



סקירת ענף הנדל"ן למגורים רבעון שני 2024

אוקטובר 2024

אגף הכלכלן הראשי

צוות מחקר - נדל"ן

משרד האוצר



סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2024

- ברבעון השני של 2024 נמשכה ההתאוששות במספר העסקאות בשוק החופשי לאחר השפל שנרשם ברבעון האחרון אשתקד. סך העסקאות בשוק החופשי עמד על 21,662 דירות, גידול חד של 40% לעומת הרבעון המקביל אשתקד וגידול של 3% לעומת הרבעון הראשון השנה.
- בהכללת המכירות בסבסוד ממשלתי עמד מספר העסקאות על 23,556 דירות, גידול של 36% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וירידה מתונה של 1% בהשוואה לרבעון הקודם.
- חרף ההתאוששות במספר העסקאות בשוק החופשי (ובכלל), בהשוואה היסטורית מאז תחילת שנות האלפיים נמצא כי הרבעון השני של 2024 מדורג קרוב לשליש התחתון של התפלגות זו. זאת בעיקר על רקע רמה נמוכה במיוחד של עסקאות יד שניה. אזור הדרום מוסיף לבלוט ברמת עסקאות גבוהה יחסית.
- העיר שהובילה במספר העסקאות בשוק החופשי (חדשות ויד שניה) היתה ירושלים, בעוד חיפה שהובילה במכירות אלו ברבעון השני אשתקד ירדה למקום השלישי במכירות אלו, לאחר שרשמה שיעורי גידול מתונים ביחס לאלו שנרשמו ברמה הארצית. חולשה משמעותית נרשמה במכירות במחוז הצפון, כאשר אף אחת מהערים במחוז זה לא התברגה לרשימת עשרים הערים המובילות במכירות (ברבעון השני אשתקד נכללו ברשימה זו עפולה ונהריה).
- בשוק היוקרה (מחיר של 10 מלש"ח ומעלה) נרשמו 111 עסקאות ברבעון השני, ללא שינוי בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וגידול של 39% בהשוואה לרבעון הקודם. מחצית מהעסקאות בפלח שוק זה התרכזו בת"א, בה לא חל שינוי מהותי במספר העסקאות בהשוואה לרבעון השני אשתקד. באופן חריג, העיר שדורגה במקום השני היתה רמת השרון, עם 10 עסקאות. מנגד, בירושלים נרשמה צניחה במספר העסקאות בפלח שוק זה.
- רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי ברבעון השני של 2024 הסתכמו ב-11,334 דירות, הרמה הגבוהה ביותר מאז הרבעון השלישי של '22 וגידול חד של 54% בהשוואה לרבעון השני אשתקד, זאת בהמשך לגידול של 29% ברבעון הראשון שקטע רצף ירידות ארוך מאז החל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק. גידול זה במחצית הראשונה של '24 חל תוך צמצום חלקם של משקי בית פחות מבוססים בקרב הרוכשים, בעיקר ברבעון הראשון. מנגד, נתונים חלקיים לרבעון השלישי מרמזים על רמות שכר נמוכות יותר של הרוכשים, בפרט בקרב רוכשי דירות חדשות בשוק החופשי.

- רכישות משחלפי הדיור ברבעון השני הסתכמו ב-6,498 דירות, גידול של 18% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. בכך נבלמה הירידה החדה והרצופה ברכישות משחלפי הדיור שהחלה ברבעון הראשון של '22 (כל רבעון לעומת המקביל לו בשנה קודמת). בהשוואה לרבעון הקודם ירדו רכישות אלו בשיעור מתון של 2%.
- "מלאי" הדירות בהמתנה של משחלפי הדיור שרכשו דירה חדשה וטרם מכרו את דירתם הקודמת הגיע בסוף הרבעון השני השנה ל-22,403 דירות, בדומה לרמתו ברבעון הקודם. רמות אלו הינן הגבוהות ביותר מאז 2010.
- רכישות המשקיעים ברבעון השני הוסיפו להתאושש והסתכמו ב-3,829 דירות, גידול של 45% בהשוואה לרמת השפל ברבעון השני אשתקד. בהשוואה לרבעון הקודם נרשם גידול של 7%. שיעור הדירות החדשות בסך רכישות המשקיעים רושם עליות חדות מאז פרוץ המלחמה עד לרמת שיא של 51% ברבעון השני, זאת במידה רבה על רקע מבצעי המימון של הקבלנים.
- רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) ברבעון השני של 2024 הסתכמו ב-458 דירות, גידול של 43% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, בדומה לשיעור הגידול שנרשם בסך רכישות המשקיעים. אזור ירושלים הוא האזור היחידי בו ניכר גידול ברכישות תושבי החוץ, כמותית וכשיעור מסך העסקאות, אף כי רמת הרכישות עדיין נמוכה משנת השיא של 2005. באזור ת"א קרובה רמת רכישות תושבי החוץ לרמת שפל היסטורי.
- מכירות המשקיעים ברבעון השני של 2024 הסתכמו ב-4,151 דירות, גידול של 16% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. שיעור הדירות שנמכרו בהפסד הון ריאלי עמד על 10.6%, גידול של קרוב לארבע נקודות אחוז בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד והגבוה ביותר מאז שנת 2020 שעמדה בצל מגפת הקורונה. גידול זה בולט במיוחד בערים בדרום ובחיפה.
- מכירות יד שניה הסתכמו ברבעון השני ב-12,981 דירות, גידול של 22% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, שיעור גידול מתון משמעותית מזה שנרשם במכירת דירות חדשות בשוק החופשי. בהשוואה לרבעון הקודם נרשם גידול מתון של 3%. בשיעור מסך העסקאות עמד משקל דירות יד שניה על 55%, גידול של 3 נקודות אחוז בהשוואה לרמת השפל שנרשמה ברבעון הקודם, אולם זהו עדיין שיעור נמוך בהשוואה היסטורית.
- מכירות הקבלנים בשוק החופשי הסתכמו ברבעון השני ב-8,681 דירות, גידול חד של 80% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וגידול של 3% בהשוואה לרבעון הקודם. מספר הדירות שנמכרו "על הנייר" בשוק החופשי הגיע ל-5.5 אלפי דירות, רמתו הגבוהה ביותר מאז הרבעון האחרון של 2021, שעמד בצל הקדמת רכישות המשקיעים טרם העלאת מס הרכישה עליהם.

לוח 1 – סיכום מספרי העסקאות לפי פלחי שוק וסגמנטים, רבעון שני 2024

שיעור שינוי בהשוואה לרבעון הקודם, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה לרבעון השני 2023	רבעון שני 2024	
-0.6	36.5	23,556	סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן
40.0	3.3	21,662	עסקאות בשוק החופשי בלבד
-5.2	60.1	10,575	סה"כ דירות חדשות שנמכרו
3.0	80.3	8,681	דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי בלבד
3.4	21.8	12,981	מספר עסקאות יד שניה
6.7	45.3	3,829	מספר דירות שנרכשו להשקעה
3.3	15.6	4,151	מספר דירות שמכרו משקיעים
-2.0	45.0	13,228	מספר דירות שנרכשו כ"דירה ראשונה", כולל בסבסוד ממשלתי
-1.7	18.1	6,498	מספר דירות שרכשו משפרי הדיור
38.8	-0.9	111	מספר עסקאות בשוק היוקרה (מעל 10 מלש"ח)

ברבעון השני של 2024 נמשכה ההתאוששות במספר העסקאות בשוק החופשי לאחר השפל שנרשם ברבעון האחרון אשתקד. סך העסקאות בשוק החופשי עמד על 22 אלף דירות, גידול חד של 40% לעומת הרבעון המקביל אשתקד וגידול של 3% לעומת הרבעון הראשון השנה

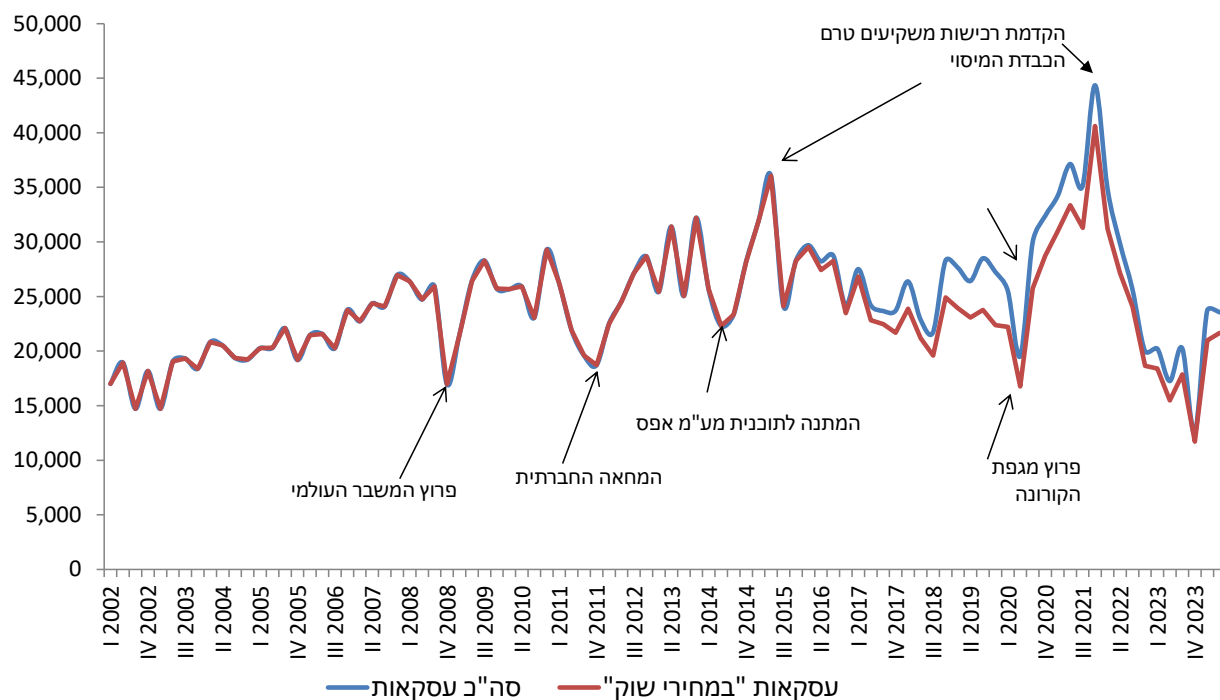
חרף ההתאוששות במכירות, בהשוואה היסטורית מתחילת שנות האלפיים מדורג הרבעון השני השנה קרוב לשליש התחתון של התפלגות זו. זאת בעיקר על רקע רמה נמוכה במיוחד של עסקאות יד שניה. אזור הדרום מוסיף לבלוט ברמת עסקאות גבוהה יחסית.

ברבעון השני של 2024 נרכשו 21,662 דירות בשוק החופשי, גידול חד של 40% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, בהמשך לגידול מתון יותר של 14% ברבעון הראשון השנה (בהשוואה למקביל לו אשתקד). נזכיר כי גידול זה בעסקאות חל לאחר רצף ירידות ארוך במספר העסקאות שהחל ברבעון השני של 2022 (כל רבעון לעומת המקביל לו בשנה קודמת), זאת במקביל לתחילת רצף העלאות הריבית ע"י בנק ישראל באפריל '22.

בהכללת העסקאות בסבסוד ממשלתי ("מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו "מחיר מטר") הסתכם מספר העסקאות ברבעון השני השנה ב-23,556 דירות, גידול של 37% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וירידה של 1% בהשוואה לרבעון הקודם.

תרשים 1: רכישת דירות 2024-2002, רבעוני

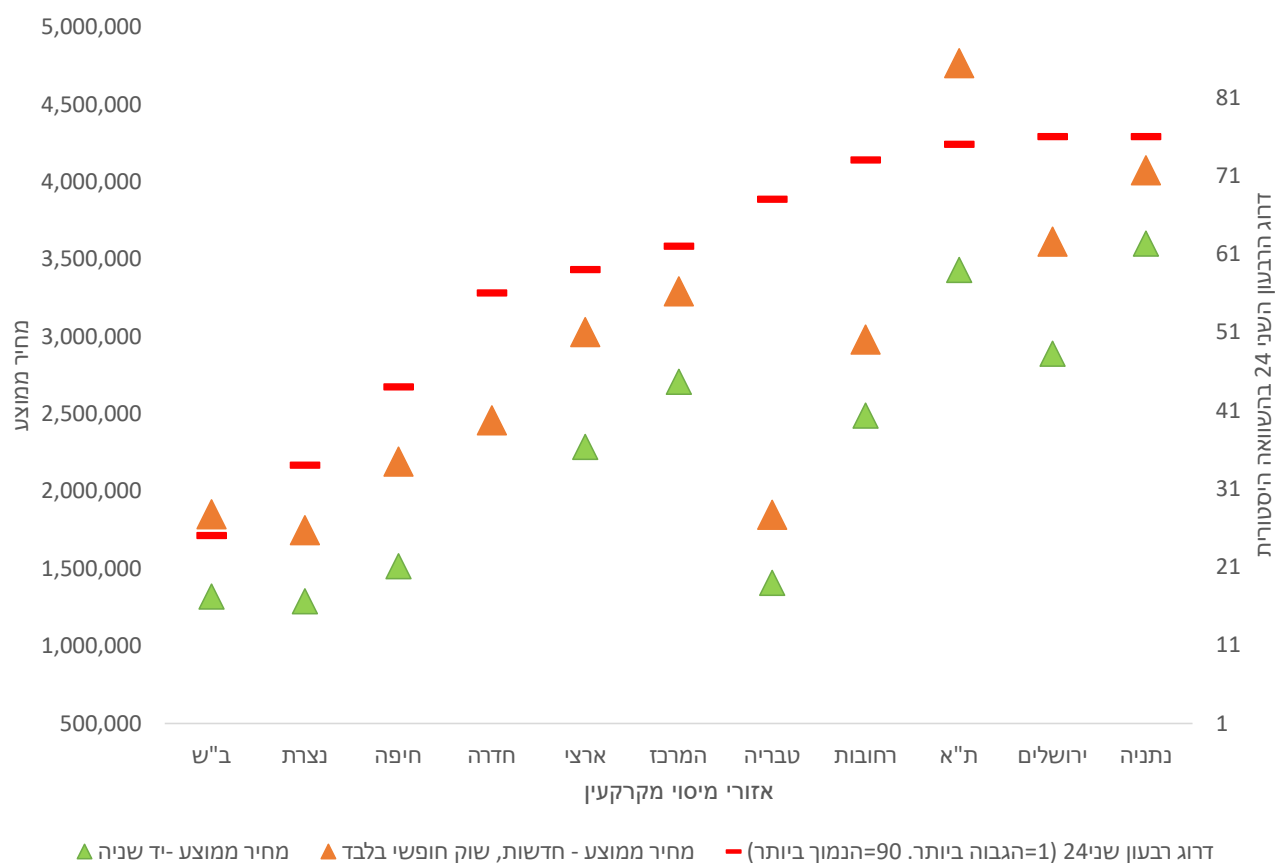
סה"כ עסקאות ועסקאות "במחירי שוק" - ארצי



חרף ההתאוששות במספר העסקאות, בהשוואה היסטורית נמצא כי הרבעון השני של 2024 מדורג קרוב לשליש התחתון של מספר העסקאות הרבעוני מאז תחילת שנות האלפיים (מקום 59 מתוך 90 רבעונים). בפילוח בין עסקאות יד שניה לדירות חדשות בניתוח זה נמצא כי דרוג נמוך זה נובע מרמה נמוכה של עסקאות יד שניה. כך, בעוד שבפלח העסקאות של דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי מדורג הרבעון השני של '24 במקום גבוה יחסית (10) בהשוואה היסטורית זו, כאשר מקדימים אותו בעיקר רבעוני השיא של שנת '21 והרבעונים שקדמו להעלאת מס הרכישה על משקיעים בשנת 2015, הרי שבפלח השוק של יד שניה מדורג הרבעון השני השנה קרוב לעשרת הרבעונים הגרועים ביותר במספר העסקאות מאז תחילת שנות האלפיים.

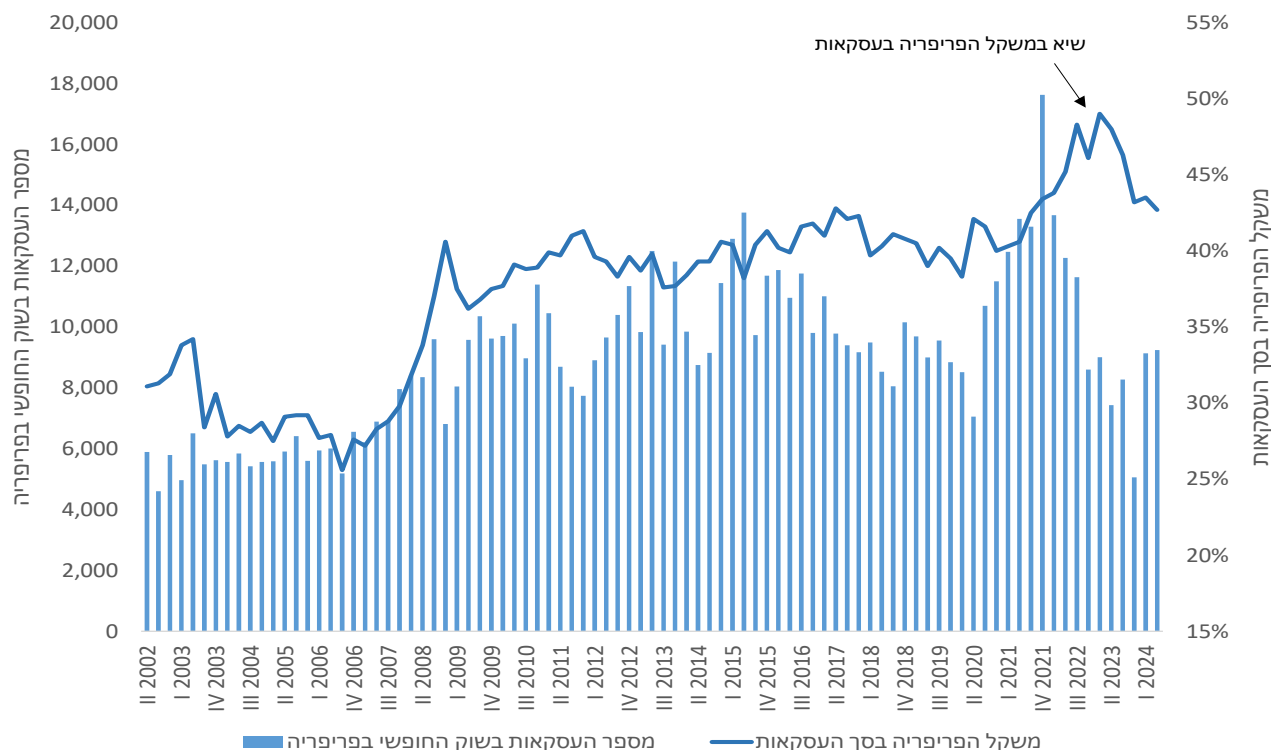
תרשים 2: דרוג הרבעון השני 2024 בהשוואה היסטורית של מספר העסקאות בשוק החופשי

לפי אזורי מיסוי מקרקעין והמחיר הממוצע של עסקאות בשוק החופשי (בפילוח בין חדשות ליד שניה)



בפילוח העסקאות בשוק החופשי בין הפריפריה למרכז נמצא כי לאחר התאוששות מסוימת במשקל העסקאות בפריפריה מסך העסקאות בשוק החופשי ברבעון הראשון של '24, לאחר הירידה החדה עם פרוץ המלחמה ברבעון האחרון אשתקד, שב וירד שיעור זה אף אל מתחת לרמתו ברבעון האחרון אשתקד. ראה תרשים 3. ניתוח הממצאים מלמד כי ירידה זו מתרכזת באזורי חיפה והצפון (טבריה ונצרת) בעוד משקל העסקאות באזור ב"ש בסך העסקאות גבוה מרמתו ערב פרוץ המלחמה.

