



# נדל"ן בישראל מראש השנה -24 ועד ראש השנה 2025



ניתוח שוק



מגמות וביקושים



תחזיות עתידיות

קליקת הנדל"ן - מועדון צרכנות בנדל"ן ופיננסים

ספטמבר 2024 - יולי 2025

ניתוח מקיף של מגמות בשוק הנדל"ן בצל אי-וודאות רגולטורית וביטחונית

**37.1%+**

גידול בעסקאות (יולי 2025)

**5,844**

דירות ביוני 2025 (שפל)

**11,261**

דירות בדצמבר 2024 (שיא)



# סקירה כללית: מגמות מרכזיות בתקופה

## שוק דינאמי

התקופה אופיינה בתנודתיות בהיקף העסקאות, עם הקדמת רכישות בגלל המע"מ בינואר 2025, וירידה חדה שנמשכה עד יוני. החלטות רגולטוריות משפיעות מיד

## גורמים מרכזיים

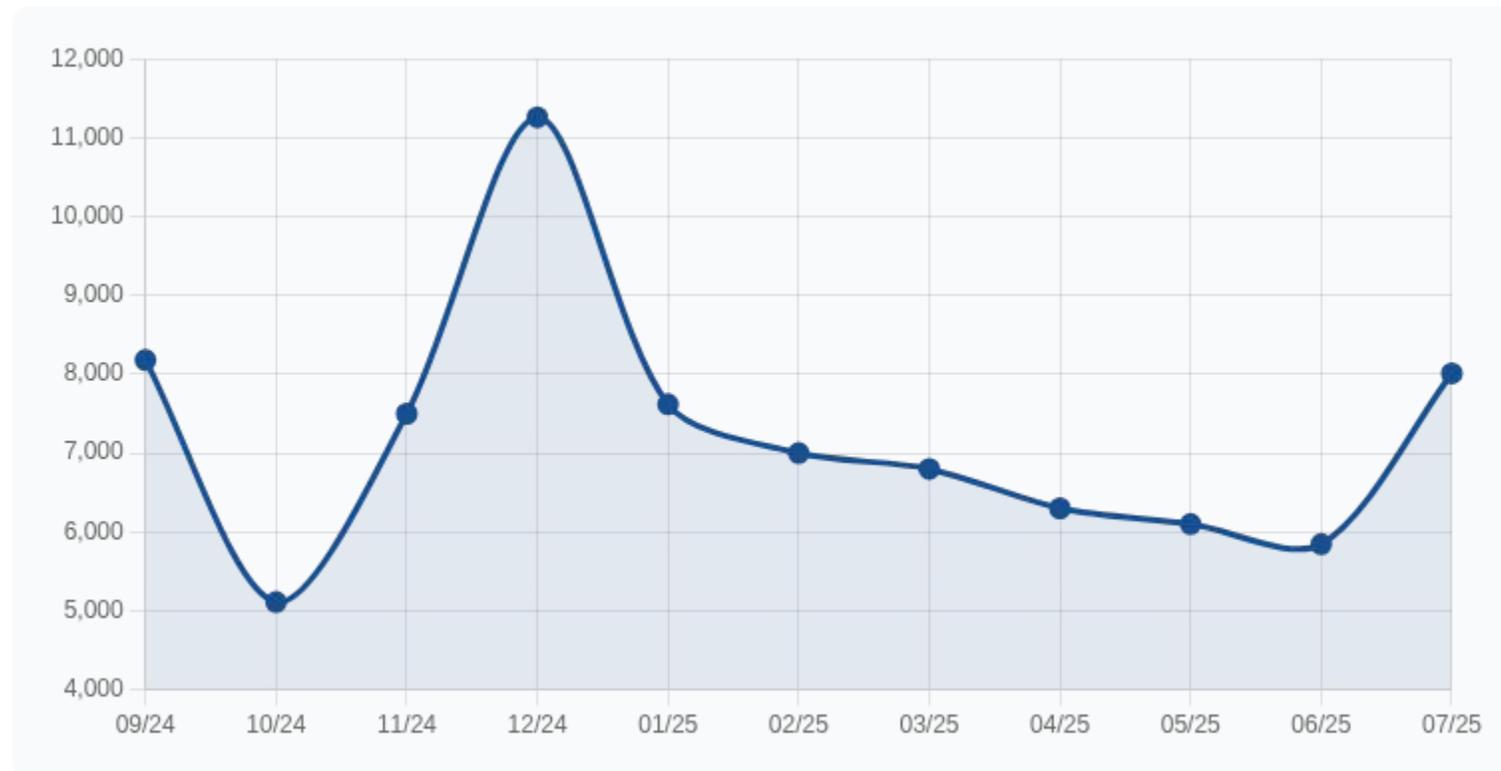
- הקדמת עסקאות טרם העלאת המע"מ (ינואר 2025)
- רגולציה חדשה בדבר מגבלות מימון קבלנים (אפריל 2025)
- מצב ביטחוני מתמשך והשפעתו על שוק הנדל"ן

