

דו"ח הנדל"ן של ישראל

מזרחי-טכחות עסקים





נשאים בארץ

בצל המציאות החדשה שנוצרה השנה, שוק הנדל"ן הישראלי ממשיך לעמוד במרכז תשומת הלב הציבורית והכלכלית, ולעורר השתאות. למרות האתגרים הרבים, ולאחר הפסקה קצרה יחסית, השוק התעורר ומגמת העלייה במחירי הדירות נמשכת. בשעה שבשיח הציבורי יש המאיימים לעזוב את ישראל, בשטח, המציאות מעודדת הרבה יותר: הביקוש לדיור בישראל הוא בלתי פוסק. המספרים אומרים את זה, המחירים אומרים את זה, ובדו"ח הזה, נציג בפניכם גם את מה שחושבים הרוכשים והמשקיעים שמעצבים את שוק הדיור, ותורמים לביקושים ולעליות המחירים. כפי שתראו מיד, הדו"ח שלפניכם מציג את תמונת המצב העדכנית של שוק הנדל"ן בישראל לשנת 2024. לצד שני מחקרים נרחבים ומרתקים, נציג בפניכם את המגמות העדכניות ביותר בשוק הנדל"ן, בהתחדשות העירונית וגם בטכנולוגיה. ניסינו, בהצלחה יש לקוות, להתחקות אחר האובססיה הישראלית לדירה הרשומה בטאבו. בנוסף, תמצאו כאן חלקים נוספים בפאזל ששמו שוק הנדל"ן הישראלי, כולל נתונים מפתיעים הנוגעים למשקיעים הזרים שממשיכים להגיע לישראל. בעידן שבו השינוי הוא הקבוע היחיד, הדו"ח המיוחד הזה, הוא עוד כלי עבודה מקצועי ומעמיק שנועד לאפשר למי שעולם הנדל"ן יקר לו, להבין את המגמות, את התופעות, וגם את הפסיכולוגיה של הישראלים.

אנו במזרחי-טפחות מאחלים לכם קריאה מעשירה ומועילה, ומקווים שהדו"ח יתרום להבנתכם את האתגרים וההזדמנויות שלפנינו.

דו"ח נדל"ן 2024 | מזרחי-טפחות



22 כך משפיעים התושבים הזרים
על שוק הנדל"ן הישראלי

26 הדירה שלי ואני:
הכמיהה לבית על ספת הפסיכולוג

29 הלובי של ארמני.
הטעם הישראלי משתנה

33 הרובוט והמגדל:
טכנולוגיות חדשות בבנייה

36 השוק צמא לדירות, אך קצב הבנייה עדיין
איטי | המחירים לאן?

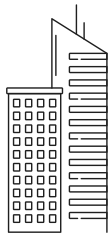
4 הכלכלה הישראלית - תמונת מצב

5 שוק הנדל"ן - סקירה כללית

9 אתגרי התקופה

12 הישראלי ודירתו, קווים לדמותו
מחקר מיוחד

17 מחקר המשקיעים הגדול



נמכר

22,670

דירות רבעון 2/24



מחיר ממוצע של דירה בישראל

₪ 2,300,000

נתוני רבעון 2/24

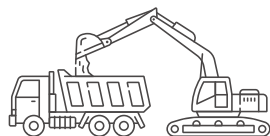


משכנתה

48

מיליארד ₪

סה"כ המשכנתאות ינואר-יולי 2024



התחלות בנייה

כ- 64,000

ברבעון 1/24

כלכלת ישראל 2024

מבט על

9.9

מיליון

תושבים בישראל



שכר חודשי ממוצע במשק

₪ 13,920

יוני 24

תקציב המדינה

724

מיליארד ₪



אבטלה

2.8%

ריבית בנק ישראל

4.5%

ריבית כריים

6%

גרעון

8.1%

מהתוצר



הוצאה על
הביטחון מאז 7/10

₪ 139,100,000



כאן ביתי

הישראלים חרדים וחוששים כי בעתיד יהיה להם קשה לקנות דירה בישראל – אבל הם בכל זאת לא מתכוונים לעזוב את הארץ ולא מוותרים על החלום |
אפילו הריבית הגבוהה והמלחמה המתמשכת לא מצליחים לפגוע ברצון של הישראלים להקים כאן בית ולרשום אותו על שמם בטאבו | בתוך כך,
מחירי הדיור ממשיכים לטפס, אולי כי גם הציבור הרחב וגם המשקיעים חזרו בחודשים האחרונים לשוק | שגרת מלחמה, אבל שגרה

על שוק הנדל"ן הישראלי נכתב כבר כמעט הכל. אלפי מילים נשפכו על המחסור בדירות, על עליות המחירים והריביות הגבוהות. נדמה שהכל כבר נבחן מכל זווית אפשרית. ועדיין, את מה שקורה כאן מאז תחילת 2024, אף פרשן ואף מומחה לא ממש ידעו לחזות. במילים אחרות, את ההסתערות של הישראלים על הדירות בזמן מלחמה, שנמשכת כבר קרוב לשנה וכוללת רקטות מעזה, טילים מאירן, כטב"מים מלבנון, תימן ועיראק, אי אפשר היה לנבא. אבל התופעה הזו בהחלט מספרת סיפור מדהים על עם מיוחד שלא מסכים לוותר על ארצו, ונאחז בה באופטימיות יוצאת דופן.

מאחורי המספרים של היזמים והקבלנים שמוכרים אלפי דירות בחודש – מסתתר גם סיפור של דאגה ושל חרדה, שמבטא חשש מעליות במחירי הדירות ומחוסר היכולת לרכוש בית. הסיפור הזה מתגלה גם בשני מחקרים מיוחדים שערך בנק מזרחי-טכנות בחודש אוגוסט באמצעות מכון המחקר גיאוקרטוגרפיה. אחד המחקרים בדק את תפיסות הציבור בנוגע לשוק הדירות, וגם את החששות שלו, ואילו השני בחן את עמדות המשקיעים

בשוק הדירות. באופן לא מפתיע, מי שאין לו דירה משלו, יותר פסימי מהמשקיעים: 70% ממי שאין בבעלותם דירה, לא מאמינים כי יוכלו לקנות דירה בעתיד הנראה לעין. 54% שוקלים לעזוב את אזור מגוריהם ולעבור למקום שבו זול יותר לקנות בית בישראל. עם זאת, יש גם נקודת אור: 49% מאמינים כי אם יעבדו קשה ויתמידו – בסוף יגיעו לדירה המיוחלת. ועדיין, 63% סבורים כי אחרי המלחמה, יהיה קשה יותר לקנות בית בישראל. המשקיעים, מנקודת המבט שלהם, הרבה יותר אופטימיים: 89% מאמינים כי מחירי הדירות ימשיכו לעלות – ולכן זה הזמן להשקיע בישראל. ניתוח מפורט של שני המחקרים ונתונים בלעדיים נוספים בעמודים הבאים בדו"ח.

מדורי הנדל"ן המחקרים את השוק בהתלהבות רבה, לצד ההצהרות של הקבלנים והיזמים והדיווחים לבורסה של החברות הציבוריות, עשויים להישמע

מוגזמים לעתים. הם כולם מעידים על שוק נדל"ן סוער ורוגש, שמזכיר את ממדי "הבהלה לדירה" של 2022 ועל ישראלים שחזרו לשוק רעבים ונחושים לרכוש דירה. למי שקשה להאמין להתלהבות התקשורתית, מומלץ להציץ בנתוני המאקרו: המשכנתאות שנלקחו בחודשים מאי ויוני, חצו את רף 7.7 מיליארד שקלים בחודש. בחודש מאי לבדו, סך המשכנתאות עמד על 7.8 מיליארד שקלים, עליה של 32% בהשוואה לחודש אפריל (5.91 מיליארד). בחודש יולי בלבד, כבר הגיע היקף המשכנתאות לכ-9 מיליארד שקל. בין ינואר ליולי 2024, הישראלים לוו מהבנקים קרוב ל-50 מיליארד שקלים, שעה שריבית הפריים עדיין עומדת על 6%, ואיום הטיילים ממשיך לרחף ממעל. לשם ההשוואה, בשנת 2023 כולה, לוו הישראלים 71 מיליארד שקלים בסך הכל.

₪ 9,000,000,000

היקף המשכנתאות שלוו הישראלים
בחודש יולי לרכישת דירות

לא מפחדים

עלייה של 78%

במספר הדירות שנמכרו בחודש
אפריל 2024 בהשוואה לאפריל 2023

האנליסטים קובעים: השוק מנרמל את המצב המלחמתי, ולא בונה על הורדת ריבית משמעותית בטווח הקצר. גם היזמים יורדים מהגדר וחוזרים למכרזים של רמ"י: הצלחה של 90% בשיווק יחידות דיור ברבעון השני של 2024



82%

מהישראלים:

**אין מה לחכות
עם קניית דירה.
המחירים
ימשיכו לעלות**

המספרים, כך אומרים המומחים, לא משקרים: בחודש אפריל האחרון נמכרו 6,980 דירות, מתוכן 3,200 דירות חדשות. אם משווים את המספרים האלה לאפריל 2023, הרי שהעליות יותר ממדהימות: עליה של 78% במספר הדירות שנמכרו באפריל בהשוואה לשנה המקבילה אשתקד, ועליה של 118% במספר הדירות החדשות שנרכשו באותו החודש השנה.

"יש התעוררות במשכנתאות, זה ברור", אומר דרור פלדמן, מנהל זרוע משכנתאות בבנק מזרחי-טפחות. "11 חודשים אחרי תחילת המלחמה, ובכל מה שקשור למשכנתאות – אנחנו רואים שינוי בהלך הרוח הצרכני. יש פה סוג של שגרת מלחמה. באוקטובר ראינו הלם. זה בא לידי ביטוי בירידה מאוד דרמטית בבקשות למשכנתאות וגם בביצועים. באוקטובר 2023 היו קצת יותר מארבעה מיליארד שקל בחודש במערכת כולה. בחודשים האחרונים הסכומים קפצו לשבעה, שמונה ואפילו תשעה מיליארד שקלים בחודש במשכנתאות".

אם נציץ שוב בנתוני המחקרים, הרי ש-82% מהישראלים מסכימים כי דירה צריך לקנות עכשיו – משום שהמחירים ימשיכו לעלות. עם זאת, 79% מקרב אלה שאין בבעלותם ולו דירה אחת, מתוסכלים וחשים כי "חלום הדירה" רק מתרחק והולך. במציאות הזו, לא פלא שדווקא המשקיעים רואים עדיין פוטנציאל בשוק הישראלי: כמות הדירות בשוק לא גדלה במהירות הנדרשת, חלק מאתרי הבנייה בעיכובים משמעותיים בגלל המחסור בפועלים פלסטיניים שהורחקו מישראל אחרי ה-7 באוקטובר והישראלים מתנפלים על מה שיש, מתוך חשש שאם לא יקנו עכשיו – לא יקנו אף פעם. זו מציאות חיובית מאוד עבור משקיעים שמכירים את השוק. 63% מהמשקיעים אמרו כי הם מאמינים כי בשוק הנדל"ן הישראלי יש הזדמנויות טובות כיום. תוסיפו לזה גם את העובדה ש-64% מהמשקיעים חשים כי רכישת דירה בחו"ל היא בסיכון גבוה כיום, ומתקבלת תמונה של שוק שעוד לא אמר את המילה האחרונה.

**"יש התעוררות במשכנתאות. אנחנו רואים שינוי
בהלך הרוח הצרכני. יש פה סוג של שגרת מלחמה"
דרור פלדמן, מזרחי-טפחות**

(צילום: אילן בשור)



אבל לא רק הקונים מסתערים: ברבעון השני של השנה חל גידול משמעותי במספר יחידות הדיור ששווקו בהצלחה על ידי רמ"י (רשות מקרקעי ישראל), וכן במספר המשתתפים במכרזים. בחודשים אפריל, מאי ויוני, עמד שיעור ההצלחה בשיווק יחידות דיור למגורים על 90%. אם רמ"י שיווקה 11,174 יחידות דיור, הרי ש-10,129 מהן שווקו בהצלחה ליזמים. במובנים מסוימים, קובעים האנליסטים של מזרחי-טכחות, השוק מנרמל את המצב המלחמתי הקיים ולא חוזה הורדת ריבית משמעותית בטווח הקצר. היזמים, מצדם, יורדים מהגדר וחוזרים גם הם למכרזים של רמ"י – מה שהקיף את שיעור ההצלחה של המכרזים האלה בצורה משמעותית.

גם העליות במחירי הדירות מספרות סיפור דומה: מאז נובמבר

2023, מחירי הדירות חזרו לעלות בשיעורים שנעים בין 0.6% ל-1.1% בחודש, ונראה כי העלייה השנתית צפויה להסתכם באחוז חד ספרתי גבוה, גם ההתנהגות של המשווקים השתנתה בחודשים האחרונים, ונראה כי ככל שהביקוש גדל, מספר ההצעות המפתות והמבצעים שהציפו את השוק במשך חודשים ארוכים, קטן והולך. העליות הרבות בגובה הריבית, שהחלו במחצית השנייה של 2022, הצליחו לצנן מעט את שוק הדירות בישראל למשך כמה חודשים, אולם נראה כי למרות שריבית הפריים עומדת כיום על 6%, לישראלים חשוב מכל להחזיק דירה בבעלותם. יעלה כמה שיעלה, העיקר שהיא תהיה שלי. אגב, לא רק רוכשי דירה ראשונה חזרו לשוק כדי להגשים את החלום, אלא גם המשקיעים ומי שמבקשים לשפר דיור.

שרון בן יהודה, סגנית מנהל זרוע משכנתאות במזרחי-טכחות, מציינת כי נתח תושבי החוץ שחוזרים להשקיע בישראל הגיע כבר לרמה של 10% מכלל המשכנתאות של הבנק – עליה של ארבע נקודות ביחס לעבר. "להערכתנו הגל הגדול עוד לפנינו", היא אומרת "יש עליה, ורואים את זה, בעיקר בשוק היוקרה. אנשים מחפשים דירות, לוקחים משכנתאות בהרבה מאוד מיליונים ויש גם תושבים זרים ממדינות חדשות שרוצים לרכוש נכס בישראל". הנתונים האלה יהוו, ללא ספק, דלק נוסף שיניע את שוק הדיור כלפי מעלה.

