

מדינת ישראל

הודעה לתקשורת

אתר: www.cbs.gov.il; דוא"ל: info@cbs.gov.il; פקס: 02-6521340

ירושלים, י"ב באדר, תשפ"ה
12 במרץ, 2025
9/2025

דירות בעסקאות נדל"ן - נובמבר 2024-ינואר 2025 Real Estate Transactions - Dwellings in November 2024-January 2025

נובמבר 2024-ינואר 2025

בהשוואה לאוגוסט-אוקטובר 2024

26,510

דירות נמכרו
עלייה של 19.1%

14,160

דירות יד שנייה
עלייה של 12.9%

12,350

דירות חדשות
עלייה של 27.0%

24.1%

נמכרו בסבסוד ממשלתי

ינואר 2025

בהשוואה לדצמבר 2024

7,370

דירות נמכרו
ירידה של 37.3%

4,460

דירות יד שנייה
ירידה של 18.3%

2,910

דירות חדשות
ירידה של 53.8%

31.5%

מהדירות החדשות
נמכרו בסבסוד ממשלתי

יישובים מובילים במכירת דירות

דירות יד שנייה



חיפה
ירושלים
באר שבע

דירות חדשות



תל אביב-יפו
ירושלים
אופקים

בסוף ינואר 2025



23.7
חודשי היצע



77,650
דירות חדשות
נותרו למכירה
עלייה של 2.1%

[להרחבה ראו מטא דאטה \(הגדרות והסברים\) בנושא בינוי ונדל"ן](#)

כתבה: מעיין כהן, בינוי ונדל"ן
לקבלת הסברים נא לפנות למרכז למידע סטטיסטי 02-6592666
או באמצעות [טופס פנייה מקוון](#)

דירות שנמכרו (תרשים 1, לוח 1)

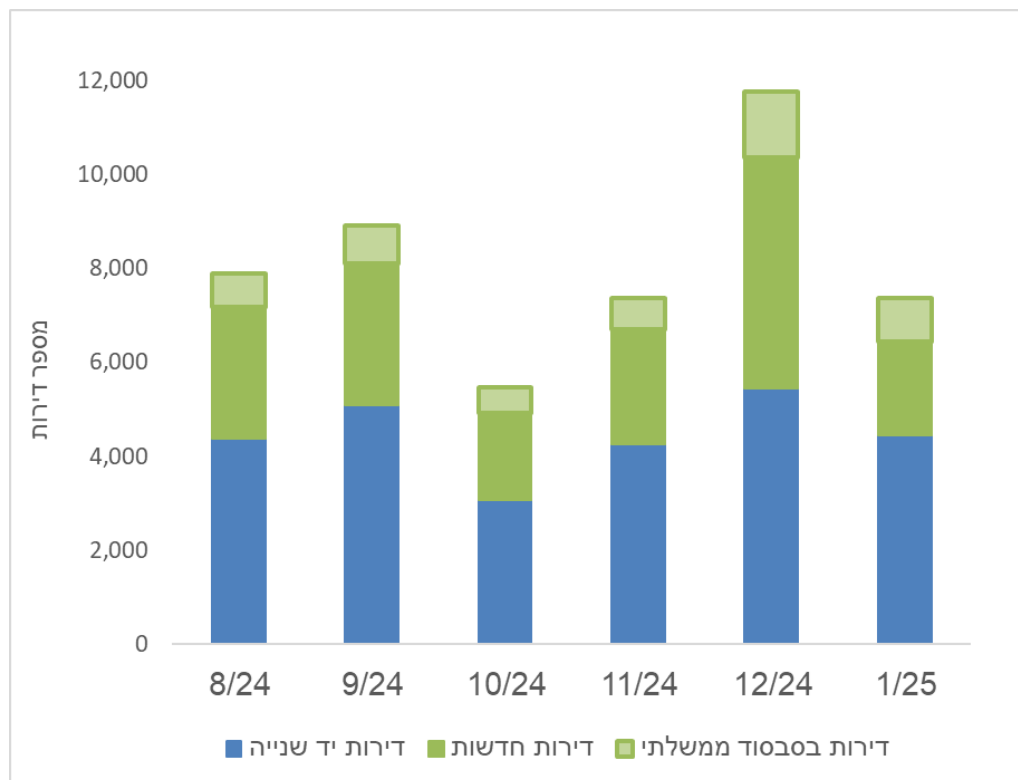
בשלושת החודשים נובמבר 2024-ינואר 2025 נמכרו כ-26,510 דירות, עלייה של 19.1% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (אוגוסט-אוקטובר 2024), ובניכוי עונתיות עלייה מתונה יותר של 2.2%. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (נובמבר 2023-ינואר 2024) נצפתה עלייה של 33.1%, אולם יש להביא בחשבון שב-7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת חרבות ברזל.

