

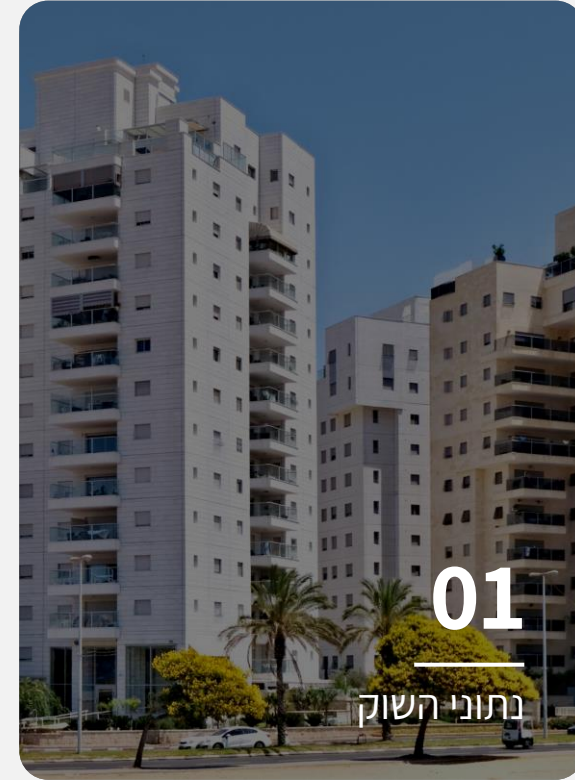
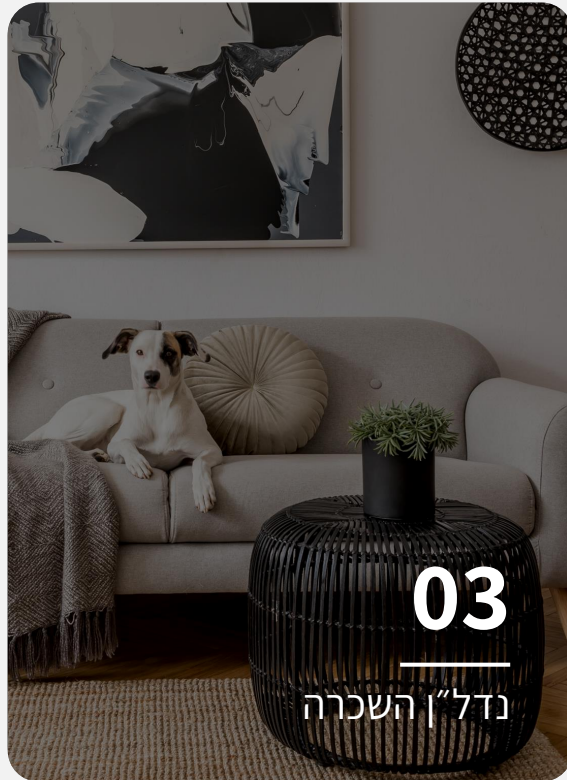


# שוק הנדל"ן למגורים בישראל סיכום שנת 2024

## יד2 גאה לחלוק איתך...

סקירה וניתוח שוק הנדל"ן לשנת 2024 המתבסס על:

- ❖ מערכות (BI) בינה עסקית של יד2, הכוללות ניטור תנועות של מיליוני משתמשים ומשתמשות במדורי נדל"ן למכירה ונדל"ן להשכרה
- ❖ סקר שנערך בקרב 1,100 גולשים וגולשות באתר יד2, אשר חיפשו דירות לקניה והשכרה
- ❖ מקורות מידע ציבוריים, כמו: רשות המיסים והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה



# שנת 2024 מבט על

למרות מציאות ביטחונית וכלכלית מאתגרת, שוק הנדל"ן למגורים הוכיח עוצמה וגמישות רבה. לצד זאת, עדיין קיימים חסמים רבים: ריבית גבוהה, אינפלציה ומחסור בעובדים בענף הבנייה, אשר עשויים להשפיע על קצב הצמיחה של השוק בעתיד.

## בהשוואה לשנה שעברה:

- עלייה של **37%** בביקוש לדירות למכירה, ההיצע נותר יחסית ללא שינוי
- סך העסקאות עלה ל- **95,240** בהשוואה ל- 70,169
- עליית מחירים - עלייה של **5%**

## נתונים בולטים:

- ביקושים גבוהים לדירות חדשות, בעיקר בזכות מבצעי קבלנים וביקוש עולה לממ"ד
- ביקושים גבוהים לדירות 3-4 חדרים ולדירות במחיר של עד 2.5 מיליון ₪
- ביקושים גבוהים בערים פריפריאליות (מחירים נוחים יותר)
- רמת ביקוש נמוכה ביחס להיצע הקיים באזור גוש דן ובמיוחד בתל אביב
- בדירות יד שנייה ממוצע ההנחה על מחירי הדירות עמד על **6.1%**

מכירה

## בהשוואה לשנה שעברה:

- עלייה של **22%** בביקוש לדירות להשכרה, בעוד שההיצע נותר נמוך ואפילו פחת ב-2%
- עלייה מתונה שנתית של כ-**3%** במחירי השכירות

## נתונים בולטים

- עליות משמעותיות במחירי השכירות באזור הדרום, ירושלים ויהודה ושומרון
- למרות עלייה בהיצע (הנכסים) וברמת הביקוש, המחירים בתל אביב נותרו ללא שינוי
- ביקושים גבוהים לדירות במחירים נגישים ע"ס 7,500 – 3,500 ₪
- תשואה גבוהה יחסית מהשכרה בערי הפריפריה (באר שבע, טבריה, עפולה) ונמוכה יחסית בערי המרכז (תל אביב, הרצליה רעננה)

השכרה



הידעת?



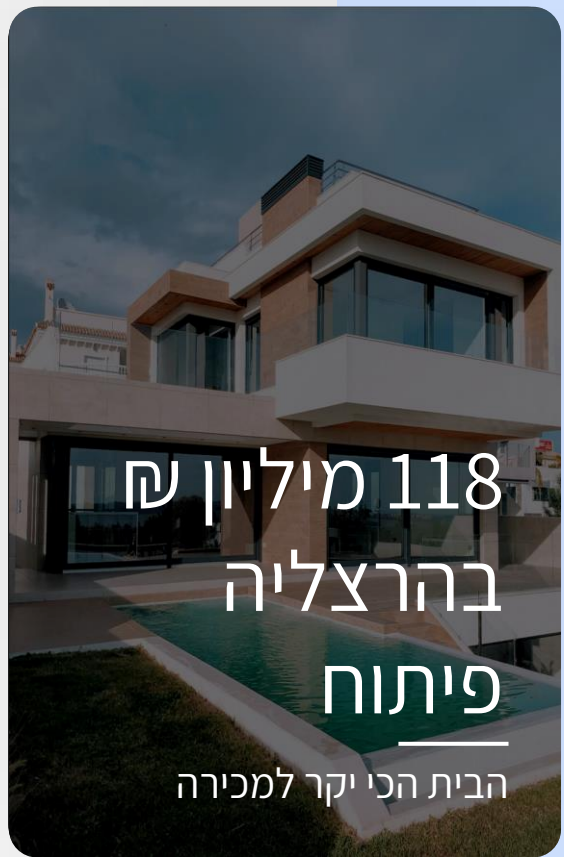
14,463 צפיות

המודעה הניצפת ביותר



ירושלים

העיר המבוקשת ביותר למכירה



118 מיליון ₪

בהרצליה

פיתוח

הבית הכי יקר למכירה

תל אביב

העיר המבוקשת ביותר להשכרה

4 חדרים,

ממ"ד ומרפסת

כמו חדשה

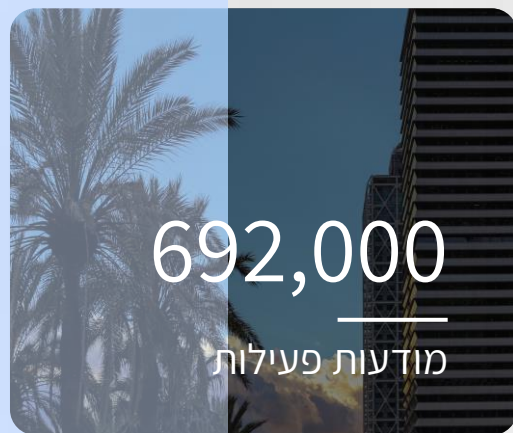
החיפוש הנפוץ ביותר השנה -

מעל 24 מיליון צפיות במודעות



351 מיליון

צפיות במודעות



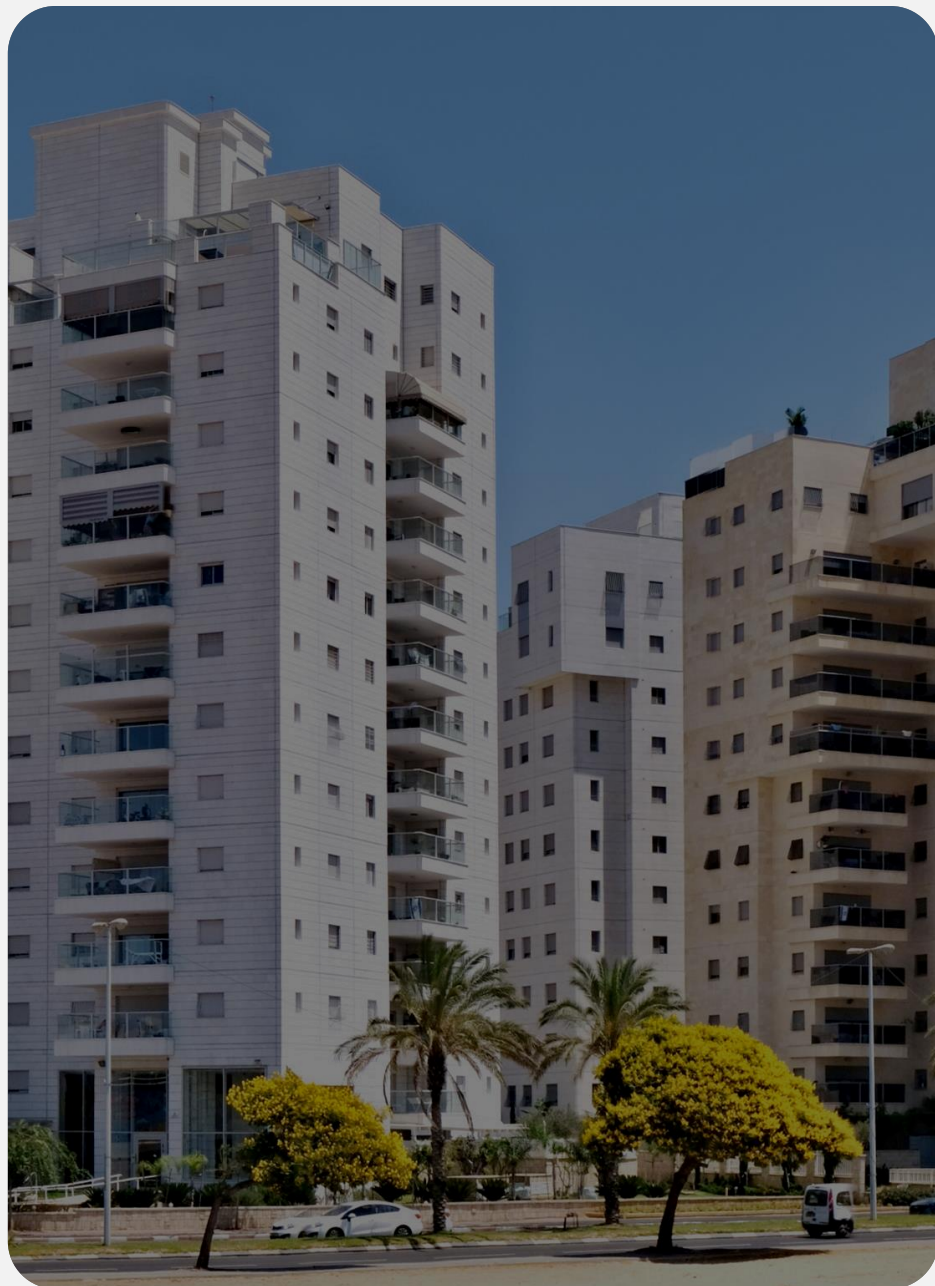
692,000

מודעות פעילות



33 מיליון

יצירות קשר



# 01

## נתוני השוק

נתוני שוק 2024  
מוטיבציות וחסמים בשוק  
תמהיל העסקאות  
שווי שוק הנדל"ן בישראל

## שוק דינמי, עלייה במס' עסקאות\*

דירות  
יד שניה +22%עלייה בהשוואה לשנת 2023  
סה"כ 52,010 עסקאותדירות  
חדשות +57%עלייה בהשוואה לשנת 2023  
סה"כ 43,230 עסקאות\*\*

+36%

עלייה בהשוואה לשנת 2023  
סה"כ 95,240 עסקאותעובדות מפתח  
שנת 2024

למרות המלחמה וחוסר ודאות כלכלית, שוק הנדל"ן למגורים בישראל צמח בשנת 2024. עונות, חגים ותקופות החמרה במלחמה (פתיחת הזירה המלחמתית עם לבנון) השפיעו במידה מסוימת על עסקאות הנדל"ן, אך עדיין הראו עלייה בהשוואה לאשתקד.

