משרד האוצר
Ministry of Finance

אגף
הכלכלנית הראשית



סקירת ענף הנדל"ן למגורים

יוני 2022

אוגוסט 2022

אגף הכלכלנית הראשית
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר

עיקרים

- בחודש יוני נמשכה מגמת הירידה בסך העסקאות ואף העצימה. סך העסקאות עמד על 10.5 אלף (כולל "מחיר למשתכן"), ירידה חדה של 24% בהשוואה ליוני אשתקד. זהו שיעור הירידה החד ביותר מאז מאי 2020, אשר הושפע מפרוץ מגפת הקורונה. בניכוי מכירות "מחיר למשתכן" עמד סך העסקאות על 9.5 אלף, גם כן ירידה של 24% בהשוואה ליוני אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נותר ללא שינוי מספר העסקאות, זאת כאשר בדרך כלל חודשי יוני מתאפיינים ברמת עסקאות גבוהה מאשר בחודשי מאי.

- רכישות המשקיעים בחודש יוני הסתכמו ב-1.6 אלף דירות, ירידה חדה בשיעור של 43% בהשוואה לחודש יוני אשתקד. זהו שיעור הירידה החד ביותר ברכישות המשקיעים מאז חודש דצמבר האחרון, החודש הראשון שלאחר העלאת מס הרכישה. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 16%, נמוך בשלוש נקודות אחוז בהשוואה ליוני אשתקד, ונמוך ב-2.6 נקודות אחוז בהשוואה לחודש מאי האחרון.

- בהשוואה להעלאת המס הקודמת ביוני 2015 נמצא כי ממוצע רכישות המשקיעים בשבעת החודשים שלאחר העלאת המס נמוך ב-5% בהשוואה לזו שנרשמה לאחר העלאת המס הקודמת (בסוף יוני 2015). עוצמת הירידה ברכישות המשקיעים גבוהה אף היא ב-5 נקודות אחוז בהשוואה להעלאת המס הקודמת.

- מכירות המשקיעים בחודש יוני עמדו על 2.4 אלף דירות, ירידה של 18% בהשוואה ליוני אשתקד, שיעור ירידה מתון בשש נקודות אחוז מזה שנרשם בסך מכירת דירות יד שניה. "מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת בחודש יוני, כאשר במהלך החודש נגרעו ממלאי זה כ-750 דירות, בהמשך לירידות במלאי זה מאז חודש דצמבר האחרון.

- מכירות הקבלנים בחודש יוני הסתכמו ב-3.6 אלף דירות, ירידה חדה של 23% בהשוואה ליוני אשתקד, זאת בהמשך לירידה במכירות אלו מאז חודש פברואר האחרון (כל חודש לעומת המקביל לו בשנה קודמת). בניכוי המכירות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-2.6 אלף דירות, ירידה של 26% בהשוואה ליוני אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם ירדו מכירות הקבלנים בשיעור של 5%, כאשר בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי מגיע שיעור הירידה ל-11%.

- סך העסקאות בדירות יד שניה בחודש יוני עמד על 6.9 אלף, ירידה של 24% בהשוואה ליוני אשתקד. בהשוואה לחודש מאי האחרון זוהי עליה מתונה יחסית של 4%.

- רכישות "דירה ראשונה" בשוק החופשי הסתכמו ב-5.2 אלף דירות, ירידה של 12% בהשוואה ליוני אשתקד. בניכוי הרכישות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי בחודש יוני ב-4.2 אלף דירות, ירידה של 10% בהשוואה ליוני אשתקד.

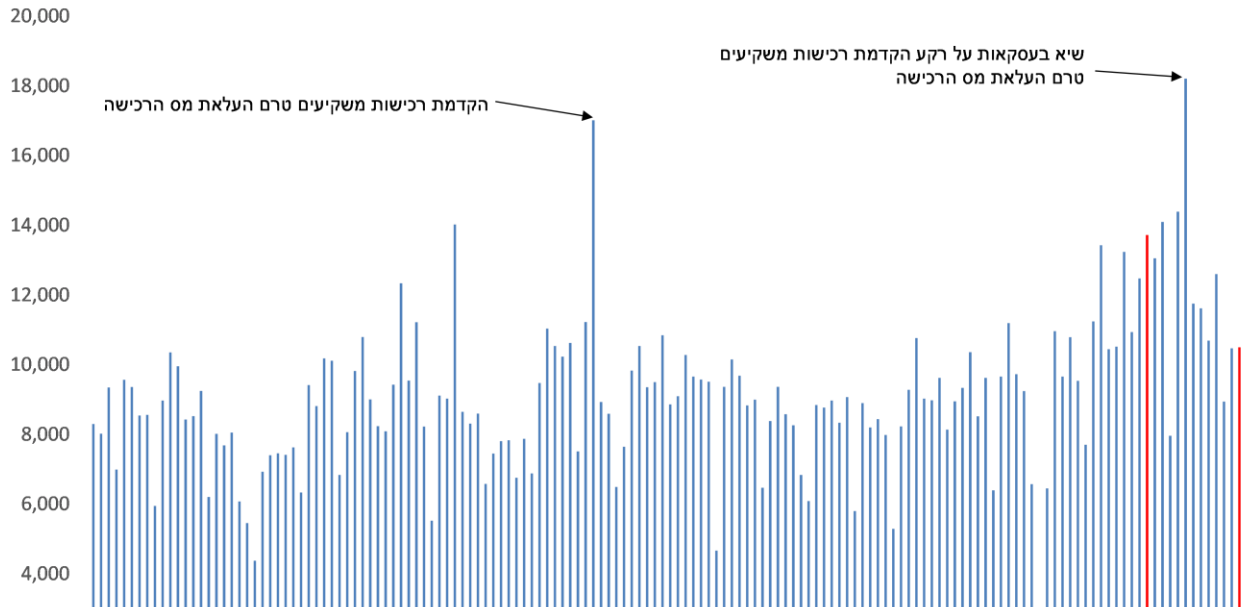
- ניתוח רמות השכר של רוכשי דירה ראשונה באזור המרכז מרמז על עליה משמעותית ברמות המינוף בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2019 (טרום מגפת הקורונה). זאת הן על רקע רמת מחירים גבוהה משמעותית, והן על רקע רמות שכר נמוכות יותר של הרוכשים. מנגד, באזור ת"א בולטת שכיחות גבוהה יחסית של רוכשים המועסקים בענף ההיי-טק.

