

ירידה של 200 אלף שקל במחיר לדידה: מה מסתתר בדוחות של חברות הנדל"ן

ירידה של 24% במספר הדירות שנמכרו ושל 9% במחיר הממוצע: דוחות תשע חברות נדל"ן בולטות חושפים מה באמת קורה בשוק הדיור בישראל • וגם: מדוע סיום המלחמה לא הביא לזינוק במכירות, ומי מכרה מאות דירות במחיר ממוצע של 6.6 מיליון שקל?

חזי שטרנליטס

ריבית גבוהה, הגבלות על מבצעי המימון של הקבלנים והמלחמה הנמשכת תרמו כולם לירידה של כרבע במספר הדירות שמכרו 9 חברות בנייה למגורים בולטות הנסחרות בבורסה בת"א מתחילת השנה. בתשע החודשים הראשונים של 2025 מכרו החברות הציבוריות דרמי, ישראל קנדה, אזורים, אפריקה מגורים, פרשקובסקי, עמרם אברהם, אקרו, צמח המרמן ואפי קפיטל במצטבר כ-3,500 דירות – ירידה של 24% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

ברבעון השלישי שמכרו 9 חברות הבנייה שנסקרו 1,254 דירות, ירידה של 28% ביחס לרבעון המקביל אשתקד. המגמה דומה לתשע החודשים, כאשר כלל החברות רשמו ירידה דרסטרית במספר הדירות שמכרו ברבעון ביחס למקבילו.

הצניחה במספר הדירות שמכרו הקבלנים, התבטאה גם במחיר ששילמו הרוכשים. המחיר הממוצע של דירה שנמכרה מתחילת השנה ירד בכ-9% ועמד על 2.3 מיליון שקל לעומת 2.53 מיליון שקל אשתקד (הברל של יותר מ-200 אלף שקל).

2 חברות מדגימות את דילמת מחיר למשתכן

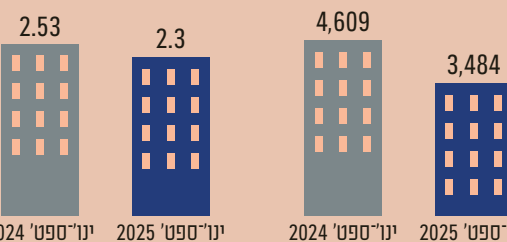
אבל מחיר דירה ממוצעת ברחוקות הוא נתון חלקי. מדובר בנתון המתאפיין בתנודתיות ובענף מצוינים כי לא מדובר באינדיקציה למחיר הממוצע של דירה בישראל, משום שיש הברלים בתמחיל הדירות הנמכרות. מחיר דירה מושפע ממיקום הפרויקטים וסוגם, כך שפרויקט מחיר למשתכן למשל הם זולים יותר בשל הסבסוד בפועל ע"י המדינה (ברכיב הקרקע) ומן הסתם פחות רווחיים (הגם שהם מבטיחים מכירות בקצב גבוה).

אפשר לציין כדוגמא את חברת פרשקובסקי שמכרה 330 דירות בין ינואר לספטמבר, זינוק של 168% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, שנבע ממכירה מסבית של דירות בפרויקט "מחיר למשתכן" של החברה בהיפך (מורדות לינקולן) בו נמכרו 238 דירות. אותו פרויקט גם הוביל לצניחה במחיר הדירה הממוצע של החברה ב-26% ל-2 מיליון שקל לדירה.

נתון נוסף שברקנו הוא מספר הדירות שמכרו חברות הבנייה מתחילת אוקטובר, או נחתם הסכם הפסקת הלחימה והשבת החטופים עם חמאס. בחודשים שחלפו מאז מכרו חברות הבנייה מעל ל-700 יחידות

הירידה במחירי הדירות מגיעה לדוחות של חברות הנדל"ן

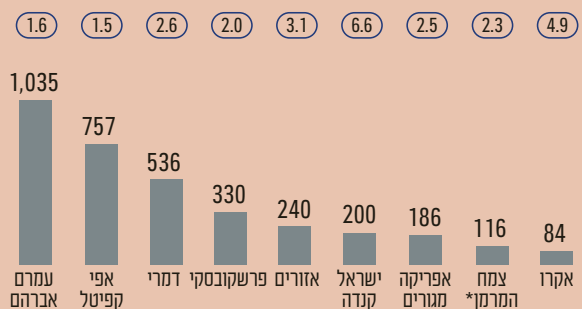
תוצאות מצרפיות של 9 חברות שנבדקו



*מכרה לעזריאלי במהלך הרבעון

איזו חברה מכרה הכי הרבה דירות?

