

משרד האוצר
Ministry of Finance

אגף
הכלכלן הראשי

סקירת ענף הנדל"ן למגורים יולי2023

ספטמבר 2023

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר

עיקרים

- בחודש יולי נרכשו 6,912 דירות, ירידה חדה של 27% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 3% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי מכירות בסבסוד ממשלתי עמד מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש יולי על 6,264, ירידה של 29% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 1% בהשוואה לחודש הקודם.
- בהשוואה היסטורית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי יולי מאז תחילת שנות האלפיים נמצא כי רמתו בחודש יולי השנה קרובה לרמת השפל שנרשמה בחודש יולי 2002, אשר עמד בצל המיתון במשק והאינתיפאדה השניה. שפל זה בולט במיוחד בדירות יד שניה אם כי בפלח השוק של הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי נרשמה הרעה בדרוג זה בהשוואה לחודש הקודם.
- <u>רכישות</u> המשקיעים בחודש יולי הסתכמו ב-1,026 דירות, ירידה חדה של 41% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 9% בהשוואה לחודש הקודם. בכך נמשכת הירידה החדה ברכישות המשקיעים, כאשר זו החלה מיד לאחר העלאת מס הרכישה בסוף נובמבר 2021 והתעצמה לאחר העלאות הריבית ע"י בנק ישראל.
- <u>מכירות</u> המשקיעים בחודש יולי הסתכמו ב-1,465 דירות, ירידה חדה של 32% בהשוואה ליולי אשתקד, בדומה לשיעור הירידה בסך דירות יד שניה שנמכרו. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול מתון של 2% במכירות המשקיעים. "מלאי" הדירות בידי משקיעים ירד ב-440 דירות במהלך החודש. מאז אוקטובר 2021 נגרעו מהמלאי כ-4.4 אלפי דירות בסה"כ.
- מכירות הקבלנים בחודש יולי הסתכמו ב-2,500 דירות, ירידה של 15% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 12% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-1,852 דירות, ירידה חדה של 23% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 10% בהשוואה לחודש הקודם.
- על רקע הירידה החדה במכירות הקבלנים בולט אזור ב"ש עם גידול חד של 33% במכירות אלו בהמשך לגידול חד אף יותר שנרשם בחודש הקודם. ניתוח הממצאים מלמד כי גידול זה מתרכז בעיקר בפלח השוק של הזוגות הצעירים, כאשר בשונה מיתר האזורים, מחירי הדירות שנרכשו נמוכים בהשוואה ליולי אשתקד.
- בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה נמצא כי לאחר ששיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" ירד ל-60% בחודש יוני, עלה שיעור זה ל-64.5%, בדומה לרמתו בחודש מאי, אם כי עדיין נמוך משמעותית בהשוואה לשיעור השיא שנרשם בחודש נובמבר אשתקד.

- רכישות הזוגות הצעירים הסתכמו בחודש יולי ב-3,971 דירות, ירידה של 11% בהשוואה ליולי אשתקד, שיעור הירידה המתון ביותר מאז החלו רכישות אלו לרדת באפריל אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 4% ברכישות אלו. בניכוי הרכישות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו רכישות הזוגות הצעירים ב-3,323 דירות, ירידה של 14% בהשוואה ליולי אשתקד וגידול של 10% לעומת החודש הקודם.
- רכישות משחלפי הדיור בחודש יולי הסתכמו ב-2,249 דירות, ירידה חדה של 31% בהשוואה ליולי אשתקד ועליה של 4% בהשוואה לחודש הקודם. שיעור "מצמצמי" הדיור עלה ל-35%, גידול של 5 נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם וגידול של 9 נ"א בהשוואה ליולי אשתקד.
- בסקירה זו ערכנו ניתוח העוקב אחר שני הפרויקטים הראשונים במסגרת "מחיר למשתכן" שחלפה בהם תקופת "החסימה" למכירת הדירה- עפולה ולוד (חסימה זו הוסרה בדצמבר 2022 ובמרץ 2023, בהתאמה). בניתוח זה נמצא כי בעפולה 10.9% מהרוכשים כבר מכרו את דירת "מחיר למשתכן" כאשר בהכללת דירות הממתינות "על המדף" מגיע שיעור זה ל-14.5%. בלוד עומד שיעור מי שמכרו את דירתם על 4.5%, כאשר בהכללת הדירות "על המדף" מגיע שיעור זה ל-12.6%. בהינתן פרק הזמן הקצר יחסית שחלף ממועד תום החסימה, בפרט על רקע רמת העסקאות הנמוכה בשוק, שיעורי מכירה אלו הינם גבוהים יחסית. רווח ההון הריאלי הממוצע בשני פרויקטים אלו נע בין 635 אלף ₪ (עפולה) ל-1 מלש"ח בלוד.

  בפילוח לפי חמישוני שכר בולטת שכיחות גבוהה יחסית של מוכרים דווקא בחמישון העליון מקרב הרוכשים בעפולה.

  כ-7% מרוכשי מחיר למשתכן בעפולה רכשו גם "דירה נוספת", לאחר רכישת הדירה במסגרת "מחיר למשתכן", כאשר בלוד עומד שיעור זה על 5.3%. לשם השוואה, עפ"י סקר הלמס שיעור משקי הבית שבעלותם יותר מדירה אחת עומד על כ-10%, כאשר מדובר במשקי בית בגילאים מבוגרים משמעותית מאלו של רוכשי "מחיר למשתכן".

  בניתוח התפתחות השכר למשק בית של הרוכשים בעפולה ולוד מאז רכשו את דירתם ועד שנת 2022 נמצא כי רמות השכר שלהם עלו בשיעור חד, מעבר לעליית השכר במשק. ממצא זה עשוי לרמז על גידול בהיצע העבודה ו/או גידול בפריון של רוכשים אלו. יתכן בין היתר על רקע תמריץ שנוצר לנוכח ההתחייבויות הכספיות שנטלו על עצמם כדי לממן את הרכישה.

סקירת ענף הנדל"ן למגורים חודש יולי

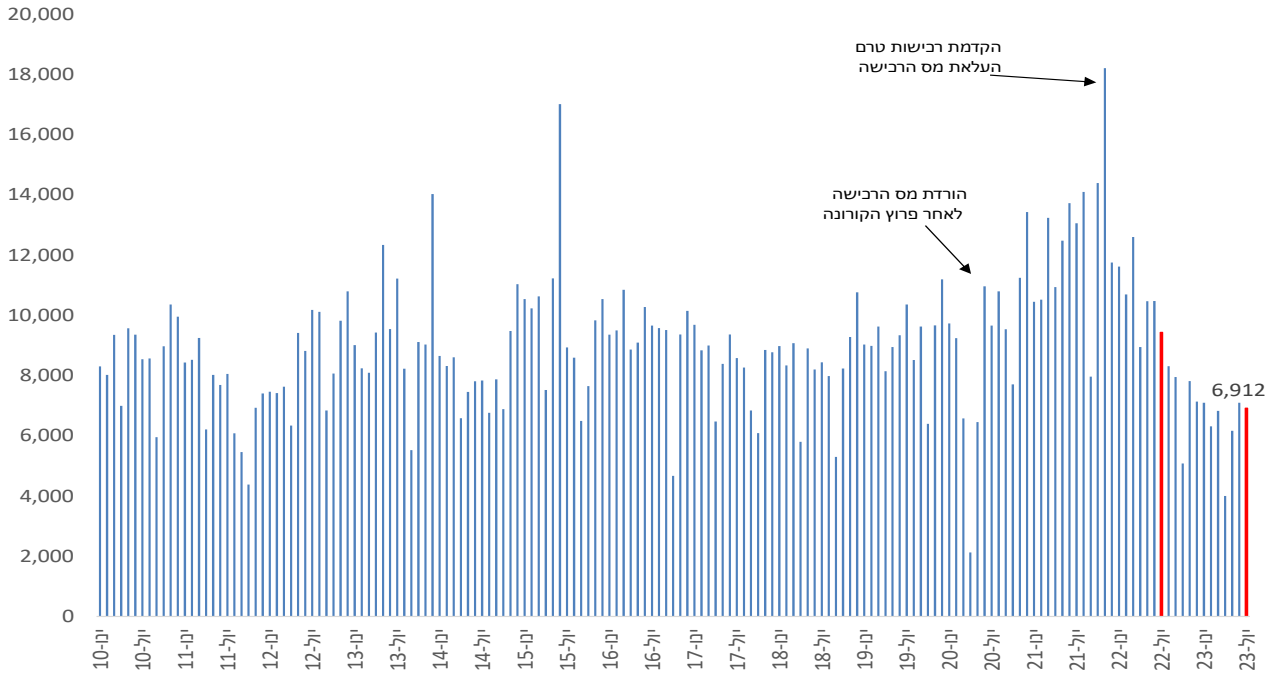
בחודש יולי נרכשו 6,912 דירות,[1] ירידה חדה של 27% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 3% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי מכירות בסבסוד ממשלתי (מחיר למשתכן) עמד מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש יולי על 6,264, ירידה של 29% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 1% בהשוואה לחודש הקודם.

בהשוואה היסטורית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי יולי מאז תחילת שנות האלפיים נמצא כי רמתו בחודש יולי השנה קרובה לרמת השפל שנרשמה בחודש יולי 2002, אשר עמד בצל המיתון במשק והאינתיפאדה השניה. הרמה הנמוכה של העסקאות בולטת במיוחד בפלח השוק של דירות יד שניה (רק ביולי 2002 נרשמה רמה מעט נמוכה יותר[2]). אמנם בפלח השוק של הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי רחוק יולי השנה מרמת שפל היסטורי בהשוואה זו, אולם עדיין מיקומו היחסי בחודש יולי מציב אותו בחצי התחתון של דרוג זה (מקום 13 מתוך 22 חודשי יולי האחרונים). נציין עוד כי רק בשנתיים מתוך עשר השנים האחרונות נרשמה רמה גבוהה יותר של מכירת דירות חדשות בשוק החופשי מאשר בחודש יולי השנה: ביולי 2018 (רמת המכירות היתה נמוכה ב-65 דירות בלבד מאשר ביולי 2023) וביולי 2014 (היה נמוך במאתיים דירות מאשר ביולי השנה), חודש אשר עמד בצל ההמתנה של הזוגות הצעירים לתכנית מע"מ אפס. ראה תרשים 2. כפי שיפורט בהמשך, גידול חד במכירות דירות חדשות באזור ב"ש (בשוק החופשי, כמו גם בהכללת "מחיר למשתכן") מנע רמה נמוכה עוד יותר במכירת דירות חדשות בחודש יולי השנה.

[1] בעמוד האחרון בסקירה מופיע לוח מסכם של מספר העסקאות בחודש יולי לפי פלחי שוק וסגמנטים, ובהצגת שיעורי השינוי לעומת יולי אשתקד ויוני 2023.

