

משרד האוצר  
Ministry of Finance



אגף  
הכלכלנית הראשית



# סקירת ענף הנדל"ן למגורים אוקטובר 2022

---

דצמבר 2022

---

אגף הכלכלנית הראשית  
צוות מחקר - נדל"ן  
משרד האוצר



# עיקרים

- בחודש אוקטובר נרשמה הרמה הנמוכה ביותר במספר העסקאות מאז אפריל 2020 אשר עמד בצל פרוץ מגפת הקורונה. סך הדירות שנרכשו באוקטובר עמד על 5.1 אלף דירות בלבד, ירידה בשיעור חריג של 65% בהשוואה לאוקטובר אשתקד וירידה של 36% בהשוואה לחודש הקודם. הירידה בשיעור חריג בהשוואה לאוקטובר אשתקד מוסברת בחלקה בהקדמת רכישות משקיעים באוקטובר אשתקד, טרם העלאת מס הרכישה. אולם עדיין רמת העסקאות באוקטובר האחרון הינה בין הנמוכות ביותר שנרשמו בחודשי אוקטובר בעשרים השנים האחרונות. בפלח השוק של דירות יד שניה נרשמה הרמה הנמוכה ביותר של עסקאות בהשוואה לחודשי אוקטובר בעשרים השנים האחרונות לפחות.
- בניכוי הרכישות במסגרת "מחיר למשתכן" עמד מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש אוקטובר על 4.7 אלף דירות בלבד, ירידה בשיעורים דומים לאלו שנרשמו בסך העסקאות, הן בהשוואה לאוקטובר אשתקד והן בהשוואה לחודש הקודם.
- רכישות המשקיעים בחודש אוקטובר הסתכמו ב-929 דירות בלבד, ירידה חדה בשיעור של 80% בהשוואה לאוקטובר אשתקד וירידה של 32% בהשוואה לחודש הקודם. בכך נמשכות הירידות החדות ברכישות המשקיעים מאז עליית מס הרכישה בנובמבר אשתקד, כאשר במקביל החל תהליך העלאת הריבית ע"י בנק ישראל באפריל השנה. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 18%, נמוך בחמש-עשרה נקודות אחוז לעומת אוקטובר אשתקד.
- מכירות המשקיעים בחודש אוקטובר עמדו על 1.1 אלף דירות, ירידה חדה של 63% בהשוואה לאוקטובר אשתקד, בדומה לשיעור הירידה שנרשם בסך מכירת דירות יד שניה. בהשוואה לחודש הקודם עמד שיעור הירידה על 39%. "מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת בחודש אוקטובר, כאשר במהלכו נגרעו ממלאי זה 144 דירות, בהמשך לירידות במלאי זה מאז חודש דצמבר האחרון.
- מכירות הקבלנים בחודש אוקטובר הסתכמו ב-1.9 אלף דירות בלבד, ירידה של 66% בהשוואה לאוקטובר אשתקד וירידה של 35% בהשוואה לחודש הקודם. זוהי גם הרמה הנמוכה ביותר במכירות הקבלנים מאז אפריל 2020 אשר עמד בצל פרוץ מגפת הקורונה. במקביל נרשמה ירידה חדה בתזרים המזומנים של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, אשר הסתכם ב-4.4 מיליארד ₪.
- ניתוח רמות השכר של רוכשי דירות חדשות באזור המרכז (בשוק החופשי), האזור היחידי שרשם גידול ברכישות לעומת חודש ספטמבר (ועדיין ירידה חדה לעומת אוקטובר אשתקד), מצביע על רמות שכר גבוהות

יותר של המשקיעים ומשפרי הדיור בהשוואה לרכישות סגמנטים אלו באוקטובר אשתקד, עם זאת מרמזים הממצאים על רמות מינוף גבוהות יותר. גידול נרשם בשיעור המועסקים מענף ההיי-טק ברכישות אלו.

■ רכישות דירה ראשונה בחודש אוקטובר הסתכמו ב-2.5 אלף דירות (כולל "מחיר למשתכן"), ירידה של 50% בהשוואה לאוקטובר אשתקד וירידה של 37% לעומת החודש הקודם. בפילוח רכישות אלו בשוק החופשי לפי ערים בולטות חיפה וקריית גת בצמרת רכישות אלו. ממצאים אלו עשויים לרמז כי לפחות חלק מרוכשים אלו מייעדים את הדירה להשכרה.

■ נתונים ראשוניים לחודש נובמבר מצביעים על המשך הירידה החדה בעסקאות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (ורמה נמוכה יחסית בכלל בהשוואה לחודשי נובמבר בשנים קודמות).

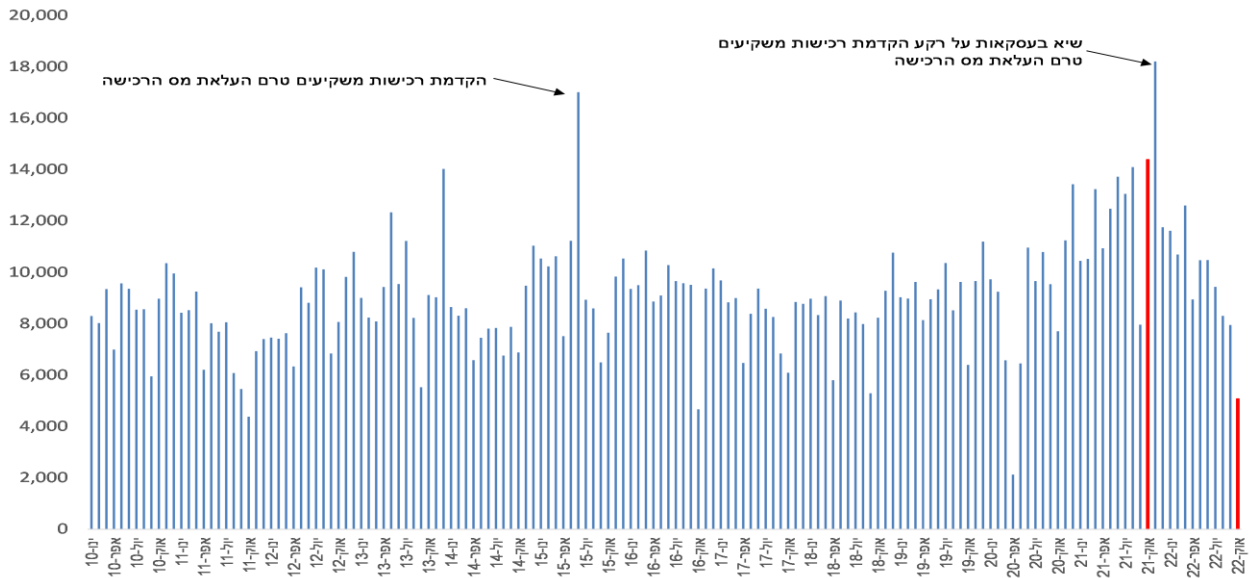
## סקירת ענף הנדל"ן למגורים חודש אוקטובר

בחודש אוקטובר נרשמה הרמה הנמוכה ביותר במספר העסקאות מאז אפריל 2020 אשר עמד בצל פרוץ מגפת הקורונה. סך הדירות שנרכשו עמד על 5.1 אלף דירות בלבד, ירידה בשיעור חריג של 65% בהשוואה לאוקטובר אשתקד וירידה של 36% בהשוואה לחודש הקודם. אמנם, הירידה החדה בהשוואה לאוקטובר אשתקד מוסברת בחלקה ברמה גבוהה של עסקאות באוקטובר אשתקד, זאת על רקע הקדמת רכישות של משקיעים טרם העלאת מס הרכישה (העלאת המס נכנסה לתוקף בסוף נובמבר 2021), כמו גם בשל העובדה שכל חגי תשרי חלו אשתקד במהלך ספטמבר. עם זאת, גם כאשר בוחנים את רמת העסקאות באוקטובר השנה בהשוואה לאלו שקדמו לו בעשרים השנים האחרונות נמצא כי מדובר באחת הרמות הנמוכות ביותר בהשוואה זו. נקדים ונציין כי בעסקאות יד שניה נרשמה הרמה הנמוכה ביותר בפלח שוק זה בהשוואה לחודשי אוקטובר בעשרים השנים האחרונות.