אז מה מצפה לנו עד סוף השנה? למרות ההבטחות כי ה-FED האמריקני יתחיל בהורדת ריבית הדרגתית, הערכה היא שהריבית בישראל צפויה להישאר גבוהה בחודשים הקרובים, גם לנוכח המצב במשק והתמשכות המלחמה. לצד הירידה בהתחלות בנייה, ובמקביל לגידול הנמשך באוכלוסייה והצפי למספר גדול יותר של עולים חדשים שיגיעו לישראל על רקע ההחמרה באנטישמיות ברחבי אירופה ובארה"ב, ההערכה היא כי מחירי הדירות ימשיכו לעלות. גם מי שיחפש מפלט בשוק השכירות, יתקשה למצוא נחמה: המחירים רק עולים. •

"התושבים הזרים חוזרים לקנות דירות ונכסי יוקרה, ומממנים זאת באמצעות משכנתאות בשווי מיליונים. וזה לא רק הצרפתים והאמריקנים" שרון בן יהודה, מזרחי-טכחות

(צילום: ליאת קנטור)





עם טילים

בלי עובדים

ב-7 באוקטובר ישראל סגרה את שעריה בפני יותר ממאה אלף עובדים פלסטינים, ואתרי בנייה רבים נותרו ריקים | המשמעות: כחות דירות מגיעות לשוק, קבלנים קורסים והריבית חונקת | אבל גם בלי המחסור בעובדים, שוק הנדל"ן הישראלי זז לאט מדי בגלל תהליכים ארוכים, ביורוקרטיה מסורבלת שמעכבת התחדשות עירונית, ותשתיות לא מפותחות | ועוד לא אמרנו מילה על החות'ים ועל החרם של ארדואן



ספק אם לפני שנה, מישהו בענף הנדל"ן הישראלי היה מעלה בדעתו לפתוח קובץ אקסל, לצרף נתונים כלכליים רגילים ולצידם – לחשב גם כמה אלמנטים שוליים כמו חות'ים, אירנים, מחסור בעובדים, ואוניות שלא יכולות לשוט במסלול השיט הרגיל שלהן בים האדום. אלא שכיום, השמות האלה אינם בגדר תיאוריות בבתי הספר לכלכלה, אלא בעיות אמיתיות שמשפיעות על שוק הנדל"ן הישראלי – לצד כל שאר הקשיים הקיימים ממילא.

לצד העליות החדות בריבית, ענף הבנייה הישראלי מתמודד בימים אלה עם אינספור אתגרים שמשפיעים על שוק הדירות כולו – וחלק מהאתגרים האלה כאן

כדי להישאר – לפחות בתקופה הקרובה הנראית לעין. בכל הנוגע לריבית, ההערכה במערכת הבנקאית היא, כי הריבית לא צפויה לרדת בצורה דרמטית. פנינה אלה, מנהלת סקטור בנייה ונדל"ן בבנק מזרחי-טפחות, מאמינה כי הריבית תישאר גבוהה בחודשים הקרובים ומדגישה כי האתגר הכי גדול של היזמים הוא הצורך להתמודד עם החזרי הלוואות שנלקחו לפני שהריבית החלה לטפס. "ההתמודדות עם האשראי זה אתגר לא פשוט", היא אומרת. "ניהול תזרים המזומנים בעולם של ריביות גבוהות הפך לאירוע של ממש, ולא אתגר רציני". מיד לאחר ה-7 באוקטובר, ישראל סגרה את שעריה לעובדים מהרשות הפלסטינית, שהועסקו בהמוניהם באתרי הבנייה ברחבי המדינה. עשרות אלפי פלסטינים בעלי אישורים רשמיים וכשרים, נותרו מאחורי גדר ההפרדה והקבלנים נותרו באתרי הבנייה שלהם ללא ידיים עובדות. במשך חודשים, ראשי הרשויות התנגדו באופן נחרץ להשבת העובדים לישראל, בעיקר בשל הלחץ שחוו מצד התושבים שלהם.

במחקר מיוחד שנערך בחודש אוגוסט עבור בנק מזרחי-טפחות על ידי מכון מחקר גיאוקרטוגרפיה (ממצאים רבים ובלעדיים מופיעים בדו"ח זה בהרחבה), 75% מהישראלים השיבו כי הם מתנגדים להחזרתם של הפועלים הפלסטינים בעת הזו. טראומת ה-7 באוקטובר עדיין טרייה, וחוסר האמון לא מאפשר לפתוח את השערים ולהשיב את העובדים. המשמעות: למחסור החמור בכוח אדם יש השלכות על התארכות הבנייה, על היכולת לסיים פרויקטים וכמובן שגם על מחירי הדירות.

לצד הריביות והמחסור בידיים עובדות, יש לא מעט קשיים נוספים שמכבידים על ענף הנדל"ן הישראלי. על אף ההבטחות הרבות והניסיונות השונים להקטין את הביורוקרטיה בענף, חוסר הוודאות בתכנון ובביצוע של פרויקטים ממשיך לרחף מעל לענף כולו. גם כיום, ב-2024, יזם שיוצא לדרך עם פרויקט, מתקשה לסמן את מועד סיומו או את התהליכים הנלווים. הגופים התכנוניים והמוניציפליים בישראל לא מצטיינים בספרינטים, וכל פרויקט הופך למרתון מייגע שלא בדיוק מסייע בהורדת מחירים. למעשה, התמשכות התהליכים הביורוקרטיים מייקרת את הפרויקטים ובאופן טבעי גם את הדירות.

מחקר מזרחי-טפחות קובע: הישראלים עדיין לא בשלים לחזרתם של העובדים הפלסטינים. 75% מהישראלים אמרו במחקר שנערך באוגוסט כי הם מתנגדים נחרצות להעסקת עובדים פלסטינים בישראל



"יש מי שניצל את האירוע עם החות'ים והעלה מחירים שלא בצדק. זה גרם לעליה במחירי חומרי הגלם שמיובאים לענף הבנייה בישראל"

גלית כהן, המכון למחקרי ביטחון לאומי

(צילום: חיים צל, לע"ם)



גם בתחומי הפינוי-בינוי המצב לא מעודד: בענף הנדל"ן קיים קונצנזוס כמעט מוחלט כי קידום של פרויקט פינוי-בינוי עדיין לא נעשה במרחב זמן שהוא סביר. ומי משלם את המחיר? השוק כולו, מהיזמים ועד הדיירים. במקום לקצר הליכים, קידומו של פרויקט התחדשות עירונית עשוי לקחת, גם כיום, בין שבע לעשר שנים. אז ריבית גבוהה יש, כך גם בירוקרטיה מסורבלת ואיטית, ועובדים פלסטינים אין. אבל אי אפשר להתעלם מהפיל שבחדר: מאז ה-7 באוקטובר 2023, מדינת ישראל מצויה בעיצומו של משבר ביטחוני-מדיני-גיאופוליטי-גיאוכלכלי חסר תקדים. אלפי טילים נורו לעבר המדינה מאז תחילת המלחמה ומספר מקורות הירי גדל בצורה מטרידה. אם עד השנה שעברה, ישראל התייחסה לעזה וללבנון כשני מוקדי הירי הרקטי המרכזיים, הרי שבשנה האחרונה הפכו אירן, תימן ועיראק לשחקנים חדשים בשכונה, שחקנים שבחלקם משפיעים על המשק הישראלי ביום יום. החות'ים, למשל, שינו לא רק את מפת הטילים במזרח התיכון, אלא גם את מפות השיט של האוניות בים האדום. לדרמה הביטחונית-כלכלית שמתרחשת בים האדום יש השלכות גם על שוק הנדל"ן, ועוד לא אמרנו מילה על החרם הטורקי, המונע, באופן רשמי, מכירת חומרי בנייה לשוק הישראלי. ושני האלמנטים האלה, הביאו לעליות מחירים.

"שוק הנדל"ן בישראל סובל מהאטה חמורה, בעיקר בשל המחסור בכוח אדם", אומרת גלית כהן, לשעבר מנכ"לית המשרד להגנת הסביבה, וכיום חוקרת בכירה במכון למחקרי ביטחון לאומי (INSS). "אבל, המלחמה הציבה מספר אתגרים נוספים: השיבושים בנתיבי השיט כתוצאה מהטרור הימי של החות'ים במעבר באב אל מנדב ובים האדום, גורמים לכך שמרבית האוניות שנשאו סחורות מסין וממדינות המזרח אל ישראל, מבצעות מעקף מסביב לאפריקה, דבר המאריך את השייט בכ-21 ימים. למרות מה שנהוג לחשוב, זה לא מייקר משמעותית את ההובלה, כי כמו בקורונה, אחרי זמן מה המחיר מתאזן. יש מי שניצל את האירוע והעלה מחירים באופן משמעותי מאוד, וזה גרם לכך שחומרי הגלם שיובאו עבור תעשיית הנדל"ן בישראל התייקרו באופן משמעותי. המחירים פשוט עלו". כהן מציינת כי הפסקת הסחר עם טורקיה השפיעה על שוק הנדל"ן ועל מחירי הציוד, משום שישראל ייבאה מהטורקים החל מכלי חרסיה, דרך מלט, צינורות פלסטיק ועד מתכות. "הסחר הישיר אומנם נפסק, אבל מתקיים סחר עקיף דרך מדינת שלישית, ויש גם מקורות יבוא חדשים ממדינות אחרות", מדגישה כהן. ●

כשתגמר המלחמה, באילו אזורים היית שוקל לרכוש בית?

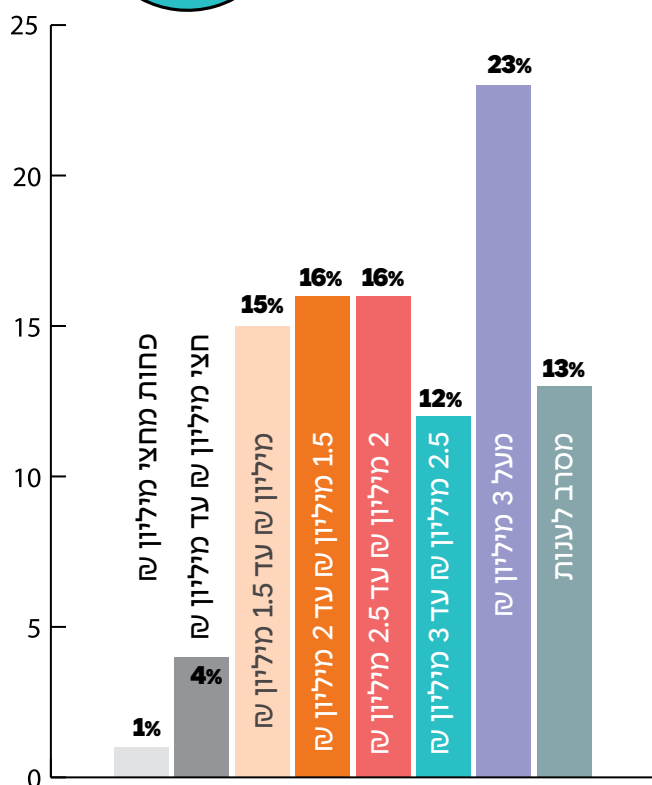


מחקר נרחב שנערך בחודש אוגוסט עבור דו"ח הנדל"ן של מזרחי-טפחות מגלה מה רוצים הישראלים | ספויילר: בית. כאן, בישראל | אז מה האזורים המועדפים על ידי הישראלים, מה יקרה למחירי הדירות בעתיד, ומי רוצה לגור בעוטף עזה | **וגם:** האם הישראלים מוכנים לקנות בית ללא ממ"ד, מה יגרום לישראלי לעבור לגור בפריפריה ומי רוצה דרכון זר | מחקר הדיור הגדול, התוצאות המלאות



בממוצע
2,465,063
 ש"ח

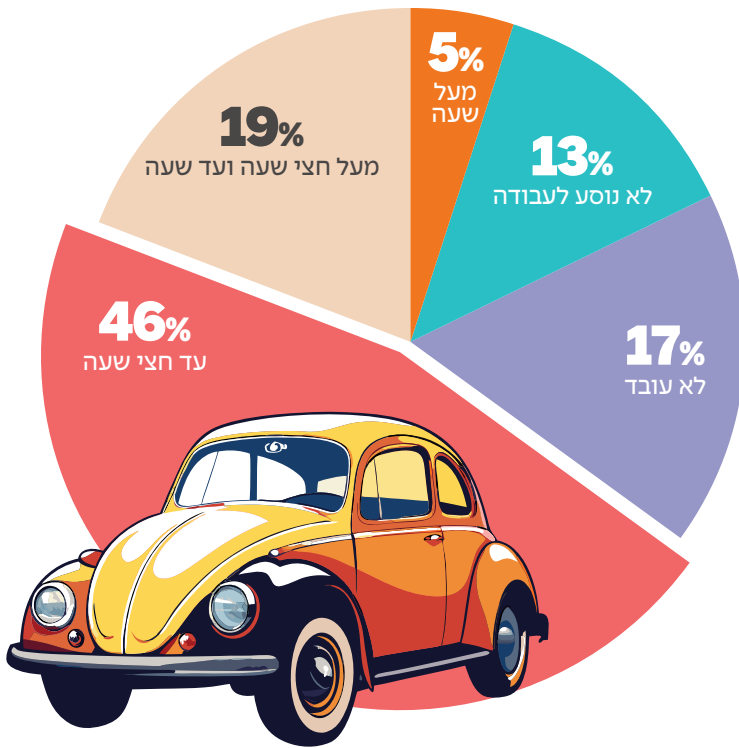
מה להערכתך עלות הדירה שלך כיום?



