

משרד האוצר
Ministry of Finance

אגף
הכלכלן הראשי

סקירת ענף הנדל"ן למגורים יוני2023

אוגוסט 2023

אגף הכלכלן הראשית
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר

עיקרים

- בחודש יוני נרכשו 7,097 דירות, ירידה של 32% בהשוואה ליוני אשתקד אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 15%, המוסבר בחלקו בגורמים עונתיים ובמבצעי מכירות של קבלנים בפריפריה הדרומית. בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי ב-6,313, ירידה חדה של 34% בהשוואה ליוני אשתקד והרמה הנמוכה ביותר שנרשמה במספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי יוני בעשרים השנים האחרונות לפחות. שפל זה מתרכז בפלח השוק של דירות יד שניה.
- רכישות המשקיעים בחודש יוני הסתכמו ב-1,128 דירות, ירידה חדה של 37% בהשוואה ליוני אשתקד. בהשוואה לרמת השפל שנרשמה ברכישות אלו בחודש הקודם נרשם גידול של 19% ברכישות המשקיעים. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 16%, נמוך ב-1 נ"א בהשוואה ליוני אשתקד.
- מכירות המשקיעים בחודש יוני הסתכמו ב-1,451 דירות, ירידה חדה של 37% בהשוואה ליוני אשתקד, בדומה לשיעור הירידה בסך דירות יד שניה שנמכרו. "מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת, כאשר במהלך החודש נגרעו ממנו כ-320 דירות, בדומה לירידה החודשית הממוצעת מאז תחילת השנה.
- מכירות הקבלנים בחודש יוני הסתכמו ב-2,847 דירות (כולל במסגרת "מחיר למשתכן"), ירידה של 20% בהשוואה ליוני אשתקד, שיעור ירידה מתון יחסית שנים בהשוואה לירידות שנרשמו בשנים-עשר החודשים האחרונים. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-2,063 דירות, ירידה של 21% בהשוואה ליוני אשתקד, זאת תוך שונות גבוהה בין הפריפריה (ירידה מתונה של 2%) למרכז (ירידה חדה של 30% בהשוואה ליוני אשתקד).
- בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה (ביחס למועד החתימה על החוזה) נמצא כי חלה ירידה נוספת בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר", כאשר שיעורן עמד על 60%. זאת כאשר לאורך תקופה ממושכת נרשם גידול בשיעור זה, אשר הגיע בחודש מרץ לשיעור של 71%, נמוך ב-1 נ"א בלבד בהשוואה לשיא שנרשם בנובמבר אשתקד.
- מספר עסקאות יד שניה בחודש יוני עמד על 4,250 דירות, ירידה חדה של 39% בהשוואה ליוני אשתקד, זאת בהמשך לשיעורי ירידה חדים מאז אפריל אשתקד (כל חודש לעומת המקביל לו בשנה קודמת), עת החל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק.
- בפילוח עסקאות יד שניה בין הפריפריה למרכז בולטת העובדה לפיה בניגוד לממצאים במכירות הקבלנים בשוק החופשי, בדירות יד שניה מאז תחילת 2023,שיעורי הירידה במכירות בין המרכז לפריפריה אינם שונים באופן מהותי, לעומת פערים משמעותיים ביניהם במחצית הראשונה של 2022.

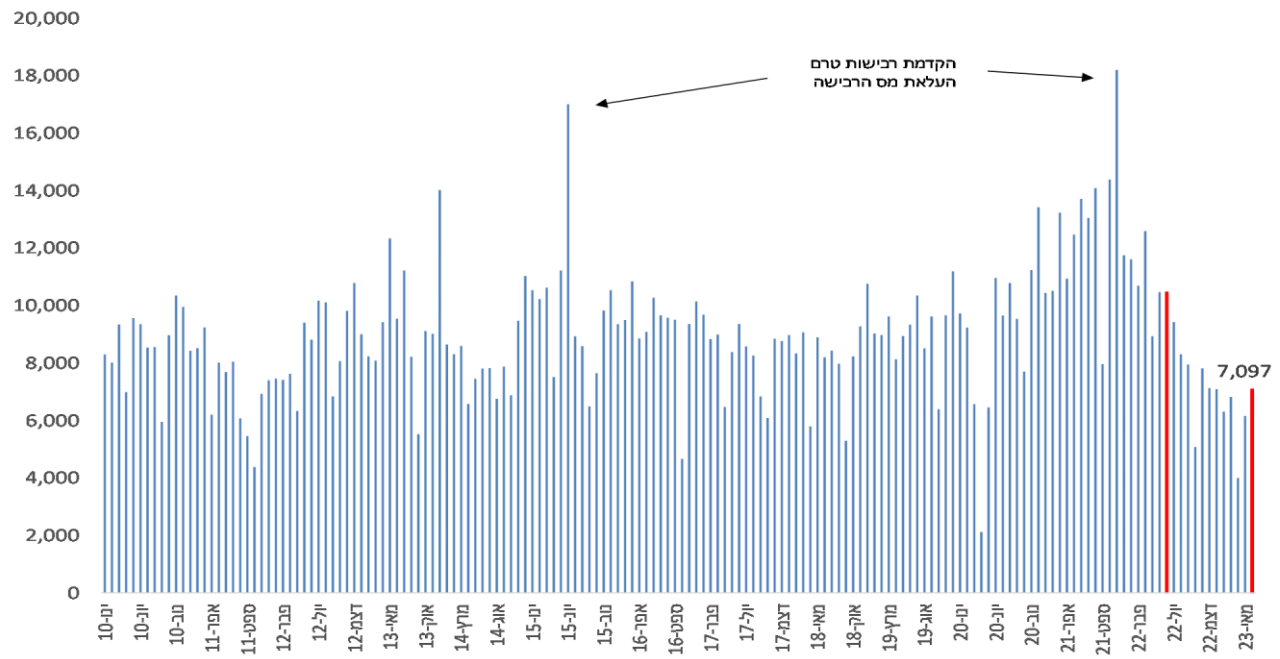
- על רקע החולשה הבולטת במכירות יד שניה נציין כי בחודש יוני התקבלה החלטת ממשלה למתן מענק בסך של 50 אלף ₪ לרוכשי דירה ראשונה שירכשו דירות יד שניה, בתנאי שמחיר הדירה הנרכשת יהיה בין 300-600 אלף ₪. המענק מוגבל לאלפיים זוכים במתכונת של הגרלות, כאשר הראשונה בהן צפויה להיערך בסוף חודש זה (אוגוסט). סך העסקאות בטווחי מחירים אלו הסתכמו במחצית הראשונה של 2023 ב-1,415 דירות, ירידה חדה של 40% בהשוואה למחצית השנה הראשונה אשתקד.
- רכישות הזוגות הצעירים הסתכמו בחודש יוני ב-3,857 דירות (כולל "מחיר למשתכן"), ירידה של 24% בהשוואה ליוני אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 22% ברכישות אלו. בניכוי הרכישות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי ב-3,073 דירות, ירידה של 25% בהשוואה ליוני אשתקד. ירידות חדות במיוחד נרשמו במרבית אזורי הביקוש במרכז הארץ, למעט ירושלים.
- רכישות משחלפי הדיור בחודש יוני הסתכמו ב-2,112 דירות, ירידה חדה של 42% בהשוואה ליוני אשתקד, שיעור הירידה החד ביותר מבין כל הסגמנטים. בנוסף, בעוד שבקרב הסגמנטים האחרים התמתן שיעור הירידה בחודש יוני, בקרב משחלפי הדיור לא ניכרת כל התמתנות בירידות אלו.
- נתונים ראשוניים לחודש יולי מצביעים על המשך הירידה החדה בעסקאות (בהשוואה ליולי אשתקד).

סקירת ענף הנדל"ן למגורים חודש יוני

בחודש יוני נרכשו 7,097 דירות, ירידה חדה של 32% בהשוואה ליוני אשתקד אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 15%, המוסבר בחלקו בגורמים עונתיים, [1] ובחלקו האחר, כפי שיפורט בהמשך, בגידול במכירות הקבלנים בפריפריה הדרומית. בניכוי מכירות בסבסוד ממשלתי (מחיר למשתכן) עמד מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש יוני על 6,313, ירידה חדה של 34% בהשוואה ליוני אשתקד והרמה הנמוכה ביותר שנרשמה במספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי יוני בעשרים השנים האחרונות לפחות. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 13% במספר העסקאות בשוק החופשי.

