

18 פברואר, 2013

הנדון: סקירת מחירי דירות ברבעון הרביעי של שנת 2012

א. כללי

ברבעון הרביעי של שנת 2012 ניכרת עליה במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לצד עליה במספר העסקאות שבוצעו בדירות מגורים לעומת הרבעון הקודם.

מודגש כי במהלך התקופה הנסקרת פורטו הנחיות חדשות של בנק ישראל בדבר צמצום שיעור המימון לדיור. השפעת הוראות אלה, ככל שהיתה, לא באה לידי ביטוי בסקירה זו.

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 ביותר 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".

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 ותוספות מיוחדות. בסך הכל, לאחר ניפוי וטיוב נותרו במדגם (בחינת שני רבעונים) כ- 5,500 עסקאות לניתוח ב – 16 ערים גדולות, שאינן מייצגות בהכרח את כלל הישובים במדינה. כמות העסקאות הרלוונטיות עלתה ביחס לרבעון הקודם.

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע בישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון הרביעי של שנת 2012 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).

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.

ג. ממצאי הסקירה

תוצאות הסקירה מעידות כי ברבעון הרביעי של שנת 2012 נצפתה במרבית הערים עליה במחיר הממוצע ביחס לרבעון הקודם. בחלק מהערים לא חל שינוי במחיר הממוצע ובשלוש ערים נצפתה ירידה במחיר הממוצע. להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לדירות בנות ארבעה חדרים ומגמות ההשתנות ברבעון הרביעי לשנת 2012 לפי ערים³:

הישוב	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q4/2012	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q3/2012)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q4/2011)	סטיית תקן באחוזים Q4/2012
א	ב	ג	ד	ה
אילת	895,000 ₪	-1%	4%	18%
אשדוד	1,170,000 ₪	3%	3%	16%
אשקלון	819,000 ₪	-1%	-1%	22%
באר שבע	778,000 ₪	2%	9%	25%
הרצליה	1,858,000 ₪	4%	7%	18%
חולון	1,479,000 ₪	3%	6%	15%
חיפה	1,221,000 ₪	3%	7%	31%
ירושלים	1,740,000 ₪	1%	3%	35%
כפר סבא	1,612,000 ₪	3%	6%	11%
מודיעין	1,466,000 ₪	3%	6%	13%
נתניה	1,298,000 ₪	0%	4%	19%
פתח תקוה	1,358,000 ₪	0%	1%	13%
ראש"צ	1,432,000 ₪	4%	5%	18%
רחובות	1,323,000 ₪	4%	7%	11%
רמלה	1,060,000 ₪	1%	2%	16%
תל אביב	2,498,000 ₪	-1%	9%	31%
ממוצע		1.6%	5%	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 בערים הגדולות: תל אביב, חיפה וירושלים שבהן רמת שונות גבוהה, אשר מצביעה על הפער שבין אזורי יוקרה לבין אזורים נחותים באותה העיר. שונות נמוכה יחסית נצפתה בכפר סבא, ומודיעין 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

מחירי הדירות מושפעים ממשתנים רבים. רמת ההשפעה של כל אחד מהמשתנים לבדו קשה למדידה ולניתוח. הסקירה מתייחסת לתקופה בה התפרסמו והוטלו המגבלות האחרונות של בנק ישראל בעניין הקשחת תנאי ההלוואות לדוור, בעיקר למשקיעים.

ההשפעה, ככל שהיתה לצעדים אלה, טרם באה לידי ביטוי במחירי הדירות ברבעון זה, לא אובחן צמצום בהיקף העסקאות או ירידה במחירי הדירות שנסקרו ברבעון החולף.

עקב ירידה בקצב התחלות הבנייה ועליה ברמת הביקושים הגבוהה, מלאי הדירות המוצעות למכירה הצטמצם במחצית שנת 2012, אולם ברבעון זה מסתמן כי אין שינוי במלאי של דירות חדשות בלתי מכורות, שעומד - נכון לסוף אוקטובר 2012 - על כ- 20,215 יח"ד⁴.

במקביל מדווח מהבנקים על היקף גבוה של נטילת משכנתאות, שהגיע בחודש 12/2012 ל כ- 4.6 מליארד ש"ח. הדי המחאה החברתית שקמה בקיץ 2011 שכחו וגוועו, והשפעתה על מחירי הדוור לא באה לידי ביטוי ברבעון הנסקר. עם זאת, חוסר וודאות ואי יציבות בכלכלה העולמית ובעיקר באירופה, בד בבד עם ההצהרות וההוראות שנקטו על ידי בנק ישראל, וכן חוסר הוודאות לגבי מגמות, יעדים וצעדים כלכליים שנקטו ע"י הממשלה שתקום מלווים את ענף הנדל"ן בכלל והדוור למגורים בפרט, ומשפיעים על התנהלותו לאורך הרבעון הנסקר, כמו גם במשך השנה האחרונה.

קיימים משתנים נוספים בעלי השפעות מנוגדות: ציפיות לשינויים בשער הריבית הריאלי, (ברבעון הנסקר ירד שער ריבית בנק ישראל⁵), ציפיות להאטה בצמיחה, זמינות (ואמון הציבור) לאפיקי השקעה אחרים, וציפיות לפעולות הממשלה החדשה ובנק ישראל להורדת מחירי הדירות.

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

ה. לסיכום

ברוב הערים שבהן נותחו מחירי העסקאות, נצפתה עליה קלה בשיעור ממוצע נומינלי שקלי של כ- 1.6%, ברבעון הרביעי של שנת 2012 בהשוואה לרבעון שלפניו.

בתקופה זו ירד אינדקס המחירים הכללי (ללא דוור) בשיעור של כ- 0.4%.

בשנה החולפת, מאז הרבעון הרביעי של שנת 2011⁶ נצפתה עליה (שקלית נומינלית) בערים שנסקרו בשיעור מצטבר של 5%.

טל אלדרוטי
השמאי הממשלתי הראשי

⁴ ע"פ נתוני משרד השיכון

⁵ באוקטובר 2.25%, בנובמבר 2% ובדצמבר 2%.

⁶ ראה סקירת אגף שומת מקרקעין מיום 12/2/2012.