

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלן הראשי



סקירת הנדל"ן למגורים ינואר 2026

מרץ 2026

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר



עיקרים

- בחודש ינואר '26 נרכשו 6,933 דירות, ירידה של 9% בהשוואה לינואר '25. שיעור ירידה זה מוטל כלפי מעלה במידה מסוימת, בשל רמה נמוכה במיוחד של מכירת דירות חדשות בינואר אשתקד, על רקע הקדמת רכישות לדצמבר '25, טרם העלאת שיעור המע"מ ב-1 נקודת אחוז.
- בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש ינואר ב-6,286 דירות, ירידה של 6% בהשוואה לינואר '25 וירידה של 17% בהשוואה לחודש הקודם. בדומה לממצאים בחודשים הקודמים, פלח השוק שמוסיף להוביל את הירידה בעסקאות הוא זה של מכירות הקבלנים בשוק החופשי.
- בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי (חדשות ויד שניה) בחודשי ינואר מאז תחילת שנות האלפיים, רמת עסקאות זו בינואר השנה היא מהנמוכות ביותר.
- מכירות הקבלנים בחודש ינואר הסתכמו ב-2,315 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, ירידה של 20% בהשוואה לינואר '25. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש ינואר ב-1,668 דירות, אחת הרמות הנמוכות ביותר במכירות אלו בשנתיים האחרונות. בהשוואה לרמה הנמוכה במיוחד שנרשמה בינואר אשתקד זוהי ירידה של 13%.
- שיעור הדירות החדשות שנרכשו "על הנייר" בחודש ינואר רשם ירידה משמעותית לרמה של 55% בלבד, לעומת 63% בחודש הקודם, ו-67% בינואר אשתקד. זוהי גם הרמה הנמוכה ביותר בשיעור זה בארבע השנים האחרונות. יתכן וממצא זה, בפרט על רקע הרמה הנמוכה במיוחד של רכישת דירות חדשות בשוק החופשי באותו חודש, מוסבר לפחות בחלקו מהמתיחות הבטחונית שהחלה כבר בינואר, כך שמי שבחרו לרכוש דירה באותו חודש התמקד יותר בדירות במסירה קרובה יחסית.
- בחודש ינואר עמד שיעור העסקאות בהן דווח כי ניתנה הטבת מימון על 25% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחמשת האזורים שנבחנו על ידנו. בכך חזרה רמה זו קרוב לרמתה בחודש נובמבר '25 (עמד על 24%) לאחר שבחודש דצמבר נרשם זינוק חד בשיעור זה ל-32% מסך מכירות אלו. הירידה בשכיחות הטבות המימון בהשוואה לדצמבר בולטת בעיקר באזורי ת"א ונתניה.
- בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, נמצא כי תזרים זה בחודש ינואר '26, לפני ניכוי תשומות היה גבוה מעט 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 של הקבלנים, בניכוי תשומות, עמד בחודש ינואר על 400 מלש"ח. בסיכום החודשיים האחרונים (דצמבר '25 – ינואר '26) עמד סך תזרים זה על 2.2 מילארד ₪, לעומת 7.2 מילארד ₪ בחודשים דצמבר '24 – ינואר '25.

■ סך מכירות יד שניה בחודש ינואר עמד על 4,618 דירות, ירידה של 3% בהשוואה לינואר '25, בהמשך לירידות ברכישות אלו מאז ספטמבר '25 (כל חודש לעומת המקביל לו בשנה קודמת), למעט עליה מתונה בחודש נובמבר. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 8%.

■ רכישות המשקיעים בחודש ינואר הסתכמו ב-1,088 דירות, ירידה של 9% בהשוואה לינואר אשתקד וירידה חדה של 28% בהשוואה לחודש הקודם. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל רכישות המשקיעים על 16%, בדומה לינואר אשתקד ונמוך ב-1 נקודת אחוז בהשוואה לחודש הקודם.

■ מכירות המשקיעים בחודש ינואר הסתכמו ב-1,336 דירות, ירידה מתונה של 1% בהשוואה לינואר אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם, בו נרשמה רמה נמוכה במכירות המשקיעים, נרשם גידול חד של 21%. הירידה החדה ברכישות המשקיעים לעומת הירידה המתונה במכירות סגמנט זה הביאה לירידה מחודשת ב"מלאי" הדירות בידי משקיעים, כאשר במהלך ינואר נגרעו ממנו 277 דירות.

■ רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי הסתכמו בחודש ינואר ב-3,209 דירות, גידול מתון של 3% בהשוואה לינואר '25, זאת לאחר ירידות רצופות לכל אורך שנת '25 (כל חודש לעומת המקביל לו בשנה קודמת). בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 11% ברכישות סגמנט זה.

■ רכישות משחלפי הדיור בחודש ינואר הסתכמו ב-1,998 דירות, ירידה של 16% בהשוואה לינואר אשתקד וירידה של 17% בהשוואה לחודש הקודם. שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 29%, בדומה לחודש הקודם ונמוך בחמש נקודות אחוז בהשוואה לינואר אשתקד.

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

שיעור שינוי בהשוואה לינואר '25, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה לחודש הקודם, ב-%	ינואר '26	
-9.0	-18.7	6,933	סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן
-5.5	-16.6	6,286	עסקאות בשוק החופשי בלבד
-19.6	-33.8	2,315	סה"כ דירות חדשות שנמכרו
-12.8	-33.4	1,668	דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי
-2.6	-8.2	4,618	מספר עסקאות יד שניה
-9.0	-28.3	1,088	מספר דירות שנרכשו להשקעה
-1.3	21.4	1,366	מספר דירות שמכרו משקיעים
-5.2	-16.2	3,856	רכישות "דירה ראשונה"
-15.5	-17.4	1,988	מספר דירות שרכשו משפרי הדיור

