

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלן הראשי



סקירת הנדל"ן למגורים יולי 2025

ספטמבר 2025

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר



עיקרים

- בחודש יולי '25 נרכשו 8,011 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה ליולי אשתקד זוהי ירידה של 10% ואילו בהשוואה לרמה הנמוכה במיוחד שנרשמה בחודש הקודם, בין היתר על רקע מלחמת "עם כלביא", זהו גידול של 36%.
- בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד סך העסקאות בשוק החופשי בחודש יולי על 7,249 דירות, ירידה של 11% בהשוואה ליולי אשתקד וגידול של 36% בהשוואה לחודש הקודם. בכך חזרה רמת העסקאות בשוק החופשי לרמתה בחודש מרץ השנה. הירידה המתונה יחסית במספר העסקאות הושפעה מיציבות במספר העסקאות בדירות יד שניה לעומת המשך הירידה החדה במכירות הקבלנים בשוק החופשי.
- מכירות הקבלנים בחודש יולי הסתכמו ב-2,726 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה ליולי אשתקד זוהי ירידה של 28%. בהשוואה לרמה הנמוכה במיוחד שנרשמה במכירות הקבלנים בחודש הקודם זהו גידול של 40%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש יולי ב-1,964 דירות, ירידה של 34% בהשוואה ליולי אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 36%, כאשר נזכיר כי מכירות אלו בחודש יוני '25 היו הנמוכות ביותר בחודשי יוני מאז שנת 2003.
- בארבעת החודשים האחרונים (אפריל – יולי '25) לא עוברות מכירות הקבלנים בשוק החופשי את הסף של אלפיים דירות בשוק החופשי. לשם השוואה, בשנת '24 (כמו גם ב-'22) רק בחודש אחד, אוקטובר '24, על רקע חגי תשרי, נרשמה רמת מכירות בשוק החופשי הנמוכה מאלפיים דירות.
- שיעור הדירות החדשות שנרכשו "על הנייר" עמד בחודש יולי על 59%, נמוך ב-1 נקודת אחוז בהשוואה לחודש הקודם ונמוך בארבע נקודות אחוז בהשוואה ליולי '24.
- בהמשך לניתוח הטבות המימון המדווחות של הקבלנים שערכנו בסקירות הקודמות נמצא כי נרשמה יציבות בשכיחות הטבות אלו בחודש יולי בהשוואה לחודש הקודם, כאשר בקרב חמשת האזורים שנבחנו עמדה שכיחות הטבות המימון על 37%. אזור המרכז הינו האזור היחיד בו שכיחות הטבות המימון המדווחות בחודש יולי גבוהה מרמתה טרם כניסתן לתוקף של המגבלות שהטיל בנק ישראל על הטבות המימון.
- סך מכירות יד שניה בחודש יולי עמד על 5,285 דירות, גידול של 3% בהשוואה ליולי '24, הבולט על רקע הירידה החדה במכירות הקבלנים. זאת בהמשך למגמה דומה מאז תחילת '25. בהשוואה לרמה הנמוכה במיוחד שנרשמה במכירות יד שניה בחודש יוני, נרשם גידול של 36% במכירות אלו בחודש יולי.

- בניתוח שכיחות העסקאות עם ממ"ד בסך עסקאות יד שניה ברמה הארצית נמצא כי זה נותר ללא שינוי משמעותי בהשוואה לחודש הקודם. מנגד, אזור המרכז בולט עם גידול בשכיחות עסקאות אלו.
- רכישות המשקיעים בחודש יולי הסתכמו ב-1,194 דירות, ירידה של 14% בהשוואה ליולי '24, זאת בהמשך לירידות חדות מאז חודש אפריל. בהשוואה לרמה הנמוכה במיוחד שנרשמה בחודש הקודם זהו גידול של 41%. מוסיף לרדת שיעור הדירות החדשות בסך רכישות סגמנט זה.
- מכירות המשקיעים בחודש יולי הסתכמו ב-1,603 דירות, ירידה של 6% בהשוואה ליולי '24, וגידול של 47% לעומת הרמה הנמוכה שנרשמה בחודש הקודם. מנגד, גידול חד במכירות אלו נרשם באזור ת"א.
- רכישות דירה ראשונה בחודש יולי הסתכמו ב-3,705 דירות, ירידה של 13% בהשוואה ליולי אשתקד בהמשך לשיעורי ירידה חדים בשלושת החודשים הקודמים וירידות מתונות יותר בשלושת החודשים הראשונים של השנה. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 40%.
- רכישות משפרי הדיור בחודש יולי הסתכמו ב-2,350 דירות, ירידה של 6% בהשוואה ליולי אשתקד, שיעור הירידה המתון ביותר מבין כל הסגמנטים. שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 30%, גידול של שתי נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם. בדומה לחודש הקודם.

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

יולי '25	שיעור שינוי בהשוואה ליוולי '24, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה לחודש הקודם, ב-%	
סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן	8,011	-10.2	37.1
עסקאות בשוק החופשי בלבד	7,249	-10.8	36.0
סה"כ דירות חדשות שנמכרו	2,726	-28.0	39.5
דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי	1,964	-34.2	36.3
מספר עסקאות יד שניה	5,285	2.8	35.9
מספר דירות שנרכשו להשקעה	1,194	-14.3	40.9
מספר דירות שמכרו משקיעים	1,603	-6.2	46.9
רכישות "דירה ראשונה"	4,467	-11.3	41.3
מספר דירות שרכשו משפרי הדיור	2,350	-5.8	28.0

סקירת ענף הנדל"ן למגורים

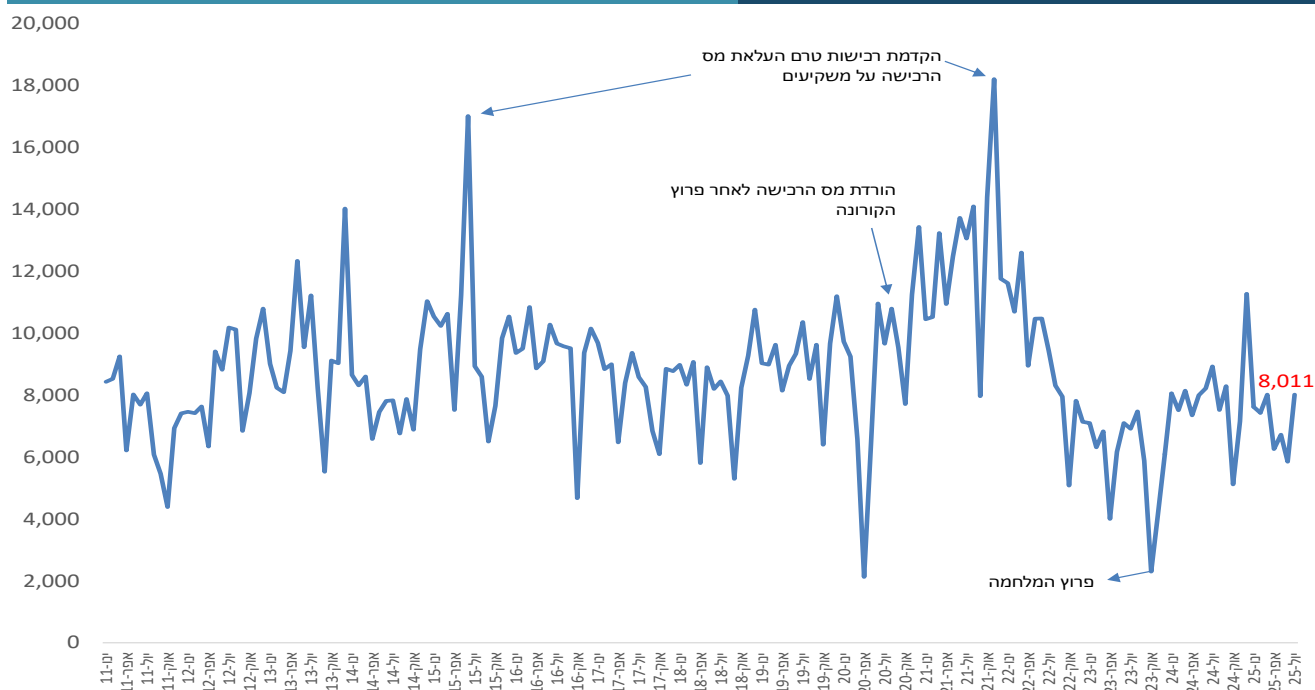
חודש יולי 2025

בחודש יולי '25 נרכשו 8,011 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה ליולי אשתקד זוהי ירידה של 10% ואילו בהשוואה לרמה הנמוכה במיוחד שנרשמה בחודש הקודם, בין היתר על רקע מלחמת "עם כלביא", זהו גידול של 36%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד סך העסקאות בשוק החופשי בחודש יולי על 7,249 דירות, ירידה של 11% בהשוואה ליולי אשתקד וגידול של 36% בהשוואה לחודש הקודם. בכך חזרה רמת העסקאות בשוק החופשי לרמתה בחודש מרץ השנה. בדומה לממצאים מאז תחילת 2025, את הירידה בסך העסקאות בשוק החופשי הוביל פלח השוק של הדירות החדשות, כאשר אלו רשמה ירידה חדה של 34% בהשוואה ליולי אשתקד, בדומה לשיעור הירידה שנרשם במחצית הראשונה של '25 (בהשוואה למחצית הראשונה של '24). מנגד, בדירות יד שניה נרשם בחודש יולי גידול מתון של 3% במספר העסקאות בהשוואה ליולי אשתקד.

