



13 אוגוסט, 2018

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

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון השני של שנת 2018

א. כללי

ברבעון השני של שנת 2018 נצפתה **ירידה** בשיעור של **0.9%** (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) עלה ב- **1.0%**.

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 וחצריות 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- 3,000 עסקאות לניתוח ב- 16 ערים, שאינן מייצגות בהכרח את כלל היישובים במדינה (ברבעון השני אובחנה עליה קלה נוספת בשיעור של כ- 4% בכמות העסקאות הרלוונטיות ועליה בשיעור של כ- 9% ביחס לרבעון המקביל אשתקד, נתונים המצביעים על התעוררות קלה בשוק הדיור).

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע ביישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון השני של שנת 2018 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 הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

ב. ממצאי הסקירה

תוצאות הסקירה מעידות כי ברבעון השני של שנת 2018 נצפתה ב- 8 ערים מתוך 16, ירידה במחירי הדירות הממוצעים, ביחס לרבעון הקודם.

ב- 7 ערים נצפתה עליה ובעיר אחת לא היה שינוי (אשדוד).

להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים (חדשות ויד שניה) ומגמות ההשתנות ברבעון השני לשנת 2018:

עיר	מחיר ממוצע משגל לדירת 4 חדרים Q2/2018	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q1/2018)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q2/2017)	סטיית תקן באחוזים Q2/2018
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,040,000 ₪	-2%	-8%	14%
אשדוד	1,510,000 ₪	0%	2%	14%
אשקלון	1,260,000 ₪	-2%	0%	13%
באר שבע	1,070,000 ₪	-3%	-3%	14%
הרצליה	2,290,000 ₪	2%	-2%	10%
חולון	1,780,000 ₪	1%	1%	14%
חיפה	1,340,000 ₪	-6%	-1%	18%
ירושלים	1,920,000 ₪	1%	3%	18%
כפר סבא	1,900,000 ₪	-4%	-5%	13%
מודיעין	2,010,000 ₪	-1%	-3%	11%
נתניה	1,770,000 ₪	-3%	5%	12%
פתח תקוה	1,730,000 ₪	2%	1%	12%
ראש ל"צ	1,870,000 ₪	-5%	0%	15%
רחובות	1,740,000 ₪	1%	2%	11%
רמלה	1,470,000 ₪	1%	4%	15%
תל אביב	3,080,000 ₪	4%	0%	20%
ממוצע		-0.9%	-0.3%	

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, 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 הרצליה, מודיעין ורחובות, שאוכלוסייתן בעלת מאפיינים הומוגניים יחסית.



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

ג. הסבר המגמות בשינוי המחיר בדירות שנצפו

ההתאוששות הקלה בהיקף העסקאות בשוק הדיור נמשכת תוך המשך הדשדוש במחירים. עם זאת, ניכרת תחילת מגמה של ירידת מחירים, כאשר אנו מצויים ברבעון שני ברציפות המצביע על כך ולראשונה מזה למעלה מעשור שהסקירה מצביעה על ירידת מחירים שנתית, גם אם קטנה יחסית. ניתן לייחס זאת לעובדה כי ברבעון השני של 2017 השוק היה בשיא רמת המחירים מה שמעלה את ההסתברות לירידת מחירים גם בשוק מדשדש, אך ההסבר כי בכל זאת ניכרת תזוזת שוק למטה, גם אם קלה יחסית, נראה נכון יותר. עוד ניתן לומר שהעיר תל - אביב, ניתקה עצמה מהמגמה הכללית בשוק, כשהיא מציגה עליה רבעונית של כ- 4% ומחירה הממוצע של דירת 4 חדרים שוב חצה בחדות את רף ה- 3 מיליון ש"ח, וחזר לרמתו בשנה שעברה. באשר לתכנית מחיר למשתכן והשפעתה על השוק ובכך, ניתן לומר בוודאות שזו משפיעה כרגע בעיקר על המדדים, כפי שימחישו הדוגמאות הבאות, מתוך הסקירה להלן:-

עיר	בלי מחיר למשתכן (בסקירה)			עם מחיר למשתכן		
	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q2/2018	שינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q1/2018)	שינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q2/2018	שינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q1/2018)	שינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז
הרצליה	₪ 2,290,000	2%	-2%	₪ 2,160,000	4%	-8%
חיפה	₪ 1,340,000	-6%	-1%	₪ 1,290,000	9%	-5%
נתניה	₪ 1,770,000	-3%	5%	₪ 1,700,000	7%	1%

חשוב לזכור בהקשר זה כי רוב הציבור הישראלי אינו יכול לרכוש דירות במחיר למשתכן ולכן, נכון יותר להוציא עסקאות אלה מכל סקירה או מדד ובפרט, כשנתוני מחיר למשתכן מעוותים את התוצאות והמגמה בגסות (על דירות בשוק החופשי משלמים יותר והמחירים ממשיכים לעלות). כך בהרצליה וגם בירושלים וברמלה. היקף המשכנתאות שנטל הציבור בחודש יוני 2018 עמד על כ- 5.22 מיליארד שקל, גבוה בכ- 7% יחסית לחודש יוני 2017.¹

ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה ירידה בשיעור של 0.9% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון השני של שנת 2018, בהשוואה לרבעון שלפניו. בשנה החולפת (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), נצפתה לראשונה מזה למעלה מעשור, ירידת מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 0.3% בערים שנסקרו.

אוהד דנוס
מומחה נדל"ן

¹ פרסום בנק ישראל מיום 29.7.2018.