משרד האוצר
Ministry of Finance

אגף
הכלכלנית הראשית

סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל2023

יוני 2023

אגף הכלכלנית הראשית
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר

עיקרים

- בחודש אפריל נרשמה אחת הרמות הנמוכות ביותר במספר העסקאות מאז תחילת שנות האלפיים לפחות, כאשר אלו הסתכמו ב-4,001 (רק באפריל 2020, עם הסגר הראשון, נרשמה רמה נמוכה יותר של עסקאות). בהשוואה לחודש המקביל אשתקד זוהי ירידה חדה של של 55%. בניכוי העסקאות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי ב- 3,562, ירידה של 56% בהשוואה לאפריל אשתקד.
- רכישות המשקיעים בחודש אפריל הסתכמו ב-564 דירות, ירידה של 60% בהשוואה לאפריל אשתקד. כשיעור מסך העסקאות עמד שיעורם על 14%.
- מכירות המשקיעים בחודש אפריל הסתכמו ב-865 דירות, ירידה חדה של 53% בהשוואה לאפריל אשתקד. "מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת, כאשר במהלך החודש נגרעו ממנו כשלוש מאות דירות.
- מכירות הקבלנים בחודש אפריל הסתכמו ב-1,488 דירות (כולל במסגרת "מחיר למשתכן"), ירידה של 53% בהשוואה לאפריל אשתקד. במונחים ריאליים (דהיינו, בהתחשב בקצב גידול משקי הבית) זוהי הרמה הנמוכה ביותר בעשרים השנים האחרונות לפחות, למעט אפריל 2020. בניכוי "מחיר למשתכן" הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-1,049 דירות, ירידה של 53% בהשוואה לאפריל אשתקד.
- בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי נמצא כי לאחר שבשלושת החודשים הראשונים של 2023 היו שיעורי הירידה במכירות אלו באזורי הביקוש במרכז הארץ חדים משמעותית מאשר באזורי הפריפריה, בחודש אפריל הצטמצמו משמעותית הפערים בשיעורי הירידה בינהם, כאשר באזורי הפריפריה הם אף התעצמו בחודשיים האחרונים.
- בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה (ביחס למועד החתימה על החוזה) נמצא כי בחודש אפריל, לראשונה מזה תקופה ארוכה, נרשמה ירידה משמעותית בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר", כאשר שיעורן עמד על 64%, לעומת שיעורים שנעו סביב 71% מאז ספטמבר 2022. יתכן ובכך באה לידי ביטוי בין היתר התארכות משך הזמן בו דירה חדשה עומדת "על המדף" (לפי נתוני הלמ"ס), כאשר המשמעות היא שיש יותר דירות המוצעות למכירה בשלבי בניה מתקדמים. הירידה בשיעור הדירות הנרכשות "על הנייר" בולטת במיוחד בקרב הזוגות הצעירים.
- רכישות הזוגות הצעירים הסתכמו בחודש אפריל ב-2,225 דירות (כולל "מחיר למשתכן"), ירידה של 51% בהשוואה לאפריל אשתקד, שיעור הירידה החד ביותר בחמשת החודשים האחרונים. בניכוי הרכישות

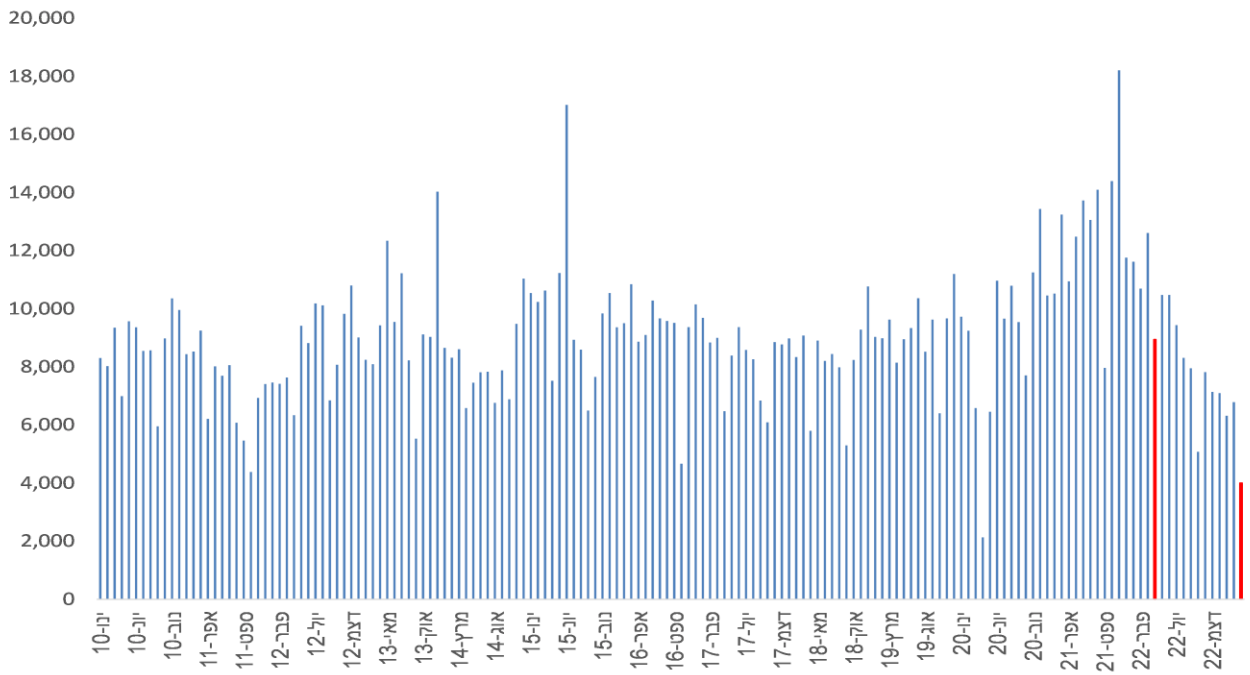
במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי ב-1,786 דירות, ירידה של 50% בהשוואה לאפריל אשתקד.

- הרכישות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו בחודש אפריל ב-439 דירות, ירידה של 54% בהשוואה לאפריל אשתקד. לראשונה התבצעו רכישות במסגרת זו בישוב בת חפר. ניתוח מחירי הדירות שנרכשו במסגרת זו בהשוואה לדירות שרכשו זוגות צעירים בשוק החופשי בישוב זה מצביע על גובה הנחה של כ-900 אלפי ₪.
- רכישות משחלפי הדיור בחודש אפריל הסתכמו ב-1,212 דירות, ירידה חדה של 60% בהשוואה לאפריל אשתקד והרמה הנמוכה ביותר ברכישות סגמנט זה בעשור האחרון לפחות, למעט חודש אפריל 2020. משקל "מצמצמי הדיור" עמד על כשליש מסך רכישות אלו, בדומה לשיעור זה מתחילת השנה וגבוה בתשע נקודות אחוז בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
- הירידה החדה במכירות הקבלנים החלה למצוא ביטוי בירידה משמעותית בהיקף הכספי של הקרקעות הנרכשות על ידם, אם כי התגובה של ירידה זו היתה בפיגור (ביחס לירידה במכירות).
- נתונים ראשוניים לחודש מאי מצביעים על המשך הירידה החדה בעסקאות (בהשוואה למאי אשתקד).

