

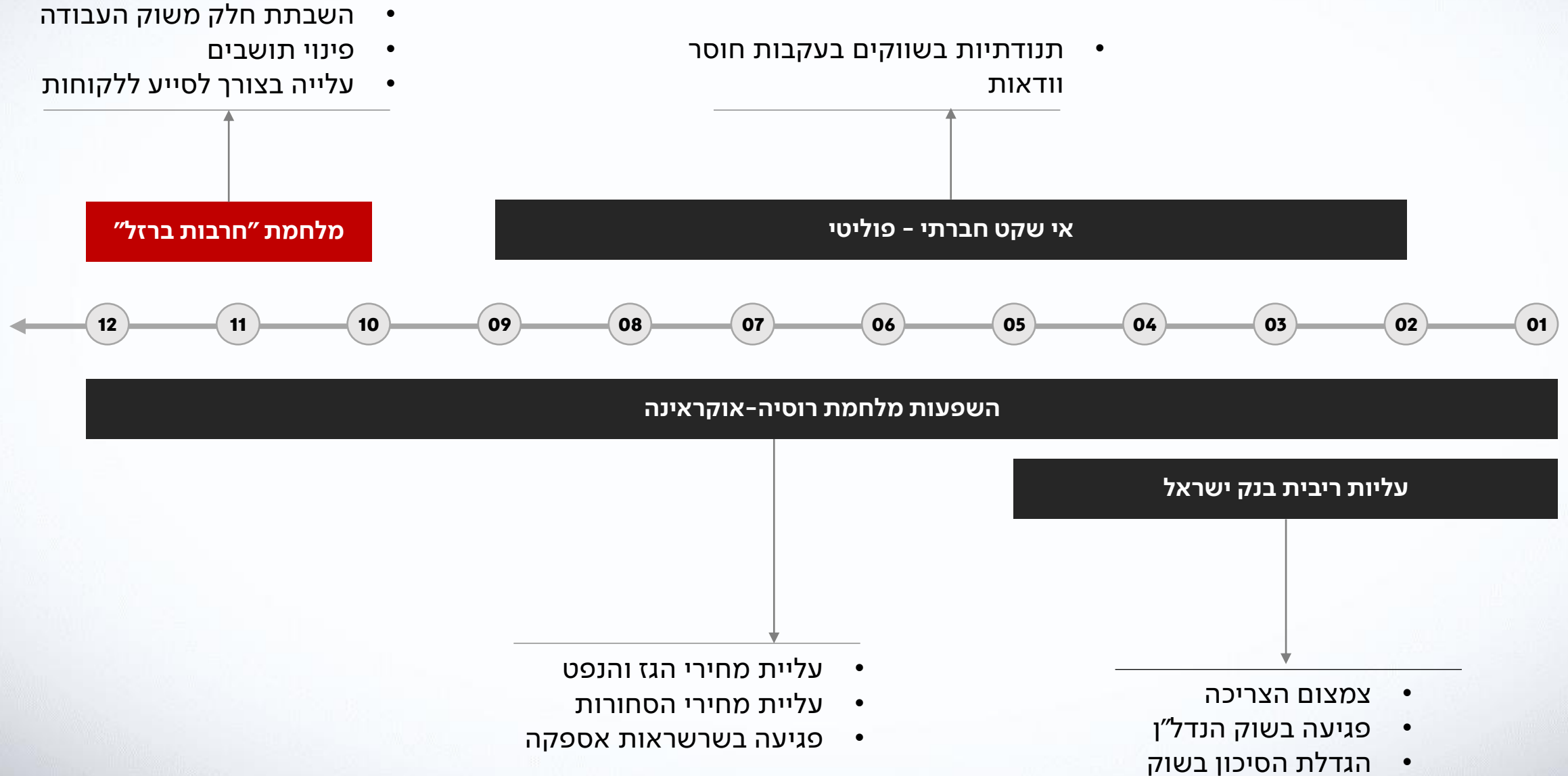
אביב הגיע

הסימנים שמצביעים על התחממות שוק הדירות

אורי יוניסי | ראש חטיבת משכנתאות



איזו שנה עברה עלינו



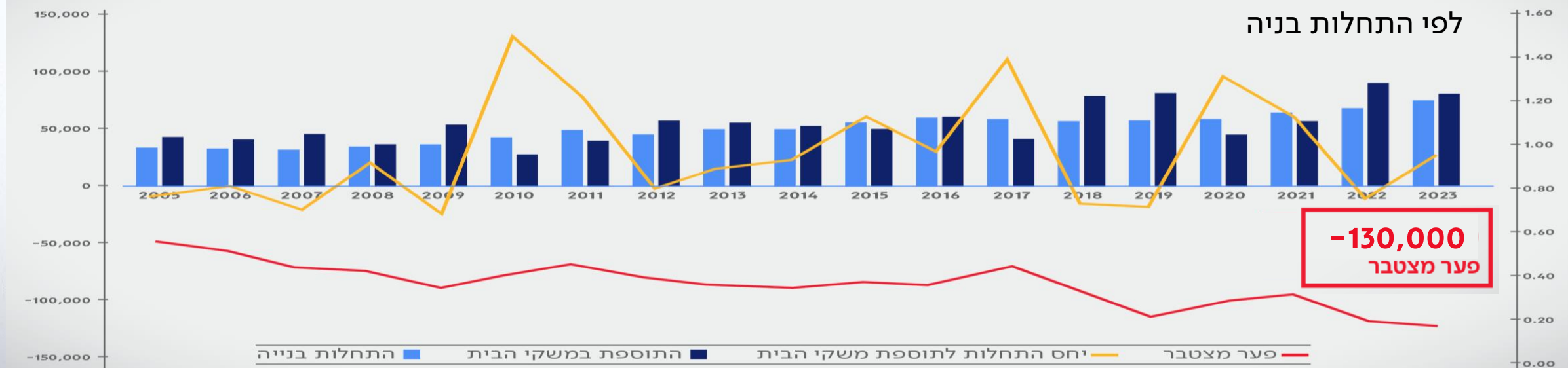
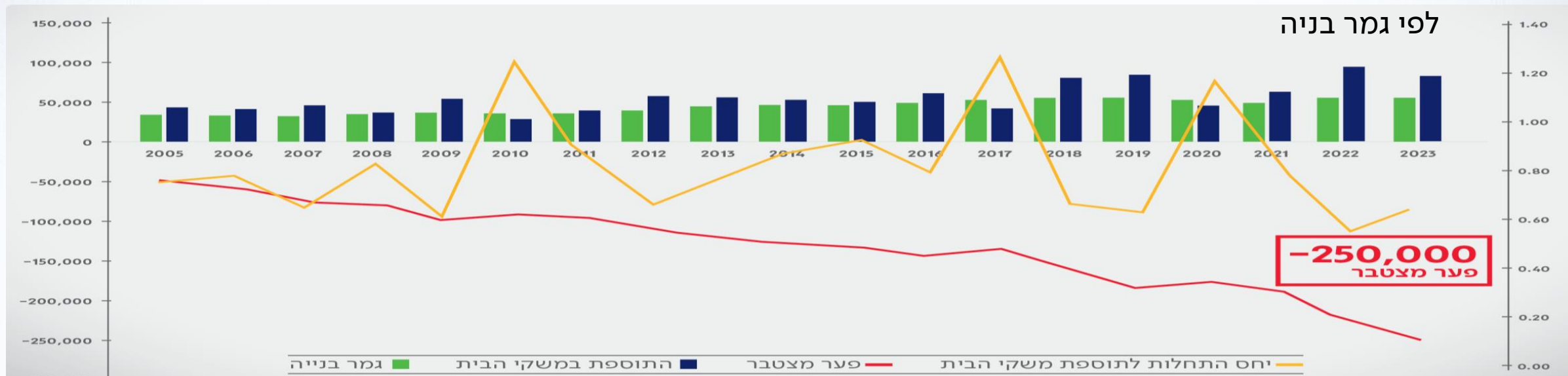
התפתחות מדד מחירי הדירות

1. האם אנחנו בראשיתה של מגמת עליה חדשה?



