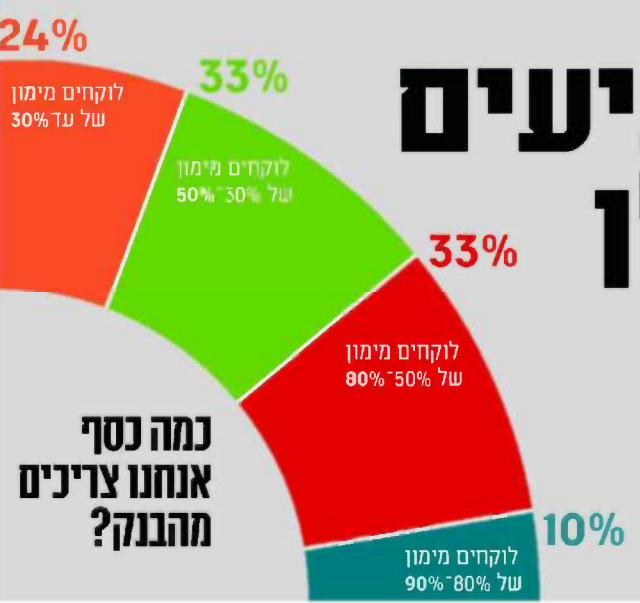


18.86x37.16	31	2	עמוד	עסקים	23/08/2010	23904781-4
מרכז הבנייה הישראלי מרכז הבניה הישראלי - 14740						

המספרים שמניעים את שוק הנדל"ן

בשנות השלושים לחייהם הם הצליחו לגרד עד כ־300 אלף שקל - ולמרות הקשחת התנאים, כמעט חצי מהם ייקחו משכנתה של יותר מ־50% • סקר מקיף חושף את הפרופיל של רוכשי הדירות « עידו אפרתי, עמ' 2-3



נמה נסך אנחנו צריכים מהבנק?

הדרך לדירה ארוכה מתמיד

מבוגרים יותר, ממונפים יותר - ומשלמים הרבה יותר

איך מתמודדים הזוגות הצעירים עם החלום של רכישת דירה? סקר מקיף מגלה: הם מחכים עד לעשור הרביעי לחייהם, רובם מצליחים לגייס בקושי 250 אלף שקל וסכום המשכנתה הממוצעת מזנק ל־700 אלף שקל • השמאים מודאגים: "האפשרות למשבר סאב־פריים לא דמיונית"

הרוכשים דווקא לא מגדילים את המימון העצמי אלא להיפך. על־פי הסקר, רק ל־26.5% מהרוכשים יש הון של 300 אלף שקל ומעלה, 23% מביאים מהבית 250-300 אלף שקל, 19% יכולים לגרד 200-250 אלף שקל, 15% מתכוונים לרכוש דירה כשברשותם 150-200 אלף שקל, ו־16.5% מהרוכשים מצוידים ב־100-150 אלף שקל בלבד. עוד עולה מהסקר כי דירת 4 חדרים היתה ונשארה המבוקשת ביותר. הדירה הנחשבת כנותנת את המענה הטוב ביותר למשפחה, לפחות בעיני משתתפי הסקר. המחירים הגבוהים לא גורמים לרוכשים להתפשר, 67% מהם מעוניינים בדירת 4 חדרים. דירות בנות 5 חדרים, היקרות בהרבה, זוכות רק ל־16% מהביקושים. דירות גדולות יותר, בנות 6 חדרים ויותר, מדברות רק אל 4.5% מהרוכשים ובית צמוד קרקע מעניין רק ל־4.9% (אם כי הסקר נערך בקרב משתתפי פיירי דירות ולכן בעניין זה יש להתייחס לתוצאות בעדכון מוגבל). רוב הרוכשים כלל לא בוחנים דירות הקטנות מ־4 חדרים ורק 6% מתעניינים בדירות בנות 3 חדרים, חלקם למטרות השקעה והשכרה.

מכ־400-450 אלף שקל ראו ל־700 אלף שקל בממוצע כיום, מבלי שהיכולת הכלכלית של לוקחי המשכנתאות השתנתה לטובה. מהבדיקה שערכנו מתברר כי לזוג צעיר יש הון של 200-300 אלף שקל בממוצע ולמשפר הדיור כ־350-400 אלף שקל, מה שמחמיר מאוד את בעיית המימון.