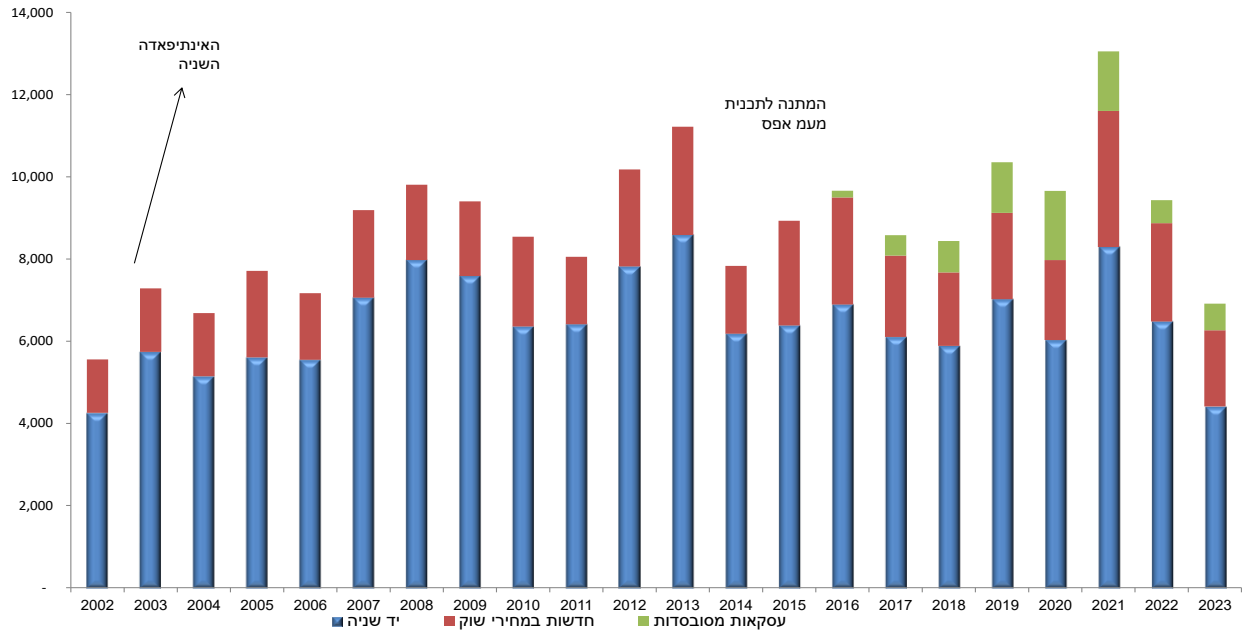
[2] פער של פחות ממאתיים עסקאות בין יולי 2023 ליולי 2002. לאור העובדה שמספר משקי הבית בשנת 2002 היה נמוך משמעותית מאשר השנה אזי במונחים ריאליים רמת העסקאות השנה נמוכה אף מזו של 2002.

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



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

תרשים 2 מספר העסקאות בחודשי יולי 2002-2023



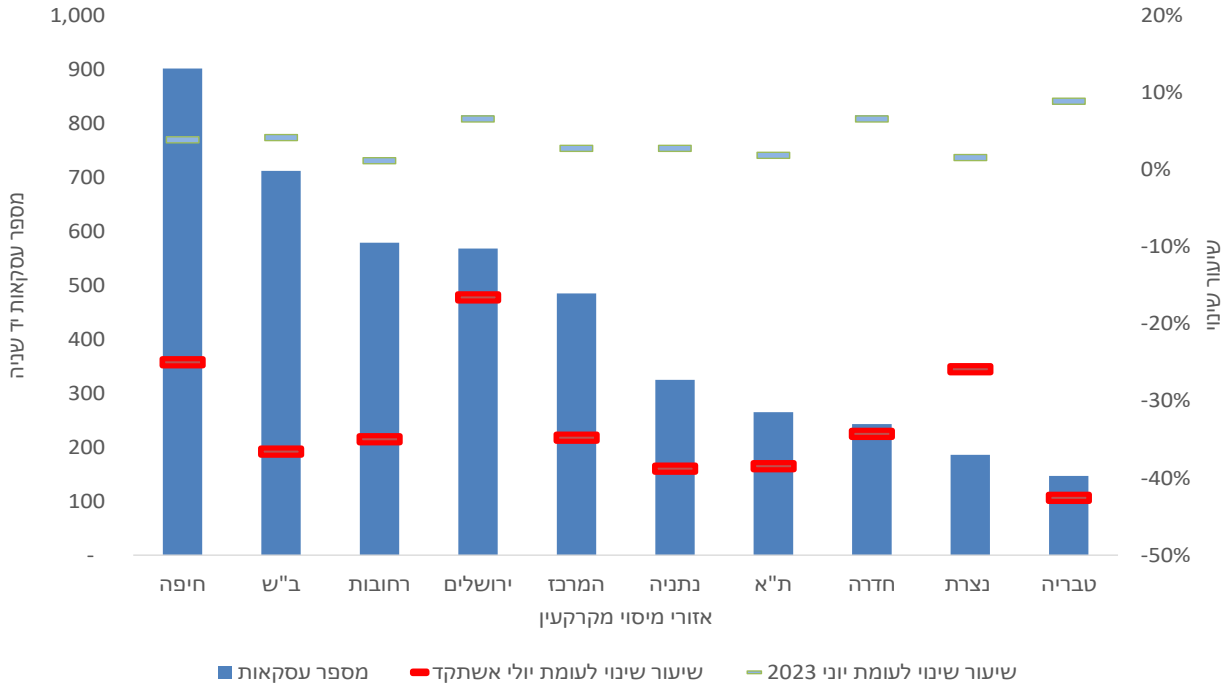
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך העסקאות **בדירות יד שניה** בחודש יולי עמד על 4,412 דירות, ירידה חדה של 32% בהשוואה ליולי אשתקד, זאת בהמשך לשיעורי ירידה חדים מאז אפריל 2022(כל חודש לעומת המקביל לו בשנה קודמת), עת החל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 4%.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה במספר עסקאות יד שניה הקיפה את כל האזורים, כאשר בשבעה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין נרשמו ירידות של יותר מ-30% בהשוואה ליולי אשתקד. בולטים במיוחד אזורי ת"א והמרכז, אשר רמת עסקאות יד שניה שנרשמה בהן נמוכה משמעותית אף מזו שנרשמה ביולי 2002 (ברמה הארצית כפי שצוין עדיין גבוהה במעט רמת עסקאות זו מאשר ביולי 2002). כאשר בוחנים את התפתחות מספר עסקאות יד שניה בשני אזורים אלו מאז תחילת העשור הקודם, תוך השוואה לאזור ב"ש, בולט עוד יותר השפל בעסקאות יד שניה בשני אזורים אלו. כך, בעוד שבתחילת שנות האלפיים היה פער של פי 2.5 בין מספר עסקאות זה באזורי ת"א והמרכז (ביחד) לבין אזור ב"ש, הרי שבחודש יולי השנה, כמו גם מאז מאי אשתקד, עומד פער זה בממוצע על 7% בלבד. ראה תרשים 4.

תרשים 3

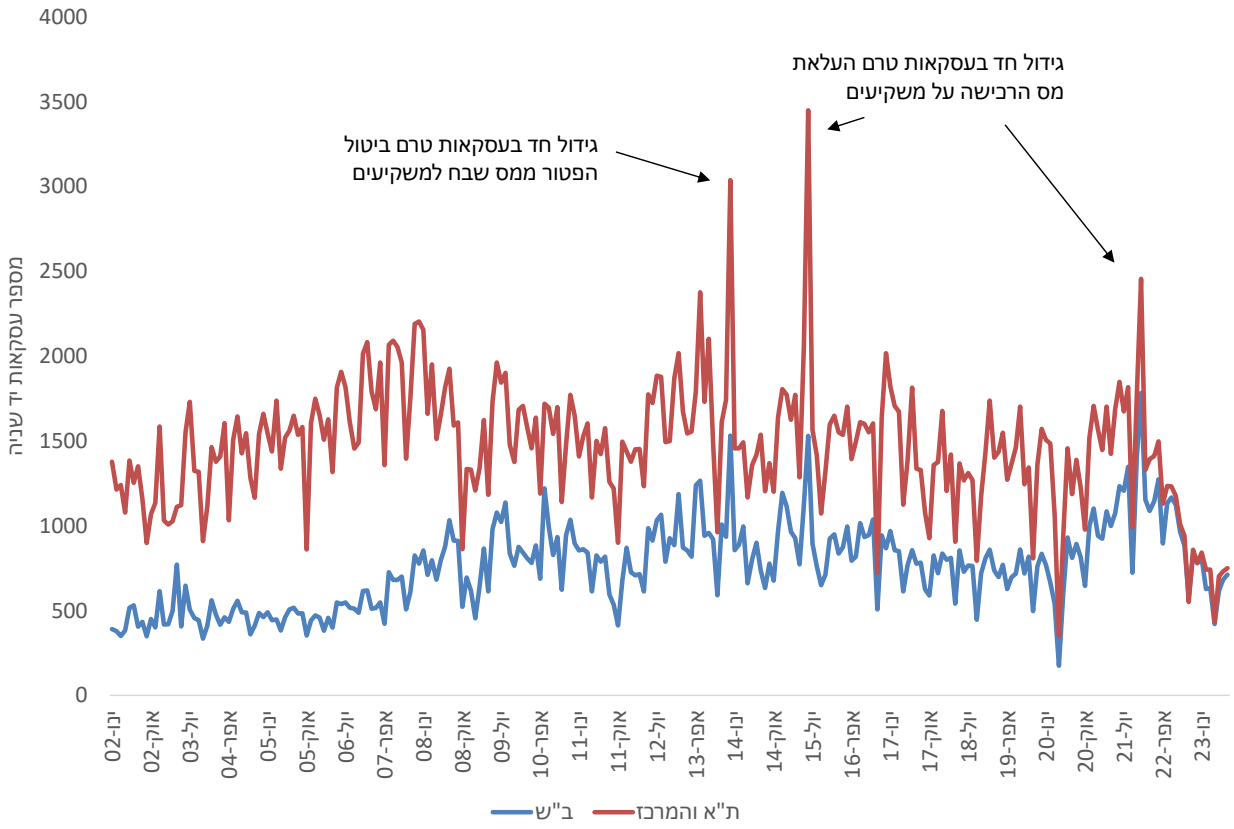
עסקאות יד שניה יולי 2023 –
מספר עסקאות ושיעור שינוי לפי אזורי מיסוי מקרקעין



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

תרשים 4

מספר עסקאות יד שניה באזורי ת"א והמרכז לעומת אזור ב"ש, יולי 2023- ינואר 2002



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

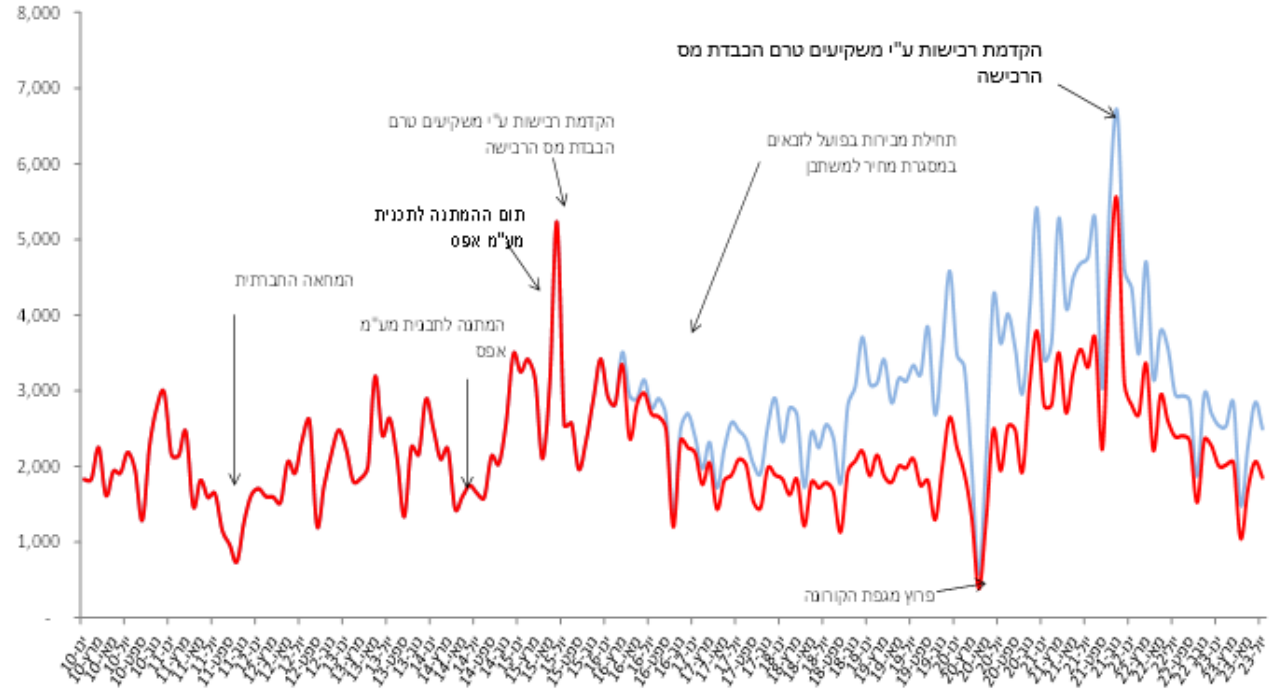
מכירות הקבלנים[3]

בחודש יולי הסתכמו ב-2,500 דירות (כולל במסגרת "מחיר למשתכן"), ירידה של 15% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 12% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-1,852 דירות, ירידה חדה של 23% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 10% בהשוואה לחודש הקודם. יש לציין כי רמה זו של מכירות בשוק החופשי, הנמוכה מאלפיים דירות, אופיינית בדר"כ לחודשים המתאפיינים

[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.

