

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלן הראשי



סקירת הנדל"ן למגורים מאי 2026

יולי 2026

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר



עיקרים

- בחודש מאי 26' נרכשו 8,246 דירות, יד שניה וחדשות (כולל דירות בסבסוד ממשלתי), גידול של 23% בהשוואה לרמה הנמוכה במיוחד שנרשמה במאי 25', ערב מבצע "עם כלביא". בהשוואה לחודש הקודם במהלכו חל חג הפסח זהו גידול חד של 63%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש מאי ב-7,045 דירות, גידול של 17% בהשוואה למאי 25' וגידול של 62% בהשוואה לחודש הקודם. הגידול במכירות בחודש מאי התרכז בעיקר בפלח השוק של הדירות החדשות, תוך גידול מחודש בשכירות הטבות המימון המדווחות, בפרט באזורים בהן דווחה עד לאחרונה שכירות נמוכה של הטבות.
- בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי מאי נמצא כי רמה זו במאי 26' נמצאת בשליש התחתון של דרוג זה מאז תחילת שנות האלפיים, כאשר דרוג נמוך זה הושפע במידה רבה מפלח השוק של דירות יד שניה.
- מכירות הקבלנים בחודש מאי הסתכמו ב-3,613 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, גידול חד של 51% בהשוואה לרמתן הנמוכה במיוחד במאי 25'. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש מאי ב-2,412 דירות, גידול של 40% בהשוואה למאי 25' וגידול של 77% בהשוואה לחודש הקודם. נציין כי מתוך סך זה של מכירות, מאה דירות נרכשו ע"י קרנות ריט, עם הטבות מימון. במאי אשתקד לא נרשמו רכישות מסוג זה.
- בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש מאי מוסיף לבלוט אזור ת"א, עם 481 דירות שנמכרו, זאת לעומת 150 דירות בלבד שנמכרו באזור זה במאי אשתקד. נציין כי מכירות הקבלנים באזור זה בחודש מאי השנה התאפיינו בריכוזיות גבוהה, כאשר שני פרויקטים בלבד ריכזו 44% מסך מכירות הקבלנים באזור. בהקשר זה נציין כי גם ברמה הארצית ניכרת עליה ברמת הריכוזיות במכירות הקבלנים.
- שיעור הדירות החדשות שנרכשו "על הנייר" בחודש מאי עמד על 57%, נמוך בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם, כמו גם בהשוואה למאי 25'. כך, מאז רמת השיא שנרשמה בחודש מרץ 25' (67%) ערב כניסתן לתוקף של מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון, נרשמה מגמת ירידה בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר".
- **בחודש מאי עמד שיעור העסקאות בהן דווח כי ניתנה הטבת מימון בחמשת האזורים אחרים אנו עוקבים, על 20% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי באזורים אלו. בהשוואה לחודש הקודם אמנם**

נמצא כי לא חל שינוי בשיעור זה בחמשת אזורים אלו, אולם בשני אזורים אחרים - ירושלים ורחובות נרשם גידול חריג בשכיחות הטבות המימון. כך באזור ירושלים הגיע שיעור זה ל-43% מסך הדירות שנמכרו, לעומת שכיחות מדווחת של 17% בלבד בחודשים הקודמים, כמו גם במאי אשתקד. באזור רחובות הגיע שיעור זה בחודש מאי ל-37%, בדומה לרמתו באזור המרכז.

- **בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, לפני ניכוי תשומות, נמצא כי תזרים זה בחודש מאי עמד על 5.9 מיליארד ₪, גידול ריאלי של 22% בהשוואה למאי '25, אולם נמוך בתשע נקודות אחוז בהשוואה לשיעור הגידול בתזרים הפוטנציאלי. בכך בא לידי ביטוי בין היתר הגידול המחודש בשכיחות הטבות המימון המדווחות. בניכוי תשומות עמד תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים בחודש מאי '26 על 570 מלש"ח, לאחר תזרים שלילי שנרשם בחודש הקודם. נזכיר כי תזרים זה אינו כולל הוצאות מימון.**
- **סך מכירות יד שניה בחודש מאי עמד על 4,633 דירות, גידול מתון של 7% בהשוואה למאי אשתקד.**
- **רכישות המשקיעים בחודש מאי הסתכמו ב-1,319 דירות, גידול חד של 43% בהשוואה לרמתו הנמוכה במאי '25 (באותו חודש נרשמה ירידה חדה של 30% ברכישות המשקיעים בהשוואה למאי '24). מתוך סך זה של רכישות משקיעים בחודש מאי השנה, מאה דירות נרכשו ע"י קרנות ריט (עם הטבות מימון).**
- **מכירות המשקיעים בחודש מאי הסתכמו ב-1,275 דירות, גידול של 5% בהשוואה למאי '25.**
- **רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי הסתכמו בחודש מאי ב-3,819 דירות, גידול של 28% בהשוואה למאי אשתקד. מנגד, רכישות משפרי הדירות היו הסגמנט היחידי שרשם ירידה במספר העסקאות, כאשר אלו הסתכמו ב-1,907 דירות, ירידה של 11% בהשוואה למאי אשתקד.**
- **בהמשך לניתוחים שהצגנו במספר סקירות בעבר, בהן עקבנו אחר שני הפרויקטים הראשונים ב"מחיר למשתכן" - בעפולה ולוד (רבעון שני 2016), לאחר שהוסרה החסימה על מכירת דירות אלו לפני כשלוש שנים, אנו מציגים תמונת מצב עדכנית נכון למאי '26. כמו-כן, הוספנו לניתוח את פרויקט מחיר למשתכן בראשל"צ (רבעון אחרון 2016). הממצאים מלמדים כי 43% מהזוכים בלוד כבר מכרו את דירתם, בעפולה עומד שיעור זה על 37% ובראשל"צ על 20%. עוד עולה מהממצאים כי רווח ההון הריאלי הממוצע הגבוה ביותר נרשם בקרב הזוכים בראשל"צ (1.2 מלש"ח), גבוה ב-22% מאשר רווח ההון בלוד. בעפולה עמד רווח ההון הריאלי הממוצע על 594 אלף ₪. על רקע ממצאים אלו נזכיר כי קיימת העדפה ל"בני מקום" בהגרלות.**

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

שיעור שינוי בהשוואה לחודש הקודם, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה למאי '25, ב-%	מאי '26	
62.3	22.7	8,246	סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן
62.3	16.6	7,045	עסקאות בשוק החופשי בלבד
71.5	50.9	3,613	סה"כ דירות חדשות שנמכרו
76.6	40.2	2,412	דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי
55.8	7.1	4,633	מספר עסקאות יד שניה
75.7	42.5	1,319	מספר דירות שנרכשו להשקעה
41.7	5.1	1,275	מספר דירות שמכרו משקיעים
66.0	37.5	5,020	רכישות "דירה ראשונה"
46.1	-11.0	1,907	מספר דירות שרכשו משפרי הדיור

סקירת ענף הנדל"ן למגורים

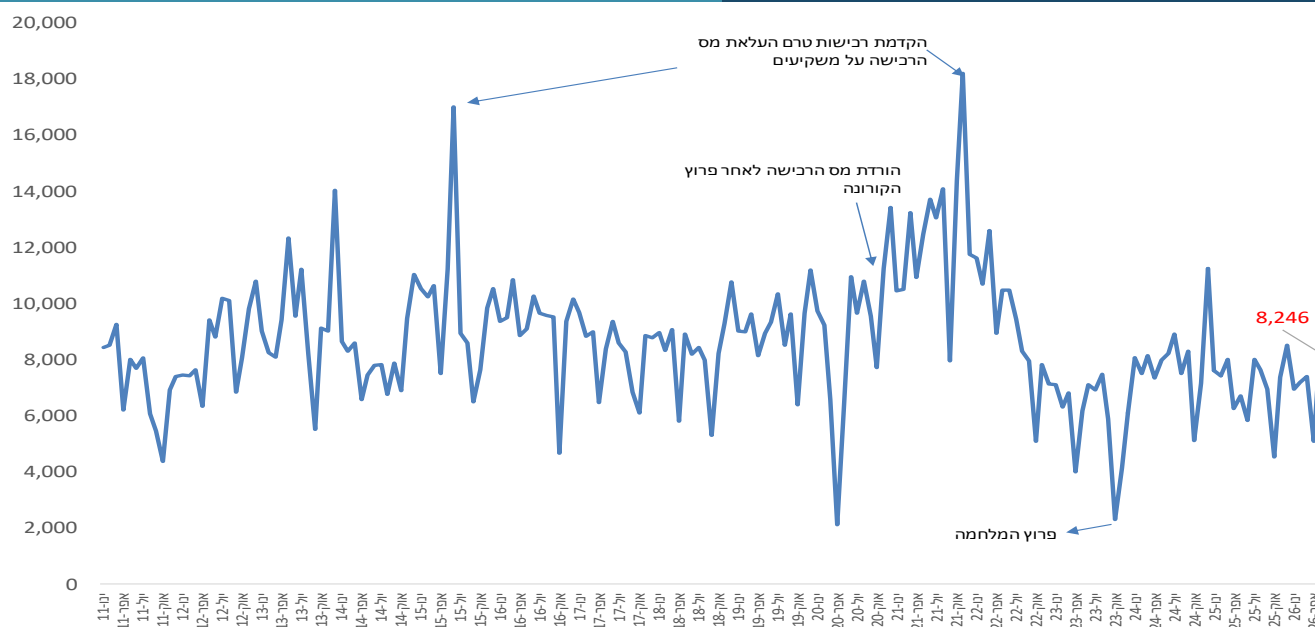
חודש מאי 2026

בחודש מאי '26 נרכשו 8,246 דירות, יד שניה וחדשות (כולל דירות בסבסוד ממשלתי), גידול של 23% בהשוואה לרמה הנמוכה במיוחד שנרשמה במאי '25 (היה זה אחד מחודשי מאי הנמוכים ביותר במספר העסקאות, לפחות מאז תחילת שנות האלפיים). בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול חד של 63%, המוסבר במידה רבה במיעוט ימי העבודה בחודש אפריל, על רגע חג הפסח. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש מאי ב- 7,045 דירות, גידול של 17% בהשוואה למאי '25 וגידול של 62% בהשוואה לחודש הקודם. כפי שיפורט להלן הגידול במכירות בחודש מאי התרכז בעיקר בפלח השוק של הדירות החדשות, תוך גידול מחודש בשכיחות הטבות המימון המדווחות.

כך, בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי מאי נמצא כי רמה זו במאי '26 נמצאת בשליש התחתון של דרוג זה מאז תחילת שנות האלפיים, כאשר דרוג נמוך זה הושפע במידה רבה מפלח השוק של דירות יד שניה. כך, בפלח השוק של הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי נרשמה רמה גבוהה יחסית של עסקאות (נמצא בשלישי העליון של דרוג זה). עם זאת, כפי שצוין, רמת מכירות זו במאי השנה נתמכה בין היתר בגידול בשכיחות הטבות המימון.

