

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלן הראשי



סקירת ענף הנדל"ן למגורים אוקטובר 2025

דצמבר 2025

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר



עיקרים

- בחודש אוקטובר 25' נרכשו 4,518 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, הרמה הנמוכה ביותר של עסקאות מאז נובמבר 23'. בהשוואה לאוקטובר אשתקד זוהי ירידה של 12% (חרף מספר נמוך יותר של ימי עבודה באוקטובר השנה).
- בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד סך העסקאות בשוק החופשי באוקטובר על 3,639 דירות, ירידה של 21% בהשוואה לאוקטובר אשתקד וירידה של 40% בהשוואה לחודש. בדומה לממצאים בחודשים הקודמים, גם בחודש אוקטובר בולטות ירידות חדות יותר בפלח השוק של הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי, בהשוואה לאלו של דירות יד שניה, אף כי גם בפלח שוק זה ניכרת האצה בקצב הירידה.
- בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי אוקטובר נמצא כי רמה זו באוקטובר השנה הינה מהנמוכות ביותר שנרשמו מאז תחילת שנות האלפיים, כאשר מקדים אותו רק אוקטובר 23'.
- מכירות הקבלנים בחודש אוקטובר הסתכמו ב-1,917 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי. בהשוואה לאוקטובר אשתקד זוהי ירידה של 14%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-1,038 דירות בלבד, הרמה הנמוכה ביותר מאז אוקטובר 23'. כך, רמה זו נמוכה אף מנובמבר 23', חודש לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל".
- בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בולטים בחודשיים האחרונים ירידות חדות במיוחד באזור ב"ש (בשיעורים של כ-50%). גם בסיכום עשרת החודשים הראשונים של השנה נרשמה ירידה חדה של 29% ברכישות אלו באזור ב"ש, כאשר בולטות במיוחד העיר ב"ש עצמה עם ירידה של 57% ואשקלון עם ירידה של 44%. מנגד, נרשמה יציבות ברכישות אלו בנתיבות, בין היתר על רקע שכיחות גבוהה של הטבות מימון.
- שיעור הדירות החדשות שנרכשו "על הנייר" עמד בחודש אוקטובר על 60%, גידול של שתי נקודות אחוז בהשוואה לרמה הנמוכה יחסית שנרשמה בחודש הקודם וירידה של שתי נקודות אחוז בהשוואה לאוקטובר 24'. בסיכום עשרת החודשים הראשונים של השנה בולטת ירידה של 11 נקודות אחוז בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" באזור ת"א, אף כי שיעור זה גבוה עדיין מהממוצע הארצי (65% לעומת 62%, בהתאמה). סביר להניח כי ירידה חדה זו מוסברת בין היתר במספר הגבוה במיוחד של דירות חדשות שטרם נמכרו באזור זה.

- בהמשך לניתוח הטבות המימון המדווחות של הקבלנים שערכנו בסקירות הקודמות נמצא כי בחודש אוקטובר עמדה שכיחות הטבות המימון המדווחת על 26% בחמשת האזורים הנבדקים על ידנו (מרכזים 60% מהמכירות). בכך חזר שיעור זה לרמתו מחודש אוגוסט, לאחר שבספטמבר נרשם גידול חד בשיעור זה ל-30%. שיעורים אלו נמוכים משמעותית בהשוואה לרמת השיא שנרשמה במרץ '25, אשר עמדה על מחצית ממכירות הקבלנים בשוק החופשי. בהקשר זה נציין כי באפריל '25 נכנסו לתוקף מגבלות בנק ישראל על הטבות אלו.
- בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה לאחר ניכוי תשלומות נותר על רמה נמוכה של כ-400 מלש"ח, בדומה לחודש הקודם. רמות אלו נמוכות ביותר מ-50% בהשוואה לספטמבר – אוקטובר '24.
- סך מכירות יד שניה בחודש אוקטובר עמד על 2,601 דירות, הרמה הנמוכה ביותר מאז אוקטובר '23. בהשוואה לאוקטובר אשתקד זוהי ירידה של 10% ובהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 39%.
- רכישות המשקיעים בחודש אוקטובר הסתכמו ב-759 דירות, הרמה הנמוכה ביותר ברכישות אלו מאז נובמבר '23. בהשוואה לאוקטובר אשתקד זוהי ירידה של 9% ובהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 36%.
- רכישות תושבי החוץ נטו (בניכוי דירות שמכרו) הסתכמו בחודש אוקטובר ב-65 דירות בלבד, ירידה של 21% בהשוואה לאוקטובר אשתקד. מכירות תושבי החוץ מאז יולי '25 רשמו גידול חד של 32% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. באותה עת ירדו הרכישות (ברוטו) של תושבי החוץ בשיעור חד של 29%.
- מכירות המשקיעים בחודש אוקטובר הסתכמו ב-768 דירות, ירידה של 14% בהשוואה לאוקטובר '24 וירידה של 38% בהשוואה לחודש הקודם.
- רכישות דירה ראשונה בחודש אוקטובר הסתכמו ב-2,741 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, ירידה של 4% בהשוואה לאוקטובר אשתקד וירידה של 30% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי בחודש אוקטובר ב-1,862 דירות, ירידה חדה של 21% בהשוואה לאוקטובר אשתקד וירידה של 38% בהשוואה לחודש הקודם. אזור המרכז מוסיף לבלוט בירידות חדות במיוחד ברכישות אלו.
- רכישות משפרי הדיור בחודש אוקטובר הסתכמו ב-1,018 דירות, ירידה חדה של 29% בהשוואה לאוקטובר '24 וירידה של 44% בהשוואה לחודש הקודם. כך, לאחר התאוששות מסוימת שנרשמה ברכישות סגמנט זה בחודש אוגוסט, התחדשו הירידות ברכישות אלו בחודשיים האחרונים.

■ לוח 1 – סיכום מספרי העסקאות לפי פלחי שוק וסגמנטים, אוקטובר 2025

אוקטובר '25	שיעור שינוי בהשוואה לאוקטובר '24, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה לחודש הקודם, ב-%	
סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן	4,518	-11.6	-34.9
עסקאות בשוק החופשי בלבד	3,639	-21.0	-39.8
סה"כ דירות חדשות שנמכרו	1,917	-14.2	-28.7
דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי	1,038	-40.0	-42.1
מספר עסקאות יד שניה	2,601	-9.6	-38.9
מספר דירות שנרכשו להשקעה	759	-8.3	-36.4
מספר דירות שמכרו משקיעים	768	-13.9	-37.5
רכישות "דירה ראשונה"	2,741	-3.8	-30.0
מספר דירות שרכשו משפרי הדיור	1,018	-29.0	-44.4

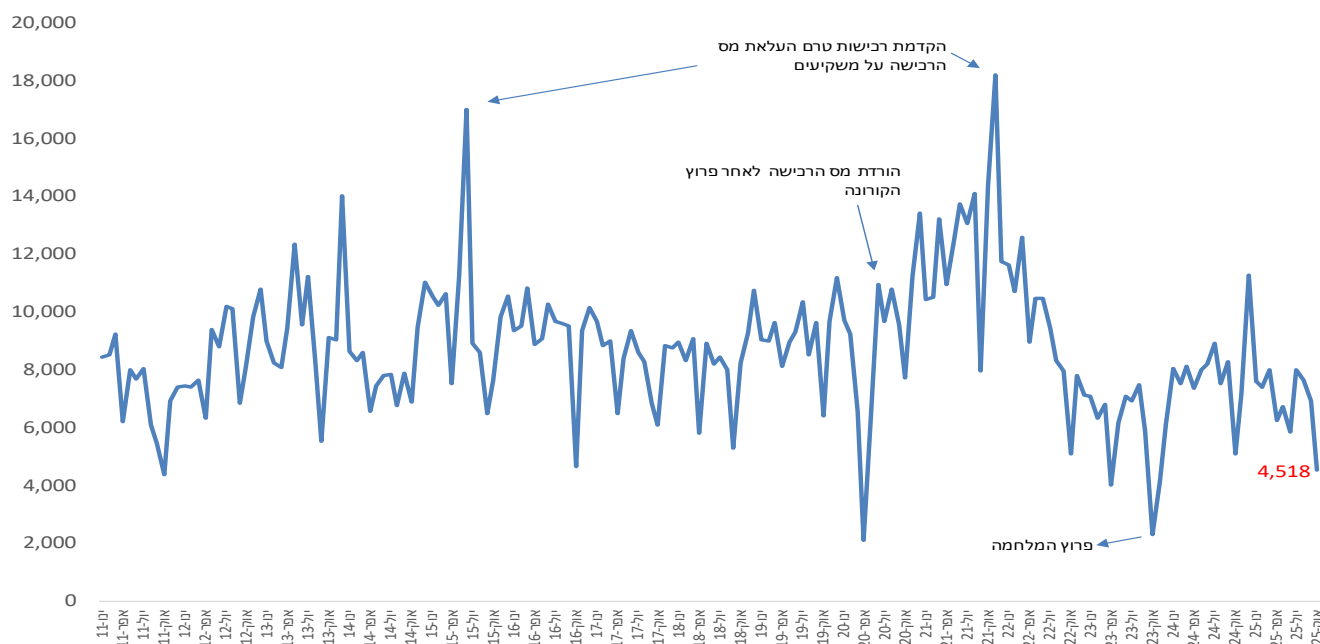
סקירת ענף הנדל"ן למגורים

חודש אוקטובר 2025

בחודש אוקטובר '25 נרכשו 4,518 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, הרמה הנמוכה ביותר של עסקאות מאז נובמבר '23. בהשוואה לאוקטובר אשתקד זוהי ירידה של 12%, כאשר יש לזכור שבאוקטובר השנה היו שלושה ימי עבודה יותר מאשר באוקטובר '24 (ראש השנה חל אשתקד באוקטובר). בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי, מתעצמים שיעורי הירידה, כאשר סך העסקאות בשוק החופשי עמד באוקטובר השנה על 3,639 דירות, ירידה של 21% בהשוואה לאוקטובר אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 35% בסך העסקאות וירידה של 40% במספר העסקאות בשוק החופשי, ירידות חדות המושפעות בין היתר ממיעוט יחסי של ימי העבודה באוקטובר לעומת ספטמבר (19 לעומת 17, בהתאמה). בדומה לממצאים בחודשים הקודמים, גם בחודש אוקטובר בולטות ירידות חדות יותר בפלח השוק של הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי, בהשוואה לאלו של דירות יד שניה, אף כי גם בפלח שוק זה ניכרת האצה בקצב הירידה. בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי אוקטובר נמצא כי רמה זו באוקטובר השנה הינה מהנמוכות ביותר שנרשמו מאז תחילת שנות האלפיים, כאשר מקדים אותו רק אוקטובר '23. בפלח השוק של הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי נרשמו רמות נמוכות יותר של מכירות בשלושה חודשי אוקטובר בלבד: 2023- פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", 2011- המחאה החברתית ו- 2008- פרוץ המשבר העולמי. ראה תרשים 2.

