26/5/2025

סקירת הכנסות ממיסוי מקרקעין ועסקאות נדל"ן בשנים 2021 - 2024

החטיבה לתכנון וכלכלה

כ״ח באייר תשפ״ה

26 במאי 2025

סקירת הכנסות ממיסוי מקרקעין ועסקאות נדל"ן בשנים 2021 – 2024

1. עיקרי הדברים

- בסקירה זו מוצגות התפתחויות בשוק הנדל"ן ותגובת השוק לצעדי מיסוי מקרקעין, כפי שהם משתקפים בנתונים על עסקאות נדל"ן והכנסות ממיסי מקרקעין לשנים 2021 - 2024. הנתונים יוצגו לפי פילוחים שונים, כגון: אזורי מיסוי מקרקעין, סוגי נכסים, שיעורי מס שבח ומס רכישה ועוד.
- **הכנסות ממיסי מקרקעין** (בניכוי החזרים) הסתכמו בשנת 2024 ב- 15.9 מיליארד ₪, לאחר שבשנת 2023 הגיעו ל- 14.4 מיליארד ₪. מתוכן כשני שליש הן הכנסות ממס רכישה - 10.3 מיליארד ₪ בשנת 2024 והיתר, 5.6 מיליארד ₪ נגבו ממס שבח.
- **בפילוח הכנסות ממס שבח ורכישה לפי אזורים**, ניתן לראות כי באזור תל-אביב נגבה החלק הגדול ביותר – 18% (1.5 מיליארד ₪ במס שבח ו- 1.7 מיליארד במס רכישה). גם באזור המרכז, ירושלים, נתניה ורחובות נגבה חלק משמעותי מההכנסות ממס רכישה ושבח. יחד, חמישה אזורי ביקוש אלה מהווים כשלושה רבעים מהכנסות מיסי מקרקעין.
- **הכנסות ממס רכישה על קרקעות** בשנת 2023 ירדו נומינלית ב- 52% לעומת שנת 2022. ברבעון האחרון של שנת 2023 פרצה מלחמת חרבות ברזל, מה שגרם לירידה חדה במספר העסקאות בנדל"ן, וכתוצאה מכך לירידה בהכנסות ממס הרכישה. ההכנסות זהות בערכים נומינליים לנתוני שנת 2020 הנמוכים בעקבות משבר הקורונה.
- בשנת 2023 ירד **היקף הרכישות של דירות שאינן יחידות** לרמה שנרשמה בשנים 2019 - 2020.
- בתקופה ינואר 2023 – יוני 2024 **התייקרו הדירות להשקעה** בצורה משמעותית, לאחר עליה מתונה במהלך שנת 2022 והגיעו ביוני 2024 למחיר חציוני של 2.3 מיליון ₪ לדירה. זו עליה של 14% לעומת 2.0 מיליון ₪ לדירה בדצמבר 2023. המחיר בדצמבר 2023 גבוה ב- 11% מהמחיר בדצמבר 2022.
- בניתוח **רכישות דירות השקעה לפי אזורים**, ניתן לראות כי בשנת 2023 מספר העסקאות ירד משמעותית בכל האזורים לעומת שנת 2022.

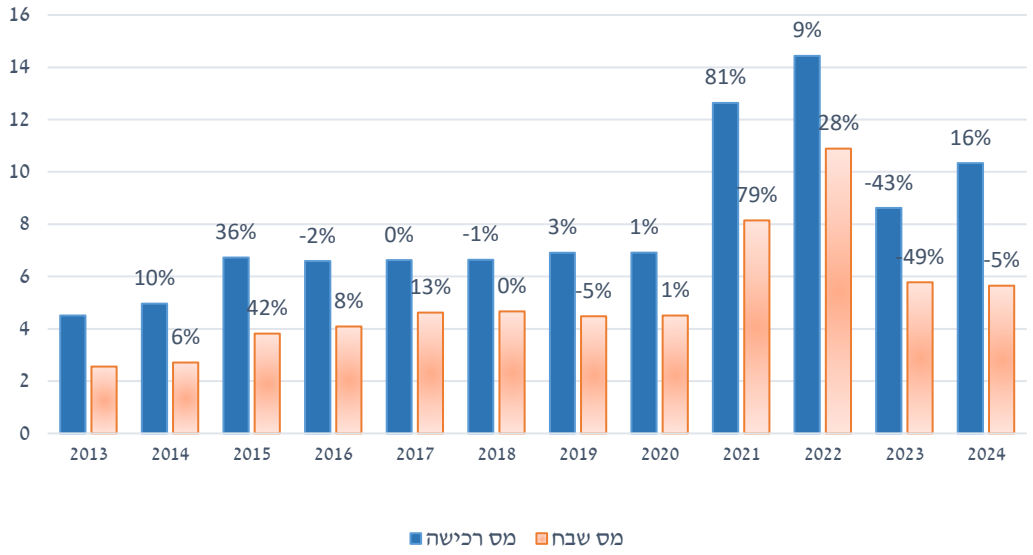
- **מחיר חציוני של דירת השקעה שנרכשת ע"י עולה** גבוה בשנת 2023 ב- 73% מהמחיר החציוני של כלל דירות ההשקעה.
- **מחיר חציוני של דירת השקעה שנרכשו ע"י תושבי חוץ** מגיע לכ- 3.2 מיליון ש"ח בשנת 2023, גבוה ב- 71% ממחיר חציוני של כלל דירות השקעה בשנה זו. כמות עסקאות של תושבי חוץ מהווה בשנת 2023 10% מסך הרכישות של דירות השקעה. גביית המס בעסקאות אלה מסתכמת ב- 432 מיליון ש"ח בשנת 2023 (15% מסך גביית מס רכישה בדירות שאינן יחידות).
- **מחירי הדירות היחידות שנרכשות ע"י עולים** גבוהים ממחיר חציוני של כלל דירות יחידות כפי-4 בשנת 2023, ומגיעים לשווי חציוני של 7.9 מיליון ש"ח. **שווי חציוני של דירה ברכישה ע"י תושב חוץ**, לעומת זאת, מגיע ל- 2.5 מיליון ש"ח בשנת 2023, גבוה ב- 55% ממחיר חציוני של כלל הדירות היחידות.
- **מקור עיקרי לגביית מס שבח**, בדומה לשנים קודמות, הוא מכירת קרקעות שאינן חקלאיות – 2.9 מיליארד ₪ בשנת 2023 שמהווים 42% מסך הגביה. מכירת בניינים מסחריים מהווה עוד 28% בשנת 2023, 2.0 מיליארד ₪. כ- 23% ממס שבח נגבה ממכירת דירות מגורים.
- באזור תל-אביב גובים 21% ממס השבח הארצי על מכירת דירות, פי2.5 מהגביה בבאר-שבע, שבה מתבצעות הכי הרבה עסקאות.
- בשנת 2023 אנו עדים לירידה משמעותית **בכמות המכירות של דירות חייבות** לפי חישוב לינארי מוטב. כמו כן, ירדו בצורה חדה **מכירות של דירות יחידות ודירות ירושה** (ב-41% ו- 30% בהתאמה).

2. הכנסות ממיסי מקרקעין בשנים 2013 – 2024

הכנסות ממיסי מקרקעין (בניכוי החזרים) הסתכמו בשנת 2024 ב- 15.9 מיליארד ₪, לאחר שבשנת 2023 הגיעו ל- 14.4 מיליארד ₪. מתוכן כשני שליש מהוות הכנסות ממס רכישה - 10.3 מיליארד ₪ בשנת 2024 והיתר, 5.6 מיליארד ₪ נגבו ממס שבח.

הפעילות בשוק הנדל"ן התמתנה בשנת 2023 טרם תחילת מלחמת חרבות ברזל, לאחר שהגיעה לשיאה בסוף שנת 2021 – מחצית ראשונה של 2022. הכנסות ממס רכישה ושבח ירדו ב-43% ו-49% בהתאמה בשנת 2023 לעומת שנת 2022 שהייתה עתירה בהכנסות ממיסי נדל"ן. בתחילת שנת 2024 נמשכה הירידה, אך במחצית השניה של השנה נצפתה התאוששות ובסיכום השנתי עלו הכנסות ממס רכישה ב- 16% בשנת 2024 לעומת שנת 2023. הכנסות ממס שבח המשיכו לרדת, אך בשיעור מתון יותר של 5%.

