

# מדינת ישראל

## משרד האוצר

מינהל הכנסות המדינה

### ענף הנדל"ן למגורים – סיכום רבעון ראשון 2010

לראשונה מאז 2004 נרשמה ירידה במספר העסקאות בדירות מגורים בשני רבעונים ברציפות את הירידה במכירות מוביל אזור ת"א

ברבעון הראשון של 2010 נמשכה הירידה במספר העסקאות בהשוואה לרבעון האחרון של 2009, אם כי בשיעור מתון יחסית של כ-2% (לאחר ירידה בשיעור של כ-9% ברבעון השלישי של 2009). בהשוואה לרבעון הראשון של 2009 נרשמה עליה בשיעור של 17%, אולם שיעור זה מוטא כלפי מעלה בשל רמות השפל בפעילות הענף ברבעון הראשון של 2009, על רקע המשבר העולמי. בהשוואה לרמת המכירות ברבעון הראשון בשנים 2006-2008 מסתכם הגידול בשיעור של כ-7% בלבד.

בחלוקה אזורית בולטת הירידה החדה בכמות העסקאות באזור ת"א ברבעון הראשון של 2010. בהשוואה לרבעון האחרון של 2009 מסתכם שיעור הירידה בכ-17%, ואילו בהשוואה לממוצע המכירות ברבעון הראשון בשנים 2006-2008 מגיע שיעור הירידה לכ-22%. יש לציין כי ירידה זו חלה הן בדירות חדשות והן בדירות יד שניה, אולם עוצמת הירידה ברכישת דירות חדשות באזור זה חדה במיוחד: בהשוואה לרבעון הרביעי של 2009 מגיע שיעור הירידה לכ-55% ואילו בהשוואה לרבעון הראשון בשנים 2006-2008 עומד שיעור הירידה על כ-44%. להוציא את רמות השפל שנרשמו ברבעון הראשון של 2009, רמת המכירות של דירות חדשות ברבעון הראשון של 2010 באזור ת"א היא הנמוכה ביותר מאז שנת המיתון של 2003.

לוח 1 – סה"כ רכישת דירות – רבעון ראשון 2010

משרדי מקרקעין	מיסוי	מספר דירות שנמכרו, באלפים	שיעור לעומת רבעון ראשון 2009, ב-1%	שיעור לעומת מכירות ראשון בשנים 2006-2008	שיעור שינוי לעומת הרבעון הרביעי ב-2009	שינוי
המרכז	3.7	8	-3	7		
ירושלים	2.7	12	-13	-7		
חיפה	3.6	7	40	-5		
ת"א	2.3	13	-22	-17		
נתניה	2.4	16	-8	-2		
רחובות	4.5	30	8	2		
ב"ש	3.3	33	40	4		
ארצי <sup>2</sup>	25.1	17	7	-2		

רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3100 טל': 02-5317111 פקס': 02-5695341

מקור: שעי"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה.  
 הערות:  
<sup>1</sup> ההשוואה לרבעון הראשון של 2009 מוטה כלפי מעלה בשל רמת המכירות הנמוכה באותו רבעון על רקע המשבר העולמי.  
<sup>2</sup> לא מופיעים בפירוט האזורי אזור טבריה, נצרת וחדרה, בשל מיעוט העסקאות באזורים אלו. הסה"כ הארצי כולל אזורים אלו.

באזור חיפה, רמת המכירות של סה"כ הדירות ברבעון הראשון של 2010 גבוהה מאד בהשוואה לממוצע ברבעון הראשון בשנים 2006-2008 (גידול של 40%), בעוד שבהשוואה לרבעון הראשון ב-2009 הגידול עומד על 7% בלבד (לעומת הרמה הארצית לגביה נמצא כי ההשוואה לרבעון הראשון של 2009 מוטה כלפי מעלה בהשוואה לשנים 2006-2008). ממצא זה מוסבר בכך שאזור זה נהנה מגידול חד בפעילות המשקיעים בשנתיים האחרונות (לפיכך הממוצע של 2006-2008 נמוך יחסית). ממצאים דומים נמצאו לגבי אזור ב"ש, לגביו יופיע פירוט נרחב בהמשך.

### ירידה של 5% ברכישת דירות חדשות<sup>1</sup> ברבעון הראשון של 2010 לעומת הרבעון הרביעי ב-2009

סך מכירת דירות חדשות ברבעון הראשון של 2010 עמדה על כ-5.8 אלף דירות, ירידה בשיעור של כ-5% בהשוואה לרבעון האחרון של 2009. ירידה זו היא נמוכה יחסית "הודות" לגידול חד בשיעור של כ-17% ברכישת דירות חדשות בחודש מרץ (לעומת פברואר). בהשוואה לרבעון המקביל ב-2009 נרשם אמנם גידול חד בשיעור של כ-18%, אולם זה כאמור מוטה כלפי מעלה על רקע עצם ההשוואה לתקופה שעמדה עדיין בצל המשבר העולמי. בהשוואה לרבעון הראשון בשנים 2008-2006 מצטמצם שיעור הגידול ל-3% בלבד.

