

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלן הראשי



סקירת ענף הנדל"ן למגורים אוגוסט 2025

אוקטובר 2025

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר



עיקרים

- בחודש אוגוסט '25 נרכשו 7,632 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה לאוגוסט אשתקד זהו גידול מתון של 2% ואילו בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 5%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי, אשר חצו לראשונה השנה את הרף של אלף עסקאות, עמד סך העסקאות בשוק החופשי בחודש אוגוסט על 6,572 דירות, ירידה של 4% בהשוואה לאוגוסט אשתקד וירידה של 9% בהשוואה לחודש הקודם. בדומה לממצאים בחודשים הקודמים מכירות הקבלנים בשוק החופשי ירדו בעוד בדירות יד שניה נרשם גידול מתון בעסקאות.
- מכירות הקבלנים בחודש אוגוסט הסתכמו ב-3,171 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה לאוגוסט אשתקד זוהי ירידה מתונה יחסית של 5%, שהושפעה מגידול חד במכירות בסבסוד ממשלתי. כך, בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-2,111 דירות, ירידה חדה של 20% בהשוואה לאוגוסט אשתקד. יש לציין כי גם שיעור ירידה זה הינו פחות חד מזה שנרשם בארבעת החודשים הקודמים, אם כי ממצא זה מוסבר בין היתר במבצע מכירות באזור נתניה. מנגד, באזורי הביקוש במרכז הוסיפו לרדת מכירות הקבלנים בשיעורים חדים.
- שיעור הדירות החדשות שנרכשו "על הנייר" עמד בחודש אוגוסט על 64%, גבוה בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם, כמו גם בהשוואה לאוגוסט '24.
- בהמשך לניתוח הטבות המימון המדווחות של הקבלנים שערכנו בסקירות הקודמות נמצא כי בחודש אוגוסט נרשמה ירידה משמעותית בשכיחות הטבות המימון המדווחות בהשוואה לחודש הקודם, כאשר בקרב חמשת האזורים שנבחנו עמדה שכיחות הטבות המימון על 26%. הירידה בשכיחות הטבות בולטת במיוחד באזורי ת"א, המרכז ונתניה. מנגד, יציבות בשיעור זה נרשמה באזור ב"ש.
- סך מכירות יד שניה בחודש אוגוסט עמד על 4,461 דירות, גידול של 7% בהשוואה לאוגוסט '24, אולם ירידה של 16% בהשוואה לחודש הקודם. בהשוואה רב-שנתית של מספר העסקאות בחודשי אוגוסט מאז תחילת שנות האלפיים נמצא כי חרף הגידול בעסקאות בהשוואה לאוגוסט אשתקד, עדיין מדובר ברמה נמוכה מאד של עסקאות. מעניין לציין כי במספר ערים גדולות בהן נרשמה ירידה חדה במכירות הקבלנים מאז תחילת השנה (בהשוואה לינואר-אוגוסט אשתקד), נרשם גידול משמעותי במספר עסקאות יד שניה באותה תקופה, כאשר בולטות במיוחד ת"א, בת ים ובית שמש. בערים אלו ישנה רמה גבוהה של דירות חדשות שטרם נמכרו.

- רכישות המשקיעים בחודש אוגוסט הסתכמו ב-1,099 דירות, ירידה של 10% בהשוואה לאוגוסט '24, זאת בהמשך לירידות חדות מאז חודש אפריל. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 8%.
- רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) בחודש אוגוסט הסתכמו ב-117 דירות, ירידה חדה של 28% בהשוואה לאוגוסט אשתקד, בהמשך לירידות חדות ברכישות סגמנט זה מאז חודש אפריל השנה. בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 10%. סך הדירות שמכרו תושבי החוץ בחודש אוגוסט עמד על 46 דירות, לעומת 26 בלבד באוגוסט אשתקד. כך, סך הרכישות נטו של תושבי החוץ בחודש אוגוסט עמד על 71 דירות בלבד, לעומת 137 דירות באוגוסט '24.
- בפילוח גיאוגרפי נמצא כי כמחצית מהדירות שרכשו תושבי החוץ בחודש אוגוסט התרכזו באזור ירושלים. באזורי נתניה ות"א רכשו תושבי החוץ 17 ו-15 דירות, בהתאמה.
- מכירות המשקיעים בחודש אוגוסט הסתכמו ב-1,242 דירות, גידול של 5% בהשוואה לאוגוסט '24, אולם ירידה של 18% בהשוואה לחודש הקודם (בדומה לסך מכירות יד שניה).
- רכישות דירה ראשונה בחודש אוגוסט הסתכמו ב-4,571 דירות, גידול של 6% בהשוואה לאוגוסט אשתקד וגידול מתון של 3% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי שהיו גבוהות יחסית בחודש אוגוסט, הסתכמו רכישות סגמנט זה בשוק החופשי ב-3,511 דירות, ירידה של 3% בהשוואה לאוגוסט '24 וירידה של 5% בהשוואה לחודש הקודם. אזור המרכז מוסיף לבלוט בירידות חדות ברכישות אלו.
- רכישות משפרי הדיור בחודש אוגוסט הסתכמו ב-1,962 דירות, ללא שינוי בהשוואה לאוגוסט אשתקד, וירידה של 17% בהשוואה לחודש הקודם. שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 23% בחודש אוגוסט, ירידה משמעותית בהשוואה לחודש הקודם וירידה של שלוש נקודות אחוז בהשוואה לאוגוסט '24.

■ לוח 1 – סיכום מספרי העסקאות לפי פלחי שוק וסגמנטים, אוגוסט 2025

שיעור שינוי בהשוואה לאוגוסט '24, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה לחודש הקודם, ב-%	אוגוסט '25	
1.6	-4.7	7,632	סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן
-3.5	-9.3	6,572	עסקאות בשוק החופשי בלבד
-5.4	16.3	3,171	סה"כ דירות חדשות שנמכרו
-20.3	7.5	2,111	דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי
7.2	-15.6	4,461	מספר עסקאות יד שניה
-10.3	-7.9	1,099	מספר דירות שנרכשו להשקעה
4.8	-18.0	1,242	מספר דירות שמכרו משקיעים
5.6	2.7	4,571	רכישות "דירה ראשונה"
0.1	-17.1	1,962	מספר דירות שרכשו משפרי הדיור