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

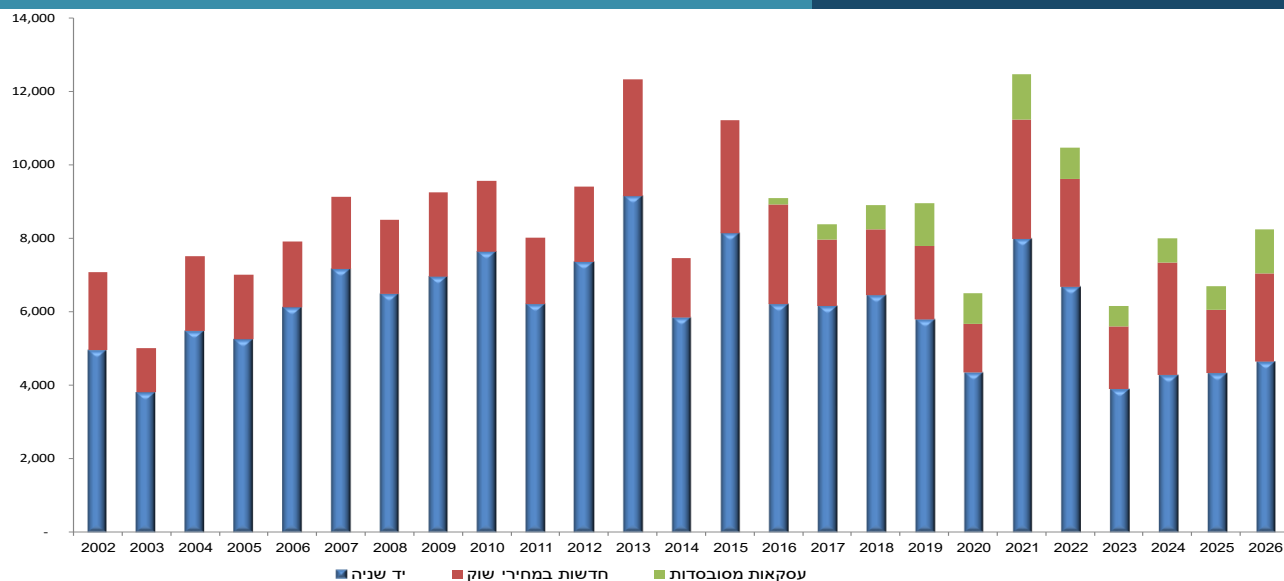
תרשים 1



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מספר העסקאות בחודשי מאי 2002-2026

תרשים 2



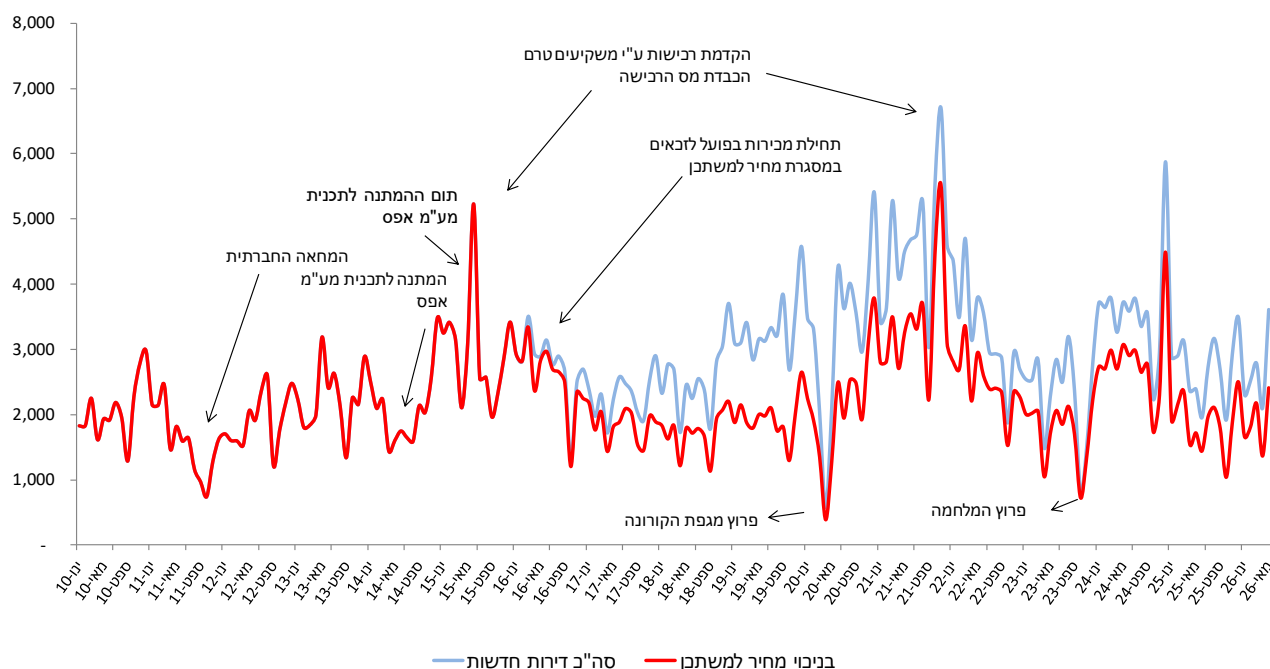
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות הקבלנים

בהשוואה לרמתו הנמוכה במיוחד במאי '25. בהשוואה לחודש הקודם, במהלכו חל חג הפסח, זהו גידול חד של 72%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש מאי ב-2,412 דירות¹, גידול של 40% בהשוואה למאי '25 וגידול של 77% בהשוואה לחודש הקודם. נציין כי מתוך סך זה של מכירות, מאה דירות נרכשו ע"י קרנות ריט, עם הטבות מימון. במאי אשתקד לא נרשמו רכישות מסוג זה.

מכירת דירות חדשות

תרשים 3



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש מאי נמצא כי הגידול במספר העסקאות בהשוואה למאי אשתקד הקיף שישה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין, כאשר מוסיף לבלוט בניתוח זה אזור ת"א, עם 481 דירות שנמכרו, זאת לעומת 150 דירות בלבד שנמכרו באזור זה במאי אשתקד. נציין כי מכירות הקבלנים באזור זה בחודש מאי השנה התאפיינו בריכוזיות גבוהה, כאשר שני פרויקטים בלבד ריכזו 44% מסך מכירות הקבלנים באזור זה. בהקשר זה

¹ נציין כי סך זה הינו לאחר ניפוי של כ-80 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). כמו כן נופו 50 עסקאות בפרויקט מסוים בלוד, שכן בחוזי המכר נכללו מגבלות על הרכשים, הכוללות בין היתר איסור השכרת הדירות במשך מספר שנים.

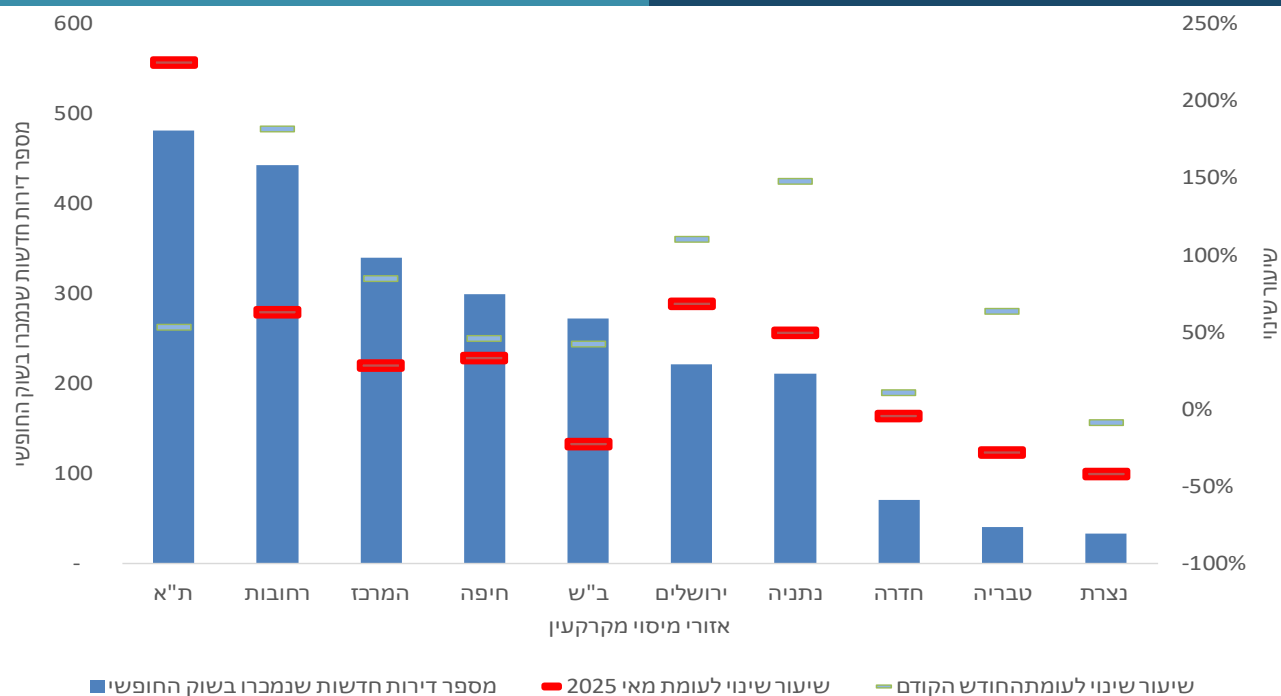
נציין כי גם ברמה הארצית ניכרת עליה ברמת הריכוזיות במכירות הקבלנים, כאשר עשר החברות הגדולות ביותר ריכוז יותר מרבע (26%), מתוך סך הדירות שמכרו כ-700 קבלנים שמכרו לפחות דירה אחת בשוק החופשי בחודש מאי. בחודש מאי אשתקד למשל עמד שיעור זה על פחות מחמישית (19%).²

אזורי ירושלים ורחובות רשמו אף הם שיעורי גידול חדים במכירות אלו (69%-63%, בהתאמה). בהקשר זה נציין כי מחצית מהגידול החד שנרשם באזור ירושלים מוסבר במכירות לקרן ריט, עם הטבות מימון.

