

סקירת ענף הנדל"ן למגורים ינואר 2022

עיקרים

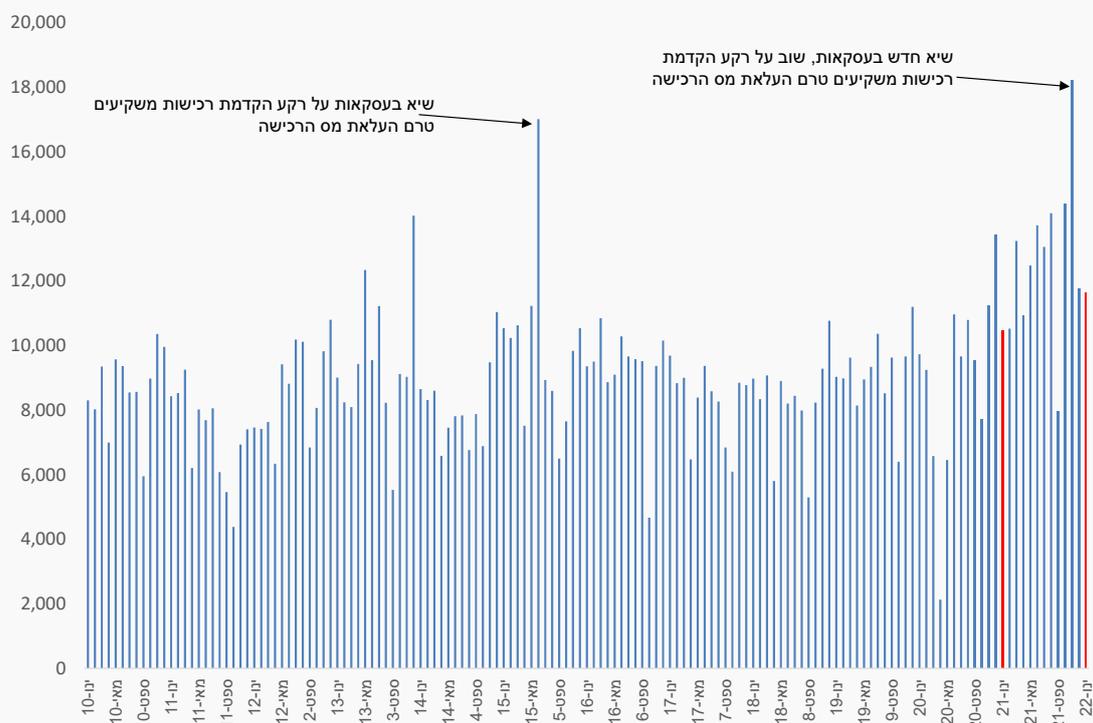
- בחודש ינואר נרכשו 11.6 אלף דירות, בדומה לרמה שנרשמה בחודש דצמבר האחרון. בניכוי המכירות במסגרת "מחיר למשתכן" עמד סך העסקאות בשוק החופשי על 10.1 אלף דירות, עליה מתונה של 2% בהשוואה לינואר אשתקד וירידה של 2% בהשוואה לחודש הקודם. גידול חד במכירות "מחיר למשתכן" בהשוואה לינואר אשתקד הביא לגידול של 11% בסך העסקאות.
- רכישות המשקיעים בחודש ינואר הסתכמו ב-1.5 אלף דירות בלבד, ירידה חדה של 32% בהשוואה לינואר אשתקד. בהשוואה לרמת השפל ברכישות המשקיעים בחודש הקודם גדלו רכישות אלו בשיעור של 23%, אולם במונחים כמותיים מדובר בגידול של פחות מ-300 דירות ברמה הארצית. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 13%, נמוך בשמונה נקודות אחוז בהשוואה לינואר אשתקד וגבוה בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לרמת השפל שנרשמה בדצמבר האחרון.
- ניתוח עוצמת הירידה ברכישות המשקיעים בחודשיים הראשונים לאחר העלאת מס הרכישה (דצמבר 2021 – ינואר 2022) מצביע על עוצמה דומה לזו שנרשמה בהעלאת המס הקודמת ביוני 2015, ובחלקו אף מצביע על ירידה חזקה יותר ברכישות אלו.
- מכירות המשקיעים בחודש ינואר הוסיפו לשמור על רמה גבוהה יחסית, של כ-2.5 אלף דירות, גידול של 13% בהשוואה לינואר אשתקד וגידול של 9% בהשוואה לחודש הקודם.
- מכירות הקבלנים בחודש ינואר הסתכמו ב-4.4 אלף דירות, גידול של 27% בהשוואה לינואר אשתקד, אולם גידול זה מתרכז אך ורק במכירות במסגרת "מחיר למשתכן", שזינקו ב-14.8%. כך, מכירות הקבלנים בשוק החופשי בלבד הסתכמו בחודש ינואר ב-2.8 אלף דירות, ללא שינוי לעומת ינואר אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם ירדו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-9%.
- ניתוח משך הזמן לקבלת הדירות החדשות שנרכשו בשוק החופשי מצביע על גידול ניכר בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר", זאת מאז אוגוסט אשתקד. נתונים אלו יש בהם כדי להסביר כיצד חרף הגידול החריג במכירות הקבלנים בשנת 2021 מלאי הדירות שנותרו למכירה בידי הקבלנים נותר ללא שינוי משמעותי. יתכן, בין היתר, כי ממצא זה משקף העדפה של הקבלנים למכירות "פריסייל", תוך "שמירת" הדירות שהוחל בבנייתן לתקופות בהן רמת הביקושים תהיה אולי נמוכה יותר.
- רכישות "דירה ראשונה" בחודש ינואר הסתכמו ב-5.7 אלף דירות, גידול של 32% בהשוואה לינואר אשתקד, אולם מחצית מגידול זה מוסבר ברכישות במסגרת "מחיר למשתכן". המחיר הממוצע לדירה שרכשו הזוגות הצעירים בשוק החופשי עמד על 1.7 מלש"ח, אולם זאת תוך שונות גבוהה בין האזורי המרכז לפרפריה. באזורי נתניה וירושלים נטו הזוגות הצעירים לרכוש דירות יקרות משמעותית בהשוואה לינואר אשתקד, ואילו באזורי המרכז והשפלה היו השינויים במחיר מתונים יחסית.

סקירת ענף הנדל"ן למגורים ינואר 2022

בחודש ינואר נרכשו 11.6 אלף דירות, בדומה לרמה שנרשמה בחודש דצמבר האחרון. בהשוואה לינואר אשתקד, שעמד בצל החמרת ההגבלות במהלך הסגר השלישי, זהו גידול של 11%, אשר מתרכז רובו ככולו במכירת דירות במסגרת "מחיר למשתכן". כך, בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בחודש ינואר האחרון ב-10.1 אלף דירות, עליה מתונה של 2% בלבד בהשוואה לינואר אשתקד. בהשוואה לחודש דצמבר האחרון ירד מספר העסקאות בשוק החופשי בשיעור של 2%.

