

משרד האוצר
Ministry of Finance

אגף
הכלכלן הראשי

סקירת ענף הנדל"ן למגורים ספטמבר2026

נובמבר 2026

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר

עיקרים

- בחודש ספטמבר 26' נרכשו 6,246 דירות, יד שניה וחדשות, ירידה של 10% בהשוואה לספטמבר 25'. בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 17%, המושפעת ממיעוט ימי העבודה בספטמבר, על רקע חגי תשרי.
- בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד סך העסקאות בשוק החופשי בחודש ספטמבר על 5,377 דירות, ירידה של 11% בהשוואה לספטמבר 25' וירידה של 14% בהשוואה לחודש הקודם.
- בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי ספטמבר נמצא כי רמה זו בספטמבר 26' הינה בין הנמוכות ביותר שנרשמו מאז תחילת שנות האלפיים לפחות, זאת על רקע רמה נמוכה במיוחד במכירות יד שניה.
- מכירות הקבלנים בחודש ספטמבר הסתכמו ב-2,669 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, ירידה של 1% בהשוואה לספטמבר 25' וירידה של 21% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש ספטמבר ב-1,800 דירות, ללא שינוי בהשוואה לספטמבר 25' וירידה של 13% בהשוואה לחודש הקודם.
- הירידה המתונה במכירות הקבלנים בשוק החופשי נתמכה בין היתר ע"י **גידול חד בשכיחות הטבות המימון המדווחות באזורים אחריהם אנו עוקבים. כך, בחודש ספטמבר עמד שיעור העסקאות שניתנה בהן הטבת מימון על 45%, גידול חד של 15 נקודות אחוז בהשוואה לספטמבר אשתקד, כמו גם בהשוואה לחודש הקודם, זאת בהמשך לגידול מצטבר של עשר נקודות אחוז שנרשם בין החודשים אוגוסט – יוני 26'. זוהי גם הרמה הגבוהה ביותר שנרשמה בשכיחות ההטבות המדווחות מאז מרץ 25', ערב כניסתן לתוקף של מגבלות בנק ישראל.**
- **הגידול החד בשכיחות ההטבות בולט במיוחד באזורי ב"ש ות"א. כך, באזור ב"ש עמד שיעור זה בספטמבר השנה על 58%, לעומת 22% בלבד בחודש הקודם ו-42% בספטמבר 25'. באזור ת"א עמד שיעור זה על 34%, גידול של 13 נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. אזור חדרה רשם את השכיחות הגבוהה ביותר של הטבות בחודש ספטמבר, כאשר שיעור זה עמד על 74% מסך מכירות הקבלנים באזור.**
- בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים של ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות, עמד בחודש ספטמבר 26' על 5.2 מיליארד ₪, ירידה ריאלית

של 5% בהשוואה לספטמבר אשתקד. בניכוי תשומות עמד תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים בחודש ספטמבר 26' על 338 מלש"ח ₪, ירידה חדה של 45% בהשוואה לספטמבר 25'.

- סך מכירות יד שניה בחודש ספטמבר עמד על 3,577 דירות, ירידה של 16% בהשוואה לספטמבר אשתקד וירידה של 14% בהשוואה לחודש הקודם.
- רכישות המשקיעים בחודש ספטמבר הסתכמו ב-849 דירות,ירידה חדה של 29% בהשוואה לספטמבר אשתקד, שיעור הירידה החד ביותר מבין כל הסגמנטים. בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 21%.
- מכירות המשקיעים בחודש ספטמבר הסתכמו ב-1,080 דירות, ירידה של 10% בהשוואה לספטמבר אשתקד, שיעור ירידה מתון יחסית בהשוואה לסך הירידה במכירות יד שניה.
- רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי הסתכמו בחודש ספטמבר ב-3,005 דירות, ירידה מתונה של 1% בהשוואה לספטמבר אשתקד.
- רכישות משפרי הדיור בחודש ספטמבר הסתכמו ב-1,523 דירות, ירידה חדה של 17% בהשוואה לספטמבר אשתקד, כמו גם בהשוואה לחודש הקודם. שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 25%, בדומה לרמתו בספטמבר 25'. בבך חזר שיעור זה לרמתו בחודשים אפריל-יוני, לאחר שבחודש אוגוסט זינק שעור מצמצמי הדיור ל-29%.

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

	ספטמבר 26'	שיעור שינוי בהשוואה לספטמבר 25', ב-%	שיעור שינוי בהשוואה לחודש הקודם, ב-%
סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן	6,246	-10.0	-17.1
עסקאות בשוק החופשי בלבד	5,377	-11.1	-13.9
סה"כ דירות חדשות שנמכרו	2,669	-0.7	-20.6
דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי	1,800	0.3	-13.1
מספר עסקאות יד שניה	3,577	-15.9	-14.2
מספר דירות שנרכשו להשקעה	849	-28.9	-21.1
מספר דירות שמכרו משקיעים	1,080	-10.1	-5.1
רכישות "דירה ראשונה"	3,874	-1.1	-15.6
מספר דירות שרכשו משפרי הדיור	1,523	-16.9	-18.4

סקירת ענף הנדל"ן למגורים חודש ספטמבר 2026

בחודש ספטמבר 26' נרכשו 6,246 דירות, יד שניה וחדשות (כולל דירות בסבסוד ממשלתי), ירידה של 10% בהשוואה לספטמבר 25'. בהקשר זה נציין כי מספר ימי העבודה בספטמבר השנה היה דומה לזה של ספטמבר 25' (18 לעומת 19, בהתאמה[1]). בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 17%, המושפעת ממיעוט ימי העבודה בספטמבר, על רקע חגי תשרי.

בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד סך העסקאות בשוק החופשי בחודש ספטמבר על 5,377 דירות, ירידה של 11% בהשוואה לספטמבר 25' וירידה של 14% בהשוואה לחודש הקודם.

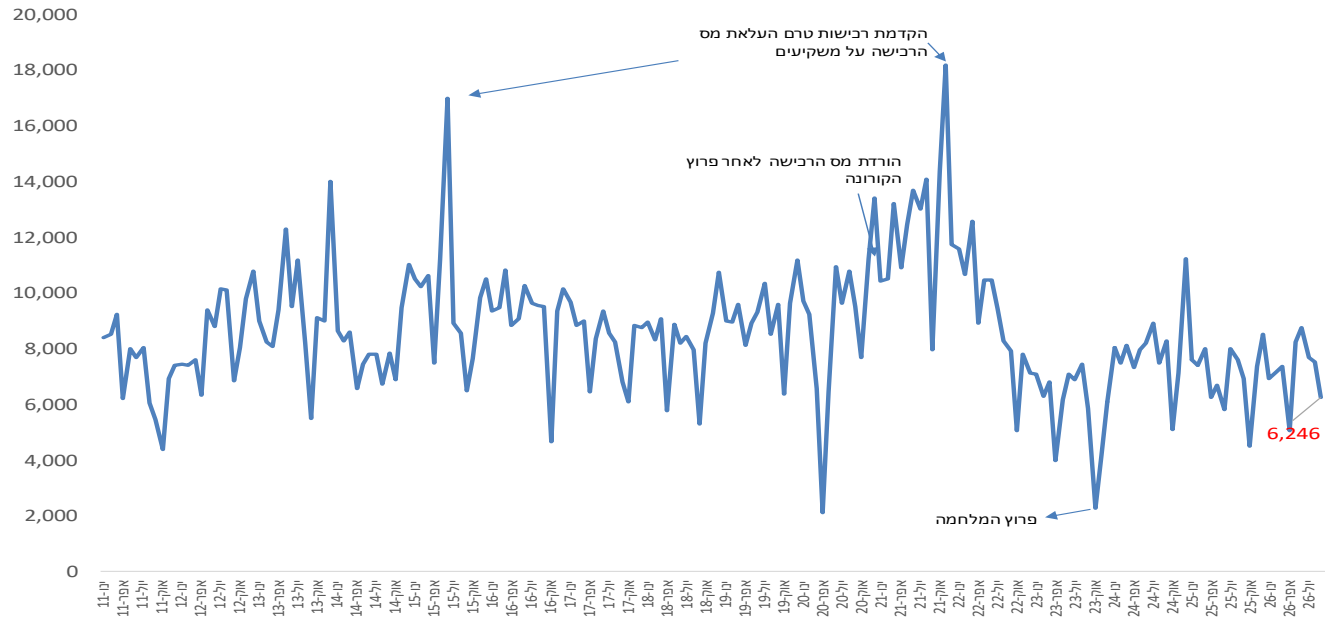
בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי ספטמבר נמצא כי רמה זו בספטמבר 26' הינה בין הנמוכות ביותר שנרשמו מאז תחילת שנות האלפיים לפחות (הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשותינו). כך, רק בחודשי ספטמבר בשנים 2002, 2018 ו-2023 נרשמו רמות נמוכות יותר של עסקאות בשוק החופשי.

