

פרק ח' שוק הדיור

- « במהלך שנת 2025 ירד מספר העסקאות הכולל לרכישת דירות ונרשמה ירידה מתונה במחיריהן. למול זה היה היקף התחלות הבנייה גבוה וכך גם רכישת הקרקעות במכרזי רמ"י בקרב היזמים.
- « מספר המועסקים בענף הבינוי חזר לרמתו ערב המלחמה בזכות גידול ניכר במספר העובדים הזרים וכניסת ישראלים לענף. אולם עדיין קיים מחסור בעובדים לאור הגידול הניכר שחל השנה בהיקף הפעילות בענף. גידול זה בא לידי ביטוי בכ-80 אלף התחלות בנייה וצורכי שיקום.
- « הירידה במספר העסקאות בדירות חדשות ויד שנייה ביחס לשנה הקודמת התרחשה על רקע סביבת הריבית, שעודנה גבוהה ביחס לשנים שקדמו להתפרצות האינפלציה בעולם ובישראל, ואטרקטיביות התשואות שהציע שוק ההון ביחס לשוק הדיור. הירידה בעסקאות בדירות חדשות התרחשה גם לאור צעדים להגבלת מבצעי קבלן וכן בשל הקדמת רכישות לסוף 2024 כדי להקדים את עליית המע"מ.
- « לאור הגידול בהיקף הבנייה והירידה בעסקאות לרכישת דירות חדשות גדל השנה מלאי הדירות החדשות הלא־מכורות והגיע לרמה גבוהה ביחס לעבר.
- « בשנת 2025 אישרו מוסדות התכנון 223,000 יחידות דיור - עלייה של כ-10 אחוזים ביחס לשנת 2024; מספר יחידות הדיור ששווקה רמ"י, במכרזים עם זוכה וללא מכרז, הסתכם בכ-60,000 יחידות דיור, בדומה לשנת 2024.
- « באוקטובר 2025 נותרו מחוץ למלאי הדירות האפקטיבי כ-7,400 יחידות דיור בצפון, בעוטף ובמרכז בשל פגיעות במלחמה. מנגד, מאזן הגירה שלילי מיתן את הביקוש לשירותי הדיור. מחירי השכירות עלו ב-3.2 אחוזים במהלך 2025.
- « לאחר עליית מחירי הדירות שהחלה בנובמבר 2023 ונמשכה עד ינואר 2025, לאורך מרבית השנה (פברואר-אוקטובר 2025) ירדו מחירי הדירות. בחודשים אוקטובר-נובמבר חלה עלייה מחודשת במחירי הדירות, לצד ירידה קלה במלאי הדירות החדשות הלא־מכורות. בסיכום שנתי ירדו מחירי הדירות ב-0.9 אחוזים.



מחירי הדירות ירדו
השנה, בהובלת
הדירות החדשות



ירידה בעסקאות
הובילה לשיא
במלאי הדירות
החדשות למכירה



עדיין קיים
מחסור בעובדים
בענף הבניה



היקפי הבניה,
ובמיוחד **התחלות**
הבניה, עלו השנה

1. תנאי הרקע וההתפתחויות העיקריות

במהלך שנת 2025 הושפע שוק הדיור מהשלכותיה המתמשכות של המלחמה שפרצה ב-7 באוקטובר 2023 ומסביבת ריבית גבוהה ביחס לשנים שקדמו להתפרצות האינפלציה בעולם ובישראל. למרות האתגרים היה היקף הבנייה גבוה, אך היקף העסקאות, במיוחד רכישת דירות חדשות, הצטמצם בהשוואה ל-2024.

מגבלת ההיצע של ענף הבנייה, שנבעה מזמינות נמוכה של עובדים, התמתנה ביחס לשנת 2024 אך עודנה משפיעה לנוכח היקף הפעילות בענף והצורך בעבודות שיקום. עד לסוף 2025 פיצה הגידול במספר העובדים הזרים והישראלים רק על כ-90 אחוזים מהירידה במספר העובדים הפלסטינים בהשוואה לערב המלחמה¹.

במהלך שנת 2025 נרשם גידול ניכר בהתחלות הבנייה והן הסתכמו בכ-80,000 יחידות דיור. הגידול בהיקף הבנייה השנה חל בהמשך למספר הגבוה של היתרי הבנייה בשנת 2024 ומספר זה התאפשר בזכות מספר גדול של יחידות דיור בשיווקי רמ"י בשנים 2021-2022. ככל הנראה, חלק מהמיזמים שהיה אפשר להתחיל בבנייתם מוקדם יותר נדחה לשנת 2025 בשל המחסור החמור בעובדים שיצרה המלחמה. היכולת לקיים היקף גבוה של בנייה למגורים בתנאי מחסור בעובדים התאפשרה הודות להסטת גורמי ייצור מבנייה שאינה למגורים אל עבר מיזמים למגורים, ובכליזאת משך הבנייה התארך כתוצאה מהמחסור.

בעוד ההיצע המשיך להתרחב נרכשו השנה רק כ-34,000 דירות חדשות - ירידה ניכרת ביחס לשנת 2024. בשל פער זה המשיך לגדול מלאי הדירות החדשות הלא-מכורות ובסוף דצמבר 2025 הגיע לרמה של כ-83,000 יחידות בניכוי עונתיות.

¹ מרבית העובדים הפלסטינים בענף הועסקו בעבודות "רטובות" (משלחיד 71) - "בנאים ובעלי מקצועות דומים" וכך גם העובדים הזרים. הפיצוי על היעדרות הפלסטינים מחושב כגידול במספר העובדים הזרים בענף הבינוי ועוד הגידול במספר הישראלים שעובדים במשלחיד 71.

לוח ח-1 | שוק הדיור: נתונים נבחרים, 2006 עד 2025

2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	ממוצע 2006 עד 2018	
גורמי הביקוש									
1.1	1.1	2.1	2.0	1.7	1.8	1.9	1.9		האוכלוסייה הכללית (שיעור השינוי) ^{2,1}
1.4	1.4	1.9	2.2	1.8	1.9	2.0	2.1		האוכלוסייה בגיל 25+ (שיעור השינוי) ^{2,1}
0.3	1.5	1.9	-1.7	4.9	3.1	2.1	1.1		השכר הריאלי הממוצע למשרת שכיר ישראלי (שיעור השינוי) ^{1,4}
2.7	3.0	3.0	3.3	9.6	14.6	3.4	5.9		שיעור האבטלה ⁴ בקרב בני 25-64 (ממוצע שנתי)
3.0	3.1	3.4	1.7	0.8	1.1	1.5	2.1		הריבית הריאלית המשוקללת על המשכנתאות החדשות (ממוצע שנתי) ⁶
1.7	-0.3	0.1	4.4	7.6	-3.2	1.9	2.2		התוצר הריאלי לנפש (שיעור השינוי)
3.6	3.9	3.6	5.6	7.4	6.4	8.0			שיעור המתכננים לרכוש דירה ב-12 החודשים הבאים ⁵ (ממוצע שנתי)
גורמי היצע									
80.0	69.8	65.2	69.4	64.6	56.7	56.5	44.5		התחלות הבנייה (באלפי יח"ד)
23.8	21.0	22.1	24.4	19.2	16.4	20.6	18.0		מתוכן, דירות שלא-למכירה שהחלה בנייתן (באלפי יח"ד)
3.8	2.6	2.3	3.1	2.5	2.5	2.9			מתוכן, דירות להשכרה (באלפי יח"ד)
59.7	54.4	61.0	53.3	47.1	50.2	53.3	39.3		סיומי הבנייה (באלפי יח"ד)
37.8	34.3	32.7	33.1	31.0	31.2	29.2	26.7		משך בנייה בבניינים שבנייתם הסתיימה (בחודשים)
207.2	186.8	171.5	167.5	150.4	133.0	127.0	87.6		מלאי הדירות בבנייה פעילה (סוף שנה, באלפי יח"ד)
81.2	79.5	73.6	77.8	73.0	53.8	56.9	44.8		היתרי בנייה (באלפי יח"ד)
16.0	-17.4	-8.1	16.1	16.8	-7.8	3.4	4.6		ההשקעה הריאלית בבנייה למגורים (שיעור השינוי)
223.0	204.0	168.4	158.4	108.1	95.3	140.6	66.4		יחידות דיור שאושרו בוועדות המחוזיות ובוותמ"ל (באלפי יח"ד) ³
60.0	58.4	55.0	81.0	63.0	26.0	39.0			שיווק קרקעות במרכזי רמ"י (באלפי יח"ד)
נתונים תוצאתיים									
90.7	102.9	71.5	107.4	150.1	101.5	101.1	90.4		העסקאות בדירות מגורים ⁷ (באלפים)
34.0	45.7	27.4	41.1	57.0	40.6	40.4	23.1		מתוכן, עסקאות בדירות חדשות ⁷ (באלפים)
10.2	9.6	6.9	7.8	12.0	4.0	16.7			מהן: בתמיכה ממשלתית (באלפים)
-0.9	7.7	-1.0	14.7	13.1	4.0	4.2	6.3		מחירי הדירות - נומינלי (שיעור השינוי במשך השנה)
-3.0	4.5	-3.7	9.3	10.4	4.8	4.1	5.3		מחירי הדירות - ריאלי ⁸ (שיעור השינוי במשך השנה)
3.2	4.0	3.1	6.3	3.3	0.2	2.8	3.4		שכר הדירה - נומינלי ⁹ (שיעור השינוי במשך השנה)
1.1	0.8	0.3	1.3	0.8	1.0	2.7	2.4		שכר הדירה - ריאלי ^{8,9} (שיעור השינוי במשך השנה)
12.2	12.8	13.8	14.3	18.0	14.2	12.8			שיעור הרכישות של משקיעים מסך הרכישות (ממוצע שנתי)

¹ שיעורי השינוי מוצגים כממוצע השנה השוטפת לעומת ממוצע השנה הקודמת.

² ממוצע 2006-2018 לא כולל את שנת 2009 בשל שבר בסדרה.

³ הממוצע הרב-שנתי הוא לשנים 2007-2015

⁴ תיקון בגין משבר הקורונה בשנים 2020 ו-2021: השכר הריאלי מתוקן להרכב המועסקים ושיעור האבטלה הרחבה.

⁵ מדד אמון הצרכנים, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. שיעור המשיבים שלהערכתם די סביר או סביר מאוד שירכשו דירה במהלך 12 החודשים הבאים.

⁶ בהנחה של שיעור אינפלציה שנתי של 2%.

⁷ עסקאות שוק. לא כולל העברות ללא תמורה, בין קרובים וכו'.

