

משרד האוצר
Ministry of Finance

אגף
הכלכלן הראשי

סקירת ענף הנדל"ן למגורים ינואר2025

מרץ **2025**

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר

עיקרים

- בחודש ינואר 25' נרכשו 7,619 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. אחת הרמות הנמוכות ביותר שנרשמו בחודשי ינואר מאז תחילת העשור הקודם. בהשוואה לינואר 24' שעמד עדיין בצל פרוץ המלחמה נרשמה ירידה של 5%. בהשוואה לרמה הגבוהה שנרשמה בדצמבר 24', בין היתר על רקע הקדמת רכישות טרם העלאת המע"מ, נרשמה ירידה של 32% במספר העסקאות.
- בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד סך העסקאות בשוק החופשי בחודש ינואר על 6,679, ירידה של 6% בהשוואה לינואר אשתקד וירידה של 32% בהשוואה לרמה הגבוהה שנרשמה בחודש הקודם.
- נתונים ראשוניים לחודש פברואר מצביעים אף הם על רמה נמוכה של עסקאות, ממצא שיש בו כדי לרמז כי הרמה הנמוכה של העסקאות בינואר אינה מוסברת אך ורק בהקדמת רכישות בחודש דצמבר 24'.
- בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי ינואר מאז תחילת שנות האלפיים נמצא כי חודש ינואר 25' הינו מהנמוכים ביותר שנרשמו בחודשי ינואר ב-23 השנים האחרונות, כאשר מקדימים אותו רק חודשי ינואר בשנות האינתיפאדה השניה וחודש ינואר 2009, שעמד בצל פרוץ המשבר העולמי. יצויין כי הדרוג הנמוך הושפע הן מרמה נמוכה של עסקאות יד שניה והן בפלח השוק של הדירות החדשות שנרכשו בשוק החופשי, זאת לאחר שתקופה ארוכה היה זה פלח השוק של יד שניה ש"משך" כלפי מטה את הדרוג הכללי של סך העסקאות.
- מכירות הקבלנים בחודש ינואר הסתכמו ב-2,878 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. למעט חודש אוקטובר 24', שהתאפיין במיעוט עסקאות על רקע חגי תשרי, מכירות הקבלנים בינואר השנה הן הנמוכות ביותר מאז דצמבר 23', אשר עמד בצל פרוץ המלחמה. בהשוואה לינואר 24' נרשמה ירידה של 23% במכירות הקבלנים וירידה של 51% בהשוואה לרמה הגבוהה שנרשמה בחודש דצמבר. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-1,938 דירות. בהשוואה לינואר 24' זוהי ירידה של 29% וירידה של 57% בהשוואה לחודש דצמבר 24'.
- שיעור הדירות החדשות שנרכשו "על הנייר" נותר בחודש ינואר על רמה גבוהה של 67%, בדומה לרמה שנרשמה בחודש הקודם, אשר היתה הגבוהה ביותר מאז מרץ 23'. בהשוואה לינואר 24' זהו גידול של 8 נקודות אחוז. סביר להניח כי תורמים לכך בין היתר מבצעי המימון של הקבלנים.
- תזרים המזומנים <u>בפועל</u> של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ, לפני ניכוי תשומות, עמד בחודש ינואר על 3.5 מיליארד ₪ בלבד, לעומת תזרים פוטנציאלי של 6.3 מיליארד ₪,

ממצא המבטא בין היתר את מבצעי המימון של הקבלנים. בהשוואה לינואר 24' זוהי ירידה ריאלית של 31% וירידה חדה במיוחד של 78% בהשוואה לרמה החריגה בגובהה שנרשמה בחודש הקודם, טרם העלאת המע"מ ב-1 נקודת אחוז. לראשונה מאז אפריל 23' תזרים המזומנים בניכוי תשומות היה שלילי.

- **בהמשך לניתוח הטבות המימון של הקבלנים שערכנו בשתי הסקירות הקודמות נמצא כי לאחר הזינוק שנרשם בחודש דצמבר בשיעור העסקאות בהן ניתנה הטבת מימון (בהשוואה לחודש נובמבר), בחודש ינואר נרשמה ירידה משמעותית בשיעור זה בשני אזורים- ת"א וחדרה, אולם זו עדיין נותרה גבוהה. כך, באזור חדרה עמד היקף זה על מחצית ממכירות הקבלנים ובאזור ת"א עמדה רמתו על רבע ממכירות אלו. באזורי המרכז וב"ש לא חל שינוי משמעותי בשיעור העסקאות עם הטבות מימון בחודש ינואר בהשוואה לחודש דצמבר, כאשר זה עמד על 44% ו-40%, בהתאמה. בשניהם מדובר בשכיחות יחסית גבוהה מאשר בחודש נובמבר. אזור נתניה הוא היחידי מבין חמשת האזורים שנבחנו שנרשמה בו עליה בשיעור העסקאות עם הטבות מימון בחודש ינואר, כאשר זו הגיעה ל-45%.**
- מכירות יד שניה בחודש ינואר הסתכמו ב-4,741 דירות, גידול של 9% בהשוואה לינואר 24', זאת לעומת ירידה של 6% שנרשמה במכירת דירות חדשות בשוק החופשי. עם זאת יש לציין כי בינואר 24' נרשמה רמה נמוכה בעסקאות יד שניה, בפרט על רקע פרוץ המלחמה וההעדפה הגבוהה יותר לדירות עם ממ"ד. כך, רמת העסקאות בדירות יד שניה בחודש ינואר 25' הינה מהנמוכות ביותר שנרשמו בחודשי ינואר מאז תחילת שנות האלפיים (רק בשנות האינתיפאדה ובשנים 2024-2023, נרשמו רמות נמוכות יותר).
- <u>רכישות</u> המשקיעים בחודש ינואר הסתכמו ב-1,196 דירות, גידול של 3% בהשוואה לינואר 24' וירידה חדה של 37% בהשוואה לרמה הגבוהה יחסית שנרשמה בחודש הקודם. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 15.7%, גידול של 1.3 נקודת אחוז בהשוואה לינואר 24' וירידה של 1 נקודת אחוז בהשוואה לחודש הקודם. ירידה משמעותית נרשמה בשיעור הדירות החדשות מסך רכישות סגמנט זה (לא רק בהשוואה לדצמבר 24').
- <u>מכירות</u> המשקיעים בחודש ינואר הסתכמו ב-1,337 דירות, ירידה של 4% לעומת ינואר 24'. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 19%.
- רכישות דירה ראשונה בחודש ינואר הסתכמו ב-4,340 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, ירידה של 6% בהשוואה לינואר אשתקד. בהשוואה לרמת השיא שנרשמה בחודש הקודם זוהי ירידה של 36%. בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות סגמנט זה בשוק החופשי ב-3,400 דירות, ירידה של 7% בהשוואה לינואר אשתקד וירידה של 37% בהשוואה לחודש הקודם.
- רכישות משפרי הדיור הסתכמו ב-2,082 דירות, ירידה של 8% בהשוואה לינואר אשתקד. גידול משמעותי נרשם בשיעור "מצמצמי" הדיור.

■ **לוח 1 – סיכום מספרי העסקאות לפי פלחי שוק וסגמנטים, ינואר 2025**

	ינואר 25'	שיעור שינוי בהשוואה לינואר 24', ב-%	שיעור שינוי בהשוואה לחודש הקודם, ב-%
סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן	7,619	-5.4	-32.3
עסקאות בשוק החופשי בלבד	6,679	-5.6	-32.3
סה"כ דירות חדשות שנמכרו	2,878	-22.6	-51.1
דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי	1,938	-29.1	-56.9
מספר עסקאות יד שניה	4,741	9.3	-11.9
מספר דירות שנרכשו להשקעה	1,196	3.2	-36.8
מספר דירות שמכרו משקיעים	1,377	-3.6	-18.5
רכישות "דירה ראשונה"	4,340	-6.4	-35.7
מספר דירות שרכשו משפרי הדיור	2,082	-7.8	-20.6

סקירת ענף הנדל"ן למגורים חודש ינואר 2025

בחודש ינואר 25' נרכשו 7,619 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. אחת הרמות הנמוכות ביותר שנרשמו בחודשי ינואר מאז תחילת העשור הקודם. בהשוואה לינואר 24' נרשמה ירידה של 5% , כאשר יש לזכור כי ינואר 24' עצמו עדיין עמד בצל פרוץ המלחמה (היה אחד מחודשי ינואר הנמוכים ביותר מאז תחילת שנות האלפיים). בהשוואה לרמה הגבוהה שנרשמה בדצמבר 24' (בין היתר על רקע הקדמת רכישות טרם העלאת המע"מ) נרשמה ירידה של 32% במספר העסקאות. נציין כי נתונים ראשוניים לחודש פברואר מצביעים אף הם על רמה נמוכה של עסקאות, ממצא שיש בו כדי לרמז כי הרמה הנמוכה של העסקאות בינואר אינה מוסברת אך ורק בהקדמת רכישות בחודש דצמבר 24'.[1]