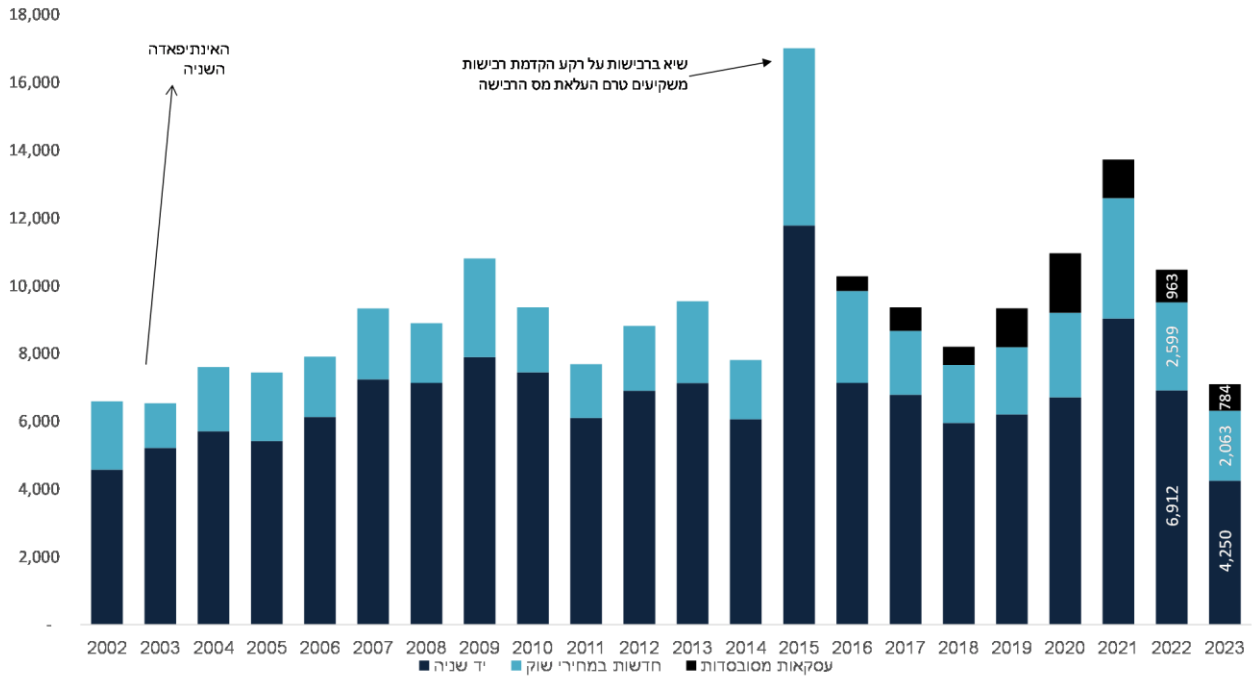
כאשר מפלחים את מספר העסקאות בחודשי יוני בעשרים השנים האחרונות לפי פלחי השוק השונים נמצא כי השפל בעסקאות אלו בחודש יוני האחרון מתרכז בפלח השוק של דירות יד שניה. ראה תרשים 2. מכירות הקבלנים בשוק החופשי מדורגים באמצע דירוג זה, זאת בעיקר הודות לגידול ניכר במכירות אלו בפריפריה הדרומית.

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



[1] בעשר השנים האחרונות נרשמה יציבות או ירידה במספר העסקאות בחודש יוני לעומת מאי רק במהלך שתי שנים: ביוני אשתקד, לאחר תחילת רצף העלאות ריבית בנק ישראל ובחודש יוני 2018.

תרשים 2 מספר העסקאות בחודשי יוני 2002-2023



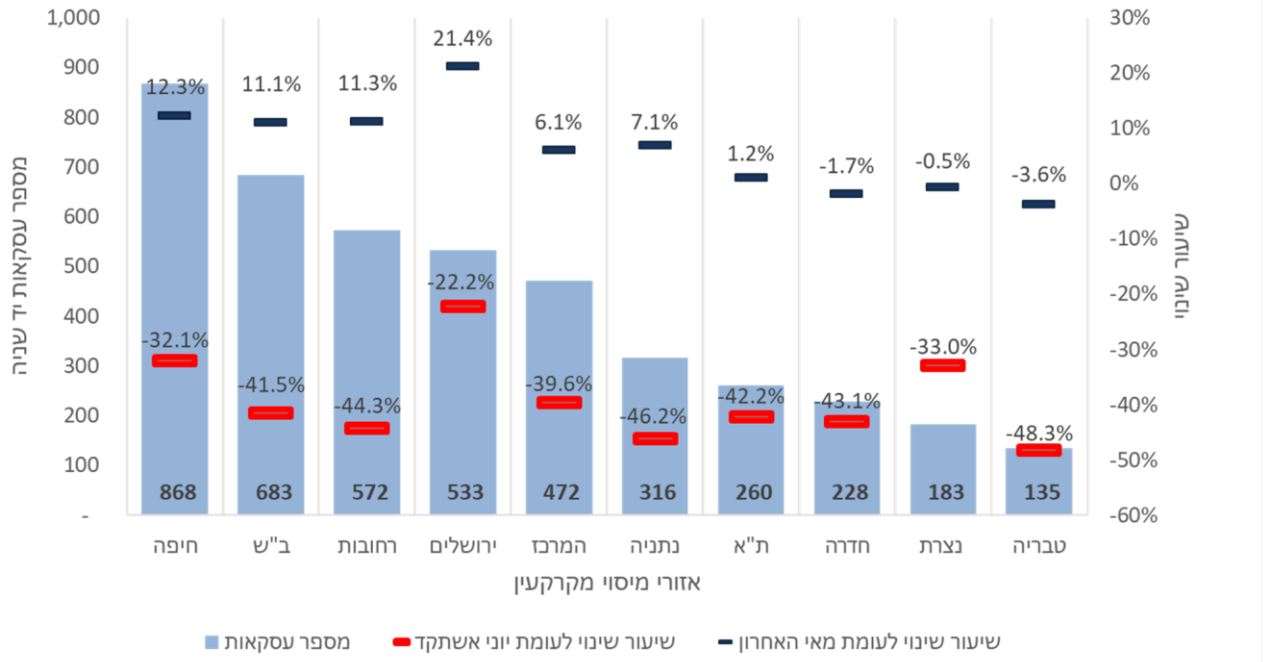
בהמשך לשיעורי ירידה חדים מאז אפריל אשתקד (כל חודש לעומת המקביל לו בשנה קודמת), עת החל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק. יש לציין כי מאז אוגוסט אשתקד שיעורי הירידה חדים במיוחד ונעים בין ירידה של 37% ל-67%.[2]

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה במספר עסקאות יד שניה הקיפה את כל האזורים, כאשר זו נעה בין ירידה של 22% באזור ירושלים לירידה של 46%-48% באזורי נתניה וטבריה.

[2] ללא חודש ספטמבר, שרשם גידול מתון על רקע עיתוי שונה של חגי תשרי.

תרשים 3

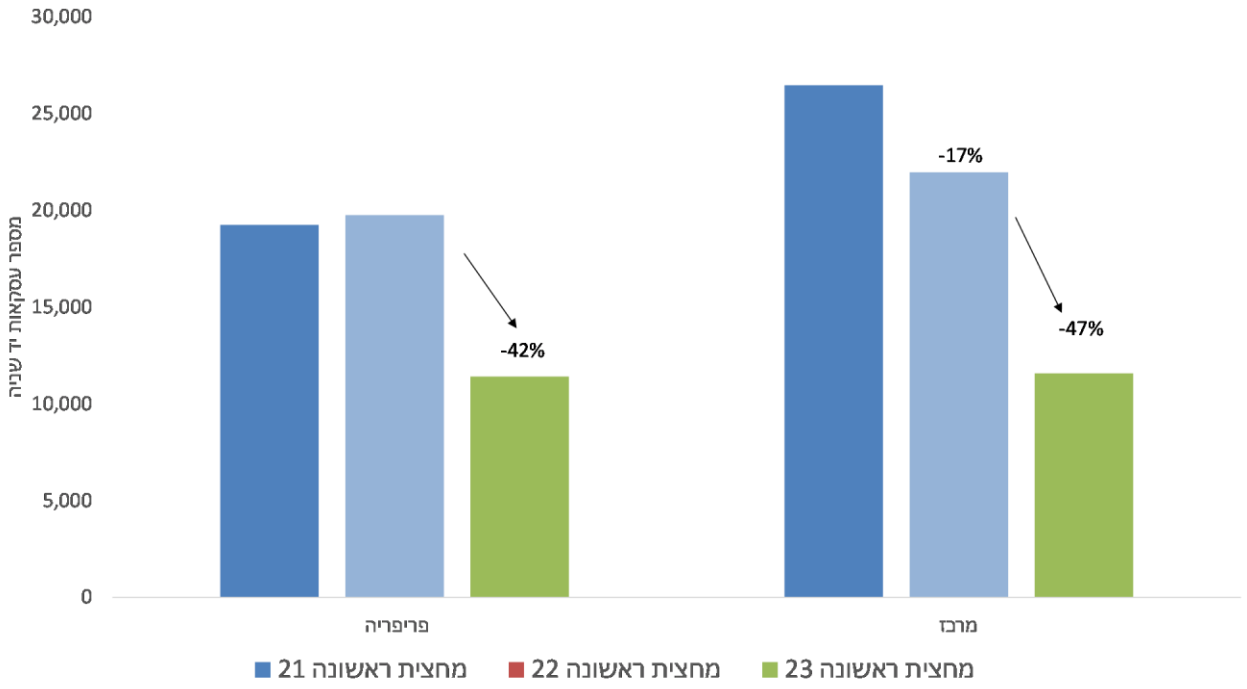
עסקאות יד שניה יוני 2023
מספר עסקאות ושיעור שינוי לפי אזורי מיסוי מקרקעין



