

משרד האוצר  
Ministry of Finance



אגף  
הכלכלנית הראשית



# סקירת ענף הנדל"ן למגורים יולי 2022

---

ספטמבר 2022

אגף הכלכלנית הראשית  
צוות מחקר - נדל"ן  
משרד האוצר

# עיקרים

- בחודש יולי נרשמה אחת הרמות הנמוכות במספר העסקאות בשנתיים האחרונות, כאשר אלו הסתכמו ב-9.4 אלף דירות, ירידה חדה של 28% בהשוואה ליולי אשתקד. בכך נמשך רצף הירידות במספר העסקאות שהחל בחודש מרץ האחרון כאשר שיעור הירידה הולך ומתעצם. בניכוי "מחיר למשתכן" הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי ב-8.9 אלף, ירידה של 24% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 7% בהשוואה לחודש הקודם.
- רכישות המשקיעים בחודש יולי הסתכמו ב-1.8 אלף דירות, ירידה חדה בשיעור של 37% בהשוואה לחודש יולי אשתקד. בכך נמשכת הירידה החדה ברכישות המשקיעים מאז הוכבד מס הרכישה עליהם בסוף נובמבר אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם ירדו רכישות המשקיעים בשיעור מתון של 3%. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 18.5%, נמוך כמעט בשלוש נקודות אחוז בהשוואה ליולי אשתקד.
- מכירות המשקיעים בחודש יולי עמדו על 2.2 אלף דירות, ירידה של 15% בהשוואה ליולי אשתקד. "מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת גם בחודש יולי, במהלכו נגרעו ממלאי זה כארבע מאות דירות. במצטבר, מאז העלאת מס הרכישה בנובמבר אשתקד נגרעו ממלאי זה כחמשת אלפי דירות.
- מכירות הקבלנים בחודש יולי הסתכמו ב-2.9 אלף דירות, ירידה חדה של 38% בהשוואה ליולי אשתקד, שיעור הירידה החד ביותר מאז אפריל 2020, אשר עמד בצל פרוץ מגפת הקורונה. בכך ממשיכה, ואף מתעצמת, הירידה במכירות הקבלנים מאז חודש פברואר האחרון. בניכוי המכירות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-2.4 אלף דירות, ירידה של 28% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 8% בהשוואה לחודש הקודם.
- סך העסקאות בדירות יד שניה בחודש יולי עמד על 6.5 אלף, ירידה של 22% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 6% בהשוואה לחודש הקודם.
- רכישות דירה ראשונה בחודש יולי הסתכמו ב-4.5 אלף דירות (כולל "מחיר למשתכן"), ירידה חדה של 23% בהשוואה ליולי אשתקד. בניכוי הרכישות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי בחודש יולי ב-3.9 אלף דירות, ירידה של 10% בהשוואה ליולי אשתקד. נציין כי עד חודש מרץ האחרון נרשם רצף עליות בשיעורים חדים ברכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי ואילו מאז חודש אפריל נרשמת ירידה ברכישות אלו, יתכן בין היתר, על רקע העלאת ריבית בנק ישראל.
- ניתוח רמות השכר של הזוגות הצעירים אשר רכשו דירה באזור נתניה, שהוא מהאזורים הבולטים בירידה ברכישות אלו מאז אפריל האחרון, מרמז על עליה משמעותית ברמות המינוף בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2019 (טרום מגפת הקורונה).
- רכישות "מחיר למשתכן" בחודש יולי הסתכמו ב-558 דירות בלבד, ירידה של 61% בהשוואה ליולי אשתקד והרמה הנמוכה ביותר מאז אפריל 2020, אשר עמד בצל פרוץ מגפת הקורונה. מעקב אחר אחד הפרויקטים הראשונים במסגרת זו, שחלפה תקופת "החסימה" למכירת הדירות בו ע"י הזוכים, מצביע עד עתה כי 4% מהרוכשים רכשו דירה חלופית, אך טרם מכרו את הדירה בה זכו ב"מחיר למשתכן".

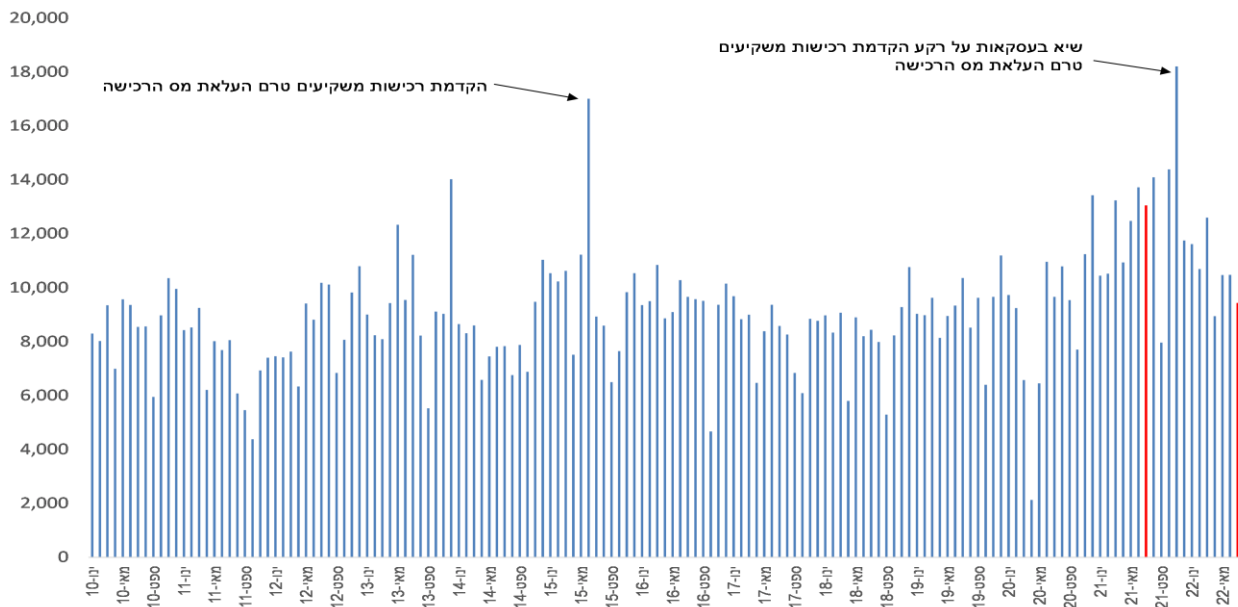
# סקירת ענף הנדל"ן למגורים חודש יולי

בחודש יולי נרשמה אחת הרמות הנמוכות במספר העסקאות בשנתיים האחרונות, כאשר אלו הסתכמו ב-9.4 אלף דירות, ירידה חדה של 28% בהשוואה ליולי אשתקד. בכך נמשך רצף הירידות במספר העסקאות שהחל בחודש מרץ האחרון (כל חודש לעומת המקביל לו אשתקד) כאשר שיעור הירידה הולך ומתעצם. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 10% במספר העסקאות. בניכוי העסקאות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש יולי ב-8.9 אלף, ירידה של 24% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 7% בהשוואה לחודש הקודם.

