

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלן הראשי



סקירת ענף הנדל"ן למגורים מרץ 2026

מאי 2026

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר



עיקרים

- בחודש מרץ '26 נרכשו 7,395 דירות, יד שניה וחדשות (כולל דירות בסבסוד ממשלתי), ירידה של 8% בהשוואה למרץ אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 3%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש מרץ ב-6,778 דירות, ירידה של 6% בהשוואה למרץ '25 וגידול של 5% בהשוואה לחודש הקודם.
- הירידה במספר העסקאות בהשוואה למרץ '25 הינה מתונה יחסית, בהינתן מבצע "שאגת הארי" שנמשך לאורך כל ימי החודש, אם כי בהשוואה היסטורית עדיין מדובר ברמה נמוכה של עסקאות.
- מכירות הקבלנים בחודש מרץ הסתכמו ב-2,789 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, ירידה של 11% בהשוואה למרץ '25. בהשוואה לחודש הקודם, בו נרשמה רמה נמוכה במיוחד של מכירות, נרשם גידול של 11%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש מרץ ב-2,172 דירות, ירידה של 8% בהשוואה למרץ אשתקד.
- בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה המתונה יחסית במכירות הקבלנים בשוק החופשי הושפעה במידה רבה ממימוש אופציות לרכישת דירות באחד הפרויקטים הגדולים בת"א, עם הגעת המועד למימוש האופציה. בכך זינק מספר הדירות החדשות שנמכרו באזור זה ב-68% בהשוואה למרץ אשתקד. מנגד, ירידות חדות ברכישות אלו נרשמו באזורי נתניה, ב"ש, חדרה והמרכז.
- שיעור הדירות החדשות שנרכשו "על הנייר" עמד על 61%, גידול של 2.5 נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. אזור נתניה בלט עם ירידה חדה ברכישת דירות "על הנייר", ובמקביל גידול משמעותי בשיעור הדירות עם מסירה של עד חצי שנה. ממצאים אלו, כמו גם מניתוח עסקאות יד שניה, מצביעים על העדפה גוברת של הקונים לדירות עם מ"ד במיוחד באזור זה.
- בחודש מרץ עמד שיעור העסקאות בהן דווח כי ניתנה הטבת מימון על 25% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחמשת האזורים שנבחנו על ידנו. שיעור זה נמוך משמעותית (ב-25 נקודות אחוז) בהשוואה למרץ '25, סמוך למועד כניסתן לתוקף של מגבלות בנק ישראל על הטבות אלו. בהשוואה לחודש הקודם ירד שיעור זה בשלוש נקודות אחוז. אזור המרכז הינו היחידי שבלט עם גידול בשכיחות הטבות המימון.
- בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, נמצא כי תזרים זה בחודש מרץ על 5.4 מיליארד ₪, גידול ריאלי של 9% בהשוואה למרץ '25, זאת על אף הירידה בשיעור של 14% שנרשמה בתזרים הפוטנציאלי. גידול זה עשוי להיות מוסבר בין היתר בתשלומים שהתקבלו על עסקאות שבוצעו

- אשתקד, ואולי אף בתקופה מוקדמת יותר, בפרט לנוכח העובדה שבשנתיים האחרונות חלק גדול ממכירות הקבלנים היה עם הטבות מימון. בניכוי תשומות עמד תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים בחודש מרץ '26 על 115 מלש"ח בלבד, בדומה לחודש הקודם. במרץ אשתקד היה תזרים זה אף שלילי (-400 מלש"ח).
- סך מכירות יד שניה בחודש מרץ עמד על 4,606 דירות, ירידה של 6% בהשוואה למרץ '25 וללא שינוי מהותי בהשוואה לחודש הקודם.
 - בניתוח שערכנו לגבי שכיחות ממ"ד בעסקאות יד שניה, על בסיס דיווחי העסקאות לרשות המסים נמצא כי בחודש מרץ '26 נרשם גידול חד בשכיחות זו ברמה הארצית, כאשר זו הגיעה ל- 65% מסך דירות יד שניה שנמכרו, הרמה הגבוהה ביותר לפחות מאז תחילת '24. הגידול בשכיחות עסקאות עם ממ"ד בפלח שוק זה בולט במיוחד באזורי נתניה וחיפה.
 - רכישות המשקיעים בחודש מרץ הסתכמו ב-1,309 דירות, גידול של 8% בהשוואה למרץ אשתקד וגידול של 12% בהשוואה לחודש הקודם. שיעורי גידול אלו הושפעו ממימוש אופציות בפריקט גדול בת"א ומרכישות של מקבצי דיור להשכרה (בעיקר רי"טים).
 - לראשונה אנו מפרסמים ניתוח של רכישות תושבי החוץ לפי המדינה בה הונפק הדרכון. בניתוח נמצא כי כמעט מחצית (49%) מרכישות סגמנט זה ברבעון הראשון של '26 היו של אמריקאים - 238 דירות. בהשוואה לרבעון הראשון של '25 נרשמה ירידה ברכישות אלו, הן כמותית והן כשיעור מסך רכישות תושבי החוץ. מנגד, גידול ברכישות תושבי החוץ באותה תקופה נרשם ע"י הצרפתים והבריטים. עוד נמצא כי בעוד בקרב הרוכשים האמריקאים ניכרת ריכוזיות גיאוגרפית ברכישות, אצל הצרפתים נמצא פיזור גיאוגרפי ברכישות אלו.
 - מכירות המשקיעים בחודש מרץ הסתכמו ב-890 דירות בלבד, ירידה חדה של 42% בהשוואה למרץ אשתקד. ירידה זו בולטת במיוחד באזורי ת"א וחיפה, ערים המאופיינות בשיעור נמוך של דירות עם ממ"ד.
 - רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי הסתכמו בחודש מרץ ב-4,071 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, ירידה של 2% בהשוואה למרץ '25 וגידול של 5% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי רכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות סגמנט זה ב-3,454 דירות, גידול של 2% בהשוואה למרץ '25 וגידול של 9% בהשוואה לחודש הקודם.
 - רכישות משחלפי הדיור בחודש מרץ הסתכמו ב-2,015 דירות, ירידה חדה של 23% בהשוואה למרץ אשתקד, זאת בהמשך לירידה של 12% בחודש הקודם. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 6%. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה ברכישות סגמנט זה הקיפה כמעט את כל האזורים (כאשר היא בולטת במיוחד באזורי חיפה ונתניה).

■ לוח 1 – סיכום מספרי העסקאות לפי פלחי שוק וסגמנטים, מרץ 2026

שיעור שינוי בהשוואה לחודש הקודם, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה למרץ '25, ב-%	מרץ '26	
2.9	-7.7	7,395	סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן
4.6	-6.4	6,778	עסקאות בשוק החופשי בלבד
10.7	-11.0	2,789	סה"כ דירות חדשות שנמכרו
19.9	-7.9	2,172	דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי
-1.3	-5.6	4,606	מספר עסקאות יד שניה
11.7	7.5	1,309	מספר דירות שנרכשו להשקעה
-28.5	-42.4	890	מספר דירות שמכרו משקיעים
5.3	-2.3	4,071	רכישות "דירה ראשונה"
-6.2	-23.3	2,015	מספר דירות שרכשו משפרי הדיור

סקירת ענף הנדל"ן למגורים

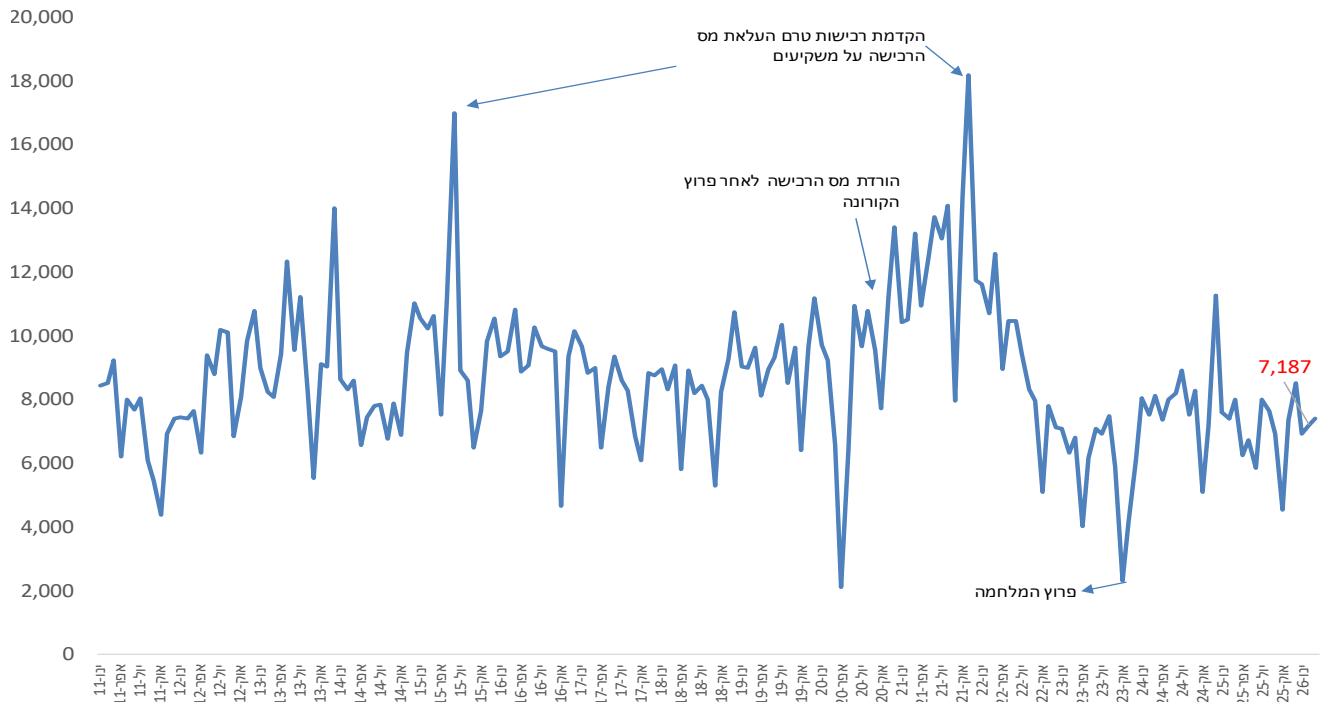
חודש מרץ 2026

בחודש מרץ '26 נרכשו 7,395 דירות, יד שניה וחדשות (כולל דירות בסבסוד ממשלתי), ירידה של 8% בהשוואה למרץ אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 3%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש מרץ ב-6,778 דירות, ירידה של 6% בהשוואה למרץ '25 וגידול של 5% בהשוואה לחודש הקודם. הירידה במספר העסקאות בהשוואה למרץ '25 הינה מתונה יחסית, בהינתן מבצע "שאגת הארי" שנמשך לאורך כל ימי החודש, אם כי עדיין מדובר ברמה נמוכה של עסקאות. כפי שיפורט בהמשכה של סקירה זו, הירידה המתונה יחסית הושפעה בין היתר מרכישות של מקבצי דיור להשכרה (בעיקר ע"י קרנות רי"ט) ומימוש אופציות לרכישת דירות בהיקף גבוה באחד הפרוייקטים בת"א. כך, באופן חריג התקבל שמספר הדירות החדשות שנרכשו בת"א בחודש מרץ היה גבוה באופן בולט בהשוואה למספר דירות יד שניה שנרכשו.

בהשוואה רב שנתי של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי מרץ נמצא כי רמה זו במרץ '26 הינה מהנמוכות ביותר שנרשמו מאז תחילת שנות האלפיים, כאשר רק בשנות האינתיפאדה השניה, במרץ 2020 - שעמד בצל פרוץ הקורונה, ובמרץ '23 נרשמו רמות נמוכות יותר של עסקאות. ממצאים אלו בולטים במיוחד בפלח השוק של דירות יד שניה. בפלח השוק של הדירות החדשות מדורגות מכירות אלו באמצע דרוג היסטורי זה.

