



דו"ח הנדל"ן השנתי של יד2

סיכום 2025 ותחזית קדימה



לקוחות יקרים,

אני גאה להציג בפניכם את דו"ח הנדל"ן המקיף של יד2 לשנת 2025. הדו"ח שלפניכם נכתב בנקודת זמן ייחודית, שבו שוק המגורים הישראלי עובר "תיקון שקט" ומשלב התאוששות מאקרו-כלכלית עם דינמיקה פסיכולוגית מורכבת. הדו"ח משלב את נתוני המאקרו הרשמיים ותובנות דאטה ייחודיות מתוך פעילות של מיליוני המשתמשים שיש ביד2.

שנת 2025 הציבה בפנינו אתגרים לא מבוטלים, החל מההשפעות המתמשכות של מלחמת "חרבות ברזל", סביבת ריבית שהכבידה על השוק, מגבלות בנק ישראל ומלאי דירות שצמח לרמות שיא. כל אלה יצרו סביבה מורכבת ומחושבת יותר.

מספר תובנות מפתח מתוך הדו"ח:

- ירידת ריבית הדרגתית שמתחילה להשפיע על האסנטימנט.
- מלאי גבוה שמאזן כוחות וממתן מחירים, בעיקר באזורי הביקוש היקרים.
- פיצול גיאוגרפי בביקוש: חולשה יחסית במרכז מול חסינות ועליות בפריפריה.
- ירידה חדה במכירות הדירות החדשות בשוק החופשי, לצד התחזקות הסבסוד והטבות המימון.
- התחדשות עירונית כמנוע היצע מתרחב.
- התחזקות שוק השכירות והעמקת העניין המוסדי.

היתרון הייחודי של יד2 טמון בנקודת המפגש שבין היצע לביקוש בזמן אמת. כמגרש הפעילות המרכזי של שוק הנדל"ן בישראל, אנו נחשפים מדי יום למיליוני אינטראקציות של מחפשים ומוכרים. היכולת לנתח תנועות בשוק עוד לפני שהן מקבלות ביטוי מלא בנתונים הרשמיים מאפשרת לנו ולכם להבין מוקדם יותר לאן השוק נע.

שנת 2026 נפתחת עם סימני התייצבות זהירים. תחת התרחיש הסביר, אנו צופים התאוששות מדורגת בביקושים, תוך המשך פיצול בין פריפריה נגישה למרכז מאתגר מימונית. אני מזמין אתכם להעמיק בדו"ח ולבחון את הכיוונים שאליהם השוק נע. אלו הכלים שיאפשרו קבלת החלטות מדויקת יותר לקראת שנת מעבר נוספת, עם פוטנציאל לשינוי מגמה.

בברכה,
תומי שנפלד
מנכ"ל יד2



תקציר מנהלים

שוק הנדל"ן למגורים בישראל נכנס לשנת 2026 בנקודת פיתול, המאופיינת בהיקף פעילות מתון. לאחר שנתיים של טלטלות בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", השוק מציג מגמות מעורבות: תחילתו של תהליך הפחתת ריבית ע"י בנק ישראל, התאוששות קלה בביקושים אל מול מלאי דירות לא מכורות ברמת שיא היסטורית ורמות מחירים שעדיין מקשות על מימון רכישת דירות.

סביבת המאקרו והמימון

- **שינוי במגמת הריבית** - הריבית, שהגיעה לשיא של 4.75% במאי 2023, החלה לסגת ועומדת בינואר 2026 על 4%, עם צפי לירידה ל-3.5% עד סוף השנה. שינוי זה יקל על עלויות המימון של הקבלנים וצפוי לשפר את כושר ההחזר של נוטלי המשכנתאות.
- **המצב הבטחוני** - מציאות בטחונית מורכבת הובילה לתקופה של חוסר וודאות, התמתנות ברמת הפעילות ודחיית החלטות רכישה.
- **שוק העבודה** - ענף הבנייה עבר טרנספורמציה עם החלפת עובדים פלסטינים בזרים. למרות זאת, עדיין קיים מחסור של כ-40 אלף עובדים, שהוביל להתארכות משך הבנייה הממוצע ל-37.8 חודשים.
- **משכנתאות** - היקף המשכנתאות ב-2025 זינק ל-105.7 מיליארד ש"ח (עלייה שנתית של 13.4%), בעיקר בשל מימוש עסקאות עבר ממבצעי מימון. עם זאת, נרשמה שחיקה ביכולת ההחזר ועלייה בפיגורים.

דינמיקת היצע וביקוש

- **מלאי גבוה** - קיים מלאי שיא של כ-84 אלף דירות חדשות לא מכורות, עלייה של למעלה מ-60% תוך שלוש שנים. המגמה בדירות יד שנייה היתה דומה אך מתונה יותר, דבר שבא לידי ביטוי בעלייה של 15% בכמות המודעות לדירות למכירה בשנת 2025 בהשוואה לשנה קודמת.
- **הסטת ביקושים** - נרשמה ירידה חדה במכירות דירות חדשות בשוק החופשי. רוכשים פוטנציאליים נודדים לפריפריה ולדירות קטנות בשל יוקר המחיה, דבר שאפיין את שוק הדירות החדשות ודירות יד שניה כאחד.
- **מרכזי רמ"י** - בשנת 2025 חלה ירידה בהיקף שיווקי הקרקעות של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) בהשוואה לשנה הקודמת, וזאת על רקע מחלוקות ממשלתיות ותנאי שוק מורכבים.
- **התחדשות עירונית** - הפכה למרכיב מרכזי מכלל מכירות הדירות החדשות בשוק החופשי ב-2025.

מחירי הדיור ושוק השכירות

- **מגמות מחירים מנוגדות** - המחירים במרכז הארץ חוו שחיקה, בעוד בירושלים ובפריפריה הצפונית והדרומית נרשמו עליות מחירים.
- **שכירות** - השוק נהנה מגידול בביקוש ועליית מחירים בשנת 2025, וביסס את עצמו כחלופה ריאלית לרכישה.

מבט לשנת 2026

התרחיש הסביר צופה התאוששות מתונה ומדורגת בביקושים לרכישת דירות (במיוחד בחציון השני של השנה), בכפוף להמשך הפחתת הריבית ורגיעה ביטחונית. הפריפריה תמשיך להיות נגישה לרוכשי הדירות ולהנות מביקושים ערים, בעוד שהמרכז יתאפיין בביקושים מתונים ויציבות יחסית ברמות המחירים עקב עודפי מלאי הדירות. ההתחדשות העירונית תהפוך להיות דומיננטית יותר כפי שניתן להסיק מדיווחי חברות ציבוריות והיקפי הדירות שאושרו לפינוי בינוי.

שוק הנדל"ן הישראלי בפתח 2026: מחקר כלכלי מקיף, תובנות מבוססות Big Data ותחזיות אסטרטגיות

שוק הנדל"ן למגורים בישראל ניצב בראשית שנת 2026 בנקודת הכרעה המשלבת תהליכי התאוששות מאקרו כלכליים, שינויים מבניים בצד ההיצע ודינמיקה פסיכולוגית מורכבת בצד הביקוש.

לאחר שנתיים של טלטלות עזות בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", המערכת המוניטרית והפיסקלית של ישראל עוברת שלב של כיוול מחדש, כאשר הריבית הגבוהה שהכבידה על השוק מתחילה מעט לסגת והביקושים הכבושים צפויים לחלחל חזרה אל זירות מכירה.

הדו"ח הנוכחי מנתח את מצבו של הענף דרך פריזמה כלכלית רחבה, תוך שימוש במידע הייחודי והבלעדי של אתר יד2, המאפשר לזהות מגמות "מתחת לרדאר" עוד לפני שהן מקבלות ביטוי בנתונים הרשמיים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

התמונה המצטיירת היא של שוק העובר תהליך של "תיקון שקט":

בעוד שהמחירים הנומינליים במרכז הארץ חוו שחיקה מסוימת, אזורי הפריפריה בחלק מערי הדרום ובירושלים מפגינים חסינות יוצאת דופן ואף עליות מחירים. הפער בין מלאי הדירות החדשות הלא-מכורות, הנמצא ברמות שיא היסטוריות, לבין הקושי המבני בהשלמת פרויקטים בשל מחסור בדיירים עובדות, מייצר פרדוקס של שפע "על הנייר" מול מחסור ב"מפתחות מוכנים". הבנת הדינמיקה הזו קריטית עבור יזמים, משקיעים ורוכשים המבקשים לנווט בסביבה של חוסר ודאות ושינויים טכנולוגיים מהירים בעולם השיווק הנדל"ני.

נתוני מכירות: השוואה רב-שנתית

שנה	סבסוד ממשלתי	חדשות	יד שנייה	סה"כ
2023	6,787	20,799	42,583	70,169
2024	9,360	33,870	52,010	95,240
2025	10,059	22,440	52,333	84,832
2025 בהשוואה ל-2024	7.5%	-33.7%	0.6%	-10.9%

* מקור - אגף הכלכלן הראשי, משרד האוצר

פרק 1 - סביבת המאקרו

1.1 ריבית בנק ישראל

אחד המנועים המרכזיים המניעים את שוק הנדל"ן בתחילת 2026 הוא השינוי במדיניות הריבית של בנק ישראל. לריבית בנק ישראל השפעה על שוק הנדל"ן למגורים הן בצד הביקוש והן בצד ההיצע. הריבית הגיעה לשפל של 0.1% בתקופת הקורונה (אפריל 2020 עד פברואר 2022), ולאחר מכן התחילה לטפס עד לרמה של 4.75% במאי 2023. שנת 2025 החלה בריבית של 4.5%, ירדה בנובמבר באותה שנה ל-4.25% ובינואר 2026 ל-4%. בנק ישראל צופה שבשנת 2026 הריבית תמשיך לרדת ותעמוד על 3.5%.

השפעת הפחתת הריבית על צד הביקוש

- **הקלה בהחזרים החודשיים:** הורדות הריבית משפרות את כושר ההחזר של נוטלי המשכנתאות, במיוחד ברכיב הפריים.
- **שינוי פסיכולוגי:** לאחר תקופה ארוכה של ריבית גבוהה, עצם הידיעה שהריבית נמצאת במגמת ירידה יכולה לייצר תחושת דחיפות אצל רוכשים פוטנציאליים, מחשש שמחירי הדירות יזנקו שוב עם הורדות נוספות של הריבית וחזרת ביקושים.