בתרשים 2 מוצגים נתוני המכירות בחודש יולי לפי פלחי שוק, בהשוואה לחודשי יולי מאז 2002 (הנתונים המוקדמים ביותר שנמצאים ברשותינו). בהשוואה רב שנתי זו נמצא כי מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש יולי השנה נמצאים באמצעו של דרוג זה, והן ברמה דומה לזו שנרשמה בחודש יולי 2020, שעמד עדיין בצל פרוץ מגפת הקורונה. בפלח השוק של דירות יד שניה, חרף הגידול המתון שנרשם בעסקאות אלו בחודש יולי, עדיין מדובר באחת הרמות הנמוכות ביותר שנרשמו בחודשי יולי מאז תחילת שנות האלפיים.

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

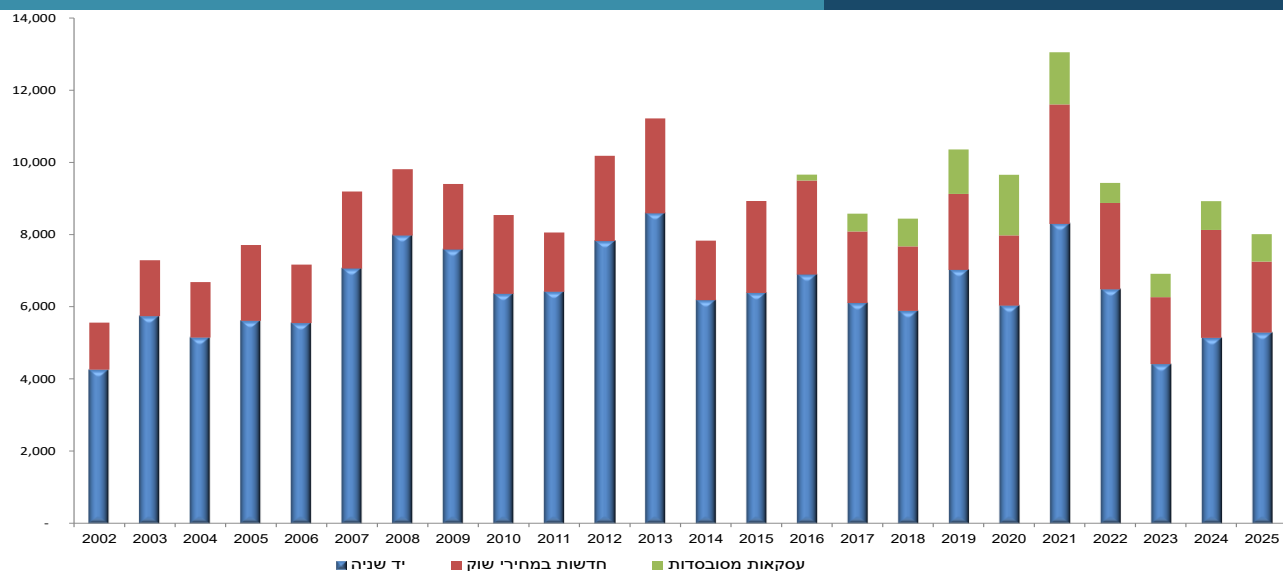
תרשים 1



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מספר העסקאות בחודשי יולי 2002-2025

תרשים 2



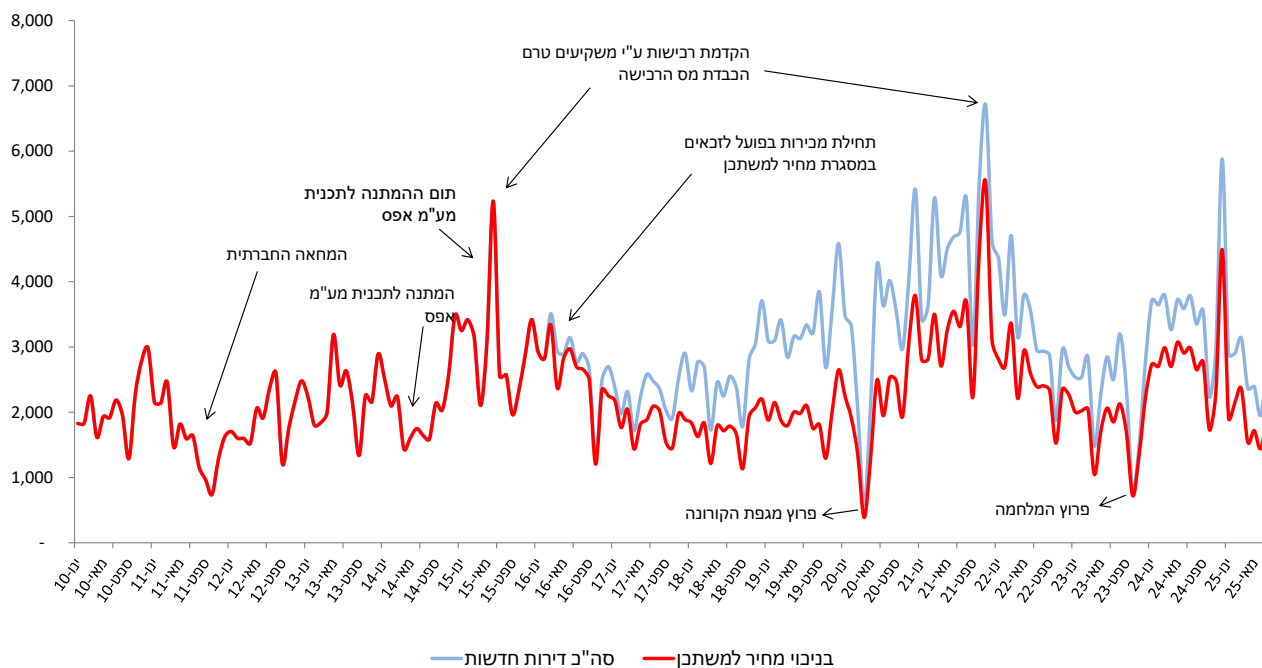
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות הקבלנים בחודש יולי הסתכמו ב-2,726 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה ליולי אשתקד

זוהי ירידה של 28%, בהמשך לשיעורי ירידה חדים מתחילת השנה (כל חודש לעומת המקביל לו אשתקד). בהשוואה לרמה הנמוכה במיוחד שנרשמה במכירות הקבלנים בחודש הקודם זהו גידול של 40%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש יולי ב-1,964 דירות, ירידה של 34% בהשוואה ליולי אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 36%, כאשר נזכיר כי מכירות אלו בחודש יוני '25 היו הנמוכות ביותר בחודשי יוני מאז שנת 2003, שעמדה בצל האינתיפאדה השנייה). כך, בארבעת החודשים האחרונים (אפריל – יולי '25) לא עוברות מכירות הקבלנים בשוק החופשי את הסף של אלפיים דירות בשוק החופשי. לשם השוואה, בשנת '24 (כמו גם ב-'22) רק בחודש אחד, אוקטובר '24, על רקע חגי תשרי, נרשמה רמת מכירות בשוק החופשי הנמוכה מאלפיים דירות.