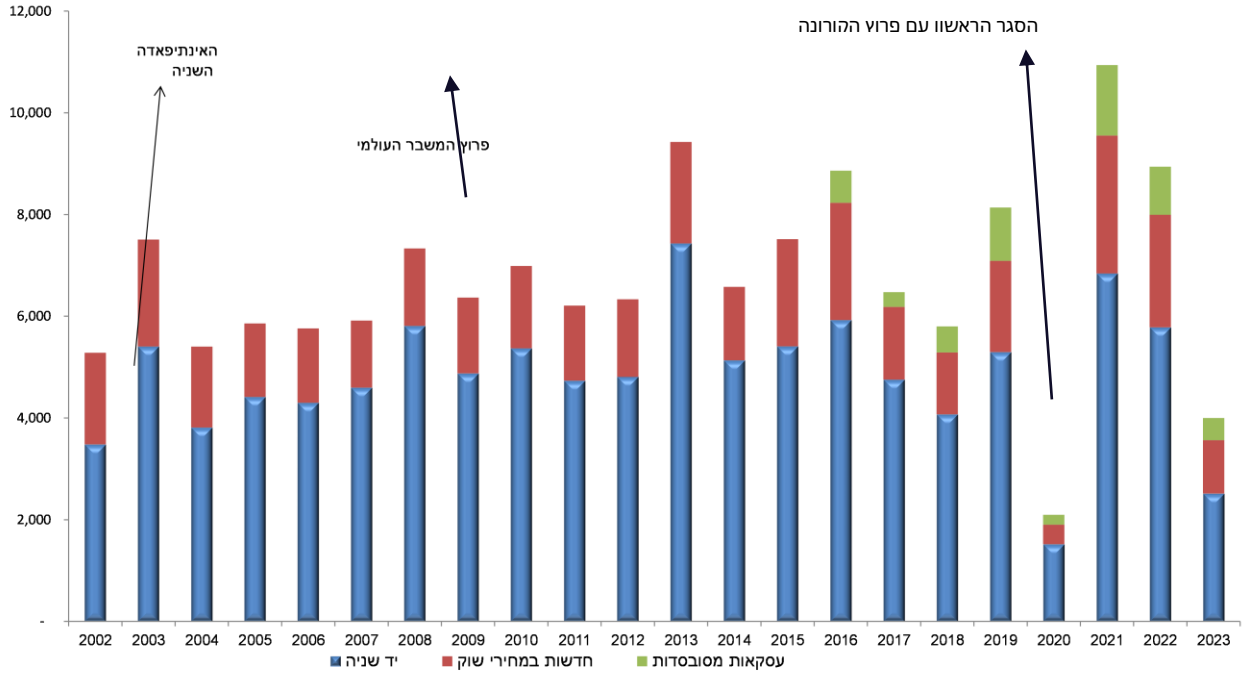
סקירת ענף הנדל"ן למגורים חודש אפריל

בחודש אפריל נרשמה אחת הרמות הנמוכות ביותר במספר העסקאות מאז תחילת שנות האלפיים לפחות, כאשר אלו הסתכמו ב-4,001. במהלך עשרים השנים האחרונות רק בחודש אחד, אפריל 2020, אשר עמד בצל הסגר הראשון עם פרוץ מגפת הקורונה, נרשמה רמה נמוכה יותר של עסקאות (אז הן הסתכמו ב-2,126). בהשוואה לאפריל 2022 נרשמה ירידה חדה של 55% במספר העסקאות (כאשר גם באפריל אשתקד חל חג הפסח). כך, בארבעת החודשים הראשונים של השנה הלכו והעמיקו שיעורי הירידה במספר העסקאות (כל חודש לעומת המקביל לו אשתקד). בניכוי העסקאות בסבסוד ממשלתי (כולן עדיין במסגרת "מחיר למשתכן") עמד מספר העסקאות בשוק החופשי על 3,562, ירידה של 56% בהשוואה לאפריל אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 41% במספר העסקאות, אשר בחלקה מוסברת במיעוט ימי העבודה על רקע חג הפסח (עם זאת, יש לציין כי זהו שיעור ירידה גבוה יותר מאלו שנרשמו בחודשי אפריל בשנים קודמות, בהשוואה לחודשי מרץ).

תרשים 1 סה"כ עסקאות יד שניה וחדשות (כולל "מחיר למשתכן")



תרשים 2 מספר העסקאות בחודשי אפריל 2002-2023

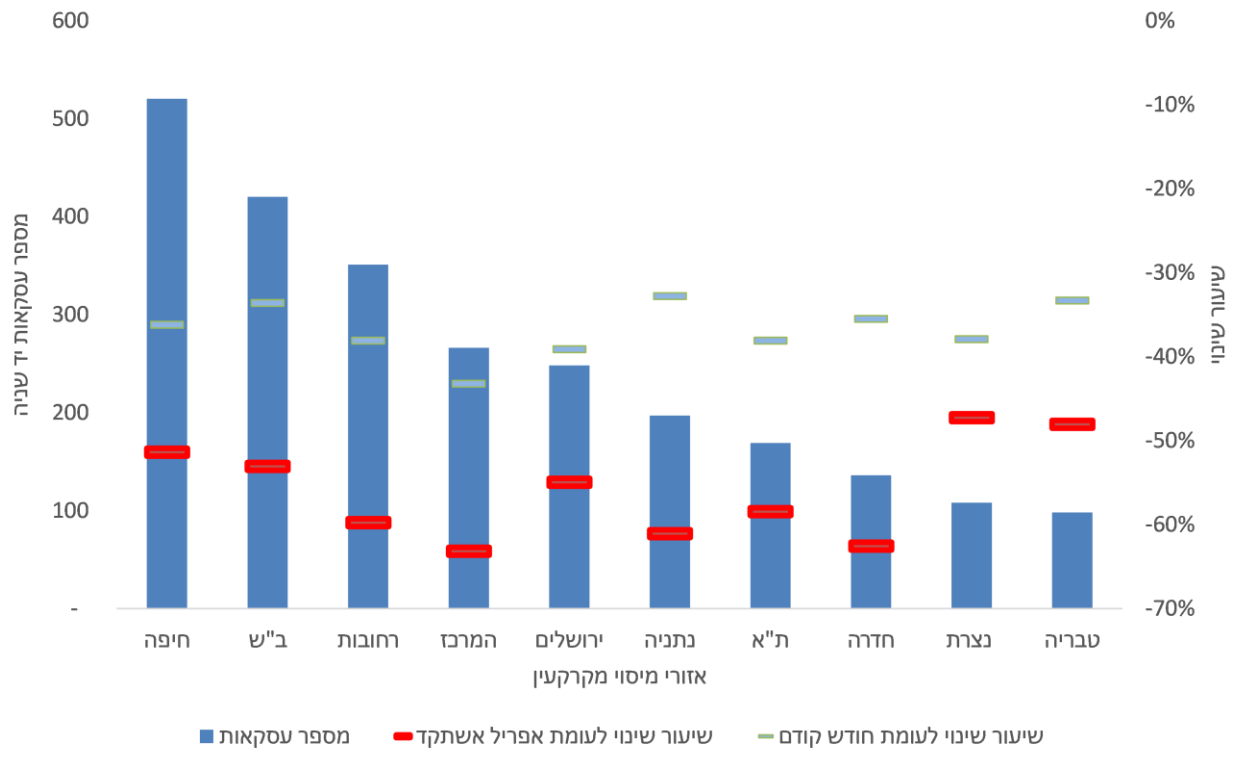


האלפיים, למעט אפריל 2020, אשר עמד בצל הסגר הראשון עם פרוץ מגפת הקורונה. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 37%, אשר כאמור בחלקה מוסברת במיעוט ימי העבודה בחודש אפריל.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה במספר עסקאות יד שניה בהשוואה לאפריל אשתקד הקיפה את כל האזורים, כאשר אלו נעים בין ירידה של 47% באזור נצרת לירידה של 63% באזורי המרכז וחדרה. אזור ת"א, שרשם ירידה של 59% במספר עסקאות יד שניה, בולט ברמה נמוכה במיוחד של עסקאות בהשוואה היסטורית, כאשר אלו הסתכמו ב-169 עסקאות יד שניה. רמה זו גבוהה ב-17% בלבד מרמת השפל ההיסטורי שנרשמה בחודש אפריל 2020. לשם השוואה, ברמה הארצית עומד פער זה בין אפריל השנה לאפריל 2020 על 62%.