בדומה לחודשים הקודמים, הדירוג הנמוך של מספר העסקאות בחודש ספטמבר השנה בולט במיוחד בפלח השוק של דירות יד שניה. בפלח השוק של הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי מדורג ספטמבר 26' באמצעו של דירוג רב שנתי זה. יחד עם זאת, כפי שיפורט בהמשך, מכירות הקבלנים בשוק החופשי בספטמבר השנה נתמכו ע"י גידול משמעותי בשכיחות הטבות המימון.

[1] ללא ימי שישי-שבת וחג. בהכללת ימי חול המועד סוכות (בספטמבר 26' חלו ארבעה ימי חול המועד. בשנת 25' חל חג הסוכות באוקטובר).

תרשים 1

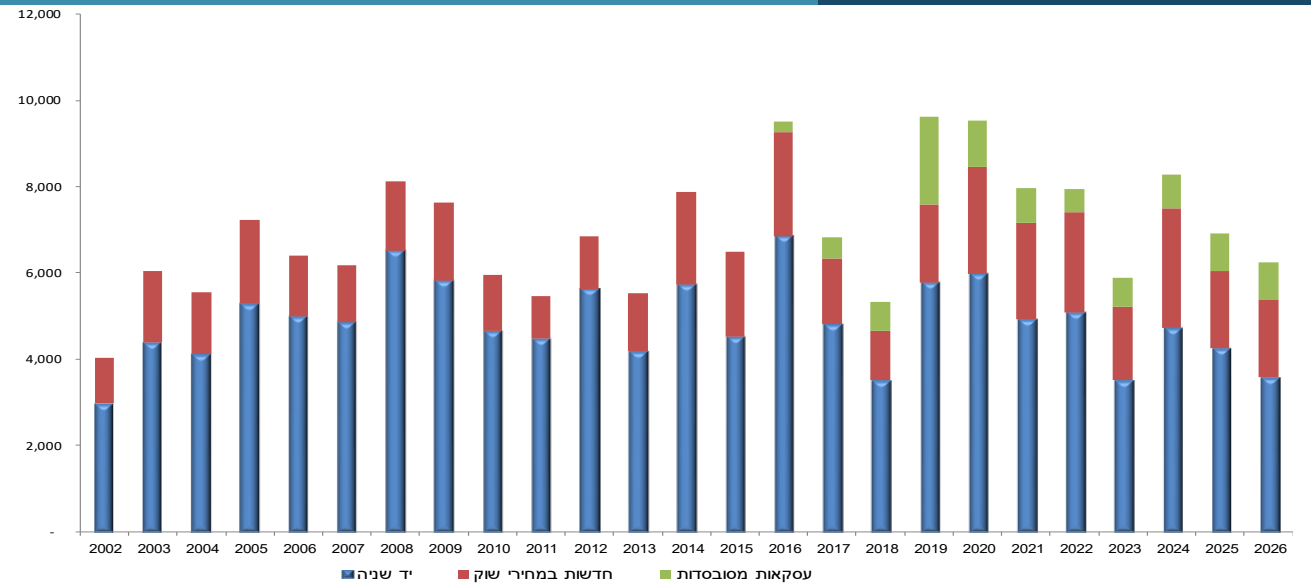
סה"כ עסקאות יד שניה וחדשות (כולל דירות בסבסוד ממשלתי)



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

תרשים 2

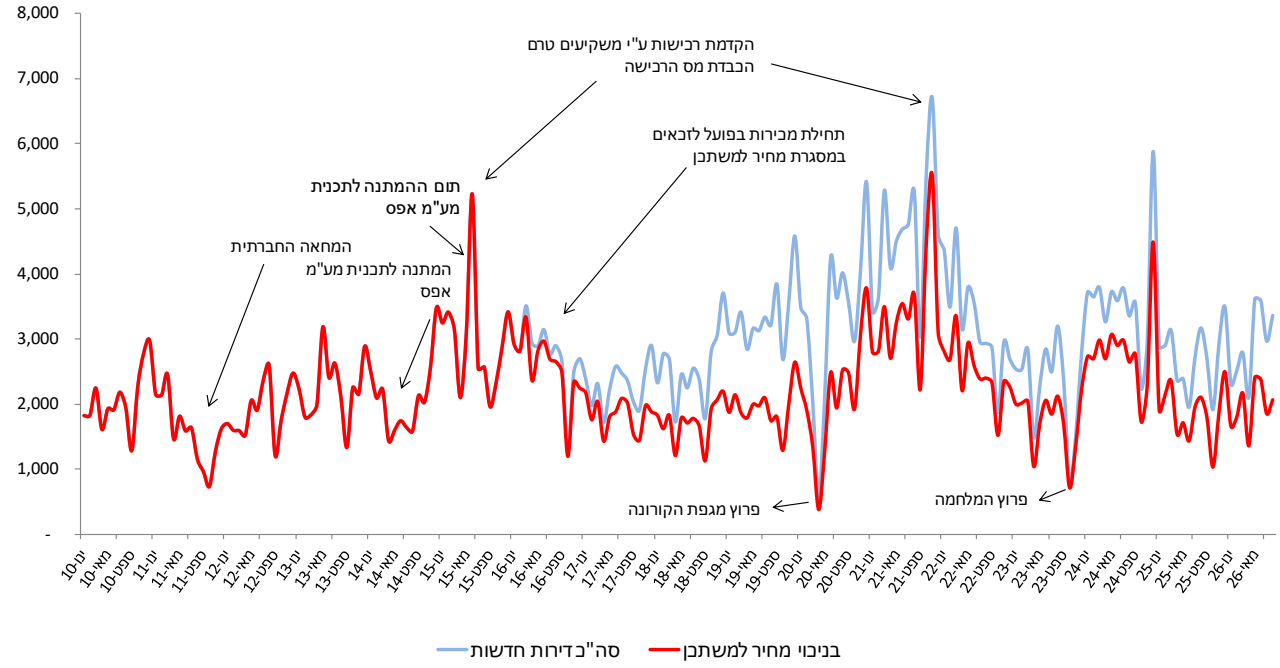
מספר העסקאות בחודשי ספטמבר 2002-2026



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות הקבלנים בחודש ספטמבר הסתכמו ב-2,669 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, ירידה של 1% בהשוואה לספטמבר 25' וירידה של 21% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש ספטמבר ב-1,800[2] דירות, ללא שינוי בהשוואה לספטמבר 25' וירידה של 13% בהשוואה לחודש הקודם.

