

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלן הראשי



סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון הראשון 2023

אוגוסט 2023

אגף הכלכלן הראשי
משרד האוצר
צוות מחקר – נדל"ן

עיקרים

סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון הראשון 2023

- ברבעון הראשון של השנה נרכשו 18,394 דירות בשוק החופשי, ירידה של 41% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד ואחת הרמות הנמוכות ביותר מאז תחילת שנות האלפיים. משקל הפריפריה בסך העסקאות בשוק החופשי הגיע ל-49%, רמתו הרבעונית הגבוהה ביותר לפחות מאז תחילת שנות האלפיים. בהכללת מכירות "מחיר למשתכן" עמד סך העסקאות ברבעון הראשון של 2023 על 20,230, ירידה של 42% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.
- שוק היוקרה – ברבעון הראשון של השנה נרשמה התאוששות במספר העסקאות בפלח שוק זה בת"א, בהשוואה לרבעון האחרון אשתקד, זאת לאחר ירידה חדה במהלך שנת 2022. ניתוח הממצאים מרמז על ירידת מחירים משמעותית. מנגד, בירושלים נרשמה ירידה חדה במכירות אלו ויציבות בהרצליה.
- רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי ברבעון הראשון הסתכמו ב-8,422 דירות, ירידה חדה של 38% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד והרמה הנמוכה ביותר מאז פרוץ הקורונה ברבעון השני של 2020. זהו שיעור הירידה החד ביותר ברכישות אלו מאז החלו הם לרדת ברבעון השני אשתקד, במקביל לתחילת רצף העלאות הריבית.
- רכישות משחלפי הדיור הסתכמו ב-6,630 דירות בלבד, רמת שפל הנמוכה אף מזו שנרשמה ברבעון השני של 2020. "מלאי" הדירות בהמתנה של משפרי דיור שרכשו דירה וטרם מכרו את דירתם הקודמת הגיע בסוף הרבעון הראשון לעשרים אלף דירות, רמת שיא בעשר השנים האחרונות לפחות. רבע ממלאי זה צריך להימכר עד סוף השנה ע"י בעלי הדירות, אחרת יחויבו במס שבח ורכישה כמשקיעים.
- רכישות המשקיעים הסתכמו ב-3,301 דירות, ירידה חדה של 34% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, זאת בהמשך לשיעורי ירידה חדים מאז הרבעון הראשון אשתקד.
- מכירות המשקיעים הסתכמו ב-4,275 דירות במהלך הרבעון, ירידה חדה של 43% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, בדומה לשיעור הירידה בסך מכירת דירות יד שניה. בכל האזורים, למעט אזור מיסוי מקרקעין מרכז, נרשמה ירידה בשבח הריאלי הממוצע בהשוואה לרבעון האחרון אשתקד. אזור הדרום, ובפרט העיר ב"ש, בולטים עם שיעור גבוה יחסית של מכירות בהפסד הון ריאלי.
- מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברבעון הראשון הסתכמו ב-6,079 דירות, ירידה של 32% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד והרמה הנמוכה ביותר מאז הרבעון השני של 2020 אשר עמד בצל פרוץ הקורונה.
- בפילוח מכירות הקבלנים לפי קבוצת גודל קבלן נמצא כי הקבלנים הגדולים הובילו את הירידה במכירות במהלך שנת 2022. ברבעון הראשון השנה כבר לא ניכרים פערים בשיעורי הירידה במכירות בין קבוצות הגודל השונות.

סקירת ענף הנדל"ן למגורים ברבעון הראשון

ברבעון הראשון של השנה נרכשו 18,394 דירות בשוק החופשי, ירידה של 41% בהשוואה לרבעון

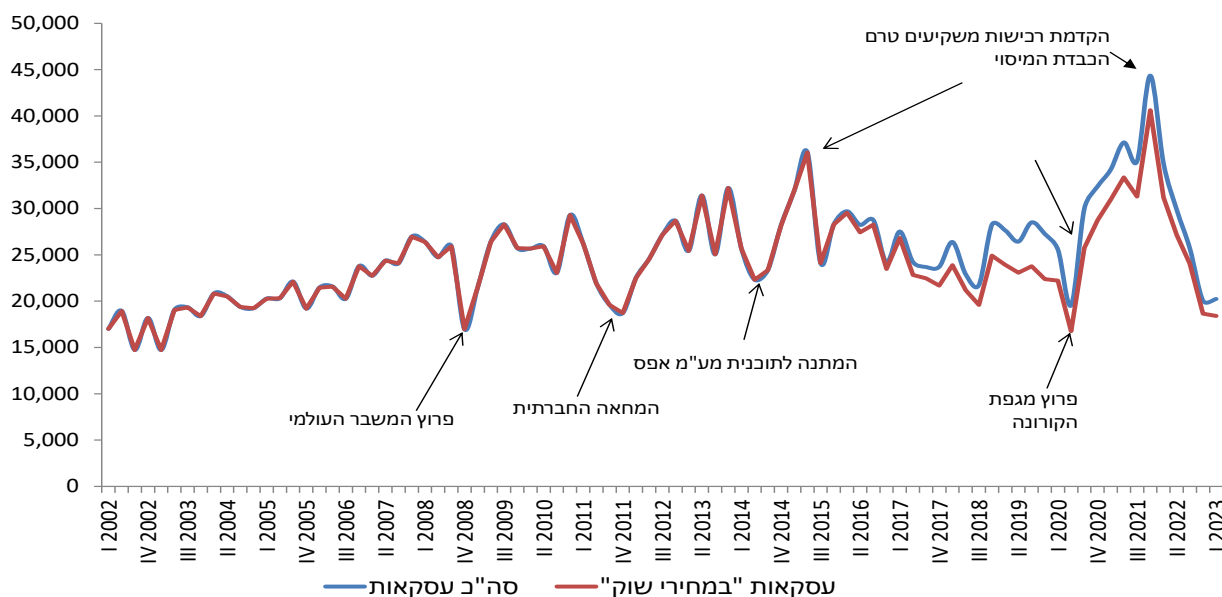
המקביל אשתקד ואחת הרמות הנמוכות ביותר מאז תחילת שנות האלפיים

משקל הפריפריה בסך העסקאות בשוק החופשי הגיע לרמתו הגבוהה ביותר בעשרים השנים האחרונות לפחות. ניתוח רמות מחירי הדירות שנרכשו בשוק החופשי מרמז כי ברבעון הראשון השנה נרכשו דירות פחות "איכותיות" מאשר ברבעון הראשון אשתקד, אשר אופיין במגמה הפוכה, טרם החל רצף העלאות הריבית ע"י בנק ישראל.

ברבעון הראשון של 2023 נמשכה הירידה החדה במספר העסקאות בשוק החופשי, זה הרבעון הרביעי ברציפות (כל רבעון לעומת המקביל לו בשנה קודמת). נזכיר כי ברבעון השני אשתקד החל בנק ישראל ברצף העלאות הריבית המשק. סך העסקאות בשוק החופשי (חדשות ויד שניה) עמד על 18,394, ירידה של 41% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. שיעור ירידה זה אמנם פחות חד מהירידה שנרשמה ברבעון האחרון אשתקד (ירד ב-54% לעומת הרבעון האחרון של 2021), אולם צריך לציין כי ברבעון האחרון של 2021 נרשם שיא היסטורי במספר העסקאות, בין היתר על רקע הקדמת רכישות משקיעים טרם העלאת מס הרכישה. בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה גם ברבעון הקודם הוסיף מספר העסקאות לרדת בשיעור של 1.4%. בהכללת העסקאות בסבסוד ממשלתי (עדיין במסגרת "מחיר למשתכן") עמד מספר העסקאות ברבעון הראשון השנה על 20,230, ירידה של 42% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. בהשוואה לרבעון הקודם נרשם גידול מתון של 1% (על רקע גידול במספר הדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי).

תרשים 1: רכישת דירות 2002-2023, רבעוני

סה"כ עסקאות ועסקאות "במחירי שוק" - ארצי

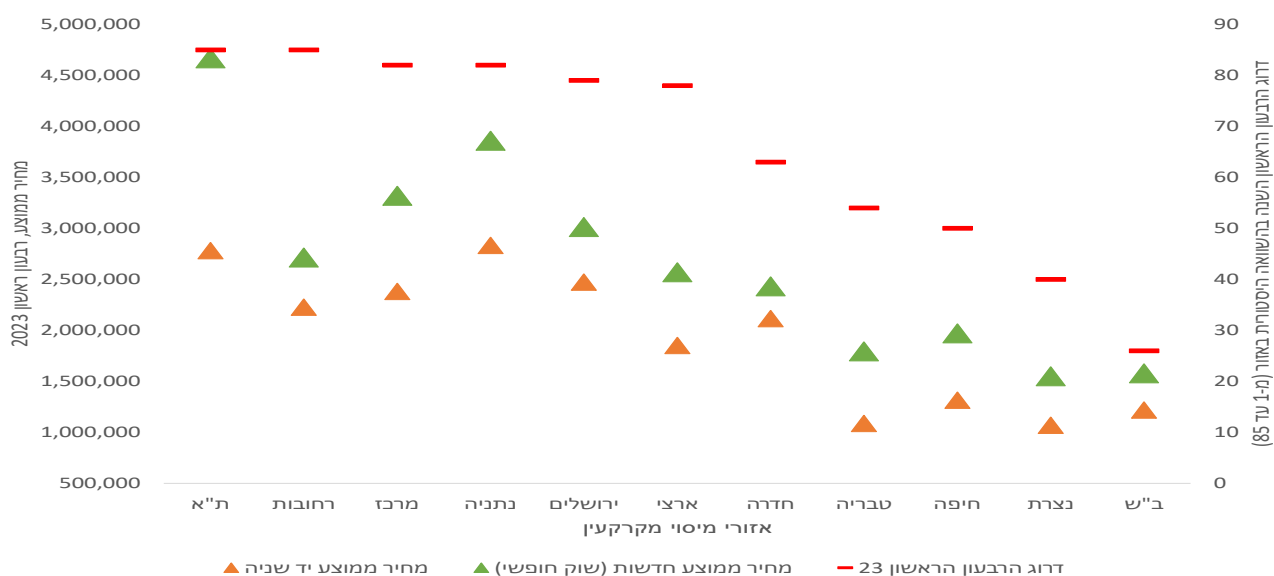


בהשוואה היסטורית של רמת העסקאות בשוק החופשי מאז תחילת שנות האלפיים נמצא כי רק בשלוש תקופות, שאופיינו בזעזועים חיצוניים נרשמו רמות נמוכות יותר של עסקאות: תקופת האינתיפאדה השנייה (2002-2003), פרוץ המשבר העולמי (רבעון רביעי 2008) והרבעון השני של 2020, שעמד בצל פרוץ מגפת הקורונה. כאשר כמובן יש להביא בחשבון שמספר משקי הבית בשני המשברים הראשוניים היה נמוך משמעותית מאשר כיום. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי בשני אזורים, ת"א ורחובות (אזור הכולל בתוכו את ערי השפלה) אף הגיעה רמת העסקאות בשוק החופשי ברבעון הראשון השנה לרמתה ההיסטורית הנמוכה ביותר באזורים אלו. באופן כללי כאשר בוחנים את הדרוג ההיסטורי של רמת העסקאות באזורים השונים בולטת העובדה לפיה אזורי הביקוש במרכז הארץ, המאופיינים ברמות מחירים גבוהות משמעותית מאשר באזורי הפריפריה, קרובה רמת העסקאות ברבעון הראשון השנה לרמת שפל היסטורי. מנגד, באזורי הפריפריה, שגם בהם אמנם נרשמה ירידה חדה בעסקאות ברבעון הראשון, רחוק הרבעון הראשון השנה מרמות שפל באזורים אלו.

בתרשים 2 מוצגים דירוגי הרבעון הראשון של 2023 בהשוואה היסטורית בכל אחד מאזורי מיסוי מקרקעין, כאשר במקביל מוצגות רמות המחירים הממוצעות באותם אזורים, תוך פילוח בין דירות חדשות (שנרכשו בשוק החופשי) לבין רמות המחירים בעסקאות יד שניה שבוצעו ברבעון הראשון. מהתרשים בולט אזור ת"א ברמת מחירים גבוהה באופן משמעותי מכל האזורים האחרים, כאשר מחירה הממוצע של דירה חדשה באזור זה (הכולל מלבד העיר ת"א עצמה, גם את בת ים) עמד ברבעון הראשון על 4.7 מלש"ח. מחירה הממוצע של דירה יד שניה באזור זה עמד על 2.8 מלש"ח, גבוה יותר אף ממחירי הדירות החדשות שנמכרו באזור רחובות. על רקע ממצאים אלו נקדים ונציין כי דווקא בשוק היוקרה (דירות מעל 10 מלש"ח) נבלמה הירידה החדה שנרשמה אשתקד בפלח שוק זה בעיר ת"א (הרחבה בהמשך).

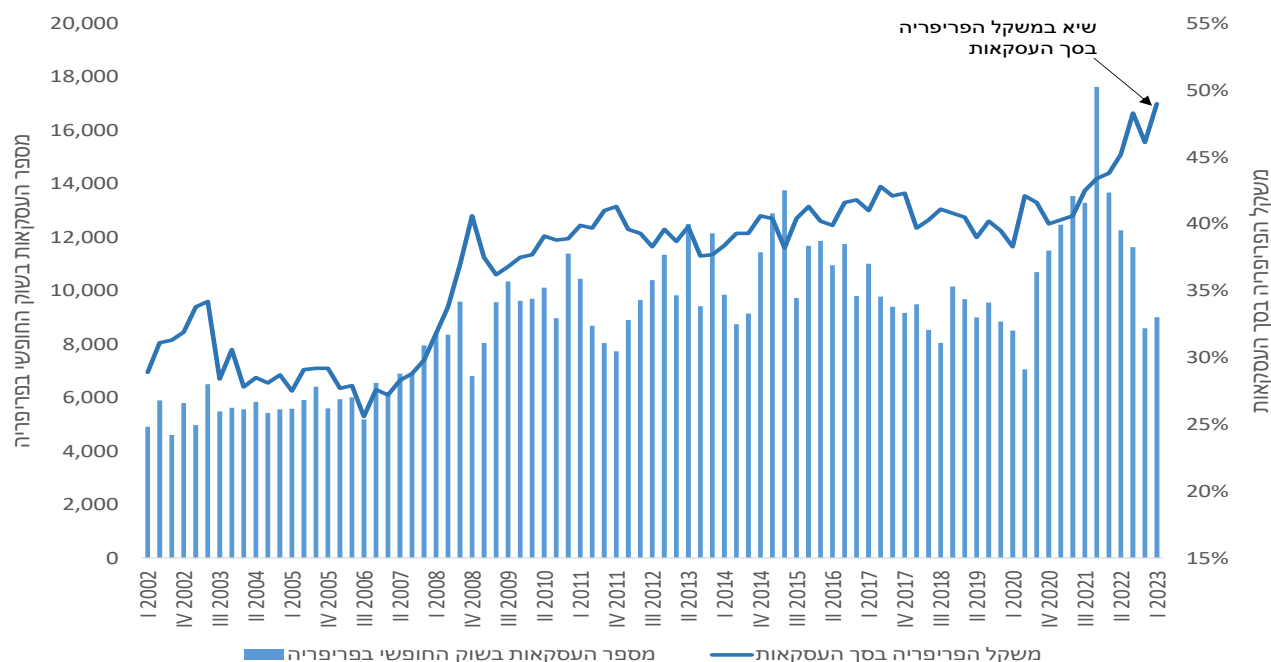
תרשים 2: דרוג הרבעון הראשון 2023 בהשוואה היסטורית של מספר העסקאות בשוק החופשי

לפי אזורי מיסוי מקרקעין והמחיר הממוצע של עסקאות בשוק החופשי



הירידה החדה במספר העסקאות באזורי הביקוש במרכז הארץ הביאה את משקל הפריפריה בסך העסקאות ברבעון הראשון השנה לשיעור של 49% מסך העסקאות בשוק החופשי, רמתו הגבוהה ביותר לפחות מאז תחילת שנות האלפיים.

