

מדינת ישראל

משרד האוצר

מינהל הכנסות המדינה

ענף הנדל"ן למגורים – סיכום רבעון שני 2010

ירידה בשיעור של כ-3% במספר העסקאות ברבעון השני של 2010 לעומת התקופה המקבילה אשתקד. ירידה חדה במכירות באזור המרכז ובאזור נתניה.

ברבעון השני של 2010 התייצב מספר העסקאות בדירות (חדשות+יד שניה) על 25.6 אלף, נמוך במעט מזה שברבעון הראשון. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד מדובר בירידה בשיעור של כ-3%.

בפילוח גיאוגרפי בולטים במיוחד אזור המרכז ואזור נתניה עם ירידות חדות במספר העסקאות, הן בהשוואה לרבעון הקודם והן בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (ראה לוח 1). שני אזורים אלו הם גם היחידים בהן נרשמה ירידה ברכישת דירות יד שניה בהשוואה לרבעון הקודם, כאשר ירידות חדות במיוחד ברכישת דירות חדשות העצימו עוד יותר את הירידה במספר העסקאות הכולל (ראה פירוט בהמשך). ניתוח הממצאים, כפי שיפורט בהמשך, מלמד כי שני גורמים מרכזיים הביאו לירידה המשמעותית ברכישת דירות באזור המרכז: ירידה חדה ברכישת דירות ע"י משקיעים וירידה חדה עוד יותר ברכישת דירות חדשות ע"י זוגות צעירים. מנגד, באזור נתניה הירידה במספר העסקאות הובלה ע"י ירידה ברכישת דירות למגורים (לא דירות שנרכשו להשקעה).

באזור ת"א, אשר הוביל את הירידה במכירות ברבעון הקודם, נבלמה הירידה החדה במכירות ברבעון השני. יחד עם זאת, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, מדובר בירידה בשיעור של כ-7% במספר העסקאות באזור זה, יותר מכפליים משיעור הירידה ברמה הארצית.

אזור באר-שבע הינו האזור היחיד בו נרשמה עליה במספר העסקאות ברבעון השני, הן בהשוואה לרבעון הקודם והן בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. עליה זו חלה למרות ירידה במספר הדירות הנרכשות להשקעה באזור (הן במונחים אבסולוטיים והן כמשקל מסך הרכישות באזור).

לוח 1 – סה"כ רכישת דירות – רבעון שני 2010				
משרדי מקרקעין	מיסוי	מספר דירות שנמכרו, באלפים	שיעור שינוי לעומת רבעון שני 2009, ב-1%	שיעור שינוי לעומת רבעון ראשון 2010, ב-%
אזור המרכז ³	3.4		-14.7	-10.2
אזור ירושלים	2.8		-1.8	-0.6
אזור חיפה	3.7		-3.6	0.8
אזור ת"א	2.4		-7.4	0.7
אזור נתניה	2.4		-15.0	-7.6

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

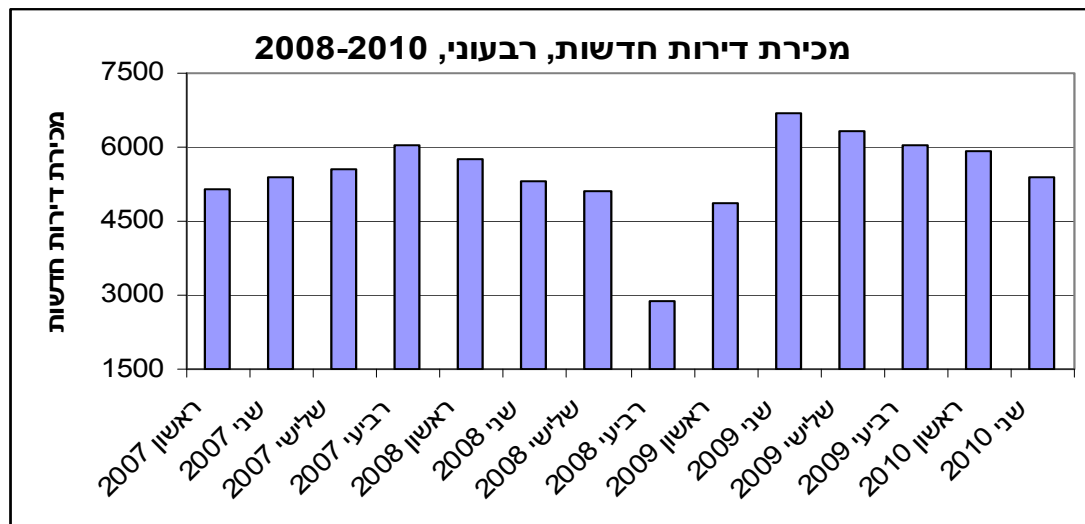
5.3	-1.7	4.7	אזור רחובות ²
7.8	7.4	3.6	אזור ב"ש
-0.1	-3.2	25.6	ארצי ¹

מקור: שע"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה.
 הערות:
¹ לא מופיעים בפירוט האזורי אזורי טבריה, נצרת וחדרה, בשל מיעוט העסקאות באזורים אלו. הסה"כ הארצי כולל אזורים אלו.
² אזור רחובות כולל את שפלת החוף. נכללות בו בין היתר הערים: ראש"צ, מודיעין, רמלה, לוד ויבנה.
³ אזור המרכז כולל בין היתר את הערים: פתח-תקוה, חולון, רמת-גן, גבעתיים, בני-ברק ויהוד.
⁴ אזור נתניה כולל בין היתר את הערים: רעננה, כפר-סבא, הרצליה ורמת השרון.

