



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

13 נובמבר, 2017

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון השלישי של שנת 2017

א. כללי

ברבעון השלישי של שנת 2017 נצפתה **ירידה** בשיעור של **0.2%** (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת **ירד** אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) בשיעור של כ- **-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-2,700 עסקאות לניתוח ב-16 ערים, שאינן מייצגות בהכרח את כלל הישובים במדינה (ברבעון השלישי אובחנה ירידה נוספת בשיעור של כ-16% בכמות העסקאות הרלוונטיות וירידה בשיעור של כ-45% ביחס לרבעון המקביל אשתקד, נתונים המצביעים על קיפאון עמוק בשוק הדיור. עם זאת, בתל-אביב אובחנה עליה בשיעור של כ-72% בכמות העסקאות).

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע בישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון השלישי 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 השלישי של שנת 2017 נצפה כמעט שוויון במספר הערים בהן חלה עליה במחיר הדירה הממוצע לעומת מספר הערים בהן חלה ירידה במחיר הדירה הממוצע, ביחס לרבעון הקודם. להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים (חדשות ויד שניה) ומגמות ההשתנות ברבעון השלישי לשנת 2017:

עיר	מחיר ממוצע משגל לדירת 4 חדרים Q3/2017	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q2/2017)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q3/2016)	סטיית תקן באחוזים Q3/2017
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,145,000 ₪	1%	0%	17%
אשדוד	1,500,000 ₪	1%	-1%	14%
אשקלון	1,270,000 ₪	1%	10%	11%
באר שבע	1,110,000 ₪	1%	3%	17%
הרצליה	2,150,000 ₪	-8%	-10%	13%
חולון	1,730,000 ₪	-2%	0%	12%
חיפה	1,420,000 ₪	4%	0%	16%
ירושלים	1,920,000 ₪	3%	-5%	18%
כפר סבא	1,970,000 ₪	-2%	4%	14%
מודיעין	2,050,000 ₪	-1%	6%	12%
נתניה	1,750,000 ₪	4%	2%	14%
פתח תקוה	1,700,000 ₪	-1%	1%	12%
ראשון לציון	1,880,000 ₪	1%	6%	15%
רחובות	1,680,000 ₪	-1%	6%	11%
רמלה	1,430,000 ₪	1%	10%	13%
תל אביב	2,950,000 ₪	-5%	-7%	23%
ממוצע		-0.2%	1.6%	

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 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 אשקלון, חולון, מודיעין, פתח תקוה ורחובות, שאוכלוסייתן בעלת מאפיינים הומוגניים יחסית.



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיוור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

ג. הסבר המגמות בשינוי המחיר בדירות שנצפו

נכון להיום, נבלמה עליית המחירים בישראל.

זאת, כאשר קצב עליית המחירים השנתי הינו בשיעור מינימאלי של 1.6% בלבד, ביחס לרמות השיא של הרבעון השלישי של 2016.

בעיר תל אביב, לראשונה מאז הרבעון הראשון של שנת 2016, ירד שוויה של דירת 4 חדרים ממוצעת אל מתחת לרף ה- 3 מיליון ש"ח וזאת, למרות הגידול בכמות העסקאות שנרשמה ברבעון הנסקר.

בעיר הרצליה נמשכת ירידת מחירים חריגה המאופיינת במיעוט עסקאות.

בערים ראשון לציון ומודיעין, בהן נמכרו עשרות דירות בפרויקטים של "מחיר למשתכן", לא ניכרה השפעת התכנית על מחירי המכירה של דירות בשוק החופשי.

ועם זאת, הירידה הדרמטית בהיקף העסקאות מהרבעון המקביל אשתקד (בשיעור של 45%) מלמדת שלא מדובר בשוק נדל"ן המתפקד באופן נורמלי, כי אם בשוק המצוי בתקופת שפל שעיקרה נובע מציפייה לירידות מחירים. כיצד עובדות אלה משפיעות על הנושא החשוב באמת שהוא הגדלת ההיצע באזורי הביקוש, לא ניתן לדעת מאחר והנתון על מלאי הדירות שאינן מכורות אינו מתפרסם מזה תקופה ארוכה.

היקף המשכנתאות שנטל הציבור בחודש ספטמבר 2017 עמד על כ- 3.95 מיליארד שקל, נמוך בכ- 19.4% יחסית לחודש ספטמבר 2016 - וזאת, כתוצאה מהמשך ההאטה הדרמטית בפעילות בענף.¹

הציבור קונה כיום פחות דירות ומכוון לשובים זולים יותר ולדירות זולות יותר, ושם מתקיימת רמת פעילות מינימאלית הכרחית.

ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה ירידה בשיעור של 0.2% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון השלישי של שנת 2017, בהשוואה לרבעון שלפניו.

בשנה החולפת (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 1.6% בערים שנסקרו.

אוהד דנוס
מומחה נדל"ן

¹ פרסום בנק ישראל מיום 24.10.2017