



15 אוגוסט, 2017

הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון השני של שנת 2017

א. כללי

ברבעון השני של שנת 2017 נצפתה עליה בשיעור של 0.6% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת ירד אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) בשיעור של כ-0.4%.

רקע ועקרונות הסקירה

אני מתכבד להציג סקירה זו, המבוססת על שיטת העבודה של השמאי הממשלתי הראשי שבמשרד המשפטים. בסקירה ממשיכה הבחירה המודעת להיצמד למלל הסקירה המקורי (בשינויים המחויבים) וזאת, מתוך מטרה לשקף בפני הציבור את מה שבאמת מתרחש בשוק הדיור, בשימת דגש על אחידות הבדיקה והדיווח, כשרק נתוני האמת משתנים.

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 כאינדקס 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.

בסך הכל, לאחר ניפוי וטיוב נותרו במדגם (בחינת שני רבעונים) כ-3,200 עסקאות לניתוח ב-16 ערים, שאינן מייצגות בהכרח את כלל הישובים במדינה (ברבעון השני אובחנה ירידה דרמטית בשיעור של כ-22% בכמות העסקאות הרלוונטיות, המצביעה על הקיפאון המעמיק בשוק הדיור. הירידה המשמעותית ביותר בכמות העסקאות אובחנה בערים תל-אביב, ירושלים והרצליה (כ-50%).

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע בישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון השני של שנת 2017 ביחס לרבעון הקודם, וכן שינוי שנתי ביחס לרבעון המקביל אשתקד.
- בדיקת שיעור סטיית התקן ביחס לשווי הממוצע בכל עיר (נתון המעיד על רמת השונות/הטרוגניות של מחיר הדירות בתוך אותה העיר).



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

ב. ממצאי הסקירה

תוצאות הסקירה מעידות כי ברבעון השני של שנת 2017 נצפה כמעט שוויון במספר הערים בהן חלה עליה במחיר הדירה הממוצע לעומת מספר הערים בהן חלה ירידה במחיר הדירה הממוצע, ביחס לרבעון הקודם, כשרק בעיר תל אביב לא היה שינוי.

להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים (חדשות ויד שניה) ומגמות ההשתנות ברבעון השני לשנת 2017:

עיר	מחיר ממוצע משגל לדירת 4 חדרים Q2/2017	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q1/2017)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q2/2016)	סטיית תקן באחוזים Q2/2017
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,130,000 ₪	-3%	-1%	17%
אשדוד	1,480,000 ₪	-1%	1%	14%
אשקלון	1,260,000 ₪	1%	11%	12%
באר שבע	1,100,000 ₪	-1%	3%	17%
הרצליה	2,340,000 ₪	-4%	-3%	15%
חולון	1,770,000 ₪	-1%	5%	12%
חיפה	1,360,000 ₪	1%	-1%	17%
ירושלים	1,860,000 ₪	-3%	-5%	18%
כפר סבא	2,010,000 ₪	6%	8%	13%
מודיעין	2,070,000 ₪	5%	10%	10%
נתניה	1,690,000 ₪	-1%	1%	14%
פתח תקוה	1,720,000 ₪	1%	6%	13%
ראש"צ	1,870,000 ₪	4%	9%	14%
רחובות	1,700,000 ₪	2%	11%	11%
רמלה	1,410,000 ₪	4%	9%	14%
תל אביב	3,090,000 ₪	0%	0%	19%
ממוצע		0.6%	4.0%	

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

שונות נמוכה יחסית נצפתה בערים אשקלון, חולון, מודיעין ורחובות, שאוכלוסייתן בעלת מאפיינים הומוגניים יחסית.



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

ג. הסבר המגמות בשינוי המחיר בדירות שנצפו

ניתן לומר כי הדשדוש בשוק הדיור נמשך, בלא קו מגמה ברור. עוד ניתן לומר בוודאות, כי המגמה שוב התהפכה אך כמו ברבעון הקודם, בשיעור מינורי יחסית. עם זאת, שוק הדיור גילה עוצמה יחסית ברבעון השני, כשלמרות הירידה הדרמטית בכמות העסקאות, אי הוודאות בנושא חוק מיסוי דירה שלישית, עליית הריבית על המשכנתאות ותכנית מחיר למשתכן, עדיין שמר על רמות מחירים גבוהות שאף עלו, במחצית מהישובים בסקירה. בנוסף, חשוב לציין כי קצב עליית מחירי הדירות השנתי, ברבעון השני, הואט דרמטית והוא עומד כעת על 4% בשנה, ירידה של כ- 33% לעומת הרבעון שלפניו וכ- 50% לעומת הרבעון האחרון של שנת 2016. היקף המשכנתאות שנטל הציבור בחודש יוני 2017 עמד על כ- 4.88 מיליארד שקל, נמוך בכ- 14.9% יחסית לחודש יוני 2016 - וזאת, כתוצאה מההאטה הדרמטית בפעילות בענף: השוק ממשיך לבחון את דרכו ואת פעולות הממשלה בתחום.

ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה עליה בשיעור של 0.6% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון השני של שנת 2017, בהשוואה לרבעון שלפניו. בשנה החולפת (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 4.0% בערים שנסקרו.

אוהד דנוס
מומחה נדל"ן

¹ פרסום בנק ישראל מיום 25.7.2017