⁸ בניכוי מדד המחירים לצרכן ללא דיור.

⁹ שכר הדירה בחוזים חדשים ומתחדשים (סעיף שירותי דיור בבעלות הדיירים במדד המחירים לצרכן).

המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משרד השיכון והבינוי, רשות המיסים, בנק ישראל ורשות מקרקעי ישראל.

בעקבות ההאטה במספר העסקאות בדירות חדשות ועלייה מואצת במלאי הדירות הלא-מכורות, חלה בפברואר 2025 תפנית ומחירי הדירות החלו לרדת. עד חודש ספטמבר הצטברה ירידה של 2.8 אחוזים, כאשר בפלח הדירות החדשות הירידה ניכרת אף יותר (5.4 אחוזים). אולם בחודשים אוקטובר-נובמבר, על רקע הפסקת האש בעזה וירידת הריביות במשק, חזרו מחירי הדירות לעלות, לצד ירידה קלה שחלה במלאי הדירות החדשות. בסיכום שנתי ירדו מחירי הדירות ב-0.9 אחוזים. מספר העסקאות הכולל הסתכם בכ-91,000 וזוהי ירידה של כ-11 אחוזים לעומת שנת 2024.² ירידה זו אירעה, בין היתר, על רקע האטרקטיביות של התשואות שמציע שוק ההון ביחס לשוק הדיור. בתחילת 2025 היו 15,000 דירות לפחות מחוץ למלאי האפקטיבי של שירותי הדיור - בעיקר בצפון. במהלך החודשים ינואר-ספטמבר 2025 חזרו מרבית המפונים ליישוביהם ובאוקטובר 2025 נותרו מחוץ למלאי הדירות האפקטיבי כ-7,400 יחידות דיור בצפון, בעוטף ובמרכז הארץ. תנאי הרקע שתוארו לעיל הגדילו את עודף ההיצע, בעיקר בשוק הדירות לרכישה, כיוון שמרבית הדירות נמכרות טרם סיום בנייתן אך מתחילות לשמש למגורים רק לאחר השלמת הבנייה. השוק לשירותי דיור הושפע מהירידה במלאי הדירות האפקטיבי - ירידה שהצטמצמה במהלך השנה - ומרמתו הנמוכה יחסית לעבר של שיעור גידול האוכלוסיה בגילים 25 ומעלה. אלו פעלו להתמתנות עליית מחירי השכירות (מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים) ל-3.2 אחוזים. נראה שהמאמץ להגדיל את היצע הדיור החל משלב התכנון ועד לשלב הביצוע, שבו החלה הממשלה לפני כעשור, תמך בגידול בהיקף הבנייה ובהתמתנות המחירים, שירדו ריאלית ב-2.5% מינואר 2023. כך, בשנים האחרונות מספר התחלות הבנייה תואם את הצורך הדמוגרפי השנתי בדירות, ובשנים הקרובות הדבר צפוי לבוא לידי ביטוי גם בגידול בסיומי הבנייה ובמלאי הדירות הזמינות למגורים.

2. ההיצע

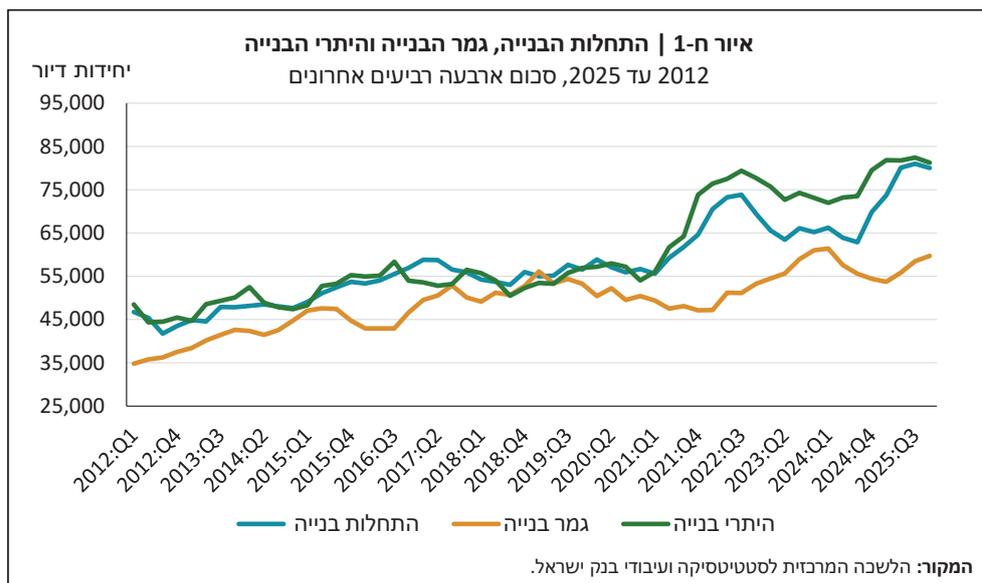
א. פעילות ענף הבנייה למגורים

בשנת 2025 גדל היקף התחלות הבנייה למגורים: השנה החלו להבנות כ-80,000 יח"ד - עלייה של כ-15 אחוזים בהשוואה לשנת 2024 ועלייה של כ-20 אחוזים בהשוואה לאוקטובר 2022 - ספטמבר 2023 (איור ח-1). הגידול בהתחלות הבנייה חל על רקע רמה גבוהה של היתרי הבנייה שהונפקו בשנים הקודמות. הגידול במספר הדירות שהונפקו להן היתרים התאפשר בהמשך לעלייה מתמשכת במספר מיזמי ההתחדשות העירונית ורמה גבוהה של שיווקי קרקע לבנייה למגורים באמצעות רמ"י בשנים 2021-2022. רכישת קרקע במכרזי רמ"י כוללת התניה לסיים את הבנייה בתוך פרק זמן מוגדר וזאת, לצד רמה גבוהה של הריבית המייקרת את החזקת מלאי הקרקעות, מהווה תמריץ להתחיל בבניית המיזמים למרות הירידה בביקוש לדירות חדשות³. נוסף על כך, בעקבות פרוץ המלחמה והמחסור החמור שנוצר בעובדים התעכבה ככל הנראה התחלת הבנייה של חלק מהמיזמים שהיו קרובים לקבלת היתר. אולם עם הירידה בעוצמת הלחימה במהלך 2025 ועם העלייה במספר המועסקים חל גידול ניכר במספר התחלות הבנייה למגורים.

השנה גדל מספר התחלות הבנייה והסתכם ב-80 אלף.

² בניכוי ההשפעה של הקדמת העסקאות משנת 2025 לדצמבר 2024 ודחיית העסקאות מסוף 2023 לתחילת 2024 - מדובר בירידה של כ-6 אחוזים.

³ להרחבה ראו פרק ח' בדוח בנק ישראל 2023.



הגידול במספר העובדים הזרים והישראלים פיצה על מרבית הירידה שחלה במספר המועסקים הפלסטינים שעבדו ב"עבודות רטובות".

במהלך שנת 2025 המשיך לגדול מספר המועסקים בענף הבינוי. השנה הסתכם מספר העובדים הזרים שהועסקו בבינוי⁴ ב-75,200 - גידול של כ-44,500 עובדים יחסית לערב המלחמה. על-פי נתוני החשבונאות הלאומית, במהלך 2025 הואץ קצב הגידול במספר המועסקים הישראלים בענף הבינוי ומספרם⁵ הסתכם בכ-267,000 - גידול של כ-19 אחוזים ביחס לטרומ המלחמה⁶. הגידול במספר העובדים הישראלים במשלח-יד שמהם נגרעו העובדים הפלסטינים פיצה על כ-25 אחוזים מהירידה במספר הפלסטינים (איור ח-3)⁷, והגידול במספר העובדים הזרים - על כ-65 אחוזים נוספים.

בשנת 2025 הסתכם מספר המועסקים בענף הבינוי בכ-361,000⁸ - דומה למספרם ערב המלחמה. עם-זאת, נוכח הגידול הניכר בהיקף הפעילות בענף והצורך בעבודות לשיקום נזקי המלחמה, עדיין קיים מחסור בעובדים. ברביע האחרון של 2025 הסתכם מספר המשרות הפנויות בכ-20,000. שיעור המשרות הפנויות - 8.8 אחוזים - גבוה ביחס לשיעורו ערב המלחמה (6.8 אחוזים) (להרחבה ראו פרק ה'). על-פי סקר המגמות בעסקים של הלמ"ס, שיעור החברות שדיווחו על מגבלה (חמורה או מתונה) בגיוס עובדים עלה בשנת 2024 והתמתן בשנת 2025 אך נותר גבוה יחסית לרמתו ערב המלחמה (איור ח-4).

