

## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015 אוקטובר 2015

### עיקרים

- ברבעון השני של 2015 נרשמה הרמה ההיסטורית הגבוהה ביותר של עסקאות בשוק הנדל"ן. סך הדירות שנרכשו עמד על 36 אלפי דירות, גידול של 13% בהשוואה לרבעון הקודם וגידול חריג של 62% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, אשר עמד בצילה של המתנה לתוכנית מע"מ אפס.
- מאז הרבעון האחרון של 2014, עם תום המתנה לתוכנית מע"מ אפס, ובמהלך המחצית הראשונה של 2015, נרכשו 96 אלפי דירות. כמות זו גבוהה מהממוצע השנתי של עסקאות בעשור האחרון.
- מי שהובילו את הגידול בעסקאות ברבעון השני, בדומה לרבעון הראשון, אך בעוצמה גבוהה יותר היו המשקיעים. סך הדירות שרכשו המשקיעים ברבעון עמד על 12 אלפי דירות, גידול של 41% בהשוואה לרבעון הקודם וכפליים בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.
- הרמה ההיסטורית של רכישת דירות להשקעה שנרשמה ברבעון השני חלה על רקע ההכרזה על הכבדת המיסוי על דירות אלו. ביומיים שחלפו בין מועד ההכרזה לבין העלאת המס בפועל נרכשו 3.6 אלפי דירות להשקעה. כמות זו גבוהה ב-60% מהממוצע החודשי של רכישת דירות להשקעה בשנים האחרונות.
- רכישות הזוגות הצעירים רשמו ירידה של 3% ברבעון השני. משקלם בסך העסקאות ירד ל-30%, השיעור הנמוך ביותר לפחות מאז 2010. לראשונה מאז גם משקלם הוא הנמוך ביותר מבין כל הסגמנטים.
- ניתוח גיאוגרפי של רכישות הזוגות הצעירים מלמד כי הירידה החדה ביותר נרשמה באזור רחובות, האזור הדומיננטי ביותר ברכישות הזוגות הצעירים בשנים האחרונות. ירידה זו עשויה להיות מיוחסת בין היתר להמתנה לתוכנית "מחיר למשתכן".
- רכישת דירות חדשות רשמה גידול של 6% ברבעון הראשון, כאשר לראשונה חצה רף העסקאות את הרמה של עשרת אלפי דירות. מי שהובילו גידול זה היו המשקיעים. מנגד נרשמה ירידה של 14% ברכישות הזוגות הצעירים.
- רכישת דירות יד שניה רשמה גידול של 17%, בהמשך לגידול בשיעור מצטבר של 27% בשני הרבעונים הקודמים. רבע ממוכרי דירות יד שניה היו משקיעים, ירידה של 2 נקודות אחוז בהשוואה לרבעון הקודם, ושיעור נמוך משמעותית בהשוואה למשקלם ברבעון הראשון של 2014 (בו נכנס לתוקף ביטול הפטור ממס שבח למשקיעים).

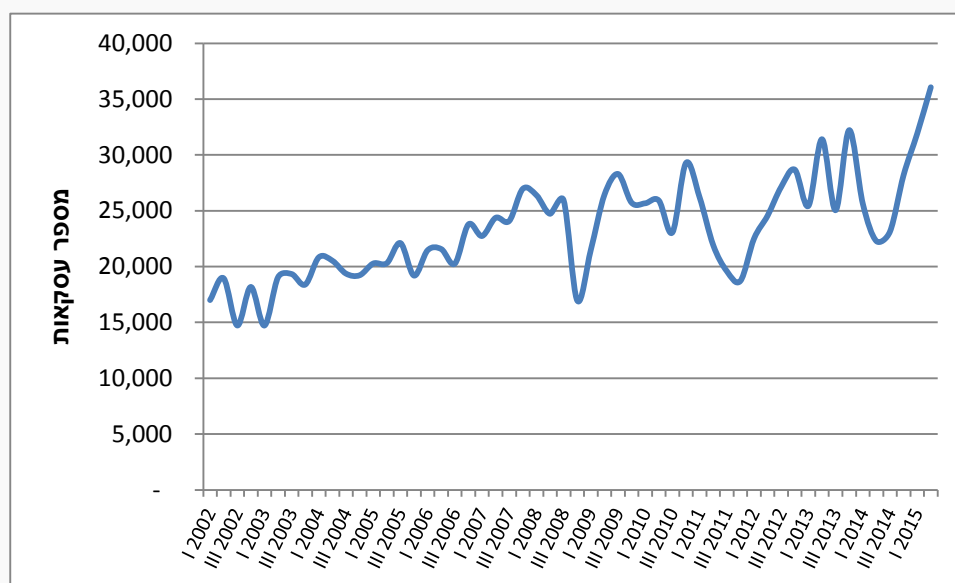
## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015

ברבעון השני של 2015 נרכשו 36 אלפי דירות, הרמה הגבוהה ביותר אי פעם של עסקאות בשוק הנדל"ן. רמת השיא נרשמה על רקע הקדמת רכישות של משקיעים, טרם הכבדת המיסוי עליהם.

מאז הרבעון האחרון של 2014, עם תום ההמתנה לתוכנית מע"מ אפס, ובמהלך המחצית הראשונה של 2015, נרכשו כ-96 אלפי דירות. רמה זו גבוהה יותר מהמוצע השנתי בעשור האחרון.

ברבעון השני של 2015 נרכשו 36 אלפי דירות, גידול של 13% בהשוואה לרבעון הקודם, זאת בהמשך לגידול חד בעסקאות מאז הרבעון האחרון של 2014, עם תום ההמתנה לתוכנית מע"מ אפס. כך, מאז השפל בעסקאות שנרשם ברבעון השני של 2014, על רקע ההמתנה לתוכנית מע"מ אפס, ועד הרבעון השני של 2015, נרשם גידול רצוף בשיעור מצטבר של 62% במספר העסקאות, אשר הביא את סך העסקאות ברבעון השני השנה אל רמתו ההיסטורית הגבוהה ביותר.

תרשים 1: רכישת דירות 2002-2015, רבעוני  
מספר עסקאות



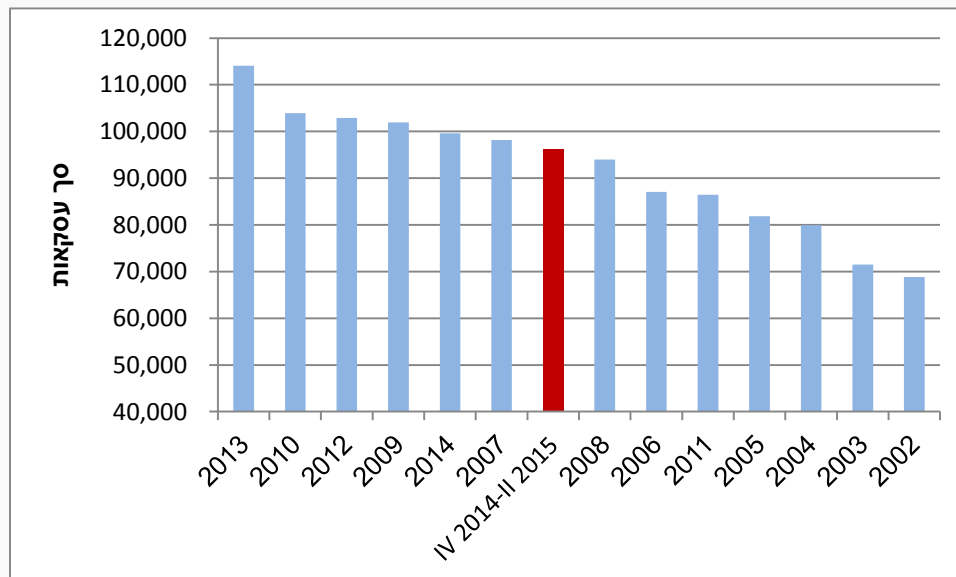
במצטבר, בשלושת הרבעונים האחרונים (IV2014-II2015), מאז תום ההמתנה לתוכנית מע"מ אפס, נרכשו 96 אלפי דירות. כמות זו גבוהה ממוצע העסקאות השנתי בעשור האחרון, ונמוכה אך במעט מהרמות הגבוהות שנרשמו בכל אחת מהשנים האחרונות.<sup>1</sup> ראה תרשים 2.

