



13 אוגוסט, 2019

## הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

### הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון השני של שנת 2019

א. כללי

ברבעון השני של שנת 2019 נצפתה עלייה בשיעור של 0.1% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) עלה ב- 1.7%.

### 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- 3,150 עסקאות לניתוח ב- 16 ערים, שאינן מייצגות בהכרח את כלל היישובים במדינה (ברבעון השני אובחנה ירידה בשיעור של כ- 4% בכמות העסקאות הרלוונטיות ביחס לרבעון הראשון ב- 2019 ועלייה בשיעור של כ- 6% ביחס לרבעון המקביל אשתקד).

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע ביישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון השני 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 השני של שנת 2019 נצפתה ב- 8 ערים מתוך 16, ירידה במחירי הדירות הממוצעים, ביחס לרבעון הקודם.

ב- 5 ערים נצפתה עליה וב- 3 ערים לא היה שינוי (חיפה, כ"ס ומודיעין).

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

עיר	מחיר ממוצע משגל לדירת 4 חדרים Q2/2019	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q1/2019)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אש תקד (Q2/2018)	סטיית תקן באחוזים Q2/2019
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,080,000 ₪	-1%	4%	17%
אשדוד	1,490,000 ₪	3%	-1%	14%
אשקלון	1,250,000 ₪	-1%	-1%	11%
באר שבע	1,060,000 ₪	-1%	-1%	17%
הרצליה	2,340,000 ₪	-1%	2%	12%
חולון	1,890,000 ₪	2%	6%	14%
חיפה	1,360,000 ₪	0%	1%	18%
ירושלים	2,020,000 ₪	4%	5%	17%
כפר סבא	2,020,000 ₪	0%	6%	14%
מודיעין	2,000,000 ₪	0%	0%	8%
נתניה	1,750,000 ₪	1%	-1%	14%
פתח תקוה	1,760,000 ₪	4%	2%	12%
ראש ל"צ	1,860,000 ₪	-1%	-1%	15%
רחובות	1,730,000 ₪	-2%	-1%	12%
רמלה	1,430,000 ₪	-4%	-3%	16%
תל אביב	2,840,000 ₪	-1%	-8%	23%
ממוצע		0.1%	0.6%	

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, ירושלים, באר שבע ואילת, שבהן רמת שונות גבוהה אשר מצביעה על הפער שבין אזורי היוקרה לבין אזורים זולים יותר באותה העיר. שונות נמוכה יחסית נצפתה בערים מודיעין ואשקלון, שאוכלוסייתן בעלת מאפיינים הומוגניים יחסית.



# הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

## ג. הסבר המגמות בשינוי המחיר בדירות שנצפו

שוק הדיור התייצב לרמתו הנוכחית וזאת, למרות אי הוודאות השוררת עדיין במישור הפוליטי ומדיניות הממשלה בשוק הדיור כפועל יוצא מכך.

שוב ברבעון זה עליות מחירים במחזור עסקאות ללא שינוי דרמטי מהרבעון שלפניו. בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, עליית מחירים בשיעור 0.6% שמשמעותה, תחילת מגמה של עליית מחירים.

ברמה שנתית, עליות מחירים נרשמו בערים אילת, הרצליה, חולון, חיפה, ירושלים, כפר סבא ופתח תקוה, כשכל יתר הערים למעט מודיעין (בה לא היה שינוי) הציגו ירידות מחירים. עם זאת, תל אביב הציגה ירידת מחירים דרמטית של 8% ואילו חולון וכפר סבא עלייה שנתית בשיעור 6%.

בסקירה זו אובחנה במספר ערים מגמה שעל פיה מחירי דירות "מחיר למשתכן" הינם גבוהים או שמשקפים הנחה בשיעור מזערי ביחס למחירי השוק החופשי.

כך בעיר רמלה, שם דווחו עסקאות "מחיר למשתכן" במחיר ממוצע של כ- 15,500 ש"ח למ"ר בנוי, בהשוואה למחיר של כ- 14,500 ש"ח למ"ר בנוי בשוק החופשי (כ- 7% יותר למ"ר בנוי ב"מחיר למשתכן").

כך בהרצליה, שבה חלק מהדירות ב"מחיר למשתכן" נמכרו במחיר גבוה למ"ר מאשר דירות בשוק החופשי בעיר וכך בבאר שבע, בה נמכרו דירות "מחיר למשתכן" בכ- 10,000 ש"ח למ"ר, בדומה למחירי מכירת מ"ר בנוי ממוצע בשוק החופשי.

ההסבר לכך יכול לנבוע מ- 3 היבטים עיקריים, הראשון - מיקום הנכסים, אם כי לא נראה שבערים הנ"ל ההסבר סביר, השני גיל הנכסים, אם כי לא אובחן כל פער בשווי נכסים חדשים לעומת ישנים בערים הנ"ל והשלישי - הצמדה למדד תשומות הבניה החלה רק בדירות חדשות, ובעיקר בדירות "מחיר למשתכן".

חשוב לציין שגם אם מכילים את מרכיבי המיקום והגיל לעיל, עדיין המציאות היא שהמחירים התרחקו משמעותית מהגדרת "דירות בהנחה של 20% ממחירי השוק", בהם התהדרה הממשלה עד כה.

היקף המשכנתאות שנטל הציבור בחודש יוני 2019 עמד על כ- 5.955 מיליארד שקל, גבוה בכ- 14% יחסית לחודש יוני 2018.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> פרסום בנק ישראל מיום 25.7.2019.



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

### ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה עליה בשיעור של 0.1% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון השני של שנת 2019, בהשוואה לרבעון שלפניו.

בשנה החולפת (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), נצפתה לראשונה מזה 3 רבעונים עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 0.6% בערים שנסקרו.

אוהד דנוס  
מומחה נדל"ן