בפילוח עסקאות יד שניה בין הפריפריה למרכז בולטת העובדה לפיה בניגוד לממצאים במכירות הקבלנים בשוק החופשי, בהן מתונות משמעותית הירידות במכירות בפריפריה לעומת המרכז, בדירות יד שניה מאז תחילת 2023,שיעורי הירידה ביניהם אינם שונים באופן מהותי, לעומת פערים משמעותיים ביניהם במחצית הראשונה של 2022. כך למשל במחצית הראשונה של 2023 נרשמה ירידה 42% במספר עסקאות יד שניה בפריפריה בהשוואה למחצית הראשונה של 2022, שיעור ירידה מתון בחמש נקודות אחוז בלבד בהשוואה לזה שנרשם באותה תקופה בפלח שוק זה במרכז. מנגד, במחצית הראשונה של 2022 נרשם גידול של 3% במספר עסקאות יד שניה בפריפריה (בהשוואה למחצית הראשונה של 2021), בעוד בפלח שוק זה במרכז כבר נרשמה ירידה משמעותית של 17%. ראה תרשים 4.

תרשים 4

עסקאות יד שניה, פריפריה לעומת מרכז, מחצית ראשונה, 21 23

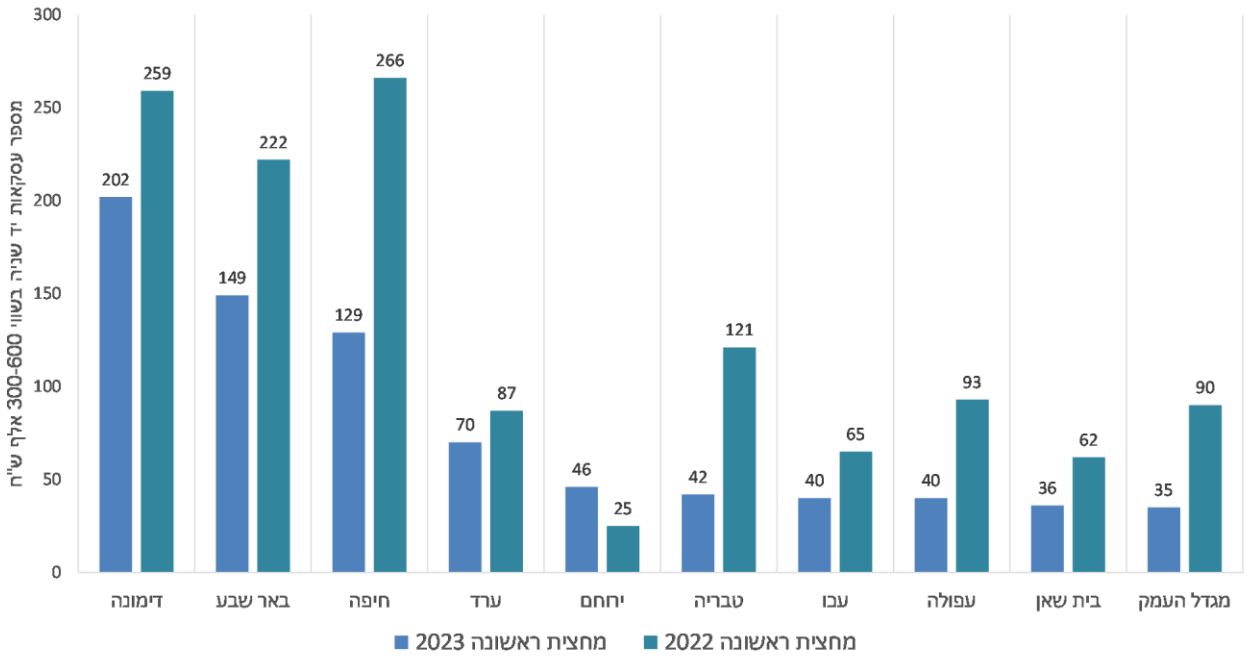


אין בידינו די נתונים כדי להסביר את הירידה החדה גם בפריפריה בעסקאות יד שניה במחצית הראשונה של 2023, זאת כאשר בפלח השוק של הדירות החדשות הנמכרות בשוק החופשי בולטת הפריפריה בירידות מתונות יחסית (הרחבה בהמשך). יתכן והנכונות של הקבלנים להוריד מחירים בפריפריה (בולטים שם מבצעי "פריסייל" משמעותיים) גבוהה יותר מהנכונות של בעלי דירות יד שניה להוריד מחירים, ו/או שתנאי התשלום שמציעים הקבלנים נותנים מענה טוב יותר לקושי של הרוכשים הפוטנציאליים ליטול כעת משכנתאות.

על רקע החולשה הבולטת במכירות יד שניה נציין כי בחודש יוני התקבלה החלטת ממשלה למתן מענק בסך של 50 אלף ₪ לרוכשי דירה ראשונה שירכשו דירות יד שניה, בתנאי שמחיר הדירה הנרכשת יהיה בין 300-600 אלף ₪. המענק מוגבל לאלפיים זוכים במתכונת של הגרלות, כאשר הראשונה בהן צפויה להיערך בסוף חודש זה (אוגוסט). מובן, כי מגבלת מחיר הרכישה לקבלת המענק תוחמת מענק זה בעיקר לדירות בפריפריה. כך, בניתוח שממצאיו מוצגים בתרשים 5 נמצא כי עשר הערים המובילות במספר עסקאות יד שניה בשווי זה שבין 300-600 אלף ₪ במחצית הראשונה של 2023 (כמו גם בשנת 2022) נמצאות כולן בפריפריה (ארבע ערים בפריפריה הדרומית ושש בצפונית). עשר ערים אלו בהן התבצעו 788 עסקאות בשווי זה במחצית הראשונה של 2023 ריכזו 56% מסך העסקאות בשווי זה, כאשר בערים האחרות מתבצעות עסקאות בודדות.

בכל הערים האלו, למעט ירוחם, נרשמו ירידות חדות בהשוואה למחצית הראשונה של 2022, כאשר בחלקן שיעורי הירידה גבוהים אף מאלו שנרשמו בסך עסקאות יד שניה (ללא מגבלת מחיר כלשהי). נציין כי סך הירידה בעסקאות בשווי זה עמד במחצית הראשונה של 2023 על 41%, שיעור ירידה המתון בארבע נקודות אחוז בלבד מסך הירידה בעסקאות יד שניה. דהיינו, גם בהינתן רמות מחירים נמוכות יחסית, שיעורי הירידה בעסקאות עדיין חדים.