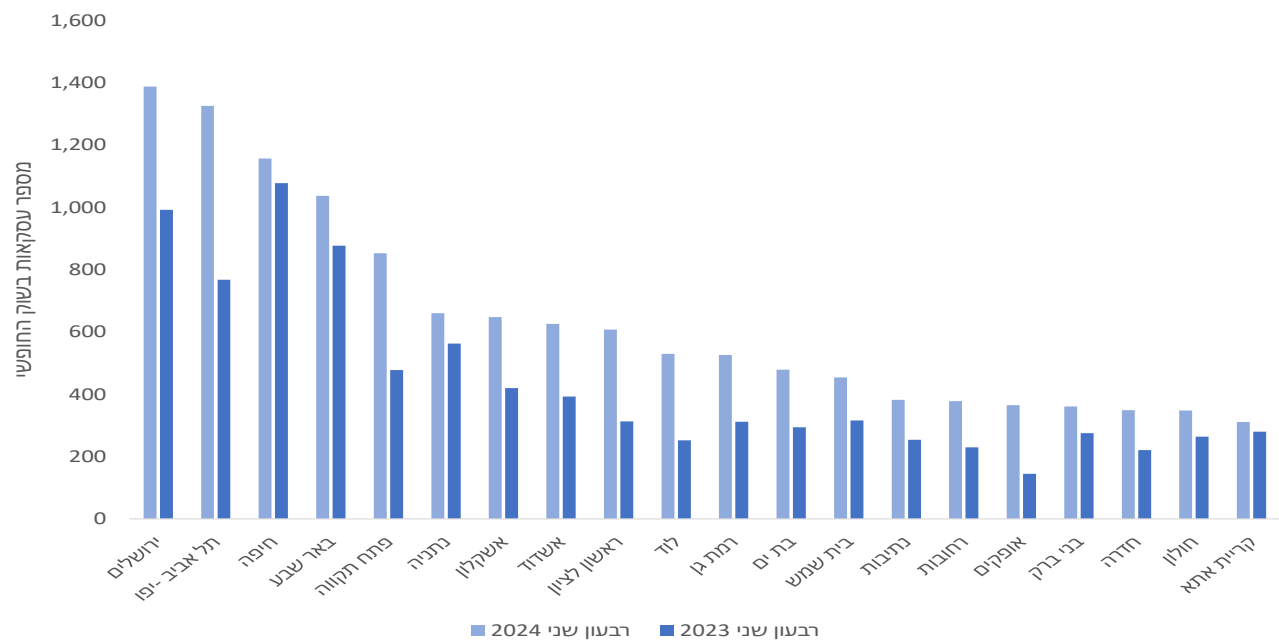
תרשים 3- התפלגות העסקאות בשוק החופשי בין הפריפריה למרכז, 2024-2002



העיר שהובילה את מספר העסקאות בשוק החופשי ברבעון השני של '24 היתה ירושלים, עם 1,388 דירות שנמכרו בה, גידול חד של 40% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וגידול של 11% בהשוואה לרבעון הקודם. חיפה, שהובילה במספר העסקאות ברבעון השני אשתקד ירדה למקום השלישי, אחרי ת"א, עם 1,157 דירות שנמכרו בה, גידול מתון יחסית של 7% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וגידול מתון של 3% בהשוואה לרבעון הקודם. יש לציין כי זהו שיעור הגידול המתון ביותר שנרשם בקרב עשרים הערים שהובילו במספר העסקאות בשוק החופשי ברבעון השני של '24. מנגד, שיעור הגידול החד ביותר בקרב עשרים ערים אלו נרשם באופקים, בה נמכרו 365 דירות ברבעון השני, גידול חד של 150% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. עיר נוספת שבולטת עם גידול חד במספר העסקאות היא לוד, עם 530 דירות שנרכשו בה, גידול של 111% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. נציין כי 63% מהדירות שנמכרו בלוד ברבעון זה היו דירות חדשות (ללא מחיר למשתכן), לעומת שיעור של 20% בלבד ברבעון המקביל אשתקד. ממצא נוסף הראוי לציין בניתוח זה הוא

היעדרן של ערים ממחוז הצפון בקרב עשרים הערים המובילות במכירות, זאת כאשר ברבעון המקביל אשתקד נכללו ברשימה זו עפולה ונהרייה.

תרשים 4- עשרים הערים המובילות במספר העסקאות בשוק החופשי -רבעון שני 2024 לעומת המקביל לו אשתקד



לוח 1 – סה"כ רכישת דירות (כולל מחיר למשתכן) – רבעון שני 2024

משרדי מיסוי מקרקעין	מספר דירות שנמכרו	שינוי לעומת רבעון שני ראשון 2023, ב-%	שינוי לעומת רבעון שני ראשון 2024, ב-%
אזור המרכז	3,297	67.7	-0.3
אזור ירושלים	2,354	27.9	2.0
אזור חיפה	4,017	36.9	10.8
אזור ת"א	1,805	69.8	23.0
אזור חדרה	1,113	9.4	-18.3
אזור טבריה	604	-2.6	-4.1
אזור נצרת	918	13.2	0.8
אזור נתניה	1,919	31.0	-12.5
אזור רחובות	3,533	47.1	-12.9
אזור ב"ש	3,996	27.2	3.9
ארצי	23,556	36.5	-0.6

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

שוק היוקרה – ברבעון השני של 2024 נרכשו 111 דירות בשוק היוקרה, ללא שינוי בהשוואה לרבעון

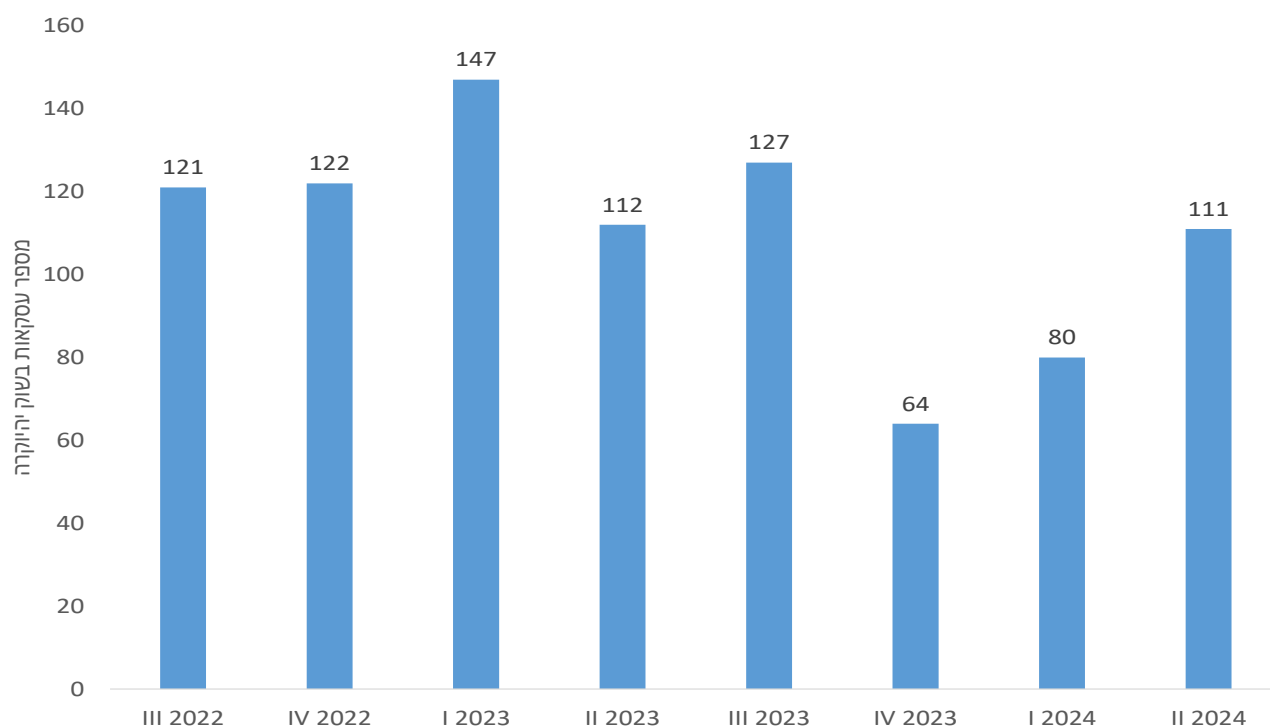
המקביל אשתקד וגידול של 39% בהשוואה לרבעון הקודם

מחצית מהעסקאות (56 דירות) בפלח שוק זה התרכזו בת"א, בה לא חל שינוי מהותי במספר העסקאות בהשוואה לרבעון השני אשתקד. באופן חריג, העיר שדורגה במקום השני היתה רמת השרון, עם 10 עסקאות. מנגד, בירושלים נרשמה צניחה במספר העסקאות בפלח שוק זה

ברבעון השני של '24 נרכשו 111 דירות בפלח שוק היוקרה (בניתוח זה מוגדר שוק זה כעסקאות בשווי של עשרה מלש"ח ומעלה). בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד לא נרשם שינוי במספר העסקאות בפלח שוק זה, לעומת הגידול החד שנרשם בסך העסקאות בשוק החופשי ובכלל (בהם נרשם גידול של 40%-37%, בהתאמה). לעומת זאת, בהשוואה לרבעון הראשון השנה נרשם גידול משמעותי של 39% במספר העסקאות בשוק היוקרה בעוד בסך העסקאות לא נרשם שינוי מהותי. ההסבר לכך נעוץ בירידה החדה יותר שנרשמה ברכישת דירות יוקרה עם פרוץ המלחמה, כאשר לאחר השפל שנרשם ברבעון האחרון אשתקד התאוששו רכישות אלו בקצב מהיר יחסית. כך, בעוד שבסך העסקאות בשוק החופשי נרשמה ברבעון האחרון אשתקד, עם פרוץ המלחמה, ירידה של 34% בהשוואה לרבעון שקדם לו, ברכישת דירות יוקרה נרשמה צניחה של 50% אל רמה נמוכה של 64 עסקאות בלבד. מאז, עלתה רמת העסקאות בפלח שוק זה במחצית הראשונה של '24 קרוב לרמתה ערב פרוץ המלחמה. נציין כי נתונים חלקיים לרבעון השלישי השנה, הכוללים את נתוני העסקאות בחודשים יולי-אוגוסט מצביעים מחד על המשך ההתאוששות בעסקאות בפלח שוק היוקרה בחודש יולי (43 עסקאות) אולם מאידך מסתמנת ירידה משמעותית בחודש אוגוסט (21 עסקאות בלבד²).

² לעיתים יתכן עיכוב בקליטה/דיווח על עסקאות בשווי גבוה. לפיכך מספר העסקאות בחודש אוגוסט עשוי להתעדכן במידה מסוימת כלפי מעלה.

תרשים 5: מספר העסקאות בשוק היוקרה (10 מלש"ח ומעלה)

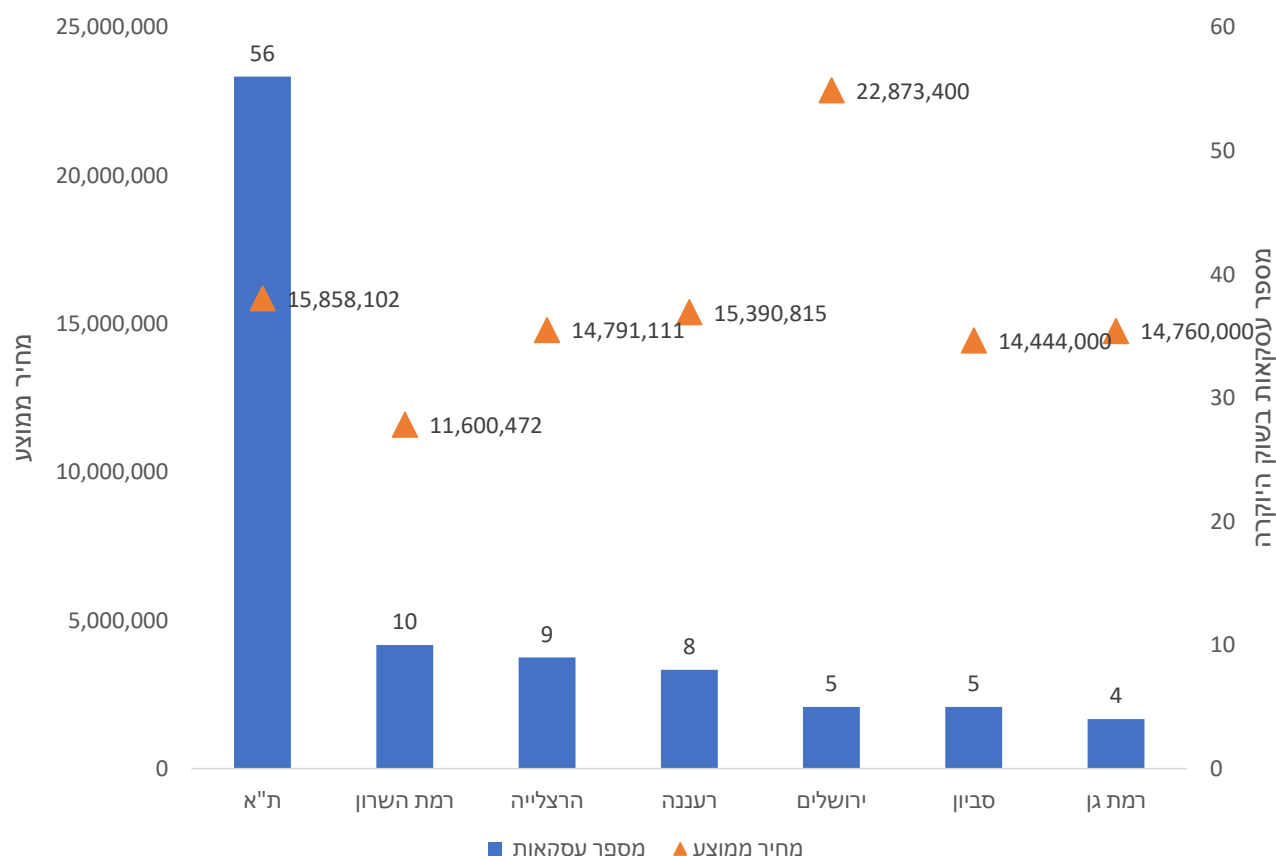


בפילוח הערים הבולטות ברכישות בפלח שוק היוקרה מובילה ת"א עם 56 דירות שנרכשו בה ברבעון השני השנה, בדומה לרמת רכישות זו ברבעון השני אשתקד (53 דירות). מנגד, ירושלים, שבדר"כ מדורגת שניה במספר העסקאות בפלח שוק היוקרה, רשמה רמה נמוכה במיוחד של עסקאות ברבעון השני, עם 5 דירות בלבד שנרכשו בה בשווי של 10 מלש"ח ומעלה. זוהי צניחה של 78% בהשוואה לרבעון השני אשתקד וירידה חדה גם בהשוואה לרבעון הראשון השנה, שהיה נמוך בפני עצמו, עם עשר דירות יוקרה שנרכשו בעיר. דווקא על רקע רמות נמוכות אלו בירושלים במחצית הראשונה של 24' בולטת הרמה הגבוהה יחסית של עסקאות יוקרה בעיר ברבעון בו פרצה המלחמה, כאשר ברבעון האחרון אשתקד נרכשו בעיר 24 דירות בפלח שוק זה, יותר ממחציתן (54%) ע"י תושבי חוץ. זהו מספר עסקאות דומה לזה שנרשם בעיר ברבעון שקדם למלחמה. לשם השוואה בת"א נרכשו ברבעון בו פרצה המלחמה 25 דירות בשוק היוקרה, לעומת 75 דירות שנרכשו בעיר זו ברבעון שקדם לפרוץ המלחמה.

העיר שדורגה שניה בפלח שוק היוקרה ברבעון השני השנה היתה רמת השרון, עם עשר עסקאות בשווי של עשרה מלש"ח ומעלה, זאת לעומת עסקה אחת בלבד שהתבצעה בפלח שוק זה ברבעון המקביל אשתקד ושלוש עסקאות שהתבצעו ברבעון הראשון השנה. יש לציין כי 7 מתוך 10 דירות יוקרה אלו שנרכשו ברמת השרון היו יד שניה. שתי ערים נוספות מהשרון מדורגות במקומות השלישי והרביעי בפלח שוק זה- הרצליה ורעננה, עם 9 ו-8 עסקאות ברבעון השני השנה (לעומת 8 ו-5 עסקאות ברבעון השני אשתקד, בהתאמה).

בבחינת רמות המחירים של העסקאות בשוק היוקרה ברבעון השני נמצא כי ברמת השרון שבאמור הפגיעה במספר גבוה יחסית של עסקאות בפלח שוק זה באותו רבעון, המחיר הממוצע של עסקה היה הנמוך מבין הערים הבולטות בפלח שוק זה, עם מחיר ממוצע של 11.6 מלש"ח. מנגד, ירושלים שבלטה עם מספר נמוך במיוחד של עסקאות בפלח שוק זה רשמה את המחיר הממוצע הגבוה ביותר - 22.9 מלש"ח.