46.6% מסך הדירות שנמכרו הן דירות חדשות, כ-12,350 דירות, עלייה של 27.0% לעומת שלושת החודשים הקודמים (אוגוסט-אוקטובר 2024) ובניכוי עונתיות עלייה של 3.8%. כרבע (24.1%) מסך הדירות החדשות שנמכרו הן בסבסוד ממשלתי.

53.4% מסך הדירות שנמכרו בשלושת החודשים נובמבר 2024-ינואר 2025 הן דירות יד שנייה, כ-14,160 דירות. בדירות יד שנייה נצפתה עלייה של 12.9% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים, ובניכוי עונתיות עלייה מתונה יותר של 1.0%.

בחודש ינואר 2025 נמכרו 7,370 דירות, ירידה של 37.3% לעומת החודש הקודם, ובניכוי עונתיות ירידה של 21.1%. 2,910 מהדירות שנמכרו בינואר 2025 הן דירות חדשות, ירידה של 53.8% לעומת דצמבר 2024, ואילו בניכוי עונתיות ירידה של 35.4%. 4,460 מהדירות שנמכרו בינואר 2025 הן דירות יד שנייה, ירידה של 18.3% לעומת דצמבר 2024 ובניכוי עונתיות ירידה מתונה יותר של 7.7%.