תרשים 3 - התפלגות העסקאות בשוק החופשי בין הפריפריה למרכז, 2002-2023

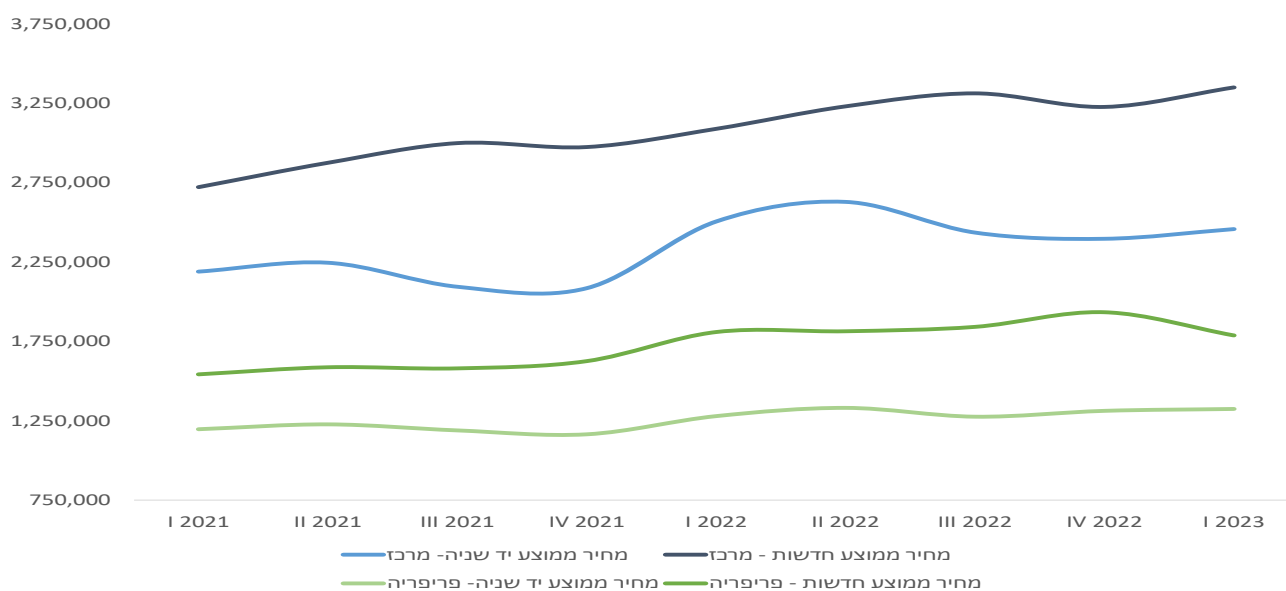


- מחיר המחיר הממוצע של הדירות (חדשות ויד שניה) שנרכשו בשוק החופשי באזורי הביקוש במרכז הארץ (אזורי מיסוי מקרקעין: מרכז, ת"א, ירושלים, נתניה ורחובות) עמד ברבעון הראשון של השנה על 2.79 מלש"ח, מחיר הגבוה ב-3.8% ממחירה הממוצע של דירה שנמכרה באזורים אלו ברבעון המקביל אשתקד. פער מחיר זה נמוך משמעותית משיעור עליית מחירי הדירות עפ"י מדד הלמ"ס (עלה ב-11.2% בממוצע בין שני רבעונים אלו). ממצא זה עשוי להיות מוסבר בין היתר ברכישת דירות פחות "איכותיות" ברבעון הראשון השנה, אף כי עלה דווקא משקל הדירות החדשות בסך הרכישות באזורי הביקוש במרכז. בפילוח מחירי הדירות באזורים אלו, בין דירות חדשות לדירות יד שניה נמצאו כיווני שינוי מנוגדים במחירים הממוצעים. כך, מחירה הממוצע של דירה חדשה ברבעון הראשון השנה באזורי הביקוש במרכז הגיע ל-3.35 מלש"ח, גבוה ב-8.4% ממחירה הממוצע של דירה חדשה שנרכשה באזורים אלו ברבעון הראשון אשתקד. מנגד, מחירה הממוצע של דירה יד שניה שנרכשה במרכז ירד באותה תקופה ב-1.9%. ממצאים אלו עשויים לרמז כי הירידה ב"איכות" הדירות שנרכשו ברבעון הראשון השנה התרכזה בפלח השוק של דירות יד שניה. לגבי הדירות החדשות שנרכשו (בשוק החופשי) במרכז, ניתוח הממצאים מרמז כי נרכשו דירות איכותיות יותר מאשר ברבעון המקביל אשתקד. כך, כפי שניתן לראות מתרשים 4, מחירה הממוצע של דירה חדשה באזורי הביקוש במרכז ברבעון הראשון השנה עלה ב-3.8% לעומת הרבעון האחרון אשתקד, זאת כאשר עפ"י מדד

מחירי הדירות החדשות בשוק החופשי, נרשמה באותה תקופה ירידה ממוצעת של 2.4% (המדד הממוצע ברבעון הראשון השנה לעומת זה של הרבעון האחרון אשתקד). ממצאים אלו עשויים להיות מוסברים בין היתר בפערי המחיר הגבוהים בין מחירי הדירות החדשות לדירות יד שניה במונחים כספיים ולנוכח עליית הריבית החדה. כך למשל, פער המחיר הממוצע בין דירה חדשה (בשוק החופשי) במרכז לבין דירה יד שניה עמד ברבעון הראשון השנה על 890 אלף ש"ח (ברבעון הראשון אשתקד עמד פער זה על 580 אלף ש"ח). דהיינו, מי שיכולים לממן בתנאי הריבית הנוכחית רכישת דירה חדשה במרכז הינם מבוססים יותר ממי שרכשו דירה חדשה ברבעון המקביל אשתקד ולכן גם רכשו דירות איכותיות יותר.

- ממצא בולט נוסף העולה מניתוח התפתחות מחירי הדירות הממוצעים והחציוניים שנרכשו בשנתיים האחרונות הינו הזינוק החד במחירים אלו ברבעון הראשון של 2022 בהשוואה לרבעון שקדם לו, הן בפריפריה והן במרכז, זאת לפני תחילת רצף העלאות הריבית ע"י בנק ישראל. כך למשל, מחירה הממוצע של דירה יד שניה שנרכשה בשוק החופשי באזורי הביקוש במרכז זינק ב-20% בין הרבעון הראשון של 2022 לרבעון האחרון של 2021, כאשר המחיר החציוני עלה בשיעור של 10%, כפול משיעור עליית מדד מחירי הדירות באותו רבעון. ממצאים אלו יש בהם כדי לרמז כי העלאות הריבית של בנק ישראל ציננו לא רק את עליית מחירי הדירות אלא גם את ה"תיאבון" של הרוכשים לדירות "איכותיות" יותר מאלו שנרכשו ברבעונים הקודמים (בהנחה לפיה ברבעון הראשון אשתקד, טרם תחילת העלאות הריבית ע"י בנק ישראל, לא חל שינוי משמעותי בתמהיל הרוכשים, מבחינת מידת איתנותם הפיננסית). כפי שיפורט בהמשך, ניתוח הממצאים לעיל לפי סגמנטים מצביע כי תופעה זו בלטה במיוחד בקרב רוכשי דירות להשקעה במרכז ורוכשי דירה ראשונה (בשוק החופשי) במרכז.

תרשים 4: מחירים ממוצעים של דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי ודירות יד שניה, אזורי הביקוש במרכז הארץ לעומת הפריפריה, 2021-2023



לוח 1 – סה"כ רכישת דירות (כולל מחיר למשתכן) – רבעון ראשון 2023

משרדי מיסוי מקרקעין	מספר דירות שנמכרו	שינוי לעומת רבעון ראשון 2022, ב-%	שינוי לעומת רבעון רביעי 2022, ב-%
אזור המרכז ¹	2,575	-42.6	4.1
אזור ירושלים	2,561	-34.2	19.8
אזור חיפה	3,451	-32.1	0.7
אזור ת"א	1,251	-48.2	-5.2
אזור חדרה	940	-59.6	-19.7
אזור טבריה	604	-27.4	-11.8
אזור נצרת	725	-47.8	-10.4
אזור נתניה	1,511	-52.2	-2.1
אזור רחובות	2,405	-58.4	-22.0
אזור ב"ש	4,207	-24.1	24.5
ארצי	20,230	-42.0	1.0

מקור: שע"מ; עיבודי אגף הכלכלנית הראשית, משרד האוצר.

שוק היוקרה - ברבעון הראשון של השנה נרשמה התאוששות במספר העסקאות בשוק היוקרה בת"א, לאחר ירידה חדה אשתקד. מנגד, בירושלים, שבלטה בגידול בעסקאות בשוק היוקרה אשתקד, נרשמה צניחה של 41% ברבעון הראשון השנה

בהמשך לסקירה על שוק היוקרה שפרסמנו במסגרת הסקירה לרבעון השלישי אשתקד, בה ניתחנו את התפתחות העסקאות בפלח שוק זה בשנים 2021-2022, אשר הצביעה בעיקר על ירידה חדה בעסקאות אלו בת"א, בחנו האם נבלמה מגמה זו ברבעון הראשון השנה. נקדים ונציין כי בניתוח זה התמקדנו בהשוואה בין הרבעון הראשון השנה לרבעון האחרון אשתקד, ולא למקביל לו אשתקד, זאת על מנת להימנע מהטיה שעלולה להיווצר לנוכח העליה במחירי הדירות בין שני הרבעונים המקבילים (עפ"י מדד הלמס נרשמה עליה בשיעור של 10% בין שני הרבעונים הראשונים של 2023 ו-2022). שכן, בהצבת רף נומינלי קבוע להגדרת שוק יוקרה, עליית מחירים חדה מביאה ל"כניסה" של יותר דירות להגדרת פלח שוק זה, ולו רק בגלל עליית המחירים. העובדה לפיה עפ"י מדד מחירי הדירות של הלמ"ס לא חל שינוי במחירי הדירות בהשוואה בין הרבעון הראשון השנה לרבעון האחרון של 2022, מאפשרת לבחון את השינוי הכמותי במספר העסקאות בפלח שוק זה תוך השארת הרף הנומינלי של 10 מלש"ח בהגדרת שוק זה בשני רבעונים אלו.

בניתוח זה נמצא כי לאחר ירידה חדה של 48% במספר העסקאות בשוק היוקרה בת"א בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021,² נרשמה התאוששות במספר העסקאות בפלח שוק זה בת"א ברבעון הראשון של 2023, מרמה של 47 עסקאות ברבעון האחרון אשתקד לרמה של 63 עסקאות ברבעון הראשון השנה, גידול של 34%. גידול זה בולט במיוחד על רקע המשך הירידה בסך העסקאות בעיר ת"א ברבעון הראשון של 2023, כאשר אלו ירדו בשיעור של 4% בהשוואה לרבעון האחרון אשתקד.

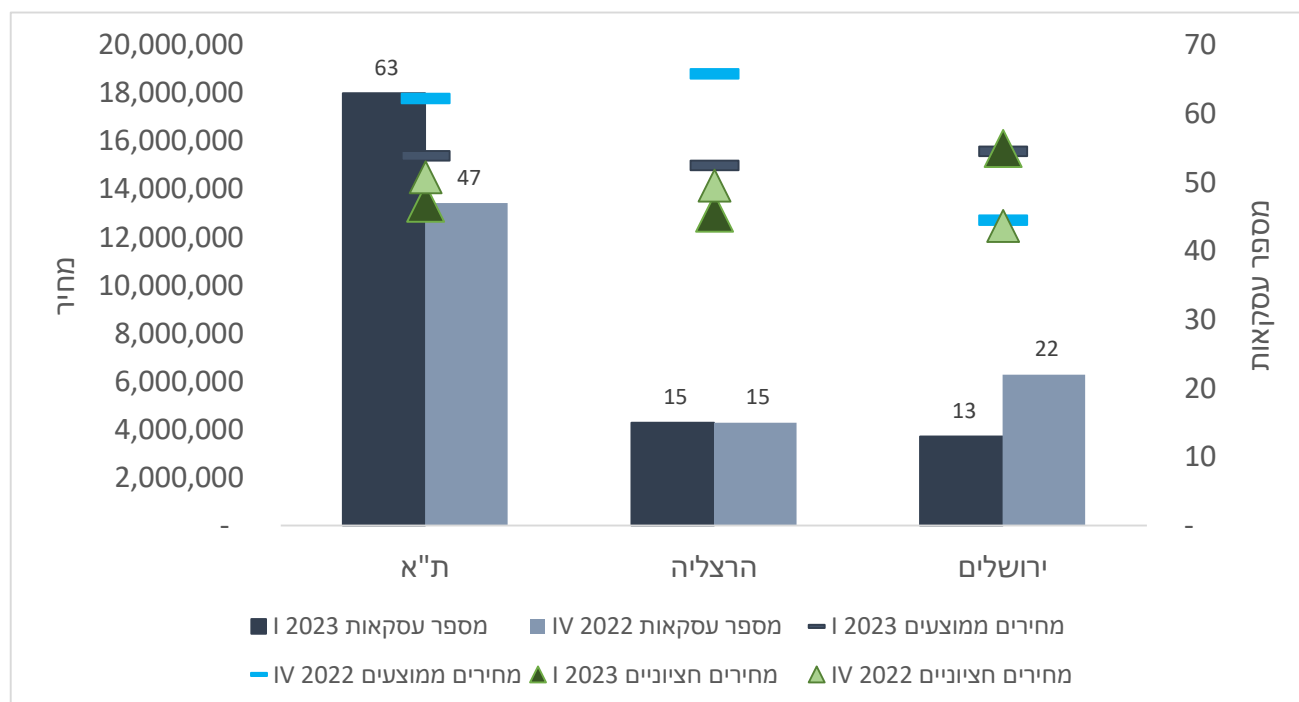
ניתוח רמות המחירים של הדירות שנרכשו בפלח שוק היוקרה בת"א מלמד כי הגידול במספר העסקאות ברבעון הראשון של 2023 נעשה ברמות מחירים נמוכות יותר, זאת הן בהשוואת המחירים הממוצעים, החציוניים ובחישוב מחיר למ"ר. כך, מחירה הממוצע של דירה בשוק היוקרה בת"א עמד ברבעון הראשון השנה על 15.4 מלש"ח, נמוך ב-13% מהמחיר הממוצע ברבעון האחרון אשתקד. ברמת המחיר החציוני נרשמה ירידה של 7% (13 מלש"ח לעומת 14.2 מלש"ח, בהתאמה). במחיר למ"ר נרשמה ירידה מתונה יותר, של 5% (המהווה עדיין ירידה משמעותית במונחים כספיים-890 אלף ₪), כאשר יש לציין כי בדירות מסוג זה, שבדר"כ הינן גדולות במיוחד, המחיר השולי למ"ר הולך ויורד.

