

26.8x28.41	1/2	עמוד 1	ממון - ידועות אחרונות	22/06/2021	77749163-4
רוני בריק - יזם נדל"ן מקבוצת רוני ברי - 89427					

ידועות אחרונות

ממון שלישי

המקומות שבהם המחירים דווקא יורדים

מחירי הדירות מזנקים?
 מצאנו ערים שבהן מחיר
 דירת 4 חדרים ירד, קצת
 | הילה ציאון, עמ' 7 |



נדל"ן

הילה ציאון



רענה
ירידה של
0.89%



בתים
ירידה של
0.57%

ירידות בשוק עולה

למרות ששוק הדירות מיד שנייה רושם ביקושים גבוהים ועליית מחירים בהשוואה לשנה שעברה, מצאנו פה ושם ערים - חלקן אפילו מפתיעות - שבהן המחירים דווקא ירדו

מחירי הדירות מטפסים, שרי הממשלה החדשה מגדירים את משבר הדירור "קטסטרופה", אבל בחלק מהערים בישראל מצאנו בכל זאת ירידות מחירי מסוימות בדירות מיד שנייה, אם כי בשיעורים נמוכים. בדיקה מיוחדת שערך עבור "ממון" אתר יד2 בחנה את המחיר הממוצע של דירות ארבעה חדרים מיד שנייה בערים מרכזיות ברבעון הראשון של 2021, וכן את הביקושים למגורים. מהבדיקה עולה כי בעוד שהביקוש שים נמצאים בעלייה מתמדת מאז תום הסגר הראשון (יוני 2020) בעקבות משבר הקורונה - נתון שמתיישב עם נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה והכלכלנית הראשית במשרד האוצר לגבי זינוק במכירת דירות - הרי שב-17 ערים מתוך 37 שנברקו המחירים דווקא ירדו. מדובר בירידות ממוצעות של פחות מאחוז - אלפי שקלים לדירה.

הראשון של 2020 עמד על כ-1.5 מיליון שקל, לעומת כ-1.49 מיליון שקל השנה - ירידה של 0.30%. בנס ציונה ירד המחיר ב-0.23% - מכ-2.21 מיליון שקל לכ-2.2 מיליון שקל. בירושלים ובבני ברק חלה ירידה של 0.22% - מכ-2.3 מיליון שקל לכ-2.29 מיליון שקל בבירה; ומכ-1.188 מיליון שקל לכ-1.87 מיליון שקל בבני ברק. ומה באשר לביקושים? "הביקוש המתמשך משקף את המשך מגמת עליית המחירים בשנים האחרונות, ולא מן הנמנע שהוא מייצג גם עליית מחירים בעתיד", אומר שמאי המקרקעין שמוליק כהן מ-SK שמאות מקרקעין. "השינויים במחיר כלפי מטה בערים מסוימות הם כתוצאה מגורמים שונים, כמו למשל הצפה של היישוב בדירות במסגרת מכרזים ממשלתיים. יש גם משקיעים רבים שרכשו דירות בשכונה חדשה ומוציאים אותן לשוק תוך זמן קצר. במקרים כאלה ייתכן שנראה ירידה זמנית במחירים, אולם מדובר באחוזים בודדים שיתאזנו בחזרה".

המוכרים מתפשרים

נתון מעניין נוסף שעולה מהבדיקה הוא ששיעור ההתפשרות של מוכרי הדירות על המחיר עלה בתחילת 2021, לעומת תחילת 2020 (הוא נברק לפי הפער בין המחיר במודעה למחיר העסקה בפועל). זאת למרות הביקושים הקשיחים. כך, למשל, בחיפה המוכרים הורידו 7.6% ממחיר הדירות אחרי הקורונה, לעומת פער של 7.2% שהיה לפני הקורונה; בבאר שבע המוכרים הורידו 6.9% אחרי הקורונה, לעומת 6.4% לפני כן; ובראשון לציון הורידו 6.3%, לעומת 5.7% לפני הקורונה. עם זאת, אורך חיי המודעה התקצר ל-36 ימים בממוצע באפריל השנה, לעומת 43 יום בשנה שעברה, מה ששוב