<sup>1</sup> בהשוואה לשנת 2013 הפער משמעותי יותר, בשל העובדה שהרבעון האחרון של אותה שנה התאפיין ברמת מכירות גבוהה של משקיעים, טרם ביטול הפטור ממס שבח על מכירות אלו. יש לציין כי עדיין, במונחים שנתיים, קצב העסקאות בשלושת הרבעונים האחרונים גבוה מזה שנרשם בשנת 2013.

## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015

תרשים 2: מספר עסקאות שנתיות בדירות בשנים 2002-2014,

ומספר העסקאות בשלושת הרבעונים האחרונים (רבעון רביעי 2014-שני 2015)



מי שהובילו את הגידול בעסקאות ברבעון השני, בדומה לרבעון הראשון השנה, אך בעוצמה גבוהה יותר, היו המשקיעים. סך הרכישות של סגמנט זה של השוק עמד על כ-12 אלפי דירות, גידול חד של 41% בהשוואה לרבעון הראשון, ובהמשך לעליה של 25% שנרשמה ברבעון הראשון (בהשוואה לרבעון האחרון של 2014). כך, לראשונה, חצה רף הרכישות הרבעוני של המשקיעים את הרמה של עשרת אלפי עסקאות.

בפילוח בין דירות חדשות לבין דירות יד שניה נמצא כי פלח השוק של הדירות החדשות רשם גידול מתון יחסית, של 6%, בעוד רכישת דירות יד שניה רשמה גידול של 17%. עם זאת, יש לציין כי הגידול המתון ברכישת דירות חדשות הושפע לפחות בחלקו מירידה חדה ברכישות אלו באזור באר-שבע, לאחר שבשני הרבעונים הקודמים (IV2014 ו-I2015) נרשם גידול חד ברכישת דירות חדשות באזור זה, על רקע תחילת שיווק של פרויקט רחב היקף.

בפילוח גיאוגרפי בולט **אזור המרכז**, עם גידול של 29% בסך העסקאות, זאת בעיקר על רקע גידול של 34% ברכישת דירות יד שניה באזור (כפליים משיעור הגידול ברכישת דירות חדשות באזור זה). יש לציין כי בכל אחד מהסגמנטים של השוק (משקיעים, זוגות צעירים ומשפרי דור) נרשם שיעור גידול גבוה יותר ברכישות באזור זה, בהשוואה לאותם סגמנטים ברמה הארצית. בולט במיוחד גידול של 70% ברכישות המשקיעים באזור, אשר לראשונה הציב אזור זה בצמרת רכישות המשקיעים ברמה הרבעונית.

## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015

**אזור באר-שבע**, אשר הוביל את הגידול במספר העסקאות ברבעון הראשון השנה, היה האזור היחידי בו נרשמה ירידה (של 11%) בסך העסקאות ברבעון השני (כפי שצוין לעיל, ירידה זו חלה לאחר גידול חד בשני הרבעונים הקודמים). **באזור נתניה**, אשר רשם אף הוא שיעור גידול חד בעסקאות ברבעון הראשון השנה, אשר הביא את סך העסקאות באזור זה לרמתו הגבוהה ביותר, נרשמה עליה מתונה, של 5% בלבד, ברבעון השני. התמתנות הגידול בעסקאות באזור זה נובעת בעיקר מירידה, בשיעור של 10%, ברכישת דירות ע"י זוגות צעירים באזור. רכישות המשקיעים באזור זה המשיכו לגדול בשיעור חד, בהמשך לעליות חדות מאז הרבעון האחרון אשתקד. בכך, לראשונה לפחות מאז 2010, הסגמנט הדומיננטי ביותר באזור זה הוא של המשקיעים.

לוח 1 – סה"כ רכישת דירות – רבעון שני 2015			
מספר דירות שנמכרו	שינוי לעומת רבעון שני 2014, ב-%	שינוי לעומת רבעון ראשון 2015, ב-%	משרדי מקרקעין
5,839	94.2	28.5	אזור המרכז <sup>1</sup>
3,803	42.9	24.5	אזור ירושלים
4,929	54.8	21.1	אזור חיפה
3,674	72.2	24.8	אזור ת"א
2,174	106.5	23.5	אזור חדרה
863	9.5	17.4	אזור טבריה
1,106	41.1	8.6	אזור נצרת
3,653	66.5	5.5	אזור נתניה <sup>3</sup>
5,331	50.8	6.5	אזור רחובות <sup>2</sup>
4,687	59.5	-11.8	אזור ב"ש
<b>36,059</b>	<b>61.9</b>	<b>13.0</b>	<b>ארצי</b>

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

<sup>1</sup> אזור המרכז כולל בין היתר את הערים: פתח-תקוה, חולון, רמת-גן, גבעתיים, בני-ברק ויהוד.

<sup>2</sup> אזור רחובות כולל את שפלת החוף. נכללות בו בין היתר הערים: ראש-ל"צ, מודיעין, רמלה, לוד ויבנה.

<sup>3</sup> אזור נתניה כולל בין היתר את הערים: רעננה, כפר-סבא, הרצליה ורמת השרון.  
הנתונים אינם כוללים מכירות דיור ציבורי.

## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015

ירידה של 3% ברכישות הזוגות הצעירים ברבעון השני של 2015, לאחר גידול מצטבר של 52% בשלושת הרבעונים הקודמים. משקלם בסך העסקאות הוא הנמוך ביותר, לפחות בחמש השנים האחרונות, והנמוך ביותר מבין כל הסגמנטים

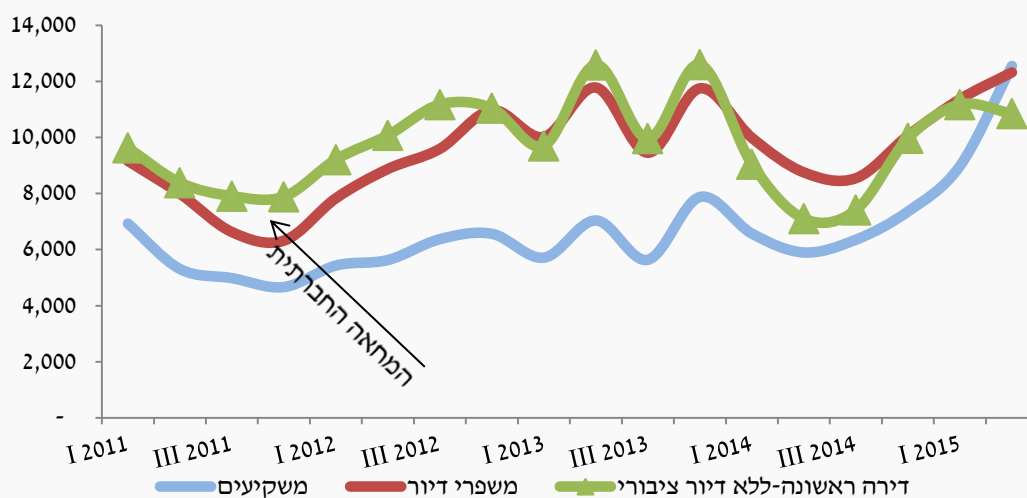
אזור רחובות, הדומיננטי ביותר ברכישות הזוגות הצעירים בשנים האחרונות, רשם ירידה חדה של 21% ברכישות אלו ברבעון השני, שיעור הירידה החד ביותר בהשוואה גיאוגרפית. ירידה זו עשויה להיות מוסברת, לפחות בחלקה, בהמתנה לתוכנית "מחיר למשתכן".

ברבעון השני של 2015 נרכשו 10.9 אלפי דירות ע"י מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה (מרביתם זוגות צעירים). בהשוואה לרבעון הקודם זוהי ירידה של 3%, לאחר עליה רצופה בשיעור מצטבר של 52% מאז הרבעון השני אשתקד. חלק הארי של גידול זה נרשם החל מחודש נובמבר אשתקד, עם תום ההמתנה לתוכנית מע"מ אפס.

