

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלן הראשי



סקירת ענף הנדל"ן למגורים אפריל 2026

יוני 2026

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר



עיקרים

- בחודש אפריל 26' נרכשו 5,081 דירות, יד שניה וחדשות, ירידה של 19% בהשוואה לאפריל אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 31%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש אפריל ב-4,340 דירות, ירידה של 20% בהשוואה לאפריל 25' וירידה של 36% בהשוואה לחודש הקודם. כך, בעוד שבחודש מרץ, שהתנהל כולו בצל המלחמה, הירידה במספר העסקאות היתה מתונה יחסית, הרי שמספר העסקאות באפריל 26' נמוך במיוחד, גם בהשוואה היסטורית.
- מכירות הקבלנים בחודש אפריל הסתכמו ב-2,107 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, ירידה של 11% בהשוואה לאפריל 25' וירידה של 25% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש אפריל ב-1,366 דירות, ירידה של 12% בהשוואה לאפריל אשתקד וירידה חדה של 37% בהשוואה לחודש הקודם.
- בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש אפריל בולטים אזורי ב"ש, המרכז ורחובות, עם ירידות חדות בשיעורים שבין 30%-45%. מנגד, באזור ת"א נרשם גידול חד במכירות אלו (133%) שהסתכמו ב-314 דירות. גידול זה הושפע בין היתר ממימוש אופציות באחד הפרויקטים בת"א.
- שיעור הדירות החדשות שנרכשו "על הנייר" בחודש אפריל עמד על 59%, נמוך בשתי נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. בהשוואה לאפריל אשתקד זוהי ירידה של חמש נקודות אחוז.
- **בחודש אפריל עמד שיעור העסקאות בהן דווח כי ניתנה הטבת מימון על 21% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחמשת האזורים שנבחנו על ידנו (בעסקאות עם מסירה של שנה ומעלה ממועד החתימה). שיעור זה נמוך בשתי נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. בהשוואה לאפריל 25' זוהי ירידה חדה של 17 נקודות אחוז. אזור המרכז ממשיך לבלוט עם שיעור גבוה יחסית (35%) של הטבות מימון.**
- **בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, לפני ניכוי תשומות, נמצא כי תזרים זה בחודש אפריל עמד על 5.4 מיליארד ש"ח, ירידה ריאלית של 16% בהשוואה לאפריל 25'. בניכוי תשומות עמד תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים בחודש אפריל 26' על 200- מלש"ח, דהיינו תזרים שלילי. נזכיר כי תזרים זה אינו כולל הוצאות מימון.**
- סך מכירות יד שניה בחודש אפריל עמד על 2,974 דירות, ירידה של 24% בהשוואה לאפריל 25' וירידה חדה של 35% בהשוואה לחודש הקודם. כך, לראשונה מזה תקופה ארוכה נרשמת ירידה חדה יותר בפלח השוק של דירות יד שניה בהשוואה לזו של הדירות החדשות.

- הירידה ברכישות יד שניה בולטת במיוחד באזור ת"א, ובפרט בעיר ת"א עצמה. כך בחודש אפריל 26' נרכשו רק 86 דירות יד שניה בעיר, ירידה חדה של 59% בהשוואה לאפריל אשתקד. בארבעת החודשים הראשונים של 26' נרשמה ירידה של 34% ברכישות אלו בת"א, בהשוואה לתקופה המקבילה ב-25'. זהו שיעור הירידה החד ביותר בהשוואה ארצית (בממוצע ארצי נרשמה ירידה של 6% בלבד).
- בניתוח מאפיינים תעסוקתיים של הרכשי יד שניה בת"א בולטת ירידה חדה בשכיחות המועסקים מענף ההייטק. משיעור של 26% באפריל אשתקד לשיעור של 11% בלבד באפריל השנה. כמו כן נמצא כי רמות השכר של הרוכשים באפריל אשתקד נמוכות מאלו שרכשו באפריל השנה (540 אלף ₪, לעומת 900 אלף, בהתאמה, במונחים שנתיים).
- בניתוח שערכנו לגבי שכיחות ממ"ד בעסקאות יד שניה, על בסיס דיווחי העסקאות לרשות המסים נמצא כי שיעור זה ברמה הארצית נותר על רמה גבוהה יחסית, בדומה לרמתו בחודש מרץ, עם פרוץ מבצע "שאגת הארי". עם זאת, באזור ת"א נרשמה ירידה בשכיחות זו, המרמזת כי הירידה החדה במכירות יד שניה באזור זה אינה מוסברת, לפחות לא במידה רבה, בהעדפה גוברת לדירות עם ממ"ד.
- רכישות המשקיעים בחודש אפריל הסתכמו ב-751 דירות, ירידה של 12% בהשוואה לאפריל 25' וירידה חדה של 43% בהשוואה לחודש הקודם. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 15%, נמוך בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם וללא שינוי משמעותי בהשוואה לאפריל אשתקד.
- מכירות המשקיעים בחודש אפריל הסתכמו ב-922 דירות, ירידה של 28% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, כמו גם בהשוואה לחודש הקודם.
- רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי הסתכמו ב-3,064 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, ירידה של 12% בהשוואה לאפריל 25' וירידה של 20% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי רכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות סגמנט זה ב-2,323 דירות, ירידה של 12% בהשוואה לאפריל אשתקד וירידה של 28% בהשוואה לחודש הקודם.
- רכישות משחלפי הדיור בחודש אפריל הסתכמו ב-1,266 דירות, ירידה חדה של 34% בהשוואה לאפריל אשתקד, וירידה של 44% בהשוואה לחודש הקודם. בניתוח רכישות משחלפי הדיור בחודש אפריל בין מי ששיפרו דיור (רכשו דירה יקרה יותר מזו שמכרו) לבין "מצמצמי" הדיור נמצא כי שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 25%, נמוך בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם וללא שינוי בהשוואה לאפריל אשתקד.

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

שיעור שינוי בהשוואה לאפריל '25, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה לחודש הקודם, ב-%	אפריל '26	
-18.8	-31.3	5,081	סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן
-20.1	-36.0	4,340	עסקאות בשוק החופשי בלבד
-10.9	-24.5	2,107	סה"כ דירות חדשות שנמכרו
-11.5	-37.1	1,366	דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי
-23.5	-35.4	2,974	מספר עסקאות יד שניה
-12.2	-42.6	751	מספר דירות שנרכשו להשקעה
-28.3	-27.8	922	מספר דירות שמכרו משקיעים
-11.7	-20.1	3,064	רכישות "דירה ראשונה"
-34.4	-43.7	1,266	מספר דירות שרכשו משפרי הדיור

סקירת ענף הנדל"ן למגורים

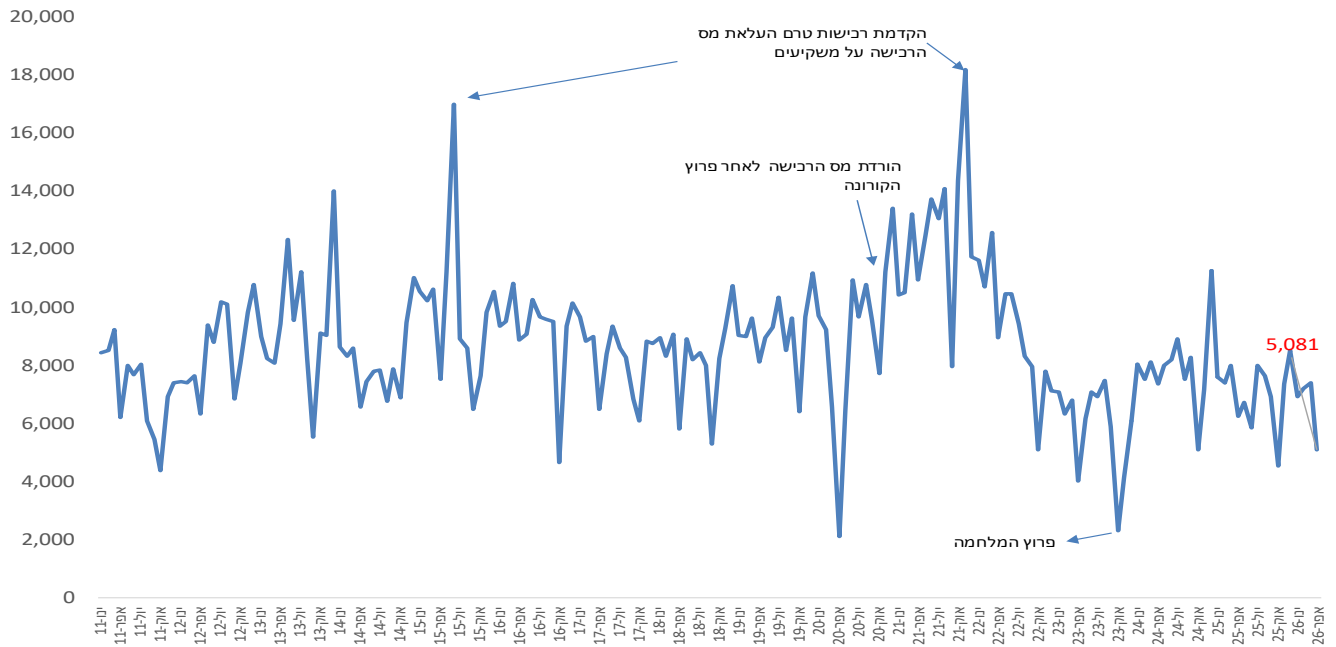
חודש אפריל 2026

בחודש אפריל '26 נרכשו 5,081 דירות, יד שניה וחדשות (כולל דירות בסבסוד ממשלתי), ירידה של 19% בהשוואה לאפריל אשתקד. בהקשר זה נציין כי בדומה לאפריל השנה, גם באפריל '25 חל חג הפסח במהלך חודש אפריל. בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 31%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש אפריל ב-4,340 דירות, ירידה של 20% בהשוואה לאפריל '25 וירידה של 36% בהשוואה לחודש הקודם. על רקע הממצאים לעיל נזכיר כי בשבוע הראשון של אפריל עדיין התנהל מבצע "שאגת הארי", אם כי שבעת ימי הלחימה באותו חודש חלו במקביל לחג הפסח (כולל ימי חול המועד). כך, בעוד שבחודש מרץ, שהתנהל כולו בצל המלחמה, הירידה במספר העסקאות היתה מתונה יחסית, בפרט בהשוואה לירידה החדה במספר העסקאות ביוני '25, במהלכו התנהלה המערכה הקודמת מול איראן (מבצע "עם כלביא"), הרי שמספר העסקאות באפריל '26 נמוך במיוחד, גם בהשוואה היסטורית.

