

סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל 2022

עיקרים

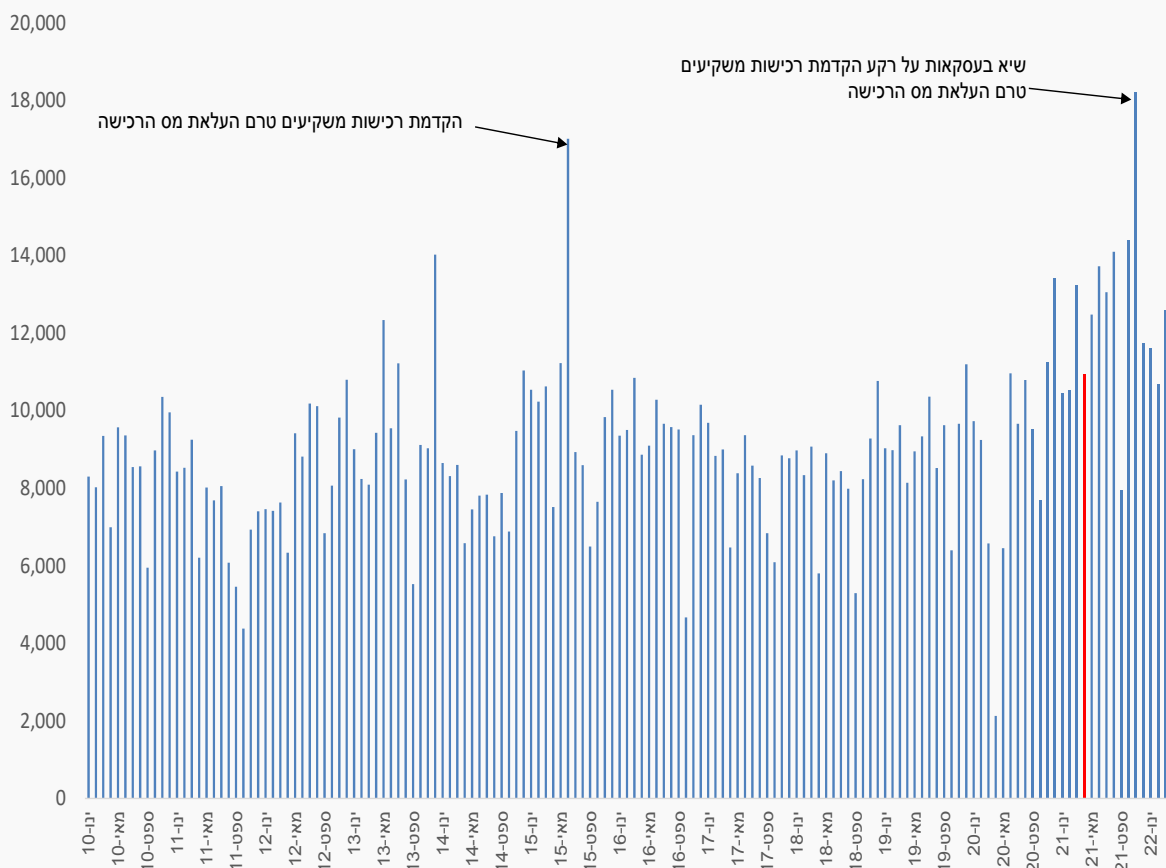
- בחודש אפריל נרכשו תשעת אלפים דירות, ירידה של 17% בהשוואה לאפריל אשתקד, שיעור ירידה שרק בחלקו מוסבר בעיתוי שונה של חול המועד פסח. בהשוואה לחודש מרץ האחרון זוהי ירידה של 28%. בניכוי העסקאות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בחודש אפריל ב-8.1 אלף, ירידה של 15% בהשוואה לאפריל אשתקד וירידה של 28% בהשוואה לחודש הקודם.
- כך, לאחר שברבעון הראשון השנה נרשמה בלימה בקצב הגידול המהיר במספר העסקאות (בשוק החופשי ובכלל), נרשמת לראשונה מאז חודשי הקורונה הראשונים ירידה משמעותית במספר העסקאות.
- רכישות המשקיעים בחודש אפריל הסתכמו ב-1.4 אלף דירות, ירידה חדה של 28% בהשוואה לאפריל אשתקד ושיעור ירידה דומה בהשוואה לחודש הקודם. בכך נמשכת הירידה החדה ברכישות המשקיעים מאז הוכבד מס הרכישה עליהם בסוף נובמבר אשתקד. ממוצע רכישות המשקיעים בחמשת החודשים הראשונים שלאחר העלאת המס דומה לזה שלאחר העלאת המס הקודמת. עוצמת הירידה ברכישות המשקיעים מעט גבוהה יותר לאחר העלאת המס האחרונה.
- האזור היחידי בו נרשמה יציבות ברכישות המשקיעים בחודש אפריל הינו אזור המרכז, אשר באופן חריג הוביל את רכישות המשקיעים בחודש זה. ניתוח מאפייני התעסוקה והשכר של רוכשים אלו במרכז מצביע על שיעור גבוה של מועסקים בענף ההייטק, עם רמות שכר חריגות.
- מכירות המשקיעים בחודש אפריל הסתכמו ב-1.9 אלף דירות, ירידה של 11% בהשוואה לאפריל אשתקד, שיעור ירידה מתון בחמש נקודות אחוז מזה שנרשם בסך מכירת דירות יד שניה. "מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף להתכווץ, כאשר במהלך החודש נגרעו ממנו 480 דירות, בהמשך לירידות במלאי זה מאז חודש דצמבר האחרון.
- מכירות הקבלנים בחודש אפריל הסתכמו ב-3.3 אלף דירות, ירידה של 20% בהשוואה לאפריל אשתקד וירידה של 31% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי המכירות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-2.3 אלף דירות, ירידה של 15% בהשוואה לאפריל אשתקד וירידה של 31% בהשוואה לחודש הקודם.
- רכישות "דירה ראשונה" בשוק החופשי הסתכמו ב-3.7 אלף דירות, ירידה מתונה יחסית בשיעור של 4% בהשוואה לאפריל אשתקד, כאשר ירידות אלו מתרכזות באזורי הביקוש במרכז הארץ. רכישות משפרי הדיור הסתכמו בשלושת אלפי דירות, ירידה של 20% בהשוואה לאפריל אשתקד וירידה של 30% בהשוואה לחודש הקודם.

סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל 2022

בחודש אפריל נרכשו תשעת אלפים דירות, ירידה של 17% בהשוואה לאפריל אשתקד, שיעור ירידה שרק בחלקו מוסבר בעיתוי שונה של חול המועד פסח.¹ בהשוואה לחודש מרץ האחרון זוהי ירידה של 28%. בניכוי העסקאות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בחודש אפריל ב-8.1 אלף, ירידה של 15% בהשוואה לאפריל אשתקד וירידה של 28% בהשוואה לחודש הקודם. כך, לאחר שברבעון הראשון השנה נרשמה בלימה בקצב הגידול המהיר במספר העסקאות (בשוק החופשי ובכלל), נרשמת לראשונה מאז חודשי הקורונה הראשונים² ירידה משמעותית במספר העסקאות.

בהשוואת רמת העסקאות בשוק החופשי בחודש אפריל האחרון למקבילים לו בעשרים השנים האחרונות נמצא כי זוהי הרמה הרביעית בגובהה, זאת לאחר תקופה ארוכה בה הייתה רמת העסקאות בכל חודש הגבוהה ביותר, או השנייה בגובהה, בהשוואה לחודשים המקבילים בעשרים השנים האחרונות.

