

24.6x27.34	1/5	עמוד 12	נדל"ן - ישראל היום!	25/11/2020	75251335-1
בניהדורון נימרוד - בעלים ומנכ"ל משותף בחברת רס אדר - 89427					

נדל"ן היום

נדנדת מחירי הקורונה



שיעורי התחלואה

לא נמצא קשר בין שיעורי התחלואה בקורונה לבין השינוי במחירי הדירות. ביישובים שבהם עלה מחיר דירה ממוצעת נעים שיעורי התחלואה בין 1.16 ל-3.14 חולים לאלף נפש. למעט ביישובים חרדיים כמו בני ברק וירושלים, בהם שיעור התחלואה גבוה יותר. בבני ברק יש 10 חולים לאלף נפש, ומחירי הדירות הנמכרות עלו בתקופת הקורונה.

ביישובים בהם חלה ירידת מחירים, שיעורי התחלואה נמוכים יותר: בין 1.26 חולים לאלף נפש במודיעין-מכבים-רעות ל-2.64 בפרדס חנה כרכור, למעט רמלה בה ירדו המחירים אולם מספר החולים גבוה יחסית, 6.18, כנראה בשל ריכוז אוכלוסייה ערבית.

עליית מחירים

היכן עלו מחירי הדירות לפני ואחרי הקורונה?

עליית מחיר של 5.2% עד 9% בקריית אונו, קריית אתא, רמת השרון, רמת גן, בני ברק.

עליית מחיר של 3.6% עד 5.2% בקריית ים, קריית מוצקין, בת ים, ירושלים, גבעתיים ויבנה.

עליית מחיר של כ-2% עד 3% באלעד ועכו.

המחיר הממוצע של דירה ירד בישראל בכ-1.2% המזחיר הממוצע לדירה עלה בתקופת הקורונה ביישובים הצמודים לתל אביב. 5 יישובים מתוך עשרת המובילים בעליית מחירים הם סביב תל אביב, עוד 2 סמוכים לחיפה - קריית אתא וקריית מוצקין וכן העיר ירושלים.

סביב תל אביב מדובר בעליית מחירים בקריית אונו, רמת השרון, רמת גן, בני ברק, בת ים, גבעתיים וגם יבנה - בטבעת השנייה המקיפה את תל אביב.

מן הראוי לציין את שני היישובים אלעד ועכו. עליית המחירים באלעד מלמדת כי האוכלוסייה החרדית מתנהגת בהקשר לביקוש לדירות בדומה לחילונים, כאשר המחירים עלו בעיר המרכזית שלהם בני ברק ובטבעת הסמוכה אליה - אלעד. על עכו יורחב בהמשך.

המחירים ביישובים הצמודים לתל אביב עלו, בעוד שבתל אביב עצמה ירד המחיר בכ-2.4%, כמעט פי שניים מהירידה הכלל ארצית במחירי הדירות, מכ-

חד הסממנים הראשונים של משבר כלכלי הוא פגיעה ביציבות שוק הדיור: מכירת דירות, מחירי דירות ושיעורי שכירות. מי שיכול לוותר על דירה ולחזור, לדוגמה, לבית ההורים, עושה זאת עד יעבור זעם, מחשש לירידה בהכנסות.

הנתונים מלמדים שמחירי הדירות עדיין לא יורדים משמעותית ברוב יישובי ישראל, זאת למרות הציפייה לכך. הפגיעה בשוק היא במספר הדירות הנמכרות ופחות במחירים. כאשר אין קונים, יש צפי שהמחירים יירדו. זאת לאור העובדה שמספר המובטלים עולה, ומדובר בכל סוגי המקצועות וההכנסות. אם ההיצע ייעצר, לא ברור האם המחירים אכן ימשיכו לרדת באותה עוצמה.

מחיר דירה ממוצעת שנמכרה בחודשים האחרונים הגיע לכ-1.526 מיליון שקל, בניגוד למחיר ערב משבר הקורונה, שעמד על כ-1.544 מיליון שקל לדירה בממוצע, ירידה של כ-1.2%.

המחלקה הכלכלית של גיאוקרטוגרפיה כחנה עד כמה מצליח כל יישוב לשמר את מחירי הדירות, היכן השפיעה הקורונה על המחירים ולמה.

