

משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלן הראשי



סקירת ענף הנדל"ן למגורים אוגוסט 2026

אוקטובר 2026

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר



עיקרים

- בחודש אוגוסט '26 נרכשו 7,532 דירות, יד שניה וחדשות (כולל דירות בסבסוד ממשלתי), ירידה של 1% בהשוואה לאוגוסט '25 וירידה של 2% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד סך העסקאות בשוק החופשי בחודש אוגוסט על 6,242 דירות, ירידה של 5% בהשוואה לחודש הקודם ובהשוואה לאוגוסט '25.
- בהשוואה רב שנתי של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי אוגוסט נמצא כי רמה זו באוגוסט '26 הינה בין הנמוכות ביותר שנרשמו מאז תחילת שנות האלפיים לפחות (הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשותינו). כך, רק בחודשי אוגוסט בשנות האינפיפאדה השניה (2002-2003) ובשנת 2011 - על רקע המחאה החברתית, נרשמו רמות נמוכות יותר של עסקאות בשוק החופשי. רמה נמוכה זו בולטת במיוחד בפלח השוק של דירות יד שניה.
- מכירות הקבלנים בחודש אוגוסט הסתכמו ב-3,362 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, גידול של 6% בהשוואה לאוגוסט '25 וגידול של 13% בהשוואה לחודש הקודם (במהלכו חלו ימי בין המצרים). בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש אוגוסט ב-2,072 דירות, ירידה של 2% בהשוואה לאוגוסט אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של 12%.
- בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי ממשיך לבלוט אזור הדרום עם ירידה מתמשכת במכירות אלו, כאשר בחודש אוגוסט נמכרו באזור זה 330 דירות בלבד, ירידה של 13% בהשוואה לאוגוסט אשתקד. כך, מתחילת השנה נמכרו באזור הדרום 2,304 דירות חדשות בשוק החופשי, ירידה חדה של 23% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. רק באזור טבריה נרשמה באותה תקופה ירידה חדה יותר. נציין כי ברמה הארצית נרשם באותה תקופה גידול מתון של 4%.
- שיעור הדירות החדשות שנרכשו "על הנייר" בחודש אוגוסט עמד על 61%, גבוה בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לרמתו בשלושת החודשים הקודמים. עם זאת, בהשוואה לאוגוסט '25 זוהי ירידה של שלוש נקודות אחוז. כך, מאז רמת השיא שנרשמה בחודש מרץ '25 (67%) ערב כניסתן לתוקף של מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון, נרשמה מגמת ירידה בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר", עד לחודש יולי השנה. מוקדם לקבוע אם הגידול המחודש בשיעור זה בחודש אוגוסט מהווה שינוי מגמה.
- **בחודש אוגוסט עמד שיעור העסקאות בהן דווח כי ניתנה הטבת מימון בחמשת האזורים אחרים אנו עוקבים, על 30% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי באזורים אלו (בעסקאות עם מסירה של שנה**

ומעלה ממועד החתימה). בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של שלוש נקודות אחוז, בהמשך לגידול של ארבע נקודות אחוז שנרשם בחודש יולי '26 בהשוואה לקודמו. כך, מאז ירידה שכיחות ההטבות המדווחות לשיעור של חמישית מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש מאי '26, הרמה הנמוכה ביותר מאז נובמבר '24 לפחות, שבה ועולה שכיחות זו בשלושת החודשים האחרונים בעשר נקודות אחוז במצטבר. יש לציין כי שכיחות הטבות המימון באוגוסט '26 אף גבוהה מזו שנרשמה בחודש המקביל לו אשתקד (פער של שלוש נקודות אחוז), זאת לראשונה לפחות מאז נובמבר '25 (כאשר משווים כל חודש לעומת המקביל לו בשנה קודמת).

- בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים של ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות, עמד בחודש אוגוסט '26 על 6.7 מיליארד ₪, ירידה ריאלית של 7% בהשוואה לאוגוסט אשתקד. בניכוי תשומות עמד התזרים נטו על 418 מלש"ח ₪, לעומת 988 מלש"ח באוגוסט אשתקד. נציין כי ארבע חברות בלבד ריכזו ביחד 75% מסך התזרים נטו בחודש אוגוסט השנה.
- סך מכירות יד שניה בחודש אוגוסט עמד על 4,170 דירות, ירידה של 7% בהשוואה לאוגוסט אשתקד וירידה של 12% בהשוואה לחודש הקודם.
- רכישות המשקיעים בחודש אוגוסט הסתכמו ב-1,077 דירות, ירידה של 2% בהשוואה לאוגוסט אשתקד וירידה של 6% בהשוואה לחודש הקודם. כשיעור מסך העסקאות היוו רכישות המשקיעים 14% מסך העסקאות.
- מכירות המשקיעים בחודש אוגוסט הסתכמו ב-1,171 דירות, ירידה של 5% בהשוואה לאוגוסט אשתקד וירידה של 11% בהשוואה לחודש הקודם.
- רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי הסתכמו בחודש אוגוסט ב-4,839 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, גידול של 12% בהשוואה לאוגוסט '25 וגידול של 11% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות סגמנט זה בשוק החופשי ב-3,549 דירות, גידול של 9% בהשוואה לאוגוסט '25 וגידול של 10% בהשוואה לחודש הקודם. בכך היה זה הסגמנט היחידי שרשם גידול ברכישות בחודש אוגוסט.
- רכישות משפרי הדיור בחודש אוגוסט הסתכמו ב-1,616 דירות, ירידה חדה של 27% בהשוואה לאוגוסט אשתקד ובהשוואה לחודש הקודם. שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 29%, גבוה בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לחודשים הקודמים וגבוה בשש נקודות אחוז בהשוואה לאוגוסט '25.

■ לוח 1 – סיכום מספרי העסקאות לפי פלחי שוק וסגמנטים, אוגוסט 2026

אוגוסט '26	שיעור שינוי בהשוואה לאוגוסט '25, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה לחודש הקודם, ב-%	
סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן	7,532	-1.3	-2.1
עסקאות בשוק החופשי בלבד	6,242	-5.0	-5.2
סה"כ דירות חדשות שנמכרו	3,362	6.0	13.3
דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי	2,072	-1.8	11.5
מספר עסקאות יד שניה	4,170	-6.5	-11.7
מספר דירות שנרכשו להשקעה	1,077	-2.0	-6.0
מספר דירות שמכרו משקיעים	1,171	-5.4	-10.8
רכישות "דירה ראשונה"	4,839	11.9	11.3
מספר דירות שרכשו משפרי הדיור	1,616	-26.8	-26.5

סקירת ענף הנדל"ן למגורים

חודש אוגוסט 2026

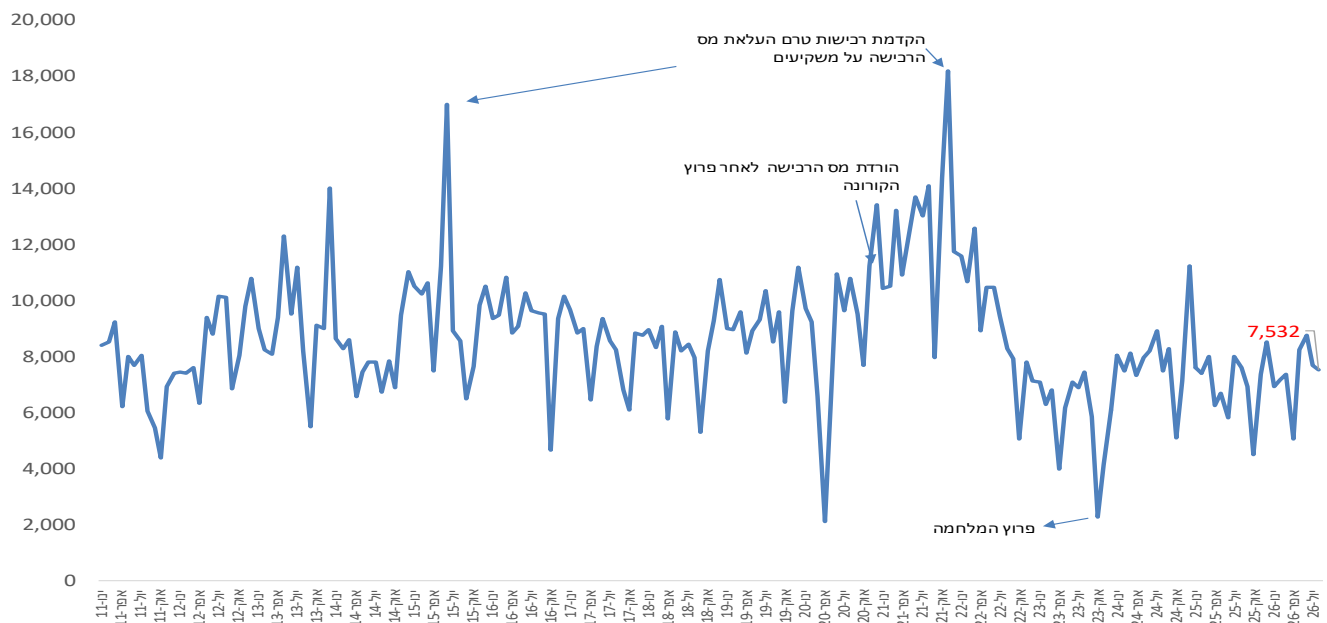
בחודש אוגוסט '26 נרכשו 7,532 דירות, יד שניה וחדשות (כולל דירות בסבסוד ממשלתי), ירידה של 1% בהשוואה לאוגוסט '25 וירידה של 2% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד סך העסקאות בשוק החופשי בחודש אוגוסט על 6,242 דירות, ירידה של 5% בהשוואה לחודש הקודם, כמו גם בהשוואה לאוגוסט '25.

בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי אוגוסט נמצא כי רמה זו באוגוסט '26 הינה בין הנמוכות ביותר שנרשמו מאז תחילת שנות האלפיים לפחות (הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשותינו). כך, רק בחודשי אוגוסט בשנות האינתיפאדה השניה (2002-2003) ובשנת 2011, על רקע המחאה החברתית, נרשמו רמות נמוכות יותר של עסקאות בשוק החופשי.

בדומה לחודשים הקודמים, הדירוג הנמוך של מספר העסקאות בחודש אוגוסט השנה בולט במיוחד בפלח השוק של דירות יד שניה, כאשר רק בחודשי אוגוסט '24 ו-2002 נרשמו רמות נמוכות יותר של עסקאות. בפלח השוק של הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי מדורג אוגוסט '26 באמצעו של דירוג רב שנתי זה.

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

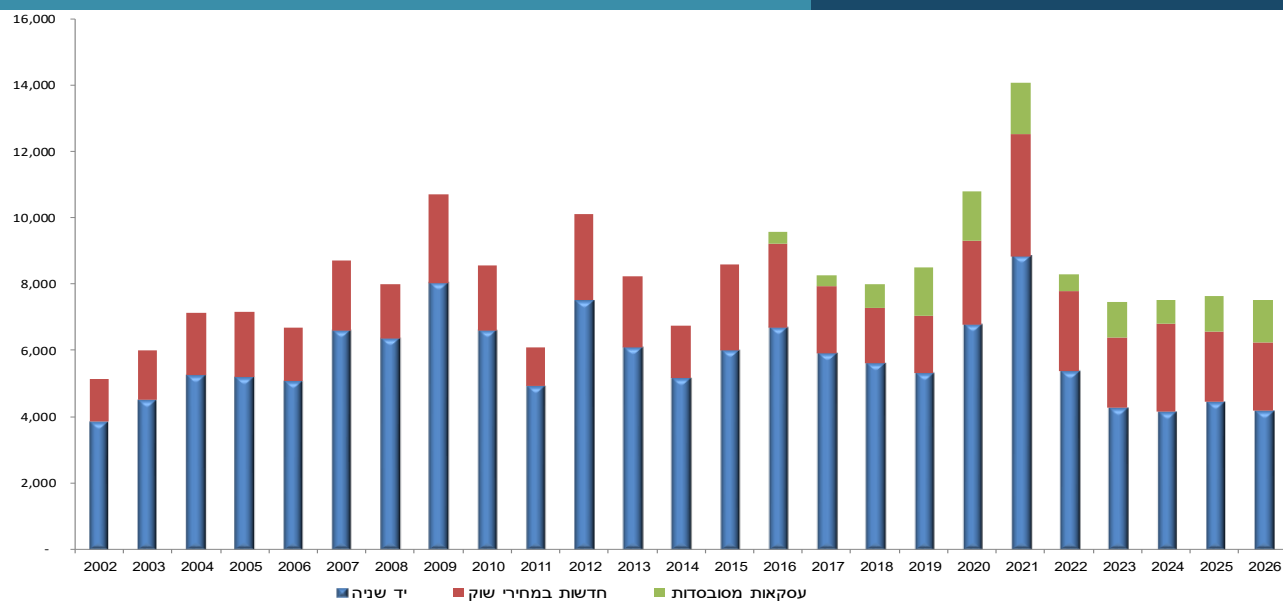
תרשים 1



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מספר העסקאות בחודשי אוגוסט 2026-2002

תרשים 2



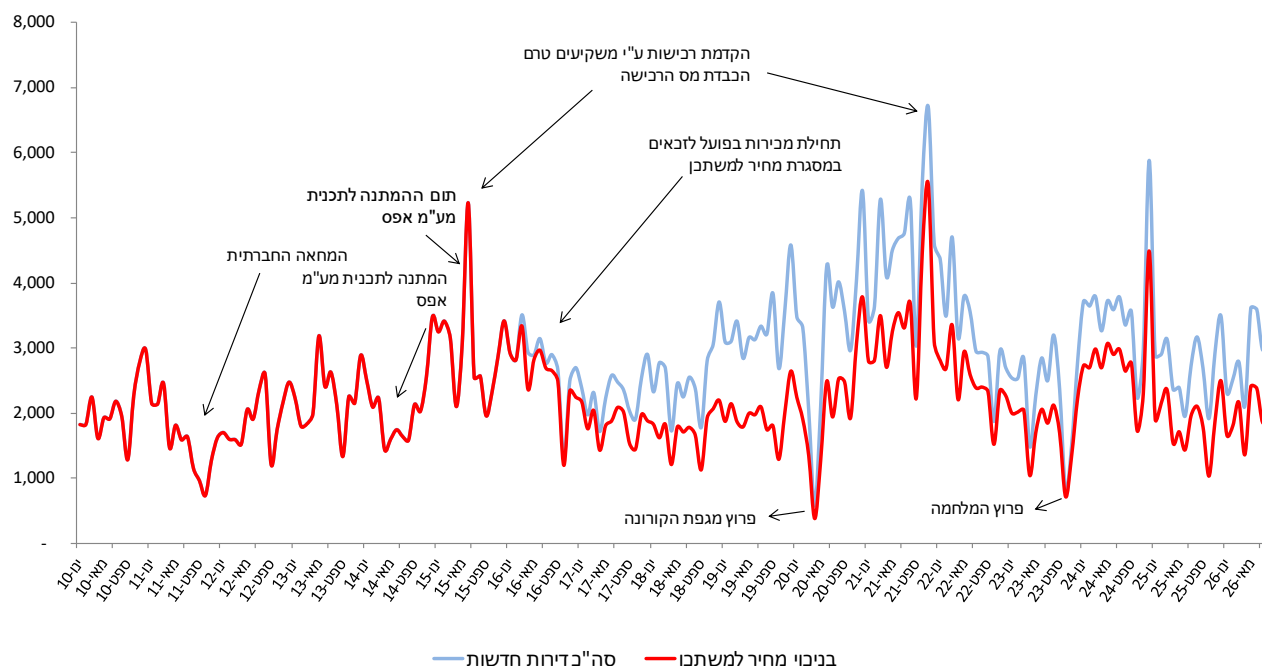
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות הקבלנים בחודש אוגוסט הסתכמו ב-3,362 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, גידול של 6%

בהשוואה לאוגוסט '25 וגידול של 13% בהשוואה לחודש הקודם (במהלכו חלו ימי בין המצרים). בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש אוגוסט ב-12,072 דירות, ירידה של 2% בהשוואה לאוגוסט אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של 12%.