בניכוי העסקאות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש אוקטובר ב-4.7 אלף, גם כן ירידה של 65% בהשוואה לאוקטובר אשתקד וירידה של 36% בהשוואה לחודש הקודם.

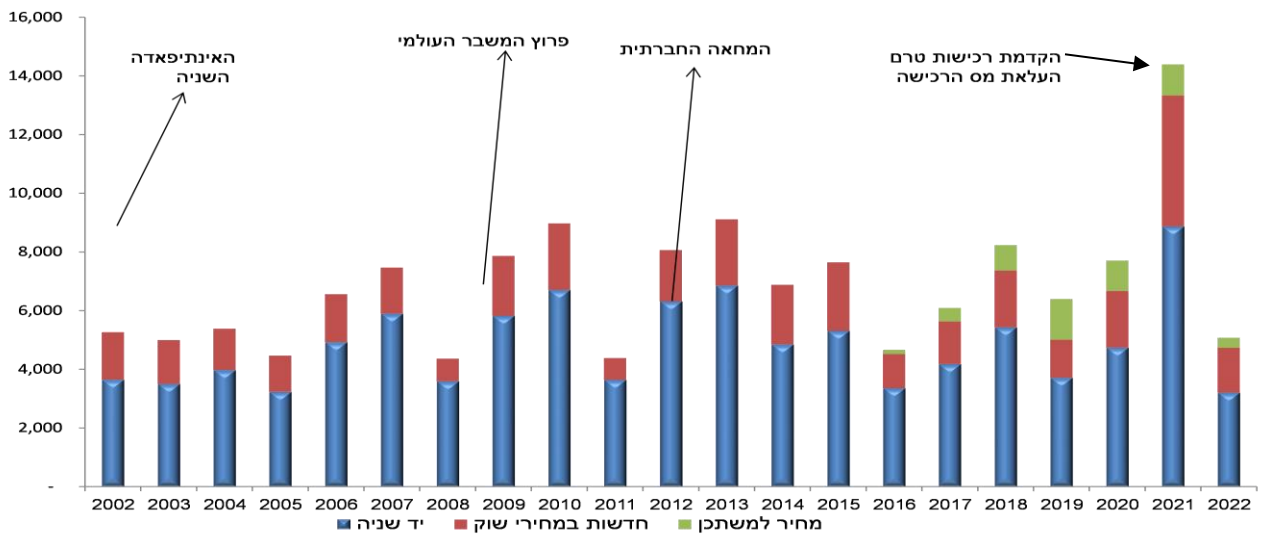
## סה"כ עסקאות יד שניה וחדשות (כולל "מחיר למשתכן")

## תרשים 1

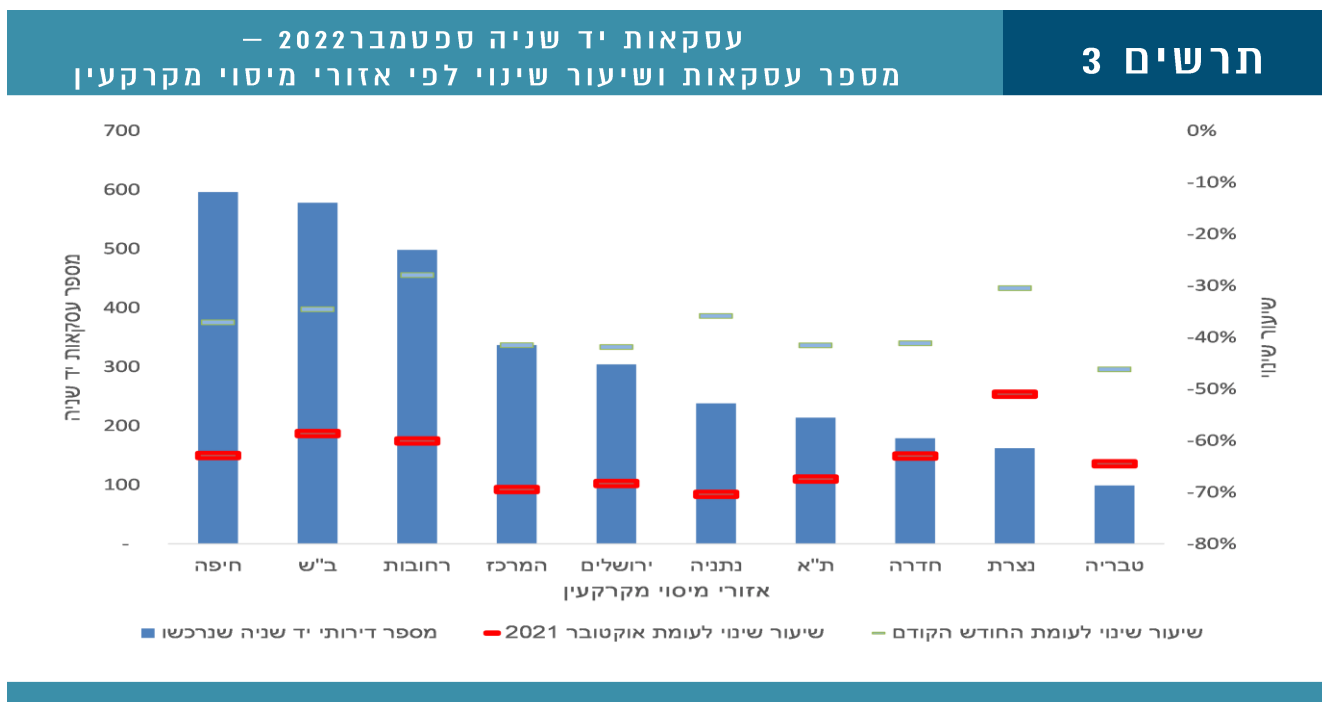


## מספר העסקאות בחודשי אוקטובר 2002-2022

## תרשים 2



סך העסקאות בדירות יד שניה בחודש אוקטובר עמד על 3.2 אלף, ירידה של 64% בהשוואה לאוקטובר אשתקד וירידה של 37% בהשוואה לחודש הקודם. כפי שצויין, רמת עסקאות זו בפלח השוק של דירות יד שניה הינה הנמוכה ביותר שנרשמה בחודשי אוקטובר בעשרים השנים האחרונות לפחות. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה הקיפה באופן דומה את כל האזורים, כאשר בתשעה מתוך עשרת האזורים נע שיעור הירידה בין 60%-70%. ראו תרשים 3.