מנגד, מוסיף לבלוט אזור ב"ש עם המשך הירידה החדה במכירות, כאשר בחודש מאי הסתכמו אלו ב-272 דירות בלבד, ירידה של 23% בהשוואה למאי '25. כך, בחמשת החודשים הראשונים של השנה הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי באזור זה ב-1,327 דירות בלבד, ירידה חדה של 32% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. זהו שיעור הירידה החד ביותר, למעט אזור טבריה. נציין כי ברמה הארצית ירדו מכירות אלו באותה תקופה בשיעור של 3% (אם כי צריך לציין שהמכירות ב-25' היו נמוכות משמעותית בהשוואה לשנת '24).

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

תרשים 4

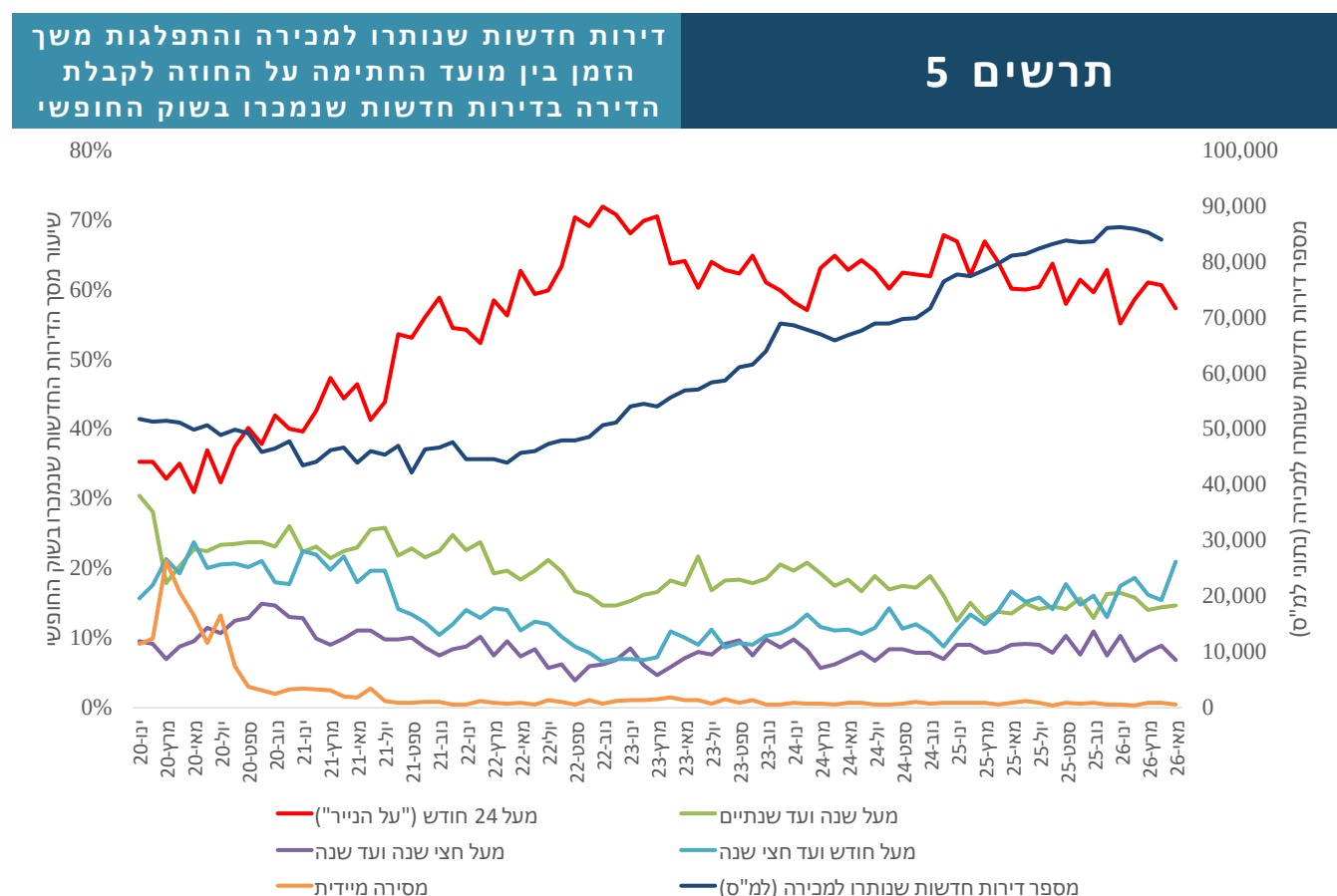


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

² נציין כי ניתוח זה הינו לפני איחוד חברות בת לחברה האם. אולם מניתוח הממצאים נמצא כי גם בהכללת חברות הבת של עשר הגדולות, היו מתקבלים ממצאים דומים.

בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברמה הארצית, לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה ביחס למועד החתימה על החוזה, נמצא כי בחודש מאי עמד שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (מוגדרות על ידנו כדירות שמשך הזמן לקבלת הדירה עומד על 24 חודשים לפחות) על 57%, נמוך בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם, כמו גם בהשוואה למאי '25. כך, מאז רמת השיא שנרשמה בחודש מרץ '25 (67%) ערב כניסתן לתוקף של מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון, נרשמת מגמת ירידה בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר".

בפילוח גיאוגרפי מוסיף לבלוט אזור ת"א עם שיעור גבוה של 85% בשיעור הדירות שנמכרו "על הנייר", בדומה לרמתו בחודשיים הקודמים, וגבוה משמעותית בהשוואה לחודשיים הראשונים של השנה, אז נעה רמתו בין 57%-64%. גידול חד זה בחודשים האחרונים מוסבר במידה רבה ממימוש אופציות לרכישת דירות באחד הפרויקטים הגדולים בת"א.

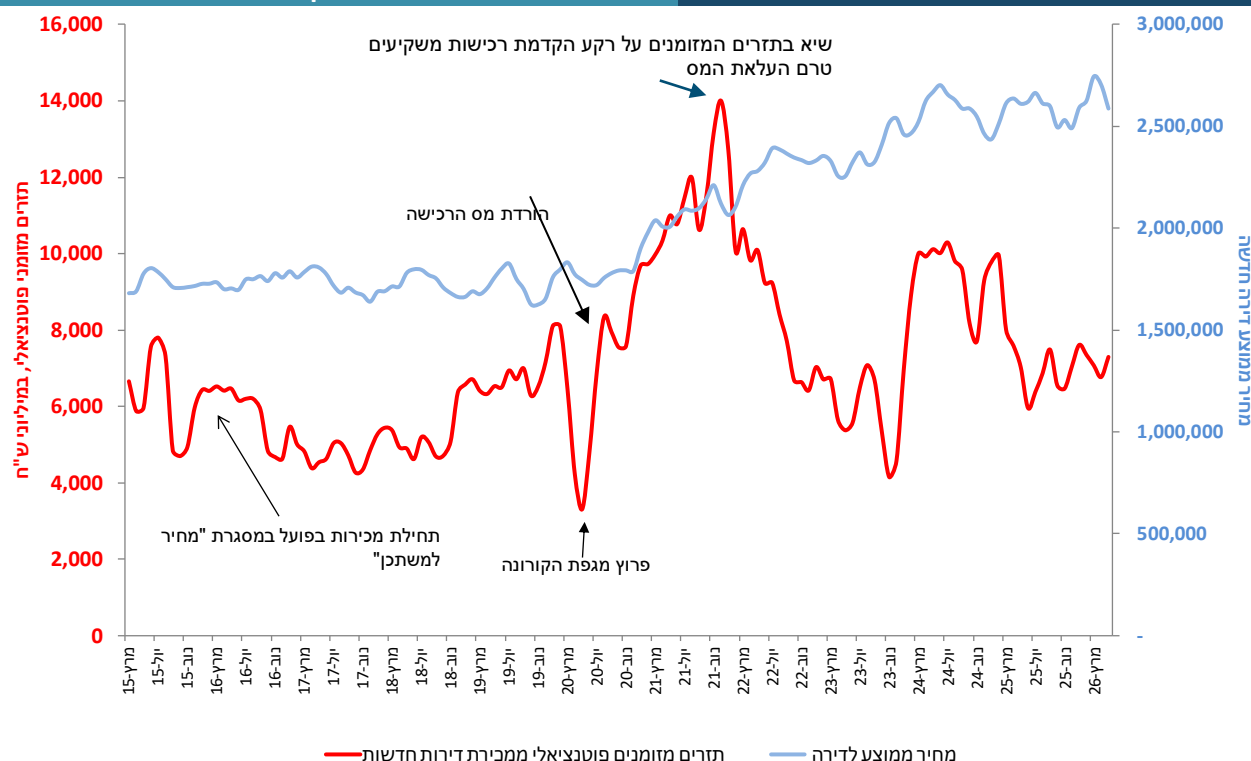


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

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 זו³, ולפני קיזוז התשומות המותרות בניכוי) נמצא כי זה עמד בחודש מאי '26 על 8.5 מיליארד ₪, גידול ריאלי של 31% בהשוואה למאי אשתקד. כ-19% מתזרים פוטנציאלי זה נבע ממכירות בסבסוד ממשלתי, בדומה לרמתו בחודש הקודם. בהשוואה למאי אשתקד זהו גידול של שתי נקודות אחוז.