לוח 2 – רכישת דירות חדשות – רבעון ראשון 2010							
אזור	מיסוי	מספר דירות שנמכרו	שיעור דירות לעומת רבעון ראשון 2009, ב-1%	שיעור לעומת רבעון ראשון בשנים 2006-2008	שיעור לעומת הרבעון הרביעי ב-2009	שינוי	שינוי
המרכז		1,054	-5	8	21		
ירושלים		643	-14	-26	-24		
חיפה		404	-19	9	-23		
ת"א		271	46	-44	-55		
נתניה		697	45	-4	8		
רחובות		1,373	55	20	-1		
ב"ש		855	66	40	25		
ארצי <sup>2</sup>		5,754	18	3	-5		

מקור: שעי"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה.  
 הערות:  
<sup>1</sup> ההשוואה לרבעון הראשון של 2009 מוטה כלפי מעלה בשל רמת המכירות הנמוכה באותו רבעון על רקע המשבר העולמי.

<sup>1</sup> בדירות חדשות ההתייחסות היא לדירות הנמכרות ע"י קבלנים. לפיכך אין היא כוללת דירות שנרכשו ע"י קבוצות רכישה.

המשבר העולמי.  
<sup>2</sup> לא מופיעים בפירוט האזורי אזור טבריה, נצרת וחדרה, בשל מיעוט העסקאות באזורים אלו. הסה"כ הארצי כולל אזורים אלו.

כפי שצוין, הירידה החדה ביותר נרשמה באזור ת"א-ירידה של 55% לעומת הרבעון האחרון של 2009. אמנם, ברבעון האחרון של 2009 שווק אחד הפרויקטים הגדולים (והיוקרתיים) בת"א, אולם עדיין גם בהשוואה למוצע המכירות ברבעון המקביל בשנים 2006-2008 מדובר על ירידה של 44% בכמות הנמכרת.

על רקע הירידה במכירת דירות חדשות ברבעון הראשון של 2010 לעומת הרבעון האחרון של 2009 בולט אזור ב"ש עם עליה חדה בשיעור של 25% במספר העסקאות, הבולטת גם בהשוואה לרבעון המקביל בשנים האחרונות. עליה זו בולטת גם על רקע העובדה שעסקאות בדירות יד שנייה דווקא רשמו ירידה של 2% באותו רבעון. ניתן להניח שפערים אלו בשיעורי השינוי בין רכישת דירות חדשות לבין רכישת דירות יד שנייה באזור ב"ש מוסברים במידה רבה בירידה ברכישת דירות להשקעה (ראה פירוט בהמשך), כאשר משקל המשקיעים בדירות חדשות בבאר-שבע נמוך משמעותית ממשקלם בדירות יד שנייה.

אזור נוסף שרשם עליה במספר הדירות החדשות הנרכשות ברבעון הראשון של 2010 (לעומת הרבעון האחרון של 2009) הוא אזור המרכז. אולם לגבי אזור זה עליה זו מהווה תיקון מסוים לירידה החדה בשני הרבעונים הקודמים.

### **רכישת דירות יד שנייה ירדה בשיעור מתון של 1% ברבעון הראשון של 2010 לעומת הרבעון האחרון של 2009**

רכישת דירות יד שנייה הסתכמה בכ-19.4 אלף דירות ברבעון הראשון של 2010, המהווה ירידה מתונה של 1% לעומת הרבעון האחרון של 2009 ועליה של 8% לעומת ממוצע המכירות ברבעון הראשון בשנים 2006-2008. כפי שיפורט בהמשך, רכישת דירות ע"י משקיעים, הדומיננטיים בעיקר בדירות יד שנייה, דווקא ירדה בשיעור חד יחסית ברבעון הראשון של 2010, ובכל זאת כאמור רכישת דירות יד שנייה שמרה על יציבות. המשמעות היא שכניסה משמעותית של רוכשי דירות למגורים לשוק דירות יד שנייה פיצתה על "נטישת" המשקיעים. ניתוח רמות השכר של רוכשי דירות יד שנייה ברבעון הראשון של 2010 מלמד כי נכנסו רוכשים עם רמות שכר נמוכות יותר בהשוואה למוצע ב-2009 (פער של כ-6% בינם לבין רוכשי דירות יד שנייה ב-2009). עבור רוכשים אלו רכישת דירה חדשה לא היתה אפשרות ריאלית (פער שכר של 30% לעומת רוכשי דירות חדשות).