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

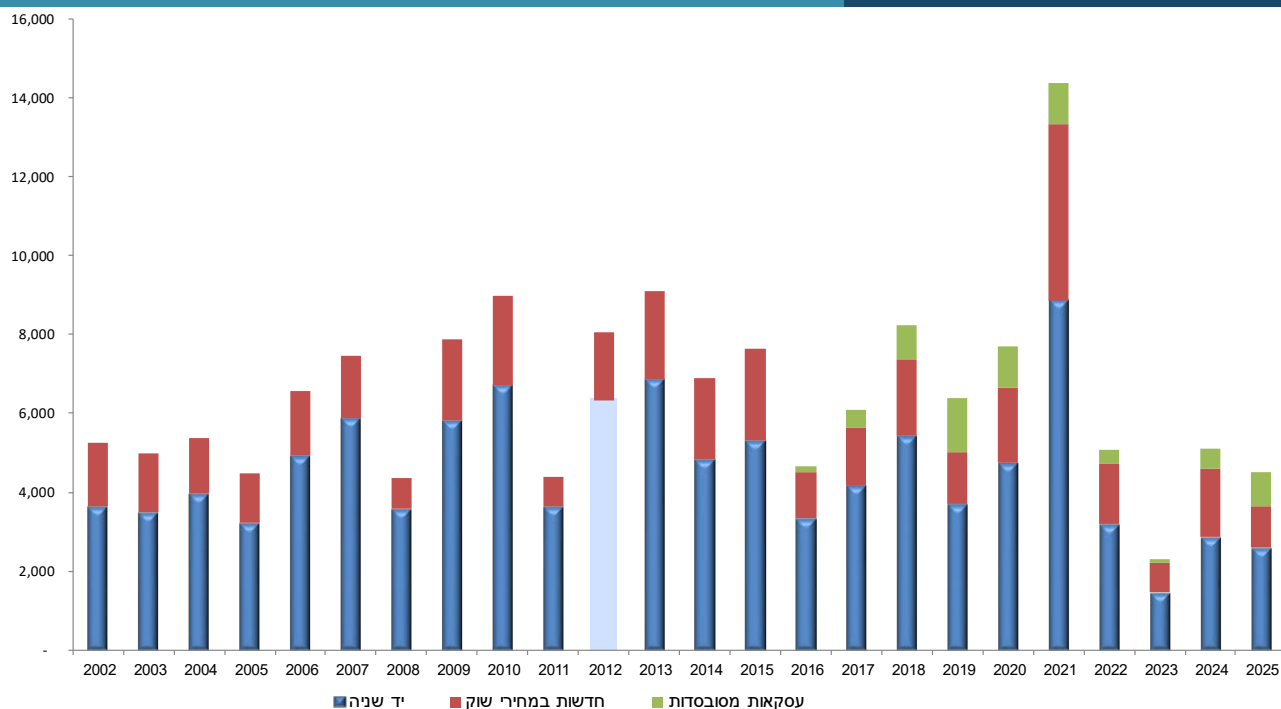
תרשים 1



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מספר העסקאות בחודשי אוקטובר 2002-2025

תרשים 2



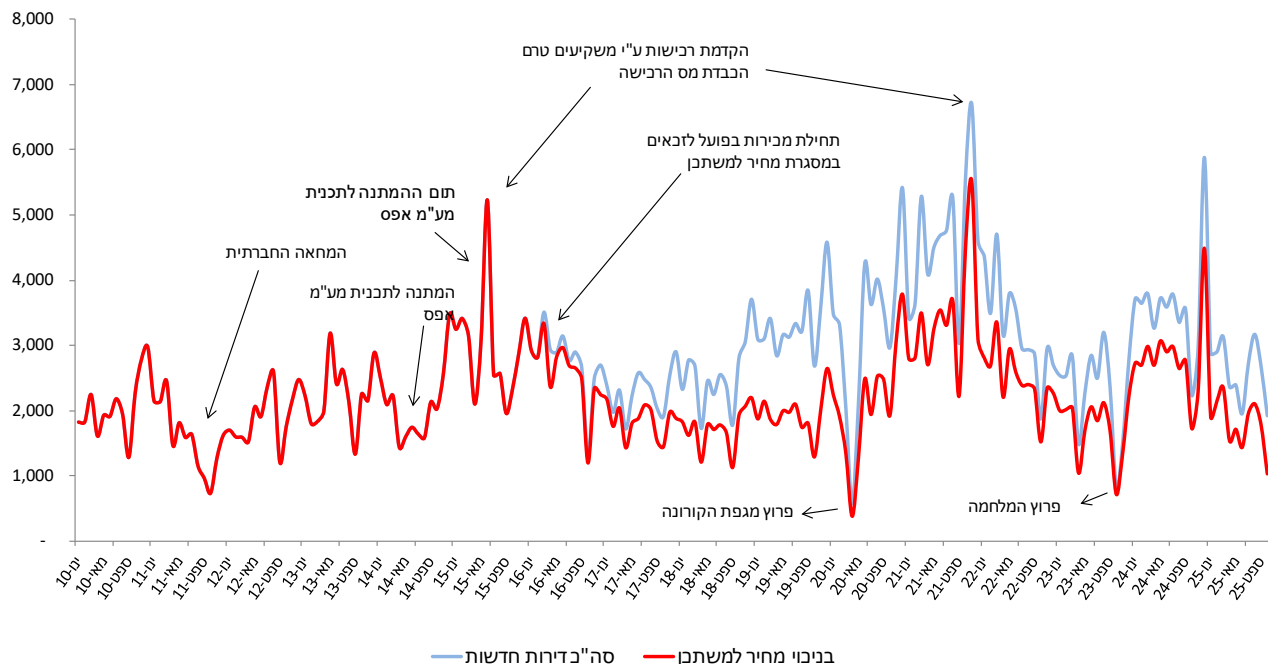
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות הקבלנים

אשתקד זוהי ירידה של 14%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב-1,038 דירות בלבד, הרמה הנמוכה ביותר מאז אוקטובר '23. כך, רמה זו נמוכה אף מנובמבר '23, חודש לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" (בעוד בסך העסקאות כאמור מספר העסקאות באוקטובר השנה עדיין גבוה מנובמבר '23). בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 29% בסך הדירות החדשות שנמכרו וירידה של 42% במכירות אלו בשוק החופשי בלבד.

