



סקירת ענף הנדל"ן למגורים דצמבר 2024

פברואר 2025

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר



עיקרים

- בחודש דצמבר '24 נרכשו 11,261 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, הרמה הגבוהה ביותר במספר העסקאות מאז מרץ '22, זאת בעיקר על רקע רמה גבוהה של רכישת דירות חדשות, טרם העלאת שיעור המע"מ בינואר '25. בהשוואה לדצמבר '23 זהו גידול של 85%, כאשר גם בהשוואה לדצמבר '22 מדובר בגידול חד של 58%. שיעור גידול דומה נרשם גם בהשוואה לנובמבר '24.
- בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד סך העסקאות בשוק החופשי בחודש דצמבר על 9,872, גבוה ב-52% בהשוואה לדצמבר '23 וגידול של 79% בהשוואה לחודש הקודם.
- בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי דצמבר מאז תחילת שנות האלפיים מדורג דצמבר '24 במקום התשיעי בדרוג זה, דרוג גבוה משמעותית בהשוואה לחודשים הקודמים. זאת כפי שצוין על רקע רמה גבוהה במיוחד של רכישת דירות חדשות בשוק החופשי (ובכלל), אשר היתה הגבוהה ביותר שנרשמה בחודשי דצמבר לפחות מאז 2002. בפלח השוק של יד שניה נמשך הדרוג הנמוך היחסית.
- מכירות הקבלנים בחודש דצמבר הסתכמו ב-5,881 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה לדצמבר '23 זהו גידול חריג של 111%, ואף שיעור גידול גבוה יותר בהשוואה לדצמבר '22 (118%). בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי, הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש דצמבר ב-4,492 דירות, גידול של 102% בהשוואה לדצמבר '23. שיעורי גידול דומים נרשמו גם בהשוואה לדצמבר '22 ונובמבר '24.
- בפילוח גיאוגרפי בולט אזור ב"ש, בו נרכשו 1,106 דירות חדשות בשוק החופשי, הרמה השנייה בגובהה שנרשמה באזור זה מאז תחילת שנות האלפיים, כאשר בסיכום שנתי נמכרו באזור זה 6,334 דירות, הרמה הגבוהה ביותר בהשוואה ארצית וגם רמת שיא באזור זה לפחות מאז תחילת שנות האלפיים. נציין כי זהו האזור היחידי בו נשבר שיא במכירות הקבלנים בשוק החופשי בשנת '24, כאשר הוא גבוה ב-21% מהשיא הקודם שנרשם באזור זה בשנת 2015. ברמה הארצית רמת מכירות הקבלנים בשוק החופשי בשנת '24 נמוכה ב-10% בהשוואה לשיא שנרשם בשנת '21.
- הגידול החד במכירות הקבלנים חל במקביל לגידול בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר", כאשר אלו הגיעו ל-68% מסך הדירות שמכרו הקבלנים בשוק החופשי, הרמה הגבוהה ביותר מאז מרץ '23. בהשוואה לדצמבר '23 זהו גידול של 8 נקודות אחוז וגידול של 6 נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם.
- תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ, לפני ניכוי תשומות עמד על רמה גבוהה במיוחד של 15.5 מיליארד ₪. רמה זו אף גבוהה מהתזרים הפוטנציאלי (אשר עמד על 13.9 מיליארד ₪), זאת כאשר בחלק לא מבוטל ממכירות הקבלנים בשוק החופשי ניתנות הטבות מימון, שמשמעותם דחיית חלק הארי של התשלום למועד מסירת הדירה. ניתוח נתוני מע"מ מלמד

כי אצל קבלנים רבים נרשם תזרים גבוה בחודש דצמבר, גם כאלו שמכרו מספר נמוך יחסית של דירות בחודשים האחרונים. ממצאים אלו מרמזים כי הרמה הגבוהה של תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים מוסברת במידה רבה מהקדמת תשלומים של דירות שעתידות להימסר השנה (כאשר חלק גדול מהתשלום מתבצע במסירה), זאת כדי לחסוך 1% מע"מ מסך תשלום זה.

■ ממצא נוסף הבולט מניתוח נתוני מע"מ בקרב יזמיות הבניה מלמד על רמה גבוהה של ניכוי תשומות בחודש דצמבר, אשר עמדה על 7.9 מיליארד ₪, לעומת ממוצע חודשי של 4.4 מיליארד ₪ ב-12 החודשים הקודמים. ממצא זה עשוי לרמז בין היתר על רמת פעילות גבוהה באתרי הבניה בהשוואה לשנה האחרונה ו/או תשלומים לספקים.

■ **בהמשך לניתוח הטבות המימון של הקבלנים שערכנו לראשונה בסקירה קודמת, כאשר ניתוח זה התמקד בארבעה אזורים (בשל העובדה שטרם הוסף משתנה זה לקובץ העסקאות. לפיכך נעשתה שליפה ידנית של הדיווחים) נמצא כי בהשוואה לחודש נובמבר חל גידול משמעותי בשיעור העסקאות בהן דווח כי ניתנה בהן הטבת מימון. כך, באזור המרכז עמד שיעור זה על 47%, גידול של עשרים נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. באזור ת"א עמד שיעור זה על שליש מהמכירות ובאזור ב"ש על 41%. באזור חדרה הגיע שיעור זה ל-61%.**

■ מכירות יד שניה בחודש דצמבר הסתכמו ב-5,380 דירות, גידול של 63% בהשוואה לדצמבר '23 וגידול של 21% בהשוואה לדצמבר '22. באופן חריג היה משקל פלח שוק זה נמוך ממחצית מסך העסקאות, כאשר בעבר עמד שיעור זה על כ-70% ואילו בשנתיים האחרונות נע סביב 58%.

■ רכישות המשקיעים בחודש דצמבר הסתכמו ב-1,892 דירות, גידול של 77% בהשוואה לדצמבר '23. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים בחודש דצמבר על 16.8%, נמוך ב-1 נקודת אחוז בהשוואה לדצמבר '23 וגבוה ב-1.5 נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם.

■ מכירות המשקיעים בחודש דצמבר הסתכמו ב-1,838 דירות, גידול של 78% בהשוואה לדצמבר '23 וגידול מתון יותר, של 19%, בהשוואה לדצמבר '22.

■ רכישות דירה ראשונה בחודש דצמבר הסתכמו ב-6,747 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, הרמה הגבוהה ביותר ברכישות אלו ב-15 השנים האחרונות לפחות. בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי ב-5,358 דירות, הרמה הגבוהה ביותר מאז דצמבר 2013 בהשוואה לדצמבר '23 זהו גידול חד של 91% וגידול של 71% בהשוואה לדצמבר '22. בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של 58%.

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

שיעור שינוי בהשוואה לדצמבר 2023, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה לדצמבר 2022, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה לחודש הקודם, ב-%	דצמבר '24	
85.0	57.9	57.5	11,261	סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן
52.2	47.2	78.5	9,872	עסקאות בשוק החופשי בלבד
111.4	118.4	98.8	5,881	סה"כ דירות חדשות שנמכרו
101.9	98.0	95.6	4,492	דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי
62.7	21.2	28.3	5,380	מספר עסקאות יד שניה
76.6	59.8	74.1	1,892	מספר דירות שנרכשו להשקעה
78.5	18.8	34.3	1,838	מספר דירות שמכרו משקיעים
101.1	89.2	66.4	6,747	רכישות "דירה ראשונה"
57.9	10.1	30.6	2,622	מספר דירות שרכשו משפרי הדיור

סקירת ענף הנדל"ן למגורים

חודש דצמבר 2024

בחודש דצמבר '24 נרכשו 11,261 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. זוהי הרמה הגבוהה ביותר במספר העסקאות מאז מרץ '22, החודש שלאחריו החל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק. הרמה הגבוהה במספר העסקאות בולטת בפלח השוק של הדירות החדשות, כאשר סביר להניח כי זו הושפעה במידה רבה מהקדמת עסקאות טרם העלאת המע"מ בנקודת אחוז אחת בינואר '25.

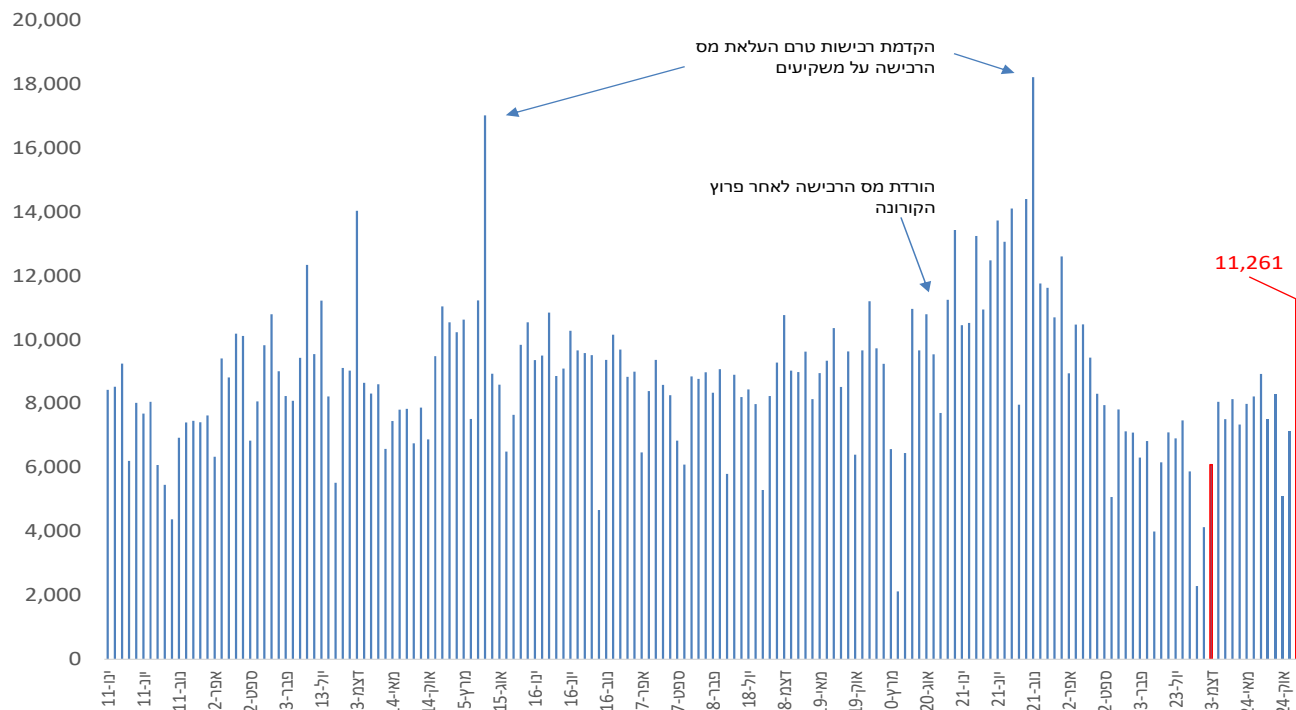
בהשוואה לדצמבר '23, שעמד עדיין בצל פרוץ המלחמה, נרשם גידול של 85% במספר העסקאות, כאשר בהשוואה לדצמבר '22 זהו גידול של 58%. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 58% במספר העסקאות.

בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד סך העסקאות בשוק החופשי בדצמבר '24 על 9,872, גבוה ב-52% בהשוואה לדצמבר '23, וגידול של 47% בהשוואה לדצמבר '22. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 79%.

בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי דצמבר מאז 2002 (הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשותינו) נמצא כי חודש דצמבר '24 מדורג במקום התשיעי בדרוג זה, דרוג גבוה משמעותית בהשוואה לחודשים הקודמים, זאת כפי שצוין על רקע רמה גבוהה במיוחד של רכישת דירות חדשות בשוק החופשי (ובכלל, דהיינו גם בהכללת המכירות בסבסוד ממשלתי), אשר היתה הגבוהה ביותר שנרשמה בחודשי דצמבר מאז 2002. כפי שיפורט בהמשך, רמה גבוהה זו חלה במקביל לגידול משמעותי בשיעור הדירות שנמכרו עם הטבות מימון. מנגד, בדירות יד שניה, חרף הגידול המשמעותי שנרשם במספר העסקאות גם בפלח שוק זה, עדיין מדובר בדרוג נמוך יחסית של חודש דצמבר '24 בהשוואה היסטורית זו. ראה תרשים 2. נציין עוד בהקשר זה, כי לראשונה לפחות מאז תחילת שנות האלפיים, מספר העסקאות בדירות יד שניה בחודש דצמבר היה נמוך מסך רכישת דירות חדשות.

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

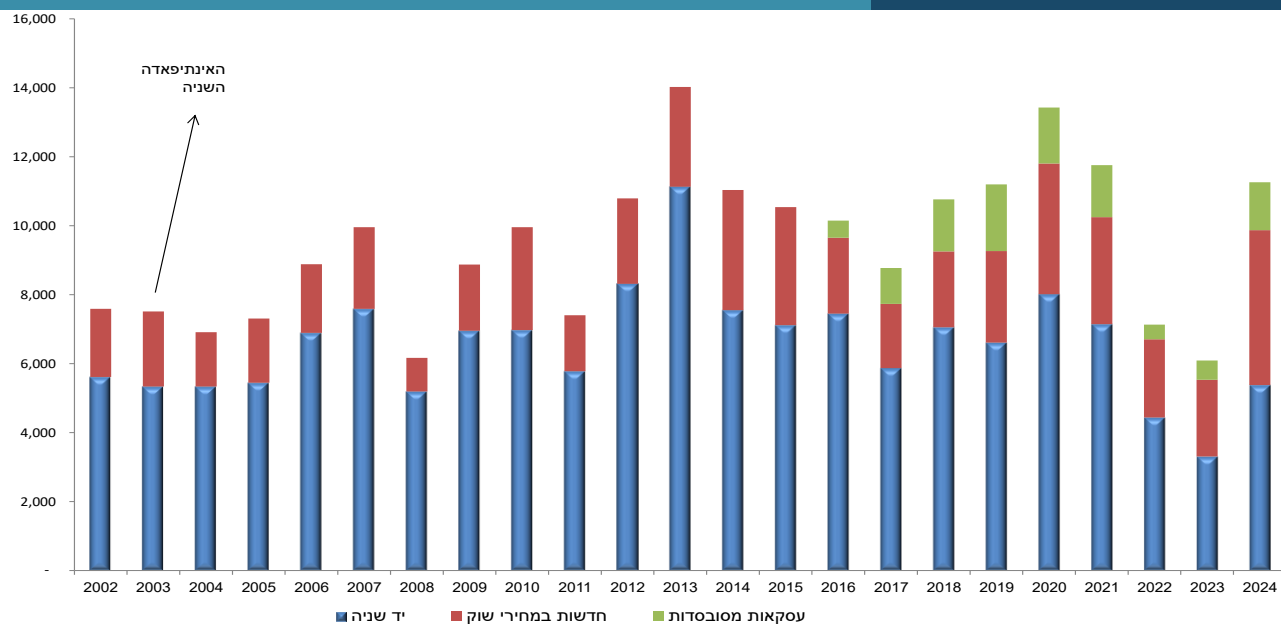
תרשים 1



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מספר העסקאות בחודשי דצמבר 2002-2024

תרשים 2



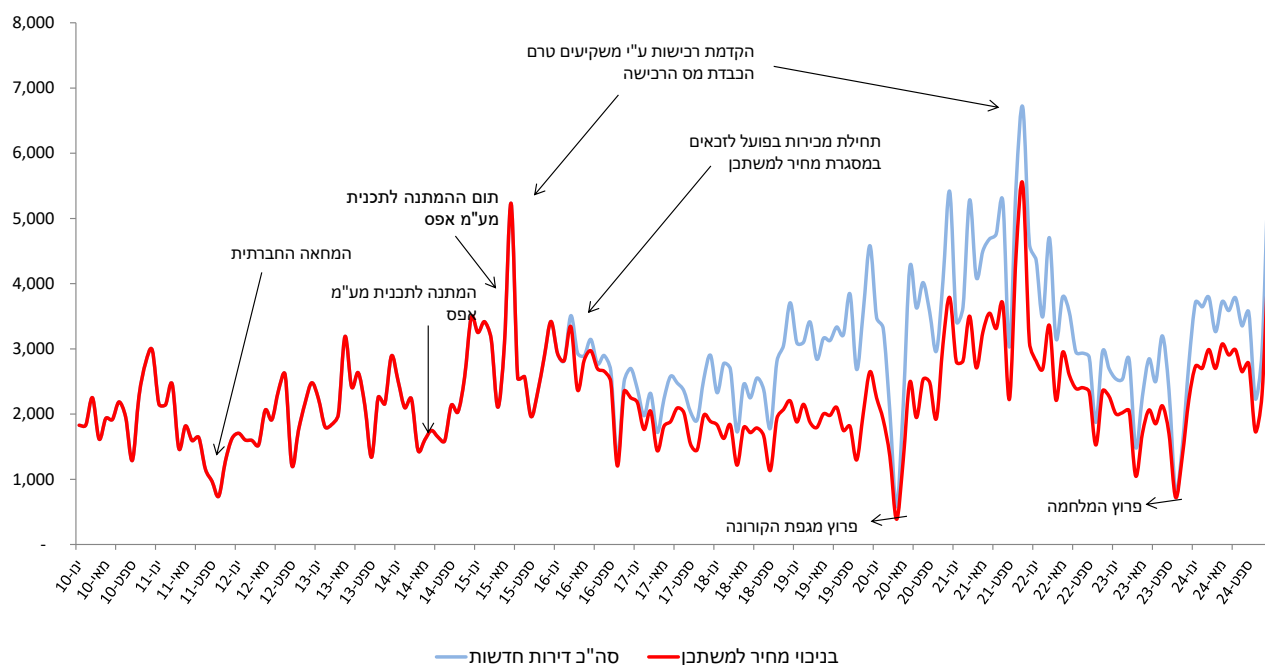
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות הקבלנים¹ בחודש דצמבר הסתכמו ב-5,881 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה לדצמבר

'23 זהו גידול חריג של 111%, כאשר בהשוואה לדצמבר '22 זהו גידול בשיעור גבוה אף יותר-118% (בניגוד לעסקאות יד שניה, שהיו נמוכות במיוחד בדצמבר '23, עם פרוץ המלחמה). בניכוי הרמה הגבוהה שנרשמה גם במכירות בסבסוד ממשלתי, הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש דצמבר ב-4,492 דירות, גידול של 102% בהשוואה לדצמבר '23 וגידול של 98% בהשוואה לדצמבר '22. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גם כן גידול חד של 96%.