תרשים 3 מכירת דירות חדשות



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

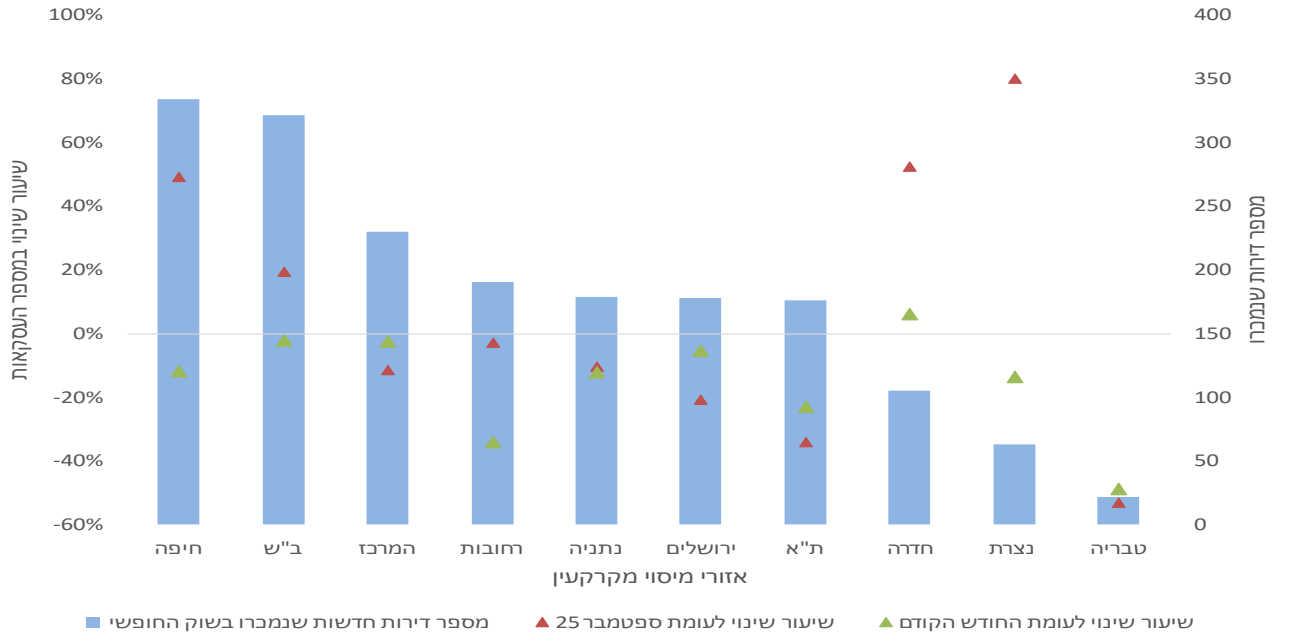
בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש ספטמבר נמצא כי בשישה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין נרשמה ירידה במכירות בהשוואה לספטמבר 25', כאשר בולט במיוחד אזור ת"א עם ירידה חדה של 34%. ירידה של 21% נרשמה באזור ירושלים. מנגד, בולט אזור חיפה עם גידול חד של 49% במכירות, לרמה של 334 דירות, זאת בהמשך לגידול של 40% בחודש הקודם (לעומת אוגוסט 25). כך, בחודשיים האחרונים מוביל אזור זה את מכירות הקבלנים בשוק החופשי. נציין כי עבו ממשיכה לבלוט במכירות באזור זה, כאשר 42% מהמכירות באזור חיפה בחודש ספטמבר התרכזו בעיר זו.

[2] נציין כי בחישוב זה נגרעו 120 דירות שהינן "דירות תמורה" לדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית.

אזור ב"ש, שבלט בשמונת החודשים הראשונים של 26' בירידה חדה במכירות הקבלנים בשוק החופשי (ירידה של 23% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, לעומת גידול של 4% ברמה הארצית), רשם בחודש ספטמבר גידול חד של 19%, לרמה של 322 דירות שנמכרו. יחד עם זאת, גידול חד זה הושג במקביל לזינוק בשכיחות הטבות המימון באזור שהגיעו לרמה של 58%, קרוב לרמת השיא שנרשמה באזור זה במרץ 25', ערב כניסתן לתוקף של מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון (הרחבה בהמשך הסקירה).

תרשים 4

מכירת דירות חדשות בשוק החופשי ספטמבר 2026 לעומת החודש הקודם והחודש המקביל אשתקד– לפי אזורי מיסוי מקרקעין



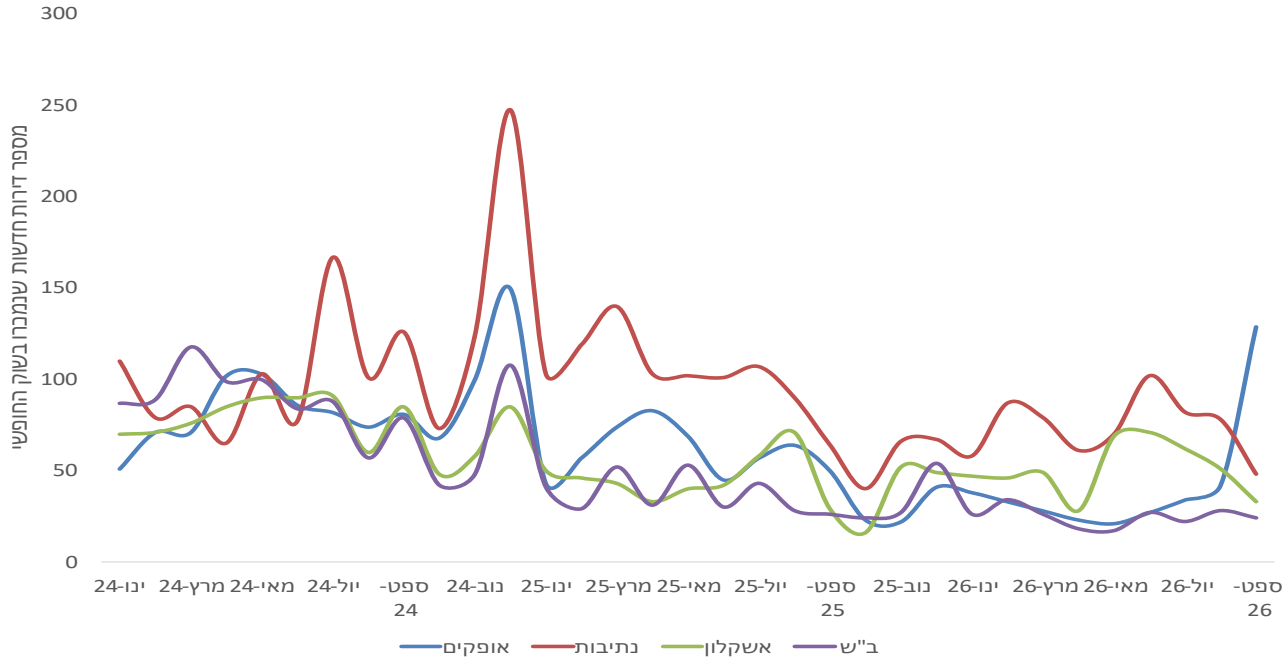
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי באזור ב"ש לפי ערים בולטת אופקים עם זינוק חד במכירות אלו בחודש ספטמבר. כך, בעוד שבחודשים ינואר-אוגוסט השנה נמכרו בעיר זו 246 דירות סה"כ, ירידה חדה של 50% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 25', בחודש ספטמבר לבדו נמכרו בעיר זו 129 דירות, מחצית מכלל הדירות שנמכרו בעיר עד אוגוסט השנה. 89% ממכירות אלו באופקים בחודש ספטמבר היו עם הטבות מימון. זאת לעומת ממוצע של 41% בשמונת החודשים הראשונים של 26' (כאשר שכיחות ההטבות השנה בעיר נעה בין 31%-53%). גם כאשר בוחנים את התפתחות המכירות באופקים ביחס לערים בולטות אחרות באזור זה, בולטת הקפיצה החריגה במכירות בחודש ספטמבר. ראה תרשים 5.

על רקע הגידול החד במכירות באופקים בחודש ספטמבר יש לציין כי המחיר הממוצע עמד על 2.05 מלש"ח, המשקף מחיר ממוצע למ"ר של 13.6 אלף ₪. לשם השוואה, בחודשים ינואר-אוגוסט 26' נמכרו באופקים כ-740 דירות חדשות בסבסוד ממשלתי, במחיר ממוצע של 8.3 אלף ₪ בלבד.