סקירת ענף הנדל"ן למגורים חודש יוני

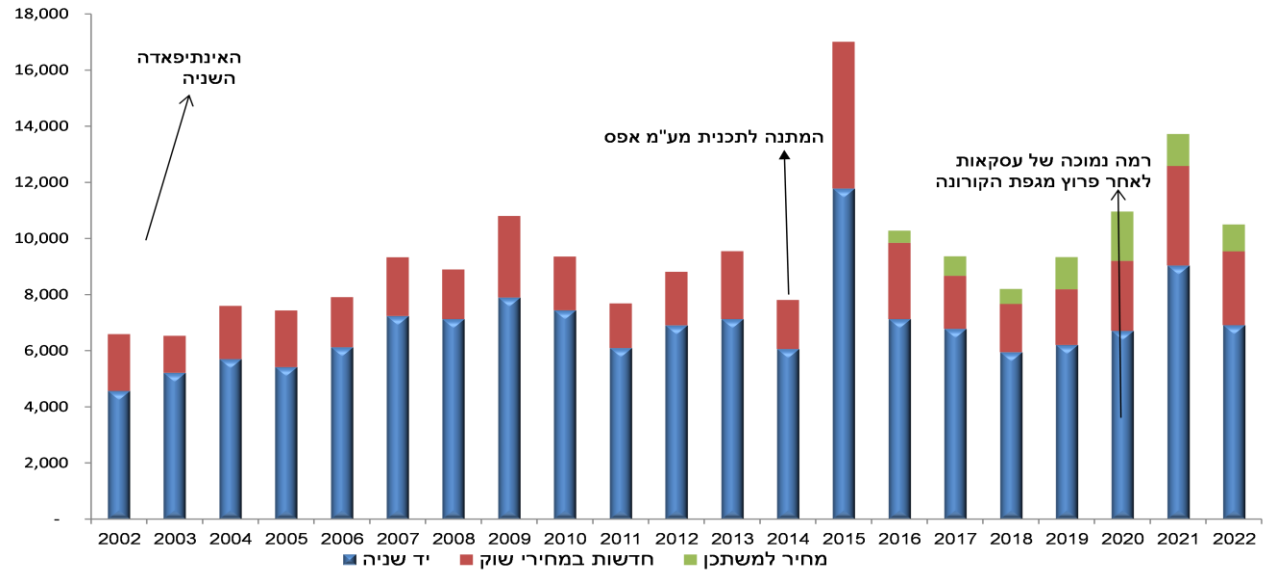
בחודש יוני התעצם שיעור הירידה במספר העסקאות בשוק הנדל"ן, כאשר אלו הסתכמו ב-10.5 אלף דירות, ירידה חדה של 24% בהשוואה ליוני אשתקד. זהו שיעור הירידה החד ביותר מאז מאי 2020, אשר הושפע מפרוץ מגפת הקורונה. בניכוי העסקאות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש יוני ב-9.5 אלף, גם כן ירידה של 24% בהשוואה ליוני אשתקד. בכך נמשך רצף הירידה במספר העסקאות, כל חודש לעומת המקביל לו בשנה קודמת, אשר החל בחודש מרץ האחרון. בהשוואה לחודש מאי נותר ללא שינוי מספר העסקאות הכולל, בעוד מספר העסקאות בשוק החופשי ירד ב-1%. בהקשר זה נציין כי בדרך כלל חודשי יוני מתאפיינים ברמת עסקאות גבוהה יותר מאשר חודשי מאי (בארבע מתוך חמש השנים האחרונות, מספר העסקאות בחודשי יוני היה גבוה משמעותית מרמתו בחודשי מאי).

בהשוואת רמת העסקאות בשוק החופשי בחודש יוני האחרון למקבילים לו בעשרים השנים האחרונות נמצא כי זוהי הרמה השישית בגובהה, זאת כאשר תקופה ארוכה, עד חודש אפריל האחרון, הייתה רמת העסקאות בכל חודש הגבוהה ביותר, או השנייה בגובהה, בהשוואה לחודשים המקבילים בעשרים השנים האחרונות.

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

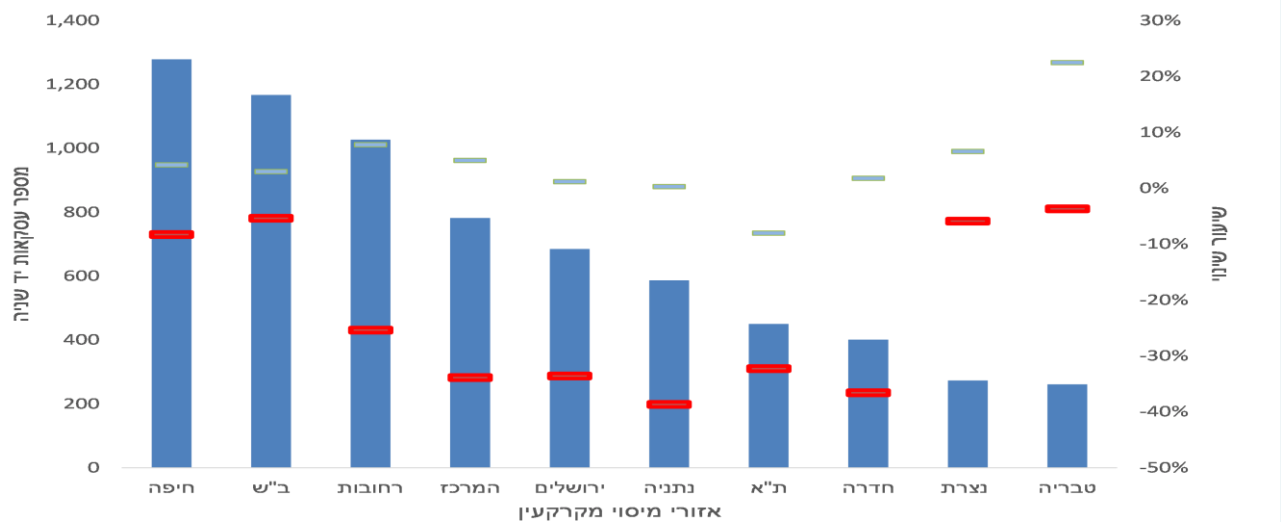


תרשים 2 מספר העסקאות בחודשי יוני, 2002-2022



סך העסקאות בדירות יד שניה בחודש יוני עמד על 6.9 אלף, ירידה של 24% בהשוואה ליוני אשתקד. בהשוואה לחודש מאי האחרון זוהי עליה של 4%, שיעור גידול נמוך מזה המאפיין את חודשי יוני בהשוואה למאי. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי בכל האזורים נרשמה ירידה במספר העסקאות בדירות יד שניה, כולל באזורי הפריפריה אשר עד לחודש יוני רשמו גידול במספר העסקאות, לעומת ירידות שנרשמו במספר העסקאות במרכז הארץ. עם זאת שיעורי ירידה אלו בפריפריה בחודש יוני, מתונים משמעותית מאשר באזורי הביקוש במרכז. כך למשל, בעוד שבאזורי ב"ש וחיפה נע שיעור הירידה בין 8%-5%, באזורי הביקוש במרכז נרשמו ירידות בשיעורים שבין 39%-25%. ראה תרשים 3.

