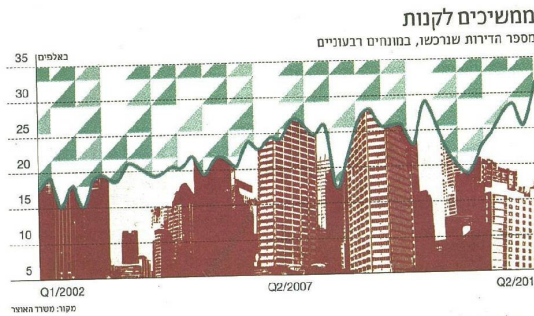


לא יכולים לרכוש דירות? ברבעון השני נרשם שיא של 12 שנה

התנפלות הווגות הצעירים על הפרויקטים בחריש, ו"מענק ירושלים" שניתן לרוכשי דירות בבירה, הקפיצו ב-30% את מספר הדירות שנרכשו על ידי הווגות הצעירים. תקנות המס החדשות גרמו לפעילות מוגברת אצל המשקיעים, שמכרו ורכשו דירות

הסבר חלקי, נכתב בדברי הסוכר. מחירה הממוצע של דירה חדשה שנרכשה בהי ריש הגיע ברבעון השני ל-682 אלף שקל - מחיר שנמוך ב-43% ממחירה הממוצע של דירת חדשה שנרכשה על ידי הווגות הצעירים ברבעון השני ברמה הארצית. רמת מחירי הדירות החדשות בקצירי-חריש נמוכה ב-48% מזו של הדירות החדשות שרכשו הווגות הצעירים בירושלים, וזאת אף ששכרם של רוכשי הדירות בחריש גבוה יותר בכ-3% מל רוכשי הדירות בירושלים.

הנהג נתון שיעניין מאוד את רוכשי הדירות בחריש: באיצי ביקו היכן מתגוררים רוכשי הדירות בעיר החדשה, ומצאו כי 43% מהווגות הצעירים רכשו דירה במקום מתגוררים כיום ביישובים בעלי ריכוז גבוה של אוכלוסייה חרדית, או במל"מ אחרות - אף שהעמדות החילוניות והדתיות לאומיות השתלטו על רוב הקרקעות של חריש, עדיין חלק משמעותי מרוכשי הדירות מקבלנים הגיעו כנראה מהציבור החרדי. עם זאת, יש להיגיש כי משקל העמדות עדיין גדול הריבה יותר ממשקל הקבלנים, כך שיעור הרוכשים שאינם חרדים גבוה בהרבה מנתונים המשמעים מנתוני האוצר.



ניתוח הממצאים מלמד כי באזור חרדה (ובעיקר בחריש, א"מ) ובאזור ירושלים הירייה ברמות המי חרדים של הדירות הנרכשות התרכזה בפלח השוק של הדירות החדשות, כשירייה זו באזור חרדה מוסכרת בגידול במשקלם היחסי של תיושבים המבוססים פחות הנכללים באזור זה (והיינו שינוי בתהליך העסקות), בעוד שבאזור ירושלים זה רק

אויק מיונסקי
רכישת הדירות הגיעה באפיקי-יוני לשיא - כך עולה מנתוני משרד האוצר לרבעון השני במסגרת סיכום הרבעון השני בתחום הנדל"ן, שפורסמו אתמול. ברבעון השני של 2013 נרכשו 32 אלף דירות - הרמה הגבוהה ביותר של עסקות מאז תחילת העשור הקודם. ומי האוכלוסייה שהצטיינה ברכישת דירות? הווגות הצעירים, עם עלייה של 30%. ציבור אחד שהקפיץ את השוק (בממוחיים מספר עסקות - לא מחירים) היה המשקיעים, שישמו גידול של 20% במספר הדירות שרכשו.

מהסיכום גם עולה תמונה ברורה ולא מפתיי עיה: כשהממשלה עוודת - הווגות הצעירים נענים. באוצר מונים שני צעדים שהמריצו את הווגות הצעירים לרכיש דירות: הראשון, שיווק מוגבר של קרקעות ביישובים קצירי-חריש ובית"ר-עילית; השני, מתן "מענק ירושלים" לרוכשי דירה ראשונה. גם בעיר הבירה מצא ביטוי בגידול חז של 40% ברכישות הווגות הצעירים באזור. הגידול במספר העסקות בירושלים עצמה התרכזה בפלח השוק של דירות יד שנייה. מעבר לזה עולה תמונה של זר גות צעירים שמוכנים להתפשר על גודל הדירות, איכותן ומיקומן, בדרך לרכישה. ניתוח לעומק של הפילוח הגיאוגרפי של רכי שות הווגות הצעירים מעלה כי המקומות הכולטים

סיכום הרבעון השני: הזוגות הצעירים עקפו את משפרי הדיור

הפרויקטים בחריש ו"מענק ירושלים" הוזניקו ב-30% את מספר הדירות שרכשו זוגות צעירים. גם אצל המשקיעים ניכרה פעילות ערה, כשהרבה דירות החליפו ידיים בעסקאות רבות שנעשו בין משקיעים. סך הרכישות ברבעון השני של 2013 הגיע לשיא של 15 שנה