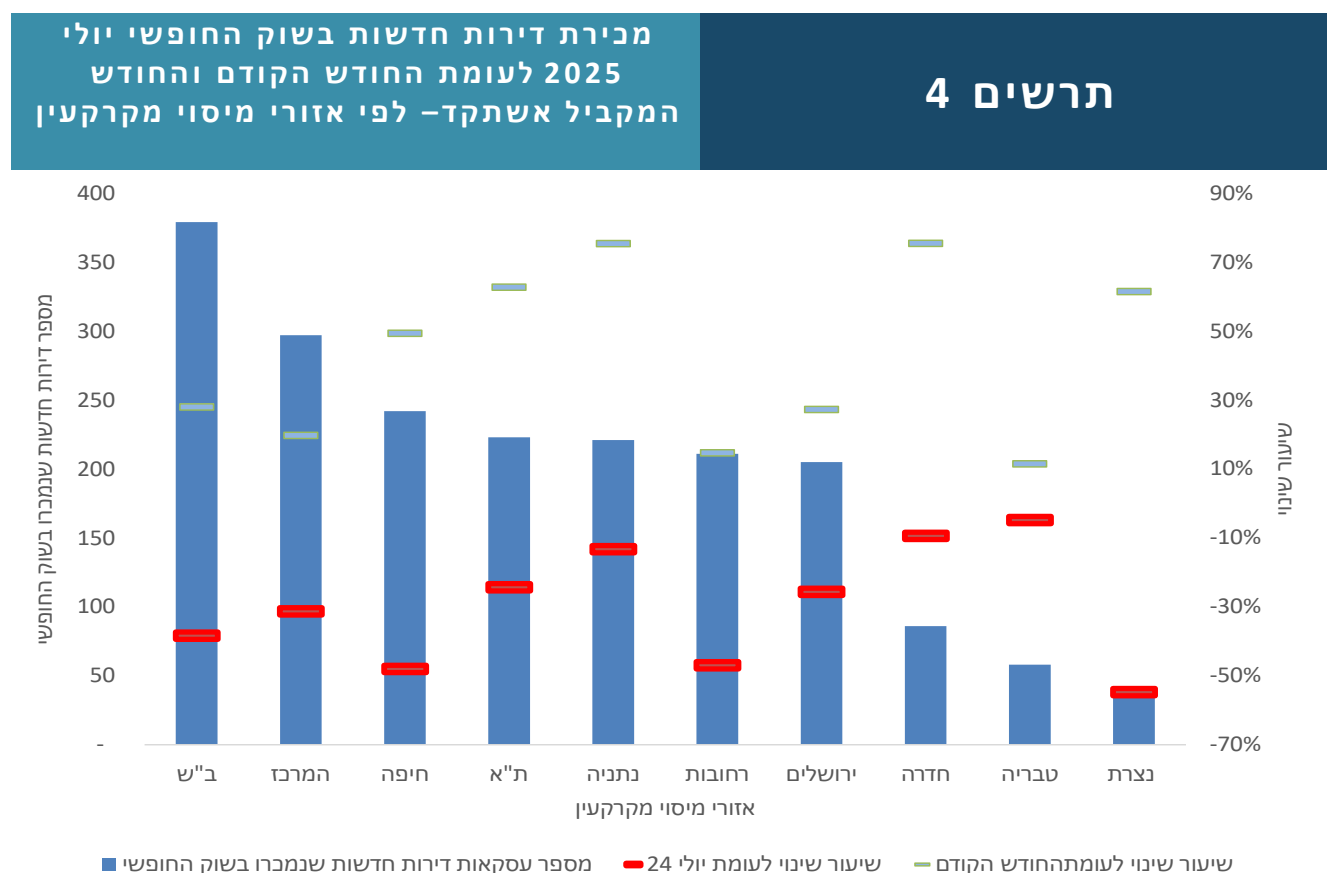
מכירת דירות חדשות

תרשים 3



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי נמצא כי הירידה החדה במכירות בחודש יולי בהשוואה למקביל לו אשתקד הקיפה את כל האזורים, באשראזורי חיפה ורחובות בולטים במיוחד עם שיעורי ירידה הקרובים ל-50%. אזור ב"ש הוסיף להוביל את מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש יולי, עם 379 דירות שנמכרו, אם כי עדיין מדובר בירידה חדה של 38% במכירות אלו בהשוואה ליולי אשתקד. נציין עוד, כי אזור זה, בו נשבר אשתקד שיא במכירות הקבלנים בשוק החופשי, שיעורי הירידה במכירות אלו מאז אפריל השנה הינם חדים (נעים בין ירידות של 27% ל-42%), לאחר שבשלושת החודשים הראשונים של '25 נרשמו באזור ירידות מתונות משמעותית בהשוואה לאלו שנרשמו ברמה הארצית. בפילוח לפי ערים באזור זה נמצא כי מי שמובילות ירידות אלו בחודשים אפריל-יולי השנה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד הן: ב"ש ואילת (עם ירידות של 57%), אשקלון (-52%), דימונה וקריית גת (-37%) ואופקים (-31%). מנגד, העיר שהובילה במכירות הקבלנים בשוק החופשי באזור זה אשתקד, כמו גם השנה -נתיבות, רושמת יציבות במכירות אלו בחודשים אפריל-יולי השנה. נציין בהקשר זה כי ב-62% ממכירות אלו בנתיבות בחודשים אפריל-יולי '25 ניתנו הטבות מימון ע"י הקבלנים (הרחבה לגבי הטבות המימון בהמשכה של סקירה זו).

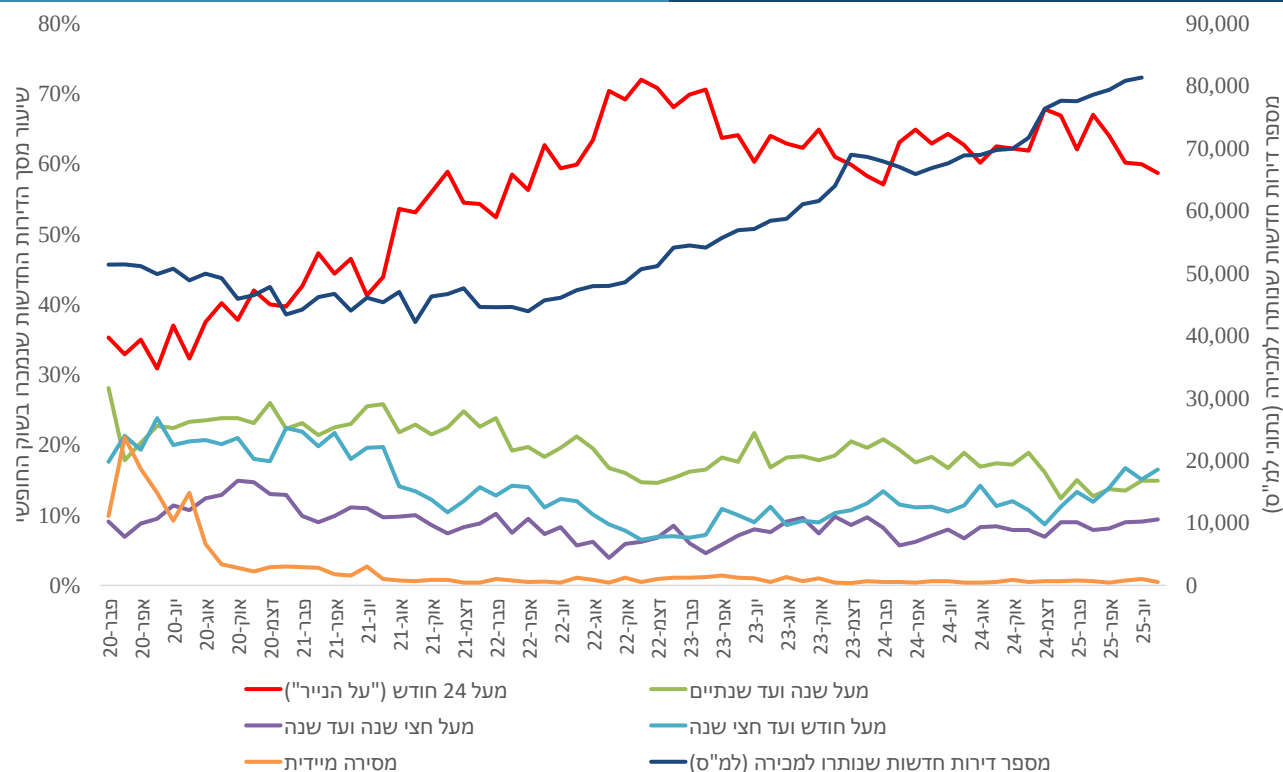


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברמה הארצית, לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה ביחס למועד החתימה על החוזה, נמצא כי בחודש יולי עמד שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (מוגדרות על ידנו כדירות שמשך הזמן לקבלת הדירה עומד על 24 חודשים לפחות) על 59%, נמוך מעט (ב-1 נקודת אחוז) בהשוואה לחודש הקודם ונמוך בארבע נקודות אחוז בהשוואה ליולי 24'. נזכיר כי במרץ השנה הגיע שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" ל-67%, ומאז הוא יורד בבאופן רצוף. סביר להניח כי ירידה זו נובעת לפחות בחלקה מכניסתן לתוקף של מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון של הקבלנים (כאשר אלו משמעותיות ושכיחות במיוחד בדירות הנמכרות "על הנייר").