מכירת דירות חדשות

תרשים 3



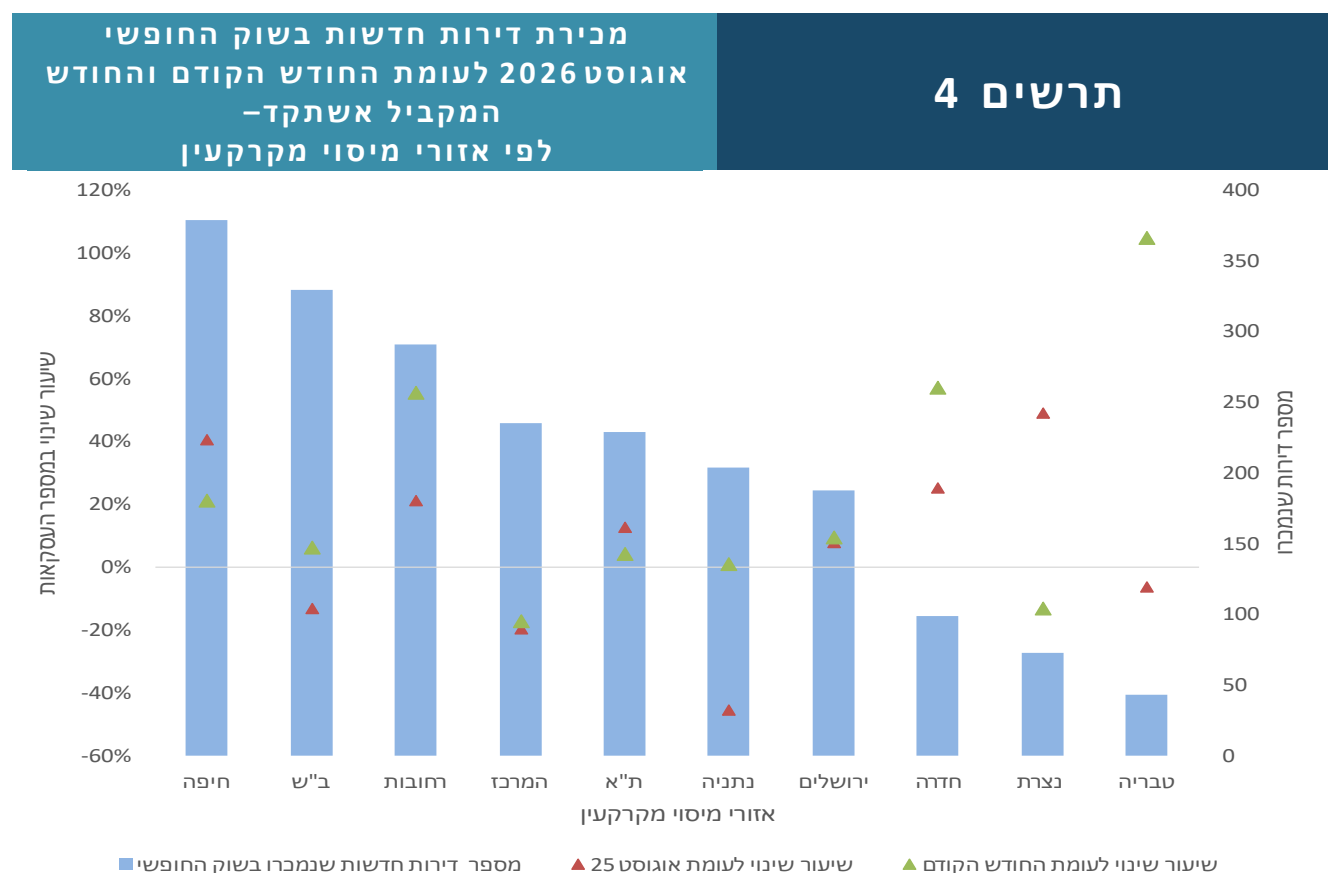
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש אוגוסט נמצא כי בשישה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין נרשם גידול במכירות בהשוואה לאוגוסט '25, כאשר בולט במיוחד גידול של 40% באזור חיפה, אשר גם הוביל מכירות אלו בחודש אוגוסט, עם 379 דירות שנמכרו. נציין כי העיר חיפה עצמה ריכזה רק כ-30% מסך המכירות באזור, כאשר כמות דומה של מכירות נרשמה בעכו, זאת על רקע מבצע מכירות בפרויקט מסוים, במחיר ממוצע של 1.4 מלש"ח (מרביתן דירות 4-5 חדרים).

¹ נציין כי בחישוב זה נגרעו 240 דירות שהינן "דירות תמורה" לדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית. 30 דירות נוספות נגרעו מאחר ומדובר ברכישות בין חברות אחיות.

מנגד, ממשיך לבלוט אזור הדרום עם ירידה במכירות הקבלנים בשוק החופשי, כאשר בחודש אוגוסט נמכרו באזור זה 330 דירות בלבד, ירידה של 13% בהשוואה לאוגוסט אשתקד. כך, מתחילת השנה נמכרו באזור הדרום 2,304 דירות חדשות בשוק החופשי, ירידה חדה של 23% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. רק באזור טבריה נרשמה באותה תקופה ירידה חדה יותר. נציין כי ברמה הארצית נרשם באותה תקופה גידול מתון של 4%.

ירידה חדה במכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש אוגוסט נרשמה גם באזור נתניה, בו נמכרו 204 דירות בלבד, ירידה של 46% בהשוואה לאוגוסט '25, וללא שינוי בהשוואה לחודש יולי השנה. בסיכום שמונת החודשים הראשונים של השנה נמכרו באזור זה 1,520 דירות חדשות בשוק החופשי, ירידה של 13% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.



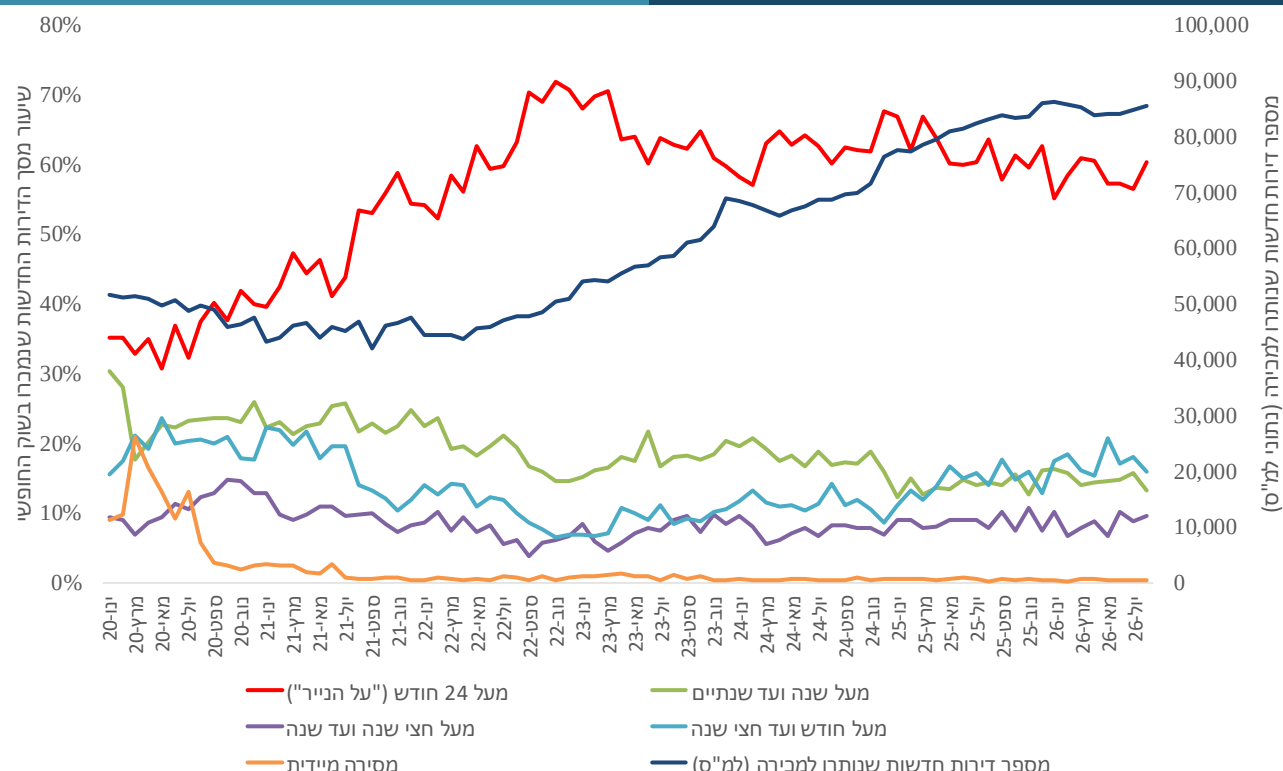
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי ברמה הארצית, לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה ביחס למועד החתימה על החוזה, נמצא כי בחודש אוגוסט עמד שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" (מוגדרות על ידנו כדירות שמשך הזמן לקבלת הדירה עומד על 24 חודשים לפחות) על 61%, גבוה בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לרמתו בשלושת החודשים הקודמים.