תרשים 6: הערים המובילות במספר העסקאות בשוק היוקרה, רבעון שני '24 - מספר עסקאות ומחיר ממוצע



רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי ברבעון השני של 2024 הסתכמו ב-11.3 אלף דירות, הרמה

הגבוהה ביותר מאז הרבעון השלישי של '22' וגידול חד של 54% בהשוואה לרבעון השני אשתקד

לאחר רצף ירידות ברכישות דירה ראשונה מאז הרבעון השני של '22, נרשם גידול חד ברכישות אלו במחצית הראשונה של '24. גידול זה חל תוך צמצום חלקם של משקי בית פחות מבוססים בקרב הרוכשים, בעיקר ברבעון הראשון. נתונים חלקיים לרבעון השלישי מרמזים על רמות שכר נמוכות יותר של הרוכשים, בפרט בקרב רוכשי דירות חדשות בשוק החופשי

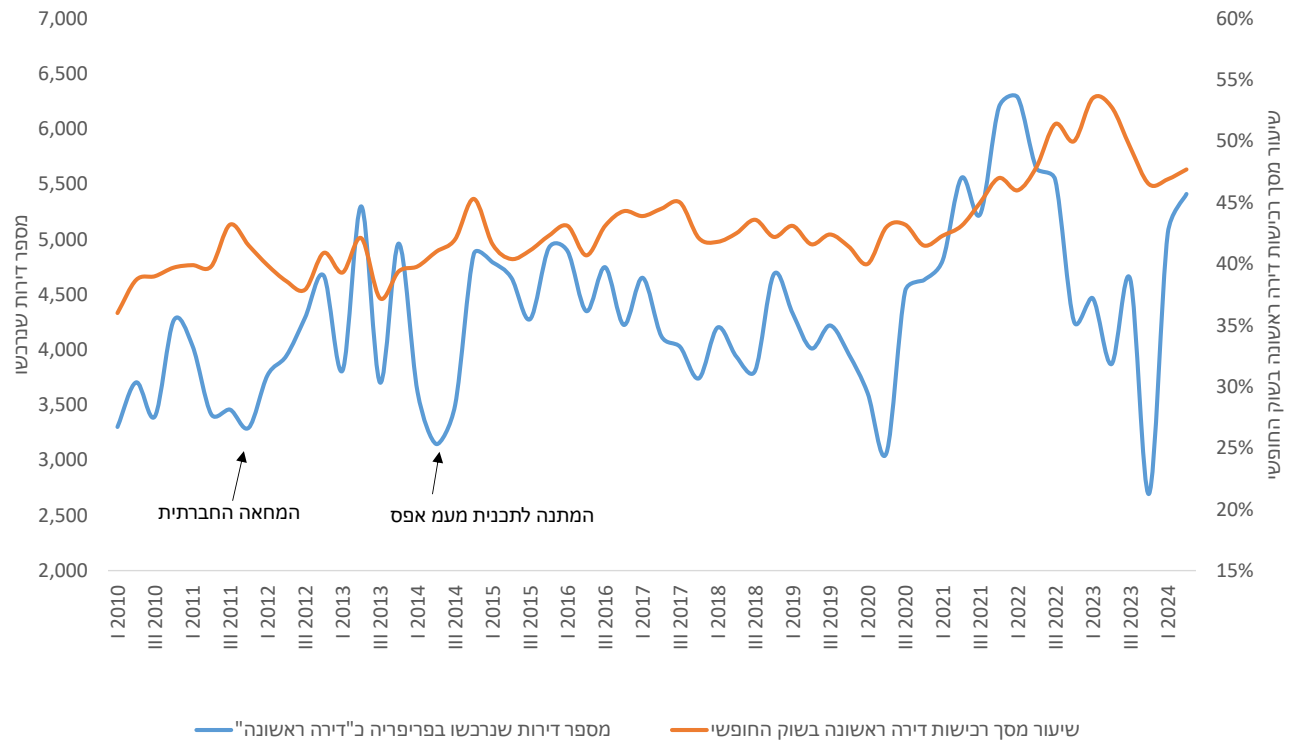
ברבעון השני של 2024 נרכשו ע"י מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה³ 11.3 אלף דירות בשוק החופשי, הרמה הגבוהה ביותר מאז הרבעון השלישי של 2022, רבעון אחד לאחר שבנק ישראל החל להעלות את הריבית במשק. בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד זהו גידול חד של 54%, בהמשך לגידול של 29% שנרשם ברבעון הראשון השנה (בהשוואה למקביל לו אשתקד). זאת לאחר רצף ירידות ארוך ברכישות סגמנט זה שהחל ברבעון השני של 2022, תחילה בשיעורים חד ספרתיים והחל מהרבעון האחרון של 2022 בשיעורים דו ספרתיים חדים. בהשוואה לרבעון הראשון השנה נרשם גידול מתון יחסית של 5%.

בהכללת הרכישות בסבסוד ממשלתי עמד סך הרכישות של דירה ראשונה ברבעון השני על 13.2 אלף דירות, גם כן הרמה הגבוהה ביותר ברכישות אלו מאז הרבעון השלישי של 2022. בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד זהו גידול חד של 45% וירידה של 2% בהשוואה לרבעון הקודם.

בפילוח גיאוגרפי של רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי נמצא כי הגידול ברכישות אלו הקיף כמעט את כל האזורים, למעט אזור טבריה, הכולל בין היתר את ישובי הגליל העליון ורמת הגולן, אשר רשם ירידה של 6%. בולטים במיוחד אזורי המרכז ורחובות אשר רשמו שיעורי גידול חדים של 91% (כל אחד מהם) בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. הרמה הגבוהה ביותר של רכישות סגמנט זה נרשמה באזור חיפה, אף כי שיעור הגידול ברכישות באזור זה היה נמוך מהממוצע הארצי (41%, לעומת 54%, בהתאמה). באופן כללי, משקל הפריפריה בסך רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי הוסיף להתאושש ברבעון השני, כאשר זה עמד על 47.7%, לאחר ירידה חדה ברבעון בו פרצה המלחמה. עם זאת, רמה זו עדיין נמוכה בשתי נקודות אחוז בהשוואה לרבעון השלישי אשתקד, טרם פרוץ המלחמה. ניתוח הממצאים מלמד כי משקל אזור ב"ש בלבד ברכישות דירה ראשונה בשוק החופשי דווקא הגיע מעבר לרמתו ערב פרוץ המלחמה (עמד על 17.4% ברבעון השני השנה, לעומת 16.6% ברבעון שקדם לפרוץ המלחמה). מנגד, באזורי טבריה וחיפה נמוך משקל רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי ב-2.4 נקודות אחוז בהשוואה לרבעון שקדם למלחמה (21% לעומת 23.4%, בהתאמה).

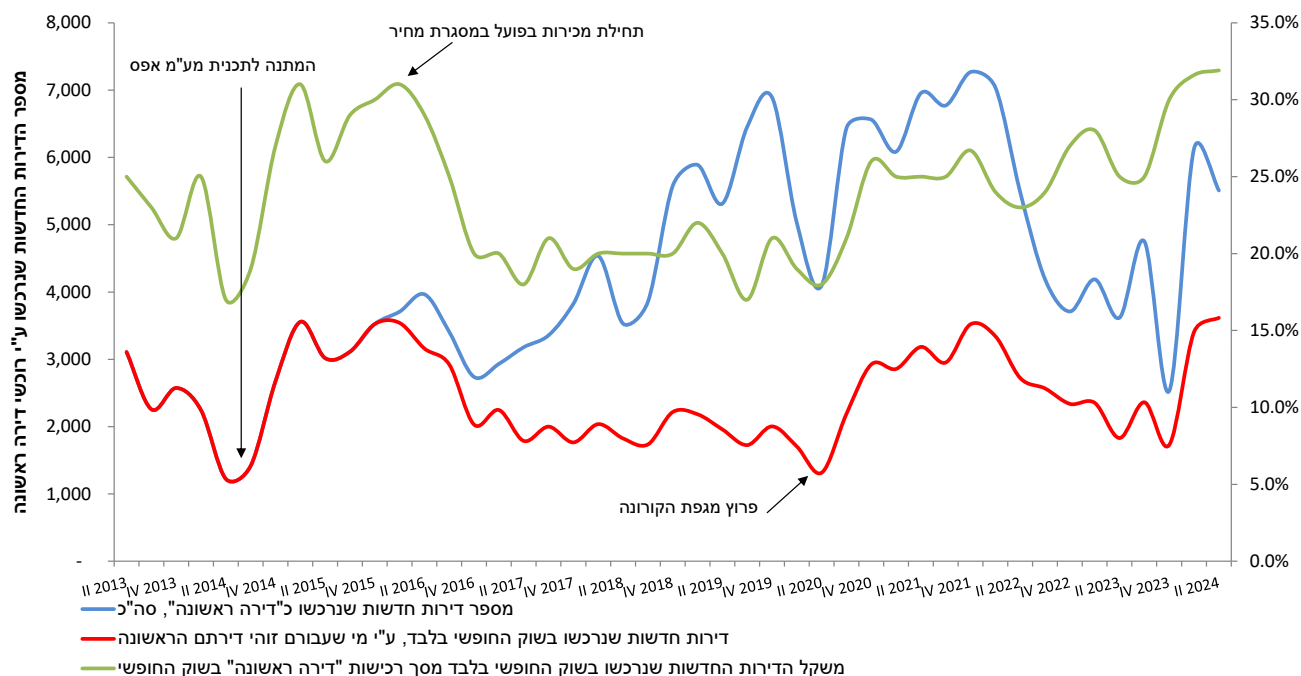
³ מי שאנו נוהגים לכנות זוגות צעירים, אולם יש ביניהם גם שיעור לא מבוטל של רווקים.

תרשים 7: רכישות "דירה ראשונה" בשוק החופשי בפריפריה – 2024-2010



בפילוח הגידול ברכישות דירה ראשונה בשוק החופשי בין דירות חדשות לדירות יד שניה נמצא כי פלח השוק של הדירות החדשות הוביל את הגידול ברכישות סגמנט זה, בפער משמעותי ביחס לדירות יד שניה. כך, בעוד שרכישת דירות יד שניה ע"י מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה רשמה גידול של 40% בהשוואה לרבעון השני אשתקד, רכישת דירות חדשות בשוק החופשי ע"י סגמנט כמעט הכפילה את עצמה (גידול של 98%). בכך הגיע שיעור הדירות החדשות הנרכשות בשוק החופשי ע"י סגמנט זה קרוב לשליש מסך הדירות שנרכשו אלו בשוק החופשי ברבעון השני של '24, גבוה ב-7 נקודות אחוז בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד והרמה הגבוהה ביותר לפחות בעשר השנים האחרונות. נציין כי הזינוק בשיעור הדירות החדשות שנרכשו בשוק החופשי בסך הדירות שנרכשו סגמנט זה בשוק החופשי החל ברבעון האחרון אשתקד, עם פרוץ המלחמה, אף כי כמובן שבמונחים כמותיים נרשמה ירידה ברכישות סגמנט זה באותו רבעון. סביר להניח כי רמת שיא זו בשיעור הדירות החדשות שנרכשו בשוק החופשי ע"י סגמנט זה מוסברת בין היתר במבצעי המימון של הקבלנים, בעיקר בדירות הנרכשות "על הנייר", המאפשרים תשלום נמוך בעת חתימת החוזה (בין 5%-20% ממחיר הדירה) והיתרה בעת קבלת טופס אכלוס בעוד שנתיים-שלוש ממועד חתימת החוזה (לעתים אף פרקי זמן ארוכים יותר, ככל שלא ניתן עדיין היתר בניה).

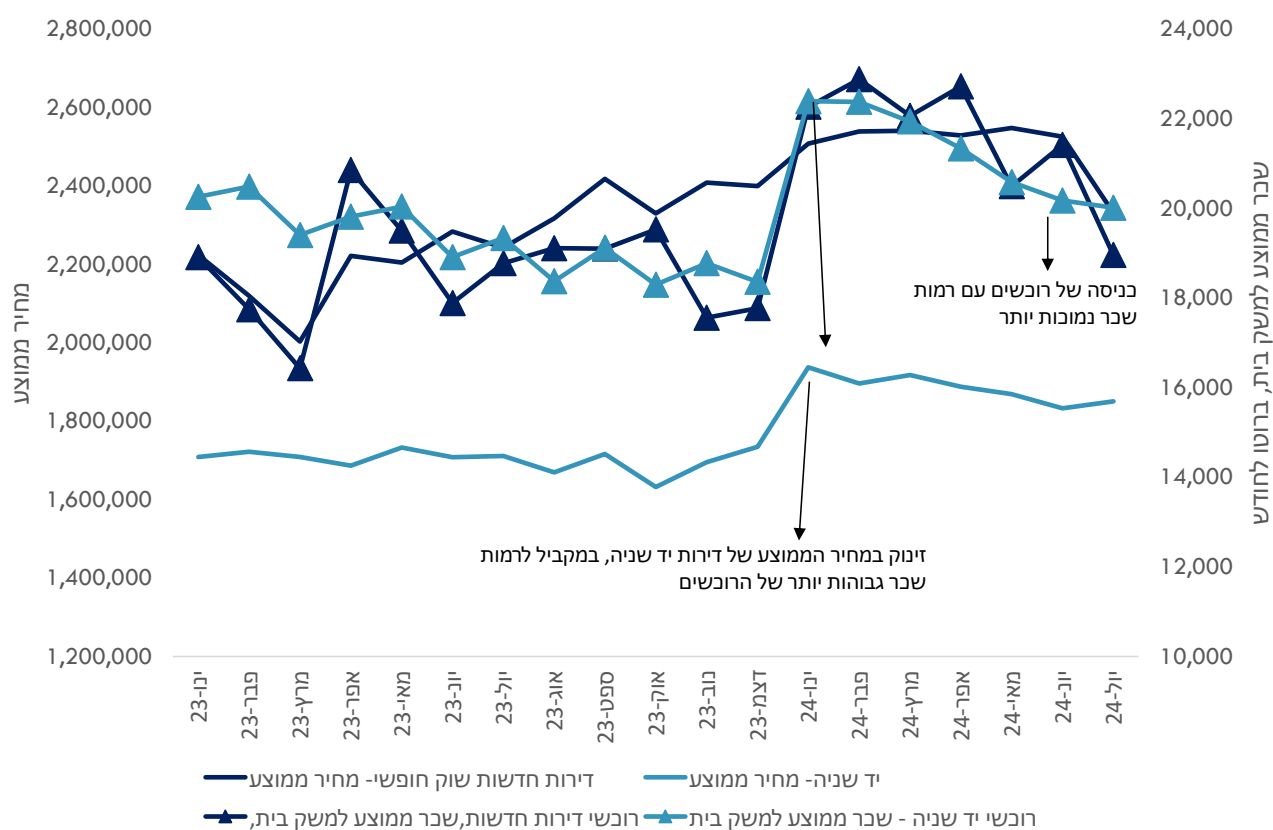
תרשים 8: רוכשי "דירה ראשונה" – דירות חדשות ושיעור מסך רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי 2013-2024



ההתאוששות המשמעותית ברכישות דירה ראשונה בשוק החופשי במחצית הראשונה של 24' חלה במקביל לשינוי ב"תמהיל" הרוכשים, מבחינת רמות השכר שלהם. כך, השכר הממוצע למשק בית של סגמנט זה אשר רכש דירה חדשה בשוק החופשי ברבעון הראשון השנה עמד 22.4 אלף ₪, ברוטו למשק בית, רמה הגבוהה ב-27% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. בקרב רוכשי יד שניה נמצא גידול מעט מתון יותר, של 11%. עם זאת, ברבעון השני החלו להצטמצם פערי שכר אלו, כאשר אלו עמדו על פער של 11% בקרב רוכשי דירות חדשות בשוק החופשי (בהשוואה לרמות השכר של הרוכשים ברבעון השני אשתקד) ועל פער של 6% בקרב רוכשי יד שניה. נתונים חלקיים לתחילת הרבעון השלישי מצביעים על סגירת פערי השכר בין הרוכשים ביולי השנה לבין יולי אשתקד, תוך ירידה משמעותית בהשוואה לרמות השכר של רוכשים אלו במחצית הראשונה של 24'. במקביל, ניתוח רמות המחירים של הדירות שנרכשו ע"י סגמנט זה מצביע על עלייה משמעותית במחירי הדירות שנרכשו במחצית הראשונה של השנה, כאשר סביר להניח כי אחד ההסברים לכך הוא רמות השכר הגבוהות יותר של הרוכשים, המאפשרות להם לרכוש דירות יקרות יותר (כלומר, לא ניתן להסיק מכך באופן חד משמעי שנרשמה עליה במחירי הדירות שרכשו). ממצאי ניתוח זה מוצגים בתרשים 7.

