

צ'מנסקי בן שחר
שוק הנדל"ן למגורים בתל אביב

דצמבר 2020



ביקוש לדירות חדשות

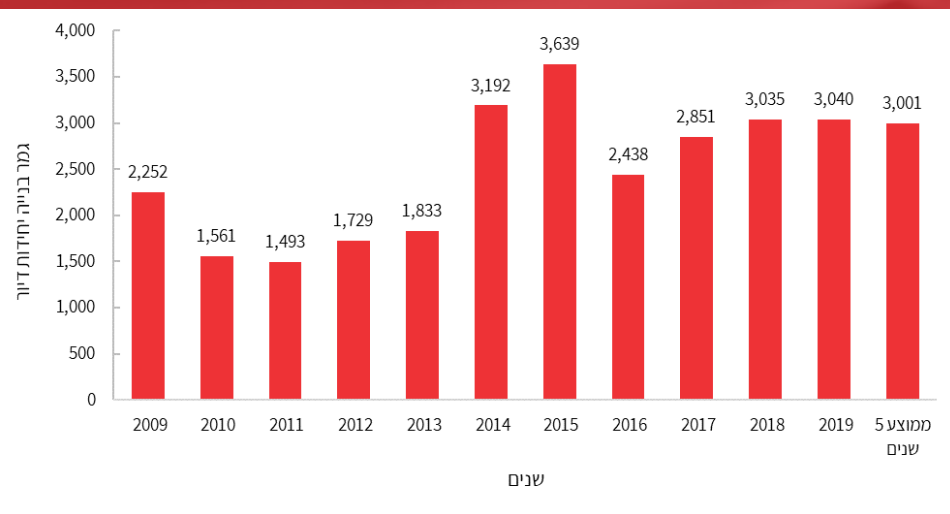
מספר הדירות שנמכרו בתל אביב בהשוואה לערים גדולות אחרות
בין השנים 2016-2019

עיר	2016	2017	2018	2019
ירושלים	1,535	1,116	1,024	1,259
תל אביב-יפו	1,503	1,186	1,153	1,321
נתניה	1,157	1,057	683	812
פתח תקווה	1,082	755	859	559
באר שבע	829	837	350	1,278
ראשון לציון	602	1,127	1,149	969
חיפה	797	1,088	886	553
אשדוד	618	372	508	575
ממוצע ערים גדולות	1,015	942	827	916

