגולטורים שנועדו לרסן את עליות מחירי הדירות מחד והגדלת היצע הקרקעות למגורים מאידך. אך עם זאת, יש לזכור כי עיקר הצעדים שנגקטו לאחרונה משפיעים בעיקר על יציבות המערכת הפיננסית ואינם משפיעים עדיין על היצע הדירות בשוק הנדל"ן.

לסיכום, ענף הנדל"ן הינו אחד מעמודי התווך של הכלכלה הישראלית והגלובלית. לאור חשיבותו, חשובה לנו הערכתם של בכירי ענף הנדל"ן באשר לעתיד להתרחש בענף זה. על כן, החליטה Deloitte בריטמן אלמגור זהר לערוך סקר נדל"ן. זוהי המהדורה השביעית של הסקה, המופץ אחת לחצי שנה, וכל תכליתו לזהות ולחזות את העתיד להתרחש בשוק הנדל"ן בזירות העולמית שונות, לרבות ישראל.

התשובות לסקר נתקבלו במהלך חודש מאי 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.

אחת המגמות הבולטות בשנים האחרונות הינה עליית מחירי הדירות למגורים בישראל. עליית המחירים בתקופה זו באה על רקע קיומם של

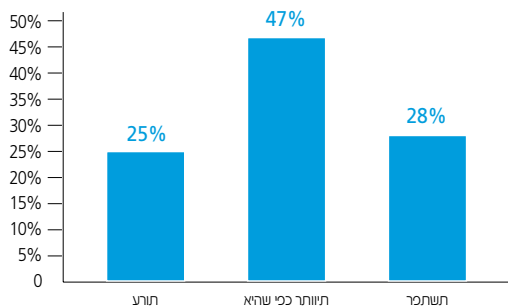


רו"ח אמיתי ובר

ראש מגזר הנדל"ן

Deloitte בריטמן אלמגור זהר

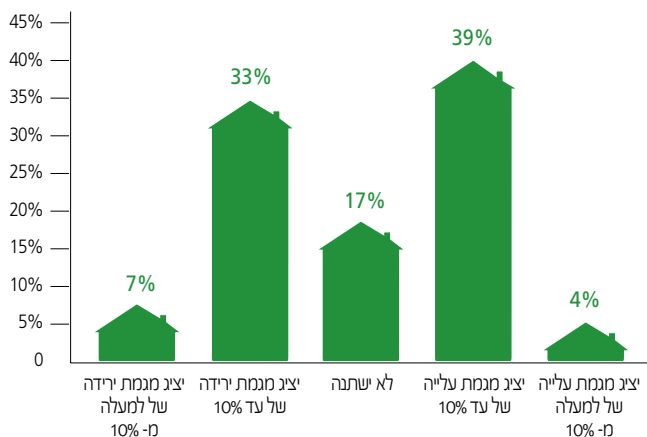
במהלך 12 החודשים הקרובים איתנותה של הסביבה הכלכלית העולמית:



מנתוני הסקר עולה כי בכל הנוגע לאיתנותה של הסביבה הכלכלית העולמית מרבית מבכירי ענף הנדל"ן עדיין חשים אי ודאות ובמסגרת זו, **47%** מהנשאלים מעריכים כי היא תיוותר כפי שהיא, 28% צופים שיפור בסביבה הכלכלית ו-**25%** מהמשיבים צופים כי תחל הרעה בסביבה הכלכלית במהלך שנת 2011.

על פי ממצאי הסקר ניתן לראות כי אחוז גבוה מבכירי ענף הנדל"ן (40%) מביעים פסימיות וצופים כי מדד נדל"ן 15 יציג מגמת ירידה, כאשר 7% מתוכם אף סבורים כי המדד יציג מגמת ירידה של למעלה מ-10%. נציין כי, נתון זה גבוה ב-**17%** מנתוני הסקר הקודם. זאת בעוד ש-39% צופים כי מדד נדל"ן 15 ימשיך להציג מגמת עלייה של עד 10% ו-17% צופים כי לא יחול כל שינוי במדד זה.