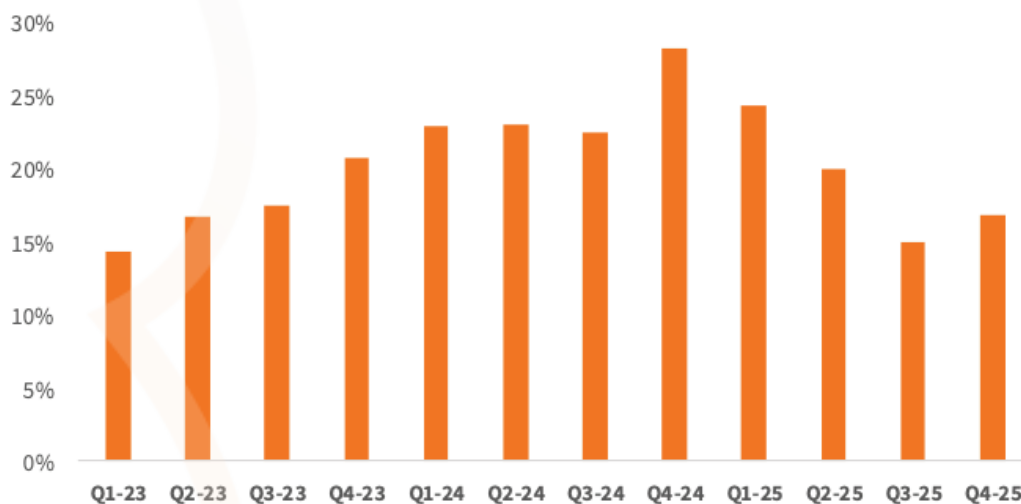
השפעת הפחתת הריבית על צד ההיצע

- **עלויות המימון:** ירידת ריבית מקלה על עלויות המימון של הקבלנים, לרבות עלות הליווי הפיננסי.
- **מבצעי המימון:** ירידת ריבית מקלה על רוכשים במבצעי המימון (20/80 או 10/90), בכך שהיא מקטינה את עלויות המימון של המשכנתא שהם יקחו על התשלום הנדחה, ובכך מקטינה במידה מסוימת את ההסתברות שהם יבטלו את העסקה.

1.2 המצב הביטחוני

בשנת 2025 שוק הנדל"ן למגורים בישראל התמודד עם מציאות מורכבת ששילבה לחימה מתמשכת בחזיתות שונות, חוסר ודאות כלכלית ושינויים מבניים בביקושים. שנה זו התאפיינה בהסתגלות למצב חירום מתמשך ומהליכי תיקון מחירים באזורי הביקוש.

מניתוח נתוני יד2, רואים כי קיומו של ממ"ד בדירה הפך להיות מרכיב משמעותי בשיקולי שוכרי הדירות בתקופת המלחמה - אך לקראת סיום המלחמה בעזה ולאחר סיומה ניכרה ירידה בפרמייה שבאה לידי ביטוי בדירות עם ממ"ד לרמתה לפני המלחמה כפי שניתן לראות בתרשים הבא:



1.3 כוח עבודה

שנת 2025 הייתה שנה של טרנספורמציה עמוקה ושינויים מבניים בשוק העבודה של ענף הבנייה בישראל. הענף, שספג זעזוע קשה עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" באוקטובר 2023, המשיך להתמודד עם השלכותיה גם ב-2025, תוך ניסיון לייצר "שגרה חדשה" המבוססת על מקורות כוח אדם חלופיים.

איסור הכניסה הכמעט מוחלט של עובדים פלסטינים יצר ואקום שדרש בנייה של מערך כוח אדם חדש מבוסס על עובדים זרים והגדלת תעסוקת ישראלים. המאפיין המרכזי של השנה היה הניסיון המואץ להחליף את עשרות אלפי העובדים הפלסטינים בעובדים ממקורות אחרים.

להלן המגמות העיקריות בנושא כוח אדם בענף הבנייה בשנת 2025:

- **עלייה במספר העובדים הזרים:** הממשלה הגדילה משמעותית את המכסות, ובמהלך 2025 הגיע מספר העובדים הזרים בענף לשיאים חדשים. נכון לרבעון הראשון של 2025, עבדו בענף כ-62 אלף עובדים זרים, ומספר זה המשיך לצמוח לאורך השנה עם הגעת עובדים מהודו, סרי לנקה, אוזבקיסטן ומדינות נוספות עד לרמה של כ-73 אלף עובדים זרים בסוף 2025 מתוך מכסה של 110 אלף עובדים.
- **גידול בתעסוקת ישראלים:** נרשמה עלייה בשיעור הישראלים (יהודים וערבים כאחד) המועסקים בענף.
- **מחסור מתמשך:** למרות המאמצים, הענף עדיין סובל ממחסור המוערך על ידי משרד השיכון והבינוי בכ-40 אלף עובדים, בעיקר ב"עבודות רטובות" (טיוח, ריצוף ושלד), מה שהוביל לעיכובים במסירת פרויקטים. על פי משרד השיכון, משך הבנייה עמד בשנת 2025 על 37.8 חודשים בהשוואה לכ-34.2 חודשים בשנת 2024

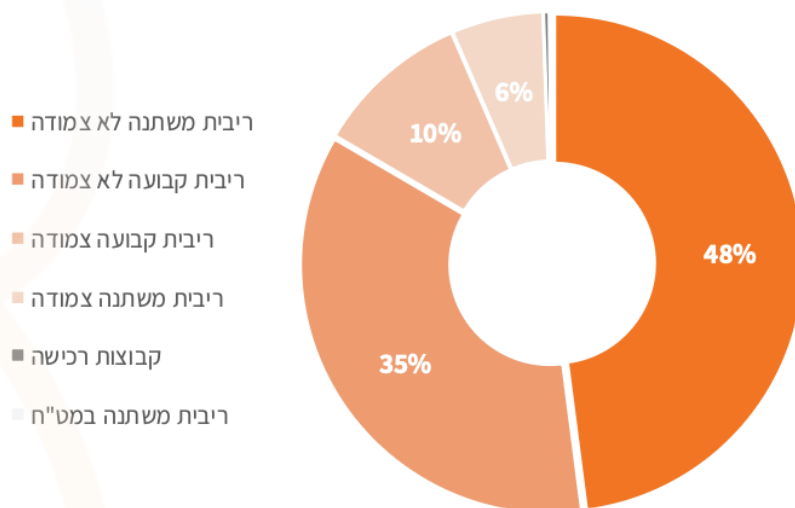
1.4 שוק המשכנתאות

ביצועי משכנתאות

בשנת 2025 הגיע היקף המשכנתאות בישראל להיקף של 105.7 מיליארד ש"ח, גידול של כ-13.4% בהשוואה לשנת 2024 ועלייה חדה של כ-45.8% בהשוואה לשנת 2023. העלייה בהיקף המשכנתאות לא נובעת מגידול במכירת דירות השנה, אלא ממבצעי המימון האגרסיביים שהיו בשנים האחרונות. אלה מביאים לכך שמשכנתאות רבות הן בגין עסקאות שנחתמו לפני שנתיים-שלוש ורק עכשיו יש צורך לקחת את המשכנתא עבור הדירות שנרכשו. ביצועי המשכנתאות בשנת 2025 היו נמוכים רק מביצועי השיא שנרשמו בשנים 2021 ו-2022.

מגזרי הצמדה של המשכנתאות

להלן גרף המתאר את התפלגות שוק המשכנתאות בשנת 2025 ע"פ מגזרי הצמדה:



* נתוני בנק ישראל

התרשים מצביע על כך שהמרכיב העיקרי במשכנתאות שנלקחו השנה הוא הריבית המשתנה השקלית, המושפעת ישירות מריבית בנק ישראל, כך שהפחתה בריבית בנק ישראל משפיעה ישירות על כמחצית מנוטלי המשכנתאות בשנת 2025.

מבט על הריביות בשוק המשכנתאות מצביע על כך שעדיין אין ירידת ריבית משמעותית שתשפיע מהותית על הביקוש. הריבית הצמודה הממוצעת עמדה בדצמבר על 3.49% בהשוואה ל-3.43% שנה קודם לכן. הריבית השקלית הממוצעת עמדה בדצמבר 2025 על 4.92% בהשוואה ל-5.06% שנה קודם לכן.

יכולת החזר משכנתאות

יכולת ההחזר של המשכנתאות בישראל נמצאת במגמת שחיקה. בדצמבר 2025 ב-46.3% מהמשכנתאות שנלקחו באותו חודש שיעור ההחזר החודשי היה גבוה מ-30% מההכנסה של לוקח המשכנתא בהשוואה לכ-42.6% וכ-42.8% בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה.

פיגורי תשלום משכנתאות

מסתמנת מגמה של עלייה בפיגורים בתשלומי המשכנתא. בדצמבר 2025 עמד היקף פיגורי המשכנתא נטו ביותר מ-90 יום על 3.95 מיליארד ש"ח בהשוואה לכ-3.21 מיליארד ש"ח בשנת 2024, לכ-3.12 מיליארד ש"ח בשנת 2023 ולכ-2.06 מיליארד ש"ח בשנת 2022.

התארכות תקופת המשכנתא

אורך המשכנתא הממוצע הוא אינדיקטור חשוב באמידת הקושי לרכוש דירה. הגבלת גובה ההחזר החודשי במשכנתא מתוך ההכנסה הפנויה של משק הבית, מאלצת את הרוכשים להאריך את משך המשכנתא ועל ידי כך להפחית את ההחזר החודשי. משך המשכנתא הממוצע, בנטרול הלוואות הבלון ששיעורן עלה בשנים האחרונות, עלה לכ-27 שנים מאז שנת 2023 לעומת כ-22 שנים בשנת 2019. הדבר מעיד להערכתנו על קושי גדול יותר של ישראלים לרכוש דירה.

סיכום ומסקנות

תחילת תהליך הפחתת הריבית על ידי בנק ישראל מתחילה להשפיע אך השפעתה בשלב זה על הרוכשים הפוטנציאליים עדיין מוגבלת, שכן מדובר בשלב זה על ירידה לא דרמטית בתשלומי המשכנתא החודשיים. מספר העובדים בענף הבנייה גדל בהדרגה ונראה כי בהמשך כבר לא ישפיע באופן משמעותי על קצבי הבנייה ועלותה.