## המחירים המשיכו לעלות

+3%

עלייה במחירי השכירות בהשוואה לשנת 2023

+5%

עלייה במחירי המכירה בהשוואה לשנת 2023



## רמת הביקוש לדירות למכירה בעלייה וההיצע ללא שינוי משמעותי

-2%

היצע בירידה בהשוואה לשנת 2023

+37%

ביקוש לדירות למכירה בהשוואה לשנת 2023



## בדירות להשכרה נרשמה עלייה ברמת הביקוש ומנגד ירידה קלה בהיצע

-5%

היצע לדירות להשכרה בהשוואה לשנת 2023

+22%

ביקוש לדירות להשכרה בהשוואה לשנת 2023



# מוטיבציות וחסמים בשוק הנדל"ן



## עלויות חומרי גלם

מקשה על יזמים  
וקבלנים

## תנועת אוכלוסייה

מהדרום והצפון  
לפנים הארץ

## ריבית גבוהה

מכבידה על החזר  
המשכנתאות

## השקעה בתשתיות

מעלה ביקושים  
באזורים נגישים,  
כדוגמת הרכבת  
הקלה

## אבטלה בירידה

הגבירה נכונות  
קנייה

## מבצעים

מבצעי מימון של  
קבלנים

## מחסור בעובדים

מאט את קצב  
הבנייה והתחלות  
הבנייה

## אי ודאות במשק

מעכב החלטות  
קנייה

## אינפלציה

מקטינה את כוח  
הקנייה של משקי  
הבית

## תמריצים

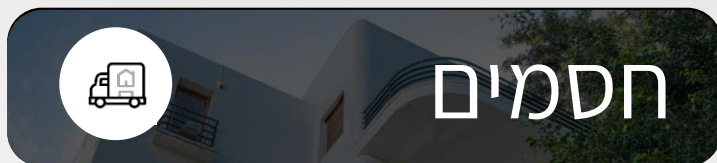
תאוצה ותמריצים  
להתחדשות  
עירונית

## דירה = בטחון

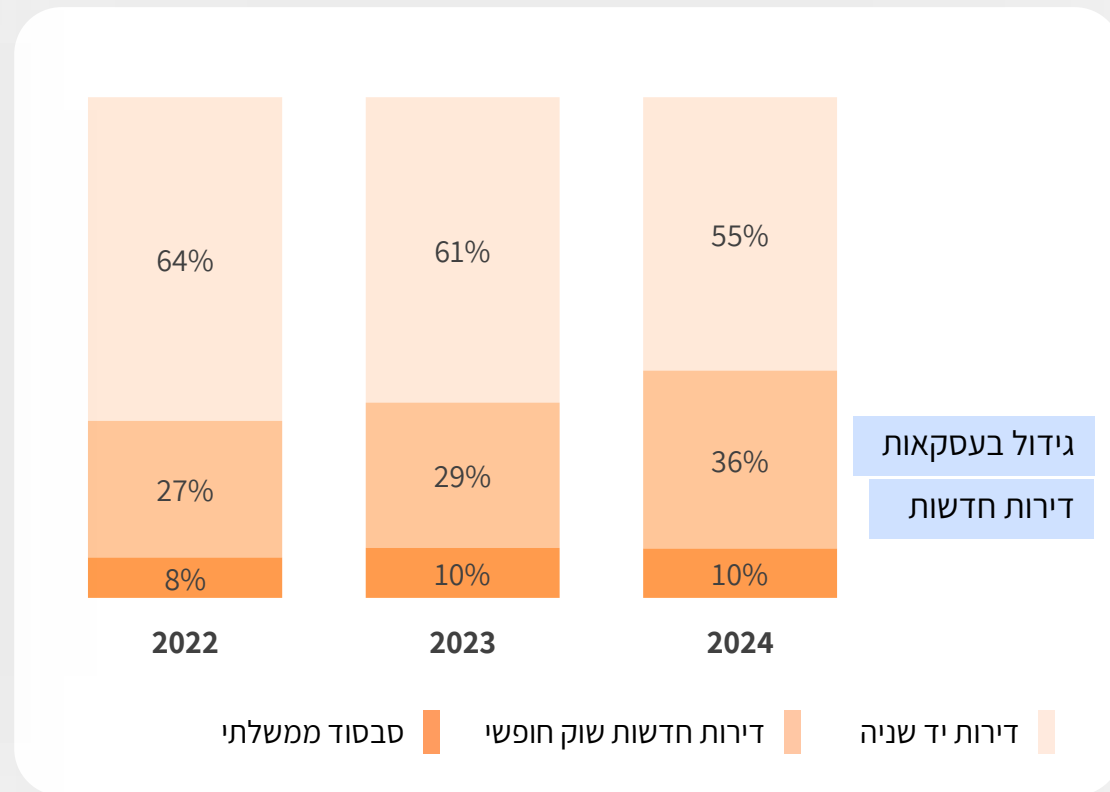
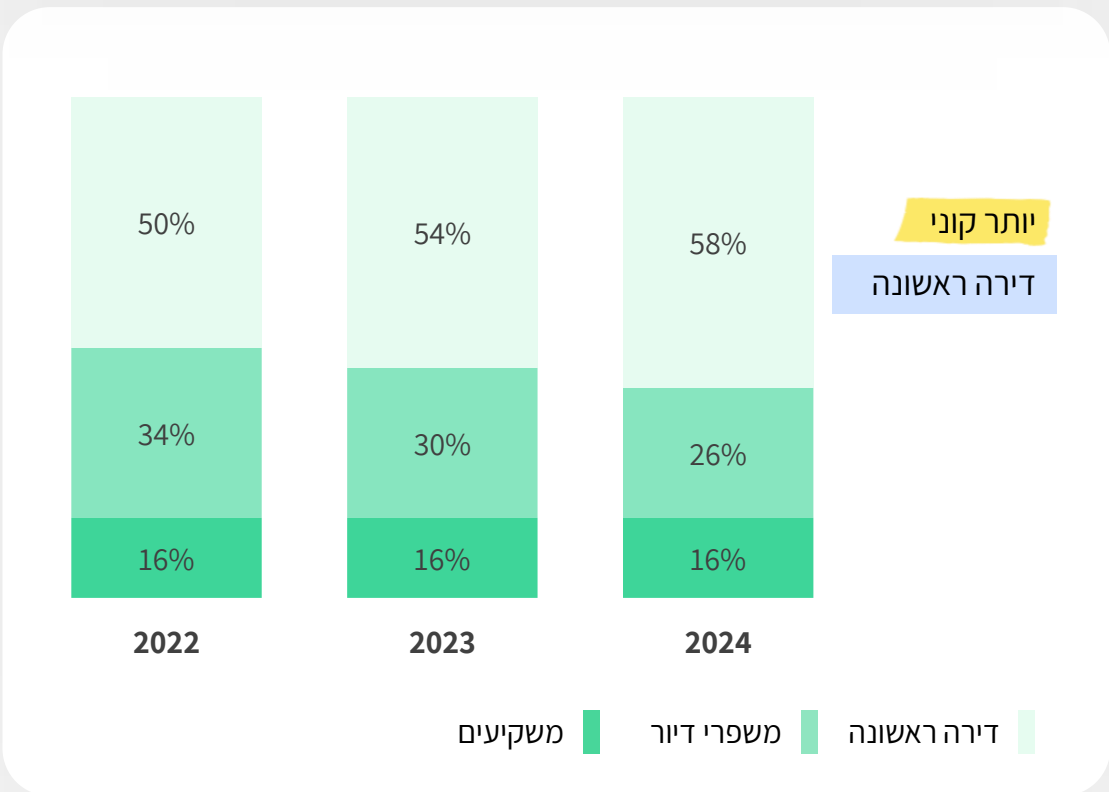
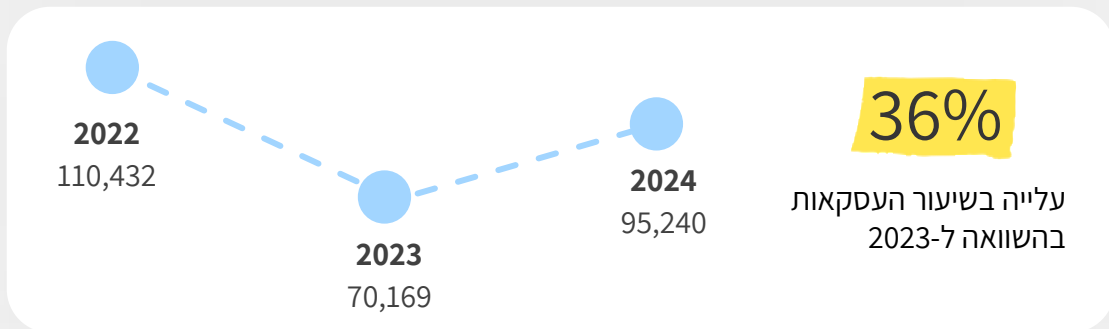
יצירת תחושת  
בטחון בתקופת  
חוסר ודאות

## הסתגלות לגובה הריבית

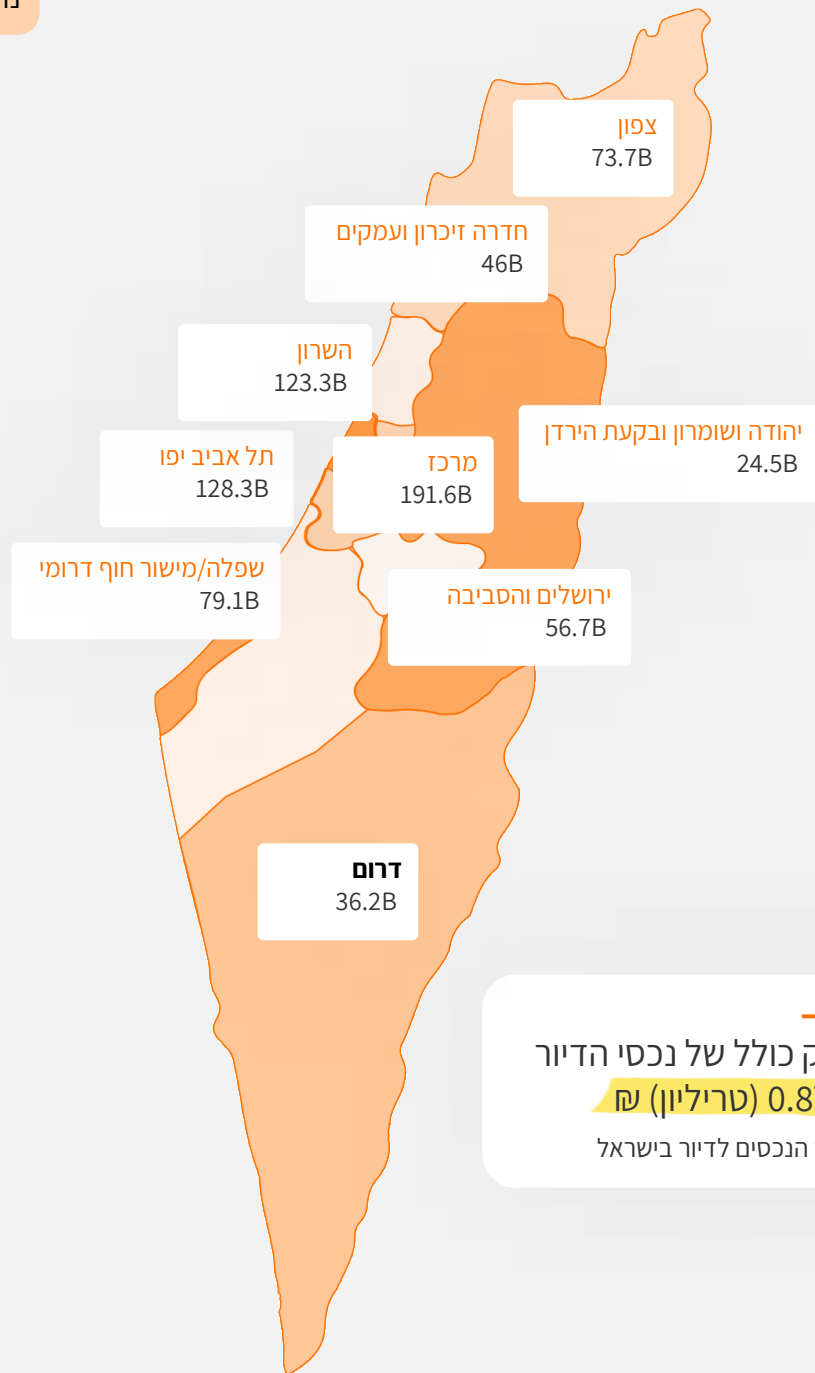
הריבית ללא שינוי



# תמהיל עסקאות נדל"ן



# שווי נכסי הדיור בישראל



שווי שוק כולל של נכסי הדיור  
**ביד 0.8T** (טריליון ₪)  
 13% מסך הנכסים לדיור בישראל