משקל רוכשי דירה ראשונה בסך העסקאות ברבעון השני ירד לשיעור של 30% בלבד. זהו המשקל הנמוך ביותר שנרשם בסגמנט זה של השוק, לפחות מאז 2010<sup>2</sup>, המהווה ירידה חדה של 5.2 נקודות אחוז בהשוואה לרבעון הקודם. לראשונה, לפחות בחמש השנים האחרונות, מהווים רוכשי דירה ראשונה את סגמנט השוק בעל המשקל הנמוך ביותר בסך העסקאות.

משקלם של משפרי הדיור ברבעון השני רשם ירידה מתונה יחסית של 1.4 נקודות אחוז והגיע לשיעור של 34% מסך העסקאות. כפי שצויין, מי שהובילו את העסקאות בשוק הנדל"ן ברבעון השני היו משקיעים, אשר משקלם בסך העסקאות הגיע ל-35%, הרמה ההיסטורית הגבוהה ביותר של פרמטר זה.

תרשים 3: משקיעים, משפרי דיור ורוכשי דירה ראשונה 2011-2015, מספר דירות שנרכשו

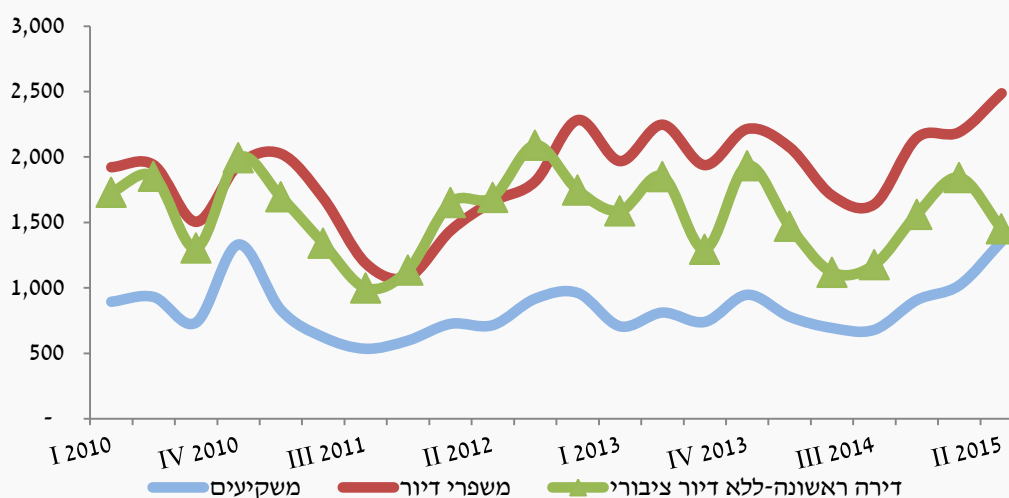


<sup>2</sup> בחלוקה לפי סגמנטים של השוק, הנתונים הזמינים המוקדמים ביותר הינם מ-2010.

## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015

העובדה לפיה העלייה במשקל המשקיעים בסך העסקאות ברבעון השני חלה רובה ככולה על חשבון ירידה במשקל רוכשי דירה ראשונה (ובמידה פחותה בלבד בירידת משקלם של משפרי הדור) עשויה להיות מוסברת בחלקה ב"תיקון" מסוים לגידול החד שנרשם ברכישות סגמנט זה בשני הרבעונים הקודמים, עם תום ההמתנה לתוכנית מע"מ אפס. עם זאת, ירידה זו עשויה להיות מוסברת גם מהמתנה של הזוגות הצעירים למימושם של צעדים שנועדו להוריד את מחירי הדור, בפרט על רקע הקמתה של הממשלה החדשה. תימוכין להשערה זו ניתן למצוא בפילוח גיאוגרפי של רכישות הזוגות הצעירים. כך, בולטת ירידה חדה של 21% ברכישת דירה ראשונה באזור רחובות, האזור הדומיננטי ביותר ברכישות הזוגות הצעירים בשנים האחרונות. אזור זה כולל בין היתר את הישובים: ראשל"צ, לוד ובית דגן, שלוש מארבע הערים הראשונות בהן פורסמו מכרזים במתכונת החדשה של "מחיר למשתכן"<sup>3</sup>. הירידה ברכישות הזוגות הצעירים באזור רחובות בולטת במיוחד לנוכח הגידול המשמעותי שנרשם ברכישות המשקיעים ומשפרי הדור באזור זה (33% ו-14%, בהתאמה). בכך הגיעו סך הרכישות של שני סגמנטים אלו לרמתם הגבוהה ביותר לפחות מאז 2010. ראה תרשים 4.

תרשים 4: אזור רחובות - משקיעים, משפרי דור ורוכשי דירה ראשונה 2010-2015, מספר דירות שנרכשו



אזור נוסף שנרשמה בו ירידה חדה (20%) ברכישות הזוגות הצעירים הינו אזור ב"ש. עם זאת, ירידה זו נרשמה לאחר עליות חדות בשני הרבעונים הקודמים (בפרט ברבעון האחרון אשתקד), על רקע תחילת שיווקו של פרויקט רחב היקף בקרית גת באותה העת. מיצוי שיווקו של פרויקט זה מצא ביטוי בירידה חדה של 78% ברכישות הזוגות הצעירים בעיר ברבעון השני השנה, בהשוואה לרבעון הקודם. מנגד, גידול חד (40%) ברכישות הזוגות הצעירים נרשם באשקלון, זאת במידה רבה על רקע שיווקם של פרויקטים חדשים בעיר. עובדה זו מצאה ביטוי בגידול במשקל הדירות

<sup>3</sup> הפרסום הרשמי של הערים בהן יתקיימו המכרזים היה אמנם לאחר תום הרבעון השני (בחודש יולי), אבל לא ניתן לשלול על הסף אפשרות כי מידע זה, לפחות בחלקו, "זלג" קודם לכן.

## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015

החדשות ברכישות הזוגות הצעירים באשקלון, אשר הגיע למחצית מסך רכישות אלו. עם זאת, יש לציין כי במקביל לגידול ברכישות הזוגות הצעירים בעיר, נרשם גידול, בשיעור חריג של 71% ברכישות המשקיעים באשקלון, כאשר כשליש מרכישות אלו היו דירות חדשות (לעומת שיעור של 24% ברבעון הקודם). בכך הגיע משקל המשקיעים באשקלון ברבעון השני לשיעור של 36%, לעומת שיעור של 28% ברבעון הקודם ו-26% בשנת 2014.

### **שיא היסטורי ברכישות המשקיעים ברבעון השני, על רקע הקדמת רכישות טרם הכבדת המיסוי על דירות אלו.**

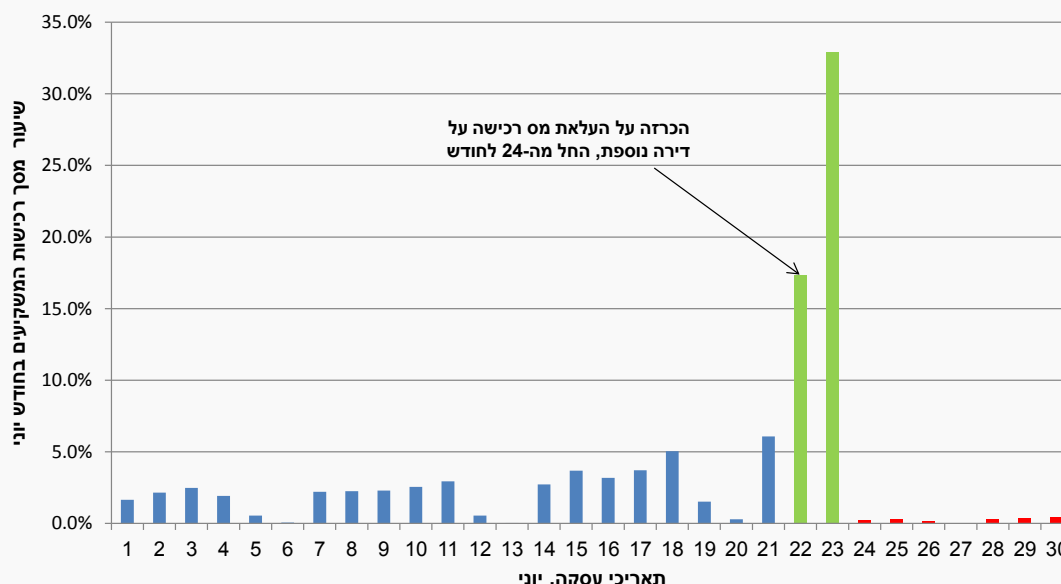
סך הדירות שרכשו המשקיעים ברבעון השני של 2015 עמד על 12.4 אלפי דירות, גידול של 41% בהשוואה לרבעון הקודם ויותר מכפליים בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. 30% מרכישות המשקיעים ברבעון התרכזו ביומיים, בין ההכרזה על הכבדת המיסוי לבין כניסת השיעורים החדשים לתוקף.