סה"כ עסקאות יד שניה וחדשות (כולל דירות בסבסוד ממשלתי)

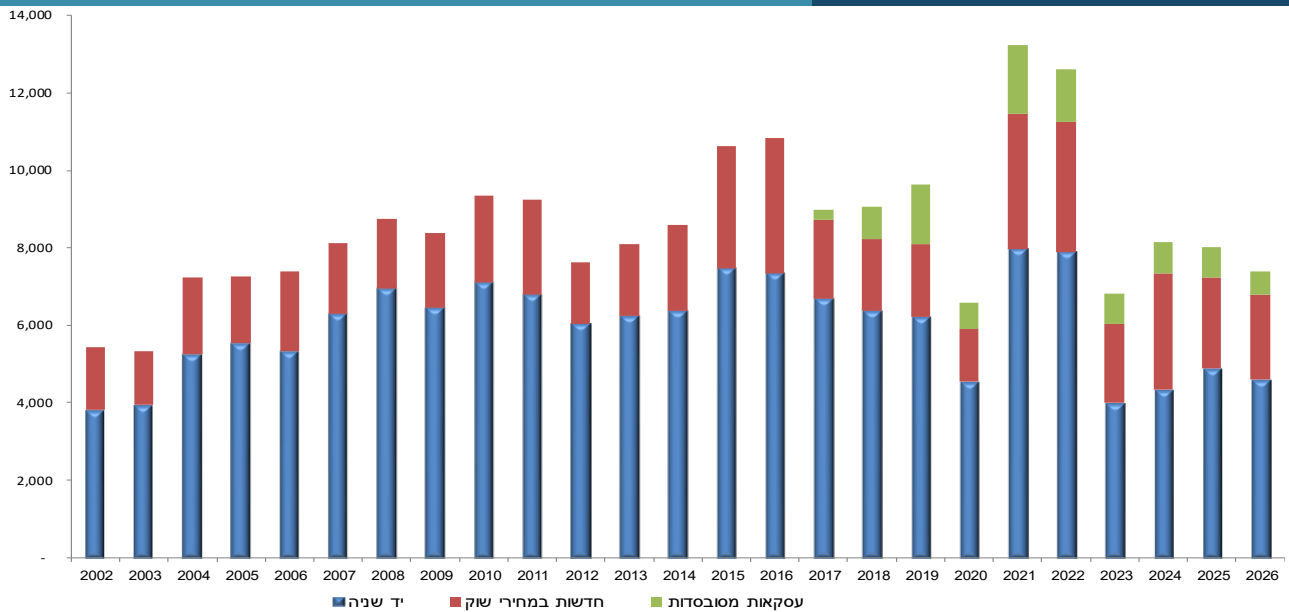
תרשים 1



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מספר העסקאות בחודשי מרץ 2002-2026

תרשים 2

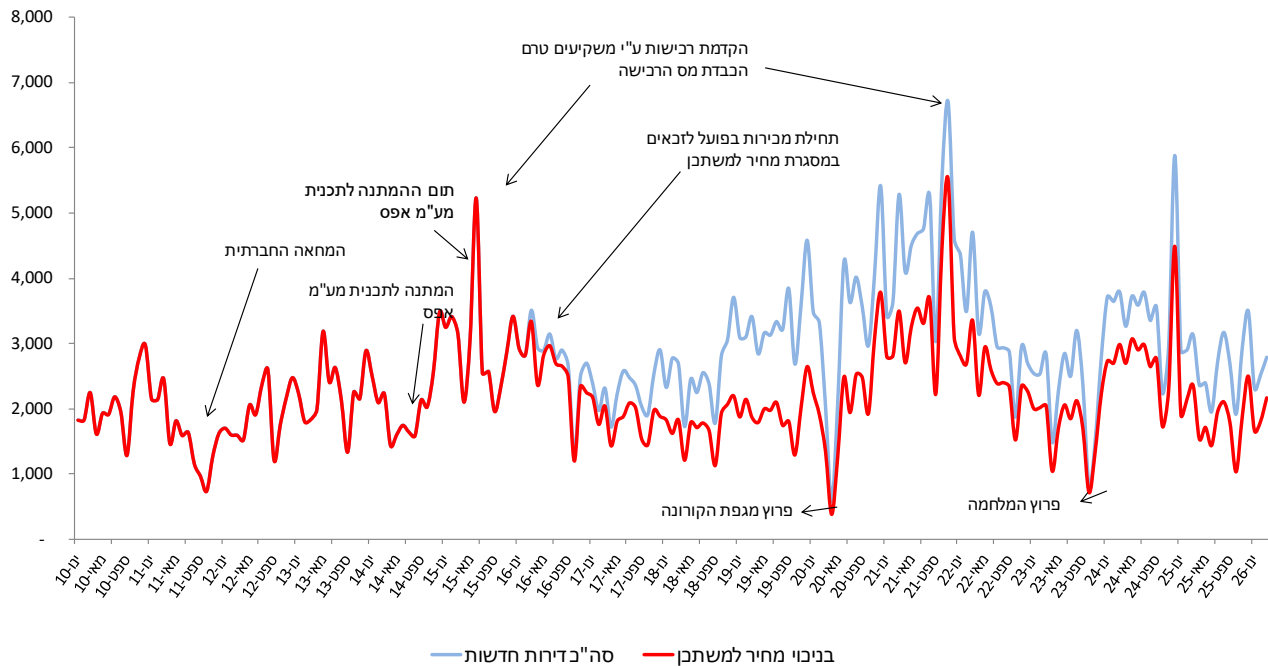


מכירות הקבלנים בחודש מרץ הסתכמו ב-2,789 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, ירידה של 11% בהשוואה

למרץ '25. בהשוואה לחודש הקודם, בו נרשמה רמה נמוכה במיוחד של מכירות, נרשם גידול של 11%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש מרץ ב-2,172 דירות¹, ירידה של 8% בהשוואה למרץ אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול חד של 20%, אשר התרכז רובו ככולו בת"א ובאזור רחובות (פירוט להלן).

מכירת דירות חדשות

תרשים 3



¹ נציין כי סך זה הינו לאחר ניפוי של 160 עסקאות בהן מדובר ב"דירות תמורה" לדיירים קיימים בהתחדשות עירונית, אשר לא נקלט עדיין בקבצי רשות המסים כי מדובר בעסקאות מסוג זה (שומות אלו עדיין פתוחות). זיהוי דירות התמורה על ידנו נעשה באמצעות בדיקה במסמכים שצורפו לדיווח.

בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש מרץ נמצא כי הירידה במספר העסקאות בהשוואה למרץ אשתקד הקיפה שישה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין, כאשר בחלקם נרשמו שיעורי ירידה חדים במיוחד. כך למשל, באזור נתניה נרשמה ירידה של 38% ובאזור ב"ש ירידה של 33%. באזור המרכז נרשמה ירידה של 23%.

מנגד, בלט אזור ת"א (בפרט העיר ת"א עצמה) עם רמה חריגה של רכישות שעמדה על 441 דירות, הרמה הגבוהה ביותר ברכישות אלו באזור זה מאז השיא שנרשם בנובמבר 21, על רקע הקדמת רכישות באותה עת, טרם העלאת מס הרכישה על משקיעים. בהשוואה למרץ אשתקד נרשם גידול של 68% במכירות הקבלנים באזור זה, וגידול של 111% לעומת החודש הקודם. ניתוח הממצאים מלמד כי שיעורי גידול חריגים אלו נרשמו בעיקר על רקע הגעת מועד מימוש האופציות באחד הפרויקטים הגדולים בת"א (רכישות אופציות אלו התבצעו בעיקר במהלך שנת 25').

יש לציין עוד כי בחודש מרץ נרשמה רמה גבוהה יחסית של רכישות מקבצי דיור להשכרה, בעיקר ע"י קרנות רי"ט, כאשר אלו הסתכמו ב-160 דירות (באשדוד, ת"א ורעננה). זאת לעומת פחות מ-50 דירות בחודש הקודם, כמו גם במרץ אשתקד.

מכירת דירות חדשות בשוק החופשי,
מרץ 2026 לעומת החודש הקודם והחודש
המקביל בשנת 2025 – לפי אזורי מיסוי
מקרקעין

תרשים 4

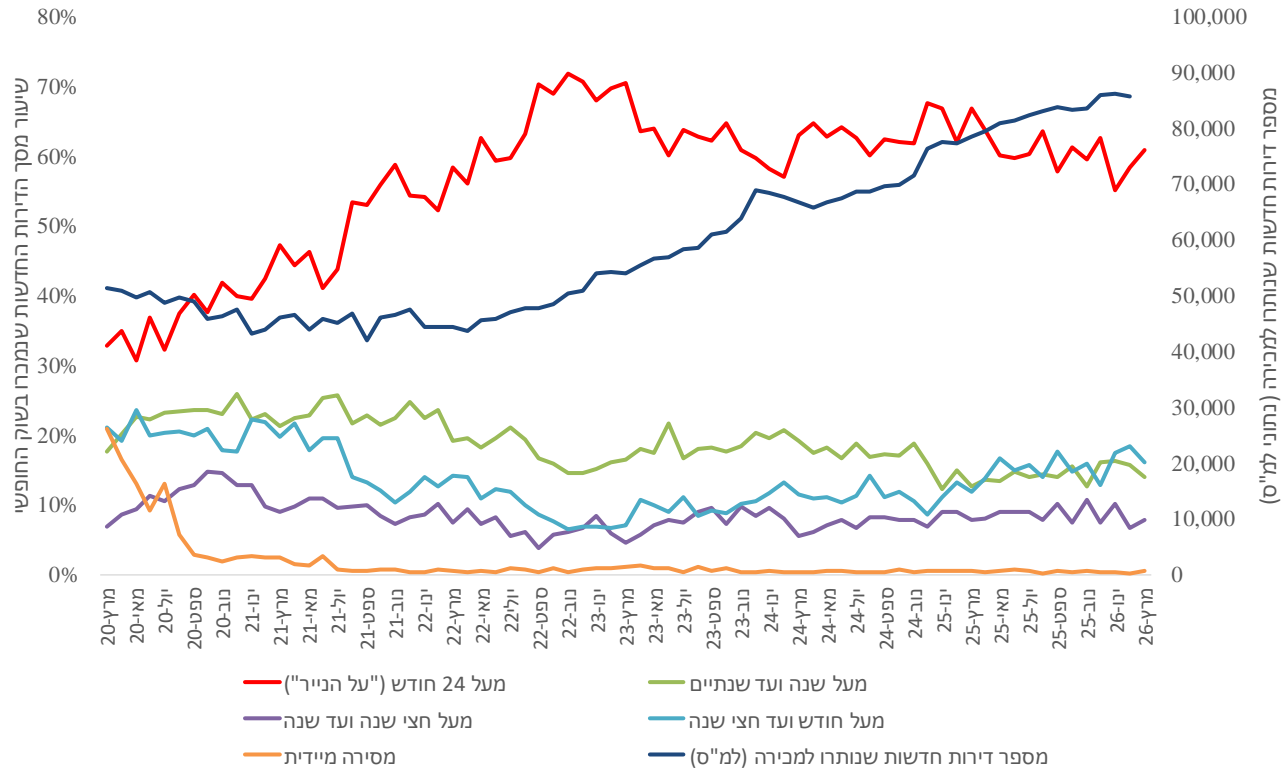


בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברמה הארצית, לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה ביחס למועד החתימה על החוזה, נמצא כי בחודש מרץ עמד שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (מוגדרות על ידנו כדירות שמשך הזמן לקבלת הדירה עומד על 24 חודשים לפחות) על 61%, גידול של 2.5 נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. כך, לאחר שבחודש ינואר השנה נרשמה ירידה חדה בשיעור הדירות שנרכשו "על הנייר" (בהשוואה לדצמבר 25), בחודשים פברואר-מרץ שב שיעור זה לעלות. יחד עם זאת, רמתו עדיין נמוכה בהשוואה למרץ אשתקד. בפילוח גיאוגרפי בולט גידול חד בשיעור הדירות שנמכרו "על הנייר" בת"א, אשר הגיע לשיעור של 81% מסך הדירות החדשות שנמכרו באזור זה בחודש מרץ (לעומת שיעור של 57% בלבד בחודש הקודם). כפי שצוין, בחודש מרץ נרשם באזור זה גידול חד במכירות הקבלנים, אשר הושפע במידה רבה ממימוש אופציות לרכישת דירות באחד הפרויקטים הגדולים בת"א.