בהשוואת רמת העסקאות בשוק החופשי בחודש יולי האחרון למקבילים לו בעשרים השנים האחרונות נמצא כי חודש יולי האחרון ממוקם באמצע דרוג זה, זאת כאשר תקופה ארוכה, עד חודש אפריל האחרון, הייתה רמת העסקאות בכל חודש הגבוהה ביותר, או השנייה בגובהה, בהשוואה לחודשים המקבילים בעשרים השנים האחרונות.

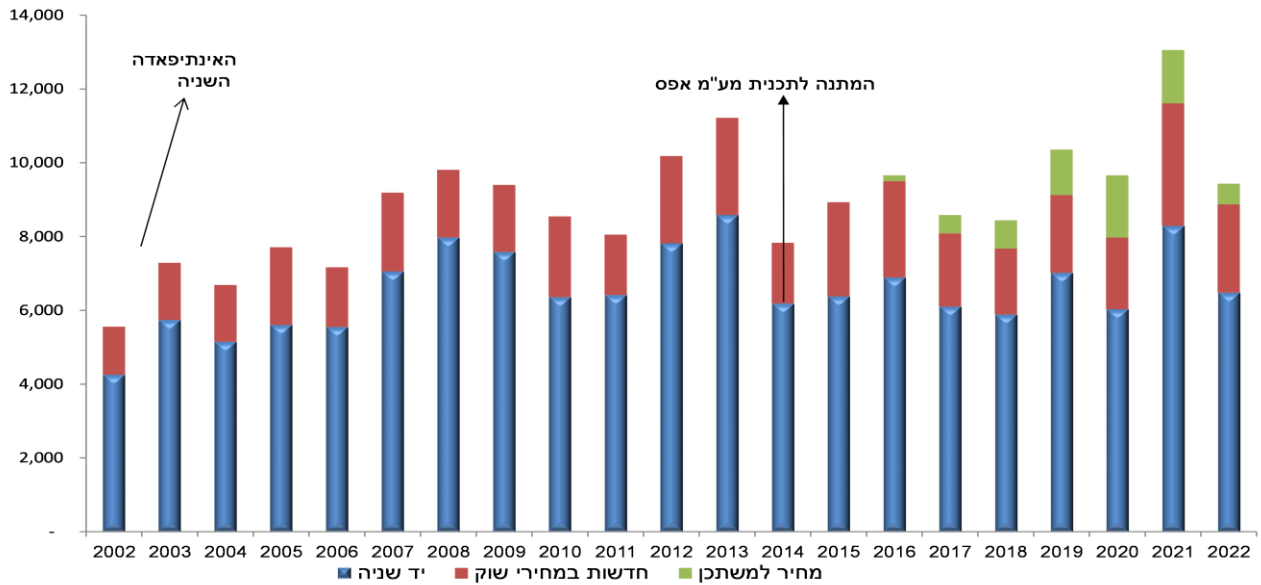
סה"כ עסקאות יד שניה וחדשות (כולל "מחיר למשתכן")

תרשים 1



## מספר העסקאות בחודשי יולי, 2002-2022

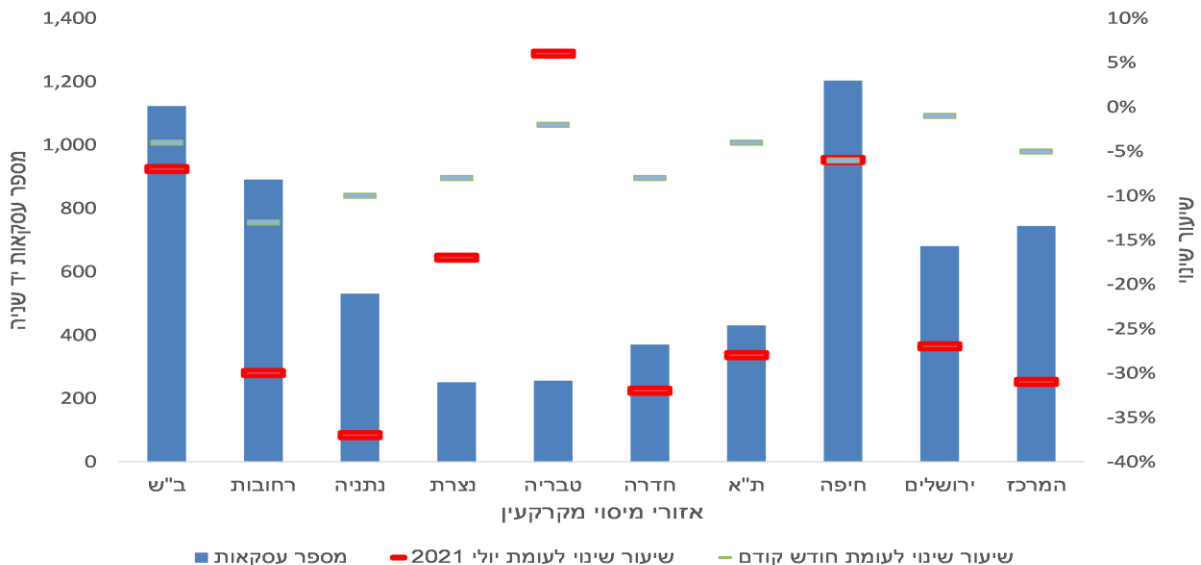
## תרשים 2



סך העסקאות בדירות יד שניה בחודש יולי עמד על 6.5 אלף, ירידה של 22% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 6% בהשוואה לחודש הקודם. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה במספר העסקאות בהשוואה ליולי אשתקד הקיפה כמעט את כל האזורים, למעט אזור טבריה שרשם גידול מתון. בולטות במיוחד הירידות באזורי הביקוש במרכז הארץ בהם נעים שיעורי הירידה במספר העסקאות בין ירידה של 27% באזור ירושלים לירידה של 37% באזור נתניה. מנגד, באזורי חיפה וב"ש נעים שיעורי הירידה בין 7%-6%. ראה תרשים 3.

