

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלן הראשי



סקירת ענף הנדל"ן למגורים דצמבר 2025

פברואר 2026

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר



עיקרים

- בחודש דצמבר '25 נרכשו 8,526 דירות, ירידה של 24% בהשוואה לדצמבר '24. בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של 16%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש דצמבר ב-7,534 דירות, ירידה של 24% בהשוואה לדצמבר '24 וגידול של 19% בהשוואה לחודש הקודם. בדומה לממצאים בחודשים הקודמים, פלח השוק שמוסיף להוביל את הירידה בעסקאות הוא זה של מכירות הקבלנים בשוק החופשי, כאשר בחודש דצמבר ירידה זו היתה חדה במיוחד, בין היתר על רקע רמה גבוהה של עסקאות בדצמבר '24, טרם העלאת המע"מ.
- בשנת '25 נרכשו 84,879 דירות, חדשות ויד שניה, ירידה של 11% בהשוואה לשנת '24. זאת תוך פערים משמעותיים בין פלח השוק של דירות יד שניה לזה של הדירות החדשות, בפרט אלו שנמכרו בשוק החופשי. כך, בעוד שמכירות יד שניה נותרו ללא שינוי משמעותי, מכירות הקבלנים ירדו בשיעור של 25% ומכירות הקבלנים בשוק החופשי בלבד ירדו בשיעור של 34%, לאחר הזינוק שנרשם במכירות אלו בשנת '24, על רקע מבצעי המימון של הקבלנים.
- מכירות הקבלנים בחודש דצמבר הסתכמו ב-3,496 דירות, ירידה של 41% בהשוואה לדצמבר '24. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים ב-2,504, ירידה חדה של 44% בהשוואה לדצמבר '24. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 34%. בהקשר זה נציין כי מכירות הקבלנים בחודשי דצמבר נוטים להיות גבוהים, על רקע תמריץ שיש לקבלנים להגביר מכירות טרם סגירת הדוחות הכספיים השנתיים.
- שיעור הדירות החדשות שנרכשו "על הנייר" בחודש דצמבר עמד על 63%, גבוה בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם, אולם נמוך בחמש נקודות אחוז בהשוואה לדצמבר '24.
- בחודש דצמבר נרשם גידול משמעותי בשכיחות הטבות המימון המדווחות בחמשת האזורים הנבדקים על ידנו, אשר הגיעה ל-32% מסך העסקאות בשוק החופשי (עם מסירה של 12 חודשים ומעלה). זאת לעומת שיעור של 24% בחודש הקודם ובדומה לשיעור שנרשם בדצמבר '24. עליה זאת נרשמת על אף מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון שנכנסו לתוקף באפריל '25.
- בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות היה גבוה מהתזרים הפוטנציאלי, ממצא אשר הינו חריג אמנם, אבל נצפה גם במספר חודשים קודמים. ממצא זה עשוי להיות מוסבר בין היתר בקבלת תשלומים מעסקאות שבוצעו בשנתיים-שלוש הקודמות, עם

דחיה של התשלום העיקרי לעת המסירה ו/או בהקדמת תשלומים ע"י רוכשים שלא נהנו מהטבות מימון וחשופים למדד תשומות הבניה.

■ תזרים המזומנים נטו, בניכוי תשומות, עמד בחודש דצמבר על 1.6 מיליארד ₪, ירידה חדה של 80%, המוסברת הן ברמה הגבוהה במיוחד של תזרים זה בדצמבר '24 והן ברמה גבוהה יחסית של תשומות בדצמבר '25.

■ סך מכירות יד שניה בחודש דצמבר עמד על 5,030 דירות, ירידה של 7% בהשוואה לדצמבר '24. בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של 13%.

■ רכישות המשקיעים בחודש דצמבר הסתכמו ב-1,518 דירות, ירידה של 20% בהשוואה לדצמבר '24. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 25%. בסיכום שנתי עמד סך הדירות שנרכשו להשקעה על 13,122 דירות, ירידה של 14% בהשוואה לשנת '24.

■ מכירות המשקיעים בחודש דצמבר הסתכמו ב-1,159 דירות, ירידה חדה של 30% בהשוואה לדצמבר '24 וירידה מתונה של 2% בהשוואה לחודש הקודם.

■ רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי הסתכמו בחודש דצמבר ב-3,609 דירות, ירידה של 33% בהשוואה לדצמבר '24.

■ רכישות משחלפי הדיור הסתכמו ב-2,408 דירות, ירידה של 8% בהשוואה לדצמבר '24 וגידול של 9% בהשוואה לחודש הקודם. מאז חודש אוגוסט האחרון מסתמן גידול בשיעור "מצמצמי" הדיור.

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

שיעור שינוי בהשוואה לחודש הקודם, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה לדצמבר '24, ב-%	דצמבר '25	
15.6	-24.3	8,526	סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן
19.1	-23.7	7,534	עסקאות בשוק החופשי בלבד
19.6	-40.6	3,496	סה"כ דירות חדשות שנמכרו
33.7	-44.3	2,504	דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי
12.9	-6.5	5,030	מספר עסקאות יד שניה
25.4	-19.8	1,518	מספר דירות שנרכשו להשקעה
-1.6	-29.5	1,159	מספר דירות שמכרו משקיעים
16.1	-31.8	4,601	רכישות "דירה ראשונה"
9.3	-8.2	2,408	מספר דירות שרכשו משפרי הדיור

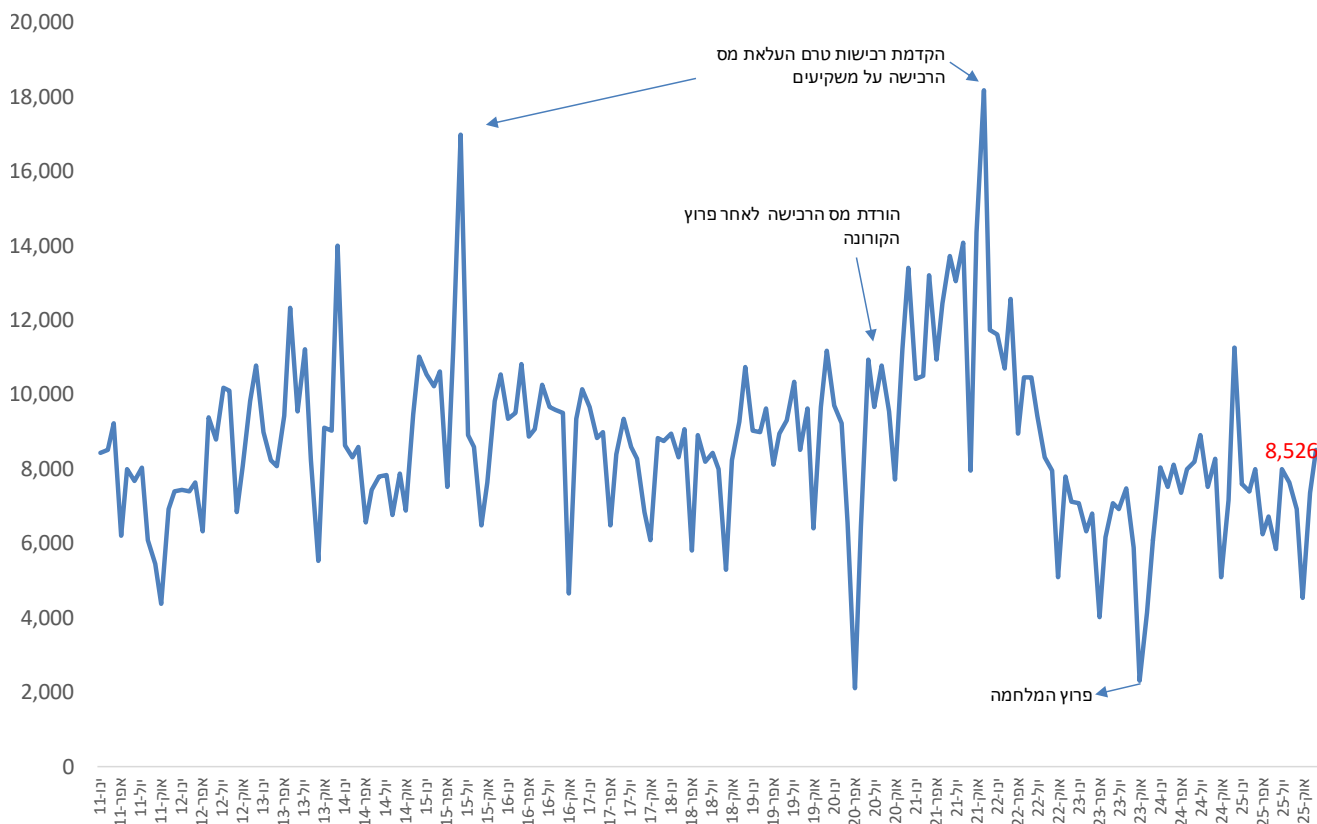
סקירת ענף הנדל"ן למגורים

חודש דצמבר 2025

בחודש דצמבר '25 נרכשו 8,526 דירות, יד שניה וחדשות (כולל דירות בסבסוד ממשלתי), ירידה של 24% בהשוואה לדצמבר '24. בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של 16%. בהקשר זה נציין כי חודשי דצמבר מתאפיינים בד"כ ברמה גבוהה יחסית של עסקאות, על רקע מאמצי שיווק של קבלנים טרם סגירת הדוחות הכספיים השנתיים (בפרט בקרב חברות ציבוריות). בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש דצמבר ב-7,534 דירות, ירידה של 24% בהשוואה לדצמבר '24 וגידול של 19% בהשוואה לחודש הקודם. בדומה לממצאים בחודשים הקודמים, פלח השוק שמוסיף להוביל את הירידה בעסקאות הוא זה של מכירות הקבלנים בשוק החופשי, כאשר בחודש דצמבר ירידה זו היתה חדה במיוחד, בין היתר על רקע רמה גבוהה של עסקאות בדצמבר '24, טרם העלאת המע"מ.