בשנת 2011, מדד תיא נדל"ן 15:



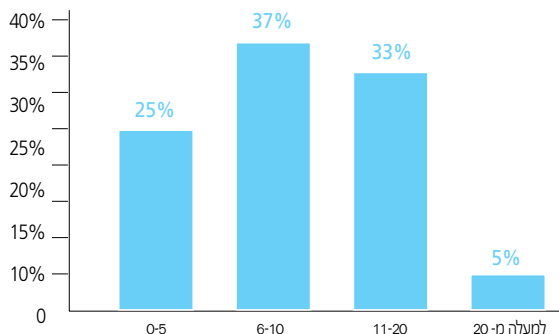
75% מהמשיבים ציינו כי במהלך שנת 2011 למעלה מ-6 חברות נדלין תנפקנה הון או חוב בכורסה בתל אביב. כאשר מתוכם, 37% מהמשיבים מביעים אופטימיות זהירה ומעריכים כי תונפקנה

38% צופים כי תונפקנה למעלה מ-11 חברות. בין 6 ל-10 חברות נדלין במהלך תקופה זו. 25% מהנשאלים מביעים פסימיות וצופים כי במהלך תקופה זו רק 0-5 חברות תנפקנה הון או חוב.

מתחילת השנה גייסו כלל החברות במשק בסכום כולל של כ-17.8 מיליארד ש"ח (16.5 מיליארד ש"ח באג"ח ו-1.3 מיליארד ש"ח במניות) מתוך סך ההנפקות של הון וחוב שבוצעו בתקופה זו, גייסו חברות

הנדלין השנה - **3.7** מיליארד ש"ח (3.4 מיליארד ש"ח באג"ח ו-0.3 מיליארד ש"ח במניות)

מספר חברות הנדלין אשר תגייסנה הון או חוב בכורסה בתיא במהלך השנה הקרובה:

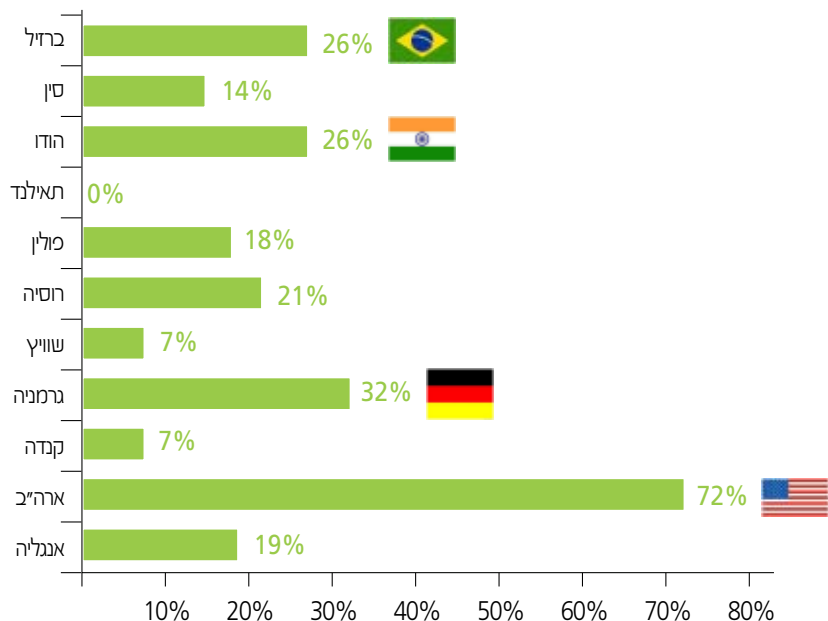


38% מקרב בכירי ענף הנדלין הישראלי סבורים כי במהלך השנה הקרובה מחירי הנדלין למגורים צפויים לרדת, נתון המהווה צמיחה של **24%** מהנתון בסקר הקודם

