עשור של מקצועיות

התאחדות
יועצי המשכנתאות

משכנתא 2026

מידע מקצועי ועדכני



ספטמבר 2026

סקירת שוק המשכנתאות והדיור
ספטמבר 2026

צמיחה בביצועים לצד חולשה בעסקאות והקלה מסוימת בפיגורים

פרקים וממצאים עיקריים:

1. שוק המשכנתאות בספטמבר - ירידה עונתית בביצועים, לצד המשך צמיחה שנתית
2. סכומי ההלוואות הממוצעים - מוטים כלפי מטה בשל הרכב הביצועים
3. שוק הדירות - מלאי גבוה, אך סימני שיפור בקצב הספיגה
4. מדדי מימוש והשלמת הבנייה - מימוש היתרים גבוה, אך השלמה נמוכה יותר
5. הריבית במשק - גורם מרכזי בהתפתחות הפיגורים

1. שוק המשכנתאות בספטמבר - ירידה עונתית בביצועים, לצד המשך צמיחה שנתית (נתוני בנק ישראל)

ביצועי המשכנתאות: ירידה חודשית לצד צמיחה שנתית

- ביצועי המשכנתאות לדיור הסתכמו בספטמבר ב-8.7 מיליארד ₪, ירידה חודשית של כ-20%, התואמת את הדפוס העונתי על רקע חגי תשרי. כולל הלוואות לכל מטרה הסתכמו הביצועים ב-9.1 מיליארד ₪.
- למרות ירידה חודשית של כ-20% בביצועי המשכנתאות בספטמבר, קצב הביצועים ליום עסקים משוקלל עלה במתינות, ממצא המצביע כי הירידה נובעת בעיקר מהשפעת חגי תשרי ומצמצום ימי הפעילות, ולא בהכרח מהיחלשות הביקוש.
- מתחילת השנה הביצועים לדיור הסתכמו ב-88.3 מיליארד ₪, עלייה של כ-12% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. כולל הלוואות לכל מטרה הביצועים הסתכמו ב-93.3 מיליארד ₪. הקצב השנתי נותר מעט מעל רמות השיא שנרשמו בשנים 2021-2022.

תמהיל הביצועים: המשך מגמת העלייה במשקל הפריים

- גישור וכל מטרה: משקל הלוואות הגישור ירד מעט, מ-12.4% ל-12.2% מסך הביצועים, בעוד שמשקל ההלוואות לכל מטרה עלה מ-4.7% ל-4.9%.
- מסלולי ההלוואות: נמשכה העלייה במשקל מסלול הפריים, מ-24% ל-26%, על חשבון ירידה במשקל המל"צ. משקל ההלוואות צמודות המדד נותר נמוך, בשיעור של 8% בלבד, מהנמוכים שנרשמו בשנים האחרונות.

הריביות המשוקללות: שינויים מינוריים תוך שמירה על רמות נמוכות יחסית מתחילת 2023

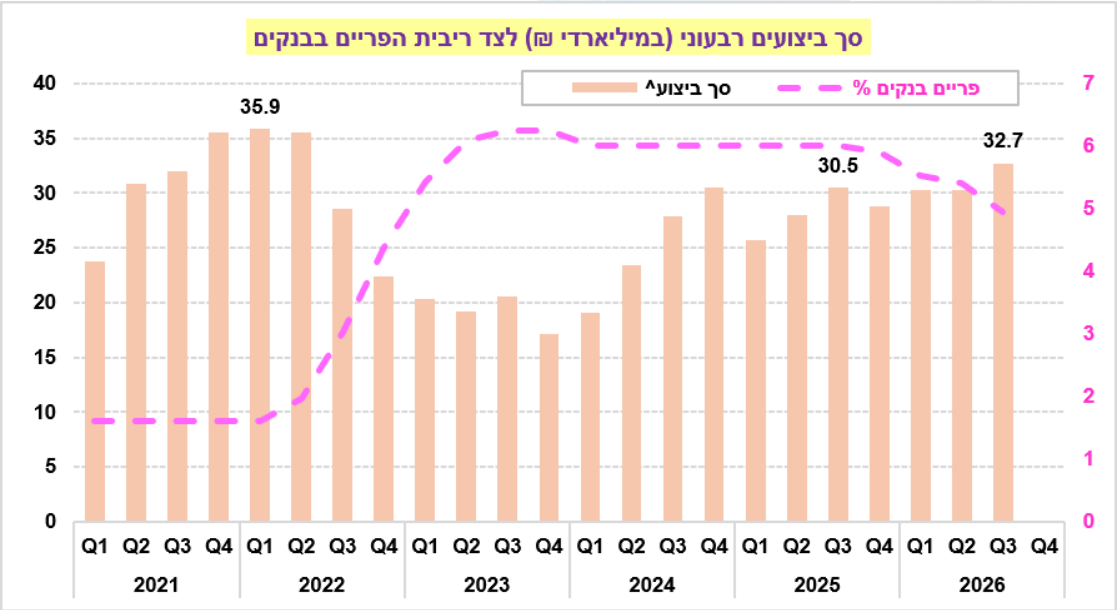
- הריבית המשוקללת הנומינלית ירדה מ-4.38% באוגוסט ל-4.35% בספטמבר. זאת לאחר תנודתיות במהלך הרבעון האחרון, ללא מגמת שינוי רציפה וברורה. מנגד, הריבית המשוקללת החזויה ממשיכה לעלות, אך בקצב מתון יותר, והגיעה ל-5.09%.
- למרות התנודתיות מאז מרץ, שתי הריביות נותרו ברמות נמוכות יחסית, מהנמוכות שנרשמו מאז תחילת 2023.