כך, בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי אפריל נמצא כי רמה זו באפריל '26 הינה מהנמוכות ביותר שנרשמו מאז תחילת שנות האלפיים, כאשר רק בחודשי אפריל בשנת 2023 וב-2020 (פרוץ הקורונה) נרשמו רמות נמוכות יותר של עסקאות. נציין עוד כי בניגוד לחודשים קודמים, בהן מכירות הקבלנים בשוק החופשי היו מדורגים באמצעו של דרוג רב שנתי זה, רמת מכירות זו באפריל '26 נמצאת קרוב לתחתית הדרוג, כאשר רמות נמוכות יותר בחודשי אפריל נרשמו רק בארבע שנים (2018, 2007, 2020, 2023).

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

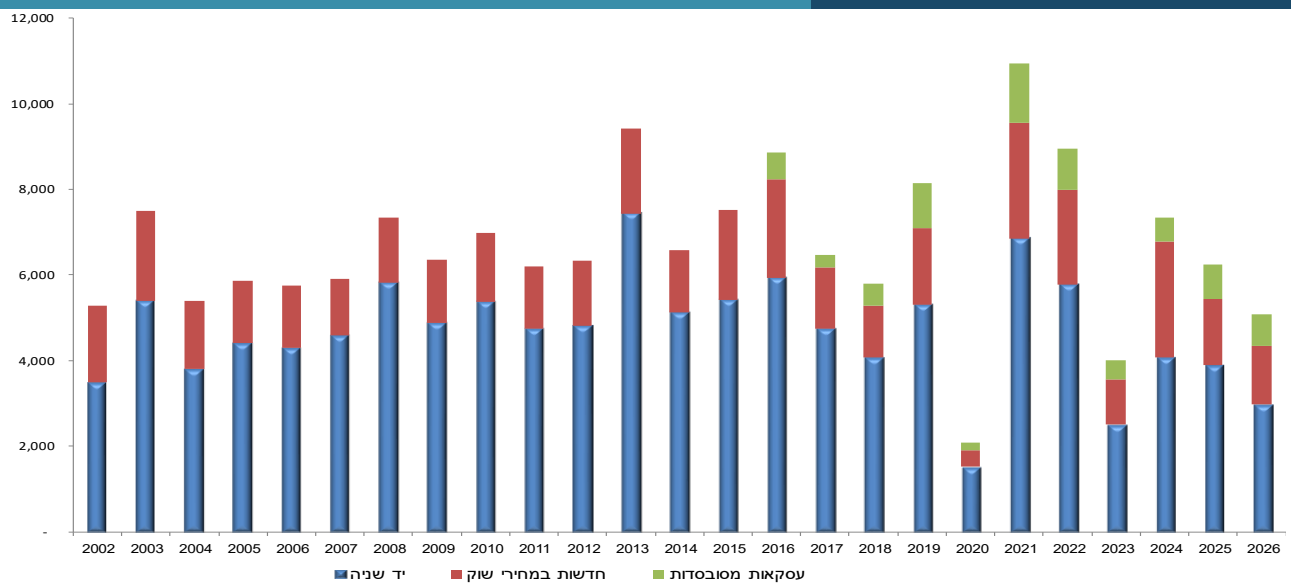
תרשים 1



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מספר העסקאות בחודשי אפריל 2002-2026

תרשים 2



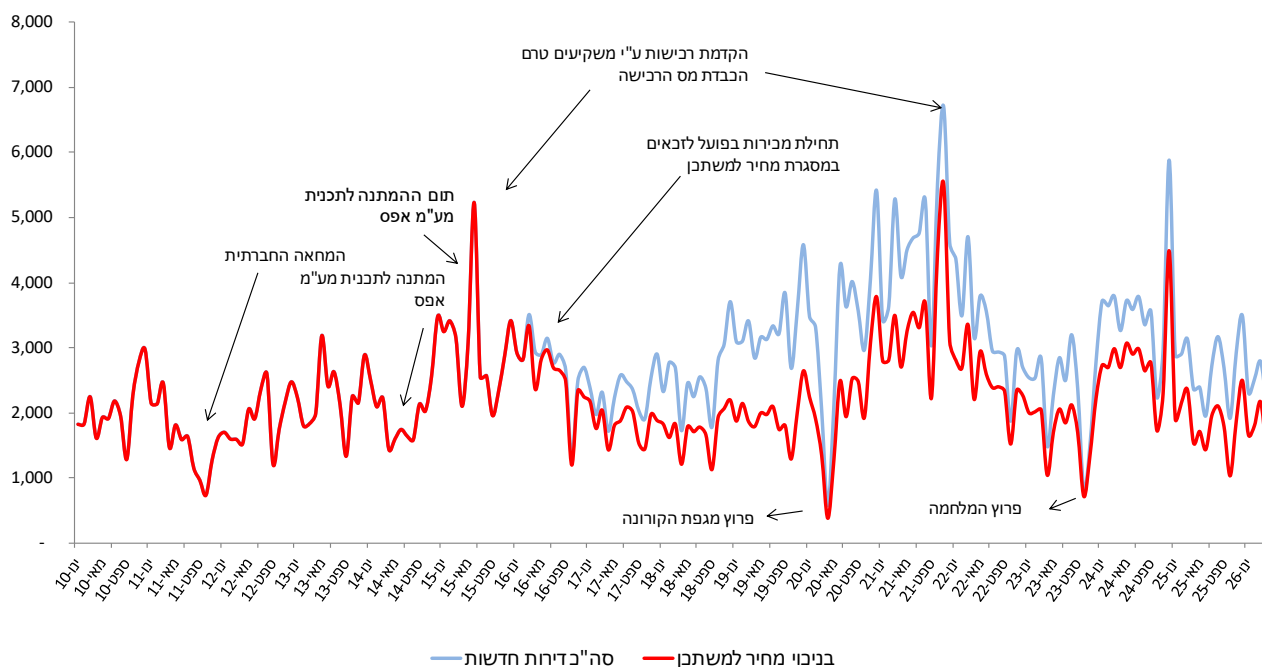
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות הקבלנים בחודש אפריל הסתכמו ב-2,107 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, ירידה של 11%

בהשוואה לאפריל '25. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 25%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש אפריל ב-1,366 דירות¹, ירידה של 12% בהשוואה לאפריל אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה בשיעור חד של 37%. בהקשר זה נזכיר כי בסקירה הקודמת, לחודש מרץ, ציינו כי רמת המכירות באותו חודש הושפעה בין היתר ממימוש אופציות באחד הפרויקטים בת"א ומרכישות של קרנות רי"ט. בחודש אפריל לא נרשמו רכישות משמעותיות של רי"טים.