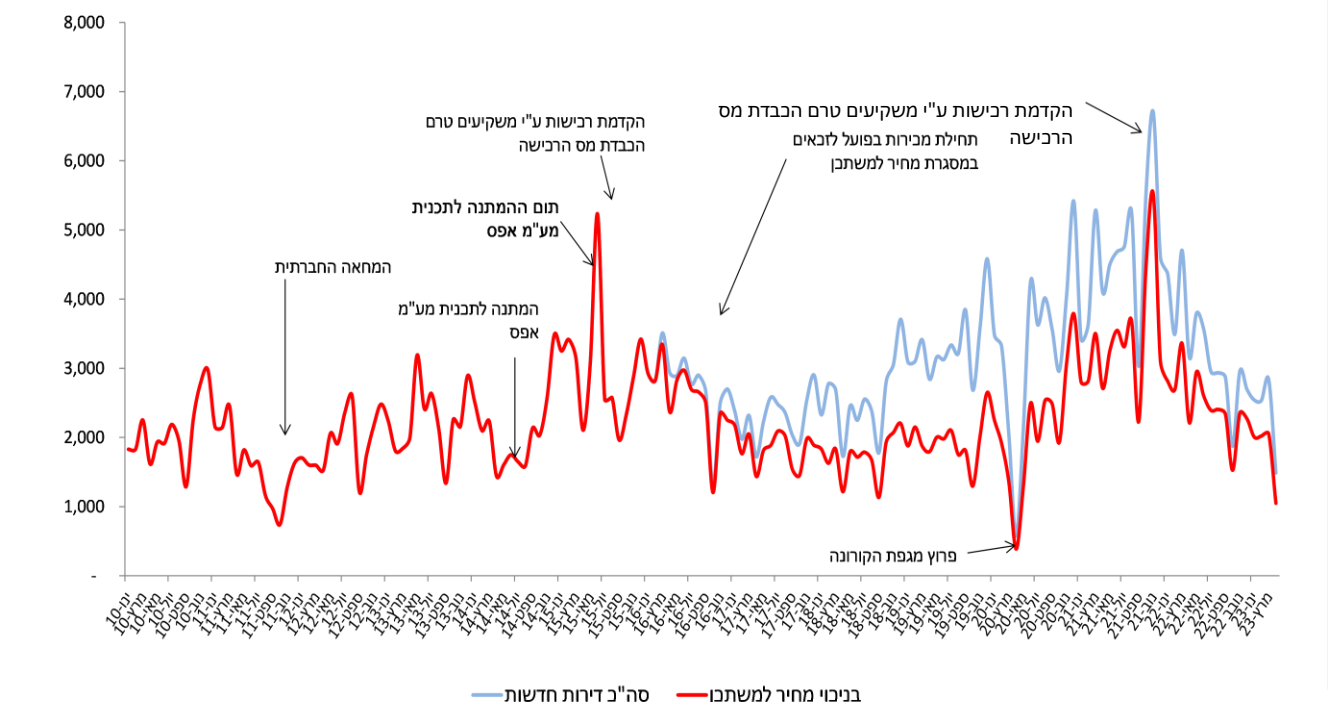
תרשים 3

עסקאות יד שניה אפריל 2023 –
מספר עסקאות ושיעור שינוי לפי אזורי מיסוי מקרקעין



מכירות הקבלנים[1] בחודש אפריל הסתכמו ב-1,488 דירות (כולל במסגרת "מחיר למשתכן"), ירידה של 53% בהשוואה לאפריל אשתקד והרמה הנמוכה ביותר במכירות אלו מאז אפריל 2020. יש לציין כי רמה מעט נמוכה יותר של מכירות נרשמה גם באפריל 2014, על רקע ההמתנה לתכנית מע"מ אפס, אולם באותה תקופה כל המכירות היו בשוק החופשי. כך, בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בחודש אפריל האחרון ב-1,049 דירות, ירידה של 53% בהשוואה לאפריל אשתקד. בהשוואה היסטורית רק בחמישה חודשים בעשרים השנים האחרונות נרשמה רמה נמוכה יותר של מכירות הקבלנים בשוק החופשי, כאשר המכירות בכל אותם חמישה חודשים הושפעו מזעזועים חיצוניים. כך באפריל 2020 נמכרו 387 דירות חדשות בשוק החופשי, על רקע פרוץ מגפת הקורונה והסגר הראשון, בספטמבר-אוקטובר 2011 נמכרו 741-969 דירות, על רקע פרוץ המחאה החברתית, ובחודשים אוקטובר ודצמבר 2008 נמכרו 773 ו-972 דירות, בהתאמה, על רקע פרוץ המשבר העולמי. מובן שבהינתן הגידול במספר משקי הבית בעשור האחרון הרי שרמת המכירות באפריל האחרון נמוכה מאלו שנרשמו בחודשים לעיל, למעט אפריל 2020.

תרשים 4 **מכירת דירות חדשות**

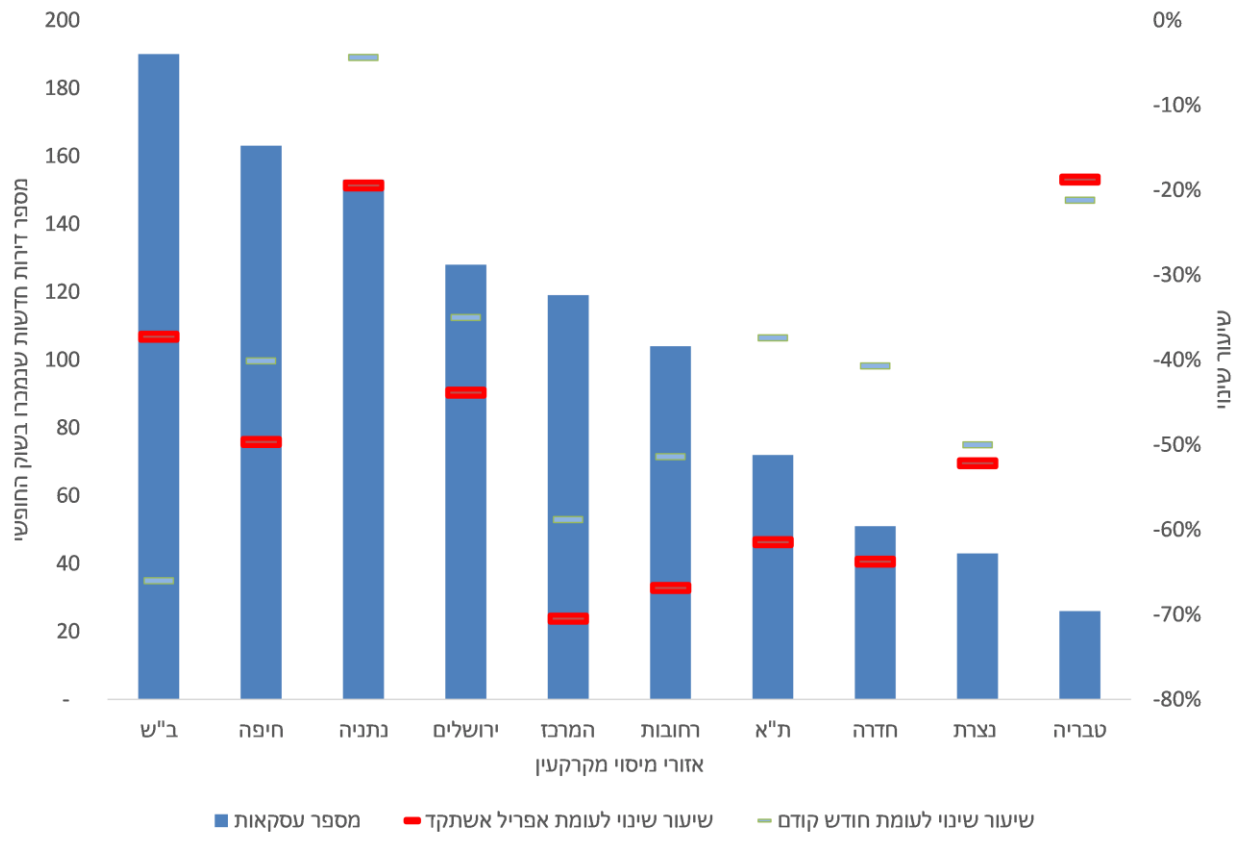


[1] נדגיש כי נתוני מכירות הקבלנים בפרט, וסך העסקאות (כולל יד שניה), כפי שמפורסמים על ידנו, תוך פילוח לסגמנטים השונים (משקיעים, דירה ראשונה ומשפרי דיור) מתבססים על דיווחי העסקאות לרשות המסים (אגף מיסוי מקרקעין). נציין עוד כי מהנתונים הגולמיים של מכירות הקבלנים אנו מנפים עסקאות בהם מוגדרים הרוכשים כקבוצות רכישה, כמו גם "מכירות" של קבלנים לדיירים קיימים במסגרת התחדשות עירונית ומכירות בין חברות אם לחברות בת.

בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש אפריל נמצא כי בכל האזורים נרשמו ירידות חדות במכירות אלו (בהשוואה לאפריל אשתקד), בכלל זה באזור ב"ש שבלט בגידול משמעותי במכירות בחודשים פברואר-מרץ, על רקע מבצעי מכירות של קבלנים באזור. כך, בחודש אפריל נרשמה ירידה של 37% במכירות אלו באזור ב"ש בהשוואה לאפריל אשתקד, כאשר בהשוואה לחודש מרץ מגיע שיעור הירידה ל-67% (רק בחלקה מוסברת ירידה חריגה זו במיעוט ימי העבודה בחודש אפריל). אזורי המרכז ורחובות, אשר מזוהים בדר"כ עם רכישות של זוגות צעירים ומשפרי דיור, הובילו את הירידות במכירות הקבלנים בשוק החופשי, עם שיעורי ירידה של 71% ו-67%, בהתאמה.

תרשים5

מכירת דירות חדשות בשוק החופשי, אפריל 2023 – מספר עסקאות ושיעור שינוי לפי אזורי מיסוי מקרקעין