עוד עולה מהסקר, כי השוק בעל הפוטנציאל הגבוה ביותר להשקעה בדל"ן הינו ארה"ב, עם **72%** מהמשיבים שציינו כי יעד זה מהווה הזדמנות להשקעות דל"ן בעולם. נציין כי בסקר הקודם אף לא אחד מהמשיבים סבר כי ארה"ב הינה יעד מועדף להשקעות דל"ן בחו"ל. גרמניה, ברזיל וסין שצוינו בסקר הקודם כיעדים בעלי הפוטנציאל הגבוה ביותר להשקעה ברחבי העולם, נבחרו גם הפעם כיעדים מועדפים להשקעה בעולם, עם 32%, 26% ו-26% בהתאמה. אחריהם דורגו רוסיה (21%), אנגליה (19%) ופולין (18%).

אנו עדים לכך שהחששות ממיתון חוזר בארה"ב הולכים ומתמעטים, יותר ויותר משקיעים מביעים עניין בשוק האמריקאי ותרם אחר הזדמנויות דל"ן בארה"ב.

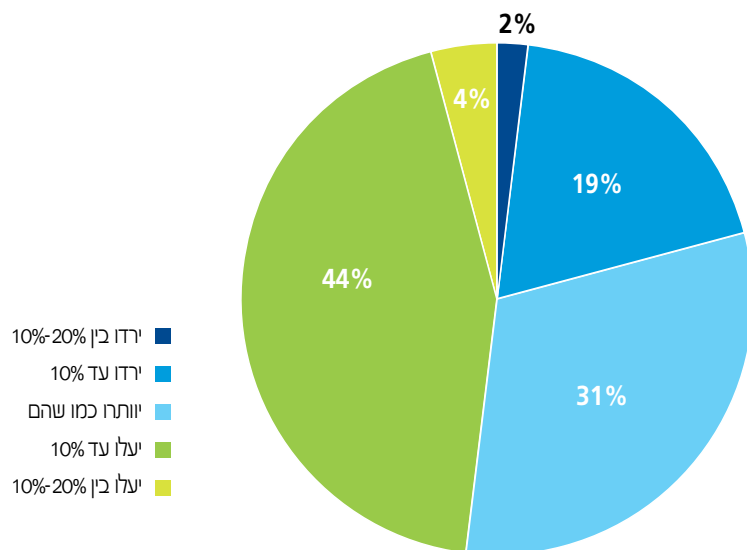
היעדים המהווים כיום הזדמנויות השקעה בדל"ן בעולם הינם:



72% ציינו כי ארה"ב הינה יעד אטרקטיבי להשקעות מדליין בעולם

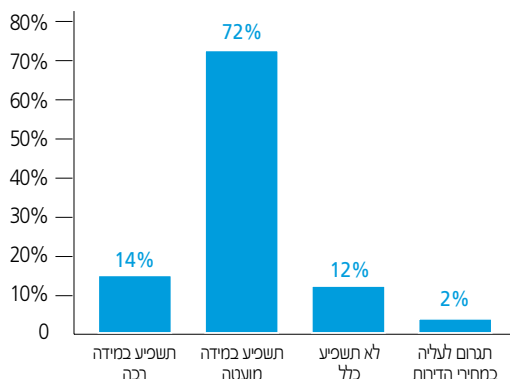
ביטוי לתחושת האופטימיות הזהירה האופפת את בכירי קהילת הנדליין בכל הנוגע לשוק הנדליין האמריקאי ניתן לראות בכך ש- **48%** מהמשיבים לסקר ציינו, כי להערכתם מחירי הנדליין למגורים בארה"ב יעלו במהלך השנה הקרובה, ולעומתם **21%** בלבד צופים כי מחירי הנדליין למגורים בשוק זה ירדו במהלך תקופה זו.