הרוכשים מזדקנים

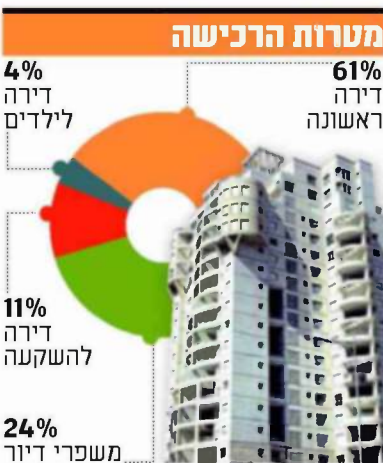
בסקר השתתפו 1,049 רוכשי דירות, מהם 61% רוכשים דירה ראשונה, 24% משפרי דיור המעוניינים למכור את דירתם ולקנות אחרת, 11% מחפשים דירות להשקעה ו־4% רוכשים דירה לילדים. אם פעם היה זה אך טבעי לרכוש דירה במהלך העשור השלישי לחיים, יחד עם הקמת המשפחה, הרי שמגמה זו משתנה וגילם של רוב הרוכשים עולה ל־30 עד 40. מהסקר עולה כי 29.9% מהרוכשים הם בני פחות מ־30, 42.6% הם בעשור הרביעי לחייהם, כ־15.6% מהרוכשים בני 40-50, 9% הם בני 50-60 ו־2.9% מהרוכשים חצו את גיל 60. למרות שעלות דירת 4 חדרים ברוב ערי המרכז חצתה כבר את רף מיליון השקלים,

מאת עידו אפרתי

הם נמצאים בעשור הרביעי לחייהם והם במרדף אחרי הדירה הראשונה. אחרי שגייסו את כל החסכונות וגם קצת עזרה מהורים, רובם מצליחים לגייס הון עצמי של 150-300 אלף שקל וכדי להגיע לדירה הנכספת ייצאו לקחת גם משכנתה גבוהה. כך נראה שוק הדירות מבעד לעיניהם של כמחצית מהרוכשים בישראל. העלייה במחיר הרעה בעיקר את מצבם של רוכשי הדירה הראשונה והגדילה תלותם במשכנתה. על כך מעיד סקר מקיף שערך מרכז הבנייה הישראלי, בקרב כ־1,000 רוכשי דירות, שהגיעו ביולי האחרון ליריד הדירות של המרכז. לפי הסקר, 43% מהרוכשים נוטים למשכנתאות בשיעור של 50% ויותר מערך העיסקה. 33% מהרוכשים נזקקים למימון של עד 80% ו־10% נאלצים למתוח את ההלוואות והמשכנתה עד ל־90% מערך הדירה. לעומתם, 24% מסתפקים במשכנתה של עד 30% משווי העיסקה ו־33% נוטלים משכנתה בגובה של עד 50%.

למרות שהמפקח על הבנקים, רוני חז'קיהו, הגביל את המימון הבנקאי, מוכנים לשלם ריבית גבוהה יותר כדי להגדיל את המימון או לקנות ביטוח משכנתה מחברות חיצוניות. כך קורה שרבים עוברים את הסף שקבע המפקח ומשלמים בריבית גבוהה יותר או בפרמיית ביטוח על הסיכון. מעטים הם דוכשי הדירות שמסוגלים לרכוש דירה ללא משכנתה. אולם העלייה החדה במחירי הדירות - 17% רק בשנה האחרונה - מצמצמת את משקלו של ההון העצמי שמצליחים הרוכשים לגייס ומחייבת אותם לתלות גבוהה יותר בבנקים.

מנכ"ל מרכז הבנייה, קובי לנגליב, אומר כי "בעקבות העלייה המסחררת במחירי הדיור גדלה המשכנתה בשיעור של כ־40%-60% כממוצע ביחס למצב לפני כשנתיים,

