

20.92x28.69	1/5	עמוד 22	ישראל היום! - נדל"ן	28/05/2021	77447746-6
ת של חברת יוסי אברהמידה לייק - פרויקט נדל"ן ברמת ג - 89427					

נדל"ן היום   

עופר פטרסבורג

לא חטפנו שוק

הקורונה לא עצרה את שוק הנדל"ן:
 הביקושים זינקו ב-43%. מחירי הדירות עלו,
 וכך גם שנו הדירה. מחקר מיוחד של יד 2

19.97x24.72	2/5	23	עמוד	נדל"ן - ישראל היום!	28/05/2021	77447748-8
ת של חברת יוטי אברהמיזה לייק - פרויקט נדל"ן ברמת ג - 89427						



3Dvision: הדמיה: פרויקט THE LAKE ברמת גן של צמח המרמן וסרוגו

ש שיגידו בועת הנדל"ן החד־שה, אחרים דיברו על נדל"ן בס־טרואידיים, אבל בדיקת נדל"ן היום בסיוע מחלקת המחקר של יד2 חוש־פת את התמונה האמיתית: הביקוש לדירות זינק בכ-43% ב-2020. מחירי הדירות עלו כמעט בכל הארץ. מחקר מיוחד של יד 2 לציון שנה לקורונה מראה בבירור כי הפגיעה של המגיפה בשוק הנדל"ן היתה מינורית בלבד, בניגוד לכל התחזיות.

במרץ 2020 ישראל נכנסה לסגר הראשון. 3 סגרים שטלטלו את הכלכלה המקומית, מגבלות התקהלות ותנועה, כמיליון מובטלים, מאות עסקים שנסגרו וכמובן השלכות בריאותיות קשות, הם חלק מהשפעות המגיפה. אולם נראה ששוק אחד לא נפגע משמעותית ממגיפת הקורונה - הנדל"ן הישראלי.

שוק הנדל"ן המשיך כמעט כרגיל בשנה החולפת, למעט עצירה זמנית בסגר הראשון. הניתוח של יד2 בדק את מחירי הדירות למכירה באתר, את מחירי השכירות, את הביקוש וההיצע לדירות, וכן מיהן הערים המובילות בפרמטרים האלה.

אלף בפברואר 2020. כנראה שרבים מהם ביצעו עסקאות מכירה, משום שהיצע הדירות באתר ירד ב-2020 ב-3% והסתכם ב-89 אלף דירות. בתחום הדירות להשכרה נרשמה ירידה של 4% הן בביקוש והן בהיצע. בפברואר 2021 כ-748 אלף איש חי פשו באתר יד 2 דירות להשכרה, לעומת 781 אלף בפברואר 2020. כמות המודעות ירדה מ-54 אלף ל-51 אלף. בבדיקה עדכנית שכללה גם את החודשים הראשונים של 2021 עולה כי הביקוש הכללי לדירות באתר יד

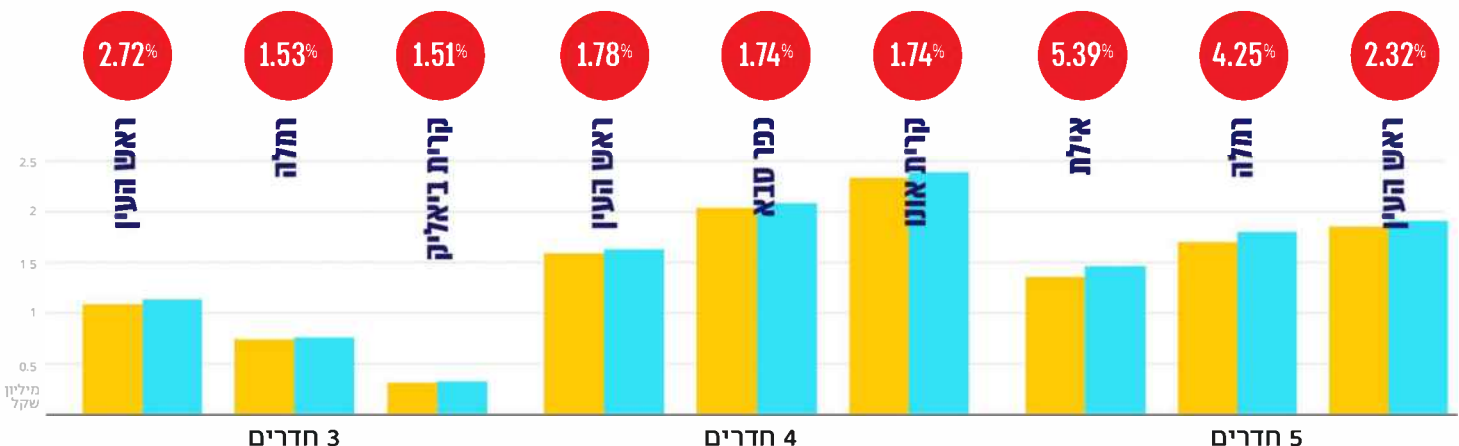
הממצאים מצביעים על פעילות ערה של מחפשי הדירות באתר יד 2 בשנה החולפת, זינוק בביקוש לדירות למכירה, בהתאם לכך עליות מחירים כמעט בכל סוגי הדירות ובערים רבות בארץ ותמורות רבות גם בתחום הדירות להשכרה.