מכירת דירות חדשות

תרשים 3

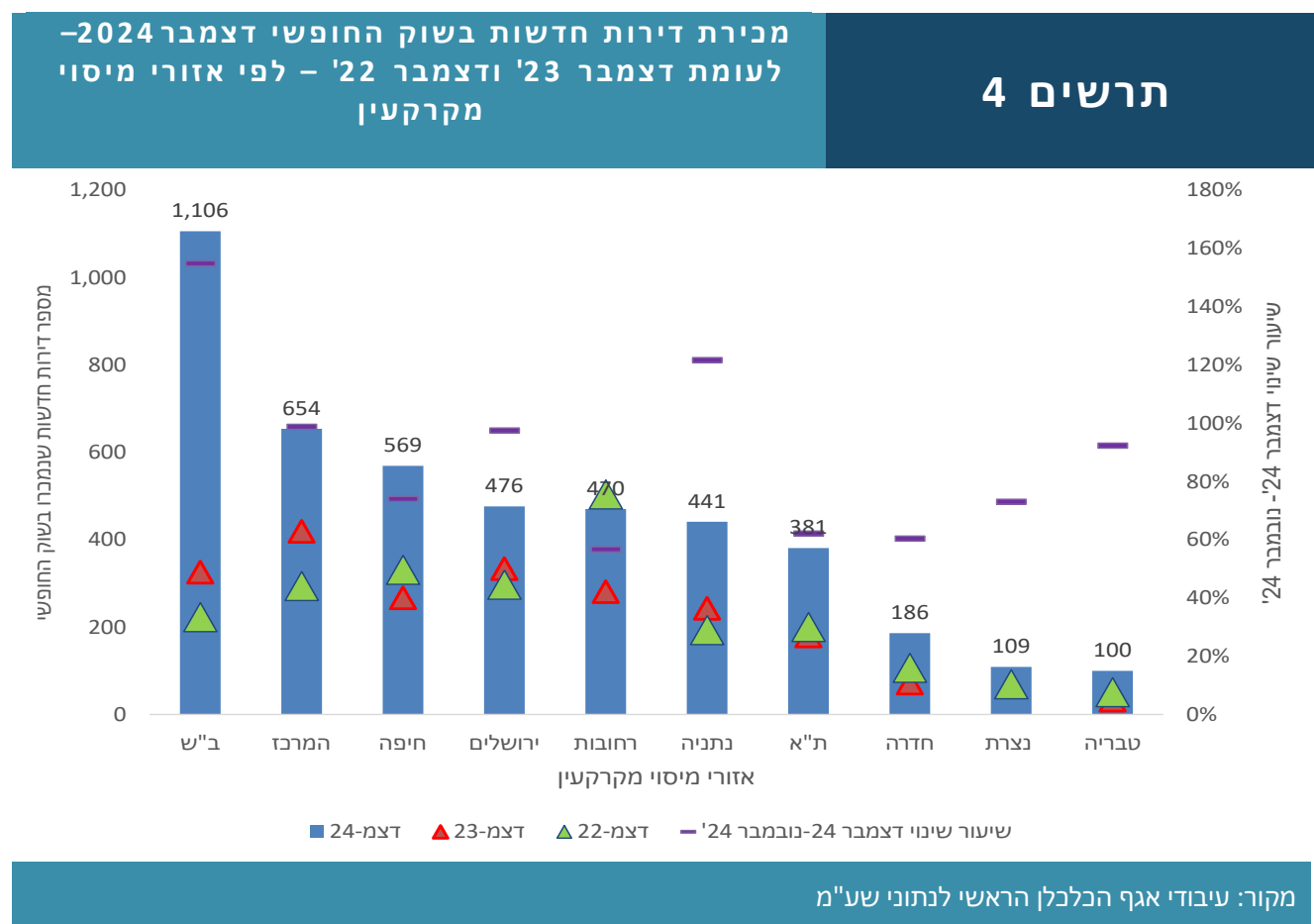


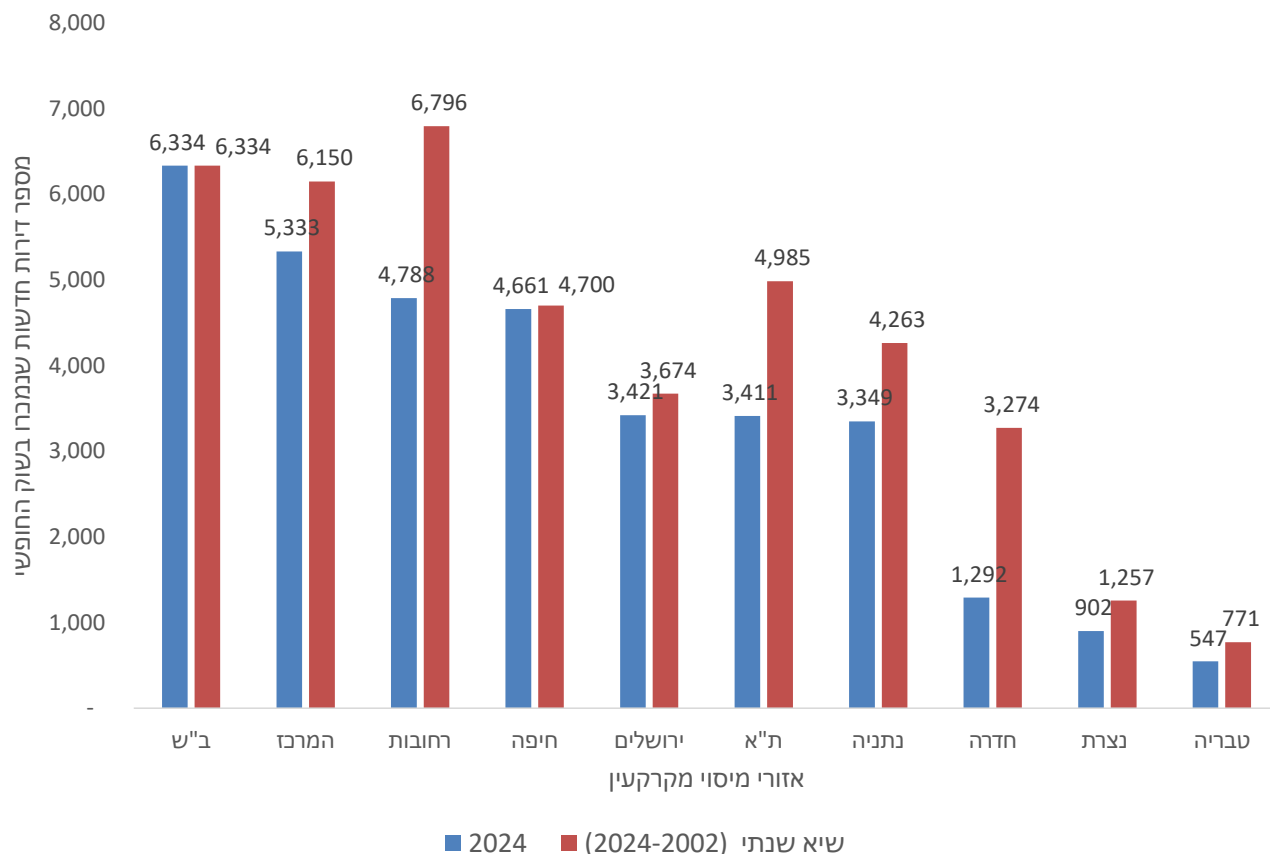
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בולט גם בחודש זה אזור ב"ש, עם 1,106 דירות שנמכרו בשוק החופשי (בנוסף נמכרו באזור זה עוד 299 דירות בסבסוד ממשלתי). זוהי הרמה השנייה בגובהה שנרשמה באזור זה מאז תחילת שנות האלפיים (מקדים אותו במעט פברואר 2015, במהלכו נמכרו באזור זה 1,152 דירות חדשות בשוק החופשי,

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.

זאת על רקע תחילת המכירות בשכונת כרמי גת). בסיכום שנתי נמכרו באזור ב"ש 6,334 דירות חדשות בשוק החופשי בשנת '24, רמת שיא לפחות מאז תחילת שנות האלפיים. נציין כי זהו האזור היחידי בו נשבר שיא במכירות הקבלנים בשוק החופשי בשנת '24, כאשר הוא גבוה ב-21% מהשיא הקודם שנרשם באזור זה בשנת 2015. ברמה הארצית רמת מכירות הקבלנים בשוק החופשי בשנת '24 נמוכה ב-10% בהשוואה לשיא שנרשם בשנת '21, כאשר באזורי חדרה, ת"א ורחובות הפער ביחס לשיא המכירות גבוה אף יותר (נע בין פער שלילי של 61% באזור חדרה לפער שלילי של 30% באזורי ת"א ורחובות). על רקע רמת המכירות הגבוהה של הקבלנים באזור ב"ש, בפרט בחודש דצמבר, נציין כי רמה זו הושפעה בין היתר במבצע מכירות למועדון צרכנות גדול, במסגרתו נמכרו מאות דירות.



