

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלן הראשי



סקירת הנדל"ן למגורים יולי 2026

ספטמבר 2026

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר



עיקרים

- בחודש יולי '26 נרכשו 7,692 דירות, יד שניה וחדשות, ירידה של 4% בהשוואה ליולי '25. בכך נבלם הגידול במספר העסקאות שנרשם בשני החודשים הקודמים (מאי-יוני '26) בהשוואה למקבילים להם בשנת '25. בהשוואה ליוני '26 נרשמה ירידה של 12% במספר העסקאות, המוסברת בחלקה בתקופת "ימי בין המצרים".
- בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד סך העסקאות בשוק החופשי בחודש יולי על 6,582 דירות, ירידה של 9% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 13% בהשוואה לחודש הקודם.
- בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי יולי נמצא כי רמה זו ביולי '26 הינה בין הנמוכות ביותר שנרשמו מאז תחילת שנות האלפיים לפחות, בפרט בפלח השוק של דירות יד שניה.
- מכירות הקבלנים בחודש יולי הסתכמו ב-2,968 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, גידול של 9% בהשוואה ליולי '25, המוסבר כולו בגידול החד במכירות בסבסוד ממשלתי. כך, בניכוי מכירות אלו הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש יולי ב-1,858 דירות בלבד, ירידה של 5% בהשוואה ליולי אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 22%.
- בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בולט במיוחד אזור הדרום בהמשך החולשה במכירות, בפרט בב"ש ואופקים. בנתיבות, המובילה את מכירות הקבלנים באזור הדרום בשנים האחרונות, נבלם הגידול במספר העסקאות שאפיין עיר זו עד אמצע 2025, גידול שהתבסס בין היתר בשכיחות גבוהה במיוחד של הטבות מימון. במקביל, עיר זו בולטת במיוחד גם בשכיחות יחסית גבוהה של ביטולי עסקאות.
- שיעור הדירות החדשות שנרכשו "על הנייר" עמד בחודש יולי על 57%, בדומה לרמתו בחודשיים הקודמים, ונמוך בארבע נקודות אחוז בהשוואה ליולי '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 בארבעת החודשים האחרונים כאמור היא התייצבה על 57%.
- בחודש יולי עמד שיעור העסקאות בהן דווח כי ניתנה הטבת מימון בחמשת האזורים אחריהם אנו עוקבים, על 27% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי באזורים אלו (בעסקאות עם מסירה של שנה ומעלה ממועד החתימה). בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של ארבע נקודות אחוז, בהמשך לגידול של שלוש נקודות אחוז שנרשם בחודש יוני '26 בהשוואה לקודמו. כך, מאז ירדה שכיחות ההטבות המדווחות לשיעור של חמישית מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי, הרמה הנמוכה ביותר מאז נובמבר '24

לפחות, שבה ועולה שכיחות זו בחודשיים האחרונים, אף כי רמתה עדיין נמוכה, בעשר נקודות אחוז, מרמה זו ביולי אשתקד. עם זאת צריך לציין כי מבדיקות שערכנו עולה כי יתכן ושכיחות הטבות המימון בחודש יולי מוטה כלפי מטה.

- בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים נמצא כי זה עמד בחודש יולי '26 על 6.3 מיליארד ₪, גידול ריאלי של 7% בהשוואה ליולי אשתקד. בדומה לממצאים בחודש הקודם, גם בחודש יולי נרשמה ריכוזיות גבוהה יחסית בתזרים המזומנים בפועל של הקבלנים, כאשר שמונה חברות בלבד ריכזו חמישית מסך תזרים זה. בניכוי תשומות עמד תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים בחודש יולי '26 על 1.1 מיליארד ₪, לעומת 670 מלש"ח בלבד ביולי אשתקד. בניתוח זה של בולטת עוד יותר הריכוזיות הגבוהה, כאשר אותן שמונה חברות ריכזו קרוב ל-70% מסך התזרים נטו.
- סך מכירות יד שניה בחודש יולי עמד עמד על 4,724 דירות, ירידה של 11% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 9% בהשוואה לחודש הקודם.
- רכישות המשקיעים בחודש יולי הסתכמו ב-1,146 דירות, ירידה של 4% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 18% בהשוואה לחודש הקודם.
- מכירות המשקיעים בחודש יולי הסתכמו ב-1,366 דירות, ירידה של 12% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 7% בהשוואה לחודש הקודם. כך, "מלאי" הדירות בידי משקיעים בחודש יולי ירד ב-220 דירות.
- רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי הסתכמו בחודש יולי ב-4,505 דירות, גידול של 4% בהשוואה ליולי אשתקד, אולם גידול זה התרכז ברכישות בסבסוד ממשלתי בלבד. כך, בניכוי רכישות מסובסדות אלו הסתכמו רכישות סגמנט זה בשוק החופשי ב-3,395 דירות, ירידה של 5% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 9% בהשוואה לחודש הקודם.
- רכישות משפרי הדיור בחודש יולי הסתכמו ב-2,040 דירות, ירידה של 18% בהשוואה ליולי '25, וירידה בשיעור דומה בהשוואה לחודש הקודם. שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 26%, בדומה לחודשים הקודמים. בהשוואה ליולי אשתקד זוהי ירידה של ארבע נקודות אחוז.

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

יולי '26	שיעור שינוי בהשוואה ליוולי '25, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה לחודש הקודם, ב-%	
סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן	7,692	-4.0	-12.2
עסקאות בשוק החופשי בלבד	6,582	-9.2	-12.8
סה"כ דירות חדשות שנמכרו	2,968	8.9	-17.4
דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי	1,858	-5.4	-22.1
מספר עסקאות יד שניה	4,724	-10.6	-8.5
מספר דירות שנרכשו להשקעה	1,146	-4.0	-17.7
מספר דירות שמכרו משקיעים	1,366	-12.1	-6.8
רכישות "דירה ראשונה"	4,505	3.9	-8.4
מספר דירות שרכשו משפרי הדיור	2,040	-17.8	-16.6

סקירת ענף הנדל"ן למגורים

חודש יולי 2026

בחודש יולי '26 נרכשו 7,692 דירות, יד שניה וחדשות (כולל דירות בסבסוד ממשלתי), ירידה של 4% בהשוואה ליולי '25. בכך נבלם הגידול במספר העסקאות שנרשם בשני החודשים הקודמים (מאי-יוני '26) בהשוואה למקבילים להם בשנת '25. כפי שצוין בסקירות האחרונות, הגידול בשיעורים דו-ספרתיים שנרשם באותם חודשיים, הוסבר בחלקו ברמה מאד נמוכה של עסקאות במאי-יוני אשתקד, על רקע מבצע "עם כלביא" והמתיחות מול איראן שקדמה לו. בהשוואה ליולי '26 נרשמה ירידה של 12% במספר העסקאות, המוסברת בחלקה בתקופת "ימי בין המצרים" שחלה בימים 2-23 יולי '26. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד סך העסקאות בשוק החופשי בחודש יולי על 6,582 דירות, ירידה של 9% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 13% בהשוואה לחודש הקודם.

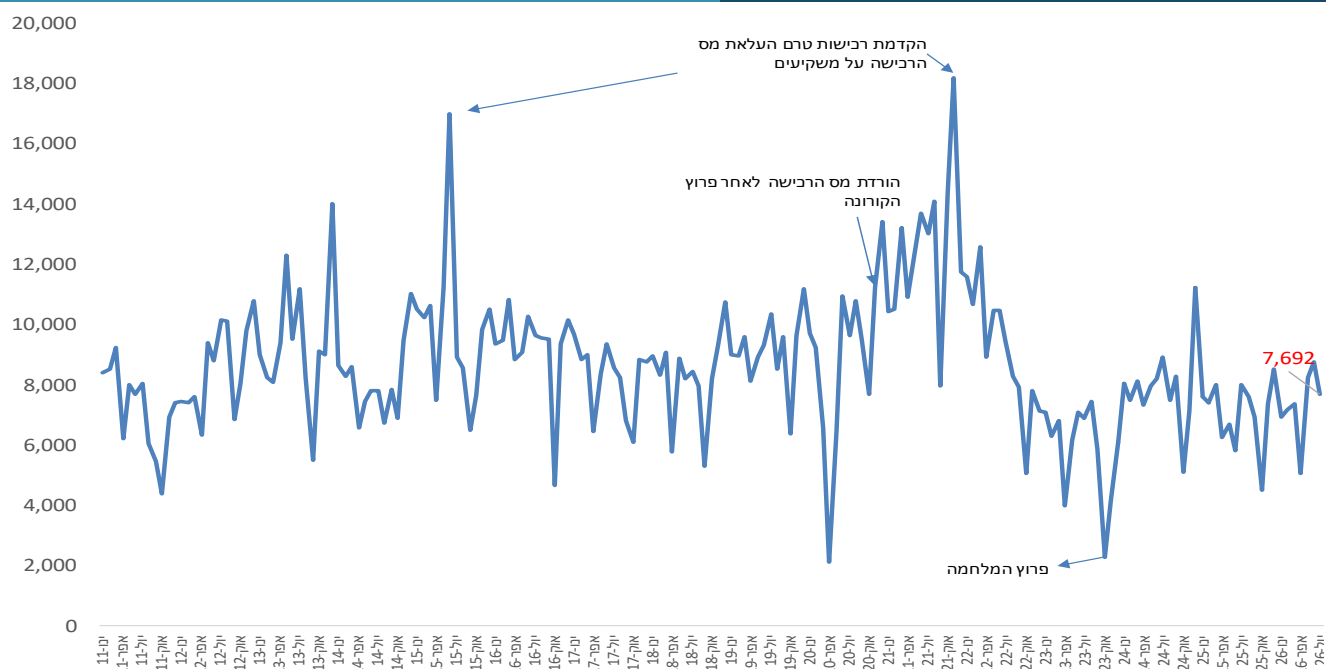
בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי יולי נמצא כי רמה זו ביולי '26 הינה בין הנמוכות ביותר שנרשמו מאז תחילת שנות האלפיים לפחות (הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשותינו). כך, רק בחודשי יולי בשנת '23 ובשנת 2002 נרשמה רמה נמוכה יותר של עסקאות בשוק החופשי. בהקשר זה יש לציין כי מספר משקי הבית ב-2002 היה נמוך משמעותית מאשר בשנת 2026.¹