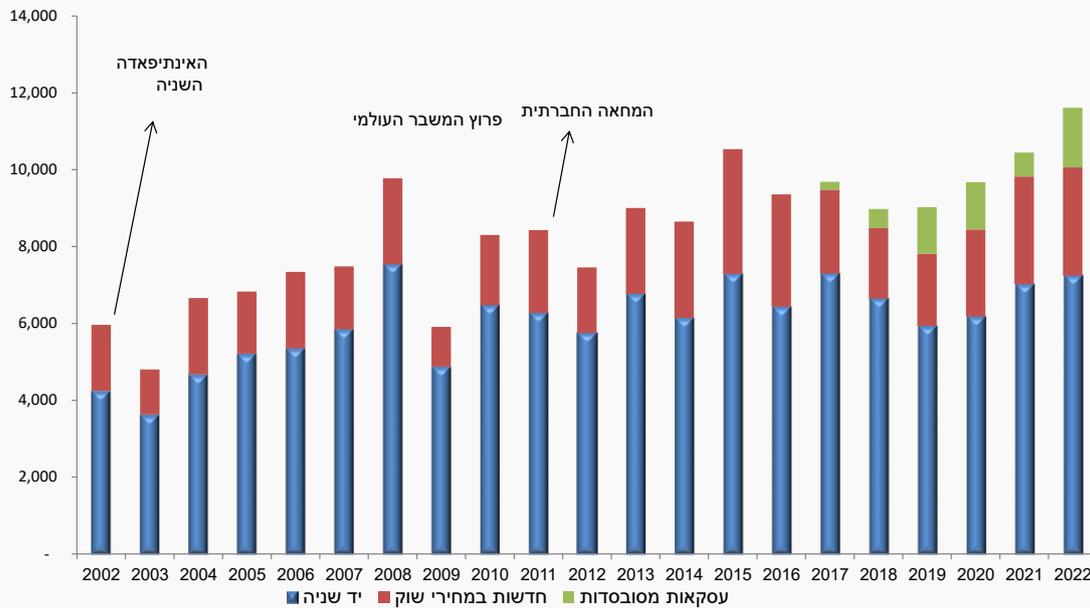
בהשוואה היסטורית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי ינואר, מדורג ינואר 22 במקום השני, כאשר מקדים אותו רק חודש ינואר 2015. עם זאת, רמת העסקאות בשוק החופשי בינואר האחרון אינה גבוהה משמעותית למשל מזו שנרשמה בחודש המקביל לפני 14 שנה, כאשר ניתן היה לצפות לאור גידול האוכלוסיה באותה תקופה לרמה גבוהה יותר של עסקאות בינואר השנה. יש בכך כדי לרמז כי חרף דירוגו הגבוה יחסית של חודש ינואר במכירות בשוק החופשי בהשוואה היסטורית לחודש ינואר הקודמים, לא מדובר ברמה חריגה בגובהה (ראה/י תרשים 2).

תרשים 1: סה"כ עסקאות יד שניה וחדשות (כולל "מחיר למשתכן")



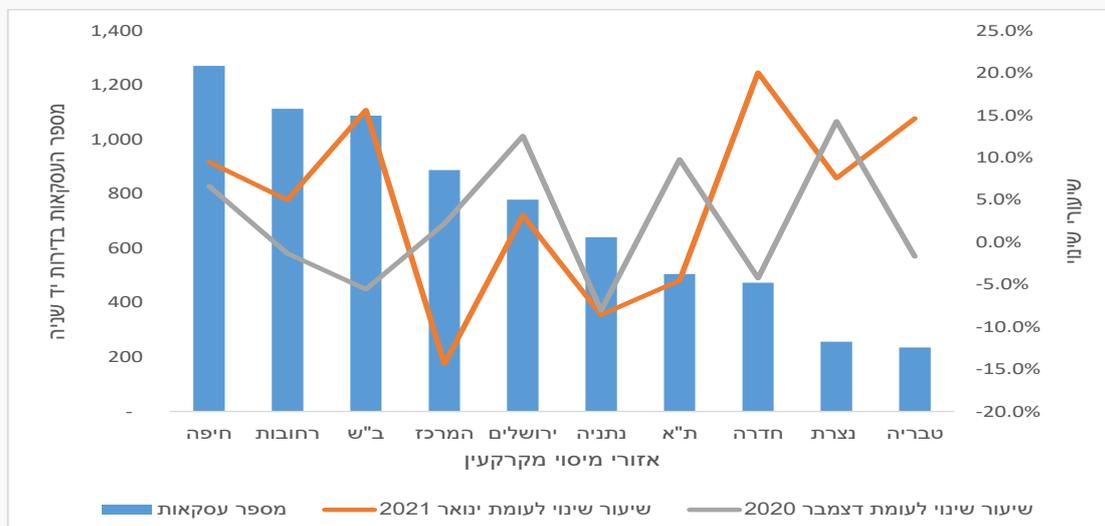
סקירת ענף הנדל"ן למגורים ינואר 2022

תרשים 2: מספר העסקאות בחודשי ינואר, 2022-2002



סך העסקאות בדירות יד שניה בחודש ינואר עמד על 7.2 אלף דירות, גידול של 3% בהשוואה לינואר אשתקד וללא שינוי מהותי בהשוואה לחודש הקודם. בפילוח גיאוגרפי נמצאה שונות בשיעורי השינוי, כאשר אזור המרכז בולט דווקא בירידה חדה של 14% במספר העסקאות בדירות יד שניה בהשוואה לינואר אשתקד. באזורי נתניה ות"א נרשמו גם כן ירידות, בשיעורים של 9%-5% בהתאמה. מנגד, בולטים אזורי הפריפריה בעליה משמעותית במספר העסקאות בדירות יד שניה, בפרט אזורי חדרה וב"ש, עם שיעורי גידול של 20%-16%, בהתאמה. יש לציין כי שני אזורים אלו גם הובילו את הגידול בעסקאות יד שניה בשנת 2021.

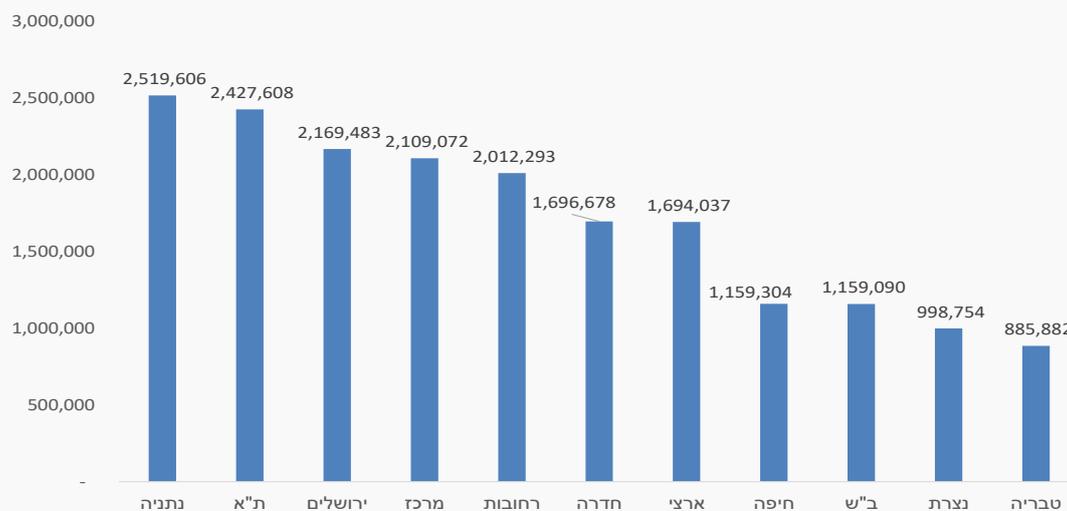
תרשים 3: עסקאות יד שניה ינואר 2022 – מספר עסקאות ושיעורי שינוי לפי אזורי מיסוי מקרקעין



סקירת ענף הנדל"ן למגורים ינואר 2022

בתרשים 4 מוצגים מחירי הדירות הממוצעים בעסקאות יד שניה שהתבצעו בחודש ינואר האחרון, לפי אזורי מיסוי מקרקעין. מהתרשים בולטת בין היתר העובדה לפיה בכל חמשת אזורי מיסוי מקרקעין המוגדרים כ"אזורי ביקוש" גבוהה מחירה הממוצע של דירה יד שניה משני מלש"ח. מנגד, באזורי הפריפריה הצפונית נמוך מחירה של דירה יד שניה מ-1 מלש"ח.