מכירת דירות חדשות

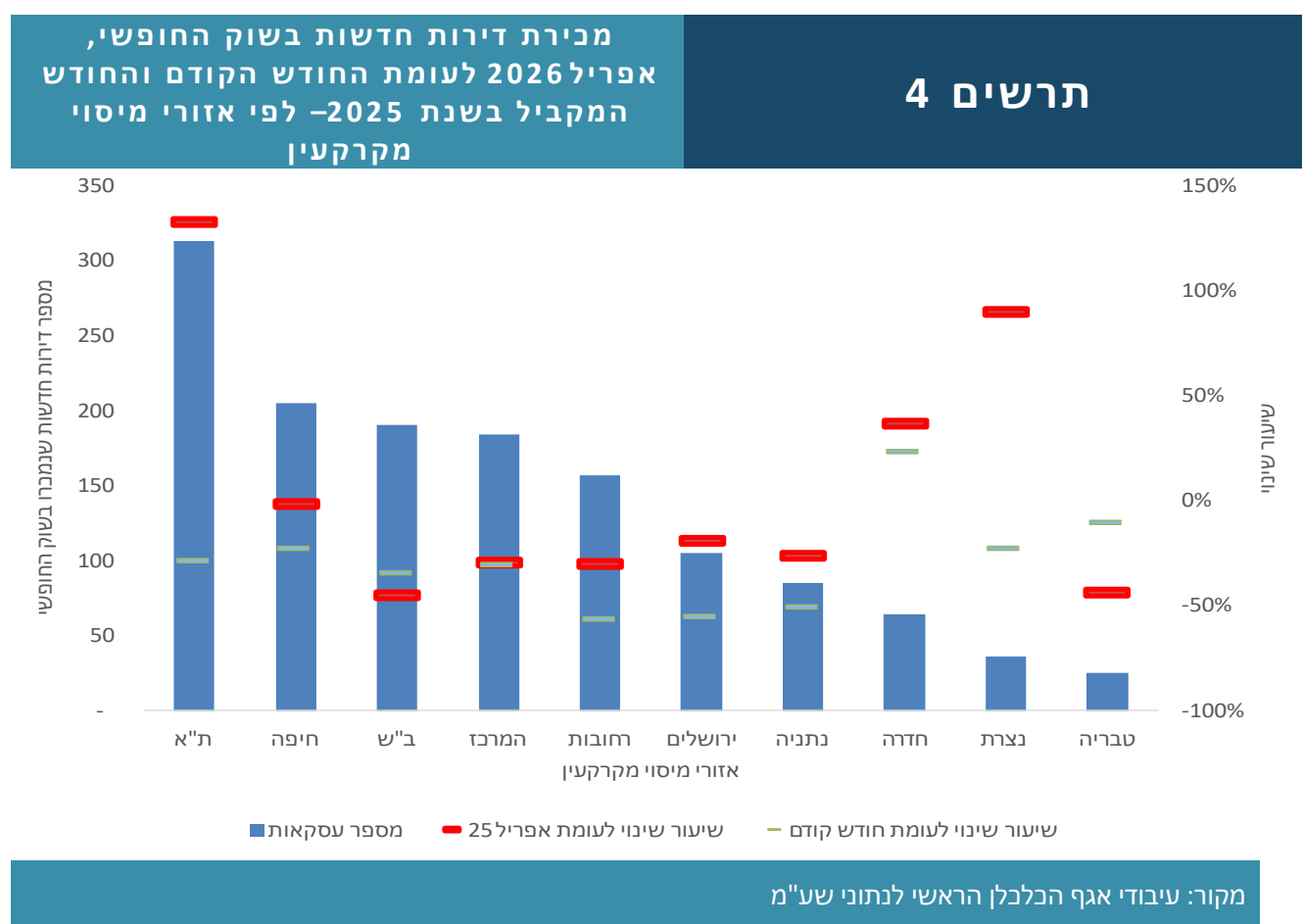
תרשים 3



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

¹ נציין כי סך זה הינו לאחר ניפוי של כ-40 עסקאות בהן מדובר ב"דירות תמורה" לדיירים קיימים בהתחדשות עירונית, אשר לא נקלט עדיין בקבצי רשות המסים כי מדובר בעסקאות מסוג זה (שומות אלו עדיין פתוחות). כמו כן נופו 45 עסקאות בפרויקט מסוים בלוד, שכן בחוזי המכר נכללו מגבלות על הרוכשים, הכוללות בין היתר איסור השכרת הדירות במשך מספר שנים.

בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש אפריל נמצא כי הירידה במספר העסקאות בהשוואה לאפריל אשתקד הקיפה שישה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין, כאשר בחלקם נרשמו שיעורי ירידה חדים במיוחד. כך למשל, באזור ב"ש נרשמה ירידה של 45% ובאזורי המרכז ורחובות נרשמו ירידות של 30%. מגד, באזור ת"א נרשם גם בחודש אפריל גידול חד במספר העסקאות (133%), בהמשך לגידול חד של 68% בחודש הקודם (בהשוואה למרץ 25). גידול זה הושפע בין היתר ממימוש אופציות באחד הפרויקטים בת"א (מחיר האופציות, שנחתמו לפני מספר חודשים, עמד על כמה מאות אלפי ₪).



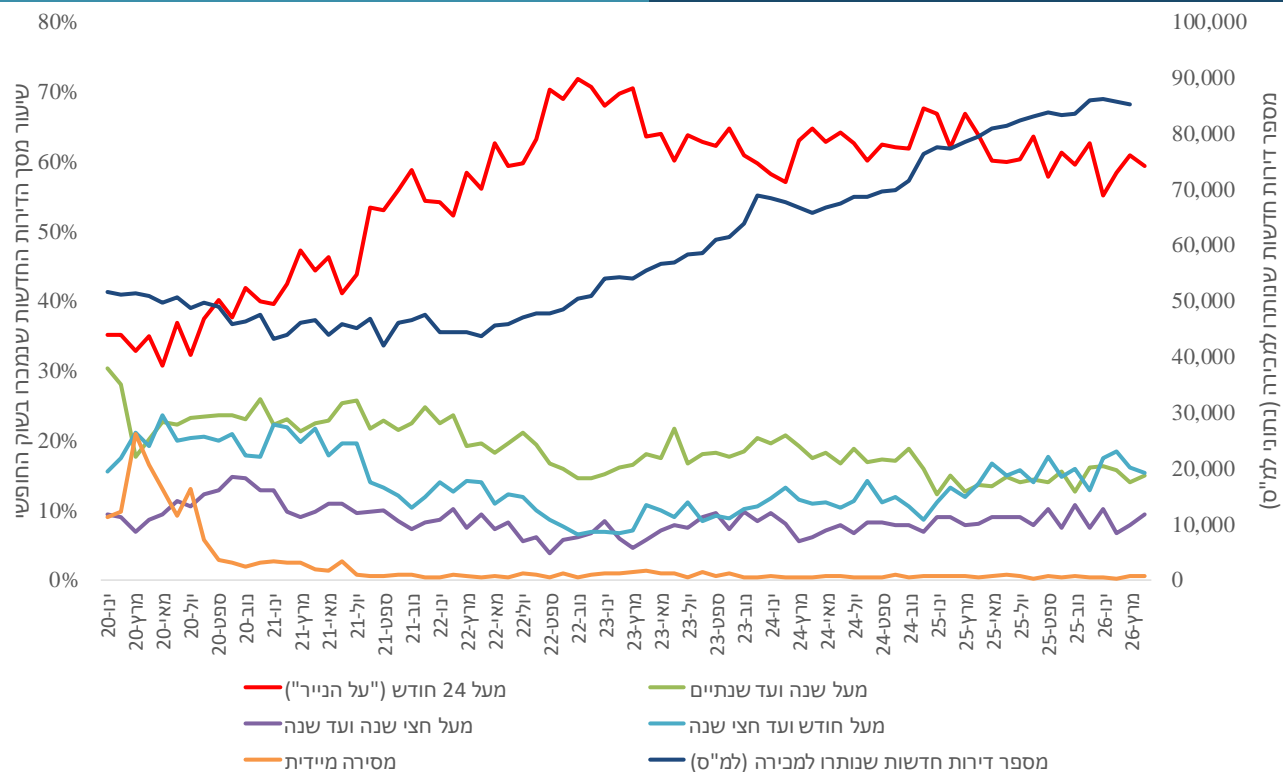
בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברמה הארצית, לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה ביחס למועד החתימה על החוזה, נמצא כי בחודש אפריל עמד שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (מוגדרות על ידנו כדירות שמשך הזמן לקבלת הדירה עומד על 24 חודשים לפחות) על 59%, נמוך בשתי נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. בהשוואה לאפריל

אשתקד זוהי ירידה של חמש נקודות אחוז. מאז רמת השיא שנרשמה בחודש מרץ '25 (67%) ערב כניסתו לתוקף של מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון, נרשמת מגמת ירידה בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר".

בפילוח גיאוגרפי מוסיף לבלוט אזור ת"א עם שיעור גבוה של 81% בשיעור הדירות שנמכרו "על הנייר", זאת בדומה לרמתו בחודש מרץ, זאת לעומת שיעורים נמוכים יותר משמעותית בחודשים הקודמים (בין 57%-64%). גידול חד זה בחודשיים האחרונים מוסבר במידה רבה ממימוש אופציות לרכישת דירות באחד הפרויקטים הגדולים בת"א (אופציות אלו נרכשו לפני מספר חודשים, כאשר במרץ-אפריל הגיע מועד המימוש).

תרשים 5

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

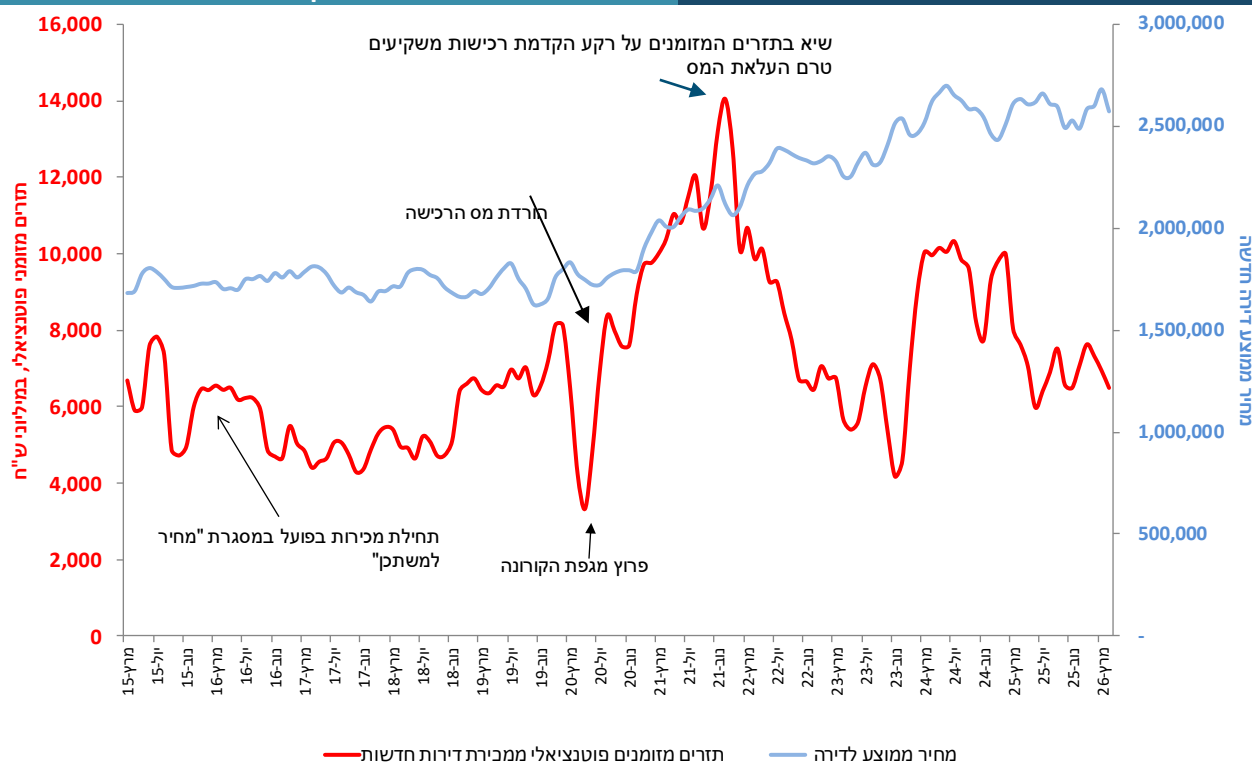


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

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 זו², ולפני קיזוז התשומות המותרות בניכוי) נמצא כי זה עמד בחודש אפריל '26 על 4.9 מיליארד ש, ירידה ריאלית של 20% בהשוואה לאפריל אשתקד. כ-19% מתזרים פוטנציאלי זה נבע ממכירות בסבסוד ממשלתי, גבוה בשבע נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. בהשוואה לאפריל אשתקד זוהי ירידה של 6 נקודות אחוז.