עם זאת, בהשוואה לאוגוסט '25 זוהי ירידה של שלוש נקודות אחוז. כך, מאז רמת השיא שנרשמה בחודש מרץ '25 (67%) ערב כניסתן לתוקף של מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון, נרשמה מגמת ירידה בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר", עד לחודש יולי השנה. מוקדם לקבוע אם הגידול המחודש בשיעור זה בחודש אוגוסט מהווה שינוי מגמה.

תרשים 5

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

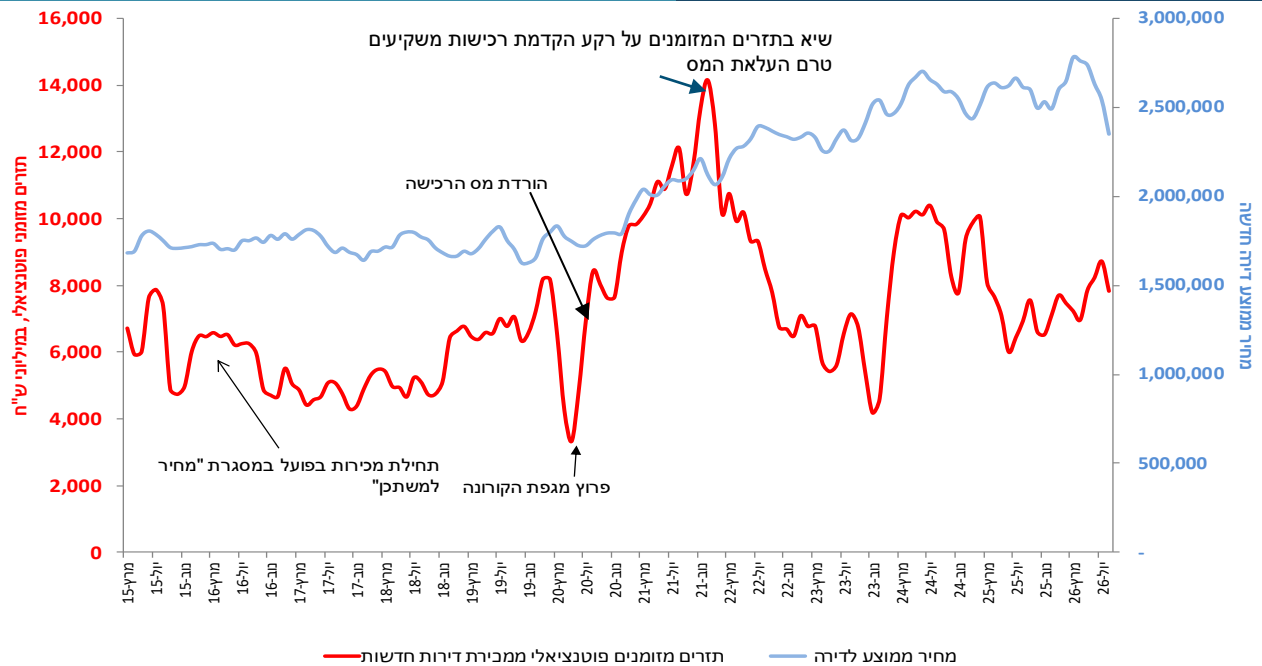


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

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 זו², ולפני קיזוז התשומות המותרות בניכוי) נמצא כי זה עמד בחודש אוגוסט '26 על 7 מיליארד ₪, ירידה ריאלית של 12% בהשוואה לאוגוסט אשתקד, וללא שינוי בהשוואה לחודש הקודם. 26% מתזרים פוטנציאלי זה נבע ממכירות בסבסוד ממשלתי, גבוה בשמונה נקודות אחוז בהשוואה לאוגוסט '25 וגבוה בארבע נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם.

² הכוונה היא שגם אם חלק הארי של התשלום יתקבל רק בעת האכלוס (טופס 4), מיוחסת התמורה הכספית ממכירת הדירה למועד בו נחתמה העסקה.

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



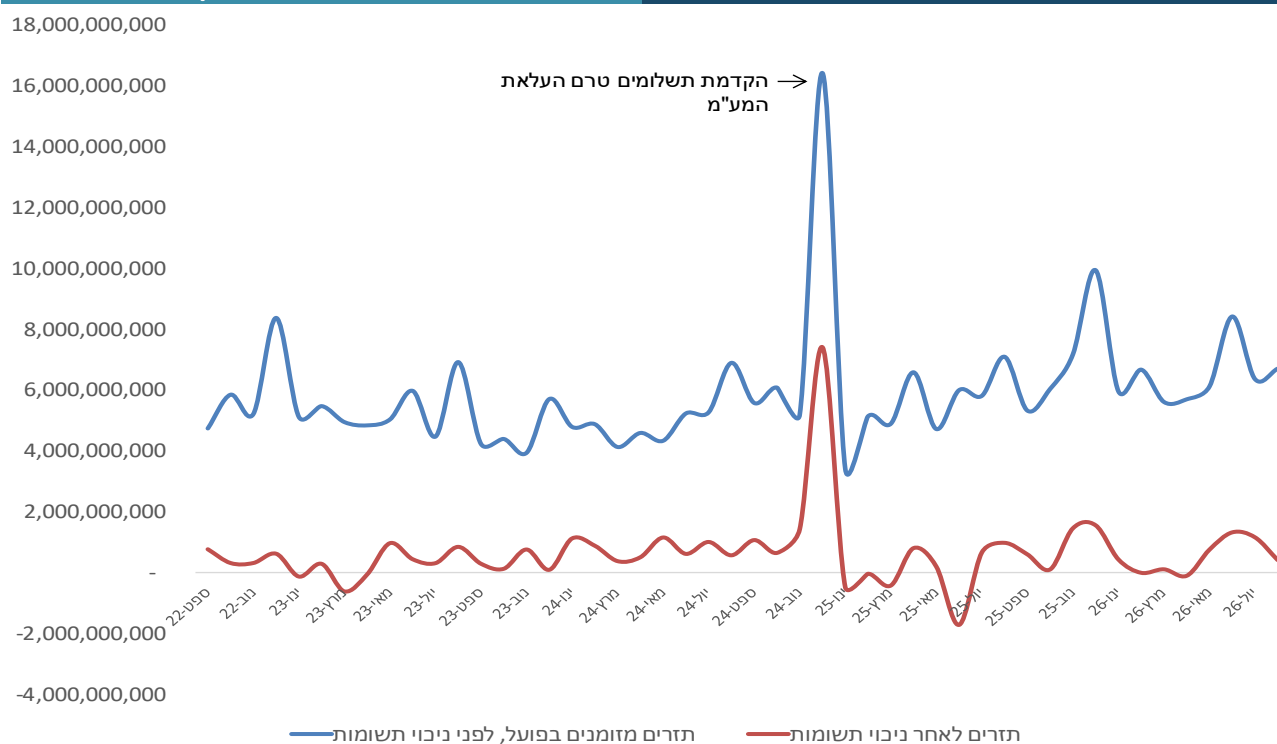
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דיווחי העסקאות למע"מ נמצא כי תזרים זה, לפני ניכוי תשומות, עמד בחודש אוגוסט '26 על 6.7 מיליארד ₪, ירידה ריאלית של 7% בהשוואה לאוגוסט אשתקד.

בניכוי תשומות עמד תזרים המזומנים בפועל של הקבלנים בחודש אוגוסט '26 על 418 מלש"ח, לעומת 988 מלש"ח באוגוסט אשתקד. נציין כי ארבע חברות בלבד ריכזו ביחד 75% מסך התזרים נטו.

תרשים 7

תזרים מזומנים בפועל ממכירת דירות חדשות, בהתבסס על דוחות מע"מ של הקבלנים לרשות המסים. לפני קיזוז תשומות ולאחריהן



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בהמשך לניתוחים שאנו עורכים במסגרת הסקירות החודשיות מאז נובמבר 24³ לגבי הטבות המימון המדווחות של הקבלנים לרוכשי הדירות בשוק החופשי 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.

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 עשרה אזורי מיסוי מקרקעין) בהן ישנן אינדיקציות למהימנות גבוהה יחסית של הדיווח. אזורים אלו כוללים את: המרכז, ת"א, חדרה, נתניה וב"ש. חמשת אזורים אלו מרכזים כ-60% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי מאז נובמבר 24' (החודש בו החלנו לקבל נתונים מנהליים על שכיחות הטבות המימון).

³ בנובמבר 24' החלה חובת דיווח על הטבות אלו במסגרת דיווחי העסקאות לרשות המסים.

