

האם הפחתת ריבית של רבע אחוז מספיקה כדי להניע את שוק הנדל"ן?

הורדת הריבית הצפויה מעוררת תקוות בענף הנדל"ן, אך מומחים מזהירים שהציפיות מוגזמות: גם ריבית נמוכה יותר לא תפתור את משבר המחירים וההיצע

עליהם ולהוביל להתייקרות עלות הפרויקט".
בשורה התחתונה אזוראי מציינ כי שוק הדירות אינו נמצא באיזון.

מחזור משכנתאות

"נדאי לפחות לבדוק כדאיות"

אחת השאלות המרכזיות בנוגע להפחתת הריבית הקרובה היא מה תהיה השפעתה על הלוואות המשכנתאות. אבי יוספוב, סגן יו"ר התאחדות יועצי המשכנתאות, מסביר בשיחה עם גלובס כי "אם ננחן לדוגמה משכנתא של מיליון שקל, שמתוכה 450 אלף שקל נמצאים במסלול הפריים, הפחתת הריבית של 0.25% צפויה להוביל להיסכון של 70% שקל בחודש".

אף שמדובר בסכום קטן יחסית, לדעתו זאת התחלה טובה וככל שהריבית תרד, היחסכון יגדל.

אז מתי נתחיל לראות הקלה משמעותית יותר במשכנתא? כאן שטרית מרחיב כי "לפי נתוני בנק ישראל, המשכנתא הממוצעת עומדת היום על כמיליון שקל, עם ריבית ממוצעת של כ-4.7% ותקופה ממוצעת של כ-24 שנה. בהתאם לכך, התשלום החודשי עומד היום על כ-6,300 שקל, ואם נניח כי בתרחיש החיובי הריבית הממוצעת תרד באחוז, לרמה של 3.7% בשנה הקרובה, התשלום החודשי צפוי לרדת לכ-5,700 שקל – בהינתן וכל שאר המשתנים קבועים. זה כבר היסכון שמעוותי יותר".

שטרית מציינ כי מתחילת השנה ועד ספטמבר אנו עדים לביצעים גבוהים במיוחד במחזורי המשכנתאות – כ-51 אלף במספר. לדבריו, "הסיבה המרכזית למספר המחזוריים הגבוה היא פריסת תשלומים נוחה יותר עבור מי שהתחזר החודשי הכביר עליו תורמיית, במקביל לזינוק בעוגנים בכל המסלולים עם הריביות המשתנות. כך, ככל שהריבית תרד, מספר המחזוריים צפוי לגדול, בעיקר בקרב הלווים שקיבלו משכנתאות בשנתיים האחרונות".

יוספוב מצטרף לדבריו ומאשש כי "בחודשים האחרונים כבר ראינו אלפי מחזוריים שבוצעו. חלק מהלקוחות העדיפו להישאר עם אותו החודש חודשי גבוה יותר כדי לקצר את משך ההלוואה ולחסוך מאות אלפי שקלים, בעוד אחרים בחרו להקטין את החודש החודשי בכ-300 או 400 שקל".
עוד הוא מוסיף כי "מי שטרם ביצע מחזור משכנתא חייב לפחות לבצע בדיקת כדאיות. גם אם בסופו של דבר לא יבצע את המחזור, חשוב לדעת היכן הוא עומד מבחינת הריבית ולהבין אם יש מקום לשיפור בתנאים".



מתן שטרית, הפניקס
צילום: רמי זרנר

"גם אם הפחתת הריבית תוביל להתאוששות בצד הביקוש, אנו מעריכים כי היא תהיה מתונה, שכן יכולת רכישת הדירה של הצרכן עדיין נמוכה יחסית"



עידן אזוראי, סיגמאקלאריטי
צילום: אוראל כהן

"גם אם נראה הפחתה של 0.75%, המחירים עלו ב-40% בשנתיים האחרונות, כך שריבית נמוכה יותר לא בהכרח תפצה על עליית המחירים"



צילום: עודד קרני

פרופ' אמיר ירון, נגיד בנק ישראל

במבט רחוק יותר אזוראי מחדד כי "גם אם נראה הפחתת ריבית כשיעור 0.75%, צריך לזכור שמחירי הדירות עלו ב-40% בשנתיים האחרונות, כך שריבית נמוכה יותר לא בהכרח תפצה על עליית המחירים, בטח בשעה שהשכר הריאלי עלה מסוף 2022 ועד יולי השנה ב-3% בלבד".

