

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלן הראשי



סקירת ענף הנדל"ן למגורים פברואר 2025

אפריל 2025

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר



עיקרים

- בחודש פברואר '25 נרכשו 7,416 דירות (חדשות ויד שניה), מזה 738 דירות בסבסוד ממשלתי. בכך נותרה רמת העסקאות על רמה נמוכה יחסית, בדומה לזו שנרשמה בחודש ינואר, זאת לאחר גידול חריג שנרשם בחודש דצמבר '24, טרם העלאת שיעור המע"מ. בהשוואה לפברואר '24 נרשמה ירידה של 1% במספר העסקאות וירידה של 3% בהשוואה לחודש הקודם.
- בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד סך העסקאות בשוק החופשי בפברואר '25 על 6,678, גידול מתון של 2% בהשוואה לפברואר '24 וללא שינוי בהשוואה לחודש הקודם. בהשוואה רב שנתית לחודשי פברואר מאז תחילת שנות האלפיים מדורג חודש פברואר בחצי התחתון של דרוג זה, בעיקר בפלח השוק של דירות יד שניה.
- נתונים ראשוניים לחודש מרץ מצביעים אף הם על רמה נמוכה של עסקאות.
- מכירות הקבלנים בחודש פברואר הסתכמו ב-2,893 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה לפברואר '24 זוהי ירידה של 21%, כאשר זוהי גם אחת הרמות הנמוכות ביותר במכירות הקבלנים מאז ינואר אשתקד. בהשוואה לחודש ינואר '25 נרשמה עליה מתונה של 0.5% בלבד. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש פברואר ב-2,155 דירות, ירידה של 20% בהשוואה לפברואר אשתקד וגידול של 11% בהשוואה לחודש ינואר השנה. בהקשר זה נזכיר כי בחודש ינואר השנה נרשמה רמה נמוכה במיוחד של מכירות הקבלנים בשוק החופשי, זאת על רקע הקדמה של רכישות לחודש דצמבר '24, טרם העלאת המע"מ.
- שיעור הדירות החדשות שנרכשו "על הנייר" עמד בחודש פברואר על 62%, ירידה של קרוב לחמש נקודות אחוז בהשוואה לרמה הגבוהה שנרשמה בחודש הקודם. בהשוואה לפברואר '24 זהו גידול של חמש נקודות אחוז.
- תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ, לפני ניכוי תשומות, עמד בחודש פברואר על 5 מיליארד ₪ בלבד, ללא שינוי משמעותי בהשוואה לפברואר '24, זאת חרף הירידה החדה בתזרים הפוטנציאלי (זה הנגזר מההיקף הכספי של המכירות). בכך באה לידי ביטוי בין היתר השפעת הטבות המימון של הקבלנים, כאשר אלו תפסו תאוצה בשנתיים האחרונות, בפרט לאחר פרוץ המלחמה, והביאו לדחייה של עיקר התקבולים בגין מכירות אלו למועד המסירה העתידי של הדירה.

- בהמשך לניתוח הטבות המימון של הקבלנים שערכנו בשלוש הסקירות הקודמות נמצא כי כי אזור נתניה, הכולל את ערי השרון, בולט עם גידול רצוף בארבעת החודשים האחרונים בשיעור הדירות הנמכרות עם הטבות מימון, כאשר בחודש פברואר הגיע שיעור זה ל-55% מסך הדירות שנמכרו בשוק החופשי (עם תאריך מסירה של שנה ומעלה לקבלת הדירה). מנגד, באזור המרכז מסתמנת ירידה בשכיחות הטבות המימון מאז השיא שנרשם בדצמבר '24 (עמד על קרוב למחצית מהדירות שנמכרו), אם כי עדיין מדובר ברמה גבוהה כשלעצמה בשכיחות הטבות בפברואר – 40%. באזור ת"א (הכולל את ת"א ובת ים בלבד) עמד שיעור הטבות המדווח בחודש פברואר על 27%, בדומה לחודש הקודם ונמוך משיעור זה בחודש דצמבר. באזור הדרום נרשם זינוק של עשר נקודות האחוז בשכיחות הטבות המימון בחודש פברואר, כאשר אלו מגיעות למחצית מהדירות שנמכרו. באופקים עומד שיעור הטבות המימון על קרוב ל-60% מסך הדירות החדשות שנמכרו בעיר זו בארבעת החודשים האחרונים.¹
- מכירות יד שניה בחודש פברואר הסתכמו ב-4,523 דירות, גידול של 17% בהשוואה לפברואר '24, אם כי צריך לציין כי רמת העסקאות בפלח שוק זה בפברואר אשתקד היתה נמוכה במיוחד. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 5% במספר עסקאות יד שניה.
- רכישות המשקיעים בחודש פברואר הסתכמו ב-1,105 דירות, ירידה של 3% בהשוואה לפברואר '24 וירידה של 8% בהשוואה לחודש הקודם. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 15%, בדומה לרמתו בפברואר אשתקד ומעט נמוך מהחודש הקודם.
- מכירות המשקיעים בחודש פברואר הסתכמו ב-1,344 דירות, גידול של 6% בהשוואה לפברואר אשתקד וירידה מתונה של פחות מ-1% בהשוואה לחודש הקודם.
- רכישות דירה ראשונה בחודש פברואר הסתכמו ב-4,107 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, ירידה של 4% בהשוואה לפברואר אשתקד וירידה של 2% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות סגמנט זה בשוק החופשי ב-3,369 דירות, גידול מתון של 1% בהשוואה לפברואר אשתקד וגידול של 4% בהשוואה לחודש הקודם.
- רכישות משפרי הדיור הסתכמו ב-2,204 דירות, גידול של 5% בהשוואה לפברואר אשתקד. שיעור "מצמצמי" הדיור ירד בחמש נקודות אחוז בהשוואה לרמתו הגבוהה בחודש הקודם, לשיעור של 29% מסגמנט זה (אלו שכבר מכרו את דירתם הקודמת).

¹ נזכיר כי לאחרונה (ב-23 למרץ) הוציא בנק ישראל הנחיה לבנקים המגבילה את שיעור העסקאות בהן ינתנו הטבות מימון, הן ביחס לשיעור זה מסך המכירות בכל פרויקט והן כשיעור של הלוואות הבלון מסך המשכנתאות. הנתונים בסקירה זו מתייחסים כמובן לתקופה לפני כניסתו לתוקף של מגבלות אלו.

■ לוח 1 – סיכום מספרי העסקאות לפי פלחי שוק וסגמנטים, פבראר 2025

פברואר '25	שיעור שינוי בהשוואה לפברואר '24, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה לחודש הקודם, ב-%	
סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן	7,416	-1.3	-2.7
עסקאות בשוק החופשי בלבד	6,678	1.7	0.0
סה"כ דירות חדשות שנמכרו	2,893	-20.6	0.5
דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי	2,155	-20.2	11.2
מספר עסקאות יד שניה	4,523	17.0	-4.6
מספר דירות שנרכשו להשקעה	1,105	-3.2	-7.6
מספר דירות שמכרו משקיעים	1,344	6.1	-0.6
רכישות "דירה ראשונה"	4,107	-3.9	-1.6
מספר דירות שרכשו משפרי הדיור	2,204	5.3	-2.1

סקירת ענף הנדל"ן למגורים

חודש פברואר 2025

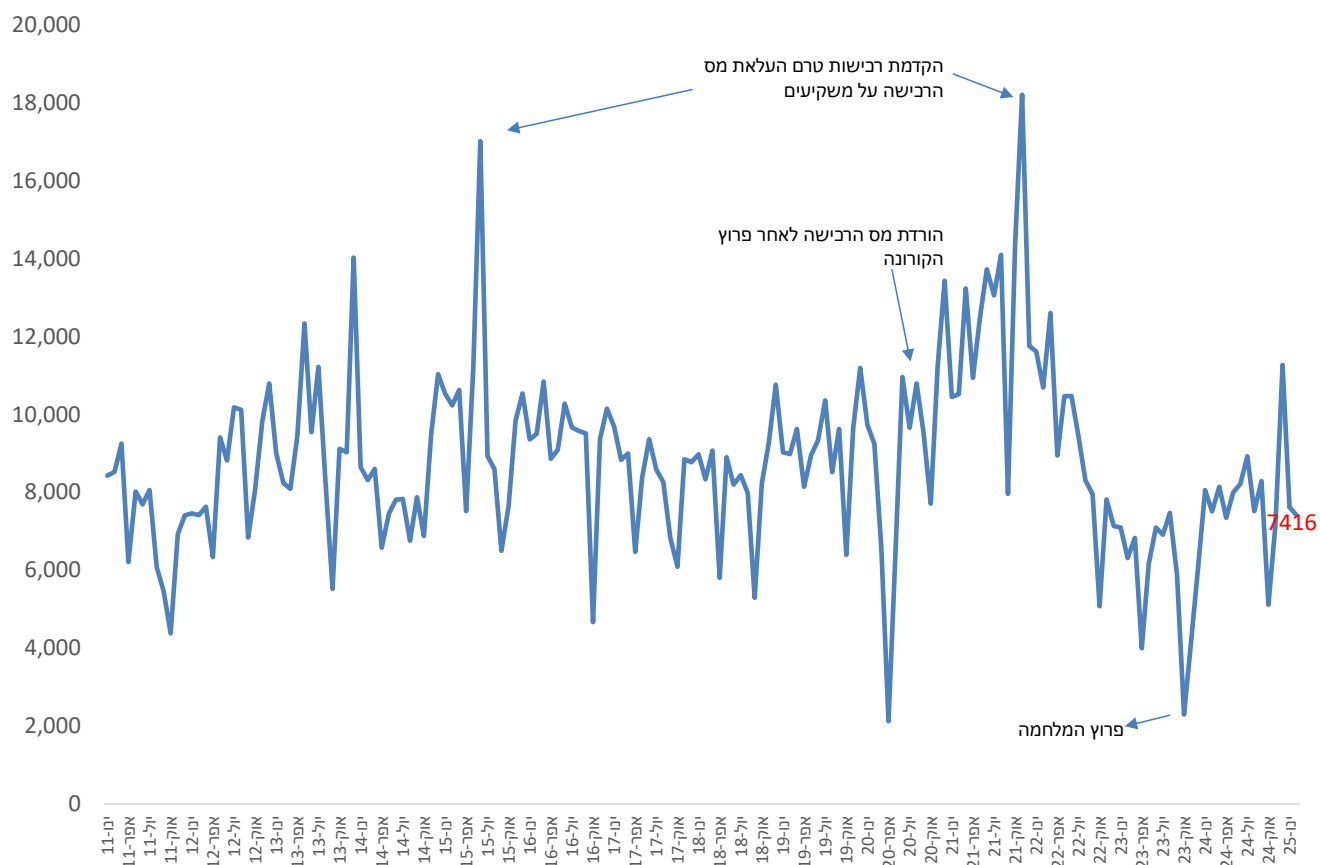
בחודש פברואר '25 נרכשו 7,416 דירות (חדשות ויד שניה), מזה 738 דירות בסבסוד ממשלתי. בכך נותרה רמת העסקאות על רמה נמוכה יחסית, בדומה לזו שנרשמה בחודש ינואר, זאת לאחר גידול חריג שנרשם בחודש דצמבר '24, טרם העלאת שיעור המע"מ. בהשוואה לפברואר '24 נרשמה ירידה של 1% במספר העסקאות וירידה של 3% בהשוואה לחודש הקודם.

בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד סך העסקאות בשוק החופשי בפברואר '25 על 6,678, גידול מתון של 2% בהשוואה לפברואר '24 וללא שינוי בהשוואה לחודש הקודם.

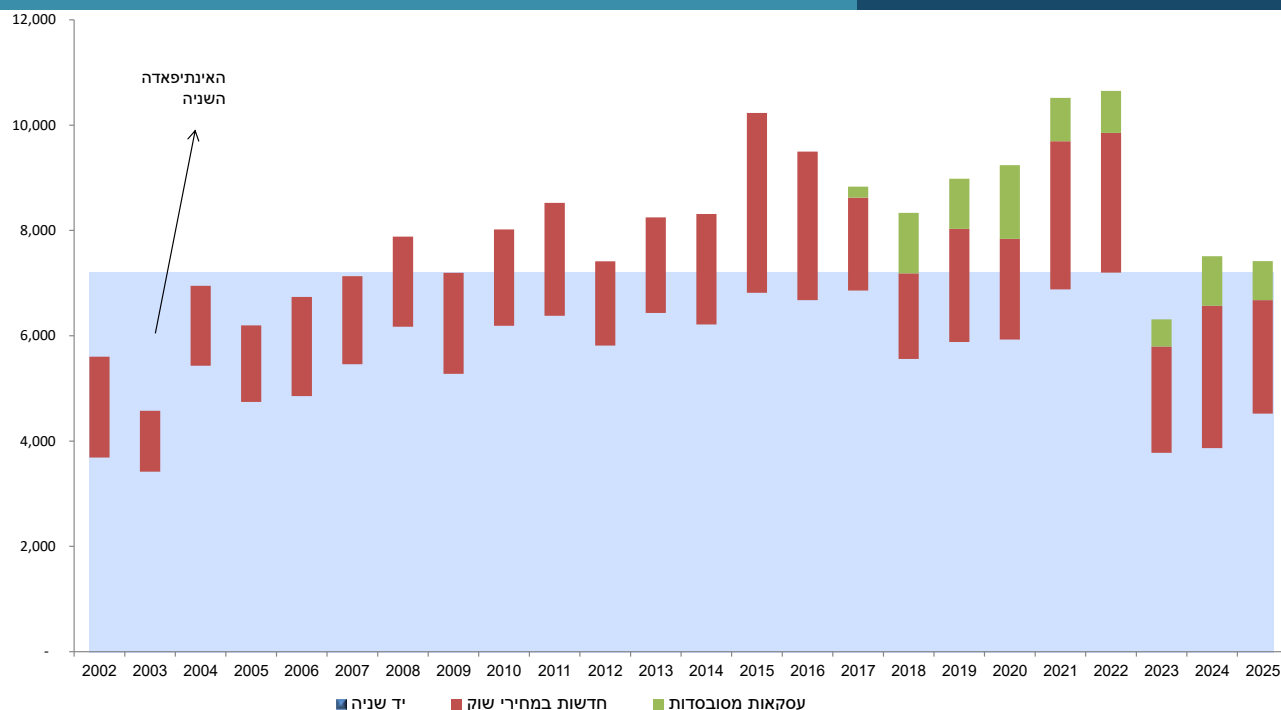
בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי פברואר מאז 2002 (הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשותינו) נמצא כי חודש פברואר '25 הינו מהנמוכים ביותר שנרשמו בחודשי פברואר ב-24 השנים האחרונות, כאשר נמוכים ממנו רק חודשי פברואר בשנות האינתיפאדה השניה וחודשי פברואר בשנתיים הקודמות (2023-2024). בהקשר זה נציין כי רמת העסקאות בשוק החופשי בחודש פברואר '23 היתה נמוכה במיוחד, בין היתר על רקע רצף העלאות הריבית ע"י בנק ישראל ב-12 החודשים שקדמו לו (ריבית זו עלתה מ-0.1% בפברואר '22 ל-4.25% בפברואר '23). חודש פברואר '24 עמד עדיין בצילה של פרוץ המלחמה, בעיקר בפלח השוק של דירות יד שניה (כאשר סביר להניח שרמה נמוכה זו הושפעה לפחות בחלקה מהיעדר ממ"ד בחלק גדול מהדירות "הישנות"). בפילוח בין דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי לדירות יד שניה נמצא כי אמנם הדירוג היחסי של מכירת דירות חדשות גבוה יחסית (מדורגות במקום השישי מבין חודשי פברואר ב-24 השנים האחרונות, בעוד מכירות יד שניה מדורגות רק במקום ה-20). עם זאת, כפי שיפורט להלן, מכירות הקבלנים בחודש פברואר רשמו ירידה חדה של 20% בהשוואה לפברואר אשתקד, בהמשך לרמה נמוכה במכירות אלו שנרשמה בחודש ינואר השנה. נציין כי נתונים ראשוניים לחודש מרץ מצביעים אף הם על רמה נמוכה של מכירות הקבלנים בשוק החופשי.

סה"כ עסקאות יד שניה וחדשות (כולל דירות בסבסוד ממשלתי)

תרשים 1



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ



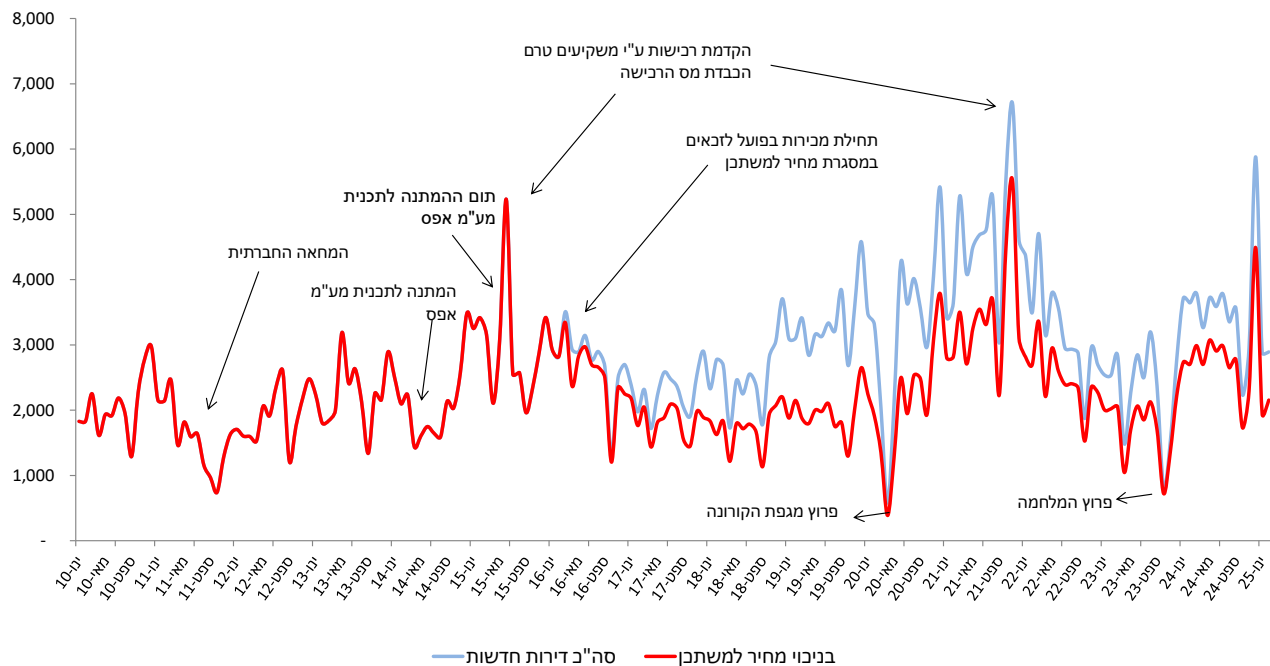
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות הקבלנים בחודש פברואר הסתכמו ב-2,893 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה לפברואר

'24 זוהי ירידה של 21%, כאשר זוהי גם אחת הרמות הנמוכות ביותר במכירות הקבלנים מאז ינואר אשתקד (רק באוקטובר '24, שהושפע בין היתר ממיעוט ימי העבודה בשל חגי תשרי נרשמה רמה נמוכה יותר של מכירות באופן משמעותי). בהשוואה לחודש ינואר '25 נרשמה עליה מתונה של 0.5% בלבד. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש פברואר ב-2,155 דירות, ירידה של 20% בהשוואה לפברואר אשתקד וגידול של 11% בהשוואה לחודש ינואר השנה. בהקשר זה נזכיר כי בחודש ינואר השנה נרשמה רמה נמוכה במיוחד של מכירות הקבלנים בשוק החופשי, זאת על רקע הקדמה של רכישות לחודש דצמבר '24, טרם העלאת המע"מ.