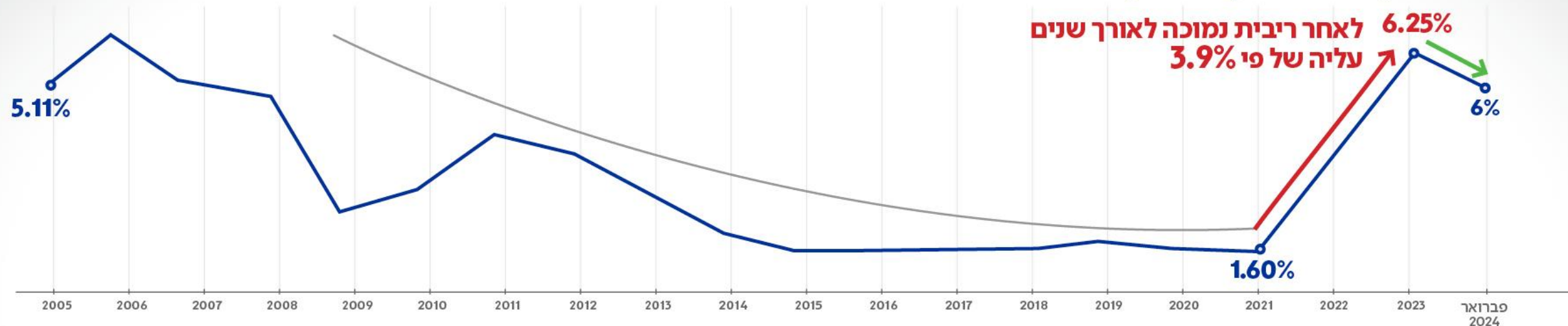
נתוני למ"ס שנתיים

2. הפער בין הביקוש להיצע גבוה והתרחב עם השנים

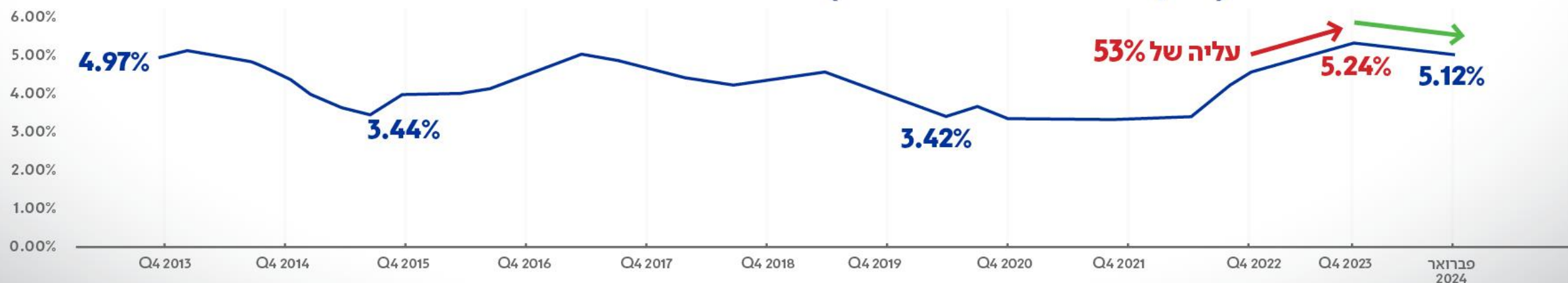


שוק הדיור

3. הריבית שעלתה בצורה ניכרת משנה כיוון ריבית בנק ישראל (פריים)

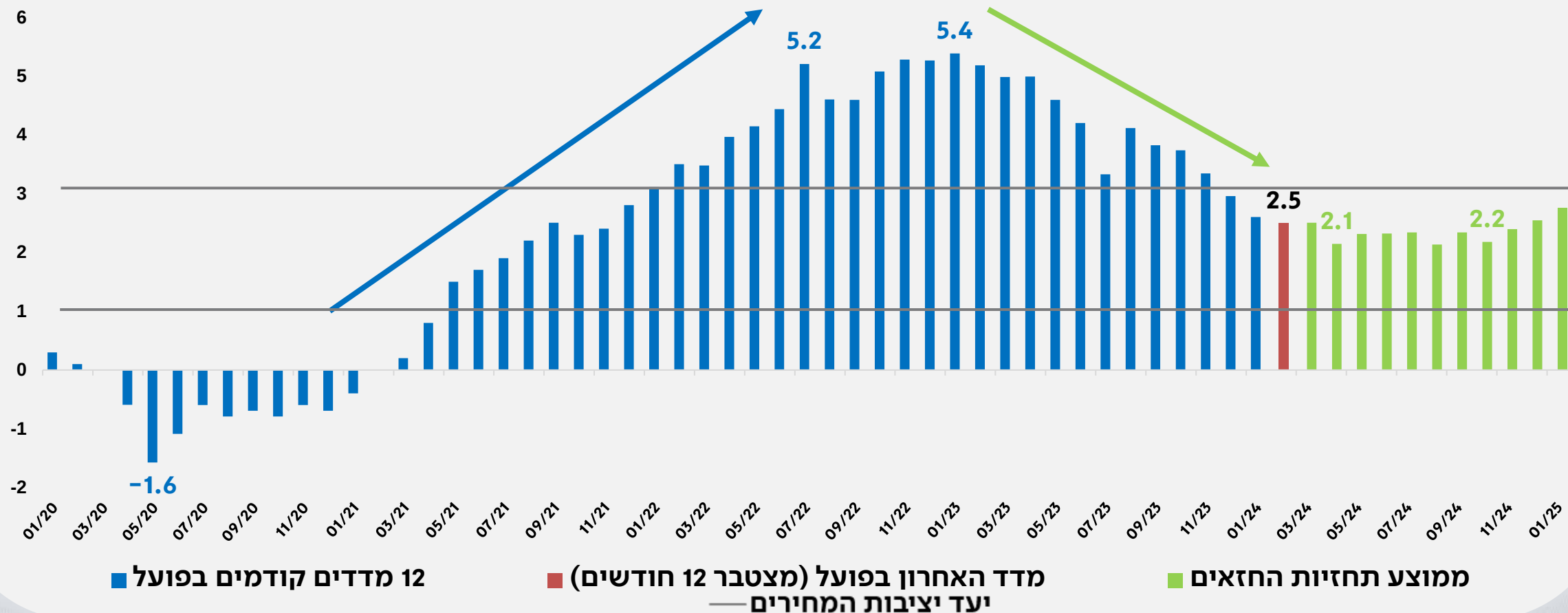


ריבית משכנתאות (שקלית ל-20-25 שנים)

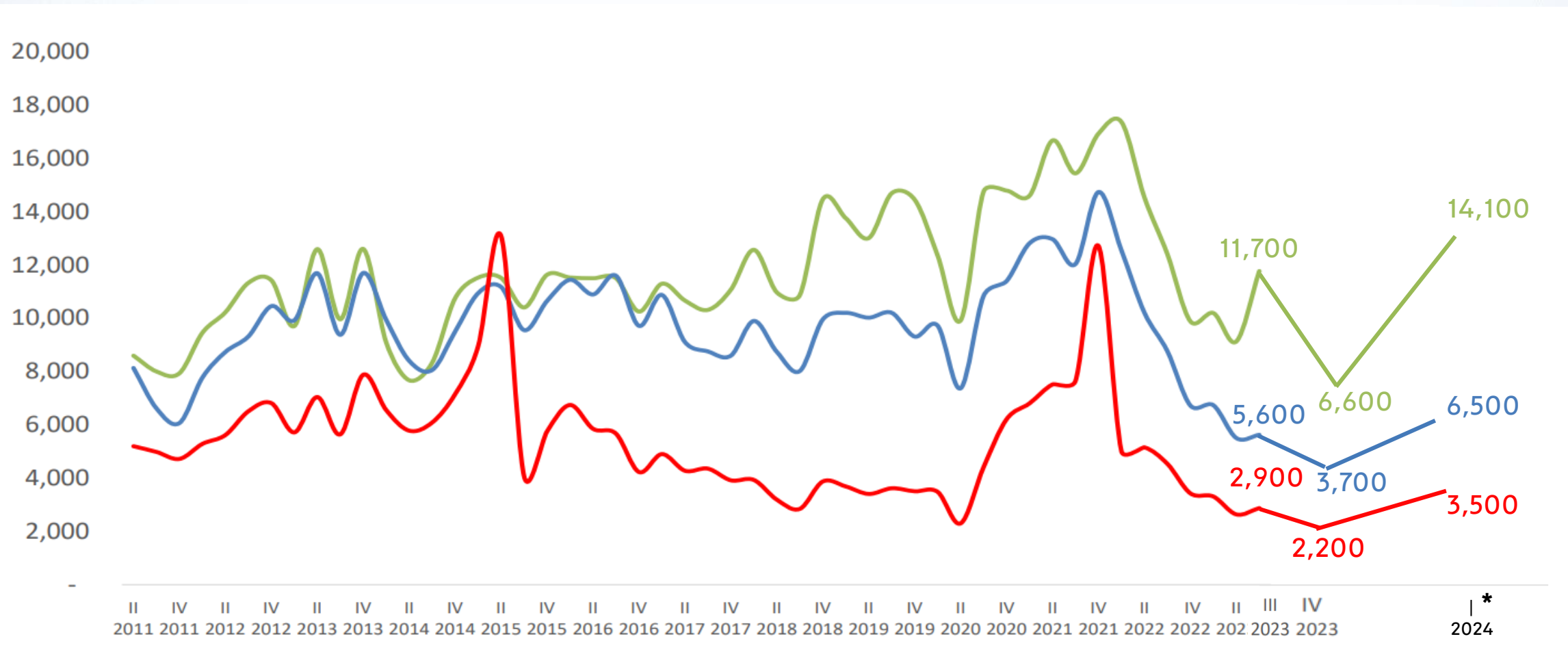


4. האינפלציה שפרצה בשנת 2022 נכבשה וחוזרת ליעד

האינפלציה ב-12 חודשים
 שיעור מדדים בפועל והתפתחותה הצפויה
 לפי הערכות חזאים בשוק מול יעד יציבות המחירים