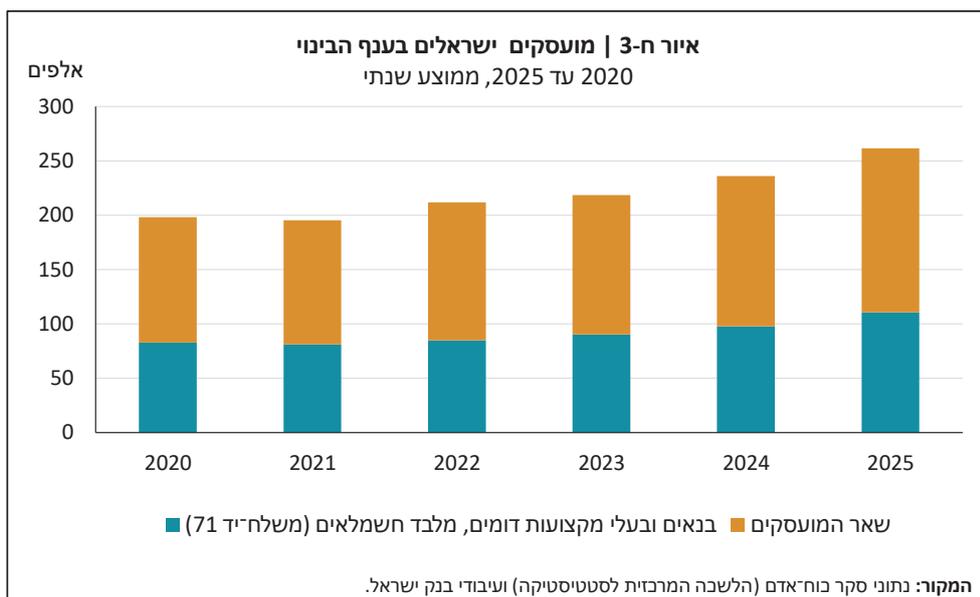
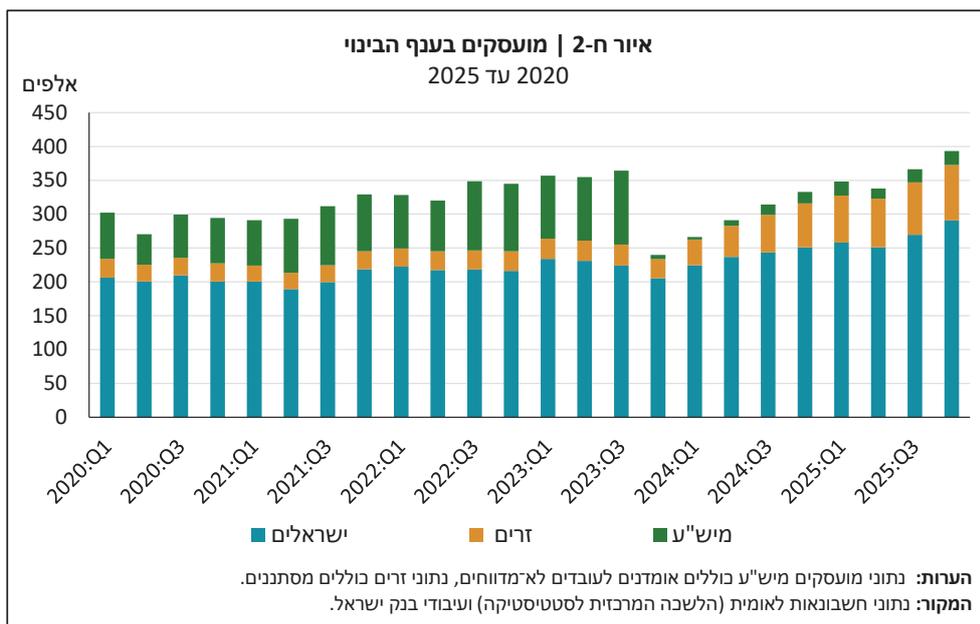
⁴ ממוצע 2025.

⁵ ממוצע 2025.

⁶ קיימים פערים ניכרים בין האומדנים הכמותיים לגידול במספר הישראלים המועסקים בבינוי מאז פרוץ המלחמה. הנתונים המנהליים של משרות שכיר מצביעים על גידול צנוע יותר של מספר הישראלים בענף הבנייה בהשוואה לנתוני החשבונאות הלאומית המצוטטים כאן ומבוססים על סקר כוח-אדם (להרחבה ראו פרק ה' בדוח זה).

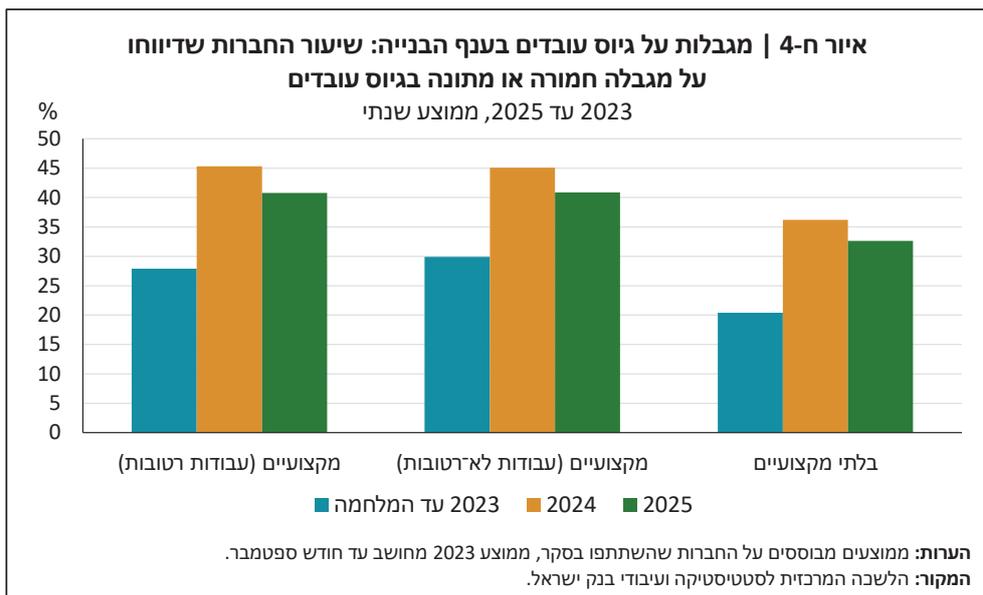
⁷ מרבית העובדים הפלסטינים בענף הועסקו בעבודות "רטובות" (משלח-יד 71) - "בנאים ובעלי מקצועות דומים".

⁸ על-פי נתוני החשבונאות הלאומית, ממוצע שנתי.



נתוני המשרות הפנויות וממצאי סקר המגמות בעסקים של הלמ"ס מאששים את ההערכה שלמרות סגירת הפער במספר המועסקים יחסית לערב המלחמה קיים מחסור בעובדים על רקע גידול בהיקף הפעילות בענף. הפער בין יחס היקף הבנייה הפעילה למספר המועסקים בענף הבינוי השנה לבין יחס זה ערב המלחמה משקף מחסור של כ-30,000 עובדים נכון לרביע האחרון של 2025. מאז פרוץ המלחמה באוקטובר 2023 עלה מדד תשומות הבנייה למגורים ב-9 אחוזים. את ההובלה נטל מרכיב השכר, שעלה בכ-13.8 אחוזים. העלייה בשכר בענף הבינוי נבעה גם מהשינוי בהרכב העובדים: החלפת הפלסטינים בעובדים זרים וישראלים, שעלות העסקתם גבוהה מזאת של הפלסטינים.

למרות הגידול במספר המועסקים השנה, עדיין קיים מחסור בעובדים בענף.



למרות המחסור בעובדים ביחס לערב המלחמה עלה השכר הריאלי למשרת שכיר של עובדים ישראלים בענף הבינוי בשיעור נמוך מהשכר במגזר העסקי⁹, אולם במחצית השניה של 2025 עלה השכר היחסי בענף הבינוי.

הפער בין ההיקף הגבוה של הבנייה למגורים לבין המחסור בעובדים מתאפשר ככל הנראה בשל הצמצום בהיקף הבנייה שלא־למגורים והסטת גורמי ייצור מהתחלת מיזמים חדשים בבנייה שלא־למגורים אל מיזמים למגורים. לצד ההאצה בהתחלות הבנייה למגורים, התאוששות הבנייה שאינה למגורים היא איטית: בשנת 2025 היו התחלות וסיומי הבנייה שלא־למגורים נמוכים בכ-16 אחוזים ובכ-28 אחוזים בהתאמה ביחס לשנת 2023¹⁰. גורם נוסף שעשוי לאפשר הגדלה בהיקף הבנייה ללא גידול במספר העובדים הוא הגדלת השימוש בציוד, בטכנולוגיות ובשיטות ייצור מתקדמות, שמהווים חלופה חלקית לעובדים (להרחבה ראו תיבה ח-2 בדוח בנק ישראל 2023). אולם, נכון להיום, נתוני ההשקעה במכונות וציוד בענף הבינוי בשנים 2024-2025 אינם מצביעים על גידול (להרחבה ראו פרק ב בדוח זה). מעבר לכך אין מידע מוצק על־אודות התפתחות הטכנולוגיות בענף הבינוי.

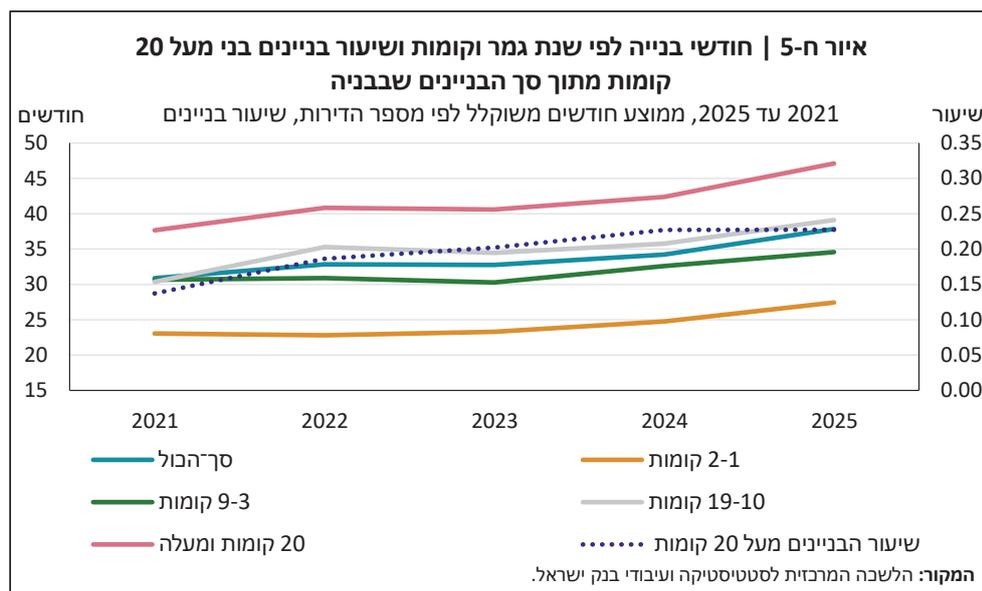
מספר סיומי הבנייה בשנת 2025 הסתכם ב-59,700 יחידות דיור - עלייה של כ-10 אחוזים ביחס לשנת 2024. משך זמן הבנייה (משוקלל לפי מספר הדירות) עמד השנה על כ-38 חודשים לדירה - עלייה של כ-3.5 חודשים ביחס לשנת 2024. התארכות משך הבנייה נובעת, קרוב לוודאי, מהמחסור בעובדים, ומשתקפת בפער בין התחלות הבנייה לגמר הבנייה. לצד זאת נראה ששינוי מתמשך בהרכב הבנייה תורם אף־הוא להתארכות הבנייה: גידול בשיעור הבניינים בני למעלה מ-20 קומות, שמשך בנייתם הוא הארוך ביותר מתוך סך הבניינים הנמצאים בבנייה פעילה (איור ח-5).

⁹ השכר הריאלי למשרת שכיר ישראלי במגזר העסקי עלה בכ-5 אחוזים החל מאוקטובר 2023, ובענף הבינוי בכ-3.8 אחוזים.

¹⁰ לא קיימת החלוקה של המועסקים בענף לפי הבנייה למגורים ולא־למגורים, אך ההערכה היא שכשני שלישים מהעובדים בענף מועסקים בבנייה למגורים וכשליש בבנייה לא־למגורים. לפיכך ירידה של בין 16 אחוזים ל-28 אחוזים במספר המועסקים בבנייה לא־למגורים פירושה העברה של בין 19,000 ל-33,000 עובדים למיזמי הבנייה למגורים.

