

6.9.15

# TheMarker

## לאן נעלמו המשקיעים? בין רוכשי הדירות היקרות ביותר ביולי – זוגות חסרי אמצעים

בעקבות כניסתו לתוקף של מס הרכישה החדש, צנחו הרכישות על ידי משקיעים ביולי ב-80% – ותרמו לירידה כוללת של 50% בהיקף העסקות • ניתוח התנוגים ברו"ח הכלכלן הראשי מרמו כי צעירים שרכשו דירות היו חוות עבוד משקיעים, שרצו לחסוך מעצמם את המיסוי הגבוה

אריק מירובסקי



זוג צעיר ביריד יזמה. נשבר של 3,000 שקל בחודש – דירה ב-1.9 מיליון שקל. צילום: דוד כהן

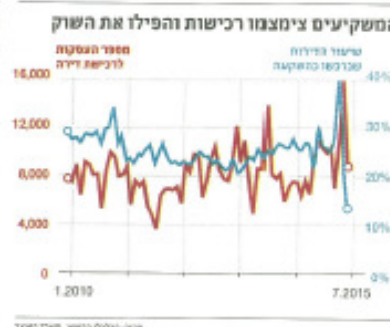
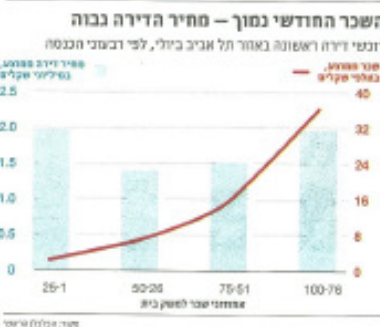
קצרים, שלא אהבו את העלאת מס של שר האוצר מהחלף.

### "המשקיעים יחזרו"

י"ד לטבת שסוף המסוקי עין, אורז רזום, מריר בתגובה כי "המשקיעים לא נשפו את שוק הדירה, ולצערי בארץ פתבשי מרס כנראה מנזח האורז החמים מייחוד שפסל את אורזו בודל. כנודג, בחודשי הקיץ מסקיעים רבים מעדיפים לבלות בחו"ל וכי החפסרת, ולא במסדרי המנייה, מטוגנים ככל שיהיו. כמו כן, לאחר ההתקפות שטרפסה בינו האורז, מריר שחלק מרסם סמך סקיעים הקיים רכישות.

"פחדים הקיבם נראה את המשקיעים הימים לשוק, בהרדו אלטרנטיבות הסקעה ראיות אורז הות רוכבים אספסל נשקס. צידד לזכרון מסרבים רוכשי הדירות מתמזמים את פחדו הדירה כולל מס הרכישה וכי החצאת האורז הבלות, ולכן בשוק של מחמד, העלאת מס הרכישה רק העשרה את קשת האוצר – אבל לא עשתה סיבוי מססי כסוק.

לרבי ניר שפסל, בעל הבת הברז'ן שיר, "זו ראיה לא נסוה של העתים. בעקבות הדעתו של מחלף מסקיעים נעמי מראס, ועי קי הרכישות תבצע לפני העלאת מס הרכישה. עלים מעטנו נוג – העקבות של מחלף לא השיג את מטרותו והוגות הצעירים עדיין מתחיים מול המשקיעים. כל עוד לא ייה מתרן חלם לנשא, התי 23 יישאר על כני. בחודשי האחרון הורנו ברויח לאותם מספיים של רכישות ידיות על ידי מסקיעים של לפני הנוחית.



יחסי מוחלט של יתר רוכשי דירה ראשונה באזור זה ביולי, בכלל זה אלה ששכרו הממוצע היה 35 אלף שקל, במלים אחרות, נראה כי מאוחר חלק מרכישים על מס רכישות ודעות צעירים שטרם ססי

"בנויות רמות והשכר של אובי" סי דירה ראשונה באזור תל אביב ביולי בולטת אנטוליה בוחם בין רמת השכר למודלים בעוד שיה שר הממוצע למשק בית ב-25 האחוזים הנמוכים (הצעירים) להגדיל בצורה כה מריסמה את הרכישות שלהם בתל אביבו שוב ותפוסות המוכרות היריים. אולי המיישנות בוח שוד, אולי יש וי נוח צעירים והוקים סטודים אבטי קש לבעלי חן.

