

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלן הראשי



סקירת ענף הנדל"ן למגורים מרץ 2025

מאי 2025

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר



עיקרים

- בחודש מרץ '25 נרכשו 8,012 דירות חדשות ויד שניה, מזה 774 דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה למרץ '24 זוהי ירידה של 2% ואילו בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה בחודש הקודם זהו גידול של 8%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש מרץ על 7,238, ירידה של 1% בהשוואה למרץ אשתקד וגידול של 9% בהשוואה לחודש הקודם. חרף הירידה המתונה יחסית במספר העסקאות, בהשוואה למרץ אשתקד, נמצאו הבדלים מהותיים בשיעורי השינוי בין דירות חדשות לדירות יד שניה.
- בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי מרץ מאז 2002 (הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשותינו) נמצא כי חודש מרץ '25 מדורג בחלק התחתון של דירוג זה, כאשר רמות נמוכות יותר בחודשי מרץ נרשמו רק בחמש שנים מבין 24 השנים האחרונות: שנות האינתיפאדה השניה, פרוץ הקורונה במרץ '20 ומרץ '23. דרוג נמוך זה מושפע בעיקר מפלח השוק של יד שניה, חרף התאוששות שנרשמה במספר העסקאות בפלח שוק זה בחודש מרץ.
- מכירות הקבלנים בחודש מרץ הסתכמו ב-3,133 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה למרץ אשתקד זוהי ירידה חדה של 17%, בהמשך לירידות חדות בשיעורים שבין 21%-23% שנרשמו בחודשיים הראשונים של השנה. בשוק החופשי בלבד הסתכמו מכירות הקבלנים בחודש מרץ ב-2,359 דירות, ירידה חדה אף יותר, של 21%, בהשוואה למרץ אשתקד, לאחר שיעור ירידה דומה שנרשם בחודש פברואר וירידה חדה יותר של 30% שנרשמה בחודש ינואר (כאשר זו היתה מוסברת בחלקה בהקדמת רכישות לחודש דצמבר '24, טרם העלאת שיעור המע"מ).
- שיעור הדירות החדשות שנרכשו "על הנייר" עמד בחודש מרץ על 67%, גידול של חמש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. בכך חזר שיעור זה לרמתו הגבוהה מחודש ינואר השנה. בהשוואה למרץ אשתקד זהו גידול של 4 נקודות אחוז.
- תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ, לפני ניכוי תשומות, עמד בחודש מרץ על 4.7 מיליארד ₪, נמוך משמעותית מהתזרים הפוטנציאלי, המבטא בין היתר את הטבות המימון של הקבלנים. בניכוי תשומות עמד תזרים המזומנים נטו של הקבלנים בחודש מרץ על 500- מלש"ח, דהיינו, תזרים מזומנים שלילי, בדומה לרמתו בחודש ינואר השנה, ולאחר תזרים נטו גבוה במיוחד בחודש דצמבר, טרם העלאת שיעור המע"מ.

- בהמשך לניתוח הטבות המימון של הקבלנים שערכנו בסקירות הקודמות בולט גידול משמעותי בשכירות הטבות אלו ברמה הארצית בכלל, ובאזורי נתניה, חדרה, ב"ש ות"א בפרט. כך, באזור נתניה הגיעה שכירות הטבות המימון לשני-שליש מסך הדירות החדשות שמכרו הקבלנים בחודש זה, עם תאריך מסירה של שנה לפחות ממועד החתימה (בסך הדירות החדשות שנמכרו, כולל במסירה מיידי, עמד שיעור זה על 57%). באזור חדרה עמד שיעור זה על קרוב ל-70% ובאזורי ב"ש ות"א עמד שיעור זה על 60% ו-36%, בהתאמה. אזור המרכז הינו היחידי בו נרשמה ירידה בשכירות הטבות המימון בחודש מרץ. סביר להניח כי הגידול בשכירות הטבות המימון במרבית האזורים נבע בין היתר מהתמריץ לנצל הטבות אלו, בפרט על רקע החשש שיוטלו מגבלות על הטבות אלו, כפי שאכן קרה כאשר אלו הוטלו ע"י בנק ישראל ב-23 למרץ.
- בניתוח נוסף שערכנו לגבי שכירות הטבות המימון נמצא כי חלק גדול מהקבלנים חשוף למגבלה הספציפית שהטיל בנק ישראל על פרויקטים חדשים בהם למעלה מרבע מהמכירות הן עם הטבות מימון.
- מכירות יד שניה בחודש מרץ הסתכמו ב-4,879 דירות, גידול של 12% בהשוואה למרץ אשתקד וגידול של 8% בהשוואה לחודש הקודם. גידול זה הושג בעיקר ע"י גידול חד יותר במכירות המשקיעים.
- רכישות המשקיעים בחודש מרץ הסתכמו ב-1,218 דירות, ירידה של 5% בהשוואה למרץ '24 וגידול של 10% בהשוואה לחודש הקודם. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 15%, בדומה לרמתו בחודש הקודם ונמוך במעט בהשוואה למרץ אשתקד. שיעור הדירות החדשות בסך רכישות אלו עמד על 45%, נמוך בשתי נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם ונמוך בשבע נקודות אחוז בהשוואה למרץ אשתקד.
- מכירות המשקיעים בחודש מרץ הסתכמו ב-1,614 דירות, גידול חד של 22% בהשוואה למרץ אשתקד, כמו גם בהשוואה לחודש הקודם.
- רכישות דירה ראשונה בחודש מרץ הסתכמו ב-4,375 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, ירידה של 5% בהשוואה למרץ אשתקד. כך, לראשונה מאז פרוץ המלחמה באוקטובר '23 נרשמו שלושה חודשים רצופים של ירידות ברכישת סגמנט זה (כל חודש לעומת המקביל לו אשתקד). בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 11% ברכישות אלו.
- רכישות משפרי הדיור הסתכמו ב-2,419 דירות, גידול של 7% בהשוואה למרץ אשתקד. בכך היה זה הסגמנט היחידי שרשם גידול ברכישות בחודש מרץ, בהמשך לגידול של 12% שנרשם בחודש הקודם. שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 28%, ירידה מתונה בהשוואה לחודש הקודם וגידול של 8 נקודות אחוז בהשוואה למרץ אשתקד.

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

שיעור שינוי בהשוואה לחודש הקודם, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה למרץ '24, ב-%	מרץ '25	
7.9	-1.6	8,012	סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן
8.4	-1.3	7,238	עסקאות בשוק החופשי בלבד
8.0	-17.4	3,133	סה"כ דירות חדשות שנמכרו
9.5	-21.1	2,359	דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי
7.9	12.2	4,879	מספר עסקאות יד שניה
10.1	-5.3	1,218	מספר דירות שנרכשו להשקעה
21.7	21.9	1,614	מספר דירות שמכרו משקיעים
10.7	-4.7	4,375	רכישות "דירה ראשונה"
2.3	7.0	2,419	מספר דירות שרכשו משפרי הדיור

סקירת ענף הנדל"ן למגורים

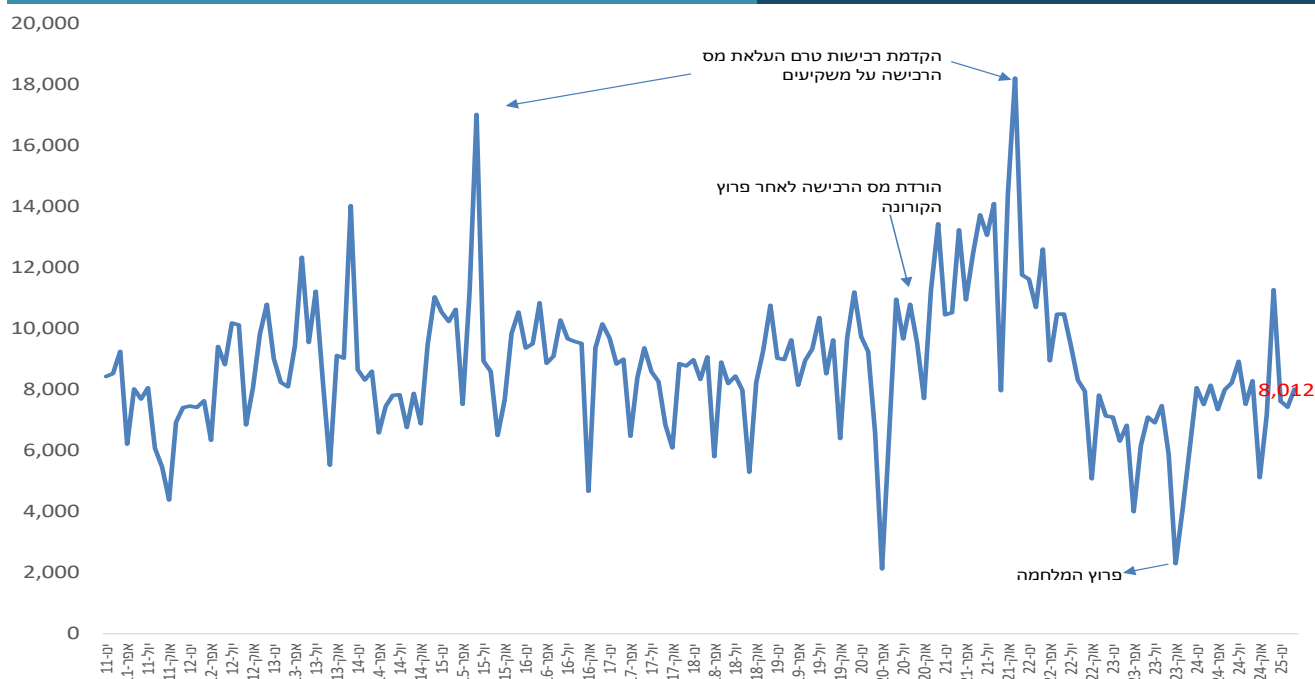
חודש מרץ 2025

בחודש מרץ '25 נרכשו 8,012 דירות (חדשות ויד שניה), מזה 774 דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה למרץ '24 זוהי ירידה של 2% ואילו בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה בחודש הקודם זהו גידול של 8% (נזכיר כי רמה זו בחודש פברואר היתה מהנמוכות ביותר בחודשי פברואר מאז תחילת שנות האלפיים). בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש מרץ על 7,238, ירידה של 1% בהשוואה למרץ אשתקד וגידול של 9% בהשוואה לחודש הקודם. כפי שיפורט להלן, נרשמו פערים משמעותיים בשיעור השינוי במספר העסקאות בהשוואה למרץ אשתקד, בין פלח השוק של דירות חדשות (בשוק החופשי ובכלל) שרשם ירידה חדה לבין פלח השוק של דירות יד שניה שרשם גידול במספר העסקאות, זאת במידה רבה על רקע גידול במכירות המשקיעים.

בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי מרץ מאז 2002 (הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשותינו) נמצא כי חודש מרץ '25 מדורג בחלק התחתון של דירוג זה, כאשר רמות נמוכות יותר בחודשי מרץ נרשמו רק בחמש שנים מבין 24 השנים האחרונות: שנות האינתיפאדה השנייה, פרוץ הקורונה במרץ '20 ומרץ '23. בפילוח בין דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי לדירות יד שניה נמצא כי אמנם הדירוג היחסי של מכירת דירות חדשות גבוה יחסית (מדורגות במקום השביעי) אולם עדיין מקדימות אותו שנים מתחילת העשור הקודם (כאשר יש לקחת בחשבון שמאז נרשם גידול במספר משקי הבית). פלח השוק של דירות יד שניה, חרף התאוששות במכירות בחודש מרץ, עדיין מדורג בחלק התחתון של דרוג זה, כאשר רק בחמש שנים מבין 24 השנים האחרונות נרשמו רמות נמוכות יותר בחודשי מרץ באותן שנים.

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

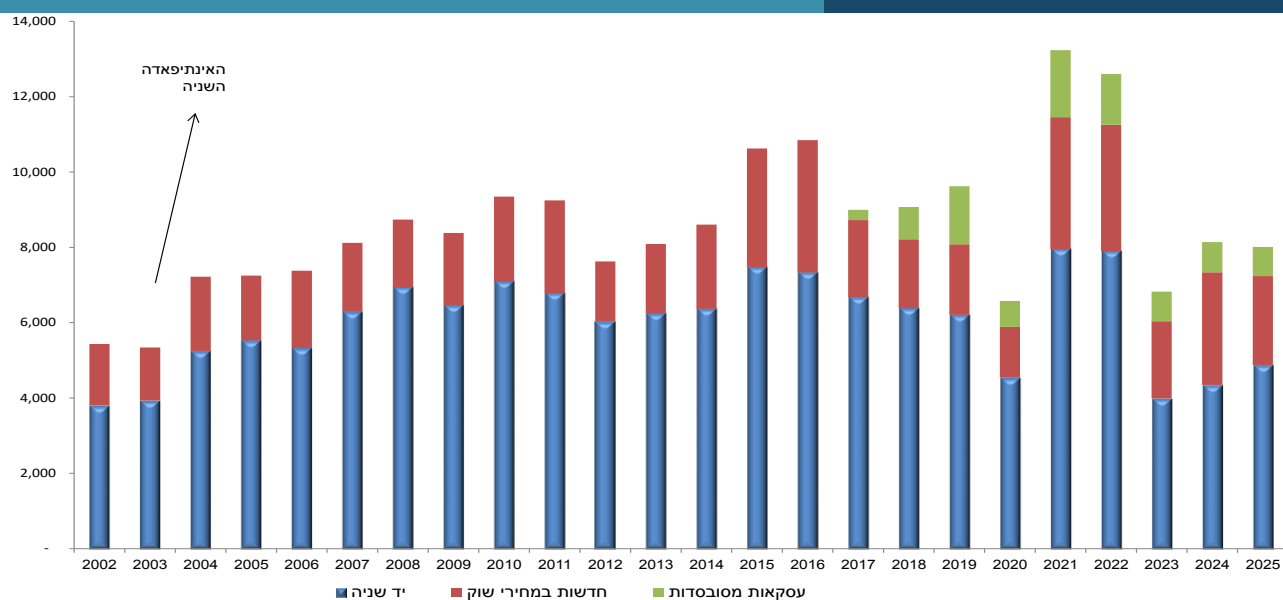
תרשים 1



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מספר העסקאות בחודשי מרץ 2025-2002

תרשים 2



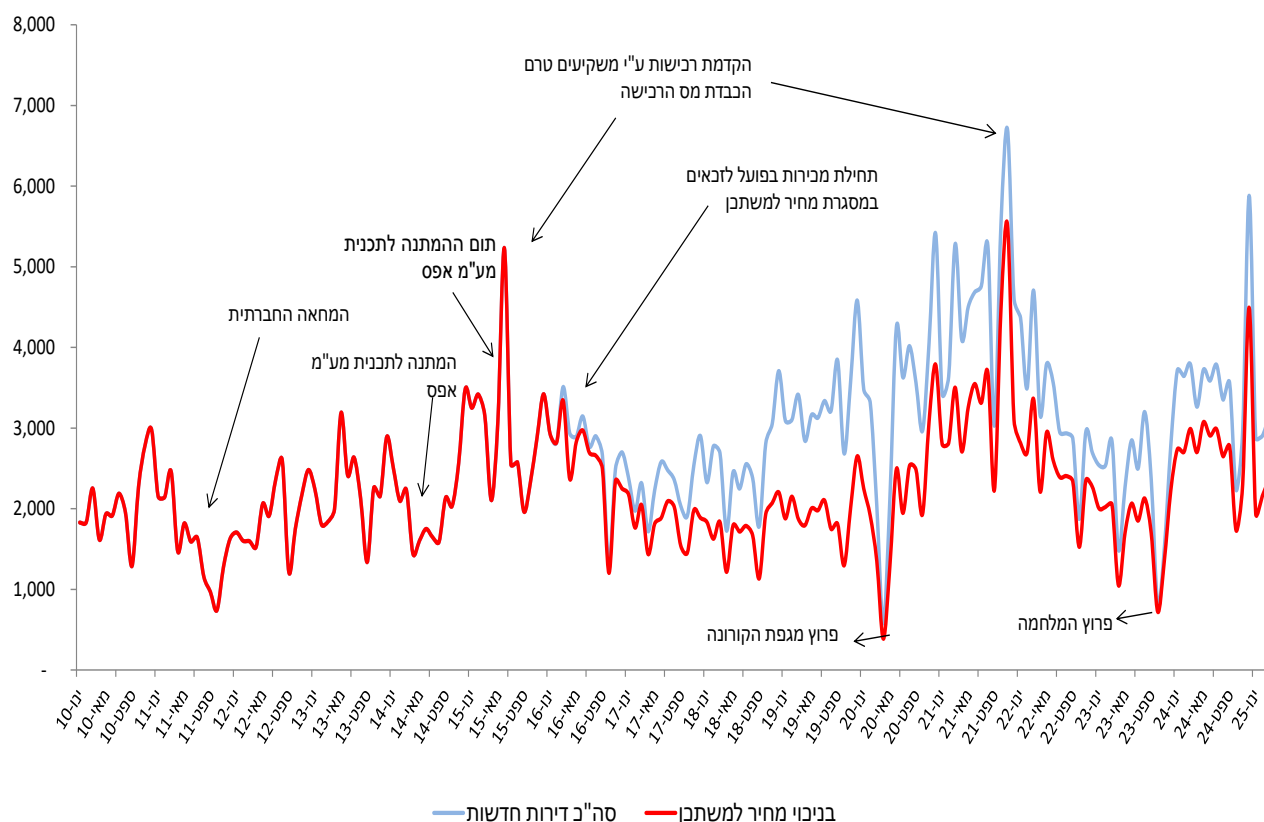
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות הקבלנים בחודש מרץ הסתכמו ב-3,133 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה למרץ אשתקד

זוהי ירידה חדה של 17%, בהמשך לירידות חדות בשיעורים שבין 21%-23% שנרשמו בחודשיים הראשונים של השנה (בהשוואה למקבילים להם ב-24'). בשוק החופשי בלבד (דהיינו, בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי) הסתכמו מכירות הקבלנים בחודש מרץ ב-2,359 דירות, ירידה חדה אף יותר, של 21%, בהשוואה למרץ אשתקד, לאחר שיעור ירידה דומה שנרשם בחודש פברואר (בהשוואה לפברואר 24') וירידה חדה יותר של 30% שנרשמה בחודש ינואר (כאשר זו היתה מוסברת בחלקה בהקדמת רכישות לחודש דצמבר 24', טרם העלאת שיעור המע"מ). בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול במכירות הקבלנים, כאשר זה נע בין גידול של 8% בהכללת הדירות בסבסוד ממשלתי לגידול של 10% במכירות בשוק החופשי בלבד, אולם גידול זה מוסבר בעיקר ברמה הנמוכה במיוחד במכירות הקבלנים בפברואר השנה.

