

ידיעות אחרונות

יחסי ציבור ותקשורת שיווקית

08 רב שית: האם מחירי הזירות יעלו או יירדו?

ידיעות הנדל"ן

גיליון 13 כ' באייר תשע"א - 24.05.2011

בונים מדינה: שוק הנדל"ן לאן?

עופר פטרסבורג

מפת לוח ידיעות אחרונות

איזנה כרי

יחסי ציבור ותקשורת שיווקית

The Garden כפר סבא, היומים: חברת נוה ושיכון ובינוי הנדל"ן



שוק הנדל"ן לאו

האם מחירי הדירות יעלו או יירדו? איפה יתרכזו
אזורי הביקוש? מה יהיה עם שוק המשכנתאות? ואין
הממשלה יכולה לעזור? בכירי ענף הנדל"ן נדרשים
לענות על השאלות הבעורות. ויש להם הרבה מה
להגיד. רב שיח מעשיר. << עופר פטרסבורג

עצמו, הכל עניין של ביקוש והיצע. לדי-
עתי, כל התערבות ממשלתית מיותרת
ואף עלולה לגרום לנזקים".

תמיר דגן, מנכ"ל שיכון ובינוי נדל-
"ן: "באיזור חיפה אני צופה עלייה של
כ-10% במחירי הנדל"ן, לאור העובדה
שחיפה הייתה יחסית מנומנמת בש-
נתיים האחרונות. באזור פרדס חנה,
זכרון יעקב וחדרה, יישובים הסמוכים
לכביש 6, ונחשבים ליישובי איכות,
אני צופה עלייה של כ-15-10% במחירי
רי הנדל"ן. מרובך על יישובים כפריים
שהביקוש להם גובר על ההיצע. באזור
תל אביב והמרכז אני צופה עלייה מתו-
נה, של 5%, במחירי הנדל"ן. באזור הש-
פלה - ראשון לציון, רחובות, באר יעקב
- אני גם צופה עלייה סבירה ומתונה,
מזרחית כלפי מעלה, של 10-5% במ-
חירי הנדל"ן. באשדוד ואשקלון תהיה
עלייה יחסית גבוהה, בין 15-10%, במ-
חירי הנדל"ן בעיר".

"מחירי הדירות באזורי הביקוש המ-
סורתיים כמו בקעת איזון, רמת גן, איזור
השרון כפר סבא, רעננה והרצליה לא
יירדו", אומר גם יהודה הלוי, משנה למ-
נכ"ל נוה מקבוצת נכסים ובינוי IDB.
"אנו נחזה בתיקונים קלים במחירים,
אך לא יהיו ירידות של ממש ברמות
המחירים. באזורים פריפריאליים, בהם
קיימת עליה בביקוש דוגמת רחובות
וכרכור, המחירים אף יעלו. כך גם בא-
זורים הקרובים לתל אביב, המציעים
אלטרנטיבה נוחה למגורים במרכז, דו-
גמת בת ים. באזורים אלה, להערכתנו,
רמות המחירים צפויות עוד לעלות".
יקי אמסלם, מנכ"ל קבוצת אלמוג
כ.ד.א.ו: "אני מניח כי בסיכום שנת
2011 הנדל"ן נראה כי מחירי הדירות
עלו בכ-7% באזורי הביקוש כגון ראש-
<< המשך בעמוד 10