ל א מתכוונים לעזוב את הארץ, רוצים דירה בישראל - אבל חוששים שלא יצליחו להשיג אותה בעתיד הנראה לעין. זו, במשפט אחד, החרדה העיקרית של הישראלים בנוגע לנכס העיקרי של חייהם. כך עולה מממצאי מחקר נרחב שערך בנק מזרחי-טפחות באמצעות מכון גיאוקרטוגרפיה בתחילת חודש אוגוסט, בקרב 1,000 ישראלים מעל גיל 21. ה מחקר מגלה, בין היתר, כי 44% מהישראלים מתגוררים בדירה או בבית שנמצא בבעלותם ו-19% גרים בבית שנמצא בבעלות ההורים שלהם. 31% מהישראלים חיים בשכירות ועל פי המחקר, נראה כי הגשמת החלומות הנדל"נים שלהם עוד רחוקה. 79% מהישראלים שאין ברשותם נכס פסימיים וחשים כי "חלום הדירה" הולך ומתרחק עם השנים ולמרות הכל, למרות הקשיים והמחירים, רוב מוחלט של הישראלים רואה את עתידו כאן ולא בשום מקום אחר בעולם.

המלחמה אומנם האטה לתקופה קצרה את הדירה של הישראלים לדירה, אך החודשים האחרונים מוכיחים כי לא טילים ולא מילים, לא נסראללה ולא סינוואר, מצליחים לכבוש את היצר הכל כך ישראלי לרכוש דירה,

כמה זמן אנחנו שורפים בכבישים בדרך לעבודה



גרים כיום בישראל, כדי למצוא בית במחיר שיתאים לתקציב שלהם. אבל האם בסוף, אחרי כל הקשיים, הישראלים מאמינים כי יצליחו להחזיק בנכס על שמם? הציבור חצוי: 49% סומכים על עצמם, על עבודה קשה ועל התמדה – ומאמינים כי בסוף יכבשו את היעד הנכסף. 51% פסימיים. התחושה האישית הזו מובילה את הפסימיים לשקול להשקיע את כספם באפיקים אחרים, ולא דווקא בדירה: 53% מהישראלים ללא דירה שוקלים לוותר על החלום, ולהשקיע את הכסף שלהם במקומות אחרים.

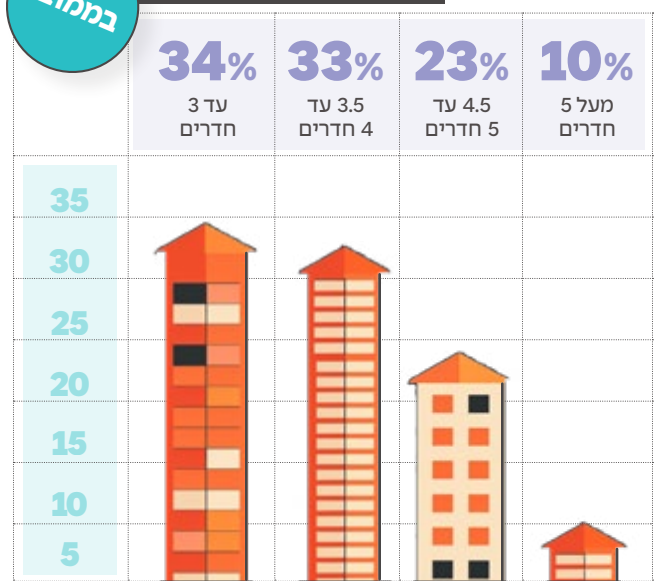
המלחמה והמצב הביטחוני הלא יציב משפיעים על הישראלים ועם או בלי קשר אליה, 74% לא שוקלים לרכוש דירה בישראל בשנתיים הקרובות. חלק בגלל המלחמה, וחלק מסיבות אחרות. בכל מקרה, 63% סבורים כי בעקבות המלחמה, יהיה קשה יותר לרכוש דירה בישראל. עוד 28% סבורים כי יהיה קשה לקנות דירה, בדיוק כמו לפני ה-7 באוקטובר.

חדשה או יד שניה – העיקר שתהיה רשומה בטאבו. על פי ממצאי בנק ישראל, הישראלים לוו בחודש יולי האחרון 9 מיליארד שקלים מהבנקים כדי לממן את חלום הדירה. החרדות הקיומיות הבסיסיות נמצאות בראש רשימת הדאגות של הישראלים כיום: 38% מוטרדים מהאיומים הביטחוניים, 27% מיוקר המחיה, 16% מפחדים מהשסע החברתי, ו-8% חוששים מתוצאות הקיטוב הפוליטי שבין ימין לשמאל. 5% חושבים על הקרע שבין חילונים לדתיים, ובאופן פרדוקסלי – רק 4% מודאגים ממחירי הדירה. כששאלנו מה לדעתם יטריד אותם בעוד עשור, הישראלים הציבו את יוקר המחיה בראש הרשימה (34%), האיום הביטחוני ירד למקום השני עם 23%, השסע החברתי ידאג 16%, ואילו מחירי הדירה יטרידו 7%.

82% מהישראלים סבורים כי אין מה לחכות עם קניית הדירה – כי המחירים ממילא ימשיכו לעלות. It is now or never, אומרים הישראלים, אבל בקרב אלה שאין בבעלותם דירה, 70% סבורים כי לא יצליחו לקנות בית בישראל בעתיד הנראה לעין. 49% מודים כי הם שוקלים לעבור למדינה אחרת כדי להגשים את החלום. 54% מאותה הקבוצה שוקלים לנטוש את האזור שבו הם

בממוצע

הישראלי גר בדירת 4 חדרים





67% משוכנעים שהמחירים ימשיכו לעלות אחרי המלחמה, ורק 11% דווקא מהמרים נגד המגמה שכבר ניתן לזהות בשוק השנה.

אם מחפשים נקודה חיובית ואופטימית, אפשר למצוא אותה ביחס של הישראלים כלפי אזורי המגורים השונים בישראל – גם אלה שנמצאים תחת אש כבר חודשים ארוכים. אז מה הם האזורים הפופולריים לרכישת דירה? אותם אזורים שהיו פופולריים לפני המלחמה. למעט שינויים סטטיסטיים קלים, הישראלים אומרים כי לא שינו דעתם לגבי האזורים שבהם היו רוצים לרכוש דירה (ניתן לבחור יותר מאפשרות אחת): 37% נושאים עיניים לחיפה ולאזור הכרמל, 25% לירושלים והסביבה, 25% רוצים לגור בגליל התחתון, 21% מתעניינים באזור הנגב, 20% בגליל העליון, 17% ברמת הגולן, 13% ביישובי עוטף עזה, 12% ביו"ש, ו-12% מוכנים לגור ביישובי קו העימות בצפון. כשנשאלו היכן רצו לחיות לפני ה-7 באוקטובר, הישראלים סיפקו את אותן תשובות כמעט, עם הטעיה סטטיסטית שלא משאירה מקום לספק רב מדי: הישראלים לא מפחדים מאויבים, הם מוטרדים מהמחירים.

אבל הישראלים לא מתעלמים מן המציאות: 47% סבורים כיום כי אזור המרכז הוא היחיד שבטוח למגורים בישראל. 53% סבורים שזו טענה לא נכונה. עם זאת, המחקר מגלה כי מענקים ממשלתיים והשקעות נרחבות בפריפריה, ובעיקר בתחומי התחבורה, התעסוקה והתשתיות, עשויים להגדיל משמעותית את הנכונות לעבור לאזורים אלה: שליש מהציבור היו שוקלים את המעבר בחיוב, אם המדינה הייתה מפנה תשומת לב רבה לאזורי הפריפריה. אגב, 64% מהישראלים סבורים כי זוג צעיר שלא משופע במזומנים מהבית, יוכל להקים את ביתו הראשון רק באזורים "מסוכנים", שם המחירים נוחים יותר, לכאורה. אז אולי, אם המדינה תשקיע בתשתיות, תדאג למקומות עבודה טובים, למענקים ולהנחות – דור של חלוצים צעירים יקום ויכבוש את אזורי הגבול מחדש.

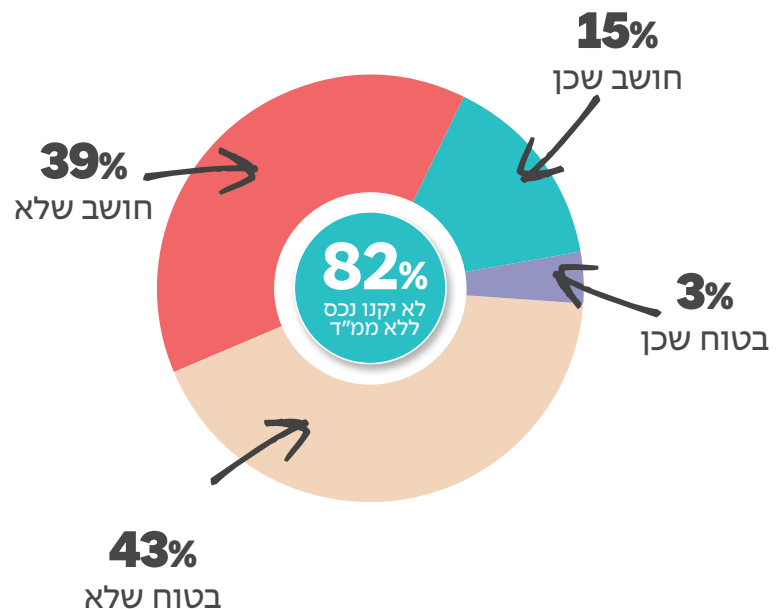
בחזרה למלחמה: ממ"דים ומקלטנים הפכו זה מכבר לחלק מהשיח הציבורי שכל ילד יודע להשתתף בו. בדקנו את יחסם של הישראלים כלפי הממ"ד: 82% מצהירים כי לא היו קונים בית ללא ממ"ד. 51% מהישראלים חיים כבר כיום בדירות עם ממ"ד בתוך הדירה ולעוד 7% יש ממ"ד קומתי (סה"כ 58% חיים עם ממ"ד צמוד). ל-29% יש מקלט בבניין. ל-9% יש מקלט ציבורי נגיש. ועדיין, 14% מהישראלים לא מוגנים בשום דרך – ואלה מספרים מטרידים מאוד.

אחת התופעות החשובות בשוק הדיור בישראל היא ההתחדשות העירונית. בעוד שהתמ"א 38 נושמת את נשימותיה האחרונות, תהליכים של פינוי בינוי הופכים ליותר ויותר פופולריים, והישראלים מתאבלים ברעיון כי הבית הישן שלהם ישודרג בצורה משמעותית. עם זאת, עבור 56% מבעלי הדירות – ההתחדשות לא רלבנטית, מסיבה זו או אחרת. רק 18% מבעלי הדירות היו רוצים להיכנס לתהליך של התחדשות, 26% פחות מעוניינים. כמה כבר עברו או עוברים את התהליך? 5% מהישראלים המחזיקים בדירה עברו תהליך של תמ"א 38, 6% עוברים פינוי בינוי ו-5% הוסיפו ממ"ד לדירה. 81% השיבו כי הדירה שלהם לא עברה ואינה עוברת שום תהליך של התחדשות או חיזוק.

בתחילת המלחמה, בלחץ תושביהם, ראשי רשויות רבים סירבו לאפשר לפועלים פלסטינים להמשיך ולעבוד באתרי בנייה בערים שלהם. אלא שכמעט שנה אחרי, דווקא ראשי הרשויות מבינים את המשבר שנוצר בשוק הבנייה – וכעת לוחצים על הממשלה לאשר את כניסתם של אלפי פועלים עם אישורים, כדי שיזרזו את בניית מבני הציבור, ובהם בתי ספר וגנים. אלא שהישראלים, ברובם המוחלט, עדיין כנראה בטראומה: יעלה כמה שיעלה, 75% מתנגדים בצורה נחרצת להחזרת פועלים פלסטינים לישראל.

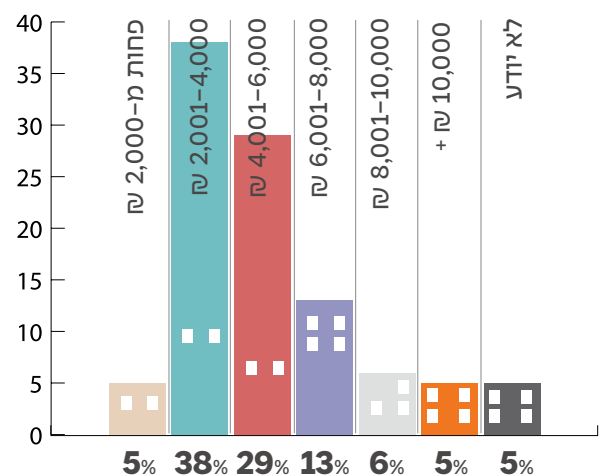
למרות המציאות המורכבת של מדינת ישראל, רוב הישראלים לא חושבים על דרכון זר כאופציה: 72% מצהירים כי אין בכוונתם לפעול להוצאת דרכון זר. 63% הצהירו כי לא יעזבו את ישראל גם אם המצב הכלכלי יהיה רע מאוד. 72% הדגישו: לא נעזוב את הארץ גם אם המצב הביטחוני יחמיר. 80% משוכנעים כי אנשים מוכשרים יכולים להצליח מאוד בישראל – בכל מצב. מבחינת שוק הדיור, המסקנות ברורות: הישראלים לא באמת מתכוונים להוציא את הכסף שלהם כדי לקנות דירות בחו"ל, ולכן, השוק המקומי ימשיך לפעול תחת לחצים מהציבור ובעיקר במציאות של מחסור של עשרות אלפי דירות בשנה. המשמעות: עליית מחירים כמעט בלתי נמנעת. ○

האם היית שוקל לרכוש נכס ללא ממ"ד?