מכירת דירות חדשות

תרשים 3



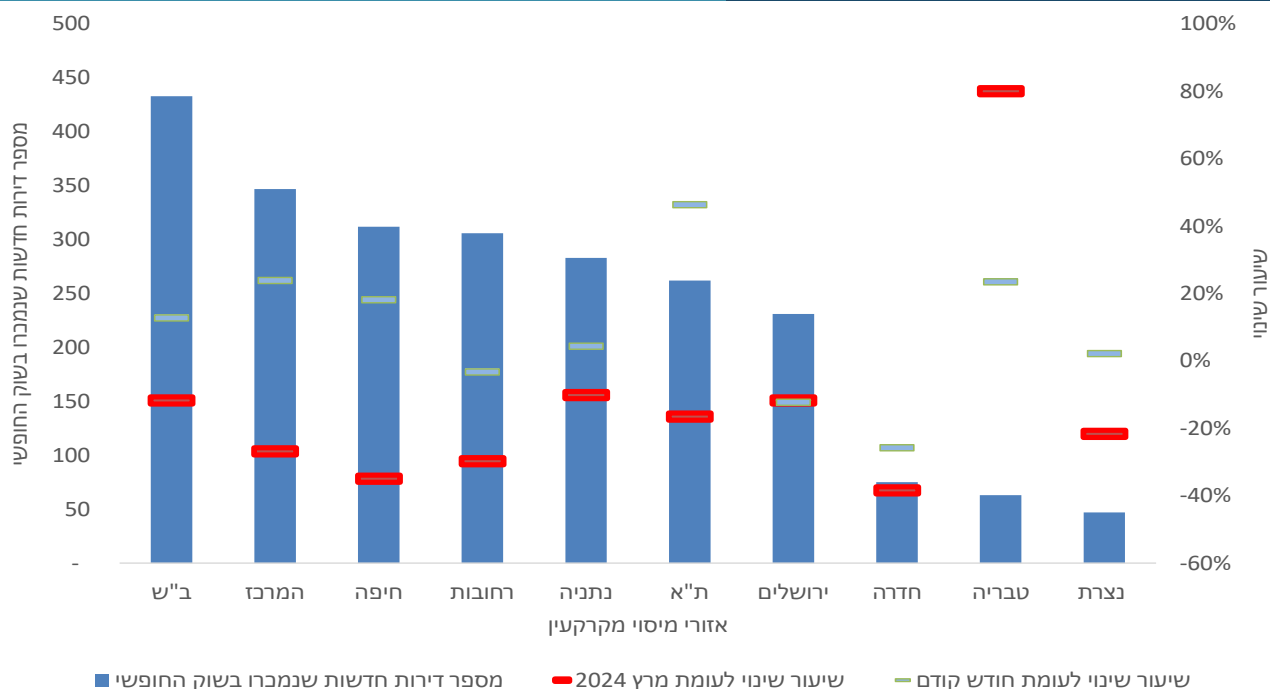
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי נמצא כי הירידה במכירות בחודש מרץ בהשוואה למקביל לו אשתקד הקיפה כמעט את כל האזורים, למעט אזור טבריה (רשם גידול חריג של 80%, אולם מדובר ברכישה של 63 דירות בלבד). אזור ב"ש הוביל גם בחודש מרץ את מכירות הקבלנים בשוק החופשי, עם 433 דירות חדשות שנמכרו, ירידה של 12% בהשוואה למרץ אשתקד, שיעור ירידה מתון מזה שנרשם ברמה הארצית. על רקע ממצאים אלו נקדים ונציין כי באזור זה נרשם גידול משמעותי בשיעור הדירות שנמכרו "על הנייר" עם הטבות מימון בחודש מרץ, כאשר אלו הגיעו ל-60% מסך הדירות שנמכרו "על הנייר" באזור זה. כמו כן יש לציין כי בעוד שברמה הארצית - רמת מכירות הקבלנים בחודש מרץ עדיין גבוהה בהשוואה לחודש ינואר השנה (על רקע הקדמת רכישות מחודש ינואר לחודש דצמבר אשתקד, טרם העלאת שיעור המע"מ), באזור ב"ש רמת המכירות במרץ דומה לרמתה בחודש ינואר.

אזורי המרכז וחיפה מדורגים במקומות השני והשלישי ברמת מכירות הקבלנים בחודש מרץ, אף כי בשניהם נרשמו ירידות חדות במכירות אלו, מעבר לשיעור הירידה הארצי (ירידות של 27% ו-35%, בהתאמה). מנגד, באזורי נתניה וירושלים נרשמו שיעורי ירידה מתונים מאלו שנרשמו ברמה הארצית (ירידות של 10% ו-12%, בהתאמה). סביר להניח כי באזור נתניה תרם לכך בין היתר גידול חד בשיעור הדירות שנמכרו עם הטבת מימון, כפי שיפורט בהמשך.

מכירת דירות חדשות בשוק החופשי מרץ 2025 לעומת החודש הקודם והחודש המקביל אשתקד – לפי אזורי מיסוי מקרקעין

תרשים 4

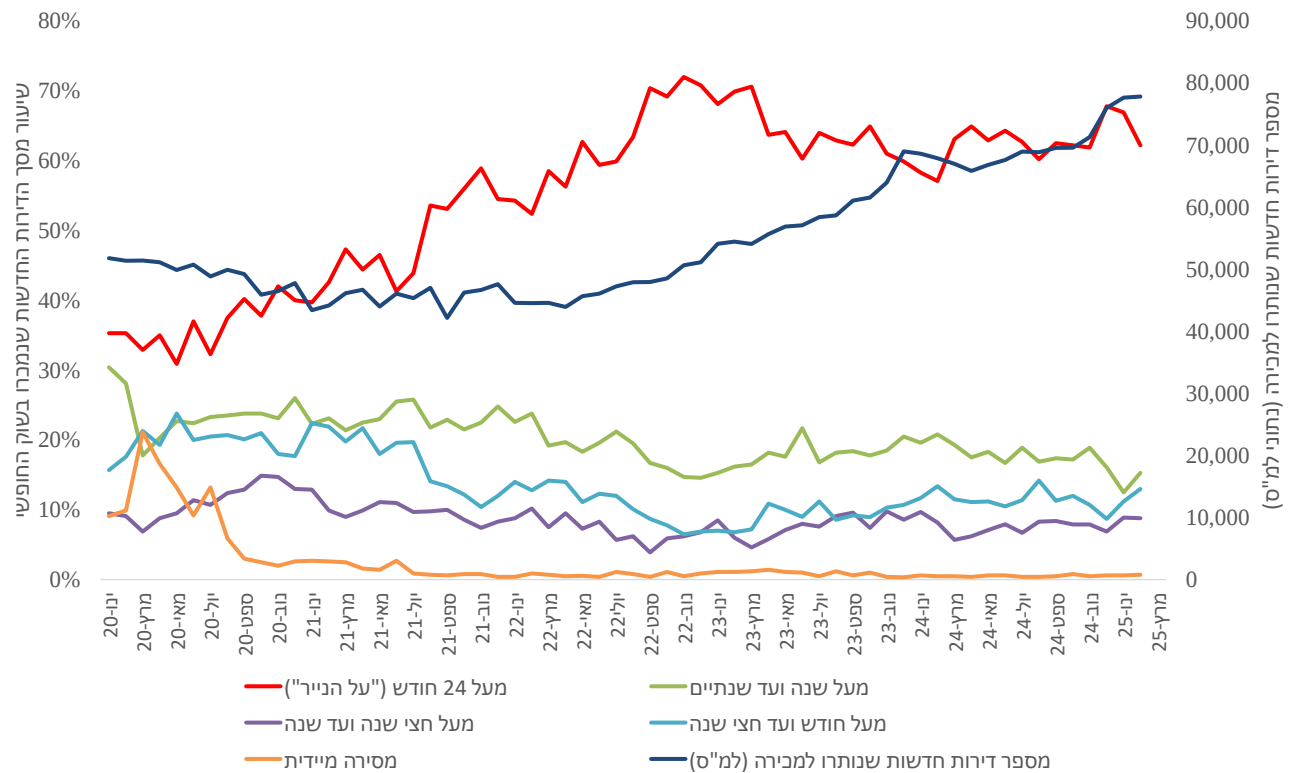


בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברמה הארצית, לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה ביחס למועד החתימה על החוזה, נמצא כי בחודש מרץ עמד שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (מוגדרות על ידנו כדירות שמשך הזמן לקבלת הדירה עומד על 24 חודשים לפחות), על 67%, גידול של חמש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. בכך חזר שיעור זה לרמתו הגבוהה מחודש ינואר השנה. בהשוואה למרץ אשתקד זהו גידול של 4 נקודות אחוז. נציין כי מאז נובמבר '24 נרשם גידול בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (כל חודש לעומת המקביל לו בשנה קודמת), זאת לאחר ירידות רצופות מאז ספטמבר '23, ירידות אשר התעצמו בארבעת החודשים שלאחר פרוץ המלחמה.

חשוב לציין, על רקע השיעור הגבוה יחסית ברמה הארצית של דירות הנמכרות "על הנייר", כי מלאי הדירות החדשות הלא מכורות, כפי שמתפרסם ע"י הלמ"ס, הוסיף לעלות בחודשים האחרונים, כאשר בפברואר השנה (הנתון האחרון שפירסם הלמ"ס) הגיע מלאי זה לרמת שיא של כ-78 אלף דירות. ממצאים אלו יש בהם כדי לרמז על העדפה של הרוכשים לדירות "על הנייר", כאשר סביר להניח כי תורמים לכך מבצעי המימון של הקבלנים והעדפת הרוכשים לדחות את נטילת המשכנתא למועד המסירה העתידי, מתוך הנחה שרמת הריבית אז תהיה נמוכה משמעותית. נציין כי בשבוע האחרון של חודש מרץ (ב-23 לחודש) הטיל בנק ישראל מגבלות על הטבות אלו, כפי שיפורט להלן.