תרשים 4: מחיר ממוצע לדירה יד שניה, ינואר 22, לפי אזורי מיסוי מקרקעין



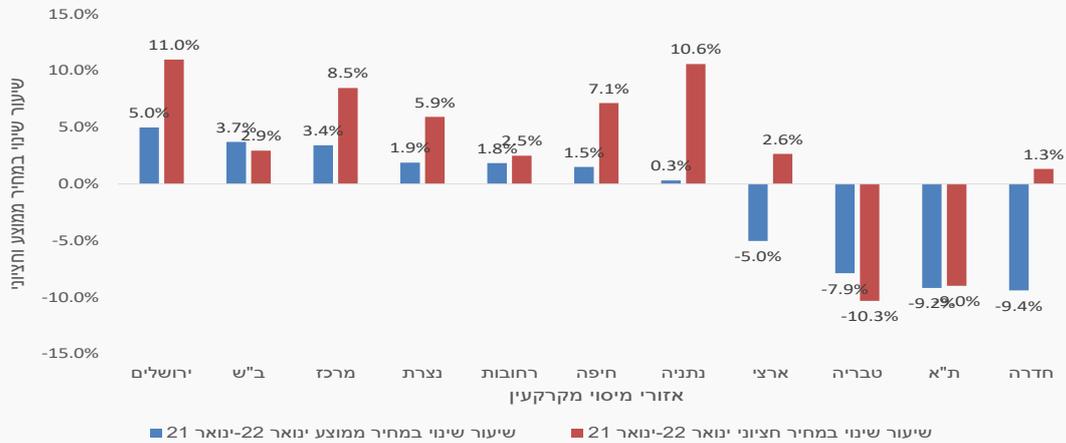
כאשר בוחנים את השינוי במחירי דירות יד שניה בעסקאות שבוצעו בינואר האחרון בהשוואה למקביל לו אשתקד נמצא כי שיעורי השינוי במחיר הממוצע נעים בין עליה של 5% באזור ירושלים לירידה של 9% באזור חדרה. בניתוח שינוי המחיר החציוני נעים שיעורי השינוי בטווח רחב אף יותר- בין עליה של 11% במחיר החציוני בדירה יד שניה שנמכרה באזור ירושלים לירידה של 10% במחיר זה באזור טבריה. יודגש כי שיעורי שינוי אלו עשויים להיות מושפעים משינויים ב"איכות" הדירות הנמכרות.¹ העובדה לפיה מדד מחירי הדירות של הלמ"ס רשם באותה תקופה עליה של 13%, משמעותה ש"איכות" הדירות שנרכשו בינואר השנה פחותה מזו שנרשמה בינואר אשתקד, כאשר במספר אזורים, ביניהם ת"א ורחובות, שיעורי השינוי במחיר הממוצע והחציוני לדירות יד שניה מפגרים משמעותית ביחס למדד הלמ"ס (דהיינו, באזורים אלו "איכות" דירות יד שניה שנרכשו בינואר 22 היתה לכאורה פחותה משמעותית בהשוואה לינואר אשתקד). ככל שכך הם פני הדברים, עומדים הם בסתירה להנחה הרווחת לפיה טעמי משקי הבית בתקופת הקורונה השתנו לטובת דירות מרווחות ואיכותיות יותר.

¹ שינוי ברור בתמהיל הדירות חל ל"טובת" דירות בפריפריה, כפי שצוין לעיל, עובדה שהיתה בה כדי להטות כלפי מטה את השינוי במחיר הממוצע והמחיר החציוני ברמה הארצית.



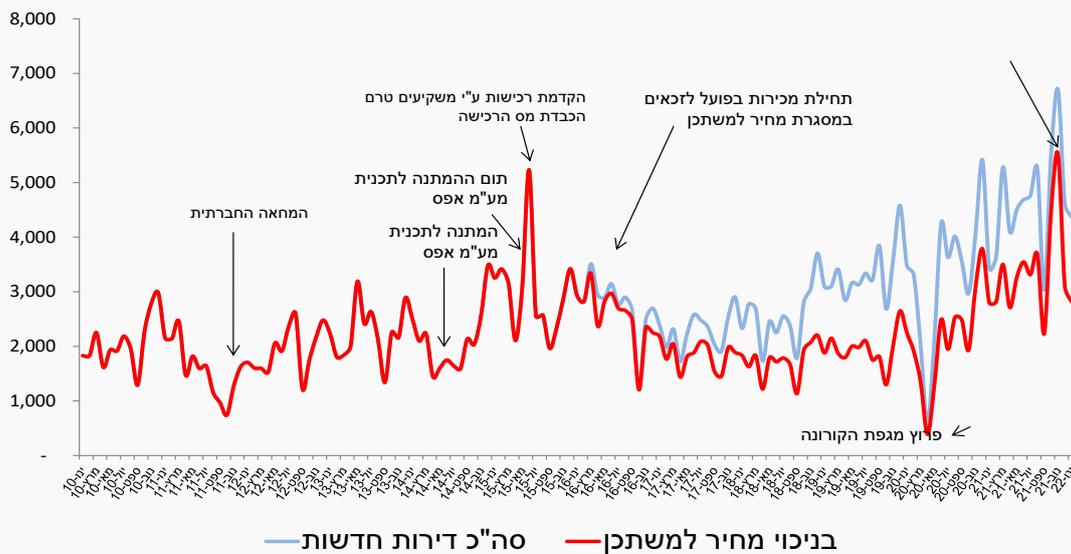
סקירת ענף הנדל"ן למגורים ינואר 2022

תרשים 5: דירות יד שניה – שיעורי שינוי במחיר ממוצע ומחיר חציוני, ינואר 22- ינואר 21



מכירות הקבלנים² בחודש ינואר הסתכמו ב-4.4 אלף דירות, מזה 1.5 אלף נמכרו במסגרת "מחיר למשתכן". בהשוואה לינואר אשתקד נרשם גידול של 27% במכירות הקבלנים, אולם בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי נותרו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ללא שינוי בהשוואה לינואר אשתקד. דהיינו כל הגידול במכירות הקבלנים בינואר האחרון מتركז בפרויקטים של "מחיר למשתכן", כאשר אלו רשמו זינוק של 148%. בהשוואה לחודש דצמבר האחרון ירדו מכירות הקבלנים (כולל מחיר למשתכן) בחודש ינואר ב-5%, כאשר בשוק החופשי בלבד מגיע שיעור הירידה ל-9%.

