



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ד)
Real Estate Appraisers Association in Israel

5.5.2013

מר יואל פינקל
המשנה לסטטיסטיקן הממשלתי

לכבוד,
פרופ' דני פפרמן
הסטטיסטיקן הממשלתי ומנהל הלשכה
המרכזית לסטטיסטיקה
רח' כנפי נשרים 66
ירושלים
בדוא"ל: yoel@cbs.gov.il

אדוניים נכבדים,

הנדון: תוספת מידע מחירים בנושאי נדל"ן

בהמשך לשיבת הועדה הציבורית המייעצת לענייני מדד המחירים לצרכן שהתקיימה ב- 7.2.2013.

אני מתכבד לפנות לכבודכם בנושא המפורט מטה אך בראשית דבריי, ברצוני לברך בשם לשכת שמאי מקרקעין בישראל, את פרופ' פפרמן, על מינויו כסטטיסטיקן הממשלתי ומנהל הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

במהלך ישיבת הועדה הציבורית המייעצת לענייני מדד המחירים לצרכן, העלה דורון ויסברוד, שמאי מקרקעין, חבר הועדה המייעצת, את הצורך בתוספת מידע אודות מחירי נדל"ן, כפי שעולה מן הקטע המסומן בפרוטוקול המצורף.

עוד אציין כי מר ברי צ'רניאבסקי, נציג לשכת שמאי מקרקעין בוועדה, העלה בקשה זו בשם הלשכה בישיבות קודמות של הועדה.

כיום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן – "הלשכה") מפרסמת בתחום מחירי הנדל"ן את מדד מחירי הדירות בבעלות הדיירים בלבד.

זהו מידע חשוב, המשמש את ענף שמאות המקרקעין בצורה נאמנה.

בשמאות המקרקעין מתעורר לעתים קרובות הצורך בבחינה של מידע היסטורי והשוואתו על פני זמן. השומה מסתמכת במידה רבה על מחירי השוואה ולאור מיעוט העסקאות וההטרוגניות של השוק, המידע ההשוואתי הוא לעתים קרובות מנקודת זמן שונה מן המועד הנדרש.

קיום של מדדי מחירים נוספים בתחום הנדל"ן, יוכל לסייע רבות בתחום שמאות המקרקעין ולשפר את איכות השומות. הדבר נכון לדוגמה בשומות היטל השבחה, כאשר נדרש להעריך את שווי מחירי הקרקע לנקודת זמן ספציפית בעבר (מועד אישור התכנית), ולעיתים עבר רחוק למדי.

בשם לשכת שמאי המקרקעין אני פונה איפוא בבקשה שהלמ"ס תערוך עיבוד נוסף של נתוני מס שבח מקרקעין ומס רכישה, אשר משמשים אותה ממילא לצורך חישוב מדד מחירי הדירות (הכרמ"ן) ותפיק משם מדדי מחירי נדל"ן נוספים, דוגמת נכסי משרדים, חנויות, תעשייה ועוד.

באינטרנט E-mail: landvalu@netvision.net.il WWW.LANDVALUE.ORG.IL

בית המהנדס, דיונגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419

P.O.BOX 2000, TEL- AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ד)
Real Estate Appraisers Association in Israel

-2-

לשכת שמאי המקרקעין תשמח לסייע בצד המקצועי ככל שיידרש, כדי לאפשר תוספת מידע חשוב זה, אשר יתרום לשכלול שוק הנדל"ן בישראל וגם יוכל לשמש במחקרים אקדמיים בנושא.

אנו מודעים לפתיחות הרבה של הלמ"ס לאימוץ רעיונות אשר יכולים לשפר את תפקוד המשק ובטוחים במודעות אנשי הלמ"ס לחשיבות העצומה של שוק הנדל"ן.