שווי שוק כולל של נכסי הדיור  
**בישראל 5.6T** (טריליון ₪)

## 02

### נדל"ן למכירה

מדד חום השוק

ביקוש והיצע

ניתוח מחירים

מאפייני קונים



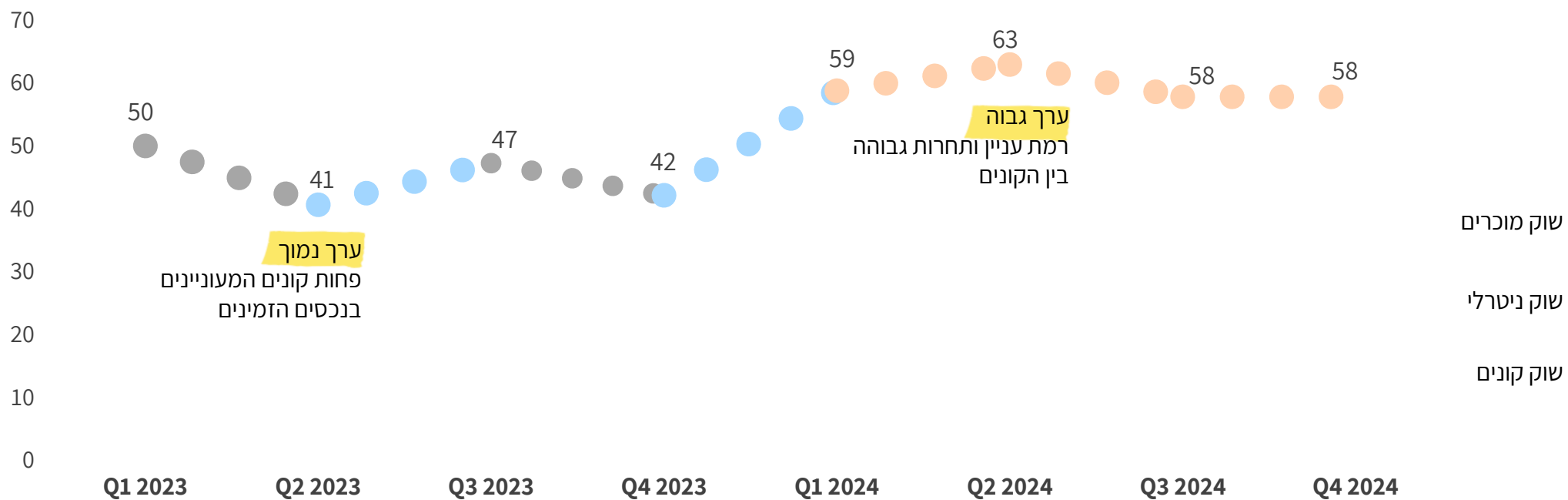


הקשרים בין ערכי המדד מספקים מידע על האופן שבו השוק פועל בהשוואה לעבר, מבחינת "הטמפרטורה" של השוק (ביחס בין ההיצע לביקוש).



המדד בונה ערך אינדקס של היחס בין ההיצע לביקוש. ערך גבוה יותר מעיד כי השוק נוטה לטובת המוכרים, כלומר ביקוש גבוה ביחס להיצע הקיים.

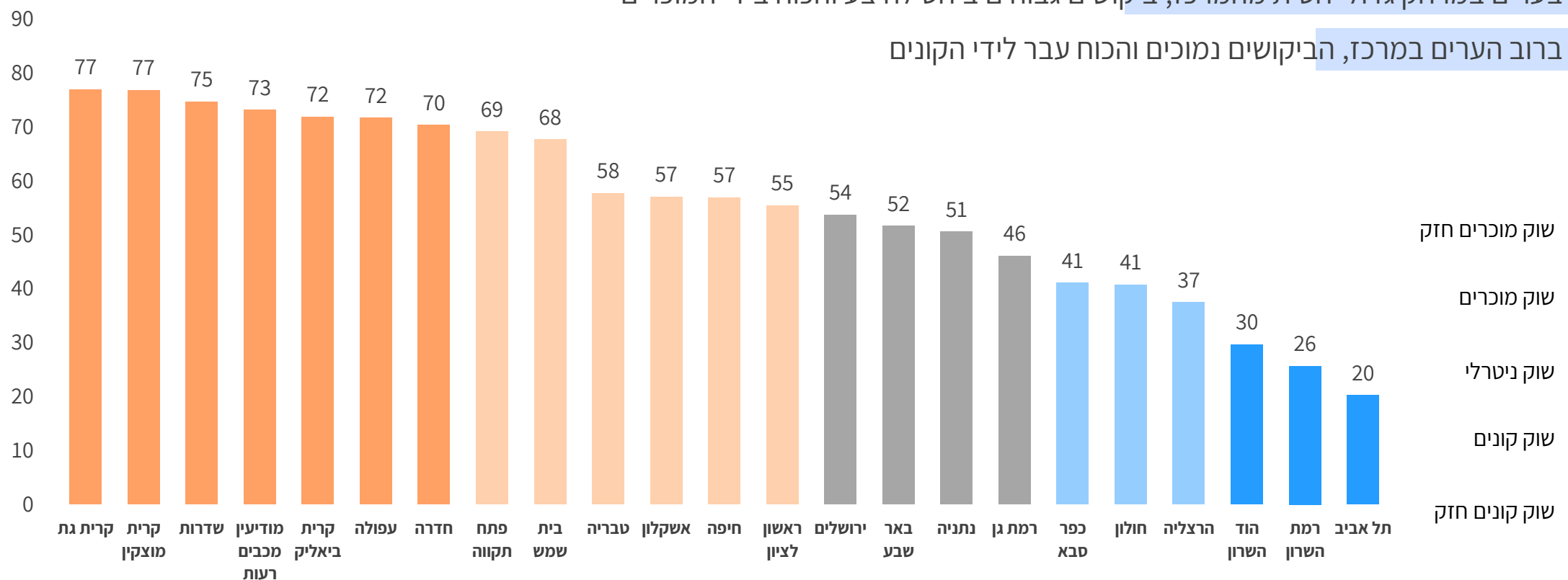
## מדד חום נדל"ן למכירה



## מדד חום נדל"ן למכירה בהשוואה בין ערים

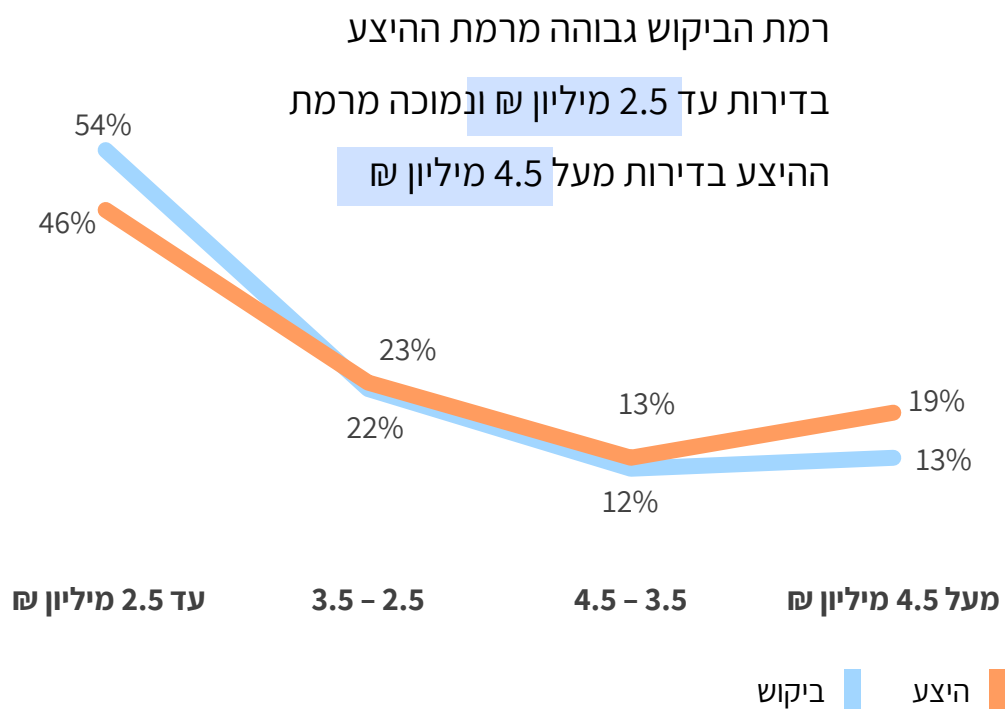
בערים במרחק גדול יחסית מהמרכז, ביקושים גבוהים ביחס להיצע והכוח בידי המוכרים