קונים בלבד

הביקוש לדירות למכירה באתר יד 2 זינק בשנת 2020 בכ-43% לעומת 2019. 837 אלף גולשים חיפשו דירות באתר בפברואר 2021 לעומת 587

מובילות בעליות

■ מחיר לפני הקורונה ■ מחיר אחרי הקורונה ● שינוי



19.34x25.97	3/5	עמוד 24	ישראל היום! - נדל"ן	28/05/2021	77447747-7
ת של חברת יוסי אברהמידה לייק - פרויקט נדל"ן ברמת ג - 89427					



הדמיה: 3Dvision

מיני פנטהאוז בפרויקט יהודה המכבי 49 תל אביב של מטרופוליס

בביקושים לדירות המיני פנטהאוז והפנטהאוז, שהן בדרך כלל דירות גדולות ומרווחות עם מרפסות גדולות יותר. אנו רואים זאת בכל הפרויקטים שאנו משווקים בתל אביב, גבעתיים והרצליה".

עליות ברוב הארץ

בכל הקשור למחירי הדירות למ־כירה באתר יד 2, המחקר מצביע על עליות כמעט בכל סוגי הדירות (5-3 חדרים), וברוב הערים בפריסה אר־צית. במחירי דירות 3 חדרים נרשמה ברבעון הראשון של 2020 עליית מחיר של 2.2% ל-1.377 מיליון שקל בממוצע. במחירי דירות 4 חדרים

בהתפלגות לפי ערים, תל אביב כמובן מובילה הן בביקוש והן בהיצע של דירות פנטהאוז עם 66 אלף גול־שים שחיפשו ו-2,500 דירות שהוצעו למכירה. אחריה ראשון לציון - 50 אלף ו-835, פתח תקווה - 42 אלף ו-895, חיפה - 36 אלף ו-979, וחולון - 36 אלף ו-810.

לדברי עדית פרידמן, מנהלת השיווק והמכירות בחברת מטרופוליס, "משבר הקורונה הוביל לשינוי בדפוסי הצריכה של רוכשי הדירות. השהייה הממושכת בבתים הגביה את הצורך במרחב מחיה פנימי וחיצוני נוח, גדול ונעים יותר בדיירות המגורים, וזה הוביל לעלייה

עלה ב-25% מיולי 2020 עד פברואר 2021, לעומת החודשים יולי 2019 עד פברואר 2020. במספרים אבסור־לוטיים - 1.542 מיליון גולשים חיפשו דירות באתר יד 2 לעומת 1.23 מיליון בהתאמה בין שתי התקופות.

הביקושים לדירות גדולות זינקו בשיעור החד ביותר. הביקוש לדירות 7 חדרים עלה ב-51% בין שתי התקופות, 6 חדרים - 42%, 5 חדרים - 31%, 4 חדרים - 23%, 3 חדרים - 18%. הביקוש לדירות 4-5 חדרים תפס את הנתח הגדול ביותר מעוגת הביקושים - שיעור של 66% ו-64% בהתאמה.

גם הביקוש לדירות פנטהאוז זינק בחודשים האחרונים - כ-122 אלף גולשים חיפשו דירות כאלובאתר יד 2 בפברואר 2021, לעומת כ-96 אלף בנובמבר 2020, כ-80 אלף בספט־מבר ו-43 אלף גולשים בלבד בשפל במרץ 2020 בתחילת משבר הקורונה. ההיצע לדירות פנטהאוז נשאר פחות או יותר יציב בשנה האחרונה, סביב 6,300 מודעות.

