

# "זו לא עליית מחירים - זו דהירה. אבל קשה לקרוא לזה בועה, כי אני לא רואה את זה מתפוצץ"

שמאית המקרקעין נחמה בוגין לא מוצאת היגיון במלחמה נגד משקיעי הנדל"ן, מאמינה שהפתרון להשתוללות מחירי הדירות הוא פשוט למדי - ומסבירה מדוע צעירים בכלל לא צריכים להשקיע את הכסף שלהם בנדל"ן ■ בימים אלה מתמודדת בוגין על ראשות לשכת שמאי המקרקעין

06:38 06.05.2022 מאת: עדי כהן

בסוף שנות ה-80, כששמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין בחרה להשאיר על המדף את התואר באגרונומיה ולשנות כיוון — עולם הנדל"ן היה רחוק שנות אור ממצבו כיום. "במהלך הלימודים קניתי את דירת המגורים הראשונה שלי בבניין ישן בהוד השרון, קומה שלישית בלי מעלית, ב-30 אלף דולר. כזוג סטודנטים צעירים בתחילת הדרך, זה היה מבחינתנו סכום מטורף", היא נזכרת. ואולם את המציאות הנדל"נית שחוות כיום משפחות צעירות היא מעולם לא דמינה. "תקופות של עליות מחירים היו פה כבר קודם, אבל כזה דבר עוד לא ראיתי", היא מודה, ומנסה לשחזר: "גם בתקופות אחרות שבהן היו עליות של 10% בשנה לא הגענו למספרים של השנה האחרונה". באחרונה הודיעה בוגין כי תתמודד על ראשות לשכת שמאי המקרקעין, והיא מספרת כי בד בבד, היא נאבקת להגן על תארה ולזכות באליפות הרביעית שלה במרוצי מכונות. באופן אבסורדי, נראה כי באחרונה יש הצטלבות בין המושגים של שני העולמות: "זאת כבר מזמן לא מגמה של עליית מחירים — זו דהירה", היא מסכמת.

## אז השוק יצא משליטה? את לא רואה סיבה לאופטימיות?

"את העתיד אי־אפשר לחזות, אבל כשמסתכלים על המשתנים הנוכחיים אני לא רואה תרחיש שבו המחירים יורדים. זה מתכנס להסבר הרגיל והבנאלי, אך הנכון — היצע מול ביקוש והפער ביניהם. בישראל, מדובר בפערים עצומים שרק גדלים והולכים. מצטרפות לכך עוד שורה ארוכה של סיבות, למשל הקורונה. היות שהענף הוגדר חיוני, היה נדמה שלא היתה למגפה שום השפעה, אבל בפועל זה לא נכון. היתה האטה לא מבוטלת הן בעבודת ועדות התכנון והן בביצוע — וזה עוד אחרי שנתיים בלי ממשלה. כמו כן, אני חושבת שהיום רואים בבירור כי אחת הסיבות להשתוללות הזו היא תוכנית מחיר למשתכן — שהיתה לא פחות מאסון לאומי".

## שמענו כינויים רבים לתוכנית הזו, אבל אסון לאומי?

"ממש כך. התוכנית גרמה המון נזק לשוק, אני לא בטוחה שמבינים עד כמה. יש אינספור בעיות וכשלים. למשל, ברוב הפרויקטים היה מדובר בדירות שאינן זמינות בפועל — מה שעבור הזוגות הצעירים משמעו המתנה של שנים עד סיום התכנון והבנייה. הם סופגים את המשך תשלומי השכירות ואולי את המשכנתא שכבר נלקחה, בשעה שהם לא ייהנו מהעליות שהיו בינתיים בשוק. לצד זה, שתי רעות חולות נוספות של התוכנית היו העובדה שהיא הפכה הרבה מהזוגות הצעירים למשקיעים בעל כורחם בהשקעה שאינה נכונה להם, וכן הביאה לשוק הרבה מאוד פרויקטים דפוקים מבחינה תכנונית. בסופו של דבר, כדי לבנות בזול צריך לחסוך במשהו. ראינו את זה אפילו במקומות הכי אטרקטיביים שבהם הוצעו דירות בהנחה, למשל בגליל ים, שם 40% מהזוכים ביטלו את הזכייה שלהם כשהם הבינו מה המוצר שהם מקבלים. במקומות כמו ערי פריפריה רחוקות, שהוצפו

בפרויקטים של מחיר למשתכן, מה שקורה הוא שיוצאת לשוק כמות מטורפת של דירות להשכרה בבת אחת, כי מרבית הזוכים בערים האלה בכלל לא גרים שם. סביר להניח שלהרבה מהם שלא יהיו בכלל שוכרים, וזה עוד לפני שמדברים על מה שיהיה עוד חמש שנים, כשכולם שם ירצו למכור. כך שלמעשה, מחיר למשתכן לא רק שלא סיפקה פתרון אמיתי ונכון לקהל היעד שלה — היא גם רוקנה את השוק, כי כל אדמות המדינה הלכו לשם, והיום אנחנו משלמים את המחיר".