- נמכרו בתל אביב בשנת 2019 = 1,321
- ירידה של כ-12% ביחס לשנת 2016

גמר בנייה

גמר בנייה יחידות דיור בתל אביב

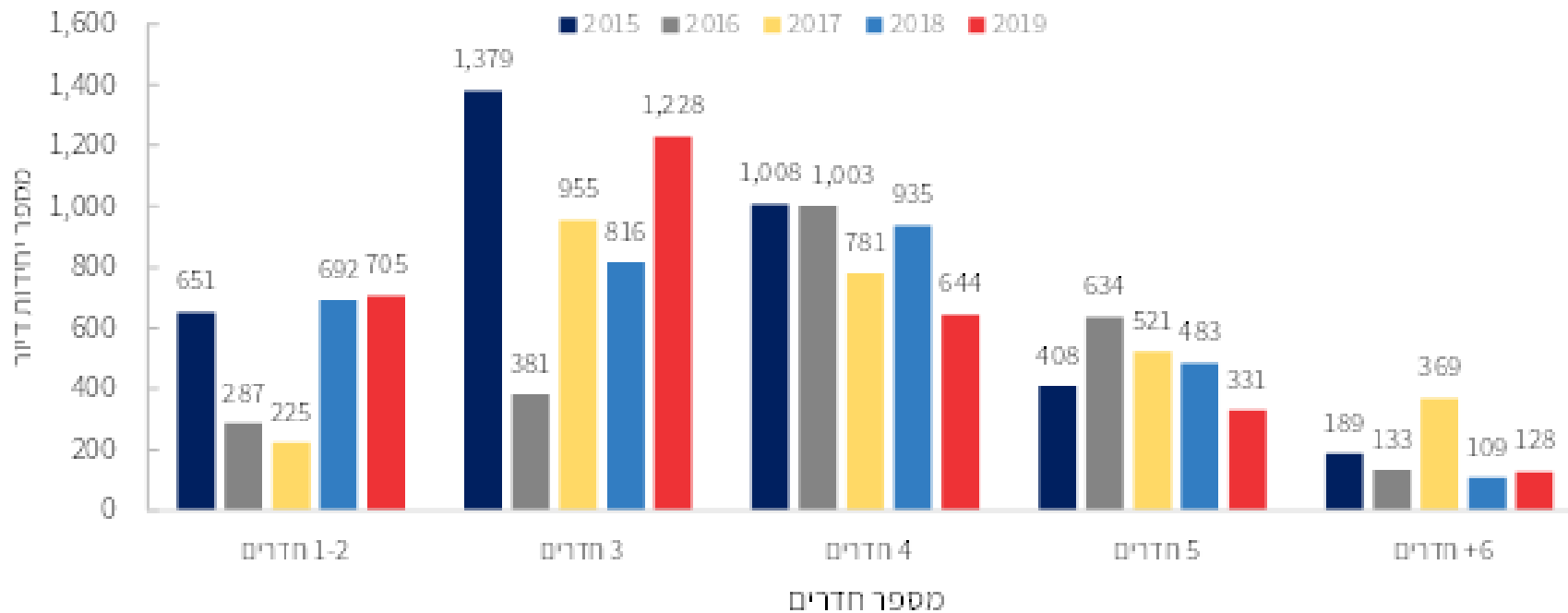


■ גמר בנייה ב-5 השנים האחרונות - כ-3K יחידות דיור בממוצע מדי שנה

■ הפער בין גמר בנייה לבין הדירות שנמכרו מוסבר חלקית ב: קבוצות רכישה + תמ"א 38 + מעונות + דיור מיוחד + בנייה עצמית + ???

גמר בנייה לפי מספר חדרים בתל אביב בין 2015-2019

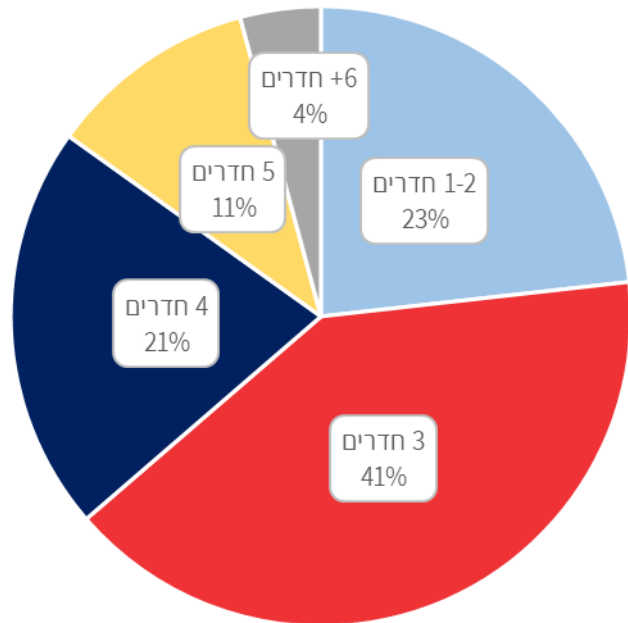
גמר בנייה של יחידות דיור לפי מספר חדרים בין השנים 2015-2019



- בעיקר דירות 3-4 חדרים
- בשנתיים האחרונות - בנייה גדולה יותר של דירות 1-2 חדרים, במיוחד ביחס לשנתיים קודם

התפלגות גמר בנייה לפי מספר חדרים

שיעור התפלגות יחידות דיור שבנייתן הסתיימה בשנת 2019 (%)



