



**ישנם סימנים לעלייה בלתי סבירה של מחירים, שנובעת מריביות נמוכות. בהיעדר כלי הריבית, הצעד הזה הוא אחד האמצעים היחידים שנותרו לנגיד"**  
**רז"ח זיו שחר, פירמת זיו האפט**



**היה פה ניסיון לעצור את המשקיעים, אבל מה יצא בסוף? אלה שחסרים להם 60-100 אלף שקל הון עצמי לא יוכלו עכשיו לקנות דירה ראשונה"**  
**משה גינדי, מבעלי חברת משה ויגאל גינדי**

## "בועה או האטה?"



# לראשונה מאז 2004: רבעון שני של ירידה במכירת דירות

בזמן שמחירי הדיור עולים, נרשמת ירידה של 2% במספר העסקאות שנסגרו בשוק הדיור בתחילת 2010 לעומת סוף 2009

שי באוזנר

## ש

וק הדיור בישראל נכנס רשמית להאטה. בזמן שהמחירים מטפסים מעלה, מספר העסקאות שנסגרות בשוק הדיור צונח מטה – הן בדירות חדשות והן בדירות יד שנייה. מנתונים שפרסם אתמול משרד האוצר עולה כי ברבעון הראשון של 2010 מספר הדירות שנמכרו בישראל ירד ב-2% לעומת הרבעון הקודם, והסתכם ב-25,100 דירות. יחד עם ירידה של 9% בהיקף העסקאות ברבעון האחרון של

2009 לעומת הרבעון הקודם, נוצרת חצי שנה רצופה של האטה – לראשונה מאז שנת 2004.

### ההאטה מורגשת יותר בענף הדירות החדשות

השוואת נתוני הרבעון הראשון של 2010 לרבעון המקביל ב-2009 מעידת יותר – עם עלייה של 17% במספר הדירות שנמכרו בממוצע ארצי. עם זאת, שיעור שינוי זה מוטח כלפי מעלה בשל המשבר העולמי שהשפיע לרעה על השוק בתחילת 2009. בהשוואה למספר העסקאות הממוצע שנרשם ברבעון הראשון של 2006-2008 נרשמה ברבעון

הראשון של 2010 עלייה של 7%. ענף הדירות החדשות נפגע יותר מההאטה לעומת ענף הדירות מיד שנייה. בשלושת החודשים הראשונים של השנה נמכרו בישראל 5,800 דירות חדשות, ירידה של 5% לעומת הרבעון הקודם. באוצר מסבירים כי ירידה זו התמתנה הודות לזינוק במספר העסקאות שנסגרו בחדש מרץ, הגבוה ב-17% לעומת פברואר. בענף הדירות מיד שנייה נרשמה ירידה קלה של 1% במספר העסקאות שנסגרו ברבעון הראשון של 2010 לעומת הרבעון האחרון של 2009. דירות מיד שנייה מהוות את הנתח המרכזי (77%) בקרב העסקאות בשוק הדיור, עם

19,400 דירות שנמכרו בשלושת החודשים הראשונים של 2010.

### במקום הכי נמוך: תל אביב

שוק הדירות התל אביבי נפגע באופן הקיצוני ביותר מההאטה. ברבעון הראשון של השנה נמכרו בעיר 2,300 דירות, ירידה של 17% לעומת הרבעון הקודם. בהשוואה לממוצע הדירות שנמכרו ברבעון הראשון של השנים 2006-2008 תל אביב רושמת ירידה חדה עוד יותר של 22%. עוצמת הירידה ברכישת דירות חדשות בעיר חדה במיוחד: בהשוואה לרבעון האחרון של 2009 מגיע שיעור הירידה לכ-55%.

גורמים בענף מסבירים כי ההאטה במספר העסקאות שנרשם בשוק הדיור נובעת משתי סיבות עיקריות. הגורם המרכזי הוא הציפייה בקרב ציבור רחב כשי הדירות הפוטנציאליות לירידה במחירים עקב הבטחות שונות, בין היתר של משרד השיכון. כמו כן תרמה למצב הירידה בהיקף המשקיעים בענף. מי שנהגו לרכוש דירות חדשות או דירות מיד שנייה לשם השקעתן העדיפו בסוף 2009 ובתחילת 2010 לזנוח את ההשקעה בנרדלן לטובת שוק ההון. העדפה זו, מסבירים גורמי בנק ישראל.

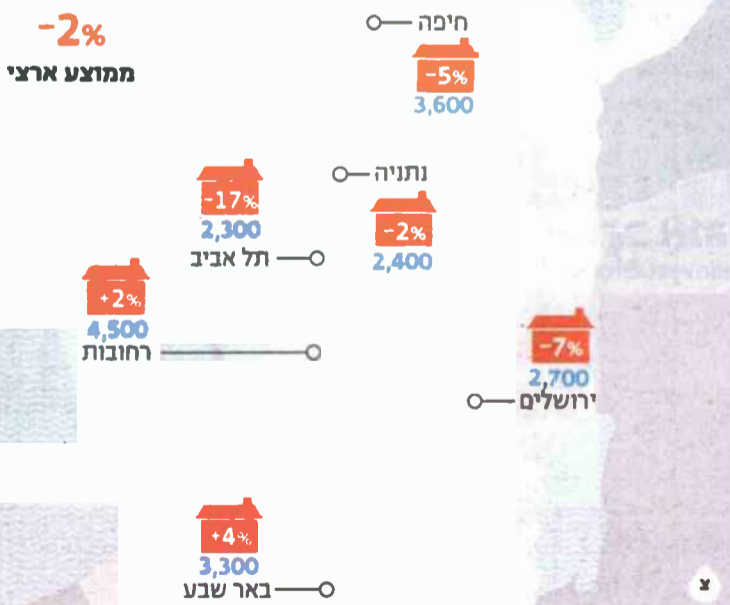
## תחילת 2010 בשוק הדירות: ירידה במספר העסקאות

### תל אביב מובילה בהאטה

מספר הדירות שנמכרו בישראל ברבעון הראשון של 2010, השינוי לעומת הרבעון הקודם

שיעור השינוי לעומת הרבעון האחרון של 2009

מספר דירות שנמכרו ברבעון הראשון של 2010



### העלאת הריבית מבריחה את המשקיעים מענף הנדל"ן

מספר הדירות להשקעה שנרכשו בישראל והשינויים בריבית בנק ישראל בשנה האחרונה