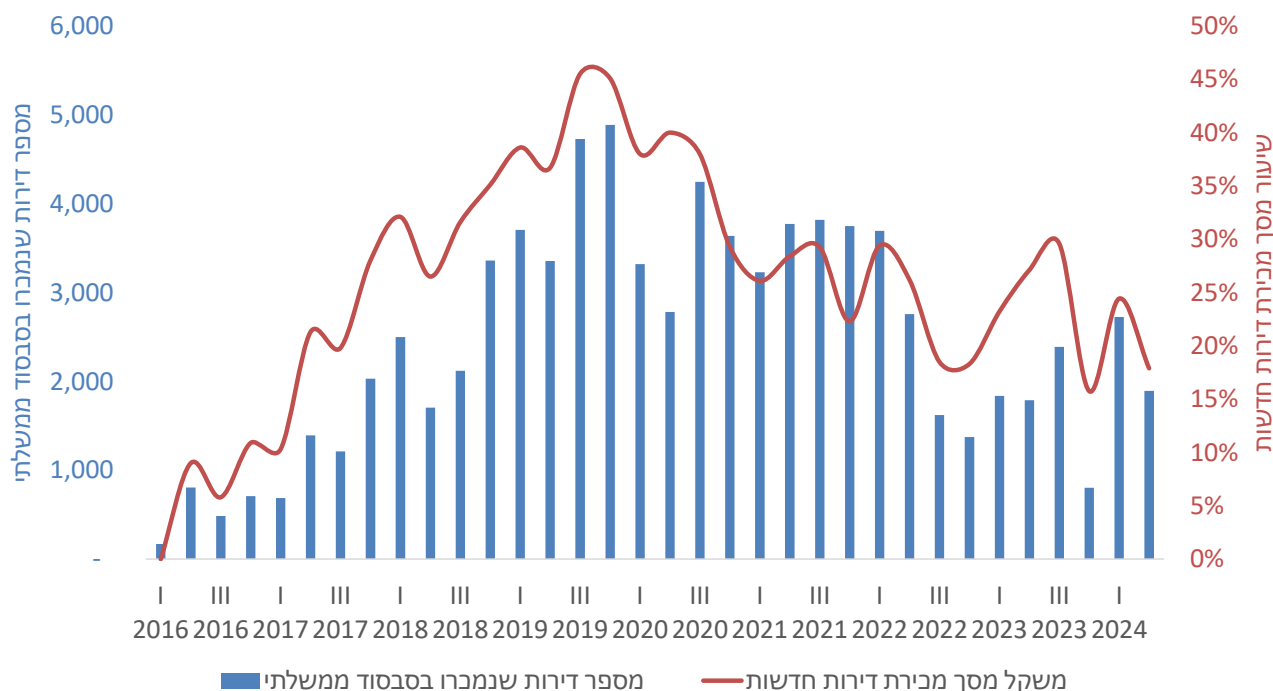
תרשים 9: רוכשי "דירה ראשונה" בשוק החופשי בלבד – מחירי הדירות שנרכשו ורמות השכר למשק בית של

הרוכשים 2024-2023



סך הדירות שנרכשו בסבסוד ממשלתי ברבעון הראשון של 2024 עמד על 1,894, גידול מתון של 6% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, אולם ירידה חדה של 30% בהשוואה לרבעון הקודם. אזור חיפה ריכז יותר מרבע (28%) מסך רכישות אלו ואזור ב"ש ריכז 23%.

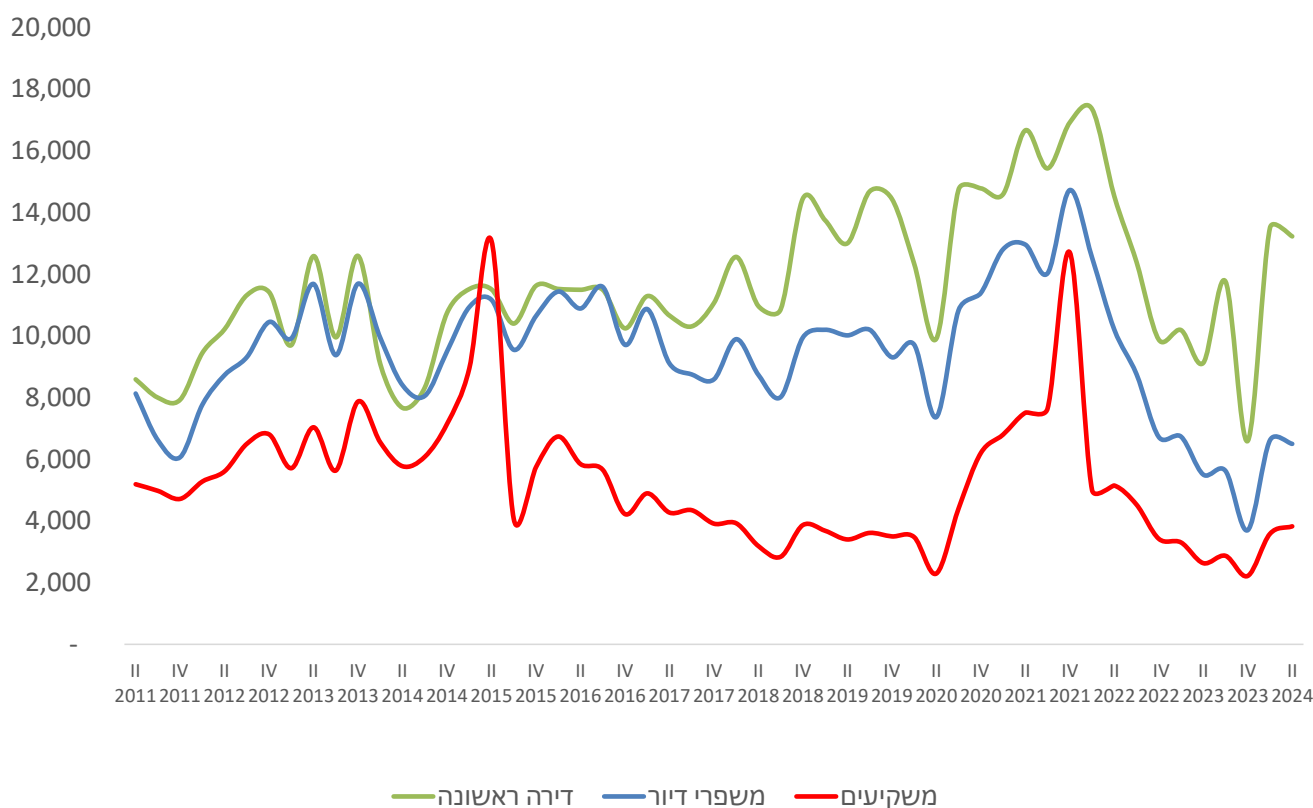
תרשים 10: מספר הדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי (מחיר למשתכן ו"מחיר מופחת")



רכישות **משחלפי הדיור** ברבעון השני של 2024 הסתכמו ב-6,498 דירות, גידול של 18% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. בכך נבלמה הירידה החדה והרצופה ברכישות משחלפי הדיור שהחלה ברבעון הראשון של '22 (כל רבעון לעומת המקביל לו בשנה קודמת). בהשוואה לרבעון הקודם ירדו רכישות אלו בשיעור מתון של 2%. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי בשבעה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין נרשם גידול ברכישות סגמנט זה (בהשוואה לרבעון השני אשתקד), כאשר בולטים במיוחד אזור ת"א (גידול של 66%) ואזור רחובות (גידול של 52%). מנגד, באזורים הצפוניים – טבריה, חיפה וחדרה הוסיפו לרדת רכישות סגמנט זה גם ברבעון השני.

רכישות המשקיעים ברבעון השני של 2024 הסתכמו ב-3,829 דירות, גידול חד של 45% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. הרחבה בהמשכה של סקירה זו.

תרשים 11: משקיעים, משפרי דיור ורוכשי דירה ראשונה (כולל "מחיר למשתכן") 2011-2024 מספר דירות שנרכשו



מלאי דירות בהמתנה

"מלאי" דירות יד שניה של משפרי דיור שרכשו דירה חלופית טרם שמכרו את דירתם "הישנה", והצהירו לרשות המסים בעת הרכישה כי בכוונתם למכור את דירתם הקודמת בפרק הזמן הקבוע בחוק (מבלי שיחול עליהם מס רכישה ומס שבח כבעלי "דירה נוספת")⁴ עמד בסוף הרבעון השני של 24' על 22.4 אלף דירות,⁵ בדומה לרמתו בסוף הרבעון הראשון השנה, כאשר רמות אלו במחצית הראשונה של השנה הן הגבוהות ביותר מאז שנת 2010. בהתבסס על קצב מכירת דירות יד שניה ברבעון השני השנה, מספיק מלאי זה ליותר מחמישה חודשי מכירה (תיאורטית - אם כל דירות יד שניה שירכשו יהיו מתוך מלאי זה). זוהי ירידה מתונה בהשוואה לרמת השיא שנרשמה ברבעון הראשון השנה.

נציין כי על רקע פרוץ המלחמה ניתנה "תקופת הקפאה" שאינה באה במניין החודשים למכירת הדירה לעניין החבות במס רכישה ומס שבח כבעלי "דירה נוספת". עם זאת, תקופת הקפאה זו חלה רק על פרק הזמן שבין ה-7 לאוקטובר

⁴ פרק זמן זה עומד על 18 חודש ממועד הרכישה לגבי דירה במסירה מיידי, או 12 חודש מיום קבלת החזקה על הדירה החדשה, לפי המאוחר ביניהם.

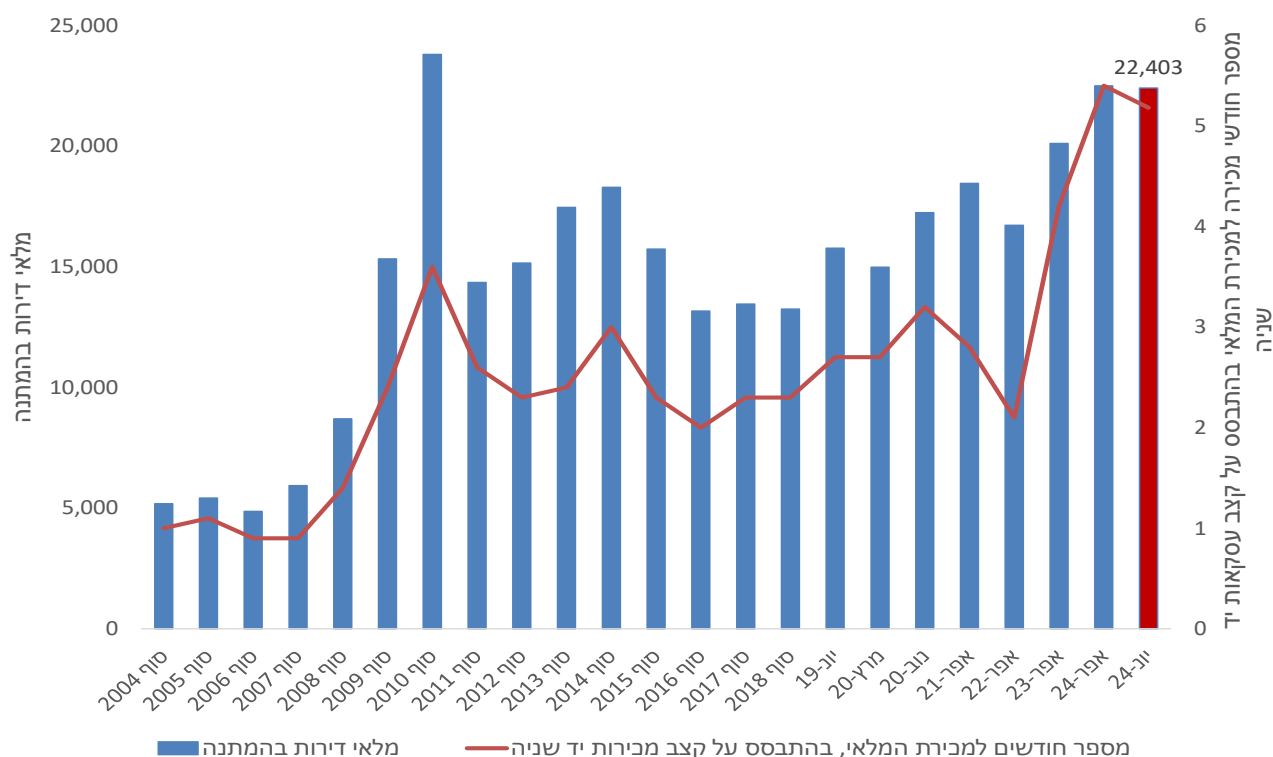
⁵ נציין כי "מלאי" זה מתייחס רק לרכישות מזנואר 2021. יתכן וקיים "מלאי" נוסף של משפרי דיור שרכשו דירה "על הנייר" קודם לשנת 2021 וטרם קיבלו חזקה עליה, או שטרם פגה התקופה בה יכולים הם להחזיק בשתי הדירות מבלי להחישב כבעלי "דירה נוספת" לצורך קביעת חבות המס.

2003 ועד 7.1.2024, וגם זאת רק למי שרכש את דירתו החלופית לפני ה-7 לאוקטובר ונדרש למכור את דירתו הקודמת במהלך תקופת ההקפאה או בחודשיים שלאחריה.

בפילוח לפי אזורי מיסוי מקרקעין נמצא כי אזור רחובות מוביל במספר הדירות בהמתנה, כאשר הוא מרכז 16.5% ממלאי זה. על רקע נתון זה נציין כי משקל סך עסקאות יד שניה באזור זה מסך העסקאות ברמה הארצית היה מעט נמוך יותר- 15%, ממצא שיש בו כדי לרמז על מלאי גבוה יחסית באזור זה ביחס לקצב מכירות יד שניה באזור. אזורי המרכז וחיפה מרכזים יחד 15.8% ו-14.7% מסך "מלאי" הדירות בהמתנה.

תרשים 12: "מלאי" דירות בהמתנה, נכון לסוף הרבעון הראשון 2024 ומספר החודשים למכירת המלאי בהתבסס על

קצב מכירת דירות יד שניה



מכירות המשקיעים ברבעון השני של 2024 הסתכמו ב-4.1 אלף דירות, גידול של 16% בהשוואה

לרבעון המקביל אשתקד

שיעור הדירות שנמכרו בהפסד הון ריאלי עמד על 10.6%, גידול של קרוב לארבע נקודות אחוז בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד והגבוה ביותר מאז שנת 2020 שעמדה בצל מגפת הקורונה. גידול זה בולט במיוחד בערים בדרום ובחיפה. במקביל, בדירות שנמכרו עם שבח ריאלי חיובי נרשמה ירידה משמעותית בשבח הממוצע

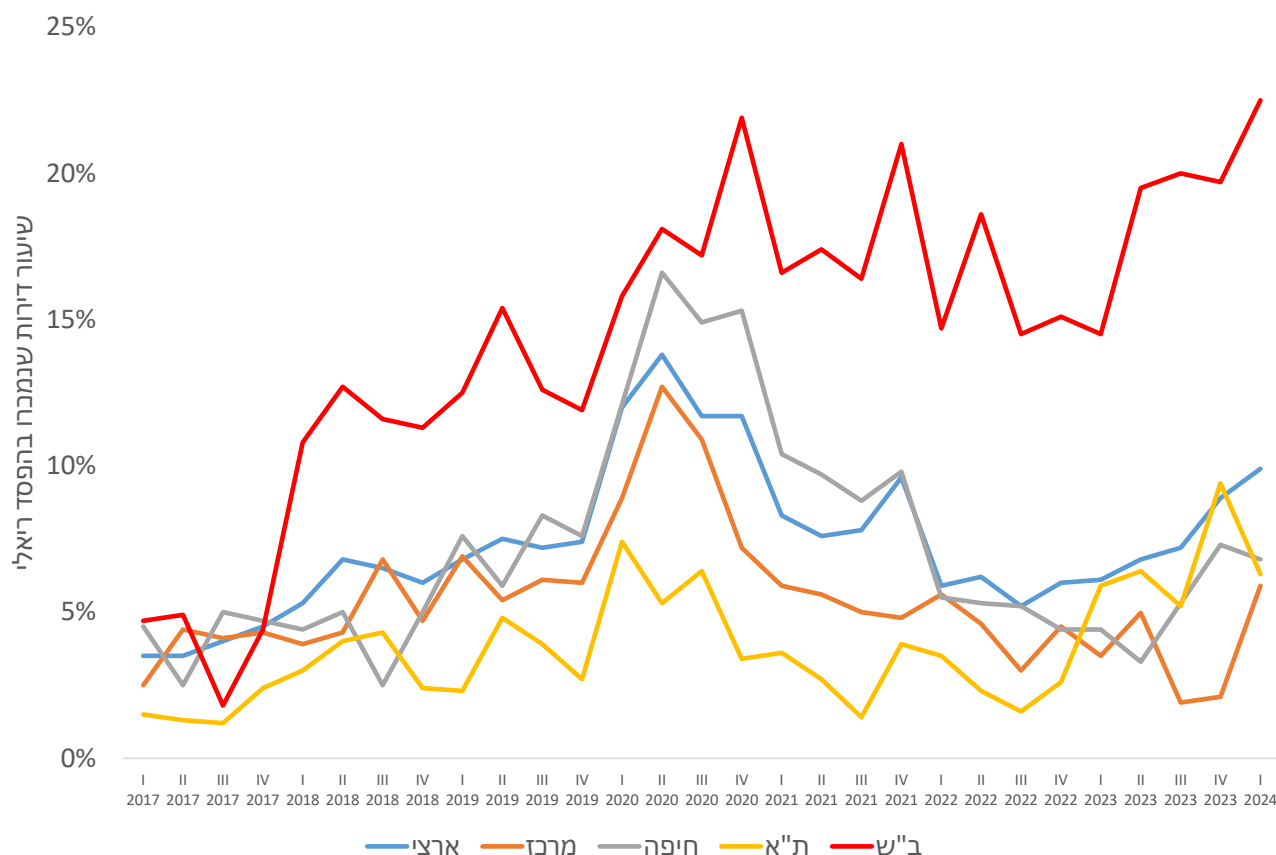
ברבעון השני של השנה נמכרו ע"י משקיעים 4,151 דירות, גידול של 16% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וגידול של 3% בהשוואה לרבעון הקודם. נציין כי שיעורי גידול דומים נרשמו בסך עסקאות יד שניה.

בפילוח גיאוגרפי של מכירות המשקיעים נמצא כי בשבעה מתוך עשרת אזורי מיסי מקרקעין נרשם גידול במכירות המשקיעים בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, כאשר בחלקם שיעורי הגידול היו חדים. כך, באזורי המרכז וירושלים נרשמו שיעורי גידול של 47%-36%, בהתאמה, אולם יש לציין כי מכירות המשקיעים בשני אזורים אלו ברבעון השני אשתקד היו נמוכות במיוחד (עמדו על 431 ו-416 דירות, בהתאמה). נציין עוד כי בשני אזורים אלו היו מכירות המשקיעים ברבעון השני אשתקד הנמוכות ביותר מאז הרבעון הראשון של 2013. לשם השוואה באזורי חיפה וב"ש, המובילים בדיר"כ את מכירות המשקיעים, רמת המכירות ברבעון השני אשתקד עדיין היתה גבוהה מרמת המכירות ברבעון השני של 2020, במהלכו פרצה הקורונה.

האזורים היחידים שרשמו ירידה במכירות המשקיעים ברבעון השני השנה היו האזורים הצפוניים, כאשר אלו נעים מירידה מתונה יחסית של 3% באזור חיפה ועד ירידות חדות של 21%-41% באזורי נצרת וטבריה, בהתאמה. על רקע נתונים אלו נציין כי בשלושת האזורים האלו נרשמו שיעורי הגידול המתונים ביותר בסך עסקאות יד שניה, כאשר באזור טבריה אף נרשמה ירידה חדה של 21%. כך, יתכן והירידה במכירות המשקיעים באזורים אלו הושפעה בין היתר מרמת הביקוש לדירות יד שניה, בפרט על רקע פרוץ המלחמה והתגברות הירי לאזור הצפון. אינדיקציה מסוימת לכך ניתן למצוא בעיר חיפה עצמה, בה כפי שיפרט להלן, הירידה במכירות המשקיעים לוותה בגידול משמעותי בשיעור הדירות שנמכרו בהפסד הון ריאלי.