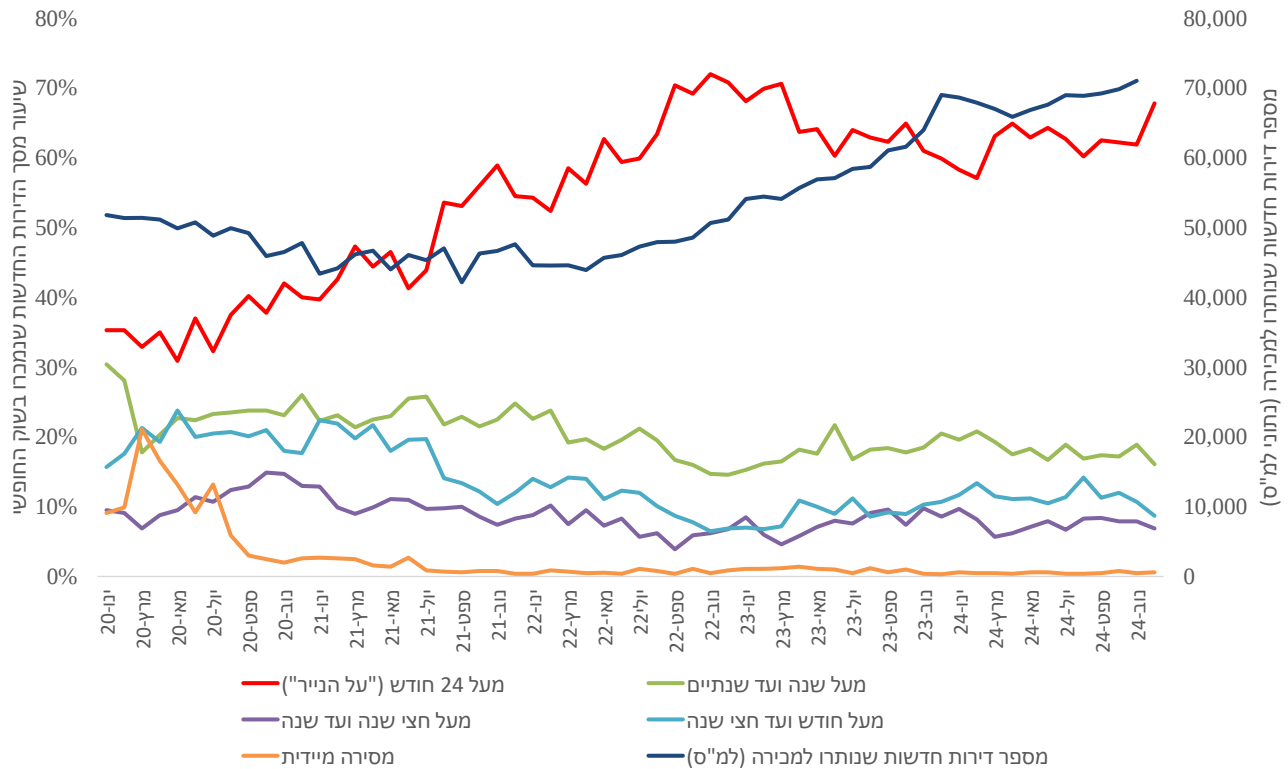


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברמה הארצית, לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה ביחס למועד החתימה על החוזה, נמצא כי בחודש דצמבר נרשם גידול חד בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (מוגדרות על ידנו כדירות שמשך הזמן לקבלת הדירה עומד על 24 חודשים לפחות), כאשר שיעור זה הגיע ל-68%, הרמה הגבוהה ביותר מאז מרץ '23. בהשוואה לדצמבר '23 זהו גידול של 8 נקודות אחוז וגידול של 6 נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. בפילוח גיאוגרפי בולט במיוחד אזור ב"ש, עם 74% מכירות "על הנייר", מסך הדירות שמכרו הקבלנים בשוק החופשי בחודש דצמבר באזור זה. נציין כי ב-12 החודשים האחרונים נע שיעור מכירות זה באזור ב"ש בין 50%-60% בלבד.

תרשים 6

דירות חדשות שנותרו למכירה והתפלגות משך הזמן בין מועד החתימה על החוזה לקבלת הדירה בדירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי



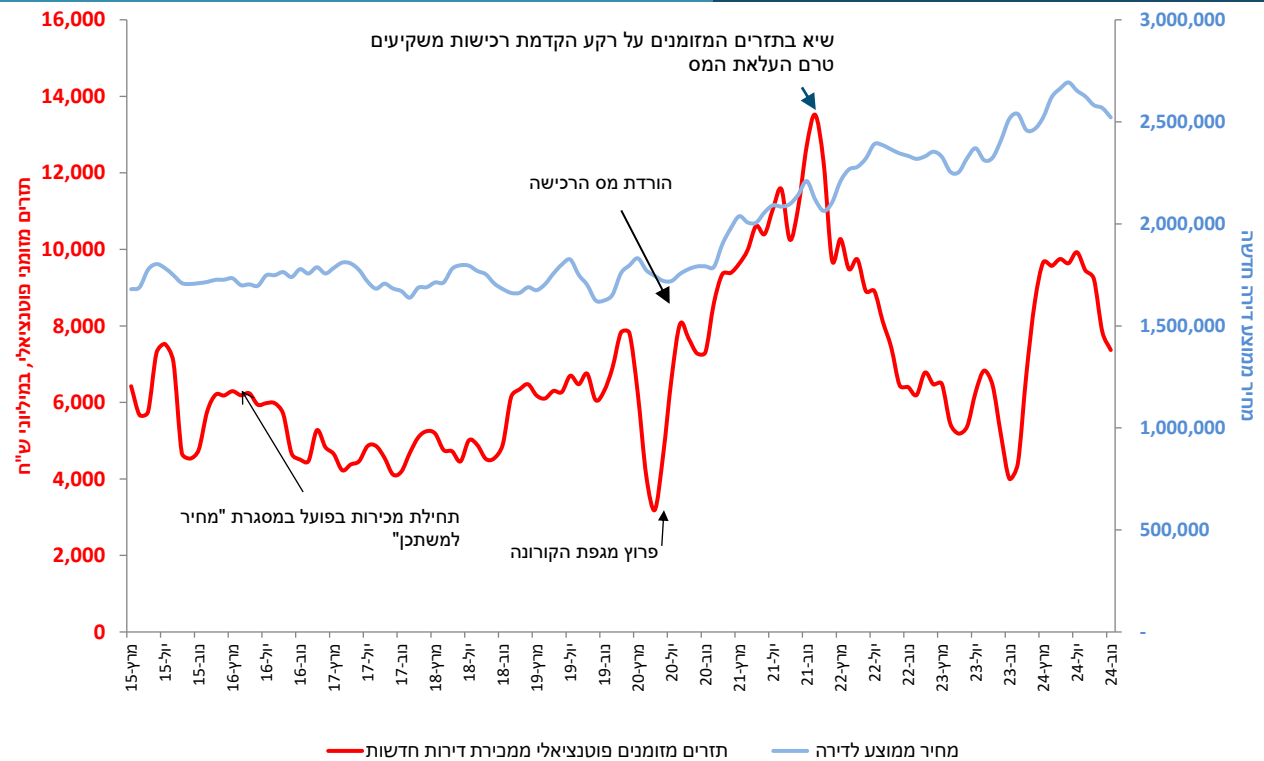
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים ממכירת דירות (נציין כי במונח זה אנו מתכוונים לתמורה הכספית בגין מכירת הדירות, ללא תלות במועד בו תתקבל תמורה זו², ולפני קיזוז התשומות המותרות בניכוי) נמצא כי זה עמד בחודש דצמבר על רמה גבוהה במיוחד של 13.9 מיליארד ₪, הרמה הגבוהה ביותר מאז נובמבר 21'. נזכיר כי באותו חודש נרשמה רמה גבוהה של עסקאות על רקע הקדמת רכישות משקיעים טרם העלאת מס הרכישה. בדצמבר 24' היתה זו העלאת המע"מ ב-1 נקודת אחוז מינואר 25', שתרמה לגידול החד במכירת דירות חדשות. כ-13% מסך תזרים זה בחודש דצמבר נבע ממכירות בסבסוד ממשלתי, גבוה בשתי נקודות אחוז בהשוואה לדצמבר 23'.

² הכוונה היא שגם אם חלק הארי של התשלום יתקבל רק בעת האכלוס (טופס 4), מיוחסת התמורה הכספית ממכירת הדירה למועד בו נחתמה העסקה.

תרשים 7

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



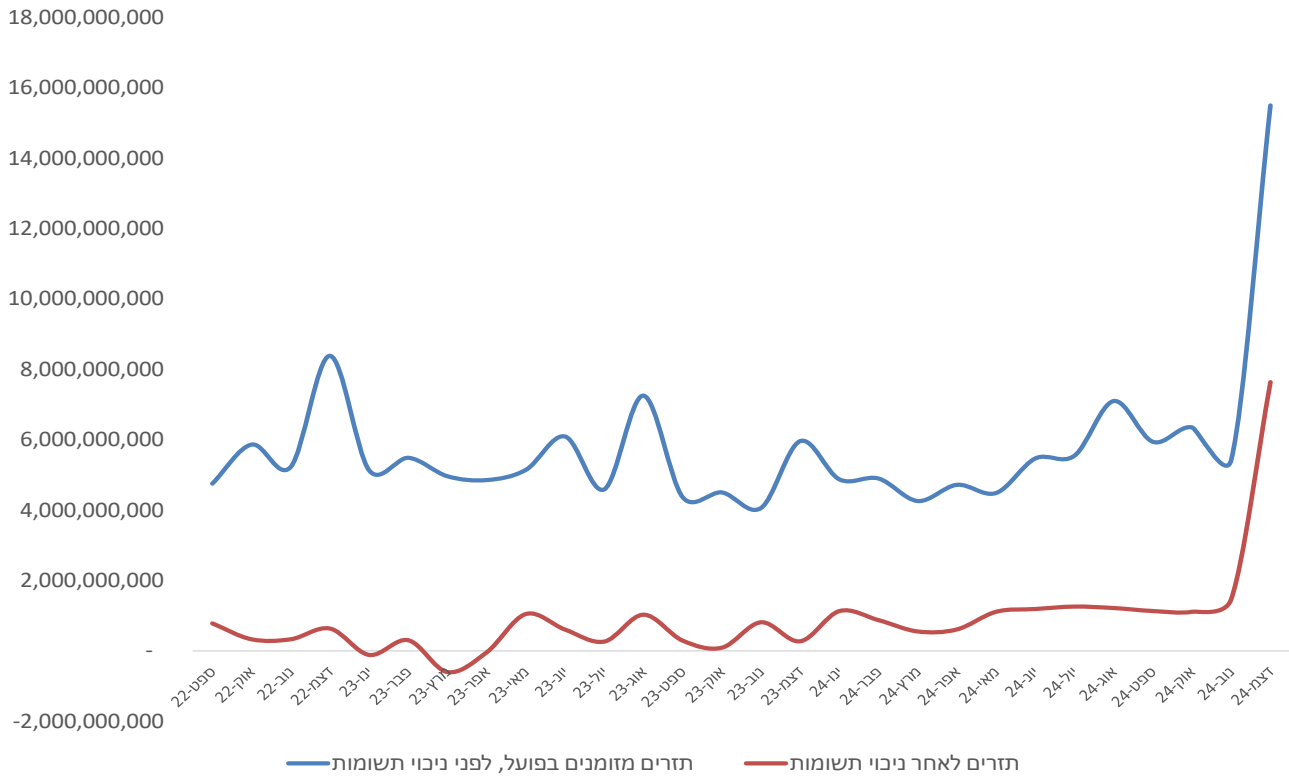
מקור: עיבודי אגף הכלכלה הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות, עמד על רמה חריגה של 15.5 מיליארד ₪. רמה זו אף גבוהה מהתזרים הפוטנציאלי (אשר כפי שצוין לעיל עמד על 13.9 מיליארד ₪), זאת כאשר בחלק לא מבוטל ממכירות הקבלנים בשוק החופשי ניתנות הטבות מימון, כפי שיפורט להלן. ניתוח נתוני מע"מ מלמד כי אצל קבלנים רבים נרשם תזרים גבוה בחודש דצמבר, גם כאלו שמכרו מספר נמוך יחסית של דירות. ממצאים אלו מרמזים כי הרמה הגבוהה של תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים מוסברת במידה רבה מהקדמת תשלומים של דירות שעתידות להימסר השנה (כאשר חלק גדול מהתשלום מתבצע במסירה), זאת כדי לחסוך 1% מע"מ מסך תשלום זה.

