

אנשי השנה 2015

לפייד ועוד 9

1 לא חסרות סיבות לחשוש לעשות עסקים בענף הנדל"ן הישראלי. נסיקת מחירי הדירות בשנים האחרונות יצאה לכל הרעות מכל פרופורציה (כ-100%); בענף המשרדים מזהירים אותנו כבר כמה שנים מהיצף (מאות אלפי מ"ר חדשים מוקמים ומתוכננים בגוש דן); בשוק המסחרי אנו עדים לפתיחת עוד ועוד מרכזי מסחר, כאילו לצרכן הישראלי - שמקבל משכורת חצייונית של כ-6,000 שקל בלבד בחודש - אין שום בעיה לפתוח את הארנק ולבזבז את כספו בקניונים; ועל הסיכונים בענף המלונאות המקומי אפילו לא צריך להרחיב את הדיבור, ודאי אחרי שביולי-אוגוסט האחרונים מיליוני ישראלים בילו במקלטים ואחרי שממש לאחרונה פינו נופשים שבילו בחרמון בגלל התחממות הגזרה הצפונית.

והנה, רוב אנשי השנה שלנו ל-2015 המשיכו להאמין גם בשנה החולפת בעוצמת הנדל"ן המקומי, ולפחות לפי שעה הם גם קוטפים את הפירות. ברק רוזן מקנדה ישראל קונה כבר שנים קרקעות במחירים מפולפלים - עד שהמציאות מוכיחה שמחירי הדירות שהוא מוכר מפולפלים יותר. גם יוסי אברהמי, האיש שידע לחבר כבר לפני שנים את חיבת הצרפתים לים כשמכר להם דירות באילת, קנה השנה את הקרקע האטרקטיבית שמכרה התזמורת הפילהרמונית בצפון תל אביב - ושילם בתמורה סכום שמבטא כמעט 2 מיליון שקל לקרקע לכל דירה שתיבנה שם. יצדיק את עצמו? בינתיים אנחנו מפרגנים על האומץ. את הכסף, בכל מקרה וכמאמר הקלישאה, סופרים כמוכר רק במדרגות (לא באלה שמופיעות במצגת).

שיש אולי לאקדמאים שכירים. הם התגלגלו מפרויקט לפרויקט, ושילוב מוצלח (לפחות כפי שזה נראה לעת עתה) של מזל, כישרון ובעיקר עיתוי נכון, משך אותם מעלה. ומנגד, צחי לנדאו, שגם הוא נבחר שלא בטובתו לאיש שמייצג את השנה האחרונה, יכול להעיד על גודל הסיכון בענף. פרויקט נדל"ני, גם הקמת מבנה מגורים צנוע של 10 דירות, כרוך במימון חיצוני בהיקפים אדירים. צירוף של כמה בלתי-מים שצפים בדרך, והחוב הופך לריחיים שמכבידות ולפעמים גם שוברות את צווארו של היזם.

3 וישנם גם כאלה שמגיעים לנדל"ן עשירים דיים. הנדל"ן עבורם הוא בסך הכל אפיק השקעה, שבו הם מקווים לעשות פירות יפים. זו הסיבה שחברת ביטוח כמו הראל מסתערת על נדל"ן מניב, בארץ ובחול. זו הסיבה המרכזית שטדי שגיא, שכבר עשה בשנים האחרונות מיליארדים מהשקעות בענף ההימורים, הפך בשנה האחרונה לשחקן מרכזי בתחום הנדל"ן. כ-70% מנשאלי הסקר שערכנו החודש (ראו עמ' 8-10) אמרו שיבחרו להשקיע בנדל"ן אם יהיה ברשותם הון פנוי. בסביבת ריבית אפסית, כאשר בכל יום אנחנו שומעים עוד ועוד אזהרות על בועה בשוק המניות והאג"ח, נדל"ן נחשב עדיין לסביבת השקעה בטוחה.

אין פלא לפיכך שיאיר המבורג מהראל כבר מחזיק כ-8 מיליארד שקל מכספי החוסכים בנדל"ן, ושטדי שגיא שילם השנה יותר מ-3 מיליארד שקל על מתחם מסחרי בלונדון.

4 ואי אפשר בלי פוליטיקה. במשך את שר האוצר לפיד מבטיח שמחירי הדירות כבר יורדים. העובדות בשטח מראות שאנשי השנה האחרים שלנו פשוט לא הקשיבו להצהרות של לפיד. זה שאמר לפני שנה בוועידת הנדל"ן של "גלובס" כי "ההיצע יעלה על הביקוש, ואני משוכנע שנעמוד בתחזית המשותפת של עצירת המחירים ב-2014 וירידה משמעותית ב-2015. לא הייתי חייב להצמיד את השם שלי לדיר, אבל אני עושה את זה כי אני יודע שהמחירים יירדו, מה שאני סופג עכשיו זה הדיבינדנד שאקבל מבחינה פוליטית". אז עשרות אלפי צעירים חסרי דירות האמינו וחיכו כמו שאמרו להם, רק כדי לגלות שהמחירים טיפסו בשנה האחרונה בעוד 5%-10%. ומי שלא חיכה? אה, הוא גזר בדרך עוד כמה קופונים. ●

2 איך הופכים נדל"ניסטים? שימו לב למכנה המשותף שהוא הכי בולט בקרב אנשי השנה ל-2014. לשמונה מתוך עשרת הנבחרים שלנו אין השכלה מתקדמת. ההשכלה הרשמית שלהם היא "תיכונות", אם כי לחלקם אין אפילו בגרות (ואנחנו לא מתכוונים רק לשר לשעבר, יאיר לפיד, שהוא מוכרן בחירה חריגה ברשימה הנדל"נית שלנו).

זה אינו צירוף מקרים. מי שהולך ללמוד תואר ראשון באוניברסיטה קרוב לוודאי שימצא את עצמו - על פי החלומות שהוא עצמו חולם - בכיסא של עובד שכיר. אף אחד לא לומר ארבע שנים באוניברסיטה כדי להעז לקחת סיכונים ולנסות לבד.

ליזמי הנדל"ן, שנכנסים בדרך כלל להשקעות עתק ונוטלים הלוואות אדירות בהקמת פרויקטים שנמשכים שנים, פשוט לא היתה הפריבילגיה