פרק 2 - צד ההיצע

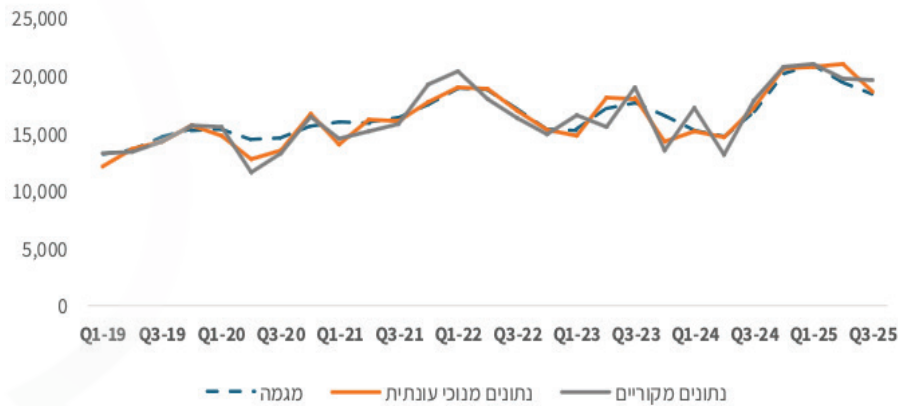
2.1 התחלות וגמר בנייה

התחלות בנייה

- מנתוני הלמ"ס עולה כי בתקופה של אוקטובר 2024 עד ספטמבר 2025 החלה בנייתן של כ-81,020 דירות - נתון המשקף עלייה של 31.5% לעומת 12 החודשים הקודמים (אוקטובר 2023 עד ספטמבר 2024). בהשוואה לתקופה המקבילה שנתיים קודם לכן (אוקטובר 2022 עד ספטמבר 2023) גדלו התחלות הבנייה בכ-23%.
- מנכ"ל משרד השיכון אמר בינואר 2026 בדיון בוועדה בכנסת שהתחלות הבנייה בשנת 2025 כולה מוערכות ב-76.7 אלף יח"ד בהשוואה לכ-68.9 אלף יח"ד - גידול של 11.3% בלבד. דבר זה מרמז על האטה בהתחלות הבנייה בחודשים האחרונים, שלהערכתנו נובעת מתגובת הקבלנים להאטה בקצב המכירות של דירות חדשות.
- היישובים שבהם החלה בנייתן של יותר מ-2,000 דירות במהלך 12 החודשים האמורים היו: תל אביב-יפו (7,450), ירושלים (7,050), פתח תקווה (3,130), אופקים (3,120), רמת גן (2,700), אשדוד (2,630), לוד (2,420), באר יעקב (2,400) ובת ים (2,260).
- מבין יישובים אלה הצמיחה הגבוהה ביותר בהתחלות הבנייה נרשמה בבאר יעקב (439%) ובבת ים (122%), כאשר בלטה לרעה העיר לוד, שבה נרשמה ירידה של כ-23% בהתחלות הבנייה בתקופה.

- מתוך הדירות שהחלה בנייתן בתקופה של אוקטובר 2024 עד ספטמבר 2025, 72.1% היו למכירה והיתרה לא למטרת מכירה. מתוך הדירות שנועדו למכירה 15% היו בסבסוד ממשלתי.
- בנייתן של כ-17,570 דירות (כ-21.7% מסך התחלות הבנייה בתקופה האמורה) החלה כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש. יותר ממחצית מהן (53.3%) נבנו במחוז תל אביב וכרבע (24.1%) - במחוז המרכז.

להלן תרשים המתאר את התפתחות התחלות הבנייה בישראל בחלוקה רבעונית מאז שנת 2023 על פי הלמ"ס:

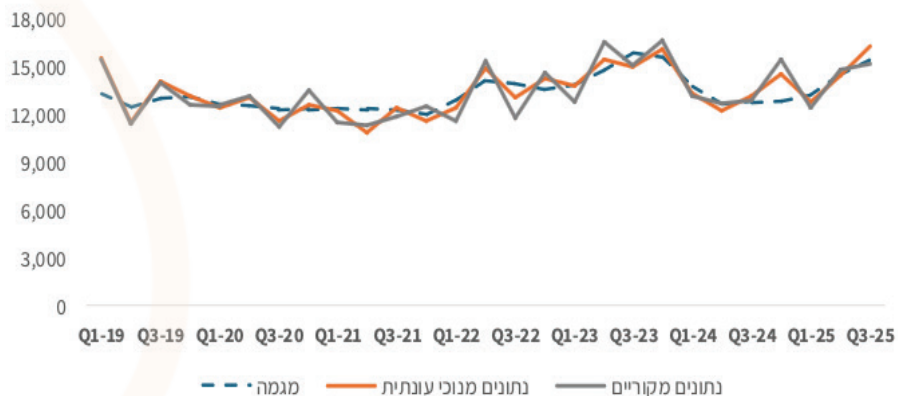


בתרשים ניתן לראות את הירידה בהתחלות הבנייה ברבעון השלישי לאחר 4 רבעונים רצופים של עלייה. דבר זה מרמז להערכתנו על תגובה של הקבלנים לירידה במכירות בפועל ברבעונים האחרונים.

גמר בנייה

- ב-12 החודשים שבין אוקטובר 2024 ועד ספטמבר 2025 הסתיימה בנייתן של כ-57,740 דירות - עלייה של 4.3% לעומת 12 החודשים הקודמים.
- האחוז הגבוה ביותר של דירות שהסתיימה בנייתן היה במחוז המרכז - 25.3% מכלל הדירות (14,600) לעומת 7.5% בלבד במחוז חיפה.

להלן תרשים המתאר את התפתחות מספר הדירות שבנייתן הסתיימה בישראל בחלוקה רבעונית מאז שנת 2016 על פי הלמ"ס:



בנייה פעילה

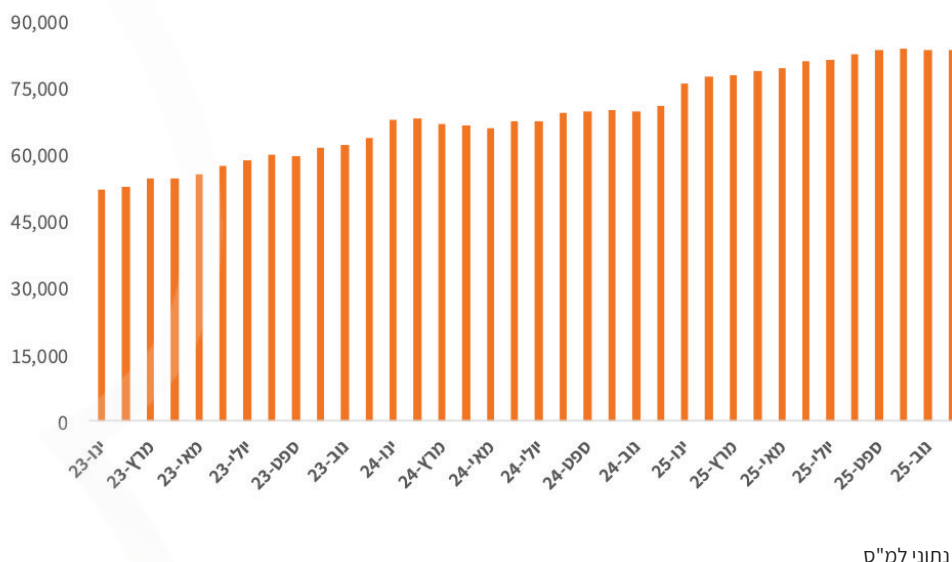
- בסוף ספטמבר 2025 הסתכם מספר הדירות בבנייה פעילה בכ-203.3 אלף דירות.
- כמחצית מכלל הדירות בבנייה פעילה נמצאות במחוז תל אביב ובמחוז המרכז (25.3% ו-24.0% בהתאמה) לעומת 8.9% במחוז חיפה.

2.2 היצע דירות

מלאי דירות חדשות לא מכורות

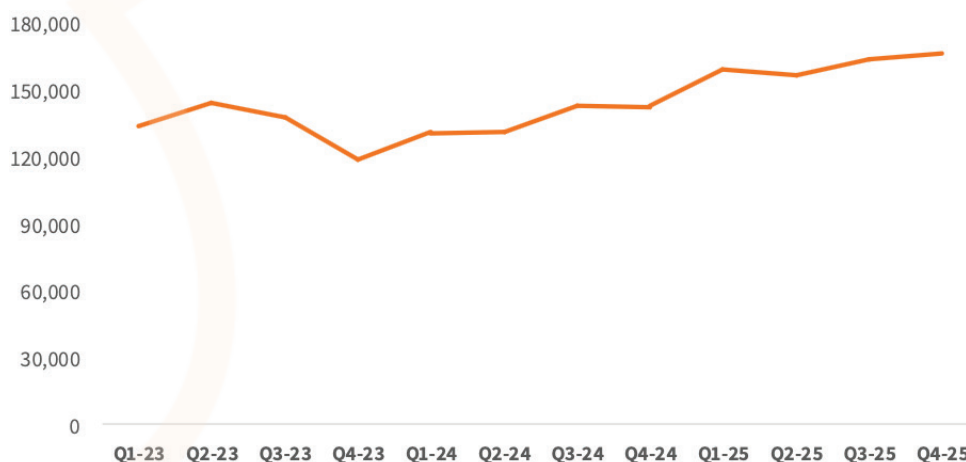
מלאי הדירות החדשות הלא מכורות נמצא בכמות שיא בחודשים האחרונים עם קרוב ל-84 אלף דירות במלאי. מדובר בעלייה של כ-60% בתקופה של 3 שנים בלבד.

להלן תרשים המתאר את התפתחות מלאי הדירות החדשות מאז תחילת שנת 2023:



היצע דירות יד שנייה

אינדיקטור איכותי לאמידת היצע דירות יד שנייה העומדות למכירה הוא כמות המודעות הפעילות המפורסמות בלוח יד2. להלן תרשים המציג את התנהגות מספר המודעות הפעילות למכירת דירות יד שנייה בלוח יד2 בשנים 2023-2025 ברמה רבעונית:



הגרף מצביע על מגמת עלייה במספר המודעות הפעילות החל מהרבעון הראשון של 2024, כאשר בתוך שנתיים (מרבעון 4 של 2023 ועד רבעון 4 של 2025) עלה מספר המודעות בכ-40%. ניתוח גיאוגרפי של נתוני המודעות הפעילות מצביע על עלייה רוחבית בתקופה זו, כאשר בלטו אזור יו"ש ובקעת הירדן, שגדל בכ-54%, ואזור השפלה ומישור החוף הדרומי, שהראה גידול של כ-53% במספר המודעות. שיעור הגידול הנמוך ביותר במספר המודעות הפעילות באותה תקופה נרשם באזור חדרה זכרון והעמקים, שגדל בכ-23% באותה תקופה.