בניתוח מועד המסירה באזורים אחרים בולט אזור נתניה דווקא עם ירידה חדה בשיעור הדירות שנמכרו "על הנייר" בחודש מרץ, אשר עמד על 32% בלבד, זאת לעומת שיעור של 73% בחודש הקודם, כמו גם במרץ אשתקד. במקביל חל גידול משמעותי בשיעור הדירות שנמכרו עם מסירה תוך חצי שנה ממועד החתימה (רבע מהדירות במרץ '26, לעומת 10% בחודש הקודם ו-6% במרץ אשתקד). על רקע ממצאים אלו נזכיר כי אזור זה בלט בירידה חדה במכירות הקבלנים בחודש מרץ האחרון. דהיינו, הירידה במכירות חלה במקביל להעדפה לדירות עם מסירה קרובה יחסית. יש בממצאים אלו כדי לרמז על העדפה של הרוכשים לדירות עם זמינות גבוהה לממ"ד, על רקע מבצע "שאגת הארי". נקדים ונציין כי ממצאים דומים עלו מניתוח רכישות דירות יד שניה באזור זה, כפי שיפורט בהמשך.

תרשים 5

דירות חדשות שנותרו למכירה והתפלגות משך הזמן בין מועד החתימה על החוזה לקבלת הדירה בדירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי



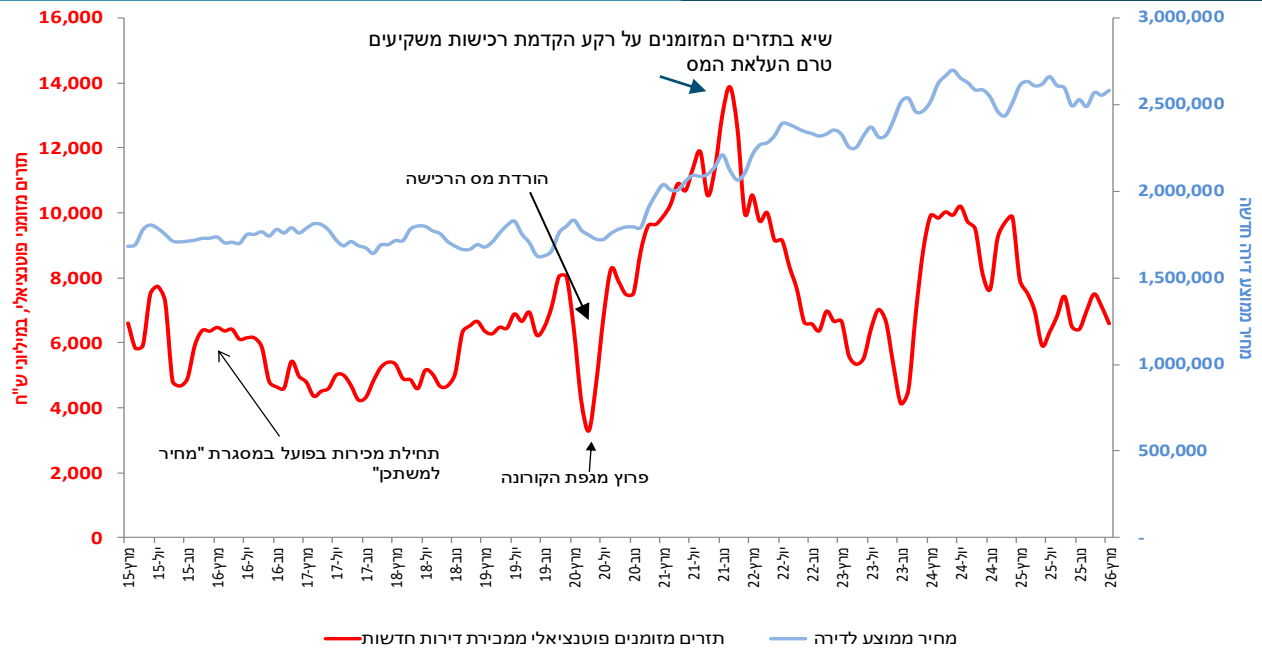
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים ממכירת דירות (נציין כי במונח זה אנו מתכוונים לתמורה הכספית בגין מכירת הדירות, ללא תלות במועד בו תתקבל תמורה זו², ולפני קיזוז התשומות המותרות בניכוי) נמצא כי זה עמד בחודש מרץ '26 על 7.3 מיליארד ₪, ירידה ריאלית של 14% בהשוואה למרץ אשתקד. כ-12% מתזרים פוטנציאלי זה נבע ממכירות בסבסוד ממשלתי, נמוך בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם, כמו גם בהשוואה למרץ '25.

² הכוונה היא שגם אם חלק הארי של התשלום יתקבל רק בעת האכלוס (טופס 4), מיוחסת התמורה הכספית ממכירת הדירה למועד בו נחתמה העסקה.

תרשים 6

תזרים מזומנים פוטנציאלי ממכירת דירות חדשות ומחיר ממוצע לדירה חדשה (כולל "מחיר למשתכן"), ממוצע נע תלת חודשי, מחירים קבועים



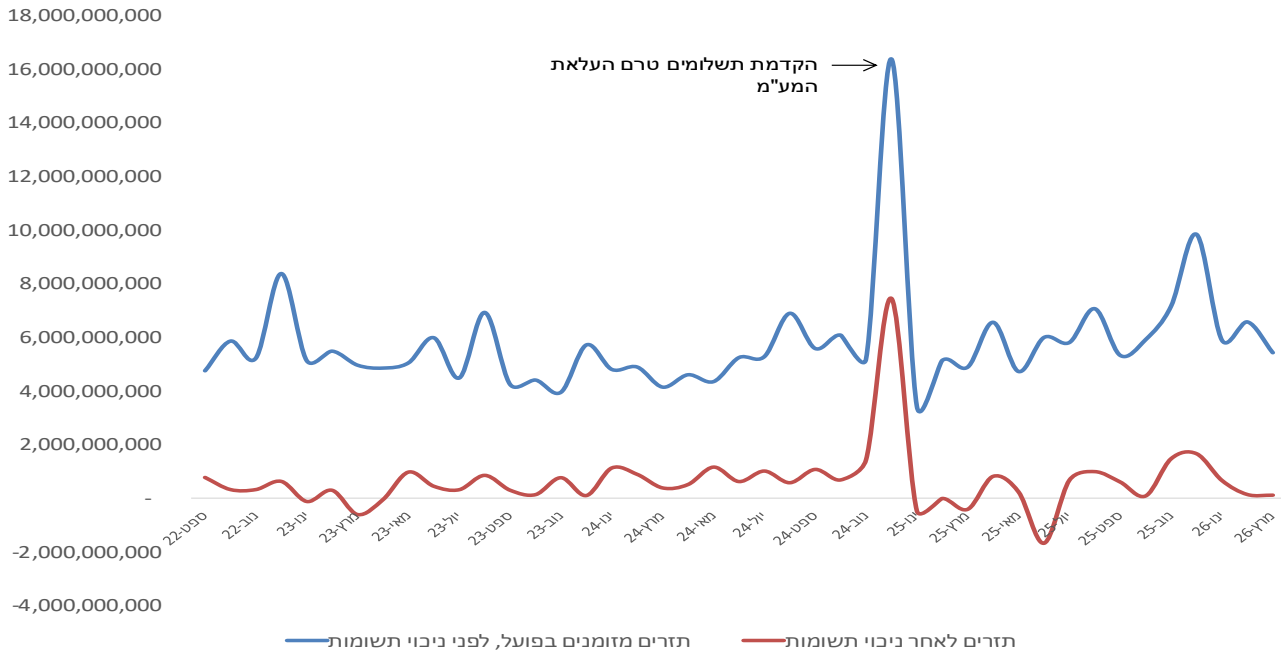
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות, עמד בחודש מרץ '26 על 5.4 מיליארד ש, גידול ריאלי של 9% בהשוואה למרץ '25, זאת על אף הירידה בשיעור של 14% שנרשמה בתזרים הפוטנציאלי. גידול זה עשוי להיות מוסבר בין היתר בתשלומים שהתקבלו על עסקאות שבוצעו אשתקד, ואולי אף בתקופה מוקדמת יותר, בפרט לנוכח העובדה שבשנתיים האחרונות חלק גדול ממכירות הקבלנים היה עם הטבות מימון (במסגרתן עיקר התשלום מתבצע במסירה). בהקשר זה נציין עוד כי בחודשים הקודמים התזרים בפועל היה אף גבוה מהתזרים מהפוטנציאלי, בשל אותה הסיבה שצוינה לעיל. בחודש מרץ השנה לא נצפתה תופעה דומה, כאשר התזרים בפועל היה נמוך בשני מיליארד ש מהתזרים הפוטנציאלי.

בניכוי תשומות עמד תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים בחודש מרץ '26 על 115 מלש"ח בלבד, בדומה לחודש הקודם. במרץ אשתקד היה תזרים זה אף שלילי (-400 מלש"ח). נזכיר כי תזרים זה אינו כולל הוצאות מימון.

תרשים 7

תזרים מזומנים בפועל ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דוחות מע"מ של הקבלנים לרשות המסים. לפני קיזוז תשומות ולאחריהן



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בהמשך לניתוחים שאנו עורכים במסגרת הסקירות החודשיות מאז נובמבר 2024³ לגבי הטבות המימון המדווחות של הקבלנים לרוכשי הדירות בשוק החופשי ערכנו ניתוח דומה גם בסקירה הנוכחית. נזכיר שוב כי ב-23 למרץ 2025, פירסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה התקפה עד תום 2026, המטילה מגבלות על הטבות המימון של הקבלנים.

כפי שצוין בסקירות הקודמות, בשל בעיות שזיהינו בקובץ באופן בו מולאו שדות הטבות המימון במספר אזורים (בפרט בחיפה, הצפון ובאזור ירושלים), גם הניתוח להלן יתמקד בחמישה אזורים (מתוך עשרה אזורי מיסוי מקרקעין) בהן ישנן אינדיקציות למהימנות גבוהה יחסית של הדיווח. אזורים אלו כוללים את: המרכז, ת"א, חדרה, נתניה וב"ש. חמשת אזורים אלו מרכזים כ-60% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי מאז נובמבר 2024 (החודש בו החלנו לקבל נתונים מנהליים על שכיחות הטבות המימון).

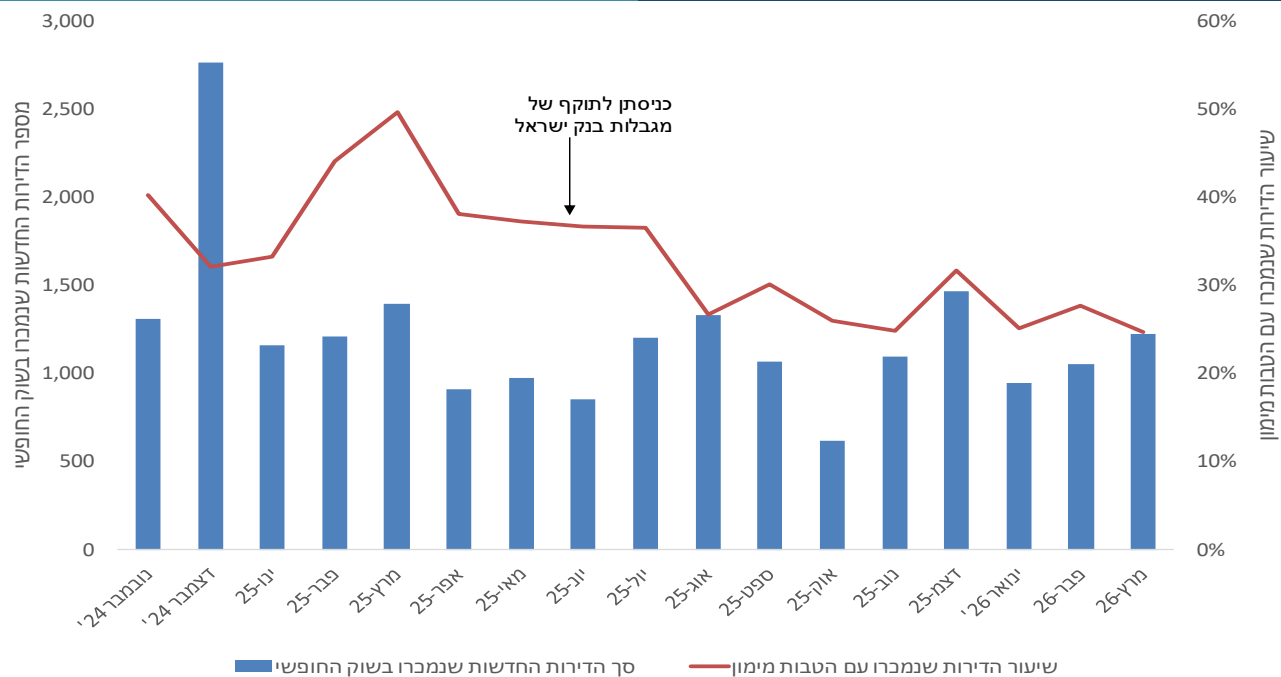
³ בנובמבר 2024 החלה חובת דיווח על הטבות אלו במסגרת דיווחי העסקאות לרשות המסים.