**מכירות הקבלנים<sup>1</sup>** בחודש אוקטובר הסתכמו ב-1.9 אלף דירות בלבד, ירידה של 66% בהשוואה לאוקטובר אשתקד וירידה של 35% בהשוואה לחודש הקודם. זוהי גם הרמה הנמוכה ביותר במכירות הקבלנים מאז אפריל 2020 אשר עמד בצל פרוץ מגפת הקורונה. בניכוי המכירות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי באוקטובר ב-1.5 אלף דירות, גם כן ירידה של 66% בהשוואה לאוקטובר אשתקד וירידה של 35% בהשוואה לחודש הקודם.

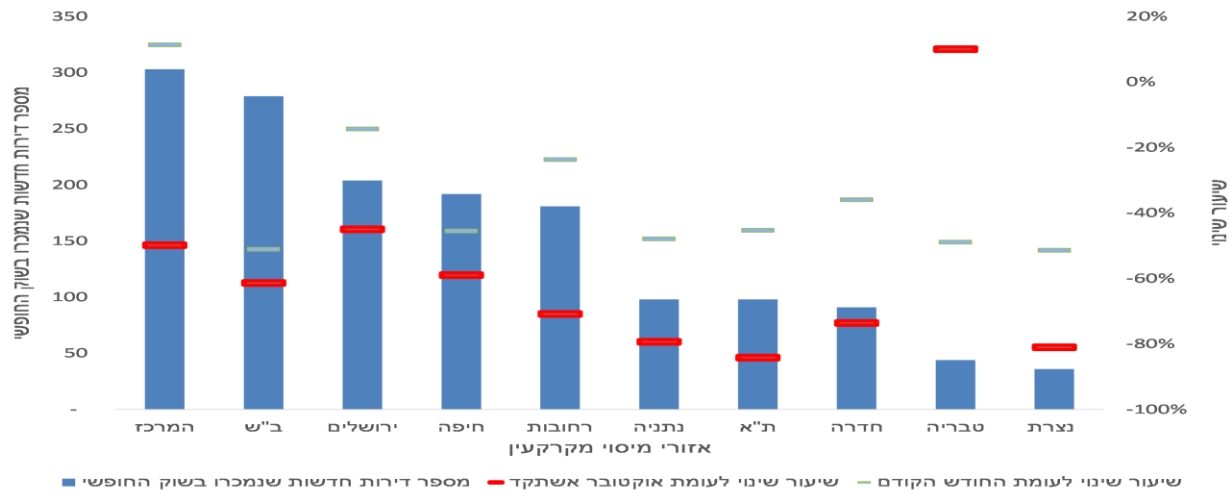
<sup>1</sup> נדגיש כי נתוני מכירות הקבלנים בפרט, וסך העסקאות (כולל יד שניה), כפי שמפורסמים על ידנו, תוך פילוח לסגמנטים השונים (משקיעים, דירה ראשונה c על דיווחי העסקאות לרשות המסים (אגף מיסוי מקרקעין). לאחרונה החלה גם הלמ"ס לפרסם את נתוני מכירות הקבלנים על בסיס דיווחי העסקאות לרשות המסים (לעומת סקר עליו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



בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה במכירות הקבלנים בשוק החופשי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד הקיפה את כל האזורים, למעט אזור טבריה שרשם גידול של 10% (גידול זה התרכז בעיקר בצפת). ביתר האזורים נעו שיעורי הירידה בין אזור ירושלים שרשם ירידה של 45% בהשוואה לאוקטובר אשתקד לאזור ת"א שרשם ירידה של 84%. כך הגיעו מכירות הקבלנים באזור ת"א בחודש אוקטובר ל-98 דירות בלבד.

## תרשימים

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



כפי שניתן לראות מתרשימים 5, אזור המרכז הינו האזור היחיד בו נרשם גידול במכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש אוקטובר בהשוואה לחודש הקודם. כך, סך הדירות שמכרו הקבלנים בשוק החופשי באזור זה עמד על 303 דירות, גידול של 11% בהשוואה לספטמבר (אם כי עדיין ירידה חדה של 50% בהשוואה לאוקטובר אשתקד). גידול זה מוסבר במידה רבה במכירות במסגרת "פריסייל" בפרויקטים של התחדשות עירונית במספר ערים באזור. יש לציין כי רמות המחירים של הדירות החדשות שנמכרו באזור זה באוקטובר השנה הינן גבוהות משמעותית בהשוואה לאוקטובר אשתקד, כאשר הסבר חלקי לכך נעוץ בזינוק בשכיחות היחסית של גבעתיים במכירות אלו, כאשר זוהי אחת הערים היקרות ביותר באזור מיסוי מקרקעין מרכז. כך, בעוד שבאוקטובר אשתקד ריכזה גבעתיים רק 5% ממכירות הקבלנים בשוק החופשי באזור המרכז, הגיע שיעור זה ל-26% באוקטובר השנה.

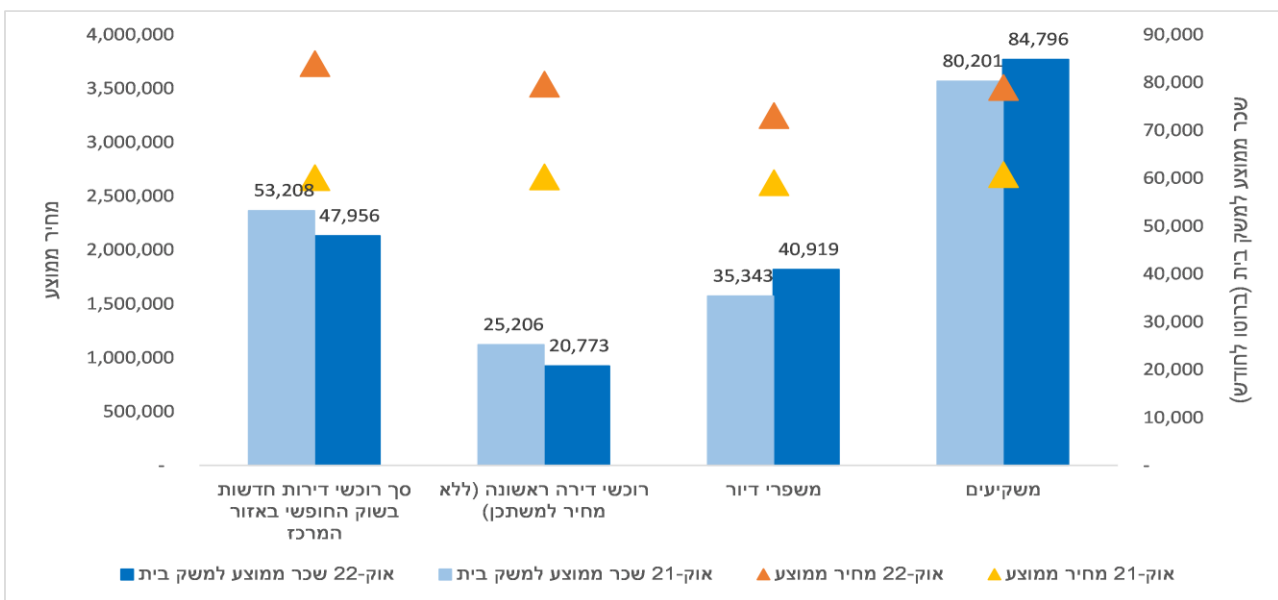
השכר הממוצע למשק בית של מי שרכשו דירה חדשה מקבלן (בשוק החופשי) באזור המרכז באוקטובר השנה עמד על 48 אלף ש"ח, ברטו לחודש. אף כי מדובר ברמה הגבוהה משמעותית מהשכר למשק בית בכלל האוכלוסייה, רמה זו נמוכה ב-10% בממוצע בהשוואה למי שרכשו דירה חדשה מקבלן באזור זה באוקטובר אשתקד<sup>2</sup>. עם זאת, ניתוח הרוכשים לפי

<sup>2</sup> נציין כי נתוני השכר של הרוכשים באוקטובר 2022 הינו לפי השכר חודשי הממוצע שלהם בשנת 2021.