על פי דו"ח עדכני של הלמ"ס, נכון לסוף 2025 יש 3.02 מיליון דירות בישראל. מכיוון שמספר משקי הבית בישראל עומד על כ-2.9 מיליון, ניתן לומר באופן כללי כי אין בישראל מחסור בדירות. על פי הדו"ח, בשנת 2025 נוספו 56 אלף יחידות דיור למשק כתוצאה מהשלמת בנייה ופיצול דירות.

2.3 מכרזי רמ"י

בשנת 2025 חלה ירידה בהיקף שיווקי הקרקעות של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) בהשוואה לשנה הקודמת, וזאת על רקע מחלוקות ממשלתיות ותנאי שוק מורכבים. עם זאת, לקראת סוף השנה נרשם גל שיווקים משמעותי במטרה לצמצם את הפערים.

להלן הנתונים המרכזיים לסיכום שנת 2025:

- **שיווקי קרקעות:** במהלך השנה שווקו (במכרז או בפטור ממכרז) קרקעות לבניית 91,993 יחידות דיור. נתון זה משקף צניחה של כ-19% לעומת שנת 2024 (אז שווקו כ-113 אלף יחידות דיור).
- **עסקאות בפועל** (חוזים חתומים): נחתמו עסקאות לבניית 59,912 יחידות דיור מתחת ליעד של 65,000 יחידות דיור. זוהי ירידה מתונה יותר של כ-8% לעומת שנת 2024 (בה נחתמו כ-65 אלף עסקאות).

מגמות עיקריות בשנת 2025

- **שיווק אגרסיבי בסוף השנה:** חודש דצמבר 2025 היה חודש שיא, ובו נסגרו מכרזים בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ש"ח עבור כ-30,000 יחידות דיור. היקף המכרזים החריג בדצמבר נבע מהניסיון של רמ"י לעמוד ביעדי השיווק השנתיים לאחר חצי שנה ראשונה חלשה.
- **מיעוט מכרזים חדשים במחצית הראשונה של השנה:** המחצית הראשונה של השנה התאפיינה בקיפאון כמעט מוחלט בפרסום מכרזים חדשים. הדבר נבע בעיקר ממחלוקות בין משרד האוצר לרמ"י בנוגע להסכמי גג ותקציבי פיתוח.
- **היענות נמוכה של קבלנים לגשת לחלק מהמכרזים:** הירידה בביקוש מצד יזמים (בשל הריבית הגבוהה ומלאי דירות קיים אצל קבלנים) השפיעה על נכונותם לגשת למכרזים בחלקים מהשנה, אם כי מכרזים באזורי ביקוש (כמו הרצליה, רמת גן ופתח תקווה) זכו להיענות גבוהה לקראת סוף השנה.

סיכום ומסקנות

הגידול בהיצע הדירות החדשות ודירות יד שנייה, שהגיע לרמת שיא של מלאי דירות למכירה, מהווה חסם משמעותי לעליית מחירים בטווח הנראה לעין. בנוסף, יש גורמים הפועלים בכיוון של הגדלת מלאי הדירות, כדוגמת מאמצי שיווק הקרקעות של רמ"י, וכן עלייה בביטול עסקאות שנחתמו במהלך מבצעי המימון של הקבלנים בשנתיים האחרונות.

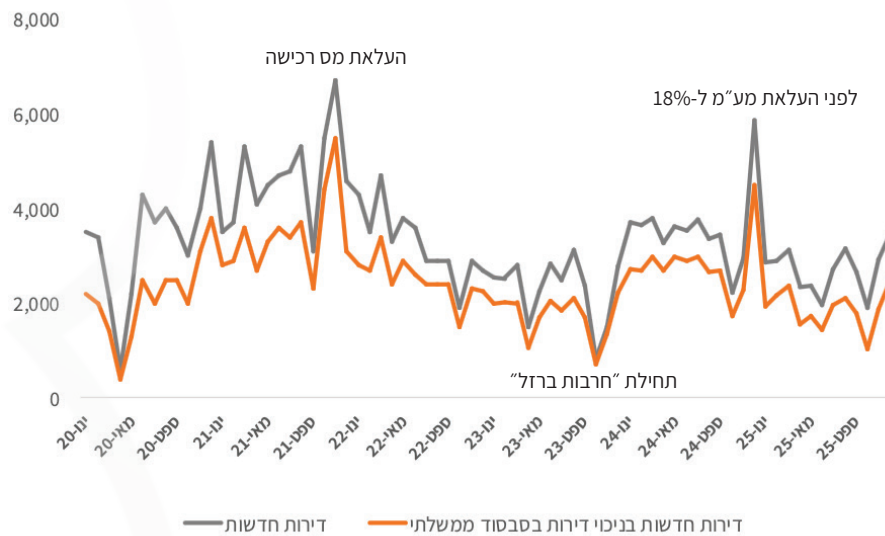
פרק 3 - צד הביקוש

3.1 היקף מכירת דירות

מכירות דירות חדשות

- מנתוני הכלכלן הראשי באוצר בסיכום החודשים ינואר-דצמבר 2025, סך הדירות שמכרו הקבלנים בשוק החופשי עמד על 22,440 דירות, ירידה חדה של 33.7% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2024.

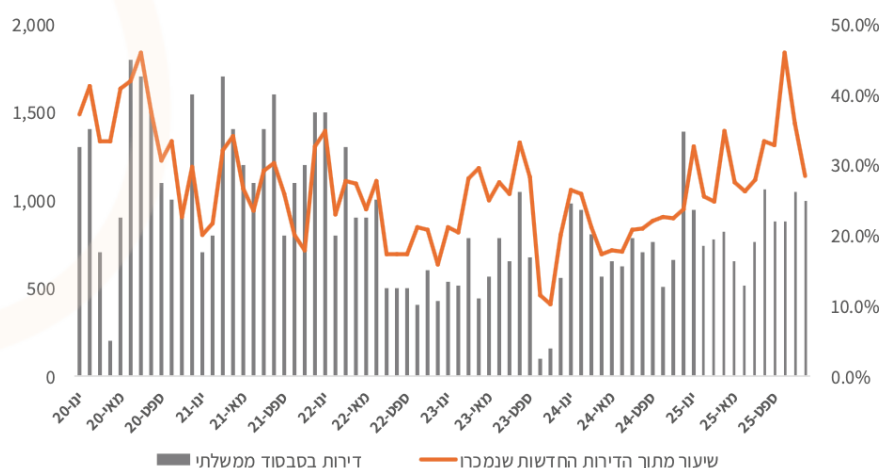
להלן גרף המתאר את התפתחות מכירת דירות חדשות (עם ובלי סבסוד ממשלתי) ברמה חודשית מתחילת שנת 2020:



*מקור: אגף הכלכלן הראשי, משרד האוצר

- רכישות של דירות בסבסוד ממשלתי גדלו בשנתיים האחרונות וקיזזו חלקית את הירידה החדה במכירות הקבלנים בשוק החופשי. מנתוני הכלכלן הראשי באוצר בסיכום החודשים ינואר-דצמבר 2025, סך הדירות שמכרו הקבלנים בסבסוד ממשלתי עמד על 10,059 דירות - עלייה של 7.5% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2024, ועליה משמעותית של 48.2% בהשוואה ל-2023.

להלן גרף המתאר את התפתחות המכירות של דירות בסבסוד ממשלתי ושיעורן מסך מכירות הדירות מתחילת שנת 2020 ברמה חודשית:



מנתונים שדווחו על ידי חברות הנסחרות בבורסה עולה התאוששות מסוימת בהיקף מכירת הדירות החדשות ברבעון הרביעי, אם כי יש לציין כי מגמה זו לא מאפיינת את כל החברות שדיווחו.

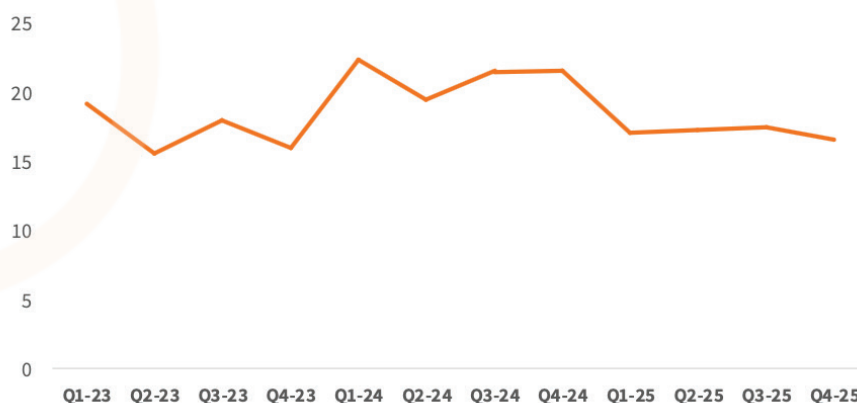
להלן טבלה המפרטת מספר יחידות דיור שנמכרו על ידי יזמים ברבעון האחרון של 2025, בהשוואה לקצב המכירות בשלושת הרבעונים הראשונים של השנה:

שם היזם	רבעונים 1-3	רבעון 4	שנת 2025	רבעון 4 ב- %
אנשי העיר	81	198	279	71%
דוניץ	77	185	262	71%
הכשרה התחדשות עירונית	63	66	129	51%
צרפתי	45	39	84	46%
דמרי	536	300	836	36%
רוטשטין	246	108	354	31%
רותם שני	69	24	93	26%
אאורה	802	234	1,036	23%
אפי קפיטל	756	177	933	19%
פרשקובסקי	331	63	394	16%
ממוצע משוקלל	301	139	440	32%

מכירות וביקוש לדירות יד שנייה

מנתוני האוצר, כמות דירות יד שנייה שנמכרו ב- 2025 עמדה על 52,333 יחידות דיור, ללא שינוי מהותי בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2024, שבה נמכרו 52,010 יחידות. ברמה האזורית בלטו בגידול במכירות יד שנייה בתקופה זו אזורי יו"ש (7.3%) והצפון (5.4%), ומנגד בלטו בירידה אזורי חיפה (-6.8%) והמרכז (-2.8%). בחינה של ביקוש לדירות יד שנייה, כפי שבאה לידי ביטוי בכניסה למודעות ביד2, מצביעה על ירידה של כ-5.4% בביקוש ברמה הארצית. ברמה האזורית בלטו בגידול בביקוש אזורי יו"ש ובקעת הירדן (3.1%) וירושלים (1.9%), ומנגד בלטו בירידה אזורי חדרה, זכרון והעמקים (-9.2%), השרון (-8%) והמרכז (-7.4%).