פוגש ירידת מחירים במרבית הערים שנברקו. מעיר על הביקושים הרבים לדירות. "מדד ההתפשרות על המחיר בוחן את הפער בין המחיר שנקב המוכר במודעה לבין מחיר סגירת העסקה בפועל, תוך הצלבת הנתון לנתוני רשות המסים", מסביר מנכ"ל יד2, יבין גיל-מור. "עלייה בפער אינה מסמנת דווקא ירידה במחירים. היא בעיקר מסמנת ציפיות של המוכרים: כאשר יש ביקושים גבוהים בשוק, המוכרים מעלים את המחיר הראשוני במודעה - לעיתים מעל מחירי השוק - ואז הפער גדול יותר. ואכן ניתן לראות היום שהגידול בפער לא

מעיר על הביקושים הרבים לדירות. "מדד ההתפשרות על המחיר בוחן את הפער בין המחיר שנקב המוכר במודעה לבין מחיר סגירת העסקה בפועל, תוך הצלבת הנתון לנתוני רשות המסים", מסביר מנכ"ל יד2, יבין גיל-מור. "עלייה בפער אינה מסמנת דווקא ירידה במחירים. היא בעיקר מסמנת ציפיות של המוכרים: כאשר יש ביקושים גבוהים בשוק, המוכרים מעלים את המחיר הראשוני במודעה - לעיתים מעל מחירי השוק - ואז הפער גדול יותר. ואכן ניתן לראות היום שהגידול בפער לא

ברעננה, למשל, דירת ארבעה חדרים מיד שנייה נמכרה ברבעון הראשון של 2020 בכ-2.19 מיליון שקל, בעוד שב-2021 ירדה דירה דומה נמכרה בכ-2.17 מיליון שקל - ירידה של 0.89%. ברמלה נרשמה ירידה של 0.85% מכ-1.48 מיליון שקל אשתקד ל-1.47 מיליון שקל השנה. בקריית ביאליק חלה ירידה של 0.80% - ממחיר של כ-1.09 מיליון שקל לכ-1.08 מיליון שקל. בבתים נרשמה ירידה של 0.57% - מכ-1.96 מיליון שקל לכ-1.95 מיליון שקל. בטבריה - ירידה של 0.55% מכ-854 אלף שקל לכ-850 אלף שקל. באילת חלה ירידה של 0.39% - מכ-1.28 מיליון שקל ל-1.27 מיליון שקל. ירירות מחירים נוספות נרשמו בבית שמש, שם מחיר דירת ארבעה חדרים מיד שנייה ברבעון



עיר	רבעון ראשון 2020	רבעון ראשון 2021	השינוי באחוזים
רענה	שקל 2,190,526	שקל 2,171,042	-0.89%
רמלה	שקל 1,485,909	שקל 1,473,278	-0.85%
קריית ביאליק	שקל 1,092,059	שקל 1,083,333	-0.80%
בתים	שקל 1,959,474	שקל 1,948,400	-0.57%
טבריה	שקל 853,750	שקל 849,091	-0.55%
אילת	שקל 1,276,091	שקל 1,271,071	-0.39%
בית שמש	שקל 1,494,455	שקל 1,490,000	-0.30%
נס ציונה	שקל 2,209,286	שקל 2,204,167	-0.23%
ירושלים	שקל 2,295,519	שקל 2,290,519	-0.22%
בני ברק	שקל 1,883,125	שקל 1,878,889	-0.22%

מנכ"ל יד2, יבין גיל-מור
[בתמונה]: "הפער הגדול בין המחיר הראשוני למחיר סגירת העסקה נובע מכך שהביקושים גבוהים, והמוכרים מעלים את המחיר הראשוני. אבל במרבית הערים אין ירידת מחירים"

* מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים. נתונים: יד2

צילומים: אסף פרומן, יובל אור שנית