תרשים 5

דירות חדשות שנותרו למכירה והתפלגות משך הזמן בין מועד החתימה על החוזה לקבלת הדירה בדירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי



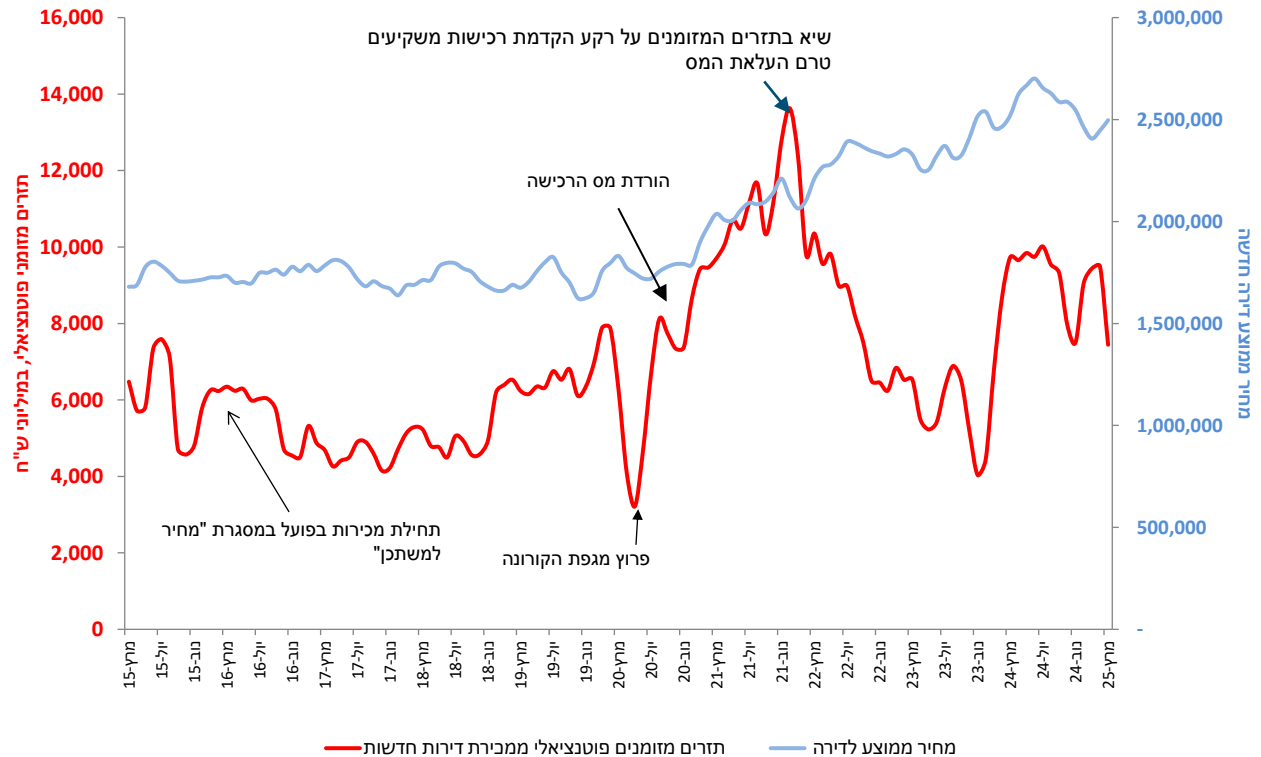
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

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 מרץ על 7.9 מיליארד ₪, ירידה ריאלית של 24% בהשוואה למרץ '24. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 4%. 15% מתזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים בחודש מרץ נבע ממכירות בסבסוד ממשלתי, גידול של שלוש נקודות אחוז בהשוואה למרץ '24 וללא שינוי בהשוואה לחודש הקודם.

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

תרשים 6

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

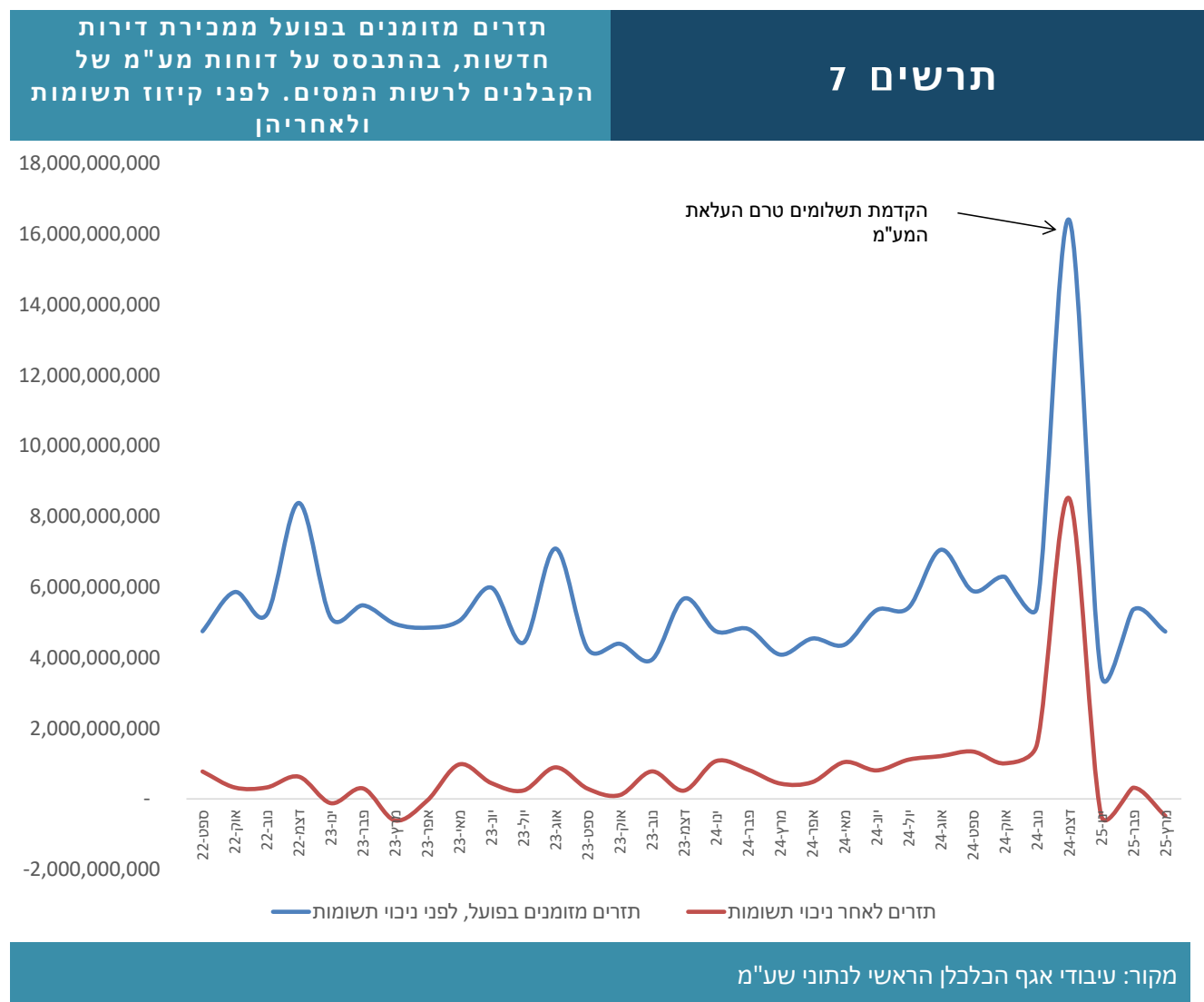


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות, עמד בחודש מרץ על 4.7 מיליארד ₪, נמוך משמעותית מהתזרים הפוטנציאלי שצוין לעיל. בהשוואה למרץ אשתקד נרשם גידול ריאלי של 13% בתזרים בפועל (לפני ניכוי תשומות), זאת חרף הירידה החדה בתזרים הפוטנציאלי (המבטא את השווי הכספי של המכירות). ההסבר לכך נעוץ בתזרים מזומנים נמוך במיוחד שנרשם בחודש מרץ '24, שלא שיקף את הגידול החד במכירות באותו חודש בהשוואה למרץ '23 (התזרים בפועל רשם ירידה של 18%, חרף גידול חד של 60% בתזרים הפוטנציאלי באותו חודש). על רקע נתון זה נציין כי בחודש מרץ אשתקד נרשמו מכירות גבוהות במיוחד במספר פרויקטים בת"א, שהביאו לגידול חריג של 173% במכירות בהשוואה למרץ '23, כאשר חלק לא מבוטל ממכירות אלו היה "על הנייר", סביר להניח עם הטבות מימון לפחות בחלקם (הנתונים המנהליים על שכיחות הטבות המימון זמינים רק החל מנובמבר '24).

בניכוי קיזוז תשומות עמד תזרים המזומנים של הקבלנים בחודש מרץ על 500- מלש"ח, דהיינו, תזרים מזומנים שלילי. זאת בדומה לרמת תזרים זה בינואר השנה, ולאחר שבחודש פברואר נרשם תזרים נטו חיובי, גם אם נמוך (כ-300 מלש"ח

בלבד). נזכיר כי בדצמבר '24 נרשמה רמה חריגה בגובהה בתזרים מזומנים זה, אשר עמד על 8.5 מיליארד ₪, זאת בעיקר על רקע הקדמת תשלומים של רוכשים טרם העלאת המע"מ בתחילת ינואר '25.



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בהמשך לניתוחים שערכנו בסקירות החודשיות הקודמות ביחס למבצעי המימון של הקבלנים, ערכנו ניתוח דומה גם בסקירה הנוכחית. נקדים ונציין כי לאחרונה, ב-23 למרץ, פירסם בנק ישראל טיוטת הוראת השעה 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 מבמעי 10/90 וכדומה). בפרויקטים בהם שיעור זה עולה על 20% ערב פרסום אותה הוראת שעה, הקצאת ההון תחול רק אם שיעור 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 נציים כי בחודש דצמבר '24 הגיע שיעור זה כמעט לרבע מסך המשכנתאות ובחודש מרץ עמד על 17% מהן.