רוב מחפשי הדירות נמצאים
היום במעגל קסמים: במשך
זמן רב חיכו שהמחירים ייר-
דו - אך בזמן הזה הם רק עלו ועלו. עכ-
שיו המחירים מתחילים לרדת, ורוכשי
הדירות עדיין ממשיכים להכות, בתק-
וה שיירדו עוד. לאז מתקרמים מכאן?
"החוסר בשוק הדיור הוא עצום",
אומר אלי ישי, שר הפנים וסגן ראש
הממשלה. "נכון לימים אלו אני לא מזהה
כל מגמה המצביעה על צמצום החוסר.
אם לא נתגייס התגייסות מערכתית,
מצוקת הדיור לא תעלם. דירה עבור
זוג צעיר אינה חלום. היא קורת גג, וכך
ראוי שנתייחס לנושא", אומר מי שאח-
ראי על ועדות התיכנון, שבמקרים רבים
מעכבות את תוכניות הבנייה. ולא, הוא
לא מאמין בשיטת הסופרטאנקר שמציע
ראש הממשלה נתניהו - ועדה מיוחדת
שתורו 50 אלף יחידות דיור לבנייה תוך
18 חודשים.

אז מה בכל זאת יהיה? המחירים יעלו
או יירדו? איך מתגברים על החוסר
ברירות? ומה יהיה המקום החם הבא?
פנינו לביכירים בתחום הנדל"ן, כולל
השר הממונה, בשאלה הבעורת "שוק
הנדל"ן לאן?". והיה להם הרבה מה לומר
על השאלה הזאת.

"מצוקת הנדל"ן עבורי היא פצצה
חברתית מתקתקת המהווה סכנה
קיומית", ממשיך השר ישי. "ולא, אני
לחלוטין לא מפריז בדבריי. אם עבור
זוג צעיר השגת דירה היא בגדר הבלתי
אפשרי, אז הם הפוכים לנטל כלכלי על
ההורים ונוצר מעגל אימה בלתי אפ-
שרי שרק הולך ומתעצם. חובתה של
הממשלה כולה, כל שר בתחומה, להת-
גייס לנושא ולגבש המלצות לסיוע תוך
דגש על המלצות ישימות באופן מידי.
כל המלצה ליישום עתידי רק מרחיקה

שי, במדינה דמוקרטית שיש בה חוקי
היצע וביקוש. המדינה צריכה להוריד
מס על הדירות ולא להיפך", אומר יו"ר
קרן פייר, שלמה גרופמן, המכונה היום
"זקן הנדל"ן". והמחירים? לדבריו, "אני
צופה המשך עליית מחירים של 5-2%
במרכז הארץ".

גם יוסי פרשקובסקי, בעל חברת
פרשקובסקי השקעות ובינוי, לא רואה
מקום להתערבות ממשלתית: "בין אם
האוצר והנגיד יפעלו לצינון שוק הנדל-
"ן ובין אם לאו, השוק לבד מנווט את

את המצוקה מדעת הקהל ולא מהוגות
הצעירים".

אם הייאוש מתחיל בממשלה, מה
יגידו כל השאר? לא פלא שגם בכירי
המשק לא נשמעים אופטימיים במיוחד.
"כל הצעדים שנקטה הממשלה לא
יצננו את שוק הנדל"ן. זה לא השפיע
ב-2010 וזה לא ישפיע גם ב-2011. אין
בכל האמצעים הללו שום דבר שיכול
למנוע מאנשים את הביקוש לדירות.
התסריט שהם בונים, אין לו אחיזה
במציאות. אנהנו חיים בעולם חופי

איפה כן

יחסי ציבור ותקשורת שיווקית



מגרב פרימיום בהוד השרון של מגרב קבוצת חברות הבנייה

שוק הנדל"ן לאו

<< המשך מעמוד 08

ל"צ, באר יעקב, יבנה, רעננה כפר סבא ומודיעין. בערים כגון אשקלון, חדרה וחיפה נראה עליית מחירים של עוד 2%-3%. דורון לוי, מנכ"ל גיא ודורון לוי, מעריך שמחירי הדירות החדשות יתייצבו ויעלו כקצב מתון של 2%-3%. זאב שטיין, מנכ"ל ריבוע כחול נדל"ן, מיזמי הפרויקט גינדי ת"א: "הציי פייה לירידת מחירי הדירות בשנה הקרובה, ובמיוחד במרכזי הערים, שגויה, מאחר ומלאי הקרקעות באזורי הביקוש הינו דל ביותר וכך גם צפוי להיות בשנה-שנתיים הקרובות".