עדית פרידמן, מנהלת שיווק ומכירות מטרופוליס: "משבר הקורונה הוביל לשינוי בדפוסי הצריכה של רוכשי הדירות"



צילום: סיון פרץ

יפה סדן, סמנכ"לית שיווק ומכירות בחברת יוסי אברהמי: "חויינו עלייה משמעותית בביקוש לדירות גדולות בתל אביב"



צילום: יחיאל

19.97x25.02	4/5	עמוד 25	ישראל היום! - נדל"ן	28/05/2021	77447749-9
ת של חברת יוסי אברהמידיה לייק - פרויקט נדל"ן ברמת ג - 89427					

הדמיה: פייגין אדריכלים



קרית אונו . ציר לוי אשכול - קבוצת כנען

את העלויות. המחירים הגבוהים בתל אביב הפכו את רמת גן לאטרקטיבית, ובעקבות הקורונה השכונות הגובלות עם הפארק הלאומי נהנות מביקוש גבוה במיוחד".

יפה סדן, סמנכ"לית השיווק והמכירות בחברת יוסי אברהמי, הבהנה מספר פרויקטים בתל אביב, התייחסה לעליית המחירים של דירות 5 חדרים בעיר: "הביקוש בתל אביב נמצא תמיד במגמת עלייה, אבל השנה חוונו עלייה משמעותית בביקוש לדירות גדולות. הביקושים הללו הגיעו משני קהלים עיקריים: משפרי דור מתוך תל אביב או ערי גוש דן ומשפרי דור מערים מרוחקות, בעיקר מירושלים, שביקשו לעבור לתל אביב כדי להתקרב לבני משפחה אחרים ולמקום העבודה. סיבה נוספת למעבר הייתה ששנת הקורונה גרמה לרבים לרצות לעבור לבתים מרווחים יותר".

היא ציינה שהיצע של דירות גדולות בתל אביב נמצא בעיקר בשכונות הדרומיות והמזרחיות של העיר, כמו נווה עופר, יד אליהו, קריית שלום ועוד.

(0.9%) וקריית גת (-1.8%). בדירות 5 חדרים מובילות בעלויות המחירים הערים רמת גן (7.6%), תל אביב (7.3%), הוד השרון (7%), קריית מוצקין (4.3%) ונתניה (3.2%). ירידות מחירים נרשמו בערים רעננה (-0.8%) ובאר שבע (-1.4%). סופי סרוגו יוכלמן, מנכ"לית משותפת בחברת סרוגו, הבהנה ומשותפת יחד עם חברת צמח המרמן את פרויקט THE LAKE על הפארק הלאומי ברמת גן: "כפי שניתן לראות מנתוני יד 2, ברמת גן נרשמו עליות מחירים בכל סוגי הדירות למכירה. העיר נהנית מביקושים גבוהים הן בזכות ההתפתחות שלה והן בזכות קרבתה לתל אביב, וזה יכול להסביר

נרשמה ירידה מזערית ל-1.779 מיליון שקל בממוצע, ודירות 5 חדרים התייקרו ב-1.8% ל-2.257 מיליון שקל בממוצע. הערים המובילות בעליית מחירי דירות 3 חדרים למכירה הן הרצליה (עלייה של 6.4%), רחובות (5.3%), רמת גן (5%), קריית ים (4.8%), ואחד ריהן קרית אתא, לוד, ות"ל אביב (4.2%). מנגד, ירידות מחירים נרשמו בערים רמלה, בני ברק ובאר שבע (-1.2%). בעליית מחירי דירות 4 חדרים מובילות הערים בת ים (4.4%), רמת גן (4.3%), אשדוד וירושלים (3.8%), אשקלון (3.7%) והרצליה (3.5%). ירידות מחירים נרשמו בערים נתניה

אמיר לוטן, מנהל התחדשות עירונית בקבוצת לוינשטיין: "התחדשות עירונית היא מנוע מרכזי להגדלת מלאי הדירות"



צילום: מושיק דר

חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין: "שוק הנדל"ן שרד מלחמות ומשברים, וגם הקורונה לא תעצור אותו"



צילום: דנה קובל

19.67x25.97	5/5	עמוד 26	ישראל היום! - נדל"ן	28/05/2021	77447750-1
ח של חברת יוסי אברהמידה לייק - פרויקט נדל"ן ברמת ג - 89427					

נדל"ן היום   

הדמיה: 3Ddesign



פרוייקט נגה בשדרות ירושלים של יוסי אברהמי

רכז הארץ ולתמרץ אותם לבנות בפרי-פריה. על הרשויות המקומיות להגביר את קצב מתן היתרי הבנייה ולשחרר את הפקקים שנגרמים בשל בירוקרטיה מכבידה. תוכנית תמ"א 38 מס' תיימת באוקטובר 2022, ועד עכשיו עדיין לא אושרה תוכנית חליפית".