תרשים 5

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

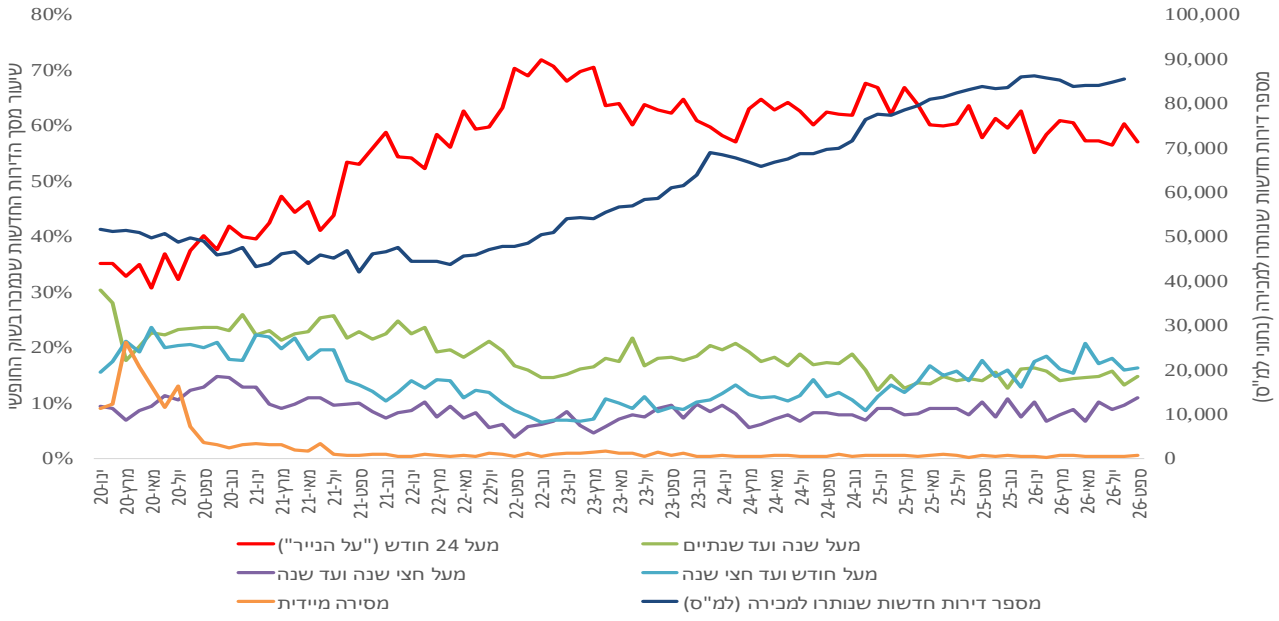


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברמה הארצית, לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה ביחס למועד החתימה על החוזה, נמצא כי בחודש ספטמבר עמד שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (מוגדרות על ידנו כדירות שמשך הזמן לקבלת הדירה עומד על 24 חודשים לפחות) על 57%, ירידה של שלוש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם, וללא שינוי בהשוואה לספטמבר 25'. יש לציין כי בפילוח גיאוגרפי נמצא כי אזור ב"ש, בו נרשם כאמור זינוק במכירות בחודש ספטמבר, הינו האזור היחידי שרשם במקביל גם גידול בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (שיעור זה עמד על 55% בחודש ספטמבר, לעומת 52% בחודש הקודם ו-50% בספטמבר 25').

תרשים 6

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



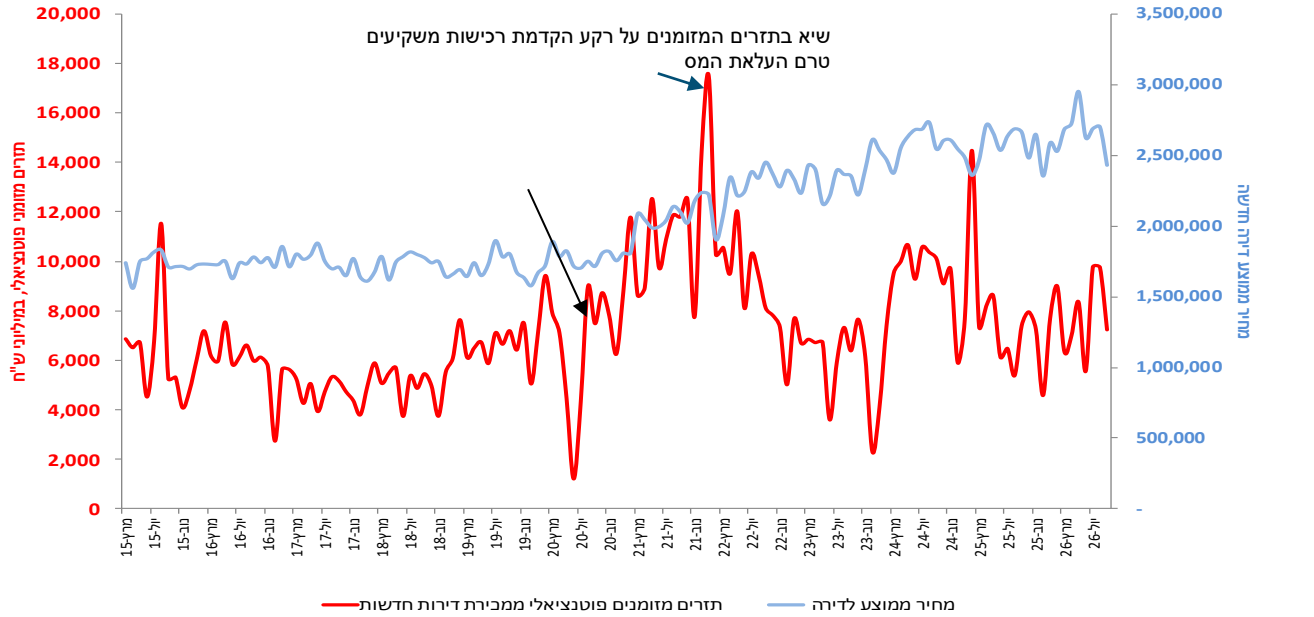
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

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 זו[3], ולפני קיזוז התשומות המותרות בניכוי) נמצא כי זה עמד בחודש ספטמבר 26' על 5.8 מיליארד ₪, ירידה ריאלית בשיעור חד של 21% בהשוואה לספטמבר אשתקד, שיעור ירידה חד מזה שנרשם בסך מספר הדירות שמכרו הקבלנים. ממצא זה מוסבר במידה רבה בגידול במשקלם של אזורי הפריפריה בסך המכירות. כך למשל, בשוק החופשי היוו מכירות הקבלנים בפריפריה בחודש ספטמבר קרוב למחצית (47%) מסך הדירות שמכרו הקבלנים באותו חודש, הרמה הגבוהה ביותר בשיעור זה מאז ינואר 25' (בחודש ספטמבר 25' עמד שיעור זה על 36%). 21% מתזרים פוטנציאלי זה בחודש ספטמבר 26' נבע מהמכירות בסבסוד ממשלתי, גבוה בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לספטמבר 25' , אולם נמוך בחמש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם.