מכירת דירות חדשות

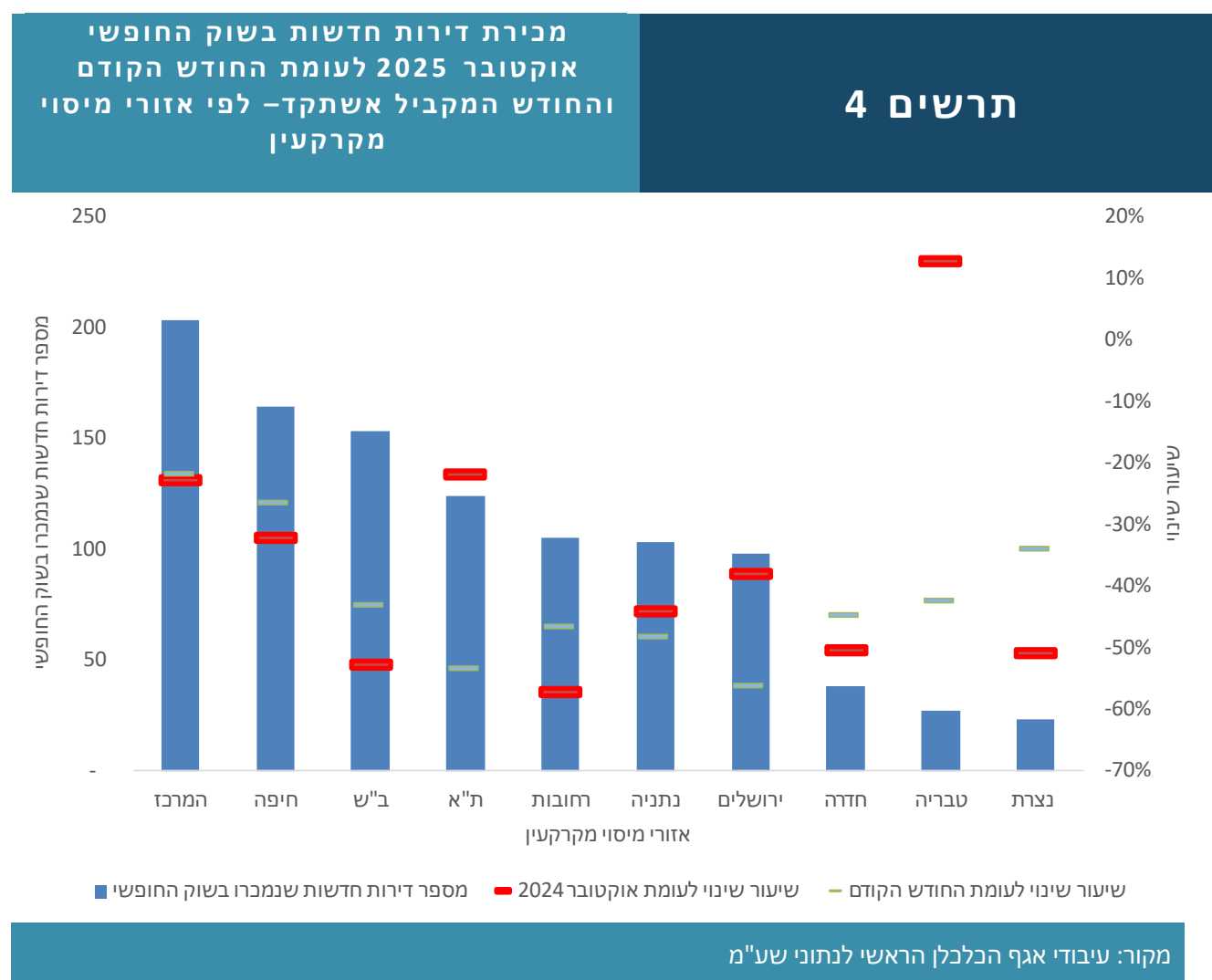
תרשים 3



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי נמצא כי הירידה החדה במכירות בחודש אוקטובר הקיפה כמעט את כל האזורים, למעט אזור טבריה, בו מספר הדירות שנמכרו עדיין נמוך מאד (27 דירות בלבד, לעומת 24 באוקטובר אשתקד). באופן חריג הוביל אזור המרכז מכירות אלו בחודש אוקטובר, עם 203 דירות שנמכרו, רמה המהווה עדיין ירידה של 23% בהשוואה לאוקטובר אשתקד. יש לציין כי עשרות דירות באזור זה נרכשו בחודש אוקטובר ע"י אחת מקרנות הרי"ט.

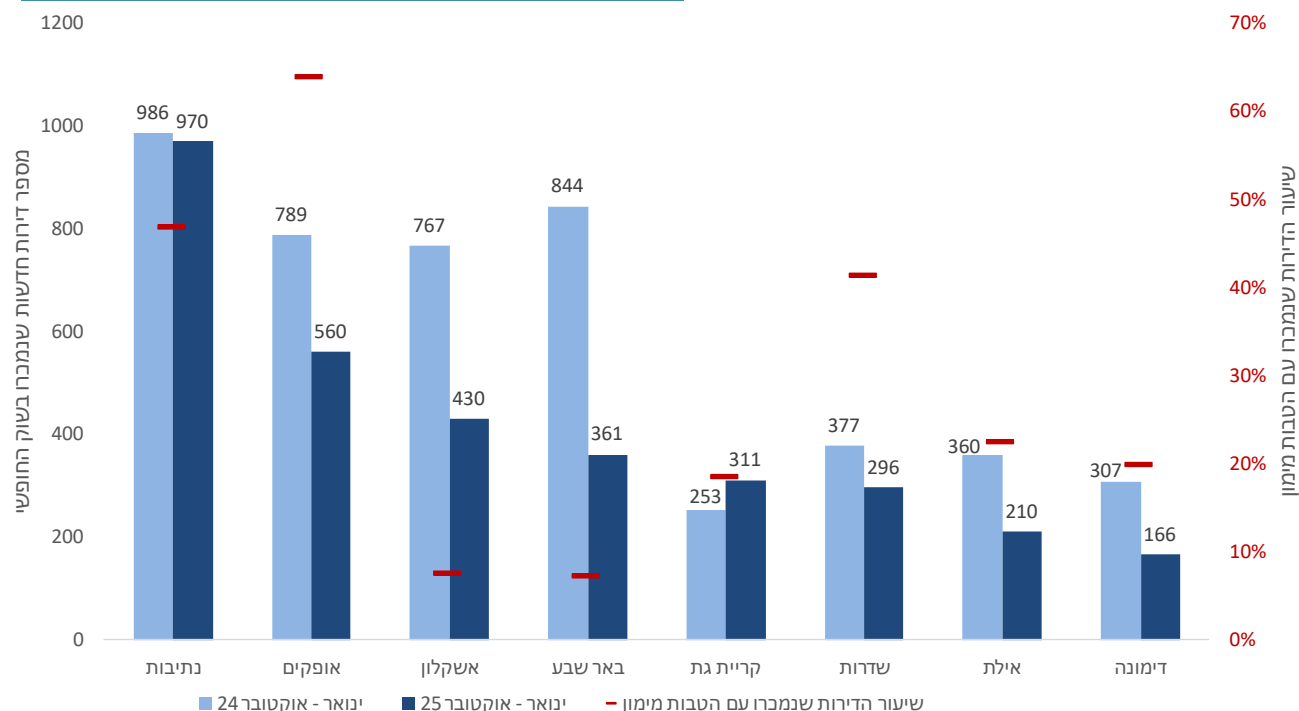
באזור ב"ש, שמוביל בדו"כ במכירות הקבלנים בשוק החופשי, נמכרו 153 דירות בלבד בחודש אוקטובר, ירידה חדה של 53% בהשוואה לאוקטובר אשתקד, זאת בהמשך לירידה בשיעור דומה בחודש הקודם (בהשוואה למקביל לו אשתקד). סה"כ בעשרת החודשים הראשונים של '25 נמכרו בשוק החופשי באזור ב"ש 3,426 דירות, ירידה של 29% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בהקשר זה נציין כי אמנם אשתקד נשבר שיא מכירות של דירות חדשות בשוק החופשי באזור ב"ש, אולם קצב המכירות הנוכחי (ינואר-אוקטובר) יציב אותה ברמת מכירות שנתיית דומה לזו של '22 (הרחבה לגבי המכירות באזור זה, לפי ערים, להלן). את הירידה החדה ביותר במכירות הקבלנים בחודש אוקטובר רשם אזור רחובות, עם 105 דירות בלבד שנמכרו בו, ירידה של 57% בהשוואה לאוקטובר '24. גם בסיכום עשרת החודשים הראשונים של השנה מוביל אזור זה את הירידה במכירות הקבלנים בשוק החופשי (ירידה של 44%).



בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי באזור ב"ש בחודשים ינואר-אוקטובר '25 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נמצא כי מבין שמונה הערים הבולטות באזור זה (כאלו שנמכרו בהן מאה דירות לפחות בחודשים ינואר-אוקטובר) רק בקרית גת נרשם גידול במספר העסקאות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (311 דירות, לעומת 253 אשתקד). בנתיבות, אשר הובילה מכירות אלו השנה, כמו גם אשתקד, רשמה ירידה מתונה במכירות, עם 970 דירות שנמכרו בה, ירידה של 2% בהשוואה לינואר-אוקטובר אשתקד. בשש הערים האחרות הבולטות באזור זה נרשמה ירידה חדה במכירות באותה תקופה, כאשר בולטת במיוחד ב"ש, בה נמכרו 361 דירות חדשות בשוק החופשי מתחילת השנה, לעומת 844 דירות בינואר-אוקטובר אשתקד. אשקלון בולטת אף היא, עם 430 דירות שנמכרו השנה, ירידה של 44% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. על רקע נתון זה יש לציין כי לפי הלמ"ס יש בעיר זו אלפיים דירות חדשות שטרם נמכרו (נכון לסוף ספטמבר '25). דהיינו, בקצב המכירות הנוכחי יידרשו 4 שנים למכירת אלפיים דירות אלו (מבלי להביא בחשבון גידול נוסף בהיצע הדירות החדשות בעיר). לשם השוואה ברמה הארצית עומד פרק הזמן הממוצע למכירת הדירות החדשות שנותרו למכירה על כ-29 חודש (נתון גבוה כשלעצמו). בתרשים 5 מוצגים נתוני מכירות אלו באזור ב"ש, תוך השוואה בין ינואר-אוקטובר השנה לתקופה המקבילה אשתקד. במקביל מוצגים בתרשים שכיחות הטבות המימון במכירות אלו השנה, כפי שאלו מדווחות לרשות המסים (נתונים אלו זמינים רק החל מנובמבר '24, לפיכך מוצגים הנתונים רק לתקופה ינואר-אוקטובר '25). מהתרשים בולטת העובדה לפיה שתי הערים המובילות במכירות הקבלנים בשוק החופשי באזור זה, נתיבות ואופקים, בולטות גם בשכיחות יחסית גבוהה של הטבות מימון בסך מכירות אלו (47%-ו-64%, בהתאמה).