כפי שצוין בסקירה האחרונה לחודש פברואר, 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) בהם ישנן אינדקציות למהימנות גבוהה יחסית של הדיווח. ועדיין יש לציין כי כמעט בכל האזורים (למעט טבריה, בו עפ"י דיווחי הקבלנים לרשות המסים ישנה שכיחות אפסית של הטבות מימון באזור זה) נרשם גידול משמעותי בשכיחות הטבות המימון בחודש מרץ. כך, משיעור מדווח ממוצע שעמד על 29% ברמה הארצית, בכל הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי (**כולל דירות במסירה מיידי**) - בחודש פברואר, עלה שיעור זה ל-34% בחודש מרץ.

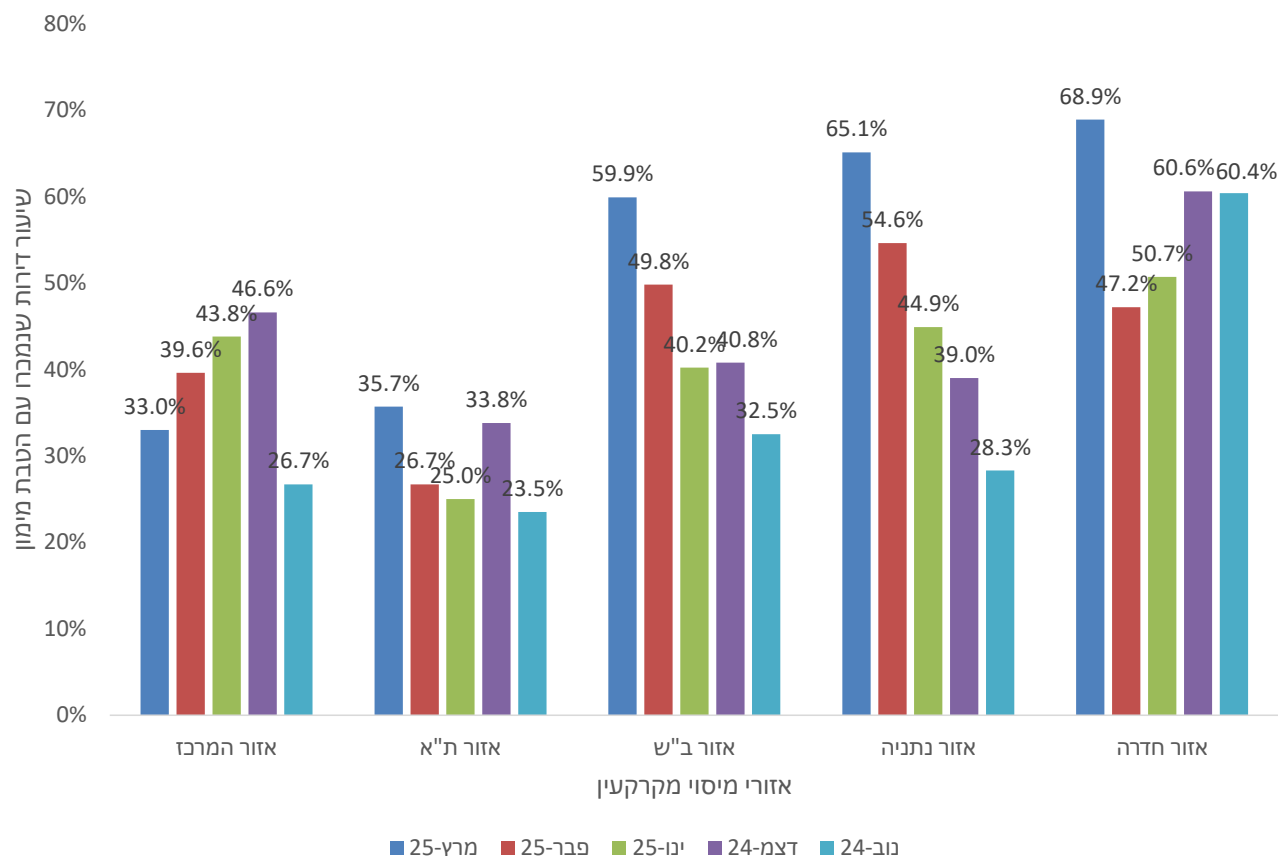
בתרשים 8 מוצגים שיעורי העסקאות בהן ניתנה הטבת מימון ע"י הקבלנים בחודשים מרץ '25 - נובמבר '24, מתוך סך הדירות שמכרו הקבלנים בשוק החופשי באזורים אלו, בהן תאריך המסירה הינו 12 חודשים ומעלה ביחס לתאריך חתימת החוזה (מועד העסקה). נציין כי בהשוואה לשיעור הטבות המימון בסך מכירות הקבלנים באזורים אלו (דהיינו, כולל דירות במסירה של עד 12 חודשים ממועד החתימה) שכיחות זו נמוכה יותר, כמעט בכל האזורים (למעט אזור המרכז, בו השכיחות זהה בין דירות במסירה של עד שנה ממועד החתימה לדירות במסירה רחוקה יותר). שכן הטבות המימון שכיחות יותר ומשמעותיות יותר כאשר מדובר בתאריך מסירה רחוק ממועד החתימה. ועדיין, לא מדובר בשכיחות נמוכה באופן משמעותי. כך בעוד ששכיחות הטבות בחודש מרץ באזורי הביקוש במרכז ובדרום נעה בין 33% בדירות שנמכרו באזור המרכז עם מסירה של למעלה משנה ממועד החתימה, עד לשיעור של 69% ממכירות אלו באזור נתניה, בהכללת כלל הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי באזורים אלו, נעה שכיחות זו בין 33% (באזור המרכז) ל-57% (באזור נתניה).

בניתוח זה ממשיך לבלוט אזור מיסוי מקרקעין נתניה, הכולל את ערי השרון, עם גידול רצוף בשכיחות הטבות המימון בין מרץ '25 - נובמבר '24. כך, משיעור של 28% מסך הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי (עם תאריך מסירה של 12 חודשים ומעלה) שנרשם בחודש נובמבר '24, הלך ועלה שיעור זה עד ל-65% בחודש מרץ '25. נציין כי אחת הערים הבולטות בערי השרון עם שכיחות גבוהה של הטבות מימון היא הרצליה, בין היתר על רקע שיווקים של מספר פרויקטים בגליל ים, כאשר במקביל השתחררה בשכונה זו ה"חסימה" למכירת הדירות בשוק החופשי ע"י זוכי "מחיר למשתכן". גידול משמעותי בשכיחות הטבות המימון בחודש מרץ נרשם גם באזורי ת"א (כולל בתוכו רק את הערים ת"א ובת ים), חדרה וב"ש, כאשר בכל אחד מאזורים אלו הגיעה שכיחות הטבות המימון לרמתה הגבוהה ביותר מאז החלו להתקבל

דיווחים אלו לידי רשות המסים. אזור המרכז, הכולל את ערי גוש דן (מלבד ת"א ובת ים) הינו היחיד בו הוסיפה לרדת שכיחות הטבות המימון מאז רמת השיא שנרשמה בדצמבר '24, מרמה של כמעט מחצית מהעסקאות לשליש בחודש מרץ.

תרשים 8

שיעור הדירות החדשות שנמכרו (בשוק החופשי) עם הטבת מימון מרץ '25 – נובמבר '24, אזורים נבחרים

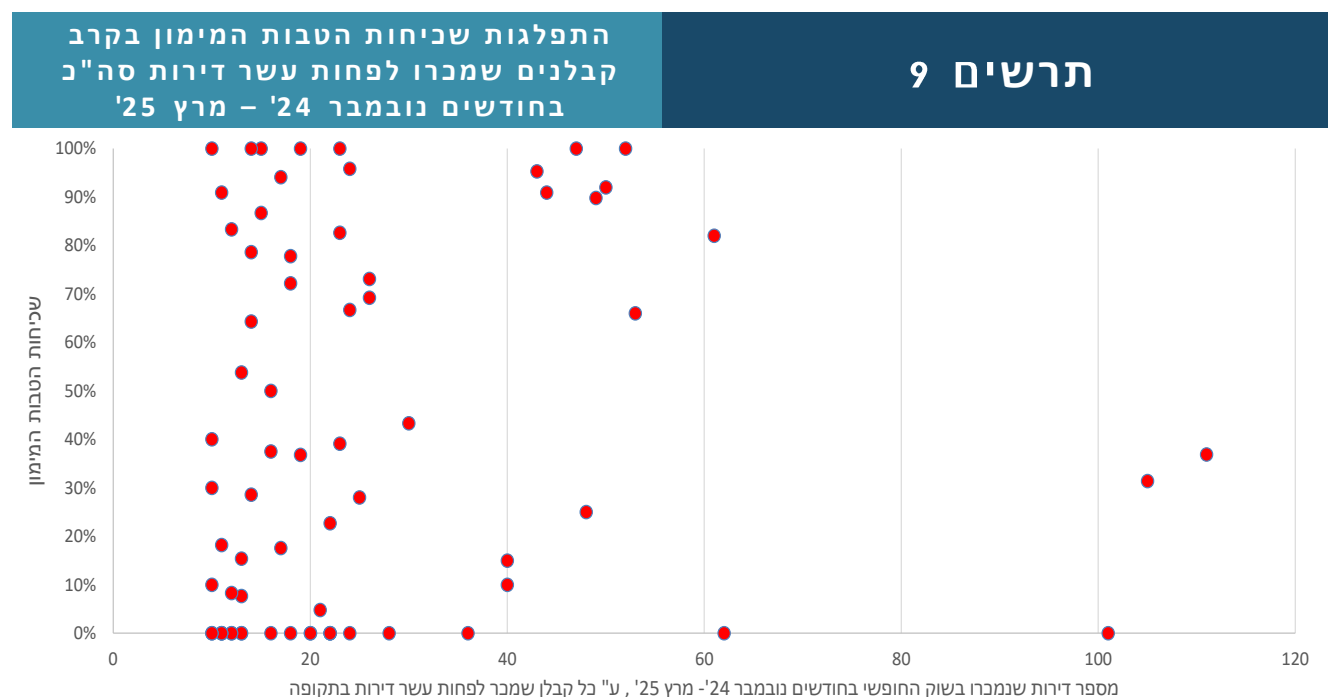


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח תנאי התשלום נמצא כי גם בחודש מרץ במרבית העסקאות בהן ניתנו הטבות מימון, במועד החתימה שולם לא יותר מ-15% ממחיר הדירה. בולט במיוחד אזור חדרה, המוביל בשכיחות הטבות המימון, כאשר בנוסף לכך ב-80% מעסקאות אלו בהן ניתנה הטבת מימון בחודש מרץ, שולם עד 15% בלבד במועד החתימה. באזור ב"ש ובאזור ת"א עמדה שכיחות זו על 70% ובאזור המרכז על 67%. רק באזור נתניה נמצאה שכיחות נמוכה יחסית של תנאי תשלום בהם במועד החתימה משולם עד 15% בלבד ממחיר הדירה, כאשר עסקאות אלו היוו עשירית מסך העסקאות באזור בהן ניתנו הטבות

מימון בחודש מרץ. נציין כי בחודש הקודם עמד שיעור זה באזור נתניה על רבע מהעסקאות ובחודש ינואר על קרוב למחצית מהעסקאות עם הטבות מימון. דהיינו, הגידול החד בשכיחות הטבות המימון באזור זה בחודשים האחרונים נעשה תוך צמצום משקל העסקאות בהן משולם עד 15% בלבד ממחיר הדירה במועד החתימה.