תרשים 6: מכירת דירות חדשות

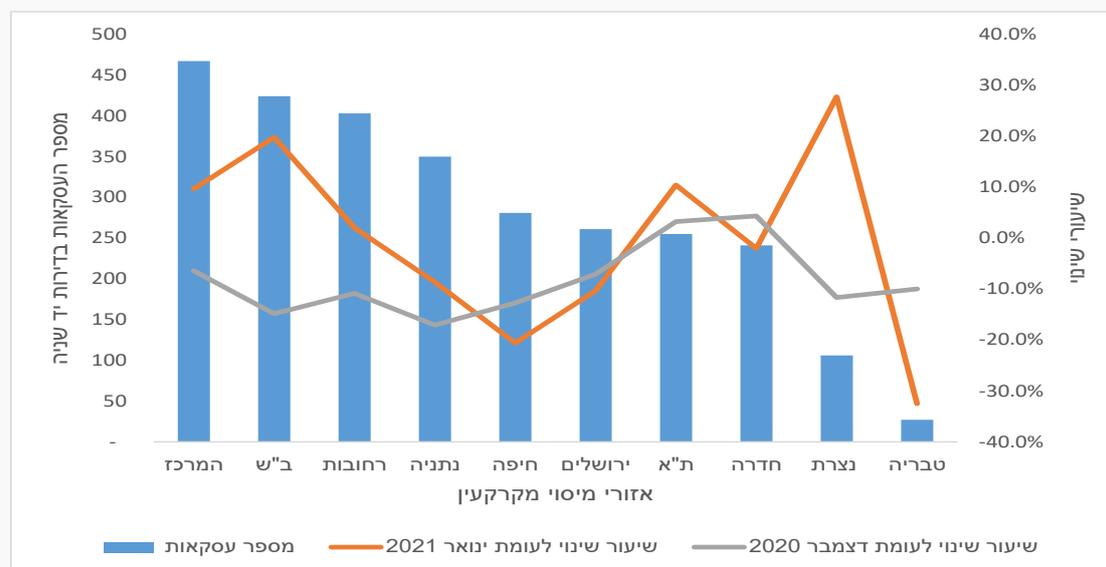


² נדגיש כי נתונים אלו, בשונה מאלו המתפרסמים ע"י הלמ"ס (המתבססים על סקר הנערך בקרב קבלנים), מתבססים על דיווחי הקבלנים לרשות המסים. במכירות אלו אין אנו כוללים קבוצות רכישה ו/או בניה עצמית. עם זאת, מכירות אלו כוללות מכירה "על הנייר", גם אם לא ניתן עדיין היתר בניה.

סקירת ענף הנדל"ן למגורים ינואר 2022

בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש ינואר נמצא כי במחצית מהאזורים נרשמה ירידה במכירות אלו בהשוואה לינואר אשתקד, כאשר בולט במיוחד אזור חיפה עם ירידה של 21%. מנגד בולט אזור ב"ש עם עליה של 20% במכירות הקבלנים בשוק החופשי. האזור היחידי בו נרשם גידול במכירת דירות חדשות בשוק החופשי הן בהשוואה לינואר אשתקד והן בהשוואה לחודש הקודם הינו אזור ת"א, בו נמכרו 255 דירות חדשות. יש לציין כי בניית רמות המחירים בפרויקטים אלו באזור ת"א בולט גידול בחלקן של דירות היוקרה. כך, בעוד שבשנת 2021 עמד חלקן של הדירות החדשות שנמכרו בשווי של עשרה מלש"ח ומעלה על 4.2% מסך הדירות החדשות שנמכרו באזור ת"א, הגיע משקלן בחודש ינואר האחרון ל-5.8%.

תרשים 7: מכירת דירות חדשות בשוק החופשי, ינואר 2021 – מספר עסקאות ושיעורי שינוי לפי אזורי מיסוי מקרקעין

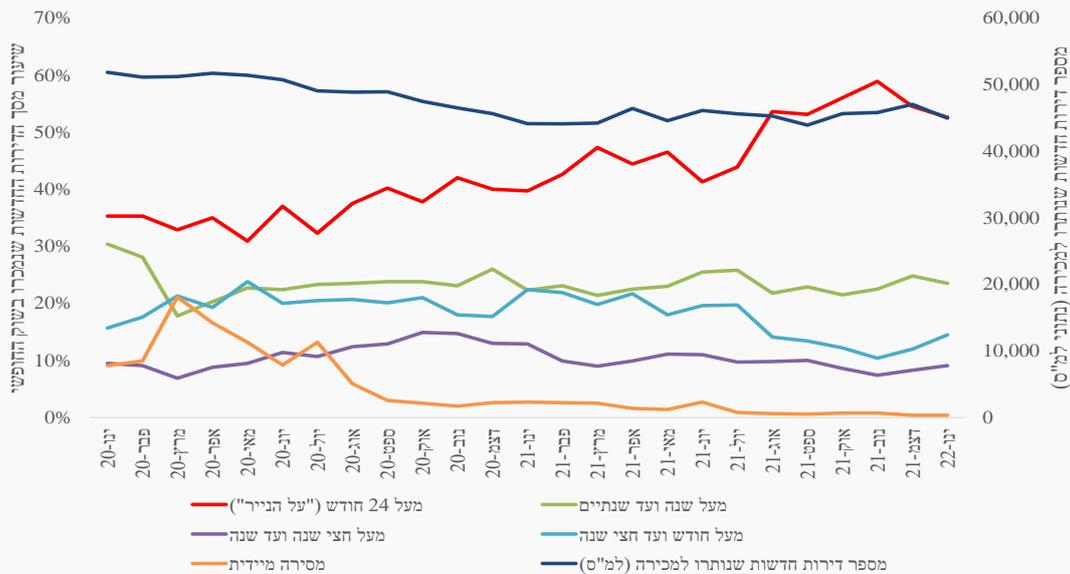


בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה (ביחס למועד החתימה על החוזה) נמצא כי בחודש ינואר האחרון למעלה ממחצית (53%) הדירות החדשות שמכרו הקבלנים היו עם פרק זמן הגבוה משנתיים, כאשר המשמעות היא כי מרבית דירות אלו נמכרו "על הנייר". בהשוואה לינואר אשתקד זהו זינוק של 13 נקודות אחוז. יש לציין כי מאז אוגוסט אשתקד ניכרת עליה משמעותית בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר", אשר לשיאה הגיעה בחודש נובמבר האחרון (ראה תרשים 8), כאשר סביר להניח כי תרם לאותו שיא הגידול החד ברכישות המשקיעים באותו חודש, טרם העלאת מס הרכישה. נתונים אלו יש בהם כדי להסביר כיצד חרף הגידול החרג במכירות הקבלנים בשנת 2021 (בשוק החופשי ובכלל) מלאי הדירות שנותרו למכירה בידי הקבלנים, כפי שמפורסם ע"י הלמ"ס נותר ללא שינוי משמעותי. אין בידנו די נתונים כדי לקבוע האם הגידול החד במשקל הדירות שנמכרו "על הנייר" משקף העדפה של הרוכשים (הנהנים ממחירי "פריסייל", תמורת המתנה ארוכה יותר לקבלת הדירה, והסיכון הכרוך בכך), או של הקבלנים, תוך