לוח 3 – רכישת דירות יז שניה – רבעון ראשון 2010							
אזור מקרקעין	מיסוי	מספר דירות שנמכרו, באלפים	שיעור לעומת רבעון ראשון 2009, ב-1%	שיעור לעומת מכירות ראשון בשנים 2008-2006	שיעור לעומת הרבעון הרביעי ב-2009	שינוי	שינוי
המרכז	2.7	13	-7	2			
ירושלים	2.1	23	-7	0			
חיפה	3.2	11	45	-2			
ת"א	2.0	10	-18	-7			
נתניה	1.7	7	-10	-6			
רחובות	3.2	22	3	3			
ב"ש	2.4	24	40	-2			
ארצי <sup>2</sup>	19.4	17	8	-1			

מקור: שעי"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה.  
 הערות:  
<sup>1</sup> ההשוואה לרבעון הראשון של 2009 מוטה כלפי מעלה בשל רמת המכירות הנמוכה באותו רבעון על רקע המשבר העולמי.  
<sup>2</sup> לא מופיעים בפירוט האזורי אזור טבריה, נצרת וחדרה, בשל מיעוט העסקאות באזורים אלו. הסה"כ הארצי כולל אזורים אלו.

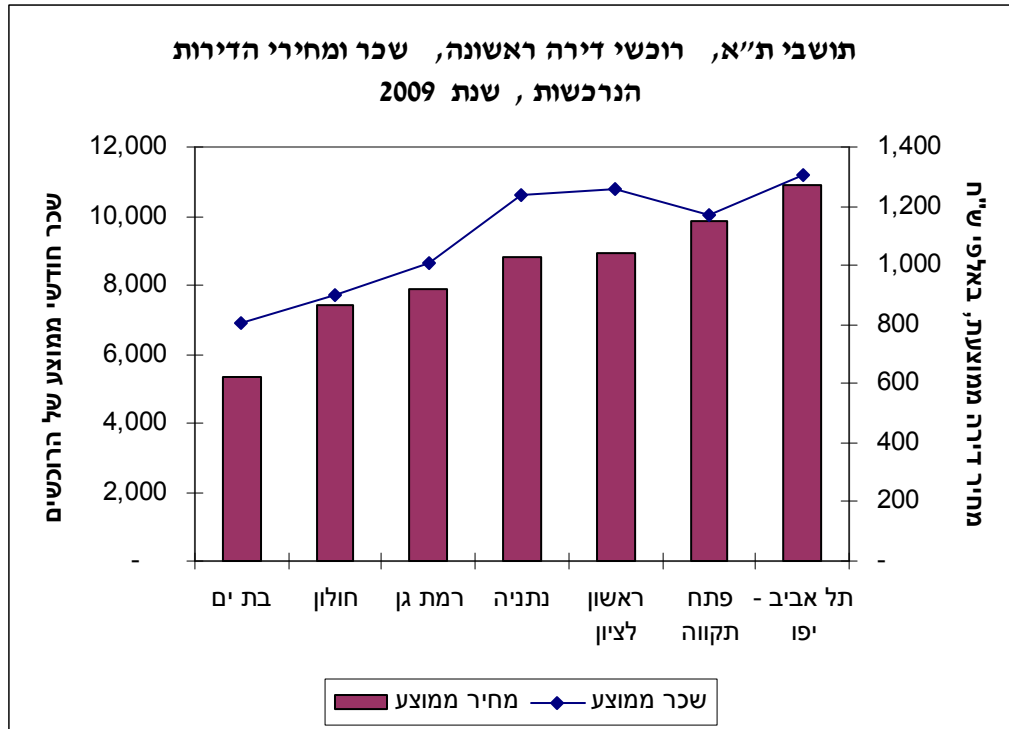
### אזור ת"א – רמות המחירים דוחקות את הצעירים והמשקיעים החוצה

הירידה החדה ברכישת דירות באזור ת"א ברבעון הראשון של 2010, אשר הביאה כאמור את היקף העסקאות לרמתו הנמוכה ביותר באזור זה מאז המיתון של 2003, חלה במקביל לעליה ניכרת ברמות המחירים באזור זה במהלך שנת 2009.<sup>2</sup> כך למשל הגיע המחיר החציוני של דירה שנמכרה באזור זה ברבעון הראשון של 2010 ל-1.53 מלש"ח. המשמעות עבור הזוגות צעירים ומעמד הביניים היא כי האפשרות המעשית לרכישת דירה בת"א, הצטמצמה באופן משמעותי.

ניתוח שערכנו לגבי תושבי ת"א שרכשו דירה לראשונה בחייהם (מרביתם זוגות צעירים) במהלך שנת 2009, בה החלה עליית המחירים החדה, העלה כי 56% מהם רכשו דירה בישוב אחר (כלומר, לא בת"א). שיעור זה מהווה גידול של 11 נקודות אחוז לעומת שנת 2007. יש לציין כי מקרב משפרי הדיור תושבי ת"א לא חל שינוי בשיעור הרוכשים את דירתם החדשה מחוץ לת"א בהשוואה לשנת 2007. סביר להניח כי העובדה שגם ערך דירתם הנוכחי עלה בצורה חדה במהלך 2009 איפשרה להם לרכוש גם את דירתם החדשה בת"א.

