

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלן הראשי



סקירת הנדל"ן למגורים יוני 2026

אוגוסט 2026

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר



עיקרים

- בחודש יוני '26 נרכשו 8,757 דירות, יד שניה וחדשות (כולל דירות בסבסוד ממשלתי). בהשוואה ליוני '25 זהו גידול חד של 50%, המוסבר במידה רבה במבצע "עם כלביא" ביוני אשתקד. כך, בהשוואה ליוני '24 למשל, שיעור הגידול הינו 7%, כאשר גידול זה מתרכז בפלח השוק של יד שניה והדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי. בהשוואה לחודש הקודם, מאי '26, נרשמה עליה מתונה של 6% בסך העסקאות.
- בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש יוני ב-7,550, גידול של 42% בהשוואה ליוני אשתקד. בהשוואה ליוני '24 לא חל שינוי במספר העסקאות בשוק החופשי. בהשוואה לחודש הקודם, מאי '26, נרשם גידול של 7% בסך העסקאות בשוק החופשי.
- בהשוואה רב שנתי של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי יוני נמצא כי רמה זו ביוני '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 יוני הסתכמו ב-3,593 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, גידול חד של 84% בהשוואה לרמתו הנמוכה במיוחד ביוני '25, על רקע מבצע "עם כלביא". בהשוואה ליוני '24 נותרו מכירות אלו ללא שינוי, תוך גידול חד במכירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה לחודש מאי '26 נרשמה ירידה של 1%.
- בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש יוני '26 ב-2,386 דירות, גידול של 66% לעומת יוני אשתקד, אולם ירידה של 18% בהשוואה ליוני '24. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 1% במכירות אלו.
- שיעור הדירות החדשות שנרכשו "על הנייר" עמד בחודש יוני על 57%, בדומה לרמתו בחודש הקודם, ונמוך בשלוש נקודות אחוז בהשוואה ליוני '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", כאשר בחודשיים האחרונים כאמור היא התייצבה על 57%.
- **בחודש יוני עמד שיעור העסקאות בהן דווח כי ניתנה הטבת מימון בחמשת האזורים אחריהם אנו עוקבים, על 23% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי באזורים אלו. בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של שלוש נקודות אחוז. בהשוואה ליוני '25 זוהי ירידה של 14 נקודות אחוז. בפילוח גיאוגרפי מוסיפים לבלוט אזורי המרכז ונתניה עם שיעור גבוה יחסית של הטבות מימון מדווחות, עם שיעורים הנעים בין 32%-36%.**

- **בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, לפני ניכוי תשומות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות, עמד בחודש יוני '26 על 8.3 מיליארד ₪, גידול ריאלי של 35% בהשוואה לרמתו ביוני '25.** יש לציין כי שמונה חברות בלבד ריכזו בחמישית מתזרים זה. **בניכוי תשומות** עמד תזרים זה בחודש יוני '26 על 1.4 מיליארד ₪, לעומת תזרים שלילי של 1.7 מיליארד ₪ ביוני אשתקד. **בניתוח זה של התזרים נטו** בולטת עוד יותר הריכוזיות הגבוהה יחסית, כאשר שמונה חברות ריכזו מחצית מסך תזרים זה.
- **סך מכירות יד שניה בחודש יוני עמד עמד על 5,164 דירות, גידול של 33% בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה ביוני אשתקד.** בהשוואה ליוני '24 זהו גידול של 12%, בדומה לשיעור הגידול בהשוואה למאי '26. יש לציין כי עדיין מדובר באחת הרמות נמוכות ביותר בעסקאות יד שניה בחודשי יוני לפחות מאז תחילת שנות האלפיים.
- **רכישות המשקיעים בחודש יוני הסתכמו ב- 1,392 דירות, גידול חד של 64% בהשוואה לרמתן הנמוכה ביוני '25.** בהשוואה ליוני '24 זהו גידול של 5% בלבד, כמו גם בהשוואה למאי '26. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים בחודש יוני על 16%, בדומה לרמתו בחודש הקודם וגבוה ב-1.5 נקודת אחוז בהשוואה ליוני '25.
- **מכירות המשקיעים בחודש יוני הסתכמו ב- 1,487 דירות, גידול של 40% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וגידול מתון של 2% בהשוואה ליוני '24.** בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של 6%, כך, "מלאי" הדירות בידי משקיעים בחודש יוני ירד ב-94 דירות.
- **רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי הסתכמו בחודש יוני ב- 3,837 דירות, גידול של 45% בהשוואה ליוני אשתקד, אולם ירידה של 6% בהשוואה ליוני '24.** בהשוואה למאי '26 זהו גידול של 11%.
- **רכישות משפרי הדיור בחודש יוני הסתכמו ב- 2,321 דירות, גידול של 26% בהשוואה ליוני '25, שיעור הגידול המתון ביותר מבין כל הסגמנטים.** בהשוואה ליוני '24 זהו גידול מתון של 5%. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 3%. שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 25%, בדומה לחודשיים הקודמים. בהשוואה ליוני אשתקד זוהי ירידה של שלוש נקודות אחוז.
- **בהמשך לניתוח שפירסמנו בסקירה לחודש נובמבר '25, בו הצגנו את שכיחות ביטולי העסקאות ברכישות מקבלנים בשוק החופשי בשנים 2021-2025, אנו מציגים בסקירה זו ניתוח עדכני לגבי שכיחות הביטולים מעסקאות 2023-2025.** כך, בעוד שנכון לינואר '26 (מועד עריכת סקירת נובמבר '25) נקלטו 1,294 ביטולי עסקאות מהשנים 2023-2025, הרי שנכון לאוגוסט '26 **עומד סך זה על 1,821 ביטולים, דהיינו גידול של 41%.** אזור ב"ש הינו הבולט ביותר בשכיחות האבסולוטית והיחסית של ביטולים, אם כי בעסקאות שבוצעו בשנת '24 ניכרת האצה בקצב הביטולים באזורי ת"א וירושלים.

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

יוני '26	שיעור שינוי בהשוואה ליוני '25, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה לחודש הקודם, ב-%	
סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן	49.8	6.2	8,757
עסקאות בשוק החופשי בלבד	41.6	7.2	7,550
סה"כ דירות חדשות שנמכרו	83.9	-0.6	3,593
דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי	65.6	-1.1	2,386
מספר עסקאות יד שניה	32.8	11.5	5,164
מספר דירות שנרכשו להשקעה	64.3	5.5	1,392
מספר דירות שמכרו משקיעים	40.1	19.0	1,487
רכישות "דירה ראשונה"	59.6	7.9	5,044
מספר דירות שרכשו משפרי הדיור	26.4	3.0	2,321

סקירת ענף הנדל"ן למגורים

חודש יוני 2026

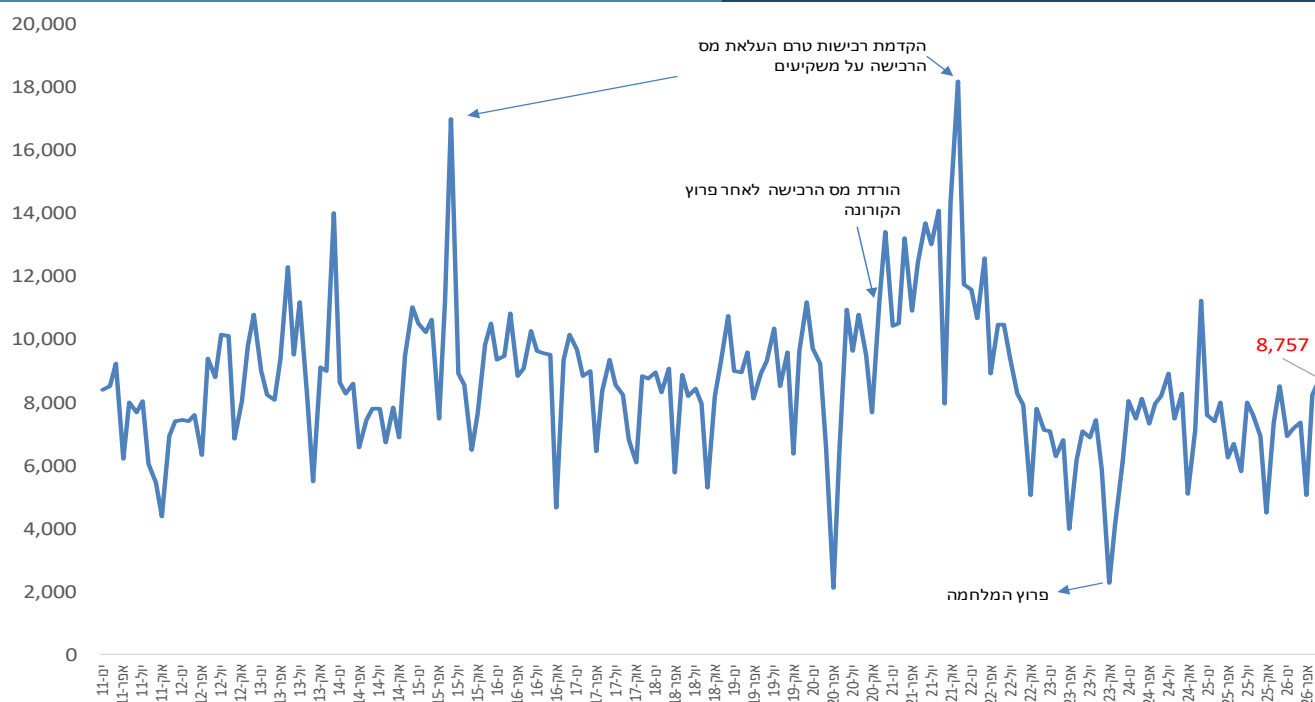
בחודש יוני '26 נרכשו 8,757 דירות, יד שניה וחדשות (כולל דירות בסבסוד ממשלתי). בהשוואה ליוני '25 זהו גידול חד של 50%, המוסבר במידה רבה במבצע "עם כלביא" ביוני אשתקד (24-13 יוני '25). כך, בהשוואה ליוני '24 למשל, שיעור הגידול הינו 7%, וגם הוא מתרכז בפלח השוק של יד שניה והמכירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה לחודש הקודם, מאי '26, נרשמה עליה מתונה של 6% בסך העסקאות.

בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש יוני ב-7,550, גידול של 42% בהשוואה ליוני אשתקד. עם זאת, בהשוואה ליוני '24 לא חל שינוי במספר העסקאות בשוק החופשי, תוך גידול של 12% במספר עסקאות יד שניה וירידה של 18% במכירות הקבלנים בשוק החופשי. בהשוואה לחודש הקודם, מאי '26, נרשם גידול של 7% בסך העסקאות בשוק החופשי.

בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי יוני נמצא כי רמה זו ביוני '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, רק בשנתיים הקודמות (24-'25) ובשנות האינפיפאדה השניה נרשמה רמה נמוכה יותר של עסקאות בפלח שוק זה. בפלח השוק של הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי נמצאת רמת העסקאות ביוני השנה באמצעו של דרוג רב שנתי זה של חודש יוני, כאשר היא עדיין נמוכה מחודשים כמו יוני 2020, אשר עמד עדיין בצילה של מגפת הקורונה.

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

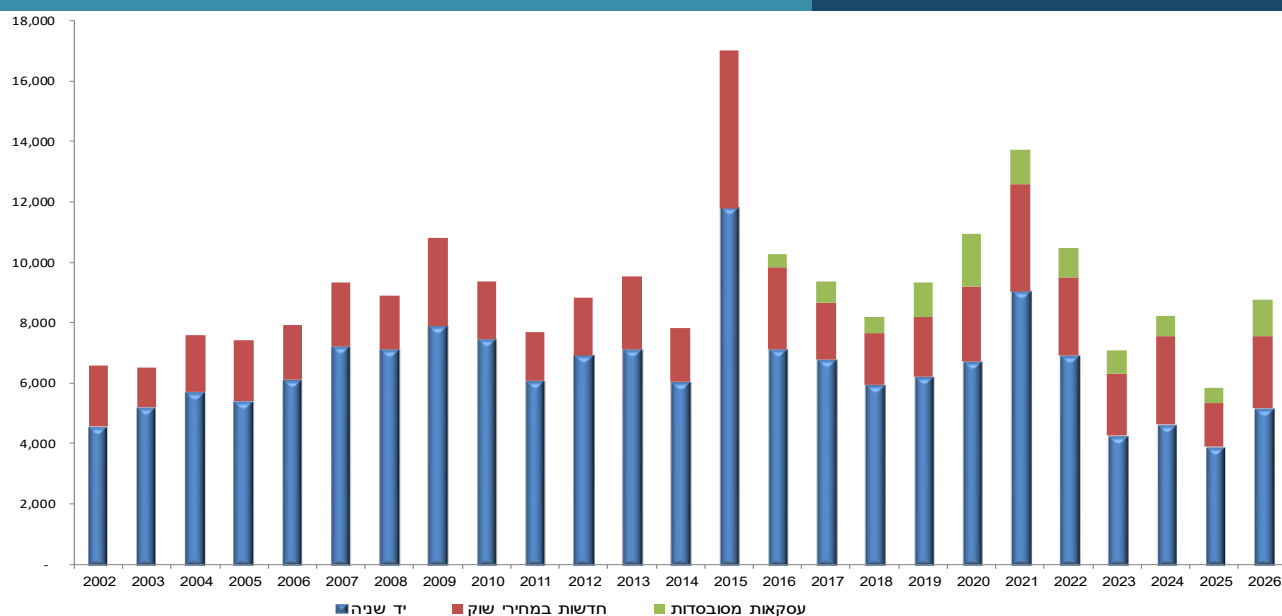
תרשים 1



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מספר העסקאות בחודשי יוני 2002-2026

תרשים 2

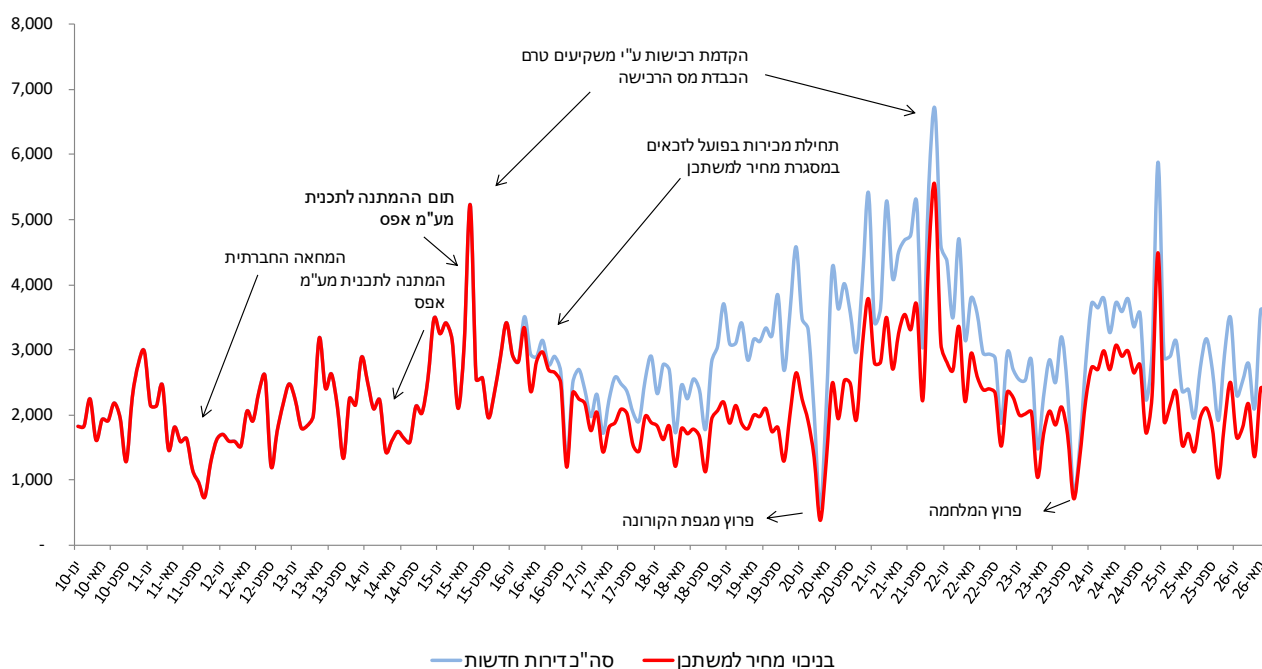


מכירות הקבלנים בחודש יוני הסתכמו ב-3,593 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, גידול של 84%

בהשוואה לרמתו הנמוכה במיוחד ביוני '25, על רקע מבצע "עם כלביא". בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 1%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-2,386 דירות, גידול של 66% לעומת יוני אשתקד, אולם ירידה של 18% בהשוואה ליוני '24. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 1% במכירות אלו.

מכירת דירות חדשות

תרשים 3



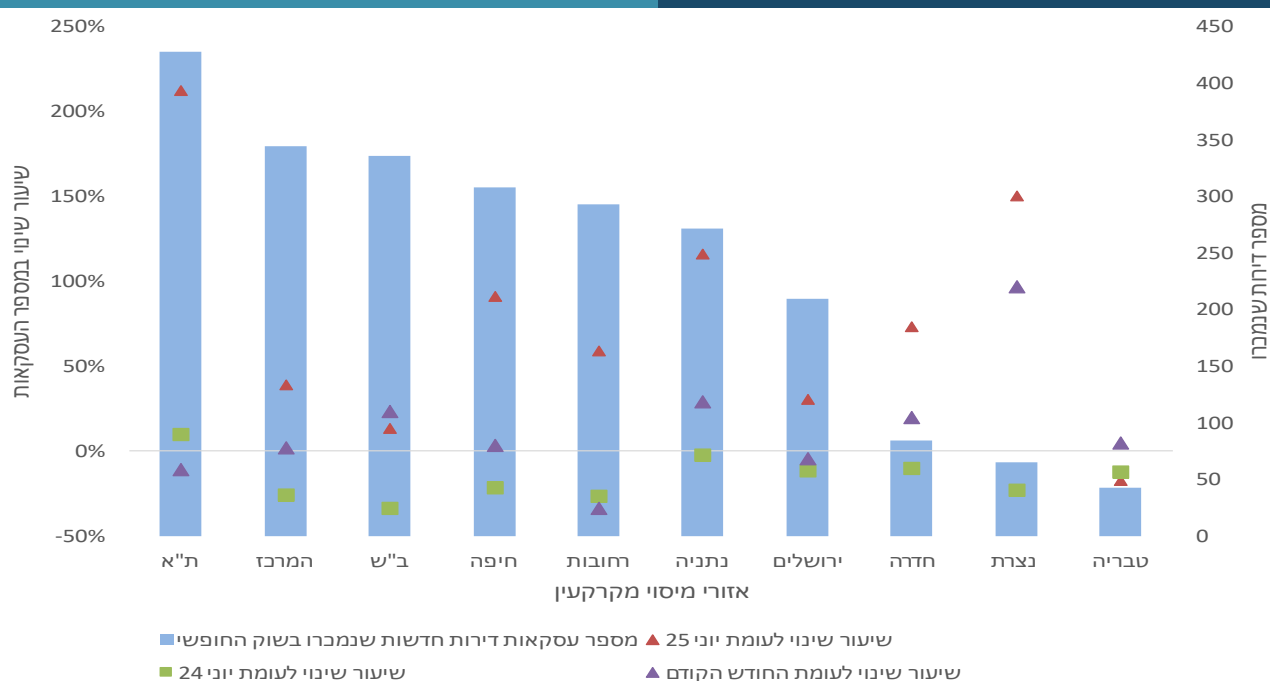
בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש יוני נמצא כי בכל האזורים, למעט טבריה, נרשם גידול במכירות אלו בהשוואה ליוני אשתקד, זאת על רקע הרמה הנמוכה במיוחד במספר העסקאות ביוני '25, במהלכו חל מבצע "עם כלביא". עם זאת, עדיין בולט בחולשתו אזור ב"ש, בו סך מכירות אלו בחודש יוני השנה עמד על 336 דירות,

¹ נציין כי מסך זה נגרעו 250 דירות שהינן "דירות תמורה" לדיירים בפריקטים בהתחדשות עירונית, שטרם סווגו כך בקובץ העסקאות (שומות פתוחות). כמו כן נגרעו כ-80 דירות בפריקט מסוים בשל מגבלות שחלות על הרוכשים לגבי מכירת הדירות לגורם אחר או השכרתן.

