

כא' אב, תשס"ט
11 אוגוסט, 2009

הנדון: סקירת מחירי דירות ברבעון השני של שנת 2009

במהלך הרבעון השני של שנת 2009 נתרבו הפרסומים המצביעים על התמתנות מסוימת במגמה השלילית והתייצבות הדרגתית בפעילות הכלכלית וכן בציפיות לחידוש הצמיחה בשנת 2010. כן בתקופה זו נתבדו ציפיות, שהחלו עוד ברבעון השלישי של שנת 2008, לירידה משמעותית במחירי הדירות. לא זו בלבד שלא נצפתה ירידה כזו, אלא, שבמהלך הרבעון השני נתברר, כי ברבעון הראשון חלה עליה במחירי הדירות (ראה סקירת מחירי הדירות ברבעון הראשון¹).

במטרה לבודד ולזהות את שיעור ההשתנות במחירים בתקופת הסקירה ביחס לרבעון הקודם, ולנוכח ריבוי המשתנים המשפיעים על מחירי דירות, ורמת ההטרוגניות² הרבה במאפייניהם, נבחרו מתוך כלל העסקאות ברבעונים הרלוונטיים 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" וגורם שוליות משמעותי), אשר מביא לסטיית תקן רחבה במחירן.

בניתוח המחירים שנסקרו לא נעשה שימוש ב"מודל המחירים ההדוניים" וזאת לנוכח המידע החלקי הקיים לגבי חלק מנתוני הדירות במערכת ה"כרמן" 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"כרמן" (למשל, השפעת קיומה של מעלית לא זו בלבד שמשפיעה על מחירה של דירה, אלא, משפיעה על עוצמת וכוון ההשפעה של נתון פיזי אחר – הקומה של הדירה הנמכרת בבניין).

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),

¹ פורסם על ידי אגף שומת מקרקעין ביום 23/6/2009.

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.

מהמדגם שנערך נופו עסקאות מכר של חלקים מדירה (שבהן ככל הנראה נעשתה עסקה בין קרובים או עסקה מיוחדת אחרת) וכן נופו עסקאות חריגות, ככל שניתן היה לזהותן, כגון נכסים בקומת קרקע.

בסך הכל לאחר ניפוי וטיוב נותרו במדגם כ- 5,130 עסקאות לניתוח ב – 16 ערים גדולות, שנבחרו באופן אקראי, ואינן מייצגות בהכרח את כלל הישובים במדינה.

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע בישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון השני של שנת 2009 ביחס לרבעון הקודם.
 - בדיקת שיעור סטיית התקן ביחס לשווי הממוצע בכל ישוב (נתון זה מעיד על רמת השונות/הטרוגניות של דירות בתוך הישוב עצמו).
 - בדיקות נוספות של מאפייני הדירות בכל ישוב (כגון גיל ממוצע של המבנים).
- תוצאות הסקירה מצביעות על עלית מחירי דירות שקלית נומינלית בחלק מהערים שנסקרו ועל יציבות מחירים בערים האחרות, ברבעון השני של שנת 2009 בהשוואה לרבעון שקדם לו.
- להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לדירות בנות ארבעה חדרים ומגמות ההשתנות ברבעון השני לפי ערים³:

העיר	מחיר ממוצע 1/09	מחיר ממוצע 2/09	השינוי באחוזים	סטיית תקן באחוזים 1/09
אילת	₪776,000	₪803,000	3%	33%
אשדוד	₪885,000	₪882,000	0%	19%
אשקלון	₪579,000	₪594,000	3%	25%
באר שבע	₪492,000	₪508,000	3%	27%
הרצליה	₪1,397,000	₪1,442,000	3%	19%
חדרה	₪659,000	₪689,000	5%	27%
חולון	₪1,101,000	₪1,154,000	5%	13%
חיפה	₪753,000	₪823,000	9%	31%
ירושלים	₪1,323,000	₪1,354,000	2%	36%
מודיעין	₪1,072,000	₪1,086,000	1%	10%
נהריה	₪660,000	₪652,000	-1%	22%
נתניה	₪1,028,000	₪1,023,000	0%	24%
פתח תקוה	₪1,045,000	₪1,112,000	6%	19%
ראש"צ	₪1,065,000	₪1,136,000	7%	24%
רחובות	₪951,000	₪1,010,000	6%	10%
תל אביב	₪1,733,000	₪1,757,000	1%	43%

הערה: חלק מהשונות הקיימת במחיר הממוצע בין הערים 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.