ברוב הערים במרכז, הביקושים נמוכים והכוח עבר לידי הקונים

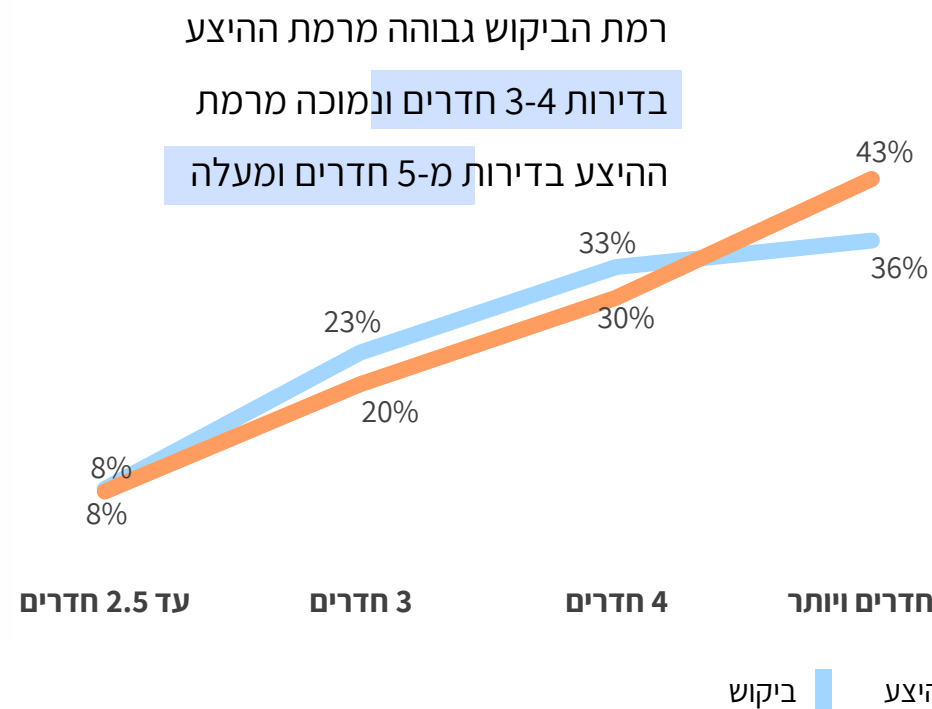


# התפלגות ביקוש היצע

## מחיר



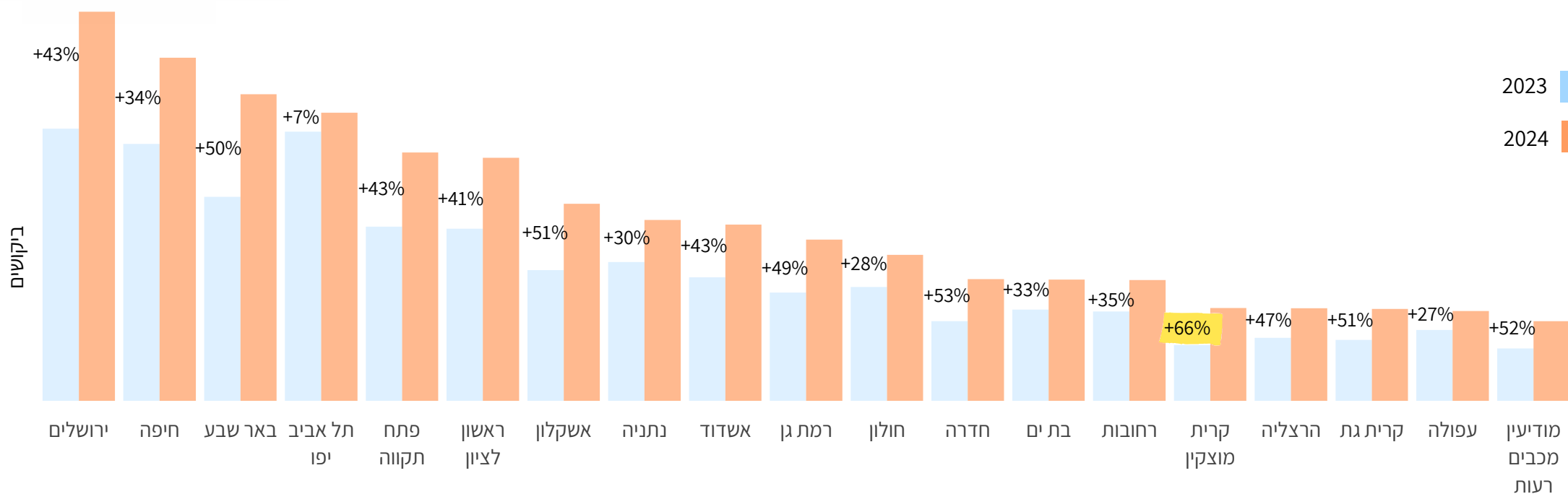
## מספר חדרים



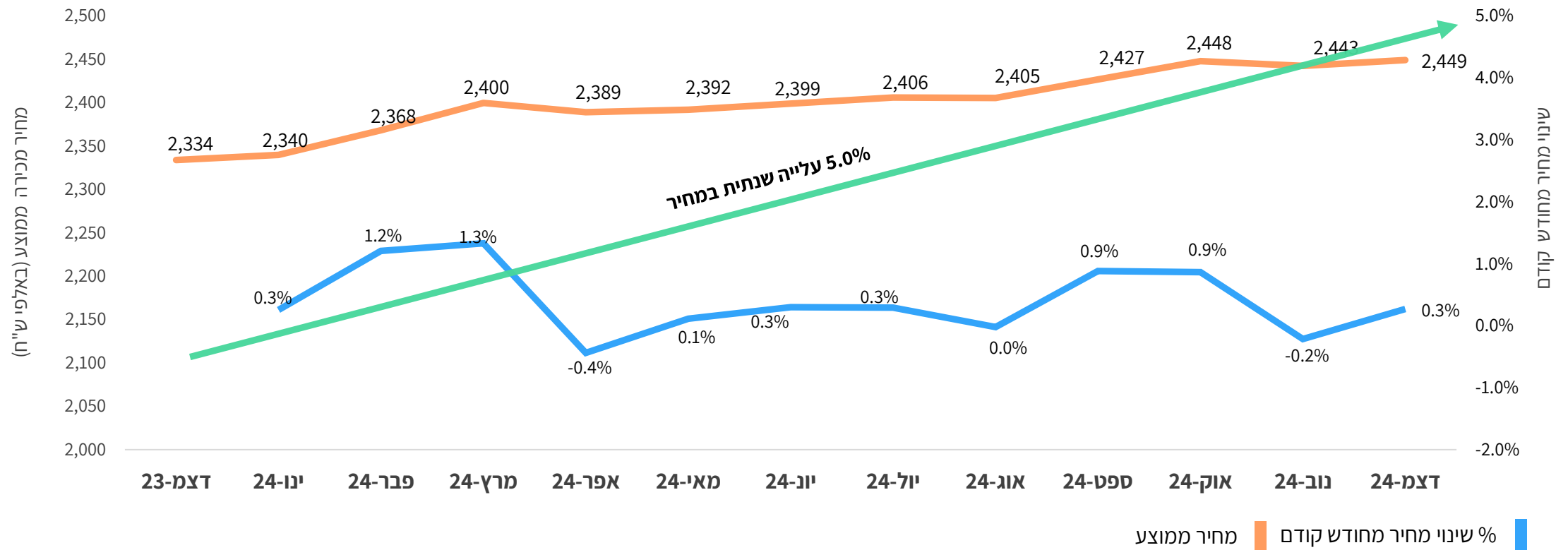
37%

עלייה בביקוש הארצי  
בהשוואה ל 2023

## הערים המבוקשות ביותר (2024 בהשוואה ל-2023)



# עליות מחירים בתנודות קלות לאורך השנה

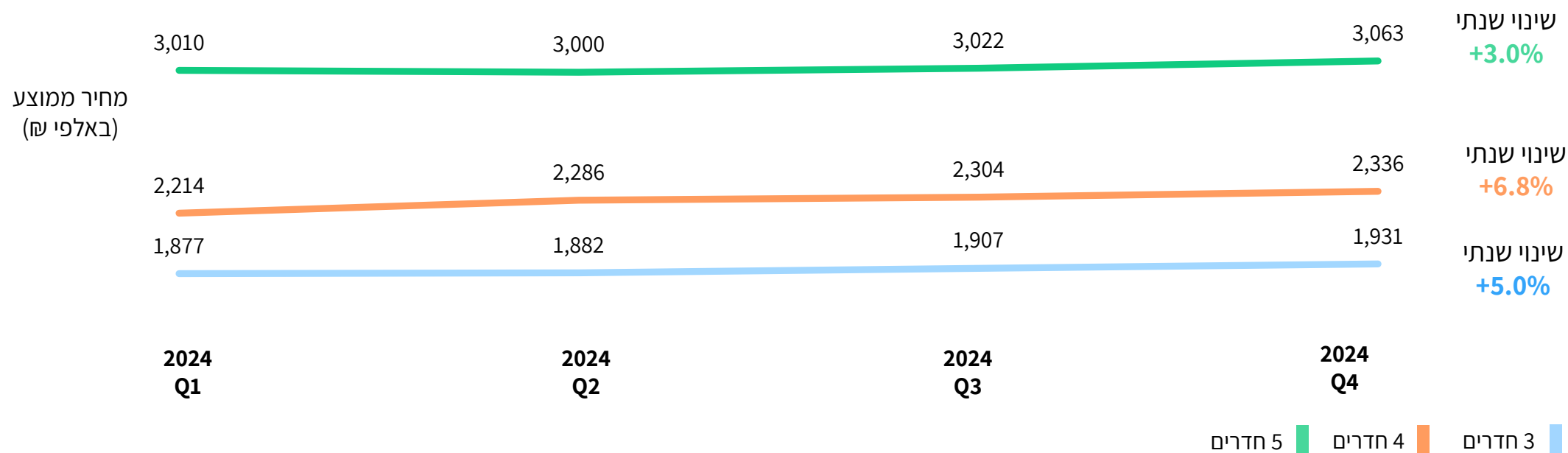


מחירי הדירות המוצגים מבוססים על לוח יד2 (באלפי ש"ח)

\* כלל סוגי הדירות/בתים 3-5 חדרים

\* עלייה שנתית במחיר - בהשוואה שבין מחירי דצמבר 23 לדצמבר 24

## מגמות מחיר לפי מספר חדרים



6.1%

ממוצע התפשרות ארצי,  
בהשוואה ל-6.5% בשנת 2023



## 10 הערים הכי מתפשרות

ממוצע התפשרות	עיר
-8.2%	אילת
-7.8%	חריש
-7.7%	נהריה
-7.2%	דימונה
-7.2%	ערד
-6.9%	חיפה
-6.9%	תל אביב יפו
-6.8%	עכו
-6.6%	נתניה
-6.6%	אשדוד



## 10 הערים הכי פחות מתפשרות

ממוצע התפשרות	עיר
-4.8%	פתח תקווה
-4.9%	מודיעין מכבים רעות
-4.9%	רחובות
-5.0%	קריית גת
-5.3%	גבעתיים
-5.3%	לוד
-5.4%	כפר סבא
-5.4%	ראשון לציון
-5.5%	הוד השרון
-5.6%	יבנה

# הפער בין המחיר המבוקש למחיר המכירה

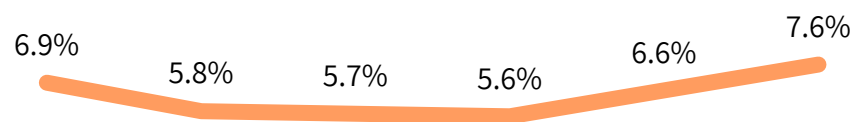
# הפער בין המחיר המבוקש למחיר המכירה



## התפשרות ע"פ רמת מחיר

שיעור ההתפשרות הגבוה ביותר, חל בנקודות קיצון: דירות יוקרה

מעל 7 מיליון ש"ח ודירות "זולות" בשווי של עד 1.5 מיליון ש"ח



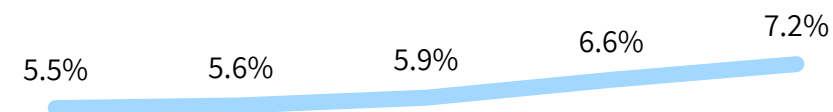
עד 1.5 מ    1.5M-2.5M    2.5M-3.5M    3.5M-4.5M    4.5M-7M    מעל 7 מ



## התפשרות ע"פ אורך חיי מודעה

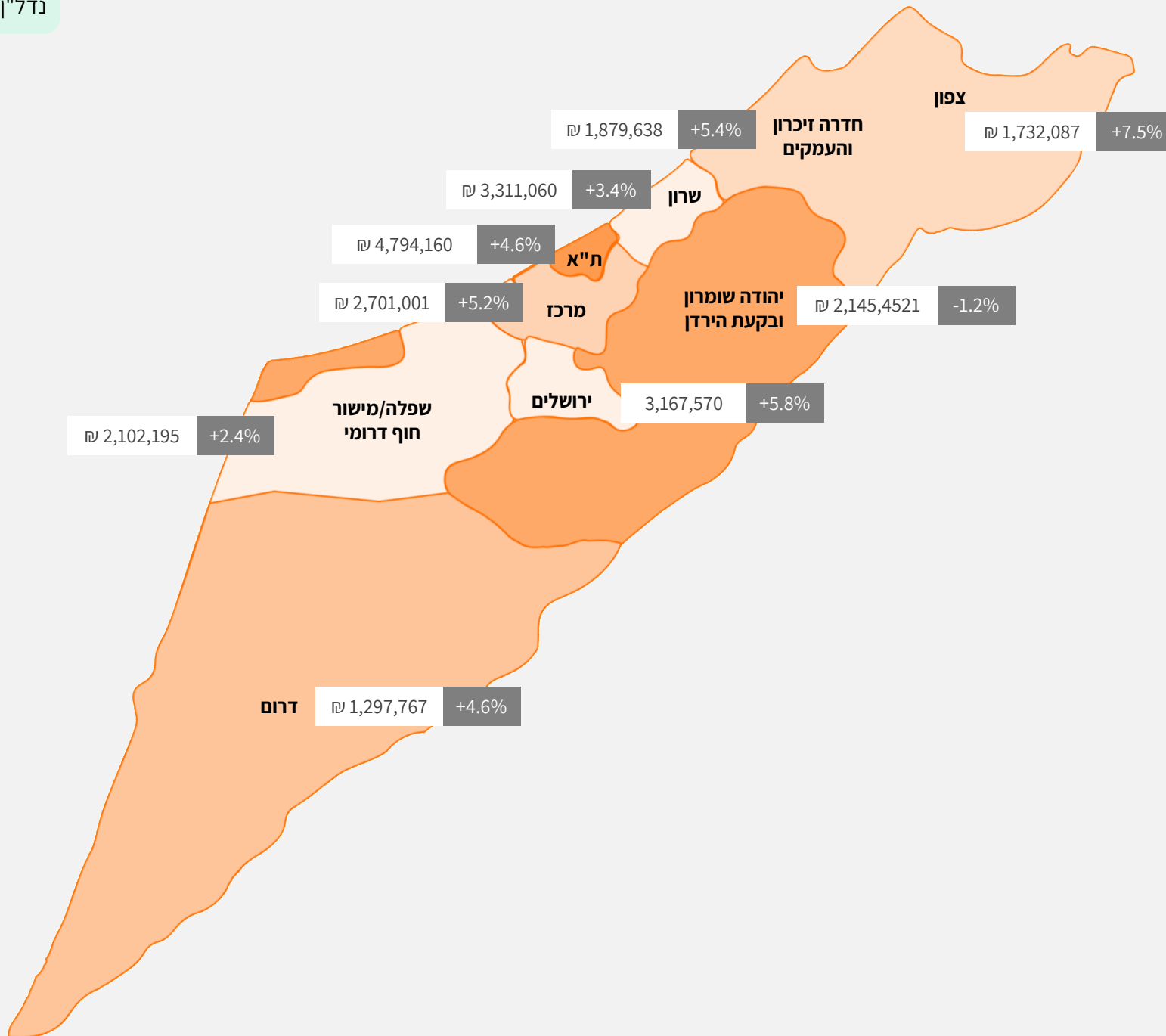
נכונות ההתפשרות על מחיר הדירה המבוקש עולה ככל

