

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלן הראשי



סקירת ענף הנדל"ן למגורים יולי 2024

ספטמבר 2024

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר

עיקרים

- בחודש יולי 2024 נרכשו 8,909 דירות, גידול חד של 29% בהשוואה לרמה הנמוכה במיוחד שנרשמה ביולי אשתקד (היה זה מחודשי יולי הנמוכים ביותר במספר העסקאות מאז תחילת שנות האלפיים). בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 8% במספר העסקאות. בניכוי העסקאות בסבסוד ממשלתי עמד מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש יולי על 8,126, גידול של 30% בהשוואה ליולי אשתקד וגידול של 8% בהשוואה לחודש הקודם.
- בהשוואה היסטורית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי יולי מאז תחילת שנות האלפיים נמצא כי מספר עסקאות זה בחודש יולי השנה מדרג אותו באמצע דרוג היסטורי זה. זהו דרוג יחסי גבוה יותר מאשר זה נרשם בחודשיים הקודמים, זאת בעיקר על רקע רמה גבוהה יחסית של מכירת דירות חדשות.
- מכירות הקבלנים בחודש יולי הסתכמו ב-3,770 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, גידול חד של 51% בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה ביולי אשתקד וגידול מתון של 5% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש יולי ב-2,987 דירות, גידול חד של 61% בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה ביולי אשתקד וגידול מתון של 3% בהשוואה לחודש הקודם.
- בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בולט במיוחד אזור ב"ש, עם 615 דירות חדשות שנמכרו (למעלה מרבע מהן בעיר נתיבות), אחת הרמות הגבוהות ביותר במכירות הקבלנים באזור זה ב-24 השנים האחרונות. יותר ממחצית הדירות נרכשו ע"י מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה. רמות השכר למשק בית של רוכשים אלו עומדות בממוצע על 17.6 אלף ₪ (ברוטו לחודש, למשק בית). המחיר הממוצע עומד על 1.7 מלש"ח.
- בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה נמצא כי שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" בחודש יולי על 63%, נמוך בנקודת אחוז בהשוואה לחודש הקודם, כמו גם בהשוואה ליולי אשתקד.
- תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים ממכירת דירות חדשות עמד בחודש יולי על 9.1 מיליארד ₪, גבוה ריאלית ב-49% בהשוואה ליולי אשתקד. מניתוח התזרים בפועל, על בסיס דוחות מע"מ נמצא כי זה עלה בשיעור מתון יחסית של 14%. בכך באים לידי ביטוי בין היתר מבצעי המימון של הקבלנים.

- מכירות יד שניה בחודש בחודש יולי עמדו על 5,139 דירות, גידול של 17% בהשוואה ליולי אשתקד וגידול של 11% בהשוואה לחודש הקודם. עם זאת, כפי שצוין, עדיין מדובר באחת הרמות הנמוכות ביותר של עסקאות בפלח שוק זה בחודשי יולי מאז תחילת שנות האלפיים.
- רכישות המשקיעים בחודש יולי הסתכמו ב-1,390 דירות, גידול של 36% בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה ביולי אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול מתון של 5%. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על כ-16%, גבוה ב-0.6 נקודות אחוז בהשוואה ליולי אשתקד ונמוך בחצי נקודת אחוז בהשוואה לחודש הקודם.
- הערים המובילות ברכישות המשקיעים בשבעת החודשים הראשונים של השנה הם ת"א, ירושלים וחיפה. בעוד ת"א וירושלים נרשמו שיעורי גידול של 58% ו-78% בהתאמה, בחיפה נרשמה ירידה של 7%. עוד בולטת בנייתו זה בית שמש עם גידול חד של 117%. מנגד, ערי הצפון, קרית שמונה וצפת במיוחד בולטים בירידות חדות.
- מכירות המשקיעים בחודש יולי הסתכמו ב-1,752 דירות, גידול של 24% בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה ביולי אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול מתון של 9% במכירות אלו. בכך נגרעו מ"מלאי" הדירות בידי משקיעים כ-360 דירות בחודש יולי. סה"כ, מאז אוקטובר 2021, חודש לפני העלאת מס הרכישה על משקיעים, ועד יולי השנה נגרעו ממלאי זה כשמונה אלף דירות.
- רכישות דירה ראשונה הסתכמו בחודש הסתכמו ב-5,115 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, הרמה הגבוהה ביותר ברכישות סגמנט זה מאז מרץ '22, ערב תחילת העלאות הריבית ע"י בנק ישראל. בהשוואה ליולי אשתקד זהו גידול של 32% ובהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של 9%. בניכוי רכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי ב-4,332 דירות, גידול של 35% בהשוואה ליולי אשתקד וגידול של 6% בהשוואה לחודש הקודם.
- רכישות משפרי הדיור בחודש יולי הסתכמו ב-2,404 דירות, גידול של 19% לעומת הרמה הנמוכה ביולי אשתקד וגידול של 9% בהשוואה לחודש הקודם. שיעור מצמצמי הדיור עמד על כ-26%, נמוך בעשר נקודות אחוז בהשוואה ליולי אשתקד.

לוח 1 – סיכום מספרי העסקאות לפי פלחי שוק וסגמנטים, יולי 2024

שיעור שינוי בהשוואה לחדש הקודם, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה ליולי 2023, ב-%	יולי 24	
8.4	28.9	8,909	סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן
7.8	29.7	8,126	עסקאות בשוק החופשי בלבד
5.1	50.8	3,770	סה"כ דירות חדשות שנמכרו
2.8	61.3	2,987	דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי בלבד
10.9	16.5	5,139	מספר עסקאות יד שניה
5.0	35.5	1,390	מספר דירות שנרכשו להשקעה
9.1	24.3	1,752	מספר דירות שמכרו משקיעים
9.0	32.4	5,115	מספר דירות שנרכשו כ"דירה ראשונה", כולל בסבסוד ממשלתי
9.0	18.9	2,404	מספר דירות שרכשו משפרי הדיור

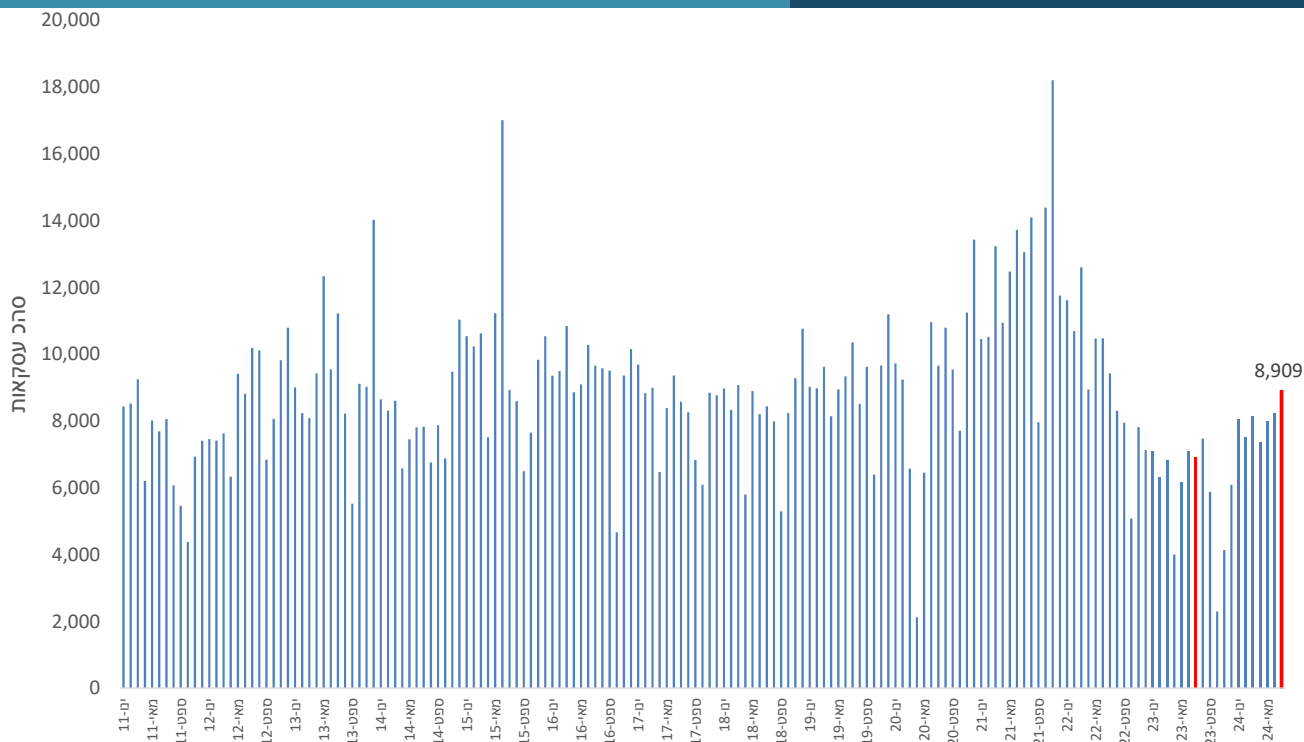
סקירת ענף הנדל"ן למגורים חודש יולי 2024

בחודש יולי 2024 נרכשו 8,909 דירות, גידול חד של 29% בהשוואה לרמה הנמוכה במיוחד שנרשמה ביולי אשתקד (היה זה מחודשי יולי הנמוכים ביותר במספר העסקאות מאז תחילת שנות האלפיים, כאשר רק בחודשי יולי בשנים 2004 ו-2002 נרשמה רמה נמוכה יותר של עסקאות). בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 8% במספר העסקאות. בניכוי העסקאות בסבסוד ממשלתי עמד מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש יולי על 8,126, גידול של 30% בהשוואה ליולי אשתקד וגידול של 8% בהשוואה לחודש הקודם.

בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי יולי מאז תחילת שנות האלפיים (הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשותינו) נמצא כי מספר עסקאות זה בחודש יולי השנה מדרג אותו באמצע דרוג היסטורי זה (מדורג במקום ה-12 מבין 23 השנים האחרונות). זהו דרוג יחסי גבוה יותר מאשר זה נרשם בחודשיים הקודמים, זאת בעיקר על רקע רמה גבוהה יחסית של מכירת דירות חדשות, המדרגת את חודש יולי השנה במקום השני בגובהו בהשוואה היסטורית זו (נמוך רק בהשוואה ליולי '21). בפלח השוק של דירות יד שניה, חרף התאוששות שנרשמה במכירות אלו בחודש יולי, עדיין מדורג חודש זה השנה כאחד הנמוכים ביותר שנרשמו בחודשי יולי מאז תחילת שנות האלפיים (רק ביולי אשתקד ויולי של שנת 2002, שעמד בסימן האינטיפאדה השניה נרשמו רמות נמוכות יותר של עסקאות בפלח שוק זה).