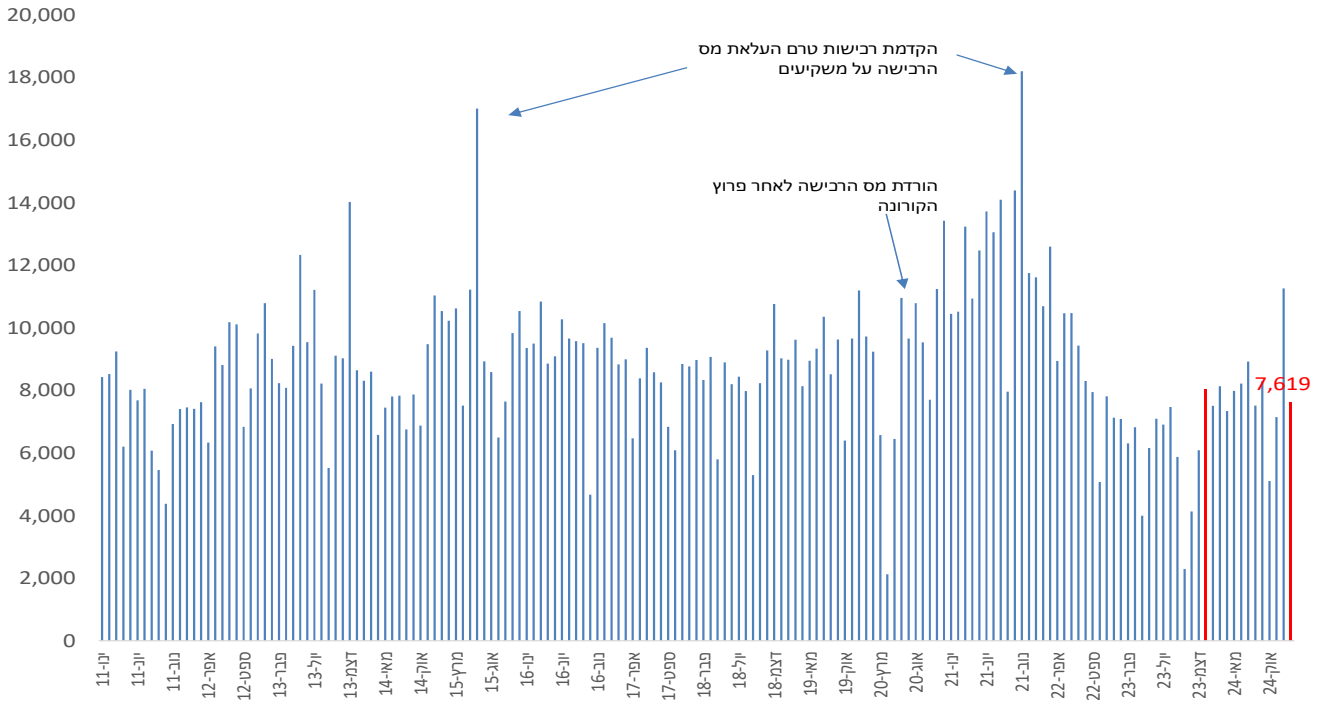
בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד סך העסקאות בשוק החופשי בינואר 25' על 6,679, ירידה של 6% בהשוואה לינואר 24' וירידה של 32% בהשוואה לרמה הגבוהה שנרשמה בחודש דצמבר.

בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי ינואר מאז 2002 (הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשותינו) נמצא כי חודש ינואר 25' הינו מהנמוכים ביותר שנרשמו בחודשי ינואר ב-23 השנים האחרונות, כאשר מקדימים אותו רק חודשי ינואר בשנות האינתיפאדה השניה וחודש ינואר 2009, שעמד בצל פרוץ המשבר העולמי. יצויין כי הדרוג הנמוך הושפע הן מרמה נמוכה של עסקאות יד שניה והן בפלח השוק של הדירות החדשות שנרכשו בשוק החופשי, זאת לאחר שתקופה ארוכה היה זה פלח השוק של יד שניה ש"משך" כלפי מטה את הדרוג הכללי של סך העסקאות.

[1] נציין עוד כי חרף הגידול משמעותי בעסקאות בחודש דצמבר, רמתו אינה מרמזת על הקדמת רכישות מעבר לחודש בודד. כמו כן נציין כי חודשי דצמבר מתאפיינים בדר"כ ברמה גבוהה של עסקאות, בפרט ברכישת דירות חדשות, על רקע רצון של חברות, ציבוריות בעיקר, להציג מכירות שנתיות גבוהות ככל האפשר בדוחות הכספיים השנתיים.

תרשים 1

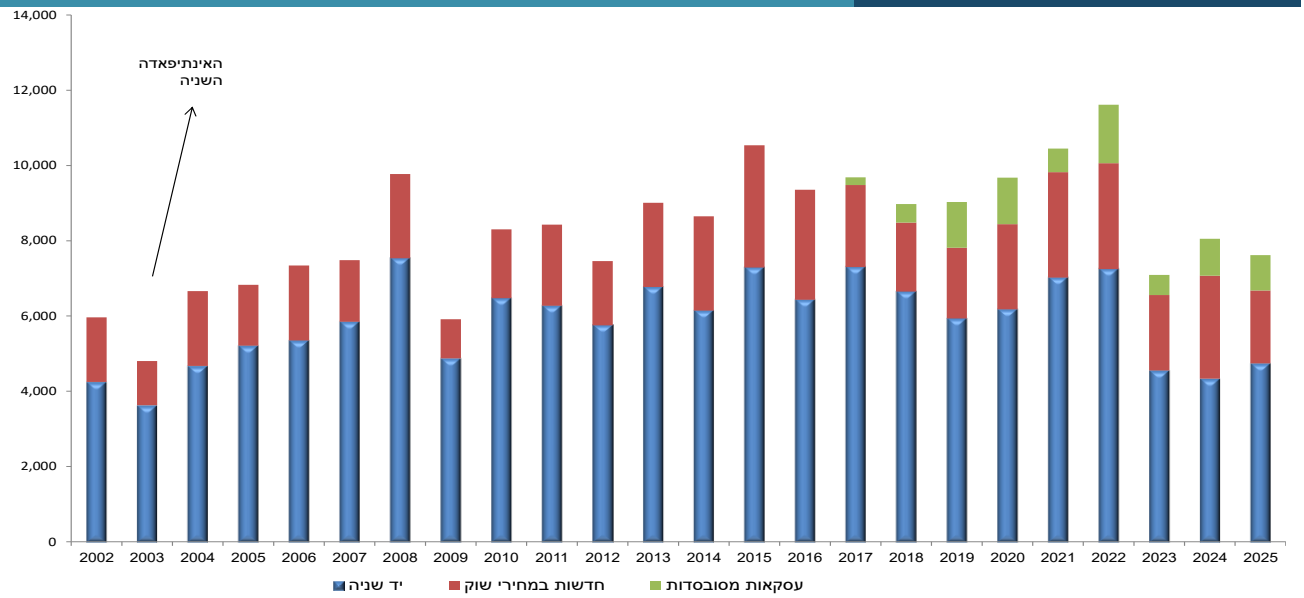
סה"כ עסקאות יד שניה וחדשות (כולל "מחיר למשתכן")