## מספר עסקאות ושיעור שינוי לפי אזורי מיסוי מקרקעין – עסקאות יד שניה יולי 2022

## תרשים 3



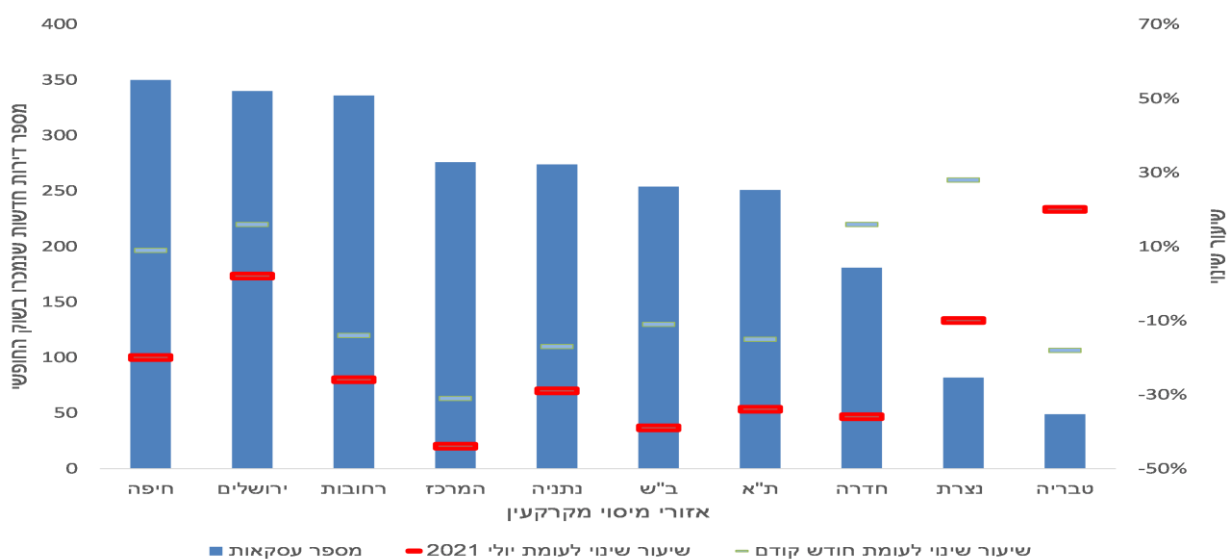
## מכירות הקבלנים<sup>1</sup> בחודש יולי הסתכמו ב-2.9 אלף דירות, ירידה חדה של 38% בהשוואה ליולי אשתקד, שיעור הירידה

החד ביותר מאז אפריל 2020, אשר עמד בצל פרוץ מגפת הקורונה. בכך ממשיכה, ואף מתעצמת, הירידה במכירות הקבלנים מאז חודש פברואר האחרון (כל חודש לעומת המקביל לו אשתקד). בניכוי המכירות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-2.4 אלף דירות, ירידה של 28% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 8% בהשוואה לחודש הקודם. יש לציין כי בניכוי חודשים המאופיינים ברמה נמוכה של עסקאות על רקע חגי תשרי ופסח, זוהי הרמה הנמוכה ביותר במכירות הקבלנים בשוק החופשי מאז החודשים הראשונים לפרוץ מגפת הקורונה.

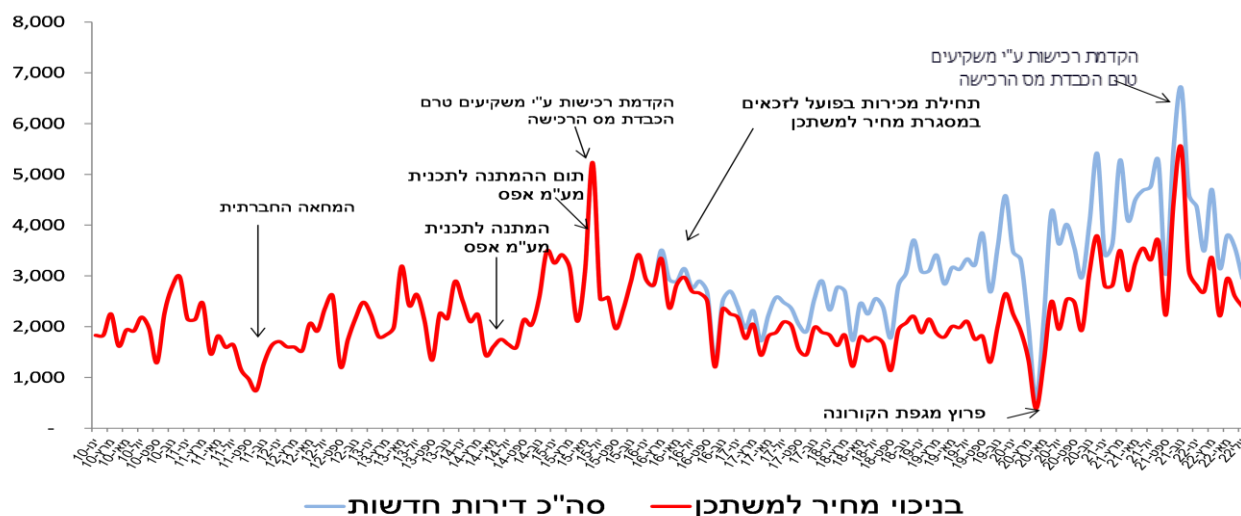
בפילוח גיאוגרפי נמצא כי כמעט בכל האזורים נרשמה ירידה חדה במכירות הקבלנים בשוק החופשי בהשוואה ליולי אשתקד, למעט אזור ירושלים שרשם עליה מתונה של 2% ואזור טבריה שרשם גידול חד, אבל עדיין מספר הדירות החדשות שנמכרו בו נמוך מאד-50 דירות. ראו תרשים 4.

