

הענק המתעורר

מעולם, אומרים מומחים בענף, לא ראינו שוק מתאושש בכזו מהירות • אבל העובדות גוברות על כל תחזית או פרשנות ואלו מצביעות על קצב מהיר ומפתיע בהתאוששות ענף הנדל"ן האמריקני לאחר משבר הסאב פריים שהשפיע עליו באופן ישיר לפני שש שנים • בתווך אורבות למשקיעים שורה של בעיות, החל מבעיות טאבו לאלו מהם שאינם מודעים, עבור לבעיית האזור ואופיו שיכולים להיות ניגודיים בהפרש של רחוב אחד וכלה בהעדר ידיים עובדות בשוק המתעורר • וגם: מדוע המצרים מקנאים בישראל לאחר אישור רפורמת 'שמים פתוחים'



ההשקעה הבטוחה בשכונות האיכותיות והיציבות. שכונת מגורים אמידה בניו יורק

ש שנים. זהו פחות או יותר פרק הזמן בו ישבו רוכשי הדירות האמריקנים על הגדר והמתינו. הם לא המתינו לירידת מחירים – המחירים גם כך ירדו לשפל היסטורי – אלא להתייצבות של השוק אחרי משבר הסאב פריים. החשש מפני רכישת דירה אחרי המשבר שהותיר מיליונים ללא בית, לצד הזהירות הרבה של הבנקים שכבר לא ששים לחלק משכנתאות לכל המעוניין, יצרו תקופה ארוכה של דשדוש בשוק הנדל"ן האמריקני. אבל בחודשים האחרונים משהו החל להשתנות, ובקצב מהיר שמפתיע את הפעילים בענף. תחקיר של הניו יורק טיימס שתורגם בדה מרקר מגלה כי רוכשי בתים חדשים מרחבי ארה"ב מגלים לאחרונה כי אין מספיק בתים למכירה שיכולים לעמוד בגל החדש של הביקוש – תרחיש שעד לפני תקופה לא ארוכה נחשב לדמיוני. קורט קיי. קולגן, מתווך נדל"ן, מספר כי "ב-27 שנותי בתחום לא ראיתי מלאים כה נמוכים", ומוסיף כי "מעולם לא ראיתי שוק מתאושש בכזו מהירות".

גם מדד קייס שילר, הנחשב למקור מידע אמין על שוק הנדל"ן האמריקאי, מראה כי ב-2012 עלו מחירי הבתים בארה"ב בשיעור ממוצע של 7.3 אחוז. המחירים נעו בין עלייה מתונה בניו יורק, לזינוק של עד 23 אחוז באזורים שסבלו מירידת מחירים חדה בתקופת המשבר.

מה הסיבות להתעוררות המהירה בענף הדירור בארה"ב? ישראל הריס, מנכ"ל ובעלים של חברת השקעות הנדל"ן האמריקנית BNH, אומר כי מדובר בשילוב בין מספר מגמות, כמו התאוששות שוק העבודה, וחזרתם של הבנקים למשכנתאות לפעילות מוגברת אחרי תקופה ארוכה. לדברי הריס, ירידות המחירים בזמן המשבר משקפות את פוטנציאל עליית המחירים עכשיו, כשהשוק מתעורר.

בממוצע הכללי, מחירי הנדל"ן בארה"ב נחתכו במחצית לאחר משבר הסאב פריים, אומר הריס. בחודשים האחרונים אנו רואים שהממוצע הזה עולה בשיעור של 2-3 אחוזים בחודש, וזה מעיד על התעוררות ממשית של השוק.

חשוב לדעת שלא בכל מקום בו ירדו המחירים בחדות יש לצפות שהמחירים יחזרו לרמות של לפני המשבר. אסור לשכוח, אומר הריס, שערב המשבר היתה בועת מחירים שלא שיקפה את הערך הריאלי של הבתים.