הסטת גורמי ייצור מהבנייה שלא־למגורים אל המיזמים למגורים תמכה בגידול הבנייה למגורים.

מספר סיומי הבנייה גדל השנה, תוך־כדי התארכות משך זמן הבנייה.



ב. היצע הדיור במחיר מופחת

כ-11,400 דירות הוגרלו בשנת 2025 בתוכנית "דירה בהנחה" - ירידה לעומת כ-16,400 דירות ב-2024. בספטמבר 2025 הוחלט להגביל (החל מנובמבר 2025) את מרכזי המקרקעין במסגרת "דירה בהנחה" ליישובים שבהם המחיר למ"ר הוא עד 20,000 שקלים כולל מע"מ - מה שצפוי להגביל את התוכנית לאזורי הפריפריה בלבד. שינוי זה לא השפיע על השוק בשנת 2025, שכן המכרזים שנסגרו בשנת 2025 פורסמו לפני נובמבר 2025. אך החל משנת 2026 כמות הדירות המסובסדות המוצעת באזורי הביקוש צפויה לרדת בהדרגה. במהלך השנה חלו שינויים בהקצאת הדירות וניתנה העדפה לחיילי מילואים פעילים, אך ככל הנראה הדירות שתוגרלנה במסגרת ההטבה לא תהיינה באזורי הביקוש.

ג. שלבים מוקדמים של ייצור הדירות

(1) אישורי תוכניות של הוועדות המחוזיות והותמ"ל:

היקף הדירות המאושרות במוסדות התכנון הוסיף להתרחב ואף לעמוד מעבר ליעדים הממשלתיים. בשנת 2025 הסתכמו האישורים בכ-223,000 (איור ח-6) - 80 אחוזים מעבר ליעד. עליית מלאי האישורים בשנים האחרונות הגיעה אחרי תקופה ממושכת של מחסור תכנוני. היקף גבוה של תוכניות מאושרות תורם להגדלת הוודאות התכנונית וליצירת מלאי תכנוני ניכר, שיכול לתמוך בגמישות ובהגדלת היצע העתידי של יחידות דיור. ואולם המגבלה האפקטיבית להגדלת היקף הבנייה נעוצה בשלבים מתקדמים יותר: חלק ניכר מהתוכניות מאושרות תוך-כדי התניות שונות ואם התניות אלה אינן מתקיימות אי-אפשר לבנות מכוח התוכנית. לכן תוכניות אלו טרם יצאו אל הפועל בשל היעדר תשתיות תומכות דיור (טיהור שפכים, תחבורה, תשתיות חשמל, הולכת מים). בשנים אחרונות הפך היעדר תשתיות טיהור השפכים לאחד הגורמים המרכזיים לעיכובים במימוש תוכניות הדיור (חוק

מספר הדירות המאושרות במוסדות התכנון הוסיף להתרחב מעבר ליעדים הממשלתיים, אך רבות מהן אושרו עם התניות כבדות-משקל.

ההסדרים 2025, עמ' 143). החלטת הממשלה שהתקבלה בסוף 2025¹¹ מקדמת הסרת חסמים בהקמת מט"שים (מתקני טיהור שפכים). ההחלטה מסמיכה את חברת "מקורות" (באמצעות חברת הבהת "מקורות יזום") לבנות ולתחזק מט"שים, בעיקר ברשויות המתקשות לעשות זאת. נוסף על כך, על-מנת להגביר את קצב מימוש התוכניות, בינואר 2026 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובנייה לקדם תוכנית מתאר ארצית חדשה למוקדי תשתית – תמ"א 55 – שמטרתה לבצע שילוב מערכות תשתית לאומיות במתחמים ייעודיים בפריסה ארצית. התוכנית מבקשת לטפל בפער הגדל בין קצב תכנון הדירות לבין קצב הקמת התשתיות. אלו צעדים חשובים, שלאחר הטמעתם צפויים להגביר את קצב המימוש של תוכניות הדיור המאושרות. בכך גם יצמצם הסיכון של חוסר רלוונטיות: ככל שמתארך משך הזמן בין התכנון למימוש, חלק מהתוכניות עשויות שלא להתאים עוד לצורכי השוק או למדיניות התשתיות בעת מימושן בפועל. מצב זה עלול להביא לבזבוז משאבים תכנוניים ולפער בין היקף התוכניות המאושרות לבין היצע הממשי של קרקעות זמינות לבנייה.

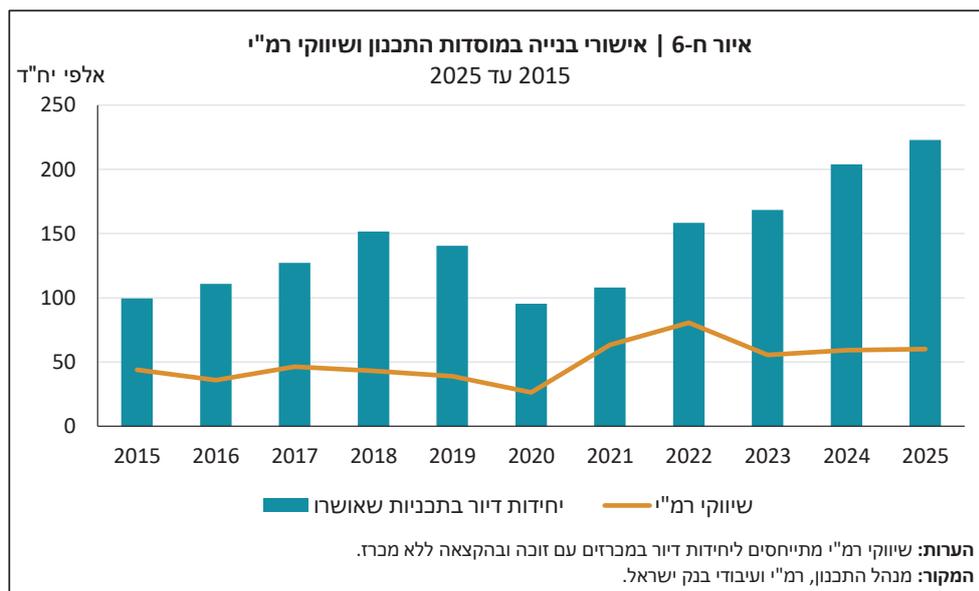
(2) שיווקי קרקעות:

היציבות במכירות קרקע באמצעות רמ"י משקפת סנטימנט חיובי מצד היזמים.

ההיקפים הגדלים של התוכניות שאושרו בשנים האחרונות ומאמצים לקדם הקמת תשתיות תומכות אפשרו להגדיל את מספר יחידות הדיור שמוצעות במכרזים של רמ"י. בשנת 2025 נמכרו קרקעות לכ-60,000 יחידות דיור, מתוכן כ-43,000 במכרזים והשאר ללא מכרז - עלייה קלה בהשוואה לשנים 2023-2024. היציבות במכירות רמ"י משקפת סנטימנט חיובי מצד היזמים והיא תוצאה של הצעדים שנקטה רמ"י לעידוד השיווקים, ובהם הפחתת מחירי המינימום וסבסוד עלויות פיתוח בחלק מהמכרזים. צעדים אלו מאפשרים למחירי הקרקע להגיב לשינויים בסביבה המקרו-כלכלית ובפרט לשינויים בשוק הדיור. כך, למשל, בהינתן העלייה של כ-5.1 אחוזים במחירי התשומות לבנייה למגורים בשנת 2025 וירידה קלה במחירי הדירות, ייתכן שללא עדכון כלפי מטה של מחירי המינימום וללא סבסוד של עלויות הפיתוח במכרזים מסוימים, היו אותם המכרזים נסגרים ללא זוכה ושיווקי הקרקע היו יורדים. הדבר היה מאט את תגובת השוק לו שבו הביקושים לעלות. הרווחיות במיזמים הנבנים על הקרקעות שנרכשו בשנים 2021-2022 ירדה בשל שחיקה במחירי הדירות במונחים ריאליים¹², שהצטברה לכ-2.5 אחוזים בשנים 2023-2025, ובשל התייקרות התשומות בענף הבינוי. עם זאת, העלות מצד היזמים שקועה, שכן הקרקע כבר נרכשה, ודחיית הוצאת היתר הבנייה עלולה להוביל לעלויות נוספות. לכן, גם כאשר הרווחיות הצפויה נמוכה, יזמים רבים בוחרים להמשיך בקידום הבנייה, בין היתר כדי לשמור על תזרים מזומנים ולצמצם הפסדים פוטנציאליים.

¹¹ החלטה מספר 3587 של הממשלה מיום 4 בדצמבר 2025.

¹² מדד מחירי הדירות בניכוי מדד המחירים לצרכן ללא דיור.



(3) התחדשות עירונית:

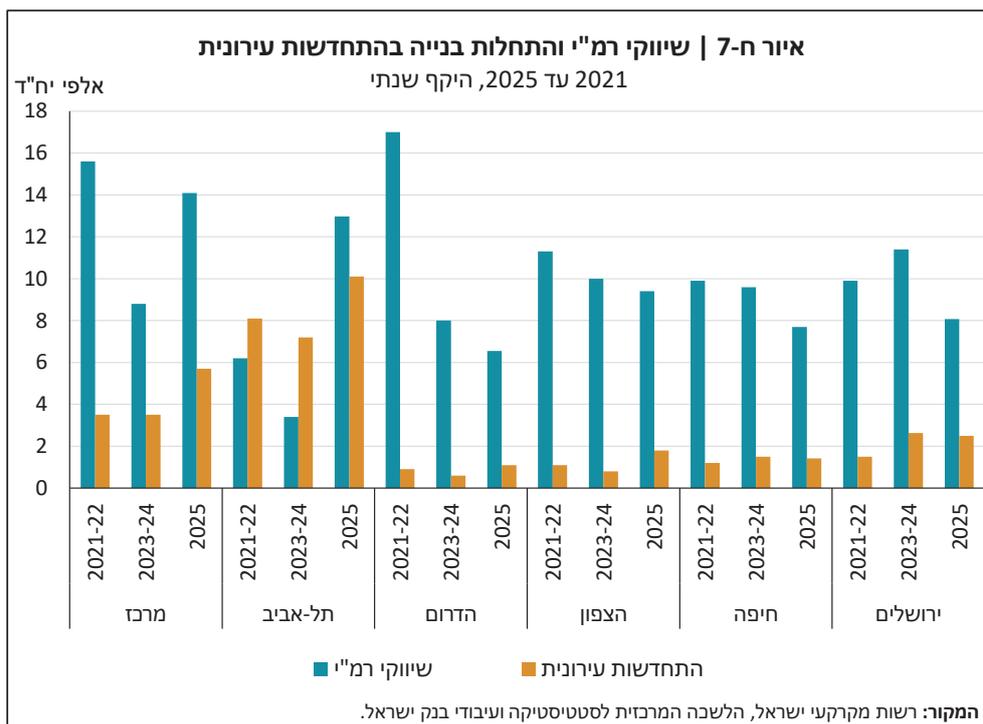
לצד שיווק קרקעות לבנייה למגורים, בנייה במסגרת התחדשות עירונית מהווה מקור נוסף להגדלת היצע הדירות העתידי - תוספת יחידות דיור על קרקעות קיימות תוך כדי הריסה ובנייה מחדש או הוספת קומות למבנים קיימים. בשנת 2025 החלו להבנות 22,600 יחידות דיור במסגרת התחדשות עירונית - כ-28 אחוזים מכלל התחלות הבנייה¹³ - כמחצית מהן במחוז תל-אביב. זאת תוך כדי הריסה של כ-5,700 יחידות דיור קיימות. בשנת 2025 נותר היקף הבנייה במסלול זה יציב ביחס לשנים קודמות. אולם, על רקע הירידה בעסקאות בדירות חדשות; הריביות הגבוהות מהציפיות בעת ההתקשרות למיזמים; התייקרות עלויות הבנייה; והתמורות שהבטיחו היזמים לדיירים¹⁴ - קיים חשש שחלק מהמיזמים שנמצאים בשלבי תכנון מתקדמים יהפכו ללא-כדאיים. נתוני סיכום שנת 2025 שפרסמה הרשות להתחדשות עירונית מצביעים על ירידה במספר ההיתרים בהתחדשות עירונית שהונפקו ב-2025 ביחס לשנת 2024.

השנה נותר היקף הבנייה במסגרת התחדשות עירונית יציב ברמה גבוהה.

קיים חשש שחלק ממיזמי ההתחדשות שנמצאים בשלבי תכנון מתקדמים יהפכו ללא-כדאיים בשל השינויים בתנאי השוק.

¹³ מתוכן כ-16,800 יחידות דיור במסגרת תמ"א 38 ופינוי-בינוי.

¹⁴ ההטבות והזכויות הניתנות לבעלי הדירות במיזם "התחדשות עירונית" - כגון הגדלת שטח הדירה, תוספת חנייה או מרפסת ושיפוי עלויות מעבר - הניתנות בתמורה להסכמתם להריסת הבניין הקיים ולבניית חדש במקומו.



3. שוק שרותי הדיור

מאזן ההגירה השלילי לישראל תמך בהתמתנות הביקוש לשירותי הדיור.

הביקוש לשירותי הדיור בטווח הארוך נגזר בעיקר מהצרכים הדמוגרפיים. להערכתנו, הביקוש השנתי לדירות עלה בהדרגה מכ-45,000 בממוצע בשנים 2003–2009 לכ-60,000 בשנים 2016–2023 - בעיקר עקב תהליכים דמוגרפיים (ילודה גבוהה בעבר¹⁵, התארכות תוחלת החיים), המביאים לגידול מספר משקי הבית. על-פי ההערכה ב"תוכנית האסטרטגית לדיור"¹⁶, הצורך הדמוגרפי בתוספת של יחידות דיור בשנים 2026–2035 מסתכם בכ-65,500 יח"ד בשנה. עם זאת, בשנים 2024–2025 התמתן שיעור גידול האוכלוסיה בגילי +25, בחלקו בשל שינוי במאזן ההגירה לישראל. מאזן ההגירה לישראל היה שלילי השנה בהפרש של 38,800 נפשות ביחס לשנים 2016–2019¹⁷. על-פי גודלו של משק בית ממוצע - 3.25 נפשות - מדובר בפער שנתי של 11,900 משקי בית בשנים 2024–2025 בהשוואה לשנים 2016–2019. יתר על כן, מקרב המהגרים מישראל היה שיעור גבוה של בני 30-44 (כ-29 אחוזים, בזמן ששיעורם באוכלוסיה עומד על כ-18 אחוזים). בגילים אלו השכיחות של רכישת דירה היא הגבוהה ביותר¹⁸. אם תמשכנה מגמות אלו יקטין הדבר את הצורך

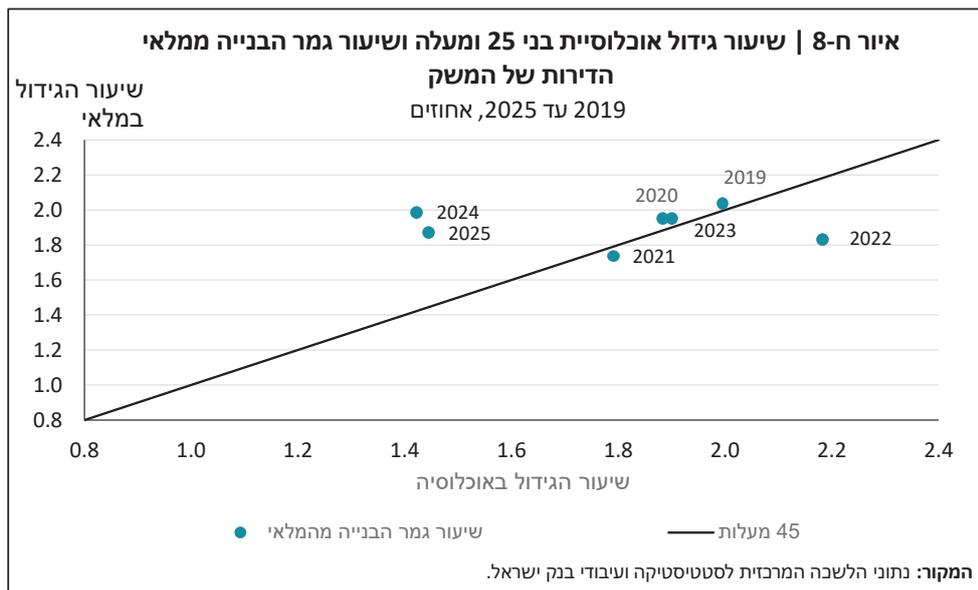
¹⁵ הביקוש לשירותי הדיור, אשר נמדד באמצעות מספר יחידות הדיור, נקבע בעיקר על-פי האוכלוסייה בגילים +25.

¹⁶ ד' בדל, ר' חילו וע' בוזגלו (2025). התוכנית האסטרטגית לדיור 2050, המועצה הלאומית לכלכלה.

¹⁷ חלק ניכר מהגידול במספר הישראלים העוזבים את הארץ (כ-19,000) נבע מעזיבה בתוך זמן קצר של עולים שעלו לארץ בעקבות מלחמת רוסיה-אוקראינה כמקלט זמני ולכן יתכן שאינו מהווה אינדיקציה להמשך הירידה בשנים הבאות.

¹⁸ על-פי הפרסום של הלמ"ס: "בעלות על דירה, 2013-2023", שיעור המתגוררים בדירה בבעלותם הוא 42 אחוזים בקרב בני פחות מ-34 ו-62 אחוזים בקרב בני 35-44. בגילים מבוגרים יותר העלייה בשיעור הבעלות מתמתנת מאוד.

הדמוגרפי בדירות. מנגד, הגידול המואץ במספר העובדים הזרים¹⁹ יוצר ביקוש נוסף לשירותי הדיור. על-פי הערכתנו ובהסתמך על מחקרים בנושא²⁰, מדובר בתוספת שנתית של כ-2,000 יחידות דיור לביקוש לשירותי הדיור בשנים 2024-2025.



באיור ח-8 אפשר לראות את שיעור השינוי במלאי הדירות של המשק (השווה לגמר הבנייה חלקי מלאי הדירות של המשק) לעומת שיעור גידול האוכלוסיה בגילי +25. על-פי הנתונים, היקפי הבנייה הנוכחיים מספקים מענה לצרכים הדמוגרפיים. עם זאת, החל מאוקטובר 2023 השאירו פינוי התושבים וירי הטילים אלפי דירות מחוץ למלאי הדירות האפקטיבי ודבר זה מיתן את הגידול במלאי הדירות. בהמשך לזעזוע החריג שחוללה המלחמה בשנת 2024, בתחילת 2025 עדיין נותרו לפחות 15,000 דירות מחוץ למלאי האפקטיבי של שירותי הדיור²¹. במהלך החודשים ינואר-ספטמבר 2025 חזרו ליישוביהם מרבית מפוני הצפון ובמקביל פחת מספר מפוני הדרום מכ-7,000 בתחילת 2025 לפחות מ-225,000. על-פי הערכות המבוססות על גודלו של משק בית ממוצע, החל מאוקטובר

בשנת 2025 הצטמצמה הירידה במלאי הדירות האפקטיבי בגין פינוי דירות באזורי הגבול ובמרכז הארץ.

¹⁹ מדובר בעובדים המועסקים בענפי הבנייה, תעשייה, אירוח ואוכל. לא נכללו עובדים זרים המועסקים בסיעוד ומתגוררים בבית המטופל. עובדים זרים המועסקים בחקלאות מתגוררים לרוב במבנים יבילים, שאינם נכללים בהיצע של דירות.