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

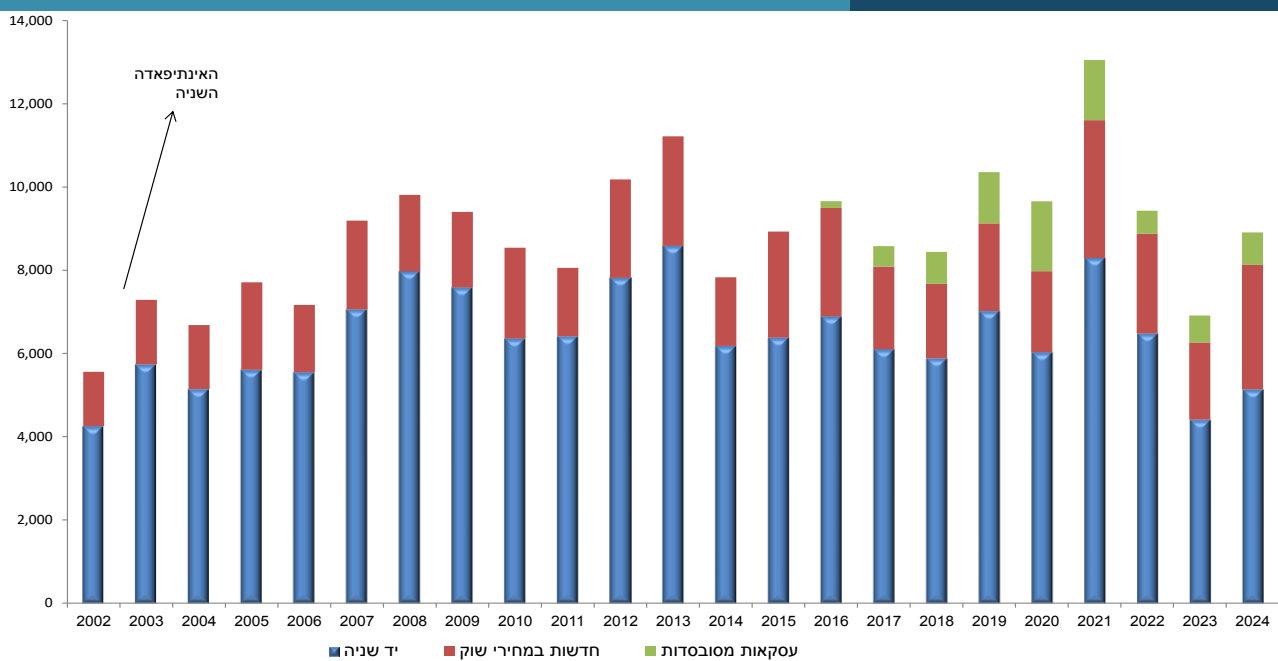
תרשים 1



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מספר העסקאות בחודשי יולי 2002-2024

תרשים 2



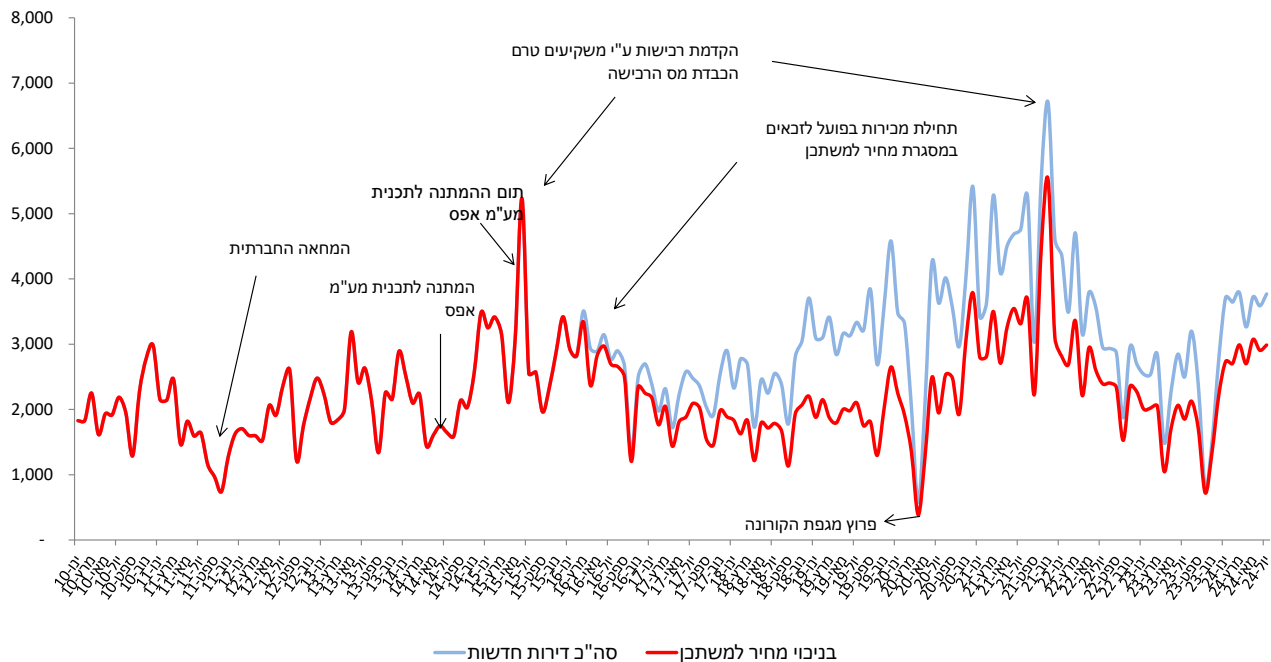
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות הקבלנים¹ בחודש יולי הסתכמו ב-3,770 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, גידול חד של 51%

בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה ביולי אשתקד (מכירות הקבלנים ביולי אשתקד היו נמוכות ב-15% בהשוואה ליולי '22, נמוכות ב-47% בהשוואה ליולי '21, ו"דורגו" בחצי התחתון של מכירות הקבלנים בחודשי יולי מאז תחילת שנות האלפיים). בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול מתון של 5%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש יולי ב-2,987 דירות, גידול חד של 61% בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה ביולי אשתקד וגידול מתון של 3% בהשוואה לחודש הקודם.

מכירת דירות חדשות

תרשים 3



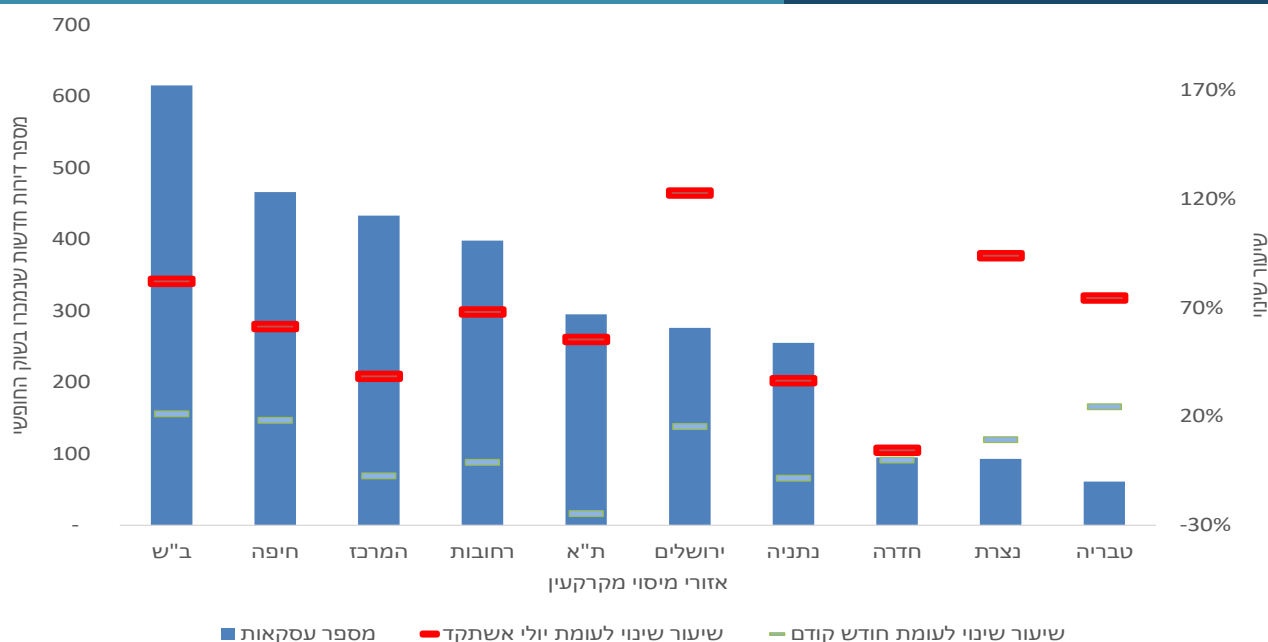
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

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). 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.

בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בהשוואה ליולי אשתקד נמצא כי הגידול החד במכירות הקיף את כל האזורים, כאשר אזור ירושלים בולט עם גידול חריג של 123%, אולם יש לציין כי בחודש יולי אשתקד נרשמה ירידה חדה של 64% במכירות הקבלנים באזור זה (בהשוואה ליולי '22). אזור ב"ש הוביל גם בחודש יולי את מכירות הקבלנים בשוק החופשי (ובכלל) עם 615 דירות חדשות שנמכרו (למעלה מרבע מהן בעיר נתיבות), אחת הרמות הגבוהות ביותר במכירות הקבלנים באזור זה ב-24 השנים האחרונות. כך למשל, מכירות הקבלנים בשוק החופשי באזור זה בחודש יולי דומות לאלו שנרשמו בחודש יוני 2015, חודש בו נרשמה רמה חריגה של רכישות (באזור ב"ש ובכלל), זאת על רקע הקדמת רכישות משקיעים טרם העלאת מס הרכישה. לשם השוואה, ברמה הארצית מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש יולי השנה נמוכות ב-43% בהשוואה למכירות אלו ביוני 2015. באזור ירושלים, שכאמור הוביל את הגידול במכירות הקבלנים בחודש יולי, נמוכה רמת מכירות הקבלנים בחודש זה ב-59% בהשוואה ליוני 2015 (ראה תרשים 5). כפי שיפורט בהמשך, יותר ממחצית הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי באזור ב"ש בחודש יולי נרכשו ע"י מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה. בכך נמשכת המגמה מהחודשים הקודמים של רכישות מוגברות של סגמנט זה באזור ב"ש.

