

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלנית הראשית



סקירת ענף הנדל"ן למגורים דצמבר 2022

פברואר 2023

אגף הכלכלנית הראשית
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר

עיקרים

- בחודש דצמבר נמשכה הירידה החדה במספר העסקאות, כאשר אלו הסתכמו ב-7,132 (כולל דירות בסבסוד ממשלתי). בהשוואה לדצמבר 2021 זוהי ירידה של 39%, כאשר יש לציין שבדצמבר 2021 כבר נכנסה לתוקף העלאת מס הרכישה על המשקיעים (עובדה שמצאה ביטוי ברמה גבוהה של עסקאות בחודשים אוקטובר-נובמבר 2021, טרם כניסתן לתוקף של שיעורי המס החדשים). זוהי גם הרמה הנמוכה ביותר במספר העסקאות בחודשי דצמבר מאז 2008, אשר עמד בצל פרוץ המשבר העולמי.
- בניכוי הרכישות במסגרת "מחיר למשתכן" עמד מספר העסקאות בשוק החופשי על 6,708, ירידה של 35% בהשוואה לדצמבר 2021. וירידה של 7% בהשוואה לחודש הקודם.
- לראשונה מאז החל לרדת מספר העסקאות באפריל 2022, מי שהובילו את הירידה בעסקאות היו רוכשי משפרי הדיור ורוכשי דירה ראשונה, זאת כאשר עד לחודש נובמבר האחרון היו אלו המשקיעים שרשמו את שיעורי הירידה החדים ביותר.
- רכישות המשקיעים בחודש דצמבר הסתכמו ב-1,184 דירות, ירידה מתונה של 3% בהשוואה לדצמבר 2021, זאת לאחר שיעורי ירידה חדים מאז אותו חודש דצמבר 2021, החודש הראשון לאחר העלאת מס הרכישה על דירות הנרכשות להשקעה. עם זאת זהו חודש דצמבר הנמוך ביותר ברכישות המשקיעים בהשוואה לחודשי דצמבר בעשרים השנים האחרונות.
- מכירות המשקיעים בחודש דצמבר עמדו על 1.6 אלף דירות, ירידה חדה של 27% בהשוואה לדצמבר 2021, אם כי זהו שיעור ירידה נמוך משמעותית (ב-11 נקודות אחוז) משיעור הירידה שנרשם בסך מכירות יד שניה "מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת, כאשר במהלך החודש נגרעו ממנו כ-430 דירות.
- מכירות הקבלנים בחודש דצמבר הסתכמו ב-2,693 דירות, ירידה של 42% בהשוואה לדצמבר 2021 וירידה של 9% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי מכירות "מחיר למשתכן" הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-2,269 דירות, ירידה של 27% בהשוואה לדצמבר 2021 וירידה של 4% בהשוואה לחודש הקודם.
- סך העסקאות בדירות יד שניה בחודש דצמבר עמד על 4,439, ירידה של 38% בהשוואה לדצמבר 2021 וירידה של 9% בהשוואה לחודש הקודם. זוהי גם הרמה הנמוכה ביותר במספר העסקאות בדירות יד שניה בחודשי דצמבר בעשרים השנים האחרונות לפחות. הירידה בעסקאות אלו בולטת במיוחד באזורי ת"א והמרכז, כאשר בשלושת החודשים האחרונים סך עסקאות יד שניה באזורים אלו משתווה לזה שנרשם באזור ב"ש לבדו (לעומת פער חודשי משמעותי של מאות דירות ל"טובת" אזורי ת"א והמרכז בשנים 2021-

(2002). יתכן כי רמות המחירים הגבוהות אליהם הגיעו מחירי הדירות באזורי הביקוש במרכז הארץ, בפרט כאשר במקביל החלה עליית הריבית, הם בין הגורמים המסבירים ממצאים אלו.

- רכישות הזוגות הצעירים בחודש דצמבר הסתכמו ב-3,566 דירות (כולל "מחיר למשתכן"), ירידה של 41% בהשוואה לדצמבר 2021, שיעור הירידה החד ביותר ברכישות סגמנט זה מאז החלה הירידה במספר העסקאות בחודש אפריל 2022. בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי ("מחיר למשתכן") הסתכמו רכישות אלו בשוק החופשי ב-3,142 דירות, ירידה של 30% בהשוואה לדצמבר 2021. אזור המרכז ממשיך לבלוט בירידות חדות ברכישות אלו, מעבר לשיעור הירידה הארצי. מנגד, בולטים מספר ערי פריפריה בגידול ברכישות הזוגות הצעירים.
- רכישות משפרי הדיור בחודש דצמבר הסתכמו ב-2,382 דירות, ירידה חדה של 48% בהשוואה לדצמבר 2021. זהו שיעור הירידה החד ביותר בקרב הסגמנטים בשוק. בהשוואה לחודש הקודם ירדו רכישות אלו ב-10%.
- נתונים ראשוניים לחודש ינואר מלמדים אף הם על רמה נמוכה של עסקאות (ירידה משמעותית בהשוואה לינואר 2021).

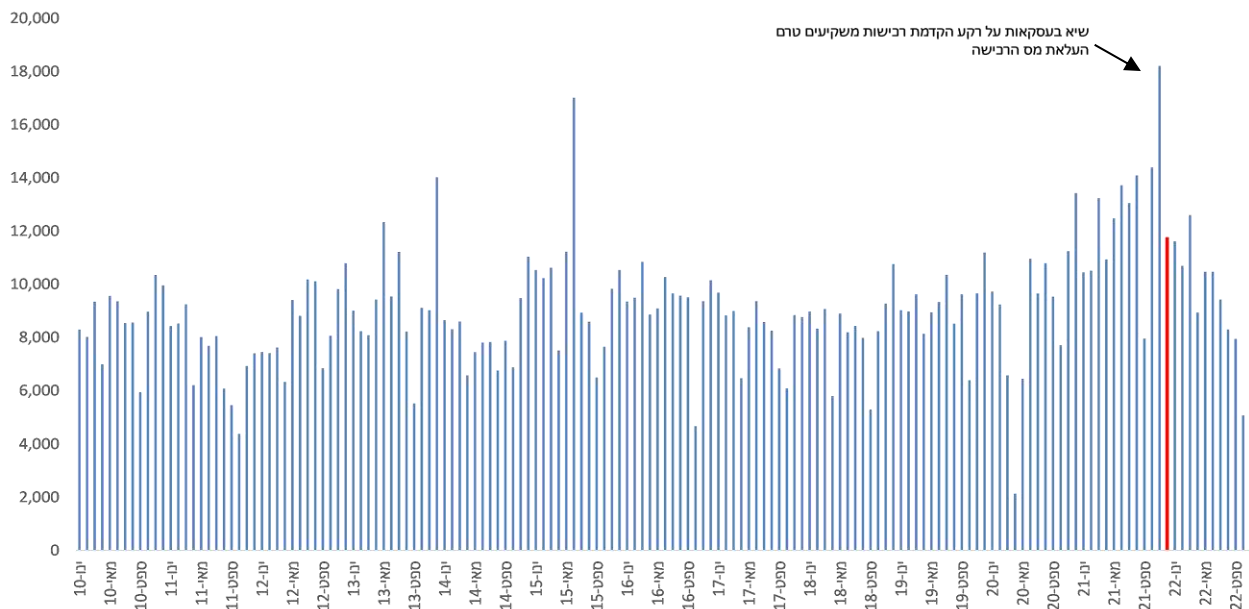
סקירת ענף הנדל"ן למגורים חודש דצמבר

בחודש דצמבר נמשכה הירידה החדה במספר העסקאות, כאשר אלו הסתכמו ב-7,132 (כולל דירות בסבסוד ממשלתי). בהשוואה לדצמבר 2021 זוהי ירידה של 39%, כאשר יש לציין שבדצמבר 2021 כבר נכנסה לתוקף העלאת מס הרכישה על המשקיעים (בעוד בחודשים אוקטובר-נובמבר 2021 הזדרזו המשקיעים לסגור עסקאות, טרם העלאת המס, עובדה שמצאה ביטוי ברמה גבוהה במיוחד של עסקאות באותם חודשיים). זוהי גם הרמה הנמוכה ביותר במספר העסקאות בחודשי דצמבר מאז 2008, אשר עמד בצל פרוץ המשבר העולמי. בניכוי העסקאות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו מספר העסקאות בשוק החופשי ב-6,708, ירידה של 35% בהשוואה לדצמבר 2021. בהשוואה לחודש הקודם ירד סך מספר העסקאות ב-9% ובשוק החופשי נרשמה ירידה של 7%.

כפי שיפורט בהמשך, בניגוד לירידות במספר העסקאות עד לחודש נובמבר, שהיו בהובלת המשקיעים, בחודש דצמבר אלו רכישות משפרי הדיור והזוגות הצעירים שיורדים בשיעורים חדים ביותר (רכישות המשקיעים מוסיפות לרדת, אבל בהשוואה לשפל שנרשם בדצמבר 2021, מיד לאחר העלאת מס הרכישה, כבר מתמתן שיעור ירידה זה).

