



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

17 פברואר, 2019

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון הרביעי של שנת 2018

א. כללי

ברבעון הרביעי של שנת 2018 נצפתה ירידה בשיעור של 0.8% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) ירד ב- 0.5%.

רקע ועקרונות הסקירה

הסקירה מבוססת על שיטת העבודה שהייתה נהוגה באגף שומה שבמשרד המשפטים.

במטרה לזהות ולבודד את שיעורי השתנות המחירים בתקופת הסקירה ביחס לרבעון הקודם, ולנוכח ריבוי המשתנים המשפיעים על מחירי דירות ורמת ההטרוגניות הרבה במאפייניהן, נבחרו מתוך כלל העסקאות ברבעונים הרלוונטיים דירות בעלות מאפיינים הומוגניים ככל שניתן, שכמות העסקאות בהן גבוהה יחסית. לאור האמור, לא נסקרו דירות בנות חמישה חדרים ומעלה, הן בשל ריבוי שטחי הצמדה כגון גגות וחצריות והן בשל השונות ברמת הבניה של דירות אלה, שחלקן בנויות ברמת גמר גבוהה מאד. ניתוח מגמות התפתחות מחירים בדירות אלה עלול להקטין את רמת המובהקות של התוצאה או להטות אותה. גם דירות קטנות בנות שלושה חדרים ומטה לא נסקרו, שכן קיים בהן מיעוט יחסי של עסקאות ברוב הערים וקיימת שונות רבה במאפייניהן אשר מביאה לסטיית תקן רחבה במחירן. דירות בנות ארבעה חדרים בבניה רוויה הן המוצר השכיח בשוק הדירות העירוני הכללי, לגביו קיימת שונות נמוכה יחסית, וסקירת מאות עסקאות מאפשרת זיהוי מספק של ההשתנות במחיר. לפיכך, דירות אלה (חדשות ויד שניה) נבחרו לשמש כאינדיקטור לרמת ההשתנות הכללית בשוק הדירות.



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

לצד היתרון שבמובהקות התוצאה המתקבלת בסקירת המוצר השכיח והומוגני יחסית (דירות בנות 4 חדרים), קיים חסרון מסוים הנובע מכך, שייתכנו שיעורי השתנות שונים בדירות גדולות או קטנות מ- 4 חדרים. אולם לנוכח ההערכה כי קיים מתאם גבוה בשיעורי ההשתנות של סוגי הדירות השונים, נראה כי יתרון המובהקות של המודל גובר על חסרון זה.

הניתוח אינו כולל התייחסות תחשיבית לשדה "שטח הדירה" מאחר ובחלק מהעסקאות המדווחות מופיע שטח דירה שונה, שאינו תואם את ההגדרה המקובלת לשטח דירה כפי שנקבע בחוק המכר (דירות) תשל"ג- 1973 ובתקן שמאות מס' 9.0. לפיכך תחשיב של שווי למ"ר דירה בהתבסס על נתוני הכרמ"ן בלבד, אינו מהימן.

מהמדגם נופו עסקאות מכר של חלקים מדירה (שבהן ככל הנראה נעשתה עסקה בין קרובים או עסקה מיוחדת אחרת), עסקאות שלא אושרו על ידי רשויות המס וכן, נופו עסקאות חריגות ככל שניתן היה לזהותן (עסקאות "מחיר למשתכן" ומבצעי מכר רחבי היקף וחד פעמיים החריגים לשוק הנדל"ן באותו היישוב ומשקפים הנחה משמעותית משווי השוק).

בסך הכל, לאחר ניפוי וטיוב נותרו במדגם (בחינת שני רבעונים) כ- 2,930 עסקאות לניתוח ב- 16 ערים, שאינן מייצגות בהכרח את כלל היישובים במדינה (ברבעון הרביעי אובחנה עליה בשיעור של כ- 5% בכמות העסקאות הרלוונטיות ועליה בשיעור של כ- 14% ביחס לרבעון המקביל אשתקד).

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע ביישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון הרביעי של שנת 2018 ביחס לרבעון הקודם וכן, שינוי שנתי ביחס לרבעון המקביל אשתקד.
- בדיקת שיעור סטיית התקן ביחס לשווי הממוצע בכל עיר (נתון המעיד על רמת השונות/הטרונגניות של מחיר הדירות באותה העיר).



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

ב. ממצאי הסקירה

תוצאות הסקירה מעידות כי ברבעון הרביעי של שנת 2018 נצפתה ב- 10 ערים מתוך 16, ירידה במחירי הדירות הממוצעים, ביחס לרבעון הקודם.

ב- 5 ערים נצפתה עליה ובעיר אחת לא היה שינוי (אשקלון).

להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים (חדשות ויד שניה) ומגמות ההשתנות ברבעון הרביעי לשנת 2018:

עיר	מחיר ממוצע משוגל לדירת 4 חדרים Q4/2018	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q3/2018)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q4/2017)	סטיית תקן באחוזים Q4/2018
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,050,000 ₪	2%	-8%	15%
אשדוד	1,490,000 ₪	-4%	0%	12%
אשקלון	1,250,000 ₪	0%	-2%	12%
באר שבע	1,070,000 ₪	2%	-5%	17%
הרצליה	2,370,000 ₪	2%	7%	15%
חולון	1,860,000 ₪	3%	6%	13%
חיפה	1,360,000 ₪	5%	-3%	18%
ירושלים	1,980,000 ₪	-1%	2%	20%
כפר סבא	1,910,000 ₪	-5%	-6%	13%
מודיעין	2,000,000 ₪	-3%	-4%	8%
נתניה	1,660,000 ₪	-1%	-5%	13%
פתח תקוה	1,710,000 ₪	-1%	-1%	13%
ראש"צ	1,870,000 ₪	-1%	-3%	14%
רחובות	1,720,000 ₪	-1%	-1%	11%
רמלה	1,450,000 ₪	-5%	-1%	15%
תל אביב	2,940,000 ₪	-5%	-2%	23%
ממוצע		-0.8%	-1.6%	

מלבד המגמות של השתנות המחירים בערים השונות נצפתה רמת שונות מחירים אופיינית בכל עיר, שמבטאת את ההבדלים הקיימים ברמות הביקוש באזורים השונים שבעיר ואת רמת ההבדלים במאפיינים הפיזיים בין הדירות בעיר.

לעניין זה בולט נתון השונות של מחירי הדירות בערים ירושלים, תל אביב וחיפה, שבהן רמת שונות גבוהה אשר מצביעה על הפער שבין אזורי היוקרה לבין אזורים זולים יותר באותה העיר.

שונות נמוכה יחסית נצפתה בערים מודיעין ורחובות, שאוכלוסייתן בעלת מאפיינים הומוגניים יחסית.



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

ג. הסבר המגמות בשינוי המחיר בדירות שנצפו

נרשמה התאוששות מרשימה ועקבית בהיקף העסקאות בשוק הדיור, תוך המשך הדשדוש במחירים. עליות המחירים של הרבעון הקודם התחלפו בירידות מחירים ברבעון הנוכחי. עם זאת, חשוב לציין בעת הזו כי שנת 2018 הסתיימה בירידת מחירים של 1.6% בממוצע. ברמה שנתית, רק הערים הרצליה, חולון וירושלים רשמו עליות מחירים, כשכל יתר הערים למעט אשדוד (בה לא היה שינוי) הציגו ירידות מחירים. שיאנית ירידות המחירים בשנת 2018 היא העיר אילת (-8%) ולאחריה כפר סבא (-6%), נתניה (-5%) ובאר שבע (-5%). פתח-תקוה, רחובות ורמלה הציגו ירידת מחירים מינורית של כ-1%, ומיד לאחריהן אשקלון ותל-אביב שירדו בכ-2% כל אחת.

עוד חשוב לציין כי בסיס הנתונים הינו מנוכה מכירות מחיר למשתכן, אם כי באזורי הביקוש במרכז הארץ אין לתכנית השפעה כלל (הרצליה לדוגמא), כשנצפה שהשוק החופשי מתנהג במנותק ממכירות מחיר למשתכן.

כפי שניתן לראות, לא ניתן לאבחן אחידות או שיטתיות כלשהן בהתנהגות השוק, עניין הממחיש את המשך הבלבול בו מצוי הציבור.

כמו כן, אציין כי רק בסוף התקופה הנסקרת הוחלט על הקדמת הבחירות, כשאי הוודאות בעניין זה התחלפה באי הוודאות מתוצאות הבחירות וזהות המפלגות שיאיישו את הקואליציה, מדיניות הכלכלית וזהות הקברניטים שייטלו את המושכות בשוק הדיור.

היקף המשכנתאות שנטל הציבור בחודש דצמבר 2018 עמד על כ-5.834 מיליארד שקל, גבוה בכ-15% יחסית לחודש דצמבר 2017.¹

ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה ירידה בשיעור של 0.8% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון הרביעי של שנת 2018, בהשוואה לרבעון שלפניו. בשנה החולפת (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), נצפתה ירידת מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 1.6% בערים שנסקרו.

אוהד דנוס
מומחה נדל"ן

¹ פרסום בנק ישראל מיום 27.1.2019.