

22 פברואר, 2015

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון הרביעי של שנת 2014

א. כללי

ברבעון הרביעי של שנת 2014 נצפתה עליה בשיעור של 1.1% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לצד עליה משמעותית במספר העסקאות שבוצעו בדירות מגורים, כל זאת לעומת הרבעון שקדם לו. בתקופה לא השתנה אינדקס המחירים הכללי (ללא דירור).

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 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.

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.

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- 4,000 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 2014 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/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.

ב. ממצאי הסקירה

תוצאות הסקירה מעידות כי ברבעון הרביעי של שנת 2014 נצפתה ברוב הערים עליה במחיר הדירה הממוצע ביחס לרבעון הקודם, בחלק מהערים ירד המחיר הממוצע ובשתי ערים לא חל שינוי.

להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים ומגמות ההשתנות ברבעון הרביעי לשנת 2014³:

| הישוב | מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q4/2014 | השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q3/2014) | השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q4/2013) | סטיית תקן באחוזים Q4/2014 |
|--------------|--|--|---|---------------------------|
| א | ב | ג | ד | ה |
| אילת | 980,000 ₪ | 1% | 5% | 21% |
| אשדוד | 1,331,000 ₪ | 1% | 8% | 20% |
| אשקלון | 947,000 ₪ | 2% | 6% | 18% |
| באר שבע | 897,000 ₪ | 5% | 6% | 26% |
| הרצליה | 2,048,000 ₪ | 3% | 1% | 16% |
| חולון | 1,553,000 ₪ | -1% | 1% | 16% |
| חיפה | 1,316,000 ₪ | 3% | 4% | 18% |
| ירושלים | 1,876,000 ₪ | -3% | 7% | 28% |
| כפר סבא | 1,674,000 ₪ | 1% | 3% | 10% |
| מודיעין | 1,620,000 ₪ | 0% | 6% | 11% |
| נתניה | 1,458,000 ₪ | 2% | 8% | 21% |
| פתח תקוה | 1,464,000 ₪ | -1% | 5% | 15% |
| ראש"צ | 1,564,000 ₪ | 3% | 8% | 16% |
| רחובות | 1,377,000 ₪ | 2% | 4% | 12% |
| רמלה | 1,143,000 ₪ | 0% | 3% | 16% |
| תל אביב | 2,734,000 ₪ | 1% | 0% | 30% |
| ממוצע | | 1.1% | 5% | 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, ירושלים 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.

ג. הסבר למגמות בשינוי המחירים שנצפו

בתקופה הנסקרת נצפתה עליית מחירים בשיעורים הדומים לאלה שאפיינו את הרבעונים הראשון והשני לשנת 2014. זוהי חזרה למגמת העליה שנעצרה ברבעון הקודם (03/2014).

בשמונת החודשים הראשונים של שנת 2014 ניכרה צפיה של הציבור ליישום צעדי הממשלה לטיפול במחירי הדיור (תכניות "מחיר מטרה", "מע"מ בשיעור אפס" ונוספות). אולם במהלך הרבעון הנסקר חלו תמורות בעלות השפעה עמוקה על שוק הדיור: הממשלה התפטרה, הכנסת התפזרה, בוטל חוק "מע"מ בשיעור אפס", ובעקבות כך הוקפא קידום שלל התכניות והצעדים ונעצר הטיפול בתחום.

רוכשי הדירות אשר המתינו להטבות שהיו אמורות להתקבל מישום חוק מע"מ אפס ויתר התכניות, החלו לאבד אמון בצעדי הממשלה להפחתת מחירי הדיור. מגמה זו החלה כבר במהלך הרבעון הקודם⁴, והתעצמה ברבעון זה בו הגדיל הציבור באופן משמעותי את כמות הדירות שרכש.

ברבעון הנסקר הגיעה רכישה הדירות לרמה של כ- 28,000 דירות, גידול של כ- 22% בהשוואה לרבעון הקודם ואחת הרמות הרבעוניות הגבוהות מאז שנת 2002.⁵

במהלך חודש דצמבר חל גידול בהיקף נטילת המשכנתאות על ידי הציבור בהשוואה להיקף שניטל בדצמבר אשתקד.

מלאי הדירות החדשות הבלתי מכורות עמד, נכון לסוף אוקטובר 2014, על כ- 26,890 יח"ד.⁶

כמו כן, קיימים משתנים נוספים בעלי השפעות מנוגדות: ציפיות לשינויים בשער הריבית הריאלי, (במהלך הרבעון הנסקר שער ריבית בנק ישראל נשאר ברמה של 0.25%)⁷, ציפיות להמשך ההאטה בצמיחה, זמינות (ואמון הציבור) לאפיקי השקעה אחרים, ועוד.

ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה עליה בשיעור של 1.1% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון הרביעי של שנת 2014 בהשוואה לרבעון שלפניו.

בשנה החולפת⁸, נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 5% בערים שנסקרו, בדומה לשיעור העליה שנצפתה בשנה שקדמה לה (2013).

טל אלדרוטי
השמאי הממשלתי הראשי



⁴ ראה סקירת אגף שומת מקרקעין מיום 23/11/14

⁵ סקירת ענף הנדלן למגורים לרבעון הרביעי של שנת 2014 – אגף הכלכלן הראשי משרד האוצר

⁶ על פי נתוני משרד האוצר

⁷ אוקטובר 0.25%, נובמבר 0.25%, דצמבר 0.25%

⁸ ראה סקירת אגף שומת מקרקעין מיום 20/2/14