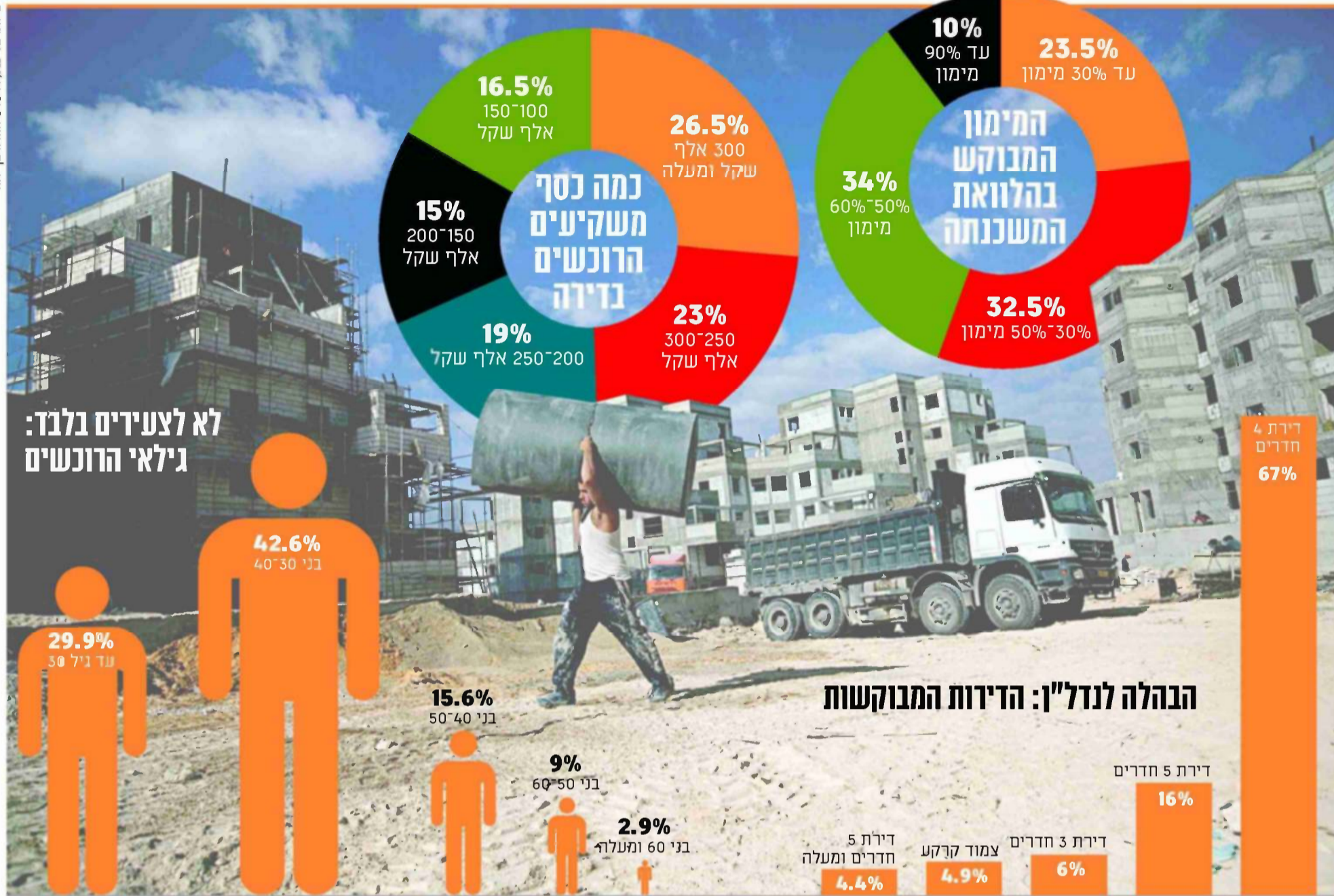


המשכנתה הממוצעת

- לפני כשנתיים: 450 אלף שקל
- כיום: 700 אלף שקל
- ההון העצמי: זוג צעיר: 300 אלף שקל
- משפרי דיור: 400 אלף שקל

26.38x34.69	32	2	עמוד	23/08/2010	23904819-6
מרכז הבנייה הישראלי מרכז הבניה הישראלי - 14740					

צילום: AP, רויטרס והודו ב"יתח



משיכתה כבר לקחת? עידו אפרתי פרשנות

שוק המשכנתאות היה מאז ומתמיד "החמצן" של שוק הדיירות, ואין כמעט משפחה בישראל שלא נשאה או נושאת על גבה עול משכנתה. מה בכל זאת השתנה במציאות ב-3 השנים האחרונות? מחירי הדיירות, מי שחך שקל לשקל והצליח להגיע לפני 3 שנים להון עצמי שבתר-ספת של משכנתה סבירה יביא אותו לדירה, מגלה כיום כי אותו סכום מהווה היום שיעור נמוך בהרבה ממחיר הדירה.