<sup>2</sup> ראה סקירה שנתיית 2009 באתר מינהל הכנסות המדינה.

בגרף להלן מוצגות רמות השכר של תושבי ת"א שרכשו דירה בת"א או היגרו לשוב אחר בשנת 2009 (הכוונה שרכשו דירה באותו הישוב) והמחיר הממוצע של הדירות שרכשו. ניתן לראות כי בעלי השכר הנמוך יחסית "נדחקו" לשובים בהם רמות המחירים נמוכות יחסית (למעט פ"ת).



רמות המחירים הגבוהות באזור ת"א מצאו ביטוי גם בירידה חדה במספר הדירות הנרכשות להשקעה. כפי שניתן לראות בגרף הבא, רכישת דירות להשקעה באזור ת"א שהגיעה לשיאה ברבעון השלישי של 2009 (כ-1.4 אלף דירות), יורדת מאז באופן רצוף וחד עד לרבעון הראשון של 2010.

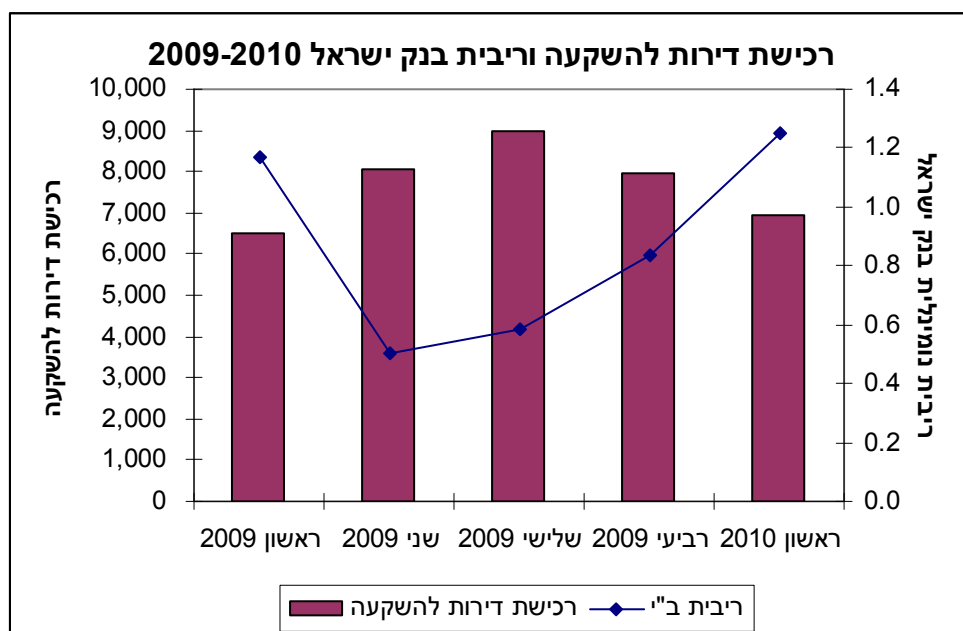


### משקל המשקיעים בשוק הנדל"ן ברבעון הראשון של 2010 ברמתו הנמוכה ביותר

#### מאז שנת 2006

ברבעון הראשון של 2010 עמד משקל המשקיעים בשוק הנדל"ן על קרוב ל-28%, השיעור הנמוך ביותר מאז 2006. בהשוואה לרמות השיא שנרשמו ברבעון השלישי של 2009 מדובר על ירידה של 5 נקודות אחוז.

בגרף להלן ניתן לראות כי קיים מתאם שלילי גבוה בין ריבית בנק ישראל לכמות הדירות הנרכשת לצורך השקעה (קורלציה של -87%).



בלוח 4 מוצגים נתוני רכישת דירות להשקעה (חדשות+יד שניה) ברבעון הראשון של 2010 בהשוואה לרבעונים מקבילים ולרבעון אחרון 2009.

לוח 4 – רכישת דירות להשקעה – רבעון ראשון 2010							
אזור	מיסוי	מספר דירות שנרכשו	שיעור לעומת רבעון ראשון 2009, ב-1%	שיעור לעומת מכירות ראשון בשנים 2006-2008	שיעור לעומת הרבעון הרביעי ב-2009	שינוי	שינוי
המרכז		891	-16	-19	-12		
ירושלים		649	11	-8	-4		
חיפה		1206	4	53	-5		
ת"א		902	8	-28	-29		
נתניה		587	0	-20	-20		
רחובות		989	12	3	-3		
ב"ש		1,088	29	51	-6		
ארצי <sup>2</sup>		6,960	7	4	-13		

מקור: שע"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה.  
הערות:  
<sup>1</sup> ההשוואה לרבעון הראשון של 2009 מוטה כלפי מעלה בשל רמת המכירות הנמוכה באותו רבעון על רקע המשבר העולמי.  
<sup>2</sup> לא מופיעים בפירוט האזורי אזור טבריה, נצרת וחדרה, בשל מיעוט העסקאות באזורים אלו. הסה"כ הארצי כולל אזורים אלו.