## נקודות מפתח:

רבעון ראשון 2025: ירידה של 2% בשוק החופשי לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

יולי 2025: סימני התאוששות ראשוניים עם 8,011 עסקאות, אך עדיין ירידה של 10.2% לעומת יולי 2024.

הנתונים מבוססים על דוחות חודשיים ורבעוניים בתקופה שבין ספטמבר 2024 ליולי 2025 - קליקת הנדל"ן. <sup>i</sup>



**37%+**

עלייה בעסקאות  
יולי לעומת יוני 2025

**5,844**

דירות נרכשו  
יוני 2025 (שפל)

**11,261**

דירות נרכשו  
דצמבר 2024 (שיא)

# התפתחות מספר העסקאות: ספטמבר 2024 - יולי 2025

## גורמים לתנודתיות

↑ שיא בדצמבר 2024: הקדמת רכישות משמעותית טרם העלאת המע"מ בינואר 2025

↓ ירידה בינואר-יוני 2025: השפעת העלאת המע"מ, מגבלות חדשות על הטבות מימון קבלנים שנכנסו לתוקף באפריל 2025

↑ התאוששות ביולי 2025: סימני התאוששות ראשוניים לאחר התייצבות השוק והסתגלות לרגולציה החדשה



## נתונים בולטים נוספים

• אוקטובר 2024: שפל עונתי (5,111 עסקאות) בשל חגי תשרי

• רבעון ראשון 2025: 20,570 עסקאות בשוק החופשי (ירידה של 2% לעומת הרבעון המקביל)

