

סקר הנדל"ן הישראלי

צובעים את השוק בירוק



Deloitte.
בריטמן אלמגור זהר

גליון מס. 5, מאי 2010

אודות

לאור חשיבותו ומרכזיותו של ענף הנדליין חשוב לנו לדעת מה הערכתם של בכירי ענף הנדליין באשר לעתיד להתרחש בענף זה. על כן, החליטה Deloitte בריטמן אלמגור זהר לערוך סקר נדליין אחת לחצי שנה, אשר כל תכליתו לזהות ולחזות את העתיד להתרחש בשוק הנדליין בזירות העולמיות השונות, לרבות ישראל, תוך התמקדות בשלושה מישורים מרכזיים:

- האקלים הכלכלי
- מאפייני ההשקעה
- מגמות בענף הנדליין

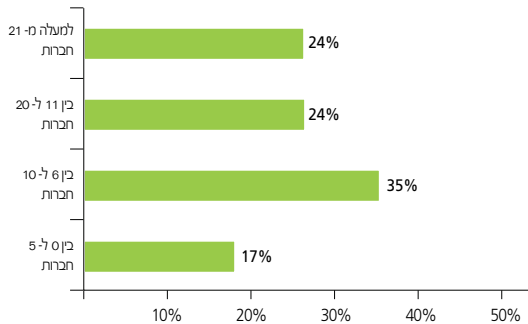
התשובות לסקר נתקבלו החל מתאריך ה- 8 באפריל 2010 ועד ל- 15 באפריל 2010, ותוצאותיו משקפות תמונת מצב רחבה ומקיפה של ענף הנדליין כמו גם תחזית לשניים עשר החודשים הקרובים.

המהדורה החמישית של סקר הנדליין הישראלי נערכה על רקע ניצני הצמיחה בסביבה הכלכלית הן ברמה הגלובאלית והן ברמה הלוקאלית.



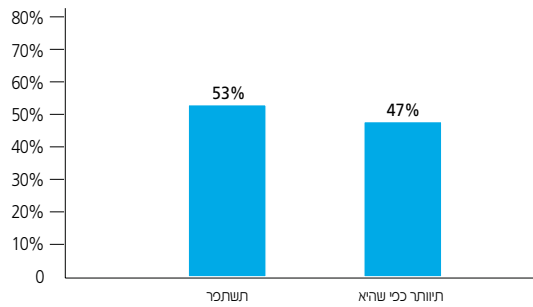
ממצאי הסקר עולה כי, 56% מבכירי ענף הנדליין מעידים כי לא חלה הרעה בתנאי האשראי והם אינם מתקשים למצוא ליווי ומימון בנקאי בארץ. זאת, בעוד ש- 25% בלבד טוענים כי חלה הרעה בתנאים אלה במידה רבה. 19% מהנשאלים מעידים כי חלה הרעה בתנאים אלו במידה מועטה.

שאלה 4: להערכתך, במהלך השנה הקרובה מספר חברות הנדליין אשר תגייסנה הון או חוב בכורסה בתיא יהיה:

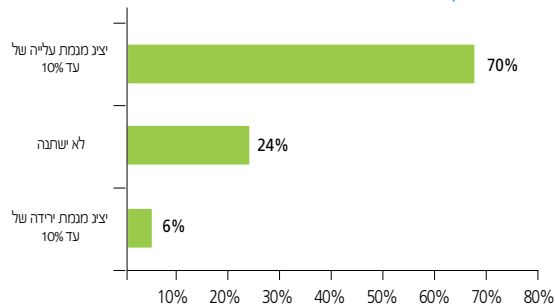


נתוני הסקר מצביעים על תחושת אופטימיות שאופפת את הסביבה הכלכלית העולמית, ובמסגרת זו 53% מבכירי הנדליין צופים שיפור בסביבה הכלכלית, בעוד ש- 47% מהנשאלים מעריכים כי היא תיוותר כפי שהיא.