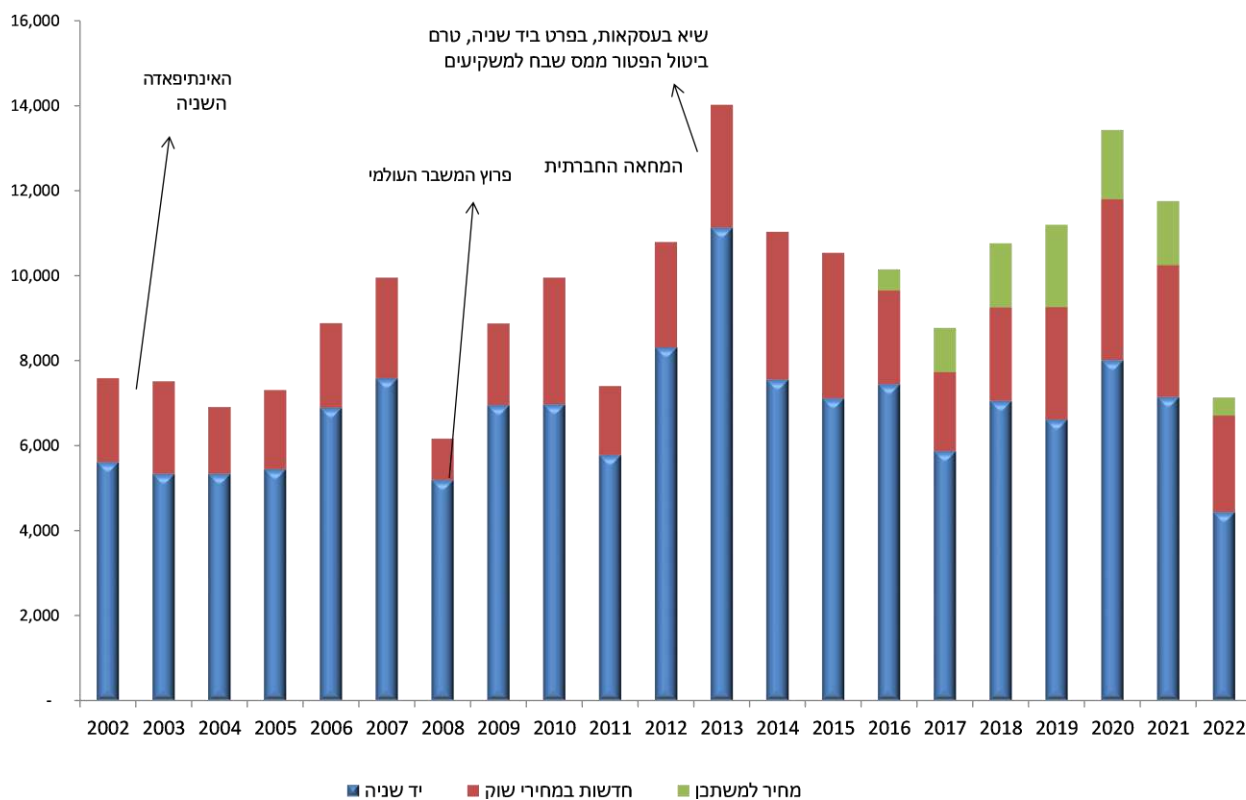
סה"כ עסקאות יד שניה וחדשות (כולל "מחיר למשתכן")

תרשים 1



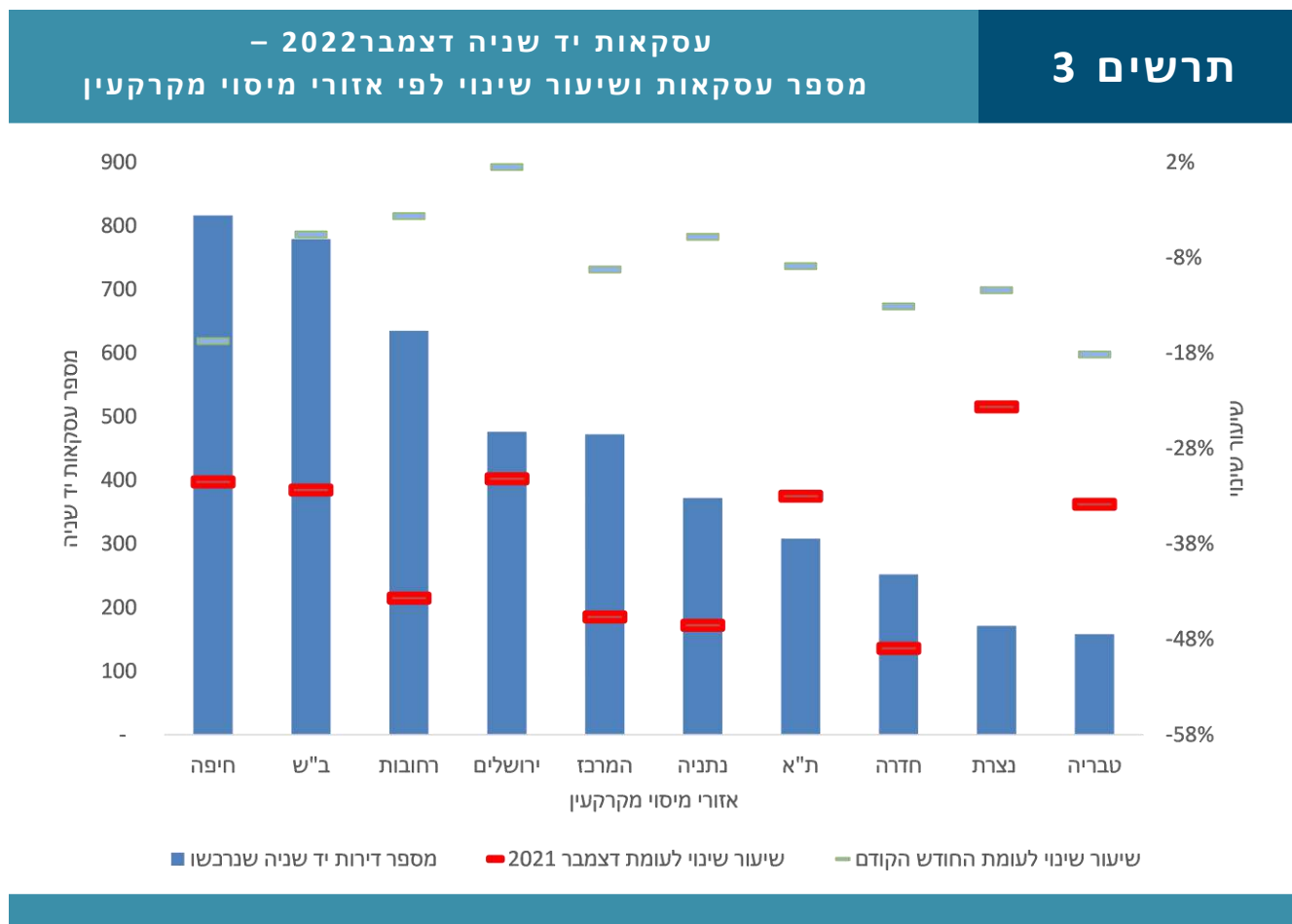
מספר העסקאות בחודשי דצמבר 2002-2022

תרשים 2

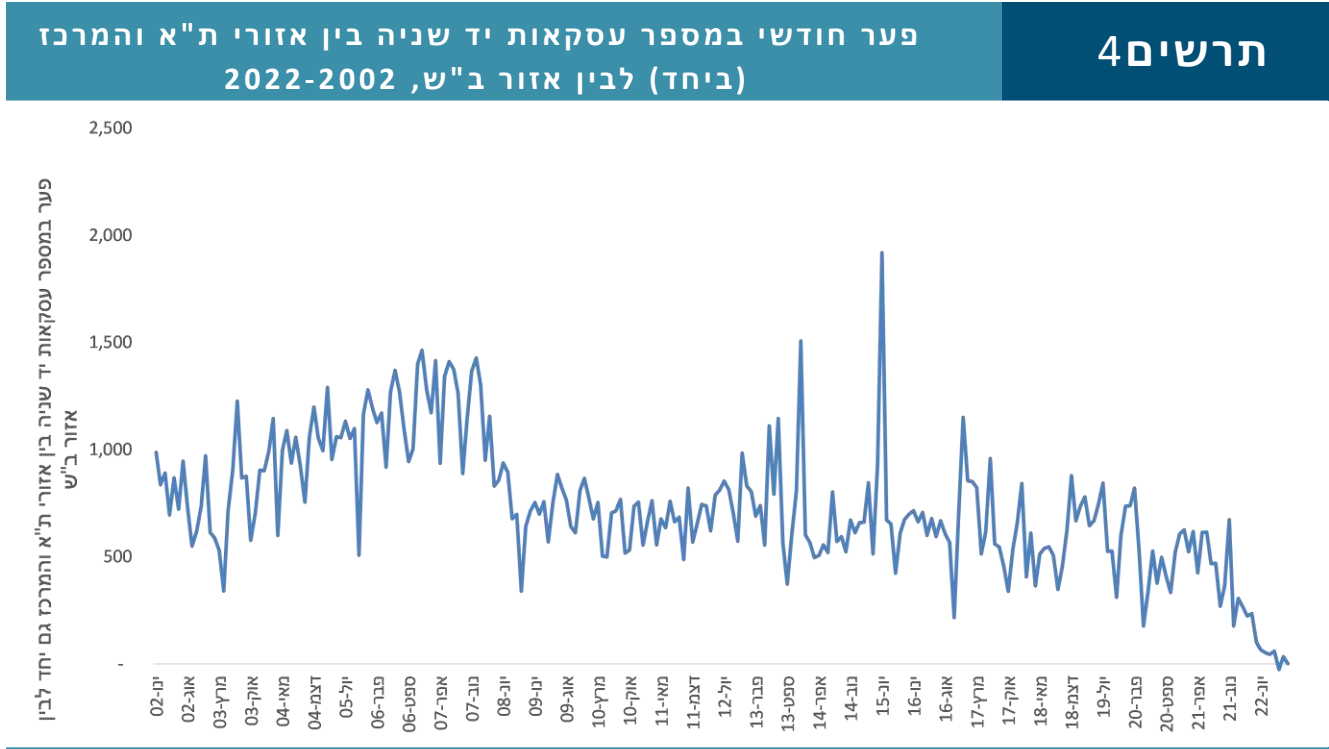


בסיכום שנתי עמד סך העסקאות בשנת 2022 על 110,508, ירידה של 27% בהשוואה לשיא במספר העסקאות שנרשם בשנת 2021. במחצית השניה של 2022 ירד מספר העסקאות בשיעור חד יותר, של 42%, בהשוואה למחצית השניה של 2021 (הרחבה בסקירה לרבעון הרביעי של 2022).