5. מתחילים לראות גידול בקצב העסקאות בשוק



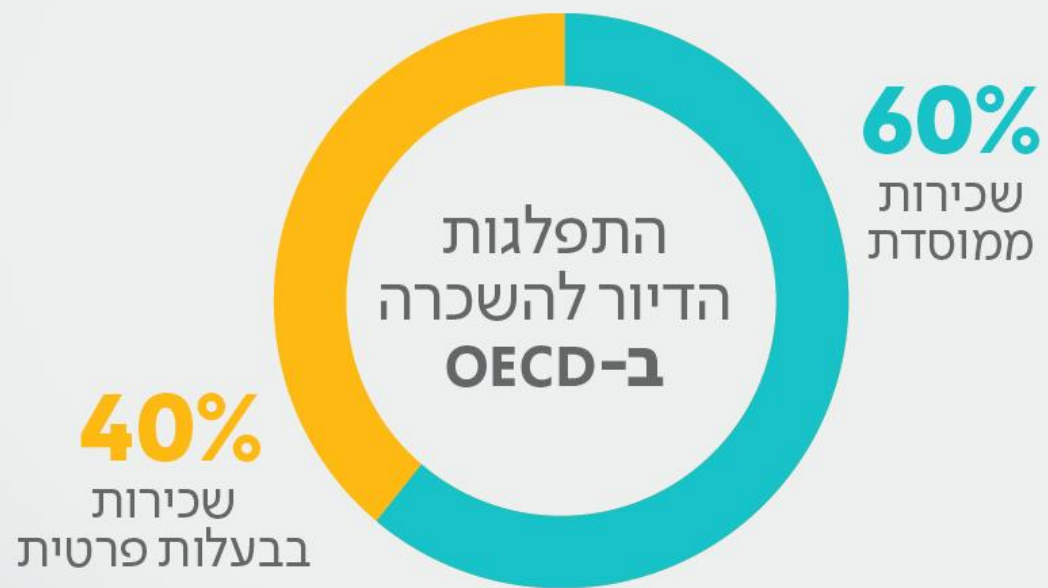
— דירה ראשונה — משפרי דיור — משקיעים
כולל "מחיר למשתכן"

המקור: משרד האוצר

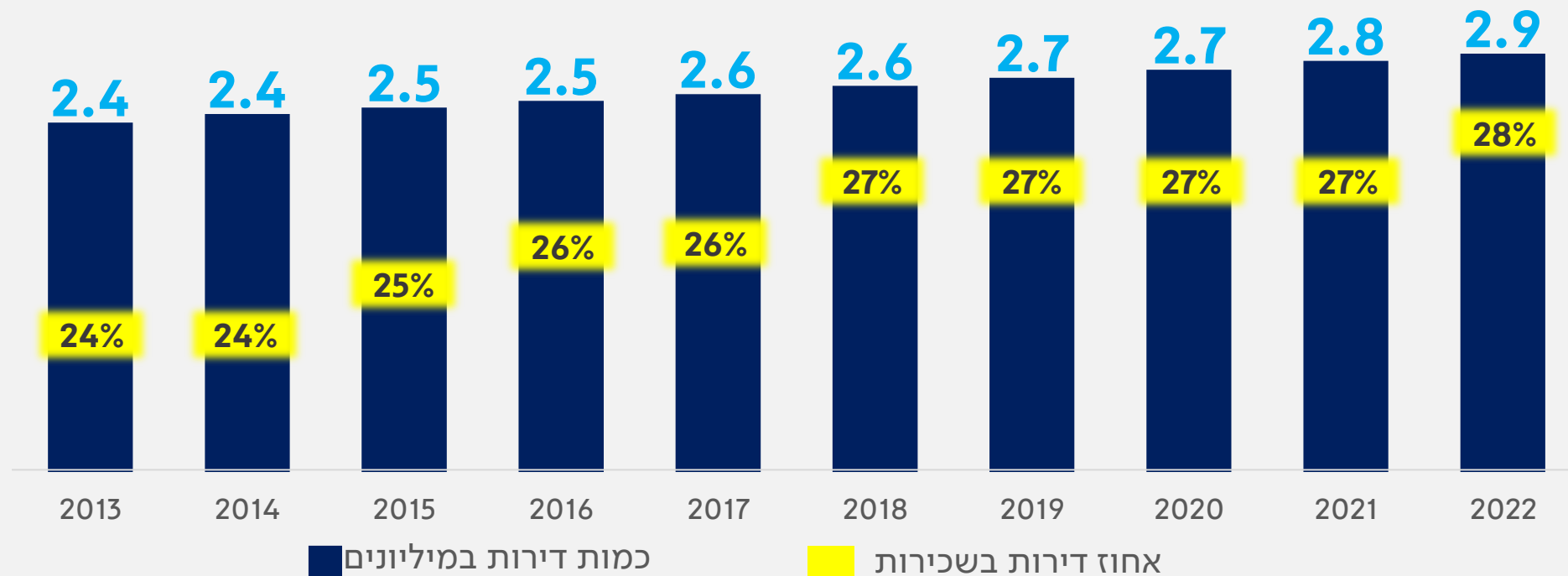
* רבעון ראשון 2024 - נתוני ינואר מנורמלים

6. השכירות המוסדית בארץ בשפל ולשוכרים אין ודאות

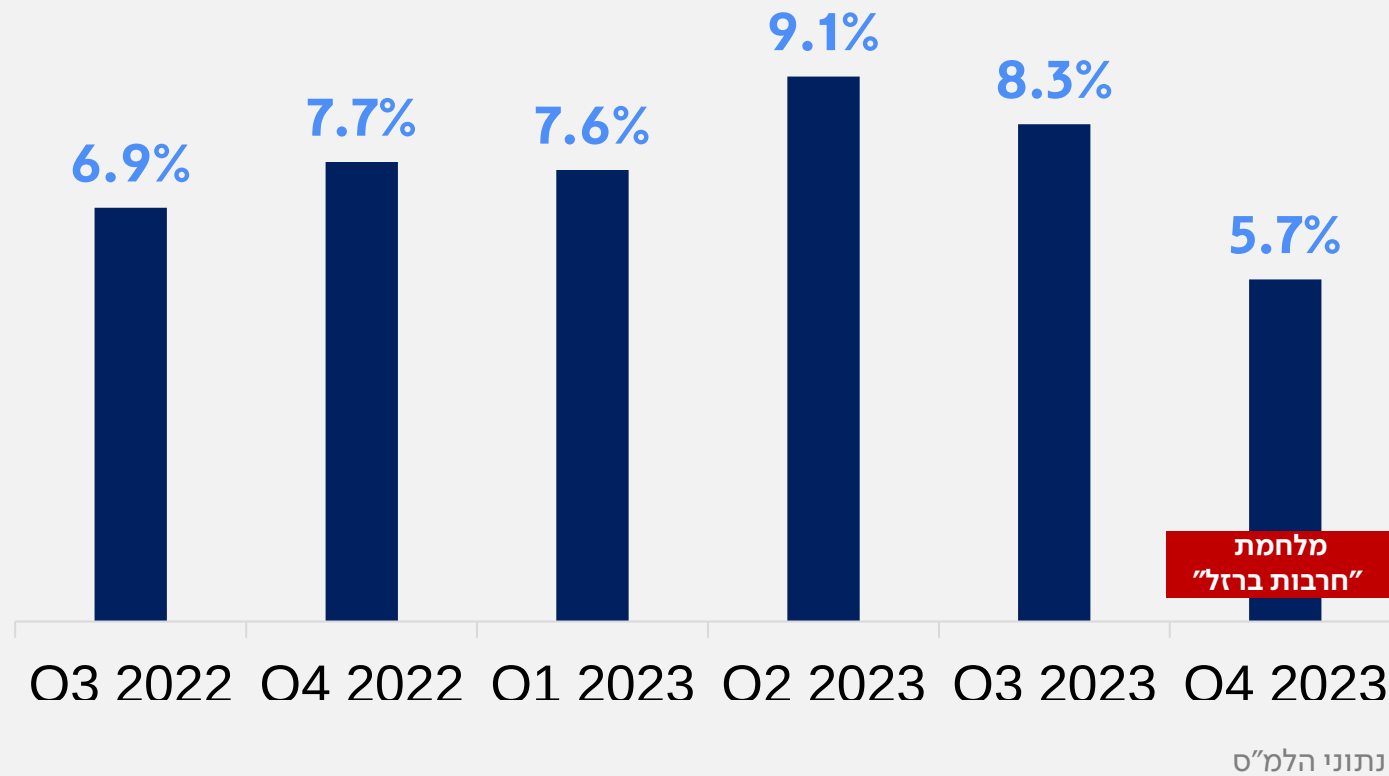
שוק השכירות מונה כ- **750,000** יחידות דיור שהם כ- **28%** ממשקי הבית בישראל