² מחירה של דירה מושפע באופן מובהק 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.
³ הסקר כולל ערים נוספות שבהם מספר העסקאות שבוצעו אינו מאפשר קבלת תוצאות ברמת מובהקות מספקת.

מלבד המגמות של השתנות המחירים בערים השונות נצפתה רמת שונות של מחירים בכל עיר. רמת השונות מבטאת את ההבדלים הקיימים ברמות הביקוש באזורים השונים שבעיר ואת רמת ההבדלים במאפיינים הפיזיים בין דירות עיר. לעניין זה בולט במיוחד נתון השונות של מחירי הדירות בתל אביב, ירושלים ואילת, שבהן רמת שונות גבוהה אשר מצביעה על הפער שבין אזורי יוקרה לבין אזורים נחותים באותה העיר. שונות נמוכה יחסית נצפתה בעיר מודיעין ורחובות, שנובעת ככל הנראה ממאפיינים הומגניים יחסית של האוכלוסיה שבערים אלו ומהטרוגניות מועטה יחסית של איכות הבניה.

הסבר למגמות בשינויי המחירים שנצפו :

השפעות המיתון הכלל עולמי על המשק הישראלי ניכרות ומתבטאות בנתונים המאקרו כלכליים⁴. המשבר ותחושת אי הודאות שנילוות אליו, מביאים ללחץ של ירידות מחירי דירות, אולם מנגד, לחץ זה מקוּוּז על ידי גורמים אחרים בלתי תלויים :

- א. **ירידה בשיעור הריבית -** מאז תחילת המשבר הופחתה ריבית בנק ישראל לרמה הנמוכה ביותר מאז קום המדינה. מגמה זו הקטינה את כדאיות ההשקעה באפיקים הפיננסיים והפנתה חלק מההון לאפיקים אלטרנטיביים, כגון נדל"ן ובכך הגדילה את הביקושים אליו. בהתאמה ירדה גם הריבית הממוצעת על משכנתאות.
 - ב. **מלאי הדירות הבלתי מכורות -** מלאי הדירות כיום נמוך משמעותית מזה שהיה בשנים האחרונות ועומד על כ- 14,000 (בבניה פרטית וציבורית). רמת היצע נמוכה זו יוצרת לחץ נוסף לעליה במחירי דירות.
 - ג. **ציפיות ליציאה מהמשבר -** במהלך הרבעון השני נתגברה הציפייה לצמיחה חיובית בשנת 2010 וכן נתבררה המגמה של עליה במחירי דירות ברבעון הראשון, שהיתה בבחינת הפרכה של תחזיות קודמות לירידת מחירים.
- קיימים משתנים נוספים שהשפעתם מועטה יחסית, כגון : התנודתיות בשער החליפין של השקל מול הדולר האמריקאי, (לנוכח מגמת ההתרחקות של הציבור מההצמדה של מחירי הדירות לדולר), שינויים בסטנדרט הבניה ועוד.

לסיכום :

בערים שבהם נותחו מחירי העסקאות נצפתה מגמה של עליה בשיעור ממוצע נומינלי שקלי של כ- 3.5%. בתקופה זו עלה אינדקס המחירים הכללי ללא דיוור בשיעור של כ- 1.4%⁵.

אייל יצחקי
השמאי הממשלתי הראשי

⁴ המתבטא בין היתר בציפיות להמשך התכווצות התמ"ג בשנת 2009 גידול באבטלה עד ל- 8% ויותר, קיטון חד בייצוא ועוד.
⁵ מרמה ממוצעת של 98.63 נקודות ברבעון הראשון לרמה של 100.0 ברבעון השני.