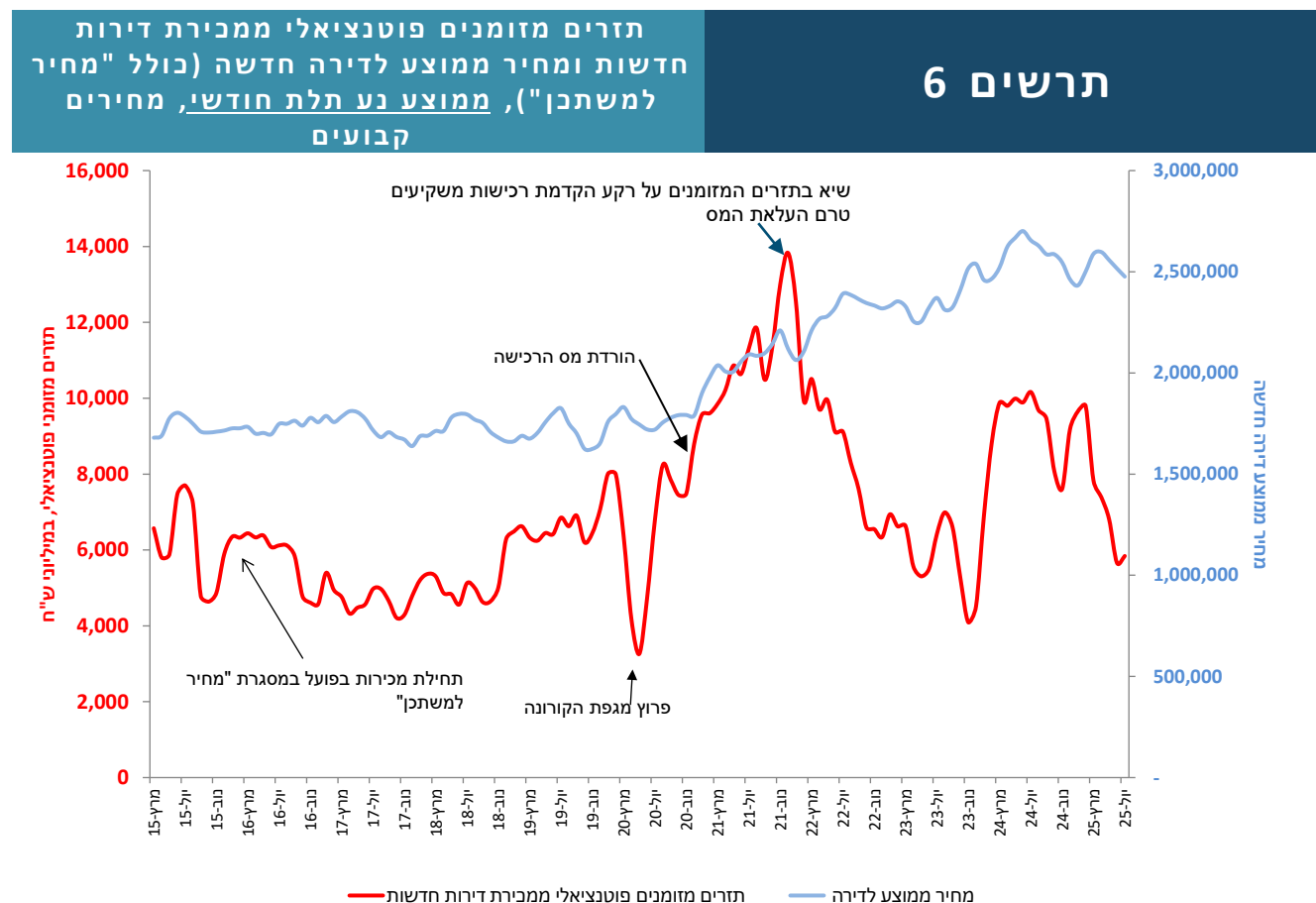
דירות חדשות שנותרו למכירה והתפלגות משך הזמן בין מועד החתימה על החוזה לקבלת הדירה בדירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי

תרשים 5



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

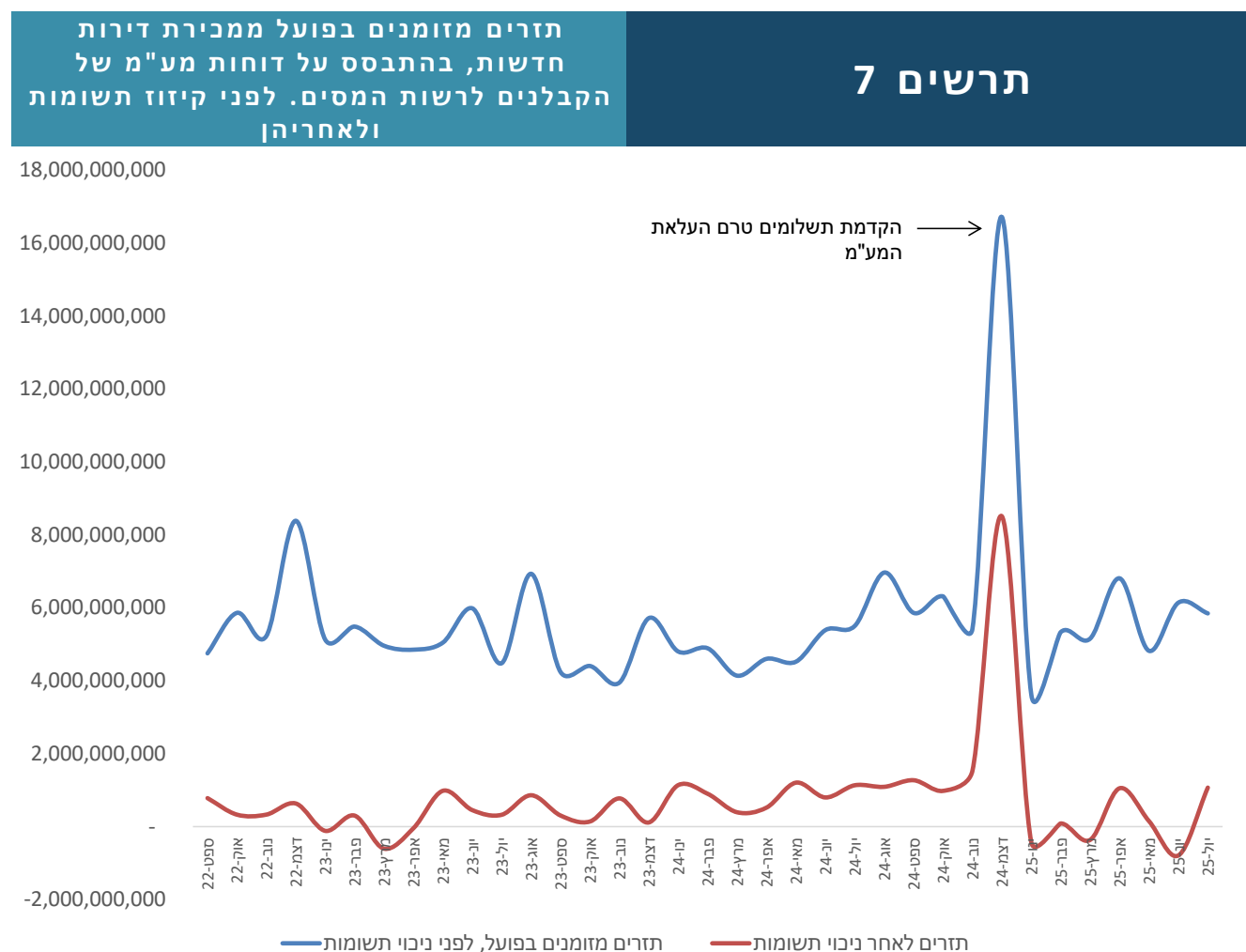
בניתוח תזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים ממכירת דירות (נציין כי במונח זה אנו מתכוונים לתמורה הכספית בגין מכירת הדירות, ללא תלות במועד בו תתקבל תמורה זו¹, ולפני קיזוז התשומות המותרות בניכוי) נמצא כי זה עמד בחודש יולי על 6.4 מיליארד ₪, ירידה ריאלית של 35% בהשוואה ליולי '24, מעט גבוה משיעור הירידה בסך הדירות החדשות שנמכרו. 15% מתזרים המזומנים הפוטנציאלי של הקבלנים בחודש יולי נבע ממכירות בסבסוד ממשלתי, שיעור הגבוה בחמש נקודות אחוז בהשוואה ליולי '24.



בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות, עמד בחודש יולי על 5.8 מיליארד ₪, נמוך ריאלית ב-3% בהשוואה ליולי אשתקד, זאת לעומת ירידה ריאלית של 35% בתזרים הפוטנציאלי, כפי שצוין לעיל. ממצאים אלו עשויים להיות מוסברים בין היתר

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

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. יצוין עוד כי בהשוואה לתזרים המזומנים בפועל, לפני ניכוי תשומות, בחודש הקודם (יוני '25) דווקא נרשמה ירידה של 5% בחודש יולי, חרף הגידול החד במכירות בחודש יולי בהשוואה לחודש הקודם. כפי שצוין בסקירת הנדלן לחודש יוני, גם באותו חודש הממצאים מרמזים על הקדמת תקבולים ו/או קבלת תשלומים גבוהים על עסקאות שבוצעו בעבר והגיע מועד התשלום העיקרי (בדו"כ בסמוך למסירה, ככל שמדובר בעסקאות 10%-90% ודומיהן. בניכוי תשומות עמד תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים על 1 מיליארד ₪ בחודש יולי, לעומת תזרים מזומנים שלילי של כ-800 מלש"ח בחודש הקודם ותזרים של 1.1 מיליארד ₪ ביולי '24. נציין כי ניכוי התשומות של הקבלנים בחודש יולי היה נמוך יחסית (4.8 מיליארד ₪ לעומת 6.9 מיליארד ₪ בחודש הקודם).



