משרד האוצר
Ministry of Finance

אגף הכלכלן הראשי

סקירת ענף הנדל"ן למגורים

רבעון ראשון 2025

אוגוסט 2025

אגף הכלכלן הראשי

צוות מחקר - נדל"ן

משרד האוצר

עיקרים

סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון הראשון 2025

- ברבעון הראשון של 2025 נבלם הגידול החד במספר העסקאות שאפיין את שנת 2024. סך העסקאות בשוק החופשי עמד על 20,570 - ירידה של 2% לעומת הרבעון המקביל של 24' כמו גם בהשוואה לרבעון הקודם. ירידות אלו הוחרפו ברבעון השני.
- הירידה המתונה יחסית במספר העסקאות ברבעון הראשון של 25' הושפעה מכיווני שינוי מנוגדים בין פלחי השוק של דירות חדשות לעומת יד שניה. כך, בעוד מכירות הקבלנים ירדו בשיעור חד, מכירות יד שניה רשמו גידול.
- בהשוואה היסטורית נמצא כי הרבעון הראשון של 25' מדורג בשליש התחתון של מספר העסקאות הרבעוני מאז תחילת שנות האלפיים. בפילוח גיאוגרפי של דרוג זה בולטת העובדה לפיה באזורים המאופיינים ברמות מחירים גבוהות יותר, הדרוג ההיסטורי של מספר העסקאות באותו אזור נמוך יותר, בפרט באזור ת"א.
- מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברבעון הראשון של 25' הסתכמו ב-6,427 דירות, ירידה של 24% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, כמו גם בהשוואה לרבעון האחרון של 24'. הירידה החדה במכירות הקבלנים ברבעון הראשון של 25', אשר התעצמה ברבעון השני, חלה לאחר גידול חד שנרשם בשנת 24', אשר תומרץ ע"י מבצעי המימון של הקבלנים. ירידה חדה זו במכירות הקבלנים, כאשר קצב התחלות הבניה שומר על רמה גבוהה, באים לידי ביטוי בין היתר בפער חיובי מצטבר בשנים 2020-2025 בין התחלות הבניה לשוק החופשי לבין מכירות הקבלנים, שהגיע ברבעון הראשון ל-25 אלף דירות.
- מכירות יד שניה ברבעון הראשון של 25' הסתכמו ב-14,143 דירות, גידול של 13% בהשוואה לרבעון המקביל של 24', אולם עדיין רמה נמוכה בהשוואה היסטורית.
- רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי ברבעון הראשון של 2025 ירדו אל מתחת לעשרת אלפים דירות, לראשונה מאז הרבעון האחרון של 23'. הירידה ברכישות דירה ראשונה בשוק החופשי, בשיעור של 11%, לעומת הרבעון הראשון של 24', התרכזה בפלח השוק של הדירות החדשות שרשמו ירידה של 32%. באזורי נתניה, חדרה וב"ש, לפחות מחצית מרכישות סגמנט זה נעשו עם הטבות מימון. בפריפריה שכיחות עסקאות המימון בהן רק עד 15% ממחיר הדירה משולם במועד חתימת החוזה (היתרה- במסירת הדירה) נעה בין 80% -60%.
- רכישות המשקיעים ברבעון הראשון של 25' הסתכמו ב-3,520 דירות, ירידה של 2% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, לאחר גידול רצוף לאורך שנת 24'. ברבעון השני התעצמה ירידה זו. בולטת ירידה משמעותית במשקל

הדירות החדשות בסך רכישות סגמנט זה. שכיחות הטבות המימון ברכישות סגמנט זה נמוכה מעט מזו של רוכשי "דירה ראשונה".

- מכירות המשקיעים ברבעון הראשון של 2025 הסתכמו ב-4,255 דירות, גידול של 6% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. שיעור הדירות שנמכרו בהפסד הון ריאלי עמד על 10.5%, גבוה בארבע נקודות אחוז בהשוואה לרבעון הראשון של 24'. אזור ב"ש מוסיף לבלוט בשיעור גבוה יחסית של מכירות בהפסד. לראשונה בולטות מספר ערים באזור המרכז בשכיחות גבוהה יחסית של מכירות בהפסד לעומת שיעורים אפסיים בעבר. בפרט- ר"ג, פ"ת וחולון.
- בשוק היוקרה (מחיר של 10 מלש"ח ומעלה), בניגוד למגמה הכללית נרשם גידול במספר העסקאות ברבעון הראשון של 25' בהשוואה למקביל לו אשתקד, כאשר סך עסקאות זה עמד על 136 דירות לעומת 105 דירות ברבעון הראשון אשתקד. ברבעון האחרון אשתקד עמד סך זה על 152 דירות. משקל הדירות החדשות בסך המכירות בפלח שוק זה בת"א ירד משמעותית, חרף מלאי מאד גבוה של דירות חדשות לא מכורות.
- רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך המשקיעים) ברבעון הראשון של 25' הסתכמו ב-433 דירות, המהוות פחות מ-2% מסך העסקאות ברבעון הראשון. בהשוואה לרבעון הראשון של 24', בו היו רכישות אלו נמוכות במיוחד, נרשם גידול של 37% ברכישות סגמנט זה. בהשוואה לרבעון האחרון של 24' נרשמה ירידה של 12%.

לוח 1 – סיכום מספרי העסקאות לפי פלחי שוק וסגמנטים, רבעון ראשון 2025

	רבעון ראשון 2025	שיעור שינוי בהשוואה לרבעון הראשון 2024, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה לרבעון הקודם, ב-%
סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן	23,055	-2.7	-2.0
עסקאות בשוק החופשי בלבד	20,570	-1.9	-1.9
סה"כ דירות חדשות שנמכרו	8,912	-20.1	-19.5
דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי בלבד	6,427	-23.7	-24.5
מספר עסקאות יד שניה	14,143	12.7	13.6
מספר דירות שנרכשו להשקעה	3,520	-1.9	-7.5
מספר דירות שמכרו משקיעים	4,255	5.8	11.2
מספר דירות שנרכשו כ"דירה ראשונה", כולל בסבסוד ממשלתי	12,103	-10.4	-11.4
מספר דירות שרכשו משפרי הדיור	7,432	12.4	22.6
מספר עסקאות בשוק היוקרה (מעל 10 מלש"ח)	136	29.5	-10.5

ברבעון הראשון של 2025 נבלם הגידול החד במספר העסקאות שאפיין את שנת 2024. סך העסקאות בשוק החופשי עמד על 20,570 - ירידה של 2% לעומת הרבעון המקביל של 24' כמו גם בהשוואה לרבעון הקודם. ירידות אלו הוחרפו ברבעון השני השנה

את הירידה במספר העסקאות הוביל פלח השוק של הדירות החדשות, בעוד ברכישות יד שניה נרשם גידול ברכישות לעומת הרבעון הראשון של 24'. בהשוואה היסטורית של מספר העסקאות בשוק החופשי מדורג הרבעון הראשון השנה בשליש התחתון של דרוג זה, כאשר האזורים המאופיינים ברמות מחירים גבוהות יותר, מדורגים נמוך יותר במספר העסקאות בהשוואה זו

ברבעון הראשון של 25' נרכשו 20,570 דירות בשוק החופשי, ירידה של 2% בהשוואה לרבעון הראשון של 24'. בכך נקטע רצף של גידול במספר העסקאות שנרשם לאורך שנת 24' (כל רבעון לעומת המקביל לו בשנה קודמת) בהובלת פלח השוק של הדירות החדשות. בהשוואה לרבעון האחרון של 24' נרשמה גם כן ירידה של 2% במספר העסקאות בשוק החופשי. כפי שעולה מסקירות הנדל"ן החודשיות שפרסמנו לחודשים אפריל-יוני השנה, הירידה במספר העסקאות התעצמה ברבעון השני,[2] כאשר מספר העסקאות בשוק החופשי ירד ל-16,808 בלבד, ירידה חדה של 22% לעומת הרבעון השני אשתקד וירידה של 18% לעומת הרבעון הראשון של 25'. רמת העסקאות ברבעון השני השנה הינה גם הרמה הנמוכה ביותר מאז הרבעון האחרון של 23', אשר עמד בצל פרוץ מלחמת "חרבות ברזל".

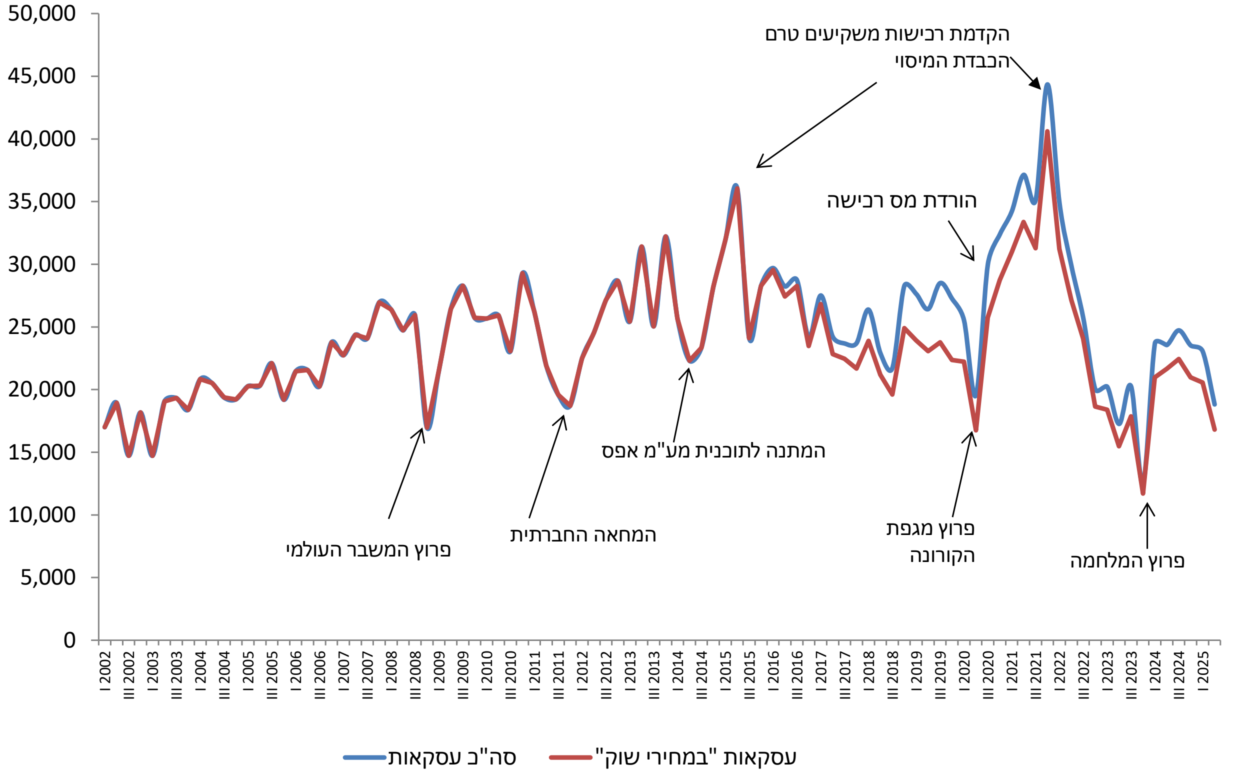
בהכללת הדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי הסתכם מספר העסקאות ברבעון הראשון השנה ב-23,055 דירות, ירידה של 3% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וירידה של 2% בהשוואה לרבעון הקודם. ברבעון השני של 25' הוסיף מספר העסקאות לרדת לרמה של 18.8 אלף עסקאות, ירידה של 20% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וירידה של 18% בהשוואה לרבעון הראשון השנה.

כפי שיפורט בהמשך, את הירידה במספר העסקאות ברבעון הראשון השנה, ובכלל במחצית הראשונה של 25', הוביל פלח השוק של הדירות החדשות, בפרט אלו שנמכרו בשוק החופשי. כך, בעוד שמכירות הקבלנים בשוק החופשי רשמו ירידה חדה של 24% ברבעון הראשון השנה בהשוואה למקביל לו אשתקד, מכירות יד שניה רשמו גידול של 13%. ברבעון השני התעצמו הירידות במכירות הקבלנים, כאשר פלח השוק של דירות יד שניה עבר אף הוא לירידה במספר העסקאות.

---

[2] אף כי מספרי העסקאות לרבעון השני כבר ידועים, עדיין חלק מהניתוחים שנכללים בסקירה הרבעונית דורשים נתונים שהינם חלקיים בלבד בשלב זה (כגון ניתוח מכירות המשקיעים ומספר העסקאות בשוק היוקרה). לפיכך נציין בסקירה הנוכחית את מספר העסקאות ברבעון השני, אבל סקירה רבעונית מלאה לרבעון זה תפורסם לאחר החגים

תרשים 1: רכישת דירות 2025-2002, רבעוני, סה"כ עסקאות ועסקאות "במחירי שוק" - ארצי

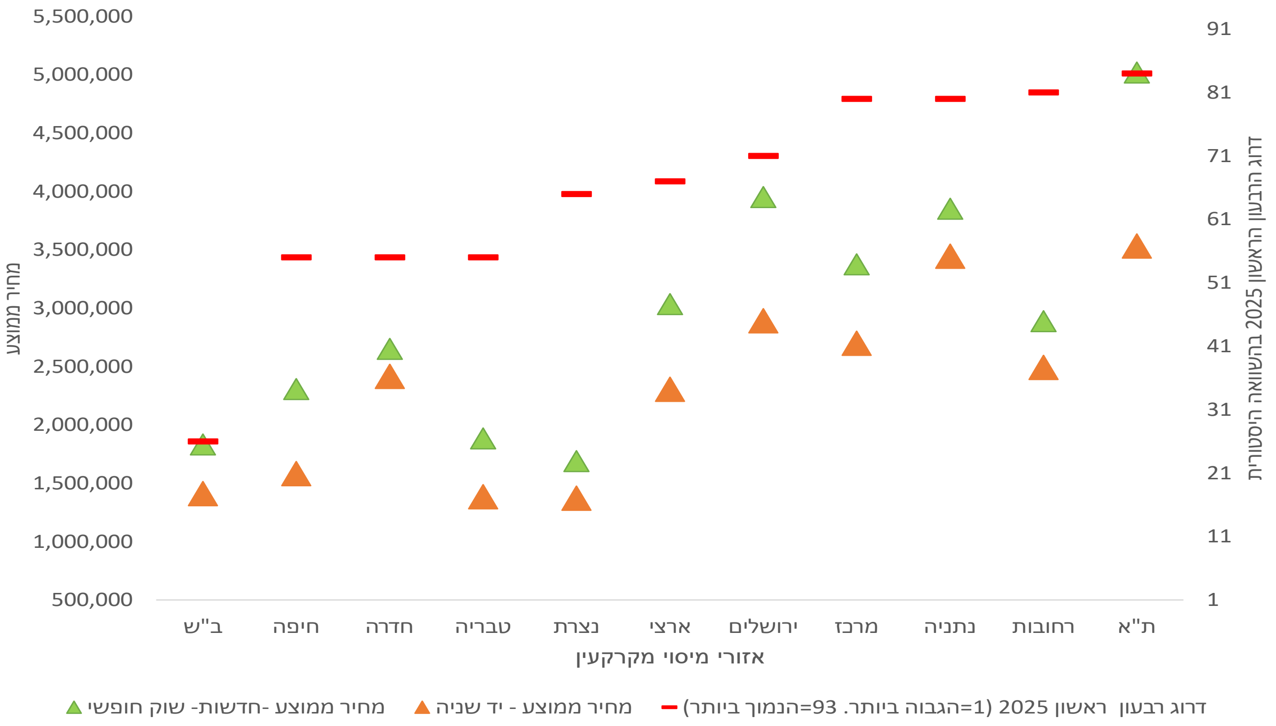


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

בהשוואה היסטורית נמצא כי הרבעון הראשון של 25' מדורג בשליש התחתון של מספר העסקאות הרבעוני מאז תחילת שנות האלפיים (מקום 67 מתוך 93 רבעונים). בפילוח גיאוגרפי של דרוג זה בולטת העובדה לפיה באזורים המאופיינים ברמות מחירים גבוהות יותר, הדרוג ההיסטורי של מספר העסקאות באותו אזור נמוך יותר. בפרט בולט אזור ת"א, המדורג במקום ה-84 בלבד בדרוג היסטורי זה, דהיינו רק בתשעה רבעונים מאז שנת 2002 (הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשותנו) נרשמו רמות נמוכות יותר של עסקאות. באזור זה עמד המחיר הממוצע של דירה חדשה בשוק החופשי ברבעון הראשון על 5 מלש"ח, גבוה ב-65% מהממוצע הארצי. מחיר דירה יד שניה עמד על 3.5 מלש"ח, גבוה ב-53% מהממוצע הארצי. מנגד, אזור ב"ש רשם את הדרוג הגבוה ביותר (26) במספר העסקאות בהשוואה היסטורית זו, גבוה משמעותית מאשר יתר האזורים. המחיר הממוצע לדירה חדשה בשוק החופשי באזור זה עמד על 1.8 מלש"ח, כאשר רק באזור נצרת נרשם מחיר ממוצע נמוך יותר. מחיר זה נמוך ב-39% מהממוצע הארצי. בדירות יד שניה עמד המחיר הממוצע באזור ב"ש על 1.4 מלש"ח, נמוך גם כן ב-39% מהממוצע הארצי.

תרשים 2: דרוג הרבעון הראשון 2025 בהשוואה היסטורית של מספר העסקאות בשוק החופשי

לפי אזורי מיסוי מקרקעין והמחיר הממוצע של עסקאות בשוק החופשי (בפילוח בין חדשות ליד שניה)

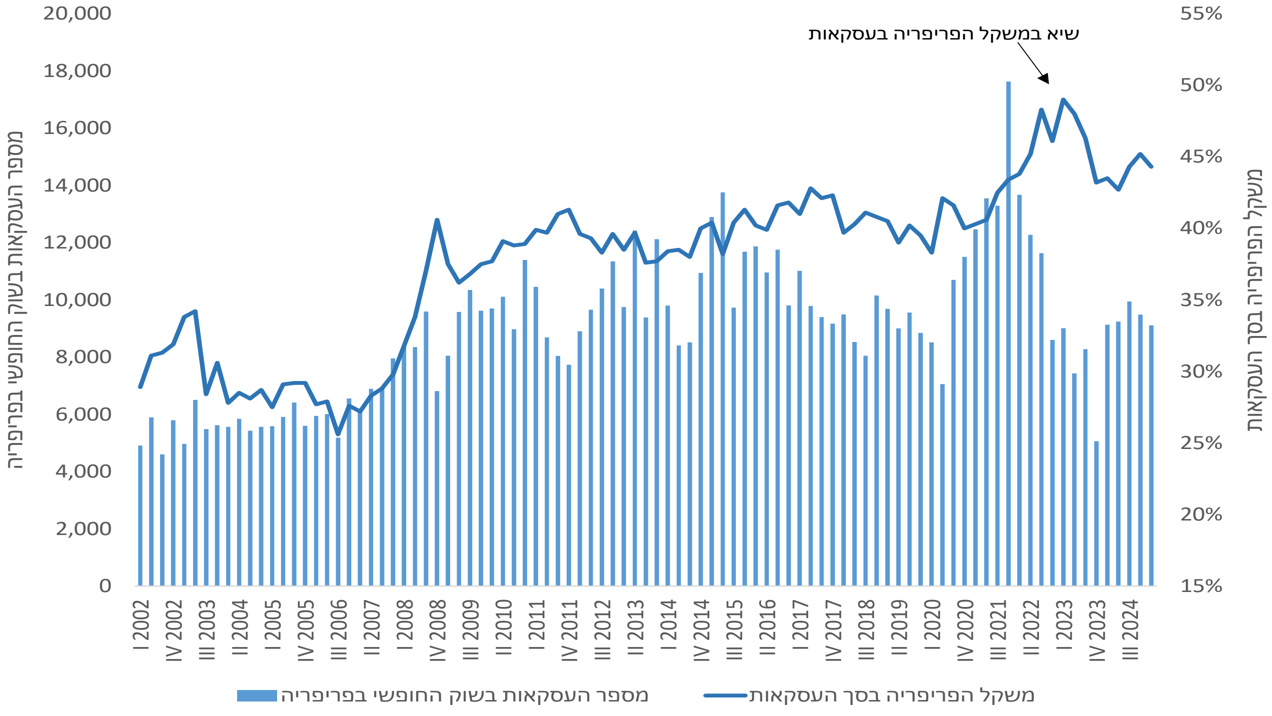


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

בפילוח העסקאות בשוק החופשי בין הפריפריה[3] למרכז נמצא כי משקל הפריפריה בסך העסקאות עמד ברבעון הראשון של 25' על 44.3%, ירידה של 1 נקודת אחוז בהשוואה לרבעון הקודם, זאת לאחר שבשני הרבעונים שקדמו לו נרשם גידול במשקל הפריפריה בסך העסקאות בשוק החופשי. נזכיר כי ברבעון הראשון של 23' הגיע משקל הפריפריה בסך העסקאות לרמתו הגבוהה ביותר, לפחות מאז תחילת שנות האלפיים -49% מסך העסקאות בשוק החופשי.