תרשים 1 - הכנסות ממס רכישה ושבח לשנים 2013 – 2024, במיליארדי ₪



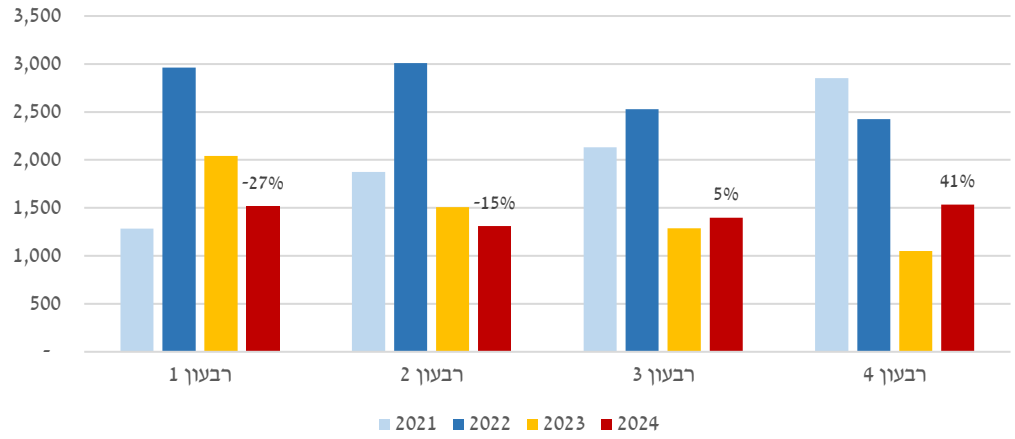
- **הכנסות ממס שבח ומס רכישה בפירוט חודשי**[1]

בניתוח רבעוני (תרשים 2 להלן) ניתן לראות כי הירידה בהכנסות ממס שבח התמתנה ברבעון השני של 2024 לעומת רבעון מקביל ב- 2023 והחל מרבעון השלישי 2024 ההכנסות נמצאו בעליה לעומת הרבעונים המקבילים ב- 2023, במיוחד ברבעון האחרון של 2024 (עליה של 41.1%), בו ההשוואה הנה לעומת הרבעון הראשון של המלחמה ב- 2023.עוד נציין כי

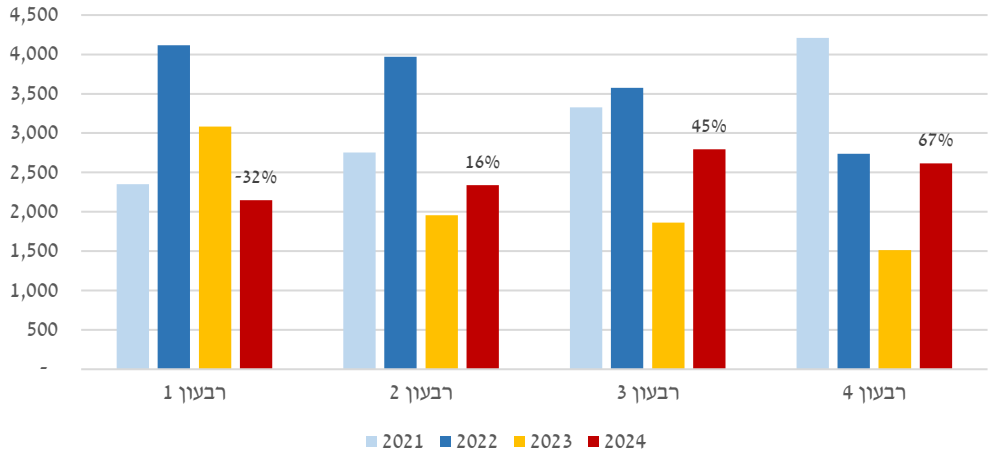
[1] ב- 29.07.2020 הסתיימה הוראת השעה של מס רכישה בשיעורים 8%-10% ברכישת דירות השקעה (דירות שאינן יחידות) ושיעור המס חזר לשיעוריו הקודמים לפי מדרגות של 5%-10%. ב- 28.11.2021 הועלה שיעור המס לרמה של 8%-10%.

בשנת 2024 רמת ההכנסות הרבעונית יחסית יציבה. כך למשל, ההכנסה ברבעון הרביעי בשנת 2024 דומה להכנסה ברבעון הראשון בשנה זו.
הכנסות ממס רכישה (תרשים 3 להלן), לעומת זאת, התחילו לעלות כבר ברבעון השני 2024 לעומת הרבעון השני 2023 (עליה של 16.3%) והמשיכו לעלות בשיעורים ניכרים של 44.9% ו- 67.0% ברבעונים 3 ו- 4 2024 לעומת הרבעונים המקבילים ב- 2023 בהתאמה. חרף העליות למול שנת 2023, עדיין לא חזרנו לרמת רבעון 1 של שנת 2023.

תרשים 2 - הכנסות רבעוניות ממס שבח, 2021 – 2024, מחירים שוטפים, מיליוני ש"ח ואחוז שינוי ריאלי כל רבעון בשנת 2024 לעומת רבעון מקביל בשנת 2023



תרשים 3 - הכנסות רבעוניות ממס רכישה, 2021 – 2024, מחירים שוטפים, מיליוני ש"ח ואחוז שינוי ריאלי כל רבעון בשנת 2024 לעומת רבעון מקביל בשנת 2023



- **שיעורי שינוי בהכנסות ממס שבח בשנת 2024 לעומת 2023 לפי אזורי מיסוי מקרקעין**

בחלוקה לאזורי מיסוי מקרקעין, ברבעון הראשון של שנת 2024 נצפתה ירידה בהכנסות ממס שבח כמעט בכל האזורים, פרט לרחובות. ברחובות עלו ההכנסות ב- 19%, אך ירדו ברבעון השני 2024 לעומת הרבעון המקביל ב- 2023. ברבעונים 3 ו- 4 עלו ההכנסות ממס שבח ברוב האזורים, פרט לתל-אביב ונצרת ברבעון השלישי (ירידה של 6% ו- 7% בהתאמה), ופרט לירושלים וטבריה ברבעון הרביעי (ירידה של 21% ו- 2% בהתאמה). במרכז, חדרה, נתניה ורחובות נרשמו עליות חזקות של 63%, 34%, 70% ו 52% בהתאמה ברבעון האחרון של 2024 לעומת הרבעון הרביעי 2023.

לוח 1 - שיעורי השינוי הריאליים בהכנסות ממס שבח בשנת 2024 לעומת 2023 לפי אזורים

תקופה	מרכז	ירושלים	חיפה	תל-אביב	חדרה	טבריה	נצרת	נתניה	רחובות	באר שבע	סה"כ
רבעון 1	-14	-38	-34	-51	-50	-47	-18	-22	19	-28	-28
רבעון 2	-8	-13	-21	-33	-29	0	13	-11	-24	-26	-20
רבעון 3	34	13	13	-6	1	2	-7	12	12	9	9
רבעון 4	63	-21	12	13	34	-2	8	70	52	14	22
סה"כ	22	-5	0	-18	-13	-6	17	15	20	-5	2

שיעורי שינוי בהכנסות ממס רכישה בשנת 2024 לעומת 2023 לפי אזורי מיסוי מקרקעין

בניתוח הכנסות ממס רכישה בולט אזור ירושלים שנמצא בעליה לאורך כל שנת 2024 בהשוואה ל-2023. במרבית האזורים העלייה החלה ברבעון השני 2024. בסיכום השנתי שלושת אזורים עם העליות הגבוהות ביותר הם: מרכז, ירושלים ותל-אביב עם עליות של 15%, 32% ו-24% בהתאמה.

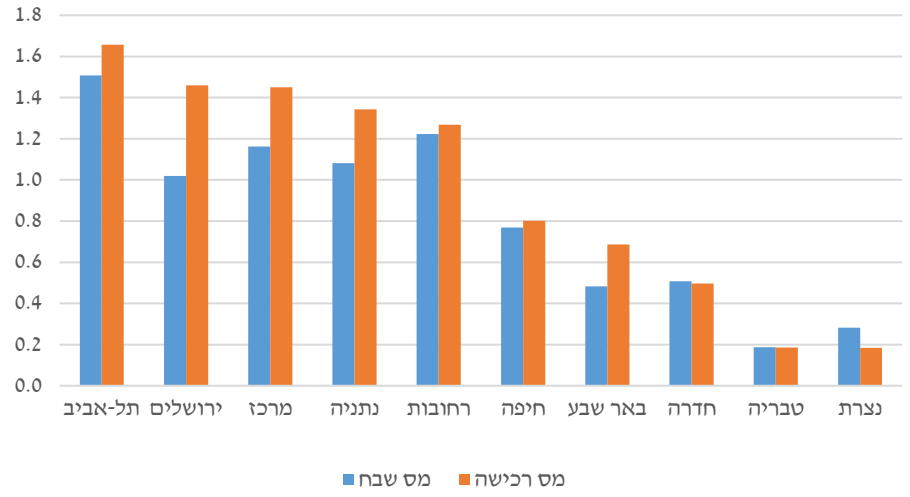
לוח 2 – שיעורי השינוי הריאליים בהכנסות ממס רכישה בשנת 2024 לעומת 2023 לפי אזורים