מכירת דירות חדשות

תרשים 3



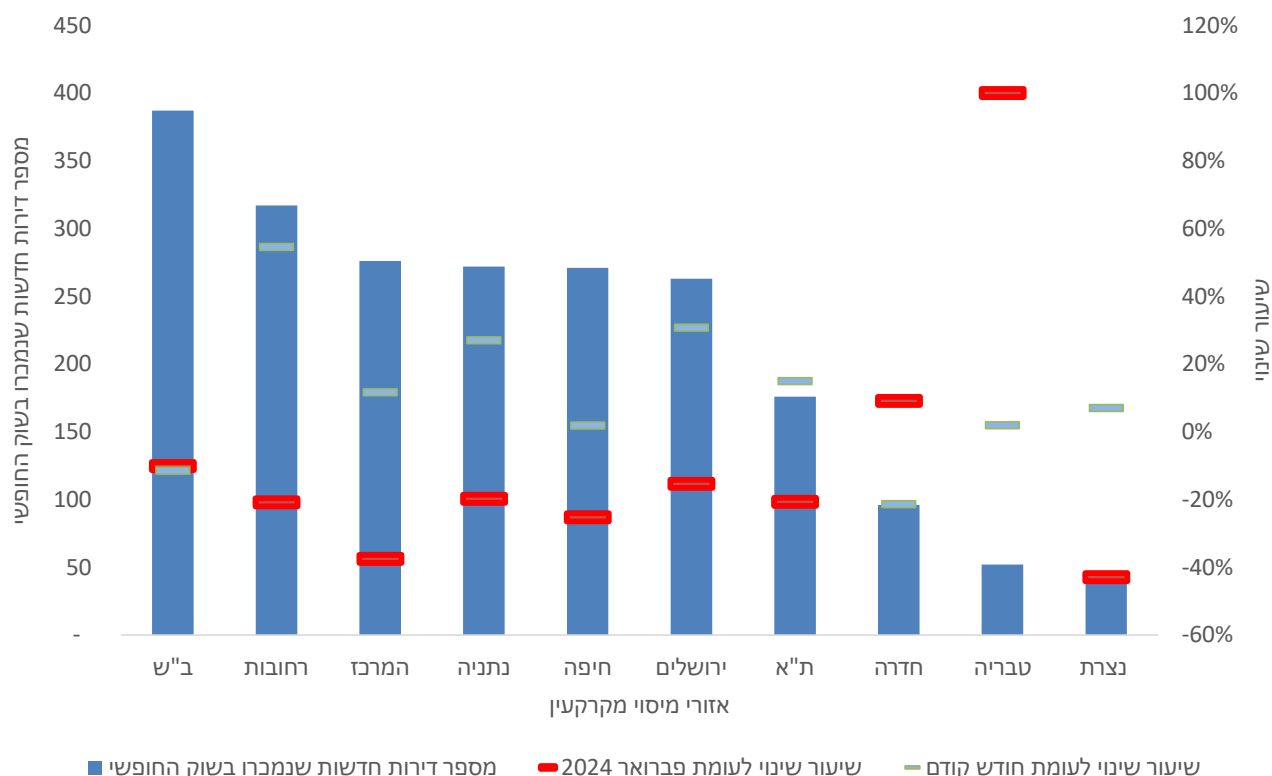
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי נמצא כי הירידה במכירות בחודש פברואר בהשוואה למקביל לו אשתקד הקיפה כמעט את כל האזורים, למעט אזורי חדרה וטבריה, אם כי כמות העסקאות באזורים אלו עדיין נמוכה (כמאה דירות נרכשו באזור חדרה ו-50 באזור טבריה). אזור המרכז רשם את הירידה החדה ביותר במכירות אלו (-38% לעומת פברואר '24). סך הדירות שמכרו הקבלנים בשוק החופשי באזור זה בחודש פברואר עמד על 276 דירות בלבד. לשם השוואה, רמת מכירות זו גבוהה אך במעט מזו שנרשמה באוקטובר אשתקד, חודש אשר אופיין ברמת מכירות נמוכה יחסית על רקע מיעוט ימי העבודה בשל חגי תשרי.

אזור ב"ש הוסיף להוביל את מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש פברואר, עם 387 דירות שנמכרו בו. עם זאת יש לציין כי לאחר שאשתקד נשבר שיא שנתי במכירות הקבלנים באזור זה (האזור היחידי שנשבר בו שיא מכירות), החודשיים הראשונים של '25 מתאפיינים ברמת מכירות נמוכה משמעותית מאשר אשתקד, כאשר מכירות אלו בחודש פברואר הינן הנמוכות ביותר באזור זה מאז דצמבר '23, למעט חודש אוקטובר '24 שהתאפיין במיעוט ימי עבודה על רקע חגי תשרי.

מכירת דירות חדשות בשוק החופשי פברואר 2025 לעומת החודש הקודם והחודש המקביל אשתקד – לפי אזורי מיסוי מקרקעין

תרשים 4



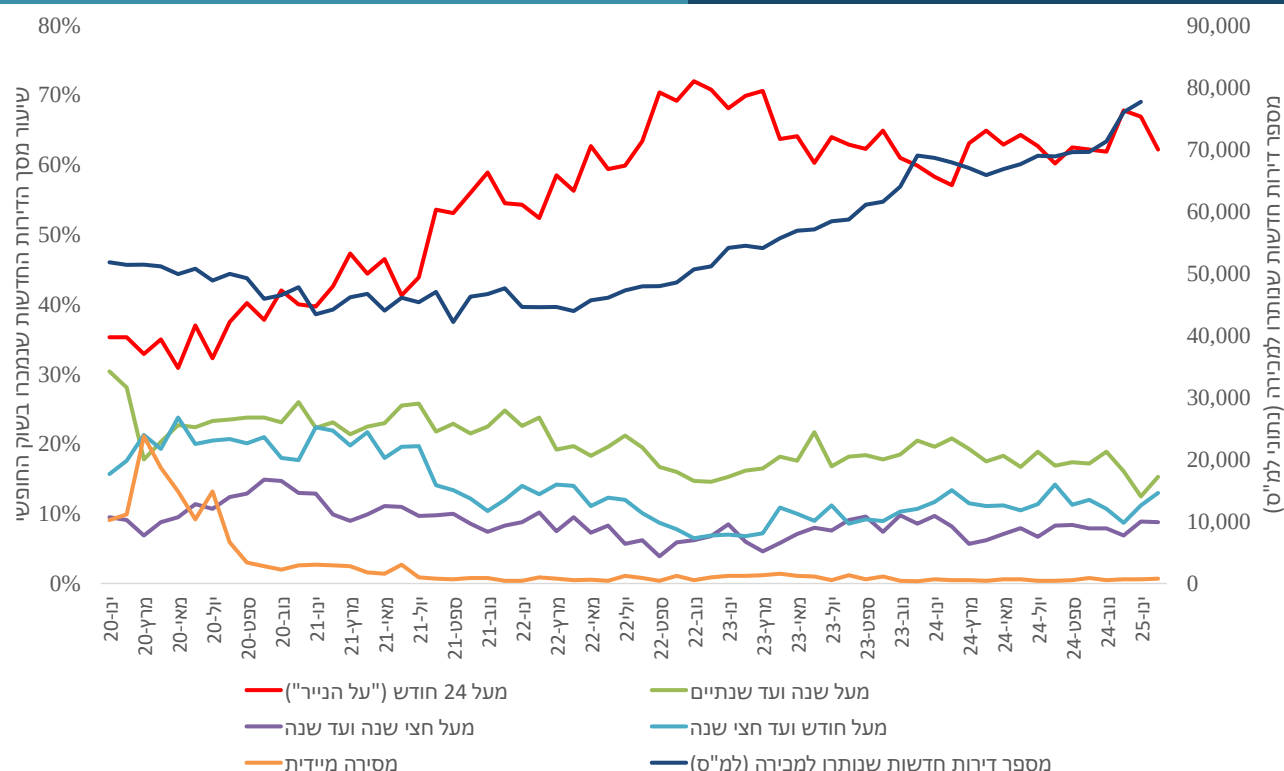
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברמה הארצית, לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה ביחס למועד החתימה על החוזה, נמצא כי בחודש פברואר עמד שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (מוגדרות על ידנו כדירות שמשך הזמן לקבלת הדירה עומד על 24 חודשים לפחות), על 62%, ירידה של קרוב לחמש נקודות אחוז בהשוואה לרמה הגבוהה שנרשמה בחודש הקודם. בהשוואה לפברואר '24 זהו גידול של חמש נקודות אחוז. נציין כי מאז נובמבר '24 נרשם גידול בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר", זאת לאחר ירידות רצופות מאז ספטמבר '23, ירידות אשר התעצמו בארבעת החודשים שלאחר פרוץ המלחמה (כל חודש לעומת המקביל לו בשנה קודמת). בפילוח גיאוגרפי בולט אזור המרכז עם ירידה חדה בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר", משיעור של 69% בחודש ינואר ל-55% בחודש פברואר השנה. על רקע נתון זה נזכיר כי בחודש פברואר נרשמה רמה נמוכה של מכירות קבלנים באזור זה.

חשוב לציין, על רקע השיעור הגבוה יחסית ברמה הארצית של דירות הנמכרות "על הנייר", כי מלאי הדירות החדשות הלא מכורות, כפי שמתפרסם ע"י הלמ"ס, הוסיף לעלות בחודשים האחרונים, כאשר בינואר השנה (הנתון האחרון שפירסם הלמ"ס) הגיע מלאי זה לרמת שיא של כ-78 אלף דירות. ממצאים אלו יש בהם כדי לרמז על העדפה של הרוכשים לדירות "על הנייר", כאשר סביר להניח כי תורמים לכך מבצעי המימון של הקבלנים והעדפת הרוכשים לדחות את נטילת המשכנתא למועד המסירה העתידי, מתוך הנחה שרמת הריבית אז תהיה נמוכה משמעותית.

תרשים 5

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

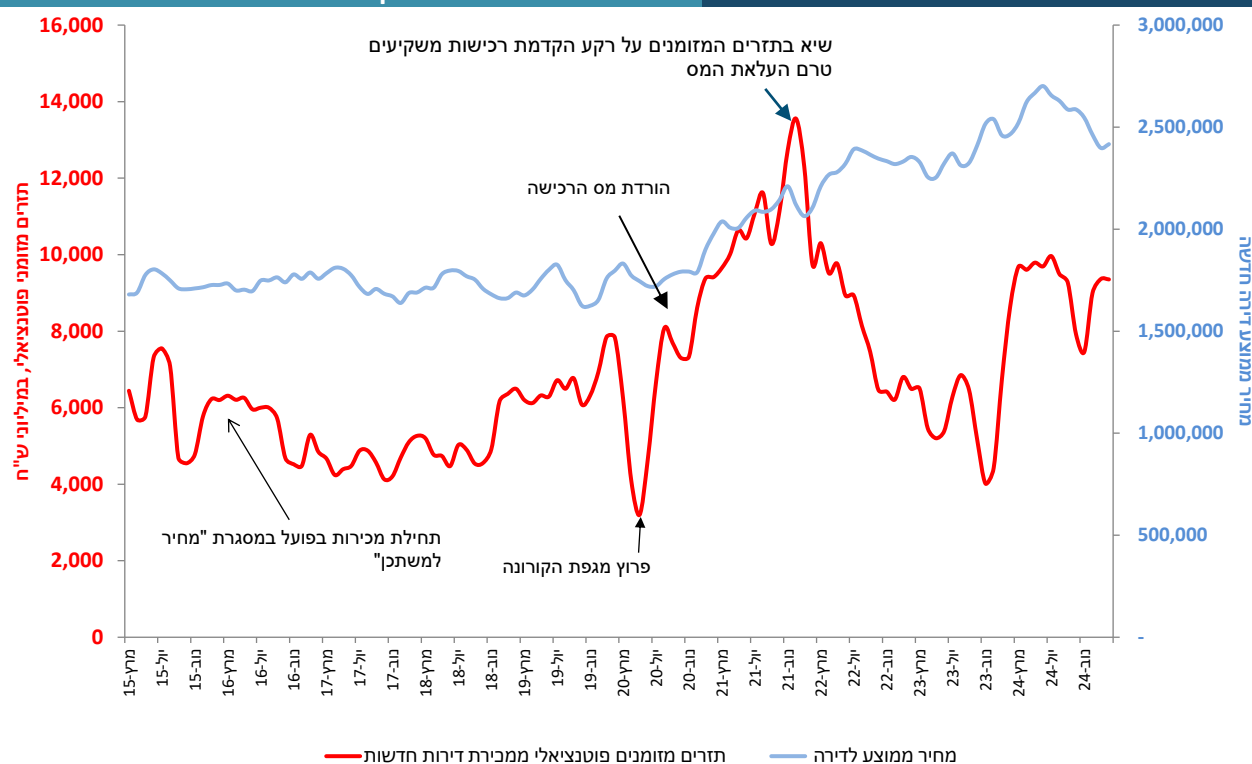


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

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 פברואר על 7.4 מיליארד ₪, ירידה ריאלית של 24% בהשוואה לפברואר '24. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 9%. 15% מתזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים בחודש פברואר נבע ממכירות בסבסוד ממשלתי, גידול של שתי נקודות אחוז בהשוואה לפברואר '24 וירידה של 5 נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם.