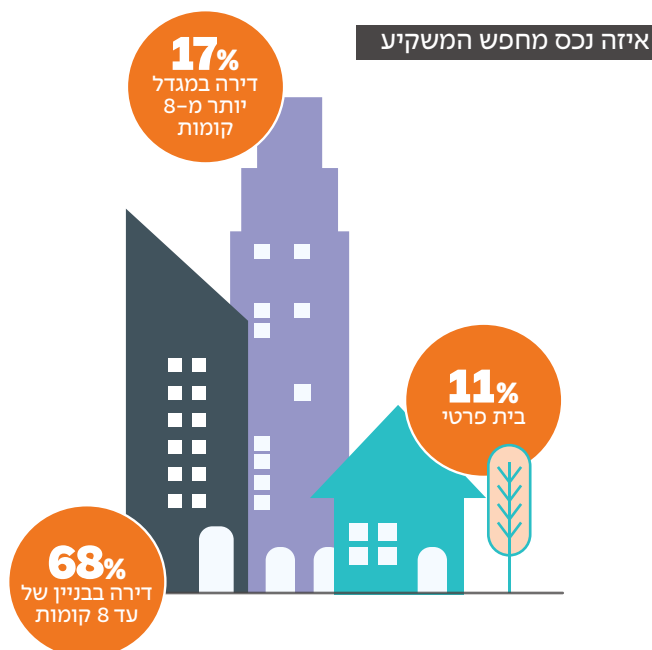
כמה השוכר מוציא על שכר דירה בחודש?

שכר
מוצע לחודש:
₪5,195



יעלה, בטח שיעלה

בדקנו במחקר נרחב מה חושבים הישראלים שמשקיעים בנדל"ן למגורים
על שוק הדיור ועל הפוטנציאל לעשות רווח בישראל | למרות
המלחמה ולמרות הריבית הגבוהה, גילינו אופטימיות | וגם:
איפה הכי כדאי להשקיע בישראל, איפה רוצים להשקיע בחו"ל, ולמה
בסופו של דבר, השקעה בדירה ישראלית היא כנראה הדבר הכי טוב
שתעשו עם הכסף שלכם. לפניכם מחקר המשקיעים הגדול



המשקיעים חוזרים לשוק הנדל"ן הישראלי –

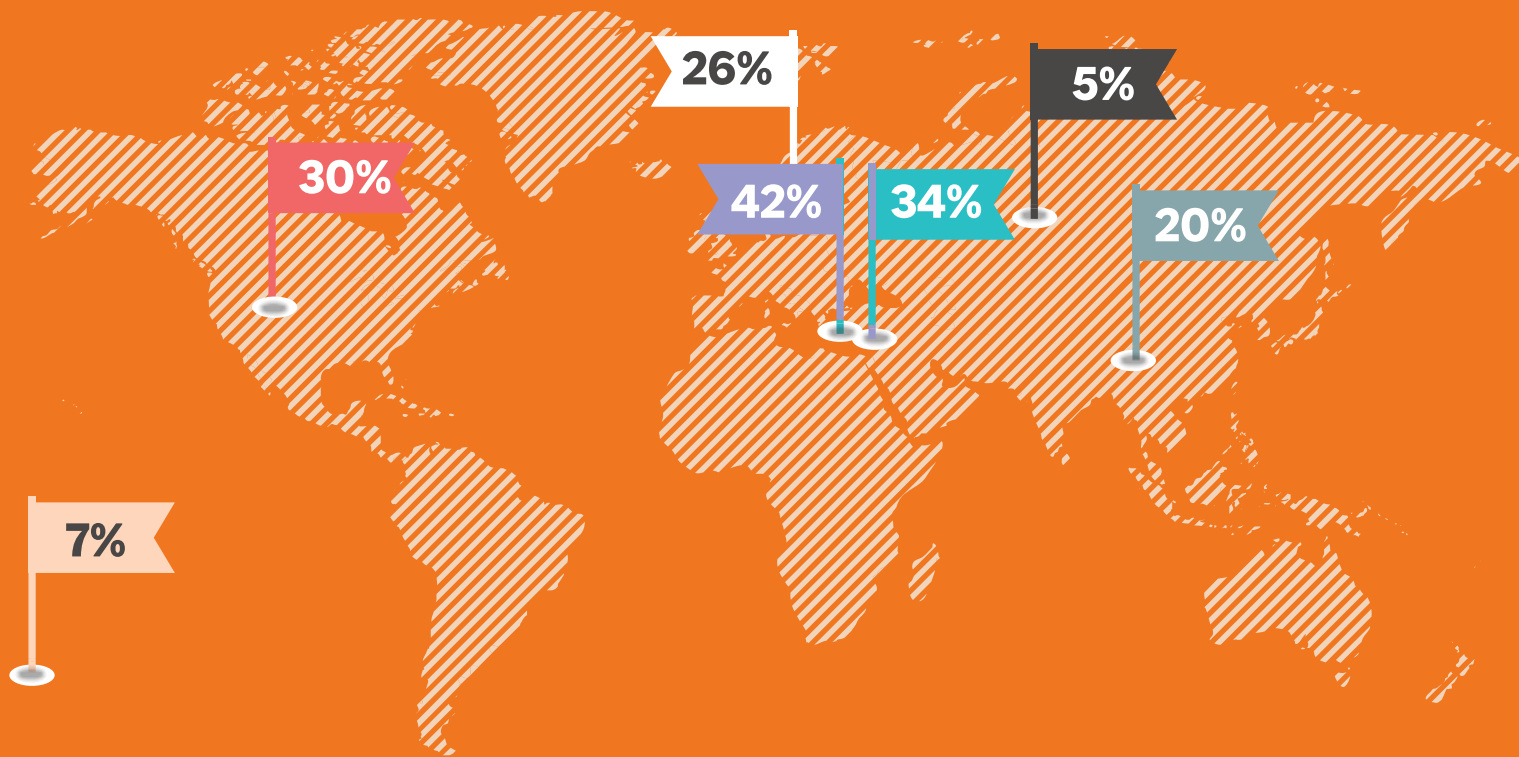
והם אופטימיים לגבי עתיד המדינה. הריבית הגבוהה, המלחמה הארוכה וחוסר הוודאות לא מרתיעים את המשקיעים, והם עדיין רואים בשוק הישראלי פוטנציאל רב: 65% מהמשקיעים מאמינים כי לאחר המלחמה – המחירים ימשיכו לעלות, כך עולה ממחקר שנערך עבור דו"ח הנדל"ן של בנק מזרחי-טפחות. מהמחקר עולה עוד כי 86% מהמשקיעים סבורים כי זו העת להשקיע בנדל"ן – משום שהמחירים ימשיכו לעלות ממילא.

המחקר, שנערך על ידי מכון המחקר גיאוקרטוגרפיה בתחילת חודש אוגוסט בקרב 1,000 ישראלים שמגדירים את עצמם כמשקיעים פוטנציאליים בשוק הנדל"ן, מגלה כי 82% מהישראלים שיש ברשותם נכס



להשקעה – מחזיקים בנכסים רק בישראל, 11% משקיעים רק בנכסים בחו"ל, ורק 7% משקיעים גם בארץ וגם בחו"ל. עם זאת, 37% מהמשקיעים שוקלים לרכוש נכס להשקעה מחוץ לישראל, בעוד ש-41% כלל לא שקלו מהלך מן הסוג הזה, 22% שקלו להשקיע בנכסים במדינות זרות, אך החליטו לבסוף להשאיר את הכסף בארץ. למרות הקשיים, רוב המשקיעים הישראלים מעדיפים את... **ישראל**. 67% הסכימו עם הקביעה כי "תמיד ניתן למצוא הזדמנויות להשקעה בנדל"ן בישראל". עם זאת, 46% מהמשקיעים סבורים כי המלחמה פגעה באפשרויות ההשקעה בישראל. 28% נותרו אופטימיים וסבורים כי יש אופציות חדשות שבהן אפשר להשקיע בגלל המלחמה, ו-27% סבורים ששום דבר לא השתנה בתחום הזה בגלל המלחמה.

אם כך, מה מוביל את הישראלים להשקיע את כספם דווקא בנדל"ן למגורים בישראל? 41% אמרו כי נכס ישראלי מאפשר להם יותר שליטה על ניהול הנכס, ו-17% אמרו כי הם מכירים טוב יותר את השוק המקומי. 20% אמרו כי הם חשים בטוחים יותר להשקיע בארץ, ואילו 18% הודיעו כי השקעה בישראל היא גם מעשה ציוני מבחינתם. אז נכון, הישראלים יודעים שהמחירים בארץ עלו בשנים האחרונות באופן משמעותי, אבל מה הלאה? 2024 היא לא שנה רגילה ולמרות המצב – המשקיעים אופטימיים וסבורים כי המחירים ימשיכו לעלות. 89% ממשתתפי המחקר ציינו כי הם מאמינים שמחירי הנכסים יעלו בעתיד. רוב המשקיעים הישראלים סבורים כי בשוק המקומי



היכן ממוקם הנכס שאתה שוקל לרכוש בחו"ל?

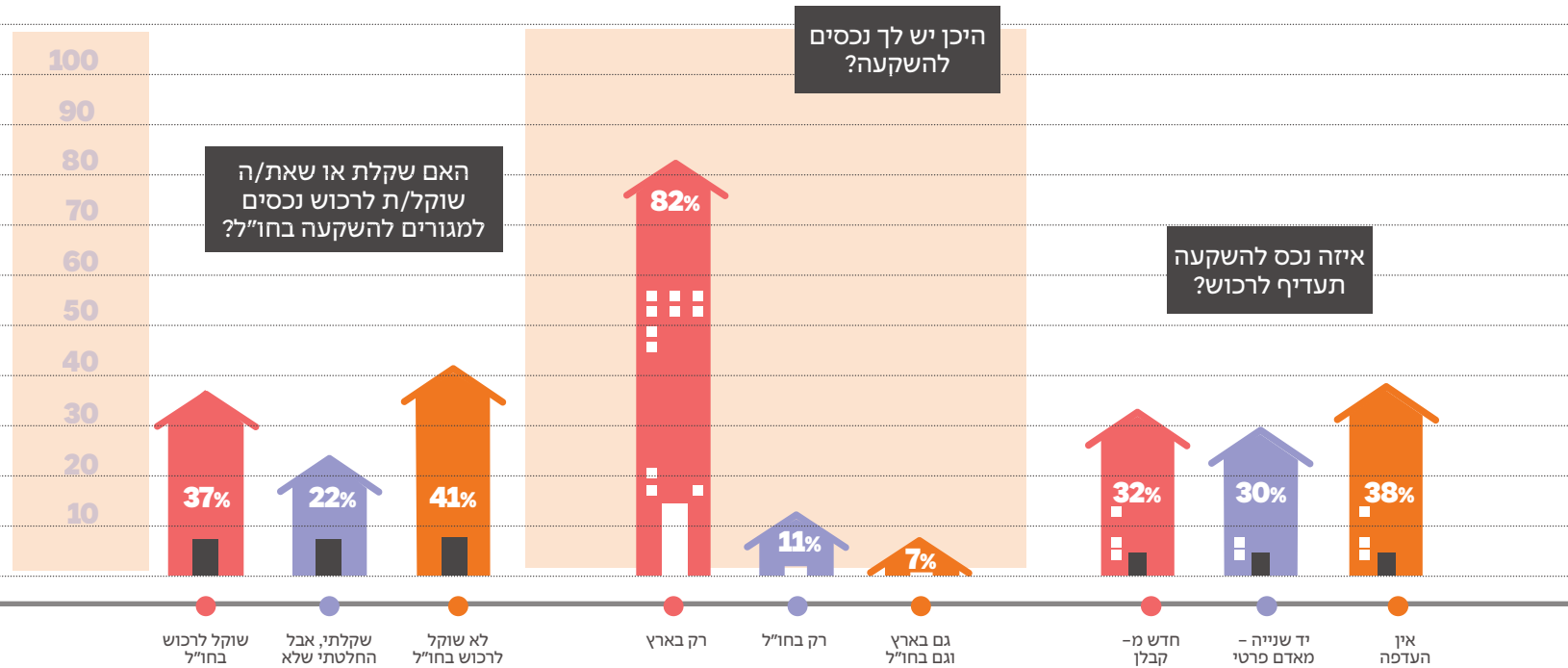


עדיין יש הזדמנויות טובות להשקעה: 63% מאמינים כי גם כיום יש הזדמנויות טובות בישראל, ורק 37% סבורים כי מי שלא השקיע עד עכשיו – פספס את רכבת ההזדמנויות של שוק הנדל"ן. כששאלנו עבור מי הם רוכשים את הנכסים שבהם הם משקיעים, 83% השיבו כי הם משקיעים כדי שיוכלו להוריש נכסים לילדיהם. כשמביטים על שוק המשכנתאות הצומח (כ-9 מיליארד ש"ח רק בחודש יולי האחרון), ומכירים את המחירים בשוק הדירה, נשאלת השאלה: מאיפה הכסף, מהיכן מגייסים הישראלים את הכסף שאיתו הם משקיעים בנדל"ן? ובכן, 49% אומרים כי הם משקיעים את ההון העצמי שלהם, 44% לוקחים משכנתה, 43% שולפים את החסכונות כדי להשקיע אותם, 22% לוקחים הלוואות, 19% משקיעים ירושה כזו או אחרת שקיבלו ו-13% מוכרים דירה קודמת או משקיעים את רווחי ההשקעות שלהם בשוק ההון. בסך הכל, מקורות מימון די מגוונים.

מאז תחילת-אמצע 2023, פרסומים רבים הצביעו על ישראלים שהחליטו להשקיע את

כספם בנכסים למגורים בחו"ל. מאז תחילת המלחמה המגמה הזו התגברה, והשמועות על דירות שנקנות במספרים גדולים ביוון, קפריסין או במדינות שונות במזרח אירופה, הפכו לשיחת היום בפורומים רבים במדינה. המחקר שערכנו מגלה מהן המדינות המועדפות על ישראלים השוקלים להשקיע בחו"ל, ומתברר כי הישראלים אוהבים יעדים מגוונים (יכלו לבחור יותר מיעד אחד): 42% שוקלים לרכוש דירה או נכס ביוון, 34% בקפריסין ו-20% שוקלים לקנות בית במזרח אירופה. 30% דווקא מרחיקים למחוזות אחרים, ושוקלים להשקיע בארצות הברית, 26% במערב אירופה, ורק כ-5% נושאים עיניים לנכס במזרח הרחוק.

