

11 במאי, 2011

הנדון: סקירת מחירי דירות ברבעון הראשון של שנת 2011

א. רקע ועקרונות הסקירה

ברבעון הראשון של שנת 2011 העלה בנק ישראל את שער הריבית¹ והטיל מגבלות על נטילת משכנתא. כן נודע על צעדים נוספים, שבכוונת הממשלה לנקוט במטרה לבלום את עליות המחירים בענף. מנגד, נמשך השיפור במדדים הכלכליים ונמשכה הצמיחה אשר מביאים עימם גידול בביקוש לדירות.

במטרה לזהות ולבודד את שיעורי ההשתנות במחירים בתקופת הסקירה ביחס לרבעון הקודם, ולנוכח ריבוי המשתנים המשפיעים על מחירי דירות, ורמת ההטרונגניות² הרבה במאפייניהם, נבחרו מתוך כלל העסקאות ברבעונים הרלוונטים דירות בעלות מאפיינים הומוגניים ככל שניתן, שכמות העסקאות בהן גבוהה יחסית. לפיכך, לא נסקרו דירות בנות חמישה חדרים ומעלה הן בשל ריבוי שטחי הצמדה, כגון גגות וחצרות 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 בדירות קטנות בנות שלושה חדרים ומטה קיים מיעוט יחסי של עסקות במרבית הערים וכן קיימת שונות רבה במאפייניהן (שונות בנתון "שטח ממוצע לחדר" וכן גורמי שוליות משמעותיים), אשר מביאה לסטיית תקן רחבה במחירן.

שיטת מדידה זו מצמצמת משמעותית את ההטייה בשל הזחילה המתמשכת בשטח הממוצע לדירה³ וכן מצמצמת את החשש מהטיה שנובעת משינוי בתמהיל דירות שנמכרות בתקופה מסויימת (למשל בתקופת שיווק של שכונת מגורים חדשה בישוב מסויים שבה ריבוי של דירות גדולות או קטנות או שיווק של פרויקטים חדשים של דירות קטנות בבניה ציבורית).

בניתוח המחירים שנסקרו לא נעשה שימוש ב"מודל המחירים ההדוניים" וזאת לנוכח המידע החלקי הקיים ורמת מהימנותו לגבי חלק מנתוני הדירות במערכת ה"כרמון" של רשות המיסים, שאינו מאפשר שימוש במודל זה. נתונים אלה מלבד היותם בעלי השפעה של ממש על מחיר הדירה הם בעלי זיקה הדדית ותחשיב פרטני שלהם, מחייב שימוש במסד נתונים, שבו רמת מהימנות גבוהה יותר מזו הקיימת במערכת ה"כרמון" (למשל, השפעת קיומה של מעלית על עוצמת וכוון ההשפעה של נתון פיזי אחר – הקומה של הדירה הנמכרת בבניין).

¹ בפברואר מ- 2.0% ל- 2.25%, במרץ ל-2.5% ולאחר תום הרבעון עלתה הריבית שוב לשיעור של 3.0%.
² מחירה של דירה מושפע משורה ארוכה של גורמים הקשורים הן למיקומו הגיאוגרפי של הנכס והן למאפייניו הפיזיים (כגון שטח, גיל המבנה, קומה, קיומה של מעלית, נוף וכו') כן פועל עקרון התועלת השולית הפוחתת לחלק מהגורמים.

נמצא, כי דירות בנות ארבעה חדרים בבניה רוויה הן המוצר השכיח ביותר בשוק הדירות העירוני הכללי, שלגביו קיימת שונות נמוכה יחסית, וסקירת מאות עסקאות בכל עיר מאפשרת זיהוי מספק של ההשתנות במחיר. לפיכך, דירות אלה נבחרו לשמש כאינדיקטור לרמת ההשתנות הכללית בשוק הדירות. לצד היתרון שבמובהקות התוצאה המתקבלת בסקירת המוצר השכיח ההומוגני יחסית (דירות בנות 4 חדרים), קיים חסרון מסויים הנובע מכך, שייטכנו 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 הדירה כפי שרשום בטאבו שאינו תואם⁴ את ההגדרה המקובלת לשטח דירה כפי שנקבע בחוק המכר דירות ובתקן שמאות מספר 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, כגון נכסים בקומת קרקע.

בסך הכל, לאחר ניפוי וטיוב נותרו במדגם לרבעונים Q1/11, Q4/10 כ- 5,800 עסקאות לניתוח ב – 16 ערים גדולות, שאינן מייצגות בהכרח את כלל הישובים במדינה.

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע בישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון הראשון של שנת 2011 ביחס לרבעון הקודם.
- בדיקת שיעור סטיית התקן ביחס לשווי הממוצע בכל ישוב (נתון זה מעיד על רמת השונות/הטרוגניות של דירות בתוך הישוב עצמו).

ב. ממצאי הסקירה

³ במרוצת השנים הולך ועולה שטח הדירה הממוצע בישראל. בשנות החמישים הדירות השכיחות היו בנות שני חדרים ואילו כיום הדירות השכיחות בנות ארבעה חדרים.

⁴ במרוצת השנים השתנתה הגדרת השטח הרשום בטאבו וגם כיום הוא אינו כולל חלקי דירה שנכללים בהגדרת שטח הדירה המקובלת.

תוצאות הסקירה מצביעות על המשך עליה שקלית נומינלית במחירי הדירות בערים שנסקרו, ברבעון הראשון של שנת 2011 בהשוואה לרבעון שקדם לו.

להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לדירות בנות ארבעה חדרים ומגמות ההשתנות ברבעון הראשון לפי ערים⁵:

הישוב	מחיר ממוצע דירת 4 חדרים Q1/2010 מעוגל	מחיר ממוצע דירת 4 חדרים Q4/2010 מעוגל	מחיר ממוצע דירת 4 חדרים Q1/2011 מעוגל	שינוי באחוזים מהרבעון הקודם	שינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד	סטיית תקן באחוזים Q1/2011
אילת	₪789,000	₪828,000	₪883,000	7%	12%	24%
אשדוד	₪999,000	₪1,074,000	₪1,126,000	5%	13%	17%
אשקלון	₪692,000	₪749,000	₪779,000	4%	13%	20%
באר שבע	₪606,000	₪675,000	₪730,000	8%	20%	25%
הרצליה	₪1,645,000	₪1,723,000	₪1,720,000	0%	5%	21%
חדרה	₪831,000	₪944,000	₪1,020,000	8%	23%	19%
חולון	₪1,179,000	₪1,372,000	₪1,394,000	2%	18%	15%
חיפה	₪909,000	₪1,063,000	₪1,132,000	6%	25%	34%
ירושלים	₪1,539,000	₪1,616,000	₪1,683,000	4%	9%	30%
נהריה	₪729,000	₪820,000	₪828,000	1%	14%	21%
נתניה	₪1,163,000	₪1,274,000	₪1,247,000	-2%	7%	24%
פתח תקוה	₪1,265,000	₪1,360,000	₪1,346,000	-1%	6%	16%
ראשון לצ"צ	₪1,251,000	₪1,354,000	₪1,352,000	0%	8%	19%
רחובות	₪1,093,000	₪1,204,000	₪1,222,000	1%	12%	13%
תל אביב	₪2,261,000	₪2,389,000	₪2,471,000	3%	9%	20%
ממוצע				2.5%	12.3%	21%

הערה: חלק מהשונות הקיימת במחיר בערים השונות נובעת מהבדלים פיזיים בבינוי, כך למשל הגיל הממוצע של המבנים בחיפה גבוה בהשוואה לאשדוד, ראשון לציון ונתניה, שבהן שכונות חדשות הבנויות ברמת פיתוח ותכנון גבוהים.

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 הסוציאוקונומיים והפיזיים בין הדירות בעיר. לעניין זה בולט במיוחד נתון השונות של מחירי הדירות בתל אביב, ירושלים וחיפה, שבהן רמת שונות גבוהה, אשר מצביעה על הפער, שבין אזורי יוקרה לבין אזורים נחותים באותה העיר. שונות נמוכה יחסית נצפתה בעיר רחובות, שנובעת ככל הנראה ממאפיינים הומוגניים יחסית של האוכלוסיה בעיר.

ג. הסבר למגמות בשינויי המחירים שנצפו

על מחירי הדירות משפיעים משתנים רבים. רמת ההשפעה של כל אחד מהמשתנים לבדו קשה למדידה ולניתוח. אולם נראה, כי המלאי הנמוך של דירות חדשות בלתי מכורות, של כ- 14,000⁶ דירות הוא הגורם המשפיע ביותר ומביא ללחץ מתמשך לעליה במחירי דירות. מצד הביקוש, לעומת זאת, קיימים משתנים רבים בעלי השפעות מנוגדות: ציפיות להמשך הצמיחה, ציפיות להמשך העליה בשער הריבית הריאלי וציפיות לנקיטת צעדים ממשלתיים להורדת מחירי הדירות. נראה כי

⁵ הסקר כולל ערים נוספות שבהם מספר העסקאות שבוצעו אינו מאפשר קבלת תוצאות ברמת מובהקות מספקת.
⁶ הנתון נכון לסוף שנת 2010.

השפעתם של גורמים אלה יחד חלשה ביחס להשפעת נתון ההיצע.
קיימים משתנים נוספים שהשפעתם מועטה יחסית, כגון: שינוי האיטי בסטנדרט הבניה, ציפיות לאינפלציה (שמגבירה את הרצון להשקיע בנכסים ריאליים), שינויים בשווי נכסי הציבור האחרים ועוד.

ד. לסיכום

בערים שבהן נותחו מחירי העסקאות ברבעון הראשון של שנת 2011 בהשוואה לרבעון שלפניו, נצפתה מגמת עליה בשיעור ממוצע נומינלי שקלי של כ- 2.5%. בתקופה זו עלה אינדקס המחירים הכללי ללא דיור בשיעור של כ- 0.7%⁷.

בשנה החולפת, מאז הרבעון הראשון של שנת 2010⁸ עלו המחירים שקלית נומינלית בערים שנסקרו בשיעור ממוצע של 12.3% (בתקופה זו עלה מדד המחירים לצרכן ללא דיור בשיעור של 3.3%). בשנתיים החולפות, מאז הרבעון הראשון של שנת 2009 (עיצומו של משבר הסאב-פריים) עלו המחירים שקלית נומינלית בערים שנסקרו בשיעור ממוצע של 29.4%.

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

⁷ מרמה ממוצעת של 104.3 נקודות ברבעון הרביעי של שנת 2010 לרמה של 105.0 ברבעון הראשון של 2011.
⁸ ראה סקירת אגף שומת מקרקעין מיום 4/5/2010.