אורן הוד, מנכ"ל אפריקה ישראל מגורים: "אני דווקא צופה כי מחירי הדירות יתייצבו בטווח של עליית המרד השנתית. תיתכן תוספת של עד כ-3% באזורי ביקוש, כאשר ניתן יהיה להוריד את רמות המחירים או לפחות למתן את קצב עלייתם כאמצעות הגדלת ההיצע המיידית".

אבישי בן חיים, מנכ"ל חברת רוי טשטיין: "בין חדרה לגדרה המחירים יישארו יציבים. בפריפריה הרחוקה, כלומר צפונה מחדרה ודרומה מגדרה, אני צופה שמחירי הדירות יירדו קצת". שמאי המקרקעין אייל גלעד, מנכ"ל חברת גלעד את ענת: בשנה הקרובה מחירי הדירות יהיו יציבים. מצד אחד מי משו את עצמם מבחינת עלייה. מצד שני קיים מחסור כבר בשוק ובמיוחד באזורי הביקוש. ייתכנו תיקונים כלפי מעלה בערים מבוקשות כעוטף גוש דן דוגמת כפר סבא-הוד השרון, בקעת אונו וערי השפלה. בעוד שנה אני צופה שרמות המחירים יעמדו על רמתם הנוכחית עם תיקון קטן של 2-3 אחוזים כלפי מעלה בערים מבוקשות. בעוד 5 שנים מחירי

הנדל"ן יהיו גבוהים יותר משום שבעיית המחסור בקרקע לא תפתר לטווח הארוך ולכן אני צופה עלייה מחודשת במהלך השנים הקרובות.

אנשי המקצוע בענף, סבורים שהמחירים במגמת עזירה. אוהר רנוס, יו"ד לשכת שמאי המקרקעין: "בטווח הקצר אני רואה עזירה בעלייה במחירי הדירות. רמות המחירים בטווח הארוך תלויות במידת המחויבות של הממשלה למהלכים עליהם היא מצהירה".

גם ערן רולס, יו"ד מרכז הבנייה הישראלי, אינו רואה את עליית המחירים השנה: "מחירי הנדל"ן ישארו כרמתם הנוכחית. להערכתי, העלאת הריבית תוציא חלק מהמשקיעים מהשוק ותאפשר למשפחות ולזוגות צעירים לרכוש דירה במחיר שפוי יותר".

שמאית המקרקעין והמשפטנית, נחמה כוגין: "אני מעריכה שמחירי הדירות ושוק הנדל"ן יראו יציבות בשנה הקרובה. עם זאת, נראה עלייה מתונה בשיעור של אחוזים כורדים באזורי הביקוש. מה שלא נראה זה ירידה דרמטית במחיר".

פנינו לאנשים ש"חיים" את השוק. אנשי המכירות ומנהלי השיווק בחברות הבנייה. נדב ליסובסקי, סמנכ"ל השיווק של ב.י.ארי: "מחירי הדירות בשנה הקרובה יישארו סטטיים ברוב הארץ. באזורים מסוימים תיתכן עלייה קלה ובעיקר בירושלים, חדרה, חיפה ודרום הארץ. תוך שנה מהיום לא יהיה שינוי משמעותי בשוק הנדל"ן, אך אני צופה כי בעוד שנתיים שלוש תורגש ירידת מחירים קלה במידה ויגדל היצע הקרקעות כפי שמתוכנן. תהיה פריחה נדל"נית באזור הצפון והדרום ומעגלי הביקוש יגיעו אף ליוקנעם וקרית גת".

