

# נדרל"ו

הילה ציאון

הירידות במחירי  
 דירת 3.5-4  
 חדרים ברבעון

**עולה יורד**  
 שוק הדירות סובל  
 מתנודתיות • היכן  
 ירדו המחירים ברבעון  
 השלישי? < עמ' 6



## ימים של אי ודאות: איפה ירדו מחירי הדירות?

שוק הדירות למגורים סובל מתנודתיות גדולה עקב הסגרים ומשבר הקורונה • צללנו לנתוני הרבעון השלישי שפירסמה הלמ"ס כדי לבדוק היכן ובכמה ירדו המחירים

על 1.95 מיליון שקל, וברבעון הקודם דירה דומה עלתה 2.03 מיליון שקל.

### ירושלים

המחירים ירדו בעיקר בדירות 3.5-4 חדרים. ברבעון השלישי עלתה דירה כזאת 2.10 מיליון שקל, ירידה של 5% לעומת הרבעון השני (2.20 מיליון שקל) ו-3% לעומת הרבעון המקביל. עלייה בולטת הורגשה בדירות 2-1 חדרים.

### כפר סבא

דירות 3-2.5 חדרים הוזלו ברבעון השלישי ב-6% לעומת הרבעון השני, מ-1.71 מיליון שקל ברבעון השני ל-1.6 מיליון שקל. בדירות 4-3.5 חדרים נרשמו ירידות של 5% לעומת הרבעון השני. ברבעון השלישי הן עלו 2.01 מיליון שקל לעומת 2.13 מיליון שקל ברבעון השני.

### נתניה

בעוד שמחירי דירות 2-1 חדרים זינקו בכ-30% ברבעון השלישי, דירת 3-2.5 חדרים עלתה ברבעון השלישי 1.16 מיליון שקל, ירידה של 6% לעומת הרבעון השני ו-10% לעומת הרבעון המקביל. דירת 4-3.5 חדרים עלתה ברבעון 1.68 מיליון שקל, ירידה של 3% לעומת השני.

### פתח תקווה

בפתח תקווה ירדו המחירים ב-7% ברבעון השלישי לעומת הרבעון השני בדירות 2-1 חדרים, מ-1.06 מיליון שקל ל-990 אלף שקל. דירות 4-3.5 חדרים ירדו ב-4% לעומת הרבעון השני, מ-1.71 מיליון שקל לעומת 1.77 מיליון שקל.

קביל אשתקד זו ירידה של 12%. בשאר סוגי הדירות עלו המחירים.

### בתים

בבתים ירדו המחירים ב-3% ברבעון השלישי לעומת השני, 1.58 מיליון שקל לעומת 1.63 מיליון שקל, אבל בהשוואה שנתית עלו ב-2%. בדירות 4-3.5 חדרים ירד המחיר ברבעון השלישי ב-1% מ-1.93 מיליון שקל ברבעון השני ל-1.92 מיליון שקל בשלישי. בדירות 5-4.5 חדרים הירידות גדולות יותר. ברבעון השלישי הן עלו 2.39 מיליון שקל, ירידה של 10% לעומת הרבעון השני ו-7% לעומת הרבעון המקביל.

### חולון

בחולון צנחו המחירים ברבעון ב-12% לעומת הרבעון השני, וכיחס לרבעון המקביל אשתקד לא חל שינוי. מחיר דירה ממוצעת הגיע ביולי ספטמבר ל-1.72 מיליון שקל לעומת 1.95 מיליון שקל במאי. ירידה מובהקת במחירים נרשמה בדירות 5-4.5 חדרים. ברבעון השלישי עמד מחיר ממוצע של דירה כזאת על 2.45 מיליון שקל - ירידה של 4% לעומת הרבעון השני ו-2% לעומת הרבעון המקביל ב-2019.

### חיפה

בעיר היו ירידות מחירים רבעוניות ושנתיות בדירות 5-3.5 חדרים. דירת 4-3.5 חדרים בעיר עלתה ברבעון השלישי 1.36 מיליון שקל, ירידה של אחוז לעומת הרבעון השני (1.37 מיליון שקל) ו-7% לעומת הרבעון המקביל. מחירי דירות 5-4.5 חדרים ירדו ב-4% ברבעון השלישי לעומת הרבעון שלפניו ו-5% לעומת הרבעון המקביל. מחיר דירה כזאת ברבעון האחרון עמד

מיליון שקל ברבעון הנוכחי. עם זאת, לעומת הרבעון הקודם זו עלייה של 1%.