נמצא קשר ברור בין העלייה במחירי הדירות לבין מיקום היישוב בארץ. קשר חלש נמצא ביחס לדירות שמחירן ירד, שם ההסבר פחות ברור. זאת, כנראה, בשל העובדה שהשוק עדיין מובלב ולא יציב, או שנה מותנה בהיצע מקומי פרטני.

שינוי במחירי דירות בחצי שנה ואפילו בשנה הוא נמוך. מחיר ממוצע יכול לעלות או לרדת באחוזים מעטים, 1%-2% למטה או למעלה. המצב היום מלמד על שינויים הרבה יותר גדולים ביישובים לא מעטים.

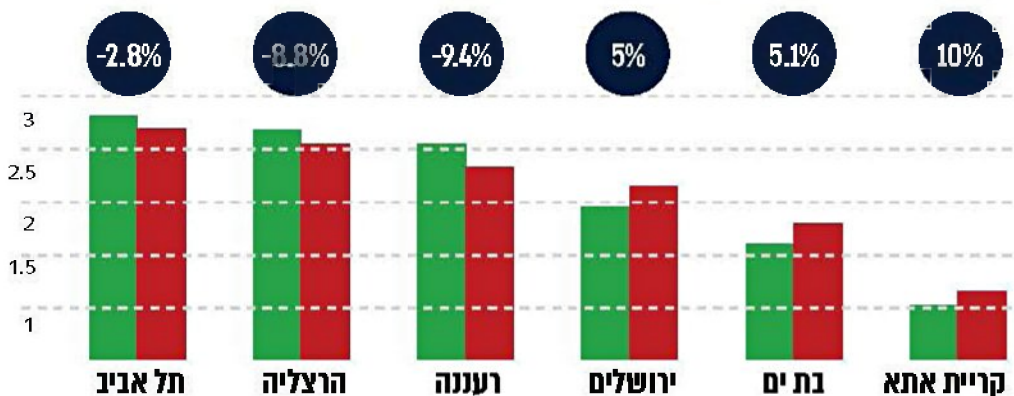
המחיר תלוי גם בתמהיל הדירות שנמכרו בחצי השנה האחרונה ובכמויות של דירות שהוצעו במחיר למשתכן.

להלן פירוט יישובים עם יותר מ-40 אלף תושבים, שבהם עלה המחיר ביותר מ-3.2%, או שהם חוו ירידה גבוהה יחסית במחירי הדירות עד כ-9%, ולפחות פי 2 משיעור ירידת המחירים הכלל ארצית, שהיא 1.2% בתקופת הקורונה.

ביישובי הדרום השינויים במחיר לא חורגים מהנורמלי, ולכן הם אינם מפורטים בסקירה זו.

שינויים במחירי הדירות

■ המחיר לפני הקורונה ■ המחיר היום



מחיר דירה ממוצעת
 שנמכרה בחודשים
 האחרונים: 1.526
 מיליון שקל. לפני
 הקורונה: 1.544 מיליון
 שקל. יש מקומות
 שבהם המחירים דווקא
 עלו. מדד מיוחד של
 מכון גיאוקרטוגרפיה
 בוחן את התנודתיות
 בשוק הדיור העירוני



איור: שאנטסטוק

23.44x26.23	3/5	עמוד 15	ישראל היום! - נדל"ן	25/11/2020	75251337-3
בניהודרון נימורד - בעלים ומנכ"ל משותף בחברת רם אדר - 89427					

והרי התחזית

בכירי ענף הנדל"ן מנבאים מה יקרה למחירי הדיור בשנה הבאה

יאיר פינס //

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

"עלינו לפעול ללא דיחוי על מנת לתת מענה לצרכי האוכלוסייה, כך שייבנו בישראל מספיק דירות, תוך מניעת עליית מחירים. ירידה בתפוקה של ענף הבנייה בחודשי הקורונה, אל מול ביקושים עולים ייתכן ויגרמו בשנים הבאות לעליית מחירים, אלא אם יינתנו הכלים לפעול למניעת עלייה שכזו."