בניגוד לת"א, בירושלים אשר רשמה גידול של 13% במספר העסקאות בפלח שוק היוקרה בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021, נרשמה ירידה חדה במספר עסקאות אלו ברבעון הראשון של 2023, כאשר אלו הסתכמו ב-13 עסקאות בלבד לעומת 22 עסקאות ברבעון האחרון אשתקד, ירידה חדה של 41%. ירידה חדה זו במספר העסקאות לוותה ברמות מחירים גבוהות יותר, כאשר המחיר הממוצע ברבעון הראשון השנה עמד על 15.6 מלש"ח, גבוה ב-22% בהשוואה לרבעון האחרון אשתקד. שיעור עליה דומה נרשם גם במחיר החציוני. בתקופה בה נרשמה בלימה בעליית מחירי הדירות עפ"י מדד הלמ"ס, עשויים שיעורי גידול חריגים אלו ברמות המחירים בשוק היוקרה בירושלים לרמז על שינוי בתמהיל הדירות שנרכשו גם בתוך פלח שוק היוקרה עצמו.

בהרצלייה, העיר השנייה בגודלה בפלח שוק היוקרה, נרשמה יציבות במספר העסקאות בפלח שוק זה ברבעון הראשון השנה בהשוואה לרבעון האחרון אשתקד (15 עסקאות בכל אחד מרבעונים אלו). המחיר הממוצע עמד ברבעון הראשון השנה על 15 מלש"ח, נמוך ב-20% בהשוואה לרבעון האחרון אשתקד (בנטרול עסקה בשווי חריג ברבעון האחרון אשתקד), אולם בשל העובדה שבעיר זו דירות היוקרה מתרכזות בצמודי קרקע, סביר להניח שירידה חדה זו במחיר הממוצע מושפעת בין היתר מתמהיל דירות שונה. ברמת המחיר החציוני נרשמה ירידה מתונה יותר של 7% (ועדיין הוזלה משמעותית במונחים כספיים).

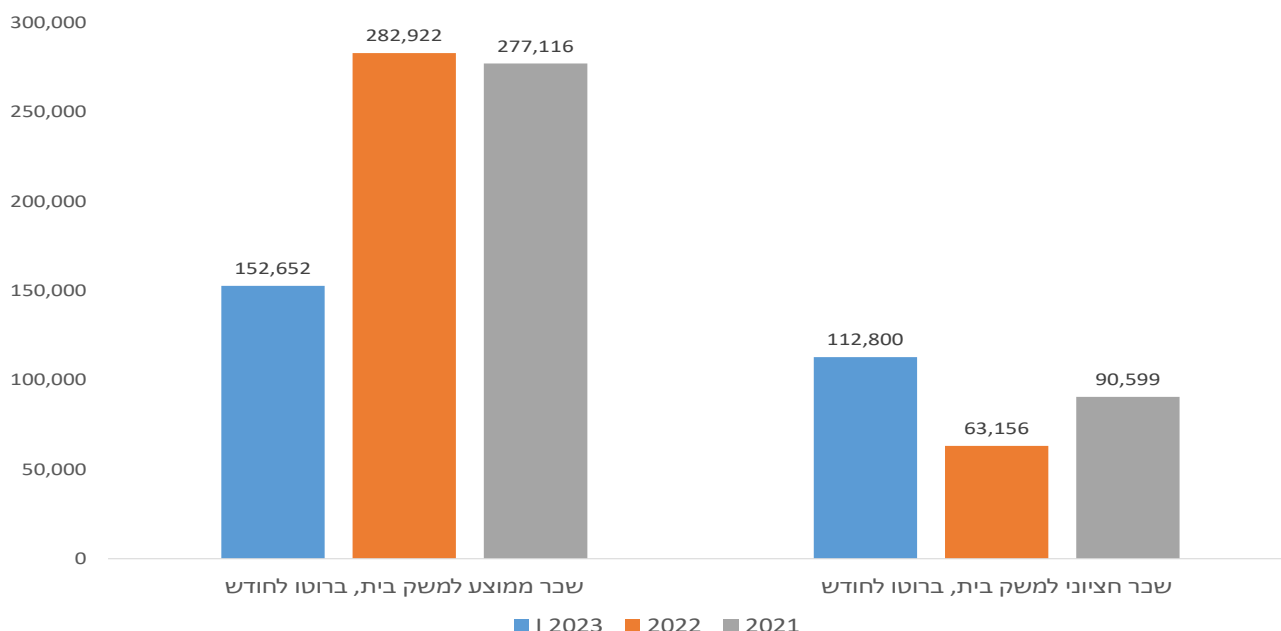
²לאופן חישוב שיעור שינוי זה, תוך התאמת הרף הנומינלי של 10 מלש"ח בשנת 2021, לרמה ריאלית של 11.5 מלש"ח בשנת 2022 ראה בסקירה לרבעון השלישי של 2022.

תרשים 5: שוק היוקרה (מחירים מ-10 מלש"ח ומעלה) בת"א, הרצליה וירושלים, רבעון ראשון 2023 לעומת הרבעון האחרון אשתקד – מספר עסקאות, מחירים ממוצעים וחציוניים



השכר הממוצע למשק בית של רוכשי דירות בשוק היוקרה בת"א ברבעון הראשון של 2023 עמד על 153 אלף ₪, ברוטו לחודש והשכר החציוני עמד על 113 אלף ₪. בהשוואה לרמות השכר של רוכשי דירות בשוק היוקרה התל-אביבי בשנים 2021-2022 נמצא כי רמות השכר הממוצע של הרוכשים נמוכות יותר באופן משמעותי, אולם רמות השכר החציוני גבוהות יותר משמעותית. ראה תרשים 6. ממצאים אלו מרמזים על אוכלוסייה יותר הומוגנית של בפלח שוק זה בשנת 2023, עם "רף" כניסה גבוה יותר משמעותית מאשר בשנתיים הקודמות, סביר להניח בין היתר על רקע העלאות הריבית.

תרשים 6: רוכשים בשוק היוקרה בת"א – שכר ממוצע ושכר חציוני למשק בית, ברוטו לחודש



כשליש (32.4%) מרוכשי דירות בשוק היוקרה התל-אביבי ברבעון הראשון של 2023 מועסקים בענף ההיי-טק (לפחות אחד מראשי משק הבית, שיעור זה דומה למשקלם בשוק היוקרה בשנת 2022 וגבוה בשש נקודות אחוז ממשקלם בשנת 2021. מועסקים מענף הפיננסים היוו 11% מרוכשי שוק היוקרה בת"א ברבעון הראשון השנה, גבוה מעט ממשקלם אשתקד ודומה למשקלם בשוק זה לפני שנתיים. מי שבולטים בעליה במשקלם בשוק היוקרה בת"א הינם רופאים, אשר היוו 8% מרוכשים אלו, לעומת שיעור אפסי אשתקד וכפליים ממשקלם בשוק זה בשנת 2021. מנגד, מי שבולטים בירידה חדה במשקלם מקרב רוכשי שוק היוקרה בת"א הינם יזמי נדל"ן, אשר היוו כ-3% בלבד מרוכשים אלו ברבעון הראשון השנה, לעומת שיעור של 26% אשתקד ושיעור של 19% בשנת 2021. סביר להניח כי בכך באה לידי ביטוי ההרעה המשמעותית במכירות הקבלנים מאז אמצע שנת 2022, במקביל לגידול בעלויות המימון כתוצאה מעליית הריבית במשק.

רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי ברבעון הראשון השנה הסתכמו ב-8.4 אלף דירות, ירידה חדה

של 38% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד והרמה הנמוכה ביותר ברכישות אלו מאז הרבעון השני

של 2020 שעמד בצל פרוץ הקורונה

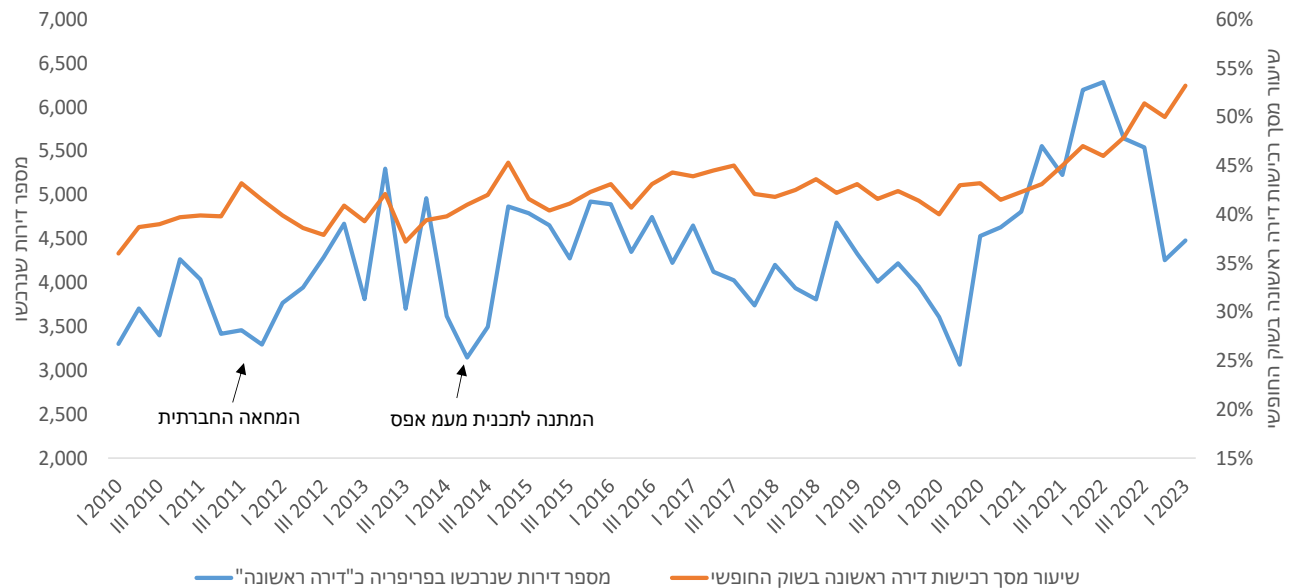
שיעור הדירות שנרכשו בפריפריה (בשוק החופשי) ע"י מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה הגיע ליותר ממחצית (53%) מסך רכישות אלו ברמה הארצית, שיעור שיא לפחות מאז תחילת העשור הקודם. זאת על רקע ירידה פחות חדה ברכישות אלו מאשר במרכז

ברבעון הראשון של 2023 העמיקה הירידה ברכישות דירה ראשונה בשוק החופשי, כאשר אלו הסתכמו ב-8,422 דירות, ירידה חדה של 39% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, במהלכו נרשמה רמת שיא ברכישות אלו לפחות מאז תחילת העשור הקודם. יש לציין כי שיעור ירידה זה הינו החד ביותר ברכישות אלו מאז החלו הם לרדת ברבעון השני אשתקד, במקביל לתחילת רצף העלאות הריבית ע"י בנק ישראל. כך, בעוד שברבעונים השני והשלישי אשתקד נרשמה ירידה בשיעורים חד-ספרתיים, בהשוואה למקבילים להם בשנה הקודמת (ירידות של 9%-7%, בהתאמה), הגיעו שיעורי ירידה אלו לשיעורים חדים של מעל 35% מאז הרבעון האחרון אשתקד.

בהכללת הרכישות בסבסוד ממשלתי עמד סך הרכישות של דירה ראשונה ברבעון הראשון השנה על 10,258 דירות, ירידה של 41% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, בהמשך לירידה בשיעור דומה ברבעון האחרון אשתקד (בהשוואה למקביל לו בשנת 2021). בניגוד לרכישות אלו בשוק החופשי, אשר כפי שצוין היו הנמוכות ביותר מאז הרבעון השני של 2020, בהכללת הרכישות בסבסוד ממשלתי נרשמה עליה מתונה של 4% בהשוואה לרבעון האחרון אשתקד, שהיה הנמוך ביותר מאז הרבעון השני של 2020 במהלכו פרצה מגפת הקורונה.

בפילוח גיאוגרפי של רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי נמצא כי הירידה החדה בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד הקיפה את כל האזורים, כאשר באזורי ת"א, רחובות ונתניה מגיעים שיעורי הירידה ל-50%. שיעור ירידה חד מזה נרשם באזור חדרה, אשר בשנת 2021, שנה בה נרשם שיא היסטורי במספר העסקאות בשוק הנדלן, הוביל אזור זה (הכולל בין היתר את אור עקיבא וחריש) את הגידול ברכישות דירה ראשונה בשוק החופשי. נציין כי גם ברבעון האחרון אשתקד הוביל אזור זה את הירידה ברכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי, עם ירידה של 51%. שיעורי הירידה המתונים ביותר ברכישת דירה ראשונה בשוק החופשי נרשמו באזורי ב"ש וחיפה (ירידות של 16%-24%, בהתאמה). נציין כי שני אזורים אלו היחידים שעדיין רשמו גידול ברכישות אלו ברבעונים השני והשלישי אשתקד, בעוד יתר האזורים עברו לירידות, עם תחילת רצף העלאות הריבית ע"י בנק ישראל. בכך תרמו שני אזורים אלו לשיא במשקל הדירות שנרכשו (בשוק החופשי) בפריפריה ע"י מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה, כאשר שיעור זה הגיע ל-53%.