הממצאים מלמדים כי בחודש מרץ עמד שיעור העסקאות בהן דווח כי ניתנה הטבת מימון על 25% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחמשת האזורים שנבחנו על ידנו (בעסקאות עם מסירה של שנה ומעלה ממועד החתימה). שיעור זה נמוך משמעותית (ב-25 נקודות אחוז) בהשוואה למרץ '25, סמוך למועד כניסתן לתוקף של מגבלות בנק ישראל על הטבות אלו. בהשוואה לחודש הקודם ירד שיעור זה בשלוש נקודות אחוז.

על רקע הממצאים לעיל צריך לציין כי קיימות עדויות לכך שלאחרונה החלו הקבלנים להציע הטבות כספיות שאינן מסוג 10/90 וכדומה, כמו למשל סבסוד של ריבית המשכנתא, אופציה להנחה משמעותית במחיר אם פריסת התשלומים תהיה פחות ארוכה וכו'. יתכן והקבלנים אינם מודעים לכך שהדיווח לרשות המסים מתייחס גם להטבות מימון מסוג זה (המוגדר "אחר"), ובהיעדר דיווח על הטבות אלו אין ביכולתנו לכלול אותן בביתוח זה.

תרשים 8

שכיחות הטבות המימון המדווחות לרשות המסים באזורי המרכז, ת"א, חדרה, נתניה וב"ש, נובמבר '24 – מרץ '26

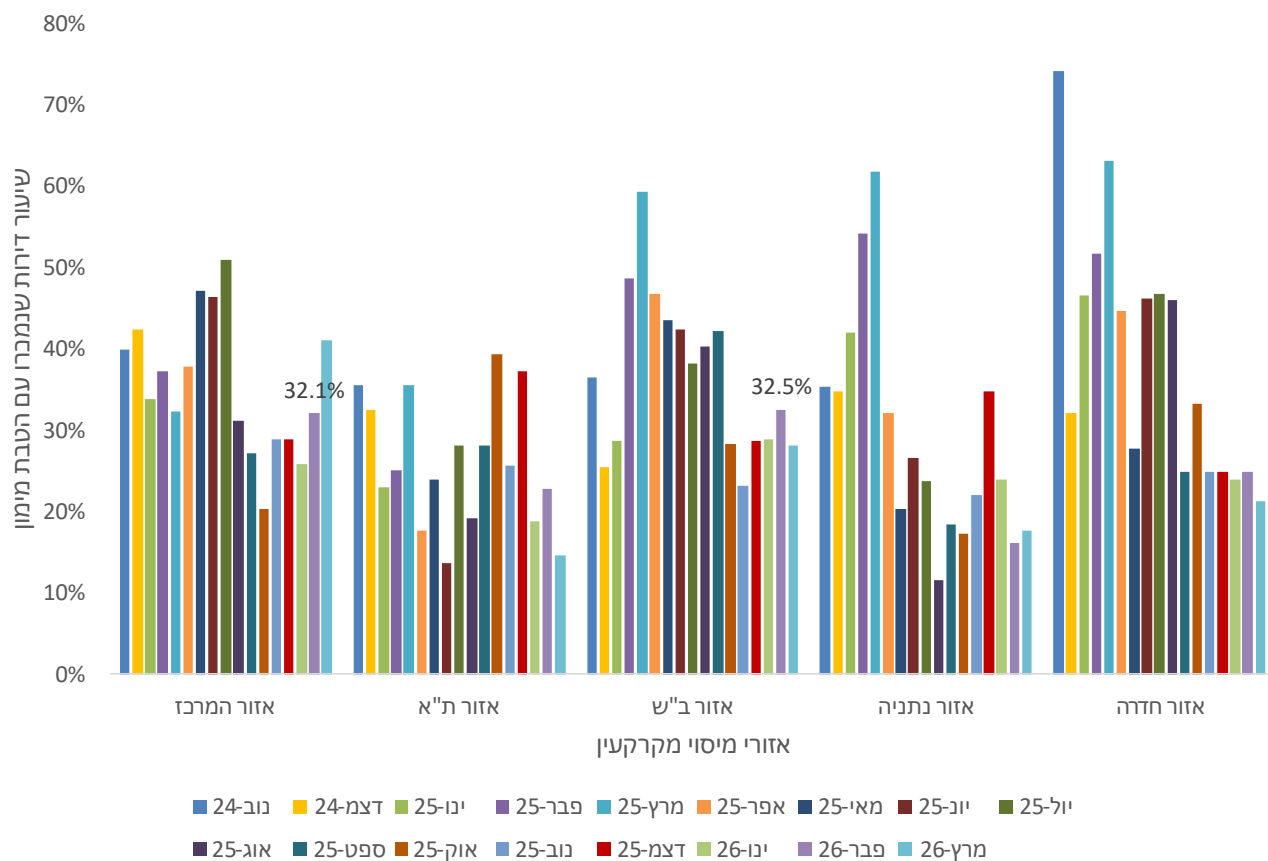


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח שכיחות הטבות המימון לפי אזורי מיסוי מקרקעין בחמשת האזורים הנבחנים על ידנו נמצא כי בארבעה מתוך חמשת אזורים אלו נרשמה ירידה משמעותית בשכיחות הטבות המימון בהשוואה למרץ '25, זאת למעט אזור המרכז, בו דווקא נרשם גידול של 9 נקודות אחוז בשכיחות ההטבות, כאשר שיעורם הגיע ל-41%.

תרשים 9

שיעור הדירות החדשות שנמכרו (בשוק החופשי) עם הטבת מימון דצמבר '25 – מרץ '26, אזורים נבחרים



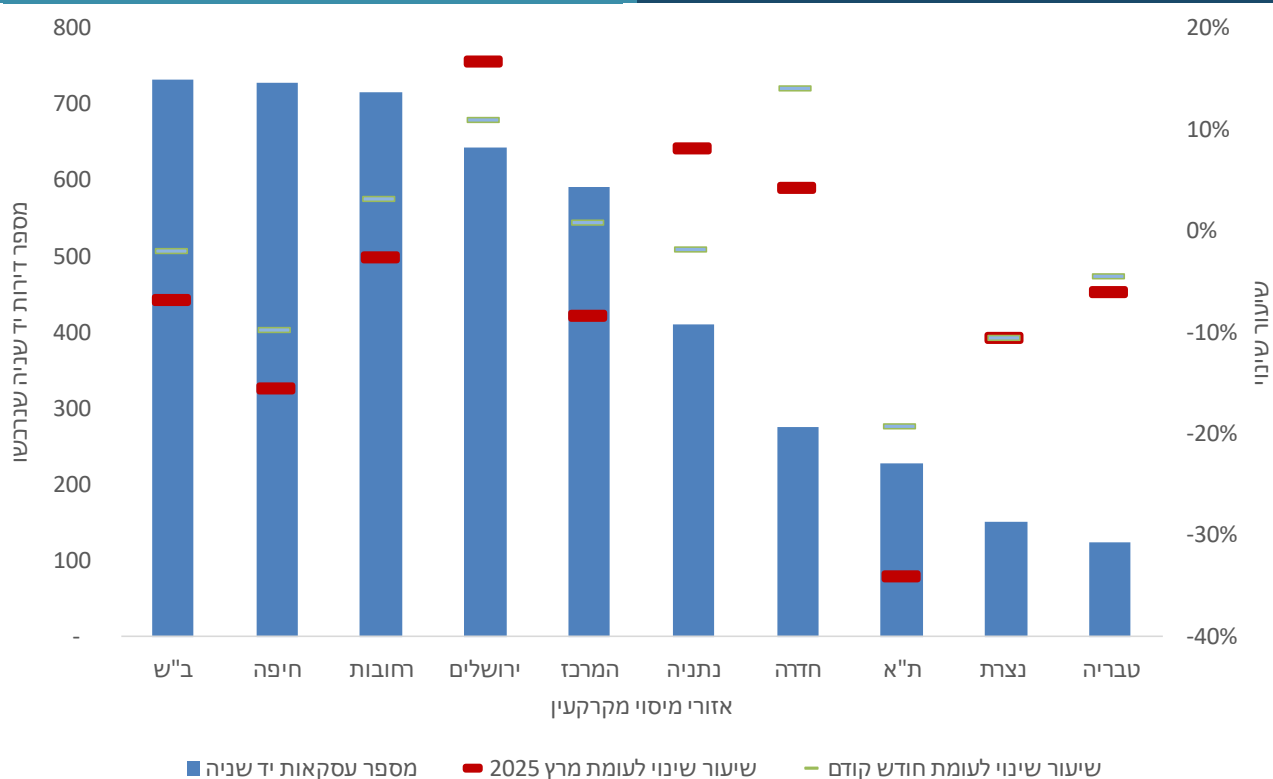
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך העסקאות **בדירות יד שניה⁴** בחודש מרץ עמד על 4,606 דירות, ירידה של 6% בהשוואה למרץ אשתקד וירידה מתונה של 1% בהשוואה לחודש הקודם. בכך נותרה רמת הפעילות בפלח שוק זה על רמה נמוכה, כאשר כפי שצוין, היה זה אחד מחודשי מרץ החלשים ביותר במספר עסקאות יד שניה מאז תחילת שנות האלפיים. יחד עם זאת, על רקע מבצע "שאגת הארי" שנמשך לאורך כל חודש מרץ, הירידה במספר העסקאות היתה מתונה יחסית.

