



13 מאי, 2020

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

### הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון הראשון של שנת 2020

#### א. כללי

ברבעון הראשון של שנת 2020 נצפתה עלייה בשיעור של 0.3% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) ירד ב- 0.8%.

#### 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 הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

לצד היתרון שבמובהקות התוצאה המתקבלת בסקירת המוצר השכיח והומוגני 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.

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 (עסקאות "מחיר למשתכן" ומבצעי מכר רחבי היקף וחד פעמיים החריגים לשוק הנדל"ן באותו היישוב ומשקפים הנחה משמעותית משווי השוק).

בסך הכל, לאחר ניפוי וטיוב נותרו במדגם (בחינת שני רבעונים) כ- 3,140 עסקאות לניתוח ב- 16 ערים, שאינן מייצגות בהכרח את כלל היישובים במדינה (ברבעון הרביעי אובחנה ירידה בשיעור של כ- 1% בכמות העסקאות הרלוונטיות ביחס לרבעון הרביעי של 2019 וירידה בשיעור של כ- 4% ביחס לרבעון המקביל אשתקד).

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע ביישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון הראשון של שנת 2020 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 הדיוור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

## ב. ממצאי הסקירה

תוצאות הסקירה מעידות כי ברבעון הראשון של שנת 2020 נצפתה ב- 7 ערים מתוך 16, עלייה במחירי הדירות הממוצעים, ביחס לרבעון הקודם.

ב- 9 ערים נצפתה ירידה.

להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים (חדשות ויד שניה) ומגמות ההשתנות ברבעון הראשון לשנת 2020:

עיר	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q1/2020	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q4/2019)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל (Q1/2019) אש תקד	סטיית תקן באחוזים Q1/2020
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,180,000 ₪	6%	8%	13%
אשדוד	1,500,000 ₪	-1%	3%	14%
אשקלון	1,260,000 ₪	-1%	0%	11%
באר שבע	1,030,000 ₪	-3%	-4%	15%
הרצליה	2,560,000 ₪	-2%	8%	14%
חולון	1,910,000 ₪	1%	3%	12%
חיפה	1,400,000 ₪	-3%	3%	18%
ירושלים	2,070,000 ₪	4%	6%	16%
כפר סבא	1,920,000 ₪	-1%	-4%	13%
מודיעין	2,020,000 ₪	-2%	0%	9%
נתניה	1,720,000 ₪	2%	-1%	12%
פתח תקוה	1,810,000 ₪	3%	6%	12%
ראש"צ	1,850,000 ₪	-1%	-1%	12%
רחובות	1,770,000 ₪	1%	1%	9%
רמלה	1,530,000 ₪	-2%	3%	11%
תל אביב	2,970,000 ₪	4%	3%	25%
<b>ממוצע</b>		<b>0.3%</b>	<b>2.1%</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 נתון השונות של מחירי הדירות בערים תל אביב, חיפה וירושלים, שבהן רמת שונות גבוהה אשר מצביעה על הפער שבין אזורי היוקרה לבין אזורים זולים יותר באותה העיר.

שונות נמוכה יחסית נצפתה בערים מודיעין, רחובות, אשקלון ורמלה, שאוכלוסייתן בעלת מאפיינים הומוגניים יחסית.



# הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

## ג. הסבר המגמות בשינוי המחיר בדירות שנצפו

אין כל ספק כי שהמשבר הבריאותי שנגרם בעטיה של מגפת הקורונה העולמית, טרף את הקלפים בכל הקשור לשוק הדיור הישראלי, כשאת ההשלכות קצרות וארוכות הטווח עדיין קשה לאפיין. יש לקחת בחשבון כי מימושים באילוף בשוק הדיור, אשר שיעורם עשוי לגדול כתוצאה מהמשבר הכלכלי החרף ממנו סובלים חלקים נכבדים מהציבור הישראלי, לא מתרחשים בתקופה זמן קצרה ולעיתים עוברת תקופה של למעלה משנה עד שמתחילים לראותם בשוק. שמצדדים לעובדה זו את הנתונים בדבר הפגיעה הקשה בהליכי תכנון ובנייה, אשר יביאו בהכרח להקטנת היצעים בעתיד הקרוב, הסכנה הכמעט וודאית בייקור עלויות הבנייה והעובדה כי קיימים ביקושים ברמות שונות באזורי המדינה השונים, ניתן להטיל ספק סביר באשר לירידות מחירים אם בכלל. ברבעון הנסקר, השפעת משבר הקורונה החלה במחצית השנייה של חודש מרץ ועל כן, הינה מוגבלת. עם זאת, ניתן לציין כי היקף העסקאות במחצית זו פחת בכ- 40%, לקראת עצירה כמעט מוחלטת שהביאו הסגר והחגים ומועדי ישראל, במהלך חודש אפריל. השוק בתקופה זו הפגין יציבות ואיזון, כשמגמת עליית המחירים שהחלה ברבעונים שקדמו המשיכה, אם כי בקצב מואט יותר.

ברמה שנתית, עליות מחירים משמעותיות נרשמו בערים אילת, הרצליה, ירושלים ופתח תקוה. ביתר הערים נצפו בעיקר עליות וירידות מחירים מינוריות. יצוין כי המחיר הממוצע בעיר תל אביב נושק שוב לכ- 3 מיליון ש"ח, לראשונה מזה שנה וחצי (מהרבעון השלישי של שנת 2018).

היקף המשכנתאות שנטל הציבור בחודש מרץ 2020 עמד על כ- 8.68 מיליארד שקל, גבוה **בכ- 64%** יחסית לחודש מרץ 2019.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> פרסום בנק ישראל מיום 27.4.2020.



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

### ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה עלייה בשיעור של 0.3% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון הראשון של שנת 2020, בהשוואה לרבעון שלפניו.  
בשנה החולפת (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 2.1% בערים שנסקרו.

אוהד דנוס  
מומחה נדל"ן