הדירוג הנמוך של מספר העסקאות בחודש יולי השנה בולט במיוחד בפלח השוק של דירות יד שניה (גם כן רק בחודשי יולי '23 ו-2002 נרשמו רמות נמוכות יותר של עסקאות). בפלח השוק של הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי מדורג חודש יולי '26 בחצי התחתון של דירוג זה. ראה תרשים 2 (על גבי התרשים מוצגים ערכי המכירות בשנים בהן נרשמה רמה נמוכה יותר של מכירות בהשוואה ליולי '26).

¹ מספר העסקאות בשוק החופשי ביולי '26 גבוה ב-18% בלבד מרמתו ביולי 2002 ובסך העסקאות עומד פער זה על 38%. מנגד, מספר משקי הבית כיום גבוה ב-60% בהשוואה לשנת 2002.

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

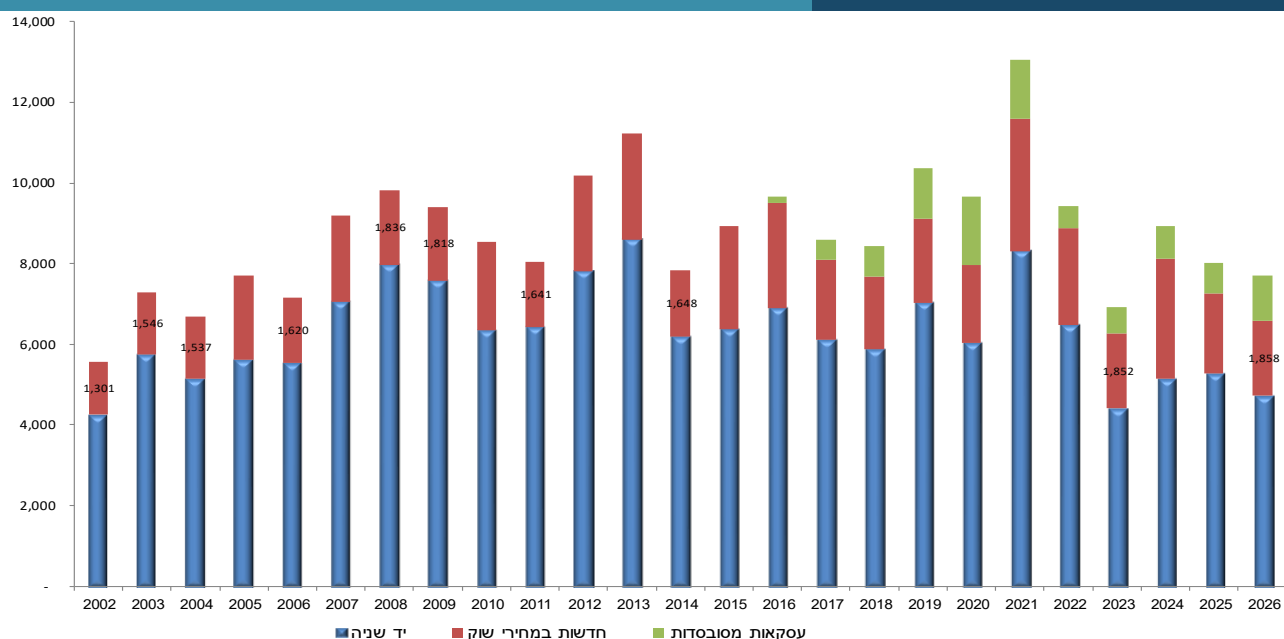
תרשים 1



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מספר העסקאות בחודשי יולי 2002-2026

תרשים 2



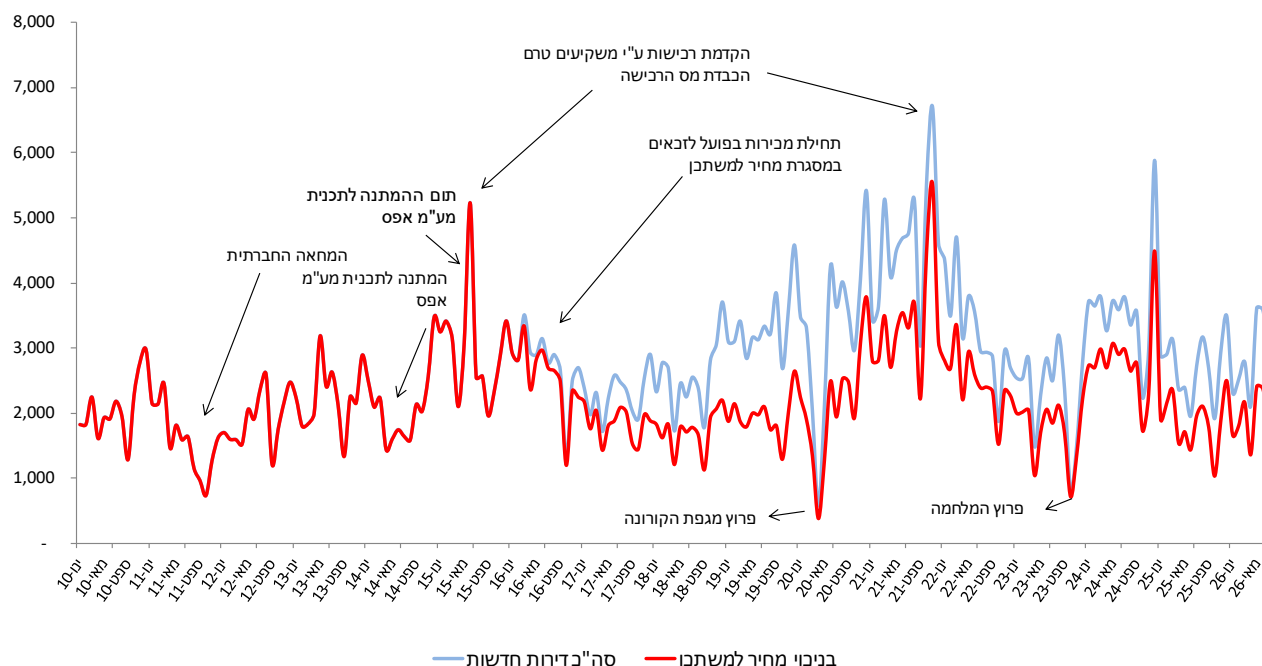
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות הקבלנים בחודש יולי הסתכמו ב-2,968 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, גידול של 9% בהשוואה

ליוני '25, המוסבר כולו בגידול החד במכירות בסבסוד ממשלתי. כך, בניכוי מכירות אלו הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש יולי ב-1,858² דירות בלבד, ירידה של 5% בהשוואה ליוני אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 22%.

מכירת דירות חדשות

תרשים 3



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש יולי נמצא כי בשמונה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין נרשמה ירידה במכירות אלו בהשוואה ליוני '25, כאשר מוסיף לבלוט בירידה חדה אזור ב"ש, בו נמכרו 311 דירות בלבד, ירידה של 18% בהשוואה ליוני '25. בסיכום החודשים ינואר-יולי '26 נמכרו באזור זה 1,974 דירות בלבד, ירידה של 25% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, שיעור הירידה החד ביותר בהשוואה ארצית. על רקע ממצאים אלו נזכיר כי בשנת

² נציין כי בחישוב זה נגרעו מאה דירות שהינן "דירות תמורה" לדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית. 25 דירות נוספות נגרעו בשל מגבלות בחוזי המכר על מכירתן והשכרתן ושמונה דירות נוספות נגרעו מאחר וזוהו כמכירה למי שהינם "צד קשור" (במקרה זה מדובר בבני משפחה של בעלי החברה. יתכן ומספר עסקאות מסוג זה אף היה מעט גבוה יותר, אולם בהיעדר שדה ממוכן למכירות מסוג זה לא ניתן לבצע ניכוי מושלם של עסקאות כאלו).

24' נרשמה רמת שיא במכירות הקבלנים בשוק החופשי באזור זה, זאת במידה רבה על רקע שכיחות גבוהה של מבצעי מימון.