### באר שבע

בבאר שבע ירדו מחירי הדירות ב-3% בממוצע ברבעון השלישי לעומת הרבעון השני, מ-1.07 מיליון שקל ל-1.04 מיליון שקל. לעומת זאת, בחישוב רבעוני זו עלייה של 4%. בדירות 2-1 חדרים צנחו המחירים ברבעון השלישי ב-10% לעומת הרבעון השני, 592 אלף שקל לעומת 535 אלף שקל. לעומת הרבעון המקביל אשתקד זו ירידה של 2%. דירות 3-2.5 חדרים עלו ברבעון השני 793 אלף שקל, ירידה ב-2% ל-774 אלף שקל ברבעון השלישי. לעומת התקופה המקבילה דווקא נרשמה עלייה של 5%. ירידה בולטת של 16% נרשמה בדירות 6-5.5 חדרים בין הרבעון השני לשלישי.

### בית שמש

בבית שמש נרשמו ירידות מחירים מסוימות, בעיקר בדירות גדולות. ברבעון השני עמד מחיר ממוצע של דירת 6-5.5 חדרים על 2.05 מיליון שקל וירד ב-13% ל-1.77 מיליון שקל ברבעון השלישי. לעומת הרבעון המקביל זו ירידה של 4%. בשאר סוגי הדירות חלו ירידות רבעוניות, אך בחישוב שנתי מחירי הדירות עלו.

### בני ברק

בבני ברק הייתה ירידה קלה בכל הרי-רות: מ-1.65 מיליון שקל לדירה ברבעון השני ל-1.623 מיליון שקל ברבעון השלישי (2%). בדירות 5-4.5 חדרים צנחו המחירים ב-16% ברבעון השלישי לעומת השני, מ-2.51 מיליון שקל ל-2.2 מיליון שקל. לעומת הרבעון המ-

צד מדר מחירי הדיר שפיר-סמה החדש הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שירד ב-0.2% באוגוסט-ספטמבר לעומת החו-דשיים שקדמו להם, היא פירסמה

גם את המחירים הממוצעים של דירות ב-15 הערים הגדולות ברבעון השלישי. הרבעון הזה נותר כמעט ללא שינוי לעומת הרבעון המקביל ב-2019: מחיר ממוצע של דירה עומד על 1.53 מיליון שקל השנה, כמו אשתקד. ביחס לרבעון השני זו ירידה של 1%.

אי אפשר לקבוע מגמה מובהקת של ירידות או עליות, שכן שוק הדיר למגורים בימי הקורונה נתון באי-ודאות. יור לשכת שמאי המ-קרקעי, חיים מסילתי, אומר כי התקופה הנוכ-חית תנודתית בעקבות הסגרים. "רואים ירידות נקודתיות במחירי הדירות בערים מסוימות, אבל גם עליות בערים רבות". ואכן, בת"א, באשדוד, ברחובות ובראשון לציון היו עליות. בדקנו באילו ערים המחירים ירדו בכל זאת.

### אשקלון

מחיר ממוצע של דירה בעיר עמד ברבעון השלישי על 1.17 מיליון שקל. לעומת הר-בעון השני זו עלייה של 1% (אז עמד המחיר על 1.16 מיליון שקל); אבל לעומת הרבעון המקביל ב-2019 זו ירידה של 4%. את הירידה אפשר לראות בדירות 4-3.5 חדרים. מחיר דירה ממוצעת ירד מ-1.19 מיליון שקל ברבעון השני ל-1.16 מיליון שקל ברבעון השלישי (ירידה של 3%). לעומת הרבעון המ-קביל אשתקד זו ירידה של 5%. בדירות 5-4.5 חדרים חלה ירידה רבעונית של 3% (מ-1.55 מיליון שקל ברבעון המקביל ב-2019 ל-1.51 מיליון שקל).