

יותר משקיעי נדל"ן מוכרים את הדירה בהפסד: קפיצה גם במרכז הארץ

מנתוני הכלכלן הראשי עולה כי בארבע שנים נמצאת בראש טבלת הערים שהסבו למשקיעי הנדל"ן הפסד הון ריאלי • ראייה נוספת להתקררות השוק: גם ערים באזור ת"א נכנסו לרשימה

אריק מירובסקי

רכשתם דירה להשקעה בבאר שבע, בקריית גת או באילת, ואתם חשים שזה לא היה הצעד הטוב ביותר שביצעתם? אתם לא לבד. יותר מ-10% מהמשקיעים שרכשו דירות וזולות, בעיקר בדרום ובמיוחד בבאר שבע, הם הראשונים לחוש בשינוי האווירה בשוק הנדל"ן. כך עולה מבדיקת הכלכלן הראשי באזור את שוק הנדל"ן למגורים ברבעון הראשון השנה.

שוק הנדל"ן מתקרר מתחילת השנה, והדבר בא לידי ביטוי גם בקרב המשקיעים. בסך הכול ניכרת תופעה של עלייה במספר הדירות שהמשקיעים מכרו ברבעון הראשון של השנה, לעומת קורמו ולעומת הרבעון הראשון של 2024. בדיקה גיאוגרפית העלתה, כי בשישה מתוך עשרה מחוזות המיסוי נרשמה עלייה במכירת דירות על ידי משקיעים. זה מעלה את ההשערה, כי המשקיעים חשו שעלילת מחירי הדירות מיתנה את עצמם, והשוק עומד בפני ירידות. ואכן, יש לציין כי בחודשי השנה הראשונים נרשמו ירידות במדרי מחירי הדירות של המ"ס.

ואולם, זו לא הייתה הסיבה היחידה. בדיקה מעמיקה יותר העלתה, כי לא כל האקוויטים שביצעו משקיעי הנדל"ן היו מוצלחים. כתשעית מהדירות הללו נמכרו תוך הפסד הון ריאלי למוכרים. במילים אחרות – המשקיעים מכרו את הדירות במחירים שאולי היו גבוהים ממחירי הרכישה שלהן, אך בהצמדה למדד הם התבררו כנמוכים יותר. משקיעים אלה הגיעו למסקנה, שאם עד כה מחירי הדירות שלהם לא עלו במידה המצופה – עדיף לחתוך בהפסדים ולמכור.

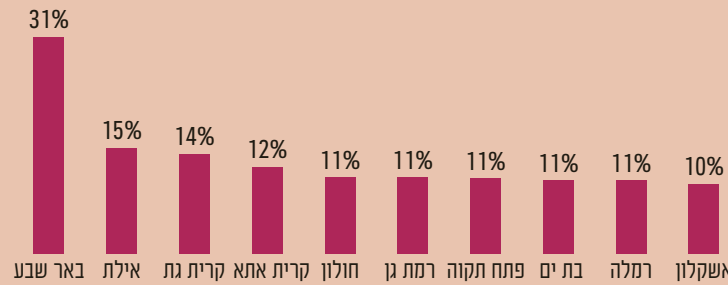
ברומה לרבעונים הקודמים, עוד קודם לפרוץ המלחמה, האזור שרשם את השיעור הגבוה ביותר של מכירות בהפסד הוא הדרום. למעלה מחמישית (21%) מהדירות שמכרו המשקיעים באזור זה נמכרו בהפסד הון ריאלי.

7% באזור ת"א: עלייה לעומת הרבעון המקביל

גם באזור תל אביב נרשמו מכירות בהפסד, אך כאן מדובר ב-7% מהמכירות. עדיין מדובר במספרים נמוכים משמעותיים מאשר בממוצע הכלכלי-ארצי, אך העובדה שברבעון הראשון של 2024 השיעור הגיע ל-4% בלבד מורה, כי עם השתנות הכיוון בשוק, גם משקיעים באזורים שנחשבו בעבר "בטוחים" צריכים לנקוט משנה זהירות.

כשמדובר בערים בדרום הערים

באר שבע היא העיר ההפסדית ביותר, בפער מהיתר 10 הערים המובילות בשיעור דירות שנמכרו בהפסד על ידי משקיעים, Q1 2025



מקור: הכלכלן הראשי באזור



הכלכלן הראשי, שמואל אברמון
צילום: יוסי זמיר

שהפכו למלכודות למשקיעי נדל"ן, באר שבע כאמור מובילה עם 31% ממכירות המשקיעים שביצעו בהפסד ריאלי; אחריה אילת עם 15%, קריית גת 14%, אחריה אתא 12%, וכאן מופיעות כמה ערים מאזור תל אביב: חולון, רמת גן, פתח תקוה, בת ים, ורמלה, שכולן כ-11% מסך הדירות שנמכרו ברבעון הראשון של השנה הסבו למשקיעים הפסדים.

מצד שני, ברחובות, בגבעתיים, בחדר השרון, בנשר, בעפולה ובנהריה – לא נמצאו דירות שנמכרו בהפסד הון ריאלי; בהרצליה, בנתניה, באשדוד, בראשון לציון, בתל אביב, בכני ברק, בלוד ובקריית ביאליק נמצאו דירות ספורות שנמכרו בהפסדים.