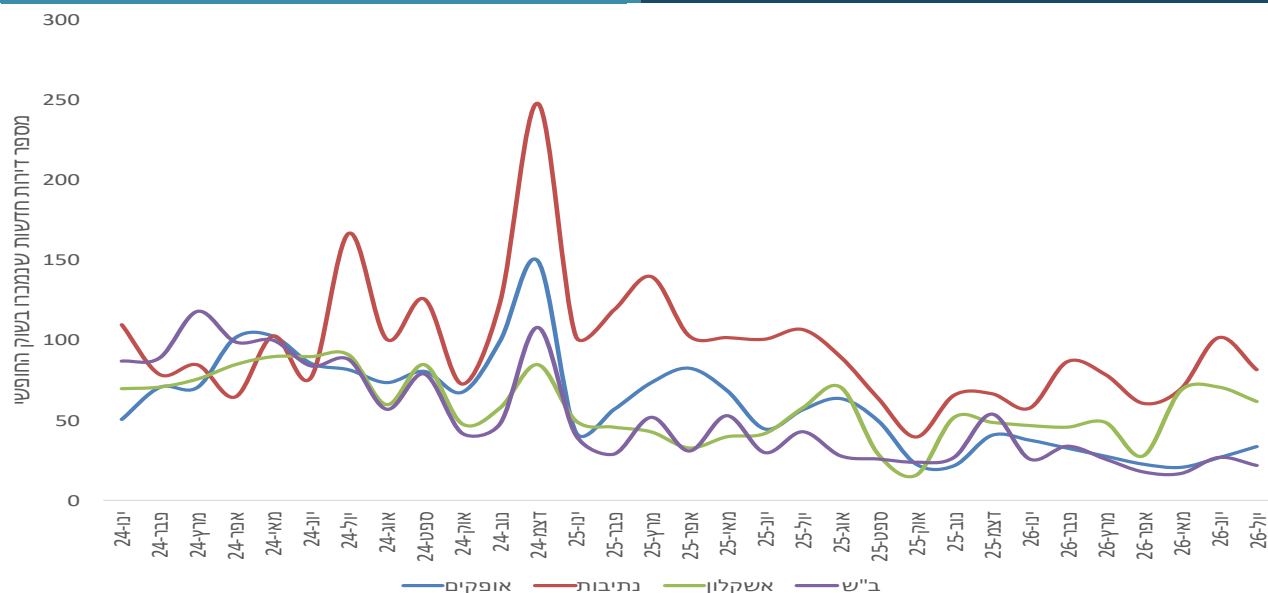
בניתוח המכירות בארבע הערים הבולטות באזור ב"ש (ראה תרשים 4) נמצא כי העיר ב"ש עצמה בולטת במיוחד בירידה חדה במכירות אלו, כאשר בסיכום שבעת החודשים הראשונים של 26' נמכרו בה 170 דירות בלבד. לשם השוואה בתקופה המקבילה אשתקד נמכרו בב"ש 281 דירות ובתקופה המקבילה ב-24' נמכרו בה 666 דירות. דהיינו בהשוואה בין 26' ל-24' נרשמה בעיר זו ירידה חדה של 74% (!) במכירות. על רקע ממצאים אלו נציין כי עפ"י נתוני הלמ"ס, נכון לסוף יוני 26' נותרו למכירה בב"ש 1.1 אלף דירות חדשות לא מכורות. בהשוואה ליולי אשתקד זהו גידול של 15%. כך, בהינתן קצב המכירות הנוכחי בב"ש, ובהינתן מלאי הדירות החדשות הלא מכורות, יידרשו 38 חודשים למכירת המלאי הנוכחי בב"ש, זאת לעומת 20 חודשים בסוף יולי 25' ו-12 חודשים בלבד בסוף יולי 24'.

עיר נוספת שבולטת בירידה חדה במכירות באזור זה הינה אופקים, בה נמכרו 205 דירות בלבד בינואר-יולי 26', רמה נמוכה ב-52% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בנתיבות, המובילה בשלוש השנים האחרונות את מכירות הקבלנים בשוק החופשי באזור הדרום, נמכרו מתחילת השנה 539 דירות חדשות, ירידה של 30% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. מעניין בהקשר זה לציין, כי מבין ארבע הערים המובילות במכירות באזור זה, נתיבות הינה העיר היחידה בה רמת המכירות בינואר-יולי 25' גבוהה מרמתה בתקופה המקבילה ב-24', כאשר רק במחצית השניה של 25' החלה ירידה חדה במכירות גם בעיר זו. על רקע ממצאים אלו נציין עוד כי נתיבות בולטת יותר מכל עיר אחרת בדרום בשכיחות גבוהה של הטבות מימון, אף כי אלו נמצאות במגמת ירידה. כך, בעוד שבשנת 25', בשני-שלישים ממכירות הקבלנים בעיר זו דווח כי ניתנו הטבות מימון, ירד שיעור זה ל-44% במחצית הראשונה של 26' ולשיעור של 37% ביולי 26'. סביר להניח כי השכיחות הגבוהה של הטבות המימון בעיר זו הינה בין הגורמים המסבירים את השכיחות הגבוהה יחסית של עיר זו בסך ביטולי העסקאות באזור הדרום. כך, 44% מסך ביטולי העסקאות בדרום, מחוזי מכר שנחתמו בשנים 24'-23³, התרכזו בנתיבות, שיעור הגבוה ב-18 נקודות אחוז ממשקלה היחסי של נתיבות בסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי באזור הדרום (בשנים 24'-23'). ראה תרשים 5.

³ מוקדם לקבוע את שכיחות הביטולים מחוזי מכר שנחתמו אשתקד

תרשים 4

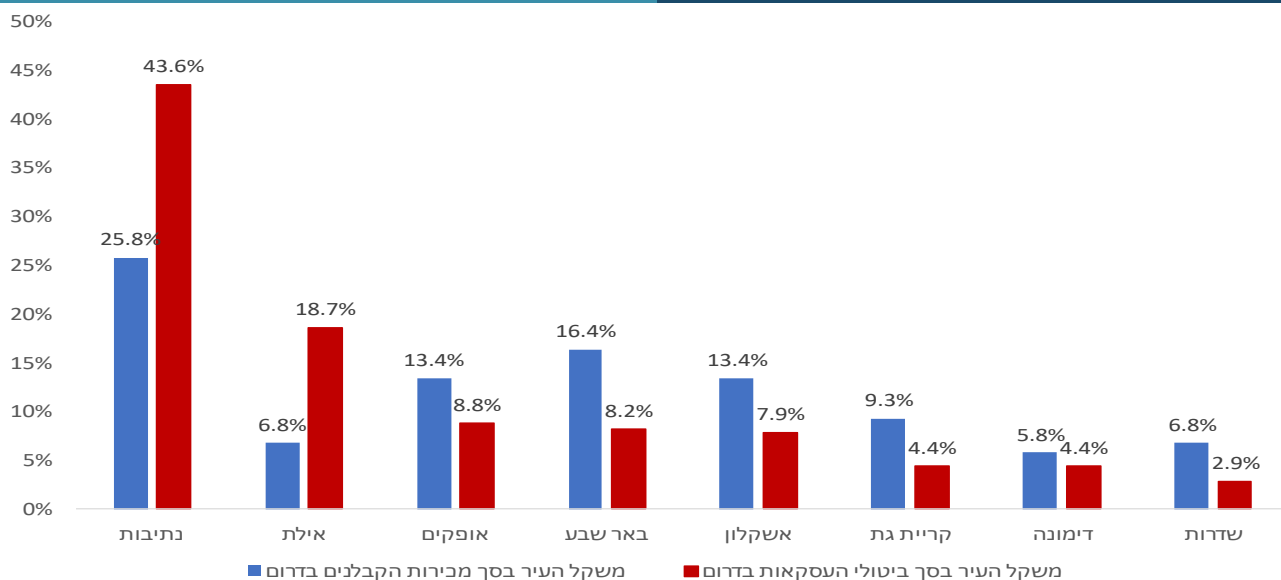
מכירות הקבלנים בשוק החופשי בארבע הערים הבולטות באזור הדרום : נתיבות, אופקים, אשקלון וב"ש