מכירת דירות חדשות בשוק החופשי יולי 2024 – מספר עסקאות ושיעור שינוי לפי אזורי מיסוי מקרקעין

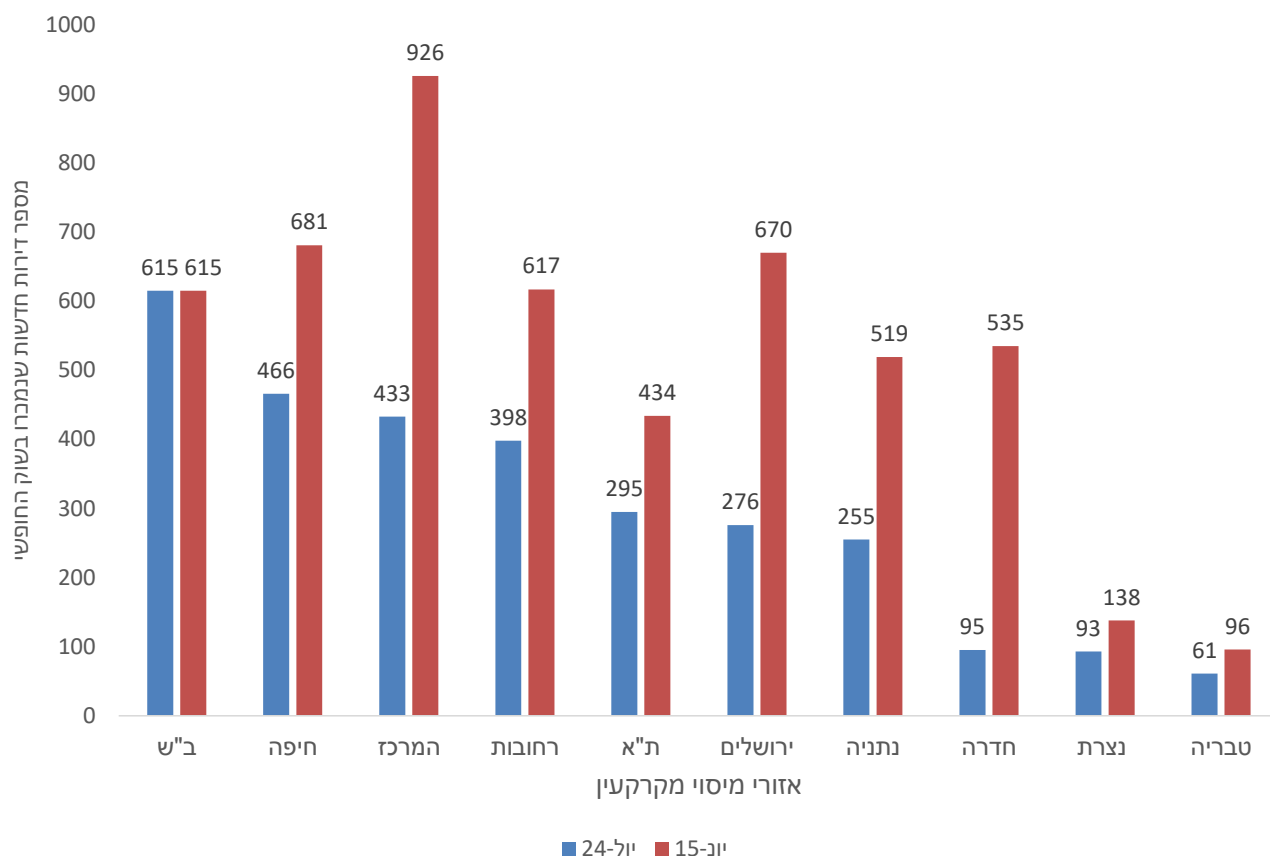
תרשים 4



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מספר הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי
 ביולי 2024 לעומת יוני 2015 - לפי אזורי מיסוי
 מקרקעין

תרשים 5

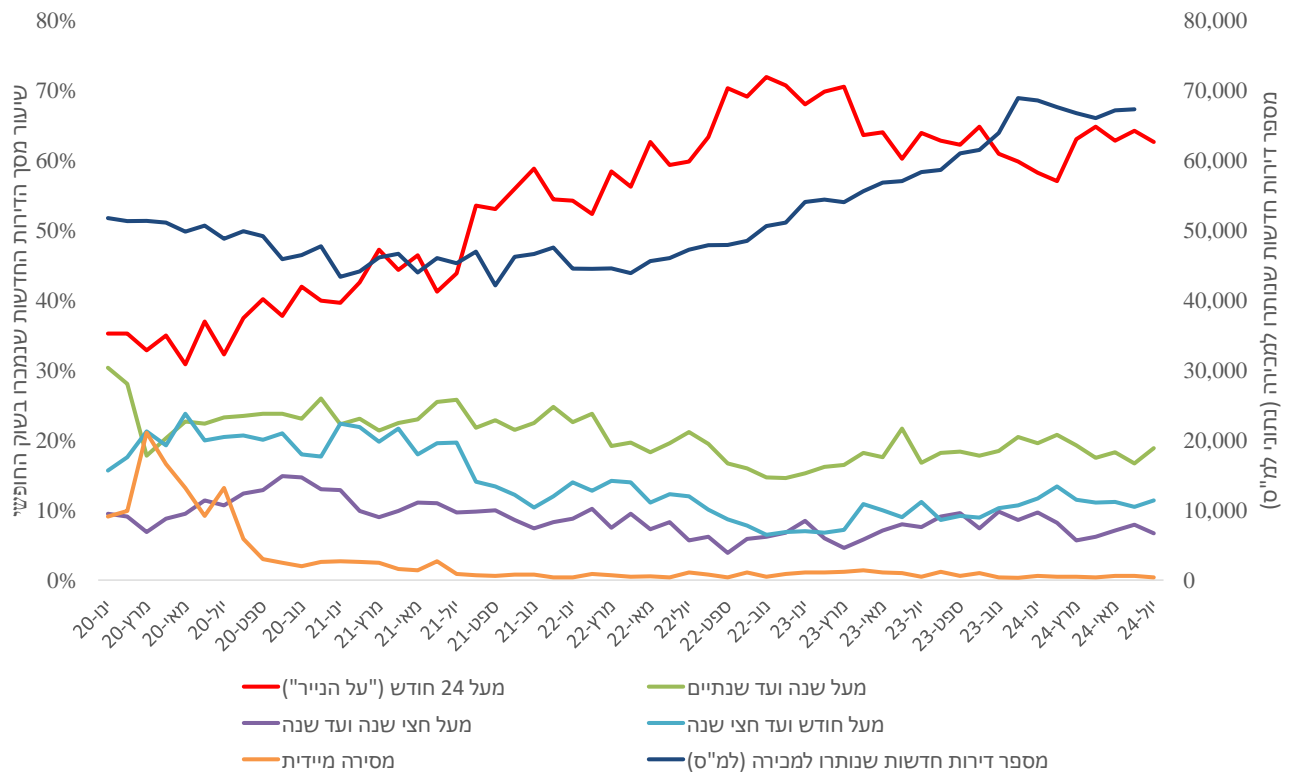


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברמה הארצית, לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה (ביחס למועד החתימה על החוזה) נמצא כי בחודש יולי עמד שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" על 63%, נמוך בנקודת אחוז בהשוואה לחודש הקודם, כמו גם בהשוואה ליולי אשתקד. שיעור זה גבוה בשש נקודות אחוז מהשפל שנרשם בפברואר השנה. בפילוח גיאוגרפי בולט אזור ת"א, עם שיעור גבוה במיוחד של דירות שנמכרו "על הנייר" העומד על 83% בחודש יולי, כמו גם בשני החודשים הקודמים. שיעור גבוה משמעותית, ב-11 נקודות אחוז, בהשוואה לשיעור זה בשלושת החודשים הראשונים של 2024. במקביל נרשם גידול חד במכירות הקבלנים באזור זה בשלושת החודשים האחרונים (בהשוואה לשלושת החודשים הראשונים השנה). דהיינו, גידול חד זה במכירות חל על רקע גידול משמעותי בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר".

תרשים 6

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



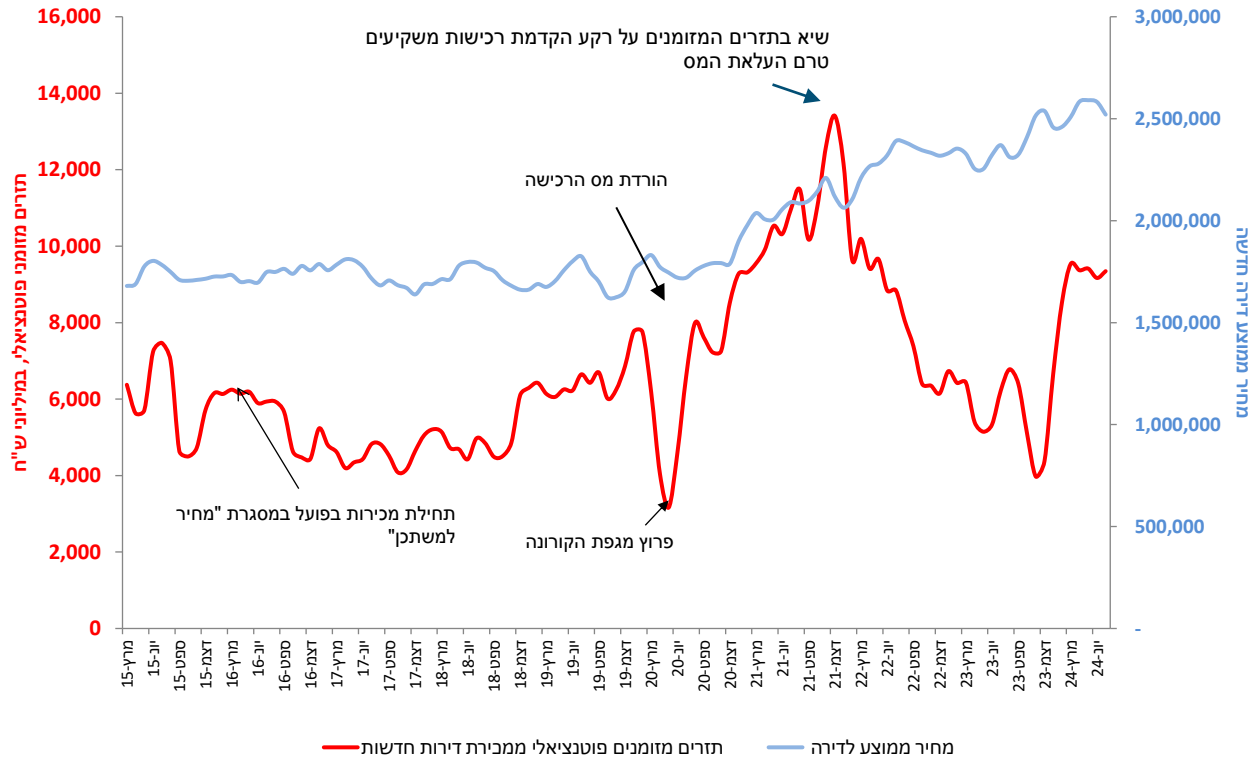
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים ממכירת דירות (נציין כי במונח זה אנו מתכוונים לתמורה הכספית בגין מכירת הדירות, ללא תלות במועד בו תתקבל תמורה זו², ולפני קיזוז התשומות המותרות בניכוי) נמצא כי זה עמד בחודש יולי על 9.1 מיליארד ₪, גבוה ריאלית ב-49% בהשוואה ליולי אשתקד. אף כי מדובר בשיעור גידול חד, שיעור זה עדיין נמוך משמעותית משיעורי הגידול שנרשמו בתזרים זה בחודשים מרץ-מאי השנה (בהשוואה למקבילים להם אשתקד). עשירית מסך התזרים התקבל מדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי, נמוך בשלוש נקודות אחוז בהשוואה ליולי אשתקד. עם זאת, כפי שיפורט להלן, סביר להניח כי בפועל תרומתן של המכירות בסבסוד ממשלתי לתזרים המזומנים של הקבלנים גבוהה יותר מאשר אשתקד, זאת על רקע מבצעי המימון של הקבלנים כיום כדי לתמרץ מכירות בשוק החופשי.