במיעוט ימי עבודה (חגי תשרי ופסח). כך, בשנתיים וחצי האחרונות רק בחודש "רגיל" נוסף, מאי השנה, נרשמה רמה נמוכה מסף זה של אלפיים דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי.

תרשים 5 מכירת דירות חדשות



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

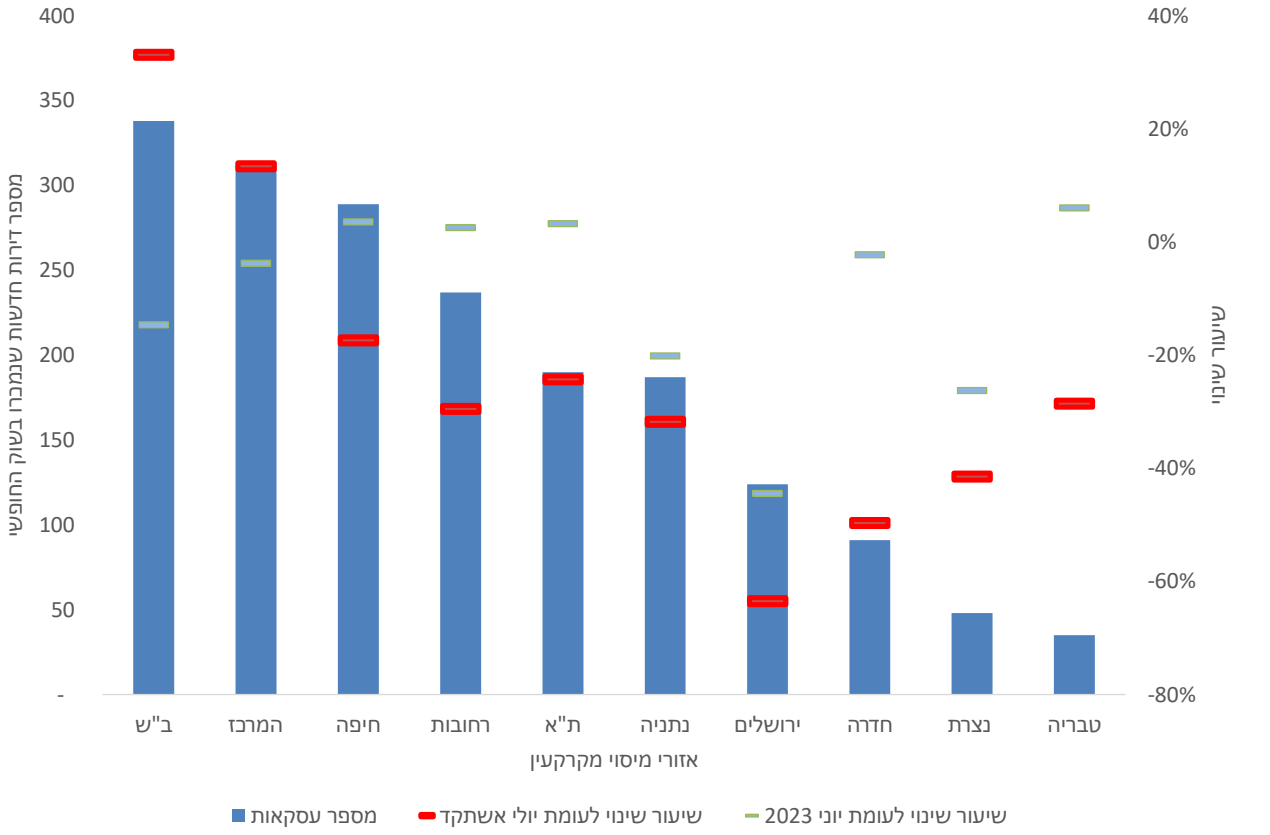
בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש יולי בולט אזור ב"ש עם זינוק של 33% במכירות אלו בהשוואה ליולי אשתקד, כאשר אלו הסתכמו ב-338 דירות, הרמה הגבוהה ביותר במכירות הקבלנים בשוק החופשי מבין כל האזורים. יש לציין כי גם בחודש יוני בלט אזור זה בגידול חד של 38% במכירות הקבלנים בשוק החופשי, בעוד ביתר האזורים נרשמו ירידות חדות במכירות אלו בחודשים יוני-יולי. כפי שיפורט להלן, מי שתורמים לגידול החד במכירות הקבלנים באזור ב"ש הינם הזוגות הצעירים, זאת במחירים נמוכים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

ביתר האזורים, למעט אזור המרכז נרשמו ירידות חדות במכירות הקבלנים בשוק החופשי בהשוואה ליולי אשתקד. מי שהוביל ירידות אלו היה אזור ירושלים שרשם ירידה של 64%, אם כי יש לציין כי בחודש יולי 2022 היה זה האזור היחידי ששמר על יציבות במכירות הקבלנים בשוק החופשי. על רקע נתון זה נציין כי באופן דומה אזור המרכז רשם אמנם עליה של 13% במכירות הקרבלנים לעומת יולי אשתקד, אבל ביולי אשתקד נרשמה ירידה חדה במיוחד, בשיעור של 44%

במכירות אלו באזור זה. מי שממשיך לבלוט בירידות חדות במכירות אלו הינו אזור חדרה (כולל בין היתר את חריש ואור עקיבא), אשר רשם ירידה של 50% בהשוואה ליולי אשתקד. נציין כי מאז חודש אוקטובר אשתקד נרשמות ירידות חדות במיוחד במכירות הקבלנים באזור זה, כאשר שיעורי הירידה נעים 40%-75% (כל חודש לעומת המקביל לו שנה קודמת).

תרשים 6

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

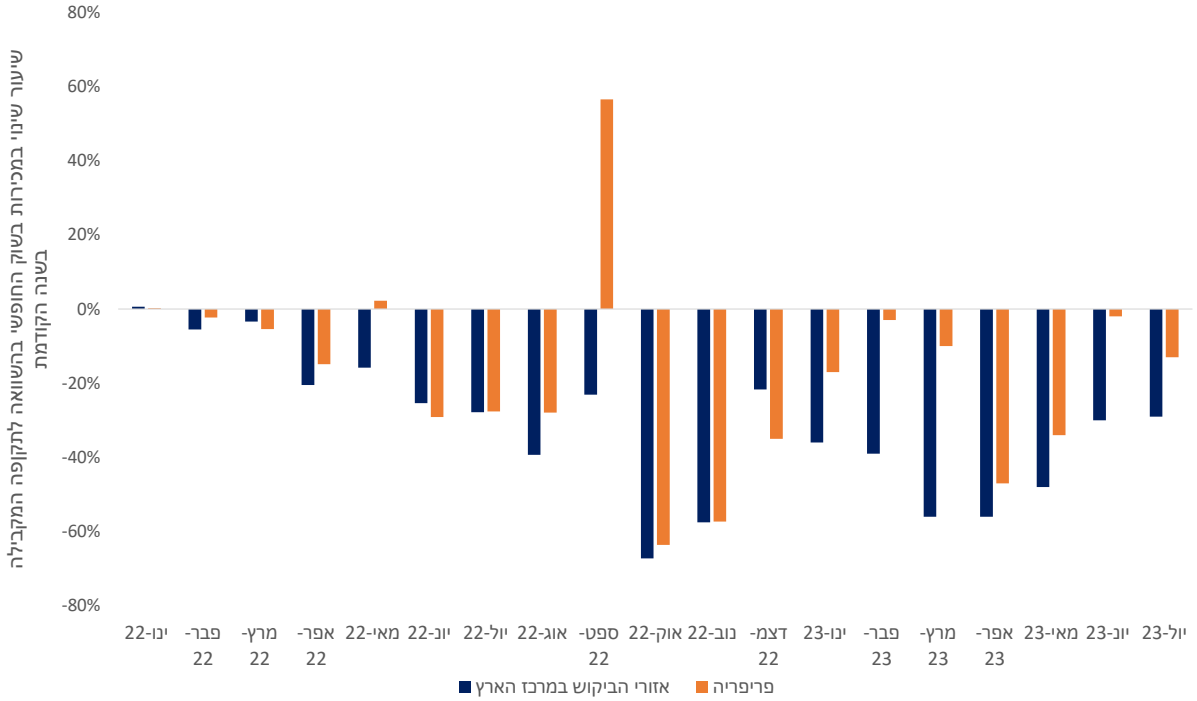


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

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 יחסית של 13% במכירות אלו בפריפריה (בעיקר הודות לגידול החד באזור ב"ש) בעוד באזורי הביקוש במרכז הארץ הוסיפו מכירות אלו לרדת בשיעור חד של 29%.