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

תרשים 5

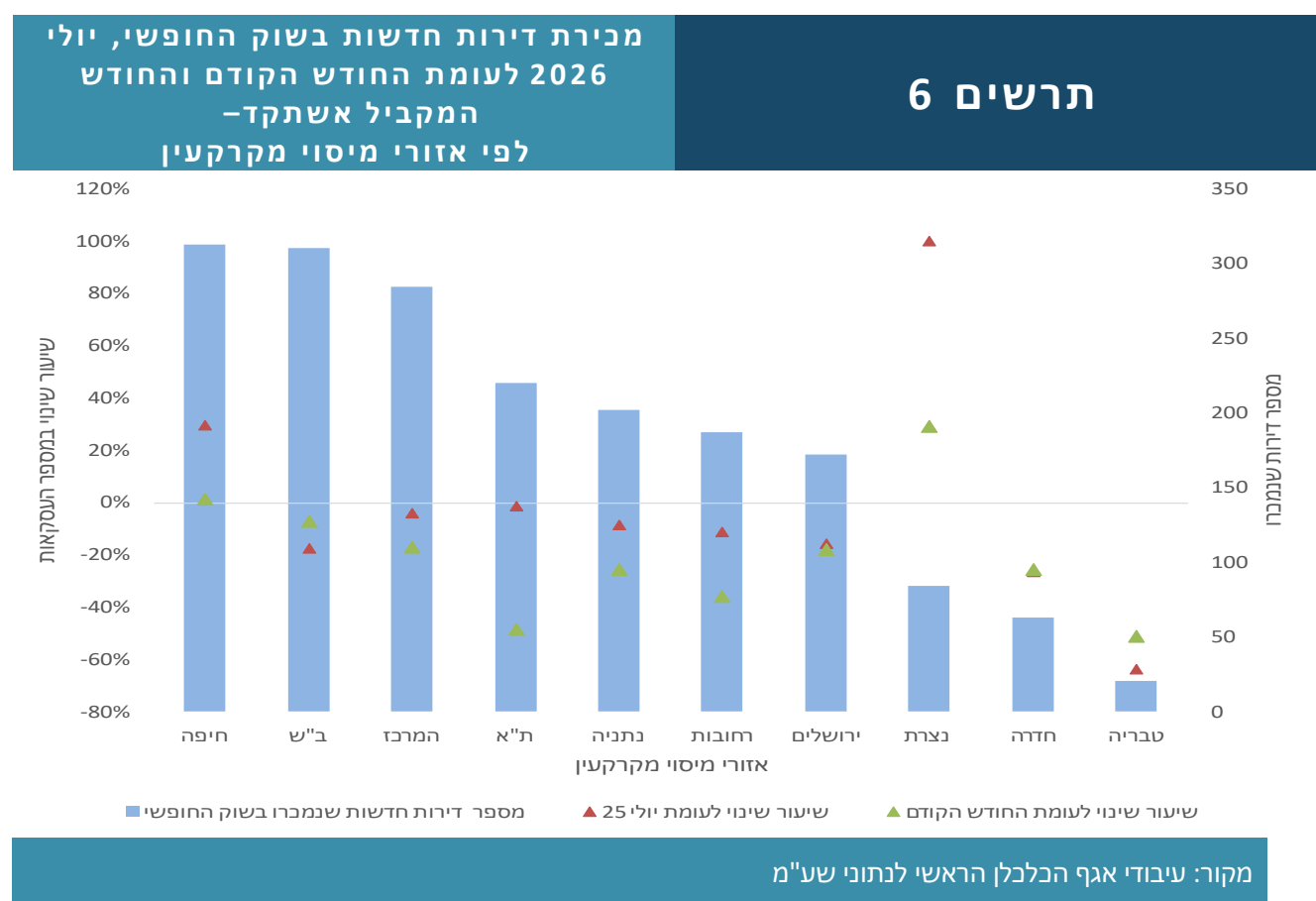
אזור הדרום – שכיחות ביטולי עסקאות (מחוזי מכר שנחתמו בשנים '23-'24), נכון ליולי 26, לפי ערים. ומשקל הערים בסך המכירות



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח מכירות הקבלנים באזורים האחרים נמצא כי אזור ת"א, שהוביל את מכירות הקבלנים בשוק החופשי בארבעת החודשים הקודמים, תוך שהוא רושם גידול חד במכירות אלו, זאת בין היתר על רקע מימוש אופציות ומבצעי מכירות נקודתיים במספר פרויקטים, חזר לרמה החודשית הממוצעת שאפיינה אזור זה בשנת '25, כאשר אלו הסתכמו בחודש יולי '26 ב-220 עסקאות, בדומה לרמה זו ביולי אשתקד (ונמוך ב-49% בהשוואה ליוני '26).

האזור שהוביל באופן חריג את מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש יולי, היה אזור חיפה, עם 313 עסקאות, גידול של 29% בהשוואה ליולי אשתקד. עם זאת יש לציין כי גידול חד זה הושפע בחלקו מרמת עסקאות נמוכה במיוחד ביולי '25 (רשמו ירידה של 48% בהשוואה ליולי '24, שיעור הירידה החד ביותר ברמה ארצית באותו חודש).

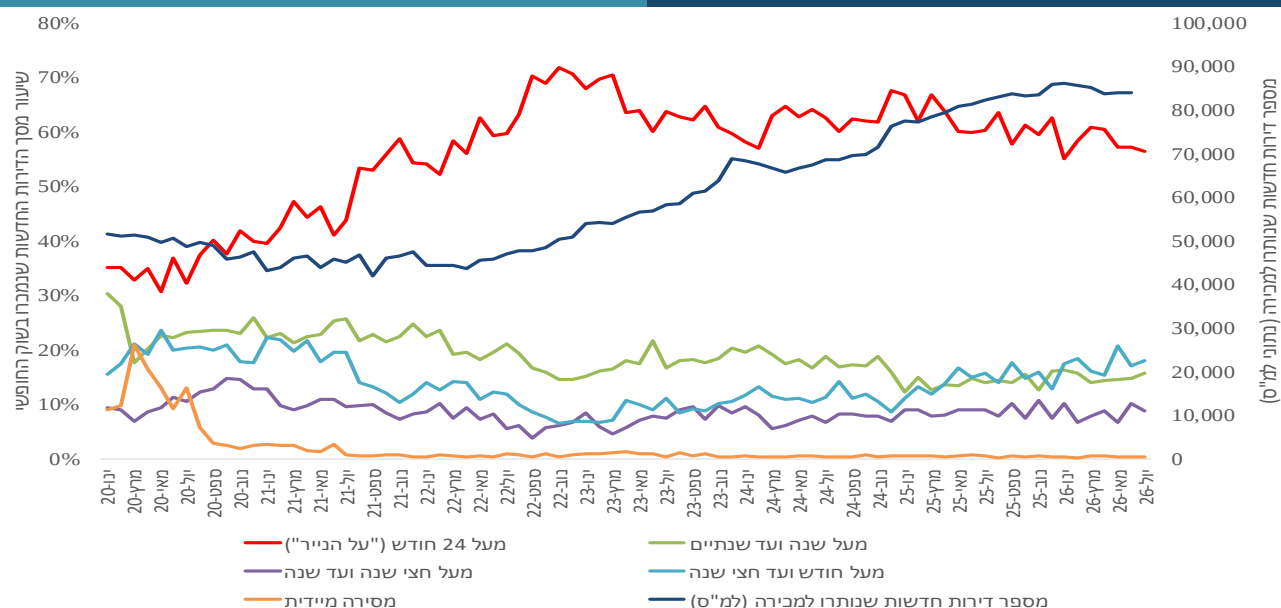


בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברמה הארצית, לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה ביחס למועד החתימה על החוזה, נמצא כי בחודש יולי עמד שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (מוגדרות על ידנו כדירות שמשך הזמן לקבלת הדירה עומד על 24 חודשים לפחות) על 57%, בדומה לרמתו בחודשיים הקודמים, ונמוך בארבע נקודות אחוז בהשוואה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

תרשים 7

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



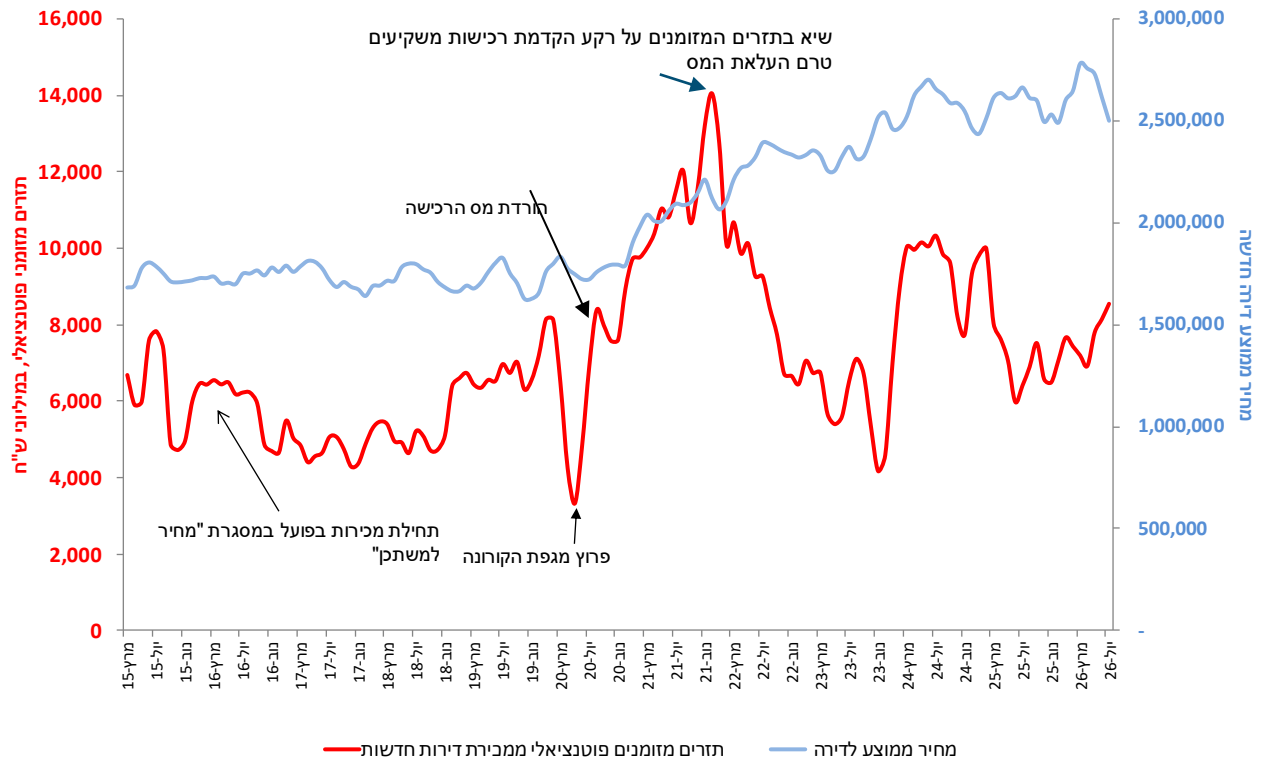
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

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 זו⁴, ולפני קיזוז התשומות המותרות בניכוי) נמצא כי זה עמד בחודש יולי '26 על 6.7 מיליארד ₪, ירידה ריאלית של 9% בהשוואה ליולי אשתקד, וירידה של 28% בהשוואה לחודש הקודם. 22% מתזרים פוטנציאלי זה נבע ממכירות בסבסוד ממשלתי, גבוה בשבע נקודות אחוז בהשוואה ליולי '25 וגבוה בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם.