7. הקושי ברכישת דירה מוביל לגידול בשיעור שוכרי הדירות



8. אלטרנטיבת השכירות מתייקרת

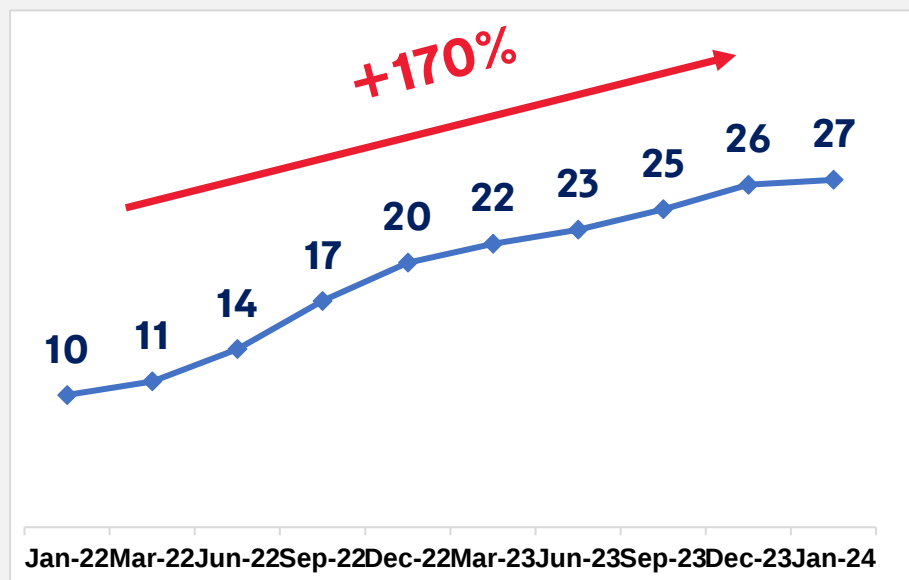


9. "דירה להשכיר" – מספר יח"ד ששווקו

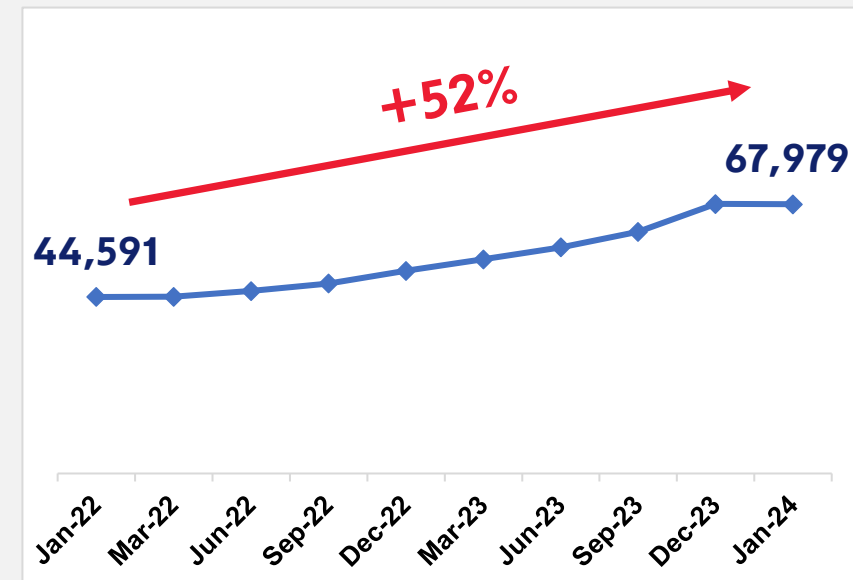


10. התפתחות מלאי דירות חדשות שלא נמכרו וחודשי היצע

התפתחות חודשי היצע עד למכירה



התפתחות מלאי דירות חדשות שלא נמכרו



11. הקבלנים מאוד מעוניינים למכור ולצמצם עלויות מימון

לקנות דירה עם הון עצמי של 5% בלבד: היזמים מעדיפים לממן את הרוכשים ולא להוריד מחירים

עם הון עצמי מינימלי, מחיר שלא מוצמד למדד ומשכנתה שאפשר לקחת רק בעוד כמה שנים - התנאים לרכישת דירה נראים נוחים מתמיד • כעת נותר להבין כמה זמן זה ימשך, ואם התנאים הנוחים הללו קורצים גם למשקיעים

11.02.2024 **גלובס**

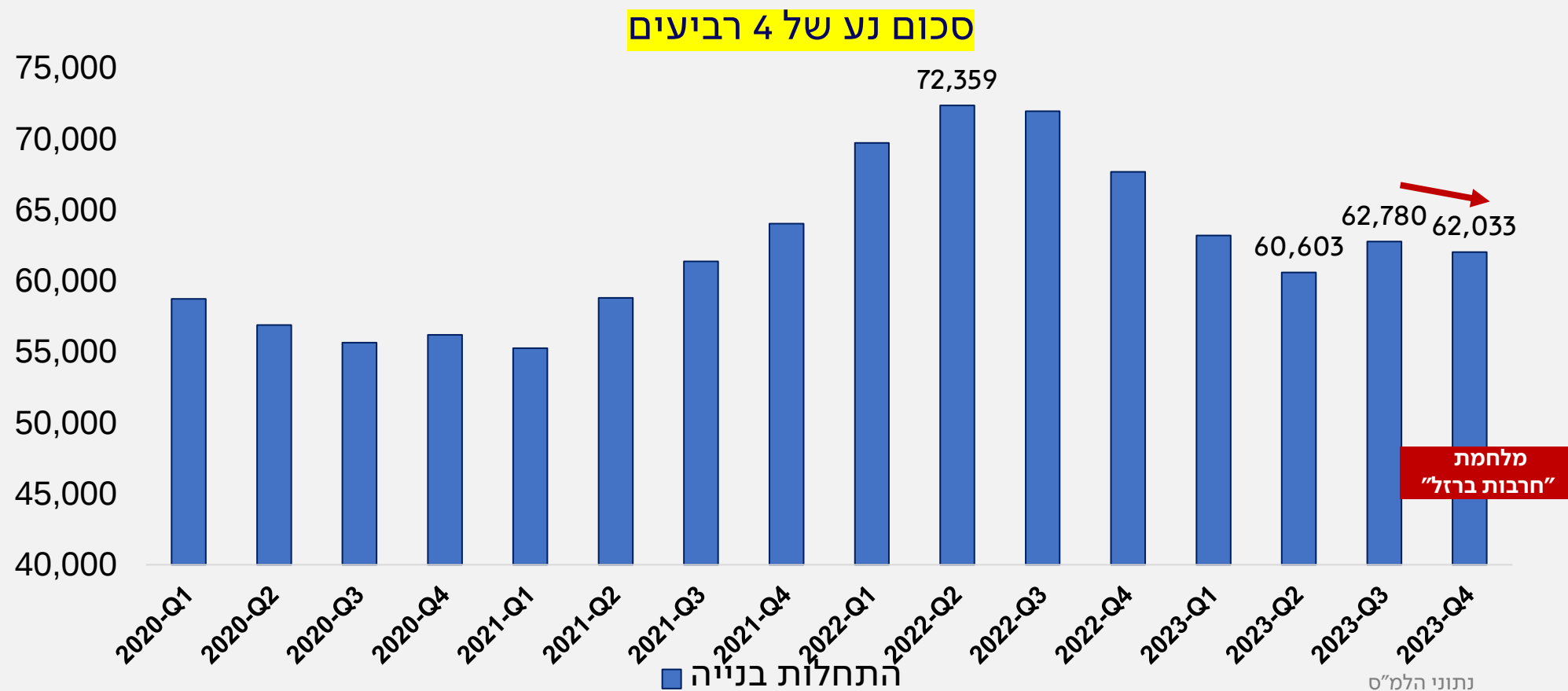
מה עומד מאחורי ההטבות המפתות של קבלני הדירות?