**אזור ב"ש – מספר הדירות החדשות שנמכרו
בשוק החופשי בינואר- אוקטובר השנה,
בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד
ושכיחות הטבות המימון השנה**

תרשים 5



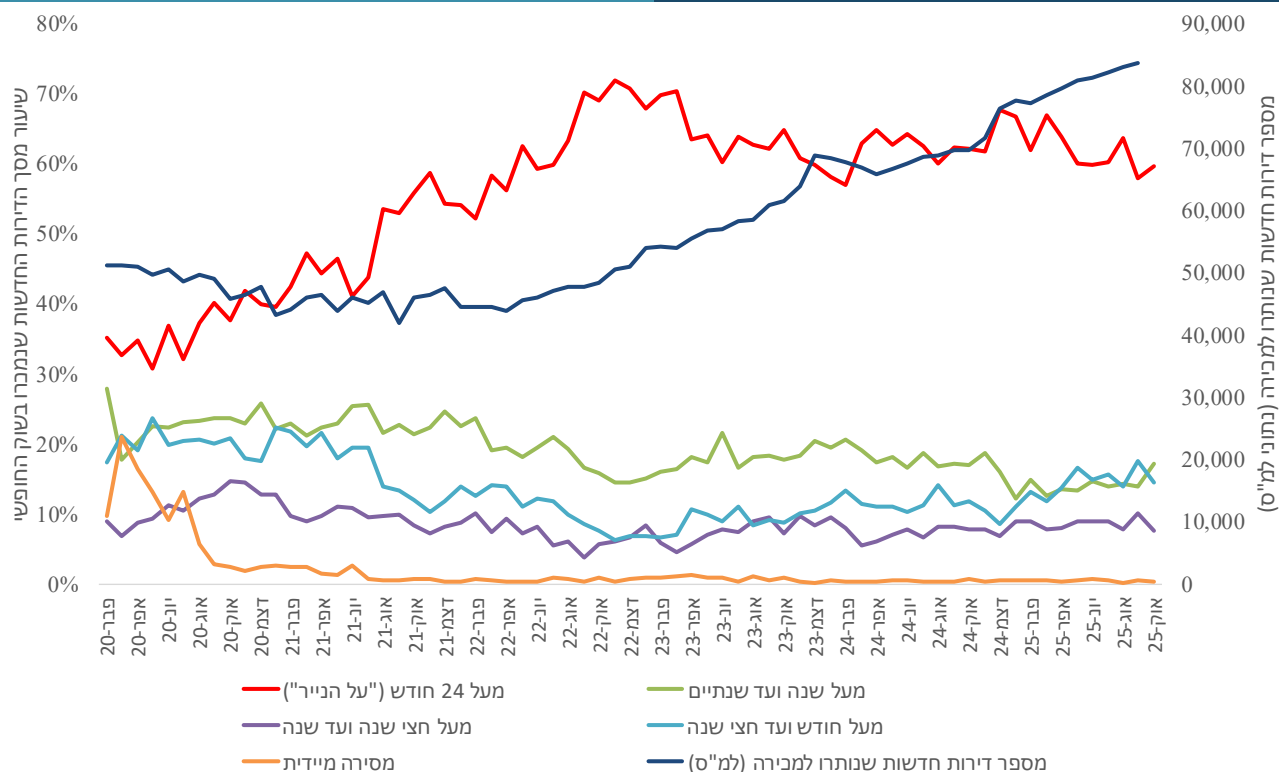
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברמה הארצית, לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה ביחס למועד החתימה על החוזה, נמצא כי בחודש אוקטובר עמד שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (מוגדרות על ידנו כדירות שמשך הזמן לקבלת הדירה עומד על 24 חודשים לפחות) על 60%, גידול של שתי נקודות אחוז בהשוואה לרמה הנמוכה יחסית שנרשמה בחודש הקודם וירידה של שתי נקודות אחוז בהשוואה לאוקטובר 2019. בפילוח גיאוגרפי בולט אזור ת"א עם שיעור גבוה במיוחד של מכירות "על הנייר", שעמד על 75% בחודש אוקטובר. מתחילת השנה עומד שיעור זה באזור ת"א על 65%, גבוה בשלוש נקודות מהממוצע הארצי. יחד עם זאת, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נרשמה ירידה של 11 נקודות בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" באזור ת"א, הירידה החדה ביותר מבין כל האזורים. סביר להניח כי בכך בא לידי ביטוי בין היתר המספר הגבוה של דירות חדשות שטרם נמכרו בערים ת"א ובת ים (שתי הערים היחידות הנכללות באזור

מיסוי מקרקעין ת"א). מספר זה, עפ"י הלמס עמד בסוף ספטמבר 25 על 15 אלף דירות (בת"א ובת ים ביחד), גידול של 21% בהשוואה לסוף ספטמבר '24.

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

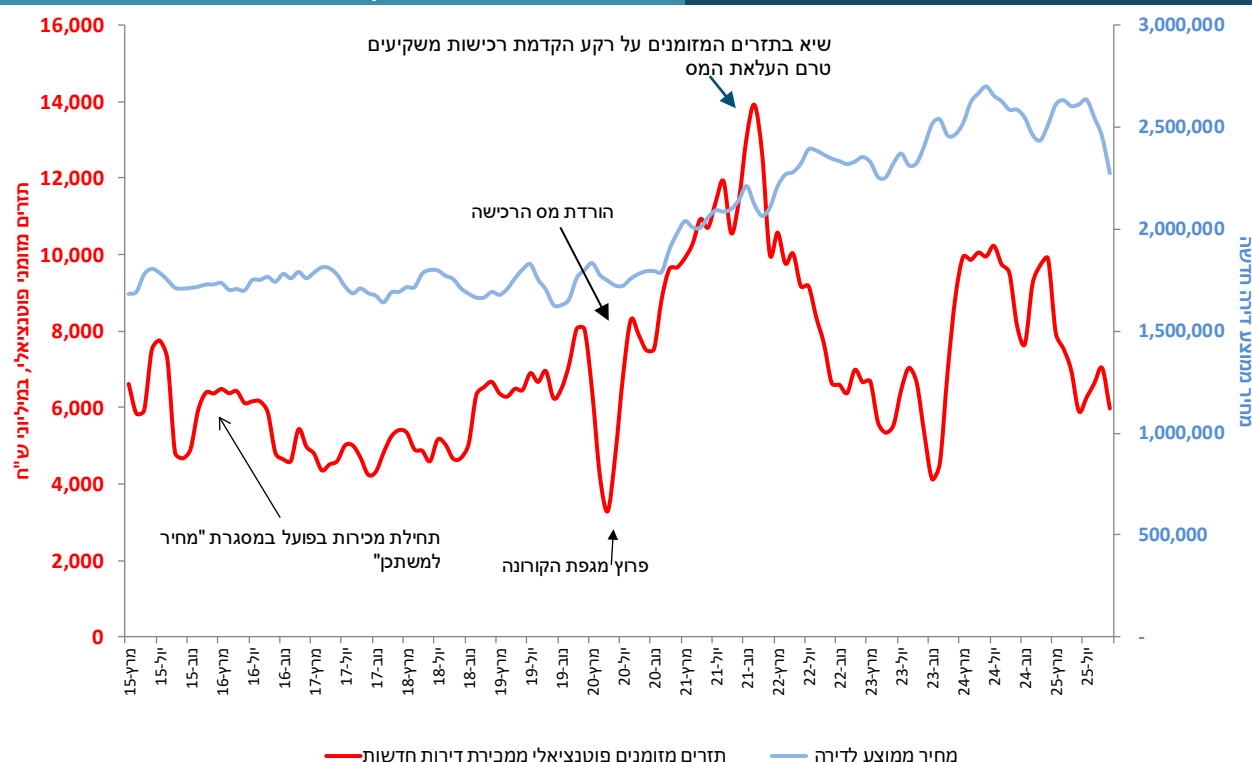
בניתוח תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים ממכירת דירות (נציין כי במונח זה אנו מתכוונים לתמורה הכספית בגין מכירת הדירות, ללא תלות במועד בו תתקבל תמורה זו¹, ולפני קיזוז התשומות המותרות בניכוי) נמצא כי זה עמד בחודש אוקטובר על 3.9 מיליארד ₪ בלבד, כאשר בערכים ריאליים (בניכוי מדד המחירים לצרכן) זוהי הרמה הנמוכה ביותר מאז אוקטובר '23. בהשוואה לאוקטובר '24 זוהי ירידה ריאלית של 32%, המבטאת הן הירידה החדה במספר הדירות החדשות שנמכרו והן את הגידול במשקל הדירות בסבסוד ממשלתי בסך מכירות אלו. כך, 29% מסך תזרים

¹ הכוונה היא שגם אם חלק הארי של התשלום יתקבל רק בעת האכלוס (טופס 4), מיוחסת התמורה הכספית ממכירת הדירה למועד בו נחתמה העסקה.

המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים בחודש אוקטובר נבע ממכירות בסבסוד ממשלתי, שיעור הגבוה ב-12 נקודות אחוז בהשוואה לאוקטובר '24.