תרשים 6

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

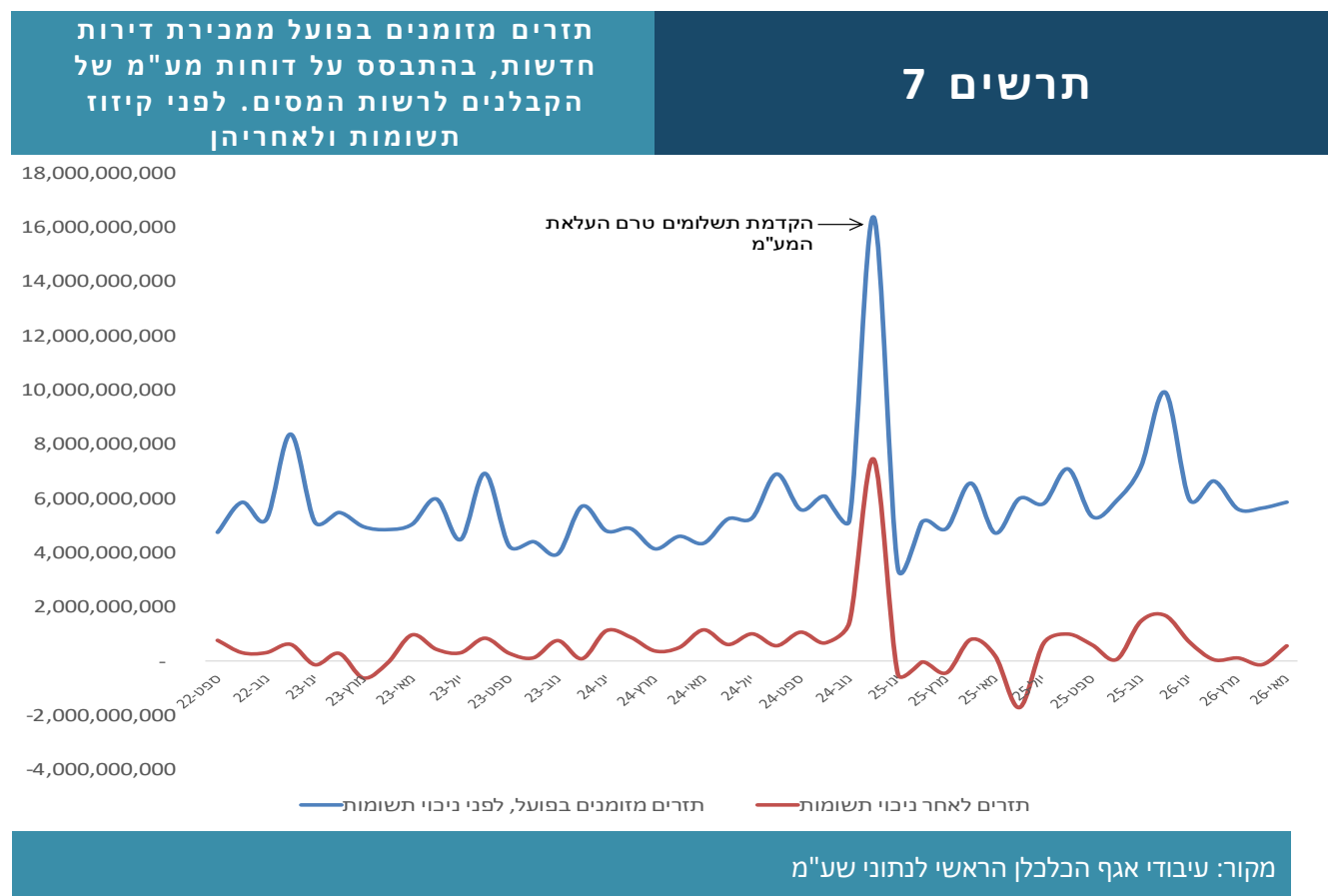


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות, עמד בחודש מאי '26 על 5.9 מיליארד ₪, גידול ריאלי של 22% בהשוואה למאי '25, נמוך בתשע נקודות אחוז בהשוואה לשיעור הגידול בתזרים הפוטנציאלי. בכך בא לידי ביטוי בין היתר הגידול המחודש בשכירות הטבות המימון המדווחות, כפי שיפורט להלן.

³ הכוונה היא שגם אם חלק הארי של התשלום יתקבל רק בעת האכלוס (טופס 4), מיוחסת התמורה הכספית ממכירת הדירה למועד בו נחתמה העסקה.

בניכוי תשומות עמד תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים בחודש מאי '26 על 570 מלש"ח, לאחר תזרים שלילי שנרשם בחודש הקודם. נזכיר כי תזרים זה אינו כולל הוצאות מימון.



בהמשך לניתוחים שאנו עורכים במסגרת הסקירות החודשיות מאז נובמבר 24⁴ 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 24' (החודש בו החלנו לקבל נתונים מנהליים על שכיחות הטבות המימון).

⁴ בנובמבר 24' החלה חובת דיווח על הטבות אלו במסגרת דיווחי העסקאות לרשות המסים.

נקדים ונציין כי ככל שחולף הזמן מאז תחילת חובת הדיווח על הטבות אלו, כאמור בנובמבר '24, קיימות אינדיקציות על שיפור ברמת מהימנות הדיווח בחמשת האזורים האחרים, בהן נמצאו בתחילה ליקויים. אולם, מאחר ואין ביכולתנו ליצור סדרה עתית רציפה ומהימנה של שכיחות ההטבות באזורים אלו, בשלב זה אזורים אלו לא ינותחו באופן שוטף, אלא רק וככל שימצא כי חל שינוי משמעותי בשכיחות ההטבות המדווחות, כפי שאירע בחודש מאי ויפורט להלן.

הממצאים מלמדים כי בחודש מאי עמד שיעור העסקאות בהן דווח כי ניתנה הטבת מימון בחמשת האזורים אחרים אנו עוקבים, על 20% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי באזורים אלו (בעסקאות עם מסירה של שנה ומעלה ממועד החתימה⁵). בהשוואה לחודש הקודם אמנם נמצא כי לא חל שינוי בשיעור זה, אולם יש להדגיש כי בשני אזורים שאינם נכללים בניתוח זה, ירושלים ורחובות, נרשם גידול חריג בשכיחות הטבות המימון.

כך, באזור ירושלים נמצא כי ב-43% מהעסקאות ניתנו הטבות מימון, השכיחות הגבוהה ביותר מבין כל האזורים. בהקשר זה נציין כי במאי אשתקד עמדה שכיחות הטבות המימון המדווחות באזור ירושלים על 17% בלבד, וכך גם בשנה האחרונה (באפריל '26 למשל עמד שיעור זה על 14%). בהנחה לפיה לא חל שינוי דרמטי במהימנות הדיווח דווקא בחודש מאי השנה, המשמעות היא שהקבלנים באזור זה החלו לנצל באופן משמעותי את השימוש בכלי זה של ההטבות כדי לתמרץ מכירות. זה המקום לציין כי לפי נתוני הלמ"ס, בחודשים האחרונים הגיע מספר הדירות החדשות הלא מכורות בירושלים לרמת שיא של יותר מעשרת אלפים דירות, הרמה הגבוהה ביותר בהשוואה ארצית. במאי אשתקד למשל עמד מספר זה על 7,744 דירות. דהיינו, ב-12 החודשים האחרונים נרשם גידול חד של 30% במספר הדירות החדשות הלא מכורות בבירה.

אזור המרכז הוסיף לבלוט בחודש מאי עם שכיחות גבוהה של הטבות מימון, כאשר אלו עמדו על 37% מסך מכירות הקבלנים באזור זה (עם תאריך מסירה של 12 חודשים ומעלה). שיעור זה אמנם נמוך עדיין בעשר נקודות אחוז בהשוואה למאי '25, אולם בארבעת החודשים האחרונים נע שיעור זה בין 32%-38%, לאחר שברבעון האחרון של '25 כבר ירד מתחת ל-30%. גם **באזור רחובות** עמדה שכיחות הטבות המימון המדווחות בחודש מאי '26 על רמה גבוהה של 37%, זאת בהשוואה ל-25% במאי אשתקד. בהשוואה לאפריל '26 נרשם אף גידול חד יותר בשכיחות ההטבות המדווחות,

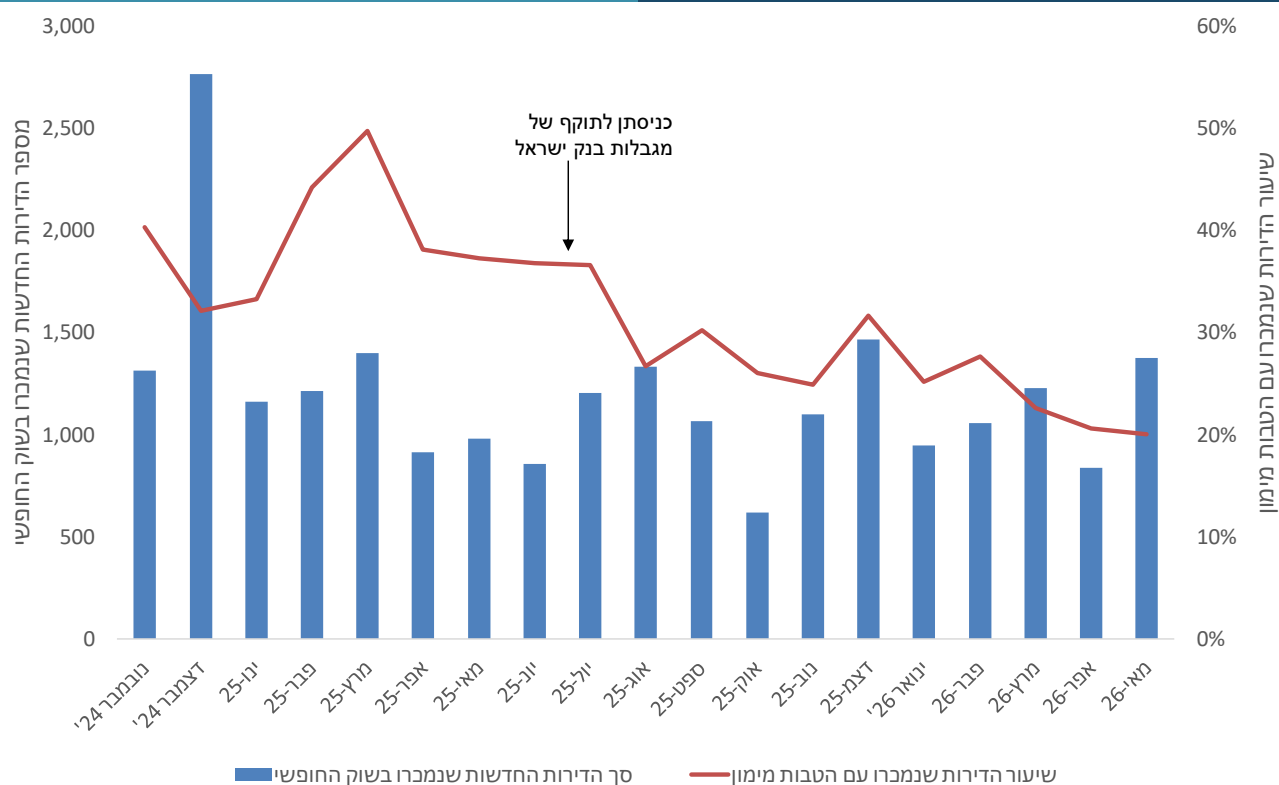
⁵ בהכללת כל העסקאות בשוק החופשי שיעור זה אף גבוה יותר, ועומד על 22%, בין היתר על רקע מתן הטבות מימון גם בעסקאות בהן אמורה להתבצע המסירה תוך 12 חודשים.

כאשר אלו עמדו אז על 12% בלבד. כך, גם במקרה זה, בדומה לירושלים, ככל שלא חל שינוי דרמטי במהימנות הדיווח על הטבות המימון בחודשיים האחרונים, ממצאים אלו מעידים על התרחבות השימוש בכלי זה כתמרוץ מכירות.

מנגד, **באזור ת"א** נרשמה ירידה בשכיחות הטבות המימון המדווחות, כאשר זו עמדה בחודש מאי על 12%, נמוך ב-12 נקודות אחוז בהשוואה למאי אשתקד. על רקע ממצאים אלו נציין כי חלק משמעותי מהמכירות בת"א בחודש מאי, כמו גם בחודשיים הקודמים, התרכז בפרויקט גדול במסגרתו ניתנה הנחה משמעותית במחיר הדירה (בהשוואה לרמות המחירים למ"ר הנהוגות באזור).