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

תרשים 2

מספר העסקאות בחודשי ינואר 2002-2025



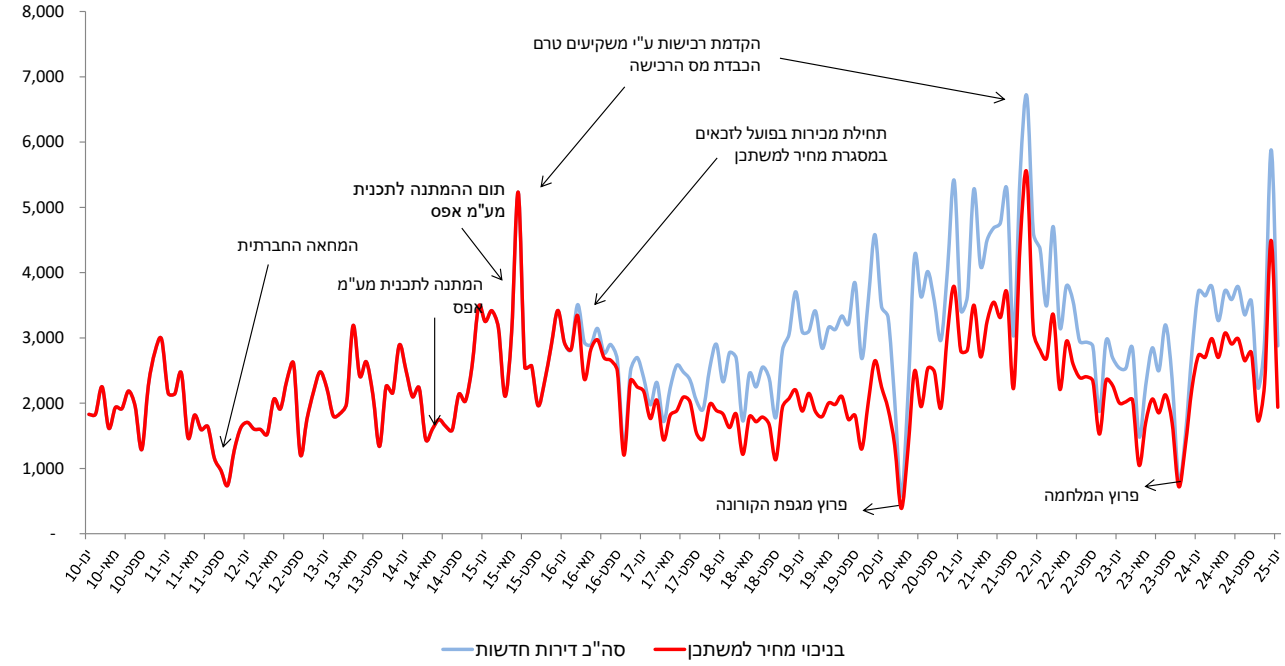
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות הקבלנים בחודש ינואר הסתכמו ב-2,878 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. למעט חודש אוקטובר 24', שהתאפיין במיעוט עסקאות על רקע חגי תשרי, מכירות הקבלנים בינואר השנה הן הנמוכות ביותר מאז דצמבר 23', אשר עמד בצל פרוץ המלחמה. סביר להניח כי רמה נמוכה זו הושפעה במידה לא מבוטלת מהקדמת רכישות בחודש דצמבר 24', טרם העלאת שיעור המע"מ. אולם מיעוט העסקאות המסתמן גם בחודש פברואר יש בו כדי לרמז כי גורמים נוספים תרמו לרמת העסקאות הנמוכה בינואר. בהקשר זה נציין כי לנוכח מבצעי המימון של הקבלנים, שמצאו ביטוי משמעותי גם בחודש ינואר, כפי שיפורט בהמשך, ההשפעה הפוטנציאלית של הקדמת רכישות בשל העלאת המע"מ הינה פחותה מאשר בתקופה בה מבצעים אלו היו בהיקף מצומצם[2] , כפי שהיה עד לפני שנתיים (בהתבסס על נתוני בנק ישראל על היקף הלוואות הבלון[3]). בהשוואה לינואר 24' נרשמה ירידה של 23% במכירות הקבלנים וירידה של 51% בהשוואה לרמה הגבוהה שנרשמה בחודש דצמבר. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-1,938 דירות. למעט חודש אוקטובר 24' אשר הושפע ממיעוט ימי עבודה על רקע חגי תשרי, זוהי הרמה הנמוכה ביותר במכירות הקבלנים בשוק החופשי מאז נובמבר 23', חודש לאחר פרוץ המלחמה. בהשוואה לינואר 24' זוהי ירידה של 29% וירידה של 57% בהשוואה לחודש דצמבר 24'.

[2] מאחר והחיסכון במע"מ הינו רק על התשלום בעת החתימה. במסגרת מבצעי המימון של הקבלנים בחלק הארי של העסקאות משולם עד 15% בלבד ממחיר הדירה, כפי שהצגנו בסקירת דצמבר.

[3] נציין כי רק לפני מספר חודשים החלה רשות המסים לדרוש מהקבלנים לדווח בכל עסקת מכירה האם ניתנו הטבות מימון לרוכש ואם כן מהם תנאי התשלום. נציין עוד כי לא בכל מקרה בו ניתנה הטבת מימון בהכרח נלקחה הלוואת בלון, אולם סביר להניח כי ישנו מתאם בין שיעור הלוואות הבלון מסך המשכנתאות לשיעור העסקאות בהן ניתנה הטבת מימון.

תרשים 3 מכירת דירות חדשות



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי נמצא כי הירידה במכירות בחודש ינואר בהשוואה למקביל לו בשנת 24' הקיפה כמעט את כל האזורים, למעט אזורי חדרה (גידול של 27%) וטבריה (גידול של 4%). עם זאת נציין כי בינואר 24' נרשמו רמות נמוכות במיוחד במכירות בשני אזורים אלו.

אזור ב"ש הוביל את מכירות הקבלנים בשוק החופשי גם בחודש ינואר, עם 437 דירות, ירידה של 5% בהשוואה לינואר אשתקד וירידה חדה של 61% בהשוואה לרמה החריגה שנרשמה במכירות אלו באזור זה בחודש דצמבר. ביתר האזורים נרשמו ירידות חדות שנעו בין ירידה של 19% באזור חיפה (בהשוואה לינואר 24') לירידה של 54% באזור רחובות. נציין עוד כי מספר אזורים בולטים ברמה נמוכה במיוחד של מכירות, הנמוכה אף מאוקטובר 24', אשר התאפיין כאמור במיעוט ימי עבודה על רקע חגי תשרי. כך למשל, באזור ת"א (הכולל את ת"א ובת ים) נמכרו 153 דירות חדשות בשוק החופשי, רמה הנמוכה ב-46% מממוצע המכירות החודשי באזור זה בשנת 24'. זהו שיעור הירידה הגבוה ביותר בהשוואה זו, למעט אזור רחובות, בו נרשמה ירידה חדה אף יותר, של 48%. לגבי אזור רחובות נציין כי סך מכירות הקבלנים בשוק החופשי באזור זה בחודש ינואר היה הנמוך ביותר שנרשם באזור זה בחודשי ינואר, מאז ינואר 2009 שעמד בצל פרוץ המשבר העולמי.

תרשים 4

מכירת דירות חדשות בשוק החופשי ינואר 2025 לעומת החודש הקודם והחודש המקביל אשתקד– לפי אזורי מיסוי מקרקעין



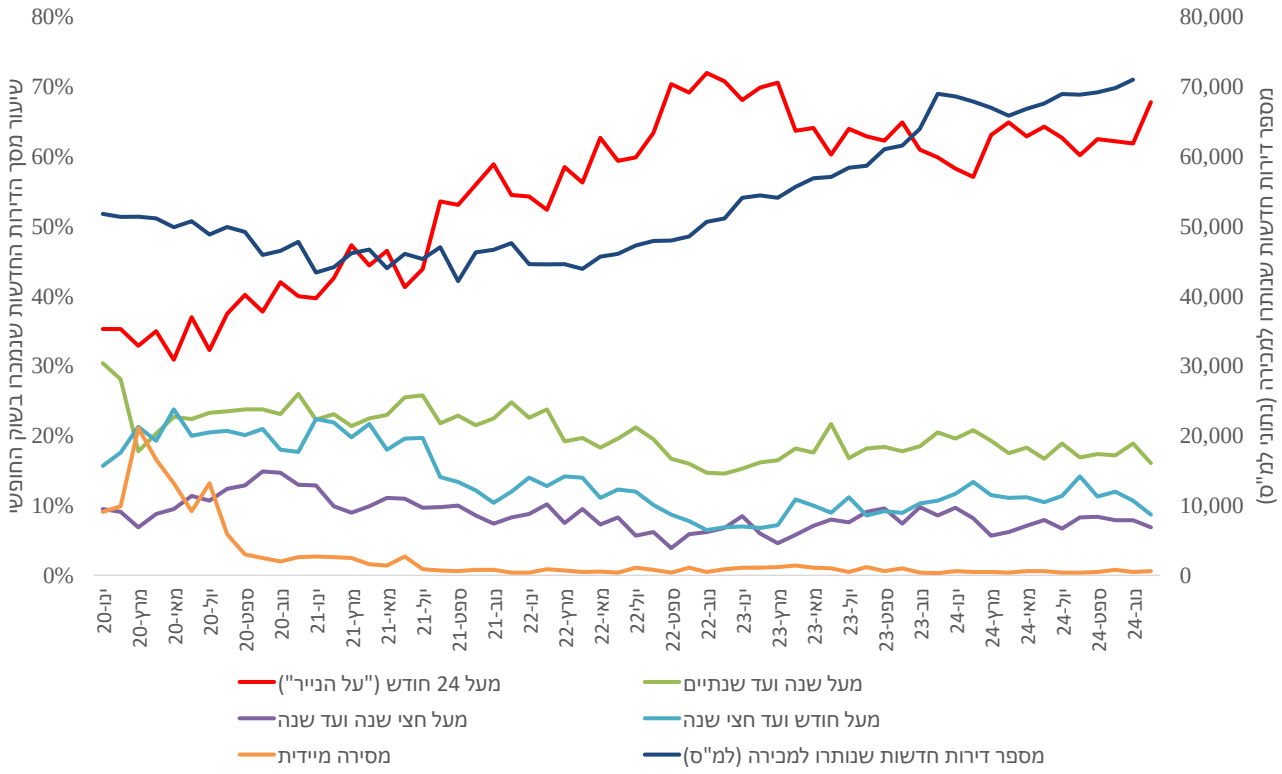
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברמה הארצית, לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה ביחס למועד החתימה על החוזה, נמצא כי בחודש ינואר עמד שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (מוגדרות על ידנו כדירות שמשך הזמן לקבלת הדירה עומד על 24 חודשים לפחות), על 67%, בדומה לרמה הגבוהה שנרשמה בחודש הקודם (עמד על 68%), אשר היתה הגבוהה ביותר מאז מרץ 23'. בהשוואה לינואר 24' זהו גידול של 8 נקודות אחוז, בדומה לשיעור גידול זה שנרשם בדצמבר 24' (בהשוואה למקביל לו ב-23'). זאת לאחר ירידות רצופות בשיעור הדירות שנמכרו "על הנייר" מאז ספטמבר 23', ירידות אשר התעצמו בארבעת החודשים שלאחר פרוץ המלחמה (כל חודש לעומת המקביל לו בשנה קודמת). על רקע נתונים אלו נציין כי מלאי הדירות החדשות הלא מכורות, כפי שמתפרסם ע"י הלמ"ס, הוסיף לעלות בחודשים האחרונים, כאשר בחודש דצמבר (הנתון האחרון שפירסם הלמ"ס) אף נרשם גידול חד במלאי זה. יתכן ומבצעי המימון

של הקבלנים אשר הואצו בחודשים האחרונים, כפי שמשתקף הן בדיווחי הקבלנים לרשות המסים והן בדיווחי בנק ישראל על היקף הלוואות הבלון, מסבירים בין היתר את הגידול המשמעותי בשיעור הדירות שנמכרו "על הנייר" בחודשיים האחרונים.