על רקע מגבלת בנק ישראל ביחס לדרישה להקצאת הון נוספת ע"י הבנקים בפרויקטים בהם מעל רבע מהדירות בפרויקט נמכרות עם הטבות המימון (למעט כאמור בפרויקטים בהם שיעור זה עולה על 20% ערב פרסום אותה הוראת שעה), ערכנו ניתוח נוסף. בניתוח זה, שהתמקד במכירות הקבלנים בשוק החופשי בחמשת האזורים שצוינו לעיל, בחודשים נובמבר '24 - מרץ '25, פילחנו את מכירות הקבלנים שמכרו לפחות סך כולל של עשר דירות בשוק החופשי בחודשים אלו, לפי שכיחות הטבות המימון באותם פרויקטים באזורים אלו. בניתוח זה שממצאיו מוצגים בתרשים 9² בולטת העובדה לפיה בקרב יותר ממחצית החברות שמכרו לפחות עשר דירות באזורי המרכז, ת"א, נתניה, ב"ש וחדרה, בחודשים נובמבר '24 - מרץ '25, שכיחות הטבות המימון גבוהה מרבע מסך מכירות אותם קבלנים באזורים אלו. כמו כן בולטת העובדה לפיה בקרב קבלנים אלו, שעברו את רף רבע מהמכירות עם הטבות מימון, שכיחות הטבות זו גבוהה מאוד מהרף. מנגד, לצד אלו, כ-30% מהקבלנים דיווחו על שכיחות הטבות מימון אפסית.



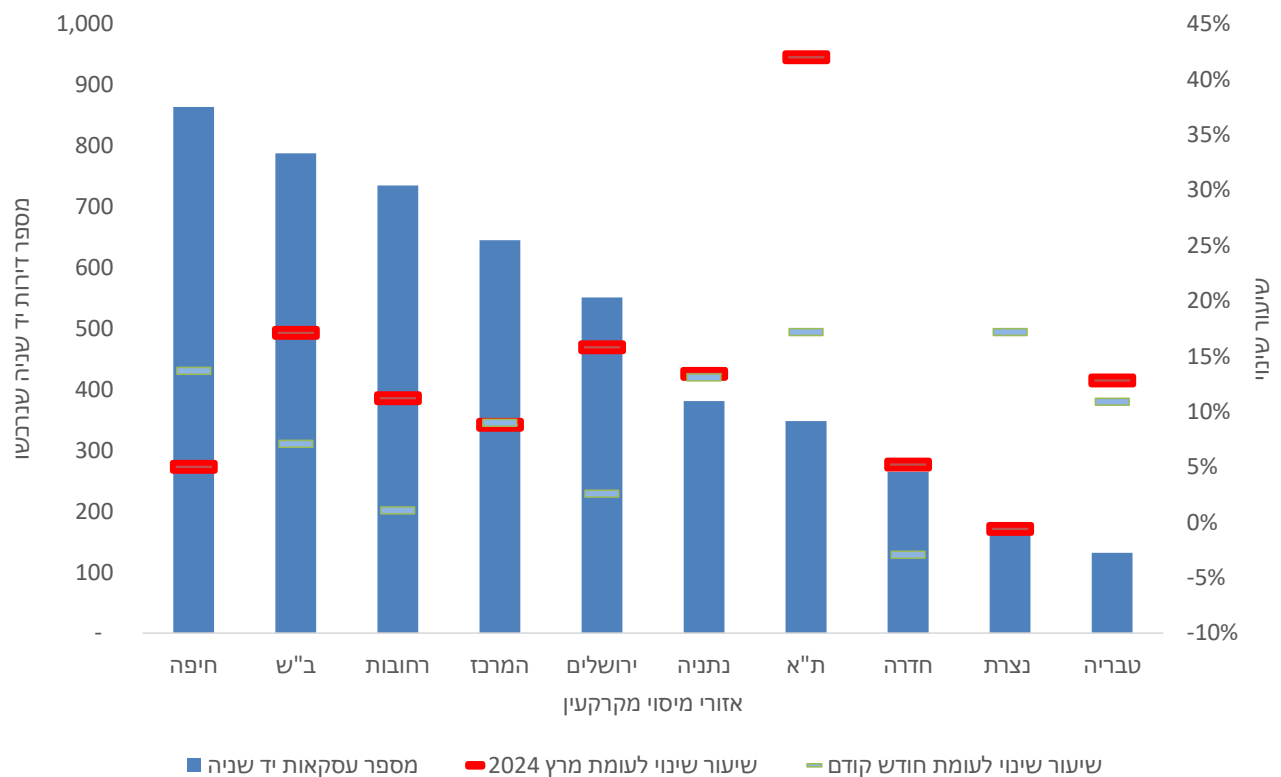
² נציין כי כדי לא לחשוף את שכיחות הטבות המימון של חברה מסוימת שמכרה כמאתיים דירות בשוק החופשי בתקופה הנסקרת, לא מוצגים נתוני אותה חברה בתרשים.

סך העסקאות **בדירות יד שניה** בחודש מרץ עמד על 4,879 דירות, גידול של 12% בהשוואה למרץ אשתקד. בהקשר זה נציין כי רמת עסקאות יד שניה במרץ אשתקד היתה נמוכה במיוחד (רק בחודשי מרץ של האינתיפאדה השניה ומרץ '23 נרשמו רמות נמוכות יותר של עסקאות). כפי שיפורט בהמשך, גידול בשיעור חד יותר נרשם במכירת דירות יד שניה ע"י משקיעים. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 8%.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הגידול בעסקאות בפלח שוק זה (בהשוואה למרץ אשתקד), הקיף כמעט את כל האזורים, למעט נצרת שנתר ללא שינוי משמעותי. בולט במיוחד אזור ת"א עם גידול חד של 42% בעסקאות יד שניה, בהמשך לשיעורי גידול משמעותיים שנרשמו בחודשיים הראשונים של השנה. מנגד, אזור חיפה מוסיף לבלוט עם שיעורי גידול נמוכים במספר העסקאות בפלח שוק זה, אף כי הוא עדיין מוביל במכירות אלו בהשוואה ארצית.

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

תרשים 10



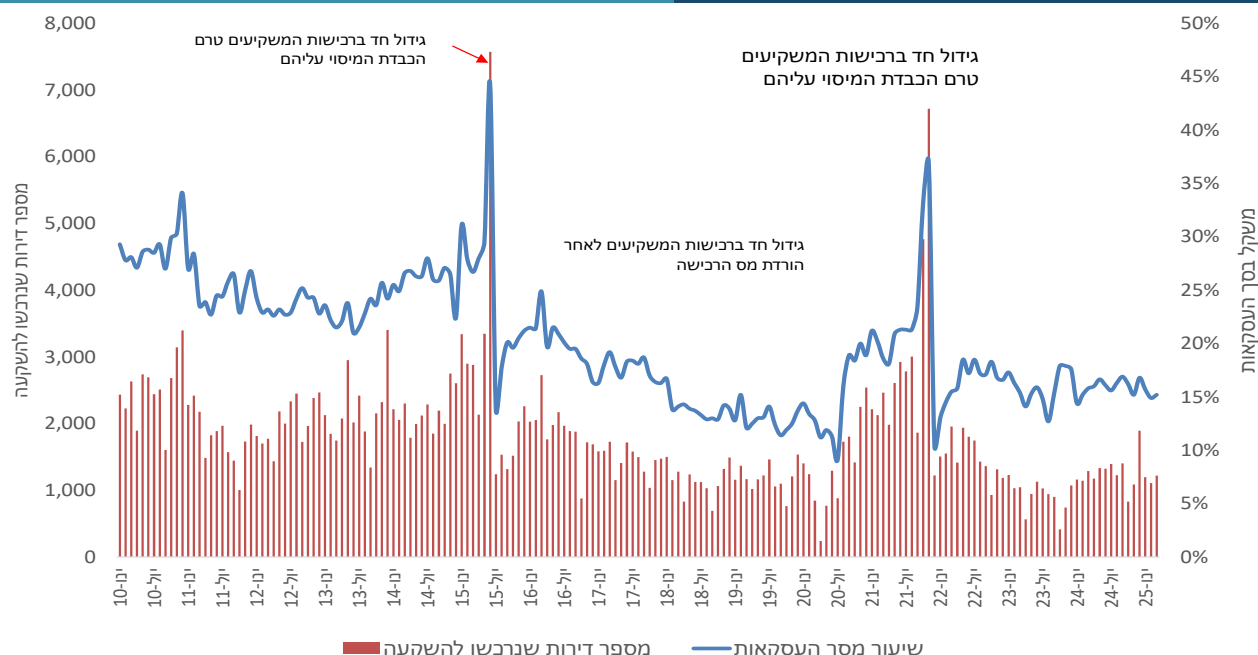
רכישות המשקיעים³ בחודש מרץ הסתכמו ב-1,218 דירות, ירידה של 5% בהשוואה למרץ '24 וגידול של 10%