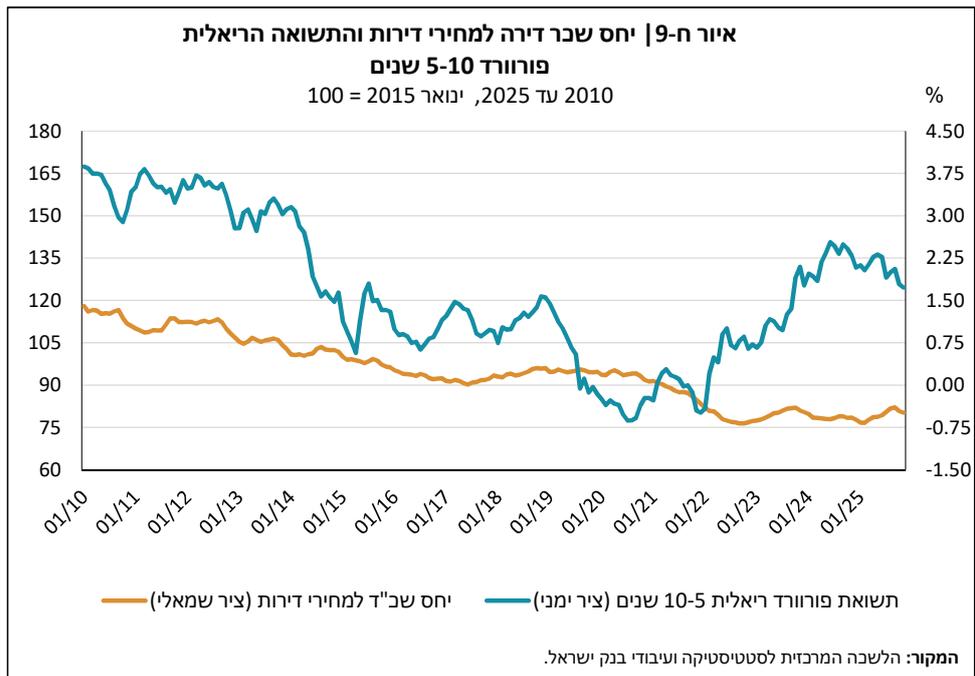
²⁰ ראו:

R. Rajjman and N. Kushnirovich (2019). The Effectiveness of the Bilateral Agreements: Recruitment, realization of social rights, and living & employment conditions of migrant workers in the agriculture, construction and caregiving sectors in Israel, 2011-2018. Emek Hefer: Ruppin Academic Center and Center for International Migration and Integration.

²¹ יתכן שמדובר בהערכת חסר כי היא מתבססת על הנתונים של המפונים של מתוקף החלטת הממשלה בלבד בתחילת 2025: כ-68,500 מפונים מהצפון וכ-7,000 מהדרום – כ-20,000 משקי בית, מתוכם כ-17,500 שוהים ביישוב המפונה ולכן ההנחה היא שהדירות שלהם חזרו למלאי הדירות האפקטיבי. אין נתונים על החזרה של המתפנים עצמאית ליישוביהם, אך אפשר להעריך שבשל היעדר תמיכה ממשלתית למימון הסדר מגורים חלופי, וכיוון שהיישובים אשר לא פונו בטוחים יותר מאלה שפוננו, היו שיעורי חזרתם גבוהים מאלה של המפונים מתוקף החלטת הממשלה, אך גם ככל הנראה חלק מהם טרם חזרו לבתיהם בתחילת 2025.

²² על-פי הפרסום של מרכז המידע וידע מ-11 בספטמבר 2025, לפחות 55,500 ממפוני הצפון חזרו ליישוביהם. נכון לסוף מאי 2025 נותרו כ-5,000 מפונים מיישובי הדרום וחלקם חזרו ליישוביהם עד סוף 2025.

2025 נותרו מחוץ למלאי הדירות האפקטיבי כ-7,400 יחידות דיור: כ-4,000 בצפון, כ-1,000 בעוטף וכ-2,400 דירות נוספות בעקבות המבצע "עם כלביא"²³ - רובן במרכז הארץ. במהלך 12 החודשים האחרונים עלו מחירי השכירות (מדד שירותי הדיור בבעלות הדיירים) ב-3.2 אחוזים - האטה מסוימת בהשוואה לשנת 2024, שבה נרשמה עלייה של 4 אחוזים.



4. העסקאות

א. הביקוש לרכישת דירות

המגבלות שהטיל בנק ישראל על מבצעי המימון פעלו להתמתנות הביקוש לדירות חדשות.

במהלך שנת 2025 נרשמה מגמת ירידה מתונה בריביות על המשכנתאות בכל סוגי המסלולים, בעיקר במחצית השנייה של השנה. עם זאת, סביבת הריבית נותרה גבוהה יחסית לממוצע של 2014-2021, טרום עליות הריבית שהחלו ב-2022. בשוק המשכנתאות נשמרה יציבות יחסית בהיקף הביצועים, למרות הירידה במספר העסקאות בדירות. יציבות זו שיקפה עלייה בגודל המשכנתה הממוצעת, שלוותה בעלייה בשיעור הביצועים בגין עסקאות שנעשו בעבר (לפירוט ראו פרק ד'). בסוף מרץ 2025 קבע בנק ישראל מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות "בולט" או "בלון" בסבסוד קבלן, כך שאלו לא יעלו על 10 אחוזים מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים. דחיית תשלומים למועד האכלוס מהווה הוזלה אפקטיבית של הדירות ביחס למחיר הנקוב ומעודדת הקדמה של רכישת דירות. לכן, למגבלות אלה הייתה ככל הנראה השפעה ממתנת על הכמות המבוקשת של הדירות החדשות החל מחודש אפריל 2025, מפני שהקבלנים העדיפו למזער ככל האפשר את הורדת מחירי הדירות עצמם. בחודשים נובמבר-דצמבר 2025 החלו מספר יזמים להציע מבצעי מימון ניכרים, אך השפעתם על הביקוש לרכישת דירות טרם באה לידי ביטוי בנתונים.

²³ מבצע "עם כלביא" הביא לגריעה מיידית של כ-6,400 יחידות דיור במהלך חודש יוני וחזרתן של כ-4,000 יחידות דיור לשמש למגורים עד חודש ספטמבר.

מהשוואת תשואות פרוורד ריאלית ל-5-10 שנים ליחס שבין שכר דירה למחירי הדירות (איור ח-9) עולה כי תשואות שוק ההון חזרו לרמתן לפני כעשור, אבל יחס שכר דירה למחיר הדירה נמוך כעת בשיעור ניכר מרמתו אז. לכן אגרות החוב מציעות כעת תשואה עדיפה על שוק הדיור ביחס לשנים שלפני מגיפת הקורונה ודבר זה ממתן, ככל הנראה, את הביקוש לרכישת הדירות (להרחבה ראו תיבה א' בדוח היציבות הפיננסית לשנת 2025). לכך מצטרפים גם הביצועים הטובים של שוק המניות בישראל, ובשנים האחרונות גם בעולם.

גם לאי-הוודאות הכלכלית והביטחונית במהלך שנת 2025 הייתה, ככל הנראה, השפעה ממתנת על הביקוש. מנגד, שוק העבודה מוסיף להיות הדוק והשכר הריאלי עלה במהלך 2025 (ראו פרק ה') - דבר שתמך בביקוש.

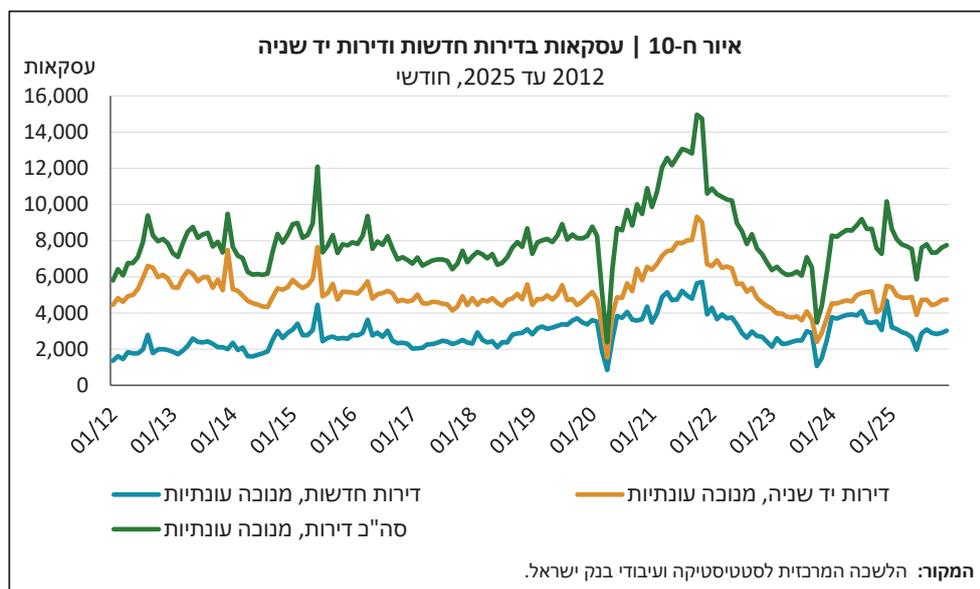
התשואות העודפות שהציעו השווקים הפיננסיים ביחס לשוק הדיור פעלו למיתון הביקוש לדירות.

ב. כלל העסקאות

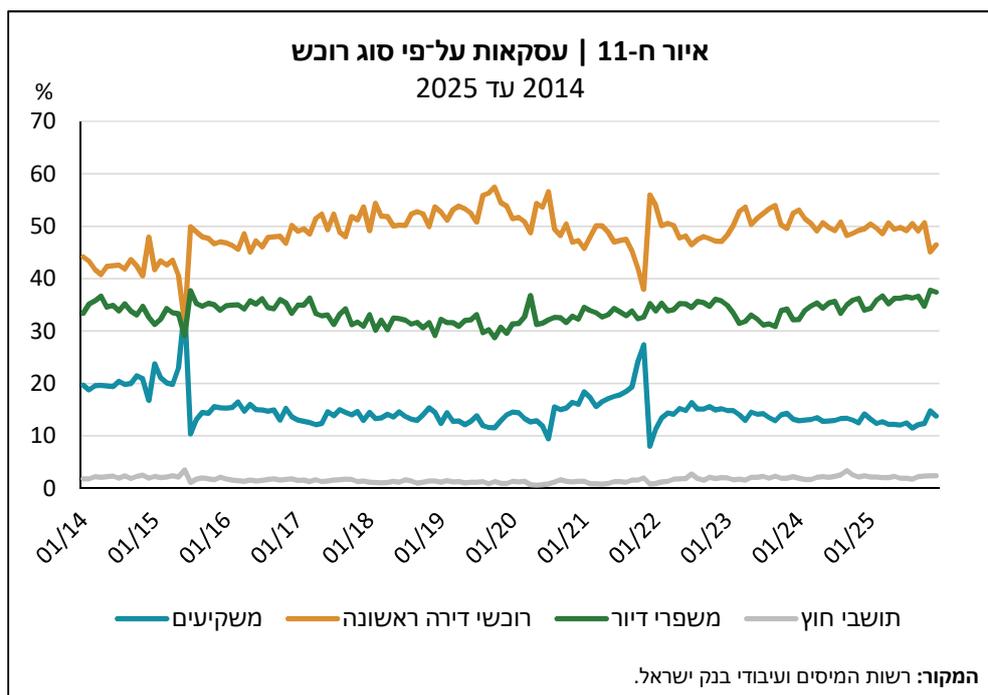
מספר העסקאות הכולל הסתכם השנה בכ-91,000 וזוהי ירידה של כ-11 אחוזים לעומת שנת 2024. הירידה חלה בעסקאות בדירות חדשות, בעוד שמספר העסקאות בדירות יד שנייה נותר יציב (איור ח-10). הירידה דווקא בדירות החדשות נבעה מהקדמת הרכישות משנת 2025 לדצמבר 2024; בשל העלאת המע"מ ודחיית העסקאות מסוף 2023 לתחילת 2024 על רקע פרוץ המלחמה²⁴; מהמגבלות שהטיל בנק ישראל בסוף מרץ 2025 על שיעור הביצועים בהלוואות בסבסוד קבלן; וגם מחוסר-הוודאות לגבי מועד האכלוס הסופי של דירות חדשות על רקע התארכות משך הבנייה. הירידה במספר העסקאות בהשוואה לשנת 2024 התמקדה ברוכשי דירה ראשונה ובמשקיעים, בהשוואה למשפרי הדיור, כאשר בנתן הקצה ניכרת עליה מסויימת בקרב המשקיעים וירידה בקרב רוכשי דירה ראשונה (איור ח-11).