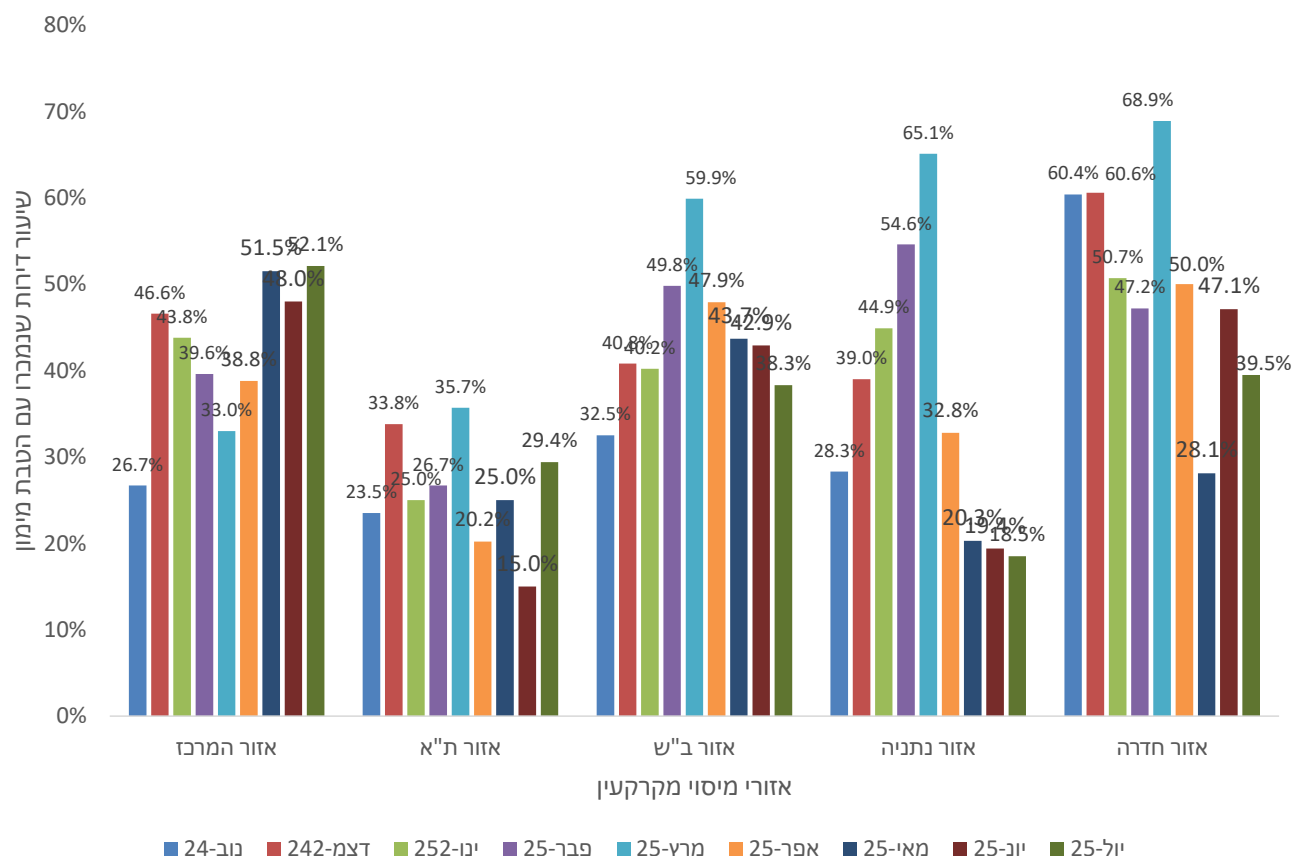
בהמשך לניתוחים שערכנו בסקירות החודשיות הקודמות ביחס למבצעי המימון של הקבלנים, ערכנו ניתוח דומה גם בסקירה הנוכחית. נזכיר שוב כי ב-23 למרץ 2025, פירסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה התקפה עד תום 2026, המטילה מגבלות על הטבות המימון של הקבלנים. הצעדים המרכזיים במסגרת מגבלות אלו, הינן: (1) הקצאת הון נוספת על פרויקטים 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 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 עשר 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). יש לציין כי בחודשים האחרונים הולך ומצטמצם הפער בין הממוצע הארצי של שכיחות הטבות המימון המדווחות (כולל זה שדווח באזורים בהן מהימנות הדיווח על שדה זה היתה נמוכה עם תחילת חובת הדיווח הזו בנובמבר '24) לבין זו שבחמשת האזורים בהם מהימנות הדיווח היתה גבוהה יחסית כבר מהחודש הראשון להוספת שדה זה לדיווח (בחודש יוני עומד פער זה על שש נקודות אחוז-25% לעומת 31%, בהתאמה. כולל דירות במסירה קרובה. ממצא זה עשוי להיות מוסבר בין היתר בשיפור מהימנות הדיווח בחמשת האזורים האחרים, בפרט באלו שבהם מספר העסקאות גבוה דיו כדי להשפיע על הממוצע הכללי (מאחר ומדובר בממוצע משוקלל). ככל שאכן חל שיפור בדיווח זה באזורים אלו, עדיין אין זה נכון לכלול אותם בניתוח השינויים בשכיחות הטבות המימון ביחס לחודשים קודמים.

הממצאים מצביעים על יציבות בשכיחות הטבות המימון המדווחות בחודש יולי בהשוואה לחודש הקודם, כאשר בקרב חמשת האזורים שנבחנו עמדה שכיחות הטבות המימון על 37% (בעסקאות בהן המסירה היא 12 חודשים ומעלה מחתימת החוזה). בפילוח לפי אזורי מיסוי מקרקעין נמצא כי באזור ת"א, בו נרשמה ירידה חדה בשכיחות הטבות המימון בחודש הקודם (משיעור של רבע מהעסקאות בחודש מאי ל-15% בלבד בחודש יוני), נרשמה עליה חדה בשיעור זה בחודש יולי אל 29% מסך הדירות שנמכרו בשוק החופשי. רמה זו עדיין נמוכה מרמת השיא שנרשמה באזור זה בחודש מרץ (36%), חודש לפני כניסתן לתוקף של מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון. אזור המרכז הוא האזור היחיד בו שכיחות הטבות המימון בחודש יולי היא הגבוהה ביותר מאז נובמבר '24 (החודש הראשון בו החל הדיווח על שדה זה לרשות המסים), כאשר שיעור זה הגיע בחודש יולי ל-52% מהעסקאות. מנגד, באזור ב"ש נרשמה ירידה רצופה בשכיחות הטבות מאז השיא שנרשם בחודש מרץ (60%), טרם כניסתן לתוקף של מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון, כאשר בחודש יולי עמד שיעור זה על 38%. ראה תרשים 8.

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

תרשים 8



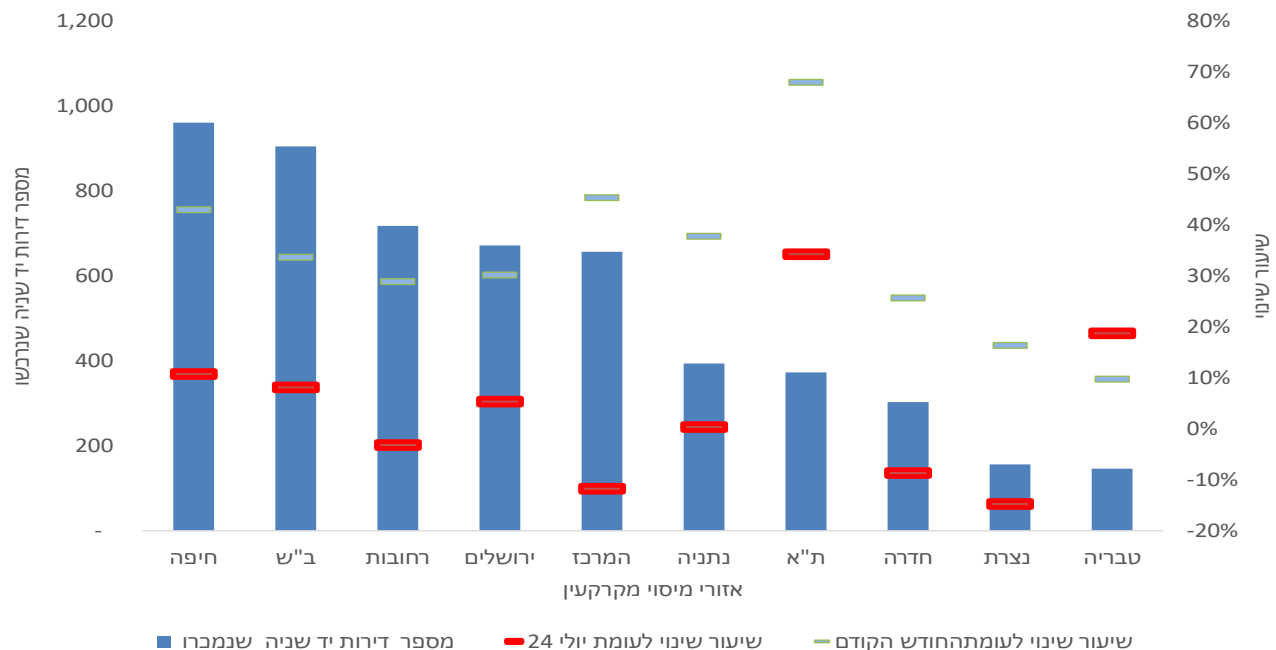
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך העסקאות **בדירות יד שניה** בחודש יולי עמד על 5,285 דירות, גידול של 3% בהשוואה ליולי '24, הבולט על רקע הירידה החדה במכירות הקבלנים. זאת בהמשך למגמה דומה מאז תחילת '25 (נציין כי אמנם ברבעון השני נרשמה ירידה גם בפלח השוק של יד שניה, אבל בשיעור מתון משמעותית מזה שנרשם במכירות הקבלנים). בהשוואה לרמה הנמוכה במיוחד שנרשמה במכירות יד שניה בחודש יוני, נרשם גידול של 36% במכירות אלו בחודש יולי.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי בחמישה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין נרשם גידול במכירות יד שניה בהשוואה ליולי אשתקד, כאשר בולט במיוחד אזור ת"א עם גידול של 34%. מנגד, באזור המרכז נרשמה ירידה של 12%.