תרשים 7

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



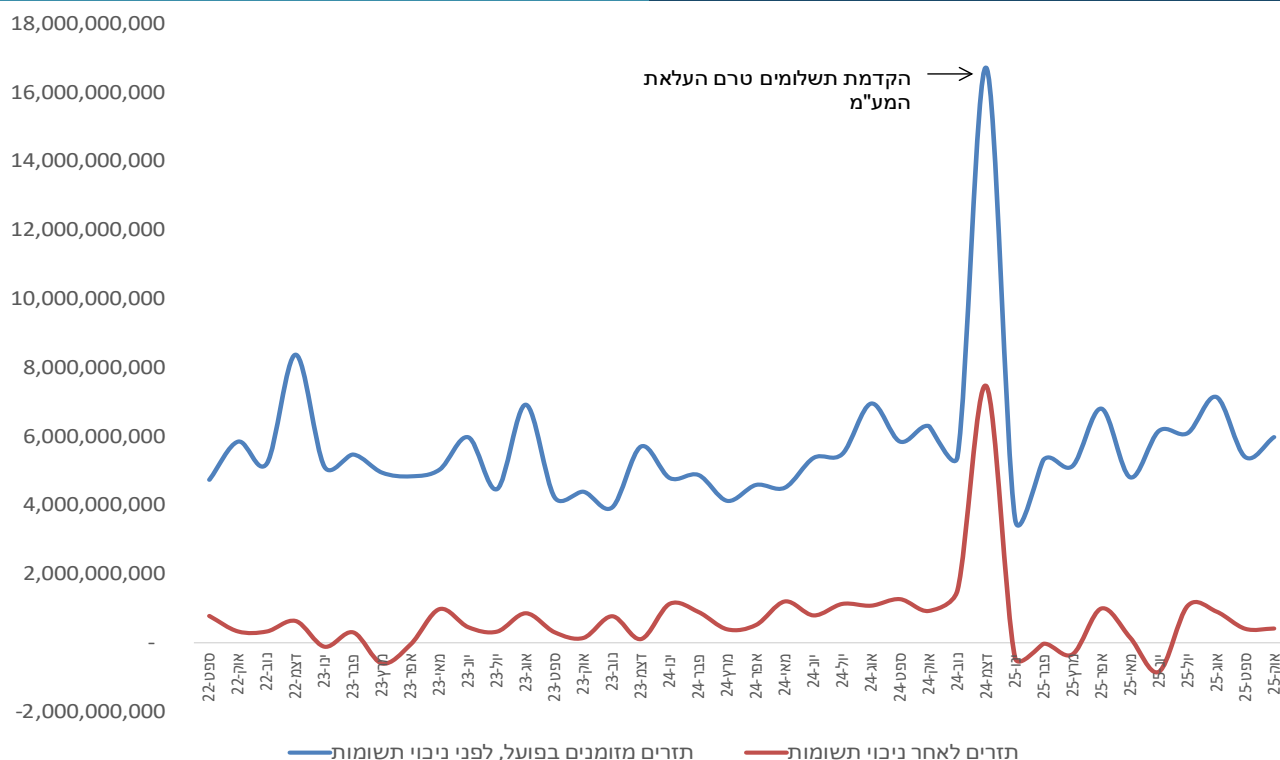
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות, עמד בחודש אוקטובר על 6 מיליארד ₪, ירידה של 7% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. ירידה מתונה יחסית זו, כמו גם עצם העובדה לפיה התזרים בפועל לפני ניכוי תשומות, גבוה מהתזרים הפוטנציאלי, אף כי הינם חריגים, התקבלו כבר במספר חודשים קודמים. ממצאים אלו עשויים להיות מוסברים בין היתר בקבלת תשלומים נדחים על עסקאות שבוצעו בעבר (דהיינו, עסקאות מכירה "על הנייר" שבוצעו אשתקד, או אף מוקדם מזה, והגיע מועד התשלום האחרון עם מסירת הדירה). כמו כן עשוי ממצא זה לנבוע מהקדמה יזומה ע"י הקבלנים להקדמת תשלומים ע"י רוכשים החשופים למדד תשומות בניה, על מנת לשפר את תזרים המזומנים שלהם בפועל, בפרט נוכח הירידה החדה והמתמשכת במכירות. בניכוי תשומות עמד תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים בחודש אוקטובר '25 על 410 מל"ח בלבד, בדומה לרמתו בחודש הקודם. רמות אלו נמוכות משמעותית בהשוואה לספטמבר

– אוקטובר 24', כאשר בחודשיים אלו אשתקד הסתכם תזרים המזומנים בפועל, בניכוי תשומות, ביותר מ-2 מיליארד ש"ח, סכום הגבוה יותר מכפליים מסכום זה בספטמבר-אוקטובר 25'.

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

תרשים 8



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בהמשך לניתוחים שאנו עורכים בנמסגרת הסקירות החודשיות מאז נובמבר 24'² 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. הצעדים המרכזיים במסגרת מגבלות אלו, הינן: (1) הקצאת הון נוספת על פרויקטים בהם יותר מרבע מהדירות שנמכרו נדחה חלק משמעותי של המחיר למועד המסירה (באופן לא לינארי ע"פ התקופה עד למסירה. דהיינו מבצעי 10/90 וכדומה). בפרויקטים בהם שיעור זה עולה על 20% ערב פרסום אותה הוראת שעה, הקצאת ההון תחול רק אם שיעור

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

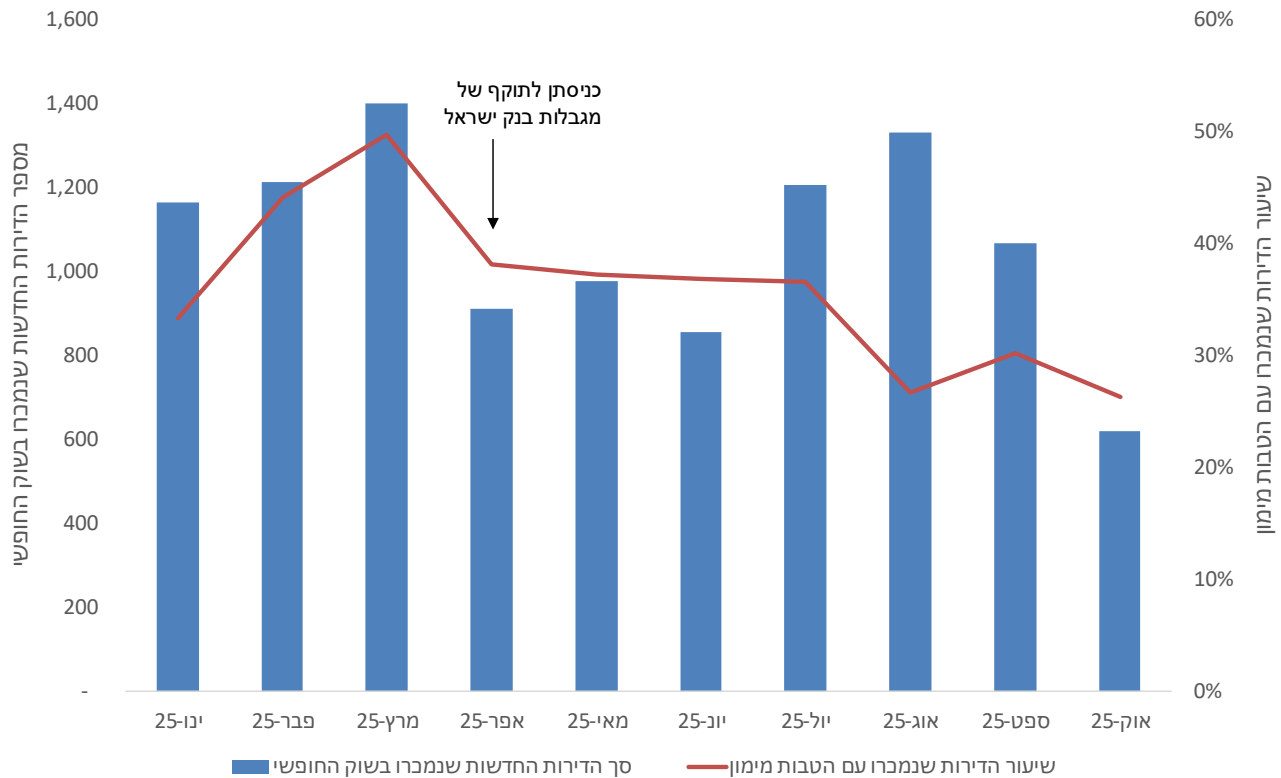
הדירות כאמור עולה בחמש נקודות אחוז או יותר מהשיעור במועד התחילה. נציין כי משמעותו של צעד זה הינו ייקור הריבית לקבלן. (2) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות בלון/בולט בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים. על רקע מגבלה זו נציין כי בחודש דצמבר '24 הגיע שיעור זה כמעט לרבע מסך המשכנתאות ובחודש מרץ עמד על 17% מהם.

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 אינדקציות למהימנות גבוהה יחסית של הדיווח. 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 אוקטובר עמדה שכיחות הטבות המימון המדווחת על 26% בחמשת האזורים הנבדקים על ידנו. בכך חזר שיעור זה לרמתו מחודש אוגוסט, לאחר שבחודש ספטמבר נרשם גידול חד בשיעור זה ל-30% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי (בעסקאות בהן מסירת הדירה הינה 12 חודשים ומעלה ממועד חתימת החוזה). שיעורים אלו נמוכים משמעותית בהשוואה לרמת השיא שנרשמה במרץ '25, אשר עמדה על מחצית ממכירות הקבלנים בשוק החופשי בחמשת אזורים אלו. בהקשר זה נציין כי באפריל '25 נכנסו לתוקף מגבלות בנק ישראל על הטבות אלו.