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

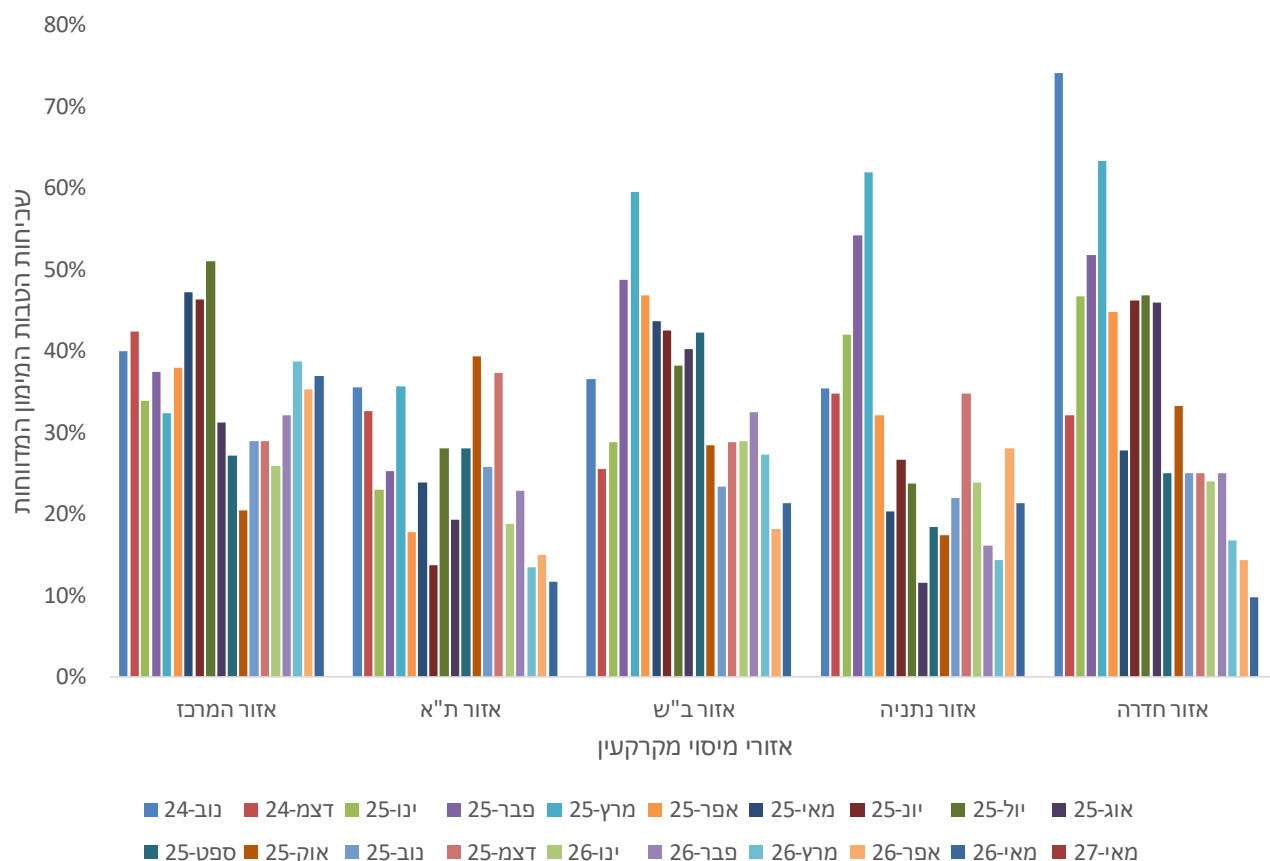
תרשים 8



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

תרשים 9

שיעור הדירות החדשות שנמכרו (בשוק החופשי) עם הטבת מימון דצמבר '25 - מאי '26, אזורי נבחרים



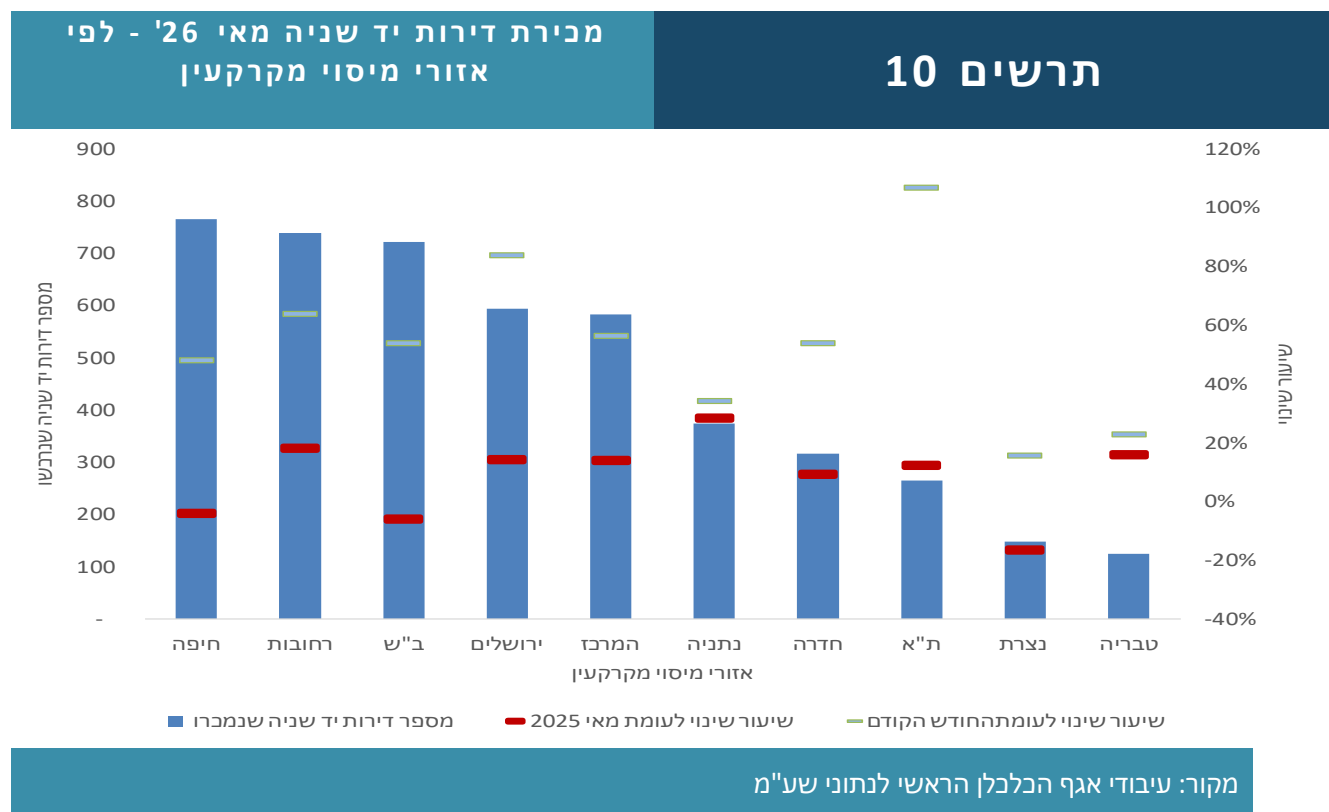
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך העסקאות **בדירות יד שניה** בחודש מאי עמד על 4,633 דירות, גידול מתון של 7% בהשוואה לרמה הנמוכה

שנרשמה במאי אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם, שהושפע ממיעוט ימי עבודה על רקע חג הפסח זהו גידול של 56%.

בפילוח גיאוגרפי של מכירות יד שניה ארצית נמצא כי הגידול במכירות אלו בהשוואה למאי '25 הקיף שבעה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין, כאשר אזורי חיפה, ב"ש ונצרת הינם היחידים בהם רמת העסקאות במאי השנה נמוכה אף מרמתה במאי אשתקד. החולשה במכירות בולטת במיוחד באזור ב"ש, אף כי הירידה במכירות בפלח שוק זה פחות חדה מזו שנרשמה במכירות הקבלנים בשוק החופשי. מנגד, בולט אזור נתניה עם גידול של 28% במכירות יד שניה. אזור ת"א שבלט ברמת עסקאות נמוכה במיוחד בחודש אפריל (128 דירות, ירידה חדה של 44% בהשוואה לאפריל '25), אמנם

רשם התאוששות מסוימת, עם 265 דירות יד שניה שנמכרו באזור זה, רמה המהווה גידול של 12% בהשוואה למאי אשתקד, אולם עדיין בין הנמוכות ביותר בהשוואה ארצית (מדורג רק מעל אזורי טבריה ונצרת).



רכישות המשקיעים⁶ בחודש מאי הסתכמו ב- 1,319 דירות, גידול חד של 43% בהשוואה לרמתן הנמוכה במאי '25 (באותו חודש נרשמה ירידה חדה של 30% ברכישות המשקיעים בהשוואה למאי '24). בהשוואה לחודש הקודם, בו חל חג הפסח נרשם גידול של 76%. נציין כי מתוך סך זה של רכישות משקיעים בחודש מאי השנה, מאה דירות נרכשו ע"י קרנות ריט (עם הטבות מימון).

כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים בחודש מאי על 16%, גידול של שתי נקודות אחוז בהשוואה למאי אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של 1 נקודת אחוז.

