

סקר הנדל"ן הישראלי

בדרך לבועה הבאה?



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 בזירות העולמיות השונות, לרבות ישראל, תוך התמקדות בשלושה מישורים מרכזיים:

- האקלים הכלכלי
- מאפייני ההשקעה
- מגמות בענף הנדליין

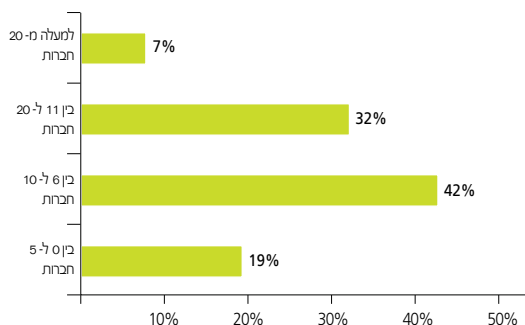
התשובות לסקר נתקבלו במהלך חודש אוקטובר 2010, ותוצאותיו משקפות תמונת מצב רחבה ומקיפה של ענף הנדליין כמו גם תחזית לשניים עשר החודשים הקרובים.

המהדורה השישית של סקר הנדליין הישראלי נערכה על רקע אי הודאות בסביבה הכלכלית הן ברמה הגלובאלית והן ברמה הלוקאלית.



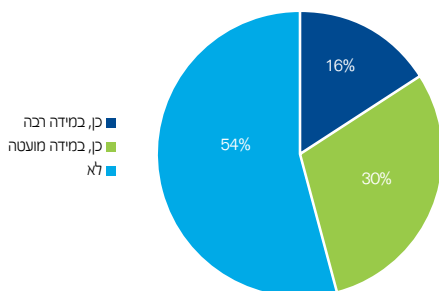
חברות נדלין רבות מגייסות כעת על מנת למחזר חובות קיימים, אך גם לחברות שלא סוחרות על גבן חובות משמעותיים שמועד פדיונם מתקרב מומלץ לנצל את התגברות תיאכון הסיכון של המשקיעים המוסדיים ולגייס כעת, מכיוון שחלון ההנפקות עשוי להיסגר בקרוב באופן פתאומי עם התגברות החששות לגלישה מחודשת של כלכלות העולם למיתון עקב האטת הצמיחה בארה"ב וסין.

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



ממצאי הסקר עולה כי, 54% מבכירי ענף הנדלין מעידים כי לא חלה הרעה בתנאי האשראי והם אינם מתקשים למצוא ליווי ומימון בנקאי בארץ. זאת בעוד ש- 46% טוענים כי חלה הרעה בתנאים אלה, מביניהם 16% ציינו אף כי מערכת הבנקאית הקשיחה את תנאי האשראי במידה רבה.

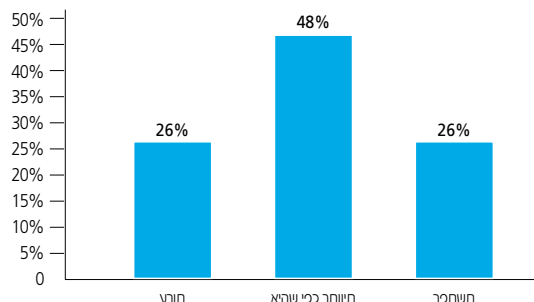
במהלך החצי שנה האחרונה, האם המערכת הבנקאית הקשיחה את תנאי האשראי ואת אמות המידה הפיננסיות (Covenants) בעבודה מולך:



עוד עולה מהסקר, כי שני היעדים בעלי הפוטנציאל הגבוה ביותר להשקעה הם: גרמניה (30%) וברזיל (30%), אשר חוו התאוששות מהירה מהמשבר הכלכלי. יצוין, כי על אף בחירתה של ברזיל כיעד אטרקטיבי להשקעה, אין אנו רואים כיום חברות נדלין ישראליות רבות בשוק המקומי בברזיל. לאחר גרמניה וברזיל, דורגו הודו וסין עם 23% כל אחת, ואנגליה (21%), אשר למרות עליית המחירים החדה שחווה שוק הנדלין הבריטי עדיין נתפסת כיעד אטרקטיבי להשקעה בעיני בכירי ענף הנדלין.