תרשים 7

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

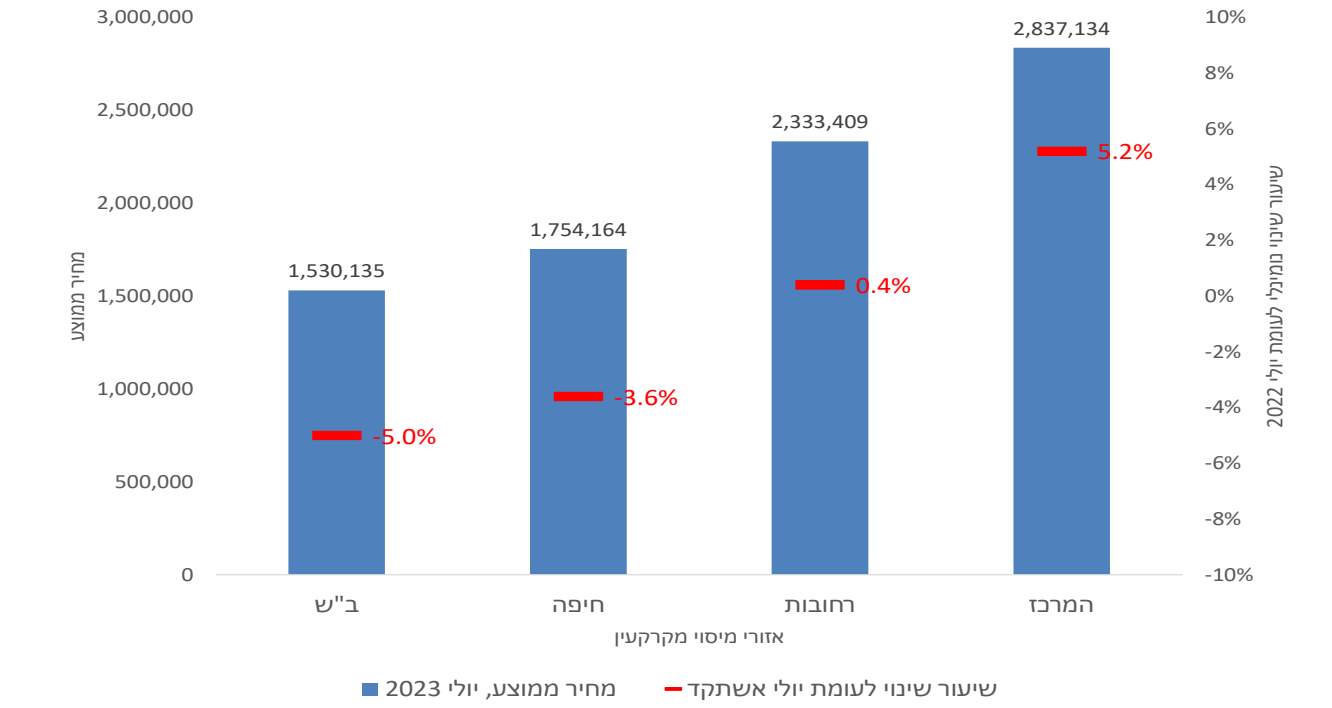


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

על רקע הגידול החד שנרשם באזור ב"ש במכירות הקבלנים בשוק החופשי, בניגוד לירידות החדות שנרשמו ביתר האזורים, פילחנו עסקאות אלו לפי סגמנטים. בניתוח זה בלט גידול חד בשיעור של 43% ברכישות מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה (מי שאנו מכנים "זוגות צעירים") בהשוואה ליולי אשתקד. נציין כי בחודש יוני היה שיעור גידול זה גבוה אף יותר-54%. כפי שציינו בסקירה הקודמת, ניתוח מכירות הקבלנים באזור ב"ש מצביע על מבצעי מכירות משמעותיים בחלק מהפרויקטים, הבאים לידי ביטוי בין היתר ברמות המחירים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. כך למשל, המחיר הממוצע של דירה חדשה שרכשו הזוגות הצעירים באזור ב"ש בחודש יולי עמד על 1.5 מלש"ח (מחיר דומה נרשם גם ברמת החציון). בהשוואה ליולי אשתקד נמוך מחיר זה ב-5.0% נומינלית (המחיר החציוני רשם ירידה של 2.1% נומינלית). בהקשר זה נציין כי מאז חודש פברואר השנה נמוכים מחירי הדירות החדשות שרוכשים הזוגות הצעירים באזור זה בהשוואה לחודשים המקבילים אשתקד. כאשר עורכים ניתוח דומה באזורים האחרים (תחת רף מינימלי של 50 עסקאות בחודש בסגמנט זה של רוכשי דירה ראשונה, חדשה, בשוק החופשי) נמצא כי רק באזור חיפה נרשמה גם כן ירידה במחיר הממוצע (בשיעור של 3.6%), אולם התמונה אינה חד משמעית שכן המחיר החציוני באזור זה עלה ב-

2.6%. כמו-כן, בניגוד לאזור ב"ש, באזור חיפה חודש יולי היה הראשון מאז תחילת השנה בו היה נמוך המחיר הממוצע מזה המקביל לו אשתקד. באזור המרכז היתה רמת מחירי הדירות החדשות שרכשו הזוגות הצעירים בחודש יולי גבוהה ב-5.2% לעומת יולי אשתקד (במחיר החציוני נרשמה עליה של 8.1%). ראה תרשים 8. בהנחה לפיה לא חל שינוי מהותי בתמהיל הדירות החדשות שרוכשים הזוגות הצעירים באזורים השונים, בהשוואה לתמהיל זה בתקופה המקבילה אשתקד, עשויים ממצאים אלו לרמז כי הגידול החריג ברכישות אלו באזור ב"ש הינו בין היתר תגובה להורדת מחירים משמעותית ע"י קבלנים באזור זה, בשילוב רמת מחירים נמוכה יחסית לאזורים אחרים.

תרשים 8 מחיר ממוצע של דירות חדשות שנרכשו בשוק החופשי ע,י זוגות צעירים ("דירה ראשונה") ושיעור שינוי לעומת יולי אשתקד



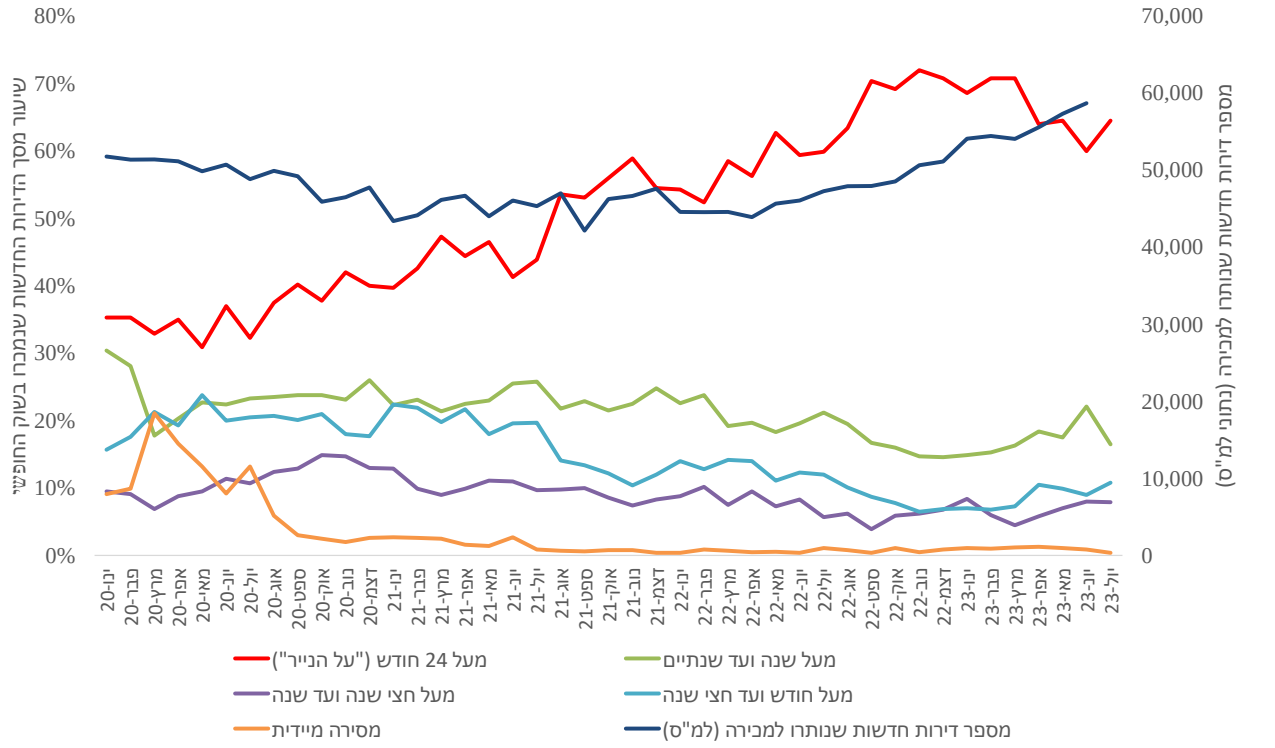
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה (ביחס למועד החתימה על החוזה) נמצא כי לאחר ששיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" ירד ל-60% בחודש יוני, עליה שיעור זה ל-64.5%, בדומה לרמתו בחודש מאי, אם כי עדיין נמוך משמעותית בהשוואה לשיעור השיא שנרשם בחודש נובמבר אשתקד (אז עמד שיעור זה על 72%). בהשוואה ליולי אשתקד גבוה שיעור זה ב-4.6 נקודות אחוז, נמוך משמעותית מפער זה בתקופה שבין ספטמבר

2022 ועד חודש מרץ 2023, אז נע פער זה בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" בין 13-19 נקודות אחוז בהשוואה לחודשים המקבילים להם בשנה קודמת.

תרשים 9

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

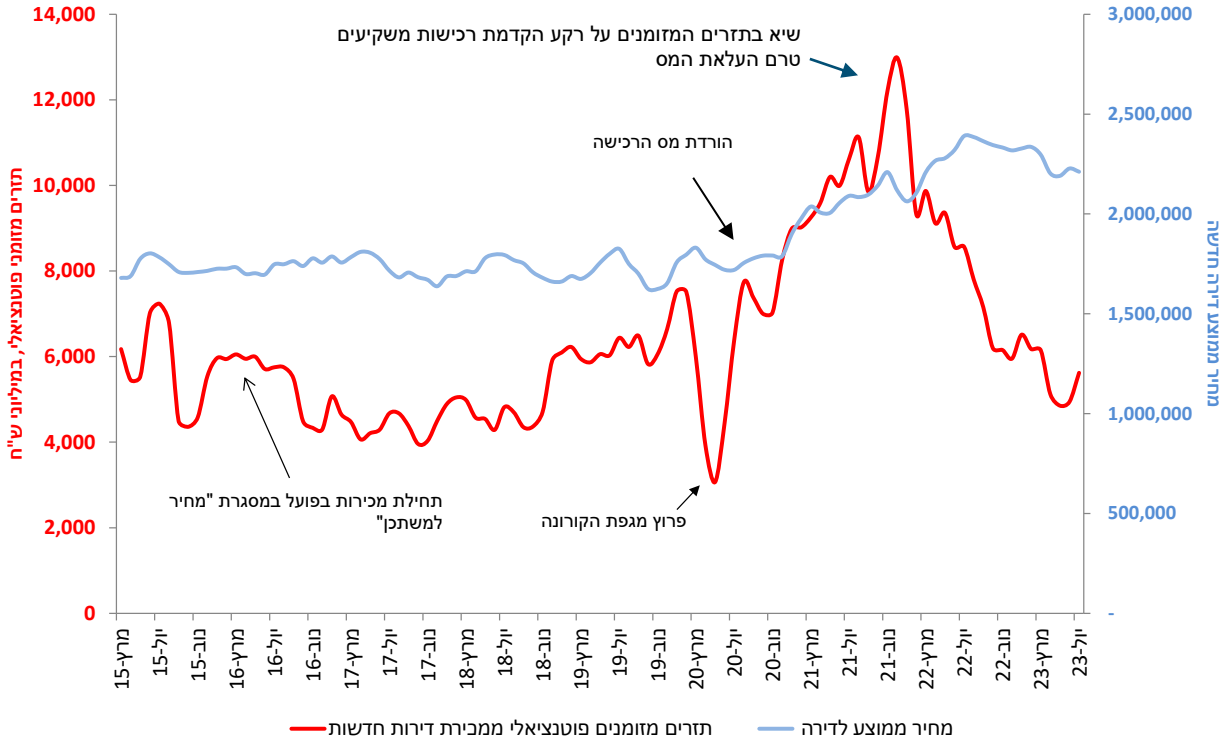


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

הירידה במכירות הקבלנים בחודש יולי מצאה ביטוי במקביל בתזרים המזומנים הפוטנציאלי ממכירות אלו, אשר עמד באותו חודש על 5.2 מיליארד ₪, ירידה ריאלית חדה בשיעור של 30% בהשוואה ליולי אשתקד. זהו שיעור ירידה חד יותר מזה שנרשם במספר הדירות שמכרו הקבלנים (כפי שצוין, אלו ירדו ב-13% בהשוואה ליולי אשתקד בהכללת מחיר למשתכן), זאת הן בשל עליה במשקל הדירות שנמכרו במסגרת "מחיר למשתכן" והן בשל עליה בשיעור הדירות הנמכרות בפריפריה, המאופיינות ברמות מחירים נמוכות יותר. כמו-כן, כפי שצוין, לפחות באזור ב"ש, שהוביל מכירות אלו בחודש יולי, רמות המחירים של הדירות שרכשו הזוגות הצעירים בשוק החופשי היו נמוכות בהשוואה ליולי אשתקד. כ-13% מסך תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים בחודש יולי נבע ממכירות במסגרת "מחיר למשתכן", גבוה בשלוש נקודות אחוז בהשוואה ליולי אשתקד.