היחס בין הביקוש לדירות יד שנייה לבין היצע המודעות למכירת דירות בלוח יד2 נמצא ברבעון 4 של 2025 ברמה הנמוכה ביותר מאז סוף 2023, כפי שניתן לראות בתרשים הבא:



3.2 אינדיקציות הביקוש לדירות חדשות

מאפייני רוכשים

מנתוני הכלכלן הראשי באוצר לגבי התפלגות רוכשי הדירות החדשות עולה כי ב-2025 חלה עלייה בשיעור משפרי הדיור ל- 28.2% מסך המכירות (בהשוואה ל-25.8% בשנת 2024), ועלייה במרכיב הרוכשים בסבסוד ממשלתי ל-11.9% (בהשוואה ל-9.8% בתקופה המקבילה). מנגד חלה ירידה בשיעור רוכשי דירה ראשונה ל-44.5% בהשוואה ל-48.5% בתקופה המקבילה. ירידה קלה נרשמה גם בשיעור רכישות המשקיעים (מ-15.9% ל-15.5%).

שכיחות הטבות מימון

בשנתיים האחרונות מבצעי מימון אגרסיביים מצד הקבלנים תמכו בביקוש לדירות חדשות. בחינת הכלכלן הראשי בנוגע למכירת דירות חדשות באמצעות הטבות מימון בחמישה אזורי ביקוש מרכזיים מלמדת על כך שבאוקטובר ובנובמבר 2025 הן היו כ-25% מעסקאות מכירת דירות חדשות באותם חודשים - שיעור הנמוך משמעותית מרמת השיא של 50% שנרשמה בחודש מרץ 2025, שמיד אחריו הטיל בנק ישראל מגבלות על הטבות אלה. יש לציין כי לאחרונה החלו קבלנים להציע הטבות כספיות משמעותיות שאינן מדווחות כהטבות מימון, כולל סבסוד ריבית המשכנתא, מתן אופציה להנחה משמעותית בתרחיש של הקדמת תשלומים, אפשרות לסגת מעסקה במקרה של ירידת מחיר (אאורה), טרייד אין (אב-גד) ועוד.

ביטולי רכישות

אנחנו מעריכים כי הטבות המימון האגרסיביות של הקבלנים הכניסו למעגל הרוכשים גם רוכשים בעלי יכולת מוגבלת למימון רכישה של דירה. אלה נכנסו לעסקה בהנחה שבמידת הצורך יוכלו למכור אותה ברווח לפני התשלום העיקרי לרכישתה מתוך ציפיה לעליית מחירה. את התוצאה מתחילים לראות בנתוני הכלכלן הראשי, המצביעים על גידול בשיעור העסקאות שבוטלו שנתיים ממועד ביצוע עסקת המכירה. שיעור ביטול עסקאות שנחתמו בשנת 2021 עמד על 0.5% בלבד מסך המכירות בשוק החופשי, והוא צמח לשיעור של 3.6% לגבי עסקאות שנחתמו בשנת 2023. הקפיצה בשיעור הביטולים מהווה אינדיקציה לכך שמבצעי המימון האגרסיביים היו מעין "הנשמה מלאכותית" לביקושים לדירות חדשות בשנתיים האחרונות.

3.3 אינדיקציות ביקוש לדירות יד שנייה

מדדי ההתפשרות

יד2 מנתחת את נכונות רוכשי הדירות יד שנייה להתפשר בעסקה בכל הנוגע למשך הזמן והשינוי במחיר הדירה מפרסום המודעה ועד המכירה.

מנתוני יד2 לגבי משך הזמן מפרסום המודעה ועד המכירה בשנים 2023-2025 עולה כי יש עלייה בנתון זה מ-94 יום בשנת 2023 ל-103 ימים בשנת 2025 - דבר המצביע על האטה מסוימת בביקוש לדירות יד שנייה. ברמה הגיאוגרפית, העלייה בימי המכירה משנת 2023 לשנת 2025 הייתה רוחבית, כאשר היו אזורים שצמחו יותר (יהודה ושומרון והשפלה ומישור החוף) בעוד שבירושלים נרשמה עלייה מינורית בלבד.

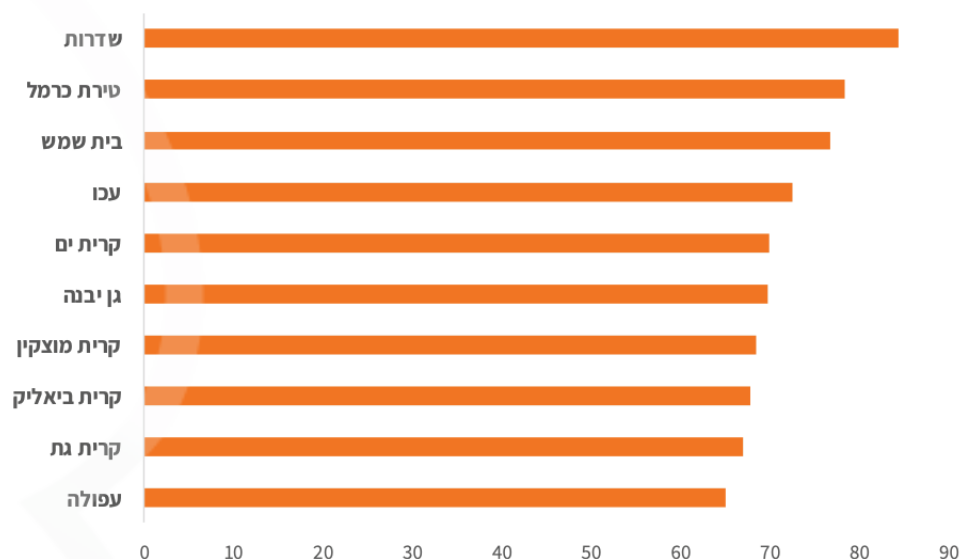
בניתוח זמן המכירה לפי סוגי הדירות, רואים כי העלייה בזמן המכירה הייתה רוחבית אך בדירות היקרות יותר (בעיקר דירות גג) העלייה הייתה מינורית - דבר הנובע להערכתנו מכך שמדובר בביקוש קשיח יותר שאינו מושפע במידה רבה מרמת מחירי הדיור ומעלות המימון. מגמה דומה באה לידי ביטוי גם כשבוחנים את זמן המכירה לפי גודל הדירה ומחירה.

מפתיע לגלות כי שיעור ירידת המחיר מפרסום המודעה ועד המכירה בשנים 2023-2025 ירד מ-6.6% בשנת 2023 ל-5.9% בשנת 2025. אנו מעריכים שהדבר לא נובע משיפור כלשהו בביקושים אלא מהפנמה של המוכרים של השינוי במגמת המחירים בשוק.

מדד החום

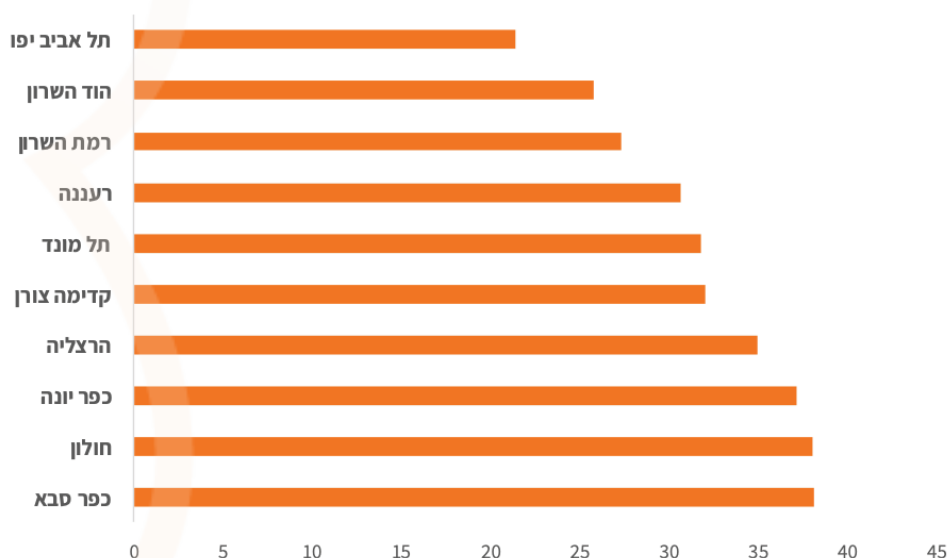
אינדיקטור חשוב לבחינת מצב הביקושים לדירות יד שנייה ברמה הגיאוגרפית הוא מדד החום של יד2, המצביע על היחס בין הביקוש להיצע בהשוואה בין הערים השונות.

להלן תרשים המציג את הערים שבהן מדד החום הוא הגבוה ביותר (מדד החום הממוצע הוא 50):



ניתן לראות באופן ברור כי הערים שבהן מדד החום הוא הגבוה ביותר הן ערים בפריפריה שבהן מחירי הדירות נמוכים יותר ונגישים יותר לציבור רוכשי הדירות.

להלן תרשים המציג את הערים שבהן מדד החום הוא הנמוך ביותר (מדד החום הממוצע הוא 50):



ניתן לראות באופן מובהק כי הערים שבהן מדד החום הוא הנמוך ביותר הן ערים במרכז הארץ המתאפיינות בחתך אוכלוסייה בינוני-גבוה ושבחן מחירי הדירות גבוהים יותר ונגישים פחות לציבור רוכשי הדירות.

3.4 קול הקונים: עמדות, ציפיות והתנהגות מחפשי הדירות

במהלך חודש פברואר 2026 נערך סקר בקרב גולשי יד2 הפעילים בחיפוש דירות למכירה באתר במטרה לשקף את תפיסות השוק, הציפיות וההתנהגות של הרוכשים הפוטנציאליים המצויים בתהליך חיפוש פעיל ולספק שכבה משלימה לנתוני העסקאות והביצועים שתוארו בפרקים הקודמים.

תפיסת השוק וציפיות

תפיסת השוק שלילית, אך אינה משקפת ציפייה לקריסה במחירים: 49% מהמשיבים הגדירו את מצב השוק כקר או קפוא, לעומת 11% בלבד הסבורים כי השוק חם. כ-20% רואים בו שוק מאוזן ו-21% מתקשים להעריך. למרות זאת, יותר משיבים צופים עליית מחירים: 43% מעריכים כי מחירי הדירות יעלו בשנה הקרובה, לעומת 27% הסבורים כי יירדו, 17% צופים יציבות. תחושת ההאטה אינה מתורגמת לציפייה לירידות מחירים משמעותיות, אלא יותר לתפיסה של שוק בהמתנה.