תקופה	מרכז	ירושלים	חיפה	תל-אביב	חדרה	טבריה	נצרת	נתניה	רחובות	באר שבע	סה"כ
רבעון 1	-34	2	-35	-38	-40	-46	-11	-36	-19	-28	-29
רבעון 2	14	31	3	47	5	4	-7	41	-5	-14	19
רבעון 3	43	34	6	54	14	-4	24	30	37	15	33
רבעון 4	83	77	58	73	21	5	51	40	31	126	61
סה"כ	15	32	-1	24	-4	-16	12	9	6	8	13

- **הכנסות ממס שבח ומס רכישה[2] לפי אזורי מיסוי מקרקעין**

בפילוח הכנסות ממס שבח ורכישה לפי אזורים, ניתן לראות כי באזור תל-אביב נגבה החלק הגדול ביותר – 18% (1.5 מיליארד ₪ במס שבח ו-1.7 מיליארד במס רכישה). גם באזורי המרכז, ירושלים, נתניה ורחובות נגבה חלק משמעותי מההכנסות ממס רכישה ושבח – כ- 13%-15% בכל אחד מהאזורים. יחד, חמישה אזורי ביקוש אלה מהווים כשלושה רבעים מהכנסות מיסי מקרקעין.

תרשים 4 – הכנסות ממס שבח וממס רכישה במיליארדי ש"ח בשנת 2023 לפי אזורי מיסוי מקרקעין



לוח 3 – שיעור מהכנסות מס שבח ומס רכישה בשנת 2023 לפי אזורי מיסוי מקרקעין

424	נצרת	טבריה	חדרה	באר שבע	חיפה	רחובות	נתניה	מרכז	ירושלים	תל-אביב
שיעור ממס שבח	3%	2%	6%	6%	9%	15%	13%	14%	12%	18%

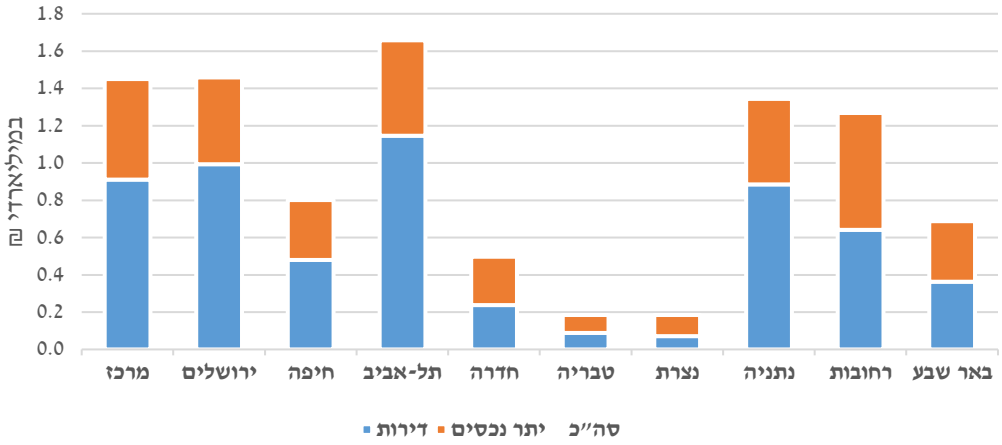
[2] כל הניתוח שמוצג בהמשך מתבסס על נתוני עסקאות בשנים 2013-2023 וההכנסות ממס שבח ורכישה כוללות חיובים שהוקפאו עד לקבלת אישורים נדרשים ובחלקם יתבטלו לאחר קבלת אישורים אלו.

424	נצרת	טברי ה	חדר ה	באר שבע	חיפ ה	רחובו ת	נתני ה	מרכ ז	ירושלי ם	תל-אבי ב
שיעור ממס רכישה	2%	2%	5%	7%	8%	13%	14%	15 %	15%	17 %

3. רכישות נדל"ן ומס רכישה

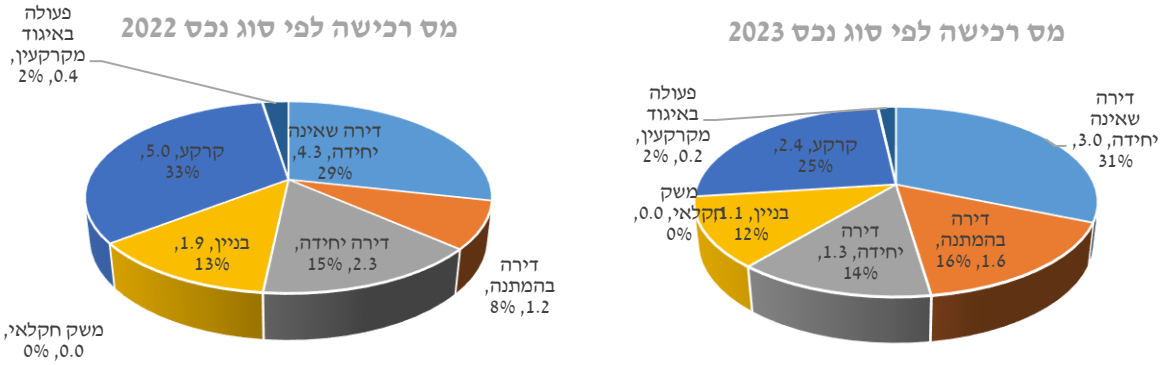
- **בחלוקת ההכנסות ממס רכישה לפי דירות ויתר הנכסים** עולה כי באזור תל-אביב נגבות ההכנסות הגבוהות ביותר מרכישת דירות – 1.1 מיליארד ₪ בשנת 2023. ההכנסות מרכישת יתר הנכסים (ולא מדירות) הגבוהות ביותר נגבות באזור רחובות – 0.6 מיליארד ₪ ב- 2023. שני אזורים ייחודיים בהם יותר הכנסות ממס רכישה נגבות מרכישת נכסים שאינן דירות (בעיקר מקרקעות) הם חדרה ונצרת.

תרשים 5 – מס רכישה על דירות ועל נכסים אחרים בחלוקה לאזורים, שנת 2023 במיליארדי ₪



- בפילוח הכנסות מ**מס רכישה בשנים 2022 - 2023 לפי סוגי נכסים**, ניתן לראות כי שנת 2022 התאפיינה בצמיחה גבוהה והיקף פעילות חריג מהרגיל בשוק הנדל"ן ובפרט בפעילות העסקית בנדל"ן. כתוצאה מכך, החלק של הקרקע ומבנים יותר גבוה בשנת 2022 לעומת 2023. מנתוני רכישות אפשר לראות כי הכנסות ממס רכישה על קרקעות היוו כשליש מהכנסות ממס רכישה ב- 2022 וירדו ל- 25% מסך בשנת 2023. הכנסות ממס רכישה על דירות היוו כמחצית מסך ההכנסות ממס רכישה בשנת 2022 (52%) ועלו ל- 61% בשנת 2023 על חשבון הקרקע.

תרשים 6 – מס רכישה לפי סוג נכס בשנים 2022 - 2023
(מיליארדי ₪ ואחוז מסה"כ)



(*) אחוז הגביה מדירות ב"המתנה" הולך ופוחת עם הזמן בהתאם לדיווח על מכירת הדירה הקודמת בתקופת זמן הקבועה בחוק. מי שמספיק למכור את הדירה הקודמת בתוך שנה וחצי מרגע רכישת הדירה החלופית, ישלם מס רכישה מופחת בהתאם לשיעורי המס של דירה יחידה[3]. במקביל גדל הפלח של דירות יחידות, אך באחוזים בודדים.

