

המשבר בשוק הנדל"ן: באילו ערים נפל מספר העסקאות ואיך זה השפיע על המחירים?

במחצית הראשונה של 2025 ירדה מכירת הדירות בכל הארץ ב-14%, בהשוואה למחצית הראשונה של 2024, אך יש ערים בהן הירידה הייתה חריפה בהרבה • גלובס ברק אילו ערים סבלו מהירידות הגבוהות ביותר והאם הירידות השפיעו על רמות המחירים?

אריק מירובסקי

ארבעת המודדים האחרונים של מחירי הדירות היו שליליים והסתכמו בירידה של 1.3%. מדובר בירידה משמעותית מאוד, שכפי שפרסמנו הובלה ע"י מחוז תל אביב, שרשם ירידה של 4.2% מאז פברואר האחרון.

כשמדובר במספר עסקאות שבוצעו במחצית הראשונה של השנה - הוא ירד בכ-14% בהשוואה למחצית הראשונה של שנה שעברה. בלטו במיוחד הירידות ברכישת דירות חדשות שהגיעו ל-28%, בעוד שבדירות יד שנייה הירידות הגיעו לרמה של כחצי אחוז בלבד.

אולם בריקת גלובס מעלה כי קיימת שונות גבוהה בין אזורים בכל מה שקשור לירידה ברכישות הדירות שהתרחשה בשנה האחרונה. כך, ניתן לאבחן מקומות שבהם השינוי היה מינורי, ולעומתם מקומות שהנפילה בהם הייתה כואבת בהרבה.

הבולטות בירידות: הדירות החדשות

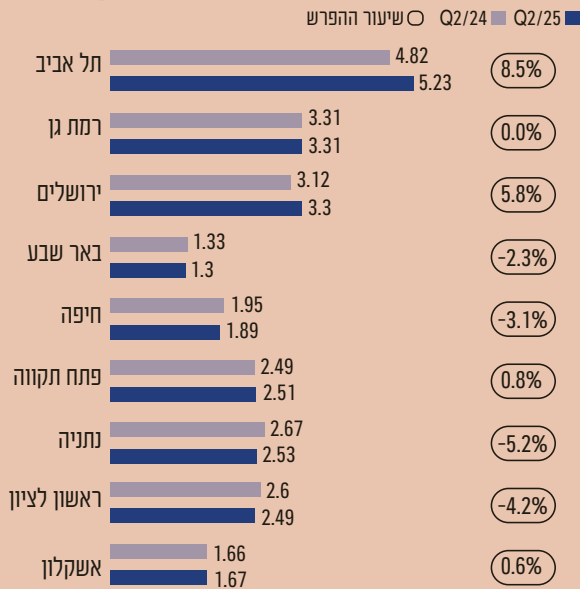
כפי שירידות המחירים לא פקדו את המדינה בצורה שוויונית, גם הירידה במספר העסקאות לא התפזרה שווה בשווה ובערים מסוימות. הערים הבולטות בירידות חריגות בהשוואה בין המחצית הראשונה של 2024 למחצית הראשונה של 2025 הן אשקלון (ירידה של 30%), פתח תקווה (24%), ובאר שבע (ירידה של 18%).

אשקלון הייתה בשנים האחרונות אחת הערים שבה נבנו ונמכרו הכי הרבה דירות חדשות, אך הנפילה שלה במכירת דירות חדשות לא החלה השנה. ב-2021 היא הובילה את טבלת המכירות של הדירות החדשות, אך בהדרגה המכירות נחלשו והעיר ירדה ממעמד הבכורה שלה בשנים שלאחר מכן. גם היצע הדירות החדשות הלא מכורות בעיר נותר פחות או יותר באותה רמה מזה שנה ויותר, מה שמראה שקצבי הבנייה והמכירה של הדירות החדשות הגיעו לטג של איוון. אלא שבמסגרת אותו "איוון", מכירת הדירות החדשות צנחה בשני שלישים. ניתן לראות כי חלק מזה קוּוּ באמצעות עלייה ברכישת דירות יד שנייה, אך בסך הכל התוצאה הסופית היא ירידה גדולה מאוד ברכישת דירות בעיר.

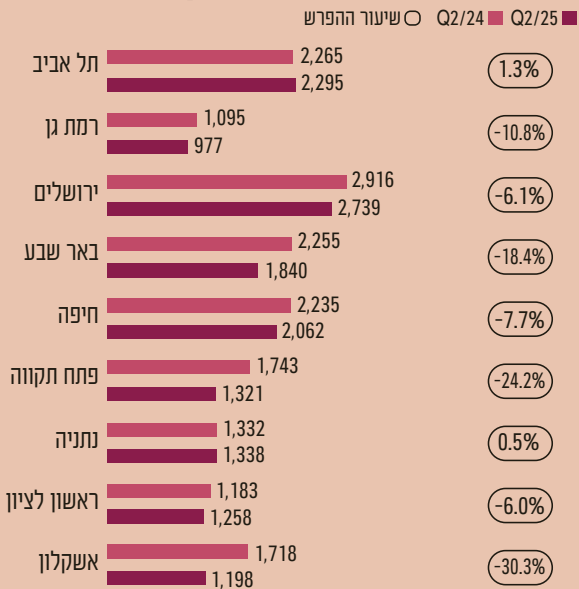
באר שבע רשמה אף היא ירידה משמעותית ברכישת דירות, יחסית למחצית הראשונה של 2024, ושוב הגורם העיקרי לכך נמצא בשוק הדירות החדשות. כשך הכל ירד מספר העסקאות בעיר ב-18%, אך בעוד שבדירות יד שנייה הירידה התבטאה ב-5%, כשמדובר בדירות קבלן המחירות צנחו ב-52%.