ממצא נוסף הבולט מניתוח נתוני מע"מ בקרב יזמיות הבניה מלמד על רמה גבוהה של ניכוי תשומות בחודש דצמבר, אשר עמדה על 7.9 מיליארד ₪, לעומת ממוצע חודשי של 4.4 מיליארד ₪ ב-12 החודשים הקודמים. ממצא זה עשוי לרמז בין היתר על רמת פעילות גבוהה באתרי הבניה בהשוואה לשנה האחרונה ו/או תשלום לספקים.

תרשים 8

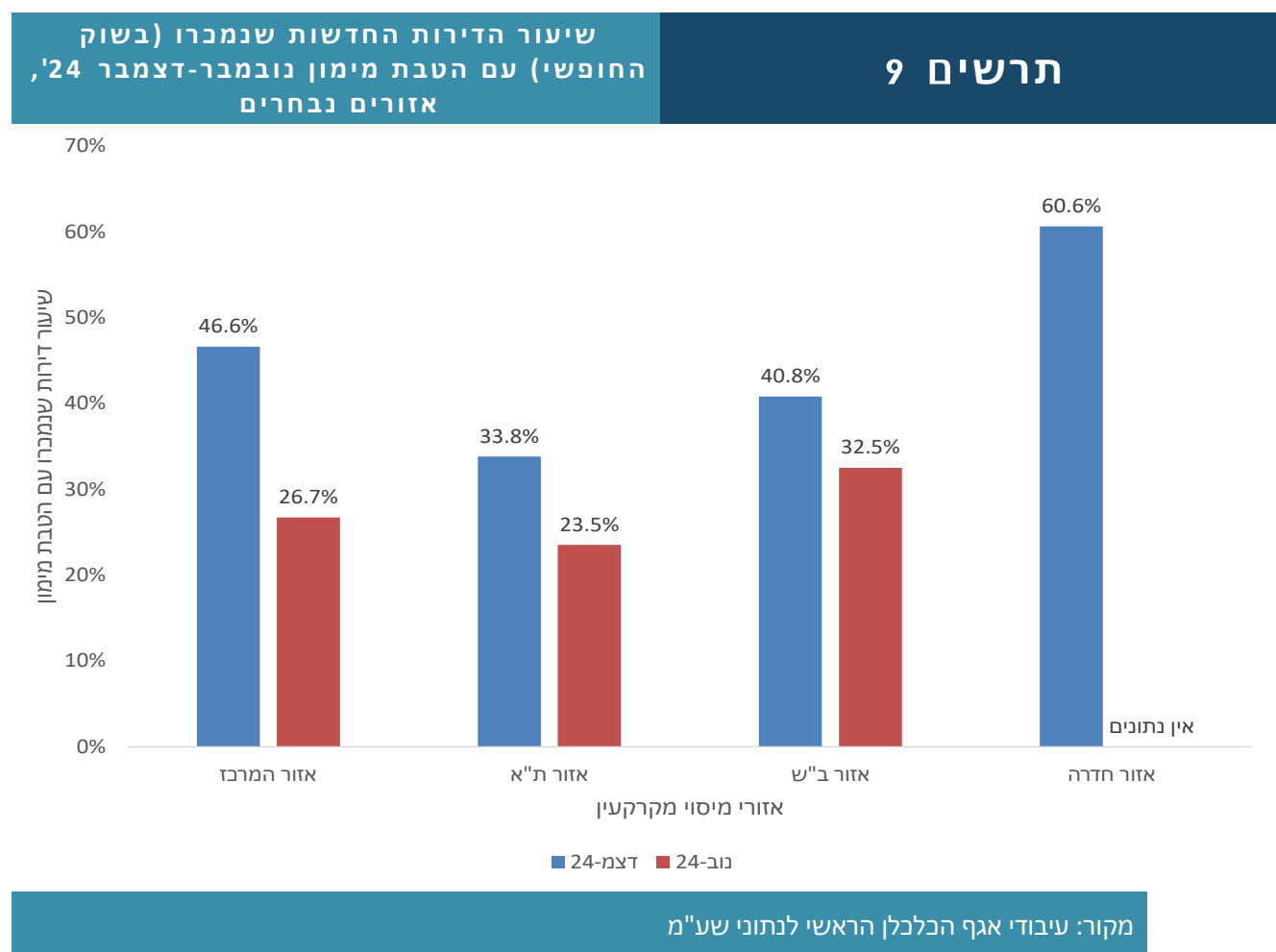
תזרים מזומנים בפועל ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דוחות מע"מ של הקבלנים לרשות המסים. לפני קיזוז תשומות ולאחריהן



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בהמשך לניתוח שערכנו לראשונה בסקירה החודשית הקודמת ביחס למבצעי המימון של הקבלנים, הזוכים לאחרונה לתהודה רבה, ערכנו ניתוח דומה גם בסקירה הנוכחית, לגבי מכירות הקבלנים בחודש דצמבר. נציין כי מאחר ורשות המסים טרם הוסיפה לקבצי העסקאות את שני המשתנים החדשים שנוספו לדיווח העסקאות- האם ניתנה הטבת מימון ואם כן, מה הם תנאי התשלום (10/90 וכדומה), נאלצנו גם בחודש דצמבר לצמצם את הניתוח למספר אזורים (זאת בשל הצורך לשלוף ידנית את טפסי הדיווח הנלווים לדיווח העסקה לרשות המסים). ממצאי ניתוח זה שערכנו בארבעה אזורי מיסוי מקרקעין: מרכז, ת"א, ב"ש וחדרה מוצגים בתרשים 9. נקדים ונציין כי לגבי אזור ב"ש הושמטו מהניתוח הדירות שנרכשו במסגרת מבצע מכירות למועדון צרכנות גדול. כך, באזור זה, אשר הוביל את מכירות הקבלנים בחודש דצמבר (ובשנת '24) נמצא כי ב-41% מהעסקאות בשוק החופשי בהן מועד מסירת הדירה הינו 12 חודשים ומעלה ממועד חתימת החוזה (במרביתן מדובר בשנתיים ומעלה) דווח כי ניתנו בהן הטבות מימון. זהו גידול של 8 נקודות אחוז בהשוואה לחודש נובמבר (אין בידינו נתונים מוקדמים יותר). בולטים לא פחות אזורי המרכז וחדרה בהם 47% ו-61% מהדירות, בהתאמה, ניתנו בהן הטבות מימון. נציין עוד כי לגבי אזור המרכז מדובר בגידול משמעותי בהשוואה לחודש

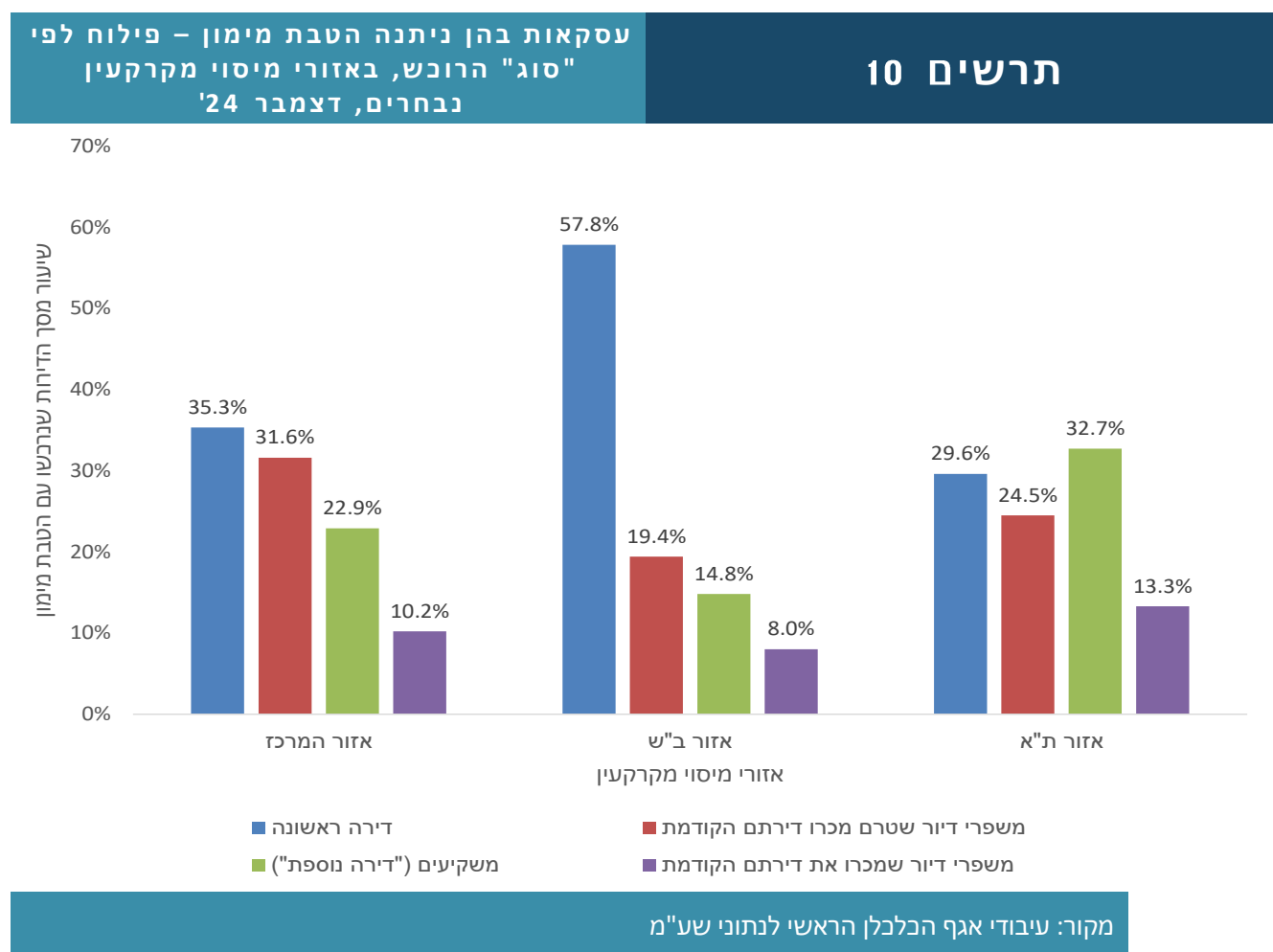
נובמבר, אז עמד שיעור זה על 30%. דהיינו, תוך חודש נרשם זינוק של קרוב לעשרים נקודות אחוז בשיעור הדירות שנמכרו עם הטבת מימון באזור המרכז. עם זאת יש לציין כי חל שינוי בתמהיל תנאי המימון באזור המרכז בין דצמבר לנובמבר, כאשר גדל משמעותית חלקן של העסקאות בהן ישנם שלושה מועדי תשלום, ולא שניים - בחתימה ובמסירה, המרמזים על הלוואת בלון שלקח הקבלן (ורשומה על שם הרוכש, אף כי הקבלן הוא שמשלם את הריבית עד פרעון ההלוואה). בעסקאות מסוג זה, בפרט כאשר תאריך המסירה הינו רחוק (ממוצע זה באזור המרכז עומד על 42 חודש מיום החתימה), הלוואת הבלון נפרעת עוד לפני מסירת הדירה, וזהו התשלום "האמצעי" של הרוכש (בין מועד החתימה למועד המסירה).