סקירת ענף הנדל"ן למגורים

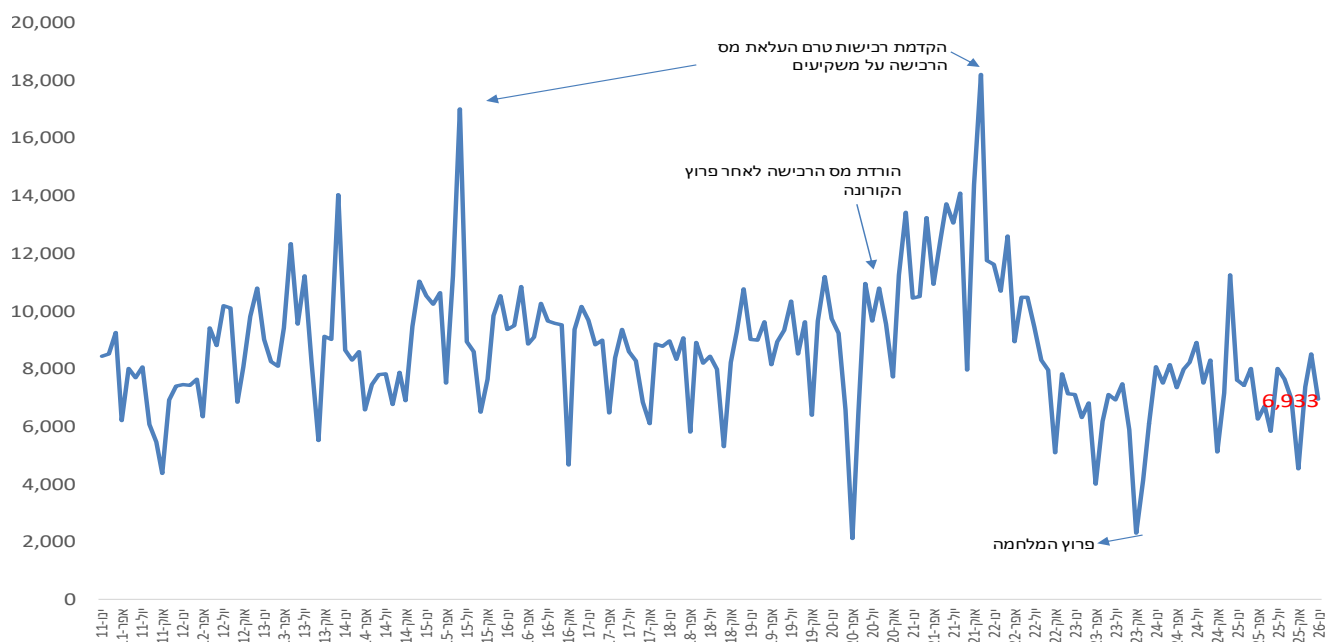
חודש ינואר 2026

בחודש ינואר '26 נרשמו 6,933 דירות, יד שניה וחדשות (כולל דירות בסבסוד ממשלתי), ירידה של 9% בהשוואה לינואר '25. יש לציין כי ירידה זו מוטה כלפי מעלה במידה מסוימת, בשל רמה נמוכה במיוחד של מכירת דירות חדשות בינואר אשתקד, על רקע הקדמת רכישות לדצמבר '25, טרם בעלת שיעור המע"מ ב-1 נקודת אחוז. בהשוואה לחודש דצמבר '25 נרשמה ירידה של 19% במספר העסקאות. ירידה חדה זו מוסברת בין היתר בעובדה לפיה חודשי דצמבר מאופיינים בדרך כלל ברמה גבוהה יחסית של מכירת דירות חדשות, על רקע מאמצי שיווק של הקבלנים טרם סגירת הדוחות הכספיים השנתיים (בפרט בקרב חברות הנסחרות בבורסה). בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש ינואר ב-6,286 דירות, ירידה של 6% בהשוואה לינואר '25 וירידה של 17% בהשוואה לחודש הקודם. בדומה לממצאים בחודשים הקודמים, פלח השוק שמוסיף להוביל את הירידה בעסקאות הוא זה של מכירות הקבלנים בשוק החופשי, אף כי גם במכירת דירות יד שניה מדובר ברמה נמוכה יחסית של עסקאות.

כך, בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי ינואר נמצא כי רמה זו בינואר '26 הינה מהנמוכות ביותר שנרשמו מאז תחילת שנות האלפיים, זאת הן בפלח השוק של הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי והן בפלח השוק של דירות יד שניה. בשני פלחי שוק אלו נמצא כי בארבע שנים מאז 2002 (הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשותינו) נרשמו רמות נמוכות יותר של עסקאות. בפלח השוק של הדירות החדשות מדובר בחודשים מהעשור הראשון של שנות האלפיים) ואילו בפלח השוק של דירות יד שניה מדובר בחודשי ינואר של שנות האינתיפאדה השניה (-2002-2003) ובחודשי ינואר בשנים '24- '23.

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

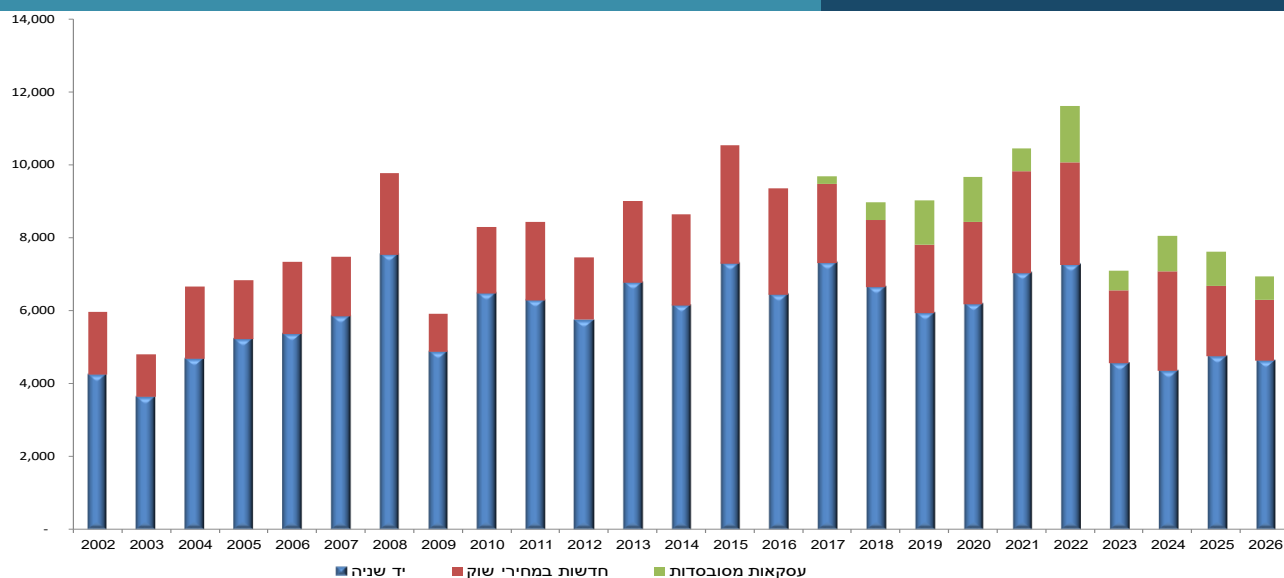
תרשים 1



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מספר העסקאות בחודשי ינואר 2002-2026

תרשים 2



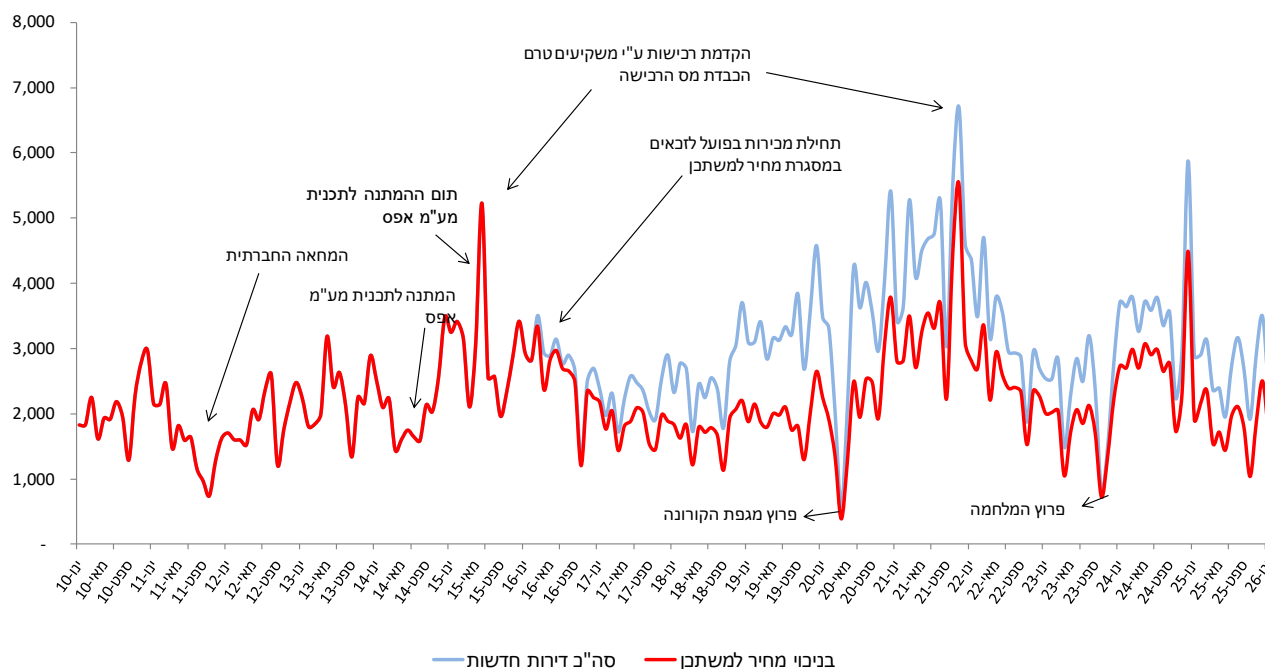
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות הקבלנים בחודש ינואר הסתכמו ב-2,315 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, ירידה של 20%

בהשוואה לינואר '25 ירידה של 34% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש ינואר ב-1,668 דירות, ירידה של 13% בהשוואה לינואר אשתקד. כפי שצוין, ירידה זו מוטה כלפי מעלה בשל העובדה שבינואר '25 רמת מכירות הקבלנים היתה נמוכה במיוחד, על רקע הקדמת רכישות לדצמבר '24, טרם העלאת שיעור המע"מ ב-1 נקודת אחוז בינואר '25. כך, זו אחת הרמות הנמוכות ביותר במכירות אלו בשנתיים האחרונות, בפרט בהשוואה לחודשים שאינם מאופיינים במיעוט ימי עבודה, כמו למשל אפריל ואוקטובר אשתקד בהם חלו חג הפסח וחגי תשרי. כך בניכוי שני חודשים אלו, רק בחודש יוני אשתקד, בו פרצה מלחמת "עם כלביא" נרשמה רמה נמוכה יותר של עסקאות (1,441 דירות). אף כי לא ניתן לפסול על הסף כי מכירות הקבלנים בחודש ינואר הושפעו בין היתר מהמתיחות הבטחונית מול איראן, יש לציון כי בפלח השוק של דירות יד שניה, רמת העסקאות בחודש ינואר עדיין היתה גבוהה מזו שנרשמה במרבית החודשים אשתקד (רק בארבעה חודשים ב-'25 נרשמה רמה גבוהה יותר של עסקאות בפלח שוק זה).