שמתארך משך הזמן שהדירה נמצאת "על המדף"



עד חודש    מעל חודש - חודשיים    מעל חודשיים - 3 חודשיים    מעל 3 חודשיים - חצי שנה    מעל חצי שנה

# שינויים במחיר ב-2024 לפי אזורים בארץ



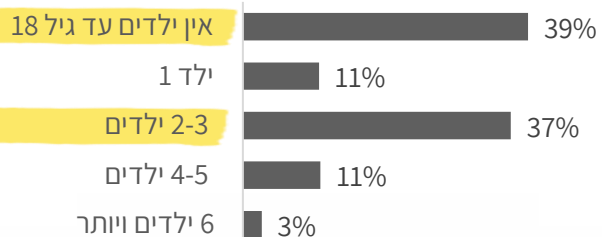
מחיר ממוצע

שינוי שנתי

## מי הם קוני הדירות?



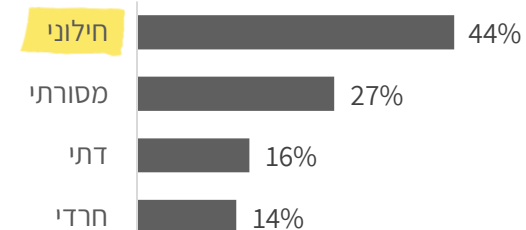
## מספר ילדים



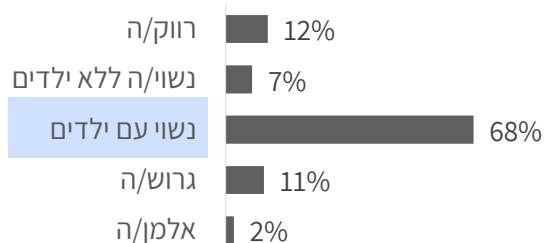
## השכלה



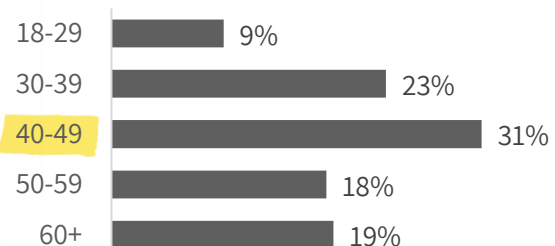
## קרבה לדת



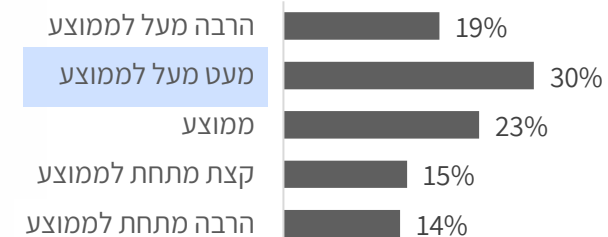
## מצב משפחתי



## גיל

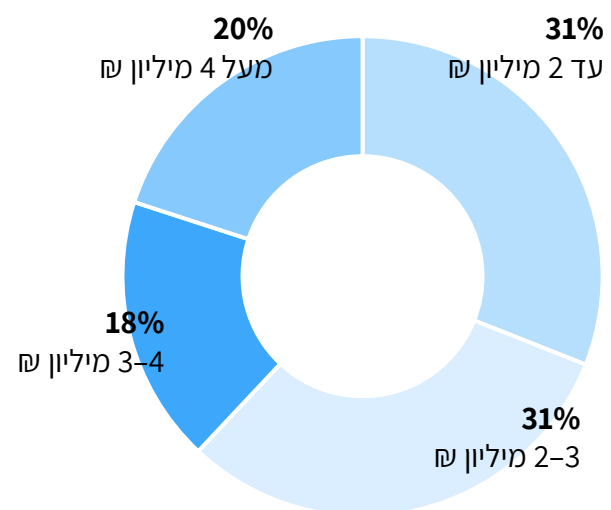


## הכנסה

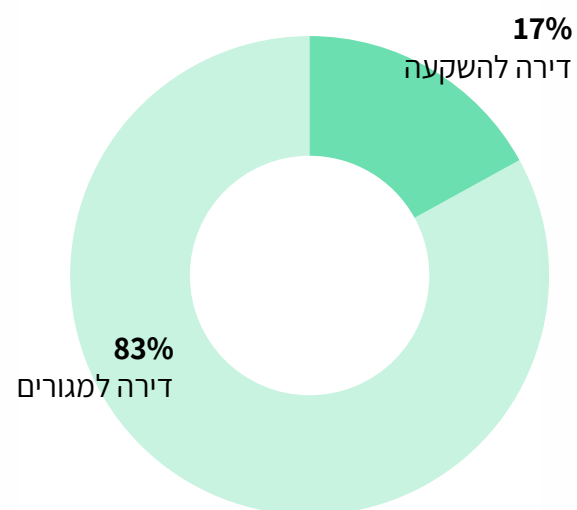


## איזו דירה מחפשים לקנות?

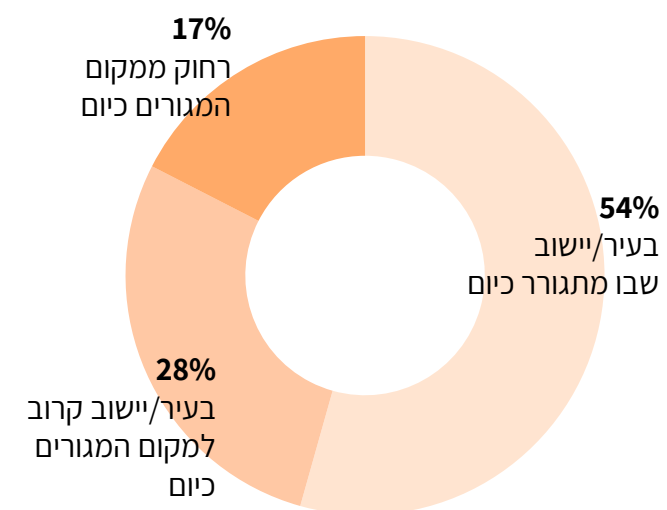
## תקציב



## לאיזו מטרה?

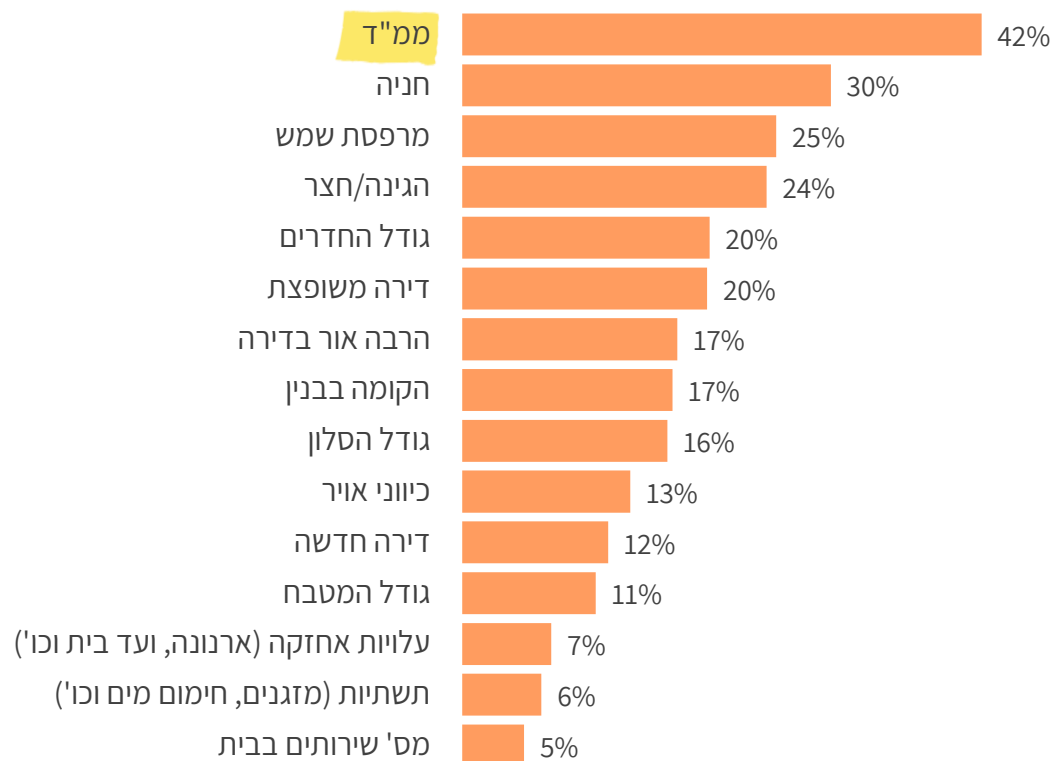


## היכן?

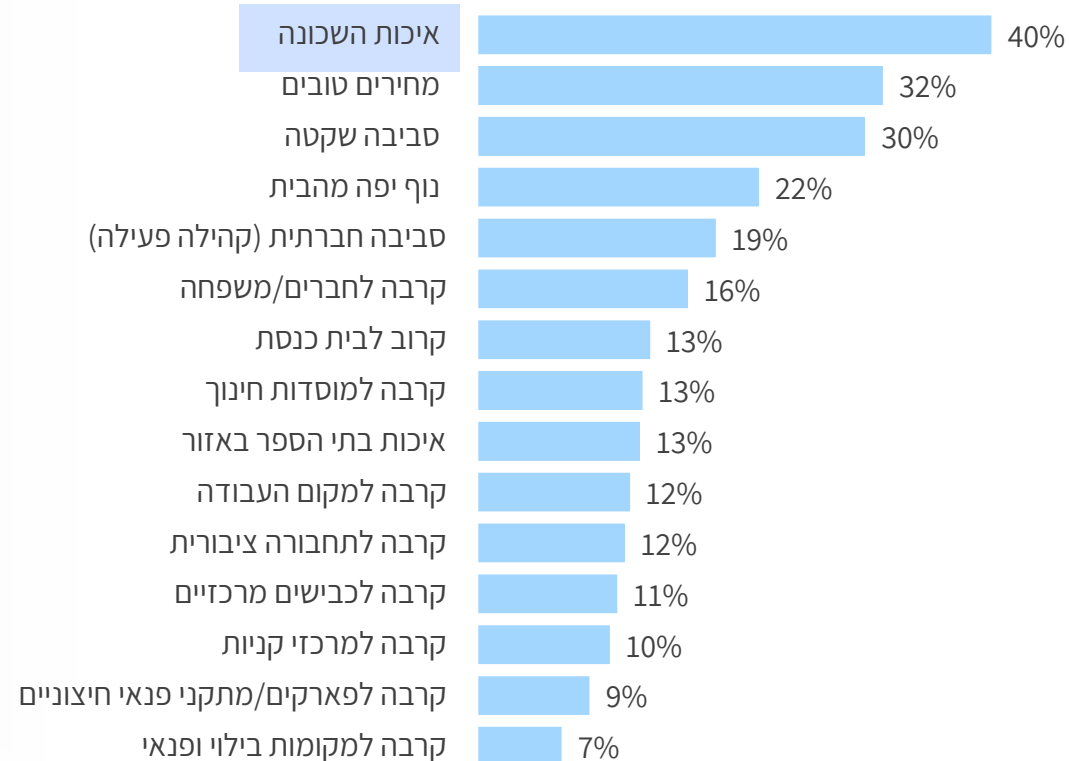


## מה הקונים רוצים?

## דירה



## אזור מגורים



# 03

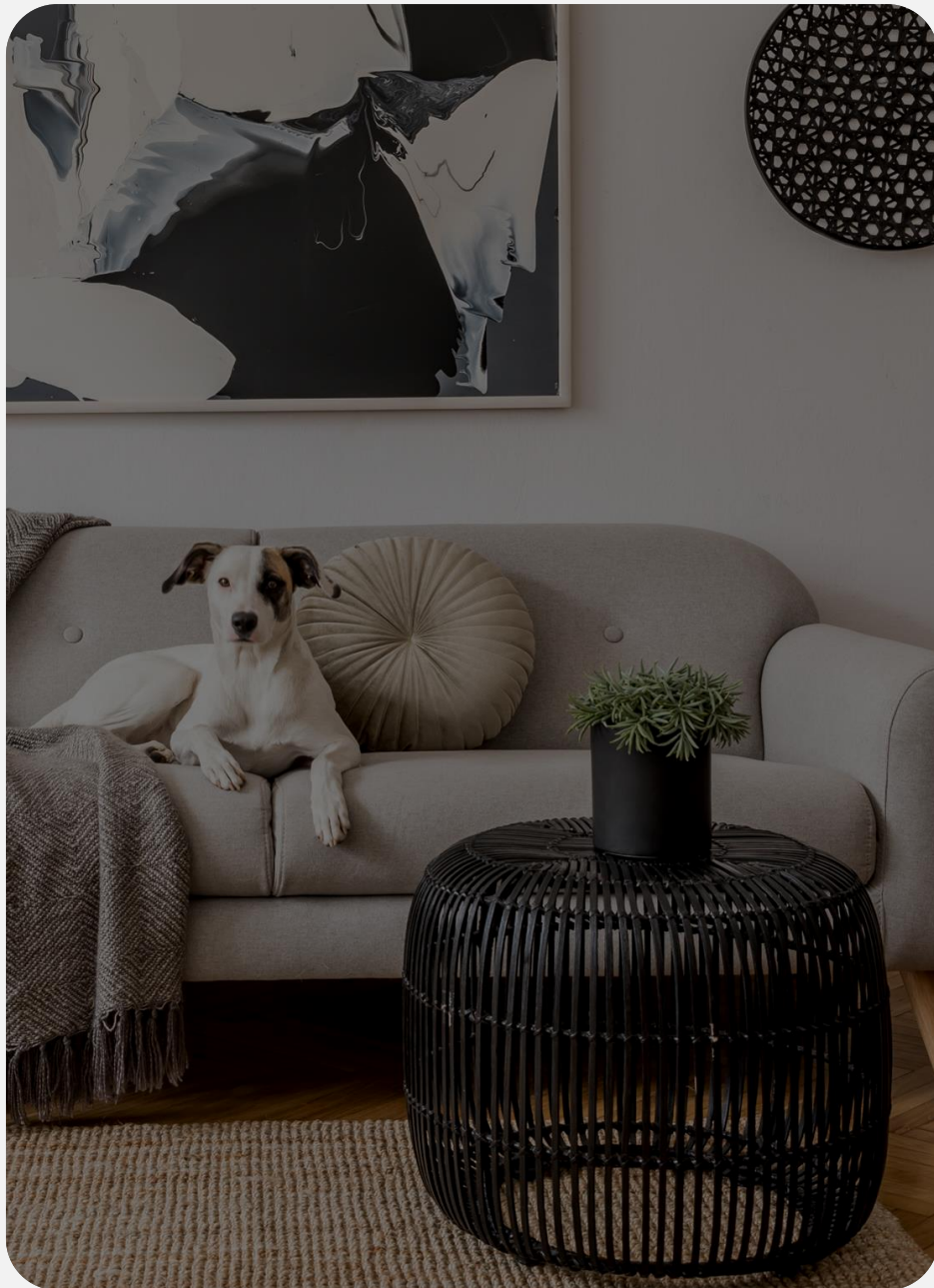
## נדל"ן להשכרה

מדד חום השוק

ביקוש והיצע

ניתוח מחירים

מאפייני שוכרים



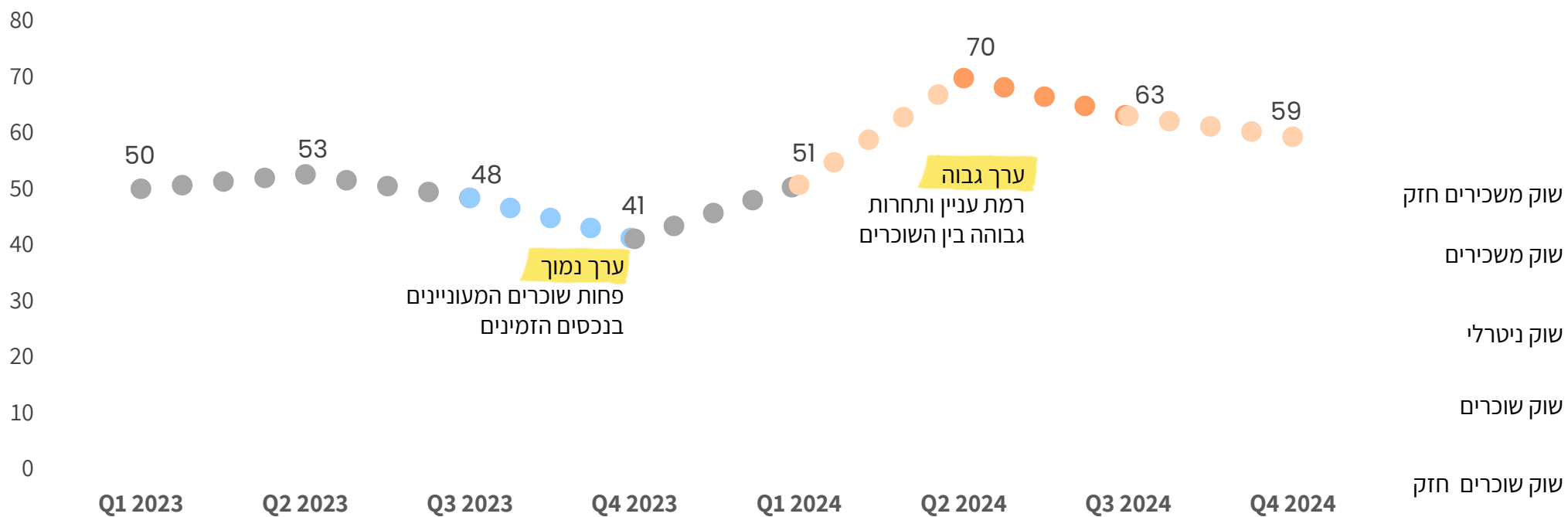
# מדד חום נדל"ן להשכרה



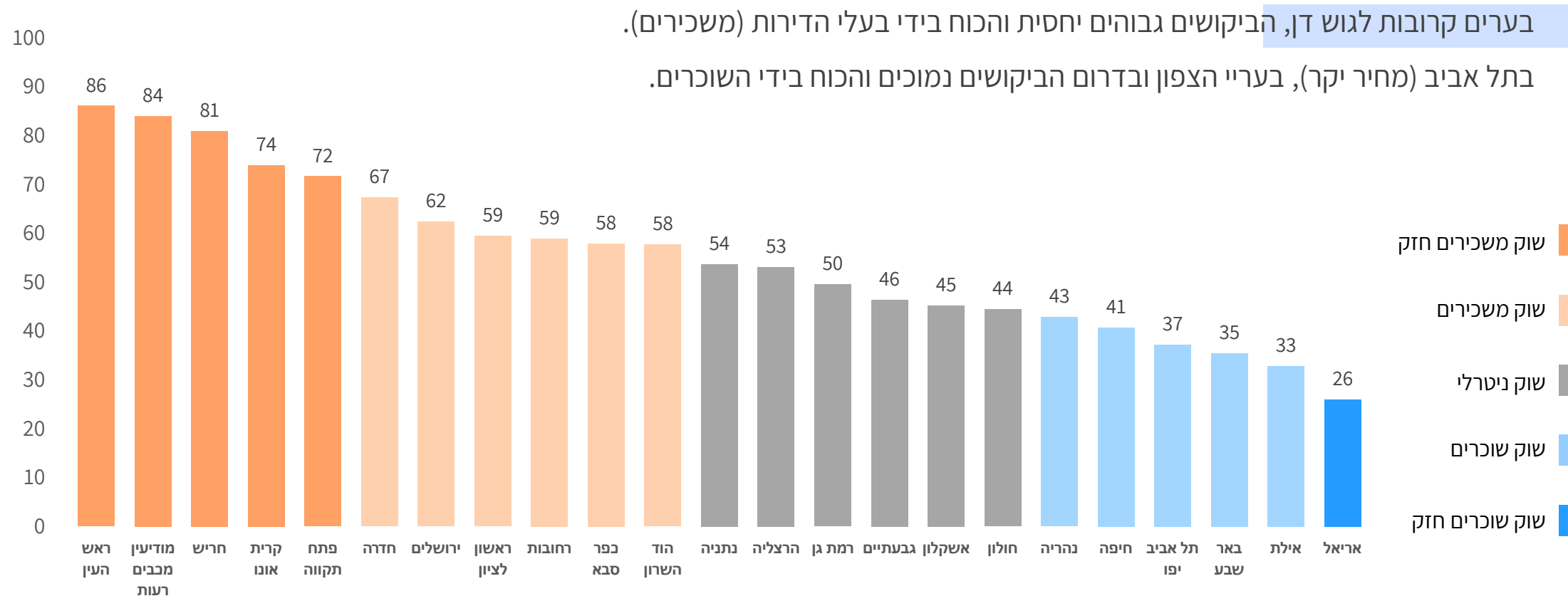
הקשרים בין ערכי המדד מספקים מידע על האופן שבו השוק פועל בהשוואה לעצמו, מבחינת "הטמפרטורה" של השוק (ביחס בין ההיצע לביקוש).



המדד בונה ערך אינדקס של היחס בין ההיצע לביקוש. ערך גבוה יותר מציין כי השוק נוטה יותר לטובת בעלי הדירות להשכרה, כלומר ביקוש גבוה ביחס להיצע הקיים.