ברבעון השני של 2015 נרכשו 12.4 אלפי דירות, הרמה הרבעונית הגבוהה ביותר אי פעם של רכישות משקיעים. כשיעור מסך העסקאות הגיע משקל המשקיעים ל-35%, גם כן השיעור הגבוה ביותר שנרשם בפרמטר זה.

הרקע לרמות ההיסטוריות של רכישות המשקיעים ברבעון השני היתה ההכרזה על הכבדת המיסוי על רוכשי "דירה נוספת". ההודעה על העלאת שיעור המס, שנמסרה ב-22 ליוני, נעשתה באופן חריג תוך התראה קצרה של יומיים בלבד, בין מועד ההכרזה לבין מועד כניסת השיעורים החדשים לתוקף. ניתוח הנתונים מלמד כי ביומיים אלו בוצעו 3.6 אלפי עסקאות לרכישת דירות להשקעה. כמות זו מהווה מחצית מכלל הדירות להשקעה שנרכשו בחודש יוני כולו ו-30% מסך הדירות להשקעה שנרכשו ברבעון השני. כמות זו גם גבוהה ב-60% מהממוצע החודשי של רכישת דירות להשקעה בשנים האחרונות. בנוסף, כמות הדירות שנרכשה להשקעה במהלך היומיים המוזכרים לעיל גבוהה מזו שנרכשה במצטבר בחודשיים שלאחר כניסת שיעורי המס החדשים לתוקף (יולי-אוגוסט).

## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015

תרשים 5: פילוח רכישות המשקיעים בחודש יוני, לפי תאריך עסקה



כאשר בוחנים את תגובת המשקיעים להכבדת המיסוי הנוכחית (בהתייחס להקדמת רכישות טרם העלאת המס), להכבדת המיסוי הקודמת על סגמנט זה של השוק, שבוצעה ברבעון האחרון של 2010, עולים מספר ממצאים שיש בהם כדי לרמוז על עוצמת תגובה חזקה יותר למהלך הנוכחי. נקדים ונציין כי בסוף 2010, על רקע גידול חד ומתמשך במשקל המשקיעים בסך העסקאות, הוחלט כי בתחילת 2011<sup>4</sup> יועלה שיעור המס התחילי על "דירה נוספת" ל-5% (במקום שיעור תחילי של 3.5% שחל עד אותה העת), כאשר בנוסף הועלה שיעור המס על דירות בשווי מ-1 מלש"ח ועד 3 מלש"ח לשיעור של 6% (במקום 5%) ונקבעה מדרגת מס חדשה, של 7% על דירות בשווי של למעלה מ-3 מלש"ח. שיעורי המס על "דירה יחידה" נותרו ללא שינוי. הכבדת המס הנוכחית על רוכשי "דירה נוספת" באה לידי ביטוי בעיקר בהעלאת שיעור המס התחילי ל-8% (במקום 5%). בנוסף, הועלה שיעור המס על דירות בשווי 4.8 מלש"ח ומעלה ל-10% (במקום 8%, עד אותה העת). בשני מהלכים אלו, הכבדת המיסוי המשמעותית היתה בהעלאת שיעור המס התחילי, כאשר הן במונחים של נקודות אחוז והן במונחים יחסיים, הכבדת המיסוי הנוכחית היתה משמעותית יותר. כך, במונחים של נקודות אחוז, המהלך הנוכחי מבטא גידול הגבוה פי שניים מאשר בסוף 2010 (גידול של 3 נקודות אחוז לעומת 1.5 נקודות אחוז, בהתאמה) ואילו במונחים יחסיים מבטאת הכבדת המיסוי הנוכחית עליה של 60% בשיעור המס התחילי, לעומת גידול של 43% במדרגת המס התחילית בסוף 2010.

בתרשים 6 מוצגים שיעורי השינוי ברכישת "דירה נוספת" ברבעון שלפני כניסת שיעורי המס החדשים לתוקף, בהשוואה לרבעון שקדם לו, תוך השוואה בין המהלך של הכבדת המיסוי

<sup>4</sup> בפועל, כניסת שיעורי המס החדשים לתוקף היתה החל מ-21.2.2011.



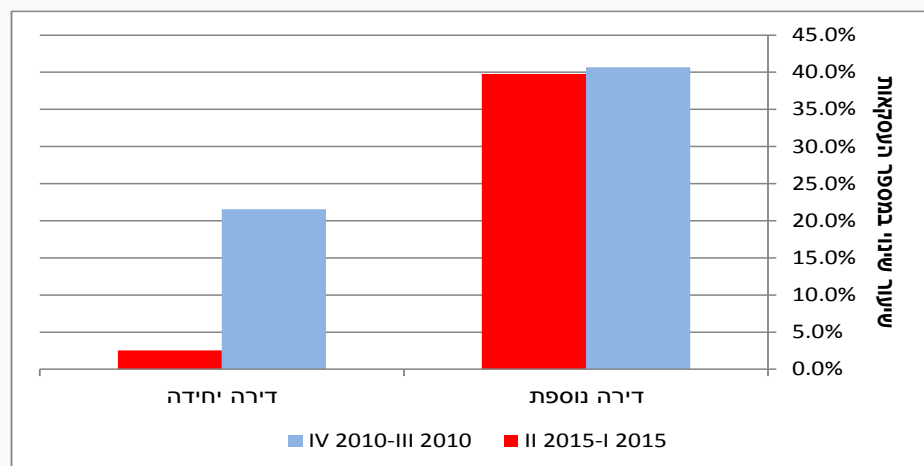
## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015

הנוכחית לזו שהוכרז עליה בסוף 2010. במקביל מוצגים בתרשים שיעורי השינוי ברכישת "דירה יחידה", זאת דווקא על רקע העובדה שלא חל שינוי בשיעורי המס על דירות אלו. בכך מהווה השינוי ברכישת "דירה יחידה" כ- benchmark לשיעור השינוי ברכישת "דירה נוספת". שכן, שינויים בכמות העסקאות, הן של "דירה נוספת" והן של "דירה יחידה" עשויים לנבוע ממשנתנים נוספים, שאינם קשורים לשיעור המס.

מתרשים 6 עולה כי לכאורה הגידול ברכישת דירות להשקעה, טרם כניסת שיעור המס החדשים לתוקף, במהלך הנוכחי, דומה לזה שנרשם ברבעון האחרון של 2010 (41% לעומת 40%, בהתאמה). אלא שבעוד שברבעון האחרון של 2010 נרשם גם גידול חד, של 21%, ברכישת "דירה יחידה" (דהיינו, הגידול ברכישת דירה נוספת היה "רק" כפול מזה של דירה יחידה) הרי שברבעון השני של 2015 כמעט לא חל שינוי ברכישת "דירה יחידה" (דהיינו, הגידול ברכישת דירה נוספת ברבעון השני של 2015 היה גבוה פי 15 מזה שנרשם ברכישת דירה יחידה). כאשר מביאים בחשבון את העובדה שבמהלך הכבדת המיסוי הנוכחית ניתנה התראה קצרה יותר לפני העלאת המס, עוצמת התגובה של המשקיעים למהלך של הכבדת המיסוי ביוני 2015 מקבלת משנה תוקף.