"היו מקומות שהמחירים המריאו למעלה ללא סיבה ממשית ולא היו מוצדקים, והם חטפו הכי הרבה. באזורים עם פחות בועתיות הנפילה היתה יותר מתונה ואלה השווקים שחוזרים ראשונים לשפיות ומובילים את העליות. החלוקה הזו קיימת גם בתוך הערים – בפניקס שבאריוזנה למשל, המחירים זינקו מ-2000 עד 2006 בקצב מהיר. מה שממש הרבה מאוד קבלנים וכך נוצרה בניית יתר שגרמה לנפילה.

"עכשיו, בשכונות האיכותיות בעיר המחירים יחזרו לרמות של פעם אבל בשכונות חדשות שנבנו ממש לפני הנפילה, שם הבנקים עיקלו את כל הבתים, יארך עוד הרבה שנים עד שהמחירים

הבתים המעוקלים? "אם בתים רגילים שעלו לפני המשבר מאתיים אלף דולר נמכרים עכשיו במאה אלף, הבנק ימכור בית כזה במחיר שני סביב שישים אלף דולר", אומר הריס. "החברה שלנו רכשה לאחרונה בקליבלנד בתים שעלו 180 אלף דולר לפני המשבר, ואנחנו שילמנו עליהם לבנק מחיר של 40-50 אלף דולר. כמובן שמדובר בבתיים שדורשים שיפוץ בעלות גבוהה, אך בשורה התחתונה, אחרי שמשקלים את עלות השיפוץ, מדובר בעסקה שמשקפת מחיר נמוך במיוחד ביחס למחירי השוק.

הריס מספר על משקיע מישראל שקנה לפני מספר חודשים מהבנק בית במצב קשה, כאשר עלות הרכישה והשיפוץ הגיעה ל-120 אלף דולר. העסקה בוצעה בשכונה בה מחיר בית פרטי רגיל נע סביב 140 אלף דולר, והוא הצליח בזכות השיפוץ וההשקעה למצוא קונה ששילם הרבה מעבר למחיר השוק, קרוב ל-180 אלף דולר. רווח של חמישים אחוז בתוך פחות משנה. גם בעסקאות פחות רווחיות, משקיעים המתמקדים בבתיים מעוקלים באזורים האיכותיים מצליחים להגיע לרווחיות ממוצעת של שלושים אחוזים נטו לעסקה שטווח הזמן שלה מהרכישה ועד

היכולת לרכוש בתים ועל רמת מחירי הדירות. בממוצע, המחירים צנחו בשלושים אחוזים בשיא המשבר, אך בתחום הבתים המעוקלים קיים פוטנציאל השבחה גבוה יותר, כי הבנקים מוכרים בפחות ממחירי השוק.

"הסיבה לכך היא, בין השאר, העובדה שהאמריקני הממוצע מעדיף לשלם יותר ולקנות בית במצב של 'מובינג קונדישן', שמוכן לכניסה מיידית, ובתים כאלה ניתן לקנות רק ממוכרים פרטיים. הבתים המעוקלים שהיו כשנתיים תחת ניהול של הבנק נמצאים במצב מוזנח. זה מרתיע רוכשי דירות מקומיים אך מהווה הזדמנות מבחינת המשקיע, שיכול לרכוש בית כזה, לשפץ אותו ועדיין המחיר הסופי יהיה זול לעומת מחירי השוק".

מה גודל הפערים בין מחירי השוק למחירי

יתאוששו, אם בכלל. לכן, ההשקעה הבטוחה היא בשכונות היציבות והאיכותיות, שם יותר קל לנתח את המגמות."

