

7 פברואר, 2010

הנדון: סקירת מחירי דירות ברבעון הרביעי של שנת 2009

הרבעון הרביעי של שנת 2009 התאפיין בריבוי הפרסומים בדבר שיפור במדדים הכלכליים וציפיות לצמיחה ממשית בשנת 2010. במקביל נתפרסמו הערכות שונות בדבר ירידות צפויות במחירי הדירות (כתיקון לעליות החדות בשנה החולפת) וכן נודע על צעדים, שבכוונת הממשלה לנקוט במטרה לבלום את עליות המחירים בענף.

במטרה לבדוד ולזהות את שיעורי ההשתנות במחירים בתקופת הסקירה ביחס לרבעון הקודם, ולנוכח ריבוי המשתנים המשפיעים על מחירי דירות, ורמת ההטרוגניות¹ 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 מסוים הנובע מכך, שייחכנו 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 שנערך נופו עסקאות מכר של חלקים מדירה (שבהן ככל הנראה נעשתה עסקה בין קרובים או עסקה

¹ 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.

מיוחדת אחרת) וכן נופו עסקאות חריגות, ככל שניתן היה לזהותן, כגון נכסים בקומת קרקע.
בסך הכל, לאחר ניפוי וטיוב נותרו במדגם לרבעונים 3/09,4/09 כ- 5,050 עסקאות לניתוח ב – 14 ערים גדולות,
שאינן מייצגות בהכרח את כלל הישובים במדינה.

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע בישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון הרביעי של שנת 2009 ביחס לרבעון הקודם.
 - בדיקת שיעור סטיית התקן ביחס לשווי הממוצע בכל ישוב (נתון זה מעיד על רמת השונות/הטרוגניות 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 בערים שנסקרו ועל יציבות מחירים בערים האחרות, ברבעון הרביעי של שנת 2009 בהשוואה לרבעון שקדם לו.
להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לדירות בנות ארבעה חדרים ומגמות ההשתנות ברבעון הרביעי לפי ערים²:

העיר	מעוגל 4/08	מעוגל 1/09	מעוגל 2/09	מעוגל 3/09	מעוגל 4/09	סטיית תקן באחוזים 4/09	השינוי ביחס לרבעון הקודם	השינוי ביחס לרבעון המקביל אשתקד
אילת	₪771,000	₪776,000	₪803,000	₪741,000	₪742,000	32%	0%	-4%
אשדוד	₪868,000	₪885,000	₪882,000	₪950,000	₪994,000	17%	5%	14%
אשקלון	₪558,000	₪579,000	₪594,000	₪619,000	₪654,000	21%	6%	17%
באר שבע	₪494,000	₪492,000	₪508,000	₪537,000	₪567,000	28%	6%	15%
הרצליה	₪1,397,000	₪1,397,000	₪1,442,000	₪1,553,000	₪1,616,000	23%	4%	16%
חיפה	₪743,000	₪753,000	₪823,000	₪850,000	₪855,000	37%	1%	15%
ירושלים	₪1,295,000	₪1,323,000	₪1,354,000	₪1,367,000	₪1,446,000	39%	6%	12%
מודיעין	₪1,071,000	₪1,072,000	₪1,086,000	₪1,127,000	₪1,173,000	11%	4%	10%
נהריה	₪660,000	₪660,000	₪652,000	₪682,000	₪690,000	24%	1%	5%
נתניה	₪966,000	₪1,028,000	₪1,023,000	₪1,105,000	₪1,146,000	24%	4%	19%
פתח תקוה	₪1,043,000	₪1,045,000	₪1,112,000	₪1,160,000	₪1,190,000	15%	3%	14%
ראשל"צ	₪1,011,000	₪1,065,000	₪1,136,000	₪1,168,000	₪1,255,000	22%	7%	24%
רחובות	₪951,000	₪951,000	₪1,010,000	₪1,034,000	₪1,082,000	15%	5%	14%
תל אביב	₪1,632,000	₪1,733,000	₪1,757,000	₪1,941,000	₪2,144,000	29%	10%	31%

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.

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.
לעניין זה בולט במיוחד נתון השונות של מחירי הדירות בתל אביב, ירושלים ואילת, שבהן רמת שונות גבוהה,

² הסקר כולל ערים נוספות שבהם מספר העסקאות שבוצעו אינו מאפשר קבלת תוצאות ברמת מובהקות מספקת.

אשר מצביעה על הפער, שבין אזורי יוקרה לבין אזורים נחותים באותה העיר. שונות נמוכה יחסית נצפתה בערים מודיעין ורחובות, שנובעת ככל הנראה ממאפיינים הומוגניים יחסית של האוכלוסיה שבערים אלו ומהטרונגניות 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 מלאי הדירות החדשות הבלתי מכורות הנמוך, שירד ברבעון הרביעי אל מתחת ל- 13,000 דירות (שמשמעותו היצע דירות נמוך) הוא הגורם המשפיע ביותר ומביא ללחץ מתמשך לעליה במחירי דירות.

מצד הביקוש, לעומת זאת, קיימים ממשתנים רבים בעלי השפעות מנוגדות: ציפיות להתגברות צמיחה, ציפיות לעליה 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 שבהם נותחו מחירי העסקאות ברבעון הרביעי של שנת 2009 בהשוואה לרבעון שלפניו, נצפתה מגמה של עליה בשיעור ממוצע נומינלי שקלי של כ- 4.3%. בתקופה זו עלה אינדקס המחירים הכללי ללא דיור בשיעור של כ- 0.1%³.

בשנה החולפת, מאז הרבעון הרביעי של שנת 2008⁴ (תחילת המשבר הכלכלי) ועד לרבעון הרביעי של 2009 עלו המחירים שקלית נומילית בערים שנסקרו בשיעור של 14.4% (בתקופה זו עלה מדד המחירים לצרכן ללא דיור בשיעור של 2.3%).

אייל יצחקי

השנאי הממשלתי הראשי

³ מרמה ממוצעת של 102.3 נקודות ברבעון השלישי לרמה של 102.4 ברבעון הרביעי.
⁴ ראה סקירת אגף שומת מקרקעין מיום 23/6/2009.