בכבוד רב,

אוהד דנוס
יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

באינטרנט E-mail: landvalu@netvision.net.il WWW.LANDVALUE.ORG.IL

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419

P.O.BOX 2000, TEL- AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ד)
Real Estate Appraisers Association in Israel

מדינת ישראל

משרד ראש הממשלה



הלשכה המרכזית
לסטטיסטיקה

תחום מחירים לצרכן
4.4.2013

הוועדה הציבורית המייעצת לעדכון מדד המחירים לצרכן – פרוטוקול ישיבה

ב- 7.2.2013 התקיימה הוועדה הציבורית לעדכון סל 2013 בלמ"ס.

1. רשימת משתתפים:

יואל פינקל - למ"ס
אריה אהרון - למ"ס
מרב יפתח - למ"ס
יפית אלפנדרי - למ"ס
דורון סייג - למ"ס
לואיזה בורק - למ"ס
רחל גור - למ"ס
בועז בן אהרון - למ"ס
סיגל ריבון - בנק ישראל
מקסים פריאמפולסקי - בנק לאומי
שגית כהן - בנק לאומי
דוד ויגדר - בנק דיסקונט
בני שליו - בנק הפועלים
טובה רוזנצוויג - בנק הפועלים
יוסי שבת - משרד הבינוי והשיכון
אריאלה מסבנד - משרד הבינוי והשיכון
אריה דיכטוולד - משרד הבטחון
לימור וינטר - משרד הבטחון
מירי אנדבלד - המוסד לביטוח לאומי
דניאל לוי - אוניברסיטת בר-אילן
עופר קליין - קבוצת הראל חברה לביטוח
דפנה ניצן - התאחדות התעשיינים
ענבר גרינשטיין - משרד החקלאות
אורי גרינפלד - משרד החקלאות
סרגיי סומקין - אפלייד
רוס קרוטקין - בית ההשקעות אינפיניטי
רועי קנר - בית ההשקעות אינפיניטי
דורון דגול - בנק איגוד
דורון ויסברוד - יועץ השקעות



2. הנושאים לדיון שעלו בוועדה:

1. מדידת שירותי טלפון סלולרי במדד לאחר יישום הרפורמה
2. שיטות חישוב במדד והמעבר לשימוש בנתוני סטורנקסט
3. מחירי הדירות ומחירי נכסים
4. מדדים אגרגטיביים: חמישוניים, עשירוניים
5. התנהגות מדד שירותי דיוור בבעלות לעומת מדד שכ"ד
6. השפעת הגידול במדגם סקר הו"מ על המדד

3. פרוטוקול:

מדידת שירותי טלפון סלולרי:

- **דורון וייסברוד - יועץ השקעות:** האם יש ללמ"ס מידע על לקוחות סלולר שלא מימשו את ההטבה שמעניקה חברת הסלולאר באמצעות חבילה כוללת ללא הגבלה? איך אתם מודדים לקוחות שיש להם חבילה עם עלות לדקת אוויר נמוכה מאוד.
- **בועז בן אהרון – למ"ס:** החל מחודש מאי 2012 התחלנו למדוד מעבר בין מסלולים ולצרף את החברות החדשות והווירטואליות. יצרנו הוצאה לפני והוצאה אחרי המעבר ולקחנו בחשבון שהיה שינוי בשימושים. בעבר בדקו כל שירות בנפרד (sms/אינטרנט/שיחות) היום אנו מחשבים את כל המרכיבים כחבילה אחת. בנוגע לשאלה על דקת אוויר חשוב לציין כי המדידה נעשית לא לפי דקת אוויר אלא לפי שינוי מחיר טהור ולפי פרופיל של צרכן: מרבה לדבר וממעט בהודעות, מרבה בהודעות וממעט בשיחות וכו'.
- **מירי אנדבלד - ביטוח לאומי:** אם צרכן שמר על אותו מסלול אך עבר מחברה אחת לשנייה, האם אתם מודדים זאת? ומדוע אין נתונים של כל חברה כל פרק זמן מדויק, כל חודש למשל?
- **מרב יפתח - למ"ס:** גם אם מדובר באותו מסלול, אך בחברה מתחרה, אנו מודדים. בנוגע לשאלה השנייה, מדובר בסוגיה מורכבת, אנו לא יכולים להתחייב לחודשים קבועים או להתחייב על חודש מדויק משתי סיבות: האחת היא שחברות הסלולאר אמנם משתפות פעולה אך אין אנו יכולים להציב להם נקודת זמן להעברת נתונים או לחייב אותם ללו"ז מדויק. יכול להיות שבחודש נתון חברה מפתיעה ומעבירה נתונים ובחודש ולאחר מכן מתמהמהת. אנו מבינים היטב את הבעיות שחוסר העקביות יוצר. אנחנו נפעל ליצירת עקביות מסויימת אך לא יכולים להתחייב על דיוק.
- **דורון דגול – בנק איגוד:** כיצד מודדים מעבר מחבילת דקות של זמן אוויר לחבילה שכוללת את כל השירותים וללא הגבלה? שאלה שנייה היא שלפי הנתונים ישנה ירידה של 10% בסעיף תקשורת, נתון זה סותר את הנתונים שמפורסמים בתקשורת, מדוע?