תרשים 7: רכישות "דירה ראשונה" בשוק החופשי בפריפריה – 2023-2010



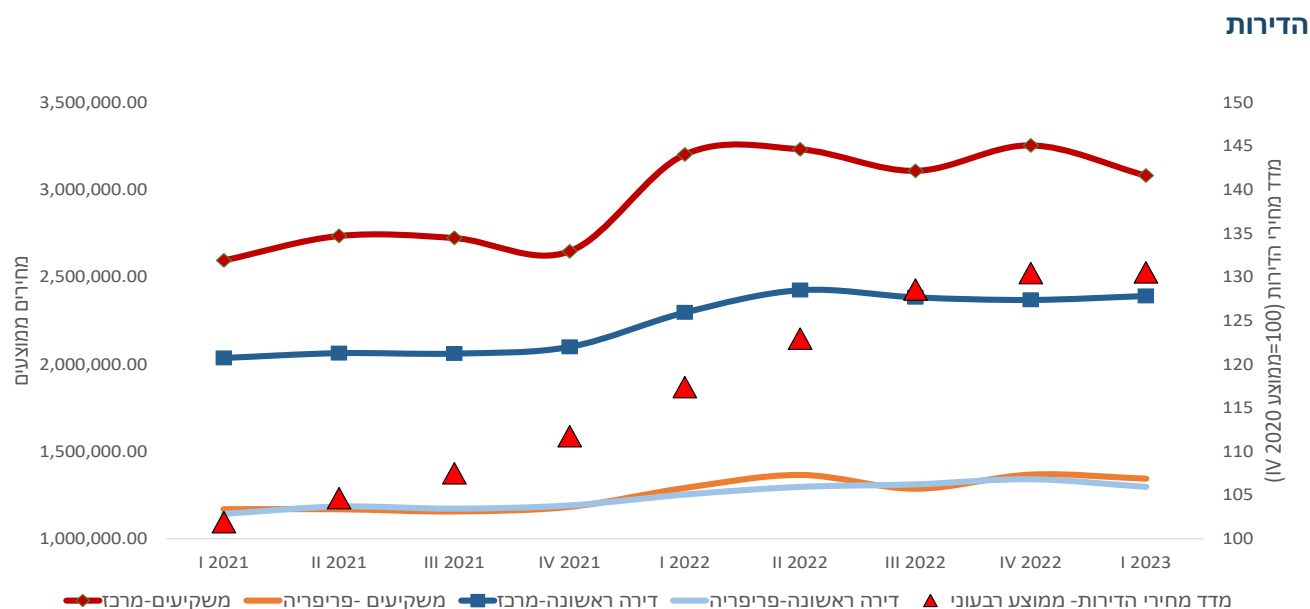
בפילוח הירידה ברכישות דירה ראשונה בשוק החופשי בין דירות חדשות לדירות יד שניה נמצא כי לאחר שברבעונים השני והשלישי אשתקד היה זה פלח השוק של הדירות החדשות אשר הוביל את הירידה ברכישות דירה ראשונה בשוק החופשי (כאשר לאורך שנת 2021 הובילו רכישות אלו את הגידול ברכישות הזוגות הצעירים) ברבעון האחרון אשתקד, ובמידה בולטת יותר ברבעון הראשון השנה, פלח השוק של דירות יד שניה מוביל את הירידה ברכישות סגמנט זה (ירידה של 41% לעומת הרבעון הראשון אשתקד, לעומת ירידה של 30% ברכישות דירות חדשות בשוק החופשי). זאת במידה רבה על רקע מבצעי "פריסייל" של קבלנים בפריפריה.

תרשים 8: רכש "דירה ראשונה" – דירות חדשות ושיעור מסך רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי 2023-2013



המחיר הממוצע של הדירות שנרכשו בשוק החופשי באזורי הביקוש במרכז הארץ, ע"י מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה (להלן: זוגות צעירים), עמד ברבעון הראשון של 2023 על 2.4 מלש"ח, גבוה ב-4.1% בהשוואה למחיר הממוצע של הדירות שנרכשו ע"י סגמנט זה ברבעון המקביל אשתקד. פער מחיר זה נמוך משמעותית מהעליה שנרשמה במדד מחירי הדירות באותה התקופה (מדד הלמ"ס ברבעון הראשון השנה היה גבוה ב-11% מהמקביל לו אשתקד). ממצאים דומים עולים גם בהשוואת מחירי הדירות שרכשו הזוגות הצעירים בפריפריה, כמו גם ברכישות המשקיעים בפריפריה, כאשר במרכז הו מחירי הדירות שנרכשו המשקיעים ברבעון הראשון השנה נמוכים ב-4% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. ממצאים אלו מרמזים כי הדירות שרכשו שני סגמנטים אלו ברבעון הראשון השנה היו פחות "איכותיות" מהדירות שרכשו סגמנטים אלו ברבעון הראשון אשתקד, לפני תחילת רצף העלאות הריבית ע"י בנק ישראל. בניתוח התפתחות מחירי הדירות שנרכשו בשני סגמנטים אלו בשנתיים האחרונות, כפי שמוצגים בתרשים³ בולט הזינוק במחירי הדירות שרכשו או ברבעון הראשון אשתקד, מעבר לשיעור עליית מדד מחירי הדירות באותו רבעון (למעט רכישות הזוגות הצעירים בפריפריה, שעלו בשיעור דומה לעליית המדד), ממצא המרמז על רכישת דירות איכותיות יותר באופן משמעותי מאלו שרכשו ברבעון האחרון של 2021. מנגד, בעוד מחירי הדירות הוסיפו לעלות עד הרבעון האחרון אשתקד, מחירי הדירות שרכשו המשקיעים והזוגות הצעירים נבלמו כבר ברבעון השני אשתקד, עם תחילת רצף העלאות הריבית ע"י בנק ישראל. בכך כפי שצוין, תרמו העלאות הריבית לא רק לבלימת עליית מחירי הדירות, ואף ירידתם במחצית הראשונה של 2023, אלא ציננו גם את ה"תיאבון" של המשקיעים והזוגות הצעירים לדירות גדולות ואיכותיות יותר.

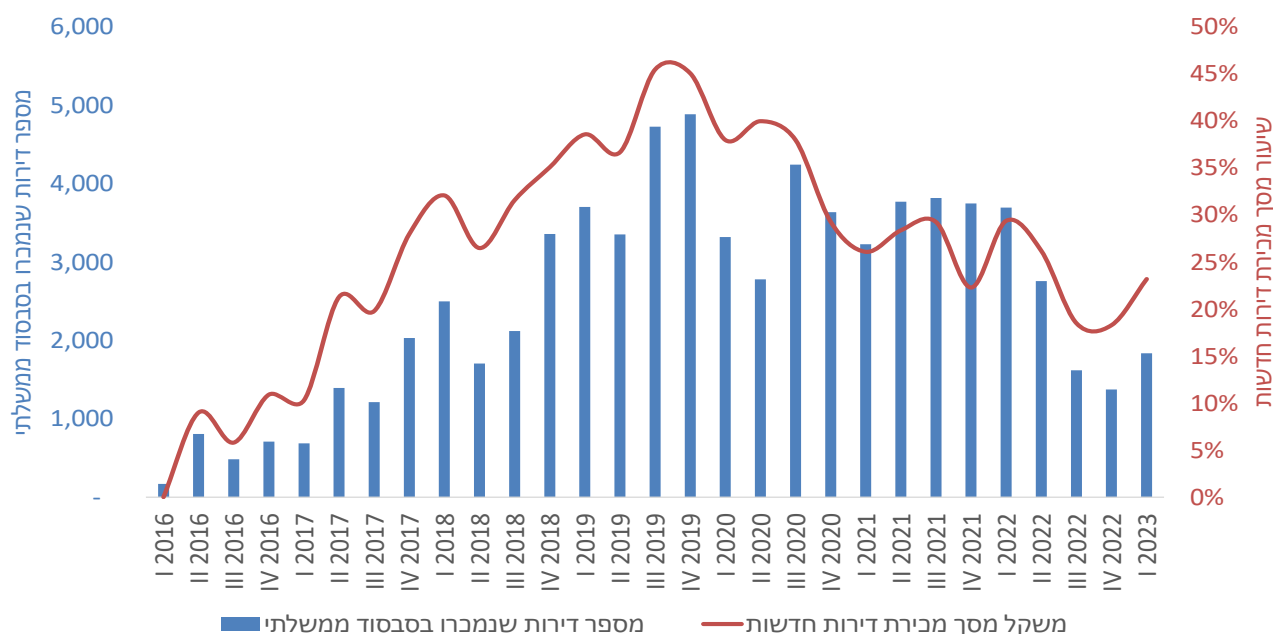
תרשים 9: מחירים ממוצעים – רוכשי דירה ראשונה (בשוק החופשי בלבד) ומשקיעים 2021-2023 ומדד מחירי



³ בתרשים 9 מוצגים מחירים ממוצעים של רכישות אלו. נציין כי מגמות דומות נמצאו בניתוח המחירים החציוניים.

סך הדירות שנרכשו בסבסוד ממשלתי (עדיין במסגרת "מחיר למשתכן") ברבעון הראשון השנה עמד 1,836, ירידה של 50% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. בהשוואה לרבעון הקודם נרשם גידול משמעותי ברכישות אלו, בשיעור של 34%. גידול זה מתרכז בירושלים ומספר ערים בדרום. שני אזורים אלו ריכזו שני-שלישים מסך הדירות שנמכרו במסגרת זו ברבעון הראשון השנה.

תרשים 10: מספר הדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי (מחיר למשתכן ומחיר מטר)ה



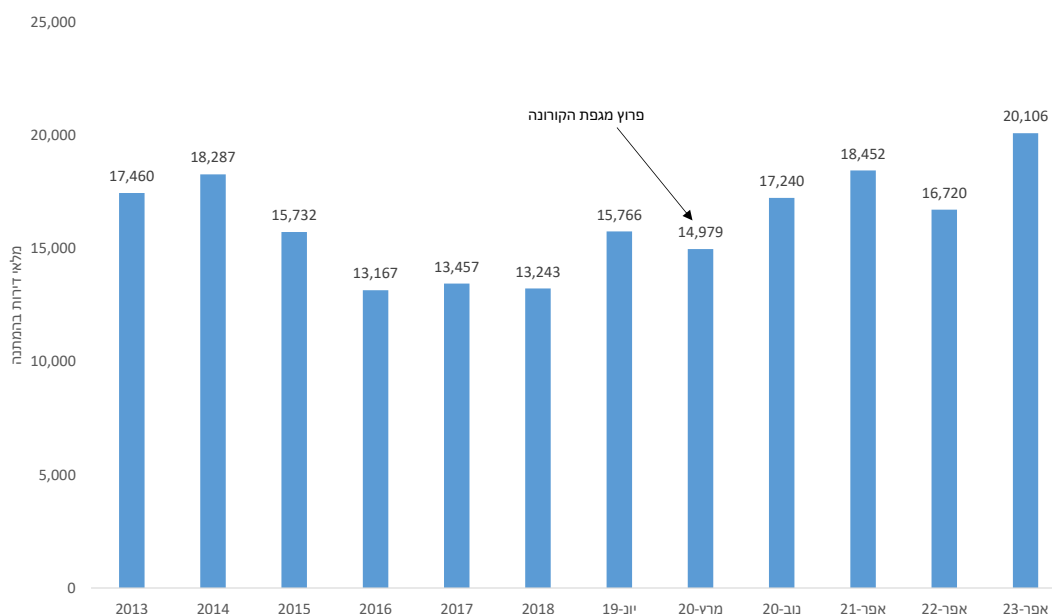
רכישות **משחלפי הדיור** ברבעון הראשון של 2023 הגיעו לרמת שפל של 6,630 דירות בלבד, ירידה חדה של 47% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד ורמה הנמוכה אף מזו שנרשמה ברבעון השני של 2020, אשר עמד ברובו בצל פרוץ מגפת הקורונה. סביר להניח כי שפל זה ברכישות משחלפי הדיור מוסבר לפחות בחלקו בקושי של סגמנט זה למכור את דירתו הנוכחית, על רקע הירידה החדה ברכישות הזוגות הצעירים והמשקיעים. בנוסף, העובדה לפיה חל גידול בשיעור "מצמצמי" הדיור מבין המשחלפים (שיעורם עמד על 32% ברבעון הראשון אשתקד לעומת שיעור ממוצע של 25% ברבעון המקביל אשתקד) יש בו כדי להצביע על הקושי של בעלי דירות להשתדרג לדירה "איכותית" יותר.

הקושי של משחלפי הדיור למכור את דירתם הנוכחית/קודמת (ראה פירוט להלן) בא לידי ביטוי בין היתר בגידול במלאי ה"דירות בהמתנה", כאשר מספר זה עמד נכון לחודש מאי 2023 על כעשרים אלף דירות. זוהי הרמה הגבוהה ביותר בעשר השנים האחרונות לפחות. ראה תרשים 11. נזכיר כי מושג זה מתייחס לדירות הממתינות להימכר ע"י מי שבבר רכשו דירה וטרם מכרו את דירתם הקודמת. זה המקום לציין כי עד לאחרונה (יוני 2023) עמדה לזכות משחלפי הדיור

תקופה של 24 חודש למכירת דירתם הקודמת מבלי שיחויבו במס רכישה ומס שבח כמשקיעים⁴ (דהיינו, כמי שהינם בעלי "דירה נוספת"). ככל שרכשו דירה חדשה שטרם הסתיימה בנייתה בעת חתימת החוזה עמדה לרשותם תקופה ארוכה אף יותר למכור את דירתם הקודמת, כאשר זו עמדה על 12 חודש מיום קבלת טופס אכלוס (ולא פחות מ-24 חודש). לא רק זאת, אלא שבתקופת הקורונה ניתנה הטבה למשחלפי הדיור שרכשו דירה טרם ה-1 למרץ 2020 וטרם מכרו את דירתם הקודמת, כאשר פרק הזמן מ-1 למרץ 2020 ועד 30 ליוני 2021 לא הובא בחשבון לצורך חישוב פרק הזמן בו עליהם למכור את דירתם מבלי להיות חייבים במס בבעלי "דירה נוספת".

פילוח מלאי הדירות בהמתנה לפי המועד בו בעלי אותן דירות צריכים למכור את דירתם כדי לא להתחייב במס רכישה ומס שבח כמשקיעים מלמד כי עד תום שנת 2023 צריכים להימכר כחמשת אלפי דירות. נציין כי ממוצע המכירות החודשי של כלל דירות יד שניה שנמכרו במחצית הראשונה של 2023, ע"י משקיעים ומשפרי דיור, עמד על 3.8 אלף דירות לחודש. כלומר, המלאי שצריך להימכר עד סוף השנה שקול ל-1.3 חודשי מכירה של דירות יד שניה.