גבוה ב-40 עסקאות בלבד מרמתו בחודש יוני אשתקד. בהשוואה ליוני '24 למשל, זוהי ירידה חדה של 34%, שיעור הירידה החד ביותר בהשוואה ארצית. נציין כי האזור היחידי שרשם גידול במכירות הקבלנים בשוק החופשי גם בהשוואה ליוני '24 היה אזור ת"א (גידול של 10%), אשר הוביל גם בחודש יוני את מכירות הקבלנים בשוק החופשי. כ-40% ממכירות אלו בת"א התרכזו בשני פרויקטים (לא באופן אחיד ביניהם).

מכירת דירות חדשות בשוק החופשי, יוני 2026 לעומת החודש הקודם והחודשים המקבילים בשנים 2025-2024 – לפי אזורי מיסוי מקרקעין

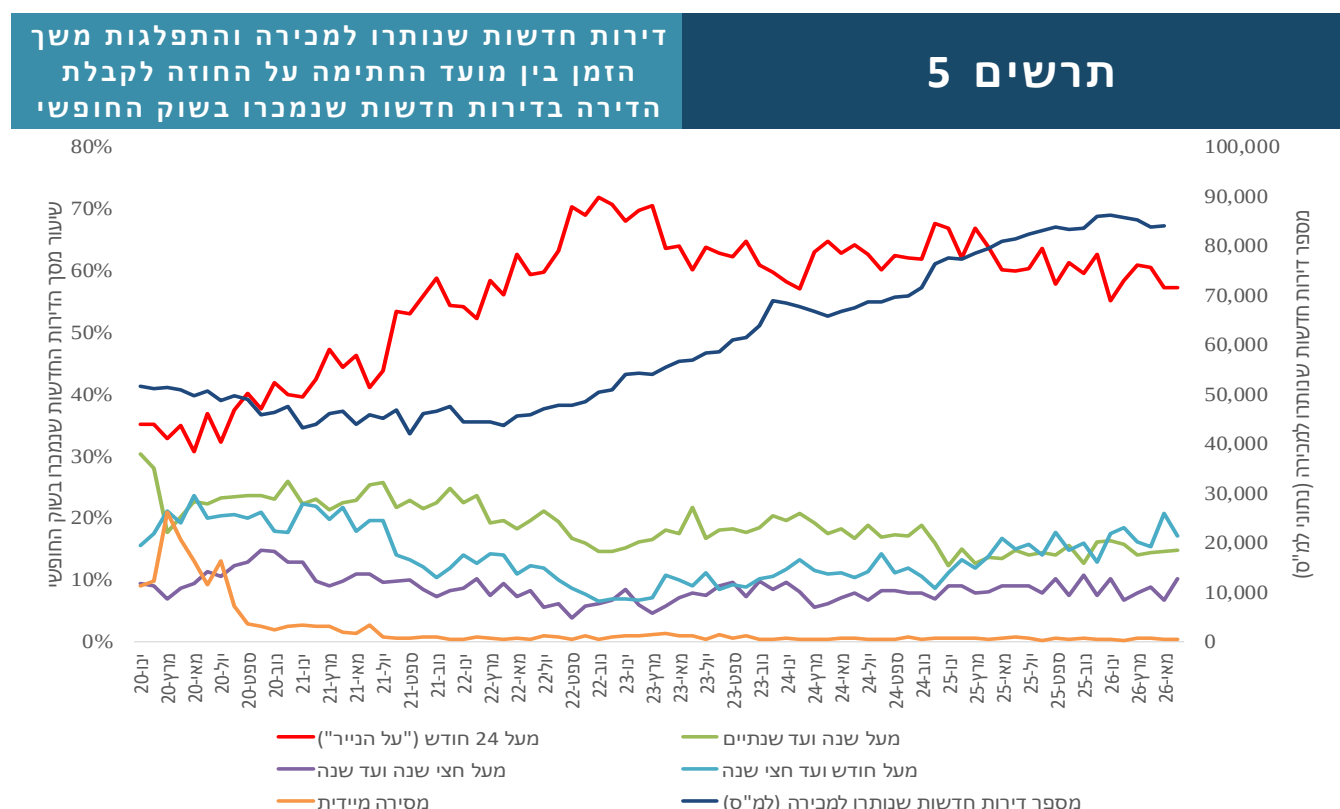
תרשים 4



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברמה הארצית, לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה ביחס למועד החתימה על החוזה, נמצא כי בחודש יוני עמד שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (מוגדרות על ידנו כדירות שמשך הזמן לקבלת הדירה עומד על 24 חודשים לפחות) על 57%, בדומה לרמתו בחודש הקודם, ונמוך בשלוש נקודות אחוז בהשוואה ליוני '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", כאשר בחודשיים האחרונים כאמור היא התייצבה על 57%.

בפילוח גיאוגרפי מוסיף לבלוט אזור ת"א עם שיעור גבוה של 84% 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. נציין כי מבין אותן דירות המוגדרות על ידנו כמכירה "על הנייר", פרק הזמן הממוצע למכירת דירות אלו באזור ת"א עומד על 5.5 שנים, כאשר פרק הזמן החציוני מגיע לשש שנים.



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

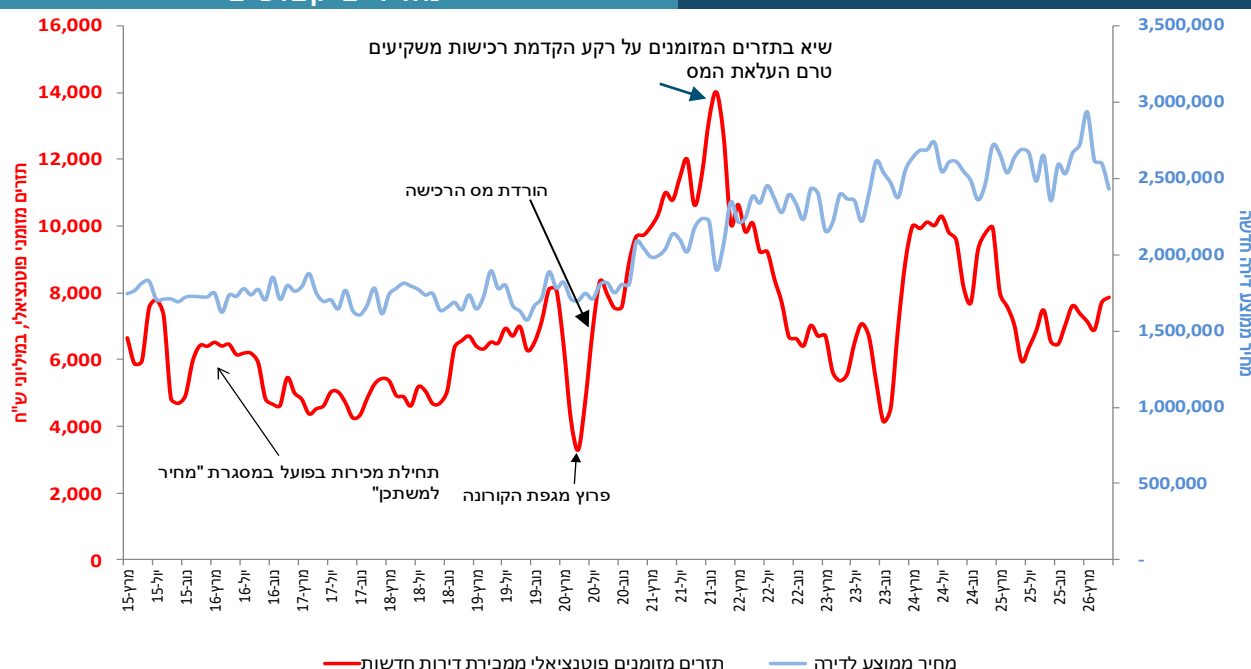
בניתוח תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים ממכירת דירות (נציין כי במונח זה אנו מתכוונים לתמורה הכספית בגין מכירת הדירות, ללא תלות במועד בו תתקבל תמורה זו², ולפני קיזוז התשומות המותרות בניכוי) נמצא כי זה עמד בחודש יוני '26 על 8.7 מיליארד ₪, גידול ריאלי חד בשיעור של 63% בהשוואה ליוני אשתקד, אשר כאמור היה נמוך

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

במיוחד, על רקע מבצע "עם כלביא". בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 7%. כ-19% מתזרים פוטנציאלי זה נבע ממכירות בסבסוד ממשלתי, בדומה לרמתו בחודש הקודם. בהשוואה ליוני אשתקד זהו גידול של שש נקודות אחוז.