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

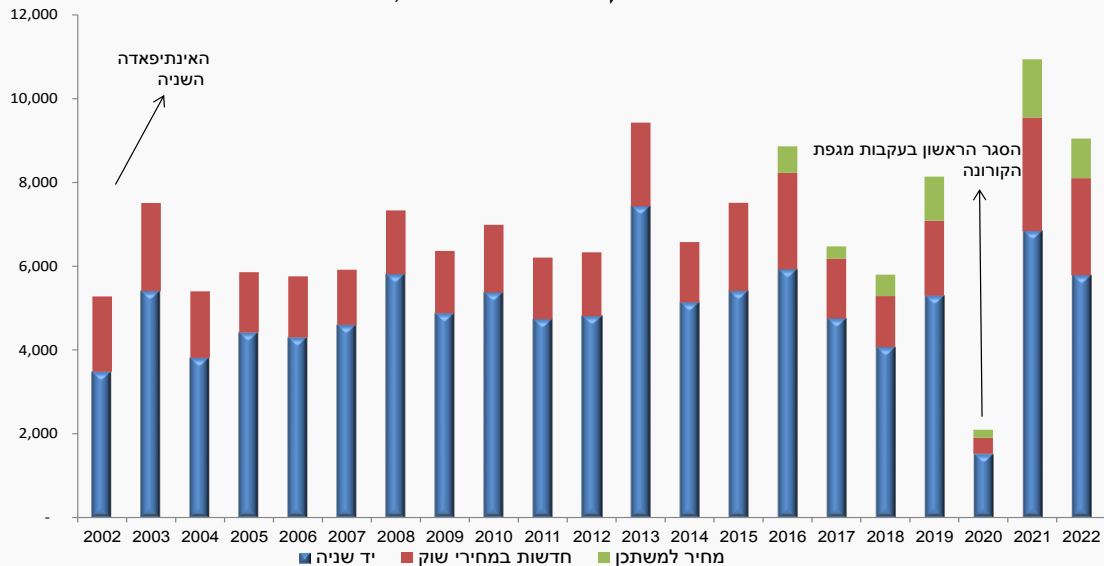


¹ אמנם, באפריל אשתקד רק היום האחרון של חול המועד חל באפריל, בעוד שהשנה כל ימי החג וחול המועד חלו באפריל. עם זאת באפריל אשתקד חלו יום העצמאות ויום הזיכרון, המתאפיינים במיעוט עסקאות (השנה חלו ימים אלו בחודש מאי).

² למעט חודש דצמבר האחרון, בו נרשמה ירידה של 13% במספר העסקאות בשוק החופשי (בהשוואה לדצמבר אשתקד), זאת במידה רבה על הקדמת רכישות לחודש נובמבר, טרם העלאת מס הרכישה על המשקיעים.

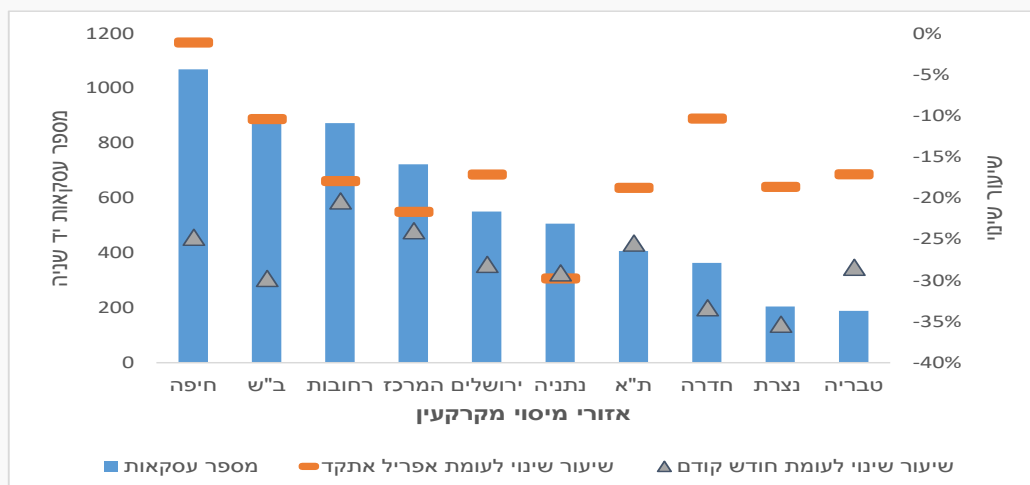
סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל 2022

תרשים 2: מספר העסקאות בחודשי אפריל, 2022-2002



סך העסקאות בדירות **יד שניה** בחודש אפריל עמד על 5.8 אלף, ירידה של 16% בהשוואה לאפריל אשתקד וירידה של 27% בהשוואה לחודש הקודם. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה במספר העסקאות הקיפה את כל האזורים, כאשר את שיעורי הירידה המתונים ביותר רשמו שלושה מתוך חמשת אזורי הפריפריה (חיפה, ב"ש וחדרה), כאשר באזור חיפה, אשר הוביל את מספר העסקאות בדירות יד שניה, נרשם שיעור ירידה מתון של 1% בלבד. בהשוואה לאפריל אשתקד. מנגד בולטים אזורי נתניה והמרכז עם שיעורי ירידה חדים של 30%-22%, בהתאמה. יש לציין כי שני אזורים אלו הם גם היחידים בהם נרשמת מזה חמישה חודשים רצופים ירידה במספר העסקאות בדירות יד שניה, כל חודש לעומת המקביל לו בשנה הקודמת. על רקע נתונים או מעניין לציין, כפי שיפורט בהמשך, כי אזור המרכז דווקא בלט ברכישות המשקיעים בחודש אפריל האחרון.

תרשים 3: עסקאות יד שניה אפריל 2022 – מספר עסקאות ושיעור שינוי לפי אזורי מיסוי מקרקעין

