



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

14 נובמבר, 2019

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון השלישי של שנת 2019

א. כללי

ברבעון השלישי של שנת 2019 נצפתה עלייה בשיעור של 1.2% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) ירד ב- 1.18%.

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- 3,160 עסקאות לניתוח ב- 16 ערים, שאינן מייצגות בהכרח את כלל היישובים במדינה (ברבעון השלישי אובחנה עליה בשיעור של כ- 7% בכמות העסקאות הרלוונטיות ביחס לרבעון השני של 2019 ועלייה בשיעור של כ- 27% 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 השלישי של שנת 2019 נצפתה ב- 7 ערים מתוך 16, עלייה במחירי הדירות הממוצעים, ביחס לרבעון הקודם.

ב- 6 ערים נצפתה ירידה וב- 3 ערים לא היה שינוי (אשקלון, חולון ורחובות).

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

עיר	מחיר ממוצע משוגל לדירת 4 חדרים Q3/2019	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q2/2019)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q3/2018)	סטיית תקן באחוזים Q3/2019
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,130,000 ₪	5%	10%	18%
אשדוד	1,510,000 ₪	1%	-3%	13%
אשקלון	1,250,000 ₪	0%	0%	11%
באר שבע	1,050,000 ₪	-1%	0%	18%
הרצליה	2,530,000 ₪	8%	9%	12%
חולון	1,890,000 ₪	0%	4%	13%
חיפה	1,410,000 ₪	4%	8%	19%
ירושלים	2,000,000 ₪	-1%	1%	18%
כפר סבא	1,990,000 ₪	-1%	-1%	13%
מודיעין	1,980,000 ₪	-1%	-4%	11%
נתניה	1,720,000 ₪	-2%	2%	15%
פתח תקוה	1,790,000 ₪	2%	4%	12%
ראש ל"צ	1,870,000 ₪	1%	-1%	15%
רחובות	1,730,000 ₪	0%	2%	11%
רמלה	1,520,000 ₪	6%	2%	14%
תל אביב	2,770,000 ₪	-2%	-11%	20%
ממוצע		1.2%	1.4%	

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, אשקלון ורחובות, שאוכלוסייתן בעלת מאפיינים הומוגניים יחסית.



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

ג. הסבר המגמות בשינוי המחיר בדירות שנצפו

שוק הדיור מתייצב לרמתו הנוכחית וזאת, למרות אי הוודאות השוררת עדיין במישור הפוליטי ומדיניות הממשלה בשוק הדיור, כפועל יוצא מכך. שוב ברבעון זה עליות מחירים במחזור עסקאות גבוה יותר ובאופן דרמטי ביחס לרבעון המקביל אשתקד, עובדה המצביעה על כך ששוק הנדל"ן מתעורר וקיימת עלייה בביקוש. בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, נצפתה עליית מחירים בשיעור של 1.4% שמשמעותה, התחזקות משמעותית במגמה של עליית מחירים, עניין המועצם עוד יותר שמביאים בחשבון את הגידול הדרמטי במספר העסקאות.

ברמה שנתית, עליות מחירים משמעותיות נרשמו בערים אילת, הרצליה וחיפה.

תל אביב שוב מציגה ירידת מחירים דרמטית, והפעם של 11% כתוצאה מהעובדה שכ- 59% מהעסקאות נערכו בדרום ובמזרח תל-אביב, חלקן דיווחי קבלנים על מכירות שנערכו לפני מספר שנים וזאת, ביחס לשיעור של כ- 37% עסקאות באזורים הנ"ל, הזולים יחסית, ברבעון המקביל אשתקד. באם מנטרלים את העיר תל-אביב מהסקירה, כתוצאה מהעיוות בנתונים, אזי שיעור העלייה השנתית הממוצע בכלל הישובים הנותרים, עולה ל- 2.2%.

ביתר הערים נצפו עליות וירידות מחירים מינוריות.

היקף המשכנתאות שנטל הציבור בחודש ספטמבר 2019 עמד על כ- 5.659 מיליארד שקל, גבוה בכ- 73% יחסית לחודש ספטמבר 2018.¹

¹ פרסום בנק ישראל מיום 10.11.2019.



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

ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה עלייה בשיעור של 1.2% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון השלישי של שנת 2019, בהשוואה לרבעון שלפניו.
בשנה החולפת (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 1.4% בערים שנסקרו.

אוהד דנוס
מומחה נדל"ן