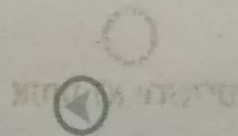




# בועת הדיור יכולה גם להתפוצץ

עליית מחירי הדיור בבית שמש בשנה האחרונה, הביאה אחד מעסקני הדיור הוותיקים בבית שמש מזה כעשרים שנה (השם המלא במערכת) וכמי שידיו רב לו בליווי פרויקטים, לנסות לעשות סדר במה שקורה בענף הנדל"ן בבית שמש, ויש לו גם תובנות ומסקנות שראוי לתת את הדעת עליהן // האם "ברicht הקונים" הפוטנציאלית הולכת ומתרוקנת ובעקבותיה נשמע ממש בקרוב על דירות תקועות ובהמשך על ירידת מחירים? // זכות הדיבור



## ברicht הקונים מתרוקנת

מסתבר שהכלל הידוע: "כוחות השוק מכריעים" - עשוי להכריע את הנדנדה גם לכיוון ההפוך, ולהביא ל"ריקון הברicht" של הקונים הפוטנציאליים לדירות בבית שמש. לפני כל שיח בנושא, חשוב להבין עובדה אחת: "מאגר הקונים הפוטנציאליים העיקרי של דירות בבית שמש, עדיין מורכב בעיקרו מרוכשים שיכולים לעמוד במחירי דיור בר השגה באופן יחסי, שזה "הקונה הטיפוסי" של דירה בבית שמש.

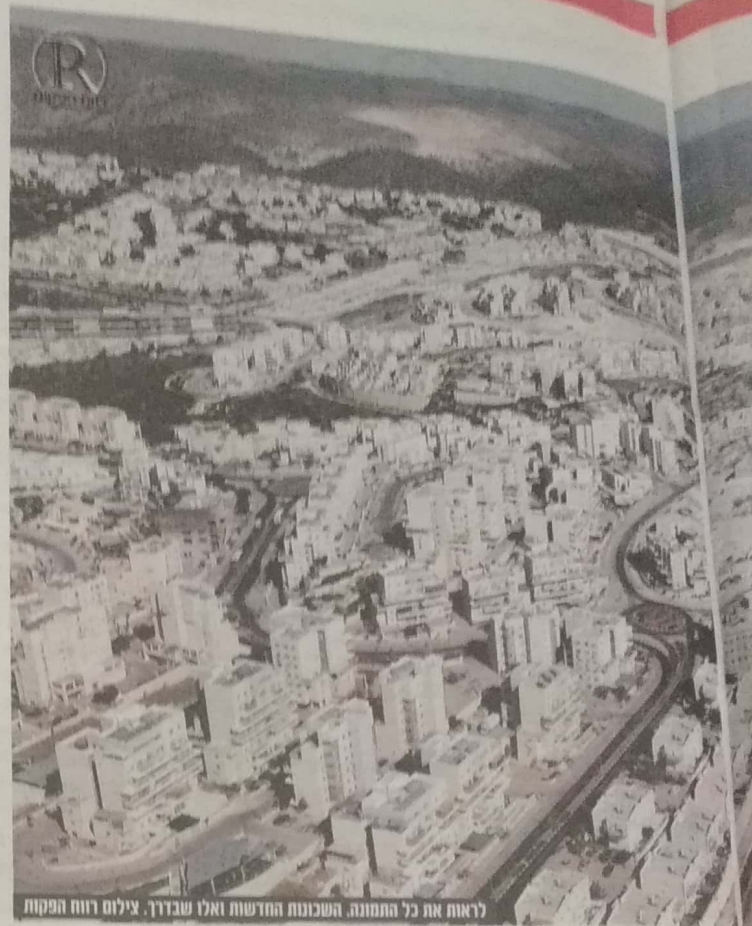
בחודשים האחרונים פורסם בעיתון "חדש" על "בועת מחירי הדיור" שנוצרה כרמת בית שמש ד', בעיקר בגלל קבלנים שהתחרו ביניהם על מחירי המכרזים, וכן בגלל מתווכים שונים ששכנעו קבלנים לתת להם בלעדיות ולמכור דרכם במחירים גבוהים.

לכן כמי שעסק שנים רבות בתחום הדיור ומכיר את הנושא היטב מכיוונים רבים, אבקש מהמערכת הנכבדה לתת במה ראוייה לנושא החשוב שאני מבקש לחלוק עמו עם ציבור התושבים בעירנו. אני לא מבקש "קבלו דעתי". אלא ראוי להביא את הדברים לידיעת הציבור למניעת חיסרון כיס ועגמת נפש, וכמו שרגילים לומר - יראה הציבור וישפוט.

המאגר הזה יכול להביא בממוצע הון עצמי של כ-300 אלף שקלים לדירת 3 חדרים שהעלות שלה הייתה עד לא מזמן כ-1,200,000 שקלים. המשכנתא במקרה הזה הייתה של כ-900 אלף שקלים בפריסה של בין 20 ל-30 שנה, וקיבלתם הוצאה חודשית מינימלית של כ-4,000 ש"ח, שגם כך "קורעת" את נוטלי המשכנתא.

גם אלו שביקשו דירת 4 חדרים, התאמצו והוסיפו להון העצמי עוד 50,000 שקלים וכן הוסיפו למשכנתא עוד 1,000 שקלים בחודש, כאשר מחירי דירות 4 חדרים היו סביב ה-1,400,000 שקלים. לכן עדיין היה היגיון כלשהו למחירים, למרות שגם הם כבר חרגו ממחירי דיור בר השגה."

# "ניתוח מצב" של כלכלן חרדי מתחום המשכנתאות וכלכלת הבית



לראות את כל התמונה השכונת החדשה ואלו שבדרך. צילום רווח הפקות

ה. ברטן הוא כלכלן חרדי מתחום המשכנתאות וכלכלת הבית. ברטן מסביר לנו את דבריו, כמו בהרצאה כלכלית מקצועית: "דירה היא מוצר צריכה מובהק. כמו שאנחנו קונים לחם וגבינה וירקות, כך אנחנו "קונים" דירה. כמו שלא יעלה על הדעת שאנשים יקנו לחם ב-100 שקל וגבינה ב-200 שקל, כי ההוצאה הממוצעת חייבת להתאזן עם ההכנסה הממוצעת בשוק. כך מחירי הדירות חייבים להתאים את עצמם למציאות הכלכלית. אם קבלנים או מתווכים חושבים שהם יכולים להוציא את השוק מאזיון, המציאות תטפח להם על הפנים".

ברטן חוזר על הניתוחים של המתווכים והנלדניסטיים שקראנו בכתבה, ונותן את הדגש שלו:

השכר הממוצע בבית שמש עומד על כ-6,500 ₪. שכר ממוצע של משק בית, בו שני בני הזוג עובדים, יכול להגיע במקרה הטוב לכ-12,000 שקלים ביחד. בחישוב הוצאות מחיה הכרחיים, המקסימום שבנו זוג חרדיים יכולים לשלם משכנתא הוא כ-4,000 ₪. וגם זה במקרה הטוב.

אם אנחנו לוקחים בחשבון את כל החישובים למחירי הדירות שמופיעים בכתבה, בשקלול מחירי המשכנתאות, אנו מכינים ש"מחירי היעד" המקסימליים לדירות בבית שמש, שיכולים בכלל לאפשר מציאות של שוק הגיוני, הוא בין 1,200,000 ל-1,400,000 לדירות 3 ו-4 חדרים.

לכן, אנחנו נמצאים כעת ב"מחירי שיא" שהשוק אינו מסוגל בכלל להכיל, כי כל עלייה של 100 או 200 אלף שקלים במחיר הדירה, מעלה במקביל את המשכנתא למחיר שאינו בר השגה.

זו הסיבה המקצועית הנסתר, שעלולה לגרום לקיפאון במחירי הדירות בבית שמש, בגלל העובדה הפשוטה של ריקון בריכת הקונים. לכן כל מי שחושב לקנות עכשיו דירה במחירי הבעיה שהתפתחו לאחרונה, שיחשוב שוב אם הוא לא יבוא לידי הפסד.

מהווה אכן שואבת לרוכשים אמידים מחו"ל שרוכשו אלפי דירות להשקעה בירושלים. מה שלא יכול לקרות בעיר בית שמש שתתבסס תמיד בעיקרה על השוק הישראלי (למעט אזורים ספציפיים בהם מתגוררים אנגלוסכסיים), ולכן הדינמיקה של הקפאת השוק וריקון בריכת הקונים, היא תרחיש ריאלי מאוד, ומי שבונה על המשך עליית ערך הדירות בבית שמש, וכתוצאה מכך מתפתה לרכוש דירה להשקעה, עלול למצוא את עצמו בכיוון ההפוך על כל המשתמע מכך.



## חייבים לבדוק טוב

כמי שעסק שנים רבות בתחום הדירי בבית שמש ומחוצה לה, רבים שאלו אותי מה הערכה שלי על רמה ד', האם הטיפוס הזה במחירים ימשיך לתמיד, והאם כדאי להמר על כך שהמחיר תמיד ימשיך לטפס.

אמרתם להם, וזו הערכה שלי וגם של בעלי מקצוע בתחום, ואגב לא חייבים לסמוך עלי, אפשר לברר אצל אנשים נוספים שחיים את התחום, אבל ברור שצריך לבדוק, צריך לכלכל צעדים בתבונה.

חשוב לשים לב: ברמב"ש ד' ישנם אלפי רוכשים שזכו ב"מחיר למשתכן" במחירים מוזלים. מאידך, מחירי הדירות בחלק "השוק החופשי" ברמב"ש ד', עלו גם בגלל התחרות בין הקבלנים שאילצה אותם להעלות מחירים, וגם בגלל מתווכים שרצו לקבל בלעדיות שיווקית מקבלנים, ושכנעו אותם שיצליחו להגדיל את הרווחים שלהם, ולמכור את הדירות במחיר גבוה, אם ימכרו דרכם.

ואכן, חלק מהקבלנים הצליחו למכור במחירים גבוהים. אבל כל אחד מבין, שאתה לא יכול "לבנות שוק" על פלא קטן מתאולוסטייה שיכול להרשות לעצמו מחירים גבוהים. לכן, הקבלנים שהציעו מחירים גבוהים במכרזים, עלולים

הפוטנציאלי למחירים גבוהים, הוא כאמור קטן ומצומצם, וככל שהמחירים עולים, מאגר הקונים מתרוקן, לכן עוד ועוד אנשים מתיישבים על הגדה ומי שממש יכול להרשות לעצמו, פונה לירושלים או בני ברק.

הסיבה השנייה, היא שוב התחרות בין המתווכים, שגורמת לכריתת הענף עליו יושבים המתווכים עצמם וכל שוק הדירי בעיר.

הנה דברים שאומרי לי מתווך ותיק בעיר שיש לו ניסיון של למעלה מעשר שנים בעיר: "כל מתווך חולם על בלעדיות לדירה. וגם אני ביניהם. איך מתווך משיג בלעדיות? התשובה היא שלפעמים הוא מוכר חלומות לבעל הדירה שיצליח למכור את הדירה במחיר גבוה מחירי השוק. זה מה שהמוכרים אוהבים לשמוע, וגם אני נהגתי כך פעם, עד שהבנתי שזה פועל כבומרנג. היום אני מבין שמתווך צריך דווקא לדאוג שהמחירים יהיו הגיוניים וברי השגה. אחרת אנחנו גורמים במו ידינו לקיפאון בשוק, ואז לא יהיה פרנסה לאף אחד". טוף ציטוט.



## אנחנו לא ירושלים!

כאן אנו חוזרים לשאלה, האם כדאי עכשיו לקנות דירה בבית שמש.

התשובה שקיבלתי אף דה רקורד מאנשי גדל"ן רבים, כי לדעתם בתקופה הקרובה עשויה להתרחש "שלב ההפנמה" של השוק, שיתחיל להבין שהמחירים בבית שמש הם "בועה לא הגיונית", מכל הסיבות שתיארנו לעיל.

"שלב ההפנמה", יכול לקחת בין חצי שנה לשנה, והתהליכים הבלתי נמנעים שיתחילו להתגלגל עקב הקיפאון במכירות, עשויים להוביל בהכרח לירידה פרדוקסלית במחירי הדירות".

ואסור לנו להשוות את בית שמש לירושלים, כי ירושלים

אבל ברגע שהמחירים התחילו להילחץ כלפי מעלה, הולכת ומתרוקנת "בריכת הקונים" וגם אנשים מהשורה שמשכרים יפה, פשוט לא יכולים לעמוד בשיעור ההון העצמי הגבוה וזמובן לא בהחזרי משכנתא גבוהים. יש הבדל גדול בין משכנתא של 4,000 שקלים לבין משכנתא של 6,000 שקלים. וזה בדיק ההבדל בין ההחלטה לקנות דירה או לא.

התוצאה הצפויה: קיפאון במכירות בטווח הבינוני, בגלל המחירים שיוציאו מהמשחק את המסה העיקרית של הרוכשים, ובעקבותיה נשמע ממש בקרוב על דירות תקועות ובהמשך על ירידת מחירים.

מסתבר, כי מי שחשב שמדובר במשחק תלוש מהמציאות, והמחירים רק יעלו ויעלו בלי קשר לכלום, לא הבין כנראה את הבסיס החשבונאי הפשוט של משכורות ממוצעות בשוק, הוצאות מחיה ושיעור החזרי משכנתא ותשלום הון עצמי (ראה מסגרת).

"ברגע שקרעת את החוט, השוק פשוט נתקע, ואז גם עלולה להתרחש מפולת במחירי הדירות, ולגרום לנוק כספי כבד לאלו שמיחרו לקנות במחירים יקרים. אפשר לומר שהמחירים חצו כבר מומנן את "הקו האדום" שלאחרי פשוט לא יהיה שוק מספיק רחב של קונים שיאפשרו תנאי מכירה-קנייה.



## הסחנות רמב"ש ד'

בבית שמש קיימת תופעה של משפרי דירה, שביקשו לעבור לרמב"ש ד' וכבר חתמו חוזים עם קבלנים. אלו חשבו לתונם, שיוכלו לקבל על דירתם הישנה את המחיר הבלתי סביר שביקשו הקבלנים ברמב"ש ד' על הדירות שאינם יכולים בתוכנית מחיר למשתכן.

אבל הם לא הבינו את העובדה הפשוטה, שמאגר הקונים



### מעשה בעגלון

המציאות האבסורדית שמתוארת בכתבה, כאשר יש מי שחושבים בטעות שמחירי הדירות בבית שמש עדיין יכולים לעלות בלי קשר לאפשרויות הכלכליות של ציבור הקונים הפוטנציאלי, מוכיח את הסיפור העממי הידוע עם העגלון הנבער והסוס.

היו היה עגלון שביקש לקמץ בהוצאות האוכל של הסוס, והחליט להפחית את כמות האוכל, וראה שהסוס עדיין חי. למחרת החליט להפחית עוד קילו מהאוכל, וראה זה פלא: הסוס עדיין חי. כך המשיך להפחית את כמות האוכל יום אחרי יום, עד שביום בהיד אחד הסתיים הנס, והסוס קרס על מקומו ונפח את רוחו....

אותו סיפור עם בועת מחירי הדירות בעיר, יש מי שחושב: בואו נעלה את המחיר בעוד 50 אלף ₪. לא קרה כלום. נעלה בעוד 50, ואחרי כמה חודשים בעוד 100. הם חושבים בטעות שאפשר להעלות עד אין קץ, ואז מגיעים משקיעים תמימים וחושבים שהם יכולים "לעשות סיבוב על השוק". אבל הם לא מבינים, שממש בקרוב "הסוס ימות", ואז כולם יישארו תקועים - ומי שיפסיד הם בעיקר מי שקנו במחיר היקר כסבב האחרון. לפי מה שמתואר בכתבה, יש הבדל גדול מאוד בין משכנתא של 4,000 ₪ שזו המשכנתא המינימלית המקובלת בבית שמש, לבין משכנתא של 6,000 ₪. או בין הון עצמי של 300,000 ₪ להון עצמי של 500,000 ₪. זה הבדל שמים וארץ, וזה בדיוק הקו האדום שבו המססה העיקרית של הרוכשים הפוטנציאליים פשוט לא יקנו דירות בבית שמש. וכשאין שוק, יש קיפאון, וכשיש קיפאון יש צנחה במחירים. כך מתפוצצת בועה.

להם, הם יוציאו את דירותיהם למכירה, והשוק יוצף בבת אחת במסה גדולה של דירות, ואז יתכן מאוד שהמחירים יצנחו, כי לא יהיה שוק לכל כך הרבה דירות במחיר גבוה, מישהו הרי צריך לשלם על כך וכמה כאלו יש שיכולים בבת אחת לרכוש מאות דירות במחיר כה גבוה.

בשורת הסיכום חשוב לשים לב, כל הסיפור כאן בבית שמש הוא בועה, אי אפשר לדעת להיכן זה יתפתח, יש הרבה משתנים שצריך לשים אליהם לב, לכן אני לא חושב שבכלל לא בטוח שהמחירים ימשיכו לטפס, ולכן מי שקונה כיום דירה במחיר גבוה, וחשוב לעצמו מה יש לי להפסיד, מקסימום אמכור את הדירה אם לא אצליח לעמוד במחירים הגבוהים של המשכנתא, אז זהו שזה ממש לא פשוט. לא בטוח שיהיו כל כך הרבה קונים, ולא בטוח שהמחיר ימשיך לטפס. כאשר מדובר בבעיה, צריך לקח בחשבון את הכל, ולא לעמוד חלילה בפני שוקת שבורה,



להכיר את היכולת הכלכלית. שכונת מ-3 ורמה א'. צילום רווח הפקות

למצוא את עצמם תקועים ונפסדים, או שייאלצו להוריד מחירים.

מבדיקות שערכתי ובשיחות שלי עם מתווכים שמכירים מקרוב את הנעשה ברמה ד', חשוב לשים לב על נקודת זמן מאוד מעניינת - כאשר זוכי "מחיר למושתכן" יגיעו לשלב שבו יוכלו למכור את דירותיהם ברמב"ש ד'. כידוע, זוכים רבים לא מתכוונים כלל להתגורר ברמב"ש ד', אלא רכשו את הדירות בגלל הגרלות "מחיר למושתכן". מיד כשיתאפשר