תרשים 6

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



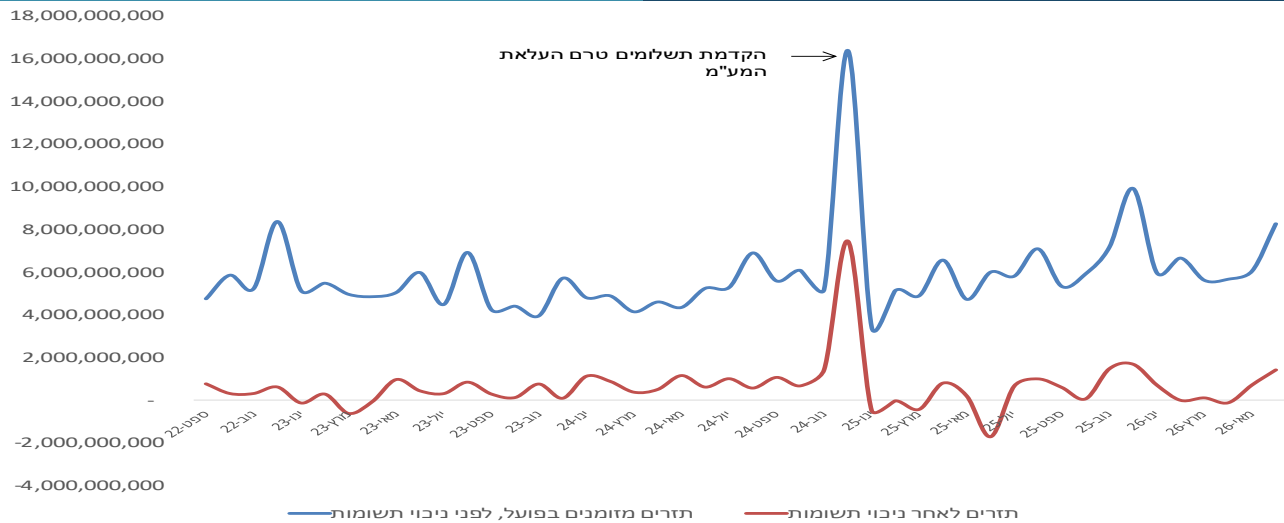
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות, עמד בחודש יוני '26 על 8.3 מיליארד ₪, גידול ריאלי של 35% בהשוואה לרמתו ביוני '25. יש לציין כי שמונה חברות בלבד ריכזו כחמישית מתזרים זה.

בניכוי תשומות עמד תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים בחודש יוני '26 על 1.4 מיליארד ₪, לעומת תזרים שלילי של 1.7 מיליארד ₪ ביוני אשתקד (הושפע בין היתר ממבצע "עם כלביא"). יש לציין כי בניתוח זה של התזרים נטו בולטת עוד יותר הריכוזיות הגבוהה יחסית, כאשר שמונה חברות ריכזו מחצית מסך התזרים נטו.

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 24³ 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).

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

³ בנובמבר 24' החלה חובת דיווח על הטבות אלו במסגרת דיווחי העסקאות לרשות המסים.

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 יוני עמד שיעור העסקאות בהן דווח כי ניתנה הטבת מימון בחמשת האזורים אחרים אנו עוקבים, על 23% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי באזורים אלו (בעסקאות עם מסירה של שנה ומעלה ממועד החתימה). בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של שלוש נקודות אחוז. בהשוואה ליוני '25 זוהי ירידה של 14 נקודות אחוז.

אזור המרכז הוסיף לבלוט בחודש יוני עם שכיחות גבוהה של הטבות מימון, כאשר אלו עמדו על 36% מסך מכירות הקבלנים באזור זה (עם תאריך מסירה של 12 חודשים ומעלה), בדומה לרמתו בחודש הקודם. שיעור זה אמנם נמוך עדיין בעשר נקודות אחוז בהשוואה ליוני '25, אולם בחמשת החודשים האחרונים נע שיעור זה בין 32%-38%, לאחר שברבעון האחרון של '25 כבר ירד מתחת ל-30%.

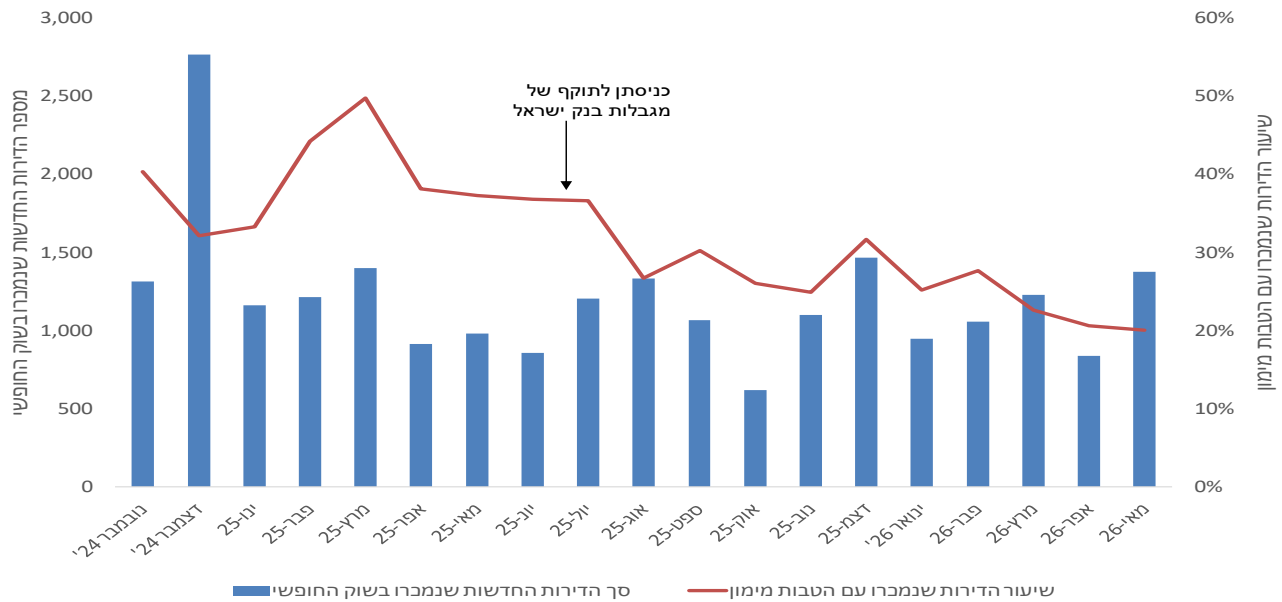
אזור נתניה בולט אף הוא עם שכיחות גבוהה של הטבות מימון מדווחות, כאשר אלו עמדו בחודש יוני על 32% מסך מכירות הקבלנים באזור זה, גידול של 11 נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם, כאשר גם בהשוואה ליוני '25 נרשם גידול של חמש נקודות אחוז.

באזור ת"א נרשמה עליה מחודשת בשכיחות הטבות המימון כאשר אלו ריכזו חמישית מסך מכירות הקבלנים באזור, גידול של שמונה נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם וגידול של שש נקודות אחוז בהשוואה ליוני אשתקד.

אזור ב"ש רשם את הירידה החדה ביותר בשכיחות הטבות המימון בהשוואה ליוני '25, כאשר אלו ירדו משיעור של 43% לשיעור של 19%. על רקע נתונים אלו נזכיר כי מכירות הקבלנים באזור זה בחודש יוני השנה היו נמוכות יחסית (היו גבוהות ב-40 דירות בלבד בהשוואה לרמתן ביוני '25, לעומת גידול חד ביתר האזורים). זאת בהמשך לרמות נמוכות במיוחד מתחילת '26. כך במחצית הראשונה של '26 נמכרו באזור ב"ש 1,663 דירות בלבד, ירידה חדה של 26% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. זהו שיעור הירידה החד ביותר בהשוואה ארצית, למעט אזור טבריה (רשם ירידה של 34%).