סקירת ענף הנדל"ן למגורים

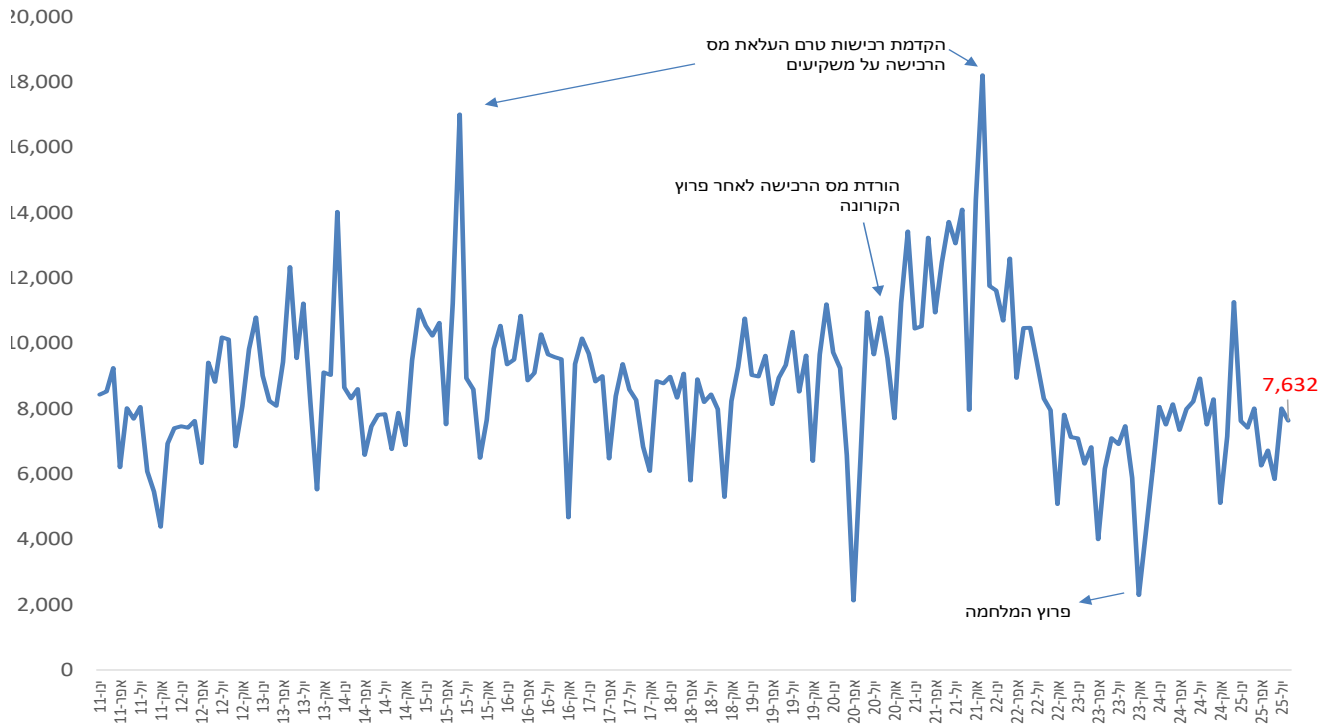
חודש אוגוסט 2025

בחודש אוגוסט '25 נרכשו 7,632 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה לאוגוסט אשתקד זהו גידול מתון של 2% ואילו בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 5%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי, אשר חצו לראשונה השנה את הרף של אלף עסקאות, עמד סך העסקאות בשוק החופשי בחודש אוגוסט על 6,572 דירות, ירידה של 4% בהשוואה לאוגוסט אשתקד וירידה של 9% בהשוואה לחודש הקודם. בדומה לממצאים מאז תחילת 2025, את הירידה בסך העסקאות בשוק החופשי הוביל פלח השוק של הדירות החדשות, כאשר אלו רשמו ירידה חדה של 20% בהשוואה לאוגוסט אשתקד, לעומת גידול של 7% בעסקאות יד שניה. כפי שיפורט להלן, הירידה במכירות הקבלנים בשוק החופשי היתה חדה אף יותר במספר אזורים בולטים, כאשר מבצע מכירות באזור נתניה לחברי מועדון צרכנות גדול מיתן את הירידה במכירות ברמה הארצית.

בתרשים 2 מוצגים נתוני המכירות בחודש אוגוסט לפי פלחי שוק, בהשוואה לחודשי אוגוסט מאז 2002 (הנתונים המוקדמים ביותר שנמצאים ברשותינו). בהשוואה רב שנתיית זו נמצא כי מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש אוגוסט השנה נמצאים באמצעו של דרוג זה, כאשר זהו אוגוסט הנמוך ביותר במכירות אלו מאז 2019. בפלח השוק של דירות יד שניה, חרף הגידול שנרשם בעסקאות אלו בחודש אוגוסט בהשוואה לאוגוסט אשתקד, עדיין מדובר באחת הרמות הנמוכות ביותר שנרשמו בחודשי אוגוסט מאז תחילת שנות האלפיים.

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

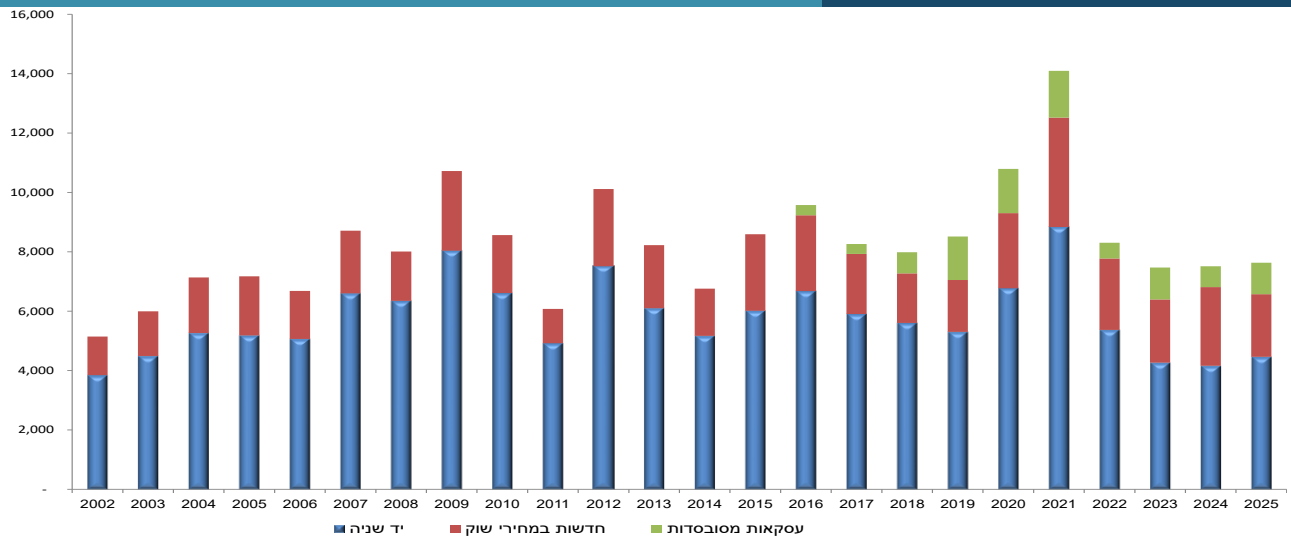
תרשים 1



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מספר העסקאות בחודשי אוגוסט 2025-2002

תרשים 2



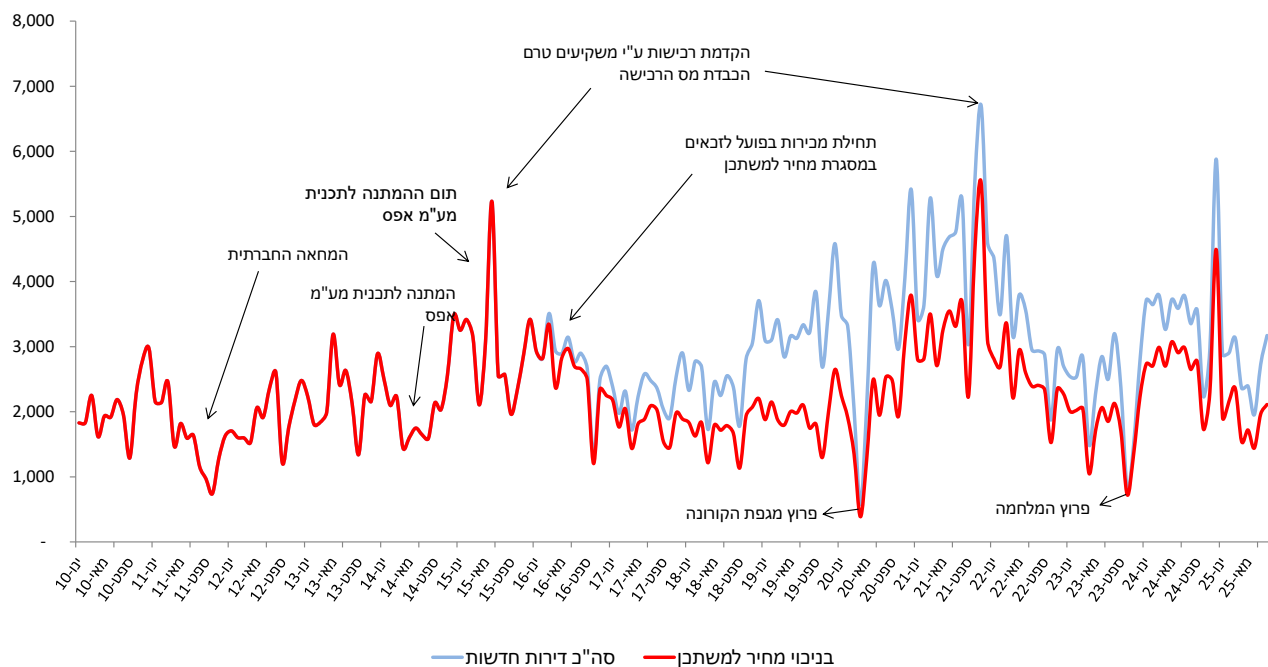
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות הקבלנים בחודש אוגוסט הסתכמו ב-3,171 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה לאוגוסט

אשתקד זוהי ירידה של 5%, שיעור ירידה מתון משמעותית מזה שנרשם מתחילת השנה. עם זאת, ירידה מתונה זו הושפעה מגידול חד במכירות בסבסוד ממשלתי. כך, בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-2,111 דירות, ירידה חדה של 20% בהשוואה לאוגוסט אשתקד. יש לציין כי גם שיעור ירידה זה הינו פחות חד מזה שנרשם בארבעת החודשים הקודמים (כל חודש לעומת המקביל לו ב-24'), אם כי ממצא זה מוסבר בין היתר במבצע מכירות באזור נתניה למועדון צרכנות גדול, אשר הביא לגידול חד בעסקאות באזור זה, בעוד באזורי הביקוש במרכז הוסיפו לרדת מכירות אלו בשיעורים חדים. הרחבה להלן.