באשר לגורמים למגמת המחירים, הציבור רואה במצב הנוכחי תוצאה של תנאים פיננסיים: 41% מציינים את המצב הכלכלי הכללי, 40% את גובה הריבית, 39% את יכולת הקנייה של הרוכשים. בהתייחס להשפעת המצב הביטחוני, 26% סבורים כי הוא מקטין את הביקוש, אך 23% אינם מזהים השפעה מהותית ו-22% רואים בכך עצירה זמנית בלבד. כלומר, גם היבט זה לא מזהה עם פגיעה ארוכת טווח בביקושים.

מסע הרכישה: כוונות פעולה והתאמות תקציביות

הקונה הישראלי נכנס לשוק מתוך צורך, אבל מתקדם בו בזהירות. עבור רבים תהליך החיפוש אינו מלווה בתחושת דחיפות, אלא בהתלבטות. 57% מהמשיבים מתכננים לרכוש דירה בחודשים הקרובים, ו-22% נוספים ירכשו עד סוף 2026. רק 21% הקפידו את החיפוש לשנה הקרובה.

התקציב הוא אחד הצירים המרכזיים במסע הזה. התחושה היא כי המרווחים הצטמצמו וכל החלטה כספית נתפסת כבעלת משקל כבד. 44% נאלצים להתפשר ולחפש דירה קטנה יותר או באזור זול יותר, 13% דחו את הרכישה. רק 27% דיווחו כי לא היתה השפעה מהותית על התקציב.

מבחינת מקורות הון עצמי, הנתונים מחזקים את הקושי של הרוכשים החדשים להיכנס לשוק ואת התלות במעגל הקיים: 50% מסתמכים על מכירת נכס קיים, 44% על חסכונות אישיים, 19% נעזרים בעזרה משמעותית מההורים ו-14% ייעזרו גם בהלוואות משלימות.

גמישות ופשרות

יש נושאים בהם יש נכונות להתגמש כאמצעי להגיע לעסקה: 29% מוכנים לרכוש דירה הדורשת שיפוץ יסודי, 27% מוכנים להתפשר על גודל הדירה, 25% ירכשו בבניין ישן במקום חדש, 22% ירכשו באזור פחות מבוקש מבחינתם. עם זאת, 21% אינם מוכנים להתפשר כלל.

סיכום ומסקנות

רמת הביקוש לרכישת דירות נכון לסוף שנת 2025 נמוכה עקב רמת המחירים הגבוהה המקשה על הרוכשים הפוטנציאליים לממן את רכישתם ברמות הריבית והמחירים הנוכחיות. הביקושים מגיעים במקומות שבהם היכולת לממן רכישת דירה היא קלה יותר, כדוגמת ערי פריפריה ודירות בסבסוד ממשלתי.

פרק 4 – מחירי הדיור

4.1 התפתחות המחירים של דירות בכלל השוק

לפי נתוני הלמ"ס, מחירי הדירות (חדשות ויד שנייה) בחודשים אוקטובר-נובמבר 2025 היו גבוהים ב-0.1% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, ונמוכים בכ-2.1% בהשוואה לרמת המחירים בחודשים ינואר-פברואר 2025.

הירידה במחירים לא מפתיעה לאור הירידה בביקושים והקיטון בהיקף הטבות המימון של הקבלנים כפי שתיארנו בפרקים קודמים. עם זאת, נרשמה עלייה של 0.7% במחירי הדירות בהשוואה לחודשים ספטמבר-אוקטובר 2025 בניגוד לכל האינדיקציות לגבי המשך הביקושים הנמוכים בשוק, וזאת בעיקר עקב עלייה של 1% במחירי הדירות החדשות. להערכתנו, עליית מחירי הדירות החדשות באוקטובר-נובמבר 2025 איננה משקפת את המציאות והיא מוטה על ידי מיעוט עסקאות בתקופה זו, מרכיב גבוה באופן חריג (45.1%) של דירות בסבסוד ממשלתי ובעיקר דיווחים מוטים של קבלנים לרשות המיסים, שאינם משקפים נאמנה את המחיר האמיתי של הדירות שנמכרו.

לפי נתוני יד2, המחיר הממוצע של דירות 4 חדרים יד שנייה עלה בשנת 2025 ב-0.9% בהשוואה לשנת 2024 ועמד על 2.59 מיליון ש"ח. המחיר החציוני של דירות 4 חדרים ירד ב-1.3% בשנת 2025 (2.35 מיליון ש"ח).

4.2 התפתחות המחירים ברמה הגיאוגרפית

התנהגות מחירי הדירות שונה מאוד מאזור לאזור. בחודשים אוקטובר-נובמבר 2025 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בלטו בעליית מחירים אזורי ירושלים (9.4%) והצפון (5.4%), ומנגד חלה ירידת מחירים באזורי המרכז (-2.9%) ותל אביב (-2.8%). במבט רבעוני, מחירי דירות 3.5-4 חדרים ירדו ברמה הארצית ברבעון השלישי של 2025 בכ-1.6% בהשוואה לרבעון המקביל, אך ברמה האזורית השונות הייתה גדולה. בלטו בעליית מחירים אזורי ירושלים (10%) והצפון (7.2%) ומנגד חלה ירידת מחירים באזור תל אביב (-7.9%).

התנהגות המחירים מחזקת את המסקנה כי המחירים הגבוהים במרכז הביאו להסטת ביקושים לפריפריה. נתוני יד2 לגבי המחיר הממוצע של דירות 4 חדרים ברמה האזורית מצביעים אף הם על עלייה במחירים בשנת 2025 בהשוואה לשנת 2024 באזור ירושלים (3.6%) והצפון (1.1%). בנוסף בולט אזור הדרום עם עלייה של 2.8%. מגמה שלילית נרשמה במחירים ביהודה ושומרון ובקעת הירדן (-2.7%) ואזור השרון (-2.1%).

נתוני יד2 מראים כי הערים הבולטות לטובה היו אופקים, עם עליית מחיר חריגה של 18.9% בממוצע בשנת 2025, נוף הגליל (6.8%) ומבשרת ציון (6.7%), ומנגד בלטו לרעה מעלה אדומים (-8.4%), פרדס חנה כרכור (-7.0%) ואריאל (-6.5%).

4.3 התפתחות המחירים לפי גודל דירה

שונות רבה באה לידי ביטוי בשינויי המחירים של דירות בגדלים שונים. מנתוני הלמ"ס עולה כי ברבעון השלישי של 2025 היתה עלייה בהשוואה לתקופה המקבילה במחירי הדירות הקטנות (6.1% בדירות 1-2 חדרים ו-0.8% בדירות 2.5-3 חדרים), בעוד שבדירות הגדולות יותר המחירים ירדו יותר ככל שהדירות היו גדולות יותר (5% בדירות 4.5-5 חדרים ו-6.6% בדירות 5.5-6 חדרים).

סיכום ומסקנות

למרות נתוני הלמ"ס לדצמבר, לא נראה שיש עדיין שינוי מגמה במחירי הדירות בישראל. מלאי הדירות הגדול, הריבית הגבוהה ורמת המחירים הגבוהה במרכז הארץ עדיין מביאים לשחיקה ריאלית במחירי הדיור. הדבר מביא להסטת ביקושים לדירות קטנות יותר באזורי פריפריה וכתוצאה מכך - לעליית מחירים באזורים אלה בשוק. אך בהסתכלות רחבה על השוק אין שינוי מגמה.

פרק 5 - שוק השכירות

שוק השכירות נהנה מההאטה בשוק הדירות למכירה מעצם היותו אלטרנטיבה לרוכשי הדירות הפוטנציאליים. הרחבת שוק השכירות המוסדית המיועדת לתקופות שכירות ארוכות מחזקת את היותו של השוק אלטרנטיבה אמיתית לשוק רכישת הדירות.

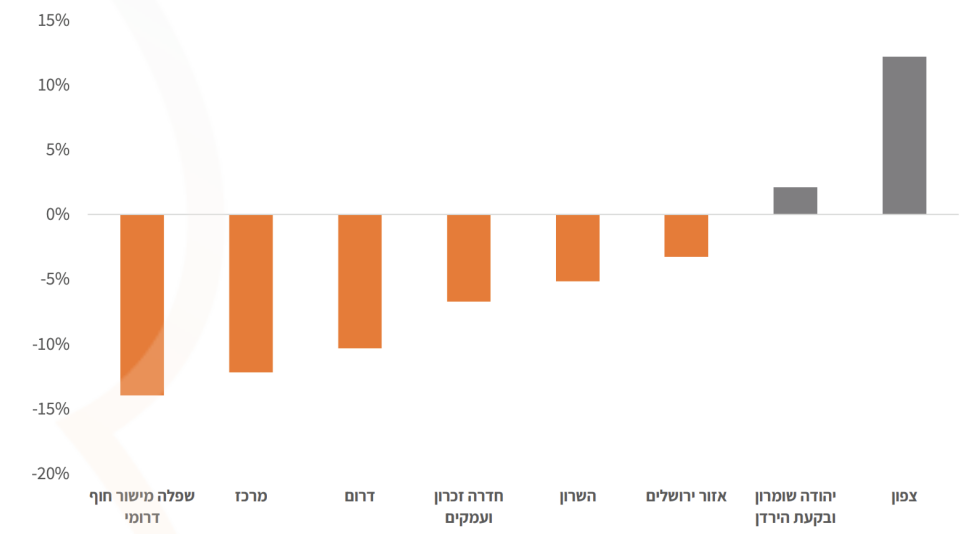
5.1 התפתחות הביקושים לדירות להשכרה

על פי נתוני יד2, חלה עלייה של כ-8.8% בביקוש הארצי לדירות להשכרה. בלטו במיוחד אזורי השפלה ומישור החוף הדרומי עם זינוק של 19.5% בביקושים וכן אזור המרכז עם עלייה של 13.9% בביקושים. מנגד בלטו לרעה אזור הצפון, עם ירידה של 9.1% בביקושים, וכן אזור חדרה זכרון והעמקים, שבו גדל הביקוש לדירות להשכרה רק ב-1.4%.

5.2 התפתחות היצע הדירות להשכרה

נתוני יד2 מצביעים על ירידה של 6.9% בהיצע הדירות בשנת 2025 בהשוואה לשנת 2024. להערכתנו הדבר נובע בשל דירות שנגרעו מהשוק בפרוייקטי התחדשות עירונית ובשל הקושי לרכוש דירה וכתוצאה מכך הארכת חוזה שכירות בדירה בה מתגוררים.