פוטנציאל הבתים המעוקלים

אחד היעדים המושכים בימים אלה משקיעים לענף הדירור בארה"ב, הוא מיליוני הבתים המעוקלים שמוחזקים בידי הבנקים. הריס מספק דוגמה לאזור בו המגמה הזו מורגשת במיוחד. "אני פועל בימים אלה באזור ספציפי בקליבלנד שבאוהיו. האבטלה באוהיו היתה גבוהה מאוד בשיא המשבר, והגיעה ליותר מעשרה אחוזים. עם ההתאוששות חלה ירידה חדה בשיעור האבטלה, שמשפיעה כמובן על

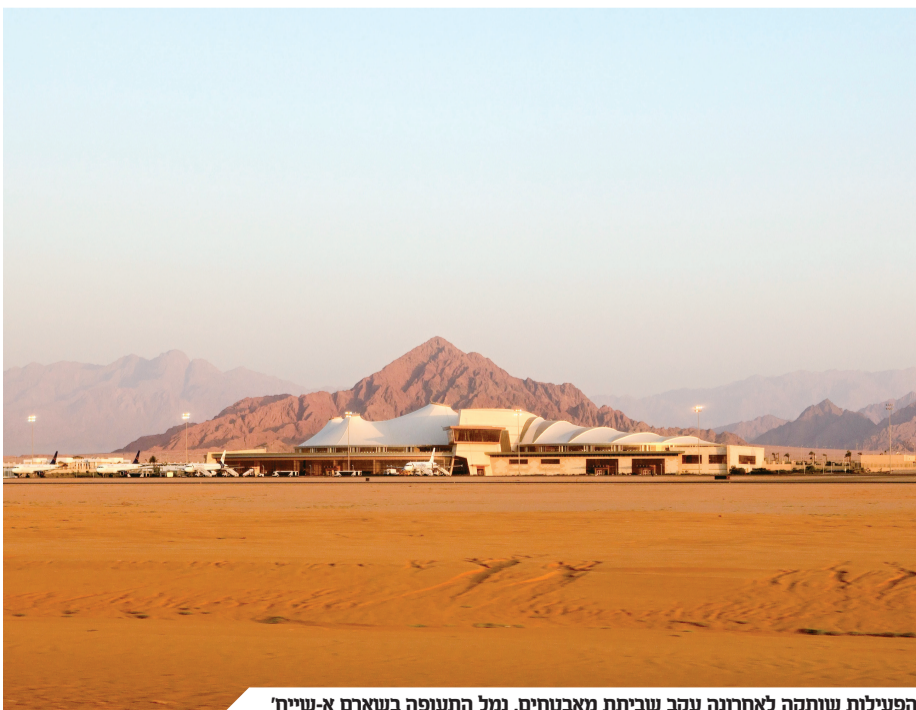
♦ "העסקה בוצעה בשכונה בה מחיר בית פרטי רגיל נע סביב 140 אלף דולר, והוא הצליח בזכות השיפוץ וההשקעה למצוא קונה ששילם הרבה מעבר למחיר השוק, קרוב ל-180 אלף דולר. רווח של חמישים אחוז בתוך פחות משנה"



בתים שעלו 180 אלף דולר לפני המשבר, נקנו מהבנק ב-40-50 אלף דולר. קליבלנד



עובדים רבים נטשו את ענף הבניה בערים ועברו למגזר האנרגיה הפורח. טקסס



הפעילות שותקה לאחרונה עקב שביתת מאבטחים. נמל התעופה בשארם א-שייח'

נפתר בסופו של דבר בזכות הסכמות שהושגו בין המדינה לחברות התעופה, והתקווה בענף היא שגם לאחר הרפורמה חברות התעופה ישמרו על הרווחיות והעובדים ישמרו על מקומות העבודה שלהם.