סגמנטים (משקיעים, משפרי דיור ורוכשי דירה ראשונה) מלמד כי רמות השכר של המשקיעים ומשפרי הדיור בקרב הרוכשים באוקטובר השנה גבוהות מאלו שרכשו דירה חדשה באזור זה באוקטובר אשתקד. רק בקרב רוכשי דירה ראשונה מדובר ברמות שכר יותר נמוכות, אבל כאשר מדובר ברכישות של סגמנט זה, לפחות בחלק מהמקרים מדובר ברכישות הנעשות בסיוע משמעותי במימון העסקה ע"י ההורים (בפרט בקרב רוכשים רווקים צעירים, בעלי רמות שכר נמוכות, המאופיינות משרות חלקיות/סטודנטיליות). הירידה שנרשמה בכל זאת בשכר הממוצע בקרב כלל הרוכשים באוקטובר השנה מוסברת בשינוי משמעותי בתמהיל הרוכשים, בפרט בירידה חדה במשקל המשקיעים ברכישות אלו. כך, בעוד שבאוקטובר אשתקד ריכזו המשקיעים כמעט מחצית (48%) מכלל הדירות החדשות שנרכשו באזור המרכז, באוקטובר השנה עמד שיעור זה על שלישי. ממצא נוסף הראוי לציון הינו השיעור הגבוה יותר של משקי בית בהם לפחות אחד מראשי משק הבית מועסק בענף ההיי-טק. כך, בעוד שבאוקטובר אשתקד עמד שיעור זה על 17.8%, באוקטובר השנה ריכזו הם 23.2% מסך רכישות אלו.

בתרשים 6 מוצגות רמות השכר הממוצע למשק בית (ברוטו לחודש) ורמות המחירים הממוצעות של רוכשי דירות חדשות בשוק החופשי באזור המרכז לפי סגמנטים. בכל הסגמנטים, גם אלו בהם רמות השכר של הרוכשים הינן גבוהות מאלו של הרוכשים באוקטובר אשתקד, הפערים ברמות המחירים של הדירות שנרכשו (בהשוואה בין אוקטובר השנה לאוקטובר אשתקד) הינם גבוהים עוד יותר, ממצא שיש בו כדי לרמז על מינוף גבוה יותר.

**תרשים 6**  
**אזור מיסוי מקרקעין מרכז – רוכשי דירות חדשות בשוק החופשי, שכר למשק בית ומחירי הדירות שנרכשו, לפי סגמנטים**

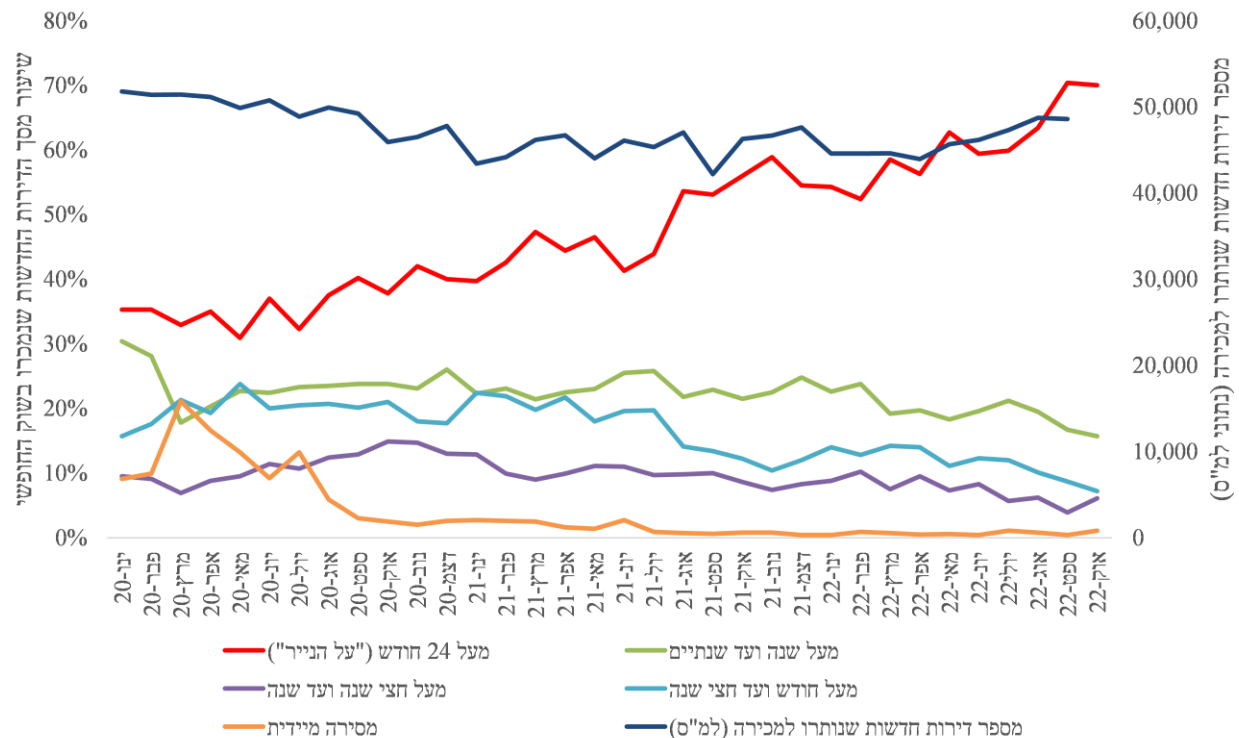


---

בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה (ביחס למועד החתימה על החוזה) נמצא כי בחודש אוקטובר נמשכה הרמה הגבוהה של דירות הנמכרות "על הנייר", כאשר שיעור זה עמד על 70% מכלל הדירות שמכרו הקבלנים בשוק החופשי, בדומה לרמה זו בחודש הקודם. נציין כי שיעור זה הינו הגבוה ביותר לפחות מאז תחילת 2020 (הנתונים המוקדמים ביותר הנמצאים ברשותנו לגבי פרמטר זה). בהשוואה לאוקטובר אשתקד זוהי עליה של 14 נקודות אחוז בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר". נציין כי מאז אוגוסט אשתקד ניכרת עליה משמעותית בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (ראה תרשים 7). 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 ואף נמצא במגמת עליה מתחילת 2022. אין בידנו די נתונים כדי לקבוע האם הגידול החד במשקל הדירות שנמכרו "על הנייר" משקף העדפה של הרוכשים (הנהנים ממחירי "פריסיל", תמורת המתנה ארוכה יותר לקבלת הדירה, והסיכון הכרוך בכך), ו/או העדפה של הקבלנים (בפרט לנוכח העלאת הריבית במשק, המכבידה על עלויות המימון. מכירה מוקדמת של דירות טרם התחלת בנייתן מפחיתה בעלויות אלו).