תרשים 3 עסקאות יד שניה יוני2022 – מספר עסקאות ושיעור שינוי לפי אזורי מיסוי מקרקעין



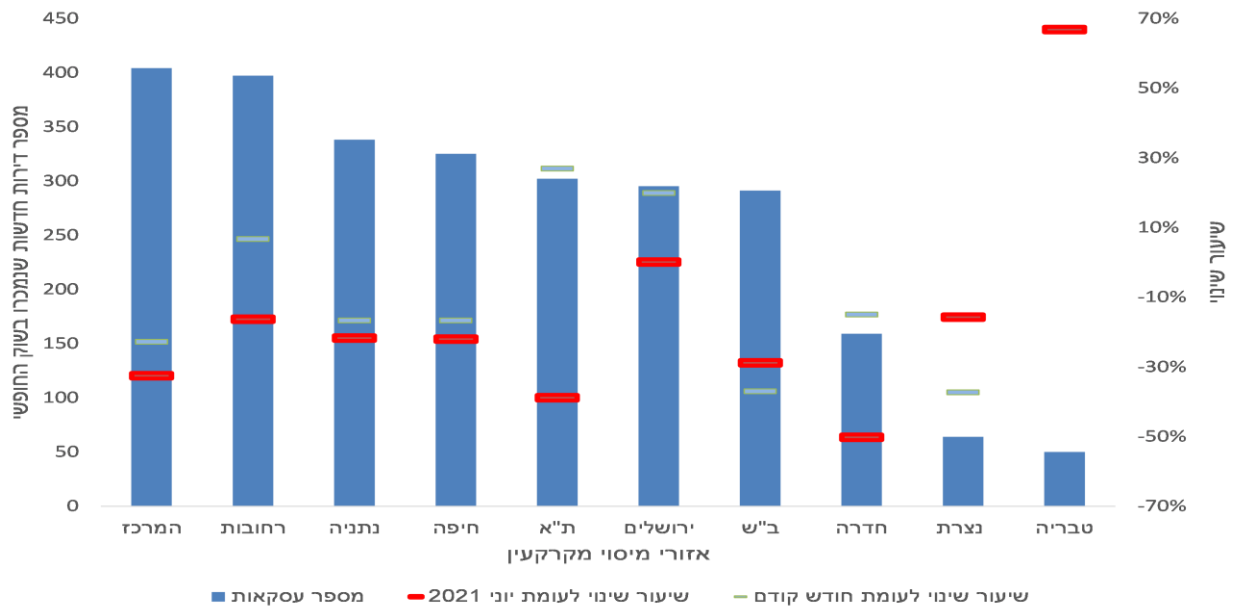
מכירות הקבלנים[1] בחודש יוני הסתכמו ב-3.6 אלף דירות, ירידה חדה של 23% בהשוואה ליוני אשתקד, זאת בהמשך לירידה

במכירות אלו מאז חודש פברואר האחרון (כל חודש לעומת המקביל לו בשנה קודמת). בניכוי המכירות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-2.6 אלף דירות, ירידה של 26% בהשוואה ליוני אשתקד. זהו שיעור הירידה החד ביותר במכירות הקבלנים בשוק החופשי מאז חודש מאי 2020 אשר הושפע מפרוץ מגפת הקורונה (באותו חודש ירדו מכירות אלו בשיעור של 36% בהשוואה למאי 2019). גם בהשוואה לחודש מאי האחרון ירדו מכירות הקבלנים, בשיעורים של 5% (כולל מחיר למשתכן) ו-11% (בניכוי "מחיר למשתכן").

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי כמעט בכל האזורים נרשמה ירידה במכירות הקבלנים בשוק החופשי בהשוואה ליוני אשתקד, למעט אזור ירושלים ששמר על יציבות, ואזור טבריה שרשם גידול חד, אבל עדיין מספר הדירות החדשות שנמכרו בו נמוך מאד-50 דירות. ראו תרשים 4.

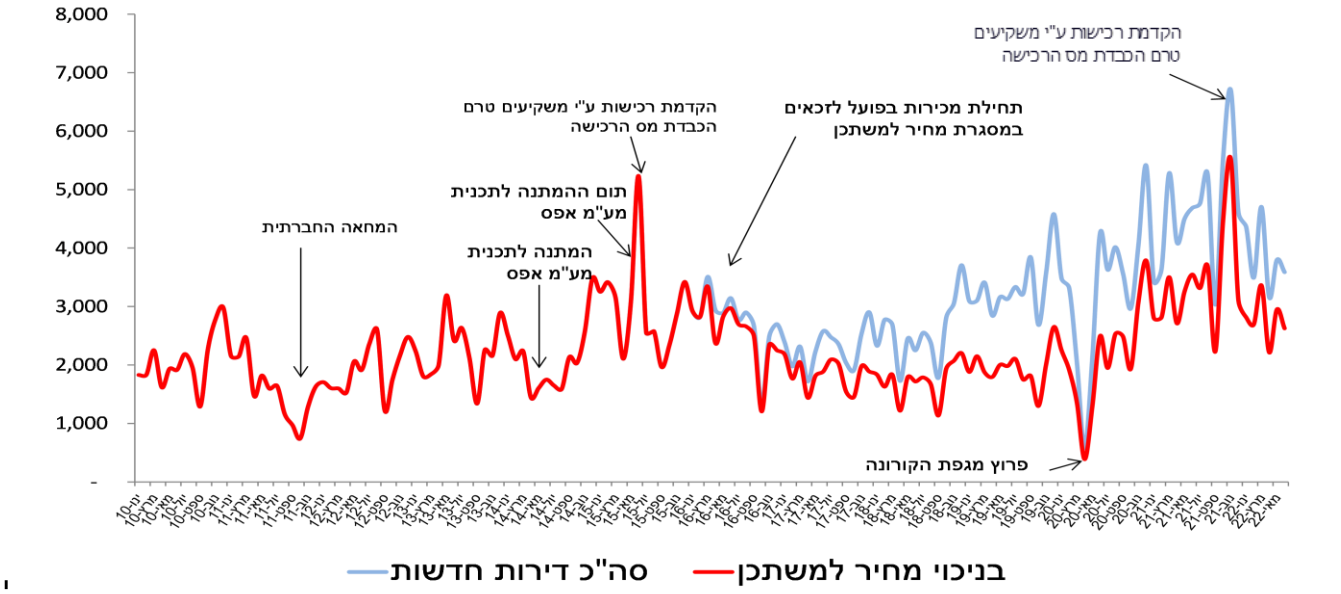
תרשים 4

מכירת דירות חדשות בשוק החופשי, יוני 2022 – מספר עסקאות ושיעור שינוי לפי אזורי מיסוי מקרקעין



[1] נדגיש כי נתוני מכירות הקבלנים בפרט, וסך העסקאות (כולל יד שניה), כפי שמפורסמים על ידנו, תוך פילוח לסגמנטים השונים (משקיעים, דירה ראשונה ומשפרי דיור, מתבססים על דיווחי העסקאות לרשות המסים (אגף מיסוי מקרקעין). לאחרונה החלה גם הלמ"ס לפרסם את נתוני מכירות הקבלנים על בסיס דיווחי העסקאות לרשות המסים (לעומת סקר עליו התבססו קודם לכן).נציין עוד כי מהנתונים הגולמיים של מכירות הקבלנים אנו מנפים עסקאות בהם מוגדרים הרוכשים כקבוצות רכישה, כמו גם "מכירות" של קבלנים לדיירים קיימים במסגרת התחדשות עירונית ומכירות בין חברות אם לחברות בת.