[3] בהגדרת הפריפריה נכללים אזורי מיסוי מקרקעין הבאים: חיפה, טבריה, נצרת, חדרה וב"ש.

תרשים 3- התפלגות העסקאות בשוק החופשי בין הפריפריה[4] למרכז, 2025-2002



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

בפילוח העסקאות בשוק החופשי לפי אזורי מיסוי מקרקעין נמצא כי הירידה במספר העסקאות בהשוואה לרבעון הראשון אשתקד הקיפה מחצית מעשרת אזורי מיסוי מקרקעין, כאשר בולטת במיוחד ירידה של 10% במספר עסקאות זה באזור המרכז. מנגד, באזור ת"א, חרף הדרוג הנמוך בהשוואה ההיסטורית במספר העסקאות באזור זה, נרשם גידול של 9% במספר העסקאות בהשוואה לרבעון הראשון אשתקד, זאת על רקע גידול משמעותי במספר עסקאות יד שניה. יחד עם זאת יש לציין שברבעון הראשון של '24 נרשמה ירידה חדה של 18% במספר העסקאות בפלח שוק זה באזור ת"א, (בהשוואה לרבעון הראשון של '23), שיעור הירידה החד ביותר שנרשם באותו רבעון, למעט אזור טבריה.

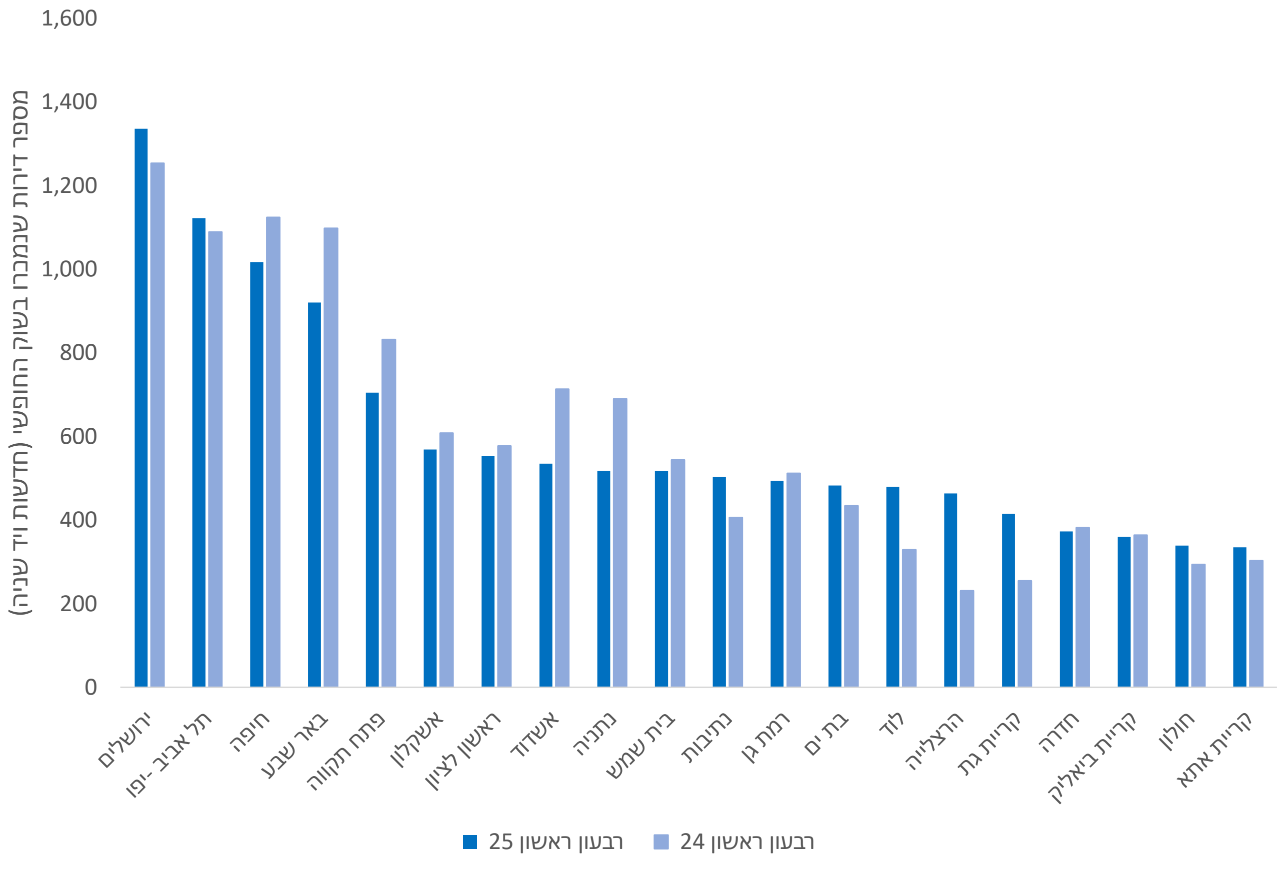
בפילוח העסקאות בשוק החופשי <u>לפי ערים</u> נמצא כי ירושלים הובילה את מספר העסקאות בשוק החופשי ברבעון הראשון של '25, בדומה לרבעון הראשון אשתקד. סך העסקאות בעיר עמד על 1,336 דירות, גידול של 7% לעומת הרבעון הראשון של '24. אחריה מדורגות ת"א וחיפה (עם 1.1 ו-1.0 אלף עסקאות, בהתאמה). אולם בעוד שבת"א מדובר בעליה של 3% לעומת הרבעון הראשון אשתקד, בחיפה נרשמה ירידה של 10% במספר העסקאות. בתרשים 4 מוצגות עשרים הערים המובילות במספר העסקאות בשוק החופשי ברבעון הראשון של '25, תוך השוואה לרבעון הראשון אשתקד (פילוח נפרד לדירות חדשות בשוק החופשי ודירות יד שניה, תוך ציון המחירים הממוצעים, מופיע בהמשכה של סקירה זו).

[4] אזורי מיסוי מקרקעין: חיפה, טבריה, נצרת, חדרה וב"ש

בניתוח זה בולטות ארבע ערים עם ירידות חדות במספר העסקאות (אשדוד, נתניה, ב"ש ופ"ת). מנגד בולטת הרצליה, עם 464 דירות שנמכרו בה, כפליים ממכירות אלו ברבעון הראשון של 24'. נציין כי ברבעון הראשון אשתקד דורגה הרצליה מחוץ לעשרים הערים המובילות במכירות (דורגה במקום ה-30 בלבד). ניתוח הממצאים מלמד כי הגידול החד במספר העסקאות בשוק החופשי בהרצליה ברבעון הראשון השנה מתרכז בפלח השוק של הדירות החדשות, זאת בניגוד למגמה הכללית בפלח שוק זה שרשם כאמור ירידה חדה במכירות ברבעון הראשון של 25' (הרחבה בהמשכה של בסקירה זו).

בהשוואה לעשרים הערים שהובילו את מספר העסקאות בשוק החופשי ברבעון הראשון של 24' נמצא כי בנוסף להרצליה נכנסו שתי ערים נוספות לרשימה זו ברבעון הראשון השנה – קריית גת, עם גידול חד של 63% במספר העסקאות וחולון, עם גידול של 15%. שלוש הערים האלו תפסו את מקומן של רחובות (ירידה של 6% במספר העסקאות), עפולה (-23%) ובני ברק (-24%). הירידה החדה במספר העסקאות בעפולה הביאה לכך שברשימת עשרים הערים המובילות במספר העסקאות בשוק החופשי ברבעון הראשון של 25', אין נציגות לערים ממחוז הצפון.

תרשים 4- עשרים הערים המובילות במספר העסקאות בשוק החופשי -רבעון ראשון 2025 לעומת המקביל לו אשתקד



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

לוח 1 – סה"כ רכישת דירות (כולל מחיר למשתכן)– רבעון ראשון 2025

משרדי מיסוי מקרקעין	מספר דירות שנמכרו	שינוי לעומת רבעון ראשון 2024, ב-%	שינוי לעומת רבעון אחרון 2024, ב-%
אזור המרכז	2,680	-18.9	-8.0
אזור ירושלים	2,488	7.8	1.1
אזור חיפה	3,547	-2.2	-1.4
אזור ת"א	1,736	18.3	-1.9
אזור חדרה	1,175	-13.8	6.2
אזור טבריה	709	12.5	-2.1
אזור נצרת	614	-32.6	-7.4
אזור נתניה	2,098	-4.3	16.9
אזור רחובות	4,015	-1.0	7.9
אזור ב"ש	3,993	3.8	-16.4
ארצי	**23,055**	**-2.7**	**-2.0**

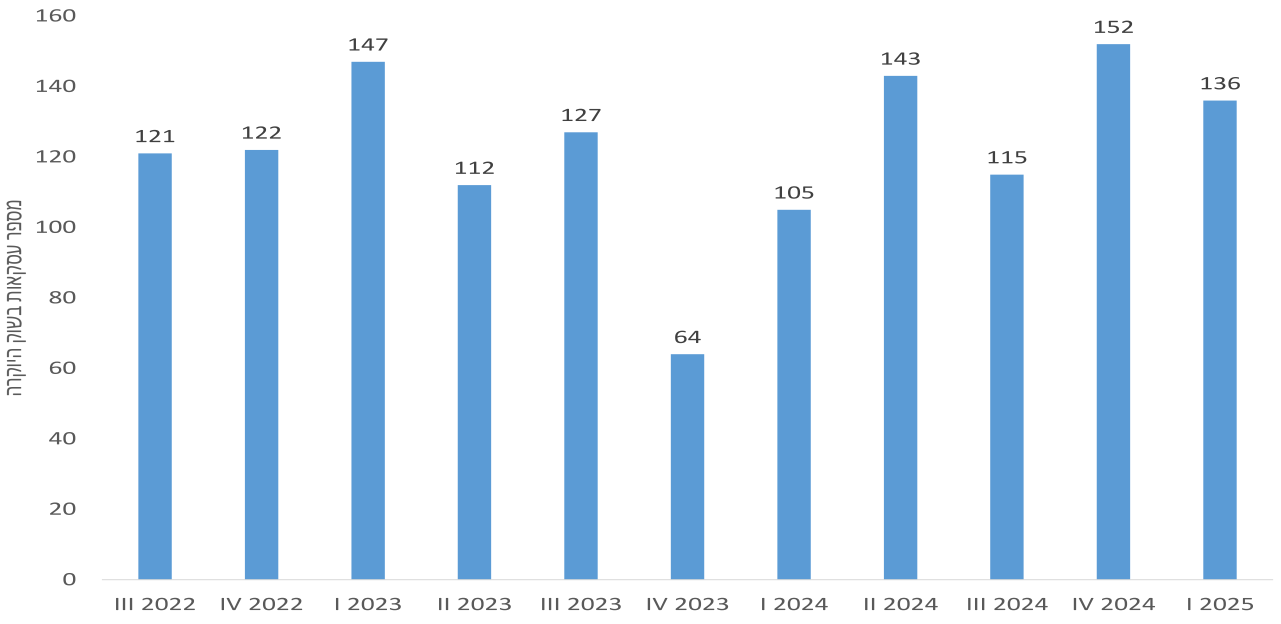
מקור: שע"מ; עיבודי אגף הכלכלן הראשי, משרד האוצר.

בניגוד למגמה הכללית, בשוק היוקרה (דירות במחיר 10 מלש"ח ומעלה) נרשם גידול במספר העסקאות ברבעון הראשון של '25 בהשוואה למקביל לו אשתקד. סך העסקאות בפלח שוק זה, עמד על 136 עסקאות, לעומת 105 ברבעון הראשון של '24. בהשוואה לרבעון האחרון אשתקד נרשמה ירידה במספר העסקאות

ת"א מוסיפה להיות הדומיננטית בעסקאות בשוק היוקרה, עם 75 דירות שנמכרו בה ברבעון הראשון של '25,לעומת 60 עסקאות ברבעון הראשון של '24. ירידה משמעותית בשיעור הדירות החדשות שנרכשו בעיר בפלח שוק זה

סך העסקאות בשוק היוקרה, המוגדר על ידנו כעסקאות במחיר של 10 מלש"ח ומעלה, עמד ברבעון הראשון של '25 על 136 עסקאות, המהוות 0.6% מסך העסקאות ברבעון הראשון השנה. זאת לעומת 105 עסקאות שבוצעו בפלח שוק זה ברבעון הראשון אשתקד, אשר היוו 0.4% מסך העסקאות. ברבעון האחרון אשתקד התבצעו 152 עסקאות בשוק היוקרה, אשר היוו 0.6% מסך העסקאות.

תרשים 5: מספר העסקאות בשוק היוקרה (10 מלש"ח ומעלה)



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

העיר הדומיננטית במספר העסקאות בשוק היוקרה מוסיפה להיות ת"א, בה בוצעו ברבעון הראשון השנה 75 עסקאות, לעומת 60 עסקאות ברבעון הראשון של '24 ו-66 עסקאות ברבעון האחרון אשתקד. בכך חזרה רמת העסקאות בפלח שוק זה בת"א לרמתה מהרבעון השני של '24. 56% מדירות היוקרה שנרכשו בת"א ברבעון הראשון השנה היו דירות חדשות, ירידה משמעותית של תשע נקודות אחוז לעומת הרבעון האחרון אשתקד וירידה חדה יותר, של 14 נקודות אחוז בהשוואה לרבעון הראשון אשתקד. בניתוח רמות המחירים של העסקאות בשוק היוקרה בת"א ברבעון הראשון של '25 נמצא כי הגידול במספר העסקאות בהשוואה לרבעון הראשון של '24 נעשה על רקע רמות מחירים נמוכות יותר בפלח השוק של דירות יד שניה[5], כאשר אלו נעו בין ירידה של 5% במחיר החציוני לירידה של 9% במחיר הממוצע (בהשוואה לרבעון האחרון של '24 הירידות יותר בולטות). מאחר ואין בידינו די נתונים על איכות הדירות, בפרט בפלח שוק זה בו מפרט הדירות עשוי להיות שונה מהותית, גם בהינתן שטח דומה של דירות, לא ניתן לקבוע באיזו מידה ירידות אלו משקפות שינוי "נקי" במחירי הדירות. יחד עם זאת, עצם העובדה שחל גידול משמעותי במשקל עסקאות יד שניה בפלח שוק היוקרה בת"א, כפי שצוין לעיל, זאת כאשר מלאי הדירות החדשות הלא מכורות בת"א מגיע עפ"י הלמ"ס לרמה של

[5] בפלח השוק של הדירות החדשות בשוק היוקרה בת"א הממצאים אינם חד-משמעיים. כך, בעוד שהמחיר ממוצע רשם עליה נומינלית של 4% לעומת הרבעון הראשון של '24, במחיר החציוני נרשמה ירידה של 9% (יצויין כי לא נמצאו עסקאות חריגות במיוחד במחיר ברבעון הראשון של '25).

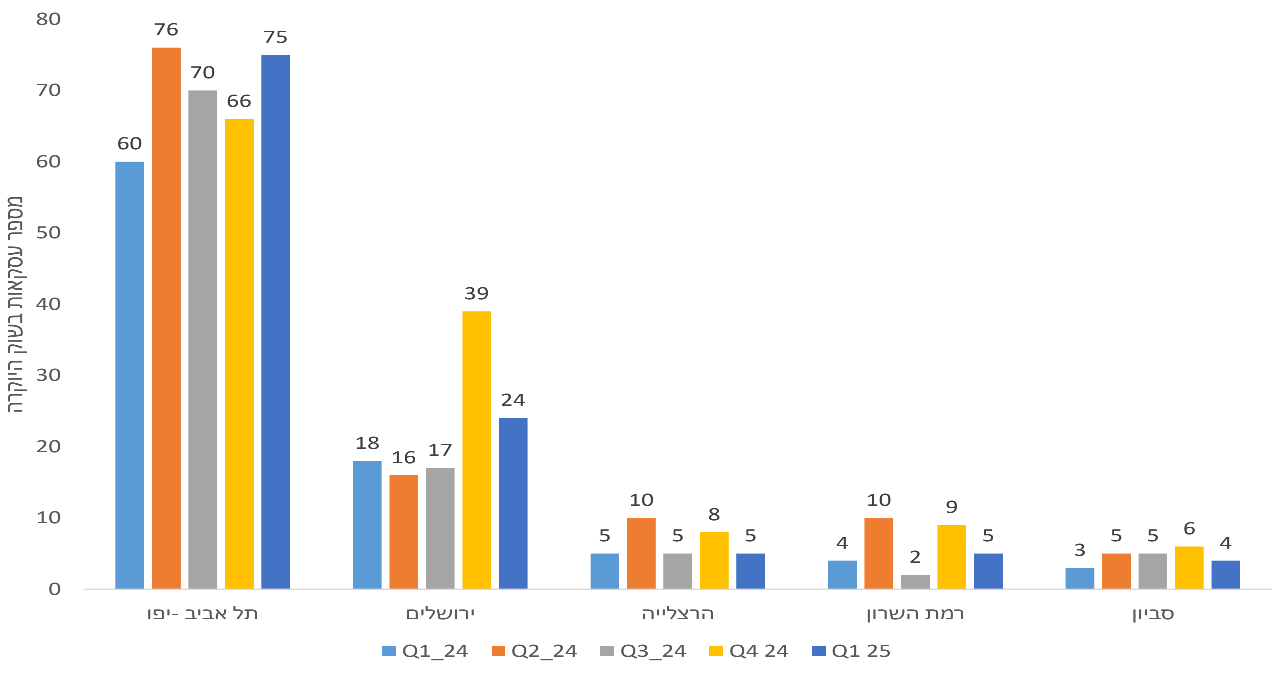
בעשרת אלפי דירות (סביר להניח שלא מעטות מהן עונות על הגדרתנו כ"דירות יוקרה") , עשויה לרמז כי מוכרי יד שניה בפלח שוק זה גילו גמישות גבוהה יותר במחיר כדי לסגור עסקה.