בניתוח תנאי התשלום נמצא כי במרבית העסקאות בהן ניתנו הטבות מימון, במועד החתימה משולם לא יותר מ-15% ממחיר הדירה. כך למשל, באזור המרכז עומד שיעור זה על 77% מהעסקאות ובאזור ב"ש על 57%. בהקשר זה נציין כי באזור ב"ש, בניגוד לממצאים באזור המרכז, חלק הארי של העסקאות עם הטבת מימון הינו עם שני מועדי תשלום בלבד (בחתימה ובמסירה). באזור ת"א עומד שיעור זה על 45% מהעסקאות בהן ניתנה הטבת מימון. דהיינו הגידול בשיעור

העסקאות שניתנה בהן הטבת מימון באזור זה, בהשוואה לנובמבר '24, חל במקביל לירידה בשיעור העסקאות בהן במועד התשלום משולם עד 15% ממחיר הדירה. נציין כי בממוצע עומד פרק הזמן עד למסירת הדירה באזור זה (ביחס למועד חתימת החוזה) על ארבע שנים.

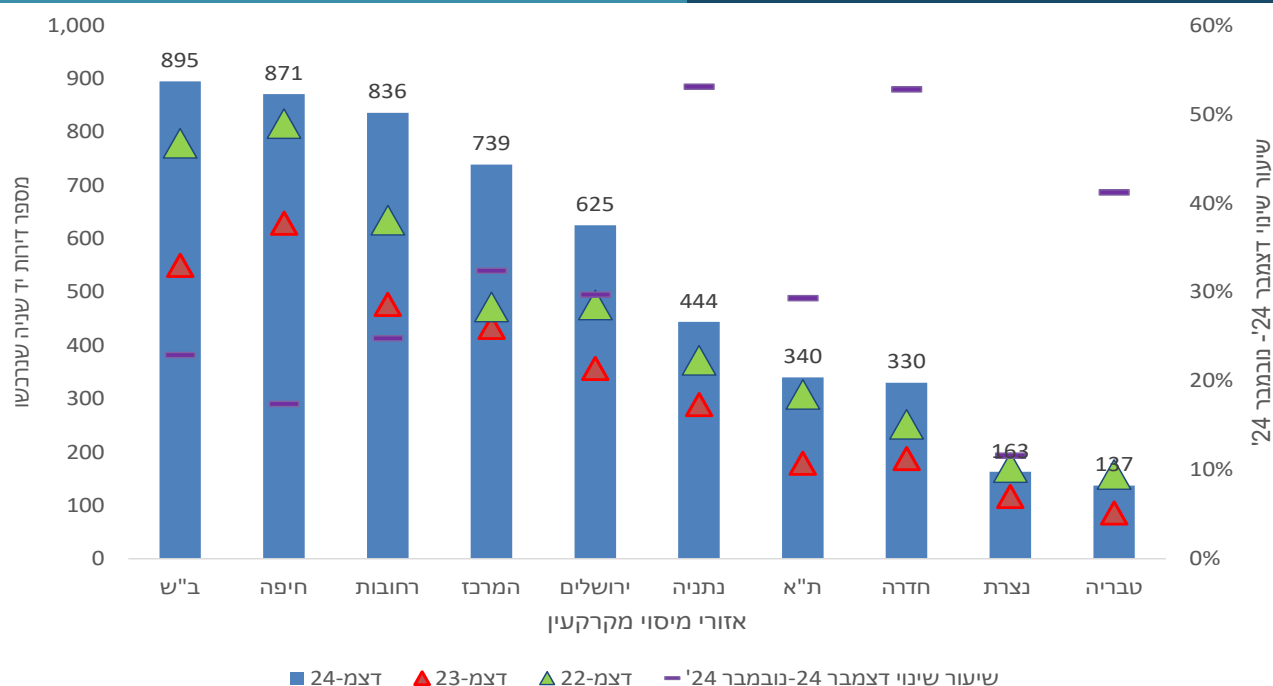
בניתוח נוסף בו פילחנו את העסקאות בהן דווח כי ניתנה הטבת מימון באזורי המרכז, ת"א וב"ש, לפי "סוג" הרוכש (מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה/משקיעים - בעלי "דירה נוספת") / משפרי דיור שטרם מכרו את דירתם הקודמת ("דירה בהמתנה") ומשפרי דיור שמכרו את דירתם הקודמת). בניתוח זה בולטת העובדה לפיה באזור ב"ש כמעט 60% מהרוכשים במבצעי מימון אלו זוהי דירתם ראשונה. גם באזור המרכז זהו הסגמנט הגדול ביותר, אף כי שיעורם נמוך משמעותית מאשר באזור ב"ש (מעט יותר משליש מהרכישות). מנגד, באזור ת"א המשקיעים הם הסגמנט בעל השכיחות היחסית הגבוהה ביותר, כאשר אלו מהווים שליש מהרוכשים. השכיחות היחסית השניה בגובהה באזור זה הינה של רוכשי דירה ראשונה. על רקע ממצאים אלו נציין כי בעבר, כאשר הטבות המימון היו מצומצמות משמעותית מאשר כיום, אלו ניתנו בעיקר לרוכשי "דירה בהמתנה" - דהיינו משפרי דיור שטרם מכרו את דירתם הקודמת. כיום שיעורם נע בין חמישית לשליש מסך העסקאות בהן ניתנה הטבת מימון. ראה תרשים 10.



ממצא נוסף הראוי לציון בניתוח הטבות המימון הינו העובדה לפיה הטבות אלו אינן ניתנות באופן דומה ע"י כל הקבלנים. בפרט בולטת העובדה לפיה בקרב קבלנים שמכרו עשר דירות ומעלה בחודש דצמבר, יותר ממחציתם נתנו הטבת מימון כמעט בכל הדירות שמכרו. מנגד, המחצת האחרת לא נתנה כמעט באף עסקה הטבת מימון. משמעות ממצא זה הינה שהחשיפה להיעדר יכולת של הרוכש להשלים את התשלום על הדירה בעת המסירה הינה גבוהה בקרב חברות מסוימות וכמעט לא קיימת בקרב האחרות.

סך העסקאות **בדירות יד שניה** בחודש דצמבר עמד על 5,380 דירות, גידול של 63% בהשוואה לדצמבר '23 וגידול מתון יותר, של 21% בהשוואה לדצמבר '22. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 28% במספר העסקאות בפלח שוק זה. נציין עוד כי אף כי זוהי הרמה הגבוהה ביותר במספר עסקאות יד שניה מאז יולי '22, זוהי עדיין רמה נמוכה בהשוואה למכירות אלו בחודשי דצמבר מאז תחילת שנות האלפיים (מדורג במקום ה-18 מתוך 23 השנים האחרונות). כמו כן, כפי שצוין, באופן חריג היה חלקו של פלח שוק זה בסך העסקאות נמוך ממחצית (48% מסך העסקאות, כאשר בעבר נע שיעור זה סביב 70% ובשנתיים האחרונות נע סביב 58%).

