



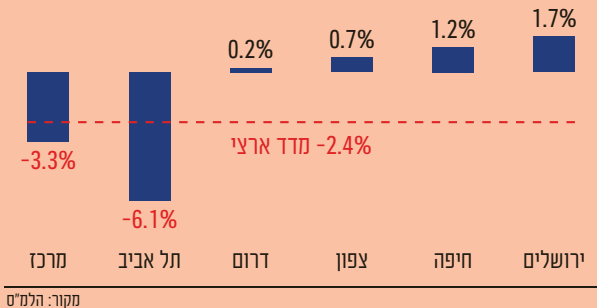
מתן סמיש, מנהל פעילות המשכנתאות בבנק לאומי

נתון בשבוע

מחירי הדירות יורדים? באזורים האלה רואים בינתיים רק עליות

מדד מחירי הדירור מבשר כבר שבעה חודשים רצוף על ירידות שלא נראו זמן רב בשוק המקומי • אבל כשצוללים לנתונים מגלים שהירידות מתמקדות במרכז, בעוד שבירושלים ובפריפריה המחירים ממשיכים לעלות • מה הסיבות לתופעה ואיך תשפיע הורדת הריבית של בנק ישראל על השוק? / אריק מירובסקי

שיעור השינוי במדדי מחירי הדירור המחוזיים ב-7 החודשים האחרונים (עד ספטמבר)



למה זה חשוב?

הפערים בין מגמות המחירים מצביעים על חוסר איזון בין הביקוש להיצע במחוזות השונים. מחירי הדירור בירושלים הם החריגים ביותר, בעיקר בשל ריכוז של תושבי חוץ מבין הרוכשים והיצע נמוך יחסית של קרקעות ודירות חדשות.

מה רואים בגרף?

מחירי הדירור בישראל יורדים כבר 7 חודשים ברציפות. אבל הירידות מתמקדות במחוזות תל אביב והמרכז בעוד שבירושלים ובצפון המחירים רק ממשיכים לעלות, ובחיפה יש התמתנות קלה רק בחודשים האחרונים.

השבוע בנק ישראל ביצע הורדת הריבית, שעל פניו נראית לא משמעותית לגבי לוח המשכנתאות. ואולם, מתן סמיש מנהל פעילות המשכנתאות בבנק לאומי, מזכיר כי התחזית של בנק ישראל היא לשתי הורדות נוספות במהלך השנה הקרובה, כך שבסופו של דבר הריבית כן צפויה לחולל שינוי בשוק. סמיש מצביע במיוחד על נתוני הבסיס של שוק הנדל"ן הישראלי: "בסוף, השוק בישראל קשיח מאוד. אנחנו רואים ששוק המשכנתאות של 2025 מסתכם בהיקפים מאוד גבוהים. עם צפי לסיים עם 12% מעל 2024, ויותר מ-40% ביחס ל-2023, ואני צופה ל-2026 שוק גדול עוד יותר מזה".

"נוסף על כך, הגידול הטבעי במדינת ישראל הוא גבוה משמעותית מבעולם. יש כ-3 מיליון משקי בית, ורק ל-63% יש דירות בבעלות. אז מדד מחירי הדירות אומנם ירד, אבל אחרי עלייה כל כך גדולה זה לא נתון מאוד מהותי, אפילו שהוא תופס הרבה כותרות".

"היצע הדירות החדשות נמצא בשיא"

ניתן לראות שעיקר הירידות בדירות חדשות. מדוע?

"היצע הדירות החדשות בשיא, ונכון לספטמבר אנחנו כמעט ב-84 אלף דירות, שיא של כל הזמנים. נוסף על כך, אנחנו רואים שמשך הזמן הממוצע למכירת דירה עלה בשבעה חודשים וחצי ביחס לאוקטובר '23. אנחנו רואים שהפריפריה מתנהגת בשור-נה ממרכז הארץ ומאזור תל אביב. מדוע? אני מניח שזה נובע מכמה סיבות. ראשית, חלק גדול מהיצע הדירות הלא מכורות נמצא במחוזות תל אביב והמרכז - יש מלאי גדול של דירות.

שנית, אנחנו אחרי אחרי שנים של עליות מחירים משמעותיות, והמחירים בתל אביב כמו שאנחנו יודעים הם מחירים מאוד מאוד גבוהים. ושלישית, סביבת הריבית עדיין גבוהה. אני מניח שאלה הסיבות העיקריות. אז הגיוני שנראה ירידות קצת יותר משמעותיות בתל אביב, אבל הן לא דרסטיות".

ומדוע בפריפריה ובירושלים המחירים מוסיפים לעלות?

"זה מושפע מכמה גורמים. ראשית, המחירים בצפון נמוכים משמעותית. הצפון עדיין נגיש כדי לבצע עסקאות - אני חושב שזאת הסיבה העיקרית. המחירים שם טובים מאוד ביחס לאזור המרכז. בירושלים המחירים אומנם הרבה יותר גבוהים, אבל יש מחסור

99

נכון לספטמבר אנחנו בהיצע של 84 אלף דירות כמעט, שיא של כל הזמנים. משך הזמן למכירת דירה עלה בשבעה חודשים וחצי

99

יש הרבה התחדשות עירונית בירושלים בגלל היצע הקרקעות המוגבל, וזו עוד סיבה לעליית המחירים שאנחנו רואים באזור

99

גדול בקרקעות, ומשם זה מתחיל. "יש ביקוש קשיח של תושבים, בעיקר מצד חרדים. וכמו כן, אנחנו רואים תושבי חוץ שקונים בחלקם דירות מאוד יקרות. יש הרבה התחדשות עירונית בירושלים בגלל היצע הקרקעות המוגבל, שזו עוד סיבה לעליית מחירים שאנחנו רואים באזור".

על שוק הנדל"ן צריך להסתכל בראייה יותר ארוכה

לסיכום, סמיש מדגיש, כי יש לשוב תמיד אל נתוני היסוד של שוק הנדל"ן בישראל, שכן הם הקובעים את המגמה ארוכת-הטווח שלו. "על שוק הנדל"ן צריך להסתכל קצת בראייה יותר ארוכה, מאשר מדר כזה או אחר. הביקוש לדירור בישראל קשיח, ל-30%-40% ממשקי הבית אין דירה בישראל, קצב גידול מאוד גבוה - אלו נתונים משמעותיים. אנחנו נראה לרעתי גידול משמעותי בעסקאות בהמשך, בוודאי אם הריבית תוסיף לרדת, כפי שצופים בבנק ישראל".

גילוי מלא

נתון בשבוע הוא פריקט מערכתי הנעשה בשיתוף מומחי בנק לאומי. אין לראות באמור המלצה או תחליף לשיקול דעתו העצמאי של הקורא, או הזמנה לבצע רכישה או השקעות ו/או פעולות או עסקאות כלשהן. הוא אינו מהווה תחליף ליעוץ השקעות אישי המתחשב בצרכיו ונתוניו של כל אדם