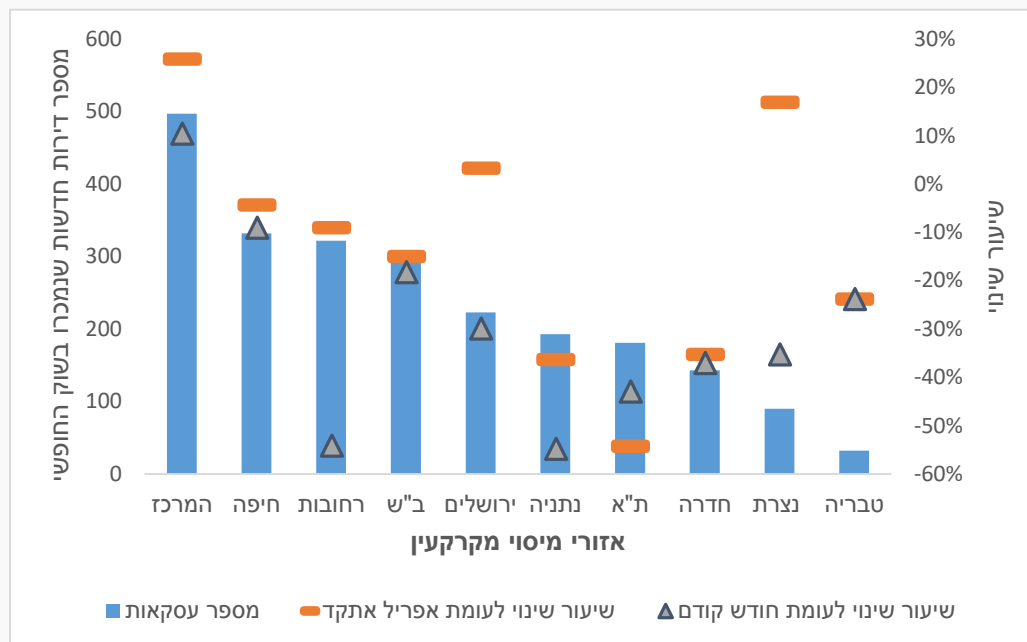


סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל 2022

מכירות הקבלנים³ בחודש אפריל הסתכמו ב-3.3 אלף דירות, ירידה של 20% בהשוואה לאפריל אשתקד וירידה של 31% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי המכירות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-2.3 אלף דירות, ירידה של 15% בהשוואה לאפריל אשתקד וירידה של 31% בהשוואה לחודש הקודם.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה במכירות הקבלנים בשוק החופשי הקיפה שבעה מתוך עשרת מיסוי מקרקעין, בעוד בשלושה אזורים נרשם גידול. בולט במיוחד אזור המרכז, אשר הוביל במכירות הקבלנים בשוק החופשי עם כחמש מאות דירות, גידול חד של 25% בהשוואה לאפריל אשתקד וגידול של 10% בהשוואה לחודש הקודם. יש לציין כי גידול זה הושפע בין היתר ממבצעי מכירות של קבלנים בשני פרויקטים באור יהודה וקריית אונו (כפי שצוין קודם לכן, במכירת דירות יד שניה דווקא בולט אזור המרכז בירידה במכירות אלו בחמשת החודשים האחרונים). מנגד בולטים אזורי ת"א, נתניה וחדרה עם ירידות חדות במכירות הקבלנים בשוק החופשי בשיעורים שבין 35%-54%.

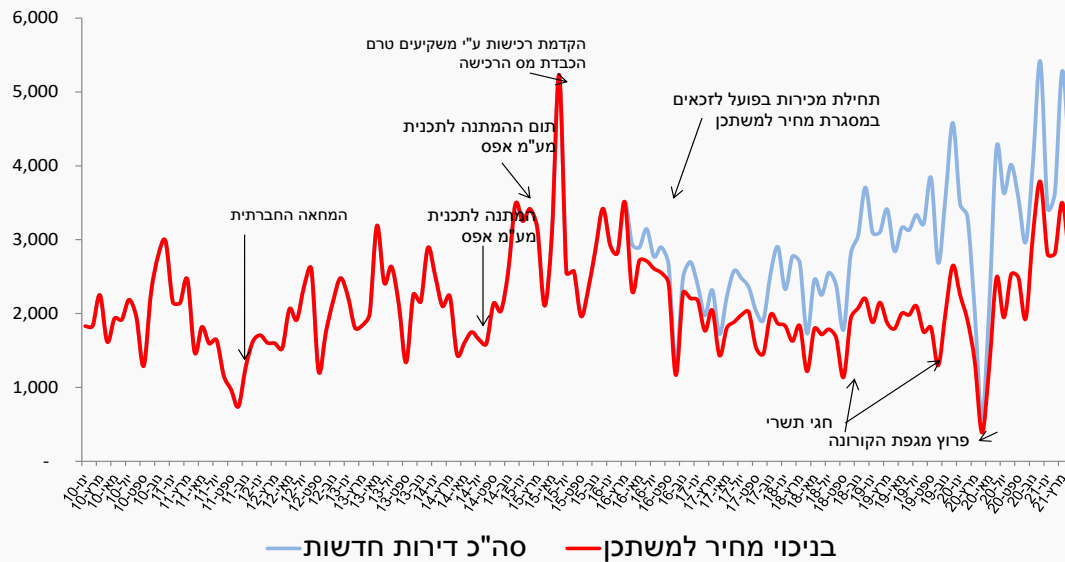
תרשים 4: מכירת דירות חדשות בשוק החופשי, אפריל 2022 – מספר עסקאות ושיעור שינוי לפי אזורי מיסוי מקרקעין



³ נדגיש כי במכירות אלו אין אנו כוללים קבוצות רכישה ו/או בניה עצמית. עם זאת, מכירות אלו כוללות מכירה "על הנייר", גם אם לא ניתן עדיין היתר בניה.

סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל 2022

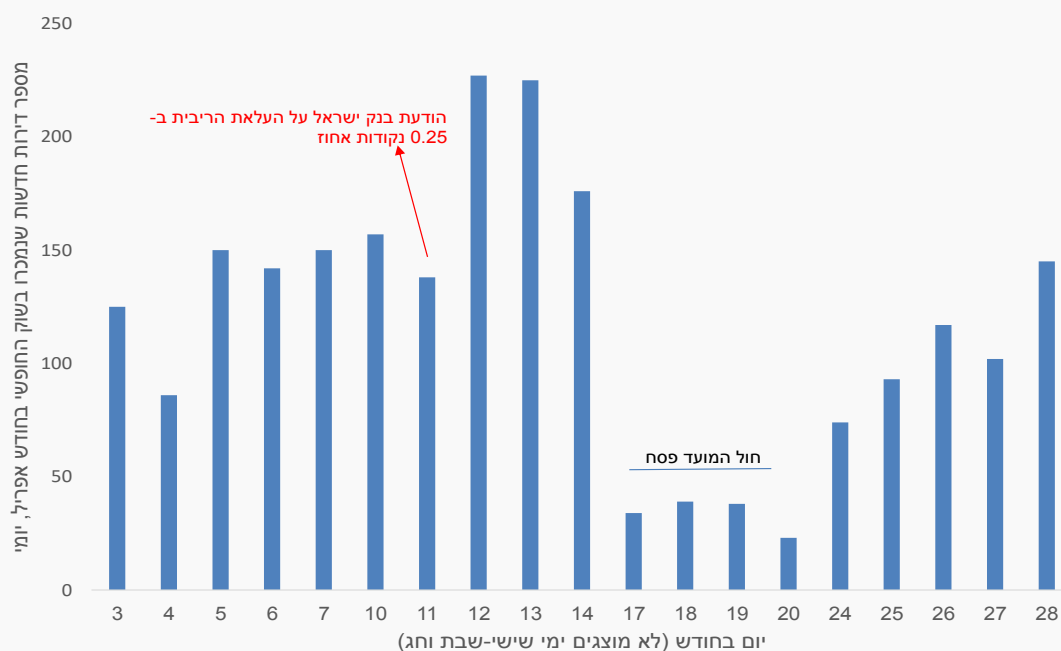
תרשים 5: מכירת דירות חדשות



בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש אפריל על פני ימי החודש, על רקע העלאת ריבית בנק ישראל ב-0.25 נקודות אחוז, עליה הוחלט ב-11 לאפריל, מוצגים בתרשים 6 התפתחות מכירות הקבלנים ברמה יומית (ללא ימי שישי, שבת וחג). מהתרשים בולטת העובדה כי דווקא ביומיים שלאחר העלאת הריבית (12-13 לחודש, ימים ג-ד בשבוע) נרשמה הרמה היומית הגבוהה ביותר במכירות הקבלנים בחודש אפריל. מאחר וחג הפסח חל מיד לאחר מכן, יתכן וההסבר לכך נעוץ לפחות בחלקו בהקדמת סגירת עסקאות לפני החג, כאשר יש הנוהגים לא לחתום על חוזה לרכישת דירה בימי ספירת העומר. בהקשר זה נציין כי גם ביומיים לפני החג הראשון של פסח אשתקד (חל ב-27 למרץ), רמת המכירות היומית היתה הגבוהה ביותר במהלך אותו חודש, אולם בפער פחות גבוה ביחס לימי החודש האחרים בהשוואה לאפריל השנה. יתכן וחלק מהגידול החריג בקצב הרכישות ביומיים שלאחר העלאת הריבית בחודש אפריל האחרון היה מתוך ניסיון ל"קבע" את חלק המשכנתא הניתן בריבית קבועה, לרמתה טרם העלאת הריבית.

סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל 2022

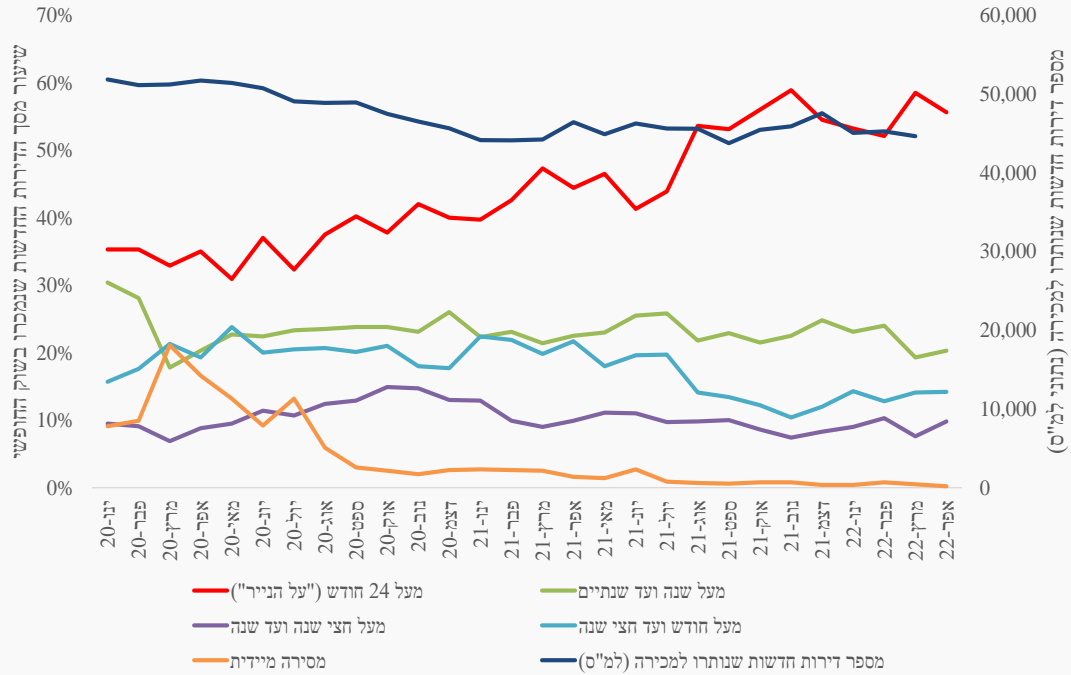
תרשים 6: מכירת דירות חדשות בשוק החופשי בחודש אפריל 2022, לפי ימים



בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה (ביחס למועד החתימה על החוזה) נמצא כי בחודש אפריל נמשכה הרמה הגבוהה של דירות הנמכרות "על הנייר", כאשר שיעור זה עמד על 56%, שיעור הגבוה ב-11 נקודות אחוז בהשוואה לאפריל אשתקד. יש לציין כי מאז אוגוסט אשתקד ניכרת עליה משמעותית בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (ראה תרשים 7). נתונים אלו יש בהם כדי להסביר כיצד חרף הגידול החריג במכירות הקבלנים בשנת 2021 (בשוק החופשי ובכלל) מלאי הדירות שנותרו למכירה בידי הקבלנים, כפי שמפורסם ע"י הלמ"ס נותר ללא שינוי משמעותי. אין בידנו די נתונים כדי לקבוע האם הגידול החד במשקל הדירות שנמכרו "על הנייר" משקף העדפה של הרוכשים (הנהנים ממחירי "פריסיל", תמורת המתנה ארוכה יותר לקבלת הדירה, והסיכון הכרוך בכך), או של הקבלנים, תוך ניצול הביקוש הגבוה לדירות ל"שמירת" הדירות שהוחל בבנייתן לתקופות בהן רמת הביקושים תהיה אולי נמוכה יותר.

סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל 2022

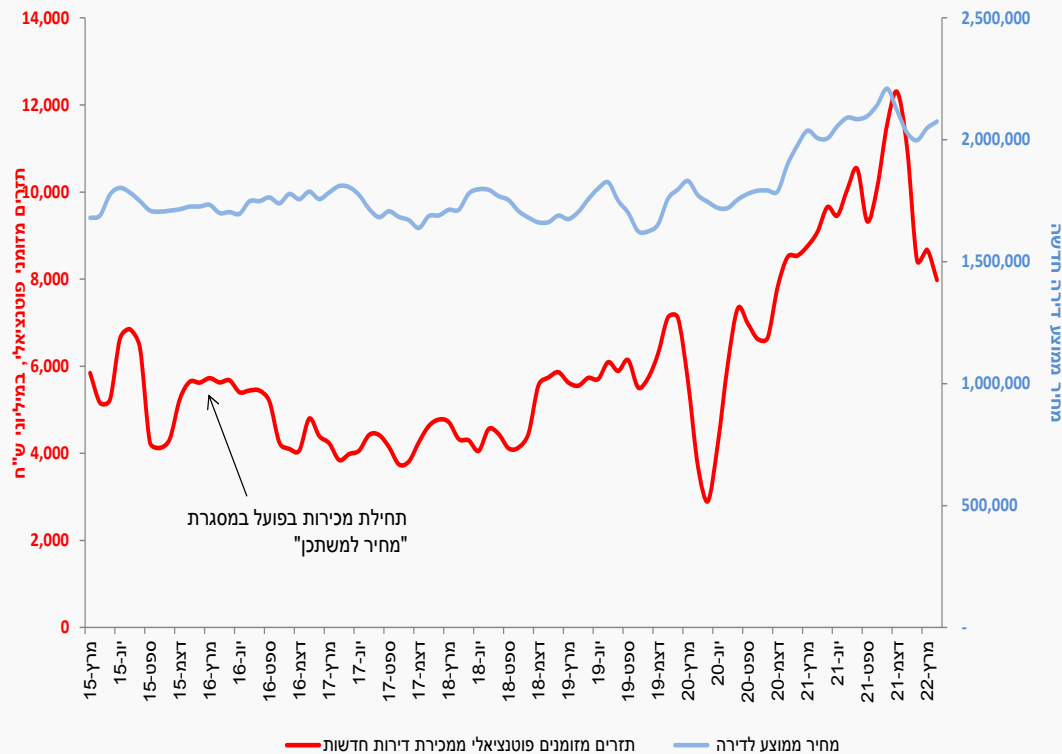
תרשים 7 : דירות חדשות שנתרו למכירה והתפלגות משך הזמן בין מועד החתימה על החוזה לקבלת הדירה בדירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי, אפריל 2022 - ינואר 2020



הירידה במכירות הקבלנים (כולל במסגרת "מחיר למשתכן") בחודש אפריל מצאה ביטוי במקביל בתזרים המזומנים ממכירות אלו, אשר הגיע לסך של 6.7 מיליארד ₪, ירידה ריאלית חדה בשיעור של 21% בהשוואה לאפריל אשתקד וירידה של 31% בהשוואה לחודש מרץ האחרון. כ-13% בלבד מסך תזרים המזומנים של הקבלנים בחודש אפריל נבע ממכירות במסגרת "מחיר למשתכן", נמוך בעשר נקודות אחוז בהשוואה לאפריל אשתקד, זאת על רקע ירידה חדה בשיעור של 31% במכירות במסגרת "מחיר למשתכן".

סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל 2022

תרשים 8 : תזרים מזומנים פוטנציאלי ממכירת דירות חדשות ומחיר ממוצע לדירה חדשה (כולל "מחיר למשתכן"), ממוצע נע תלת חודשי, מחירים קבועים

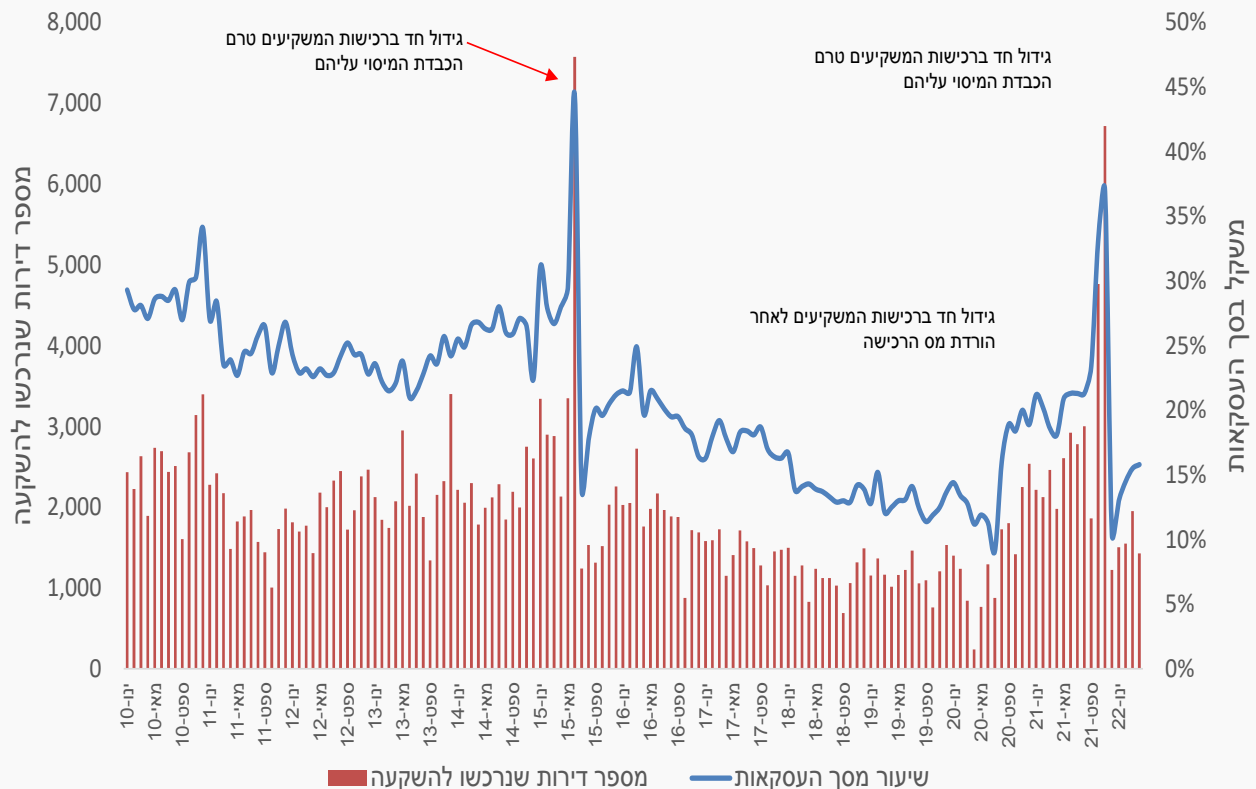


רכישות המשקיעים⁴ בחודש אפריל הסתכמו ב-1.4 אלף דירות, ירידה חדה של 28% בהשוואה לאפריל אשתקד ושיעור ירידה דומה (-27%) בהשוואה לחודש הקודם. בכך נמשכת הירידה החדה ברכישות המשקיעים מאז הוכבד מס הרכישה עליהם בסוף נובמבר אשתקד. כך, בחמשת החודשים שחלפו מאז העלאת מס הרכישה עמד ממוצע רכישות המשקיעים על אלף וחמש מאות דירות לחודש, נמוך ב-32% בהשוואה לחודשים המקבילים בשנה הקודמת (דצמבר 2020-אפריל 2021). בהשוואה להעלאת המס הקודמת ביוני 2015 נמצא כי ממוצע רכישות המשקיעים בחמשת החודשים הראשונים שלאחר העלאת המס דומה לזה שלאחר העלאת המס האחרונה. עוצמת הירידה ברכישות המשקיעים מעט גבוהה יותר (בשלוש נקודות אחוז) לאחר העלאת המס האחרונה. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 16%, נמוך בשתי נקודות אחוז בהשוואה לאפריל אשתקד ודומה לשיעור זה בחודש הקודם. על רקע נתונים אלו נציין כי במספר אזורים משמעותיים ירידת משקל המשקיעים בסך העסקאות הינה בשיעורים גבוהים מהממוצע הארצי, בכלל זה אזורי ירושלים וחיפה בהם ירד משקל המשקיעים בשמונה ושש נקודות אחוז בהשוואה לאפריל אשתקד. ירידות אלו קוזזו בעיקר על רקע גידול במשקל המשקיעים באזורי המרכז ורחובות. בשני אזורים אלו התבצעו מבצעי מכירות ע"י קבלנים במספר פרויקטים, כפי שיפורט להלן.

⁴ נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות רייט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.

סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל 2022

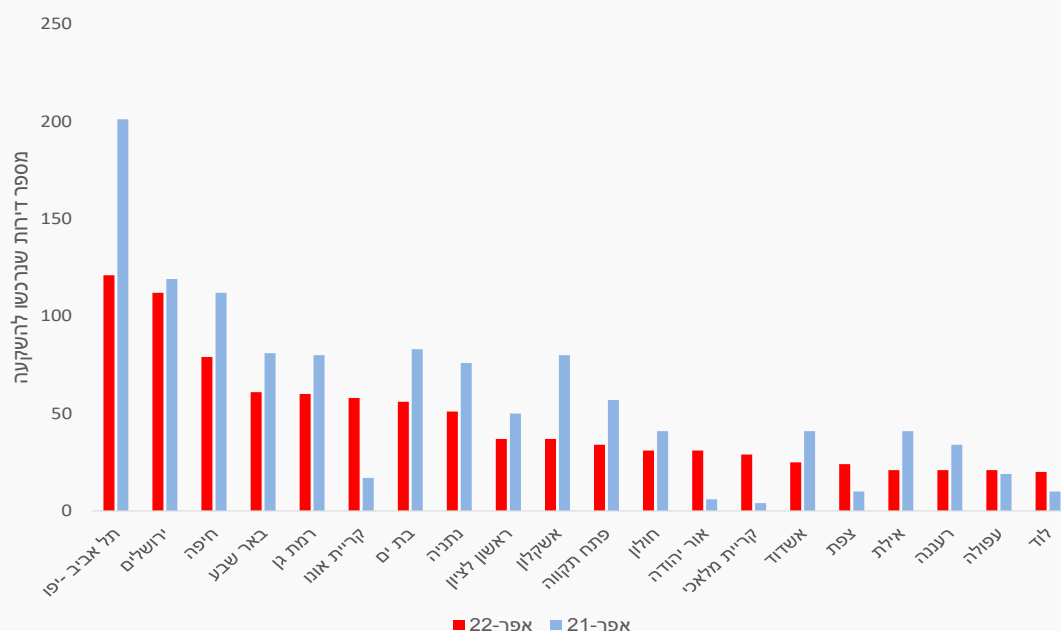
תרשים 9 : סך דירות שנרכשו להשקעה ושיעורם מסך העסקאות



