



9 יולי, 2017

# הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

## הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון הראשון של שנת 2017

א. כללי

ברבעון הראשון של שנת 2017 נצפתה ירידה בשיעור של 0.6% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת ירד אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) בשיעור של כ-0.4%.

### רקע ועקרונות הסקירה

אני שמח וגאה להציג סקירה זו, הממשיכה בסקירות שערכתי לשני הרבעונים האחרונים של שנת 2016, מאחר ואני רואה בה שירות חשוב וראשון במעלה, המספק מושג ברור, פשוט ומקצועי לכל מי שמתעניין בשוק הנדל"ן למגורים בישראל.

הסקירה ממשיכה בדיוק מהמקום בו הופסקה, תוך ניסיון לשמור ככל הניתן על שיטת העבודה של השמאי הממשלתי הראשי שבמשרד המשפטים.

אשר על כן, ממשיכה הבחירה המודעת להיצמד למלל הסקירה (בשינויים המחויבים) וזאת, מתוך מטרה לשקף בפני הציבור את מה שבאמת מתרחש בשוק הדיור, בשימת דגש על אחידות הבדיקה והדיווח, כשוק נתוני האמת משתנים.

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, 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 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.

בסך הכל, לאחר ניפוי וטיוב נותרו במדגם (בחינת שני רבעונים) כ-3,500 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 הראשון של שנת 2017 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 בתוך אותה העיר).



# הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

## ב. ממצאי הסקירה

תוצאות הסקירה מעידות כי ברבעון הראשון של שנת 2017 נצפה שוויון במספר הערים בהן חלה עליה במחיר הדירה הממוצע לעומת מספר הערים בהן חלה ירידה במחיר הדירה הממוצע, ביחס לרבעון הקודם, כשרק בערים מודיעין וראש"צ לא היה שינוי.

להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים (חדשות ויד שניה) ומגמות ההשתנות ברבעון הראשון לשנת 2017:

עיר	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q1/2017	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q4/2016)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q1/2016)	סטיית תקן באחוזים Q1/2017
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,160,000 ₪	1%	6%	14%
אשדוד	1,500,000 ₪	-3%	7%	14%
אשקלון	1,250,000 ₪	4%	15%	12%
באר שבע	1,110,000 ₪	2%	6%	16%
הרצליה	2,430,000 ₪	1%	4%	16%
חולון	1,790,000 ₪	-1%	7%	13%
חיפה	1,350,000 ₪	-5%	-2%	22%
ירושלים	1,920,000 ₪	-6%	0%	22%
כפר סבא	1,900,000 ₪	-3%	8%	13%
מודיעין	1,980,000 ₪	0%	7%	12%
נתניה	1,700,000 ₪	-3%	4%	14%
פתח תקוה	1,700,000 ₪	1%	6%	13%
ראש"צ	1,800,000 ₪	0%	6%	15%
רחובות	1,670,000 ₪	4%	9%	11%
רמלה	1,360,000 ₪	3%	11%	17%
תל אביב	3,080,000 ₪	-5%	4%	27%
ממוצע		-0.6%	6.1%	

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 חיפה, ירושלים ותל אביב, שבהן רמת שונות גבוהה אשר מצביעה על הפער שבין אזורי היוקרה לבין אזורים זולים יותר באותה העיר.

שונות נמוכה יחסית נצפתה בערים חולון, כפר סבא, מודיעין ורחובות, שאוכלוסייתן בעלת מאפיינים הומוגניים יחסית.



# הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

## ג. הסבר המגמות בשינוי המחיר בדירות שנצפו

ניתן לומר כי עליית מחירי הדירות הפכה להיות סלקטיבית ואינה גורפת כבעבר לכל חלקי המדינה. האופטימיים יאמרו כי עליית מחירי הדיור בבלימה אך הרוב מסכימים כי הרבעון הראשון אינו חייב להעיד על שיתרחש בהמשך. האם העצירה תימשך ותתפשט ליתר הערים הנדגמות או שמא מדובר בתיקון טכני, ומגמה שתשתנה בהמשך.

היקף המשכנתאות שנטל הציבור בחודש מרץ 2017 עמד על כ- 4.46 מיליארד שקל, נמוך בכ- 15% יחסית לחודש מרץ 2016 - וזאת, כתוצאה מההאטה בפעילות בענף, הנובעת בעיקר מהעלייה בשיעורי הריבית למשכנתאות ומההמתנה לגורלו של חוק מס ריבוי נכסים בבג"ץ.<sup>1</sup> עוד ניתן לומר בוודאות, כי נצפה שינוי מגמה ועכשיו רק נותר לחכות ולראות באם יימשך. כמות העסקאות הייתה בעליה ביחס לרבעון הקודם וכנראה משקפת עונתיות וכן, רמת פעילות מינימאלית נדרשת בשוק הנדל"ן. השוק ממשיך לבחון את צעדיו, אך הפעם בצורה זהירה יותר ומתוך ציפייה לשינויים שהובטחו לו ע"י הממשלה.

## ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה ירידה בשיעור של 0.6% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון הראשון של שנת 2017, בהשוואה לרבעון שלפניו. בשנה החולפת (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 6.1% בערים שנסקרו.

אוהד דנוס  
מומחה נדל"ן

<sup>1</sup> פרסום בנק ישראל מיום 26.4.2017