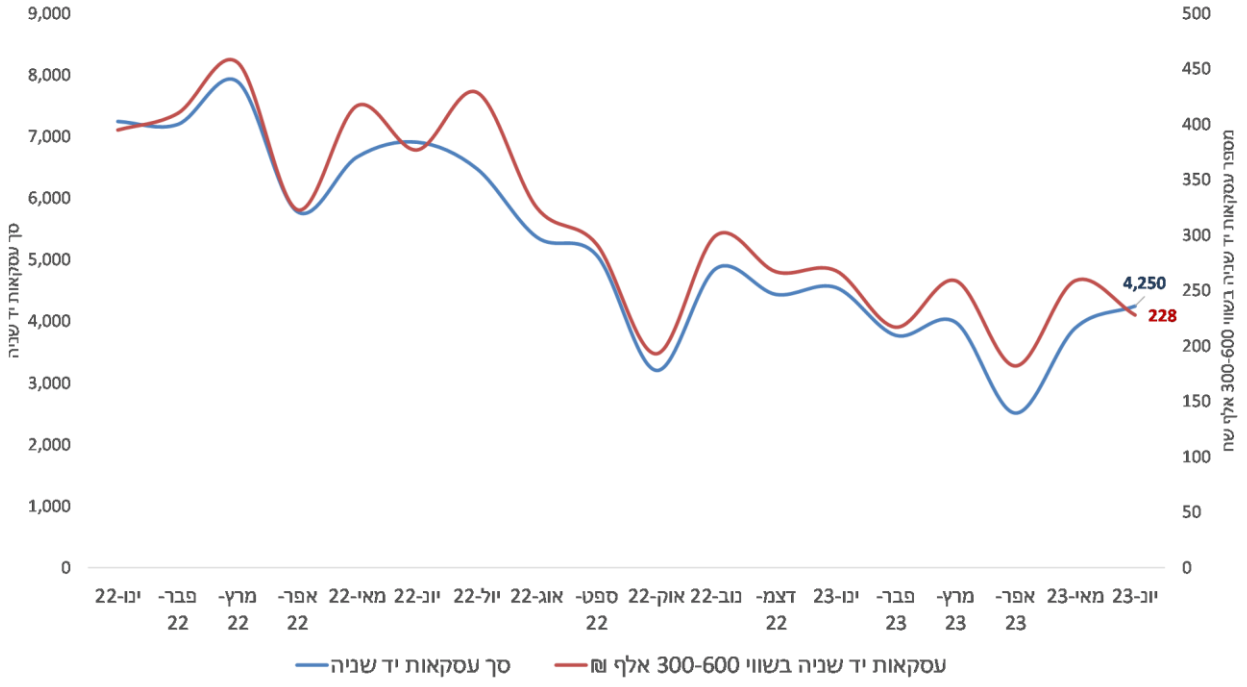
תרשים 5 עשר הערים הבולטות בעסקאות יד שניה בטווחי מחירים 300 600 אלף ש"ח



ממצא נוסף הראוי לציון בניתוח עסקאות יד שניה בשווי 300-600 אלף ₪ הינו הירידה בעסקאות אלו בחודש יוני האחרון, הן בהשוואה ליוני אשתקד (ירידה של 39%) והן בהשוואה לחודש הקודם,(ירידה של 12%), בשיעורים חדים יותר מאשר אלו שנרשמו בסך עסקאות יד שניה (בסך עסקאות יד שניה אף נרשם גידול בעסקאות בחודש יוני בהשוואה לחודש הקודם). מאחר וההחלטת הממשלה על מתן המענק ניתנה בשבוע האחרון של חודש יוני, ספק אם זהו ההסבר לממצאים אלו.

תרשים 6

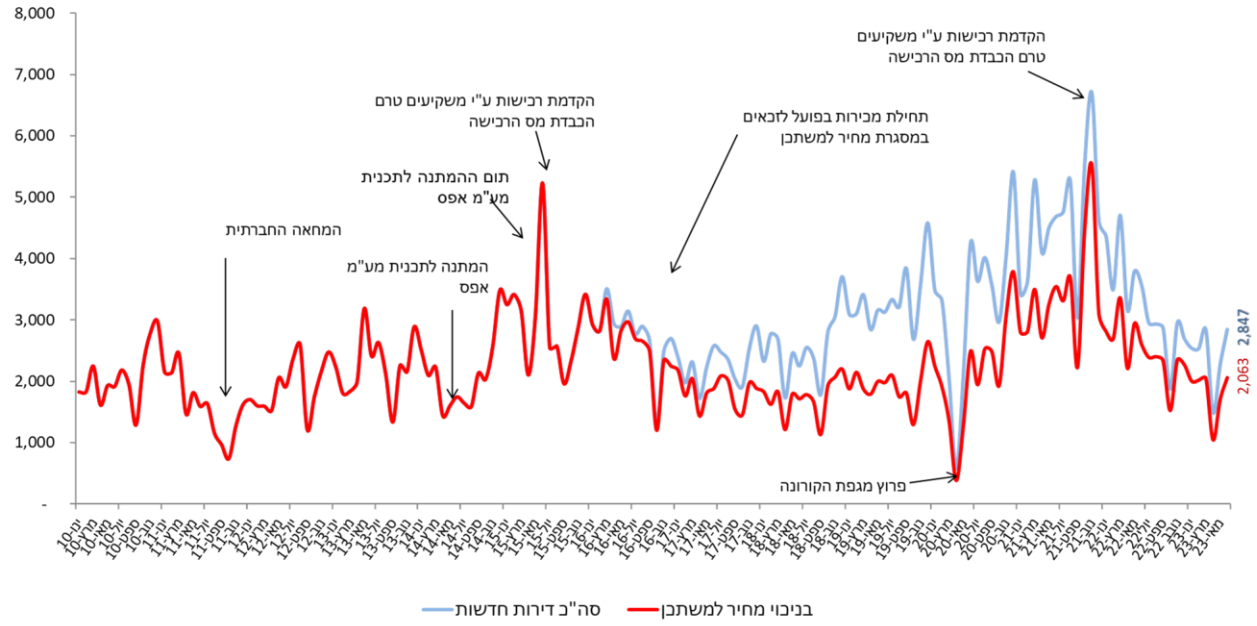
עסקאות יד שניה בשווי 300 600 אלף ₪ וסך עסקאות יד שניה, ינואר 2022 יוני 2023



מכירות הקבלנים[3] בחודש יוני הסתכמו ב-2,847 דירות (כולל במסגרת "מחיר למשתכן"), ירידה של 20% בהשוואה ליוני אשתקד, שיעור ירידה מתון יחסית שנים בהשוואה לירידות שנרשמו בשנים-עשר החודשים האחרונים (כל חודש לעומת המקביל לו שנה קודמת). בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 25%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-2,063 דירות, ירידה של 21% בהשוואה ליוני אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם, שהיה נמוך במיוחד (הנמוך ביותר מאז פרוץ הקורונה, למעט חודשי חגים המתאפיינים במיעוט משמעותי של ימי עבודה) נרשם גידול של 21% במכירות אלו. כפי שיפורט להלן ניכרת שונות בשיעורי השינוי בין הפריפריה למרכז במכירות הקבלנים בשוק החופשי (ובכלל).

[3] 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). 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.

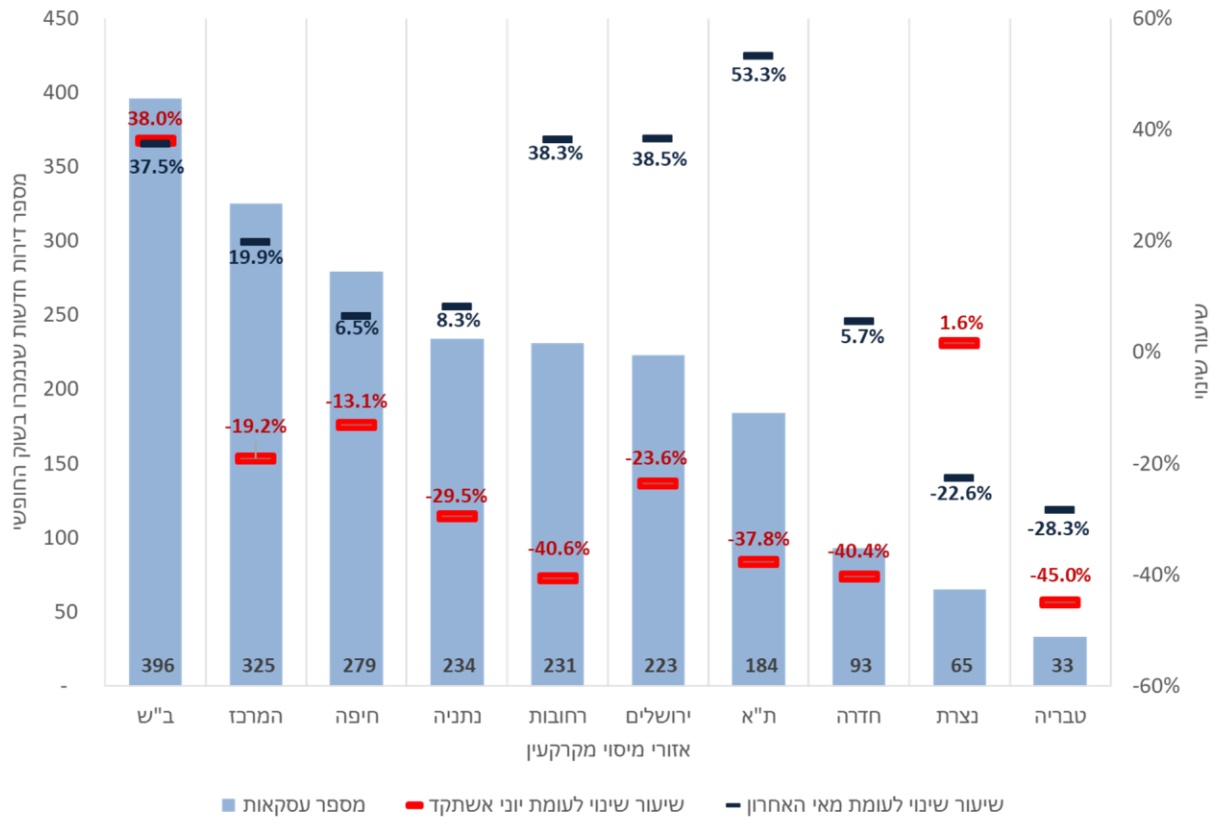
תרשים7 מכירת דירות חדשות



בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש יוני בולט אזור ב"ש עם זינוק של 38% במכירות אלו בהשוואה ליוני אשתקד, כמו גם בהשוואה לחודש הקודם. ניתוח המכירות מצביע על מספר מבצעי "פריסייל" משמעותיים שערכו קבלנים באזור. ביתר האזורים, למעט נצרת, נרשמו ירידות חדות במכירות הקבלנים בשוק החופשי, כאשר אלו בולטות במיוחד באזור ת"א (ירידה של 38%), חדרה (-40%) ואזור רחובות (-41%). לגבי אזור רחובות נציין כי מתחילת השנה בולט אזור זה עם שיעורי ירידה חריגים במכירות אלו. כך במחצית הראשונה של השנה נמכרו באזור זה 1,204 דירות בלבד, ירידה חדה של 53% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. רק באזור ת"א נרשמה ירידה אף מעט חדה יותר (-54%). ברמה הארצית עמד שיעור ירידה זה על 34%.