בהשוואה לחודש הקודם. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 15%, בדומה לחודש הקודם ונמוך במעט בהשוואה למרץ אשתקד. כ-45% מהדירות שנרכשו המשקיעים בחודש מרץ היו דירות חדשות, נמוך בשתי נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם ונמוך בשבע נקודות אחוז בהשוואה למרץ אשתקד. הירידה בשכיחות הדירות החדשות שנרכשו ע"י משקיעים (בהשוואה למרץ אשתקד) בולטת במיוחד באזורי חיפה וב"ש. כך, בעוד שבמרץ אשתקד כ-40% מהדירות שנרכשו המשקיעים באזור זה היו דירות חדשות, במרץ השנה עמד שיעור זה על פחות מרבע (24%). באזור ב"ש ירד שיעור זה מ-48% ל-35% בלבד.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי בשמונה מתוך עשרה אזורים מיסוי מקרקעין נרשמה ירידה ברכישות המשקיעים בחודש מרץ בהשוואה למרץ אשתקד, כאשר ירידה זו בולטת במיוחד באזור חיפה. מנגד, באזור ת"א נרשם גידול של 18% ברכישות סגמנט זה.

סך דירות שנרכשו להשקעה ושיעורן מסך העסקאות

תרשים 11



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

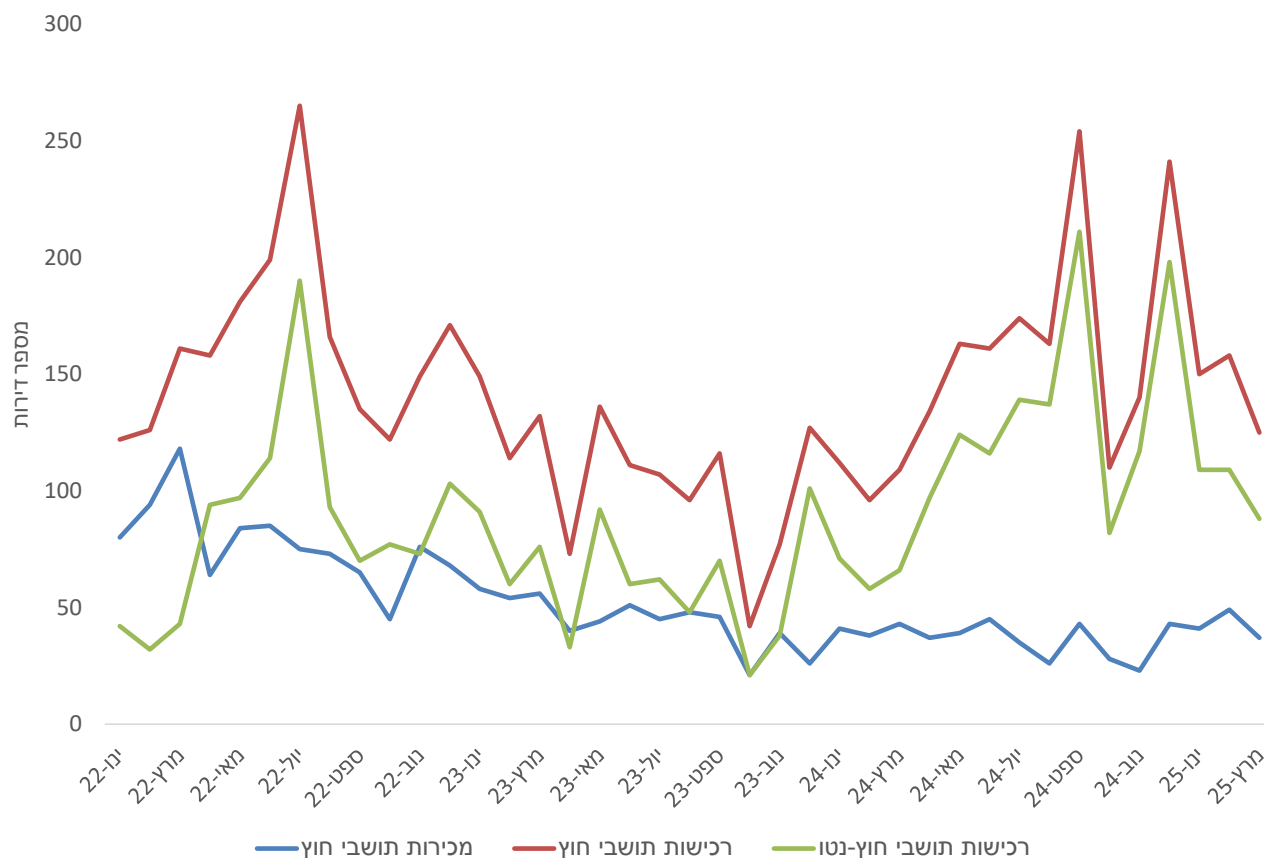
³ נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות רי"ט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.

סך רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) עמד בחודש מרץ על 125 דירות, הרמה הנמוכה ביותר מאז מרץ אשתקד, למעט חודש אוקטובר '24 שהתאפיין במיעוט ימי עבודה על רקע חגי תשרי. בניכוי הדירות שמכרו תושבי החוץ הסתכם סך הרכישות נטו של סגמנט זה בחודש מרץ ב-88 דירות בלבד, לעומת 66 דירות במרץ אשתקד ו-109 דירות בחודש הקודם.

בפילוח גיאוגרפי ממשיך לבלוט אזור ירושלים, אף כי הדומיננטיות שלו ברכישות סגמנט זה פחותה מאשר בחודשים הקודמים. כך, מחצית מסך רכישות תושבי החוץ בחודש מרץ התרכזה באזור זה, לעומת שני-שליש מרכישות אלו ברמה הארצית בחודש הקודם. בת"א נרכשו 13 דירות ע"י תושבי החוץ בחודש מרץ ו-12 באזור טבריה (מרביתם בטבריה עצמה, היתר בצפת).

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

תרשים 12



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

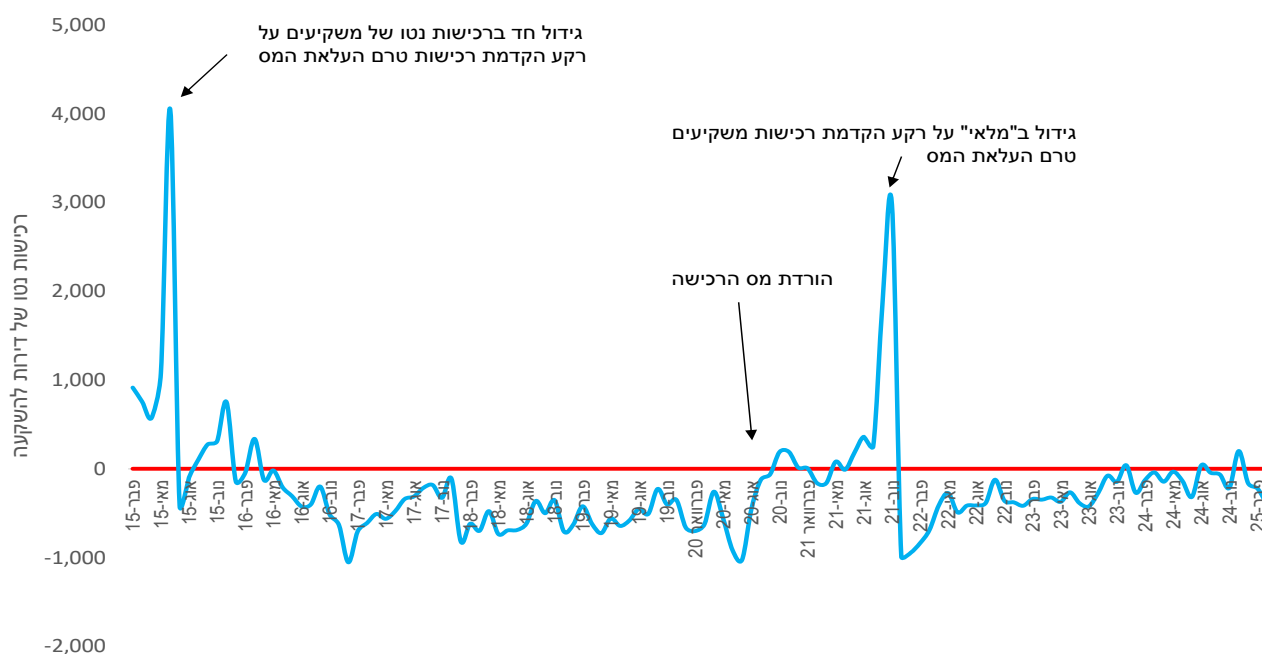
מכירות המשקיעים⁴ בחודש מרץ הסתכמו ב-1,614 דירות, גידול חד של 22% בהשוואה למרץ אשתקד, כמו

גם בהשוואה לחודש הקודם. נציין כי הגידול החד במכירות סגמנט זה הקיף את כל האזורים, כאשר רק אזור ב"ש רשם שיעור גידול מתון של 2% בלבד. בולטים במיוחד אזורי המרכז ורחובות בהם נרשמו בחודשיים האחרונים (פברואר-מרץ) שיעורי גידול חדים במכירות אלו.