תרשים 8

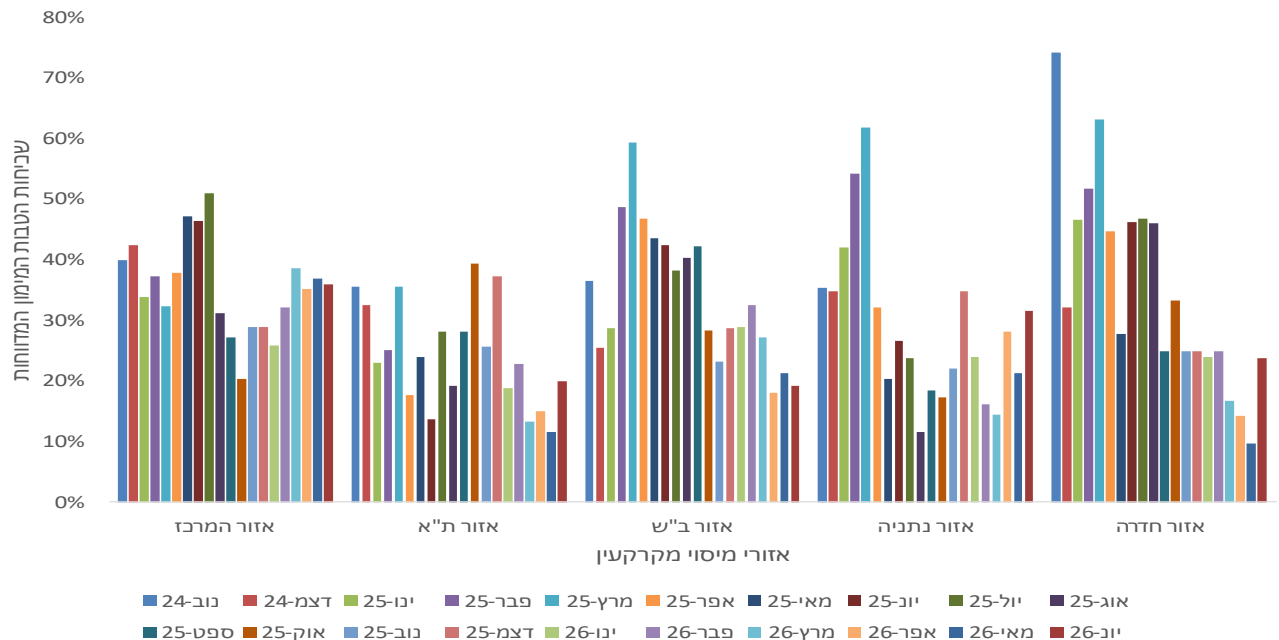
שכיחות הטבות המימון המדווחות לרשות המסים באזורי המרכז, ת"א, חדרה, נתניה וב"ש, נובמבר '24 – יוני '26



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

תרשים 9

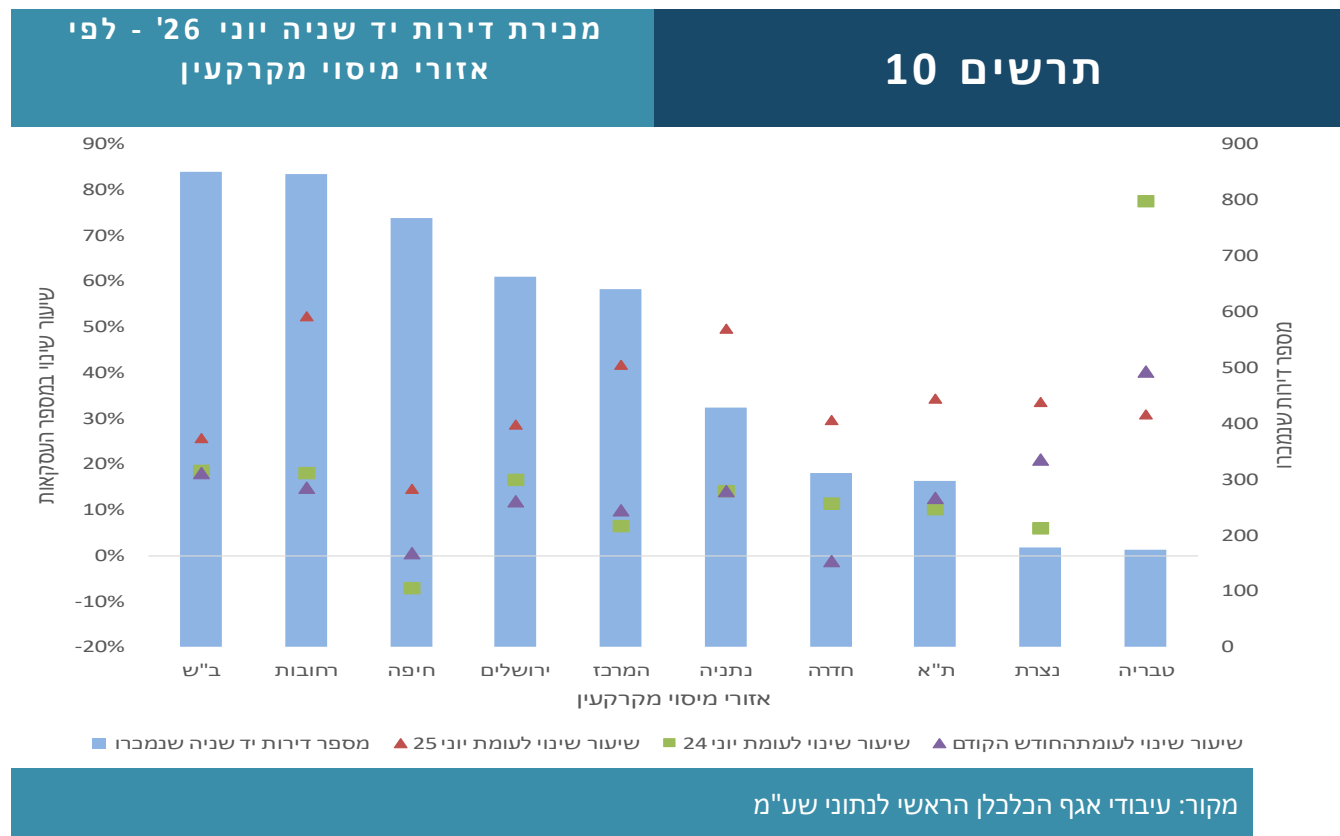
שיעור הדירות החדשות שנמכרו (בשוק החופשי) עם הטבת מימון דצמבר '24 – יוני '26, אזורי נבחרים



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך העסקאות **בדירות יד שניה** בחודש יוני עמד על 5,164 דירות, גידול של 33% בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה ביוני אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של 12%. יש לציין כי עדיין מדובר באחת הרמות נמוכות ביותר בעסקאות יד שניה בחודשי יוני לפחות מאז תחילת שנות האלפיים.

בפילוח גיאוגרפי של מכירות יד שניה נמצא כי הגידול במכירות אלו בהשוואה ליוני '25 הקיף את כל האזורים, אם כי בהשוואה ליוני '24 מצטמצמים שיעורי הגידול. באזור חיפה אף נרשמה ירידה במכירות אלו בהשוואה זו, כאשר בהשוואה ליוני '25 רשם אזור זה את שיעור הגידול המתון ביותר (14%). בנוסף, מאז חודש מרץ השנה בולטת החולשה במכירות באזור זה, כאשר בארבעת החודשים האחרונים (מרץ – יוני '26) נרשמה ירידה של 8% במכירות אלו באזור חיפה, לעומת גידול מתון של 2% ברמה הארצית. נציין כי רק באזור ת"א נרשמה באותה תקופה ירידה חדה יותר (15%-). יתכן ומבצע "שאגת הארי" והמשך המתיחות מאז מול איראן, הם בין הגורמים המסבירים את החולשה במכירות בשני אזורים אלו, שהיו במוקד התקיפות מאיראן וחיזבאללה.



רכישות המשקיעים⁴ בחודש יוני הסתכמו ב- 1,392 דירות, גידול חד של 64% בהשוואה לרמתן הנמוכה ביוני

25'. כך למשל, בהשוואה ליוני 24' זהו גידול של 5% בלבד, כמו גם בהשוואה למאי 26'. כשיעור מסך העסקאות עמד

משקל המשקיעים בחודש יוני על 16%, בדומה לרמתו בחודש הקודם וגבוה ב-1.5 נקודת אחוז בהשוואה ליוני 25'.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הגידול ברכישות המשקיעים בהשוואה ליוני 25' הקיף את כל האזורים, למעט טבריה. בהשוואה

ליוני 24' נמצא כי בארבעה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין נרשמו ירידות ברכישות אלו, כאשר בולט במיוחד אזור

חיפה עם ירידה של 13%.

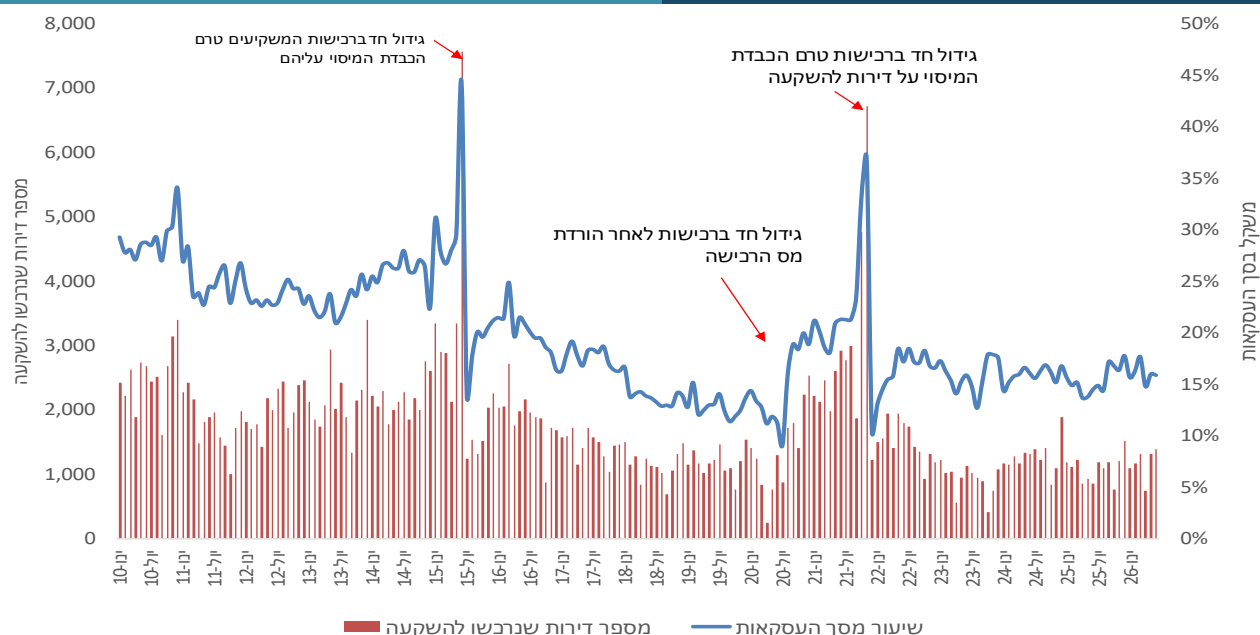
מחצית מהדירות שרכשו המשקיעים בחודש יוני 26' היו דירות חדשות, ירידה של שתי נקודות אחוז בהשוואה לחודש

הקודם. בהשוואה ליוני אשתקד זהו גידול של 11 נקודות אחוז. נציין כי כ-30 דירות נרכשו בחודש יוני בנתניה ע"י קרן

רי"ט מסוימת וכמות דומה נרכשה בפריפריה ע"י חברה בבעלות ציבורית, למטרות השכרה.