סך העסקאות **בדירות יד שניה** בחודש דצמבר עמד על 4,439, ירידה של 38% בהשוואה לדצמבר 2021 וירידה של 9% בהשוואה לחודש הקודם. זוהי גם הרמה הנמוכה ביותר במספר העסקאות בדירות יד שניה בחודשי דצמבר בעשרים השנים האחרונות לפחות (הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשותינו). בכך השפל במכירת דירות יד שניה עמוק מזה שבפלח השוק של הדירות החדשות, זאת בין היתר על רקע מבצעי מכירות שעורכים לפחות חלק מהקבלנים. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה במספר עסקאות יד שניה בהשוואה לדצמבר 2021 הקיפה את כל האזורים, כאשר בשלושה מהאזורים נחתך מספר העסקאות כמעט במחצית (באזורי המרכז, נתניה וחדרה). ראה תרשים 3.



כפי שצוין בסקירות האחרונות, באופן כללי מאז החל לודת מספר העסקאות באפריל האחרון, הירידה במספר העסקאות בדירות יד שניה¹ באזורי הביקוש במרכז הארץ חדה מזו שבאזורי הפריפריה. ביטוי לכך ניתן למצוא בין היתר כאשר בוחנים את מספר העסקאות בדירות יד שניה באזורי ת"א והמרכז גם יחד, לעומת מספר עסקאות יד שניה באזור ב"ש בלבד. כך, בעוד שבין השנים 2002-2021 נע פער זה בממוצע חודשי של בין 500-1,200 עסקאות (בין ת"א והמרכז לבין ב"ש), בשנת 2022 ירד פער זה לממוצע חודשי של כמאה עסקאות בלבד, כאשר בשלושת החודשים האחרונים (אוקטובר-דצמבר 2022) עומד פער זה על קרוב לאפס. דהיינו, מספר העסקאות בשני אזורים משמעותיים אלו של ת"א והמרכז דומה למספר העסקאות באזור ב"ש לבדו. ראה תרשים 4. על רקע נתונים אלו נדגיש כי גם באזור ב"ש נרשמת ירידה במספר העסקאות בשלושת החודשים האחרונים (בהשוואה למקבילים להם בשנת 2021), אולם אלו שיעורי ירידה מתונים יחסית לירידות באזורי ת"א והמרכז. יתכן כי רמות המחירים הגבוהות אליהם הגיעו מחירי הדירות באזורי הביקוש במרכז הארץ, בפרט כאשר במקביל החלה עליית הריבית, הם בין הגורמים המסבירים ממצאים אלו.



¹ יש לציין כי גם בפלח השוק של דירות חדשות הנמכרות בשוק החופשי שיעורי הירידה במכירות באזורי הביקוש במרכז הארץ חדים יותר מאשר בפריפריה, אבל בפערים מצומצמים משמעותית מאשר בדירות יד שניה.

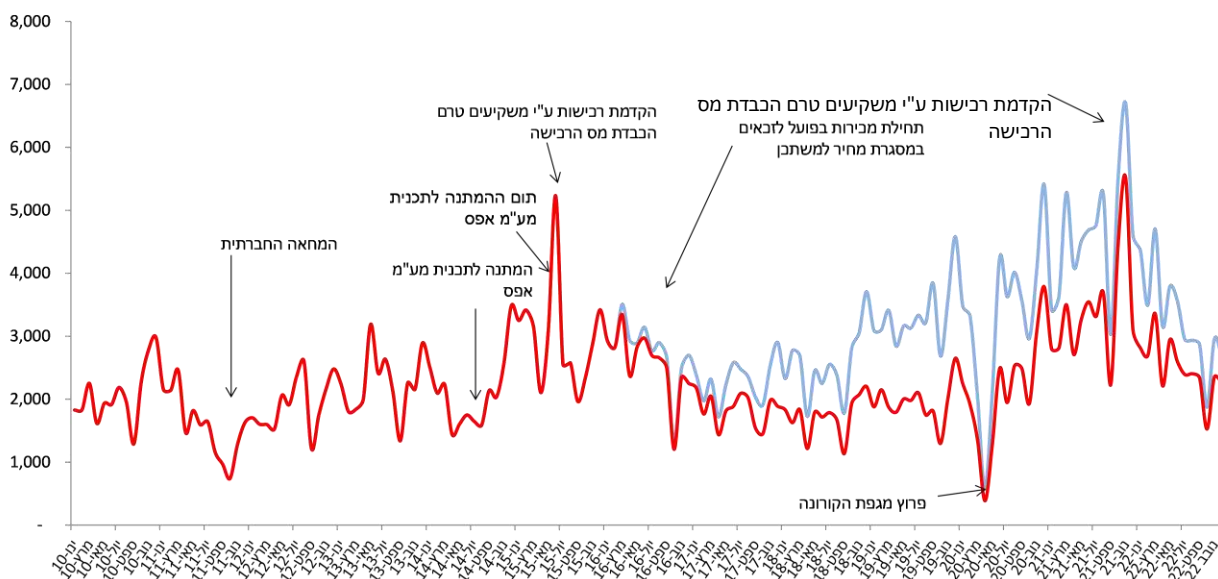
מכירות הקבלנים² בחודש דצמבר הסתכמו ב-2,693 דירות, ירידה של 42% בהשוואה לדצמבר 2021 וירידה

של 9% בהשוואה לחודש הקודם. זוהי הרמה הנמוכה ביותר במכירות הקבלנים בחודשי דצמבר מאז זה של שנת 2012. בניכוי מכירות "מחיר למשתכן" הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-2,269 דירות, ירידה של 27% בהשוואה לדצמבר 2021 וירידה של 4% בהשוואה לחודש הקודם. זוהי הרמה הנמוכה ביותר במכירות הקבלנים בשוק החופשי מאז מאי 2020³ אשר עמד בצל פרוץ מגפת הקורונה.

בסיכום שנת 2022 נמכרו 39,360 דירות חדשות (כולל "מחיר למשתכן"), ירידה של 29% בהשוואה לרמת השיא שנרשמה בשנת 2021 והרמה הנמוכה ביותר במכירות הקבלנים מאז שנת 2018. במחצית השניה של 2022 ירדו מכירות הקבלנים בשיעור חד יותר, של 46% בהשוואה למחצית השניה של 2021. בניכוי "מחיר למשתכן" הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בשנת 2022 ב-29,911 דירות, ירידה של 21% בהשוואה לשנת 2021. במחצית השניה של 2022 מגיע שיעור הירידה במכירות אלו ל-40% (בהשוואה למחצית השניה של 2021).

מכירת דירות חדשות

תרשים 5



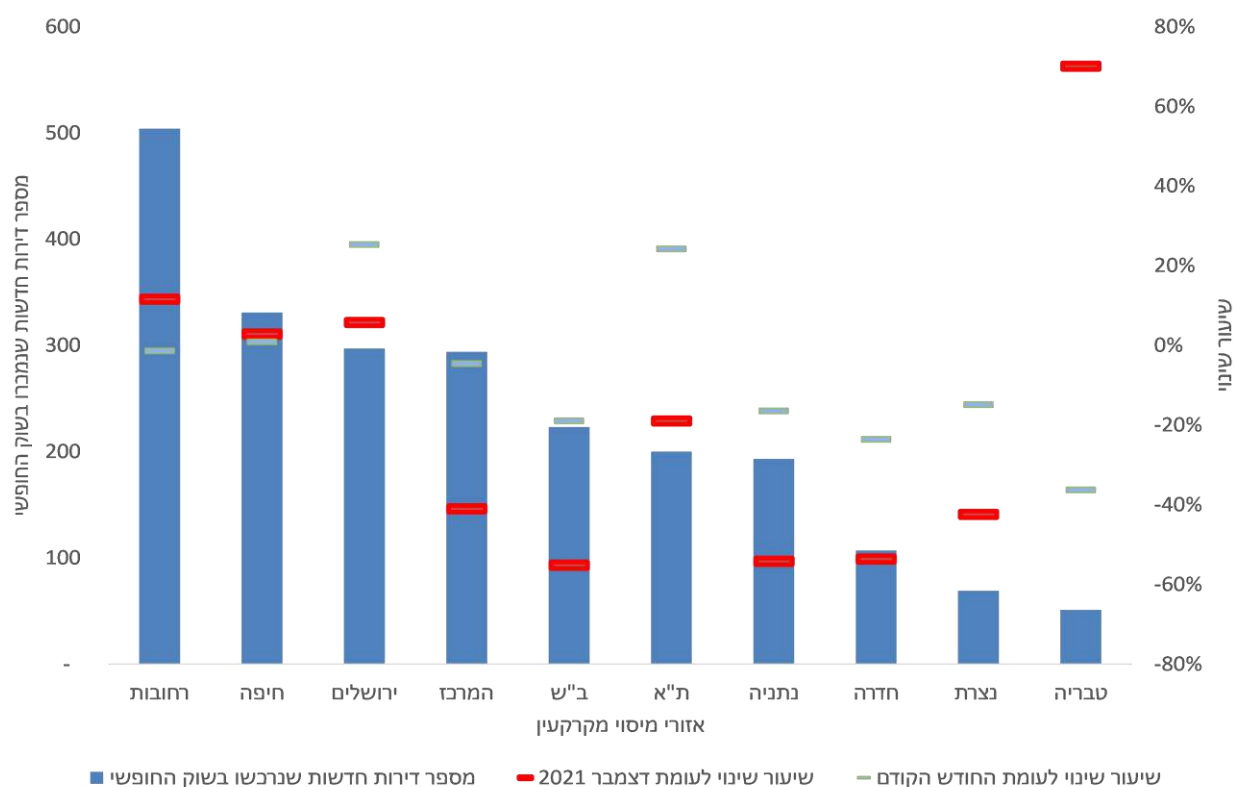
² נדגיש כי נתוני מכירות הקבלנים בפרט, וסך העסקאות (כולל יד שניה), כפי שמפורסמים על ידנו, תוך פילוח לסגמנטים השונים (משקיעים, דירה ראשונה ומשפרי דיור) מתבססים על דיווחי העסקאות לרשות המסים (אגף מיסוי מקרקעין). לאחרונה החלה גם הלמ"ס לפרסם את נתוני מכירות הקבלנים על בסיס דיווחי העסקאות לרשות המסים (לעומת סקר עליו התבססו קודם לכן). נציין עוד כי מהנתונים הגולמיים של מכירות הקבלנים אנו מנפים עסקאות בהם מוגדרים הרוכשים כקבוצות רכישה, כמו גם "מכירות" של קבלנים לדיירים קיימים במסגרת התחדשות עירונית ומכירות בין חברות אם לחברות בת.