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

תרשים 8

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



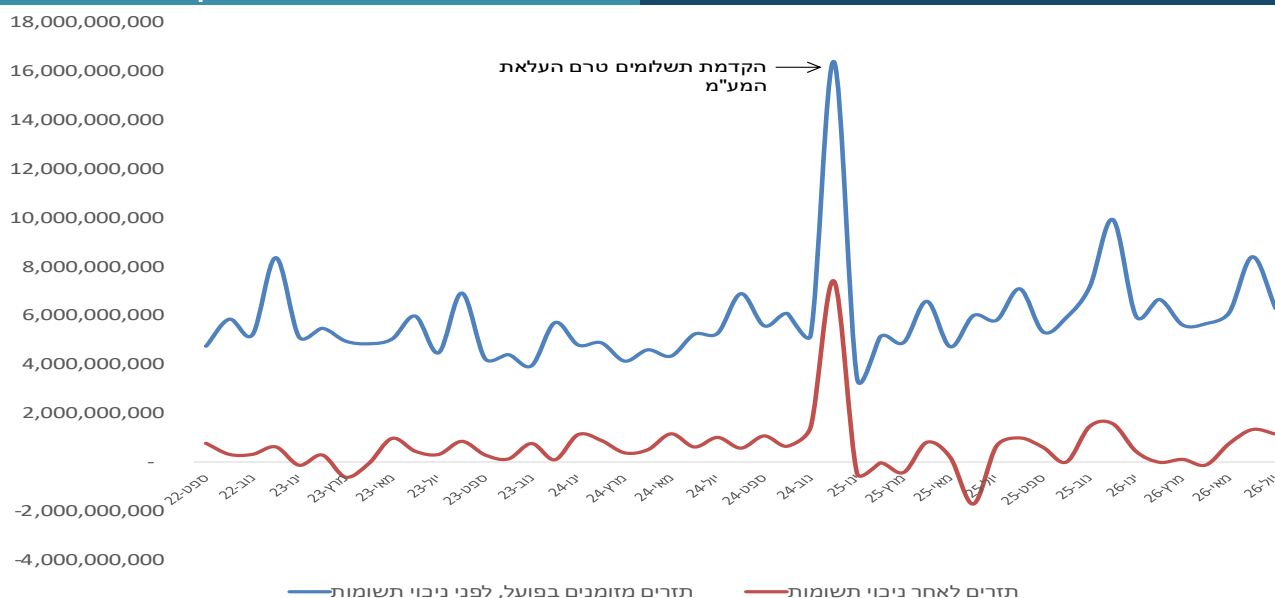
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לבתוני שע"מ

בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות, עמד בחודש יולי '26 על 6.3 מיליארד ש"ח, גידול ריאלי של 7% בהשוואה ליולי אשתקד. זאת חרף הירידה של 9% שנרשמה כאמור בתזרים המזומנים הפוטנציאלי. בדומה לממצאים בחודש הקודם, גם בחודש יולי נרשמה ריכוזיות גבוהה יחסית בתזרים המזומנים בפועל של הקבלנים, כאשר שמונה חברות בלבד ריכזו חמישית מסך תזרים זה.

בניכוי תשומות עמד תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים בחודש יולי '26 על 1.1 מיליארד ש"ח, לעומת 670 מלש"ח בלבד ביולי אשתקד. בניתוח זה של התזרים נטו בולטת עוד יותר הריכוזיות הגבוהה, כאשר אותן שמונה חברות ריכזו קרוב ל-70% מסך התזרים נטו.

תרשים 9

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 24⁵ 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 24⁵ (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 24⁵, קיימות אינדיקציות על שיפור ברמת מהימנות הדיווח בחמשת האזורים האחרים, בהן נמצאו בתחילה ליקויים. אולם, מאחר ואין ביכולתנו ליצור

⁵ בנובמבר 24⁵ 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 יולי עמד שיעור העסקאות בהן דווח כי ניתנה הטבת מימון בחמשת האזורים אחרים אנו עוקבים, על 27% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי באזורים אלו (בעסקאות עם מסירה של שנה ומעלה ממועד החתימה). בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של ארבע נקודות אחוז, בהמשך לגידול של שלוש נקודות אחוז שנרשם בחודש יוני '26 בהשוואה לקודמו. כך, מאז ירדה שכיחות ההטבות המדווחות לשיעור של חמישית מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי, הרמה הנמוכה ביותר מאז נובמבר '24 לפחות, שבה ועולה שכיחות זו בחודשיים האחרונים, אף כי רמתה עדיין נמוכה, בעשר נקודות אחוז, מרמה זו ביולי אשתקד. יחד עם זאת, נציין שבמסגרת בדיקות מדגמיות שערכנו בחוזי המכר עולה אינדיקציה לכך שגם כאשר לא דווח על הטבת מימון, קיימים מקרים בהם ניתנת הטבה עקיפה בדרך של ביטול הצמדת התשלומים למדד תשומות הבניה בתנאים מסוימים, מה שעשוי להטות כלפי מטה את שיעור הטבות המימון המדווחות.

אזור המרכז הוסיף לבלוט בחודש יולי עם שכיחות גבוהה של הטבות מימון, כאשר אלו עמדו על 39% מסך מכירות הקבלנים באזור זה (עם תאריך מסירה של 12 חודשים ומעלה), גידול של שלוש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. בהשוואה ליולי אשתקד זוהי עדיין ירידה של 12 נקודות אחוז.

אזור נתניה הינו האזור היחיד בו שכיחות הטבות המימון המדווחת גבוהה אף מרמתה ביולי אשתקד. כך, בשליש ממכירות הקבלנים "על הנייר" באזור זה דווח כי ניתנה הטבת מימון, בדומה לחודש הקודם, וגבוה בעשר נקודות אחוז בהשוואה ליולי אשתקד. נציין עוד כי ישנן אינדקציות כי שכיחות הטבות המימון באזור זה בחודש יולי גבוהה אף יותר, שכן בסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי באזור זה⁶ מגיעה שכיחות הטבות המימון ל-44%. מאחר ושכיחות הטבות המימון בעסקאות במסירה של פחות משנה הינה בדר"כ נמוכה יותר מאשר דירות הנמכרות "על הנייר", הרי שסביר להניח כי לאחר קליטה מלאה של מועדי המסירה בכלל העסקאות באזור זה, יתברר כי שכיחות הטבות המימון בדירות שנמכרו "על הנייר" גבוהה יותר מזו שנמצאה בעיבוד הנוכחי.

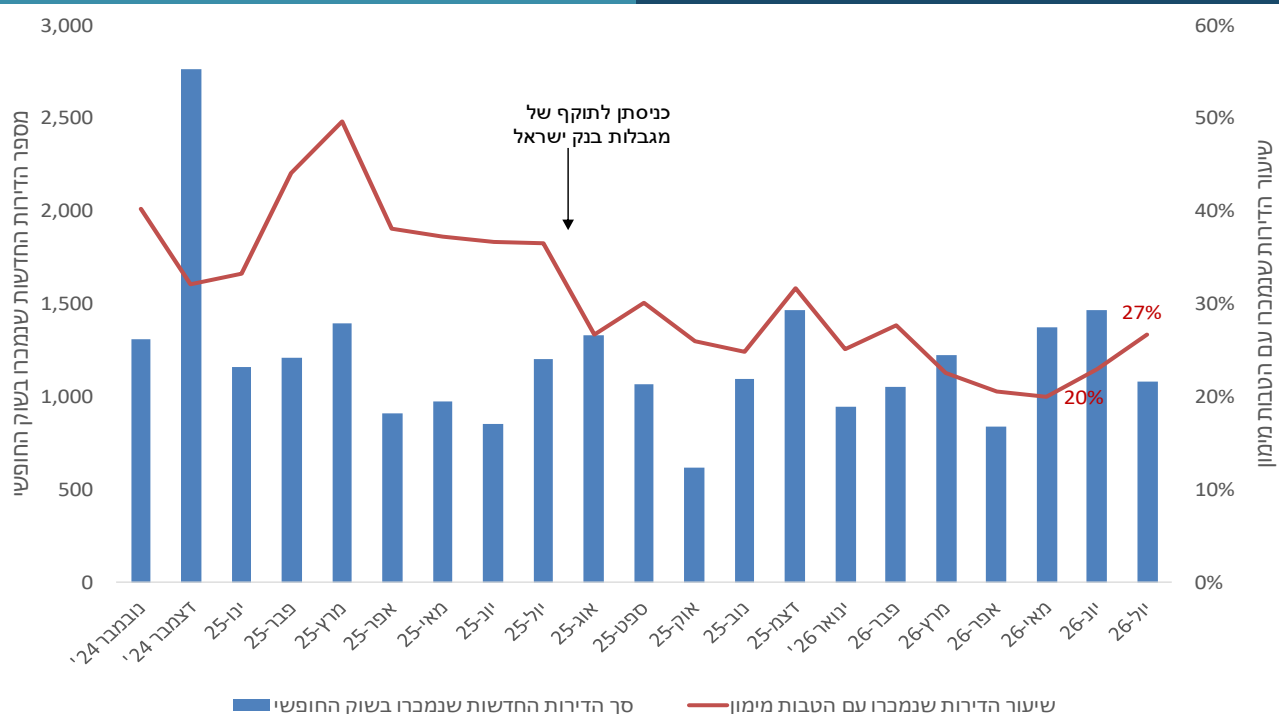
⁶ כולל עסקאות במסירה של עד שנה מהחתימה ועסקאות רבות באזור זה בהן טרם נקלט מועד המסירה המדווח בחוזה.