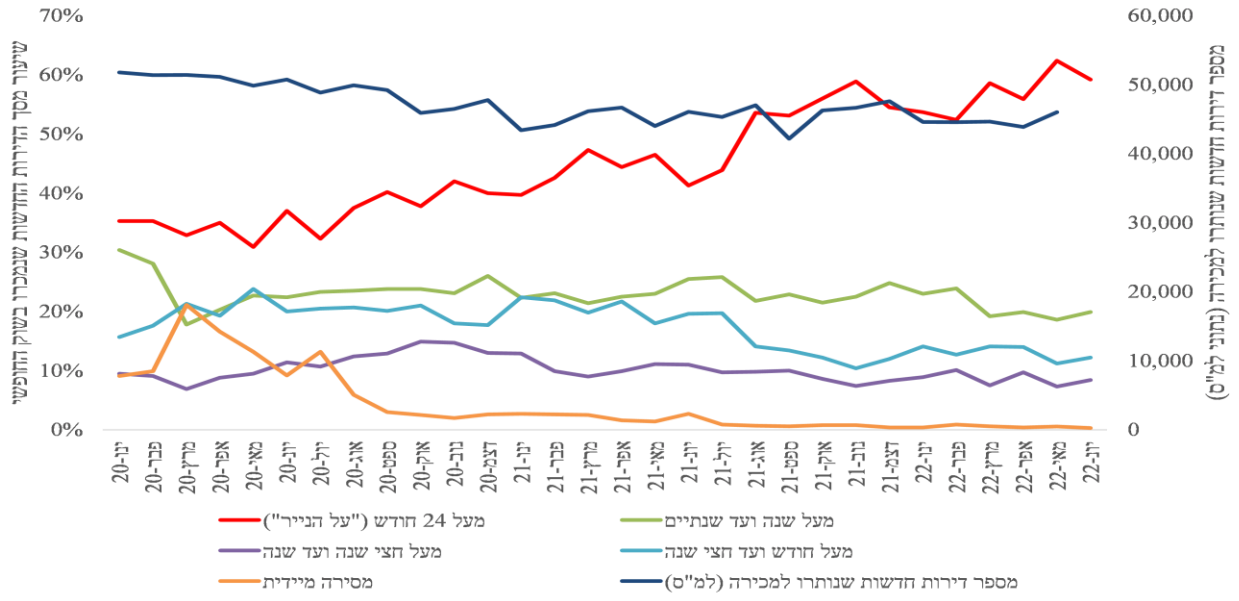
תרשים 5 מכירת דירות חדשות



בחודש יוני נמשכה הרמה הגבוהה של דירות הנמכרות "על הנייר", כאשר שיעור זה הגיע קרוב ל-60% מכלל הדירות שמכרו הקבלנים בשוק החופשי. שיעור זה גבוה ב-18 נקודות אחוז בהשוואה ליוני אשתקד. מאז אוגוסט אשתקד ניכרת עליה משמעותית בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (ראה תרשים 6). נתונים אלו יש בהם כדי להסביר כיצד חרף הגידול החריג 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), ו/או העדפה של הקבלנים, תוך "שמירת" הדירות שהחלה בנייתן לתקופות בהן רמת הביקוש תהיה נמוכה יותר (אף כי כאמור כבר מחודש פברואר האחרון ניכרת מגמת ירידה במכירות הקבלנים בשוק החופשי ובכלל).

תרשים 6

דירות חדשות שנותרו למכירה והתפלגות משך הזמן בין מועד החתימה על החוזה לקבלת הדירה בדירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי
יוני 2022 - ינואר 2020

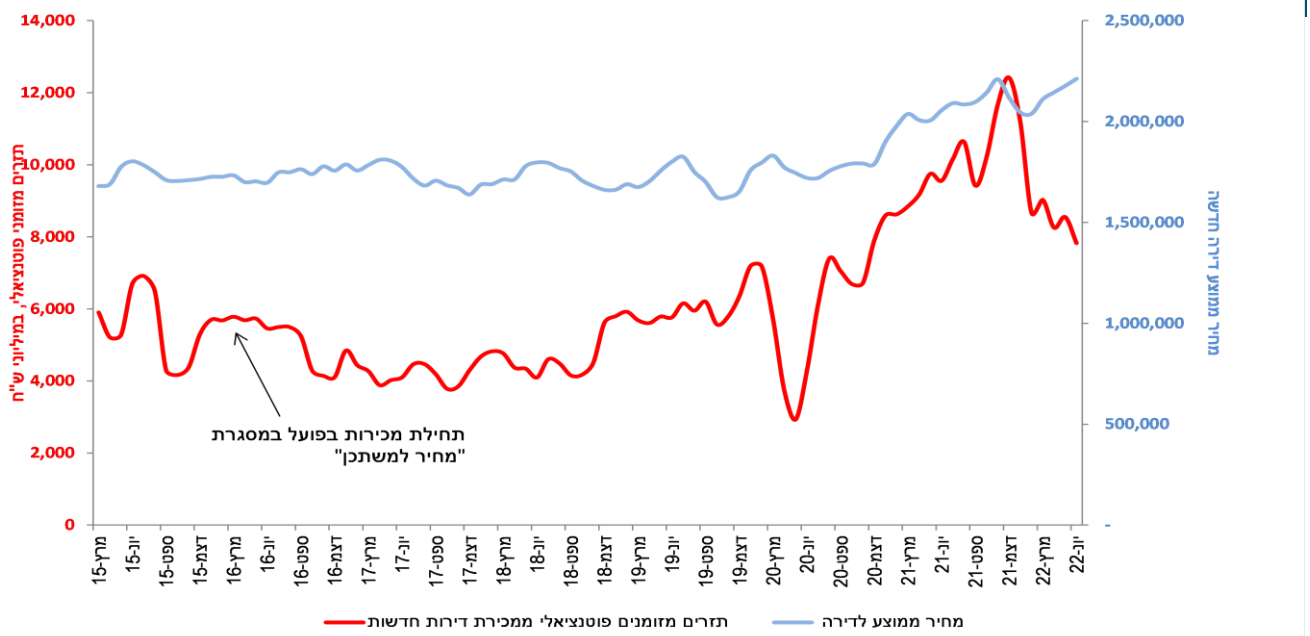


הירידה במכירות הקבלנים (כולל במסגרת "מחיר למשתכן") בחודש יוני מצאה ביטוי במקביל בתזרים המזומנים הפוטנציאלי ממכירות אלו, אשר עמד על 8.0 מיליארד ₪, ירידה ריאלית בשיעור חד של 27% בהשוואה ליוני אשתקד. בהשוואה לרמת השיא במכירות הקבלנים שנרשמה בנובמבר אשתקד, על רקע הקדמת רכישות משקיעים טרם העלאת מס הרכישה, ירד תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים ממכירת דירות חדשות בחודש יוני בשיעור ריאלי של 51%.