• תחזית: שוק זהיר, התאוששות איטית ומדורגת בחודשים הבאים

התאוששות - יולי 2025

**8,011**

דירות נרכשו - עלייה של 37.1% לעומת יוני 2025

אך עדיין ירידה של 10.2% לעומת יולי 2024

שפל - יוני 2025

**5,844**

דירות נרכשו - הרמה הנמוכה ביותר בחודש יוני מאז שנות האלפיים

שיא - דצמבר 2024

**11,261**

דירות נרכשו - הרמה הגבוהה ביותר מאז מרץ 2022

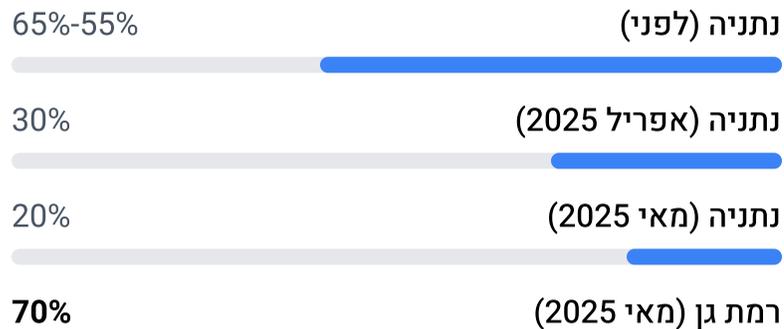
85%+ לעומת דצמבר 2023

# שוק הדירות החדשות: תנודתיות, מכירות "על הנייר" ומלאי

## מגבלות הקבלנים

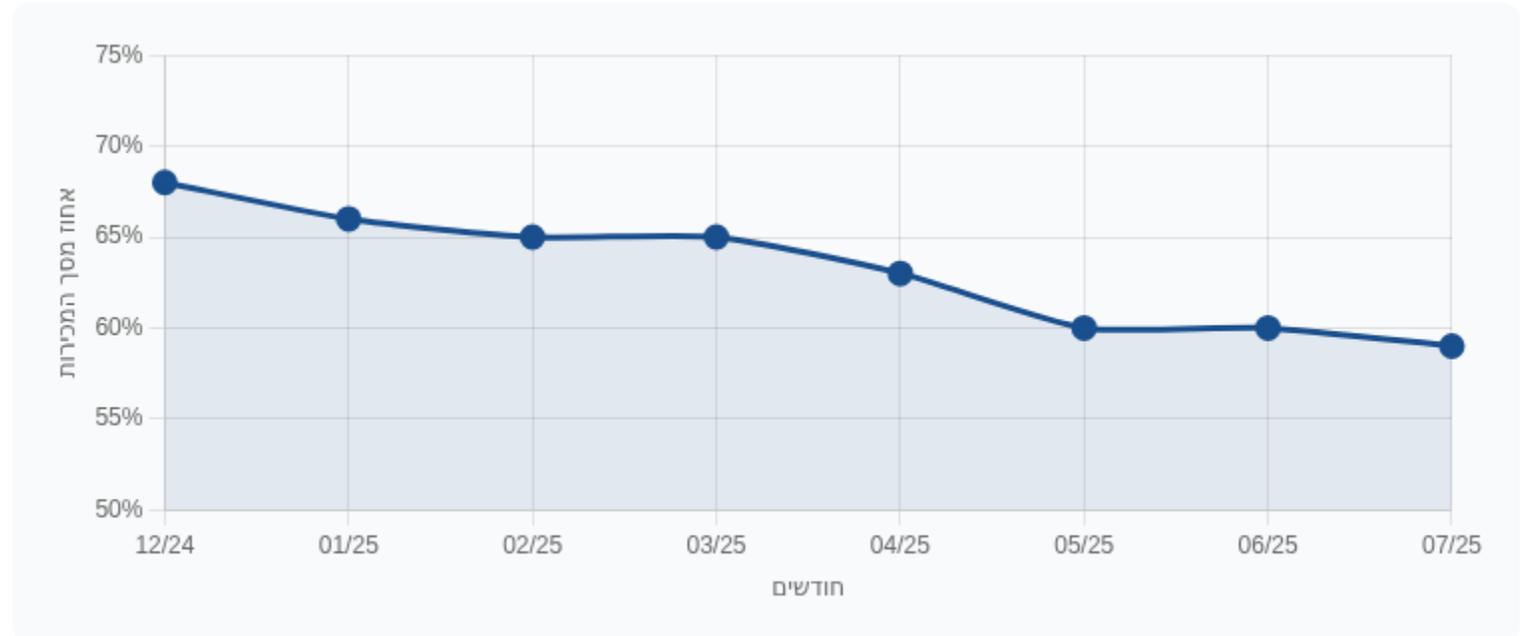
ב-23 במרץ 2025 פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה שהטילה מגבלות על הטבות המימון של הקבלנים, כולל הקצאת הון נוספת.

### השפעת המגבלות לפי אזורים:



### מאפיינים ירידות ב-2025:

- רכישת דירות חדשות בינואר - ירידה של 29.1% לעומת דצמבר
- יוני 2025 - ירידה של 50.4% ברכישות לעומת יוני 2024
- ירידה בשכיחות הטבות מימון באזורי הפריפריה



59%

דירות "על הנייר"  
יולי 2025

81K

דירות לא מכורות  
סוף רבעון ראשון 2025

68%

דירות "על הנייר"  
דצמבר 2024 (שיא)

101.9%

גידול במכירות קבלנים  
דצמבר 2024 לעומת  
נובמבר

פער מצטבר בין התחלות בנייה למכירות:

25,086 דירות

רבעון ראשון 2025, דירות חדשות המיועדות לשוק החופשי

# שוק הדירות מיד שנייה: יציבות יחסית והעדפת ממ"ד

## יציבות יחסית בהשוואה לשוק החדש

בעוד שוק הדירות החדשות סבל מצניחה חדה ב-2025, שוק היד השנייה נשאר חלש אך יציב יחסית, עם גידול שהושפע מהעדפה לדירות עם מרחב מוגן.