תרשים 5

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

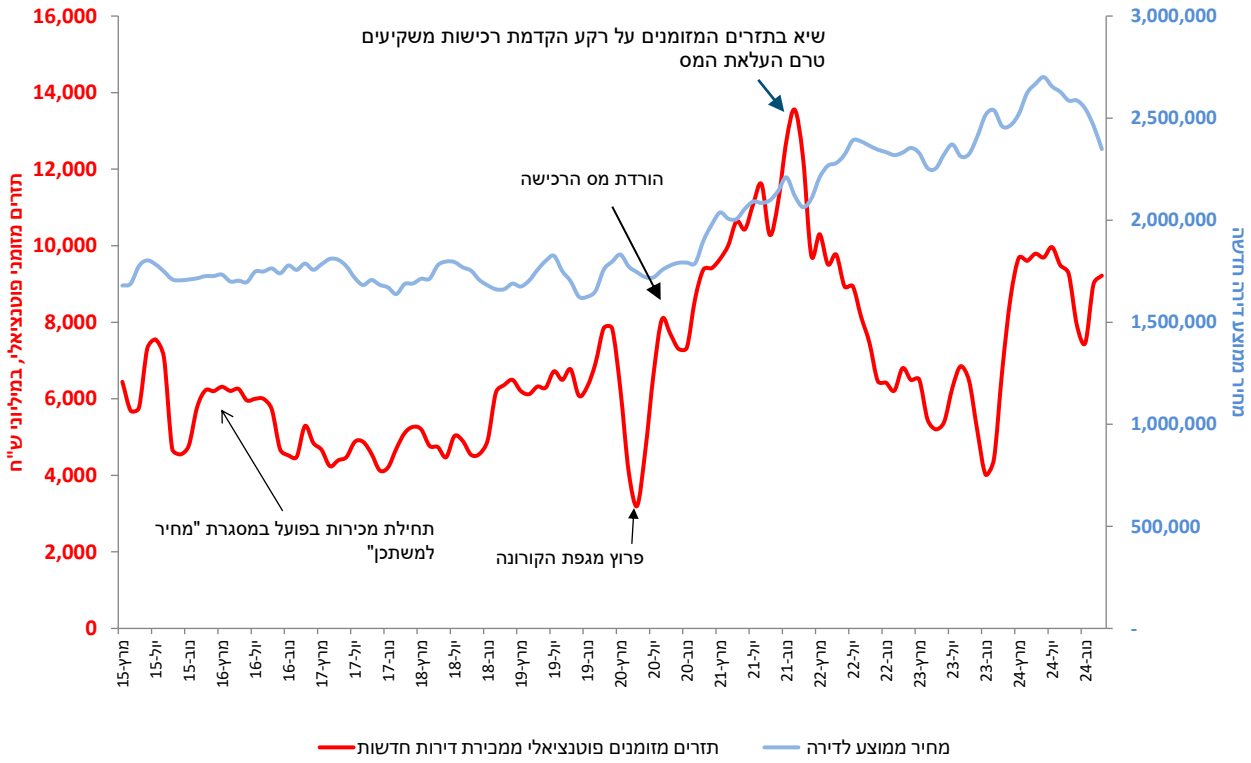
בניתוח תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים ממכירת דירות (נציין כי במונח זה אנו מתכוונים לתמורה הכספית בגין מכירת הדירות, ללא תלות במועד בו תתקבל תמורה זו[4], ולפני קיזוז התשומות המותרות בניכוי) נמצא כי זה עמד בחודש ינואר על 6.3 מיליארד ₪, ירידה ריאלית של 31% בהשוואה לינואר 24'. בהשוואה לרמה הגבוהה במיוחד שנרשמה בחודש הקודם זוהי ירידה של 55%. חמישית מתזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים בחודש ינואר נבע

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

ממכירות בסבסוד ממשלתי, גידול משמעותי של 6 נקודות אחוז בהשוואה לינואר 24' וגידול של 7 נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם.

תרשים 6

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



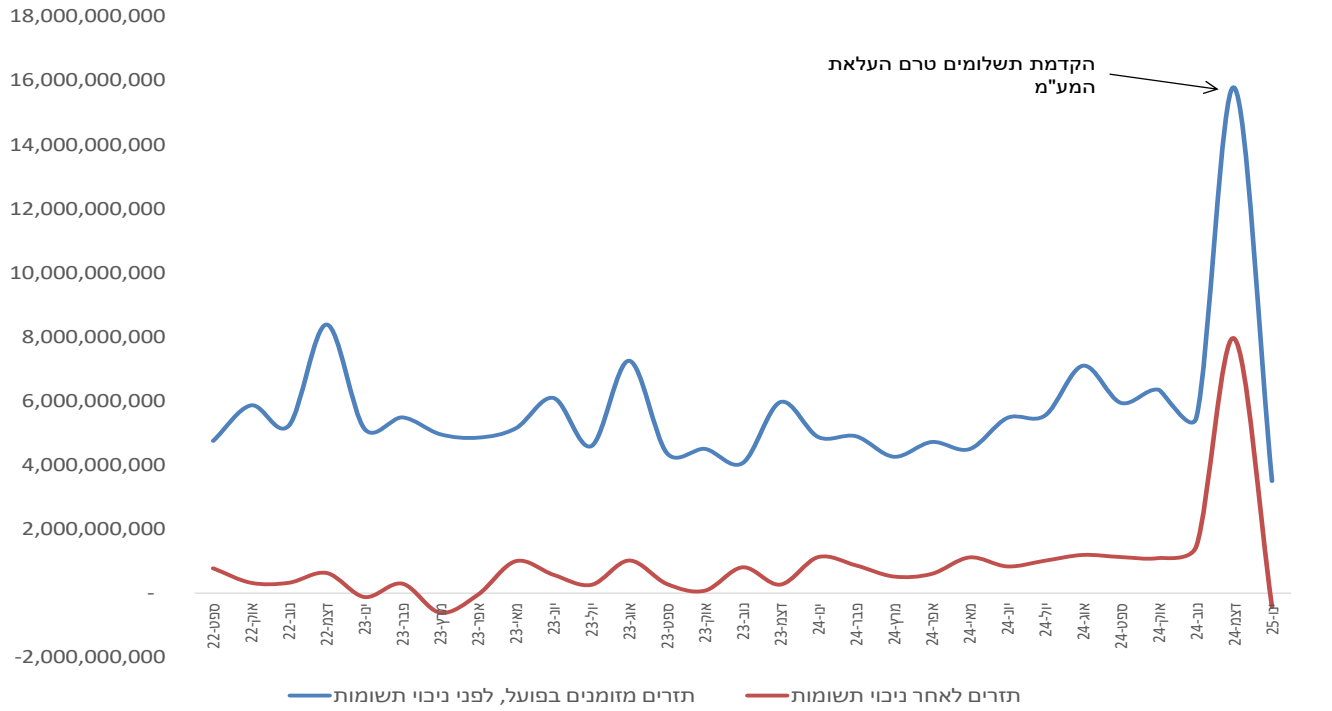
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות, עמד על 3.5 מיליארד ₪ בלבד, לעומת תזרים פוטנציאלי של 6.3 מיליארד ₪, ממצא המבטא בין היתר את מבצעי המימון של הקבלנים. בהשוואה לינואר 24' זוהי ירידה ריאלית של 31% וירידה חדה במיוחד של 78% בהשוואה לרמה החריגה בגובהה שנרשמה בחודש הקודם, טרם העלאת המע"מ ב-1 נקודת אחוז. בהקשר זה נזכיר כי רמה זו בדצמבר 24' הושפעה במידה רבה מהקדמת תשלומים (אף יותר מהקדמת רכישות) של רוכשים שרכשו דירה עוד קודם לכן, ועתידים היו לשלם את התשלום העיקרי על הדירה במהלך שנת 25'.

בניכוי קיזוז תשומות עמד תזרים המזומנים של הקבלנים בחודש ינואר על 430- מלש"ח (דהיינו תזרים מזומנים שלילי), לעומת תזרים חיובי של 1.1 מיליארד ₪ בינואר 24' ותזרים חיובי גבוה של 7.9 מיליארד ₪ בחודש הקודם.