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

תרשים 7

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

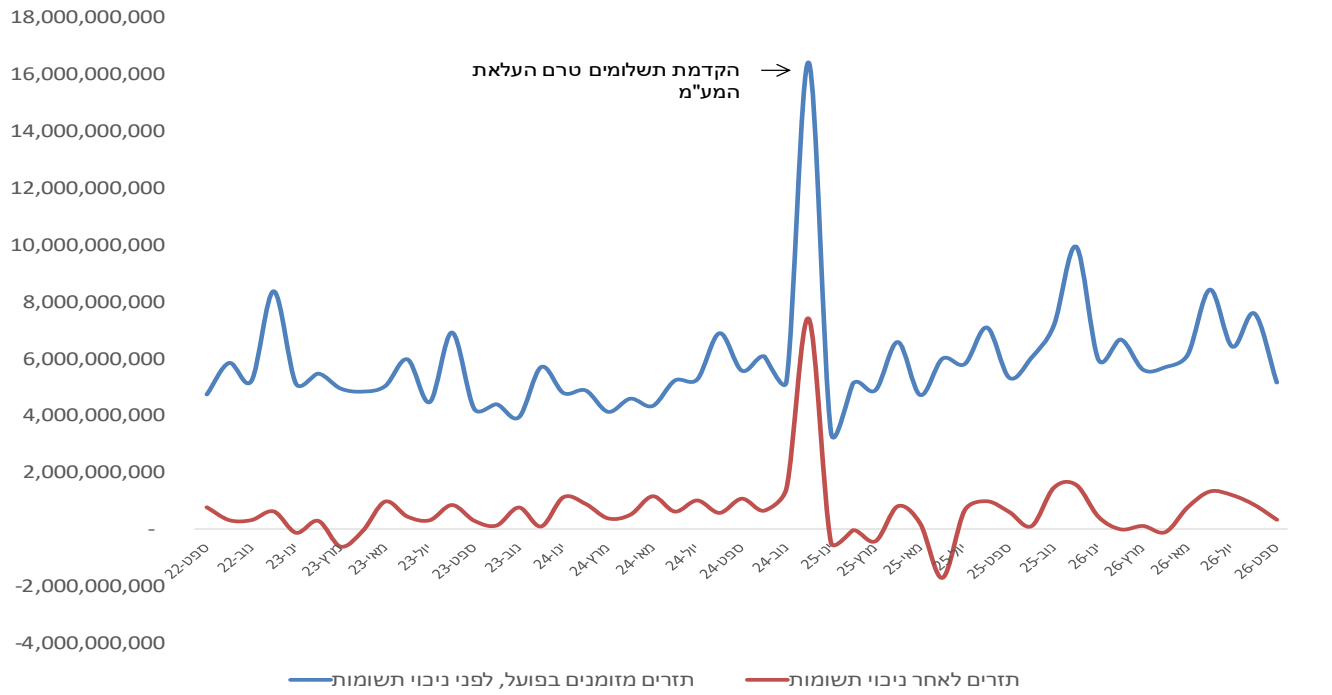


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות, עמד בחודש ספטמבר 26' על 5.2 מיליארד ₪, ירידה ריאלית של 5% בהשוואה לספטמבר אשתקד. בניכוי תשומות עמד תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים בחודש ספטמבר 26' על 338 מלש"ח ₪, ירידה חדה של 45% בהשוואה לספטמבר 25'.

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 שאנו עורכים במסגרת הסקירות החודשיות מאז נובמבר 24'[4] 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) בהם 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).

נקדים ונציין כי ככל שחולף הזמן מאז תחילת חובת הדיווח על הטבות אלו, כאמור בנובמבר 24', קיימות אינדיקציות על שיפור ברמת מהימנות הדיווח בחמשת האזורים האחרים, בהן נמצאו בתחילה ליקויים. אולם, מאחר ואין ביכולתנו ליצור

[4] בנובמבר 24' החלה חובת דיווח על הטבות אלו במסגרת דיווחי העסקאות לרשות המסים.

סדרה עתית רציפה ומהימנה של שכיחות ההטבות באזורים אלו, בשלב זה אזורים אלו לא ינותחו באופן שוטף, אלא רק וככל שימצא כי חל שינוי משמעותי בשכיחות ההטבות המדווחות, כפי שאירע בחודש מאי ויפורט להלן.

הממצאים מלמדים כי בחודש ספטמבר נרשם גידול חד בשיעור העסקאות בהן דווח כי ניתנה הטבת מימון בחמשת האזורים אחריהם אנו עוקבים, כאשר שיעור זה הגיע ל-45% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי באזורים אלו (בעסקאות עם מסירה של שנה ומעלה ממועד החתימה). בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול חד של 15 נקודות אחוז, זאת בהמשך לגידול מצטבר של עשר נקודות אחוז שנרשם בין החודשים אוגוסט – יוני 26'. זוהי גם הרמה הגבוהה ביותר שנרשמה בשכיחות ההטבות המדווחת מאז מרץ 25', ערב כניסתן לתוקף של מגבלות בנק ישראל.

אין בידינו די נתונים כדי להסביר את הגידול החד בשכיחות הטבות המימון המדווחת בשלושת החודשים האחרונים, ובפרט בחודש ספטמבר, אשר קטע מגמה רצופה של ירידה בשיעור זה מאז הוטלו מגבלות בנק ישראל במרץ אשתקד. אולם עצם העובדה שהיא אינה מתרכזת באזור מסוים בלבד, יש בה כדי לרמז כי מדובר בתופעה שאינה מצומצמת.

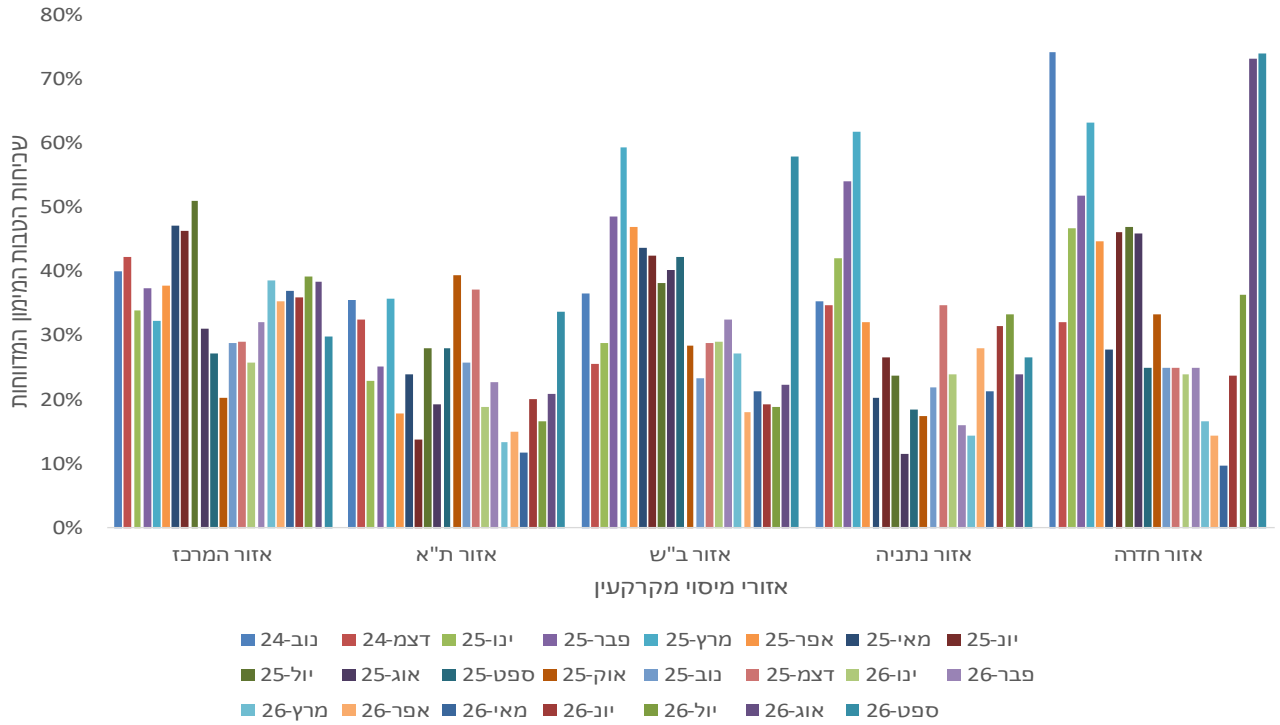
בהמשך לאמור לעיל נציין כי בפילוח גיאוגרפי (בחמשת האזורים המוזכרים לעיל[5]) **נמצא כי בארבעה מתוך חמשת האזורים נרשם גידול בשכיחות ההטבות המדווחות, כאשר זו בולטת באזורי ב"ש ות"א**. כך, באזור ב"ש עמד שיעור זה בספטמבר השנה על 58%, לעומת 22% בלבד בחודש הקודם ו-42% בספטמבר 25'. באזור ת"א עמד שיעור זה על 34%, לעומת 21% בחודש הקודם ו-28% בספטמבר אשתקד. אזור חדרה רשם את השכיחות הגבוהה ביותר של הטבות, כאשר שיעור זה עמד על 74% מסך מכירות הקבלנים באזור בחודש ספטמבר, בדומה לרמתו בחודש הקודם, כאשר קודם לכן, בחודש יולי עמדה רמה זו על 36%. נציין עוד כי בספטמבר אשתקד רק ברבע מהדירות שמכרו הקבלנים באזור זה דווח כי ניתנו הטבות מימון.

