

סקירת השמאים: זינוק של 9% במחירי הדירות

ברבעון השלישי של 2016 עלו המחירים ב-2.3% לעומת הרבעון הקודם. ת"א מובילה כרגיל בעלויות, אבל אחריה מפתיעה רמלה, עם קפיצה של 15%. מדובר בסקירה ראשונה של הלשכה, שמגיעה בעקבות החלטת הממשלה לא לאפשר לשמאי הראשי לפרסם מדד - אלא רק ללמ"ס. צפו בטבלת המחירים

הילה ציאון

פורסם: 11:22 28/11/2016

מחירי הדירות בשנה החולפת זינקו ב-9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, וברבעון השלישי של שנת 2016 ב-2.3% לעומת הרבעון הקודם. כמו כן, באף עיר לא חלה ירידה במחירים. כך עולה מסקירה שמפרסמת היום (ב') לשכת שמאי המקרקעין. מדובר בסקירה ראשונה של לשכת השמאים, שמטרתה "להמשיך את עבודת השמאי הממשלתי הראשי בנושא, בדיוק מהמקום בו הופסקה, וזאת עקב החלטת הממשלה שסקירתו הרבעונית לא תפורסם עוד לציבור הרחב", כך נמסר מטעם הלשכה. צפו בטבלת המחירים:

עיר	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q3/2016	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q2/2016)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q3/2015)	סטיית תקן באחוזים (Q3/2016)
אילת	1,150,000	0%	11%	24%
אשדוד	1,513,000	3%	7%	17%
אשקלון	1,156,000	2%	10%	18%
באר שבע	1,078,000	1%	7%	21%
הרצליה	2,397,000	0%	7%	21%
חולון	1,737,000	3%	5%	13%
חיפה	1,413,000	3%	2%	26%
ירושלים	2,013,000	3%	8%	27%
כפר סבא	1,895,000	2%	6%	13%
מודיעין	1,937,000	3%	11%	10%
נתניה	1,712,000	3%	10%	19%
פתח תקווה	1,678,000	3%	9%	17%
ראשון לציון	1,775,000	3%	12%	17%
רחובות	1,583,000	3%	13%	9%
רמלה	1,300,000	1%	15%	19%
תל אביב-יפו	3,158,000	2%	17%	37%
ממוצע		2.3%	9%	

מקור: לשכת שמאי המקרקעין

על פי הנתונים, בתל-אביב חלה העלייה השנתית החדה ביותר במחירים, בשיעור של 17%; אחריה רמלה בשיעור של 15%; ורחובות בשיעור של 13%. ראשון לציון במקום הרביעי בעלויות המחירים עם שיעור של 12%; ואחריה מודיעין ואילת עם עלייה בשיעור של 11%. באשקלון ובנתניה עלו המחירים ב-10%, ובפתח תקווה ב-9%. בירושלים עלו המחירים בשנה החולפת ב-8%; ובאשדוד, באר שבע והרצליה ב-7%. בכפר סבא טיפסו במחירים ב-6%, בחולון ב-5% ובחיפה רק ב-2%.

- **השמאי הראשי: "מדד אחד - החלטה פוליטית אך לגיטימית"**
- **מבולבלים? לפי הלמ"ס - מחירי הדירות גם עלו וגם ירדו**

לדברי אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, "הסקירה נערכה תוך ניסיון לשמור ככל הניתן על שיטת העבודה של השמאי הממשלתי הראשי, כפי שניתן היה להבינה מהפרסומים לאורך עשר שנות עריכתה ועד לסקירה האחרונה שפורסמה". עוד ציינו כי מטרת הסקירה "לשקף בפני הציבור את מה שבאמת מתרחש בשוק הדיור, בשימת דגש על אחידות הבדיקה והדיווח, כשרק נתוני האמת משתנים".