להלן תרשים המציג את השינוי בהיצע הדירות להשכרה בשנת 2025 ביחס לשנת 2024 בחלוקה גיאוגרפית:

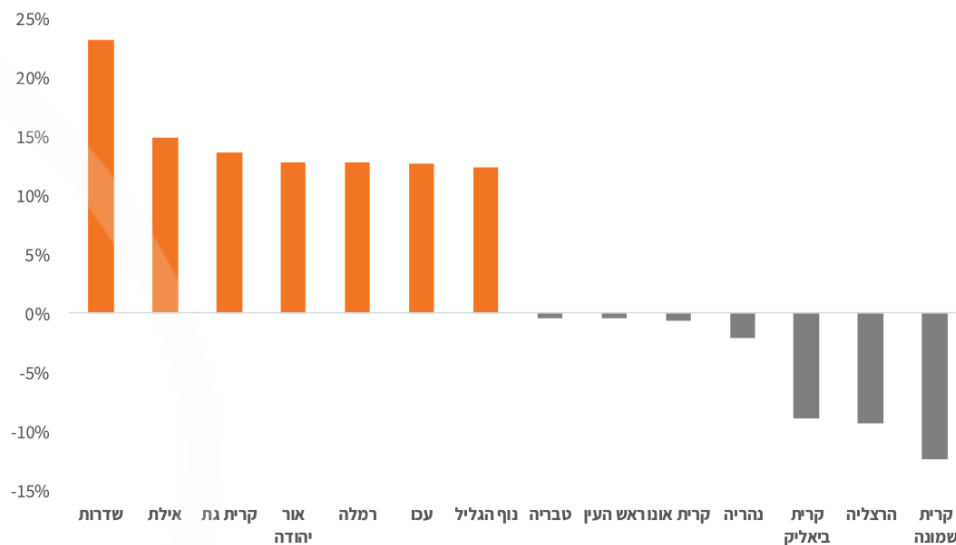


ניתן לראות בבירור את השונות בהיצע בין האזורים השונים, כאשר ברוב האזורים קטן ההיצע כמו השפלה והמרכז. עליות בהיצע הדירות להשכרה נרשמו רק ביהודה ושומרון או בצפון.

5.3 התפתחות מחירי השכירות

לפי נתוני יד2, מחירי השכירות של דירות 4 חדרים עלו בשנת 2025 בכ-6.4% (במונחים ריאליים) לרמה של 6,538 ש"ח בממוצע לחודש. האזורים שבלטו בעליות המחירים היו אזור השפלה ומישור החוף הדרומי (8.7%), יהודה ושומרון ובקעת הירדן (8.4%) וכן אזור הדרום (7.4%). מנגד בלטו לרעה אזור חדרה, זכרון והעמקים (-1.9%), השרון (1.3%) והצפון (1.4%).

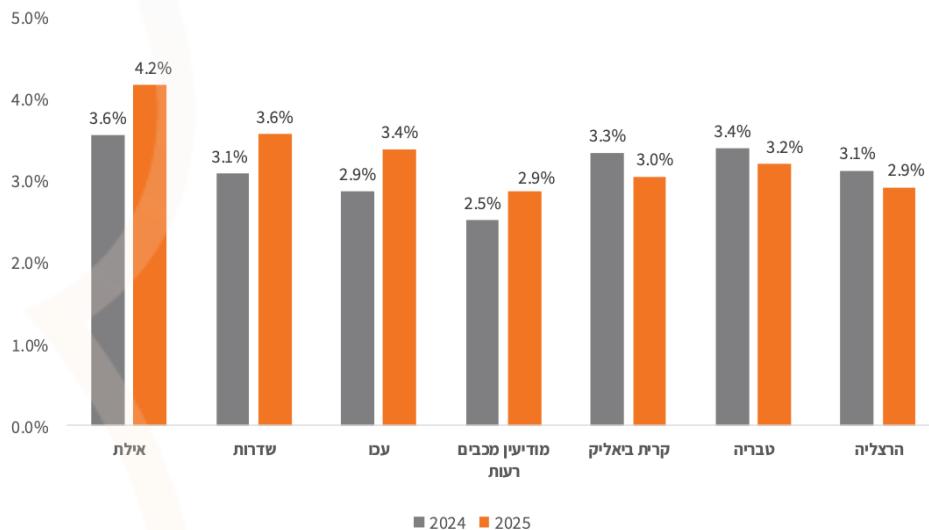
להלן תרשים המתאר את הערים שבהן שינויי המחירים בדמי השכירות של דירות 4 חדרים היו משמעותיים בשנת 2025:



5.4 תשואות

נתוני יד 2 מראים כי תשואת דירה 4 חדרים בישראל עמדה בסוף 2025 על כ-3% בהשוואה לכ-2.9% בסוף 2024. התשואות על דירות 4 חדרים במרכז הארץ נעות ברובן סביב 3%-2.5% ואילו בפריפריה התשואות נעות בד"כ סביב 4%-3%.

להלן תרשים המציג את הערים שבהן נרשמו העליות הגדולות ביותר בתשואה והירידות הגדולות בתשואה בשנת 2025:



סיכום ומסקנות

שוק השכירות נהנה מעלייה בביקושים ומעליית מחירים בעקבות הקושי לרכוש דירות ובעקבות הצורך לשכן דיירים מפונים בפריקטי פינוי בדירות שכורות בזמן הבנייה. ירידת הריבית ועליית תשואות על שכירות מתחילות להגדיל את העניין של שחקנים מוסדיים בתחום הדיור להשכרה - דבר שמחזק את היותו אלטרנטיבה אמיתית לבעלות על דירה.

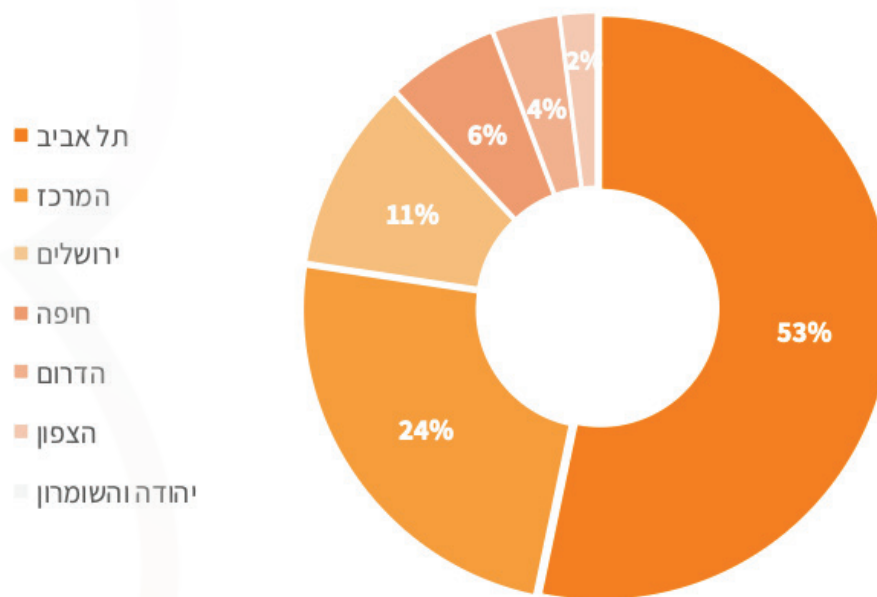
פרק 6 – התחדשות עירונית

6.1 צד ההיצע

התחלות בנייה

על פי נתוני הלמ"ס, בשנה שהסתיימה בסוף ספטמבר 2025 החלה בנייתן של 17,567 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש - עלייה של כ-7% בהשוואה לתקופה המקבילה שנה קודם לכן. מתוך דירות אלה 14,177 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי.

להלן תרשים המתאר את ההתפלגות הגיאוגרפית של הדירות שבנייתן החלה כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש בתקופה האמורה:



בתקופה האמורה החלה בנייתן של 4,332 דירות כתוספות בנייה לבניינים קיימים - גידול של כ-19.4% בהשוואה לתקופה המקבילה שנה קודם לכן. מתוך דירות אלה 1,959 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38.

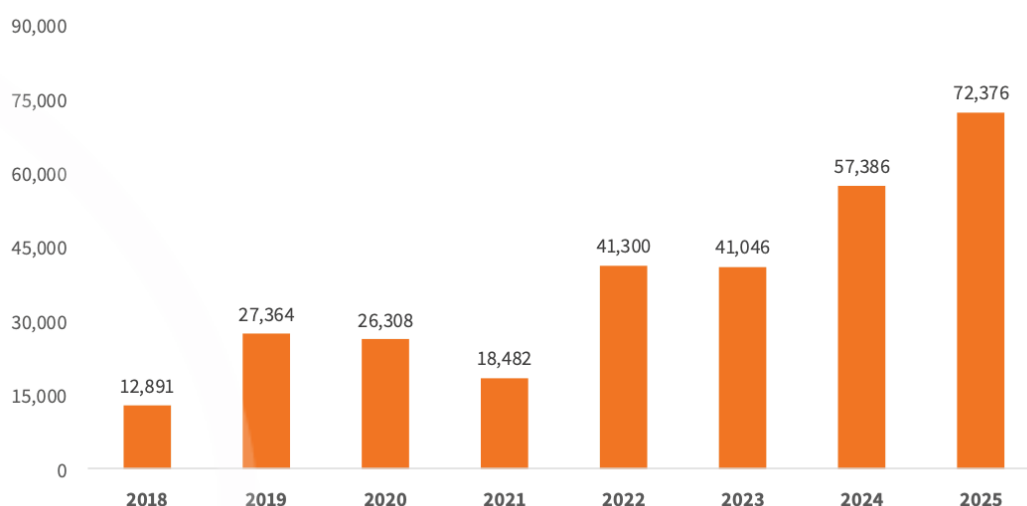
היתרי בנייה

במהלך שנת 2025 הוצאו בישראל היתרי בניה לכ-22 אלף יחידות דיור בהתחדשות עירונית, מתוכם כ-12.4 אלף יחידות דיור בפרויקטים של פינוי-בינוי. מדובר בירידה של כ-20% במספר היתרי הבנייה בהשוואה לשנת 2024 והיא נגרמה להערכתנו כתוצאה עומס בוועדות, רצון של יזמים לתכנן מחדש כדי להגדיל ממ"דים וקשיים מימוניים.

תכנון

שנת 2025 היתה שנת שיא בתחום התכנון, עם אישור של 179 תוכניות פינוי בינוי הכוללות 72,376 יחידות דיור עלייה של 26% בהשוואה לשנת 2024 ויותר מכפול מהיעד הממשלתי.