מכירת דירות חדשות

תרשים 3



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

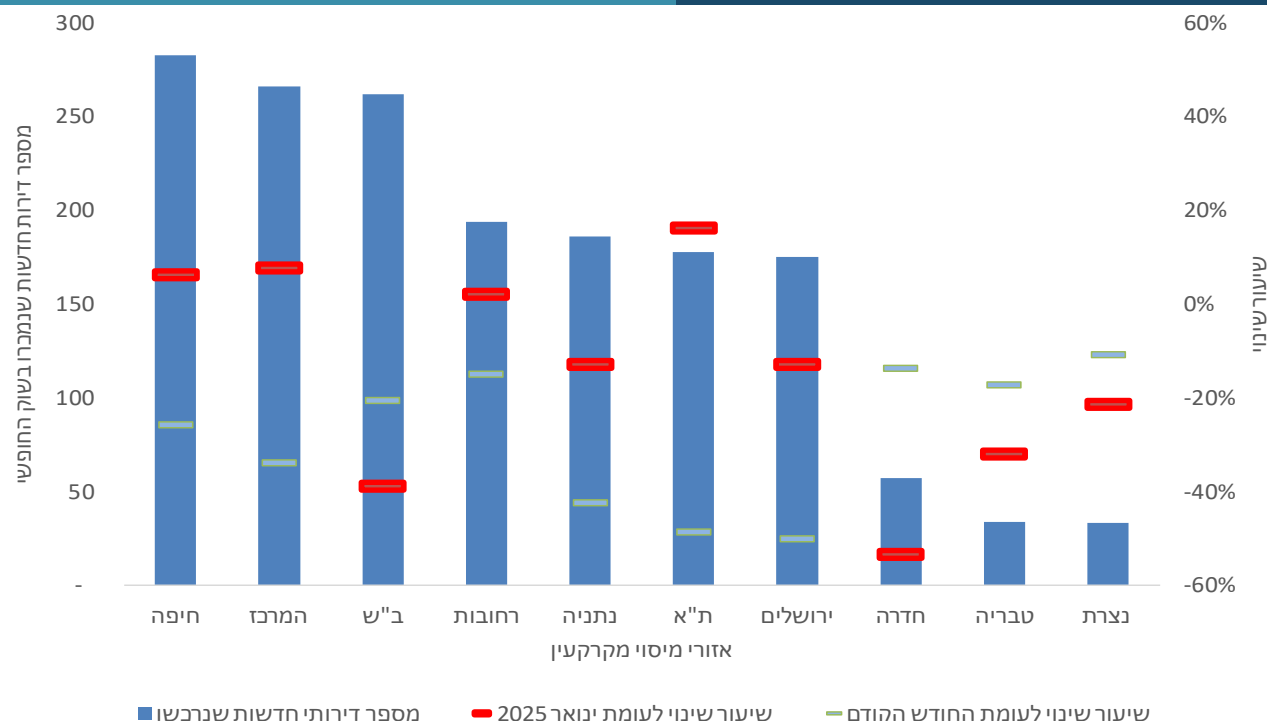
בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש ינואר נמצא כי הירידה במכירות אלו בהשוואה לינואר '25 הקיפה שישה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין, כאשר בולט במיוחד אזור ב"ש עם ירידה חדה של 39% במכירות אלו בהשוואה לינואר אשתקד. בהקשר זה נציין כי מאז ספטמבר אשתקד הירידה במכירות הקבלנים בשוק החופשי באזור זה הינה בשיעורים חדים מאלו שנרשמו ברמה הארצית, זאת לאחר שבשנת '24 נרשמה הרמה הגבוהה ביותר במכירות הקבלנים באזור זה, לפחות מאז תחילת שנות האלפיים.

מנגד, בולט אזור ת"א עם גידול של 16% במכירות הקבלנים בשוק החופשי, אם כי צריך לציין כי רמת מכירות זו היתה נמוכה במיוחד בחודש ינואר אשתקד (רק 153 דירות חדשות נמכרו בשוק החופשי באזור ת"א באותו חודש).

באופן חריג, אזור חיפה הוא זה שהוביל את מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש ינואר, עם 283 דירות שנמכרו, גידול מתון של 6% בהשוואה לינואר אשתקד. על רקע ממצאים אלו יש לציין כי אזור זה רשם ירידות חדות במכירות בחודשים האחרונים ובשנת '25 כולה (רשם ירידה של 36%, כאשר רק בשני אזורים נרשמו ירידות חדות יותר). בפילוח לפי ערים באזור זה נמצא כי רק מעט מעל חמישית (22%) מסך הדירות שנמכרו באזור זה היו בעיר חיפה עצמה- 62 דירות. נציין כי בינואר אשתקד נמכרו בעיר זו רק 32 דירות חדשות בשוק החופשי. העיר השניה בשכיחות במכירות באזור זה היא קריית אתא, עם 43 דירות שנמכרו בה, לעומת 22 בלבד בינואר אשתקד. מנגד בולטות בירידה חדה במכירות אלו קריית ביאליק ועכו.

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

תרשים 4

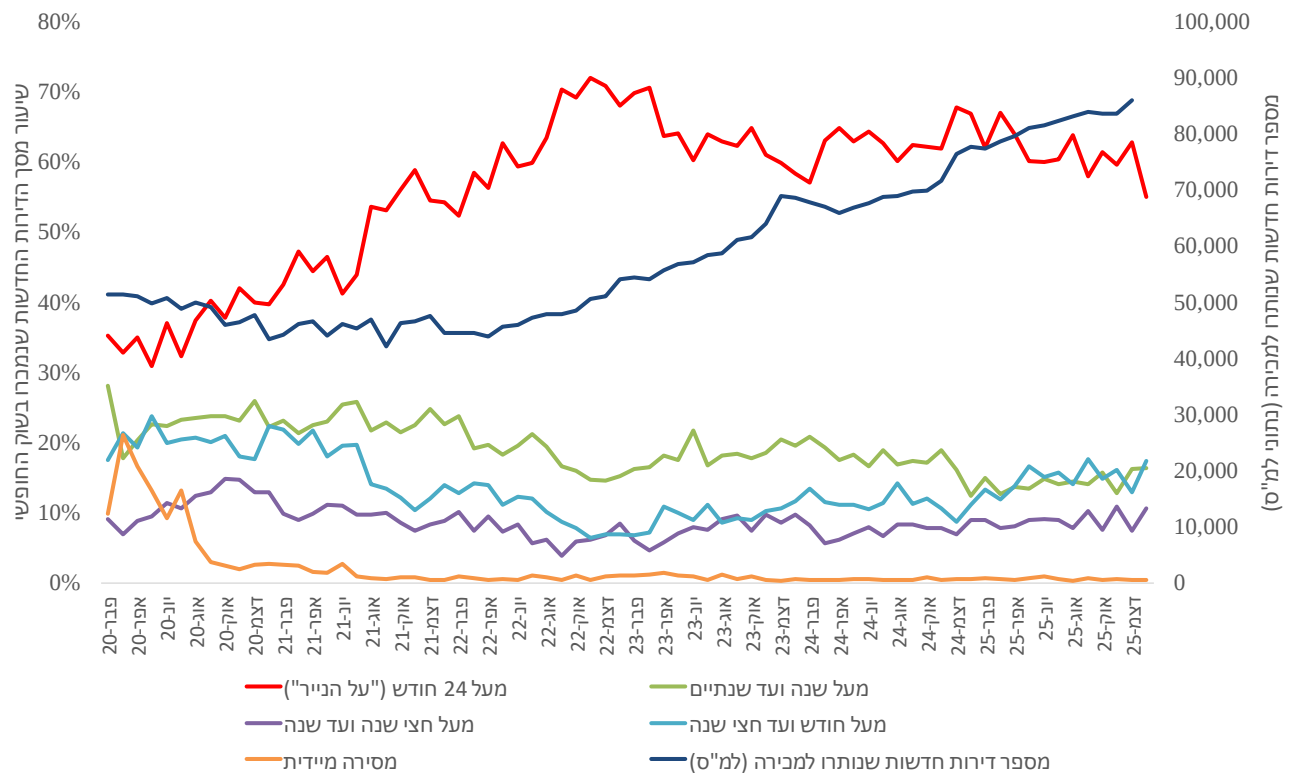


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברמה הארצית, לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה ביחס למועד החתימה על החוזה, נמצא כי בחודש ינואר ירד משמעותית שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (מוגדרות על ידנו כדירות שמשך הזמן לקבלת הדירה עומד על 24 חודשים לפחות) לרמה של 55% בלבד, לעומת 63% בחודש הקודם, ו-67% בינואר אשתקד. זוהי גם הרמה הנמוכה ביותר בשיעור זה בארבע השנים האחרונות. יתכן וממצא זה, בפרט על רקע הרמה הנמוכה במיוחד של רכישת דירות חדשות בשוק החופשי בחודש ינואר, מוסבר לפחות בחלקו מהמתיחות הבטחונית שהחלה כבר בינואר, כך שמי שבחרו לרכוש דירה באותו חודש התמקד יותר בדירות במסירה קרובה יחסית. בהקשר זה נציין כי הירידה בשיעור הדירות הנרכשות "על הנייר" חלה על רקע גידול משמעותי, של שמונה נקודות אחוז בשיעור הדירות שנרכשו עם טווח מסירה של עד שנה.