### מגמות מרכזיות

- רבעון ראשון 2025: גידול של 13.6% במכירות יד שנייה (14,143 דירות)
- יוני 2025: מכירות יד שנייה עמדו על 3,890 דירות, ירידה של 10% לעומת יוני 2024
- יולי 2025: התאוששות משמעותית עם גידול של 35.9% לעומת יוני (5,285 דירות)

### השפעת המצב הביטחוני: העדפת ממ"ד

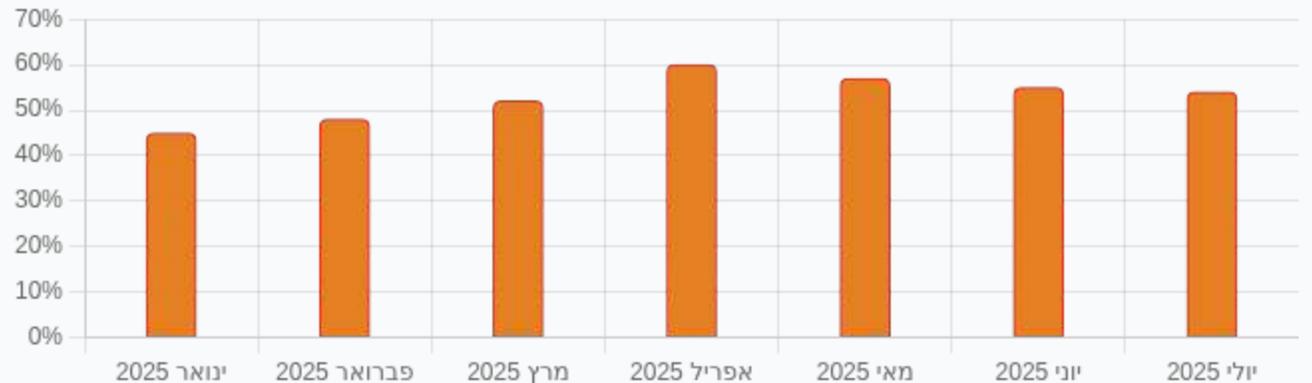
שיעור הדירות שנרכשו עם ממ"ד בסך עסקאות יד שנייה הגיע לשיא של 60% באפריל 2025, על רקע השיח התקשורתי על אפשרות של מערכה מול איראן.

מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) הפך לפקטור מרכזי בהחלטות רכישה מאז תחילת 2025.

מכירות דירות יד שנייה לאורך זמן



אחוז דירות יד שנייה עם ממ"ד מסך העסקאות



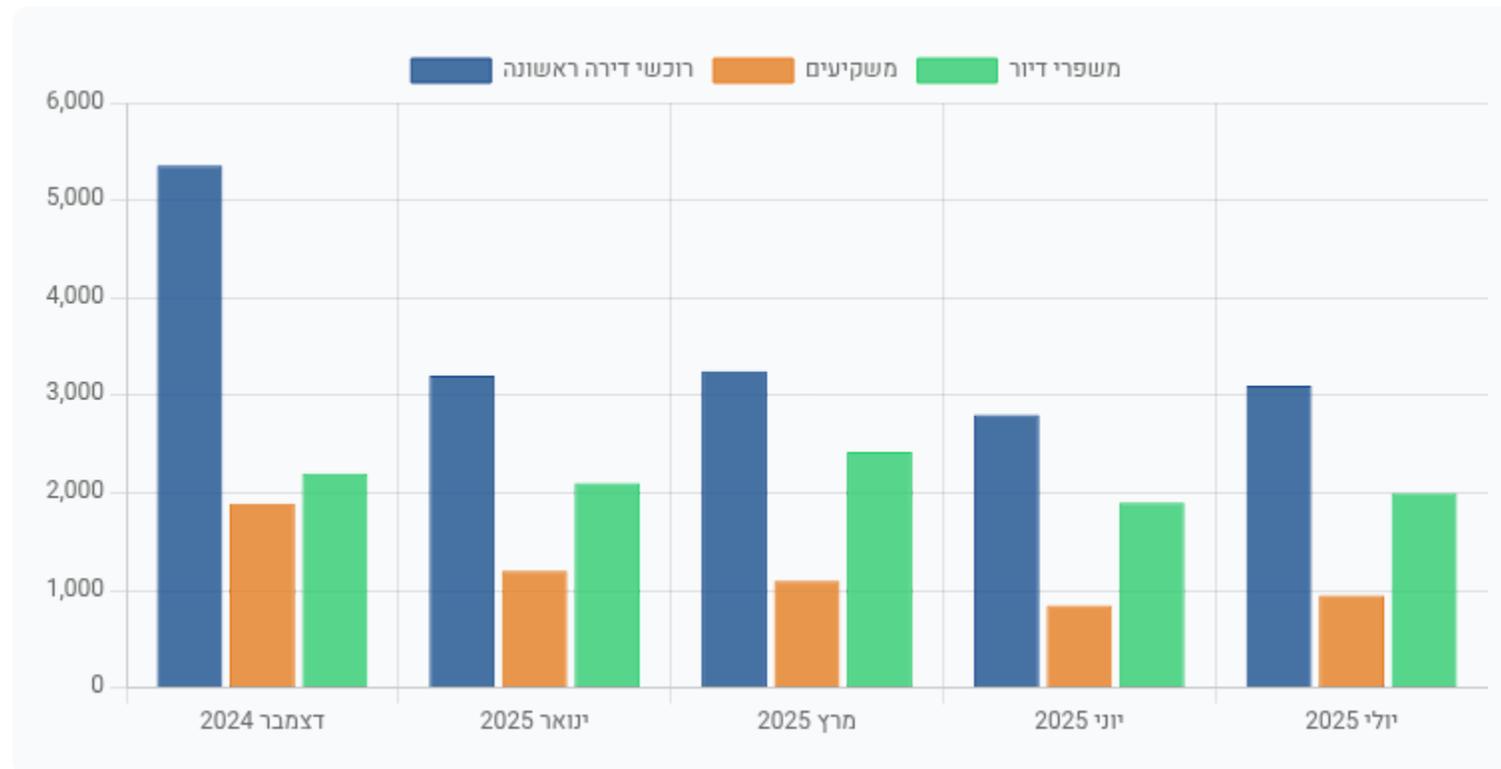
# פילוח רוכשים: דירה ראשונה, משקיעים, משפרי דיור