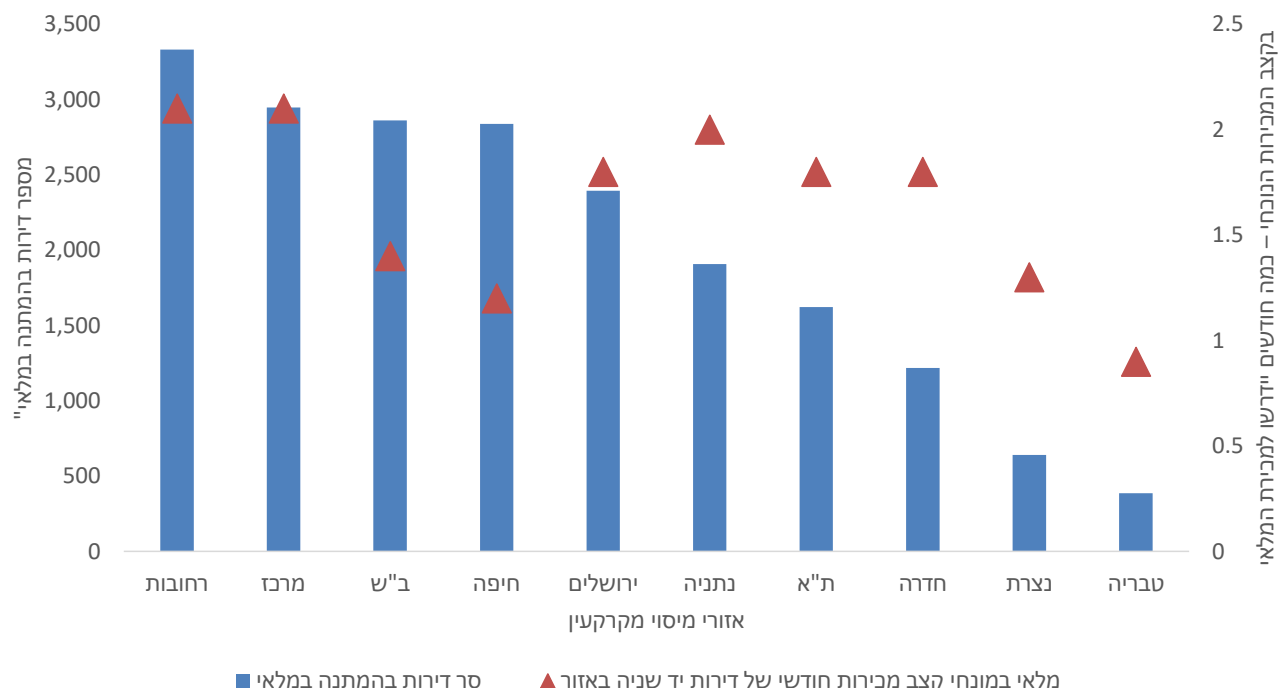
תרשים 11: מלאי "דירות בהמתנה", 2023-2013



במסגרת חוק ההסדרים האחרון קוצרה תקופה זו ל-18 חודשים. בתוקף החל מיולי 2023.⁴

בפילוח גיאוגרפי של מלאי הדירות בהמתנה נמצא כי באזור רחובות מוחזק המלאי הגבוה ביותר, הן כמשקל מסך המלאי (17% מסך המלאי, דהיינו כ-3.3 אלף דירות כאלו ממתינות על המדף באזור זה) והן במונחי חודשי מכירה – כלומר, בקצב המכירות הנוכחי (ברבעון הראשון של 2023) כמה זמן יידרש כדי למכור מלאי זה (תיאורטית). אם כל הדירות שנמכרות הן מהמלאי). מלאי גבוה יחסית מוחזק גם באזורי המרכז וחיפה. ראה תרשים 12.

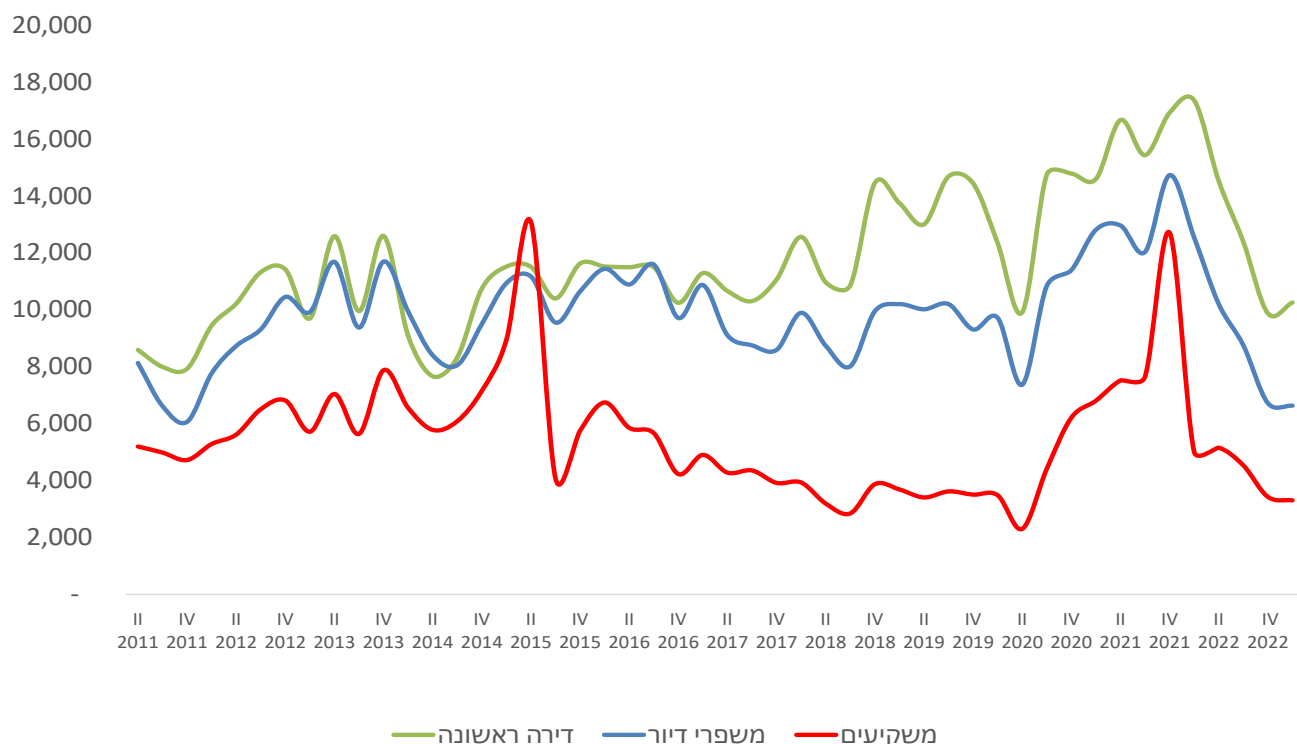
תרשים 12: מלאי "דירות בהמתנה" לפי אזורי מיסוי מקרקעין ובמונחי מספר חודשים ה"דרושים" למכירת המלאי



רכישות המשקיעים ברבעון הראשון של 2023 עמדו על 3.3 אלף דירות, ירידה חדה של 34% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. הרחבה בהמשך סקירה זו.

תרשים 13: משקיעים, משפרי דיור ורוכשי דירה ראשונה (כולל "מחיר למשתכן") 2011-2023

מספר דירות שנרכשו



מכירות המשקיעים ברבעון הראשון השנה הסתכמו ב-4.3 אלף דירות, ירידה של 43% לעומת הרבעון

המקביל אשתקד, בדומה לשיעור הירידה בסך מכירות יד שניה

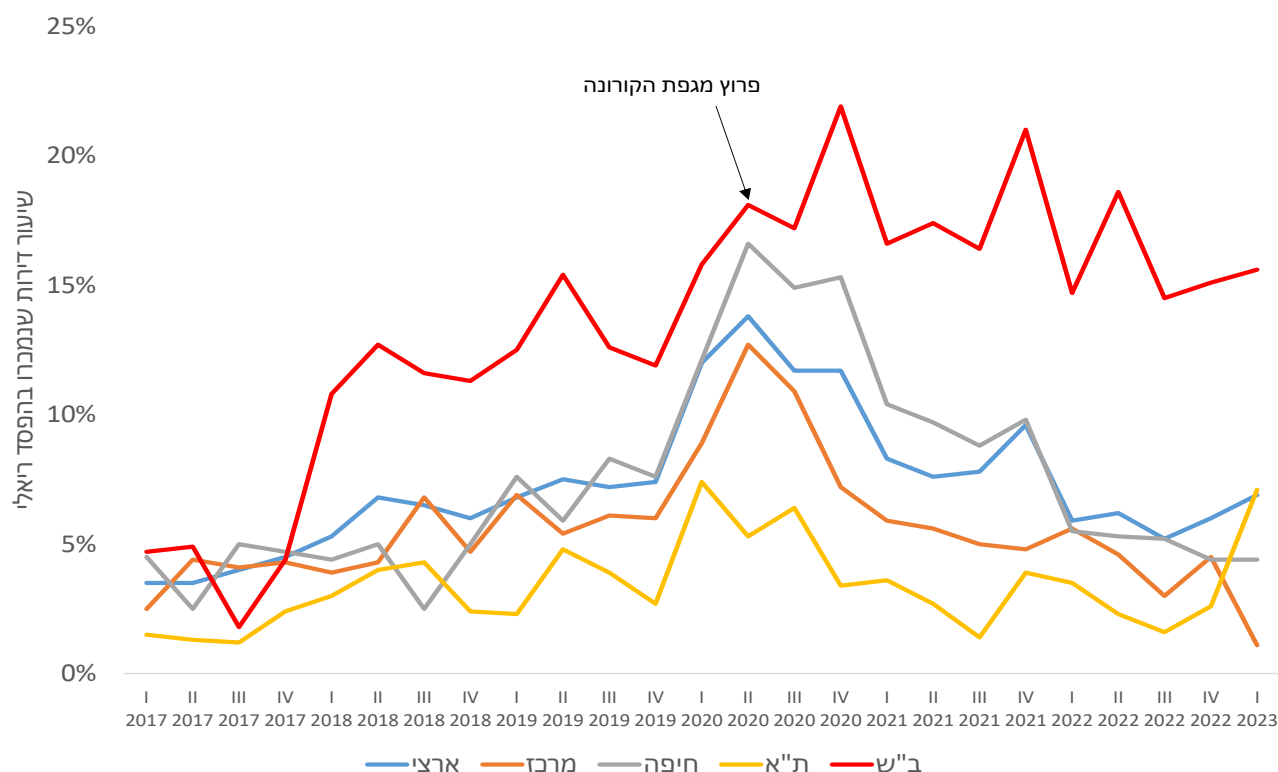
הרווח הריאלי הממוצע בדירות שמכרו המשקיעים ברבעון הראשון השנה עמד על 800 אלף ₪ בממוצע, תוך פערים גבוהים בין המרכז לפריפריה. בכל האזורים, למעט אזור המרכז ששמר על יציבות, נרשמה ירידה ברווח הריאלי בהשוואה לרבעון האחרון אשתקד

ברבעון הראשון של 2023 נמכרו ע"י המשקיעים 4,275 דירות, ירידה חדה של 43% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, בדומה לשיעור הירידה בסך דירות יד שניה שנמכרו ברבעון זה (ירד ב-45%). בהשוואה לרבעון הקודם נותרו מכירות המשקיעים ללא שינוי (בסך דירות יד שניה נרשמה ירידה של 2%).

בפילוח גיאוגרפי של מכירות המשקיעים נמצא כי בכל האזורים נרשמו ירידות משמעותיות במכירות אלו, אולם אזור ב"ש בולט עם שיעור ירידה מתון יחסית (27%), לא רק ביחס לירידה שנרשמה ברמה הארצית אלא גם בהשוואה לירידה החדה שנרשמה בסך מכירת דירות יד שניה באזור (אלו ירדו ב-41% לעומת הרבעון המקביל אשתקד). ממצאים אלו מרמזים כי בעלי הדירות להשקעה נוטים יותר למכור את דירתם מאשר משפרי הדיור. זאת, על אף, ואולי בגלל, שיעור

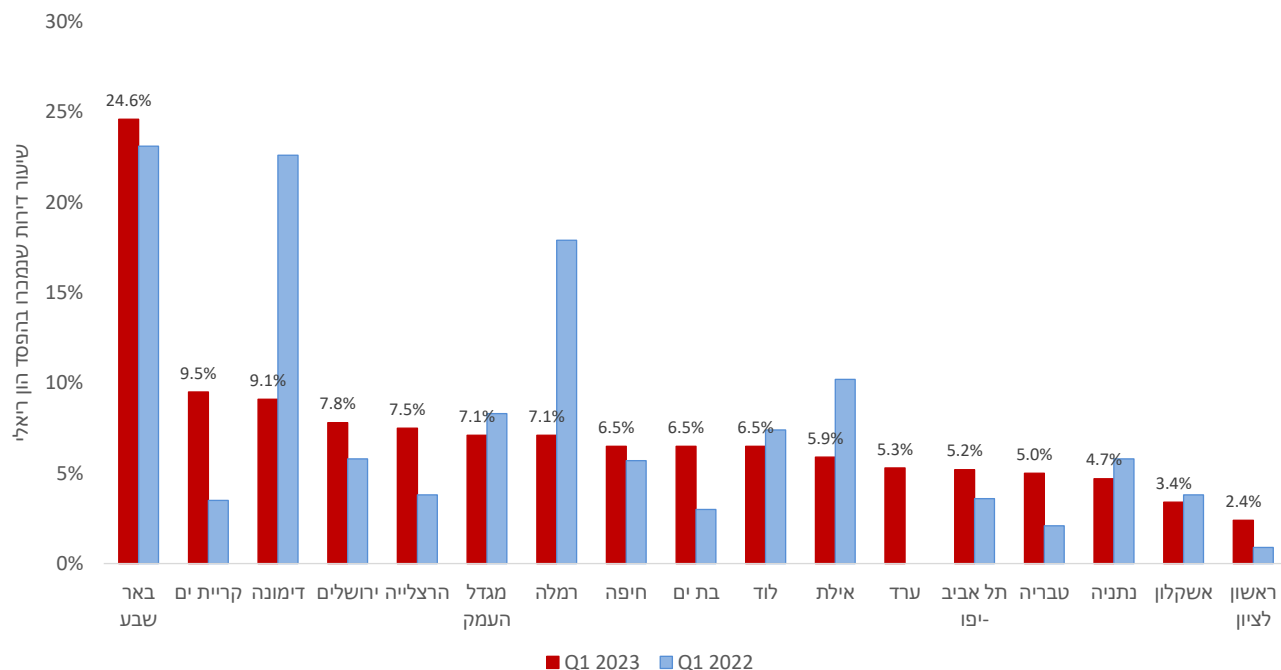
גבוה יחסית של מכירות בהפסד הון ריאלי. כך, בדומה לרבעונים הקודמים, נמצא כי שיעור הדירות שנמכרו בהפסד הון ריאלי ע"י משקיעים באזור זה הינו גבוה משמעותית מאשר באזורים האחרים, כאשר ברבעון הראשון השנה עמד שיעור באזור ב"ש על 15.6% , לעומת שיעור של 6.9% ברמה הארצית. יש לציין כי בהשוואה לרבעון המקביל נרשם גידול של 1 נקודת אחוז בשיעור הדירות שנמכרו בהפסד, הן ברמה הארצית והן באזור ב"ש. בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד עלה שיעור זה ב-1 נקודת אחוז.