תרשים 6

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



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

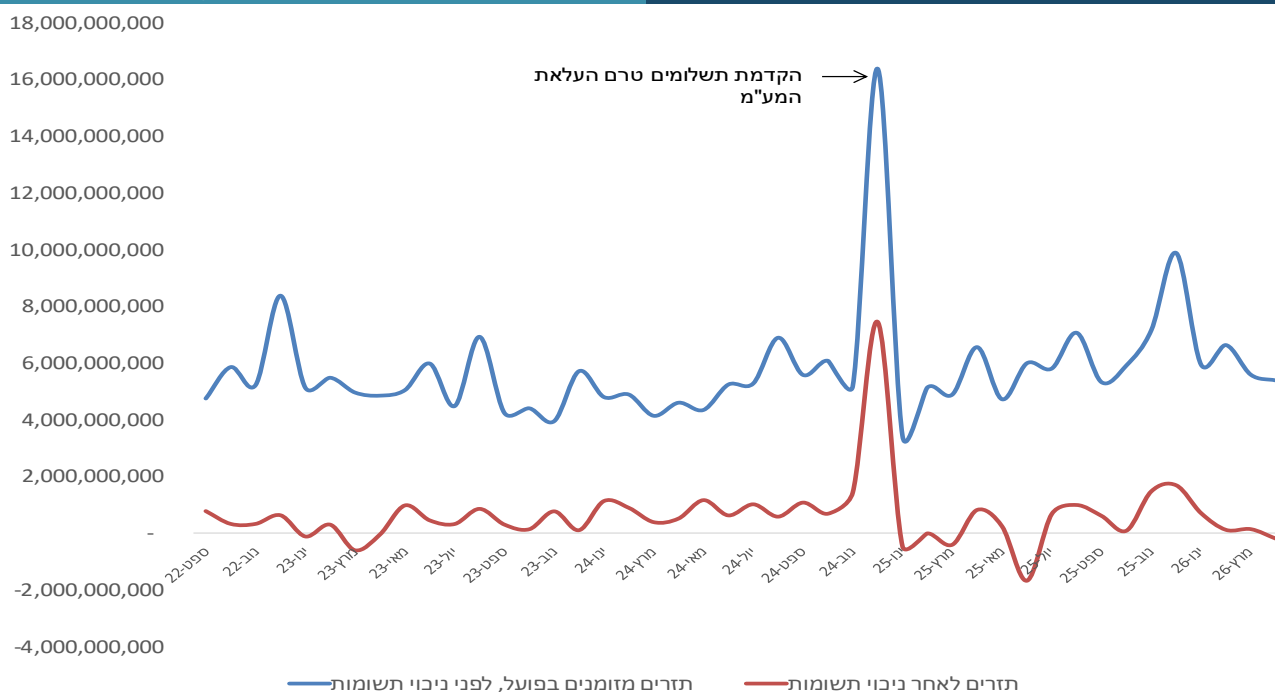
בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות, עמד בחודש אפריל '26 על 5.4 מיליארד ש, ירידה ריאלית של 16% בהשוואה לאפריל '25, בדומה לשיעור הירידה שנרשם בתזרים הפוטנציאלי. יחד עם זאת יש לשים לב, שבדומה לממצאים במספר חודשים

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

קודמים בשנה האחרונה, התזרים בפועל (לפני ניכוי תשומות) גבוה מהתזרים הפוטנציאלי. ממצא זה עשוי להיות מוסבר בין היתר בתשלומים שהתקבלו על עסקאות שבוצעו אשתקד, ואולי אף בתקופה מוקדמת יותר, בפרט לנוכח העובדה שבשנתיים האחרונות חלק גדול ממכירות הקבלנים היה עם הטבות מימון (במסגרתן עיקר התשלום מתבצע במסירה). בניכוי תשומות עמד תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים בחודש אפריל '26 על 200- מלש"ח, דהיינו תזרים שלילי. נזכיר כי תזרים זה אינו כולל הוצאות מימון.

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 24³ לגבי הטבות המימון המדווחות של הקבלנים לרוכשי הדירות בשוק החופשי ערכנו ניתוח דומה גם בסקירה הנוכחית. נזכיר שוב כי ב-23 למרץ 2025, פירסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה התקפה עד תום 2026, המטילה מגבלות על הטבות המימון של הקבלנים.

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

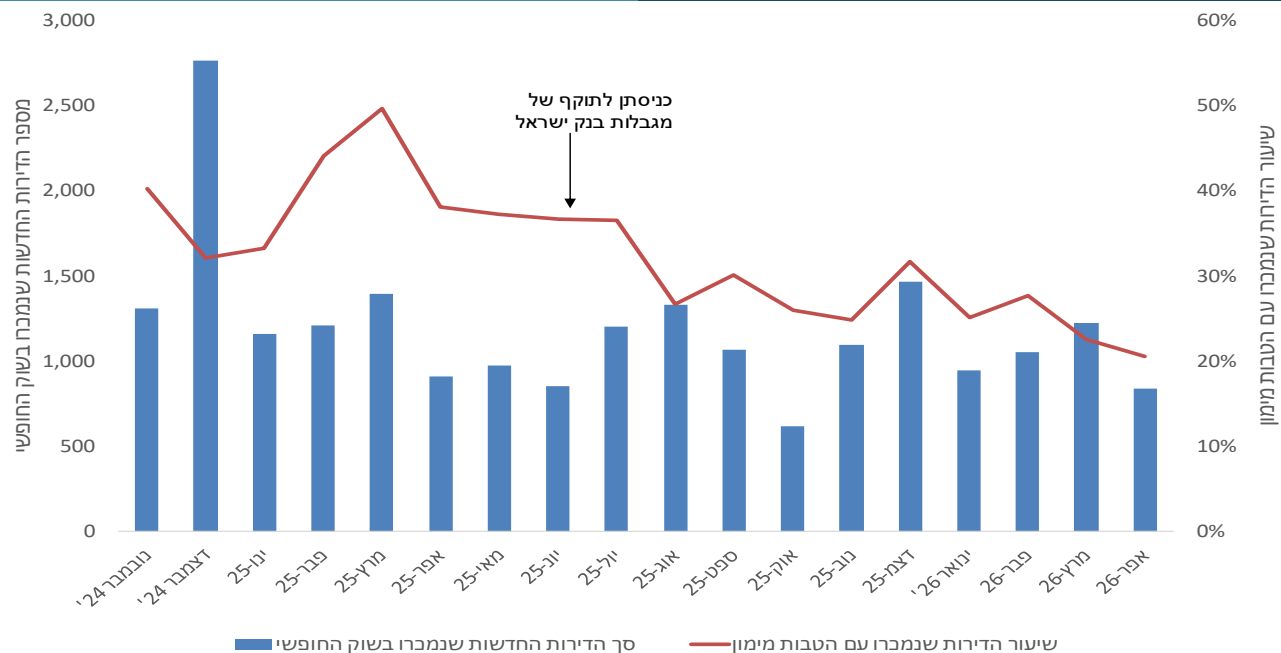
כפי שצוין בסקירות הקודמות, בשל בעיות שזיהינו בקובץ באופן בו מולאו שדות הטבות המימון במספר אזורים (בפרט בחיפה, הצפון ובאזור ירושלים), גם הניתוח להלן יתמקד בחמישה אזורים (מתוך עשרה אזורי מיסוי מקרקעין) בהן ישנן אינדיקציות למהימנות גבוהה יחסית של הדיווח. אזורים אלו כוללים את: המרכז, ת"א, חדרה, נתניה וב"ש. חמשת אזורים אלו מרכזים כ-60% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי מאז נובמבר '24 (החודש בו החלנו לקבל נתונים מנהליים על שכיחות הטבות המימון).

הממצאים מלמדים כי בחודש אפריל עמד שיעור העסקאות בהן דווח כי ניתנה הטבת מימון על 21% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחמשת האזורים שנבחנו על ידנו (בעסקאות עם מסירה של שנה ומעלה ממועד החתימה). שיעור זה נמוך בשתי נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. בהשוואה לאפריל '25 זוהי ירידה חדה של 17 נקודות אחוז.

על רקע הממצאים לעיל צריך לציין כי קיימות עדויות לכך שלאחרונה החלו הקבלנים להציע הטבות כספיות שאינן מסוג 10/90 וכדומה, כמו למשל סבסוד של ריבית המשכנתא, אופציה להנחה משמעותית במחיר אם פריסת התשלומים תהיה פחות ארוכה וכו'. יתכן והקבלנים אינם מודעים לכך שהדיווח לרשות המסים מתייחס גם להטבות מימון מסוג זה (המוגדר "אחר"), ובהיעדר דיווח על הטבות אלו אין ביכולתנו לכלול אותן בניתוח זה.