תרשים 5

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



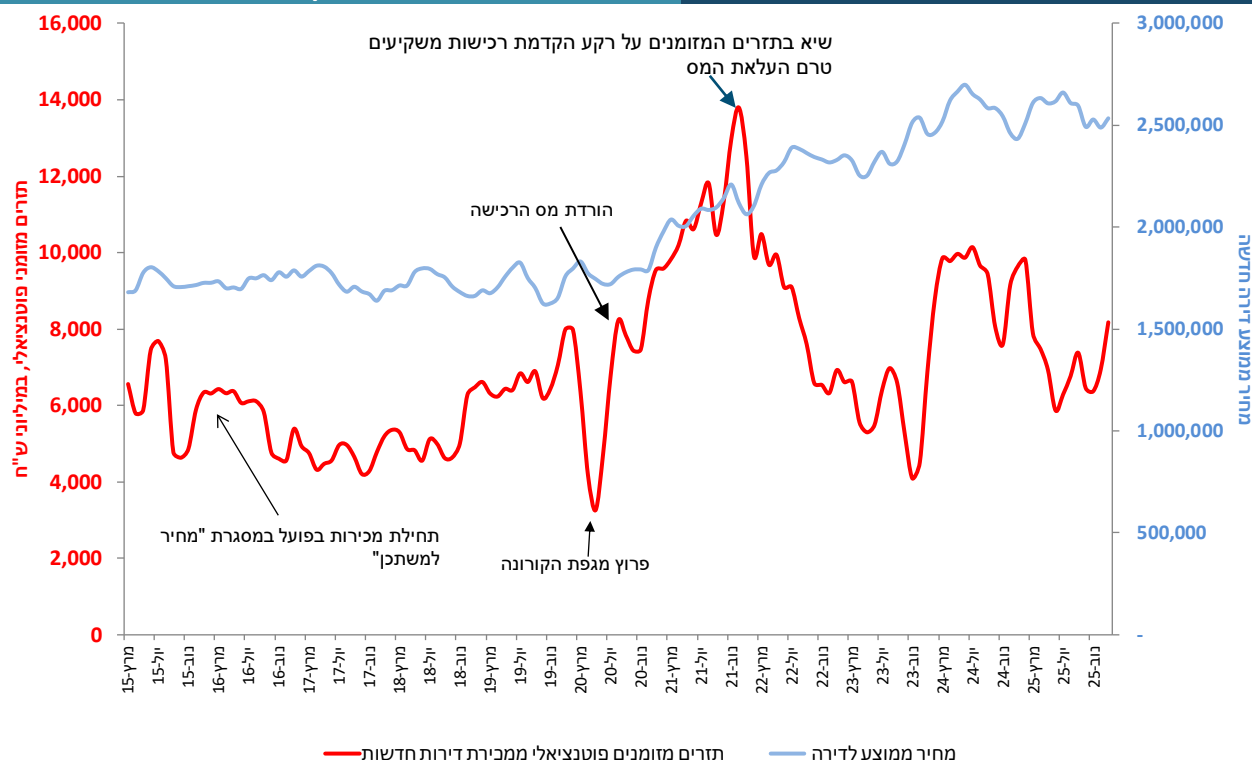
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

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 ינואר '26 על 5.8 מיליארד ש"ח, ירידה ריאלית של 20% בהשוואה לינואר אשתקד. כ-14% מתזרים פוטנציאלי זה נבע ממכירות בסבסוד ממשלתי, נמוך בשש נקודות אחוז בהשוואה לינואר '25. על רקע ממצאים אלו נציין כי בחודש ינואר השנה נרשמה רמה נמוכה ברכישות בסבסוד ממשלתי, הנמוכה ביותר מאז יוני '25, שעמד בצילה של מלחמת "עם כלביא".

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 6

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



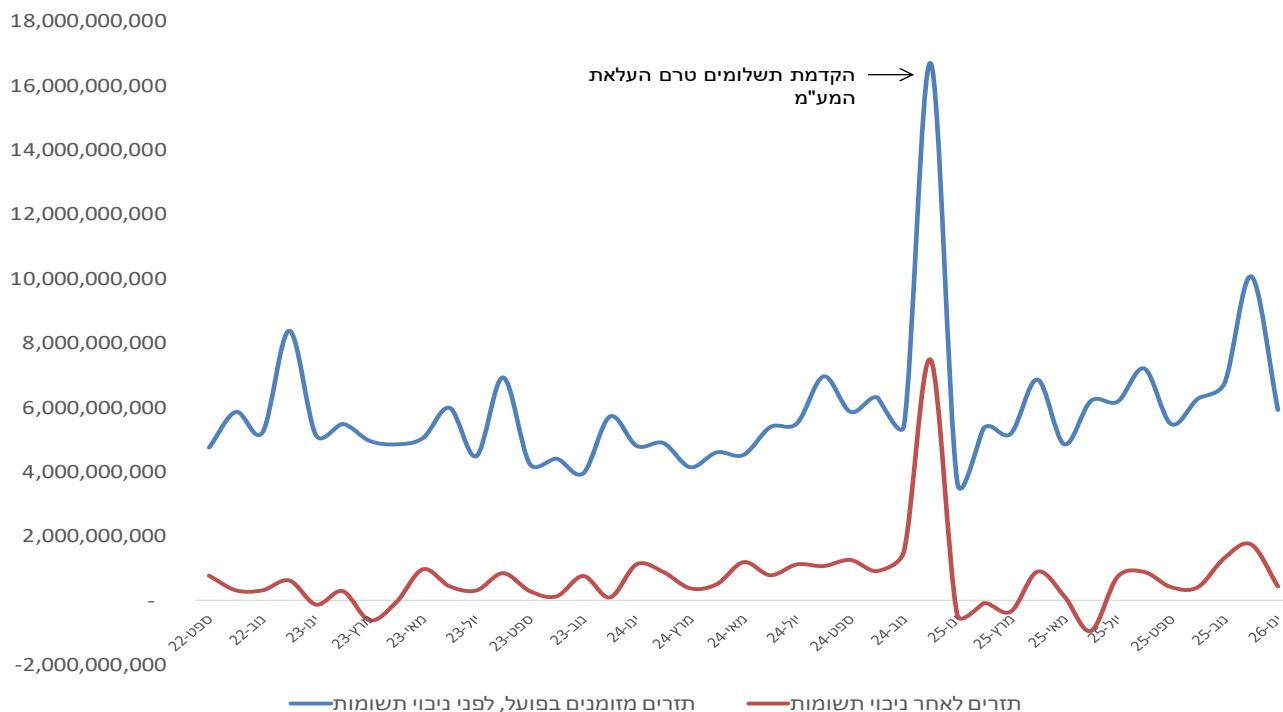
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות, עמד בחודש ינואר '26 על 5.9 מיליארד ₪, גידול ריאלי של 58% בהשוואה לינואר '25, זאת על אף הירידה החדה במכירות הקבלנים. תזרים זה אף גבוה במעט (100 מלש"ח) מהתזרים הפוטנציאלי של הקבלנים, כפי שצוין לעיל. ממצא זה, שלכאורה הינו חריג, עלה גם בחודש הקודם ובמספר חודשים בשנה האחרונה, 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). נציין עוד כי סכום גבוה מסך התזרים בפועל התרכז אצל חברה אחת, אם כי גם בנטרול אותה חברה עדיין היה מתקבל גידול בתזרים המזומנים בפועל של הקבלנים, בניכוי תשומות עמד תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים בחודש ינואר '26 על 440 מלש"ח בלבד. אמנם, בינואר אשתקד נרשם תזרים נטו שלילי אצל הקבלנים (בסך של חצי מיליארד ₪), אולם צריך לזכור שבחודש דצמבר '24 נרשמה

רמה חריגה בגובהה בתזרים נטו זה שעמד על 7.6 מיליארד ₪, זאת על רקע הקדמת רכישות לחודש דצמבר טרם העלאת שיעור המע"מ ב-1 נקודת אחוז בינואר '25. כך, בסיכום החודשים דצמבר '24 - ינואר '25, עמד סך התזרים נטו של הקבלנים על 7.2 מיליארד ₪, לעומת 2.2 מיליארד ₪ בלבד בחודשים דצמבר '25 - ינואר '26.