חיים מסילתי //

יו"ר לשכת שמאי המקרקעין

"אם לא תוכן עכשיו תוכנית חירום נקודתית להגדרת לתי ההיצע, בעוד שנה-שנתיים נתעורר למצב בעייתי עד קסטטרופלי. אנחנו יכולים לחזור לעליות של כ-10% בשנה. אני מעריך שללא תוכנית חירום בשנת 2021 מחירי הדיור יעלו ב-5-6 אחוזים."

ראול סרוגו //

נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ

"הנתונים מאששים את ההערכה שענף הבנייה והתשתית במיתון חמור בשל משבר הקורונה, המשפיע הן על הביקושים והן על התחלות הבנייה. התחלות הבנייה ימשיכו לקטון בשנתיים הקרובות, כך שיווצר מחסור חמור בדירות, והמחירים יזנקו בשיעורים חדים."

מיכה קליין //

מנכ"ל אפריקה ישראל מגורים:

"בשנה האורחית הבאה נמשיך לראות את מחירי הדירות במגמת עלייה. השנה נוספו אירועים אשר הגבירו את הביקושים, כמו הורדת מס הרכישה, המלווה בסביבת ריבית נמוכה, שהחזירה את המשקיעים לשוק הנדל"ן לדירות למגורים, או עידוד עלייה חדשה וחזרה של תושבים מחו"ל. המפגש בין ביקוש גובר להיצע מצטמצם צפוי להחריף את מגמת העלייה במחירי הדיור בשנים הקרובות."

רוני מזרחי //

נשיא לשכת הקבלנים ובעלי קבוצת מזרחי ובניו

"בדקנו במחלקת המחקר ומצאנו כי לאחר כל משבר שהיה במשך במרוצת 20 השנים האחרונות, נוצרה עליית מחירי דיור גבוהה במיוחד. כעת אנחנו מתמודדים עם שילוב קטלני שלא היה כדוגמתו - כש"לון מחיר למשתכן, עצירת התמ"א, עצירת שיווק הקרקעות ומתן היתרים. התוצאה ב-2021 תהיה תדלוק רמות המחירים כלפי מעלה בשיעור של 10-6 אחוזים באיוורי הביקוש במרכז הארץ, שם המחסור בדירות בולט במיוחד."

נתים

בתים היא עיר שפוספסה במשך שנים רבות. היא לא זכתה למעמד המגיע לה, למרות מיקומה צמוד לתל אביב ולשכונות החדשות של ראשון לציון. לעיר עתיד מכובד, יש לה חוף ים מרהיב, תחנת רכבת כבדה ויהיה לה בקרוב חיבור לרכבת הקלה, הקו האדום, שיגיע עד לקצה אזור התעשייה שלה.

מחיר דירה בבתים בממוצע היום כ-1.64 מיליון שקל, עלייה של כ-100 אלף שקל מתחילת הקורונה. יומים רבים כבר מתעניינים במקום, ומטרתם להגדיל את הדירות המוצעות בהתחדשות עירונית. יש בעיר שיעור גבוה של דירות קטנות, כ-70%, ולכן באופן יחסי מחירי הדירות נמוכים.

מאז 2018 התחילה בנייה של כ-1,300 דירות, אך רובן נמצאות במגדלים בדרום העיר, בהם המחירים יקרים מדי עבור התושבים הוותיקים. בעשור האחרון לפחות היקף הבנייה החדשה למגורים נמוך מדי, והעיר סובלת מקיפאון בגידול האוכלוסייה ואף מתהליכי הגירה שלילית לראשון לציון, באר יעקב ויבנה.

השילוב של מחסור בדירות חדשות ובנייה חדשה ויקרה שמדירה את התושבים הוותיקים יוצרת לחצי ביקוש לעלייה מתונה ומזינה את העיר במוצר חדש ויקר בשוק הדיור.

גבעתיים

בגבעתיים חיים כ-60 אלף תושבים. זוהי עיר קטנה ויוקרתית, צמודה לתל אביב, שנמצאת בתנופת בנייה.

נבנו בה כ-1,600 דירות מאז 2018, שהם כ-6.5% גידול במספר יחידות הדיור. החור סן הכלכלי של העיר יילך ויירד אם לא ייבנו בה שטחי תעסוקה רבים, המתאימים לגידול האוכלוסייה. ההוצאה לנפש היום בגבעתיים נמוכה יחסית לערים אחרות, כ-6,900 שקל לנפש, נמוכה מזו של רמת גן הסמוכה ומהקריות בחיפה.