השנה ירד מספר העסקאות בדירות חדשות, בעוד שמספר העסקאות בדירות יד שנייה נותר יציב.

הירידה במספר העסקאות השנה התמקדה ברוכשי דירה ראשונה ובמשקיעים.



²⁴ בניכוי הקדמת הרכישות משנת 2025 לדצמבר 2024 ודחיית העסקאות מסוף 2023 לתחילת 2024 מדובר בירידה של כ-15 אחוזים בדירות חדשות וירידה של כ-6 אחוזים במספר העסקאות הכולל.



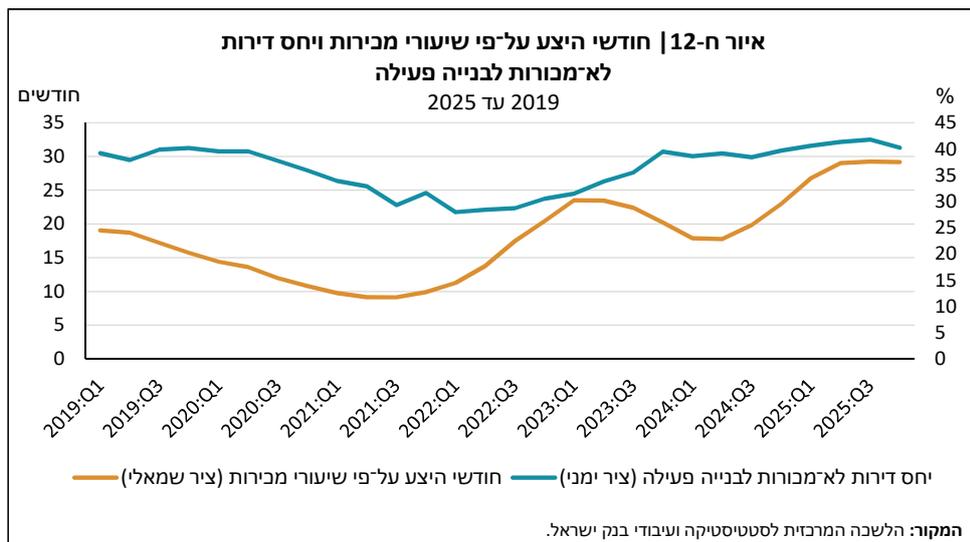
ג. דירות חדשות שנותרו למכירה (מלאי דירות לא־מכורות)

מלאי הדירות החדשות
הלא־מכורות המשיך
לגדול השנה והגיע לרמה
גבוהה של כ-83,000
דירות.

מלאי הדירות החדשות הלא־מכורות²⁵ המשיך לגדול השנה ובסוף דצמבר 2025 הגיע לרמה גבוהה של כ-83,000 דירות – עלייה של כ-13 אחוזים ביחס לסוף דצמבר 2024.²⁶ הגידול במלאי הדירות החדשות למכירה חל ברוב המחוזות. נתון "חודשי היצע" מציג את משך הזמן המשוער למכירת מלאי הדירות הלא־מכורות אם יימשך קצב המכירות של 12 החודשים האחרונים. זה עלה מכ-24 חודשים בסוף 2024 לכ-30 חודשים באוגוסט 2025 ונתר יציב מאז (איור ח-12). מלאי הדירות הלא־מכורות גדל גם מעבר לגידול של פעילות הבנייה השנה: החל מאמצע 2024 עלה היחס בין מלאי הדירות החדשות למכירה לבין סה"כ הדירות בבנייה פעילה והתייצב במחצית השניה של שנת 2025 (איור ח-12). קיומו של עודף במלאי דירות לא־מכורות תומך בירידת מחירי הדירות החדשות בטווח הקצר.

²⁵ על-פי ההגדרה של הלמ"ס, מלאי הדירות הלא־מכורות בסוף התקופה שווה למלאי הדירות הלא־מכורות בתחילת התקופה בתוספת מספר ההיתרים לבניית דירות למכירה שהונפקו במהלך התקופה ובניכוי הדירות החדשות שנמכרו במהלך התקופה.

²⁶ רמה גבוהה יחסית לשנים 2019–2024, נתוני דירות חדשות למכירה בהגדרתם הנוכחית קיימים רק החל מ-2019.



5. מחירי הדירות

א. התפתחויות שוטפות

אחרי שנת 2024, שבה עלו מחירי הדירות ב-7.7 אחוזים, בחודשים פברואר-ספטמבר 2025 נרשמה ירידה רציפה במחירי הדירות והיא הצטברה ל-2.8 אחוזים, ואילו מחירי הדירות החדשות ירדו בתקופה זאת בכ-5.4 אחוזים.²⁷

²⁷ מדד זה חושב באופן נפרד ובלתי-תלוי מהמדד הכללי של מחירי דירות. עקב הטבות המימון שניתנו לרוכשים ייתכן שמחיריהן המדווחים של הדירות החדשות מוטים כלפי מעלה.

השנה ירדו מחירי הדירות
ב-0.9 אחוזים.

אולם בחודשים אוקטובר-נובמבר 2025, על רקע הפסקת-האש בעזה וירידת הריביות במשק, נרשמה עלייה מצטברת של כ-1.4 אחוזים במחירי הדירות ושל 1.7 אחוזים במחירי דירות חדשות. העלייה במחירי הדירות בנתון הקצה מתרחשת לצד ירידה קלה במלאי הדירות החדשות הלא-מכורות בחודשים נובמבר-דצמבר 2025. בדצמבר מחירי הדירות ירדו ב-0.1 אחוזים ובסיכום שנתי ירדו ב-0.9 אחוזים. בניכוי מדד המחירים לצרכן ללא דיור ירדו מחירי הדירות השנה ב-3 אחוזים (איור ח-13).

ב. התפתחות מחירי הדירות בהיבט היסטורי:

בין השנים 2008 ל-2022 עלו מחירי הדירות כמעט בהתמדה²⁸, אולם העלייה החלה אחרי תקופה ארוכה של שחיקת מחירי הדירות הריאליים. התקופה שבין 1996 ל-2007 התאפיינה במעבר חד מפעילות שיא - שנבעה מקליטת גל העלייה הגדול של ראשית שנות התשעים - לתהליך ממושך של התאמת מלאי הדירות של המשק, האטה בפעילות ושחיקת מחירים. לאחר דעיכת גל העלייה רשם היקף הבנייה למגורים ירידה מתמשכת כחלק מתהליך התאמת מלאי הדירות לצרכים הדמוגרפיים המשתנים. מחירי הדירות עברו תהליך של ירידה ריאלית רציפה (בניכוי מדד המחירים לצרכן) לאורך כל התקופה האמורה. עם התאוששות הביקוש בשנים 2004-2005 החלו המחירים לעלות - תחילה באזורי הביקוש בלבד ובהמשך גם באזורי הפריפריה. אך היכולת להתאים את היקפי הבנייה לרמת הביקושים הייתה מוגבלת בגלל קשיחות ההיצע, שנבעה, בין היתר, מהמחסור במלאי תכנוני ומיעוט הקרקעות לבנייה באזורי הביקוש. על רקע עודף הביקוש החלו מחירי הדירות לעלות בקצב מהיר. בינואר 2023 נעצרה העלייה במחירי הדירות ובין מרץ 2023 לאוקטובר 2023, על רקע צמצום בהיקף העסקאות, הייתה ירידה רציפה במחירי הדירות שהצטברה ל-2.5 אחוזים. בניכוי העלייה של 2.4 אחוזים במדד המחירים לצרכן ללא דיור בתקופה הנסקרת מדובר בירידה ריאלית של 4.9 אחוזים. עם פרוץ המלחמה באוקטובר 2023, על רקע אי-ודאות וחששות לירידה בהיצע בגלל המחסור בעובדים, החלו מחירי הדירות לעלות ובמקביל עלה היקף העסקאות בכלל ובדירות חדשות בפרט. עליית המחירים נמשכה עד לינואר 2025. בתקופה שבין ינואר 2023 ועד דצמבר 2025 עלו מחירי הדירות ב-5.6 אחוזים ומדד המחירים לצרכן (ללא דיור) עלה בכ-8.1 אחוזים (איור ח-13). נראה שהמאמץ להגדיל את היצע הדיור שבו החלה הממשלה לפני כעשור תמך בגידול בהיקף הבנייה, כך שבשנים האחרונות מספר התחלות הבנייה תואם את הצורך הדמוגרפי השנתי בדירות והדבר צפוי לבוא לידי ביטוי בשנים הקרובות גם בגידול בסיומי הבנייה (תוספת למלאי הדירות המספקות שירותי דיור בפועל). זאת ועוד, המנגנון של התאמת מחירי המינימום במכרזי רמ"י מאפשר למחירי קרקע למגורים לרדת אם מחירי הדירות יורדים. בעבר נעשתה ההתאמה רק דרך הירידה בשיווקי הקרקע וירידה זו הייתה פועלת לירידה בהיקף הבנייה מספר שנים לאחר-מכן.

בשנים האחרונות מספר
התחלות הבנייה תואם
את הגידול בצורך
הדמוגרפי השנתי
בדירות.

²⁸ בין אוקטובר 2017 לינואר 2019, על רקע עלייה בהיקף העסקאות המסובסדות (מחיר למשתכן), ירדו מחירי הדירות. ירידת המחירים המצטברת בתקופה זו הסתכמה בכ-2.9 אחוזים.