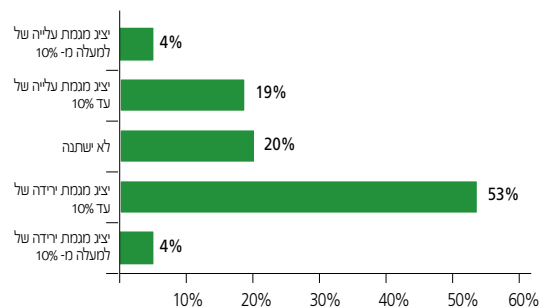
נתוני הסקר מראים כי בכל הנוגע לאיתנותה של הסביבה הכלכלית העולמית מרבית מבכירי ענף הנדלין חשים אי ודאות, ובמסגרת זו, 48% מהנשאלים מעריכים כי היא תיוותר כפי שהיא, 26% בלבד צופים שיפור בסביבה הכלכלית, כאשר, אותו מספר משיבים (26%) צופה כי תחל הרעה בסביבה הכלכלית במהלך שנת 2011. זאת, בהשוואה לנתוני הסקר הקודם, במסגרתו אף לא אחד מבכירי קהילת הנדלין צפה הרעה בסביבה הכלכלית העולמית.

במהלך 12 החודשים הקרובים, אני מעריך כי הסביבה הכלכלית העולמית:



על פי ממצאי הסקר ניתן לראות כי מרבית מבכירי ענף הנדלין (53%) צופים כי מדד נדלין 15 ימשיך להציג מגמת עלייה של עד 10%. 20% צופים כי לא יחול כל שינוי במדד זה, בעוד ש- 23% מהמשיבים מביעים פסימיות וצופים כי מדד נדלין 15 יציג מגמת ירידה, מתוכם 4% סבורים כי המדד יציג מגמת ירידה של למעלה מ-10%.

להערכתי, בשנת 2011 מדד תיא נדלין 15:



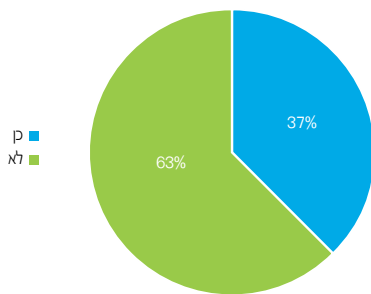
81% מהמשיבים מעריכים כי במהלך שנת 2011 למעלה מ-6 חברות נדלין תנפקנה הון או חוב בכורסה בתל אביב. מתוכם, 42% מהמשיבים מביעים אופטימיות זהירה ומעריכים כי תונפקנה בין 6 ל-10 חברות נדלין במהלך תקופה זו, ו- 39% צופים כי תונפקנה למעלה מ-11 חברות. לעומתם, 19% מהנשאלים מביעים פסימיות וצופים כי במהלך תקופה זו רק 0-5 חברות תנפקנה הון או חוב. במהלך חודשי ינואר- ספטמבר השנה גייסו כלל החברות במשק בסכום כולל של כ- 35.6 מיליארד ש"ח, מתוך סך ההנפקות של הון וחוב, שבוצעו מתחילת השנה, בולטת הדומיננטיות של חברות הנדלין שגייסו יחד כ- 9.6 מיליארד ש"ח.

מהלך שנת 2011 אני מעריך כי מחירי הנדל"ן למגורים בחיבי ארה"ב:



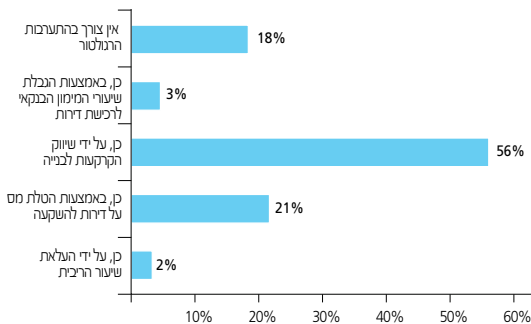
מרבית (63%) מבכירי קהילת הנדל"ן סבורים כי מחירי הנדל"ן למגורים הינם ריאליים ואינם משקפים היווצרותה של בועת מחירים בנדל"ן למגורים בארץ, לעומתם, 37% מהמשיבים סבורים כי מחירי הדירות למגורים מהווים בועת נדל"ן.