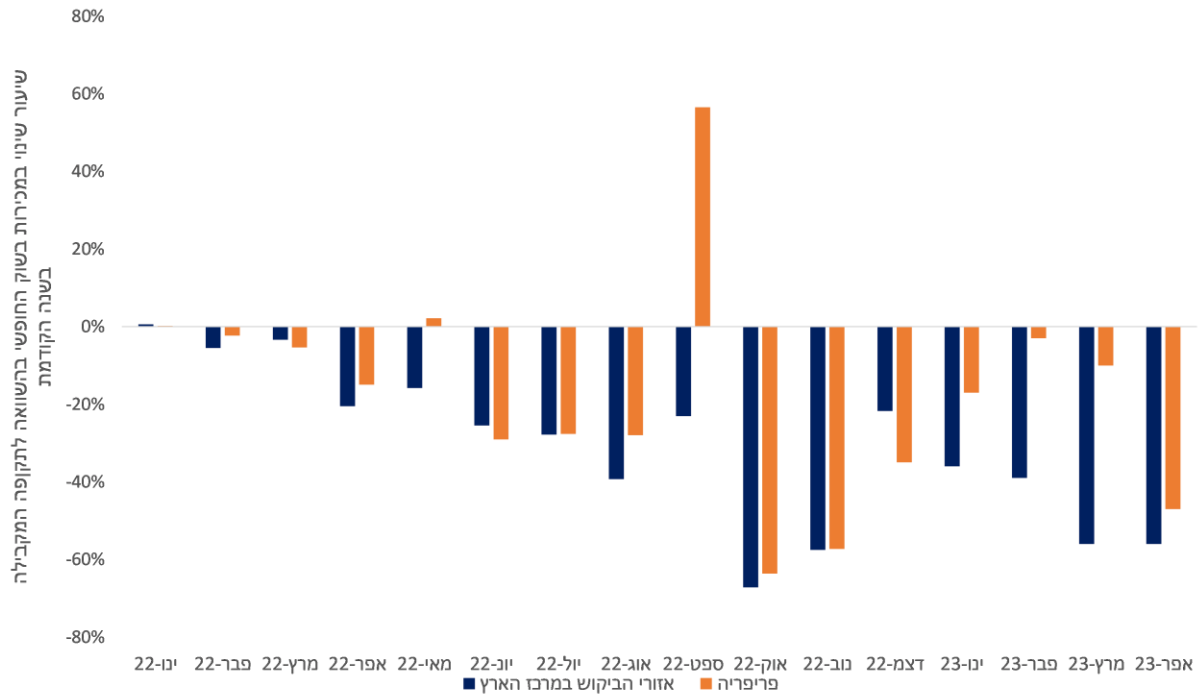


באופן כללי כאשר מנתחים את מכירות הקבלנים בשוק החופשי, תוך פילוח בין אזורי הביקוש במרכז הארץ (אזורי המרכז, ת"א, ירושלים, נתניה ורחובות) לאזורי הפריפריה (ב"ש, חיפה, חדרה, נצרת וטבריה) נמצא כי לאחר שבשלושת החודשים הראשונים של 2023 היו שיעורי הירידה במכירות אלו באזורי הביקוש חדים משמעותית מאשר באזורי הפריפריה, בחודש אפריל הצטמצמו משמעותית הפערים בשיעורי הירידה בינהם. לא רק זאת, אלא שבעוד שבאזורי הביקוש במרכז "התייצב" שיעור הירידה על 56% בחודשים מרץ-אפריל (כל חודש לעומת המקביל לו אשתקד), הרי שבפריפריה נרשמה האצה משמעותית בשיעור הירידה בחודש אפריל, שהגיע קרוב לירידה של 50% (ראה תרשים 6). יש לציין כי התעצמות הירידה במכירות בפריפריה מקיפה הן את אזור ב"ש והן את אזור חיפה, כאשר באזור חיפה התפנית החדה במכירות הקבלנים בשוק החופשי בולטת במיוחד (מעליה של 35% במכירות בחודש ינואר בהשוואה למקביל לו אשתקד, לירידה מתונה של 1% בלבד בחודש פברואר, ועד לירידות של 25% ו-50% בחודשים מרץ ואפריל, בהתאמה). יתכן וה"הצטרפות" המאוחרת יחסית של אזורי הפריפריה לירידות החדות במכירות הקבלנים בשוק החופשי נבעה בין היתר מרמות המחירים הנמוכות יחסית (בהשוואה למרכז) המאפיינים אזורים אלו, אשר הביאו להסטת ביקושים אליהם, על רקע העליה החדה בריבית במשק, בכלל זה על ידי מי שכלל אינם גרים בפריפריה[2], בפרט מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה. יתכן ולפחות חלקם עשו זאת מתוך מטרה להחזיק בבעלות על נכס כלשהו בשוק שידע עליות מחירים חדות מאז פרוץ המשבר העולמי ב-2008 והורדת הריבית שבאה בעקבותיו, ועד לרצף העלאות הריבית שהחל באפריל אשתקד.

[2] ראה התייחסות מפורטת בסקירות קודמות

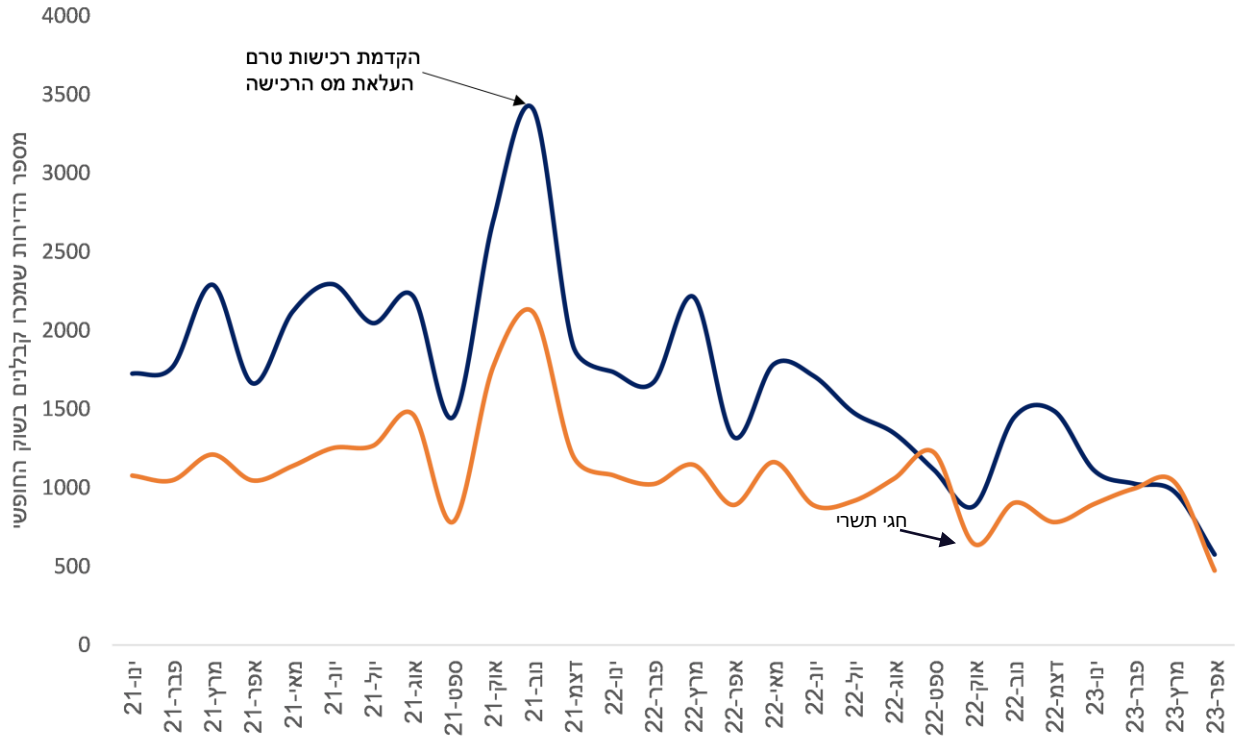
תרשים 6

שיעורי שינוי במכירות הקבלנים בשוק החופשי, מרכז לעומת פריפריה, כל חודש לעומת המקביל לו בשנה הקודמת



תרשים7

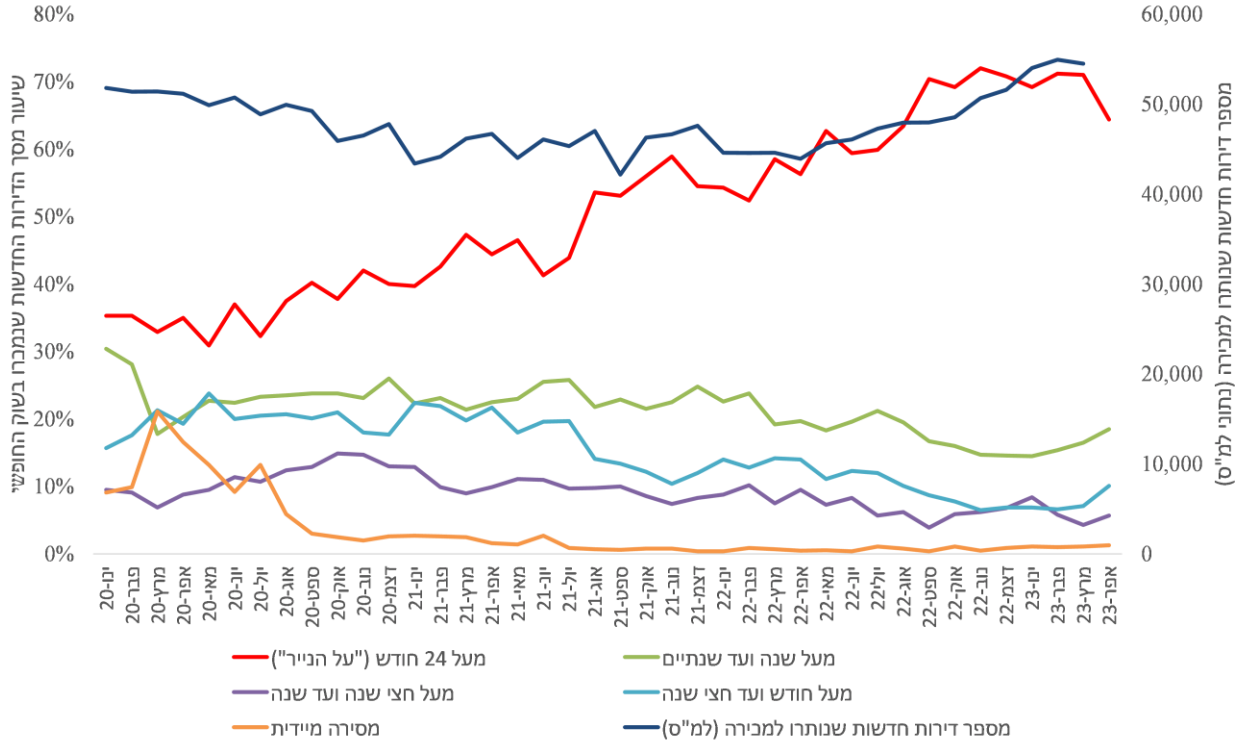
מכירות הקבלנים בשוק החופשי בנרכז לעומת הפריפריה אפריל2023- ינואר 2021



בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה (ביחס למועד החתימה על החוזה) נמצא כי בחודש אפריל, לראשונה מזה תקופה ארוכה, נרשמה ירידה משמעותית בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר", כאשר שיעורם עמד על 64%, לעומת שיעורים שנעו סביב 71% מאז ספטמבר 2022. אמנם, בהשוואה לאפריל אשתקד גבוה שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" ב-8 נקודות אחוז, אולם זהו הפער הנמוך ביותר מאז יוני 2021 (בהשוואה בין כל חודש למקביל לו בשנה הקודמת). לשם השוואה, מאז ספטמבר 2022 ועד חודש מרץ האחרון הגידול בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" נע בין 13-19 נקודות אחוז. יתכן ובכך באה לידי ביטוי בין היתר התארכות משך הזמן בו דירה חדשה עומדת "על המדף" (לפי נתוני הלמ"ס), כאשר המשמעות היא שיש יותר דירות המוצעות למכירה בשלבי בניה מתקדמים. ניתוח הממצאים מלמד שרוכשי דירה ראשונה בשוק החופשי רשמו את הירידה החדה ביותר בשיעור הדירות שרכשו "על הנייר", כאשר שיעורם ירד מ-77% בחודש מרץ האחרון לשיעור של 67% באפריל.