ברמה הארצית, 10.5% מסך הדירות שנמכרו המשקיעים ברבעון השני של 24' הניבו להם הפסד הון ריאלי. נציין כי במונח זה אנו מתייחסים למחיר בו נמכרה הדירה פחות המחיר בו נרכשה, כאשר מחיר הרכישה מתואם למדד המחירים לצרכן. כמו כן, ככל שנדרשו הוצאות השבחה, מס רכישה ששולם, הוצאות עו"ד/תיווך וכדומה, אלו מנוכים מהשבח. יודגש כי גובהו של הרווח הריאלי (או הפסד ההון הריאלי) מחושב ע"י מפקחי מיסוי מקרקעין ונלקח מתוך השומות הסופיות שהוצאו על ידם. בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד זהו גידול של קרוב ל-4 נקודות אחוז בשיעור הדירות שנמכרו בהפסד וגידול של 3 נקודות אחוז בהשוואה לרבעון הראשון השנה. זהו גם השיעור הגבוה ביותר של מכירות בהפסד מאז הרבעון האחרון של 2020, שעמד עדיין בצל פרוץ מגפת הקורונה.

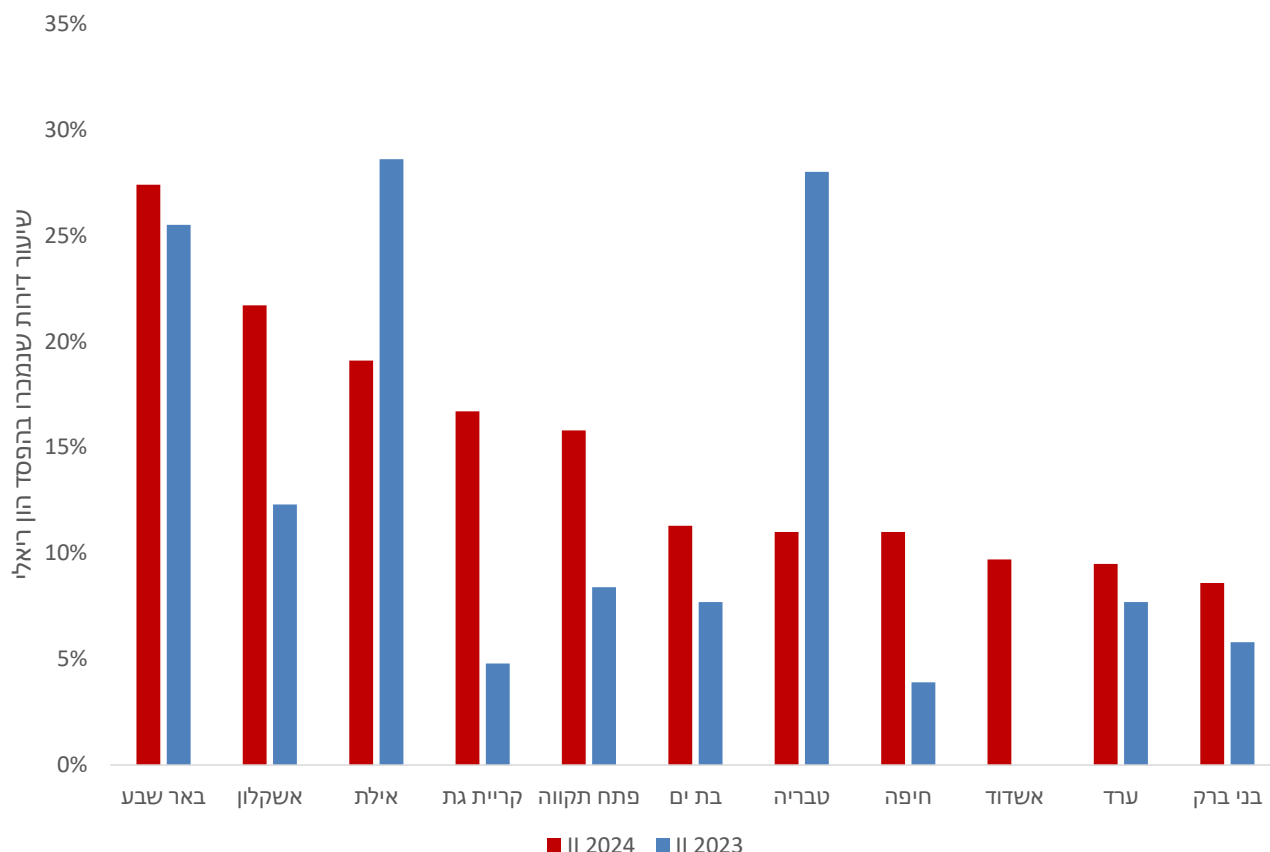
בפילוח גיאוגרפי נמצא כי בדומה לרבעונים הקודמים, עוד קודם לפרוץ המלחמה, האזור שרשם את השיעור הגבוה ביותר של מכירות בהפסד הוא אזור ב"ש, כאשר למעלה מחמישית (22%) מהדירות שנמכרו המשקיעים באזור זה הניבו להם הפסד הון ריאלי. בהשוואה לרבעון המקביל זהו גידול של שלוש נקודות אחוז. מנגד בולט אזור ת"א עם שיעור נמוך של מכירות בהפסד, 4.5%, שיעור שגם מהווה ירידה של שתי נקודות אחוז בהשוואה לרבעון השני אשתקד. האזור שבולט בגידול בשיעור הדירות שנמכרו בהפסד הוא אזור המרכז, כאשר כפי שיפורט להלן גידול זה בולט במיוחד בבני ברק.



בפילוח הערים "המובילות" עם שיעורים גבוהים יחסית של מכירות בהפסד ברבעון השני של 24' נמצא כי אף שמרביתן ערים פריפריאליות, עדיין בולטת בהן נוכחות של ערים מהמרכז- פ"ת, בת ים ובני ברק. לגבי פ"ת נציין כי באופן יחסי לגודלה התבצעו בה מעט עסקאות של מכירות משקיעים (47), עשר עסקאות בלבד למשל פחות מטבריה. בתרשים 14 מוצגות 11 הערים הבולטות בשיעור גבוה יחסית של מכירות בהפסד ברבעון השני של 24', תוך ציון שיעור זה בכל עיר ובהשוואה לרבעון השני אשתקד. בניתוח זה בולטת חיפה עם גידול חד בשיעור הדירות שנמכרו בהפסד (משיעור של 3.9% ברבעון השני אשתקד לשיעור של 11% ברבעון השני השנה). אשדוד אף היא בולטת בניתוח זה, כאשר 9.7% מהדירות שנמכרו היו בהפסד הון ריאלי, זאת לעומת שיעור שעמד על אפס ברבעון השני אשתקד. מנגד בולטת טבריה, כאשר שיעור הדירות שנמכרו בהפסד בעיר זו דומה לזה שנרשם באזור חיפה אולם בטבריה מדובר בירידה משמעותית של 17 נקודות אחוז בהשוואה לרבעון השני אשתקד. אין בידינו די נתונים כדי להסביר ירידה חדה זו בשיעור הדירות שנמכרו בהפסד בטבריה, כאשר זו עשויה להיות מוסברת בין היתר בהיותה של טבריה אחת הערים הבולטות בקליטת תושבים מפונים מגבול הצפון (אף כי ניתוח שערכנו לגבי רכישת דירות ע"י תושבים מפונים מהצפון העלתה כי לפחות

במחצית הראשונה של השנה היקף רכישות זה היה נמוך⁶). הסבר נוסף עשוי להיות נעוץ ב"איכות" הדירות שנמכרו, בפרט ככל ששיעור גבוה יותר מהדירות שמכרו המשקיעים בעיר זו היו דירות עם ממ"ד (נציין כי רק לאחרונה החלו להיות מדווחות לרשות המסים מידת קיומם של ממ"דים בדירות יד שניה שנמכרו).

תרשים 14 - הערים המובילות בשיעור גבוה יחסית של דירות שנמכרו בהפסד הון ריאלי - רבעון שני '24

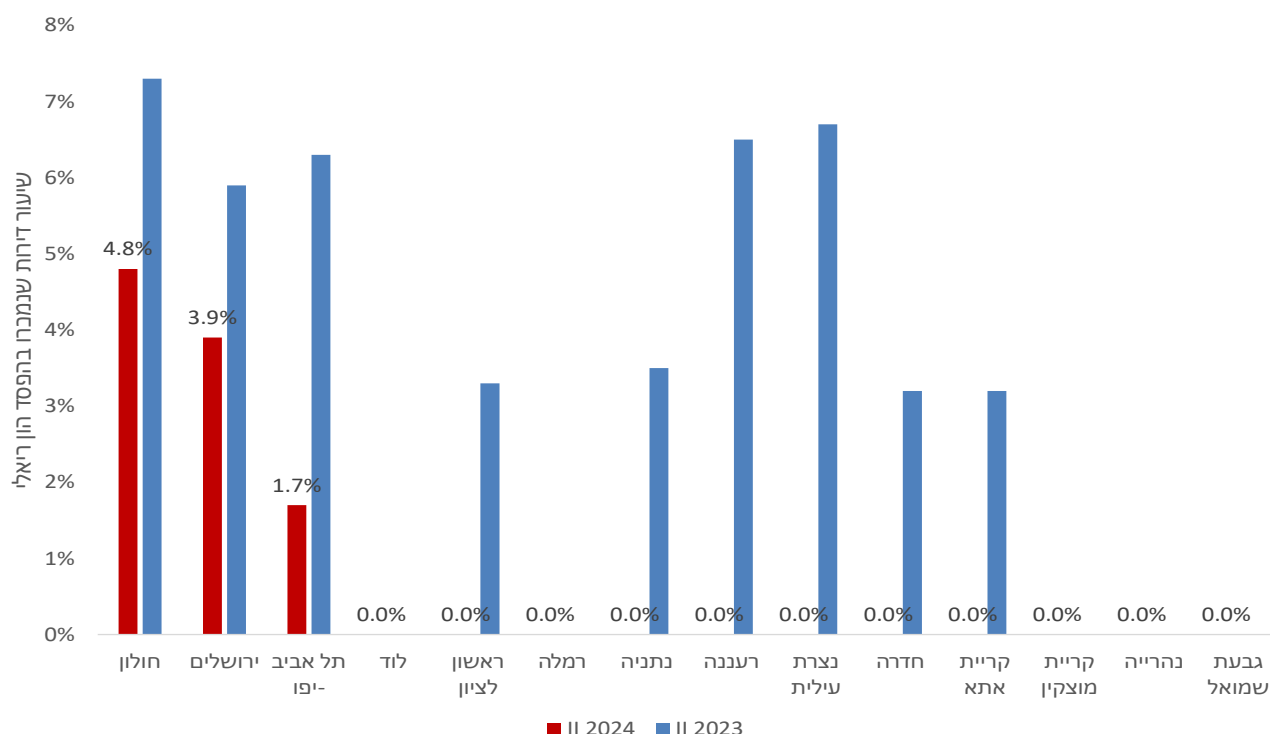


לעומת הערים הנ"ל, ב-14 ערים שנמכרו בכל אחת מהן לפחות עשרים דירות ע"י משקיעים ברבעון השני של '24 נרשמו רמות נמוכות של מכירות בהפסד, כאשר במרביתן שיעור זה עמד על אפס. ממצאים אלו מוצגים בתרשים 15. מרבית ערים אלו הן מהמרכז, אולם נכללות בהן גם מספר ערים ממחוזות צפון וחיפה – נצרת עילית, קריית אתא, קריית מוצקין ונהריה. זאת כאשר כפי שצוין לעיל העיר חיפה עצמה בולטת עם שיעור גבוה יחסית של מכירות בהפסד, תוך גידול משמעותי בהשוואה לרבעון השני אשתקד. יתכן והפערים בשיעור הדירות שנמכרו בהפסד בקריות לבין חיפה נעוץ לפחות בחלקו בהיותה של חיפה יעד בולט לירי מצד חיזבאללה במלחמת לבנון השנייה. על רקע התרחבות הירי בחודשים

⁶ בניתוח זה שהוצג בסקירת הנדל"ן לחודש יוני נמצא כי במחצית הראשונה של '24 נרכשו סה"כ 228 דירות ע"י תושבים שהתגוררו ביישובים שפוגו מהגבול הצפוני, כאשר מתוכם פחות מעשר דירות נרכשו בטבריה, בחיפה רכשו המפונים מהצפון כעשרים דירות ומספר דומה של דירות נרכשו בקריות, מחציתן בקריית ביאליק

האחרונים גם לאזורי הקריות מעניין יהיה לבחון באיזו מידה, אם בכלל, תהיה לכך השפעה על שיעור המכירות בהפסד בערים אלו במחצית השניה של '24.

תרשים 15 - הערים המובילות בשיעור נמוך עד אפסי של מכירות בהפסד, רבעון שני '24



כאשר מתייחסים רק לדירות שנרשם בהן רווח הון ריאלי⁷ (ברבעון השני השנה מתייחס ניתוח זה ל-89.5% מהמכירות) נמצא כי הדירות שנמכרו ברבעון השני השנה היו פחות עתירות שבח ביחס לרבעון המקביל אשתקד. כך, רווח ההון הריאלי הממוצע עמד על 870 אלף ש"ח, נמוך ב-22% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.⁸ בפילוח גיאוגרפי נמצא כי רווח ההון נע בטווח רחב, מרמה של 300 אלף ש"ח בלבד באזור נצרת ועד לרווח הון ממוצע העומד על 1.7 מלש"ח באזור ת"א. ראה תרשים 16. בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נרשמה ירידה ברווח ההון הריאלי בכל האזורים כאשר זו נעה מירידה מתונה יחסית של 4% באזורי ב"ש ונתניה ועד ירידות חדות של 32% ו-47% באזורי נצרת וחדרה, בהתאמה. ירידה משמעותית של 23% נרשמה גם ברווח הריאלי בדירות שנמכרו באזור המרכז. מנגד, אזור חיפה שבלט בגידול משמעותי של חמש נקודות אחוז בשיעור הדירות שנמכרו בהפסד, וגידול גבוה אף יותר בשיעור זה בעיר חיפה עצמה, דווקא רשם

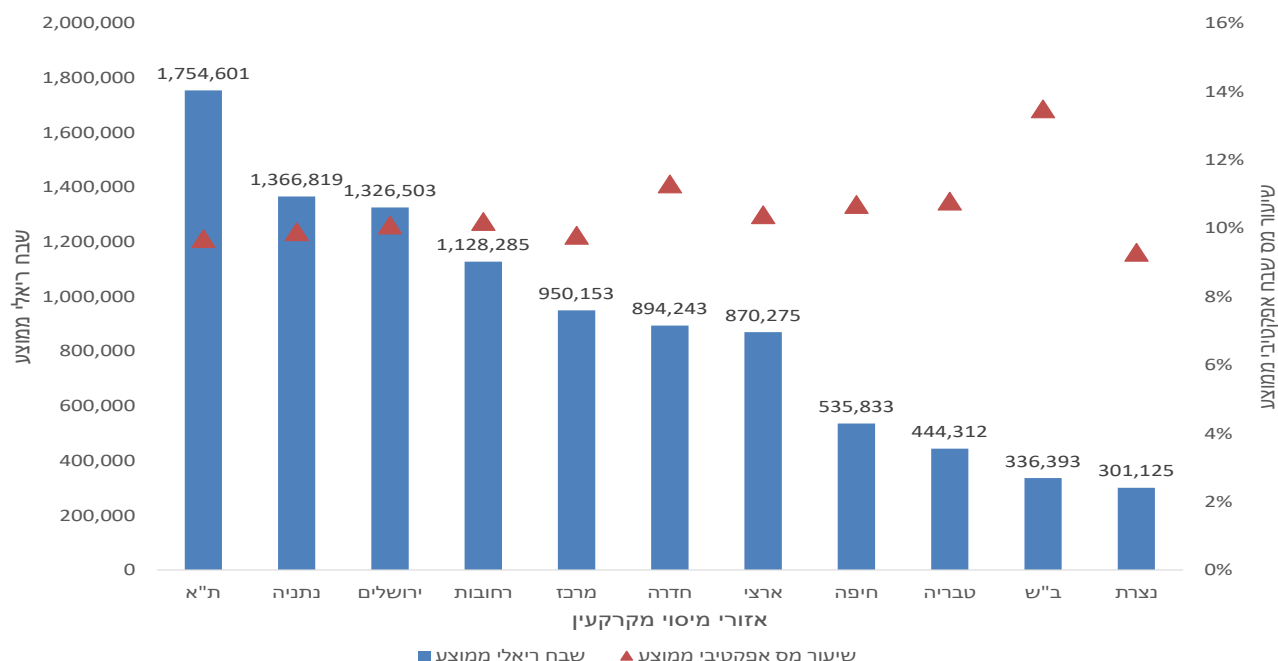
⁷ הסיבה שאיננו כוללים בניתוח זה דירות עם הפסד הון ריאלי הינה העובדה לפיה גובה ההפסד בשומה לא בהכרח מייצג את מלוא הפסד ההון, שכן ברגע שממילא לא נרשם רווח הון כלשהו, לא בהכרח יידרשו למשל כל הוצאות ההשבחה.

⁸ נציין כי טרם נסגרו כל השומות של מכירות המשקיעים ברבעון השני השנה. לפיכך רווח ההון הממוצע עשוי להשתנות.

ירידה מתונה יחסית של 11% ברווח ההון הריאלי בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (בהקשר זה מזכיר כי רווח ההון המחושב אינו כולל דירות שנמכרו בהפסד, אלא מתייחס רק לדירות שהניבו רווח הון ריאלי חיובי). ממצאים אלו עשויים לרמז בין היתר על שונות גבוהה לא רק באיכות הדירות שנמכרו בהפסד באזור זה לעומת אלו שנמכרו ברווח הון, אלא גם פערים בשינוי המחירים ביניהם. כך למשל, יתכן והדירות שנמכרו בהפסד באזור חיפה היו ללא ממ"ד ומחירן ירד, לעומת דירות עם ממ"ד שמחירן עלה או לפחות לא ירד באופן משמעותי.