יורם אביסרור, סמנכ"ל השיווק של חברת "אביסרור משה ובניו": "מחירי הדירות צפויים לעלות בשיעור של עד 5% כתוצאה ממחסור בקרקעות לבנייה, היוצר רמות ביקושים גבוהות לצד היצע נמוך, וכתוצאה מעליית מחירי תשומות הבניה. כמו כן, קיימת בעיה בכמות כח האדם בענף הבנייה כיום, שלא מאפשרת לסיים פרויקטים בזמן, וגם להתחיל פרויקטים חרשים".

ניסים כריה, הבעלים של קבוצת נווה העיר ייוושו ושיווק פרויקטים: "לפי שעה, זהו מצב מבלבל כלפי רוכשי הדירות אשר מאמינים כי מחירי הדירות צפויים לרדת וממתנים בעוד שהמחירים ממשיכים לעלות. המצב בשטח מראה כי הביקושים עדיין קיימים ונכון לשלב זה - אין שינוי מחירים ובטח שלא ירידה. יתרה מכך, תוצאות מכרזי המנהל (מודיעין, צור יצחק, ראש העין, יבנה ועוד) מראות תמונה שונה ממצגי האוצר: עלייה ריאלית ניכרת במחירי הקרקעות עבור הקבלנים, במקרים מסוימים במונחים נומינליים של 50% ויותר. כך, לדוגמה, בצור יצחק עלייה של כ-50%, בראש העין עלייה של למעלה מ-30%. נתונים אלה משקפים עליית מחירים של בין 10%-25% במחירי הדירות. האמור משפיע וישפיע באופן ישיר על מחירי הדירות ויביא לעליית מחירים נוספת במהלך 2011".

עמוס דבוש, מנהל השיווק של חברת י.ח. דמרי: "אני צופה כי מחירי הדירות בארץ ישמרו על רמתם הנוכחית בשנה הקרובה. חשוב להבין כי מחירי הדירות אינם יכולים לרדת כל עוד מחירי הקרקעות גבוהים כל כך. במידה ומדינת ישראל מעוניינת לסייע לזוגות הצעירים לרכוש דירה, עליה להוציא מכרזים על קרקעות ששיטת המחיר למשתכר, עם עלויות קרקע נמוכות, על מנת

שאותם זוגות צעירים אכן יוכלו לרכוש דירות עליהן".

טלי כהן סמנכ"ל שיווק "שפיר מגו" רים ובניו": "גם רוכשי דירות פוטנציאליים שהעדיפו "להקשיב" לתקשורת ו"עמדו על הגרד" ולא רכשו דירות, הבינו שהמחירים רק עלו וההמתנה שלהם עלתה להם לא מעט כסף. אני לא חויה שבת שהמחירים ירדו בכלל וההפך הוא הנכון, אנחנו רואים ביקושים באתרים למרות כל המאמצים של הממשלה לעצור את מחירי הנדל"ן. בנוסף אני רואה את תוצאות המכרזים האחרונים ואת עליית מחירי הקרקעות דבר אשר לא יגרום בוודאי ליזמים להרשות לעצמם למכור בפחות את הדירות".

מה לגבי ירידת מחירים ממש?

מצאנו בקושי כמה "צדיקים", אבל גם הם לא מנבאים ירידות גורפות: חיים קקון, מנהל השיווק בחברת כוגין התיכון: "אני מאמין כי מחירי דירות היוקרה יירדו בשיעור של 10%. דיי רות כמעגל ראשון לתל אביב, בערים כמו רמת גן, גבעתיים, הרצליה וכי דומה, ישמרו על רמתן היציבה ואולי אף נראה ירידה קלה בשיעור של כ-3%. אני חושב שהדירות כמעגל השני לתל אביב כגון בת ים, פתח תקווה, אוור השרון ונתניה יעלו קלות עליות קלות בשיעור של 5% ואילו בפריפריה << המשך בעמוד 12