### תרשים 6: שיעורי השינוי ברכישת דירות להשקעה לעומת דירה יחידה

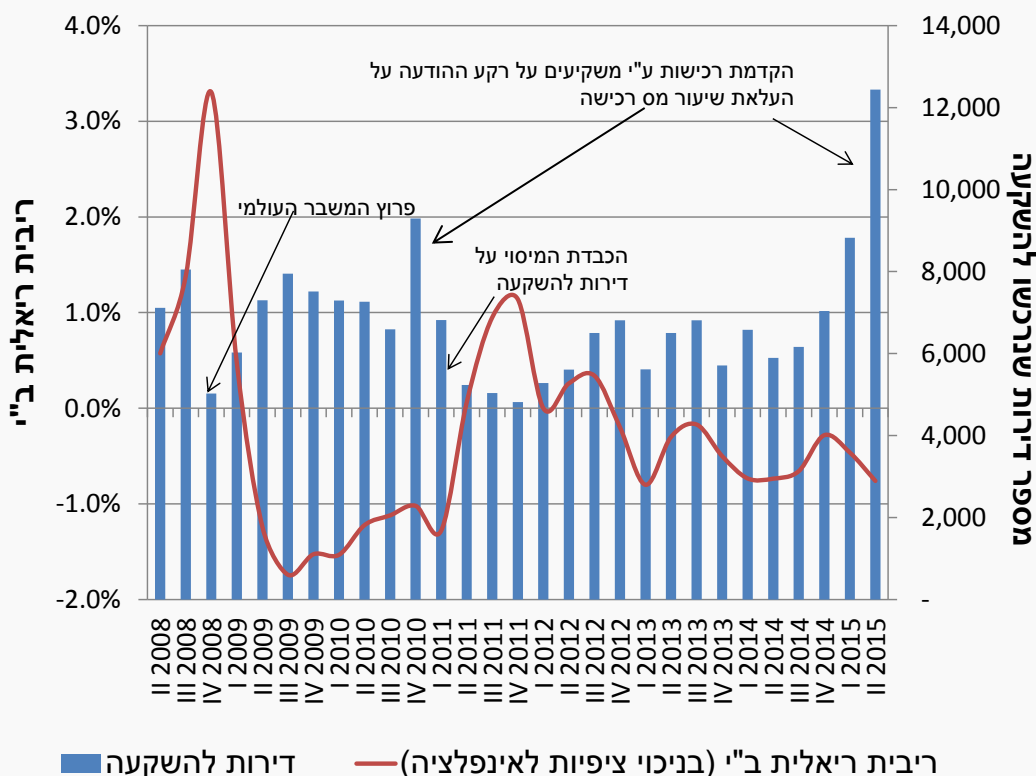
#### השוואה בין הכבדת המיסוי הנוכחית לבין הכבדת המיסוי בסוף 2010



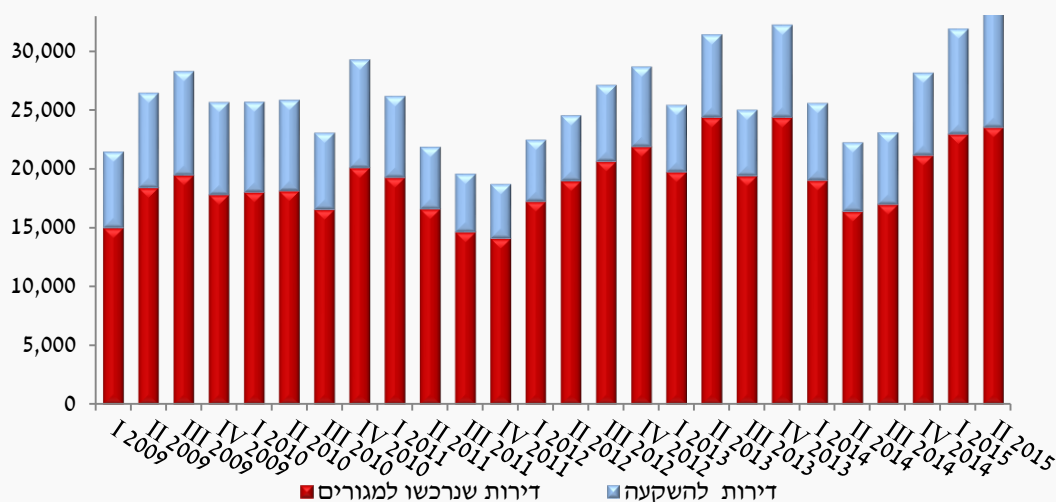
## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015

גורם נוסף, אם כי משמעותי במידה פחותה, שהיה בו כדי לתרום לגידול ברכישת דירות להשקעה ברבעון השני השנה, היה הירידה הנוספת בריבית הריאלית של בנק ישראל.

**תרשים 7: הריבית הריאלית של בנק ישראל ורכישת דירות ע"י משקיעים, רבעוני**



**תרשים 8: דירות שנרכשו למגורים ודירות שנרכשו להשקעה, רבעוני**

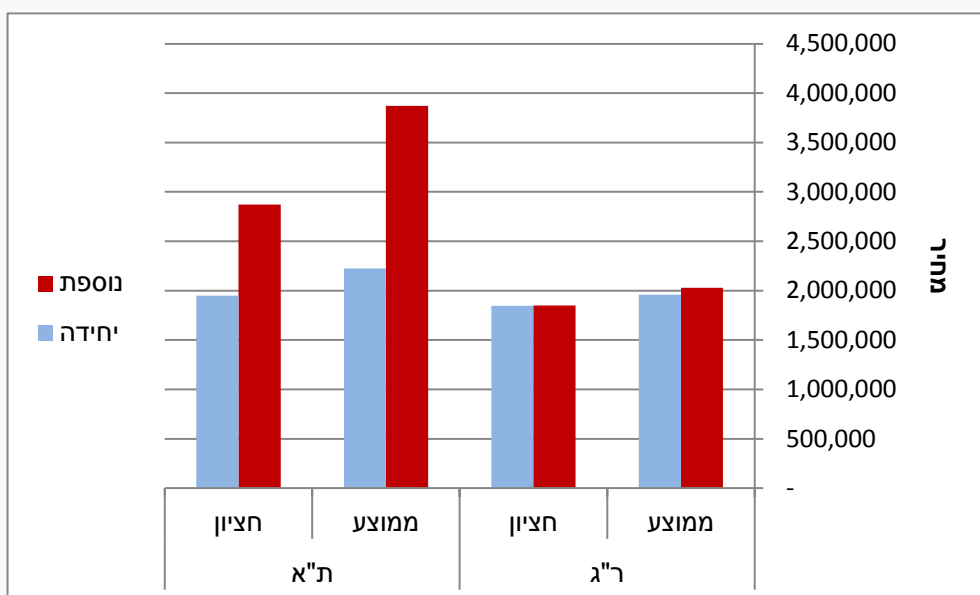


## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015

בפילוח גיאוגרפי בולט אזור המרכז עם גידול של 70% ברכישות המשקיעים בהשוואה לרבעון הקודם, זאת בהמשך לגידול של 33% שנרשם ברבעון הראשון השנה. במונחים כמותיים הגיעו רכישות המשקיעים באזור זה לסך של 1.9 אלפי דירות, הרמה הגבוהה ביותר בהשוואה גיאוגרפית, ובפער משמעותי בהשוואה לאזורים האחרים. בהקשר זה יצוין כי בדרך כלל מקדימים את אזור זה, ברכישות המשקיעים, לפחות שלושה אזורים אחרים (ת"א, חיפה ובי"ש). כמחצית מרכישות המשקיעים באזור המרכז ברבעון השני השנה התרכזו בפ"ת ובר"ג, בדומה לשנתיים האחרונות. עם זאת, בחלוקה ביניהן בולט הגידול ברכישות המשקיעים בר"ג, ע"ח ירידה בחלקה היחסי של פ"ת ברכישות אלו. יצוין כי בקרב רוכשי "דירה יחידה" לא חל שינוי מהותי במשקלה של ר"ג בסך הרכישות. בכך הגיע משקל המשקיעים בסך הרכישות בר"ג ברבעון השני לשיעור של 47%. לשם השוואה, בשנת 2013 עמד משקל זה על 30% בלבד. הגידול ברכישות המשקיעים בר"ג התרכז במידה רבה בפלח השוק של הדירות החדשות. כך, כשני-שלישים מרכישות המשקיעים בר"ג ברבעון השני היה של דירות חדשות, זאת לעומת שיעור של 37% בלבד למשל בשנת 2013. על רקע ממצאים אלו יש לציין כי רמות המחירים של הדירות החדשות הנרכשות ע"י משקיעים בר"ג דומות לאלו הנרכשות למגורים (משפרי דיור וזוגות צעירים). במובן זה, בר"ג, בניגוד לת"א למשל, המשקיעים מקרב רוכשי הדירות החדשות "מתחרים" על אותן הדירות עם רוכשי הדירות למגורים. ראה תרשים 9.