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

### תרשים 4



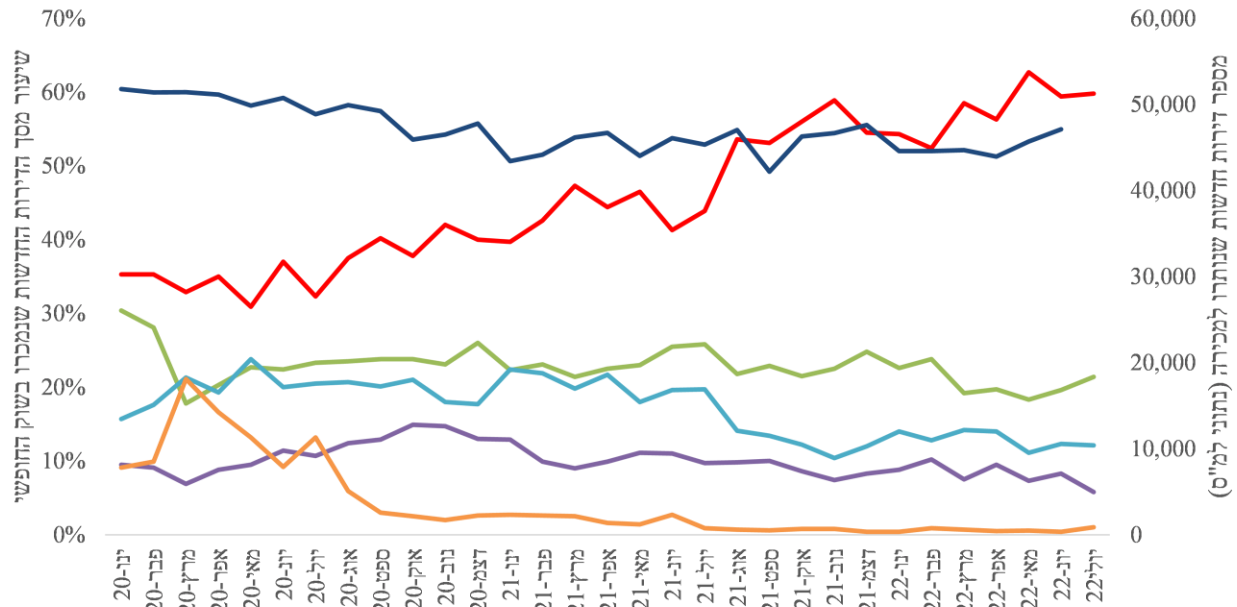
<sup>1</sup> נדגיש כי נתוני מכירות הקבלנים בפרט, וסך העסקאות (כולל יד שניה), כפי שמפורסמים על ידנו, תוך פילוח לסגמנטים השונים (משקיעים, דירה ראשונה ומשפרי דור, מתבססים על דיווחי העסקאות לרשות המסים (אגף מיסוי מקרקעין). לאחרונה החלה גם הלמ"ס לפרסם את נתוני מכירות הקבלנים על בסיס דיווחי העסקאות לרשות המסים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



בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה (ביחס למועד החתימה על החוזה) נמצא כי בחודש יולי נמשכה הרמה הגבוהה של דירות הנמכרות "על הנייר", כאשר שיעור זה הגיע ל-60% מכלל הדירות שמכרו הקבלנים בשוק החופשי. שיעור זה גבוה ב-16 נקודות אחוז בהשוואה ליולי אשתקד. מאז אוגוסט אשתקד ניכרת עליה משמעותית בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (ראה תרשים 6). נתונים אלו יש בהם כדי להסביר כיצד חרף הגידול החרוג 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).

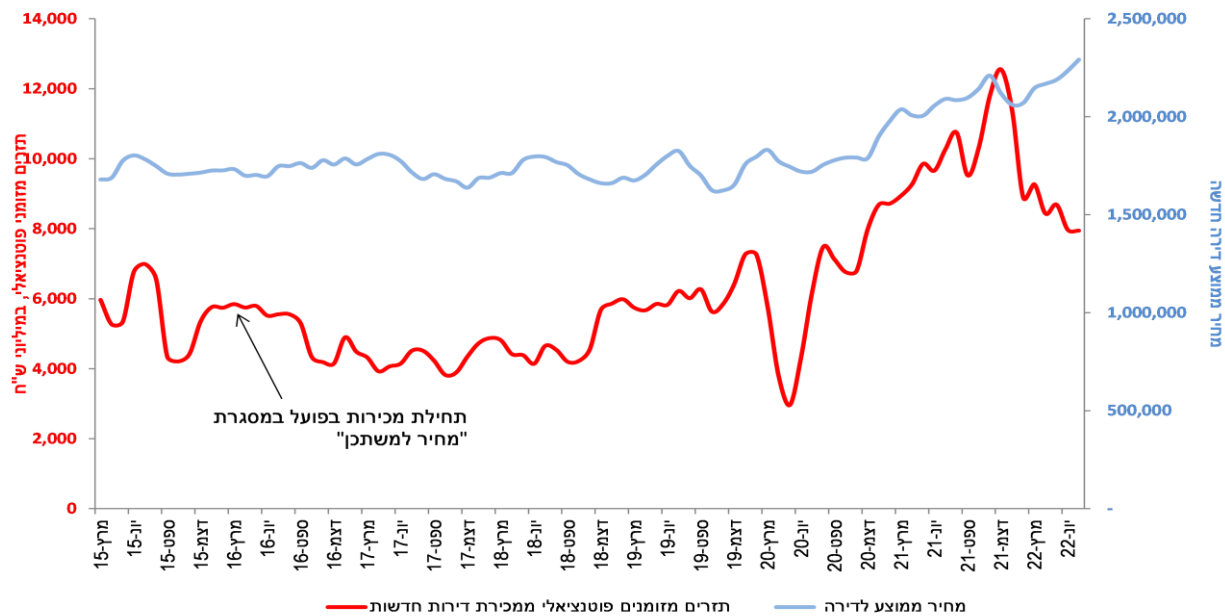
## תרשים 6

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



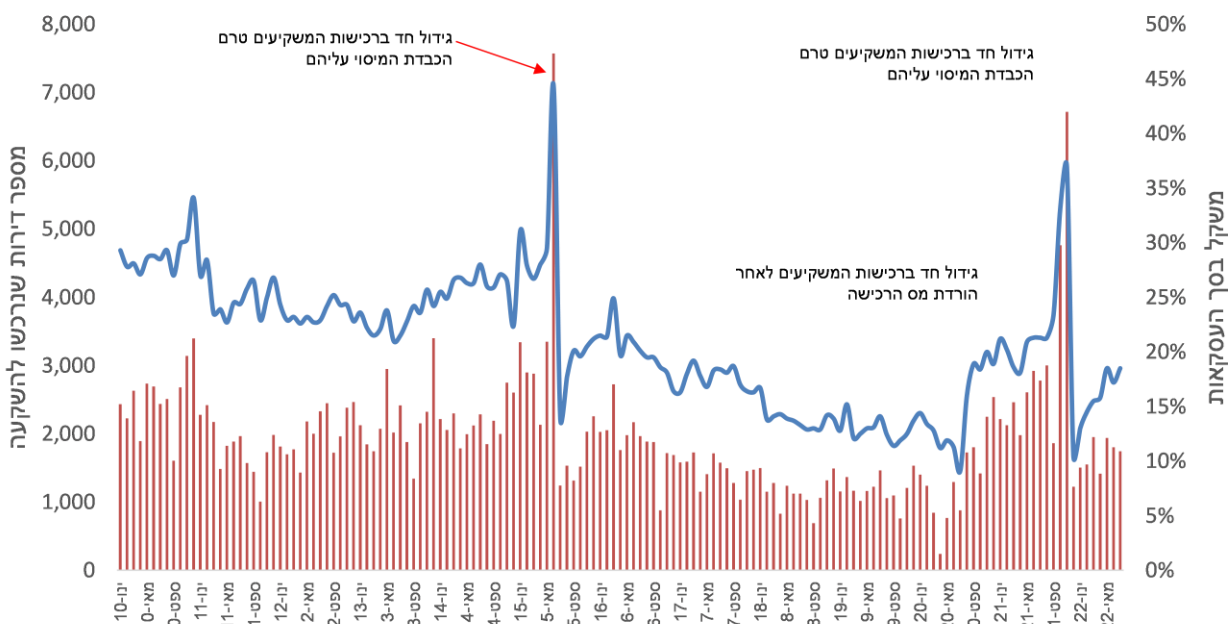
הירידה במכירות הקבלנים (כולל במסגרת "מחיר למשתכן") בחודש יולי מצאה ביטוי במקביל בתזרים המזומנים הפוטנציאלי ממכירות אלו, אשר עמד על 6.8 מיליארד ₪, ירידה ריאלית חדה בשיעור חד של 35% בהשוואה ליולי אשתקד, שיעור הירידה החד ביותר מאז מאי 2020, אשר עמד בצל פרוץ מגפת הקורונה. בהשוואה לרמת השיא במכירות הקבלנים שנרשמה בנובמבר אשתקד, על רקע הקדמת רכישות משקיעים טרם העלאת מס הרכישה, ירד תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים ממכירת דירות חדשות בחודש יולי בשיעור ריאלי של 56%.