מכירת דירות חדשות

תרשים 3



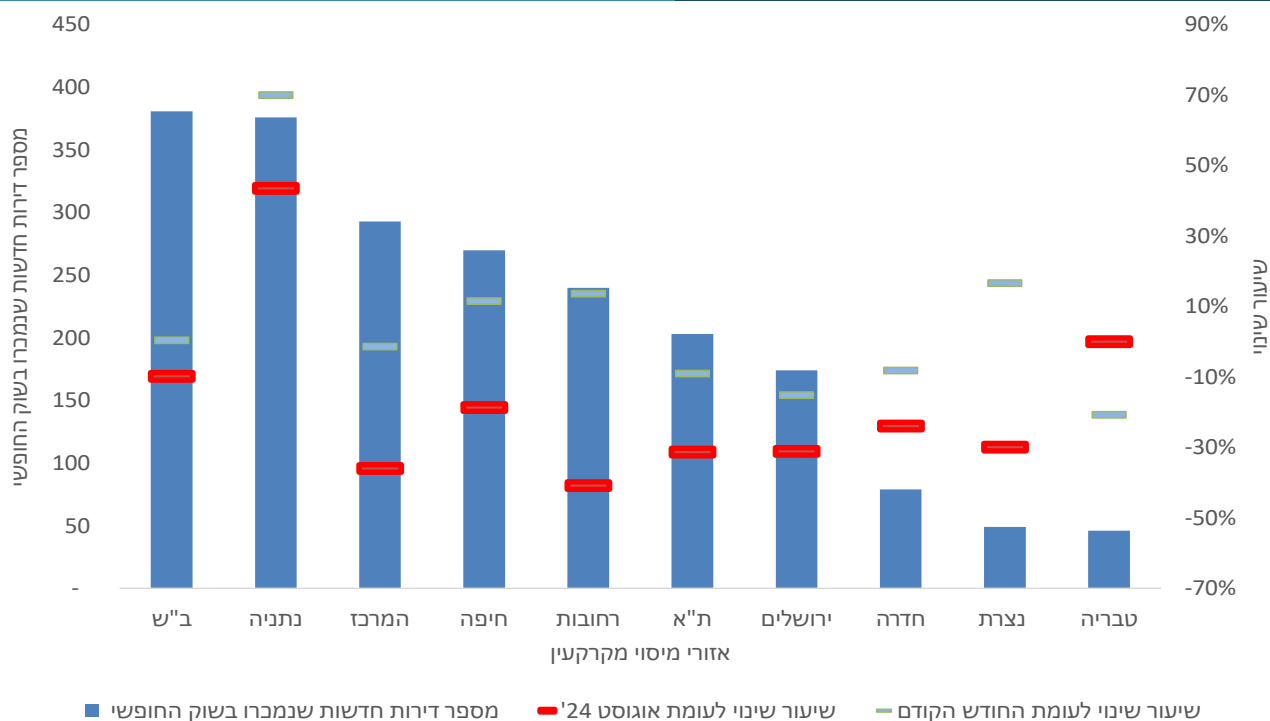
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי נמצא כי הירידה החדה במכירות בחודש אוגוסט בהשוואה למקביל לו אשתקד הקיפה שמונה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין, כאשר גידול במכירות נרשם רק באזור אחד, נתניה (באזור נוסף, טבריה, לא נרשם שינוי במכירות). באזור נתניה נמכרו בחודש אוגוסט 376 דירות, גידול חריג של 44% בהשוואה לאוגוסט אשתקד, זאת לאחר ירידות חדות במיוחד במכירות אלו ברבעון השני. נציין כי גידול חריג זה הושפע ממצע

מכירות בפרוייקט מסוים למועדון צרכנות גדול. בכך הוביל אזור זה, יחד עם אזור ב"ש (ירידה של 10% לעומת אוגוסט אשתקד), את מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש אוגוסט. ירידות חדות במיוחד במכירות הקבלנים נרשמו באזורי רחובות (-41%), המרכז (-36%), ת"א וירושלים (-31%).

מכירת דירות חדשות בשוק החופשי אוגוסט 2025 לעומת החודש הקודם והחודש המקביל אשתקד – לפי אזורי מיסוי מקרקעין

תרשים 4



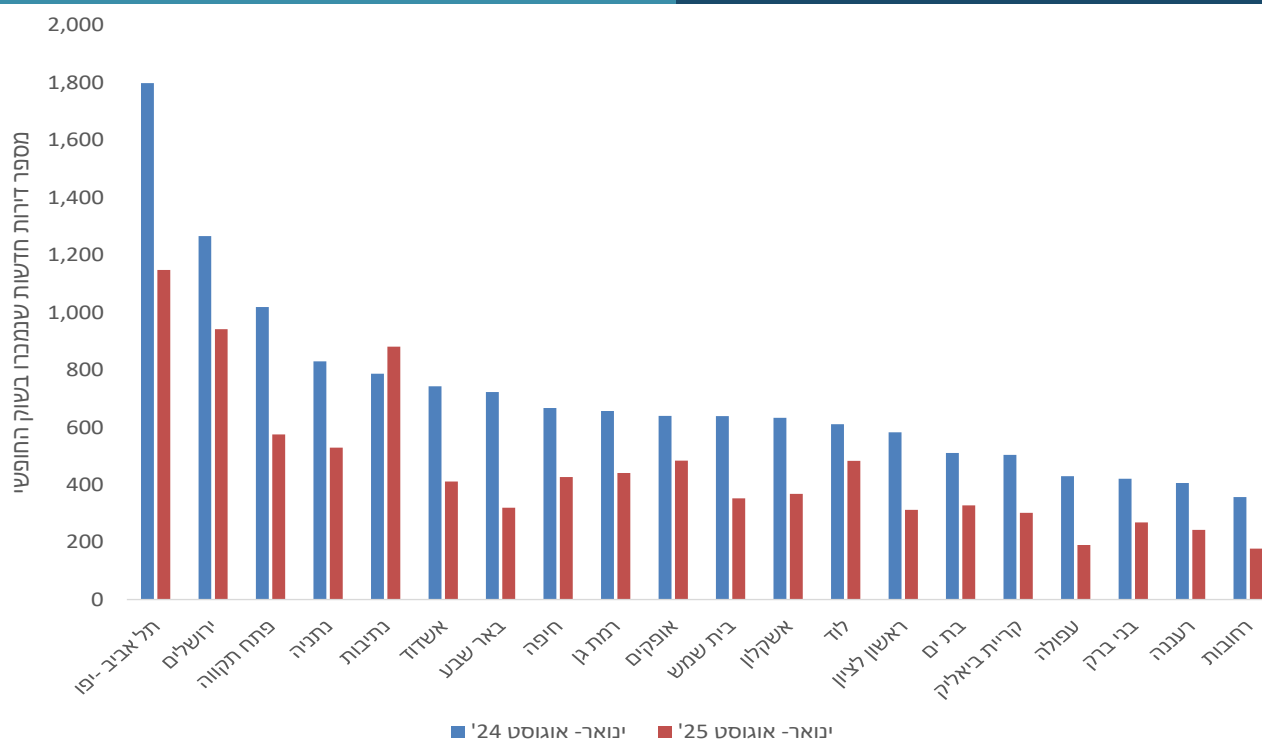
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בסיכום שמונת החודשים הראשונים של השנה סך מכירות הקבלנים בשוק החופשי עומד על 15,206 דירות, ירידה חדה של 33% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה במכירות אלו מקיפה את כל האזורים למעט טבריה (רשם גידול של 27%, אולם במונחים כמותיים זוהי תוספת מכירות של פחות ממאה דירות. יצוין כי גידול זה הושפע בין היתר מרמת מכירות נמוכה במיוחד באזור זה אשתקד, על רקע פינוי מספר ישובים, בפרט קרית שמונה). הירידה במכירות הקבלנים בשוק החופשי מתחילת השנה בולטת במיוחד באזורי הביקוש במרכז, בשיעורים הנעים בין 38%-43%.

בתרשים 5 מוצגות 20 הערים שהובילו במכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודשים ינואר-אוגוסט אשתקד ומספר הדירות שנמכרו בהן בתקופה המקבילה השנה. כך, מבין עשרים ערים אלו רק בנתיבות נרשם גידול במכירות, בשיעור של 12%. עם זאת צריך לציין כי בעיר זו נמצאה שכיחות גבוהה במיוחד של מכירות עם הטבות מימון, כאשר שיעור זה עומד על 62%.