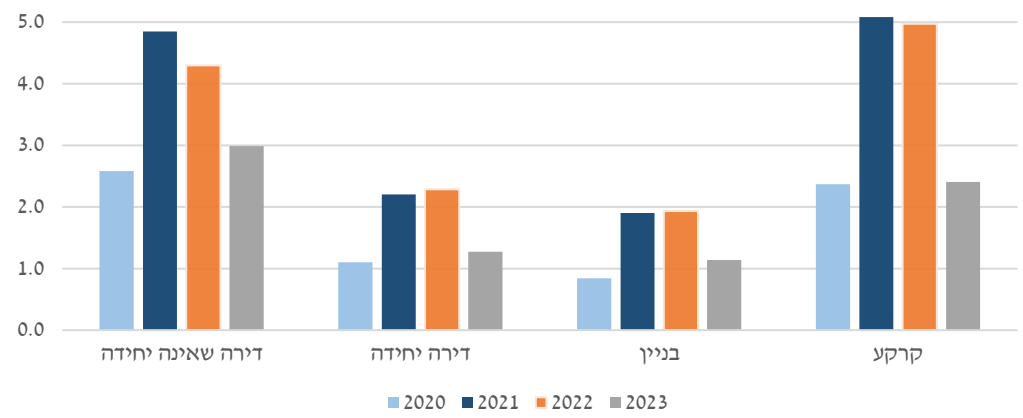
- **מס רכישה לפי סוג נכס**

בהסתכלות לאורך 4 שנים: 2020 – 2023, בולטות השנים 2021 ו-2022 עם היקף עסקאות גדול במיוחד בכל הנכסים ובמיוחד בקרקעות ובדירות השקעה (דירות שאינן יחידות). בשנת 2023 התמתן מספר העסקאות בכל הנכסים בשוק הנדל"ן. ניתן לראות מתרשים 7 להלן כי הכנסות ממס רכישה על קרקעות בשנת 2023 זהות בערכים נומינליים לנתוני שנת 2020 הנמוכים בעקבות משבר הקורונה. גם בדירות יחידות, דירות השקעה ומבנים ההכנסות מתקרבות לרמה של שנת 2020. יצוין כי ברבעון האחרון של שנת 2023 פרצה מלחמת חרבות ברזל, מה שגרם לירידה חדה במספר העסקאות בנדל"ן.

תרשים 7 - מס רכישה לפי סוג נכס בשנים 2020-2023

[3] רכישת דירה יחידה פטורה ממס רכישה עד התקרה וממוסה על השווי מעל התקרה הפטורה לפי מדרגות: 3.5%-10%.

במיליארדי ש"ח, מחירים שוטפים

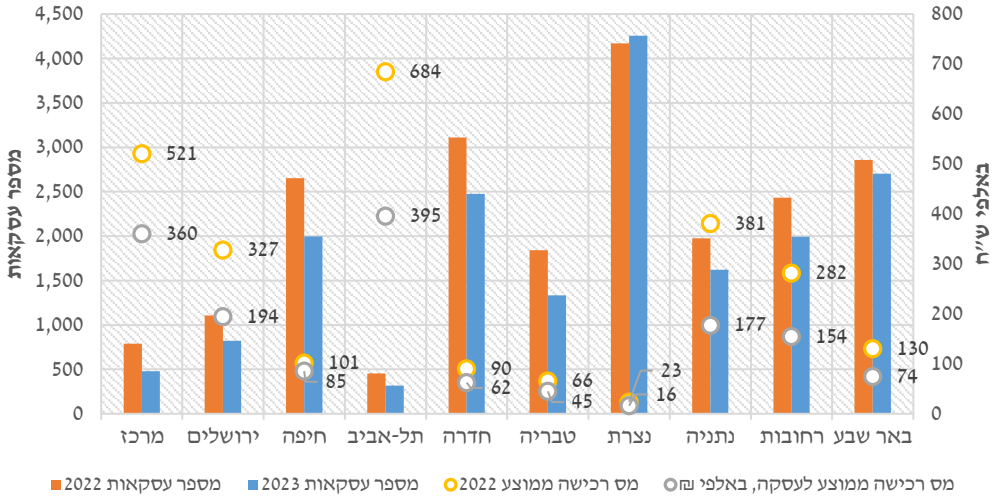


- **רכישת קרקעות**

בניתוח רכישות של קרקעות בולט אזור נצרת, אזור עם מספר עסקאות הגדול ביותר בדר"כ והאזור היחיד שבשנת 2023 היו בו יותר עסקאות מאשר בשנת 2022. בשאר האזורים ירד מספר הרכישות ב- 2023 לעומת 2022. הירידות המשמעותיות היו באזור חיפה, טבריה וחדרה. באר-שבע ירדה ב- 2023 ל- 2,702 רכישות ונמצאת במקום השני מבחינת מספר הרכישות של קרקע. נציין כי היקף רכישות הקרקע עומד ביחס הפוך לרמת המחירים באזור, ונובע בעיקרו מהיקף הקרקע הפנויה.

מס ממוצע לעסקה ירד אף הוא בכל האזורים ב- 30% - 40%. מה שמשקף רכישת קרקעות זולות יותר, אך לא בהכרח מצביע על ירידה ברמת המחירים. שווי עסקה מושפע משטח המגרש, ייעודו ואחוזי הבניה, ועוד גורמים רבים.

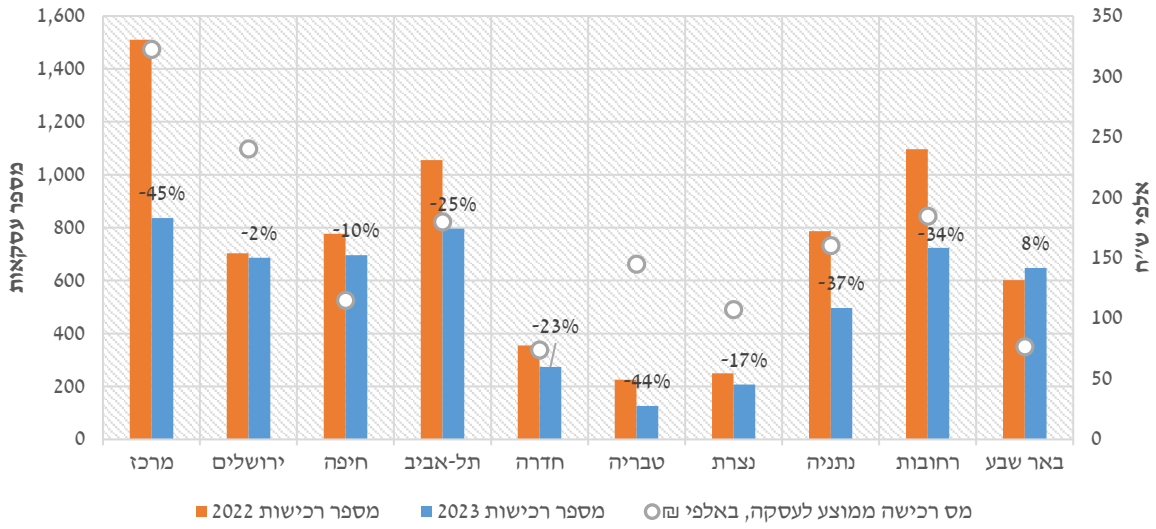
תרשים 8 – רכישת קרקעות והכנסות ממס רכישה על קרקע לשנים 2022 - 2023



- **עסקאות נדל"ן עסקי**

מספר העסקאות הגבוה ביותר בנדל"ן עסקי בשנים 2022 – 2023 היה באזור המרכז והתרכז בעיקר בארבעה אזורים: פתח-תקווה, רמת-גן, חולון ובני ברק. בשנת 2023 נרשמה ירידה משמעותית של 45% באזור המרכז לעומת שנת 2022. מספר הרכישות ירד בכל האזורים, פרט לבאר-שבע, בה היתה עליה של 8%. ברחובות ונתניה ירד מספר העסקאות ב- 34% ו- 37% בהתאמה. באזור תל-אביב שנמצא במקום השלישי בשנת 2022 מבחינת מספר עסקאות, אחרי מרכז ורחובות, הייתה ירידה של 25% ב- 2023 לעומת 2022. באזור ירושלים, לעומת זאת, נרשמה ירידה מתונה של 2% בלבד.