נציין כי בסך זה לא נכללו עשרות עסקאות שבוצעו בחודש נובמבר בפרט, בין "חברת ארנק" לבעליה, זאת על רקע הוראת שעה שאיפשרה ל"הוציא" נכסים מהחברה לבעליה במחירי עלות. זאת כדי להימנע מהתחייבות במס בהתאם לחקיקה החדשה לגבי רווחים לא מחולקים.⁴

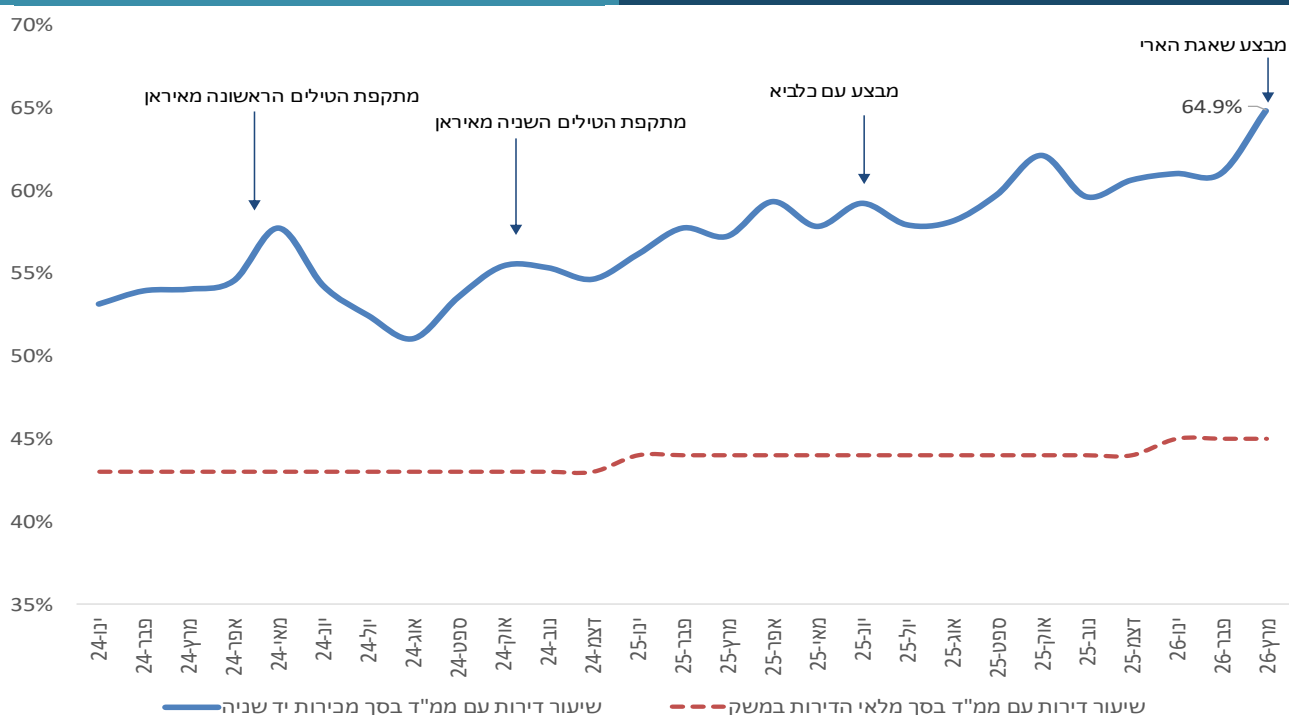
בפילוח גיאוגרפי של מכירות יד שניה בולט אזור ת"א עם ירידה חדה של 34% במכירות אלו בהשוואה למרץ אשתקד וירידה של 19% לעומת החודש הקודם. סך עסקאות אלו באזור זה עמד על 229 דירות בלבד, הרמה הנמוכה ביותר במכירות אלו מאז יוני '25, בו נמכרו 222 דירות יד שניה (למעט אוקטובר 25, בו נרשמה רמה נמוכה עוד יותר, על רקע חגי תשרי). בכך נוצרה גם אנומליה מסוימת בת"א, כאשר מספר הדירות החדשות שנמכרו היה גבוה משמעותית מזה של דירות יד שניה.

על רקע הרמה הנמוכה של מכירות יד שניה באזור ת"א (כולל רק את בת ים, מלבד העיר ת"א עצמה), הדומה לרמתה ביוני '25, כדאי לציין עוד כי ביוני '25 חל מבצע "עם כלביא". במובן זה, לנוכח העובדה שאותו מבצע נמשך 12 יום, בעוד מבצע "שאגת הארי" חל לאורך כל חודש מרץ (ומעבר לו), הרי שבאופן יחסי מספר העסקאות במרץ השנה באזור ת"א לכאורה אינו כה נמוך. אולם, כאשר משווים את רמת מכירות יד שניה ביתר האזורים, בין חודש מרץ השנה ליוני '25, נמצא כי למעט אזור טבריה (הכולל בין היתר את ק"ש) בכל האזורים האחרים רמת המכירות במרץ השנה גבוהה מזו של יוני '25, בשיעורים הנעים בין גידול של 8% באזורי חיפה וב"ש, עד לגידול של 44% באזור נתניה. מעניין לשים לב, כי שני אזורים אלו, ת"א ונתניה, הציגו גם תוצאות הפוכות בפלח השוק של הדירות החדשות (גידול חד במכירות הקבלנים בת"א לעומת ירידה חדה במכירות אלו באזור נתניה). יתכן כי ממצאים אלו מוסברים בין היתר בהעדפות לגבי רכישת דירות עם ממ"ד בחודש מרץ כפי שיפורט להלן.



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

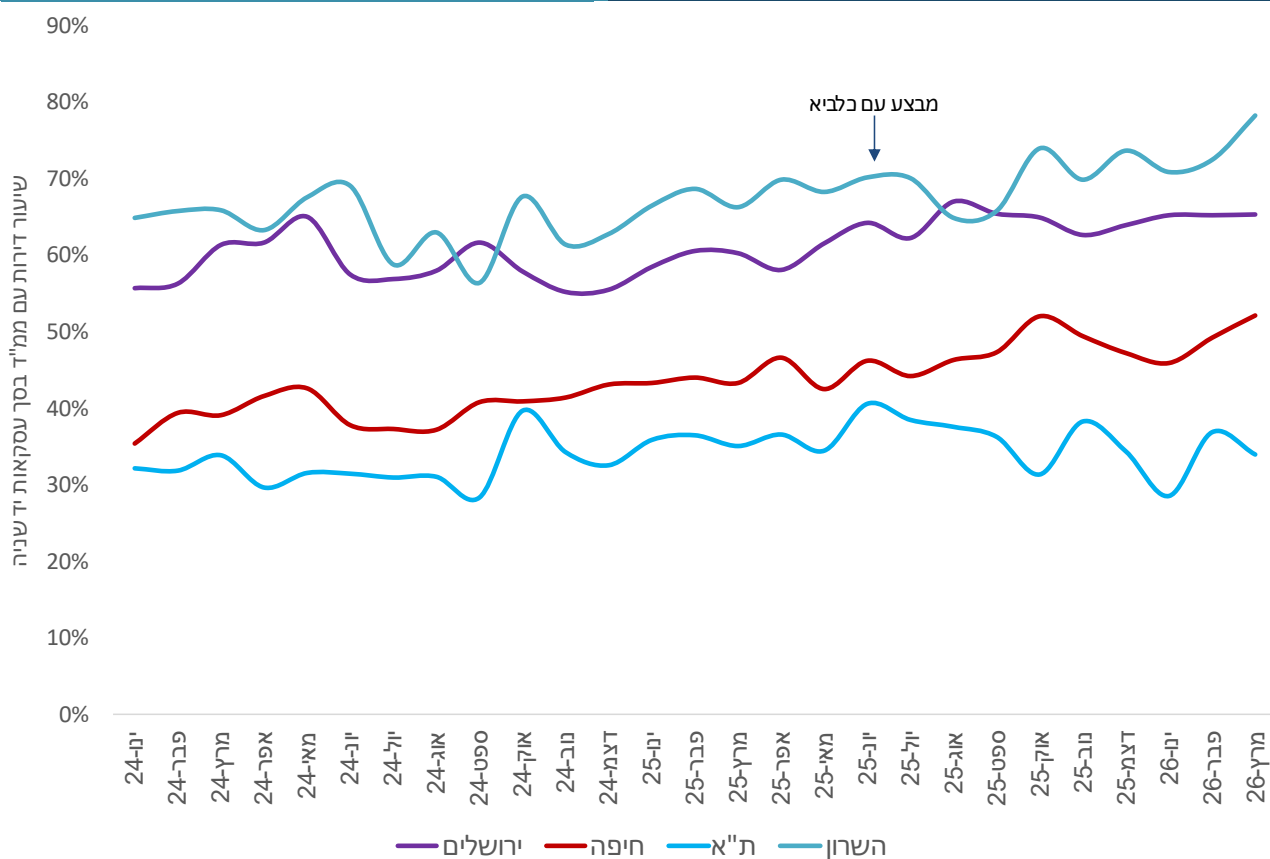
בניתוח שערכנו לגבי שכיחות ממ"ד בעסקאות יד שניה, על בסיס דיווחי העסקאות לרשות המסים (זמינים החל ממאי '24) נמצא כי בחודש מרץ 26 נרשם גידול חד בשכיחות זו ברמה הארצית, כאשר זו הגיעה ל- 65% מסך דירות יד שניה שנמכרו, הרמה הגבוהה ביותר לפחות מאז תחילת '24. דהיינו, קרוב לשני שלישי ממכירות יד שניה בחודש מרץ השנה היו דירות עם ממ"ד, בעוד שעפ"י נתוני התאחדות הקבלנים שיעור הדירות עם ממ"ד בסך מלאי הדירות במשק עומד כיום על כ-45% בלבד.



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח גיאוגרפי של שכירות ממ"ד בעסקאות יד שניה בולט אזור נתניה (כולל ערי השרון) עם גידול חד בשכירות העסקאות עם ממ"ד, כאשר אלו הגיעו בחודש מרץ ל-78% מסך עסקאות יד שניה באזור זה, הרמה הגבוהה ביותר באזור זה מאז תחילת 24' לפחות. זוהי גם הרמה הגבוהה ביותר בהשוואה ארצית, למעט אזור חדרה (אולם יש לציין כי באזור חדרה שיעור הדירות עם ממ"ד בסך מלאי הדירות גבוה מזה שבאזור נתניה. כמו-כן, באזור חדרה לא נצפה גידול משמעותי בשכירות הדירות שנמכרו עם ממ"ד בשנה האחרונה). ממצאים אלו באזור נתניה, בשילוב הגידול במכירות יד שניה באזור זה בחודש מרץ, לעומת הירידה החדה במכירת דירות חדשות, בפרט בדירות שנרכשו "על הנייר" יש בהם כדי לרמז על העדפה גבוהה יותר לדירות עם ממ"ד בקרב הרוכשים באזור זה במהלך מבצע "שאגת הארי".

אזור נוסף שניכר בו גידול בשכירות הדירות עם ממ"ד בפלח השוק של יד שניה הינו אזור חיפה, בו הגיע שיעור זה בחודש מרץ ל-52%, בדומה לרמת השיא שנרשמה באזור זה בחודש אוקטובר אשתקד. יש לציין כי שיעור הדירות עם ממ"ד באזור חיפה נמוך משמעותית מאשר ברמה הארצית ועומד על כשליש ממלאי הדירות.



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות המשקיעים⁵ בחודש מרץ הסתכמו ב-1,309 דירות, גידול של 8% בהשוואה למרץ אשתקד וגידול של

12% בהשוואה לחודש הקודם. על רקע נתונים אלו נציין כי במונחים כמותיים מדובר בתוספת רכישות של כמאה דירות, כאשר אלו התרכזו בעיקר בת"א (על רקע מימוש אופציות בפרויקט גדול בעיר) ובאזור רחובות (רכישות של קרן רי"ט). כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 17.7% לעומת 15.2% במרץ אשתקד.

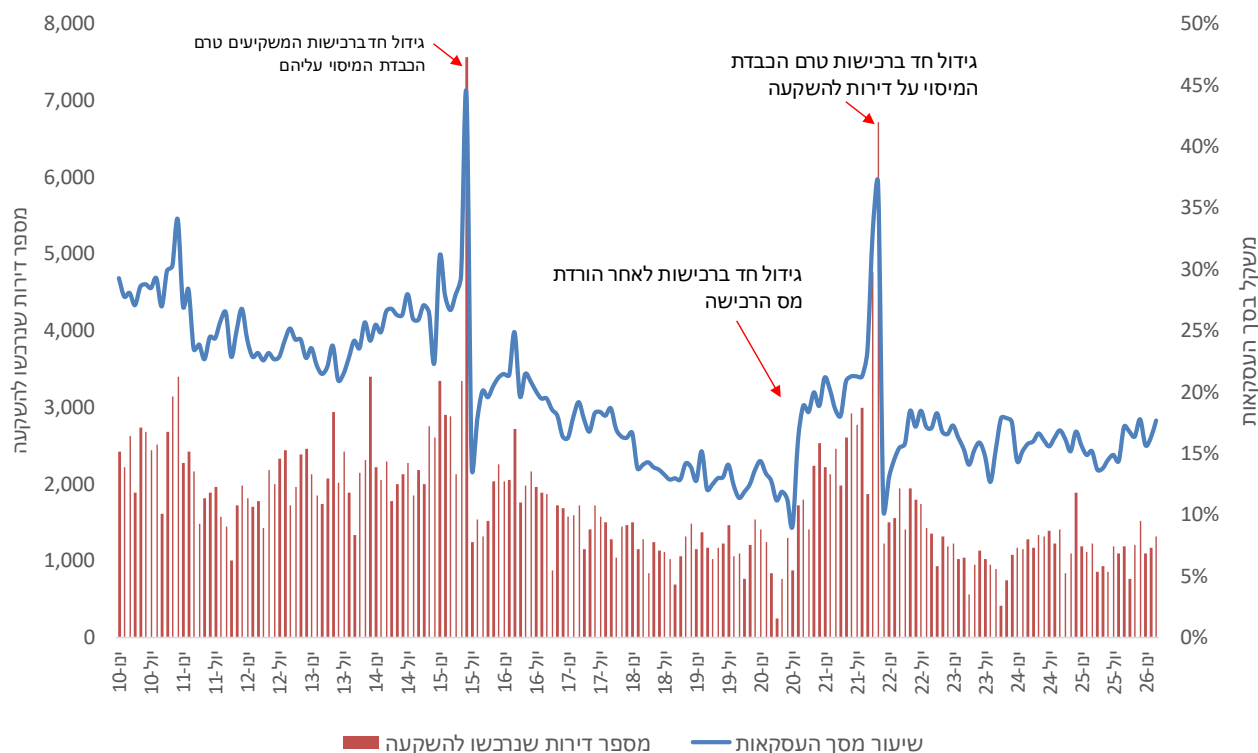
בפילוח גיאוגרפי בולט כאמור אזור ת"א עם 319 דירות שרכשו המשקיעים, גידול של 46% בהשוואה למרץ אשתקד. מנגד בולט אזור ב"ש עם ירידה של 26% ברכישות סגמנט זה, בהמשך לירידות חדות מאז אפריל אשתקד.