כ-15% בלבד מסך תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים בחודש יוני נבע ממכירות במסגרת "מחיר למשתכן", בדומה לשיעור זה ביוני אשתקד. על רקע נתון זה נציין כי מכירות "מחיר למשתכן" בחודש יוני האחרון היו נמוכות ב-16% בהשוואה לחודש יוני אשתקד, אולם שיעור הירידה החד יותר שנרשם במכירות הקבלנים בשוק החופשי הותיר ללא שינוי את תרומתן היחסית של מכירות אלו (המתאפיינות במחירים נמוכים יחסית) לסך תזרים המזומנים של הקבלנים.

תרשים 7

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

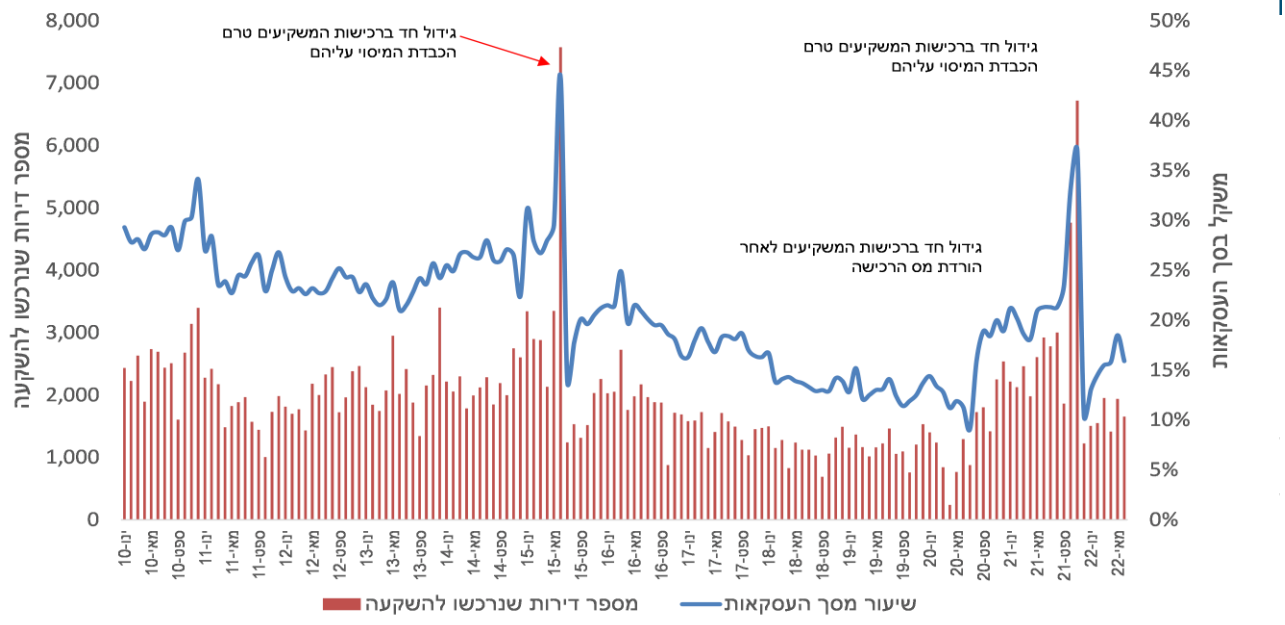


רכישות המשקיעים[2]

בחודש יוני הסתכמו ב-1.6 אלף דירות, ירידה חדה בשיעור של 43% בהשוואה לחודש יוני אשתקד. בכך נמשכת, ואף מעצימה, הירידה החדה ברכישות המשקיעים מאז הוכבד מס הרכישה עליהם בסוף נובמבר אשתקד. כך, בשבעת החודשים שחלפו מאז העלאת מס הרכישה עמד ממוצע הרכישות החודשי של המשקיעים על 1.6 אלף דירות, נמוך ב-33% בהשוואה לחודשים המקבילים בשנה הקודמת (דצמבר 2020-יוני 2021). ממוצע רכישות חודשי זה אף נמוך ב-5% בהשוואה לממוצע רכישות המשקיעים בשבעת החודשים שלאחר העלאת המס הקודמת ביוני 2015 (נזכיר כי בתווך, בסוף יולי 2020 הורד שיעור מס הרכישה לשיעור ל-5%. בנובמבר האחרון הוחזר שיעור המס ל-8%). גם עוצמת הירידה ברכישות המשקיעים גבוהה יותר (בחמש נקודות אחוז) לאחר העלאת המס האחרונה. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 16%, נמוך בשלוש נקודות אחוז בהשוואה ליוני אשתקד, ונמוך ב-2.6 נקודות אחוז בהשוואה לחודש מאי האחרון.

[2] נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות ריט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.