תרשים 1 - סך הדירות שנמכרו, נתונים מקוריים, אוגוסט 2024-ינואר 2025

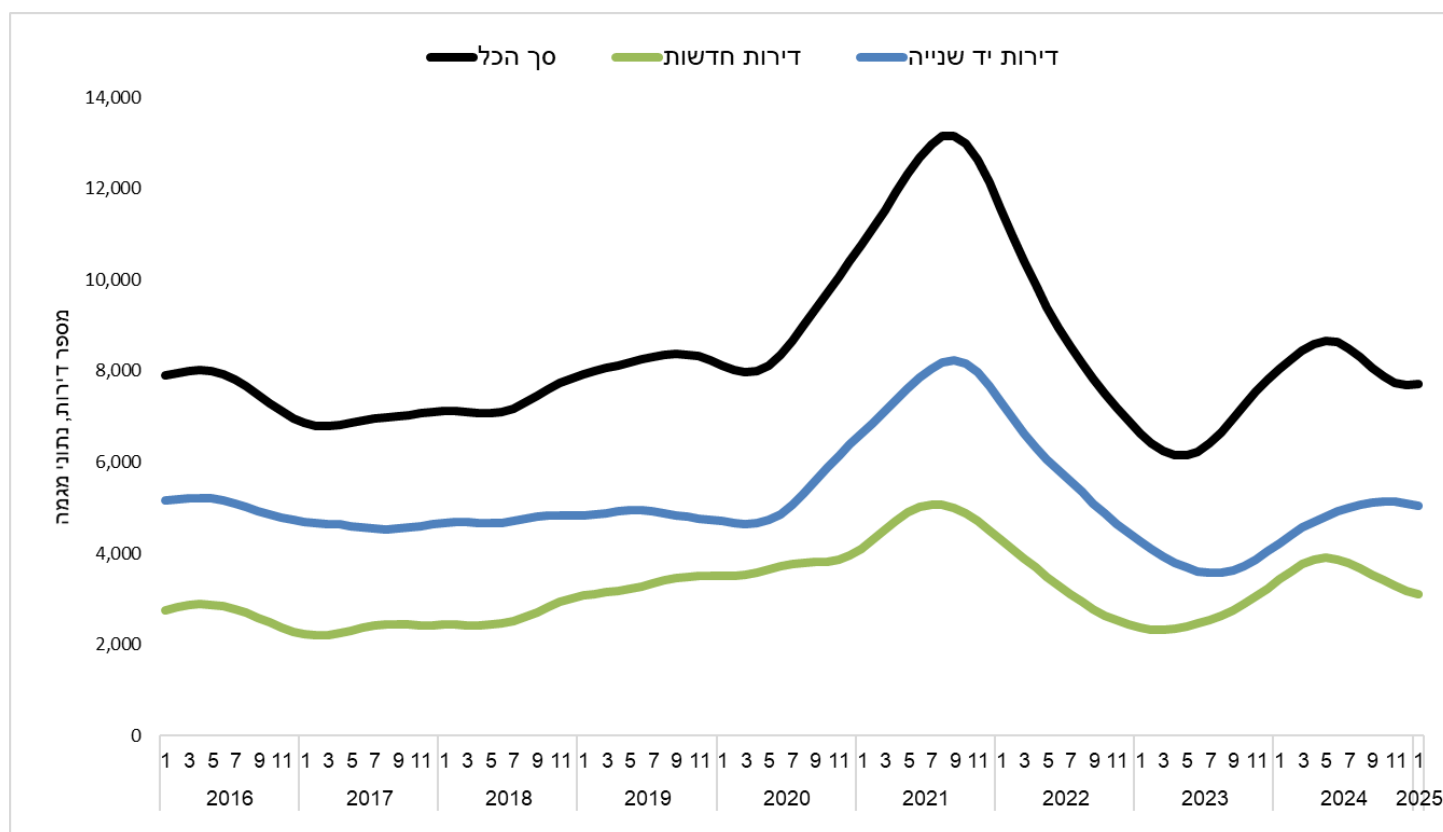


בחינת נתוני המגמה של סך הדירות שנמכרו מראה כי מחודש אוקטובר 2021 עד חודש מאי 2023 נרשמה ירידה בקצב של 3.7% בממוצע בסך הדירות שנמכרו. לעומת זאת, מחודש יוני 2023 עד מאי 2024 נרשמה עלייה בקצב של 2.9% בממוצע בסך הדירות שנמכרו. מחודש יוני עד דצמבר 2024 המגמה מתהפכת ונצפית ירידה חודשית ממוצעת של 1.6% (תרשים 2).

מבחינת המגמה של סך הדירות החדשות שנמכרו, עולה כי מחודש אוגוסט 2021 עד מרץ 2023 נצפתה ירידה ממוצעת של 3.8%, ואילו מחודש אפריל 2023 עד מאי 2024 נצפתה עלייה של 3.8% בממוצע לחודש. החל מחודש יוני 2024 המגמה מתהפכת ונצפית ירידה של 2.8% בממוצע לחודש.

בסדרה דירות יד שנייה שנמכרו, מאוקטובר 2021 עד יולי 2023 חלה ירידה בשיעור של 3.7%, מאוגוסט 2023 עד אוקטובר 2024 – עלייה ממוצעת של 2.5% בחודש. החל מנובמבר 2024 נצפו ירידות קלות בנתוני המגמה של 0.7% בממוצע לחודש (תרשים 2).

תרשים 2 - סך הדירות שנמכרו, נתוני מגמה, 2016-2025



מאפיינים גאוגרפיים

מחוזות המרכז והדרום מובילים בסך הדירות שנמכרו בשלושת החודשים נובמבר 2024-ינואר 2025 – 23.9% ו-23.1%, בהתאמה. במחוז המרכז נמכרו 24.7% מהדירות החדשות ו-23.3% מסך הדירות יד שנייה. במחוז הדרום נמכרו 25.3% מהדירות החדשות ו-21.1% מסך הדירות יד שנייה (לוח א, לוח 3).