מי שצפויים להביט בקנאה על עמיתיהם מישראל שהגיעו להסכמות עם הממשלה, הם עובדי ענף התעופה במצרים שמתמודדים גם הם עם משבר מול הממשלה המצרית ועומדים בפני איום על מטה לחמם. מי שמספר על המתחולל בענף התעופה המצרית הוא דורון פסקין, מנהל אגף המחקר בחברת אינפו פרוד מחקרים, שדיווח ב'ידיעות' לאחרונה כי ויכוח עז מתנהל בימים האחרונים בקרב הגורמים במשק המצרי נוכח הודעת שר התעופה האזרחית, ואיל מעדאוו, כי שדות התעופה במדינה ייסגרו בשעות הלילה לחמש שעות. השר טען, כי ההחלטה נועדה לחסוך בהוצאות וכן באנרגיה.

לפי השר, ההחלטה מתבססת על מחקר של מומחים שבוצע בשנתיים האחרונות ושהצביע על כך שההכנסות מהטיסות הליליות הנכנסות בשדה התעופה הבינלאומי של קהיר, עשרים ושבע במספר, אינן מכסות את ההוצאות. בשדות האחרים במדינה המצב קשה עוד יותר מבחינת הכנסות. לפי ההחלטה, כל שדות התעופה במצרים יחדלו מלפעול בשעות הלילה החל מחודש יוני הקרוב. זאת למעט מסלול אחד בשדה התעופה של קהיר אותו מחויבת מצרים להפעיל לפי כללי התעופה הנהוגים בעולם.

ההחלטה, מספר דורון פסקין, גררה מטבע הדברים תגובות נזעמות, בעיקר מצד ראשי מגזר התיירות המצרי, המוכה גם כך עקב המצב הבטחוני. שר התיירות המצרי הודיע כי יפעל בכל דרך לביטול ההחלטה, וטען כי סגירת שדות התעופה באזורי התיירות, כולל בים סוף, היא מעשה "טיפשות".

הוא הוסיף כי חברות התעופה מפעילות טיסות צ'ארטר לאזורי התיירות, וברגע שתיושם ההחלטה תימחק מצרים ממפת התעופה והתיירות העולמית. עם זאת, יש לציין כי גם ללא החלטת ההשבתה, הפעילות במצרים אינה תקינה. רק בשבועות האחרונים שותקה הפעילות בשדה התעופה בורג אל ערב, שדה התעופה השני בגודלו במדינה, בשל שבייתה בה פתחו עובדי השדה, וכך גם בשדה התעופה בשארם א-שייח' שהפעילות בו שותקה לאחרונה

למשקיע הפוטנציאלי אסור לסמוך על אינפורמציה חלקית: "יש רחובות שהפכו בשנות המשבר למקומות מגורים של טיפוסים מפוקפקים, וכיום הרשויות עושות הכל כדי להשיג צווי פינוי והריסה שיאפשרו לפנות אותם"

עקב שביתת מאבטחים. ההחלטה על סגירת שדות התעופה, מנתח פסקין, מבטאת את מצוקת האנרגיה הקשה במצרים כיום. בצמרת שלטונו של הנשיא, מוחמד מורסי, חוששים מ"קיץ לוחט" לא רק מבחינת הטמפרטורה אלא גם עקב מהומות ברחובות, נוכח המחסור הצפוי באספקת האנרגיה. הממשלה נמצאת תחת לחץ כבד מצד קרן המטבע לקצץ בסובסידיות על מוצרי האנרגיה שאמורות להסתכם השנה בין 15 ל-20 מיליארד דולר.

על רקע הלחץ החיצוני, הודיעה הממשלה גם על תכנית קיצוב בצריכת הדלק בתחנות החל מ-1 ביולי, אך עקב הזעם הציבורי שהתעורר - קיים ספק אם החלטה זו תיושם במועד. וכך, בעוד ישראל השכנה מתקדמת בצעדי ענק לעצמאות אנרגטית בזכות תגליות הגז מול חופיה שהגו החל לזרום מהן לאחרונה למתקני חברת החשמל - מצרים, שפעם היתה יצואנית גז טבעי, כולל לישראל, מחפשת עתה מקורות ייבוא כדי לנסות לענות על צרכי החשמל במדינה, במגזר הפרטי והתעשייתי.

