

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלנית הראשית



סקירת ענף הנדל"ן למגורים נובמבר 2022

ינואר 2023

אגף הכלכלנית הראשית
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר



עיקרים

- בחודש נובמבר נרכשו 7.8 אלף דירות (כולל בסבסוד ממשלתי), ירידה של 57% בהשוואה לנובמבר 2021. נציין כי ירידה חדה זו מוסברת בחלקה על רקע רמה גבוהה במיוחד של עסקאות בנובמבר אשתקד, כאשר משקיעים הזדרזו לסגור עסקאות טרם העלאת מס הרכישה. עם זאת, עדיין רמת העסקאות בחודש נובמבר האחרון הינה מהנמוכות ביותר שנרשמו בחודשי נובמבר בעשרים השנים האחרונות והנמוכה ביותר בעשר השנים האחרונות.
- בניכוי הרכישות במסגרת "מחיר למשתכן" עמד מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש נובמבר על 7.2 אלף דירות, ירידה של 58% בהשוואה לנובמבר 2021 והרמה הנמוכה ביותר שנרשמה במספר העסקאות בשוק החופשי מאז פרוץ מגפת הקורונה (ללא חודשי חגים).
- רכישות המשקיעים בחודש נובמבר הסתכמו ב-1.3 אלף דירות, ירידה בשיעור חריג של 80% בהשוואה לנובמבר 2021, זאת בין היתר על רקע רמה גבוהה של רכישות משקיעים בנובמבר 2021, טרם העלאת מס הרכישה. עם זאת עדיין מדובר ברמה נמוכה של רכישות משקיעים (נמוכה ב-42% בהשוואה לנובמבר 2020). כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 16.8%. נמוך בעשרים נקודות אחוז בהשוואה לנובמבר אשתקד ונמוך ב-1 נקודת אחוז בהשוואה לחודש אוקטובר האחרון.
- מכירות המשקיעים בחודש נובמבר הסתכמו ב-1.7 אלף דירות, ירידה חדה של 54% בהשוואה לנובמבר 2021, אם כי שיעור ירידה מעט פחות חד מזה שנרשם במכירת דירות יד שניה. "מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת, כאשר במהלך החודש נגרעו ממנו כארבע מאות דירות.
- מכירות הקבלנים בחודש נובמבר הסתכמו ב-2.9 אלף דירות, ירידה של 56% בהשוואה לנובמבר 2021. בניכוי המכירות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-2.3 אלף דירות, ירידה של 57% בהשוואה לנובמבר 2021.
- בפלח השוק של דירות יד שניה הסתכם מספר העסקאות ב-4.9 אלף, ירידה של 58% בהשוואה לנובמבר 2021. זוהי הרמה הנמוכה ביותר בפלח השוק של דירות יד שניה בחודשי נובמבר מאז שנת 2003, אשר עמדה בצל האינתיפאדה השניה. דהיינו, החולשה בפלח השוק של דירות יד שניה עמוקה מזו שבפלח השוק של הדירות החדשות, זאת בין היתר על רקע מבצעי מכירות שעורכים הקבלנים. באזורים המאפיינים ברמות מחירים גבוהות יותר, הירידה במספר העסקאות עמוקה יותר והיא בולטת במיוחד באזורי ת"א והמרכז.

- רכישות "דירה ראשונה" (מרביתם זוגות צעירים) בחודש נובמבר הסתכמו ב-3.9 אלף דירות, ירידה של 34% בהשוואה לנובמבר 2021, שיעור הירידה המתון ביותר מבין כל הסגמנטים. בניכוי מכירות "מחיר למשתכן" עמד סך עסקאות זה על 3.3 אלף, ירידה של 31% בהשוואה לנובמבר 2021.
- בניתוח רכישות "דירה ראשונה" בשוק החופשי, באזור רחובות, מהבולטים ביותר ברכישות הזוגות הצעירים בחודש נובמבר (בין היתר על רקע מבצעי מכירות של קבלנים באזור) נמצא כי בניגוד לניתוחים קודמים שערכנו בקרב סגמנט זה, מחירי הדירות שנרכשו בחודש נובמבר היו נמוכים במעט (2.1%) מאלו שרכש סגמנט זה בחודש מרץ האחרון, טרם תחילת העלאות ריבית בנק ישראל.
- נתונים ראשוניים לחודש דצמבר מצביעים אף הם על רמה נמוכה יחסית של עסקאות.

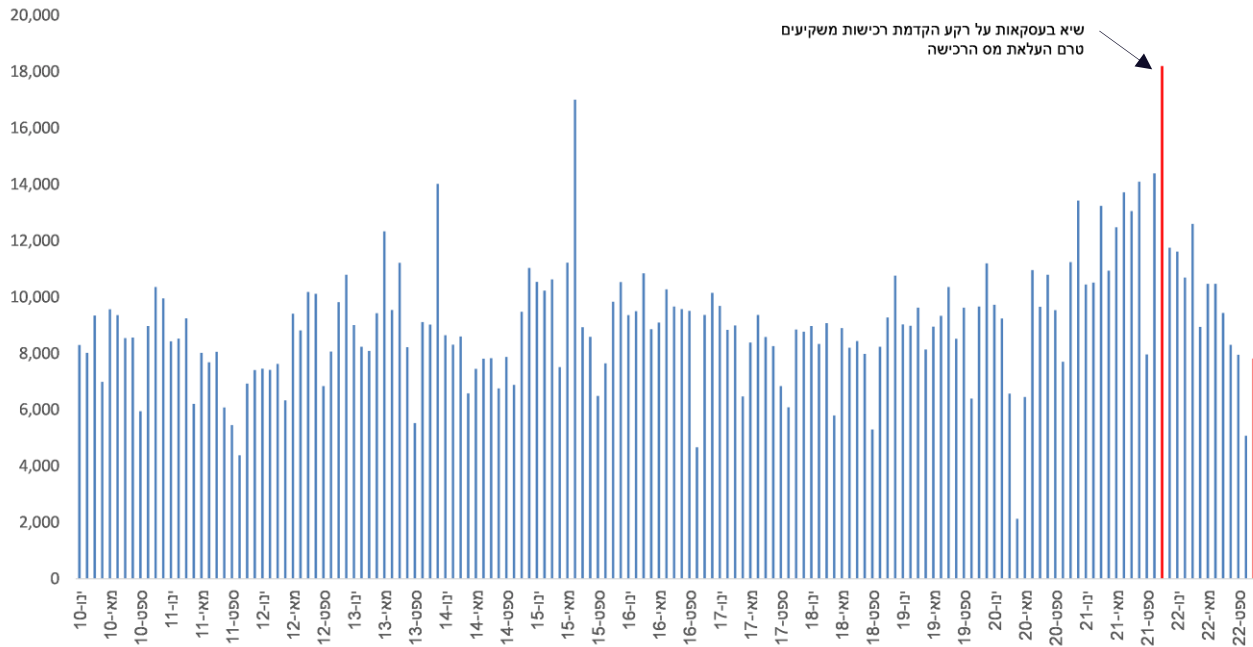
סקירת ענף הנדל"ן למגורים חודש נובמבר

בחודש נובמבר נרכשו 7.8 אלף דירות (כולל בסבסוד ממשלתי), ירידה של 57% בהשוואה לנובמבר 2021. נציין כי ירידה חדה זו מוסברת בחלקה על רקע רמה גבוהה במיוחד של עסקאות בנובמבר אשתקד, כאשר משקיעים הזדרזו לסגור עסקאות טרם העלאת מס הרכישה. עם זאת, עדיין רמת העסקאות בחודש נובמבר האחרון הינה מהנמוכות ביותר שנרשמו בחודשי נובמבר בעשרים השנים האחרונות והנמוכה ביותר בעשר השנים האחרונות. בהשוואה לחודש הקודם, אשר הושפע ממינועט ימי עבודה על רקע חגי תשרי, נרשם גידול של 54% במספר העסקאות. במונחי ימי מכירות (ללא ימי חג, שישי-שבת ויום הבחירות) זוהי ירידה של 5%. בהשוואה לחודשים קודמים יותר, ללא חודשים המושפעים ממינועט ימי עבודה על רקע חגים, זוהי הרמה הנמוכה ביותר במספר העסקאות מאז מאי 2020 אשר עמד בצל פרוץ מגפת הקורונה.

