

שוק הנדל"ן כיום אתגרים בתמחור ומימון עסקאות

רו"ח יגאל ביטון, שותף, מנהל תחום נדל"ן
פאהן קנה ושות'

28 באוקטובר 2020

במבט על - סקטור הנדל"ן לאחר 2 סגרים

אי הודאות מתעצמת
ואינה מדלגת על שום
תחום בענף הנדל"ן



השפעות המשבר - טווח ארוך, בינוני וקצר

קיים אתגר קבוע בניסיון לנתח את ענף הנדל"ן מאחר וזהו תחום אשר מגיב להשפעות ארוכות טווח.

הקורונה מחדדת את השאלה ומציבה בפני הענף השפעות לטווח ארוך, בינוני וקצר ובעיקר על:



• אינדיקציה לירידת
ערך
קיפאון



• טווח קצר/ארוך

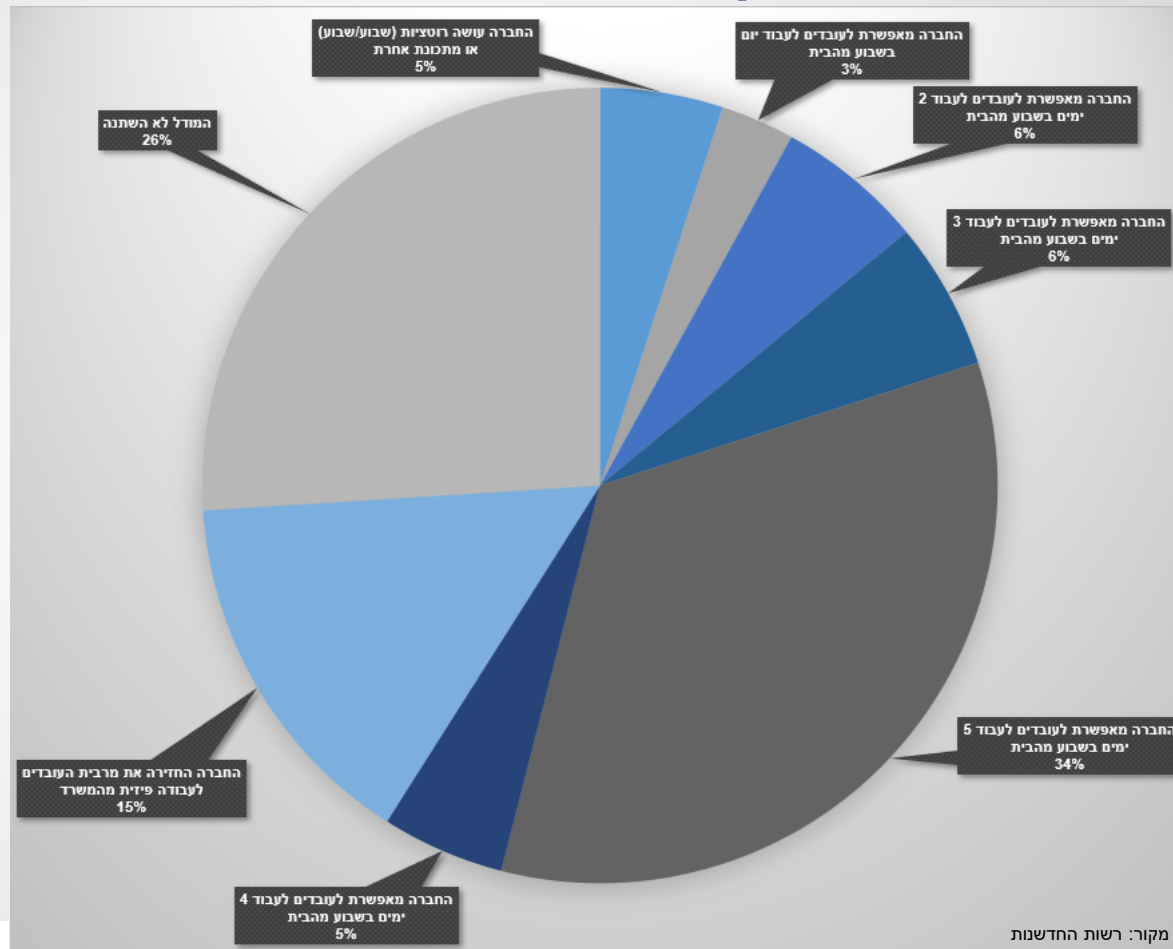


• מגמת ירידה

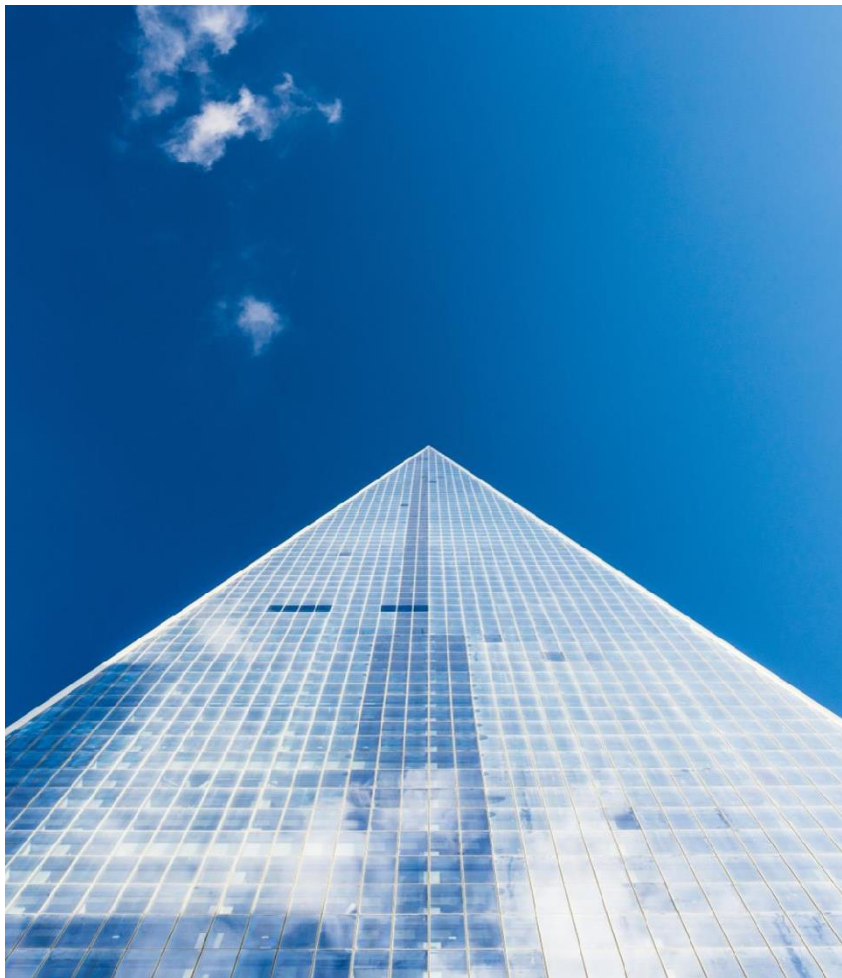


• תחום המגורים
• שטחי משרדים
• שטחי מסחר

תחום המשרדים - היי-טק



מקור: רשות החדשנות



תחום המשרדים בעתיד

בטוח הקצר

שוק של משכירים, פגיעה מועטה

6
חודשים

בטוח הבינוני

תחילתו של מהפך ומעבר לשוק של שוכרים
האטה/קיפאון עד שהשוק יתאים את עצמו לעסקים
בסביבת קורונה

