


# שוק הנדל"ן בישראל 2025

אוגוסט 2025 מציג מציאות מורכבת: ירידה במכירות דירות חדשות, האטה בקרב משקיעים, אך גם התאוששות בשוק היד השנייה. הסקירה החודשית של משרד האוצר חושפת מגמות חדשות ומרתקות בשוק הדיור הישראלי.

 **מרכז המחקר והייעוץ**  
לשוק הנדל"ן בישראל

# תמונת מצב כוללת

**6,572**

**שוק חופשי**

עסקאות ללא סבסוד ממשלתי

**2%**

**עלייה שנתית**

לעומת אוגוסט 2024

**7,632**

**סך דירות שנמכרו**

כולל תוכניות ממשלתיות באוגוסט 2025

הנתונים מצביעים על זהירות גוברת מצד רוכשים שאינם נהנים מהטבות ממשלתיות. הריבית הגבוהה והחשש מהאטה כלכלית תורמים למגמה זו.

# דירות חדשות: מי עוד קונה "על הנייר"?

## רכישות "על הנייר"

64% מהדירות החדשות נמכרו "על הנייר" - דירות שיימסרו תוך 24 חודשים לפחות.

הרוכשים מהססים בשל חשש מהתארכות זמני בנייה ואי-ודאות פיננסית.

## ירידה חדה ברכישות

נרשמו **3,171 עסקאות** בלבד - ירידה של 5% לעומת אוגוסט 2024. בשוק החופשי המצב חמור יותר: רק **2,111 עסקאות**, ירידה של 20%.

- כמעט בכל הארץ נרשמה ירידה
- **נתניה:** גידול חד הודות למבצע ייעודי
- **טבריה:** ללא שינוי משמעותי