תרשים 6

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



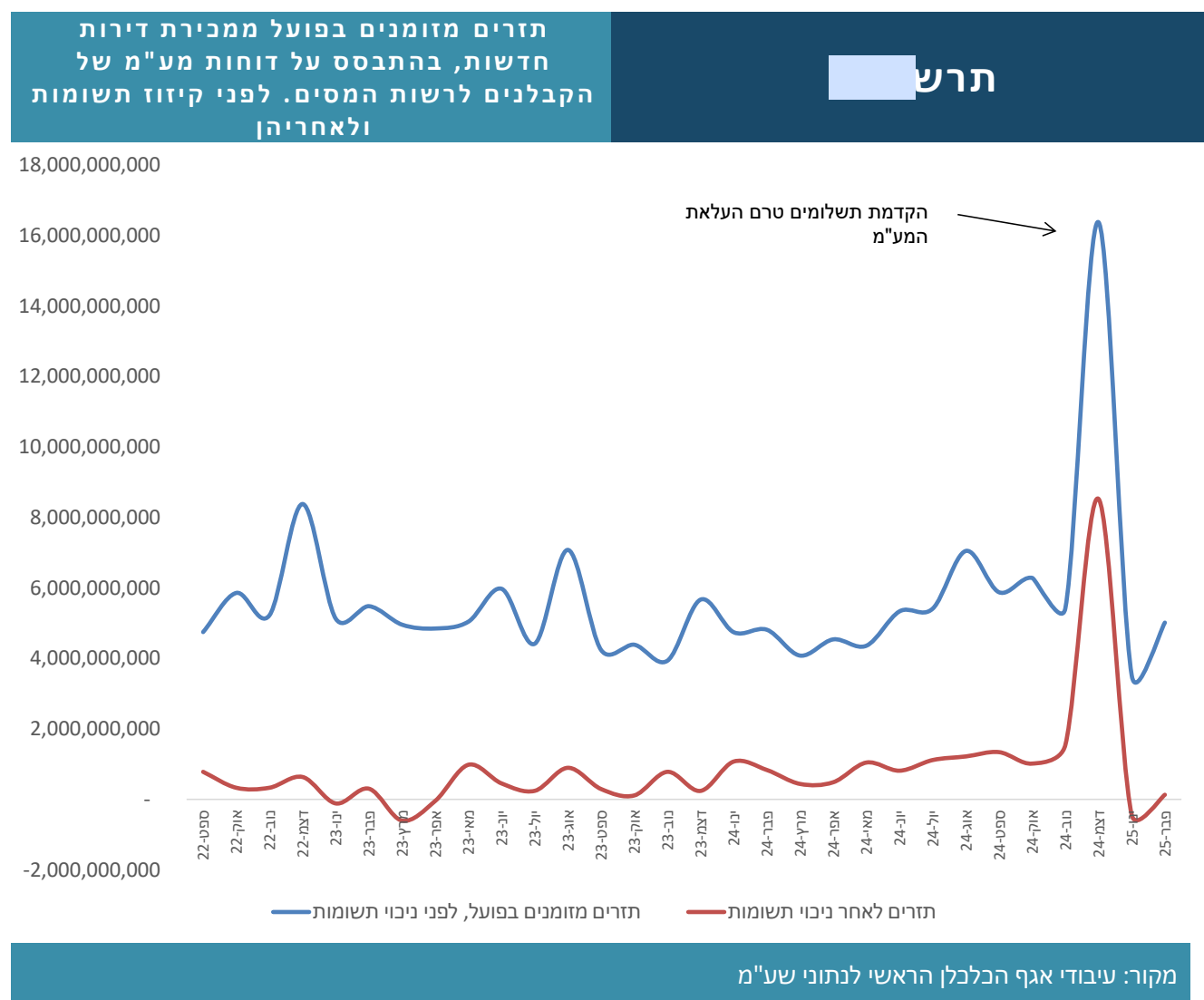
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות, עמד על 5.3 מיליארד ₪, ללא שינוי משמעותי בהשוואה לפברואר '24, זאת חרף הירידה החדה בתזרים הפוטנציאלי (זה הנגזר מההיקף הכספי של המכירות). בכך באה לידי ביטוי בין היתר השפעת הטבות

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

המימון של הקבלנים, כאשר אלו תפסו תאוצה בשנתיים האחרונות, בפרט לאחר פרוץ המלחמה, והביאו לדחייה של עיקר התקבולים בגין מכירות אלו למועד המסירה העתידי של הדירה.

בניכוי קיזוז תשומות עמד תזרים המזומנים של הקבלנים בחודש פברואר 125 מלש"ח, זאת לאחר שבחודש הקודם עברו הקבלנים לתזרים נטו שלילי (בסך 450 מלש"ח). נזכיר כי בדצמבר '24 נרשמה רמה חריגה בגובהה בתזרים מזומנים זה, אשר עמד על 8.5 מיליארד ש"ח, זאת בעיקר על רקע הקדמת תשלומים של רוכשים טרם העלאת המע"מ בתחילת ינואר '25.



בהמשך לניתוח שערכנו בשלוש הסקירות החודשיות הקודמות ביחס למבצעי המימון של הקבלנים, ערכנו ניתוח דומה גם בסקירה הנוכחית, לגבי מכירות הקבלנים בחודש פברואר. נקדים ונציין כי לראשונה קיבלנו משע"מ (יחידת המחשוב של רשות המסים) מידע ממוכן על הטבות המימון בתוך קבצי העסקאות. נזכיר כי קודם לכן הניתוח שלנו התבסס על שליפה ידנית של דיווחי הקבלנים לרשות המסים באזורי הביקוש במרכז ובאזור הדרום. בנספח לסקירה זו נכללת התייחסות מפורטת לבדיקות שערכנו על הקובץ המקורי שקיבלנו משע"מ (זה שגם הועבר ללמ"ס בחודש הקודם). נציין כאן כי בעקבות בעיות שזיהינו בקובץ, תוך השוואה לממצאים שעלו מהשליפה הידנית שביצענו בחודשים הקודמים, תוקנו מספר ליקויים באופן בו הוגדרה בשע"מ עסקה ככזו שניתנה בה הטבת מימון, אם לאו. מעבר לכך, במספר אזורים, בעיקר בפריפריה הצפונית ובאזור ירושלים, עלו ממצאים המרמזים על מהימנות חלקית של דיווח שדה זה של הטבות המימון, תוך העדפה מסוימת לסמן כאילו לא ניתנה הטבה, שכן האלטרנטיבה דורשת לסמן מה היו תנאי התשלום בכל עסקה (90-10, 80-20 וכדומה). לפיכך גם בסקירה זו, בדומה לסקירות נובמבר '24 – ינואר '25) נתמקד בחמישה אזורים מרכזיים, בהם להערכתנו, מבדיקות שערכנו מהימנות הדיווח גבוהה יחסית.

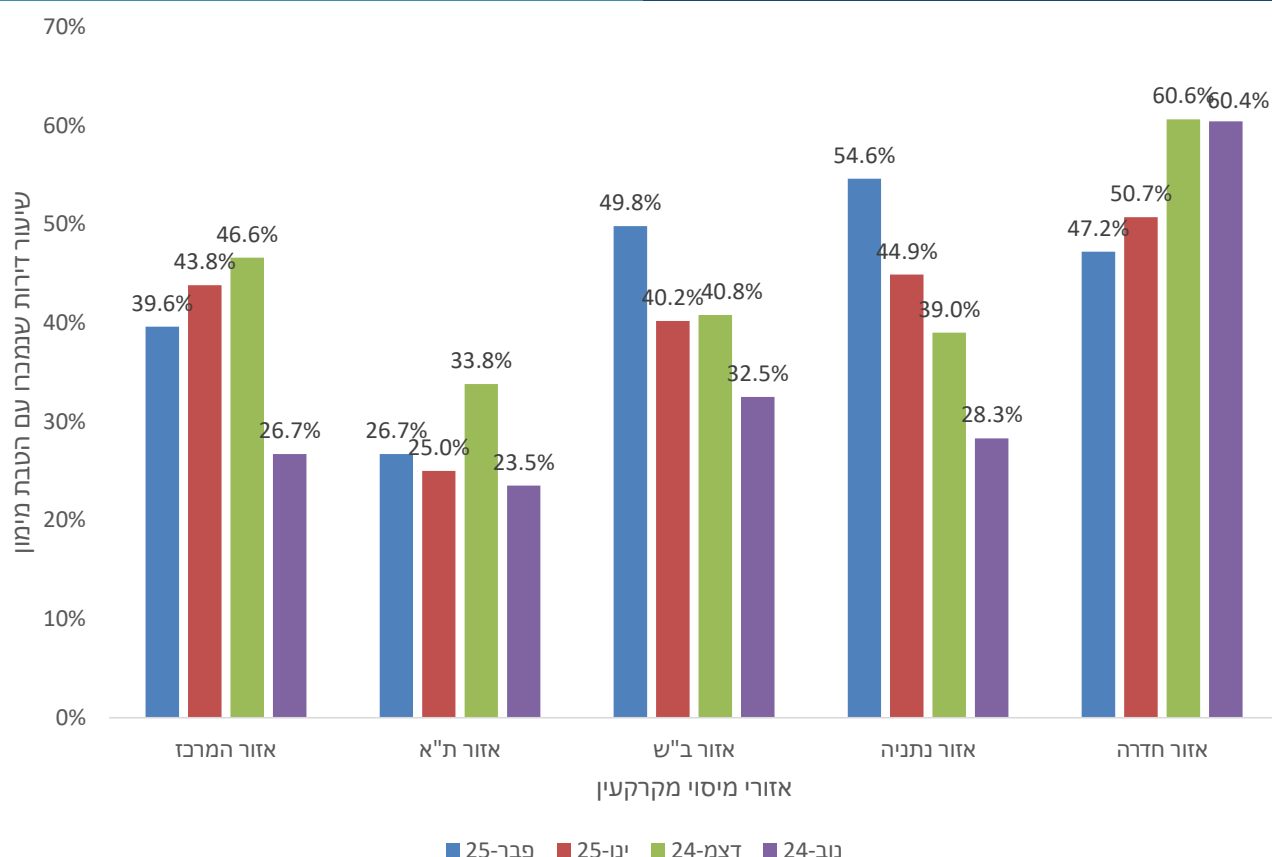
בתרשים 8 מוצגים שיעורי העסקאות בהן ניתנה הטבת מימון ע"י הקבלנים בחודשים פברואר '25 - נובמבר '24, מתוך סך הדירות שמכרו הקבלנים בשוק החופשי באזורים אלו בהן תאריך המסירה הינו 12 חודשים ומעלה ביחס לתאריך חתימת החוזה (מועד העסקה). נציין כי בהשוואה לשיעור הטבות המימון בסך מכירות הקבלנים באזורים אלו (כולל דירות במסירה של עד 12 חודש ממועד החתימה) שכיחות זו נמוכה יותר, שכן הטבות המימון שכיחות יותר ומשמעותיות יותר כאשר מדובר בתאריך מסירה רחוק ממועד החתימה. ועדיין, לא מדובר בשכיחות נמוכה באופן משמעותי. כך בעוד ששכיחות ההטבות בחודש פברואר באזורי הביקוש במרכז ובדרום נעה בין 27% בדירות שנמכרו באזור ת"א, עם מסירה של למעלה משנה ממועד החתימה, עד לשיעור של 55% ממכירות אלו באזור נתניה, בהכללת כלל הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי באזורים אלו, נעה שכיחות זו בין 25% (בת"א) ל-48% (באזור נתניה).