התלות של הרוכשים בשוק המשכנתאות הולכת וגדלה. זו עובדה – יותר רוכשים נזקקים למשכנתה ומטריד מכך, יותר רוכשים נדרשים למשכנתה בשיעורים גבוהים של 70% ויותר. זה אומר החוזר משכנתה גבוהים יותר מדי חודש והלוואה לשנים ארוכות, שתלווה את הרוכשים עד זקנה. החלל הגדול שנוצר בין ההון העצמי למחיר הדירה מתמלא במשכנתה בריבית נמוכה.

ועדיין, שוק הדיירות והמערכת הבנקאית בישראל שונים מזה של ארה"ב ערב המשבר. הבנקים מצהירים כל הזמן כי הם בוחנים לעומק את יכולות החוזר של הלווים, ואם זה לא מספיק יוצרים מערכת ער-בויות גם לבני המשפחה של הלווים. גם ההנחיות החדשות של המפקח על הבנקים מגבילות את תקרת האשראי בתחום המשכנתאות.

למרות זאת, יש קולות במערכת הבנקאית, בהם גם המפקח בעצ-מו, שמביעים חשש נוכח הריבית הנמוכה על המשכנתה, שכבר נעה סביב 2%, ותוצרי הלוואה שלה.

משכנתה היא מוצר פיננסי ארוך טווח שאמור ללוות את הרוכ-שים עשרות שנים, בכלל זה גם בתרחישים של מיתון ושפל, פגיעה בהכנסה או ריבית גבוהה במשך.

הממדים שאליו צמח שוק המשכנתאות, העמקת התלות בו, כמו גם העומסים הפיננ-סיים שהוא יוצר על המערכת הבנקאית, יוצרים חוסר איזון שטרם עמד למבחן אמיתי והשלכר-תיו עוד יתבררו בהמשך. ❌

בדרכים אחרות, עובדה שתרגיע את השוק ותייצב את רמת המחירים. מאידך, לחזור למדיניות שהייתה בשנות ה-90, של מענקי מקום והלוואות מותנות, מה שישפר מאוד את יכולתם של הזוגות הצעירים ומשפרי הדיור, במיוחד בפריפריה.

כהן טוען כי אם המגמה העולה מהסקר תימשך, "אנו עלולים למצוא את עצמנו בפני תיבת פנדורה של מחירים עולים, בעוד שיותר ויותר ישראלים נחנקים תחת עול משכנתאות ענק שאין ביכולתם להחזיר".

שלומי חסון, הבעלים והמנכ"ל של חברת הבנייה פריזט-חסון, מספר כי הוא "חש שחובתי כיום לתמוך ולייעץ לרוכשים לכ-דוק היטב האם אכן כל אחד מהם יוכל לע-מוד בטוח הארוך בהחזר המשכנתה. חשוב שהרוכשים, בעיקר הצעירים, יידעו לקנות דירה – לא בכל מחיר ולא בכל מצב – אלא בהתאם ליכולות הכלכליות שלהם". ❌

למרות שהמפקח הגביל את המימון הבנקאי, רבים מוכנים לשלם ריבית גבוהה יותר כדי להגדיל את המשכנתה או לבטח את ההפרש בחברה חיצונית

צות הברית איננו דמיוני, לנוכח עליית הריבית ובגלל ששיעור המימון שנוטלים רוכשי הדיירות בשנה האחרונה עלה במקרים רבים ל-50%-60% מערך הדירה ולעיתים אף יותר. "הפתרון הוא משולב", מסביר כהן. "מחד, הממשלה חייבת להגדיל לאלתר שיווק הקרקעות הן באמצעות המינהל והן

"פילוח זה מלמד גם על קושי להגיע לתקציב של רירת 5 חדרים, אולם מעלה הרהור שני על מדיניות הממשלה להעניק עדיפות לדיירות קומפקטיות בנות עד 3 חדרים", אומר לנגליב. "הדבר מלמד גם על הגומה מסיימת בבניית דיירות 5 חדרים כיום, לעומת מחסור שעשוי להיווצר דווקא בדיירות בנות 4 חדרים".

לנוכח הנתונים על התלות הגוברת במש-כנתה מזהיר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, ארז כהן, מפני משבר הדומה למשבר הסאב-פריים בארצות הברית. "אם הממשלה לא תדאג לסתום את הפרצה לאלתר, אנחנו עלולים בשנה הקרובה לחוות נחשול של סיפורים על ישראלים טובים שבסך הכל התכוונו לרכוש דירה, שמצאו את עצמם ללא יכולת להחזיר את המשכנתאות הע-נקיות שלקחו", טוען כהן.

לדבריו, האפשרות של משבר נוסח אר-