תרשים 8 סך דירות שנרכשו להשקעה ושיעורם מסך העסקאות

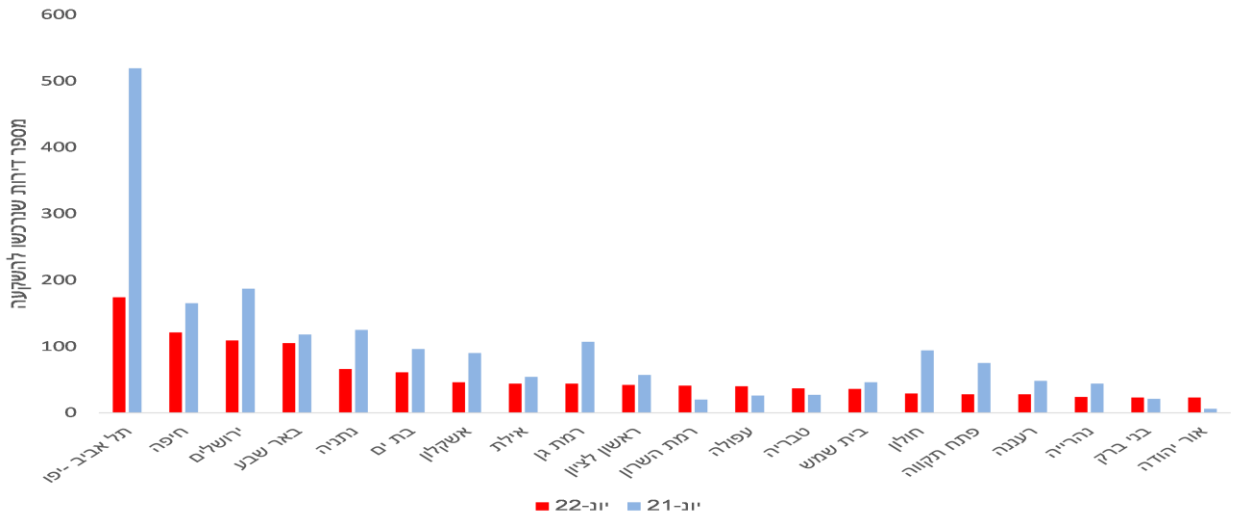


בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה ברכישות המשקיעים הקיפה את כל האזורים, למעט אזורי טבריה ונצרת שרשמו ירידה מתונה יחסית. בולטים במיוחד בירידות חדות ברכישות המשקיעים אזורי ת"א והמרכז עם ירידות של 62% ו-50%, בהשוואה ליוני אשתקד, בהתאמה. כך, מספר הדירות שרכשו המשקיעים באזור ת"א, הכולל את הערים ת"א ובת ים בלבד, בחודש יוני השנה עמד על 234 דירות בלבד, לעומת 612 דירות שרכשו משקיעים באזור זה ביוני אשתקד. חרף ירידה חדה זו מוסיפה העיר ת"א להוביל את רכישות המשקיעים, עם 174 דירות שנרכשו בה בחודש יוני האחרון (ירידה של 67% לעומת יוני אשתקד). עם זאת, הצטמצם משמעותית הפער ברכישות המשקיעים בינה לבין העיר המדורגת במקום השני ברכישות אלו, חיפה, בה רכשו המשקיעים בחודש יוני 121 דירות (ירידה של 27% לעומת יוני אשתקד). כך, מפער של 215% ברכישות המשקיעים בין ת"א לחיפה ביוני אשתקד, הצטמצם פער זה ל-43% בלבד ביוני השנה. סביר להניח כי בכך באה לידי ביטוי בין היתר השפעת העלאת מס הרכישה, כאשר בעיר ת"א, המאופיינת ברמות מחירים גבוהות משמעותית מאשר בחיפה, כל נקודת אחוז מס במונחים נומינליים פירושה עלות כספית גבוהה יותר מאשר דירה הנרכשת להשקעה באזורים זולים יחסית כמו חיפה.

בתרשים 9 מוצגות עשרים הערים המובילות ברכישות המשקיעים בחודש יוני, תוך השוואה ליוני אשתקד. יש לציין כי חמש ערים שנכללו ברשימת עשרים הערים המובילות ביוני אשתקד נגרעו ממנה בחודש יוני האחרון (הרצליה, חדרה, רחובות, אשדוד וחריש). את מקומן תפסו רמת השרון, טבריה, עפולה, בני ברק ואור יהודה.

תרשים 9

עשרים הערים המובילות ברכישות המשקיעים, יוני 2022 –
מספר הדירות שנרכשו להשקעה והשוואה לעומת יוני אשתקד



מכירות המשקיעים

בחודש יוני עמדו על 2.4 אלף דירות, ירידה של 18% בהשוואה ליוני אשתקד, שיעור ירידה מתון בשש נקודות אחוז מזה שנרשם בסך מכירת דירות יד שניה. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 4% במכירות המשקיעים, בדומה לסך הגידול שנרשם ברכישת דירות יד שניה. בפילוח גיאוגרפי בולטים אזורי ירושלים והמרכז בירידות חדות במכירות אלו, בדומה לשיעורי הירידה שנמצאו באזורים אלו בסך מכירת דירות יד שניה. מנגד בולט אזור ב"ש עם גידול של 20% במכירות המשקיעים, בעוד סך מכירת דירות יד שניה באזור זה ירד ב-5% לעומת יוני אשתקד.

"מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת בחודש יוני, כאשר במהלך החודש נגרעו ממלאי זה כ-750 דירות, בהמשך לירידות במלאי זה מאז חודש דצמבר האחרון, לאחר העלאת מס הרכישה על המשקיעים. כך, לאחר ש"מלאי" הדירות בידי משקיעים רשם גידול משמעותי של כ-6 אלף דירות בין נובמבר 2020 לנובמבר 2021, נגרעו ממנו 4.8 אלף דירות בשבעת החודשים שלאחר העלאת מס הרכישה.

תרשים 10

משקיעים, רכישות נטו (רכישות בניכוי מכירות משקיעים)
ינואר 2015 – יוני 2022

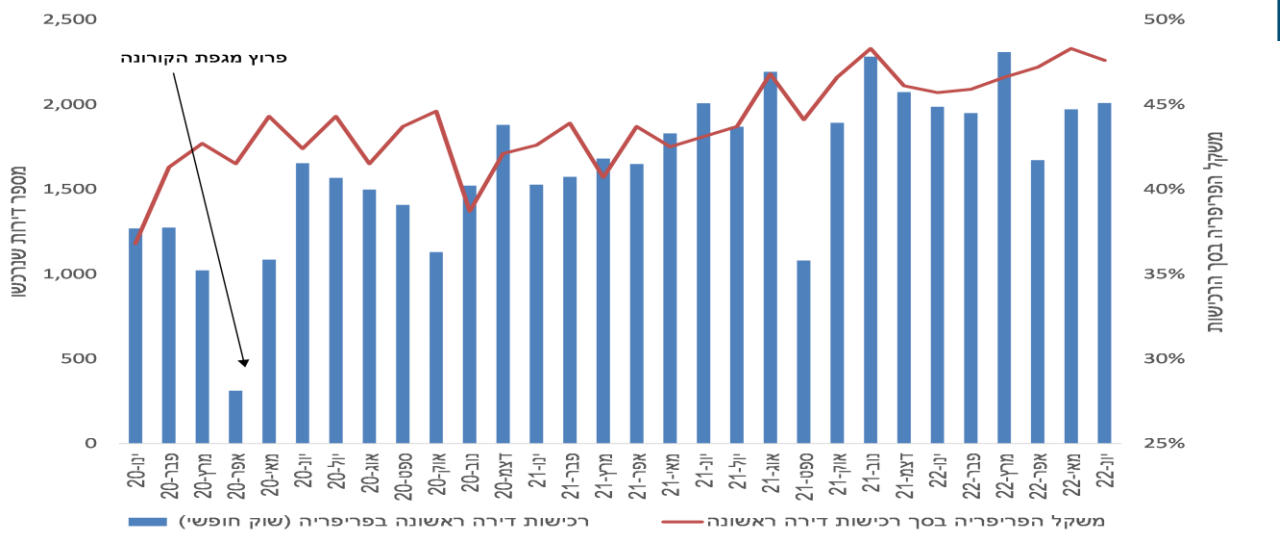


רכישות הזוגות הצעירים[3] בחודש יוני הסתכמו ב-5.2 אלף דירות (כולל "מחיר למשתכן"), ירידה של 12% בהשוואה ליוני אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה עליה של 5% ברכישות אלו. בניכוי הרכישות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי בחודש יוני ב-4.2 אלף דירות, ירידה של 10% בהשוואה ליוני אשתקד ועליה של 4% בהשוואה לחודש הקודם.

בפילוח רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי בין אזורי הפריפריה למרכז נמצא כי לאחר שבחודשים הקודמים הירידה ברכישות אלו התרכזה באזורי הביקוש במרכז הארץ, בעוד באזורי הפריפריה נרשם גידול ברכישות הזוגות הצעירים, בחודש יוני נבלם הגידול ברכישות אלו בפריפריה. כך סך הדירות שרכשו הזוגות הצעירים באזורי הפריפריה עמד בחודש יוני האחרון על אלפיים דירות, נמוך ב-3% בהשוואה ליוני אשתקד. עם זאת באזורי הביקוש במרכז הגיע שיעור הירידה ברכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי ל-16%, כאשר אלו הסתכמו ב-2.2 אלף דירות (כפי שיפורט בהמשך, הירידה ברכישות הצעירים במרכז הארץ חלה חרף גידול חריג ברכישות אלו באזור ת"א). בכך הגיע משקל רכישות דירה ראשונה בפריפריה ל-48% מכלל רכישות אלו (בשוק החופשי בלבד, דהיינו בניכוי מחיר למשתכן). ביוני אשתקד עמד שיעור זה על 43% בלבד. ראה תרשים 11.