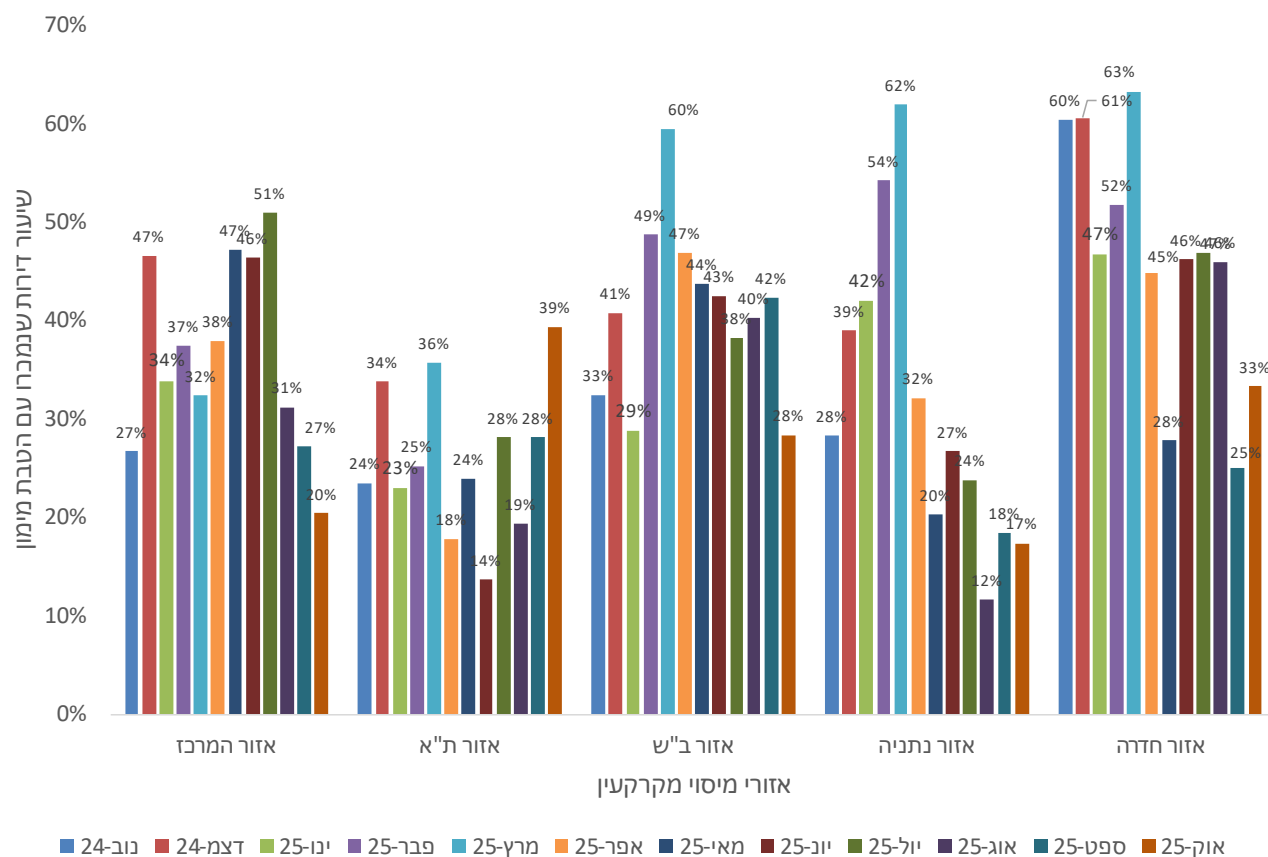
תרשים 9

שכיחות הטבות המימון המדווחת לרשות המסים באזורי המרכז, ת"א, חדרה, נתניה וב"ש, ינואר – אוקטובר '25



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח שכיחות הטבות המימון לפי אזורי מיסוי מקרקעין בולט בחודש אוקטובר זינוק בשכיחות הטבות המימון באזור ת"א, כאשר שיעור הגיע ל-39% ממכירות הקבלנים בשוק החופשי, גבוה ב-9 נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. שיעור זה אף גבוה מעט מרמתו בחודש מרץ (עמד על 36%), ערב כניסת לתוקף של מגבלות בנק ישראל על הטבות אלו. עם זאת יש לציין כי מספר הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי באזור זה באוקטובר נמוך יותר ממחצית מרמתו במרץ '25 (מזכיר כי מגבלות בנק ישראל הינן ביחס לשיעור הדירות הנמכרות מסך המכירות בפרויקט). עוד בולט מניתוח זה הירידה בשכיחות הטבות המימון באזור ב"ש בחודש אוקטובר, כאשר אלו עמדו על 28% בלבד, לעומת 43% בחודש הקודם ושיעור של 60% בחודש מרץ השנה. נציין עוד כי רמה זו הינה גם הנמוכה ביותר שנרשמה באזור זה מאז נובמבר '24 לפחות (הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשותינו).



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

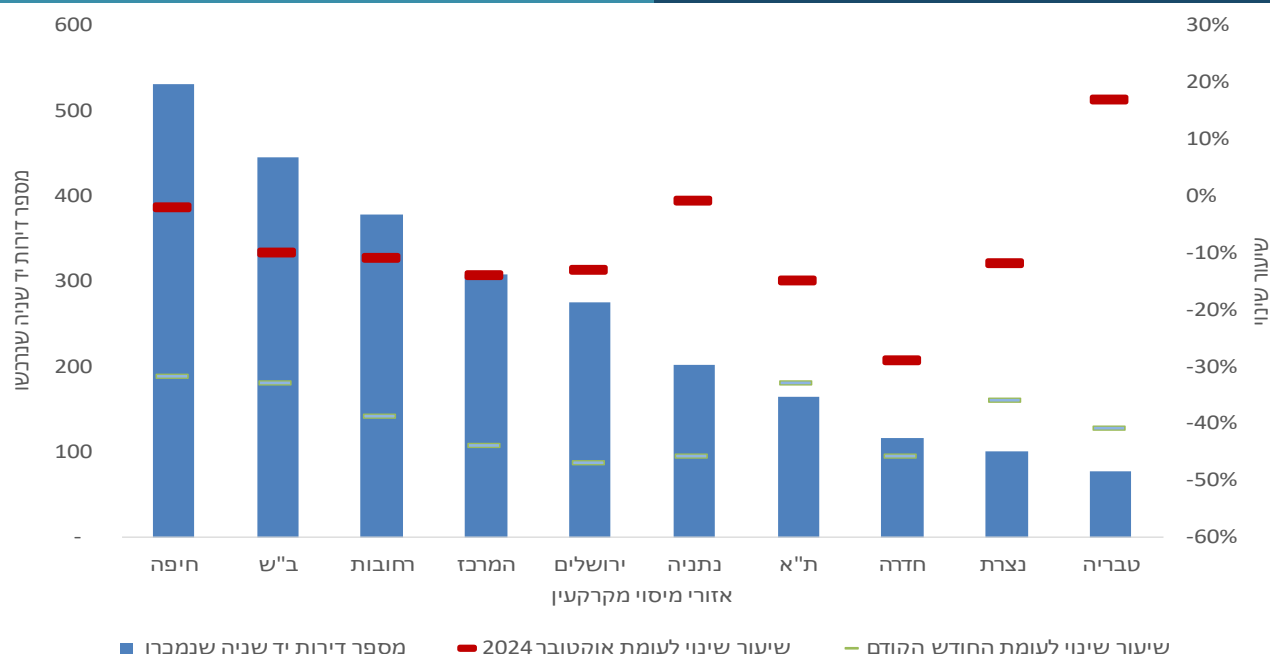
סך העסקאות **בדירות יד שניה** בחודש אוקטובר עמד על 2,601 דירות, הרמה הנמוכה ביותר מאז אוקטובר '23.

בהשוואה לאוקטובר אשתקד זוהי ירידה של 10% ובהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 39%.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה במספר העסקאות בפלח שוק זה הקיפה את כל האזורים, למעט אזור טבריה שרשם גידול של 17%, אולם עדיין מדובר ברמה נמוכה מאד של עסקאות – 77. אזור חיפה הוביל את מספר העסקאות, עם 531 דירות שנמכרו, ירידה מתונה של 2% בהשוואה לאוקטובר אשתקד. יש לציין כי גם באזור זה מדובר ברמת עסקאות נמוכה במיוחד, הנמוכה ביותר מאז נובמבר '23.

מכירת דירות יד שניה אוקטובר '25 - לפי אזורי מיסוי מקרקעין

תרשים 11



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות המשקיעים³ בחודש אוקטובר הסתכמו ב-759 דירות, הרמה הנמוכה ביותר ברכישות אלו מאז נובמבר

'23. בהשוואה לאוקטובר אשתקד זוהי ירידה של 9% ובהשוואה לחודש הקודם זוהי ירידה של 36%.

כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 17%, גבוה במעט (0.6 נקודת אחוז) בהשוואה לאוקטובר אשתקד וללא שינוי בהשוואה לחודש הקודם.

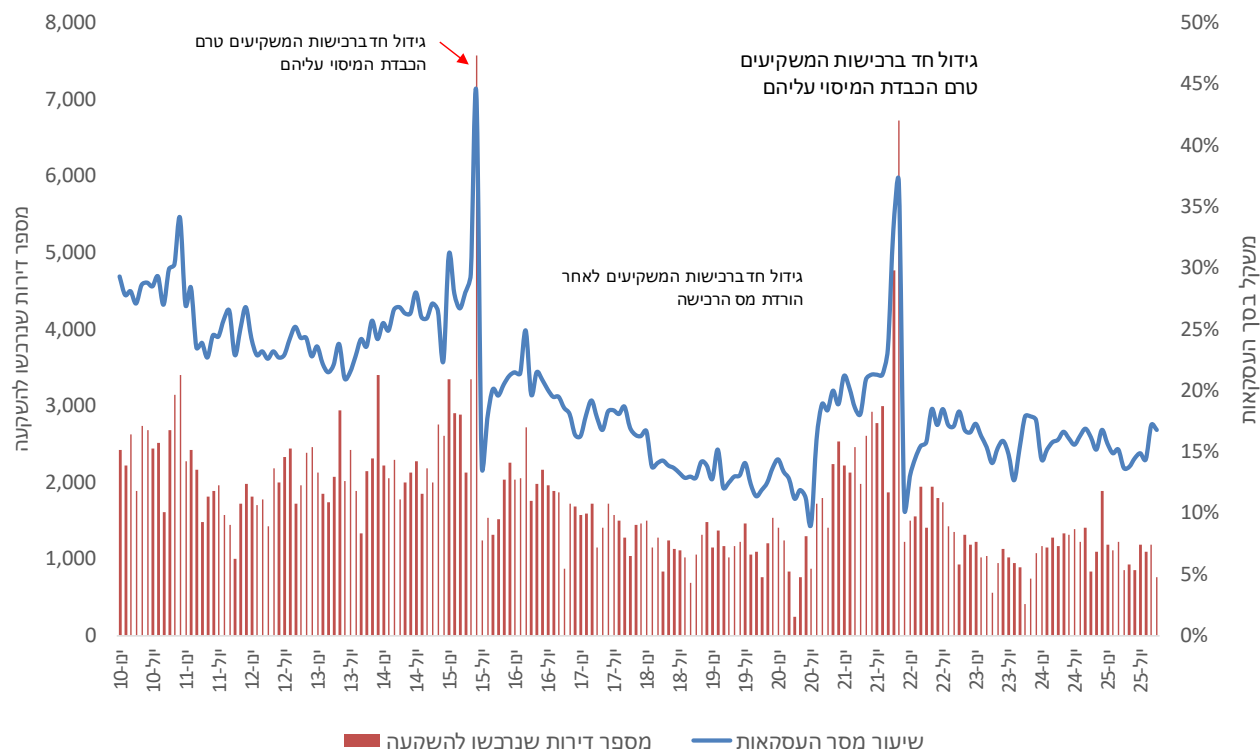
בפילוח גיאוגרפי של רכישות המשקיעים נמצא כי הירידה ברכישות סגמנט זה הקיפה שמונה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין. אזור המרכז בולט עם גידול חריג של 75% ברכישות אלו שהסתכמו ב-149 דירות, אולם יש לציין כי שליש

³ נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות ר"ט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.

