

ניתוח מכרזים בכלכליליסט: פער העליות במכרזי הנדל"ן בבית שמש מגלים עלייה של 33% לעומת מחירי השוק

שמאי מקרקעין מוביל ערך ניתוח מעמיק של ארבעה מכרזים של רמ" שתוצאותיהן פורסמו בחודשים האחרונים | עליית המחירים מעלה דרישה לשנות את שיטת המכרזים

מיליון שקל, בעוד השווי הנגוד מתוצאות המכרז מונק ל-2.3 מיליון שקל, פער של 570 אלף שקל לדידה שהם 33%. מעין נוסף ביתוח שנעשה למכרזי בבית שמש, עולה כי מחיר הקרקע בבית שמש עלה הכי פחות לעומת שלשת המכרזים האחרים שנבדקו. העליה בבית שמש היא "רק" של 47% לעומת כ-70% בערים האחרות שנבדקו, אך לעומת זאת בביקוה מול מחירי השוק כיום העליה בבית שמש היא באוחזים הגבוהים ביותר, עלייה של 33%, פער גדול יותר מעשר נמצא בערים האחרות שנבדקו במחקר.

במכרז באור יהודה, שגם הוא נסגר בחודש מאי, גרשם פער של 770 אלף שקל במחירי הדירות, המשקפים התייקרות של 30%. התייקרות של 540 אלף שקל במחיר הקרקע במכרז שנסגר ברמת השרון משקפת עלייה עתידית של 14% במחירי דירה ממוצעת לסכום של 4.54 מיליון שקל. אפילו מחירי הקרקע באשקלון מצביעים על התייקרות

עיר	גודל דירה במ"ר	שווי ממוצע לקרקע ע"פ תוצאות מכרז	הפער לעומת השווי של רמ"י	מחיר דירה צפוי לפי מחיר הקרקע	השווה לשווי היום
בית שמש	105	0.77	47%	2.30	33%
אור יהודה	129	1.34	72%	3.35	30%
לוד	105	0.80	86%	2.42	27%
כרמי נט	122	0.515	51%	2.03	23%
רמת השרון	111	2.25	78%	4.54	14%

ניתוח מכרזים. בדיקת המכרזים והתוצאות נבנית שמש. מתוך כלכליסט

הזימים שהגישו הצעות נמוכות בדרבה ממהיצעה הזוכה מזוהרים מאופטימיות יתר בשוק, אך הזימים הזוכים משוכנעים שהמחסור בשוק, אחרי תקופה ארוכה של שיווק קרקעות במרכזי מחיר למשתכן בלבד, תייצר הכרח המשך עליית מחירים. והצפי שלהם נתמך גם בבנקים הגדולים, שלא היססו לממן להם את הרכישות האחרונות.

בכתבה 'כלכליסט' טוען השמאי שמוליק כהן מ- SK שמאות מקרקעין, המתמחה בליווי ופיקוח פיננסי של פרויקטים, שבדק את תוצאות המכרזים שנסגרו בתקופה האחרונה בערים מרכזיות ואת מחירי הדירות בפרויקטים הנגזרים משווי הקרקע באותם מכרזים - ומצא כי מחירי הדירות בערים הללו צפויים לעלות בשיעור של עד 33%. כך למשל כשבוחנים את התוצאות בלוד רואים כי דירה בשטח 105 מ"ר שמחירה היום כ-1.9

ש. קאליש

בשיא המהומות בערים המערובות, החליטו ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לאחר לבטים רבים לפורסם מכרז ל-356 דירות בלוד, שהיתה אחד ממוקדי המהומות המרכזיים. למרות הסיכון בהחלטה לצאת למכרז, התוצאה בהחלט השתלמה למדינה - ופחות לרוכשים העתידיים.

דו"ח לוי מ'כלכליסט' מדווח כי מגמת הביקושים לדירות שהחלה בתקופת הקורונה נפגשה בהיעדר של קרקעות, והזימים הסתערו על מה שהיוצץ להם מתוך הערכה שהתגלתה כנכונה: מחירי הדירות ימשיכו לעלות, וגם מתוך הכנה שכי לזכות במכרזים - צריך להעלות את המחיר. במקרה של לוד תוצאות המכרז שיקפו זינוק של 86% במחיר הקרקע בהשוואה לשווי שקבעו ברמ"י, ומכאן ועד לייקור הדירה הדרך קצרה. לוד היא רק עיר אחת מתוך רבות שבהן מכרזים נסגרים עם עשרות הצעות בתיבה ועם מחיר זניח שגובהו בהרבה מהערכת השמאי - שמתבססת על מחירי השוק הנוכחיים.

מערכת המתכנתים: רצינים