להלן תרשים של מספר יחידות הדיור שאושרו בשנים האחרונות בתוכניות פינוי-בינוי:



הגדלת הבנייה בהתחדשות עירונית

מנתוני חברות ציבוריות בעלות פעילות משמעותית בהתחדשות עירונית עולה כי הן הולכות להגדיל באופן משמעותי ביותר את היקף יחידות הדיור בהתחדשות עירונית בשנים הקרובות. להלן מספר דוגמאות מייצגות:

- **אאורה** - על פי דוח דירוג של מעלות S&P מיום 4.12.2025, לחברה יש צבר של פרויקטים בהתחדשות עירונית עם שיעור חתימות נדרש של כ-21 אלף יחידות דיור והיא מקדמת כ-30 אלף יחידות דיור נוספות שעדיין לא הגיעו לשיעור החתימות הנדרש.
- **אזורים** - נכון לדצמבר 2025, לחברה יש כ-37,470 יחידות דיור בהקמה ותכנון בהתחדשות עירונית, מתוכן 3,408 יחידות דיור בהקמה או לקראת הקמה וכ-5,411 יחידות דיור נוספות עם תב"ע מאושרת.
- **הכשרה התחדשות** - נכון ל-14.1.2026, לחברה כ-30 אלף יחידות דיור בהתחדשות עירונית בשלבים שונים של ביצוע ותכנון, מתוכן כ-8,900 יחידות דיור עם תב"ע מאושרת.
- **בוני תיכון** - נכון ל-3.12.2025, לחברה 80 פרויקטים של התחדשות עירונית הכוללים 27,551 יחידות דיור שמרביתן עם שיעור החתימות הנדרש.

6.2 צד הביקוש

על פי הערכות ונתונים ראשוניים, בשנת 2025 נמכרו בישראל 14,500-16,000 יחידות דיור חדשות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית. מדובר בעלייה קלה לעומת שנת 2024, שבה נמכרו כ-13,500 דירות. הדירות שנמכרו בפרויקטים אלה מהוות 30%-33% מכלל הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי בישראל בשנה זו. זהו נתון שיא המדגיש את הפיכתה של ההתחדשות העירונית למקור המרכזי להיצע דיור באזורי הביקוש, והצפי הוא להמשך גידול בחלקה של ההתחדשות העירונית בשנים הקרובות.

סיכום ומסקנות

הגידול בהיקפי התכנון והתוכניות המוצהרות של יזמי הנדל"ן מצביעים על גידול משמעותי בהיקפי שיווק פרויקטים בהתחדשות עירונית בשנים הקרובות. הגידול המשמעותי בצבר המאושר צפוי להגדיל את היקפי הביצוע בשנים הקרובות וכן את חלקה של ההתחדשות העירונית מסך ייזום הנדל"ן למגורים בישראל.

פרק 7 – תחזיות לשנת 2026

7.1 תרחיש סביר

- הפחתה הדרגתית בריבית בנק ישראל שתעמוד בסוף השנה על 3.5%.
- רגיעה יחסית במצב הביטחוני.
- התאוששות איטית ומדורגת בביקושים לרכישת דירות תורגש יותר בחציון השני. הקונים ישובו בהדרגה ויביאו לעלייה בהיקף העסקאות, ללא שינויים חדים במחירי הרכישה.
- השוק ימשיך להיות מפוצל: פריפריה ודירות קטנות אל מול מרכז ודירות גדולות.
- פרויקטי התחדשות עירונית והמשך שיווקי קרקע ממשלתיים יתרמו להיצע, אך האספקה בפועל תישאר מדורגת ותשפיע על המחירים בטווח של כמה שנים.
- תל אביב וגוש דן - עלייה מסוימת בביקושים במחצית הראשונה של השנה, אשר תתגבר במחצית השנייה של השנה. העלייה בביקושים תיתקל במלאי גדול של דירות חדשות.
- מרכז - עלייה הדרגתית בביקוש לדירות חדשות, בעיקר ממשפחות צעירות.
- ירושלים - עלייה בביקוש, עם שונות בין השכונות. ביקושים מצד משקיעי חוץ.
- צפון - המחירים הנגישים, השיפור בתשתיות והנגישות למרכז יביאו לגידול בביקושים ממשקיעים ומקונים שידם אינה משגת לקנות במרכז.
- דרום - רמות מחירים הנמוכות והנגישות למרכז יביאו לעלייה בביקושים עם שונות בין היישובים בהתאם למרחק מאזורי תעסוקה.
- שוק השכירות - ימשיך ליהנות מביקושים נאים עקב הקושי הקיים במימון רכישת דירות, שינוי מסוים בהעדפות הציבור לכיוון של שכירות לטווח ארוך והמשך התפתחות של שוק מוסדי להשכרה לטווח ארוך.

אזור	שינוי במס' עסקאות דירות חדשות	שינוי במס' עסקאות דירות יד שנייה	שינוי במחירי קנייה דירות חדשות	שינוי במחירי קנייה דירות יד שנייה	שינוי במחירי שכירות
תל אביב וגוש דן	5%-8%	6%-9%	1%-1%	0%-2%	4%-6%
מרכז	6%-9%	6%-9%	0%-2%	0%-2%	4%-6%
ירושלים	8%-12%	6%-9%	3%-5%	1%-3%	4%-6%
צפון	10%-15%	6%-10%	4%-6%	2%-4%	3%-5%
דרום	10%-15%	6%-10%	4%-6%	2%-4%	4%-6%

7.2 תרחיש אופטימי

- הפחתה משמעותית בריבית בנק ישראל שתעמוד בסוף השנה על 2.5%.
- שיפור משמעותי במצב הגיאופוליטי (הרחבת הסכמי אברהם, רגיעה בכל הגזרות).
- התאוששות בביקושים לרכישת דירות החל מהרבעון הראשון של השנה. משקי בית שדחו החלטות רכישה צפויים לשוב - דבר שיבוא לידי ביטוי בעלייה משמעותית בהיקף העסקאות ועלייה במחירי הרכישה.
- שוק השכירות צפוי להמשיך להתבסס כאלטרנטיבה ראויה ביחס לרכישה.
- פרויקטי התחדשות עירונית והמשך שיווקי קרקע ממשלתיים יתרמו להיצע, אך הוא ייספג בקצב מהיר לאור הגידול בביקושים.

- תל אביב וגוש דן - עלייה בביקושים החל מהרבעון הראשון של השנה, אשר תספוג במהירות את המלאי הגדול של דירות חדשות.
- מרכז - עלייה בביקוש לדירות חדשות כבר מתחילת השנה.
- ירושלים - עלייה נאה בביקוש לרבות גידול בביקושים מצד משקיעי חוץ באזורים ספציפיים.
- צפון - גידול נאה בביקושים ממשקיעים ומרוכשים.
- דרום - עלייה נאה בביקושים עם שונות בין היישובים בהתאם למרחק מאזורי תעסוקה.
- שוק השכירות - ימשיך ליהנות מביקושים עקב שינוי מסוים בהעדפות הציבור לכיוון של שכירות לטווח ארוך מול אלטרנטיבת הרכישה וכן המשך התפתחות של שוק מוסדי להשכרה לטווח ארוך.

אזור	שינוי במס' עסקאות דירות חדשות	שינוי במס' עסקאות דירות יד שנייה	שינוי במחירי קנייה דירות חדשות	שינוי במחירי קנייה דירות יד שנייה	שינוי במחירי שכירות
תל אביב וגוש דן	9%-13%	7%-10%	1%-3%	1%-3%	4%-6%
מרכז	8%-12%	7%-10%	2%-4%	2%-4%	4%-6%
ירושלים	10%-15%	6%-9%	5%-7%	3%-5%	4%-6%
צפון	13%-18%	8%-12%	6%-9%	4%-6%	3%-5%
דרום	13%-18%	8%-12%	6%-9%	4%-6%	4%-6%

7.3 תרחיש פסימי

- עצירה בהפחתות הריבית של בנק ישראל, שתעמוד בסוף השנה ברמתה הנוכחית (4%).
- החרפה במצב הביטחוני.
- המשך ההאטה בביקושים לרכישת דירות כאשר משקי בית שדחו החלטות רכישה צפויים להמשיך להמתין לרמת ודאות גדולה יותר. המשך הדשדוש בהיקף העסקאות, עם המשך שחיקה ריאלית במחירי הרכישה.
- השוק ימשיך להיות מפוצל: פריפריה ודירות קטנות אל מול מרכז ודירות גדולות.
- פרויקטי התחדשות עירונית והמשך שיווקי קרקע ממשלתיים יתרמו להיצע, אך האספקה בפועל תישאר מדורגת ותשפיע על המחירים בטווח של כמה שנים.
- תל אביב וגוש דן - המשך העצירה בביקושים והמשך גידול איטי במלאי הדירות חדשות.
- מרכז - המשך הקיפאון בביקוש לדירות חדשות.
- ירושלים - יציבות בביקוש, עם שונות גבוהה בין השכונות. ביקושים מסוימים מצד משקיעי חוץ באזורים ספציפיים.
- צפון - המחירים הנגישים, שיפור בתשתיות והנגישות למרכז יביאו לביקושים מתונים ממשקיעים ומקונים שידם אינה משגת לקנות במרכז.
- דרום - רמות מחירים הנמוכות והנגישות למרכז יביאו לעלייה מתונה בביקושים עם שונות בין היישובים בהתאם למרחק מאזורי תעסוקה.
- שוק השכירות - ייהנה מביקושים עקב הקושי במימון רכישת דירות. שינוי מסוים בהעדפות הציבור לכיוון של שכירות לטווח ארוך מול אלטרנטיבת הרכישה וכן המשך התפתחות של שוק מוסדי להשכרה לטווח ארוך.

אזור	שינוי במס' עסקאות דירות חדשות	שינוי במס' עסקאות דירות יד שנייה	שינוי במחירי קנייה דירות חדשות	שינוי במחירי קנייה דירות יד שנייה	שינוי במחירי שכירות
תל אביב וגוש דן	0%-4%	0%-2%	(1%)-(4%)	(3%)-0%	4%-6%
מרכז	2%-5%	1%-4%	(3%)-0%	(2%)-1%	4%-6%
ירושלים	2%-6%	2%-5%	0%-3%	1%-3%	4%-6%
צפון	4%-7%	3%-6%	0%-4%	0%-4%	3%-5%
דרום	4%-7%	3%-6%	0%-4%	0%-4%	4%-6%