

שלחו להדפסה

גודל פונט

חלום הנדל"ן הישראלי | **נדל"ן**

**קטרי הנדל"ן ב-2010: הודו, וייטנאם וסין**  
 הפוטנציאל הגדול והזמין ביותר נמצא בשוק הנדל"ן בהודו, בסין  
 ובווייטנאם. הודו וסין מובילות היום את שוקי המזרח ומהוות מנוע  
 צמיחה, עם תחזית צפויה של תל"ג צומח בקצב שנתי של 7%-8%,  
 מהגבוהים בעולם

יעקב אנגל

09:11, 26.11.09

המשבר הכלכלי שזעזע את העולם טבע את חותמו בעיקר בענף הנדל"ן. לרוב הענף  
 הזה הוא הקטר שגורר את הרכבת, ומכאן שהיה הראשון להיכנס למשבר — ויהיה גם  
 הראשון שיוביל את היציאה ממנו.

שוקי הנדל"ן העולמיים אינם מתנהגים בצורה זהה, ופוטנציאל הצמיחה (או היציאה  
 מהמשבר) שונה בכל סקטור של נדל"ן. במערב אירופה ישנם שני ענפי נדל"ן מובילים:  
 ענף הנכסים המניבים נושאי התשואה וענף הבנייה היזמית. בבנייה היזמית קיים היום  
 קיפאון כמעט מוחלט, הנובע בעיקר מתנאי מימון שאינם אטרקטיביים ומביקושים  
 נמוכים, הנובעים מחוסר הוודאות בשוק וכן מחששם של היזמים להיכנס לפרויקטים  
 שעתידם עדיין לוט בערפל. במקביל, ערכם המשוער של הנכסים המניבים ירד  
 משמעותית, והביא את הבנקים, שאינם ששים למחזר הלוואות כפי שעשו בעבר, לדרוש  
 מהיזמים להוסיף ביטחונות או להגדיל את ההון העצמי המושקע בנכסים.



צילום: בלומברג

קניון מטרופוליטן שבגורגאן, הודו

גם בארצות הברית, שבה ענף הנדל"ן ספג פגיעה קשה, יש קיפאון כמעט מוחלט  
 בבנייה יזמית של קניונים ומרכזים מסחריים והאטה גדולה מאוד בבנייה יזמית למגורים.  
 הירידה הגדולה בערך הנכסים המסחריים וחוסר הוודאות לגבי יכולת התשלום של  
 השוכרים הביאו את הבנקים להחמיר את תנאי המימון לרכישתם או הקמתם. לעומת  
 זאת, מקבצי דירות שמושכרים במלואם או ברובם עדיין נהנים מאמון הבנקים, וניתן  
 לקבל עבורם מימון של 60%-80% מהיקף הרכישה. שוק זה, אף על פי שנפגע קשות,  
 אינו בהקפאה, ובהחלט מגלה היום פוטנציאל להשקעה, למרות תנאי המימון הקשים.