⁵ נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות רי"ט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.

כ-52% מהדירות שרכשו המשקיעים בחודש מרץ '26 היו דירות חדשות, עליה חדה של עשר נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם וגידול של 7 נקודות אחוז בהשוואה למרץ אשתקד. בפילוח גיאוגרפי בולט אזור ת"א, עם 80% דירות חדשות בסך רכישות סגמנט זה, לעומת שיעור של 57% בחודש הקודם, כמו גם במרץ אשתקד.

מספר דירות שנרכשו להשקעה ושיעור מסך העסקאות, חודשי, 2010-2026

תרשים 13



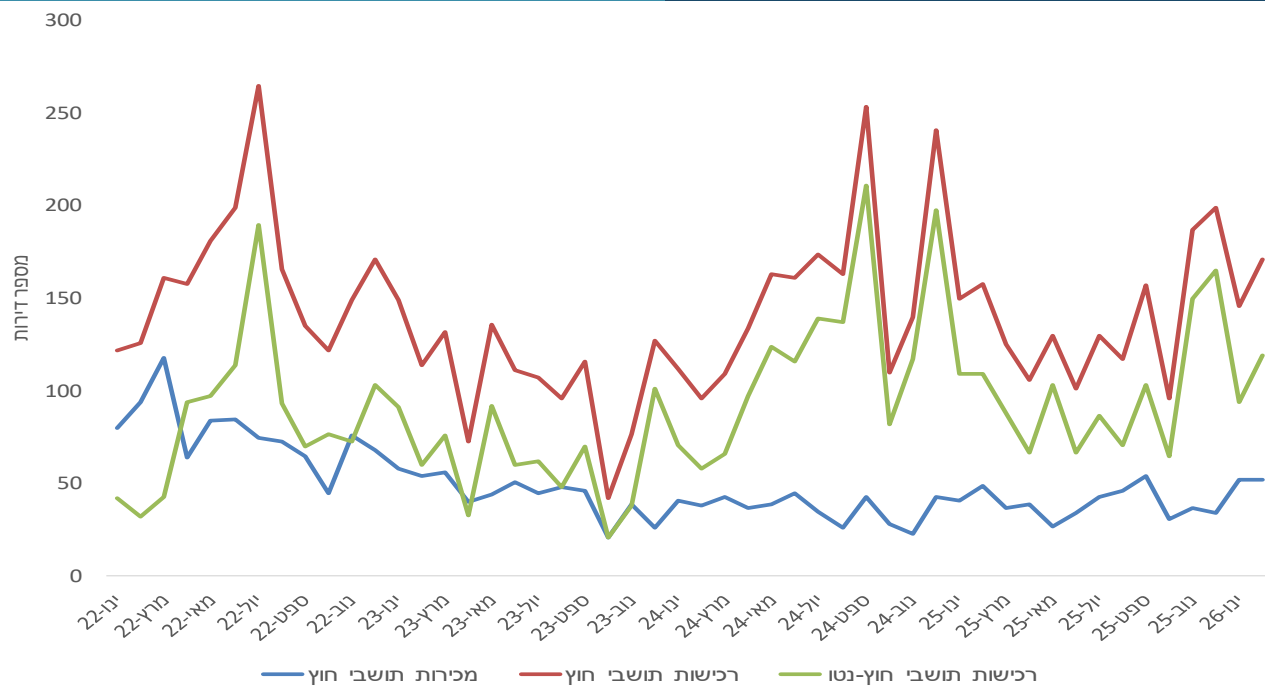
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) עמד בחודש מרץ על 173 דירות, לעומת 125 דירות בלבד במרץ אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נותרו רכישות סגמנט זה ללא שינוי. בניכוי הדירות שמכרו תושבי החוץ בחודש מרץ הסתם סך הרכישות נטו של סגמנט זה ב-135 דירות, לעומת 88 דירות במרץ אשתקד.

בחודשים ינואר-מרץ 26 נרכשו ע"י תושבי החוץ 490 דירות, זאת לעומת 433 דירות בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 13%. נציין כי באותה תקופה סך רכישות המשקיעים נותר ללא שינוי משמעותי (גידול של 1.4%).

תרשים 14

תושבי החוץ – מספר דירות שנרכשו/ נמכרו
ורכישות נטו,
ינואר '22 - פברואר '26



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

לראשונה אנו מציגים פילוח של רכישות תושבי החוץ למי המדינה בה הוצא הדרכון (להלן: מדינת הדרכון) נציין כי מאחר ונתונים אלו עדיין אינם ממוכנים, כאשר זיהוי המדינות נעשה על בסיס בדיקת חוזה המכר (במרביתם מופיע זיהוי המדינה). לפיכך מוגבל ניתוח זה בסקירה זו לחודשים ינואר- מרץ השנה לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

בפילוח רכישות תושבי החוץ ברבעון הראשון של '26 לפי מדינת הדרכון נמצא כי כמעט מחצית (49%) מרכישות סגמנט זה היו של אמריקאים - 238 דירות. בהשוואה לרבעון הראשון של '25 נרשמה ירידה ברכישות אלו, הן כמותית והן כשיעור מסך רכישות תושבי החוץ. כך, ברבעון הראשון של '25 עמד סך רכישות זה על 248 דירות, 60% מסך הרכישות של תושבי החוץ. יש לציין כי בחודש מרץ 26 דווקא נרשם גידול ברכישות האמריקאים בהשוואה למרץ אשתקד (84 לעומת 65 דירות, בהתאמה). עם זאת, עדיין שיעורם בסך רכישות תושבי החוץ בחודש מרץ רשם ירידה (מ-53% ל-49%). יתכן

ואחד ההסברים לכך נעוץ בהיחלשות הדולר ביחס לשקל (ירד ב-13.6%), עובדה שמשמעותה התייקרות מחירי הדירות במונחים דולריים. נציין כי באותה תקופה נחלש האירו ביחס לשקל ב-4% בלבד.

מי שרשמו גידול ברכישות שלהם באותה תקופה היו הצרפתים והבריטים. כך, בעוד שברבעון הראשון של '25 הסתכמו רכישות הצרפתים בישראל ב-84 דירות, בתקופה המקבילה השנה הגיע סך רכישות זה ל-130 דירות. בכך הגיע משקל רכישות הצרפתים ליותר מרבע מסך רכישות תושבי החוץ (26.7%) לעומת כחמישית בלבד בתקופה המקבילה אשתקד. רכישות הבריטים, אף כי עדיין נמוכות משמעותית מאלו של האמריקאים והצרפתים, רשמו אף הם גידול, מ-37 דירות שרכשו ברבעון הראשון אשתקד ל-57 ברבעון הראשון של '26.

סה"כ, שלוש המדינות לעיל ריכזו 87% מסך רכישות תושבי החוץ ברבעון הראשון של '26, שיעור דומה לזה שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד, אבל זאת כאמור תוך ירידה בשיעור האמריקאים בסך רכישות אלו. מדינות דרכון בולטות נוספות הן: קנדה (16 רכישות ברבעון הראשון '26) ואוסטרליה (10).

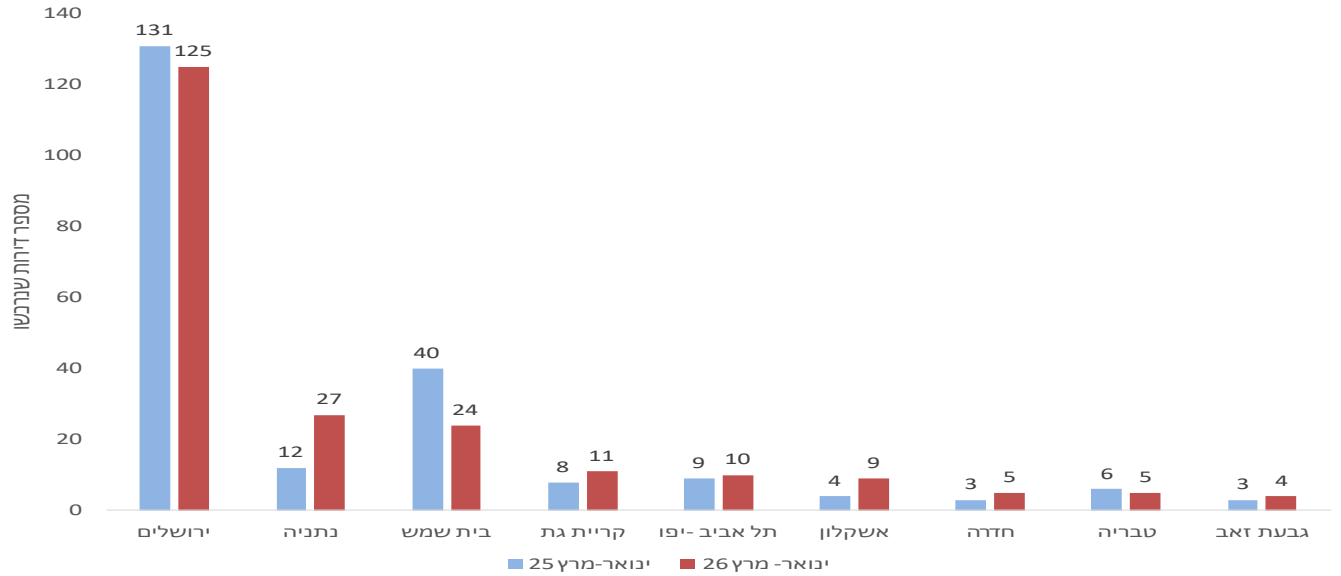
בפילוח רכישות האמריקאים ברבעון הראשון של '26 נמצא כי למעלה ממחצית (52.5%) רכישות אלו התרכזו בעיר ירושלים עצמה, דהיינו, 125 דירות. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד זוהי ירידה של 5%.

העיר שרשמה את הירידה החדה ביותר ברכישות האמריקאים השנה היא בית שמש. כך, עיר זו שדורגה ברבעון הראשון אשתקד במקום השני ברכישות האמריקאים בישראל, עם 40 דירות שנרכשו, רשמה ירידה חדה ל-24 דירות בלבד ברבעון הראשון של '26. מנגד, רכישות האמריקאים בנתניה עלו מ-12 דירות ברבעון הראשון אשתקד ל-27 דירות השנה. ת"א מדורגת במקום החמישי בלבד ברכישות האמריקאים בישראל, עם 10 דירות שנרכשו בינואר-מרץ '26, פחות אפילו ממספר הדירות שרכשו האמריקאים בקריית גת (11 דירות).