תרשים 5

עשרים הערים הובילות הבולטות במכירות הקבלנים בשוק החופשי אשתקד – סך הדירות שנמכרו בחודשים ינואר-אוגוסט '25 לעומת '24



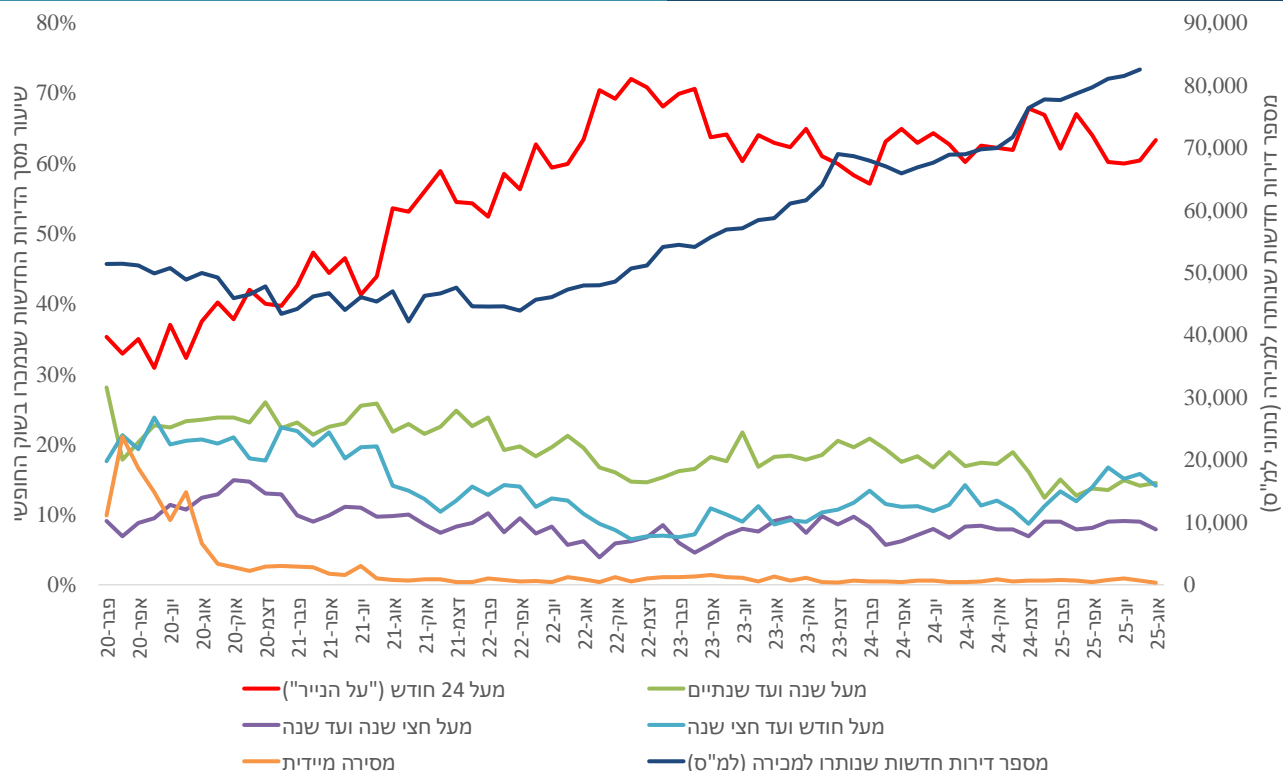
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברמה הארצית, לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה ביחס למועד החתימה על החוזה, נמצא כי בחודש אוגוסט עמד שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (מוגדרות על ידנו כדירות שמשך הזמן לקבלת הדירה עומד על 24 חודשים לפחות) על 64%, גבוה בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם, כמו גם בהשוואה לאוגוסט '24. נזכיר כי במרץ השנה הגיע שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" ל-67%, ומאז הוא רשם ירידה עד לשיעור של 60% בחודשים מאי-יולי. הגידול המחודש בשיעור הדירות שנמכרו "על הנייר" בולט במיוחד באזור נתניה, זאת כאמור

על רקע מבצע מכירות למועדון צרכנות גדול (באזור זה נרשם גידול של עשר נקודות אחוז בשיעור הדירות שנמכרו "על הנייר"). מנגד, ירידה בשיעור הדירות שנמכרו "על הנייר" בולטת באזורי ת"א וב"ש.

תרשים 6

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

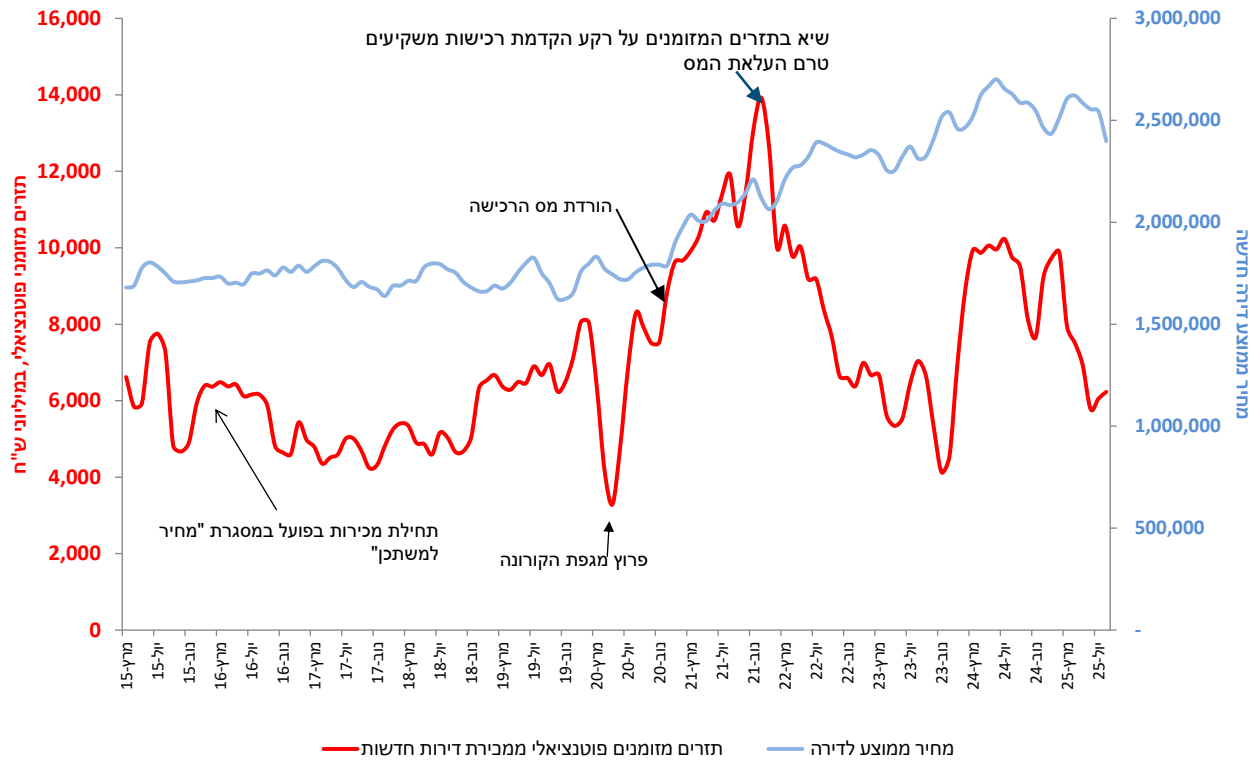
בניתוח תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים ממכירת דירות (נציין כי במונח זה אנו מתכוונים לתמורה הכספית בגין מכירת הדירות, ללא תלות במועד בו תתקבל תמורה זו¹, ולפני קיזוז התשומות המותרות בניכוי) נמצא כי זה עמד בחודש אוגוסט על 6.9 מיליארד ₪, ירידה ריאלית של 24% בהשוואה לאוגוסט 24', שיעור ירידה חד משמעונית משיעור הירידה בסך הדירות החדשות שנמכרו (כולל אלו בסבסוד ממשלתי). ירידה חדה זו בתזרים הפוטנציאלי נובעת הן מגידול

¹ הכוונה היא שגם אם חלק הארי של התשלום יתקבל רק בעת האכלוס (טופס 4), מיוחסת התמורה הכספית ממכירת הדירה למועד בו נחתמה העסקה.

משמעותי בשיעור הדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי בחודש אוגוסט והן מהירידה החדה במכירות באזורים בהן מחירי הדירות גבוהים במיוחד, בפרט אזור ת"א. 18% מתזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים בחודש אוגוסט נבע ממכירות בסבסוד ממשלתי, שיעור הגבוה בשבע נקודות אחוז בהשוואה לאוגוסט '24.

