

סקר הנדל"ן הישראלי

עם הפנים קדימה?!?



אודות

לאור חשיבותו ומרכזיותו של ענף הנדליין חשוב לנו לדעת מה הערכתם של בכירי ענף הנדליין כאשר 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 כזירות העולמית שונות, לרבות ישראל, תוך התמקדות בשלושה מישורים מרכזיים:

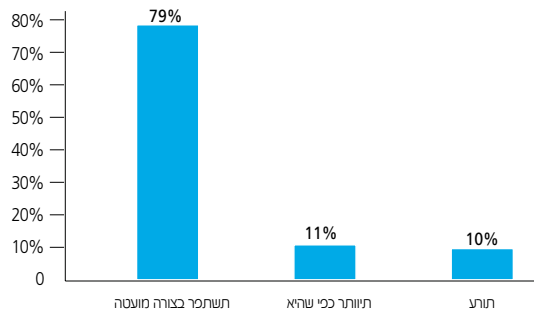
- האקלים הכלכלי
- מאפייני ההשקעה
- מגמות בענף הנדליין

התשובות לסקר נתקבלו החל מתאריך ה- 1 בספטמבר 2009 ועד ל- 7 בספטמבר 2009, ותוצאותיו משקפות תמונות מצב רחבה ומקיפה של ענף הנדליין ומציגות תחזית לשניים עשר החודשים

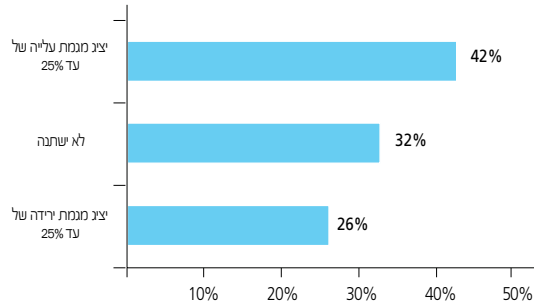
המהדורה הרביעית של סקר הנדליין הישראלי נערכה על רקע תחושת אי הוודאות האופפת את המשק הישראלי. נתוני הסקר מצביעים על תחושת אופטימיות זהירה השוררת בסביבה הכלכלית העולמית. רוב בכירי הנדליין (79%) צופים כי הסביבה הכלכלית העולמית עשויה להשתפר בצורה מעטה. 10% מהנשאלים מעריכים כי המשבר טרם חלף והסביבה הכלכלית צפויה להיפגע עוד יותר. כל זאת, בעוד ש- 11% מהנשאלים מעריכים כי הסביבה הכלכלית תיוותר כפי שהיא במהלך השנה הקרובה.



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

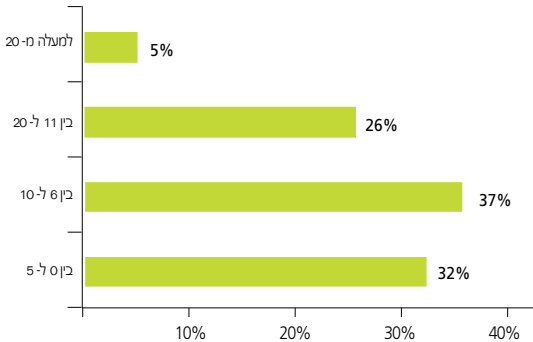


שאלה 2: להערכתך, במהלך 12 החודשים הקרובים, מדד ת"א נדל"ן 15:



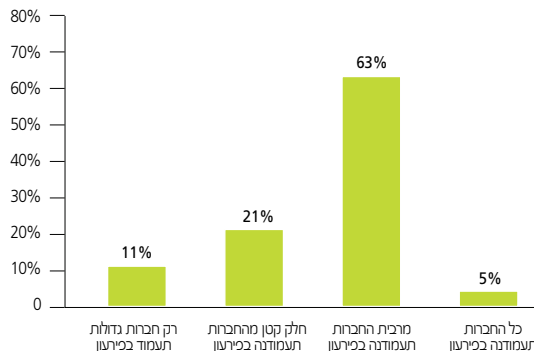
בכל הנוגע לפירעון אגרות החוב של חברות נדל"ן בבורסה בתל-אביב, מרבית הנשאלים (63%) מעריכים כי חוב חברות הנדל"ן תעמודנה בפירעון, בעוד ש- 21% מהנשאלים צופים כי רק חלק קטן מן החברות תוכלנה לעמוד בפירעון מלוא היקף אגרות החוב שגויסו על ידן. כל זאת, בעוד ש-11% מביעים פסימיות וצופים כי רק החברות הגדולות תעמודנה בפירעון. 5% מהנשאלים מעריכים כי כל חברות תעמודנה בפירעון אגרות החוב. על פי הערכות, חברות אשר נמצאות בסיכון גבוה בנוגע לפירעון אגרות החוב נדל"ן הפועלות בחו"ל. ניתן להסביר זאת בכך שחברות נדל"ן רבות שהחזיקו פעילות ניכרת בחו"ל צמצמו עם פרוץ המשבר את הפעילות שם באמצעות מכירת נכסים, וכן רשמו ירידה בהיקף המכירות כתוצאה מהמשבר.

שאלה 4: להערכתך, במהלך 12 החודשים הקרובים, מספר חברות הנדל"ן אשר תגייסנה הון או חוב בבורסה בתי"א יהיה:



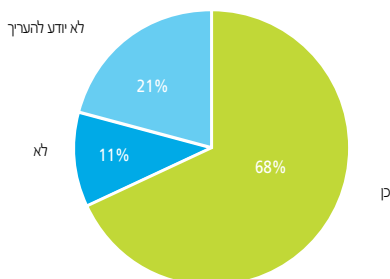
על פי ממצאי הסקר עולה, כי מרבית בכירי ענף הנדל"ן (42%) צופים כי מדד נדל"ן 15 ימשיך להציג מגמת עלייה בעוד ש- 32% צופים כי לא יחול כל שינוי במדד זה ו-26% מהמשיבים מביעים פסימיות וצופים כי מדד נדל"ן 15 יציג מגמת ירידה. מאז השיא שקבע מדד נדל"ן 15 בשנת 2007 באזור 840 הנקודות, צנח המדד במהלך המשבר בשווקים בכ- 85% לרמת שפל של כ- 133 נקודות (דצמבר 08). נקודת השפל נקבעה לקראת סוף שנת 2008 ומאז זינק מדד נדל"ן 15 בלמעלה מ- 114% (ספטמבר 09). מחירי מניות הנדל"ן שנקבעו בשנת 2007 שיקפו ללא ספק את הבועה שהייתה קיימת בענף זה.

שאלה 3: להערכתך, במהלך 12 החודשים הקרובים, בכל הנוגע לפירעון אגרות חוב של חברות נדל"ן בבורסה בתי"א:

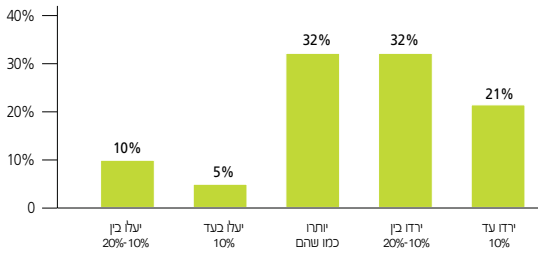


חוב בכירי הנדל"ן צופים התעוררות בשוק ההון (68%) ומעריכים כי במהלך השנה הקרובה למעלה מ-6 חברות נדל"ן תגייסנה הון או חוב בבורסה בתל אביב. 37% מהמשיבים מביעים אופטימיות זיהיה ומעריכים כי תגייסנה בין 6 ל- 10 חברות נדל"ן במהלך תקופה זו, ו-26% צופים כי תגייסנה למעלה מ- 11 חברות. לעומתם, 32% מהנשאלים מביעים פסימיות וצופים כי במהלך תקופה זו תגייסנה בין 0-5 חברות בלבד. 5% מעריכים כי במהלך השנה הקרובה תגייסנה למעלה מ- 20 חברות נדל"ן. על פי הערכות, במהלך השנה הקרובה חברות תתקלנה בקשיים לגייס הון או חוב. חברות נדל"ן בעלות פעילות לוקאלית תוכלנה לגייס הון או חוב ביתר קלות בהשוואה לחברות הפועלות בשווקים בינלאומיים.