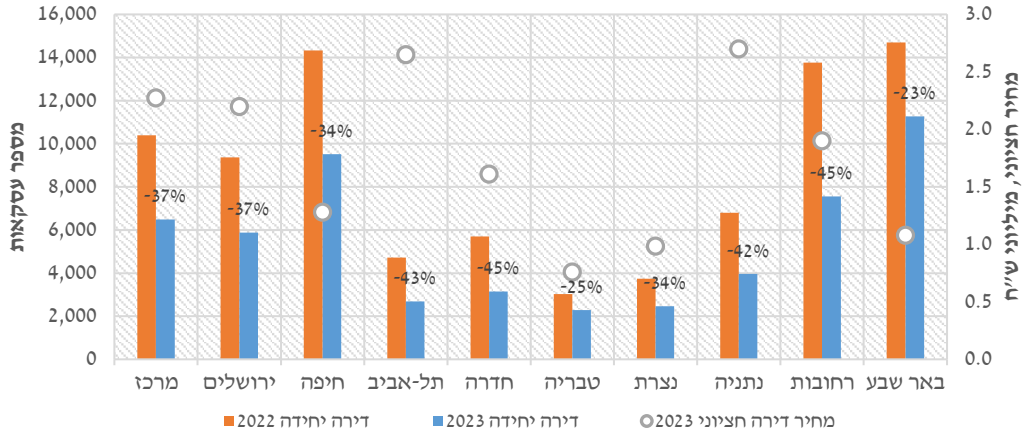
תרשים 9 – מספר רכישות והכנסות ממס רכישה על נדל"ן עסקי לשנים 2022 – 2023 לפי אזורים



- **דירה יחידה**

מספר רכישות של דירה יחידה ירד משמעותית אף הוא בשנת 2023 לאחר פעילות ערה במיוחד בשנים 2021 – 2022. באזור באר-שבע הייתה ירידה של 23%, אך אזור זה נשאר עדיין מוביל בעסקאות (11,262 רכישות ב- 2023). באזור נתניה ותל-אביב, בהם מחירי דירות הגבוהים ביותר (2.7 מיליון ש"ח מחיר חציוני של דירה יחידה בנתניה ובתל-אביב), ירד מספר העסקאות בצורה חדה ב- 45% ו-43%. לפיכך בשנת 2023 באזור תל-אביב נרכשו 2,685 דירות יחידות בלבד. בירושלים ובאזור המרכז, עם רמת מחירים דומה של 2.2 ו- 2.3 מיליון ש"ח בהתאמה, נרשמה ירידה של 37% ברכישות 2023 לעומת 2022.

תרשים 10 – מספר רכישות של דירה יחידה ומחיר חציוני לפי אזורים לשנים 2022 - 2023

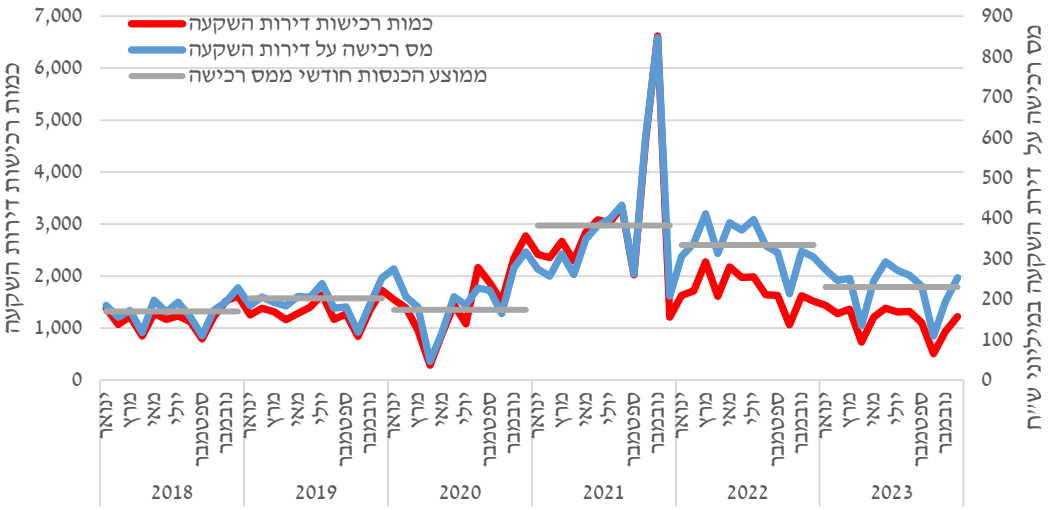


- **מס הרכישה למשקיעים**

בשנת 2023, לאחר שנים 2021 – 2022 הגבוהות, הן בעקבות הצמיחה הגבוהה והן בעקבות הקדמת רכישות בנובמבר 2021 ערב העלאת מס הרכישה על דירות שאינן יחידות[4], ירד היקף הרכישות של דירות שאינן יחידות לרמה שנרשמה בשנים 2019 - 2020. ב- 2023 נרכשו 1,150 דירות השקעה בממוצע לחודש לעומת 1,736 ב- 2022.

הגביה החודשית הממוצעת של מס רכישה על דירות השקעה הסתכמה ב- 230 מיליון ₪ בשנת 2023, לעומת 382 ו- 334 מיליון ₪ בשנים 2022- 2021 בהתאמה ובדומה ל- 202 מיליון ₪ בשנת 2019.

תרשים 11 - מס רכישה על דירות השקעה וכמות רכישות

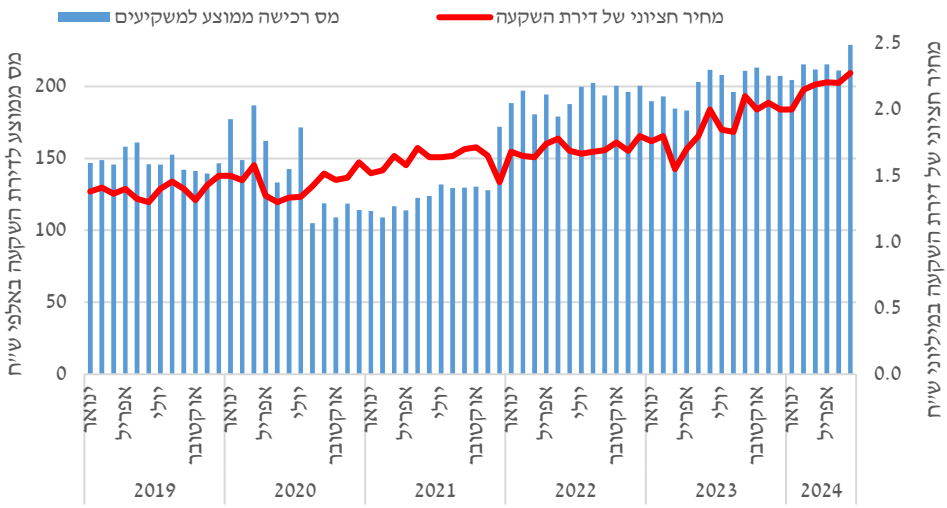


[4] ב- 28.11.2021 הועלה מס רכישה על דירות שאינן יחידות ממדרגות של 5%-10% ל- 8%-10%.

בתקופה ינואר 2023 – יוני 2024 התייקרו הדירות להשקעה בצורה משמעותית, לאחר עליה מתונה במהלך שנת 2022 והגיעו ביוני 2024 למחיר חציוני של 2.3 מיליון ₪ לדירה. זו עליה של 14% לעומת 2.0 מיליון ₪ לדירה בדצמבר 2023. המחיר בדצמבר 2023 גבוה ב- 11% מהמחיר בדצמבר 2022, כפי שניתן לראות בתרשים 12. לא נצפתה עליית מחירים דומה בסגמנטים אחרים בשוק.

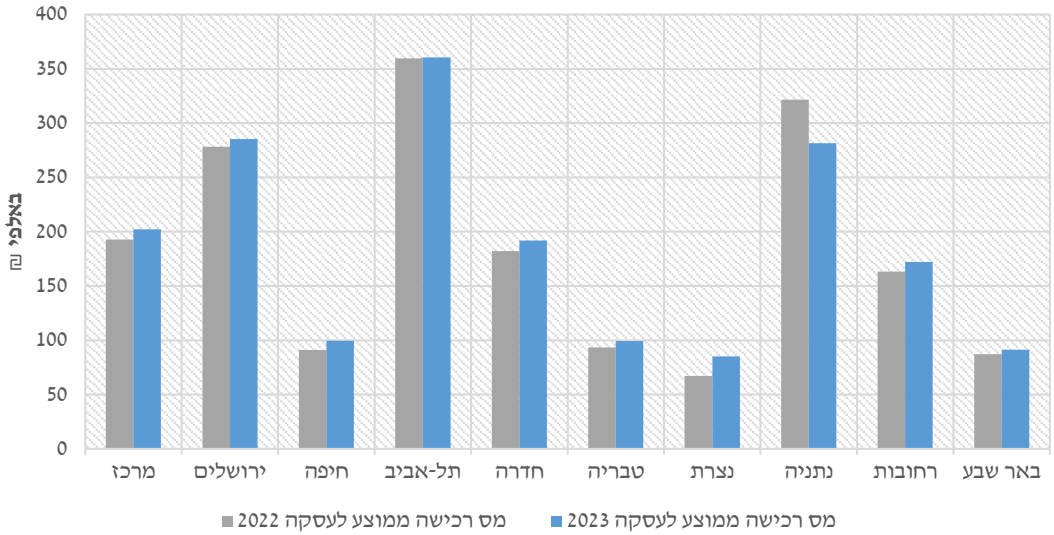
מס רכישה ממוצע לדירת השקעה עלה כתוצאה מעליית מחירי הדירות מ- 188 אלף ש"ח בינואר – יוני 2022 ל- 194 אלף ₪ בתקופה מקבילה 2023 ול- 214 אלף ₪ בינואר – יוני 2024.