בניכוי העסקאות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש נובמבר ב-7.2 אלף, ירידה של 58% בהשוואה לנובמבר 2021 וגם כן הרמה הנמוכה ביותר במספר העסקאות בשוק החופשי מאז פרוץ מגפת הקורונה (ללא חודשי חגים).

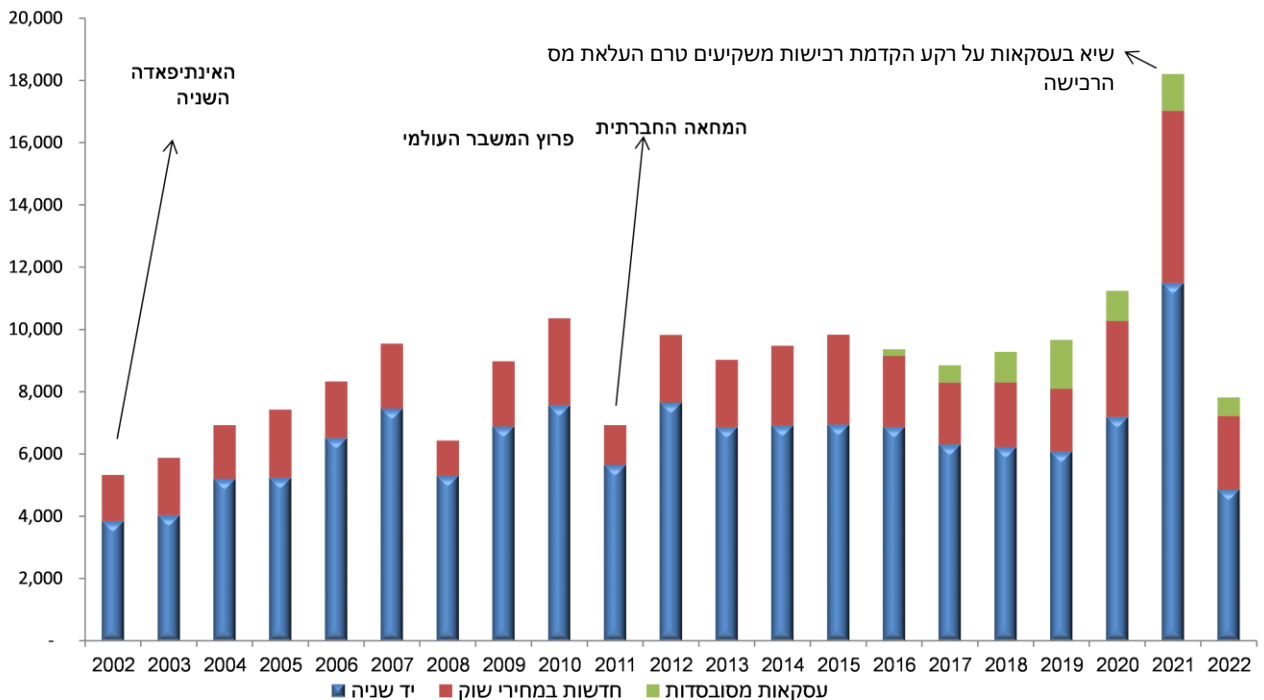
סה"כ עסקאות יד שניה וחדשות (כולל "מחיר למשתכן")