מצבו של שוק הנדל"ן מוביל חברות רבות לנסות ולפתות רוכשים באמצעות הנחות גדולות והחזרים כספיים. "זו תקופה קשה והיזמים מנסים להתמודד, הזדמנות טובה לרכוש נדל"ן אך כמובן, אבל על רוכשי דירות קבלן לשים לב לדגלים האדומים", אומרת עו"ד קרן כץ, המתמחה בדיני מקרקעין

21.1.2024 **וואלה**

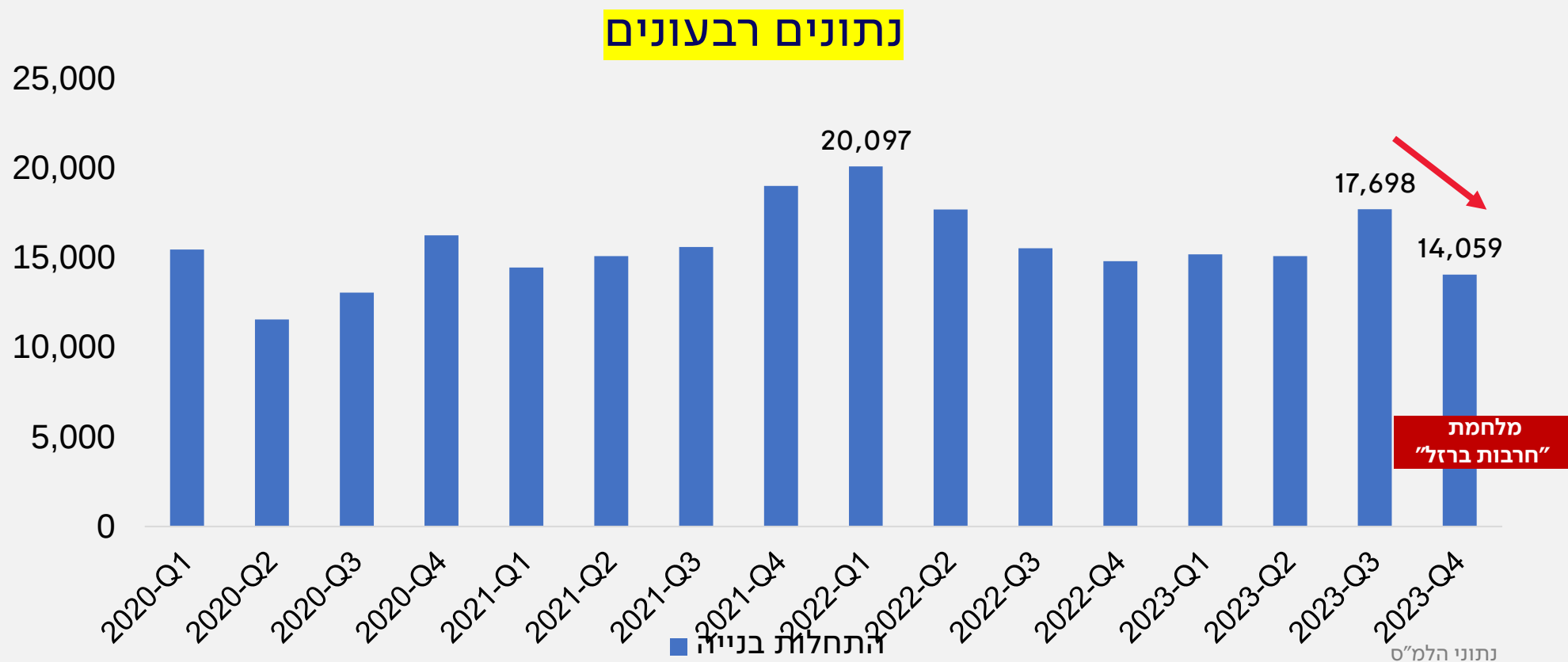
12. המלחמה פוגעת באופן ישיר בהיצע

צפי לפגיעה בהתחלות הבנייה והימנעות מהתחלות פרויקטים חדשים

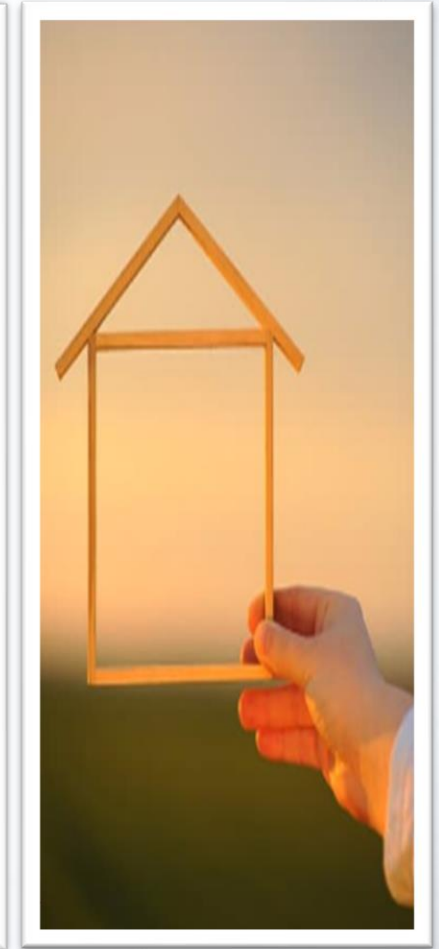


12. המלחמה פוגעת באופן ישיר בהיצע

צפי לפגיעה בהתחלות הבנייה והימנעות מהתחלות פרויקטים חדשים



13. אחרי המלחמה – חוזרים לממש חלומות לטווח ארוך



שוק הנדל"ן מתאושש ב-2024: עלייה במכירת דירות בינואר

הכלכלן הראשי באוצר: בתחילת השנה נמכרו כ-8,000 דירות - עלייה ראשונה בהיקף העסקאות מאז מרץ 2022, בטרם החל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק. עיקר המכירות התרכז בפלח השוק של הדירות החדשות, לאחר שהקבלנים המשיכו לתת לזוגות הצעירים הטבות מימון משמעותיות. המשקיעים התמקדו בדירות חדשות עם ממ"ד ורכישות תושבי החוץ דווקא ירדו

 12.03.24
ידיעות אחרונות

שני דוחות, מסקנה אחת: שוק הדיור מציג סימני התאוששות

הביקושים שבים ועולים: שוק הדיור הישראלי מציג סימנים של חזרה ליציבות אחרי שנה מאתגרת, כשהלחימה בדרום ובצפון עודנה נמשכת • איזו עיר הכי מבוקשת בימים אלו, מה התקציב הממוצע של מחפשי הדירות ומה צפוי לנו ביום שאחרי? מחקרים עדכניים של מכון גיאוקרטוגרפיה ובנק ישראל עושים לנו קצת סדר

 28/2/2024

למרות המלחמה: הזוגות הצעירים חוזרים לרכוש דירות

דוח הכלכלן הראשי באוצר מציג נתונים אופטימיים: בחודש ינואר האחרון נרשם גידול חד ברכישת הזוגות הצעירים לעומת ינואר אשתקד. הרוב הגדול של העסקאות: בשוק הדירות החדשות

 מעריב

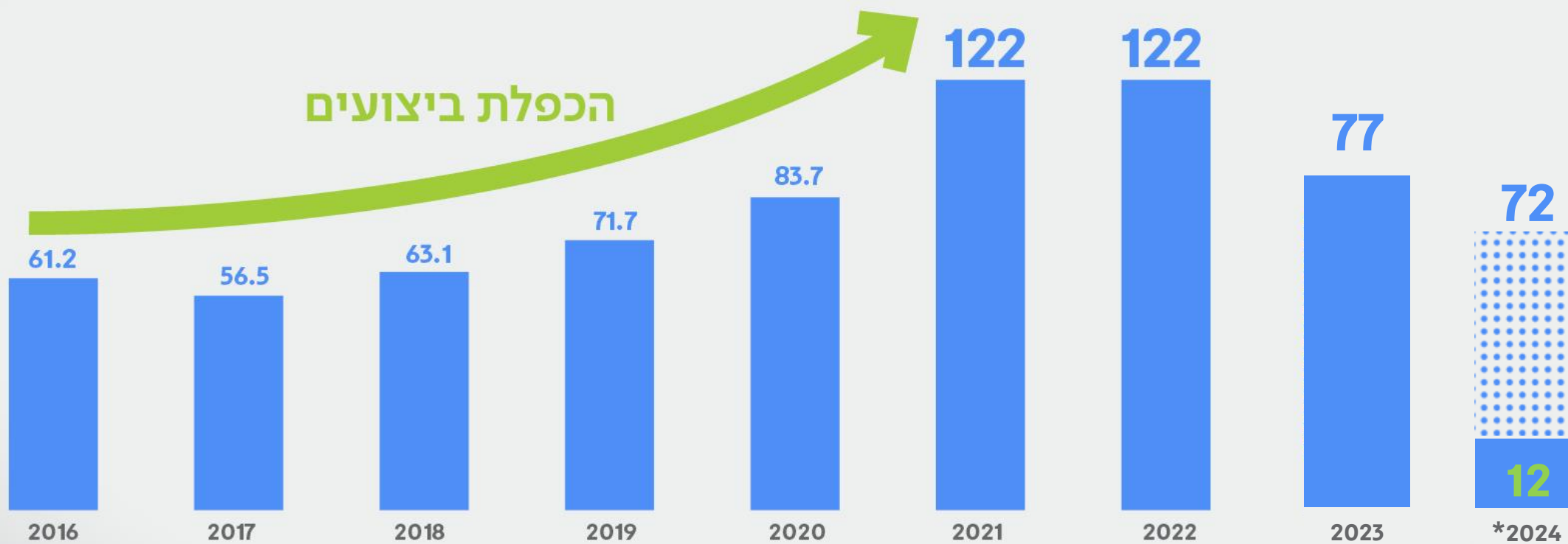
12/03/2024



שוק המשכנתאות



התפתחות העמדת הלוואות לדיור (מיליארדי ש"ח)