## ועכשיו ממחזרים את אותו פתרון — ומצפים לתוצאה אחרת.

"זה אבסורד בעיקר כי ממש היום אנחנו רואים את התוצאות בשוק — התנפלות של יזמים על הקרקעות שמשווקים, לאחר תקופה ארוכה שהוא פשוט התרוקן. רואים את זה גם בקרקעות הפרטיות, שבעלי הזכויות בהן רואים את הטירוף שקורה כרגע ומעלים מחירים, וגם כמובן בקרקעות מדינה, שעליהן יזמים משלמים גם פי 2 ו-3 מהמחיר שנקבע במכרזים".

## "שמאי לא יכול לנחש מה יהיה — אנחנו לא נביאים"

למעשה, התופעה הזאת לא מזיקה רק לשוק — אלא גם לשמאים. מול ההימורים של יזמי הנדל"ן, נראה כי ההערכות השמאיות נתפשות יותר ויותר כהמלצה, שאולי קצת מתייגת.

"העליהם שנוצר נגד השמאים בתקופה האחרונה בהמשך לאמירות מהסוג הזה, כאילו אי-אפשר לסמוך על השמאות כי שמאי אומר X ובסוף משלמים פי 3 מזה — הוא עגום ומכוער. שמעתי את זה לא פעם באחרונה, גם מצד בכירים בענף ובמשרדי הממשלה".

## בכנס השמאים האחרון אמר את זה גם מנכ"ל משרד השיכון, אביעד פרידמן. יכול להיות שבמקום להיעלב — צריך דווקא לבחון מחדש את השיטה?

"התשובה היא פשוטה: במציאות הנדל"נית היום בישראל, דווקא הגורם היחיד שנשאר שפוי הוא שמאי המקרקעין. בשוק כזה משוגע, ובמצב שבו ההיצע כל כך דל, תמיד יהיו מי שיחליטו להתאבד על המכרזים ולהמר בענק, כל חברה משיקוליה שלה. אני פוגשת את זה מקרוב: למשל, ליוויתי באחרונה חברה גדולה שהיתה חייבת שטח למפעל כי אם היא לא תקים אותו ההפסדים העסקיים שהיא תספוג יהיו כבדים מאוד. בשביל חברה כזאת, עליית מחיר הקרקע הוא דבר שנבלע בשיקולים העסקיים — אז מראש מצמצמים את הסיכון להפסיד אותה ומציעים את המחיר הכי גבוה שיכולים. וזאת רק דוגמה אחת, זה יכול להיות גם הרצון או הצורך של יזמים ליצור פורטפוליו של נכסים באזורים שונים, או חשיבות לדריסת רגל במקום זה או אחר. בסופו של דבר אותם יזמים, בין שזה בשטחי הלוגיסטיקה ובין שזה בקרקעות למגורים, רואים את הצורך שגובר והולך להיצע — ומהמרים על המשך עליות המחירים".

## אולי הציפיות של היזמים צריכות לקבל יותר ביטוי בהערכות השמאיות.

"שמאי לא יכול לנחש מה יהיה. אנחנו לא נביאים. תפקידו של השמאי הוא לקבוע שווי על בסיס עסקות שהיו בשוק בפועל, ולא על בסיס מה שהוא מנחש שיהיה עוד חמש או עשר שנים. אז כשיש עסקה אחת, שתיים או שלוש שמתבצעות בפער מטורף מהשמאות, אי-אפשר להתייחס אליהן בתחשיבים השמאיים, כי הן עדיין חריגה. גם הבנקים, שעבורם עושים מראש את השומות האלה, לא יקבלו הערכה שמאית שגבוהה בהרבה מעסקות אחרות שכבר קרו באזור כהערכה הגיונית. אבל כשמגיעים לכמות עסקות שנסגרות במחירים גבוהים בהרבה מההערכות, ברור שגם השומות יעודכנו ויהיו גבוהות יותר מראש. בינתיים, חשוב לזכור שיש הבדל עצום בין שווי לבין מחיר. לצורך העניין, נניח שיש לי נכס שעל פי הערכת שמאי, שוויו הוא 10 מיליון שקל. זה לא יעניין אותי כשמישהו

יבוא ויציע לי עליו 13 מיליון שקל, כי ברור שאמכור לו במחיר הזה — אבל זה לא אומר שזה מה שהנכס שווה".