³ ללא חודשים המתאפיינים במיעוט ימי עבודה (חגי תשרי וחג הפסח).

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי בשישה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין ירדו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בהשוואה לדצמבר 2021, כאשר שיעורי הירידה חדים (נעים בין ירידה של 19% באזור ת"א לירידה של 54%-55% באזורי נתניה וב"ש). מנגד, עליות מתונות נרשמו במכירות אלו באזורי ירושלים וחיפה (6%-3%, בהתאמה). עליה משמעותית יותר, בשיעור של 12% נרשמה במכירות הקבלנים בשוק החופשי באזור רחובות, זאת בין היתר על רקע מבצעי מכירות במספר פרויקטים באזור (בפרט בקריית מלאכי). באזור טבריה נרשם גידול חריג של 70% במכירות הקבלנים בשוק החופשי, אבל מדובר עדיין במספר נמוך מאד של מכירות (גידול כמותי של עשרים דירות בלבד במכירות, המתרכז בעיקר בצפת).

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

תרשים 6



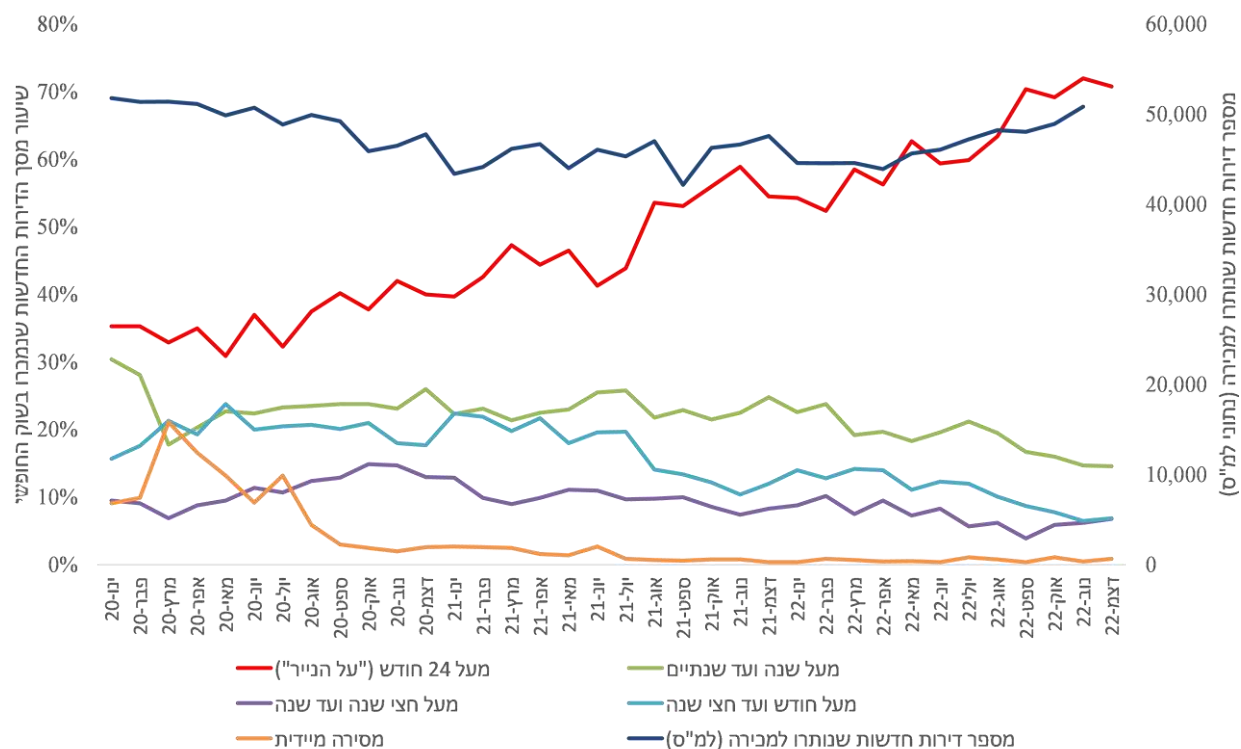
בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה (ביחס למועד החתימה על החוזה) נמצא כי בחודש דצמבר נשמרה הרמה הגבוהה של דירות הנמכרות "על הנייר", כאשר שיעור זה עמד על 71% מכלל הדירות שמכרו הקבלנים בשוק החופשי. שיעור זה גבוה ב-16 נקודות אחוז בהשוואה לדצמבר 2021 ונמוך בנקודת אחוז

בהשוואה לשיא שנרשם בחודש נובמבר האחרון. נציין כי מאז אוגוסט אשתקד ניכרת עליה משמעותית בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (ראה תרשים 7). נתונים אלו יש בהם כדי להסביר כיצד חרף הגידול החרוג במכירות הקבלנים בשנת 2021 (בשוק החופשי ובכלל) מלאי הדירות שנותרו למכירה בידי הקבלנים, כפי שמפורסם ע"י הלמ"ס נותר ללא שינוי משמעותי ואף נמצא במגמת עליה במחצית השניה של 2022. אין בידנו די נתונים כדי לקבוע האם הגידול החד במשקל הדירות שנמכרו "על הנייר" משקף העדפה של הרוכשים (הנהנים ממחירי "פריסייל", תמורת המתנה ארוכה יותר לקבלת הדירה, והסיכון הכרוך בכך), ו/או העדפה של הקבלנים (בפרט לנוכח העלאת הריבית במשק, המכבידה על עלויות המימון. מכירה מוקדמת של דירות טרם התחלת בנייתן מפחיתה בעלויות אלו).

בפילוח גיאוגרפי של שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" נמצא כי במרבית האזורים נעים שיעורים אלו בין 70%-80% מכלל הדירות שנמכרו בשוק החופשי. מנגד באזור ב"ש עמד שיעור זה בחודש דצמבר האחרון על פחות ממחצית הדירות שנמכרו (47%), תוך ירידה משמעותית בהשוואה לחודשים הקודמים.

תרשים 7

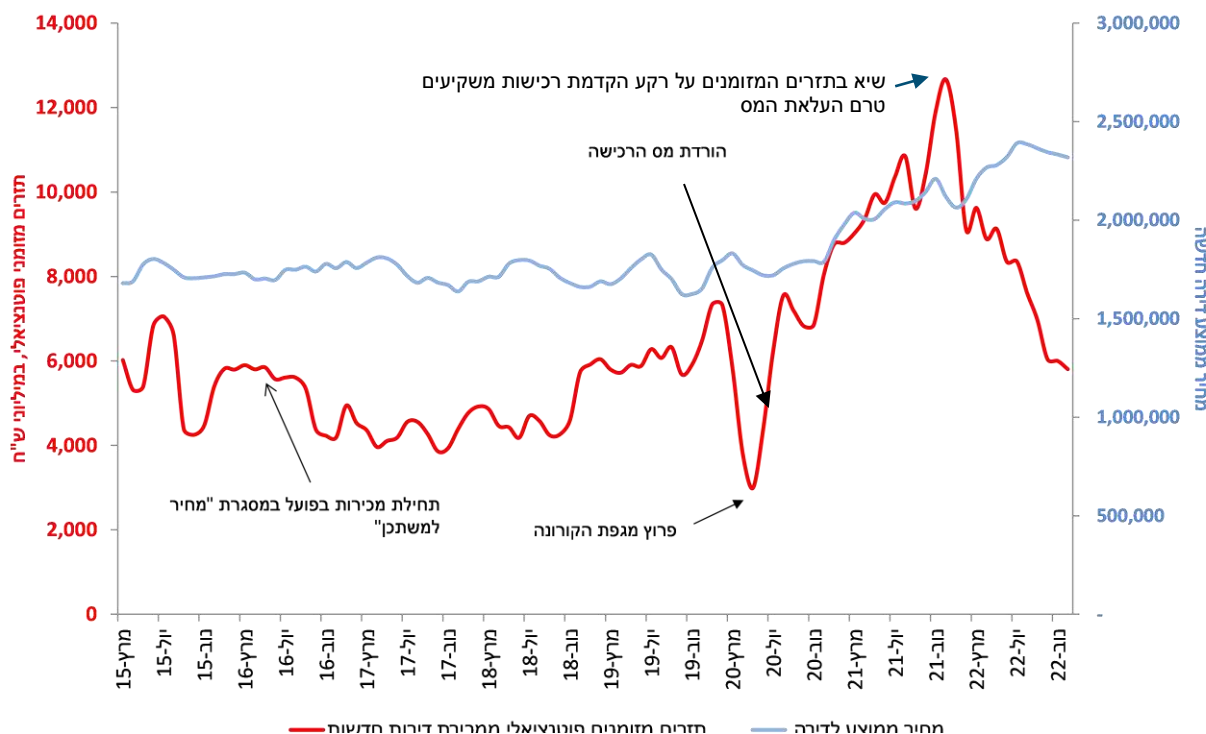
דירות חדשות שנותרו למכירה והתפלגות משך הזמן בין מועד החתימה על החוזה לקבלת הדירה בדירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי דצמבר 2022 - ינואר 2020