המכירה לאחר השיפוץ נע בין חצי שנה לתשעה חודשים.

מקום לזיהדות

עד כאן על פוטנציאל הרווח הגדול בענף הדיור האמריקני. אבל יש גם פוטנציאל הפסד. משקיעים רבים שנוהרים לשוק מתפתים להצעות קוסמות בלי לשים לב לאותיות הקטנות, ומגלים שנפלו בפח. הריס מספר כי בחברת BNH שתחת ניהולו המשקיעים רוכשים את הדירה ישירות מהבנקים והעסקה כולה נחתמת באופן ישיר כאשר הבית נרשם בטאבו על שם הקונה. אבל לא כל המשקיעים מקפידים על רישום בטאבו. רבות מהחברות המציעות למשקיעים לרכוש בית בארה"ב לא מיידעות את הרוכשים באפשרות לרישום בטאבו. זאת למרות שהנוהג בעת רכישה בית בארה"ב הוא שעורך הדין המבצע את העסקה מחזיק אצלו את הכסף עד לרישום בטאבו ורק אז מעביר אותו למוכר.

"חברות רבות שפעלו במרווח שבין המשקיעים לבין שוק הדיור האמריקני נקלעו למאבקים משפטיים בגלל בעיות כאלה ואחרות", מספר הריס. לדבריו, המשקיע הפוטנציאלי חייב לבצע מחקר שוק בעצמו, ולא לסמוך על החברה המתוכנתת גם אם מדובר בחברה אמינה. "גם אם החברה היא מקצועית והנתונים שהיא מציגה ללקוח הם אמין, חובה עליו לבדוק בעצמו ולוודא זאת, וזה לא כל כך מסובך".

בין הנתונים שחובה לבדוק - איכות האזור בו מוצעת העסקה, נתון שמשנתה לעיתים מרחוב אחד לשני. "יש רחובות שהפכו בשנות המשבר למקומות מגורים של טיפוסים מפוקפקים, וכיום הרשויות עושות הכל כדי להשיג צווי פינוי והריסה שיאפשרו להן לפנות את הרחובות הללו", אומר הריס. לדבריו, המצב הזה גורם לכך שרמות המחירים בשכונות ואפילו ברחובות סמוכים יכולות להיות שונות לחלוטין, ולמשקיע הפוטנציאלי אסור לסמוך על אינפורמציה חלקית שלא מלמדת על התמונה המלאה.

ובינתיים, תנופת הבניה הפוקדת את ארה"ב יוצרת בעיות שעד לפני זמן קצר איש לא העז לצפות, כמו למשל המחסור בידים עובדות בשוק המתעורר. נשיא חטיבת צפון קליפורניה בחברת ניו הום, קווין קרסון, מספר כי החברה

שלו מתכוונת להקים 120 בתים בצפון קליפורניה השנה, לעומת 50 בתים ב-2012, אולם הבניה צפויה להימשך יותר זמן מהרגיל, והעלויות מאמיירות, כאשר אחת הסיבות לכך היא המחסור בכוח עבודה מיומן. עובדים רבים במגזר עתיר המהגרים עזבו את האזור וחזרו למקסיקו ולמקומות אחרים בדרום. אחרים פנו למגזר האנרגיה הפורח בטקסס. עכשיו הם מתחילים לחזור, יחד עם הרוכשים והמשקיעים שגילו את השוק מחדש.

מצרים נצרות

התקופה האחרונה היתה תקופה לא קלה עבור עובדי ענף התעופה בישראל. רפורמת השמים הפתוחים שהוביל שר התחבורה ישראל כץ ואושרה בממשלה, עוררה תגובות נזעמות בקרב עובדי חברות התעופה הישראליות שטענו כי מדובר במהלומה לענף המעסיק אלפי עובדים. המשבר שנוצר סביב הרפורמה בענף התעופה