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

תרשים 1

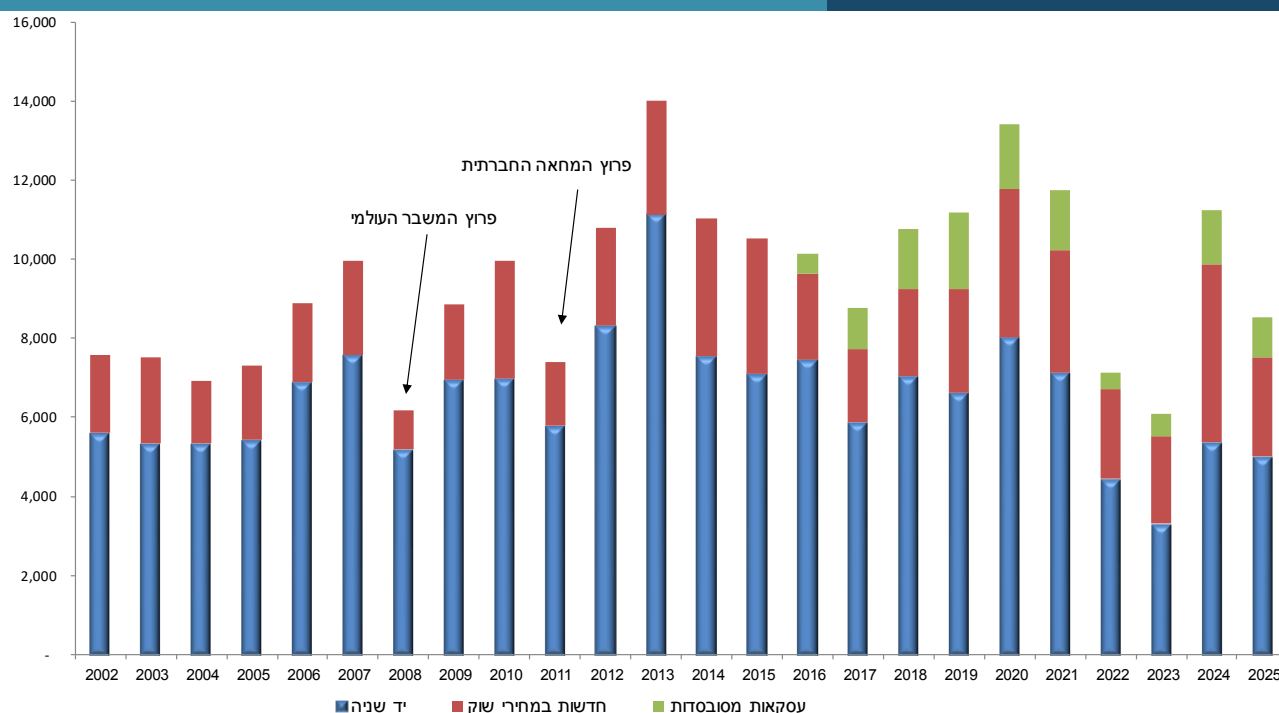


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי דצמבר נמצא כי רמה זו בדצמבר '25 נמצאת בשליש התחתון של התפלגות מספר זה מאז תחילת שנות האלפיים. בפלח השוק של דירות יד שניה נמצא כי רק בחודשי דצמבר 2022-2023 נרשמו רמות נמוכות יותר של עסקאות. בפלח השוק של הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי מדורג דצמבר באמצעו של דרוג רב-שנתי זה, אם כי עדיין מדובר ברמה נמוכה של עסקאות. כך למשל, בהשוואה לדצמבר 2003, שעמד עדיין בצל האינפלאדה השניה, מדובר בפער של 15% בלבד (פער כמותי של כ-300 דירות בלבד).

מספר העסקאות בחודשי דצמבר 2002-2025

תרשים 2

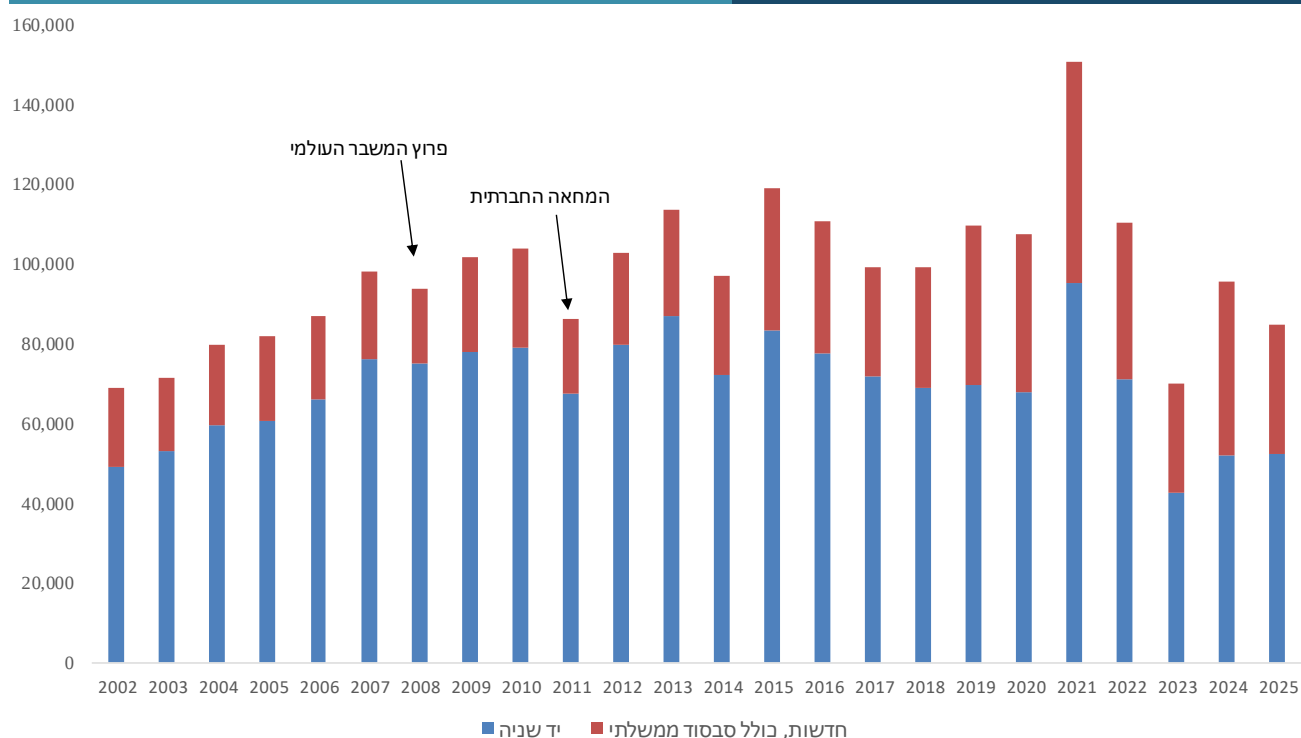


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בסיכום שנתי נמכרו בשנת '25 84,879 דירות, חדשות ויד שניה, ירידה של 11% בהשוואה לשנת '24. זאת תוך פערים משמעותיים בין פלח השוק של דירות יד שניה לזה של הדירות החדשות, בפרט אלו שנמכרו בשוק החופשי. כך, בעוד שמכירות יד שניה נותרו ללא שינוי משמעותי (גידול של 0.6% לעומת '24), מכירות הקבלנים ירדו בשיעור של 25% ומכירות הקבלנים בשוק החופשי בלבד ירדו בשיעור של 34%, לאחר הזינוק שנרשם במכירות אלו בשנת '24, על רקע מבצעי המימון של הקבלנים (פירוט בהמשך).

סה"כ עסקאות, חדשות ויד שניה, 2025-2002

תרשים 3



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

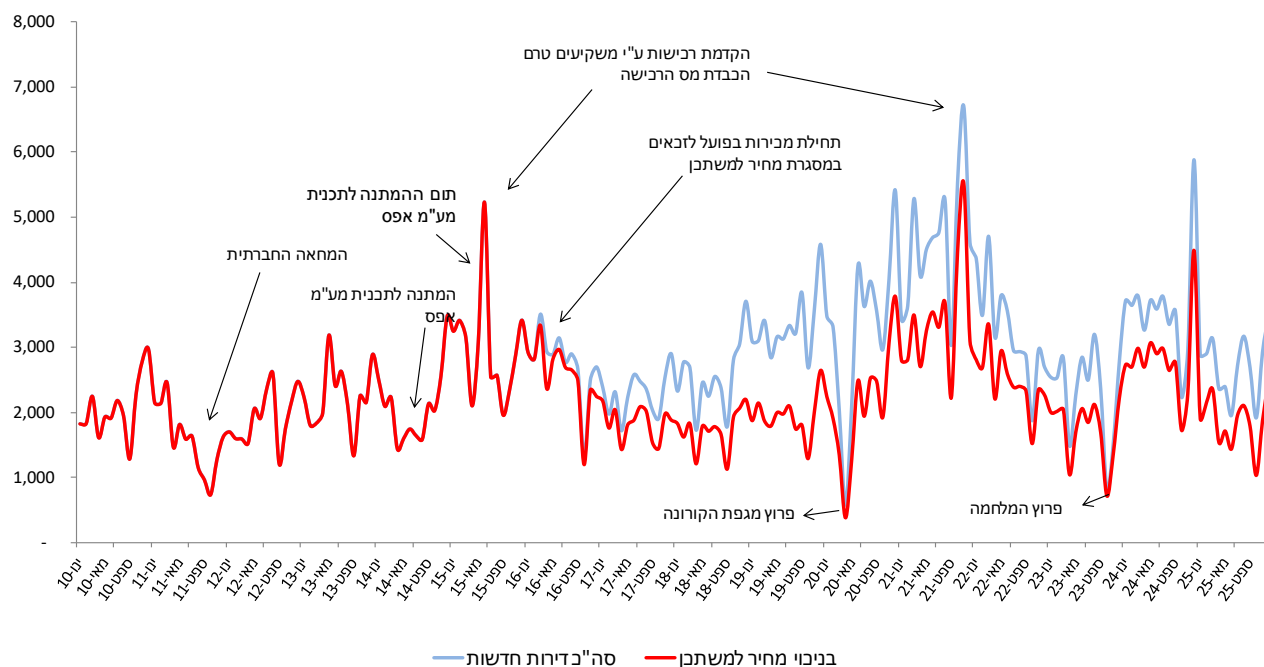
מכירות הקבלנים בחודש דצמבר הסתכמו ב-3,496 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, ירידה חדה של 41%

בהשוואה לדצמבר '24. בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של 20%. בהקשר זה נזכיר כי חודשי דצמבר מאופיינים בד"כ ברמה גבוהה יחסית של מכירת דירות חדשות, זאת על רקע מאמצי שיווק של קבלנים טרם סגירת הדוחות הכספיים השנתיים (בפרט חברות ציבוריות). כך למשל, אפילו דצמבר '23 היה החודש הגבוה ביותר במכירות אלו בשנת '23.

בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש דצמבר ב-2,504 דירות, ירידה חדה של 44% בהשוואה לדצמבר '24. זהו שיעור הירידה החד ביותר במכירות אלו בשנת '25, המוסבר בחלקו בהקדמת רכישות בדצמבר '24, טרם העלאת המע"מ ב-1 נקודת אחוז בינואר '25. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 34% במכירות אלו.

