

20 פברואר, 2014

## הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון הרביעי של שנת 2013

### א. כללי

ברבעון הרביעי של שנת 2013 נצפתה עליה מינורית בשיעור של 0.7% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לצד עליה במספר העסקאות שבוצעו בדירות מגורים כל זאת לעומת הרבעון הקודם. במהלך שנת 2013 כולה<sup>1</sup>, נצפתה עליית מחיר בשיעור ממוצע נומינלי של 4.6%, שהוא שיעור דומה לעלית המחירים שנצפתה בשנה שקדמה לה (2012).  
בתקופה זו עלה אינדקס המחירים הכללי (ללא דיר) בשיעור של כ- 0.2%.

### ב. רקע ועקרונות הסקירה

במטרה לזהות ולבודד את שיעורי השתנות המחירים בתקופת הסקירה ביחס לרבעון הקודם, ולנוכח ריבוי המשתנים המשפיעים על מחירי דירות, ורמת ההטרוגניות<sup>2</sup> 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".

<sup>1</sup> ראה סקירת אגף שומת מקרקעין מיום 18/2/13

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 תואם<sup>3</sup> 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- 5,300 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 הרביעי של שנת 2013 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/הטרוגניות של מחיר הדירות בתוך הישוב עצמו).

<sup>2</sup> 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.  
<sup>3</sup> 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 2013 נצפתה במספר הערים ירידה במחיר הדירה הממוצע ביחס לרבעון הקודם, בחלק מהערים נצפתה עליה ובשתי ערים לא חל שינוי במחיר הממוצע.

להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים ומגמות ההשתנות ברבעון הרביעי לשנת 2013<sup>4</sup>:

הישוב	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q4/2013	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q3/2013)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד 2012 (Q4/2012)	סטיית תקן באחוזים Q4/2013
א	ב	ג	ד	ה
אילת	934,000 ₪	-1%	4%	21%
אשדוד	1,232,000 ₪	0%	5%	19%
אשקלון	893,000 ₪	1%	9%	21%
באר שבע	843,000 ₪	1%	8%	23%
הרצליה	2,037,000 ₪	5%	10%	18%
חולון	1,537,000 ₪	1%	4%	14%
חיפה	1,267,000 ₪	2%	4%	28%
ירושלים	1,758,000 ₪	0%	1%	33%
כפר סבא	1,620,000 ₪	-1%	0%	11%
מודיעין	1,530,000 ₪	-1%	4%	10%
נתניה	1,347,000 ₪	-2%	4%	17%
פתח תקוה	1,399,000 ₪	1%	3%	18%
ראש"צ	1,450,000 ₪	-1%	1%	17%
רחובות	1,330,000 ₪	2%	1%	11%
רמלה	1,113,000 ₪	1%	5%	21%
תל אביב	2,747,000 ₪	3%	10%	28%
<b>ממוצע</b>		<b>0.7%</b>	<b>4.6%</b>	<b>19.3%</b>

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, מודיעין ורחובות, שנובעת ככל הנראה ממאפיינים הומוגניים יחסית של האוכלוסיה בערים אלה.

<sup>4</sup> הסקר כולל ערים נוספות שבהן מספר העסקאות שבוצעו אינו מאפשר קבלת תוצאות ברמת מובהקות מספקת.

#### ד. הסבר למגמות בשינוי המחירים שנצפו

ברבעון זה התמתן שיעור העלייה במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו. הרבעון הנסקר, ובעיקר חודש דצמבר 2013, התאפיין בריבוי עסקאות יחסית לממוצע השנתי. מספר הדירות החדשות שנמכרו בדצמבר 2013 מצביע על עלייה של 30% מממוצע כמות העסקאות השנתית<sup>5</sup>. ריבוי עסקאות ברבעון זה מעיד, בין היתר, על רצון הציבור לסיים עסקאות בטרם יכנס לתוקף תיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין, המצמצם את הפטורים במס לדירות מגורים. (החל מ 1 בינואר 2014). צימצום הביקוש למגורים מצד משקיעים, וכפועל יוצא מכך ירידת מחירים - אשר היתה אמורה להתרחש כתוצאה ממדיניות הממשלה ומצעדים בתחום מיסוי המקרקעין טרם באה לידי ביטוי במהלך הרבעון הנסקר. כמו כן, הציבור הפנים שהפעולות הננקטות ע"י הממשלה להגדלה מאסיבית של ההיצע, לא יגיעו לכלל הבשלה והשפעה על המחירים בטווח הקצר. מלאי הדירות המוצעות למכירה נשאר יציב במהלך שנת 2013 (בהשוואה לשנת 2012). אולם מצביע על עלייה של כ 10% מהרבעון הקודם. מלאי של דירות חדשות בלתי מכורות עומד - נכון לסוף שנת 2013 - על כ- 22,000 יחיד<sup>6</sup>. קיימים משתנים נוספים בעלי השפעות מנוגדות: ציפיות לשינויים בשער הריבית הריאלי, (במהלך הרבעון הנסקר ירד שער ריבית בנק ישראל)<sup>7</sup>, 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 עלייה מינורית בשיעור של 0.7% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון הרביעי של שנת 2013 בהשוואה לרבעון שלפניו. בשנה החולפת<sup>8</sup>, נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 4.6%, הדומה לשיעור העלייה שנצפה בשנה שקדמה לה (2012).



טל אלדרוטי

השמאי הממשלתי הראשי

<sup>5</sup> עפ"י נתוני משרד השיכון

<sup>6</sup> ע"פ נתוני משרד השיכון

<sup>7</sup> באוקטובר 1.01%, בנובמבר 1% ודצמבר 1%.

<sup>8</sup> ראה סקירת אגף שומת מקרקעין מיום 18/2/12