### תרשים 9: מחירי דירות חדשות – ת"א ורמת גן - רבעון שני 2015

דירות שנרכשו להשקעה ("נוספת") לעומת דירות למגורים ("יחידה")

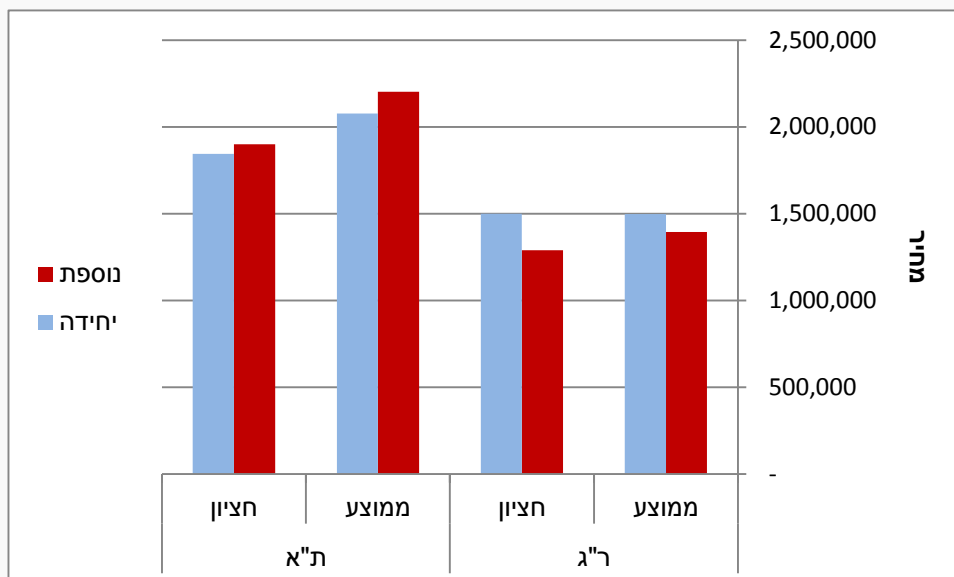


בנוסף, יש לציין כי בפלח השוק של דירות יד שניה בת"א כמעט ולא קיימים פערי מחיר בין הדירות הנרכשות להשקעה לבין אלו הנרכשות למגורים. ראה תרשים 10.

## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015

תרשים 10: מחירי דירות יד שניה – ת"א ורמת גן – רבעון שני 2015

דירות שנרכשו להשקעה ("נוספת") לעומת דירות למגורים ("יחידה")



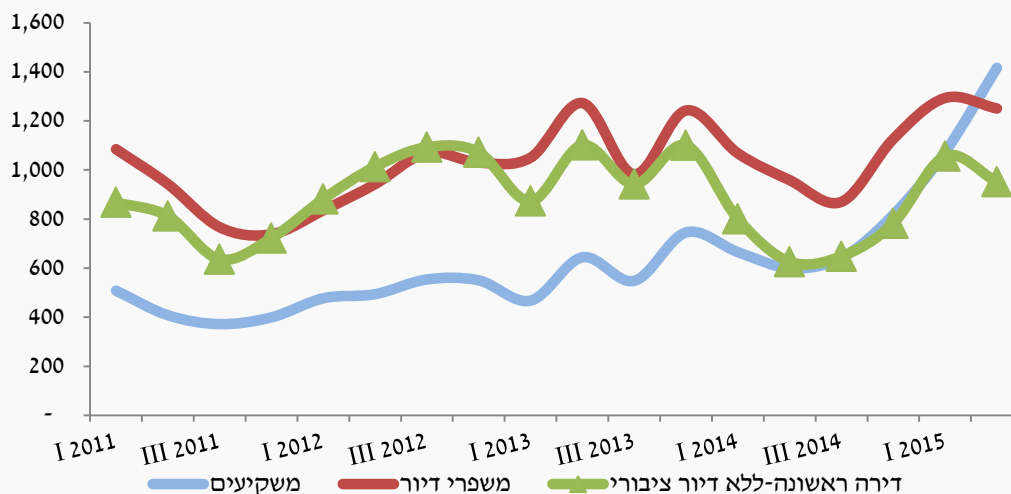
יש בממצאים לעיל כדי לרמז על כך שבמידה רבה, קהל היעד של הפרויקטים החדשים הנבנים בת"א הינו המשקיעים. ניתן למצוא לכך אף ביטוי מסוים בירידה החדה (הרבה מעבר לממוצע הארצי) ברכישת דירות חדשות בעיר זו בחודשים יולי-אוגוסט (עם כניסתם לתוקף שיעורי המס החדשים על "דירה נוספת").

באזור נתניה נמשך הגידול המואץ ברכישות המשקיעים, אשר החל עוד ברבעון האחרון אשתקד. אמנם, שיעור הגידול ברכישות המשקיעים באזור נתניה ברבעון השני השנה היה נמוך מהממוצע הארצי (32% לעומת 41%, בהתאמה), אולם סה"כ בשלושת הרבעונים האחרונים נרשמה עליה מצטברת של 128% ברכישות המשקיעים באזור זה, שיעור הגידול הגבוה ביותר בהשוואה ארצית (בממוצע ארצי נרשם גידול של 98% בפרמטר זה).<sup>5</sup> הגידול החד ברכישות המשקיעים באזור נתניה הביא לכך שלראשונה, משקל המשקיעים באזור גבוה יותר מכל אחד משני הסגמנטים האחרים של השוק (משפרי הדיור והזוגות הצעירים). ראה תרשים 11. בפילוח לפי ישובים באזור נתניה, בולט גידול ברכישות המשקיעים בהרצליה, כאשר משקלה בסך רכישות אלו הגיע לחמישית (מסך רכישות המשקיעים באזור), לעומת שיעור ממוצע של 13% בשנתיים האחרונות.

<sup>5</sup> למעט אזור חדרה. אולם יש לציין כי בערכים מוחלטים מספר הדירות הנרכשות להשקעה בחדרה נמוך משמעותית מזה שבאזור נתניה, לפיכך, במונחים כמותיים הגידול בחדרה נמוך משמעותית מזה שבאזור נתניה.

## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015

תרשים 11 : אזור נתניה - משקיעים, משפרי דיור ורוכשי דירה ראשונה 2011-2015, מספר דירות שנרכשו

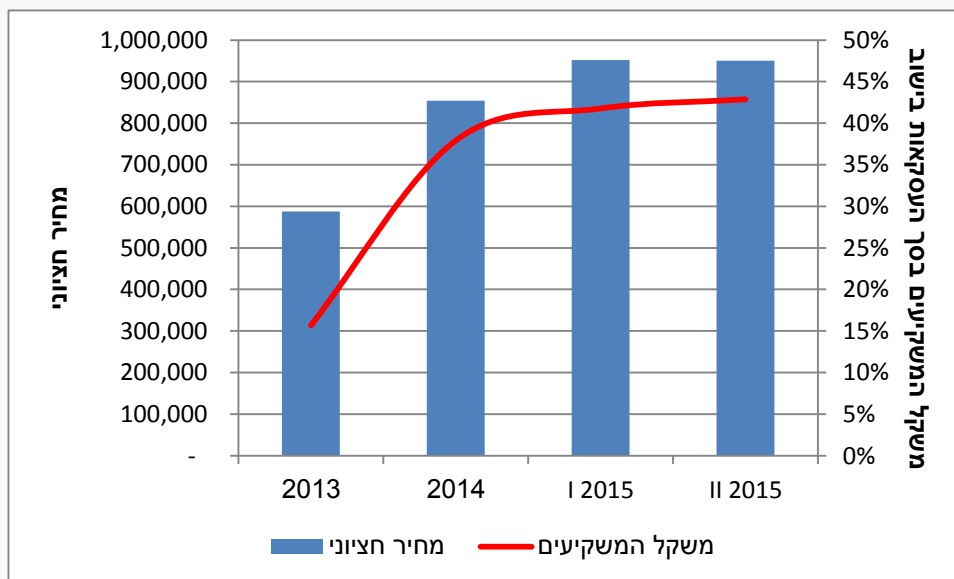


האזור שנרשם בו הגידול החד ביותר ברכישות המשקיעים ברבעון השני הוא אזור **חדרה**, עם גידול של 72% בהשוואה לרבעון הקודם. משקל המשקיעים בסך העסקאות באזור הגיע ל-35%, גידול חד של 10 נקודות אחוז בהשוואה לרבעון הקודם. סך הדירות שנרכשו להשקעה באזור זה במחצית הראשונה של השנה עמד על 1,188 דירות, גבוה יותר מסך הדירות שנרכשו להשקעה באזור בכל שנת 2014. יש לציין כי חרף העובדה שבכל האזורים נרשמה רמה גבוהה של רכישות משקיעים במחצית הראשונה של השנה, אזור **חדרה** הוא האזור היחידי בו עולה סך רכישות זה על סך רכישות המשקיעים בשנת 2014 כולה. בפילוח לפי ישובים באזור בולט גידול במשקלה של **אור עקיבא** בסך רכישות המשקיעים באזור, על רקע פרויקט החדש המשוקק בעיר. בכך הגיע משקל המשקיעים בסך העסקאות בעיר זו ל-46%, לעומת שיעור של 22% בלבד ברבעון הראשון השנה. מנגד, בישוב **חריש-קציר**, אשר נרשם בו גידול חד ברכישות המשקיעים אשתקד, התייצב משקל המשקיעים בסך העסקאות בישוב על 43%, בדומה לרבעון הקודם. במקביל נרשמה התייצבות ברמות המחירים באזור, לאחר העלייה החדה שנרשמה אשתקד. ראה תרשים 12.

## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015

תרשים 12 : הישוב קציר-חריש

משקל משקיעים ומחיר חציוני 2015-2013



לוח 4 – רכישת דירות להשקעה – רבעון שני 2015

מספר דירות שנמכרו	מיסוי	שינוי לעומת רבעון שני 2014	שינוי לעומת רבעון ראשון 2015	משרדי מקרקעין
		ב-%	ב-%	
1,917		151.7	70.2	המרכז
1,233		92.3	51.1	ירושלים
1,655		104.8	56.2	חיפה
1,844		81.8	35.8	ת"א
754		230.1	72.0	חדרה
306		74.7	50.2	טבריה
334		99.0	36.1	נצרת
1,416		136.0	32.0	נתניה
1,392		100.7	36.0	רחובות
1,585		97.7	7.2	ב"ש
<b>12,437</b>		<b>111.1</b>	<b>41.0</b>	<b>ארצי</b>

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

## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015

**גידול של 17% ברכישת דירות יד שניה, בהמשך לגידול מצטבר של 27% בשני הרבעונים הקודמים.**

ברבעון השני של 2015 נרכשו כ-25 אלפי דירות יד שניה, גידול של 17% בהשוואה לרבעון הראשון השנה, וגידול בשיעור מצטבר של 50% בהשוואה לרמת השפל שנרשמה ברבעון השלישי אשתקד (הרמה הנמוכה ביותר מאז חודשי המחאה החברתית ב-2011).

הגידול בעסקאות הקיף את כל האזורים והוא בולט במיוחד באזור המרכז (34%) ובאזור ת"א (27%). הגידול החד ברכישת דירות יד שניה באזור המרכז הביא סך רכישות זה לארבעת אלפי דירות, רמה הגבוהה ב-10% בהשוואה לרמת השיא הקודם שנרשם באזור זה (ובכלל ברמה הארצית) ברבעון האחרון של 2013, על רקע גל מכירות משקיעים באותו הרבעון, טרם כניסתו לתוקף של ביטול הפטור ממס שבח למשקיעים. באזור ת"א הגיע סך רכישות דירות יד שניה ברבעון השני ל-2.7 אלפי דירות, בדומה לרמת השיא שנרשמה ברבעון האחרון ב-2013. יש לציין כי בעוד שבאזור המרכז הובילו המשקיעים את הגידול בעסקאות ברבעון השני השנה (גידול של קרוב ל-60%) הרי שבאזור ת"א היו אלו משפרי הדיר.

בפילוח לפי מוכרי דירות יד שניה נמצא כי רבע מהמוכרים היו משקיעים (התחייבו במס, עפ"י שיטת החישוב הלינארית), ירידה של 2 נקודות אחוז בהשוואה לרבעון הקודם. יש לציין כי ברבעון הראשון לכניסתו לתוקף של ביטול הפטור ממס שבח למשקיעים (הרבעון הראשון של 2014) עמד שיעור זה על קרוב לשליש ממוכרי יד שניה. כצפוי שיעור זה הולך ויורד. באזור ת"א ירידה זו במשקל המשקיעים מבין מוכרי דירות יד שניה בולטת עוד יותר, משיעור של 44% ברבעון הראשון של 2014 לשיעור של שליש ברבעון השני השנה. עובדה זו עשויה להיות מיוחסת בין היתר לעובדה שכל נקודת אחוז של מס שבח באזור זה, המאופיין ברמות מחירים גבוהות, משמעותית יותר במונחים כספיים מאשר באזורים אחרים (לפיכך גם נמצא באזור זה השיעור הגבוה ביותר של משקיעים מבין מוכרי דירות יד שניה ברבעון האחרון של 2013, טרם כניסתו לתוקף של ביטול הפטור ממס שבח למשקיעים).



## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015

לוח 5 – רכישת דירות יד שניה – רבעון שני 2015			
משרדי מקרקעין	מיסוי	מספר דירות שנמכרו	שינוי לעומת רבעון שני 2014 ב-%
שינוי לעומת רבעון ראשון 2015, ב-%			
המרכז	3,996	78.7	34.4
ירושלים	2,615	34.4	18.3
חיפה	3,530	33.8	19.9
ת"א	2,792	63.7	27.1
חדרה	1,112	50.3	14.9
טבריה	641	1.1	16.5
נצרת	760	34.0	9.4
נתניה	2,473	57.2	5.5
רחובות	3,992	50.2	8.3
ב"ש	3,424	45.0	13.9
<b>ארצי</b>	<b>25,335</b>	<b>48.5</b>	<b>17.4</b>

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



## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015

**גידול של 6% ברכישת דירות חדשות, בהמשך לגידול חד בשני הרבעונים הקודמים.**

**הגידול ברכישות הקיף את כל האזורים, למעט ירידה חדה שנרשמה באזור ב"ש. גידול חד ברכישת דירות חדשות בירושלים, בעיקר ע"י משקיעים.**

ברבעון השני של 2015 נמשך הגידול ברכישת דירות חדשות, זה הרבעון הרביעי ברציפות. סך הדירות שנרכשו חצה לראשונה<sup>6</sup> את הרף של עשרת אלפי עסקאות (עמד על 10.4 אלף). אמנם, שיעור הגידול היה מתון משמעותית (6%) מזה שבשני הרבעונים הקודמים (במהלך נרשם גידול מצטבר של 82%, עם תום ההמתנה לתוכנית מע"מ אפס), אולם גידול מתון זה הושפע בין היתר מירידה חדה, של 44% ברכישת דירות באזור ב"ש, עם מיצוי השיווק של פרויקט רחב היקף בקרית גת.