תרשים 10

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



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

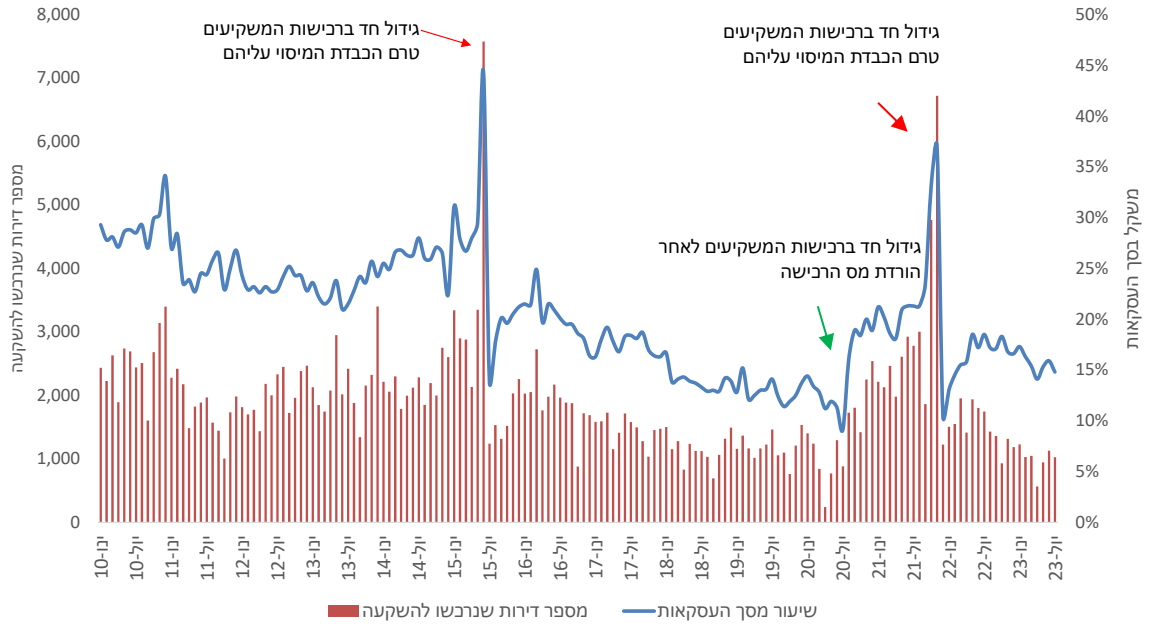
רכישות המשקיעים[4]

בחודש יולי הסתכמו ב-1,026 דירות, ירידה חדה של 41% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 9% בהשוואה לחודש הקודם. בבך נמשכת הירידה החדה ברכישות המשקיעים, כאשר זו החלה מיד חלאחר העלאת מס הרכישה בסוף נובמבר 2021 והתעצמה לאחר העלאות הריבית ע"י בנק ישראל. כך, בשבעת החודשים הראשונים של 2023 רכשו המשקיעים 6,962 דירות, ירידה של 42% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וירידה של 59% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2021. סך הדירות שרכשו המשקיעים בשבעת החודשים הראשונים השנה היה גבוה ב-4% בלבד ממספר הדירות שרכשו בחודש בודד- בנובמבר 2021, טרם העלאת מס הרכישה על דירות

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

הנרכשות להשקעה. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל רכישות המשקיעים בחודש יולי השנה על 14.8%, נמוך בארבע נקודות אחוז בהשוואה ליולי אשתקד ונמוך ב-1 נקודת אחוז בהשוואה ליוני השנה.

תרשים 11 סך דירות שנרכשו להשקעה ושיעורם מסך העסקאות



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה ברכישות המשקיעים הקיפה את כל האזורים, כאשר אזור ת"א הוביל ירידות אלו עם ירידה של 55% בהשוואה ליולי אשתקד. סך הדירות שרכשו המשקיעים באזור זה בחודש יולי עמד על 113 דירות בלבד, אחת הרמות הנמוכות שנרשמו באזור זה בעשרים השנים האחרונות. אזור ב"ש בולט אף הוא בירידה חדה ברכישות המשקיעים, על אף הגידול החד במכירות הקבלנים באזור זה, כפי שצוין קודם לכן. בעבר היו מבצעי מכירות של קבלנים באזור זה מאופיינים בגידול ברכישות המשקיעים.

מכירות המשקיעים[5]

בחודש יולי הסתכמו ב-1,465 דירות, ירידה חדה של 32% בהשוואה ליולי אשתקד, בדומה לשיעור הירידה בסך דירות יד שניה שנמכרו. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול מתון של 2% במכירות

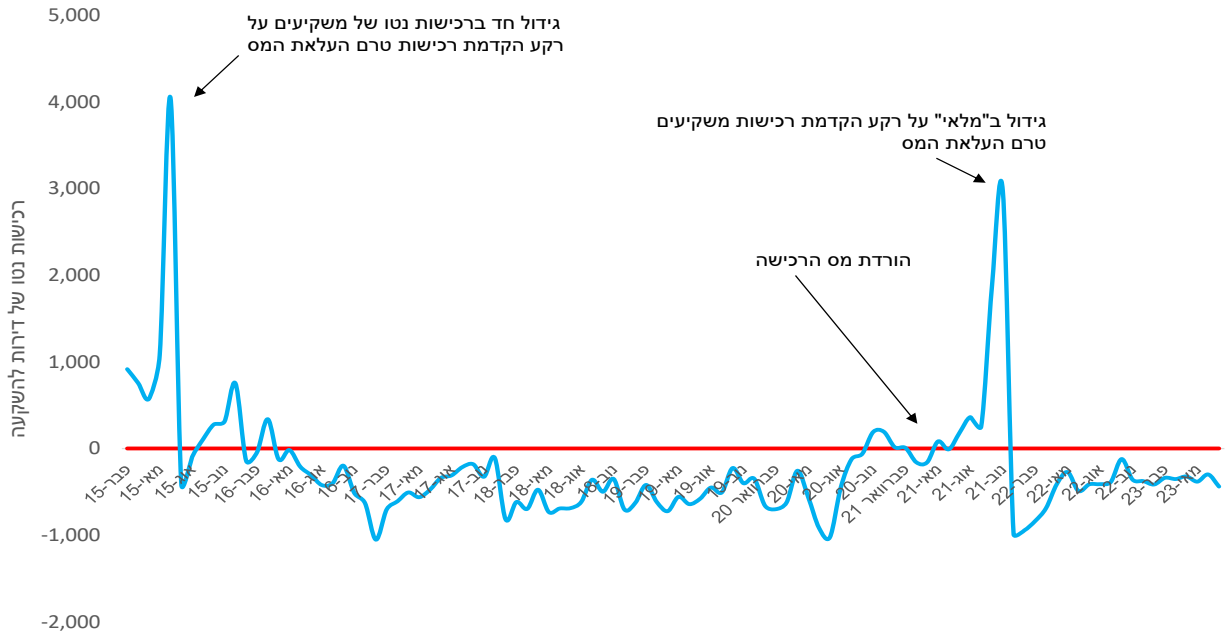
[5] נדגיש כי בהגדרה זו אנו כוללים מי שבבעלותם יותר מדירה אחת. אין אנו כוללים בהגדרה זו מי שבבעלותם דירה אחת בלבד, גם אם זו משמשת להשכרה.

המשקיעים (לעומת גידול של 4% בסך מכירות יד שניה). בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה במכירות המשקיעים (בהשוואה ליולי אשתקד) הקיפה באופן דומה את מרבית האזורים.

"מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת בחודש יולי, כאשר במהלכו נגרעו ממלאי זה 440 דירות, ירידה מעט גבוהה מזו שנרשמה בחמשת החודשים הקודמים, בהן ירד מלאי זה ב-330 דירות בממוצע לחודש. נציין כי הירידות במלאי זה החלו בחודש 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 חודשיים. ירידת המלאי מאז דצמבר 2021 מסתכמת ב-9.2 אלף דירות. דהיינו, מאז אוקטובר 2021 נגרעו מהמלאי כ-4.4 אלפי דירות בסה"כ.

תרשים 12

משקיעים, רכישות נטו (רכישות בניכוי מכירות משקיעים)
ינואר 2015 –יולי 2023



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות הזוגות הצעירים[6]

בחודש יולי הסתכמו ב-3,971 דירות (כולל "מחיר למשתכן"), ירידה של 11% בהשוואה ליולי אשתקד, שיעור הירידה המתון ביותר מאז החלו רכישות אלו לרדת באפריל אשתקד. בהשוואה לחודש

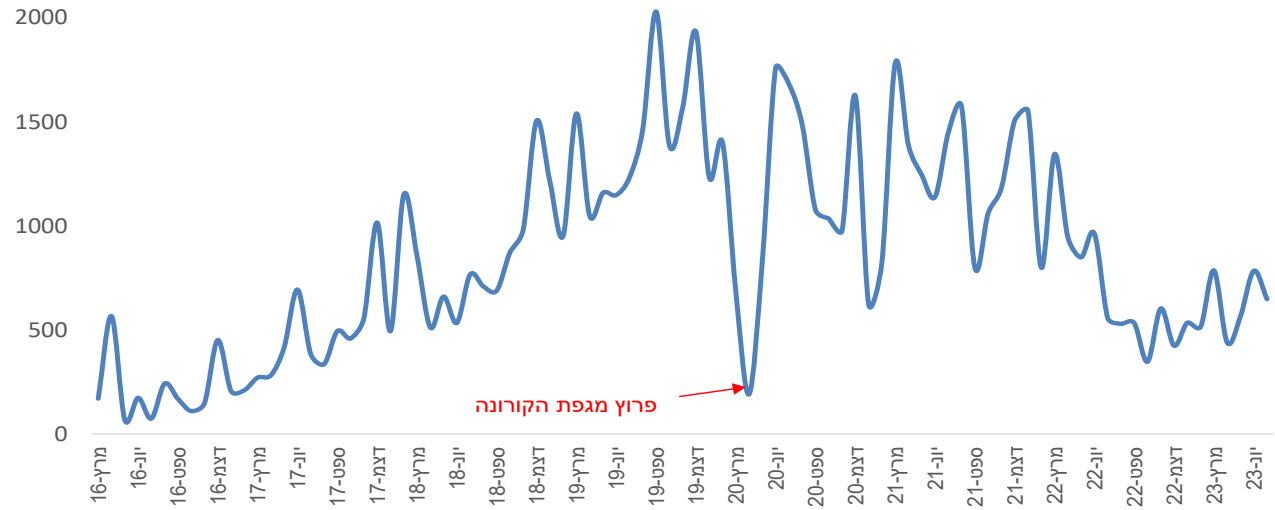
[6] הכוונה למי שעבורם זוהי דירתם הראשונה

הקודם נרשם גידול של 4% ברכישות אלו. בניבוי הרכישות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי ב-3,323 דירות, ירידה של 14% בהשוואה ליולי אשתקד, שיעור הירידה המתון ביותר ברכישות אלו מאז יולי אשתקד (באותו חודש נרשמה ירידה של 11% ברכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי). בפילוח גיאוגרפי בולטות הירידות באזורי חדרה (-31%) וירושלים (-30%). מנגד, ירידה מתונה יחסית נרשמה באזור חיפה (ירידה של 6%).[7]

סך הרכישות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן"

בחודש יולי עמד על 648 דירות, גידול של 16% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 17% בהשוואה לחודש הקודם. למעלה ממחצית ממכירות אלו בחודש יולי התרכזו באזור ב"ש, מרביתן בשדרות. הרחבה להלן.