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ד) Real Estate Appraisers Association in Israel

- **בועז בן אהרון - למ"ס:** אנו מודדים מעבר של חבילות ומעברים בין חברות באמצעות מודל פרופיל של צרכן. כל פרופיל מכיל בתוכו נתונים לגבי גובה ההוצאה, כמה דקות שיחה צרכת (נעשה חציון בכל פרמטר של הודעה/שיחה/גלישה באינטרנט ונוצרים שמונה פרופילים). כל שינוי בצריכה משקף שינוי במחיר. לגבי מעבר בין חברות, אנו יודעים לאיזו חברה עבר הצרכן מהחברה הוותיקה אליה השתייך בעבר.
- **מרב יפתח - למ"ס:** לגבי השאלה השנייה של דורון, התחלנו לראות ירידה בסעיף התקשורת החל ממדד חודש יוני 2012, אם הייתי ניזונה מהאתרים ומהתקשורת הייתי מגיעה למספרים ולתוצאות אחרות, אך המדידה שלנו כפופה לנתונים המדויקים שמעברים החברות בלבד.
- **יואל פינקל - למ"ס:** אני יכול לסכם ולומר שמרבית הצרכנים לא עברו למסלול חבילה כוללת ללא הגבלה. כרגע מדובר רק ב- 20%. יכול מאוד להיות שהירידה תהיה חדה יותר ותתמשך מגמת הירידה אך זאת ייתכן ונראה בטווח הרחוק. לא ניתן לדעת במדויק מתי וכמה. לגבי השאלה של רבים מכס: האם ניתן לפרסם את נתוני חברות הסלולאר בחודשים קבועים התשובה היא שלאחר שמרב תסיים את העדכון סל נחשוב כיצד ניתן למדוד בעקביות.
- **מרב יפתח - למ"ס:** עד לרפורמה הינו מעדכנים את הנתונים אחת לחצי שנה. הרפורמה חיבה אותנו להביא לידי ביטוי במדד את המעברים ברגע שאנחנו מקבלים אותם מהחברות.