הירידה החדה במכירות הקבלנים בחודש דצמבר מצאה ביטוי במקביל בתזרים המזומנים הפוטנציאלי ממכירות אלו, אשר עמד בחודש דצמבר על 6.0 מיליארד ₪, ירידה ריאלית של 55% בהשוואה לדצמבר 2021 והרמה הנמוכה ביותר ריאלית מאז מאי 2020⁴, אשר עמד בצל פרוץ מגפת הקורונה. פחות מ-9% מסך תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים בחודש דצמבר נבע ממכירות במסגרת "מחיר למשתכן", זאת לעומת 22% שריכזו מכירות אלו בתזרים המזומנים של הקבלנים בדצמבר 2021. על רקע נתונים אלו נציין כי מכירות "מחיר למשתכן" בחודש דצמבר האחרון ירדו בשיעור חד של 72% בהשוואה לדצמבר 2021, שיעור ירידה הגבוה פי 2.6 מהירידה במכירות הקבלנים בשוק החופשי.

תרשים 8

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

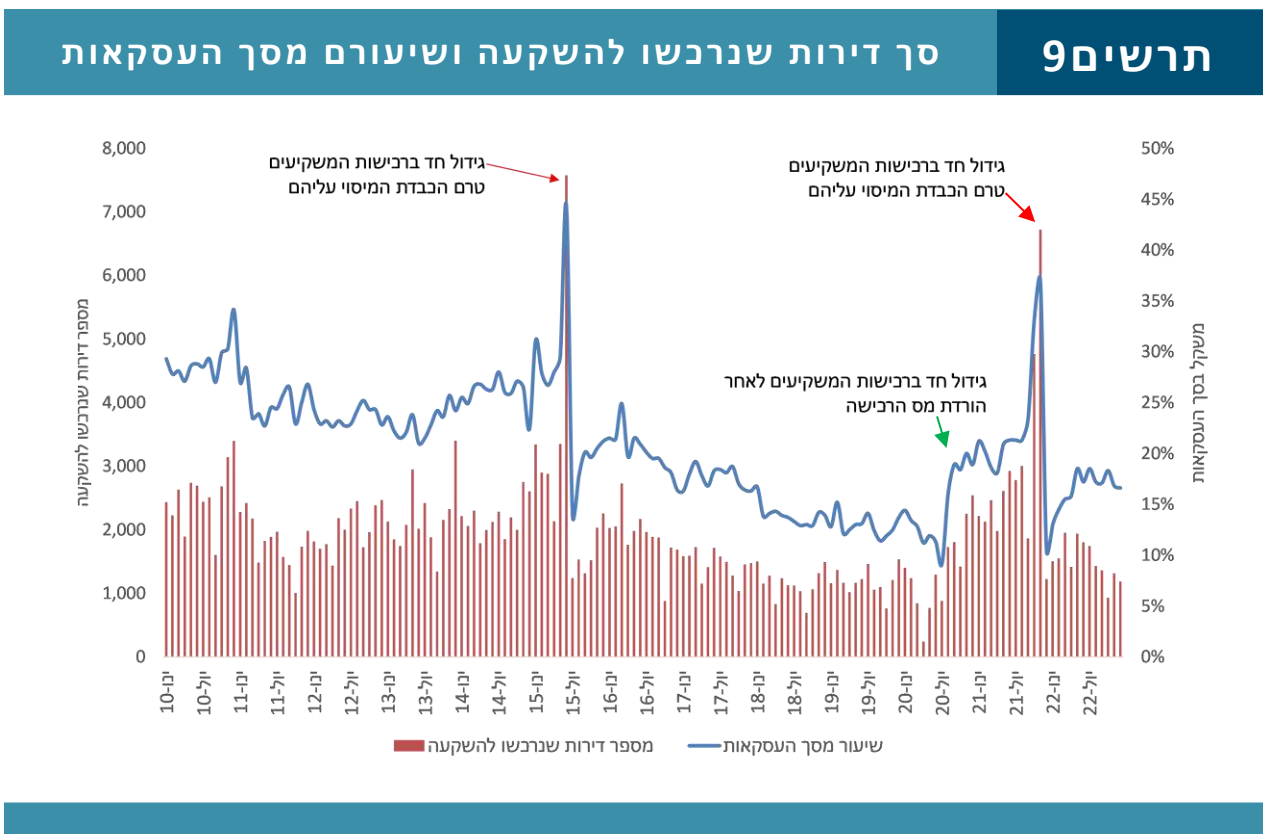


⁴ ללא חודשים המאופיינים במיעוט ימי עבודה (חגי תשרי ופסח).

רכישות המשקיעים⁵ בחודש דצמבר הסתכמו ב-1,184 דירות, ירידה מתונה של 3% בהשוואה לדצמבר 2021,

זאת לאחר שיעורי ירידה חדים מאז אותו חודש דצמבר 2021, החודש הראשון לאחר העלאת מס הרכישה על דירות הנרכשות להשקעה. נציין כי באותו חודש דצמבר 2021 ירדו רכישות המשקיעים בשיעור חד של 52% בהשוואה לדצמבר 2020 ובשיעור של 82% בהשוואה לחודש הקודם לו, כאשר משקיעים הזדרזו להשלים עסקאות טרם העלאת המס. נציין עוד כי מספר הדירות שרכשו המשקיעים בחודש דצמבר האחרון הוא הנמוך ביותר שנרשם בחודשי דצמבר לפחות בעשרים השנים האחרונות. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים בחודש דצמבר על 16.6%, גבוה אמנם בשש נקודות אחוז בהשוואה לדצמבר 2021, אבל זאת כאמור על רקע הקדמת רכישות משמעותית של עסקאות לחודש נובמבר 2021, טרם העלאת המס. בהשוואה לחודש נובמבר האחרון נותר משקל המשקיעים ללא שינוי.

בסיכום שנתי נרכשו כשמונה עשר אלף דירות ע"י משקיעים בשנת 2022, ירידה חדה של 48% בהשוואה לרמת השיא שנרשמה בשנת 2021. במחצית השניה של 2022 עומד שיעור הירידה על 61% (בהשוואה למחצית השניה של 2021).



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

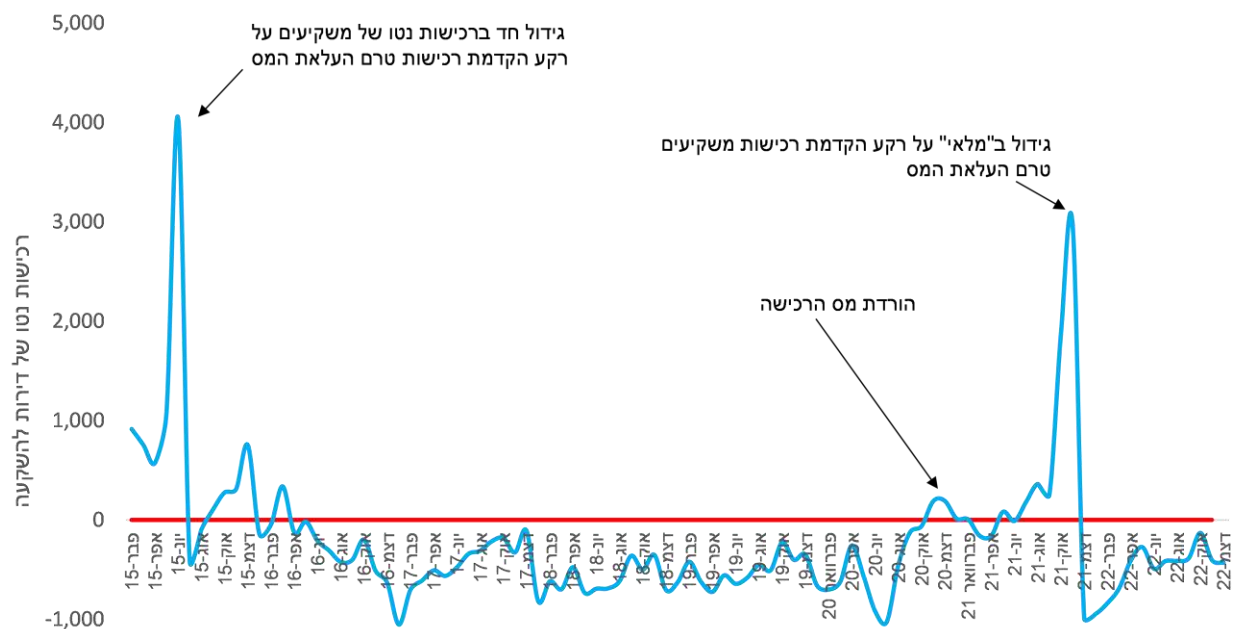
בפילוח גיאוגרפי נמצא כי נרשמה שונות גבוהה בשיעורי השינוי ברכישות המשקיעים (בהשוואה בין דצמבר האחרון לדצמבר 2021) אולם זו בעיקר מושפעת מהפערים בשיעורי השינוי ברכישות אלו בדצמבר 2021, מיד לאחר העלאת מס הרכישה על המשקיעים. כך למשל, אזור ב"ש, שרשם את הירידה המתונה ביותר ברכישות המשקיעים בדצמבר 2021, רשם את הירידה החדה ביותר בדצמבר האחרון (41%). מנגד, אזור ירושלים שרשם ירידה חדה ביותר, של 62% ברכישות המשקיעים בחודש דצמבר 2021, רשם גידול של 59% בדצמבר האחרון. יש לציין עוד כי אזור ירושלים הינו האזור היחיד בו משקל רכישות תושבי החוץ מסך הדירות הנרכשות להשקעה הינו משמעותי (ריכוז כשליש מהדירות שרכשו המשקיעים באזור זה בחודש דצמבר, כאשר בעיר ירושלים עצמה שיעורם גבוה אף יותר).