שאלה 5: להערכתך, במהלך החצי שנה האחרונה, האם המערכת הבנקאית הקשיחה את תנאי האשראי ואת אמות המידה הפיננסיות (Covenants) בעבודה מולך?

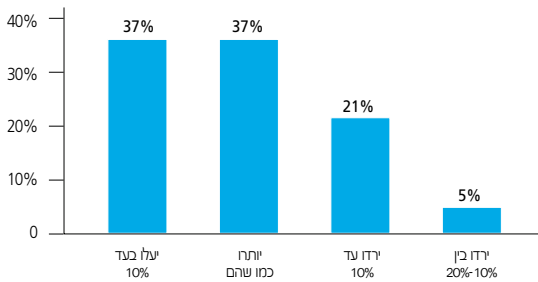


שאלה 8: להערכתך, במהלך 12 החודשים הקרובים, מחירי דירות היוקרה בשוק הישראלי:



רוב בכירי הענף (53%) צופים מגמת ירידה של למעלה מ-10% במחירי דירות היוקרה בישראל, בעוד ש-32% מעריכים כי לא יחול כל שינוי במחירי דירות היוקרה. לעומתם, 15% מביעים אופטימיות וצופים כי מחירי הדירות עשויים לעלות.

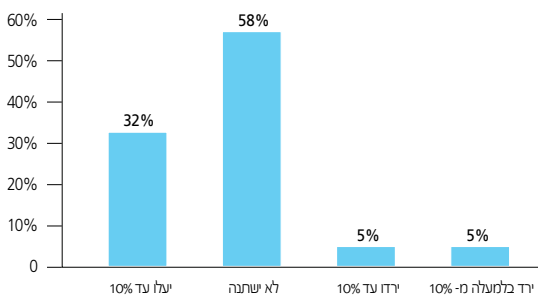
שאלה 9: להערכתך, במהלך 12 החודשים הקרובים, מחירי הדירות באזורי הביקוש במרכז הארץ:



37% מהנשאלים צופים כי, במהלך השנים עשר החודשים הקרובים, מחירי הנדל"ן למגורים באזורי הביקוש בישראל צפויים להמשיך לעלות 37% מהנשאלים צופים כי לא יחול כל שינוי במחירי הדירות. בעוד 26% מהנשאלים צופים ירידה במחירי הדירות.

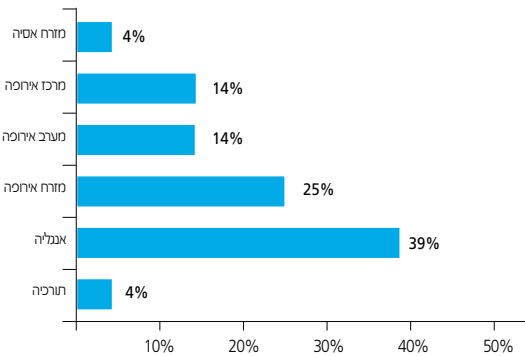
אחרי שהצליח לשרוד את המיתון העולמי, קריסת בורסת בארץ ובעולם, קריסת נדל"ן בארה"ב ובארצות אחרות, יצא שוק הנדל"ן המקומי חבטו במעט רק בתחום הנדל"ן המניב ובתחום מגורי היוקרה. שוק הנדל"ן למגורים בכללותו שמר על רמת מחירים (ניתן היה מתחילת 2008 ועד היום להשיג דירות בהנחות של 10%-5% ממחיר השוק). ואולם למעט שינויים מינוריים אלו צלח שוק הנדל"ן למגורים באזורי הביקוש את המשבר העולמי בהצלחה.

שאלה 10: להערכתך, במהלך 12 החודשים הקרובים, שכיח למגורים בתיא:



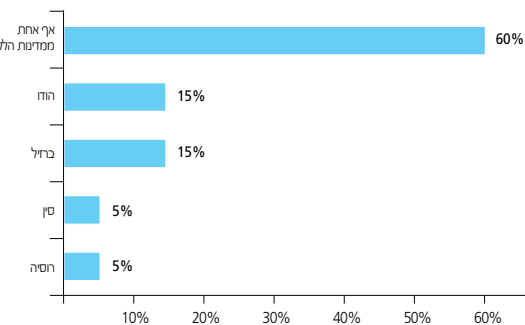
מנתוני הסקר עולה כי 68% מבכירי ענף הנדל"ן מעדיים על הקשחת תנאי האשראי ומתקשים למצוא ליווי ומימון בנקאי בארץ, בעוד ש-11% בלבד טוענים כי לא חלה הרעה בתנאים אלה. 21% מהמשיבים אינם יודעים להעריך.