עורכי הסקירה בחרו מתוך כלל העסקאות ברבעונים הרלוונטיים, דירות בעלות מאפיינים הומוגניים ככל שניתן, שכמות העסקאות בהן גבוהה יחסית. לפיכך לא נסקרו דירות בנות חמישה חדרים ומעלה או דירות בנות שלושה חדרים ומטה. כמו בסקירה הרבעונית שנהג לפרסם השמאי הממשלתי, נבחנו דירות בנות ארבעה חדרים בבנייה רוויה (לגובה) חדשות ומיד שנייה, המשקפות לטעם השלכה "מוצר השכיח בשוק הדירות העירוני הכללי, לגביו קיימת שונות נמוכה יחסית, וסקירת מאות עסקאות מאפשרת זיהוי מספק של ההשתנות במחיר".

בסך הכל נבחנו 4,900 עסקאות מקרקעין ב-16 ערים, שלדברי הלשכה אינן מייצגות בהכרח את כלל היישובים במדינה. ניתוח נתוני העסקאות כלל, בין היתר, בדיקת מחיר ממוצע ביישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון השלישי של שנת 2016 ביחס לרבעון הקודם, וכן שינוי שנתי ביחס לרבעון המקביל אשתקד.



צילום: רויטרס

עלייה במלאי הדירות שעדיין לא נמכרו

בלשכה מציינים עוד במהלך הסקירה נצפתה רמת שונות מחירים אופיינית בכל עיר, שמבטאת את ההבדלים הקיימים ברמות הביקוש באזורים השונים שבעיר ואת רמת ההבדלים במאפיינים הפיזיים בין הדירות בעיר. השונות במחירים בלטו בערים מסוימות, שבהן קיימת שונות גבוהה בין אזורי היוקרה לבין אזורים זולים יותר - כמו ירושלים, תל-אביב וחיפה; שונות נמוכה נמצאה במודיעין ורחובות, שלדברי הלשכה אוכלוסייתן בעלת מאפיינים הומוגניים יחסית.

מחברי הסקירה מסבירים כי "מחירי הדירות המשיכו לעלות ברבעון הנסקר בטווח שיעורים הדומה לאלו שנצפו בשנה החולפת. כצפוי, עדיין לא ניתן להבחין בהשפעה כלשהי של תוכנית מחיר למשתכן. זאת, הן משום גידורה המוצהר לטובת חסרי דיור בלבד, והן בשל היעדר פרויקטים מסוג זה בערים הנסקרות שהגיעו לכדי מימוש".

על פי הסקירה, מלאי הדירות החדשות הבלתי מכורות, נכון לחודש אוגוסט 2016, עמד על 28,800 יחידות דיור - עלייה של 3% ביחס למלאי ברבעון הקודם. היקף המשכנתאות שנטל הציבור בחודש ספטמבר 2016 עמד על 4.9 מיליארד שקל - נמוך במעט מהממוצע בשנה האחרונה, אך גבוה יחסית לחודש ספטמבר. הסיבה, ככל הנראה, נעוצה בעובדה שחגי תשרי השנה חלו במהלך חודש אוקטובר וזאת, למרות עלייה בשיעורי הריבית למשכנתאות.

נתון נוסף העולה מנתוני העסקאות, הוא שבעוד שמספר העסקאות הרלוונטיות ירד בין שני הרבעונים ב-6% בלבד, שיעור חלקן של הדירות החדשות בכלל העסקאות רשם ירידה חדה של 21%. "המשמעות היא שחלקים נרחבים בציבור פונים לשוק יד שנייה, מגמה שבתורה מתדלקת את עליות המחירים, מאחר שלמוכרי דירות יד שנייה אין את המגבלות והאילוצים במסגרתם פועלים יזמים וקבלנים", מסבירים בלשכה. לדברי מחברי הסקירה, "בנוסף ברור שדירות יד שנייה מצויות בכמויות גדולות יותר בלב אזורי הביקוש - וגם לכך השפעה מיידית על תוצאות הסקירה".

)

