



20 פברואר, 2017

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון הרביעי של שנת 2016

א. כללי

ברבעון הרביעי של שנת 2016 נצפתה עלייה בשיעור של 1.7% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת ירד אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) בשיעור של כ- 0.3%.

רקע ועקרונות הסקירה

סקירה זו מטרתה להמשיך את עבודת השמאי הממשלתי הראשי בנושא, בדיוק מהמקום בו הופסקה וזאת, עקב החלטת הממשלה שסקירתו הרבעונית לא תפורסם עוד לציבור הרחב. הסקירה נערכה תוך ניסיון לשמור ככל הניתן על שיטת העבודה של השמאי הממשלתי הראשי, כפי שניתן היה להבינה מהפרסומים לאורך 10 שנות עריכתה ועד לסקירה האחרונה שפורסמה. **אשר על כן, נערכה בחירה מודעת להיצמד אפילו למלל הסקירה (בשינויים המחויבים) וזאת, מתוך מטרה לשקף בפני הציבור את מה שבאמת מתרחש בשוק הדיור, בשימת דגש על אחידות הבדיקה והדיווח, כשרק 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.

באינטרנט WWW.LANDVALUE.ORG.IL E-mail: landvalu@netvision.net.il

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419

P.O.BOX 2000, TEL- AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר) Real Estate Appraisers Association in Israel

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, אינו 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- 4,000 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 הרביעי של שנת 2016 ביחס לרבעון הקודם, וכן שינוי שנתי ביחס לרבעון המקביל אשתקד.
- בדיקת שיעור סטיית התקן ביחס לשווי הממוצע בכל עיר (נתון המעיד על רמת השונות/הטרורגניות של מחיר הדירות בתוך אותה העיר).

באינטרנט WWW.LANDVALUE.ORG.IL E-mail: landvalu@netvision.net.il

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419

P.O.BOX 2000, TEL- AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419



תוצאות הסקירה מעידות כי ברבעון הרביעי של שנת 2016 נצפתה ברובן המכריע של הערים שנסקרו עליה במחיר הדירה הממוצע ביחס לרבעון הקודם, כשרק בערים אילת, הרצליה וחיפה לא היה שינוי. להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים (חדשות ויד שניה) ומגמות ההשתנות ברבעון הרביעי לשנת 2016:

עיר	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q4/2016	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q3/2016)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל (Q4/2015) אשתקד	סטיית תקן באחוזים Q4/2016
א	ב	ג	ד	ה
אילת	ש"ח 1,150,000	0%	10%	14%
אשדוד	ש"ח 1,550,000	2%	8%	15%
אשקלון	ש"ח 1,200,000	4%	10%	15%
באר שבע	ש"ח 1,090,000	1%	5%	19%
הרצליה	ש"ח 2,400,000	0%	6%	12%
חולון	ש"ח 1,800,000	4%	5%	14%
חיפה	ש"ח 1,420,000	0%	2%	18%
ירושלים	ש"ח 2,040,000	1%	6%	22%
כפר סבא	ש"ח 1,960,000	3%	9%	7%
מודיעין	ש"ח 1,980,000	2%	12%	8%
נתניה	ש"ח 1,760,000	3%	12%	21%
פתח תקוה	ש"ח 1,690,000	1%	9%	18%
ראש"צ	ש"ח 1,800,000	1%	7%	17%
רחובות	ש"ח 1,600,000	1%	7%	11%
רמלה	ש"ח 1,320,000	2%	12%	19%
תל אביב	ש"ח 3,230,000	2%	13%	30%
ממוצע		1.7%	8.3%	

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, נתניה ותל אביב, שבהן רמת שונות גבוהה אשר מצביעה על הפער שבין אזורי היוקרה לבין אזורים זולים יותר באותה העיר. שונות נמוכה יחסית נצפתה בערים כפר סבא, מודיעין ורחובות, שאוכלוסייתן בעלת מאפיינים הומוגניים יחסית.



ג. הסבר המגמות בשינוי המחיר בדירות שנצפו

מחירי הדירות המשיכו לעלות ברבעון הנסקר בטווח שיעורים הדומה לאלו שנצפו בשנה החולפת. את חשיבות מדד זה ניתן להבין ממקרה העיר ראשון לציון, בה דווחו עסקאות מחיר למשתכן בחודש דצמבר 2016, בשיעור ניכר של כ- 25% מכלל העסקאות שנערכו בה ברבעון. כאשר נוכו עסקאות מחיר למשתכן, נדגמה עליה בשיעור של 1% ביחס לרבעון הקודם וזאת, בשוק העיקרי. כאשר לא מנכים אותן, נדגמת ירידה לכאורה בתחומי ראשון לציון בשיעור של 6%. וכך, בעוד המחירים בשוק העיקרי ממשיכים לעלות, במדד שגוי שיכלול את מחירי מחיר למשתכן, תידגם ירידה דרמטית לכאורה במחירים. נראה כי זהו גם ההסבר למדד אותו פרסמה הלמ"ס, בדבר ירידת מחירים לכאורה של 1.1% בחודש דצמבר 2016, שככל הנראה כלל חלק מעסקאות מחיר למשתכן. בעניין זה חשוב עוד לציין כי לאחרונה, התברר כי נתון מלאי הדירות החדשות הבלתי מכורות, המפורסם בקביעות על ידי הלמ"ס שגוי ועל כן, הופסק פרסומו, עד למועד לא ידוע. היקף המשכנתאות שנטל הציבור בחודש דצמבר 2016 עמד על כ- 4.7 מיליארד שקל, נמוך בכ- 16% יחסית לחודש דצמבר 2015 - וזאת, כתוצאה מההאטה בפעילות בענף, הנובעת בעיקר מהעלייה בשיעורי הריבית למשכנתאות ומאישורו של חוק מס ריבוי נכסים¹. עוד ניתן לומר בוודאות, כי למרות ההאטה טרם נצפה שינוי מגמה. הירידה הדרמטית בהיקף העסקאות (בשיעור של כ- 40%) אינה מביאה כרגע לירידת מחירים ומכאן, מי שכבר עושה עסקה - מוכר באותו המחיר ואף ביותר. המצב דומה למה שהתרחש בענף לקראת אישור תכנית מע"מ 0 - האטה משמעותית בשוק שאינה מלווה בהגדלת היצעים משמעותית. השוק בוחן את דרכו ויש להניח כי יגיב בהתאם לביצועי הממשלה בשטח, עד לחודשי הקיץ של 2017.

ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה עליה בשיעור של 1.7% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון הרביעי של שנת 2016, בהשוואה לרבעון שלפניו. בשנה החולפת (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 8.3% בערים שנסקרו.

אוהד דנוס
יו"ר לשכת שמאי המקרקעין

¹ פרסום בנק ישראל מיום 25.1.2017