תזרים מזומנים בפועל ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דוחות מע"מ של הקבלנים לרשות המסים. לפני קיזוז תשומות ולאחריהן

תרשים 7



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

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 אזורים (בפרט בחיפה, הצפון ובאזור ירושלים), גם הניתוח להלן יתמקד בחמישה אזורים (מתוך עשרה אזורי מיסוי מקרקעין) בהן ישנן

² בנובמבר '24 החלה חובת דיווח על הטבות אלו במסגרת דיווחי העסקאות לרשות המסים.

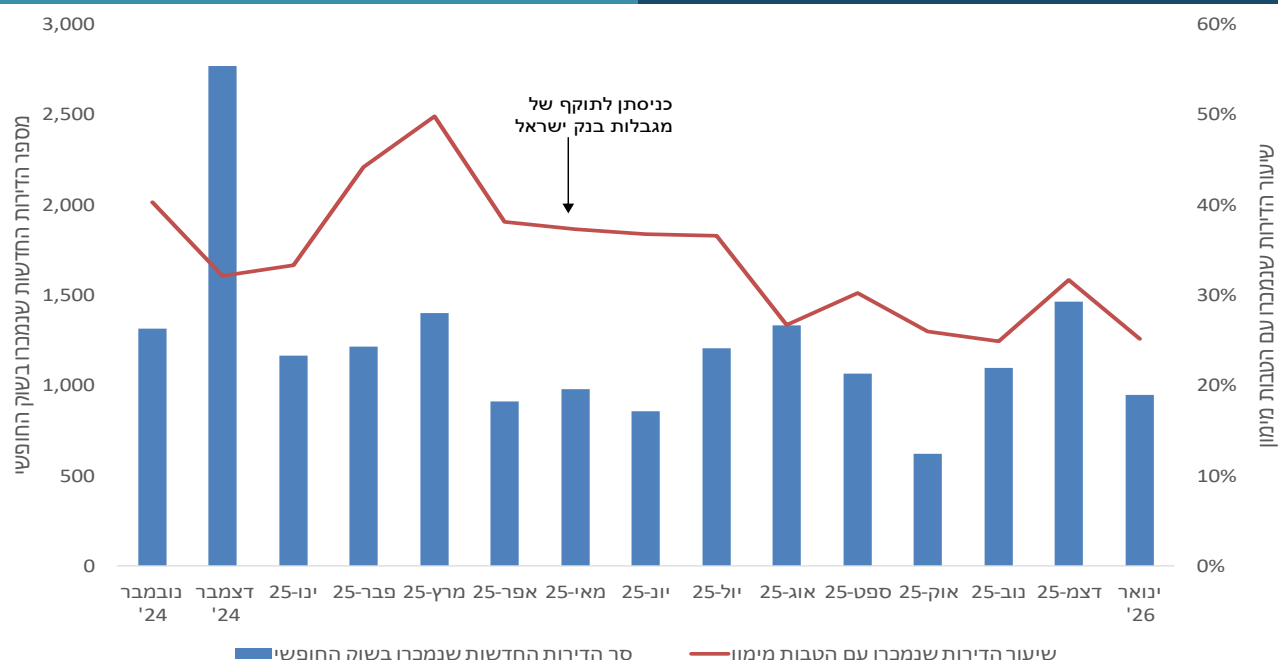
אינדיקציות למהימנות גבוהה יחסית של הדיווח. אזורים אלו כוללים את: המרכז, ת"א, חדרה, נתניה וב"ש. חמשת אזורים אלו מרכזים כ-60% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי מאז נובמבר '24 (החודש בו החלנו לקבל נתונים מנהליים על שכיחות הטבות המימון).

הממצאים מלמדים כי בחודש ינואר עמד שיעור העסקאות בהן דווח כי ניתנה הטבת מימון על 25% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחמשת האזורים שנבחנו על ידנו (בעסקאות עם מסירה של שנה ומעלה ממועד החתימה). בכך חזרה רמה זו קרוב לרמתה בחודש נובמבר '25 (עמד על 24%) לאחר שבחודש דצמבר נרשם זינוק חד בשיעור זה ל-32% מסך מכירות אלו.

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.

