

22 נובמבר, 2015

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון השלישי של שנת 2015

א. כללי

ברבעון השלישי של שנת 2015 נצפתה עליה בשיעור של 1.4% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לצד ירידה במספר העסקאות שבוצעו בדירות מגורים, כל זאת לעומת הרבעון שקדם לו. בתקופה הנסקרת ירד אינדקס המחירים הכללי (ללא דיוור) בשיעור של כ- 1.1%.

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, 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.

לצד היתרון שבמובהקות התוצאה המתקבלת בסקירת המוצר השכיח והומוגני יחסית (דירות בנות 4 חדרים), קיים חסרון מסוים 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

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.

² במרוצת השנים השתנתה הגדרת השטח הרשום בטאבו וגם כיום הוא אינו כולל חלקי דירה שנכללים בהגדרת שטח הדירה המקובלת.

נכסים בקומת קרקע, או שכוללים הצמדות, תוספות מיוחדות או שטחים חריגים.

בסך הכל, לאחר ניפוי וטיוב נותרו במדגם (בחינת שני רבעונים) כ- 4,700 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 2015 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/הטרונות של מחיר הדירות בתוך הישוב עצמו).

ב. ממצאי הסקירה

תוצאות הסקירה מעידות כי ברבעון השלישי של שנת 2015 נצפתה ברוב הערים עליה במחיר הדירה הממוצע ביחס לרבעון הקודם, ובארבע ערים חלה ירידה.

להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים (חדש ויד שניה) ומגמות ההשתנות ברבעון השלישי לשנת 2015:

הישוב	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q3/2015	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q2/2015)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q3/2014)	סטיית תקן באחוזים Q3/2015
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,034,000 ₪	4%	6%	19%
אשדוד	1,416,000 ₪	4%	8%	17%
אשקלון	1,052,000 ₪	5%	13%	20%
באר שבע	1,012,000 ₪	4%	19%	21%
הרצליה	2,244,000 ₪	3%	13%	12%
חולון	1,654,000 ₪	4%	5%	12%
חיפה	1,384,000 ₪	3%	8%	22%
ירושלים	1,868,000 ₪	-7%	-4%	30%
כפר סבא	1,789,000 ₪	4%	8%	10%
מודיעין	1,750,000 ₪	2%	8%	9%
נתניה	1,559,000 ₪	1%	9%	17%
פתח תקוה	1,545,000 ₪	1%	4%	14%
ראשון לצ"צ	1,587,000 ₪	1%	5%	16%
רחובות	1,399,000 ₪	-2%	3%	12%
רמלה	1,130,000 ₪	-4%	-1%	24%
תל אביב	2,709,000 ₪	-2%	0%	33%
ממוצע		1.4%	6%	18%

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 וירושלים, שבהן רמת שונות גבוהה אשר מצביעה על הפער שבין אזורי יוקרה לבין אזורים נחותים באותה העיר. שונות

נמוכה יחסית נצפתה בכפר סבא ומודיעין שאוכלוסייתן בעלת ממאפיינים הומוגניים יחסית .

ג. הסבר למגמות בשינוי המחירים שנצפו

בתקופה הנסקרת ניכרה ירידה חדה במספר העסקאות לצד עליה במחירי הדירות, כל זאת ביחס לרבעון הקודם.

יש להתייחס לנתונים העולים ברבעון הנסקר בזהירות המתבקשת לאור העובדה שרבעון זה אינו משקף התנהגות נורמטיבית מהסיבות הר"מ :

א. ביחס לרבעון הקודם (Q3/2015) – יש להזכיר כי הרבעון הקודם התאפיין בעליה תלולה במספר העסקאות ובשווין (לקראת סוף הרבעון), עקב שינוי במדיניות מיסוי דירות.

כמו כן, תקופת הרבעון הנסקר חלה בתקופת חגי תשרי.

ב. ביחס לרבעון המקביל אשתקד (Q2/2015) – יש לזכור כי רבעון זה התנהל בתקופת מבצע צוק איתן על השלכותיו.

צפיית הציבור לתכנית מחיר למשתכן יתכן והשפיעה על כמות העסקאות ברבעון זה אך עדין טרם השפיע על רמות המחירים.

מכל מקום נראה כי הרבעון מתאפיין בחוסר יציבות ובמגמות מעורבות בכל הקשור לשינוי מחירים בישובים שנסקרו.

מלאי הדירות החדשות הבלתי מכורות נכון לסוף ספטמבר 2015, עומד על כ- 27,300 יח"ד³.

בחודש ספטמבר 2015 חלה ירידה בהיקף נטילת משכנתאות (עונתית ברובה), שעמד על 4.2 מליארדי ₪⁴.

כמו כן, קיימים משתנים נוספים בעלי השפעה: ציפיות לשינויים בשער הריבית הריאלי, (במהלך הרבעון הנסקר שער ריבית בנק ישראל נותר ברמתו - 0.10%)⁵, זמינות (ואמון הציבור) לאפיקי השקעה אחרים.

ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה עליה בשיעור של 1.4% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון השלישי של שנת 2015 בהשוואה לרבעון שלפניו.

בשנה החולפת⁶, נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 6%, בערים שנסקרו.


טל אלדרוטי
השמאי הממשלתי הראשי

3 פרסום למ"ס מיום 4/11/2015

4 פרסום בנק ישראל מיום 20/10/2015

5 יולי 0.10%, אוגוסט 0.10%, ספטמבר 0.10%

6 ראה סקירת אגף שומת מקרקעין מיום 23/11/2014