תרשים 12 – מס רכישה ממוצע ומחיר חציוני של דירת השקעה



- **בניתוח עסקאות רכישה של דירות להשקעה לפי אזורים,** דהיינו דירות שאינן יחידות, החיוב במס הממוצע לעסקה הגבוה ביותר נשאר בתל-אביב בדומה לשנים קודמות, 360,000 ₪ לדירה. נתון זה משקף את רמת המחירים הגבוהה במיוחד בתל-אביב, כפי שניתן לראות בתרשים 14 להלן. ברוב האזורים חיוב המס לדירה עלה בשיעור זניח במונחים נומינליים בשנת 2023 לעומת 2022. המשמעות היא ירידה ריאלית. אזור יחיד שבו הירידה גם נומינלית הנו נתניה, עם מס ממוצע לדירה של 282,000 ₪. בירושלים הסתכם המס הממוצע ל- 285,000 ₪ לדירה, בדומה לנתניה. נתונים אלה תואמים את רמת המחירים הדומה בשני האזורים (ראה תרשים 14). במרכז וחדרה המס הממוצע מגיע לרמה דומה של 202,000- 192,000 ₪ לדירה. זאת, למרות רמת המחירים שונה בשני האזורים, כפי שניתן לראות בתרשים 14.

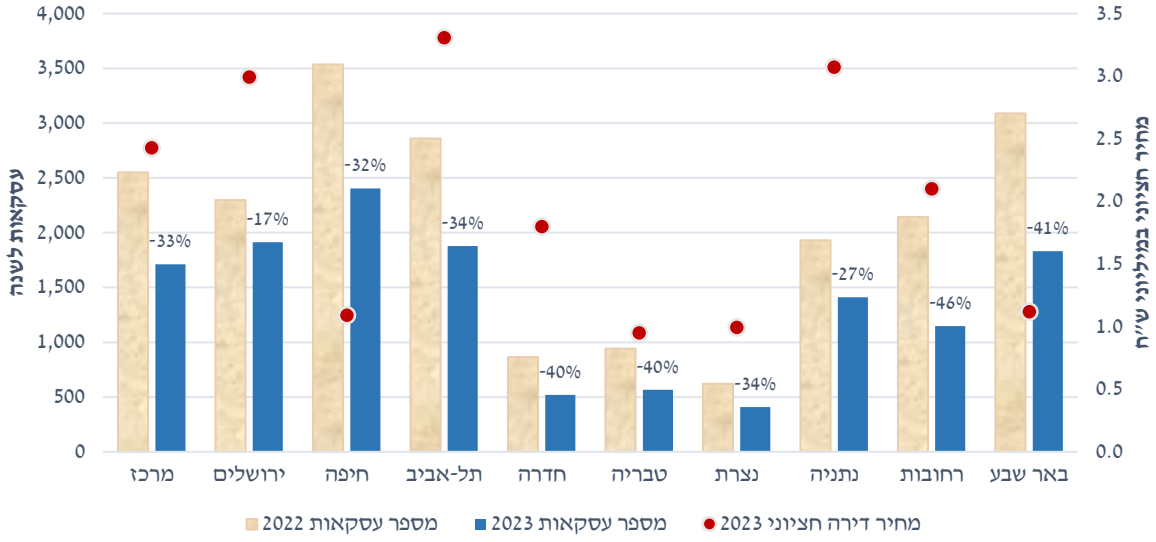
תרשים 13 – מס רכישה ממוצע לדירת השקעה בשנים 2022 – 2023, באלפי ש"ח



בניתוח עסקאות לפי אזורים, ניתן לראות כי בשנת 2023 מספר העסקאות ירד משמעותית בכל האזורים לעומת 2022. ברחובות נרשמה ירידה חזקה ביותר של 46%. באזור תל-אביב ומרכז ירד מספר העסקאות בדירות להשקעה ב- 34% ו- 33% בהתאמה. הירידה המתונה ביותר היתה באזור ירושלים - 17% לעומת שנת 2022.

ניתן לראות מהתרשים מס' 14 כי באזור תל-אביב נשמרת המגמה של הדירות היקרות ביותר בדומה לשנים קודמות (מחיר חציוני של 3.3 מיליוני ש"ח). בנתניה, לעומת זאת, המחיר החציוני בשנת 2023 דומה למחיר באזור ירושלים (3.1 ו- 3.0 מיליוני ₪ בהתאמה). זאת לעומת הפער הגבוה שהיה ביניהם בשנת 2022. אזור חיפה ובאר-שבע שנמצאים ברמת מחירים דומה יחסית (1.1 מיליוני ₪), שונים מבחינת ביקוש לדירות השקעה. אזור חיפה ממשיך להוביל במספר הרכישות בשנים 2022 – 2023. אזור באר-שבע, בו היה זינוק ברכישות ב- 2022, בשנת 2023 ירד למקום רביעי אחרי חיפה, ירושלים ותל-אביב.

תרשים 14 – כמות עסקאות ומחירי דירות השקעה בשנת 2023 לעומת 2022

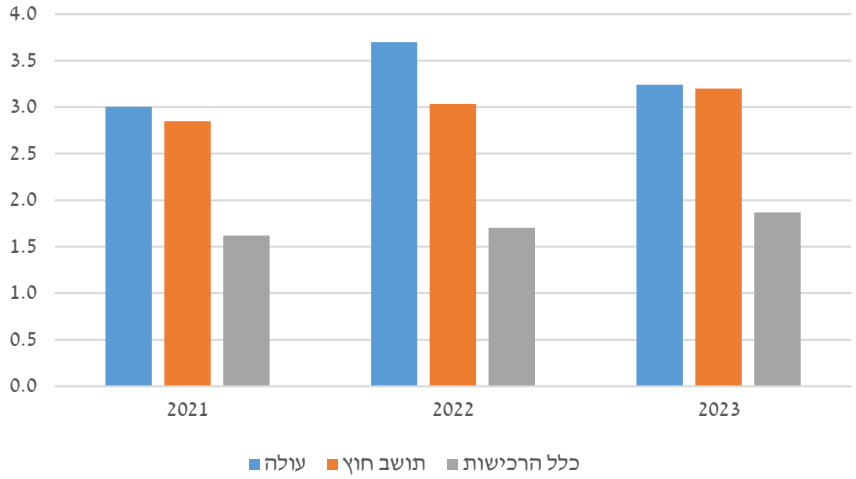


- **רכישות תושבי חוץ ועולים**

רכישות דירות להשקעה ע"י עולים מהוות כ- 1% בלבד מכלל רכישות דירות השקעה בארץ. גם מבחינת גביית מסים, מדובר בשיעור מס מופחת וסך הגביה ברכישות הנ"ל מסתכמת בכ- 1% מסה"כ גביית מס רכישה על דירה שאינה יחידה. מה שכן מעניין ומבליט רוכשים בקבוצה זו הוא המחיר. **מחיר חציוני של דירת השקעה שנרכשת ע"י עולה** גבוה בשנת 2023 ב- 73% מהמחיר החציוני של כלל דירות השקעה.

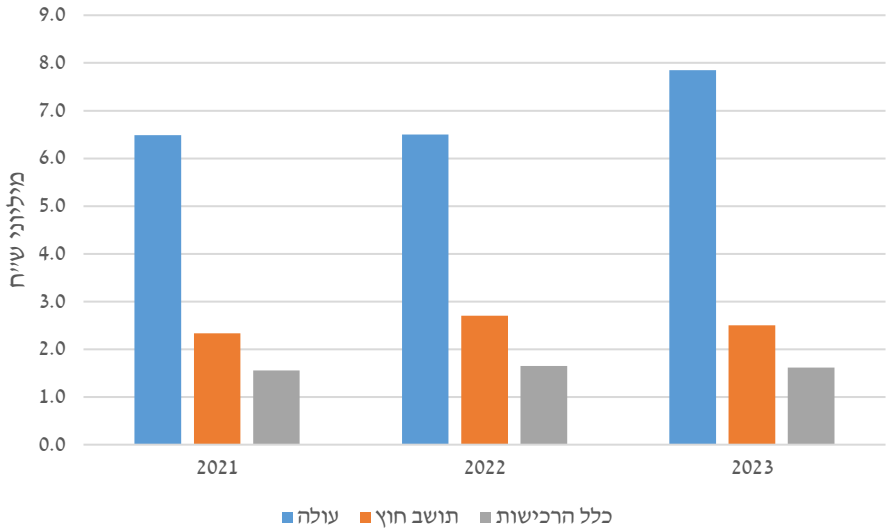
מחיר חציוני של דירת השקעה של תושבי חוץ נמוך במעט מדירת עולה ומגיע לכ- 3.2 מיליון ש"ח בשנת 2023, ב- 71% גבוה ממחיר חציוני של כלל דירות השקעה בשנה זו. כמות עסקאות של תושבי חוץ, לעומת זאת, גבוהה משמעותית מאשר של עולים ומהווה בשנת 2023 10% מסך הרכישות דירות השקעה. על רכישות דירות השקעה של תושבי חוץ מוטל מס רכישה מלא של 8%. כך שגביית המס בעסקאות אלה מסתכמת ב- 432 מיליון ש"ח בשנת 2023 (15% מסך גביית מס רכישה בדירות שאינן יחידות).