העיר המדורגת אחרי ת"א, בפער משמעותי במספר העסקאות בשוק היוקרה היא ירושלים, עם 24 עסקאות שבוצעו בה ברבעון הראשון של 25', לעומת 18 עסקאות ברבעון הראשון של 24'. יחד עם זאת, בהשוואה לרבעון האחרון של 24' נרשמה ירידה משמעותית במספר העסקאות בפלח שוק זה בירושלים, כאשר באותו רבעון עמד מספר זה על 39. 75% מהעסקאות בשוק היוקרה בירושלים ברבעון הראשון השנה היו דירות חדשות, לעומת 44% בלבד ברבעון הראשון של 24' ו-60% ברבעון האחרון של 24'. ממצא בולט נוסף בעסקאות שוק היוקרה בירושלים הינו השיעור הגבוה יחסית של תושבי חוץ בסך רכישות אלו. כך, ברבעון הראשון השנה ריכזו תושבי החוץ 42% מסך הרכישות בשוק היוקרה, זאת לעומת 8% בלבד בת"א. פער נוסף בולט בין ירושלים לת"א בפלח שוק היוקרה עולה מניתוח שיעור הדירות הנרכשות להשקעה ("דירה נוספת"). כך, בירושלים קרוב ל-90% מהדירות שנרכשו בפלח שוק היוקרה ברבעון הראשון השנה נרכשו ע"י משקיעים, לעומת מעט יותר ממחצית בת"א.

בערים המדורגות אחרי ת"א וירושלים בפלח שוק היוקרה כבר יורד מספר העסקאות ברבעון הראשון של 25' אל מתחת לעשר עסקאות. כך, בהרצליה ורמת השרון התבצעו 5 עסקאות בלבד (בכל אחת מהן) בפלח שוק זה ברבעון הראשון השנה, בדומה לרבעון הראשון אשתקד, אולם ירידה משמעותית בהשוואה לרבעון האחרון של 24'.

בתרשים 6 מוצגים מספר העסקאות בפלח שוק היוקרה בערים הבולטות בפלח שוק זה, בין הרבעון הראשון של 24' לרבעון הראשון של 25'.

תרשים 6: הערים המובילות במספר העסקאות בשוק היוקרה, רבעון ראשון 25'



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי ברבעון הראשון של 2025 ירדו אל מתחת לעשרת אלפים דירות, לראשונה מאז הרבעון האחרון של '23

הירידה ברכישות דירה ראשונה בשוק החופשי התרכזה בפלח השוק של הדירות החדשות, כאשר משקלן בסך רכישות סגמנט זה בשוק החופשי ירד בשיעור חד אל 24.7% בלבד ברבעון הראשון של '25, לעומת קרוב לשליש מרכישות סגמנט זה ברבעון הראשון של '24, כמו גם בהשוואה לרבעון האחרון אשתקד. באזורי נתניה, חדרה וב"ש, לפחות מחצית מרכישות סגמנט זה נעשו עם הטבות מימון

ברבעון הראשון של '25 נרכשו ע"י מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה[6] 9,618 דירות בשוק החופשי, ירידה של 11% בהשוואה לרבעון הראשון של '24, זאת לאחר שיעורי גידול חדים שנרשמו לאורך שנת '24 (בהשוואה לשנת '23). כך, לראשונה מאז הרבעון האחרון של '23 ירד מספר רכישות סגמנט זה בשוק החופשי אל מתחת לעשרת אלפי דירות ברבעון. בהקשר זה נציין כי מאז הרבעון השלישי של 2020 ועד הרבעון השלישי של '22 לא ירד מספר הדירות שנרכשו ע"י סגמנט זה בשוק החופשי אל מתחת לעשרת אלפים דירות ברמה רבעונית. בשיאו, ברבעון הראשון של '22, טרם תחילת העלאות הריבית ע"י בנק ישראל, עמד סך הרכישות של סגמנט זה בשוק החופשי על 13.7 אלף דירות.

בהכללת הרכישות בסבסוד ממשלתי עמד סך הרכישות של דירה ראשונה ברבעון הראשון של '25, 12,103 דירות, גם בן הרמה הנמוכה ביותר מאז הרבעון האחרון של '23. בהשוואה לרבעון הראשון של '24 זוהי ירידה של 10% וירידה של 11% בהשוואה לרבעון האחרון אשתקד.

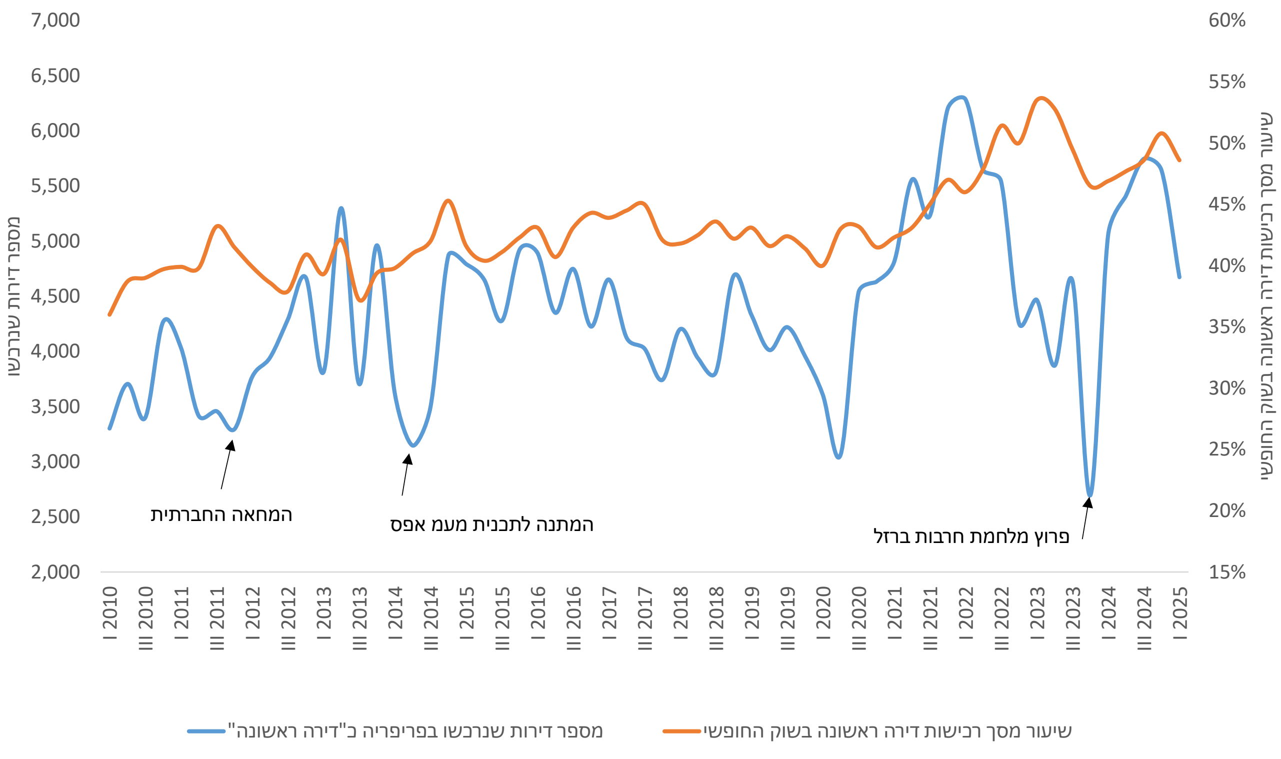
בפילוח גיאוגרפי של רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי נמצא כי הירידה ברכישות סגמנט זה בהשוואה לרבעון הראשון של '24 הקיפה כמעט את כל האזורים, למעט אזור טבריה שרשם גידול של 7% (במונחים כמותיים זוהי תוספת רכישות של פחות מעשרים דירות). הירידה החדה ביותר ברכישות סגמנט זה ברבעון הראשון השנה נרשמה באזור המרכז, בו נרכשו ע"י סגמנט זה 1.1 אלף דירות, ירידה של 19% בהשוואה לרבעון הראשון אשתקד, זאת לאחר שיעורי גידול חריגים שנרשמו באזור זה לאורך שנת '24 (בשנת '24 נרשם גידול של 55% ברכישות דירה ראשונה בשוק החופשי באזור המרכז, גבוה בתשע נקודות אחוז משיעור הגידול הארצי בקרב סגמנט זה). הרמה הגבוהה ביותר ברכישות סגמנט זה ברבעון הראשון של '25 נרשמה באזור חיפה, עם 1.8 אלף דירות, ירידה של 7% לעומת הרבעון הראשון של '24. מעט אחריו מדורג אזור ב"ש, עם סך רכישות של 1.7 אלף דירות, ירידה מתונה יחסית, של 3%, בהשוואה לרבעון המקביל

[6] מי שאנו נוהגים לכנות זוגות צעירים, אולם יש ביניהם גם שיעור לא מבוטל של רווקים.

אשתקד. נציין כי בשנת 24' נרכשו באזור ב"ש 8.3 אלף דירות בשוק החופשי ע"י סגמנט זה, הרמה הגבוהה ביותר ברכישות סגמנט זה באזור ב"ש לפחות מאז תחילת העשור הקודם.

באופן כללי, משקל אזורי הפריפריה בסך רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי עמד ברבעון הראשון של 25' על 48.6%, גבוה בשתי נקודות אחוז בהשוואה לרבעון הראשון של 24'. בהקשר זה נציין כי ברבעון האחרון של 23', עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", נרשמה ירידה חדה במשקל הפריפריה ברכישות סגמנט זה בשוק החופשי, אל שיעור של 46.5%, לעומת כמעט למחצית מסך רכישות אלו ברבעון שקדם למלחמה. מאז ועד הרבעון האחרון של 24' נרשמה עליה במשקל הפריפריה ברכישות אלו שהגיעו למחצית מכלל העסקאות ברבעון האחרון של 24'. ברבעון השני של 25' מסתמנת עליה בשיעור זה אל כ-52% מסך רכישות סגמנט זה.

תרשים 7: רכישות "דירה ראשונה" בשוק החופשי בפריפריה – 2025-2010

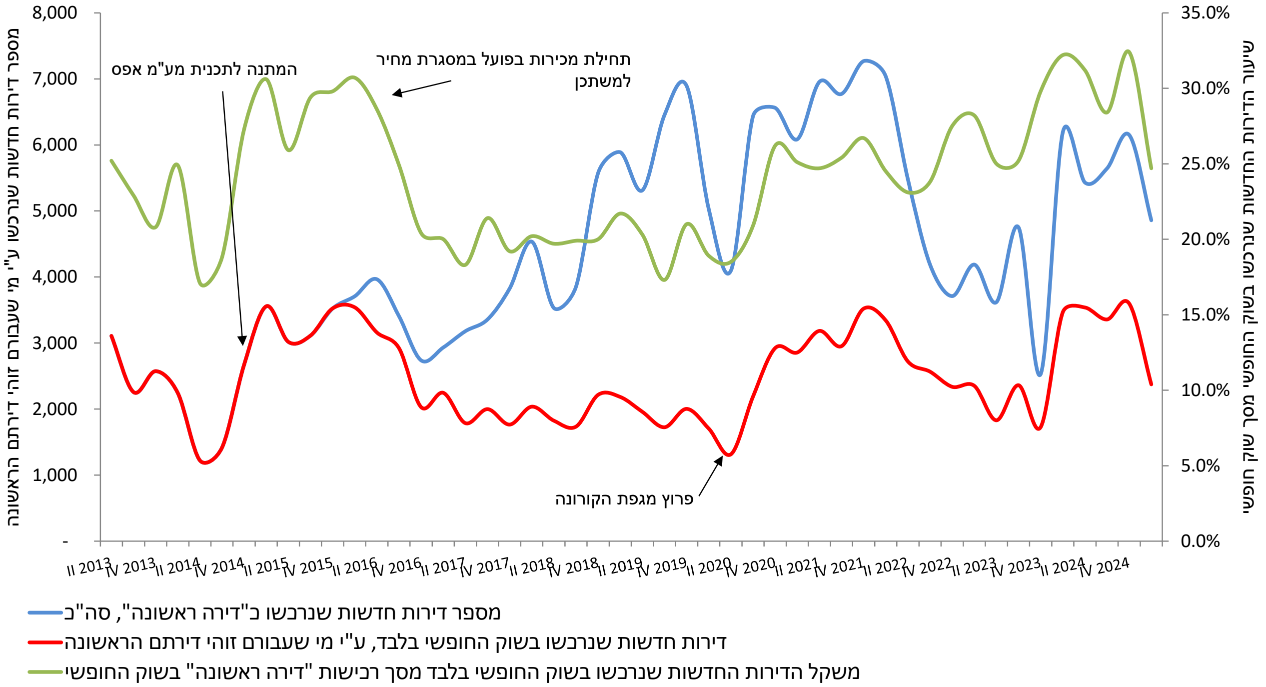


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

בפילוח השינוי ברכישות דירה ראשונה בשוק החופשי בין דירות חדשות לדירות יד שניה נמצא כי הירידה ברכישות סגמנט זה ברבעון הראשון של 25' התרכזה בפלח השוק של הדירות החדשות, אשר רשמו ירידה חדה של 32% בהשוואה לרבעון הראשון של 24', זאת לאחר שיעורי גידול חדים לאורך שנת 24' (כל רבעון לעומת המקביל לו בשנה קודמת). בהשוואה לרבעון האחרון של 24' נרשמה גם כן ירידה חדה, של 34%, ברכישות אלו. בכך הגיע משקל הדירות החדשות בסך רכישות סגמנט זה בשוק החופשי לשיעור של 24.7% בלבד, ירידה של 8 נקודות אחוז בהשוואה לרבעון הראשון אשתקד כמו גם בהשוואה לרבעון האחרון של 24'. זוהי גם הרמה הנמוכה ביותר מאז הרבעון השני של 22', בו החל בנק

ישראל להעלות את הריבית במשק. מניתוח ראשוני של נתוני הרבעון השני של 25' עולה כי שיעור זה הוסיף לרדת אל רמה של כ-22% בלבד מסך הדירות שנרכשו בשוק החופשי ע"י מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה.

תרשים 8: רוכשי "דירה ראשונה" – דירות חדשות ושיעור מסך רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי 2025-2013



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

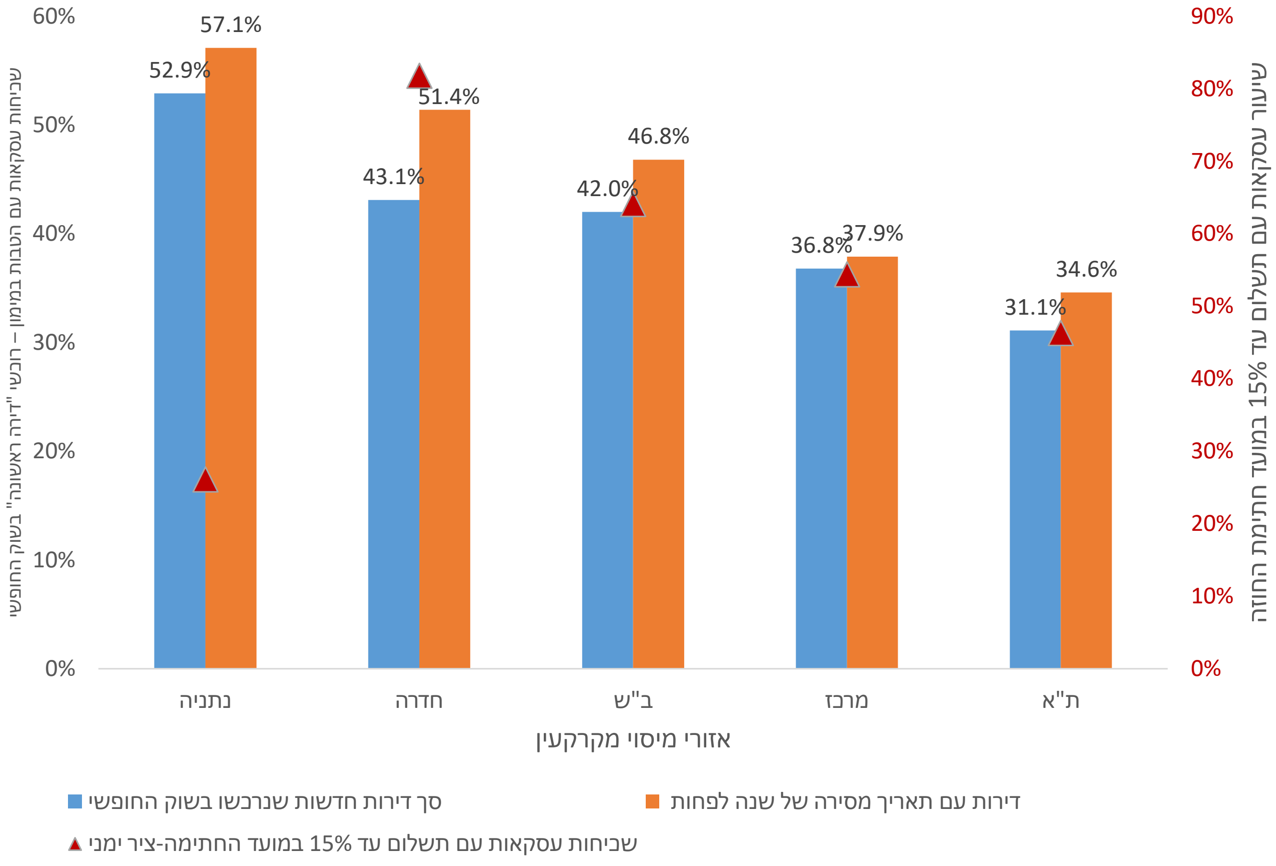
<u>בפילוח שכיחות הטבות המימון ברכישת דירות חדשות בשוק החופשי ע"י מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה</u>, נמצא כי בכלל עשרת אזורי מיסוי מקרקעין, כולל אזורים בהן עלה מבדיקות שערכנו כי מהימנות דיווח זה לרשות המסים אינה גבוהה, עמדה שכיחות הטבות המימון שדווחו ברבעון הראשון על שליש מסך רכישות סגמנט זה. בצמצום ניתוח זה לחמשת אזורי מיסוי מקרקעין בהן מהימנות הדיווח לרשות המסים על שכיחות הטבות המימון גבוהה יחסית (אזורי מרכז, ת"א, חדרה, נתניה וב"ש) נמצא כי שכיחות הטבות המימון שדווחו בסך רכישות סגמנט זה בשוק החופשי מגיעה ל-41%. בניתוח המתייחס רק לדירות בהן תאריך המסירה הצפוי של הדירה הוא שנה ומעלה מיום חתימת החוזה (אלו הן העסקאות בהן הטבת המימון משמעותית) מגיעה שכיחות הטבות המימון באזורים אלו ל-46%.