שיעור נמוך של רכישת דירות על ידי תושבי חוץ

ומה קורה עם תושבי החוץ? הכלכלן הראשי בדיק את רכישת הדירות שלהם ומצא, כי ברבעון הראשון של השנה הם רכשו 433 דירות, גידול של 37% לעומת הרבעון הראשון של 2024, אך ירידה של 12% לעומת הרבעון הראשון של 2024.

בסך הכול, מאז פרוץ המלחמה נרשמה עלייה במספר הדירות שנרכשו על ידי תושבי החוץ, אבל מדובר בכמויות נמוכות מאוד של רכישות, שמהוות כ-2% מכלל העסקאות בשוק. זאת בעוד שלפני 20 שנה, כשרכישות תושבי החוץ היו בשיא, הן הגיעו לכמויות מרובעות מהכמויות הנרכשות היום, ושיעורן הגיע ל-5% מכלל העסקאות.

ואולם, עוד בימים ההם תושבי החוץ הגיעו מסקטורים שונים ורכשו דירות במגוון ערים, כגון ירושלים, תל אביב, אשדוד, רעננה, הרצליה ונתניה. כיום מאזור היחיד שבו הם רוכשים דירות הוא ירושלים, ועיקר הרוכשים הם דתיים וחורדים.

היטל השבחה של עשרות מיליונים תוקע הקמת מגדל יוקרה בצומת מעריב

כמעט שש שנים לאחר שהחלה הריסת "בית מעריב" המיתולוגי במרכז תל אביב, וכשלוש שנים וחצי לאחר שהושלמו העבודות – מגדל יעקב נמרודי המתוכנן במקום טרם התרום. כעת, שומה מכריעה קובעת כי היוזמה, הכשרת הישוב, תשלם כ-64 מיליון שקל כהיטל השבחה להקמת המגדל, בעוד שהחברה טענה כי עליה לשלם לכל היותר כמה מאות אלפי שקלים.

באוגוסט 2023 נשלחה להכשרת הישוב שומת היטל השבחה מטעם עיריית תל אביב-יפו בגין מימוש – קרי הוצאה לפועל של הקמת מגדל יעקב נמרודי בדרך של היתר בנייה. העירייה קבעה כי ההשבחה בגין המימוש היא בשווי כולל של כמעט 270 מיליון שקל, קרי היטל ההשבחה שנדרשת החברה לשלם הוא כ-134 מיליון שקל. במימוש חלקי (ללא שטחי מלונאות, שהעירייה ממליצה לכלול בפרויקט אך החברה עורנה שוקלת אם להקים), היטל ההשבחה שמבקשת העירייה עומד על כ-96 מיליון שקל. החברה, מנגד, טענה כי אין בפרויקט השבחה כלל – וכי אם בכל זאת תחליט לכלול שטחי מלונאות בפרויקט, עליה לשלם לכל היותר 200 אלף שקל כהיטל השבחה.

השמאי המכריע גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין, פסק לאחורונה בנושא – כשנתיים לאחר הגשת השומה מצד העירייה. קביעתו: עיריית תל אביב-יפו לא תקבל את כל מבוקשה, אך הכשרת הישוב תירש לשלם כ-64 מיליון שקל כהיטל השבחה על חלקה היחסי בפרויקט.



הפרסום
בגלובס,
2.9.25

מחברת הכשרת הישוב נמסר, כי "השמאי המכריע קיבל את עמדת החברה בחלקה, והפחית את היטל ההשבחה. להערכת החברה, בעמדת השמאי המכריע נפלו טעויות והחברה תגיש ערר בנושא".

עבודות הריסה של יותר משנתיים

הקרקע שעליה מתוכנן לקום מגדל יעקב נמרודי חולשת על 1,712 מ"ר בצומת הרחובות דרך מנחם בגין וקורליבך. עד לסוף שנת 2019 עמד במקום בית מעריב המיתולוגי, אשר היה שייך לחברת הכשרת הישוב, ובסמוך לו היה גם גשר מעריב. הגשר נהרס בשנת 2015, ואילו לבית מעריב ניתנו היתרי הריסה ראשונים בנובמבר 2019 – אז גם החלו עבודות ההריסה.

עבודות ההריסה של בית מעריב החלו בפועל באותו חודש שבו ניתנו ההיתרים הראשונים, בנובמבר 2019, אך נמשכו יותר משנתיים. גם ההקמה אורכת זמן, שכן נכון להיום – שלוש שנים לאחר השלמת ההריסה – החברה נמצאת רק בשלב הריפון והחפירה.

מדוע ההקמה נמשכת זמן רב כל כך? השומה המכרעת של השמאי צדיק מספקת תשובה מסוימת לכך: חברת הכשרת הישוב פירטה בפניו על סוגיית התארכות הפרויקט, וטענה כי "לוח הזמנים הנדרש להקמת הפרויקט בהשוואה ללוח הזמנים הנדרש להקמת פרויקט בעל שטח בנייה זהה במגרש גורמטיבי, ארוך יותר, מחייב עלות מימון גבוהה יותר, עודף תקורות ועודף תשלום בגין שכר העובדים. התארכות הפרויקט נובעת, בין היתר, מאופן הביצוע של השטחים התת-קרקעיים, מאחור בשטח התארגנות ושטחי אחסון ומנגנונות מורכבת לשטחי הבנייה".

יובל ניסני