באזור ת"א עמדה שכיחות הטבות המימון המדווחת בחודש יולי על 17%, ירידה של שלוש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם, בו שכיחות הטבות המימון היתה כפולה מזו שדווחה בחודש מאי. בהשוואה לחודש יולי אשתקד נרשמה ירידה של 11 נקודות אחוז בשכיחות ההטבות המדווחות.

אזור ב"ש רשם את הירידה החדה ביותר בשכיחות הטבות המימון בהשוואה ליולי '25, כאשר אלו ירדו ב-19 נקודות אחוז- מרמה של 38% מסך מכירות הקבלנים ביולי אשתקד, לשיעור של 19% ביולי השנה. כפי שצוין קודם לכן, ירידה חדה זו בשכיחות הטבות המימון באזור הדרום מוצאת ביטוי בין היתר בירידה חדה במכירות הקבלנים.

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

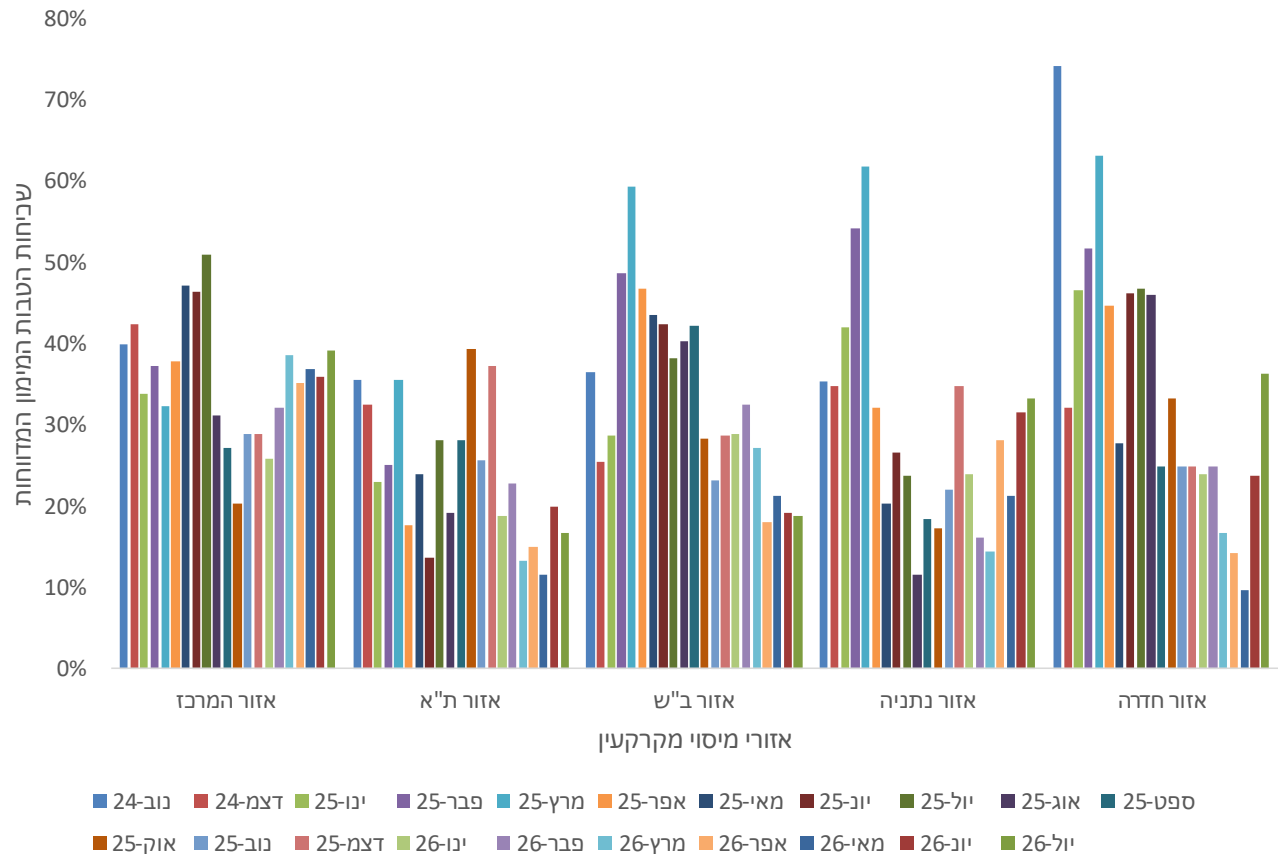
תרשים 10



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

תרשים 11

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



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

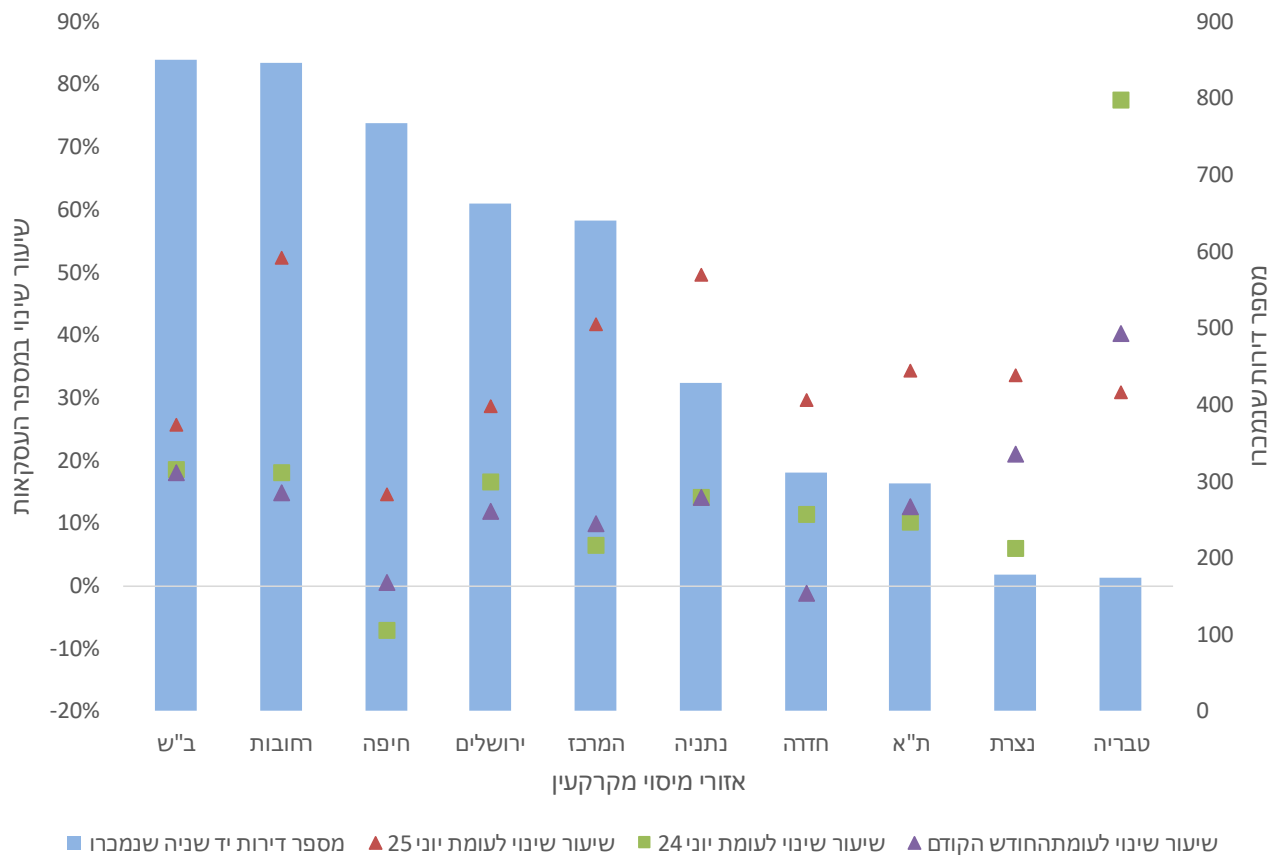
סך העסקאות **בדירות יד שניה** בחודש יולי עמד על 4,724 דירות, ירידה של 11% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 9% בהשוואה לחודש הקודם.

בפילוח גיאוגרפי של מכירות יד שניה נמצא כי בשבעה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין נרשמה ירידה במכירות אלו בהשוואה ליולי אשתקד, כאשר אזור ת"א בולט במיוחד עם ירידה חדה של 36%. כך, סך דירות יד שניה שנמכרו באזור זה בחודש יולי עמד על 239 דירות בלבד, אחת הרמות הנמוכות ביותר שנרשמו באזור זה בשנים האחרונות (בפרט בחודשים שאינם מתאפיינים במיעוט ימי עבודה, כמו במהלך חגי תשרי או פסח). עם זאת, בסיכום שבעת החודשים הראשונים של השנה נרשמה התאוששות במכירות יד שניה באזור ת"א, כאשר אלו רשמו גידול של 23% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. ברמה הארצית נותרו מכירות אלו ללא שינוי.