אז למה, בעצם, רוצים הישראלים להשקיע בנכסים בחו"ל, מה מוביל אותם למהלך מן הסוג הזה הרחק מן הבית? 52% טוענים כי השקעה בחו"ל נועדה לאזן סיכונים בשל המצב בישראל. 48% התנגדו לקביעה הזו. כשבדקנו האם



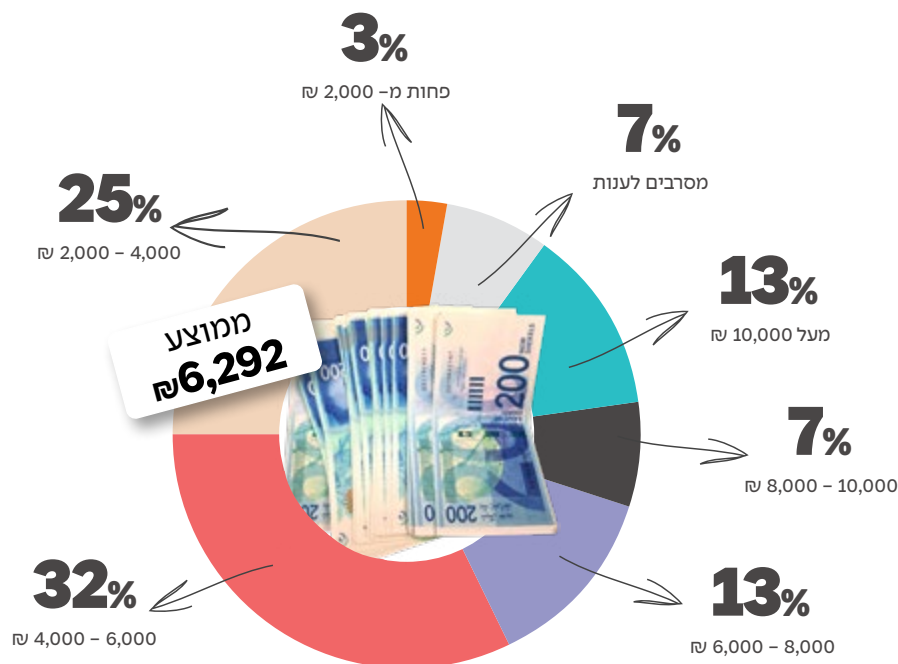
קניית נכס בחו"ל היא "הכנה למעבר", רוב המשקיעים הישראלים שללו את האפשרות הזו: 64% מהמשקיעים דחו את הטענה כי בכוונתם לעבור לגור בנכס שבו הם משקיעים מחוץ לישראל, ורק 36% העלו את האפשרות הזו כאפשרות ריאלית.

מעניין לגלות כיצד משפיעה המלחמה

לעבר ערי ישראל מאז אוקטובר 2023, על ההחלטה היכן ואיזו דירה לרכוש. ובכן, הממצאים מפתיעים: רק 10% מהמשקיעים היו מציבים את הביטחון, כלומר את הממ"ד, במקום הראשון בהחלטה איזו דירה לקנות. 36% אומרים כי מחיר אטרקטיבי היה משפיע על ההחלטה שלהם לו היו רוצים לקנות דירה להשקעה בעת הזו ו-12% ציינו כי המוניטין של האזור בו נמצאת הדירה היה משפיע על ההחלטה. כלומר הלוקיישן. כשמשווים את הנתונים האלה להחלטות קודמות של משקיעים באשר לדירה שהם קנו, הרי שבמרבית המקרים, השיקולים התחלקו אחרת. כששאלנו את המשקיעים איזה שיקולים הובילו לבחירת הדירה שהם רכשו, קיבלנו את התשובות הבאות: 26% אמרו כי מחיר אטרקטיבי דחף אותם לקנות את הדירה, 21% ציינו את הפוטנציאל לעליה במחירים, 9% דיברו על המוניטין של השכונה, 6% את גודל הדירה ורק 3% חיפשו בעבר ממ"דים או תחנות אוטובוס (תחבורה ציבורית) קרובות. כשביקשנו מהנשאלים לבודד שני פרמטרים בלבד, קיבלנו את התשובות הבאות: מחיר אטרקטיבי (60%), פוטנציאל הרווח (45%), גודל הדירה (30%), מוניטין האזור (25%), תנאי העסקה (24%), ממ"ד (13%). לממ"ד יש תפקיד גם בהחלטות הנוגעות לרכישת נכס להשקעה: 76% אמרו כי לא ירכשו דירה להשקעה ללא ממ"ד. אגב, 62% מהמשקיעים לא היו קונים נכס בישוב שנפגע במהלך המלחמה.

יש תשובה גם לגבי האזורים המועדפים על המשקיעים, חוץ מהמרכז והשרון, כמובן: 54% היו רוכשים נכס באזור חיפה והכרמל, 43% בירושלים, 37% בנגב, 32% בגליל התחתון, 28% בגליל העליון, 25% ברמת הגולן, 22% ביישובי העוטף, 21% ביישובי קו העימות בצפון, 19% ביהודה ושומרון. אם משווים את הנתונים האלה לתשובות שקיבלנו כששאלנו מה היו האזורים המועדפים על המשקיעים לפני אסון אוקטובר – התוצאה עשויה להפתיע: אין שינויים דרמטיים בנתונים. אזורים כמו העוטף, הצפון והגליל – לא איבדו מקסמם.

ומה לגבי אזורי העימות, אזורים שנמצאים תחת אש כבר חודשים ארוכים (בצפון), או אזורים שנפגעו קשה ב-7 באוקטובר (בדרום)? שימו לב למחלוקת בין המשקיעים: 50% מהמשקיעים סבורים כי השקעה בקרקעות ובנכסים למגורים באזורי העימות היא השקעה כדאית עתידית. 50% חושבים את ההיפך. לא מפתיע, לנוכח



חוסר הוודאות שבו מצויה מדינה שלמה כבר קרוב לשנה. 19% מהמשקיעים, אגב, הקפידו כוונה לרכוש נכס למגורים להשקעה בגלל המלחמה. 15% שינו כיוון ורכשו נכס באזור אחר ממה שתכננו במקור. רק 9% החליטו לרכוש נכס בחו"ל ולא בישראל.

מי שאוהב נדל"ן, אוהב גם להתווכח על סוגי הדירות, על גודלן ועל מספר החדרים, ולא פחות – על

השאלה ההיסטורית ממי עדיף לקנות דירה. לפי המחקר, 32% מהמשקיעים מעדיפים דירה חדשה מקבלן, ו-30% אמרו כי הם מעדיפים לקנות דירה יד שניה. ל-38% זה לא כל כך משנה. ומה לגבי הגודל? התשובות מעניינות: 31% משקיעים או שישקיעו בדירות 3 חדרים, 9% רוצים 3.5 חדרים, 30% מעדיפים 4 חדרים. 17% מהמשקיעים השקיעו או שמתכוונים להשקיע בדירת חמישה חדרים או יותר.

75% מהנשאלים הסכימו עם הקביעה כי ככל שעוברות השנים וקצב עליית המחירים מתגבר, קשה יותר למצוא דירה אטרקטיבית להשקעה בישראל. 84% ציינו כי המחירים בישראל הופכים קניית דירה להשקעה למשימה בלתי אפשרית כמעט. לצד זאת, 65% אופטימיים וסבורים כי אין בהם חשש שערך הדירה שהם משקיעים בה יירד. באשר לדור העתיד, ובכן, בעניין הזה, המשקיעים פחות אופטימיים. 72% ציינו כי האפשרות היחידה שילדיהם יוכלו לרכוש דירה בישראל היא אם הם ירכשו אותה עכשיו. היחסים שבין המרכז לפריפריה, גם בתחומי הנדל"ן, הם יחסים מורכבים. הישראלים, כך מתברר, היו שמחים להשקיע בפריפריה – אך ללא תחבורה ציבורית ראויה שתחבר בין הדרום והצפון למרכז, זה כנראה יקרה פחות. 70% מהמשקיעים מציינים כי היו משקיעים בפריפריה, לו הייתה תחבורה ציבורית טובה שתקשר בין הפריפריה לאזור המרכז.

68% מהמשקיעים השיבו כי ישארו בישראל גם אם המצב הכלכלי יהיה מאוד רע, בעוד ש-32% מהמשקיעים חושבים, כנראה, אחרת. ומה יקרה אם המצב הביטחוני יחמיר? 73% אומרים כי לא יעזבו את הארץ, ורק 27% עשויים לעשות כן. איך אפשר להסביר את הנחישות להישאר בכל מצב? אולי כי 66% לא מאמינים שמצבם ישתפר אם יהגרו מכאן. 82% נחושים להישאר במדינה ולהיאבק למען הערכים שהם מאמינים בהם. 85% סבורים שאנשים מוכשרים יכולים להצליח בישראל – בכל מצב, ולמרות המצב.

ואם לחזור למצב הרוח הלאומי, הרי ש-44% מהמשקיעים סבורים כי מצבה של ישראל ישתפר בעוד כשנה. זה מסביר, אולי, גם את האופטימיות לגבי ההשקעות בישראל. 29% פסימיים ממש וחושבים שהמצב יהיה גרוע יותר, בעוד ש-27% מאמינים כי לא יחול שינוי דרמטי במצב האומה. 41% מהמשקיעים מוטרדים כיום מהמצב הביטחוני, ורק 21% עסוקים ביוקר המחיה המאמיר.

כי מציון תצא דירה

למרות המלחמה, ישראל נותרה
יעד מפתה לרכישת דירה עבור
יהודי העולם | אבל לא רק צרפתים
ואמריקנים קופצים על שוק
היוקרה הישראלי, אלא גם יהודים
ממדינות מפתיעות | הביקוש
לדירות גובר וכך גם למשכנתאות



דוד ילין 7, תל אביב. חברת אנשי העיר | אדריכל: גל מרום | צלם: שי גיל

כ

בר לא מעט שנים שישראל מחכה לגל עליה גדול שישטוף את המדינה, אולם עד כה – הוא עדיין לא יצא אל הפועל. האנטישמיות הגואה באירופה וגם בארה"ב הייתה אמורה להגדיל משמעותית את הבקשות לעליה ב-2024, ולמרות שנרשמו שינויים חיוביים במספר העולים, מה שמעניין יותר זו המעורבות הצומחת מחדש של תושבי החוץ בשוק הנדל"ן הישראלי. עם תעודת עולה או בלעדיה, יהודי העולם שבים אט אט לרכוש דירות בישראל, ועל פי ההערכות – זו רק ההתחלה. מאות מיליוני שקלים כבר זרמו השנה לרכישת נכסים בידי תושבי חוץ, ובמזרחי-טפחות מאמינים כי המספרים צפויים לגדול "מזרחי-טפחות הוא ברומטר למה שקורה בשוק של תושבי החוץ", אומרת שרון בן יהודה, סגנית מנהל זרוע המשכנתאות בבנק. "אנחנו מחזיקים ביותר מ-60% מתיק המשכנתאות של תושבי חוץ בישראל, ואפשר בהחלט לדבר על מגמת עלייה בהיקפי הביצוע של תושבי חוץ. אנחנו חושבים שהגל הגדול עוד לפנינו".

במזרחי-טפחות עוקבים מקרוב אחר התנהלות תושבי החוץ בשוק הנדל"ן הישראלי, והנתונים מציינים כיוון ברור למדי. "היקפי הרכישות של תושבי חוץ עמדו בעבר על כ-5% מהשוק", מסבירה בן יהודה. "כיום אנחנו כבר מדברים על סביבה של כ-10%. מדובר בשינוי משמעותי בשוק הנדל"ן, שמוביל לביקושים גוברים, בעיקר באזורי היוקרה". לתושבי החוץ טעם שונה בדירות, וגם העדפות שונות באשר לעיר שבה הם רוצים לחיות. יהודי צרפת, למשל, מעדיפים את נתניה, בעוד שהאמריקנים והאנגלים מחפשים את הבית שלהם בירושלים או בתל אביב. "לרוב", מדגישה שרון בן יהודה, "מדובר באוכלוסיות שמעדיפות נכסי יוקרה".

תוכלי לתאר מה המשמעות של נכסי יוקרה מבחינת העלויות והמשכנתאות שהרוכשים לוקחים?

"אתן לך דוגמה מוחשית וטריה: היום, במעלית, מנהל אחד הסניפים שלנו שמתעסק בבנקאות פרטית, סיפר לי שהוא מתקדם עם מימון עסקה לאחד הלקוחות שלו עם משכנתה של 20 מיליון שקל, ויש עוד משכנתה של 15 מיליון שמחכה לאישור. זו אנקדוטה אחת שלא מעידה על הרוב, אבל היא מעידה על הפרופיל של הלקוחות הללו. הרוכשים האלה לא מחפשים דירות של שלושה חדרים, קטנות וסולידיות. הם רוכשים נכסים שנמצאים ברמה אחרת של מחירים. חלק רוצים בנתניה ואחרים בירושלים או תל אביב, אבל גם כאן

וגם כאן אנחנו נראה רכישות של הנכסים היקרים יותר בפרויקט. ואגב, זה לא כל כך משנה אם מדובר בדירה חדשה מקבלן או דירה יד שניה. אין נטייה מובהקת לאף כיוון, זה די חצי חצי. אבל בכל מקרה, מדובר לרוב בדירות יקרות."

מי מטפל באנשים בתהליך הרכישה?