## מגמות שוק 2024-2025

פלח השוק של כל סוגי הרוכשים הושפע מהקדמת רכישות בסוף 2024, עם ירידה משמעותית לאחר העלאת המע"מ בינואר 2025.

### השפעה על סגמנטים

- רוכשי דירה ראשונה: רבעון ראשון 2025 - לראשונה מאז Q4/2023, מתחת ל-10,000 דירות
- משקיעים: ירידה של 31% ברבעון השני 2025 לעומת הרבעון המקביל אשתקד
- משפרי דיור: הסגמנט היחיד שרשם גידול במרץ 2025 (7%+)
- "מצמצמי דיור": עלייה ל-28% ממשפרי הדיור במאי 2025



### נקודת מפנה:

דצמבר 2024: שיא עסקאות בכל הסגמנטים טרם העלאת המע"מ

יוני 2025: שפל עסקאות בכל הסגמנטים, המושקיעים מובילים בירידה (-36%)

מקור נתונים: דוחות חודשיים ורבעוניים, ספטמבר 2024 - יולי 2025 קליקת הנדל"ן.



#### משפרי דיור

מרץ 2025 **2,419**

↓ -20.0% ביוני 2025



#### משקיעים

דצמבר 2024 **1,892**

↓ -36.0% ביוני 2025



#### רוכשי דירה ראשונה

דצמבר 2024 **5,358**

↓ -30.9% ביוני 2025



# הזדמנויות בשוק הנדל"ן

חלון אפשרויות לרוכשים בתקופה של אי-ודאות

ניתוח אובייקטיבי של הזדמנויות פוטנציאליות בהתבסס על מגמות השוק, המלאי הקיים והשינויים הרגולטוריים



הזדמנויות השקעה



מגמות וביקושים



שיקולי ביטחון

ממ"ד כיתרון

60%

רוכשי דירות יד 2 מעדיפים דירות עם ממ"ד - וזה כחלק מהשפעות המלחמה

חושבים לנצל הזדמנויות?

בואו לפגישת פיצוח

ללא עלות והתחייבות -

מוגבל בכמות לחצו פה

ירידה ב"על הנייר"

3

59%

יולי 2025 (ירידה מ-68% בדצמבר 2024)

מגבלות בנק ישראל על הטבות מימון משפיעות על קבלנים ועל מחירי דירות מוכנות או בשלבי בנייה מתקדמים

מכירות משקיעים בלחץ

2

10.5%

מוכרים בהפסד (הגבוה ביותר מאז 2020)

באזור באר שבע, מעל חמישית מהדירות נמכרות בהפסד. הנזילות הנמוכה והלחץ על משקיעים מייצרים הזדמנויות

מלאי דירות חדשות

1

81,000

דירות לא מכורות (רבעון ראשון 2025)

המלאי הגדול יוצר לחץ על מחירי דירות חדשות, במיוחד כשהתחלות בנייה ממשיכות לעלות על הביקושים

## שיקולים בבחינת הזדמנויות

פיזור גיאוגרפי

בפריפריה אנו רואים הזדמנויות מעניינות ששווה לבחון אותן לרכישה עם גידור סיכונים וביטול מדדים.