סקירת ענף הנדל"ן למגורים ינואר 2022

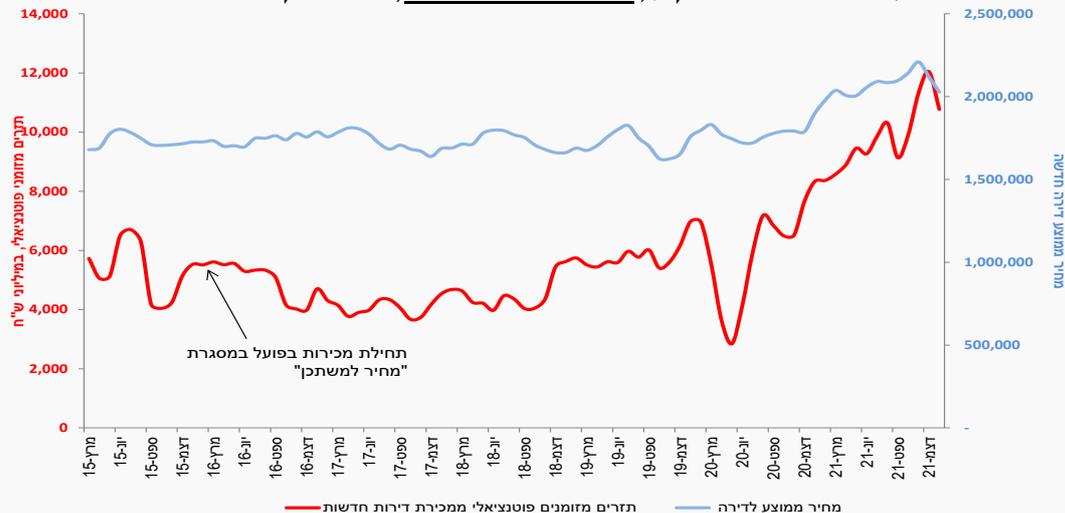
ניצול הביקוש הגבוה לדירות ל"שמירת" הדירות שהוחל בבנייתן לתקופות בהן רמת הביקושים תהיה אולי נמוכה יותר.

תרשים 8: דירות חדשות שנתרו למכירה והתפלגות משך הזמן בין מועד החתימה על החוזה לקבלת הדירה בדירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי, ינואר 2020 - ינואר 2022



תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים ממכירת דירות חדשות (כולל "מחיר למשתכן") בחודש ינואר עמד על 8.6 מיליארד ₪, גידול ריאלי של 16% בהשוואה לינואר אשתקד. חמישית מתזרים המזומנים של הקבלנים בחודש ינואר האחרון נבע ממכירות במסגרת "מחיר למשתכן", זאת לעומת שיעור של 12% בלבד מתזרים זה בינואר אשתקד. דהיינו, מחצית משיעור הגידול בתזרים המזומנים של הקבלנים בחודש ינואר האחרון נובע ממכירות במסגרת "מחיר למשתכן".

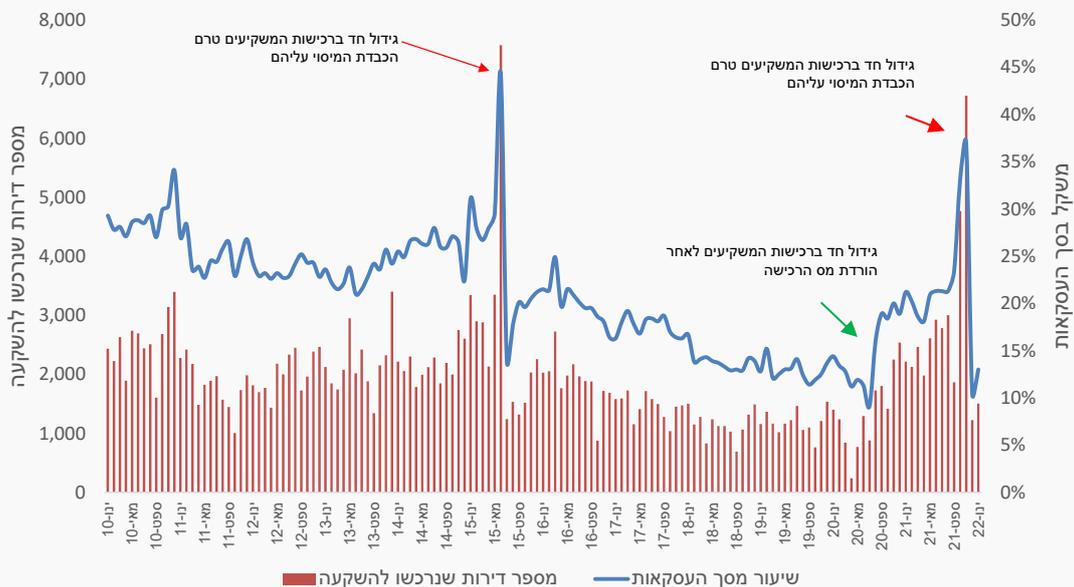
תרשים 9: תזרים מזומנים פוטנציאלי ממכירת דירות חדשות ומחיר ממוצע לדירה חדשה (כולל "מחיר למשתכן"), ממוצע נע תלת חודשי, מחירים קבועים



סקירת ענף הנדל"ן למגורים ינואר 2022

רכישות המשקיעים³ בחודש ינואר הסתכמו ב-1.5 אלף דירות, ירידה חדה של 32% בהשוואה לינואר אשתקד. בהשוואה לרמת השפל ברכישות המשקיעים בחודש הקודם, החודש הראשון לאחר העלאת מס הרכישה, גדלו רכישות המשקיעים בשיעור של 23%, אולם במונחים כמותיים מדובר בגידול של פחות מ-300 דירות ברמה הארצית. יש לציין כי כעשרה אחוזים מרכישת דירות להשקעה בחודש ינואר נעשתה ע"י קרנות ריי"ט ו/או חברות הרוכשות מקבצי דיור להשכרה. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 13%, נמוך בשמונה נקודות אחוז בהשוואה לינואר אשתקד וגבוה בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לרמת השפל שנרשמה בדצמבר האחרון.

תרשים 10: סך דירות שנרכשו להשקעה ושיעורם מסך העסקאות, ינואר 2010-ינואר 2022



השינוי ברכישות המשקיעים בחודשיים הראשונים לאחר העלאת מס הרכישה עליהם דומה לתגובתם להעלאת המס בפעם הקודמת שבוצעה בסוף יוני 2015⁴ ובחלקה אף בעוצמת ירידה גבוהה יותר (תרשים 11). משמע, העליה שנרשמה ברכישות המשקיעים בחודש ינואר האחרון בהשוואה לחודש הקודם אין בה כדי לאותת על גידול מחודש ברכישות המשקיעים, אלא היא מוסברת בהקדמת חלק מהרכישות שתוכננו להתבצע בחודש דצמבר, לחודש נובמבר, טרם העלאת מס הרכישה.

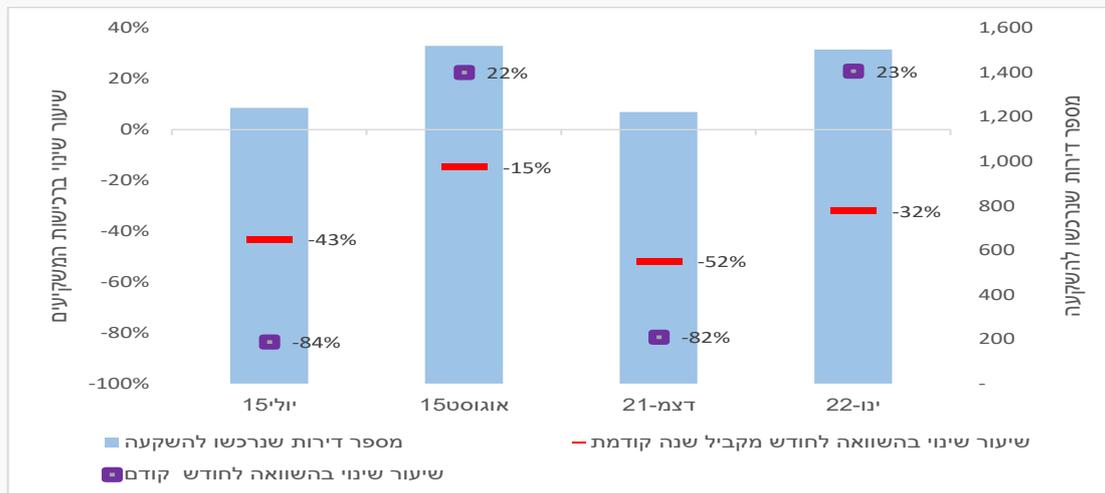
³ נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות ריי"ט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.