² הכוונה היא שגם אם חלק הארי של התשלום יתקבל רק בעת האכלוס (טופס 4), מיוחסת התמורה הכספית ממכירת הדירה למועד בו נחתמה העסקה.

תרשים 7

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

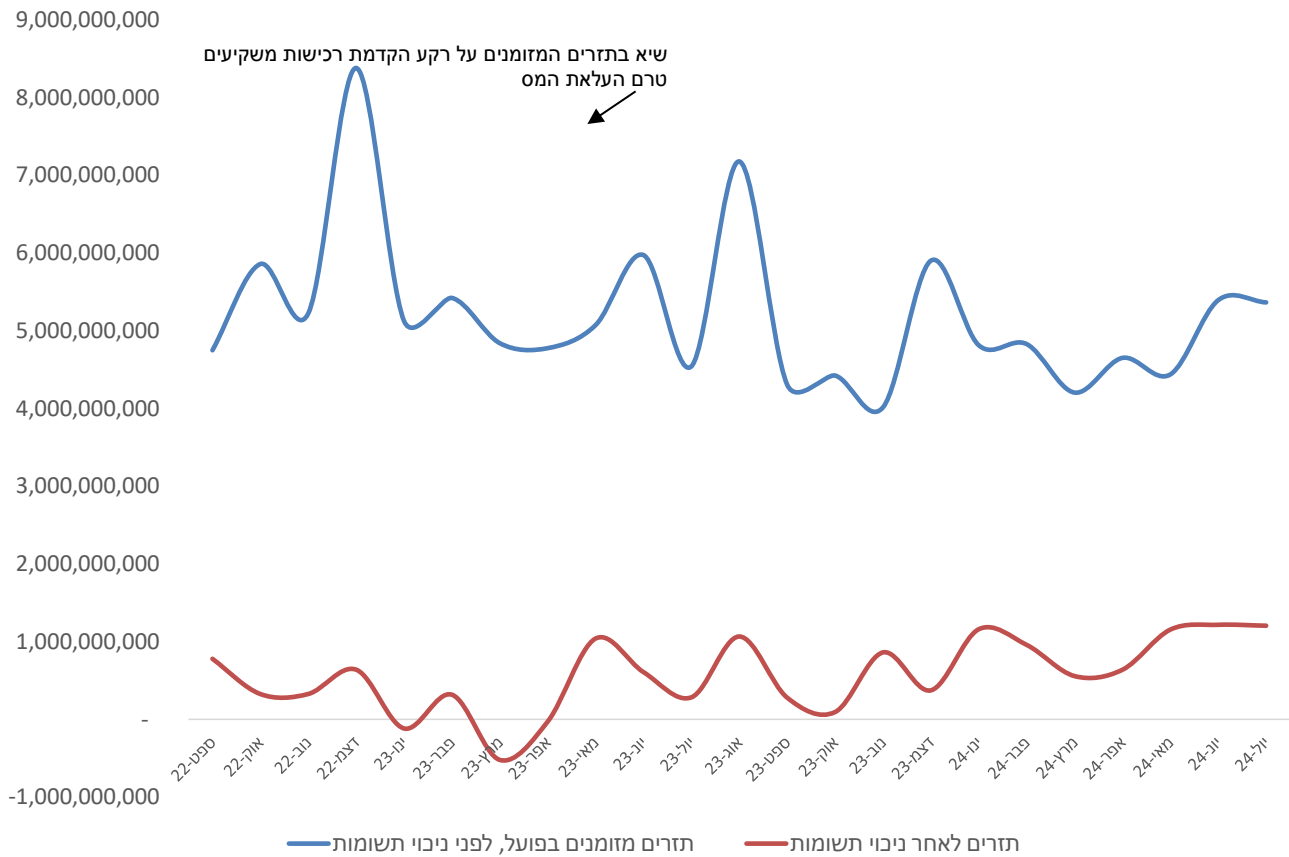


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי חרף הגידול המשמעותי בתזרים הפוטנציאלי בהשוואה ליולי אשתקד, בפועל, תזרים המזומנים לפני קיזוז תשומות עמד על 5.4 מיליארד גבוה ריאלית ב-14% בלבד בהשוואה ליולי אשתקד. יש לציין כי התזרים נטו (בניכוי תשומות) דווקא עלה בשיעור חד זאת על רקע רמה נמוכה יחסית של תשומות שקוזזו, סביר להניח בין היתר על רקע צמצום הפעילות בחלק מאתרי הבניה בשל המחסור בעובדים.

תרשים 8

תזרים מזומנים בפועל ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דוחות מע"מ של הקבלנים לרשות המסים. לפני קיזוז תשומות ולאחריהן



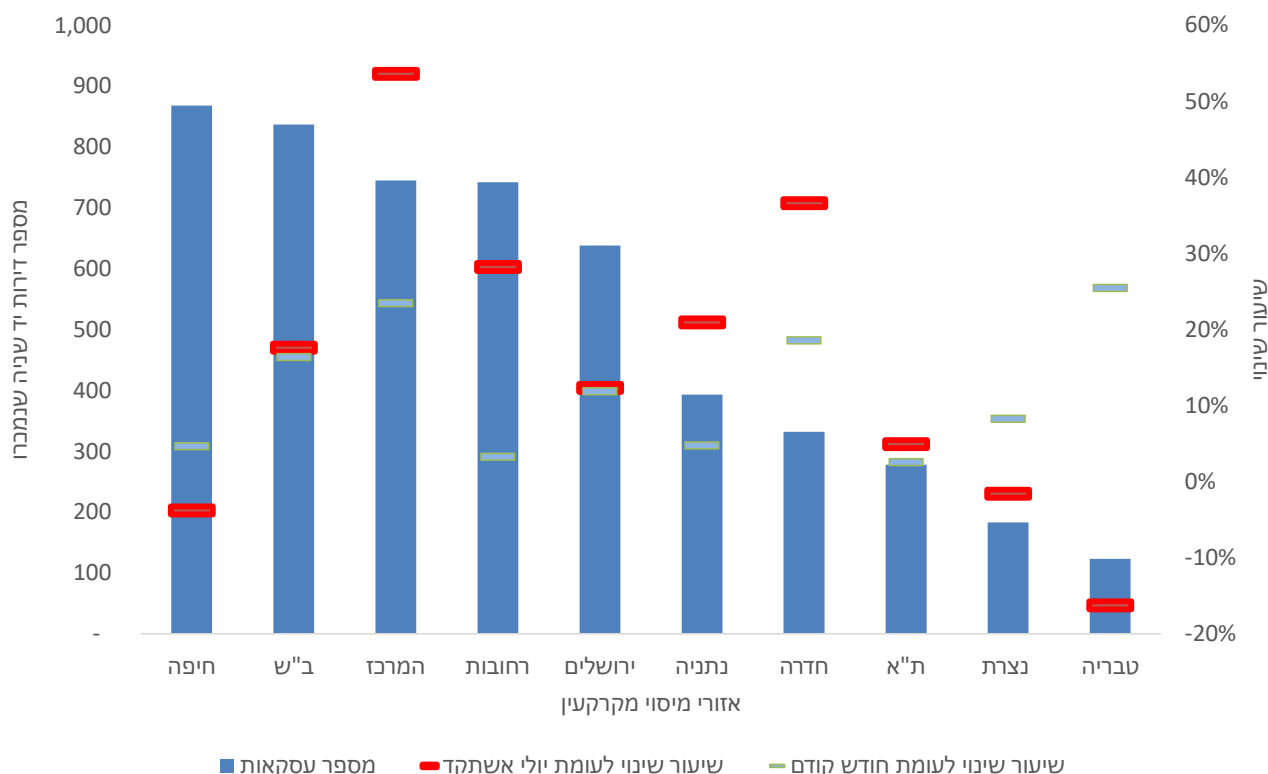
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך העסקאות **בדירות יד שניה** בחודש יולי עמד על 5,139 דירות, גידול של 17% בהשוואה ליולי אשתקד וגידול של 11% בהשוואה לחודש הקודם. עם זאת, כפי שצוין, עדיין מדובר באחת הרמות הנמוכות ביותר של עסקאות בפלח שוק זה בחודשי יולי מאז תחילת שנות האלפיים.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הגידול במספר עסקאות יד שניה בהשוואה ליולי אשתקד הקיף שבעה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין, כאשר בדומה לחודש הקודם בשלושת האזורים הצפוניים נרשמה ירידה במכירות אלו: באזורי חיפה (ירידה של 4%), טבריה (-16%) ונצרת (-2%).

