

תיבה ח-1: הפרמיה לממ"ד לאחר מבצע "עם כלביא"

- « מחירן של דירות שיש בהן ממ"ד גבוה ממחירן של דירות דומות ללא ממ"ד; בהתאם, גם שכר הדירה שלהן גבוה יותר.
- « מבצע "עם כלביא" לא הביא לשינוי בפרמיה לממ"ד בשכר הדירה המבוקש במודעות להשכרה.
- « עבור הפרמיה במחירי הדירות התקבלו תוצאות מעורבות. בעוד שהפרמיה הנאמדת מנתוני המודעות למכירה עלתה מעט, מחירי הדירות בפועל מצביעים על ירידה קלה בפרמיה. ההבדל בתוצאות מרמז שהמוכרים העריכו את הממ"ד בדירות שברשותם ביותר משוויו בשוק.

1. פתיחה

המלחמה שהחלה ב-7 באוקטובר 2023 והאיום הרקטי שליווה אותה הגדילו את הביקוש לממ"דים. יכין וטלמון (2025) אמדו את הפרמיה לממ"ד במחירי הדירות ובשכר הדירה, קרי את הפער במחיר ובשכר הדירה של דירות דומות הנבדלות זו מזו רק בקיומו של ממ"ד¹. הם מצאו שהמלחמה הביאה לעלייה בפרמיה בשכר הדירה, ואילו במחירי הדירות הפרמיה אומנם עלתה עם פרוץ המלחמה, אך ירדה זמן קצר לאחר־מכן לרמתה ערב המלחמה. הכותבים סברו שכיוון שמחירי דירה משקף את ערך שירותי הדיור שהיא צפויה להניב לכל אורך חייה, האיום הביטחוני בתקופה ספציפית משפיע בצורה מועטה על הפרמיה לממ"ד הגלומה במחירה. מנגד, שכר הדירה משקף את ערך שירותי הדיור בתקופת השכירות בלבד, ומכיוון שבתקופה זו האיום הביטחוני גבר עלתה הפרמיה בשכר הדירה ביתר שאת.

בתיבה זו אנו אומדים את השפעתו של מבצע "עם כלביא" (13-24 ביוני 2025) על הפרמיה לממ"ד במחירי הדירות ובשכר הדירה. הניתוח מתייחס לנתונים המסתיימים בסוף 2025.

על רקע העימות המחודש עם איראן במבצע "שאגת הארי" (החל מה-28 בפברואר 2026), יהיה מעניין לבחון, בחלוף הזמן, אם תגובת השוק לאחר המבצע האחרון שונה מזו שהייתה אחרי "עם כלביא".

2. מתודולוגיה

הפרמיה לממ"ד נאמדת באמצעות רגרסיה הדונית המעריכה את מחיר הדירה, או שכר הדירה, כפונקציה של מאפייניה השונים (שטח, מיקום, קומה וכו'), ובפרט היא מעריכה את תרומת קיומו של ממ"ד בדירה למחיר ולשכר הדירה. תרומה זו היא הפרמיה המיוחסת לממ"ד.

לצורך הניתוח אנו משתמשים במחירי העסקאות בדירות² ובמחירים המבוקשים במודעות למכירה ובמודעות להשכרת דירות בלוחות המקוונים. בנתוני המודעות אנו משתמשים בשתי גרסאות של המחיר: המחיר המבוקש בפרסום הראשון של המודעה, והמחיר המבוקש בעדכון האחרון הנצפה של המודעה.

האינדיקציה לקיומו של ממ"ד בדירה נסמכת על שנת בנייתה בנתוני העסקאות ועל הדיווח במודעה בנתוני המודעות. לפרטים נוספים על מתודולוגית האמידה ראו יכין וטלמון (2025).

¹ יוסי יכין ואיה טלמון (2025). "הפרמיה לממ"ד במחירי הדירות ובשכר הדירה". סדרת ניתוחי מדיניות וסוגיות מחקריות 2025.03.

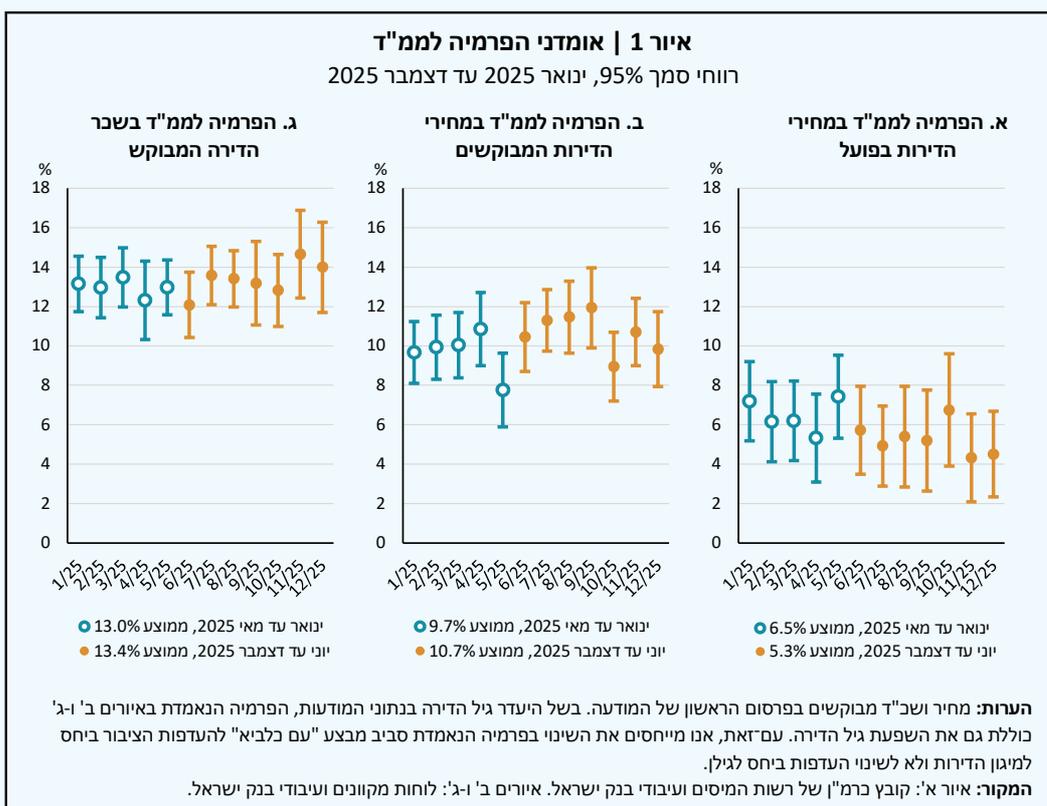
² קובץ כרמ"ן (כרטסת מחירי נדל"ן) של רשות המיסים.