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

תרשים 9



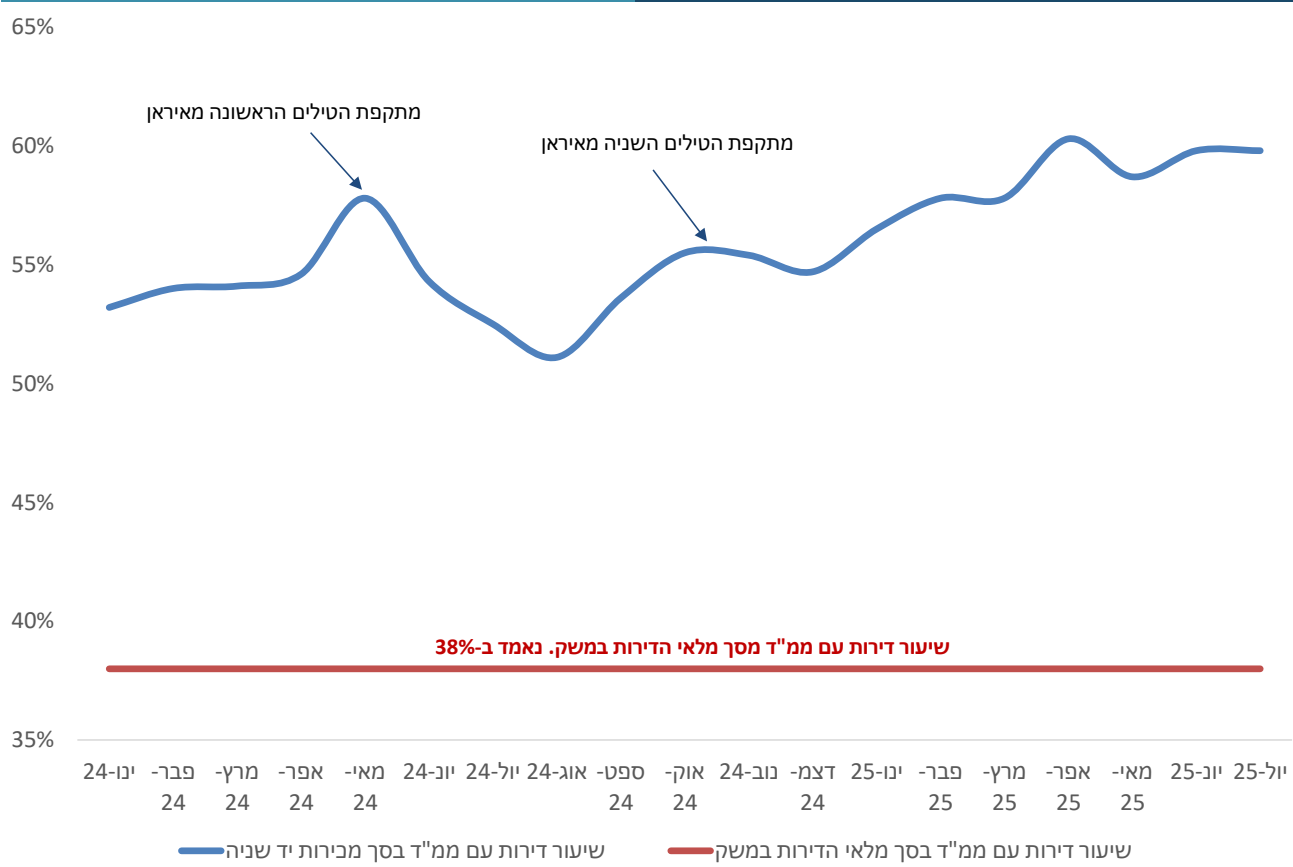
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בהמשך לניתוח שהצגנו בסקירות האחרונות ביחס לשיעור הדירות עם ממ"ד בסך מכירות יד שניה, נמצא כי בחודש יולי עמד שיעור זה על 60%, בדומה לרמתו בחודש הקודם, אשר במהלכו פרצה מלחמת "עם כלביא". בהשוואה ליולי אשתקד זהו גידול של שבע נקודות אחוז. נזכיר כי לאחר מתקפת הטילים השניה מאיראן בתחילת אוקטובר '24 נרשם גידול

משמעותי בשיעור הדירות עם ממ"ד ברכישות יד שניה, כאשר זה הוסיף לעלות גם בתחילת 25' נובח השיח התקשורתי הגובר על אפשרות של מערכה מול איראן.

שיעור דירות עם ממ"ד במכירות יד שניה – ינואר 2024 – יולי 2025

תרשים 10



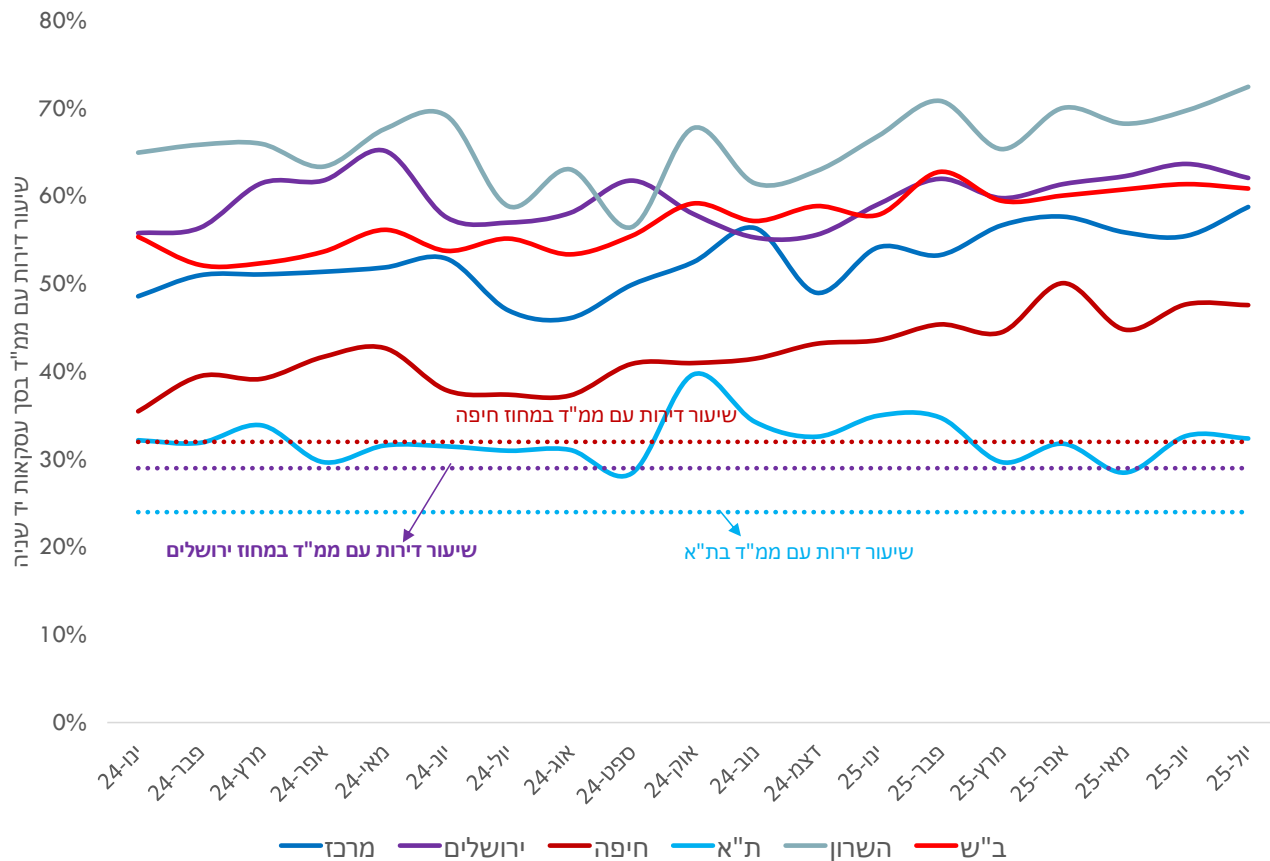
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח גיאוגרפי בולט אזור המרכז עם גידול בשכיחות ממ"ד בסך עסקאות יד שניה בחודש יולי כאשר אלו הגיעו 59% מסך העסקאות בפלח שוק זה, לעומת שיעור של 55% בחודש הקודם ושיעור של 47% בלבד ביולי אשתקד. יתכן ובכך באו לידי ביטוי בין היתר הפגיעות במספר בנייני מגורים בערי המרכז במהלך מלחמת "עם כלביא". אזור נוסף שנרשם בו גידול חד בשכיחות זו הוא אזור נתניה, בו הגיעה רמה זו ל-73% מסך עסקאות יד שניה, גידול של שלוש נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם וגידול חד של 14 נקודות אחוז בהשוואה ליולי אשתקד. מנגד באזור ת"א נותר שיעור זה ללא שינוי משמעותי בהשוואה ליולי אשתקד- כשליש מסך דירות יד שניה שנרכשו. בנייתו שערכנו ביחס למכירות יד שניה באזור ת"א בחודש יולי בולט גידול בשיעור הדירות הנמכרות בירושה מסך דירות יד שניה שנמכרו באזור זה. כך, בעוד

שביוולי 24' עמד שיעור זה על 12% ושיעור דומה נרשם בחודש יוני השנה, בחודש יולי הגיע שיעור זה ל-16%. נציין כי במונחים כמותיים נמכרו באזור זה 60 דירות שהתקבלו בירושה, הרמה הגבוהה ביותר במכירות אלו לפחות מאז תחילת 24'. ממצא זה עשוי בין היתר להסביר את היעדר הגידול בשכירות הדירות עם ממ"ד בסך מכירות יד שניה באזור זה, כאשר יתכן והיורשים נוטים לגלות גמישות גבוהה יותר במחיר מאשר מוכרי יד שניה שרכשו את דירתם. בהקשר זה נציין כי בכלל אזורי הביקוש במרכז הארץ הגיע שיעור הדירות שנמכרו ע"י היורשים לרמתו הגבוהה ביותר מאז תחילת 24' – 11% מסך מכירות יד שניה.