תרשים 14: שיעור הדירות שנמכרו בהפסד הון ריאלי, 2023-2017

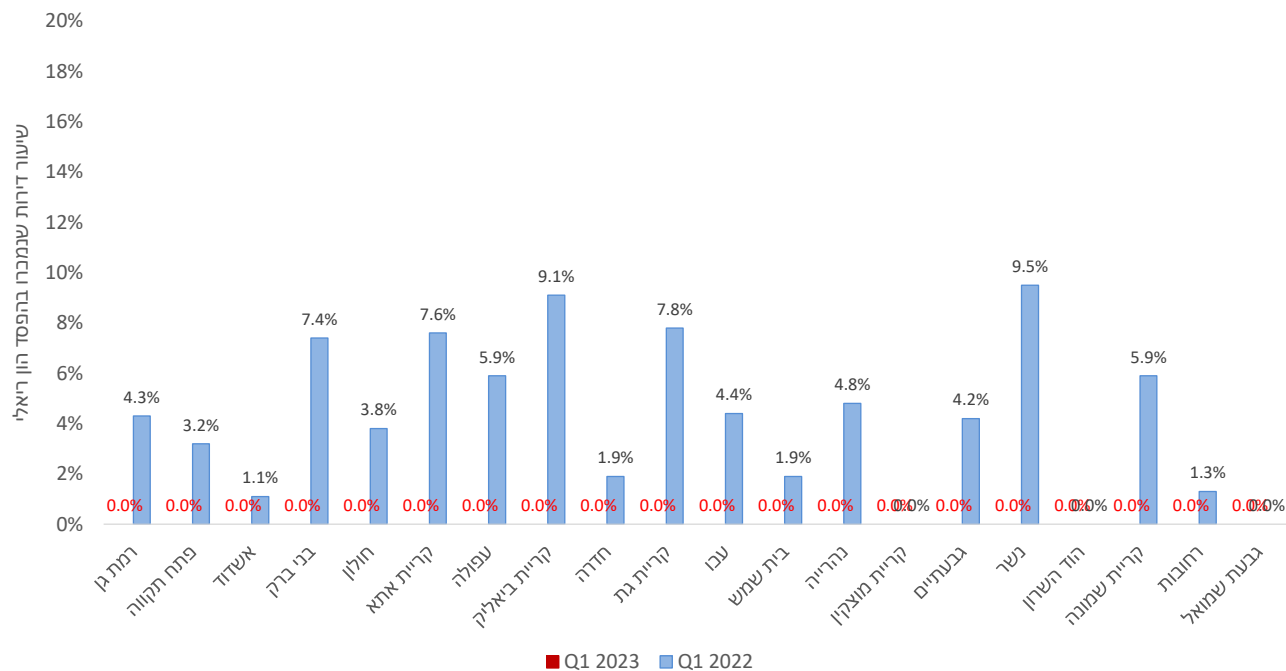


בפילוח מכירות המשקיעים לפי ישובים (תחת תנאי של רף מינימלי של 20 דירות שמכרו המשקיעים ברבעון) בולטות כאמור מספר ערים באזור הדרום עם שיעור גבוה יחסית של מכירות בהפסד, כאשר העיר ב"ש עצמה מובילה עם רבע מהדירות שנמכרו בה הפסד הון ריאלי. ראה תרשים 15. דימונה, אשר הובילה את המכירות בהפסד ברבעון השני אשתקד (עם שיעור חריג של יותר משליש מהדירות שנמכרו בה הפסד) רשמה ירידה משמעותית בשיעור הדירות שנמכרו בה הפסד ברבעון הראשון השנה, כאשר שיעור זה עמד על 9% מהמכירות. על רקע נתון זה נציין, כי במקביל לירידה החדה בשיעור הדירות שנמכרו בהפסד בדימונה, נרשמה ירידה חדה במספר הדירות שמכרו המשקיעים בעיר זו (בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד), בעוד בעיר ב"ש למשל נרשמה ירידה מתונה של 2% בלבד במכירות המשקיעים. לפיכך לא ניתן לפסול על הסף את האפשרות לפיה הירידה המשמעותית בשיעור הדירות שנמכרו בהפסד בדימונה מבטאת בין היתר העדפה של בעלי דירות שמופסדים "על הנייר" בשלב זה להימנע ממכירה במחיר שיביא אותם ל"ממש" הפסד זה בפועל.

תרשים 15: ערים⁵ שנרשמו בהן מכירות משקיעים בהפסד הון ריאלי, רבעון ראשון 2023 בהשוואה למקביל לו אשתקד



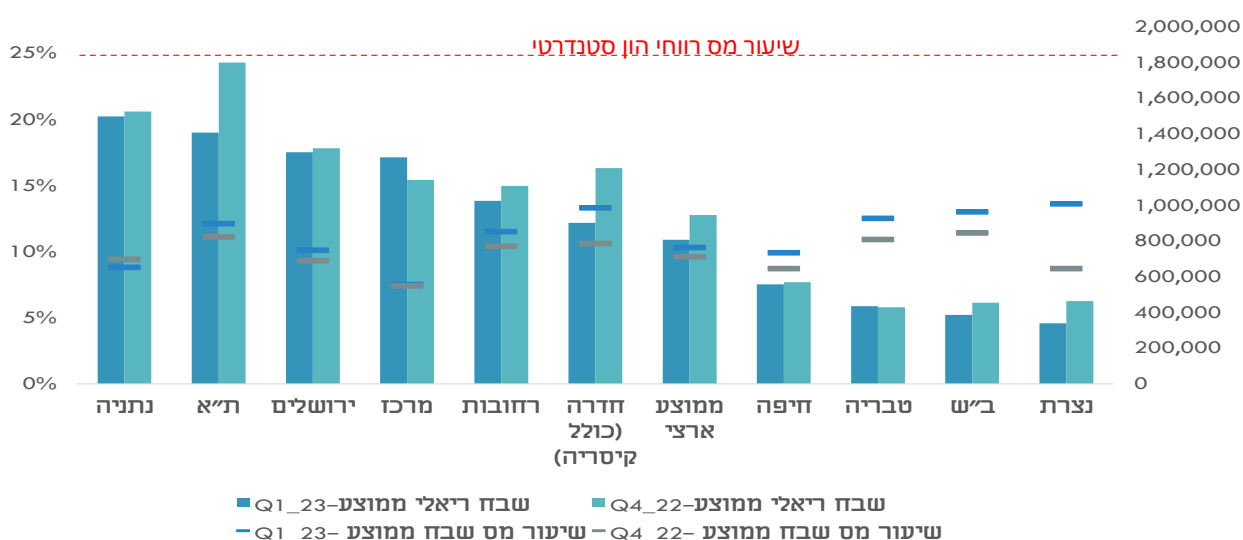
תרשים 16: ערים בולטות שנרשם בהן שיעור אפסי של מכירה דירות בהפסד הון ריאלי, רבעון ראשון 2023



⁵ ערים שהתבצעו בהן לפחות עשרים עסקאות מכירה ע"י משקיעים במהלך הרבעון הראשון השנה

רווח ההון הריאלי הממוצע בדירות שמכרו משקיעים ברבעון הראשון השנה עמד על 806 אלף ₪, נמוך ב-15% בהשוואה לרבעון האחרון אשתקד, כאשר ירידה זו נרשמה בכל האזורים, למעט אזור המרכז. על רקע נתון זה נציין כי ממוצע שנות ההחזקה בדירה ע"י המשקיעים שמכרו דירתם בשני רבעונים אלו לא השתנה מהותית (ממוצע שנות החזקה של 26-25 שנים). דהיינו, הירידה בשבח ריאלי הנצבר אינה נובעת מתקופת החזקה קצרה יותר. פילוח גיאוגרפי של השבח הריאלי הנצבר מצביע על שונות גבוהה בין האזורים, כאשר זו נעה בין רווח ריאלי ממוצע הנע בין 300-450 אלף ₪ באזורי הפריפריה, לרווח הון ריאלי הנע בין 1.2-1.5 מלש"ח באזורי נתניה, ת"א, ירושלים והמרכז. ראה תרשים 17. במקביל לנתוני השבח הריאלי מוצגים בתרשים זה גם שיעורי מס השבח הריאלי האפקטיבי הממוצע. בהקשר זה נזכיר כי שיעור מס השבח האפקטיבי מחושב כיחס בין מספר השנים שחלפו מינואר 2014 (המועד בו בוטל הפטור ממס שבח למשקיעים) ועד מועד המכירה, לבין סך שנות ההחזקה בנכס, כאשר שיעור זה מוכפל בשיעור מס השבח הסטנדרטי, העומד על 25%.⁶ משמע, רק משקיעים שרכשו את דירתם מינואר 2014 ואילך חייבים בשיעור מס סטנדרטי של 25%. משמעות נוספת של שיטת החישוב הלינארית הינה העובדה לפיה עבור משקיעים שרכשו דירתם לפני 2014, ככל שמועד המכירה "מתרחק" מ-2014, עולה שיעור המס האפקטיבי שלהם. כך, שיעור מס השבח האפקטיבי הממוצע בדירות שמכרו משקיעים ברבעון הראשון של 2023 עמד על 10.3%, זאת לעומת שיעור מס ממוצע של 9% ברבעון המקביל אשתקד ושיעור מס של 9.6% ברבעון האחרון אשתקד. כמו-כן, העובדה לפיה המשקיעים בפריפריה, בפרט הדרומית, נוטים למכור מהר יותר את דירתם מביאה לכך ששיעור המס האפקטיבי שלהם גבוה משמעותית מאשר זה של המשקיעים במרכז.

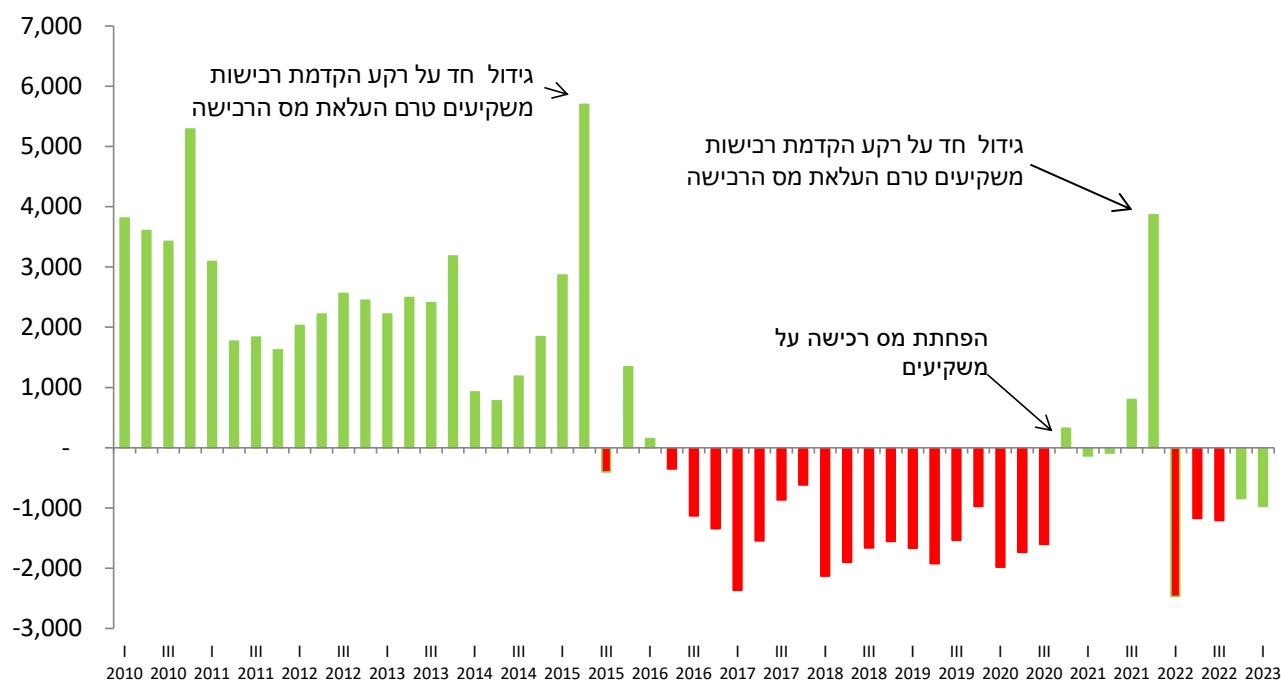
תרשים 17: רווח ריאלי ממוצע ושיעור מס שבח אפקטיבי ממוצע, לפי אזורי מיסוי מקרקעין



⁶ נציין כי בדירות שנרכשו לפני 2002 ("רפורמת רבינוביץ") שיעור מס השבח לפרק הזמן עד 2002 מחושב לפי שיעור המס השולי של בעל הנכס.