שיעור מס השבח האפקטיבי הממוצע בדירות שמכרו המשקיעים ברבעון השני עמד על 10.4%, גבוה בחצי נקודת אחוז בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי שיעור זה נע בין 9.3% באזור נצרת לשיעור של 13.5% באזור ב"ש. נציין כי שיעור מס השבח האפקטיבי הממוצע נמוך משמעותית משיעור מס השבח הסטנדרטי העומד על 25%, זאת על רקע שיטת החישוב הלינארית, לפיה על תקופת ההחזקה בנכס שלפני ה-1.1.2014, המועד בו בוטל הפטור ממס שבח על דירות שמוכרים משקיעים, לא חל חיוב מס (לצורך הפשטות, בנוסחת החישוב מוכפל שיעור המס הסטנדרטי ביחס בין מספר השנים של ההחזקה בנכס לאחר ינואר 2014 לבין סך שנות ההחזקה בנכס).

תרשים 16- רווח ההון הריאלי בדירות שמכרו משקיעים (רק דירות שהניבו רווח) ושיעור מס השבח האפקטיבי הממוצע, רבעון שני '24



"מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת גם ברבעון השני של 2024, כאשר במהלכו נגרעו ממנו 322 דירות. קצב ירידת המלאי במחצית הראשונה של '24 נמוך משמעותית בהשוואה לשנת '23, זאת בעיקר על רקע התאוששות ברכישות המשקיעים. מזכיר כי מושג זה של ירידת המלאי בידי משקיעים מחושב כהפרש בין מספר הדירות שרכשו מי שעבורם זוהי "דירה נוספת" (דהיינו, לאחר הרכישה בבעלותם שתי דירות לפחות) בניכוי מספר הדירות שמכרו

המשקיעים. לפיכך, שינוי זה במלאי אינו כולל דירות שרכשו מי שעבורם זוהי דירתם היחידה, גם אם בכוונתם להשכיר אותה. כמו כן אין הוא כולל דירות שנכנסו למלאי כתוצאה מבנייה עצמית (דהיינו, רכשו קרקע ולא דירה), כמו גם דירות שהתקבלו בירושה והופנו לשוק השכירות.⁹ נציין כי הירידה ב"מלאי" הדירות בידי משקיעים החלה בדצמבר 2021, חודש לאחר שהועלה מחדש שיעור מס הרכישה על משקיעים. מאז דצמבר 2021 נגרעו ממלאי זה 10.8 אלפי דירות. אולם יש לזכור שבחודשיים שקדמו להעלאת המס הצפויה נרשם גל רכישות של משקיעים כאשר נטו גדל מלאי זה בתוך אותם חודשיים בקרוב לחמשת אלפים דירות. דהיינו, נטו, מאז אוקטובר 2021 ועד תום הרבעון השני השנה נגרעו ממלאי הדירות בידי משקיעים כ-5.9 אלפי דירות בלבד. מספר זה הינו שולי ביחס לסך הדירות בשוק השכירות (נאמד בכ-600 אלף דירות).

תרשים 17: ארצי - רכישות נטו של משקיעים, 2010-2024



⁹ נציין כי לגבי דירות שהתקבלו בירושה אין אינדיקציה בקבצים המנהליים (של רשות המסים) על דירות אלו, אלא רק כאשר תתבצע מכירה שלהן. אולם גם ככל שהייתה אינדיקציה כזו, אין מקום להביא אותה בחשבון תחת מושג זה של רכישות נטו משקיעים (או המלאי שבידיהם), מאחר והדירה לא התקבלה כתוצאה מאקט אקטיבי של רכישה.

רכישות המשקיעים ברבעון השני הוסיפו להתאושש והסתכמו ב-3.8 אלף דירות, גידול של 45%

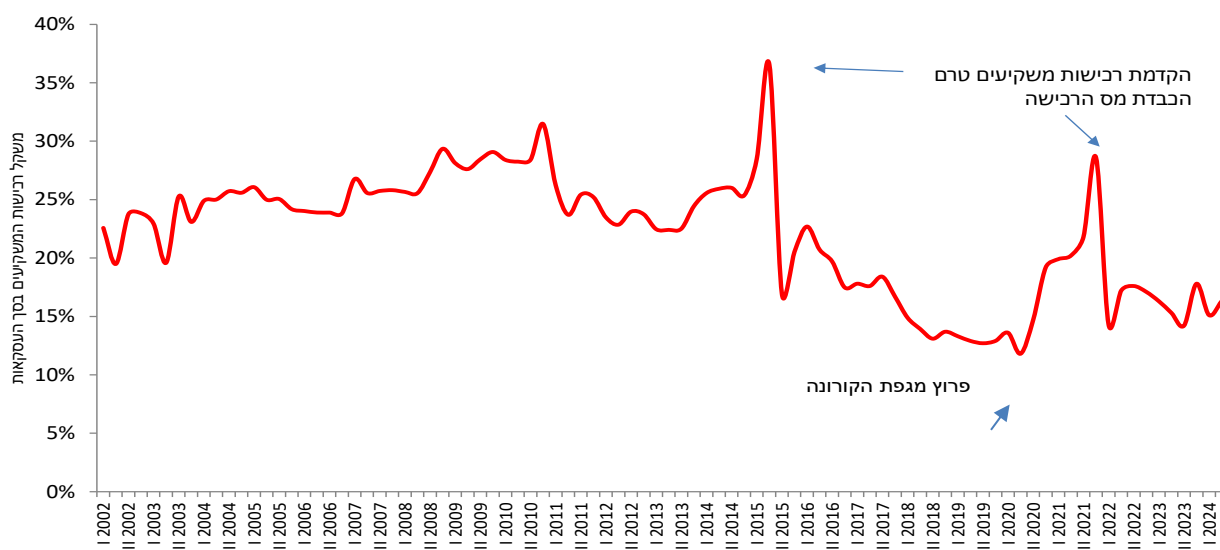
בהשוואה לרמת השפל ברבעון השני אשתקד

בשני הרבעונים הראשונים של '24 נרשם גידול ברכישות המשקיעים לאחר ירידות רצופות בשיעורים חדים מאז הרבעון הראשון של '22. שיעור הדירות החדשות בסך רכישות המשקיעים רושם עליות חדות מאז פרוץ המלחמה עד לרמת שיא של 51% ברבעון השני, זאת במידה רבה על רקע מבצעי המימון של הקבלנים

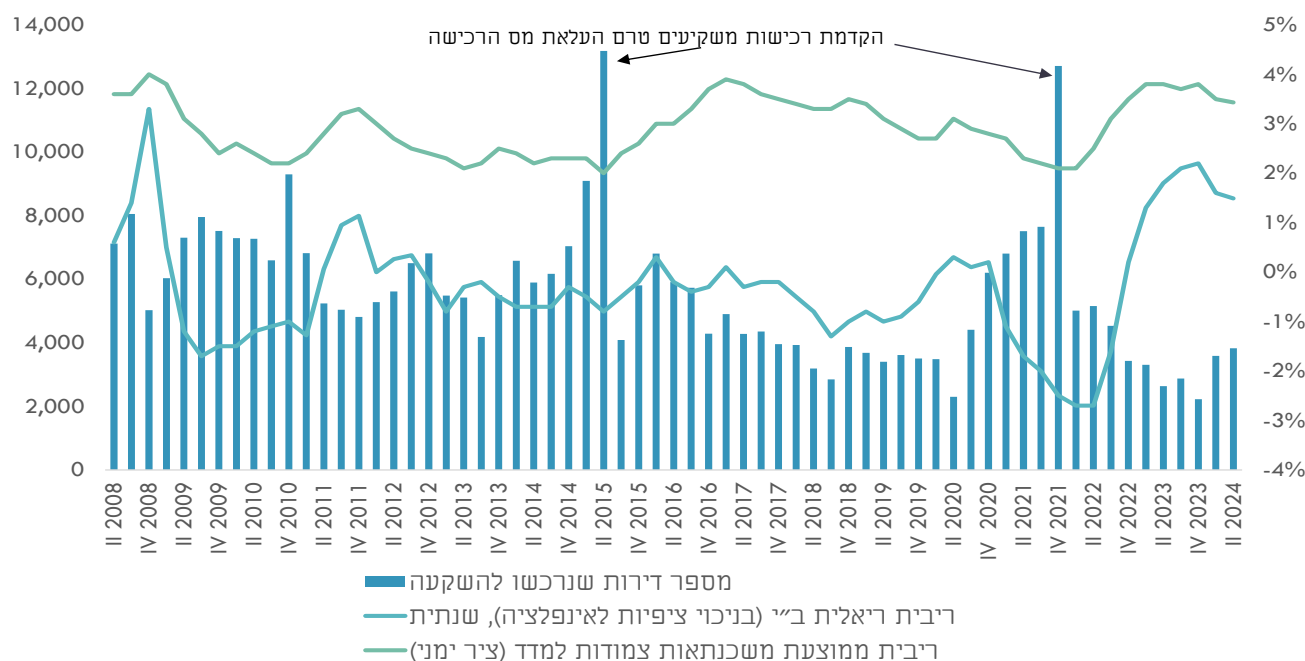
סך הדירות שרכשו המשקיעים ברבעון השני של '24 עמד על 3,829 דירות, גידול חד של 45% בהשוואה לרמה הנמוכה במיוחד שנרשמה ברבעון המקביל של '23 וגידול מתון של 7%, בהשוואה לרבעון הקודם. מזכיר כי ברבעון השני אשתקד נרשמה הרמה הנמוכה ביותר ברכישות המשקיעים מאז השפל ההיסטורי שנרשם ברבעון השני של 2020, עם פרוץ מגפת הקורונה. כך, לאחר רצף ירידות חד ברכישות המשקיעים שהחל ברבעון הראשון של '22 (כל רבעון לעומת המקביל לו בשנה קודמת), ירידות שהחלו לאחר הכבדת מס הרכישה על המשקיעים (בסוף נובמבר 2021) והתעצמו אח"כ על רקע רצף העלאות הריבית ע"י בנק ישראל, נבלמו ירידות אלו במחצית הראשונה של '24. עם זאת, בהשוואה היסטורית עדיין מדובר ברמת רכישות נמוכה יחסית של משקיעים, המדרגת רבעון זה במקום ה-72 מתוך 90 הרבעונים שחלפו מאז 2002 (הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשותנו).

משקל המשקיעים בסך העסקאות ברבעון השני השנה עמד על 16.3%, גבוה ב-1 נקודת אחוז בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, כמו גם בהשוואה לרבעון הראשון השנה. עם זאת, עדיין מדובר ברמה נמוכה יחסית בהשוואה היסטורית. ראה תרשים 18. נציין עוד כי בשני הרבעונים הראשונים של '24 נרשמה ירידה בריבית הריאלית של בנק ישראל, לאחר רצף עליות מאז הרבעון השלישי של '22 (נציין כי זו שבה ועלתה ברבעון השלישי של '24). ראה תרשים 19.

תרשים 18: משקל רכישות המשקיעים בסך העסקאות 2024-2002



תרשים 19: הריבית הריאלית של בנק ישראל, ריבית המשכנתאות ורכישת דירות ע"י משקיעים

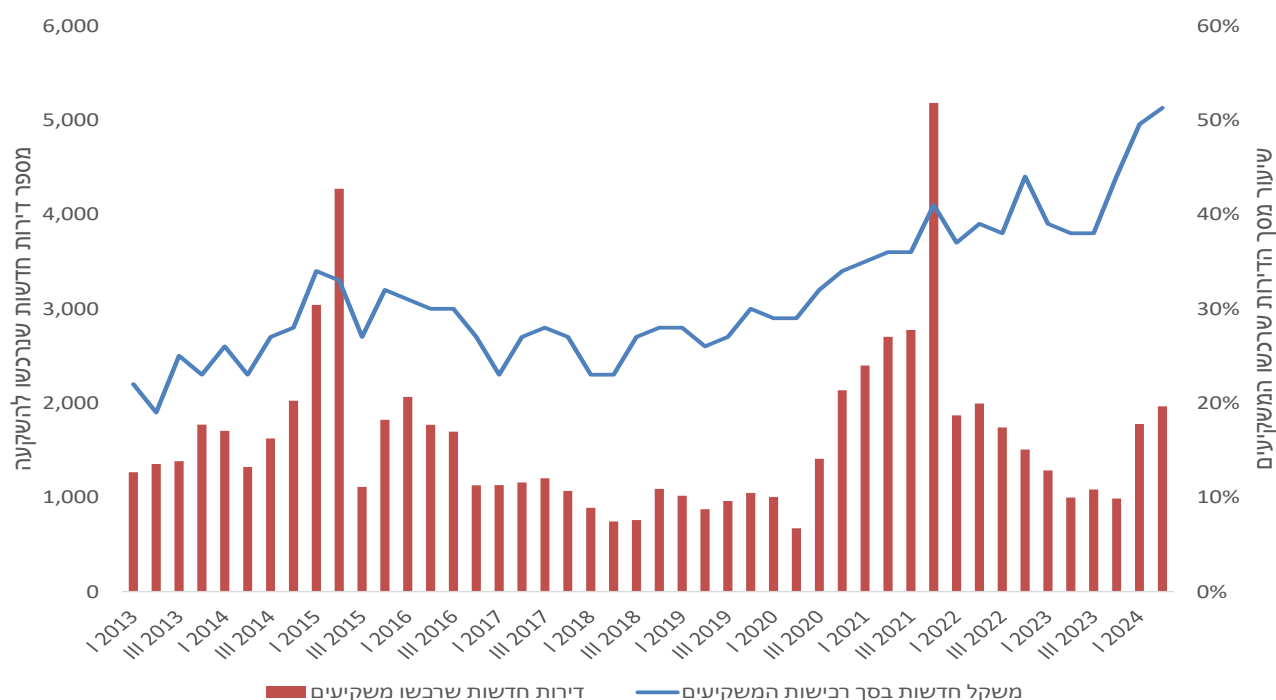


בפילוח רכישות המשקיעים לפי אזורים נמצא כי הגידול ברכישות המשקיעים ברבעון השני בהשוואה למקביל לו אשתקד הקיף כמעט את כל האזורים, למעט אזור טבריה, הכולל בין היתר את ישובי הגליל העליון והגולן. כך, זהו האזור היחיד בו מוסיף לרדת מספר העסקאות בכלל (לא רק רכישות המשקיעים) במחצית הראשונה של '24. באזור חיפה, בו הוסיפו לרדת רכישות המשקיעים ברבעון הראשון של '24 (בניגוד לרמה הארצית), נרשמה התאוששות ברכישות המשקיעים ברבעון השני, עם גידול של 15% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, אולם זוהי ירידה של 6% בהשוואה לרבעון הראשון השנה (לעומת גידול ברמה הארצית). בהקשר זה נציין כי העיר חיפה עצמה רשמה ירידה ברכישות המשקיעים מתחילת השנה, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. ראה הרחבה בסקירת הנדל"ן לחודש יולי.¹⁰ נציין עוד כי בהשוואה היסטורית של רכישות המשקיעים באזור חיפה נמצא כי הרבעון השני השנה מדרג רכישות אלו במקום ה-75 (מתוך 90 הרבעונים מאז 2002), כאשר באופן חריג דרוג זה נמוך אף מהדרוג ההיסטורי הארצי של רכישות המשקיעים. מנגד, אזור ב"ש בולט בדרוג גבוה יחסית לרמה הארצית (57, לעומת 72, בהתאמה). את הגידול ברכישות המשקיעים הוביל אזור ירושלים, עם גידול של 95%, זאת בין היתר על רקע רמה גבוהה של מכירות קבלנים בבית שמש.

¹⁰https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-072024/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-072024.pdf

בפילוח רכישות המשקיעים בין דירות חדשות ליד שניה נמצא כי שיעור הדירות החדשות הוסיף לעלות ברבעון השני, בהמשך לגידול חד בשיעור זה שהחל ברבעון האחרון אשתקד, עם פרוץ המלחמה. זאת במידה רבה על רקע מבצעי המימון של הקבלנים, במסגרתם משלמים רק שיעור נמוך של 10%-20% ואף נמוך מזה בעת חתימת החוזה והיתרה, ללא ריבית והצמדה בעת מסירת הדירה. כך, ברבעון השני השנה למעלה ממחצית (51%) הדירות שרכשו המשקיעים היו דירות חדשות, רמת שיא לפחות בעשור האחרון וגידול של 13 נקודות אחוז בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. בפילוח גיאוגרפי בולט אזור ת"א (הכולל רק שתי ערים- ת"א ובת ים) בו 67% מהדירות שרכשו המשקיעים ברבעון השני היו דירות חדשות. על רקע נתונים אלו נציין כי עפ"י נתוני הלמ"ס מלאי הדירות החדשות הלא מכורות בעיר ת"א עצמה עמד בסוף הרבעון השני השנה על 8,549 דירות, הרמה הגבוהה ביותר בהשוואה ארצית, כאשר בבת ים עמד מלאי לא מכור זה על 3,379 דירות, הרמה הרביעית בגובהה בהשוואה ארצית. נציין כי לפי נתונים עדכניים יותר שפרסמה לאחרונה הלמ"ס, המלאי הלא מכור בשתי ערים אלו הוסיף לעלות גם בחודש אוגוסט, כאשר בת ים כבר עלתה למקום השלישי בגובה המלאי הלא מכור. סביר להניח כי השיעור הגבוה במיוחד ברכישת דירות חדשות ע"י המשקיעים בשתי ערים אלו, המהווה גם גידול משמעותי של 11 נקודות אחוז בהשוואה לרבעון הקודם, מוסבר במבצעי מימון משמעותיים של הקבלנים בערים אלו, כאשר עלות המלאי הלא מכור בת"א גבוהה במיוחד.