שיעור המחזורים הפנימיים והחיצוניים: המשך מגמת העלייה

- בספטמבר נרשמה עלייה נוספת בשיעור המחזור הפנימי, שהגיע ל-25.0% מסך הביצועים, ובמקביל עלה שיעור המחזורים החיצוניים ל-8.8% מסך ביצועי המשכנתאות לדיור. שני השיעורים נמצאים ברמות גבוהות יחסית, ומצביעים על משקל משמעותי של פעילות מחזור המשכנתאות בשוק.

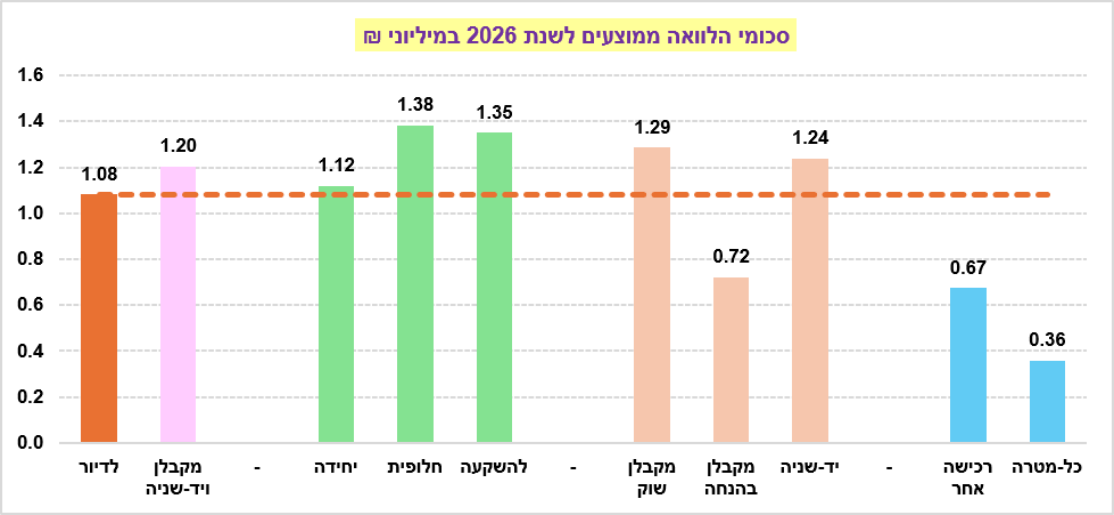
מגמה רבעונית בביצועי משכנתאות: גידול כספי לצד ירידה כמותית

- סך ביצועי ההלוואות לדיור ברבעון השלישי 2026 הסתכם ב-31.1 מיליארד ₪, וכולל כל מטרה ב-32.7 מיליארד ₪. היקפים אלה היו גבוהים מכל הרבעונים מאז תחילת 2021, למעט הרבעון הרביעי של 2021 ושני הרבעונים הראשונים של 2022.
- בהשוואת הרבעון השלישי של 2026 לרבעון השני של 2025, שבו החל פרסום הפירוט הכמותי, סך ביצועי המשכנתאות עלה בכ-17%, לעומת עלייה מתונה יותר של כ-9% במספר ההלוואות. הפער בין שיעורי הגידול משקף עלייה בסכום ההלוואה הממוצע.