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

תרשים 8

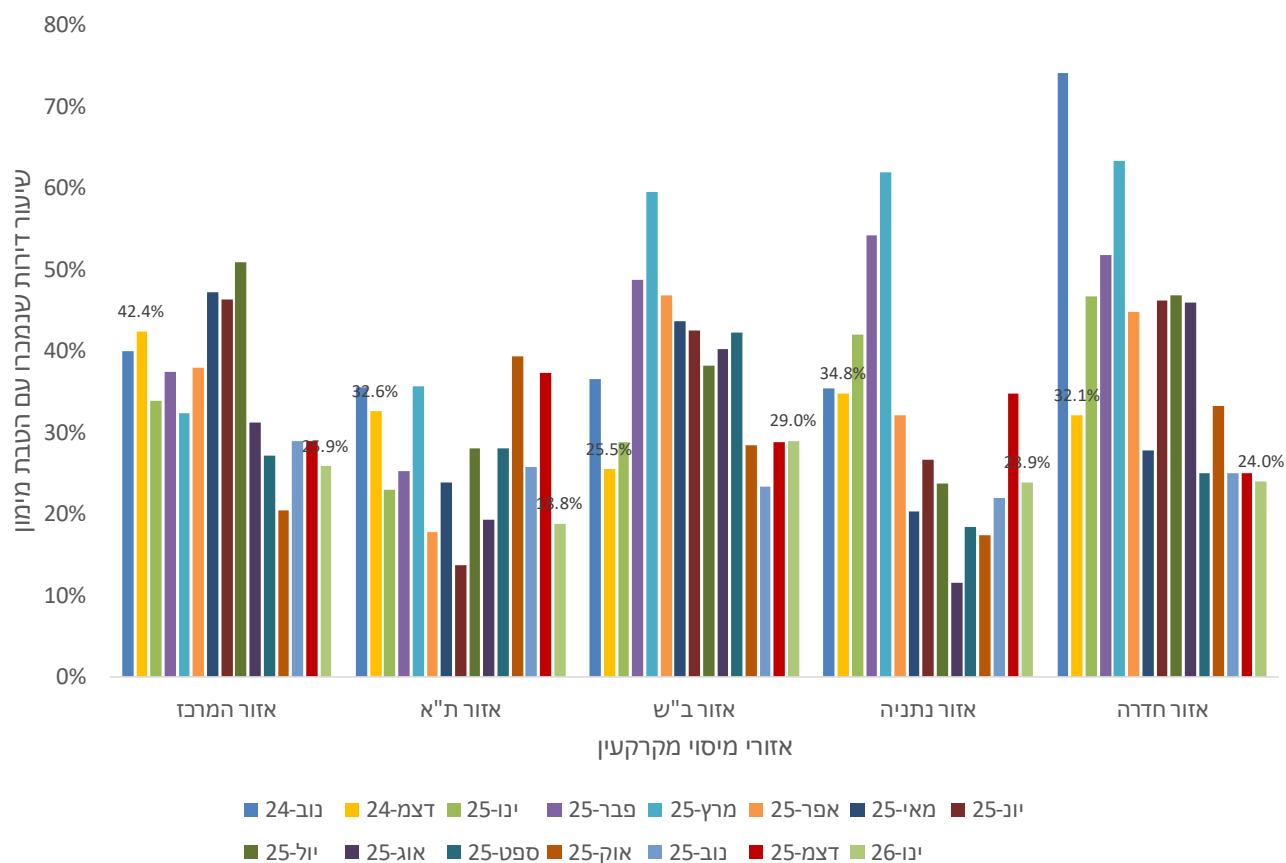


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח שכיחות הטבות המימון לפי אזורי מיסוי מקרקעין בחמשת האזורים הנבחרים על ידנו נמצא כי הירידה בשכיחות הטבות המימון בחודש ינואר התרכזה באזורי ת"א ונתניה, זאת לאחר גידול חד שנרשם בהם בחודש דצמבר. כך, באזור ת"א עמדה שכיחות הטבות המימון על 19% מהעסקאות, לעומת 37% בחודש הקודם. יחד עם זאת בהשוואה לינואר 25' מדובר על ירידה מתונה משמעותית, של ארבע נקודות אחוז בלבד (נזכיר כי החל מאפריל 25' נכנסו לתוקף מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון). באזור נתניה ירדה שכיחות הטבות המימון משיעור של 35% בחודש דצמבר 25' לשיעור של 24% בחודש ינואר השנה. בינואר אשתקד עמד שיעור זה באזור נתניה על 42%. באזורי ב"ש וחדרה לא חל שינוי משמעותי בשכיחות הטבות המימון בינואר (לעומת דצמבר 25') ואילו באזור המרכז נרשמה ירידה מתונה של שלוש נקודות אחוז (עמד על 26% מהעסקאות). בתרשים 9 מוצגים ממצאים אלו מאז החלה חובת הדיווח על הטבות המימון בנובמבר 24'. נזכיר כי הממצאים מתייחסים רק לחמשת האזורים שצוינו לעיל, על רקע בדיקות שערכנו שהעלו ממצאים לפיהם בחמשת האזורים האחרים הדיווח על הטבות המימון אינו בעל רמת מהימנות גבוהה. בהקשר זה נציין, בפרט על רקע העובדה לפיה אזור חיפה, אשר הוביל את מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש ינואר, אינו נכלל בניתוח זה של הטבות המימון, כי בדיקה נוספת שערכנו בחוזי המכר מעסקאות ינואר באזור חיפה את הממצאים המוקדמים יותר, המצביעים על ליקויים משמעותיים בדיווחים אלו באזור חיפה. כך למשל, אצל קבלן מסוים שמכר לא מעט דירות באזור זה בינואר, נמצא כי בניגוד לדיווח שלו לרשות המסים, לפיהם אף דירה לא נמכרה עם הטבת מימון, במרבית חוזי המכר בעסקאות אלו צוינה פריסת תשלומים (בסגנון 20/80), ללא הפרשי הצמדה וריבית.

תרשים 9

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



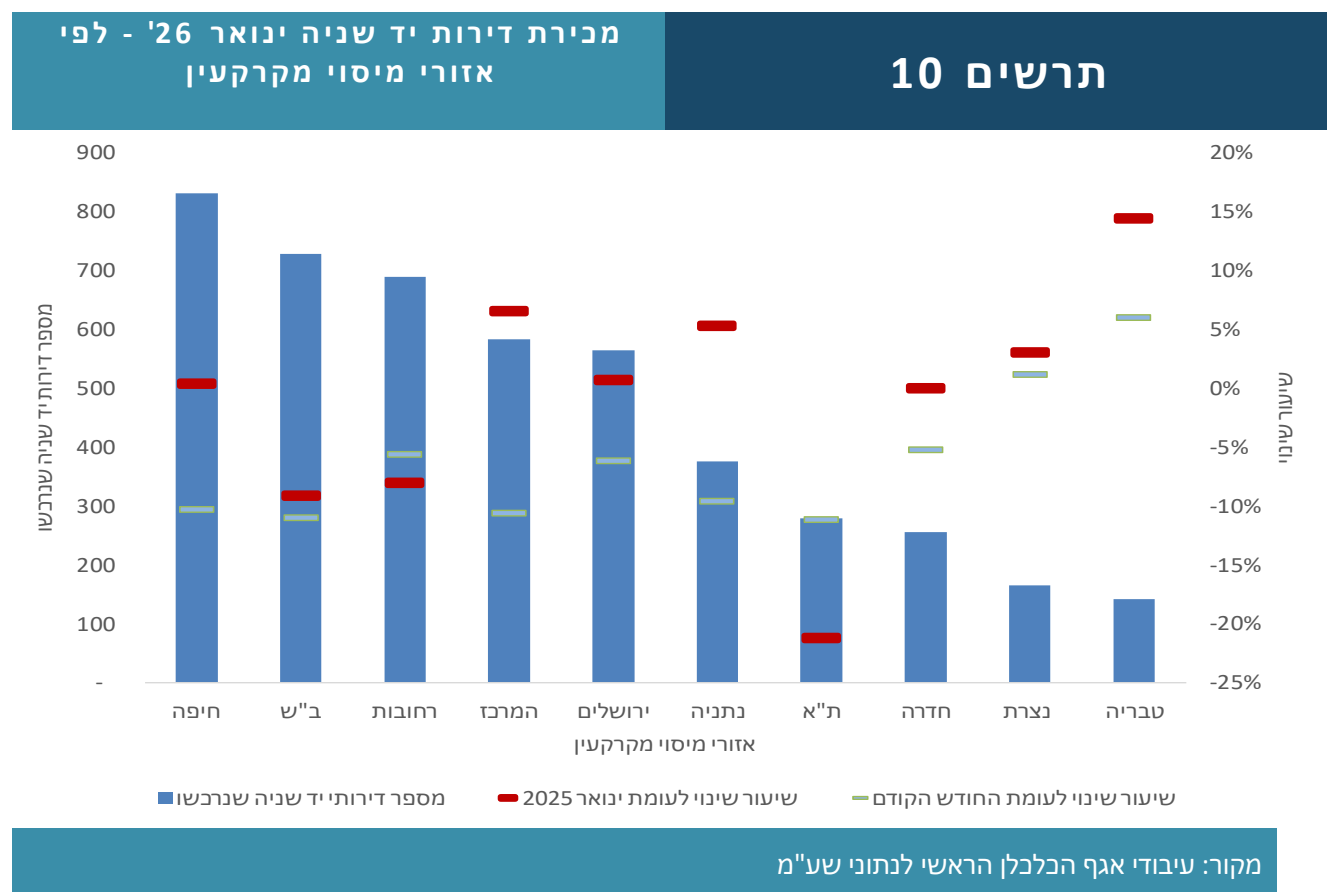
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בדירות יד שניה³ בחודש ינואר עמד על 4,618 דירות, ירידה של 3% בהשוואה לינואר '25 בהמשך לירידות ברכישות אלו מאז ספטמבר '25 (כל חודש לעומת המקביל לו בשנה קודמת), למעט עליה מתונה בחודש נובמבר. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 8%.

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 מהתייבוב במס בהתאם לחקיקה החדשה לגבי רווחים לא מחולקים.

בפילוח גיאוגרפי של מכירות יד שניה נמצא כי הירידה במספר העסקאות נרשמה בשלושה אזורים בלבד, אשר היה בה די כדי להביא לירידה במכירות אלו ברמה הארצית. האזור שהוביל ירידות אלו היה אזור ת"א, בו נמכרו 279 דירות בלבד, ירידה חדה של 21% בהשוואה לינואר '25. אזורי ב"ש ורחובות רשמו ירידות של 9%-8%, בהתאמה. לגבי אזור ב"ש יש לציין כי הוא האזור היחיד בו נרשמת ירידה רצופה במכירות אלו מאז ספטמבר אשתקד.

גידול במספר העסקאות בפלח השוק של דירות יד שניה נרשם באזור המרכז (גידול של 7%) וגידול של 5% באזור נתניה. באזורי חיפה וירושלים לא חל שינוי משמעותי במכירות אלו.



