

7 נובמבר, 2010

הנדון: סקירת מחירי דירות ברבעון השלישי של שנת 2010

ברבעון השלישי של שנת 2010 העלה בנק ישראל את הריבית¹ והטיל מגבלות על נטילת משכנתא במטרה להקטין את הביקוש לדירות. כן נודע על צעדים נוספים, שבכוונת הממשלה לנקוט במטרה לבלום את עליות המחירים בענף. מנגד, נמשך השיפור במדדים הכלכליים ובהם קיטון בשיעור האבטלה והמשך הצמיחה אשר מביא עימו גידול בביקוש לדירות. בתקופה זו נתפרסמו הערכות שונות בדבר רמת מחירי דירות וחשש מפני יצירת "בועה" בשוק.

במטרה לזהות ולבודד את שיעורי ההשתנות במחירים בתקופת הסקירה ביחס לרבעון הקודם, ולנוכח ריבוי המשתנים המשפיעים על מחירי דירות, ורמת ההטרונגניות² 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" וכן גורמי שוליות משמעותיים), אשר מביאה לסטיית תקן רחבה במחירן.

שיטת מדידה זו מצמצמת משמעותית את ההטייה בשל הזחילה המתמשכת בשטח הממוצע לדירה³ וכן מצמצמת את החשש מהטיה שנובעת משינוי בתמהיל דירות שנמכרות בתקופה מסויימת (למשל בתקופת שיווק של שכונת מגורים חדשה בישוב מסויים שבה ריבוי של דירות גדולות או קטנות או שיווק של פרויקטים חדשים של דירות קטנות בבניה ציבורית).

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 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,

¹ במהלך הרבעון עלתה הריבית מ-1.5% ל-1.75% ובאוקטובר לאחר תום הרבעון עלתה ריבית בנק ישראל שוב לשיעור של 2%.
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.
³ במרוצת השנים הולך ועולה שטח הדירה הממוצע בישראל. בשנות החמישים נבנו דירות שכיחות בנות שני חדרים ואילו כיום הדירות השכיחות שנבנות בנות ארבעה חדרים.

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, 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. 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.

בסך הכל, לאחר ניפוי וטיוב נותרו במדגם לרבעונים Q3/10, Q2/10 כ- 4,650 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 השלישי של שנת 2010 ביחס לרבעון הקודם.
- בדיקת שיעור סטיית התקן ביחס לשווי הממוצע בכל ישוב (נתון זה מעיד על רמת השונות/הטרונות של דירות בתוך הישוב עצמו).
- תוצאות הסקירה מצביעות על המשך עליה שקלית נומינלית מתונה במחירי הדירות בחלק מהערים שנסקרו ועל יציבות מחירים בערים האחרות, ברבעון השלישי של שנת 2010 בהשוואה לרבעון שקדם לו. להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לדירות בנות ארבעה חדרים ומגמות ההשתנות ברבעון השני לפי ערים⁴:

הישוב	מחיר ממוצע דירת 4 חדרים Q3/2009 מעוגל	מחיר ממוצע דירת 4 חדרים Q2/2010 מעוגל	מחיר ממוצע דירת 4 חדרים Q3/2010 מעוגל	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד	סטיית תקן באחוזים Q3/2010
אילת	₪741,000	₪830,000	₪859,000	3%	16%	26%
אשדוד	₪950,000	₪1,007,000	₪1,041,000	3%	10%	19%
אשקלון	₪619,000	₪678,000	₪727,000	7%	17%	21%
באר שבע	₪537,000	₪626,000	₪623,000	0%	16%	25%
הרצליה	₪1,553,000	₪1,646,000	₪1,630,000	-1%	5%	17%
חדרה	₪697,000	₪830,000	₪874,000	5%	25%	20%
חולון	₪1,149,000	₪1,248,000	₪1,287,000	3%	12%	15%
חיפה	₪850,000	₪985,000	₪1,002,000	2%	18%	35%
ירושלים	₪1,367,000	₪1,617,000	₪1,614,000	0%	18%	31%
מודיעין	₪1,127,000	₪1,244,000	₪1,286,000	3%	14%	11%
נהריה	₪682,000	₪772,000	₪822,000	6%	21%	22%
נתניה	₪1,105,000	₪1,216,000	₪1,218,000	0%	10%	18%
פתח תקוה	₪1,160,000	₪1,311,000	₪1,292,000	-1%	11%	13%
ראש"צ	₪1,168,000	₪1,277,000	₪1,332,000	4%	14%	18%
רחובות	₪1,034,000	₪1,125,000	₪1,156,000	3%	12%	14%
תל אביב	₪1,941,000	₪2,312,000	₪2,310,000	0%	19%	29%
ממוצע						
				2.4%	15.0%	21%

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.

⁴ 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 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 מודיעין, שנובעת ככל הנראה ממאפיינים הומוגניים יחסית של האוכלוסיה בעיר ומהטרוגניות מועטה יחסית של איכות הבניה.

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, של כ- 13,850 דירות 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. נראה כי השפעתם של גורמים אלה יחד חלשה ביחס להשפעת נתון ההיצע. קיימים משתנים נוספים שהשפעתם מועטה יחסית, כגון: התנודתיות בשער החליפין של השקל מול הדולר האמריקאי, (השפעת משתנה זה 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 שבהן נותחו מחירי העסקאות ברבעון השלישי של שנת 2010 בהשוואה לרבעון שלפניו, נצפתה מגמת עליה בשיעור ממוצע נומינלי שקלי של כ- 2.4%. בתקופה זו עלה אינדקס המחירים הכללי ללא דיור בשיעור של כ- 0.7%⁵. בשנה החולפת, מאז הרבעון השלישי של שנת 2009⁶ ועד לרבעון השלישי של 2010 עלו המחירים שקלית נומינלית בערים שנסקרו בשיעור ממוצע של 15.0% (בתקופה זו עלה מדד המחירים לצרכן ללא דיור בשיעור של 1.0%).

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

⁵ מרמה ממוצעת של 102.56 נקודות ברבעון השני של שנת 2010 לרמה של 103.3 ברבעון השלישי של 2010.
⁶ ראה סקירת אגף שומת מקרקעין מיום 17/11/2009.