תרשים 7

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

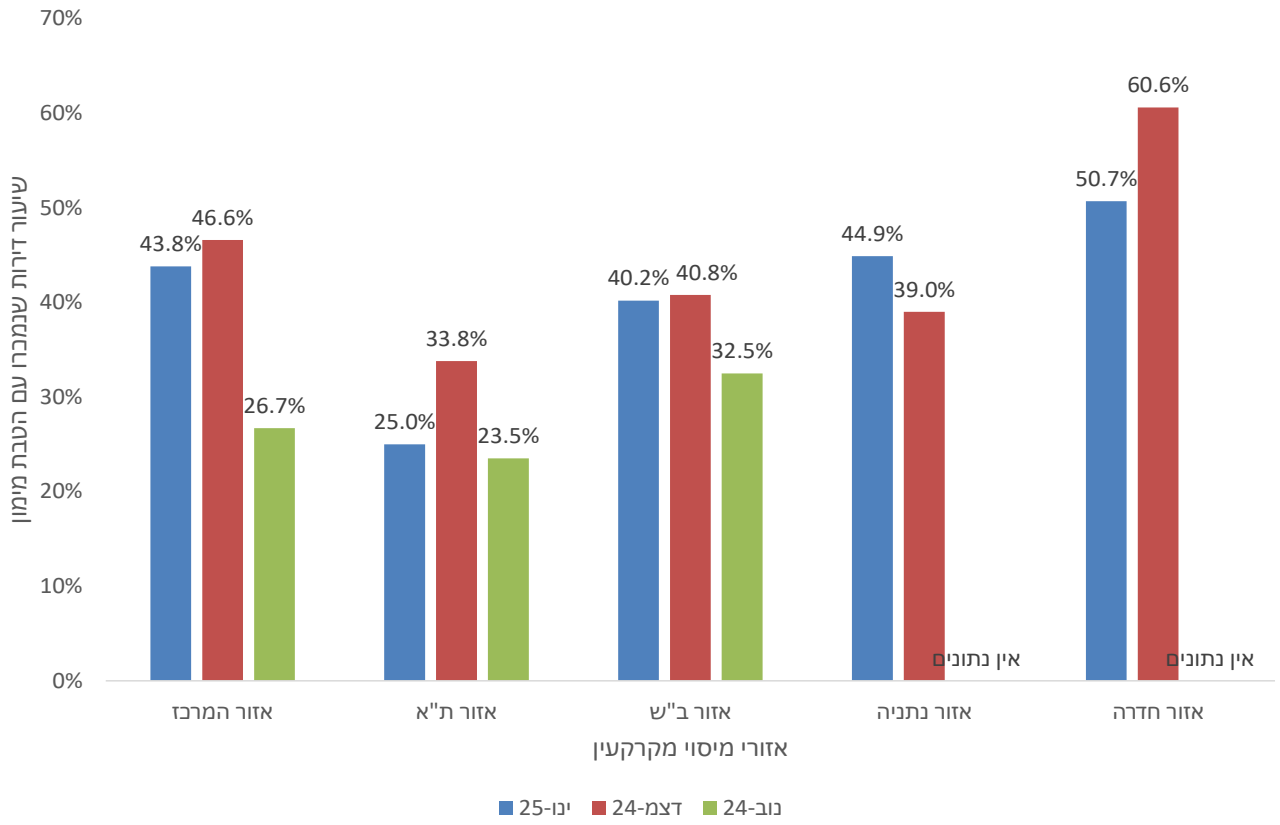
בהמשך לניתוח שערכנו בשתי הסקירות החודשיות הקודמות ביחס למבצעי המימון של הקבלנים, ערכנו ניתוח דומה גם בסקירה הנוכחית, לגבי מכירות הקבלנים בחודש ינואר. נציין כי מאחר וטרם הושלם מיכון השדה של הטבות המימון בקבצי רשות המסים, נאלצנו גם בחודש ינואר לצמצם את הניתוח למספר אזורים (זאת בשל הצורך לשלוף ידנית את טפסי הדיווח הנלווים לדיווח העסקה לרשות המסים). ממצאי ניתוח זה שערכנו בחמישה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין - מרכז, ת"א, נתניה, ב"ש וחדרה, מוצגים בתרשימים 8-9. נקדים ונציין כי לגבי אזור ב"ש הושמטו מהניתוח כמאה דירות שנרכשו במסגרת מבצע מכירות למועדון צרכנות גדול.

בתרשים 8 מוצגים שיעורי העסקאות בהן ניתנה הטבת מימון ע"י הקבלנים בחודשים ינואר 25'- נובמבר 24', מתוך סך הדירות שמכרו הקבלנים בשוק החופשי באזורים אלו בהן תאריך המסירה הינו 12 חודשים ומעלה ביחס לתאריך חתימת החוזה (מועד העסקה). נציין כי מדובר ב-78% מהעסקאות בשוק החופשי באזורים אלו. בניתוח זה נמצא כי לאחר הזינוק

שנרשם בחודש דצמבר בשיעור העסקאות בהן ניתנה הטבת מימון (בהשוואה לחודש נובמבר), בחודש ינואר נרשמה ירידה משמעותית בשיעור זה בשני אזורים - ת"א וחדרה. עם זאת, באזור חדרה עדיין מדובר בשכיחות גבוהה במיוחד של הטבות מימון, אשר הקיפה מחצית מהעסקאות באזור זה, לעומת 60% מהעסקאות בחודש דצמבר (אין בידנו נתונים על הטבות המימון באזור זה בחודש נובמבר). באזור ת"א, חרף הירידה לרבע מהעסקאות עם הטבות מימון בינואר, לעומת שליש בדצמבר, עדיין מדובר ברמה גבוהה מעט מזו שנרשמה בחודש נובמבר. באזורי המרכז וב"ש לא חל שינוי משמעותי בשיעור העסקאות עם הטבות מימון בחודש ינואר בהשוואה לחודש דצמבר, כאשר זה עומד על 44% ו-40%, בהתאמה, כאשר בשניהם מדובר בשכיחות יחסית גבוהה מאשר בחודש נובמבר. אזור נתניה הוא היחידי מבין חמשת האזורים שנבחנו בו נרשמה עליה השיעור העסקאות עם הטבות מימון, כאשר זו הגיעה ל-45% בחודש ינואר. שכיחות זו בולטת במיוחד בהרצליה.

תרשים 8

שיעור הדירות החדשות שנמכרו (בשוק החופשי) עם הטבת מימון ינואר '25 – נובמבר '24, אזורים נבחרים



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

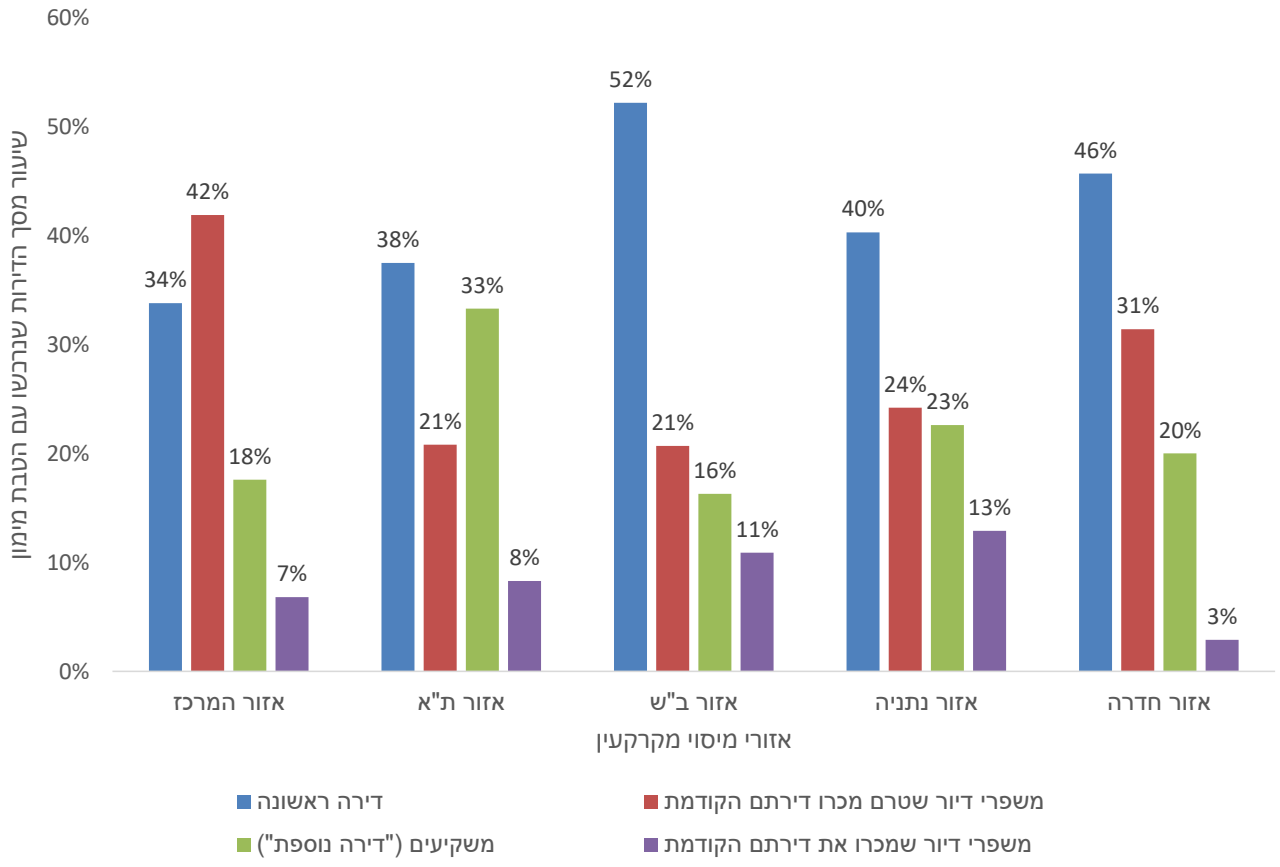
בדומה לממצאים שצוינו בסקירה הקודמת, גם בחודש ינואר בולטת העובדה לפיה שכיחות הטבות המימון אינה דומה בין כל הקבלנים, כאשר לצד קבלנים אשר שיעור מאד נמוך, אם בכלל, מהמכירות שלהם הינו עם הטבות מימון, אצל קבלנים אחרים כמעט כל המכירות בשוק החופשי הינן עם הטבות מימון. משמעות ממצא זה הינה שהחשיפה להיעדר יכולת של הרוכש להשלים את התשלום על הדירה בעת המסירה הינה גבוהה בקרב חברות מסוימות וכמעט לא קיימת בקרב אחרות.