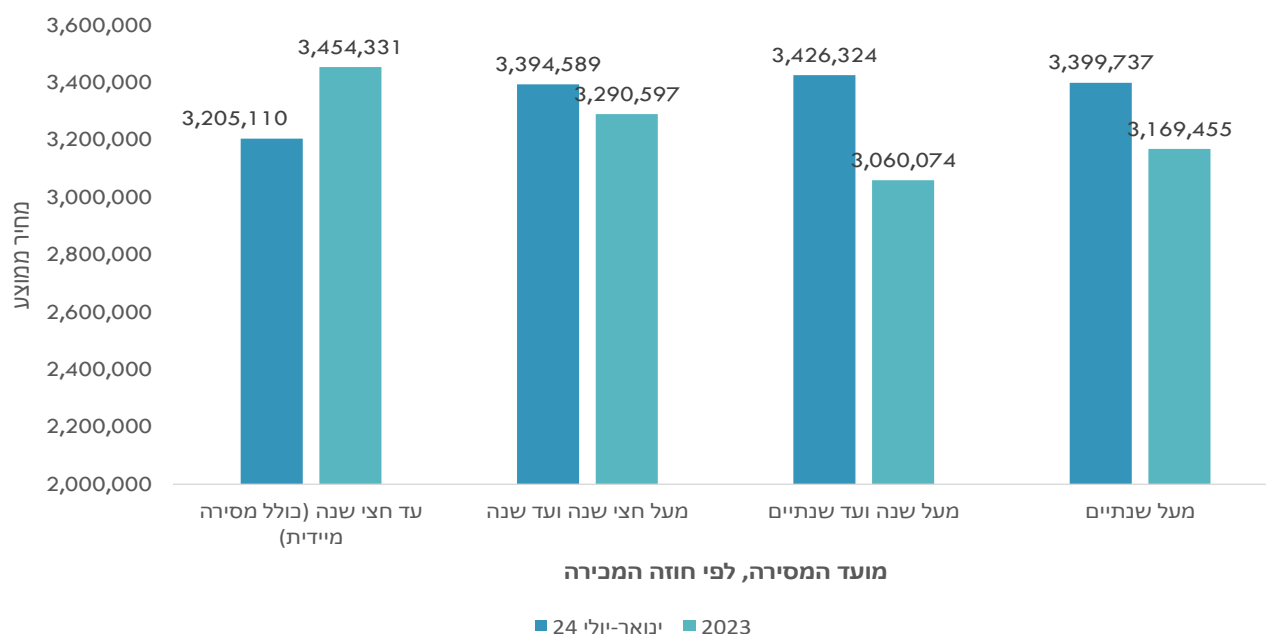
תרשים 20- רכישות משקיעים – מספר הדירות החדשות שנרכשו ושיעורם מסך רכישות המשקיעים, 2013-2024



ביטוי למבצעי המימון של הקבלנים והשפעתם על רכישות המשקיעים ניתן למצוא בין היתר בניתוח שערכנו לגבי מחירי הדירות החדשות שרכשו, תוך פילוח המחיר הממוצע לפי תאריך המסירה הצפוי של הדירה (בהתאם לתאריך זה בחוזה המכירה). זאת בהשוואה בין שתי תקופות: ינואר-יולי '24 לבין שנת '23. נזכיר כי דירות הנמכרות "על הנייר" (מקובל להגדיר אותן כדירות בהן מועד מסירת הדירה הוא למעלה משנתיים ביחס למועד חתימת החוזה) מתאפיינות במחיר

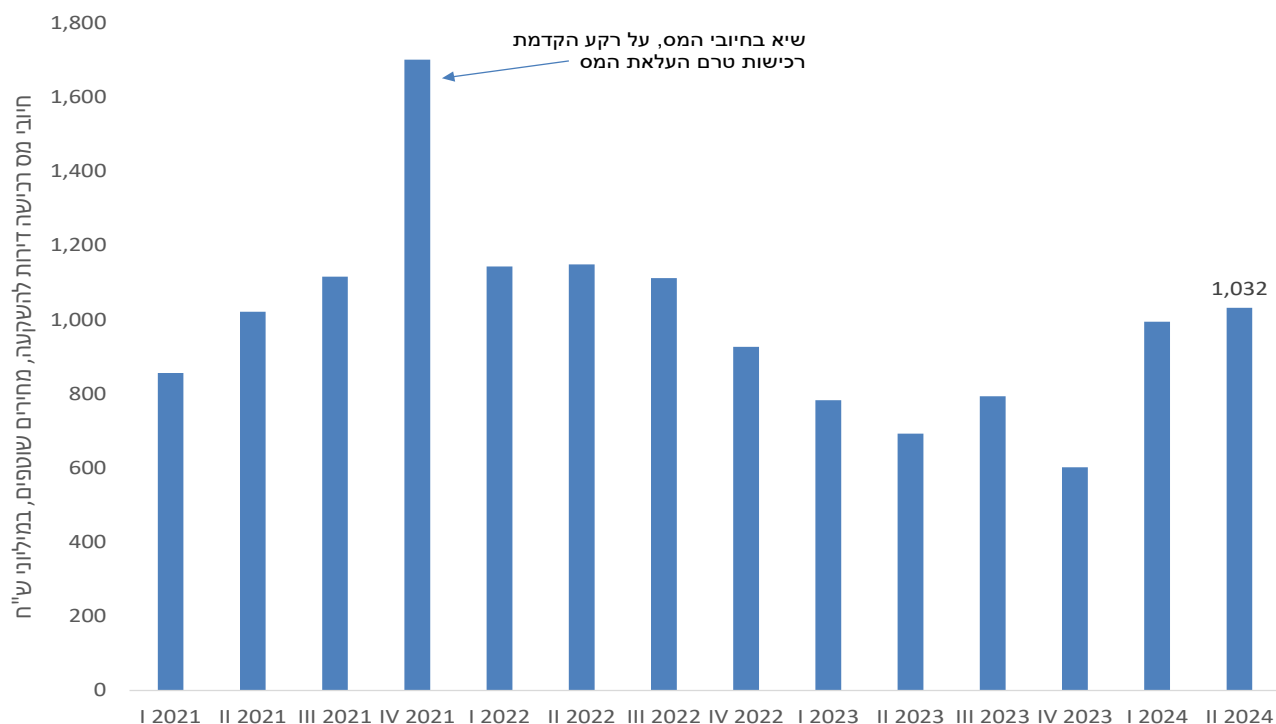
נמוך יותר מדירות בשלבי בניה מתקדמים, זאת במסגרת הנחות "פריסייל", הבאות לפצות על משך הזמן הממושך עד למסירת הדירה. כך למשל, ניתן לראות בתרשים 20 כי המחיר הממוצע של דירות חדשות שנרכשו "על הנייר" ע"י משקיעים בשנת '23 עמד 3.2 מלש"ח, נמוך ב-8% בהשוואה למחירי דירות שנמכרו במסירה של עד חצי שנה והיה נמוך ב-4% ביחס למחיר הממוצע של דירות חדשות שרכשו משקיעים בטווח מסירה שמעל חצי שנה ועד שנה. לעומת זאת, בשבעת החודשים הראשונים של '24 עמד המחיר הממוצע של דירות חדשות שנרכשו "על הנייר" ע"י משקיעים על 3.4 מלש"ח, גבוה ב-6% בהשוואה לדירות שנרכשו בטווח מסירה של עד חצי שנה ובדומה למחיר דירה חדשה שנרכשה בטווח מסירה של בין חצי שנה לשנה. ממצאים אלו יש בהם כדי לרמז על הטבות המימון הגלומות במחירי הדירות שנרכשו "על הנייר" ע"י משקיעים במהלך שנת '24. לא ניתן לפסול על הסף את האפשרות לפיה תחת מבצעי מימון אלו העלו הקבלנים במידה מסוימת את מחיר הדירה "הרשמי", כפי שזה נקוב בחוזה, כדי לפצות עצמם, ולו באופן חלקי על הטבות המימון שצוינו לעיל. ממצא מעניין נוסף העולה מתרשים זה מצביע על כך שמחירה הממוצע של דירה חדשה שנמכרה במסירה של עד חצי שנה בשנת '24 נמוך ב-7% ממחירה הממוצע של דירה בטווח מסירה דומה שנמכרה בשנת '23. זאת כאשר בטווחי המסירה הרחוקים יותר נרשמה עליה במחיר הממוצע, כאשר זו בולטת במיוחד בדירות שנמכרו בטווח מסירה של מעל שנה. ככל שלא חל שינוי מותי בתמהיל הרכישות של המשקיעים בין '24 ל-'23 עשויים ממצאים אלו לרמז כי דווקא הדירות הזמינות לאכלוס בטווח זמן קצר יחסית פחות מועדפות ע"י המשקיעים, כאשר סיבה אפשרית לכך הינה העובדה לפיה במקרה כזה צריך ליטול את המשכנתא בסמוך למועד הרכישה, כאשר רמת הריבית גבוהה יחסית.

תרשים 21- דירות חדשות שנרכשו ע"י משקיעים – מחיר ממוצע לפי טווח הזמן למסירה הדירה (ביחס למועד חתימת החוזה), השוואה בין ינואר-יולי '24 לשנת '23



חיובי מס רכישה על דירות להשקעה ברבעון השני הסתכמו ב-1 מיליארד ש"ח, גידול ריאלי חד בשיעור של 44% בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה ברבעון המקביל אשתקד, זאת בדומה לשיעור הגידול הכמותי במספר הדירות שנרכשו להשקעה. בהשוואה לרבעון הקודם נרשם גידול מתון של 2%. גם לאחר התאוששות זו בחיובי מס רכישה במחצית הראשונה של '24, נמוכה רמתן בהשוואה לשנת '22. ראה תרשים 22.

תרשים 22- חיובי מס רכישה דירות להשקעה, 2021-2024, מחירים שוטפים



לוח 2 – רכישת דירות להשקעה – רבעון שני 2024

משרדי מיסוי מקרקעין	מספר דירות שנרכשו	שינוי לעומת רבעון שני 2023, ב-%	שינוי לעומת רבעון ראשון 2024, ב-%
המרכז	568	74.3	29.1
ירושלים	561	94.8	10.5
חיפה	493	14.8	-6.4
ת"א	576	68.1	20.5
חדרה	116	30.2	-5.5
טבריה	87	-18.5	-2.6
נצרת	104	38.8	3.3
נתניה	386	14.1	-9.3
רחובות	375	46.1	-2.4
ב"ש	563	46.8	9.9
ארצי	3,829	45.3	6.7
מקור: שע"מ; עיבודי אגף הכלכלן הראשי, משרד האוצר.			

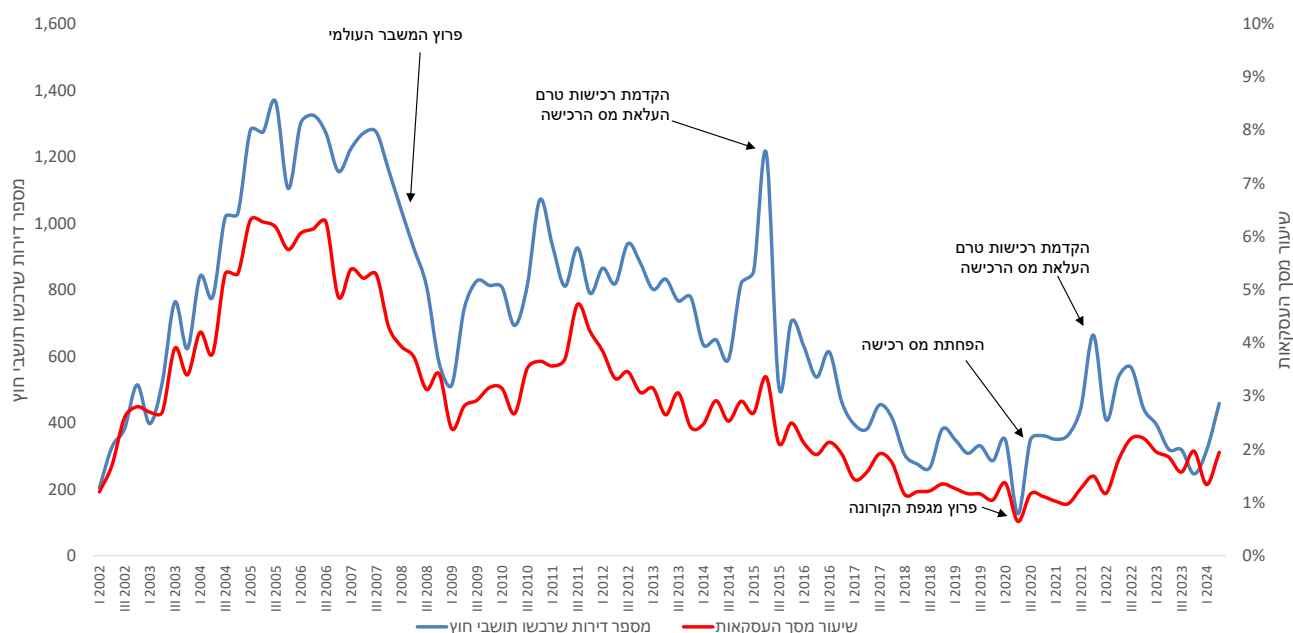
רכישות תושבי החוץ

ברמה הארצית עמד משקל רכישות תושבי החוץ בסך העסקאות ברבעון השני על 1.9% בדומה לרמתו ברבעון השני אשתקד. אזור ירושלים הוא האזור היחידי בו ניכר גידול ברכישות תושבי החוץ, כמותית וכשיעור מסך העסקאות, אף כי רמת הרכישות עדיין נמוכה משנת השיא של 2005. באזור ת"א קרובה רמת רכישות תושבי החוץ לרמת שפל היסטורי

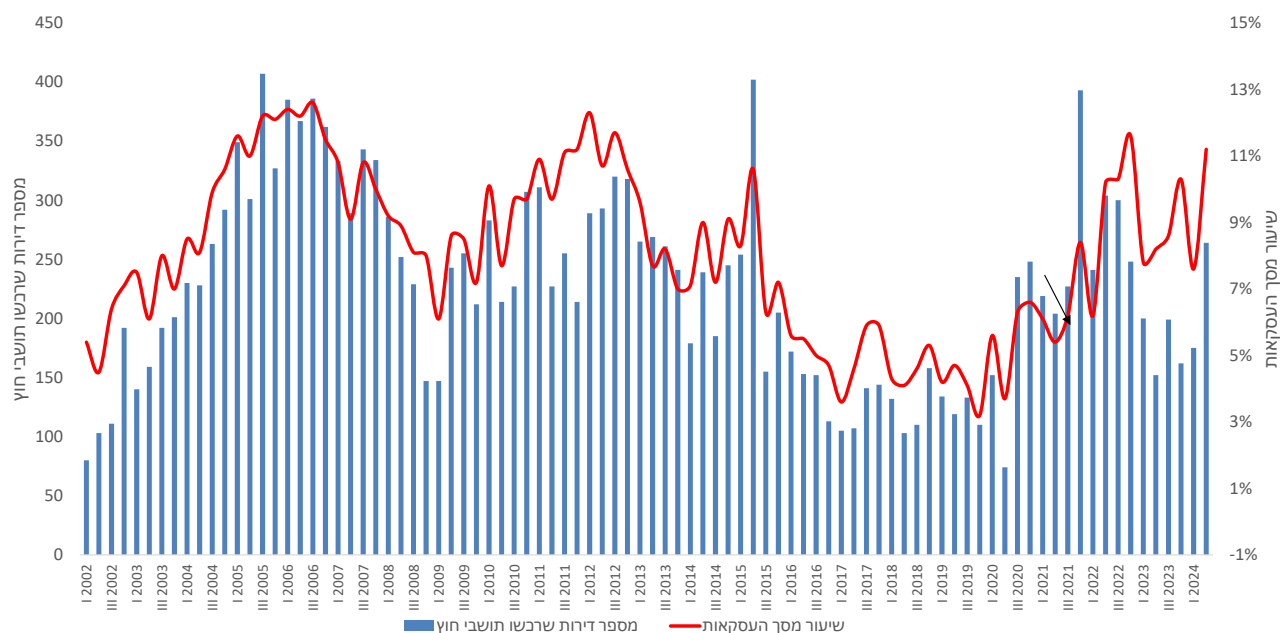
רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) ברבעון השני של 2024 הסתכמו ב-458 דירות, גידול של 43% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, בדומה לשיעור הגידול שנרשם בסך רכישות המשקיעים (מרביתם ישראלים). בהשוואה לרבעון הראשון השנה נרשם גידול של 44% ברכישות תושבי החוץ, גבוה יותר משיעור גידול זה בקרב כלל המשקיעים. עם זאת במונחים כמותיים מדובר בתוספת רכישות של 140 דירות ברבעון, הן בהשוואה לרבעון הקודם והן בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. משקל רכישות תושבי החוץ בסך העסקאות עמד ברבעון השני של '24 על 1.9%, בדומה למשקלם בעסקאות ברבעון השני אשתקד. כך, לפחות בשלב זה הציפיות של גורמים בענף לגידול משמעותי בהיקף רכישות תושבי החוץ לאחר פרוץ המלחמה טרם מוצאים ביטוי ברכישות אלו בפועל. האזור היחידי בו פעילותם

של תושבי החוץ אכן יותר משמעותית לאחר פרוץ המלחמה הינו אזור ירושלים. כך, סך הדירות שרכשו תושבי החוץ באזור זה ברבעון השני של '24 עמד על 264 דירות, דהיינו יותר ממחצית (58%) מסך הדירות שרכשו תושבי החוץ ברבעון זה. בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד זהו גידול של 74% ותוספת רכישות רבעונית של 112 דירות (מתוך סך תוספת רכישות ארצית של 138 דירות ע"י סגמנט זה ברמה הארצית). כשיעור מסך העסקאות עמד משקל רכישות תושבי החוץ באזור ירושלים ברבעון השני על 11.2%, גידול של 3 נקודות אחוז בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, השיעור הגבוה ביותר מאז הרבעון האחרון של 2022 ואחת הרמות הגבוהות ביותר במשקל תושבי החוץ באזור זה לפחות מאז תחילת שנות האלפיים. עם זאת, במונחים כמותיים רחוקה עדיין רמת רכישות תושבי החוץ השנה בהשוואת לשנת השיא של 2005. ראה תרשים 24. באזור ת"א הסתכמו רכישות תושבי החוץ ברבעון השני של '24 ב-36 דירות בלבד, נמוך אף מרמת רכישות אלו ברבעון השני אשתקד (הסתכם ב-40 דירות). כך, כשיעור מסך העסקאות עמד משקל רכישות תושבי החוץ באזור זה ברבעון השני השנה על 2% בלבד, רמה רחוקה משמעותית משנות הגאות ברכישות סגמנט זה בשנים 2005 ועד הרבעון השלישי של 2007, ערב פרוץ המשבר העולמי. ראה תרשים 25.