תרשים 7

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



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

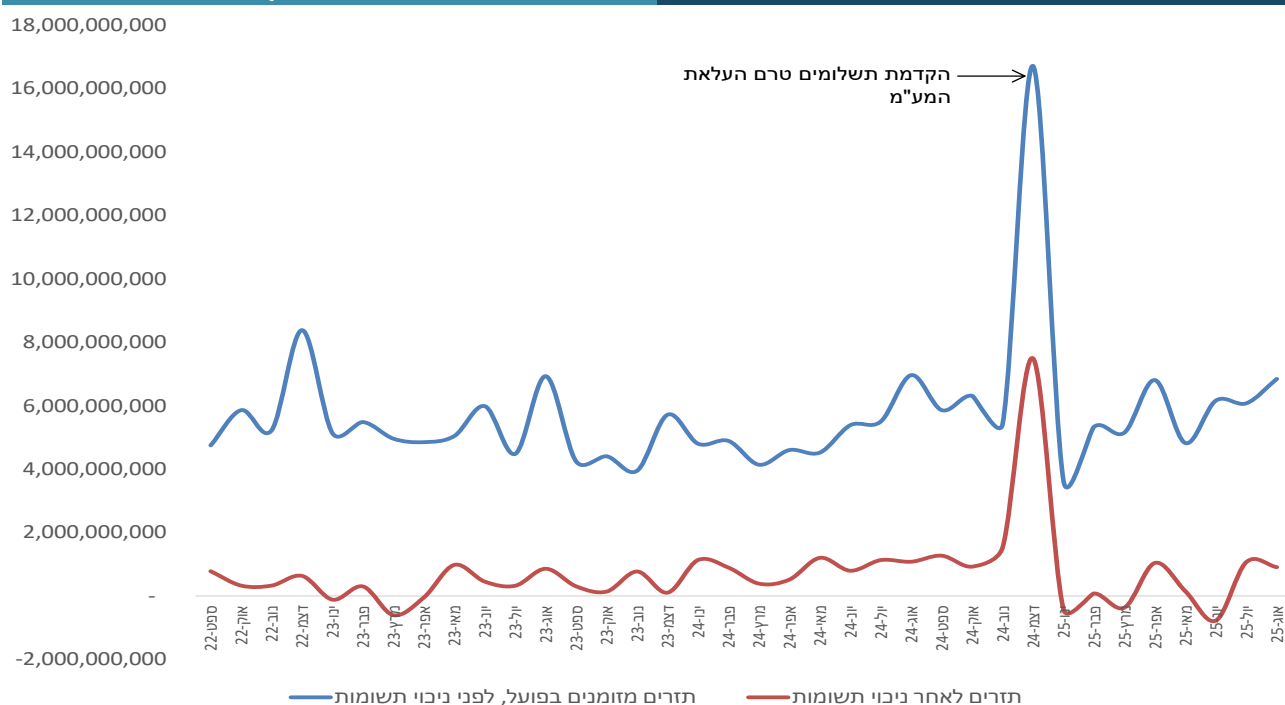
בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות, עמד בחודש אוגוסט על 6.8 מיליארד ש"ח, כאשר באופן חריג נתון זה דומה לתזרים הפוטנציאלי, כפי שצוין לעיל. נקדים ונציין כי עדיין שיעור לא מבוטל ממכירות הקבלנים מתבצע עם הטבות מימון, כך שהחפיפה בין התזרים הפוטנציאלי לזה שבפועל הינה מקרית במובן זה² (נציין כי כבר היו מספר חודשים בהן התזרים

² צריך לציין שגם בהיעדר הטבות מימון לא בהכרח תהיה חפיפה מלאה בין התזרים הפוטנציאלי לזה שבפועל, בפרט כאשר שיעור גבוה מהדירות נמכר "על הנייר". במקרים אלו הפרקטיקה השכיחה היא תשלום מסוים בחתימה, כאשר היתרה מתפרסת בהתאם לקצב התקדמות הבניה עד למסירת הדירה (בעבר תשלומים אלו היו צמודים למדד תשומות הבניה ו/או עם ריבית, בניגוד למקובל כיום במסגרת מבצעי המימון).

בפועל אף היה גבוה מזה הפוטנציאלי). בהשוואה לאוגוסט אשתקד זוהי ירידה ריאלית של 5%, שיעור ירידה מתון מזה שנרשם בתזרים הפוטנציאלי. ממצאים אלו עשויים להיות מוסברים בין היתר בקבלת תשלומים נדחים על עסקאות שבוצעו בעבר (דהיינו, עסקאות מכירה "על הנייר" שבוצעו אשתקד, או אף מוקדם מזה, והגיע מועד התשלום האחרון עם מסירת הדירה). כמו כן עשוי ממצא זה לנבוע מהקדמה יזומה ע"י הקבלנים להקדמת תשלומים ע"י רוכשים החשופים למדד תשומות בניה, על מנת לשפר את תזרים המזומנים שלהם בפועל, בפרט נוכח הירידה החדה והמתמשכת במכירות. בניכוי תשומות עמד תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים בחודש אוגוסט על 1 מיליארד ₪, ירידה ריאלית של 18% בהשוואה לאוגוסט אשתקד.

תרשים 8

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 שערכנו בסקירות החודשיות הקודמות ביחס למבצעי המימון של הקבלנים, 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. הצעדים המרכזיים במסגרת מגבלות אלו, הינן: (1) הקצאת הון נוספת על פרויקטים בהם יותר מרבע מהדירות שנמכרו נדחה חלק משמעותי של המחיר למועד המסירה (באופן לא

לינארי ע"פ התקופה עד למסירה. דהיינו מבצעי 10/90 וכדומה). בפרויקטים בהם שיעור זה עולה על 20% ערב פרסום אותה הוראת שעה, הקצאת ההון תחול רק אם שיעור הדירות כאמור עולה בחמש נקודות אחוז או יותר מהשיעור במועד התחילה. נציין כי משמעותו של צעד זה הינו ייקור הריבית לקבלן. (2) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות בלון/בולט בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים. על רקע מגבלה זו נציין כי בחודש דצמבר '24 הגיע שיעור זה כמעט לרבע מסך המשכנתאות ובחודש מרץ עמד על 17% מהם.

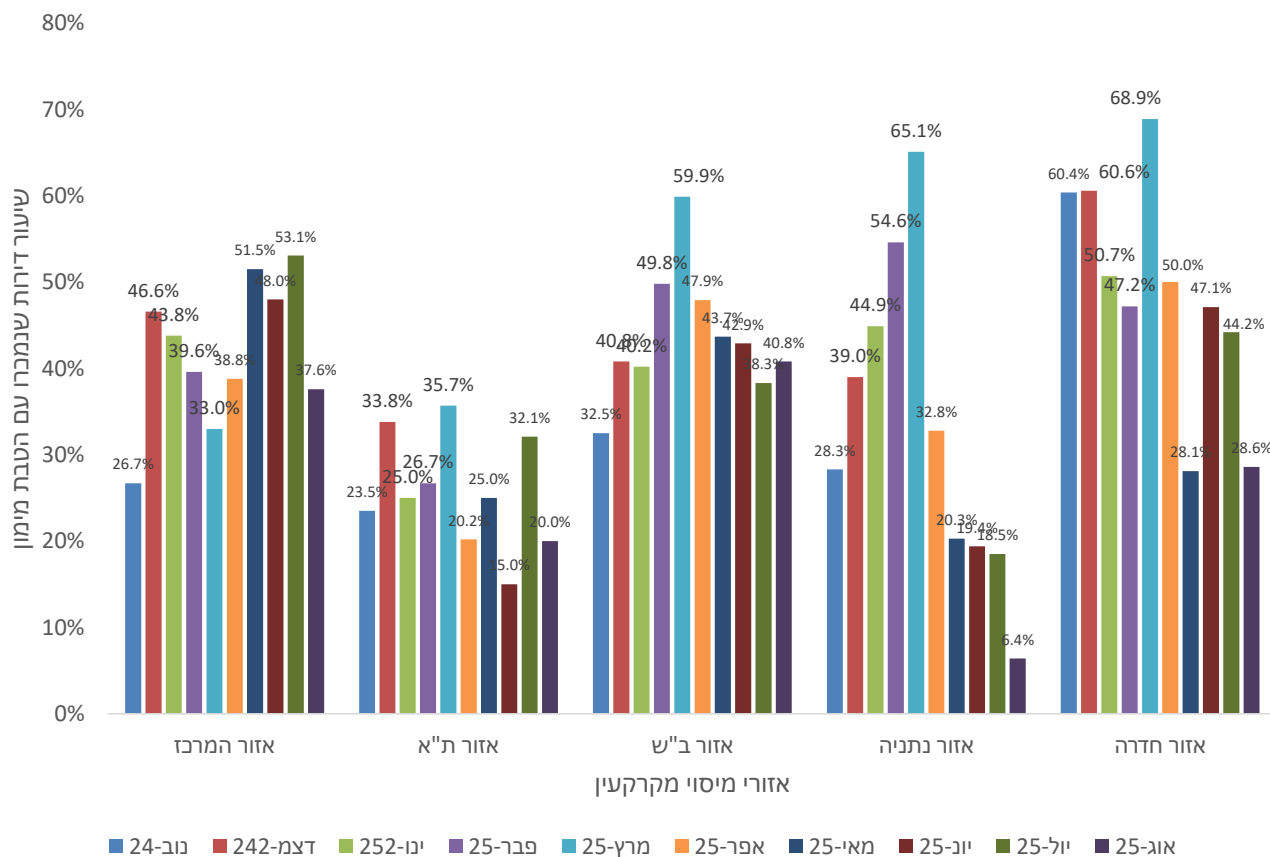
כפי שצוין בסקירות הקודמות, בשל בעיות שזיהינו בקובץ באופן בו מולאו שדות הטבות המימון במספר אזורים (בפרט בחיפה, הצפון ובאזור ירושלים), גם הניתוח להלן יתמקד בחמישה אזורים (מתוך עשרה אזורי מיסוי מקרקעין) בהן ישנן אינדקציות למהימנות גבוהה יחסית של הדיווח. חמשת אזורים אלו מרכזים כ-60% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי מאז נובמבר '24 (החודש בו החלנו לקבל נתונים מנהליים על שכיחות הטבות המימון). יש לציין כי בחודשים האחרונים הולך ומצטמצם הפער בין הממוצע הארצי של שכיחות הטבות המימון המדווחות (כולל זה שדווח באזורים בהן מהימנות הדיווח על שדה זה היתה נמוכה עם תחילת חובת הדיווח הזו בנובמבר '24) לבין זו שבחמשת האזורים בהם מהימנות הדיווח היתה גבוהה יחסית כבר מהחודש הראשון להוספת שדה זה לדיווח. כך למשל, בחודש אוגוסט עומד פער זה על ארבע נקודות אחוז בלבד, כולל דירות במסירה קרובה). ממצא זה עשוי להיות מוסבר בין היתר בשיפור מהימנות הדיווח בחמשת האזורים האחרים, בפרט באלו שבהם מספר העסקאות גבוה דיו כדי להשפיע על הממוצע הכללי (מאחר ומדובר בממוצע משוקלל). ככל שאכן חל שיפור בדיווח זה באזורים אלו, עדיין אין זה נכון לכלול אותם בניתוח השינויים בשכיחות הטבות המימון ביחס לחודשים קודמים, שכן במקרה כזה גידול בשכיחות ההטבות עשוי להיות מוסבר בשיפור באיכות הדיווח ולא בממצאים בפועל.