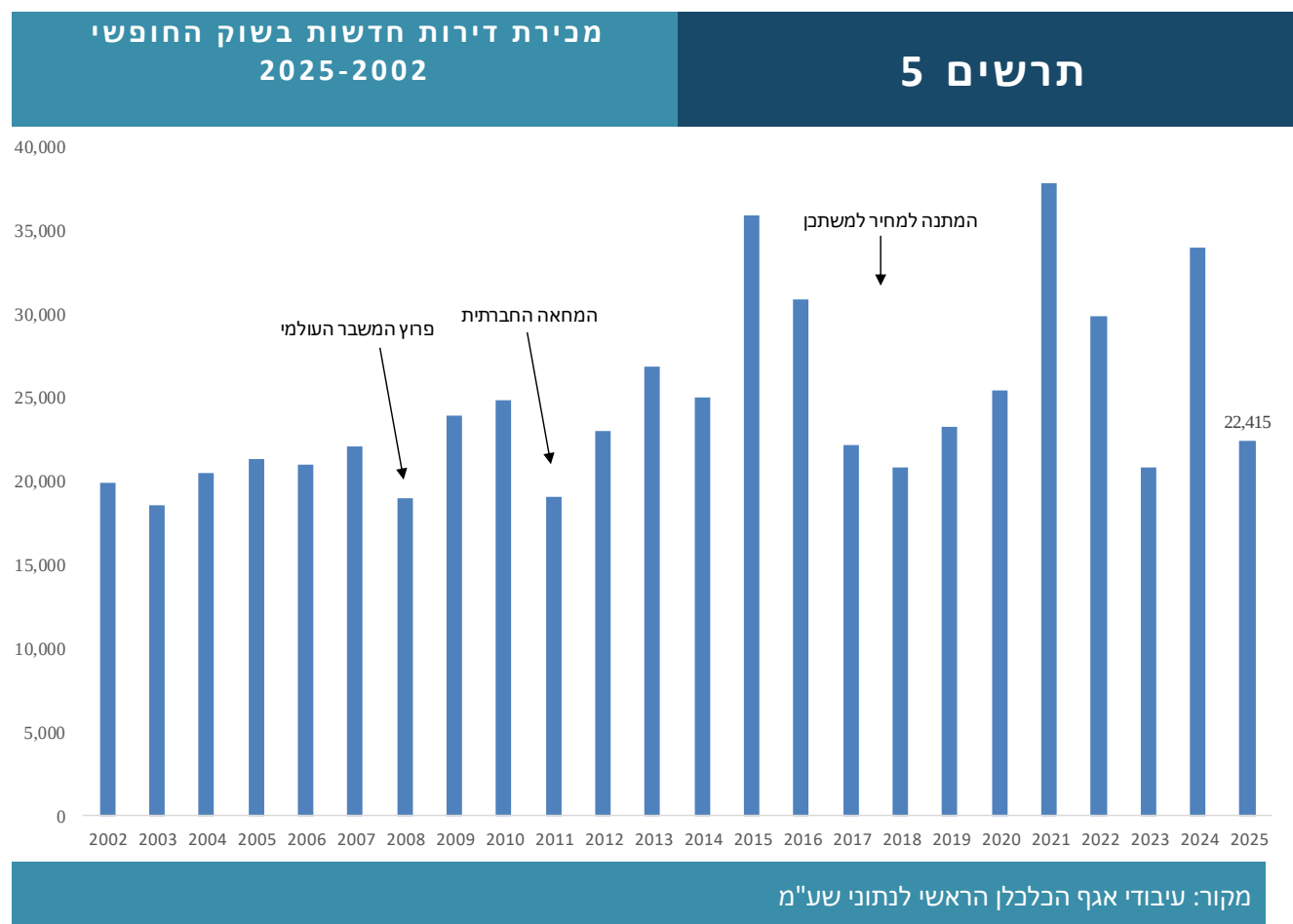
מכירת דירות חדשות

תרשים 4



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בסיכום שנתי, סך הדירות שמכרו הקבלנים בשוק החופשי בשנת 2025 עמד על 22,415 דירות, ירידה של 34% בהשוואה לשנת '24, זאת לאחר זינוק של 63% במכירות אלו בשנת '24. נזכיר כי בשנת '24 נרשמה אחת הרמות הגבוהות במכירות הקבלנים בשוק החופשי לפחות מאז תחילת שנות האלפיים (רק בשנת 2021 נרשמה רמה גבוהה יותר במכירות אלו. ראה תרשים 5). סביר להניח כי ירידה חדה זו במכירות אלו בשנת '25 מוסברת לפחות בחלקה במגבלות שהטיל בנק ישראל על הטבות המימון של הקבלנים (הגבלות שנכנסו לתוקף בסוף מרץ '25).

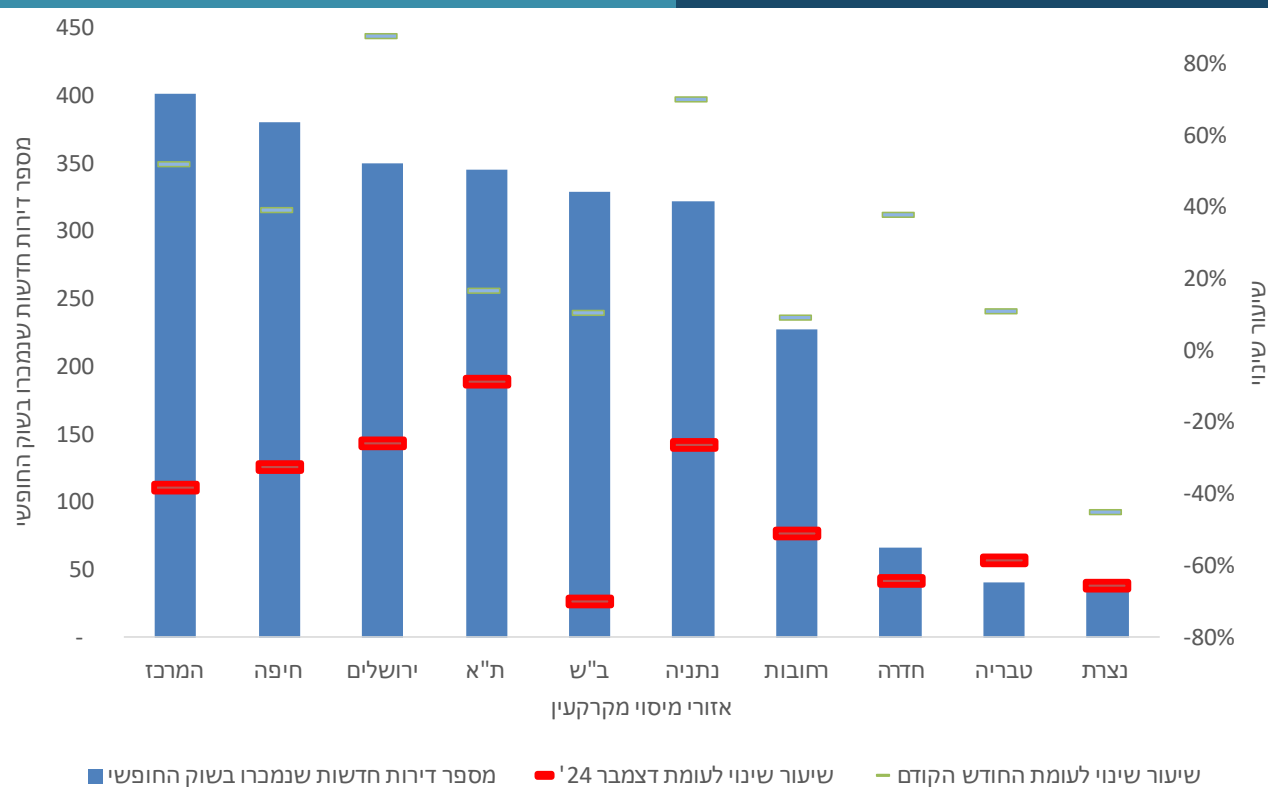


בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש דצמבר נמצא כי הירידה במכירות אלו בהשוואה לדצמבר '24 הקיפה את כל האזורים, כאשר היא בולטת במיוחד באזור ב"ש, בו נרשמה ירידה של 70%. בהקשר זה נציין כי בשנת '24 בכלל, ודצמבר בפרט, נרשמו רמות גבוהות במיוחד במכירות אלו באזור ב"ש, כאשר היה זה האזור היחידי בו נשבר שיא במכירות אלו לפחות מאז תחילת שנות האלפיים. בחודש דצמבר '24 נרשמה רמה חריגה במיוחד של מכירות באזור ב"ש, עם 1,106 דירות (בשוק החופשי בלבד). זוהי רמה גבוהה יותר מזו שנרשמה בארבעת החודשים האחרונים של '25 גם יחד.

אזור ת"א רשם את הירידה המתונה ביותר במכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש דצמבר, עם 346 דירות שנמכרו, ירידה של 9% בהשוואה לדצמבר '24. יחד עם זאת, כפי שיפורט בהמשך, ירידה מתונה יחסית זו נרשמה על רקע גידול משמעותי בשכיחות הטבות המימון במכירות אלו.

מכירת דירות חדשות בשוק החופשי דצמבר
2025 לעומת החודש הקודם והחודש
המקביל בשנת 2024 – לפי אזורי מיסוי
מקרקעין

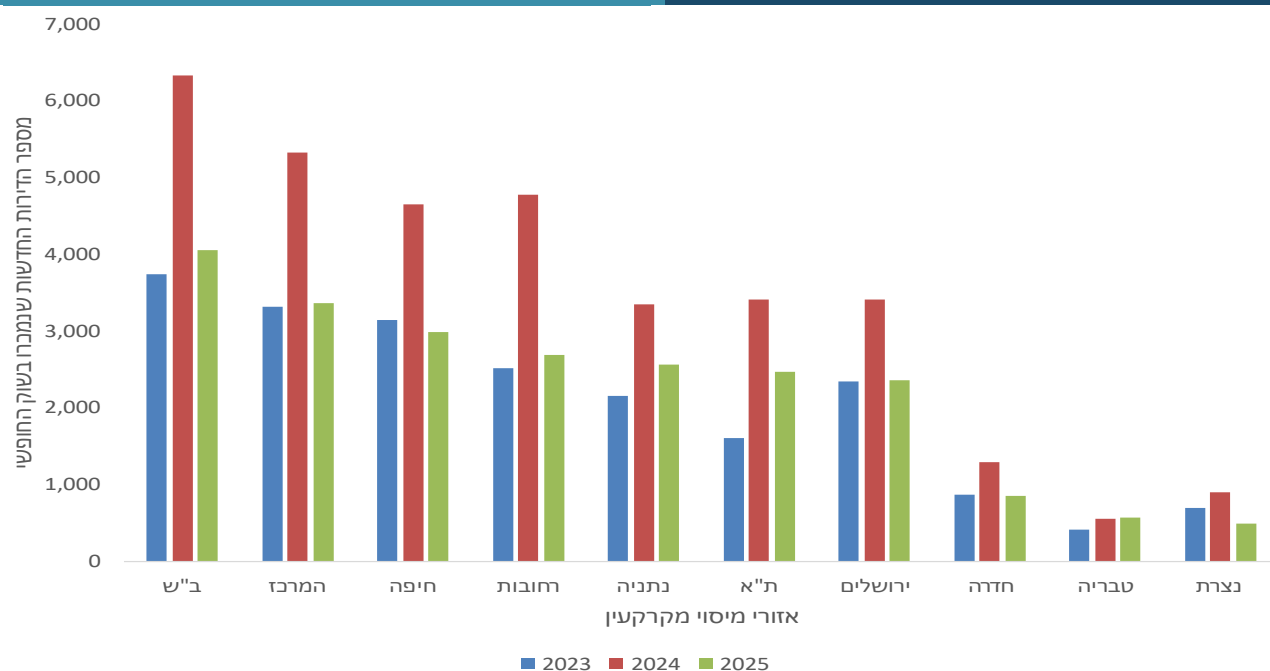
תרשים 6



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי בשנת 2025 לפי אזורי מיסוי מקרקעין נמצא כי עדיין אזור ב"ש מוביל מכירות אלו, עם 4,053 דירות שנמכרו, ירידה של 36% (ירידה מעט חדה מזו שנרשמה ברמה הארצית). אזור המרכז מדורג שני במכירות אלו, אבל בפער משמעותי לעומת ב"ש, עם 3,371 דירות שנמכרו, גם כן ירידה חדה של 37% לעומת '24. נציין כי גם בשנת '23 הובילו שני אזורי אלו את מכירות הקבלנים בשוק החופשי, אולם אז היה מדובר בפער מצומצם יחסית ביניהם: 3,750 באזור ב"ש, לעומת 3,319 במרכז. מספרים אלו עדיין לא מביאים בחשבון את ביטולי העסקאות, אשר כפי שצוין בסקירה הקודמת מאד בולטים באזור ב"ש. לא מן הנמנע כי לאחר עדכון שנבצע בחודשים הבאים לנתוני 2023 (ככל שייקלטו עוד ביטולי עסקאות מ-'23) יוביל אזור המרכז מכירות אלו ב-'23.