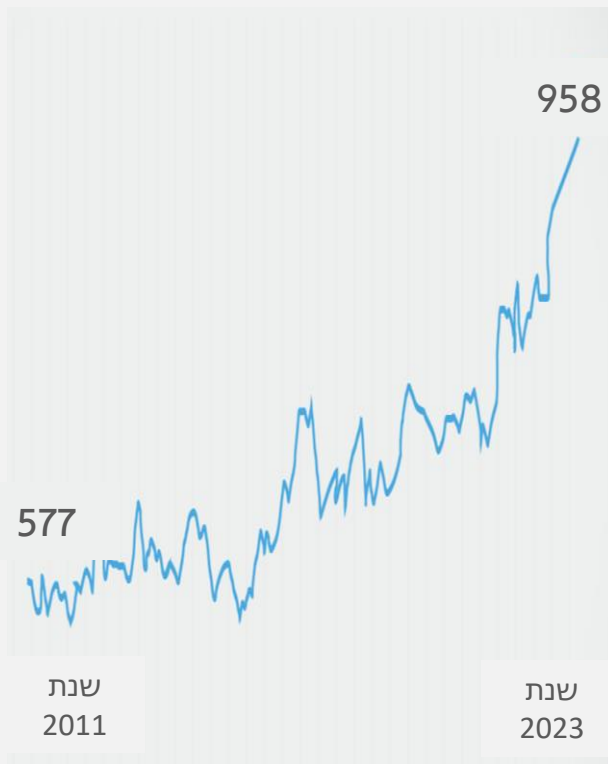
נתוני בנק ישראל

* ינואר ופברואר 2024 מנורמלים

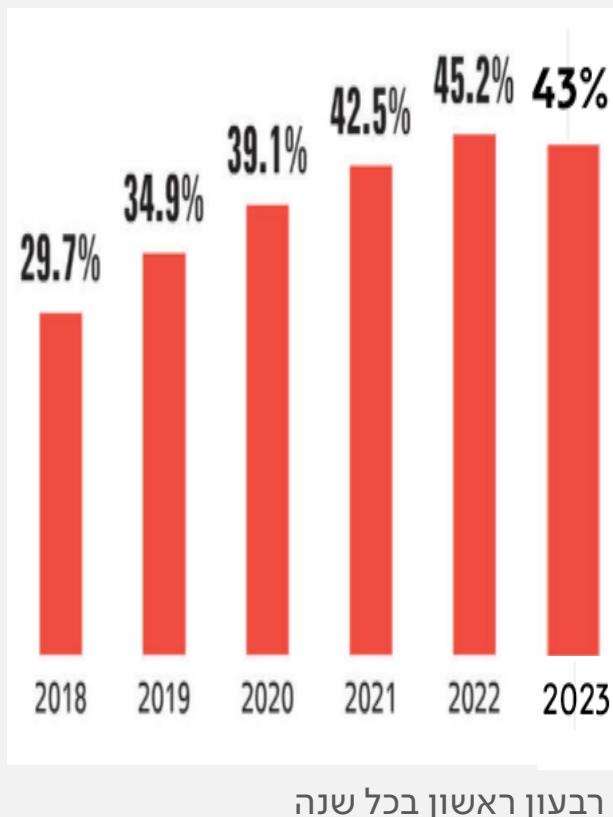
מגמות בשוק המשכנתאות במערכת הבנקאית

עליות המחירים החדות בשוק הדיור והמצב הפיננסי בשווקים בארץ ובעולם, משפיעים על שוק המשכנתאות בצורה משמעותית

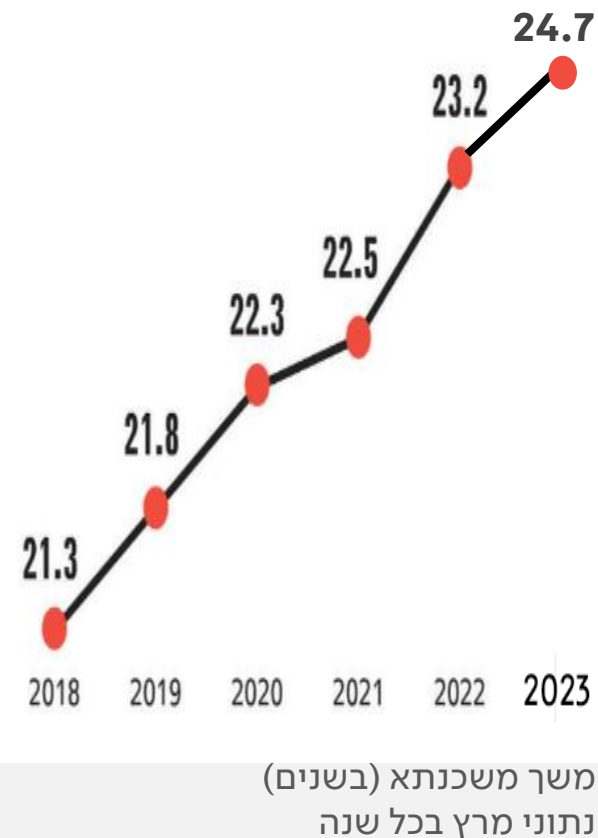
גובה הלוואה ממוצעת
במערכת



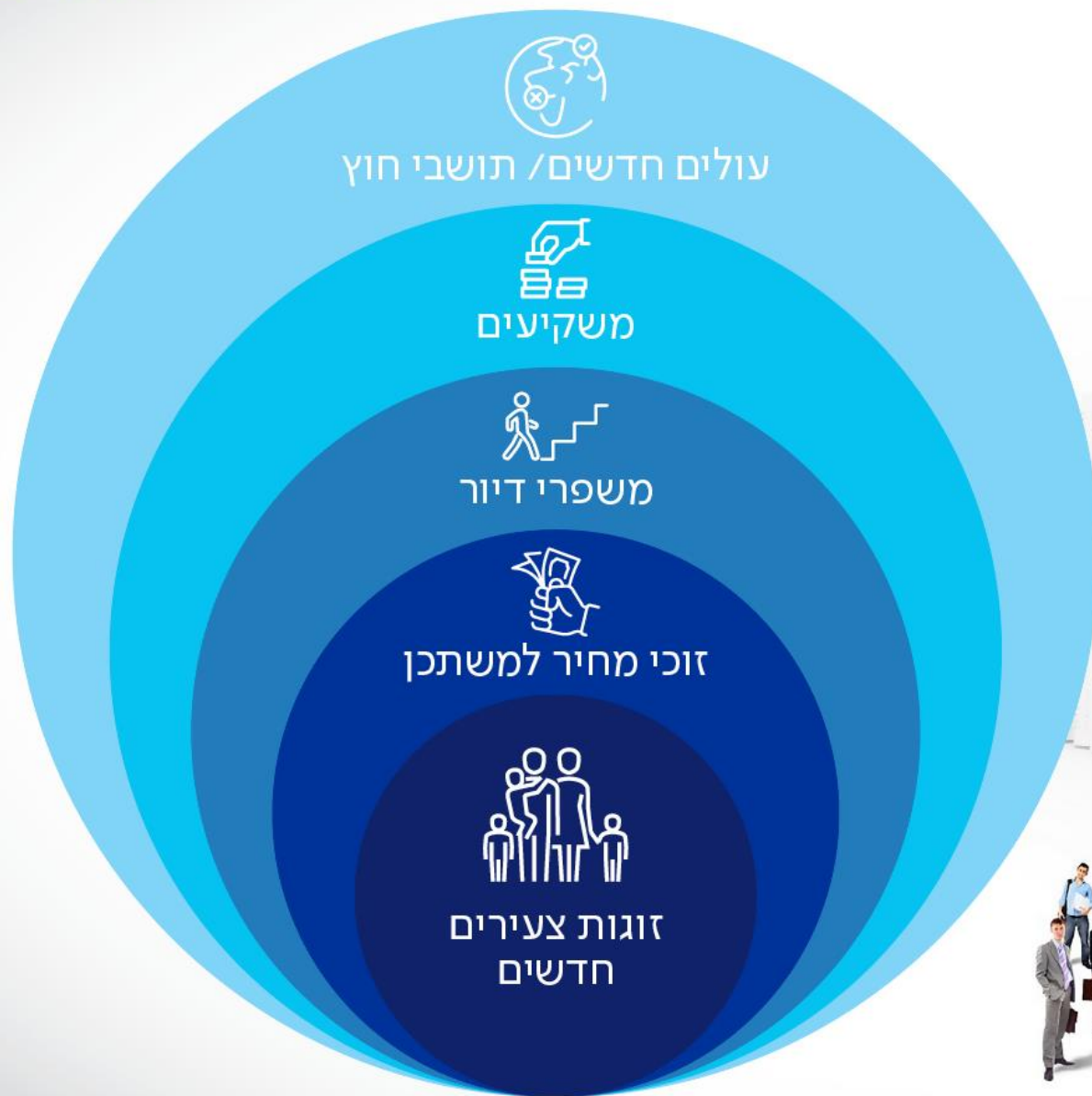
היקף העמדת הלוואות
מעל 60%



משך תקופת המשכנתא הממוצע



מעגל הביקושים למשכנתאות



מעגל הביקושים למשכנתאות



זוגות צעירים חדשים



- < עליית מחירים
- < התפרצות אינפלציונית
- < עליית ריבית
- < מחירי השכירות עלו
- < שכירות כאלטרנטיבה התייקרה
- < השכר הראלי אינו מדביק את הפער