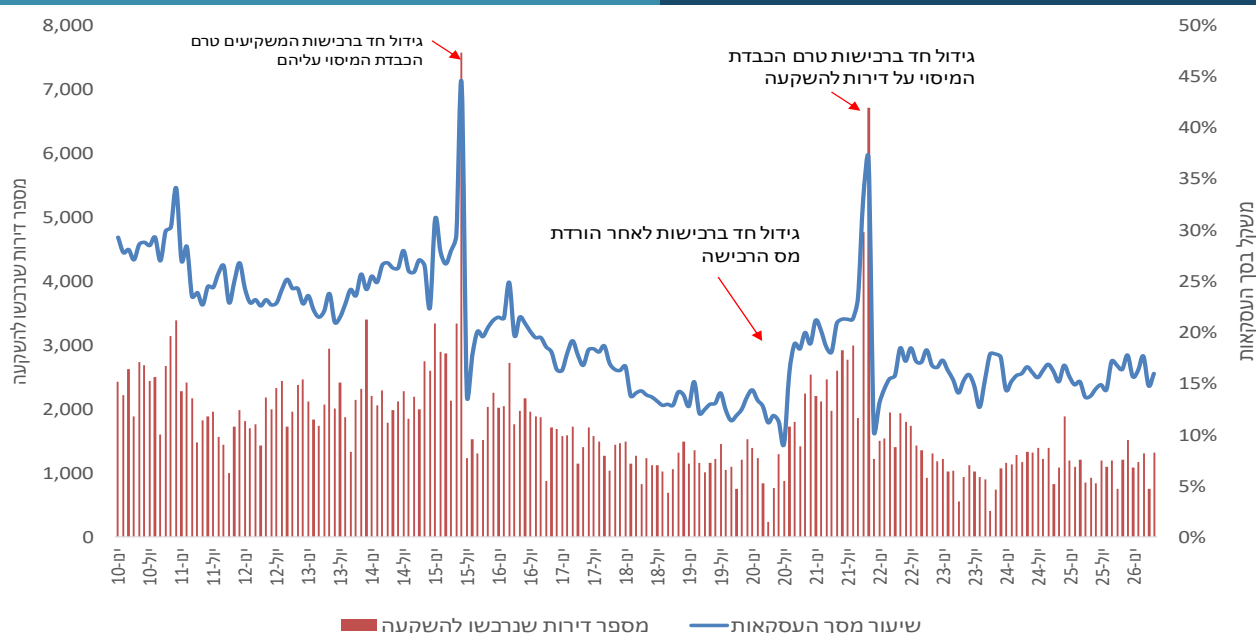
⁶ נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות רי"ט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הגידול ברכישות המשקיעים בהשוואה למאי אשתקד הקיף שישה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין, כאשר גידול חד במיוחד ברכישות אלו באזור ת"א, בו הסתכמו רכישות אלו ב-324 דירות (לעומת 120 דירות בלבד במאי אשתקד), קיזזו ירידות משמעותיות ברכישות סגמנט זה באזורי ב"ש והמרכז (ירידות של 20% ו-11%, בהתאמה).

כ-52% מהדירות שרכשו המשקיעים בחודש מאי '26 היו דירות חדשות, גידול של חמש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם, גידול המוסבר בחלקו כאמור ברכישות קרנות ריט. בהשוואה למאי אשתקד זהו גידול משמעותי יותר, של 12 נקודות אחוז, המוסבר הן ברכישות של קרנות הריט במאי השנה, והן במכירות משמעותיות בשני פרויקטים בת"א.

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

תרשים 11

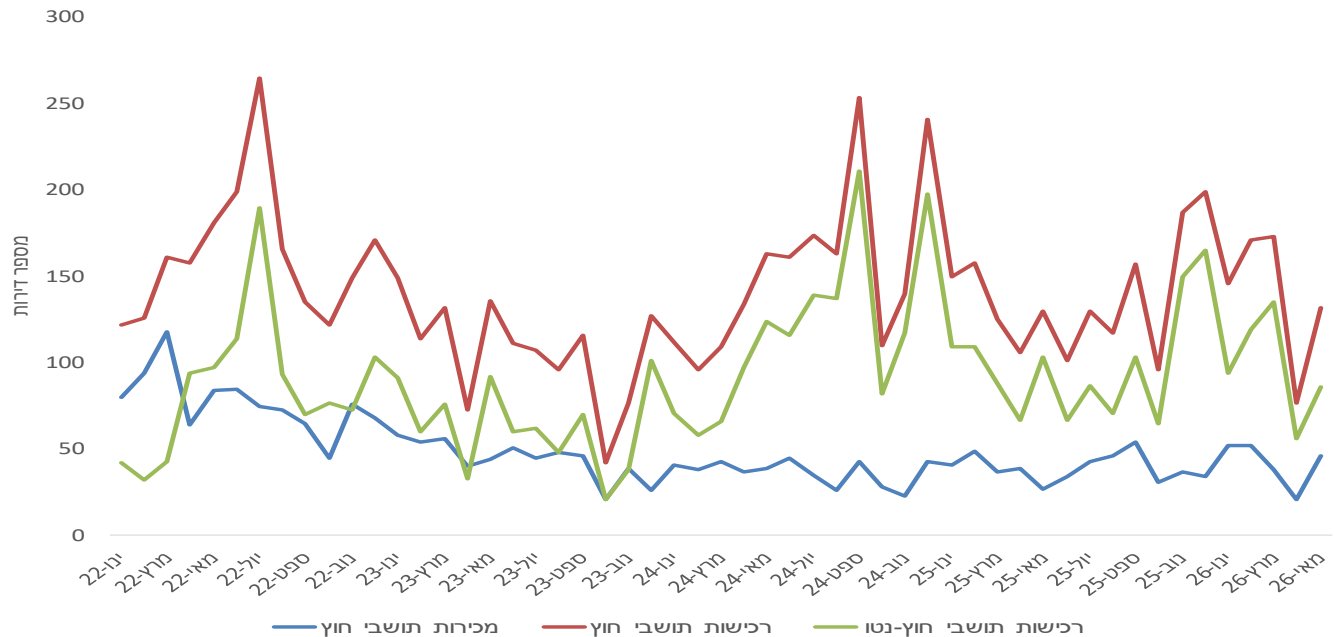


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) עמד בחודש מאי על 132 דירות, ללא שינוי משמעותי בהשוואה למאי '25. בניכוי מכירות תושבי החוץ (46 דירות) הסתכמו הרכישות נטו של תושבי החוץ בחודש מאי ב-86 דירות בלבד, לעומת 103 במאי אשתקד.

תרשים 12

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



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח רכישות תושבי החוץ לפי מדינת הדרכון נמצא כי כמחצית (51%) מרכישות תושבי החוץ בחודש מאי השנה היו של אמריקאים, זאת לעומת שיעור של 57% במאי אשתקד. נציין כי בחודש הקודם עמד שיעור האמריקאים על כמחצית מסך רכישות תושבי החוץ, גם כן ירידה של שש נקודות אחוז בהשוואה לאפריל '25. סביר להניח כי הירידה ברכישות האמריקאים בחודשים האחרונים, גם במונחים כמותיים וגם כאחוז מסך רכישות תושבי החוץ מוסברת לפחות בחלקה בהיחלשות הדולר מול השקל.

במקביל להיחלשות רכישות האמריקאים, נרשם גידול ברכישות הצרפתים, כאשר אלו ריכזו קרוב לרבע (24%) מסך רכישות תושבי החוץ בחודשי מאי '26, לעומת 18% במאי אשתקד. נציין כי בחודש הקודם דווקא נרשמה ירידה ברכישות הצרפתים (בהשוואה לאפריל '25). מנגד, נמשך הגידול ברכישות תושבי החוץ בעלי דרכון בריטי, אולם במונחים כמותיים עדיין מדובר ברמה נמוכה של רכישות (16 דירות בלבד בחודשי מאי '26).

ירושלים הוסיפה להיות העיר הבולטת ברכישות תושבי החוץ, כאשר סך הדירות שרכשו אלו בבירה עמד על 56 דירות (42% מסך רכישות תושבי החוץ). כ-63% מרכישות אלו היו של אמריקאים, ירידה של עשר נקודות אחוז בהשוואה למאי אשתקד, אף כי במונחים כמותיים מספר הדירות שרכשו היה מעט גבוה יותר (35 לעומת 28, בהתאמה). הבריטים

והצרפתיים ריכוזו ביחד רבע מסך רכישות תושבי החוץ בירושלים (בחלוקה שווה ביניהם), זאת לעומת 16% בלבד במאי אשתקד. על רקע ממצאים אלו יש לציין כי מחירי הדירות שרוכשים האמריקאים בירושלים גבוהים מאלו שנוהגים לרכוש הבריטים והצרפתיים, אם כי בחודשיים האחרונים (אפריל-מאי) הצטמצם משמעותית פער זה. סביר להניח שגם ממצא זה מוסבר לפחות בחלקו בהיחלשות המשמעותית של הדולר ביחס לשקל.

מכירות המשקיעים⁷

אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול 42%, המוסבר בעיקר במיעוט ימי העבודה על רקע חג הפסח. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי בשבעה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין נרשם גידול במכירות המשקיעים, כאשר הוא בולט במיוחד באזור ירושלים (גידול של 29% בהשוואה למאי אשתקד) ובאזורי נתניה ורחובות (גידול של 20%). מנגד, ירידה משמעותית במכירות המשקיעים נרשמה באזור המרכז (13%-).

"מלאי" הדירות בידי משקיעים בחודש מאי נותר ללא שינוי בהשוואה לחודש הקודם. סה"כ, מאז אוקטובר 2021, חודש לפני העלאת מס הרכישה על משקיעים, ועד מאי 26' נגרעו ממלאי זה 8,341 דירות (בהתעלם מכניסה למלאי של דירות שהתקבלו בירושה ו/או בניה עצמית⁸), 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".

⁷ 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.

⁸ מאחר ואין בידינו נתונים לגבי היקפי עסקאות אלו.

תרשים 13

משקיעים, רכישות נטו (רכישות בניכוי מכירות משקיעים)
ינואר 2015 – מאי 2026



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות דירה ראשונה בחודש מאי הסתכמו ב-5,020 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, גידול של 38% בהשוואה

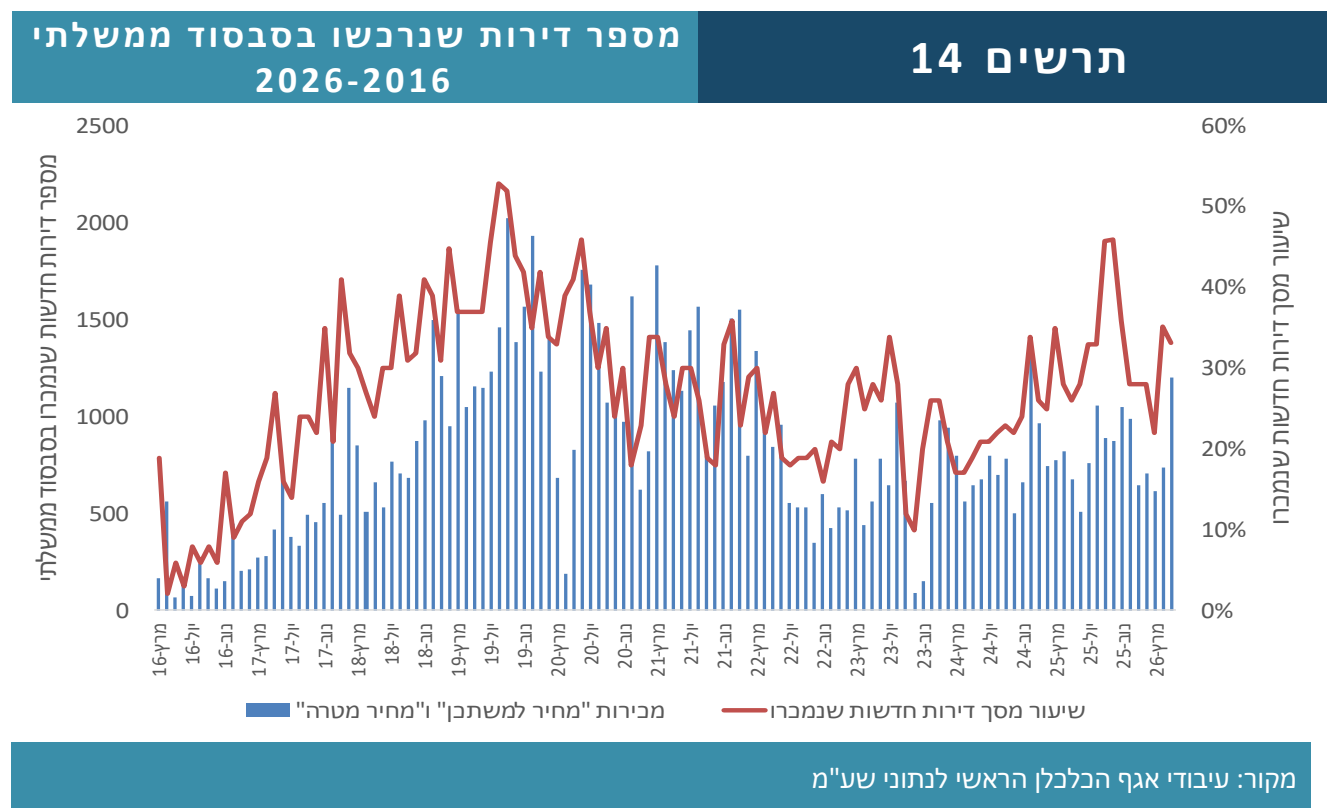
למאי '25 וגידול של 66% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי רכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות סגמנט זה ב-3,819 דירות, גידול של 28% בהשוואה למאי אשתקד וגידול של 67% בהשוואה לחודש הקודם.