בניתוח זה נמצא כי אזור נתניה, הכולל את ערי השרון, בולט עם גידול רצוף בארבעת החודשים האחרונים בשיעור הדירות הנמכרות עם הטבות מימון. כך, משיעור של 28% מסך הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי (עם תאריך מסירה של 12 חודשים ומעלה) שנרשם בחודש נובמבר, הלך ועלה שיעור זה עד למעלה ממחצית הדירות (55%) שנמכרו באזור זה בחודש פברואר. נציין כי לא מן הנמנע ששיעור ההטבות שדווח בחודש נובמבר '24 היה מוטה במידה מסוימת כלפי מטה, בשל העובדה שמדובר היה בשדה חדש שהוסף לטופס הדיווח, אולם גם בהשוואה לחודש ינואר '25, בו עמד שיעור ההטבות המדווחות על 45%, מדובר בגידול של עשר נקודות אחוז בחודש. מנגד, באזור המרכז מסתמנת ירידה

בשכיחות הטבות המימון מאז השיא שנרשם בדצמבר '24 (עמד על קרוב למחצית מהדירות שנמכרו), אם כי עדיין מדובר ברמה גבוהה כשלעצמה בשכיחות הטבות בפברואר – 40%. באזור ת"א (הכולל את ת"א ובת ים בלבד) עמד שיעור ההטבות המדווח בחודש פברואר על 27%, בדומה לחודש הקודם ונמוך משיעור זה בחודש דצמבר. יחד עם זאת נציין כי לפחות בפרוייקט אחר שבדקנו, בו נמכרו לא מעט דירות בחודש פברואר, דיווח הקבלן כי לא ניתנו כלל הטבות מימון, בעוד שלפי בדיקה באתר האינטרנט של החברה, בכל הפרוייקטים שלה היא מציעה הטבות מימון. באזור הדרום נרשם זינוק של עשר נקודות האחוז בשכיחות הטבות המימון בחודש פברואר, כאשר אלו מגיעות למחצית מהדירות שנמכרו.

שיעור הדירות החדשות שנמכרו (בשוק החופשי) עם הטבת מימון פברואר '25 – נובמבר '24, אזורים נבחרים

תרש



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח תנאי התשלום נמצא כי גם בחודש פברואר במרבית העסקאות בהן ניתנו הטבות מימון, במועד החתימה משולם לא יותר מ-15% ממחיר הדירה. כך למשל, באזור המרכז עמד שיעור זה בחודש פברואר על 75%, בדומה לרמתו בחודשיים הקודמים (77%). באזור חדרה הגיע שיעור זה ל-88% מסך העסקאות בהן ניתנה הטבת מימון ובאזור ב"ש עמד שיעור זה על 53%. רק באזור נתניה נמצאה שכיחות נמוכה יחסית של תנאי תשלום בהם במועד החתימה משולם עד 15% בלבד ממחיר הדירה, כאשר עסקאות אלו היוו רבע מהטבות המימון בחודש פברואר באזור זה (לעומת 48% בחודש ינואר). דהיינו, הגידול החד בשכיחות הטבות המימון באזור זה נעשה תוך צמצום משקל העסקאות בהן משולם עד 15% בלבד ממחיר הדירה במועד החתימה.

בניתוח שכיחות הטבות המימון לפי ערים בולטות מספר ערים עם שכיחות גבוהה במיוחד של עסקאות שניתנו בהן הטבות מימון. בסקירות הבאות נרחיבעל כך, אולם נציג בשלב זה את אחת הערים הבולטות במכירות מסוג זה, אופקים. כך, בארבעת החודשים האחרונים (נובמבר '24 - פברואר '25), מתוך כשלוש מאות דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי (עם תאריך מסירה של 12 חודשים ומעלה ביחס למועד חתימת החוזה), ב-59% מהעסקאות ניתנה הטבת מימון. זאת כאשר באזור הדרום בכלל נע שיעור זה באותה תקופה בין 33% ל-50%. כמחצית (51%) מהרוכשים עם הטבות מימון בעיר זו הינם רוכשי דירה ראשונה, כאשר מנגד רק 13% מהם הינם משקיעים (בעלי "דירה נוספת"). רוכשי "דירה בהמתנה" (משפרי דיור שטרם מכרו את דירתם הקודמת) היוו פחות מרבע מסך מי שרכשו דירה עם הטבת מימון באופקים. על רקע נתונים אלו נציין, שבעבר הטבות המימון נועדו בעיקר להקל על משפרי דיור אלו במימון הרכישה, ולפיכך גם היקף הטבות המימון היה נמוך משמעותית מאשר בשנתיים האחרונות. בניתוח נוסף שערכנו לגבי רמות השכר של הרוכשים באופקים, תוך השוואה לפי סגמנטים, והאם ניתנה הטבה מימון אם לאו עולים מספר ממצאים בולטים:

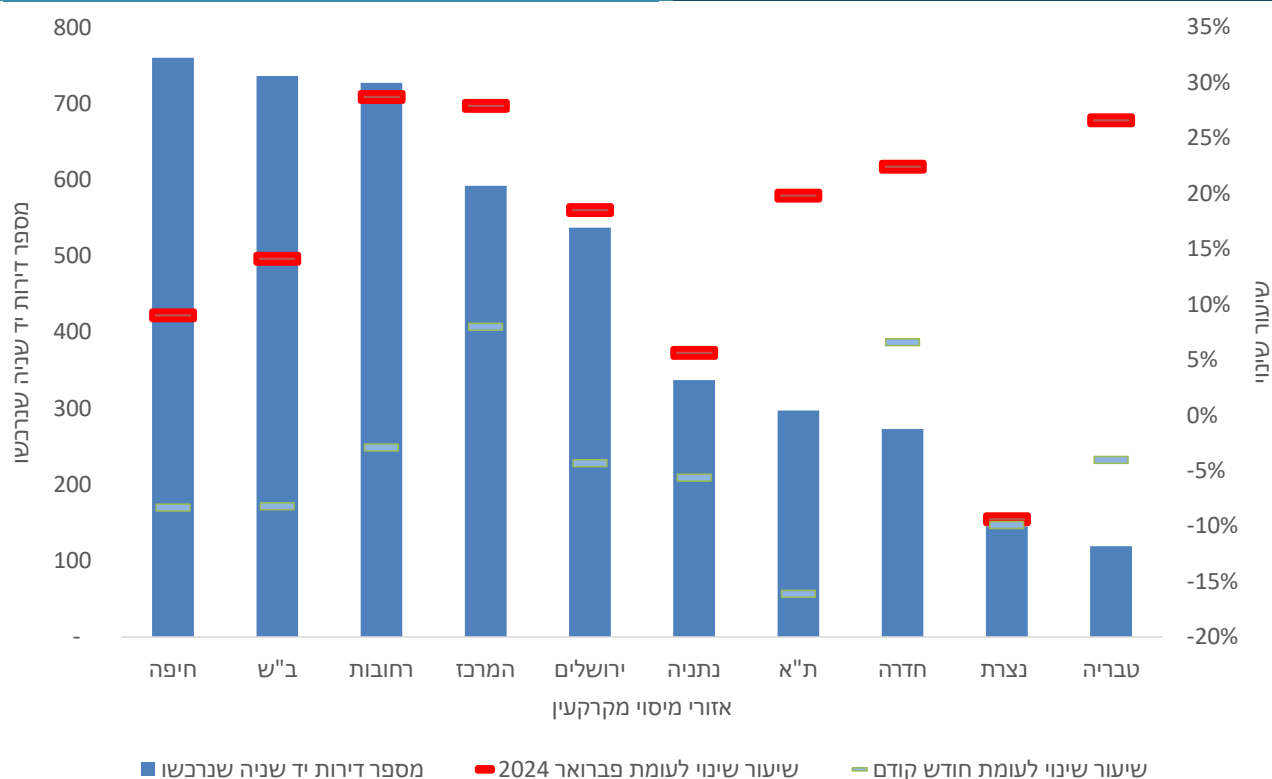
- השכר הממוצע למשק בית של רוכשי "דירה ראשונה" עם הטבת מימון עמד על 13.5 אלף ₪ (ברוטו) בלבד (נדגיש, למשק בית), כאשר השכר החציוני נמוך אף יותר ועומד על 12.1 אלף ₪. נציין כי בחישוב זה לא הובאו בחשבון רוכשים שכלל אין להם הכנסות מדווחות כשכירים/עצמאים (אלו היוו כחמישית מהרוכשים). המחיר הממוצע של הדירות שרכשו עמד על 1.6 מלש"ח והמחיר החציוני מעט נמוך מזה - 1.5 מלש"ח. נציין כי אמנם גם בקרב רוכשי "דירה ראשונה" חדשה באופקים ללא הטבות מימון, נרשמו רמות שכר דומות, אולם בעסקאות אלו באופן ודאי נעשה חיתום למשכנתא, מה שלא בהכרח המקרה בעסקאות בהן ניתנה הטבת מימון.

- הפער ברמות השכר של הרוכשים, בין מי שקנו עם הטבת מימון לבין האחרים, בולט במיוחד בקרב רוכשי "דירה בהמתנה". כך, בעוד שבקרב הרוכשים עם הטבת מימון עמד השכר החודשי הממוצע למשק בית על 21.2 אלף ₪, והשכר החודשי החציוני על 19 אלף ₪, ברוטו, בקרב רוכשי "דירה בהמתנה" שלא רכשו עם הטבת מימון עמדו רמות שכר אלו על 31 ו-33 אלף ₪, ברוטו למשק בית. נציין עוד כי רמות המחירים של הדירות שנרכשו עם הטבת מימון היו נמוכות מאלו שרכשו "דירה בהמתנה" ללא הטבת מימון (1.8 מלש"ח, לעומת 2.1 מלש"ח, בהתאמה). דהיינו, פערי המחיר מצומצמים מפערי השכר ביניהם.