הממצאים מצביעים על ירידה משמעותית בשכיחות הטבות המימון המדווחות בחודש אוגוסט בהשוואה לחודש הקודם, כאשר בקרב חמשת האזורים שנבחנו עמדה שכיחות הטבות המימון על 26% (בעסקאות בהן המסירה היא 12 חודשים ומעלה מחתימת החוזה). בפילוח לפי אזורי מיסוי מקרקעין נמצא כי **באזור ת"א** עמד שיעור העסקאות עם הטבות מימון על 20% בחודש אוגוסט, לעומת כמעט שליש מהעסקאות בחודש יולי. **אזור המרכז** רשם אף ירידה חדה בשכיחות הטבות המימון, כאשר זו עמדה על 38% בחודש אוגוסט, לעומת למעלה ממחצית מהעסקאות בחודש הקודם. שיעור דומה של שכיחות הטבות מימון נמצא באזור ב"ש, שיעור אשר עמד על 41%, אולם באזור זה מדובר על גידול של שתי נקודות אחוז בשכיחות ההטבות לעומת החודש הקודם. **באזור נתניה** עמד שיעור הטבות המימון בחודש אוגוסט על 6% בלבד, לעומת 18% בחודש הקודם ושכיחות גבוהה במיוחד ברבעון הראשון של '25 (בין 45%-65%

מהעסקאות). נציין כי שיעור נמוך זה הושפע במידה רבה ממצע מכירות למועדון צרכנות גדול, בו ניתנו הטבות מסוג אחר. בתרשים 9 מוצגת שכיחות ההטבות בחודשים אוגוסט '25 - נובמבר '24.

תרשים 9

שיעור הדירות החדשות שנמכרו (בשוק החופשי) עם הטבת מימון אוגוסט '25 - נובמבר '24, אזורים נבחרים



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

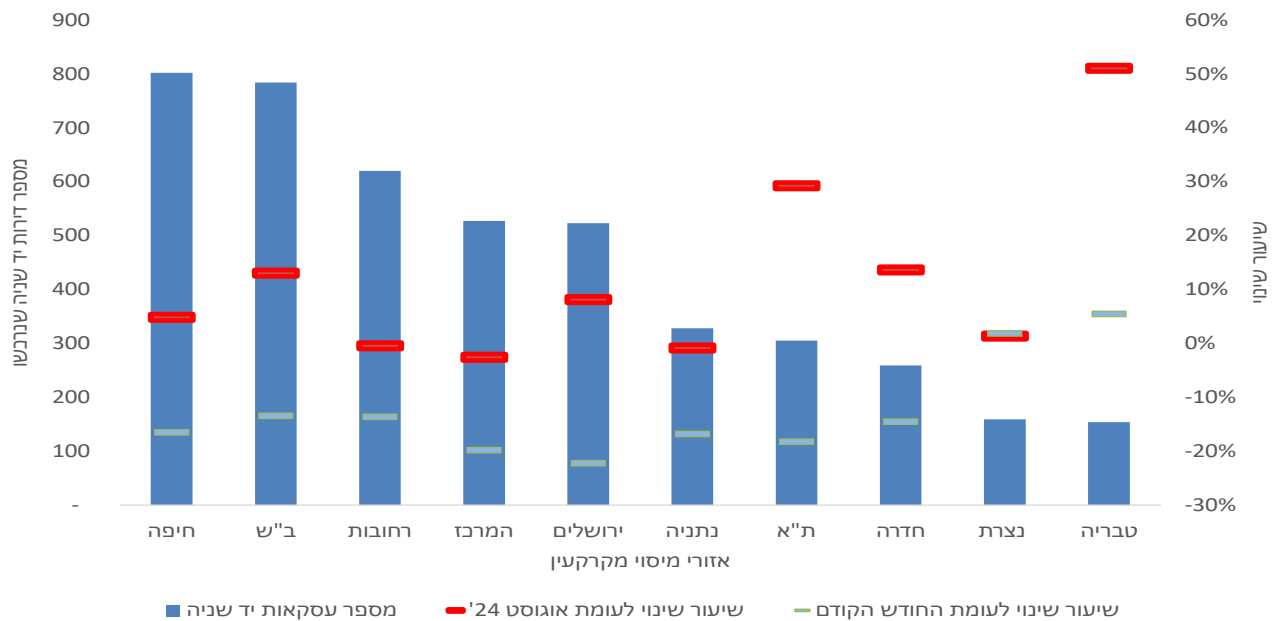
סך העסקאות **בדירות יד שניה** בחודש אוגוסט עמד על 4,461 דירות, גידול של 7% בהשוואה לאוגוסט '24.

בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 16%.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי בשבעה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין נרשם גידול במכירות יד שניה בהשוואה לאוגוסט אשתקד, כאשר בולט במיוחד אזור ת"א עם גידול של 29%, בהמשך לגידול בשיעור של 32% בחודש הקודם (בהשוואה ליולי '24). נציין כי במקביל נרשם גידול משמעותי במכירות המשקיעים באזור זה. מנגד, באזור המרכז הוסיף לרדת מספר עסקאות יד שניה, אם כי בשיעור מתון בהשוואה לחודשיים הקודמים. ראה תרשים 10.

מכירת דירות יד שניה אוגוסט '25 - לפי
אזורי מיסוי מקרקעין

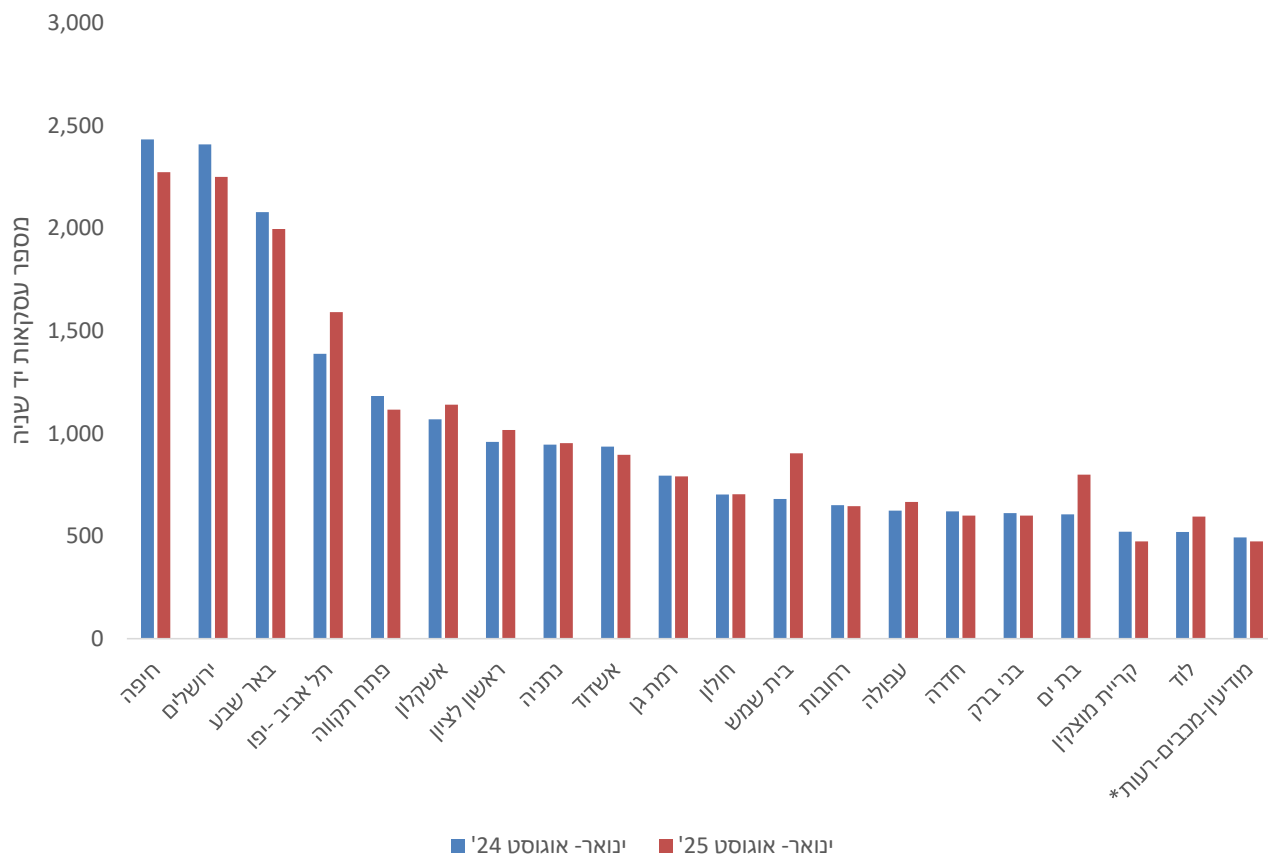
תרשים 10



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בסיכום שמונת החודשים הראשונים של השנה עומד מספר עסקאות יד שניה על כ-36 אלף עסקאות, גידול של 3% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. גם בניתוח זה בולט אזור ת"א עם גידול של 20% במספר העסקאות, כאשר מנגד, אזורי המרכז, נצרת ונתניה הינם האזורים היחידים שרשמו ירידה במכירות בתקופה זו.

