

20 אוגוסט, 2014

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון השני של שנת 2014

א. כללי

ברבעון השני של שנת 2014 נצפתה עליה בשיעור של 1.6% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לצד ירידה חדה במספר העסקאות שבוצעו בדירות מגורים, כל זאת לעומת הרבעון שקדם לו. בתקופה זו עלה אינדקס המחירים הכללי (ללא דוור) בשיעור של כ- 0.5%.

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 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, שיייתכנו 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.

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.

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, תוספות מיוחדות או שטחים חריגים.

בסך הכל, לאחר ניפוי וטיוב נותרו במדגם (בחינת שני רבעונים) כ- 3,900 עסקאות לניתוח ב – 16 ערים שאינן מייצגות בהכרח את כלל הישובים במדינה (ירידה של כ 25% מכמות העסקאות שנצפו בסקירה לרבעון הקודם).

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע בישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון השני של שנת 2014 ביחס לרבעון הקודם, וכן שינוי שנתי ביחס לרבעון המקביל אשתקד.
- בדיקת שיעור סטיית התקן ביחס לשווי הממוצע בכל ישוב (נתון זה מעיד על רמת השונות/הטרונגניות 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.

ג. ממצאי הסקירה

תוצאות הסקירה מעידות כי ברבעון השני של שנת 2014 נצפתה ברוב הערים עליה במחיר הדירה הממוצע ביחס לרבעון הקודם, בחלק מהערים לא חל שינוי במחיר הממוצע ובשתי ערים ירד המחיר.

להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים ומגמות ההשתנות ברבעון השני לשנת 2014³:

הישוב	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q2/2014	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q1/2014)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q2/2013)	סטיית תקן באחוזים Q1/2014
א	ב	ג	ד	ה
אילת	994,000 ₪	6%	9%	21%
אשדוד	1,273,000 ₪	1%	6%	19%
אשקלון	904,000 ₪	0%	7%	20%
באר שבע	850,000 ₪	-4%	4%	25%
הרצליה	2,024,000 ₪	0%	6%	12%
חולון	1,561,000 ₪	-1%	5%	15%
חיפה	1,296,000 ₪	2%	5%	24%
ירושלים	1,852,000 ₪	4%	4%	29%
כפר סבא	1,626,000 ₪	0%	0%	10%
מודיעין	1,631,000 ₪	4%	7%	10%
נתניה	1,405,000 ₪	2%	6%	17%
פתח תקוה	1,464,000 ₪	2%	6%	17%
ראש"צ	1,519,000 ₪	1%	3%	16%
רחובות	1,363,000 ₪	1%	4%	11%
רמלה	1,186,000 ₪	7%	12%	17%
תל אביב	2,774,000 ₪	1%	9%	34%
ממוצע		1.6%	6%	18.5%

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, חיפה, ירושלים 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.

³ הסקר כולל ערים נוספות שבהן מספר העסקאות שבוצעו אינו מאפשר קבלת תוצאות ברמת מובהקות מספקת.

ד. הסבר למגמות בשינוי המחירים שנצפו

בתקופה הנסקרת נשמרה המגמה שאפיינה את השנה האחרונה, של עלית מחירים מתונה. בסוף חודש מרץ, ערב תחילת התקופה הנסקרת, פורסמה החלטת קבינט הדיור בדבר הצעדים להוזלת מחירי הדיור, בין היתר: תכניות "מחיר מטר" ו"מע"מ בשיעור אפס". לאחר פרסום זה נצפתה ברבעון הנסקר האטה חריפה בהיקפי העסקאות, בעיקר בדירות חדשות. רבים בקרב ציבור רוכשי הדירות השוהו את רכישת הדירה, תוך צפייה ליישום ולמימוש תכניות ההטבה. ברבעון זה עדיין נמכרו – אם כי בכמות נמוכה כאמור – דירות חדשות, לרבות דירות העשויות להמצא בטווח ההטבה. ככל הנראה, עסקאות אלה בוצעו ע"י מי שאינם זכאים פוטנציאלים ע"פ הגדרת תכנית "מע"מ בשיעור אפס". עם זאת, למרות הירידה החדה במספר העסקאות, לא ניכר כי למהלך זה היתה השפעה כלפי מטה על מחירן.

מלאי הדירות החדשות הבלתי מכורות עלה ברבעון זה ועומד, נכון לחודש יוני 2014, על כ- 25,400 יח"ד⁴.

קיימים משתנים נוספים בעלי השפעות מנוגדות: ציפיות לשינויים בשער הריבית הריאלי, (במהלך הרבעון הנסקר שער ריבית בנק ישראל נותר יציב)⁵, ציפיות להאטה בצמיחה, זמינות (ואמון הציבור) לאפיקי השקעה אחרים.

ה. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה עליה בשיעור של 1.6% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון השני של שנת 2014 בהשוואה לרבעון שלפניו. בשנה החולפת⁶, נצפתה עלית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 6%, בערים שנסקרו.

טל אלדרוטי
השמאי הממשלתי הראשי

⁴ ע"פ נתוני משרד השיכון
⁵ אפריל 0.75%, מאי 0.75%, יוני 0.75%
⁶ ראה סקירת אגף שומת מקרקעין מיום 4/8/13