בניתוח תנאי התשלום נמצא כי גם בחודש ינואר במרבית העסקאות בהן ניתנו הטבות מימון, במועד החתימה משולם לא יותר מ-15% ממחיר הדירה. כך למשל, באזור המרכז עמד שיעור זה על 77% מהעסקאות בחודש ינואר, בדומה לשיעור זה בחודש דצמבר. באזור ת"א עמד שיעור זה בחודש ינואר על 54%, גידול של עשר נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. דהיינו, הירידה בשכיחות היחסית של הטבות מימון בעסקאות באזור זה בין ינואר 25'- דצמבר 24' נעשתה תוך גידול בשיעור העסקאות בהן משולם עד 15% בלבד ממחיר הדירה. באזור נתניה עמד שיעור זה בחודש ינואר על 48%, היחידי מבין חמשת האזורים שנבחנו בהן נמוך שיעור זה ממחצית העסקאות. אולם בהשוואה לחודש דצמבר זהו גידול של 7 נקודות אחוז. באזור ב"ש בקרב 52% מהעסקאות בהן ניתנה הטבת מימון שולם עד 15% בלבד ממחיר הדירה במועד החתימה, שיעור הנמוך בחמש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם.

בתרשים 9 מוצגים ממצאי ניתוח נוסף שערכנו בו פילחנו את העסקאות בהן דווח כי ניתנה הטבת מימון לפי "סוג" הרוכש, לפי ארבע קטגוריות: (1) מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה (2) משקיעים – דהיינו מי שהינם בעלי "דירה נוספת" (3) משפרי דיור שטרם מכרו את דירתם הקודמת -"דירה בהמתנה" (4) משפרי דיור שמכרו את דירתם הקודמת. בניתוח זה בולטת העובדה לפיה בכל האזורים שנבחנו, למעט המרכז, השכיחות היחסית הגבוהה ביותר הינה של מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה. רק באזור המרכז השכיחות היחסית הגבוהה ביותר הינה של משפרי דיור שטרם מכרו את דירתם הקודמת (רוכשי "דירה בהמתנה"), כאשר שיעור זה עמד בחודש ינואר על 42%, גבוה ב-8 נקודות אחוז בהשוואה לשיעור רוכשי דירה ראשונה בסך העסקאות בהן ניתנה הטבת מימון באזור זה. על רקע ממצאים אלו נציין כי בעבר, כאשר הטבות המימון היו מצומצמות משמעותית מאשר כיום, אלו ניתנו בעיקר לרוכשי "דירה בהמתנה" (פתרון מימון עד למכירת דירתם "הישנה").

תרשים 9

עסקאות בהן ניתנה הטבת מימון – פילוח לפי "סוג" הרוכש, באזורי מיסוי מקרקעין נבחרים, ינואר 25'



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך העסקאות **בדירות יד שניה** בחודש ינואר עמד על 4,741 דירות, גידול של 9% בהשוואה לינואר 24', זאת לעומת ירידה של 6% שנרשמה במכירת דירות חדשות בשוק החופשי. עם זאת יש לציין כי בינואר 24' נרשמה רמה נמוכה בעסקאות יד שניה, בפרט על רקע פרוץ המלחמה וההעדפה הגבוהה יותר לדירות עם ממ"ד. כך, רמת העסקאות בדירות יד שניה בחודש ינואר 25' הינה מהנמוכות ביותר שנרשמו בחודשי ינואר מאז תחילת שנות האלפיים (רק בשנות האינתיפאדה ובשנים 2023-2024, נרשמו רמות נמוכות יותר).

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי אזור חיפה, שהוביל במספר עסקאות יד שניה בחודש ינואר, הינו בין שלושת האזורים היחידים שרשמו ירידה במספר העסקאות בפלח שוק זה בהשוואה לינואר 24' (האחרים הם אזורי נתניה ונצרת). אזור ת"א, בו בוצעו 354 עסקאות יד שניה בינואר בולט אמנם עם גידול חד של 54% במספר עסקאות זה בהשוואה לינואר 24', אולם

יש לציין כי בינואר 24' נרשמה ירידה חדה במכירות אלו באזור ת"א (ירד ב-29% בהשוואה לינואר 23', שיעור הירידה החד ביותר ברמה הארצית).

תרשים 10 מכירת דירות יד שניה ינואר 25' - לפי אזורי מיסוי מקרקעין



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות המשקיעים[5]

בחודש ינואר הסתכמו ב- 1,196 דירות, גידול של 3% בהשוואה לינואר 24' וירידה חדה של 37% בהשוואה לרמה הגבוהה יחסית שנרשמה בחודש הקודם. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 15.7%, גידול של 1.3 נקודת אחוז בהשוואה לינואר 24' וירידה של 1 נקודת אחוז בהשוואה לחודש הקודם.

ב-37% מהדירות שרכשו המשקיעים בחודש ינואר היו דירות חדשות, שיעור נמוך משמעותית (ב-19 נקודות אחוז) מרמתו הגבוהה שנרשמה בחודש הקודם. זו גם רמה נמוכה משמעותית בהשוואה לשיעור זה בחודשים ינואר -נובמבר

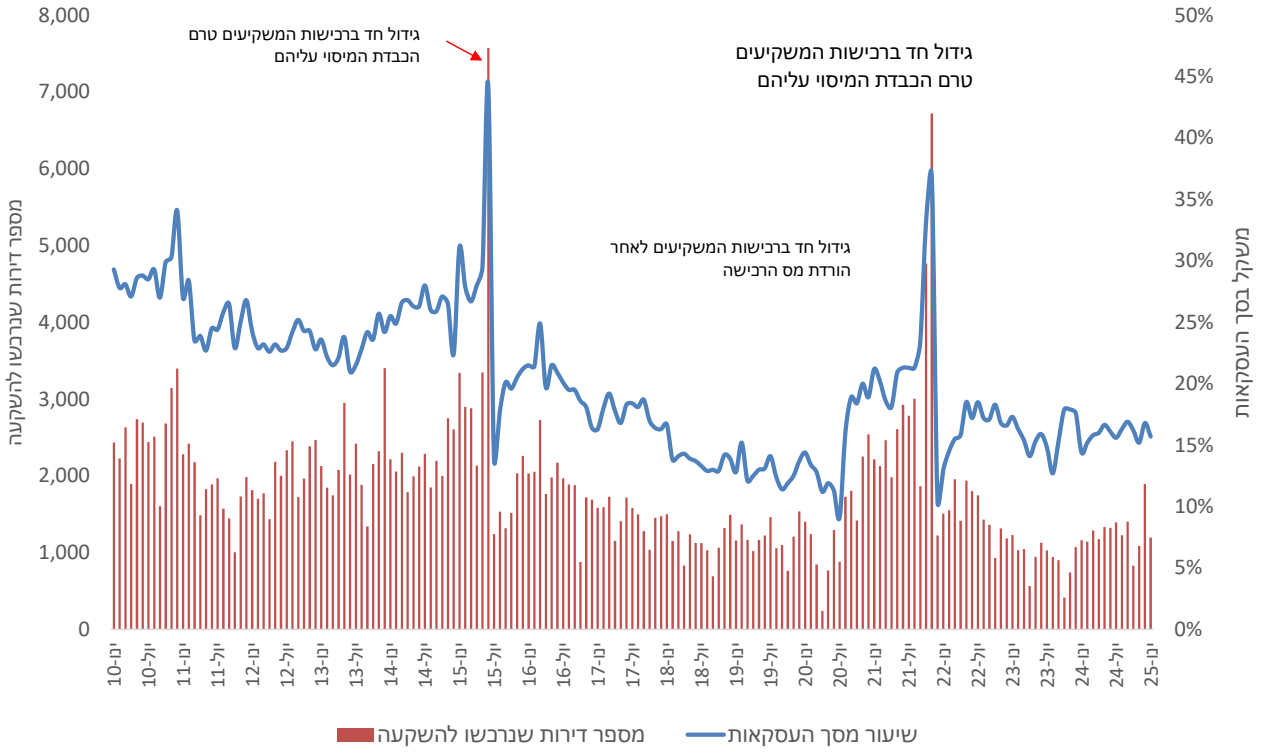
[5] נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות רי"ט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.