תרשים 8

דירות חדשות שנותרו למכירה והתפלגות משך הזמן בין מועד החתימה על החוזה לקבלת הדירה בדירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי
אפריל 2023 - ינואר 2020

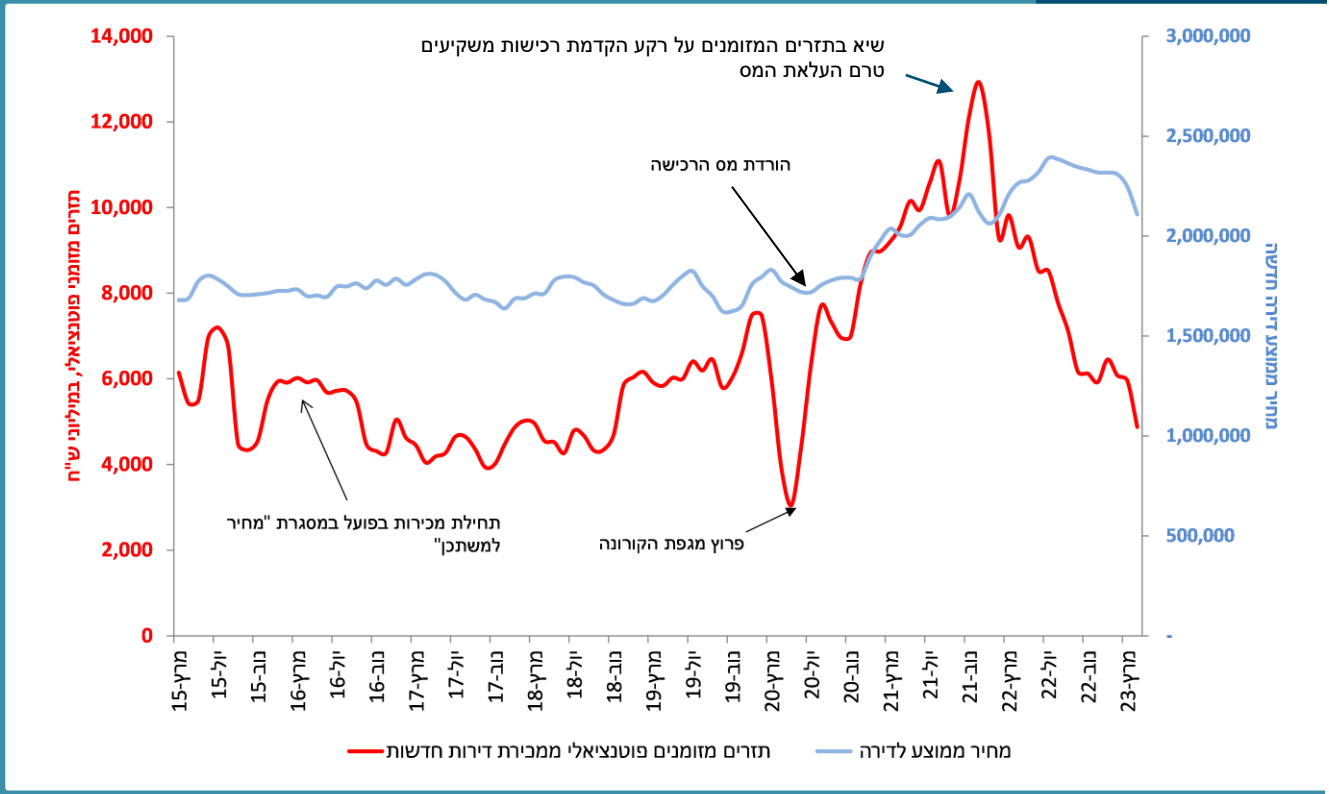


הירידה החדה במכירות הקבלנים בחודש אפריל מצאה ביטוי במקביל בתזרים המזומנים הפוטנציאלי ממכירות אלו, אשר עמד באותו חודש על 2.9 מיליארד ₪, הרמה הנמוכה ביותר מאז אפריל 2020 (אז עמד סכום זה על 1 מיליארד ₪ בלבד, על רקע הסגר הראשון עם פרוץ הקורונה). בהשוואה לאפריל אשתקד זוהי ירידה ריאלית חדה בשיעור של 60%. כ-17% מסך תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים בחודש אפריל נבע ממכירות במסגרת "מחיר למשתכן", גבוה בארבע נקודות אחוז בהשוואה לאפריל אשתקד.

הירידה התלולה בתזרים המזומנים הפוטנציאלי ממכירת דירות חדשות מאז השיא שנרשם בנובמבר 2021 (בין היתר על רקע הקדמת רכישות משקיעים טרם העלאת שיעור מס הרכישה), כאשר לאחר מכן התווספה השפעת העלאות הריבית, מוצאת ביטוי בין היתר בירידה משמעותית בהיקף רכישת קרקעות ע"י הקבלנים, כפי שיפורט בהמשך.

תרשים 9

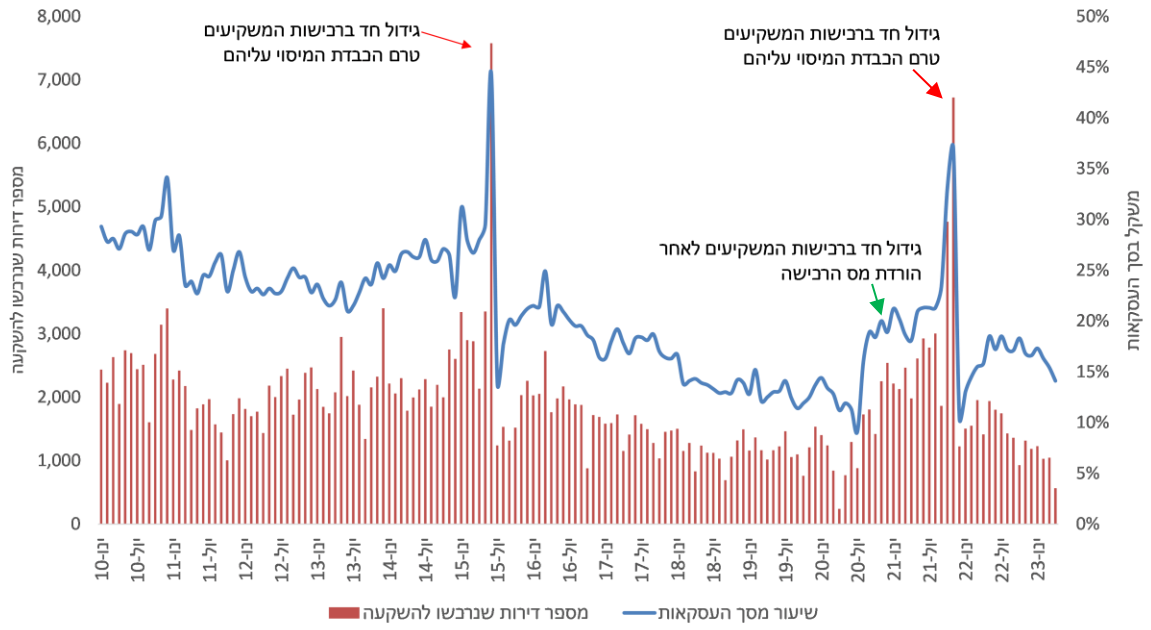
תזרים מזומנים פוטנציאלי ממכירת דירות חדשות ומחיר ממוצע לדירה חדשה (כולל "מחיר למשתכן"), ממוצע נע תלת חודשי, מחירים קבועים



רכישות המשקיעים[3] בחודש אפריל הסתכמו ב-564 דירות, ירידה של 60% בהשוואה לאפריל אשתקד.

בארבעת החודשים הראשונים של השנה הולכים ומתעצמים שיעורי הירידה ברכישות המשקיעים (כל חודש לעומת המקביל לו אשתקד). נציין כי בעשרים השנים האחרונות רק בחודש אפריל 2020 (הסגר הראשון) נרשמה רמה נמוכה יותר של רכישות משקיעים. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים באפריל האחרון על 14%, נמוך ב-1.7 נקודותבהשוואה לאפריל אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם ירד שיעור המשקיעים ב-1.3 נקודות אחוז.