בתרשים 11 מוצגות עשרים המובילות בעסקאות יד שניה בינואר-אוגוסט אשתקד, תוך ציון סך העסקאות בתקופה המקבילה השנה. אחד הממצאים הבולטים בניתוח זה, תוך השוואה לתרשים המקביל של מכירת דירות חדשות בשוק החופשי, הינה העובדה לפיה ערים גדולות יחסית, כמו ת"א, בת ים ובית שמש, שרשמו ירידה חדה במכירות הקבלנים מתחילת השנה, רשמו מנגד גידול משמעותי במכירות יד שניה. על רקע ממצאים אלו נציין כי מספר הדירות החדשות הלא מכורות בשלוש ערים אלו הינו גבוה למדי (עפ"י נתוני הלמ"ס לחודש יולי- 10.2 אלף דירות בת"א, 4.3 אלף דירות בבת ים ו-2.8 אלף דירות בבית שמש).



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות המשקיעים³ בחודש אוגוסט הסתכמו ב-1,099 דירות, ירידה של 10% בהשוואה לאוגוסט '24, זאת

בהמשך לירידות חדות מאז חודש אפריל. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 8%.

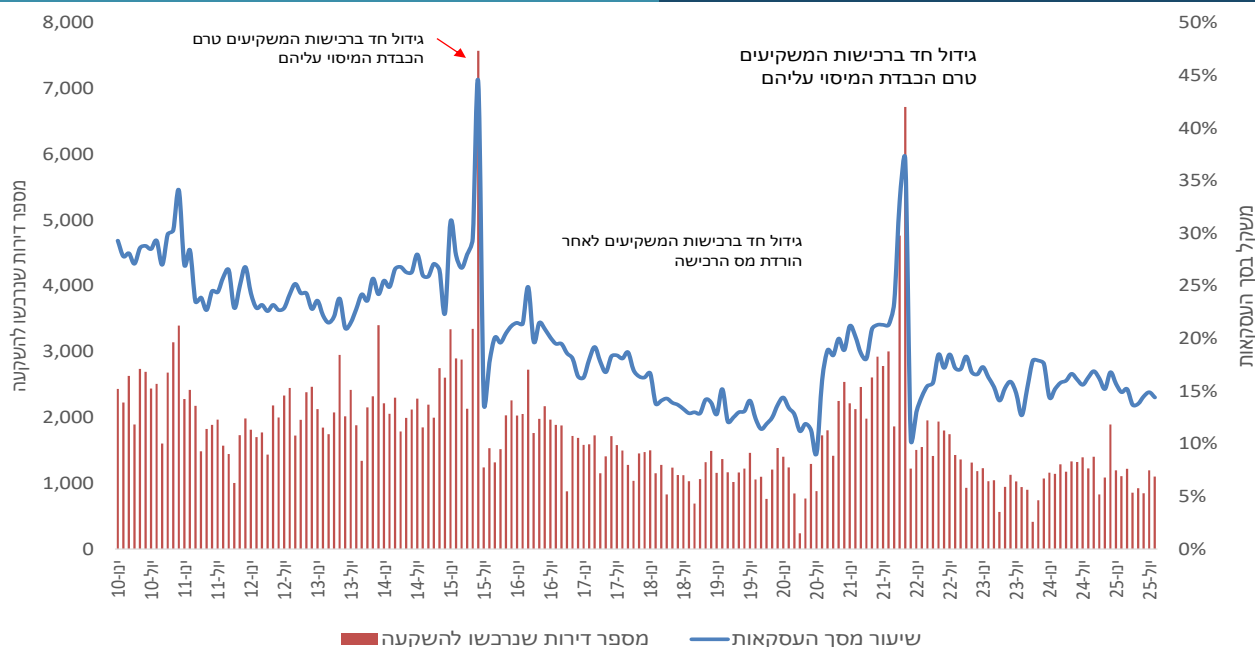
כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 14%, ללא שינוי בהשוואה לחודש הקודם ונמוך בשתי נקודות אחוז בהשוואה לאוגוסט אשתקד. שיעור הדירות החדשות מסך הדירות שרכשו המשקיעים בחודש אוגוסט עמד על 44%, גבוה בשבע נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם, זאת במידה רבה על רקע מבצע מכירות למועדון צרכנות גדול. בהשוואה לאוגוסט אשתקד נרשמה ירידה של חמש נקודות אחוז בשיעור הדירות החדשות בסך רכישות המשקיעים.

³ נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות רי"ט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.

בפילוח גיאוגרפי של רכישות המשקיעים נמצא כי הירידה ברכישות אלו בהשוואה לאוגוסט '24 הקיפה כמעט את כל האזורים, למעט אזורי ב"ש (גידול מתון של 4%) ונתניה (גידול של 18%, אולם במונחים כמותיים זוהי תוספת רכישות של עשרים דירות בלבד).

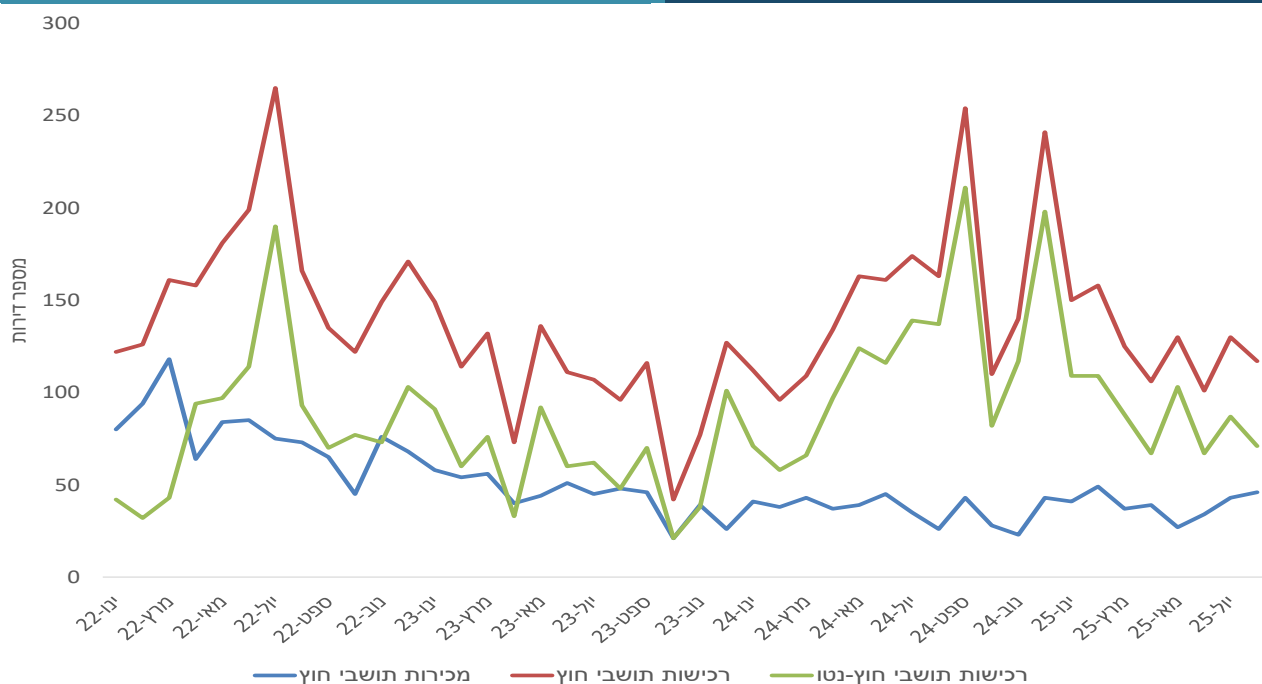
סך דירות שנרכשו להשקעה ושיעורן מסך העסקאות

תרשים 12



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) עמד בחודש אוגוסט על 117 דירות, ירידה חדה של 28% בהשוואה לאוגוסט אשתקד, בהמשך לירידות חדות ברכישות סגמנט זה מאז חודש אפריל השנה. בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 10%. סך הדירות שמכרו תושבי החוץ בחודש אוגוסט עמד על 46 דירות, לעומת 26 בלבד באוגוסט אשתקד. כך, סך הרכישות נטו של תושבי החוץ בחודש אוגוסט עמד על 71 דירות בלבד, לעומת 137 דירות באוגוסט '24. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי כמחצית מהדירות שרכשו תושבי החוץ בחודש אוגוסט התרכזו באזור ירושלים. באזורי נתניה ות"א רכשו תושבי החוץ 17 ו-15 דירות, בהתאמה.