גבעתיים היא עיר מבוקשת, מעין עיר בוטיק באזור גוש דן, עם אוכלוסייה חזקה, עירונית נעימה וקרבה למוקדי תעסוקה ותרבות בלב המטרופולין. העיר צריכה להתפתח בשנים הקרובות בעיקר לגובה, עם פרויקטים של התחדשות עירונית וביניה של תעסוקה ומגורים באזור כורזין והסיטי, וצפויה להמשיך במגמה של עליית מחירים, גם אם מתונה.



ד"ר רינה דגני, יו"ר מכון גיאוקרטוגרפיה

יבנה

יישוב במרכז הארץ, הנמצא בצמיחה ובשינוי תדמית ניכר, עם כ-50 אלף תושבים. יבנה מדורגת בעשירון 7, המציין מדרג חברתי-כלכלי בינוני-גבוה. לעיר נכנסת אוכלוסייה צעירה ובעלת מקצועות חופשיים. התכנון הפיזי שם דגש על פיתוח סביבתית ועל שטחים פתוחים וגנינות ציבוריות קרובות לתושבים. התור צאה: מחירי הדירות ביישוב עולים, למרות השיווק המואץ שהיה בשכונת נאות שמיר במחיר למשתכן. ביבנה נבנו מ-2018 כ-2,100 דירות, שיעור עומס עיר רוני גדול של כ-16%. רמת ההוצאה לתושב גבוהה יחסית, 7,700 שקל לנפש, יותר מגבעתיים היוקרתית. רק

2.89 מיליון שקל לכ-2.83 לדירה בממוצע.

המחיר בחיפה עלה בשיעור מזערי. לעומת זאת מחירי הדירות בטבעת הראשונה סביב חיפה עלו: בקריית מוצקין, בקריית אתא וגם בקריית ים.

המחיר עלה הן ביישובים בהם מחיר הדירה גבוה, כמו רמת השרון, גבעתיים, קריית אונו, רמת גן וירושלים, והן ביישובים בהם מחיר הדירה נמוך יחסית, סביב מיליון שקל, כמו קריית אתא וקריית מוצקין.

קריית אתא

בקריית אתא מתגוררים כ-60 אלף תושבים. היא מדורגת ברמה חברתית-כלכלית נמוכה מזו של קריית מוצקין ושל קריית ביאליק הסמוכות, עשירון חברתי כלכלי 6 לעומת עשירון 7 בשתי הקריות האחרות. בקריית מוצקין ובקריית ביאליק מחירי הדירות גבוהים יותר מאלה של קריית אתא.

בקריית אתא נבנו ב-3 השנים האחרונות כ-844 דירות. מחיר דירה ממוצעת בקריית אתא לפני הקורונה היה קרוב למיליון שקל. קריית אתא גדלה בשנים האחרונות בקצב מהיר יחסית. היצע הדירות גדל בה בשני אזורים עיקריים - בשכונת גבעת אלונים ובמרכז העיר, בפרויקטים לאורך רחוב העצמאות. אחד ההסברים לעליית המחירים בקריית אתא הוא מספר עסקאות של דירות גדולות בשכונת גבעת אלונים, שמעט מרוחקת מלב העיר והמחירים הממוצעים בה קטעט כפולים מהממוצע העירוני.

קריית אתא התפתחה מאוד בתחום המסחרי, ותור

כנית המתאר של העיר מציבה תנאים להמשך צמיחה ומשיכה של עוגנים. בעיר מתוכנן בית חולים גדול, שיכלול מקומות תעסוקה איכותיים, יגדיל את ההכנסות מארגון עסקית וישפר את המצב הכלכלי של היישוב. ההוצאה לנפש ביישוב עומדת היום על כ-7,500 שקל, פחות מזו של רעננה, רמת השרון וכפר סבא, לדוגמה. ביציאה מקריית אתא ייפתח בקרוב מרכז מסחרי גדול (רה-דיזיין).

קריית ים

רמת מחירי הדירות בקריית ים דומה לזו של קריית אתא, אבל קריית ים מדורגת כיישוב פחות יוקרתי, למרות הקרבה לים. יש היצע גדול, חדש ומודרני ולכן מי שרוצה לקנות דירה בקריות ותקציבו מוגבל מוכן לשלם על דירה בקריית ים ליד הים מעט יותר ממחירה לפני תחילת הקורונה.