"מלאי" הדירות בידי משקיעים ירד ברבעון הראשון של 2023 ב-975 דירות. נזכיר כי מושג זה של ירידת המלאי בידי משקיעים מחושב כהפרש בין מספר הדירות שרכשו מי שעבורם זוהי "דירה נוספת" (דהיינו, לאחר הרכישה בבעלותם שתי דירות לפחות) בניכוי מספר הדירות שמכרו המשקיעים. לפיכך, שינוי זה במלאי אין כולל דירות שרכשו מי שעבורם זוהי דירתם היחידה, גם אם בכוונתם להשכיר אותה. כמו כן אין הוא כולל דירות שנכנסו למלאי כתוצאה מבנייה עצמית (דהיינו, רכשו קרקע ולא דירה), כמו גם דירות שהתקבלו בירושה והופנו לשוק השכירות.⁷

תרשים 18: ארצי-רכישות נטו של משקיעים, 2010-2023



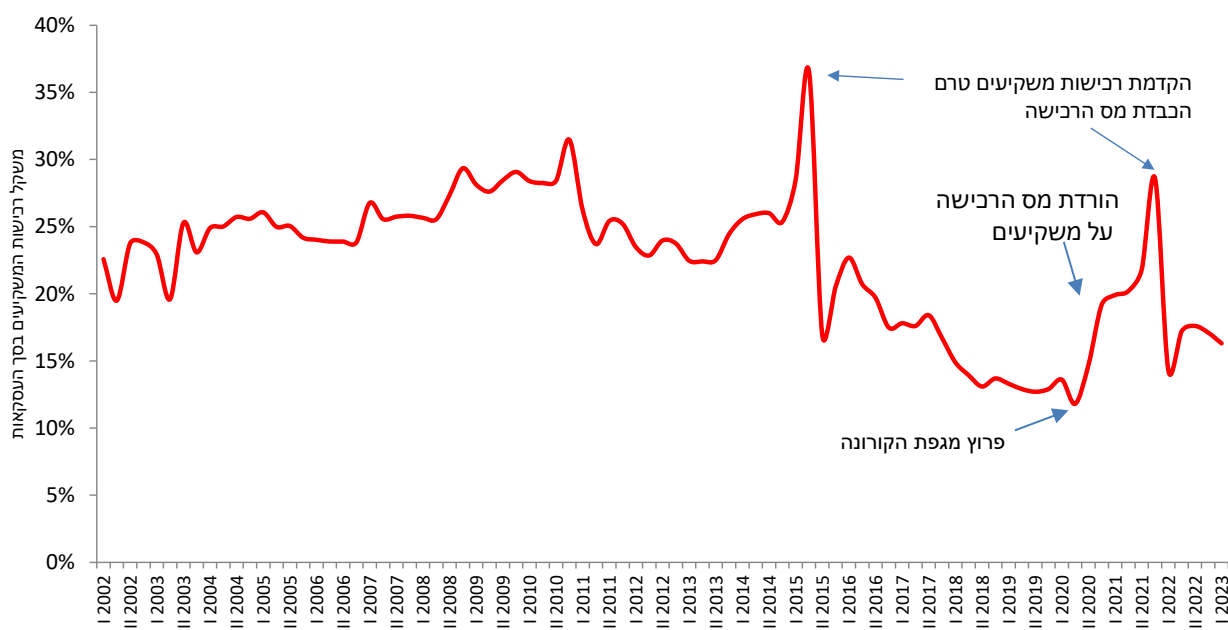
⁷ נציין כי לגבי דירות שהתקבלו בירושה אין אינדיקציה בקבצים המנהליים (של רשות המסים) על דירות אלו, אלא רק כאשר תתבצע מכירה שלהן. אולם גם ככל שהייתה אינדיקציה כזו, אין מקום להביא אותה בחשבון תחת מושג זה של רכישות נטו משקיעים (או המלאי שבידיהם), מאחר והדירה לא התקבלה כתוצאה מאקט אקטיבי של רכישה.

רכישות המשקיעים ברבעון הראשון הסתכמו ב-3.3 אלף דירות, ירידה של 34% לעומת הרבעון המקביל אשתקד והרמה הנמוכה ביותר מאז הרבעון השני של 2020 אשר עמד בצל פרוץ הקורונה

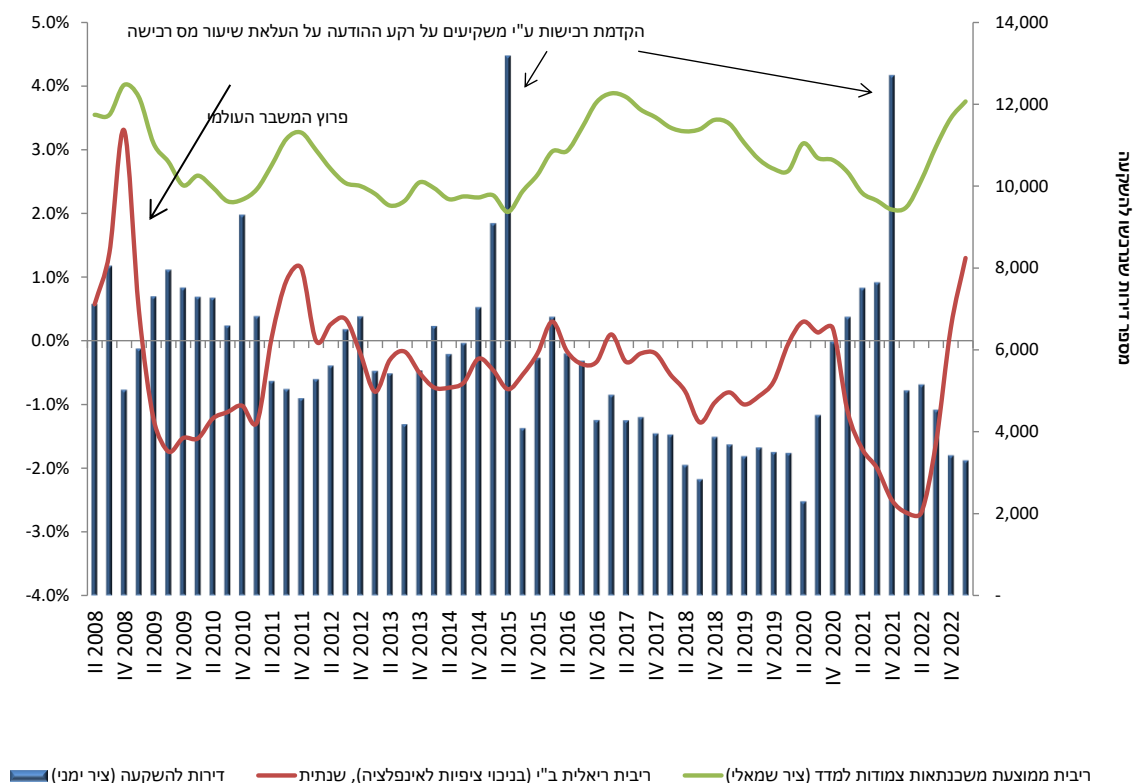
באופן חריג, מאז הרבעון האחרון של 2021, נמוכות רכישות המשקיעים באזור ת"א מזה שבאזור ב"ש

סך הדירות שרכשו המשקיעים ברבעון הראשון עמד על 3,301 דירות, הרמה הנמוכה ביותר מאז הרבעון השני של 2020. בכך הוסיפו רכישות המשקיעים לרשום ירידה חדה, זאת בהמשך לירידות שהחלו מאז הרבעון הראשון אשתקד(כל רבעון לעומת המקביל לו בשנה קודמת), עוד טרם החל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק. נציין כי במהלך הרבעון האחרון של 2021 הועלה מס הרכישה על דירות להשקעה, עובדה אשר מצאה ביטוי ברמה חריגה של רכישות במהלך אותו רבעון, טרם העלאת המס (זו נכנסה לתוקף בסוף נובמבר 2021) וירידה חדה לאחריה. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים ברבעון הראשון השנה על 16.3%. שיעור זה אמנם גבוה בשתי נקודות אחוז בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, אבל זאת כפי שצוין על רקע הקדמת רכישות משקיעים ברבעון האחרון אשתקד, טרם העלאת המס (כאשר סביר להניח כי מי שתכננו לבצע עסקת רכישה בתחילת 2022, הזדרזו לסגור את העסקה, דהיינו לחתום על חוזה, טרם העלאת המס). בהשוואה לשלושת הרבעונים הקודמים (וושני 2022-ארבעי 2022) נרשמה ירידה של 1 נקודת אחוז במשקל המשקיעים.

תרשים 19: משקל רכישות המשקיעים בסך העסקאות 2023-2002

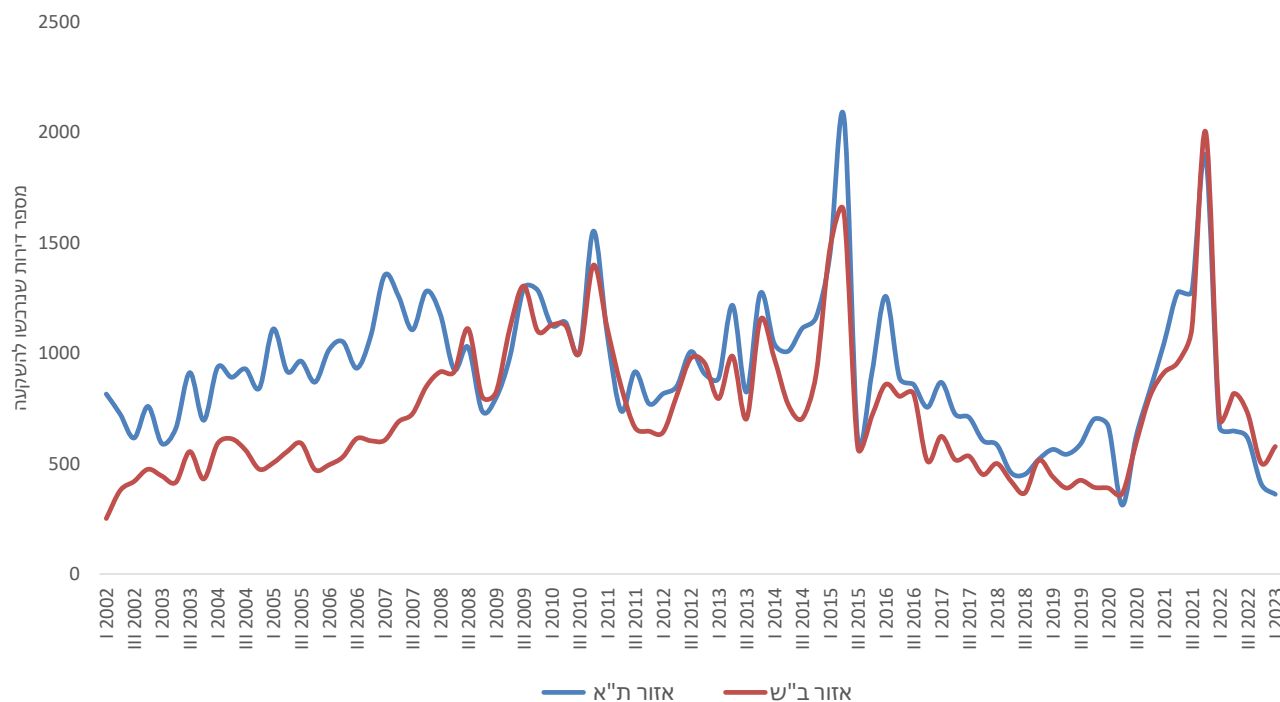


תרשים 20: הריבית הריאלית של בנק ישראל, ריבית המשכנתאות ורכישות דירות ע"י משקיעים



בפילוח לפי אזורי מיסוי מקרקעין נמצא כי הירידה החדה ברכישות המשקיעים בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד הקיפה את כל האזורים כאשר היא בולטת במיוחד באזור ת"א, בו ירדו רכישות אלו בקרוב ל-50%, בהמשך לשיעור ירידה חדים מאלו שנרשמו ברמה הארצית מאז הרבעון השני אשתקד. סך הדירות שרכשו המשקיעים באזור זה ברבעון הראשון השנה היה גבוה אך במעט מזה שנרשם ברבעון השני של 2020, מיד עם פרוץ הקורונה (פער של 16%. במונחים כמותיים זהו פער של 50 דירות בלבד). זהו הפער הנמוך ביותר בהשוואה ארצית (ברמה הארצית גבוהות רכישות המשקיעים ברבעון הראשון השנה ב-44% בהשוואה לרבעון השני של 2020). שיעור הירידה המתון ביותר ברכישות המשקיעים ברבעון הראשון השנה, נרשם באזור ב"ש (ירידה של 18% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד), זאת בין היתר על רקע מבצעי "פריסייל" של קבלנים באזור. ממצאים אלו יש בהם כדי להפתיע במידה מסוימת לאור השיעור הגבוה יחסית של דירות שנמכרו בהפסד הון ריאלי באזור זה. נציין כי מאז הרבעון האחרון של 2021 נמוכות רכישות המשקיעים באזור ת"א מאשר באזור ב"ש. ממצא חריג בהשוואה רב שנתיית. ראה תרשים 21.

תרשים 21: רכישות המשקיעים באזור ת"א לעומת אזור ב"ש, 2002-2023



לוח 2 – רכישת דירות להשקעה – רבעון ראשון 2023

משרדי מיסוי מקרקעין	מספר דירות שנרכשו	שינוי לעומת רבעון ראשון 2022, ב-%	שינוי לעומת רבעון רביעי 2022, ב-%
המרכז	454	-27.9	4.6
ירושלים	314	-27.5	-27.2
חיפה	547	-34.4	6.5
ת"א	361	-45.6	-11.3
חדרה	109	-57.3	-8.8
טבריה	128	-17.7	-3.6
נצרת	95	-39.5	-5.0
נתניה	317	-41.9	-17.8
רחובות	398	-36.9	-0.6
ב"ש	578	-17.7	15.1
ארצי	3,301	-34.1	-3.7

מקור: שע"מ; עיבודי אגף הכלכלנית הראשית, משרד האוצר.

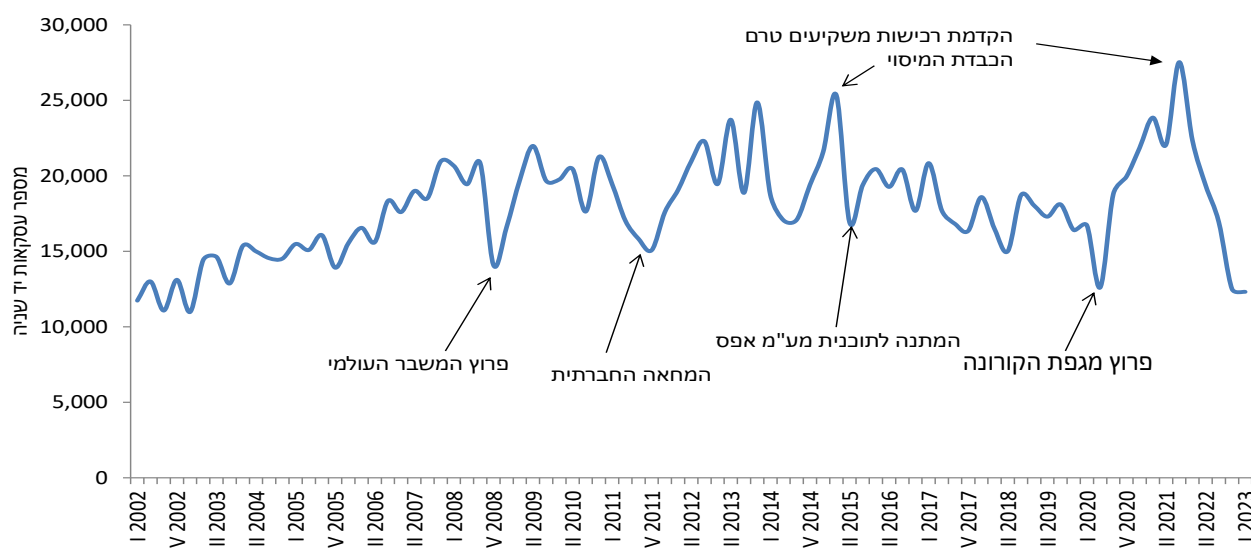
רכישת דירות יד שניה עמדה ברבעון הראשון על 12.3 אלף דירות, ירידה חדה של 45% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד והרמה הנמוכה ביותר מאז הרבעון הראשון של 2003, שעמד בצל

האינתיפאדה השניה

ברבעון הראשון של 2023 הוסיפו לרדת בשיעור חד רכישות דירות יד שניה, בהמשך לירידות שהחלו ברבעון השני אשתקד, במקביל לתחילת רצף העלאות הריבית ע"י בנק ישראל. סך העסקאות בפלח שוק זה עמד על 12,315 דירות, ירידה של 45% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וירידה של 2% בהשוואה לרבעון האחרון אשתקד. זוהי הרמה הנמוכה ביותר שנרשמה בפלח שוק זה מאז הרבעון הראשון של 2003. דהיינו, רמה זו נמוכה, גם אם במעט (2%) אף מזו שנרשמה ברבעון השני של 2020, אשר עמד בצל פרוץ הקורונה. יש לציין כי ממצא זה תקף בעיקר לאזורי הביקוש במרכז הארץ, בעוד במרבית אזורי הפריפריה, שגם בהם אמנם נרשמה ירידה חדה ברכישות יד שניה, עדיין גבוהה רמתן ברבעון הראשון השנה מזה של הרבעון השני של 2020.