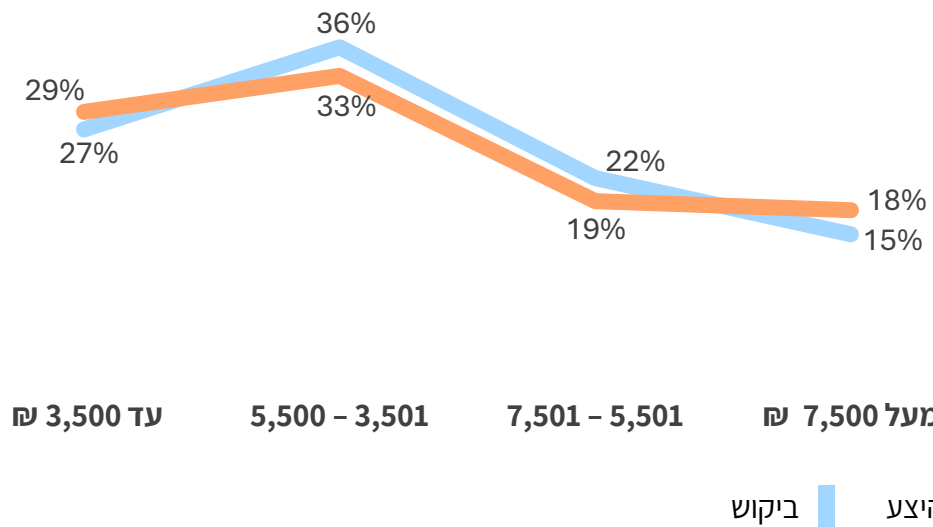
## מדד חום נדל"ן להשכרה בהשוואה בין ערים



## התפלגות ביקוש והיצע

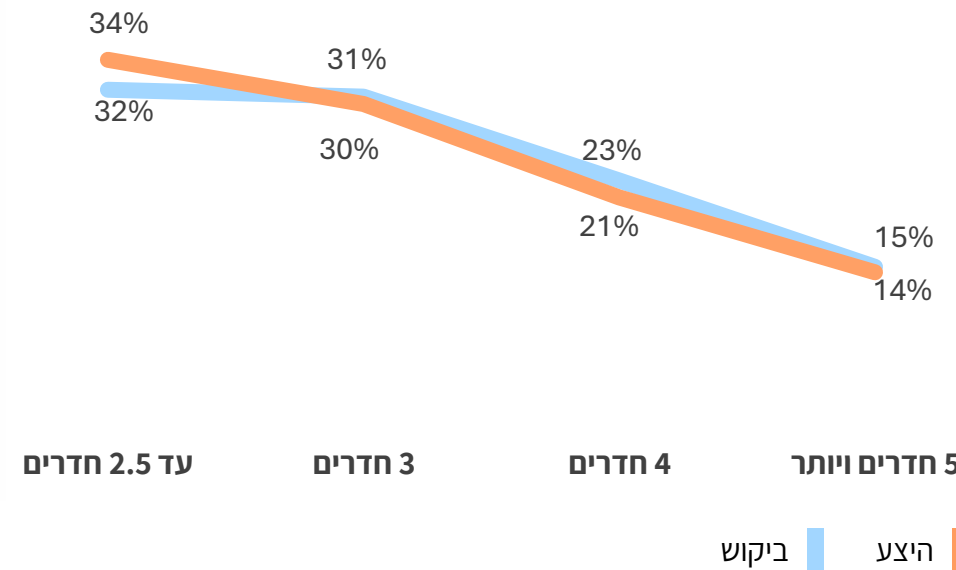
### מחיר

רמת הביקוש גבוהה מרמת ההיצע, בדירות במחירים של 3,500-7,500 ₪ ונמוכה בדירות במחירים מעל 7,500 ₪