תרשים 8

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

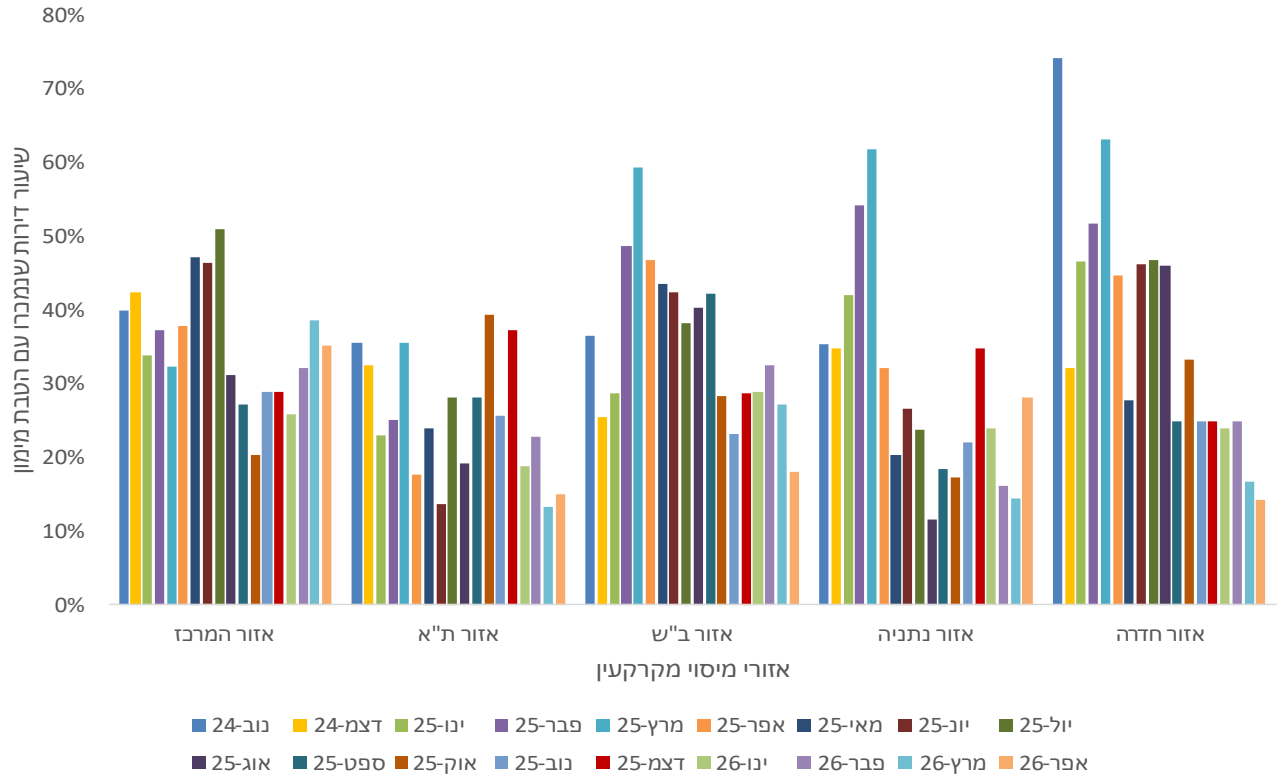


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח שכיחות הטבות המימון לפי אזורי מיסוי מקרקעין בחמשת האזורים הנבחרים על ידנו נמצא כי בכל האזורים נרשמה ירידה בשכיחות הטבות המימון בהשוואה לאפריל '25. עם זאת היא עדיין גבוהה יחסית באזור המרכז (35% מהעסקאות היו עם הטבות מימון) ובאזור נתניה (28%).

שיעור הדירות החדשות שנמכרו (בשוק החופשי) עם הטבת מימון דצמבר '25 אפריל '26, אזורים נבחרים

תרשים 9

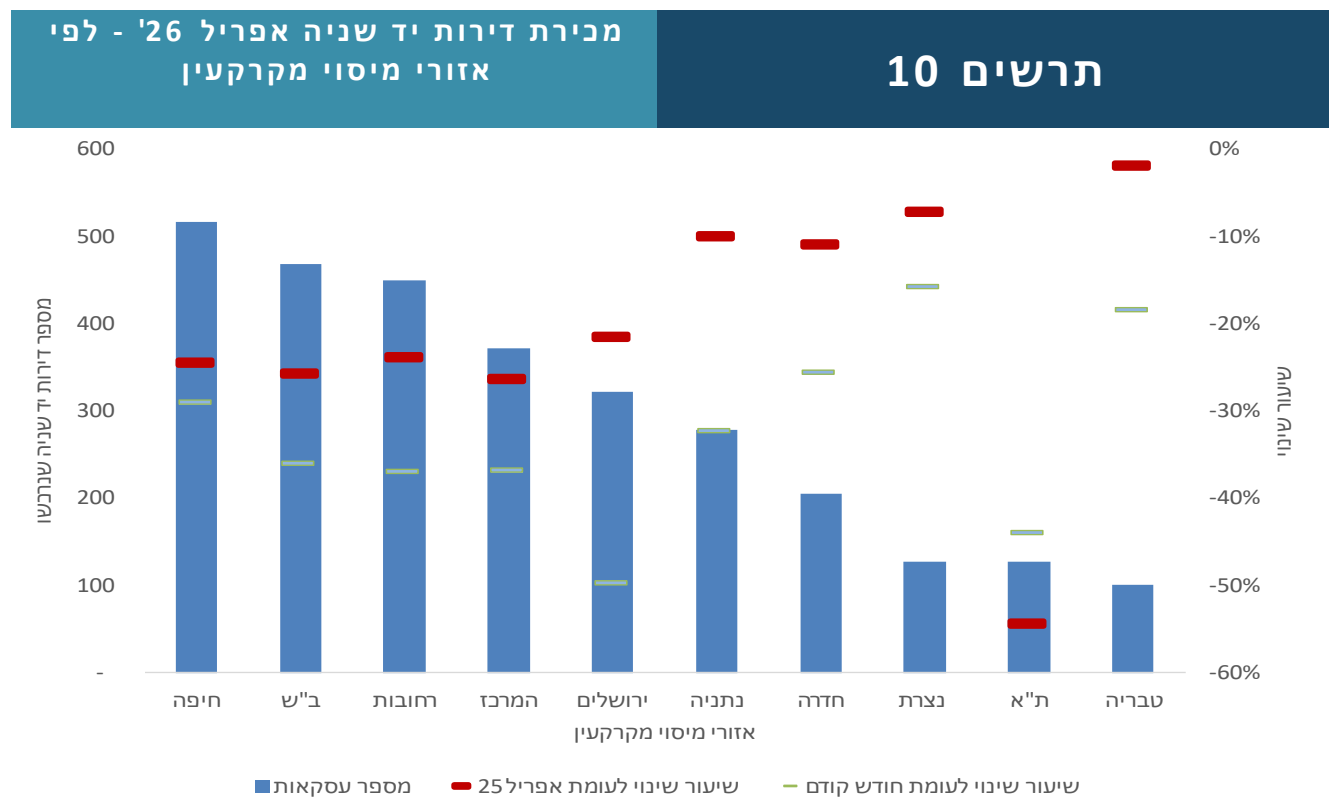


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך העסקאות **בדירות יד שניה**⁴ בחודש אפריל עמד על 2,974 דירות, ירידה של 24% בהשוואה לאפריל אשתקד וירידה של 35% בהשוואה לחודש הקודם. כך, לראשונה מזה תקופה ארוכה נרשמת ירידה חדה יותר בפלח השוק של דירות יד שניה בהשוואה לזו של הדירות החדשות.

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 מהתחייבות במס בהתאם לחקיקה החדשה לגבי רווחים לא מחולקים.

בפילוח גיאוגרפי של מכירות יד שניה בולט אזור ת"א עם רמה נמוכה במיוחד במכירות אלו שהסתכמו ב-128 דירות בלבד. נזכיר כי אזור מיסוי מקרקעין ת"א כולל גם את בת ים. בהשוואה לאפריל אשתקד זוהי ירידה חדה של 54%, בהמשך לירידה חדה של 22% בחודש הקודם (בהשוואה למרץ אשתקד). אלו שיעורי הירידה החדים ביותר בהשוואה ארצית. ממצא נוסף שיש בו כדי ללמד על הרמה הנמוכה במיוחד של עסקאות באזור זה הינה העובדה שזו גבוהה בכ- 30 עסקאות בלבד מאזור מיסוי מקרקעין טבריה (האזור הנמוך ביותר במספר העסקאות).



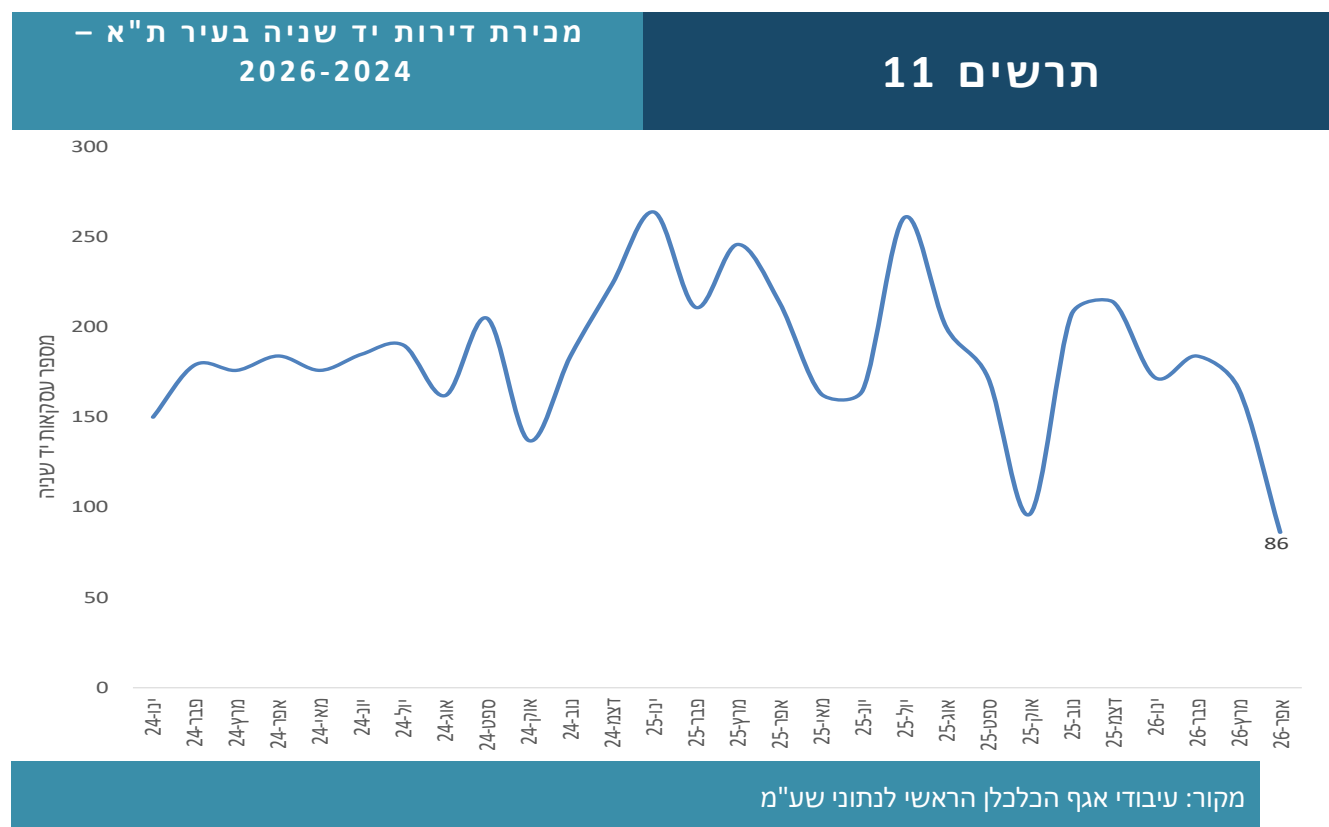
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

