



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

14 פברואר, 2021

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון הרביעי של שנת 2020

א. כללי

ברבעון הרביעי של שנת 2020 נצפתה עליה בשיעור של 0.8% (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת אינדקס המחירים הכללי (ללא דיור) עלה ב- 0.1%.

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 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 כאינדיקטור לרמת ההשתנות הכללית בשוק הדירות.



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיוור 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-3,434 עסקאות לניתוח ב-16 ערים, שאינן מייצגות בהכרח את כלל הישובים במדינה (ברבעון הרביעי אובחנה עליה בשיעור של כ-30% בכמות העסקאות הרלוונטיות ביחס לרבעון השלישי של 2020 ועליה בשיעור של כ-8% ביחס לרבעון המקביל אשתקד).

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע בישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון הרביעי של שנת 2020 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 הדיור אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

ב. ממצאי הסקירה

תוצאות הסקירה מעידות כי ברבעון הרביעי של שנת 2020 נצפתה ב- 8 ערים מתוך 16, עלייה במחירי הדירות הממוצעים, ביחס לרבעון הקודם. ב- 6 ערים נצפתה ירידה וב- 2 ערים ללא שינוי (אשקלון ובאר שבע). להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים (חדשות ויד שניה) ומגמות ההשתנות ברבעון הרביעי לשנת 2020:

עיר	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q4/2020	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q3/2020)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל (Q4/2019) אשתקד	סטיית תקן באחוזים Q4/2020
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,150,000 ₪	-3%	4%	13%
אשדוד	1,520,000 ₪	-1%	1%	13%
אשקלון	1,250,000 ₪	0%	-2%	11%
באר שבע	1,010,000 ₪	0%	-5%	14%
הרצליה	2,600,000 ₪	2%	0%	12%
חולון	1,880,000 ₪	2%	-1%	11%
חיפה	1,360,000 ₪	-2%	-6%	18%
ירושלים	1,980,000 ₪	-1%	-1%	19%
כפר סבא	2,040,000 ₪	4%	6%	11%
מודיעין	1,940,000 ₪	1%	-6%	11%
נתניה	1,670,000 ₪	2%	-1%	12%
פתח תקוה	1,780,000 ₪	-1%	2%	12%
ראש"צ	1,860,000 ₪	1%	-1%	14%
רחובות	1,830,000 ₪	-1%	4%	13%
רמלה	1,590,000 ₪	7%	2%	11%
תל אביב	3,130,000 ₪	3%	9%	23%
ממוצע		0.8%	0.3%	

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

שונות נמוכה יחסית נצפתה בערים אשקלון, חולון, כפר סבא, מודיעין ורמלה שאוכלוסייתן בעלת מאפיינים הומוגניים יחסית.



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

ג. הסבר המגמות בשינוי המחיר בדירות שנצפו

מגמת ירידת המחירים שאפיינה את הרבעון השלישי לשנת 2020 נגדעה בחזות ברבעון הרביעי. נראה כי הפחתת מס הרכישה למשקיעים יחד עם ההבנה כי המשברים הבריאותי והפוליטי עוד לפנינו ואין לממשלה תכניות ארוכות טווח לטיפול בו או בשוק הדיור, גרמה לציבור לקבל החלטות ולהפנות כספי השקעות לטובת רכישת דירה, בין אם למגורים או להשקעה. הדבר מתבטא הן בעליית המחירים הרבעונית והן בגידול הדרמטי בהיקף העסקאות ביחס לרבעון הקודם, ואפילו ביחס לרבעון המקביל אשתקד. עם זאת, ברמה שנתית לא אובחנה עליית מחירים משמעותית וזאת, מאחר והרבעון הרביעי של 2019 היה רבעון של גאות בשוק הנדל"ן, עם עליות מחירים בשנת 2019 של 2.6%. העיר תל אביב, ממשיכה בעקביות במגמת עליית המחירים ומציגה עליה רבעונית של 3%, בהשלמה לעלייה של 9% בשנה החולפת.

היקף המשכנתאות שנטל הציבור בחודש דצמבר 2020 עמד על כ- 8.271 מיליארד שקל, גבוה בכ- 15.5% יחסית לחודש דצמבר 2019¹.

¹ פרסום בנק ישראל מיום 26.1.2021.



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

ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה עליה בשיעור של 0.8% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון הרביעי של שנת 2020, בהשוואה לרבעון שלפניו. בשנה החולפת (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי וזניח של 0.3% בערים שנסקרו.

אוהד דנוס
מומחה נדל"ן