מעגל הביקושים למשכנתאות



זוכי מחיר למשתכן*



רק כ- **100,000** לקוחות זכו בדירה במסגרת הפרויקט במשך 7 שנים

עד היום כ- **50,000** לקוחות קיבלו מפתח

רוב הפרויקטים מבשילים בימים אלו

נכון להיום אין תכנית ממשלתית אלטרנטיבית

בתחילת הדרך שיעור ההטבה לזוכים נע בין **15%-20%**
כיום שיעור ההטבה גבוה מ **50%**

*כולל דירה בהנחה

מעגל הביקושים למשכנתאות





◀ סופגים את ההפרש על הפער בין המכירה

לקניה

◀ עלולים להיות חשופים לפוזיציה

◀ פועלים בשוק ומזרימים ביקושים

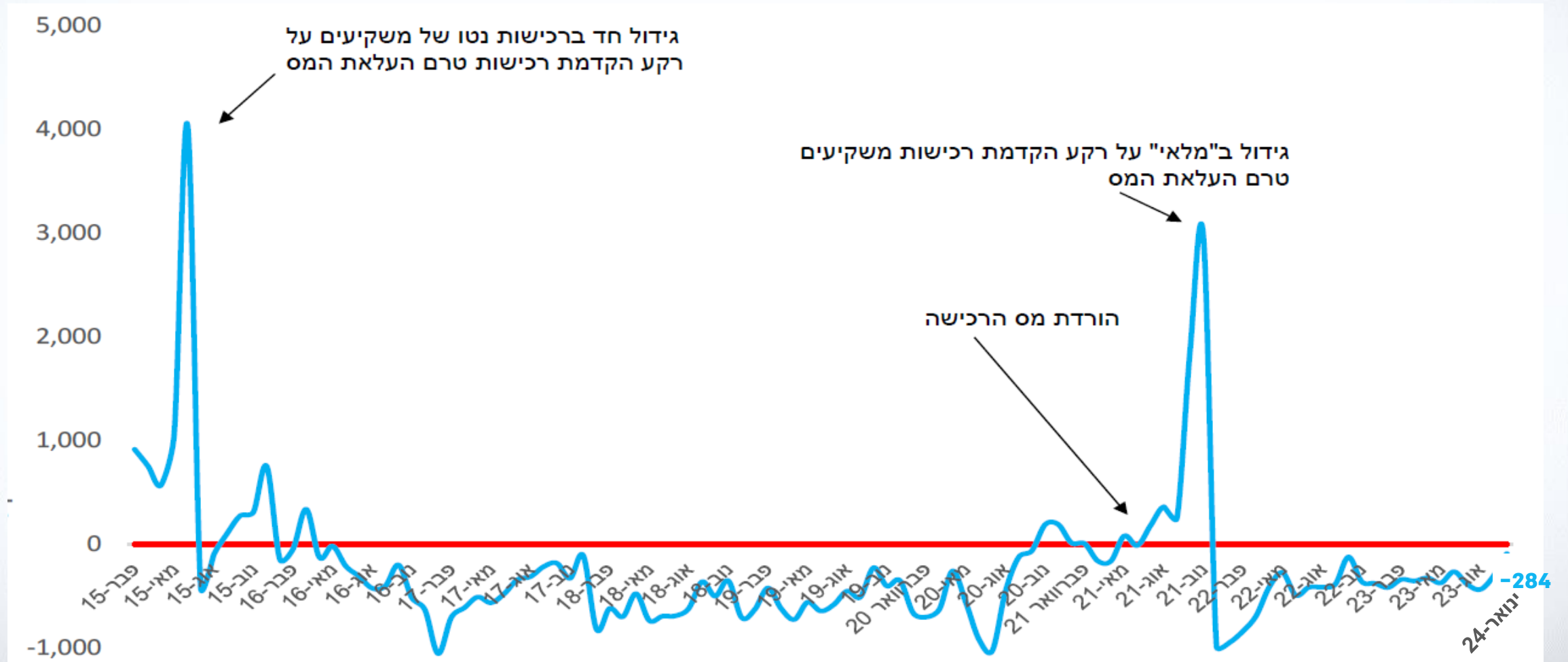
◀ מצפים למחיר השוק הגבוה ביותר – לא

ממהרים למכור

מעגל הביקושים למשכנתאות



משקיעים - שינוי חודשי במלאי

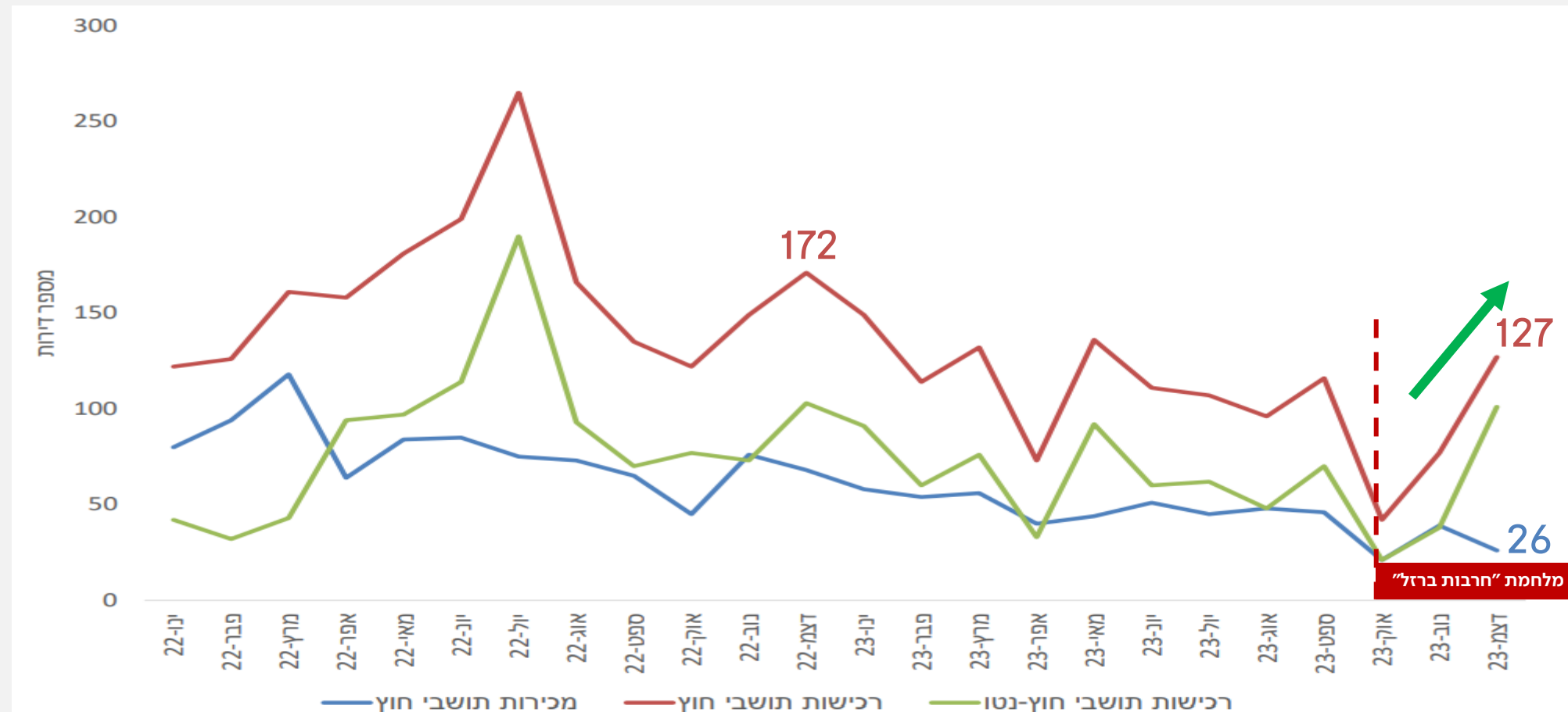


מעגל הביקושים למשכנתאות



צפי לגידול משמעותי בביקושים מצד תושבי חוץ

תושבי חוץ – התפתחות רכישות ומכירות דירות



משרד האוצר



האם שוק הנדל"ן למגורים הפך להיות מסוכן?