בחודש מרץ נגרעו מ"מלאי" הדירות בידי משקיעים כ-400 דירות. סה"כ, מאז אוקטובר 2021, חודש לפני העלאת מס הרכישה על משקיעים, ועד מרץ '25 נגרעו ממלאי זה 7 אלפים דירות (בהתעלם מכניסה למלאי של דירות שהתקבלו בירושה ו/או בניה עצמית⁵), כמות שאינה משמעותית ביחס למלאי הדירות העומדות להשכרה. עם 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 – מרץ 2025

תרשים 13



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

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 מאחר ואין בידינו נתונים לגבי היקפי עסקאות אלו.

רכישות דירה ראשונה בחודש מרץ הסתכמו ב-4,375 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, ירידה של 5% בהשוואה

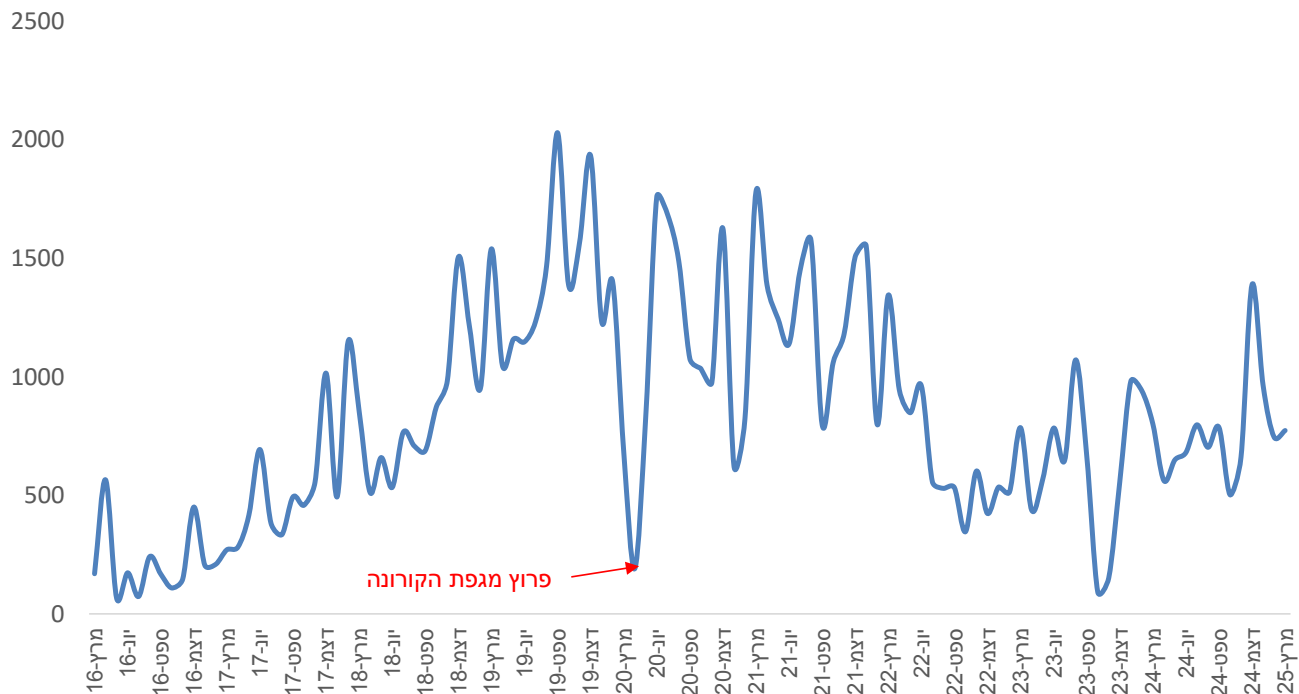
למרץ אשתקד. כך, לראשונה מאז תחילת המלחמה באוקטובר 23' נרשמו שלושה חודשים רצופים של ירידות ברכישת סגמנט זה (כל חודש לעומת המקביל לו אשתקד). בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 11% ברכישות אלו.

בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות סגמנט זה בשוק החופשי ב-3,601 דירות, גם כן ירידה של 5% בהשוואה למרץ אשתקד וגידול של 12% בהשוואה לחודש הקודם.

בפילוח גיאוגרפי בולט במיוחד אזור המרכז בירידה חדה של 20% ברכישות סגמנט זה בשוק החופשי (בהשוואה למרץ אשתקד), זאת בהמשך לירידה של 4% בחודש הקודם וירידה של 28% בחודש ינואר. מנגד, אזור ב"ש שומר על יציבות יחסית ברכישות סגמנט זה ברבעון הראשון של השנה, בכלל זה בחודש מרץ, אם כי יש לציין כי באזור זה בולטת שכיחות גבוהה של רכישת דירות חדשות ע"י סגמנט זה, עם הטבות מימון. כך, כמחצית מהדירות החדשות שנרכשו עם הטבות מימון בחודש מרץ באזור זה, נרכשו ע"י מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה. בחודש פברואר עמד שיעור זה על 41%. לשם השוואה, באזור נתניה עמד שיעור רוכשי דירה ראשונה על כשליש מסך רוכשי דירות חדשות עם הטבות מימון באזור זה.

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

774 דירות, לעומת 802 דירות במרץ אשתקד. כשליש (35%) ממכירות אלו התרכזו באזור רחובות וכחמישית באזור חיפה.



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות **"משפרי הדיור"**⁶ בחודש מרץ הסתכמו ב-2,419 דירות, גידול של 7% בהשוואה למרץ אשתקד. בכך היה זה הסגמנט היחידי שרשם גידול במספר העסקאות בחודש מרץ, בהמשך לגידול של 12% שנרשם בחודש הקודם (בהשוואה למקביל לו אשתקד). בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הגידול ברכישות סגמנט זה הקיף שבעה מתוך עשרה אזורי מיסוי מקרקעין, כאשר בולט במיוחד אזור ירושלים עם גידול של 30% ואזור נתניה עם גידול של 20%.

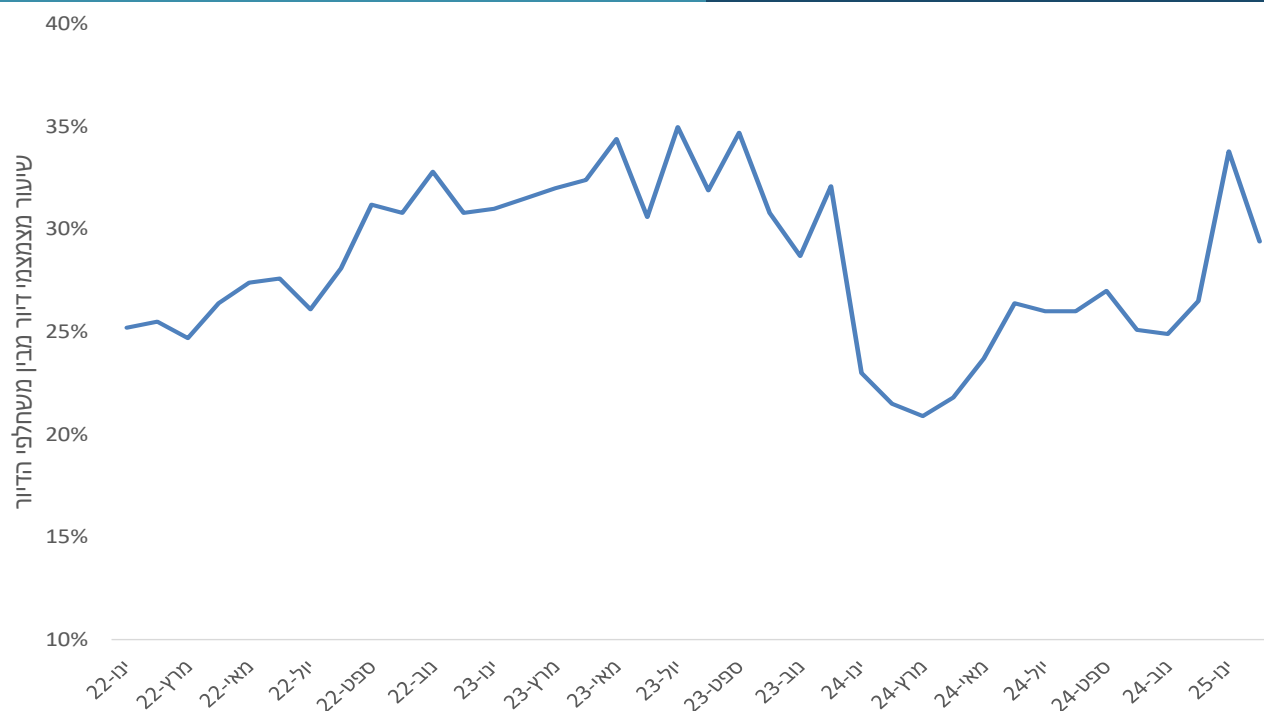
בניתוח רכישות משחלפי הדיור בחודש מרץ בין מי ששיפרו דיור (רכשו דירה יקרה יותר מזו שמכרו) לבין "מצמצמי" הדיור נמצא כי שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 28%, גידול של 8 נקודות אחוז בהשוואה למרץ אשתקד ונמוך במעט בהשוואה לחודש הקודם. נזכיר כי קודם לכן, מאז אפריל '22 ועד ערב פרוץ המלחמה החל שיעור זה לעלות לאחר שבנק ישראל

⁶ 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").

החל להעלות את הריבית במשק, משיעור של רבע מהרוכשים טרם העלאת הריבית, עד לשיעור של 35% בספטמבר '23. עם פרוץ המלחמה ועד למרץ '24 נרשמה ירידה בשיעור מצמצמי הדיור, יתכן בין היתר על רקע העדפה גוברת לדירות עם ממ"ד. מאז חודש אפריל '24 נרשמת עליה מתונה בשיעור זה, תוך התייצבות סביב שיעור של 24%-28% מאז המחצית השניה של '24.

שיעור "מצמצמי דיור" מבין משחלפי הדיור מרץ '22 – דצמבר '24

תרשים 15



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף הכלכלן הראשי