בתרשים 9 מוצגת שכיחות הטבות המימון בכל אחד מחמשת האזורים שהוזכרו לעיל, הן כשיעור מסך הדירות החדשות שרכשו בשוק החופשי מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה, והן בהתייחס רק לדירות עם מועד מסירה של שנה ומעלה מיום חתימת החוזה. בניתוח זה בולט אזור נתניה בו למעלה ממחצית (53%) הדירות החדשות שרכשו בשוק החופשי מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה היו עם הטבות מימון, כאשר בהתייחס רק לדירות שנרכשו עם מסירה של שנה ומעלה מגיע שיעור זה ל-57%. באזורי חדרה וב"ש נעה שכיחות זו סביב מחצית מרכישות סגמנט זה ואילו בת"א והמרכז נע שיעור זה בין שליש מהרכישות ל-40%. כמו כן מוצגת בתרשים שכיחות העסקאות, מסך העסקאות עם הטבות מימון, בהן התשלום במועד חתימת החוזה הינו <u>עד 15%</u> בלבד ממחיר הדירה (במרבית העסקאות ישנם רק שני מועדי תשלום,

כאשר התשלום השני הוא עם קבלת טופס 4- אכלוס הדירה). כך, באזור חדרה, ב-82% מהעסקאות בהן ניתנה הטבת מימון, במועד חתימת החוזה שולם רק עד 15% מסך מחיר הדירה, כאשר היתרה תשולם במועד המסירה. באזור ב"ש עומד שיעור זה על 64% מהעסקאות. נציין כי מניתוח רמות השכר למשק בית של רוכשים אלו באזור ב"ש, שניתנה להם הטבת מימון, נמצא כי רמות שכר אלו נמוכות למדי. כך למשל, השכר הממוצע, ברוטו לחודש למשק בית, של משקי בית אלו, שנמצא כי יש להם הכנסות מעבודה, עמד על 14.8 אלף ₪ והשכר החציוני עמד על 12.6 אלף ₪. נציין כי ליותר מחמישית מהרוכשים לא נמצאה הכנסה מדווחת מעבודה. המחיר הממוצע, כמו גם החציוני, של הדירות שרכשו עמד על 1.6 מלש"ח. מחצית מכלל רוכשי דירה ראשונה באזור זה, עם הטבות מימון, הינם רווקים. שכרם הממוצע (של מי שנמצא כי הינם עובדים) עמד על 12 אלף ₪, ברוטו לחודש. השכר החציוני עמד על 9.9 אלף ₪ (ברוטו, לחודש).

אזור נתניה, המוביל בשכיחות הטבות המימון, הינו האזור היחידי בו רק ברבע מהעסקאות בהן ניתנה הטבת מימון שולם עד 15% בלבד ממחיר הדירה.

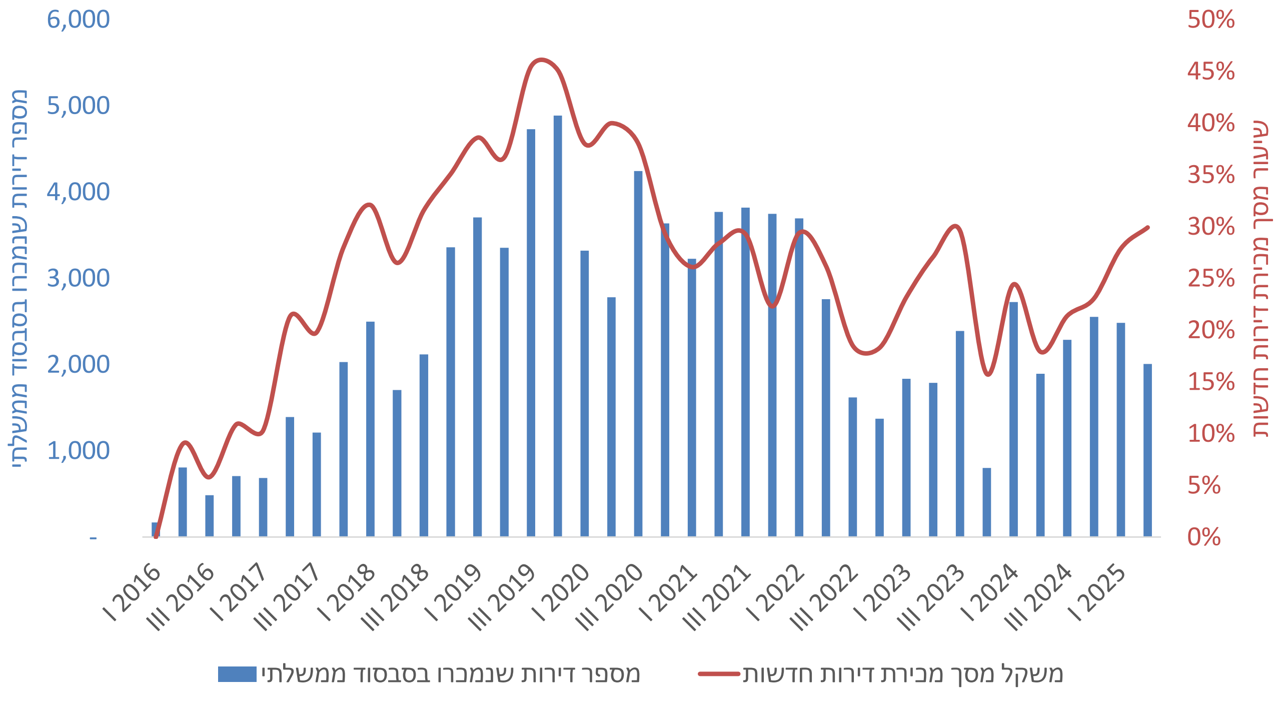
תרשים 9: רוכשי "דירה ראשונה" חדשה, בשוק החופשי – שכיחות הטבות המימון ושכיחות העסקאות בהן במועד החתימה משולם עד 15% בלבד ממחיר הדירה – לפי אזורי מיסוי מקרקעין נבחרים – רבעון ראשון '25



סך הדירות שנרכשו בסבסוד ממשלתי ברבעון הראשון של 2025 עמד על 2,485, ירידה של 9% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וירידה של 3% בהשוואה לרבעון הקודם. שיעורי ירידה אלו מתונים משמעותית מאלו שנרשמו במכירת דירות חדשות בשוק החופשי, זאת הן בשל העובדה שניתן בהן סבסוד ממשלתי משמעותי והן בשל העובדה שעיתוי חתימת החוזה בעסקאות אלו פחות מושפע מקצב המכירות בשוק החופשי, אלא מותנה בעיקר במועד קבלת היתר הבניה.

כשיעור מסך הדירות החדשות שנמכרו ברבעון הראשון של 25', היוו המכירות בסבסוד ממשלתי כ-28% מסך זה, גידול של 3.5 נקודות אחוז בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וגידול של קרוב לחמש נקודות אחוז בהשוואה לרבעון הקודם. זהו גם השיעור הגבוה ביותר של משקל זה מאז הרבעון הראשון של 22'. מנתוני אפריל-יוני שכבר פרסמנו בסקירות החודשיות עולה כי משקל המכירות בסבסוד ממשלתי הוסיף לעלות גם ברבעון השני של 25', אל רמה של 30% מסך הדירות החדשות שנמכרו באותו רבעון. זוהי הרמה הגבוהה ביותר שנרשמה מאז הרבעון השלישי של 2020, שעמד בצל פרוץ מגפת הקורונה.

תרשים 10: מספר הדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי (מחיר למשתכן ו"מחיר מופחת")

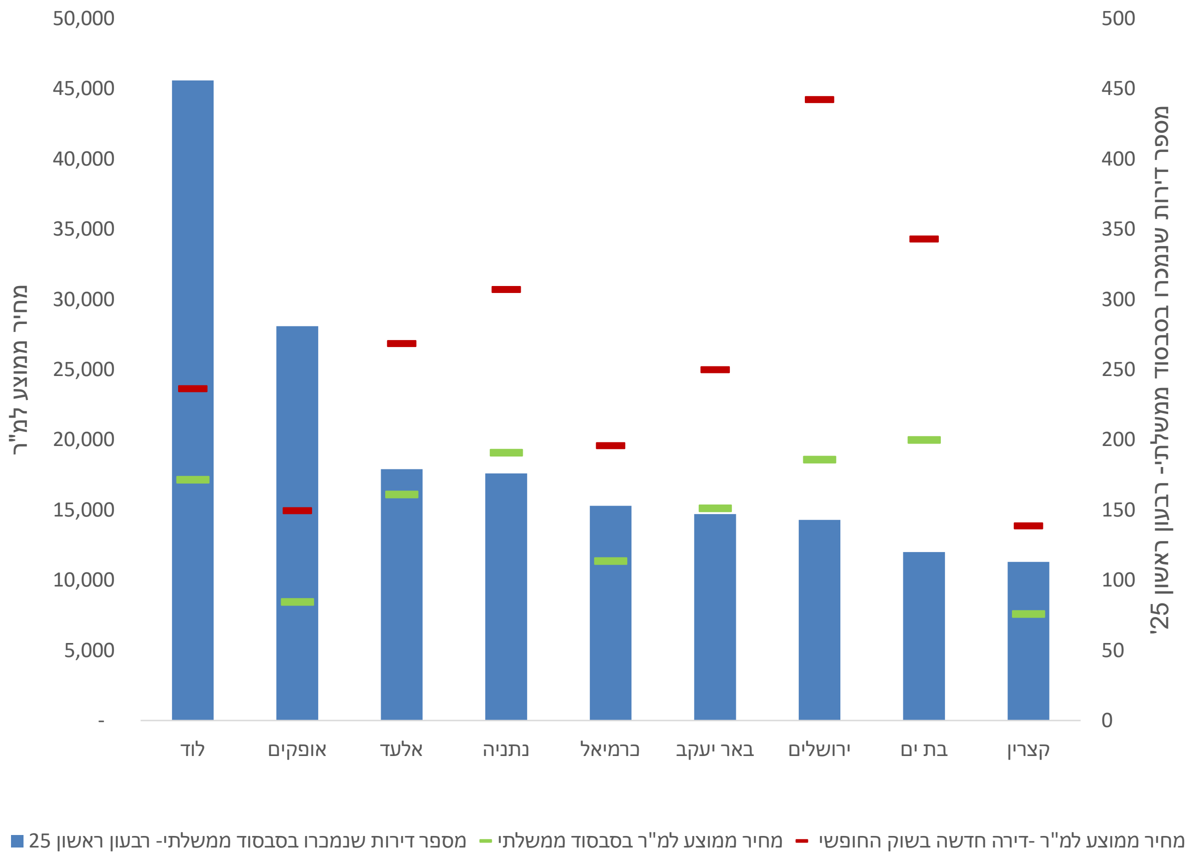


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

בפילוח לפי אזורי מיסוי מקרקעין נמצא כי 40% מהמכירות בסבסוד ממשלתי התרכזו באזור רחובות, כמעט מחציתן בלוד, במחיר ממוצע של 1.4 מלש"ח, המשקף מחיר ממוצע למ"ר של 17 אלף ₪. מחיר זה נמוך ב-27% מהמחיר הממוצע למ"ר בדירות חדשות שנמכרו בלוד בשוק החופשי ברבעון הראשון של 25'. פער גבוה יותר ביחס למחיר השוק נמצא באופקים, בה נמכרו 280 דירות בסבסוד ממשלתי ברבעון הראשון השנה, כאשר המחיר הממוצע לדירה עמד על 995 אלף ₪, המשקף מחיר של 8.5 אלף ₪ למ"ר. מחיר זה נמוך ב-43% בהשוואה לשוק החופשי.

בתרשים 11 מוצגות הערים בהן נמכרו יותר ממאה דירות בסבסוד ממשלתי ברבעון הראשון של 25', תוך ציון מספר הדירות שנמכרו, המחיר הממוצע למ"ר והמחיר הממוצע למ"ר בדירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי ברבעון הראשון השנה. מובן כי בערים עם שונות גבוהה במחיר בין שכונות שונות, פערי המחיר למ"ר עשויים להיות מוסברים לפחות בחלקם ממיקום שונה של הדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי לבין אלו שנמכרו בשוק החופשי (בשל מיעוט מכירות קבלנים בשוק החופשי ברבעון הראשון של 25' לא ניתן לערוך ניתוח דומה ברמת שכונה).

תרשים 11: הערים הבולטות במכירות בסבסוד ממשלתי ברבעון הראשון של 25' - מספר הדירות שנמכרו, מחיר למ"ר ומחיר למ"ר בדירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי



רכישות **משחלפי הדיור** ברבעון הראשון של 25' הסתכמו ב-7,432 דירות, גידול של 12% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וגידול של 23% בהשוואה לרבעון האחרון של 24'. בכך היה זה הסגמנט היחידי שרשם גידול בעסקאות ברבעון הראשון של 25'. יחד עם זאת יש לציין כי אשתקד פיגר הגידול במספר הדירות שרכשו משחלפי הדיור אחר הסגמנטים האחרים באופן משמעותי, כך שמדובר ברף השוואה נמוך יחסית (הגידול במספר רכישות משחלפי הדיור בשנת 24'

לעומת השפל של '23 עמד על 20%, לעומת גידול חד של קרוב ל-50% ברכישות "דירה ראשונה" וגידול של 38% ברכישות המשקיעים).

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הגידול ברכישות משחלפי הדיור הקיף כמעט את כל האזורים, למעט אזור נצרת. בולט במיוחד גידול של 46% ברכישות משחלפי הדיור באזור חדרה, אם כי יש לציין כי רמת רכישות סגמנט זה ברבעון הראשון אשתקד היתה נמוכה במיוחד. אזור ב"ש אשר הוביל במספר העסקאות בקרב סגמנט זה רשם גידול של 20%, ואילו באזורי רחובות והמרכז, המדורגים אחריו ברכישות סגמנט זה, נרשמו שיעורי גידול מתונים יותר, של 6% ו-3%.

רכישות המשקיעים ברבעון הראשון של '25 הסתכמו ב-3,520 דירות, ירידה של 8% בהשוואה לרבעון הראשון של '24 וירידה של 3% לעומת הרבעון הקודם. הרחבה בהמשך סקירה זו.

תרשים 12: משקיעים, משפרי דיור ורוכשי דירה ראשונה (כולל "מחיר למשתכן") 2011-2024-מספר דירות שנרכשו

מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

מכירות המשקיעים ברבעון הראשון של 2025 הסתכמו ב-4,255 דירות, גידול של 6% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

שיעור הדירות שנמכרו בהפסד הון ריאלי עמד על 10.5%, גבוה בארבע נקודות אחוז בהשוואה לרבעון הראשון של 24'. אזור ב"ש מוסיף לבלוט בשיעור גבוה יחסית של מכירות בהפסד. אזור ת"א, בו שיעור המכירות בהפסד עדיין נמוך מהממוצע הארצי, בולט גידול בשיעור זה, כאשר במקביל, גם בדירות בהן נרשם שבח ריאלי ניכרת ירידה משמעותית בשבח

ברבעון הראשון של 25' נמכרו ע"י משקיעים 4,255 דירות, גידול של 6% בהשוואה לרבעון המקביל, מחצית משיעור הגידול בסך מכירות יד שניה. בהשוואה לרבעון האחרון אשתקד נרשם גידול של 11% במכירות המשקיעים, נמוך בשתי נקודות אחוז בהשוואה לגידול בסך מכירות יד שניה.

בפילוח גיאוגרפי של מכירות המשקיעים נמצא כי בשישה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין נרשם גידול במכירות המשקיעים בהשוואה לרבעון הראשון של 24', כאשר בולטים במיוחד אזורי ת"א ורחובות עם גידול של 23%. אמנם, באזור ת"א עדיין מדובר בשיעור גידול נמוך מזה שנרשם בסך מכירות יד שניה (בעוד באזור רחובות הגידול במכירות המשקיעים גבוה משמעותית מהגידול בסך מכירות יד שניה), אולם כפי שיפורט בהמשך, מכירות המשקיעים באזור ת"א מתבצעות תוך גידול משמעותי בשיעור הדירות הנמכרות בהפסד הון ריאלי, במקביל לירידה בשבח הריאלי בדירות שנמכרות ברווח הון.

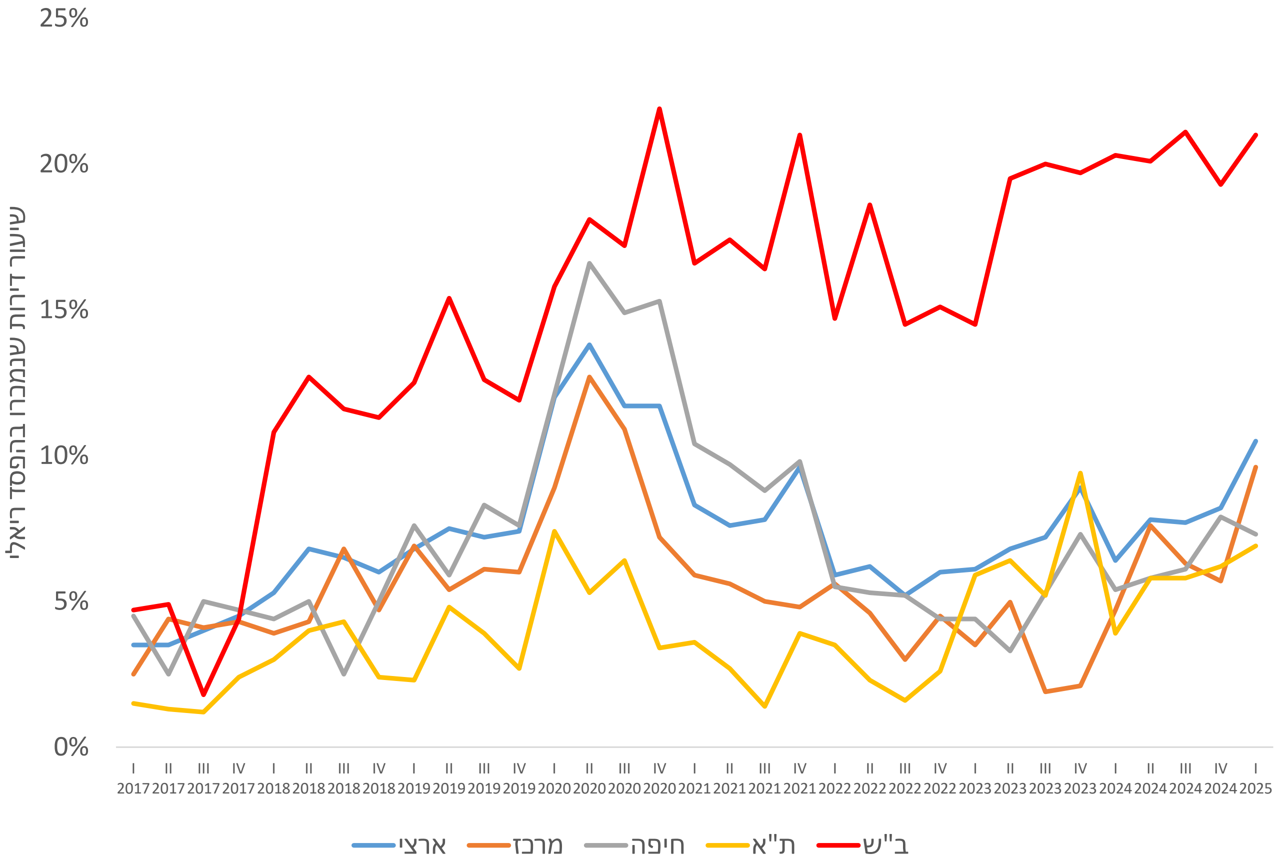
ברמה הארצית, 10.5% מסך הדירות שמכרו המשקיעים ברבעון הראשון של 25' הניבו להם הפסד הון ריאלי. נציין כי במונח זה אנו מתייחסים למחיר בו נמכרה הדירה פחות המחיר בו נרכשה, כאשר מחיר הרכישה מתואם למדד המחירים לצרכן. כמו כן, בכל שנדרשו הוצאות השבחה, מס רכישה ששולם, הוצאות עו"ד/תיווך וכדומה, אלו מנוכים מהשבח. יודגש כי גובהו של הרווח הריאלי (או הפסד ההון הריאלי) מחושב ע"י מפקחי מיסוי מקרקעין ונלקח מתוך השומות הסופיות שהוצאו על ידם.