■ שיעור התפלגות גמר בנייה לפי מספר חדרים בשנת 2019

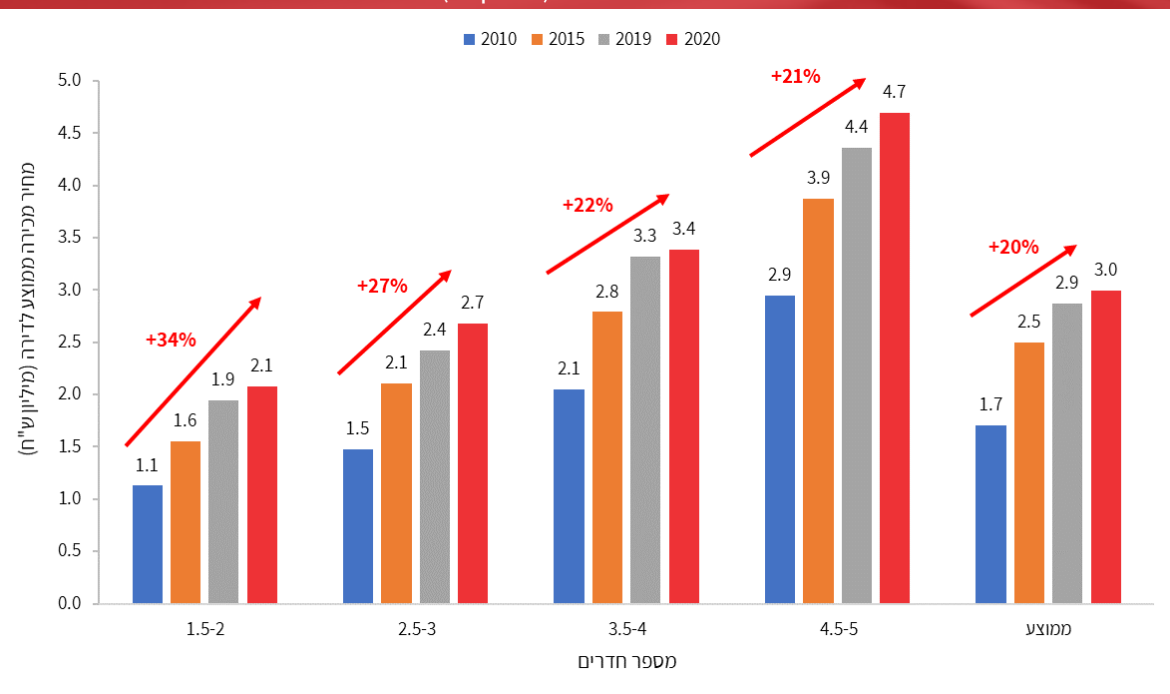
- ✓ 31% - 3 חדרים
- ✓ 23% - 1-2 חדרים
- ✓ 21% - 4 חדרים
- ✓ 11% - 5 חדרים
- ✓ 4% - +6 חדרים

An aerial night photograph of Tel Aviv, Israel. The image shows a dense urban landscape with numerous buildings, some of which are brightly lit. A prominent feature is a large, curved highway in the center, where long-exposure light trails from cars create a vibrant orange and yellow streak. To the right, a tall, modern skyscraper with a glass facade is illuminated with blue lights, and its reflection is visible on the ground. The overall scene is a dynamic and colorful representation of a bustling city at night.

מחירים

מחירי מכירה

מחיר מכירה ממוצע לדירה בתל אביב לפי מספר חדרים
בשנים נבחרות (מיליון ₪)