האזור בו נרשמה הרמה הגבוהה ביותר ברכישות המשקיעים בחודש אפריל היה אזור המרכז (אינו כולל את ת"א), זאת באופן חריג, כאשר בדרכי ממוקם אזור זה אחרי אזורי חיפה, ב"ש ות"א. כך, סך רכישות המשקיעים באזור המרכז בחודש אפריל עמד על 264 דירות, ללא שינוי בהשוואה לאפריל אשתקד, האזור היחידי בו לא נרשמה ירידה ברכישות המשקיעים (למעט אזור נצרת, אולם מדובר באזור הנמוך ביותר ברכישות המשקיעים), כאשר בהשוואה לחודש הקודם נרשם אף גידול של 3% (חרף מיעוט ימי העבודה באפריל לעומת מרץ). ניתוח הממצאים מלמד כי היציבות ברכישות המשקיעים באזור המרכז, כאשר ברמה הארצית ירדו רכישות אלו בשיעור חד של 28%, מוסבר בחלקו במבצעי מכירות של קבלנים במספר פרויקטים באור יהודה וקרית אונו. כך, זינקו שתי ערים אלו לעשיריה הראשונה (קרית אונו) ולעשיריה השניה (אור יהודה) בצמרת רכישות המשקיעים בחודש אפריל, עם שיעורי גידול חריגים ברכישות אלו בהשוואה לאפריל אשתקד.

סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל 2022

תרשים 10 : עשרים הערים המובילות ברכישות המשקיעים, אפריל 2022 – מספר הדירות שנרכשו להשקעה והשוואה לעומת אפריל אשתקד.

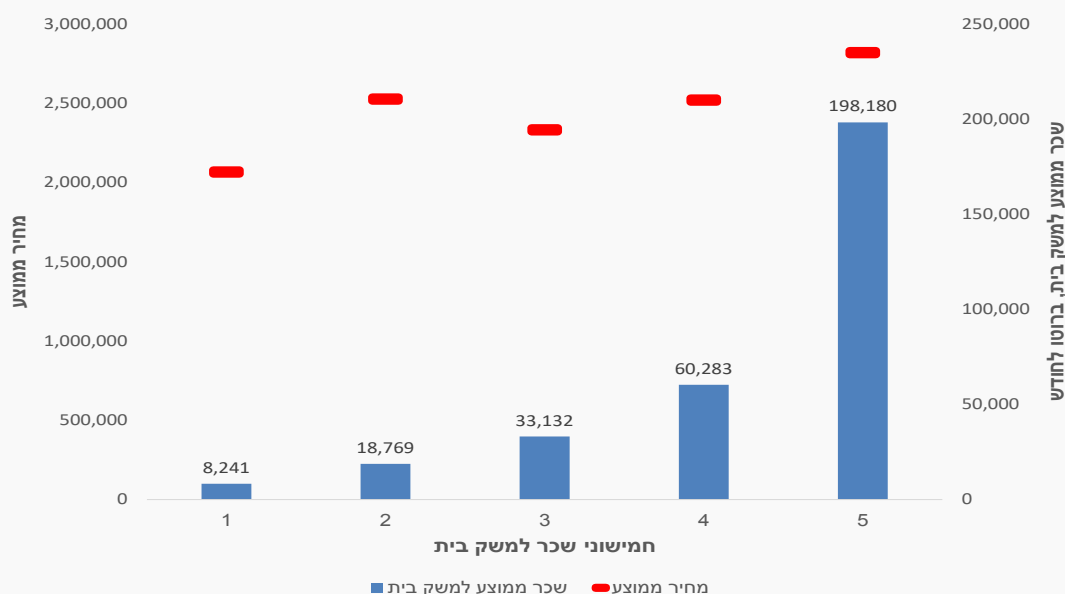


על רקע הרמה הגבוהה יחסית של רכישות המשקיעים באזור המרכז בחודש אפריל ערכנו ניתוח של רמות השכר למשק בית של רוכשים אלו, תוך התייחסות למאפייני תעסוקה בולטים. בניתוח זה נמצא כי 27% מרוכשים אלו מועסקים בענף ההייטק, שיעור הגבוה פי 2.5 משיעורם של המועסקים בענף זה במשק. שיעור זה גם גבוה משמעותית ממשקלם של המשקיעים בסך רוכשי דירה להשקעה בשנתיים האחרונות. השכר הממוצע למשק בית של מי שרכשו דירה להשקעה באזור המרכז בחודש אפריל עמד על 64 אלף ₪, ברוטו לחודש (בשנת 2021). יחד עם זאת ניכרת שונות ברמות השכר בין הרוכשים, כאשר בחמישון העליון מגיע השכר הממוצע לרמה חריגה בגובהה של קרוב למאתיים אלף ₪ (לחודש) בעוד בחמישון הנמוך של הרוכשים עומד שכר זה על 8.2 אלף ₪ ברוטו לחודש בלבד (ראו תרשים 11). ההסבר לפערים אלו נעוץ בין היתר בעובדה לפיה מחצית מהחמישון העליון של הרוכשים מועסקים בענף ההייטק, כאשר חלקם מימשו אופציות (רווח ההון שנוצר נכלל בחישוב השכר).⁵ מנגד, חלק הארי של המשקיעים שנמנים על החמישון הנמוך הינם פנסיונרים. בהקשר זה נציין כי קצת יותר מרבע מכלל רוכשי דירות להשקעה באזור המרכז בחודש אפריל היו פנסיונרים.

⁵ עפ"י נתוני שנת 2021, נתוני השכר העדכניים ביותר העומדים לרשותנו, ** מהמועסקים בהייטק הנמנים על החמישון העליון של רוכשי דירות להשקעה באזור המרכז בחודש אפריל האחרון, מימשו אופציות בשנת 2021. לא מן הנמנע כי שיעור גבוה יותר מימש את האופציות בארבעת החודשים הראשונים של 2022, טרם רכישת הדירה.

סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל 2022

תרשים 11: רוכשי דרות להשקעה באזור המרכז – שכר למשק בית ומחירי הדירות שנרכשו

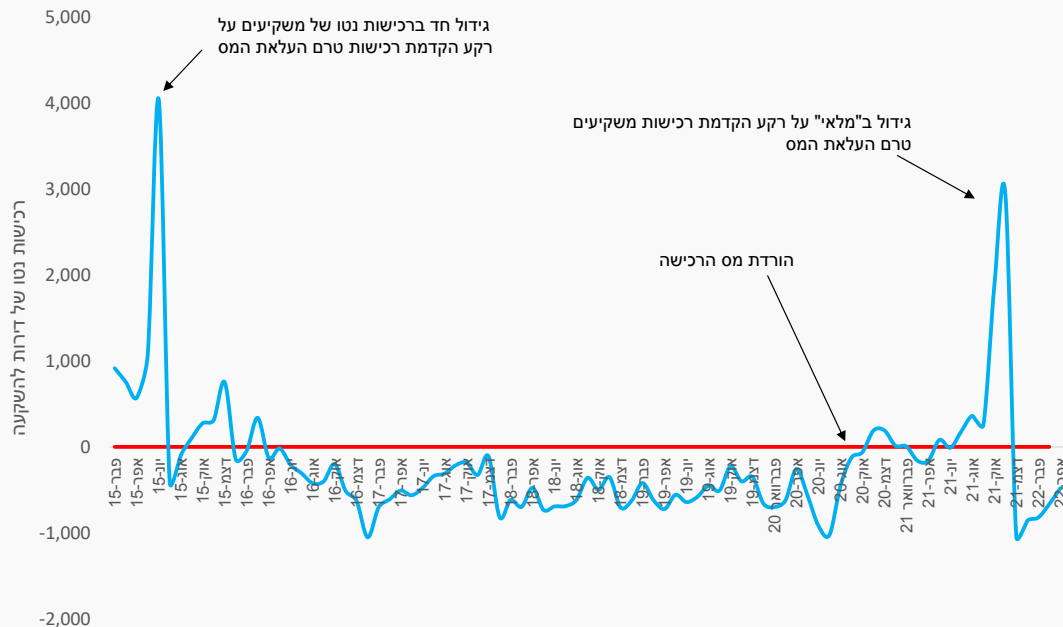


מכירות המשקיעים בחודש אפריל עמדו על 1.9 אלף דירות, ירידה של 11% בהשוואה לאפריל אשתקד, שיעור ירידה מתון בחמש נקודות אחוז מזה שנרשם בסך מכירת דירות יד שניה. בהשוואה לחודש הקודם ירדו מכירות המשקיעים ב-27%, בדומה לשיעור הירידה בסך מכירת דירות יד שניה. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי בשלושה מתוך עשרת אזורי מיסי מקרקעין נרשם דווקא גידול במכירות המשקיעים (בהשוואה לאפריל אשתקד, כאשר שיעור הגידול המשמעותי ביותר נרשם באזור ב"ש (עליה של 6% בהשוואה לאפריל אשתקד). על רקע נתון זה נציין כי סך מכירת דירות יד שניה דווקא רשמה ירידה בחודש אפריל (בשיעור של עשרה אחוזים). מנגד בולטים אזורי ירושלים ונתניה בירידה חדה במכירות המשקיעים (נזכיר כי באזור נתניה נרשמת בחמשת החודשים האחרונים ירידה בסך העסקאות בדירות יד שניה).

"מלאי" הדירות בידי משקיעים התכווץ בחודש אפריל ב-480 דירות, בהמשך לירידות במלאי זה מאז חודש דצמבר האחרון, לאחר העלאת מס הרכישה על המשקיעים. כך, לאחר ש"מלאי" הדירות בידי משקיעים רשם גידול משמעותי של כ-6 אלף דירות בין נובמבר 2020 לנובמבר 2021, נגרעו ממנו קרוב לארבעת אלפים דירות בחמשת החודשים שלאחר העלאת מס הרכישה (תרשים 12)

סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל 2022

תרשים 12: משקיעים, רכישות נטו (רכישות בנייני מכירות משקיעים)
ינואר 2015 – אפריל 2022



רכישות הזוגות הצעירים⁶ הסתכמו בחודש אפריל ב-4.6 אלף דירות (כולל "מחיר למשתכן"), ירידה של 11% בהשוואה לאפריל אשתקד וירידה של 28% בהשוואה לחודש הקודם. בנייני הרכישות במסגרת "מחיר למשתכן" הסתכמו רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי בחודש אפריל ב-3.7 אלף דירות, ירידה מתונה יחסית בשיעור של 4% בהשוואה לאפריל אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם מגיע שיעור הירידה ל-27%.

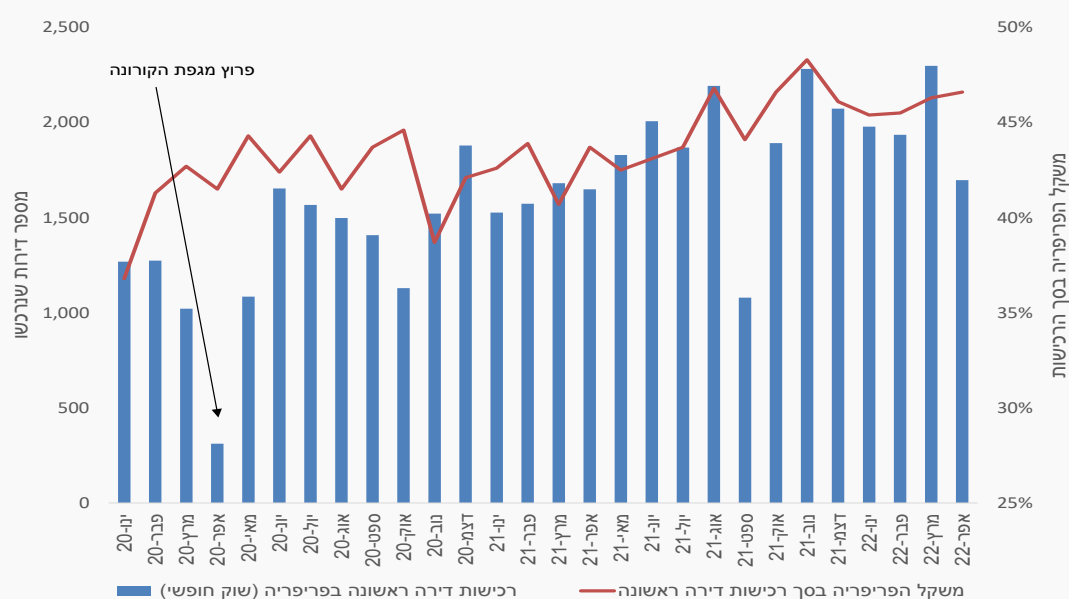
בפילוח רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי בין אזורי הפריפריה למרכז נמצא כי הירידה שנרשמה בסך רכישות אלו בחודש אפריל מתרכזת באזורי הביקוש במרכז הארץ, כאשר אלו רשמו ירידה של 9% בהשוואה לאפריל אשתקד. מנגד, באזורי הפריפריה גדלו רכישות הזוגות הצעירים בשיעור של 3%. בולט במיוחד אזור חיפה, אשר הוביל את רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי, עם סך רכישות של 640 דירות, גידול של 7% בהשוואה לאפריל אשתקד. בכך נמשכת המגמה עליה הצבענו בסקירה לרבעון הראשון השנה לפיה רוכשי דירה ראשונה בשוק החופשי נוטים יותר לרכישת דירות בפריפריה. כך בחמשת החודשים האחרונים (דצמבר 2021-אפריל 2022) עמד הממוצע החודשי של רכישת דירות בפריפריה (בשוק החופשי) על אלפיים דירות, גבוה ב-18% בהשוואה לממוצע זה בחמשת החודשים המקבילים בשנה הקודמת. באזורי הביקוש במרכז הארץ עמד ממוצע רכישות זה בחמשת החודשים האחרונים על 2.3 אלף דירות, גבוה ב-4% בלבד בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה הקודמת. בכך הגיע משקל רכישות דירה בפריפריה ע"י מי שעבורם זוהי

⁶ הכוונה למי שעבורם זוהי דירתם הראשונה

סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל 2022

דירתם הראשונה לשיעור של קרוב ל-47%, מסך רכישות אלו. שיעור זה גבוה בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לאפריל אשתקד וגבוה כמעט בעשר נקודות אחוז בהשוואה לנואר 2020, טרם פרוץ מגפת הקורונה.