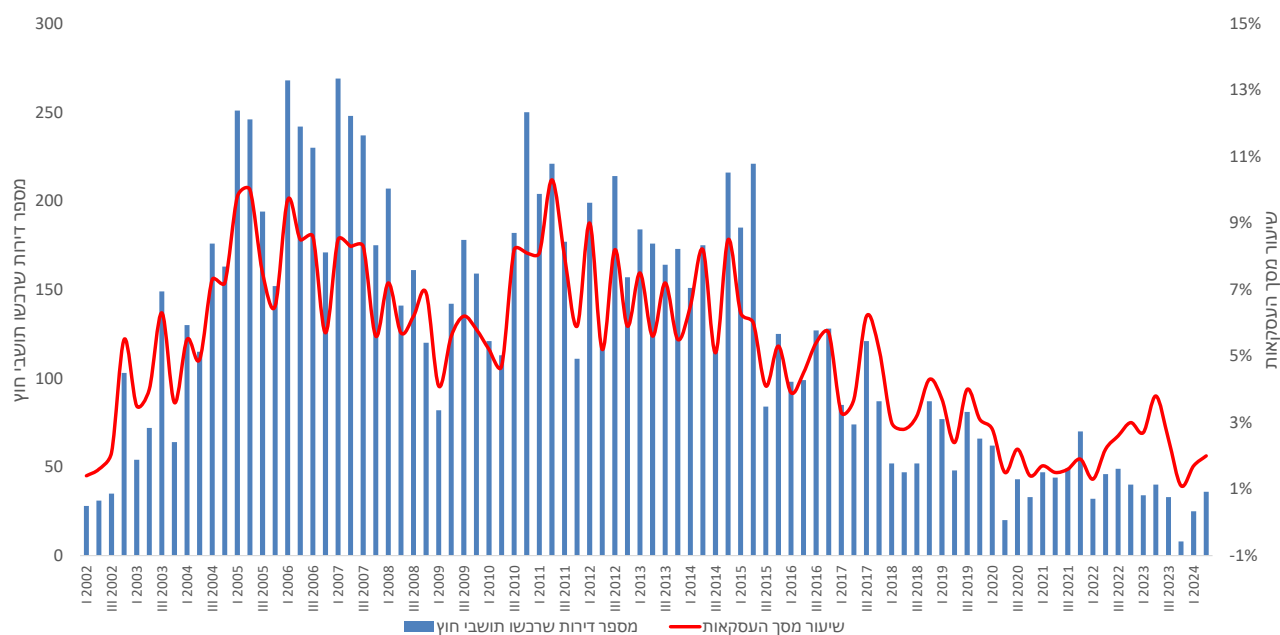
תרשים 23- ארצי- רכישות תושבי החוץ, 2024-2002



תרשים 24 - אזור ירושלים- רכישות תושבי החוץ 2002-2024, סה"כ וכשיעור מסך העסקאות באזור



תרשים 25- אזור ת"א- רכישות תושבי החוץ 2002-2024, סה"כ וכשיעור מסך העסקאות באזור

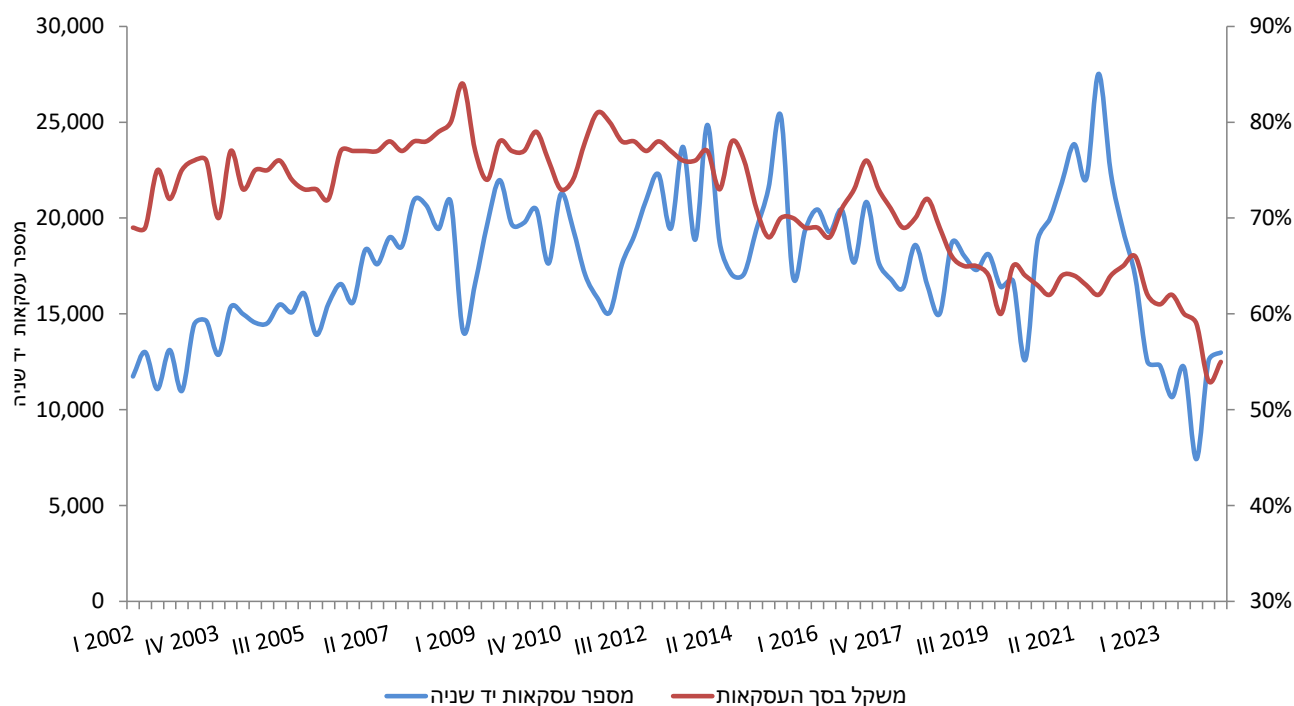


רכישת דירות יד שניה עמדה ברבעון השני על 13 אלף דירות, גידול של 22% בהשוואה לרבעון

המקביל אשתקד

ברבעון השני של '24 נרכשו 12,981 דירות יד שניה, גידול של 22% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, בהמשך לשיעור גידול מתון של 2% שנרשם ברבעון הראשון השנה (בהשוואה למקביל לו אשתקד). כך, לאחר רצף ירידות בשיעורים חדים ברכישת דירות יד שניה שהחל ברבעון השני של '22, במקביל לתחילת רצף העלאות הריבית ע"י בנק ישראל, החלה התאוששות בפלח שוק זה במחצית הראשונה של '24, אולם שיעורי גידול אלו מתונים משמעותית בהשוואה לאלו שנרשמו בפלח השוק של הדירות החדשות (בפרט אלו הנמכרות בשוק החופשי). יש לציין כי גם לאחר התאוששות זו עדיין מדובר באחת הרמות הנמוכות ביותר בעסקאות יד שניה בעשרים השנים האחרונות. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל דירות יד שניה על 55%, עליה של שתי נקודות אחוז מרמת השפל אליה ירד שיעור זה ברבעון הראשון השנה. בהשוואה לרבעון השני אשתקד עדיין נמוך שיעור זה ב-7 נקודות אחוז. ראה תרשים 26.

תרשים 26: ארצי - רכישת דירות יד שניה, כמותי ונשיעור מסך העסקאות, 2024-2002



בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הגידול במספר העסקאות בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד הקיף כמעט את כל האזורים, למעט אזור טבריה, בו הוסיף מספר העסקאות לרדת בשיעור חד של 18%. על רקע נתונים אלו נציין כי בפלח השוק של הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי דווקא נרשם גידול במספר העסקאות באזור זה (גידול של 11% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד), עובדה שיש בה כדי לרמז על העדפה גבוהה יותר לדירות חדשות באזור זה, כאשר סביר להניח שתורמים לכך הן היותן של דירות אלו עם ממ"ד והן מבצעי המימון של הקבלנים.

לוח 3 – רכישת דירות יד שניה – רבעון שני 2024

משרדי מיסוי מקרקעין	מספר דירות שנמכרו	שינוי לעומת רבעון שני 2023, ב-%	שינוי לעומת ראשון 2024, ב-%	רבעון
המרכז	1,691	42.9	5.9	
ירושלים	1,566	28.4	11.9	
חיפה	2,285	5.7	-3.4	
ת"א	776	13.1	7.2	
חדרה	787	32.0	8.0	
טבריה	307	-17.7	-4.1	
נצרת	480	1.1	-6.4	
נתניה	1,063	31.6	3.0	
רחובות	1,988	38.3	6.8	
ב"ש	2,038	18.6	1.4	
ארצי	12,981	21.8	3.4	

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

מכירות הקבלנים בשוק החופשי הסתכמו ברבעון השני ב-8.6 אלף דירות, גידול חד של 80%

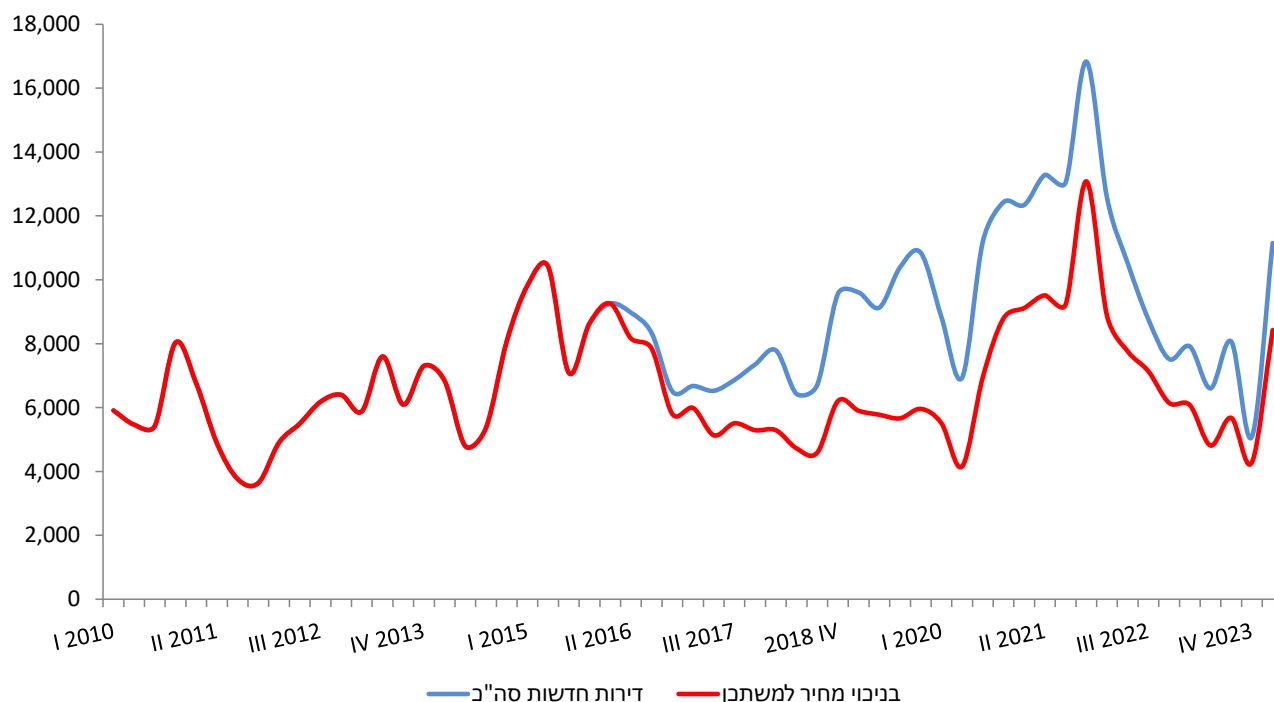
בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

מספר הדירות שנמכרו "על הנייר" בשוק החופשי הגיע ל-5.5 אלפי דירות, רמתו הגבוהה ביותר מאז הרבעון האחרון של 2021, שעמד בצל הקדמת רכישות המשקיעים טרם העלאת מס הרכישה עליהם

סך הדירות החדשות שנרכשו בשוק החופשי ברבעון השני של '24 עמד על 8,681 דירות, גידול חד של 80% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, זאת בהמשך לגידול חד שנרשם ברבעון הראשון שקטע רצף ירידות ארוך מאז הרבעון הראשון של 2022. זוהי גם הרמה הגבוהה ביותר ברכישות אלו מאז הרבעון הראשון של 2022, שלאחריו החל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק.

בהכללת הדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים ברבעון השני ב-10,575 דירות, גידול של 60% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. בהשוואה לרבעון הראשון השנה נרשמה ירידה של 5%, זאת בעיקר על רקע ירידה חדה במכירות בסבסוד ממשלתי (במכירות הקבלנים בשוק החופשי בלבד נרשם גידול של 3% בהשוואה לרבעון הראשון).

תרשים 27: רכישת דירות חדשות, 2010-2024

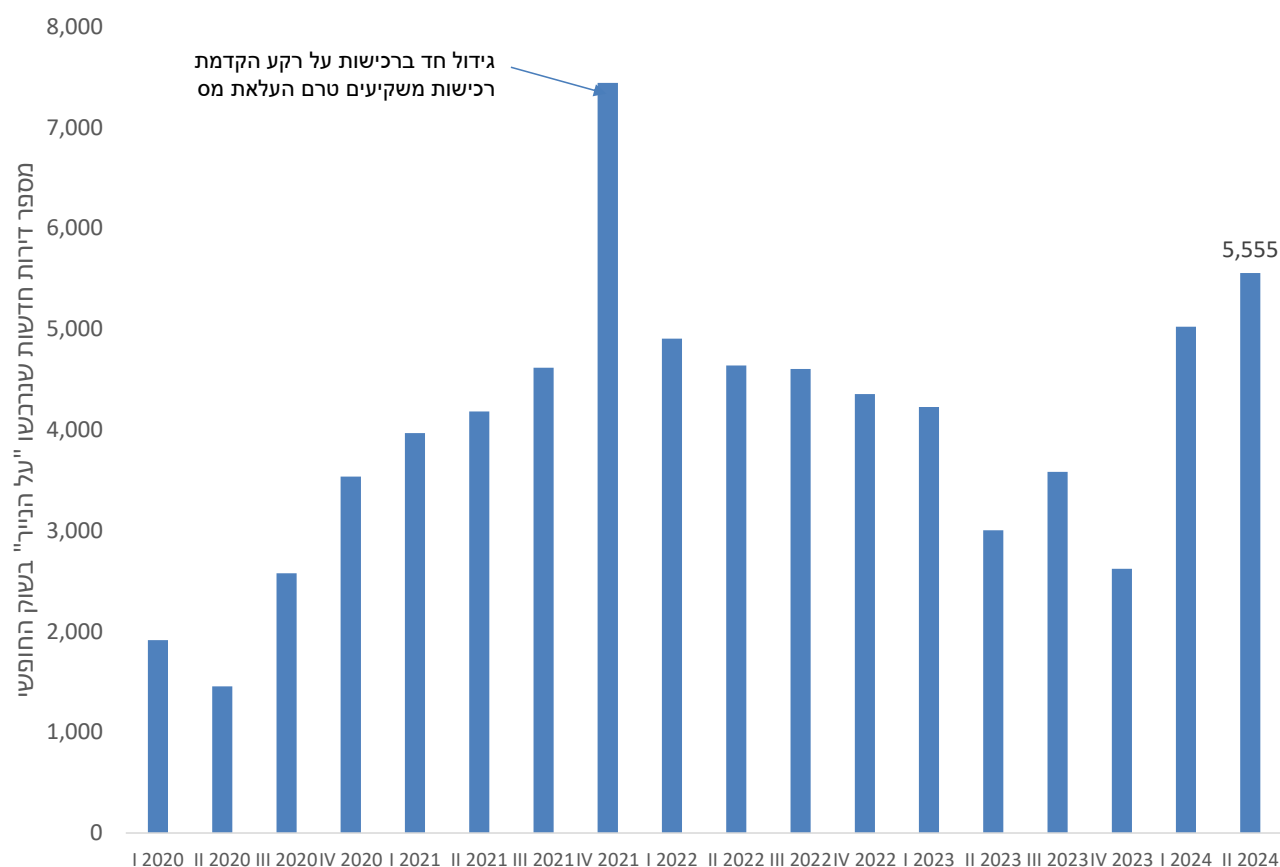


בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי נמצא כי הגידול החד במכירות אלו הקיף את כל האזורים, כאשר גידול זה נע בין עליה של 11% באזור טבריה לשיעורי גידול חריגים של 174%-162%, באזורי ת"א ורחובות, בהתאמה. על רקע נתונים אלו נציין כי ברבעון השני אשתקד נרשמו באזורים אלו רמות נמוכות במיוחד של מכירות קבלנים (376 ו-)

502 דירות, בהתאמה). אזור ב"ש הוסיף להוביל את מכירות הקבלנים בשוק החופשי, עם 1,513 דירות שנמכרו בו, גידול של 73% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וגידול של 9% בהשוואה לרבעון הקודם. זוהי גם הרמה הגבוהה ביותר במכירות אלו באזור ב"ש מאז רמת השיא שנרשמה ברבעון האחרון של '21, על רקע הקדמת רכישות משקיעים טרם העלאת מס הרכישה.

הרמה הגבוהה שנרשמה ברבעון השני ברכישת דירות חדשות בשוק החופשי ברמה הארצית מוסברת בין היתר במבצעי המימון של הקבלנים, כפי שהם באים לידי ביטוי בתזרים המזומנים בפועל של הקבלנים (ראו פירוט בסקירות החודשיות). ביטוי נוסף לכך ניתן למצוא ברמת השיא במספר הדירות החדשות שנרכשו "על הנייר" בשוק החופשי. כך, ברבעון השני השנה עמד מספר זה על 5,555 דירות, הרמה הגבוהה ביותר ברכישות אלו מאז הרבעון האחרון של 2021, אשר אופיין כאמור ברמה חריגה של עסקאות. ראו תרשים 28.

תרשים 28: מספר הדירות החדשות שנרכשו "על הנייר" בשוק החופשי 2024-2020



לוח 4 – רכישת דירות חדשות (כולל "מחיר למשתכן") – רבעון שני 2024

משרדי מיסוי מקרקעין	מספר דירות שנמכרו	שינוי לעומת רבעון שני 2023, ב-%	שינוי לעומת רבעון ראשון 2024, ב-%
המרכז	1,606	105.1	-6.0
ירושלים	788	26.9	-13.2
חיפה	1,732	124.1	37.4
ת"א	1,029	172.9	38.5
חדרה	326	-22.6	-48.6
טבריה	297	20.2	-4.2
נצרת	438	30.4	10.1
נתניה	856	30.3	-26.3
רחובות	1,545	60.1	-29.5
ב"ש	1,958	37.5	6.6
ארצי	10,575	60.1	-5.2
מקור: שע"מ; עיבודי אגף הכלכלן הראשי, משרד האוצר.			





Ministry of Finance