בכל האזורים, בכלל זה באזור ירושלים, רמת רכישות המשקיעים בדצמבר האחרון היא מהנמוכות ביותר שנרשמו בחודש דצמבר בעשרים השנים האחרונות לפחות, כאשר באזורי חיפה, ב"ש וחדרה זוהי אף הרמה הנמוכה ביותר בעשרים השנים האלו.

מכירות המשקיעים בחודש דצמבר עמדו על 1.6 אלף דירות, ירידה חדה של 27% בהשוואה לדצמבר 2021,

אם כי זהו שיעור ירידה נמוך משמעותית (ב-11 נקודות אחוז) משיעור הירידה שנרשם בסך מכירות יד שניה. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי בכל האזורים נרשמה ירידה במכירות המשקיעים, למעט אזור נצרת. שיעור הירידה המתון ביותר נרשם באזור ת"א (ירידה של 9%), הבולטת במיוחד על רקע ירידה חדה בסך דירות יד שניה שנמכרו באזור זה (ירידה של 33%).

"מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת בחודש דצמבר, כאשר במהלכו נגרעו ממלאי זה 430 דירות, בהמשך לירידות במלאי זה מאז חודש דצמבר 2021, לאחר העלאת מס הרכישה על המשקיעים. על רקע נתון זה נציין כי בחודשיים שקדמו להעלאת המס (אוקטובר-נובמבר 2021) נרשם גידול חד ברכישות המשקיעים אשר הביא לגידול של כחמשת אלפי דירות ב"מלאי" הדירות בידי משקיעים באותם חודשיים. ירידת המלאי מאז דצמבר 2021 מסתכמת ב-6.8 אלף דירות. דהיינו, מאז אוקטובר 2021 נגרעו מהמלאי כאלפיים דירות.



רכישות הזוגות הצעירים⁶ בחודש דצמבר הסתכמו ב-3,566 דירות (כולל "מחיר למשתכן"), ירידה של 41% בהשוואה לדצמבר 2021, שיעור הירידה החד ביותר ברכישות סגמנט זה מאז החלה הירידה במספר העסקאות בחודש אפריל 2022.⁷ בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי ("מחיר למשתכן") הסתכמו רכישות אלו בשוק החופשי ב-3,142 דירות, ירידה של 30% בהשוואה לדצמבר 2021.

בפילוח גיאוגרפי של רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי נמצא כי הירידה ברכישות אלו הקיפה את כל האזורים, כאשר היא מוסיפה להיות בולטת במיוחד באזור המרכז, בו נרכשו 314 דירות בלבד ע"י מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה (לא כולל דירות בסבסוד ממשלתי, שרשמו אף הם ירידה חדה). בהשוואה לדצמבר 2021 זוהי ירידה של 48% והרמה הנמוכה ביותר שנרשמה באזור זה מאז אפריל 2020,⁸ אשר עמד בצל פרוץ מגפת הקורונה. הירידה החדה ברכישות

⁶ הכוונה למי שעבורם זוהי דירתם הראשונה

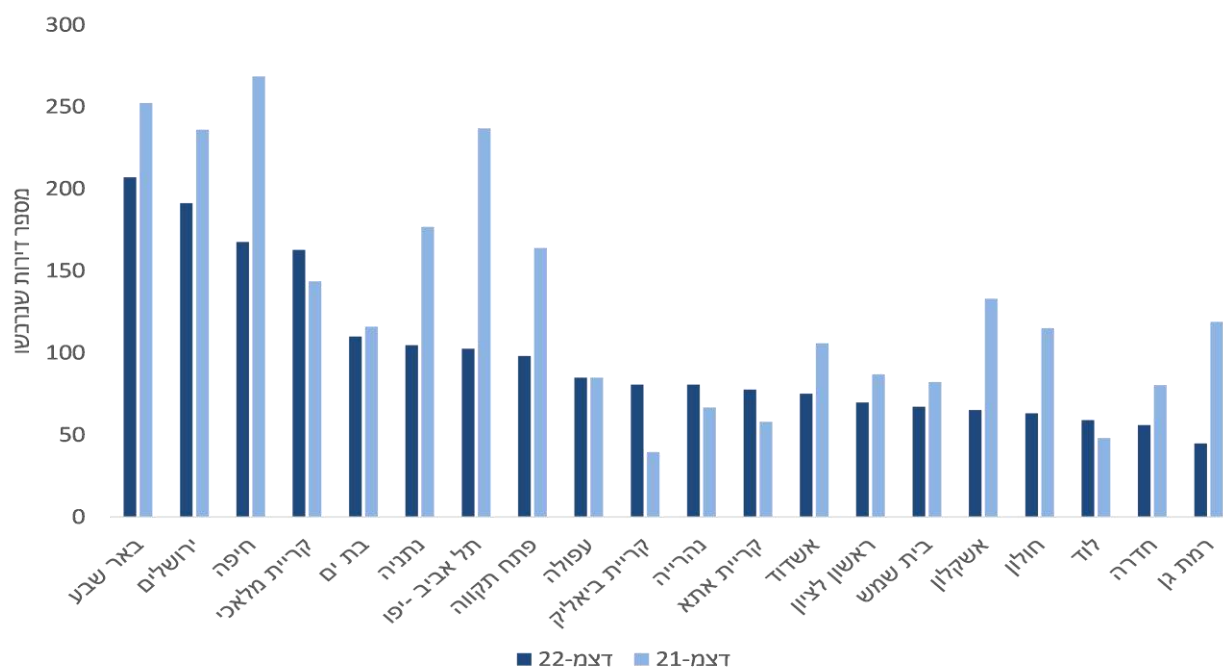
⁷ למעט חודש אוקטובר 2022, בו נרשמה ירידה של 52% בהשוואה לאוקטובר 2021, אבל זאת על רקע עיתוי שונה של חגי תשרי ב-2022 לעומת 2021.

⁸ למעט חודשים המאופיינים במיעוט ימי עבודה (חגי תשרי ופסח).

הזוגות הצעירים באזור המרכז הקיפה כמעט את כל הערים באזור זה, כאשר היא בולטת במיוחד ברמת גן, בני ברק וגבעתיים, אשר רשמו ירידות של 62%, 56% ו-55% בהשוואה לדצמבר 2021, בהתאמה. ירידות פחות חדות נרשמו בחולון ופ"ת, המאופיינות ברמות מחירים נמוכות יחסית לשלוש הערים לעיל. בתרשים 11 מוצגות עשרים הערים המובילות ברכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי בחודש דצמבר האחרון, תוך השוואה לדצמבר 2021. בארבע מובילה רכישות אלו, אף כי גם בעיר זו נרשמה ירידה (של 18%) ברכישות הצעירים בהשוואה לדצמבר 2021. הערים היחידות שרשמו גידול ברכישות הזוגות הצעירים מבין עשרים אלו הן ברובן פריפריאליות- קריית מלאכי, קריית ביאליק, נהרייה, קריית אתא, כאשר מנגד רק עיר אחת ממרכז הארץ, לוד, רשמה אף היא גידול ברכישות הזוגות הצעירים. על רקע נתון זה נציין כי המחיר הממוצע לדירה שרכשו הזוגות הצעירים בלוד בחודש דצמבר האחרון עמד על 1.6 מלש"ח, מחיר נמוך יחסית לרמות המחירים המאפיינות רכישות אלו באזורי הביקוש במרכז הארץ (לשם השוואה, המחיר הממוצע לדירה שרכשו זוגות צעירים בשוק החופשי באזור השפלה בדצמבר 2022 עמד על 2.1 מלש"ח).