ברמה הארצית ירדה רכישת דירות להשקעה בשיעור חד של 13% לעומת הרבעון האחרון של 2009, זאת כאשר בסה"כ הדירות שנרכשו הסתכם שיעור הירידה בשיעור של כ-2% בלבד (ראה לוח 1). סיכום הממצאים מלוח 1 ולוח 3 מעלה כי רכישת דירות למגורים (לא כולל דירות להשקעה) ברבעון הראשון של 2010 רשמה עליה בשיעור של כ-3% לעומת הרבעון האחרון של 2009.

מעבר לירידה החדה ברכישת דירות להשקעה באזור ת"א (בהשוואה לרבעון האחרון של 2009), נרשמו ירידות חדות גם באזור נתניה, באזור המרכז ובאזור ב"ש. לגבי אזור נתניה יש לציין כי רכישת דירות להשקעה ברבעון הראשון של 2010 זהה לרמת השפל שנרשמה ברבעון המקביל ב-2009 (האזור היחידי בו רכישת דירות להשקעה ברבעון הראשון של 2010 אינה גבוהה מזו שברבעון המקביל ב-2009).

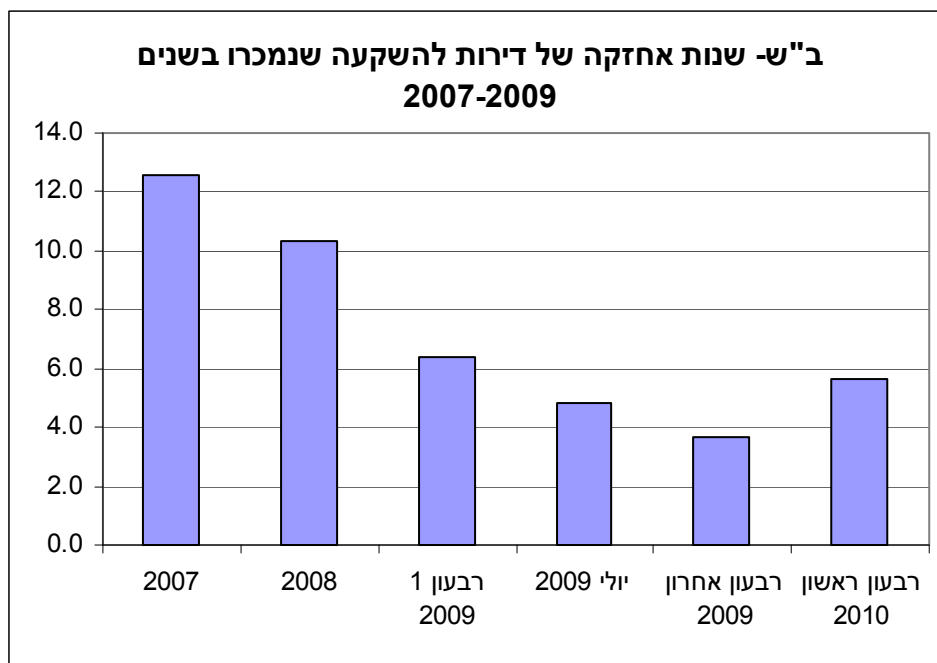
## אזור באר שבע – לראשונה מאז תחילת 2009 מסתמנת בלימה בקצב המימוש

### המהיר של דירות להשקעה

עליית מחירים חדה בפרק זמן של חצי שנה קיצרה משמעותית את משך זמן ההחזקה בדירה שנרכשה לצורך השקעה