"כאשר תושבי החוץ מתעניינים ברכישת נדל"ן בישראל, אין להם אף אחד בארץ שיכול לטפל להם בעניינים, והם נאלצים להתמודד עם ביורוקרטיה ישראלית מורכבת, ועם פערים תרבותיים שמקשים על תהליך הרכישה. כדי להתמודד עם אתגרים אלו, רבים מתושבי החוץ נעזרים בשירותי family office ויועצים מקצועיים שמרכזים עבורם את כל הטיפול המשפטי, הפיננסי והתחזוקתי של הנכס. יש עורכי דין, מתווכים, רואי חשבון שמטפלים בדיוק בלקוחות האלה, שלא מכירים את ההתנהלות הישראלית."

העלייה בביקושים מצד תושבי חוץ מסייעת לתמוך בשוק הנדל"ן המקומי ומזרימה הון לכלכלה הישראלית, אך היא תורמת גם לעליית המחירים בשוק המקומי. ההחלטה של בנק מזרחי-טפחות לתת מענה גם לתושבי חוץ מבוססת על ניתוח שוק מעמיק והבנת הצורך, אשר מוכיח את עצמו, אך היא גם מציגה אתגרי ניהול סיכונים שמצריכים תשומת לב מיוחדת. כדי להבין כיצד בוחרים הרוכשים מחו"ל את הנכס שלהם בישראל, צריך לצלול לתוך הנתונים וגם קצת לתוך המנטליות של הרוכשים. במקרה שלהם, בית בישראל הוא לא רק השקעה סטנדרטית, אלא שילוב של כמה אלמנטים, חלקם רגשיים ופסיכולוגיים. כך, למשל, כשבוחנים מה מוביל יהודי לא ישראלי להשקיע מיליונים רבים בבית שאין לו כוונה לגור בו בעתיד הקרוב, צריך לבחון גם את הפחדים של אותו יהודי, וגם את תחושת חוסר הביטחון שהוא חש בארצו.

ידידיה ספטר, מנהל פעילות משכנתאות לתושבי חוץ במזרחי-טפחות, מקיים דיאלוג אינטימי ואישי עם הלווים, על מנת להבין את הצרכים ואת הרצונות שלהם. "בשיחות האלה אתה מגלה מה דוחף את האנשים לבוא ולקנות פה בית", אומר ספטר. "האידיאליזם צץ, וכשאתה מדבר איתם, אתה פתאום קולט עד כמה יהודים שלא חיים בישראל אידיאליסטים. אנחנו יכולים ללמוד מהם המון. ואפשר גם ללמוד על החששות שלהם, כי הם אומרים את האמת. והם מרגישים שהם לא יכולים יותר לבטא את עצמם בארץ המקור שלהם. מישהו, קנדי, אמר לי לא מזמן שהוא קונה נכס בישראל כי הוא לא מעז להוציא מהפה את מה שהוא רוצה לומר. פה, הוא אמר, אני יכול לצעוק כל מה שבא לי מהגג. אנשים מרגישים פה יותר חופשיים, יותר בטוחים – למרות המלחמה. הם מרגישים שהאנטישמיות יותר קשה מאשר בעבר. יותר קל לחיות בישראל בזמן מלחמה מאשר להתמודד עם מה שקורה בחוץ בימים אלה."

עם תעודת עולה או בלעדיה, יהודי העולם שבים אט אט לרכוש דירות בישראל, ועל פי ההערכות – זו רק ההתחלה. מאות מיליוני שקלים כבר זרמו השנה לרכישת נכסים בידי תושבי חוץ, ובמזרחי-טפחות מאמינים כי המספרים צפויים לגדול



שנת 2024 הביאה איתה גם הפתעות נעימות, בעיקר בהתרחבות קהל הרוכשים. וכך, מתברר, הצרפתים, האמריקנים והבריטים אינם עוד שחקנים בלעדיים בשוק הנדל"ן המקומי. למרות שהם עדיין מהווים רוב מובהק, עליה נרשמה בביקושים גם מצד יהודים ממקסיקו, צ'ילה, ארגנטינה, קנדה, דרום אפריקה ואוסטרליה. לדברי שרון בן יהודה, "אלה רוכשים שרואים בישראל לא רק הזדמנות כלכלית, אלא גם מקום לגור בו בעתיד. המשולש של ארה"ב-אנגליה-צרפת נותר מרכזי, ללא ספק, אבל אנחנו מתחילים לראות מדינות נוספות שנכנסות לתמונה, ורוכשים שמחפשים להשקיע בשוק הישראלי"

על שוק הדירות המתאושש נכתב כבר לא מעט, וגם נתוני בנק ישראל מאשרים כי הישראלים חזרו לבנקים על מנת לממן את חלום הדירה. בתוך המספרים הגדולים, עשרות מיליארדים כבר מתחילת השנה, מסתתרים תושבי החוץ, יהודים שרואים בישראל את ביתם ואולי אף את עתידם. הם מהווים כיום כ-10% מביצוע המשכנתאות בשוק, אך התופעה הזו, שמתרחבת והולכת, היא חדשות טובות לישראל. אם אוכלוסיות חזקות מבחינה סוציו-אקונומית מחליטות להשקיע את כספן בישראל, סימן כי האטרקטיביות של המדינה נותרה גבוהה, למרות מלחמת חרבות ברזל והאיומים הביטחוניים. "הביקוש לנכסים בישראל, במיוחד באזורי היוקרה, אינו מראה סימני האטה", מסכמת שרון בן יהודה. "למרות המחירים הגבוהים ואי-הוודאות הכלכלית הכללית בעולם", מסכמת שרון בן יהודה. "העלייה בהיקפי הרכישות מצד תושבי חוץ עשויה להצביע על שילוב של גורמים כלכליים, פוליטיים וחברתיים, שהופכים את ישראל ליעד מועדף להשקעות נדל"ן".

"הרכישות של תושבי חוץ עמדו בעבר על כ-5% מהשוק",
מסבירה שרון בן יהודה. "כיום אנחנו כבר מדברים על כ-10%"



דוקטור, תרשום לי דירה

הישראלים מכורים לחלום הדירה בטאבו | אז למה אנחנו מתעקשים כל כך לשלם משכנתה ולא לגור בשכירות, מה קורה בשנים הראשונות אחרי רכישת דירה, ואיך כל זה קשור לדי אן אי של כל אחד ואחת מאיתנו | מסע בעקבות היחסים המורכבים שלנו עם הדירה



7 את בטח לא הפעם הראשונה, ורבים כבר ניסו, אך הפיתוי הטמון בניסיון לפצח את מה שעומד מאחורי התשוקה של הישראלים לבית שרשום על שמים – הוא לא משהו שאפשר לעמוד בפניו. לכן, ננסה גם אנחנו להסביר את התופעה הזו, תופעה שמתדלקת היטב את שוק הדירות הישראלי, ודוחפת אותו כבר לא מעט שנים בכיוון אחד בלבד: למעלה. המספרים של השנים האחרונות מעידים היטב על המתרחש בשוק וגם בנפשם של הישראלים, וכך גם המספרים של שמונת החודשים הראשונים של 2024. הישראלים לווים עשרות מיליארדי שקלים מהבנקים כדי לממן את החלום הגדול מכולם, והיד עוד נטויה. ואם להסתמך על המגמות שנרשמו עד כה בשנת המלחמה הארוכה בתולדות ישראל – אין ברירה אלא לנסות ולצלול לנבכי התופעה, שעומדת, לכאורה, בבסיסו של האושר הישראלי.

עד כמה דירה בבעלותנו היא חלק מהיכולת שלנו כישראלים להרגיש שהגשמו את עצמנו? על פי מחקר שנערך עבור בנק מזרחי-טפחות על ידי מכון גיאוקרטוגרפיה בחודש אוגוסט, 54% מהישראלים שאין בבעלותם דירה, מוכנים אפילו לעבור לאזור אחר בישראל – העיקר שיוכלו לקנות אחת. פרופ' ישי מעוז מהמחלקה לניהול ולכלכלה באוניברסיטה הפתוחה, אומר כי הישראלים לא רואים בעין יפה את מי שגר בשכירות. "קניית בית זה ערך בישראל", אומר פרופ' מעוז. "חשוב מאוד להבדיל בין בעלות על דירה ובין שכירות. אם אתה לא בעלים של הדירה שלך, זה אומר משהו, ולא משהו טוב דווקא. אנחנו עם מאוד משפחתי, עושים הרבה ילדים, וזה אומר שכל נושא המשפחה, הבית, והלכידות חשובים לנו – וזה מתבטא ביחס שלנו לדירה שבבעלותנו". פסיכולוגים, אנשי רוח, סוציולוגים, אנשי נדל"ן וכלכלה, בנקאים – לכולם יש דעה מוצקה בנושא רכישת בית. אבל האתגר לחבר את הניתוחים של כולם יחד ולהרכיב מהם את התמונה שתייצג בצורה מדויקת את מה שמתרחש במוחם ובנפשם של הישראלים, עודנו קיים, והוא לא פשוט בכלל. המקרה של הישראלים מסקרן אף יותר בהשוואה לעמים אחרים, משום שהישראלים חיים בין קטבים: מצד אחד, המצב הביטחוני והחשש הקיומי התמידי. מצד שני – לאן בדיוק יש לנו ללכת? אף אחד לא באמת מחכה לנו. ומצד שלישי, הביטוי במספרים – בין אם מייצגים את מספר הדירות או את המיליארדים שלוו הישראלים מהבנקים כדי לקנות את אותן דירות. שנת 2024 מיוחדת אף יותר, משום התמשכות המלחמה, וההחלטה הלא צפויה של אלפי ישראלים לקנות בית דווקא כאן, ודווקא בימים שבהם איומי הטיילים מאירן, עירק, תימן ולבנון הפכו למוחשיים ממש. "במחקר שערכנו בחודש יוני, שאלנו את הציבור האם זה הזמן לקנות דירה בישראל", אומר דרור פלדמן, מנהל זרוע משכנתאות בבנק מזרחי-טפחות. "מעל 50% אמרו שבישראל זה תמיד הזמן לקנות דירה. קצת יותר מ-20% אמרו שהם מתלבטים. בסך הכל, יותר מ-70% חושבים על לקנות דירה בישראל, גם עכשיו, גם בזמן מלחמה". גם נתוני המחקר הנרחב שנערך בחודש אוגוסט עבור מזרחי-טפחות מבססים את התחושה כי הישראלים אכן מאמינים שזה בדיוק הזמן לקנות דירה בישראל – בין אם בגלל המחירים שימשיכו לעלות, ובין כי ממילא אין לאן לברוח מכאן.

פרופ' ישי מעוז: "קניית בית זה ערך בישראל. אם אתה לא בעלים של הדירה שלך, זה אומר משהו, ולא משהו טוב דווקא. אנחנו עושים הרבה ילדים, וזה אומר שכל נושא המשפחה, הבית, והלכידות המשפחתית חשובים לנו"





סוציולוגים, בארץ וגם בעולם, סבורים כי בני אדם רוכשים בתים ודירות כדי לבנות לעצמם חיים שמאפשרים להם יציבות, השתייכות לשכונה ולקהילה, וגם תחושה של עצמאות. כי מה מקנה יותר תחושה של עצמאות ממשכנתה לשלושים שנה? צחוק בצד, נשאלת השאלה האם הדירה המיוחלת, זו שגורמת לכל כך הרבה אושר בשעת קנייתה, מצליחה לשמר את האושר הזה לאורך שנים. מחקר שנערך בקרב יותר מ-3,500 גרמנים במשך 16 שנים, ופורסם ב-2010, גילה כי אכן – בחמש השנים הראשונות לאחר רכישת הנכס שלהם, המשתתפים במחקר חשו טוב יותר עם עצמם.

"עבור הרבה זוגות, רכישת דירה משותפת היא טקס המחויבות הזוגית האולטימטיבית", מסבירה הפסיכולוגית החברתית ענת נרקיס. "זה הרבה יותר מכל טקס או הסכם אחר. ודווקא המחיר הגבוה של הדירות, וההתחייבות לעשרות שנים קדימה, מהווה ברית זוגית ומשפחתית הדוקה ומשמעותית".

האם קניית הדירה היא אכן השקעה כלכלית נבונה? זו שאלה שיש לבחון לאורך שנים ורק בדיעבד, בעיקר משום שהמגמות לאורך השנים השתנו. כלכלנים נוהגים להצביע על מחירי הדיור המטפסים בשנים האחרונות, כעדות ליכולת להגדיל את ההון המשפחתי באמצעות רכישת דירה. למה לזרוק כסף טוב על שכירות, אם אפשר לשים את אותו הכסף במשכנתה, ולהחזיק בנכס? קניית, שילמת משכנתה, ולאורך שנים – הערך של הדירה עולה. בינגו. כלכלה נטו. אלא שמחקר שנערך לפני קרוב לעשרים שנים בטכניון, הראה כי ההחלטה לעבור מדירה מושכרת לדירה בבעלות פרטית אינה מבוססת על שיקולים רציונליים או כלכליים, אלא על מניעים רגשיים. המחקר, שנערך על ידי הפרופ' דני בן שחר, גילה כי האלמנטים הפסיכולוגיים השפיעו הרבה יותר על ההכרעה האם לרכוש דירה, מאשר השיקולים הרציונליים המלווים רכישה זו. 76% מן המשתתפים במחקר קישרו בין "תחושה של חופש ועצמאות" ובין בעלות על דירה. 83% חשו "הרגשה טובה" כשהם דיברו על דירה בבעלותם. 70% סברו כי בעלות על דירה מעניקה להם תחושה של השתייכות למעמד סוציו אקונומי גבוה יותר. בקיצור, הרבה רגשות ותחושות.

"אין פה מסתורין גדול", מציין פרופ' ישי מעוז. "זה לא שהכריחו מישהו לקנות כאן דירה. אנשים קונים דירות מתוך רצון. אין לנו פה כמעט תופעה של אי עמידה בתשלומי משכנתה. בארה"ב זו תופעה קיימת, כאן פחות. זה אומר שאנשים לא קונים בית בכל מחיר, ובסוף הם עומדים בתשלומים". גם ביחס למחירים, פרופ' מעוז סבור כי "יקר" זה עניין יחסי. לדבריו, "נכון שאצלנו דירות יותר יקרות מאשר במקומות אחרים, אבל אנחנו ישראלים ואנחנו אוהבים שיהיה לנו בית משלנו. במערכת ההעדפות שלנו יש עדיפות לדירה שבבעלותנו. לישראלים אין דעות כלכליות שונות מאשר לאחרים. זה מגיע מהעדפות, לא מראייה כלכלית של הדברים. כשאני מוכן לשלם יותר על דירה, זה לא כי ישבתי עם רואה החשבון שלי והוא אמר לי שזו השקעה נכונה. זה מגיע מהרגש שלנו".