תרשים 1



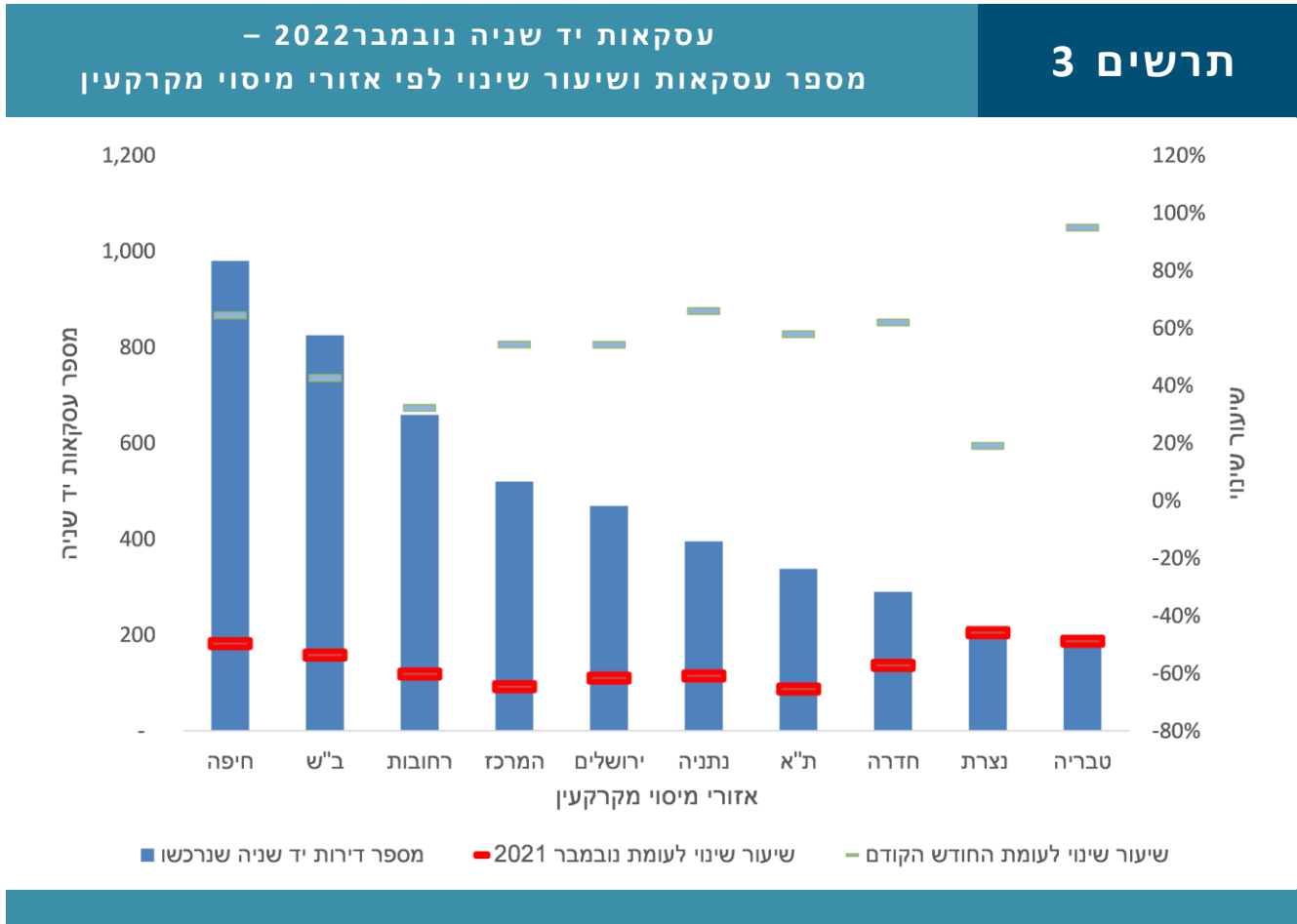
מספר העסקאות בחודשי נובמבר 2002-2022

תרשים 2

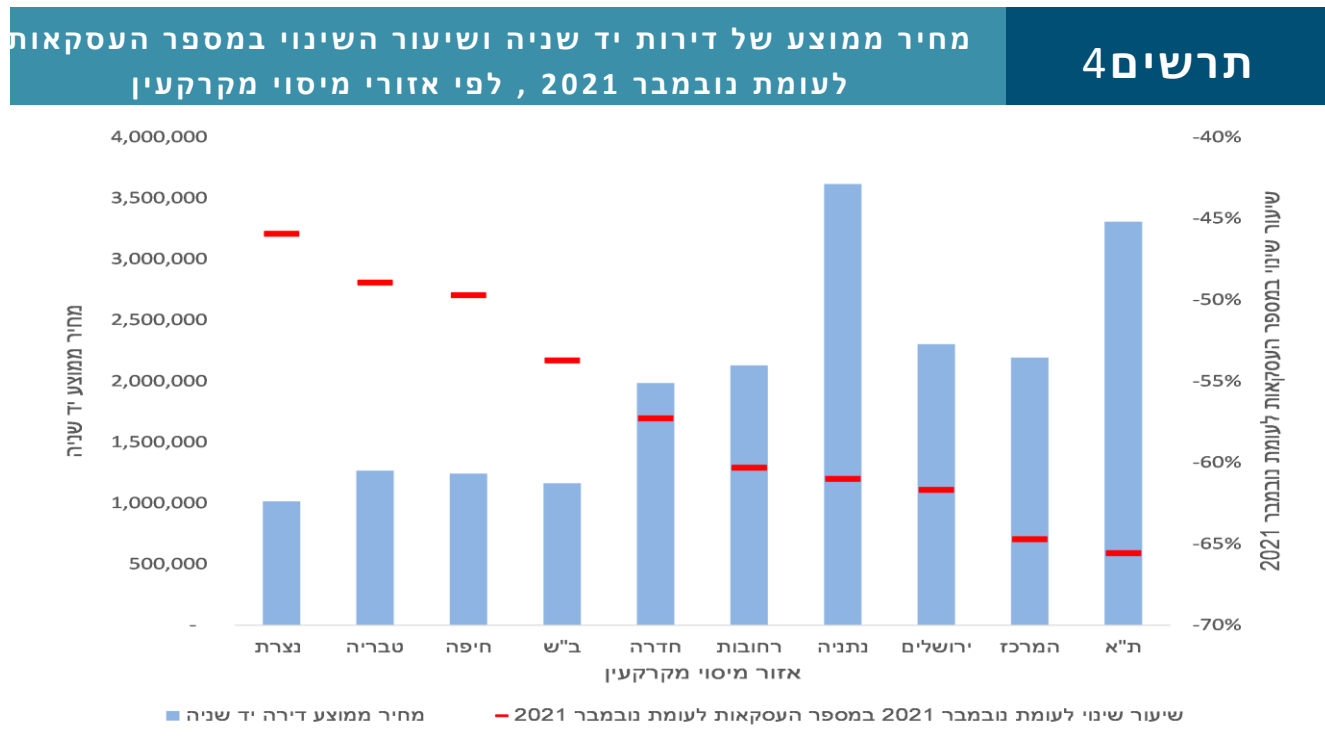


סך העסקאות בדירות יד שניה בחודש נובמבר עמד על 4.9 אלף, ירידה של 58% בהשוואה לנובמבר 2021. בהשוואה לחודש הקודם שכאמור הושפע ממיעוט ימי עבודה בשל חגי תשרי זהו גידול של 52%. במונחי ימי מכירות זוהי ירידה של 6%. בהשוואה לחודשי נובמבר בעשרים השנים האחרונות זוהי הרמה הנמוכה ביותר במכירת דירות יד שניה מאז נובמבר 2003, אשר עמד בצילה של האינתיפאדה השניה. נציין כי בסך העסקאות (חדשות ויד שניה) רמת העסקאות בנובמבר האחרון הינה הנמוכה ביותר מאז נובמבר 2011. דהיינו, החולשה בפלח השוק של דירות יד שניה עמוקה יותר מזו שבפלח השוק של הדירות החדשות, בין היתר על רקע מבצעי מכירות של הקבלנים, כפי שיפורט בהמשך.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה (בהשוואה לנובמבר אשתקד) הקיפה את כל האזורים, כאשר שיעור הירידה המינימלי נרשם באזורי הפריפריה הצפונית (ירידה של 46% באזור נצרת) והוא מגיע עד ירידה של 66% באזור ת"א. כך, בהשוואה לחודשי נובמבר בעשרים השנים האחרונות, הגיע מספר העסקאות בדירות יד שניה באזור ת"א לרמתו הנמוכה ביותר. רמת שפל היסטורי (בהשוואה לחודשי נובמבר קודמים) נרשמה גם באזור המרכז.



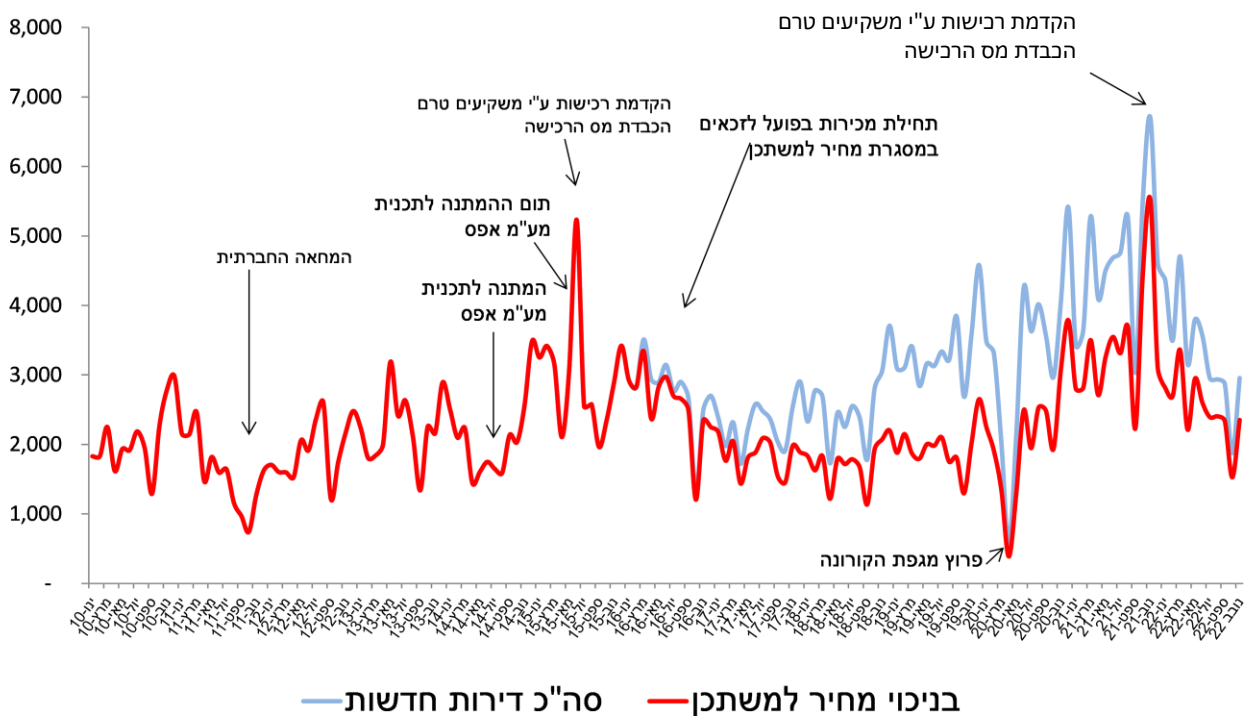
כאשר בוחנים את השינוי במספר העסקאות בדירות יד שניה באזורים השונים, בהשוואה לנובמבר אשתקד, בולטת העובדה לפיה שיעור הירידה הולך ומתעצם ככל שרמות המחירים באזור גבוהות יותר. כך, כפי שניתן לראות מתרשים 4 להלן, אזור נצרת, בו שיעור הירידה במספר העסקאות היה הנמוך ביותר בהשוואה גיאוגרפית, עמד המחיר הממוצע בעסקאות יד שניה בחודש נובמבר על 1,014,141 אלף ש"ח, הרמה הנמוכה ביותר מבין כל האזורים. באזור חדרה, בו המחיר הממוצע עמד על 1,984,504 אלף ש"ח כבר מגיע שיעור הירידה במספר העסקאות ל-57%, והוא מגיע כאמור עד ירידה של 66% באזור ת"א, בו המחיר הממוצע לדירה יד שניה עמד בחודש נובמבר על 3,306,471 ש"ח. חריג במידה מסוימת אזור נתניה, בו מחירה הממוצע של דירה יד שניה היה אף גבוה מזה שנרשם בת"א, כאשר שיעור הירידה היה מעט פחות חד (בחמש נקודות אחוז) מזה שנרשם באזור ת"א. נדגיש כי ממצאים דומים עולים גם בהשוואת המחירים החציוניים. יש בממצאים אלו כדי לרמז כי הירידה החדה במיוחד במספר העסקאות באזור ת"א מוסברת לא רק ברמות המחירים הגבוהות המאפיינות אזור זה, אלא בגורמים נוספים. בנוסף, עשויים ממצאים אלו לרמז על התכווצות משמעותית בפלח השוק של דירות היוקרה.