מחירי הנדליין למגורים בחצי ארה"ב במהלך השנה הקרובה:



86% ממשיבי הסקר סבורים כי התערבות רגולטורית בשוק הנדל"ן למגורים תוביל לירידה במחירים... הגדלת היקף הקרקעות לשיווק, הוצאה לפועל של תוכנית "הסופרטנקר"...

התערבות הרגולטור תשפיע על מחירי הנדל"ן למגורים בישראל:



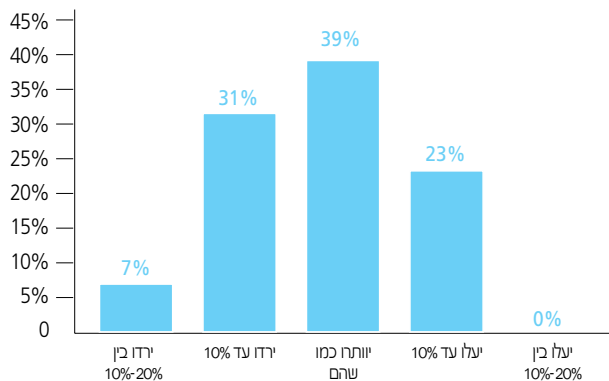
ממצאי הסקר עולה כי, מרבית (60%) בכירי קהילת הנדל"ן סבורים כי מחירי הנדל"ן למגורים הינם ריאליים ואינם משקפים את היווצרותה של כוונת מחירים בשוק הנדל"ן למגורים בארץ. לעומתם, 40% מהמשיבים סבורים כי מחירי הדירות למגורים מהווים אינדיקציה לקיומה של כוונת נדל"ן.

86% ממשיבי הסקר סבורים כי התערבות רגולטורית בשוק הנדל"ן למגורים תוביל לירידה במחירי הדירות למגורים בישראל, כאשר מתוכם 14% בלבד אף צופים כי התערבות זו תוביל לירידה משמעותית של מחירי הדירות. מנגד, 2% צופים כי התערבות זו תוביל דווקא לעליית מחירי הנדל"ן למגורים ו-**12%** ציינו כי להתערבות הרגולטור לא תהיה כל השפעה על מחירי הנדל"ן.

אין ספק כי התערבות הרגולטור בשוק הנדל"ן למגורים בארץ הינה הכרחית. שוק הנדל"ן למגורים מחייב התערבות אגרסיבית יותר מצד הרגולטור, בעיקר בכל הנוגע להיצע הדירות למגורים, וזאת על ידי הגדלת היקף הקרקעות לשיווק, הוצאה לפועל של תוכנית "הסופרטנקר" וכמובן על ידי פיתוח הפריפריה והשקעות בתשתיות ובחינוך באזורים אלה.

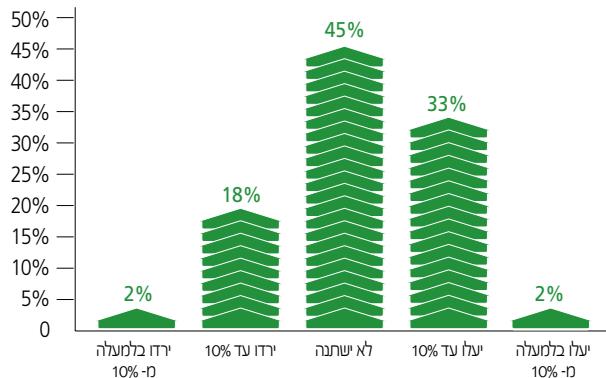
עוד עולה מהסקר, כי **38%** מקרב בכירי ענף הנדל"ן הישראלי סבורים כי במהלך השנה הקרובה מחירי הנדל"ן למגורים צפויים לרדת, נתון המהווה צמיחה של 24% מהנתון בסקר הקודם. בעוד ש-23% מהנשאלים צופים כי תחול עלייה במחירי הדירות בישראל ו-**39%** לא צופים כל שינוי במחירי הנדל"ן למגורים.