בתרשים 7 מוצגות מכירות אלו בעשרת אזורי מיסוי מקרקעין בשלוש השנים האחרונות. מעבר לממצאים שצוינו לעיל, בולטת העובדה שבמספר אזורי, בכלל זה אזור חיפה, המדורג שלישי במכירות הקבלנים בשוק החופשי בשנת '25, נמוכה רמת מכירות זו בשנת '25 ב-5% בהשוואה לשנת '23, אחת השנים החלשות ביותר במספר העסקאות מאז תחילת שנות האלפיים. מנגד בולט אזור ת"א עם פער חיובי של 55% (בין '25 ל-'23). עם זאת יש לציין כי בשנת '23 נרשמה ירידה חדה במיוחד (-40%) במכירות הקבלנים באזור זה (בהשוואה ל-'22), שיעור ירידה חד יותר, בעשר נקודות אחוז, בהשוואה לשיעור הירידה הארצי במכירות אלו ב-'23.

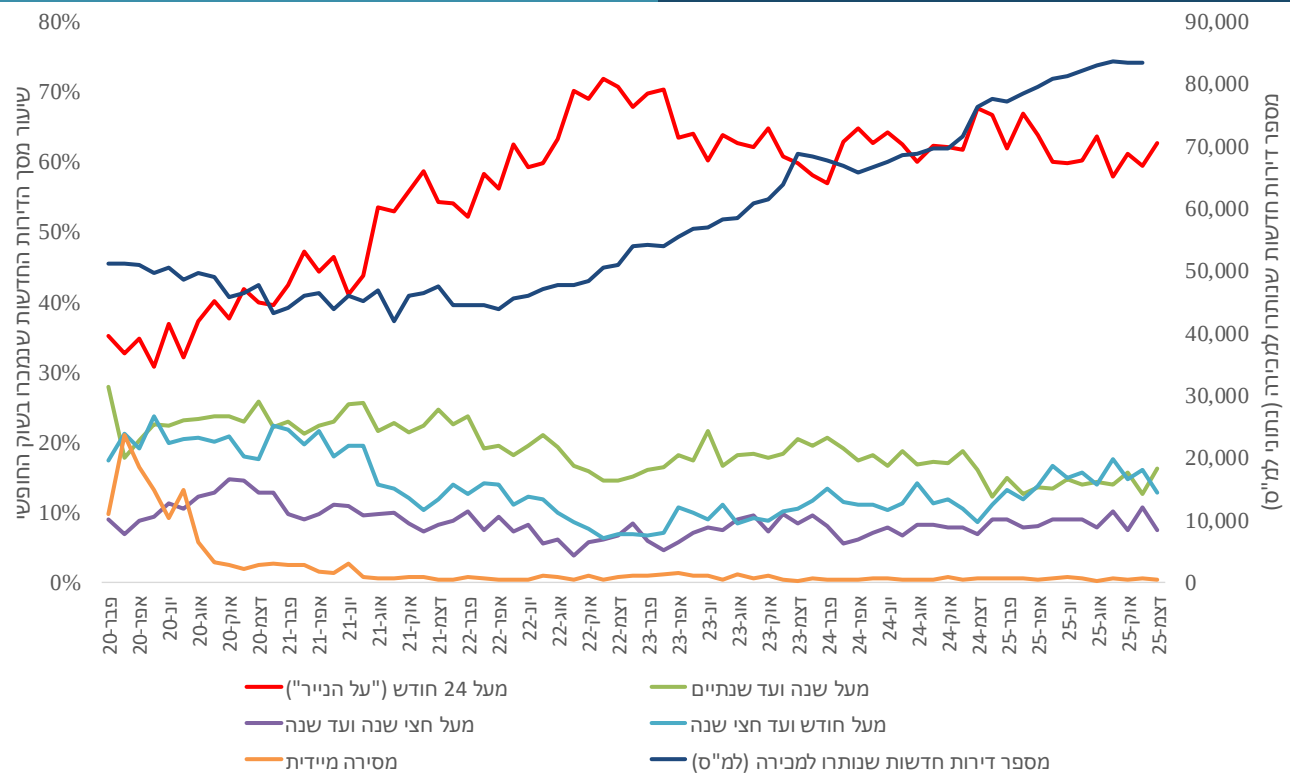


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברמה הארצית, לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה ביחס למועד החתימה על החוזה, נמצא כי בחודש דצמבר עמד שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (מוגדרות על ידנו כדירות שמשך הזמן לקבלת הדירה עומד על 24 חודשים לפחות) על 63%, גבוה בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם, אולם נמוך בחמש נקודות אחוז בהשוואה לדצמבר '24. כפי שניתן לראות מתרשים 8, מאז דצמבר '24, אז עמד שיעור הדירות שנמכרו "על הנייר" על 68%, קרוב לרמת השיא שנרשמה בנובמבר '22, נרשמה ירידה בשיעור זה, אשר עשויה להיות מוסברת בין היתר במגבלות בנק ישראל על הטבות המימון. מוקדם לקבוע אם הגידול המחודש שנרשם בשיעור זה בדצמבר '25 יהיו בבחינת שינוי מגמה.

תרשים 8

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



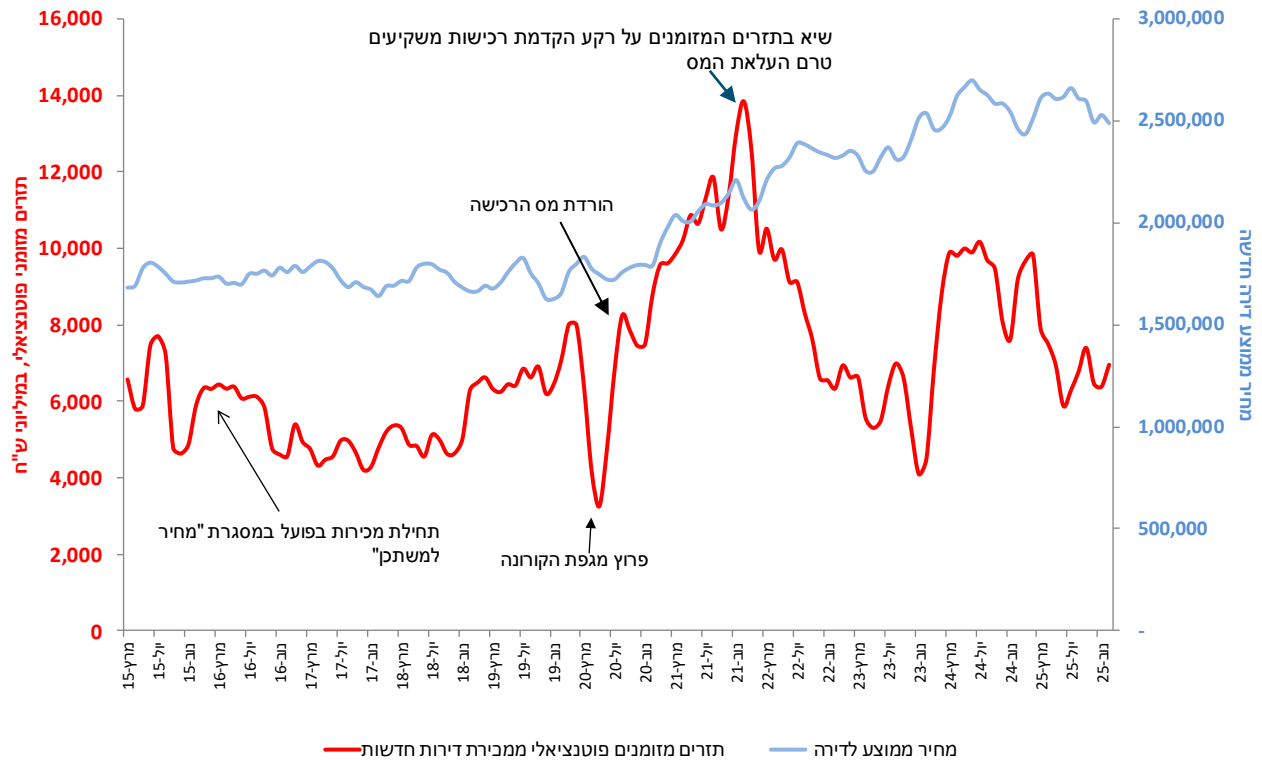
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

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 דצמבר '25 על 8.8 מיליארד ₪, ירידה ריאלית של 38% בהשוואה לדצמבר '24. כ-14% מתזרים פוטנציאלי זה נבע ממכירות בסבסוד ממשלתי, בדומה לשיעור זה בדצמבר '24. עם זאת, לנוכח הטבות המימון שמעניקים הקבלנים, המביאים לכך שעיקר התשלום בגין הדירה מתבצע במסירה, סביר להניח כי המכירות בסבסוד ממשלתי מהוות בתזרים השוטף משקל גבוה יותר משיעור זה של 14% בלבד (מרבית הדירות שנרכשו "על הנייר" בשנתיים האחרונות, עם הטבות מימון, טרם הגיע מועד המסירה שלהן).