מכירות הקבלנים¹ בחודש נובמבר הסתכמו ב-2.9 אלף דירות, ירידה של 56% בהשוואה לנובמבר 2021.

בהשוואה לחודש הקודם זוהי עליה של 58%, על רקע מיעוט ימי העבודה בחודש אוקטובר. נציין כי במונחי ימי מכירות זוהי ירידה של 3% בהשוואה לחודש הקודם, שיעור ירידה מתון מזה שנרשם במכירות יד שניה, זאת בין היתר על רקע מבצעי מכירות בכמה פרוייקטים, בפרט באזור רחובות. בניכוי המכירות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בנובמבר ב-2.3 אלף דירות, ירידה של 57% בהשוואה לנובמבר אשתקד.

מכירת דירות חדשות תרשים 5

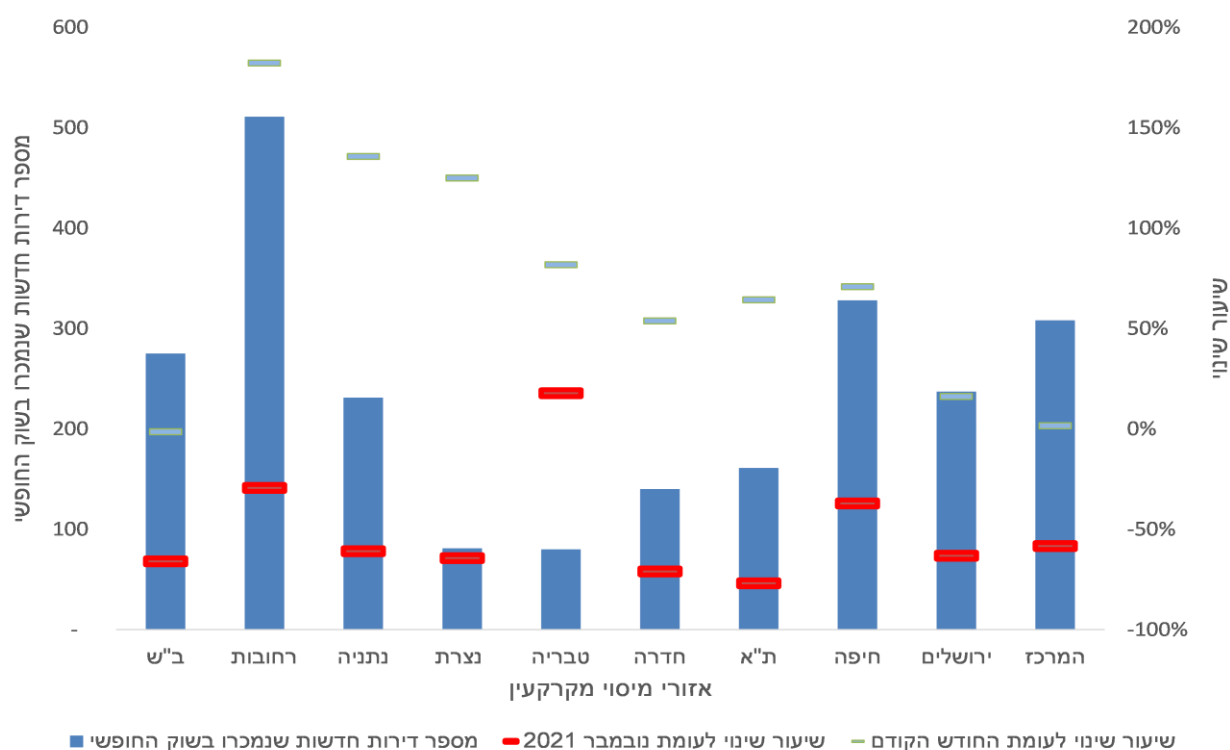


¹ נדגיש כי נתוני מכירות הקבלנים בפרט, וסך העסקאות (כולל יד שניה), כפי שמפורסמים על ידנו, תוך פילוח לסגמנטים השונים (משקיעים, דירה ראשונה c על דיווחי העסקאות לרשות המסים (אגף מיסוי מקרקעין). לאחרונה החלה גם הלמ"ס לפרסם את נתוני מכירות הקבלנים על בסיס דיווחי העסקאות לרשות המסים (לעומת סקר עליו התבססו קודם 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 לנובמבר 2021 הקיפה את כל האזורים, למעט אזור טבריה שרשם גידול של 18% (אם כי במונחים כמותיים זוהי תוספת של 12 דירות בלבד). ביתר האזורים נעו שיעורי הירידה בין אזור רחובות שרשם ירידה של 30% לאזור ת"א שרשם ירידה חדה במיוחד בשיעור של 77%. ראה תרשים 6.

תרשים 6

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

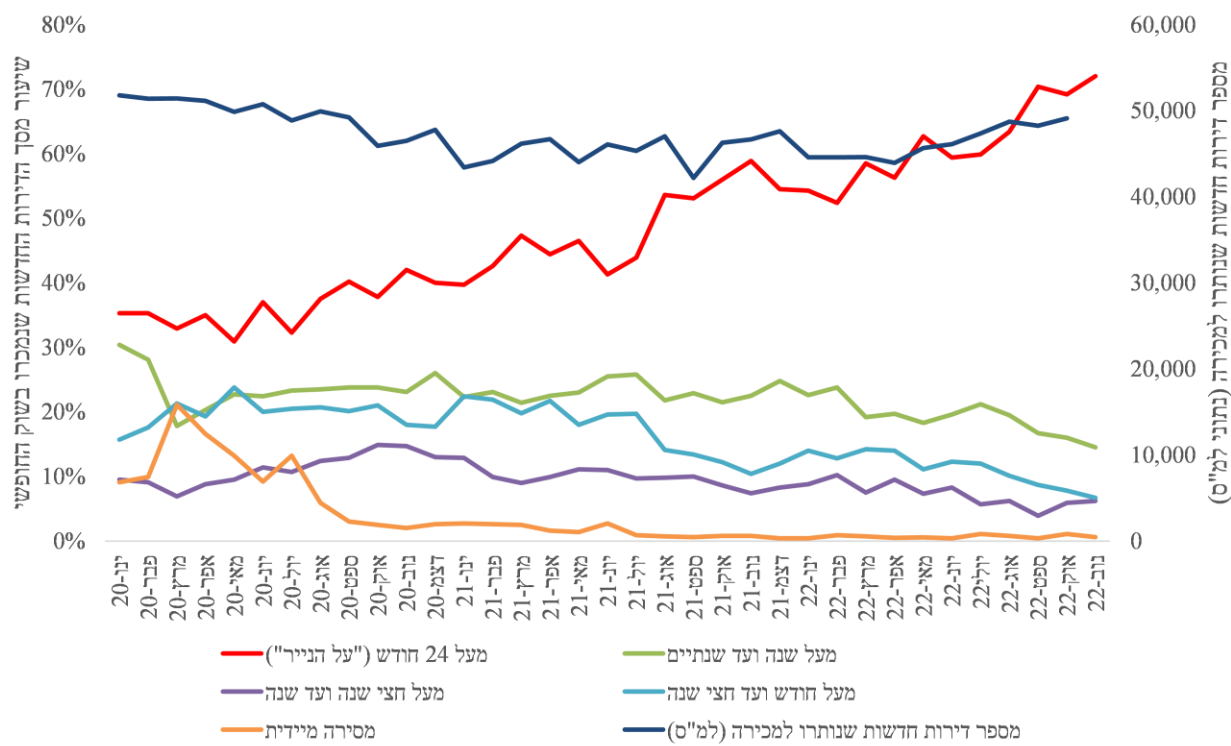


בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה (ביחס למועד החתימה על החוזה) נמצא כי בחודש נובמבר נמשכה הרמה הגבוהה של דירות הנמכרות "על הנייר", כאשר שיעור זה הגיע לרמת שיא של 72% מכלל הדירות שמכרו הקבלנים בשוק החופשי. שיעור זה גבוה ב-13 נקודות אחוז בהשוואה לנובמבר 2021 וגבוה בשתי נקודות אחוז בהשוואה לשיא הקודם שנרשם בחודש אוקטובר. 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