תרשים 13 | **מספר דירות שנרכשו במחיר למשתכן 2016-2023**



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

כפי שצוין, המכירות המשמעותיות במסגרת "מחיר למשתכן" בחודש יולי התבצעו בשדרות (כ-240 עסקאות). המחיר הממוצע לדירה עמד על 816 אלף ₪. בהשוואה לגודל דירה דומה של עסקאות שבוצעו בשוק החופשי בשנת 2023 ע"י מי שזוהי עבורם דירתם הראשונה, משקף מחיר זה הנחה של 40%, ובמונחים כספיים- הנחה של 540 אלף ₪.

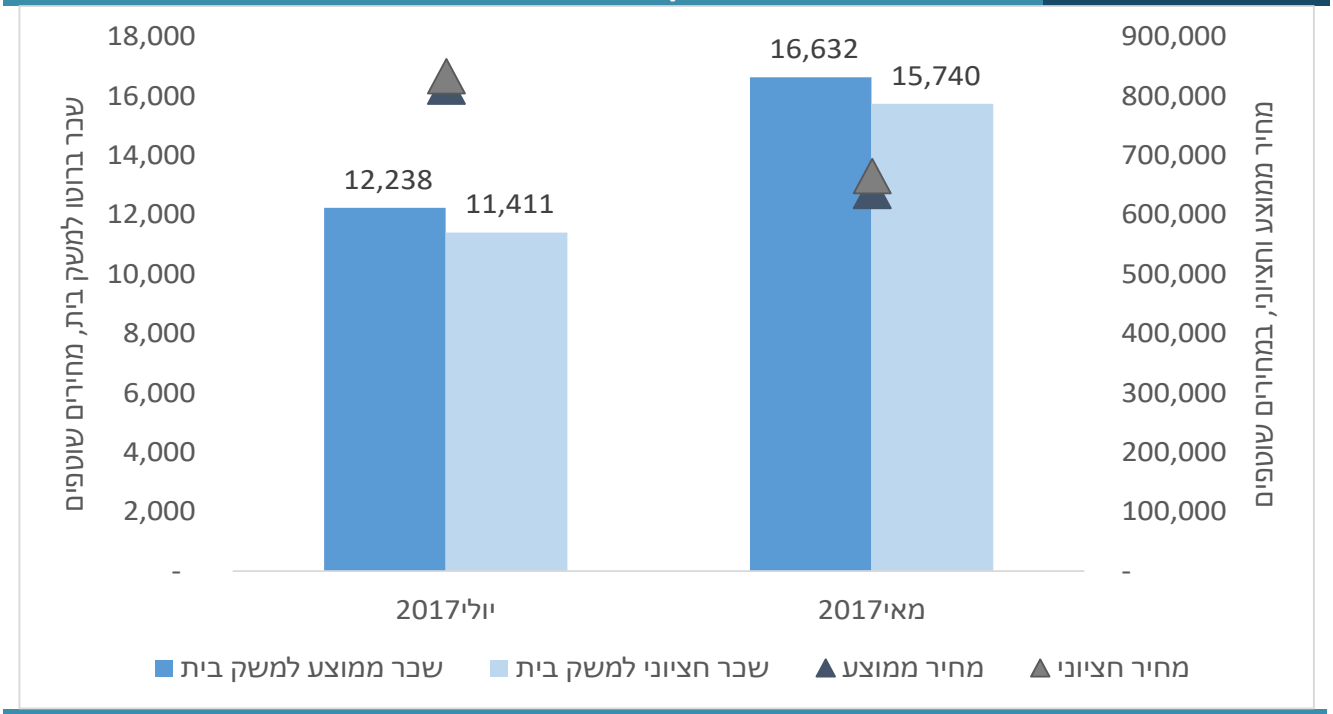
[7] נציין כי גם באזור המרכז אמנם נרשמה ירידה מתונה, של 4%, אולם זאת על רקע הירידה החדה שנרשמה ברכישות אלו ביולי אשתקד (באותו חודש הוביל אזור המרכז את הירידה ברכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי).

בניתוח רמות השכר למשק בית של הרוכשים במסגרת "מחיר למשתכן" בשדרות נמצא כי שכר זה עמד על 16.6 אלף ₪ (ברוטו לחודש, למשק בית, בשנת 2022), כאשר השכר החציוני היה מעט נמוך יותר(15.7 אלף ₪). כאשר משווים רמות שכר אלו למי שרכשו דירה במסגרת "מחיר למשתכן" בשדרות במאי 2017 נמצא כי הן השכר הממוצע למשק בית והן השכר החציוני של הרוכשים ביולי השנה גבוה נומינלית ב-36% בהשוואה לשכר הרוכשים במאי 2017. ריאלית זוהי עליה של 26% בשכר הממוצע ועליה ריאלית של 28% בשכר החציוני של הרוכשים ביולי השנה. שיעור גידול אלו גבוהים משיעור עלית השכר הממוצע במשק באותה תקופה(שכר זה עלה ריאלית ב-15% בין 2016-2022[8]). על רקע ממצאים אלו נציין כי פערי השכר בין רוכשים אלו ביולי השנה לבין הרוכשים ב-2017 אף מוטים במידה מסוימת כלפי מטה שכן שיעור משקי הבית הנשואים בקרב הרוכשים בולי השנה נמוך מזה של הרוכשים ב-2017 (73% לעומת 85%, בהתאמה).

כאשר בוחנים במקביל את השינוי במחירי הדירות שנרכשו במסגרת זו ביולי השנה לבין מאי 2017 נמצא כי המחיר הממוצע בשנת 2023 בפרויקט זה בשדרות גבוה ב-27% נומינלית. דהיינו, רמות השכר של הרוכשים ביולי השנה עלו בשיעור גבוה יותר מעליית המחיר בסבסוד ממשלתי ובכך סביר להניח מבטאים הם מינוף נמוך יותר. ממצא נוסף הראוי לציון בניתוח זה הינו השיעור הגבוה יותר של רוכשים המתגוררים במחוז הדרום בהשוואה לשיעור זה בקרב הרוכשים בשנת 2017 (77% לעומת 62%, בהתאמה). גידול זה בשיעור הרוכשים "המקומיים" בא על חשבון ירידה משמעותית בשיעור הרוכשים המתגוררים במחוזות ת"א והמרכז (שיעורם ירד מחמישית מכלל הרוכשים ב-2017, ל-15% ביולי השנה) וירידה של 5 נקודות אחוז גם בשיעור מי שמתגוררים במחוז ירושלים. ממצאים אלו יש בהם כדי לרמז כי שיעור גבוה יותר מהרוכשים ביולי השנה מתכוונים להתגורר בדירה אותה רכשו.

[8] ההשוואה היא לשנת 2016 שכן נתוני השכר שנלקחו לצורך חישוב שכר הרוכשים במאי 2017 היו לשנת 2016.

תרשים 14 רוכשי מחיר למשתכן בשדרות, יולי 2023 לעומת מאי2017
שכר למשק בית ומחירי הדירות שנרכשו



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות **"משפרי הדיור"**[9] בחודש יולי הסתכמו ב-2,249 דירות, ירידה חדה של 31% בהשוואה ליולי אשתקד.

בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה בחודש הקודם זו עליה של 4%. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה ברכישות אלו הקיפה את כל האזורים, כאשר שיעור הירידה המתון ביותר נרשם באזור ת"א (ירידה של 10%). אזור רחובות, מהבולטים ברכישות משפרי הדיור הוסיף לרשום ירידה חדה גם בחודש יולי (38%-), בהמשך לירידות בשיעורים שבין 50%-65% בחודשים ינואר-יוני השנה (בהשוואה למקבילים להם אשתקד). על רקע נתונים אלו נציין עוד כי באזור זה נרשם ה"מלאי" הגבוה ביותר של דירות "בהמתנה"- דירות הממתינות להימכר ע"י משפרי דיור שרכשו כבר דירה חדשה וטרם מכרו את דירתם הקודמת.

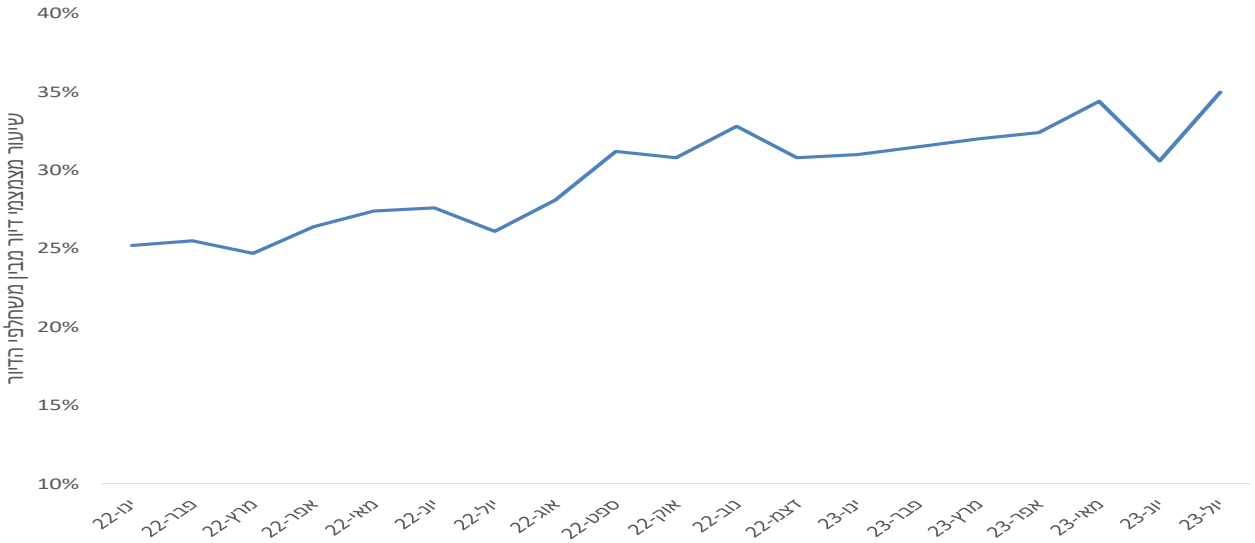
בפילוח רכישות סגמנט זה בין מי שאכן שיפרו דיור (במובן זה שרכשו דירה יקרה יותר) לבין אלו ש"צמצמו" דיור, נמצא כי משקל מצמצמי הדיור בחודש יולי עלה בשיעור חד ל- 35% ממשחלפי הדיור, גידול של 5 נקודות אחוז בהשוואה לחודש

[9] 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").

הקודם וגידול של תשע נקודות אחוז בהשוואה ליולי אשתקד. נזכיר כי מאז החל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק עלה שיעור "מצמצמי" הדיור משיעור של רבע מהרוכשים לשיעורים הנעתם בין 35%-30% השנה.

תרשים 15

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



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

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 38 חודשים, בדומה לחודש הקודם ופרק זמן הארוך ב-90 יום בהשוואה ליולי 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 2024-2023, 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" [10] (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.