עשרים הערים המובילות ברכישות "דירה ראשונה בשוק החופשי" דצמבר 2022 לעומת דצמבר 2021

תרשים 11

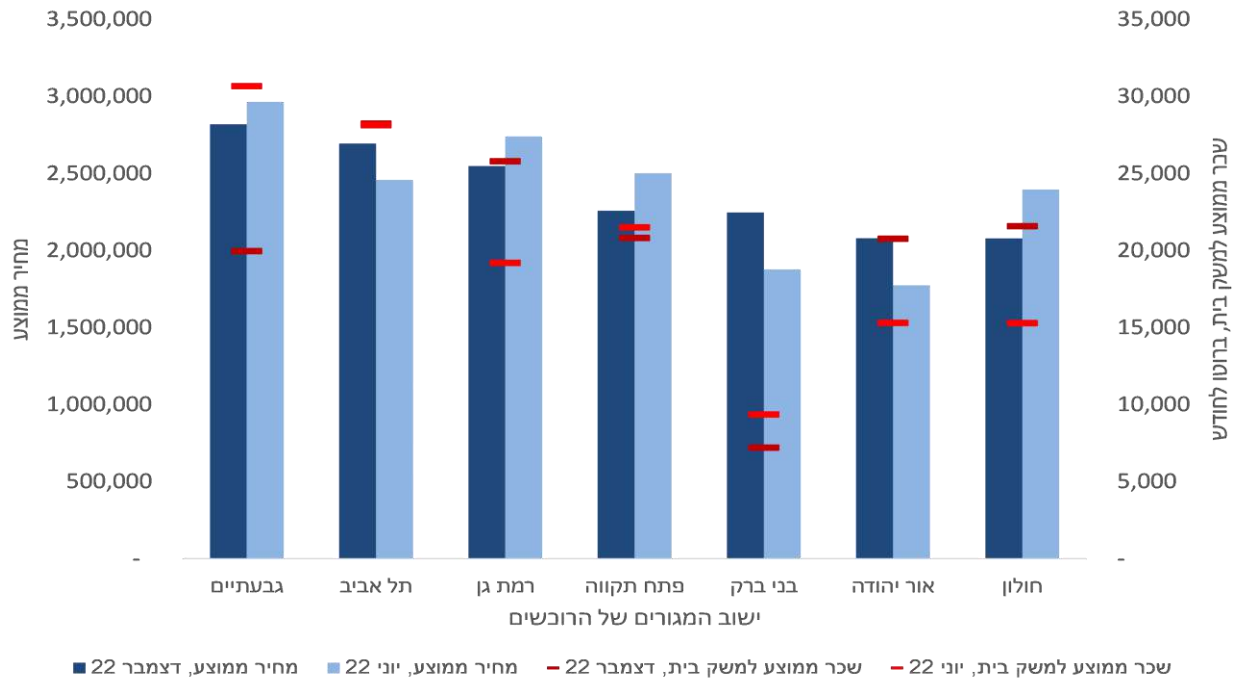


על רקע הירידה החדה ברכישות הזוגות הצעירים באזור המרכז ניתחנו את רמות השכר של משקי בית אלו ומחירי הדירות שרכשו, זאת בהמשך לניתוח דומה שערכנו ביוני 2022 (באותו חודש נרשמה ירידה של 27% ברכישות הזוגות הצעירים באזור המרכז, בהשוואה ליוני 2021, בהשוואה לירידה של 14% בלבד ברמה הארצית). נציין כי בהשוואה בין דצמבר ליוני 2022 הוסיפו רכישות הזוגות הצעירים באזור זה לרדת, בשיעור של 37%. בניתוח זה נמצא כי רמות השכר של רוכשים אלו בחודש דצמבר הי דומות לאלו של הרוכשים בחודש יוני, אולם רמת מחירי הדירות שנרכשו בדצמבר היו גבוהות יותר (ברמת המחיר הממוצע עמד פער המחיר על 7.4% וברמת המחיר החציוני על 1.9%). ממצאים אלו עשויים לרמז על עליה ברמת המינוף של הרוכשים. עם זאת, כאשר מפלחים את רכישות הזוגות הצעירים באזור זה לפי עיר המגורים שלהם (לא בהכרח העיר בה רכשו את דירתם) נמצא כי חל שינוי בתמהיל הרוכשים, כאשר עלה משקלה של בני ברק בקרב הרוכשים⁹ ומנגד ירד משקלם של הרוכשים מגבעתיים ורמת גן, ערים המאופיינות ברמת שכר גבוהות יחסית (ראה תרשים 13). בניתוח זה נמצא כי בארבעה מתוך שבעת הישובים הבולטים מהם מגיעים הרוכשים באזור המרכז הממצאים מרמזים על ירידה ברמות המינוף של הרוכשים (כאומד לכך נלקח היחס בין מחיר הדירה לשכר למשק בית) - אלו המתגוררים ברמת גן, פ"ת, חולון ואור יהודה. מנגד, אינדקציה לעליה משמעותית ברמות המינוף נמצאה בקרב הרוכשים המתגוררים בבני ברק. ראה תרשים 12. בהקשר של בני ברק מעניין לציין כי רכישות הזוגות הצעירים בעיר זו דווקא ירדו בשיעור חד בין יוני לדצמבר 2022. המשמעות היא כי מי שצמצמו משמעותית רכישותיהם בעיר זו מקרב הזוגות הצעירים היו מי שאינם מתגוררים בבני ברק.

⁹ במונחים כמותיים עדיין נרשמה ירידה ברכישות הזוגות הצעירים המתגוררים בבני-ברק, אולם שיעור הירידה היה מתון משמעותית מאשר בערים אחרות באזור זה.

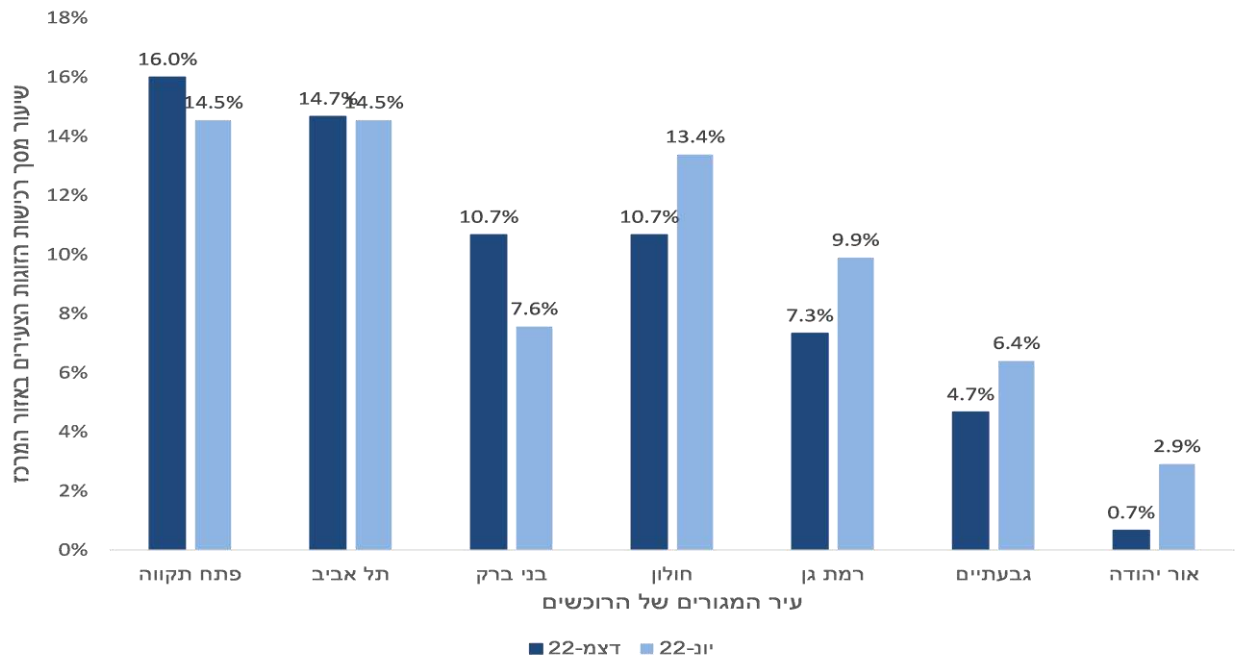
רוכשי "דירה ראשונה" בשוק החופשי באזור המרכז, דצמבר לעומת יוני 2022, שכר למשק בית ומחירי הדירות שנרכשו

תרשים 12



רוכשי "דירה ראשונה" באזור המרכז (בשוק החופשי) - פילוח לפי ישוב המגורים של הרוכשים, דצמבר לעומת יוני 2022

תרשים 13

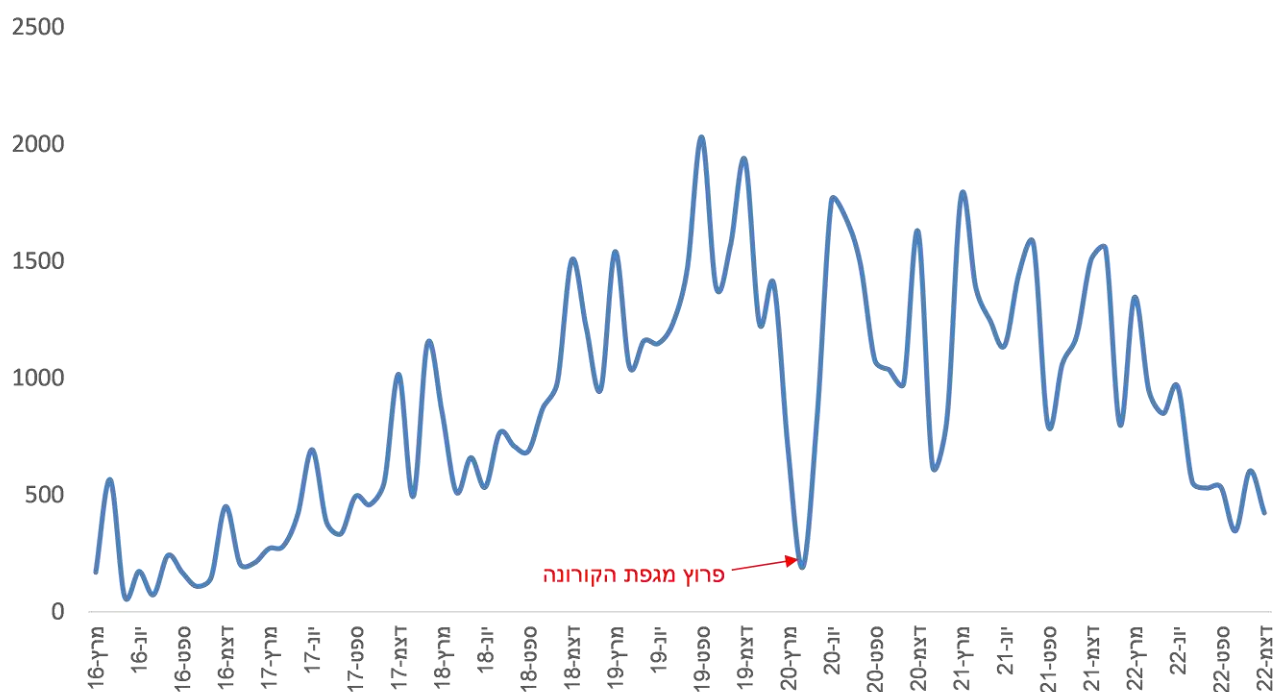


סך הרכישות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" בחודש דצמבר עמד על 424 דירות, ירידה חדה