■ עלייה מתמדת בכל סוגי החדרים לאורך השנים

■ בין השנים 2015-2020

✓ עלייה אבסולוטית הכי משמעותית - בדירות קטנות של 1.5-2 חדרים = כ-34%

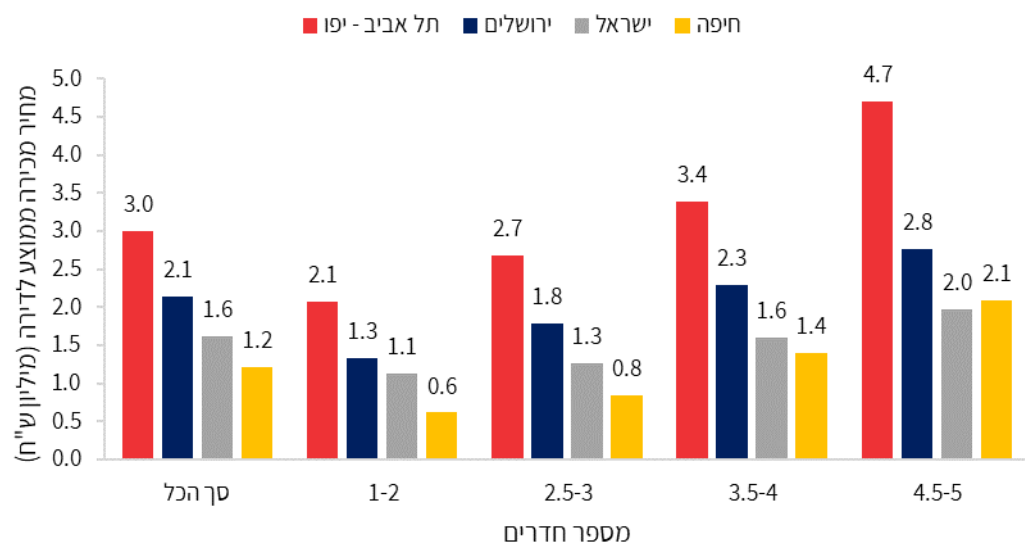
✓ +27% בדירות 2.5-3

✓ +22% בדירות של 3.5-4

✓ +21% בדירות של 4.5-5

מחירי מכירה - ביחס לערים אחרות

מחירי מכירה של תל אביב ביחס לירושלים, לחיפה ולכלל ישראל
בשנת 2020 לפני הקורונה (מיליון ₪)



■ בהשוואה לחיפה, לירושלים ולכלל ישראל, תל אביב כצפוי היקרה ביותר

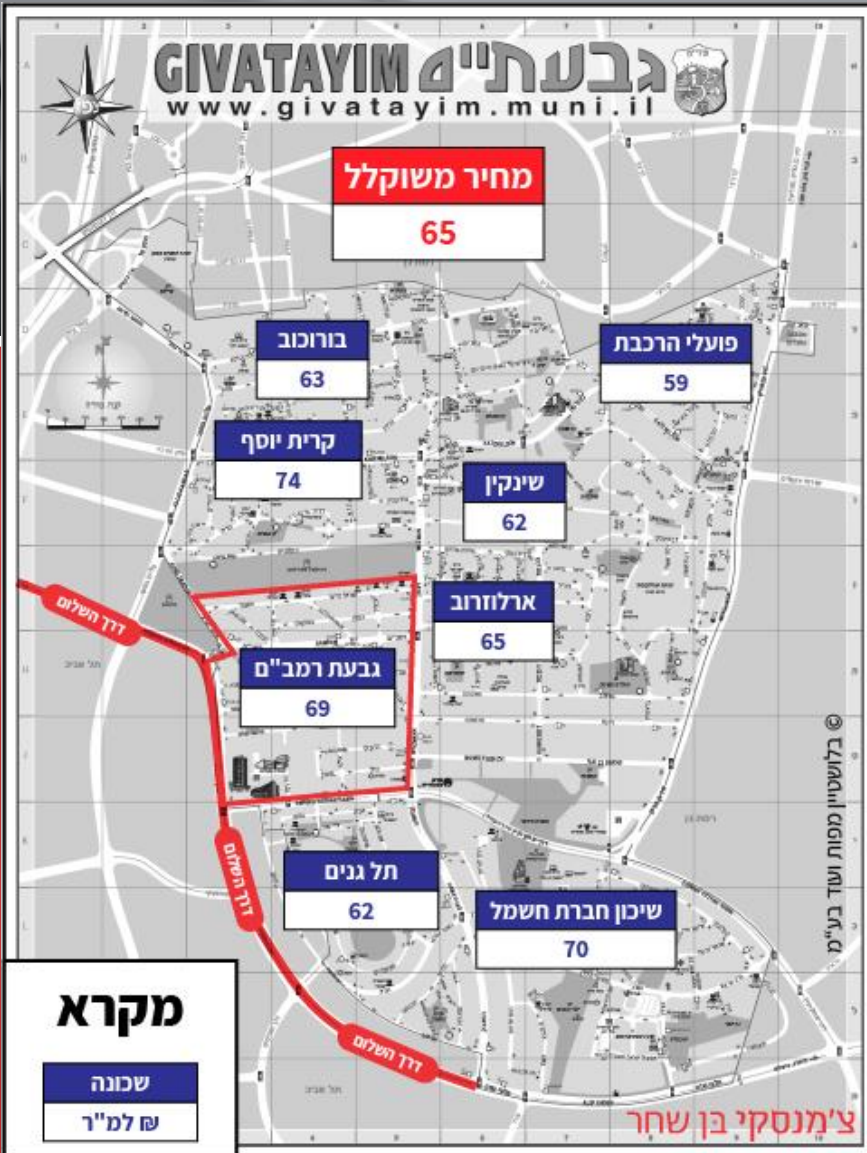
An aerial night photograph of Tel Aviv, Israel. The city is illuminated by streetlights and building lights. A large, modern skyscraper with a curved facade and many lit windows is prominent on the right side of the image. The text 'דמי שכירות חודשיים בתל אביב' is written in large white letters across the center, and 'ובסביבתה' is written in smaller white letters below it. The background shows a dense urban landscape with various buildings and roads.