ברבעון השני התעצמה הירידה ברכישת דירות חדשות, ירידה הנמשכת זה ארבעה רבעונים ברציפות.

ירידה של 41% ברכישת דירות חדשות ע"י זוגות צעירים באזור המרכז.

ברבעון השני נמכרו כ-5.4 אלף דירות חדשות, ירידה בשיעור של 8.5% בהשוואה לרבעון הקודם, זאת לאחר ירידה מצטברת בשיעור של 12% בשלושת הרבעונים הקודמים. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד מגיע שיעור הירידה לכ-19%.



בפילוח לפי אזורים בולטת ירידה חדה במיוחד ברכישת דירות חדשות באזור המרכז: בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד מגיע שיעור הירידה לכ-37% ובהשוואה לרבעון הקודם מדובר בירידה בשיעור של כ-26%. ירידה חדה זו חלה לאחר התאוששות זמנית במכירת דירות חדשות באזור זה ברבעון הראשון, אשר היוותה תיקון חלקי לירידה החדה במכירות במחצית השניה של 2009.

ניתוח הרכב רוכשי הדירות החדשות באזור המרכז בין משפרי דיור לרוכשי דירה לראשונה (זוגות צעירים בד"כ) מלמד כי הירידה החדה ברכישת דירות חדשות באזור זה הושפעה במידה רבה מהסטה חלקית של ביקושים של זוגות צעירים לטובת דירות יד שניה. כך, בעוד שרכישת דירות יד שניה ע"י זוגות צעירים באזור רשמה ירידה מתונה ברבעון השני (לעומת הרבעון הראשון), בשיעור

של כ-1.5%, ירד מספר הדירות החדשות שנרכשו ע"י זוגות צעירים בשיעור של 41%, זאת לאחר עליה חדה בשיעור של כ-36% ברבעון הראשון (לעומת הרבעון הרביעי 2009). באזור ת"א נרשמה ירידה נוספת ברכישת דירות חדשות ברבעון השני, בשיעור של כ-7.5%, לאחר ירידה חדה בשיעור של 52% ברבעון הראשון (לעומת הרבעון האחרון של 2009). יש לציין כי משקל הזוגות הצעירים בסך רוכשי דירות חדשות באזור זה רשם את רמתו הנמוכה ביותר בשנה וחצי האחרונות.

האזור היחידי בו נרשמה עליה ברכישת דירות חדשות ברבעון השני, לעומת הרבעון הראשון, הוא אזור רחובות, אם כי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד מדובר בירידה של כ-11% (נמוך עדיין משיעור הירידה ברמה הארצית). בין הגורמים שתורמו לגידול במכירות בהשוואה לרבעון הקודם היתה העובדה שבניגוד למגמה הארצית של ירידה ברכישת דירות חדשות ע"י זוגות צעירים, נרשמה באזור זה עליה מתונה ברכישות אלו.

לוח 2- רכישת דירות חדשות – רבעון שני 2010				
משרדי מקרקעין	מיסוי	מספר דירות שנמכרו	שיעור שינוי לעומת רבעון שני 2009, ב-1%	שיעור שינוי לעומת רבעון ראשון 2010, ב-1%
המרכז	801	-37.3	-26.2	
ירושלים	623	-26.3	-7.4	
חיפה	426	-29.6	-0.2	
ת"א	271	-13.9	-7.1	
נתניה	646	-26.7	-7.5	
רחובות	1,437	-11.2	3.0	
ב"ש	775	15.1	-11.4	
ארצי ¹	5,408	-19.4	-8.5	

מקור: שע"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה.
 הערות:
¹לא מופיעים בפירוט האזורי אזורי טבריה, נצרת וחדרה, בשל מיעוט העסקאות באזורים אלו. הסה"כ הארצי כולל אזורים אלו.

מחירי הדירות החדשות ברבעון השני ירדו בכ-2% בהשוואה לרבעון הראשון

ברבעון השני של 2010 היה מחירה החציוני של דירה חדשה נמוך בכ-2% ממחירה ברבעון הראשון (ממוצע רבעון שני בהשוואה לממוצע רבעון ראשון), זאת בהמשך לירידה בשיעור של 0.8% ברבעון הראשון של 2010 בהשוואה לרבעון האחרון של 2009.