מרכישות אלו התבצעו ע"י אחת מקרנות הרי"ט. מנגד, ירידה חדה בשיעור של 35% נרשמה ברכישות המשקיעים באזור ב"ש, כאשר אלו הסתכמו ב-80 דירות בלבד, הרמה הנמוכה ביותר ברכישת אלו מאז אוקטובר '23.

סך דירות שנרכשו להשקעה ושיעורן מסך העסקאות

תרשים 12



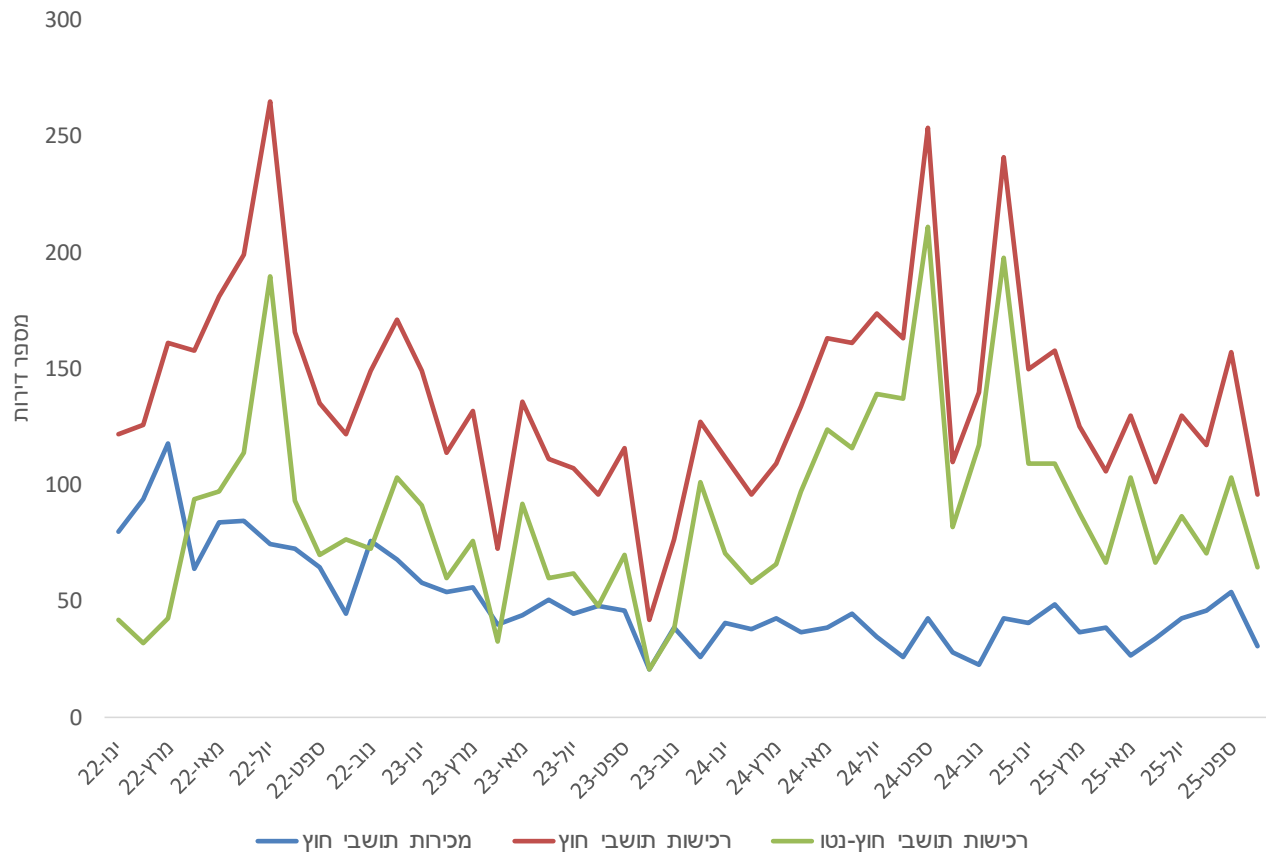
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) עמד בחודש אוקטובר על 96 דירות, ירידה של 13% בהשוואה לאוקטובר אשתקד, בהמשך לירידות ברכישות סגמנט זה מאז חודש אפריל השנה. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 39% ברכישות סגמנט זה. בניכוי מכירות תושבי החוץ שהסתכמו ב-31 דירות (לעומת 28 דירות באוקטובר אשתקד) הסתכמו הרכישות נטו של תושבי החוץ ב-65 דירות, ירידה של 21% בהשוואה לאוקטובר אשתקד. בהקשר של מכירות תושבי החוץ יש לציין כי מאז יולי '25 נרשם גידול במכירות אלו בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. כך, סך מכירות אלו הסתכמו ב-174 דירות, גידול חד של 32% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. באותה עת ירדו רכישות תושבי החוץ בשיעור חד של 29%.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי 44% מרכישות תושבי החוץ בחודש אוקטובר התרכז באזור ירושלים. באזורי ת"א ונתניה רכשו תושבי החוץ 14-16 דירות, בהתאמה.

תרשים 13

תושבי החוץ – מספר דירות שנרכשו/
נמכרו ורכישות נטו, ינואר '22 - אוקטובר '25



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות המשקיעים⁴ בחודש אוקטובר הסתכמו ב-768 דירות, ירידה של 14% בהשוואה לאוקטובר '24 וירידה

של 38% בהשוואה לחודש הקודם.

בחודש אוקטובר נגרעו מ"מלאי" הדירות בידי משקיעים מספר זניח של דירות (9).⁵ סה"כ, מאז אוקטובר 2021, חודש לפני העלאת מס הרכישה על משקיעים, ועד אוקטובר '25 נגרעו ממלאי זה 8.4 אלף דירות (בהתעלם מכניסה למלאי של דירות שהתקבלו בירושה ו/או בניה עצמית⁶), כמות שאינה משמעותית ביחס למלאי הדירות העומדות להשכרה. עם

⁴ 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.

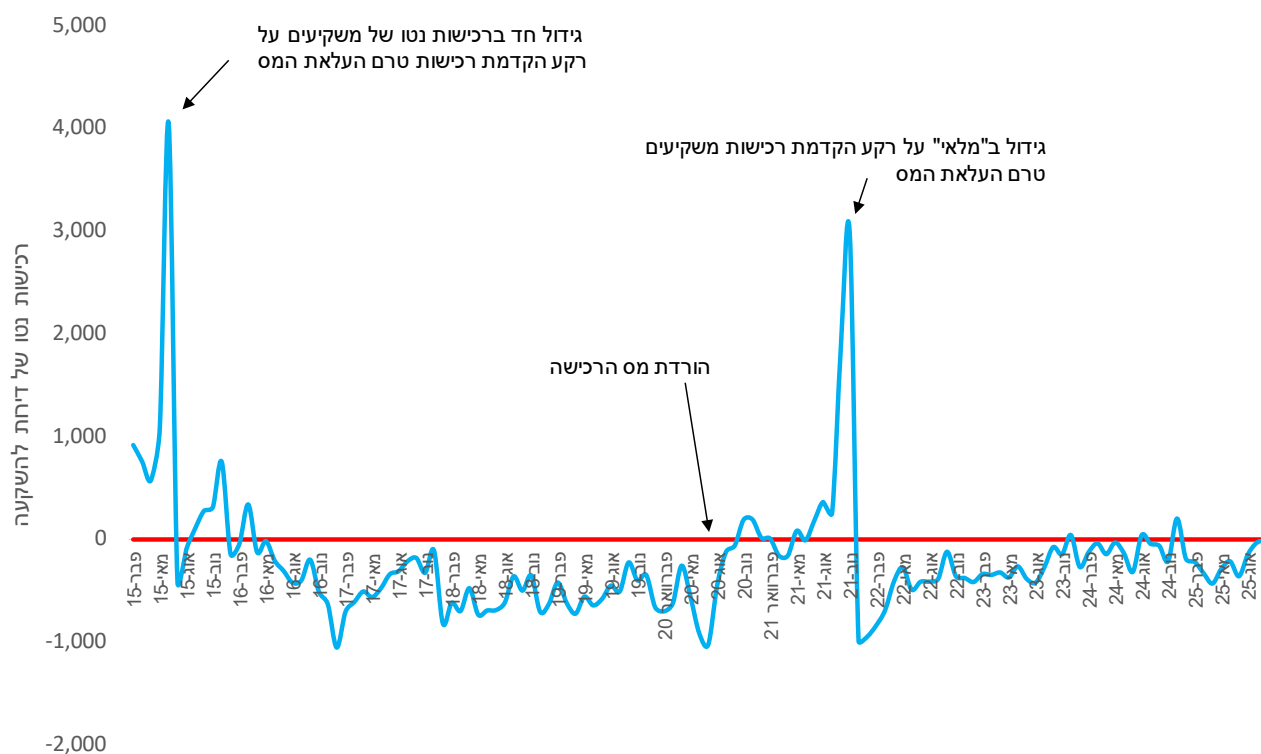
⁵ למען הסר ספק נדגיש כי בהגדרה זו אנו מתייחסים לשינוי ב"מלאי" הנובע מאקט של רכישה/ מכירת דירות ע"י משקיעים בלבד.