אזורי רחובות וב"ש היו היחידים בהם נרשם גידול במספר העסקאות (5%-12%, בהתאמה).

תרשים 12

מכירת דירות יד שניה יולי '26 - לפי
אזורי מיסוי מקרקעין



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות המשקיעים⁷ בחודש יולי הסתכמו ב- 1,146 דירות, ירידה של 4% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של

17% בהשוואה לחודש הקודם. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים בחודש יולי על 15%, ירידה של נקודת אחוז אחת בהשוואה לחודש הקודם וללא שינוי בהשוואה ליולי '25.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי בשבעה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין נרשמה ירידה ברכישות המשקיעים בהשוואה ליולי אשתקד, כאשר בולטים במיוחד אזורי המרכז ות"א עם ירידות בשיעורים של 26%- ו-22% בהתאמה. מנגד, אזור נתניה בולט עם גידול חריג של 69% בהשוואה ליולי אשתקד, בהמשך לגידול של 131% בחודש הקודם. כך, בחודשים יוני-יולי '26 נרכשו באזור זה 380 דירות להשקעה, כמעט 40% מסך הדירות שנרכשו להשקעה באזור זה מתחילת השנה. על

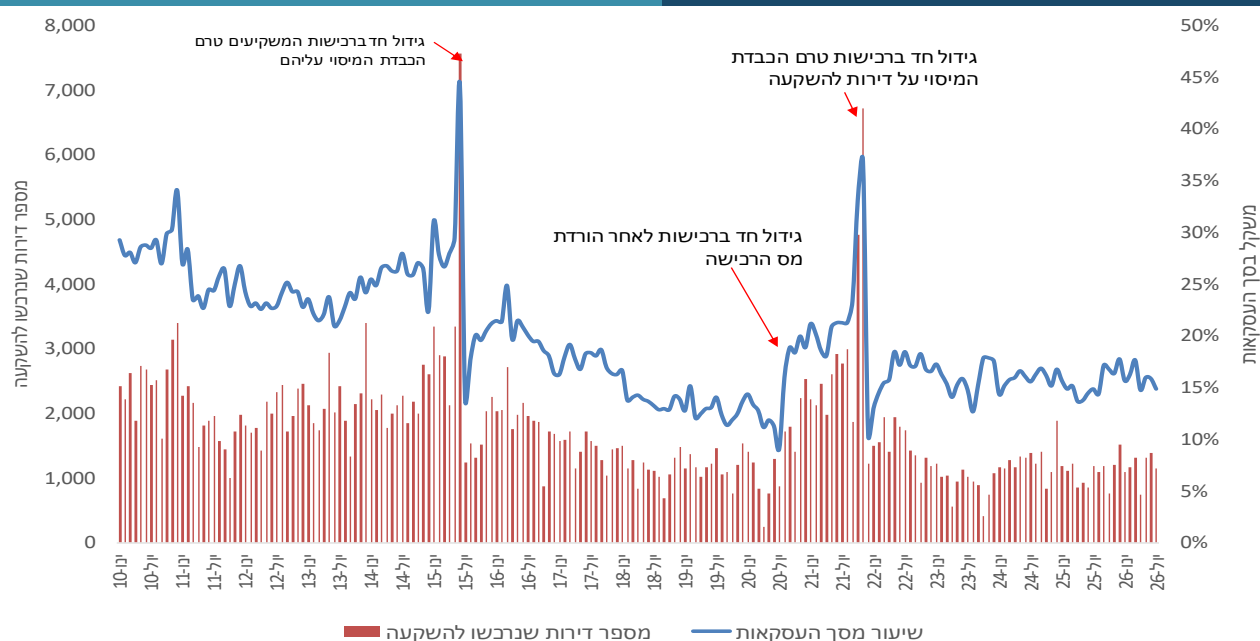
⁷ נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות רי"ט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.

רקע ממצאים אלו נזכיר כי בחודשיים האחרונים בולט אזור זה עם גידול בשכיחות הטבות מימון, כאשר באזור זה בולט חלקם של המשקיעים ברכישות מסוג זה (נזכיר כי בחודש יוני השנה בין רכישות המשקיעים באזור היתה גם קרן ריט מסוימת).

42% מהדירות שרכשו המשקיעים בחודש יולי '26 היו דירות חדשות, ירידה חדה של שמונה נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. בהשוואה ליולי אשתקד זהו גידול של חמש נקודות אחוז.

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

תרשים 13

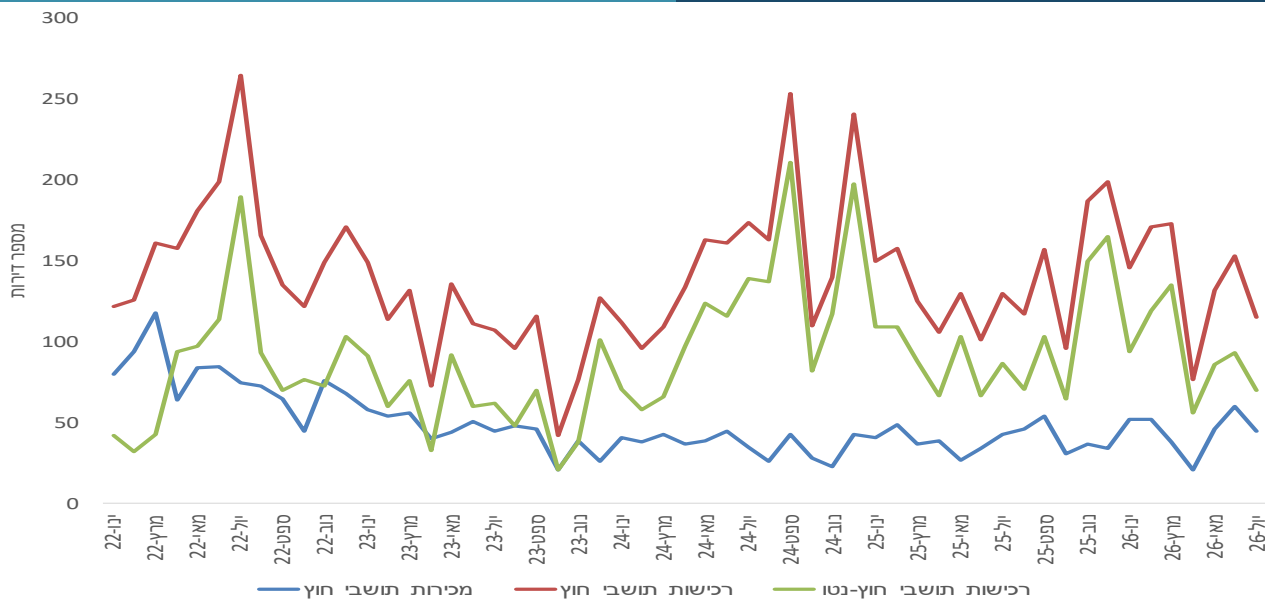


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) עמד בחודש יולי על 115 דירות, ירידה של 12% בהשוואה ליולי אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 25%. בניכוי מכירות תושבי החוץ בחודש יולי (45 דירות) הסתכמו רכישות תושבי החוץ נטו ב-70 דירות בלבד, ירידה של 20% בהשוואה ליולי '25.

תרשים 14

תושבי החוץ – מספר דירות שנרכשו/נמכרו
ורכישות נטו, 2022 - 2026



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח רכישות תושבי החוץ לפי מדינת הדרכון נמצא כי 53% מרכישות תושבי החוץ בחודש יולי השנה היו של אמריקאים, 21% צרפתים ו-11% בריטים.