## תרשים 7

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

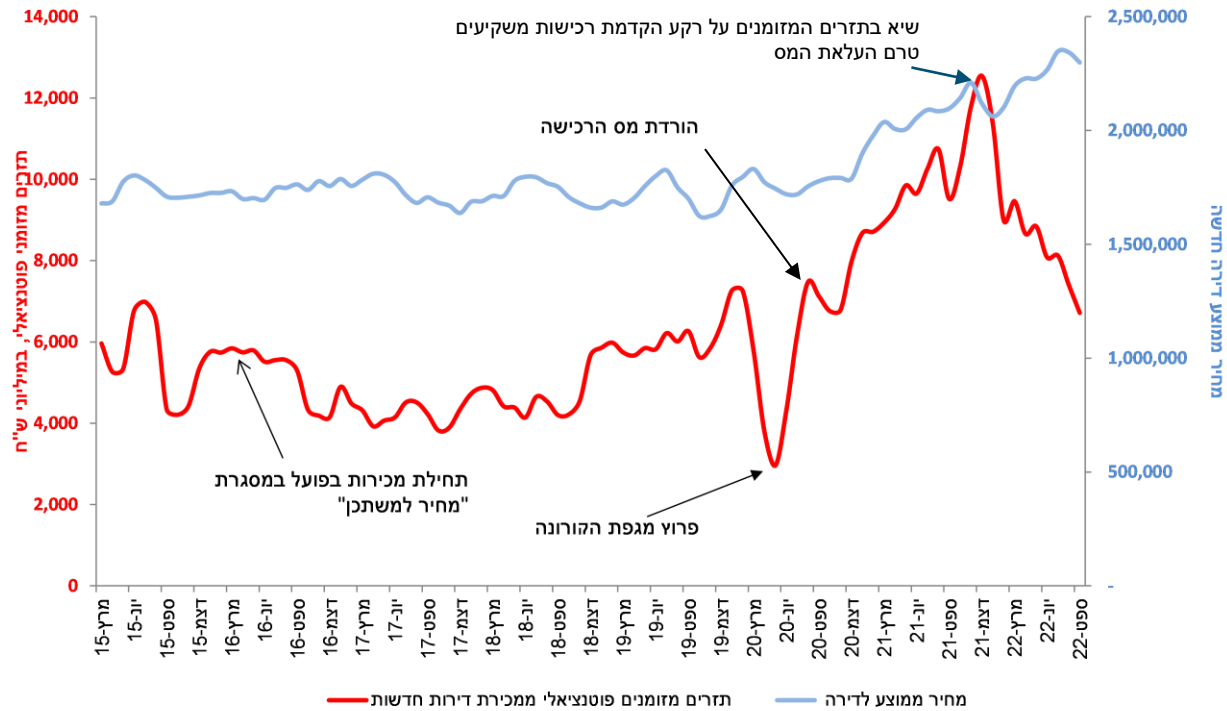


הירידה החדה במכירות הקבלנים בחודש אוקטובר מצאה ביטוי במקביל בתזרים המזומנים הפוטנציאלי ממכירות אלו, אשר ירד לרמה של 4.4 מיליארד ש"ח, הרמה הנמוכה ביותר מאז מאי 2020, אשר עמד בצל פרוץ מגפת הקורונה. בהשוואה לאוקטובר אשתקד זוהי ירידה ריאלית של 66%.

פחות מעשירית מסך תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים בחודש אוקטובר נבעה ממכירות במסגרת "מחיר למשתכן", שיעור הנמוך בשתי נקודות אחוז בהשוואה לאוקטובר אשתקד.