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

תרשים 11



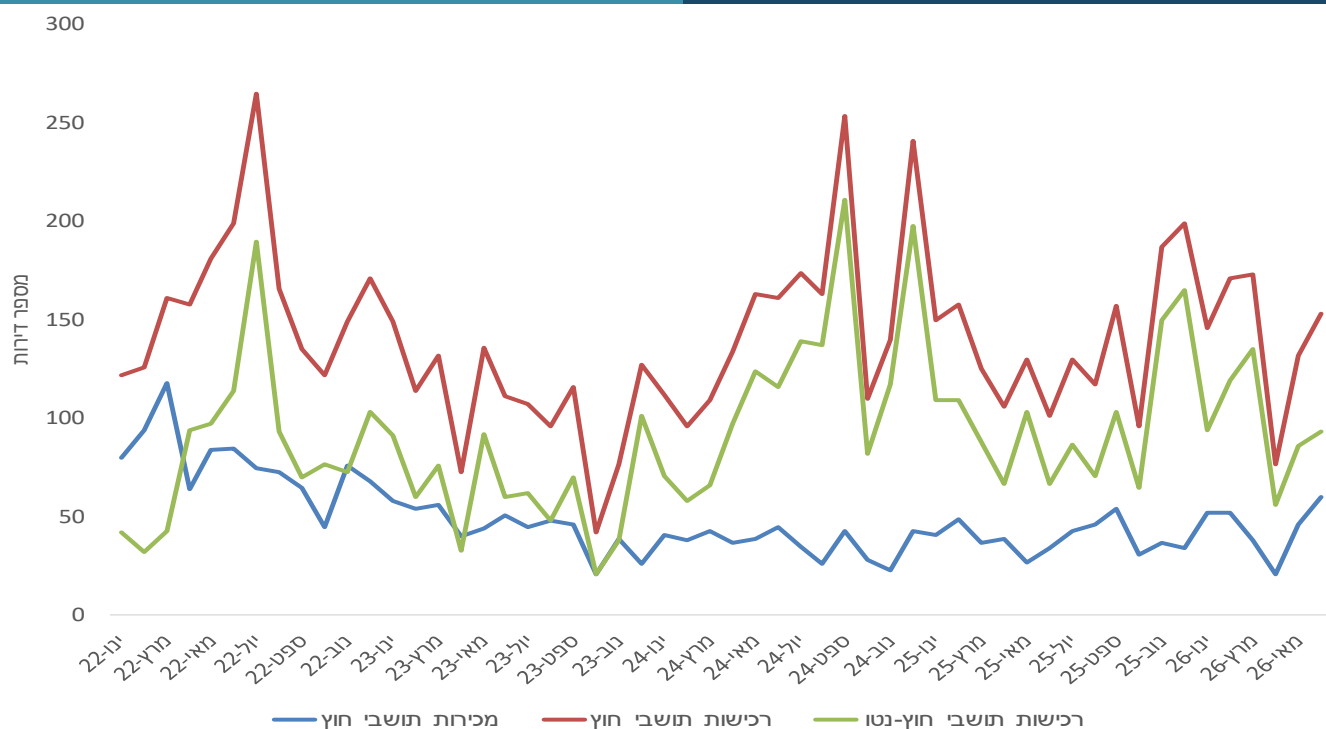
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

⁴ נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות רי"ט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.

סך רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) עמד בחודש יוני על 153 דירות, לעומת 101 דירות שרכשו ביוני '25. בניכוי מכירות תושבי החוץ עמד סך הרכישות נטו של סגמנט זה על 93 דירות, לעומת 67 אשתקד. נציין כי ביוני '24 עמד סך הרכישות נטו של תושבי החוץ על 116 דירות. ממצא נוסף הראוי לציון הינו הגידול שנרשם בחודשים האחרונים במכירות תושבי החוץ, כאשר אלו הסתכמו בחודש יוני ב-60 דירות, הרמה הגבוהה ביותר במכירות אלו מאז דצמבר '22.

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

תרשים 12



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח רכישות תושבי החוץ לפי מדינת הדרכון נמצא כי 56% מרכישות תושבי החוץ בחודש יוני השנה היו של אמריקאים, בדומה לשיעור זה ביוני אשתקד. בעלי דרכון צרפתי רכשו בחודש יוני השנה 30 דירות, כחמישית מסך רכישות תושבי החוץ (לעומת 18 דירות שרכשו ביוני '25). בעלי דרכון בריטי רכשו 14 דירות ביוני '26, לעומת 10 ביוני אשתקד.

ירושלים הוסיפה להיות העיר הבולטת ברכישות תושבי החוץ, כאשר סך הדירות שרכשו אלו בבירה עמד על 61 דירות (40% מסך רכישות תושבי החוץ). כ-64% מרכישות אלו היו של אמריקאים, בדומה לשיעור זה בחודש הקודם. ביוני אשתקד ריכזו האמריקאים 53% מרכישות תושבי החוץ בירושלים. הבריטים והצרפתים ריכזו ביחד חמישית מסך רכישות תושבי החוץ בירושלים, בדומה לשיעור זה ביוני אשתקד.

העיר השניה בשכיחות רכישות תושבי החוץ בחודש יוני היתה ת"א, עם 29 דירות, מתוכן 12 דירות נרכשו ע"י צרפתים. בבית שמש רכשו תושבי החוץ בחודש יוני 11 דירות, מרביתן נרכשו ע"י אמריקאים.

מכירות המשקיעים⁵

אשתקד וגידול מתון של 2% בהשוואה ליוני '24. בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול 6%.

"מלאי" הדירות בידי משקיעים בחודש יוני ירד ב-94 דירות. סה"כ, מאז אוקטובר 2021, חודש לפני העלאת מס הרכישה על משקיעים, ועד יוני '26 נגרעו ממלאי זה 8,435 דירות (בהתעלם מכניסה למלאי של דירות שהתקבלו בירושה ו/או בניה עצמית⁶), כמות שאינה משמעותית ביחס למלאי הדירות העומדות להשכרה. עם זאת צריך לציין שהכניסה ל"מלאי" אינה מיידית בכל הדירות שרוכשים המשקיעים, בשל העובדה שחלק מהדירות החדשות נרכשות "על הנייר".

⁵ 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.

⁶ מאחר ואין בידינו נתונים לגבי היקפי עסקאות אלו.

תרשים 13

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



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני ש"מ

רכישות דירה ראשונה בחודש יוני הסתכמו ב-5,044 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, גידול של 60% בהשוואה ליוני '25. בהשוואה ליוני '24 זהו גידול מתון של 8%, כמו גם בהשוואה למאי '26. בניכוי רכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות סגמנט זה ב-3,837 דירות, גידול של 45% בהשוואה ליוני אשתקד, אולם ירידה של 6% בהשוואה ליוני '24. בהשוואה למאי '26 זהו גידול של 11%.

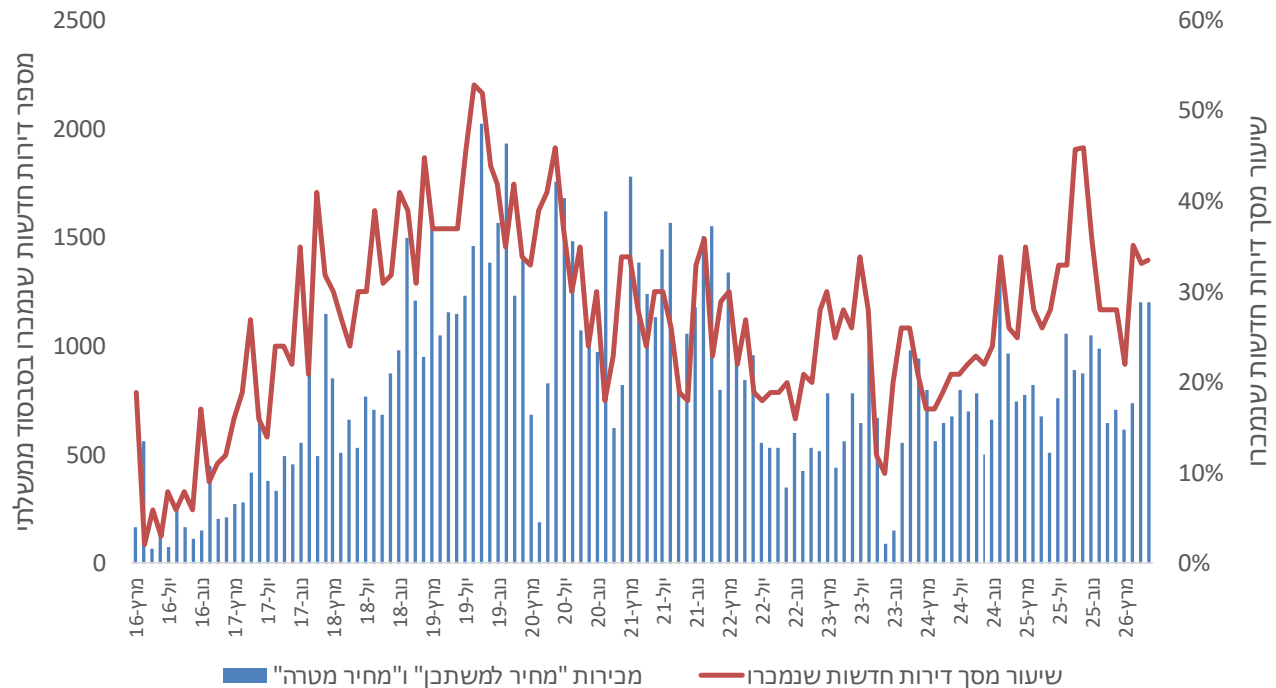
אזור ב"ש הוביל רכישות סגמנט זה, עם 669 דירות שנרכשו בשוק החופשי ע"י סגמנט זה, גידול של 24% לעומת יוני אשתקד, אף כי זהו שיעור הגידול המתון ביותר בהשוואה ארצית. בכך נמשכת החולשה ברכישות סגמנט זה באזור הדרום, כאשר במחצית הראשונה של '26 נרשמה ירידה של 9% ברכישות אלו, בהשוואה למחצית המקבילה אשתקד. זהו האזור היחידי שרשם ירידה ברכישות אלו במחצית הראשונה של השנה (ברמה הארצית נרשם גידול של 5%).