[3] הכוונה למי שעבורם זוהי דירתם הראשונה

תרשים 11 רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי באזורי הפריפריה



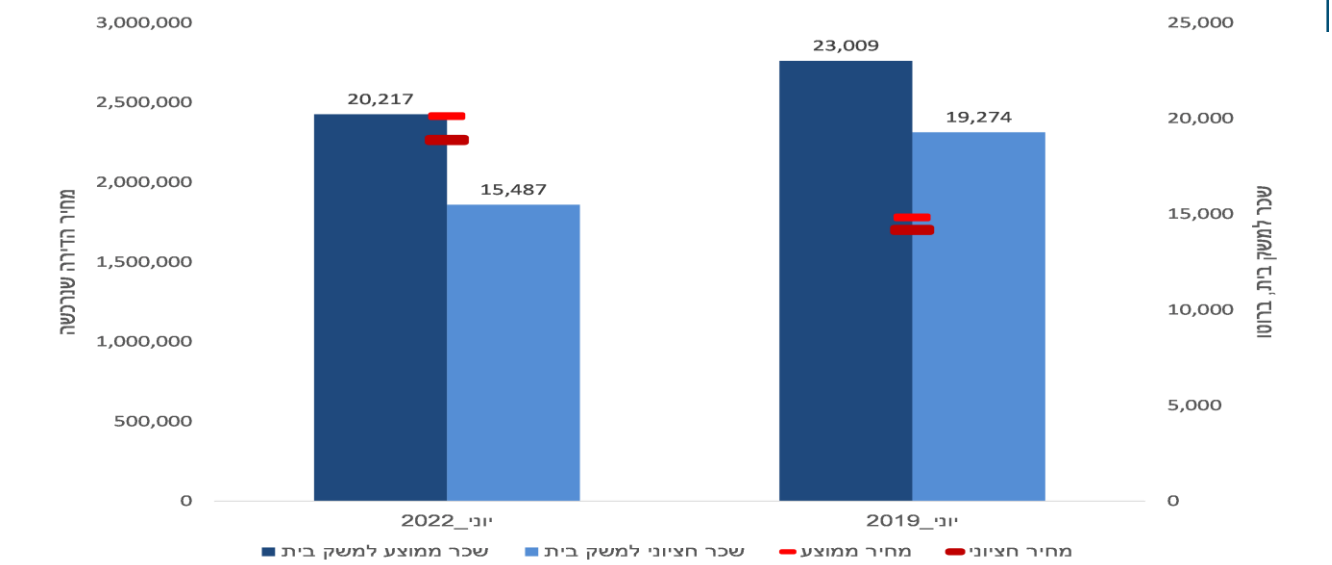
מבין אזורי הביקוש במרכז הארץ בולט במיוחד אזור מיסוי מקרקעין מרכז בירידה ברכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי. כך, זהו האזור היחידי בו יורדות רכישות אלו ארבעה חודשים ברציפות (מאז חודש מרץ), כל חודש לעומת המקביל לו אשתקד, כאשר בחודש יוני עמד שיעור הירידה על 25%. מניתוח רמות השכר של הרוכשים באזור זה בחודש יוני השנה בהשוואה למי שרכשו את דירתם הראשונה באזור זה לפני שלוש שנים, טרם פרוץ מגפת הקורונה, עולים ממצאים המרמזים על עליה משמעותית בשיעור המינוף של רוכשים אלו. כך, השכר הממוצע למשק בית של רוכשי דירה ראשונה (בשוק החופשי) באזור המרכז בחודש יוני עמד על 20.2 אלף ₪, ברוטו לחודש. שכר זה נמוך נומינלית ב-12% מהשכר הממוצע של רוכשי דירה ראשונה באזור זה לפני שלוש שנים. ברמת השכר החציוני הפער משמעותי עוד יותר ומגיע לפער שלילי של 20%. מנגד, רמות המחירים של הדירות שרכשו הזוגות הצעירים באזור זה בחודש יוני השנה היו גבוהים בשיעורים של 36% (במחיר הממוצע) ו-33% במחיר החציוני, בהשוואה לדירות שרכשו הזוגות הצעירים באזור זה ביוני 2019. ראו תרשים 12.

על רקע הנתונים לעיל נזכיר כי בניתוח דומה שערכנו בסקירה הקודמת (לחודש מאי), בקרב רוכשי דירה ראשונה באזור ב"ש, עלו גם כן ממצאים המרמזים על עליה משמעותית במינוף של הזוגות הצעירים, אולם פערי השכר בין הרוכשים במאי 2022 לעומת מאי 2019 היו נמוכים משמעותית מאשר אלו שנרשמו באזור המרכז. כך למשל, השכר הממוצע של הזוגות הצעירים שרכשו את דירתם הראשונה בחודש מאי האחרון באזור ב"ש היה נמוך ב-2% מאשר אלו שרכשו את דירתם במאי 2019 ופער השכר החציוני עמד על 9% (לעומת פערי שכר של 12% ו-20%, בהתאמה, בהשוואה דומה באזור המרכז). נציין כי הפערים ברמות המחירים בין שתי תקופות זמן אלו (2019- 2022) היו דומים בשני האזורים. ממצאים אלו עשויים לרמז

על שיעור מינוף גבוה יותר של הרוכשים הצעירים באזור המרכז (לא רק בהשוואה למי שרכשו דירה באזור זה ביוני 2019, אלא גם בהשוואה לרוכשי דירה ראשונה בפריפריה ביוני השנה, אף כי רמות השכר של הרוכשים במרכז כפולות מאלו שרכשו בפריפריה). לחלופין עשויים ממצאים אלו לרמז על תמיכה כספית גבוהה יותר של הורי הזוגות הצעירים הרוכשים את דירתם במרכז (דהיינו, סיוע משמעותי יותר בהעמדת ההון העצמי), לעומת מי שרוכשים את דירתם הראשונה בפריפריה.