על רקע דיווחים סותרים של גופים ממשלתיים אחרים על התפתחות מחירי הדירות במיוחד מאז תחילת 2010 חשוב להדגיש שתי נקודות מרכזיות: ראשית, בניתוח זה אנו מתייחסים למחירי דירות חדשות בלבד (דירות הנמכרות ע"י קבלנים, לא כולל קבוצות רכישה). על מנת לצמצם ככל

האפשר את ההסתברות לשינוי מהותי בתמהיל העסקאות בין חודש נתון לקודמו, בבחינת השינוי החודשי או מתייחסים לשינויים במחירי דירות שהיו משווקות ברבעון הנסקר וברבעון הקודם (לפיכך, אם בחודש מסוים החל להיות משווק פרויקט חדש, הוא לא יובא בחשבון בחישוב שיעור השינוי בין מחירי הדירות בחודש הנסקר לבין המחיר בחודש הקודם). בהנחה שאין שינוי מהותי בתמהיל העסקאות בפרויקט נתון בין החודש נסקר לקודמו, מבטא שינוי המחיר החציוני אומדן להשתנות מחירי הדירות החדשות.

שנית, בסיס הנתונים המשמש את הגופים הממשלתיים האחרים נמצא גם ברשות מינהל הכנסות המדינה. אולם מאחר וקובץ זה הינו סלקטיבי ואיכות הנתונים בו לקויה,¹ איננו משתמשים בו לחישוב השינוי במחירי הדירות.

לוח 3 - מחירי דירות חדשות, רבעוני					
רבעון	מחיר דירה ממוצעת, באלפי ₪	מחיר דירה חציונית, באלפי ₪	שינוי מחיר ממוצע, ב-%	שינוי מחיר חציוני, ב-%	שינוי מחיר חציוני נקי ¹ , ב-%
שני 2009	1,198	1,150	10.3	8.5	5.0
שלישי 2009	1,302	1,187	8.7	3.3	6.3
רביעי 2009	1,342	1,214	3.1	2.3	0.2
ראשון 2010	1,323	1,250	-1.5	2.9	-0.8
שני 2010	1,289	1,221	-2.6	-2.3	-2.0

מקור: שע"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה.
הערה:
¹שינוי מחיר חציוני נקי מבטא את שינוי המחירים בהשוואת פרויקטים נתונים. לעומת זאת שינוי המחיר החציוני מתייחס לכלל הדירות החדשות שנמכרו, בכלל זה פרויקטים שהחלו להיות משווקים בחודש השוטף.

גידול מתון בשיעור של כ-2% ברכישת דירות יד שניה

בניגוד לירידה הרצופה ברכישת דירות חדשות בארבעת הרבעונים האחרונים, נרשמה עליה מתונה ברכישת דירות יד שניה בשני הרבעונים האחרונים, לאחר ירידה של 10% ברבעון האחרון של 2009 (לעומת הרבעון השלישי). נתונים ראשוניים לחודש יולי מצביעים על ירידה חדה במספר העסקאות גם בדירות יד שניה (הן לעומת החודש הקודם והן בהשוואה לממוצע החודשי ברבעון השני), אולם מוקדם לקבוע אם מדובר בשינוי מגמה.

¹ מדובר בקובץ הכרמ"ן המשמש בין היתר את הלמ"ס והשמאי הממשלתי. קובץ זה הינו חלקי, בניגוד לנתוני מינהל הכנסות המדינה הכוללים את כלל העסקאות במשק. בנוסף, איכות הנתונים בקובץ הינה לקויה ואינה מאפשרת ניכוי איכות אמיתי למחיר דירה. כך למשל, לפי קובץ הכרמ"ן משקל הדירות החדשות בנות עד 3 חדרים שנמכרו ע"י קבלנים בשנת 2008 גבוה יותר מפי שניים ממשקלם לפי סקרי הבינוי של הלמ"ס לאותה שנה (לוח 22.12 בשנתון האחרון של הלמ"ס). בדיקה אחרת העלתה כי דירות שונות שנמכרו באותו הבניין מקבלות ערכים שונים של שנת בניה (נתון המשפיע על איכות הדירה ושינוי המחיר הנגזר מכך).

אזור באר-שבע הוביל את הגידול במספר העסקאות ברבעון השני, עם עליה של כ-15% לעומת הרבעון הראשון, זאת לאחר יציבות ברבעון הראשון וירידה חדה של 17% ברבעון הרביעי. חשוב לציין כי הגידול במספר העסקאות ברבעון השני חל למרות ירידה משמעותית במשקל הדירות הנרכשות להשקעה באזור זה (ירידה של 3 נקודות אחוז). את מקומם של המשקיעים תפסו הזוגות הצעירים עם גידול בשיעור 25% במספר דירות יד שניה שנרכשו על ידם (בהשוואה לרבעון הראשון). ככלל, ניתן לראות כי מאז תחילת 2009 עולה ברציפות משקל הזוגות הצעירים באזור באר-שבע מבין מי שרכשו דירה למגורים (מיד שניה), משיעור של 47% ברבעון הראשון של 2009 לשיעור של כ-60% ברבעון השני של 2010.

בשני אזורים נרשמה ירידה ברכישת דירות יד שניה ברבעון השני (הן בהשוואה לרבעון הראשון והן בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד): אזור המרכז ואזור נתניה. באזור המרכז שיעור הירידה ברכישת דירות יד שניה מתון יחסית בהשוואה לירידה ברכישת דירות חדשות (בהשוואה לרבעון קודם). מנגד, באזור נתניה שיעורי הירידה בדירות חדשות ודירות יד שניה דומים. על רקע ממצאים אלו יש לציין כי פערי המחירים בין דירות חדשות לדירות יד שניה הנרכשות למגורים ע"י זוגות צעירים באזורים אלו גבוהים יותר משמעותית באזור המרכז בהשוואה לאזור נתניה: 52% לעומת 30%, בהתאמה.