12
חודשים

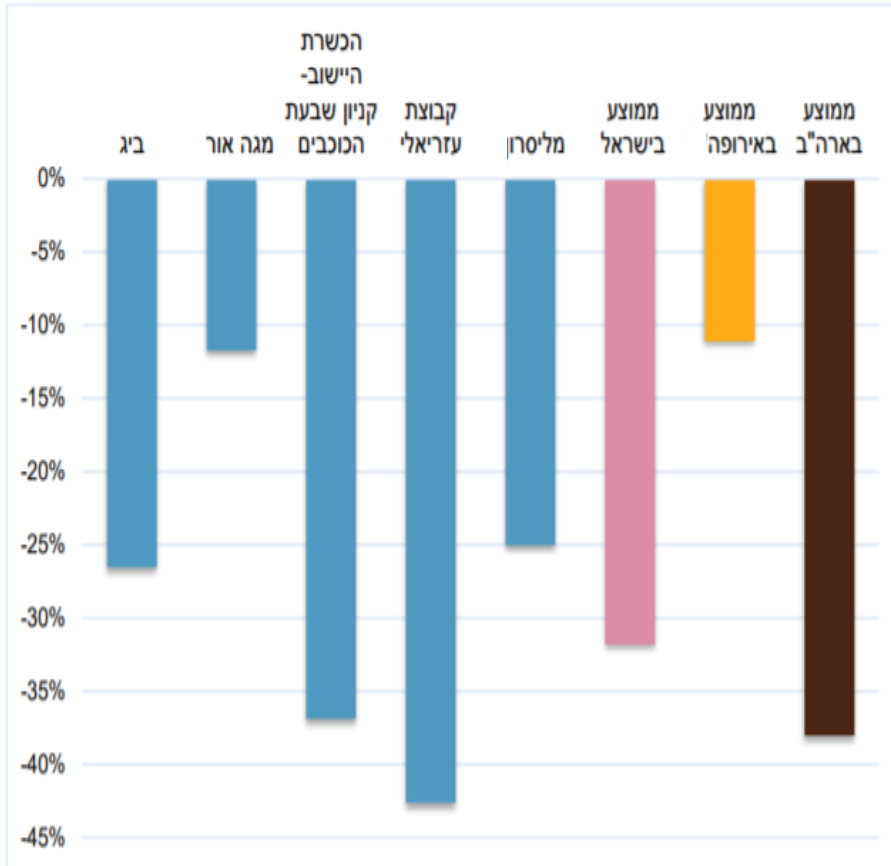
בטוח הארוך

- שוק של שוכרים, דפוס עבודה מהבית, מיתון, סיום חוזי שכירות
- פעילות החברות השיתופיות - (WeWork, MindSpace וכו')
- חניונים

18-24
חודשים

תחום המסחר

תרשים 1: ירידה ב-NOI מנכסים זהים במחצית הראשונה של 2020



מקור: מעלות 10/2020
Maalot Ltd - | Ratings Global P&S

➤ ההאטה כבר הייתה קיימת אך המשבר האיץ תהליכים לכיוון של מסחר מקוון (אפקט אמזון)

➤דמי השכירות המורכבים משכ"ד ואחוז מהפדיון נפגעו בזמן הקצר וצפויים להיפגע עוד עקב המשך המגבלות