בשלושת החודשים נובמבר 2024-ינואר 2025 נצפו עליות בסך הדירות שנמכרו לעומת שלושת החודשים הקודמים בכל המחוזות. מגמה זו הייתה גם בדירות יד שנייה ובדירות חדשות, למעט מחוז ירושלים שבו מספר הדירות החדשות שנמכרו ירד ב-13.4% לעומת שלושת החודשים הקודמים.

לוח א - דירות שנמכרו לפי מחוז, נובמבר 2024-ינואר 2025 לעומת אוגוסט-אוקטובר 2024

מחוז	דירות חדשות מספרים מוחלטים נובמבר 2024-ינואר 2025	אחוז שינוי לעומת שלושת החודשים הקודמים	דירות יד שנייה מספרים מוחלטים נובמבר 2024-ינואר 2025	אחוז שינוי לעומת שלושת החודשים הקודמים
סך הכל*	12,350	27.0	14,160	12.9
מחוז ירושלים	1,002	-13.4	1,305	14.6
מחוז הצפון	1,306	59.3	1,652	20.2
מחוז חיפה	1,292	12.5	2,375	1.9
מחוז המרכז	3,047	33.3	3,298	15.8
מחוז תל אביב	2,299	24.7	2,108	16.7
מחוז הדרום	3,128	34.7	2,987	14.3
אזור יהודה והשומרון**	192	32.4	429	0.0

* כולל לא ידוע
** יישובים ישראליים

תל אביב-יפו, ירושלים ואופקים מובילות במספר הדירות החדשות שנמכרו בשלושת החודשים נובמבר 2024-ינואר 2025 עם יותר מ-700 דירות (לוח ב).

בדירות יד שנייה שנמכרו באותה תקופה, מובילות חיפה, ירושלים ובאר שבע עם יותר מ-800 דירות (לוח ב).

לוח ב - היישובים שבהם נמכרו יותר מ-150 דירות
נובמבר 2024-ינואר 2025 לעומת אוגוסט-אוקטובר 2024

דירות יד שנייה			
שם יישוב	נובמבר 2024-ינואר 2025	אוגוסט-אוקטובר 2024	אחוז שינוי
חיפה	935	848	10.3
ירושלים	908	805	12.8
באר שבע	860	749	14.8
תל אביב-יפו	604	495	22.0
אשקלון	493	427	15.5
פתח תקווה	441	445	-0.9
ראשון לציון	410	327	25.4
אשדוד	398	361	10.2
נתניה	361	346	4.3
בית שמש	312	271	15.1
רמת גן	296	283	4.6
חולון	286	251	13.9
בת ים	268	249	7.6
רחובות	251	222	13.1
לוד	219	209	4.8
קריית גת	218	184	18.5
חדרה	216	209	3.3
בני ברק	214	186	15.1
עפולה	194	204	-4.9
מודיעין-מכבים-רעות	179	136	31.6
נהרייה	178	127	40.2
אילת	177	141	25.5
רמלה	170	146	16.4
קריית אתא	168	175	-4.0
טבריה	153	133	15.0
כפר סבא	152	109	39.4
קריית מוצקין	152	163	-6.7

דירות חדשות			
שם יישוב	נובמבר 2024-ינואר 2025	אוגוסט-אוקטובר 2024	אחוז שינוי
תל אביב-יפו	871	740	17.7
ירושלים	767	881	-12.9
אופקים	760	590	28.8
לוד	686	311	120.6
קריית גת	552	57	868.4
נתיבות	494	315	56.8
בת ים	407	242	68.2
פתח תקווה	376	291	29.2
באר שבע	360	227	58.6
חיפה	334	342	-2.3
נתניה	333	231	44.2
אשדוד	331	253	30.8
קצרין	275	8	
גבעתיים	241	72	234.7
עכו	231	184	25.5
רמת גן	230	209	10.0
אלעד	228	204	11.8
באר יעקב	221	199	11.1
שדרות	220	193	14.0
בית שמש	216	264	-18.2
אשקלון	208	312	-33.3
ראשון לציון	194	152	27.6
חדרה	190	178	6.7
עפולה	171	188	-9.0
יהוד-מונוסון	157	132	18.9
רחובות	151	181	-16.6