תיבה ח-1: הפרמיה לממ"ד לאחר מבצע "עם כלביא"

« מחירן של דירות שיש בהן ממ"ד גבוה ממחירן של דירות דומות ללא ממ"ד; בהתאם, גם שכר הדירה שלהן גבוה יותר.
 « מבצע "עם כלביא" לא הביא לשינוי בפרמיה לממ"ד בשכר הדירה המבוקש במודעות להשכרה.
 « עבור הפרמיה במחירי הדירות התקבלו תוצאות מעורבות. בעוד שהפרמיה הנאמדת מנתוני המודעות למכירה עלתה מעט, מחירי הדירות בפועל מצביעים על ירידה קלה בפרמיה. ההבדל בתוצאות מרמז שהמוכרים העריכו את הממ"ד בדירות שברשותם ביותר משוויו בשוק.

1. פתיחה

המלחמה שהחלה ב-7 באוקטובר 2023 והאיום הרקטי שליווה אותה הגדילו את הביקוש לממ"דים. יכין וטלמון (2025) אמדו את הפרמיה לממ"ד במחירי הדירות ובשכר הדירה, קרי את הפער במחיר ובשכר הדירה של דירות דומות הנבדלות זו מזו רק בקיומו של ממ"ד¹. הם מצאו שהמלחמה הביאה לעלייה בפרמיה בשכר הדירה, ואילו במחירי הדירות הפרמיה אומנם עלתה עם פרוץ המלחמה, אך ירדה זמן קצר לאחר מכן לרמתה ערב המלחמה. הכותבים סברו שכיוון שמחיר דירה משקף את ערך שירותי הדיור שהיא צפויה להניב לכל אורך חייה, האיום הביטחוני בתקופה ספציפית משפיע בצורה מועטה על הפרמיה לממ"ד הגלומה במחירה. מנגד, שכר הדירה משקף את ערך שירותי הדיור בתקופת השכירות בלבד, ומכיוון שבתקופה זו האיום הביטחוני גבר עלתה הפרמיה בשכר הדירה ביתר שאת.
 בתיבה זו אנו אומדים את השפעתו של מבצע "עם כלביא" (13-24 ביוני 2025) על הפרמיה לממ"ד במחירי הדירות ובשכר הדירה. הניתוח מתייחס לנתונים המסתיימים בסוף 2025.
 על רקע העימות המחודש עם איראן במבצע "שאגת הארי" (החל מה-28 בפברואר 2026), יהיה מעניין לבחון, בחלוף הזמן, אם תגובת השוק לאחר המבצע האחרון שונה מזו שהייתה אחרי "עם כלביא".

2. מתודולוגיה

הפרמיה לממ"ד נאמדת באמצעות רגרסיה הדונית המעריכה את מחיר הדירה, או שכר הדירה, כפונקציה של מאפייניה השונים (שטח, מיקום, קומה וכו'), ובפרט היא מעריכה את תרומת קיומו של ממ"ד בדירה למחיר ולשכר הדירה. תרומה זו היא הפרמיה המיוחסת לממ"ד.
 לצורך הניתוח אנו משתמשים במחירי העסקאות בדירות² ובמחירים המבוקשים במודעות למכירה ובמודעות להשכרת דירות בלוחות המקוונים. בנתוני המודעות אנו משתמשים בשתי גרסאות של המחיר: המחיר המבוקש בפרסום הראשון של המודעה, והמחיר המבוקש בעדכון האחרון הנצפה של המודעה.
 האינדיקציה לקיומו של ממ"ד בדירה נסמכת על שנת בנייתה בנתוני העסקאות ועל הדיווח במודעה בנתוני המודעות. לפרטים נוספים על מתודולוגית האמידה ראו יכין וטלמון (2025).

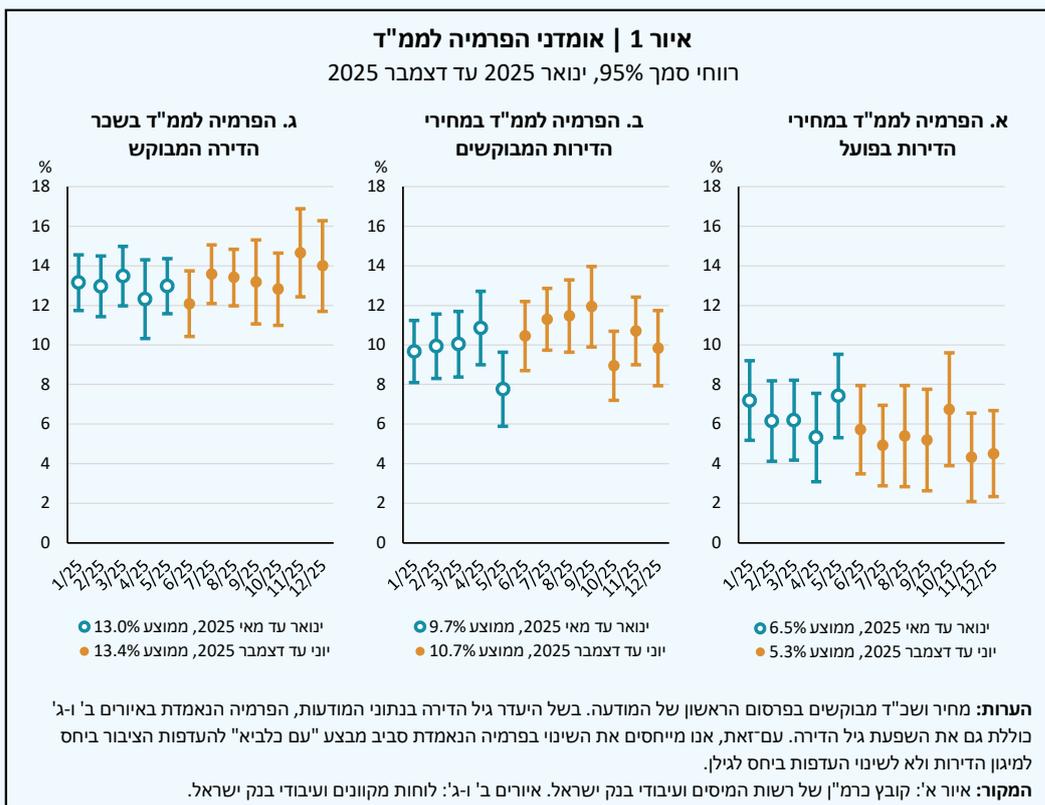
¹ יוסי יכין ואיה טלמון (2025). "הפרמיה לממ"ד במחירי הדירות ובשכר הדירה". סדרת ניתוחי מדיניות וסוגיות מחקריות 2025.03.

² קובץ כרמ"ן (כרטסת מחירי נדל"ן) של רשות המיסים.

תוצאות

איור 1 מציג את התפתחות אומדני הפרמיה לממ"ד על-פני זמן, ולוח 1 בוחן אם השינוי בפרמיה לאחר מבצע "עם כלביא" מובהק סטטיסטית באמידות השונות.

הפרמיה במחירי הדירות. התוצאות עבור הפרמיה במחירי הדירות מעורבות. הפרמיה במחירים בפועל ירדה מעט לאחר המבצע (איור 1-א ושורה ראשונה בפאנל A בלוח 1). מנגד, נתוני המודעות מצביעים דווקא על עלייה קלה של עד 1.3 נקודות אחוז (איור 1-ב ופאנל B בלוח 1), אם-כי יתכן שהתוצאה נובעת מהתצפית החריגה בחודש מאי (איור 1-ב). ההבדל בתוצאות מרמז שהמוכרים העריכו את הממ"ד בדירות שברשותם ביותר משוויו בשוק. אמידת רגרסיה הדונית מניחה כי הפיקוח על המאפיינים הנצפים של הדירות מספק, כך שהפרמיה הנאמדת משווה דירות בעלות מאפיינים דומים, למעט קיומו של ממ"ד בדירה. מובן כי הרגרסיה אינה מפקחת על כל מאפייני הדירות, שכן חלקם אינם נצפים, וגם עבור המאפיינים הנצפים הפיקוח אינו מושלם. כדי לתת מענה, ולו חלקי, לבעיה זו, בחנו שוב את התוצאות עבור מדגמים מצומצמים יותר, שבהם הדירות מלכתחילה הומוגניות יותר. עשינו זאת באמצעות מדגם לדירות יד שנייה בלבד, ובאמצעות מדגם מצומצם עוד יותר עבור דירות שנבנו סביב הוצאת התקנה לבניית ממ"דים – בין 1985 לשנת 2000. התוצאות מוצגות בשורות השנייה והשלישית של פאנל A.



עבור דירות יד שניה נשארה התוצאה ללא שינוי, קרי ירידה קלה בפרמיה. עבור דירות שנבנו בין 1985 לשנת 2000 הירידה קטנה יותר ואינה מובהקת סטטיסטית. לסיכום, נראה כי טווח האומדנים לשינוי בפרמיה קטן יחסית, ולאחר למעלה משנה וחצי של איום רקטי הייתה למבצע "עם כלביא" השפעה מוגבלת על הפרמיה לממ"ד במחירי הדירות.

הפרמיה בשכר הדירה. בשכר הדירה המבוקש במודעות לא חל שינוי בעל משקל במהלך השנה (איור 1-ג ופאנל C בלוח 1). נראה שחלה עלייה קלה בפרמיה לקראת סוף השנה (איור 1-ג), יתכן שבהשפעת האיום המחודש מאיראן, אולם, ככלל, השינוי בה במחצית השנה שלאחר מבצע "עם כלביא" אינו מובהק סטטיסטית (פאנל C בלוח 1). לבסוף נציין שרמת הפרמיה המתקבלת דומה לזו שאמדו יכין וטלמון (2025) עבור שנת 2024.

לוח 1 | אומדנים לפרמיה לממ"ד והשינוי בה לאחר מבצע "עם כלביא"

ינואר 2025 עד דצמבר 2025¹

R ²	מספר תצפיות	הפרמיה לאחר "עם כלביא"	השינוי בפרמיה	הפרמיה לפני "עם כלביא"	
פאנל A: עסקאות בדירות					
0.8018	51,613	0.0514***	-0.0142***	0.0656***	כל התצפיות
0.7799	33,045	0.0589***	-0.0151**	0.0740***	דירות יד שנייה
0.7780	5,651	0.0299	-0.0040	0.0339*	דירות שנבנו בין 1985 ל-2000
פאנל B: מודעות למכירת דירות					
0.8085	35,757	0.1060***	0.0076	0.0984***	פרסום ראשון
0.7425	49,291	0.1075***	0.0131**	0.0944***	עדכון אחרון
פאנל C: מודעות להשכרת דירות					
0.6067	85,463	0.1358***	0.0080	0.1278***	פרסום ראשון
0.5780	85,286	0.1280***	-0.0044	0.1323***	עדכון אחרון

¹ *10% מובהקות, **5% מובהקות, ***1% מובהקות