בינו נשפיו מל שיור מסיות הדירות, בעיקר הודות למסוקי קום שיורו הקיבם את מס הרכישה החדש. ביולי, לאחר החלטת המס, נרשמה הירידה הגדולה המסיבית המשקיעים נשפו בוד מנוחה, הודו את אופק הייבוי שות שלהם ב-80%, הרוקו בילי מסל ב-94% מבוטאת היקף הירי שירות – כל לפי נתוני הסקיי זה הרוחיות של החלפון הראשון במסדרי האוצר.

ביולי רכשו מסקיעים 1,300 דירות בלבד, ומסקים מסל התי סקת הניג לטפל של 23 שנה לפחות – 14%. לפי הסקירה, "רמת השקל מרכיבת דירות לר סקעה ביולי בולטת ביקע התי" בוד שר העסקות באזורי חודש, נס אם נמדד הממוצע בארבע השנים האחרונות, עדיין מציב אולי ביולי השישי בטובו כ-14 השנים האחרונות. מקבר לכי, מסקיעים למטת העסקות בדירה היחידה בלבד, וילי האחרון הוא השני בטובו בהשפעה החדש וה מסל 2006, כלומר, ילי, על אף הענייה הגדולה בהיקף העסקות, מרסם מעדיף קיים טיעון כמי מאוד של ביקע, שרובו נמצא אצל רוכשי הדירה היחידה.

עם זאת, קיימים רמזים קבים למדי, שלמות חלק ממשקיעים נשאו את הודך לרכוש דירות ולהטות מהשולם המס. המסיום העלה נמצאים עיקרם בנתונים המוכרים לגבי רוכשי הדירות הראשונה – בעיקר רמת צעיר רכשו דירה אבנם אלה הודו כי את כמות רכישת הדירות שלהם, האולם אורי עלייה משמשת של 48% מרכישה דירות במאלייה, הם רשמו ירידה של 4% בלבד בהיקף הרכישות שלהם ביולי.

### מדד גזית גלובל: הדירות התייקרו בקצב שיא בין הממשלות האחרונות

המל"ס עולה כי ברבעון זה נספיו גם שיור רכישת הדירות הלאומיים, והאם במרה רכב עקבות הסרת הממשלה על כוונתה להכביד את המסוי על מסקיעים השיניים כממצאים יקולים לוחות מוכרים בשירות המפקח, שכן מרר בוזינגלום מתפקי אך התי ביריח יד שנייה, בעוד שסקירות המל"ס חשפא הממשלתי כדי ללות גם דירות חופיות.

של הממשלה ה-33 ומאוס 2013 ער רצמבוי 2014) 232 עליות מורו הירוחה היה 3.47% במנחים שנתיים. הרכי מוחק את ההסקעה שפירות הממשלה הקודמת נום למשכר אפון כקיר הנוחה, שגיפה להתמסות הנוכחות של כבצע מחיר מורה של פי הבניו הקודם, אורי אריאל, ובעיקר של הוכנית כמ"ס 4% של פי האוצר הקודם, איר לסיור.

קצב השינוי במחירי הדירות ברבעון הראשון של 2015 הניג לשיא של 3.23%, המשק קצב עלייה שני רות של 3.6%. ברבעון השני של השנה נמשלה העלייה לקצב של 1.13%, המסקות עלייה שנתית של 4.61%. עליה ממדי מפור בוזינגלום למחירי הדירה. בניגוד למוד מורו הירוחה של המ"ס, מרר מסך בוזינגלום מתבסס על מודל העסקות הודות, נטח מרר קייסי-שילר המסויא, כלומר על מדידת מחירי דירות שנמדדו עסקיים כמחלף הקופה. ערבי המרר מצאו כי בתקופה שבין הממשלות ה-33 וה-34, עסקיות ברבעון הראשון של השנה, מורו הדירות עלו בקצב של 13.7% במנחים שנתיים, בעוד שכמחלף כוונתה

הדאי עליה כי קיימת שנות המרה בין האודים: בעוד באזור המרכז נרשמה ירידה של 29% מרכישה, באזור השפלה נרשם ירידה של 24% והאזור תל אביב של 14%. מררנס במספר העיילל בביקוש לוח לוח כקרב דות צעירים שטרפסה כני ליה במנחים של 88% מרכישה דר לפי הסקירה, כני הנוחית רמת דר כישות באזור תל אביב ביולי, של פי שטרנס דור דירות הראשונה למטרות המנחה ביותר מאז רמת השיא שנישמה בוצמבוי 2013.