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי אזורי ב"ש וחיפה הובילו את מספר העסקאות בדירות יד שניה, עם קרוב ל-900 דירות שנמכרו בכל אחד מהם. יחד עם זאת לא מדובר ברמה הגבוהה משמעותית מהמכירות באזורים אלו בדצמבר '22 (בדצמבר '23 נרשמה רמה נמוכה במיוחד של עסקאות יד שניה, כאשר סביר להניח ש"תרמה" לכך הירידה בביקוש לדירות ללא מ"ד). בפריפריה הצפונית (אזורי טבריה ונצרת) היתה רמת עסקאות יד שניה בדצמבר '24 אף נמוכה מרמתה בדצמבר '22 (תרשים 11)

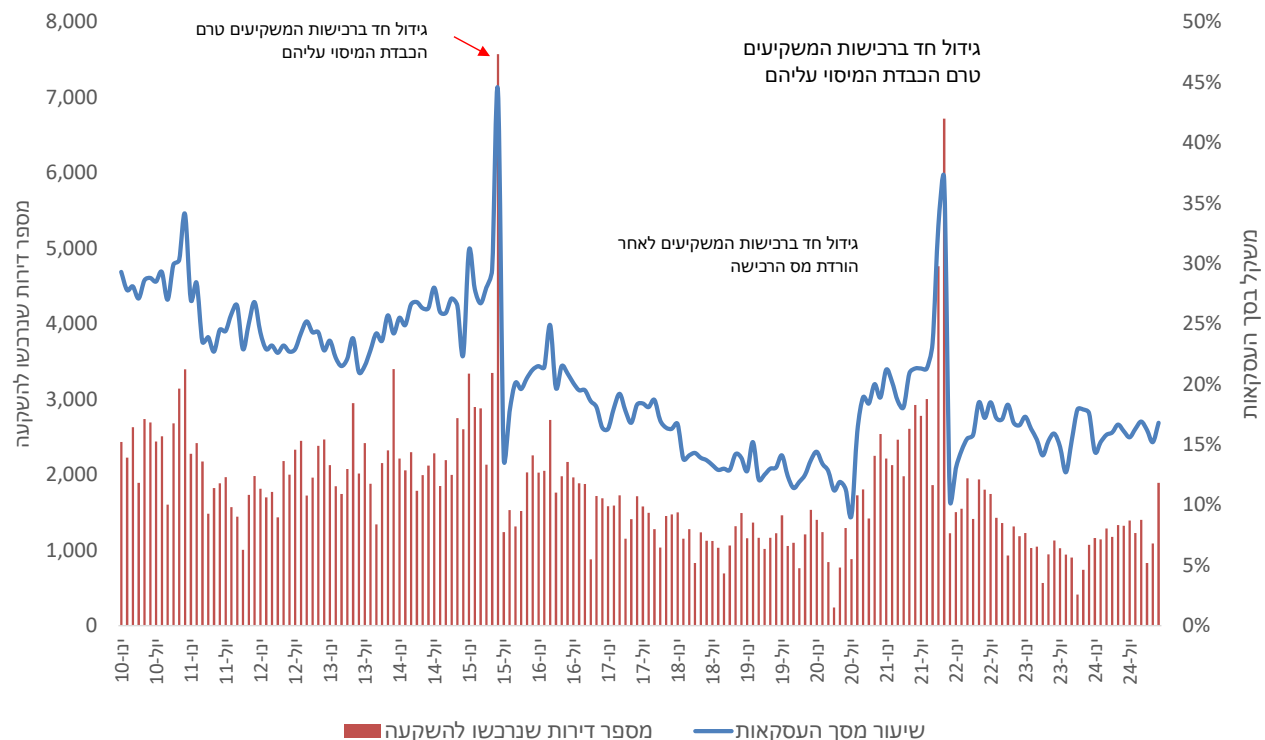


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות המשקיעים³ בחודש דצמבר הסתכמו ב- 1,892 דירות, גידול של 77% בהשוואה לדצמבר '23 וגידול של 60% בהשוואה לדצמבר '22. בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של 74%. זוהי גם הרמה הגבוהה ביותר ברכישות סגמנט זה מאז מאי '22. משקל המשקיעים בסך העסקאות עמד על 16.8%, נמוך ב-1 נקודת אחוז בהשוואה לדצמבר '23 וגבוה ב-1.5 נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם.

למעלה ממחצית (56%) מסך הדירות שנרכשו להשקעה בחודש דצמבר היו דירות חדשות, השיעור הגבוה ביותר שנרשם בשנה האחרונה. בפילוח גיאוגרפי בולטים אזורי ירושלים ונתניה בהם 68% ו-67% מהדירות שרכשו המשקיעים בחודש דצמבר היו דירות חדשות, בהתאמה. מנגד, באזורי חיפה וחדרה רק 39% מהדירות שרכשו המשקיעים היו דירות חדשות.

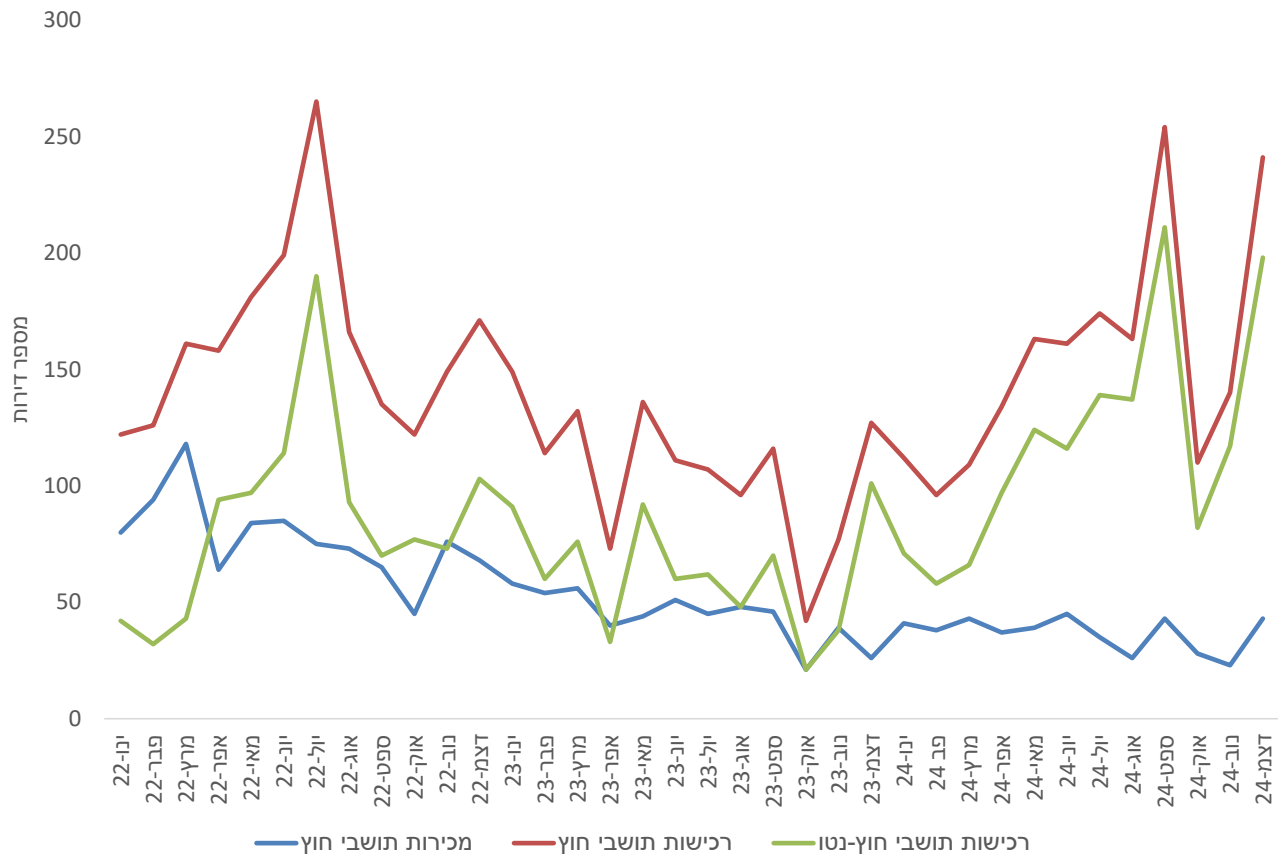
³ נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות רי"ט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) עמד בחודש דצמבר על 241 דירות, גידול של 90% בהשוואה לדצמבר '23 וגידול של 72% בהשוואה לחודש הקודם. בניגוד לממצאים בסך הדירות שנרכשו להשקעה, שהיו כאמור הגבוהות ביותר מאז מאי '22, בקרב סגמנט זה של תושבי החוץ לא מדובר ברמה הגבוהה ביותר ברכישות אלו בשנתיים האחרונות, זאת על רקע רמת רכישות גבוהה במיוחד בחודש ספטמבר (במידה רבה על רקע מבצעי שיווק בבית שמש). בניכוי דירות שמכרו תושבי החוץ בחודש דצמבר (43 דירות) סך הרכישות נטו של תושבי החוץ בחודש דצמבר עומד על 198 דירות, לעומת 101 דירות בדצמבר '23 (בדומה לדצמבר '22).

בפילוח גיאוגרפי ממשיך לבלוט אזור ירושלים עם 148 דירות שרכשו בו תושבי החוץ בחודש דצמבר. כאשר באזורי ת"א וב"ש נרכשו 17 ו-19 דירות, בהתאמה, ע"י סגמנט זה.



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות המשקיעים⁴ בחודש דצמבר הסתכמו ב-1,838 דירות, גידול של 79% בהשוואה לדצמבר '23 וגידול

מתון יותר, של 19%, בהשוואה לדצמבר '22. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 34% במכירות אלו.

בחודש דצמבר נותר "מלאי" הדירות בידי משקיעים ללא שינוי מהותי (נרשם אף גידול מינורי של 54 דירות). סה"כ, מאז אוקטובר 2021, חודש לפני העלאת מס הרכישה על משקיעים, ועד דצמבר '24 נגרעו ממלאי זה 6.5 אלף דירות (בהתעלם מכניסה למלאי של דירות שהתקבלו בירושה ו/או בניה עצמית⁵), כמות שאינה משמעותית ביחס למלאי הדירות העומדות להשכרה. עם זאת צריך לציין שהכניסה ל"מלאי" אינה מיידיית בכל הדירות שרוכשים המשקיעים, בשל העובדה שחלק מהדירות החדשות נרכשות "על הנייר".

⁴ נדגיש כי בהגדרה זו אנו כוללים מי שבבעלותם יותר מדירה אחת. אין אנו כוללים בהגדרה זו מי שבבעלותם דירה אחת בלבד, גם אם זו משמשת להשכרה.