איזון סיכון-תשואה

ביקושים חלשים עשויים להעלות את התשואה בטווח הבינוני ארוך בשווקים בהם יש ביקוש אמתי לדירות חדשות בסטנדרט חדשני

הסתייגויות חשובות

ⓘ התאמה אישית: הזדמנויות השקעה תלויות בפרופיל הרוכש ובאזור הספציפי

ⓘ סימני התאוששות: עלייה של 37.1% ביולי 2025 עשויה לסמן התאוששות הדרגתית

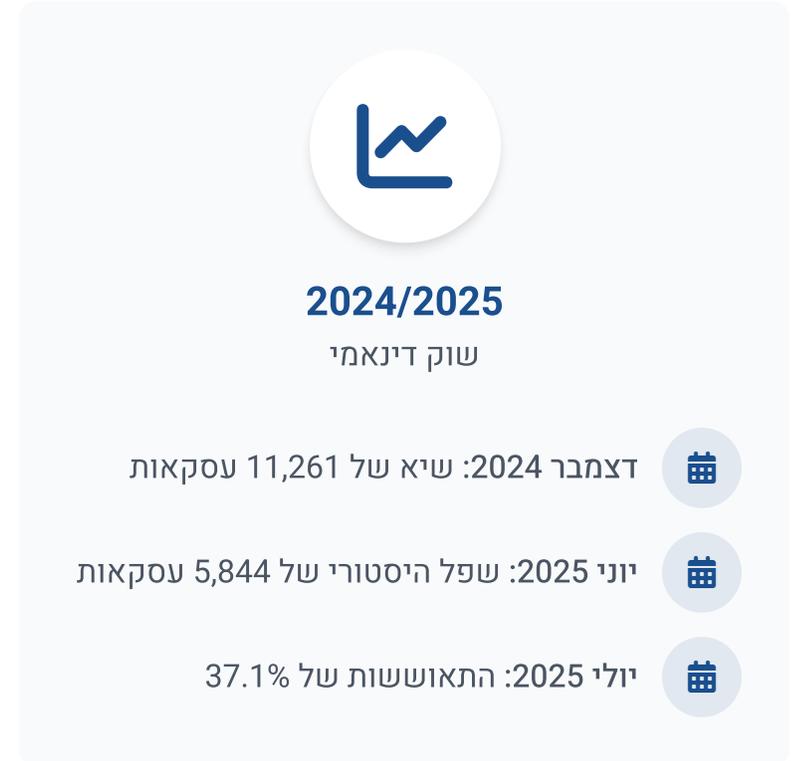
## סיכום ותובנות מרכזיות

### השפעות רגולטוריות וביטחוניות

מגבלות בנק ישראל (אפריל 2025) על הטבות מימון קבלנים והמצב הביטחוני המתמשך השפיעו משמעותית על שוק הנדל"ן.

### שוק מגורים בתנודתיות קיצונית

תקופת הדיווח התאפיינה בתנודות חדות שנבעו מהקדמת עסקאות טרם העלאת המע"מ בינואר 2025 והירידה החדה שנרשמה לאחר מכן.



### מלאי דירות לא מכורות ברמות שיא

מלאי הדירות הלא מכורות עמד על כ-81 אלף דירות בסוף הרבעון הראשון 2025, המשקף פער מצטבר של כ-25,086 דירות.

### העדפה לדירות עם ממ"ד

שיעור הדירות שנרכשו עם ממ"ד בסך עסקאות יד שנייה הגיע לשיא של 60% באפריל 2025, על רקע המצב הביטחוני.

### צפי לחודשים הבאים

השוק צפוי להמשיך להיות זהיר ואיטי בחודשים הבאים, כאשר ההחלטות הרגולטוריות, המצב הביטחוני ומדיניות בנק ישראל ימשיכו להוות גורמים מרכזיים בהשפעה על הביקושים בשוק הנדל"ן למגורים.