מכירת דירות יד שניה יולי 2024 – מספר עסקאות ושיעור שינוי לפי אזורי מיסוי מקרקעין

תרשים 9



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות המשקיעים³ בחודש יולי הסתכמו ב-1,390 דירות, גידול של 36% בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה

ביולי אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול מתון של 5%. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על כ-16%, גבוה ב-0.6 נקודת אחוז בהשוואה ליולי אשתקד ונמוך בחצי נקודת אחוז בהשוואה לחודש הקודם.

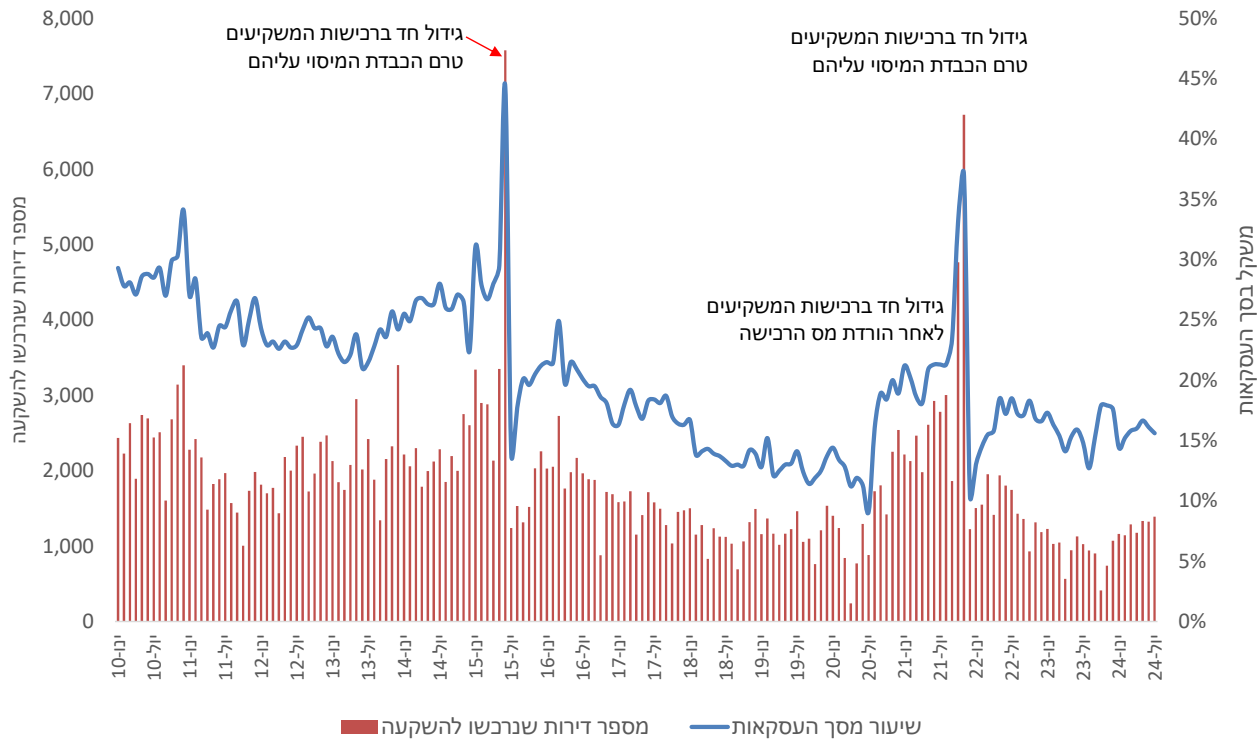
כ-48% מסך הדירות שנרכשו ע"י משקיעים בחודש יולי היו דירות חדשות, שיעור נמוך מעט (3 נקודות אחוז) בהשוואה לשיעור זה בחודש הקודם. בהשוואה לחודש המקביל אשתקד זהו גידול משמעותי של שמונה נקודות אחוז. סביר להניח כי גידול זה בשיעור הדירות החדשות שרוכשים המשקיעים נרשם בין היתר על רקע מבצעי המימון של הקבלנים. בפילוח גיאוגרפי בולט הגידול בשיעור הדירות החדשות בסך רכישות המשקיעים באזור ב"ש (גידול של 16 נ"א, לשיעור של 52%)

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

ובאזור חיפה (גידול של 14 נ"א, לשיעור של 41% מסך רכישות המשקיעים). יתכן והגידול הבולט במיוחד דווקא בשני אזורים אלו חל על רקע גידול בביקוש של השוכרים באזורים אלו לדירות עם ממ"ד.

סך דירות שנרכשו להשקעה ושיעור מסך העסקאות

תרשים 10



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח לפי אזורי מיסוי מקרקעין נמצא כי הגידול ברכישות המשקיעים בהשוואה ליולי אשתקד הקיף כמעט את כל האזורים, למעט אזור טבריה שרשם ירידה חדה של 20%, זאת בהמשך לשיעורי ירידה חדים גם בחודשים הקודמים. אזור ב"ש הוביל במספר הדירות שרכשו המשקיעים בחודש יולי, עם 230 דירות, כאשר צמוד אליו אזור ירושלים (227 דירות). שני אזורים אלו מובילים את רכישות המשקיעים גם בשבעת החודשים הראשונים של השנה, עם 1,305 דירות שרכשו המשקיעים באזור ב"ש ו-1,296 דירות שנרכשו באזור ירושלים. בהשוואה לשבעת החודשים הראשונים של 2023 באזור ב"ש זהו גידול של 17% ואילו באזור ירושלים זהו גידול חד של 78%. יש לציין כי בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2022 נרשמה ירידה של 22% ברכישות המשקיעים באזור ב"ש בשבעת החודשים הראשונים של '24, בעוד אזור ירושלים הינו היחיד שרשם גידול ברכישות אלו (של 17%) בהשוואה זו. על רקע נתון זה נציין כי הרמה הגבוהה יחסית של רכישות

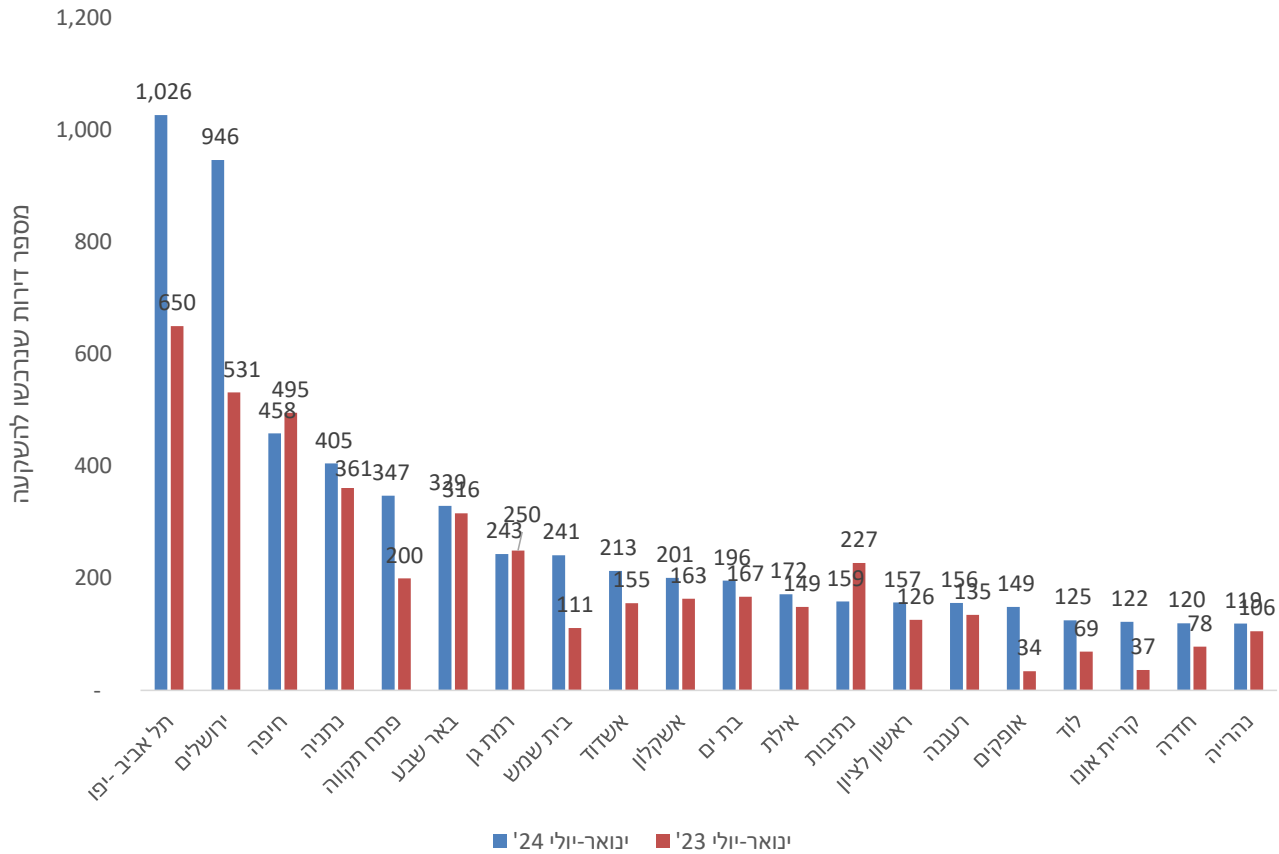
המשקיעים באזור ירושלים מוסברת רק בחלקה בגידול המשמעותי ברכישות תושבי החוץ (מסבירים שליש מהגידול בהשוואה ל-23'. בהשוואה לינואר-יולי '22 נרשמה ירידה ברכישות תושבי החוץ באזור).