ירושלים (למעלה) וחריש. המקומות הפופולריים ביותר בקרב הרוכשים צילום: דניאל בר און

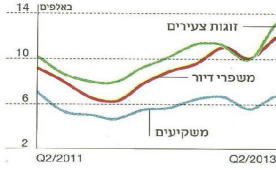
בשבעות האחרונות, המענקים הם הדרך היחידה של הממשלה להציע דיור ברישעה לחילונים בברכו". אברהם קוניצקי, יו"ר מניב, אמר בתגובה: "הציבור לא מטומטם. אנשים החלו לדבין שמחירי הדירות לא יורדו ושאין כיום חלופות השקעה. הנדל"ן נהפך לסי פקולציה. פעם היו סוחרים בזהב, אחר כך ביהלומים וכיום זה הנדל"ן. או ראינו גל של אנשים שהחליטו שהם לא מחכים, וכן המחירים ממשיכים לעלות. ככל פעם יוצאת תוכנית אדמת שהיא ספק פר פוליו, כשלהרבה האדוניה, במקום שתורם מחירים - קורה הפך, וכמו ידוע פיצוץ של השוק, מה המ שמעתה הנכנס יתמוטט, אנשים שקנו אתמול דירה ב-2 מיליון שקל, ייראו שערך הדירה ירד ל-1.4 מיליון. חייבת להיות תוכנית עבודה משולבת וכוללת של כל התיבי טים השונים: תשתיות, משכנתאות, קרקעות לבנייה, טיפול בביורוקרטיה ועוד".

אריק מירובסקי



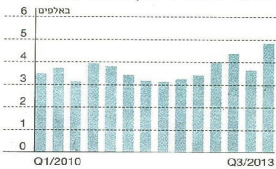
הצעירים עקפו את משפרי הדיור

מספר הדירות שרכשו לפי סוג הרוכשים



מחפשים השקעה אחרת

מכירת דירות על ידי משקיעים, לפי רבעונים



דירות כמו בימי המערב הפרוע. מה ששוכחים באוצר לציון, מסבך הרברים, הוא שכל מי שס - אם בצורת מעי נק או מבצע, מרחיק עוד אורחים מהגודל, ממלי לשרות לרצונות הממשלה על חולת אמהות. זאת מכיון שיש שחיכת בשנה האחרונה, המספר 100-150 אלף שקל, ולמד בדרך הקשה שהוא יכול לסגור רק על עצמו". ואילו הימים המעלים בחריש מסרו בתגובה כי "הר"ח שפירסם האצי מוכיח מה שאנו נזהרים ואומרים

המשך מהשער

כאמור, מגד נוסף שרשם גידול במספר העסקות היה המשקיעים, שישמו גידול של 20% ברבעון השני, לאחר ירידה ברבעון הקודם. עם זאת, מציגים באוצר כי מספר המשקיעים בסך העסקות המשוך לרדת - לרמתו הנמוכה מ-2003, וכי מכירת דירות על ידי משקיעים גם כשליש מהדירות שמכרו משקיעים ברבעון השני ניכשו על ידי זוגות צעירים ובנקודה זו אפשר לומר שמדיניות הממשלה לעודד משקיעים למכור דירות לזוגות צעירים נחלת הצלחה לא קטנה.

שני גורמים משמעותיים תרמו לגידול ברכישות המשקיעים: הראשון, העלאת המע"מ ביוני הביאה לגרי דול חד ברכישת דירות חדשות במאי - כפרש בריירות שרכשו על ידי משקיעים. השני, המשקיעים לא רק שרכשו דירות אלא גם מכרו. הם רשמו גידול חד של 33% במכירת דירות לעומת הרבעון הקודם. אי מתמיד שולקו הגדול נרכשו על ידי משקיעים אחרים. לביטוח הרבעון השני היה מצוין לקבלנים. נרכשו בו 7,400 דירות חדשות - גידול של 30% לער מת הרבעון הקודם. אמנם חלק משמעותי מהגידול יש לזיחה לשלוק דרקעקות בחריש, אך באזור המרכז ובאזור שכולל את רחובות-ראשון לציון-מחירי-ראשון דר-כרם ב-40% מהעסקות ברירות חדשות ברמה הארצית, נרשמו גם שיערי גידול, אם כי מתונים. באוצר מעריכים כי הסיבה לגידול המתון ברכישת דירות חדשות במרכז ב-2013 עשויה להיות עליית מחיריהן. מחירה הממוצע של רייה חדשה שנמכרה ברכישת השני של 2013 באזור רחובות-ראשון לציון מוכר-ראשון דר-כרם היה גבוה ב-11% ממחירה הממוצע של רייה חדשה שנמכרה ב-2012 באזור זה.

יוד לשכת שמאי מקרקעין, אהר רוס, אמר כי "התייקרות חריד גרמה לאכזריות שונות לתנאי פל על עקר הבא שהוא דירות חולות בין אם מרוב ברירות סגנות יתו או במיקומים מרכזיים ומבוקשים פחות, הצירוף מתמש את המיקום הול הבא - ובכך הוזרה אתנו הממשלה לתקפת החלוצים. חודתה