על רקע הרמה הנמוכה במיוחד בעסקאות יד שניה באזור ת"א בחודש אפריל והירידה החדה במספר עסקאות אלו מאז תחילת 26⁵, כאשר זו התעצמה בחודשיים האחרונים, ערכנו ניתוח לגבי מכירות אלו בעיר ת"א עצמה, תוך בחינת מאפייני התעסוקה של הרוכשים, בדגש על מי שמועסקים בענף ההייטק. בהקשר זה נציין כי במספר עבודות שערכנו בעבר נמצא כי ברמה הארצית לא נרשמו פערים משמעותיים בין שכיחות עובדי ההייטק מבין הרוכשים לבין חלקם בכלל המועסקים במשק, אולם שכיחותם ברכישות באזור ת"א גבוהה יותר. מחקר נוסף שנערך ע"י בנק ישראל מצא כי בשנת

⁵ מתחילת השנה נרשמה ירידה בשיעור של 28% בעסקאות יד שניה באזור ת"א בהשוואה לינואר-אפריל אשתקד. זהו האזור היחידי שנרשמה בו ירידה ביעור דו-ספתי במכירות אלו.

21' למשל עמד שיעור המועסקים בהייטק מקרב סך רוכשי הדירות בעיר ת"א על 17.3%⁶, גבוה משמעותית מחלקם של עובדי ההייטק בסך המועסקים במשק. שיעור גבוה זה בת"א עשוי להיות מוסבר בין היתר בשכיחות גבוהה יותר של מועסקים בענף הייטק מסך המועסקים בת"א (לפי נתוני הלמ"ס, העדכניים לשנת 2023, כ-18 ממשרות השכירים בת"א הן בענף הייטק).

בתרשים 11 מוצגת התפתחות עסקאות יד שניה בעיר ת"א עצמה בשנים 2024-2026. מהתרשים בולטת הירידה התלולה במספר העסקאות, בשיעורים חדים אף מאלו שנרשמו באזור ת"א. כך, באפריל 26 נרכשו בת"א 86 דירות יד שניה בלבד, ירידה של 60% בהשוואה לאפריל 25'. בחודשים ינואר-אפריל 26 נרשמה ירידה של 35%. נציין כי ברמה הארצית נרשמה באותה תקופה ירידה מתונה של 6% בלבד.



בניתוח מאפייני התעסוקה של מי שרכשו דירה יד שניה בת"א באפריל 26' תוך השוואה לאפריל 25'⁷ נמצא כי במקביל לירידה החדה במספר עסקאות יד שניה בת"א נרשמה ירידה חדה בשכיחות המועסקים בהייטק בקרב הרוכשים. כך,

⁶ בנק ישראל, דין וחשבון 2021, פרק ט – שוק הדיור. עמ' 268.

⁷ נציין כי בשל העובדה שהנתונים הממוכנים העדכניים ביותר המצויים ברשותינו בשלב זה לגבי השכירים ובעלי החברות הינם לשנת 23', ומאחר ויתכן וחלק מהרוכשים בחודשים האחרונים החלו להיות מועסקים בענף רק בשנתיים האחרונות, נשלפו נתוני התעסוקה לשנתיים אלו

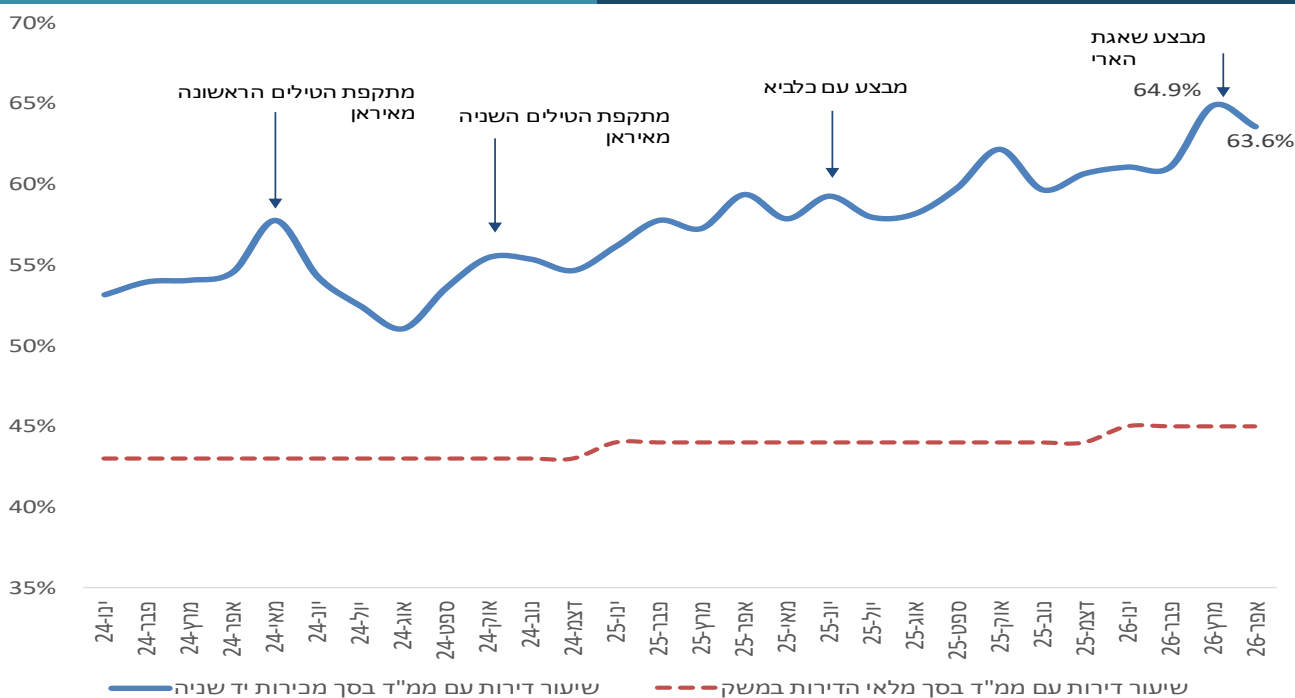
בעוד שבאפריל 25' כ-26% מהרוכשים היו מועסקים בענף ההייטק, באפריל השנה עמד שיעור זה על 11% בלבד. ממצא בולט נוסף העולה מניתוח זה מלמד כי בעוד שבאפריל אשתקד השכר השנתי הממוצע של הרוכשים המועסקים בהייטק עמד על 540 אלף ₪ (בשנת 25'), השכר של מי שקנו באפריל השנה היה גבוה משמעותית ועמד על 900 אלף ₪ (גם כן נתוני 25). תחת המגבלות של מיעוט תצפיות באפריל 26', יש בכך כדי לרמז כי הירידה בשכיחות מועסקי ההייטק בקרב הרוכשים חלה במקביל לצמצום בולט ברכישות של מי שהינם במשרות פחות בכירות.

ממצא בולט נוסף העולה מניתוח כלל רוכשי יד שניה בת"א מלמד כי יותר משני שלישי מהם מתגוררים בת"א, הן בקרב מי שרכשו את דירתם באפריל השנה והן באפריל אשתקד. שיעור זה גבוה משמעותית משיעור תושבי ת"א בסך רוכשי הדירות החדשות בעיר. כך, באפריל השנה רק 35% מרוכשי הדירות החדשות בת"א מתגוררים בת"א, ירידה של 10 נקודות אחוז בהשוואה למי שרכשו דירה חדשה בעיר באפריל אשתקד. ממצאים אלו עשויים לרמז בין היתר על תלות גבוהה יותר של פלח השוק של דירות יד שניה בעיר במי שמתגוררים בעיר, בעוד בפלח השוק של הדירות החדשות, שחלק גדול מהן כפי שצוין נרכש "על הנייר", תלות זו נמוכה יותר.

על רקע מבצע "שאגת הארי" ערכנו גם בסקירה זו ניתוח הבוחן את שכיחות הממ"ד בעסקאות יד שניה, זאת על בסיס דיווחי העסקאות לרשות המסים (זמינים החל ממאי 24'). בניתוח זה נמצא כי בחודש אפריל 26 נשמרה הרמה הגבוהה יחסית של שכיחות זו, כאשר ב-64% מהעסקאות דווח כי יש ממ"ד בדירה, בדומה לרמתה זו בחודש מרץ. בהשוואה לחודשים מרץ - אפריל 25' זהו גידול של ארבע נקודות אחוז והרמה הגבוהה ביותר בשנתיים האחרונות לפחות. נציין כי בפילוח גיאוגרפי נמצא כי בת"א דווקא חלה ירידה בשכיחות הממ"ד בעסקאות בחודש אפריל (בהשוואה למרץ) כאשר זו ירדה מ-37% ל-30% בלבד. שיעור זה גם נמוך בעשר נקודות אחוז בהשוואה לאפריל אשתקד. ממצאים אלו יש בהם כדי לרמז כי הירידה החדה ברכישות יד שניה באזור ת"א אינה מוסברת, לפחות לא במידה רבה, בהעדפת הרוכשים לדירות עם ממ"ד. אחרת, סביר היה למצוא כי חל גידול חד בשכיחות זו במספר העסקאות.