הירידה ברכישת דירות יד שניה באזור המרכז ובאזור נתניה מוצאת ביטוי גם בהתארכות משך הזמן הנדרש לביצוע עסקת מכירה בדירות יד שניה, כאשר אינדיקציה לכך ניתן למצוא בין היתר בגידול משמעותי בשיעור הדירות המוגדרות כ"דירה בהמתנה" (הכוונה למי שרכש דירה וטרם הספיק למכור את דירתו הנוכחית).

כפי שצוין לעיל, נתונים ראשוניים לחודש יולי מצביעים לראשונה מאז תחילת השנה על ירידה חדה ברכישת דירות יד שניה, הן בהשוואה לחודשים הקודמים והן בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. אף כי מוקדם לקבוע האם מדובר בשינוי מגמה ראוי לציין את הגידול הניכר ביחס בין מחירי הדירות לבין רמות השכר של הרוכשים, בסה"כ הדירות בכלל ובדירות יד שניה בפרט. כך למשל, עלה היחס בין מחיר דירה חציונית לשכר החציוני של רוכשי דירה "יחידה" מיד שניה מרמה של 106 חודשי עבודה (שכר ברוטו) ברבעון הראשון של 2009 לרמה של 131 חודשי עבודה ברבעון השני של 2010. המשמעות היא שהחמרת תנאי המימון למשכנתאות שנכנסה לתוקף החל מיולי מהווה מגבלה אפקטיבית על חלק לא מבוטל מציבור הרוכשים ועשויה לתרום לצינון הביקושים.

לוח 4 – רכישת דירות יד שניה – רבעון שני 2010				
משרדי מקרקעין	מיסוי	מספר דירות שנמכרו, באלפים	שיעור שינוי לעומת רבעון שני 2009, ב-1%	שיעור שינוי לעומת רבעון ראשון 2010, ב-1%
המרכז		2,550	3.8-	-3.6
ירושלים		2,157	8.7	1.5

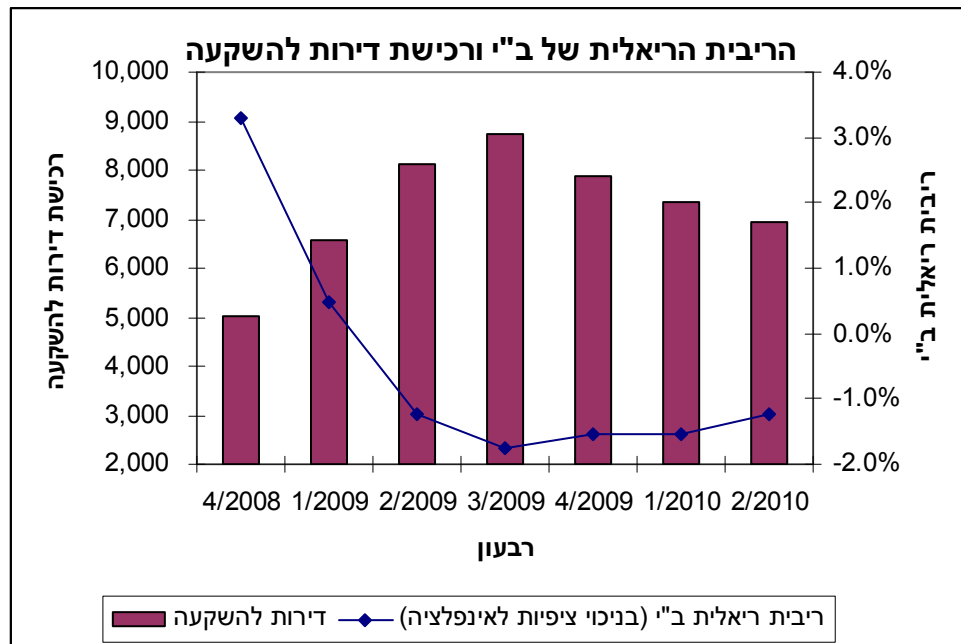
1.0	1.2	3,280	חיפה
1.9	6.5-	2,080	ת"א
-7.7	9.5-	1,720	נתניה
6.3	3.0	3,310	רחובות
14.6	5.4	2,816	ב"ש
2.5	2.4	20,186	ארצי ¹

מקור: שע"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה.
הערות:
¹לא מופיעים בפירוט האזורי אזורי טבריה, נצרת וחדרה, בשל מיעוט העסקאות באזורים אלו. הסה"כ הארצי כולל אזורים אלו.

