

10 בנובמבר, 2011

הנדון: סקירת מחירי דירות ברבעון השלישי של שנת 2011

א. כללי

ברבעון השלישי של שנת 2011 ניכרת ירידה קלה במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לצד ירידה משמעותית במספר העסקאות שבוצעו בדירות מגורים. ברבעון זה הותיר בנק ישראל את שער הריבית ללא שינוי.¹ בתקופה זו מדווחים הבנקים על ירידה של כ 30% - 40% בהיקף נטילת משכנתאות.

ב. רקע ועקרונות הסקירה

במטרה לזהות ולבודד את שיעורי השתנות המחירים בתקופת הסקירה ביחס לרבעון הקודם, ולנוכח ריבוי המשתנים המשפיעים על מחירי דירות, ורמת ההטרוגניות² 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.

¹ ביולי אוגוסט וספטמבר נשאה הריבית בשיעור 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 והומוגני 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) 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 לרבעונים השני והשלישי של שנת 2011 כ- 3,400 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 2011 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).

³ 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 השלישי של שנת 2011 התהפכה המגמה והסתמנה, לראשונה מזה כשנתיים וחצי, ירידה שקלית נומינלית של 1.2% במוצע במחירי הדירות שנסקרו. עם זאת, בחלק מהערים נצפתה עליה קלה במחיר הממוצע ביחס לרבעון הקודם ובערים רבות לא חל שינוי במחיר הממוצע.

להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לדירות בנות ארבעה חדרים ומגמות ההשתנות ברבעון השני לפי ערים⁴:

הישוב	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q3/2011	השינוי מהרבעון הקודם	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד	סטיית תקן באחוזים Q3/2011
א	ב	ג	ד	ה
אילת	₪865,000	-3%	1%	26%
אשדוד	₪1,144,000	2%	10%	16%
אשקלון	₪823,000	1%	13%	20%
באר שבע	₪726,000	-4%	17%	26%
בת ים	₪1,443,000	-4%	5%	20%
הרצליה	₪1,743,000	-2%	7%	18%
חולון	₪1,380,000	-3%	7%	17%
חיפה	₪1,170,000	2%	17%	34%
ירושלים	₪1,704,000	2%	6%	27%
כפר סבא	₪1,527,000	0%	0%	10%
מודיעין	₪1,394,000	-3%	8%	8%
נתניה	₪1,235,000	0%	1%	18%
פתח תקוה	₪1,338,000	-2%	4%	15%
ראשל"צ	₪1,388,000	-1%	4%	19%
רחובות	₪1,257,000	0%	9%	14%
תל אביב	₪2,387,000	-6%	3%	33%
ממוצע		-1.2%	6.8%	20%

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 בתל אביב וחיפה, שבהן רמת שונות גבוהה, אשר מצביעה על הפער שבין אזורי יוקרה לבין אזורים נחותים באותה העיר. שונות נמוכה יחסית נצפתה בכפר סבא ובמודיעין, שנובעת ככל הנראה ממאפיינים הומוגניים יחסית של האוכלוסיה בערים אלה.

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

ד. הסבר למגמות בשינויי המחירים שנצפו

מחירי הדירות מושפעים ממשתנים רבים. רמת ההשפעה של כל אחד מהמשתנים לבדו קשה למדידה ולניתוח. אולם נראה כי גל המחאה החברתית שנוצר בקיץ האחרון (בתקופה הנסקרת), לצד אי יציבות וחוסר וודאות בכלכלה העולמית, בד בבד עם הצעדים וההצהרות שננקטו על ידי הממשלה ובנק ישראל, הם הגורמים המשפיעים ביותר אשר הביאו לבלימה בביקושים לדירות בעת הזו.

קיימים משתנים נוספים בעלי השפעות מנוגדות: ציפיות להמשך הצמיחה, ציפיות להמשך העליה בשער הריבית הריאלי וציפיות לנקיטת צעדים ממשלתיים להורדת מחירי הדירות.

מצד ההיצע, לעומת זאת, מסתמן גידול במלאי של דירות חדשות בלתי מכורות, שעומד כיום על כ- 18,470 יחיד⁵.

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, נצפה היפוך מגמה, ונמצאה ירידה מתונה ומינורית בשיעור ממוצע נומינלי שקלי של כ- 1.2% (-) ברבעון השלישי של שנת 2011 בהשוואה לרבעון שלפניו.

בחלק מהערים שנסקרו חלה עליית מחירים קלה ובחלק לא חל שינוי.

בתקופה זו ירד אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) בשיעור של כ- 0.9%.

בשנה החולפת, מאז הרבעון השלישי של שנת 2010⁶ עלו המחירים שקלית נומינלית בערים שנסקרו בשיעור מצטבר ממוצע של 6.8%.

טל אלדרוטי
השמואל הממשלתי הראשי



⁵ נכון לסוף חודש ספטמבר 2011 (ע"פ נתוני הלמ"ס).
⁶ ראה סקירת אגף שומת מקרקעין מיום 7/11/2010.