⁴ העלאת המס בסוף נובמבר האחרון החזירה את שיעורי מס הרכישה על המשקיעים לרמתם מאז סוף יוני 2015 ועד לפחתת המס שבוצעה בסוף יולי 2020



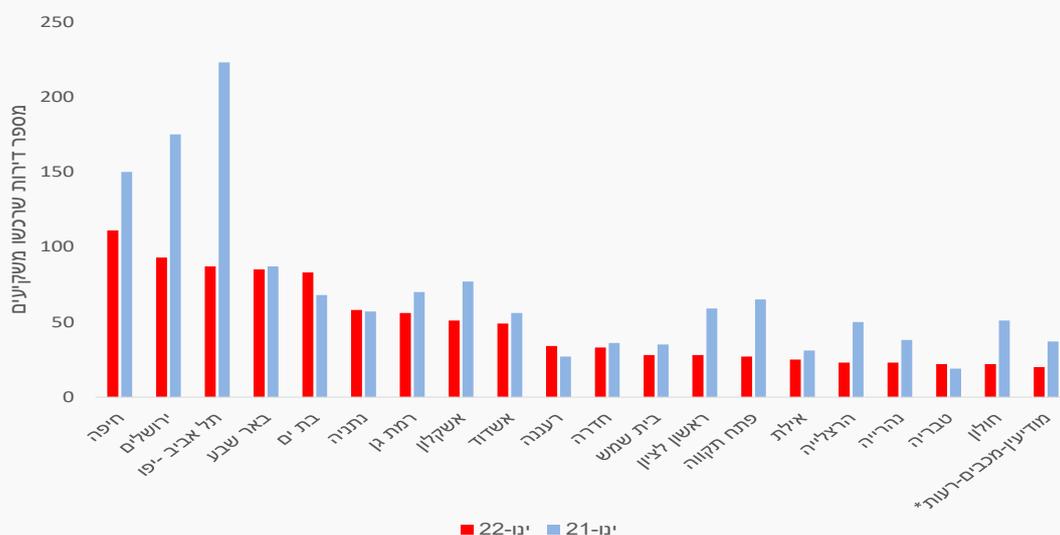
סקירת ענף הנדל"ן למגורים ינואר 2022

תרשים 11: השינוי ברכישות המשקיעים בחודשיים הראשונים לאחר העלאת מס הרכישה השוואה בין העלאת המס בסוף נובמבר 2021 לבין אותה העלאה בסוף יוני 2015



בפילוח רכישות המשקיעים לפי אזורי מיסוי מקרקעין נמצא כי הירידה החדה ברכישות המשקיעים בהשוואה לינואר אשתקד הקיפה את כל האזורים (למעט אזור טבריה שרשם ירידה מתונה), כאשר היא בולטת במיוחד באזורי ירושלים, ת"א והמרכז, עם שיעורי ירידה של מעל 40%. בפילוח לפי ערים נמצא כי מי שהובילה רכישות אלו בחודש ינואר, באופן חריג, היתה חיפה, בה רכשו המשקיעים 111 דירות להשקעה. עם זאת, גם בעיר זו נרשמה ירידה ברכישות אלו בהשוואה לינואר אשתקד. בתרשים 12 מוצגות עשרים הערים המובילות ברכישות המשקיעים בחודש ינואר, תוך השוואה לינואר אשתקד. מבין עשרים ערים אלו רק בשלוש ערים, בת ים, רעננה וטבריה נרשם גידול ברכישות המשקיעים בהשוואה לינואר אשתקד.

תרשים 12: עשרים הערים המובילות ברכישות המשקיעים בינואר 2022





סקירת ענף הנדל"ן למגורים ינואר 2022

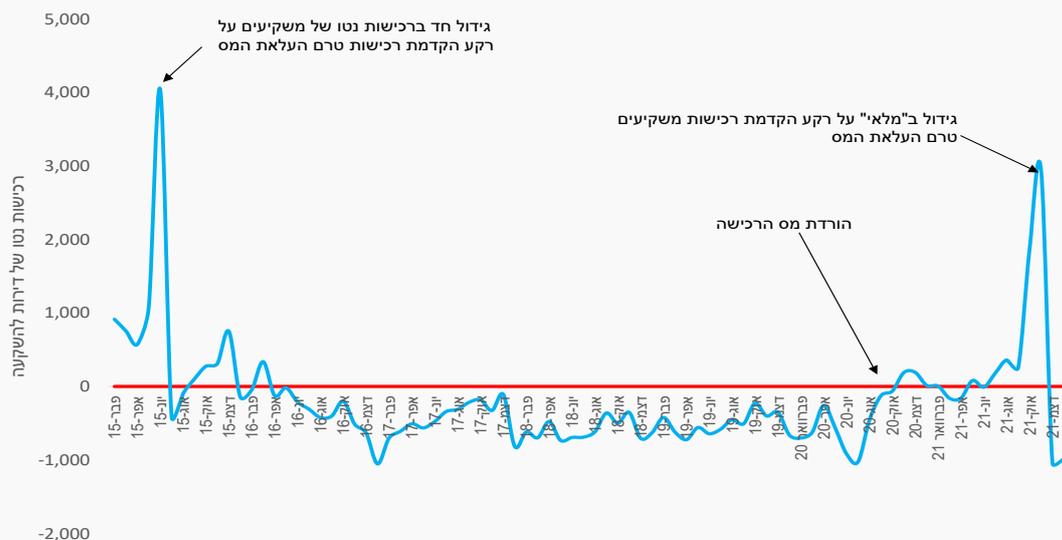
בפילוח רכישות המשקיעים בינואר האחרון נמצא כי 72% מהם מחזיקים בבעלותם עוד דירה אחת (טרם הרכישה הנוכחית⁵). קצת פחות מרבע מהם (23%) כבר היו בבעלותם שתי דירות (דירת המגורים ודירה נוספת). 3.3% החזיקו בבעלותם שלוש דירות וקצת פחות מ-2% החזיקו בבעלותם ארבע דירות.

מכירות המשקיעים בחודש ינואר הסתכמו ב-2.5 אלף דירות, גידול של 13% בהשוואה לינואר אשתקד. זהו שיעור גידול גבוה מזה שנרשם בסך מכירת דירות יד שניה (כפי שצויין, אלו עלו ב-3% בהשוואה לינואר אשתקד), כאשר הגידול במכירות המשקיעים גבוה מזה של משפרי הדיור (זאת מבלי שהשתנה משמעותית שיעור רוכשי "דירה בהמתנה"⁶). על רקע נתונים אלו נציין כי ביטוי נוסף לגידול זה במכירות המשקיעים ניתן למצוא בנתוני גביית מס שבח, המוסיפים לרשום קצב גידול משמעותי (בניגוד להתמתנות בקצב הגידול במס רכישה).