- רמות השכר של המשקיעים באופקים גבוהות משמעותית משתי הקטגוריות האחרות, בין אם רכשו עם הטבת מימון, בין אם לאו (שכר ממוצע בין 60-80 אלף ₪ למשק בית). אולם כפי שצוין משקלו של סגמנט זה באופקים נמוך למדי – בין 13% מקרב מי שקיבלו הטבת מימון ל-15% בקרב היתר.

סך העסקאות **בדירות יד שניה** בחודש פברואר עמד על 4,523 דירות, גידול של 17% בהשוואה לפברואר '24, אם כי צריך לציין כי רמת העסקאות בפלח שוק זה בפברואר אשתקד היתה נמוכה במיוחד. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 5% במספר עסקאות יד שניה.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הגידול בעסקאות בפלח שוק זה (בהשוואה לפברואר אשתקד), הקיף כמעט את כל האזורים, למעט נצרת. בולטים במיוחד אזורי המרכז ורחובות עם שיעורי גידול של 28%. דווקא אזור חיפה, שהוביל בעסקאות בפלח שוק זה גם בחודש פברואר, רשם גידול מתון יחסית של 9% בלבד. בהקשר זה נציין כי בחודש הקודם נרשמה באזור זה אף ירידה במספר העסקאות (לעומת גידול ברמה הארצית), כאשר גם לאורך שנת '24 הגידול במספר העסקאות באזור זה לעומת השפל של שנת '23 היה מתון מזה שנרשם ברמה הארצית (גידול של 10%, לעומת 22% ברמה הארצית, בהתאמה). לא מן הנמנע כי החולשה המשמעותית יותר בפלח השוק של יד שניה באזור זה מוסברת לפחות בחלקה בשיעור הנמוך של דירות עם ממ"ד בסך מלאי הדירות באזור, והיותו חשוף במיוחד למתקפת טילים טרם הפסקת האש עם לבנון.



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

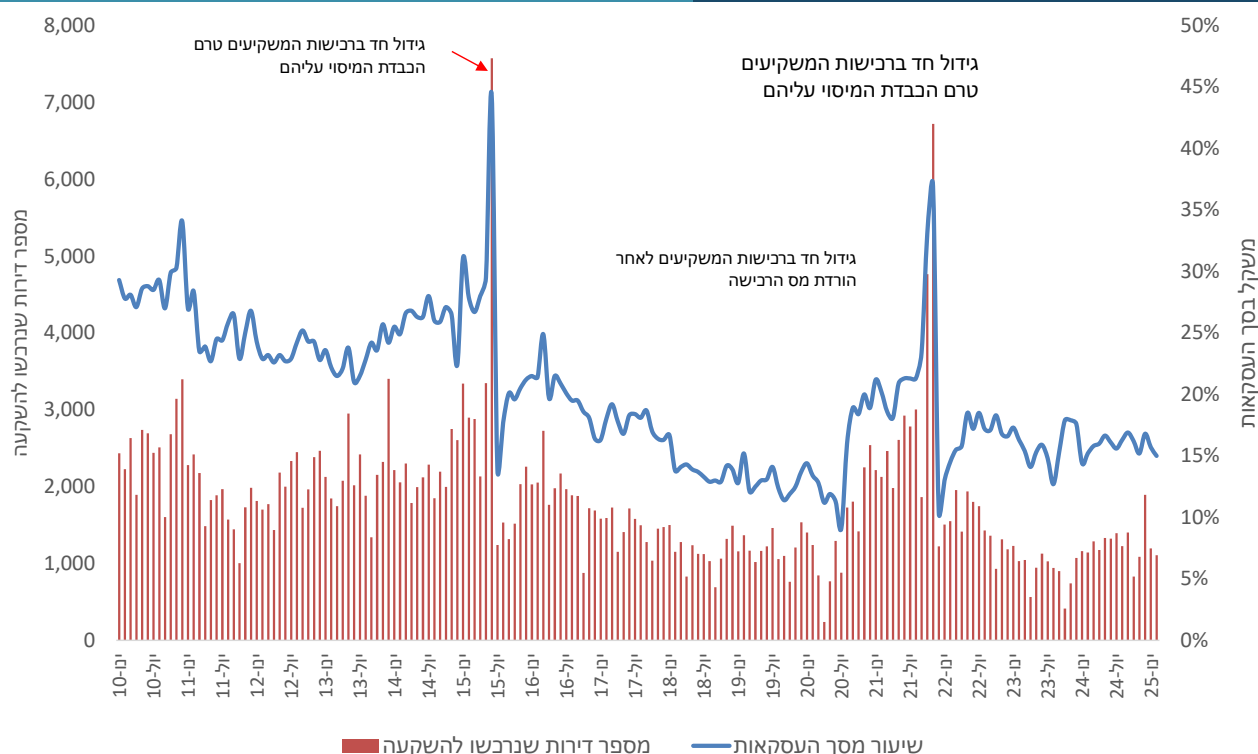
רכישות המשקיעים³ בחודש פברואר הסתכמו ב-1,105 דירות, ירידה של 3% בהשוואה לפברואר '24 וירידה של 8% בהשוואה לחודש הקודם. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 15%, בדומה לרמתו בפברואר אשתקד ומעט נמוך מהחודש הקודם. כ-47% מהדירות שרכשו המשקיעים בחודש פברואר היו דירות חדשות, שיעור גבוה בעשר נקודות אחוז בהשוואה לרמתו הנמוכה בחודש הקודם, אולם בטווח שיעור זה לאורך שנת '24.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי במחצית מעשרת אזורי מיסוי מקרקעין נרשמה ירידה ברכישות המשקיעים בחודש פברואר, בהשוואה לפברואר '24, כאשר בולטים במיוחד אזורי חיפה והמרכז. מנגד בולט אזור ירושלים עם גידול של 23%.

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

סך דירות שנרכשו להשקעה ושיעור מס העסקאות

תרשים 10



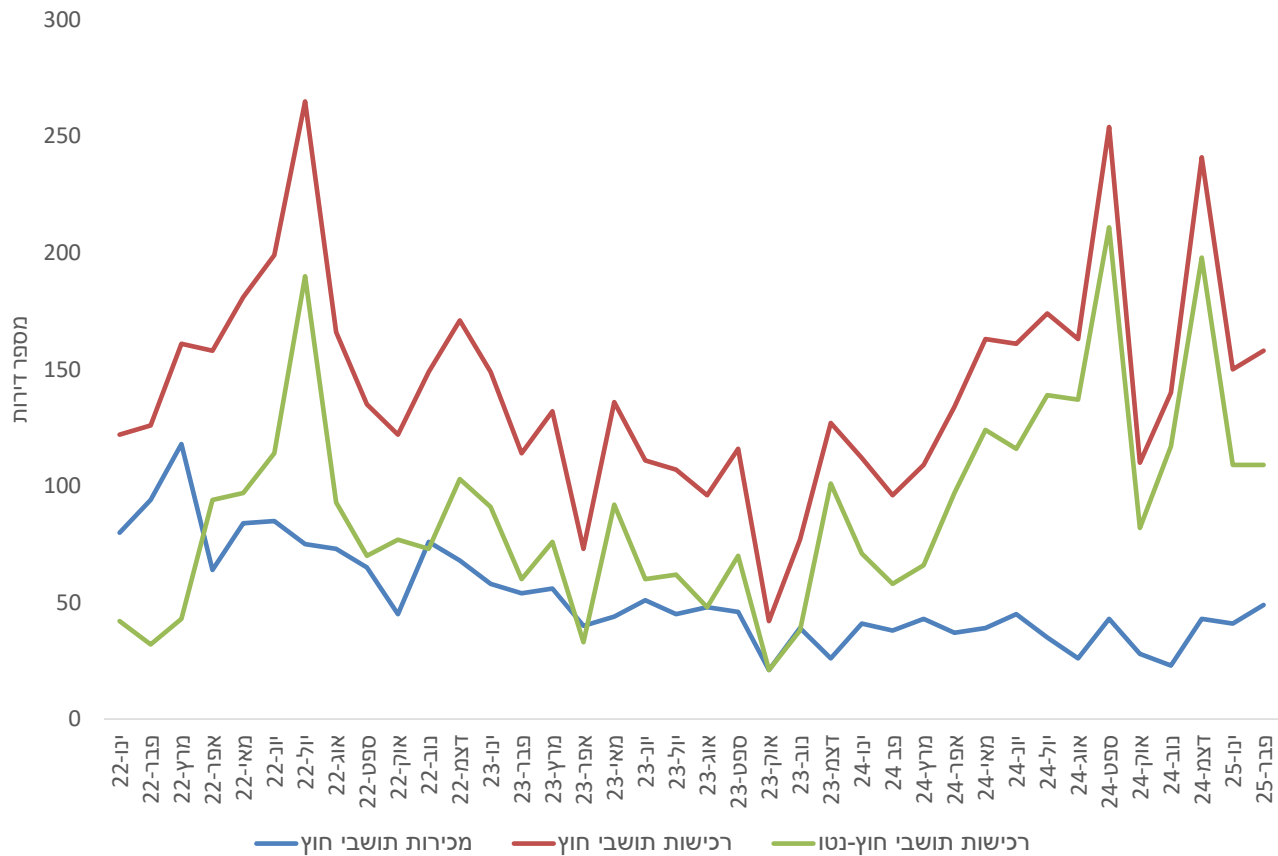
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) עמד בחודש פברואר על 158 דירות, לעומת 96 בפברואר אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם לא נרשם שינוי משמעותי ברכישות סגמנט זה. בניכוי הדירות שמכרו תושבי החוץ בחודש פברואר (49 דירות) הסתכמו רכישות תושבי החוץ נטו ב-109 דירות, לעומת 58 דירות בלבד בפברואר אשתקד (צריך לזכור שמדובר היה בחודש סמוך יחסית לתחילת המלחמה).

בפילוח גיאוגרפי ממשיך לבלוט אזור ירושלים בו נרכשו 102 מתוך סך 158 הדירות שרכשו תושבי החוץ בחודש פברואר. 14 דירות נרכשו ע"י סגמנט זה בת"א.

תרשים 11

תושבי החוץ – מספר דירות שנרכשו/ נמכרו
ורכישות נטו, ינואר '22 - פברואר '25



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות המשקיעים⁴ בחודש פברואר הסתכמו ב-1,344 דירות, גידול של 6% לעומת פברואר '24. בהשוואה

לחודש הקודם נרשמה ירידה מתונה של 1%.