שיעור דירות עם ממ"ד בסך מכירות יד שניה - ארצי

תרשים 12



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות המשקיעים⁸ בחודש אפריל הסתכמו ב-751 דירות, ירידה של 12% בהשוואה לאפריל '25 וירידה חדה

של 43% בהשוואה לחודש הקודם. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 15%, נמוך בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם וללא שינוי משמעותי בהשוואה לאפריל אשתקד.

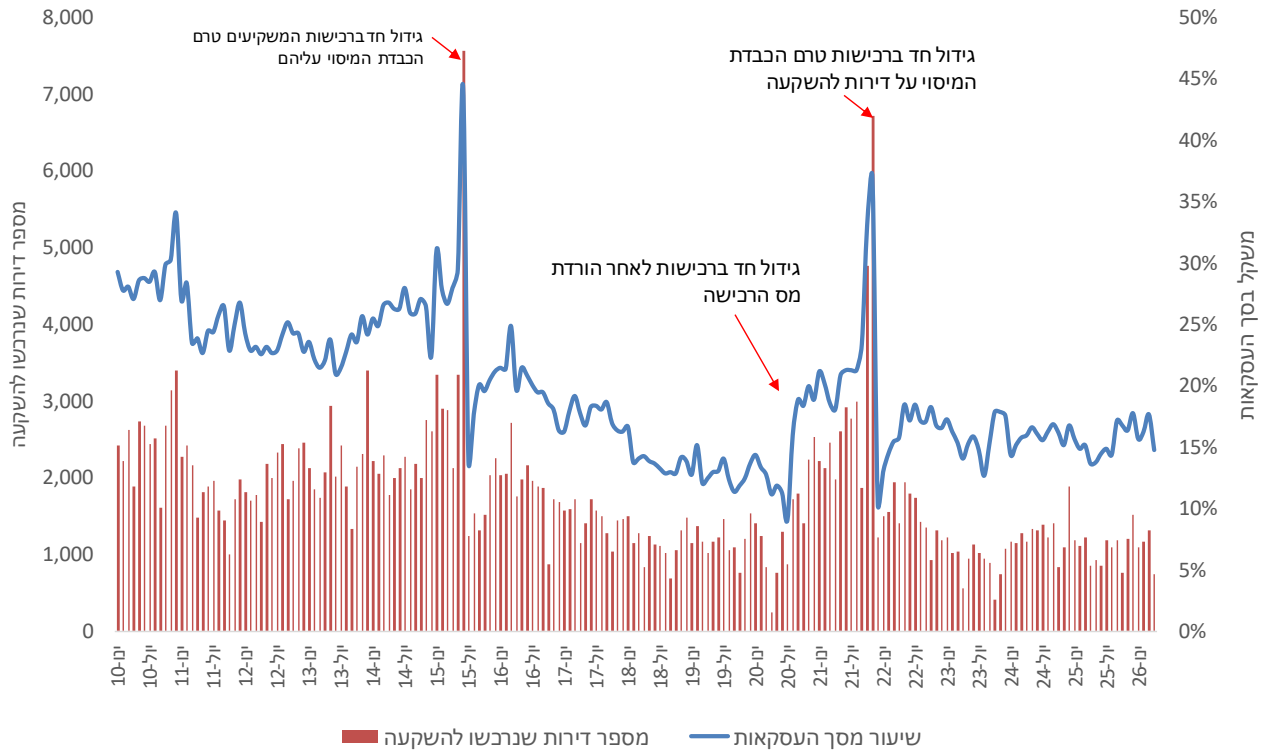
בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה ברכישות המשקיעים הקיפה כמעט את כל האזורים, למעט ת"א (גידול של 28%), שהושפע כאמור ממימוש אופציות באחד הפרויקטים בעיר. יציבות ברכישות אלו נרשמה באזור חיפה. מנגד, ירידות חדות נרשמו באזור ירושלים (-34%), רחובות (33%) והמרכז (-25%).

⁸ נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות רי"ט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.

כ-47% מהדירות שנרכשו המשקיעים בחודש אפריל '26 היו דירות חדשות, ירידה של חמש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. עם זאת בהשוואה לאפריל אשתקד זהו גידול של תשע נקודות אחוז.

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

תרשים 13

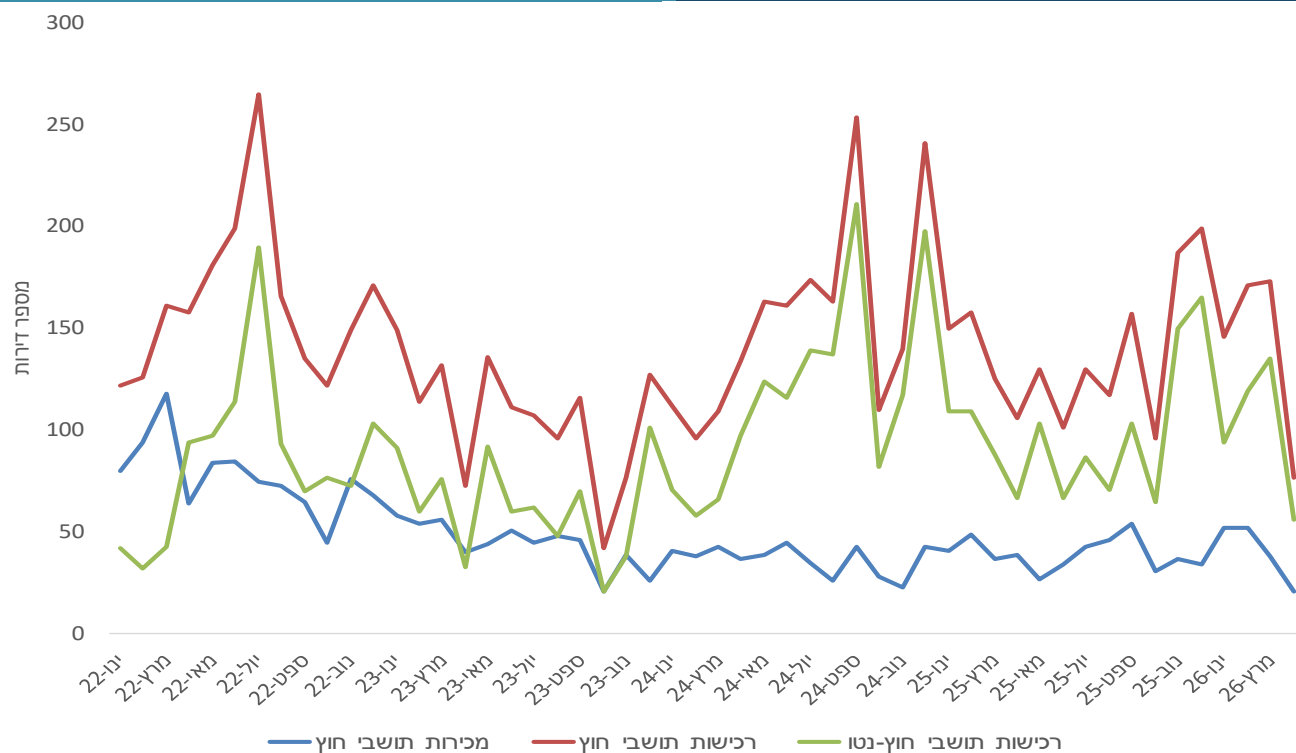


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) עמד בחודש אפריל על 77 דירות, לעומת 106 דירות באפריל אשתקד ו-177 דירות שנרכשו במרץ השנה. בניכוי הדירות שמכרו תושבי החוץ בחודש אפריל הסתכם סך הרכישות נטו של סגמנט זה ב-56 דירות, לעומת 67 דירות באפריל אשתקד.

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

תרשים 14



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח רכישות תושבי החוץ לפי מדינת הדרכון נמצא כי מחצית מרכישות אלו בחודש אפריל '26 היו של אמריקאים, חמישית של צרפתים כאשר הבריטים ריכזו כ-14% מהרכישות. בהשוואה לאפריל '25 נמצא כי ירד חלקם היחסי של בעלי דרכון אמריקאי ברכישות אלו בשש נקודות אחוז (במונחים מוחלטים מספר הרכישות שלהם הצטמצם בעשרים דירות). גם חלקם היחסי של הצרפתים הצטמצם, בחמש נקודות אחוז. מנגד, גידול ברכישות נמצא בקרב בעלי דרכון בריטי, אולם עדיין מדובר במספר מצומצם של רכישות (11 דירות באפריל השנה, לעומת 6 באפריל אשתקד).