הכניסה דרך הלובי של ארמני

הישראלים כבר לא מסתפקים בבניין צנוע וסגפני עם דירה וארבעה קירות | הם רוצים מגדל מפואר עם מעליות מהירות, מרפסת ענקית, נוף ועיצוב פנים מהז'ורנל | אה, וגם בית קפה מתחת לבית וקיימות. הטעם הישראלי - לא מה שחשבתם



בנייה ירוקה, BIM (טכנולוגיות של מודלים ממוחשבים לבניין), תכנון אורבני, קיימות, עירוב שימושים, מגורים חכמים. אלה רק חלק מהמושגים החמים בענף הבנייה למגורים בעולם וגם בישראל, ונראה כי רוכש הדירה הממוצע אינו מסתפק עוד בארבעה קירות. הוא מחפש איכות, קידמה וטכנולוגיות זמינות שיהפכו את החיים לנוחים יותר. בשנים האחרונות, ענף הבנייה חווה שינויים המתבטאים באימוץ טכנולוגיות מתקדמות, בדגש על קיימות, ותכנון מותאם לאורח החיים המודרני.

אחד הטרנדים הבולטים הוא השימוש הגובר בטכנולוגיות של מודלים ממוחשבים לבניין (BIM), המאפשרות תכנון ויזואלי ומפורט של מבנים עוד לפני תחילת הבנייה. השימוש ב-BIM תורם לשיפור הדיוק, הקטנת טעויות ולחסכון בזמן ובעלות, ומהווה כלי מרכזי בפרויקטים גדולים ומורכבים. במקביל, קיימת עלייה במודעות לקיימות בבנייה, המתבטאת בבחירת חומרים ירוקים, תכנון חסכוני באנרגיה ושימוש בטכנולוגיות מתקדמות לניהול פסולת. מגמות אלה משרתות הן את הרגולטור הממשלתי או העירוני, והן את רוכשי הדירות, שמודעים כיום לבניינים ידידותיים לסביבה.

שכונות חדשות ושכונות מתחדשות שקמות על חורבותיהם של מבנים סטנדרטיים משנותיה הראשונות של המדינה, מעידות היטב על השינויים שחלו בהעדפות הצרכן הישראלי. לא עוד בניינים צנועים וספגניים, אלא פסלים ארכיטקטוניים מושקעים, עם לובי מפואר, מעליות, עיצוב פנים מרהיב ומפרט עשיר וייחודי בכל דירה ודירה. ישראל ישראלי רוצה דירה גדולה, יפה, מפנקת, מתקדמת, עם מרפסת ועיצוב פנים ייחודיים. נכון שהוא קנה דירה במגדל ובו מאות דירות, אבל הוא רוצה שהדירה שלו תהיה הכי מיוחדת, הכי מוארת, הכי מעוצבת.



אדריכל גל מרום | צילום: דור כרמי

פרוייקטים חדשים מתאפיינים במרחבים פתוחים, תקרות גבוהות ושימוש בחומרים טבעיים כמו עץ ואבן, המעניקים תחושת חמימות ואווירה טבעית, ומתחברים אל העיצוב האישי שכל דייר מבקש לעצמו, כדי לשרת את צרכיו המשתנים.

בנוסף, המגמה של מגורים חכמים הולכת ומתחזקת גם היא עם שילוב של מערכות חכמות לניהול התאורה, המיזוג והביטחון, המאפשרות לדיירים לשלוט על הבית מרחוק ולשפר את איכות חייהם. טרנד נוסף הוא התפתחות השכונות העירוניות, שמציבות דגש על קהילה עם תכנון שמטרתו ליצור מרחבים ציבוריים ירוקים ונגישים. "יש יותר מגדלים כדי לנצל יותר טוב את הקרקע", מסבירה ענת הירשברג, השמאית הראשית של בנק מזרחי-טפחות. "עירוב השימושים חוזר, וגם שילוב מבני ציבור כחלק מהבנייה. זה התחיל בתל אביב, אבל זה כבר נמצא עכשיו בכל המדינה. נוצרת סביבת חיים שאדם מקבל בה את כל השירותים באזור שבו הוא גר. המגדלים בישראל הפכו למאסט, כדי לנצל את המשאב הכי יקר במדינה, וזה הקרקעות".

אבל האם אפשר לאפיין את הטרנדים החמים בעולם הבנייה הישראלית? האדריכל גל מרום, מייסד "גל מרום אדריכלים" סבור כי בארכיטקטורה, עצם השימוש במושג טרנד חוטא למציאות. "השימוש במושג טרנד באדריכלות הוא מעט טריקי ובעייתי", הוא אומר בראיון מיוחד. "אדריכלות ככלל אינה קשורה לאופנה. לאורך ההיסטוריה העשייה האדריכלית תמיד שאפה לעל זמניות, להגעה לסגנון ולחיפוש אחרי הדבר שישאר לעד. מה שמתוכנן היום, יעמוד אחרי בנייה רק בעוד כמה שנים, ולכן הראייה העיצובית היא לפחות ל-100 שנים קדימה. אצלנו המוטיבציה היא תמיד להתייחס לעיצוב הבניינים באופן הוליסטי ומלא כאילו אנחנו מתכננים את הבניין לשימור הבא. הרוב המכריע של האדריכלות הטובה בארץ ובעולם, תוכננה במנותק מאופנה ולכן היא רלוונטית עד היום. למרות זאת, עדיין יש מגמות עיצוביות שנכנסות לאדריכלות המקומית ושמתאימות עצמן לאקלים הקשוח שלנו, ולמאפיינים הייחודיים של החיים בחבל ארץ זה".



"יש יותר מגדלים כדי לנצל טוב יותר את הקרקע. גם עירוב השימושים חוזר, ולא רק בתל אביב. הישראלים רוצים סביבת חיים שבה הם מקבלים את כל השירותים" ענת הירשברג, שמאית ראשית, מזרחי-טפחות

אחת התופעות המעניינות בבנייה היא החזרה למונח הוותיק "עירוב שימושים", המגדיר, למעשה, חיים אורבניים שמתנהלים מתחת ומסביב למבנה המגורים. אם בעבר הישראלים היו בורחים מבניין שבקומות התחתונות שלו מתנהלים עסקים או בתי אוכל, הרי שכיום, אולי על רקע העומסים הכבדים בכבישים וחוסר הרצון להיתקע שעות בפקקים, הישראלים חוזרים לאופציה הקרובה והנוחה – מרחב מגורים המשלב גם מרחבי מחיה רחבים הכוללים גינות משחקים, גני ילדים, פארקים, מסלולי רכיבה על אופניים, בתי קפה, מסעדות ואפילו רשתות פארמה.

"עירוב שימושים זה דבר מבוקש, אבל עוד לא הייתי אומר שהגענו לפיק", סבור נחום אטרקצ'י, מנהל חטיבת הנכסים המניבים בחברת אאורה. "זה הולך להיות הדבר הבא בגלל הצורך באיכות חיים גבוהה, ואינטראקציה בין האנשים בשכונה וחיי קהילה. בפרויקט של התחדשות עירונית שאנחנו מבצעים, נוצרים לנו מתחמים שיש בהם הרבה שטח, כולל גינות ופארקים. אנשים אוהבים שיש להם את הכל מתחת לבית. זה מייצר שייכות, גאווה וכיף. הכל מתחיל בתכנון נכון, בחשיבה על הדיירים ועם הדיירים, לגבי הפרויקט והסביבה. אנחנו גם מתחייבים לתחזק ולנהל את המקום. זה אומר שיש בעל בית אחד במתחם, שדואג להכל, שקשוב לצרכים של הדיירים, וזה משנה את כל התמונה".

כבר שנים שכולם מדברים על בנייה ירוקה. עם האתגרים הסביבתיים שקיימים בישראל, לצד היתרונות של מזג האוויר הנוח, הבנייה הירוקה הפכה גם היא לטרנד שמעסיק את הבונים וגם את הרוכשים. לדברי האדריכל גל מרומ, "הבנייה הירוקה הפכה למרכיב מרכזי בכל תוכניות בניין עיר ובכל מסמכי המדיניות שיוצאים כבר מעל לעשות. כיום, במדינת ישראל עמידה בתקן 5281 הינה מחייבת לגבי כל בניין חדש. הבנייה הירוקה, או נכון יותר לומר "קיימות" Sustainability, הינה מרכיב משמעותי בכל הליכי התכנון ונושא שמתפתח ומגיע למודעות גבוהה יותר משנה לשנה. ההשקעה בחומרי הבנייה, חומרי הגמר, הטכנולוגיה, השימוש באור השמש הם מרכיבים שכבר היום נלקחים בחשבון כבר בשלבי גיבוש הקונספט לתכנון כל פרויקט ופרויקט. הדרישה למרכיבי בנייה ירוקה על ידי לקוחות ויזמים כבר ניכרת הרבה מעבר לדרישות המינימום של עמידה בתקן וההבנה לנושא גדלה משנה לשנה." o



מגדל נווה נוף בבת ים, גל מרומ אדריכלים | צלם: עמית גרון

טכנולוגיות חדשות שמזרזות את קצב הבנייה צצות ברחבי העולם, אך בישראל תהליכי ההטמעה ארוכים ואיטיים | בינתיים, בסין מרכיבים מגדלים כמו שמרכיבים לגו, ובישראל מסתפקים ברחפנים שמודדים דירות וסוככים טראומות מהשיכונים של פעם | מתי תגיע הטכנולוגיה לעולם הבנייה הישראלי, ומה זה יעשה למחירי הדירות?

AI הבנאי



קצב הבנייה האיטי בישראל הוא סוד גלוי, והזמן שעובר בין תחילת העבודות לסיומן לא ממש מתקצר עם השנים. למעשה, לאחרונה דווקא נרשמה התארכות – בניגוד מוחלט למגמה ההגיונית המצופה מענף שנדרש למלא חוסרים של לפחות 100 אלף דירות. התארכות העבודות משפיעה, כמובן, גם על מחירי הדירות, ולא כל כך ברור כיצד יתכן כי דווקא במדינת ההיי טק, הטכנולוגיות שנועדו לסייע בהאצת הבנייה – עדיין לא נכנסו לשוק בצורה משמעותית. טכנולוגיות וידע, כמובן, קיימים. בהתאחדות הקבלנים בוני הארץ, הקימו לפני כמה שנים HUB טכנולוגי שנועד לסייע לחברות סטארט אפ בתחום הבנייה, ולהטמיע

את הכלים החדשים שיכולים לעזור בניהול פרויקטים. רחפנים שמבצעים מדידות דיגיטליות של מבנים ושל דירות כבר אפשר לראות באתרי בנייה, אך קצב ההטמעה של הטכנולוגיות החדשות איטי למדי. חלק מהעוכבים נובעים, כך מתברר, ממחסום פסיכולוגי, שנזרע אי שם בשנותיה הראשונות של המדינה, עת קישטו את ערי ישראל בנייני רכבת חסרי חן ואופי.

"כשהתחילו לבנות את ישראל בשנות השישים והשבעים, היו מבנים שנראו כמעט אותו הדבר, מבנים טרומיים שנבנו בשיטה מתועשת", מסביר אלי רוזנטל, מנכ"ל ארגון הקבלנים והבונים במחוזות לאביב והמרכז. "המדינה רצתה לבנות מהרכי האוכלוסייה התרחבה וגדלה, אז חיפשו שיטות מתועשות. הבניינים האלה עדיין בחלק מהמקומות, וזה התקבע בתודעה הישראלית כבנייה לא איכותית ולא יפה. הקבלנים הבינו את הרמז, והעדיפו למכור דירות, אז דחו הטמעה של שיטות מתקדמות יותר שמזרזות את הבנייה".

במדינות שונות בעולם קצב הבנייה זוכה, לא פעם, לסרטונים מרהיבים שמתארים מהירות כמעט בלתי נתפסת. סין, כמובן, מובילה בתחום, אך אסור לשכוח כי היא נהנית מכוח אדם זמין

זול יחסית, במספרים בלתי נגמרים. כשאפשר לעבוד בשלוש משמרות מסביב לשעון ולהשתמש בטכנולוגיות שבונות את הבניינים בתוך מפעלים – מהירות הבנייה עולה מדרגה.

"אנחנו נראה בשנים הקרובות תהליך של האצת התיעוש על ידי ייצור של חלקי מבנה במפעלים", אומר צחי פלאטו, מנכ"ל ושותף מייסד של סקיילין קוקפיט וממייסדי קונטק, מרכז טכנולוגיות הבנייה והנדל"ן בישראל. "זה יעשה באופן מבוקר ומתוכנן היטב. בקצה השני יש אתר בנייה שבו נראה תהליך של מעבר לאוטומציה של ההרכבה על ידי רובוטים. זה יוכל לקצר משמעותית את תהליכי הבנייה ואת הזמנים".

