

15 באוגוסט 2016

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון השני של שנת 2016

א. כללי

ברבעון הראשון של שנת 2016 נצפתה עליה בשיעור של 2.5% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת עלה אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) בשיעור של כ- 1.3%.

רקע ועקרונות הסקירה

במטרה לזהות ולבודד את שיעורי השתנות המחירים בתקופת הסקירה ביחס לרבעון הקודם, ולנוכח ריבוי המשתנים המשפיעים על מחירי דירות, ורמת ההטרוגניות¹ הרבה במאפייניהן, נבחרו מתוך כלל העסקאות ברבעונים הרלוונטיים דירות בעלות מאפיינים הומוגניים ככל שניתן, שכמות העסקאות בהן גבוהה יחסית.

לפיכך, 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 במרבית הערים וקיימת שונות רבה במאפייניהן (שונות בנתון "שטח ממוצע לחדר" וכן גורמי שוליות משמעותיים), אשר מביאה לסטיית תקן רחבה במחירן.

נמצא, כי 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.

לצד היתרון שבמובהקות התוצאה המתקבלת בסקירת המוצר השכיח והומוגני יחסית (דירות בנות 4 חדרים), קיים חסרון מסוים 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.

הניתוח אינו כולל התייחסות תחשיבית לשדה "שטח הדירה" מאחר ובחלק מהעסקאות המדווחות מופיע שטח דירה שונה, שאינו תואם² את ההגדרה המקובלת לשטח דירה כפי שנקבע בחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973 ובתקן שמאות מספר 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, כגון נכסים בקומת קרקע, או שכוללים הצמדות, תוספות מיוחדות או שטחים חריגים.

¹ מחירה של דירה מושפע 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.

² במרוצת השנים השתנה הגדרת השטח הרשום בטאבו וגם כיום הוא אינו כולל חלקי דירה שנכללים בהגדרת שטח הדירה המקובלת.

בסך הכל, לאחר ניפוי וטיוב נותרו במדגם (בחינת שני רבעונים) כ- 5,300 עסקאות לניתוח ב – 16 ערים, שאינן מייצגות בהכרח את כלל הישובים במדינה.

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע בישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון השני של שנת 2016 ביחס לרבעון הקודם, וכן שינוי שנתי ביחס לרבעון המקביל אשתקד.
- בדיקת שיעור סטיית התקן ביחס לשווי הממוצע בכל ישוב (נתון זה מעיד על רמת השונות/הטרונות של מחיר הדירות בתוך הישוב עצמו).

ב. ממצאי הסקירה

תוצאות הסקירה מעידות כי ברבעון השני של שנת 2016 נצפתה ברוב הערים שנסקרו עליה במחיר הדירה הממוצע ביחס לרבעון הקודם, בשתי ערים לא חל שינוי במחיר. לא נצפתה ירידה רבעונית באף אחת מהערים שנסקרו.

להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים (חדש ויד שניה) ומגמות ההשתנות ברבעון השני לשנת 2016:

הישוב	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q2/2016	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q1/2016)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q2/2015)	סטיית תקן באחוזים Q2/2016
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,145,000 ₪	4%	8%	19%
אשדוד	1,464,000 ₪	5%	7%	15%
אשקלון	1,135,000 ₪	4%	13%	17%
באר שבע	1,064,000 ₪	1%	9%	23%
הרצליה	2,402,000 ₪	3%	10%	19%
חולון	1,686,000 ₪	1%	6%	15%
חיפה	1,374,000 ₪	0%	3%	27%
ירושלים	1,948,000 ₪	1%	-3%	30%
כפר סבא	1,859,000 ₪	5%	8%	8%
מודיעין	1,879,000 ₪	2%	10%	10%
נתניה	1,670,000 ₪	2%	9%	25%
פתח תקוה	1,626,000 ₪	1%	7%	17%
ראש"צ	1,716,000 ₪	1%	9%	18%
רחובות	1,531,000 ₪	0%	7%	11%
רמלה	1,293,000 ₪	5%	10%	19%
תל אביב	3,091,000 ₪	4%	13%	33%
ממוצע		2.5%	8%	

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 במיוחד נתון השונות של מחירי הדירות בערים הגדולות: תל אביב, ירושלים וחיפה, שבהן רמת שונות גבוהה אשר מצביעה על הפער שבין אזורי יוקרה לבין אזורים נחותים באותה העיר. שונות נמוכה יחסית נצפתה בכפר סבא, רחובות ומודיעין שאוכלוסייתן בעלת מאפיינים הומוגניים יחסית.

ג. הסבר המגמות בשינוי המחיר בדירות שנצפו

מחירי הדירות המשיכו לעלות ברבעון הנסקר בטווח שיעורים הדומה לאלו שנצפו בשנה החולפת. השפעות תכנית מחיר למשתכן טרם באו לידי ביטוי ברבעון הנסקר בערים שנצפו. בין היתר משום העובדה שכמות קטנה יחסית של דירות הגיעה עד כה אל הצרכן הסופי וכן בשל מיעוט פרויקטים מסוג זה בערים הנסקרות.

מלאי הדירות החדשות הבלתי מכורות נכון לחודש מרץ 2016, עומד על כ- 28,000 יח"ד, עליה קלה ביחס למלאי ברבעון הקודם³.

בחודש יוני 2016 היקף המשכנתאות שנטל הציבור עמד על כ- 5.6 מיליארד שקל, גבוה במעט מהממוצע בשנה האחרונה וזאת למרות עליה בשיעורי הריבית למשכנתאות⁴.

כמו כן, קיימים משתנים נוספים בעלי השפעה: רמת הציפיות הנמוכה לשינויים בשער הריבית הריאלי, (ברבעון הנסקר נותרה ריבית בנק ישראל ברמתה הנמוכה - 0.10%), זמינות ואמון הציבור לאפיקי השקעה אחרים.

ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה עליה בשיעור של 2.5% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון השני של שנת 2016 בהשוואה לרבעון שלפניו.

בשנה החולפת⁵ (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 8%, בערים שנסקרו.


טל אלדרוטי
השמאי הממשלתי הראשי

³ פרסום למ"ס מיום 8/8/2016

⁴ פרסום בנק ישראל 8/8/2016

⁵ ראה סקירת אגף שומת מקרקעין מיום 16/8/2015