תרשים 10 סך דירות שנרכשו להשקעה ושיעורם מסך העסקאות



בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה ברכישות המשקיעים הקיפה את כל האזורים, כאשר היא בולטת במיוחד באזורי המרכז ורחובות בהם נרשמו ירידות של 76% ו-71% ברכישות אלו, בהתאמה (בהשוואה לאפריל אשתקד). במונחים כמותיים הסתכמו רכישות המשקיעים בשני אזורים אלו ב-60 ו-52 דירות בלבד, בהתאמה.

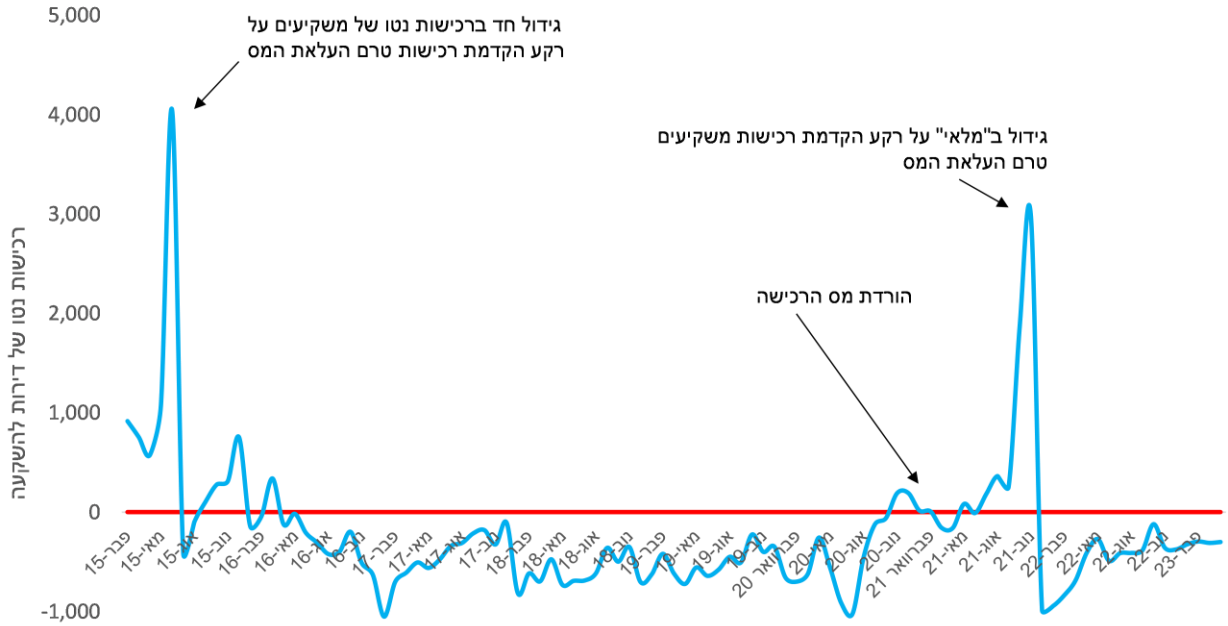
[3] נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות רי"ט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.

מכירות המשקיעים בחודש אפריל הסתכמו ב-865 דירות, ירידה חדה של 53% בהשוואה לאפריל אשתקד, אם כי זהו שיעור ירידה נמוך בארבע נקודות אחוז בהשוואה לירידה שנרשמה במכירות יד שניה. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה במכירות המשקיעים הקיפה באופן דומה את כל האזורים.

"מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת בחודש אפריל, כאשר במהלכו נגרעו ממלאי זה 300 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-7.9 אלף דירות. דהיינו, מאז אוקטובר 2021 נגרעו מהמלאי כשלושת אלפי דירות.

תרשים 11

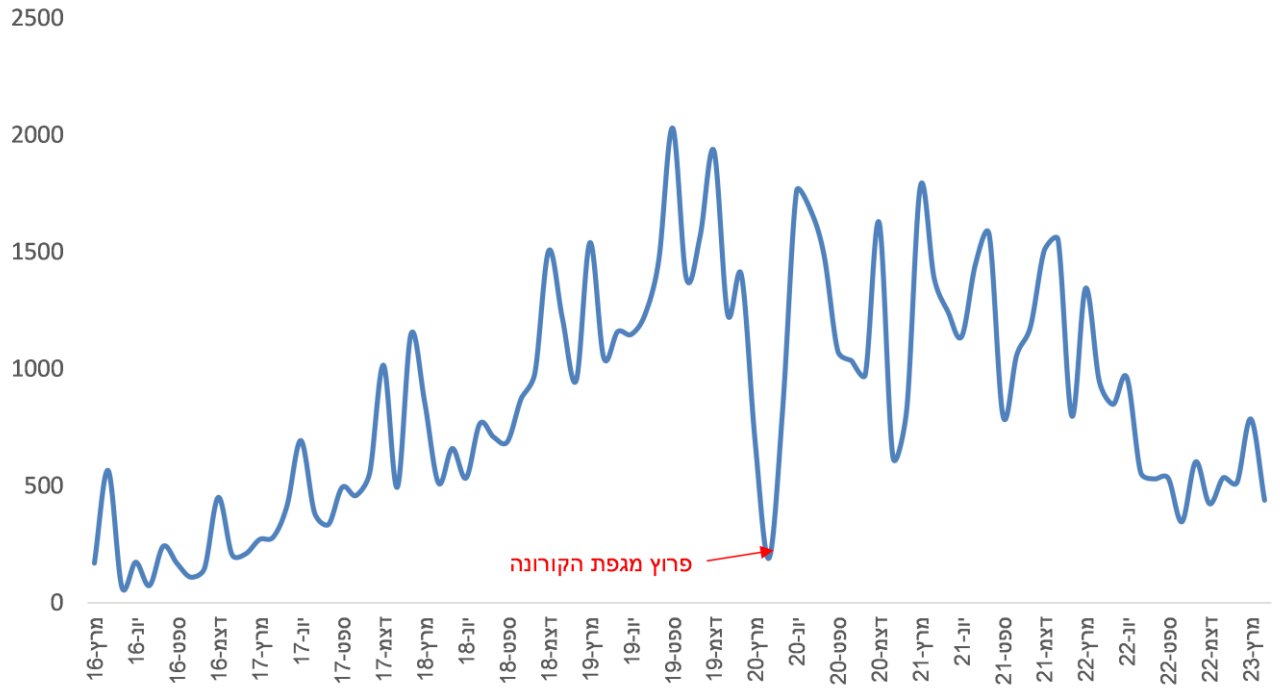
משקיעים, רכישות נטו (רכישות בניכוי מכירות משקיעים)
ינואר 2015 –אפריל 2023



רכישות הזוגות הצעירים[4] בחודש אפריל הסתכמו ב-2,225 דירות (כולל "מחיר למשתכן"), ירידה של 51% בהשוואה לאפריל אשתקד, שיעור הירידה החד ביותר בחמשת החודשים האחרונים. בניכוי הרכישות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי ב-1,786 דירות, ירידה של 50% בהשוואה לאפריל אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 39% ברכישות הזוגות הצירים בשוק החופשי, בין היתר על רקע מיעוט ימי העבודה בחודש אפריל. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידות החדות ברכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי הקיפו את כל האזורים, כאשר בולטים במיוחד אזורי ת"א והמרכז עם ירידות של 61%-63% בהשוואה לאפריל אשתקד.

סך הרכישות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" בחודש אפריל עמד על 439 דירות, ירידה של 54% בהשוואה לאפריל אשתקד וירידה של 44% בהשוואה לחודש הקודם.

תרשים 12 מספר דירות שנרכשו במחיר למשתכן 2016-2023



[4] הכוונה למי שעבורם זוהי דירתם הראשונה

לראשונה התבצעו רכישות במסגרת "מחיר למשתכן" בישוב בת-חפר. המחיר הממוצע לדירה שנרכשה עמד על 890 אלף ₪ בלבד, כאשר המחיר למ"ר עמד על כשמונת אלפי ₪. מחיר זה נמוך משמעותית בהשוואה למחיר ממוצע לדירה שנרכשה בשוק החופשי בבת חפר בשנה וחצי האחרונות, אשר עמד על 3.2 מלש"ח (בשל מיעוט העסקאות ב-2023 לא נלקח ממוצע בשנה זו בלבד). בהשוואה בין המחיר למ"ר במסגרת "מחיר למשתכן" לבין דירה שרכשו זוגות צעירים בשוק החופשי בישוב זה נמצא כי מחירי הדירות בסבסוד ממשלתי מגלמים הנחה של 50% ממחיר השוק. דהיינו, הנחה של קרוב ל-900 אלף ₪. בניתוח רמות השכר למשק בית נמצא כי השכר הממוצע של מי שרכשו את הדירה בבת-חפר במסגרת "מחיר למשתכן" עמד על 17.8 אלף ₪ (ברוטו לחודש למשק בית). על רקע נתון זה נציין כי שיעור גבוה יחסית (35%) מבין רוכשים אלו הינם משק בית יחידני (בעיקר רווקים). בקרב מי שהינם נשואים עמד השכר הממוצע למשק בית על 19 אלף ₪.