שאלה 1: להערכתך, במהלך 12 החודשים הקרובים, הסביבה הכלכלית העולמית:



שאלה 2: להערכתך, במהלך השנה הקרובה, מדד תיא נדליין 15:

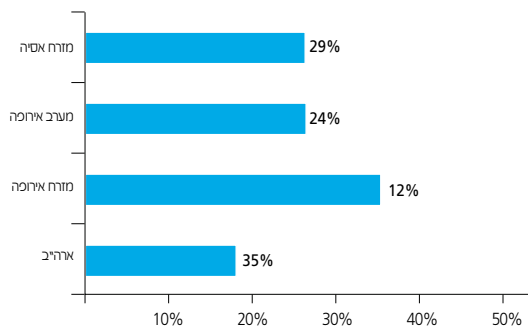


אופטימיות זו אף משתקפת בהערכתם של 83% מהמשיבים כי במהלך השנה הקרובה למעלה מ-6 חברות נדליין תנפקנה הון או חוב בכורסה בתל אביב. 35% מהמשיבים מביעים אופטימיות זהירה ומעריכים כי תונפקנה בין 6 ל-10 חברות נדליין במהלך תקופה זו, ו- 48% צופים כי תונפקנה למעלה מ-11 חברות. לעומתם, 17% מהנשאלים מביעים פסימיות מסוימת וצופים כי במהלך תקופה זו רק 5 - 0 חברות תנפקנה הון או חוב.

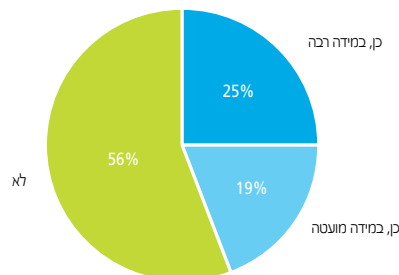
שוק ההון נמצא בעיצומו של גל גיוסים חדש, ועשרות חברות כבר הגישו תשקיפים להנפקה על בסיס דו"חות 2009. מבין חברות הנדליין, אשר ביצעו גיוס במהלך התקופה האחרונה ניתן למנות את א. דורי וקרדן נדליין. במקביל, בוצעו גיוסים פרטיים רחבי היקף בחברות מובילות, כגון אלביט הדמיה. להערכתנו, חברות המתכנסות על נכסי נדליין מניב בישראל, יתקבלו בזרועות פתוחות ובתמחור יפה בשוק ההון הישראלי.

על פי ממצאי הסקר ניתן לראות בבירור כי מרבית בכירי ענף הנדליין (70%) צופים כי מדד נדליין 15 ימשיך להציג מגמת עלייה של עד 10%, בעוד ש- 24% צופים כי לא יחול כל שינוי במדד זה. 6% מהמשיבים מביעים פסימיות וצופים כי מדד נדליין 15 יציג מגמת ירידה של עד 10%.

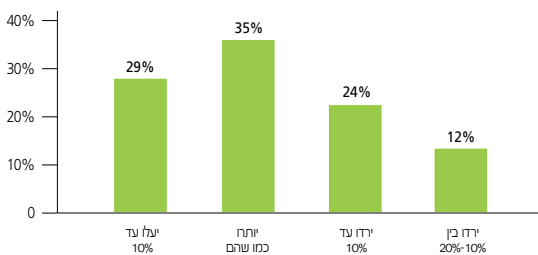
שאלה 5: להערכתך, מהם שלושת היעדים המהווים, כיום, הדדמניות השקעה במדליין בחו"ל?