בעשור האחרון חווה שוק הבנייה למגורים שינויים משמעותיים. אומנם ההשפעה עדיין נמוכה יחסית, אך הטכנולוגיה לא פסחה על תחום הבנייה למגורים, והמהפכה הדיגיטלית מציבה בפני הקבלנים והאדריכלים אפשרויות חדשות. הדפסת תלת-ממד, למשל, היא אחד מהחידושים הבולטים, המאפשרת הדפסה של רכיבי בניין מורכבים במדויק ובעלות נמוכה יחסית. טכנולוגיה זו משמשת כבר בישראל בפרויקטים ניסיוניים, בעיקר ליצירת מבנים זמניים ורכיבים מיוחדים. לדברי פלאטו, השינויים הם לרוחב כל ענף הבנייה. "יש כניסה של Generative design בעולמות ההנדסה והאדריכלות", הוא אומר. "רואים אוטומציה באתרי הבנייה, ויש איסוף של דאטה כל הזמן. ישנה כיום הבנה כי חייבים להתחבר למכונות העובדות באתרים על מנת לשלוט בהם, וליישם תובנות

צילום: יחסי ציבור



"כשהתחילו לבנות את ישראל, היו מבנים שנראו כמעט אותו הדבר, מבנים שנבנו בשיטה מתועשת. זה התקבע בתודעה כבנייה לא איכותית. הקבלנים בני ימינו העדיפו למכור דירות ולא להתעסק עם טכנולוגיה" אלי רוזנטל, מנכ"ל ארגון הקבלנים והבונים במחוז ת"א



פיקוד מהקרקע על מנופים
הוא כבר עובדה מוגמרת
שמאיצה את העבודה ומגדילה
את התפוקה, על ידי שילוב
מתוכם של שליטה על המכונה
בשילוב רובוטיקה ודאטה



שנאספות באתרי הבנייה והופכות לדאטה. את הדאטה הזו מכניסים ישר למכונה – וכל העבודה משתנה. זה החלק שהיה חסר עד היום". מנופים ועגורנים הם חלק מהנוף בכל אתר בנייה, וגם תא הפיקוד של המנופאי מעורר סקרנות לא מעטה – בעיקר בגלל הגובה הרב שבו הוא מוצב. אלא שגם בתחום הזה, כך נראה, העתיד כבר כאן: פיקוד מהקרקע על מנופים הוא כבר עובדה מוגמרת שמאיצה את העבודה ומגדילה את התפוקה, על ידי שילוב מתוכם של שליטה על המכונה בשילוב רובוטיקה מתקדמת ודאטה.

אלי רוזנטל סבור כי הטכנולוגיה תתפוס את המקום הראוי לה בענף הבנייה, אולם התהליך בישראל יותר איטי – הן בגלל תפיסות עולם מיושנות, והן בגלל מחסור חמור בכוח אדם. ועוד לא אמרנו מילה על הרצון האינסופי של הישראלי לשדרג את המפרט והעיצוב של הבית עד בלי די. ודווקא המחסור הזה, שבולט מאוד מאז ה-7 באוקטובר, עשוי להיות קטליזטור לאימוץ שיטות בנייה מהירות יותר. לדברי רוזנטל, "בנייה מתועשת מודרנית עוד לא תפסה בישראל, אבל שיטות מתועשות כמו בסין או באירופה, בהן בונים בניינים שלמים כמו שבונים לגו – יגיעו גם לכאן. עד ה-7 באוקטובר היו בישראל 80 אלף פלסטינים שעבדו בתחום הבנייה, ולקבלנים לא היה אכפת להעסיק הרבה אנשים במחיר זול יחסית. אבל אם המחסור הזה ימשך, הקבלנים יצטרכו לשכלל את השיטות, ואז הטכנולוגיות יכנסו ומהירות הבנייה תשתנה גם היא. זה רק עניין של זמן, גם אם אצלנו הכל זז לאט".

"למה בונים כל כך מהר בסין?", מחייך צחי פלאטו למשמע התהייה. "כי יש כוח אדם זמין ועובדים 3 משמרות סביב השעון. הרבה מן הייצור נעשה במפעל של קומפוננטות מוכנות prefab, לצד עבודת הרכבה ידנית אינטנסיבית באתר עצמו. כרגע עוד חסר הרכיב של הרכבה רובוטית אוטומטית באתר הבנייה עצמו, אבל הקונסטרקשן טק יתמקד בשנים הקרובות בכיוונים הללו".



למרות הכל לא נכסיק לבנות

היא אומנם משפיעה מאוד על שוק הדיור בישראל, אך הריבית הגבוהה היא לא השחקן היחיד שממשיך לדחוף את המחירים למעלה. ביקושים גדולים מול היצע לא מספק, תהליכים ארוכים ואיטיים בתכנון ובביצוע ועולים חדשים ותושבי חוץ שחולמים על בית בישראל – כל אלה מסמנים כיוון די ברור |
פנינה אלה, מנהלת סקטור בנייה ונדל"ן בבנק מזרחי-טפחות, מדברת על האתגרים של היזמים, ועל הרצון של הבנק להזרים "חמצן" שיניע את שוק הדיור קדימה

ל א הכול גן עדן בענף הנדל"ן בשנתיים האחרונות: המלחמה והריבית הגבוהה, הפכו את התקופה הזו ללא פשוטה עבור יזמים וקבלנים לא מעטים. אלה חשו על גבם את העול הכבד של הוצאות שגדלו, וגם את ההתקררות של שוק הנדל"ן, ששבר שיאים ב-2022, נסוג משמעותית בשנה שלאחר מכן בגלל עליות הריבית, וחטף מכה כואבת עם פרוץ המלחמה. אבל, פנינה אלה, מנהלת סקטור הנדל"ן במזרחי-טפחות, מביטה על מה שהיה, ובעיקר על מה שעוד צפוי להיות – ודווקא אופטימית. "למרות מה שחושבים או מרגישים, היקף הכשלים בענף לא היה גדול", היא אומרת.

"נכון שזו תקופה לא קלה עבור היזמים והקבלנים, אך בסך הכול – רובם הגיעו לתקופה המורכבת הזו אחרי כמה שנים טובות, שבהן הם צברו עודפים באופן שמאפשר להם להתמודד בצורה טובה עם הקשיים של העלאת הריבית והמלחמה הארוכה. הריבית היא פקטור מאוד משמעותי בשוק הנדל"ן, ולסביבת ריבית גבוהה כמו שיש היום, יש השלכות על רמות המינוף שהיזמים מוכנים לקחת על עצמם, ועל כושר החזר של המשכנתאות. ללא ספק, זה עדיין מעכב ומצנן את השוק".

פנינה אלה היא אחת מנשות המקצוע המנוסות ביותר בבנקאות הישראלית בכל מה שקשור למימון פרויקט של בנייה והתחדשות עירונית, והיא יודעת לזהות את כיווני השוק ואת מצב הרוח של היזמים, הקבלנים והרוכשים גם יחד. היכרות אישית מעמיקה עם השחקנים בשוק, מאפשרת לה ולמזרחי-טפחות, להבין את נקודות החולשה והעוצמה של השוק הישראלי.

ואחרי התקופה הקשה שעברה על מדינת ישראל, אלה

סיטי חדרה של אאורה



רואה כעת לנגד עיניה התעוררות של ממש בשוק הנדל"ן, ושיפור שעשוי להצביע על חזרה לשגרה. "אנחנו רואים החל מתחילת הרבעון הראשון של 2024 שיפור בהרבה פרמטרים", היא מסבירה. "אם זה בהיקף התחלות הבנייה, במכירת הדירות החדשות ויד שניה, ואם זה בעליה בהיקף המשכנתאות. כך, למשל, בחודש יולי הביצועים בשוק המשכנתאות הגיעו ל-9 מיליארד שקל, ובמקביל, יש היענות יותר טובה של יזמים למכרזים שמוציאה רמ"י. ללא ספק, אנחנו רואים שהשוק, פחות או יותר, חוזר לעצמו, וחוזר לנתונים שהיו לפני המלחמה".

איזה חששות אתם מזהים השנה אצל היזמים בשוק?

"הקושי העיקרי טמון בעלייה המאוד משמעותית בתשומות הבנייה ובעלויות המימון. שני הדברים האלה מביאים לגידול בהיקף העלויות של הקמת הפרויקטים. זה אלמנט שמכביד מאוד, ומכניס הרבה מרכיבים של חוסר ודאות לשוק. וזה בולט יותר היום מאשר בעבר, כי לא יודעים לומר בבירור מה הרווחיות הצפויה של פרויקט".

בתקופה כזו, הבנק ממשיך לממן פרויקטים?

"אנחנו נשענים על הכרות מרובת השנים שלנו עם השוק ועם היזמים, בודקים כל מקרה לגופו – ומקבלים החלטות לפי הפרויקט הספציפי. אנחנו כשחקן בולט בענף בסה"כ אופטימיים וממשיכים לממן עסקאות רבות בתחום".

הייתם יותר "קשים" במימון פרויקטים?

"לא הייתי אומרת יותר קשים, אבל ללא ספק אנחנו בוחרים היטב את העסקאות שאנחנו עושים. אני חושבת שהשנה שמנו דגש על נושאים מרכזיים כגון: תזרים המזומנים של היזם והיכולת לעמוד בריבית הגבוהה בשוק. כשריבית הפריים עמדה על 1.6%, גובה ההחזר היה נמוך יחסית. היום מדובר על הוצאה מהותית מבחינת היזמים".

אכרופו ריבית, מה את צופה שיקרה?

"הציפיה בשוק היא כי הריבית לא תשתנה בטווח המידי אלא רק בטווח היותר רחוק. כשאני לוקחת החלטה מה ואם לממן, כל התחשיבים שלנו נשענים על הריבית כפי שאנחנו רואים אותה כיום".

כאמור, היזמים חוזרים לשוק, וכך גם המשקיעים, והם מאמינים כי מחירי הדירות בישראל עדיין לא הגיעו לתקרה. מחקרמיוחד שנערך עבור מזרחי-טפחות בחודש אוגוסט מגלה כי 89% מהמשקיעים הישראלים סבורים כי מחירי הנכסים למגורים יעלו בעתיד. האופטימיות הזו היא תמונת ראי בכל מה שנוגע לציבור הישראלי שזקוק לדירות, אך רואה את החלום שלו מתרחק יותר ויותר. ואולי בגלל זה, גם הוא חוזר לשוק, ומתדלק את עליות המחירים שכבר מתקרבות ל-5% בחישוב שנתי. האם אפשר להסביר את ההתנהגות של הישראלים בכל מה שנוגע לרכישת דירה בעיצומה של המלחמה הארוכה בתולדות ישראל? "שוק הנדל"ן מאוד מורכב", אומרת



פנינה אלה, מנהלת
סקטור נדל"ן

פנינה אלה. "הוא מושפע מהרבה מאוד פרמטרים כמו ציפיות ותהליכים תרבותיים שקורים בישראל. התוצאה שאנחנו רואים כיום, היא שקלול של כל הדברים האלה יחד. כל פרמטר לוקח את השוק למקום אחר, ולכן כל כך קשה לחזות במדויק לאן השוק הזה הולך. אבל, אם מסתכלים היטב, הגורם העיקרי שמשפיע על השוק הוא שיעורי הריבית. הריבית זה הגורם המעכב או המתמרץ של השוק הזה. הגורם השני שמאוד משפיע זה האופי והתרבות של התושבים במדינת ישראל, והצורך לגור בדירה שנמצאת בבעלותם".

למעשה, את מתארת מערכת די בסיסית של פסיכולוגיה שמייצרת פער בין הביקוש ובין ההיצע

"לאורך השנים, למרות המאמצים, ההיצע לא מצליח להדביק את הביקוש הטבעי שיש בישראל. זה לא מדע בדיוני: איפה שיש עודף ביקוש, רואים את השוק רץ קדימה ועולה למעלה. צריך לקחת בחשבון את אי הוודאות שיש

כרגע, ואת האיום הביטחוני שעוד לא ירד מהפרק – אז בוודאי שיש השפעות על השוק. אבל בסך הכול, כשחושבים על המגמה העיקרית, אנחנו חושבים שהשוק ימשיך לצמוח ואנחנו אופטימיים. אנחנו מממנים עסקאות חדשות ורכישת קרקעות, ואנחנו מאפשרים את הזרמת 'החמצן' לשוק".

וכרגיל, השוק הוא בעיקר במרכז הארץ?

"מדמים לראות שגם היום יש מכירות בכל רחבי הארץ. יש מכירות גם בצפון, בנהריה למשל, וגם באזור הדרום. היו עסקאות חדשות, גם ביוני וגם ביולי. אנשים מאמינים בשוק, מאמינים שיהיה טוב וקונים את הדירות כי הם רוצים לגור בהן. הנדל"ן בישראל הוא לא ספקולציה, הוא שוק שמבוסס על ביקושים אמיתיים. אין פה בועה.

ועדיין, המצב לא יציב, ואף אחד לא יודע לאן הולכים בדיוק. עד כמה הבנק מוכן לקחת סיכונים?

"הבנק פועל בעולם של סיכונים וסיכונים. אי אפשר להימנע מזה. לתת אשראי זה תהליך שיש בו סיכונים, אבל אנחנו יודעים לגדר אותם, ואנחנו יודעים להיערך לקראתם. אנחנו מאוד פעילים בשוק ומכירים אותו היטב, מה שמאפשר לנו לפעול ולהתמודד עם הסיכונים. ברוב המקרים אנחנו מצליחים".

במבט קדימה, למה צריך לשים לב בשנים הקרובות?

"להתחדשות עירונית, ללא ספק. זה תחום מאוד חשוב בישראל. הוא נכון לבעלי הדירות הוותיקים, שזכאים לדירה עם מיגון מטילים ורעידות אדמה, והוא נכון לשוק בכלל. התחדשות עירונית מייצרת עתודות קרקע גדולות באזורי ביקוש. אנחנו רואים שזה תחום שצובר תאוצה, שצומח עם השנים, ומהווה כיום כ-30% מהתחלות הבנייה בישראל. זו תופעה חיובית מאוד. יש תהליכים מרתקים: אם בעבר הפרויקט התרכז רק באזור מרכז הארץ, הרי שהיום אפשר לראות פרויקט של פינוי בינוי גם במעגלים השניים והשלישיים. רואים פינוי בינוי במקומות כמו באר שבע, נהריה, אשדוד. הדבר הזה מתרחב וזו תופעה שהיא מאוד חיובית. אנחנו מממנים הרבה מאוד פרויקט בתחום של התחדשות עירונית. מימנו פרויקט במיליארדים, משום שאנחנו מאמינים בזה".