# שוק היד השנייה מתעורר



## יתרונות השוק

היצע מיידי ומחירים נוחים יותר משכו  
רוכשים



## ערים מובילות

תל אביב, בת ים ובית שמש הפגינו  
פעילות מוגברת

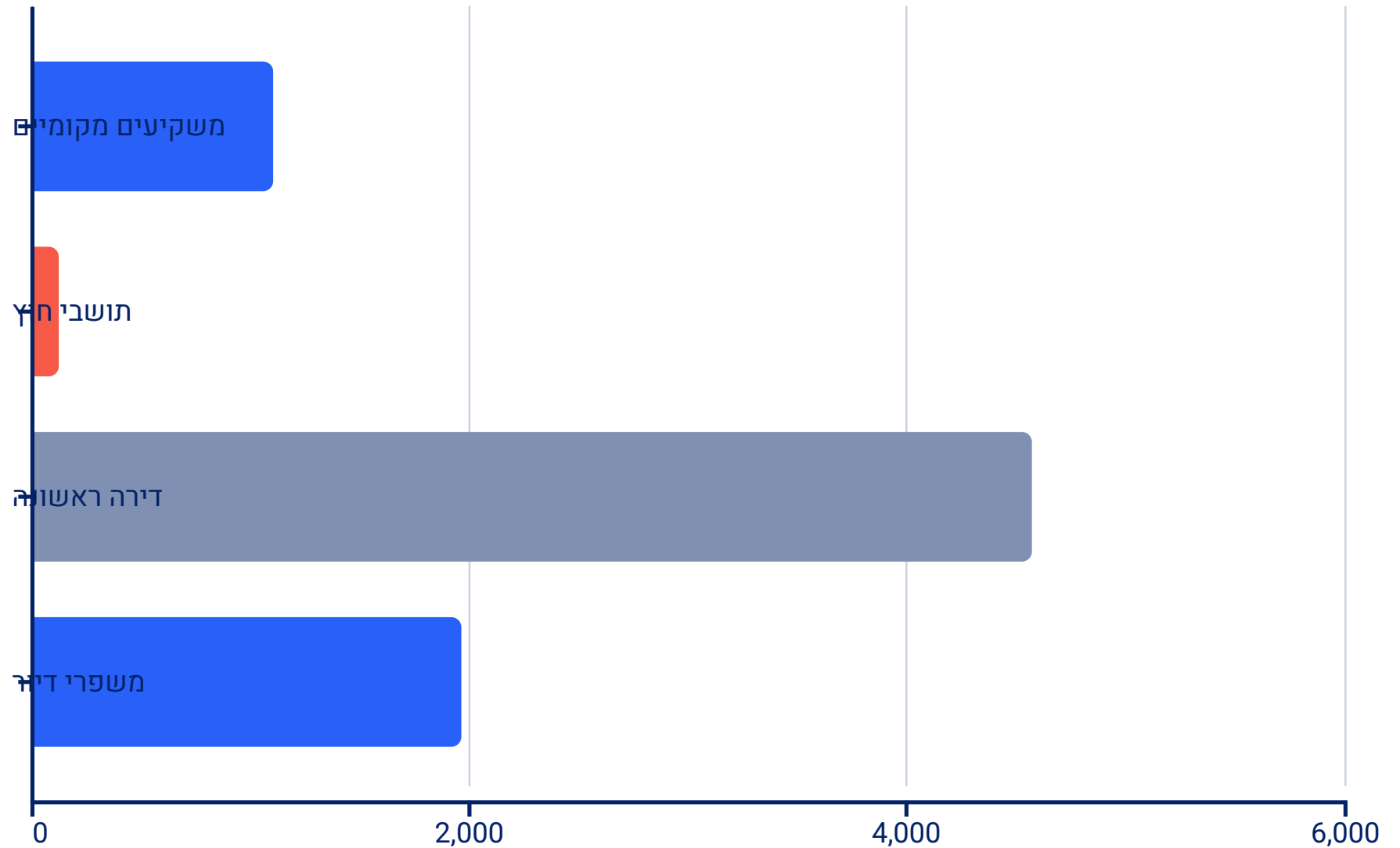


## 4,461 עסקאות

עלייה של 7% לעומת אוגוסט 2024

בניגוד למגמות בשוק החדש, שוק היד השנייה מציג התאוששות מעניינת. ערים שבהן מכירת דירות חדשות הצטמצמה הפגינו דווקא פעילות מוגברת בשוק היד השנייה.

# המשקיעים מתרחקים



המשקיעים ממשיכים להפגין זהירות עם ירידה של 10% לעומת שנה שעברה. תושבי החוץ כמעט נעלמו מהתמונה עם ירידה של 28%. העלויות הגאות, מיסוי מוגבר ותחושת אי-ודאות משפיעים על התנהגות המשקיעים.

# רוכשי דירות ראשונות



## משפרי דיור

ירידה של 17% מהחודש הקודם



## שוק חופשי

ללא סבסוד ממשלתי - ירידה של 3%



## סר עסקאות

עלייה של 6% לעומת אוגוסט 2024



משפרי דיור מפגינים קיפאון מסוים, אולי בגלל קושי במכירת הדירה הקיימת או המתנה לירידת מחירים. הנתונים מעידים על זהירות ואי-בהירות בקרב קבוצה זו.

# תזרים המזומנים בשוק

## תזרים בפועל

6.8 מיליארד ש"ח בלבד התקבלו  
בפועל

## ירידה ריאלית

24% לעומת אוגוסט הקודם

## היקף פוטנציאלי

6.9 מיליארד ש"ח מהדירות שנמכרו  
באוגוסט

הפער בין הפוטנציאל לבין המימוש בפועל ממחיש את ההשפעה של עסקאות "על הנייר", מבצעי מימון ודחיית תשלומים לקבלנים. מדובר בנתון משמעותי להבנת דינמיקת השוק.

# שאלות ותשובות נפוצות

## איפה נרשמה עלייה?

נתניה - עלייה חדה בזכות מבצעי שיווק. גם שוק היד השנייה בת"א ובת ים רשם גידול.

## למה ירידה ברכישת דירות חדשות?

עלייה בריביות, ירידת אמון בפרויקטים "על הנייר", והימנעות מרכישות בפריפריה ללא תמריצים.

## האם דירות מסובסדות עדיין מושכות?

כן, אך היקף הרכישות מצומצם. רוכשים ממתנינים למחזור דירה בהנחה או לתנאים משופרים.

## מדוע המשקיעים מצטמצמים?

שינויים רגולטוריים, מיסוי מוגבר, חוסר ודאות כלכלית ועלויות מימון גבוהות.

# מגמות מפתח בשוק

## זהירות גוברת

רוכשים פועלים בצורה מחושבת יותר, בוחנים כל עסקה בקפידה



## חיפוש איזון

השוק מתאים את עצמו למציאות הכלכלית החדשה



## הזדמנויות חדשות

פחות תחרות יוצרת הזדמנויות לרוכשים ומשקיעים מושכלים



# סיכום: שוק בתהליך התבגרות

הסקירה מציגה שוק נדל"ן שממשיך בתהליך התאמה טבעי לשינויים במשק. לאחר תקופה של זהירות, ניתן לראות ניצנים של חזרה לפעילות - במיוחד בשוק היד השנייה.

רוכשים מחושבים	התייצבות השוק	הזדמנויות עתידיות
הקונים פועלים בצורה מחושבת יותר ובוחנים כל אפשרות בקפידה	מגמה של התייצבות וחיפוש איזון חדש במציאות הכלכלית	תהליך בריא שבטווח הבינוני יכול להוביל להזדמנויות חדשות

מדובר בתקופה שבה השוק מתבגר ומתאים את עצמו למציאות - תהליך שיכול להוביל להזדמנויות הן לרוכשים והן למשקיעים.