### מספר חדרים

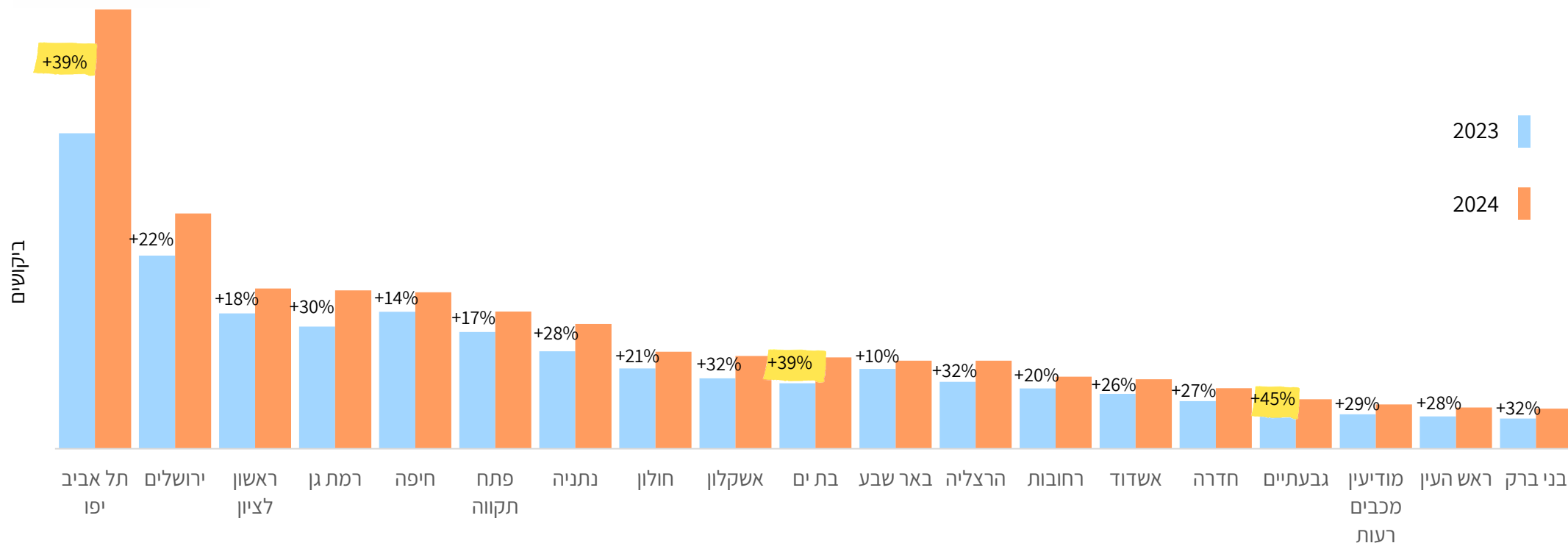
איזון בין רמת הביקוש לרמת ההיצע



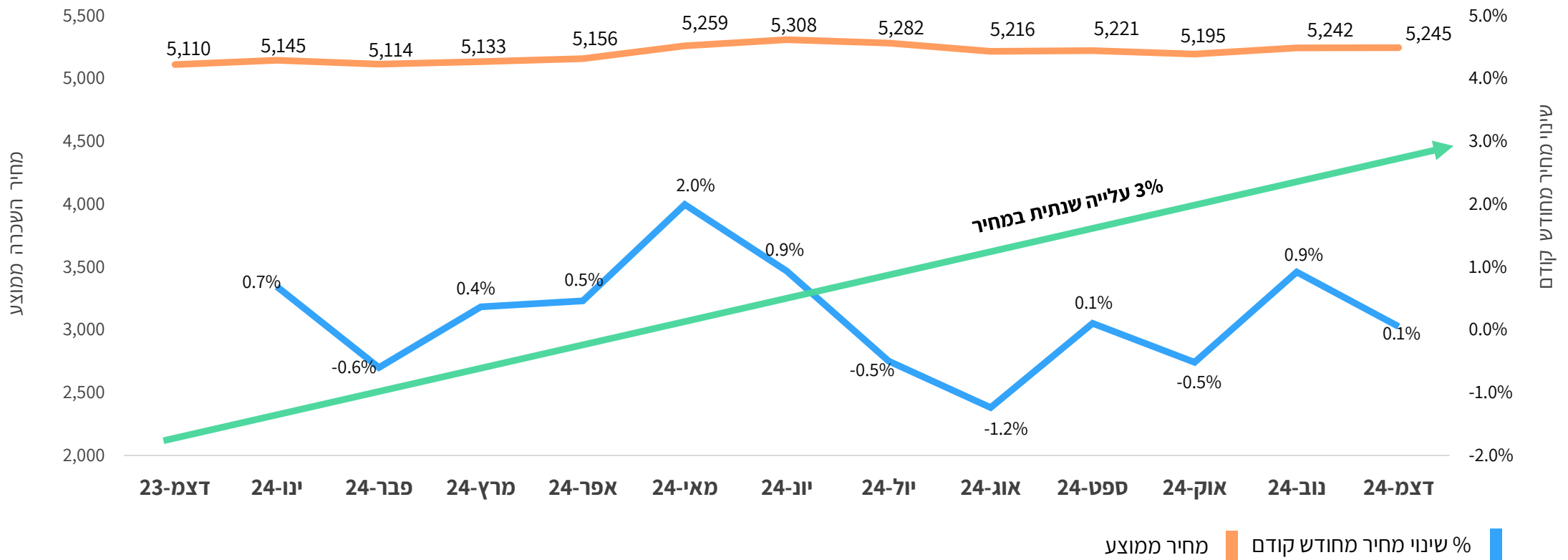
22%

עלייה בביקוש הארצי  
בהשוואה ל-2023

## הערים המבוקשות ביותר (2024 בהשוואה ל-2023)

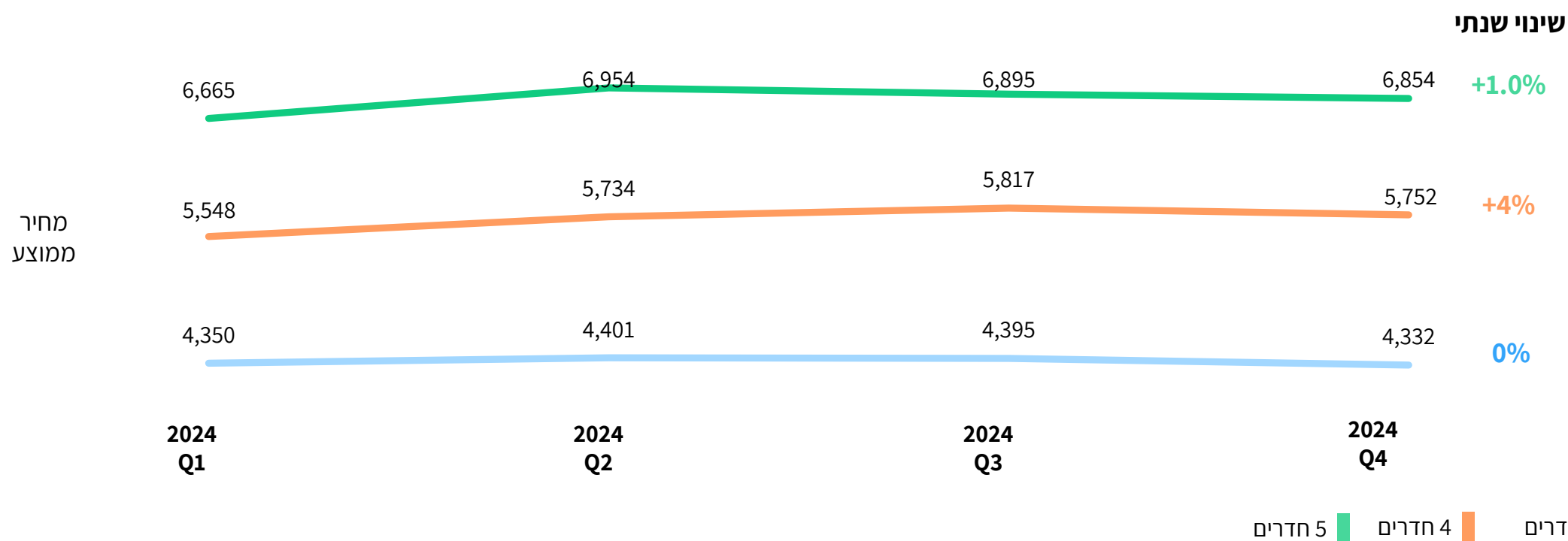


# תנודתיות קלה במחירים

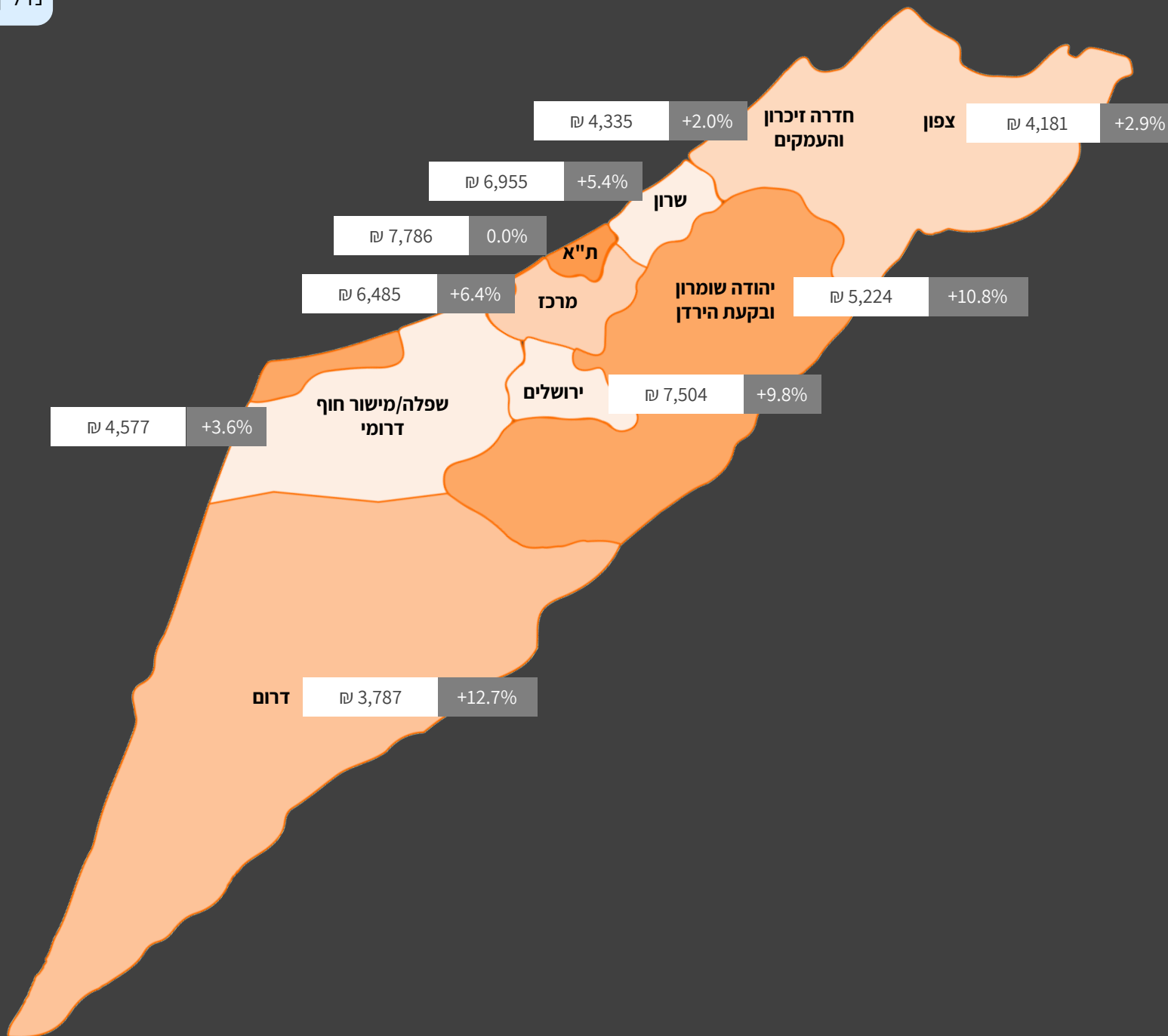


מחירי הדירות המוצגים מבוססים על לוח יד\* כלל סוגי הדירות/בתים 3-5 חדרים \* עלייה שנתית במחיר - בהשוואה שבין מחירי דצמבר 23 לדצמבר 24

## מגמות מחיר לפי מספר חדרים



# שינויים במחיר ב-2024 לפי אזורים בארץ



מחיר ממוצע

שינוי שנתי

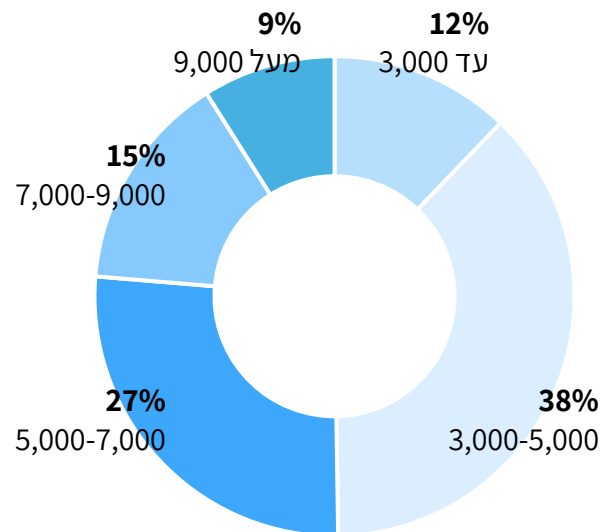


# תשואות משכירות לפי עיר

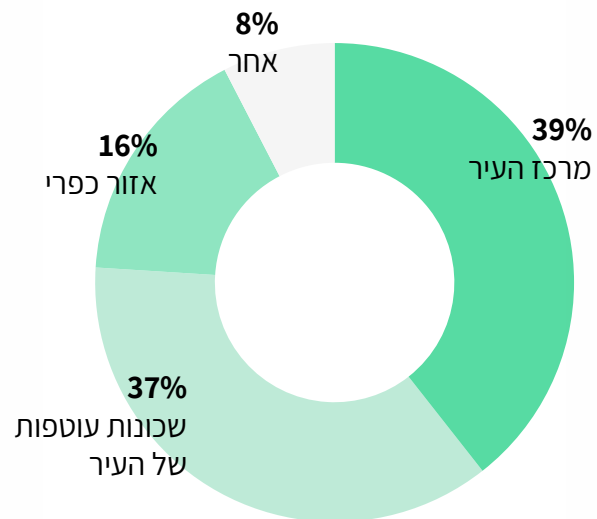
תשואה שנתית	שכירות לחודש	מחיר ממוצע	עיר
3.5%	3,429	1,188,249	באר שבע
3.5%	3,678	1,277,943	טבריה
