

17 נובמבר, 2009

הנדון: סקירת מחירי דירות ברבעון השלישי של שנת 2009

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2009 נתרבו הפרסומים בדבר ציפיות לחידוש הצמיחה בשנת 2010. כמו-כן, נתבדו הציפיות בתקופה זו, שהחלו עוד ברבעון השלישי של שנת 2008, לירידה במחירי הדירות בעקבות המשבר הכלכלי הכלל עולמי (ראה סקירת מחירי הדירות ברבעון הראשון¹).

במטרה לבודד ולזהות 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 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 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), קיים חסרון מסויים הנובע מכך, שיתכנו 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 הסקירות פורסמו על ידי אגף שומת מקרקעין ביום 23/6/2009 וביום 11/9/2009.

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- 5,720 עסקאות לניתוח ב – 15 ערים גדולות, שאינן מייצגות בהכרח את כלל הישובים במדינה. ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

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

העיר	מעוגל 2/09	מעוגל 3/09	סטיית תקן באחוזים 3/09	השינוי באחוזים
אשדוד	₪882,000	₪950,000	15%	8%
אשקלון	₪594,000	₪619,000	26%	4%
באר שבע	₪508,000	₪537,000	28%	6%
הרצליה	₪1,442,000	₪1,553,000	15%	8%
חדרה	₪689,000	₪697,000	24%	1%
חולון	₪1,154,000	₪1,149,000	18%	0%
חיפה	₪823,000	₪850,000	32%	3%
ירושלים	₪1,354,000	₪1,367,000	34%	1%
מודיעין	₪1,086,000	₪1,127,000	12%	4%
נהריה	₪652,000	₪682,000	24%	5%
נתניה	₪1,023,000	₪1,105,000	26%	8%
פתח תקוה	₪1,112,000	₪1,160,000	17%	4%
ראשל"צ	₪1,136,000	₪1,168,000	20%	3%
רחובות	₪1,010,000	₪1,034,000	10%	2%
תל אביב	₪1,757,000	₪1,941,000	29%	10%

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.

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.

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.

לעניין זה בולט במיוחד נתון השונוות של מחירי הדירות בתל אביב, ירושלים ואילת, שבהן רמת שונוות גבוהה אשר מצביעה על הפער שבין אזורי יוקרה לבין אזורים נחותים באותה העיר. שונוות נמוכה יחסית נצפתה בערים מודיעין ורחובות, שנובעת ככל הנראה ממאפיינים הומגניים יחסית של האוכלוסיה שבערים אלו ומהטרוגניות מועטה יחסית של איכות הבניה.

הסבר למגמות בשינויי המחירים שנצפו :

על אף השפעת המיתון הכלל עולמי על המשק הישראלי המתבטאת בנתונים המאקרו כלכליים⁴ אשר מביא ללחץ של ירידות במחירי דירות, קיימים מזה כשנה לחצים הפועלים בכיוון הפוך ומביאים לעליה איטית מתמשכת במחירי הדירות :

א. **ריבית נמוכה** - מאז תחילת המשבר הופחתה ריבית בנק ישראל לרמה הנמוכה ביותר מאז קום המדינה (בין חצי אחוז לבין רבע אחוז). 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 לתחילת צמיחה** - במהלך הרבעון השלישי נתגברה הציפייה לצמיחה בשנת 2010 ואף שיעור הצמיחה החזוי עלה בהדרגה. כן נמשכה המגמה של המשך עליה במחירי דירות ברבעון השני. קיימים משתנים נוספים שהשפעתם מועטה יחסית, כגון : התנודתיות בשער החליפין של השקל מול הדולר האמריקאי, (השפעת משתנה זו חלשה לנוכח מגמת ההתרחקות של הציבור מההצמדה של מחירי הדירות לדולר, שינויים בסטנדרט הבניה, ציפיות לאינפלציה (שמגבירה את הרצון להשקיע בנכסים ריאליים) ועוד.

לסיכום :

בערים שבהם נותחו מחירי העסקאות ברבעון השלישי של שנת 2009 בהשוואה לרבעון שלפניו, נצפתה מגמה של עליה בשיעור ממוצע נומינלי שקלי של כ- 3.6%. בתקופה זו עלה אינדקס המחירים הכללי ללא דיור בשיעור של כ- 2.0%.⁵

מאז הרבעון הרביעי של שנת 2008⁶ (תחילת המשבר הכלכלי) ועד לרבעון השלישי 2009 עלו המחירים שקלית נומילית בערים שנסקרו בשיעור של 9.0% (בתקופה זו עלה מדד המחירים לצרכן ללא דיור בשיעור של 2.2%)

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

⁴ המתבטא בין היתר בציפיות להמשך התכווצות התמ"ג בשנת 2009 גידול באבטלה עד ל- 8% ויותר, קיטון בייצוא ועוד.

⁵ מרמה ממוצעת של 100.3 נקודות ברבעון השני לרמה של 102.3 ברבעון השלישי.

⁶ ראה סקירת אגף שומת מקרקעין מיום 23/6/2009.