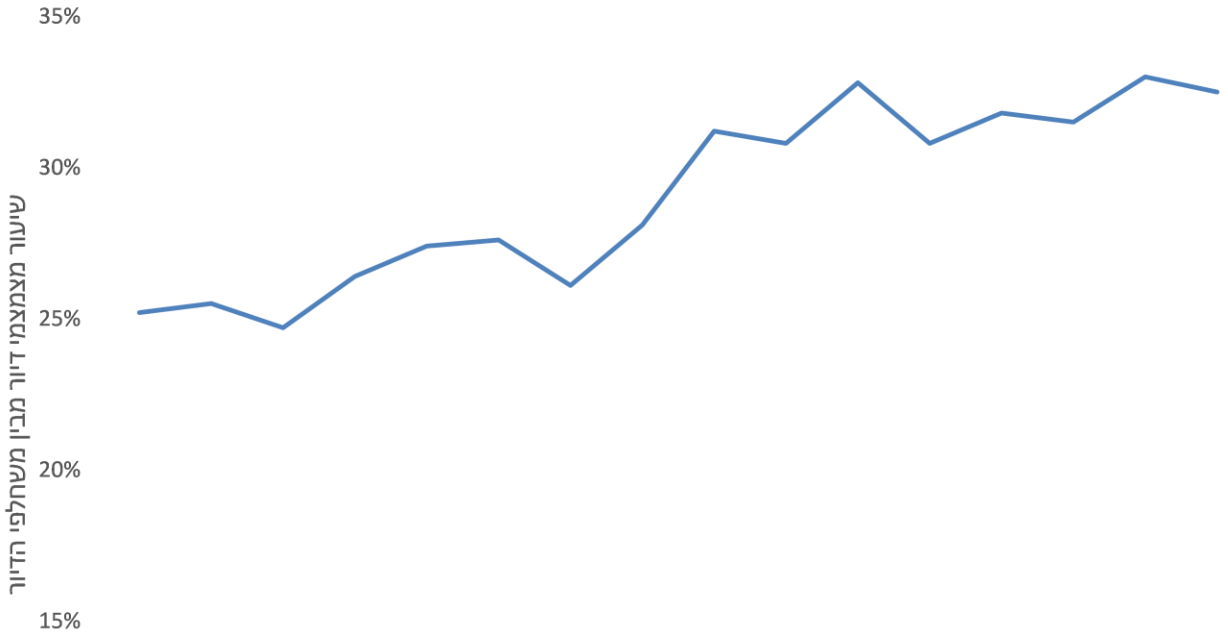
רכישות **"משפרי הדיור"**[5] בחודש אפריל הסתכמו ב-1,212 דירות, ירידה חדה של 60% בהשוואה לאפריל אשתקד והרמה הנמוכה ביותר ברכישות סגמנט זה בעשור האחרון לפחות, למעט חודש אפריל 2020. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה ברכישות אלו הקיפה באופן דומה את כל האזורים.

כפי שצוין בסקירות האחרונות, אף כי אנו נוהגים לכנות סגמנט זה כ"משפרי דיור" (ראה הערת שוליים 5), ניתוח הממצאים מלמד כי מאז אפריל אשתקד, עת החל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק ועד תחילת 2023 , הלך וגדל שיעור "מצמצמי" דיור, דהיינו, מי שרוכשים דירה זולה יותר מזו שמכרו. כך, בעוד שבמרץ אשתקד עמד שיעור "מצמצמי דיור" על 25%, הלך ועלה משקלם עד לשליש מסגמנט זה בארבעת החודשים הראשונים של 2023.

[5] 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").

תרשים 13

שיעור "מצמצמי דיור"מבין משחלפי דיור אפריל 2023- ינואר 2022



מספר "חודשי המדף" של הדירות הנמכרות ע"י משפרי הדיור, שהקדימו לרכוש דירה טרם שמכרו את דירתם הקודמת (רוכשי "דירה בהמתנה") עמד בחודש אפריל על 39 חודשים, פרק זמן הארוך ב-180 יום בהשוואה לאפריל אשתקד. בחודשים האחרונים נרשמת תנודתיות גבוהה יחסית במספר "חודשי המדף", אשר יתכן ונובעת בין היתר ממיעוטעסקאות יד שניה.

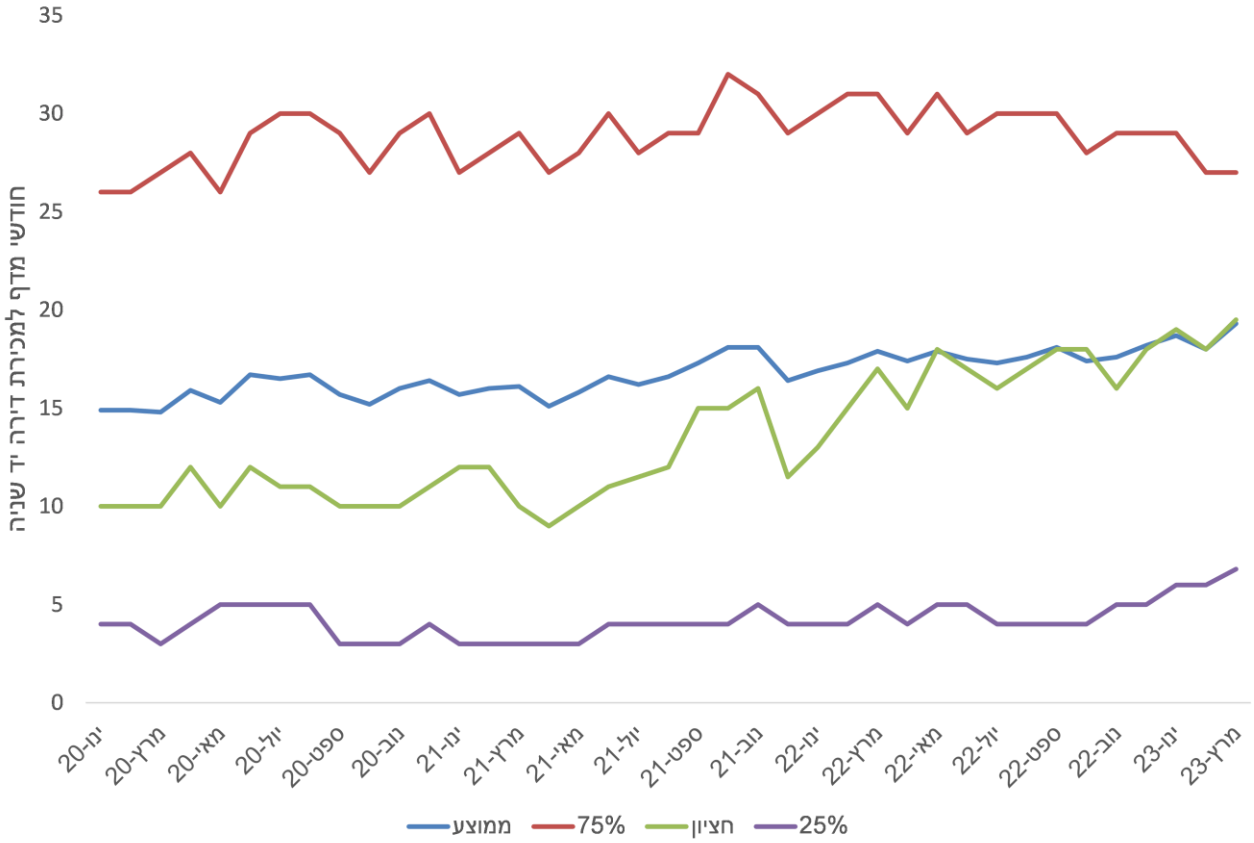
על רקע העובדה שזמן חודשי המדף התארך מעבר לזה הקבוע בחוק, טרם פרוץ מגפת הקורונה (24 חודשים או שנה מיום קבלת טופס אכלוס בדירה חדשה), נזכיר כי על רקע מגפת הקורונה הוארך משמעותית משך הזמן הניתן לרוכשי "דירה בהמתנה" למכור את דירתם הקודמת מבלי שיחויבו במס כבעלי "דירה נוספת". נציין עוד כי מתחילת יולי 2021 פג תוקפה של הוראת השעה ממאי 2016 (אשר קיצרה את משך הזמן למכירת הדירה, מ-24 חודש ממועד רכישת הדירה החדשה ל-18 חודש בלבד. במסגרת חוק ההסדרים לשנים 2024-2023, אושרה לאחרונה בועדת הכספים ההצעה להפחית תקופה זו שוב ל-18 חודשים).

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" [6] (כאשר אלו עשויים להביא להטיה כלפי מעלה של מספר החודשים למכירת דירה ע"י רוכשי "דירה בהמתנה"), ערכנו ניתוח נוסף, המנטרל מי שרכשו "דירה על הנייר", כאשר תאריך המסירה המיועד הינו לאחר תאריך המכירה של הדירה הנוכחית. כמו-כן הגבלנו את תקופת חודשי המדף ל-42 חודשים.

בתרשים 14 מוצגים ממצאיו של ניתוח זה. נציין כי ניתוח זה מוגבל לשנים 2020 ואילך, שכן המשתנה של תאריך המסירה הצפוי לקבלת החזקה על הדירה קיים בקבצי העסקאות רק החל מ-2016.[7] 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 אפריל עמד זמן חודשי המדף הממוצע על 19 חודשים, פרק זמן ארוך בשישים יום בהשוואה לאפריל אשתקד.