משקל המשקיעים בשוק הנדל"ן מוסיף לרדת רבעון שלישי ברציפות

ברבעון השני של 2010 ירד משקל הדירות הנרכשות להשקעה לשיעור של 27.1% מכלל הדירות שנרכשו, לעומת שיעור של 28.6% ברבעון הקודם. במונחים כמותיים מדובר בירידה בשיעור של קרוב ל-6% לעומת הרבעון הקודם וירידה חדה בשיעור של 14% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

כפי שניתן לראות בגרף הבא, מאז רמת השפל של הריבית הריאלית של בנק ישראל שנרשמה ברבעון השלישי, אז גם הגיעה רמת הרכישה של דירות להשקעה לשיאה, יורד בהתמדה מספר הדירות להשקעה, במקביל לעליה האיטית בשיעורי הריבית.



הירידה המשמעותית ביותר ברכישת דירות להשקעה הינה באזור המרכז: שיעור הירידה בהשוואה לרבעון הקודם עומד על כ-19%, כאשר בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד מגיע שיעור הירידה לכ-31%. הירידה הניכרת ברכישת דירות להשקעה באזור זה מסבירה במידה לא מבוטלת את העובדה שבאזור זה נרשמה הירידה החדה ביותר בסה"כ רכישת דירות ברבעון השני (ראה לוח 1). יחד עם זאת, גם ברכישת דירות למגורים (לא דירות שנרכשו להשקעה) בולטת ירידה של 7% ברכישת דירות באזור זה, לעומת עליה מתונה, בשיעור של כ-2% ברמה הארצית.

באזור ת"א הוסיפה לרדת רכישת דירות להשקעה בשיעור של כ-13% בהשוואה לרבעון הקודם, לאחר ירידה חדה עוד יותר ברבעון הראשון (ירידה של 22% בהשוואה לרבעון הרביעי 2009). על מידת העוצמה של הירידה בפעילות המשקיעים באזור ת"א בשלושת הרבעונים האחרונים מלמדת העובדה שרמת הרכישות ברבעון השני גבוהה רק בכ-4% מכמות הדירות להשקעה שנרכשו באזור זה ברבעון הראשון של 2009, רבעון אשר התאפיין ברמת פעילות נמוכה במיוחד בשוק הנדל"ן, על רקע פרוץ המשבר העולמי.

באזור באר-שבע שהיה מהבולטים ביותר ברכישת דירות להשקעה אשתקד הגיע משקל הדירות שנרכשו להשקעה ברבעון השני לרמות שפל של פחות מ-31%, לעומת שיעור של 37% ברבעון השלישי אשתקד.

לגבי מכירת דירות ע"י משקיעים ניתן להבחין בהתייבבות בשיעור המשקיעים מבין סך מוכרי דירות יד שניה, לאחר עליה במשקלם במחצית השניה של 2009. בהשוואה גיאוגרפית בולט אזור באר-שבע עם שיעור גבוה של משקיעים מבין סך מוכרי דירות יד שניה באזור, שיעור שעמד על כ-26% מהמוכרים, לעומת שיעור של 17% ברמה הארצית.

לוח 5 – רכישת דירות להשקעה – רבעון שני 2010				
מספר דירות שנמכרו, באלפים	שיעור שינוי לעומת רבעון שני 2009, ב-%	שיעור שינוי לעומת רבעון ראשון 2010, ב-%	מיסוי	משרדי מקרקעין
833	-31.7	-19.0		המרכז
660	-4.4	-0.6		ירושלים
1,151	-9.4	-5.4		חיפה
868	-18.5	-12.7		ת"א
695	-5.3	7.8		נתניה
1,001	-16.2	8.1		רחובות
1,100	-8.3	-2.4		ב"ש
6,934	-14.1	-5.5		ארצי ¹
מקור: שעי"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה. הערות: 1. לא מופיעים בפירוט האזורי אזור טבריה, נצרת וחדרה, בשל מיעוט העסקאות באזורים אלו. הסה"כ הארצי כולל אזורים אלו. 2. נתוני הרבעון הראשון עודכנו כלפי מעלה ברמה הארצית בשיעור של 5%, בהשוואה לנתונים שפורסמו				

בסקירה הרבעונית הקודמת. המקור לפער זה התרכז באזור נתניה ובאזור המרכז, זאת בשל שיעור גבוה יחסית של עסקאות שסוגו תחילה ע"י הרוכשים כ"דירה בהמתנה" ושונו לאחר מכן ל"דירה נוספת" (הכוונה למי שהצהירו כי רכשו דירה "יחידה" אך טרם מכרו את דירתם הנוכחית. בינתיים, חלק מרוכשים אלו החליטו שלא למכור את דירתם הקודמת ולפיכך סווגו מחדש אותן עסקאות ל"דירה נוספת".

בלוח 6 מוצגים רמות המחירים של הדירות שנרכשו ע"י משקיעים שכירים בשנה וחצי האחרונות ורמות השכר של הרוכשים. אף כי תמהיל הדירות עשוי להיות שונה בין רבעון לרבעון, עדיין בהשוואת מחירי הדירות בלוח זה בולט השינוי שחל בשוק מתחילת 2010, לאחר העליה החדה והמהירה ברמות המחירים בשנת 2009. לגבי רמות השכר של המשקיעים ניתן להבחין בירידה הדרגתית רצופה ברמות השכר בשלושת הרבעונים האחרונים. יחד עם זאת יש לציין כי בחודש יוני נרשמה עליה חדה ברמות השכר של הרוכשים (בהשוואה לרמות השכר בחודשים הקודמים), אשר יתכן ומבטאת החמרה במדיניות האשראי של הבנקים לגבי המשקיעים בשוק הנדל"ן.