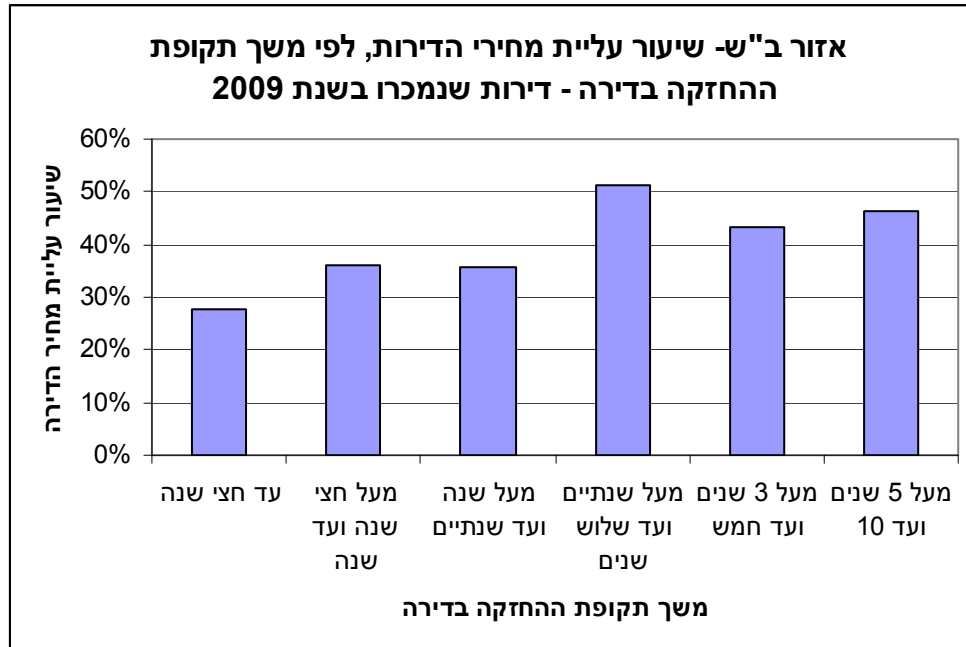
בדומה לאזור ת"א, גם באזור ב"ש שהיה דומיננטי בקרב המשקיעים בשנת 2009 מורגשת ירידה משמעותית ברכישת דירות להשקעה. כך, ממשקל שיא של 37% מרוכשי הדירות באזור זה ברבעון השני וברבעון השלישי של 2009 ירד משקל המשקיעים לשיעור של 33% ברבעון הראשון של 2010. במונחים כמותיים מדובר ברכישה של קרוב ל-1.1 אלף דירות להשקעה ברבעון הראשון באזור זה, ירידה בשיעור של 21% לעומת רמות השיא שנרשמו ברבעון השלישי של 2009.

אחת התופעות המעניינות שליוותה את הגידול החד בהשקעות באזור זה בשנת 2009 היתה שינוי דרמטי באופק ההשקעה, כפי שבא לידי ביטוי במשך זמן ההחזקה הממוצע של דירה שנרכשה להשקעה. כך, בעוד שבשנת 2007 עמד פרק זמן זה על קרוב ל-13 שנים, ועל ממוצע של 10.3 שנים בשנת 2008, צנח משך ההחזקה לאורך שנת 2009 עד לפרק זמן של 3.7 שנים בלבד ברבעון האחרון של השנה. חמישית מהמשקיעים שמכרו את הדירה ברבעון האחרון של 2009 עשו זאת תוך פרק זמן של חצי שנה בלבד מאז הרכישה. יש לציין כי גם ברמה הארצית חלה ירידה משמעותית במשך תקופת ההחזקה בדירה שנרכשה להשקעה, מממוצע של 21 שנה בשנת 2007 לממוצע של פחות מ-15 שנים ב-2009. שיעורי ירידה חדים יותר מהממוצע הארצי במשך תקופת ההחזקה נמצאו גם באזור חיפה ובאזור ת"א.



סביר להניח כי המימוש המהיר של הדירות ע"י המשקיעים באזור זה היה על רקע העליה החדה במחירי הדירות באזור תוך פרק זמן מאד קצר. בנייתו שערכנו לגבי אותם המשקיעים באזור זה שמכרו את הדירה במהלך 2009, בחנו את השבח שנצמח למוכר, דהיינו, מה היתה עליית

המחירים הנומינלית בין מועד הרכישה למועד המכירה. נדגיש כי מדובר בהפרש בין המחיר בו נמכרה הדירה לבין המחיר בו נרכשה אותה דירה עצמה, תוך ניכוי הוצאות ההשבחה, במידה והיו כאלו למוכר.<sup>3</sup> חישוב זה, עליו מתבססת שיטת case-shiller, נעשה לגבי טווחים שונים של משך תקופת החזקה בדירה. הממצאים מוצגים בגרף להלן.



בולטת מהגרף העליה החדה בשיעור של 28% במחירי הדירות תוך פרק זמן של חצי שנה. מי שהחזיק בדירה מעל חצי שנה ועד שנה נהנה מעלית מחירים מצטברת בשיעור הגבוה ב-8 נקודות אחוז בלבד ממי שהחזיק בדירה חצי שנה בלבד. מי שהחזיק בדירה מעל שנה ועד שנתיים נהנה מעלית מחירים מצטברת בדיוק כמו של מי שהחזיק בדירה בין חצי שנה לשנה בלבד. המשמעות היא שבשנת 2008 לא היתה עליית מחירים. הממצאים בגרף גם סותרים טענות לפיהן עליית המחירים של השנה האחרונה מהווה תיקון לירידת מחירים בעשור האחרון. שכן, מי שהחזיק בדירה בין 5 ל-10 שנים נהנה מעלית מחירים מצטברת של 46%. שיעור זה עדיין גבוה (ב-13 נקודות אחוז) משיעור עליית מחירי הדירות באזור בשנה האחרונה.