שאלה 6: להערכתך, מהם שלושת היעדים אשר מזמנים כיום הזדמנויות השקעה בנדל"ן?



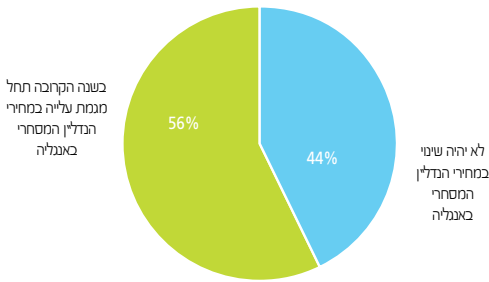
על פי נתוני הסקר, ניתן לראות בבירור כי שני היעדים בעלי הפוטנציאל הגבוה ביותר לרווחיות בהשקעה בנדל"ן הם: אנגליה (39%) ומזרח אירופה (25%). בסקטור הנדל"ן באנגליה נפתח כיום חלון ההזדמנויות ויתכן שלא יחזור על עצמו בשנים הקרובות: התשואות הגבוהות, מחירי הנכסים הנמוכים, השפל בשער הליי"ש. האזורים אשר זכו לדירוג נמוך יותר הם: מרכז אירופה (14%), מערב אירופה (14%), מזרח אסיה (4%) ותורכיה (4%).

שאלה 7: מדינות ה-BRIC מהוות מנוע צמיחה ביזרה הכלכלית הגלובלית, לאיזה מבין המדינות הללו ככוונתך לחזור במהלך 12 החודשים הקרובים?



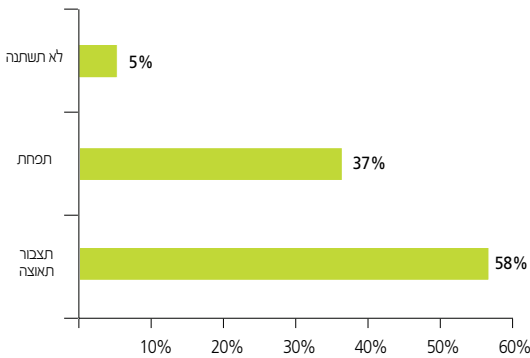
על פי נתוני הסקר, רוב בכירי הנדל"ן (60%) לא מתכוונים להשקיע במדינות ה-BRIC בשנים עשר החודשים הקרובים. 15% מהמשיבים מתכננים להשקיע בהודו ו-15% ישקיעו במהלך השנה הקרובה בברזיל. כל זאת בעוד ש-5% מהמשיבים ישקיעו בסין ו-5% ברוסיה. המשבר טרף את הקלפים ושינה את יעדי ההשקעה המועדפים ע"י משקיעי הנדל"ן הבכירים. אם נדמה היה שמדינות ה-BRIC הן יעדי ההשקעה המועדפים, ניתן לראות כי בעקבות המשבר הזרקור מופנה כעת גם לעבר שווקים אחרים שלא היו על המפה הנדליינית עד פרוץ המשבר.

שאלה 13: האם, להערכתך, אנחנו נמצאים לפני שינוי מגמה בסקטור הנדליין המסחרי באנגליה?



בסקטור הנדליין המסחרי באנגליה התמונה דומה: 56% מבכירי הענף מעריכים כי השנה תחל מגמת עליית מחירים. בעוד ש-44% מהמשיבים צופים כי לא יחול כל שינוי בסקטור זה בשוק האנגלי.

שאלה 14: להערכתך, במהלך 12 החודשים הקרובים, האם המגמה של רכישת נכסים קולקטיבית ע"י "קבוצת רכישה"?