מספר דירות שנמכרו 10 מחיר ממוצע לדידה במיליוני שקלים. ינו' 2025



*מכרה לעזריאלי במהלך הרבעון

השפיע לרעה על מכירת הדירות ברבעון הראשון השנה, "אחר כך היו המגבלות שהטיל בנק ישראל בחודש מרץ על מבצעי המימון. זה גרם להאטה במכירות, כי הקבלנים ניסו להבין איך מתמודדים עם ההגבלות. בסוף הרבעון השני הגיעה המלחמה עם איראן ובמהלך מבצע "עם כלבא", כוכר, אתרי המכירות והמשרדים היו סגורים. ברבעון השלישי אנחנו כן רואים התאוששות אם משווים אותו לשני הרבעונים הראשונים השנה".



בנייה בתל אביב צילום: Shutterstock D.A.D.A. קריאטיב

אופטימיות זהירה לקראת 2026

בכל הנוגע לעתיד, הבכירים בענף מנסים להישאר אופטימיים. יעקב אטרקצ' בעל השליטה ומנכ"ל חברת הבנייה אאורה, אחת מהגדולות בענף שנסחרת בשווי של 6.3 מיליארד שקל, טוען כי "הרבעון השלישי היה מצוין, וראינו במהלכו שיפור במכירות. ככלל, השנה רואים מגמה של פחות קניית דירות באזורים היקרים כמו תל אביב רבתי. השוק מושפע יותר מכך שיש פחות משקיעים, משום שיש להם אלטרנטיבות בשוק המניות. אבל ככל שיוצאים מגוש דן רואים מכירות טובות בפרפריה. אנחנו מכרנו היטב בפרויקטים בנתניה, אופקים ולוד. זאת גם בשנה שהיא יחסית יותר קשה".

אאורה שלא מספקת נתונים מספיקים לחישוב מחיר ממוצע לדירה (ולכן לא נכללה בחישובים ובטבלאות המצורפות) מכרה מעל ל-800 דירות בשלושת הרבעונים הראשונים של השנה – עלייה של 22% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (בעיקר בזכות מבצעי מכירות). בשנה הבאה, מעריך אטרקצ', "הדברים יראו הרבה יותר טוב בשוק המגורים".



חברת ישראל קנדה רשמה ירידה במספר הדירות שנמכרו מתחילת השנה ל-200. כמעט רבע מהן בשדה דב בתל אביב, במחיר ממוצע של 8.9 מיליון שקל

שיא במכירת דירות, אבל מתחילת השנה הנוכחית התרחשו אירועים שונים שהשפיעו על הענף. אוכיר גם שבסוף השנה שעברה, רוכשי הדירות ביקשו להקדים את העלאת המע"מ (בתחילת 2025), ולכן היה גל רכישת דירות בסיום השנה שעברה". אותו גל רכישות, מסביר עין אלי,

בת"א וסביבותיה, נרשמה הירידה החדה ביותר במספר הדירות שנמכרו (77%) ל-84 דירות, זאת בשל ריבוי מכירות בפרויקט מחיר למשתכן ביפו אשתקד. בר בכר זינק המחיר הממוצע ב-29% ל-4.9 מיליון שקל.

"בלי מבצעי המימון הירידה הייתה חדה יותר"

על נתוני הקבלנים אומרת סיגל יששכר, סמנכ"ל ראש תחום נדל"ן במידרוג, כי "אנחנו רואים האטה במכירות, שאפיינה את הקבלנים מתחילת השנה. זו מגמה שמגיעה על רקע הריבית הגבוהה, לצד מחירי דירות גבוהים שמכבידים על כושר הקנייה של הרוכשים. אלמלא מבצעי המימון של הקבלנים, ייתכן והירידה הייתה אפילו יותר חדה. בסוף זה מצב ששוקק את תוצאות הקבלנים".

זו עין אלי, אנליסט הנדל"ן של בית ההשקעות אי.בי.אן, מסביר את מה שעבר על הענף בתשעת החודשים הראשונים של השנה: "צריך ולזכור מאיפה באנו. שנת 2024 הייתה שנת

כמעט 9 מיליון שקל כמעט לדירה בשדה דב

מנגד, חברת ישראל קנדה של ברק רוזן ואסי טוכמאיר, הבונה דירות יוקרה בגוש דן, מכרה דירה ממוצעת ב-6.6 מיליון שקל – עלייה של 4% ביחס לתקופה המקבילה, המחיר הגבוה מבין אלה שנרגמו. אצל ישראל קנדה חלה ירידה של 30% במספר הדירות שנמכרו מתחילת השנה – כ-200, כמעט רבע מהן בשדה דב בת"א (במחיר ממוצע של כ-8.9 מיליון שקל). באוקטובר-נובמבר מכרה החברה עוד 137 דירות – מקום שני מבין הקבלנים. חברת הבנייה למגורים הגדולה במונחי שווי שוק (8.6 מיליארד שקל) מכרה 536 דירות מתחילת השנה (שלישית לאחר עמרם אברהם ואפי קפיטל). מחיר דירה ממוצע עלה אצלה ב-11% ל-2.6 מיליון שקל. באוקטובר-נובמבר מכרה החברה 153 דירות נוספות, יותר מכל קבלן אחר. באקרו של צחי ארבוז, הפועלת כמו ישראל קנדה בשוק דירות היוקרה