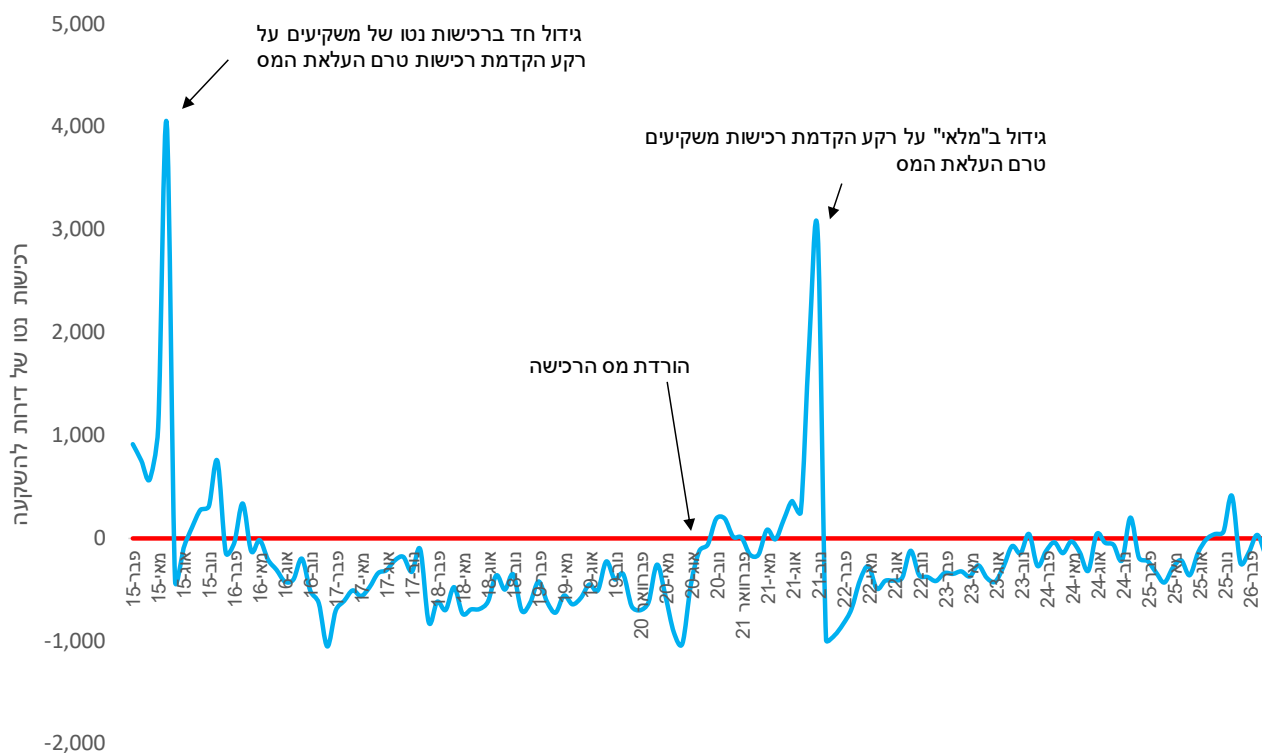
מכירות המשקיעים⁹ בחודש אפריל הסתכמו ב-922 דירות, ירידה של 28% בהשוואה לתקופה המקבילה

אשתקד, כמו גם בהשוואה לחודש הקודם. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי ירידה זו הקיפה כמעט את כל האזורים, למעט אזורי נתניה וחדרה בהן לא חל שינוי משמעותי במכירות אלו.

"מלאי" הדירות בידי משקיעים הצטמצם בחודש אפריל ב-170 דירות. סה"כ, מאז אוקטובר 2021, חודש לפני העלאת מס הרכישה על משקיעים, ועד אפריל '26 נגרעו ממלאי זה 8,378 דירות (בהתעלם מכניסה למלאי של דירות שהתקבלו בירושה ו/או בניה עצמית¹⁰), 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".

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

תרשים 15



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

⁹ 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.

¹⁰ מאחר ואין בידינו נתונים לגבי היקפי עסקאות אלו.

רכישות דירה ראשונה בחודש אפריל הסתכמו ב-3,064 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, ירידה של 12%

בהשוואה לאפריל '25 וירידה של 20% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי רכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות סגמנט זה ב-2,323 דירות, ירידה של 12% בהשוואה לאפריל אשתקד וירידה של 28% בהשוואה לחודש הקודם.

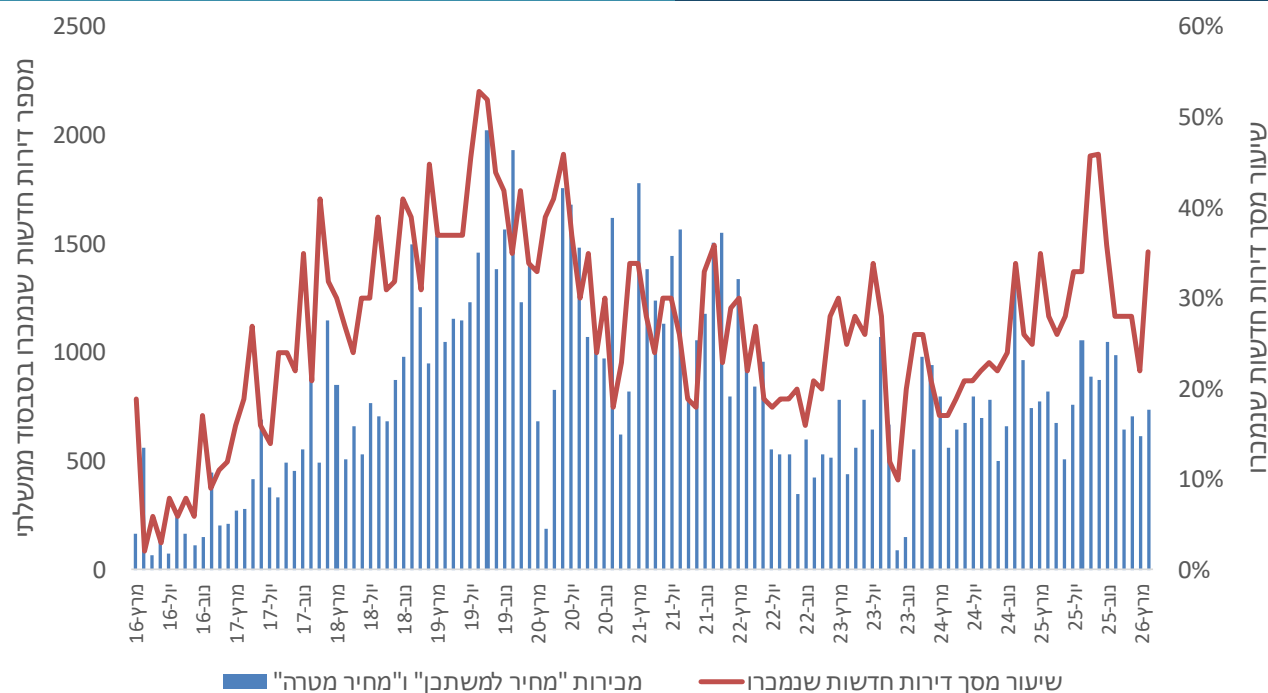
בפילוח גיאוגרפי ממשיך לבלוט אזור ב"ש עם ירידה חדה (-30%) ברכישות אלו.

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

741 דירות, לעומת 821 דירות באפריל אשתקד. כמחצית ממכירות אלו התרכזו באזור ב"ש וחמישית באזור רחובות.

מספר דירות שנרכשו בסבסוד ממשלתי
2026-2016

תרשים 16



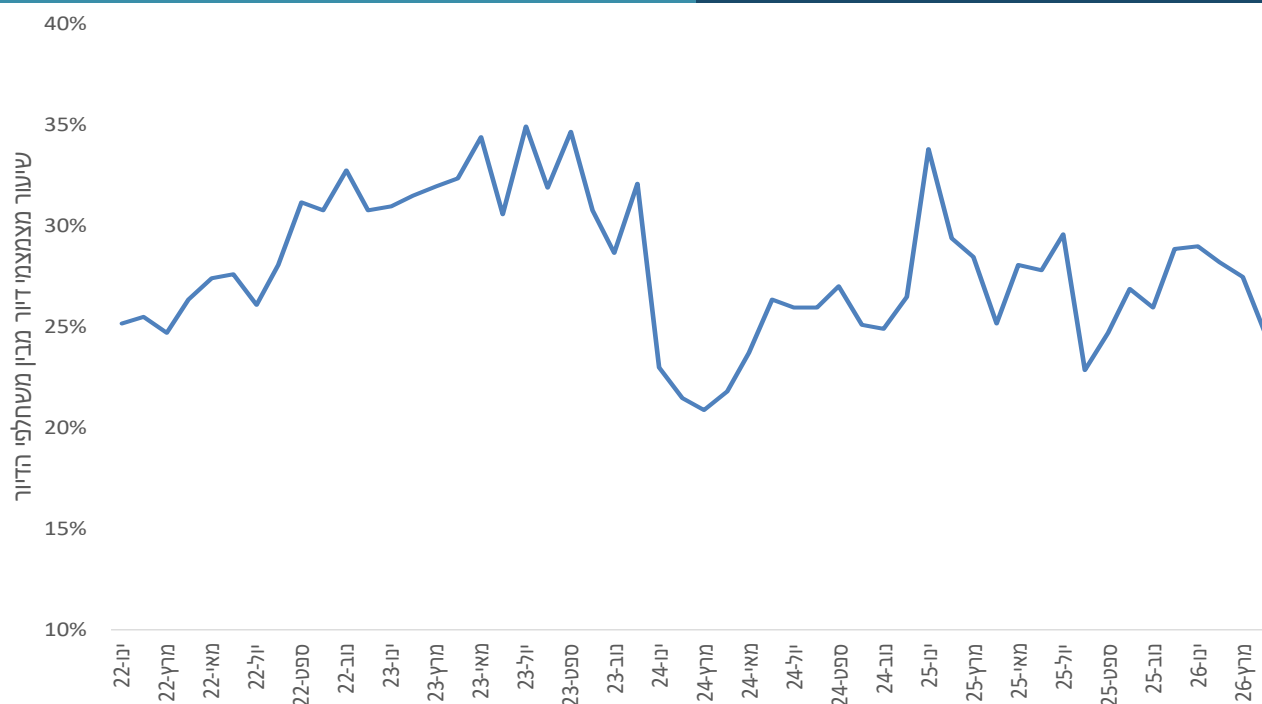
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות "משפרי הדיור"¹¹ בחודש אפריל הסתכמו ב-1,266 דירות, ירידה חדה של 34% בהשוואה לאפריל אשתקד, וירידה של 44% בהשוואה לחודש הקודם. הירידה ברכישות אלו הקיפה את כל האזורים כאשר היא בולטת במיוחד באזור ב"ש (40%). ירידה מתונה ברכישות סגמנט זה נרשמה באזור ת"א (-2%).

בניתוח רכישות משחלפי הדיור בחודש אפריל בין מי ששיפרו דיור (רכשו דירה יקרה יותר מזו שמכרו) לבין "מצמצמי" הדיור נמצא כי שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 25%, נמוך בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם וללא שינוי בהשוואה לאפריל אשתקד.

שיעור "מצמצמי" הדיור מסך משחלפי הדיור 2022-2026

תרשים 17



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

¹¹ 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