יזונה כרי

יחסי ציבור ותקשורת שיווקית



פרויקט ספייס בנווה עוז פתח תקווה, של חברת אפריקה ישראל

שוק הנדל"ן לאו

<< המשך מעמוד 10

"הגדלת היצע הקרקעות הוא המפתח להוזלת מחירי הדירות, וברוך זו אנו פועלים בעקביות ובנחישות. היו מים מפנימים כי המדיניות של היקפי המכרזים הגדולים נמשכת. תוצאות המכרזים מהתקופה האחרונה מלמדות על הצעות סכירות יותר, שלפעמים הן מתחת למחיר השומה, ואנו מברכים על כך. אני קורא ליזמים לא להתפתות להיצע הצעות גבוהות מדי, כי השיווקים הגדולים יימשכו, מה שעלול לפגוע ביזמים שיציעו הצעות שכאלה".

השר אלי ישי: "אם אנסה לתמצת נמי שפט אחר את מה שקורה בעולם הדירה, אומר: אנחנו נמצאים באוטוסטרדת צרכים ונעים בשביל עפר בירוקרטי. לאחר בחינת המצב בקרב כל הוועדות המחוזיות המאגדות בתוכן על פי חוק נציגים מגופים ומשרדים שונים, התייבררה לי עוצמת החסמים. לאור זאת הקמתי ועדת מומחים המשלבת אנשים המכניהם בתפקידים רלוונטיים וכאלה שכינהו בעבר, מתוך מטרה להצביע על כל החסמים. ליהיו החסמים מטרה כפולה: שחרור אלפי יחידות דיור המיוצבות בצנרת הבירוקרטית, ומניעה עתידית של החסמים".

איתי גינדי, מנכ"ל חן ואיתי גינדי: "הפתרון להורדת מחירי הדירות בטווח הזמן הקצר הינו קיצור הליך הוצאת היתרי הבנייה הקיימים בוועדות התכנון השונות והסרת מכשולי בירוקרטיה שונים להוצאת היתרי בנייה. מגרשים שמנהל מקרקעי ישראל משווק היום לבנייה רוויה ייצאו לשיווק בשוק הרווה רק בעוד כשנה, כאשר בזמן זה הביקוש לדירות בגוש דן רק גדל. לא יהיה ניתן לסגור את הפער גם בשנה הבאה".

השמאית נחמה בוגין: "ניתן להוריד מחירים אך ורק על ידי הגדלה משמעותית של היצע קרקעות לבנייה. כל ההמצאות האחרות הן כמו משכך כאבים לחולה סופני. הגדלת היצע קרקעות יגדל אם המנהל יציע מנגנון כלכלי שייתן הצדקה אמיתית לטובת שיווי ייעוד".

אבי רוזן, מנהל השיווק של חברת קרדן נדל"ן: "על מנת שניתן היה

עונית בעוברים הזדים בענף הבנייה (כ-10,000 עוברים לכל הפחות), וכן להכריז על אזורי התחדשות עירונית כלל ארצית לצד הגדלת אחוזי הבנייה בפרויקטים קיימים, וקביעת גובה היטל ההשכחה במועד אכלוס הפרויקט".

יקי אמסלם מאלמוג כ.ד.א.י: "אחת האפשרויות להוריד את מחירי הדירות היא בהורדת עלויות ישרות מהן מוריד כב המחיר ואלו בעיקר מחירי הקרקע, מחירי הפיתוח על הקרקע ומחירי תשתיות העבודה בבניין. בנוסף ניתן לחזק קק תקנה אשר קובעת מחיר מקסימום המגביל את הרשות המקומית בגביית היטלי פיתוח - אגרות ו'או דרישות אחרות אותן מעמיסים על הזום. פתרון נוסף לצמצום מחיר הדירות החדשות הינו הקלה נוספת לרוכשים שזוהי דיר-תם הראשונה - הקלה בתשלום המע"מ על הדירה. במקום לשלם 16% מע"מ - ישלמו זוגות שזוהי דירתם הראשונה רק 10% מע"מ".