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

1,207 דירות, בדומה לרמתו בחודש הקודם, וגבוה משמעותית בהשוואה ליוני אשתקד (אז נרכשו 513 דירות בלבד בסבסוד ממשלתי). הערים הבולטות ברכישות אלו בחודש מאי היו: קריית גת (260 דירות), אלעד (180), חיפה (120) ואופקים (100).

תרשים 14

מספר דירות שנרכשו בסבסוד ממשלתי
2026-2016



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

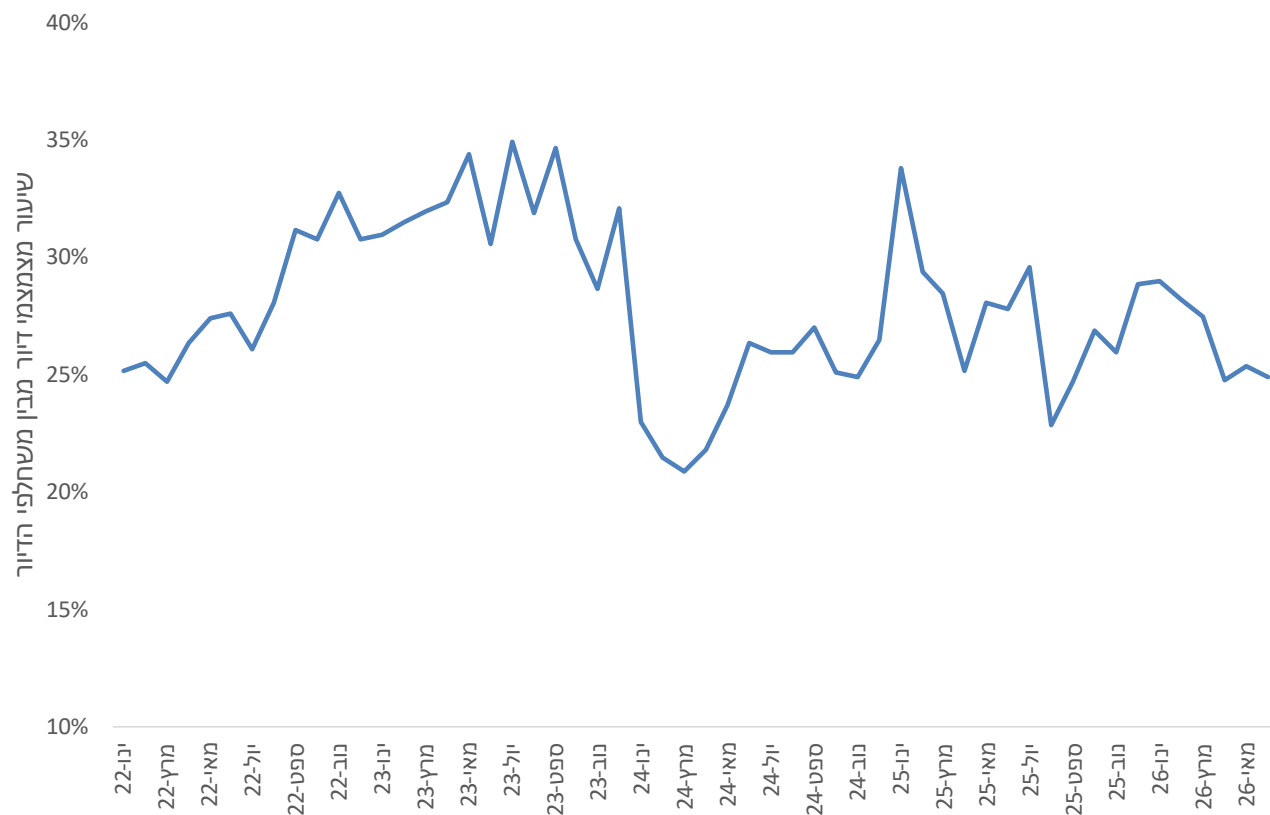
רכישות **"משפרי הדיור"**⁷ בחודש יוני הסתכמו ב-2,321 דירות, גידול של 26% בהשוואה ליוני '25, שיעור הגידול המתון ביותר מבין כל הסגמנטים. בהשוואה ליוני '24 זהו גידול מתון של 5%. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 3%.

בניתוח רכישות משחלפי הדיור בחודש יוני בין מי ששיפרו דיור (רכשו דירה יקרה יותר מזו שמכרו) לבין "מצמצמי" הדיור נמצא כי שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 25%, בדומה לחודשיים הקודמים. בהשוואה ליוני אשתקד זוהי ירידה של שלוש נקודות אחוז.

⁷ 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").

תרשים 15

שיעור "מצמצמי" הדיור מסך משחלפי
הדיור 2022 - 2026



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

נספח – ביטולי עסקאות רכישה מקבלנים (בשוק החופשי) – 2025-2023

בהמשך לניתוח שפירסמנו בסקירה לחודש נובמבר '25, בו הצגנו את שכיחות ביטולי העסקאות ברכישות מקבלנים בשוק החופשי בשנים 2025-2021, **נציג להלן נתונים עדכניים על שכיחות הביטולים מעסקאות 2025-2023** (סביר להניח שמעסקאות 2022-2021 בשלב זה, אוגוסט '26, מספר הביטולים שהתווסף מאז הינו נמוך⁸).

כך, בעוד שבניתוח האחרון שפירסמנו, שהיה עדכני לינואר '26 (מועד עריכת סקירת נובמבר '25) נקלטו 1,294 ביטולי עסקאות מהשנים 2025-2023, הרי שנכון לאוגוסט '26⁹ עומד סך זה על 1,821 ביטולים, דהיינו גידול של 41%.

בתרשים 16 מוצגים ביטולי העסקאות לפי השנים בהן נחתמה העסקה, תוך השוואה בין נתונים אלו נכון לאוגוסט '26, לבין נתונים אלו נכון לינואר השנה. כצפוי, שיעור הגידול הגבוה ביותר במספר הביטולים הינו מעסקאות '25 (שכן המדידה הקודמת היתה מיד בתום השנה הקלנדרית). עם זאת, הממצא הבולט במיוחד הינו מספר הביטולים הגבוה מעסקאות 2024, בפרט כאשר משווים זאת למספר הביטולים מעסקאות '23. כך, הפער ביניהם נכון לאוגוסט '26 עומד על 11% בלבד. ממצא זה כמובן מוסבר בחלקו ברמה גבוהה יותר של עסקאות בשנת '24, זאת בין היתר על רקע מבצעי המימון של הקבלנים שצברו תאוצה במהלך אותה שנה. עם זאת, גם כאשר בוחנים את שיעור העסקאות שבוטלו נכון לאוגוסט השנה, מעסקאות '24, נמצא כי שיעור זה עומד על 2.3%, לעומת 1.5% בלבד בתחילת 2026. דהיינו, זהו גידול של 53% בשכיחות היחסית של ביטולי העסקאות משנת '24. לשם השוואה, השכיחות היחסית של הביטולים מעסקאות '23 גדלה בחצי השנה האחרונה ב-18% בלבד.¹⁰