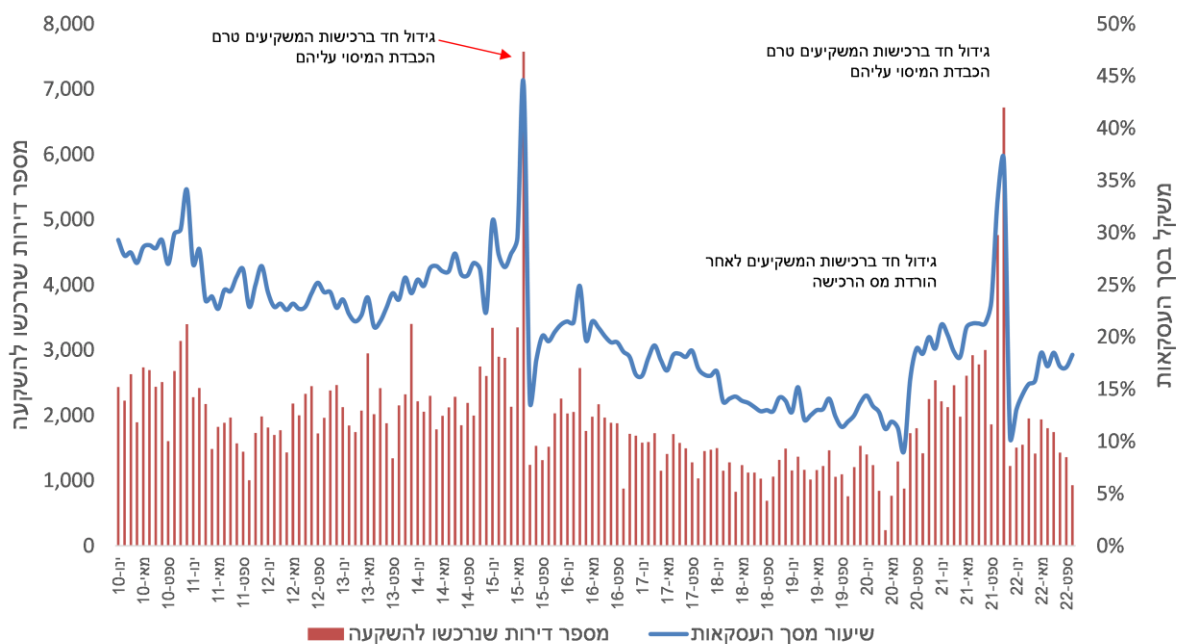
## תרשים 8

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

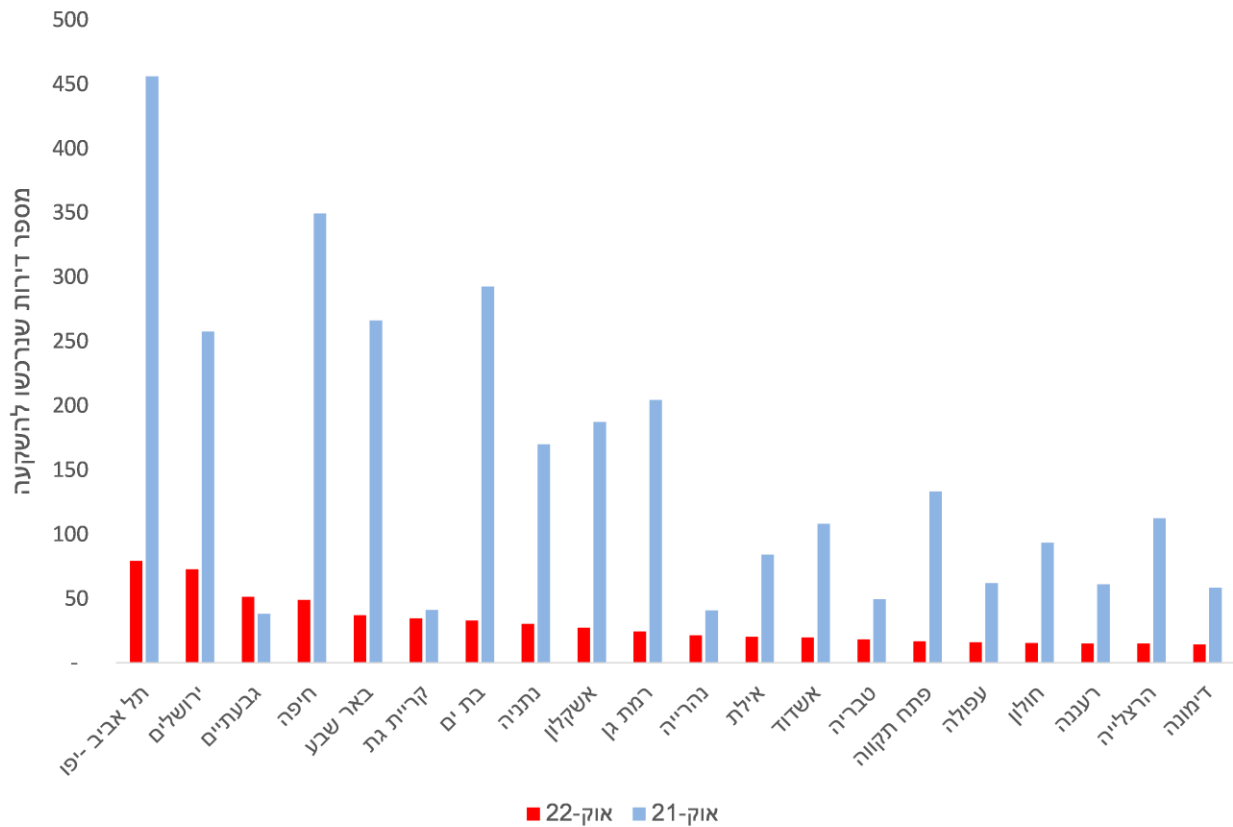


**רכישות המשקיעים**<sup>3</sup> בחודש אוקטובר הסתכמו ב-929 דירות בלבד, ירידה חדה בשיעור של 80% בהשוואה לאוקטובר אשתקד וירידה של 32% בהשוואה לחודש הקודם. כפי שצוין, הירידה בשיעור חריג של 80% בהשוואה לאוקטובר אשתקד מוסברת בחלקה ברמה הגבוהה של רכישות משקיעים באוקטובר אשתקד, לפני העלאת מס הרכישה (שנכנסה לתוקף בסוף נובמבר אשתקד). יחד עם זאת, עדיין מדובר ברמה נמוכה במיוחד ברכישות המשקיעים. בכך נמשכות הירידות החדות ברכישות המשקיעים מאז הובד עליהם מס הרכישה בנובמבר אשתקד, כאשר במקביל החל תהליך העלאות הריבית ע"י בנק ישראל באפריל השנה. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים בחודש אוקטובר על 18%, נמוך בחמש-עשרה נקודות אחוז בהשוואה לאוקטובר אשתקד וגבוה ב-1 נקודת אחוז בהשוואה לחודש הקודם.

<sup>3</sup> נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות רייט'ו ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.



בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה ברכישות המשקיעים הקיפה את כל האזורים, כאשר שיעורי הירידה נעים בטווח צר יחסית, בין ירידה של 71% באזור טבריה לירידה של 88% באזור חדרה. בפילוח רכישות המשקיעים לפי ערים נמצא כי ת"א חזרה להוביל ברכישות אלו (לאחר שבחודש הקודם דורגה רק במקום הרביעי), עם 79 דירות (לעומת 456 דירות שרכשו בה משקיעים באוקטובר אשתקד). בתרשים 10 מוצגות עשרים המובילות ברכישות המשקיעים בחודש אוקטובר ("רף" הכניסה לרשימה זו באוקטובר האחרון היה נמוך למדי- די היה ב-14 דירות שרכשו משקיעים בעיר מסוימת כדי שתיכנס לעשרים המובילות. לשם השוואה, באוקטובר אשתקד עמד "רף" הכניסה על 61 דירות). מהתרשים בולטת העובדה לפיה רק בעיר אחת, גבעתיים, נרמה עליה ברכישות המשקיעים בהשוואה לאוקטובר אשתקד, כאשר כפי שצוין, מבצעי "פריסייל" בפרויקטים של התחדשות עירונית, תרמו לגידול זה ברכישות המשקיעים בגבעתיים, גידול אשר הקפיץ את העיר למקום השלישי בצמרת רכישות המשקיעים (באוקטובר אשתקד דורגה במקום ה-37). נציין עוד כי חמש ערים שהיו בצמרת רכישות המשקיעים באוקטובר אשתקד נגרעו מרשימת עשרים המובילות ברכישות אלו באוקטובר האחרון: ראש"צ, בית שמש, חדרה, קריית אתא וקריית מוצקין. את מקומן תפסו כאמור גבעתיים וארבע ערים פריפריאליות: קריית גת, נהריה, טבריה ודימונה.

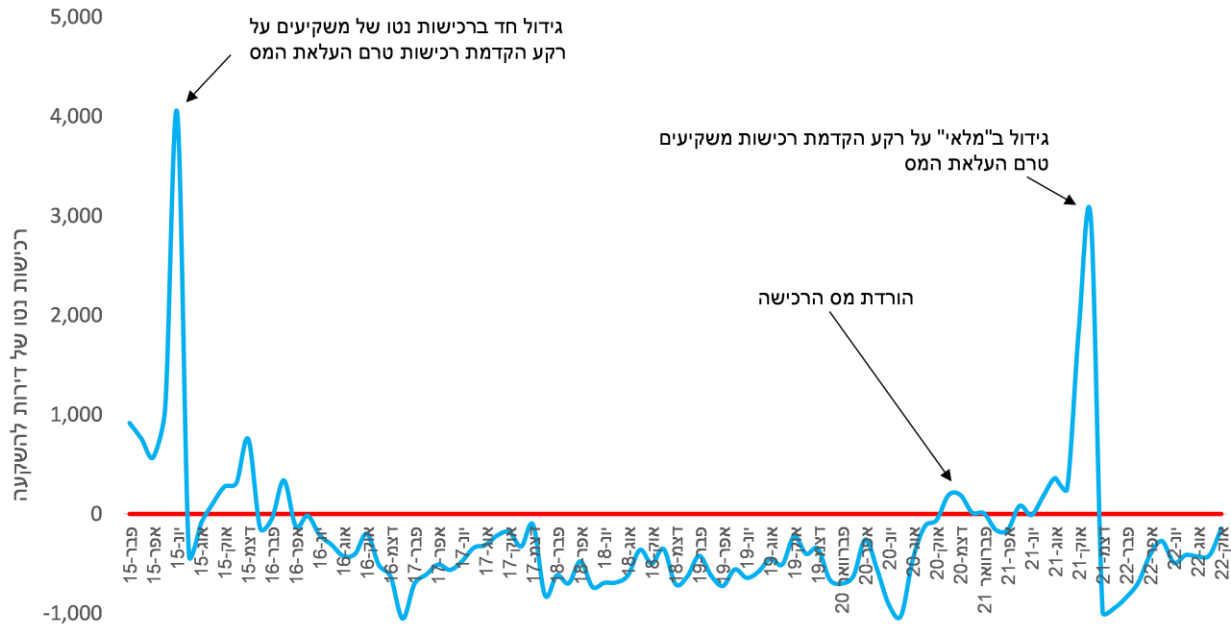


**מכירות המשקיעים** בחודש אוקטובר עמדו על 1.1 אלף דירות, ירידה חדה של 63% בהשוואה לאוקטובר אשתקד, בדומה לשיעור הירידה שנרשם בסך מכירת דירות יד שניה. בהשוואה לחודש הקודם עמד שיעור הירידה על 39%. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה הקיפה את כל האזורים כאשר זו נעה בין ירידה של 49% באזור חדרה לירידה של 71% באזור נתניה.

"מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת בחודש אוקטובר, כאשר במהלכו נגרעו ממלאי זה 144 דירות, בהמשך לירידות במלאי זה מאז חודש דצמבר האחרון, לאחר העלאת מס הרכישה על המשקיעים (שיעור המס הועלה בסוף נובמבר). נציין כי בחודשיים שקדמו להעלאת המס (אוקטובר-נובמבר) נרשם גידול חד ברכישות המשקיעים אשר הביא

לגידול של כחמשת אלפי דירות ב"מלאי" הדירות בידי משקיעים. ירידת המלאי מאז דצמבר האחרון מסתכמת ב-6 אלף דירות. דהיינו, מאז אוקטובר אשתקד נגרעו מהמלאי 1.2 אלף דירות.

**תרשים 11** משקיעים, רכישות נטו (רכישות בניכוי מכירות משקיעים) ינואר 2015 – אוקטובר 2022



**רכישות הזוגות הצעירים**<sup>4</sup> בחודש אוקטובר הסתכמו ב-2.5 אלף דירות (כולל "מחיר למשתכן"), ירידה של 50% בהשוואה לאוקטובר אשתקד וירידה של 37% לעומת החודש הקודם. זוהי הרמה הנמוכה ביותר ברכישות הזוגות הצעירים מאז אפריל 2020 אשר עמד בצל פרוץ מגפת הקורונה. בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי (בעיקר "מחיר למשתכן") הסתכמו רכישות אלו ב-2.2 אלף דירות, ירידה של 46% בהשוואה לאוקטובר אשתקד וירידה של 37% בהשוואה לחודש הקודם.

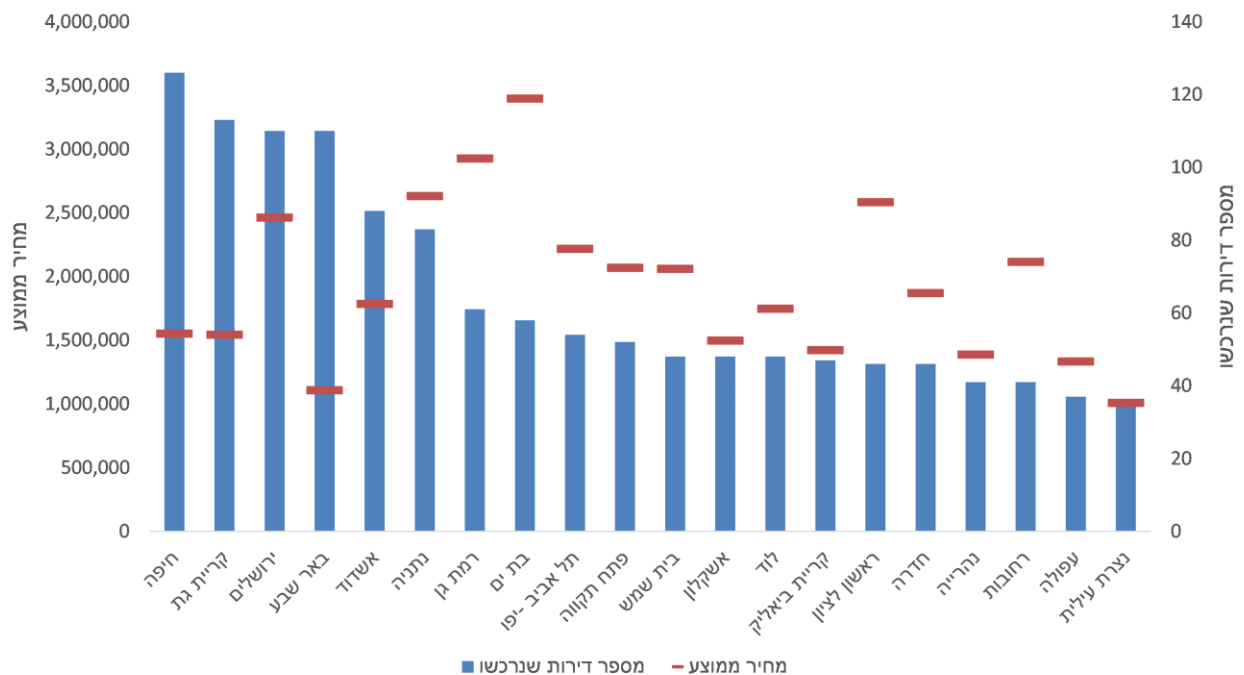
<sup>4</sup> הכוונה למי שעבורם זוהי דירתם הראשונה

בפילוח גיאוגרפי של רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי נמצא כי הירידה החדה ברכישות הזוגות הצעירים בהשוואה לאוקטובר אשתקד הקיפה את כל האזורים, כאשר זו נעה בין ירידה של 37% באזור ב"ש לירידה של 63% באזור ת"א.

בניתוח רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי לפי ערים בולטות חיפה וקריית גת בצמרת רכישות אלו בחודש אוקטובר, לפני ירושלים, העיר הגדולה בישראל, המתאפיינת גם באוכלוסייה צעירה. ממצאים אלו יש בהם כדי לרמז כי לפחות חלק מרוכשים אלו בחיפה וקריית גת מייעדים את הדירות להשכרה. כפי שניתן לראות מתרשים 12, המציג את עשרים הערים המובילות ברכישות דירה ראשונה בשוק החופשי, מחירי הדירות שנרכשו ע"י סגמנט זה בחיפה וקריית גת נמוכים משמעותית ממרבית הערים האחרות הנמצאות בעשיריה הראשונה ברכישות אלו.

רוכשי דירה ראשונה בשוק החופשי, אוקטובר 2022, עשרים הערים המובילות ברכישות אלו והמחיר הממוצע