בפילוח רכישות המשקיעים בשבעת החודשים הראשונים של השנה לפי **ערים** נמצא כי ת"א מובילה רכישות אלו עם 1,026 דירות שנרכשו להשקעה בעיר, גידול של 58% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. אחריה מדורגות ירושלים (946 דירות) וחיפה (458 דירות). שלושת הערים האלו הובילו את רכישות המשקיעים גם בינואר-יולי אשתקד, אולם חיפה היא העיר היחידה מביניהן שרשמה ירידה ברכישות אלו, בשיעור של 7%. ראה תרשים 11. ממצאים בולטים נוספים העולים מניתוח זה:

- בבית שמש נרכשו בחודשים ינואר-יולי השנה 241 דירות להשקעה, גידול חד של 117% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בכך זינקה עיר זו מהמקום ה-16 ברכישות המשקיעים אשתקד למקום השמיני.
- אף כי כפי שצוין אזור ב"ש מוביל ברכישות המשקיעים, העיר ב"ש עצמה מדורגת במקום השישי (ירידה של מקום אחד לעומת אשתקד), עם 329 דירות שנרכשו מתחילת השנה, גידול מתון של 4% בלבד (לעומת גידול של 26% ברמה הארצית ברכישות המשקיעים וגידול של 17% באזור ב"ש. הערים שפיצו על גידול מתון זה ברכישות המשקיעים בדרום היו אופקים, עם 149 דירות, גידול חריג של 330% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ואשקלון, עם 163 דירות שנרכשו המשקיעים מתחילת השנה, גידול של 23% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- מבין הערים במחוז הצפון רק עיר אחת, נהרייה, נכללת בין עשרים הערים המובילות ברכישות המשקיעים (סוגרת רשימה זו, במקום ה-20), עם 106 דירות שנרכשו להשקעה בינואר-יולי השנה, גידול מתון יחסית של 13% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בטבריה, שדורגה במקום ה-15 אשתקד ברכישות אלו, נרכשו רק 113 דירות השנה, ירידה של 7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. ירידות חדות הרבה יותר נרשמו בצפת (26 דירות, ירידה של 60% לעומת אשתקד) וקריית שמונה, בה נרכשו רק 7 דירות להשקעה מתחילת השנה, ירידה של 75% לעומת אשתקד.

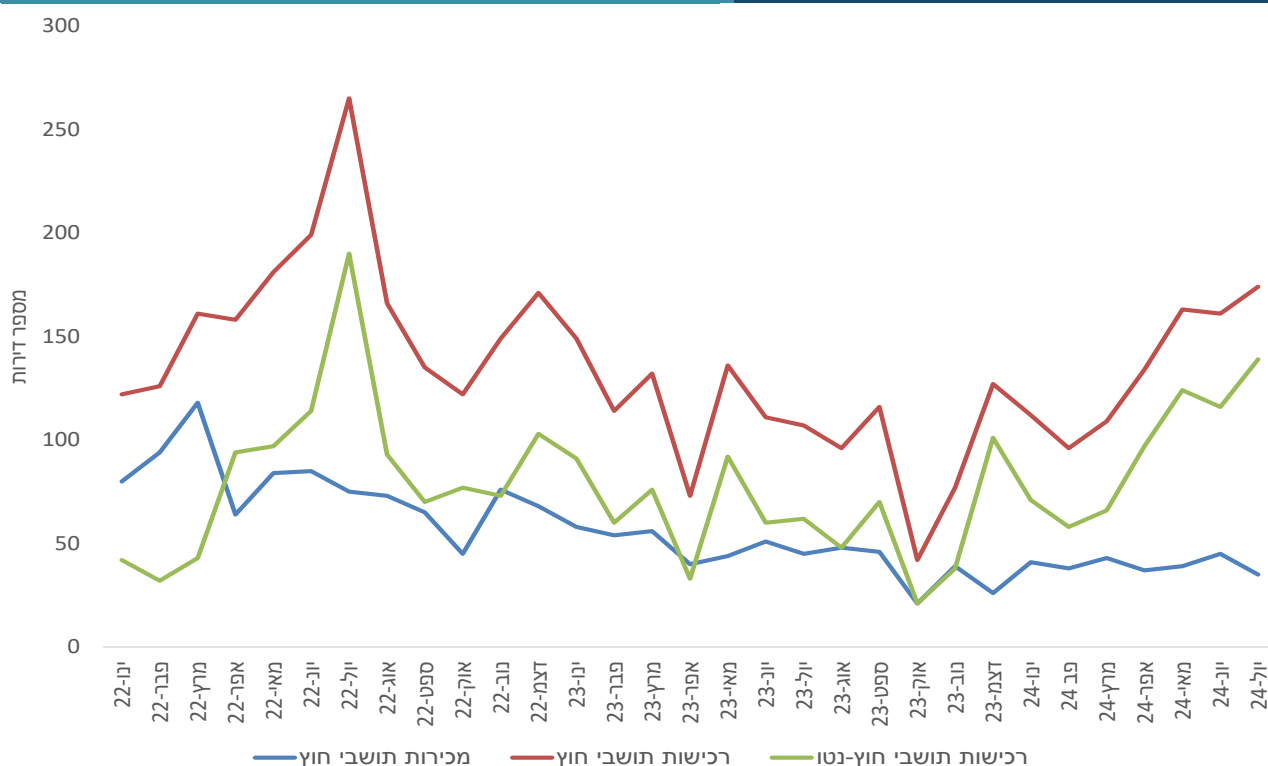
תרשים 11

עשרים הערים המובילות ברכישות המשקיעים
בינואר-יולי '24, בהשוואה לתקופה מקבילה
אשתקד



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) עמד בחודש יולי על 174 דירות, גידול של 62% בהשוואה ליולי אשתקד, אולם כמותית מדובר בתוספת רכישות של פחות משבעים דירות ברמה הארצית. בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של 8%. במקביל, מכרו תושבי החוץ 35 דירות בחודש יולי, לעומת 45 דירות ביולי אשתקד. נטו הסתכמו רכישות תושבי החוץ בישראל בחודש יולי ב-139 דירות, לעומת 62 דירות ביולי אשתקד. אזור ירושלים ריכז יותר ממחצית (55%) רכישות תושבי החוץ. אזור נתניה ריכז 16% מרכשות סגמנט זה (27 דירות, מרביתן בעיר נתניה עצמה) ואזור המרכז ריכז 8% (14 דירות, מרביתן בקריית אונן) מרכישות אלו. באזור ת"א רכשו תושבי החוץ 12 דירות בלבד. סך שווי רכישות תושבי החוץ בשבעת החודשים הראשונים של '24 עמד על 4.1 מיליארד ש"ח, גבוה ב-31% (נומינלית) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. שיעור גידול זה הינו כמעט כפול מהגידול הכמותי ברכישות אלו, זאת בין היתר על רקע מספר עסקאות בשווי גבוה במיוחד.



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

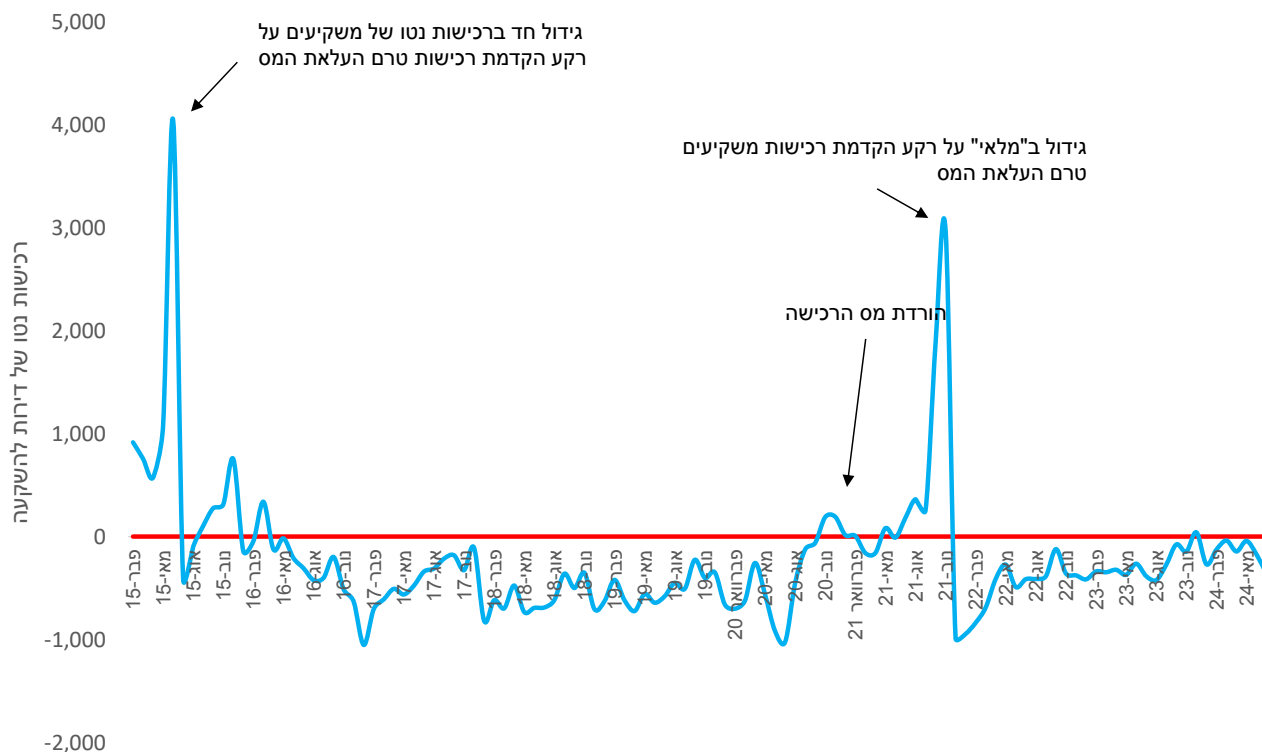
על רקע נתוני רכישות תושבי החוץ נציין כי ברכישות אלו כמובן אינם נכללים עולים חדשים (אלו מוגדרים כתושבי ישראל). אולם, מאחר ועולים חדשים נהנים מהטבות במס רכישה, אזי כל עוד הם מנצלים אותן ניתן לזהות רכישות אלו. בהקשר זה נציין כי מאחר ודירות בשווי של עד כ-2 מלש"ח הנרכשות כ"דירה יחידה" אינן חייבות כלל במס רכישה (גם אם לא מדובר בעולה חדש) ומאחר ועולה חדש יכול לנצל רק פעם אחת את הטבת מס רכישה (למשך 7 שנים מיום עלייתו ארצה), אזי ככל שעולים שרוכשים דירות בשווי נמוך מ-2 מלשח נוטים לא ל"בזבז" את הטבת המס הניתנת להם, לא נוכל לזהות את אותן רכישות כדירות שרכשו עולים חדשים. כאשר מתמקדים בדירות שרכשו עולים תוך ניצול הטבת המס (יצוין כי חלקן בשווי מתחת ל-2 מלש"ח) נמצא כי על פי הנתונים העדכניים ליולי 24, נרכשו 102 דירות כאלו מתחילת השנה. זאת לעומת 84 דירות שנרכשו בתקופה המקבילה אשתקד. דהיינו תוספת רכישות של פחות מעשרים דירות (אמנם שיעור גידול של 21%, אולם כאשר מדובר במספרים מוחלטים מאד נמוכים לא בהכרח הם משקפים את הגידול בסך הרכישות של העולים, ככל שרבים מהם רוכשים דירות ללא ניצול הטבת המס).