תרשים 15 – מחיר חציוני של דירות השקעה הנרכשות ע"י עולה, תושב חוץ וכלל האוכלוסייה, מיליוני ש"ח, מחירים שוטפים



כמות רכישות של **דירה יחידה ע"י עולים ותושבי חוץ** זניחה יחסית לסה"כ ומגיעה למאות עסקאות בודדות בשנה. אך מחירי הדירות ברכישות ע"י עולים גבוהים ממחיר חציוני של כלל דירות יחידות כפי-4 בשנת 2023, ומגיעים לשווי חציוני של 7.9 מיליון ש"ח (לעומת שווי חציוני של 1.6 מיליון ש"ח לכלל הדירות היחידות). שווי חציוני של דירה ברכישה ע"י תושב חוץ, לעומת זאת, מגיע ל- 2.5 מיליון ש"ח בשנת 2023, גבוה ב- 55% ממחיר חציוני של כלל דירות יחידות.

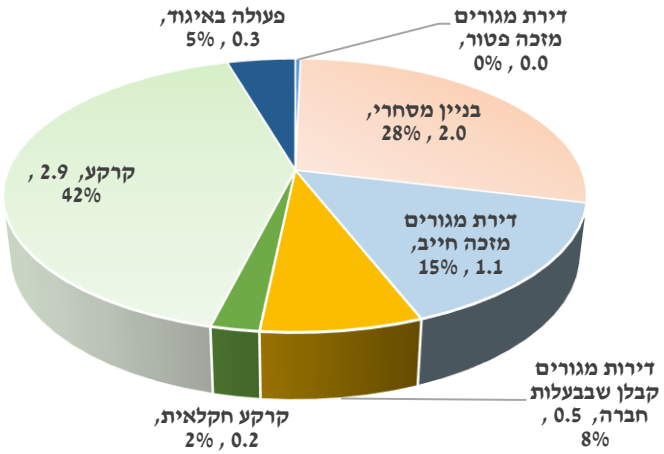
תרשים 16 – מחיר חציוני של דירות יחידות הנרכשות ע"י עולה, תושב חוץ וכלל האוכלוסייה, מיליוני ש"ח, מחירים שוטפים



4. מכירות נדל"ן ומס שבח

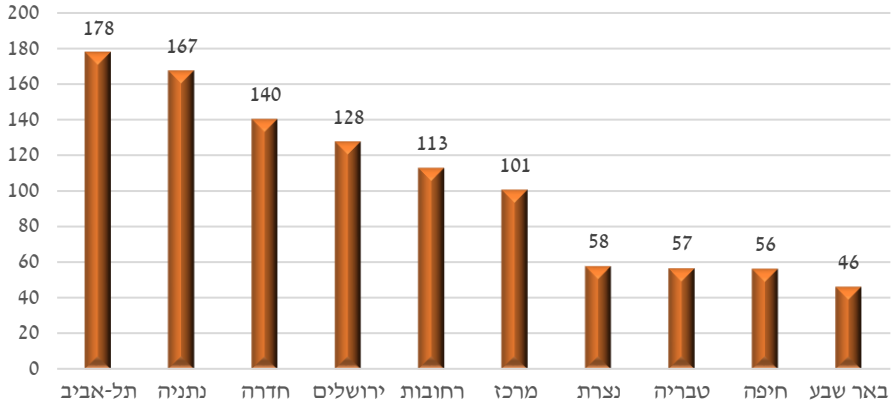
- **מקור עיקרי לגביית מס שבח**, בדומה לשנים קודמות, הוא מכירת קרקעות שאינן חקלאיות – 2.9 מיליארד ₪ בשנת 2023 שמהווים 42% מסך הגביה. יצוין כי בשנת 2021 היוו מכירות קרקעות 51%. זאת, כפי שהוזכר בפרק של הרכישות, בעקבות פעילות עסקית ערה והשקעות גבוהות בשנה זו. מכירת בניינים מסחריים מהווה עוד 28% בשנת 2023, 2.0 מיליארד ₪. כ- 23% ממס שבח נגבה ממכירת דירות מגורים: 15% ע"י אנשים פרטיים ו- 8% ע"י חברות. השיעור הנמוך של גבייה ממכירת דירות, מתוך כלל הגבייה של מס שבח, מוסבר על ידי העובדה שמרבית הדירות הנמכרות הן דירות יחידות פטורות ממס. כמו כן, על דירות שאינן יחידות משולם מס רק על השבח שנצבר החל משנת 2014 (ולא משנת רכישת הדירה). פעולות באיגוד ירדו לרמתן הרגילה בשנת 2023 והיוו 5% לעומת 8% בשנת 2021 ו-6% ב- 2022. 0.2 מיליארד ₪ נוספים מתקבל ממכירת קרקעות חקלאיות עם שיעורי מס נמוכים.

תרשים 17 - הכנסות ממס שבח לפי סוגי נכס שנת 2023, מיליארדי ש"ח



- **מס השבח הממוצע לדירה חייבת במס בשנת 2023** הגבוה ביותר הוא באזור תל-אביב ונתניה, 178 ו- 167 אלף ₪ בהתאמה. זאת בהתאם למחירי הדירות הגבוהים וריכוז המשקיעים באזורים אלה. מס שבח, לעומת מס רכישה, נגזר לא רק מהמחיר, אלא גם מהשבח הנצבר ותקופת האחזקה בנכס הנמכר. בחדרה עמד המס בממוצע בשנת 2023 על 140 אלף ₪. בירושלים ורחובות המס הממוצע במכירת דירה חייבת הוא כ- 128 ו-113 ₪ בהתאמה. במרכז – 101 אלף ₪.

תרשים 18 – מס שבח ממוצע לעסקה בדירת מגורים חייבת שנת 2023, באלפי ₪

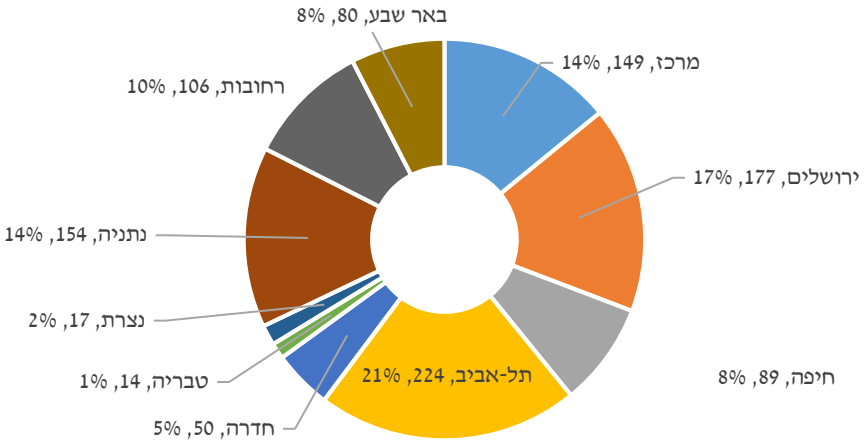


- **מס שבח לפי אזור וסוג נכס**

בתרשים 17 מוצגת **גביית מס שבח ממכירת דירות חייבות של אנשים פרטיים לפי אזורי מיסוי מקרקעין**. ניתן לראות כי באזור תל-אביב גובים 21% ממס השבח הכלל-ארצי על מכירת דירות, כפי – 2.5 מהגביה בבאר-שבע, שבה מתבצעות הכי הרבה מכירות (ראה לוח4). שיעור מס שבח אפקטיבי[5] ממוצע בתל-אביב נמוך משיעור זה בבאר-שבע ותקופת האחזקה החציונית ארוכה יותר (ראה לוח4). המשמעות היא שהרווחיות ממכירת דירות בתל-אביב משמעותית גבוהה יותר מאשר בבאר-שבע, חיפה או במרכז, אזורים עם מספר עסקאות גדול מתל-אביב (ראה לוח3). מסקנה דומה אפשר להסיק על נתניה, ירושלים ומרכז, בהם התקבלה גביה גבוהה יחסית של מס שבח ממכירת דירות של פרטיים, למרות שמספר העסקאות נמוך מאשר בבאר-שבע וחיפה.

