

3 נובמבר, 2013

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון השלישי של שנת 2013

א. כללי

ברבעון השלישי של שנת 2013 נצפתה עליה נומינלית בשיעור של 1.9% במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לצד ירידה במספר העסקאות שבוצעו בדירות מגורים כל זאת לעומת הרבעון הקודם. בתקופה זו עלה אינדקס המחירים הכללי (ללא דירור) בשיעור של כ- 0.1%.

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 הרלוונטיים 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, לגביו 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 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, שייטכנו 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 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- 5,100 עסקאות לניתוח ב – 16 ערים שאינן מייצגות בהכרח את כלל הישובים במדינה.

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע בישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון השלישי של שנת 2013 ביחס לרבעון הקודם, וכן 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 השלישי של שנת 2013 נצפתה במרבית הערים עליה במחיר הדירה הממוצע ביחס לרבעון הקודם. בחלק מהערים לא חל שינוי במחיר הממוצע ובשלוש ערים נצפתה ירידה במחיר הממוצע.

להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים ומגמות ההשתנות ברבעון השלישי לשנת 2013³:

הישוב	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q3/2013	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q2/2013)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד 2012 (Q3/2012)	סטיית תקן באחוזים Q3/2013
א	ב	ג	ד	ה
אילת	942,000 ₪	4%	4%	17%
אשדוד	1,226,000 ₪	2%	7%	18%
אשקלון	881,000 ₪	5%	6%	17%
באר שבע	835,000 ₪	2%	9%	26%
הרצליה	1,931,000 ₪	2%	8%	19%
חולון	1,529,000 ₪	3%	6%	17%
חיפה	1,240,000 ₪	1%	5%	21%
ירושלים	1,761,000 ₪	-1%	2%	33%
כפר סבא	1,641,000 ₪	0%	5%	11%
מודיעין	1,552,000 ₪	2%	9%	12%
נתניה	1,378,000 ₪	4%	6%	20%
פתח תקוה	1,392,000 ₪	0%	2%	17%
ראשון לציון	1,459,000 ₪	-1%	6%	18%
רחובות	1,301,000 ₪	-1%	3%	11%
רמלה	1,107,000 ₪	4%	5%	16%
תל אביב	2,661,000 ₪	5%	6%	30%
ממוצע		1.9%	5.6%	19.0%

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 וירושלים 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

במהלך הרבעון הנסקר אושר תקציב המדינה ובמקביל הוטלו גזירות כלכליות וצעדים בתחום מיסוי מקרקעין. צימצום הביקוש למגורים מצד משקיעים, וכפועל יוצא מכך ירידת מחירים - אשר היתה אמורה להתרחש כתוצאה מצעדים אלה - טרם באו לידי ביטוי במהלך הרבעון הנסקר.

כמו כן, הציבור הפנים שהפעולות הננקטות ע"י הממשלה להגדלה מאסיבית של ההיצע, יגיעו לכלל הבשלה והשפעה על המחירים רק בטווח הבינוני והארוך.

בנוסף חוסר וודאות ואי יציבות בכלכלה העולמית ובעיקר באירופה, ממשיכים ללוות את ענף הנדל"ן בכלל והדיוור למגורים בפרט, ומשפיעים על התנהלותו לאורך הרבעון הנסקר, כמו גם במשך השנה האחרונה.

עקב ירידה בקצב התחלות הבנייה ויציבות ברמת ביקושים גבוהה, מלאי הדירות המוצעות למכירה הצטמצם במהלך שנת 2012 ובמהלך שנת 2013. מיוני 2012 ועד ליולי 2013 הצטמצם מלאי הדירות ב- 8%. ברבעון זה מסתמן כי קיימת יציבות (מסוף אפריל 2013) במלאי של דירות חדשות בלתי מכורות, שעומד - נכון ליולי 2013 - על כ- 20,555 יח"ד⁴.

קיימים משתנים נוספים בעלי השפעות מנוגדות: ציפיות לשינויים בשער הריבית הריאלי, (בסוף הרבעון הנסקר ירד שער ריבית בנק ישראל⁵), ציפיות להאטה בצמיחה, זמינות (ואמון הציבור) לאפיקי השקעה אחרים.


קיימים משתנים נוספים שהשפעתם מועטה יחסית, כגון: שינוי איטי בסטנדרט הבניה, שינויים בשווי נכסי הציבור האחרים ועוד.

ה. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה עליה בשיעור ממוצע נומינלי של כ- 1.9% ברבעון השלישי של שנת 2013 בהשוואה לרבעון שלפניו.

בשנה החולפת⁶, נצפתה עליה בשיעור ממוצע נומינלי של 5.6%.

טל אלדרוטי
השמאי הממשלתי הראשי



⁴ ע"פ נתוני משרד השיכון

⁵ ביולי 1.25%, באוגוסט 1.25% וספטמבר 1.25%.

⁶ ראה סקירת אגף שומת מקרקעין מיום 14/11/12