שוק יציב

גם נתוני התחלות הבנייה של הלמ"ס הצביעו על פגיעה מינורית בלבד של הקורונה בבנייה. ב-2020 היו 51,605 התחלות בנייה, ירידה של 3.5% בלבד לעומת 2019, ירידה קטנה בהרבה ממה שצפו קודם לכן בשוק.

לדברי שמאי המקרקעין חיים מסי-לתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, "נתוני יד 2 וגם נתוני הלמ"ס מעידים עד כמה שוק הנדל"ן הישראלי יציב. השוק שרד בעבר מלחמות, מבצעים צבאיים, משברים עולמיים ושאר קטסטרופות, והוכיח שגם הקורונה לא תעצור אותו. החרגת שוק הנדל"ן ממגבלות הקורונה עוד בתחילת המספר הוכיחה את עצמה ואפשרה לשוק להמשיך לפעול".

מסילתי מדגיש שהבנייה בישראל לא עצרה בתקופת המשבר, למעט פרק זמן קצר בחודש אפריל. "המחסום העיקרי שעדיין נותר לשוק הנדל"ן הוא קצב מתן היתרי הבנייה, שהאט בשנת הקורונה עוד יותר. כשכמות ההיתרים יורדת בכ-8% בשנה, המשמעות היא שלא תהיה מספיק בנייה כדי לענות על הביקושים הגוברים - וזה מתכון בטוח לעליית מחירים. אם היא רוצה לתת מענה לגידול הדמוגרפי ולעלייה בדרישה לדירות, המדינה חייבת לנקוט צעדים שישחררו את חסמי הבירוקרטיה ולהגביר משמעותית את קצב מתן היתרי הבנייה".

6.89%, ירושלים - 6%, חריש - 4.2% ורעננה - 3%. ירידות בשכר הדיור נרשמו בערים חיפה (-4.7%), תל אביב (-4.67%), קריית ביאליק (-4.4%), גבעתיים (-3.9%) ורמת גן (-3.6%). בעליית מחירי השכירות בדירות 5 חדרים מובילות הערים חדרה - 8.4%, נתניה - 6.4%, בת ים - 6.3% וראש העין - 5.6%. ירידות בשכר הדירה נרשמו בערים רמת גן (-7.8%), קריית ביאליק (-7.3%), טירת כרמל (-5.6%) והרצליה (-5.5%). חלק נכבד מתוך הדירות שמוצעות למכירה ולהשכרה באתר יד 2 הן דירות מפרוייקטים של התחדשות עירונית. הן היוו כ-20% מסך התחלות הבנייה בשנת 2020, ובשנים הקרובות נראה כי הנתח יילך ויגדל. אמיר לוטן, מנהל תחום התחדשות עירונית בקבוצת לוינשטין, אמר בהקשר זה: "התחדשות עירונית היא אחד המנועים המרכזיים להגדלת מלאי הדירות בשוק הנדל"ן הישראלי, ולכן הממשלה חייבת להמשיך ולעודד את התחום, לייצר ודאות תכנונית ככל האפשר, לאפשר לקבלנים לבנות במ

"שכונות אלו נמצאות במגמת פיתוח מואץ, הן ברמת הפרוייקטים הנבנים בשכונות וההתחדשות העירונית, והן בהשקעה של עיריית תל אביב בתשתיות ובשירותים קהילתיים. פוטנציאל ההשבחה הנדל"ני בשכונות הדרום מיות גבוה, ואני מעריכה שמחירי הדיור תהיה בהן יוסיפו ויעלו בשנים הקרובות".

גם שכר הדירה התייקר

הקורונה הביאה לעליות גם בשכר הדירה בדירות שמוצעות להשכרה באתר יד 2 ובערים רבות בארץ. שכר הדירה של דירות 3 חדרים עלה ב-1% ל-3,693 שקל בממוצע לחודש. דירות 4 חדרים עלו ב-1.8% ל-4,671 שקל. דירות 5 חדרים עלו ב-3% ל-5,775 שקל. הערים המובילות בעליית שכר הדיור הן של דירות 3 חדרים הן הרצליה - 3%, קריית אתא - 1.67%, לוד - 1.5% ונתניה - 1.4%. ירידות בשכר הדירה נרשמו בערים תל אביב (-5.84%), קריית ים (-4.4%), חדרה (-3%) חיפה (-2.6%) ורמת גן (-2.4%). בעליות בשכר הדירה של דירות 4 חדרים מובילות הערים בת ים -