## נשמע כמו תחילתה של בועה, לא?

"קשה לי לומר בועה, כי אני לא רואה את זה מתפוצץ. בעיני למצב הזה יש שני פתרונות מרכזיים, אבל להערכתי גם הם יביאו לצינון העליות בלבד, ולא לירידה. פתרון אחד הוא דיור להשכרה, כלומר להביא לכך שלא כל הישראלים ירצו לקנות דירה, כי מוצעת להם אלטרנטיבה שפויה אחרת. בעולם המערבי הנושא של שכירות מקובל בהרבה ממה שהוא אצלנו. כאן יש את המחסום הפסיכולוגי, ונוסף על כך אין אלטרנטיבות ופתרונות ראויים בפועל. כל עוד אנשים ימשיכו להיות תלויים בגחמות של בעלי דירות פרטיים, הם ימשיכו לרצות דירה משל עצמם. אני חושבת שאנחנו נמצאים בתחילת מגמה של שוק מתפתח של שכירות ארוכת טווח, אבל הוא צריך להיות הרבה יותר מרכזי".

## נכון שיותר צעירים מתרחקים בעל כורחם מהחלום של דירה בבעלות למגורים — אבל זאת מציאות שנכפית עליהם, לא שאיפה אמיתית.

"זוגות צעירים צריכים להבין שמבחינה כלכלית נטו, להשקיע את הכסף שלהם בדירה זו לא בהכרח הבחירה הנכונה. בסופו של דבר, התשואה על השכרת דירת מגורים בארץ היא כ-3%, כשמוזל זה, לשם ההשוואה, התשואה על השקעה בנכסים מסחריים כמו משרדים, מסחר או לוגיסטיקה היא לפחות 7%. גם שם, ולא רק בשוק המגורים, רואים את הדהירה במחירים. אז בעצם את אותם 2 מיליון שקל שרצית להשקיע בדירה תוכלי להשקיע בנכס מסחרי או בעסק, ולכך להשיג תשואה שתאפשר לך לשלם את השכירות ותשאיר אותך עם הפרש רווח גדול יותר".

## אני מניחה שרוב המשקיעים בארץ לא בונים על השכירות, אלא על ההשבחה לאורך זמן.

"נכון, אבל ההשבחה הזו קורית גם בנכסים המסחריים למיניהם. כך למשל, העליות שראינו בשנים האחרונות בענף הלוגיסטיקה היו מטורפות, בשיעור של עשרות אחוזים, בעיקר מאז פרוץ הקורונה והמעבר ליותר קניות מקוונות, שהגדילו את הביקוש לתחום. זה בעיקר שינוי מחשבתי — הרי השקעה לא צריכה להיות לעולמי עד. זוג צעיר יכול לבחור באפיק שייתן תשואה גבוהה יותר, ועוד כמה שנים, כשיהיה לו הון משמעותי יותר, לקנות דירה במקום שבו הוא חולם לגור. ברור שבאפיקים האלה יש סיכון גדול יותר מאשר במגורים, ולכן גם התשואות גבוהות, אבל גם כאן אפשר לעשות עסקות מושכלות וסבירות מבחינת הסיכונים שנוטלים".

## אז המלחמה במשקיעים שהמדינה הכריזה עליה טובה בעיניך?

"ממש לא. הספורט הלאומי שנהיה פה — להילחם במפלצת הגדולה שנקראת משקיעי הנדל"ן — הוא לא פחות מהזוי בעיני, במנותק מהשאלה אם נכון לכל אחד להשקיע בדירות. בשורה התחתונה, כל פעם שניסו להרחיק את המשקיעים זה רק גרם נזק. קודם כל, הרבה כסף ישראלי יצא בעקבות זאת החוצה בשנים האחרונות, וזה כשלעצמו נראה לי עקום כמדיניות ממשלתית. נוצרה סיטואציה מגוחכת שבה מדברים על המשקיעים כאילו כולם טייקונים שמחזיקים בעשרות דירות כל אחד, מענישים אותם על סמך זה — ועל הדרך שוכחים את הפגיעה בשוכרים".

## "הדירות בתוואי המטרו הפכו לבנות ערובה"

שינוי נוסף שנרשם באחרונה היה העלאת הריבית ל-0.35%, והציפייה היא שתוך שנה היא תעלה לכ-1.5%. מרגישים את ההשפעה בשטח?

