



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

13 נובמבר, 2022

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון השלישי של שנת 2022

א. כללי

ברבעון השלישי של שנת 2022 נצפתה עליה בשיעור של 4.1% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) עלה ב- 1.52%.

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.

מהסקירה 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).

בסך הכל, לאחר ניפוי וטיוב נותרו במדגם (בחינת שני רבעונים) 2,770 עסקאות לניתוח ב-16 ערים, שאינן מייצגות בהכרח את כלל הישובים במדינה (ברבעון השלישי אובחנה ירידה בשיעור של כ-19% בכמות העסקאות הרלוונטיות ביחס לרבעון השני של 2022 וירידה בשיעור של כ-41%!!! ביחס לרבעון המקביל אשתקד).

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע בישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון השלישי של שנת 2022 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 השלישי של שנת 2022 נצפתה ב- 12 ערים מתוך 16, עלייה במחירי הדירות הממוצעים, ביחס לרבעון הקודם. ב- 4 ערים נצפתה ירידה. להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים (חדשות ויד שניה) ומגמות ההשתנות ברבעון השלישי לשנת 2022:

עיר	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q3/2022	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q2/2022)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q3/2021)	סטיית תקן באחוזים Q3/2022
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,580,000 ₪	7%	26%	11%
אשדוד	1,790,000 ₪	4%	12%	9%
אשקלון	1,540,000 ₪	5%	18%	13%
באר שבע	955,000 ₪	-4%	-5%	14%
הרצליה	3,120,000 ₪	4%	18%	11%
חולון	2,190,000 ₪	5%	14%	9%
חיפה	1,480,000 ₪	4%	9%	18%
ירושלים	2,360,000 ₪	12%	7%	12%
כפר סבא	2,690,000 ₪	6%	21%	12%
מודיעין	2,990,000 ₪	12%	60%	7%
נתניה	1,880,000 ₪	-4%	4%	12%
פתח תקוה	2,200,000 ₪	6%	19%	10%
ראש"צ	2,180,000 ₪	6%	20%	9%
רחובות	2,280,000 ₪	7%	21%	13%
רמלה	1,540,000 ₪	-3%	-5%	14%
תל אביב	3,440,000 ₪	-1%	-4%	19%
ממוצע		4.1%	14.7%	

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 וחיפה, שבהן רמת שונות גבוהה אשר מצביעה על הפער שבין אזורי היוקרה לבין אזורים זולים יותר באותה העיר.

שונות נמוכה יחסית נצפתה בערים אשדוד, חולון, מודיעין וראש"צ, שאוכלוסייתן בעלת מאפיינים הומוגניים יחסית.



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

ג. הסבר המגמות בשינוי המחיר בדירות שנצפו

ברבעון השלישי של 2022 מחירי הדירות המשיכו לעלות למרות העלאות הריבית החדות שאפיינו רבעון זה. הן ביחס לרבעון הקודם (התמתנות קלה) והן ביחס לרבעון המקביל אשתקד. זאת, תוך המשך מגמת הקיטון הדרמטי בהיקף העסקאות. נראה כי אנו לקראת סופו של ראלי מחירים בו רק החזקים שרדו בסוף, והם שילמו יותר על נכס שנרכש. העיר מודיעין המשיכה להפתיע עם עליה חריגה של כ- 60% בשנה, נתון יוצא דופן שממשיך להדגיש את העדר ההיצע בעיר והשפעתו על השוק. גם העיר אילת ממשיכה את מהלך עליית המחירים הדרמטי, בשל מחירים נוחים יחסית וענף התיירות המשגשג. העיר תל אביב חווה עצירה מסוימת וירידת מחירים ממוצעת ברמה שנתית וזאת, בשונה מאחיותיה חיפה וירושלים המציגות עליית מחירים אך לא ברמות הגבוהות ביותר. ערים נוספות בולטות הן כפר-סבא (+21% בשנה), ראשלי"צ (+20%) ורחובות (+21% בשנה). מאידך בירודות באר שבע (-5% בשנה), רמלה (-5%) ותל אביב (-4%). תקופת הביניים בשוק הנדל"ן נמשכה גם ברבעון השלישי של שנת 2022. מחד קיטון דרמטי במספר העסקאות ומאידך עלייה דרמטית לא פחות במחירים. עם זאת, נוכח מדיניות הריבית האגרסיבית שהפגין בנק ישראל ברבעון השלישי וההתבהרות הפוליטית לאחר הבחירות, נראה כי ברבעון הנוכחי ואולי גם בזה שאחריו, ניתן יהיה לזהות מגמה לאן פני השוק. האם להמשך עליות או לחילופין, היפוך מגמה וירידות מחירים, לפחות באזורים הפריפריאליים של ישראל.

היקף המשכנתאות שנטל הציבור בחודש ספטמבר 2022 עמד על כ- 7.7 מיליארד שקל, גבוה **בכ- 8%** יחסית לחודש ספטמבר 2021.¹

¹ פרסום בנק ישראל מיום 10.11.2022.



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

ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה עליה בשיעור של 4.1% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון השלישי של שנת 2022, בהשוואה לרבעון שלפניו. בשנה החולפת (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 14.7% בערים שנסקרו.

אוהד דנוס
מומחה נדל"ן