

12 אוגוסט, 2012

הנדון: סקירת מחירי דירות ברבעון השני של שנת 2012

א. כללי

ברבעון השני של שנת 2012 ניכרת עליה במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לצד עליה במספר העסקאות שבוצעו בדירות מגורים לעומת הרבעון הקודם.

ב. רקע ועקרונות הסקירה

במטרה לזהות ולבודד את שיעורי השתנות המחירים בתקופת הסקירה ביחס לרבעון הקודם, ולנוכח ריבוי המשתנים המשפיעים על מחירי דירות, ורמת ההטרוגניות¹ הרבה במאפייניהן, 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 (שונות 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, לגבי 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"כרמ"ן של רשות המיסים. לצורך שימוש במודל המחירים ההדוני, המתחשב במאפיינים בעלי זיקה הדדית יידרש מסד נתונים בעל רמת פירוט ומהימנות גבוהה יותר מזו הקיימת במערכת ה"כרמ"ן.

לצד היתרון שבמובהקות התוצאה המתקבלת בסקירת המוצר השכיח והומוגני יחסית (דירות בנות 4 חדרים), קיים חסרון מסויים הנובע מכך, שייטכנו שיעורי השתנות שונים בדירות גדולות או קטנות מ-4 חדרים. אולם,

¹ 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.

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 תואם² את ההגדרה המקובלת לשטח דירה כפי שנקבע בחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973 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 (בחינת שני רבעונים) כ- 4,800 עסקאות לניתוח ב – 16 ערים גדולות, שאינן מייצגות בהכרח את כלל הישובים במדינה.

כמות העסקאות הרלוונטיות עלתה ביחס לרבעון הקודם³.

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע בישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון השני של שנת 2012 ביחס לרבעון הקודם, וכן ביחס לרבעון המקביל אשתקד.
- בדיקת שיעור סטיית התקן ביחס לשווי הממוצע בכל ישוב (נתון זה מעיד על רמת השונות/הטרוגניות של מחיר הדירות בתוך הישוב עצמו).

² במרוצת השנים השתנתה הגדרת השטח הרשום בטאבו וגם כיום הוא אינו כולל חלקי דירה שנכללים בהגדרת שטח הדירה המקובלת.

³ ע"פ נתוני משהב"ש.

ג. ממצאי הסקירה

תוצאות הסקירה מעידות כי ברבעון השני של שנת 2012 נצפתה במרבית הערים עליה קלה במחיר הממוצע ביחס לרבעון הקודם. בחלק מהערים לא חל שינוי במחיר הממוצע ובמקום אחד נצפתה ירידה במחיר הממוצע. להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לדירות בנות ארבעה חדרים ומגמות ההשתנות ברבעון השני לשנת 2012 לפי ערים⁴:

הישוב	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q2/2012	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q1/2012)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q2/2011)	סטיית תקן באחוזים Q2/2012
א	ב	ג	ד	ה
אילת	902,000 ₪	5%	1%	23%
אשדוד	1,136,000 ₪	0%	2%	19%
אשקלון	822,000 ₪	1%	1%	19%
באר שבע	740,000 ₪	2%	-2%	24%
הרצליה	1,724,000 ₪	-3%	-3%	18%
חולון	1,438,000 ₪	3%	1%	15%
חיפה	1,176,000 ₪	4%	3%	26%
ירושלים	1,773,000 ₪	2%	6%	31%
כפר סבא	1,559,000 ₪	2%	2%	10%
מודיעין	1,437,000 ₪	5%	0%	10%
נתניה	1,274,000 ₪	2%	3%	19%
פתח תקוה	1,349,000 ₪	0%	-1%	15%
ראשל"צ	1,366,000 ₪	0%	-2%	15%
רחובות	1,242,000 ₪	1%	-1%	11%
רמלה	1,050,000 ₪	0%	10%	16%
תל אביב	2,440,000 ₪	6%	-4%	28%
ממוצע		1.9%	1%	19%

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 במיוחד נתון השונות של מחירי הדירות בערים הגדולות: תל אביב, ירושלים, חיפה ובאר שבע שבהן רמת שונות גבוהה, אשר מצביעה על הפער שבין אזורי יוקרה לבין אזורים נחותים באותה העיר. שונות נמוכה יחסית נצפתה בכפר סבא, מודיעין ורחובות, שנובעת ככל הנראה ממאפיינים הומוגניים יחסית של האוכלוסיה בערים אלה.

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

ד. הסבר למגמות בשינוי המחירים שנצפו

מחירי הדירות מושפעים ממשתנים רבים. רמת ההשפעה של כל אחד מהמשתנים לבדו קשה למדידה ולניתוח. העליה בהיקף העסקאות מצביע על כך שקיים ביקוש למגורים בישובים שנסקרו. במקביל מדווחים הבנקים על עליה בהיקף המשכנתאות.

הדי גל המחאה החברתית שנוצר בקיץ האחרון וטרם שכת, לצד אי יציבות וחוסר וודאות בכלכלה העולמית ובעיקר באירופה, בד בבד עם הצעדים וההצהרות שנקטו על ידי הממשלה ובנק ישראל, מלווים את ענף הנדל"ן בכלל והדירור למגורים בפרט, ומשפיעים על התנהלותו במשך השנה האחרונה.

נראה כי ביקושים כבושים שנצטברו במהלך השנה החולפת החלו להשתחרר במהלך הרבעון הנסקר. בין היתר, בשל החלטות הממשלה בעניין פרק הדירור ב"דו"ח טרכטנברג" בשלהי הרבעון הקודם, שהביאו לצמצום מימד אי הוודאות.

קיימים משתנים נוספים בעלי השפעות מנוגדות: ציפיות להאטה בצמיחה, (ברבעון הנסקר לא השתנה שער ריבית בנק ישראל⁵) ציפיות לשינויים בשער הריבית הריאלי, זמינות של אפיקי השקעה אחרים, וציפיות להמשך פעולות הממשלה להורדת מחירי הדירות.

מצד ההיצע, לעומת זאת, מסתמן כי אין שינוי במלאי של דירות חדשות בלתי מכורות, שעומד, נכון לסוף אפריל 2012 על כ- 20,665 יח"ד⁶.

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.

ה. לסיכום

ברוב הערים שבהן נותחו מחירי העסקאות, נצפתה מגמת עליה בשיעור ממוצע נומינלי שקלי של כ- 1.9%, ברבעון השני של שנת 2012 בהשוואה לרבעון שלפניו.

בחלק מהערים שנסקרו נצפתה יציבות מחירים ובישוב אחד נצפתה ירידה.

בתקופה זו עלה אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) בשיעור של כ- 0.4%.

בשנה החולפת, מאז הרבעון השני של שנת 2011⁷ נצפתה עליה מינורית (שקלית נומינלית) בערים שנסקרו בשיעור מצטבר של 1%.


טל אלדרוטי
השמאי הממשלתי הראשי

⁵ באפריל 2.5%, במאי 2.5% וביוני 2.5%.
⁶ ע"פ נתוני משרד השיכון (חוברת מידע יוני 2012)
⁷ ראה סקירת אגף שומת מקרקעין מיום 8/8/2011.