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

תרשים 9

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

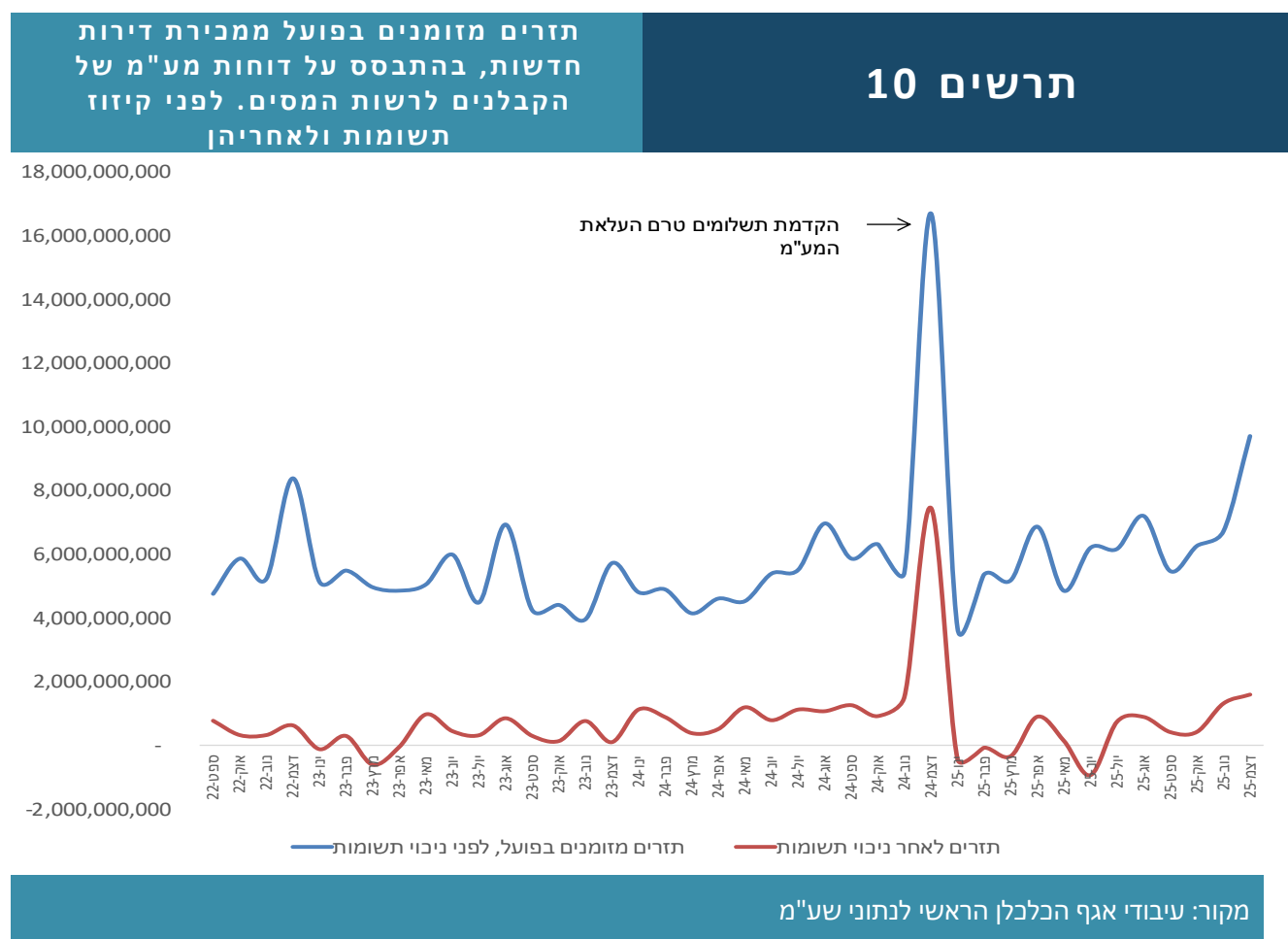


מקור: עיבודי אגף הכלכלה הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשלומים, עמד בחודש דצמבר '25 על 9.7 מיליארד ₪, גבוה ב-1 מיליארד ₪ מהתזרים הפוטנציאלי. ממצא זה, שלכאורה הינו חריג, עלה גם במספר חודשים קודמים, ועשוי להיות מוסבר בין היתר בהקדמת תשלומים מעסקאות שבוצעו בשנה-שנתיים הקודמות, ללא הטבות מימון, כאשר לרוכשים נחסכות עלויות ההצמדה והריבית, והקבלנים מפצים בכך על הירידה בתזרים הנובעת מהחולשה במכירות. כמו כן עשוי ממצא זה להיות מוסבר בין היתר ממסירת דירות בעסקאות שבוצעו בשנתיים-שלוש האחרונות, כאשר בעת המסירה משולם התשלום המשמעותי על הדירה (עם/בלי הטבות מימון). בהקשר זה נציין כי גם היקף ביצוע המשכנתאות בחודשים האחרונים, בפרט בדצמבר, המצביעים על רמה גבוהה של ביצועים, חרף רמת העסקאות הנמוכה, יש בהם כדי לתמוך בממצאים העולים מניתוח נתוני מע"מ שהוצגו לעיל (בעסקאות מסוג 20/80 ודומיהם המשכנתא נלקחת בסמוך למסירת הדירה- מועד התשלום העיקרי על הדירה).

בהשוואה לרמה הגבוהה במיוחד שנרשמה בתזרים המזומנים בפועל (לפני ניכוי תשומות) בדצמבר '24 (מזכיר כי באותו חודש היה תמריץ להקדים תשלומים, על מנת להימנע מעליית המע"מ ב-1 נקודת אחוז בינואר '25) נרשמה ירידה ריאלית של 45%.

בניכוי תשומות עמד תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים בחודש דצמבר '25 על 1.6 מיליארד ₪, ירידה חדה של 78% בהשוואה לדצמבר '24. על רקע ממצאים אלו נציין כי ירידה חדה זווסברת לא רק ברמה הגבוהה במיוחד שנרשמה בתזרים זה בדצמבר '24, אלא גם על רקע רמה גבוהה יחסית של ניכוי תשומות בדצמבר '25.



בהמשך לניתוחים שאנו עורכים במסגרת הסקירות החודשיות מאז נובמבר 24² 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 אזורי (בפרט בחיפה, הצפון ובאזור ירושלים), גם הניתוח להלן יתמקד בחמישה אזורי (מתוך עשרה אזורי מיסוי מקרקעין) בהן ישנן אינדיקציות למהימנות גבוהה יחסית של הדיווח. אזורי אלו כוללים את: המרכז, ת"א, חדרה, נתניה וב"ש. חמשת אזורי אלו מרכזים כ-60% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי מאז נובמבר 24² (החודש בו החלנו לקבל נתונים מנהליים על שכיחות הטבות המימון).

הממצאים מלמדים כי בחודש דצמבר 25² נרשם גידול משמעותי בשכיחות הטבות המימון המדווחות בחמשת האזורי הנבדקים על ידנו, אשר הגיעה ל-32% מסך העסקאות בשוק החופשי (עם מסירה של 12 וחודשים ומעלה). זאת לעומת שיעור של 24% בחודש הקודם. מדובר על חזרה לשיעורים שנרשמו בדצמבר 24², זאת על אף מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון שנכנסו לתוקף באפריל 25²

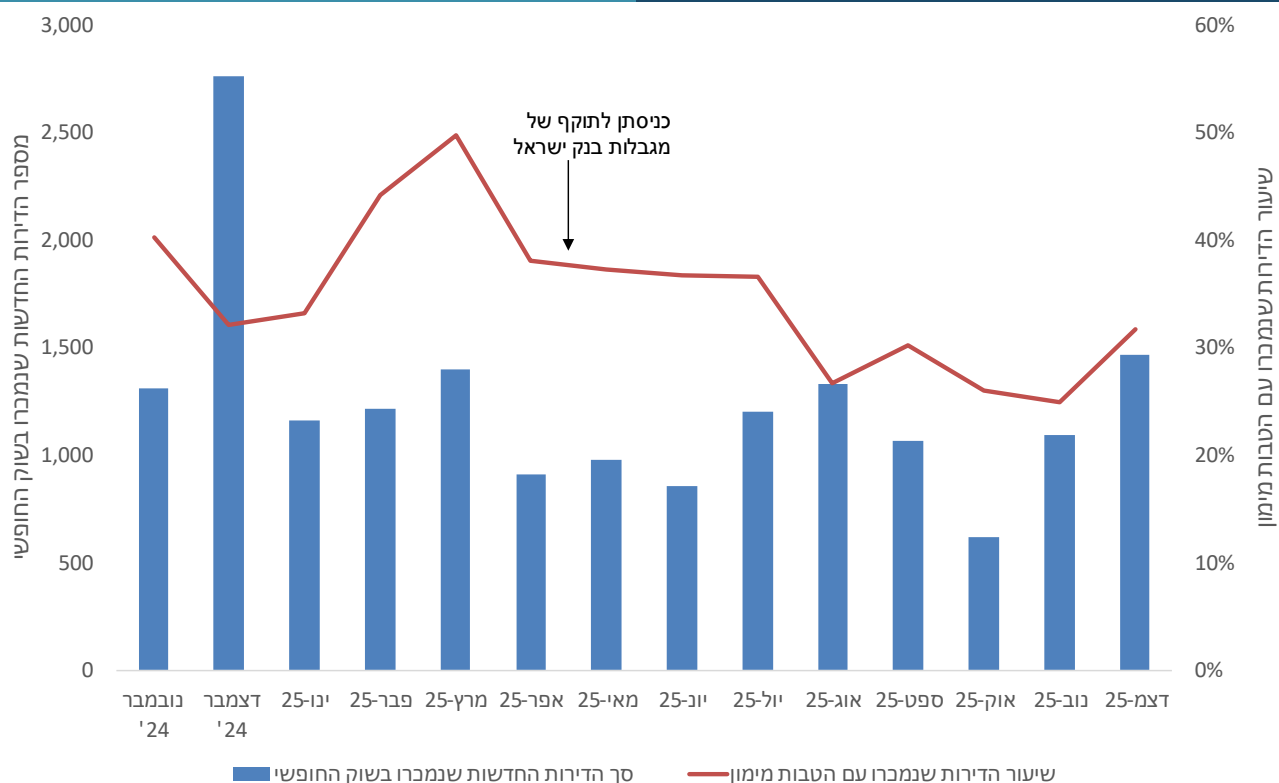
על רקע הממצאים לעיל צריך לציין כי לאחרונה החלו הקבלנים להציע הטבות כספיות לא מבוטלות שאינן מוגדרות בדיווחי הקבלנים לרשות המסים כהטבות מימון (בדיווחים אלו נכללות רק הטבות בתנאי התשלום שאינם צמודים למדד ו/או אינם נושאים ריבית). כך למשל כוללות ההטבות החדשות סבסוד של ריבית המשכנתא, אופציה להנחה משמעותית במחיר אם פריסת התשלומים תהיה פחות ארוכה וכו'. בהיעדר דיווח על הטבות אלו אין ביכולתנו לכלול אותן בניתוח זה.

עוד נציין כי מבדיקה מדגמית שערכנו בחוזים שנחתמו בחודש דצמבר 25², אצל קבלנים שבטופס הדיווח ציינו כי לא ניתנה הטבת המימון, נמצא כי כאשר תנאי התשלום הינם מסוג 20/80 והתשלום במסירה אינו כולל ריבית (אבל כולל הצמדה למדד) הקבלנים נוטים שלא לציין זאת כהטבת מימון (אף כי בטופס הדיווח השאלה ביחס להטבות המימון מציינת אפשרות של "תשלום התמורה ללא הפרשי הצמדה/ריבית").

² בנובמבר 24² החלה חובת דיווח על הטבות אלו במסגרת דיווחי העסקאות לרשות המסים.