לוח 6 – רוכשי דירות להשקעה שהינם שכירים – רמות מחירים ושכר				
רבעון		מחירי הדירות שנרכשו		שכר חודשי ברוטו
ממוצע	חציון	ממוצע	חציון	
806,408	570,000	17,291	9,937	ראשון 2009
864,079	610,000	16,908	10,843	שני 2009
1,000,915	683,000	17,436	10,900	שלישי 2009
1,050,637	750,000	17,704	10,647	רביעי 2009
998,656	750,000	15,941	10,472	ראשון 2010
972,102	750,000	14,422	10,236	שני 2010

מקור: שע"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה

הריבית הנמוכה הגדילה את משקל רוכשי דירה ראשונה לשיעור של 46% מכלל הרוכשים במחצית הראשונה של 2010.

מחיר דירה ממוצעת שנרכשה במחצית הראשונה של 2010 ע"י מי שהיתה להם זו דירתם הראשונה עמד על כ-825 אלף ₪, מחיר הגבוה בכ-31% בהשוואה למחיר דירה ממוצעת שנרכשה ע"י רוכשי דירה ראשונה בשנת 2007. המחיר החציוני עלה בשיעור גבוה עוד יותר-39%. שיעורי שינוי אלו גבוהים יותר מאלו שנרשמו במחירי דירות שנרכשו ע"י משפרי דיור באותה תקופה (גידול של 27%-ו-32%, בהתאמה). בהנחה שהשינוי ב"איכות" הדירות שנרכשו בתקופה זו ע"י רוכשי דירה ראשונה אינו שונה באופן מהותי מזה של משפרי דיור, אזי המשמעות היא שעליית מחירי הדירות בתקופה הנ"ל הרעה יותר את מצבם של הזוגות הצעירים בהשוואה למשפרי הדיור (מעבר לעובדה שמשפרי הדיור נהנו מעליית ערך הנכס שבעלותם).

יתכן ועליית המחירים הגבוהה יותר של דירות הנרכשות ע"י מי שלהם זו דירתם הראשונה (ניתן להניח כי מדובר בדירות בעלות מאפיינים שונים מאלו של משפרי דיור, במיוחד ביחס לגודל

הדירה) הינה תוצאה של הגידול בביקוש לדירות ע"י זוגות צעירים, עובדה הבאה לידי ביטוי בין היתר בגידול במשקלם של אלו מסך רוכשי הדירות. כך למשל, בעוד שבשנת 2007 היוו רוכשי דירה ראשונה כ-44% מכלל הרוכשים, הגיע משקלם לשיעור של 46% במחצית הראשונה של 2010. העובדה שהגידול בביקוש של אוכלוסיה זו חל דווקא על רקע רמות שכר נמוכות יותר (פער נומינלי של 16% בין שכרם של רוכשי דירה ראשונה ב-2010 לבין שכרם של מי שרכשו דירה ראשונה ב-2007) יש בה כדי לרמז על כך שהריבית הנמוכה יצרה תמריץ במיוחד עבור אוכלוסיה זו לרכוש דירה.

בחלוקה גיאוגרפית בולט במיוחד הגידול במשקל רוכשי דירה ראשונה באזור המרכז בין השנים הנ"ל. כך, בעוד שבשנת 2007 הם היוו פחות מ-44% מכלל רוכשי הדירות, הגיע משקלם במחצית הראשונה של 2010 ל-49.2%. עם זאת, כפי שצוין לעיל, מסתמנת ירידה במשקל אוכלוסיה זו באזור זה ברבעון השני, בהשוואה לרבעון הראשון (במיוחד בדירות חדשות). אזור נוסף שחל בו גידול משמעותי ברכישת דירה ראשונה בשנת 2010 לעומת 2007 הינו אזור רחובות: משיעור של 44% מהרוכשים בשנת 2007 עלה משקלם לשיעור של כ-50% בשנת 2010. יש לציין כי בשני אזורים אלו היתה עליית מחירי הדירות הנרכשות ע"י רוכשי דירה ראשונה גבוהה מזו שברמה הארצית (שיעור גידול ממוצע של 41% בכל אחד מהם, לעומת גידול של 31% ברמה הארצית).

משפרי הדיור בשנת 2010 נזקקים למימון הגבוה ב-36% מגובה המימון הנדרש בשנת 2007

במחצית הראשונה של 2010 עמד המחיר הממוצע של דירה שנרכשה ע"י משפרי דיור על כ-1.14 מלש"ח, והמחיר החציוני על 1.05 מלש"ח. במקביל, המחיר הממוצע של דירה שנמכרה ע"י משפרי הדיור בתקופה זו עמד על 892 אלף ₪ והמחיר החציוני על 775 אלף ₪. דהיינו, תוספת המימון הנדרשת לרכישת הדירה עמדה בממוצע על 250 אלף ₪ והתוספת החציונית על 275 אלף ₪. בהשוואה לתוספת המימון שנדרשה למשפרי דיור בשנת 2007 מדובר בעליה נומינלית של 31% ו-36%, בהתאמה. בנוסף יש לציין כי רמות השכר של משפרי הדיור בשנת 2010 נמוכות נומינלית בכ-7% בהשוואה לרמות השכר של משפרי הדיור בשנת 2007.

