



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

19 פברואר, 2018

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון הרביעי של שנת 2017

א. כללי

ברבעון הרביעי של שנת 2017 נצפתה עליה בשיעור של 1.4% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) נותר ללא שינוי.

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- 2,600 עסקאות לניתוח ב- 16 ערים, שאינן מייצגות בהכרח את כלל היישובים במדינה (ברבעון הרביעי אובחנה ירידה נוספת בשיעור של כ- 4% בכמות העסקאות הרלוונטיות וירידה בשיעור של כ- 35% ביחס לרבעון המקביל אשתקד, נתונים המצביעים על המשך הקיפאון העמוק בשוק הדיור).

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע ביישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון הרביעי 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/הטרוגניות של מחיר הדירות בתוך אותה העיר).



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיוור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

ב. ממצאי הסקירה

תוצאות הסקירה מעידות כי ברבעון הרביעי של שנת 2017 נצפתה ב- 12 ערים מתוך 16, עליה במחירי הדירות הממוצע, ביחס לרבעון הקודם.

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

עיר	מחיר ממוצע משוגל לדירת 4 חדרים Q4/2017	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q3/2017)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל (Q4/2016) אש תקד	סטיית תקן באחוזים Q4/2017
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,140,000 ₪	0%	-1%	16%
אשדוד	1,490,000 ₪	-1%	-4%	12%
אשקלון	1,280,000 ₪	1%	7%	13%
באר שבע	1,130,000 ₪	2%	4%	15%
הרצליה	2,210,000 ₪	3%	-8%	11%
חולון	1,750,000 ₪	1%	-3%	12%
חיפה	1,400,000 ₪	-1%	-1%	19%
ירושלים	1,950,000 ₪	2%	-4%	19%
כפר סבא	2,030,000 ₪	3%	4%	9%
מודיעין	2,090,000 ₪	2%	6%	12%
נתניה	1,740,000 ₪	-1%	-1%	14%
פתח תקוה	1,730,000 ₪	2%	2%	13%
ראש ל"צ	1,930,000 ₪	3%	7%	16%
רחובות	1,730,000 ₪	3%	8%	14%
רמלה	1,460,000 ₪	2%	10%	14%
תל אביב	2,990,000 ₪	1%	-7%	25%
ממוצע		1.4%	1.2%	

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

שונות נמוכה יחסית נצפתה בערים אשדוד, הרצליה, חולון, כפר סבא ומודיעין, שאוכלוסייתן בעלת מאפיינים הומוגניים יחסית.



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

ג. הסבר המגמות בשינוי המחיר בדירות שנצפו

נכון להיום, אנו עדים להמשך ההאטה בקצב עליית מחירי הדיור בישראל. אם ברבעון הקודם ירד הקצב ל- 1.6% לשנה, הרי שכעת הוא עומד על 1.2% לשנה. זאת, ביחס לרמות השיא של הרבעון הרביעי של 2016. עם זאת, אנו עדים לכך שהדשדוש בשוק נמשך והפעם בדרך של עלייה רבעונית חדה יחסית של 1.4% וזאת, מול ירידה של 0.2% ברבעון שקדם לו (שלישי 2017). יתכן ועליות המחירים נובעות מההבנה כי שר האוצר ייטוש את קידום מס ריבוי נכסים בכנסת, מהאכזבה מתכנית מחיר למשתכן בקרב חלקים בציבור מחד ומאידך, העובדה כי חלקים ניכרים אחרים אינם יכולים להשתתף בה ואולי כתוצאה מכל הגורמים הללו יחדיו. נכון להיום, לא ניתן לדבר על שוק הדיור במונחי עליית מחירים מובהקת, אך גם קו מגמה ברור לירידות מחירים טרם אובחן. מה שניתן לומר הוא כי בשנה החולפת המחירים החלו לדשדש בערבוביה, פעם עליות מחירים בעיר אחת וירידות באחרת וברבעון שאחריו מתחלפות היוצרות. הכיוון הכללי ונטיית המחירים היא עדיין כלפי מעלה, אך גם עניין זה נתון ל"מצבי רוח" ולשינויים רבעוניים מעיר לעיר. חשוב להזכיר שוב, שכרגע לא ניתן לאבחן פתרון ממשי שכבר עובד בשטח לבעיות היסוד בענף הבניה (הגדלת היצע הדירות לבנייה, גידול בהתחלות הבנייה וכמות העובדים הזרים) ועניין זה אינו מבשר טובות להמשך, בפרט באזורי הביקוש. היקף המשכנתאות שנטל הציבור בחודש דצמבר 2017 עמד על כ- 5.07 מיליארד שקל, גבוה בכ- 8% יחסית לחודש דצמבר 2016 - וזאת, למרות ההאטה בפעילות בענף¹.

ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה עליה בשיעור של 1.4% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון הרביעי של שנת 2017, בהשוואה לרבעון שלפניו. בשנה החולפת (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 1.2% בערים שנסקרו.

אוהד דנוס
מומחה נדל"ן

¹ פרסום בנק ישראל מיום 25.1.2018.