דמי שכירות חודשיים בתל אביב

ובסביבתה

דמי שכירות חודשיים ממוצעים לפי שכונות בגבעתיים

- ממוצע משוקלל = 65 ₪ למ"ר
- בגבעת רמב"ם לדוגמה = 69



צ'מנסקי בן שחר

דמי שכירות חודשיים ממוצעים לפי שכונות ברמת גן

- ממוצע משוקלל = 64 ₪ למ"ר
- בשכונת הראשונים לדוגמה = 72

צ'מנסקי בן שחר



Ynet ©

מחיר משוקלל
64



צ'מנסקי בן שחר

מאפיינים של דירות בשכירות בתל אביב

מאפייני דירות בשכירות בתל אביב בהשוואה לירושלים, חיפה ולכלל ישראל בשנת 2018

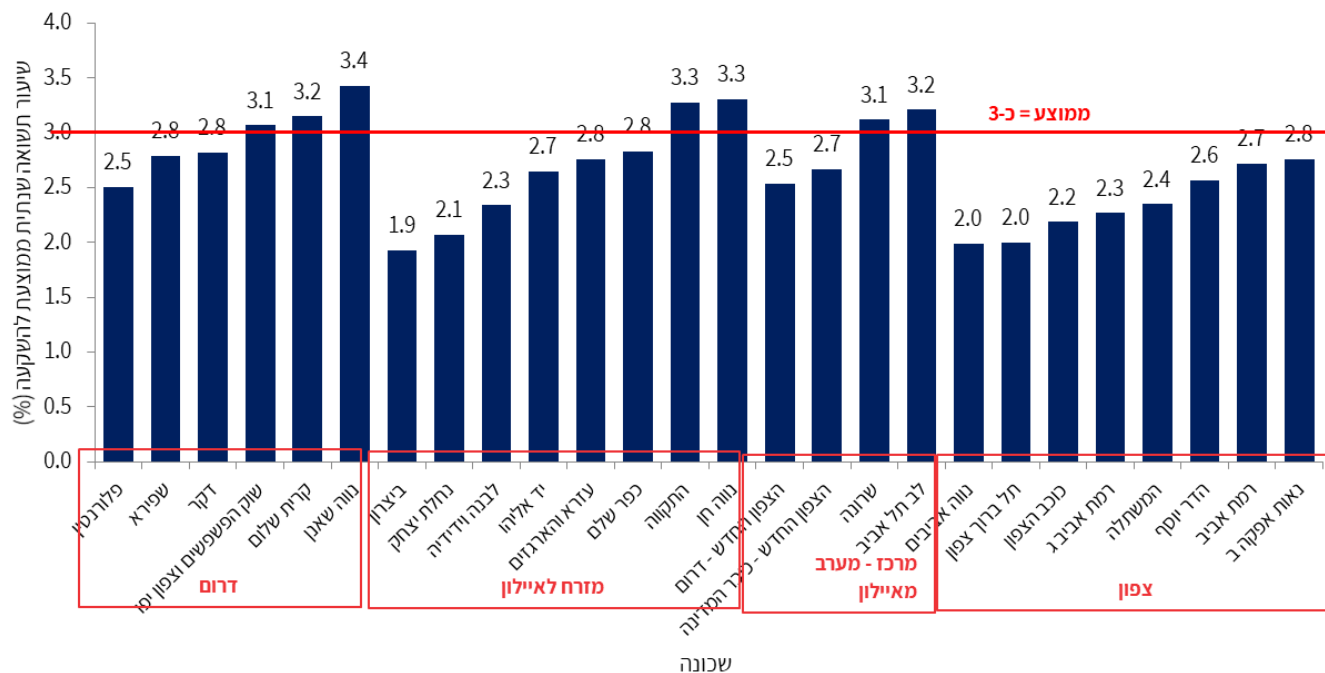
ישראל	חיפה	ירושלים	ת"א-יפו	שנת 2018
730	38	77	108	משקי בית באוכלוסייה בשכירות (אלפים)
2.7	2.2	3.3	2.0	ממוצע נפשות במשק הבית
1.4	1.1	1.2	1.41	ממוצע מפרנסים במשק הבית
3.0	2.77	2.7	2.6	ממוצע חדרים בדירה למגורים
0.9	0.8	1.2	0.8	צפיפות דיור
28.0	32.8	34.1	52.9	אחוז משקי בית הגרים בדירות שכורות
נמוך	גבוה	מקרא		