בחלוקה גיאוגרפית בולטים אזור ת"א, ירושלים ונתניה עם שיעורי גידול משמעותיים יותר בתוספת המימון הנדרשת לרכישת הדירה, הנעים בין 51%-67%. במונחים אבסולוטיים תוספת המימון הגבוהה ביותר נדרשה למשפרי דיור באזור נתניה (אזור הכולל בתוכו את ערי השרון): תוספת המימון הממוצעת עמדה על 437 אלף ₪ והחציונית על 408 אלף ₪. מנגד, תוספת המימון הנמוכה ביותר, הן במונחים כמותיים והן במונחים אבסולוטיים היתה בפריפריה הצפונית (אזור טבריה ואזור נצרת). יתכן ויש בכך כדי לבטא את הסיכון הגבוה יותר שמייחסים לאוכלוסיה זו במערכת הבנקאית.

לוח 7 – משפרי דיור בשנת 2010 - התפלגות מחירי הדירות שנרכשו לעומת מחירי הדירות שנמכרו (תוספת המימון הנדרשת)			
אזור	מיסוי	מחיר דירה שנרכשה, באלפי	פער בין מחיר רכישה למחיר שיעור הגידול

מקרקעין	ש"ח		מכירה של דירה נוכחית (תוספת המימון), באלפי ₪		בתוספת המימון החציונית בשנת 2010 לעומת 2007, ב-%
	ממוצע	חציון	ממוצע	חציון	
המרכז	1,299	1,240	316	360	38
ירושלים	1,352	1,220	250	265	67
חיפה	783	735	181	215	32
תל-אביב	1,580	1,275	299	275	64
חדרה	1,139	1,027	188	232	15
טבריה	549	500	56	84	9
נצרת	610	550	80	100	-47
נתניה	1,657	1,507	438	408	51
רחובות	1,224	1,200	285	320	43
באר-שבע	724	690	137	170	36
ארצי	1,142	1,050	250	275	36

מקור: שעי"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה
הערה:
1. הכוונה לפער בין מחיר חציוני של דירה שנרכשה לבין מחיר חציוני של דירה שנמכרה ע"י משפרי דיור במחצית הראשונה של 2010 בהשוואה לפער זה בשנת 2007.

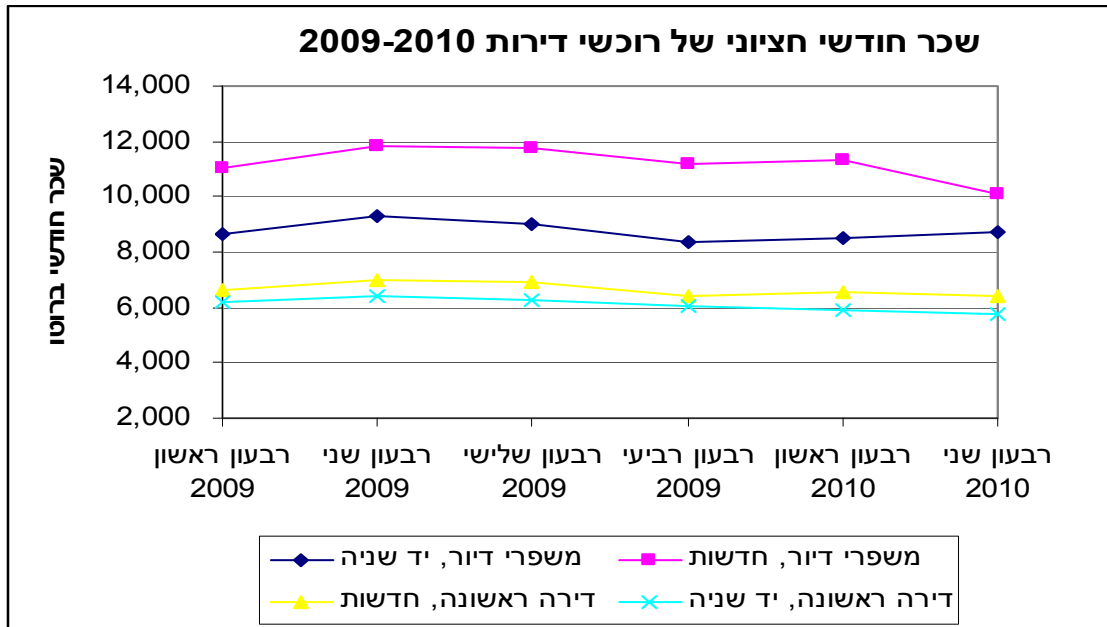
שכר רוכשי הדירות למגורים במגמת ירידה מאז הרבעון השני של 2009. פערי שכר נמוכים בין רוכשי דירה ראשונה מקבלן לרוכשי דירה ראשונה מיד שניה

כאשר בוחנים את רמות השכר של השכירים מקרב רוכשי הדירות בשנה וחצי האחרונות ניתן להבחין במגמה רצופה של ירידה בשכר הרוכשים, לאחר עליה זמנית ברבעון השני של 2009 (עליה המרמזת על כך שהם היו הראשונים לחזור לשוק הנדל"ן לאחר הקיפאון בשוק בשני הרבעונים הקודמים, בעקבות המשבר העולמי).