שיעור דירות עם ממ"ד במכירות יד
שניה – ינואר 2024 - יולי 2025
אזורי מיסוי מקרקעין נבחרים

תרשים 11



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות המשקיעים² בחודש יולי הסתכמו ב-1,194 דירות, ירידה של 14% בהשוואה ליולי '24, זאת בהמשך

לירידות חדות מאז חודש אפריל. בהשוואה לרמה הנמוכה במיוחד שנרשמה בחודש הקודם זהו גידול של 41%.

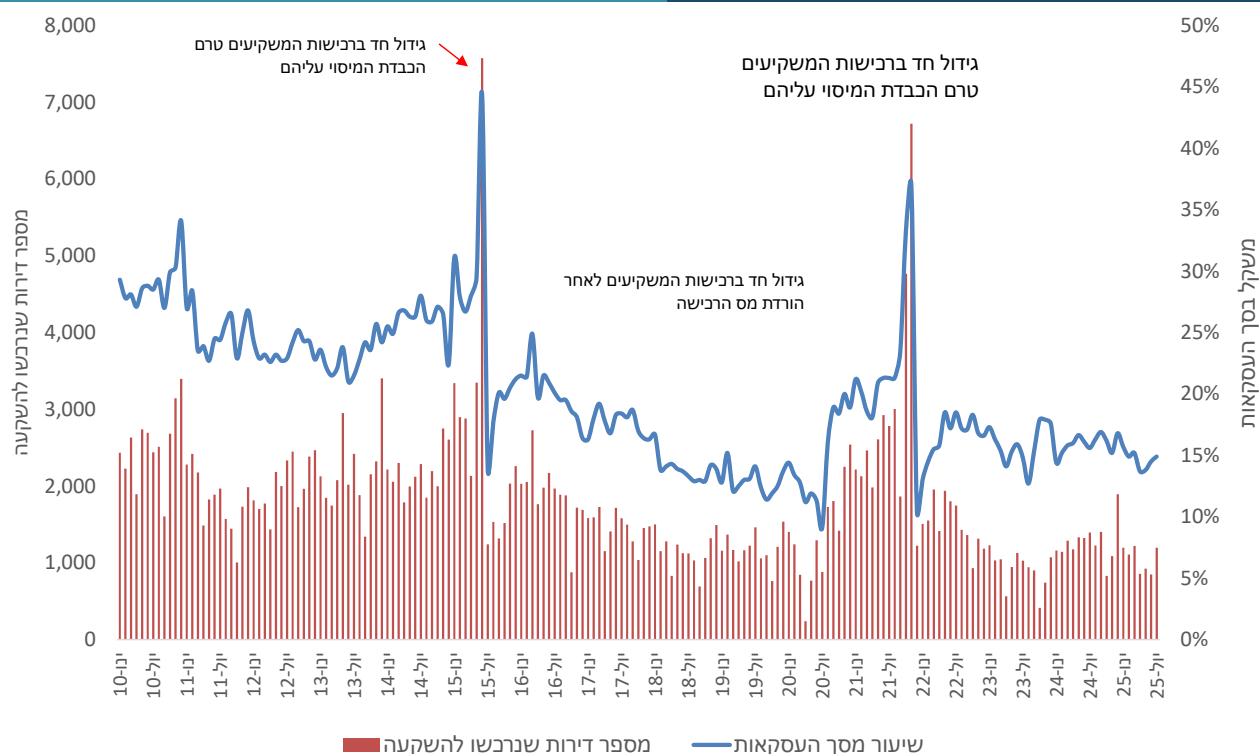
כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים על 15%, גבוה ב-1 נקודת אחוז בהשוואה לחודש הקודם ונמוך בחצי נקודת אחוז בהשוואה ליולי '24. שיעור הדירות החדשות מסך הדירות שרכשו המשקיעים בחודש יולי עמד על 37% בלבד, נמוך בשתי נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם ונמוך ב-11 נקודות אחוז בהשוואה ליולי אשתקד. נציין כי בשנת '24 כמחצית מהדירות שרכשו המשקיעים היו דירות חדשות, זאת לעומת שיעור של 40% בממוצע מאז תחילת '25. הירידה בשיעור זה בולטת במיוחד באזור ב"ש.

בפילוח גיאוגרפי של רכישות המשקיעים נמצא כי הירידה ברכישות אלו בהשוואה ליולי '24 הקיפה את כל האזורים, למעט אזור ת"א שרשם גידול של 29%, אם כי במונחים כמותיים מדובר בתוספת רכישות של כ-50 דירות בלבד. ירידות בולטות במיוחד נרשמו באזור ירושלים (-35%) ואזור ב"ש (-25%). לגבי אזור ב"ש יש לציין כי בחודשיים האחרונים שיעורי הירידה ברכישות המשקיעים באזור זה גבוהות משמעותית מהממוצע הארצי.

² נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות רי"ט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.

סך דירות שנרכשו להשקעה ושיעורן מסך העסקאות

תרשים 12



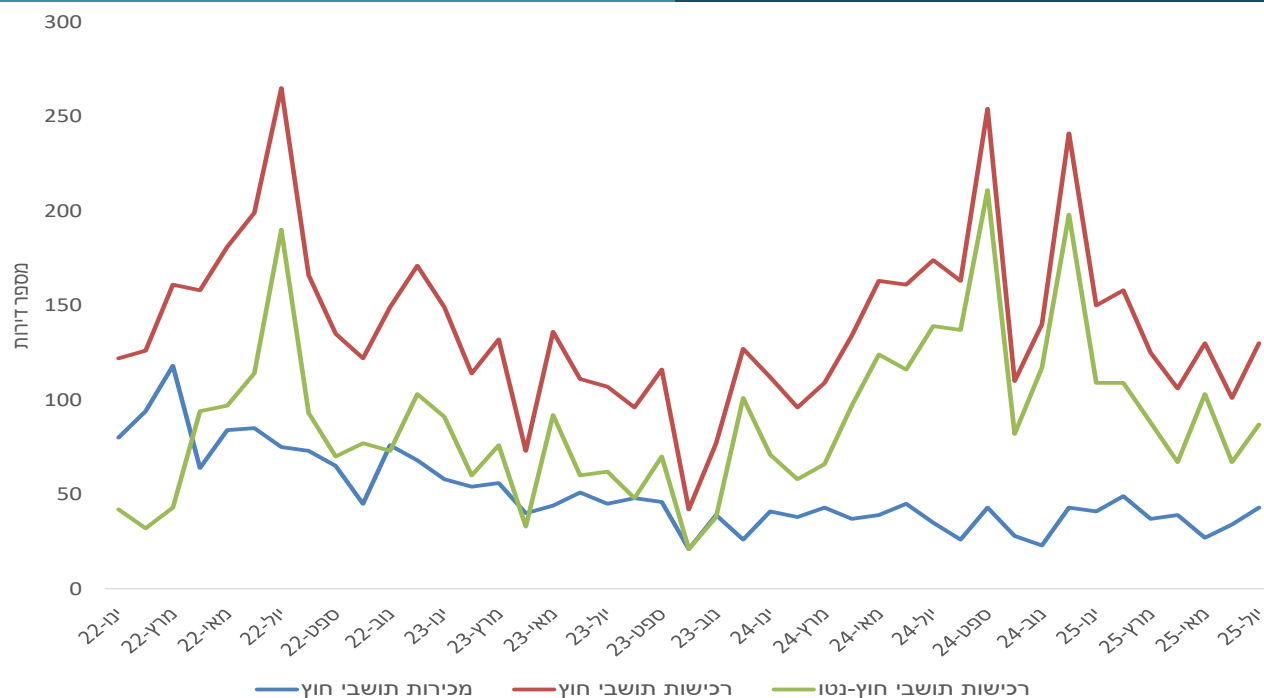
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) עמד בחודש יולי על 130 דירות, ירידה חדה של 25% בהשוואה ליולי אשתקד. בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה בחודש הקודם זהו גידול של 30% (עמד על 101 דירות). סך הדירות שמכרו תושבי החוץ בחודש יולי עמד על 43 דירות. כך, סך הרכישות נטו של תושבי החוץ בחודש יולי עמד על 87 דירות בלבד, לעומת 139 דירות ביולי '24.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי כמחצית מהדירות שרכשו תושבי החוץ בחודש יולי התרכזו באזור ירושלים. באזורי נתניה ות"א רכשו תושבי החוץ 13 ו-16 דירות, בהתאמה.