תרשים 8

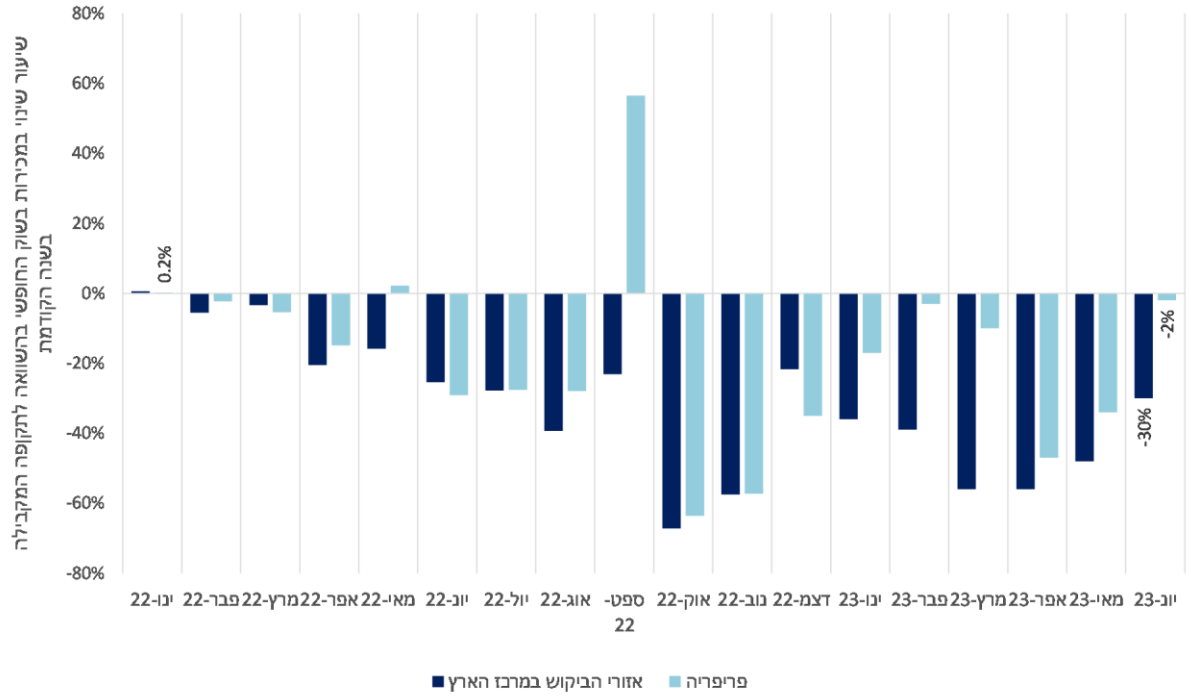
מכירת דירות חדשות בשוק החופשי, יוני 2023
מספר עסקאות ושיעור שינוי לפי אזורי מיסוי מקרקעין



באופן כללי כאשר מנתחים את מכירות הקבלנים בשוק החופשי, תוך פילוח בין אזורי הביקוש במרכז הארץ (אזורי המרכז, ת"א, ירושלים, נתניה ורחובות) לאזורי הפריפריה (ב"ש, חיפה, חדרה, נצרת וטבריה) בולטת ירידה מתונה של 2% במכירות אלו בפריפריה (בעיקר הודות לגידול החד באזור ב"ש), בעוד באזורי הביקוש במרכז הארץ הוסיפו מכירות אלו לרדת בשיעור חד, של 30%. אמנם, מדובר בשיעור ירידה פחות חד מזה שנרשם בחמשת החודשים הראשונים של השנה, אולם יש להביא בחשבון שגם רף ההשוואה לתקופה המקבילה אשתקד כבר היה נמוך משמעותית מאשר בחודשים הראשונים של 2022 (באפריל 2022 החל בנק ישראל להעלות את הריבית).

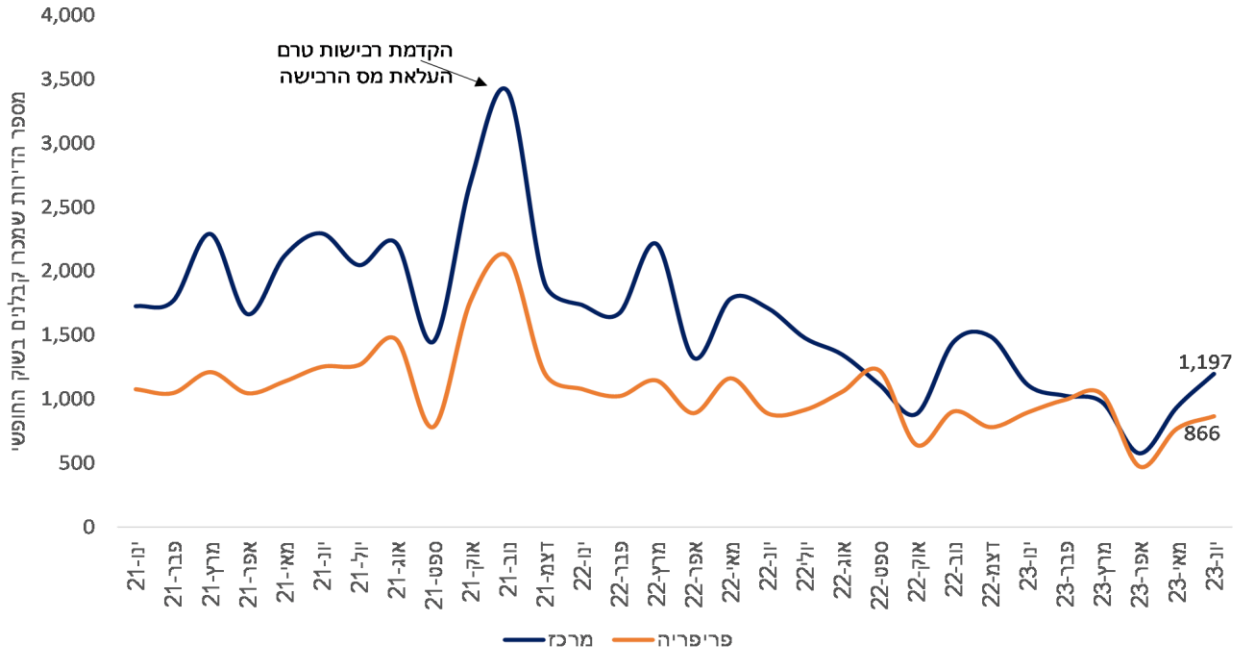
תרשים 9

שיעורי שינוי במכירות הקבלנים בשוק החופשי, מרכז לעומת פריפריה, כל חודש לעומת המקביל לו בשנה הקודמת