בפילוח לפי סגמנטים של השוק נמצא כי רכישת דירות חדשות ע"י משקיעים רשמה גידול חד של 33%, זאת כפי שצוין על רקע הקדמת רכישות של סגמנט זה טרם הכבדת המיסוי עליהם. מנגד, רכישות הזוגות הצעירים רשמו ירידה חדה יחסית של 14% (מעבר לירידה בסך הרכישות של סגמנט זה) ואילו רכישת דירות חדשות ע"י משפרי דיור רשמה ירידה מתונה של 1%.

**אזור ירושלים** הוביל את הגידול ברכישת דירות חדשות ברבעון השני, עם גידול חד של 43% בהשוואה לרבעון הקודם. יצוין כי בשני הרבעונים הקודמים, בהן נרשם ברמה הארצית זינוק של 83% ברכישת דירות חדשות, נרשם באזור זה גידול מתון משמעותית, של 33% (הנמוך ביותר בהשוואה גיאוגרפית, למעט אזור ת"א). מי שהובילו את הגידול ברכישת דירות חדשות באזור ירושלים ברבעון השני היו המשקיעים, עם שיעור גידול חריג של 76%. במונחים כמותיים מדובר בכ-500 דירות חדשות שרכשו המשקיעים, כמות המהווה כ-43% מסך הדירות החדשות שנרכשו באזור זה ברבעון השני. יש לציין עוד כי 36% ממשקיעים אלו היו תושבי חוץ,<sup>7</sup> שיעור נמוך מזה שנרשם ברבעון הקודם (44%). על רקע הגידול החד ברכישות המשקיעים בירושלים, בולט גידול מתון יחסית, של 15% ברכישות הזוגות הצעירים באזור (במונחים כמותיים מדובר בגידול של 40 דירות בלבד).

באזור ת"א נרשם גידול של 20% ברכישת דירות חדשות, בהמשך לגידול בשיעור דומה (25%) שנרשם ברבעון הקודם. בדומה לירושלים, גם באזור זה מי שהובילו את הרכישות היו המשקיעים, עם גידול של 26% בהשוואה לרבעון הקודם. סה"כ במחצית הראשונה של השנה רכשו המשקיעים בת"א קרוב לאלף דירות חדשות, כ-60% מסך הדירות החדשות שנרכשו בת"א באותה התקופה. כפי שצוין, רמות המחירים של הדירות החדשות הנרכשות ע"י משקיעים בת"א גבוהות משמעותית מאלו הנרכשות למגורים ("דירה יחידה"). במובן זה המשקיעים בת"א אינם "מתחרים" על אותן הדירות עם משפרי הדיור והזוגות הצעירים. עובדה זו מוצאת ביטוי בין

<sup>6</sup> לפחות מאז 2002.

<sup>7</sup> יודגש כי תושב חוץ נחשב כרוכש "דירה נוספת", גם אם זוהי דירתו היחידה בישראל.

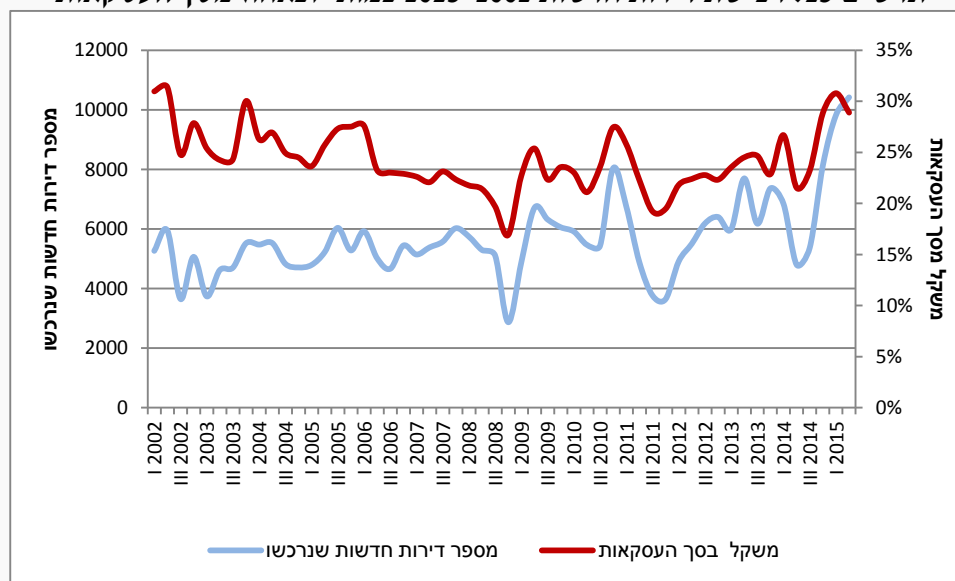
## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015

היתר בירידה חדה, מעבר לרמה הארצית, ברכישת דירות חדשות באזור זה בחודשים יולי-אוגוסט, עם כניסתם לתוקף של שיעורי המס החדשים על "דירה נוספת".

כפי שצוין, האזור היחידי בו נרשמה ירידה ברכישת דירות חדשות ברבעון השני הינו אזור ב"ש (44%). עם זאת ירידה זו מיוחסת בעיקר למיצוי שיווקו של פרויקט רחב היקף בקרית גת, אשר הביא לגידול חד ברכישת דירות באזור זה בשני הרבעונים הקודמים. סה"כ נרכשו במהלך אותם שני רבעונים (IV2014-I2015) כ-3.5 אלפי דירות חדשות, נמוך רק ב-6% מסך הדירות החדשות שנרכשו באזור זה בחמשת הרבעונים שקדמו (III2013-III2014). לשם השוואה, ברמה הארצית עומד פער זה על 40%.

באזור **רחובות** נמשכה רמת הפעילות הנמוכה יחסית (בפרט בהשוואה לאזורים האחרים) ברכישת דירות חדשות ברבעון השני. סך הדירות החדשות שנרכשו באזור זה עמד על 1.3 אלפי דירות, בדומה לרמתו מהרבעון הקודם. זאת כאשר ברבעון הראשון השנה היה זה האזור היחידי בו נרשמה ירידה בסך העסקאות (לעומת גידול של 21% ברמה הארצית). ניתוח הממצאים מלמד כי הרמה הנמוכה של רכישת דירות חדשות באזור זה מתרכזת בעיקר בסגמנט השוק של הזוגות הצעירים, בעוד רכישת דירות חדשות ע"י משקיעים ברבעון השני רשמה גידול חד של 42%. יצוין כי הגידול ברכישת דירות חדשות ע"י משקיעים באזור זה בולט במיוחד בעיר מודיעין. מנגד, רכישת זוגות צעירים בעיר זו רשמה ירידה חדה. ניתן להניח שתרמה לירידה זו העובדה לפיה במהלך הרבעון השני (חודש אפריל) הוכרז על שיווקם המתוכנן של כ-500 דירות בעיר במסגרת תכנית "מחיר מטרה" (זאת כחלק משיווק מתוכנן של כ-12 אלף דירות בעיר בארבע השנים הקרובות, חלקן במסגרת תכנית מחיר מטרה).

תרשים 13: רכישת דירות חדשות 2002-2015 כמותי וכאחוז מסך העסקאות



## סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2015

לוח 6 – רכישת דירות חדשות – רבעון שני 2015			
משרדי מקרקעין	מיסוי	מספר דירות שנמכרו	שינוי לעומת רבעון שני 2014 ב-%
משרדי מקרקעין	מיסוי	מספר דירות שנמכרו	שינוי לעומת רבעון ראשון 2015, ב-%
המרכז		1,808	141.7
ירושלים		1,166	67.5
חיפה		1,403	161.3
ת"א		880	108.5
חדרה		1,043	262.5
טבריה		184	166.7
נצרת		297	160.5
נתניה		1,160	91.4
רחובות		1,312	53.1
ב"ש		1,164	154.1
<b>ארצי</b>		<b>10,417</b>	<b>117.2</b>
מקור: שע"מ; עיבודי אגף הכלכלן הראשי, משרד האוצר.			