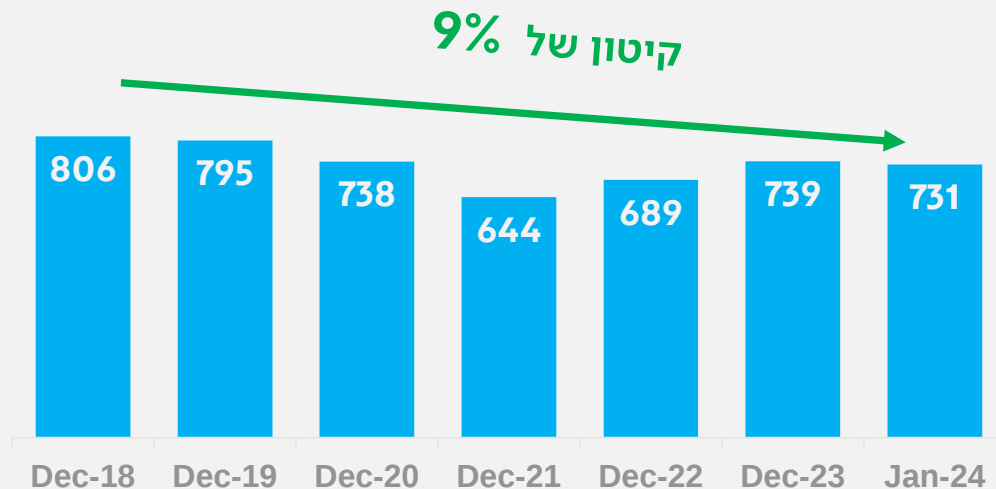


התפתחות יתרת הלוואות לדיוור ופיגורים במערכת הבנקאית

למרות שיתרת תיק הלוואות לדיוור **גדלה** בכ- **60%** תוך חמש שנים
יתרת הפיגורים **קטנה** בכ- **9%**

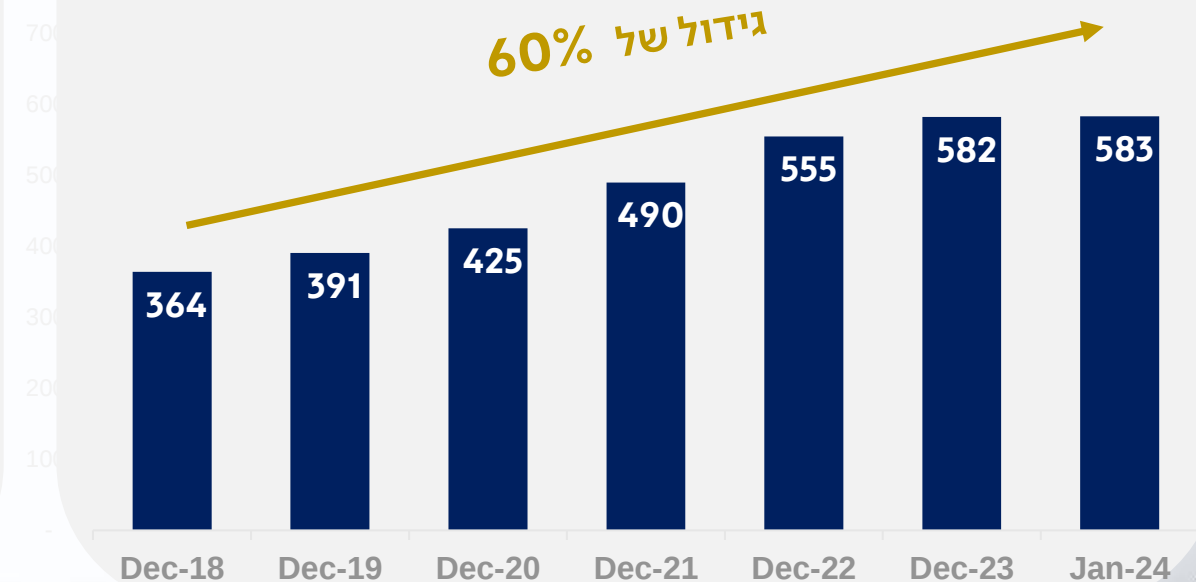
התפתחות פיגורים

במערכת הבנקאית: **במיליוני ש"ח**



התפתחות יתרת הלוואות לדיוור

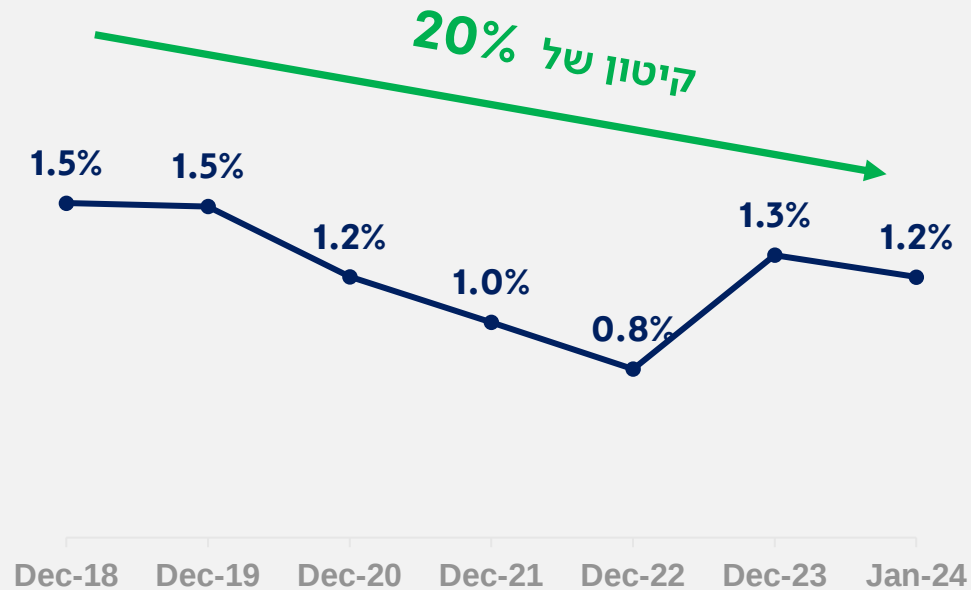
במערכת הבנקאית: **במיליארדי ש"ח**



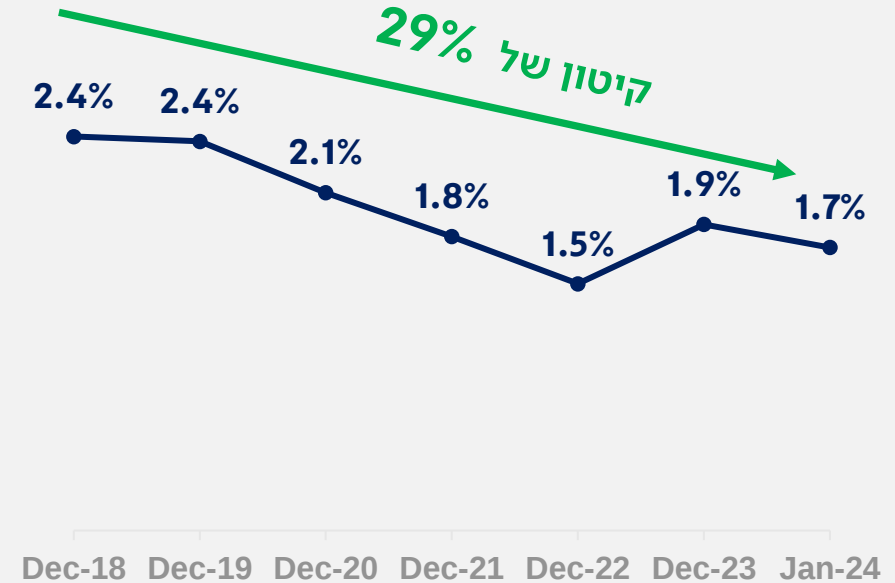
התפתחות שיעור הלוואות בפיגור מסך הלוואות מנוהלות ומיתרת חוב במערכת הבנקאית

למרות שהביצועים גדלו רמת הסיכון ירדה

שיעור יתרת הלוואות אשראי בפיגור
 מסך יתרת הלוואות לדיור במערכת הבנקאית



שיעור מספר הלוואות אשראי בפיגור
 מסך הלוואות המנוהלות במערכת הבנקאית



מה האטרנטיבות של הלקוחות?

להישאר "על הגדר"



להמשיך ולשכור דירה



לרכוש דירה תוך סיכונים
ולקיחת מימון להון העצמי



לרכוש דירה בהתאמה
ליכולת הפיננסית





לאן הולכים מכאן?

לאן הולכים מכאן?

- תמיד אחרי מלחמה יש התעוררות בשוק – חוזרים לממש את התכניות לרכישת דירה.
- **עודף הביקוש** לדירות ממשיך לעלות.
- **הביקושים עולים** מצד תושבי חוץ ועולים חדשים.
- **פגיעה בהיצע** – פועלים לא חוזרים לעבוד בענף הבניה.
- **מחירי השכירות** לא ירדו – מפוני הצפון והדרום "לוחצים" על המחירים כלפי מעלה.

צפי לעליית מחירים מחודשת

- זה זמן טוב לבחון עסקאות.
- חסרי הדירה – יש הזדמנות לקבל תנאים משופרים בשוק.
- האיום בדרום יירגע ויגדיל את הביקושים באיזור.

תודה