נקדים ונציין כי ככל שחולף הזמן מאז תחילת חובת הדיווח על הטבות אלו, כאמור בנובמבר 24', קיימות אינדיקציות על שיפור ברמת מהימנות הדיווח בחמשת האזורים האחרים, בהן נמצאו בתחילה ליקויים. אולם, מאחר ואין ביכולתנו ליצור סדרה עתית רציפה ומהימנה של שכיחות ההטבות באזורים אלו, בשלב זה אזורים אלו לא ינותחו באופן שוטף, אלא רק וככל שימצא כי חל שינוי משמעותי בשכיחות ההטבות המדווחות, כפי שאירע בחודש מאי ויפורט להלן.

הממצאים מלמדים כי בחודש אוגוסט עמד שיעור העסקאות בהן דווח כי ניתנה הטבת מימון בחמשת האזורים אחריהם אנו עוקבים, על 30% מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי באזורים אלו (בעסקאות עם מסירה של שנה ומעלה ממועד החתימה). בהשוואה לחודש הקודם זהו גידול של שלוש נקודות אחוז, בהמשך לגידול של ארבע נקודות אחוז שנרשם בחודש יולי 26' בהשוואה לקודמו. כך, מאז ירדה שכיחות ההטבות המדווחות לשיעור של חמישית מסך מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש מאי 26', הרמה הנמוכה ביותר מאז נובמבר 24' לפחות, שבה ועולה שכיחות זו בשלושת החודשים האחרונים בעשר נקודות אחוז במצטבר. יש לציין כי רמה זו אף גבוהה מזו שנרשמה בחודש אוגוסט 25' (פער של שלוש נקודות אחוז), זאת לראשונה לפחות מאז נובמבר 25' (כאשר משווים כל חודש לעומת המקביל לו בשנה קודמת).

אזור המרכז הוסיף לבלוט בחודש אוגוסט עם שכיחות גבוהה של הטבות מימון, כאשר אלו עמדו על 38% מסך מכירות הקבלנים באזור זה (עם תאריך מסירה של 12 חודשים ומעלה), בדומה לרמה זו בחודש הקודם. בהשוואה לאוגוסט אשתקד זהו גידול של שבע נקודות אחוז.

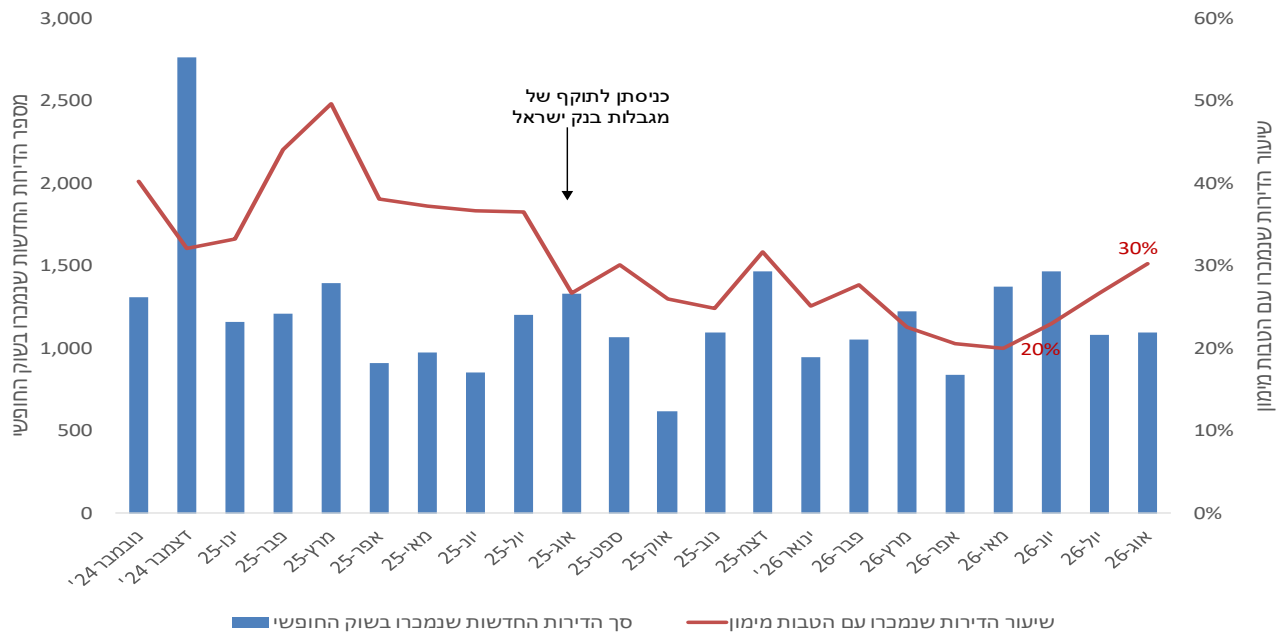
באזור נתניה עמדה שכיחות הטבות המימון המדווחת בחודש אוגוסט על 24%. בהשוואה לחודש הקודם זוהי אמנם ירידה משמעותית, מרמה של שליש מהעסקאות, אולם בהשוואה לאוגוסט אשתקד זהו גידול של 12 נקודות אחוז.

באזור ת"א עמדה שכיחות הטבות המימון המדווחת על 21%, גידול של ארבע נקודות אחוז בהשוואה לאוגוסט אשתקד וגידול של שתי נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם.

הרמה הגבוהה ביותר של שכיחות הטבות מימון בחודש אוגוסט נרשמה באזור חדרה, עם היקף חריג של 73% ממכירות הקבלנים בשוק החופשי, במסירה של 12 חודשים ומעלה ממועד החתימה. נציין כי גם בסך המכירות באזור זה, כולל דירות עם מועד מסירה קרוב יותר, מדובר ברמה גבוהה של הטבות, המגיעה ל-55% מהמכירות.

תרשים 8

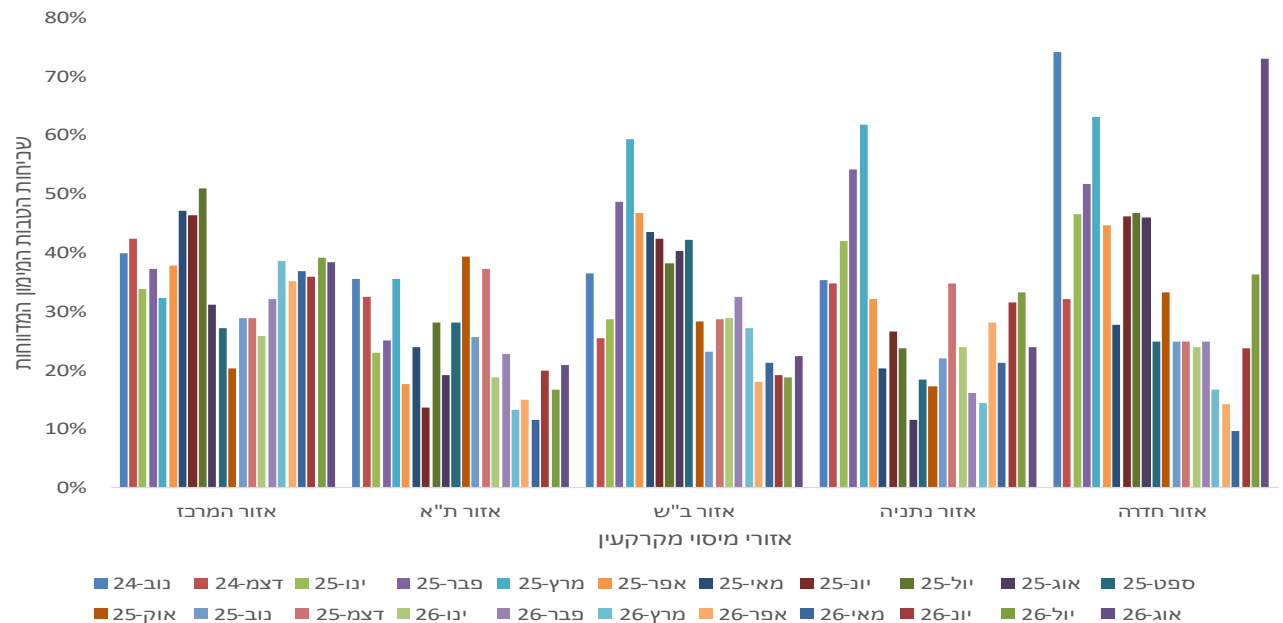
שכיחות הטבות המימון המדווחות לרשות המסים באזורי המרכז, ת"א, חדרה, נתניה וב"ש, נובמבר '24 – אוגוסט '26



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

תרשים 9

שיעור הדירות החדשות שנמכרו (בשוק החופשי) עם הטבת מימון דצמבר '24 – אוגוסט '26, אזורי נבחרים



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך העסקאות **בדירות יד שניה** בחודש אוגוסט עמד על 4,170 דירות, ירידה של 7% בהשוואה לאוגוסט אשתקד

וירידה של 12% בהשוואה לחודש הקודם. כפי שצוין, זוהי גם אחת הרמות הנמוכות ביותר שנרשמו במכירות יד שניה בחודשי אוגוסט, מאז תחילת שנות האלפיים.