בהשוואה לרבעון הראשון של 24' נרשם גידול של 4 נקודות אחוז בשיעור הדירות שנמכרו בהפסד ע"י המשקיעים, כאשר זוהי גם הרמה הגבוהה ביותר בשיעור זה מאז הרבעון האחרון של 2020, שעמד עדיין בצל פרוץ מגפת הקורונה.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי בדומה לרבעונים הקודמים, עוד קודם לפרוץ המלחמה, האזור שרשם את השיעור הגבוה ביותר של מכירות בהפסד הוא אזור ב"ש, כאשר למעלה מחמישית (21%) מהדירות שמכרו המשקיעים באזור זה הניבו להם הפסד הון ריאלי, בדומה לרמתו ברבעון הראשון אשתקד. באזור ת"א עמד שיעור המכירות בהפסד ברבעון הראשון של 25' על 6.9%, נמוך מהממוצע הארצי, אולם עדיין מדובר בגידול משמעותי, של שלוש נקודות אחוז בהשוואה לרבעון הראשון אשתקד. זוהי גם הרמה הגבוהה ביותר שנרשמה באזור זה מאז הרבעון האחרון של 23', שעמד בצל פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" (נציין כי מספר העסקאות ברבעון האחרון של 23' היה מאד נמוך, כך שבמונחים כמותיים היה

מדובר גם במספר נמוך של דירות שנמכרו בהפסד). אזור המרכז בולט אף הוא עם גידול של חמש נקודות אחוז בשיעור הדירות שנמכרו בהפסד, כאשר שיעור זה הגיע ל-9.6% ברבעון הראשון השנה.

תרשים 13: שיעור הדירות שנמכרו בהפסד הון ריאלי, 2017-2024



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

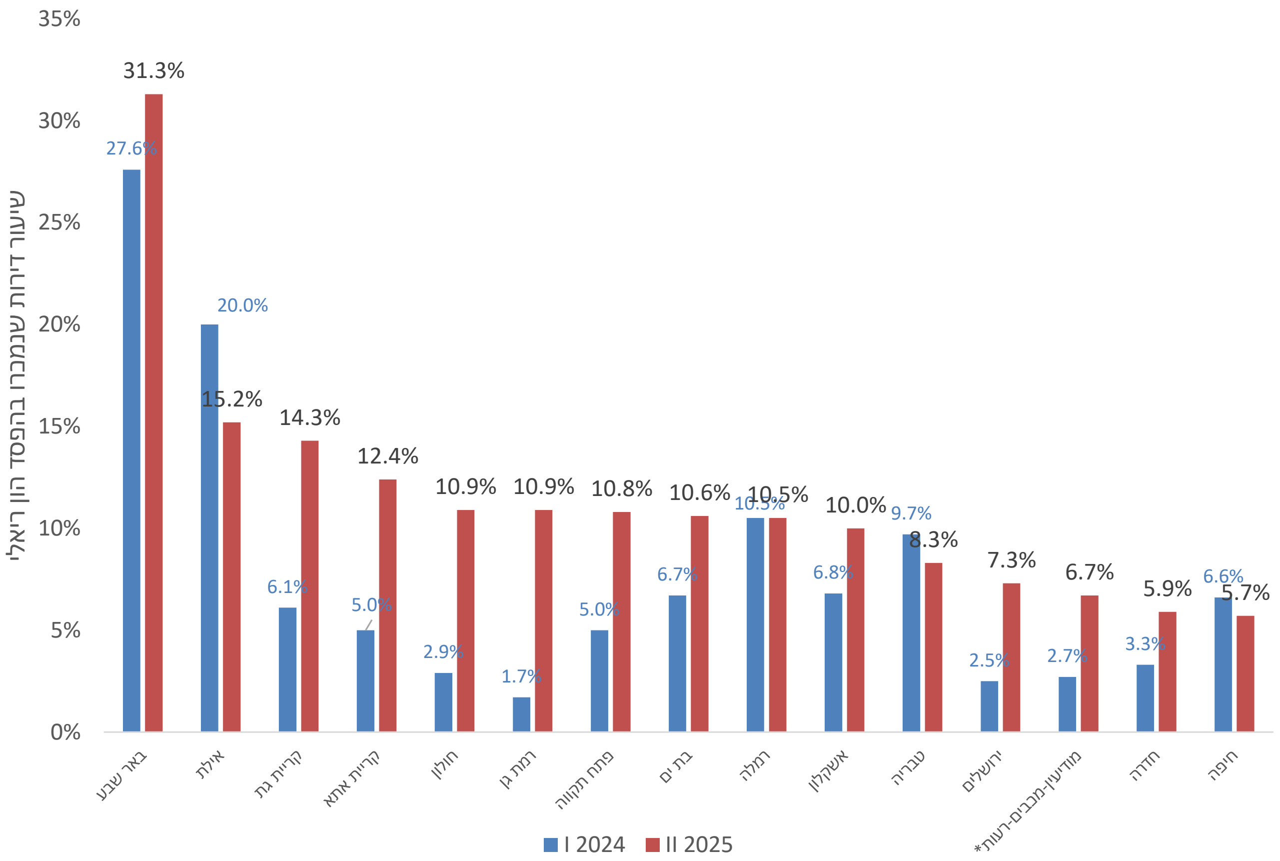
בפילוח הערים "המובילות" עם שיעורים גבוהים יחסית של מכירות בהפסד ברבעון הראשון של 25'[7] נמצא כי ב"ש מוסיפה להוביל רשימה זו, עם שיעור של 31% מכירות בהפסד מסך הדירות שמכרו בה משקיעים במהלך הרבעון, גידול של קרוב לארבע נקודות אחוז בהשוואה לרבעון הראשון אשתקד. שיעור המכירות בהפסד בב"ש הינו כפליים משיעור זה בעיר המדורגת שניה בפרמטר זה- אילת, כאשר באילת אף מדובר בירידה של חמש נקודות בשכיחות זו בהשוואה לרבעון הראשון אשתקד, בין הערים הבודדות שנרשמה בהן ירידה בשכיחות זו מבין 15 הערים המובילות במכירות בהפסד. מנגד, בולטת קריית גת, המדורגת שלישית ברשימה זו, עם שיעור מכירות בהפסד של 14% ברבעון הראשון השנה לעומת 6% בלבד ברבעון הראשון אשתקד.

[7] נציין כי בניתוח זה נכללו ערים בהן נמכרו לפחות 30 דירות ע"י משקיעים במהלך הרבעון הראשון של 25'.

אחד הממצאים הבולטים בניתוח 15 הערים המובילות במכירות בהפסד ברבעון הראשון של 25' הינו הימצאותן של ערים ממרכז הארץ ברשימה זו. כך למשל, בולטות חולון, ר"ג, פ"ת ובת ים, כאשר בכל אחת מהן כ-11% מהדירות שמכרו משקיעים ברבעון זה הניבו להם הפסד הון ריאלי. בחולון ור"ג מדובר בגידול משמעותי בשיעור זה לעומת רבעון הראשון של 24', הנע בין 8-9 נקודות אחוז.

בתרשים 14 מוצגות 15 הערים המובילות בשיעור הדירות שנמכרו בהפסד הון ריאלי ברבעון הראשון של 25', תוך ציון שיעור זה ברבעון המקביל אשתקד.

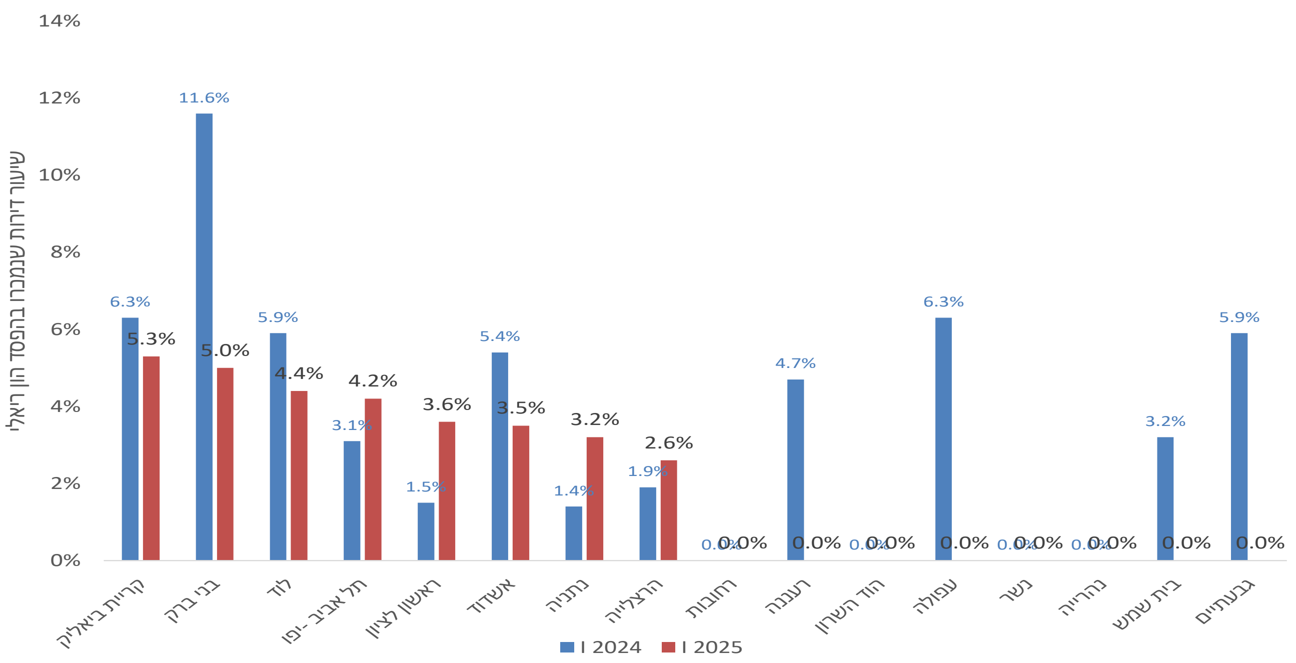
תרשים 14 : הערים המובילות בשיעור גבוה יחסית של דירות שנמכרו בהפסד הון ריאלי- רבען ראשון 25'



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

לעומת הערים הנ"ל, ב-16 ערים שבוצעו בהן מינימום של 30 עסקאות מכירה ע"י משקיעים ברבעון הראשון של 25' נרשמו רמות נמוכות יחסית, עד אפסיות, של שיעור דירות שנמכרו בהפסד. בולטת ברשימה זו בני ברק עם ירידה חדה בשיעור הדירות שנמכרו בהפסד, משיעור של 12% ברבעון הראשון של 24' לשיעור של 5% ברבעון הראשון השנה. כמו כן נמצא כי לצד ערים באזורי הביקוש במרכז הארץ, בהן שיעור המכירות בהפסד היה אפסי, כמו רעננה, גבעתיים ורחובות, נמצאות גם כמה ערים מהפריפריה הצפונית, כמו נשר, נהריה ועפולה. ממצאים אלו מוצגים בתרשים 15.

תרשים 15 : הערים המובילות בשיעור נמוך עד אפסי של מכירות בהפסד, רבעון ראשון '25



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

כאשר מתייחסים רק לדירות שנרשם בהן רווח הון ריאלי[8] (ברבעון הראשון של '25 מתייחס ניתוח זה ל- 89.5% מהמכירות) נמצא כי הדירות שנמכרו ברבעון הראשון השנה היו פחות עתירות שבח ביחס לרבעון המקביל אשתקד. כך, רווח ההון הריאלי הממוצע בדירות שנמכרו ברבעון הראשון השנה עמד על 1.02 מלש"ח, נמוך ב-7% בהשוואה לרבעון הראשון של '24. בהשוואה לרבעון האחרון של '24 מדובר בירידה של 11%. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה בשבח הריאלי הקיפה את כל האזורים, למעט אזור רחובות, כאשר היא בולטת במיוחד בשני האזורים המתאפיינים ברמות המחירים הגבוהות ביותר – ת"א ונתניה. כך, באזור ת"א עמד השבח הריאלי הממוצע בדירות שנמכרו ברבעון הראשון על 1.67 מלש"ח, רווח שנצבר על פני 32 שנות החזקה בנכס. זאת בהשוואה לשבח ריאלי ממוצע של 1.88 מלש"ח שנרשם במכירות המשקיעים באזור זה ברבעון הראשון של '24, רווח שנצבר על פני מספר דומה של שנות החזקה. יש לציין כי מאז הרבעון השלישי של '24 ניכרת ירידה רצופה בשבח הריאלי במכירות המשקיעים באזור זה.

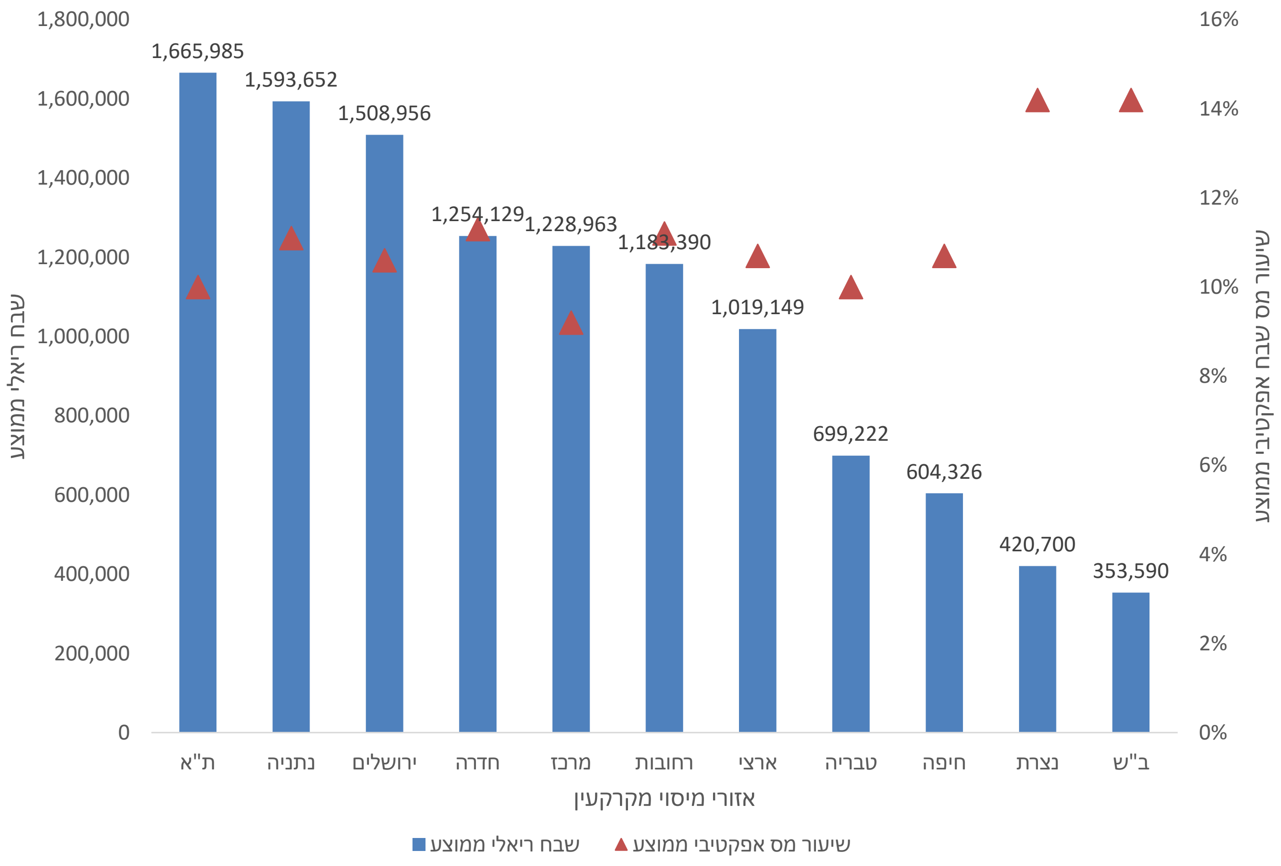
שיעור מס השבח האפקטיבי הממוצע בדירות שמכרו המשקיעים ברבעון הראשון של '25 עמד על 10.7%, גבוה בחצי נקודת אחוז בהשוואה לרבעון המקביל של '24. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי שיעור זה נע בין 9.2% באזור המרכז (עם

---

[8] הסיבה שאיננו כוללים בניתוח זה דירות עם הפסד הון ריאלי הינה העובדה לפיה גובה ההפסד בשומה לא בהכרח מייצג את מלוא הפסד ההון, שכן ברגע שממילא לא נרשם רווח הון כלשהו, לא בהכרח יידרשו למשל כל הוצאות ההשבחה.

ממוצע שנות אחזקה של 33) לשיעור מס ממוצע אפקטיבי של 14% באזור ב"ש ונצרת. כך, שני אזורים אלו, שרשמו את השבח הריאלי הממוצע הנמוך ביותר מבין כל האזורים, שיעור מס השבח האפקטיבי הממוצע היה הגבוה ביותר. ההסבר לכך נעוץ בשיטת החישוב הלינארית של חבות המס, זאת לאור ביטול הפטור ממס שבח על דירות שמוכרים משקיעים, החל מה-1.12014. עפ"י שיטה זו, שיעור המס מחושב כיחס בין מספר שנות ההחזקה בנכס לאחר ה-1.1.2014 ועד למכירת הנכס, לבין סך שנות ההחזקה בנכס. המשמעות היא שככל ששנת הרכישה "רחוקה" יותר, כלפי מטה, מ-2014, כך שיעור המס האפקטיבי יהיה נמוך יותר (הרעיון שעומד בבסיס שיטת חישוב זו הינה שאין לחייב במס רווח שנוצר לפני ביטול הפטור ב-2014).