עשירית בלבד מסך תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים בחודש יולי נבע ממכירות במסגרת "מחיר למשתכן", כמעט מחצית משיעור זה ביולי אשתקד. ירידה חדה זו בתרומת מכירות "מחיר למשתכן" לתזרים המזומנים של הקבלנים מוסברת בירידה החדה במכירות מחיר למשתכן, כפי שתפורט בהמשך.



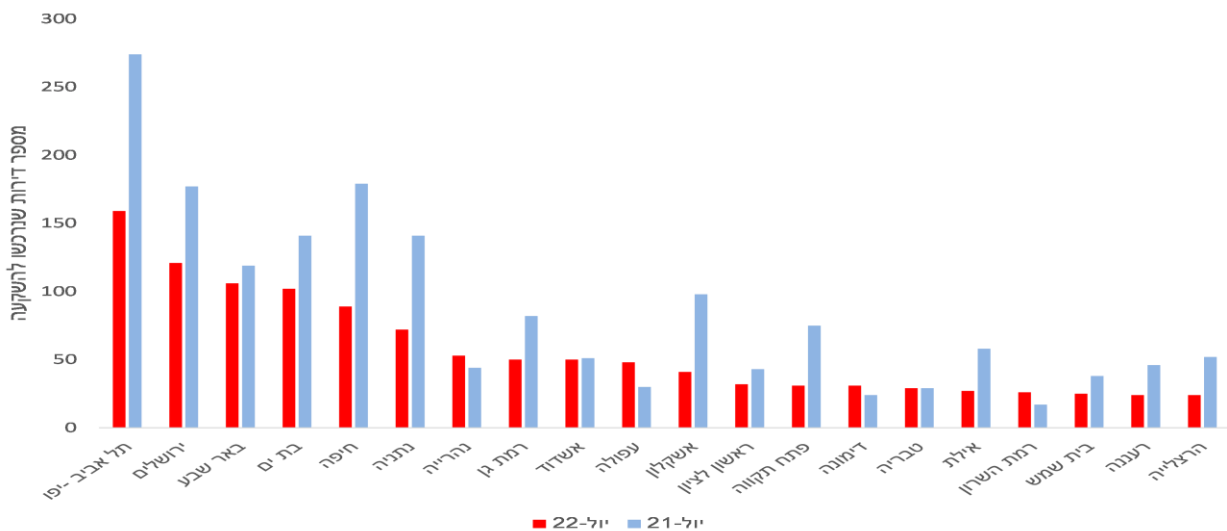
**רכישות המשקיעים**<sup>2</sup> בחודש יולי הסתכמו ב-1.8 אלף דירות, ירידה חדה בשיעור של 37% בהשוואה לחודש יולי אשתקד. בכך נמשכת הירידה החדה ברכישות המשקיעים מאז הוכבד מס הרכישה עליהם בסוף נובמבר אשתקד. כך, בשמונת החודשים שחלפו מאז העלאת מס הרכישה עמד ממוצע הרכישות החודשי של המשקיעים על 1.6 אלף דירות, נמוך ב-33% בהשוואה לחודשים המקבילים בשנה הקודמת (דצמבר 2020-יולי 2021). ממוצע רכישות חודשי זה אף נמוך ב-5% בהשוואה לממוצע רכישות המשקיעים בשמונת 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 18.5%, נמוך כמעט בשלוש נקודות אחוז בהשוואה ליולי אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם זוהי עליה של 1.3 נקודת אחוז, בין היתר על רקע מבצעי שיווק של קבלנים במספר פרוייקטים, בעיקר במרכז. כמו-כן, הירידה החדה שנרשמה ברכישות דירה ראשונה, בפרט במסגרת "מחיר למשתכן", הביאה לירידה במשקל רכישות הזוגות הצעירים ובכך הטתה כלפי מעלה את משקל המשקיעים בסך העסקאות.

<sup>2</sup> נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות רי"ט ו/או חברות המיעדות את הדירות להשכרה.