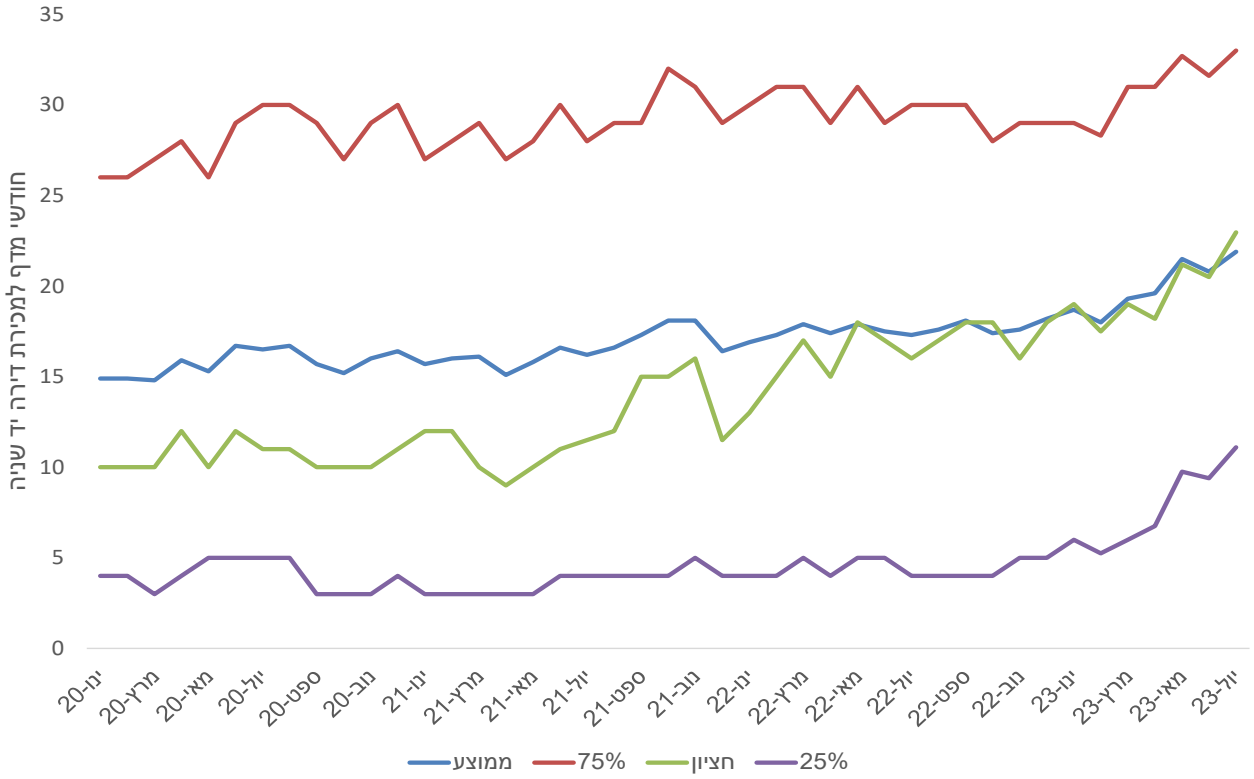
בתרשים 16 מוצגים ממצאיו של ניתוח זה. נציין כי ניתוח זה מוגבל לשנים 2020 ואילך, שכן המשתנה של תאריך המסירה הצפוי לקבלת החזקה על הדירה קיים בקבצי העסקאות רק החל מ-2016.[11] הממצאים מלמדים כי מספר חודשי המדף הממוצע בקרב משפרי דיור אלו נמוך משמעותית מאשר בקרב כלל רוכשי "דירה בהמתנה", וזאת לא רק מאחר והגבלנו 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 יולי עמד זמן חודשי המדף הממוצע על 22 חודשים, פרק זמן ארוך במאה ושלושים ימים בהשוואה ליולי אשתקד. יש לציין כי גם בקרב מי שמחזיקים זמן קצר יחסית בדירתם "על המדף", חלה עליה משמעותית בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. ממצא זה אינו מפתיע לנוכח הרמות הנמוכות של עסקאות יד שניה מאז הרבעון השני של 2022.

[10] לגבי רובשים אלו התקופה למכירת הדירה הנוכחית שלהם הינה ארוכה יותר מרובשי דירה יד שניה או מי שרובשים דירה שהושלמה בנייתה (עד 12 חודשים מקבלת החזקה על הדירה החדשה).

[11] 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 16

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



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

תיבה 1 ניתוח ממצאים משני הפרויקטים הראשונים של "מחיר למשתכן" שהסתיימה בהם תקופת "החסימה" למכירת הדירות – שיעור הדירות שבנתיים נמכרו, שיעור מי שרכשו "דירה בהמתנה" ומי שרכשו "דירה נוספת" וממצאים מניתוח התפתחות השכר של הרוכשים בשנים 2015-2022

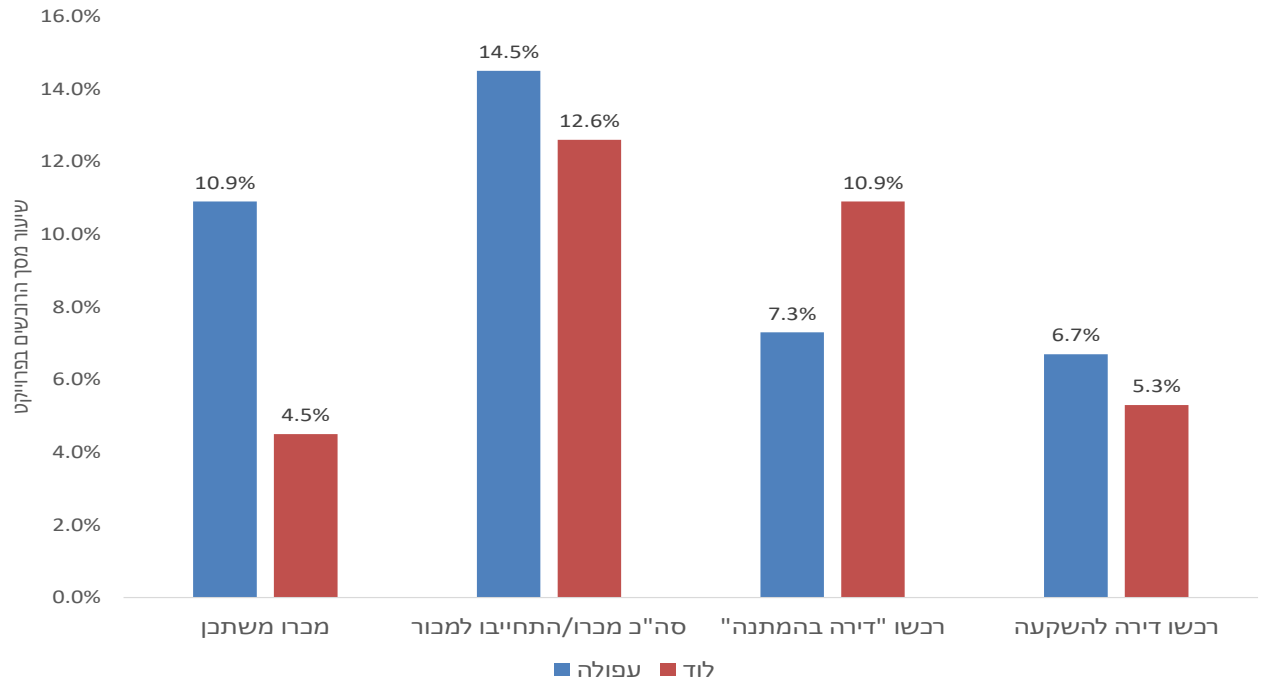
אחד התנאים החלים על מי שרכשו דירה בסבסוד ממשלתי, רובן ככולן מתבצעות עדיין במסגרת "מחיר למשתכן", הינו איסור מכירת הדירה בתקופה שתחל לפי המוקדם מבין שתי חלופות: (א) חמש שנים מיום קבלת טופס 4 (אכלוס) לדירה (ב) שבע שנים ממועד הזכיה בהגרלה. מניתוח הרכישות שהתבצעו במסגרת זו מתחילת דרכה, נמצא כי במספר מצומצם של פרוייקטים כבר חלפה תקופת "החסימה" למכירת הדירה. שני הבולטים שבהם התבצעו בעפולה ובלוד (550 דירות סה"כ). בעפולה,ראשוני הזוכים יכולים למכור את דירתם החל מסוף 2022 ובלוד השתחררה החסימה של ראשוני הזוכים במרץ השנה. במסגרת הניתוח שנציג להלן בחנו כמה מהדירות כבר נמכרו, נכון לאוגוסט 2023. בנוסף בחנו כמה מהרוכשים בשני פרויקטים אלו כבר רכשו דירה חלופית תוך הצהרה לרשות המסים שבכוונתם למכור את דירת "מחיר למשתכן" בפרק הזמן המותר מבלי להיות מחויבים במס שבח ורכישה כבעלי "דירה נוספת", דהיינו, מי שהינם רוכשי "דירה בהמתנה". המשמעות היא שככל שרוכשים אלו אכן יישארו בסופו של דבר עם דירה אחת הרי שמעבר לדירות שכבר נמכרו בשני פרוייקטים יש דירות מחיר למשתכן ש"עומדות על המדף". כמו כן בחנו את שיעור מי שרכשו "דירה נוספת" (<u>לא</u> התחייבו למכור את דירת מחיר למשתכן), דהיינו, הפכו למשקיעים על פי הגדרתינו. במקביל בחנו את התפתחות השכר של משקי בית אלו, בין המועד בו רכשו את דירת "מחיר למשתכן" בשנת 2016 לבין שנת 2022.

בניתוח שיעור מי שמכרו או התחייבו למכור את דירתם נמצא כי בעפולה 10.9% מהרוכשים כבר מכרו את דירת "מחיר למשתכן" כאשר בהכללת דירות העומדות "על המדף" (דהיינו מי שרכשו "דירה בהמתנה" וטרם מכרו את דירתם) מגיע שיעור זה ל-14.5%. בהינתן פרק הזמן הקצר יחסית שחלף ממועד תום תקופת "החסימה", בפרט בהינתן הרמה הנמוכה של עסקאות בשוק מאז הרבעון השני אשתקד הבולטת במיוחד בדירות יד שניה, שיעור זה מרמז על שכיחות גבוהה יחסית של רוכשים שכלל לא התכוונו לגור בדירה. בלוד עומד שיעור מי שמכרו את דירתם על 4.5% (נזכיר כי בלוד השתחררה החסימה רק בחודש מרץ השנה), כאשר בהכללת הדירות "על המדף" מגיע שיעור זה ל-12.6%.
ממצא בולט נוסף העולה מניתוח זה, שממצאיו מוצגים בתרשים 17 הינו השיעור הגבוה יחסית של מי שרכשו כבר "דירה נוספת". כך, בקרב רוכשי מחיר למשתכן בעפולה עומד שיעור זה על 6.7% ובקרב הרוכשים בלוד עומד שיעור זה על 5.3%. לשם השוואה, עפ"י סקר הלמס שיעור משקי הבית שבעלותם יותר מדירה אחת עומד על כ-10%, כאשר מדובר במשקי בית בגילאים מבוגרים משמעותית מאלו של רוכשי "מחיר למשתכן" (עפ"י נתונים מינהליים המצויים ברשותינו הגיל הממוצע של רוכשי דירות להשקעה עומד על 55. מנגד, הגיל הממוצע של הרוכשים בשני פרויקטים אלו של מחיר למשתכן בלוד ועפולה, עמד בעת הרכישה על 33 שנים. כיום הינם בני 39 בממוצע). אין בידינו די נתונים כדי להסביר את השכיחות הגבוהה יחסית של מי שהפכו להיות בעלי "דירה נוספת" בקרב רוכשי מחיר למשתכן בלוד ועפולה, ובאיזו

מידה אם בכלל שימשה הבעלות על הדירה אותה רכשו במסגרת "מחיר למשתכן" כבטוחה למשכנתא נוספת. ניתוח רמות השכר של רוכשים אלו מלמד על שכיחות יחסית לא מבוטלת גם בקרב מי שאינם בעלי רמות שכר גבוהות, כפי שיפורט בהמשך.