תרשים 10

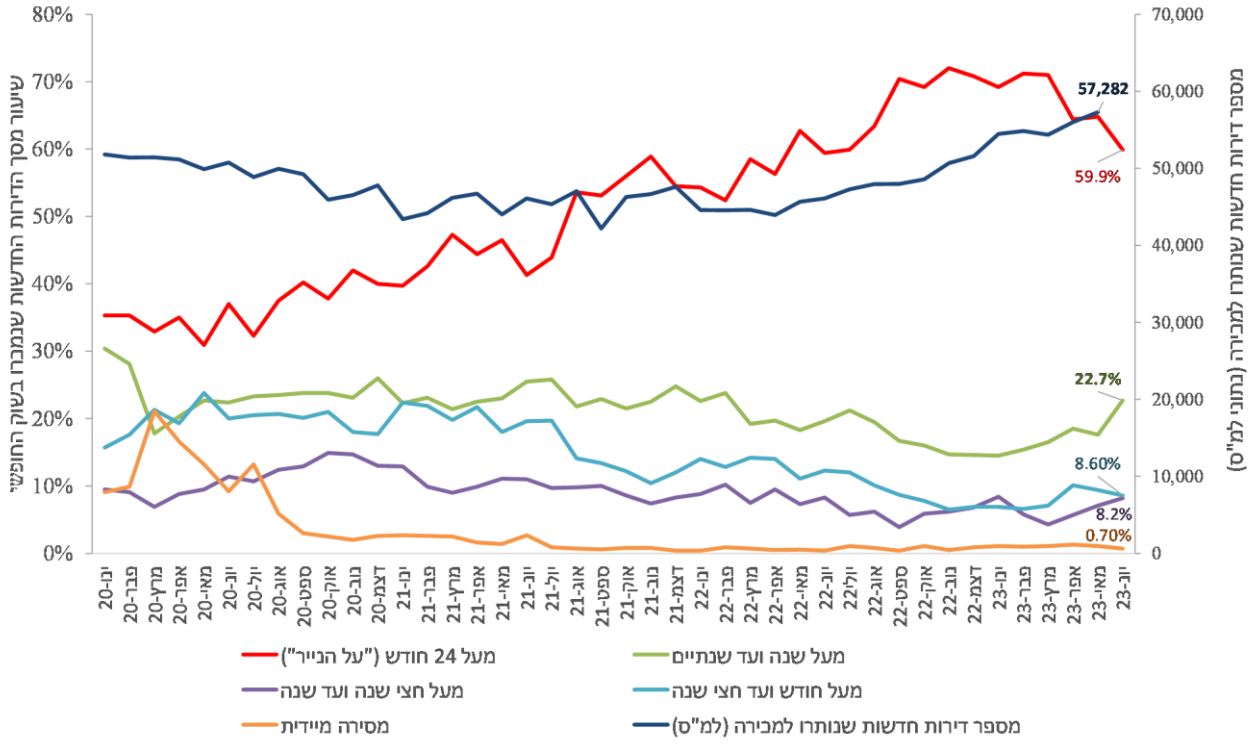
מכירות הקבלנים בשוק החופשי בנרכז לעומת הפריפריה יוני 2023 ינואר 2021



בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה (ביחס למועד החתימה על החוזה) נמצא כי חלה ירידה נוספת בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר", כאשר שיעורן עמד על 60%. נזכיר כי לאורך תקופה ממושכת ועד מרץ השנה נרשמה עליה בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר", כאשר באותו חודש עמד שיעורן על 71%, נמוך ב-1 נ"א בלבד בהשוואה לשיא שנרשם בנובמבר אשתקד. באפריל ומאי ירד שיעורם ל-64%, וזה כאמור הוסיף לרדת בחודש יוני. בכך גבוה שיעור זה בחצי נקודת אחוז בלבד בהשוואה ליוני אשתקד, הפער הנמוך ביותר לפחות מאז ינואר 2021 (בהשוואה בין כל חודש למקביל לו בשנה הקודמת). לשם השוואה, מאז ספטמבר 2022 ועד חודש מרץ האחרון הגידול בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" נע בין 13-19 נקודות אחוז. יתכן ובכך באה לידי ביטוי בין היתר התארכות משך הזמן בו דירה חדשה עומדת "על המדף" (לפי נתוני הלמ"ס), כאשר המשמעות היא שיש יותר דירות המוצעות למכירה בשלבי בניה מתקדמים.

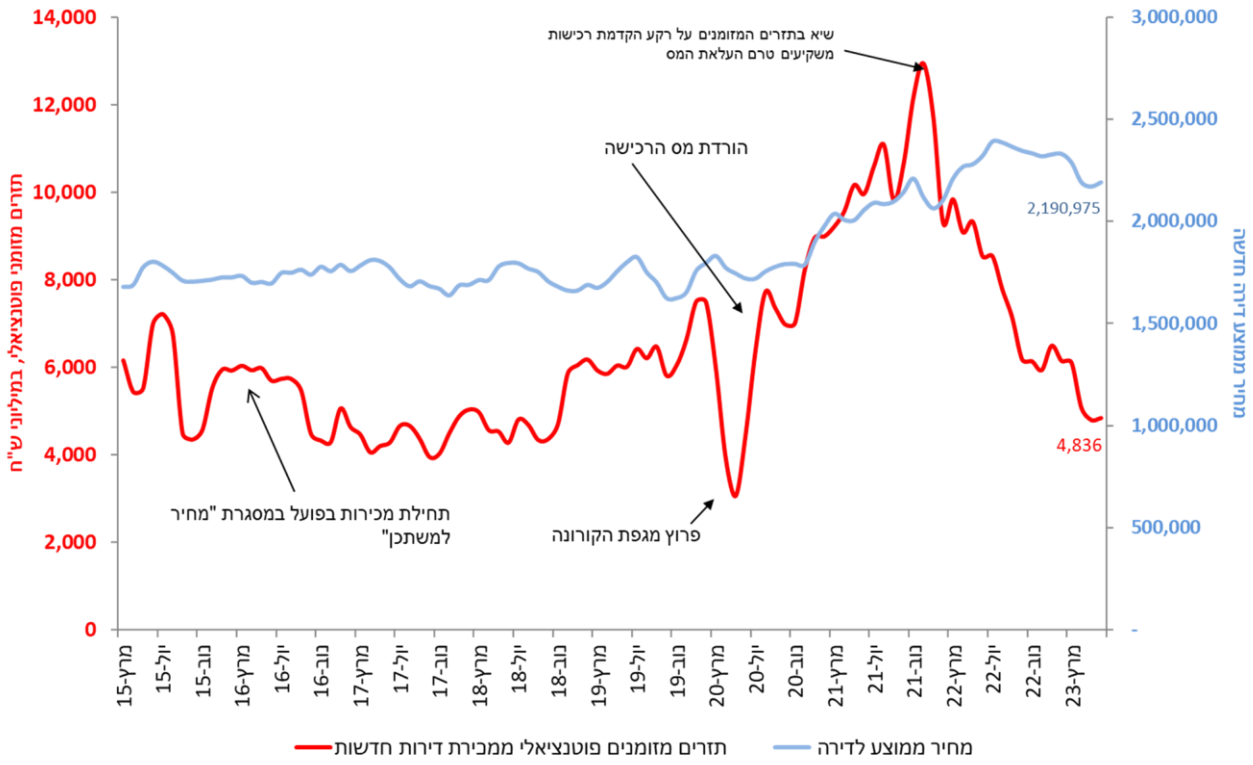
תרשים 11

דירות חדשות שנותרו למכירה והתפלגות משך הזמן בין מועד החתימה על החוזה לקבלת הדירה בדירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי
ינואר 2020 יוני 2023



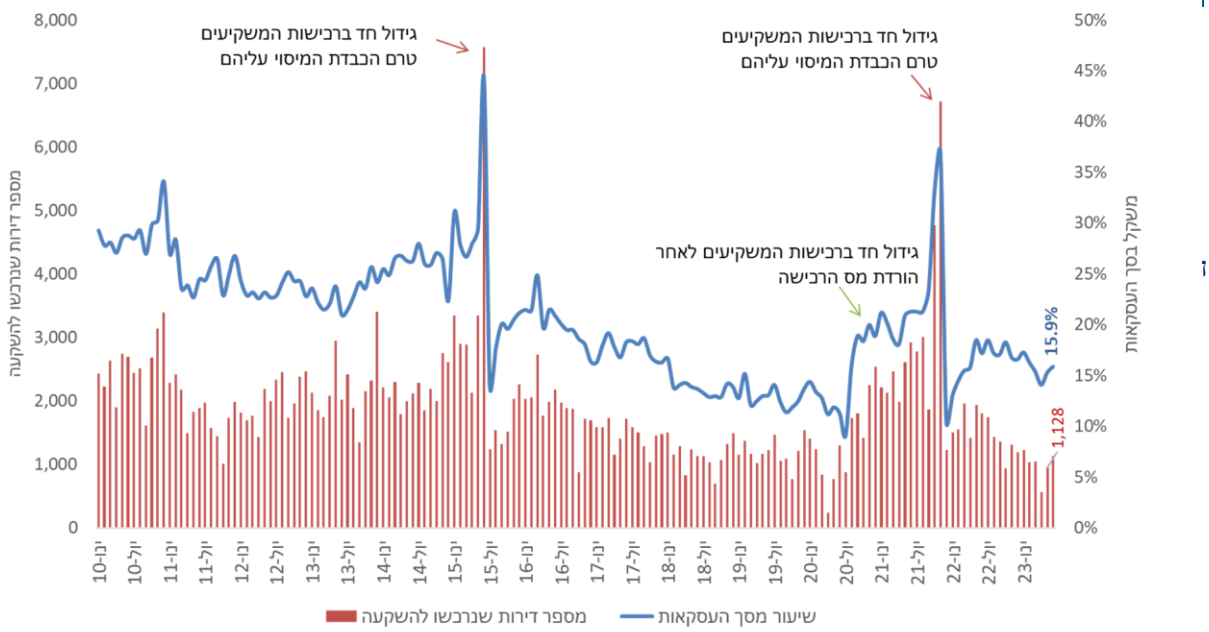
הירידה במכירות הקבלנים בחודש יוני (בהשוואה ליוני אשתקד) מצאה ביטוי במקביל בתזרים המזומנים הפוטנציאלי ממכירות אלו, אשר עמד באותו חודש על 6.2 מיליארד ₪, ירידה ריאלית חדה בשיעור של 29%. בהשוואה ליוני אשתקד. זהו שיעור ירידה חד יותר מזה שנרשם במספר הדירות שמכרו הקבלנים (כפי שצוין, אלו ירדו ב-20% בהשוואה ליוני אשתקד), זאת חרף שיעור דומה של דירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי. ההסבר לכך נובע במידה רבה בכך שעלה משקלם של אזורי הפריפריה במכירות אלו, לעומת צניחה חדה במכירות באזורים המאופיינים ברמות מחירים גבוהות במיוחד. כ-15% מסך תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים בחודש יוני נבע ממכירות במסגרת "מחיר למשתכן", בדומה למשקל זה ביוני אשתקד.