שאלה 3: להערכתך, במהלך חצי השנה האחרונה, האם המערכת הבנקאית הקשיחה את תנאי האשראי ואת אמות המידה הפיננסיות (Covenants) בעבודה מולך:

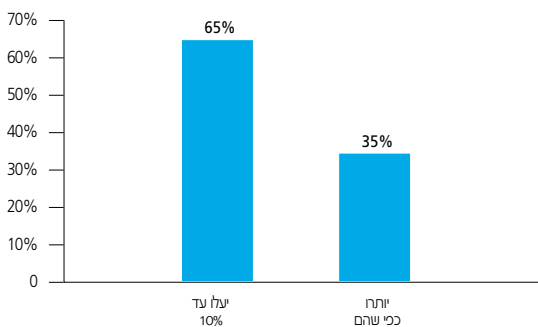


שאלה 8: להערכתך, במהלך השנה הקרובה, מחירי דירות היוקרה בשוק הישראלי:



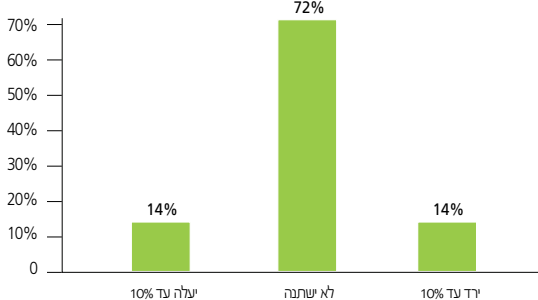
36% מבכירי ענף הנדל"ן הישראלי צופים מגמת ירידה במחירי דירות היוקרה בישראל. כל זאת, בעוד ש- 35% מהנשאלים מעריכים כי לא יחול כל שינוי במחירי דירות היוקרה, ו- 29% מהנשאלים מעריכים, כי מחירי דירות היוקרה בישראל צפויים לעלות בעד 10%.

שאלה 9: להערכתך, במהלך השנה הקרובה, מחירי הדירות באזור הביקוש במרכז הארץ:



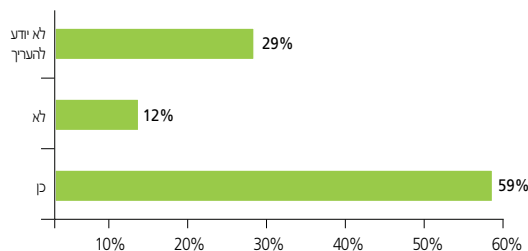
חוב בכירי הנדל"ן (65%) הישראלי צופים כי במהלך שנים עשר החודשים הקרובים, מחירי הנדל"ן למגורים באזורי הביקוש בישראל צפויים להמשיך לעלות עד 10%, כל זאת בעוד ש- 35% מהנשאלים צופים, כי לא יחול כל שינוי במחירי הדירות.

שאלה 10: להערכתך, בשנה הקרובה שכייד למגורים בתי"א:



על פי נתוני הסקר, ניתן לראות בבחור כי שני היעדים בעלי הפוטנציאל הגבוה ביותר לרווחיות בהשקעה לנדל"ן הם: ארה"ב (35%) ומזרח אסיה (29%). האזורים אשר זכו לדירוג נמוך יותר הם: מערב אירופה (24%) ומזרח אירופה (12%).

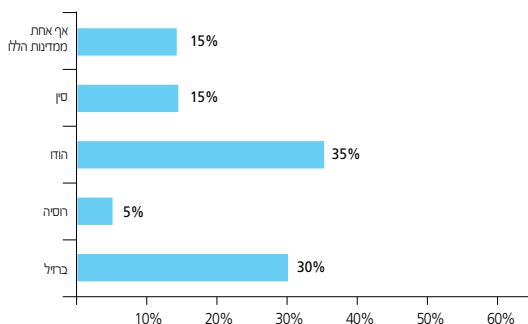
שאלה 6: להערכתך, האם מחירי הנדל"ן למגורים ברחבי ארה"ב הגיעו לתחתית?



מרבית (59%) בכירי ענף הנדל"ן הישראלי מאמינים, כי הגיעה העת לתור אחר ההזדמנויות בארה"ב, שכן מחירי הנדל"ן למגורים במדינה הגיעו לתחתית, וזאת בהשוואה ל- 12% שסבורים כי מחירי הנדל"ן צפויים עוד להמשיך ולרדת.