סביר להניח כי בין הסיבות ש"תורמות" לשפל העמוק יותר בדירות יד שניה, מזה שנרשם בפלח השוק של הדירות החדשות (רמת רכישות זו גם רושמת ירידות חדות, כפי שיתואר להלן, אולם עדיין הינה גבוהה מזו שנרשמה עם פרוץ הקורונה), הינה היכולת הגבוהה יותר של בעלי הדירות להמתין עם מכירת דירתם (אם זה משקיעים או משפרי דיור שטרם רכשו דירה חלופית) גם כאשר הם חווים ירידה חדה בביקוש. זאת בניגוד לקבלנים, אשר צריכים לייצר תזרים מזומנים כדי לשרת את החוב המתייקר, על רקע העלאות הריבית.

תרשים 22: רכישת דירות יד שניה 2002-2023



לוח 3 – רכישת דירות יד שניה – רבעון ראשון 2023

שינוי לעומת רבעון רביעי 2021, ב-%	שינוי לעומת רבעון ראשון 2022, ב-%	מספר דירות שנמכרו	משרדי מיסוי מקרקעין
8.1	-47.9	1,436	המרכז
6.7	-43.1	1,333	ירושלים
0.5	-38.3	2,405	חיפה
3.1	-42.6	887	ת"א
-8.2	-55.0	662	חדרה
-1.6	-37.2	443	טבריה
-4.0	-39.9	505	נצרת
-5.3	-52.1	952	נתניה
-9.4	-50.7	1,623	רחובות
-5.2	-41.0	2,069	ב"ש
-1.5	-44.9	12,315	ארצי

מקור: שע"מ; עיבודי אגף הכלכלן הראשי, משרד האוצר.

מכירות הקבלנים בשוק החופשי הסתכמו ברבעון הראשון ב-6.1 אלף דירות, ירידה של 32% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד והרמה הנמוכה ביותר מאז הרבעון השני של 2020 אשר עמד בצל

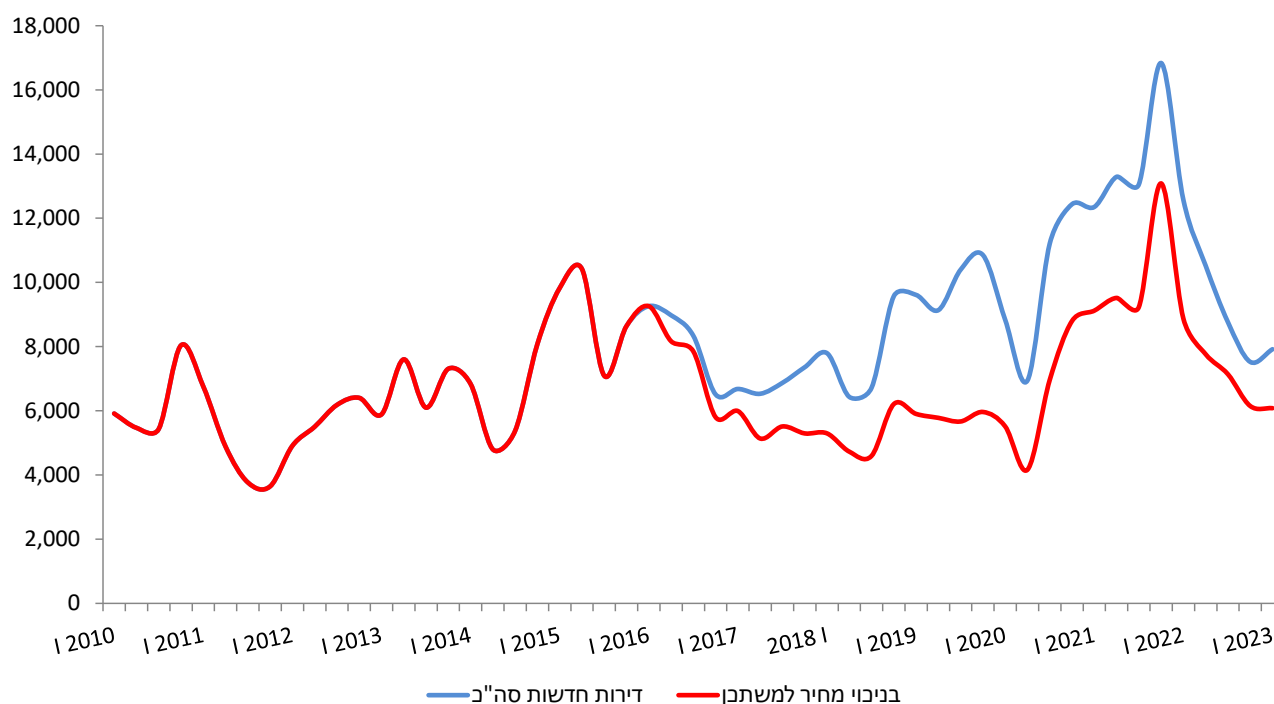
פרוץ הקורונה

בפילוח מכירות הקבלנים לפי קבוצת גודל קבלן נמצא כי הקבלנים הגדולים הובילו את הירידה במכירות במהלך שנת 2022. ברבעון הראשון השנה כבר לא ניכרים פערים בשיעורי הירידה במכירות בין קבוצות הגודל השונות

סך הדירות החדשות שנרכשו בשוק החופשי ברבעון הראשון השנה עמד על 6,079 דירות, ירידה חדה של 32% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, זאת בהמשך לירידות חדות מאז הרבעון השני אשתקד (כל רבעון לעומת המקביל לו בשנה קודמת). בכך הגיע סך מכירות זה לרמתו הנמוכה ביותר מאז הרבעון השני של 2020, אשר עמד בצל פרוץ הקורונה (באותו רבעון מכרו הקבלנים 4,161 דירות). יש לציין כי באזור אחד, חדרה, נמוך מספר הדירות שמכרו הקבלנים ברבעון הראשון השנה אף מזה שמכרו ברבעון שעמד בצל פרוץ הקורונה.

בהכללת הדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי (כולן עדיין במסגרת "מחיר למשתכן") הסתכמו מכירות הקבלנים ברבעון הראשון השנה ב-7,915 דירות, ירידה של 37% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. בהשוואה לרבעון הקודם נרשם גידול במכירות אלו (בשיעור של 5%, לעומת ירידה של 1% במכירות הקבלנים בשוק החופשי), זאת כפי שצוין על רקע גידול במכירות "מחיר למשתכן", בעיקר בשני אזורים: ב"ש וירושלים.

תרשים 23: רכישת דירות חדשות, 2010-2023



בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברבעון הראשון השנה לעומת המקביל לו אשתקד בולטת הירידה החדה במכירות אלו באזורי הביקוש במרכז הארץ, לעומת גידול במכירות אלו באזור ב"ש ויציבות באזור חיפה. כך, למשל באזור ת"א ירדו מכירות הקבלנים בשיעור חד של 58%, בהמשך לשיעורי ירידה שנעו בין 41%-71% בשלושת הרבעונים הקודמים (כל רבעון לעומת המקביל לו בשנה קודמת). שיעורי ירידה חדים במיוחד נרשמו גם באזורי רחובות (-51%) ונתניה (49%). מנגד, בולט אזור ב"ש עם גידול של 17% במכירות הקבלנים בשוק החופשי, זאת במידה רבה על רקע מבצעי "פריסייל" במספר ישובים באזור זה.

לוח 4- רכישת דירות חדשות (כולל "מחיר למשתכן")- רבעון ראשון 2023

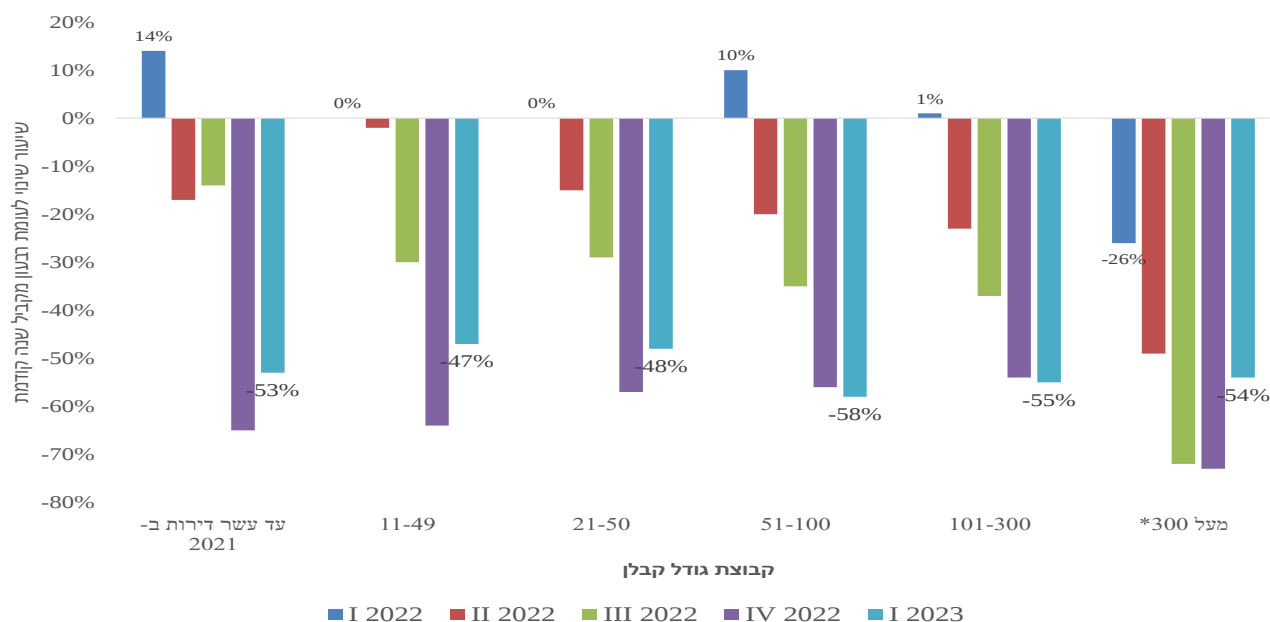
משרדי מיסוי מקרקעין	מספר דירות שנמכרו	שינוי לעומת רבעון ראשון 2022 , ב-%	שינוי לעומת רבעון רביעי 2021, ב-%
המרכז	1,139	-34.1	-0.4
ירושלים	1,228	-20.9	38.1
חיפה	1,046	-11.7	1.0
ת"א	364	-58.2	-20.7
חדרה	278	-67.5	-38.1
טבריה	161	26.8	-31.5
נצרת	220	-60.0	-22.3
נתניה	559	-52.3	3.7
רחובות	782	-68.5	-39.5
ב"ש	2,138	5.0	78.9
ארצי	7,915	-37.0	5.2

מקור: שע"מ; עיבודי אגף הכלכלנית הראשית, משרד האוצר.

בפילוח מכירות הקבלנים לפי קבוצת גודל קבלן⁸ (בהתבסס על מספר הדירות שמכר הקבלן בשנת 2021) בשנתיים האחרונות, ברמה רבעונית, נמצא כי בקרב הקבלנים הגדולים (מי שמכרו 300 דירות ומעלה בשנת 2021. קבוצת גודל זו מונה 26 חברות) הירידה החדה במכירות החלה כבר ברבעון הראשון של 2022, טרם שהחל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק. זאת כאשר בקרב יתר חברות הנדלן נרשמה עליה או יציבות במכירות באותו רבעון (בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2021). בכך נרשם באותו רבעון גידול מתון של 2% במכירות הקבלנים (לעומת המקביל לו בשנת 2021), זאת לאחר שיעורי גידול חדים במהלך שנת 2021. נציין עוד כי באותו רבעון (ראשון 2022) זינק מדד מחירי הדירות החדשות בשיעור ממוצע של 7.7% לעומת הרבעון שקדם לו. אין בידינו די נתונים כדי להסביר מדוע דווקא הקבלנים הגדולים חוו באותו רבעון ירידה חדה במכירות, אולם בהנחה לפיה לא "אזלו" הדירות בידי אותן חברות (שסביר להניח מחזיקות עתודות קרקע גבוהות). עשוי הדבר לרמז על האפשרות כי ירידה זו נבעה מהעדפות מסוימות של החברות לגבי אופן ניהול המלאי ו/או קשיחות מחירים מצידן ביחס לחברות האחרות.

החל מהרבעון השני של 2022 הקיפה הירידה במכירות כבר את כל קבוצות הגודל של הקבלנים, כאשר עד הרבעון האחרון אשתקד עדיין היו אלו הקבלנים הגדולים אשר הובילו את הירידה במכירות, אם כי פערי הירידות בינם לבין יתר קבוצות הגודל הלכו והצטמצמו. ברבעון הראשון של 2023 כבר לא ניכרים פערי שינוי במכירות בין קבוצות הגודל שלנו, כאשר כולן חוות ירידות סביב 50%.

תרשים 24: פילוח השינוי במכירות הקבלנים לפי קבוצת גודל קבלן, 2021-2023



⁸ נציין כי פילוח הקבלנים לפי קבוצת גודל נעשה תוך איחוד של חברות הבת תחת החברה האם, כל עוד יש לחברה האם שליטה בחברת הבת.