תרשים 11

שכיחות הטבות המימון המדווחות לרשות המסים באזורי המרכז, ת"א, חדרה, נתניה וב"ש, נובמבר '24 – דצמבר '25

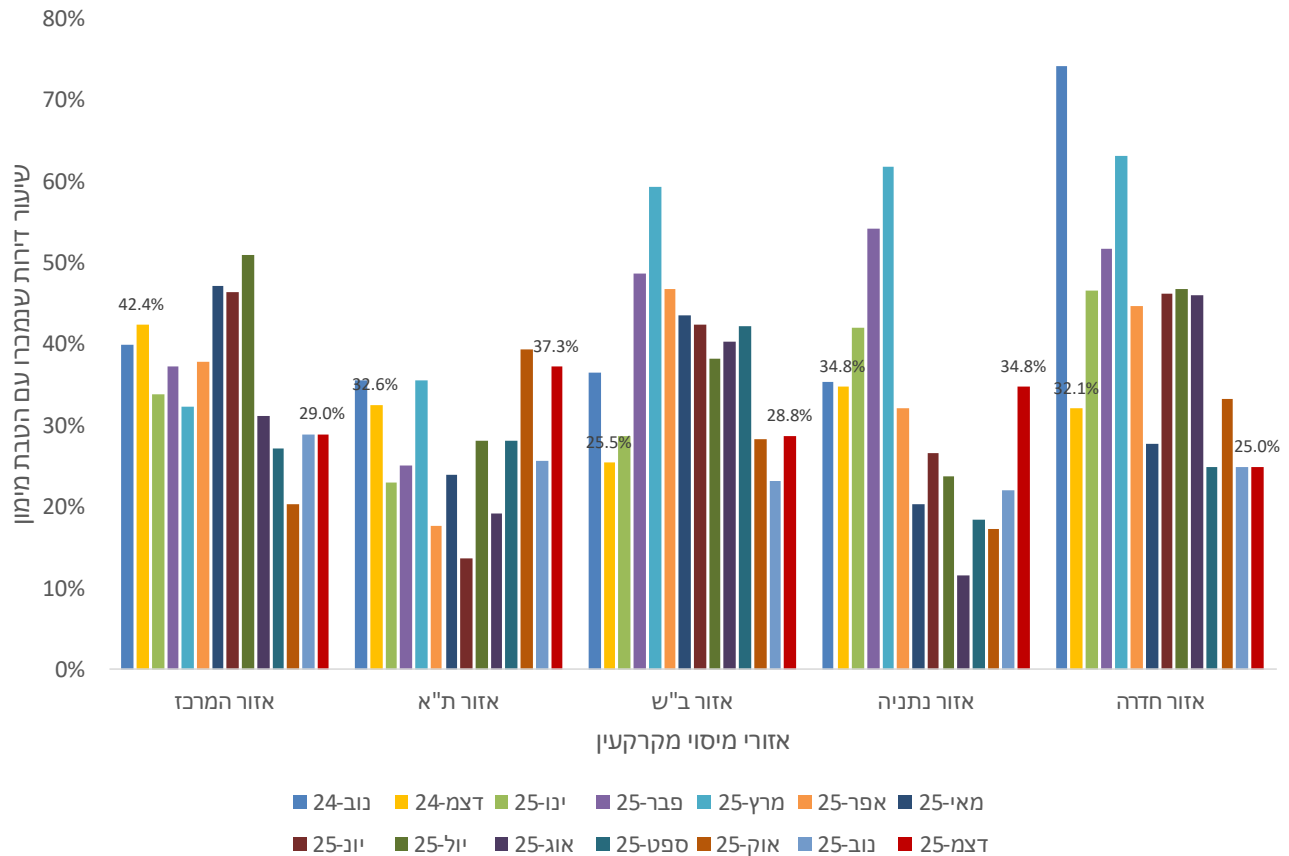


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח שכיחות הטבות המימון לפי אזורי מיסוי מקרקעין בחמשת האזורים הנבחים על ידנו נמצא כי רק באזורי המרכז וחדרה לא נרשם גידול בשכיחות הטבות המימון המדווחות בהשוואה לחודש הקודם (בשניהם נותר שיעור זה ללא שינוי, 29% ו-25%, בהתאמה). מנגד בולט זינוק בשכיחות הטבות המימון באזור ת"א (כולל מלבד ת"א רק את בת ים), זאת לא רק בהשוואה לחודש הקודם אלא גם בהשוואה לדצמבר '24. כך, הגיע שיעור זה ל-37% מהעסקאות, לעומת שיעור של 26% בחודש הקודם ושיעור של 33% בדצמבר '24. זהו גם השיעור הגבוה ביותר שנרשם בשכיחות הטבות המימון המדווחות באזור זה, מאז החלו להתקבל דיווחים אלו, זאת למעט אוקטובר '25 בו הגיעה רמתו ל-39%. אולם, בחודש אוקטובר מכירות הקבלנים היו נמוכות במיוחד, בעוד בחודש דצמבר מדובר ברמות גבוהות משמעותית (באזור ת"א נמכרו באוקטובר '25 רק 124 דירות, בדצמבר - 346). אזור נוסף שנרשם בו גידול משמעותי בשכיחות הטבות המימון המדווחות הינו אזור נתניה, בו הגיע שיעור זה ל-35%, לעומת 22% בחודש הקודם. בדצמבר '24 עמד גם כן שיעור זה בנתניה על 35%.

תרשים 12

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

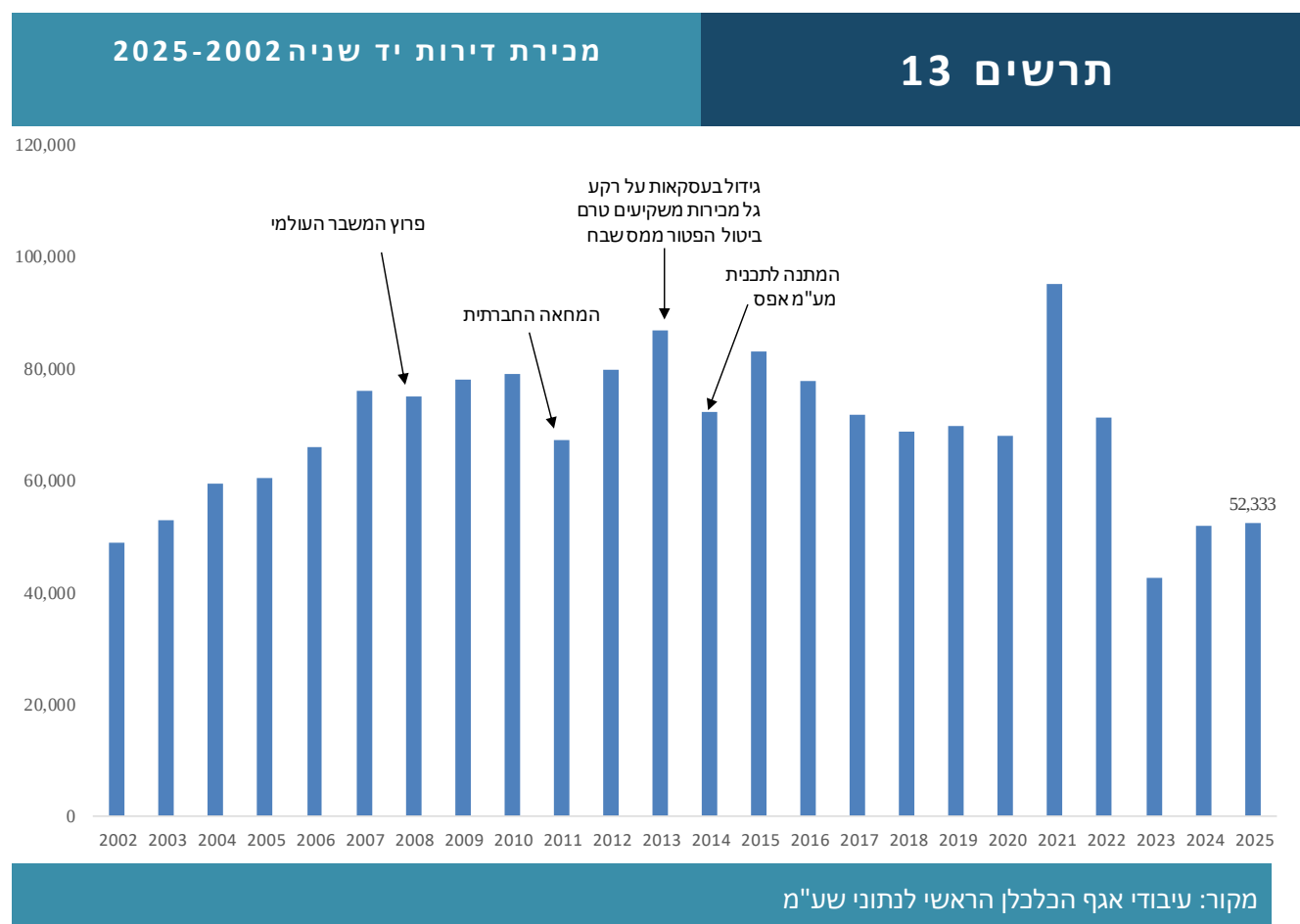


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך העסקאות **בדירות יד שניה³** בחודש דצמבר עמד על 5,030 דירות, ירידה של 7% בהשוואה לדצמבר '24. כך, לאחר שבחודש הקודם נרשם גידול מתון בעסקאות בפלח שוק זה (בהשוואה לנובמבר '24), התחדשה הירידה במכירות אלו. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 13%.

³ נציין כי בסך זה לא נכללו עשרות עסקאות שבוצעו בחודש נובמבר בפרט, בין "חברת ארנק" לבעליה, זאת על רקע הוראת שעה שאיפשרה ל"הוציא" נכסים מהחברה לבעליה במחירי עלות. זאת כדי להימנע מההתייבות במס בהתאם לחקיקה החדשה לגבי רווחים לא מחולקים.

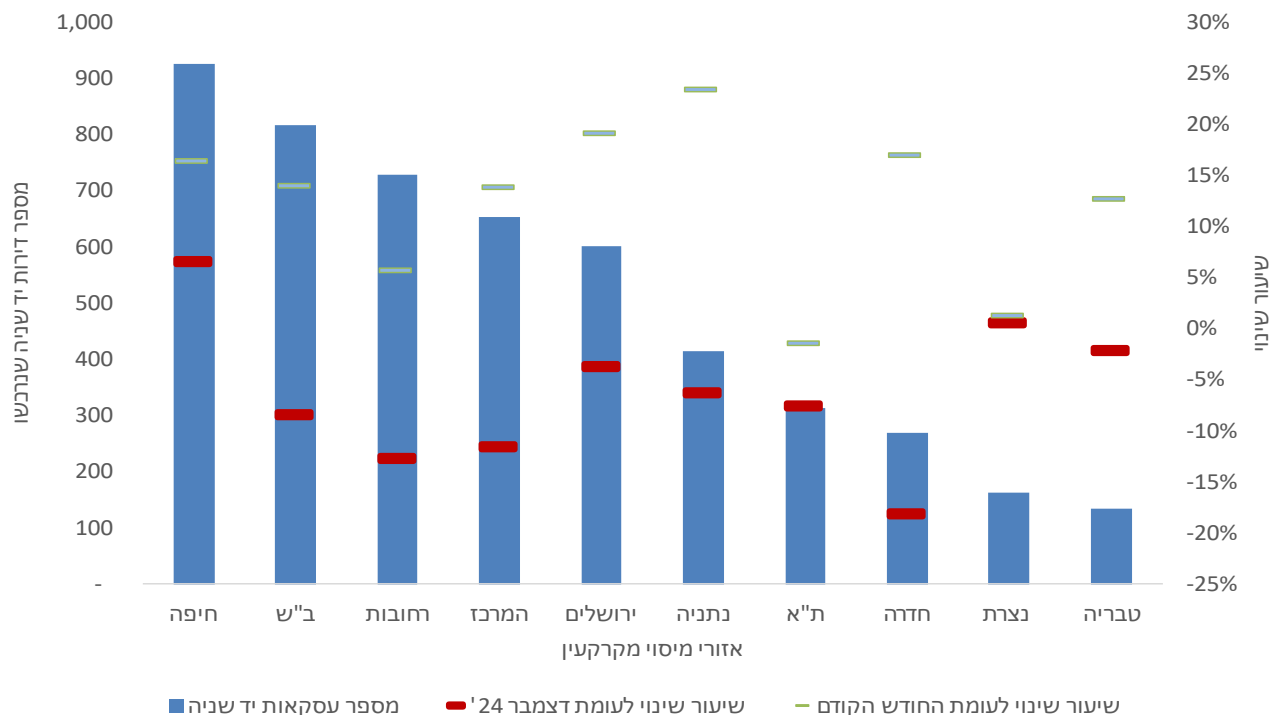
בסיכום שנתי עמד סך עסקאות יד שניה בשנת '25 על 52,333 דירות, ללא שינוי מהותי בהשוואה ל-'24 (גידול של 0.6%). גם לאחר התייצבות זו במספר העסקאות בפלח שוק זה מדובר על רמה נמוכה בהשוואה היסטורית.



