



11 מאי, 2023

הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון הראשון של שנת 2023

א. כללי

ברבעון הראשון של שנת 2023 נצפתה עליה בשיעור של 2.4% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) עלה ב- 0.97%.

רקע ועקרונות הסקירה

הסקירה מבוססת על שיטת העבודה שהייתה נהוגה באגף שומה שבמשרד המשפטים.

במטרה לזהות ולבודד את שיעורי השתנות המחירים בתקופת הסקירה ביחס לרבעון הקודם, ולנוכח ריבוי המשתנים המשפיעים על מחירי דירות ורמת ההטרוגניות הרבה במאפייניהן, נבחרו מתוך כלל העסקאות ברבעונים הרלוונטיים דירות בעלות מאפיינים הומוגניים ככל שניתן, שכמות העסקאות בהן גבוהה יחסית. לאור האמור, 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 ברוב הערים וקיימת שונות רבה במאפייניהן אשר מביאה לסטיית תקן רחבה במחירן. 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 (חדשות ויד שניה) נבחרו לשמש כאינדיקטור לרמת ההשתנות הכללית בשוק הדירות.



הסקירה הרבעונית של מחירי הדירור אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

לצד היתרון שבמובהקות התוצאה המתקבלת בסקירת המוצר השכיח והמוגני יחסית (דירות בנות 4 חדרים), קיים חסרון מסוים הנובע מכך, שייתכנו 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 את ההגדרה המקובלת לשטח דירה כפי שנקבע בחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 ובתקן שמאות מס' 9.0. לפיכך תחשיב של שווי למ"ר דירה בהתבסס על נתוני הכרמ"ן בלבד, אינו מהימן.

מהסקירה 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 (עסקאות "מחיר למשתכן" ומבצעי מכר רחבי היקף וחד פעמיים החריגים לשוק הנדל"ן באותו היישוב).

בסך הכל, לאחר ניפוי וטיוב נותרו במדגם (בחינת שני רבעונים) 2,852 עסקאות לניתוח ב-16 ערים, שאינן מייצגות בהכרח את כלל הישובים במדינה (ברבעון הראשון אובחנה עלייה בשיעור של כ-29% בכמות העסקאות הרלוונטיות ביחס לרבעון הרביעי של 2022 וירידה בשיעור של כ-37% ביחס לרבעון המקביל אשתקד).

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע בישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון הראשון של שנת 2023 ביחס לרבעון הקודם וכן, שינוי שנתי ביחס לרבעון המקביל אשתקד.
- בדיקת שיעור סטיית התקן ביחס לשווי הממוצע בכל עיר (נתון המעיד על רמת השונות/הטרונגניות של מחיר הדירות באותה העיר).



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

ב. ממצאי הסקירה

תוצאות הסקירה מעידות כי ברבעון הראשון של שנת 2023 נצפתה ב- 11 ערים מתוך 16, עלייה במחירי הדירות הממוצעים, ביחס לרבעון הקודם.

ב- 4 ערים נצפתה ירידה - באר שבע, כפר סבא, מודיעין ורמלה.

באשדוד ללא שינוי.

להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים (חדשות ויד שניה) ומגמות ההשתנות ברבעון הראשון לשנת 2023:

עיר	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q1/2023	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q4/2022)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q1/2022)	סטיית תקן באחוזים Q1/2023
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,610,000 ₪	1%	27%	10%
אשדוד	1,850,000 ₪	0%	14%	13%
אשקלון	1,620,000 ₪	1%	17%	13%
באר שבע	930,000 ₪	-2%	-7%	19%
הרצליה	3,600,000 ₪	10%	26%	10%
חולון	2,500,000 ₪	9%	25%	11%
חיפה	1,610,000 ₪	7%	17%	16%
ירושלים	2,710,000 ₪	3%	19%	15%
כפר סבא	2,780,000 ₪	-1%	24%	11%
מודיעין	2,970,000 ₪	-2%	45%	11%
נתניה	2,120,000 ₪	7%	15%	10%
פתח תקוה	2,400,000 ₪	2%	23%	11%
ראש"צ	2,370,000 ₪	2%	22%	12%
רחובות	2,380,000 ₪	2%	16%	10%
רמלה	1,630,000 ₪	-3%	3%	14%
תל אביב	3,770,000 ₪	3%	9%	22%
ממוצע		2.4%	18.4%	

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 נתון השונות של מחירי הדירות בערים תל אביב, באר שבע, חיפה וירושלים, שבהן רמת שונות גבוהה אשר מצביעה על הפער שבין אזורי היוקרה לבין אזורים זולים יותר באותה העיר.

שונות נמוכה יחסית נצפתה בערים אילת, הרצליה, נתניה ורחובות, שאוכלוסייתן בעלת מאפיינים הומוגניים יחסית.



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

ג. הסבר המגמות בשינוי המחיר בדירות שנצפו

ברבעון הראשון של 2023 מחירי הדירות המשיכו לעלות למרות המשך העלאות הריבית. הן ביחס לרבעון הקודם והן ביחס לרבעון המקביל אשתקד. זאת, כשכמות העסקאות החלה להתאושש, בעיקר ברבעון הנסקר (אותה כמות עסקאות ברבעון זה כמו במקביל לו אשתקד). נראה כי המגמה של "רק החזקים שורדים ומשלמים" ממשיכה. העיר מודיעין המשיכה להפתיע עם עליה חריגה של כ- 45% בשנה, נתון יוצא דופן שממשיך להדגיש את העדר ההיצע בעיר והשפעתו על השוק. גם הערים אילת, הרצליה, חולון, כפר-סבא, פתח-תקוה וראשלי"צ הציגו עליות מחירים שנתיות של למעלה מ-20%. העיר תל אביב שבה לעלות עם עלייה שנתית של 19% וזאת, בשונה מאחיותיה חיפה וירושלים המציגות עליית מחירים גבוהות יותר. התקופה החריגה בשוק הנדל"ן נמשכה גם ברבעון הראשון של שנת 2023. זאת, תוך התאוששות בכמות העסקאות והמשך עלייה דרמטית שנתית במחירים. היקף המשכנתאות שנטל הציבור בחודש מרץ 2023 עמד על כ- 6.783 מיליארד שקל, נמוך **בכ- 50%** יחסית לחודש מרץ 2022.¹

¹ פרסום בנק ישראל מיום 18.4.2023.



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה עליה בשיעור של 2.4% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון הראשון של שנת 2023, בהשוואה לרבעון שלפניו. בשנה החולפת (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 18.4% בערים שנסקרו.

אוהד דנוס
מומחה נדל"ן