אשתקד אז נעה רמתו בין 47%-55%. הירידה החדה במשקל הדירות החדשות בסך רכישות המשקיעים בולטת במיוחד באזור המרכז, בו עמד שיעור זה בחודש ינואר על 28% בלבד, זו כאשר בשנת 24' עמד שיעור זה על 54%.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי במחצית מעשר אזורי מקרקעין נרשמה ירידה ברכישות המשקיעים בחודש ינואר, בהשוואה לינואר 24', כאשר בולטים במיוחד אזורי חיפה והמרכז. מנגד בולט אזור ירושלים עם גידול של 23%.

תרשים 11

סך דירות שנרכשו להשקעה ושיעורן מסך העסקאות



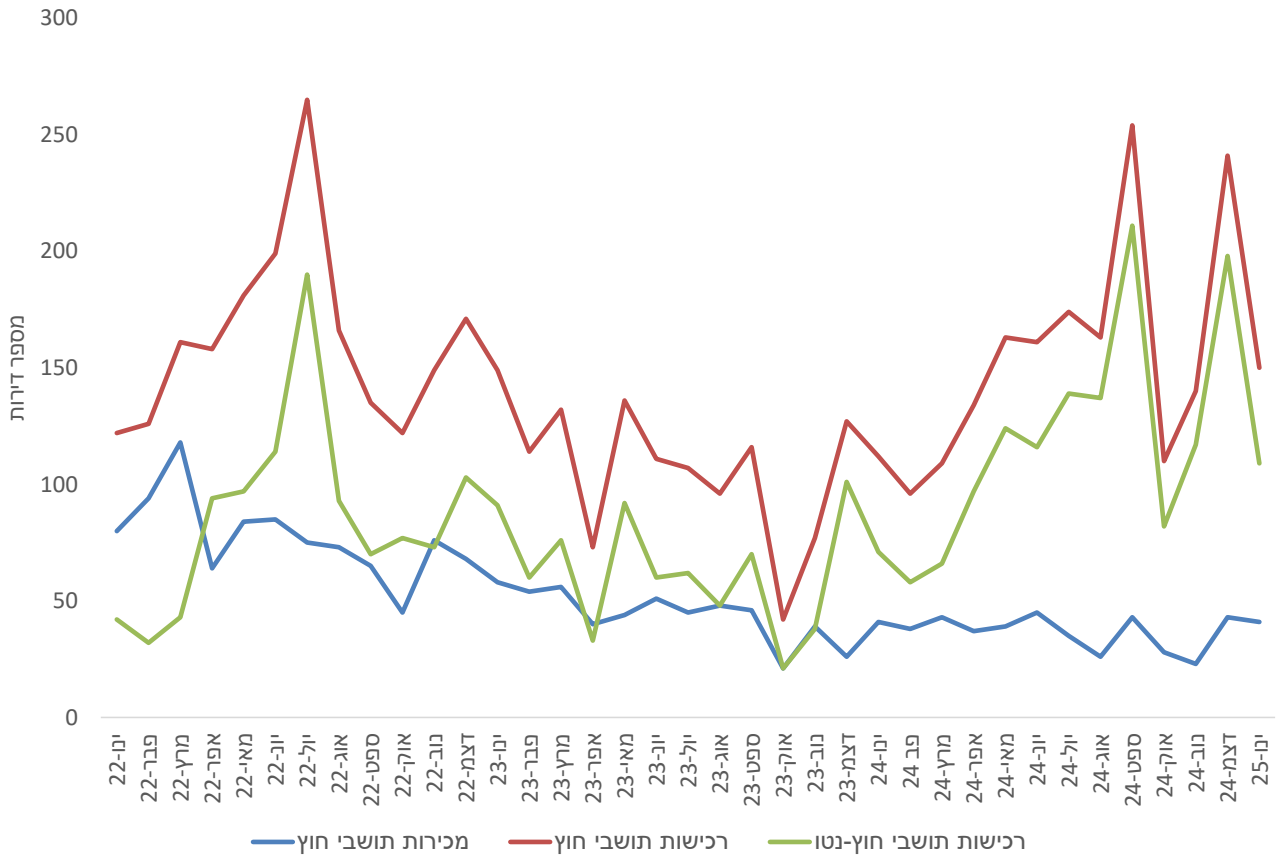
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) עמד בחודש דצמבר על 150 דירות, גידול של 34% בהשוואה לינואר 24' (במונחים כמותיים זו תוספת רכישות של 38 דירות). בהשוואה לחודש הקודם זו ירידה של 38%. בניכוי דירות שמכרו תושבי החוץ בחודש ינואר, (41 דירות) הסתכמו רכישות תושבי החוץ נטו ב-109 דירות בחודש ינואר 25', לעומת 71 בחודש ינואר אשתקד.

בפילוח גיאוגרפי ממשיך לבלוט אזור ירושלים, בו נרכשו 93 דירות ע" תושבי החוץ. באזורי ת"א ונתניה נרכשו ע"י סגמנט זה 19 ו-17 דירות, בהתאמה.

תרשים 12

תושבי החוץ – מספר דירות שנרכשו/ נמכרו ורכישות נטו, ינואר 22'- ינואר 25'



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות המשקיעים[6]

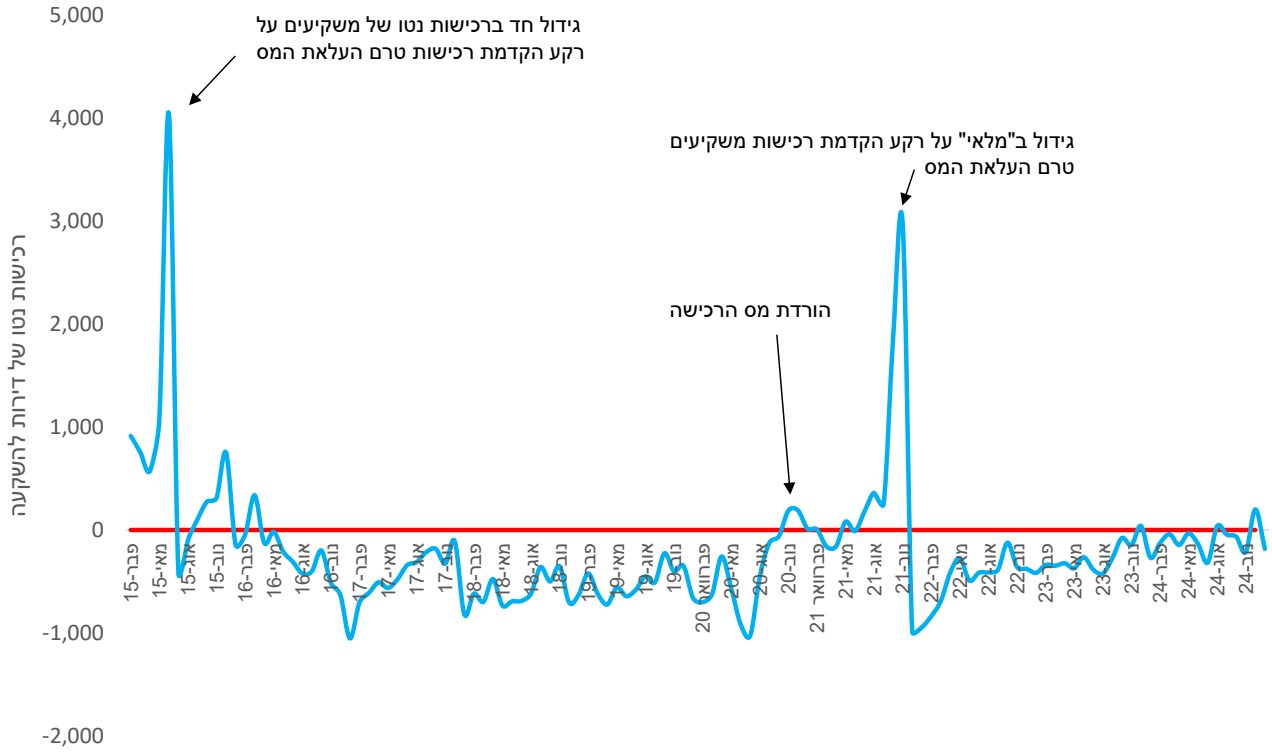
בחודש ינואר הסתכמו ב-1,337 דירות, ירידה של 4% לעומת ינואר 24'. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 19%. בפילוח גיאוגרפי בולט אזור ת"א עם גידול חד של 52% במכירות המשקיעים בהשוואה לינואר אשתקד, זאת בהמשך לשיעורי גידול גבוהים מאלו שנרשמו בקרב סגמנט זה ברמה הארצית מאז ספטמבר 24'. זהו גם האזור היחידי בו מכירות המשקיעים בינואר גבוהות בהשוואה לחודש הקודם.

[6] 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.

בחודש ינואר נגרעו מ"מלאי" הדירות בידי משקיעים 180 דירות, זאת לאחר גידול בהיקף דומה שנרשם בחודש דצמבר. סה"כ, מאז אוקטובר 2021, חודש לפני העלאת מס הרכישה על משקיעים, ועד ינואר 25' נגרעו ממלאי זה 6.5 אלף דירות (בהתעלם מכניסה למלאי של דירות שהתקבלו בירושה ו/או בניה עצמית[7]), כמות שאינה משמעותית ביחס למלאי הדירות העומדות להשכרה. עם זאת צריך לציין שהכניסה ל"מלאי" אינה מיידית בכל הדירות שרוכשים המשקיעים, בשל העובדה שחלק מהדירות החדשות נרכשות "על הנייר".