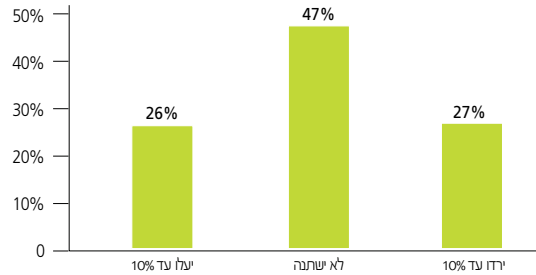


עפ"י ממצאי הסקר, רוב בכירי הנדליין (58%) צופים כי במהלך שנים עשר החודשים הקרובים, מגמת רכישת הנכסים הקולקטיבית ע"י קבוצות רכישה תצבור תאוצה. לעומתם 37% מהנשאלים צופים כי מגמה זו דווקא תפחת.

קבוצות רכישה מבטיחות חיסכון משמעותי בעלויות הדירה בהשוואה לדירות מקבלן שכן, הרוכשים מנהלים את פרויקט הבנייה שלהם בעצמם ובוחרים מי יהיו שכניהם. עם זאת, לא פעם מתעוררים ויכוחים בין החברים בקבוצה, והפרויקט עשוי להתעכב לתקופות ממושכות. לכן חשוב להיעזר באנשי מקצועי מנוסים על מנת להימנע מעיכובים ממושכים ובלתי רצויים.

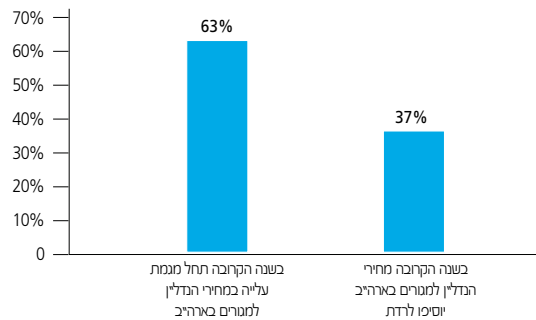
רוב בכירי ענף הנדליין (58%) מאמינים כי במהלך שנים עשר החודשים הקרובים, לא יחול כל שינוי במחירי השכירות למגורים בתיא. זאת בעוד ש-32% מעריכים כי שכר הדירה יעלה בעד 10% ו-10% מהנשאלים צופים ירידה במחירי השכירות.

שאלה 11: מתחילת המשבר צנחו מחירי השכירות של משרדים במרכז הארץ בין 10% ל-30%, להערכתך, כ-12 החודשים הקרובים מחירי השכירות בסקטור זה:



בסקטור הנדליין המסחרי התמונה דומה: 27% מבכירי ענף הנדליין צופים ירידה של עד 10% במחירי השכרת מטר רבוע בסקטור המשרדים בתל-אביב. בעוד ש-26% מהנשאלים מעריכים כי המחירים יעלה בעד 10%. כל זאת, בעוד ש-47% מהנשאלים מעריכים שהמחירים יישארו כפי שהם.

שאלה 12: האם, להערכתך, אנחנו נמצאים לפני שינוי מגמה במגזר הנדליין למגורים בארה"ב?



חלון ההזדמנויות בסקטור הנדליין למגורים בארה"ב נפתח: רוב בכירי ענף הנדליין (63%) מעריכים כי אנו נמצאים לפני שינוי מגמה בסקטור הנדליין למגורים בארה"ב ומחירי הנדליין בשוק זה צפויים לעלות. לעומתם 37% מהמשיבים מעריכים כי טרם הגענו לתחתית ומחירי הנדליין למגורים צפויים עוד לרדת.

ניתן לראות את ההזדמנויות בחלק מהפעילות הנדליינית בארה"ב. סקטור המגורים בארה"ב כבר כמעט ונוגע בתחתית: צניחת המחירים, ריבית המשכנתאות הנמוכה ותוכנית התמריצים של הממשל מחזירה אנשים לשוק הדיור ומעודדת עסקאות, וההוכחה לכך היא תחילתה של מגמת עלייה בכניית ומכירת בתים חדשים ברבעון האחרון.

צור קשר

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

מגזר נדליין

פיתוח עסקי

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

אמיתי ובר

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

שירותים

מיזוגים ורכישות

גדי גורטקי
03-6085258
ggoursky@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 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 more than 140 countries, Deloitte brings world class capabilities and deep local expertise to help clients succeed wherever they operate. Deloitte's more than 168,000 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.