אזור המרכז הינו האזור היחידי בו נרשמה ירידה בשכיחות ההטבות המדווחת, כאשר שיעור זה עמד על 30%, לעומת 38% בחודש הקודם. עם זאת, רמה זו גבוהה בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לספטמבר 25'.

[5] נציין כי אזורים אלו ריכזו למעלה ממחצית (56%) מסך מכירות הקבלנים בספטמבר.

תרשים 9

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



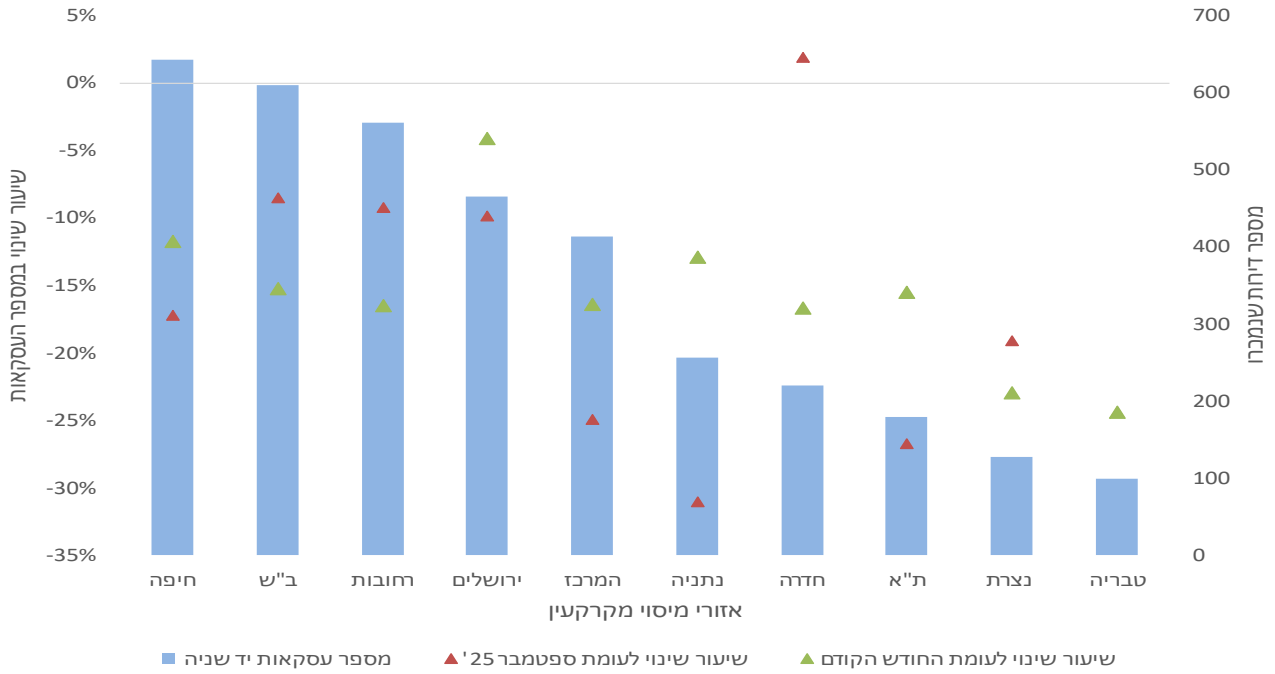
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך העסקאות **בדירות יד שניה** בחודש ספטמבר עמד על 3,577 דירות, ירידה של 16% בהשוואה לספטמבר אשתקד וירידה של 14% בהשוואה לחודש הקודם. כפי שצוין, זוהי גם אחת הרמות הנמוכות ביותר שנרשמו במכירות יד שניה בחודשי ספטמבר, מאז תחילת שנות האלפיים.

בפילוח גיאוגרפי של מכירות יד שניה נמצא כי למעט אזור חדרה שרשם גידול מתון של 2% בהשוואה לספטמבר 25', בכל האזורים האחרים נרשמה ירידות במכירות אלו, כאשר בולטים במיוחד בירידות חדות אזורי נתניה (-31%), ת"א (-27%) והמרכז (-25%).

תרשים 10

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



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות המשקיעים[6]

בחודש ספטמבר הסתכמו ב- 849 דירות, ירידה חדה של 29% בהשוואה לספטמבר אשתקד, שיעור הירידה החד ביותר מבין כל הסגמנטים. בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 21%. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 13.6%, ירידה של ארבע נקודות אחוז בהשוואה לספטמבר 25'. בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה מתונה של פחות מ-1 נקודת אחוז.

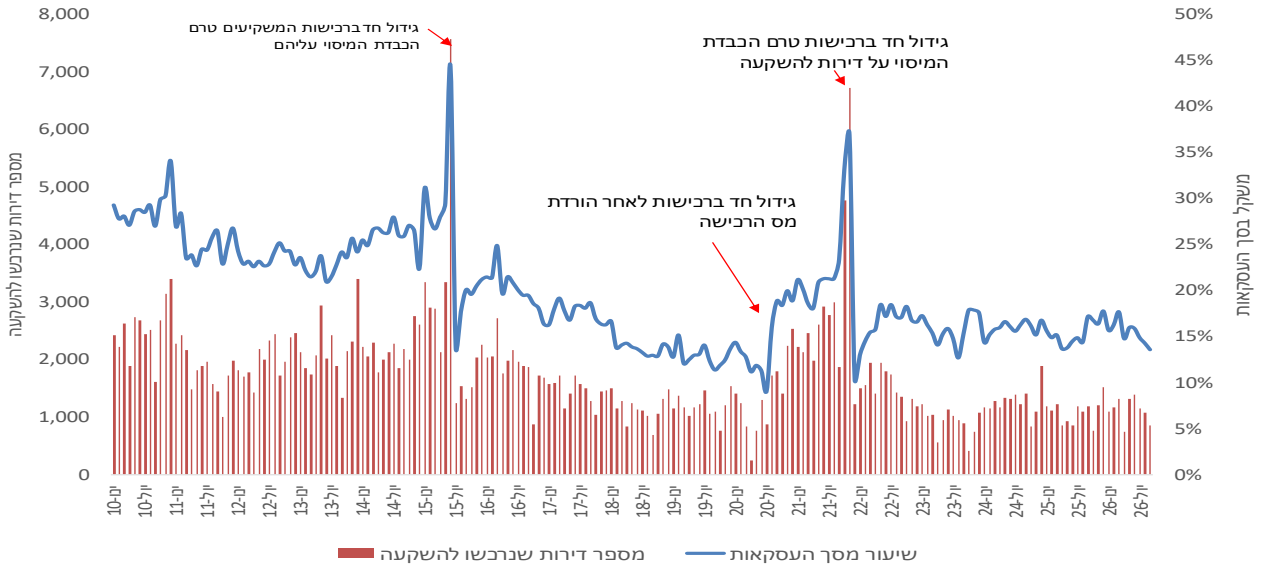
בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה ברכישות המשקיעים הקיפה את כל האזורים, למעט אזור חדרה שרשם יציבות. ירידות חדות במיוחד נרשמו באזורי נתניה (-47%) ות"א (-43%). באזור המרכז נרשמה ירידה של 38%, אשר הביאה את רמת רכישות המשקיעים באזור זה בחודש ספטמבר ל-84 דירות בלבד, אחת הרמות הנמוכות ביותר שנרשמה באזור זה בעשרים השנים האחרונות.