תרשים 13

משקיעים, רכישות נטו (רכישות בניכוי מכירות משקיעים)
ינואר 2015 – ינואר 2025



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

[7] מאחר ואין בידינו נתונים לגבי היקפי עסקאות אלו.

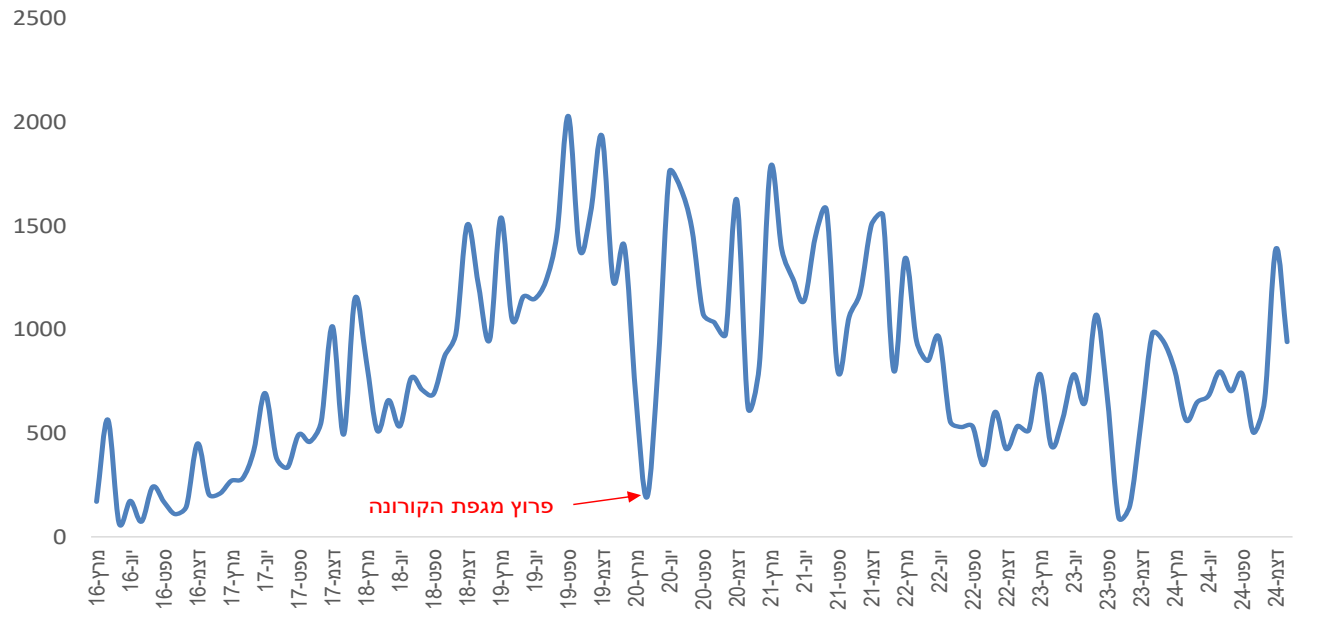
רכישות דירה ראשונה בחודש ינואר הסתכמו ב-4,340 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, ירידה של 6% בהשוואה לינואר אשתקד. בהשוואה לרמת השיא שנרשמה בחודש הקודם זוהי ירידה של 36%. בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות סגמנט זה בשוק החופשי ב-3,400 דירות, ירידה של 7% בהשוואה לינואר אשתקד וירידה של 37% בהשוואה לחודש הקודם.

בפילוח גיאוגרפי בולט אזור המרכז עם ירידה של 26% ברכישות "דירה ראשונה" בשוק החופשי בהשוואה לינואר אשתקד, שיעור הירידה החד ביותר בהשוואה ארצית, למעט אזור ירושלים שרשם ירידה דומה. עם זאת יש לציין כי בעוד שבאזור ירושלים נרשם זינוק של 83% ברכישות דירה ראשונה בחודש דצמבר, באזור המרכז נרשם באותו חודש שיעור הגידול הנמוך ביותר בהשוואה ארצית, וממצאים דומים עולים לגבי סך רכישות אלו ברבעון האחרון אשתקד. על רקע ממצאים אלו נזכיר כי אזור המרכז היה האזור היחידי (מבין חמשת האזורים שנבחנו בהם הטבות המימון של הקבלנים), שבו השכיחות היחסית הגבוהה ביותר מבין הסגמנטים שרכשו דירה עם הטבת מימון, **לא** היתה של רוכשי דירה ראשונה.

סך הרכישות בסבסוד ממשלתי ("מחיר למשתכן" ו"מחיר מופחת") בחודש ינואר 25' עמד על 940 דירות, לעומת 981 דירות בינואר אשתקד. קרוב למחצית (47%) מרכישות אלו התרכזו באזור רחובות.

תרשים 14

מספר דירות שנרכשו בסבסוד ממשלתי 2025-2016



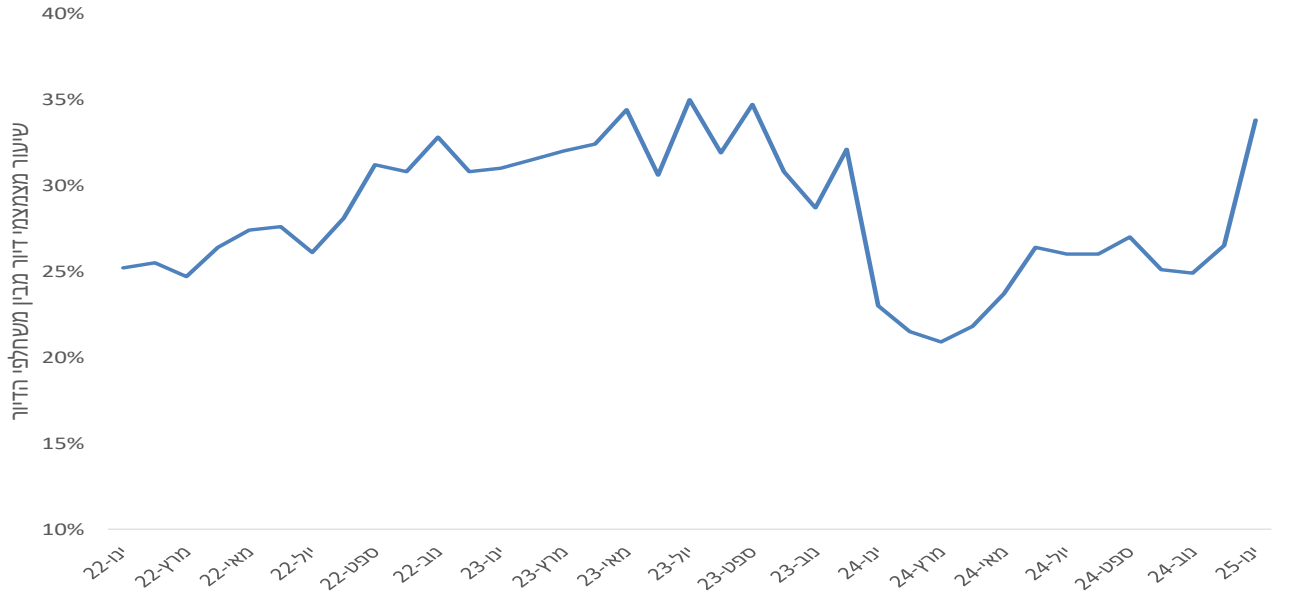
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות **"משפרי הדיור"**[8] בחודש ינואר הסתכמו ב-2,082 דירות, ירידה של 8% בהשוואה לינואר אשתקד וירידה של 21% בהשוואה לחודש הקודם. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי במחצית מעשרת אזורי מיסוי מקרקעין נרשמה ירידה ברכישות סגמנט זה בהשוואה לינואר אשתקד, כאשר בולט במיוחד אזור רחובות עם ירידה של 44%. מנגד, גידול של 13% נרשם ברכישות אלו באזור ת"א וגידול מתון יותר, של 6%, נרשם באזור ירושלים.

בניתוח רכישות משחלפי הדיור בחודש ינואר בין מי ששיפרו דיור (רכשו דירה יקרה יותר מזו שמכרו) לבין "מצמצמי" הדיור נמצא כי שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 34%, הרמה הגבוהה ביותר מאז פרוץ המלחמה. 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 35% בספטמבר 23'. עם פרוץ המלחמה ועד למרץ 24' נרשמה ירידה בשיעור מצמצמי הדיור, יתכן בין היתר על רקע העדפה גוברת לדירות עם ממ"ד. מאז חודש אפריל נרשמת עליה מתונה בשיעור זה, תוך התייצבות שיעור זה סביב שיעור של 24%-27% בחצי השנה האחרונה.

תרשים 15

שיעור "מצמצמי דיור"מבין משחלפי הדיור ינואר 22' – דצמבר 24'



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

[8] 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").



משרד האוצר
Ministry of Finance

אגף
הכלכלן הראשי