להערכתך, בסקטור המגורים בישראל קיימת בועת מדין:

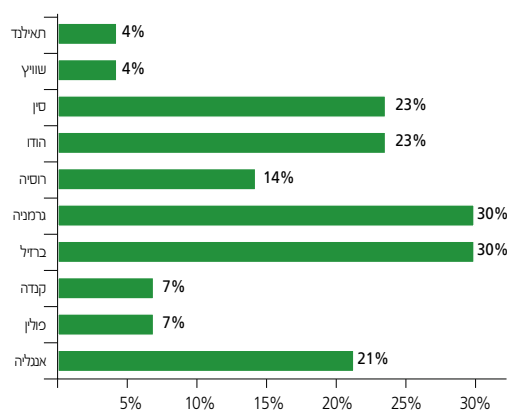


82% מהמשיבים סבורים כי על הממשלה להוביל להורדת מחירי הנדל"ן למגורים, כאשר 56% ציינו כי על המדינה להגדיל את כמות הקרקעות לשיווק, 21% סבורים שהתערבות הממשלה צריכה להיות דווקא באמצעות הטלת מס על דירות להשקעה, 2% בלבד סבורים שעל נגיד בנק ישראל להמשיך במדיניות העלאת הריבית, ולעומתם 18% ציינו כי אין צורך בהתערבות הממשלה בשוק הדירות למגורים.

האם יש מקום להתערבות הרגולטור במחירי הנדל"ן למגורים בישראל:

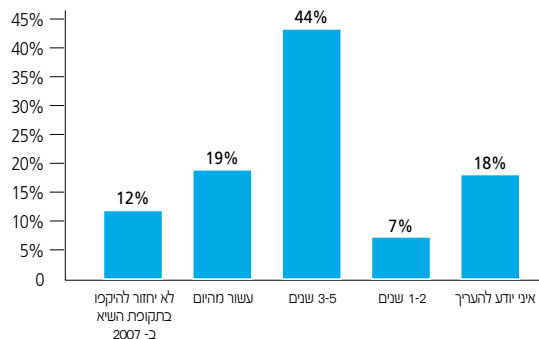


מהם שלוש היעדים שיהוו להערכתך בשנת 2011 הזדמנויות השקעה בנדל"ן בעולם:



בנוסף חושף הסקר, כי הרוב המוחלט של המשיבים (75%) אינו צופה התאוששות מהירה של היקף ההשקעות הזרות בשוק הנדל"ן בארה"ב, כאשר 44% מתוכם מאמינים כי היקף ההשקעות הזרות צפוי לחזור להיקפו בתקופה שקדמה למשבר רק בעוד כ-3 עד 5 שנים, ו-12% אף פסימיים יותר וצופים כי ההשקעות הזרות בארה"ב אינן צפויות כלל לשוב להיקפן בתקופת השיא שנרשמה בשנת 2007. חוסר הודאות הכלכלית העולמית לצד ההתאוששות האיטית של הכלכלה האמריקאית, שיעור האבטלה הגבוה בארה"ב שנותר קרוב ל-10% ותחזית הצמיחה השלילית לשנים הקרובות עשויים להוביל משקיעים רבים להעדיף השקעות באזורים אחרים על פני השקעות בגבולות ארה"ב. השקעות הנדל"ן בארה"ב מתמקדות היום בשני תחומים עיקריים: נכסי נדל"ן מניב בדירוג גבוה (נכסים במיקום מרכזי ושוכרים איכותיים) ונכסי נדל"ן שבעליהם נמצאים במצוקה למכור או שכר עוקלו עיי בעלי החוב.

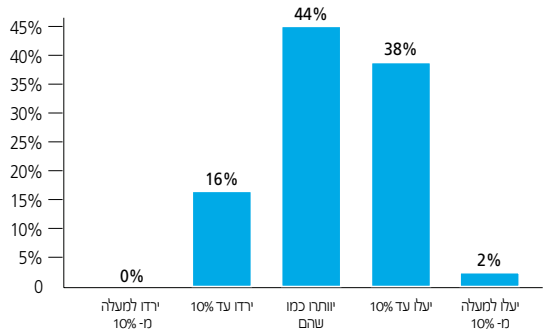
להערכתך, מתי צפוי היקף ההשקעות הזרות בארה"ב לחזור להיקפו בתקופת טחם המשבר:



ביטוי נוסף לתחושת אי הודאות האופפת את בכירי קהילת הנדל"ן ניתן לראות בכך ש-35% מהמשיבים לסקר ציינו, כי להערכתם מחירי הנדל"ן למגורים בארה"ב יהוו במהלך שנת 2011 הזדמנות להשקעה, ולעומתם 25% צופים כי מחירי הנדל"ן למגורים בשוק זה אינם מהווים הזדמנות להשקעה.