בפילוח גיאוגרפי בולט אזור רחובות עם רמה גבוהה יחסית של רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי, כאשר אלו עמדו על 632 דירות, הרמה הגבוהה ביותר ברכישות סגמנט זה מאז דצמבר '24. רמה גבוהה זו חלה בין היתר על רקע הזינוק שנרשם בשכיחות הטבות המימון באזור זה, כמו גם מבצע מכירות בפרויקט התחדשות עירונית באשדוד. מנגד, מוסיפות לרדת רכישות סגמנט זה באזור ב"ש. כך בחודשים ינואר – מאי 26 הסתכמו רכישות סגמנט זה בשוק החופשי באזור ב"ש ב-2,456 דירות בלבד, ירידה של 14% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, שיעור הירידה החד ביותר בהשוואה גיאוגרפית (ברמה הארצית נותרו רכישות סגמנט זה ללא שינוי משמעותי).

סך הרכישות בסבסוד ממשלתי ("מחיר למשתכן" ו"מחיר מופחת") בחודש מאי '26 עמד על

1,201 דירות, לעומת 675 בלבד במאי אשתקד. זוהי גם הרמה הגבוהה ביותר ברכישות אלו מאז דצמבר '24. הערים

הבולטות ברכישות אלו בחודש מאי היו: חיפה (166 דירות), אור יהודה (162), אשדוד (134), אופקים (107) ואשקלון (101).



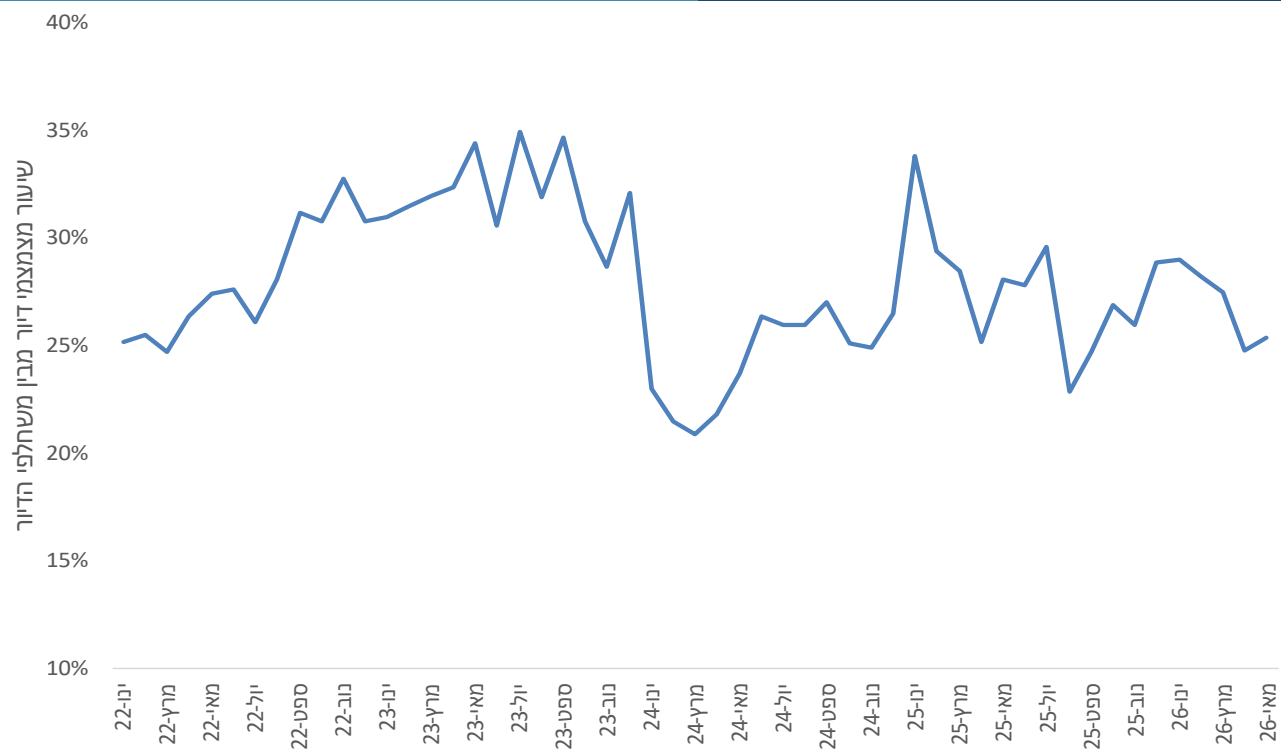
רכישות **"משפרי הדיור"**⁹ בחודש מאי הסתכמו ב-1,907 דירות, ירידה של 11% בהשוואה למאי אשתקד. בכך היה זה הסגמנט היחידי שרשם ירידה ברכישות בחודש מאי. בפילוח גיאוגרפי בולטת גם בקרב סגמנט זה ירידה ברכישות משפרי הדיור באזור ב"ש (-14%). באזור חיפה אף נרשמה ירידה חד יותר של 24%. מנגד, גידול חד (50%) ברכישות אלו נרשם באזור ת"א, כאשר רכישות אלו הסתכמו ב-177 דירות.

בניתוח רכישות משחלפי הדיור בחודש מאי בין מי ששיפרו דיור (רכשו דירה יקרה יותר מזו שמכרו) לבין "מצמצמי" הדיור נמצא כי שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 25%, ללא שינוי בהשוואה לחודש הקודם ונמוך בשלוש נקודות אחוז בהשוואה למאי אשתקד.

⁹ הבוונה 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").

תרשים 15

שיעור "מצמצמי" הדיור מסך משחלפי
הדיור 2022 - 2026



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

תיבה 1: המשך מעקב אחרי שני הפרויקטים הראשונים של "מחיר למשתכן" שהסתיימה בהם תקופת "החסימה" למכירת הדירות – שיעור הדירות שנמכרו, נכון למאי 2026

בהמשך לסקירות קודמות, האחרונה בהן בפברואר '24, בהן עקבנו אחר שני הפרויקטים הראשונים של "מחיר למשתכן" שהוסרה בהם תקופת החסימה למכירת הדירות – עפולה ולוד (בעפולה הוסרה החסימה של ראשוני הזוכים בסוף 2022 ובלוד במרץ 2023), שבנו ובדקנו כמה דירות הספיקו להימכר מאז. בנוסף, החלנו לעקוב בניתוח הנוכחי אחר פרויקט נוסף, בראשון לציון, בו הוסרה החסימה בסוף 2023.

נזכיר כי בניתוח שפרסמנו בפברואר '24 נמצא כי בלוד נמכרו עד אותה עת 11.8% מהדירות, זאת כאשר בחצי השנה הראשונה להסרת החסימה (בין מרץ '23 עד לפרוץ המלחמה באוקטובר '23) נמכרו רק 4.5% מהדירות ע"י הזוכים בהגרלה. בעפולה נמצא כי נכון לפברואר '24 נמכרו 16.1% מהדירות ע"י הזוכים, תוך האטה מסוימת בקצב המכירות בהשוואה למחצית השנה הראשונה להסרת החסימה.

בניתוח הנוכחי נמצא כי קצב מכירת הדירות ע"י הזוכים בפרוייקט בלוד ממשיך להיות גבוה. כך, נכון למאי '26 נמכרו כבר 42.8% מהדירות בלוד, זאת תוך 3 שנים בלבד ממועד הסרת החסימה על מכירת הדירות. נציין עוד כי בהוספת מי שכבר רכשו דירה חלופית (תוך שהם מצהירים בפני רשות המסים כי ימכרו את דירתם הנוכחית בפרק הזמן המותר, מבלי שיחשבו כמשקיעים – "דירה בהמתנה") מגיע שיעור מי שמכרו או התחייבו למכור את דירת "מחיר למשתכן" בלוד, ל-45%. דהיינו, קרוב למחצית מהזוכים בפרוייקט.

בעפולה נמצא כי נכון למאי '26 כשליש מהזוכים כבר מכרו את דירתם, כאשר בהכללת מי שרכשו "דירה בהמתנה" מגיע שיעור זה ל-37%. שיעור שעדיין נמוך בהשוואה לזה שנרשם בלוד, חרף העובד שהסרת החסימה על פרויקט זה היתה כשלושה חודשים קודם להסרתה בלוד.