* תאים ריקים מעל 1,000 אחוזי שינוי

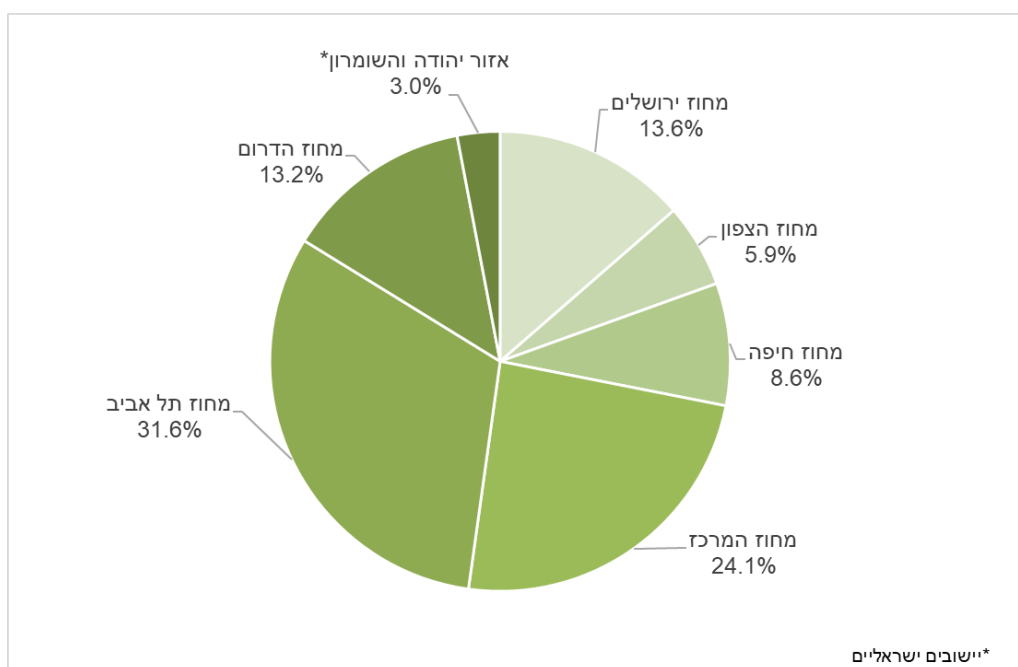
דירות חדשות שנותרו למכירה

בסוף ינואר 2025, מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-77,650 דירות, ומספר חודשי ההיצע (מספר החודשים שיעברו עד שכל הדירות שנותרו למכירה תימכרנה) היה 23.7 חודשים (לוח 2).

בהשוואה לחודש הקודם (דצמבר 2024) חלה עלייה של 2.1% בדירות החדשות שנותרו למכירה, ובהשוואה לחודש המקביל אשתקד (ינואר 2024) חלה עלייה של 13.1%. בחינת נתוני המגמה מראה כי מאפריל 2022 נרשמה עלייה בקצב של 1.4% בממוצע לחודש בסך הדירות שנותרו למכירה.

31.6% מהדירות שנותרו למכירה מצויות במחוז תל אביב (24,540 דירות) ו-24.1% – במחוז המרכז (18,720 דירות) (לוח 2, תרשים 3).

