

הירקון 3 בני ברק, מגדלי LYFE בניין B טל. 03-5635050 פקס. 03-5617166

יפעת מידע תקשורתי

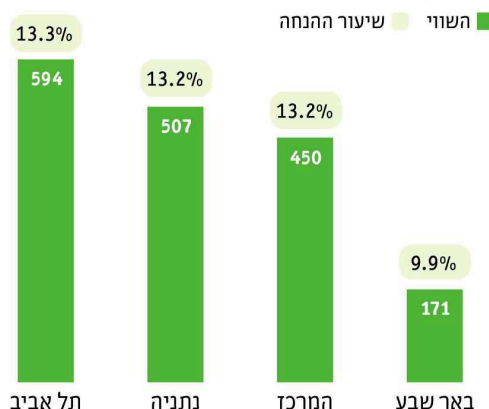
15.23x18.58	1/2	עמוד 1	הארץ - the marker	16/04/2026	97511220-7
רייכמן - המרכז הבינתחומי הרצליה אוניברסיטת רייכמן - 84260					

מחקר: הטבת המימון הממוצעת לרוכשי דירות ב-2025 שקולה להנחה של 12.7% :

ההטבה הסמויה על דירה חדשה ב-2025: 12.7% בממוצע

מחקר של אוניברסיטת רייכמן מצא כי 38% מעסקות הנדל"ן בשוק החופשי ב-2025 כללו הטבות לרוכשים – בשווי ממוצע של 380 אלף שקל • הלמ"ס מתעלמת מההנחות הללו, מה שמנפח את מדד מחירי הדיוור באופן מלאכותי • המחקר מצא גם הרעה ניכרת במצבו של ענף הנדל"ן: 35 החברות הנסחרות הגדולות ייצרו תזרים מזומנים שלילי של 7.6 מיליארד שקל • סימי ספולטר 3

שווי הטבות המימון הממוצעות, באלפי שקלים, ושיעורן ממחיר הדירה, לפי אזור



25.84x20.88	2/2	3	עמוד	הארץ - the marker	16/04/2026	97510874-1
רייכמן - המרכז הבינתחומי הרצליה אוניברסיטת רייכמן - 84260						

מחקר: הטבת המימון הממוצעת לרוכשי דירות ב-2025 שקולה להנחה של 12.7%:

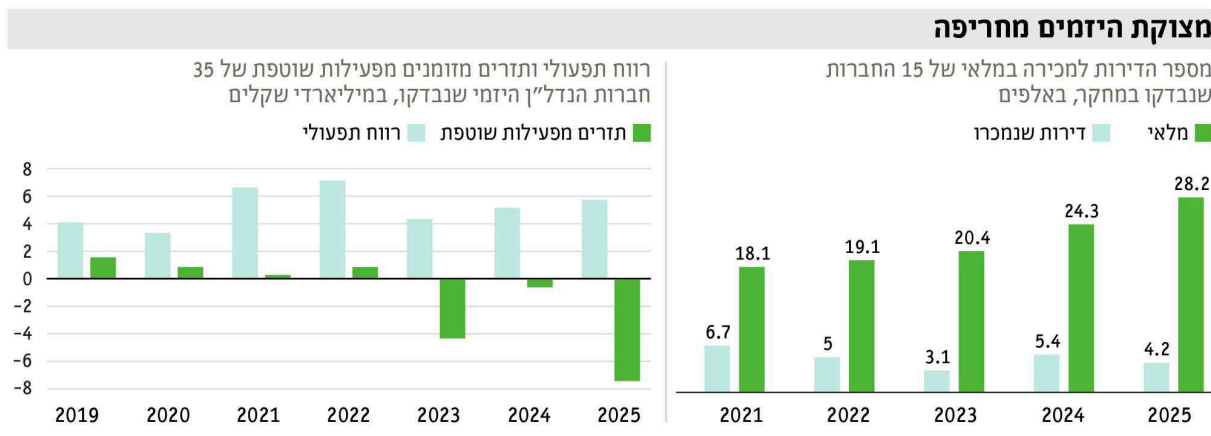
מחקר: הטבת המימון הממוצעת לרוכשי דירות ב-2025 שקולה להנחה של 12.7%

38.7% מרכישות הדירות אשתקד בוצעו עם הטבות מימון, וההטבה הממוצעת הייתה שווה להנחה של 380 אלף שקל ברכישת דירה של 3 מיליון שקל – כך קובע ניתוח שביצע ראש תחום ניתוח פיננסי באוניברסיטת רייכמן • "מדובר בשיעור משמעותי של מימון ופגיעה ברווחיות היזמים"

זהו נתון חמור אפילו יותר מה- תורים השלילי שרשמו החברות ב-2023, אז הוא הסתכם ב-4.4 מיליארד שקל – וב-2024 רשם התאוששות לנתון שלילי של 0.7 מיליארד שקל.

הנחות כמו אלו שניתנו הן משי- מעותיות מאוד ומשפיעות על שו- רת הרווח. מדובר ברכיב מהותי באופן שבו השוק מתפקד. במח- קר נבחן גם אם בעסקות שבהן היו הטבות מימון המחיר למעשה היה גבוה יותר כדי לפצות על ההנחה הסמויה. לצורך הבחינה, השווה קדמי את המחירים בעסקות עם הטבות מימון לאלה שבוצעו בלי- עדיהן, ונמצא כי מלבד בתל אביב, המחירים היו זהים.