של 72% בהשוואה לדצמבר 2021, שיעור ירידה חד מזה שנרשם במכירות הקבלנים בשוק החופשי.. מחצית מדירות אלו נמכרו באזור המרכז (בעיקר ראש העין) ובאזור חיפה (בעיקר קריית ים)

מספר דירות שנרכשו במחיר למשתכן 2022-2016

תרשים 14



רכישות **משפרי הדיור** בחודש דצמבר הסתכמו ב-2,382 דירות, ירידה חדה של 48% בהשוואה לדצמבר 2021. זהו שיעור הירידה החד ביותר בקרב הסגמנטים בשוק. בהשוואה לחודש הקודם ירדו רכישות אלו ב-10%. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה הקיפה את כל האזורים באופן דומה.

מספר "חודשי המדף" של הדירות הנמכרות ע"י משפרי הדיור, שהקדימו לרכוש דירה טרם שמכרו את דירתם הקודמת (רוכשי "דירה בהמתנה") עמד בחודש דצמבר על 37 חודשים, פרק זמן הארוך ב-45 יום בהשוואה לדצמבר 2021. נציין כי בחודשים הקודמים נע פער זה בין 60-90 ימים. בהשוואה לחודש הקודם נותרו חודשי המדף ללא שינוי משמעותי.

על רקע העובדה שזמן חודשי המדף התארך מעבר לזה הקבוע בחוק, טרם פרוץ מגפת הקורונה, נזכיר כי על רקע מגפת הקורונה הוארך משמעותית משך הזמן הניתן לרוכשי "דירה בהמתנה" למכור את דירתם הקודמת מבלי שיחויבו במס כבעלי "דירה נוספת". סביר להניח כי ארכה זו "תרמה" להתארכות הממושכת בפרק הזמן בו עומדות "על המדף" דירותיהם של מי שרכשו דירה וטרם מכרו את דירתם הקודמת. העובדה לפיה החל מתחילת יולי 2021 פג תוקפה של הוראת השעה ממאי 2016 (אשר קיצרה את משך הזמן למכירת הדירה, מ-24 חודש ממועד רכישת הדירה החדשה ל-18 חודש בלבד) יש בה כדי "לתמוך" תיאורטית בהתארכות נוספת במשך הזמן בו משפרי הדיור מחזיקים בדירתם הישנה, תוך שהם נהנים מעליית מחירה.

על מנת לצמצם את ההשפעה של ההארכה שניתנה עם פרוץ מגפת הקורונה, על ניתוח השינוי במספר חודשי המדף, כמו גם העובדה לפיה חל גידול בשיעור מי שרוכשים דירה "על הנייר"¹⁰ (כאשר אלו עשויים להביא להטיה כלפי מעלה של מספר החודשים למכירת דירה ע"י רוכשי "דירה בהמתנה"), ערכנו ניתוח נוסף, המנטרל מי שרכשו "דירה על הנייר", כאשר תאריך המסירה המיועד הינו לאחר תאריך המכירה של הדירה הנוכחית. כמו-כן הגבלנו את תקופת חודשי המדף ל-42 חודשים.

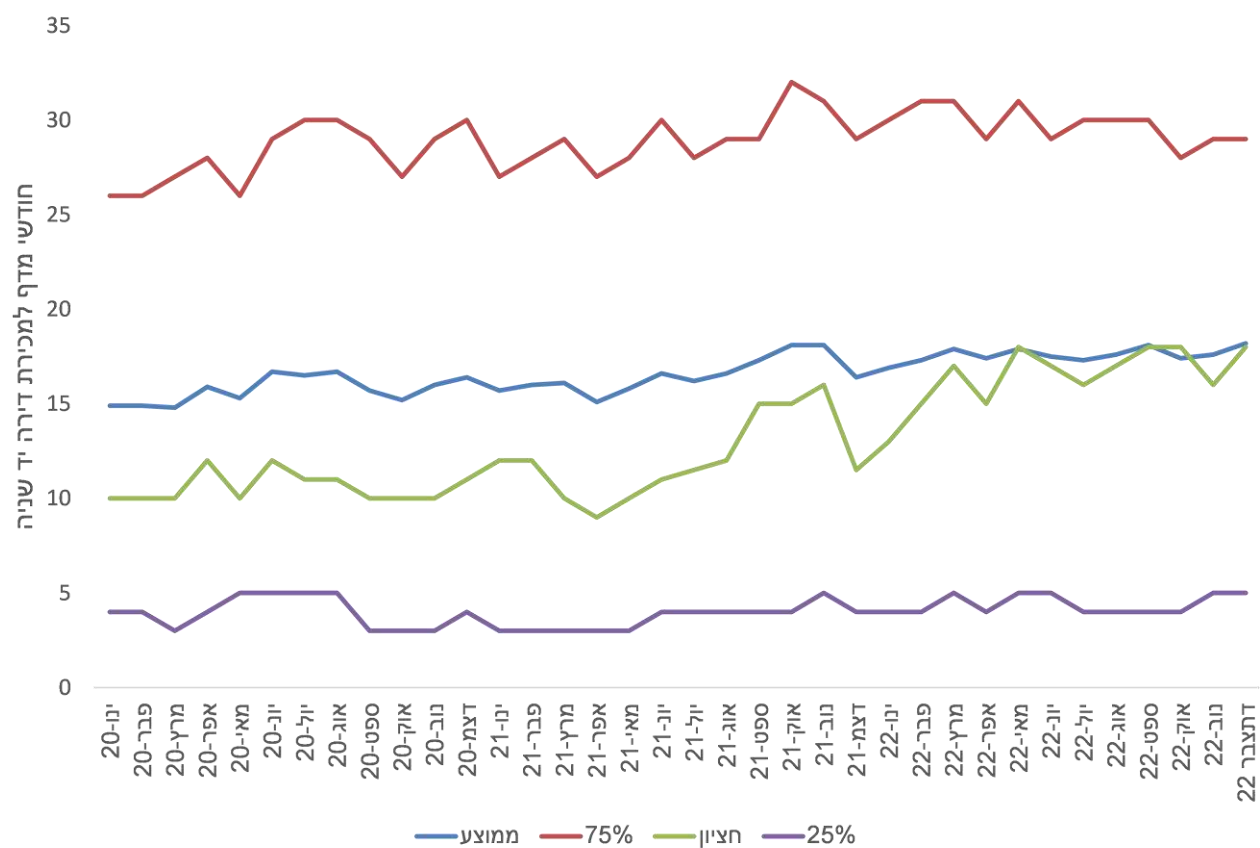
בתרשים 15 מוצגים ממצאיו של ניתוח זה. נציין כי ניתוח זה מוגבל לשנים 2020 ואילך, שכן המשתנה של תאריך המסירה הצפוי לקבלת החזקה על הדירה קיים בקבצי העסקאות רק החל מ-2016.¹¹ הממצאים מלמדים כי מספר חודשי המדף הממוצע בקרב משפרי דיור אלו נמוך משמעותית מאשר בקרב כלל רוכשי "דירה בהמתנה", וזאת לא רק מאחר והגבלנו את מספר חודשי המדף ל-42 חודש, אלא בשל העובדה לפיה רמת השכר למשק בית של מי שרכשו דירה חדשה "על הנייר" הינה גבוהה יותר מזו של משפרי דיור שרכשו דירה יד שניה, לפיכך הם תלויים במידה פחותה במימון העסקה החדשה ממכירת דירתם הנוכחית. בניתוח השינוי בפרק הזמן למכירת הדירה נמצא כי בחודש דצמבר עמד זמן חודשי המדף הממוצע על קרוב ל-18 חודש, פרק זמן ארוך ב-45 יום מזה שנרשם בדצמבר 2021. בכך נבלמה הירידה שהסתמנה בזמן חודשי המדף בחודשיים הקודמים (בהשוואה למקבילים להם ב-2021). יתכן בין היתר על רקע הירידה

¹⁰ לגבי רוכשים אלו התקופה למכירת הדירה הנוכחית שלהם הינה ארוכה יותר מרוכשי דירה יד שניה או מי שרוכשים דירה שהושלמה בנייתה (עד 12 חודשים מקבלת החזקה על הדירה החדשה).
¹¹ מאחר ואנו מאפשרים תקופת "חודשי מדף" של עד 42 חודש, רק לגבי עסקאות משנת 2020 ואילך יהיה בידינו מידע 42 חודשים אחורה לגבי המועד הצפוי לקבלת חזקה על אותה דירה.

החדה במספר העסקאות בדירות יד שניה, כאשר כפי שצוין מספר דירות יד שניה שנמכרו בדצמבר האחרון היה הנמוך ביותר שנרשם בחודשי דצמבר בעשרים השנים האחרונות לפחות.

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

תרשים 15





משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף הכלכלנית הראשית