הגדלת התחלות הבנייה בקריית ים עלולה ליצור עומס רב על תקציב העיר. מדובר ב-6% תוספת דירות על המצב הקיים בעיר, ואולי להפחית את רמת השירות שהיא מעניקה לתושבים. היום רמת ההוצאה לנפש כ-7,300 שקל לשנה, מעט פחות מקריית אתא, שבה כבר מתוכננת תוספת הכנסות גדולה בטווח הארוך. קריית ים ממוקמת ליד מכן דוד של חברת רפא"ל, המהווה עוגן תעסוקתי משמעותי לתושבי הקריות בכלל ולקריית ים בפרט.

23.78x26.45	4/5	עמוד 17	ישראל היום! - נדל"ן	25/11/2020	75251338-4
בניהודורון נימורד - בעלים ומנכ"ל מושותף בחברת רם אדר - 89427					

אליאס טנוס//

מנכ"ל ובעלים קבוצת בסט

"אני צופה עלייה במחירי הדירות בשנה הבאה, במהלכה יורגשו אותות והשפעות משבר הקורונה. הביקוש לדירות עולה על ההיצע ועדיין לא ניתנו מספיק פתרונות. כמות הקרקעות לשיווק בשוק החופשי נותרה נמוכה, הקרקעות ששווקו היו רק במסגרת תוכנית מחיר למשתכן, מה שמסליך ישרות על מחירי הדירות. המסקנה שמחירי הדירות צפויים לעלות בכ-5%".

ארנון פרידמן//

מנכ"ל חברת אשדר מקבוצת אשטרם

"בשנים הקרובות צפוי הביקוש לעלות על ההיצע, בעיקר באזורי הביקוש, וכתוצאה מכך יהיה לחץ לעליית מחירים. מנגד, בעקבות המשבר הכלכלי יירד כוח הקנייה של חלקים באוכלוסייה. אני צופה שחירי הדירות באזורי הביקוש יעלו בהדרגה, אבל קצב המכירות יהיה נמוך יחסית ל-2019".

אבישי בן חיים//

מנכ"ל חברת רוטשטיין

"המשאב המשמעותי ביותר בתהליך בניית דירה הוא הקרקע. באין קרקע תהליך הייצור לא מתחיל. לא ניתן לבנות את הכמות הדרושה, כאשר שיווק הקרקעות של המדינה נמצא בקיפאון וכשאין מדיניות ברורה לטיפול במשבר הדיור. מטה הדיור פורק ותוכנית מחיר למשתכן בוטלה. עם נתונים כאלה כיוון המחירים ברור - עלייה".

אבי זיתוני//

מנכ"ל חברת א. זיתוני

"מחירי הדיור יעלו בשנה הבאה עד 5%. הממשלה תקועה ושנת 2020 נסגרת במחסור בהתחלות בנייה, עם ירידה חדה באישור תוכניות ובשיווק קרקעות. גם אם המדינה תפשייר קרקעות בצורה מאסיבית, תהליך הוצאת היתר בנייה לוקח כיום שנים".

יוסי אברהמי//

בעלים ומנכ"ל חברת יוסי אברהמי

"בשנת 2021 מחירי הדירות ימשיכו לעלות. הקורונה לא הורידה את הביקושים, להפך, והביקוש ממשיך להיות גבוה מההיצע. הממשלה מתעלמת לחלוטין מהעגף, אין יציבות במשבר הבינוי והשינוי כוון הטיפול הנחוץ בעגף נעלם מסדר היום הציבורי".

שרון אלעזרא הרי//

מנכ"לית חברת אפריד

"שנת 2020 התאפיינה בירידה בהתחלות הבנייה ושיווק הקרקעות על ידי המדינה, מה שמגדיל את החסר ביחידות הדיור הדרושות למשק. משבר הקורונה גרם להתארכות משך הבנייה ולעיכוב בהוצאת היתרי בנייה. כל אלה משפיעים על היצע הדירות, ולכן לדעתי מחירי הדירות צפויים לעלות".