[5] שיעור מס שבח אפקטיבי – שיעור המס המתקבל בפועל – 25% רק על התקופה משנת 2014. כידוע, עד סוף שנת 2013 חושב מס השבח על דירות בצורה לינארית לפי תקופות: בשיעור מס שולי עד ה- 7.11.2001, בשיעור מס של עד 20% מה- 8.11.2001 עד 31.12.2011 ומה- 1.1.2012 בשיעור מס של עד 25%. בתיקון 76 נעשתה רפורמה מקיפה במיסוי דירות המגורים, מי שבבעלותו יותר מדירה אחת לא יכול להנות מפטור מוחלט, כפי שהיה עד סוף 2013. אולם למי שאינו זכאי לפטור, נקבע מסלול מס אשר פטר למעשה, ממס את עליית הערך של הדירה מיום הרכישה ועד ליום 31.12.13. לגבי עליית הערך מיום 1.1.14 התבקש הנישום לשלם מס בשיעור של 25% (החישוב נעשה באופן ליניארי). כך שמי שקנה דירה בסוף שנת 2004, לדוגמה, ומכר אותה בסוף שנת 2014, שילם מס בשיעור של 25% רק על עשירית מהשבח הנצבר, כלומר שיעור מס אפקטיבי של 2.5%.

תרשים 19 – גביית מס שבח ממכירת דירות חייבות ע"י אנשים פרטיים בשנת 2023, לפי אזור, מיליוני ש"ח



לוח 4 – מספר מכירות דירות ע"י פרטיים לפי אזור בשנת 2023

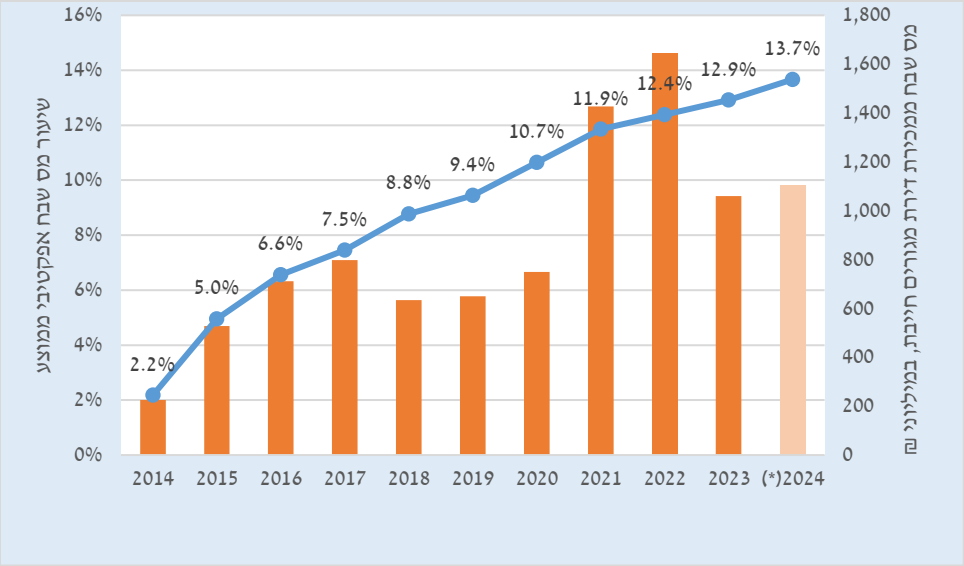
	באר שבע	חיפה	מרכז	ירושלים	תל-אביב
מכירת דירת מגורים מזכה חייב	1,737	1,571	1,484	1,385	1,257
שיעור מס שבח אפקטיבי	17.1 %	12.3 %	10.8 %	12.6%	11.9 %
תקופת החזקה חציונית	14.4	26.9	31.5	27.9	24.8

	רחובות	נתניה	חדרה	נצרת	טבריה	סה"כ
מכירת דירת מגורים מזכה חייב	935	922	360	297	241	10,189
שיעור מס שבח אפקטיבי	12.8%	12.0%	13.3%	13.8%	13.9%	12.9%
תקופת החזקה חציונית	23.8	26.3	20.7	23.2	28.2	24.7

- **שיעור מס השבח האפקטיבי הממוצע** הולך וגדל מדי שנה כתוצאה מצבירת שבח חייב על שנה נוספת מאז החלת חישוב מס השבח הלינארי בדירות השקעה בתיקון 76 ב- 1.1.2014[6].

בתקופה ינואר – אוקטובר 2024 הגיע שיעור מס השבח האפקטיבי הממוצע ל- 13.7%. שיעור המס האפקטיבי החציוני הנו בשיעור מתון יותר של 12%. במקביל גבית מס שבח ממכירת דירות מגורים חייבות עמדה על 1,060 מיליון ₪ בשנת 2023. בהשוואה לשנת 2019, מדובר בגידול ריאלי של כ- 50% (12.4% לשנה). שנים 2021-2022 היו חריגות ואופיינו ע"י כמות גבוהה במיוחד של עסקאות ועליית מחירים משמעותית (גבייה של 1,460 ו- 1,650 מיליון בשנים 2021 ו- 2022 בהתאמה). אומדן גביית מס השבח ממכירת דירות חייבות בשנת 2024 מוערך ב- 1,100 מיליון ₪.

תרשים 20 – גביית מס שבח ממכירת דירות חייבות במיליוני ₪ ושיעור מס שבח אפקטיבי



(*) בשנת 2024 מוצג אומדן גביית מס שבח.

[6] בתיקון מס' 76 בחוק מיסוי מקרקעין שונה חישוב מס השבח ובמקום חישוב המס לפי תקופות נקבע חישוב לינארי רק על התקופה החל מה- 1.01.2014. זאת במקביל לביטול וצמצום חלק מהפטורים.

- בלוח 5 מוצג פירוט השימוש בפטורים שונים במכירת דירות על פני השנים 2012-2023, ב-2023 אנו עדים לירידה משמעותית בכמות המכירות של דירות חייבות לפי חישוב לינארי מוטב. כמו כן, ירדו בצורה חדה מכירות של דירות יחידות ודירות ירושה (ב-41% ו-30% בהתאמה). כפי שהוכר קודם, בשנים 2021-2022 היה היקף עסקאות חריג. עם זאת, גם בהשוואה מול שנים קודמות הייתה ירידה במכירות דירות אלה.

לוח 5 – כמות מכירת דירות לפי סוג פטור (ללא דירות מקבלן)

סוגי פטור/ שנה	ללא תמורה לקרוב כולל בן זוג	לינארי מוטב	פעם ב-4 שנים	דירה יחידה	ירושה	פטור אחר(*)	סה"כ בפטור (ללא לינארי)	סה"כ בפטור (כולל לינארי
2012	14,378	-	24,339	1,971	4,609	32	45,329	45,329
2013	9,454	-	45,394	3,910	5,283	183	64,224	64,224
2014	5,735	8,801	-	34,828	4,640	52	45,255	64,056
2015	8,206	9,960	-	40,508	5,594	41	54,349	74,309
2016	8,596	7,006	-	37,425	5,291	55	51,367	68,373
2017	8,964	3,640	-	32,076	5,207	38	46,285	59,925
2018	7,349	4,196	-	34,771	5,419	184	47,723	61,919
2019	7,158	2,841	-	36,657	5,703	148	49,666	62,507
2020	7,034	2,611	-	38,184	5,608	150	50,976	63,587
2021	10,356	8,748	-	59,664	7,941	224	78,185	96,933
2022	8,489	5,991	-	42,512	7,173	218	58,392	74,383
2023	8,219	0,052	-	25,108	5,022	85	38,434	48,486

(*) פטור אחר כולל פטור במכירת שתי דירות עד התקרה (49ה), מכירה למוסד ציבורי (49(6)ב') ומכירת זכויות בניה נוספות (49ז'1).

5. סיכום

לסיכום, בשנת 2023 ירד היקף הפעילות בשוק הנדל"ן לעומת השנים 2021 – 2022 שהיו חריגות במיוחד. הצמצום החל כבר במחצית השנייה של שנת 2022 וב- 2023 נמשך צמצום במספר העסקאות הן בדירות והן בנדל"ן עסקי. הירידה התעצמה בסוף שנת 2023 עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל. ההכנסות ממסים ירדו אף הן בשנת 2023 לעומת 2022, כתוצאה מצמצום במספר העסקאות חייבות במס. בשנת 2024 התמתנה הירידה בהכנסות ממס שבח. הכנסות ממס רכישה עלו בשנת 2024 ב- 16% לעומת שנת 2023. מחירי הדירות נשארו במגמת עליה, אשר התמתנה במהלך שנת 2023, אך התחזקה בשנת 2024.