במהלך השנה הקרובה מחירי הדירות בממוצע בארץ:



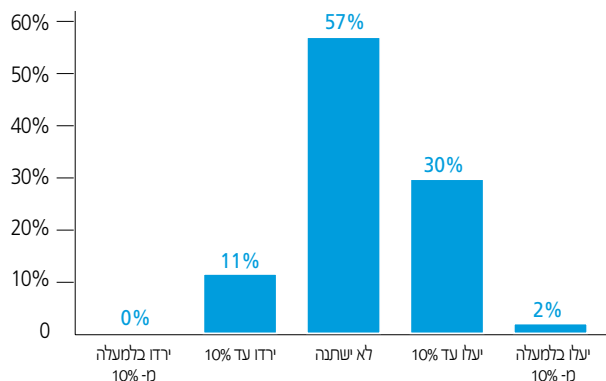
הסקר חושף כי **35%** מהמשיבים צופים כי במהלך השנה הקרובה תמשיך מגמת העלייה במחירי שכר הדירה למגורים בתל אביב, וזאת בעוד ש- 20% סבורים כי תחול דווקא ירידה במחירי השכירות ו-**45%** מעריכים כי לא יחול כל שינוי.

במהלך השנה הקרובה שכיך למגורים בתיא:



32% מבכירי קהילת הנדל"ן צופים כי מחירי השכירות בסקטור המשרדים במרכז הארץ צפויים להציג עלייה במהלך השנה הקרובה, 57% צופים כי מחירי השכירות יוותרו כפי שהם ורק **11%** צופים ירידה במחירי שכירות המשרדים באזור זה.

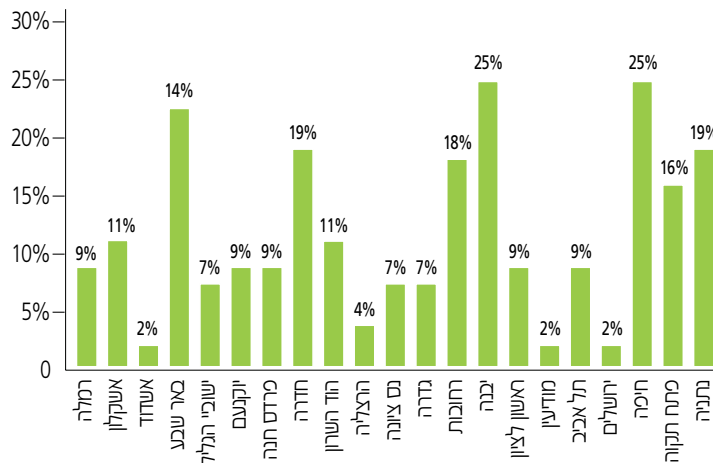
בשנה הקרובה מחירי השכירות בסקטור המשרדים במרכז הארץ:



25% ציינו כי חיפה הינה היעד האטרקטיבי לרכישת דירה למגורים

מממצאי הסקר עולה, כי ארבעת יעדי ההשקעה בעלי הפוטנציאל הגבוה בסקטור המגורים בישראל הינם: יבנה (25%), חיפה (25%), חדרה (19%) ונתניה (19%). רחובות, אשר סומנה בחציון הקודם כישוב האטרקטיבי ביותר לרכישת דירה למגורים, זוכה בסקר זה ל-18%. לאחר מכן ניצבות פתח תקווה (16%), באר שבע (14%), הוד השרון (11%) ואשקלון (11%).

הישובים האטרקטיבים בישראל כיום לרכישת דירה למגורים:



צור קשר

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

מגזר הנדליין

עדן זביר

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

מיכל זימלר
03-6085233
msimler@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 170,000 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.