⁵ מאחר ואין בידינו נתונים לגבי היקפי עסקאות אלו.



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות דירה ראשונה בחודש דצמבר הסתכמו ב-6,747 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, הרמה הגבוהה

ביותר של רכישות אלו ב-15 השנים האחרונות לפחות. בהשוואה לדצמבר '23 הוכפלו רכישות סגמנט זה, כאשר גם בהשוואה לדצמבר '22 מדובר בשיעור גידול חד של 89%. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 66%. בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי ב-5,358 דירות, הרמה הגבוהה ביותר מאז דצמבר 2013 (באותו חודש נרשמה רמה גבוהה של רכישות על רקע גל מכירות משקיעים טרם ביטול הפטור ממס שבח למשקיעים). בהשוואה לדצמבר '23 זהו גידול חד של 91% וגידול של 71% בהשוואה לדצמבר '22. בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של 58%.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הגידול החד ברכישות דירה ראשונה בשוק החופשי בהשוואה לדצמבר '23 (כמו גם בהשוואה לדצמבר '22) הקיף את כל האזורים, כאשר שיעור זה נע בין גידול של 37% באזור המרכז לגידול של 173% באזור ב"ש.

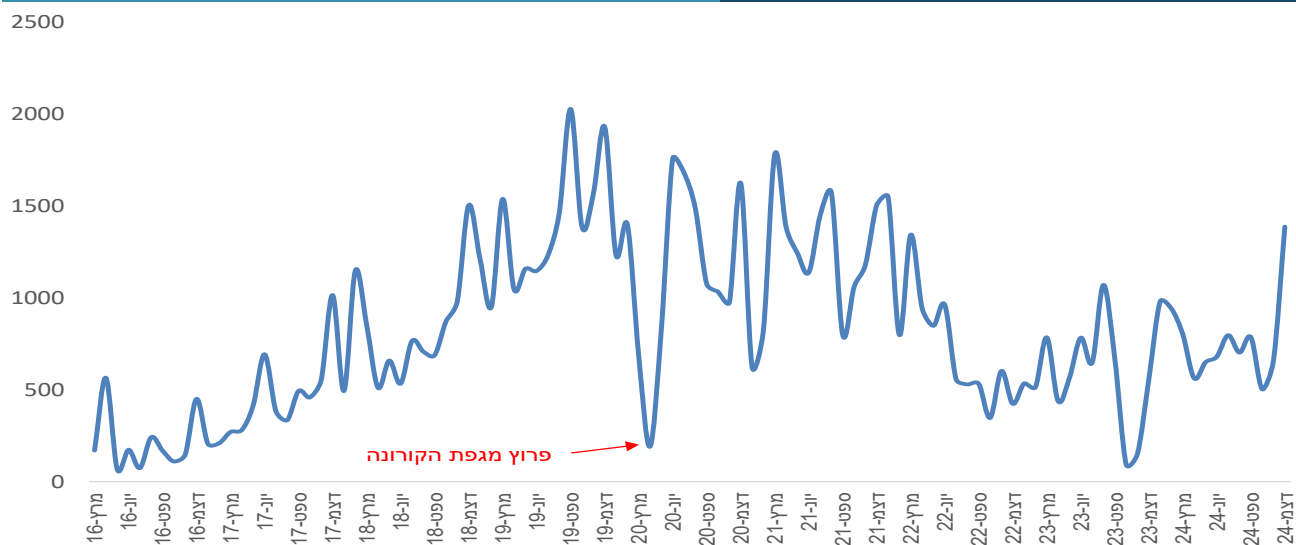
סך הרכישות בסבסוד ממשלתי ("מחיר למשתכן" ו"מחיר מופחת") בחודש דצמבר '24 עמד

על 1,389 דירות, לעומת 557 דירות בלבד שנרכשו במסגרת זו בדצמבר '23. זוהי גם הרמה הגבוהה ביותר ברכישות

אלו מאז ינואר 22'. קרוב לשליש מרכישות אלו בחודש דצמבר התרכז באזור רחובות וחמישית מהרכישות התרכזה באזור ב"ש. רמה גבוהה יחסית של רכישות נרשמה באופן חריג באזור ת"א (ביפו), עם 200 דירות שנרכשו בפרויקט זה.

מספר דירות שנרכשו בסבסוד ממשלתי 2024-2016

תרשים 15



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות **"משפרי הדיור"**⁶ בחודש דצמבר הסתכמו ב-2,622 דירות, גידול של 58% בהשוואה לדצמבר 23', אולם גידול של 10% בלבד בנהשוואה לדצמבר 22'. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 31%. בפילוח גיאוגרפי, תוך השוואה לדצמבר 22', נמצא כי בשבעה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין נרשם גידול ברכישות סגמנט זה, כאשר בולט במיוחד אזור המרכז עם גידול של 67%. מנגד, בפריפריה הצפונית (אזורי טבריה ונצרת) נרשמו ירידות של 18%-14%, בהתאמה. ירידה של 12% נרשמה גם באזור רחובות. על רקע ממצא זה נציין כי באזור זה נמצא ה"מלאי" הגבוה ביותר של "דירות בהמתנה" (דירות שאמורות להימכר ע"י משפרי דיור שרכשו כבר דירה אחרת והצהירו בפני רשות המסים כי בכוונתם למכור את דירתם "הישנה", בפרק הזמן המותר מבלי להיות מחויבים במס שבח ומס רכישה כמשקיעים).

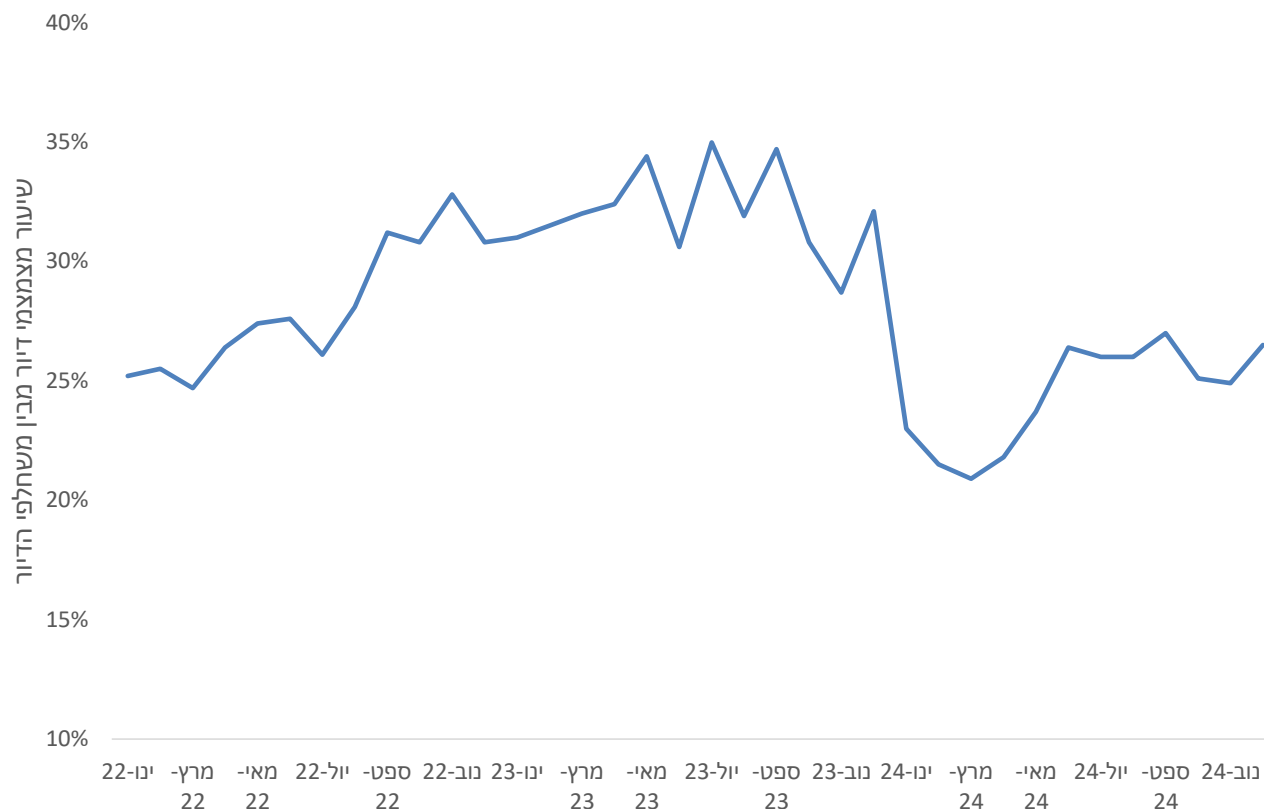
בניתוח רכישות משחלפי הדיור בחודש דצמבר בין מי ששיפרו דיור (רכשו דירה יקרה יותר מזו שמכרו) לבין "מצמצמי" הדיור נמצא כי שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 27%, גידול של 1.5 נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. בהשוואה לחודש דצמבר 23' זוהי ירידה של 5 נקודות אחוז. נזכיר כי קודם לכן, מאז אפריל 22' ועד ערב פרוץ המלחמה החל שיעור

⁶ 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").

זה לעלות לאחר שבנק ישראל החל להעלות את הריבית במשק, משיעור של רבע מהרוכשים טרם העלאת הריבית, עד לשיעור של שליש עם פרוץ המלחמה ועד למרץ '24 נרשמה ירידה בשיעור מצמצמי הדיור, יתכן בין היתר על רקע העדפה גוברת לדירות עם ממ"ד. מאז חודש אפריל נרשמת עליה מתונה בשיעור זה, תוך התייצבות שיעור זה סביב שיעור של 24%-27% בחצי השנה האחרונה.

שיעור "מצמצמי דיור" מבין משחלפי הדיור ינואר '22 – דצמבר '24

תרשים 16



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

משרד האוצר
Ministry of Finance



**אגף
הכלכלן הראשי**