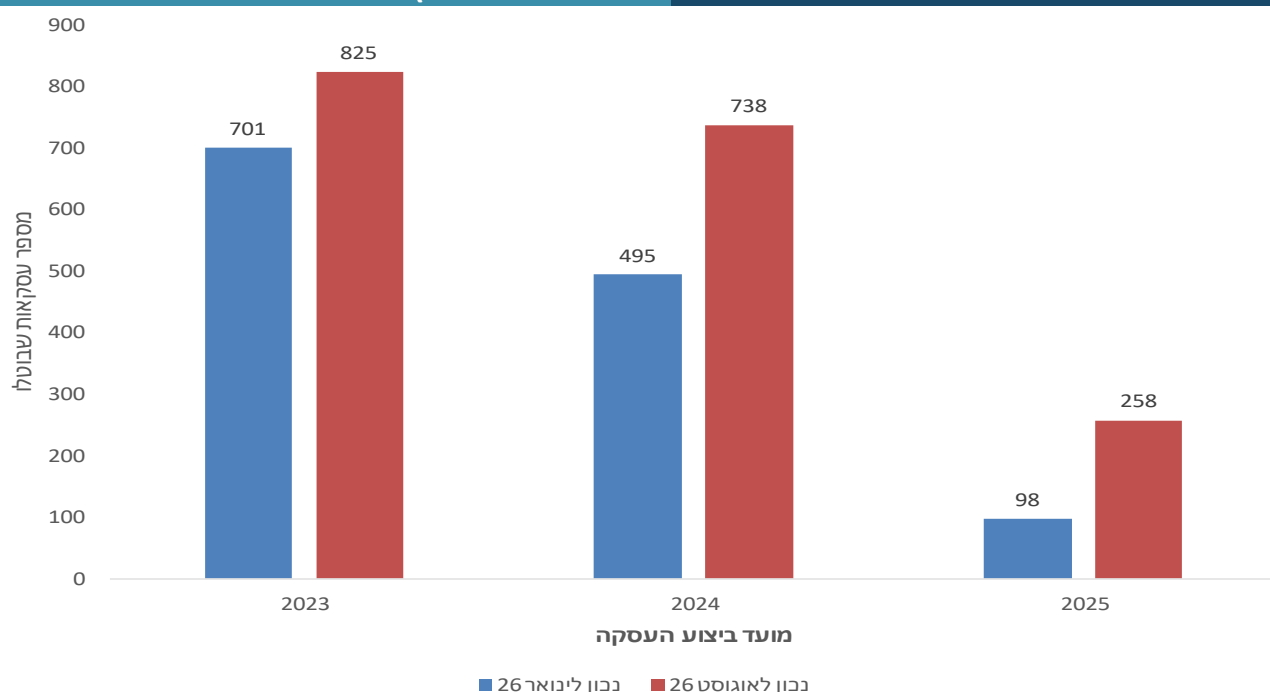
⁸ נציין כי מסיבות טכניות קבצי העסקאות מהשנים 2022 ואחורה אינם מוסיפים להתעדכן באופן שוטף ע"י שע"מ. בחודשים הקרובים ניזום עדכון של קבצים אלו כדי לקבל בכל זאת תמונה עדכנית של ביטולי העסקאות שבוצעו בשנים אלו.

⁹ נציין כי לא בהכרח נקלטו עדיין כל ביטולי העסקאות עד עתה, אולם סביר להניח שמרביתם.

¹⁰ אמנם, סביר להניח שקצב הגידול בביטולי העסקאות יהיה איטי יותר מעסקאות "רחוקות" יותר בשנה, נכון לנקודת הזמן הנוכחית, אולם הפערים בקצבי הגידול בביטולים (53% לעומת 18%) מרמזים כי זה אינו ההסבר היחיד.

עסקאות שבוטלו מחוזים שנחתמו בשנים 2023-2025 (מקבלנים בשוק החופשי בלבד)

תרשים 16



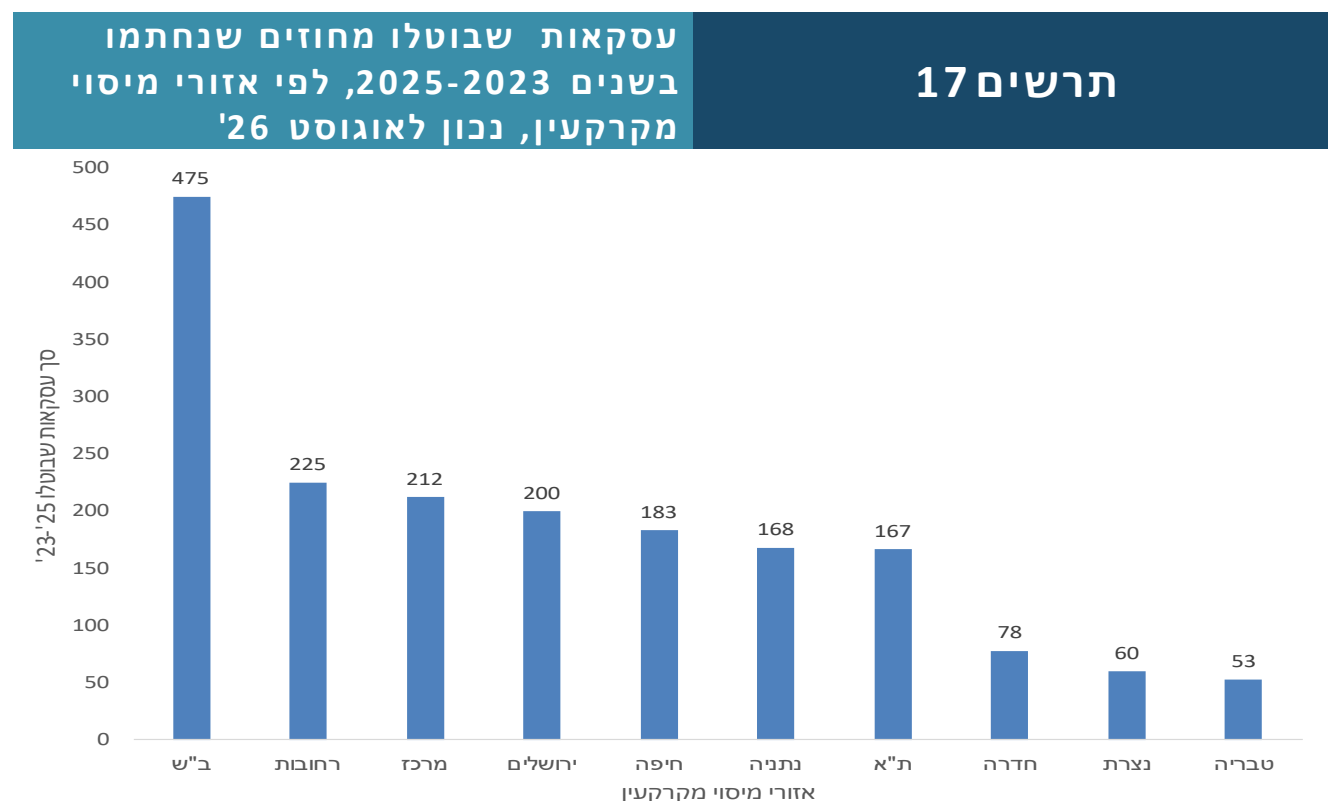
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

כאשר בוחנים את השכיחות היחסית של הביטולים מעסקאות 25'-23', ומשווים אותם לממצאים שהצגנו בסקירת נובמבר 25', הגידול בביטולי העסקאות בשלוש השנים האחרונות בולט עוד יותר, בפרט כאשר חלק גדול מעסקאות אלו היו "על הנייר" וטרם הגיע מועד המסירה (הרחבה להלן). וכמובן, כאשר טרם חלף פרק זמן ארוך דיו כדי לבחון את שיעור הביטולים הסופי. כך למשל, כאשר בחנו את שיעור הביטולים מעסקאות 21', שנה בה נשבר שיא במספר העסקאות, בפרט במכירות הקבלנים, נמצא כי שיעור זה עמד על חצי אחוז בלבד, זאת מתום שנתיים לתום השנה הקלנדרית (כלומר, נכון לינואר 24'). מנגד, שיעור הביטולים מעסקאות 24', עומד כבר כעת על 2.3%, זאת כאשר חלפו פחות משנתיים מתום השנה הקלנדרית. מעסקאות 23' עומד כיום שיעור הביטולים על 4.3%, זאת כאשר חלפו כשנתיים וחצי מתום השנה הקלנדרית.

כאשר בוחנים את התפלגות תאריך המסירה הצפוי של העסקאות שבוצעו בשנת 24', ונכון לעכשיו לא התקבלה הודעת ביטול לגביהן, נמצא כי רק ב-40% מהן כבר אמורה היתה להימסר הדירה. זאת בהתעלם מעיכובים אפשריים במועד המסירה. ממצא זה ממחיש כי מוקדם לקבוע מה יהיה שיעור הביטולים הסופי מעסקאות אלו. נציין עוד כי ברבע מעסקאות אלו תאריך המסירה לפי החוזה הינו משנת 2028 ואילך.

בפילוח שכיחות הביטולים בשנים '23-'25 לפי אזורי מיסוי מקרקעין נמצא כי אזור ב"ש מוביל במספר הביטולים (ראה תרשים 17), כאשר נכון לאוגוסט '26 נקלטו ברשות המסים 475 עסקאות שבוטלו באזור. יש לציין כי גם במונחים של שכיחות יחסית מסך העסקאות שבוצעו בשנים אלו באזור (מכירות הקבלנים בשוק החופשי בלבד), מוביל אזור זה, יחד עם אזור טבריה, עם שיעור ביטולים ממוצע של 3.4%. נציין עוד כי מעסקאות '23 בלבד בוטלו באזור ב"ש נכון לעכשיו 7% מהעסקאות.

בהקשר זה, של השכיחות היחסית של ביטולי עסקאות בפילוח גיאוגרפי, בולטים אזורי ת"א וירושלים, עם שיעור ביטולים גבוהים יחסית מעסקאות שבוצעו בשנת '24. כך, נכון לאוגוסט '26 ניצב שיעור זה בירושלים על 2.8% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי באותה שנה, ובאזור ת"א ניצב שיעור זה על 2.7%. שיעורים אלו נמוכים אך במעט משיעור זה באזור ב"ש, הניצב על 2.9%. זאת כאשר בשנת '23, שיעור הביטולים באזורי ת"א וירושלים היו נמוכים משמעותית מאלו שנרשמו באזור ב"ש (באזור ירושלים עומד שיעור הביטולים מעסקאות '23 על 3.8% ובאזור ת"א על 3.2%. זאת כאמור לעומת שיעור ביטולים של 7% באזור ב"ש מעסקאות אותה שנה).



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