מכירות המשקיעים⁴ בחודש יולי הסתכמו ב-1,752 דירות, גידול של 24% בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה

ביולי אשתקד (באותו חודש נרשמה ירידה של 34% במכירות אלו בהשוואה ליולי '22). בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול מתון של 9% במכירות אלו. בכך נגרעו מ"מלאי" הדירות בידי משקיעים כ-360 דירות בחודש יולי. סה"כ, מאז אוקטובר 2021, חודש לפני העלאת מס הרכישה על משקיעים, ועד יולי השנה נגרעו ממלאי זה כשמונה אלף דירות (בהתעלם מכניסה למלאי של דירות שהתקבלו בירושה ו/או בניה עצמית⁵).

משקיעים, רכישות נטו (רכישות בניכוי מכירות משקיעים)
ינואר 2015 – יולי 2024

תרשים 13



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

⁴ 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.

⁵ מאחר ואין בידינו נתונים לגבי היקפי עסקאות אלו.

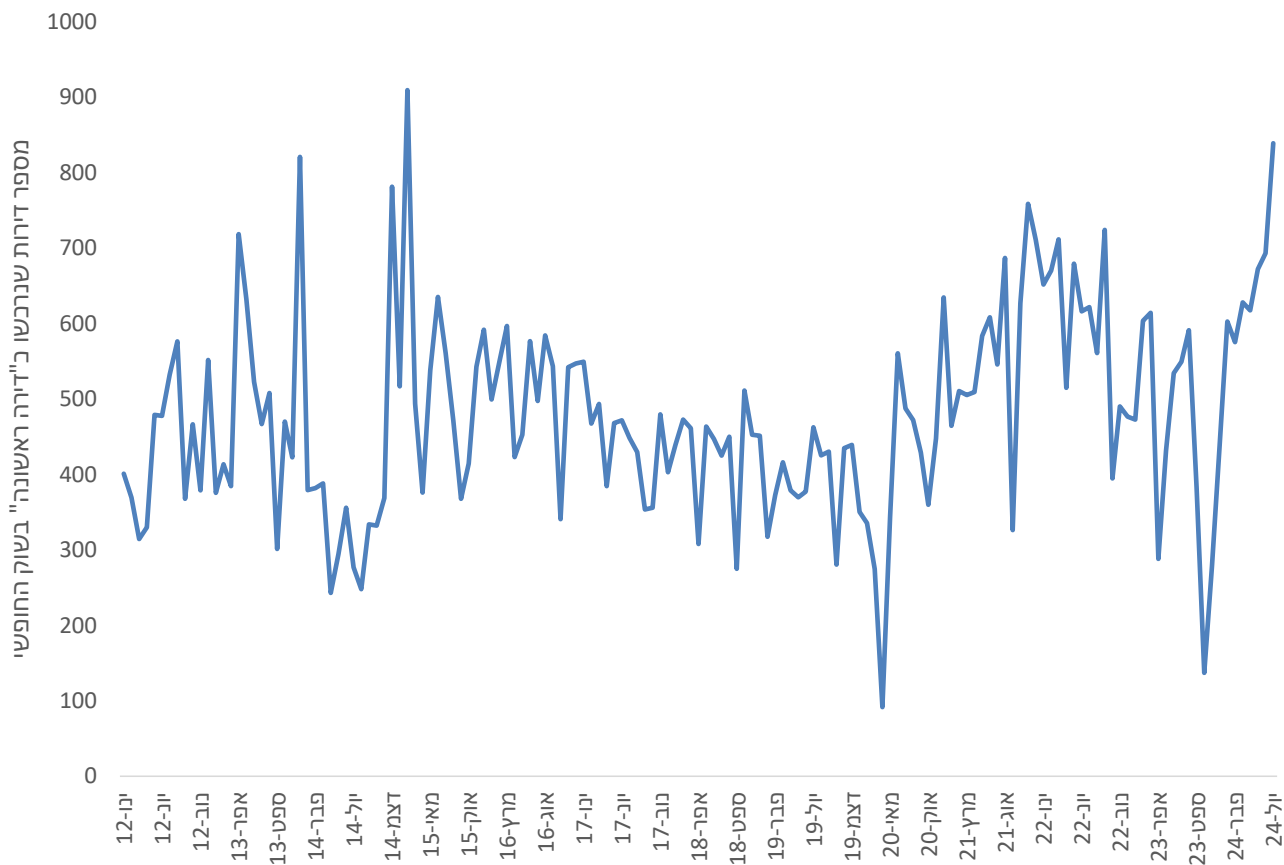
רכישות דירה ראשונה

ברכישות סגמנט זה מאז מרץ '22, ערב תחילת העלאות הריבית ע"י בנק ישראל. בהשוואה ליולי אשתקד זהו גידול של 32% ובהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של 9%.

בניכוי רכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי ב-4,332 דירות, גידול של 35% בהשוואה ליולי אשתקד וגידול של 6% בהשוואה לחודש הקודם. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הגידול ברכישות סגמנט זה הקיף את כל האזורים, כאשר בולט במיוחד אזור ב"ש. כך, סך הדירות שרכשו בשוק החופשי באזור זה מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה עמד על 839 דירות, הרמה הגבוהה ביותר של רכישות סגמנט זה מאז פברואר 2015, חודש בו נרשמה רמה חריגה במיוחד של רכישות סגמנט זה (915 דירות), במידה רבה על רקע מבצעי שיווק ב"כרמי גת". ראה תרשים 14 (כפי שצוין לעיל, ברמה הארצית רכישות סגמנט זה בחודש יולי השנה הינן הגבוהות ביותר מאז מרץ '22).

אזור ב"ש – רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי ינואר 2012 – יולי 2024

תרשים 14

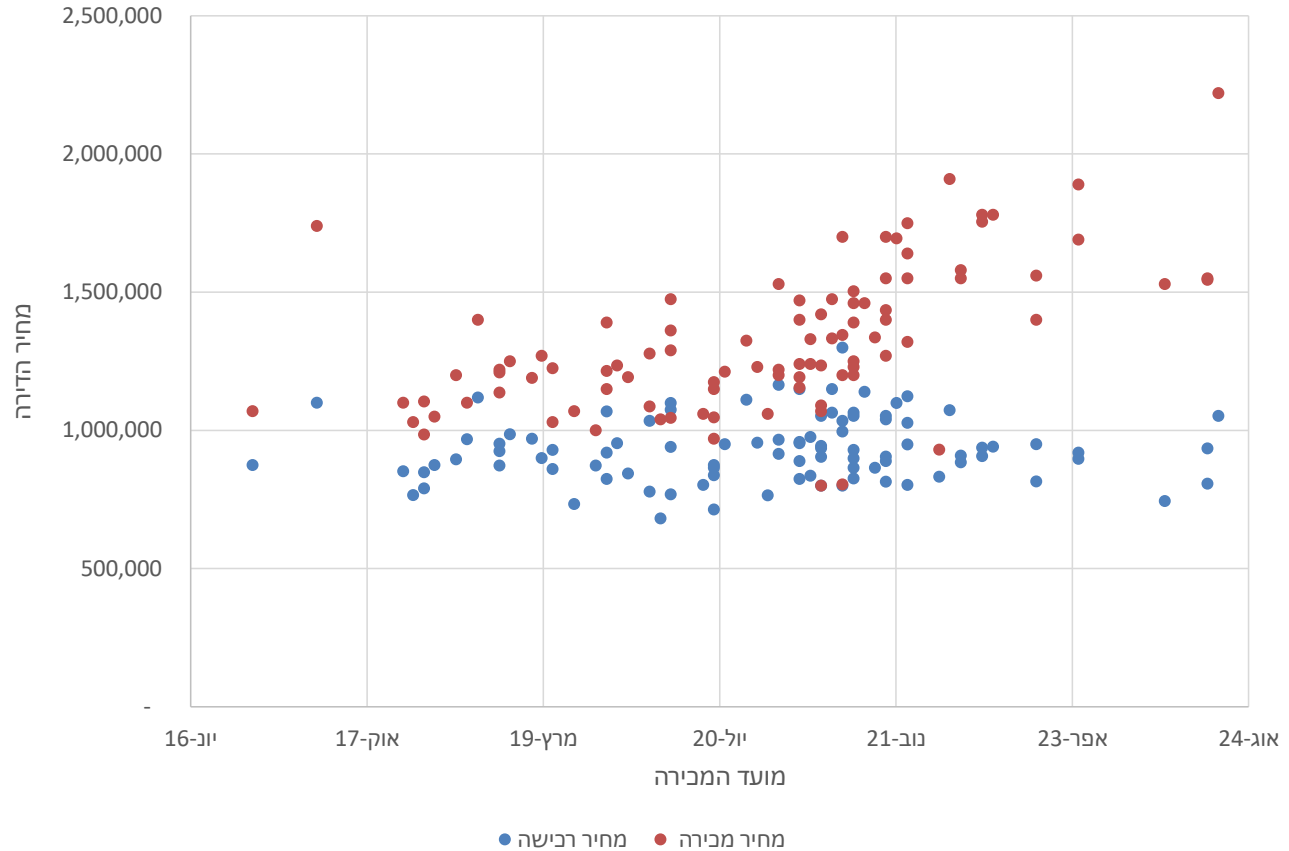


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

על רקע רמת הרכישות הגבוהה של "דירה ראשונה" באזור ב"ש בחודש יולי, בהמשך לגידול חד ברכישות אלו בחודשים הקודמים, ערכנו ניתוח של מאפיינים סוציו-דמוגרפים של הרוכשים אלו, בפרט מי שרכשו דירה חדשה, זאת בדומה לניתוחים דומים שערכנו בחודשים הקודמים. הממצאים העולים מניתוח זה מצביעים על רמות שכר נמוכות יחסית של משקי בית אלו. כך למשל, השכר הממוצע למשק בית (ברוטו לחודש) עמד על 17.6 אלף ₪ והשכר החציוני עמד על 14.9 אלף ₪, בדומה לממצאים שעלו בחודשים הקודמים. נציין כי המחיר הממוצע של הדירות שרכשו עמד על 1.67 מלש"ח והמחיר החציוני על 1.57 מלש"ח. ממצאים אלו מרמזים על רמת מינוף גבוהה, כאשר סביר להניח שמבצעי המימון של הקבלנים, לפיהם חלק הארי של שווי הרכישה ישולם בעת מסירת הדירה, יש בהם כדי לתמרץ רכישות אלו. נציין עוד כי כ-45% מרוכשים אלו כלל לא מתגוררים במחוז הדרום, ממצא שיש בו כדי לרמז כי כוונת הרוכשים להשכיר את הדירה או למכור אותה לאחר האכלוס (או אפילו לפניו). ביסוס להערכה זו ניתן למצוא בין היתר על סמך ניתוח שערכנו בעת רכישות סגמנט זה בפברואר 2015, תוך בחינת שיעור הדירות שכבר נמכרו מאז. כך, בניתוח זה נמצא כי קרוב למחצית מהדירות החדשות שנרכשו "על הנייר" בפברואר 2015, קרוב למחציתם (48%) כבר נמכרו, מרביתם עד סוף 2021. נציין כי אכלוס הדירות החל רק ב-2018. דהיינו, שלוש שנים לאחר אכלוס הדירות כבר נמכרו קרוב למחצית מהם. בתרשים 15 מוצגים מחירי הרכישה של הדירות בפברואר 2015 ומחיר המכירה, לפי מועד המכירה. ניתוח מחיר הרכישה הממוצע ומחיר המכירה הממוצע מלמד על עליה נומינלית של 42% במצטבר (מבלי להביא בחשבון עלויות עסקה ו/או השבחה).

