



13 אוגוסט, 2020

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

### הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון השני של שנת 2020

#### א. כללי

ברבעון השני של שנת 2020 נצפתה עלייה בשיעור של 0.5% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) ירד ב- 0.3%.

#### 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 הדירור 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-2,670 עסקאות לניתוח ב-16 ערים, שאינן מייצגות בהכרח את כלל הישובים במדינה (ברבעון השני אובחנה ירידה בשיעור של כ-32% בכמות העסקאות הרלוונטיות ביחס לרבעון הראשון של 2020 וירידה בשיעור של כ-29% ביחס לרבעון המקביל אשתקד).

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע בישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון הראשון של שנת 2020 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 הדיון אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

### ב. ממצאי הסקירה

תוצאות הסקירה מעידות כי ברבעון השני של שנת 2020 נצפתה ב- 6 ערים מתוך 16, עלייה במחירי הדירות הממוצעים, ביחס לרבעון הקודם. ב- 8 ערים נצפתה ירידה. להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים (חדשות ויד שניה) ומגמות ההשתנות ברבעון השני לשנת 2020:

עיר	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q2/2020	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q1/2020)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q2/2019)	סטיית תקן באחוזים Q2/2020
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,260,000 ₪	7%	17%	12%
אשדוד	1,530,000 ₪	2%	3%	12%
אשקלון	1,240,000 ₪	-2%	-1%	12%
באר שבע	1,010,000 ₪	-2%	-5%	14%
הרצליה	2,560,000 ₪	0%	9%	14%
חולון	1,850,000 ₪	-3%	-2%	11%
חיפה	1,410,000 ₪	1%	4%	15%
ירושלים	2,040,000 ₪	-1%	1%	20%
כפר סבא	2,070,000 ₪	8%	2%	10%
מודיעין	1,970,000 ₪	-2%	-2%	12%
נתניה	1,670,000 ₪	-3%	-5%	13%
פתח תקוה	1,810,000 ₪	0%	3%	12%
ראש"צ	1,840,000 ₪	-1%	-1%	13%
רחובות	1,830,000 ₪	3%	6%	9%
רמלה	1,520,000 ₪	-1%	6%	14%
תל אביב	3,020,000 ₪	2%	6%	25%
<b>ממוצע</b>		<b>0.5%</b>	<b>2.6%</b>	

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 רחובות, כפר סבא וחולון, שאוכלוסייתן בעלת מאפיינים הומוגניים יחסית.



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

### ג. הסבר המגמות בשינוי המחיר בדירות שנצפו

שוק הנדל"ן הישראלי מפגין עד כה עוצמה אדירה אל מול האתגרים שמציב בפניו משבר ה"קורונה". עם זאת, חשוב לציין בעת הזו כי למשברים בשוק הנדל"ן, כמו גם להליכי צמיחה, לוקח זמן רב יחסית להבשיל ועל כן, ניתן לומר כי השלכותיו של המשבר הכלכלי והיקף המובטלים חסר התקדים, טרם הופנמו במלוא עוצמתם בשוק, במהלך הרבעון השני של 2020.

זאת ועוד, חשוב לזכור כי חודש יוני אופיין באופטימיות זהירה שלוותה בתחושה כאילו המשבר הבריאותי אחרינו.

עוד ניתן לומר כי התחושה בשוק הנדל"ן, כפי שמשתקפת מהנתונים, הינה כי הציבור בהתנהגותו מכיל את משבר הקורונה, אך הכלה זו מביאה להכרה בכך שממשלת ישראל לא תוכל לסייע להפחתת המחירים בשוק הנדל"ן בעתיד הנראה לעין.

וכאילו שהעניינים לא מסובכים מספיק, יש לזכור כי תהליכים שלמים במשק דווקא תומכים בהמשך עליות מחירים לאחר היציאה מהמשבר הבריאותי, הפחתת מס הרכישה למשקיעים, פעילות בעצמות נמוכה יותר של מוסדות המדינה והקטנת היצעים שבוודאי תגיע עקב כך.

גם הקיטון בנפח הפעילות ברבעון השני, בהיקף של כ- 30%, הן ביחס לרבעון הראשון והן ביחס לרבעון המקביל אשתקד, הינו משמעותי אך לא מדובר בריסוק השוק וכולל לפחות חודש אחד (אפריל) שבו חוותה המדינה הן סגרים והן חגים.

מה שניתן לומר בוודאות הוא כי משבר הקורונה העמיק וחיידך את הפערים בין כלכלת ישראל הראשונה, לשנייה ולשלישית.

ולכן, בערים כגון אשקלון, באר שבע ונתניה ניתן לראות ירידות מחירים רבעוניות ושנתיות בעוד בערים כגון כפר סבא, רחובות ותל אביב עליות מחירים רבעוניות ושנתיות.

חריגה משמעותית נרשמה בעיר אילת שהפגינה עלייה רבעונית שנייה ברציפות ולא פחות מכ- 17% עליה בשנה החולפת.

העיר תל אביב שוב חצתה את מחסום 3 מיליון ש"ח לדירה בממוצע, והמשיכה את מגמת העלייה שהחלה אף היא ברבעון הראשון של השנה, כשהיא מציגה עלייה של כ- 6% בשנה החולפת.

היקף המשכנתאות שנטל הציבור בחודש יוני 2020 עמד על כ- 6.013 מיליארד שקל, גבוה בכ- 1% יחסית לחודש יוני 2019.

<sup>1</sup> פרסום בנק ישראל מיום 22.7.2020.



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

### ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה עלייה בשיעור של 0.5% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון השני של שנת 2020, 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