צילומים: עמי שומן, קוקו, צחי מרים, ויקיפדיה



עכו. סימנים חיוביים



רענה. ירידות בערים היקרות



בני ברק. עליית מחירים



ירושלים. מחיר גבוה והיצע נמוך

ירושלים

דירה בעיר נמכרה בממוצע בתקופת הקורונה בכ-100 אלף שקל יותר, מ-2 מיליון שקל ל-2.1 מיליון. מחירי הדירות גבוהים וההיצע נמוך מאוד. העיר סובלת ממאזן הגירה שלילי כבר שנים רבות, כתוצאה מתהליכים דמוגרפיים וחברתיים, אבל היא עדיין מברקשת מאוד למגורים.

לאחר שנים של קיפאון בפיתוח תעסוקה מתרחשים תהליכים מרתקים בירושלים, שאם ילוו בתהליכים קהילתיים יכולים לעשות תפנית בכיוון הפתוח של העיר. הקמת קריית משפט וקריית מחיר זית בשילוב 3 פרויקטים משמעותיים לתעסוקה (וגם מגורים) - מתחם שערי צדק - קנדה ישראל, מתחם בלילוס - ביחד עם אשטרם ומתחם K בשער העיר - אמות ואלייד, הקמת מתחם הוגייטק בגבעת רם, מתחם ההייטק במתחם התחנה, לצד יזמויות חדשות בהר חוצבים, גבעת שאול ותלפיות. כל אלה מייצרים פוטנציאל לעשרות אלפי משרות חדשות בשכר גבוה מהממוצע העירוני.

לצד זאת, יש גם בנייה חדשה למגורים, שכוללת גיוון של ההיצעים עם דיור להשכרה (97% תפוסה בפרויקט מתחם אלנבי של שיכון ובינוי), מגדלים, שכונות מגורים חדשות - מורדות ארנונה ותכנון נוסף גם בשכונות חדשות וגם בהתחדשות עירונית. התחלות בנייה: משנת 2018 נוספו 7,200 דירות, לעיר שהביקוש בה יכול להגיע ל-3,000 דירות בשנה.

שבוע שעבר ועדת הגבולות החליטה להעניק ליבנה מתנה של תשלומי ארנונה שנתיים בסך 17-18 מיליון שקל ממשרד הביטחון עבור שטחים גליליים שהועברו לה, ובכך לממן בצורה חלקית לפחות את הגידול החדשהיה וימשיך בשנים הקרובות.

בעיר תוכניות לפיתוח שטחי תעסוקה מודרניים, אבל היישום ייקח מספר שנים. הפיתוח של שטחי תעסוקה בראשון לציון הקרובה עשוי לתת לה דחיפה נוספת של ביקושים, לתמוך ביציבות ואף להוביל לעליית מחירים.

עכו

עכו ממשיכה להראות סימנים עירוניים חיוביים. היא נכנסה לרשימת היישובים בהם עלה המחיר, וזכתה להיות בין עשרת היישובים המובילים באיכות החיים בתקופת הקורונה. נראה שמשוה מתחיל לקרות בעכו. למרות הרמה החברתית-כלכלית הבינונית-נמוכה, רמת ההשקעה המקומית בתושב גבוהה (כ-9,000 שקל). צפיפות המגורים נמוכה, ויש בה הרבה שטח ירוק לנפש, גינות ציבוריות גדולות וגם רכבת כבדה ומטרונית, המסגרת אותה למקומות תעסוקה באזור חיפה.

חשוב להזכיר כי יבנה ועכו דורגו בציונים הגבוהים ביותר באיכות החיים שהן מציעות לתושבים בתקופת הקורונה בשל השטח הירוק שהן מציעות, קירבה לגינות ציבוריות, הוצאה גבוהה לנפש מצד העירייה, צפיפות מגורים נמוכה, תחנות רכבת ואחוז נמוך של דירות ללא מרפסת.

24.03x26.19	5/5	19	עמוד	נדל"ן - ישראל היום!	25/11/2020	75251339-5
בניהודרון נימדוד - בעלים ומנכ"ל משותף בחברת רם אדר - 89427						

דורן נמדוד //

מנכ"ל משותף בקבוצת רם אדרת

"מחירי הנדל"ן ב-2021 יעלו ב-2-4 אחוזים. הסיבה העיקרית לכך היא ירידה בהתחלות הבנייה. לא שוקק מספיק קרקעות, לא יצאו מספיק מכרזים וגם לא אושר תקציב. הפער שנוצר גדול מדי, וגם אם עכשיו יפעלו לתיקונו, בשנת 2021 עדיין ההיצע יהיה נמוך משמעותית מהביקוש".