בפילוח גיאוגרפי של מכירות יד שניה בדצמבר '25 נמצא כי נמצא כי הירידה במכירות אלו בהשוואה לדצמבר '24 הקיפה כמעט את כל האזורים, למעט חיפה (גידול של 7%) ונצרת (שמרה על יציבות). כך, הוביל אזור חיפה מכירות אלו בדצמבר עם 928 דירות שנמכרו, כאשר אחריו מדורג אזור ב"ש, עם 819 דירות. אזור זה ממשיך לבלוט בירידה במספר העסקאות (ירידה של 9%) בהמשך לירידות בשלושת החודשים הקודמים. נציין כי גם בסיכום שנתי מובילים שני אזורים אלו את מכירות יד שניה, כאשר בשניהם לא חל שינוי משמעותי במכירות בהשוואה לשנת '24. עם זאת באזור ב"ש ניכרת חולשה במכירות אלו במחצית השניה של '25 (בהשוואה למקבילה לה ב-'24), זאת לאחר שבמחצית הראשונה של '25 היה אזור זה מהבולטים בגידול בעסקאות (גידול של 9%, לעומת גידול של 3% ברמה הארצית).

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

תרשים 14



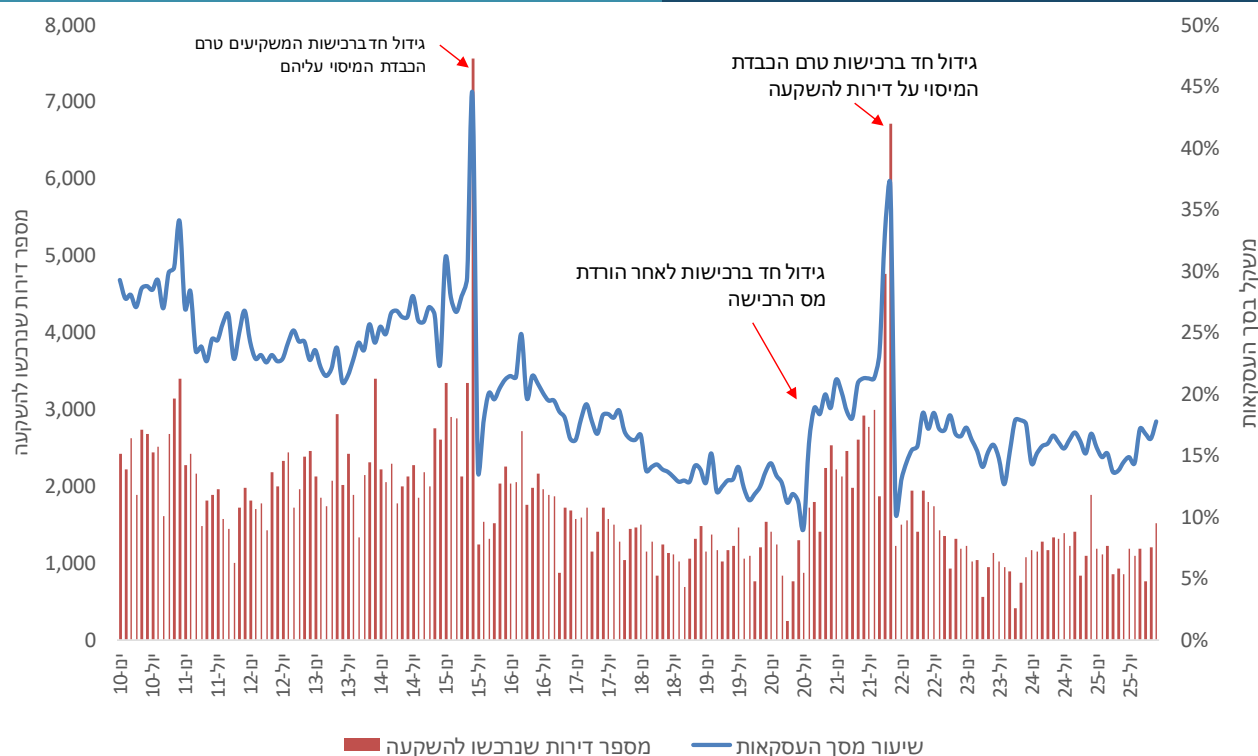
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות המשקיעים⁴ בחודש דצמבר הסתכמו ב-1,518 דירות, ירידה של 20% בהשוואה לדצמבר '24. בכך

שבו רכישות סגמנט זה לרדת לאחר גידול ברכישות בחודש הקודם (בהשוואה לנובמבר '24), שקטע רצף ירידות מאז פברואר '25. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 34% ברכישות סגמנט זה.

כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים בחודש דצמבר על 18%, גבוה ב-1 נקודת אחוז בהשוואה לדצמבר '24 כמו גם בהשוואה לחודש הקודם.

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



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח גיאוגרפי של רכישות המשקיעים בחודש דצמבר נמצא כי הירידה ברכישות סגמנט זה בהשוואה לדצמבר '24 הקיפה שמונה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין, כאשר היחידים שרשמו גידול ברכישות אלו היו אזורי ת"א (גידול של 11.2%) וחפיפה (גידול של 6%). מנגד, ירידה חדה במיוחד ברכישות אלו נרשמה באזור ב"ש (-57%), לאחר רמה חריגה במיוחד ברכישות אלו בדצמבר '24.

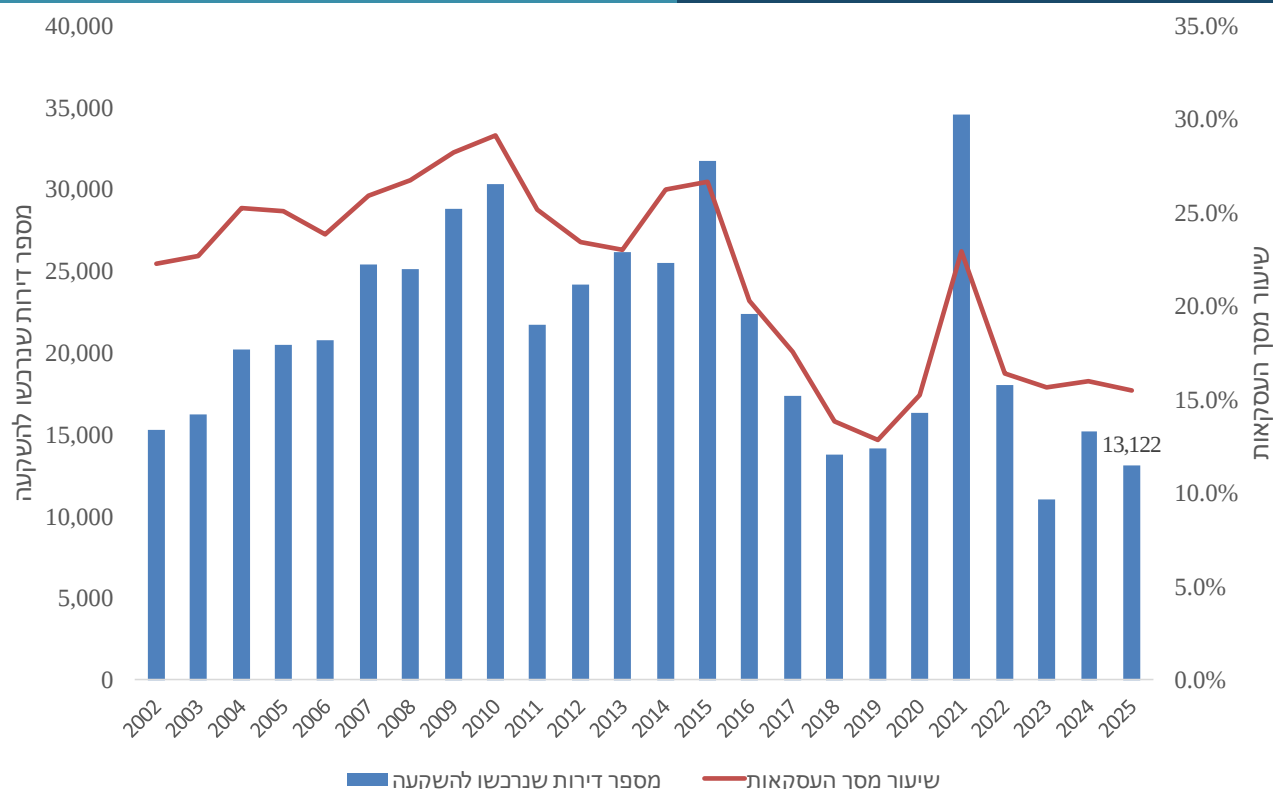
כמחצית (49%) מהדירות שרכשו המשקיעים בחודש דצמבר '25 היו דירות חדשות, שיעור גבוה במיוחד בהשוואה לחודשים הקודמים, בהם נע שיעור זה בין 30%-35%. נציין כי בדצמבר '24 הגיע שיעור זה לרמה חריגה של כ-60%, כאשר סביר להניח שתורם לכך התמריץ להקדים רכישות של דירות חדשות טרם העלאת המע"מ ב-1 נקודת אחוז בינואר '25.

בסיכום שנתי עמד סך הדירות שרכשו המשקיעים (חדשות ויד שניה) בשנת '25 על 13,122 דירות, ירידה של 14% בהשוואה לשנת '24. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים ב-'25 על 15.5%, ירידה של חצי נקודת אחוז בהשוואה לשנת '24. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי רק באזור ת"א נרשם גידול ברכישות סגמנט זה בשנת '25, אף כי מדובר

בשיעור גידול מתון של 2% (הרחבה ברכישות סגמנט זה, כמו גם יתר הסגמנטים, תופיע בסקירה נפרדת לסיכום השנה שתפורסם בחודשים הקרובים)