בתרשימים 14-15 מוצגות הערים הבולטות ברכישות האמריקאים ברבעון הראשון השנה בהשוואה למקביל לו אשתקד, תוך ציון רמות המחירים הממוצעים והחציונים ברכישות אלו. ניתוח הממצאים מלמד כי רכישות תושבי החוץ בירושלים מתמקדות ברמות מחירים גבוהות, כאשר המחיר החציוני ברבעון הראשון השנה עמד על 5.1 מלש"ח. בהקשר זה נציין כי 60% מהדירות שרכשו האמריקאים בירושלים ברבעון הראשון של '26 היו דירות חדשות, כאשר המחיר החציוני שלהן עמד על 5.95 מלש"ח. בפלח השוק של יד שניה היה מחיר זה גם כן גבוה יחסית ועמד על 4.2 מלש"ח. מנגד, בבית שמש רמות המחירים של הדירות שרוכשים האמריקאים מרמזות כי הם פועלים בפלחי שוק דומים לאלו שנוטים לרכוש הישראלים בעיר זו.

תרשים 15

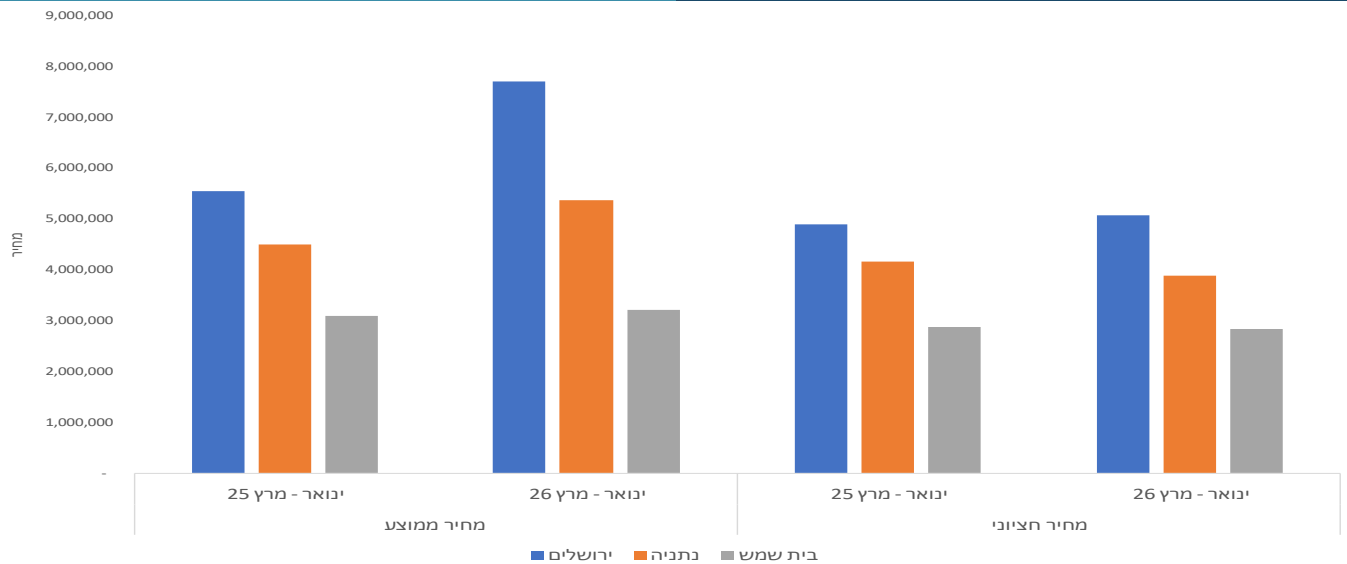
רכישות תושבי החוץ בעלי דרכון אמריקאי - לפי ערים בולטות, מספר עסקאות



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

תרשים 16

רכישות תושבי החוץ בעלי דרכון אמריקאי בירושלים, נתניה ובית שמש - מחירים



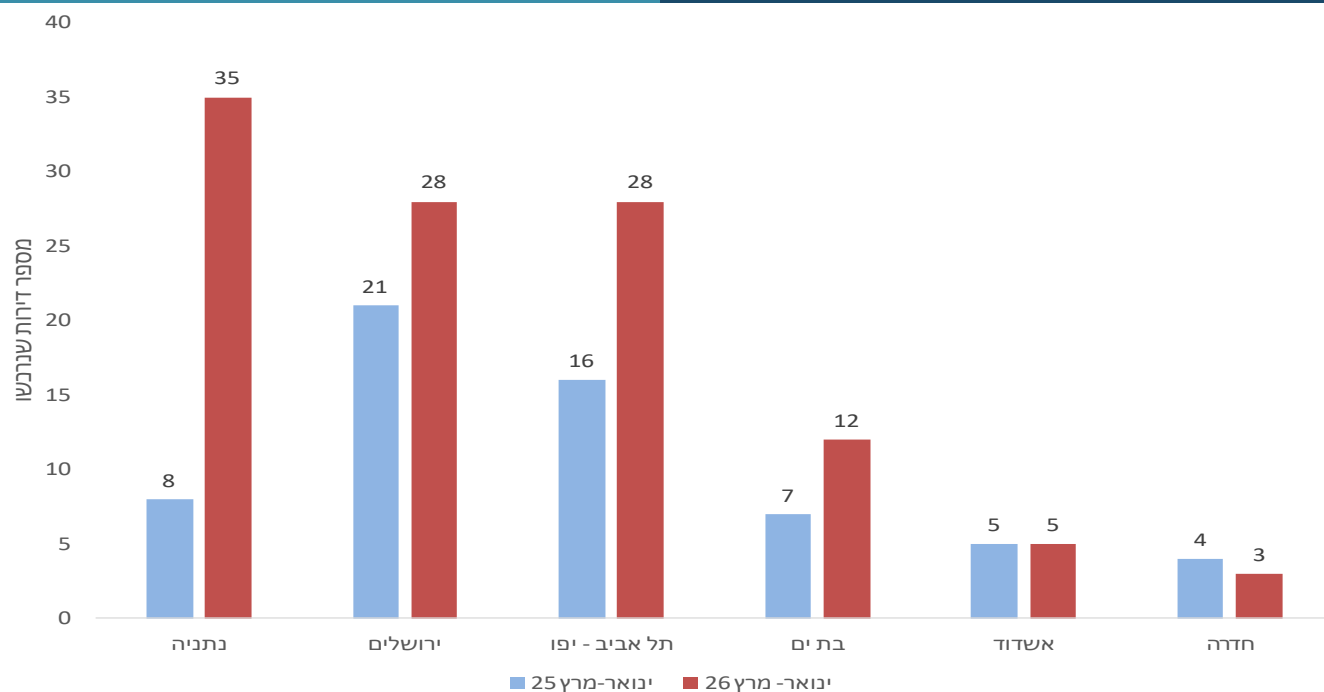
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח דומה שערכנו לגבי תושבי חוץ בעלי דרכון צרפתי נמצא כי התפלגות הרכישות שלהם בישראל פחות ריכוזית מזו של בעלי דרכון אמריקאי. כך, העיר שהובילה ברכישות הצרפתים ברבעון הראשון של 26 היתה נתניה, עם 35 דירות. אחריה מדורגות ירושלים ות"א, עם 28 דירות שנרכשו בכל אחת מהן. בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד בולט גידול משמעותי ברכישות הצרפתים בנתניה. יחד עם זאת, מדובר במספרים נמוכים משמעותית מאלו שנרשמו בעבר בעיר זו. בתרשים 17 מוצגות הערים הבולטות ברכישות אלו. כך, בעיר נוספת שזוהתה בעבר עם רכישות משמעותיות של צרפתים, אשדוד, נרכשו 5 דירות בלבד ע"י סגמנט זה ברבעון הראשון של 26, כמו גם ברבעון המקביל אשתקד.

בניתוח רמות המחירים של הדירות הנרכשות ע"י צרפתים בולטת העובדה לפיה בניגוד לרכישות האמריקאים, הצרפתים מתמקדים בדירות "עממיות" יותר, עם מחיר ממוצע של 2.8 מלש"ח בלבד. בת"א עומד המחיר החציוני בדירות שרכשו הצרפתים השנה על 5 מלש"ח, נמוך גם כן משמעותית ממחירי הדירות שנרכשו ע"י אמריקאים בעיר זו.

רכישות תושבי החוץ בעלי דרכון צרפתי - לפי ערים בולטות, מספר עסקאות

תרשים 17



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות המשקיעים⁶ בחודש מרץ הסתכמו ב-890 דירות בלבד, ירידה חדה של 425 בהשוואה לצתקופה

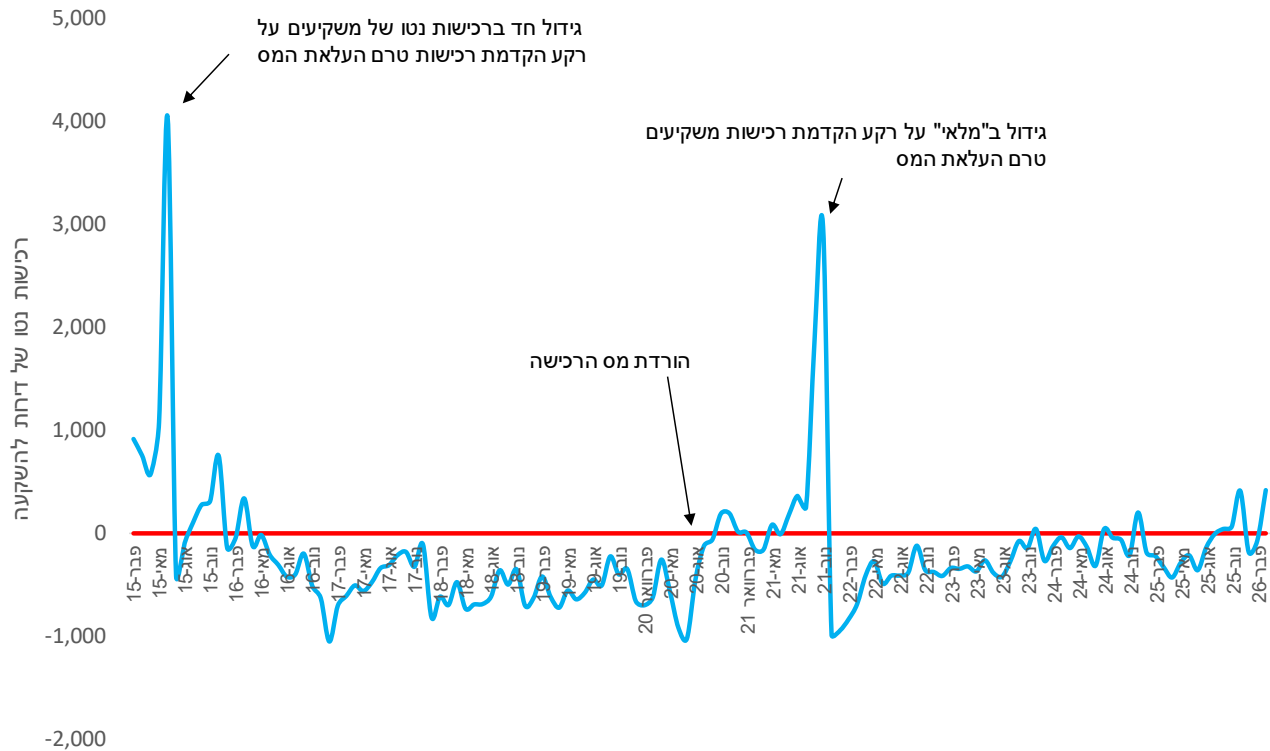
המקבילה אשתקד. זוהי גם אחת הרמות הנמוכות ביותר במכירות סגמנט זה בשנים האחרונות, בחודשים שאינם מאופיינים במיעוט חודשי עבודה על רקע חגים (פסח/סוכות). ירידה זו הקיפה את כל האזורים, כאשר היא בולטת במיוחד באזורי ת"א וחיפה. ממצאים אלו עשויים לרמז כי אחת הסיבות שתרמו לירידה חדה זו במכירות הינה היעדר ממ"ד בחלק גדול מ"מלאי" הדירות שמחזיקים משקיעים באזורים אלו.

הגידול ברכישות המשקיעים, ומנגד הירידה החדה במכירות סגמנט זה הביאו לגידול של 420 דירות ב"מלאי" הדירות בידי משקיעים. נזכיר כי גידול דומה נרשם בחודש דצמבר '25, אולם לאחריו התחדשה הירידה האיטית ב"מלאי" זה. הגורמים שהינם בעלי אופי חד פעמי שהביאו לגידול משמעותי ברכישות המשקיעים, כמו מימוש האופציות בפרוייקט גדול בת"א, יש בהם כדי ללמד שמוקדם להסיק לגבי כיוון זה בשינוי ב"מלאי" הדירות בידי משקיעים.