תרשים 16 : רווח ההון הריאלי בדירות שמכרו משקיעים (רק דירות שהניבו רווח) ושיעור מס השבח האפקטיבי הממוצע, רבעון ראשון '25

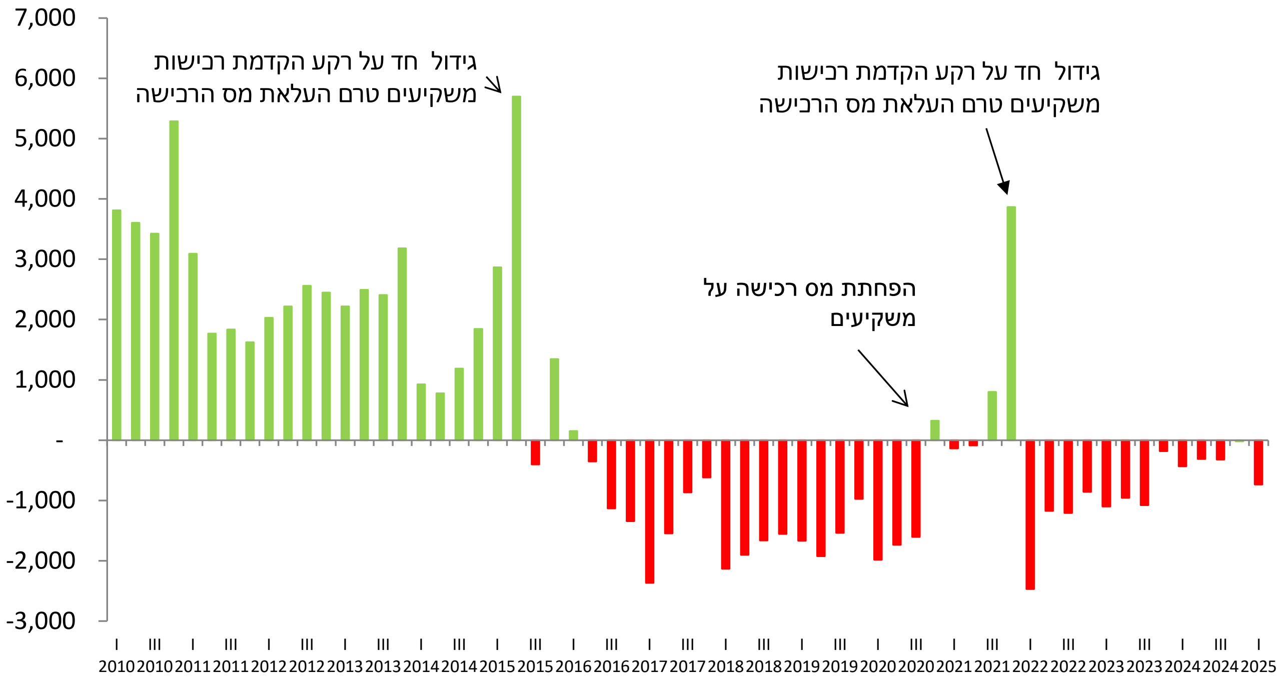


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

"מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת במהלך הרבעון הראשון של 25', כאשר נגרעו ממנו כ-730 דירות. נזכיר כי מושג זה של ירידת המלאי בידי משקיעים מחושב כהפרש בין מספר הדירות שרכשו מי שעבורם זוהי "דירה נוספת" (דהיינו, לאחר הרכישה בבעלותם שתי דירות לפחות) בניכוי מספר הדירות שמכרו המשקיעים. לפיכך, שינוי זה במלאי <u>אינו</u> כולל דירות שרכשו מי שעבורם זוהי דירתם היחידה, גם אם בכוונתם להשכיר אותה. כמו כן אין הוא כולל דירות שנכנסו למלאי כתוצאה מבנייה עצמית (דהיינו, רכשו קרקע ולא דירה), כמו גם דירות שהתקבלו בירושה והופנו לשוק

השכירות.[9] נציין כי הירידה ב"מלאי" הדירות בידי משקיעים החלה בדצמבר 21', חודש לאחר שהועלה מחדש שיעור מס הרכישה על משקיעים. מאז דצמבר 21' ועד תום הרבעון הראשון של 25' נגרעו ממלאי זה כ-12 אלף דירות. אולם יש לזכור שבחודשיים שקדמו להעלאת המס, שהיתה צפויה, נרשם גל רכישות של משקיעים כאשר נטו גדל מלאי זה בתוך אותם חודשיים בקרוב לחמשת אלפים דירות. דהיינו, נטו, מאז אוקטובר 2021 ועד תום הרבעון הראשון של 25' נגרעו ממלאי הדירות בידי משקיעים כ- 7 אלף דירות בלבד. מספר זה הינו שולי ביחס לסך הדירות בשוק השכירות.

תרשים 17: ארצי -רכישות נטו של משקיעים, 2010-2025



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

[9] נציין כי לגבי דירות שהתקבלו בירושה אין אינדיקציה בקבצים המנהליים (של רשות המסים) על דירות אלו, אלא רק כאשר תתבצע מכירה שלהן. אולם גם בכל שהייתה אינדיקציה כזו, אין מקום להביא אותה בחשבון תחת מושג זה של רכישות נטו משקיעים (או המלאי שבידיהם), מאחר והדירה לא התקבלה כתוצאה מאקט אקטיבי של רכישה.

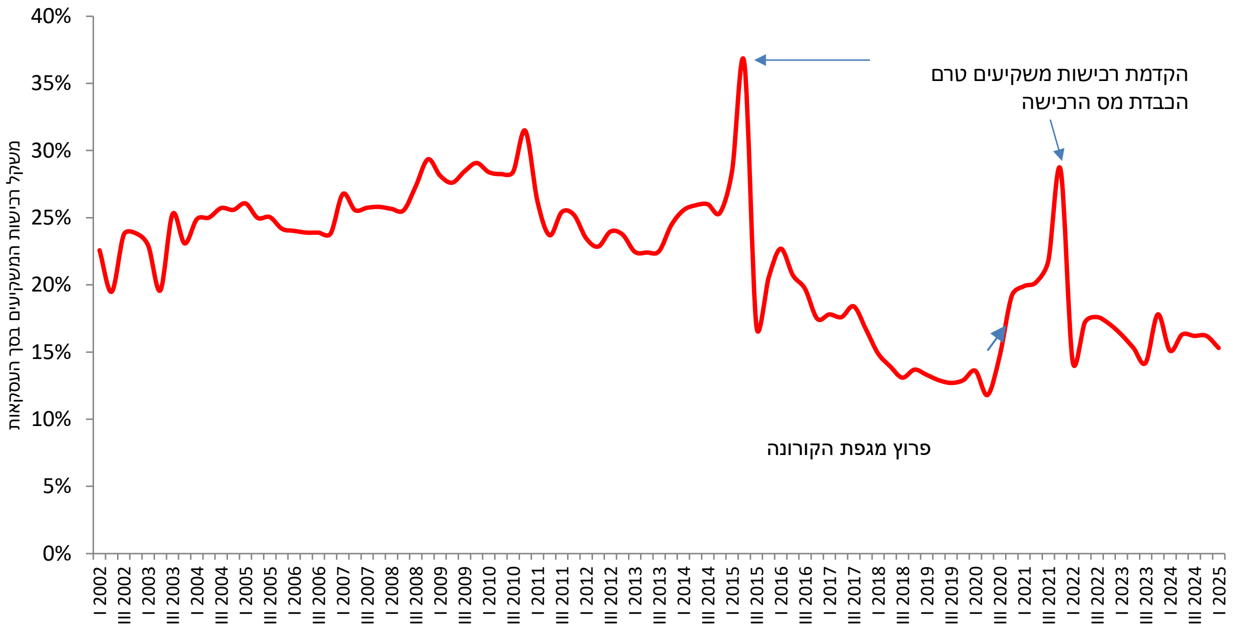
<u>רכישות</u> המשקיעים ברבעון הראשון של '25 הסתכמו ב-3,520 דירות, ירידה של 2% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, לאחר גידול רצוף לאורך שנת '24. ברבעון השני התעצמה ירידה זו

רכישות המשקיעים ברבעון הראשון של '25 הינן הנמוכות ביותר מאז הרבעון האחרון של '23, שעמד בצל פרוץ מלחמת "חרבות ברזל". ברבעון השני של '25 העמיקה הירידה ברכישות סגמנט זה שהסתכמו ב-2.6 אלף דירות בלבד, ירידה של 31% בהשוואה לרבעון המקביל של '24.

סך הדירות שרכשו המשקיעים ברבעון הראשון של '25 עמד על 3,520 דירות, ירידה של 2% בהשוואה לרבעון הראשון של '24, לאחר רצף של ארבעה רבעונים בהם נרשם גידול חד ברכישות המשקיעים (כל רבעון לעומת המקביל לו בשנה קודמת). נציין כי הגידול ברכישות המשקיעים בשנת '24 (בשיעור של 38% לעומת '23) נרשם לאחר שנתיים רצופות של ירידה חדה ברכישות אלו בשנים '22-'23. בהשוואה לרבעון האחרון של '24 נרשמה ירידה של 8%. מנתוני אפריל-יוני שפירסמנו במסגרת סקירות הנדלן החודשיות נמצא כי רכישות סגמנט זה הוסיפו לרדת ברבעון השני והסתכמו ב-2.6 אלף דירות, ירידה חדה של 32% לעומת הרבעון השני אשתקד וירידה של 25% בהשוואה לרבעון הראשון של '25.

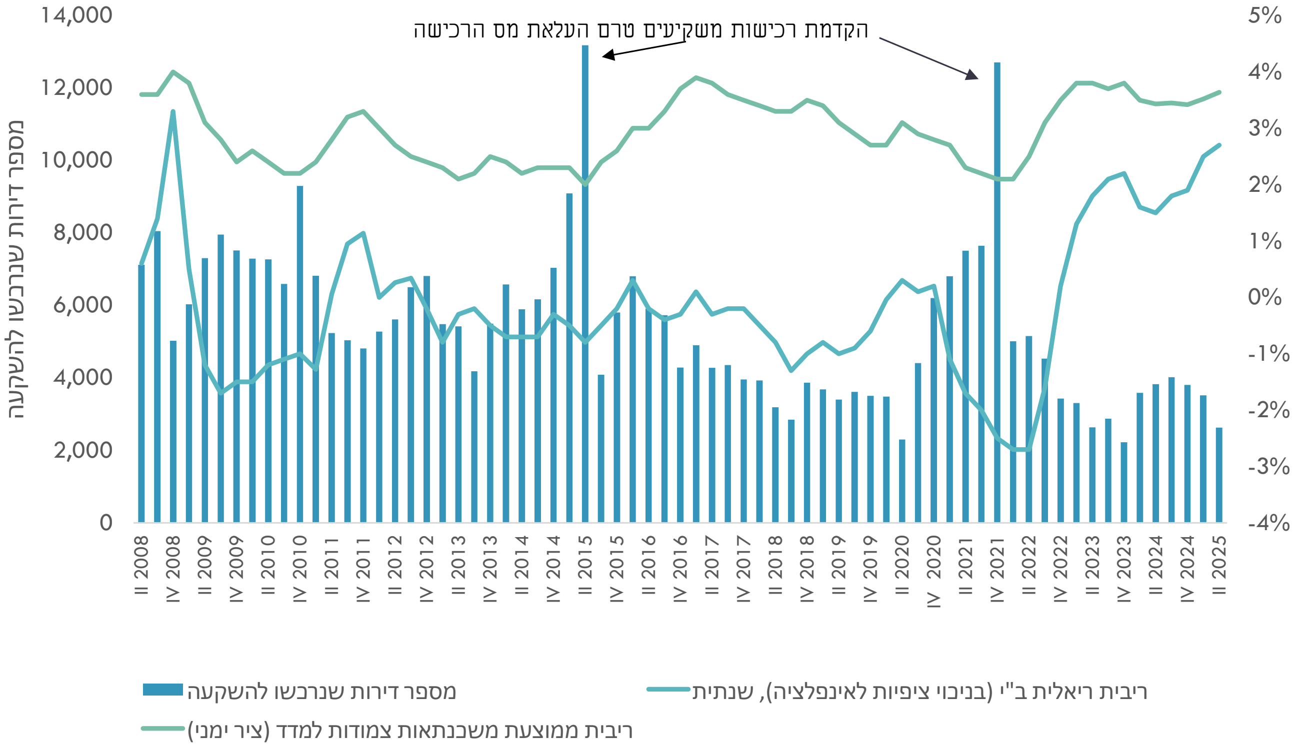
משקל המשקיעים בסך העסקאות ברבעון הראשון של '25 עמד על 15%, בדומה לרמתו ברבעון הראשון אשתקד ונמוך ב-1 נקודת אחוז בהשוואה לרבעון האחרון של '24. ברבעון השני הוסיף לרדת שיעור זה ל-14%. בהשוואה היסטורית מדובר בשיעור נמוך יחסית של משקיעים, המושפע בין היתר מרמת הריבית במשק. ראה תרשימים 18-19.

תרשים 18: משקל רכישות המשקיעים בסך העסקאות 2025-2002



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

תרשים 19: הריבית הריאלית של בנק ישראל , ריבית המשכנתאות ורכישת דירות ע"י משקיעים



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים) ולנתוני בנק ישראל

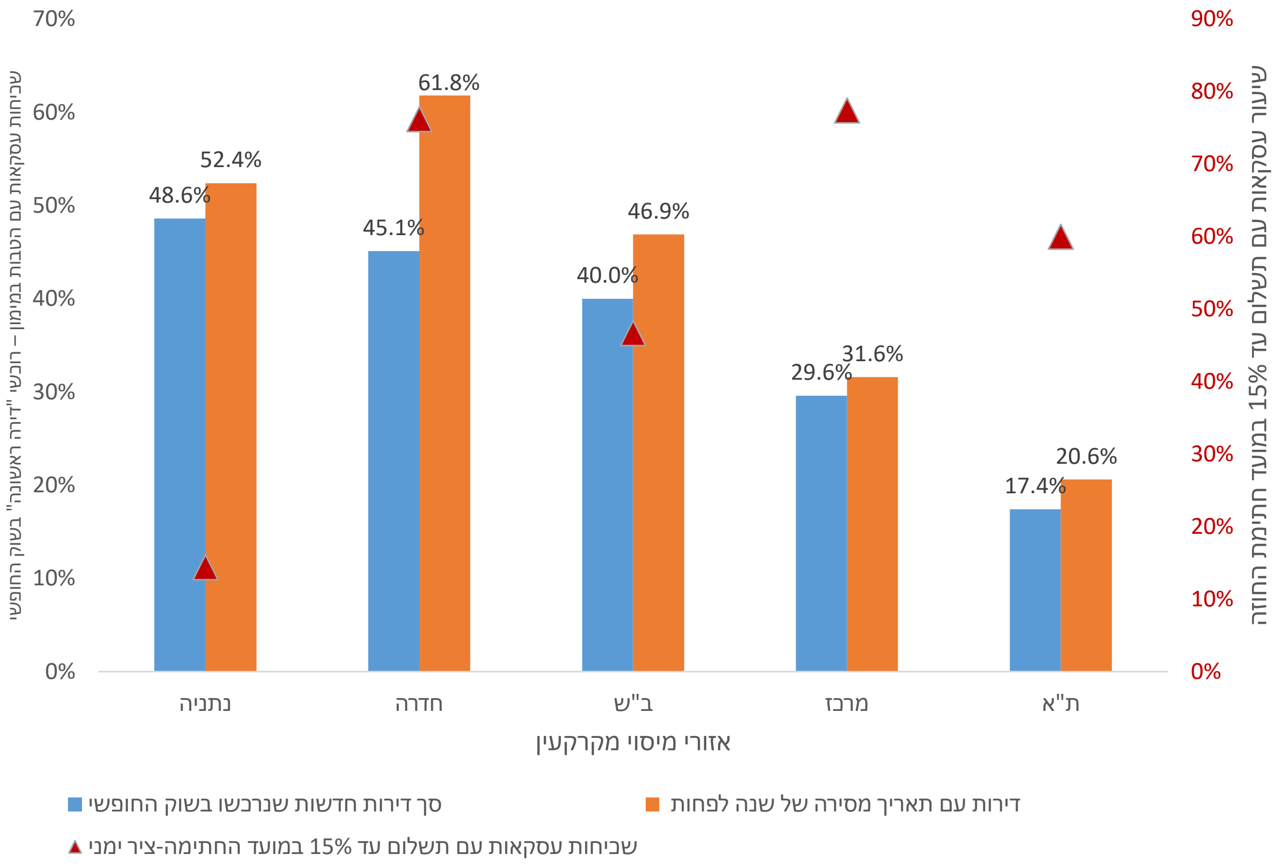
בפילוח רכישות המשקיעים לפי אזורים נמצא כי הירידה ברכישות המשקיעים בהשוואה לרבעון הראשון אשתקד הקיפה מחצית מעשרת אזורי מיסוי מקרקעין, כאשר היא בולטת במיוחד באזור חיפה (ירידה של 22%). מנגד בלטו אזורי ירושלים ות"א עם גידול של 13% ברכישות אלו. ברבעון השני של 25' כבר הקיפה הירידה ברכישות המשקיעים את כל האזורים, למעט טבריה.

כ-43% מהדירות שרכשו המשקיעים ברבעון הראשון של 25' יו דירות חדשות, זאת לעומת מחצית מהדירות שרכש סגמנט זה ברבעון הראשון אשתקד, כמו גם ברבעון האחרון אשתקד.

שכיחות הטבות המימון בקרב רוכשי הדירות להשקעה ברמה הארצית, כולל אזורים בהן מידת מהימנות דיווח זה לרשות המסים נמוכה יחסית, עמדה ברבעון הראשון על 27%. לשם השוואה, בפלח השוק של רוכשי "דירה ראשונה" בשוק החופשי עמד שיעור זה על שליש מסך הרכישות. בהתייחס רק לחמשת אזורי מקרקעין בהם מהימנות דיווח זה גבוה יחסית (אזורי המרכז, ת"א, נתניה, חדרה וב"ש) נמצא כי שכיחות זו מגיעה ל-36% מסך רכישות סגמנט זה, נמוך ב-5 נקודות אחוז בהשוואה לרוכשי דירה ראשונה. כאשר מצמצמים את הניתוח לדירות שרכשו המשקיעים עם תאריך מסירה של שנה ומעלה, בהן הטבות המימון משמעותיות, נמצא כי שיעור זה באותם חמשת אזורי מיסוי מקרקעין מגיעה ל-41%, גם כן רמה הנמוכה בחמש נקודות אחוז בהשוואה לרוכשי דירה ראשונה. בתרשים 20 מוצגת שכיחות הטבות המימון בדירות שרכשו משקיעים ברבעון הראשון השנה, בפילוח לפי חמשת אזורי מיסוי מקרקעין, בהן מהימנות הדיווח לרשות המסים לגבי משתנה זה גבוהה. במקביל מוצגת שכיחות העסקאות בהן שולם עד 15% בלבד בחתימת החוזה.

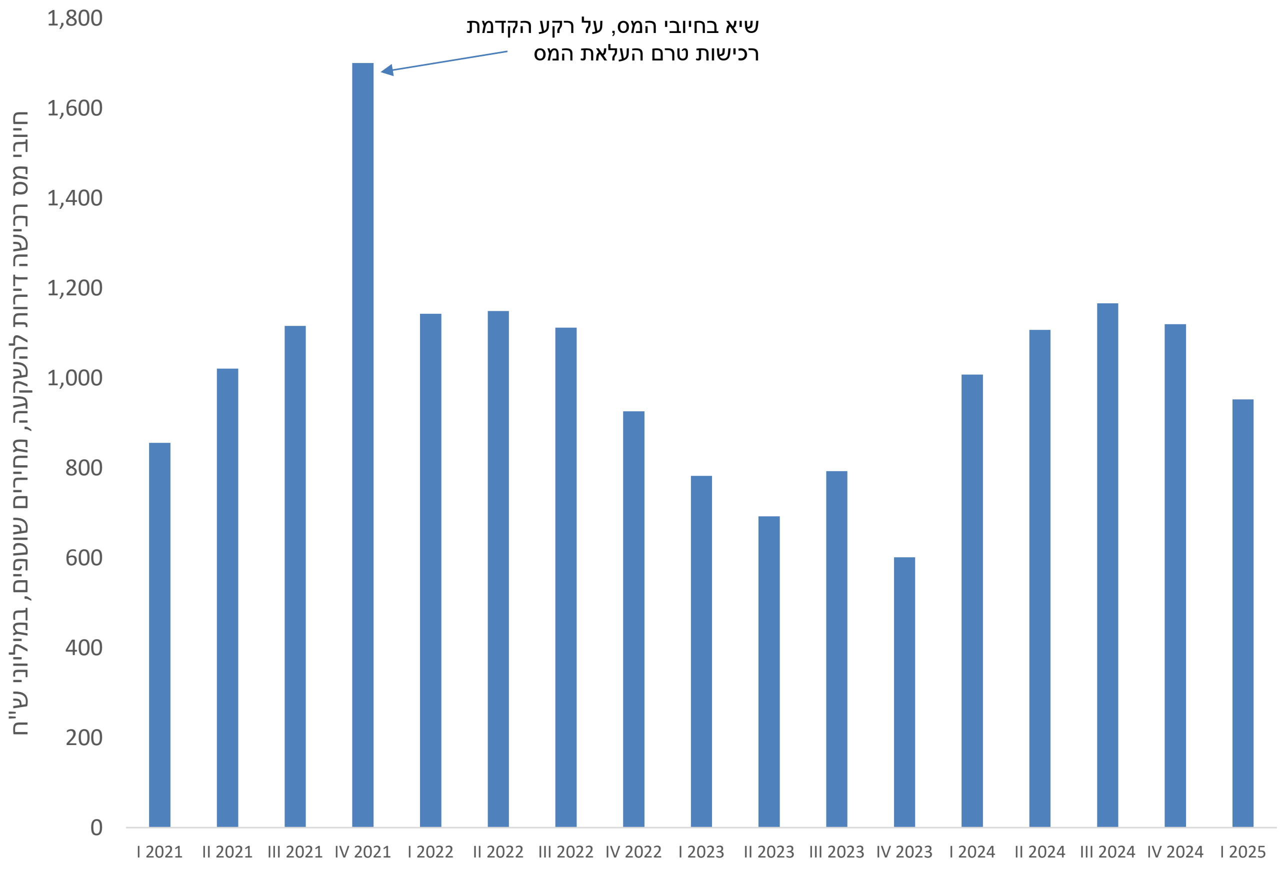
בהשוואה זו, בין רוכשי הדירות להשקעה לבין רוכשי "דירה ראשונה" נמצא כי באזורי המרכז, ת"א ונתניה, שיעור גבוה יותר של רוכשי "דירה ראשונה" רכשו את דירתם עם הטבות מימון לעומת המשקיעים באזורים אלו. באזור ב"ש שיעורם זהה. באזור חדרה שיעור גבוה יותר של משקיעים ביצע את הרכישה עם הטבות מימון, אבל באזור זה מספר הדירות שרכשו משקיעים הינו נמוך. נדגיש כי בהשוואה זו אנו מגדירים משקיעים כמי שבבעלותם לפחות שתי דירות. דהיינו, גם אם רוכש "דירה ראשונה" מתכוון להשכיר את הדירה (עם השלמת הבניה) או למכור אותה מיד עם השלמת הבניה או בסמוך לה, אין אנו מגדירים אותו כרוכש דירה להשקעה.