בחודש פברואר נגרעו מ"מלאי" הדירות בידי משקיעים 239 דירות. סה"כ, מאז אוקטובר 2021, חודש לפני העלאת מס הרכישה על משקיעים, ועד פברואר '25 נגרעו ממלאי זה 6.6 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

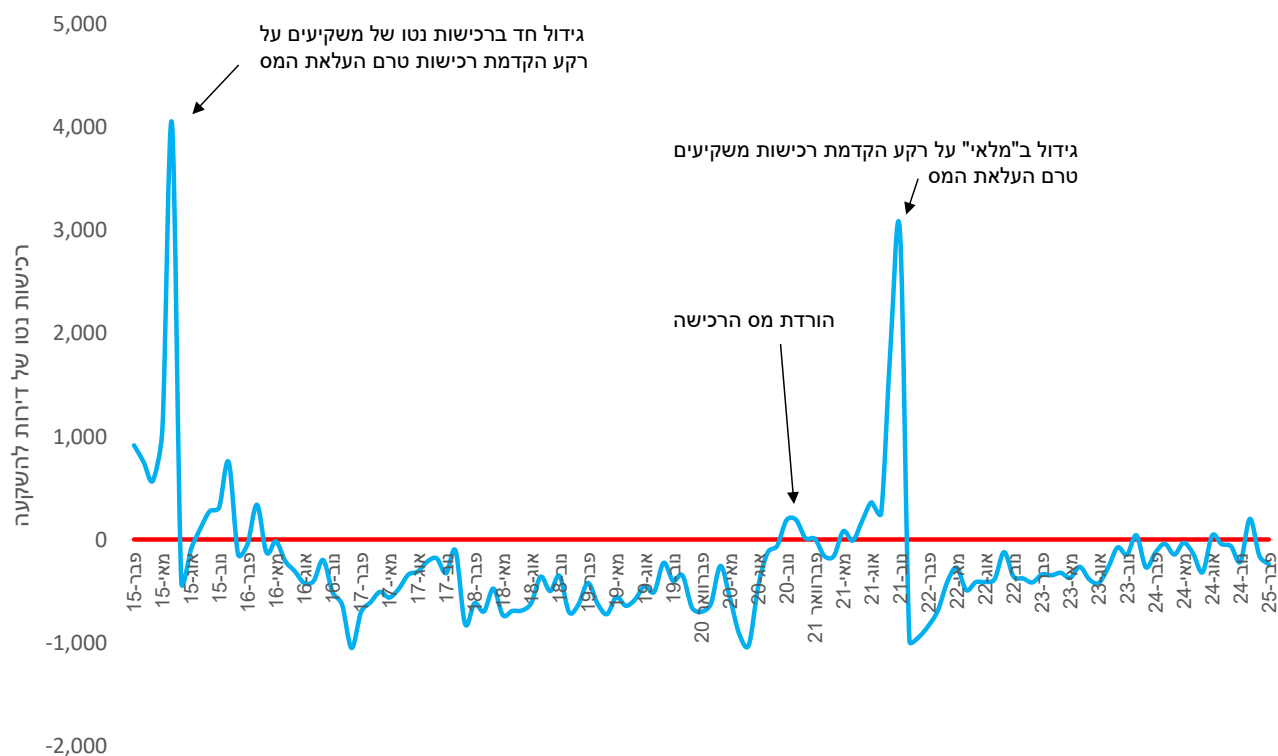
⁴ נדגיש כי בהגדרה זו אנו כוללים מי שבבעלותם יותר מדירה אחת. אין אנו כוללים בהגדרה זו מי שבבעלותם דירה אחת בלבד, גם אם זו משמשת להשכרה.

⁵ מאחר ואין בידינו נתונים לגבי היקפי עסקאות אלו.

שהכניסה ל"מלאי" אינה מיידית בכל הדירות שרוכשים המשקיעים, בשל העובדה שחלק מהדירות החדשות נרכשות "על הנייר".

תרשים 12

משקיעים, רכישות נטו (רכישות בניכוי מכירות משקיעים)
ינואר 2015 – פברואר 2025



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

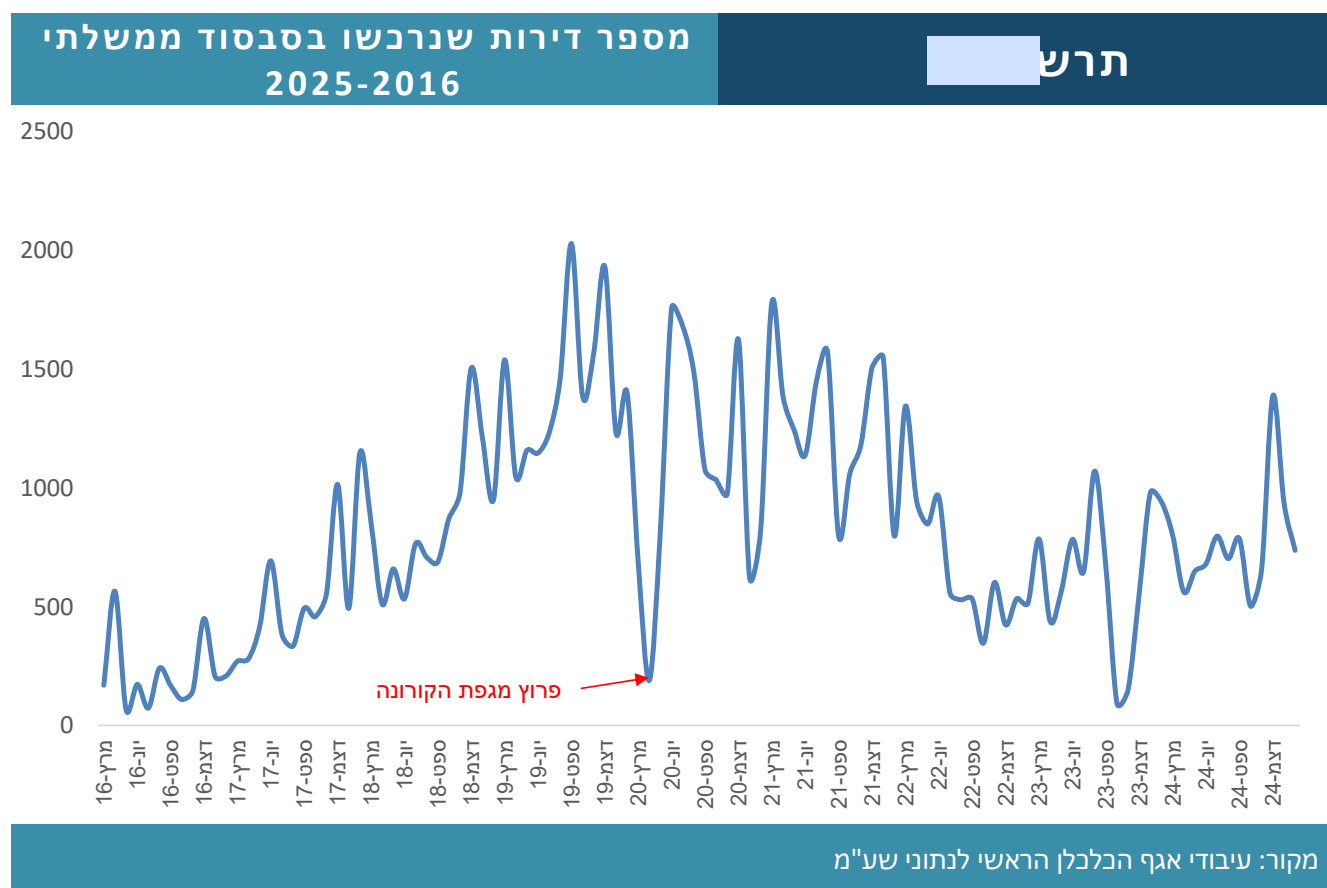
רכישות דירה ראשונה בחודש פברואר הסתכמו ב-4,107 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, ירידה של 4% בהשוואה לפברואר אשתקד וירידה של 2% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות סגמנט זה בשוק החופשי ב-3,369 דירות, גידול מתון של 1% בהשוואה לפברואר אשתקד וגידול של 4% בהשוואה לחודש הקודם.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי במחצית מהאזורים נרשמה ירידה ברכישות סגמנט זה בשוק החופשי, כאשר בולט במיוחד אזור ירושלים עם ירידה של 10% (בהשוואה לפברואר אשתקד), זאת בהמשך לירידה חדה של 25% בחודש ינואר. באזור

ב"ש נרשמה לראשונה מאז פברואר אשתקד ירידה ברכישות סגמנט זה (בשיעור של 4%). מנגד בולט אזור רחובות עם גידול חד של 22% ברכישות אלו בחודש פברואר. בכך הוביל אזור זה את רכישות "דירה ראשונה" בשוק החופשי בחודש פברואר, עם 622 דירות שנרכשו, זאת כאשר לאורך שנת 24' הוביל אזור ב"ש רכישות אלו.

סך הרכישות בסבסוד ממשלתי ("מחיר למשתכן" ו"מחיר מופחת") בחודש פברואר 25' עמד

על 738 דירות, לעומת 942 דירות בפברואר אשתקד. בשליש ממכירות אלו התרכזו באזור רחובות וחמישית התרכז באזור ב"ש.



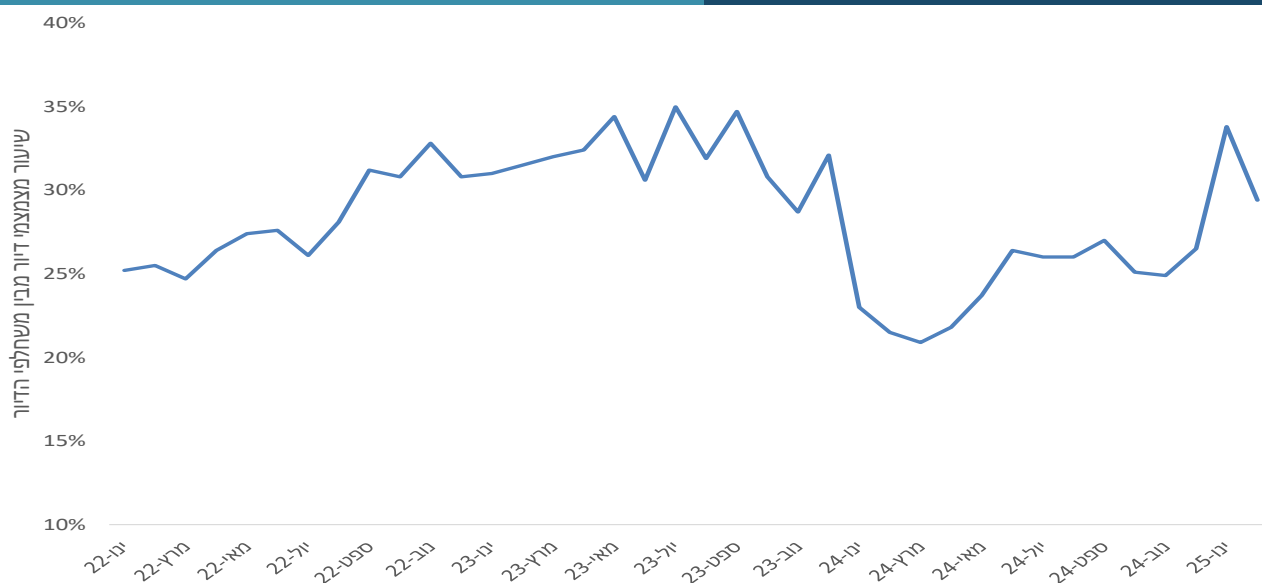
רכישות "משפרי הדיור"⁶ בחודש פברואר הסתכמו ב-2,204 דירות, גידול של 5% בהשוואה לפברואר אשתקד

וירידה של 2% בהשוואה לחודש הקודם. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הגידול ברכישות סגמנט זה בהשוואה לפברואר אשתקד הקיף את כל האזורים למעט רחובות (ירידה של 16%) ות"א (-9%).