מספר הדירות שנרכשו להשקעה
(נוספת") ושיעורן מסך העסקאות
2025-2002

תרשים 16

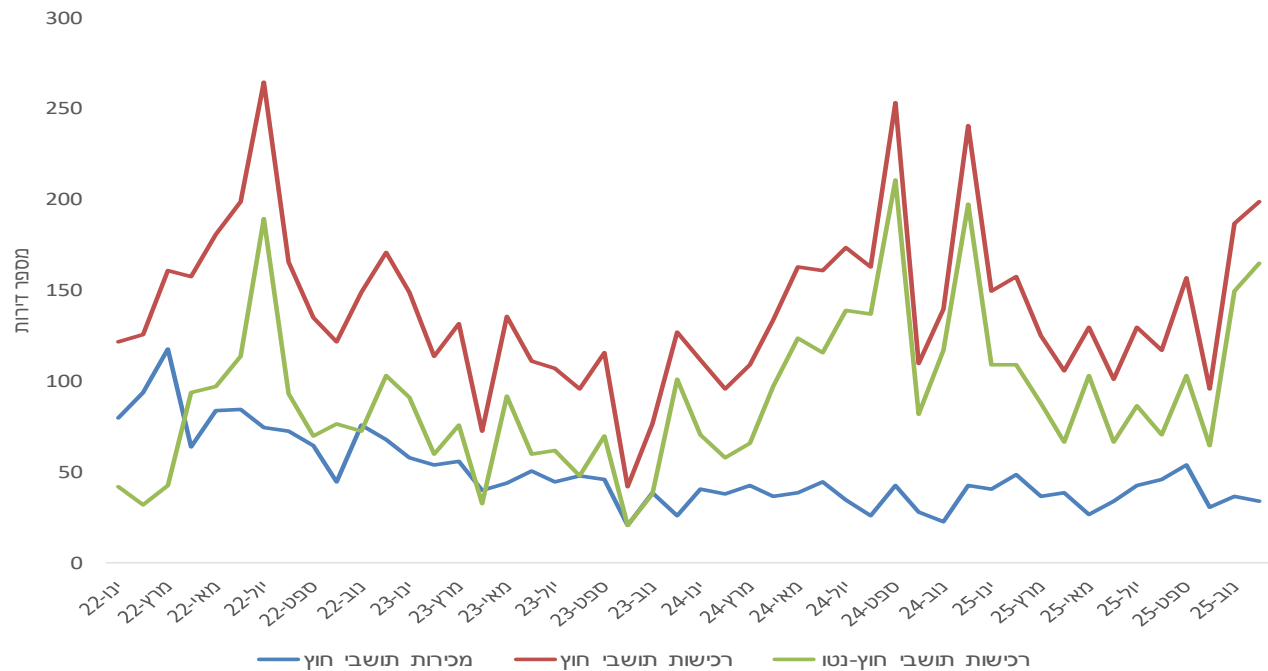


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) עמד בחודש דצמבר על 199 דירות, לעומת 241 דירות בדצמבר '24, ירידה של 17%. בחודש הקודם עמד סך רכישות זה על 189 דירות. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי 110 דירות נרכשו ע"י סגמנט זה באזור ירושלים, 33 באזור נתניה ו-31 באזור ת"א. סך מכירות תושבי החוץ בחודש דצמבר עמד על 34 דירות (לעומת 43 בדצמבר '24). כך, סך הרכישות נטו של תושבי החוץ עמד בדצמבר '25 על 165 דירות, ירידה של 17% בהשוואה לדצמבר '24.

תרשים 17

תושבי החוץ – מספר דירות שנרכשו/ נמכרו
ורכישות נטו,
ינואר '22 - דצמבר '25



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות המשקיעים⁵ בחודש דצמבר הסתכמו ב-1,159 דירות, ירידה חדה של 30% בהשוואה לדצמבר '24.

בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה מתונה של 2%. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה במכירות סגמנט זה הקיפה את כל האזורים כאשר היא בולטת במיוחד באזור המרכז (ירידה של 49% בהשוואה לדצמבר '24) ובאזורי ירושלים וב"ש (ירידות של 36%).

הירידה החדה במכירות המשקיעים בחודש דצמבר הביאה לגידול בסך הרכישות נטו של משקיעים בחודש דצמבר, זאת לראשונה מאז דצמבר '24. כך סך הדירות שהתווספו ל"מלאי" הדירות בידי משקיעים בחודש זה עמד על 358 דירות.⁶ נציין כי גידול זה מתרכז באזורי ת"א וירושלים.

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

סה"כ, מאז אוקטובר 2021, חודש לפני העלאת מס הרכישה על משקיעים, ועד דצמבר '25 נגרעו ממלאי הדירות בידי משקיעים 8,000 דירות (בהתעלם מכניסה למלאי של דירות שהתקבלו בירושה ו/או בניה עצמית⁷), כמות שאינה משמעותית ביחס למלאי הדירות העומדות להשכרה. עם זאת צריך לציין שהכניסה ל"מלאי" אינה מיידיית בכל הדירות שרוכשים המשקיעים, בשל העובדה שחלק מהדירות החדשות נרכשות "על הנייר".

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

תרשים 18



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות דירה ראשונה בחודש דצמבר הסתכמו ב-4,601 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, ירידה של 32%

בהשוואה לדצמבר '24. בהיכוי רכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות סגמנט זה ב-3,609 דירות, ירידה של 33%

בהשוואה לדצמבר '24. בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של 24%.

⁷ מאחר ואין בידינו נתונים לגבי היקפי עסקאות אלו.

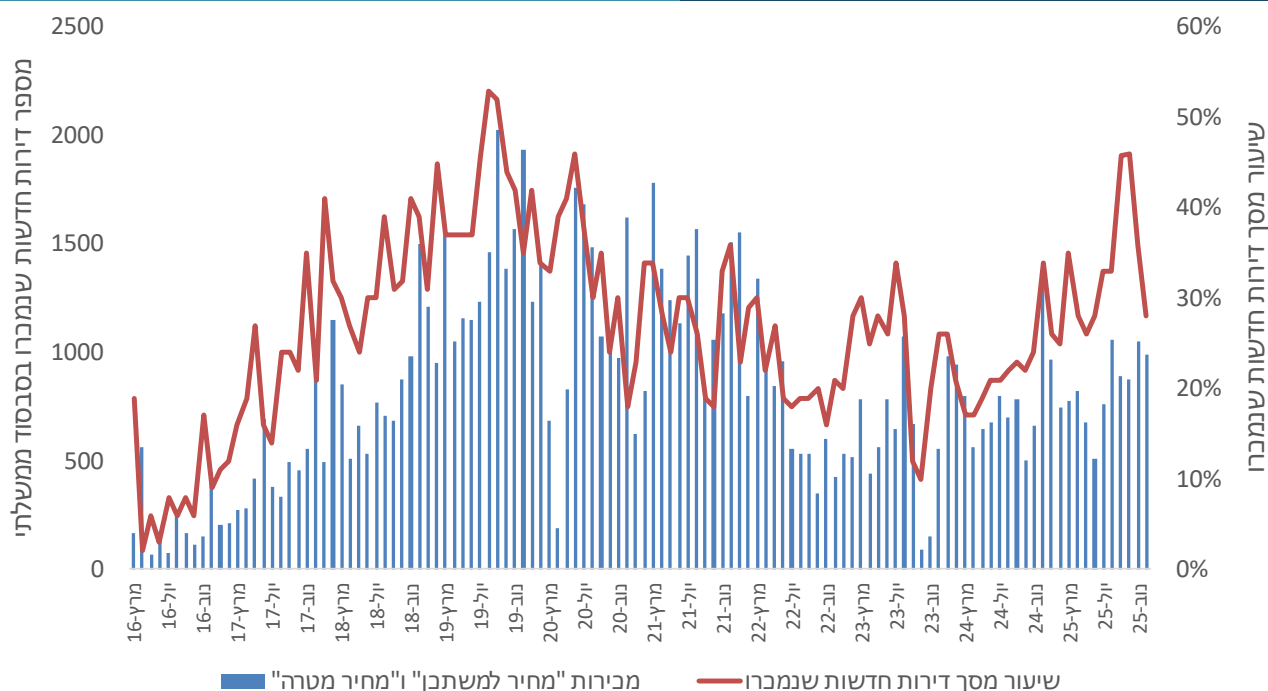
בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידות ברכישות סגמנט זה הקיפו את כל האזורים, כאשר בולטת במיוחד ירידה של 49% באזור ב"ש.

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

על 992 דירות, ירידה של 295 בהשוואה לדצמבר '24. אזורי רחובות וב"ש ריכזו ביחד קרוב לשני-שליש מסך רכישות אלו בחודש דצמבר (36% ו-28%, בהתאמה).

מספר דירות שנרכשו בסבסוד ממשלתי 2025-2016

תרשים 19



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

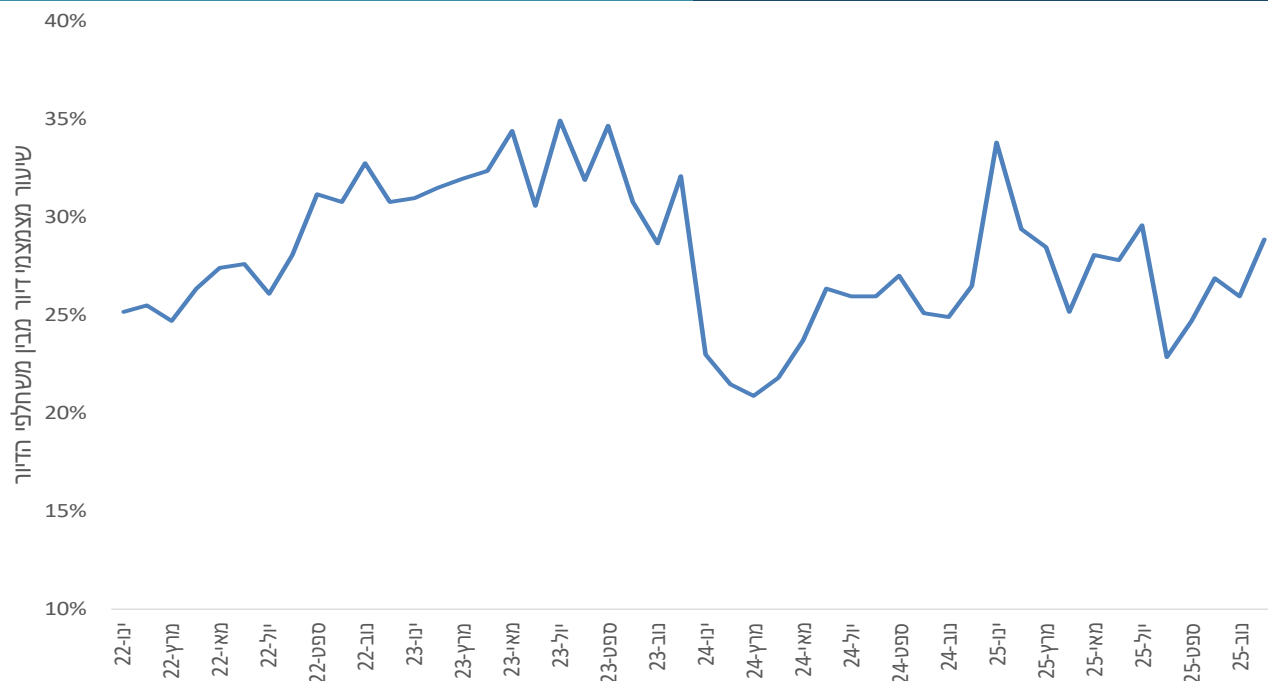
רכישות **"משפרי הדיור"**⁸ בחודש דצמבר הסתכמו ב-2,408 דירות, ירידה של 8% בהשוואה לדצמבר '24.

בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 9%. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה ברכישות סגמנט זה בהשוואה לדצמבר '24 הקיפה שבעה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין, כאשר אזורי ירושלים וחיפה בולטים בחודשיים האחרונים בגידול ברכישות אלו. מנגד, ירידות חדות במיוחד ברכישות סגמנט זה נרשמו באזורי המרכז ורחובות.

בניתוח רכישות משחלפי הדיור בחודש דצמבר בין מי ששיפרו דיור (רכשו דירה יקרה יותר מזו שמכרו) לבין "מצמצמי" הדיור נמצא כי שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 28%, גבוה בשתי נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם כמו גם בהשוואה לדצמבר '24. מאז חודש אוגוסט '25 ניכרת עליה בשכיחות מצמצמי הדיור, זאת לאחר ירידות בשכיחות זו מאז ינואר '25, אז היו מצמצמי הדיור כשליש מסך משחלפי הדיור.

שיעור "מצמצמי" הדיור מסך משחלפי הדיור 2022-2025

תרשים 20



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

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



משרד האוצר
Ministry of Finance



**אגף
הכלכלן הראשי**



משרד האוצר
Ministry of Finance



**אגף
הכלכלן הראשי**

