

א' תמוז, תשס"ט
23 יוני, 2009

הנדון: סקירת מחירי דירות ברבעון הראשון של שנת 2009

ביוני 2008 החלו להסתמן ציפיות להאטה כלכלית במשק הישראלי כתוצאה מהשפעת המשבר הכלכלי הכלל עולמי שהלך והעמיק. אווירת המיתון¹ ותחושת אי הוודאות שנמשכת מאז ועד היום יוצרת לחץ לירידת מחירים בשוק הדירות, אך מנגד משתנים כלכליים מסוימים מקזזים לחץ זה.

מאז יולי 2008 ועד היום, התפרסמו הערכות שונות בדבר ההשפעה הצפויה של המשבר על מחירי הנדל"ן בישראל בכלל ועל שוק הדירות בפרט. הערכות אלה בחודשי המיתון הראשונים ועד לסוף הרבעון הראשון של 2009 לא נסמכו על סקר מחירי שוק ממשי, אלא, על הערכות וציפיות של מומחים ושל שחקנים מרכזיים בענף הנדל"ן. לפיכך, התעורר הצורך בבדיקת מגמת התפתחות המחירים בשוק הדירות על בסיס נתוני אמת קרי דווחי מס שבח למערכת ה"כרמן".

במטרה לבודד ולזהות את שיעור ההשתנות במחירים בתקופת הסקירה ביחס לרבעון הקודם, ולנוכח ריבוי המשתנים המשפיעים על מחירי דירות, ורמת ההטרוגניות² הרבה במאפייניהם, נבחרו מתוך כלל העסקאות ברבעונים הרלוונטים דירות בעלות מאפיינים הומוגניים ככל שניתן שכמות העסקאות בהן גבוהה יחסית. לפיכך לא נסקרו דירות בנות חמישה חדרים ומעלה בשל ריבוי שטחי הצמדה כגון גגות וחצרות כן 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 בדירות קטנות בנות שלושה חדרים ומטה קיים מיעוט יחסי של עסקות במרבית הערים וכן קיימת שונות רבה במאפייניהן (שונות בנתון "שטח ממוצע לחדר" וגורם שוליות משמעותי) אשר מביא לסטיית תקן רחבה במחירן.

נמצא כי דירות בנות ארבעה חדרים בבניה רוויה הן המוצר השכיח ביותר בשוק הדירות העירוני הכללי שלגביו קיימת שונות נמוכה יחסית, וסקירת מאות עסקאות בכל עיר מאפשרת זיהוי מספק של ההשתנות במחיר. לפיכך, דירות אלה נבחרו לשמש כאינדיקטור לרמת ההשתנות הכללית בשוק הדירות.

¹ המתבטא בין היתר בציפיות להמשך קיטון בתמ"ג עד כדי 4% בשנה וגידול באבטלה עד ל-8% ויותר.

לצד היתרון שבמובהקות התוצאה המתקבלת בסקירת המוצר השכיח ההומוגני יחסית (דירות בנות 4 חדרים), קיים חסרון מסויים הנובע מכך שייטכנו 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.

מהמדגם שנערך נופו עסקאות מכר של חלקים מדירה (שבהן ככל הנראה נעשתה עסקה בין קרובים או עסקה מיוחדת אחרת) וכן נופו עסקאות חריגות, ככל שניתן היה לזהותן, כגון נכסים בקומת קרקע. בסך הכל לאחר ניפוי וטיוב נותרו במדגם כ- 3,260 עסקאות לניתוח ב – 15 ערים גדולות, שנבחרו באופן אקראי, ואינן מייצגות בהכרח את כלל הישובים במדינה. ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע בישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון הראשון של 2009 ביחס לרבעון הקודם.
- בדיקת שיעור סטיית התקן ביחס לשווי הממוצע בכל ישוב (נתון זה מעיד על רמת השונות/הטרונות של דירות בתוך הישוב עצמו).
- בדיקות נוספות של מאפייני הדירות בכל ישוב (כגון גיל ממוצע של המבנים).

תוצאות הסקירה מצביעות על עלית מחירי דירות שקלית נומינלית בחלק מהערים שנסקרו ועל יציבות מחירים בערים האחרות, ברבעון הראשון של שנת 2009 בהשוואה לרבעון שקדם לו. להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע ומגמות ההשתנות ברבעון הראשון לפי ערים³:

העיר	מחיר ממוצע 4/08	מחיר ממוצע 1/09	סטיית תקן באחוזים 1/09	השינוי באחוזים
חיפה	₪743,000	₪753,000	31%	1%
נתניה	₪966,000	₪1,028,000	23%	6%
תל אביב	₪1,632,000	₪1,733,000	43%	6%
בת ים	₪1,076,000	₪1,073,000	30%	ללא שינוי
פתח תקוה	₪1,043,000	₪1,045,000	19%	ללא שינוי
ראש"צ	₪1,011,000	₪1,065,000	22%	5%
אשדוד	₪868,000	₪885,000	19%	2%
אשקלון	₪558,000	₪579,000	25%	4%
באר שבע	₪494,000	₪492,000	27%	ללא שינוי
ירושלים	₪1,295,000	₪1,323,000	36%	2%
אילת	₪771,000	₪776,000	33%	1%

הערה: חלק מהשונות הקיימת במחיר הממוצע בין הערים השונות נובעת מהבדלים פיזיים בבינוי, כך למשל הגיל הממוצע של המבנים בחיפה גבוה בהשוואה לאשדוד, ראשון לציון ונתניה, שבהן שכונות חדשות הבנויות ברמת פיתוח ותכנון גבוהים.

² מחירה של דירה מושפע באופן מובהק משורה ארוכה של גורמים הקשורים הן למיקומו הגיאוגרפי של הנכס והן למאפייניו הפיזיים (כגון שטח גיל המבנה, קומה, קיומה של מעלית, נוף וכו') כן פועל עקרון התועלת השולית הפוחתת לחלק מהגורמים.

הסבר למגמות שנצפו :

המשבר ותחושת אי הודאות שנילוות אליו, מביאים ללחץ של ירידות מחירי דירות, אולם מנגד, לחץ זה מקוּוֹז על ידי שני משתנים כלכליים עיקריים בלתי תלויים :

א. **ירידה בשיעור הריבית** - מאז תחילת המשבר הופחתה ריבית בנק ישראל לרמה הנמוכה ביותר מאז קום המדינה מגמה זו הקטינה את כדאיות ההשקעה באפיקים הפיננסיים והפנתה חלק מההון לאפיקים אלטרנטיביים, כגון נדל"ן ובכך הגדילה את הביקושים אליו. בהתאמה ירדה גם הריבית הממוצעת על משכנתאות.

ב. **מלאי הדירות הבלתי מכורות** - מלאי הדירות כיום נמוך משמעותית מזה שהיה בשנים האחרונות ועומד על כ- 14,000 (בבניה פרטית וציבורית). רמת היצע נמוכה זו יוצרת לחץ נוסף לעליה במחירי דירות.

קיימים משתנים נוספים שהשפעתם מועטה יחסית, כגון : התנדדות בשער החליפין של השקל מול הדולר האמריקאי, (לנוכח מגמת ההתנתקות של הציבור מההצמדה של מחירי הדירות לדולר), שינויים בסטנדרט הבניה ועוד.

לסיכום : בערים שבהם נותחו המחירים ניצפית מגמה של עליה בשיעור ממוצע נומינלי שקלי של כ- 2.5%.

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

³ הסקר כולל ערים נוספות שבהם מספר העסקאות שבוצעו אינו מאפשר קבלת תוצאות ברמת מובהקות מספקת.