עלויות המימון

"אלפי דירות לא מכורות"

בצד ההיצע, אזוראי מזכיר כי הקבלנים נאלצים להתמודד עם עלויות מימון כבדות לצד עלייה חדה בעלויות הבנייה (חומרי גלם ושכר) אך אינם יכולים לעצור את הבנייה, שכן רוב הפרויקטים כבר נמכרו בשלבי פריסייל או כוללים התחייבויות במסגרת פינוי-בינוי. "כיום ישנן כ-38 אלף דירות מוכנות לא מכורות, מה שממחיש עודף היצע מובהק".

שטרית מחדד כי הפחתת הריבית הצפויה תוביל להערכתו לירידה בריבית הפריים ותסייע בהדרגה בעלויות המימון של הקבלנים, שכן רוב ההלוואות צמודות לפריים. "עם זאת, ישנם גורמים שעלולים לקזז את ההקלה – בראשם מבצעי המימון. נזכיר כי בנק ישראל הטיל מגבלות חדשות על תנאי המימון של הקבלנים, ובהן הורה להגדיל את ררישת ההון העצמי בפרויקטים שבהם יותר מרבע מהדירות נמכרות במתווה של רחית תשלום משמעותית למועד המסירה (מודל 10/90)".

כך, בעוד שירידת ריבית הפריים צפויה להפחית את עלויות המימון לקבלנים, העלייה במספר עסקאות המימון מסוג זה עלולה מנגד להכביד

מועדי החלטות הריבית הקרובות

23/02/2026 ■ 24/11/2025 ■
30/03/2026 ■ 05/01/2026 ■

הביקושים

"הכול תלוי במחירי הדירות"

לכאורה, יש קשר הדוק בין הריבית לבין שוק הנדל"ן, הן מבחינת עלויות המימון של הקבלנים והן מבחינת עלויות המשכנתאות לרוכשי הדירות. אלא שכלכלנים בכירים טוענים כי הפחתת ריבית – גם אם יהיו כמה כאלה ברצף – לא יספיקו לברן כדי להחיות את הביקוש השחוק בשוק הנדל"ן.

"אף שהשוקים מתמחרים כארבע הפחתות ריבית בשנה הקרובה, עדיין מדובר בסביבת ריבית גבוהה באופן יחסי לשוק שפעל לא מעט זמן בתנאים חריגים של ריבית אפסית", אומר מתן שטרית, הכלכלן הראשי של הפניקס. "לכן, גם אם הפחתת הריבית תוביל להתאוששות בצד הביקוש, אנו מעריכים כי ההתאוששות תהיה מתונה, שכן יכולת רכישת הדירה של הצרכן עדיין נמוכה יחסית לאור סביבת המחירים, ההון העצמי הנדרש ותשלום המשכנתא".

עידן אזוראי, מנהל השקעות ראשי בבית ההשקעות סיגמאקלאריטי, מצטרף לדבריו של שטרית ומסביר כי התנעה מחודשת בענף הנדל"ן תלויה ברובה במחירי הדירות. לדבריו, "הביקוש קיים, בעיקר בגלל קצב גידול האוכלוסייה, אך הוא לא מתממש בשל מחירי הדירות הגבוהים. המכירות בשוק לא יעלו עד שלא נגיע לנקודה שבה המחירים יהיו אטרקטיביים יותר לרוכשי הדירות".
לצד זאת אזוראי מזהיר מפני