הירידה החדה ברכישות המשקיעים, והגידול במכירות המשקיעים הביאו לירידה ב"מלאי" הדירות בידי משקיעים, כאשר במהלך ינואר נגרעו מ"מלאי" זה כאלף דירות, בהמשך לירידה דומה שנרשמה בחודש דצמבר, לאחר העלאת מס הרכישה. בהקשר זה נציין כי בתקופה שלאחר הפחתת מס הרכישה בסוף יולי 2020 ועד להעלאת המס בסוף נובמבר 2021 התווספו ל"מלאי" הדירות בידי משקיעים כחמשת אלפי דירות.

תרשים 13: משקיעים, רכישות נטו (רכישות בניכוי מכירות משקיעים)

ינואר 2015 – ינואר 2022



⁵ נציין כי לא נכללים בחישוב זה דירות שהתקבלו בירושה.

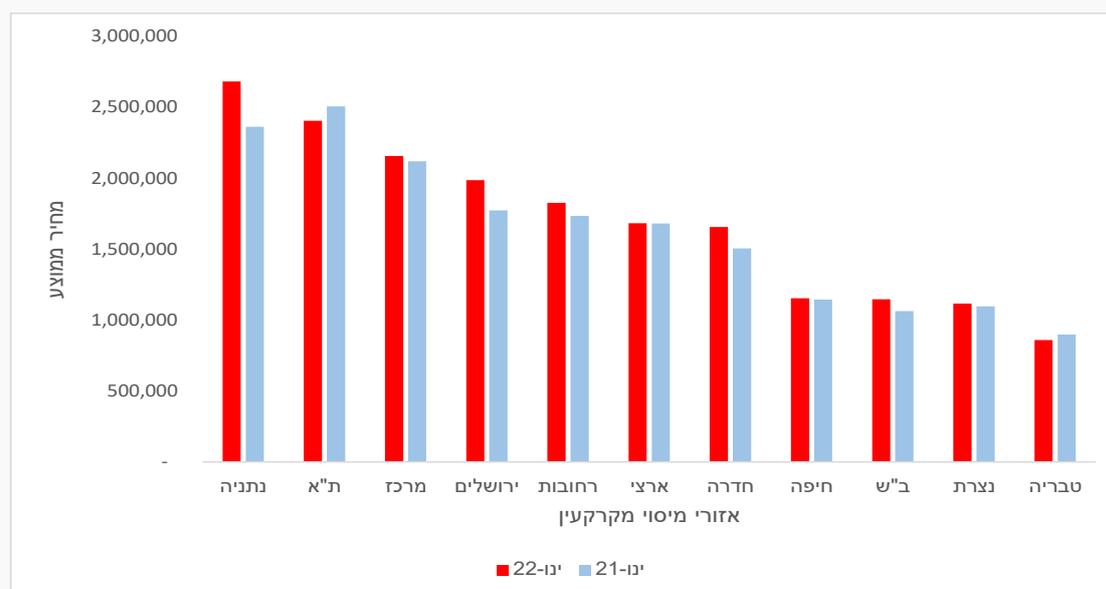
⁶ המשמעות היא שהגידול הגבוה יותר במכירות המשקיעים בהשוואה למשפרי הדיור אינו בגלל שמשפרי הדיור מעדיפים שלא למהר ולמכור את דירתם הקודמת, שכן "מלאי" הדירות בהמתנה נותר ללא שינוי משמעותי.

סקירת ענף הנדל"ן למגורים ינואר 2022

רכישות הזוגות הצעירים⁷ בחודש ינואר הסתכמו ב-5.7 אלף דירות, גידול של 32% בהשוואה לינואר אשתקד, אולם מחצית מגידול זה מוסבר ברכישות במסגרת "מחיר למשתכן". כך, בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות הזוגות הצעירים בחודש ינואר ב-4.2 אלף דירות, גידול של 15% בהשוואה לינואר אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם ירדו רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי ב-0.8%. בפילוח גיאוגרפי בולט במיוחד אזור ת"א, עם גידול חריג של 61% ברכישות הזוגות הצעירים בהשוואה לינואר אשתקד. מנגד באזורי ירושלים ונתניה נרשמה ירידה שבין 6%-7% ברכישות אלו, כאשר באזור המרכז נרשם שיעור גידול מתון של 2%.

בניתוח רמות המחירים של הדירות שרכשו הזוגות הצעירים בינואר השנה נמצא כי ברמה הארצית עמד המחיר הממוצע על 1.7 מלש"ח, אולם זאת תוך שונות גבוהה בין האזורים השונים. האזור היקר ביותר ברכישות הזוגות הצעירים היה אזור נתניה, עם מחיר ממוצע של 2.7 מלש"ח, גבוה אף מזה שרכשו הזוגות הצעירים באזור ת"א (תרשים 14) מנגד, באזורי הפריפריה נע מחיר זה סביב 1.1 מלש"ח. בהשוואה לינואר אשתקד נמצא כי באזורי נתניה, ירושלים וחדרה נרשמה עליה בשיעורים שבין 10%-14% במחירים אלו (אשר בחלקם עשויים להיות מוסברים בשינוי ב"איכות" הדירות), כאשר מנגד באזור המרכז נרשמה עליה של 2% בלבד (גם כן עשויה להיות מוסברת בחלקה שינוי באיכות הדירות הנרכשות). בממוצע ארצי נותר ללא שינוי מחירה הממוצע של דירה שרכשו הזוגות הצעירים בשוק החופשי, זאת בין היתר בשל גידול במשקלם של האזורים הזולים יותר ברכישות אלו.

תרשים 14: רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי (חדשות+יד שניה) – מחיר ממוצע, ינואר 22 לעומת ינואר 21