בפילוח בין רוכשי דירה ראשונה לבין משפרי דיור ובינם לבין עצמם בין רוכשי דירות חדשות (מקבלן) לרוכשי דירה יד שניה בולטים מספר ממצאים. ראשית, נמצאו פערי שכר מצומצמים בין רוכשי דירה מקבלן לרוכשי דירה יד שניה בקרב רוכשי דירה ראשונה, לעומת פער משמעותי מקביל בקרב משפרי הדיור.² כמו-כן, אוכלוסיה זו של רוכשי דירה ראשונה מקבלן רשמה את הירידה החדה ביותר בשכר בהשוואה בין הרבעון השני של 2010 לרבעון המקביל בשנת 2009 (פער של כ- 15% בין רוכשי הדירות בשתי תקופות אלו). יש בממצא זה כדי לתת אינדיקציה מסוימת

² חשוב להדגיש כי פערי המחירים בין דירות חדשות שנרכשו ע"י רוכשי דירה ראשונה לבין מחירי דירות יד שניה שנרכשו ע"י אותה אוכלוסיה היו גבוהים ונעו סביב 30%.

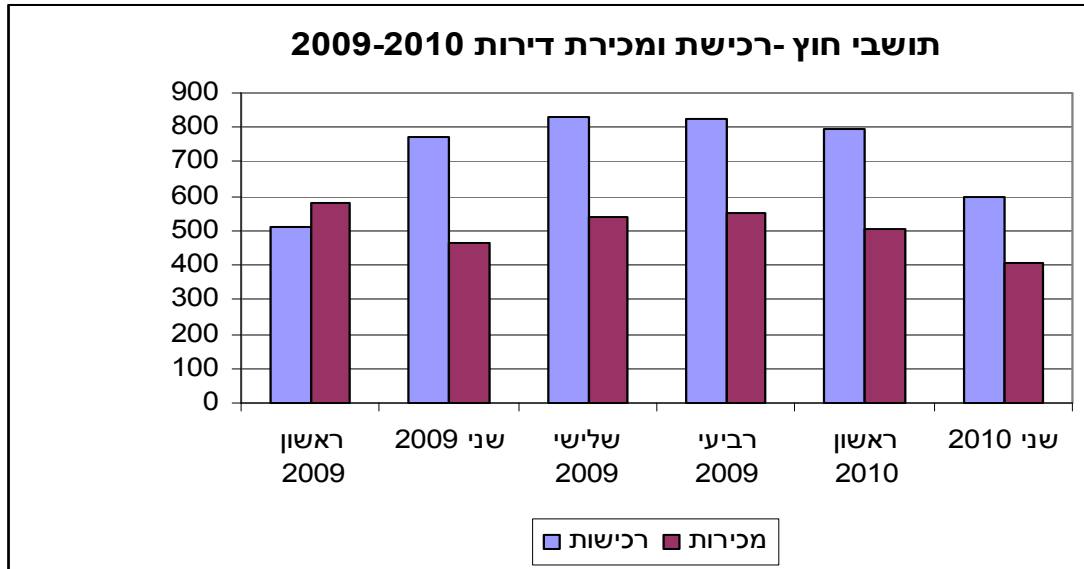
להשפעה של הריבית הנמוכה על החלטות הרכישה של מי רכשו בשנה וחצי האחרונות את דירתם הראשונה.



ירידה של 25% ברכישת דירות ע"י תושבי חוץ ברבעון השני

ברבעון השני של 2010 נרכשו כ-600 דירות ע"י תושבי חוץ, ירידה בשיעור של 25% בהשוואה לרבעון הקודם, וירידה בשיעור של כ-23% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בבחינת התפתחות הרכישות של תושבי החוץ בשנה וחצי האחרונות ניתן להבחין כי מאז רמות השיא שנרשמו ברבעון השלישי של 2009 נרשמת נסיגה רצופה ברכישות תושבי חוץ, אשר התעצמה ברבעון השני של 2010.

כאשר בוחנים את הרכישות נטו (רכישות בניכוי מכירות) של תושבי החוץ נמצא כי אלו ירדו בשיעור חד עוד יותר ברבעון השני- ירידה בשיעור של 34% בהשוואה לרבעון הקודם.



בחלוקה לפי אזורים בולטת ירידה חדה בשיעור של כ-32% ברכישת דירות ע"י תושבי חוץ ברבעון השני באזור הדרום (אילת) וירידה בשיעור של כ-29% באזור ירושלים. באזור ת"א נבלמה הירידה החדה ברכישות תושבי חוץ (ירידה בשיעור של כ-35% בין הרבעון הראשון של 2010 לרבעון האחרון של 2009). יחד עם זאת, בהשוואה לרבעון השני ב-2009 מדובר בירידה בשיעור של 31%.