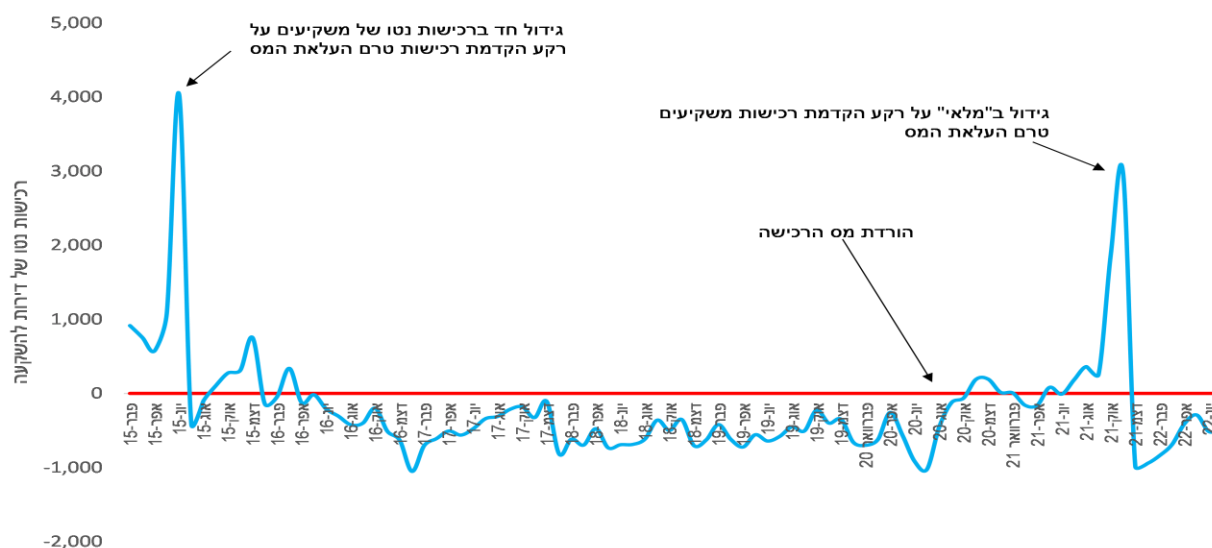
בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה ברכישות המשקיעים הקיפה את כל האזורים, למעט אזור טבריה שרשם גידול של 16%. שיעורי ירידה חדים אף מעבר למוצע הארצי נרשמו באזורי חדרה (ירידה של 58%), ירושלים, ת"א והמרכז.

בתרשים 9 מוצגות עשרים הערים המובילות ברכישות המשקיעים בחודש יולי, תוך השוואה ליולי אשתקד. חרף הירידה החדה ברכישות אלו באזור ת"א מוסיפה העיר ת"א עצמה להוביל את רכישות המשקיעים, כאשר סך הדירות שנרכשו להשקעה בעיר עמד ביולי האחרון על 159, ירידה של 42% לעומת יולי אשתקד. מדורגות אחריה ירושלים, ב"ש, בת ים. חיפה אשר דורגה שניה ברכישות המשקיעים ביולי אשתקד מדורגת ביולי האחרון במקום החמישי, עם 89 דירות בלבד שנרכשו להשקעה, ירידה של 50% לעומת יולי אשתקד. מתוך עשרים הערים המובילות ברכישות המשקיעים ביולי האחרון, שלוש ערים, כולן פריפריאליות, היו מדורגות מחוץ לעשרים הערים המובילות ביולי אשתקד - עפולה, דימונה וטבריה. אלו גם שלוש הערים היחידות מבין עשרים המובילות שרשמו יציבות או גידול ברכישות המשקיעים בהשוואה ליולי אשתקד. מנגד, נגרעו מעשרים הערים המובילות ביולי השנה, חולון, חדרה ורחובות, זאת לאחר שרשמו ירידות חדות ברכישות אלו בשיעורים הנעים בין 57%-82%.



**מכירות המשקיעים** בחודש יולי עמדו על 2.2 אלף דירות, ירידה של 15% בהשוואה ליולי אשתקד, שיעור ירידה מתון בשבע נקודות אחוז מזה שנרשם בסך מכירת דירות יד שניה. בהשוואה לחודש הקודם ירדו מכירות המשקיעים ב-5% בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה במכירות המשקיעים התרכזת בעיקר באזורי הביקוש במרכז הארץ, כאשר מנגד, באזורי ב"ש וחיפה נרשם גידול מתון.

"מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת בחודש יולי, כאשר במהלך החודש נגרעו ממלאי זה 460 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 כחמשת אלפי דירות בשמונת החודשים שלאחר העלאת מס הרכישה.



### רכישות הזוגות הצעירים<sup>3</sup> בחודש יולי הסתכמו ב-4.5 אלף דירות (כולל "מחיר למשתכן"), ירידה חדה של

23% בהשוואה ליולי אשתקד. זהו גם שיעור הירידה החד ביותר ברכישות אלו מאז מאי 2020, אשר עמד בצל פרוץ מגפת הקורונה. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 12% ברכישות אלו. בניכוי הרכישות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי בחודש יולי ב-3.9 אלף דירות, ירידה של 10% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 5% בהשוואה לחודש הקודם. נציין כי עד חודש מרץ האחרון נרשם רצף עליות בשיעורים חדים ברכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי ואילו מאז חודש אפריל נרשמת ירידה ברכישות אלו, יתכן בין היתר, על רקע העלאת ריבית בנק ישראל.

בפילוח גיאוגרפי של רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי נמצא כי מי שהובילו את הירידה החדה ברכישות אלו בהשוואה ליולי אשתקד היו אזורי הביקוש במרכז הארץ, בפרט אזורי המרכז ונתניה. כך, סך רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי באזורי הביקוש במרכז הארץ הוסיפו לרדת בשיעור חד של 19%, בהמשך לירידות חדות מאז חודש אפריל האחרון. מנגד, באזורי ב"ש וחיפה נרשמו שיעורי גידול הנעים בין 15%-17% ברכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי. עם זאת גידול זה קוזז ע"י ירידה משמעותית ברכישות אלו באזורי הפריפריה האחרים (טבריה, נצרת וחדרה). כך נותר ללא שינוי סך רכישות הזוגות הצעירים בפריפריה בהשוואה ליולי אשתקד. יתכן ולפחות חלק מהרכישות של הזוגות הצעירים

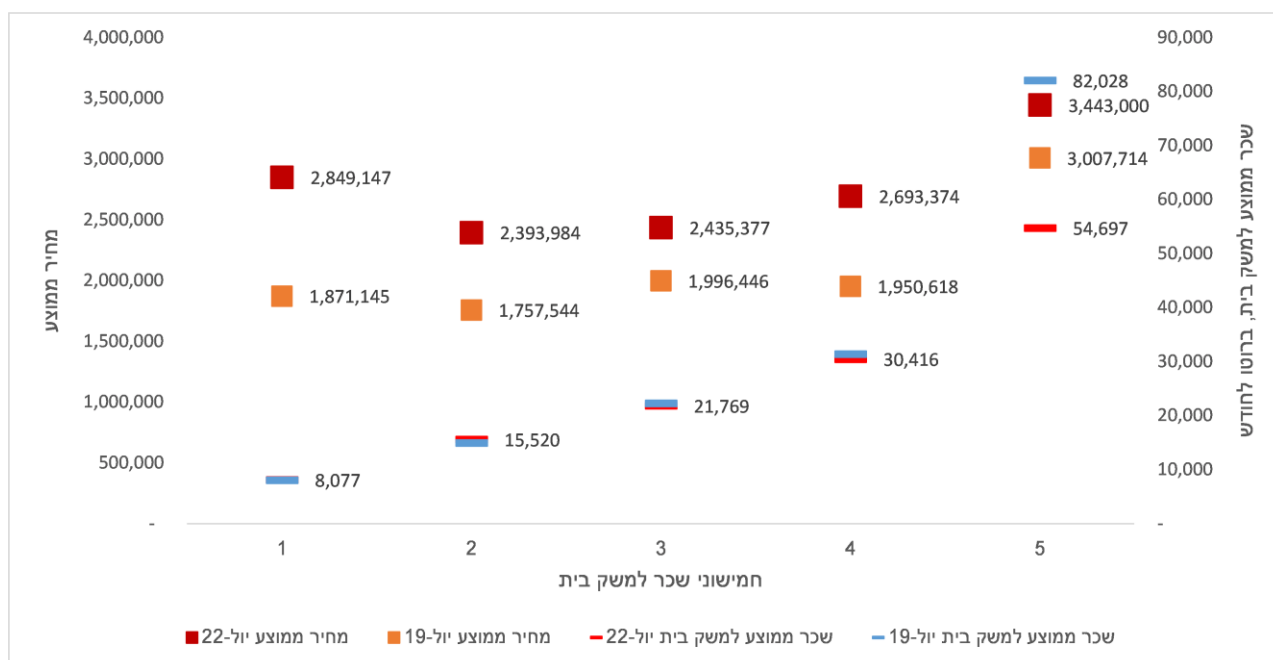
<sup>3</sup> הכוונה למי שעבורם זוהי דירתם הראשונה