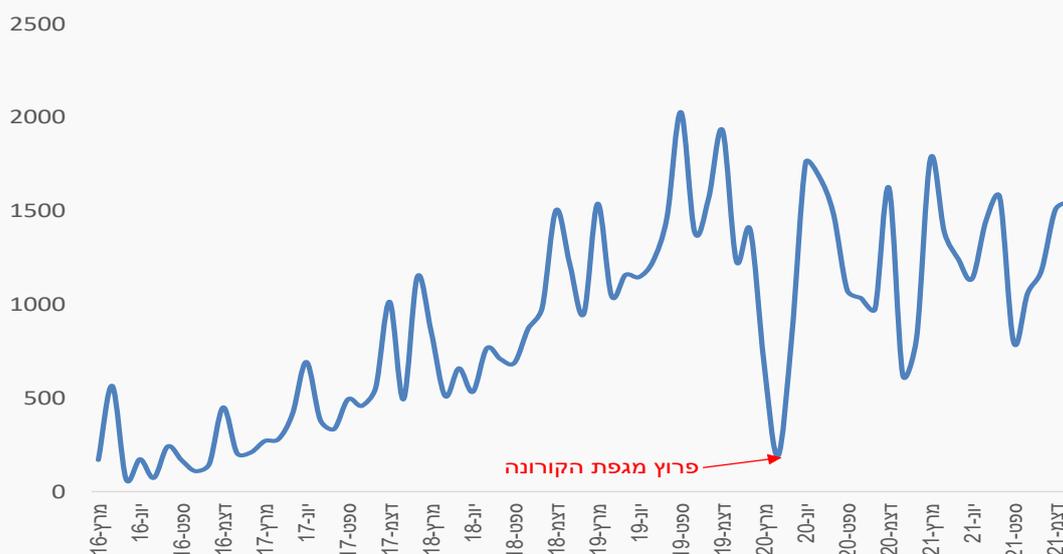


⁷ הכוונה למי שעבורם זוהי דירתם הראשונה

סקירת ענף הנדל"ן למגורים ינואר 2022

סך הרכישות בסבסוד ממשלתי (מרביתן במסגרת תכנית "מחיר למשתכן") בחודש ינואר עמד על 1.5 אלף דירות, גידול של 148% בהשוואה לינואר אשתקד ודומה לרמה שנרשמה בחודש דצמבר האחרון. אזור רחובות (בעיקר באר-יעקב) ריכז 38% מסך מכירות אלו. כ-16% מהדירות נמכרו באזור ב"ש ושיעור דומה באזור ירושלים. לראשונה התבצעו מכירות משמעותיות במעלה אדומים. ניתוח רמות השכר של משקי הבית שרכשו דירה בפרויקט זה עמד על 20.4 אלף ₪, ברוטו למשק בית, כאשר השכר החציוני היה מעט נמוך יותר ועמד על 19.6 אלף ₪. המחיר הממוצע לדירה עמד על 1.27 מלש"ח. על רקע נתון זה נציין כי המחיר הממוצע לדירה חדשה שרכשו זוגות צעירים בשוק החופשי בשנת 2021 עמד על 2.2 מלש"ח, אם כי מספר הרכישות היה מצומצם למדי. בהכללת דירות יד שניה שנרכשו ע"י זוגות צעירים אשתקד בישוב זה עמד המחיר הממוצע על 1.7 מלש"ח.

תרשים 15 : מספר דירות שנרכשו במחיר למשתכן 2016-2022



רכישות משפרי הדיור בחודש ינואר הסתכמו ב-4.4 אלף דירות, גידול של 10% בהשוואה לינואר אשתקד. בהשוואה לדצמבר האחרון ירדו רכישות אלו בשיעור של 2%. בפילוח גיאוגרפי בולט אזור ירושלים עם גידול של 30% בהשוואה לינואר אשתקד וגידול של 17% בהשוואה לחודש הקודם. מנגד, ירידה משמעותית ברכישות משפרי הדיור נרשמה באזור ת"א (ירידה של 17% בהשוואה לינואר אשתקד וירידה של 19% בהשוואה לחודש הקודם).

מספר "חודשי המדף" של הדירות הנמכרות ע"י משפרי הדיור, שהקדימו לרכוש דירה טרם שמכרו את דירתם הקודמת (רוכשי "דירה בהמתנה") עמד בחודש ינואר על 35 חודשים, בדומה לחודש הקודם אולם פרק זמן ארוך בשמונה חודשים בהשוואה לינואר אשתקד. בהקשר זה נזכיר כי על רקע מגפת הקורונה הוארך משמעותית משך הזמן הניתן לרוכשי "דירה בהמתנה" למכור את דירתם הקודמת מבלי שיחויבו במס כבעלי "דירה נוספת". סביר להניח כי ארכה זו "תרמה"

סקירת ענף הנדל"ן למגורים ינואר 2022

להתארכות הממושכת בפרק הזמן בו עומדות "על המדף" דירותיהם של מי שרכשו דירה וטרם מכרו את דירתם הקודמת. העובדה לפיה החל מתחילת יולי 2021 פג תוקפה של הוראת השעה ממאי 2016 (אשר קיצרה את משך הזמן למכירת הדירה, מ-24 חודש ממועד רכישת הדירה החדשה ל-18 חודש בלבד) יש בה כדי ל"תמוך" בהתארכות נוספת במשך הזמן בו משפרי דיור מחזיקים בדירתם הישנה, תוך שהם נהנים מעליית מחירה.

על רקע העובדה שהוארך משמעותית פרק הזמן הניתן לרוכשי "דירה בהמתנה" למכור את דירתם הקודמת, כאשר במקרים מסוימים עשויה תקופה זו להתארך ב-15 חודשים נוספים על אלו המוקנים להם בחוק, כמו גם העובדה לפיה חל גידול בשיעור מי שרוכשים דירה "על הנייר"⁸, אלו עשויים להביא להטיה כלפי מעלה של מספר החודשים למכירת דירה ע"י רוכשי "דירה בהמתנה". לפיכך ערכנו ניתוח נוסף, המנטרל מי שרכשו "דירה על הנייר", כאשר תאריך המסירה המיועד הינו לאחר תאריך המכירה של הדירה הנוכחית. כמו-כן הגבלנו את תקופת חודשי המדף ל-42 חודשים.

בתרשים 16 מוצגים ממצאיו של ניתוח זה. נציין כי ניתוח זה מוגבל לשנים 2020 ואילך, שכן המשתנה של תאריך המסירה הצפוי לקבלת החזקה על הדירה קיים בקבצי העסקאות רק החל מ-2016.⁹ הממצאים מלמדים כי מספר חודשי המדף הממוצע בקרב משפרי דיור אלו נמוך משמעותית מאשר בקרב כלל רוכשי "דירה בהמתנה", וזאת לא רק מאחר והגבלנו את מספר חודשי המדף ל-42 חודש, אלא בשל העובדה לפיה רמת השכר למשק בית של מי שרכשו דירה חדשה "על הנייר" הינה גבוהה יותר מזו של משפרי דיור שרכשו דירה יד שניה, לפיכך הם תלויים במידה פחותה במימון העסקה החדשה ממכירת דירתם הנוכחית. בניתוח השינוי בפרק הזמן למכירת הדירה נמצא גם בניתוח זה כי תקופת המכירה התארכה, אולם באופן מתון משמעותית. כך, בממוצע נדרשו לאותם רוכשים 17 חודשים למכירת דירתם הקודמת, פרק זמן האורך בחודש וחצי לעומת ינואר אשתקד. מעניין לציין כי בניתוח זה בולט גידול משמעותי בחודשי המדף בדירות שנמכרו באוקטובר-נובמבר האחרונים, כאשר אלו הגיעו לשיא של 18.1 חודש בממוצע. סביר להניח כי תרם לכך הגידול החד ברכישות המשקיעים באותם חודשיים, טרם העלאת מס הרכישה עליהם. משמע, הגידול החד בביקוש לדירות ע"י משקיעים הביא ל"שחרור" דירות של משפרי דיור שהמתינו זמן ממושך יחסית למכירת הדירה. לא מן הנמנע כי בכך מגלמים משפרי דיור אלו את ציפיותיהם ביחס למחירי הדירות לאחר העלאת המס.

⁸ לגבי רוכשים אלו התקופה למכירת הדירה הנוכחית שלהם הינה ארוכה יותר מרוכשי דירה יד שניה או מי שרוכשים דירה שהושלמה בנייתה (עד 12 חודשים מקבלת החזקה על הדירה החדשה).

⁹ מאחר ואנו מאפשרים תקופת "חודשי מדף" של עד 42 חודש, רק לגבי עסקאות משנת 2020 ואילך יהיה בידנו מידע 42 חודשים אחורה לגבי המועד הצפוי לקבלת חזקה על אותה דירה.



סקירת ענף הנדל"ן למגורים ינואר 2022

תרשים 16: רוכשי "דירה בהמתנה" שרכשו דירה יד שניה (או חדשה לא "על הנייר"), מספר החודשים בהם עמדה דירתם על המדף עד שנמכרה