3.4%	3,524	1,232,572	עפולה
3.3%	4,652	1,698,368	קרית מלאכי
3.0%	5,136	2,064,301	אשדוד
2.9%	4,579	1,878,455	חיפה
2.8%	7,073	2,982,998	ירושלים
2.8%	5,955	2,514,013	ראש העין
2.8%	6,100	2,586,239	ראשון לציון
2.8%	5,752	2,439,411	נתניה
2.8%	5,974	2,563,782	פתח תקווה
2.7%	3,892	1,707,395	אשקלון
2.7%	4,577	2,025,650	חדרה
2.7%	5,617	2,511,977	רחובות
2.7%	3,854	1,732,819	קרית גת
2.6%	7,070	3,228,741	רמת גן
2.6%	6,472	2,956,106	כפר סבא
2.6%	7,135	3,323,895	רעננה
2.6%	7,435	3,475,860	הרצליה
2.3%	7,737	4,077,833	תל אביב יפו

## מאפייני חיפוש דירה להשכרה

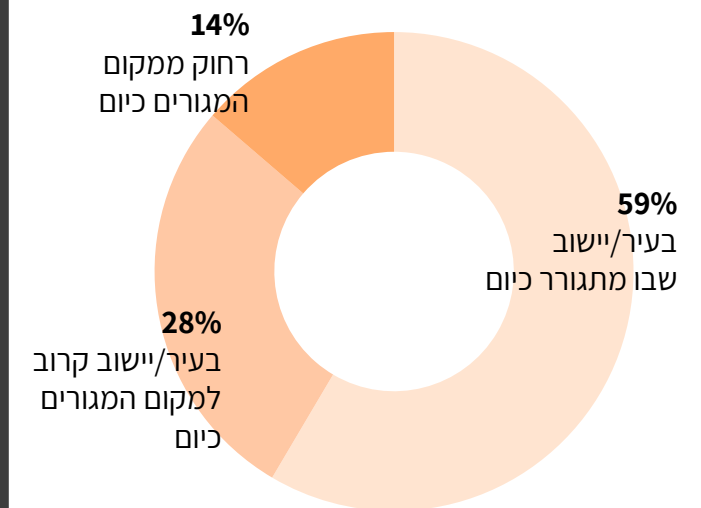
## תקציב



## אופי האזור

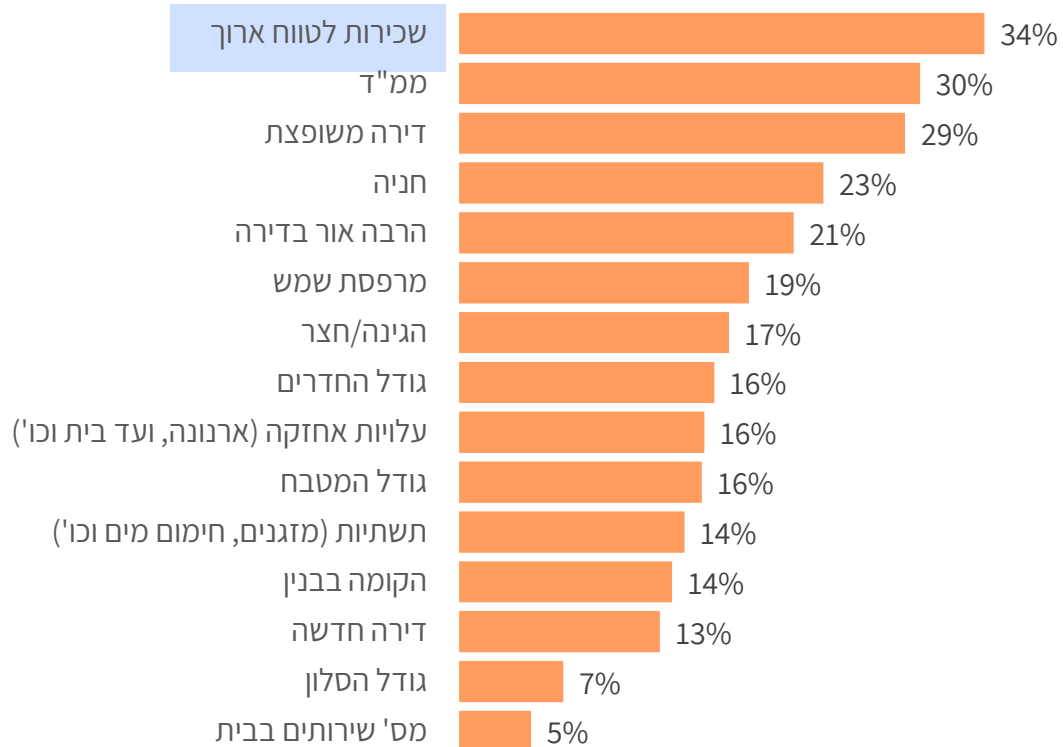


## היכן?

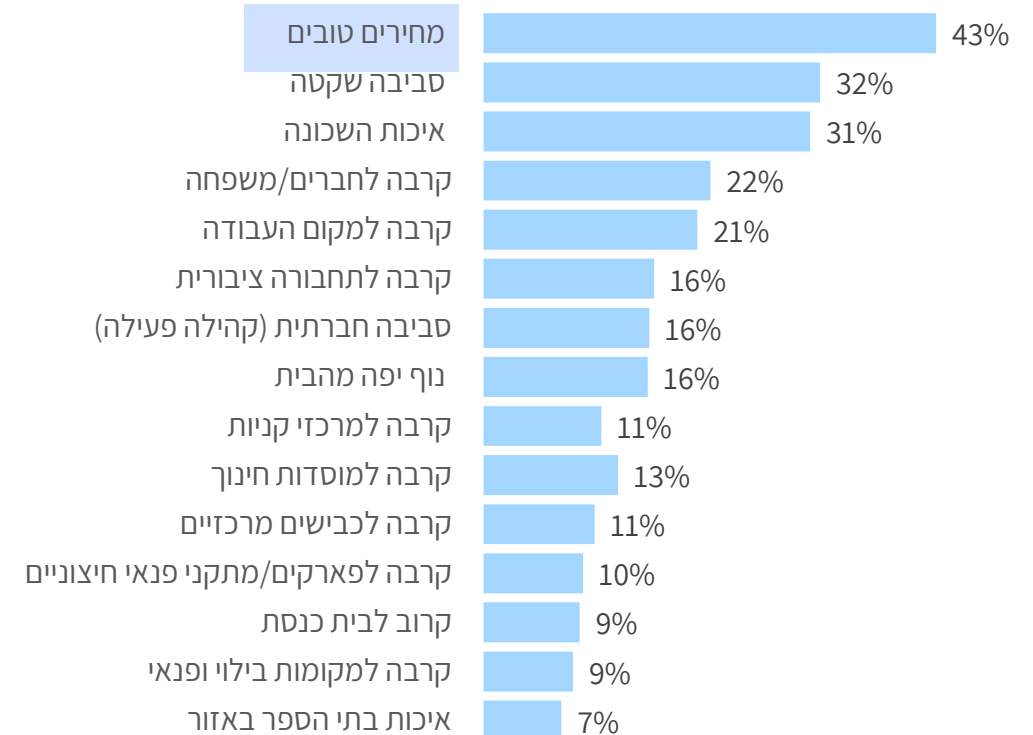


## מה השוכרים רוצים?

## דירה



## אזור מגורים





תודה רבה