תרשים 12 תזרים מזומנים פוטנציאלי ממכירת דירות חדשות ומחיר ממוצע לדירה חדשה (כולל מחיר למשתכן), ממוצע נע תלת חודשי, מחירים קבועים



רכישות המשקיעים[4] בחודש יוני הסתכמו ב-1,128 דירות, ירידה של 37% בהשוואה ליוני אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 19% ברכישות המשקיעים, אולם יש לזכור שבחודש מאי נרשמה רמה נמוכה במיוחד ברכישות המשקיעים (היה זה חודש מאי הנמוך ביותר ברכישות המשקיעים בעשרים השנים האחרונות, למעט מאי 2020, שעמד בצל פרוץ הקורונה). כשיעור מסך העסקאות עמד משקל רכישות המשקיעים על 16%, נמוך ב-1 נקודת אחוז בהשוואה ליוני אשתקד.

תרשים 13 סך דירות שנרכשו להשקעה ושיעורם מסך העסקאות



בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה ברכישות המשקיעים הקיפה את כל האזורים, כאשר בולט במיוחד אזור ב"ש, אשר בחודשיים האחרונים (מאי-יוני), רושם שיעורי ירידה חדים במיוחד ברכישות אלו, לאחר שברבעון הראשון השנה בלט אזור זה דווקא בירידות מתונות משמעותית מאלו שנרשמו ברמה הארצית. הדבר בולט במיוחד על רקע העובדה שבאזור זה נרשם גידול

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

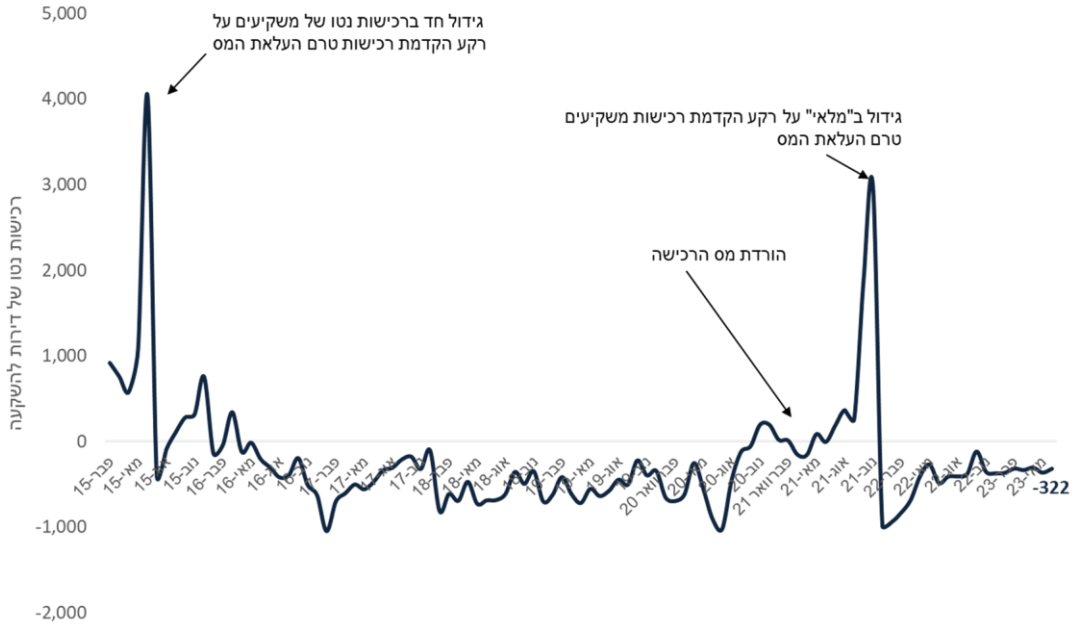
במכירות הקבלנים בחודש יוני, על רקע מבצעי "פריסייל". בדר"כ היו מלווים מבצעים נסוג זה בשיעור גבוה יחסית של רכישות משקיעים.

מכירות המשקיעים בחודש יוני הסתכמו ב-1,451 דירות, ירידה חדה של 37% בהשוואה ליוני אשתקד, בדומה לשיעור הירידה בסך דירות יד שניה שנמכרו. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 11%. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה במכירות המשקיעים (בהשוואה ליוני אשתקד) הקיפה באופן דומה את מרבית האזורים, למעט אזור ירושלים שרשם ירידה מתונה יחסית של 6%. זאת כאשר סך מכירות יד שניה באזור זה ירדו ב-22%.

"מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת בחודש יוני, כאשר במהלכו נגרעו ממלאי זה 322 דירות, בדומה לשיעור הירידה החודשי הממוצע מאז תחילת השנה. נציין כי הירידות במלאי זה החלו מאז חודש דצמבר 2021, לאחר העלאת מס הרכישה על המשקיעים, כאשר בחודשיים שקדמו להעלאת המס (אוקטובר-נובמבר 2021) נרשם גידול חד ברכישות המשקיעים אשר הביא לגידול של כחמשת אלפי דירות ב"מלאי" זה באותם חודשים. ירידת המלאי מאז דצמבר 2021 מסתכמת ב-8.8 אלף דירות. דהיינו, מאז אוקטובר 2021 נגרעו מהמלאי כארבעת אלפי דירות בסה"כ.

תרשים 14

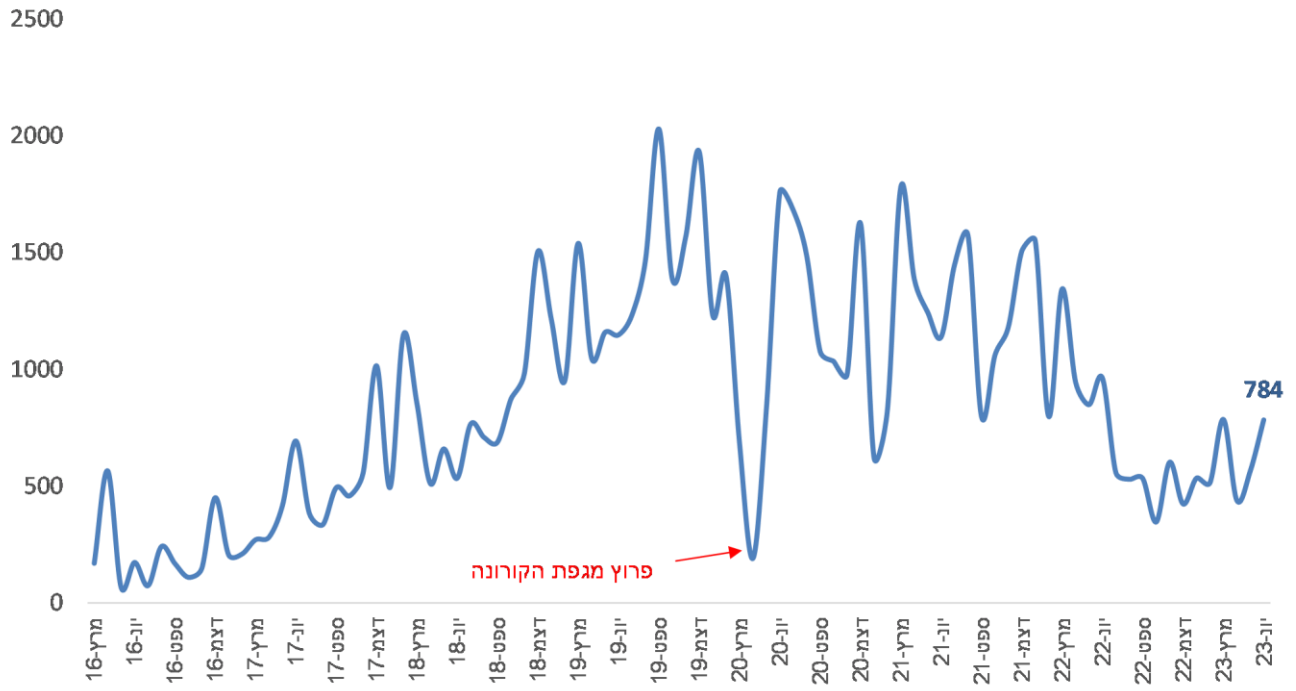
משקיעים, רכישות נטו (רכישות בניכוי מכירות משקיעים)
ינואר 2015 יוני 2023



