

8 באוגוסט, 2011

הנדון: סקירת מחירי דירות ברבעון השני של שנת 2011

א. רקע ועקרונות הסקירה

ברבעון השני של שנת 2011 ניכרת ירידה במספר העסקאות שבוצעו בדירות מגורים, לצד התמתנות בשיעור עליית המחיר הממוצע של הדירות שנסקרו. ברבעון זה העלה בנק ישראל את שער הריבית¹ והחמיר את המגבלות על נטילת משכנתא. כן נודע על צעדים נוספים, שבכוונת הממשלה לנקוט במטרה לבלום את עליות המחירים בענף.

במטרה לזהות ולבודד את שיעורי ההשתנות במחירים בתקופת הסקירה ביחס לרבעון הקודם, ולנוכח ריבוי המשתנים המשפיעים על מחירי דירות, ורמת ההטרוגניות² 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 דירות קטנות בנות שלושה חדרים ומטה לא נסקרו, שכן קיים בהן מיעוט יחסי של עסקאות במרבית הערים וקיימת שונות רבה במאפייניהן (שוונות בנתון "שטח ממוצע לחדר" וכן גורמי שוליות משמעותיים), אשר מביאה לסטיית תקן רחבה במחירן.

נמצא, כי דירות בנות ארבעה חדרים בבניה רוויה הן המוצר השכיח ביותר בשוק הדירות העירוני הכללי, שלגביו קיימת שונות נמוכה יחסית, וסקירת מאות עסקאות מאפשרת זיהוי מספק של ההשתנות במחיר. לפיכך, דירות אלה נבחרו לשמש כאינדיקטור לרמת ההשתנות הכללית בשוק הדירות.

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.

לצורך שימוש במודל מחירים הדוני, המתחשב במאפיינים בעלי זיקה הדדית יידרש מסד נתונים בעל רמת פירוט ומהימנות גבוהה יותר מזו הקיימת במערכת ה"כרמון".

¹ באפריל עליה מ- 2.5% ל- 3%, במאי נותר 3% ובתום הרבעון עלתה הריבית לשיעור של 3.25%.
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.

לצד היתרון שבמובהקות התוצאה המתקבלת בסקירת המוצר השכיח ההומוגני יחסית (דירות בנות 4 חדרים), קיים חסרון מסויים 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 תואם³ 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, או שכוללים הצמדות ותוספות מיוחדות.

בסך הכל, לאחר ניפוי וטיוב נותרו במדגם לרבעונים Q1/11, Q2/11 כ- 4,500 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 השני של שנת 2011 ביחס לרבעון הקודם, וכן ביחס לרבעון המקביל אשתקד.
- בדיקת שיעור סטיית התקן ביחס לשווי הממוצע בכל ישוב (נתון זה מעיד על רמת השונות/הטרורגניות של מחיר הדירות בתוך הישוב עצמו).

³ במרוצת השנים השתנתה הגדרת השטח הרשום בטאבו וגם כיום הוא אינו כולל חלקי דירה שנכללים בהגדרת שטח הדירה המקובלת.

ב. ממצאי הסקירה

תוצאות הסקירה מעידות כי ברבעון השני של שנת 2011 נמשכה מגמת עליה שקלית נומינלית של 1.6% בממוצע במחירי הדירות שנסקרו. עם זאת, בחלק מהערים נצפתה ירידה קלה במחיר הממוצע ביחס לרבעון הקודם. להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לדירות בנות ארבעה חדרים ומגמות ההשתנות ברבעון השני לפי ערים⁴:

| הישוב | מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q2/2011 | השינוי באחוזים מהרבעון הקודם | השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד | סטיית תקן באחוזים Q2/2011 |
|--------------|--|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| א | ב | ג | ד | ה |
| אילת | 894,000 ₪ | 1% | 8% | 22% |
| אשדוד | 1,119,000 ₪ | -1% | 11% | 18% |
| אשקלון | 811,000 ₪ | 4% | 20% | 19% |
| באר שבע | 755,000 ₪ | 3% | 21% | 22% |
| הרצליה | 1,777,000 ₪ | 3% | 8% | 19% |
| חולון | 1,426,000 ₪ | 2% | 14% | 16% |
| חיפה | 1,143,000 ₪ | 1% | 16% | 38% |
| ירושלים | 1,668,000 ₪ | -1% | 3% | 28% |
| כפר סבא | 1,524,000 ₪ | -1% | 5% | 9% |
| נהריה | 854,000 ₪ | 3% | 11% | 17% |
| נתניה | 1,240,000 ₪ | -1% | 2% | 20% |
| פתח תקוה | 1,363,000 ₪ | 1% | 4% | 13% |
| ראשל"צ | 1,400,000 ₪ | 4% | 10% | 18% |
| רחובות | 1,253,000 ₪ | 3% | 11% | 12% |
| רמלה | 956,000 ₪ | 0% | 8% | 14% |
| תל אביב | 2,544,000 ₪ | 3% | 10% | 33% |
| ממוצע | | 1.6% | 10.4% | 20% |

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 הסוציאקונומיים 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 כפר סבא שנובעת ככל הנראה ממאפיינים הומוגניים יחסית של האוכלוסיה בעיר.

⁴ הסקר כולל ערים נוספות שבהם מספר העסקאות שבוצעו אינו מאפשר קבלת תוצאות ברמת מובהקות מספקת.

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, כ- 16,000 יח"ד⁵, 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.

קיימים משתנים נוספים שהשפעתם מועטה יחסית, כגון: שינוי איטי בסטנדרט הבניה, ציפיות לאינפלציה (שמגבירה את הרצון להשקיע בנכסים ריאליים), שינויים בשווי נכסי הציבור האחרים ועוד.

הערה: סקירה זו מתייחסת לתקופה שקדמה לגל המחאה החברתית שהתעורר לאחרונה, אשר נושא מחירי הדירור עומד במרכזו. השפעת מחאה זו - ככל שהיא קיימת - אינה באה לידי ביטוי ברבעון הנסקר.

ד. לסיכום

בערים שבהן נותחו מחירי העסקאות, נצפתה מגמת עליה מתונה בשיעור ממוצע נומינלי שקלי של כ- 1.6% ברבעון השני של שנת 2011 בהשוואה לרבעון שלפניו.

בחלק מהערים שנסקרו חלה ירידת מחירים קלה, אשר תרמה להתמתנות בשיעור העליה הכולל.

בתקופה זו עלה אינדקס המחירים הכללי (ללא דירור) בשיעור של כ- 1.0%.

בשנה החולפת, מאז הרבעון השני של שנת 2010⁶ עלו המחירים שקלית נומינלית בערים שנסקרו בשיעור ממוצע של 10.4%.

בשנתיים החולפות, מאז הרבעון הראשון של שנת 2009 (עיצומו של משבר ה"סאב-פריים") עלו המחירים שקלית נומינלית בערים שנסקרו בשיעור ממוצע של כ- 30%.

טל אלדרוטי
השם אי הממשלתי הראשי



⁵ נכון לסוף חודש מאי 2011 (ע"פ נתוני הלמ"ס).
⁶ ראה סקירת אגף שומת מקרקעין מיום 8/8/2010.