

תשואה שנתית ממוצעת ב- %	מחיר ממוצע מעוגל בש"ח לדירת 4 חדרים Q3/2019	שינוי חצי שנתי ממוצע לעיר	שינוי חצי שנתי ב- %	שכ"ד חודשי ממוצע בש"ח 2019 *(2)	שכ"ד חודשי ממוצע בש"ח 2019 (1)	מס' חד'	עיר
		5.8%	0.00%	2,600	2,600	2	אילת
			17.24%	3,400	2,900	3	
4.2%	1,130,000		8.11%	4,000	3,700	4	
			-2.22%	4,400	4,500	5	
		1.4%	0.00%	2,800	2,800	2	אשדוד
			5.71%	3,700	3,500	3	
3.5%	1,510,000		0.00%	4,400	4,400	4	
			0.00%	5,300	5,300	5	
		3.8%	15.00%	2,300	2,000	2	אשקלון
			0.00%	2,700	2,700	3	
3.3%	1,250,000		0.00%	3,400	3,400	4	
			0.00%	4,100	4,100	5	
		5.0%	5.56%	1,900	1,800	2	באר שבע
			4.55%	2,300	2,200	3	
3.4%	1,050,000		0.00%	3,000	3,000	4	
			9.76%	4,500	4,100	5	
		2.0%	2.50%	4,100	4,000	2	הרצליה
			-2.08%	4,700	4,800	3	
2.8%	2,530,000		1.69%	6,000	5,900	4	
			5.80%	7,300	6,900	5	
		6.3%	6.67%	3,200	3,000	2	חולון
			8.57%	3,800	3,500	3	
3.0%	1,890,000		6.67%	4,800	4,500	4	
			3.33%	6,200	6,000	5	
		2.2%	5.00%	2,100	2,000	2	חיפה
			3.70%	2,800	2,700	3	
3.0%	1,410,000		0.00%	3,500	3,500	4	
			0.00%	4,500	4,500	5	
		6.0%	10.00%	3,300	3,000	2	ירושלים
			10.00%	4,400	4,000	3	
3.1%	2,000,000		4.00%	5,200	5,000	4	
			0.00%	6,000	6,000	5	
		0.9%	10.00%	3,300	3,000	2	כפר סבא
			2.78%	3,700	3,600	3	
2.8%	1,990,000		-4.08%	4,700	4,900	4	
			-5.17%	5,500	5,800	5	
		1.6%	0.00%	3,300	3,300	2	מודיעין
			10.00%	4,400	4,000	3	
3.2%	1,980,000		4.00%	5,200	5,000	4	
			-7.58%	6,100	6,600	5	
		-7.6%	0.00%	3,000	3,000	2	נתניה
			-15.00%	3,400	4,000	3	
2.9%	1,720,000		-6.67%	4,200	4,500	4	
			-8.77%	5,200	5,700	5	
		-7.3%	-9.68%	2,800	3,100	2	פתח תקוה
			-5.56%	3,400	3,600	3	
2.8%	1,790,000		-6.67%	4,200	4,500	4	
			-7.14%	5,200	5,600	5	
		-1.0%	3.13%	3,300	3,200	2	ראשלי"צ
			0.00%	4,200	4,200	3	
3.2%	1,870,000		-3.85%	5,000	5,200	4	
			-3.23%	6,000	6,200	5	

		-2.3%	0.00%	3,000	3,000	2	רחובות
			-5.56%	3,400	3,600	3	
3.0%	1,730,000		0.00%	4,300	4,300	4	
			-3.77%	5,100	5,300	5	
		0.0%	-3.85%	2,500	2,600	2	
			0.00%	3,000	3,000	3	רמלה
3.0%	1,520,000		-2.56%	3,800	3,900	4	
			6.25%	5,100	4,800	5	
		7.0%	6.38%	5,000	4,700	2	תל אביב
			10.00%	6,600	6,000	3	
3.3%	2,770,000		7.04%	7,600	7,100	4	
			4.65%	9,000	8,600	5	
<b>3.2%</b>	<b>1,758,750</b>	<b>1.5%</b>					<b>ממוצע</b>

\* נובמבר 2019

#### מתודת הסקירה

נסקרו מעל ל- 3,000 מודעות ביקוש של דירות המוצעות להשכרה כיום. ההצעות עברו הליך סינון שמאי מקצועי שכלל ניכוי דירות בשטח חריג, ניכוי נכסים מיוחדים כגון דירות גן/גג, ניכוי עסקאות בהמשך בוצעה הפחתה למחירי ביקוש כמקובל. הנתונים שהתקבלו נבדקו ותואמו מול מאגרי מידע נוספים (גלויים ובתשלום) וכן, מול טבלאות ה"למ"ס למחירי שכ"ד חודי בחלוקה למחוזות, המבוססים על נתוני אמת מהמידגמים אותן עורכת ה"למ"ס. מחירי הדירות מהסקירה הרבעונית האחרונה אותה אני מפרסם דרך קבע מידי רבעון.

#### מימצאים

מחירי השכירות עלו במחצית השנה האחרונה ב- 1.5% בממוצע שיאנית העלויות הינה העיר תל אביב עם שיעור עליה ממוצע חצי שנתי של 7% שיאנית הירידות הינה העיר נתניה עם שיעור ירידה ממוצע חצי שנתי של 7.6%. חריג ניתן למצוא באילת עם עליה של כ- 17% בדירות 3 חדרים וכן, אשקלון המציגה עליה של 15% בדירות 2 חדרים שיאנית התשואה למשקיעים היא אילת עם 4.2% לשנה התשואה הנמוכה ביותר בהרצליה, פתח תקוה וכפר סבא עם 2.8% בשנה



ת חריגות ועוד.

שיים