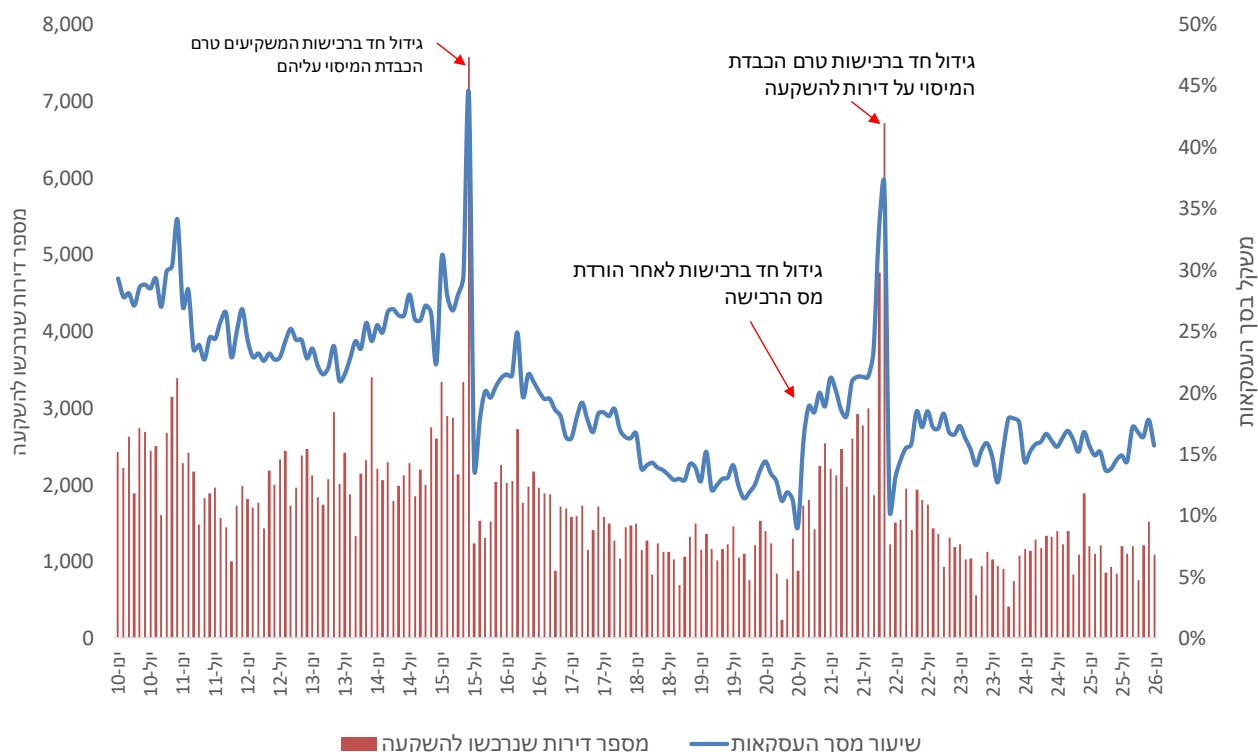
רכישות המשקיעים⁴ בחודש ינואר הסתכמו ב-1,088 דירות, ירידה של 9% בהשוואה לינואר אשתקד וירידה

חדה של 28% בהשוואה לחודש הקודם. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל רכישות המשקיעים על 16%, בדומה לינואר

אשתקד ונמוך ב-1 נקודת אחוז בהשוואה לחודש הקודם.

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

תרשים 11



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח גיאוגרפי של רכישות המשקיעים בחודש ינואר נמצא כי הירידה ברכישות אלו הקיפה שישה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין. בולט במיוחד אזור ב"ש עם ירידה חדה של 39% בהשוואה לינואר '25, זאת לירידה של 60% בחודש דצמבר '25 (בהשוואה לדצמבר '24), כמו גם בחודשים ספטמבר-אוקטובר. כשיעור מסך העסקאות ירד משקל המשקיעים באזור זה לשיעור של 9% בלבד, מהאמות הנמוכות ביותר שנרשמו באזור זה שנהנה במשך שנים ארוכות מרכישות גבוהות של סגמנט זה.

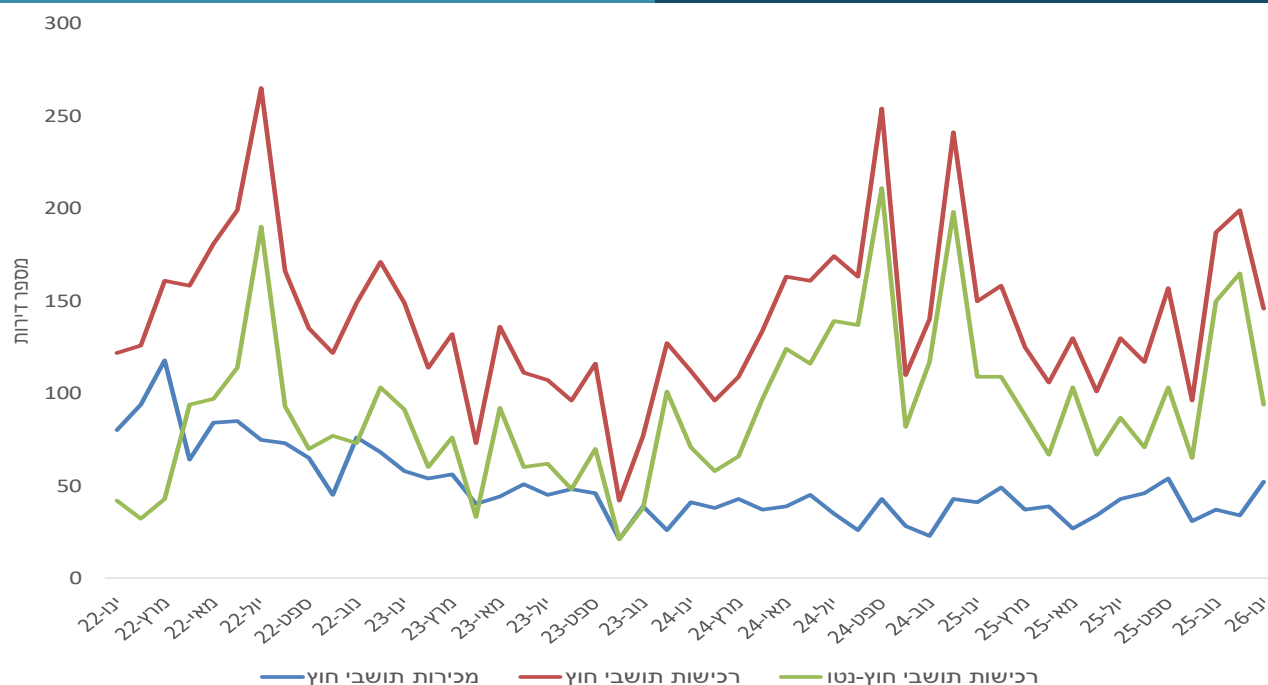
⁴ נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות רי"ט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.

כ-40% מהדירות שרכשו המשקיעים בחודש ינואר '26 היו דירות חדשות, ירידה חדה של תשע נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. בהשוואה לינואר אשתקד זהו גידול גידול של שלוש נקודות אחוז. באזור ת"א, למעלה ממחצית (54%) מהדירות שרכשו המשקיעים היו דירות חדשות. נציין כי בחודש הקודם (דצמבר '25) היה שיעור זה באזור ת"א גבוה עוד יותר, כאשר קרוב לשני-שלישים מרכישות אלו היו של דירות חדשות.

סך רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) עמד בחודש ינואר על 146 דירות, בדומה לרמתה בינואר '25 (150 דירות). בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 27%. בניכוי מכירות תושבי החוץ שהסתכמו ב-52 דירות (41 בינואר אשתקד) עמד סך הרכישות נטו של תושבי החוץ על 94 דירות בלבד, לעומת 109 דירות בינואר '25.

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

תרשים 12



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות המשקיעים⁵ בחודש ינואר הסתכמו ב-1,336 דירות, ירידה מתונה של 1% בהשוואה לינואר אשתקד.

בהשוואה לחודש הקודם, בו נרשמה רמה נמוכה במכירות המשקיעים, נרשם גידול חד של 21%. בפילוח גיאוגרפי בולט אזור ת"א עם ירידה חדה של 35% במכירות המשקיעים (בהשוואה לינואר '25). ירידה זו אף חדה מזו שנרשמה בסך פלח השוק של דירות יד שניה באזור זה (רשם ירידה של 21%). מנגד, גידול במכירות המשקיעים נרשם באזורי ירושלים (22%) וחיפה (19%).

הירידה החדה ברכישות המשקיעים לעומת הירידה המתונה במכירות סגמנט זה הביאה לירידה מחודשת ב"מלאי" הדירות בידי משקיעים, כאשר במהלך ינואר נגרעו ממנו 277 דירות. נזכיר כי בחודש הקודם (דצמבר '25) נרשם גידול ב"מלאי" זה בסך של כ-400 דירות, אשר הושפע בין היתר ממבצעי מכירות של קבלנים, טרם סגירת הדוחות הכספיים לשנת '25 (כפי שצוין, מחצית מהדירות שרכשו המשקיעים בחודש דצמבר היו דירות חדשות).