תרשים 17

רוכשי "מחיר למשתכן" בלוד ועפולה בשנת 2016, אשר הסתיימה בהם תקופת "החסימה" למכירת הדירות- תמונת מצב נכון לאוגוסט 2023



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

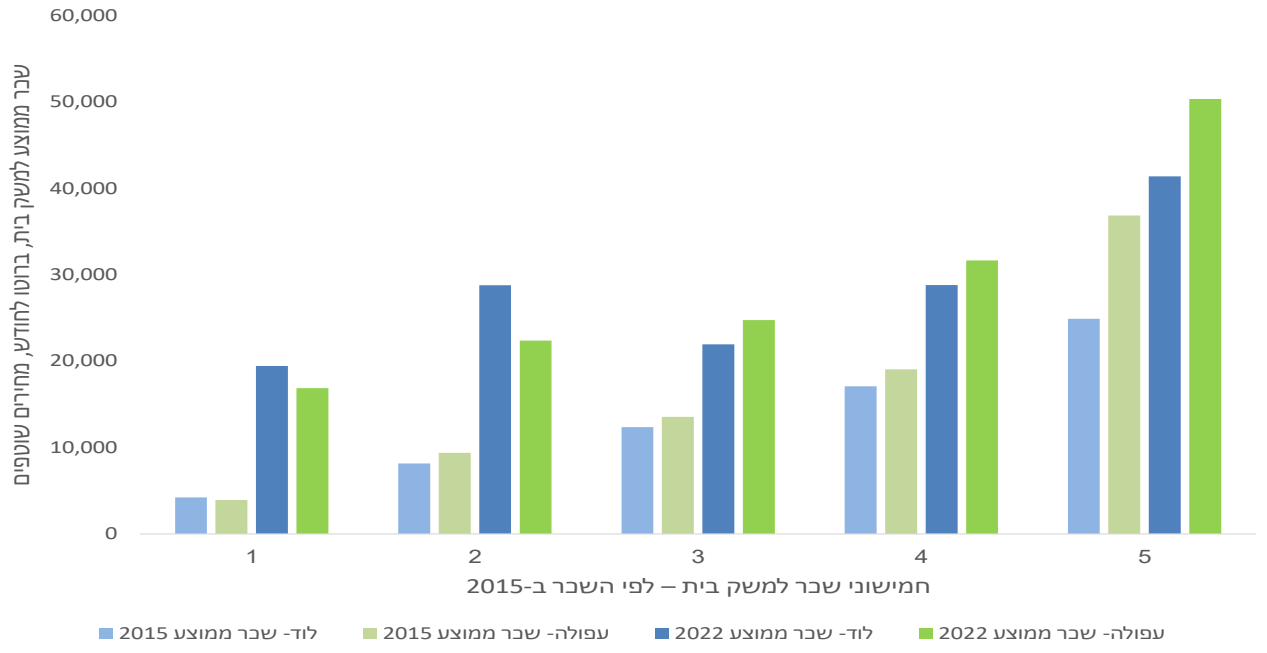
בפילוח רוכשי "מחיר למשתכן" בלוד ועפולה בשנת 2016 לפי חמישוני שכר נמצא כי אף שרמת מחירי הדירות של הפרוייקט בעפולה היו נמוכות מאלו של הפרוייקט בלוד (המחיר הממוצע בעפולה עמד על 727 אלף ₪, לעומת 813 אלף ₪ בלוד) רמות השכר בעת הרכישה היו גבוהות יותר בקרב הרוכשים בעפולה, בכל חמישוני השכר למעט החמישון הנמוך. כך, השכר הממוצע למשק בית של הרוכשים בעפולה עמד בשנת 2015 על 16.5 אלף ₪, ברוטו לחודש לעומת שכר ממוצע של 13.3 אלף ₪ בקרב הרוכשים בלוד. דהיינו שכר הרוכשים בעפולה היה גבוה ב-24% לעומת זה של הרוכשים בלוד. כאשר בוחנים ביצד התפתח שכר רוכשים אלו עד שנת 2022 נמצא כי פער זה צומצם במידה רבה, כאשר בשני החמישונים הנמוכים אף גבוה יותר השכר של הרוכשים בלוד מזה של עפולה.[12] ראה תרשים 18. ניתוח הממצאים מלמד כי בין היתר מוסברים ממצאים אלו, בעיקר בחמישון הנמוך, בגידול משמעותי בשיעור משקי הבית בהם

[12] בחמישון הנמוך, שכבר ב-2016 היה גבוה מזה של הרוכשים בעפולה, התרחב משמעותית הפער.

שני בני הזוג עובדים בקרב הרוכשים בלוד, משיעור של שליש בלבד[13] בשנת 2015 לשיעור של 75% בשנת 2022. מנגד בקרב הרוכשים בחמישון הנמוך בעפולה דווקא נרשמה ירידה בשיעור זה, מ-90% ל-75%. באופן כללי כאשר בוחנים את התפתחות השכר הממוצע למשק בית בשנים 2015-2022 של הרוכשים בשני פרויקטים אלו בולטת העובדה לפיה גידול השכר למשק בית במהלך תקופה זו היה גבוה משמעותית משיעור הגידול בשכר הממוצע במשק, זאת גם בנטרול השינויים בשיעור משקי הבית בקרב הרוכשים בהם שני בני הזוג עובדים. כך למשל, בעוד שהשכר הממוצע למשק בית בלוד הכפיל עצמו ריאלית בין השנים 2015-2022 ובעפולה הוא עלה ריאלית ב-65%, השכר הממוצע במשק עלה באותה תקופה בשיעור ריאלי של 15%. אף כי אמנם בניתוח זה בלוד ועפולה אנו עוקבים אחר אוכלוסיה קבועה (הרוכשים בשני פרויקטים אלו בשנת 2016) בעוד השכר הממוצע במשק אינו עוקב אחר אוכלוסיה קבועה (דהיינו, הוא עשוי להיות מושפע למשל מכניסה בשיעורים גבוהים יותר של עובדים לא מקצועיים המטים כלפי מטה את השכר), עדיין פערים משמעותיים אלו מרמזים על גידול בהיצע העבודה ו/או גידול בפריון של רוכשים אלו. יתכן בין היתר על רקע תמריץ שנוצר לנוכח ההתחייבויות הכספיות שנטלו על עצמם כדי לממן את הרכישה.

תרשים 18

רוכשי "מחיר למשתכן" בלוד ועפולה בשנת 2016, פילוח לפי חמישוני שכר למשק בית בעת הרכישה ובחינת השכר (ברוטו לחודש) בשנת 2022



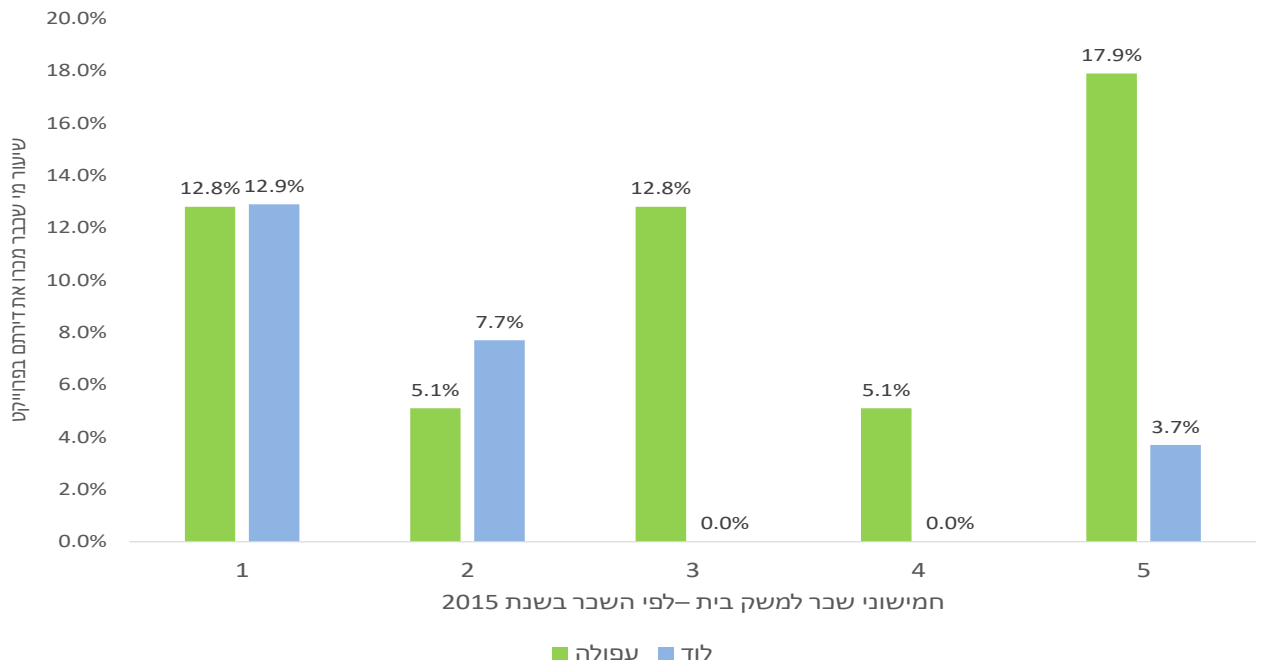
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

[13] נציין כי שיעור גבוה יחסית של מי שנמנו על החמישון הנמוך בקרב הרוכשים בלוד בשנת 2016 היו משקי בית חרדים.

כאשר מנתחים את השכיחות היחסית של מי שמכרו כבר את דירת "מחיר למשתכן" לפי חמישוני השכר בשנת 2015 בולטת העובדה לפיה בניגוד לפרוייקט בלוד, בו נמצאה שכיחות גבוהה יחסית של מי שכבר מכרו את דירתם בשני החמישונים הנמוכים, בפרט בחמישון הנמוך, בעפולה השכיחות הגבוהה ביותר נמצאה דווקא בחמישון העליון. דהיינו, דווקא מי ששכרם גבוה במיוחד (עמד בעת הרכישה על 37 אלף ₪, ועלה ל-50 אלף בשנת 2022) הם אלו שהזדרזו למכור את דירתם במחיר למשתכן בעפולה יותר מאשר מי שלכאורה עשויים להיות במצוקה כלכלית, בפרט על רקע עליות הריבית במשק בשנה האחרונה. סביר להניח כי ממצא זה מוסבר ביכולת הגבוהה של אותם רוכשים, שמרביתם כלל אינם מתגוררים בעפולה (רק 17% מהם התגוררו בעפולה בעת הרכישה) לרכוש דירה אחרת ולהשתמש בדירת מחיר למשתכן כדירה להשקעה (להשכרה).

תרשים 19

רוכשי "מחיר למשתכן" בלוד ועפולה בשנת 2016, שיעור מי שכבר מכרו את דירתם בפרויקט, לפי חמישוני שכר למשק בית בשנת 2015



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח רווח ההון הריאלי של מי שכבר מכרו את דירת "מחיר למשתכן" בעפולה נמצא כי בממוצע עמד רווח זה על 635 אלף ₪, סכום אשר מהווה רווח הון ריאלי של 78% ביחס למחיר הדירה שרכשו. בלוד עמד הרווח הריאלי הממוצע על 1 מלש"ח, המהווה עליה ריאלית בשיעור של 124% ביחס בו רכשו את הדירה.

לוח 1 – סיכום מספרי העסקאות לפי פלחי שוק וסגמנטים, יולי 2023

	יול-23	שיעור שינוי בהשוואה ליולי אשתקד, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה לחודש הקודם, ב-%
סהכ עסקאות, כולל מחיר למשתכן	6,912	-26.7	-2.6
עסקאות בשוק החופשי בלבד	6,264	-29.4	-0.8
סה"כ דירות חדשות שנמכרו	2,500	-15.3	-12.2
דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי בלבד	1,852	-22.6	-10.2
מספר עסקאות יד שניה	4,412	-31.9	3.8
מספר דירות שנרכשו להשקעה	1,026	-41.2	-9.1
מספר דירות שמכרו משקיעים	1,465	-32.1	2.6
מספר דירות שנרכשו כ"דירה ראשונה"	3,971	-10.5	4.2
מספר דירות שרכשו משפרי הדיור	2,249	-30.8	4.2



משרד האוצר
Ministry of Finance

אגף
הכלכלן הראשי