⁶ מאחר ואין בידינו נתונים לגבי היקפי עסקאות אלו.

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 – אוקטובר 2025

תרשים 14



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות דירה ראשונה בחודש אוקטובר הסתכמו ב-2,741 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, ירידה של 4% בהשוואה לאוקטובר אשתקד וירידה של 30% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי בחודש אוקטובר ב-1,862 דירות, ירידה חדה של 21% בהשוואה לאוקטובר אשתקד וירידה של 38% בהשוואה לחודש הקודם.

בפילוח גיאוגרפי ממשיך לבלוט אזור המרכז עם ירידה חדה ברכישות סגמנט זה, כאשר בחודש אוקטובר נרשמה ירידה של 23% בהמשך לשיעורי ירידה חדים מאז חודש מרץ השנה. כך במהלך שמונת החודשים האחרונים הסתכמו רכישות סגמנט זה (בשוק החופשי) באזור המרכז ב-2,673 דירות, ירידה של 30% בהשוואה למרץ-אוקטובר אשתקד, שיעור

ירידה הגבוה בעשר נקודות אחוז מזו שנרשמה ברכישות סגמנט זה ברמה הארצית, ושיעור הירידה החד ביותר בהשוואה גיאוגרפית.

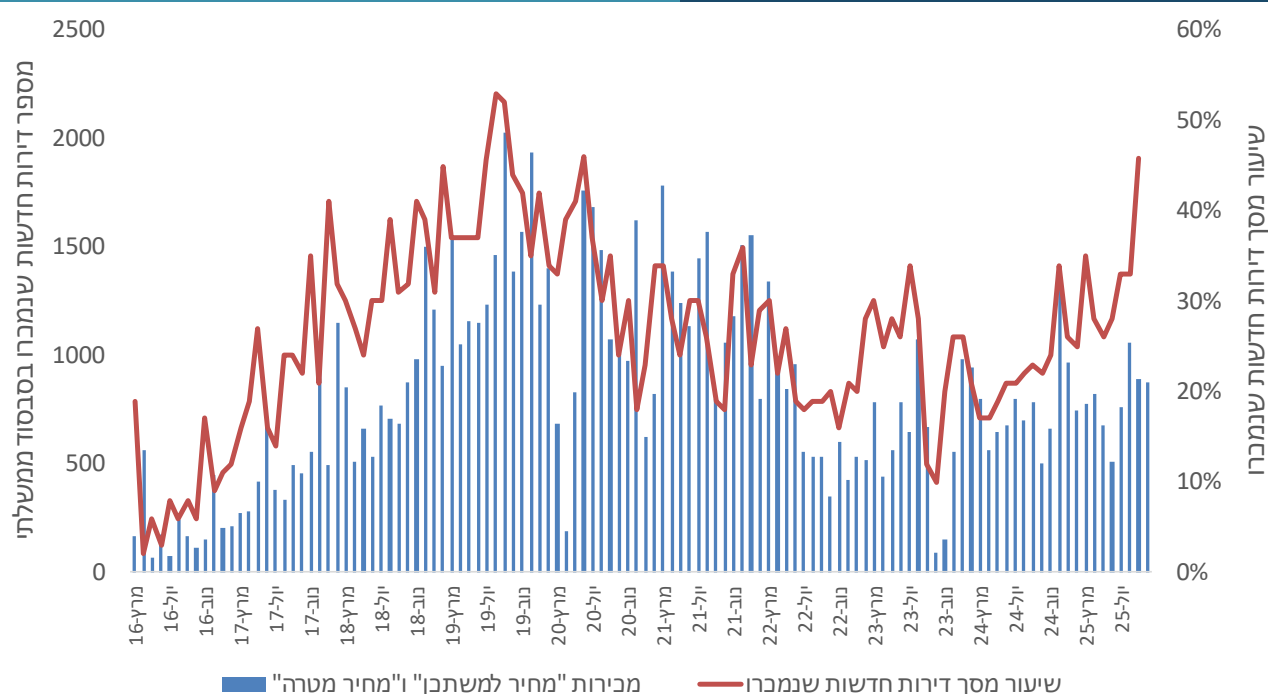
סך הרכישות בסבסוד ממשלתי ("מחיר למשתכן" ו"מחיר מופחת") בחודש אוקטובר '25 עמד

על 879 דירות, גידול חד של 75% בהשוואה לאוקטובר אשתקד, הבולט במיוחד נוכח הירידה החדה במכירת דירות חדשות בשוק החופשי. כך, הגיע משקל המכירות בסבסוד ממשלתי בחודש אוקטובר קרוב למחצית (46%) מסך הדירות החדשות שנמכרו בחודש זה, השיעור הגבוה ביותר מאז אוקטובר 2019.

הערים הבולטות ברכישות בסבסוד ממשלתי בחודש אוקטובר היו: טבריה (15% מסך רכישות אלו), אלעד (13%) ושדרות (11%).

מספר דירות שנרכשו בסבסוד ממשלתי 2025-2016

תרשים 15



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות **"משפרי הדיור"**⁷ בחודש אוקטובר הסתכמו ב-1,018 דירות, ירידה חדה של 29% בהשוואה לאוקטובר

24' וירידה של 445 בהשוואה לחודש הקודם. כך, לאחר התאוששות מסוימת שנרשמה ברכישות סגמנט זה בחודש

אוגוסט, התחדשו הירידות ברכישות אלו בחודשיים האחרונים.

בפילוח גיאוגרפי בולטים אזורי רחובות, המרכז ונתניה בירידות חדות במיוחד ברכישות סגמנט זה בחודש אוקטובר,

בשיעורים הנעים בין 34%-57%. מנגד בולט אזור ת"א ביציבות יחסית ברכישות סגמנט זה בחודשיים האחרונים.

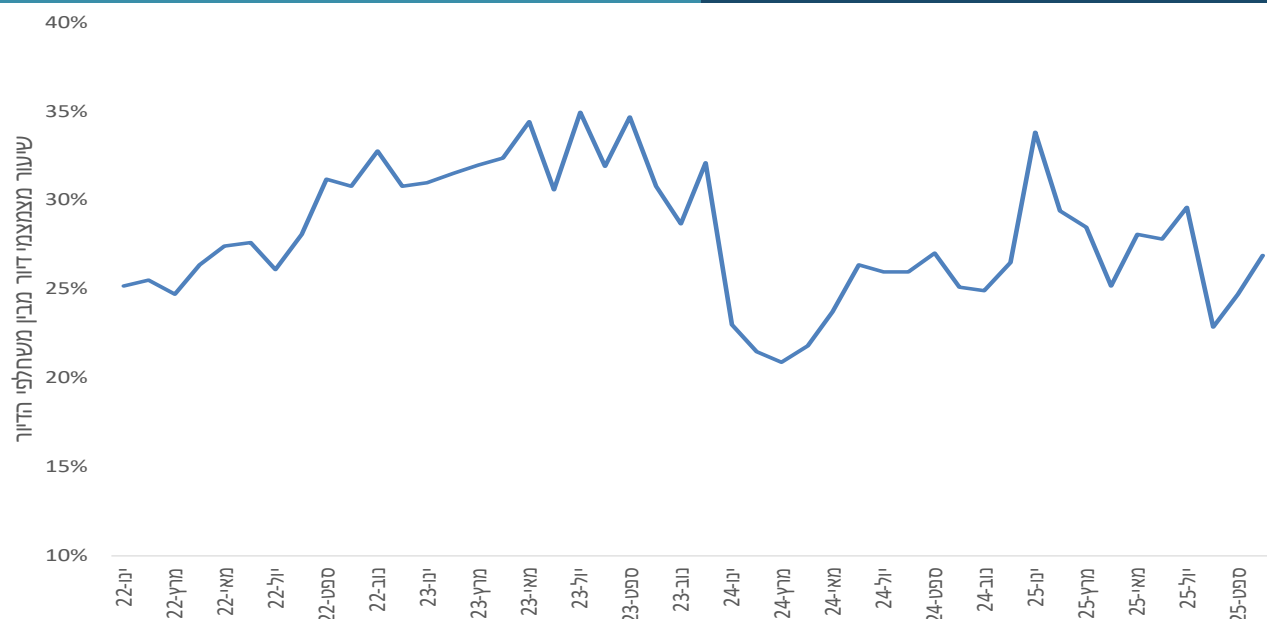
בניתוח רכישות משחלפי הדיור בחודש אוקטובר בין מי ששיפרו דיור (רכשו דירה יקרה יותר מזו שמכרו) לבין "מצמצמי"

הדיור נמצא כי שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 27%, גבוה בשתי נקודות אחוז בהשוואה לאוקטובר אשתקד, כמו גם

בהשוואה לחודש הקודם.

שיעור "מצמצמי דיור" מבין משחלפי הדיור אוקטובר 25' –ינואר 22'

תרשים 16



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

⁷ הכוונה למשחלפי דיור (מי שרכשו דירה ומכרו את דירתם הקודמת, או התחייבו למכור את דירתם הקודמת בפרק הזמן הקבוע בחוק, מבלי שיחוייבו במס כמשקיעים. ראה להלן רוכשי "דירה בהמתנה").