באזורי חיפה וב"ש, אזורים המזוהים עם פעילות גבוהה יחסית של משקיעים, נעשות מתוך כוונה להעמיד את הדירה להשכרה ולא דווקא להתגורר בה.

בניתוח רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי באזור נתניה, אחד האזורים הבולטים ביותר בירידה ברכישות אלו מאז חודש אפריל (כאשר בחודשים יוני-יולי הגיע שיעור הירידה כבר ל-30% בהשוואה לחודשים המקבילים אשתקד), נמצא כי בדומה לאזורים אחרים שבחנו בסקירות הקודמות, רמות השכר של משקי הבית שרכשו את דירתם הראשונה בחודש יולי האחרון היו נמוכות מאלו שרכשו את דירתם הראשונה באזור זה ביולי 2019. זאת כאשר רמות המחירים של הדירות שנרכשו ביולי האחרון היו גבוהות ב-30% מאלו שרכשו הזוגות הצעירים באזור זה לפני שלוש שנים. על רקע העובדה שמדובר באזור המאופיין בשיעור גבוה יחסית של צעירים המועסקים בענף ההייטק (קרוב לחמישית מהרוכשים) ערכנו ניתוח של רכישות אלו לפי חמישוני שכר למשק בית. ממצאיו של ניתוח זה מוצגים בתרשים 11. מהניתוח בולטת העובדה כי רמות השכר הנמוכות יותר בקרב הרוכשים ביולי האחרון בולטות במיוחד בחמישון העליון, אם כי עדיין מדובר ברמות שכר גבוהות כשלעצמן (55 אלף ש"ח למשק בית, ברוטו לחודש). בחמישוני הנמוכים יותר רמות השכר של הרוכשים ביולי השנה אינן שונות משמעותית (נומינלית) בהשוואה למי שרכשו את דירתם הראשונה באזור זה ביולי 2019. עם זאת, מחירי הדירות שרכשו גבוהים משמעותית, אף מעבר לפער המחיר הממוצע, בפרט בשני החמישוני הנמוכים. סביר להניח כי רוכשים אלו נזקקו למינוף גבוה יותר מהמקבילים להם ב-2019 ו/או לעזרה גדולה יותר מההורים בהעמדת ההון העצמי.

**רוכשי דירה ראשונה (במחירי שוק) באזור נתניה, שכר למשק בית ומחירי הדירות שנרכשו, יולי 2022 לעומת יולי 2019**

**תרשים 11**

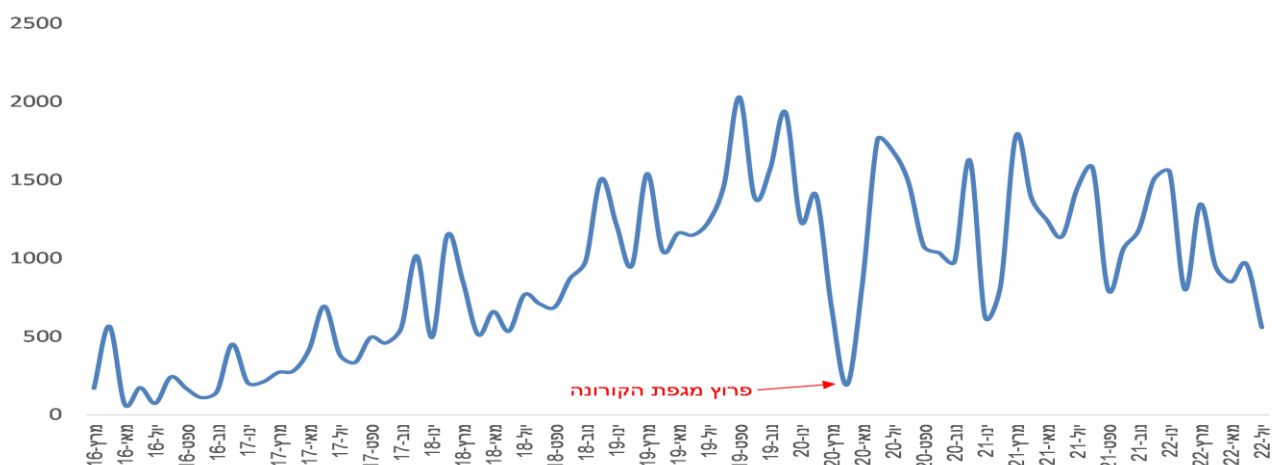


## סך הרכישות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" בחודש יולי עמד על 558 דירות בלבד, ירידה

חדה של 61% בהשוואה ליולי אשתקד והרמה הנמוכה ביותר של רכישות אלו מאז אפריל 2020, עם פרוץ מגפת הקורונה. בהקשר זה נציין כי עדיין יש אלפי דירות שהוגרלו במסגרת "מחיר למשתכן" שטרם נחתמו חוזים עם הרוכשים (החתימה נעשית לאחר קבלת היתר בניה). אין בידינו די נתונים כדי לקבוע באיזו מידה מוסברת הירידה החדה ברכישות אלו בחודש יולי האחרון בעיכובים במתן היתרי בניה ו/או הססנות מצד הזוכים, בפרט לנוכח העלאת הריבית במשק. בהקשר זה נציין כי רמות השכר של הרוכשים במסגר "מחיר למשתכן" הינן נמוכות בדר"כ מאלו הרוכשים את דירתם בשוק החופשי.