➤פגיעה ב NOI מגמה עולמית

➤ירידה בשווי הנכסים



תחום המגורים

בסקירת ענף הנדלן לרבעון השני של 2020 עולה תמונה קודרת

➤ ירידה ברבעון השני לעומת הרבעון הראשון של 25%

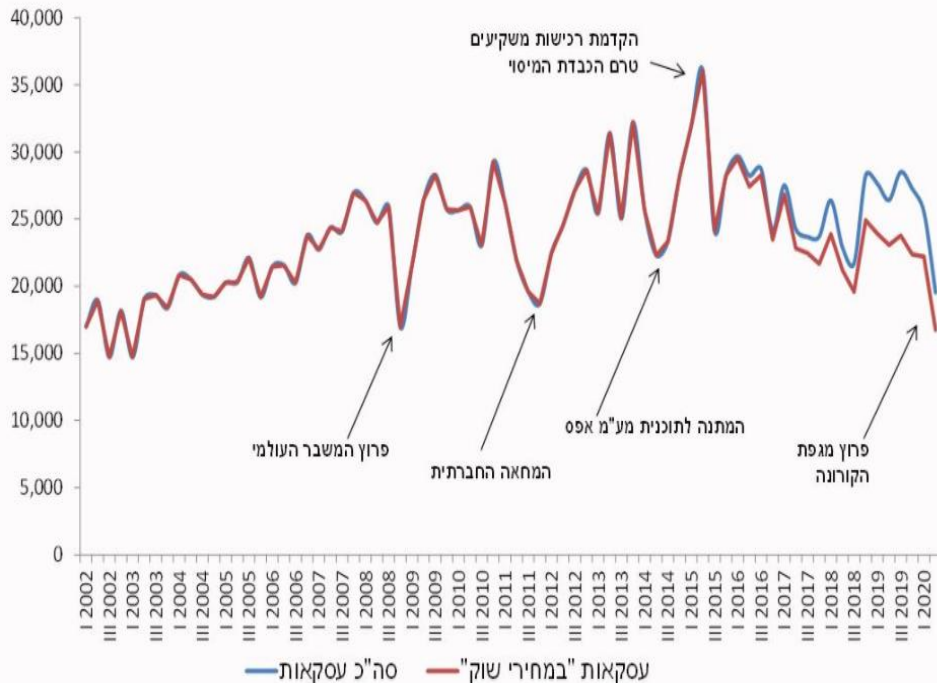
➤ ברבעון השני חלה ירידה של 27% מול אותו רבעון אשתקד

יש לזכור כי גם הקטנה של הביקוש כתוצאה

ממצוקה כלכלית זמנית לא תשנה את העובדה

שהביקוש קשיח למול היצע נמוך

רכישת דירות 2002-2020, רבעוני
סה"כ עסקאות ועסקאות "במחירי שוק" - ארצי



מקור: משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי

תחום המגורים - המשך

פילוח גאוגרפי

➤ גם בפילוח לפי אזורים גאוגרפיים ניתן לראות כי קיימת ירידה חדה במספר העסקאות

דירות שנמכרו ברבעון השני 2020 (כולל מחיר למשתכן)		
שינוי לעומת רבעון ראשון 2020	שינוי לעומת רבעון שני 2019	
-25%	-20.50%	אזור ירושלים
-21.8%	-24.90%	אזור חיפה
-41.3%	-33.60%	אזור תל אביב

מקור: משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי

דירות להשקעה

➤ הרמה הנמוכה ביותר שנרשמה ברכישות דירות להשקעה מאז תחילת העשור הקודם לפחות.

דירות להשקעה			
ירידה באחוזים	רבעון שני 2019	רבעון שני 2020	
-32%	3,036	2,300	רכישת דירות
-26%	4,914	3,900	מכירת דירות

מקור: משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי

שוק הנדל"ן כיום אתגרים בתמחור ומימון

11:00



28/10/2020



WEBINAR



דברי פתיחה יגאל ביטון, שותף, מנהל תחום נדל"ן, פאהן קנה ושות'	11:00- 11:10
תמחור עסקאות ומחיר הכסף בימי קורונה רו"ח שלומי ברטוב, שותף, מנכ"ל פאהן קנה יועצים	11:10- 11:40
אתגרים בהערכות שווי נכסים רוני זרניצקי, משפטן ושמאי מקרקעין, אינג' יוסף זרניצקי	11:40- 12:00
אתגרים בשוק הנדל"ן "לאחר הגל השני" חנן מור, יו"ר ומייסד קבוצת חנן מור	12:00- 12:20