תרשים 15

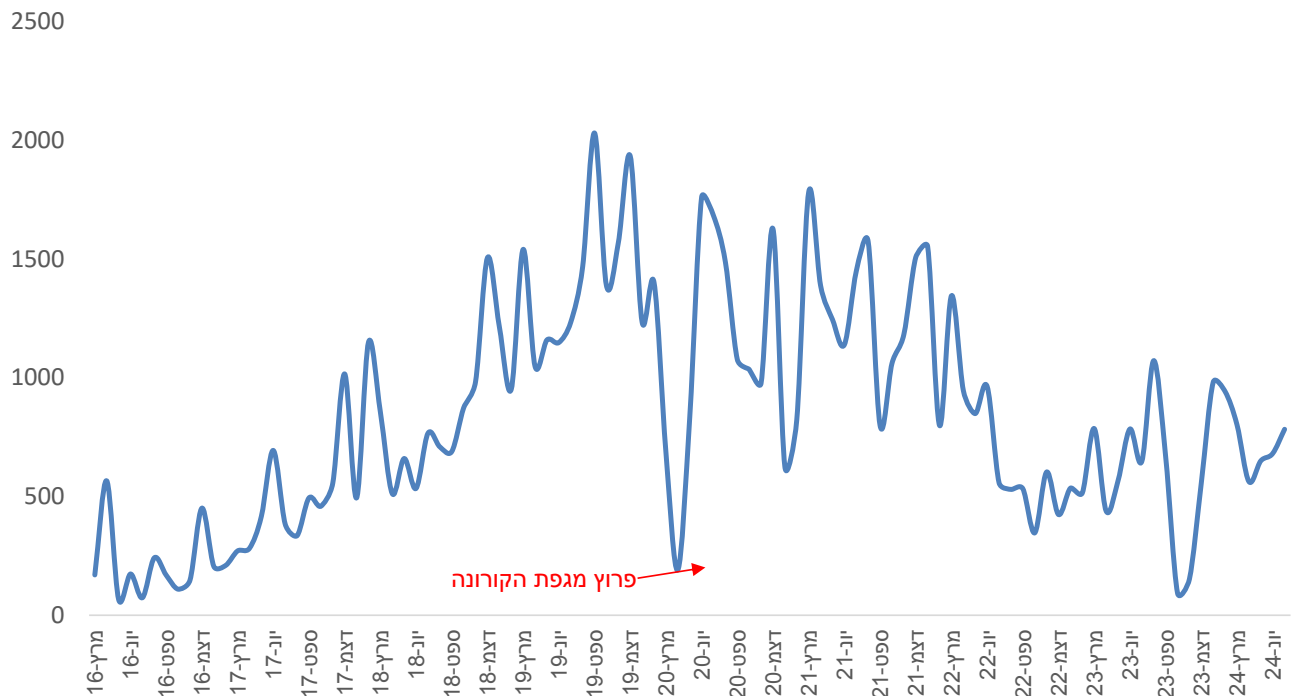
מעקב אחר מכירות באזור ב"ש (בעיקר ב"כרמי גת") של מי שרכשו את דירה חדשה, "על הנייר", כדירתם הראשונה בפברואר 2015 – מחיר רכישה ומחיר מכירה לפי מועד מכירת הדירה



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך הרכישות בסבסוד ממשלתי ("מחיר למשתכן" ו"מחיר מופחת") בחודש יולי עמד על 783

דירות, גידול של 21% בהשוואה ליולי אשתקד וגידול של 15% בהשוואה לחודש הקודם. קרוב לשליש מהרכישות התרכזו באזור ב"ש, חמישית באזור חיפה ו-16% באזור ירושלים. לראשונה התבצעו רכישות בסבסוד ממשלתי באזור ת"א (ביפו), זאת עוד במסגרת "מחיר למשתכן" במכרז שיצא ב-2018. בחודש יולי נקלטו 40 עסקאות כאלו (המשיכו להיקלט בחודש אוגוסט). מניתוח רמות השכר של הרוכשים עד עתה עולה כי מדובר במשקי בית מבוססים, כאשר השכר הממוצע למשק בית עמד על 35 אלף ₪, ברוטו לחודש, והשכר החציוני עמד על 29 אלף. המחיר הממוצע של הדירות שרכשו עמד על 2.2 מלש"ח.



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות **"משפרי הדיור"**⁶ בחודש יולי הסתכמו ב-2,404 דירות, גידול של 19% בהשוואה לרמה הנמוכה

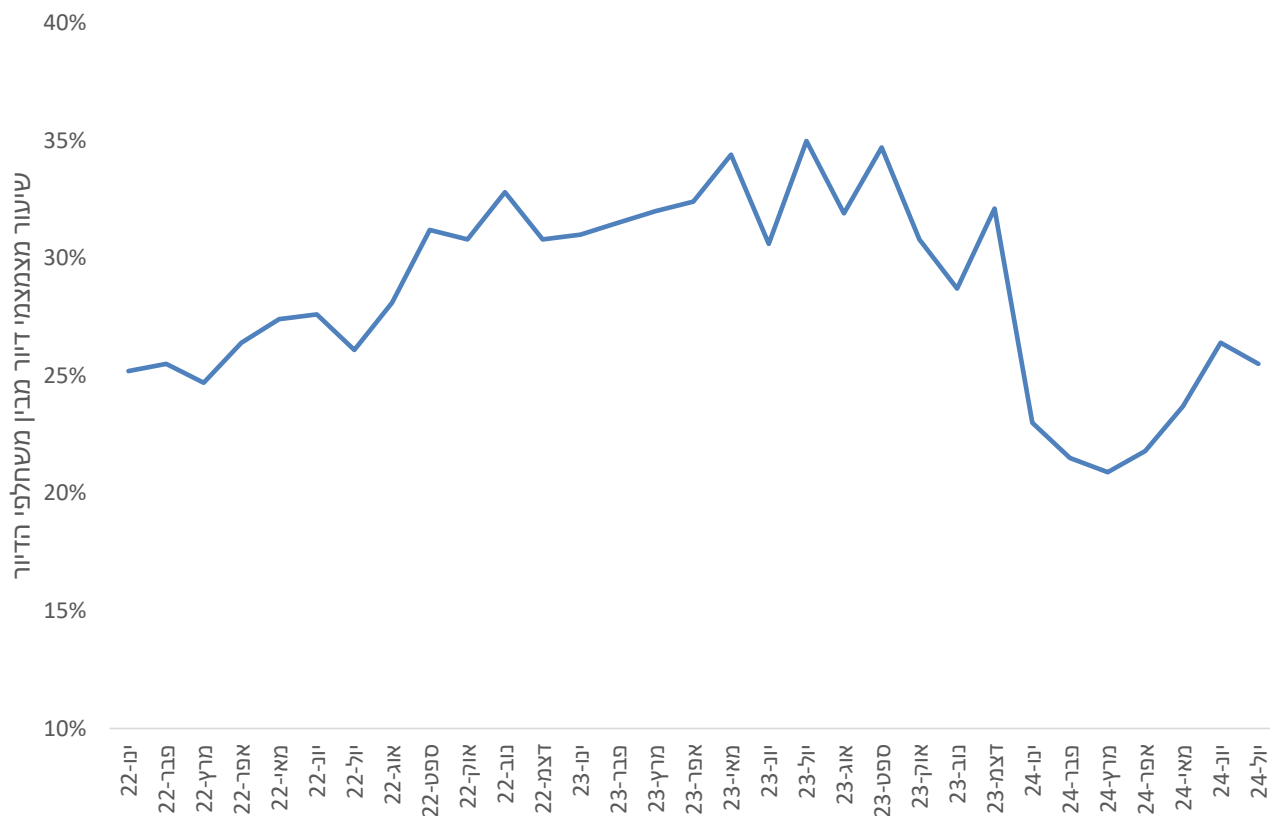
שנרשמה ביולי אשתקד וגידול של 9% בהשוואה לחודש הקודם.

בניתוח רכישות משחלפי הדיור בחודש יולי בין מי ששיפרו דיור (רכשו דירה יקרה יותר מזו שמכרו) לבין "מצמצמי" הדיור נמצא כי בחודש יולי עמד שיעור "מצמצמי" הדיור על 26%, נמוך במעט בהשוואה לחודש הקודם ונמוך בעשר נקודות אחוז בהשוואה ליולי אשתקד. נזכיר כי קודם לכן, מאז אפריל '22 ועד ערב פרוץ המלחמה החל שיעור זה לעלות לאחר שבנק ישראל החל להעלות את הריבית במשק, משיעור של רבע מהרוכשים טרם העלאת הריבית, עד לשיעור של שליש. עם פרוץ המלחמה ועד למרץ השנה נרשמה ירידה בשיעור מצמצמי הדיור, יתכן בין היתר על רקע העדפה גוברת לדירות עם מ"ד. בחודשים אפריל-יוני נרשמה עליה מחודשת בשיעור זה, וכאמור ירידה מתונה בחודש יולי.

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").

שיעור "מצמצמי דיור" מבין משחלפי דיור
 יולי 24 - ינואר 2022

תרשים 17



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ



משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף הכלכלן הראשי