תוצאות

איור 1 מציג את התפתחות אומדני הפרמיה לממ"ד על-פני זמן, ולוח 1 בוחן אם השינוי בפרמיה לאחר מבצע "עם כלביא" מובהק סטטיסטית באמידות השונות.

הפרמיה במחירי הדירות. התוצאות עבור הפרמיה במחירי הדירות מעורבות. הפרמיה במחירים בפועל ירדה מעט לאחר המבצע (איור 1-א ושורה ראשונה בפאנל A בלוח 1). מנגד, נתוני המודעות מצביעים דווקא על עלייה קלה של עד 1.3 נקודות אחוז (איור 1-ב ופאנל B בלוח 1), אם-כי יתכן שהתוצאה נובעת מהתצפית החרیגה בחודש מאי (איור 1-ב). ההבדל בתוצאות מרמז שהמוכרים העריכו את הממ"ד בדירות שברשותם ביותר משוויו בשוק.

אמידת גררסיה הדונית מניחה כי הפיקוח על המאפיינים הנצפים של הדירות מספק, כך שהפרמיה הנאמדת משווה דירות בעלות מאפיינים דומים, למעט קיומו של ממ"ד בדירה. מובן כי הרגרסיה אינה מפקחת על כל מאפייני הדירות, שכן חלקם אינם נצפים, וגם עבור המאפיינים הנצפים הפיקוח אינו מושלם. כדי לתת מענה, ולו חלקי, לבעיה זו, בחנו שוב את התוצאות עבור מדגמים מצומצמים יותר, שבהם הדירות מלכתחילה הומוגניות יותר. עשינו זאת באמצעות מדגם לדירות יד שנייה בלבד, ובאמצעות מדגם מצומצם עוד יותר עבור דירות שנבנו סביב הוצאת התקנה לבניית ממ"דים – בינ 1985 לשנת 2000. התוצאות מוצגות בשורות השנייה והשלישית של פאנל A.



עבור דירות יד שניה נשארה התוצאה ללא שינוי, קרי ירידה קלה בפרמיה. עבור דירות שנבנו בין 1985 לשנת 2000 הירידה קטנה יותר ואינה מובהקת סטטיסטית. לסיכום, נראה כי טווח האומדנים לשינוי בפרמיה קטן יחסית, ולאחר למעלה משנה וחצי של איום רקטי הייתה למבצע "עם כלביא" השפעה מוגבלת על הפרמיה לממ"ד במחירי הדירות.

הפרמיה בשכר הדירה. בשכר הדירה המבוקש במודעות לא חל שינוי בעל משקל במהלך השנה (איור 1-ג ופאנל C בלוח 1). נראה שחלה עלייה קלה בפרמיה לקראת סוף השנה (איור 1-ג), יתכן שבהשפעת האיום המחודש מאיראן, אולם, ככלל, השינוי בה במחצית השנה שלאחר מבצע "עם כלביא" אינו מובהק סטטיסטית (פאנל C בלוח 1). לבסוף נציין שרמת הפרמיה המתקבלת דומה לזו שאמדו יכין וטלמון (2025) עבור שנת 2024.

לוח 1 | אומדנים לפרמיה לממ"ד והשינוי בה לאחר מבצע "עם כלביא"

ינואר 2025 עד דצמבר 2025¹

R ²	מספר תצפיות	הפרמיה לאחר "עם כלביא"	השינוי בפרמיה	הפרמיה לפני "עם כלביא"	
פאנל A: עסקאות בדירות					
0.8018	51,613	0.0514***	-0.0142***	0.0656***	כל התצפיות
0.7799	33,045	0.0589***	-0.0151**	0.0740***	דירות יד שנייה
0.7780	5,651	0.0299	-0.0040	0.0339*	דירות שנבנו בין 1985 ל-2000
פאנל B: מודעות למכירת דירות					
0.8085	35,757	0.1060***	0.0076	0.0984***	פרסום ראשון
0.7425	49,291	0.1075***	0.0131**	0.0944***	עדכון אחרון
פאנל C: מודעות להשכרת דירות					
0.6067	85,463	0.1358***	0.0080	0.1278***	פרסום ראשון
0.5780	85,286	0.1280***	-0.0044	0.1323***	עדכון אחרון

¹ *10% מובהקות, **5% מובהקות, ***1% מובהקות