כותר 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 "פריסייל", תמורת המתנה ארוכה יותר לקבלת הדירה, והסיכון הכרוך בכך), ו/או העדפה של הקבלנים (בפרט לנוכח העלאת הריבית במשק, המבטיחה 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 נובמבר 2022 - ינואר 2020

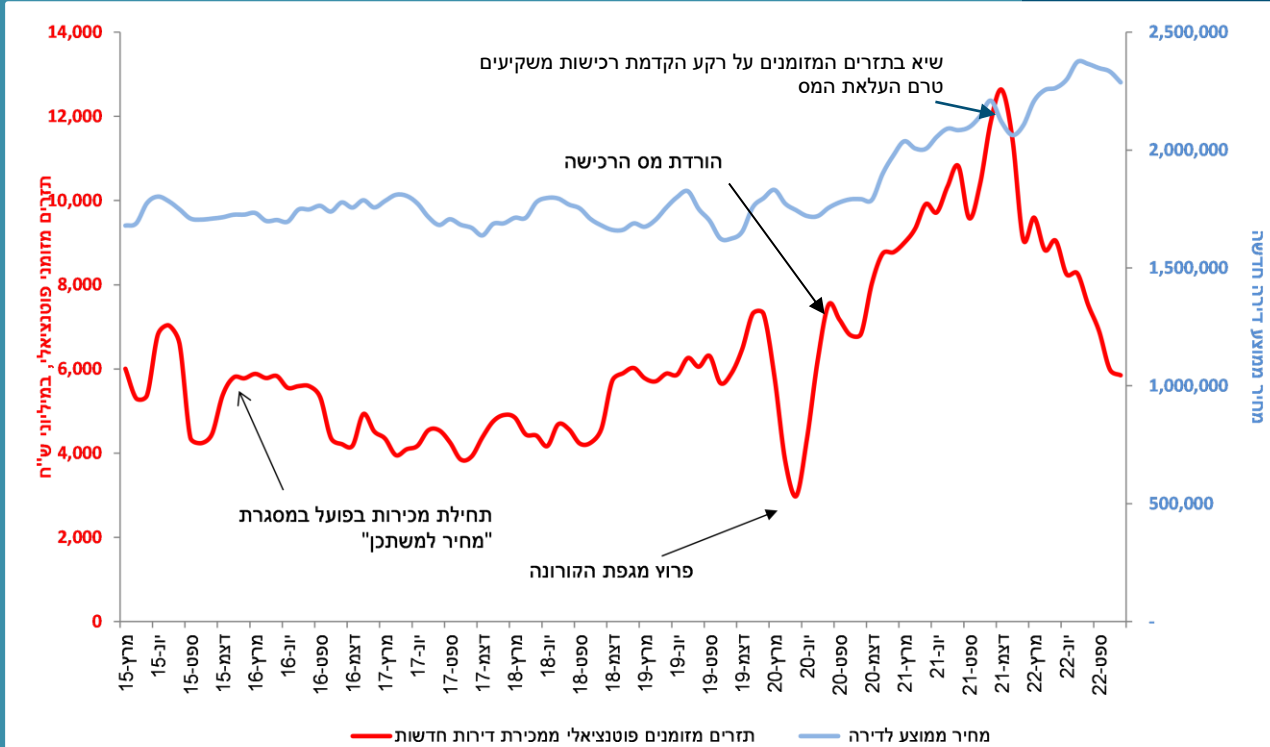


הירידה החדה במכירות הקבלנים בחודש נובמבר מצאה ביטוי במקביל בתזרים המזומנים הפוטנציאלי ממכירות אלו, אשר עמד על 6.5 מיליארד ₪, ירידה ריאלית של 58% בהשוואה לנובמבר 2021. עשירית בלבד מסך תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים בחודש נובמבר נבע ממכירות במסגרת "מחיר למשתכן", שיעור הנמוך בנקודת אחוז בהשוואה לנובמבר אשתקד. על רקע נתונים אלו נציין כי דווקא משקל המכירות בסבסוד ממשלתי בסך מכירות הקבלנים בחודש

נובמבר האחרון היה גבוה ממשקלו בנובמבר 2021 (חמישית מסך מכירות הקבלנים בנובמבר האחרון לעומת 18% בנובמבר אשתקד).

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

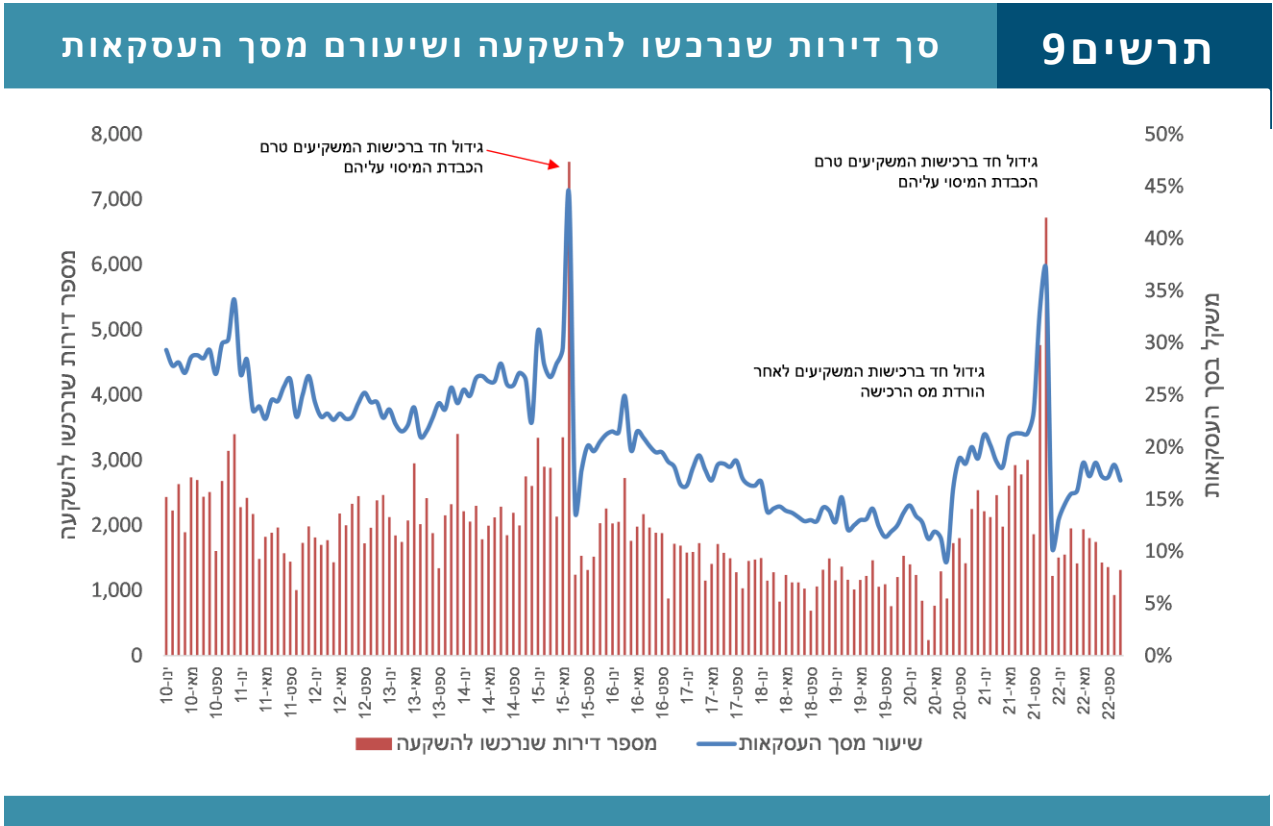
תרשים 8



רכישות המשקיעים² בחודש נובמבר הסתכמו ב-1.3 אלף דירות, ירידה חדה בשיעור של 80% בהשוואה לנובמבר 2021, בדומה לשיעור הירידה שנרשם בחודש אוקטובר (בהשוואה למקביל לו ב-2021). על רקע ירידה חריגה זו נציין כי באוקטובר-נובמבר אשתקד נרשמה רמה גבוהה של רכישות משקיעים טרם העלאת מס הרכישה. יחד עם זאת, עדיין מדובר ברמה נמוכה במיוחד ברכישות המשקיעים. בכך נמשכות הירידות החדות ברכישות המשקיעים מאז הוכבד עליהם מס הרכישה בנובמבר אשתקד, כאשר במקביל החל תהליך העלאות הריבית ע"י בנק ישראל באפריל

² נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות רייט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.