תרשים 12

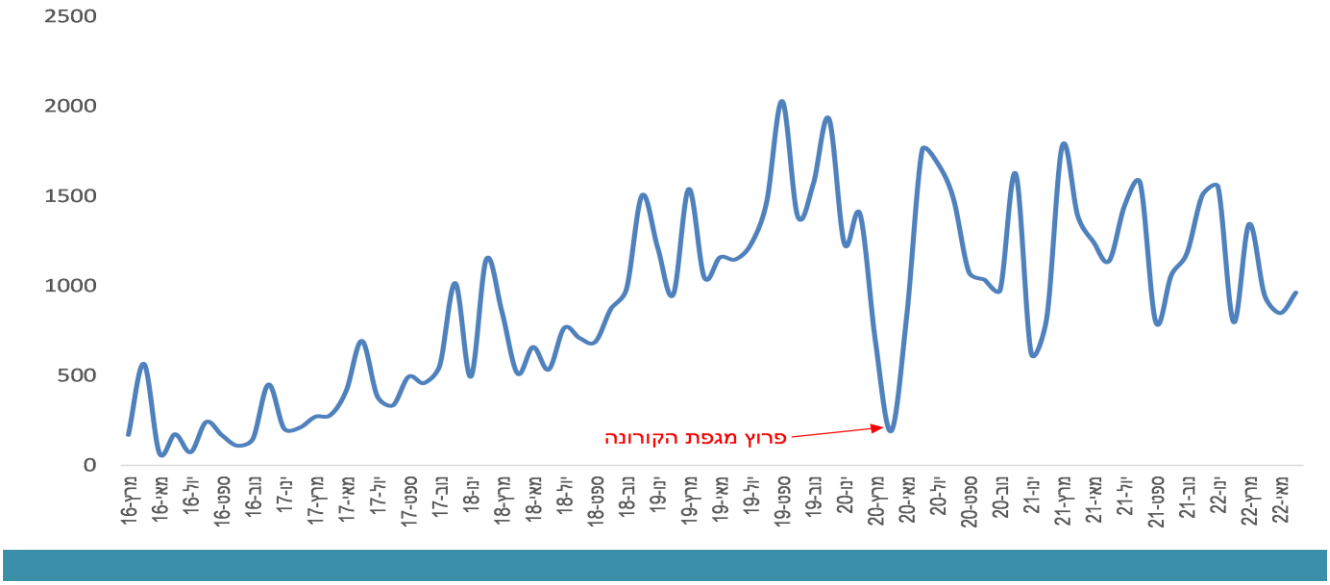
רוכשי דירה ראשונה (במחירי שוק) באזור המרכז, שכר למשק בית ומחירי הדירות שנרכשו, יוני 2022 לעומת יוני 2019



כפי שצוין באזור ת"א דווקא נרשם גידול חד של 18% ברכישות דירה ראשונה בחודש יוני בהשוואה ליוני אשתקד (וגידול של 11% בהשוואה לחודש הקודם).זאת לאחר שבשלושת החודשים הקודמים נרשמה ירידה ברכישות אלו. יתכן שמבצעי מכירות של מספר קבלנים תרמו לזינוק זה ברכישות הצעירים באזור ת"א (63% מהדירות שרכשו היו דירות חדשות). כמו-כן בולטת שכיחות יחסית גבוהה של רוכשים המועסקים בענף ההייטק (רבע מהרוכשים), כאשר שכרם הממוצע עמד על 58.6 אלף ₪, גבוה כמעט פי שניים מהשכר הממוצע של כלל רוכשי דירה ראשונה באזור זה בחודש יוני.

סך הרכישות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" בחודש יוני עמד על 963 דירות בלבד, ירידה של 16% בהשוואה ליוני אשתקד, בהמשך לירידות חדות מאז חודש מרץ האחרון. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 13% ברכישות אלו, המתרכז באזור רחובות, בשני פרויקטים ברשל"צ ולוד.

תרשים 13 מספר דירות שנרכשו במחיר למשתכן 2016-2022



רכישות **משפרי הדיור** בחודש יוני הסתכמו ב-3.6 אלף דירות, ירידה חדה של 26% בהשוואה ליוני אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה עליה מתונה של פחות מ-2%. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה ברכישות משפרי הדיור (בהשוואה ליוני אשתקד) הקיפה את כל האזורים, למעט אזור טבריה. בולטים במיוחד אזורי נתניה והמרכז עם שיעורי ירידה חדים ברכישות אלו, מעבר לשיעור הירידה הארצי (ירידות של 37% ו-32%, בהתאמה).

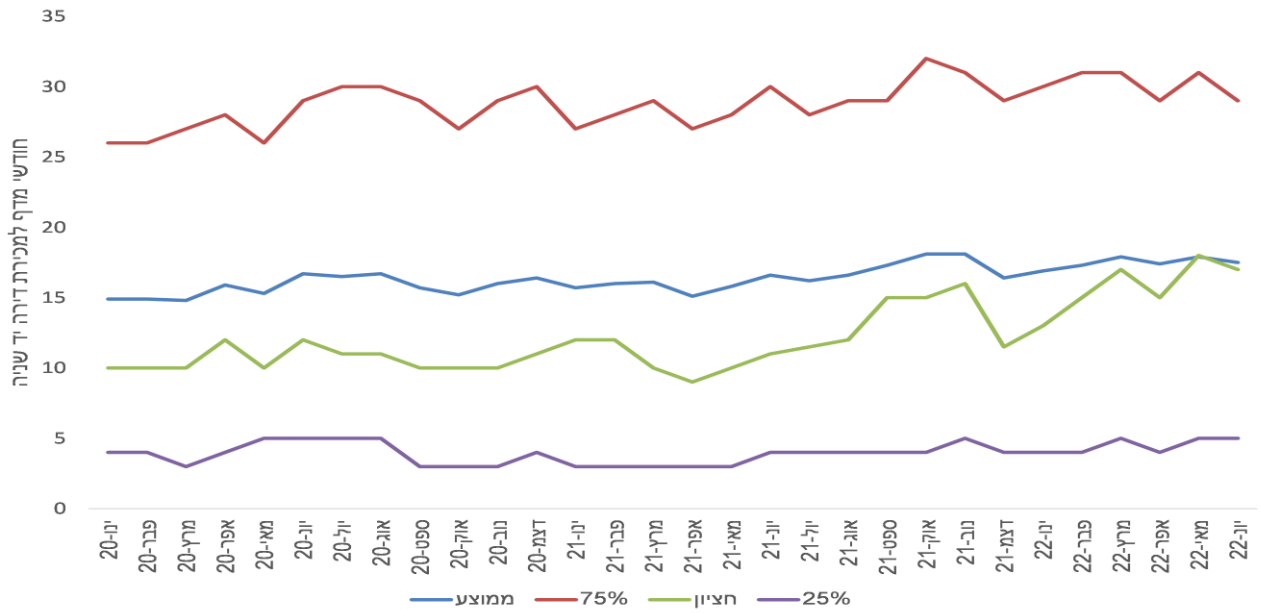
מספר "חודשי המדף" של הדירות הנמכרות ע"י משפרי הדיור, שהקדימו לרכוש דירה טרם שמכרו את דירתם הקודמת (רוכשי "דירה בהמתנה") עמד בחודש מאי על 33 חודשים, פרק זמן הארוך בארבעה חודשים בהשוואה ליוני אשתקד. עם זאת עד לחודש פברואר האחרון היה פרק הזמן בו עמדה דירה "על המדף" ארוך בחצי שנה ויותר בהשוואה לחודש המקביל אשתקד. 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" 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 "לתמוך" תיאורטית בהתארכות נוספת במשך הזמן בו משפרי הדיור 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",[4] 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 15 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.[5] 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 בחודש מאי האחרון כ-17.5 חודשים לאותם משפרי דיור למכירת דירתם הקודמת, פרק זמן הארוך פחות מחודש לעומת יוני אשתקד. ראו תרשים 14.

תרשים 14

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



[4] 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).

[5] 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.



משרד האוצר
Ministry of Finance

אגף
הכלכלנית הראשית

Picture by Freepik