יעקב אטרקצ'י //

מנכ"ל ובעלים אורה

"אני מעריך שמחירי הדירות ימשיכו לטפס כלפי מעלה בכ-5% בשנת 2021. אנחנו עדים לבעיה קשה של מחסור בקרקעות, בעיקר באזורי הביקוש. הפתרון היחיד להגדלת ההיצע הוא האצת ההתחדשות העירונית".

נסים אחיעזרא //

מנכ"ל חברת אחים דונין

"אם משהו חשב בתחילת הקורונה שהמחירים עשויים לרדת, הרי שדי מהר הוא התברר. בטווח הקצר תהיה יציבות במחירים. ככל שהטיפול בקורונה יתפתח לטובה במהלך השנה הקרובה ונוכל לחזור לשגרה, נתחיל לראות עלייה במחירי הדירות. להערכתי מדובר בעלייה של בין 5% ל-10% במהלך השנה".

איל הנדלר //

יו"ר קבוצת כנען

"בחודשים הקרובים אנו עשויים לראות קיפאון במחירים וירידה משמעותית בקצב המכירות, בשל השפעת המגפה. אנו צופים שבתוך כמה חודשים המשק יחזור לאט לאט לפעילות ערה. יחד עם הפעילות העסקית יחזרו גם הקונים שישבו על הגדר. הדבר עשוי להוביל לעליית מחירים, ולעוד אלפי משפחות וזוגות צעירים שלא יהיה להם כיצד לרכוש דירה".

תא"ל מיל. איתן לוי //

בעלי חברת יזמות הנדל"ן אילה אגם

"כשהקפיץ ישתחרר וההיצע יחזור לשוק, נראה קפיצה במחיר. משבר הקורונה רק מגביר את הביטחון העצמי בשוק הדיור בישראל. הסתכלות מפוכחת מצביעה על כך שבטווח הבינוני והארוך מחירי הדיור צפויים לעלות. אני מייחל לכך שבעשור הבא נוכל להביט לילדינו בעיניים ולדעת שעשינו את הצעדים הנכונים, כדי שיוכלו להרשות לעצמם קורת גג".

מורדי שבת //

מנכ"ל ICR (מנרב פרויקטים לשעבר)

"אני צופה עלייה של עד 5% במחירי הדיור ב-2021. אנו חווים פעילות ערה במשרדי המכירות, ישנה התעניינות גדולה ברכישת דירות בדגש על דירות 5 חדרים. אני חושב שהפריפריה הקרובה לתל אביב תהנה מביקושים ערים, כדוגמת הרצליה ונתניה. בתל אביב המחירים יישארו יציבים, ואולי טיפה יירדו, משום שרוב שוכרי הדירות נפגעו באופן ישיר מהקורונה".

צילומים: דוד שי, צבי רוגל, ויקימדיה



הרצליה. ירידה ניכרת בביקושים



חיפה. האצה בקצב הבנייה

הארצי, כ-2.4% מתחילת תקופת הקורונה. מחיר דירה ממוצעת בתל אביב כ-2.82 מיליון שקל. לפני הקורונה המחיר הממוצע עמד על כ-2.9 מיליון שקל. מספר הדירות שנמכרו בעיר ירד לכמחצית.

רמת המחירים הגבוהה בתל אביב הקטינה מאוד את הביקוש ואת מספר העסקאות. מי שהחליט בכל זאת לרכוש דירה עשה זאת במחיר נמוך יחסית.

משנת 2018 היו כ-8,584 התחלות בנייה בעיר. כמחצית מהביקוש הוא לדירות קטנות, עד 3.5 חדרים, ושיעור זה גדל בשנים האחרונות. זהו חלק מההסבר לירידת המחירים הממוצעת.

הפגיעה בביקוש לדירות בתל אביב התמקדה בעיקר בהייטקיסטים ובצעירים, שהובילה לפגיעה גם במשקיעים שעצרו תוכניות רכישה. מלאי הדירות גדל בהיעדר ביקוש ל-Airbnb, כך שבעליהן נאלצו לממשן.