רוני כהן מאלדר פחות אופטימי: "לא ניתן באמת להוריד את המחירים. הנתונים של מחיר הקרקע, מחירי הבנייה, כמות הדירות על המדף ומשך הבנייה לא מאפשרים הפחתה במחיר". כמוהו סבור גם עו"ד גיא גינדי, בעלים ומנכ"ל משותף בגינדי החזקות:

להוזיל את מחירי הדירות בארץ, יש צורך בראש ובראשונה בעלייה משמעותית בהיצע הקרקעות. לשם כך, יהיה על האוצר והממשלה לנקוט במספר פעולות, למשל יישום הצהרת הכוונות ששולבה במסמך הרפורמה של מנהל מקרקעי ישראל. בהחלטת הממשלה, שהיוותה בסיס לחקיקה, יש סעיף הקובע כי יש להשיב את המסלול שהיה נהוג בעבר לפיו תותר יזמות על קרקעות חקלאיות בחכירה מהמנהל".

דפנה הרלב, מנכ"ל קבוצת אביבי: "לצד הפשרת קרקעות יש לטפל גם בענף הבנייה אשר סובל ממחסור אמיתי של עובדי ביצוע מקצועיים".

מנכ"ל דניה סיבוס, רוני גינצבורג: "מאחר ששבענו כבר מכל הסיסמאות על שיווק מזורז של קרקעות, סופי רטנקרים וקיצורי דרך בירוקרטיים למיניהם, אני חושב שהדרך היחידה להוריד את מחירי הדירה עוברת בדרך הכלכלית הקלאסית: הורדת התשומות. אם בנק ישראל והאוצר יתעשתו ויאפי שרו להביא עוברים זרים בהיקף שענף הבנייה זקוק לו".

מנור גינדי, מבעלי גינדי השקעות: "שינוי עמוק ויסודי בהליכים הנהוגים ברשויות התכנון ובמינהל מקרקעי ישו ראל. לאשר ליזמים הליך רישוי עצמאי במסלול הידוק, לקדם תוספת משמ

דיה נראה עליות של כ-10%, בעקבות מעבר של רבים לאזורים אלו".

רוני מזרחי, מנכ"ל קבוצת חברות מזרחי ובניו: "ירידות מחירים קלות של 5%-2% יהיו בת"א, ר"ג, רחובות, נתניה, באר שבע, חדרה, כפר יונה, יבנה וכדומה. לעומת זאת, בחיפה המחירים יעלו בצורה מתונה בין 5%-3% וגם ברעננה, הור השרון, כפר סבא, חולון, ראש"צ, גבעתיים, רמת השרון וירושלים".

ניסים אחיעזרא, מנכ"ל "אחים דוי גיץ", צופה גם הוא התמתנות במחירים: "אני צופה התמתנות במחירי הדירות בשנה הקרובה, כתוצאה מהפרסומים הממשלתיים המבטיחים הוצאת קרקעות רבות לבנייה ומפעולותיו של בנק ישראל".

ומה עם שוק המישיבנותאות?

יעקב רוזטר, סגן מנהל החטיבה הקימעונאית בבנק מזרחי טפחות: "בשנת 2011 הצפי הוא לייצוב מחירים, ואף עצירת עליית המחירים. הסיבה העיקרית היא עליית ריבית במגזר הצמוד והלא צמוד. כמוכן שכנר עכשיו רואים את השפעת העלאת ריבית בנק ישו ראל על ידי הנגיד, ואני צופה לעלייה נוספת של כאחוז בריבית הפריים עד סוף 2011. רוכשי דירות יצטרכו להימתודר עם החור גבוה יותר וכתוצאה מכך חלקם לא ירכשו דירה. תחול ירידה בביקושים, גם מצד רוכשים מחוסי רי דירה (כגון זוגות צעירים) וגם מצד משקיעים. אין לי ספק שהריצה לפריים תיפסק".

מה הפתרון לדעתכם להורדת מחירי הדירות?

שר השיכון והבנייה אריאל אטיאס:

<< המשך בעמוד 14

יונה כרי

יחסי ציבור ותקשורת שיווקית



שוק הנדל"ן לאן

<< המשך מעמוד 12

"אני לא חושב שניתן להוריד את מחירי הדירות מאחר ויש מחסור גדול מאוד בדירות חדשות. גם אם תהליך הפשרת הקרקעות יהיה מהיר יותר, יהיה קשה מאוד להדביק את הפער הגדול בין הביקוש הרב לדירות חדשות לבין ההיצע". ארנון פרידמן, מנכ"ל חברת אשדור: "אני לא חושב שיש כוונה בכלל להוריד את מחיר הדירות. ירידת מחירים עלוה לגרור את כל המשק למשבר כלכלי. בכדי לייצב את מחירי הדירות, יש להגדיל את היצע הקרקעות באזורי הביקוש על ידי תגבור ועדות התכנון והגורמים המעורבים בתכנון. אני חושב כי יש לבצע סקר מקיף שיימפה את כל הגורמים המעורבים באישור תוכניות ושיציג המלצות לקביעת תקנים לאישור בודקי תכניות בוועדות התכנון, במשי רדי הממשלה הרלוונטיים ויביא איש מתאים של המשרות".

אז מהו המקום החם הבא על המפה הנדל"נית?

תמיר דגן משיכון ובינוי: "הפריפריה תמשיך להיות חזקה. אזורים כמו אשקלון וחררה יהפכו להיות ערים מבוססות עם אוכלוסיות חזקות וזוגות צעירים".

השמאית בוגין: "אנו רואים שעם הזמן מעגלי הביקוש הולכים ומתרחבים ביחס למרכז, צפונה ודרומה. אם בשנה האחרונה ראינו התרחבות לטבעת צפונית באזור פודס חנה כרכור ודרומה באזור נדרה, השנה נפרוץ את גבולות חדרה בצפון לאזור זכרון יעקב ובנימינה ובדרום לאזור אשקלון".

בני קרת, מנכ"ל חברת הפרסום הנדלנית אזימוט: "השיווק העיקרי של הדירות יגיע למה שמכונה 'מעגל השלישי', כלומר כל הגזרה של אשקלון בדרום ועפולה בצפון. שם יהיה שיווק מאסיבי של רירות ובמחירים הוגנים. כמו כן, יחול פיתוח מחודש בדגש גדלי נ"י של חיפה וסביבתה, ירושלים וסביבתה ובאר שבע וסביבתה".

אוהד דנוס, יו"ר השמאים: "אם התשתיות ימשיכו להתפתח ולהתקדם בקצב של היום, יגלוש מעגל הביקוש הבא לאזורים פריפריאליים שיעברו את קו נתניה-נס ציונה-ירחובות ונגיע למקומות מרוחקים יותר".

יוסי פרשקובסקי: "ישנם אזורים בארץ בהם ישנו פער גבוה במחירי הדירות הקרובים לאזורים בהם מחירי הדירות גבוהים בהרבה. כמו למשל אזור רמלה שמחירי הדירות בו נמוכים לעומת באר יעקב הסמוכה שכבר עשתה את הקפיצה שלה. או אשקלון, שם המחירים עדיין נמוכים לעומת אשדור הסמוכה שבה המחירים גבוהים הרבה יותר. גם באזורים בארץ הקרובים לכבישים ולצירי תנועה ראשיים כמו כביש 431 וכביש 6 מחירי הנדל"ן לא מיצו את עצמם. באזורים כדירוס של כ-30 ק"מ מהמרכז, מחירי הדירות עוד צפויים לעלות".

אבי זיתוני, מנכ"ל חברת אזימוט: "המקומות החמים הבאים הם ראש העין

והוד השרון. בראש העין הולכים לכנות אלפי יח"ר ובהוד השרון אנו רואים התעוררות בכל האזורים החדשים במזרח העיר".

