

18 מאי 2016

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון הראשון של שנת 2016

א. כללי

ברבעון הראשון של שנת 2016 נצפתה עליה בשיעור של 1.6% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לצד עליה במספר העסקאות שבוצעו בדירות מגורים, כל זאת לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת ירד אינדקס המחירים הכללי (ללא דיר) בשיעור של כ- 0.9%.

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 השתנתה 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- 5,200 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 הראשון 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 הראשון של שנת 2016 נצפתה ברוב הערים שנסקרו עליה במחיר הדירה הממוצע ביחס לרבעון הקודם, בשתי ערים לא חל שינוי במחיר ובארבע ערים נצפתה ירידה במחיר.

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

הישוב	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q1/2016	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q4/2015)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q1/2015)	סטיית תקן באחוזים (Q1/2016)
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,097,000 ₪	5%	12%	23%
אשדוד	1,399,000 ₪	-2%	4%	19%
אשקלון	1,087,000 ₪	0%	13%	18%
באר שבע	1,049,000 ₪	1%	13%	23%
הרצליה	2,337,000 ₪	3%	14%	24%
חולון	1,672,000 ₪	-3%	6%	16%
חיפה	1,379,000 ₪	-1%	3%	29%
ירושלים	1,929,000 ₪	0%	1%	28%
כפר סבא	1,764,000 ₪	-2%	5%	14%
מודיעין	1,844,000 ₪	4%	10%	12%
נתניה	1,636,000 ₪	4%	12%	21%
פתח תקוה	1,603,000 ₪	3%	9%	15%
ראשון לצ"צ	1,706,000 ₪	1%	9%	15%
רחובות	1,526,000 ₪	2%	9%	11%
רמלה	1,227,000 ₪	4%	7%	24%
תל אביב	2,961,000 ₪	4%	8%	36%
ממוצע		1.6%	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 אך בשיעור מתון מזה שנצפה ברבעון הקודם. על אף העובדה כי ראשוני הפרויקטים של תכנית "מחיר למשתכן" מתחילים להראות אחיזה ושיווק לציבור הרחב, הרי שמדובר בניצנים ראשוניים בלבד, והשפעת התכנית - ככל שחלה - טרם מצאה ביטוי ברבעון הנסקר. ככלל, הציבור עדיין פונה לביצוע עסקאות בדירות מגורים וברבעון הנסקר ניכר גידול של כ- 13% בכמות העסקאות בסוג הדירות שנסקר, ביחס לרבעון הקודם. ניתן להניח כי מבצעי העסקאות נמנים על החלק בציבור אשר אינו נופל בגדר הזכאים להשתתף בתכנית "מחיר למשתכן". מלאי הדירות החדשות הבלתי מכורות נכון לחודש מרץ 2016, עומד על כ- 27,000 יח"ד, ירידה של כ- 4% ביחס למלאי ברבעון הקודם³. ברבעון הראשון של 2016 היקף המשכנתאות שנטל הציבור עמד על כ- 15 מיליארד שקל, עלייה של 1% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. 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 1.6% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון הראשון של שנת 2016 בהשוואה לרבעון שלפניו. בשנה החולפת⁴ (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), נצפתה עליה מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 8%, בערים שנסקרו.


טל אלדרוטי
השמאי הממשלתי הראשי

3 פרסום למ"ס מיום 5/5/2016

4 ראה סקירת אגף שומת מקרקעין מיום 13/5/2015