תרשים 14

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



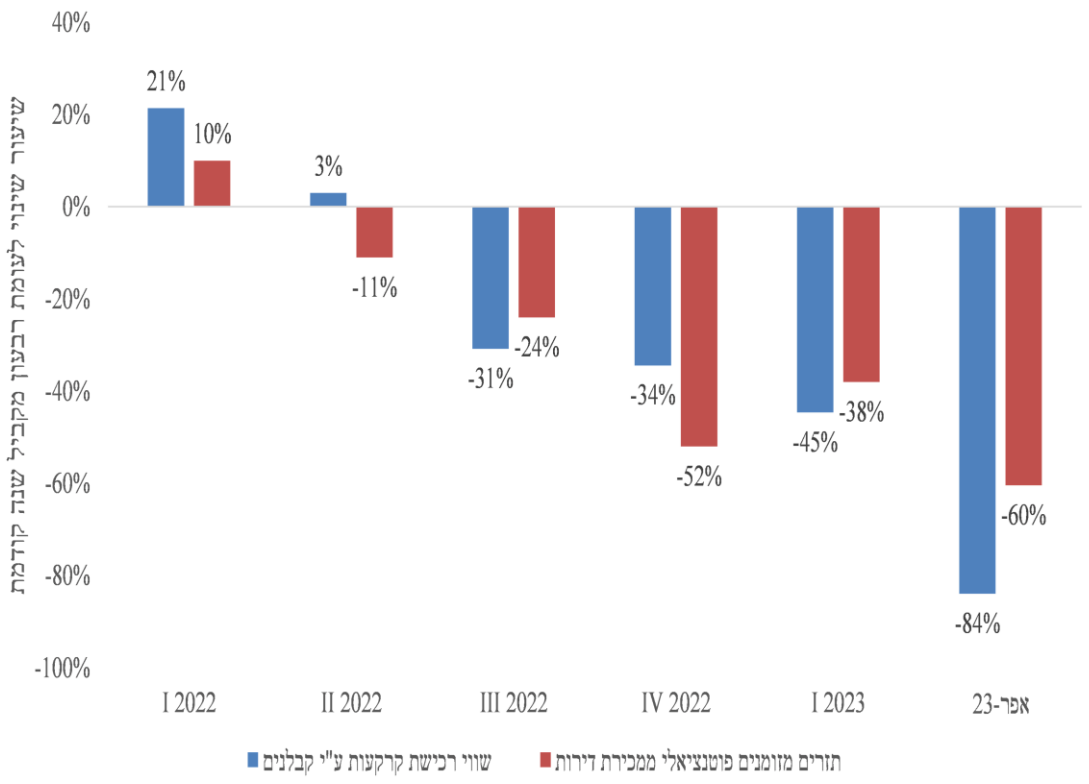
היקף רכישת קרקעות ע"י קבלנים, אפריל 2023- ינואר 2021

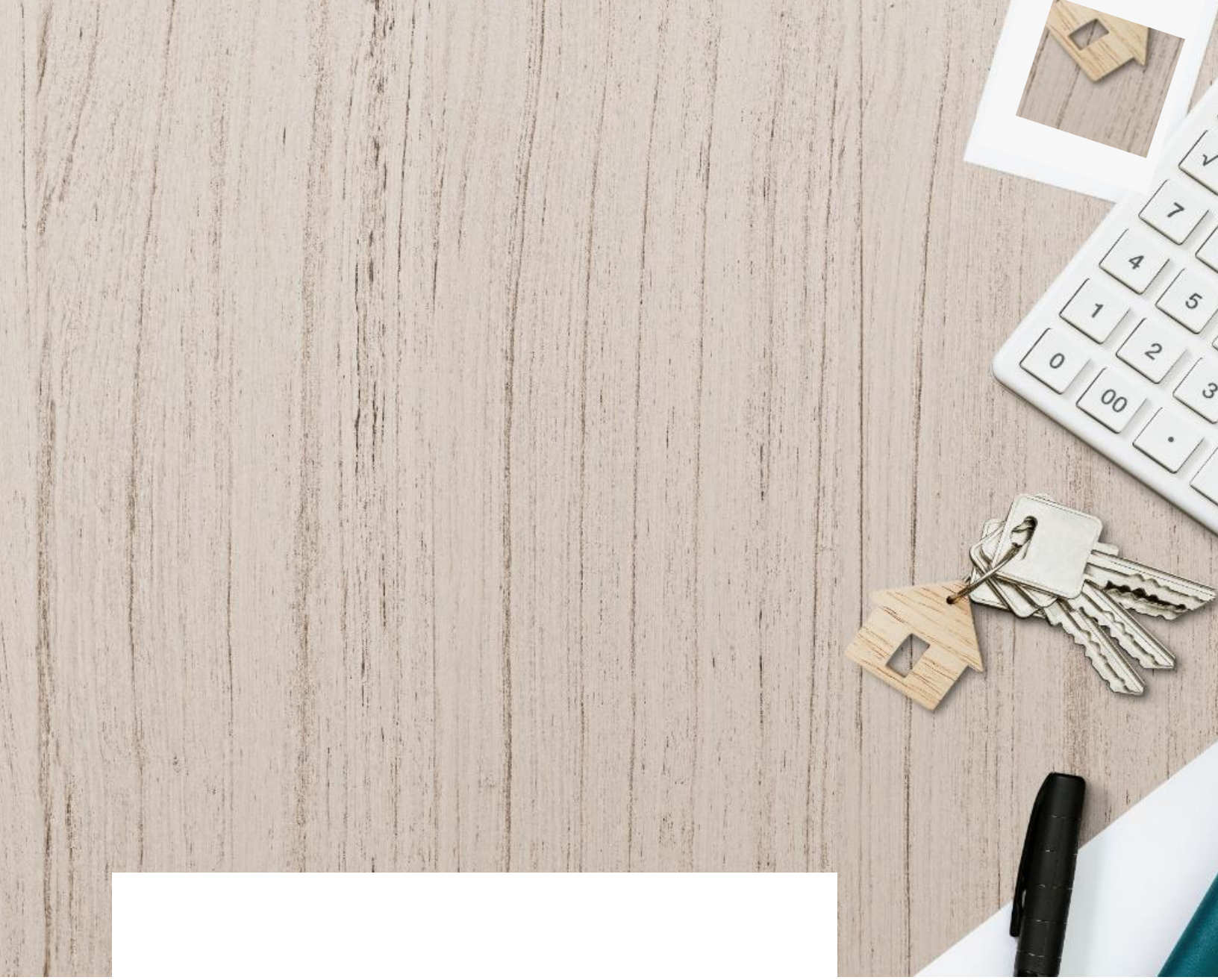
הירידה החדה במכירות הקבלנים שהחלה באפריל אשתקד, במקביל לתחילת רצף העלאות הריבית ע"י בנק ישראל, מוצאת ביטוי גם בירידה בהיקף הפעילות של הקבלנים ברכישת קרקעות (הן קרקעות ששווקו ע"י רמ"י והן קרקעות שמכרו פרטיים). עם זאת, ניתוח הנתונים מלמד כי הירידה בהיקף רכישת קרקעות ע"י הקבלנים פיגרה אחר הירידה במכירת דירות חדשות (כאשר במקביל החל לעלות מלאי הדירות הלא מכורות). כך, בעוד ברבעון השני של 2022 נרשמה ירידה חדה של 21% במכירת דירות ע"י קבלנים בהשוואה לרבעון המקביל ב-2021, כאשר תזרים המזומנים רשם ירידה מתונה יותר של 11% (על רקע עליית המחירים), ההיקף הכספי של רכישת קרקעות ע"י קבלנים רשם עדיין עליה של 3%, זאת בהמשך לעליה של 21% ברבעון הראשון של 2022 (כאשר העליה בתזרים המזומנים באותו רבעון היתה בשיעור צנוע יותר, של 10%). רק ברבעון השלישי של 2022 "תורגמו" הירידות החדות במכירת דירות לירידה בשיעורים משמעותיים בהיקף הכספי של רכישת קרקעות ע"י הקבלנים, אולם ברבעון הרביעי של 2022 עדיין פיגרו שיעורי ירידה אלו בהשוואה לעוצמת הירידה בתזרים המזומנים ממכירת דירות. בהקשר זה נציין כי מאחר ואין בידינו מידע על מספר יח"ד באותן קרקעות שנרכשו, אין ביכולנו לקבוע באיזו מידה השינוי בהיקף הכספי של הקרקעות שנרכשו מושפע משינוי כמותי ו/או שינוי במחיר הקרקע ליח"ד. דהיינו, באיזו מידה הפיגור בתגובת הקבלנים לירידה במכירות נובע מהמשך תמחור גבוה של קרקע ליח"ד ו/או מהמשך "הצטיידות" במלאי גבוה של יח"ד, בין אם במכרזי רמ"י או בקרקעות שמכרו פרטיים.

בתרשים מוצגים ממצאיו של ניתוח זה. מהתרשים בולטת העובדה לפיה רק בתחילת 2023 שיעורי הירידה בהיקף רכישת קרקעות ע"י הקבלנים הינם בשיעורים חדים מאלו שחלו בתזרים המזומנים הפוטנציאלי ממכירת דירות. בניתוח מפורט יותר שנציג בסקירה הרבעונית הקרובה נמצא בין היתר כי הראשונים לזהות את הירידה במכירת דירות ולתרגם אותה לירידה בהיקף הקרקעות הנרכשות היו הקבלנים הגדולים.

תרשים 14

שינוי בהיקף כספי של_רכישת קרקעות ע"י קבלנים והשינוי בתזרים המזומנים הפוטנציאלי ממכירת דירות





משרד האוצר
Ministry of Finance

אגף
הכלכלנית הראשית

@Picture by Freepik