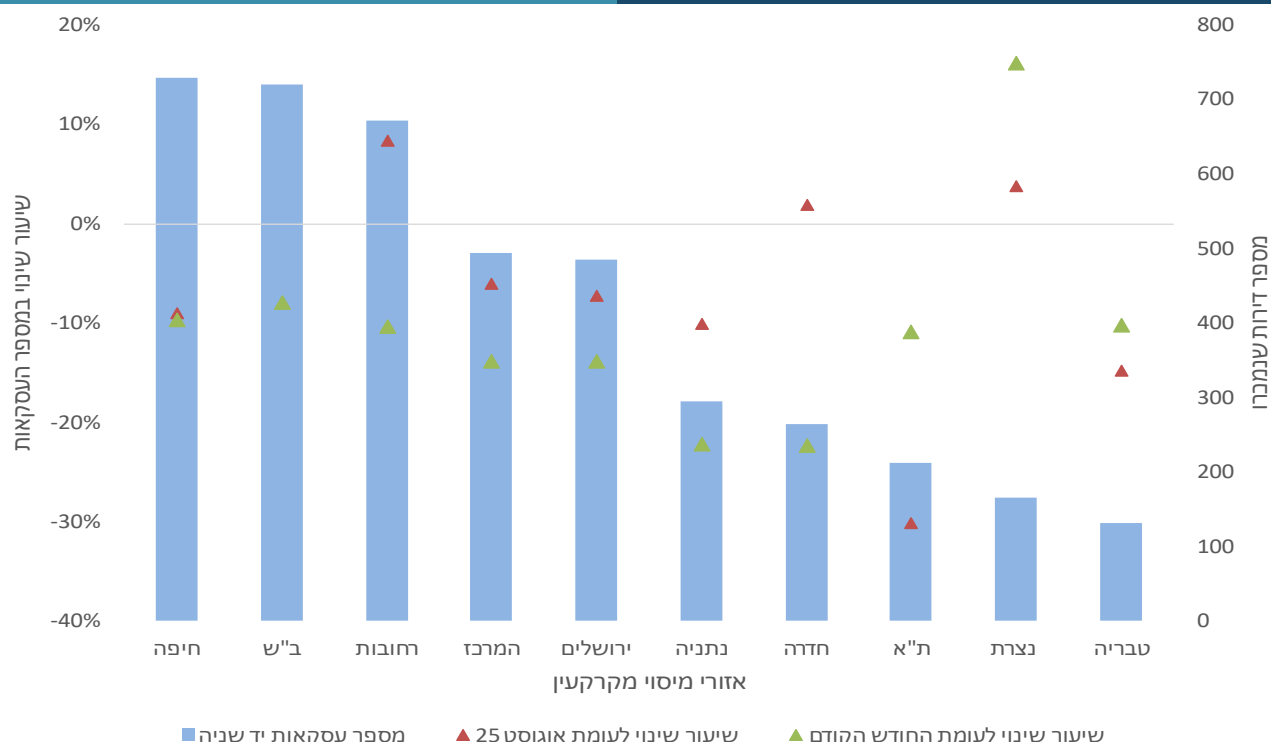
בפילוח גיאוגרפי של מכירות יד שניה נמצא כי בשבעה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין נרשמה ירידה במכירות אלו בהשוואה לאוגוסט אשתקד, כאשר אזור ת"א ממשיך לבלוט עם ירידה חדה במיוחד, בשיעור של 30%, בהמשך לירידה חדה של 36% בחודש הקודם (בהשוואה ליולי '25).

אזור חיפה הוביל את המכירות גם בפלח שוק זה, עם 729 דירות יד שניה שנמכרו, אם כי גם באזור זה מדובר בירידה במכירות, הן בהשוואה לאוגוסט אשתקד (ירידה של 9%) והן בהשוואה לחודש הקודם (ירידה של 10%).

מנגד, באזור רחובות נרשם גידול של 8% במכירות יד שניה בחודש אוגוסט, בהמשך לגידול של 5% בחודש הקודם. זהו האזור היחידי שנרשם בו גידול בעסקאות בפלח שוק זה בחודשיים האחרונים (בהשוואה למקבילים להם אשתקד).

מכירת דירות יד שניה אוגוסט '26 - לפי אזורי מיסוי מקרקעין

תרשים 10



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות המשקיעים⁴ בחודש אוגוסט הסתכמו ב- 1,077 דירות, ירידה של 2% בהשוואה לאוגוסט אשתקד

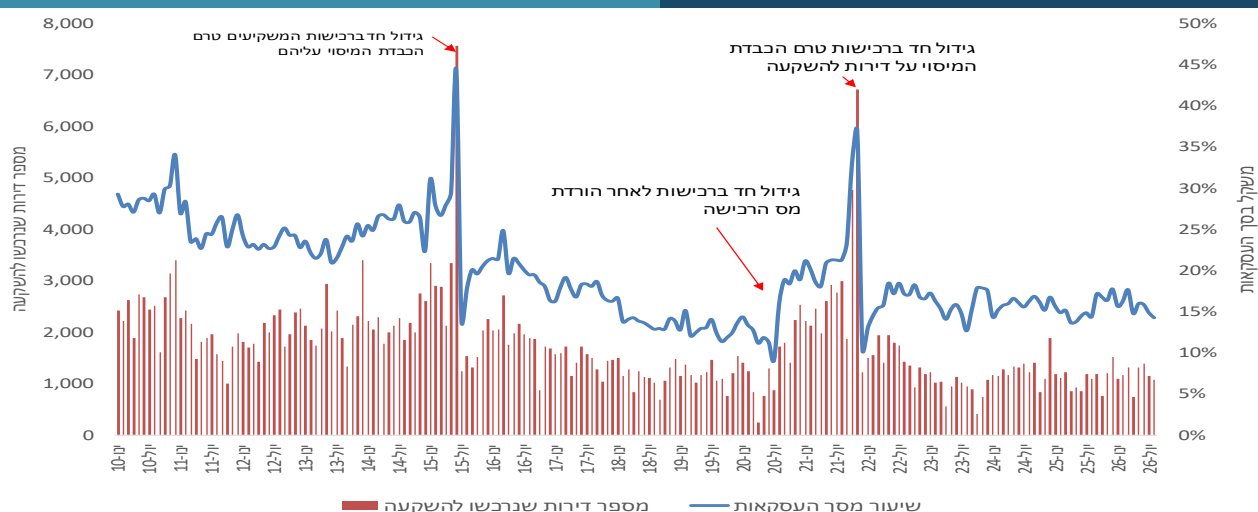
וירידה של 6% בהשוואה לחודש הקודם. כשיעור מסך העסקאות עמד משקל המשקיעים בחודש אוגוסט על 14%, בדומה לרמתו באוגוסט אשתקד ובחודש הקודם.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי בשישה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין נרשמה ירידה ברכישות המשקיעים בהשוואה לאוגוסט אשתקד, כאשר בולט במיוחד אזור נתניה עם ירידה של 20%, זאת לאחר זינוק חד ברכישות סגמנט זה בחודש הקודם (בהשוואה ליולי '25). אזור המרכז בולט אף הוא עם ירידה של 10% ברכישות אלו, בהמשך לירידה חדה של 26% בחודש הקודם.

ממצא בולט נוסף בביתוח גיאוגרפי של רכישות המשקיעים בחודש אוגוסט הינו השכיחות הנמוכה במיוחד של סגמנט זה ברכישות באזור חיפה. כך, סך הדירות שרכשו המשקיעים באזור זה בחודש אוגוסט עמד על 139 דירות בלבד, רמה המהווה 9% בלבד מסך העסקאות באזור זה. זוהי גם אחת הרמות הנמוכות ביותר במספר הדירות שרכשו משקיעים באזור זה בחודשי אוגוסט מאז תחילת שנות האלפיים (רק באוגוסט 2006 נרשמה רמה נמוכה יותר של רכישות). 46% מהדירות שרכשו המשקיעים בחודש אוגוסט '26 היו דירות חדשות, גידול של ארבע נקודות אחוז בהשוואה לחודש הקודם וגידול של שתי נקודות אחוז בהשוואה לאוגוסט אשתקד. נציין כי כ-60 דירות שרכשו המשקיעים בחודש אוגוסט נרכשו ע"י קרנות ריט. בחודש הקודם לא נרשמו רכישות משמעותיות ע"י קרנות אלו.