המשבר הכלכלי יצר הזדמנויות השקעה נדירות שלא נראו כמותן בארה"ב בשנים האחרונות, ומחירי בתים באזורים רבים בארה"ב כבר הגיעו לרמתם הנמוכה ביותר. מחירי שכר הדירה בארה"ב צפויים לעלות בעקבות הגידול שיווצר במקומות העבודה, בצריכה, ובתוצר הלאומי הגולמי. עם זאת, אפשרויות המימון נותרו מוגבלות וישנם עדיין קשיים רבים בקבלת מימון לעסקאות מסוג זה. ההתאוששות במחירי נכסי הנדל"ן בתחומי הקמעונאות, המסחר והתעשייה תהיה איטית בעיקר עקב העובדה שחוזי השכירות בנכסים אלו הינם לזמן ארוך יחסית.

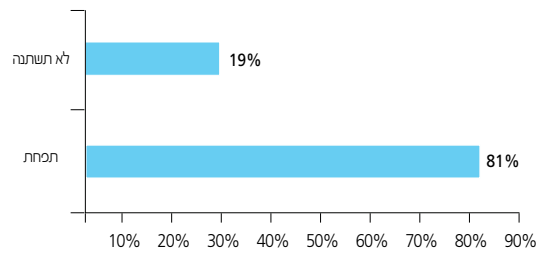
שאלה 7: מדינות ה-BRIC מהוות מנוע צמיחה בזירה הכלכלית הגלובלית. איזה מבין המדינות הללו ראוייה לפוטנציאל השקעה בנדל"ן בשנה הקרובה?



על פי נתוני הסקר, מבין מדינות ה-BRIC, המדינות בעלות פוטנציאל ההשקעה הן: הודו (35%) וברזיל (30%). יעדים נוספים שזכו לדירוג נמוך יותר הם: סין (15%) ורוסיה (5%). רק 15% מבכירי הנדל"ן לא צופים השקעה באחת ממדינות ה-BRIC בשנה הקרובה.

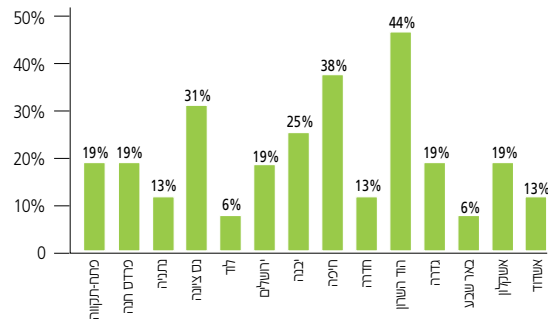
הסקר חושף, כי מרבית בכירי ענף הנדליין (72%) מאמינים, כי במהלך שניים עשר החודשים הקרובים, לא יחול כל שינוי במחירי השכירות למגורים בתי"א. זאת, בעוד ש- 14% מהמשיבים מעריכים, כי שכר הדירה יעלה עד 10% ו- 14% מהנשאלים צופים ירידה של למעלה מ-10%.

שאלה 11: נוכח השינויים הרגולטוריים הצפויים, במהלך השנה הקרובה המגמה של רכישת נכסים ע"י "קבוצות רכישה"?



עוד עולה מממצאי הסקר, כי רוב בכירי הנדליין (81%) צופים כי השינויים הרגולטוריים הצפויים בקבוצות רכישה עשויים להחליש את כוחן של קבוצות אלה, שמטרתן לבצע רכישת נכסים קולקטיבית. לעומתם, 19% מהנשאלים צופים כי מגמה זו לא צפויה להשתנות.

שאלה 12: אלו ישובים בישראל הם לדעתך אטרקטיביים בנדליין למגורים כיום:



ממצאי הסקר עולה כי שלושת יעדי ההשקעה בעלי הפוטנציאל הגבוה בסקטור המגורים בישראל: הוד השרון (44%), חיפה (38%) ונס ציונה (31%). היעדים אשר זכו לדירוג נמוך יותר הם בהתאמה: יבנה (25%), אשקלון (19%), גדרה (19%), כרם חנה (19%), כפר תקווה (19%), אשדוד (13%), נתניה (13%), חדרה (13%), באר שבע (6%), ולוד (6%).