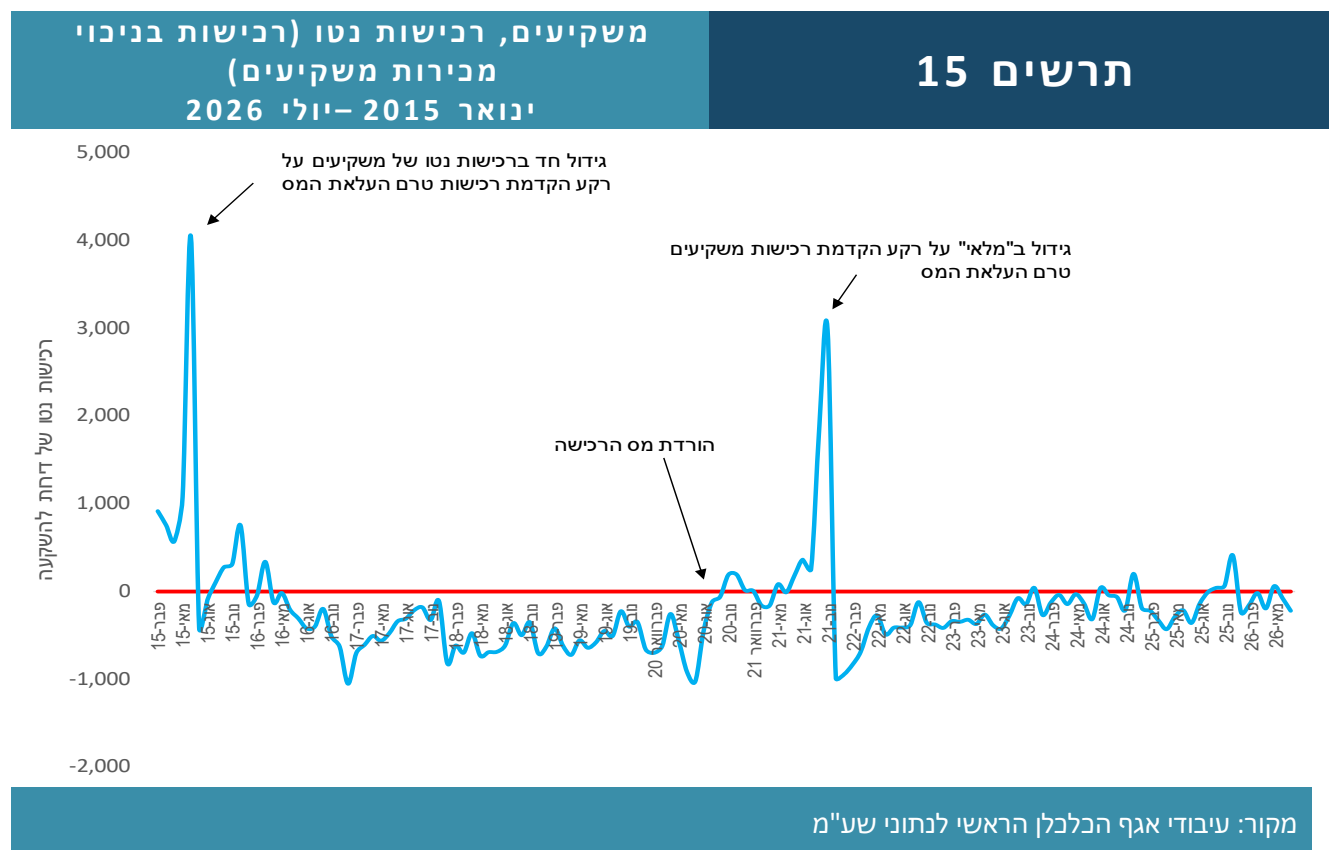
בפילוח גיאוגרפי של רכישות תושבי החוץ בחודש יולי נמצא כי ירושלים ריכזה שליש מרכישות סגמנט זה, שיעור נמוך יחסית למשקלה של ירושלים ברכישות תושבי החוץ בשנים האחרונות. כך למשל, ביולי אשתקד ריכזה ירושלים קרוב למחצית מכלל רכישות תושבי החוץ, ובשנת 2025 עמד משקלה על 43% בסך רכישות סגמנט זה.

מכירות המשקיעים⁸ בחודש יולי הסתכמו ב-1,366 דירות, ירידה של 12% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 7% בהשוואה לחודש הקודם.

"מלאי" הדירות בידי משקיעים בחודש יולי ירד ב-220 דירות. סה"כ, מאז אוקטובר 2021, חודש לפני העלאת מס הרכישה על משקיעים, ועד יולי 26' נגרעו ממלאי זה 8,697 דירות (בהתעלם מכניסה למלאי של דירות שהתקבלו בירושה ו/או

⁸ 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.

בניה עצמית⁹), 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".



רכישות דירה ראשונה בחודש יולי הסתכמו ב-4,505 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, גידול של 4% בהשוואה ליולי '25. בכך היה זה הסגמנט היחידי שרשם גידול ברכישות בחודש יולי, אם כי רכישות אלו התרכזו בדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי. כך, בניכוי רכישות מסובסדות אלו הסתכמו רכישות סגמנט זה בשוק החופשי (חדשות ויד שניה) ב-3,395 דירות, ירידה של 5% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 9% בהשוואה לחודש הקודם.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי בשבעה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין נרשמה ירידה ברכישות סגמנט זה בשוק החופשי בהשוואה ליולי '25, כאשר ירידה זו בולטת במיוחד באזורי ת"א, ירושלים ונתניה. מנגד, גידול של 11% ברכישות אלו נרשם באזור חיפה.

⁹ מאחר ואין בידינו נתונים לגבי היקפי עסקאות אלו.

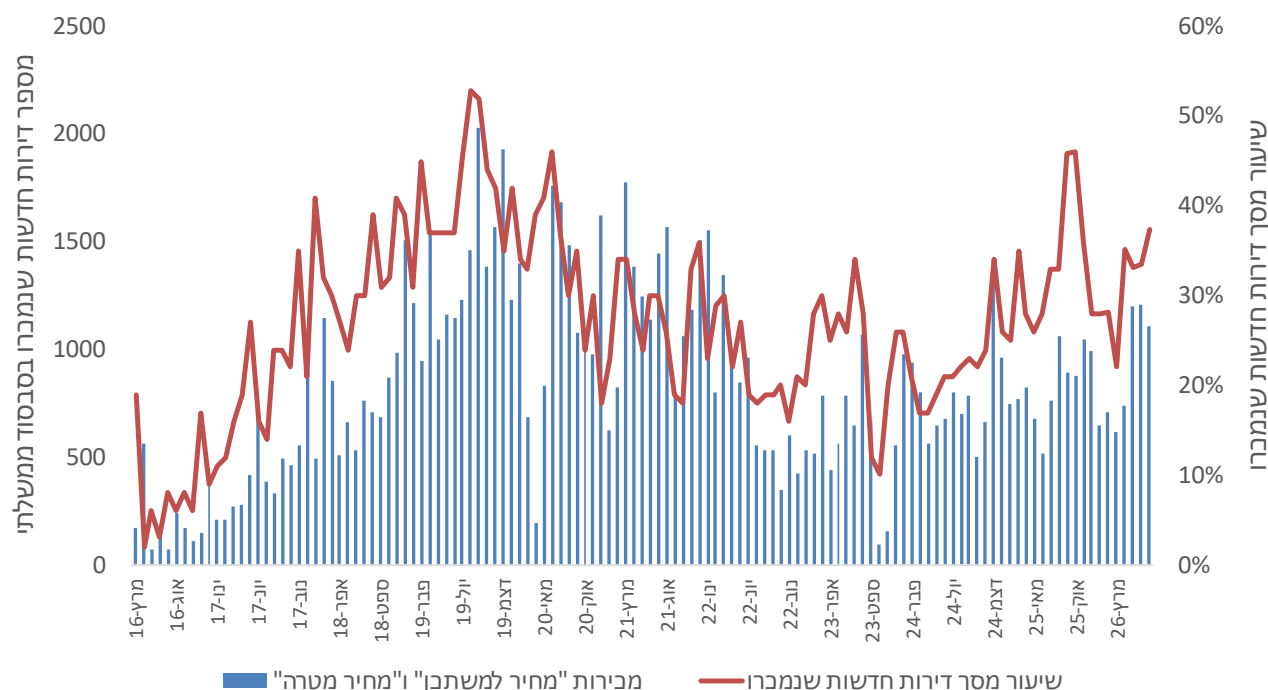
סך הרכישות בסבסוד ממשלתי ("מחיר למשתכן" ו"מחיר מופחת") בחודש יולי 26' עמד על

1,110 דירות, גידול חד של 46% בהשוואה ליולי אשתקד. נציין עוד כי בשלושת החודשים האחרונים (מאי-יולי 26') נמצא סך רכישות אלו מעל רמה של אלף דירות, רצף חריג בשנים האחרונות (בכל שנת 25' נרשמו רק שני חודשים בהם רכישות אלו חצו את הסף של אלף דירות). כך, בסיכום שבעת החודשים הראשונים של 26' נרכשו 6,231 דירות בסבסוד ממשלתי, גידול של 19% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. לשם השוואה, בסך העסקאות בשוק החופשי נרשמה באותה תקופה עליה בשיעור של 1% בלבד.

36% מהרכישות בסבסוד ממשלתי בחודש יולי התרכזו בקריית גת (במחיר ממוצע של 1.34 מלש"ח). במגדל העמק נרכשו מעט מעל מאה דירות בסבסוד ממשלתי (במחיר ממוצע של 1.16 מלש"ח), ברכסים נרכשו כ-80 דירות (במחיר ממוצע של 1.29 מלש"ח) ובר"ג נרכשו כ-60 דירות במחיר מסובסד של 1.73 מלש"ח..

מספר דירות שנרכשו בסבסוד ממשלתי 2026-2016

תרשים 16



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות "משפרי הדיור"¹⁰ בחודש יולי הסתכמו ב-2,040 דירות, ירידה של 18% בהשוואה ליולי אשתקד וירידה של 17% בהשוואה לחודש הקודם. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה ברכישות סגמנט זה הקיפה שמונה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין, כאשר היא בולטת במיוחד באזור חיפה (ירידה של 41% בהשוואה ליולי אשתקד). באזורי ת"א ורחובות נרשם גידול מתון של עד 2%.

בניתוח רכישות משחלפי הדיור בחודש יולי בין מי ששיפרו דיור (רכשו דירה יקרה יותר מזו שמכרו) לבין "מצמצמי" הדיור נמצא כי שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 26%, בדומה לחודשים הקודמים. בהשוואה ליולי אשתקד זוהי ירידה של ארבע נקודות אחוז.

שיעור "מצמצמי" הדיור מסך משחלפי הדיור 2022-2026

תרשים 17



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

¹⁰ 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").



משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף הכלכלן הראשי