השנה. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים בחודש נובמבר על 16.8%, נמוך בעשרים נקודות אחוז בהשוואה לנובמבר אשתקד ונמוך ב-1.2 נקודת אחוז בהשוואה לחודש אוקטובר האחרון.



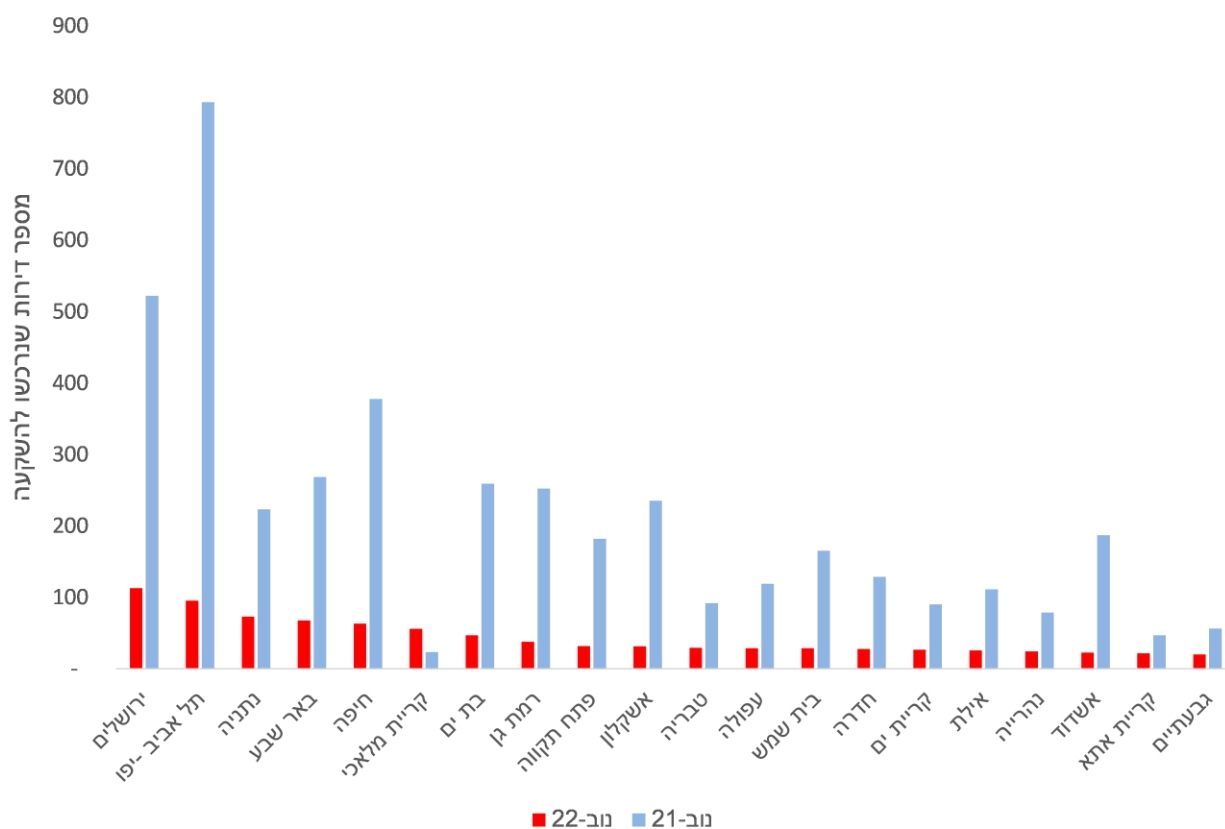
בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה ברכישות המשקיעים הקיפה את כל האזורים, כאשר שיעורי הירידה נעים בטווח צר יחסית, בין ירידה של 71% באזור טבריה לירידה של 86% באזור ת"א. מעניין לציין שגם באזור רחובות, בו נערכו מבצעי מכירות נרשמה ירידה חדה ברכישות המשקיעים. כפי שיפורט בהמשך, מבצעי המכירות באזור זה מיתנו בעיקר את הירידה ברכישות הזוגות הצעירים באזור.

בפילוח רכישות המשקיעים לפי ערים נמצא כי ירושלים הובילה רכישות אלו, עם 113 דירות שנרכשו להשקעה בעיר זו, ירידה של 78% בהשוואה לנובמבר אשתקד. אמנם, כפי שצוין, ירידה חדה זו, כמו גם בערים האחרות, מוסברת בחלקה בהקדמת רכישות משקיעים בנובמבר אשתקד, טרם העלאת מס הרכישה. אולם יש לציין כי גם בהשוואה לנובמבר 2020 נרשמה ירידה חדה ברכישות המשקיעים, כאשר בעיר ירושלים עומד שיעור ירידה זה על 30%. בתרשים 10 מוצגות עשרים הערים המובילות ברכישות המשקיעים בחודש נובמבר, תוך השוואה לנובמבר אשתקד. מהתרשים עולה בין היתר כי רק בישוב אחד, קריית מלאכי, נרשם גידול ברכישות המשקיעים, אף כי כמותית מדובר בגידול תוספתי של 33

דירות בלבד (הנובע רובו ככולו ממבצעי מכירות של קבלנים בעיר). בהשוואה לנובמבר אשתקד נגרעו שש ערים מצמרת הערים המובילות ברכישות המשקיעים, רק שתיים מהן בפריפריה (דימונה וקריית ביאליק). מנגד, הצטרפו לעשרים הערים המובילות ברכישות המשקיעים בנובמבר השנה חמש ערים פריפריאליות (קריית מלאכי, טבריה, קריית ים, נהריה, וקריית אתא).

עשרים הערים המובילות ברכישות המשקיעים, נובמבר 2022 – מספר הדירות שנרכשו להשקעה והשוואה לעומת נובמבר 2021

תרשים 10



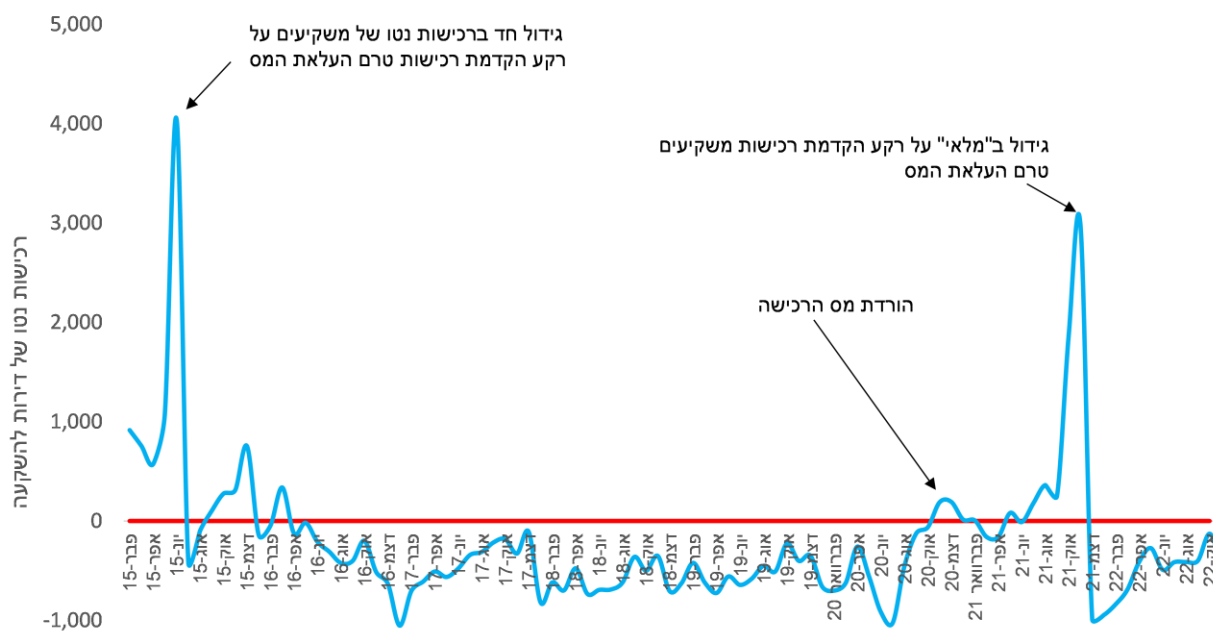
מכירות המשקיעים בחודש נובמבר עמדו על 1.7 אלף דירות, ירידה חדה של 54% בהשוואה לנובמבר 2021,

אם כי זהו שיעור ירידה נמוך מעט (בארבע נקודות אחוז) מהירידה שנרשמה בסך מכירות יד שניה. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי שיעורי הירידה היו דומים באזורים השונים, למעט אזור ת"א שבולט גם כאן בשיעור הירידה החד ביותר (67%).

"מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת בחודש נובמבר, כאשר במהלכו נגרעו ממלאי זה 415 דירות, בהמשך לירידות במלאי זה מאז חודש דצמבר 2021, 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 באותם חודשיים. ירידת המלאי מאז דצמבר 2021 מסתכמת ב-6.4 אלף דירות. דהיינו, מאז אוקטובר 2021 נגרעו מהמלאי 1.5 אלף דירות.

משקיעים, רכישות נטו (רכישות בניכוי מכירות משקיעים) ינואר 2015 – נובמבר 2022

תרשים 11



רכישות הזוגות הצעירים³ בחודש נובמבר הסתכמו ב-3.9 אלף דירות (כולל "מחיר למשתכן"), ירידה של

34% בהשוואה לנובמבר 2021, שיעור הירידה המתון ביותר מבין כל הסגמנטים. בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי ("מחיר למשתכן") הסתכמו רכישות אלו ב-3.3 אלף דירות, ירידה של 31% בהשוואה לנובמבר 2021.

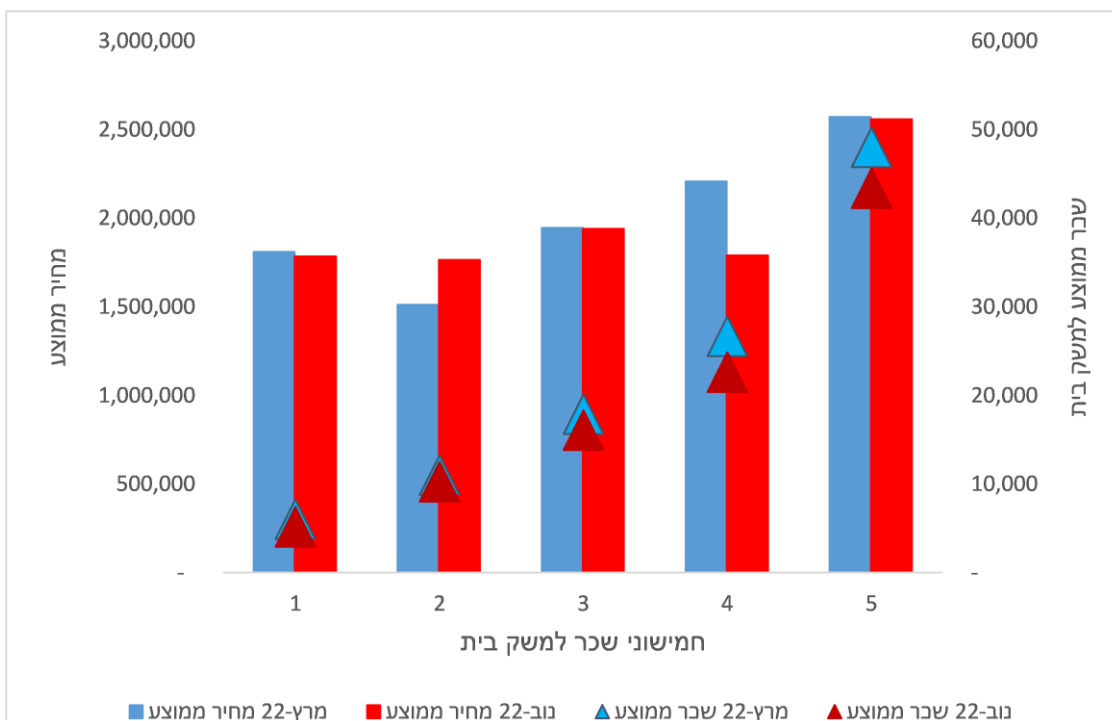
בפילוח גיאוגרפי של רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי נמצא כי הירידה ברכישות אלו הקיפה את כל האזורים, כאשר שיעור הירידה המתון ביותר נרשם באזור ירושלים (ירידה של 9%). ירידה מתונה יחסית (15%) נרשמה גם באזור רחובות, זאת במידה רבה על רקע מבצעי מכירות של קבלנים באזור זה. בהקשר זה נציין כי גם בחודש מרץ האחרון נערכו מבצעי מכירות של קבלנים במספר פרויקטים באזור (חלקם חופפים למבצעים שהתקיימו בנובמבר), עובדה אשר מצאה ביטוי בין היתר ברמת שיא של כמעט עשר שנים ברכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי באזור זה באותו חודש. נזכיר כי חודש לאחר מכן החל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק. בהשוואה בין מספר הדירות שרכשו הזוגות הצעירים באזור רחובות בנובמבר האחרון בהשוואה לחודש מרץ נרשמה ירידה של 28%, ירידה מעט מתונה מזו שנרשמה ברמה הארצית באותה תקופה (-35%).

בניתוח רמות השכר של הזוגות הצעירים שרכשו דירה באזור רחובות (בשוק החופשי) בחודש נובמבר האחרון, בהשוואה לחודש מרץ באותה שנה נמצא כי רמות השכר של הרוכשים בנובמבר נמוכות בממוצע ב-11% מאלו של הרוכשים באזור זה בחודש מרץ. עם זאת, בניגוד לממצאים קודמים שערכנו בקרב סגמנט זה של הזוגות הצעירים בחודשים קודמים, מחירי הדירות שרכשו בחודש נובמבר ע"י סגמנט זה באזור רחובות היו מעט נמוכים (ב-2.1%, נומינלית) מאלו שרכשו את דירתם הראשונה בחודש מרץ (באותו אזור). נציין כי תמהיל הדירות, בין דירות חדשות ליד שניה, היה דומה בשני חודשים אלו. בתרשים 12 מוצגים ממצאיו של ניתוח זה לפי חמישוני שכר למשק בית. מניתוח זה עולה כי קיימת שונות גבוהה בשכר למשק בית בקרב רוכשים אלו, כאשר היא נעה בין שכר של 6 אלף ₪ בלבד בחמישון התחתון (בסבירות גבוהה תוך עזרה משמעותית מההורים במימון הרכישה. שיעור הרווקים בחמישון זה הינו גבוה) ועד 48 אלף ₪, ברטו לחודש למשק בית בחמישון העליון. נציין כי חמישון זה מאופיין בשכיחות גבוהה של עובדי הייטק, בפרט בקרב הרוכשים בחודש נובמבר (58% בחודש נובמבר לעומת 32% בחמישון המקביל בקרב הרוכשים בחודש מרץ). למעט החמישון

³ הכוונה למי שעבורם זוהי דירתם הראשונה

השני, בכל החמישונים האחרים מחירי הדירות שנרכשו בנובמבר היו דומים או נמוכים בהשוואה לרמות המחירים של הדירות שרכשו הצעירים באזור זה בחודש מרץ.