42% מהדירות שרכשו המשקיעים בחודש ספטמבר 26' היו דירות חדשות, ירידה של ארבע נקודות אחוז בהשוואה לספטמבר אשתקד, כמו גם בהשוואה לחודש הקודם.

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

תרשים 11

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



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

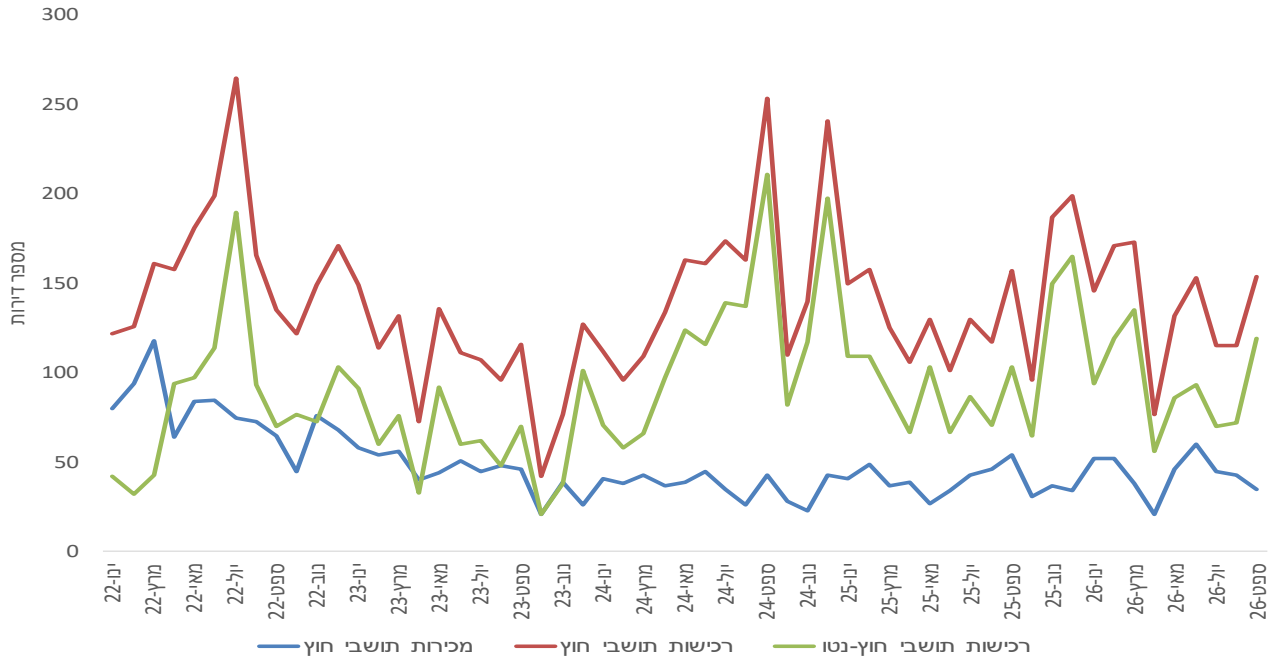
סך רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) עמד בחודש ספטמבר על 154 דירות, בדומה לרמה זו בספטמבר '25 (157 דירות). בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 33% (במונחים כמותיים – תוספת של 39 עסקאות) ברכישות תושבי החוץ, האופייני לחגי תשרי. בניכוי מכירות תושבי החוץ בחודש ספטמבר (35 דירות) הסתכמו רכישות תושבי החוץ נטו ב- 119 דירות, לעומת 103 בספטמבר אשתקד.

בפילוח לפי אזורים נמצא כי אזור ירושלים ריכז יותר ממחצית (54%) מרכישות תושבי החוץ בחודש ספטמבר. אזורי ת"א ונתניה ריכזו ביחד רבע מהרכישות, בחלוקה זהה בינהם.

בפילוח לפי מדינת הדרכון של תושבי החוץ נמצא כי 54% מרכישות תושבי החוץ בחודש ספטמבר היו של בעלי דרכון אמריקאי, 17% בעלי דרכון צרפתי ו-8% בעלי דרכון בריטי.

תרשים 12

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



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות המשקיעים[7]

בחודש ספטמבר הסתכמו ב-1,080 דירות, ירידה של 10% בהשוואה לספטמבר אשתקד, שיעור ירידה מתון מעט מזה שנרשם בסך מכירות יד שניה. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 5%.

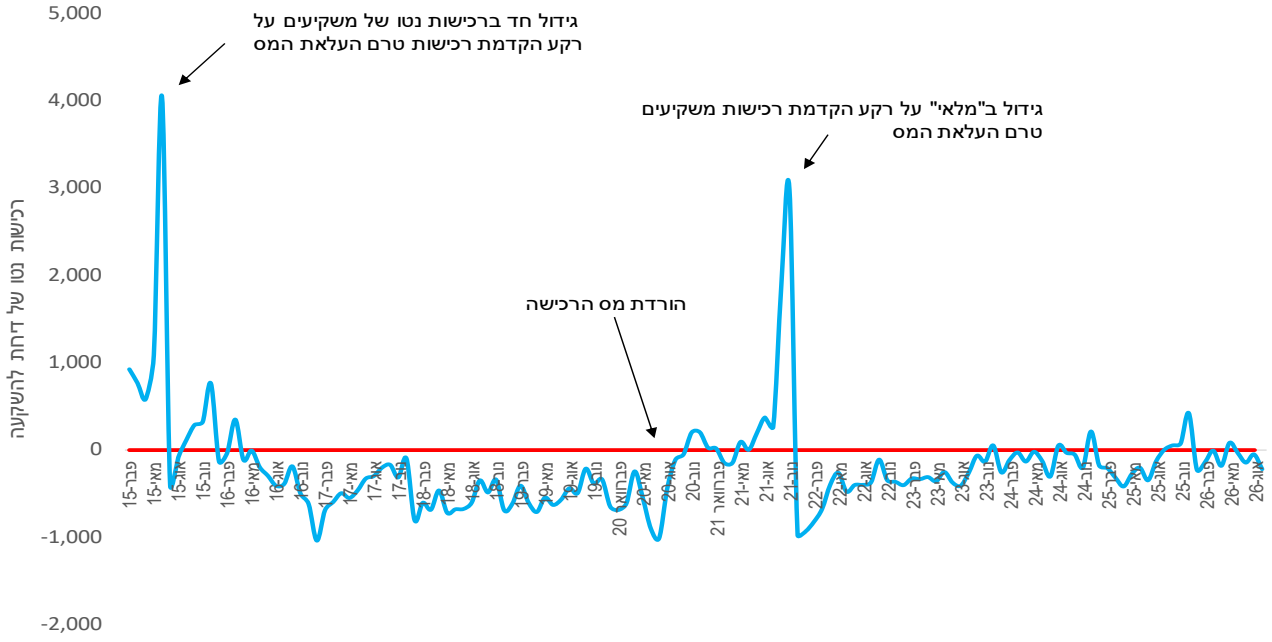
"מלאי" הדירות בידי משקיעים בחודש ספטמבר ירד ב-231 דירות. סה"כ, מאז אוקטובר 2021, חודש לפני העלאת מס הרכישה על משקיעים, ועד יולי 26' נגרעו ממלאי זה 8,883 דירות (בהתעלם מכניסה למלאי של דירות שהתקבלו בירושה ו/או בניה עצמית[8]), כמות שאינה משמעותית ביחס למלאי הדירות העומדות להשכרה. עם זאת צריך לציין שהכניסה ל"מלאי" אינה מיידית בכל הדירות שרוכשים המשקיעים, בשל העובדה שחלק מהדירות החדשות נרכשות "על הנייר".

[7] 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.

[8] מאחר ואין בידינו נתונים לגבי היקפי עסקאות אלו.

תרשים 13

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



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות דירה ראשונה בחודש ספטמבר הסתכמו ב-3,874 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, ירידה מתונה של 1% בהשוואה לספטמבר 25'. בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 16%. בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות סגמנט זה בשוק החופשי ב-3,005 דירות, גם כן ירידה של 1% בהשוואה לספטמבר 25'. בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 9%.

