



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

12 פברואר, 2020

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון הרביעי של שנת 2019

א. כללי

ברבעון הרביעי של שנת 2019 נצפתה עלייה בשיעור של 0.8% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) ירד ב- 0.2%.

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- 3,180 עסקאות לניתוח ב- 16 ערים, שאינן מייצגות בהכרח את כלל היישובים במדינה (ברבעון הרביעי אובחנה עליה בשיעור של כ- 1% בכמות העסקאות הרלוונטיות ביחס לרבעון השלישי של 2019 ועלייה בשיעור של כ- 9% ביחס לרבעון המקביל אשתקד).

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע ביישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון הרביעי של שנת 2019 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 הרביעי של שנת 2019 נצפתה ב- 9 ערים מתוך 16, עלייה במחירי הדירות הממוצעים, ביחס לרבעון הקודם.

ב- 5 ערים נצפתה ירידה וב- 2 ערים לא היה שינוי (אשדוד וראשלי"צ).

להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים (חדשות ויד שניה) ומגמות ההשתנות ברבעון הרביעי לשנת 2019:

עיר	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q4/2019	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q3/2019)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q4/2018)	סטיית תקן באחוזים Q4/2019
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,110,000 ₪	-2%	6%	14%
אשדוד	1,510,000 ₪	0%	1%	12%
אשקלון	1,270,000 ₪	2%	2%	10%
באר שבע	1,060,000 ₪	1%	-1%	14%
הרצליה	2,600,000 ₪	3%	10%	15%
חולון	1,900,000 ₪	1%	2%	13%
חיפה	1,440,000 ₪	2%	6%	18%
ירושלים	1,990,000 ₪	-1%	1%	18%
כפר סבא	1,930,000 ₪	-3%	1%	13%
מודיעין	2,070,000 ₪	5%	3%	8%
נתניה	1,680,000 ₪	-2%	1%	13%
פתח תקוה	1,750,000 ₪	-2%	2%	11%
ראשלי"צ	1,870,000 ₪	0%	0%	13%
רחובות	1,760,000 ₪	2%	2%	11%
רמלה	1,560,000 ₪	3%	8%	11%
תל אביב	2,860,000 ₪	3%	-3%	23%
ממוצע		0.8%	2.6%	

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, אשקלון, פתח-תקוה, רחובות ורמלה, שאוכלוסייתן בעלת מאפיינים הומוגניים יחסית.



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

ג. הסבר המגמות בשינוי המחיר בדירות שנצפו

שוק הדיור החל להרים ראשו בתחילת שנת 2019 וחשוב לציין שכל ארבעת הרבעונים בשנה זו הציגו עליות מחירים, בשיעורים שונים.

נראה כי השילוב של חוסר יציבות פוליטית המשפיעה על תכניות הממשלה והעדר האפשרות של הוצאתן לפועל בכלל, יחד עם סביבת ריבית נמוכה (שבעקבות משבר וירוס הקורונה צפויה להישאר עמנו עוד לא מעט זמן), גורמת לציבור לחזור אל השוק ולבצע רכישות, מי מתוך צורך בדיור ומי מתוך שאיפה למימוש רווחים שנצברו בהשקעות אחרות.

חשוב להזכיר שסקירה זו אינה כוללת מכירות בתכנית "מחיר למשתכן" ולמרות זאת, ניתן לאבחן גידול עקבי בכמות העסקאות, עובדה המצביעה אף היא על התעוררות הביקושים.

עם זאת, דווקא משתני אי הוודאות המביאים להתעוררות השוק, הם גם אלה הממתנים אותו ומונעים מצב של התפרצות מחירים, לפחות בשלב זה.

ברמה שנתית, עליות מחירים משמעותיות נרשמו בערים הרצליה ורמלה. ביתר הערים נצפו בעיקר עליות וירידות מחירים מינוריות.

ובאופן חריג, לא ניתן לסיים הסקירה הפעם מבלי לייחד פסקה לשר האוצר משה כחלון, אשר שב בסערה לחיים הפוליטיים כשר אוצר במחצית השנייה של שנת 2015 ועומד לעוזבם בתחילת מרץ השנה.

בדיקת הסקירות בשיטת השמאי הממשלתי, מהרבעון השלישי של שנת 2015 ועד הרבעון הרביעי של שנת 2019 מעלה כי מחירי הדיור עלו בתקופתו בשיעור של כ- 13.5%, שהם כ- 3.2% במוצע לשנה.

עליות המחירים הדרמטיות ביותר בתקופתו נרשמו בישובים רמלה (+38%), רחובות (+26%), אשקלון (+21%) ומודיעין וראשל"צ (+18%). יצוין כי בכל הערים הנ"ל, למעט רחובות, פעלה תכנית "מחיר למשתכן"!

העלייה המינורית ביותר בחיפה (+4%) ובאר שבע (+5%).

עם זאת, כל הישובים הנסקרים הציגו עליות מחירים בתקופתו ועל כן, ניתן לסכמה בצער כך - תוצאות מינימום במקסימום מאמץ.

היקף המשכנתאות שנטל הציבור בחודש דצמבר 2019 עמד על כ- 7.16 מיליארד שקל, גבוה בכ- 23% יחסית לחודש דצמבר 2018.¹

¹ פרסום בנק ישראל מיום 27.1.2020.



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

ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה עלייה בשיעור של 0.8% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון הרביעי של שנת 2019, בהשוואה לרבעון שלפניו.

בשנה החולפת (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 2.6% בערים שנסקרו.

אוהד דנוס
מומחה נדל"ן