



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

12 נובמבר, 2023

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון השלישי של שנת 2023

א. כללי

ברבעון השלישי של שנת 2023 נצפתה ירידה בשיעור של 1.2% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) עלה ב- 0.48%.

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 שלישיה) נבחרו לשמש כאינדקטור 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) 1,935 עסקאות לניתוח ב-16 ערים, שאינן מייצגות בהכרח את כלל הישובים במדינה (ברבעון השלישי אובחנה עליה בשיעור של כ-21% בכמות העסקאות הרלוונטיות ביחס לרבעון השני של 2023 וירידה בשיעור של כ-13% ביחס לרבעון המקביל אשתקד).

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע בישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון השלישי של שנת 2023 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 2023 נצפתה ב- 4 ערים מתוך 16, עלייה במחירי הדירות הממוצעים, ביחס לרבעון הקודם.

ב- 9 ערים נצפתה ירידה - אשדוד, אשקלון, באר שבע, הרצליה, חולון, כפר סבא, מודיעין, רחובות ורמלה.

ב- 3 ערים ללא שינוי – אילת, ירושלים וראש"צ.

להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים (חדשות ויד שלישיה) ומגמות ההשתנות ברבעון השלישי לשנת 2023:

עיר	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q3/2023	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q2/2023)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל (Q3/2022) אשתקד	סטיית תקן באחוזים Q3/2023
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,530,000 ₪	0%	-3%	16%
אשדוד	1,700,000 ₪	-6%	-5%	15%
אשקלון	1,570,000 ₪	-1%	2%	13%
באר שבע	910,000 ₪	-2%	-5%	14%
הרצליה	3,280,000 ₪	-5%	5%	11%
חולון	2,300,000 ₪	-5%	5%	10%
חיפה	1,630,000 ₪	2%	10%	18%
ירושלים	2,780,000 ₪	0%	18%	18%
כפר סבא	2,810,000 ₪	-4%	4%	12%
מודיעין	2,790,000 ₪	-2%	-7%	11%
נתניה	2,400,000 ₪	7%	28%	13%
פתח תקוה	2,450,000 ₪	1%	11%	12%
ראש"צ	2,330,000 ₪	0%	7%	13%
רחובות	2,390,000 ₪	-4%	5%	10%
רמלה	1,670,000 ₪	-2%	8%	15%
תל אביב	3,820,000 ₪	2%	11%	20%
ממוצע		-1.2%	5.9%	

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 חולון, רחובות, הרצליה ומודיעין, 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 2023 מחירי הדירות ירדו.

זאת, ביחס לרבעון הקודם.

ביחס לרבעון המקביל אשתקד, ניתן לומר שהעלייה התמתנה עוד ואנו מצויים כבר בעיצומה של מגמה שעם הימשכות המצב, הן במישור הכלכלי והן במישור המשפטי/לאומי, צפויה לעת עתה, להתחזק.

זאת, בכמות עסקאות שהשתפרה במשהו ביחס לרבעון השני וזאת, מתוך הערכת השוק שחלקים נכבדים בשינויים המשפטיים שביקשה הממשלה להחיל כבר לא יעברו.

לא נרשמו הרבעון עליות מחירים חריגות.

בעיר תל אביב העלייה השנתית עומדת על 11% והינה תולדה של ביצוע פחות עסקאות, אך בנכסים יקרים יחסית. ירידות המחירים בפריפריה הדרומית ובמעגל השלישי לתל אביב וירושלים נמשכות.

ברמה שנתית, באר שבע ממשיכה להראות ירידה ואילו נתניה מציגה עליית מחירים דרמטית ממוצעת של 28%. בעקבותיה אך הרחק מאחור, עליית מחירים שנתית ממוצעת של 18% בירושלים.

היקף המשכנתאות שנטל הציבור בחודש ספטמבר 2023 עמד על כ- 5.488 מיליארד שקל, נמוך בכ- 29% יחסית לחודש ספטמבר 2022.¹

¹ פרסום בנק ישראל מיום 16.10.2023.



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

ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה ירידה בשיעור של 1.2% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון השלישי של שנת 2023, בהשוואה לרבעון שלפניו. בשנה החולפת (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 5.9% בערים שנסקרו.

אוהד דנוס
מומחה נדל"ן