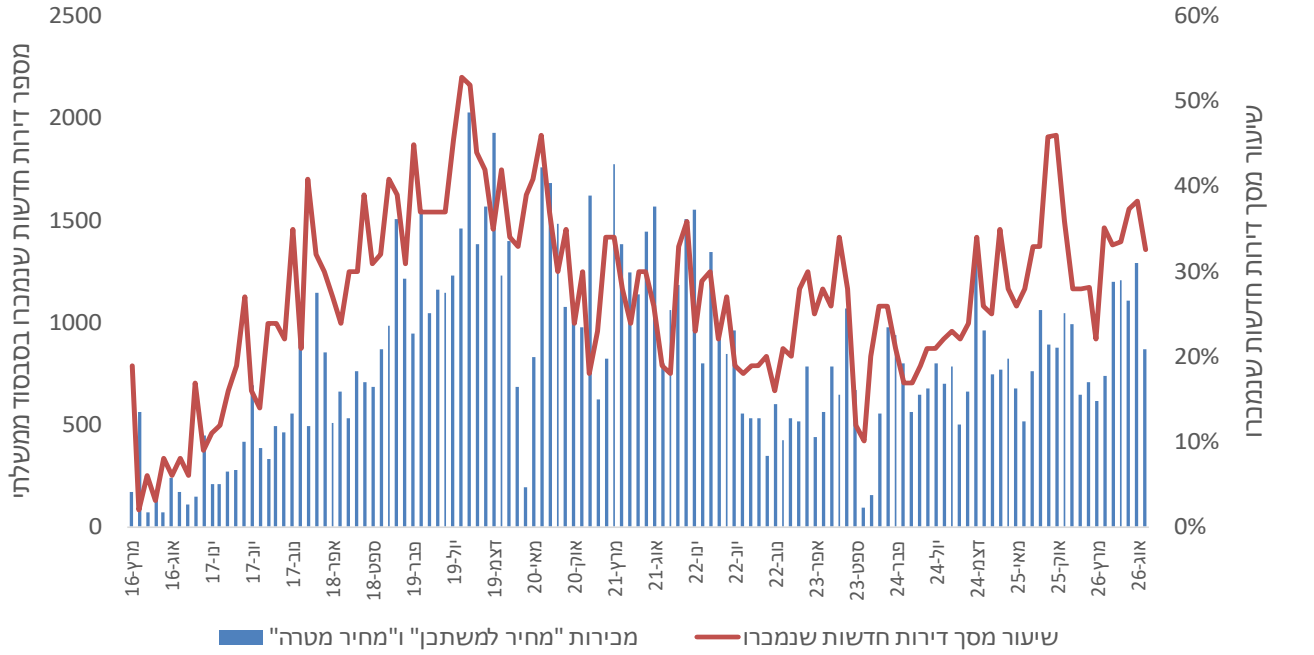
בפילוח גיאוגרפי בולטים אזורי ירושלים וחיפה עם גידול ברכישות סגמנט זה בשוק החופשי (בשיעורים של 18% ו-19%, בהתאמה), זאת בהמשך לשיעורי גידול דומים בחודש הקודם (לעומת המקביל לו ב-25'). מנגד, בולטים אזורי ת"א ונתניה בירידות ברכישות סגמנט זה בחודשיים האחרונים.

סך הרכישות בסבסוד ממשלתי ("מחיר למשתכן" ו"מחיר מופחת") בחודש ספטמבר 26' עמד על 869 דירות, לעומת 895 בספטמבר 25' ו-1,290 דירות שנמכרו במסגרת זו בחודש אוגוסט.

המכירות הבולטות בסבסוד ממשלתי בחודש אוגוסט היו בערים הבאות: קריית גת (174 דירות), חיפה (142) ובני עי"ש (68).

תרשים 14

מספר דירות שנרכשו בסבסוד ממשלתי 2016-2026



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

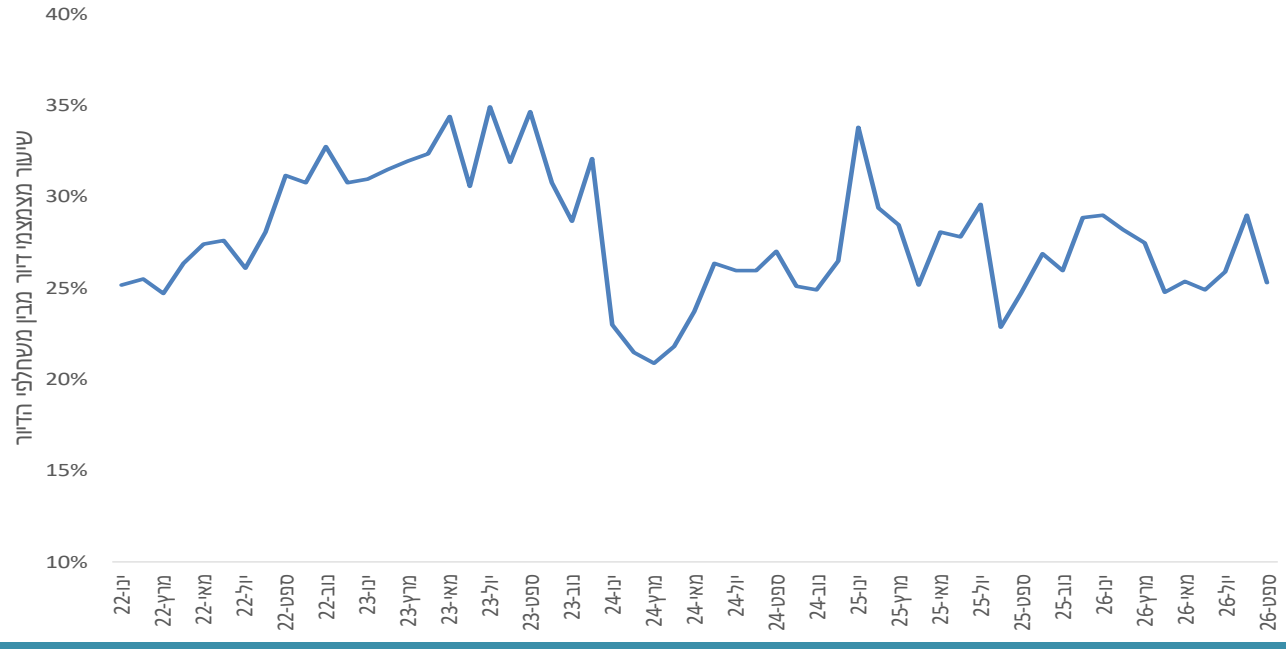
רכישות **"משפרי הדיור"**[9] בחודש ספטמבר הסתכמו ב-1,523 דירות, ירידה חדה של 17% בהשוואה לספטמבר אשתקד, וירידה של 18% בהשוואה לחודש הקודם. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה ברכישות סגמנט זה הקיפה שבעה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין, כאשר בולט במיוחד אזור חיפה עם ירידה חדה של 48%, בהמשך לשיעורי ירידה חדים בחודשיים הקודמים (בהשוואה לתקופה המקבילה ב-25'). מנגד, גידול חד של 47% נרשם ברכישות משפרי הדיור באזור רחובות, בהמשך לשיעורי גידול דו-ספרתיים מאז חודש מאי השנה. עם זאת יש לציין כי רכישות סגמנט זה באזור רחובות בשנת 25' התאפיינו ברמה נמוכה במיוחד (סך רכישות משפרי הדיור באזור רחובות עמד אשתקד על 3.6 אלף דירות, ירידה של 13% בהשוואה לשנת 24'. זהו שיעור הירידה החד ביותר בהשוואה גיאוגרפית).

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 25%, בדומה לרמתו בספטמבר אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של ארבע נקודות אחוז, לאחר הזינוק שנרשם בשיעור מצמצמי הדיור בחודש אוגוסט.

[9] 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").

תרשים 15

שיעור "מצמצמי" הדיור מסך משחלפי הדיור 2022 -2026



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ



משרד האוצר
Ministry of Finance

אגף
הכלכלן הראשי