סה"כ, מאז אוקטובר 2021, חודש לפני העלאת מס הרכישה על משקיעים, ועד ינואר '26 נגרעו ממלאי הדירות בידי משקיעים 8,182 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 מיידיית 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 – ינואר 2026



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות דירה ראשונה בחודש ינואר הסתכמו ב-3,856 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, ירידה של 5%

בהשוואה לינואר '25 וירידה של 16% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי רכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות סגמנט זה ב-3,209 דירות, גידול מתון של 3% בהשוואה לינואר '25, זאת לאחר ירידות רצופות לכל אורך שנת '25 (כל חודש לעומת המקביל לו בשנה קודמת). בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 11% ברכישות סגמנט זה.

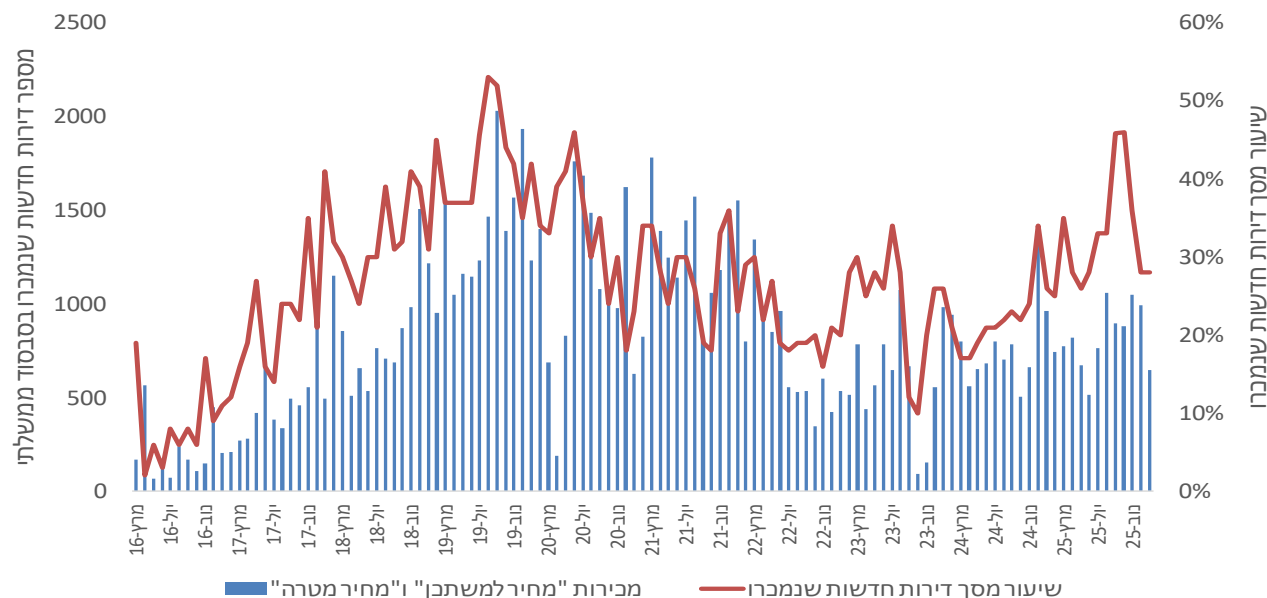
בפילוח גיאוגרפי בולט גידול של 23% ברכישות סגמנט זה בשוק החופשי באזור המרכז. עם זאת יש לציין כי בינואר אשתקד נרשמה רמה נמוכה במיוחד של רכישות אלו באזור זה (הסתכמו אז ב-327 דירות בלבד, תוך ירידה חדה של 30% בהשוואה לינואר '24, שיעור הירידה הגבוה ביותר בהשוואה ארצית). מנגד בולט אזור ב"ש עם ירידה של 9% ברכישות סגמנט זה, בהמשך לירידות חדות במיוחד מאז חודש ספטמבר '25 (כל חודש לעומת המקביל לו בשנה קודמת).

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

647 דירות, הרמה הנמוכה ביותר ברכישות אלו מאז יוני אשתקד. בהשוואה לינואר '25 זוהי ירידה של 33%. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי 44% מרכישות אלו התרכזו באזור הדרום. 30% מהרכישות התרכזו באזור רחובות.

מספר דירות שנרכשו בסבסוד ממשלתי 2026-2016

תרשים 14



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

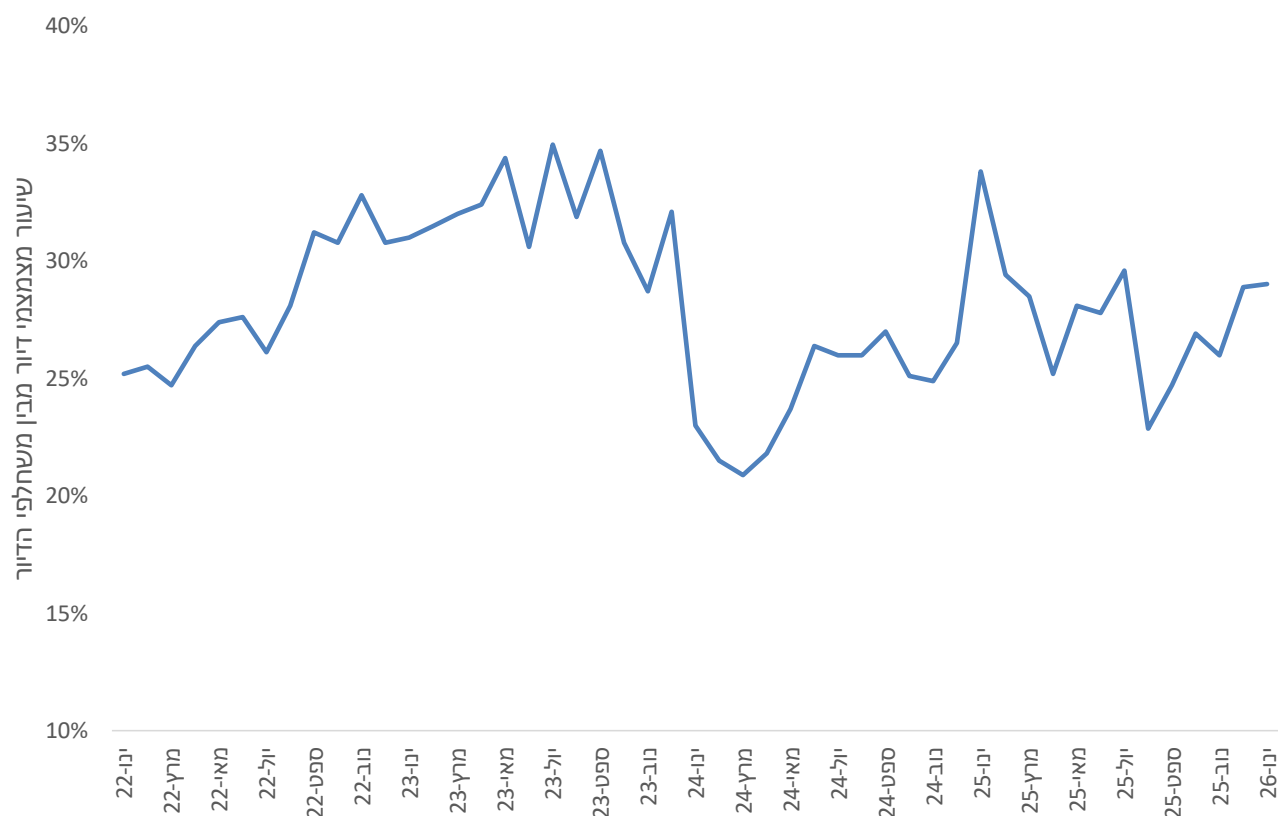
רכישות **"משפרי הדיור"** בחודש ינואר הסתכמו ב-1,998 דירות, ירידה של 16% בהשוואה לינואר אשתקד וירידה של 17% בהשוואה לחודש הקודם. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה ברכישות סגמנט זה הקיפה שמונה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין. כך, גידול ברכישות אלו נרשם רק באזורי ירושלים וחיפה (בשיעורים של 10% ו-6%, בהשוואה לינואר אשתקד). נציין כי גם בחודשיים הקודמים (נובמבר – דצמבר '25) נרשם גידול ברכישות סגמנט זה, שני האזורים היחידים גם במיתוח זה. מנגד, ירידות חדות הרשמו באזור ת"א (-27%), רחובות (-29%) וב"ש (-26%).

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 ינואר בין מי ששיפרו דיור (רכשו דירה יקרה יותר מזו שמכרו) לבין "מצמצמי" הדיור נמצא כי שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 29%, בדומה לחודש הקודם ונמוך בחמש נקודות אחוז בהשוואה לינואר אשתקד.. 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 2022-2026

תרשים 15



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ



משרד האוצר
Ministry of Finance



**אגף
הכלכלן הראשי**