"אנחנו מרגישים את זה היטב והמספרים לא משקרים", אומר זכין/רימקס פלוס בבאר שבע, שי שטרן, שמספר כי גם לפי נתוני הסניף שלו, המכירות בעיר מצויות בירידה. "בסופו של דבר אני חושב ששם המשחק זה הריבית הגבוהה", הוא סבור ואף אומר כי בשוק יש היום בעלי נכסים שמוכנים להתגמש על מחירי הדירות, ולעומתם יש משקיעים שחשים שזו העת למצוא

מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים במיליוני שקלים



רוב הערים הגדולות מספר העסקאות בירידה



מקור: הלמ"ס

הדירות הממוצעים של דירות ארבעה חדרים שנמכרו ברבעון השני של 2025 למחירי דירות ארבעה חדרים שנרכשו ברבעון השני של 2024. נראה שאין מתאם בין הממצאים. פתח תקווה ובאשקלון נמצאו דווקא עליית קלות במחירי הדירות הממוצעים שנרכשו ברבעון השני של השנה הזו: לעומתן, בנתניה, שבה חלה ובראשון לציון ובחיפה, שבהן הירידה בכמות העסקאות הייתה מתונה בהרבה משלוש הערים שבחנו, ירידות המחירים היו גדולות יותר.

עניין זה נעוץ בתמהיל הרכישות ובתמהיל הרוכשים, שהשתנו בצורה חדה בשנה האחרונה. כפי שהראנו, עיקר הירידות בעסקאות היו בדירות חדשות, בעוד שבדירות יד שנייה הירידות היו קטנות, ובמקומות שונים אף נרשמו עליית עליות במספר העסקאות בסוג זה של דירות.

נוסף לכך, ניתן לאבחן התרחקות של ציבור רוכשי דירות זולות יחסית, עקב הקושי הגובר לרכוש אותן, והשארת של ציבור אמיד יותר שמוסיף לרכוש דירות יקרות יותר.

לשיא של 2,631 דירות חדשות לא מכורות. רק בחיפה ההיצע עלה ביותר. "לאורך השנים האחרונות פתח תקווה הצטיירה כאלטרנטיבה שפויה בגוש דן לזוגות צעירים שיכלו לרכוש דירות במחירים סבירים", אומר איש נדל"ן מוכר ומוסיף כי "יתכן מאוד שרמת המחירים בעיר עלתה אל מעבר למה שרבים מהם יכולים לעמוד בו היום, והם פונים לרכוש דירות זולות יותר בראש העין ובפרויקטים של התחדשות עירונית באור יהודה, למשל".

לשיווקים המאסיביים במתחם סירקין, שאולי ילוו גם במחירים אטרקטיביים יותר, אמר גורם אחר. כך או אחרת, שוק הדירות החדשות בפתח תקווה נראה עכשיו במצב לא טוב.

המחירים: אין מתאם למספר העסקאות

שאלה נוספת שברקנו היא האם קיים קשר בין רמת הירידה במספר העסקאות לשינוי במחירי הדירות באזור. לצורך כך השונו את מחירי

הדומניות, מה שקצת מחזיק את השוק הבאר שבעי. לגבי הדירות החדשות שטרן אומר כי הוא מסכים עם ראש העיר רוביק דנילוביץ, שמתלונן על הטבות מס שתושבי ערים מסביב מקבלים, מה שמושך אוכלוסייה באר שבעית לרכוש דירות חדשות או צמודי קרקע באופקים הסמוכה, ומקטין את הביקושים לדירות בבאר שבע. "לפי הנתונים שבידני, מאות משפחות מכאן שבע מעדיפות לרכוש דירות באופקים השכנה, ומובן שזה משפיע גם על העסקאות בדירות שמבוצעות באר שבע".

בפתח תקווה, בדיוק כמו בשתי הערים הקודמות, הנפילה הכואבת נרשמה במכירת דירות חדשות, שהגיעה לרמה של 51%, בעוד שכמות הדירות יד שנייה שנרכשו דווקא עלתה ב-5%.

שוחחנו עם מספר אנשי נדל"ן, אך אלה התקשו למצוא סיבה קונקרטית לנפילת המכירות של הדירות החדשות בעיר. בניגוד לאשקלון, גם לא התמצאה ירידה בהתחלות הבנייה בעיר - מסוף יוני 2024 לסוף יוני 2025 היצע הדירות החדשות בעיר עלה ב-50%