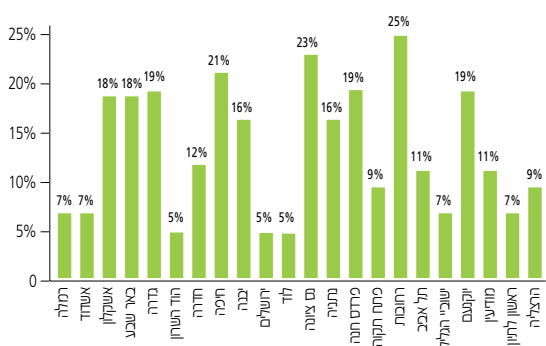
39% מבכירי קהילת הנדל"ן צופים כי מחירי השכירות בסקטור המשרדים צפויים להציג עלייה של עד 10%, 44% צופים כי מחירי השכירות יוותרו כפי שהם ורק 16% צופים ירידה במחירי שכירות המשרדים במרכז הארץ.

להערכת, בשנה הקרובה מחירי השכחת בסקטור המשרדים במרכז הארץ:



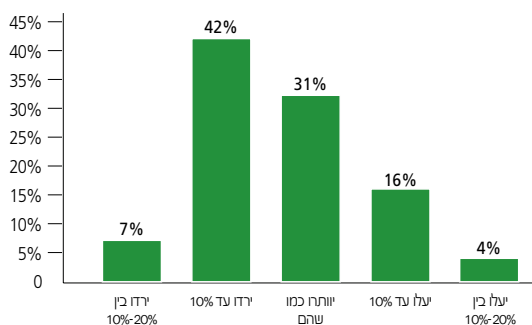
ממצאי הסקר עולה, כי שלושת יעדי ההשקעה בעלי הפוטנציאל הגבוה בסקטור המגורים בישראל הינם: רחובות (25%) נס ציונה (23%) וחיפה (21%). יוקנעם, גדרה ופרדס חנה דורגו אך הן כערים בעלות פוטנציאל השקעה גבוה (עם 19% לכל אחת מהן), ולאחר מכן ניצבות באר שבע (18%), אשקלון (18%), נתניה (16%), יבנה (16%), חדרה (12%), מודיעין (11%), תל אביב (11%) והרצליה (9%). הוד השרון אשר סומנה בחציון הקודם כישוב האטרקטיבי ביותר להשקעה (44%), זוכה בסקר זה ל-5% בלבד, ויתכן כי ניתן להסביר ירידה דרמטית זו באמצעות עליית המחירים שחלה בעיר בתקופה האחרונה.

מהם לדעתך היעדים האטרקטיביים לכישת דירה למגורים כיום:



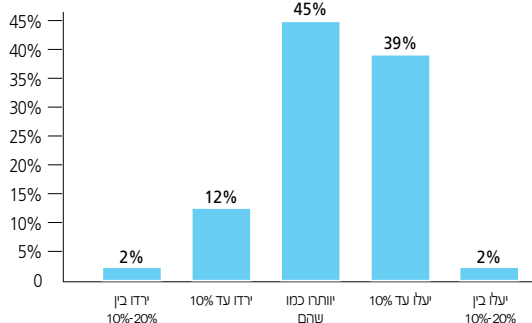
49% מבכירי ענף הנדל"ן הישראלי צופים מגמת ירידה במחירי דירות היוקרה בישראל. כל זאת, בעוד ש-32% מהנשאלים מעריכים כי לא יחול כל שינוי במחירי דירות היוקרה, ורק כ-16% צופים כי תהיה עלייה של עד 10% במחירי דירות היוקרה בישראל.

להערכת, במהלך השנה הקרובה מחירי דירת היוקרה בשוק הישראלי:



עוד עולה מהסקר, כי 41% מקרב בכירי ענף הנדל"ן הישראלי סבורים כי במהלך שנת 2011 מחירי הנדל"ן למגורים צפויים להמשיך לעלות, בעוד ש-45% מהנשאלים צופים כי לא יחול כל שינוי במחירי הדירות, ורק 14% מהמשיבים צופים ירידה במחירי הדירות.

להערכת, במהלך שנת 2011, מחירי הדירות במוצע בארץ:



עוד עולה מהסקר כי 47% מהמשיבים צופים כי במהלך שנת 2011 תחל עלייה במחירי שכר הדירה למגורים בתל אביב, זאת בעוד ש-9% בלבד סבורים כי בשנת 2011 תחל ירידה במחירי הנדל"ן למגורים ו-44% מבכירי קהילת הנדל"ן סבורים כי לא יחול כל שינוי במחירי השכירות למגורים בתי"א.

במהלך השנה הקרובה אני מעריך כי השכיד למגורים בתיא:

