



באר שבע. לשוכרים יש היצע גדול של דירות חדשות

צילום: Shutterstock / א.ס.א.פ. קריאייטיב

במהירות, וגם האכזבה שלהן: לא עוד דירות שיכון ישנות וקטנות משנות השישים והשבעים, אלא דירות מרווחות, עם ממ"ד ומעלית. סטודנטים וזוגות צעירים יכלו לדרוש מבצעי הדירות המושכרות, לשפץ אותן, להוריד דמי שכירות, או פשוט לעבור להתגורר בדירות טובות יותר.

לא סתם "בירת הנגב", באר שבע, העיר שבמשך עשורים היוותה את אחד ממוקדי ההשקעות הפופולריים ביותר, רשמה את שיא המשקיעים המפסידים - 31% מהמשקיעים שמכרו בה דירות רשמו הפסד ריאלי. הנה שתי דוגמאות מבאר שבע מהחודשים האחרונים: ברחוב דוד המלך נרכשה בסוף 2022 דירת 3 חדרים ב־580 אלף שקל. הדירה נמכרה בפברואר השנה ב־600 אלף שקל, כלומר ב־20 אלף שקל יותר. בהצמדה למדד, מחיר הרכישה של הדירה היום צריך היה להגיע בעת המכירה ל־618 אלף שקל.

ברחבת הלח"י נרכשה דירת 3 חדרים ב־620 אלף שקל, אך נמכרה לפני מספר חודשים ב־600 אלף שקל. כאן ההפסד כבר נומינלי. גם אילת, קריית גת וקריית אתא, מאופיינות בכנייה רבה ובהגדלה משמעותית של היצע הדירות בהן, שמאפשרת לשוכרים לשלם דמי שכירות גבוהים יותר ממה ששילמו עד כה בדירות הישנות - ולזכות בתנאי דיוור משופרים.

המסר למשקיעים ברור: המחיר הנמוך ביותר והתשואה הגבוהה ביותר הם תנאים חשובים להצלחת השקעה - אך אינם ערובה למימוש.

השוק במרכז:

היום צריך להתפשר במכירה אולם הנתונים המעניינים באמת הגיעו מהערים שתפסו את המקומות הבאים בדירוג: חולון, רמת גן, פתח תקוה, בת ים, אשקלון ורמלה. כאן כבר מדובר בערים מרכזיות (למעט אשקלון) שסמוכות לתל אביב, שבהן כעשירית מהמשקיעים שמכרו דירות ברבעון הראשון של השנה - רשמו הפסדים ריאליים. זהו כבר נראה כסוג של איתות שחורג מההמציאות הדרומית שתוארה קודם לכן.

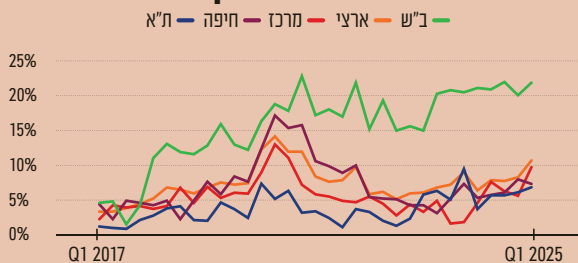
מציאות השוק קשה היום, קשה למכור דירות, ומי שמוכר נדרש "לנקות את הראש" מהגאות היחסית של השנה שעברה. זה היה אז. היום צריך להתפשר בדרך למכירת דירה, וההבדל בין משקיעים למוכרים רגילים הוא, שהראשונים אמורים להכיר טוב יותר את המציאות ולהיות מחושבים יותר, וחשרי רגשות לדירות שלהם. לכן הם הראשונים לספוג את ההפסדים שנובעים מיירות המחירים, בעוד הרוכשים הרגילים עדיין מתעקשים על מחירים שכבר אינם בשוק, מחשבים את המשכנתא שיצטרכו לקחת כדי לרכוש דירה חדשה, ומתעקבים יותר במכירה.

לכן כדאי לשים לב לסנטימנט המשתנה של המשקיעים, כי שילוש קשר הדוק למה שנעשה לכלל השוק. ●

יותר משקיעים מוכרים בהפסד, וזהו איתות אזהרה לכלל השוק

נתוני הכלכלן הראשי על ההפסדים הריאליים למשקיעי נדל"ן מלמדים שהדרום שוב מוכיח שהוא לא הבטחה בטוחה, והסנטימנט השלילי מחלחל גם למרכז הארץ

שיעור משקיעים שמכרו דירות בהפסד ריאלי מכלל העסקאות שביצעו



ברחוב דוד המלך בבאר שבע נרכשה בסוף 2022 דירה ב־580 אלף שקל, ונמכרה בפברואר השנה ב־600 אלף שקל. בהצמדה למדד, מחירה היה צריך להיות 618 אלף שקל

הראשי על מכירת דירות בהפסדים של משקיעים, לאורך שמונה השנים האחרונות, בולטת מאוד תקופת הקורונה, שבה כשמינית מכלל המשקיעים מכרו דירות בהפסד ריאלי. אם לשוב לאותה תקופה, היא לוותה בחשש גדול מאוד ממשבר כלכלי חמור, משמשי בית והמשק הלאומי יתקשו להיחלץ ממנו. בחלק מזה, ההערכה היתה ששוק הנדל"ן לא יוכל להשאר ברמתו ההיא, והוא יהיה חייב לרדת.

ההערכות הן כמובן התבררו, ולאחר ירידות מחירים שנרשמו במהלך הסגר הראשון של המגיפה, בין החודשים מרץ למאי, השוק שב במהירות לעליות חדות ו־2020 ו־2021 הסתיימו בעליות מחירים דו ספרתיות.

ניתן להיווכח, כי גם כשהמחירים עלו, ואפילו בקצב מהיר, נמצאו משקיעים כושלים שמכרו את הדירות שלהם בהפסד, וכפי שכתבנו הדבר לנבוע ממכירה בלחץ של נכס, עקב נסיבות אישיות, או מתשלום מחיר מופרז על הנכס בעת הרכישה, דבר שגובה מחיר לאורך כל חי ההשקעה.

השוק בדרום:

מלכודת דבש למשקיעים

בחינה מעמיקה יותר של הדברים מראה כי אזור הדרום באופן עקבי טומן מלכודת דבש למשקיעים (וכנראה גם לרוכשי דירות רגילים)

אריק מירובסקי

ניתוח גלובס

האם המשקיעים יורעים? שיתר מוכרי הדירות בשוק לא יורעים? הרוח הרבעוני של הכלכלן הראשי באוצר, שפורסם באחרונה, הצביע על כך שעשירית מהמשקיעים שמכרו דירות ברבעון הראשון של השנה, הפסידו ריאלי על המחיר שבו רכשו את הדירה.

זהו השיעור הגבוה ביותר של משקיעים שיצאו בהפסד מאז הקורונה, וניתן לראות בו שיקוף סנטימנט כולל שטרם בא לידי ביטוי במגזרים אחרים של השוק.

מה נחשב הפסד ריאלי שיפוצים מגדילים את הבור

הכלכלן הראשי מגדיר הפסד ריאלי כמחיר מכירת הדירה פחות מחיר הרכישה מוצמד למדד המחירים לצרכן. כמו כן נכללות בנוסחה, המחושבת ע"י מפקחי מיסוי מקרקעין ברשות המסים גם עלויות שיפוצים, מס רכישה, הוצאות עורך דין ומתווך, שתורמות להקטנת הרווח הריאלי או להגדלת ההפסד. כלומר ייתכן בהחלט שמשקיע רכש דירה במחיר מסוים ומכר אותה במחיר גבוה יותר, אך בהצמדה למדד ובהכללת רכיבי המיסוי והעלויות הנלוות מתברר כי "הסיכוב" על הדירה היה מופסד. עם זאת, ייתכן גם מצב ששכר הדירה שאותו קיבל המשקיע הפך את ההפסד לרווח מסוים. עדיין המשקיע לא יסמן את ההשקעה הזו כמוצלחת במיוחד. לכן ברור, שמבחינתו מכירת דירה כזו היא הוראה בטעות.

מקרה אחר שבו משקיע מוכן למכור דירה בהפסד אינו קשור לאיכות ההשקעה שלו, אלא למצבו האישי. כשהסתכל כלכלית, או כשהוא זקוק לכסף נזיל במהירות.

משקיע אינו נקשר רגשית למושא השקעתו. שיקוליו הם רווח, הפסד, מיסוי, וצפי עתידי לנכסים שלו. ואם הוא מגיע למסקנה שהנכס צפוי לרשום הפסדים, או שכבר היום אינו ממלא את הצפיפות שהמשקיע תלה בו בעקבות הרכישה - הוא ימכור, וקל לו יחסית למכור דירות שבבעלותו. אם הוא רואה בדירה גורם שפוגע ברווחיו, הוא יעדיף למכור אותה לעתים בהפסד, כדי לקוץ הפסדים עתידיים עליה, בעיקר בגין ירידת שווי.

לפיכך, כשמתרבה מספר המשקיעים שמעדיפים להיפטר מדירות שרכשו בעבר, סביר להניח שבשוק מתפתח סנטימנט שלילי לגבי שוק הדירות, כלומר כוח שצופה תקופה של ירידות מחירים קרבות. כפי שנראה מיר, לא תמיד הוכחת ההמונים הוו יודעת לנבא את העתיד, אבל עדיין רוכשי דירות משקיעים וגם כאלה שאינם משקיעים צריכים לשאול את עצמם מדוע במקומות מסוימים שיעורי המכירות בהפסדים גבוהות משמעותית מאשר במקומות אחרים. האם הדבר נובע משיקולים מוטעים, או שמצב השוק במקומות אלה שונה מאשר במקומות אחרים. אם בוחנים את נתוני הכלכלן