### מספר דירות שנרכשו במחיר למשתכן 2016-2022

### תרשים 12



אחד הפרויקטים הבולטים ברכישות "מחיר למשתכן" בחודש יולי היה בלוד, אשר ריכז כמעט חמישית מסך הדירות שנמכרו במסגרת זו באותו חודש. רמות המחירים של הדירות שנרכשו בפרויקט זה בלוד עמדו על 720 אלף ₪ בממוצע. יש לציין כי חלק הארי של הדירות שנמכרו היו בנות 3 חדרים, עובדה שמצאה ביטוי ברמות מחיר נמוכות משמעותית ממחירי דירות חדשות בלוד שרכשו זוגות צעירים בשוק החופשי בשנה האחרונה (מספר חדרים ממוצע ברכישות אלו עמד על 4.3 חדרים). השכר הממוצע של רוכשים אלו ב"מחיר למשתכן" בלוד עמד על 15.5 אלף ₪ (ברוטו לחודש), כאשר השכר החציוני עמד על 14.3 אלף ₪.

על רקע הנתונים לעיל נציין כי אחד הפרויקטים הראשונים של "מחיר למשתכן" היה בלוד, במאי 2016. דהיינו, זהו אחד הפרויקטים הבודדים בו החלה להיות מוסרת תקופת "החסימה" למכירת הדירה<sup>4</sup> מניתוח שביצענו עולה כי מתוך 357

<sup>4</sup> חמש שנים מיום קבלת טופס ארבע או שבע שנים מיום הזכייה בהגדרה, לפי המוקדם מביניהם. (בלוד החל להתאכלס הפרויקט במהלך 2017).

---

הדירות שנרכשו במאי 2016 (דהיינו במאי 2021 פגה תקופת החסימה למכירת הדירה), טרם נמכרה דירה בפרויקט זה ע"י מי מהזוכים. עם זאת, 3.9% מהרוכשים רכשו מאז "דירה בהמתנה", דהיינו, עפ"י הצהרתם עם רכישת הדירה החלופית יש בכונתם למכור את הדירה בה זכו במסגרת "מחיר למשתכן". עוד מיעוט מהרוכשים, 1.4% רכשו "דירה נוספת" (כלומר, נשאר עם הדירה בה זכו ב"מחיר למשתכן" וקנו דירה נוספת). העובדה לפיה טרם נמכרה דירה בפועל ע"י מי מהזוכים אינה מאפשרת חישוב רווח ההון שצמח לרוכשים אלו מאז הרכישה במחיר מסובסד (נציין כי המחיר הממוצע של הדירות שנרכשו במאי 2016 עמד על 840 אלף ₪). עם זאת מניתוח רמות המחירים של הדירות החלופיות שנרכשו כ"דירה בהמתנה", אשר נעים סביב שני מיליון ₪, סביר להניח כי אלו נעזרו ברווח ההון לרכישת הדירה החלופית (נציין כי רמות השכר של רוכשי "מחיר למשתכן" בלוד ב-2016 עמדו באותה שנה על 13.3 אלף ₪, ברוטו, ממוצע למשק בית).

רכישות **משפרי הדיור** בחודש יולי הסתכמו ב-3.2 אלף דירות, ירידה חדה של 28% בהשוואה ליולי אשתקד, בהמשך לירידות חדות ברכישות אלו מאז אפריל האחרון. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 10%. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה ברכישות משפרי הדיור הקיפה את כל האזורים, למעט אזור טבריה שרשם גידול חד (עם זאת, עדיין מדובר ברמה נמוכה של רכישות, פחות ממאה דירות).

מספר "חודשי המדף" של הדירות הנמכרות ע"י משפרי הדיור, שהקדימו לרכוש דירה טרם שמכרו את דירתם הקודמת (רוכשי "דירה בהמתנה") עמד בחודש יולי על 35 חודשים, פרק זמן הארוך בארבעה חודשים בהשוואה ליולי 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"<sup>5</sup>, 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.

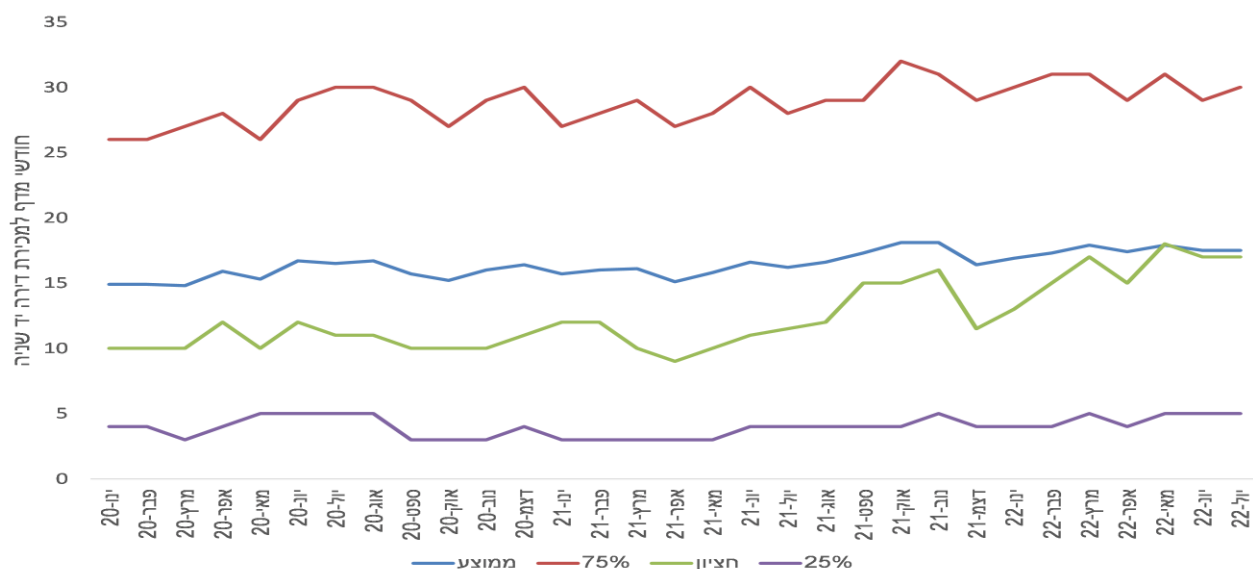
---

<sup>5</sup> 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).

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. 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 יולי האחרון כ-17.5 חודשים לאותם משפרי דיור למכירת דירתם הקודמת, פרק זמן הארוך בחודש בלבד לעומת יולי אשתקד.

## תרשים 13

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



<sup>6</sup> 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**