שיטות חישוב ושימוש בנתוני STORENEXT

- **מירי אנדבלד - ביטוח לאומי:** בנוגע לפרסום המדד החודשי, האם יש בכוונתכם לפרסם את המדד לפי הגישה הגיאומטרית?
- **מרב יפתח - למ"ס:** אכן זאת הכוונה ברגע שגם נתוני סטורנקס, זמינים לנו, החלטנו לקשור את שני הנושאים ביחד ולעבור לשיטה הגיאומטרית, תוך שימוש בנתוני ה-SCANNER DATA. חשוב לציין שזאת פעולה גדולה ומורכבת ואנחנו עוסקים במחקר כבר חמש שנים. היות ומדובר במדד שהוא לצורכי הצמדה אנחנו מעדיפים להיות זהירים.
- **יואל פינקל - למ"ס:** הכוונה לעבור לפרסום המדד לפי השיטה הגיאומטרית אכן קיימת ורצויה אך אין לדעת מתי זה יתבצע, הלמ"ס לא תבצע מהפכות ללא תקציב. מדינות רבות מחשבות ומפרסמות לא רק מדד גאומטרי ברמת מדד לפריט אלא מפרסמות במקביל למדד גם מדד סופרלטיבי, לדוגמה ארה"ב.
- **מירי אנדבלד - ביטוח לאומי:** יש לי תחושה בתור מישהי קרובה למדד ולציבור שיש המון טענות שהמדד מוטה כלפי מטה ולא משקף את המחירים במציאות. למה הלמ"ס לא משקיעה מספיק בהסברה?
- **יואל פינקל - למ"ס:** זה ברור לנו שאנו צריכים להגביר את נושא ההסברה ואנו משתדלים לעשות ככל שביכולתנו ע"י הרצאות ותשובות מנומקות. ישנו מאמר נפלא שפורסם בארה"ב על הטענות שמופנות כנגד המדד האמריקאי. מדובר בנושא מקצועי ואי אפשר לספק את כל הטוקבקיסטים. ברצוננו לקיים יום עיון בנושא מדד ולהקדיש פאנל שנושא הפער בין תחושת הציבור לבין הנתונים בישראל לא קיימת התערבות ממשלתית בעינייני המדד מקום המדינה ועד היום בניגוד לארגנטינה או ליוון. הטענות שקיימת שינויה יד מכוונת ומעורבות ממשלתית בתהליכי חישוב ופרסום המדד קיימות מדינות רבות בעולם.



- **סרגיי סומקין – אפלייד :** האם "סטורנקס" מייצג בצורה טובה את כל הנתונים בתחום המזון כולל חברות ענק שקונות בסיטונאות, או צה"ל? שאלה שנייה לגבי רזולוציה של מוצרים לדוגמא תה, יש כל כך הרבה סוגים האם זה בא לידי ביטוי במדידה?
- **דורון סייג-למ"ס :** "סטורנקס" מייצג רק את מה שמגיע לקופות, כל מה שנמכר ישירות. צריכה פרטית של צה"ל לא נמדדת ואין לנו נתונים.
- **מרב יפתח-למ"ס :** בנוגע לשאלה השנייה, הפריט תה נמדד במדד על כל סוגיו: שקיות תה רגיל, חליטות שונות, תה צמחים, תה דיאטטי ובעדכון 2013 הוכנס גם תה ירוק.

מדדים אגרגטיבים, גידול המדגם בסקר הו"מ

- **סיגל ריבון- בנק ישראל :** מדד החמישוני שונה במשקל אך לא בהתנהגות המחירים, מדוע?
- **מרב יפתח-למ"ס :** אין לנו מדגם חנויות ייחודי לכל חמישון ואין אנו אוספים מחירים לאוכלוסיות דיפרנציאליות. אנו "מלבישים" את התנהגות המחירים של הממוצע על משקלות החמישוני. מדובר ברעיון יפה, אך לא נראה כי ימצא לכך תקציב. אם בנק ישראל מוכן לממן אני מוכנה לבצע.
- **דניאל לוי- אוניברסיטת בר אילן:** האם יש כוונה לחשב ולפרסם גם מדדים לפי עשירוני, בדומה לחמישוני?
- **יואל פינקל- למ"ס :** זה אכן אפשרי, הבעיה היא שונויות.
- **דורון ויסברוד- יועץ השקעות :** אתם בונים היום משקלות לפי נתוני סקר הו"מ של שנתיים קודמות? אם אתם מגדילים את המדגם בצורה ניכרת מדוע להשתמש בשנתיים ולא בשנה אחת בלבד?
- **יואל פינקל-למ"ס :** זאת שאלה והצעה מצוינת, אנו צריכים לשקול זאת.