תרשים 20: רוכשי דירה נוספת (משקיעים) חדשה, בשוק החופשי – שכיחות הטבות המימון ושכיחות העסקאות בהן במועד החתימה משולם עד 15% בלבד ממחיר הדירה – לפי אזורי מיסוי מקרקעין נבחרים – רבעון ראשון '25



חיובי מס רכישה על דירות להשקעה ברבעון הראשון של 25' הסתכמו ב-953 מלש"ח, ירידה ריאלית של 9% בהשוואה לרבעון המקביל של 24'. שיעור ירידה זה הינו חד מהירידה במספר הדירות שנרכשו להשקעה, כאשר ממצא זה מוסבר בין היתר בירידה בשיעור הדירות החדשות שרכשו המשקיעים. בתרשים 21 מוצגת התפתחות חיובי מס רכישה בשנים 2025-2021, ברמה רבעונית. מהתרשים בולט הגידול בחיובי מס רכישה על דירות להשקעה בשנת 24', על רקע הגידול החד ברכישות המשקיעים, בפרט ברכישת דירות חדשות. הירידה החדה ברכישות המשקיעים שנרשמה ברבעון השני של 25' צפויה להשפיע על המשך הירידה בחיובי מס גם ברבעון זה.

תרשים 21 : חיובי מס רכישה דירות להשקעה, 2024-2021, מחירים שוטפים



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

לוח 2 – רכישת דירות להשקעה – רבעון ראשון 2025

משרדי מיסוי מקרקעין	מספר דירות שנרכשו	שינוי לעומת רבעון ראשון 2024 , ב-%	שינוי לעומת רבעון אחרון 2024, ב-%
המרכז	383	-13.0	-16.8
ירושלים	573	12.9	-12.8
חיפה	410	-22.1	-15.8
ת"א	544	13.9	10.4
חדרה	143	16.9	3.6
טבריה	99	10.1	8.1
נצרת	55	-45.8	-34.3
נתניה	413	-2.8	-4.8
רחובות	367	-4.6	9.3
ב"ש	533	4.1	-15.0
ארצי	**3,520**	**-1.9**	**-7.5**
מקור: שע"מ; עיבודי אגף הכלכלן הראשי, משרד האוצר.			

רכישות תושבי החוץ

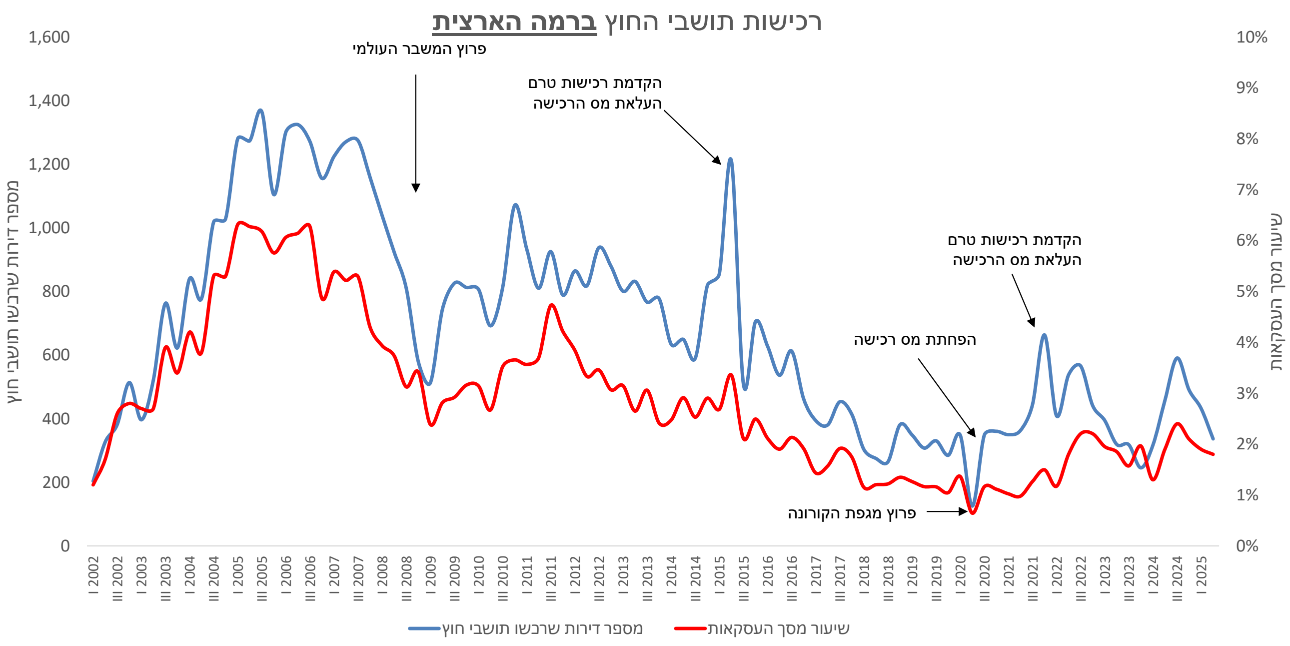
סך רכישות תושבי החוץ ברבעון הראשון של 25' עמד על 433 דירות, המהוות פחות מ-2% מסך העסקאות ברבעון הראשון. בהשוואה לרבעון הראשון של 24', בו היו רכישות אלו נמוכות במיוחד, נרשם גידול של 37% ברכישות סגמנט זה. בהשוואה לרבעון האחרון של 24' נרשמה ירידה של 12%

רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) ברבעון הראשון של 2025 הסתכמו ב-433 דירות, זאת לעומת 317 דירות שרכש סגמנט זה ברבעון הראשון של 24'. על רקע נתון זה נציין כי רכישות תושבי החוץ ברבעון הראשון אשתקד היו נמוכות במיוחד, בין היתר על רקע פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ברבעון שקדם, וביטולי טיסות לישראל על רקע פרוץ המלחמה. מנתונים שפרסמנו במסגרת הסקירות החודשיות לאפריל-יוני 25' נמצא כי סך רכישות סגמנט זה ברבעון השני ירדו ל-337 דירות, ירידה חדה של 26% בהשוואה לרבעון השני של 24'.

בתרשים 22 מוצגת התפתחות רכישות תושבי החוץ ברמה הרבעונית בין השנים 2002-2025. כך, בהשוואה היסטורית זו בולטת העובדה לפיה רכישות תושבי החוץ בשנים האחרונות נמוכות משמעותית בהשוואה למחצית השניה של

העשור הראשון של שנות האלפיים, טרם פרוץ המשבר העולמי. כך, גם לאחר ההתאוששות ברכישות סגמנט זה בשנת 2024, עדיין במונחים כמותיים מדובר בפחות מאלפיים דירות שנרכשו ע"י תושבי בחוץ, כ-2% בלבד מסך העסקאות באותה שנה.

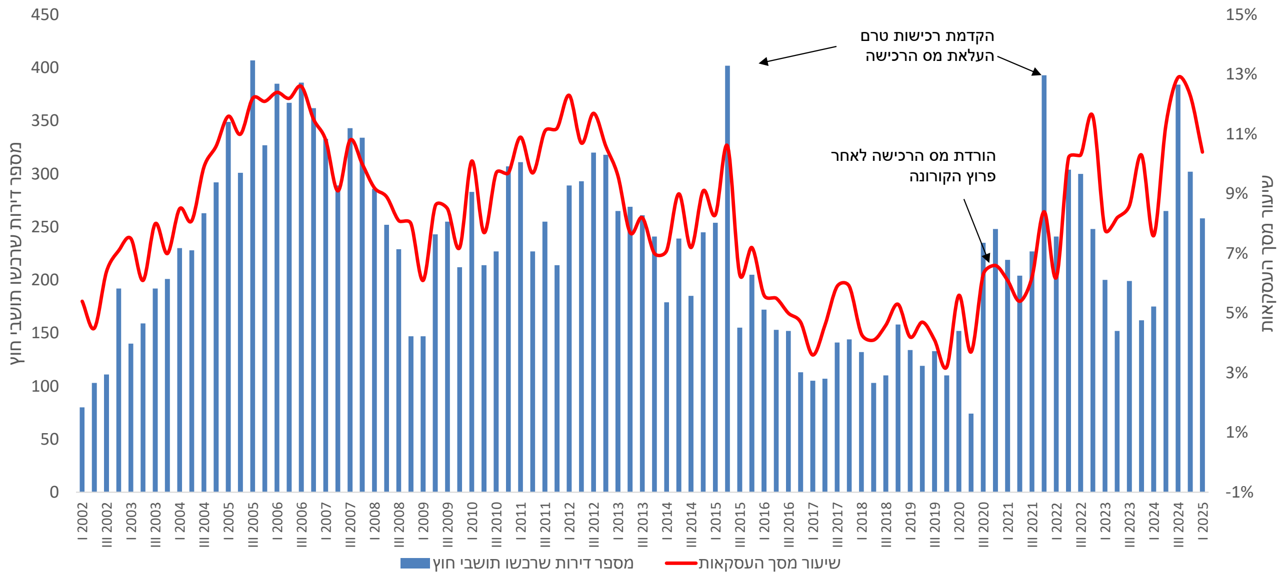
תרשים 22 : ארצי -רכישות תושבי החוץ, 2002-2025



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

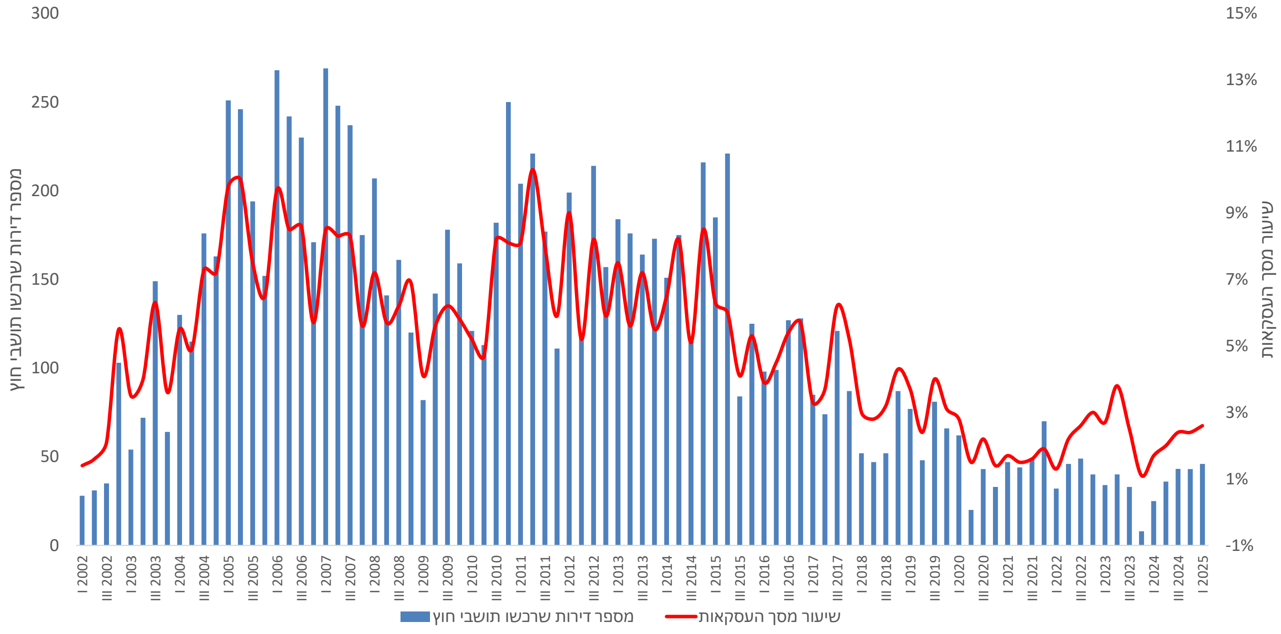
האזור היחידי בו בולטת כניסתם של תושבי החוץ לשוק הנדל"ן הינו ירושלים. כך, סך הרכישות של סגמנט זה באזור עמד ברבעון הראשון של 25' על 258 דירות, המהוות כעשירית מסך העסקאות באזור ירושלים באותו רבעון. בהשוואה לרבעון הראשון של 24' מדובר בגידול חד של 47% ברכישות אלו, גידול אשר כפי שצוין הושפע בין היתר מהרמה הנמוכה של רכישות סגמנט זה ברבעון הראשון של 24', לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל". בהשוואה לרבעון האחרון של 24' ירדו רכישות סגמנט זה באזור ירושלים בשיעור של 15%.

תרשים 23 א: <u>אזור ירושלים</u> – רכישות תושבי החוץ 2025-2002, סה"כ וכשיעור מסך העסקאות באזור



מנגד, באזור ת"א הסתכמו רכישות תושבי החוץ ברבעון הראשון של 25' ב-46 דירות בלבד. אמנם בהשוואה לרבעון הראשון של 24' מדובר עדיין בגידול ברכישות אלו, אולם במונחים כמותיים זוהי תוספת רכישות של עשרים דירות בלבד. בשלושת הרבעונים האחרונים נשמרת יציבות ברכישות סגמנט זה, המהווה כ-2.5% בלבד מסך העסקאות באזור זה.

תרשים 23 ב: <u>אזור ת"א</u> – רכישות תושבי החוץ 2025-2002, סה"כ וכשיעור מסך העסקאות באזור



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

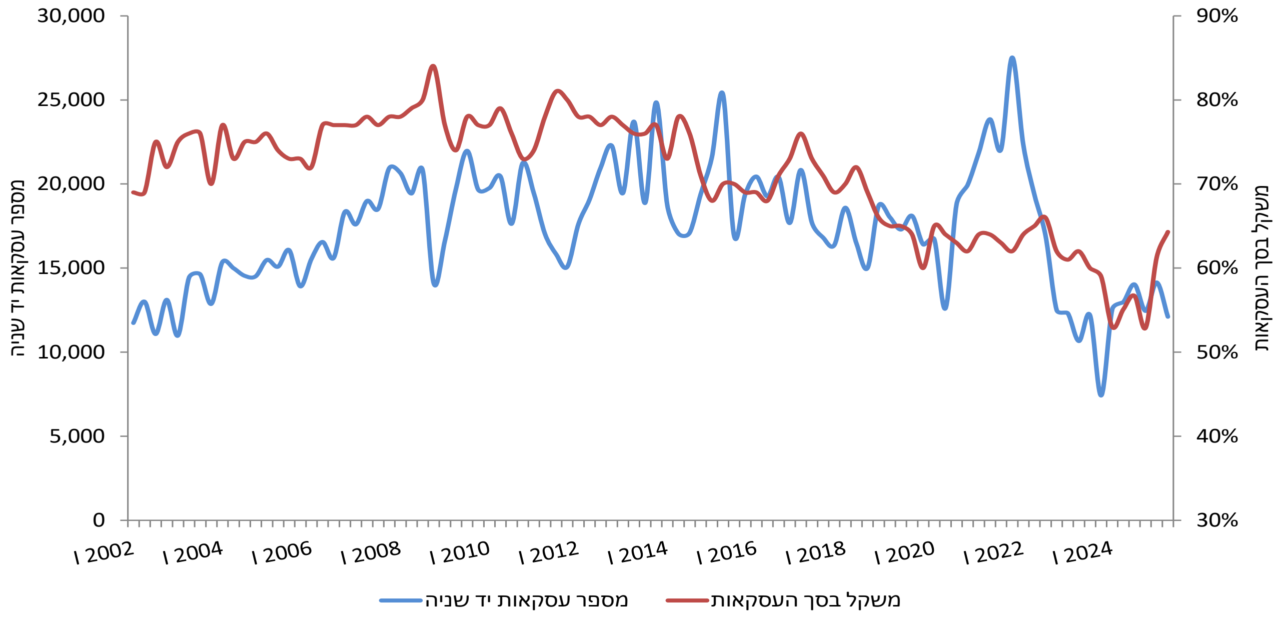
רכישת דירות יד שניה עמדה ברבעון הראשון של 25' על 14,143 דירות, גידול של 13% בהשוואה לרבעון המקביל של 24', אולם עדיין רמה נמוכה בהשוואה היסטורית

ברבעון הראשון של 25' נרכשו 14,143 דירות יד שניה, גידול של 13% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, בו נרשמה רמה נמוכה במיוחד של עסקאות. בהשוואה לרבעון האחרון אשתקד נרשם גידול של 14%. בהשוואה היסטורית מדורג רבעון זה בשליש התחתון של מספר העסקאות בדירות יד שניה.

כשיעור מסך העסקאות עמד משקל עסקאות יד שניה ברבעון הראשון של 25' על 61%, גבוה משמעותית מרמתו ברבעון הראשון אשתקד, אשר עמדה על 53% בלבד. נציין כי שיעור זה לכל אורך שנת 24' היה נמוך מאד, והושפע בין היתר מגידול חד במכירות הקבלנים, אשר תומרצו ע"י הטבות מימון. הירידה החדה במכירות הקבלנים מתחילת 25' מביאה את משקל עסקאות יד שניה בסך העסקאות קרוב לרמתו בשנים קודמות, כאשר אלו נעו בין 60%-70% מסך העסקאות.

מסקירות הנדלן שפרסמנו לחודשים אפריל-יוני עולה כי ברבעון השני עמד מספר עסקאות יד שניה על 12,104 עסקאות, ירידה של 7% לעומת הרבעון המקביל אשתקד וירידה של 14% בהשוואה לרבעון הראשון של 25'. הירידה החדה יותר שנרשמה במכירות הקבלנים ברבעון השני השנה הביאה לגידול נוסף במשקל פלח עסקאות יד שניה בסך העסקאות, לרמה של 64%.

תרשים 24: ארצי - רכישת דירות יד שניה, כמותי וכשיעור מסך העסקאות, 2002-2025



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הגידול במספר העסקאות בהשוואה לרבעון המקביל של 23' הקיף כמעט את כל האזורים, למעט אזורי טבריה ונצרת, בהן נרשמה ירידה של 7% ו-8%, בהתאמה. נציין כי באזור טבריה, הכולל בין היתר את ישובי הגליל העליון והגולן, נרשמת ירידה רצופה במספר העסקאות בפלח שוק זה מאז הרבעון השני של 22', עת החל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק (ברמה הארצית נבלמה ירידה זו ברבעון הראשון של 24').