ערן רולס ממרכז הבנייה: "מעגל הביקוש הבא בגליל ובנגב יתחזק. הנגב והגליל נהנים כבר היום מבנייה וממעבר של זוגות צעירים ועובדי הייטק העוברים למרכזי הפיתוח בגליל ובנגב".

זאב מילנר, מנכ"ל חברת יזלבר-מינץ ובנו: "בתוך חמש שנים נראה את השפעתם של תהליכים המתרחשים כבר היום ובהם הגדלת מעגלי הביקוש צפונה, לאזור חיפה והקריות ולגליל. ודרומה לאזור באר שבע וסביבתה בעקבות התפתחות עיר הבה"רים".

ומה דעתם של בכירי הנדל"ן על צעדו של הנגיד פישר להגבלת ריבית הפריים?

מנכ"ל התאחדות הקבלנים, מוטי כירדור: "מדובר בפגיעה נוספת בזוגות הצעירים המעוניינים לרכוש דירה בישראל על ידי ייקוד ההחזר החודשי שיאלצו לשלם עבור המשכנתא. מקבלי ההחלטות בישראל עומדים חסרי אונים מול עליית מחירי הדירות, אך במקום להמשיך ולהשקיע מאמצים בהגדלת היצע הדירות, שזהו הפתרון היחיד ליצירת יציבות במחירים, הם מגסים להקטין את הביקושים לדירות על ידי הטלת תסמים על רוכשי הדירות".

אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין: "החלטת הנגיד תפגע בראש וב"ראשונה בשכבות החלשות ותרחיק עוד ועוד זוגות מהדרך לרכישת דירה". גם יגאל דמרי מחברת י.ה. דמרי מאמין כי המהלך החדש של בנק ישראל יפגע בעיקר בזוגות הצעירים. "צעדי בנק ישראל רק מקבעים את המצב הקיים ואף מחמירים אותו. המהלך החדש של בנק ישראל לצינון שוק הדיור, שוב פוגע באזרח הקטן, בשכבות החלשות ובזוגות הצעירים".

דיעה הפוכה מחזיק ברנרד רסקין, מנכ"ל רימקס ישראל: "אני מאמין כי מדיניות בנק ישראל שמרנית, והטיית מגבלה נוספת שהציבור אינו יכול לעמוד בה, עלולה הייתה ליצור כדור שלג שעלול לפגוע גם ברוכשי הדירות ובענף הנדל"ן. אני תומך במהלכיו האחרונים של נגיד בנק ישראל, סטני לי פיישר, וסבור כי ההנחיות החדשות שהוציא מעירות על צעדים אחרים ושקולים, המגנים על הצרכן הישראלי ועל ענף הנדל"ן כולו".

או איך נסכם את מגוון הדעות? על דבר אחר אין ויכוח: כל מובילי הדעה בענף הנדל"ן מעריכים כי הביקושים יתפשטו דרומה וצפונה. ההבדלים בין יבנה לראשל"צ יטשטשו, ובין חדרה לנתניה ייעלמו. גם תוואי הכבישים המהירים והרכבות ייקרב את המרכז ויריים את המחירים במעגל השלישי.

גם לגבי הדרך להורדת מחירי הדירות רות הרעות די אחידות: מצד אחד יותר היצע, יותר מכרזים לקרקעות למגורים זמינים. מצד שני, כוח עבודה ישראלי וצימצום הביורוקרטיה בוועדות התיכנון. הממשלה מנסה, אבל לא כל כך מצליחה בינתיים.

ומה עם מחירי הדירות? התשובות לא אחידות. הרוב סבורים שנמשיך לדאות עליות במחירים, אם כי מתוננות יותר. חלק לא מבוטל מדבר על התייצבות במחירים ושניים-שלושה מדברים על ירידה חלקית והתמתנות. ■