בניתוח רכישות משחלפי הדיור בחודש פברואר בין מי ששיפרו דיור (רכשו דירה יקרה יותר מזו שמכרו) לבין "מצמצמי" הדיור נמצא כי שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 29%, ירידה של 5 נקודות אחוז בהשוואה לרמה הגבוהה שנרשמה בחודש הקודם (היתה זו הרמה הגבוהה ביותר מאז פרוץ המלחמה). נזכיר כי קודם לכן, מאז אפריל '22 ועד ערב פרוץ המלחמה החל שיעור זה לעלות לאחר שבנק ישראל החל להעלות את הריבית במשק, משיעור של רבע מהרוכשים טרם העלאת הריבית, עד לשיעור של 35% בספטמבר '23. עם פרוץ המלחמה ועד למרץ '24 נרשמה ירידה בשיעור מצמצמי הדיור, יתכן בין היתר על רקע העדפה גוברת לדירות עם מ"ד. מאז חודש אפריל נרשמה עליה מתונה בשיעור זה, תוך התייצבות סביב שיעור של 24%-27% במחצית השניה של '24.

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

תרש



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

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").

נספח – התייחסות לבדיקות שערכנו על השדות הממוכנים של הטבות מימון בקובץ רשות

המסים (שע"מ) והאופן בו הוטמעו התיקונים בהגדרת שדה זה בקובץ החדש שנגזר

החודש

בסוף חודש מרץ, כשבוע לאחר פרסום סקירת הנדלן לחודש ינואר 25', קיבלנו משע"מ את קובץ העסקאות העדכני של חודשי ינואר-פברואר (עם נתונים חלקיים לחודש מרץ- העסקאות שהספיקו לדווח עליהם לרשות המסים. נזכיר כי יש 30 יום לדווח על עסקה). לראשונה נכללו בקובץ זה שדות של דיווחי הקבלנים על הטבות המימון. נציין כי עד קבלת קובץ זה ביצענו שליפה ידנית של דיווחי הקבלנים על הטבות אלו. מאחר ומדובר באלפי עסקאות של דירות חדשות צימצמנו את הבדיקה לחמישה אזורים, מרביתם משמעותיים במכירות הקבלנים (ב"ש, ת"א, מרכז, נתניה וחדרה. באופן חלקי, בחלק מהתקופה כללנו גם את רחובות). זה המקום לציין כי מדד מחירי הדירות של הלמ"ס נותן לכל מחוז בארץ משקל שונה במדד, כאשר משקל זה נקבע לפי שווי מלאי הדירות במשק. כך למשל מחוז ת"א (שמבחינה גיאוגרפית אינו חופף לאזור מיסוי מקרקעין ת"א, אלא יותר מיוצג ע"י שילוב של אזורי מיסוי מקרקעין ת"א ונתניה) מקבל במדד מחירי הדירות של הלמ"ס משקל של 30.2%, ללא קשר מה היה משקל העסקאות באזור זה מסך העסקאות בחודש נתון. מנגד, מחוז הצפון למשל מקבל משקל של 8.9% בלבד במדד, המשקל הנמוך ביותר מבין המחוזות. זו בין היתר גם הסיבה מדוע לא כללנו בבדיקה הידנית של הטבות המימון את מחוז הצפון (מיוצגים ע"י אזורי מיסוי מקרקעין טבריה ונצרת בקבצי העסקאות של רשות המסים).

הקובץ שקיבלנו לראשונה מרשות המסים הכיל שלושה שדות המתייחסים להטבות המימון בדיווחי הקבלנים. שלושה שדות אלו מייצגים את תנאי התשלום. כך למשל, בעסקה בה היו שני תשלומים, 10% בחתימה ו-90% במסירת הדירה, אמור הקבלן לדווח: 90_10_0. חשוב בהקשר זה לציין כי לא היה בקובץ שדה נוסף, המגדיר אם ניתנה הטבת מימון, אלא מעצם תוכן השדות של תנאי התשלום ניתן היה לכאורה להבין אם ניתנה הטבת מימון או לא. אלא, שכאשר ערכנו הצלבה בין העסקאות ששלפנו בבדיקה ידנית לבין אלו שנקלטו בקובץ גילינו בעיה בעסקאות בהן יש שומות נלוות, דהיינו כאשר יותר מקבלן אחד מוכר את הפרויקט (שכיח בלא מעט פרוייקטים, בהם שני קבלנים או יותר ניגשו יחד למכרז וזכו). כך למשל, כאשר קבלן אחד, המזוהה כשומה הראשית, סימן בשדה של הטבות המימון: 90_10_0 והקבלן השני, בשומה הנלווית, סימן 0_0_0, אותה עסקה זוהתה כאילו לא ניתנה בה הטבת מימון. נציין כי איננו יכולים לקבוע באופן נחרץ האם בפועל יתכן מצב כזה, שבפרויקט מסוים קבלן אחד נותן הטבה והשני לא, אבל גם אם מצב זה אפשרי, עדיין מבחינה

מהותית ניתנה הטבת מימון לרוכש, כאשר אין זה משנה איזה קבלן סופג את עלות ההטבה (סביר להניח שבסופו של דבר נערכת התחשבות פנימית ביניהם). לאור ממצאים אלו ביקשנו משע"מ שיוסיף משתנה נוסף לכל עסקה – האם ניתנה הטבת המימון בשומה הראשית או בשומה הנלווית. שדה זה הוסף בקובץ החדש שקיבלנו בתחילת חודש אפריל. בעיה נוספת שגילינו בקובץ ביחס לשדות הטבות המימון הינה חוסר האחידות בצורת הדיווח בין הקבלנים. חלקם מילאו את השדות מימין לשמאל, חלקם משמאל לימין, חלקם כתבו אפס בשדה הראשון (בין מימין בין משמאל), כאשר היו רק שני תשלומים במסגרת הטבת המימון, חלקם כתבו את האפס בשדה השלישי. לצורך הדוגמא, אם ניתנה הטבת מימון בצורה של 15-85 (דהיינו 15% בחתימה, 85% במסירה) התגלו מספר אפשרויות דיווח בטופס בפועל: בחלק מהן נקלט התשלום כ: 85_15_0, בחלק אחר: 0_85_15, או: 85_0_15 וכיו"ב. דהיינו, כדי לחשב למשל את שכיחות ההטבות של עסקאות בהן שולם 15% במסירה צריך להבין שיש מספר אפשרויות דיווח ולכתוב את הקוד המזהה עסקאות אלו בהתאם.

בעיה נוספת שהתגלתה בקובץ נוגעת לדיווחי הטבות המימון עד לחודש נובמבר ועד בכלל. כך, רשות המסים החלה לבקש מהקבלנים כבר בחודש ספטמבר לדווח על הטבות המימון שנתנו בדיווח העסקה לרשות. נדגיש כי בחודשים ספטמבר-נובמבר לא חלה חובה כזו, דהיינו, אם קבלן לא מילא את השדה, לא התקבלה הודעה אוטומטית של שגיאה במילוי הטופס המקוון לרשות. כך, מניתוח שערכנו על עסקאות נובמבר '24, התברר שב-30% מהעסקאות שדות הטבות המימון נותרו ריקים. להבנתנו, נשתל הערך אפס באותם שדות (אנו ביקשנו משע"מ בקובץ החדש להותיר ערך חסר בשדה, ככל שזה לא מולא ע"י הקבלן). החל מחודש דצמבר '24 לא מתאפשרת הזנה של הטופס המקוון של העסקה לרשות המסים ללא מילוי השדות של הטבות המימון. נדגיש שוב- הקבלן צריך לדווח את תנאי המימון. כלומר, או אמור לרשום 0_0_0 בשדות אלו, ככל שלא ניתנה הטבה, או לציין את תנאי התשלום, אם ניתנה הטבה. להערכתנו, המתבססת בין היתר על דפוס מילוי שדות אלו לאחר שהחלה חובת דיווח (דהיינו, מדצמבר ואילך), בהשוואה למי שהותירו את השדה ריק בנובמבר, חלק הארי של הקבלנים שהותירו את השדה ריק בנובמבר, מילאו אפס בדיווח של דצמבר. סביר להניח כי חלק לא מבוטל ממקרים אלו, המייצג של הקבלן לא ידע/לא רצה לעכב את שידור העסקה לרשות המסים (גם כדי לא לחרוג מעבר ל-30 יום בהם נדרש הוא לדווח על העסקה מיום חתימת החוזה וגם כדי לא לעכב קבלת אישור מהטאבו) ולכן מילא אפס. שכן, גם אם ניתנה הטבת מימון בוודאות (נניח המייצג יודע שכל הדירות בפרויקט נמכרות עם הטבה, אבל זו עשויה להיות שונה בין לקוח ללקוח), סביר שהמייצג יעדיף לכתוב אפס מאשר לרשום ללא ודאות למשל 85_15_0, או: 90_10_0 וכדומה.

יש לציין עוד כי במספר אזורי מקרקעין שבחנו, בפרט באזור הצפון, התגלה מספר אפסי של עסקאות עם הטבות מימון, באופן שיש בו לעורר תהיות על מידת מהימנות הדיווח. גם באזורי חיפה וירושלים נמצאו קבלנים שבאופן גורף דיווחו שלכאורה לא נתנו הטבת מימון בעשרות עסקאות שביצעו, כאשר מבדיקה באתרי האינטרנט של חברות אלו עולה כי בכל הפרויקטים שלהם הם מציעים הטבות מימון.

לסיכום, להערכתנו, בשל העובדה שמדובר בשדה חדש שהוסף לטופס הדיווח לרשות המסים, מהימנות הדיווח, לפחות בחודשים הראשונים לישום חובת הדיווח, אינה מלאה, וסביר שמדובר בדיווח חסר של עסקאות עם הטבות מימון. ממצאים אלו הובאו על ידנו לידיעת לרשות המסים ואנו מניחים שיינתן דגש ע"י מפקחי מיסוי מקרקעין במשרדים השונים להציף את חשיבות הדיווח בצורה מהימנה ע"י המייצגים של הקבלנים השונים.

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף הכלכלן הראשי