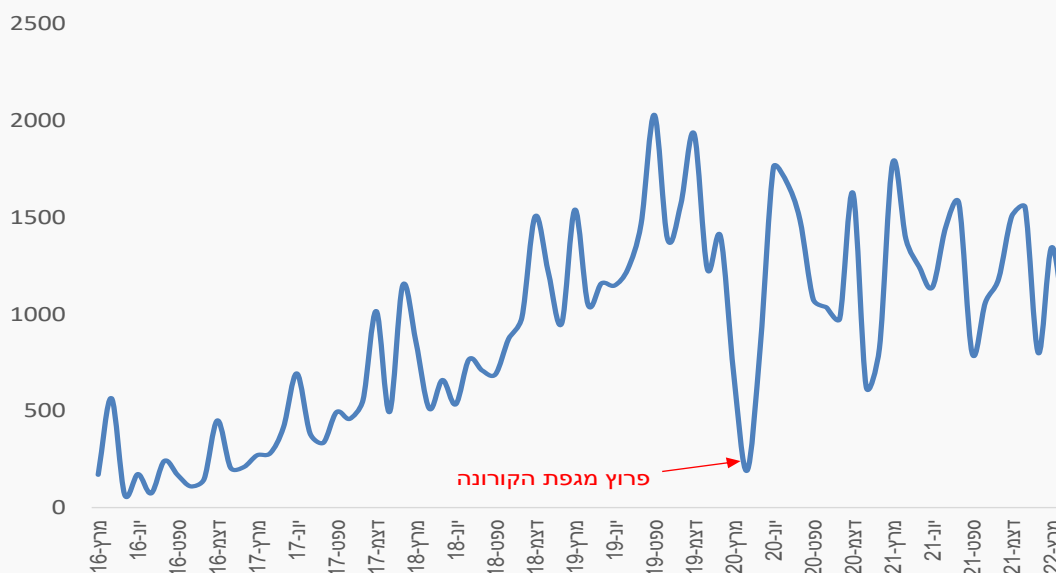
תרשים 13 רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי באזורי הפריפריה



סך הרכישות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" בחודש אפריל עמד על 946 דירות, ירידה חדה של 32% בהשוואה לאפריל אשתקד וירידה של 30% בהשוואה לחודש הקודם. כמעט מחצית מהדירות נמכרו באזורי המרכז וירושלים.

סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל 2022

תרשים 14 : מספר זירות שנרכשו במחיר למשתכן 2016-2022



רכישות **משפרי הדיור** בחודש אפריל הסתכמו בשלושת אלפי זירות, ירידה של 20% בהשוואה לאפריל אשתקד וירידה של 30% בהשוואה לחודש הקודם. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה ברכישות משפרי הדיור הקיפה את כל האזורים, למעט אזור חיפה אשר רשם גידול של 2% בהשוואה לאפריל אשתקד. מנגד בולטים אזורי ת"א ונתניה עם שיעורי ירידה חדים ברכישות אלו, מעבר לשיעור היריה הארצי (ירידות של 36%-ו-38% בהתאמה).

מספר "חודשי המדף" של הזירות הנמכרות ע"י משפרי הדיור, שהקדימו לרכוש דירה טרם שמכרו את דירתם הקודמת ("דירה בהמתנה") עמד בחודש אפריל על 32.5 חודשים, פרק זמן הקצר בחודש בהשוואה למרץ האחרון וארוך בשלושה חודשים בלבד בהשוואה למרץ אשתקד (לשם השוואה, בחודש פברואר האחרון עמדה דירה "על המדף" חצי שנה יותר בהשוואה לפברואר אשתקד, כאשר בחודשים הקודמים היה פרק זמן ארוך אף יותר). בהקשר זה 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 ל"תמוך" תיאורטית בהתארכות נוספת במשך הזמן בו משפרי הדיור מחזיקים בדירתם הישנה, תוך שהם נהנים מעליית מחירה.

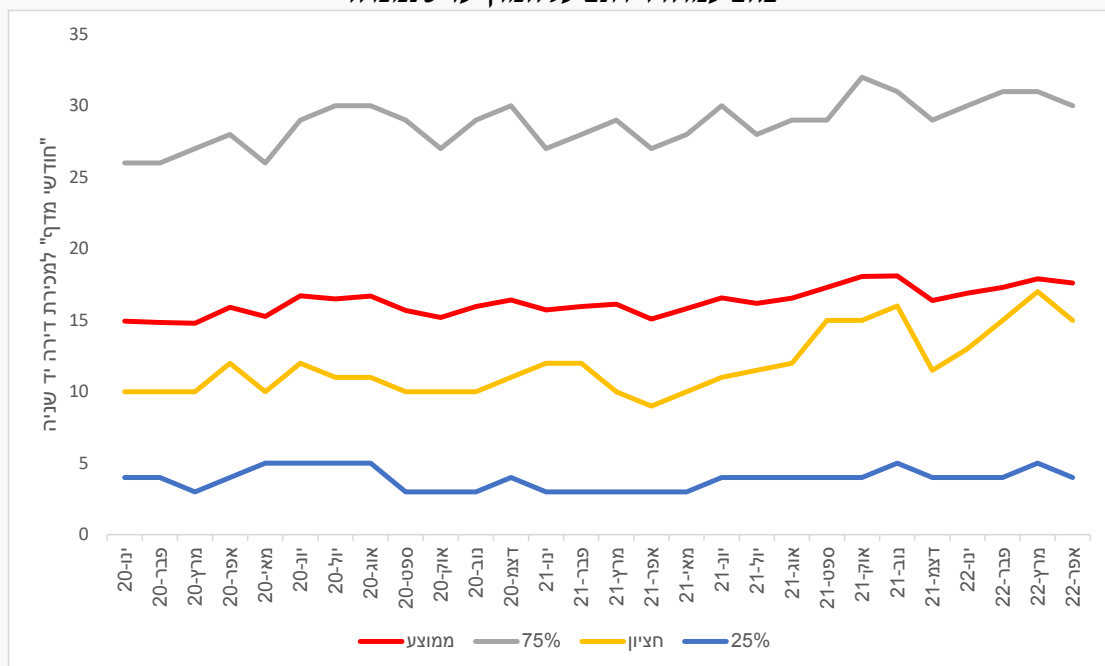
על רקע העובדה שהוארך משמעותית פרק הזמן הניתן לרוכשי "דירה בהמתנה" למכור את דירתם הקודמת, כאשר במקרים מסוימים עשויה תקופה זו להתארך ב-15 חודשים נוספים על אלו

סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל 2022

המוקנים להם בחוק, כמו גם העובדה לפיה חל גידול בשיעור מי שרוכשים דירה "על הנייר"⁷, אלו עשויים להביא להטיה כלפי מעלה של מספר החודשים למכירת דירה ע"י רוכשי "דירה בהמתנה". לפיכך 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 ממצאי 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-2016.⁸ 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. בנייתו השינוי בפרק הזמן למכירת הדירה נמצא גם בנייתו זה כי תקופת המכירה התארכה, אולם באופן מתון משמעותית. כך, במוצע נדרשו בחודש אפריל האחרון קצת פחות מ-18 חודשים לאותם משפרי דיור למכירת דירתם הקודמת, פרק זמן האורך בחודשיים וחצי בלבד לעומת אפריל אשתקד. כמו כן בהשוואה למרץ האחרון התקצר מעט פרק זמן זה, בפרט ברמת החציון.

תרשים 15: רוכשי "דירה בהמתנה" שרכשו דירה יד שניה (או חדשה לא "על הנייר"), מספר החודשים בהם עמדה דירתם על המדף עד שנמכרה



⁷ 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).

⁸ מאחר ואנו מאפשרים תקופת "חודשי מדף" של עד 42 חודש, רק לגבי עסקאות משנת 2020 ואילך יהיה בידנו מידע 42 חודשים אחורה לגבי המועד הצפוי לקבלת חזקה על אותה דירה.