- 53% גרים בשכירות
- משקי בית קטנים - 2
- צפיפות דיור נמוכה - 0.8

צ'מנסקי בן שחר

תשואה להשקעה

שיעורי תשואה שנתית ממוצעת להשקעה בחתך לשכונות / מרחבים תפקודיים בתל אביב
בשנת 2020 לפני קורונה (%)



■ כלכלת מיקום ברורה בין מרחבים תפקודיים בתל אביב

✓ שיעור תשואה של כ-3% בדרום העיר / במרכז - מערב מאיילון

✓ שיעור תשואה של כ-2.6% ממזרח לאיילון

✓ שיעור תשואה של כ-2.4% בצפון

קונצפטים חדשים בתל אביב

Com-Unity =

- V Unit - 25-30 מ"ר, כולל חדר שינה, מטבח, סלון, מקלחת ומרפסת
- V Studio Unit - 40 מ"ר, כולל חדר שינה, מטבח, סלון, פינת עבודה, מקלחת ומרפסת
- One Bedroom Unit - 50-60 מ"ר, כולל חדר שינה, סלון, מטבח, פינת עבודה, מקלחת ומרפסת
- Two Bedroom Unit - 60-70 מ"ר, הכוללים 2 חדרי שינה, סלון, מטבח, פינת עבודה, מקלחת ומרפסת
- Roof Unit - 65 מ"ר על גג קומיוניטי ומרפסת, חדר שינה, מטבח, פינת עבודה ומקלחת

קונצפטים חדשים בתל אביב

Com-Unity =



- דמי שכירות חודשיים לדירה הבסיסית ביותר - כ-2,000\$
- שטחים משותפים / חיי קהילה

- ✓ חדר ישיבות
- ✓ חדר כושר
- ✓ חלל מדיטציה ויוגה
- ✓ חדר להקרנת סרטים
- ✓ סלון משותף
- ✓ גג אורבני
- ✓ חללי עבודה
- ✓ מטבח משותף
- ✓ חדר טיפולים

צ'מנסקי בן שחר



צ'מנסקי בן שחר
נתראה ב...



היום שלנו הוא המחר שלכם

צ'מנסקי בן שחר

© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.
כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט



טלפון: 04-8551511



מת"ם חיפה מיקוד 3508409

מגדלי מת"ם 1, ת.ד. 15009



www.c-bs.co.il