רכישות הזוגות הצעירים[5] בחודש יוני הסתכמו ב-3,857 דירות (כולל "מחיר למשתכן"), ירידה של 24% בהשוואה ליוני אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 22% ברכישות אלו. בניכוי הרכישות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי ב-3,073 דירות, ירידה של 25% בהשוואה ליוני אשתקד. בפילוח גיאוגרפי בולטים אזורי חדרה, ת"א, המרכז ונתניה עם ירידות חדות משמעותית משיעור הירידה הארצי, כאשר מנגד ירידות מתונות של 2% נרשמו באזור ירושלים.

סך הרכישות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" בחודש יוני עמד על 784 דירות, ירידה של 19% בהשוואה ליוני אשתקד וגידול חד של 39% בהשוואה לחודש הקודם. זאת בעיקר על רקע חתימות חוזים בפרויקטים גדולים בשדרות וראשל"צ.

תרשים 15 מספר דירות שנרכשו במחיר למשתכן 2016-2023



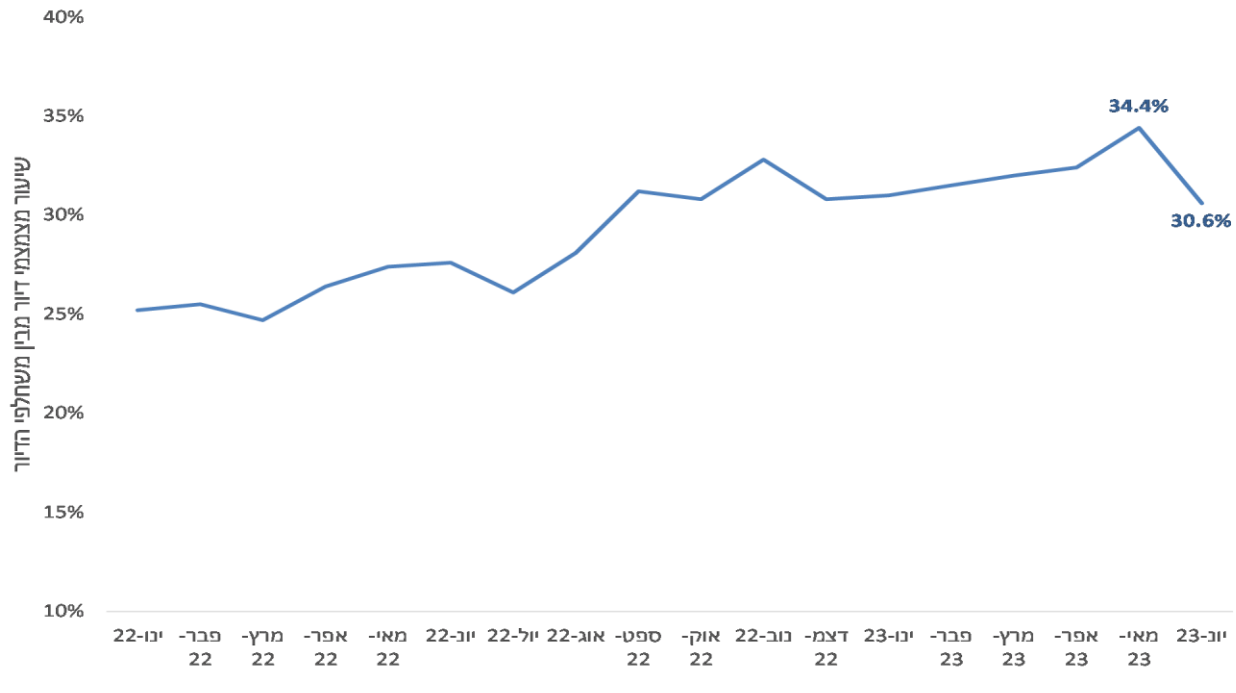
[5] הכוונה למי שעבורם זוהי דירתם הראשונה

רכישות **"משפרי הדיור"**[6] בחודש יוני הסתכמו ב-2,112 דירות, ירידה חדה של 42% בהשוואה ליוני אשתקד, שיעור הירידה החד ביותר מבין כל הסגמנטים. בנוסף, בעוד שבקרב הסגמנטים האחרים התמתן שיעור הירידה בחודש יוני, בקרב משחלפי הדיור לא ניכרת כל התמתנות בירידות אלו. סביר להניח כי בין הגורמים לכך ניתן למנות את החולשה הבולטת במיוחד ברכישות יד שניה, אולי בין היתר על רקע נכונות פחותה מצד בעלי הדירות להוריד מחירים באופן משמעותי, בניגוד למשל למבצעים שעורכים קבלנים. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה הקיפה את כל האזורים, כאשר היא מוסיפה להיות בולטת במיוחד באזור רחובות (רשם ירידה של 57% לעומת יוני אשתקד). על רקע נתון זה נציין כי באזור זה נמצא ה"מלאי" הגבוה ביותר של "דירות בהמתנה"- דירות של משפרי דיור שכבר רכשו דירה חדשה וטרם מכרו את דירתם הקודמת (הרחבה בסקירה לרבעון הראשון).

בפילוח רכישות סגמנט זה בין מי שאכן שיפרו דיור (במובן זה שרכשו דירה יקרה יותר) לבין אלו ש"צמצמו" דיור, נמצא כי משקל מצמצמי הדיור בחודש יוני הוסעיף לעמוד על שיעור גבוה יחסית של 31% מסך סגמנט זה.

תרשים 16

שיעור "מצמצמי דיור"מבין משחלפי דיור
יוני 2023- ינואר 2022



[6] הכוונה למשחלפי דיור (מי שרכשו דירה ומכרו את דירתם הקודמת, או התחייבו למכור את דירתם הקודמת בפרק הזמן הקבוע בחוק, מבלי שיחוייבו במס כמשקיעים. ראה להלן רוכשי "דירה בהמתנה").

מספר "חודשי המדף" של הדירות הנמכרות ע"י משפרי הדיור, שהקדימו לרכוש דירה טרם שמכרו את דירתם הקודמת (רוכשי "דירה בהמתנה") עמד בחודש יוני על 38 חודשים, בדומה לחודש הקודם ופרק זמן הארוך ב-180 יום בהשוואה ליוני אשתקד.

על רקע העובדה שזמן חודשי המדף התארך מעבר לזה הקבוע בחוק, טרם פרוץ מגפת הקורונה (24 חודשים או שנה מיום קבלת טופס אכלוס בדירה חדשה), נזכיר כי על רקע מגפת הקורונה הוארך משמעותית משך הזמן הניתן לרוכשי "דירה בהמתנה" למכור את דירתם הקודמת מבלי שיחויבו במס כבעלי "דירה נוספת". נציין עוד כי 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. במסגרת חוק ההסדרים לשנים 2023-2024, אושרה לאחרונה בועדת הכספים ההצעה להפחית תקופה זו שוב ל-18 חודשים).

על מנת לצמצם את ההשפעה של ההארכה שניתנה עם פרוץ מגפת הקורונה, על ניתוח השינוי במספר חודשי המדף, כמו גם העובדה לפיה חל גידול בשיעור מי שרוכשים דירה "על הנייר" [7] (כאשר אלו עשויים להביא להטיה כלפי מעלה של מספר החודשים למכירת דירה ע"י רוכשי "דירה בהמתנה"), 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 17 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.[8] 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 כי בחודש יוני עמד זמן חודשי המדף הממוצע על 21 חודשים, פרק זמן ארוך במאה ימים בהשוואה ליוני אשתקד, בדומה לפער זה בחודש הקודם וכפול מפער זה בתחילת השנה.

[7] 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).

[8] 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.

תרשים 17

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