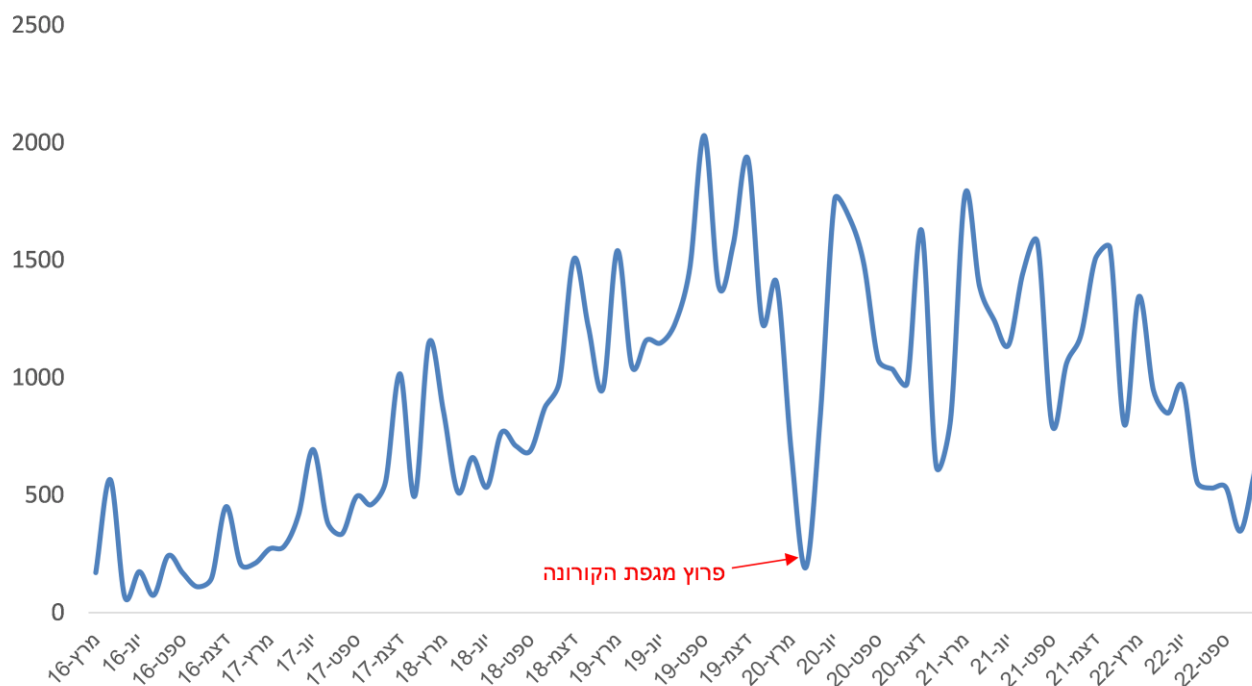
תרשים 12 אזור רחובות - רוכשי דירה ראשונה בשוק החופשי, שכר למשק בית ומחיר ממוצע, חודש נובמבר לעומת חודש מרץ 2022



סך הרכישות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" בחודש נובמבר עמד על 603 דירות, ירידה של

49% בהשוואה לנובמבר 2021, שיעור ירידה פחות חד מזה שנרשם במכירות הקבלנים בשוק החופשי. יותר ממחצית

מכירות אלו התרכזו בשני אזורים בלבד: ב"ש (218 דירות) ואזור המרכז (116 דירות).



רכישות **משפרי הדיור** בחודש נובמבר הסתכמו ב-2.6 אלף דירות, ירידה של 53% בהשוואה לנובמבר 2021. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי למעט אזור טבריה שרשם ירידה מתונה יחסית של 9%, בכל האזורים האחרים נרשמה ירידה חדה ברכישות אלו, כאשר זו נעה בין אזור חיפה שרשם ירידה של 43% לאזור נתניה שרשם ירידה של 66%.

מספר "חודשי המדף" של הדירות הנמכרות ע"י משפרי הדיור, שהקדימו לרכוש דירה טרם שמכרו את דירתם הקודמת (רוכשי "דירה בהמתנה") עמד בחודש נובמבר על 36 חודשים, פרק זמן הארוך ב-60 יום בהשוואה לנובמבר 2021. נציין כי בחודשים הקודמים עמד פער זה על 90 יום. בהשוואה לחודש הקודם התקצרו חודשי המדף בממוצע בשלושים יום.

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 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 דיור 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"⁴ (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.

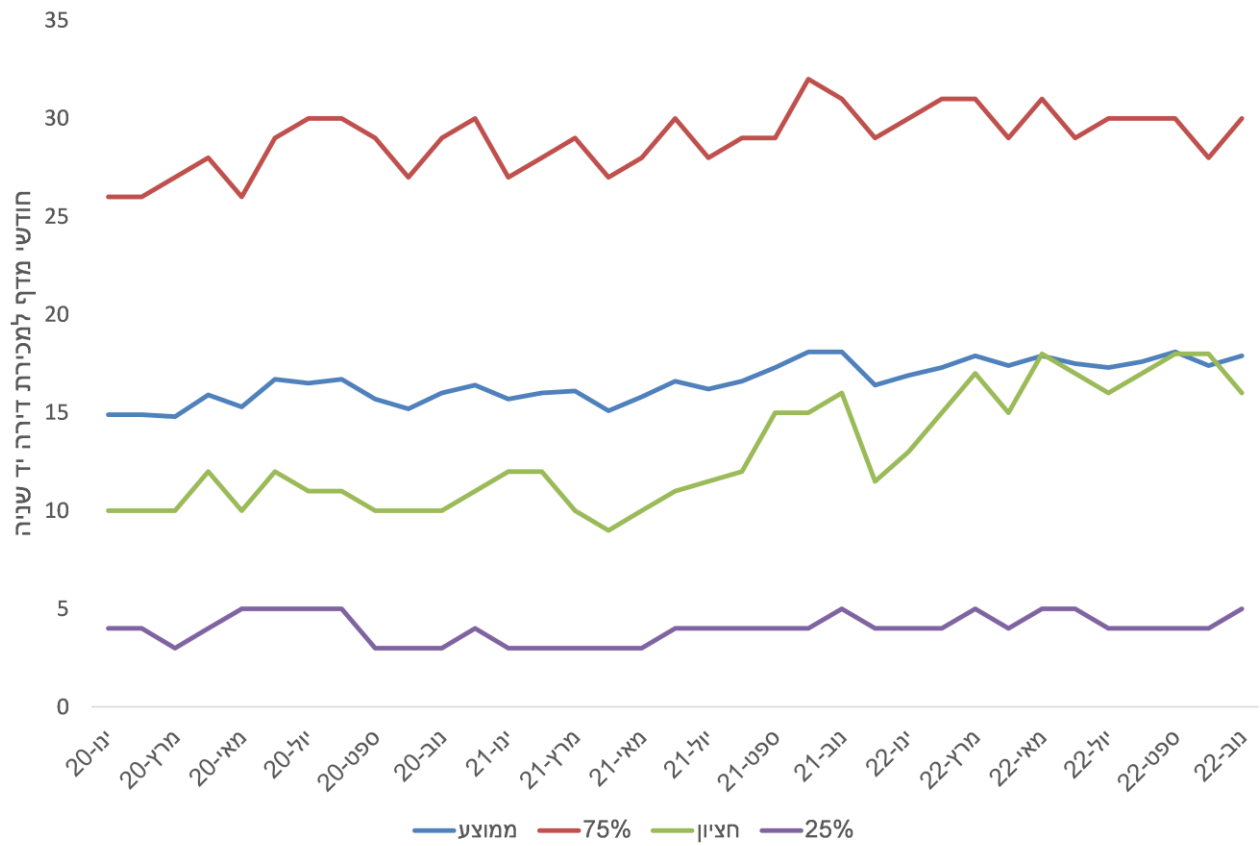
בתרשים 14 מוצגים ממצאיו של ניתוח זה. נציין כי ניתוח זה מוגבל לשנים 2020 ואילך, שכן המשתנה של תאריך המסירה הצפוי לקבלת החזקה על הדירה קיים בקבצי העסקאות רק החל מ-2016.⁵ הממצאים מלמדים כי מספר חודשי המדף הממוצע בקרב משפרי דיור אלו נמוך משמעותית מאשר בקרב כלל רוכשי "דירה בהמתנה", וזאת לא רק מאחר והגבלנו 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 נובמבר עמד זמן חודשי המדף הממוצע על קרוב ל-18 חודש, פרק זמן קצר מעט מזה שנרשם בנובמבר 2021 (18.2 חודש). נציין כי זהו החודש השני ברציפות, לראשונה מאז החודשים הראשונים לפרוץ מגפת הקורונה, בהם מתקצר משך הזמן בו דירה עומדת על המדף. 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.

⁴ 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).

⁵ 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 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