"הניתוח מראה כי ברוב האזורים ההנחה אינה מגולגלת לרו- כש הדירה בדמות מחיר גבוה יותר, והמחירים בעסקות מוטבות דומים לאלה שבועסקות שאינן מוטבות. לפיכך, הטבות המימון תורמות למעשה לשימור רמת המחירים", מסכם קדמי. "בהיבט הסיכונים, שימוש נרחב במנגנון זה מעמיק את הפער בין היקף המכירות לבין תורמי מוזמנים בפועל, ומוביל להסתמכות גוברת על מימון חיי- צוני. בהינתן כי ההטבה הממוצעת נאמדת ב-12.7% ממחיר הדירה, מדובר בשיעור משמעותי של מי- מון ופגיעה פוטנציאלית ברווחיות של יזמי הנדל"ן."



מקור: ניתוח של איתי קדמי, רייכמן

באזור ת"א שווי הטבת המימון הממוצעת היה שקול ל-594 אלף שקל, באזור נתניה היא הייתה 507 אלף שקל, במרכז 450 אלף שקל ובבאר שבע 171 אלף שקל

קדמי עלה המלואי מ-18.1 אלף דירות ב-2021 ל-28.2 אלף דירות ב-2025.

אחת הסיבות העיקריות לכך היא החולשה הניכרת בקצב המ- כירות. לאחר שב-2024 מכרו 15 החברות יותר מ-5,000 דירות, נתון גבוה יחסית שקדמי מייחס בין היתר לשימוש הנרחב במכ- צעים והטבות מימון – ב-2025,

לדבר בטיש בשורת הרווח והת- זרים. ב-2025, על רקע ההגב- לה הרגולטורית של בנק ישראל (ההגבלה על היקף המבצעים שהיזמים רשאים להעניק לרו- כשים באמצעות הבנקים; ס"ס) והמשך בניית המלואי של החב- רות, ניכרת הרעה משמעותית

בתורים המזומנים. זאת, למרות הגידול ברווחיות, שעשוי לנבוע מהכרה בהכנסות בגין מכירות שבוצעו בשנים קודמות הנפרסת על פני זמן", כתב קדמי.

לפי אגף הכלכלן הראשי במ- שרד האוצר, נכון למרץ 2026 קיים בשוק מלואי של כ-86 אלף דירות חדשות לא מכורות. אצל 15 החברות הגדולות שבדק

קדמי כי באזור תל אביב שווי הט- בת המימון הממוצעת היה שקול ל-594 אלף שקל, באזור נת- ניה היא הייתה 507 אלף שקל, באזור המרכז 450 אלף שקל ובבאר שבע 171 אלף שקל. שי- עור ההטבה ממחיר הדירה הגיע ל-13.3% בתל אביב, 13.2% בנ- תניה, 13.2% במרכז ורק 9.9% בבאר שבע.

המצב חמור יותר מב-2023

כדי להשלים את התמונה, המחקר מנתח גם מה קרה למא- זן של חברות הנדל"ן בעקבות המעבר להסתמכות על מבצ- עי המימון הרבים וכיצד הם באו

הניתוח, שבוצע על ידי איתי קדמי, ראש תחום ניתוח פי- ננסי במכון הפניקס לחקר שוק ההון באוניברסיטת רייכמן, קר- בע כי ההטבה הממוצעת בעס- קות שבהן ניתנה הטבת מימון ב-2025 גילמה הנחה אפקטי- בית של 12.7% ממחיר הדירה. במונחים כספיים מדובר בכ- 380 אלף שקל לעסקה בדירה ממוצעת של כ-3 מיליון שקל.

הניתוח של קדמי התבסס על נתונים של אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, ומצא כי שיעור העסקות המוטבות בשנה שעברה היה 38.7% מכלל העסקות בשוק החופשי באזורים שנבדקו. בחלוקה גיאוגרפית, מצא

סימי ספולטר

מבצעי הקבלנים בשוק הדיור פורחים בשנים האחרונות. שיי- עור גבוה מהדירות נמכר על הנייר במחיר גבוה, אך מאחר רי המחיר מסתתרת הטבות, לעתים יצירתיות במיוחד, המ- גלמות שווי משמעותי. למרות זאת, בלשכה המרכזית לס- טטיסטיקה (הלמ"ס) ממשיכים להתעלם מההנחות, ובהתאם מדד המחירים עולה או יורד רק במעט. כעת מחקר חדש מגלה כמה עמוקות ההנחות הנסתרות בערים הגדולות, ואת עומק הק- שיים שאליהם נקלעו היזמים.

הניתוח, שבוצע על ידי איתי קדמי, ראש תחום ניתוח פי- ננסי במכון הפניקס לחקר שוק ההון באוניברסיטת רייכמן, קר- בע כי ההטבה הממוצעת בעס- קות שבהן ניתנה הטבת מימון ב-2025 גילמה הנחה אפקטי- בית של 12.7% ממחיר הדירה. במונחים כספיים מדובר בכ- 380 אלף שקל לעסקה בדירה ממוצעת של כ-3 מיליון שקל.