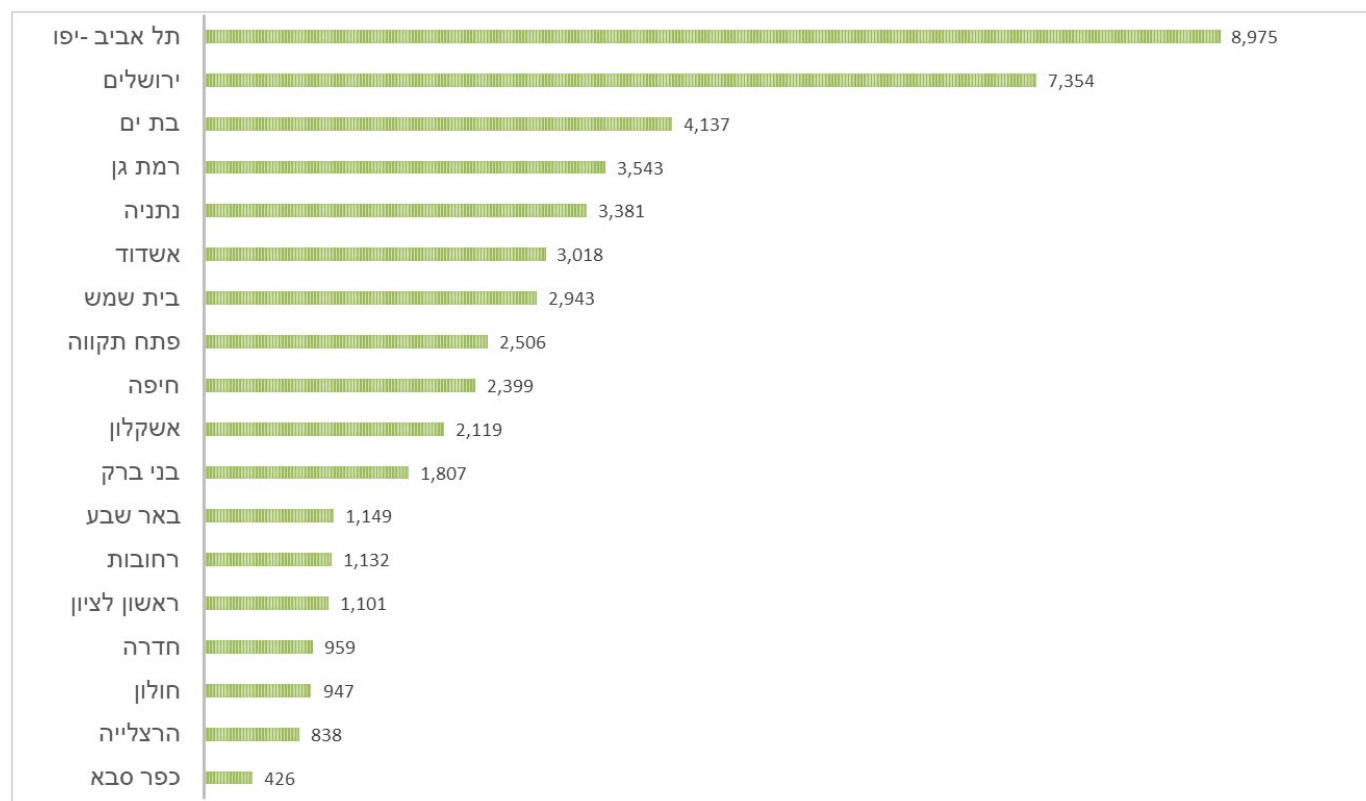
תרשים 3 - דירות שנותרו למכירה לפי מחוז, ינואר 2025



בערים הגדולות המונות יותר מ-100 אלף תושבים, מובילה תל אביב-יפו עם כ-8,970 דירות שנותרו למכירה ואחריה ירושלים עם כ-7,350 דירות שנותרו למכירה (תרשים 4).

תרשים 4 - דירות חדשות שנותרו למכירה בערים הגדולות המונות יותר מ-100 אלף תושבים,

ינואר 2025



הערים המובילות במספר הדירות החדשות שנותרו למכירה, ושאינם נמנים עם הערים הגדולות, עם יותר מ-2,000 דירות הם באר יעקב (2,460) ולוד (2,250). יותר מ-1,000 דירות חדשות נותרו למכירה בערים: קריית אונו (1,460), רעננה (1,440), אופקים (1,360), אור יהודה (1,300), נתיבות (1,220) ונוף הגליל (1,020).

הודעה על דירות בעסקאות נדל"ן – דצמבר 2024-פברואר 2025 תפורסם ב-10 באפריל 2025.