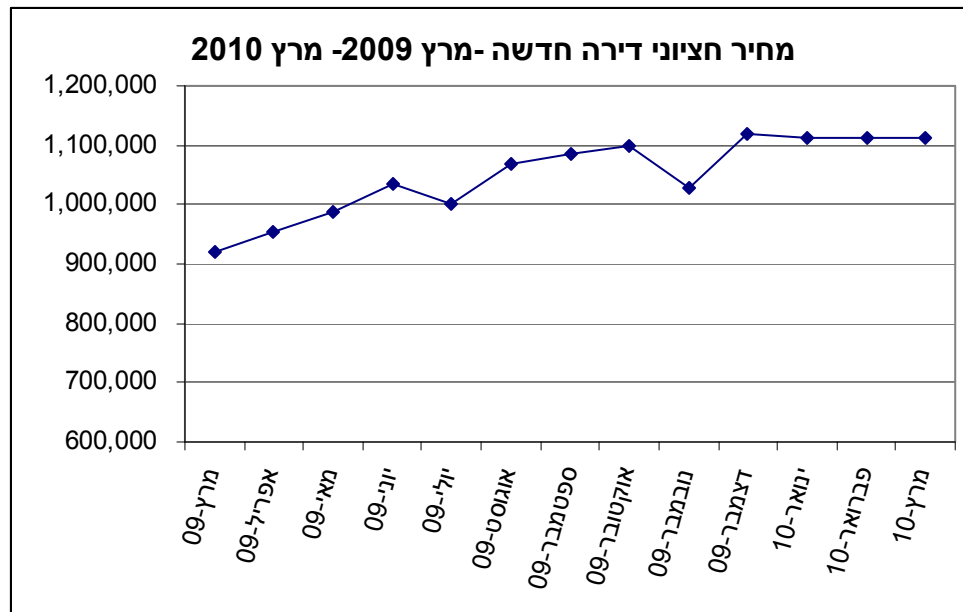
ניתוח דומה נערך גם לגבי דירות שנרכשו להשקעה באזור ת"א. גם במקרה זה נמצא כי בפרק זמן קצר חלה עליית מחירים מהירה: מי שמכר דירה באזור זה בשנת 2009, תוך חצי שנה מיום רכישתה, גרף תשואה נומינלית של 23% (בניכוי הוצאות השבחה). מי שהחזיק בדירה עד מכירתה עד שנה השיג תשואה נומינלית נוספת של 1% בודד (משמע, סה"כ תשואה של 24%). גם כאן, כמו בממצאים שעלו בניתוח של אזור ב"ש נמצא כי עליית המחירים החדה ב-2009 אינה מהווה תיקון לירידת מחירים שכביכול היתה בעשור האחרון. שכן מי שהחזיקו בדירה בממוצע שמונה שנים השיגו תשואה נומינלית של כ-92%.

<sup>3</sup> זאת בניגוד למדדי מחירים אחרים של דירות הבוחנים השתנות של מחירים לאורך זמן, תוך ניסיון לנטרל שינויים במחיר הנובעים משינוי באיכות הדירות הנמכרות.

## מחירי הדירות החדשות ירדו בשיעור של כ-1% ברבעון הראשון של 2010 לעומת

דצמבר 2009

בבחינת התפתחות מחירי הדירות החדשות<sup>4</sup> נמצא כי מאז הגיעו מחירי הדירות לשיאם בחודש דצמבר 2009, מסתמנת ירידה איטית במחירים. יחד עם זאת, לאור עליית המחירים החדה במהלך שנת 2009 גבוהים עדיין מחירי הדירות החדשות בחודש מרץ 2010 בשיעור של כ-21% בהשוואה לחודש מרץ 2009.



על רקע דיווחים סותרים של גופים ממשלתיים אחרים על התפתחות מחירי הדירות ברבעון הראשון של 2010 חשוב להדגיש שתי נקודות מרכזיות: ראשית, בניתוח זה אנו מתייחסים למחירי דירות חדשות בלבד (דירות הנמכרות ע"י קבלנים). שנית, בניגוד לבסיס הנתונים הסלקטיבי המשמש את הגופים האחרים,<sup>5</sup> נתוני מינהל הכנסות המדינה כוללים את כלל העסקאות שנערכות במשק, כפי שהן מדווחות לרשויות המס.

בלוח 5 מוצגים נתוני המחירים הממוצעים והחציוניים של דירות חדשות שנרכשו למגורים (לא להשקעה) ברבעון הראשון של 2010, ושיעורי השינוי בהשוואה לרבעון האחרון ולרבעון הראשון של 2009

<sup>4</sup> בהתבסס על שינויים במחיר חציוני בפרויקטים נתונים (בהשוואה בין חודש שוטף לקודמו לא מובאים בחשבון פרויקטים שהחלו להיות משווקים בחודש השוטף).