מספר דירות שנרכשו להשקעה ושיעורן מסך העסקאות, חודשי, 2010-2026

תרשים 11



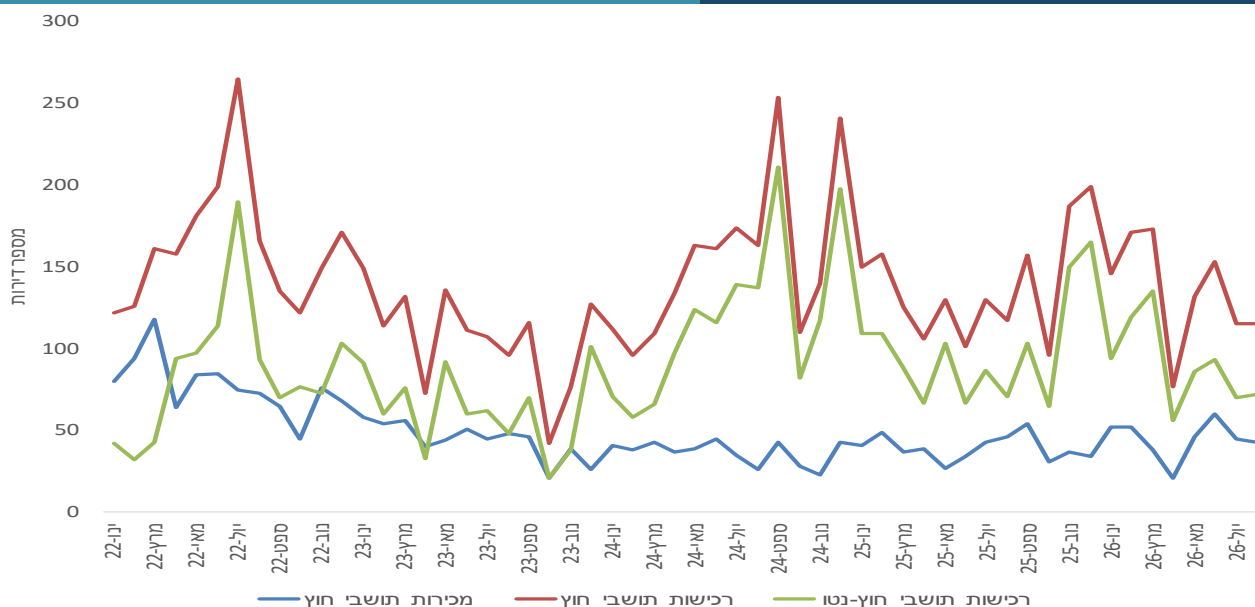
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

⁴ 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 אוגוסט על 115 דירות, בדומה לרמה זו באוגוסט 25', כמו גם בחודש הקודם. בניכוי מכירות תושבי החוץ בחודש אוגוסט (43 דירות) הסתכמו רכישות תושבי החוץ נטו ב- 72 דירות בלבד, בדומה לאוגוסט 25' ובחודש הקודם.

תושבי החוץ – מספר דירות שנרכשו/נמכרו ורכישות נטו, 2022-2026

תרשים 12



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח גיאוגרפי של רכישות תושבי החוץ בחודש אוגוסט נמצא כי מחצית מרכישות סגמנט זה התרכזו באזור ירושלים. באזורי ת"א ונתניה רכשו תושבי החוץ כעשרים דירות (בכל אחד מאזורים אלו).

מכירות המשקיעים⁵ בחודש אוגוסט הסתכמו ב-1,171 דירות, ירידה של 5% בהשוואה לאוגוסט אשתקד

וירידה של 11% בהשוואה לחודש הקודם. זאת בדומה לסך הירידה במכירות יד שניה בחודש אוגוסט.

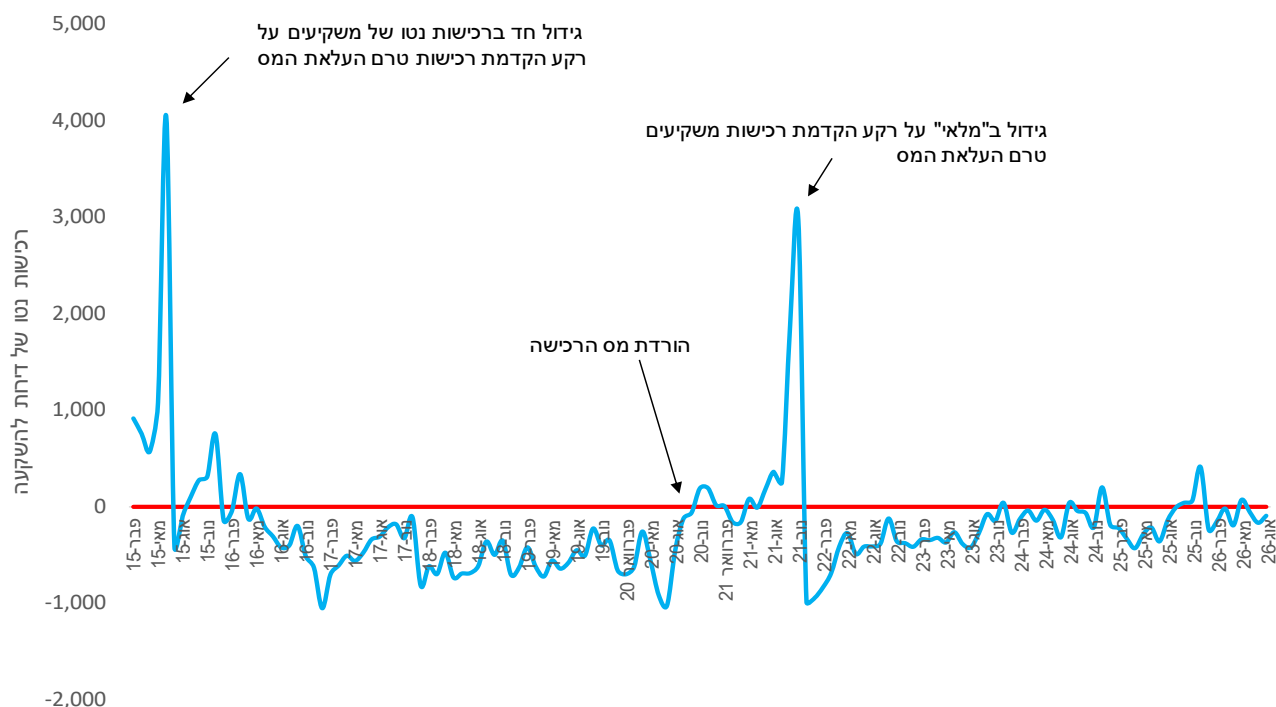
"מלאי" הדירות בידי משקיעים בחודש אוגוסט ירד ב-94 דירות. סה"כ, מאז אוקטובר 2021, חודש לפני העלאת מס הרכישה על משקיעים, ועד יולי 26' נגרעו ממלאי זה 8,707 דירות (בהתעלם מכניסה למלאי של דירות שהתקבלו בירושה

⁵ 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.

ו/או בניה עצמית⁶), 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".

תרשים 13

משקיעים, רכישות נטו (רכישות בניכוי מכירות משקיעים)
ינואר 2015 – אוגוסט 2026



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות דירה ראשונה בחודש אוגוסט הסתכמו ב-4,839 דירות, כולל בסבסוד ממשלתי, גידול של 12%

בהשוואה לאוגוסט '25 וגידול של 11% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות סגמנט זה בשוק החופשי ב-3,549 דירות, גידול של 9% בהשוואה לאוגוסט '25 וגידול של 10% בהשוואה לחודש הקודם. בכך היה זה הסגמנט היחידי שרשם גידול ברכישות בחודש אוגוסט.

בפילוח גיאוגרפי בולטים אזורי ירושלים (גידול של 40%) ואזור חיפה (+31%) עם גידול ברכישות סגמנט זה בשוק החופשי. מנגד בולטים בירידות ברכישות סגמנט זה אזור ת"א (-23%) ואזור נתניה (-30%).

⁶ מאחר ואין בידינו נתונים לגבי היקפי עסקאות אלו.