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הגידול בעסקאות יד שניה ברבעון הראשון של 25', בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, הקיף כמעט את כל האזורים, למעט נצרת, כאשר הוא בולט במיוחד באזור ת"א, בו נמכרו 999 דירות יד שניה, המהוות גידול של 38% בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה ברבעון הראשון אשתקד. ברבעון השני של 25' כבר נבלם גידול זה, עם ירידה של 5% בהשוואה לרבעון השני אשתקד וירידה של 26% בהשוואה לרבעון הראשון השנה.

לוח 3 – עסקאות יד שניה – רבעון ראשון 2025

משרדי מיסוי מקרקעין	מספר דירות שנמכרו	שינוי לעומת רבעון ראשון 2024, ב-%	שינוי לעומת רבעון אחרון 2024, ב-%
אזור המרכז	1,785	11.8	7.9
אזור ירושלים	1,649	17.8	15.8
אזור חיפה	2,453	3.7	13.8
אזור ת"א	999	38.0	25.3
אזור חדרה	794	8.9	11.8
אזור טבריה	375	17.2	25.0
אזור נצרת	476	-7.2	12.3
אזור נתניה	1,075	4.2	14.5
אזור רחובות	2,211	18.7	14.6
אזור ב"ש	2,326	15.8	9.9
ארצי	**14,143**	**12.7**	**13.6**

מקור: שע"מ; עיבודי אגף הכלכלן הראשי, משרד האוצר.

מכירות הקבלנים בשוק החופשי הסתכמו ברבעון הראשון של 25 ב-6,427 דירות, ירידה של 24% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, כמו גם בהשוואה לרבעון האחרון של 24'

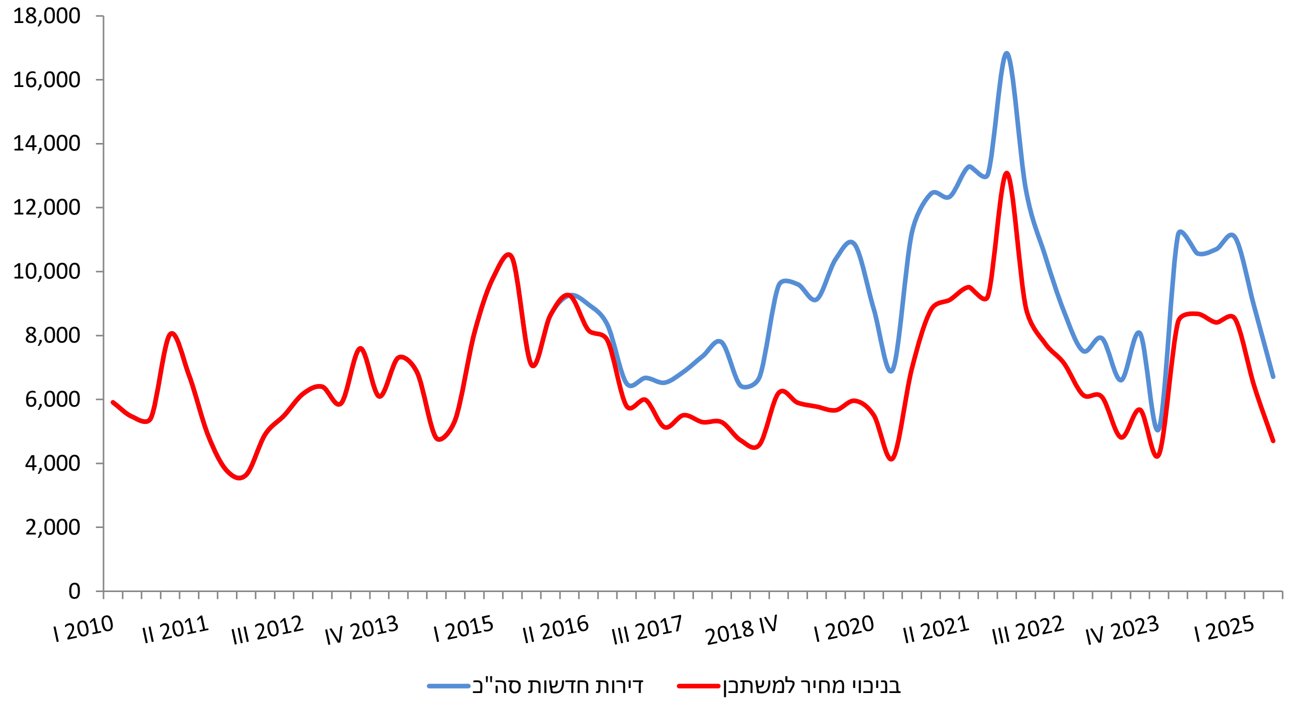
הירידה החדה במכירות הקבלנים ברבעון הראשון של 25', אשר התעצמה ברבעון השני, חלה לאחר גידול חד שנרשם בשנת 24', אשר תומרץ ע"י מבצעי המימון של הקבלנים. ירידה חדה זו במכירות הקבלנים, כאשר קצב התחלות הבניה שומר על רמה גבוהה, בא לידי ביטוי בין היתר בפער חיובי מצטבר בשנים 2025-2020 בין התחלות הבניה לשוק החופשי לבין מכירות הקבלנים, שהגיע ברבעון הראשון ל-25 אלף דירות

סך הדירות החדשות שנרכשו בשוק החופשי ברבעון הראשון של 25' עמד על 6,427 דירות, ירידה של 24% בהשוואה לרבעון הראשון אשתקד, כמו גם בהשוואה לרבעון האחרון של 24'. בכך נבלם הגידול החד במכירות הקבלנים בשוק החופשי אשר נרשם לאורך שנת 24' (כל רבעון בהשוואה למקביל לו בשנת 23'). נציין כי גידול זה במכירות הקבלנים אשתקד חל לאחר ירידה חדה ומתמשכת במכירות מאז החל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק באפריל 22'. סביר להניח כי הטבות המימון של הקבלנים תמכו בגידול זה במכירות אשתקד, כפי שמשתקף בנתונים המנהליים על היקף הטבות המימון מאז נובמבר 24' (ראו פירוט בסקירות החודשיות).

התעצמות הירידה במכירות הקבלנים בשוק החופשי (ובכלל) ברבעון השני, אשר הגיעה לירידה של 46% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, וירידה של 27% לעומת הרבעון הראשון השנה, יש בה כדי לבטא בין היתר את המגבלות שהטיל בנק ישראל על הטבות המימון של הקבלנים, מגבלות שנכנסו לתוקף באפריל השנה.

בהכללת הדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים ברבעון הראשון של 25' ב-8,912 דירות, ירידה של 20% בהשוואה לרבעון הראשון אשתקד. ברבעון השני הסתכמו מכירות הקבלנים ב-6,713 דירות, ירידה של 37% לעומת הרבעון השני אשתקד.

תרשים 25: רכישת דירות חדשות, 2010-2025



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

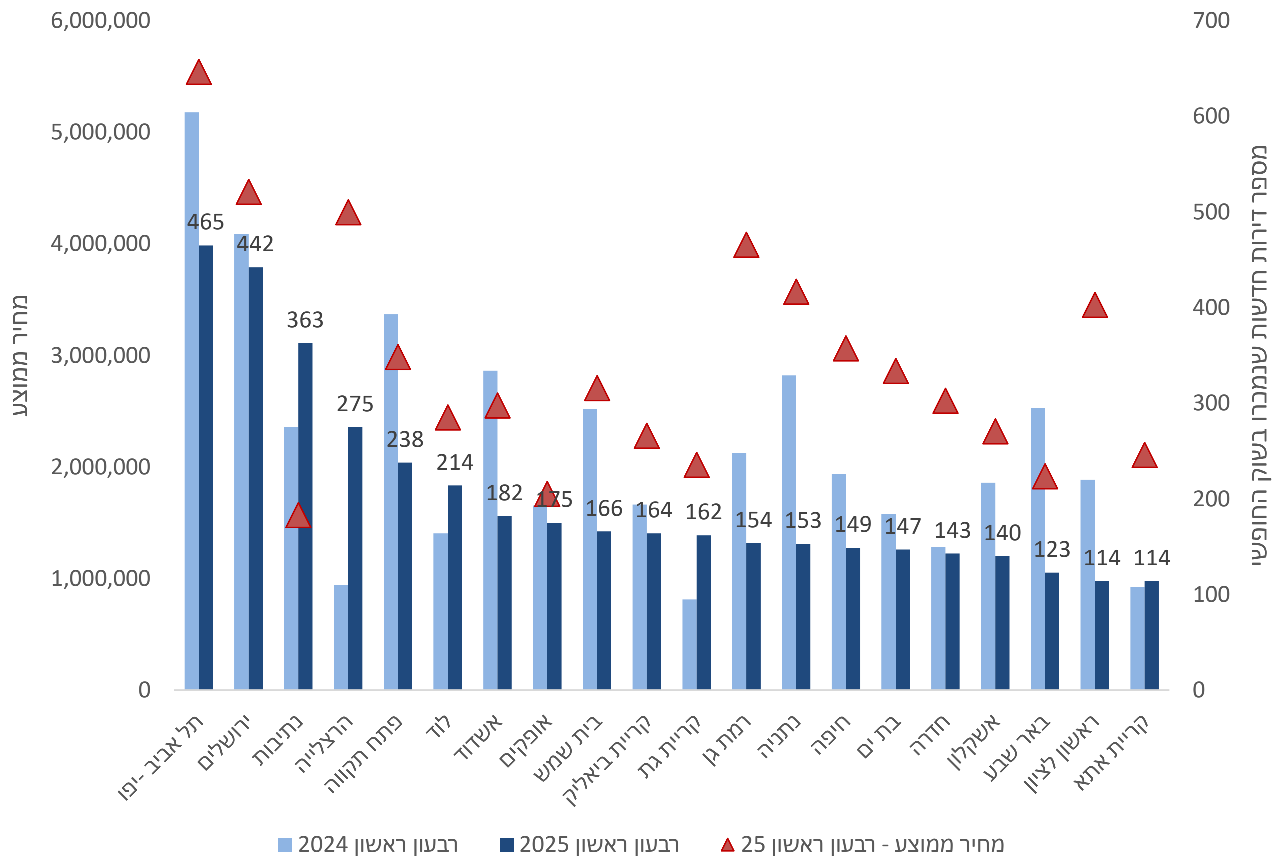
בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי נמצא כי הירידה במכירות הקבלנים בשוק החופשי ברבעון הראשון של 25', בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, הקיפה את כל האזורים למעט אזור טבריה שרשם גידול חד (במונחים כמותיים מדובר בתוספת רכישות של כחמישים דירות בלבד). בולטים במיוחד אזורי המרכז ורחובות שרשמו ירידות של 36%. אזור ב"ש, בו נרשם בשנת 24' שיא היסטורי במכירות הקבלנים, נרשמה ירידה של 10% במכירות אלו ברבעון הראשון. עם זאת, גם באזור זה התעצם שיעור הירידה ברבעון השני. כפי שציינו בסקירות החודשיות האחרונות (כמו גם בסקירה הנוכחית, בהתייחס לרוכשי דירה ראשונה ומשקיעים), שכיחות הטבות המימון באזור זה היתה מאד משמעותית, כאשר בשיאה, במרץ השנה, טרם כניסתן לתוקף של מגבלות בנק ישראל על הטבות אלו, הגיעה שכיחות זו באזור ב"ש ל-60% ממכירות הקבלנים בשוק החופשי.

בפילוח לפי ערים נמצא כי העיר שהובילה את מכירות הקבלנים **בשוק החופשי** ברבעון הראשון היא ת"א, בה נמכרו 465 דירות, ועדיין מדובר בירידה חדה של 23% בהשוואה לרבעון הראשון של 24'. אחריה מדורגת ירושלים, עם 442 דירות שנמכרו, ירידה מתונה יחסית של 7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. מבין עשרים הערים המובילות במכירות הקבלנים בשוק החופשי ברבעון הראשון השנה, נמצא כי רק בחמש ערים מדובר בגידול במכירות אלו, כאשר בולטת במיוחד הרצליה, אשר באופן חריג מדורגת במקום הרביעי במכירות הקבלנים בשוק החופשי (ברבעון הראשון אשתקד דורגה במקום ה-29 בלבד). ניתוח הנתונים מלמד כי בעיר זו שכיחות הטבות המימון גבוהה במיוחד ונעה סביב 70% מסך הדירות החדשות שנמכרו. סביר להניח כי שכיחות גבוהה זו נובעת בין היתר ממספר פרויקטים של קבלנים שונים

בעיר, כאשר במקביל הסתיימה "תקופת החסימה" למכירת הדירות שנרכשו לפני כשבע שנים בסבסוד ממשלתי בשכונת "גליל ים". כך, אף שמדובר בעסקאות יד שניה, דירות אלו חדשות יחסית (דירות בסבסוד ממשלתי נמכרות כולן "על הנייר"). נציין כי מבדיקה שערכנו נמצא כי כבר ברבעון הראשון השנה נמכרו לפחות עשר דירות ע"י הזוכים, המהוות כ-5% מסך דירות יד שניה שנמכרו בעיר באותו רבעון.

בתרשים 26 מוצגות 20 הערים המובילות במכירות הקבלנים בשוק החופשי ברבעון הראשון השנה, תוך השוואה לרבעון המקביל אשתקד. כמו כן מוצגים המחירים הממוצעים של דירות אלו ברבעון הראשון השנה.

תרשים 26: עשרים הערים המובילות במכירות הקבלנים בשוק החופשי, רבעון ראשון '25

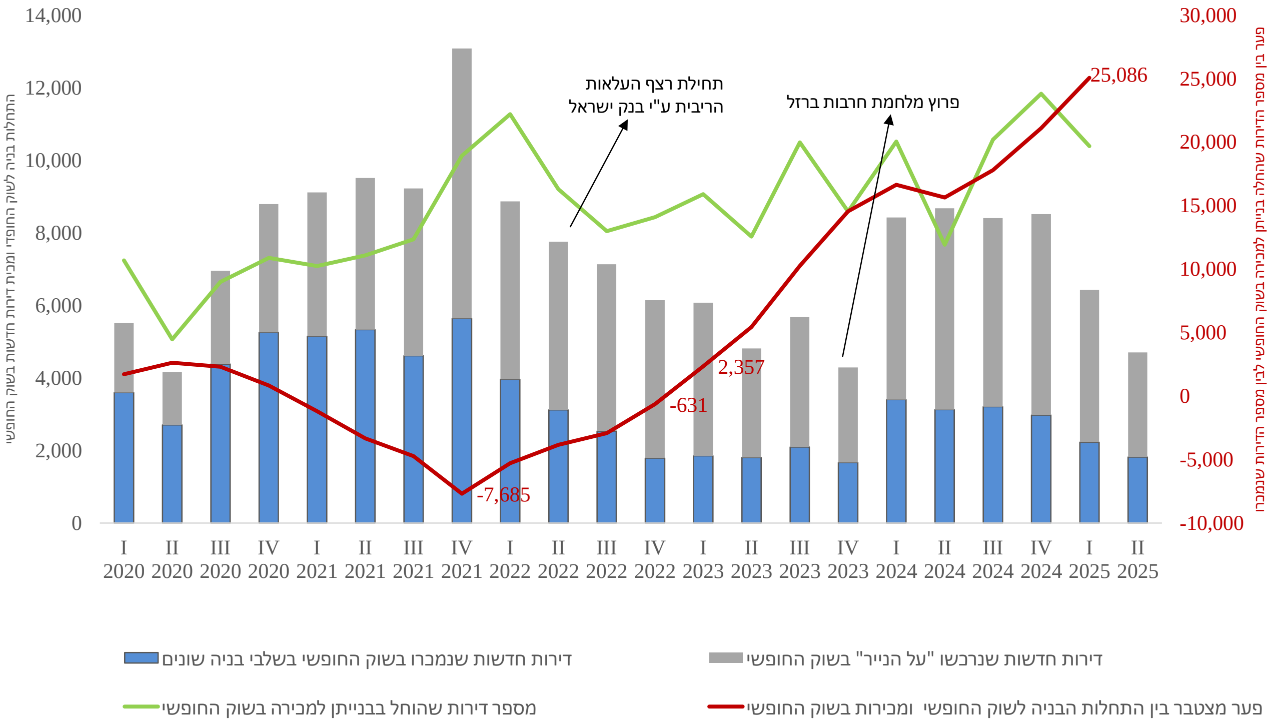


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים)

כאשר בוחנים את מספר הדירות שמכרו הקבלנים בשוק החופשי במקביל לנתוני התחלות הבניה <u>המיועדות למכירה בשוק החופשי</u>, כפי שמפרסם הלמ"ס נמצא כי מאז הרבעון הראשון של '22 קיים פער חיובי שוטף בין התחלות בניה אלו לבין מספר הדירות שנמכרו בשוק החופשי (למעט הרבעון השני של '24). סה"כ, כאשר בוחנים נתונים אלו מאז

תחילת 2020 <u>באופן מצטבר</u>[10] נמצא כי עד לרבעון האחרון של 2022 היה פער שלילי מצטבר בין התחלות הבניה לבין מספר הדירות החדשות שנמכרו. מאז הרבעון הראשון של 23' ועד הרבעון הראשון של 25' הלך ועלה הפער החיובי בין שני משתנים אלו, כאשר ברבעון הראשון של 25' אנו בפער מצטבר של 25 אלף דירות. נתון זה אינו מפתיע כאשר בוחנים את נתוני הלמ"ס על מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה (בנתון זה כולל הלמ"ס גם היתרים). כך, בעוד שמספר הדירות החדשות הלא מכורות בתחילת 23' עמד על כ-54 אלף דירות, ברבעון הראשון של 25 הגיע מספר זה ל-81 אלף דירות. ממצאים אלו מוצגים בתרשים 27.

תרשים 27: התחלות בניה המיועדות למכירה בשוק החופשי, מספר הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי, והפער המצטבר ביניהם, 2020-2025



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ (רשות המסים); הלמ"ס (התחלות בניה)

[10] מאחר והתחלות בניה ברבעון נתון מן הסתם מיוחסות לפחות בחלקן למכירות "על הנייר" בחודשים/ רבעונים קודמים, יש חשיבות לבחון נתון זה באופן מצטבר- מהו הפער המצטבר בין התחלות הבניה עד לרבעון הנתון לבין סך הדירות החדשות שנמכרו.

לוח 3 – מכירת דירות חדשות (כולל בסבסוד ממשלתי) – רבעון ראשון 2025

משרדי מיסוי מקרקעין	מספר דירות שנמכרו	שינוי לעומת רבעון ראשון 2024, ב-%	שינוי לעומת רבעון אחרון 2024, ב-%
אזור המרכז	895	-47.6	-28.8
אזור ירושלים	839	-7.6	-19.0
אזור חיפה	1,094	-13.2	-24.1
אזור ת"א	737	-0.8	-24.3
אזור חדרה	381	-39.9	-3.8
אזור טבריה	334	7.7	-21.2
אזור נצרת	138	-65.3	-42.3
אזור נתניה	1,023	-11.9	19.5
אזור רחובות	1,804	-17.7	0.7
אזור ב"ש	1,667	-9.2	-37.3
ארצי	**8,912**	**-20.1**	**-19.5**

מקור: שע"מ; עיבודי אגף הכלכלן הראשי, משרד האוצר.

משרד האוצר
Ministry of Finance

אגף
הכלכלן הראשי

Picture by Freepik