שיעור הגידול השנתי של תל אביב הוא 1.6%, נמוך מהגידול השנתי בישראל, העומד על קרוב ל-1.8%.

חיפה והקריות

במרחב חיפה והקריות מתגוררים כחצי מיליון תושבים, כמחציתם בחיפה הסובלת עדיין מהגירה שלילית. בחיפה נבנו בין השנים 2015 ל-2019 כ-1,000 יחידות בממוצע בשנה, לאחר תקופה ארוכה (עד שנת 2014) שנבנו בה פחות מ-1,000 דירות בשנה, מספר נמוך מאוד ביחס לגודל העיר.

בשנים האחרונות נרשמה האצה בקצב הבנייה בעיר, שמתעוררת עם תנופת בנייה בשכונות חדשות כמו נאות פרס ותהליכי התחדשות עירונית. יש ביקושים היום גם לשכונות חדשות בדרום העיר וגם לאזור הכרמל.

הבנייה בשנים האחרונות התמקדה בחיפה בדירות 4 ו-5 חדרים ופחות בדירות קטנות, שהיוו כ-23% בלבד, בהשוואה לתל אביב עם כ-47% ביקוש לדירות קטנות.

מחיר דירת 4 חדרים חדשה בחיפה נע בין 1.65 ל-1.95 מיליון שקל, ובקריות בין 1.15 מיליון ל-1.3 מיליון שקל. מחיר דירת 5 חדרים חדשה בחיפה נע בין 2 ל-2.3 מיליון שקל, ובקריות בין 1.4 ל-1.5 מיליון שקל. עיקר הגידול בחיפה הוא בשכונות בת גלים, שבה מחירי הדירות כ-20 אלף שקל למ"ר בעסקאות של פרויקטים חדשים והתחדשות עירונית. ■

ירידת מחירים

היכן ירדו מחירי הדירות שנמכרו לפני ואחרי הקורונה?

מספר היישובים בהם ירד המחיר יותר מהממוצע הארצי קטן יחסית ומונה בעיקר 8 יישובים, שאין להם מכנה משותף. מדובר בערים חזקות או חלשות כלכלית-חברתית וכאלו שקצב הגידול שלהן גבוה או נמוך. 5 מהיישובים נמצאים ברמה חברתית-כלכלית גבוהה: רעננה, הרצליה, נס ציונה, מודיעין מכבים רעות ופרדס חנה כרכור.

ירידת מחיר מעל 8% - פרדס חנה כרכור, הרצליה, רמלה, רעננה. ירידת מחיר 2.3% - 6.6% - מודיעין מכבים רעות, נס ציונה, תל אביב, כרמיאל.

רעננה והרצליה

הערים היקרות באזור השרון ספגו ירידה ניכרת בביקושים. רמת המחירים בהרצליה בממוצע היום כ-2.6 מיליון שקל וברעננה 2.4 מיליון שקל. בכל עיר ירד המחיר בממוצע בכ-250 אלף שקל.

רמת המחירים הגבוהה יחסית ביישובים אלה גרמה לציבור לשבת על הגדר ולהמתין לירידת מחירים שאולי תגיע. התושבים גרים בדירות טובות, אצל ההורים או בשכירות, ולכן הם לא נדרשים לקנות מהר.

בערים אלו יש שיעור גבוה של הייטקיסטים ומנהלים בכירים, החוששים למקום עבודתם, ולכן התגובה הראשונה שלהם היא לעצור קניית דירות. מי שיקנה דירה הם בעיקר רוכשי דירה ראשונה, שהיא קטנה יחסית, ולכן המחיר הממוצע יורד.

חשוב לציין כי הרצליה ורעננה לקחו על עצמן עומס כלכלי גדול. בשנים 2018-2020 נבנו ברעננה כ-1,700 דירות חדשות, כ-7% מסך הדירות ביישוב. בהרצליה נבנו באותה תקופה כ-4,000 דירות חדשות.

ההוצאה על תושב בערים אלו גבוהה מאוד ביחס ליישובים אחרים, 9,800 שקל לנפש בהרצליה וכ-11,000 שקל ברעננה.

תל אביב

בתל אביב ירדו המחירים בשיעור כפול מהממוצע