"אני לא חושבת שהשוק כבר מפנים את ההשפעה, אבל אני יכולה להגיד שהשמיים עם היד על הדופק בנושא. העלאת ריבית בהחלט יכולה לגרום למיתון הביקושים, ובאמצעותו למיתון עליות המחירים. מהבחינה הזאת זה אמצעי יעיל. כרגע העלייה מזערית בלבד, אבל אם וכאשר הריבית תגיע ל-1.5%, אני מעריכה שבהחלט נרגיש את זה. מצד אחד תהיה הכבדה על הרוכשים, כי המשכנתאות יהיו יקרות יותר, אבל מצד שני זה יכול למתן את המחירים. זה המקל והגזר יחד".

## **אז מבחינתך, שכירות ארוכת טווח כדרך לריכוך הביקושים היא פתרון אחד להשתוללות המחירים. מה הפתרון השני?**

"התחדשות עירונית. היום זאת הדרך הכי משמעותית ויעילה להגדלת מספר הדירות במרכזי הערים, אפילו פי שלושה מהמצב הקיים. יש בכך ניצול טוב יותר של הקרקע, שיפור פני הערים וגם פתרון ליזמים במציאות שבה אין קרקעות זמינות לבנייה, בעיקר באזורי הביקוש. במשך שנים יזמים גדולים לא התקרבו לתחום הזה, והם נרתעו מהמחשבה על ריצה אחרי בעלי דירות. המצב בשוק בשנים האחרונות הביא אותם להבנה שאין להם ממש ברירה אחרת. זה אולי הדבר הטוב היחיד שעשתה תוכנית מחיר למשתכן — בכך שבלי להתכוון היא נתנה דחיפה לתחום הזה".

## **גורמים נוספים שנוספו באחרונה לשוק ועשויים לחולל בו שינויים דרמטיים הם פרויקטי התשתית הלאומיים, בראשם הרכבת הקלה והמטרו. כבר מרגישים את ההשפעה שלהם על המחירים?**

"בהחלט. מבחינת הרכבת הקלה, ובפרט איפה שהתחיל הביצוע — ההשפעה היא די משמעותית. לצורך העניין, בדיקה שביצענו באחרונה הראתה כי ברחוב אבא הלל ברמת גן או ביפו, מוקדים שצפויים ליהנות מקרבה לתחנות עתידיות של הקו האדום של הרכבת הקלה, מחירי נכסים עלו בחמש-שש השנים האחרונות ב-1.3–1.5 מיליון שקל. אלה עליות משמעותיות, אם כי עליות בשיעור נמוך יותר ראינו גם ברחוב קרליבך בתל אביב ובמרכז בת ים. אמנם בכל אותם מוקדים היו גם כך עליות מחירים בשנים האלה וקשה להפריד את הרכיב הזה מהציפייה לרכבת הקלה, אבל אין לי ספק שיש לכך השפעה מהותית".

## **ומה לגבי המטרו?**

"המטרו אמנם עדיין על הנייר, אבל גם אותו כבר מביאים בחשבון בהערכות השווי של נכסים. ההתייחסות היא בכמה כיוונים: ראשית, יודעים שההתקרבות לתחבורה מעלה את ערך הנכס, כך שלחלוטין מתייחסים אל תוואי המטרו גם בהערכות השמאיות, עם הבחנה ברורה בין תוואי המסילה לבין סביבת התחנות. ברוב המקרים המטרו יוצר יתרון לנכס, בטח במקומות שבהם צפויה העצמה של זכויות כמו במבנים שקרובים לתחנות עתידיות, אבל יש גם תרחישים אחרים. כך למשל, במקומות רבים נפגעים מבנים שהם קו ראשון לתוואי או לתשתיות תחבורה בכלל, ובמקרה של המטרו זה יכול להיות נכון גם לגבי מבנים שממוקמים על הציר שבו מתוכנן התוואי. אומרים שהמסילה תעבור 30 מטר מתחת לפני האדמה, כך שאין לזה שום משמעות — אבל בפועל אין כיום דבר כזה בארץ, ואף אחד עדיין לא באמת יודע מה זה יעשה. האם זה יסכן את המבנים? האם ירגישו רעידות? כבר היום אנחנו יודעים שהחפירות האלה יגבילו את הבנייה לגובה באותם נכסים, מה שמגלם גם פגיעה בהם".

## **ואת החששות האלה מרגישים כבר כעת במחירים?**

"בהחלט. מבחינתי, כל הדירות בתוואי המטרו הפכו היום לבנות ערובה. לא ברור מתי יבנו את הפרויקט ואיך — ובינתיים הן תקועות בין שמים וארץ. במצב הזה, נראה שאף אחד לא יקנה את הדירה שלך במחיר מלא. ראיתי את זה אצל קבוצת בעלי דירות שליוותי ברעננה, שמתחת לבתים שלהם מתוכננת לעבור הרכבת. כבר היום הם נתקלים

בקשיים במכירת הנכסים שלהם, בטח במחיר שהם היו מצפים במציאות של עליות מחירים".