בראשון לציון נמצא כי נכון ליוני '26 (בפרוייקט זה נקלטו כבר שתי עסקאות ביוני השנה) נמכרו ע"י הזוכים כחמישית מהדירות (20.5%), כאשר בהכללת רוכשי "דירה בהמתנה" מגיע שיעור זה ל-25%. נזכיר כי בפרוייקט זה הוסרה החסימה רק בסוף '23. ועדיין, קצב המכירות ע"י הזוכים בפרוייקט זה נמוך מזה שנרשם בלוד ועפולה (בלוד נמכרו שליש מהדירות בתום שנתיים וחצי ממועד הסרת החסימה. בעפולה, כמעט כל המכירות שהתבצעו עד עתה נעשו בשנתיים וחצי הראשונות להסרת החסימה). סביר להניח כי העובדה שמדובר באחת הערים המבוקשות בקרב הזוכים בהגרלות השונות במסגרת סבסוד ממשלתי, הינה בין הגורמים לכך שמרבית הזוכים מעדיפים להתגורר בדירה, מאשר

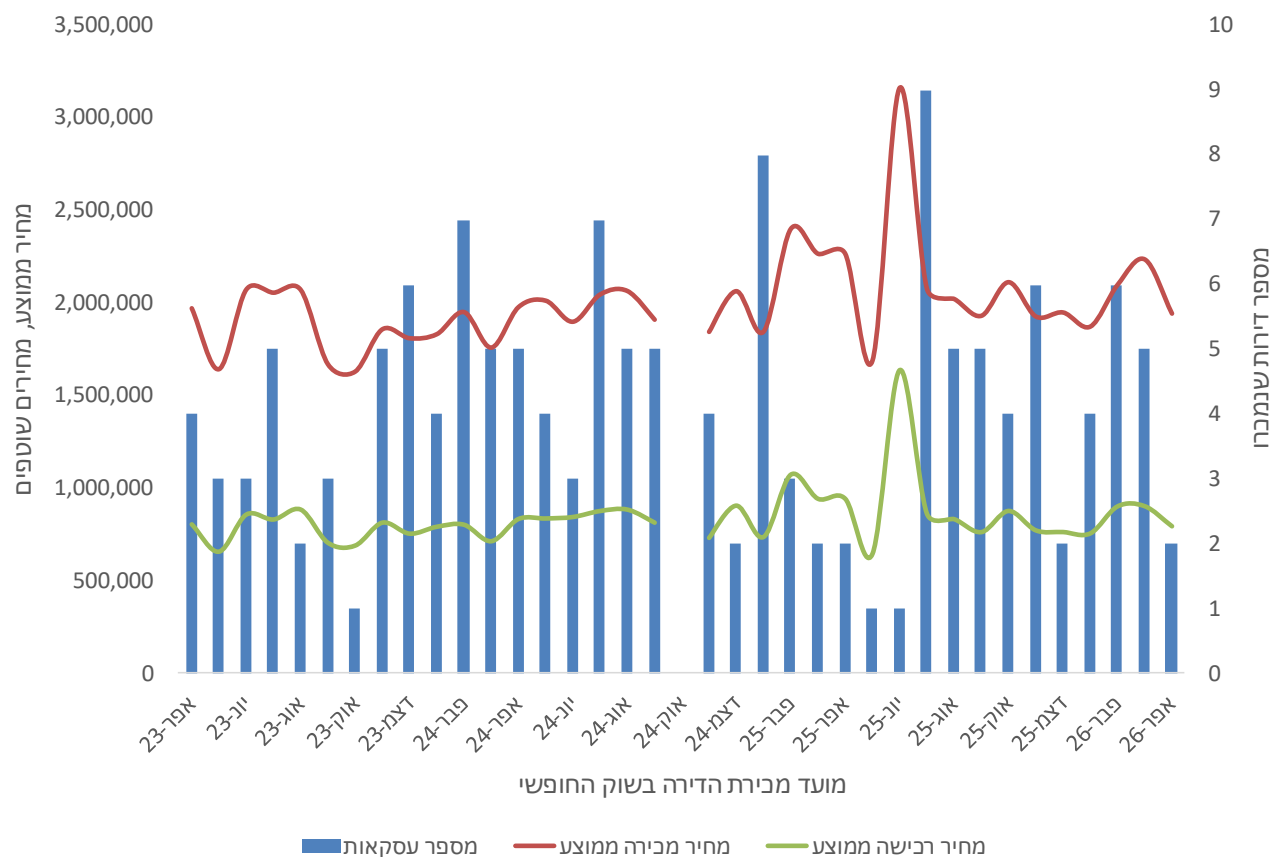
לממש את רווח הון כדי לרכוש דירה אחרת, אם בכלל. בנוסף, ההאטה הכוללת בשוק, שהתבטאה בירידה בשיעורי העסקאות בכל הארץ, סביר שהשפיעה גם היא.

עוד עולה מניתוח הממצאים כי מרבית מי שכבר מכרו את דירתם, רכשו דירה חלופית, במחירים גבוהים יחסית מכלל הדירות שנרכשו בשוק החופשי באותה תקופה, כאשר סביר להניח כי רווח ההון שרשמו מהמכירה של הדירה אותה רכשו בסבסוד ממשלתי, סייעה במימון הרכישה החדשה. עוד עולה מניתוח הממצאים כי 6% מהרוכשים בפרויקטים אלו כבר רכשו לפחות דירה אחת נוספת (דהיינו, משקיעים, עפ"י הגדרתם ברשות המסים). בהינתן הגילאים הצעירים יחסית של רוכשים אלו, שטרם זכיייתם הוגדרו כ"מחוסרי דיור", שיעור זה של משקיעים הינו גבוה יחסית.

בתרשימים 16-18 מוצגות המכירות של הזוכים בכל אחד משלושת הפרויקטים הנ"ל, תוך ציון מועד המכירה ומספר הדירות שנמכרו באותו חודש, והמחירים הממוצעים של הרכישה (המסובסדת) והמכירה בשוק החופשי. **מנתונים אלו עולה כי רווח ההון הריאלי (בניכוי מדד המחירים לצרכן, בין מועד המכירה בשוק החופשי למועד רכישת הדירה בסבסוד ממשלתי) הגבוה ביותר נרשם בקרב הזוכים בראשון לציון, כאשר זה עמד במוצק על 1.2 מלש"ח, גבוה ב-22% מאשר בלוד (1.01 מלש"ח), כאשר רווח ההון הריאלי הממוצע הנמוך ביותר נרשם בקרב הזוכים בעפולה (594 אלף ₪).**

**מחיר למשתכן לוד, 2016 – מספר
הדירות שנמכרו ע"י הזוכים, מחיר
הרכישה המסובסד ומחיר המכירה
בשוק החופשי**

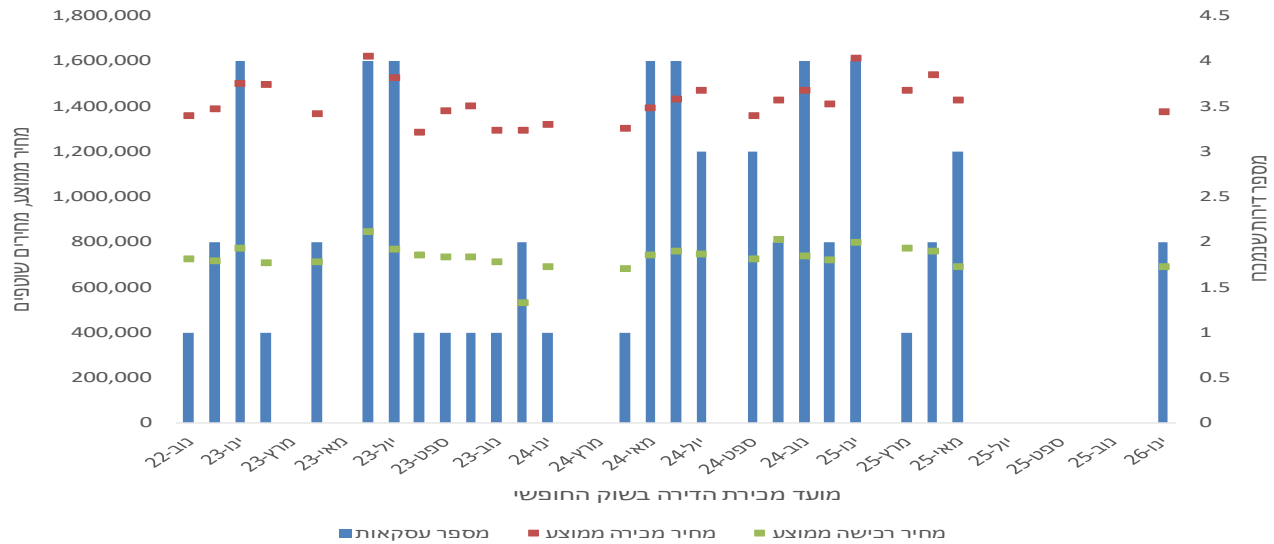
תרשים 16



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מחיר למשתכן עפולה, 2016 – מספר הדירות שנמכרו ע"י הזוכים, מחיר הרכישה המסובסד ומחיר המכירה בשוק החופשי

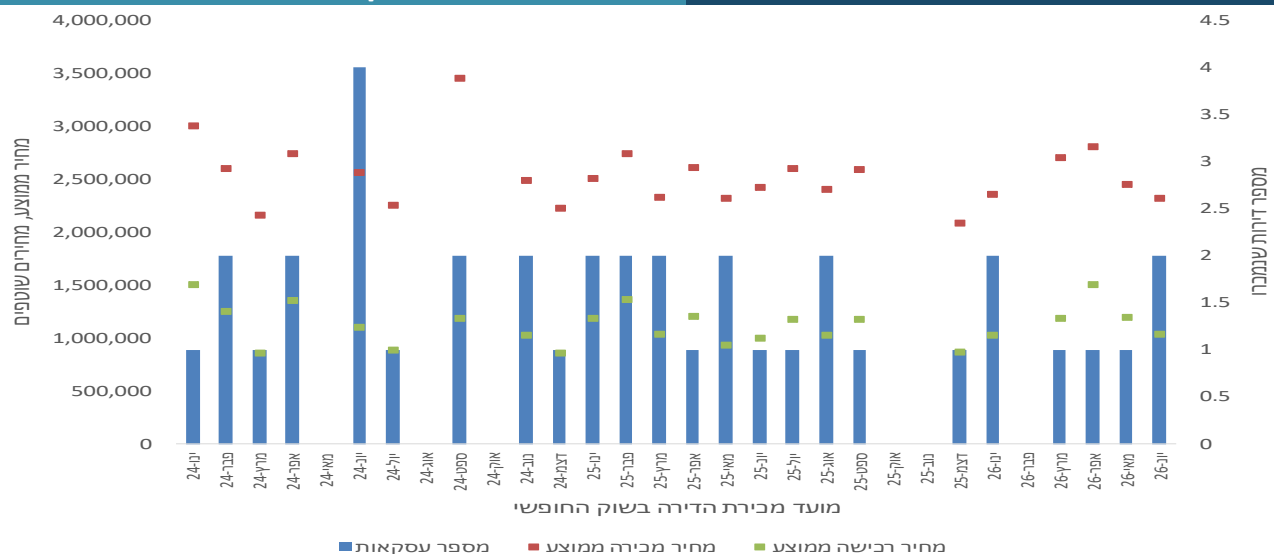
תרשים 17



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מחיר למשתכן ראשון לציון, 2016 – מספר הדירות שנמכרו ע"י הזוכים, מחיר הרכישה המסובסד ומחיר המכירה בשוק החופשי

תרשים 18



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ



משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלן הראשי