<sup>5</sup> מדובר בקובץ הכרמ"ן, המשמש הן את הלמ"ס והן את השמאי הממשלתי. קובץ זה נמצא גם ברשות מינהל הכנסות המדינה אולם איננו עושים שימוש בבסיס נתונים זה לצורך קביעת שינוי במחירי הדירות, לאור הבעיות בקובץ זה. התייחסות מפורטת לעניין זה נמצא למצוא תחת "מאמרים וניירות עמדה" באתר מינהל הכנסות המדינה.

לוח 5 מחירי דירות חדשות שנרכשו למגורים (לא להשקעה) ברבעון הראשון של 2010						
שיעור שינוי רבעון ראשון 2010 לעומת רבעון ראשון 2009		שיעור שינוי רבעון ראשון 2010 לעומת רבעון אחרון 2009		מחיר חציוני רבעון ראשון 2010	מחיר ממוצע רבעון ראשון 2010	אזור מיסוי מקרקעין
ממוצע	חציון	ממוצע	חציון			
18.3%	19.0%	1.5%	-2.2%	1,360,098	1,391,100	המרכז
39.0%	42.2%	24.5%	24.7%	1,140,000	1,346,489	ירושלים
73.0%	46.5%	21.8%	-5.2%	2,249,555	2,175,475	ת"א
15.1%	16.3%	2.8%	7.5%	1,450,000	1,521,584	נתניה
11.9%	10.9%	-1.4%	2.3%	1,163,275	1,184,120	רחובות
24.0%	27.6%	4.2%	4.7%	750,000	729,837	באר-שבע
12.9%	19.0%	0.5% <sup>3</sup>	-1.4%	1,100,809	1,175,864	ארצי

מקור: שע"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה.  
הערות:

- לא מוצגים בלוח אזורים עם מיעוט עסקאות.
- לגבי ירושלים חשוב לציין כי העליה החדה במחירים מבטאת את השפעת הקפאת הבניה בישובים השייכים לאזור זה, המתאפיינים במחירים נמוכים לעומת אזורי הביקוש בירושלים עצמה. לפיכך קיימת הטיה חדה של שינוי המחירים כלפי מעלה בשל שינוי "מאולץ" בתמהיל העסקאות.
- שיעור השינוי ברמה הארצית נמוך (0.5%) למרות שיעורי שינוי גבוהים באזור ת"א ובאזור ירושלים, זאת מאחר ומשקל הדירות החדשות שנרכשו באזורים אלו מסה"כ הדירות החדשות שנרכשו ברמה הארצית הינו נמוך.

יש להדגיש כי שיעור השינוי במחיר החציוני ברמה הארצית ברבעון הראשון של 2010, המצביע על עליה של 0.5% הינו בהשוואה למחיר החציוני ברבעון האחרון של 2009. זאת לעומת ירידה בשיעור של כ-1% בהשוואה לחודש דצמבר 2009, כפי שצוין קודם לכן. המשמעות היא שמחירי הדירות בחודשים אוקטובר-נובמבר 2009 היו נמוכים מאשר בחודש דצמבר (כפי שצוין, מחירי הדירות הגיעו לשיאם באותו חודש), לפיכך בהשוואה בין רבעון ראשון 2010 לרבעון אחרון 2009 מתקבלת עדיין עליה. בנוסף חשוב לציין כי בלוח זה לא מנוכים שינויים אפשריים בתמהיל העסקאות (שינויים העשויים לנבוע בעיקר מתחילה/סיום פרויקטים מסוימים בעלי אופי יוקרתי במיוחד), בעוד שהירידה בשיעור של 1% בהשוואה לדצמבר 2009 מנכה שינוי כזה.

## רמות השכר של השכירים מקרב רוכשי הדירות במגמת ירידה בשני הרבעונים האחרונים.

בגרף הבא מוצגים במקביל רמות השכר של השכירים שרכשו דירה (חדשה או יד שניה) בין הרבעון הראשון של 2009 לרבעון הראשון של 2010 ורמות המחירים של הדירות אותן רכשו. מספר ממצאים בולטים מגרף זה. ראשית ניכרת העליה החדה והמהירה במחירים ברבעון השני והשלישי של 2009, כאשר ברבעון הרביעי התמתנו משמעותית עליות המחירים עד לירידתן המתונה ברבעון הראשון של 2010. מעבר לכך, בעוד שעליית המחירים ברבעון השני והשלישי לוותה בעליה ברמות השכר של הרוכשים (משמע, הראשונים לחזור לשוק לאחר הקפאון בעקבות פרוץ המשבר העלמי, היו בעלי השכר הגבוה יותר יחסית), החל מהרבעון הרביעי של 2009, דווקא כאשר מחירי הדירות הגיעו לשיאם, ניכרת הצטרפותם של בעלי שכר נמוך יותר לקהל הרוכשים. השכר הממוצע של רוכשי הדירות ברבעון הראשון של 2010 נמוך בשיעור הקרוב ל-8% בהשוואה לרמות השכר של הרוכשים ברבעון השלישי של 2009.