סעיף הדיור:

- **דורון דגול- בנק איגוד :** לגבי סעיף הדיור- לפי מה שהבנתי מדד שירותי דיור כולל רק דירות שכורות ולא דירות בבעלות, איך זה מודד בצורה טובה את מחירי הדירות בבעלות ואיך מודדים עליות וירידות ומעברים בין שכירות למכירה/קנייה. שאלתי השנייה האם מחירים ממוצעים של דירות לפני שנת 1995 זמינים באתר?
- **מרב יפתח-למ"ס :** דירות שהחליפו ידיים נמדדות תחת מדד מחירי דירות שמשמש מ-1999 כאינדיקטור ולא כחלק מהמדד. ישנן דירות שנקנות לצורך מגורים או לצורך השקעה. אנו משתמשים בעסקאות מס שבח. אין מקור שמרכז את המעברים בין שכירות לבעלות, אולי קובץ ארנונה. השיטה אליה עברנו בשנת 1999 עונה על השאלה: מה התמורה שאני מקבלת עבור דירה שרכשתי – מהי עלות השימוש בדירה. להגיד



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ד) Real Estate Appraisers Association in Israel

שהשיטה אומדת במדויק את מחירי הדירות קשה לומר, היו שנים בהם היו פערים בין מחירי הדירות למחירי שכירויות אך זאת כרגע השיטה הטובה ביותר שהומלצה הן ע"י OECD והן ע"י קרן המטבע הבינלאומית.

- **שגית כהן- בנק לאומי** : נתונים לגבי מחירי דירות ניתן למצוא החל משנת 1982 במאגר של בנק ישראל או ביחידה הנושאת של המדד.
- **יוסי שבת- משרד הבינוי והשיכון**: כמה שאלות לגבי סעיף הדיור, האם הנדגמים בסקר שכ"ד מצמידים את השכירות למדד?
- **מרב יפתח-למ"ס**: כמות הנדגמים בסקר שצמודים למדד הוא זניח ולא עובר את ה-5%. אחת לשנה אנו מעבירים למשרד השיכון ולבנר ישראל את הסטטיסטיקות של תנאי השכירות, נשמח להעביר גם את הנתונים לשנת 2012.
- **דורון ויסברוד- יועץ השקעות**: מדוע לא נלקחים לחישוב גם מחירים של נכסים שלא רק לצורכי מגורים אם הם קיימים בקובץ כרמן. מדוע אינכם אוספים מחירים של נכסים לצורכי מסחר. אלו נתונים חשובים ויעילים לשמאות הממשלתית.
- **יואל פינקל-למ"ס**: אנו לא מקבלים מקובץ כרמ"ן נתונים על נכסים שנחשבים למשרדים, אלא רק למגורים, כך הגדרנו לרשות המיסים לפי שנים רבות את אוכלוסיית המטרה של מדד מחירי דירות.
- **דורון ויסברוד- יועץ השקעות**: הנתונים קיימים וזה אינדיקטור מאוד חשוב. מדובר בנתון שחסר ברמת המאקרו.
- **יואל פינקל-למ"ס**: מדינת ישראל צריכה להחליט האם זה חשוב.
- **שגית כהן- בנק לאומי**: לגבי מדד שכר דירה- אם הבנתי נכון רב הנמדדים הם פיקס לאורך השנה, כי השינוי חל בהם רק כשיש חידוש, בכל שאר החודשים, הם משתנים בהתאם לתנאים או נותרים ללא שינוי. ראיתי שישנה מגמת עלייה במדד זה כאשר אין מתאם חיובי בין מדד שכר דירה לבין מדד החוזים המתחדשים? האם הם לא אמורים להראות את אותה מגמה?
- **מרב יפתח-למ"ס**: מדובר פה בשתי שיטות שונות: מדד לתצפית לעומת מחיר ממוצע לפי קלסטרים, מדידה חודשית לעומת מדידה דו חודשית נעה ואוכלוסייה גדולה יותר, למרות שמדובר באותו סקר.
- **יואל פינקל-למ"ס**: מדובר בתקופה אחרת, בשיטת מדידה אחרת ובמדגם אחר. אך יש צדק בדבריך כשנתפנה אנחנו נספק תשובות יותר מנומקות לפער.