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות המשקיעים⁴ בחודש אוגוסט הסתכמו ב-1,242 דירות, גידול של 5% לעומת אוגוסט אשתקד, כאשר

בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 18%, בדומה לממצאים בסך מכירות יד שניה. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הגידול במכירות המשקיעים (לעומת אוגוסט אשתקד) הקיף ארבעה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין, כאשר כפי שצוין הוא בולט במיוחד באזור ת"א. כמו כן גידול משמעותי במכירות אלו נרשם באזור רחובות.

בחודש אוגוסט נגרעו מ"מלאי" הדירות בידי משקיעים 143 דירות.⁵ סה"כ, מאז אוקטובר 2021, חודש לפני העלאת מס הרכישה על משקיעים, ועד אוגוסט '25 נגרעו ממלאי זה 8.4 אלף דירות (בהתעלם מכניסה למלאי של דירות שהתקבלו בירושה ו/או בניה עצמית⁶), כמות שאינה משמעותית ביחס למלאי הדירות העומדות להשכרה. עם זאת צריך לציין

⁴ 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.

⁵ למען הסר ספק נדגיש כי בהגדרה זו אנו מתייחסים לשינוי ב"מלאי" הנובע מאקט של רכישה/ מכירת דירות ע"י משקיעים בלבד.

⁶ מאחר ואין בידינו נתונים לגבי היקפי עסקאות אלו.

שהכניסה ל"מלאי" אינה מיידית בכל הדירות שרוכשים המשקיעים, בשל העובדה שחלק מהדירות החדשות נרכשות "על הנייר".

תרשים 14

משקיעים, רכישות נטו (רכישות בניכוי מכירות משקיעים) ינואר 2015 – אוגוסט 2025



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות דירה ראשונה בחודש אוגוסט הסתכמו ב-4,571 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, גידול של 6% בהשוואה לאוגוסט אשתקד וגידול מתון של 3% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי בחודש אוגוסט ב-3,511 דירות, ירידה של 3% בהשוואה לאוגוסט אשתקד, זאת בהמשך לירידות ברכישות סגמנט זה מתחילת השנה. עם זאת, שיעור הירידה באוגוסט הינו מתון (בחודשים מרץ-יולי נרשמו ירידות בשיעורים דו-ספרתיים, בהשוואה למקבילים להם ב-24').

בפילוח גיאוגרפי ממשיך לבלוט אזור המרכז עם ירידה חדה ברכישות סגמנט זה, כאשר בחודש אוגוסט הסתכמו רכישות אלו ב-351 דירות בלבד, ירידה חדה של 32% בהשוואה לאוגוסט אשתקד, בהמשך לשיעורי ירידה חדים מאז חודש מרץ

השנה. מנגד, באזור נתניה שרשם ירידות חדות ברכישות אלו בחודשים הקודמים, נרשם גידול חד של 37% בחודש אוגוסט, זאת במידה רבה על רקע מבצע מכירות למועדון צרכנות גדול.

סך הרכישות בסבסוד ממשלתי ("מחיר למשתכן" ו"מחיר מופחת") בחודש אוגוסט '25 עמד

על 1,060 דירות, הרמה הגבוהה ביותר ברכישות אלו מאז דצמבר '24. באוגוסט אשתקד הסתכמו רכישות אלו ב-703 דירות. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי באזור רחובות (הכולל את ערי השפלה) נמכרו 30% מסך הדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי בחודש אוגוסט, מרביתן בלוד ובני עי"ש. רבע מהרכישות של סגמנט זה התרכזו באזור חיפה, מרביתן בעיר חיפה עצמה וברכסים.

מספר דירות שנרכשו בסבסוד ממשלתי 2025-2016

תרשים 15



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

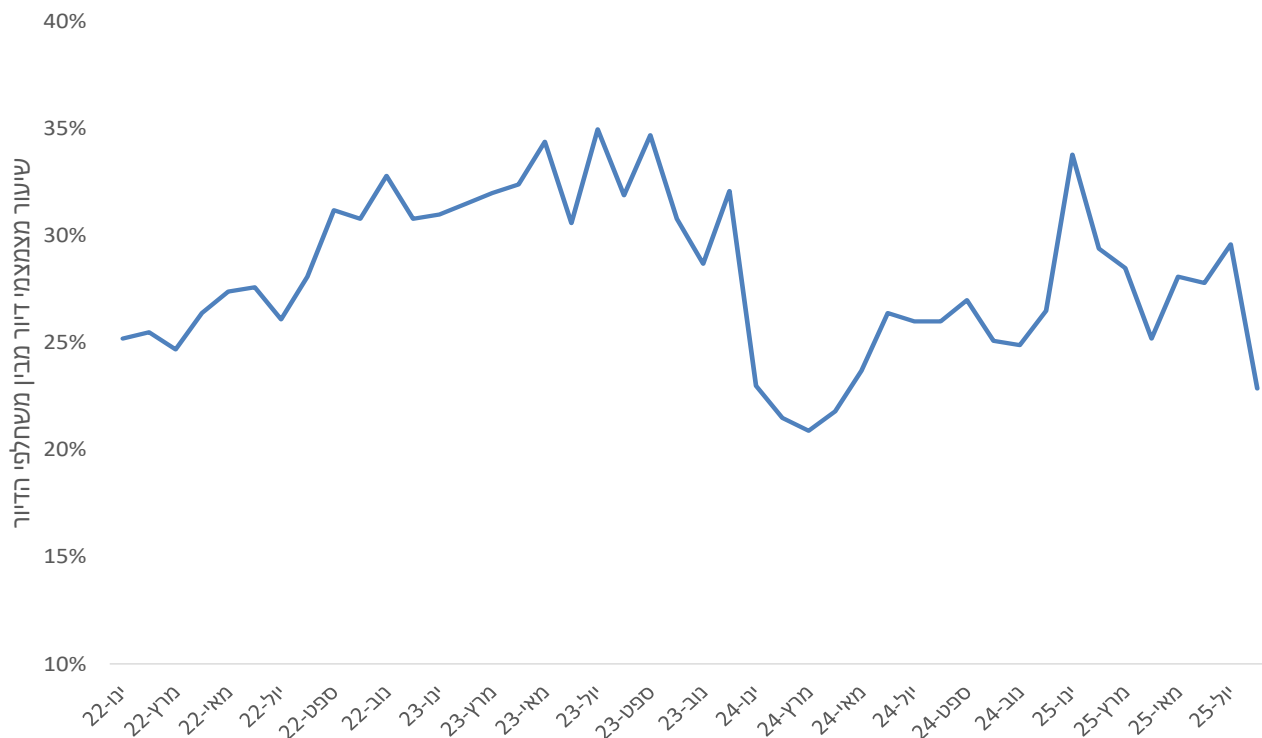
רכישות **"משפרי הדיור"**⁷ בחודש אוגוסט הסתכמו ב-1,962 דירות, ללא שינוי בהשוואה לאוגוסט '24 וירידה של 17% בהשוואה לחודש הקודם.

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").

בניתוח רכישות משחלפי הדיור בחודש אוגוסט בין מי ששיפרו דיור (רכשו דירה יקרה יותר מזו שמכרו) לבין "מצמצמי" הדיור נמצא כי שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 23%, נמוך משמעותית בהשוואה לחודש הקודם (עמד על 30%). בהשוואה לאוגוסט אשתקד זוהי ירידה מתונה יותר, של שלוש נקודות אחוז. נזכיר כי מאז אפריל '22 ועד ערב פרוץ המלחמה החל שיעור זה לעלות לאחר שבנק ישראל החל להעלות את הריבית במשק, משיעור של רבע מהרוכשים טרם העלאת הריבית, עד לשיעור של 35% בספטמבר '23. עם פרוץ המלחמה ועד למרץ '24 נרשמה ירידה בשיעור מצמצמי הדיור, עד לשיעור של 21% בלבד, יתכן בין היתר על רקע העדפה גוברת לדירות עם מ"ד. מאז אפריל אשתקד ועד ינואר השנה נרשם גידול בשיעור מצמצמי הדיור, עד קרוב לרמת השיא שנרשמה ערב פרוץ מלחמת "חרבות ברזל". מתחילת השנה מסתמנת ירידה בשיעור מצמצמי הדיור, כאשר מוקדם לקבוע אם הרמה הנמוכה שנרשמה בשיעור זה שנרשמה בחודש אוגוסט תישמר גם בחודשים הבאים.

שיעור "מצמצמי דיור" מבין משחלפי הדיור אוגוסט '25 – ינואר '22

תרשים 16



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ



משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלן הראשי