תרשים 12

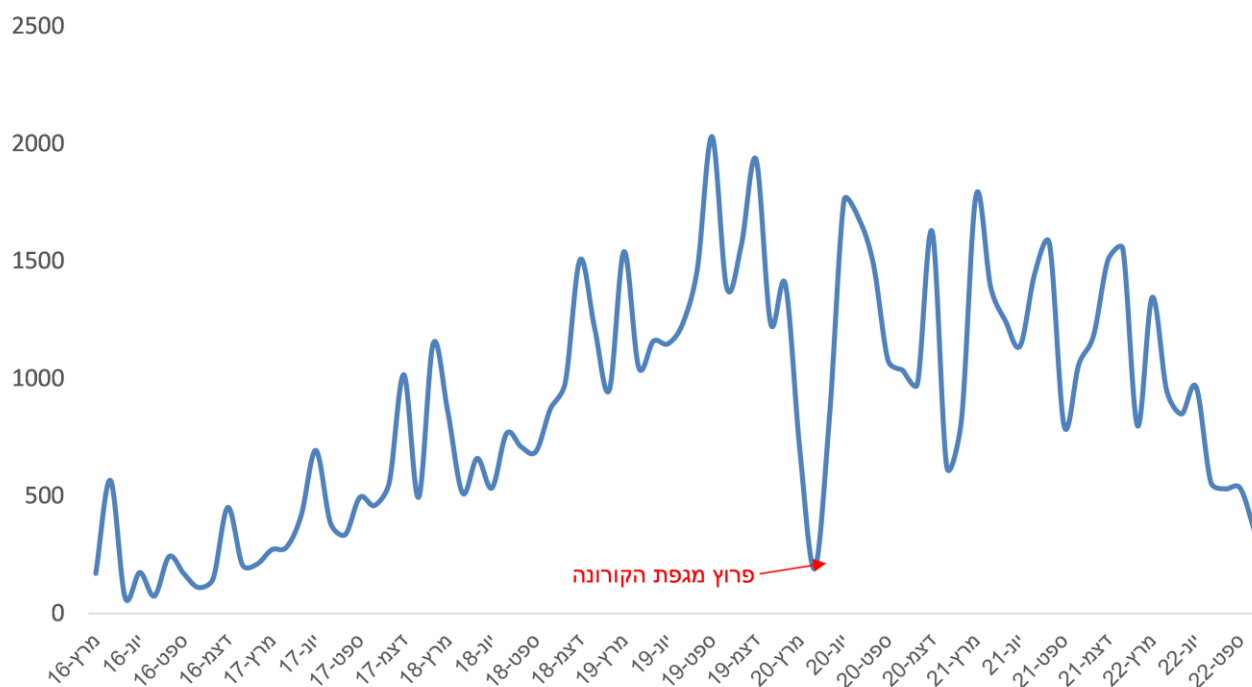


## סך הרכישות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" בחודש אוקטובר עמד על 347 דירות בלבד,

ירידה חדה של 67% בהשוואה לאוקטובר אשתקד, בהמשך לירידות חדות שנרשמות ברכישות אלו מאז חודש מרץ האחרון. בהשוואה לחודש הקודם ירדו רכישות אלו ב-35%. 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 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 13



---

רכישות **משפרי הדיור** בחודש אוקטובר הסתכמו ב-1.6 אלף דירות, הרמה הנמוכה ביותר ברכישות אלו מאז אפריל 2020 אשר עמד בצל פרוץ מגפת הקורונה. בהשוואה לחודש אוקטובר אשתקד נרשמה ירידה של 64% ובהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 37%. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה ברכישות משפרי הדיור הקיפה את כל האזורים, כאשר שיעורי ירידה אלו נעים בין אזור המרכז שרשם ירידה של 57% בהשוואה לאוקטובר אשתקד ואזור נתניה שרשם ירידה של 77%.

מספר "חודשי המדף" של הדירות הנמכרות ע"י משפרי הדיור, שהקדימו לרכוש דירה טרם שמכרו את דירתם הקודמת (רוכשי "דירה בהמתנה") עמד בחודש אוקטובר על 37 חודשים, פרק זמן הארוך בשלושה חודשים בהשוואה לאוקטובר אשתקד וקצר בחודש לעומת החודש הקודם.

על רקע העובדה שזמן חודשי המדף התארך מעבר לזה הקבוע בחוק, טרם פרוץ מגפת הקורונה, 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 תקופה 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 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"<sup>5</sup> (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.

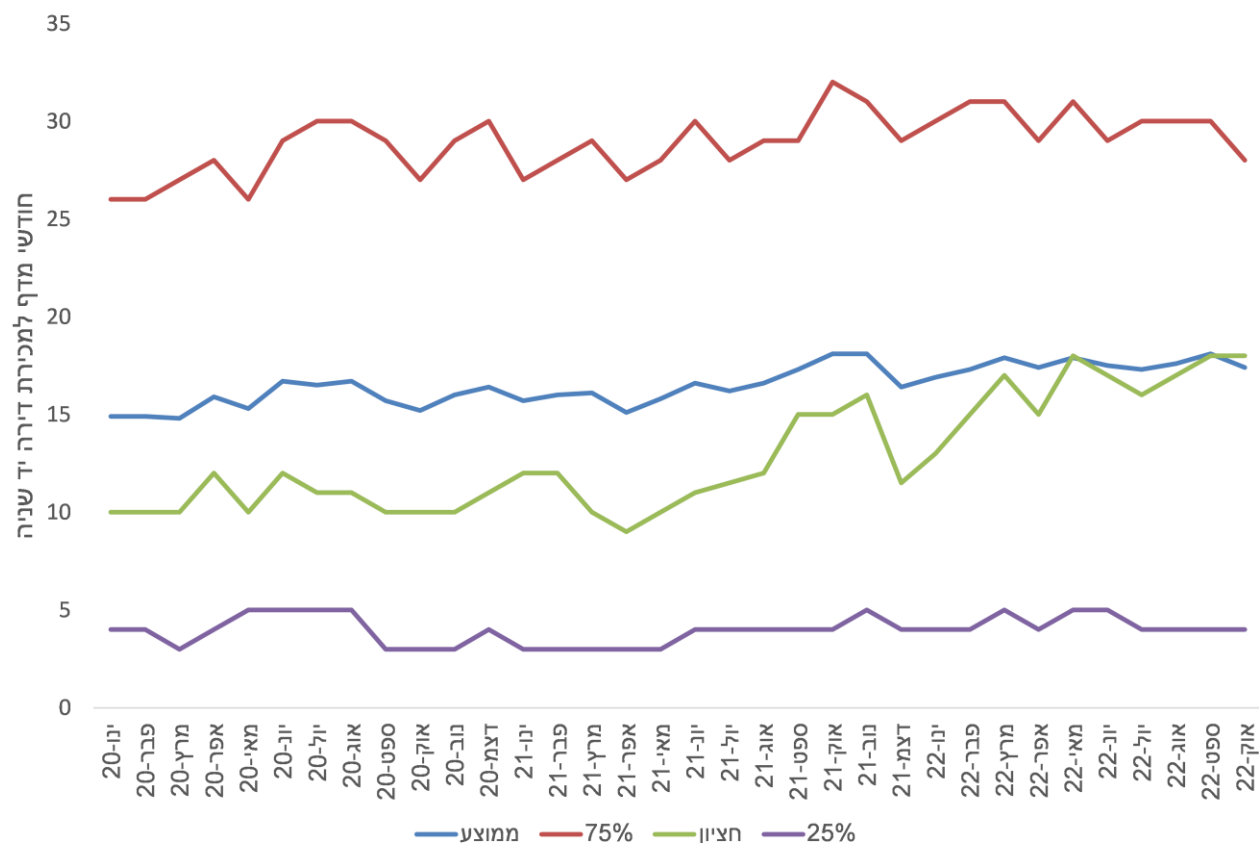
---

<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 14 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.<sup>6</sup> 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 לראשונה מאז אפריל אשתקד התקצר משך הזמן למכירת דירה שעמדה על המדף בהשוואה לחודש המקביל בשנה קודמת (נזכיר כי באפריל אשתקד ההשוואה היתה לעומת אפריל 2020, שעמד בצל פרוץ מגפת הקורונה). כך, בממוצע נדרשו בחודש אוקטובר האחרון כ-17.4 חודשים לאותם משפרי דיור למכירת דירתם הקודמת, פרק זמן הקצר בחודש לעומת אוקטובר אשתקד. התקצרות זו במשך "חודשי המדף", שנרשמה דווקא על רקע צניחה במספר העסקאות בדירות יד שניה עשויה לרמז על נטייה גבוהה יותר של משפרי דיור אלו להתפשר על מחיר המכירה של דירתם הקודמת.

## תרשים 14

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







**משרד האוצר**  
Ministry of Finance



**אגף הכלכלנית הראשית**