סך הרכישות בסבסוד ממשלתי ("מחיר למשתכן" ו"מחיר מופחת") בחודש אוגוסט '26 עמד

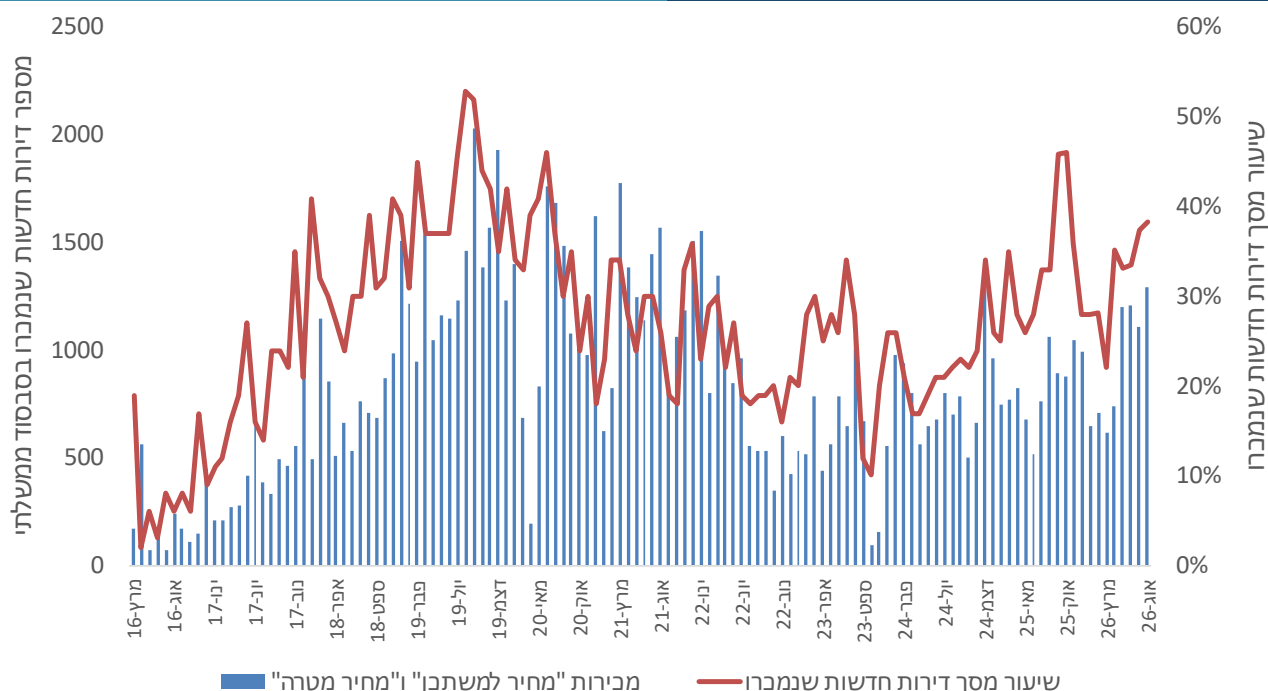
על 1,290 דירות, גידול של 22% בהשוואה לאוגוסט אשתקד. נציין עוד כי בארבעת החודשים האחרונים (מאי-אוגוסט '26) נמצא סך רכישות אלו מעל רמה של אלף דירות, רצף חריג בשנים האחרונות (בכל שנת '25 נרשמו רק שני חודשים בהם רכישות אלו חצו את הסף של אלף דירות). כך, בסיכום שמונת החודשים הראשונים של '26 נרכשו 7,521 דירות בסבסוד ממשלתי, גידול של 19% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. לשם השוואה, בסך העסקאות בשוק החופשי נרשמה באותה תקופה עליה בשיעור של 4% בלבד.

המכירות הבולטות בסבסוד ממשלתי בחודש אוגוסט היו בערים הבאות:

חיפה (303 דירות), במחיר ממוצע של 1.6 מלש"ח. קריית גת (247 דירות, מחיר ממוצע של 1.3 מלש"ח). בית שמש (125 דירות, מחיר ממוצע 1.8 מלש"ח) ופ"ת (105 דירות, מחיר ממוצע של 1.6 מלש"ח).

מספר דירות שנרכשו בסבסוד ממשלתי 2026-2016

תרשים 14



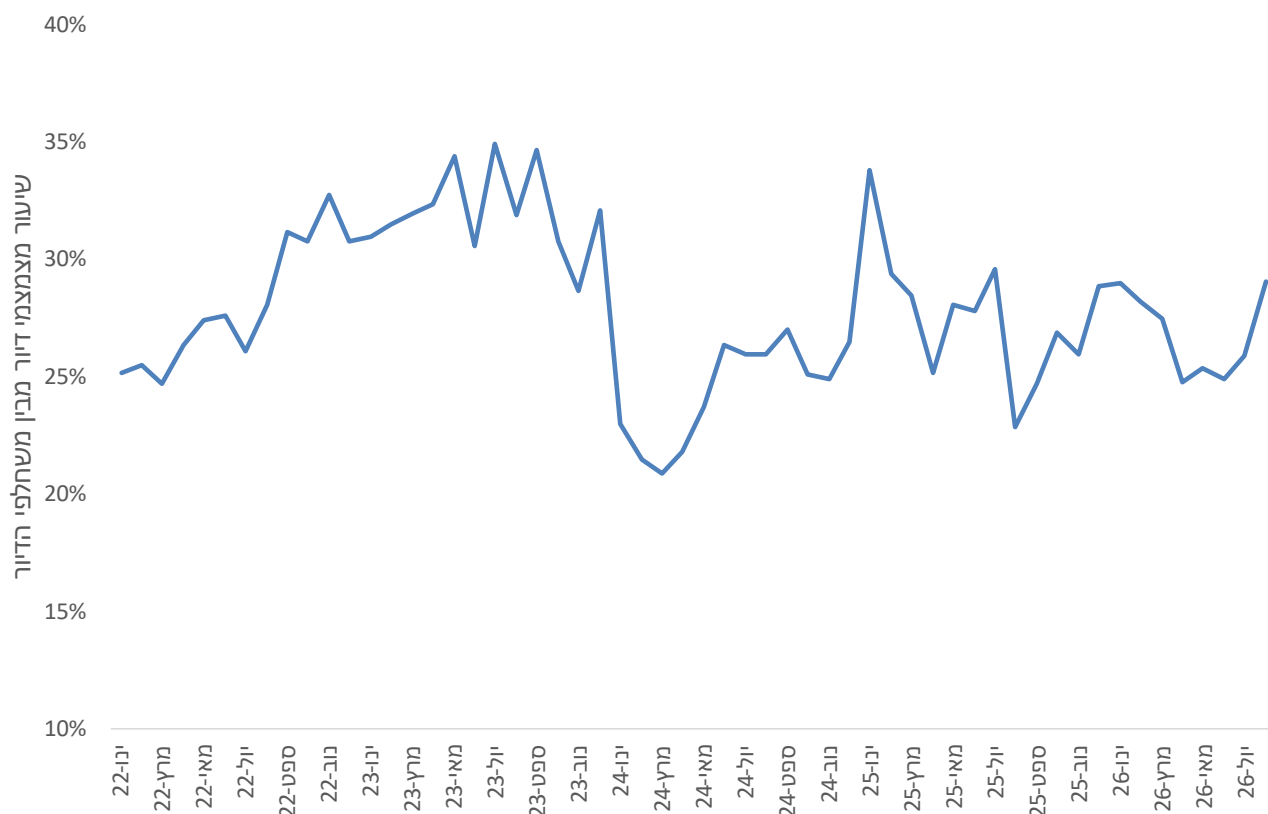
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות **"משפרי הדיור"** בחודש אוגוסט הסתכמו ב-1,616 דירות, ירידה חדה של 27% בהשוואה לאוגוסט אשתקד, כמו גם בהשוואה לחודש הקודם. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה ברכישות סגמנט זה הקיפה שבעה מתוך עשרת אזורי מיסוי מקרקעין, כאשר בולטים במיוחד אזורי ירושלים וחיפה עם ירידות בשיעורים הקרובים ל-50%. מנגד, גידול ברכישות סגמנט זה, בשיעור של 10%, נרשם באזור רחובות.

בניתוח רכישות משחלפי הדיור בחודש אוגוסט בין מי ששיפרו דיור (רכשו דירה יקרה יותר מזו שמכרו) לבין "מצמצמי" הדיור נמצא כי שיעור "מצמצמי" הדיור עמד על 29%, גבוה בשלוש נקודות אחוז בהשוואה לחודשים הקודמים. בהשוואה לאוגוסט '25 זהו גידול של שש נקודות אחוז.

שיעור "מצמצמי" הדיור מסך משחלפי הדיור 2022-2026

תרשים 15



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

⁷ 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").



משרד האוצר
Ministry of Finance



אגף
הכלכלן הראשי