סה"כ, מאז אוקטובר 2021, חודש לפני העלאת מס הרכישה על משקיעים, ועד מרץ '26 נגרעו ממלאי הדירות בידי משקיעים 7,704 דירות (בהתעלם מכניסה למלאי של דירות שהתקבלו בירושה ו/או בניה עצמית⁷), כמות שאינה משמעותית ביחס למלאי הדירות העומדות להשכרה. עם זאת צריך לציין שהכניסה ל"מלאי" אינה מיידיית בכל הדירות שרוכשים המשקיעים, בשל העובדה שחלק מהדירות החדשות נרכשות "על הנייר".

⁶ נדגיש כי בהגדרה זו אנו כוללים מי שבבעלותם יותר מדירה אחת. אין אנו כוללים בהגדרה זו מי שבבעלותם דירה אחת בלבד, גם אם זו משמשת להשכרה.

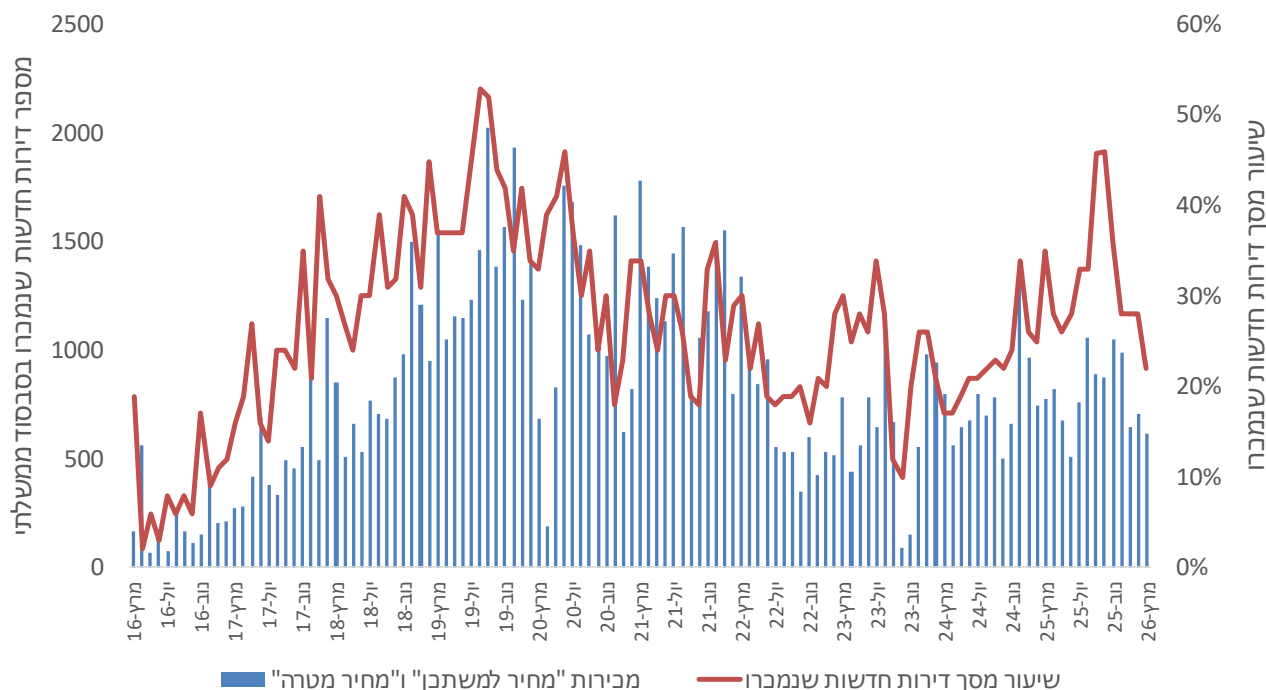
⁷ מאחר ואין בידינו נתונים לגבי היקפי עסקאות אלו.



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות דירה ראשונה בחודש מרץ הסתכמו ב-4,071 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, ירידה של 2% בהשוואה למרץ '25 וגידול של 5% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי רכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות סגמנט זה ב-3,454 דירות, גידול של 2% בהשוואה למרץ '25 וגידול של 9% בהשוואה לחודש הקודם. בפילוח גיאוגרפי בולט גידול של 32% ברכישות סגמנט זה באזור ירושלים. מנגד ממשיך לבלוט אזור ב"ש עם ירידה ברכישות אלו.

סך הרכישות בסבסוד ממשלתי ("מחיר למשתכן" ו"מחיר מופחת") בחודש מרץ '26 עמד על 617 דירות, לעומת 774 דירות במרץ אשתקד. בדומה לחודש הקודם כ-60% מרכישות אלו התרכזו באזורי רחובות וב"ש.



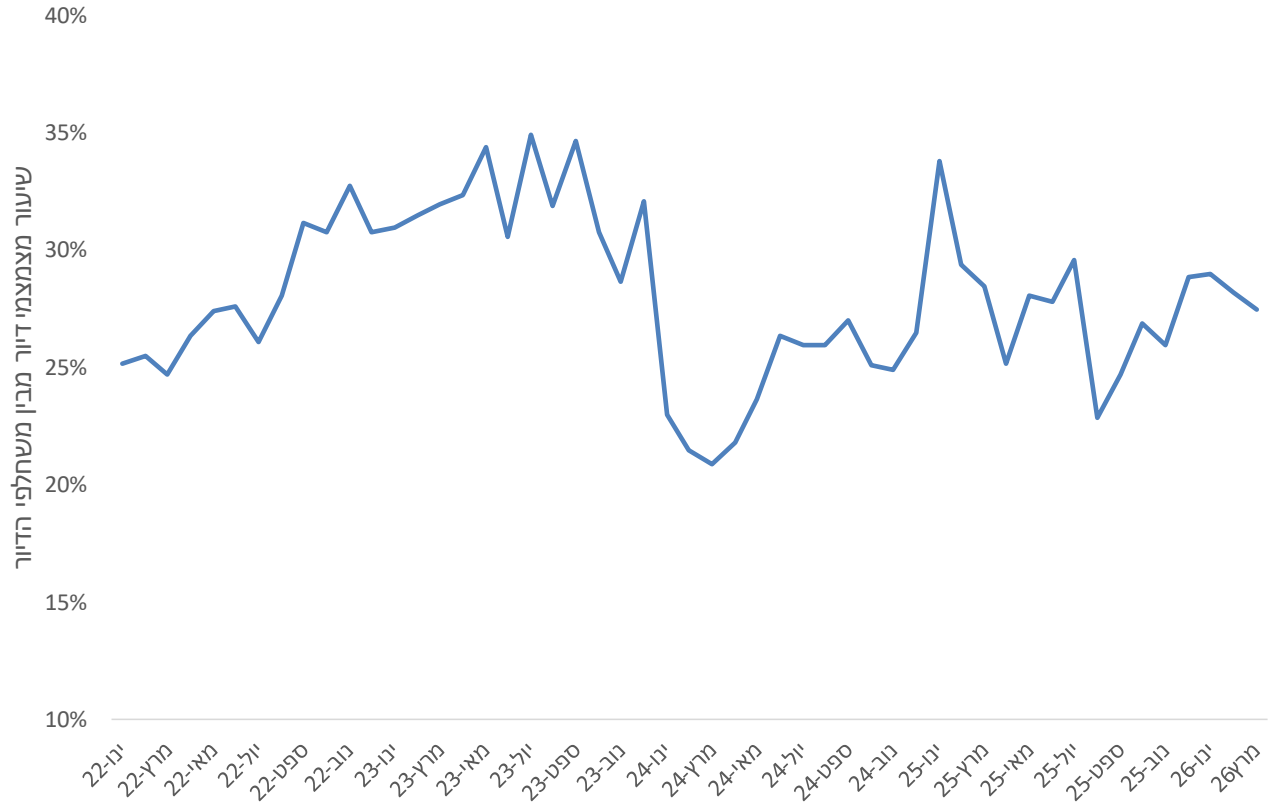
רכישות **"משפרי הדיור"**⁸ בחודש מרץ הסתכמו ב-2,015 דירות, ירידה חדה של 23% בהשוואה למרץ אשתקד, זאת בהמשך לירידה של 12% בחודש הקודם (בהשוואה לפברואר 25). בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 6%. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה ברכישות סגמנט זה הקיפה כמעט את כל האזורים (למעט אזור טבריה שרשם יציבות) כאשר היא בולטת במיוחד באזורי חיפה ונתניה.

בניתוח רכישות משחלפי הדיור בחודש מרץ בין מי ששיפרו דיור (רכשו דירה יקרה יותר מזו שמכרו) לבין "מצמצמי" הדיור נמצא כי שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 28%, בדומה לחודש הקודם ונמוך מעט (1 נקודת אחוז) בהשוואה למרץ אשתקד.

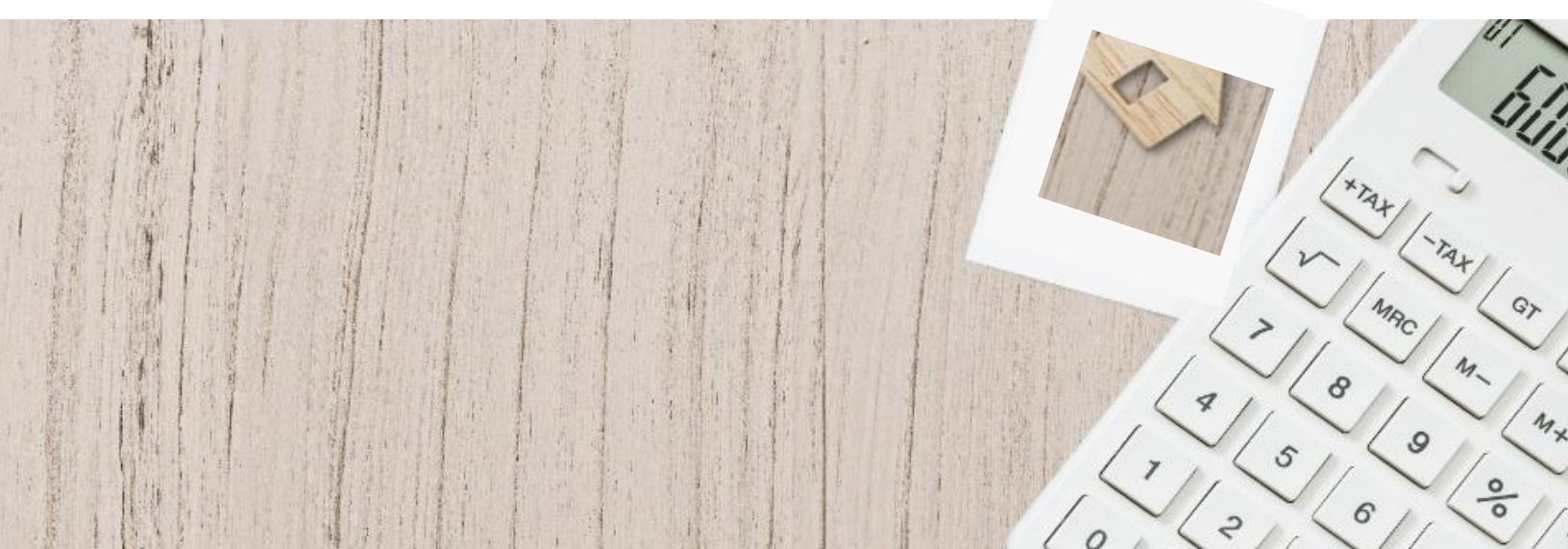
⁸ הכוונה למשחלפי דיור (מי שרכשו דירה ומכרו את דירתם הקודמת, או התחייבו למכור את דירתם הקודמת בפרק הזמן הקבוע בחוק, מבלי שיחוייבו במס כמשקיעים. ראה להלן רוכשי "דירה בהמתנה").

שיעור "מצמצמי" הדיור מסך משחלפי הדיור 2022 - 2026

תרשים 20



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ





משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף הכלכלן הראשי