תרשים 13

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



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות המשקיעים³ בחודש יולי הסתכמו ב- 1,603 דירות, ירידה של 6% לעומת יולי אשתקד, זאת כפי שצוין

לעומת גידול של 3% בסך מכירות יד שניה. בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה בחודש הקודם זהו גידול של 47%. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה במכירות המשקיעים (לעומת יולי אשתקד) הקיפה שבעה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין, כאשר היא בולטת במיוחד באזור המרכז (ירידה של 20%). מנגד, באזור ת"א נרשם גידול חד של 39% במכירות אלו, שיעור גידול גבוה מזה שנרשם בסך מכירות יד שניה.

בחודש יולי נגרעו מ"מלאי" הדירות בידי משקיעים 409 דירות.⁴ סה"כ, מאז אוקטובר 2021, חודש לפני העלאת מס הרכישה על משקיעים, ועד יולי '25 נגרעו ממלאי זה 8.3 אלף דירות (בהתעלם מכניסה למלאי של דירות שהתקבלו בירושה ו/או בניה עצמית⁵), כמות שאינה משמעותית ביחס למלאי הדירות העומדות להשכרה. עם זאת צריך לציין

³ 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.

⁴ למען הסר ספק נדגיש כי בהגדרה זו אנו מתייחסים לשינוי ב"מלאי" הנובע מאקט של רכישה/ מכירת דירות ע"י משקיעים בלבד.

⁵ מאחר ואין בידינו נתונים לגבי היקפי עסקאות אלו.

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 – יוני 2025

תרשים 14



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות דירה ראשונה בחודש יולי הסתכמו ב-4,467 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, ירידה של 11% בהשוואה

ליוולי אשתקד, זאת בהמשך לירידות ברכישות סגמנט זה מתחילת השנה (לאחר רצף של גידול בעסקאות כמעט לכל אורך שנת 2024, כל חודש לעומת מקביל לו בשנה קודמת). בהשוואה לרמה הנמוכה שנרשמה בחודש הקודם זהו גידול של 41% ברכישות סגמנט זה.

בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות סגמנט זה בשוק החופשי ב-3,705 דירות, ירידה של 13% בהשוואה ליוולי אשתקד בהמשך לשיעורי ירידה חדים בשלושת החודשים הקודמים וירידות מתונות יותר בשלושת החודשים הראשונים של השנה. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 40%. בפילוח גיאוגרפי ממשיך לבלוט גם

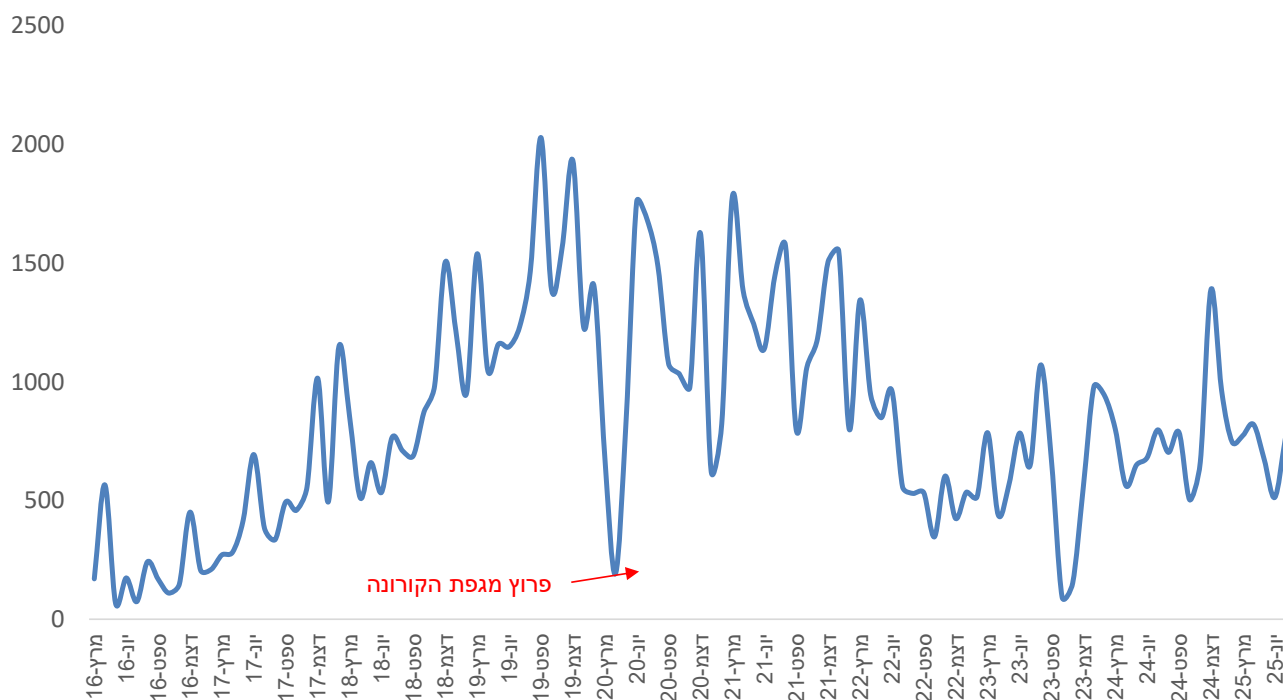
בחודש זה אזור המרכז עם ירידה חדה של 32% ברכישות סגמנט זה, בהמשך לירידות שנעו בין 30%-43% בשלושת החודשים הקודמים.

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

762 דירות, לעומת 798 דירות ביולי '24. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי באזור רחובות (הכולל את ערי השפלה) נמכרו קרוב למחצית מסך הדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי בחודש יולי, מחציתן בלוד. באזור ב"ש נמכרו 44% מסך המכירות בסבסוד ממשלתי בחודש יולי, מזה כשליש נמכרו באופקים.

מספר דירות שנרכשו בסבסוד ממשלתי 2025-2016

תרשים 15



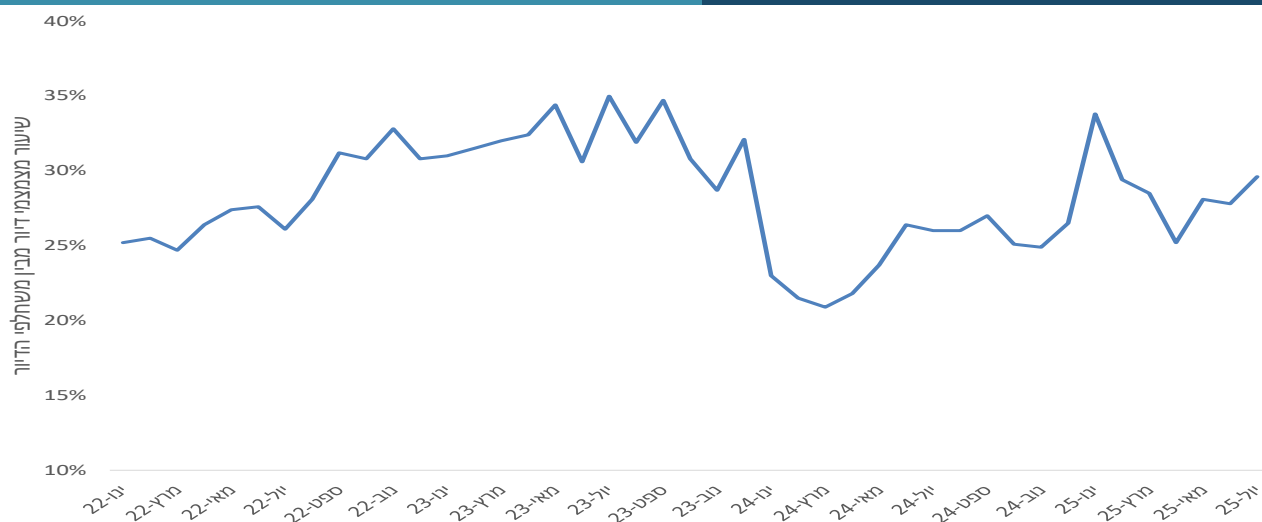
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות **"משפרי הדיור"**⁶ בחודש יולי הסתכמו ב-2,350 דירות, ירידה של 6% בהשוואה ליולי אשתקד, שיעור ירידה מתון מזה שנרשם בקרב הסגמנטים האחרים, בדומה לממצאים בחודשיים הקודם. בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של 28%.

בניתוח רכישות משחלפי הדיור בחודש יולי בין מי ששיפרו דיור (רכשו דירה יקרה יותר מזו שמכרו) לבין "מצמצמי" הדיור נמצא כי שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 30%, גבוה בשתי נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם וגבוה בארבע נקודות אחוז בהשוואה ליולי אשתקד. נזכיר כי מאז אפריל '22 ועד ערב פרוץ המלחמה החל שיעור זה לעלות לאחר שבנק ישראל 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, עד לשיעור של 21% בלבד, יתכן בין היתר על רקע העדפה גוברת לדירות עם ממ"ד. מאז מרץ אשתקד נרשמה מגמה של עליה בשיעור זה, למעט ירידה חדה בין ינואר '25 - אפריל '25. יחד עם זאת, רמתו עדיין נמוכה מעט מאשר ערב פרוץ המלחמה באוקטובר '23.

שיעור "מצמצמי דיור" מבין משחלפי הדיור יוני '25 - ינואר '22

תרשים 16



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

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").