2. סכומי ההלוואות הממוצעים - מוטים כלפי מטה בשל הרכב הביצועים (ינואר-ספטמבר 2026)

- **כלל ההלוואות לדיור:** סכום ההלוואה הממוצע מוטה כלפי מטה, בעיקר בשל הכללת ביצועי רכישה אחר בחישוב. משקלם של ביצועים אלה הוכפל בשנים 2025-2026, ולכן השפעתם על הממוצע התחזקה. בשנת 2026 עומד הממוצע על כ-1.08 מיליון ₪, אף נמוך מהממוצע ברכישת דירה יחידה (1.12 מיליון ₪). בנטרול רכישה אחר, הממוצע עולה לכ-1.20 מיליון ₪, רמה הקרובה יותר לממוצע ברכישת דירה חלופית (1.38 מיליון ₪) ולהשקעה (1.35 מיליון ₪).
- **רכישת דירה מקבלן:** גם כאן הממוצע מוטה כלפי מטה, בשל הכללת הלוואות לרכישת דירות בהנחה. בנטרול ביצועים אלה, הממוצע עולה לכ-1.29 מיליון ₪, ואף גבוה מהממוצע ברכישת דירה מיד-שנייה, העומד על כ-1.24 מיליון ₪.



3. שוק הדירות - מלאי גבוה, אך סימני שיפור בקצב הספיגה (נתוני האוצר והלמ"ס)

עסקאות הנדל"ן: יציבות יחסית, עם שונות בין פלחי השוק

- **היקף העסקאות:** באוגוסט הסתכם מספר העסקאות ב-7,532 דירות, ירידה חודשית מתונה של כ-1%. במצטבר מתחילת השנה נרשמה עלייה של כ-2% בלבד לעומת התקופה המקבילה, המעידה על התרחבות מתונה בהיקף הפעילות.
- **שונות לפי מטרת הרכישה:** במצטבר מתחילת השנה בולטת עלייה של כ-20% במכירת דירות חדשות בהנחה. עם זאת, משקלן הנמוך יחסית מכלל המכירות מגביל את השפעתן על התמונה הכוללת. מנגד, נרשמה ירידה קלה במכירות דירות יד-שנייה, המהוות את עיקר העסקאות בשוק.
- **שונות לפי סיווג הרוכשים:** נרשמה עלייה בעסקאות המשקיעים וברכישת דירות יחידות, לעומת ירידה ברכישת דירות חלופיות.

לסיכום: שוק הנדל"ן מציג יציבות יחסית בהיקף העסקאות, אך מאחורי השינוי המתון בסך הפעילות, מסתתרת שונות בין פלחי השוק, כאשר הגידול בולט בעיקר בדירות חדשות בהנחה ובעסקאות המשקיעים.

מלאי הדירות החדשות וחודשי ההיצע: מלאי גבוה לצד ירידה בחודשי ההיצע

- מלאי הדירות החדשות עלה באוגוסט ל-85.7 אלף, קרוב לשיא של 86.3 אלף דירות שנרשם בינואר. במקביל, חודשי ההיצע ירדו מעט ל-26.7 חודשים, בהמשך למגמת הירידה מסוף 2025. השילוב בין המדדים מצביע על כך שהמלאי נותר גבוה מאוד, אך ביחס לקצב המכירות נרשמה הקלה מתונה בעודף ההיצע.

התפלגות גיאוגרפית: התחזקות הדרום בעסקאות דירות חדשות

- בהשוואה בין השנים 2019-2022 ל-2023-2026, ניכרת התחזקות יחסית של מחוז הדרום בשוק הדירות החדשות, לעומת ירידה מתונה יותר במחוז חיפה. ביד-שנייה נרשמה התחזקות יחסית במחוז חיפה, ומנגד היחלשות במחוזות תל אביב והמרכז.

תמהיל העסקאות: הבדלים אזוריים במאפייני השוק

- במחוזות תל אביב, המרכז והדרום משקל הדירות החדשות גבוה יחסית, בעוד שבמחוזות חיפה והצפון בולט משקלן של עסקאות יד-שנייה.

מדד המחירים לצרכן: ירידה חודשית לצד עלייה מתונה באינפלציה השנתית

- מדד המחירים לצרכן ירד בספטמבר ב-0.5%, אך קצב האינפלציה השנתי עלה במתינות ל-1.6%, עדיין מהנמוכים מאז 2021.

מחירי הדירות: העמקת הירידה השנתית, לצד פערים בין המחוזות

- מדד מחירי הדירות ירד ביולי ב-0.6%, והירידה השנתית העמיקה ל-1.8%. הירידה החדה ביותר נרשמה במחוז המרכז (2.7%), לעומת ירידה מתונה במחוז ירושלים (0.2%). העלייה

המצטברת של 5.5% בשלוש שנים, מלמדת כי הירידות האחרונות עדיין לא קיזזו את מלוא התייקרות הדירות בתקופה זו.

4. מדדי מימוש והשלמת הבנייה - מימוש היתרים גבוה, אך השלמה נמוכה יותר (הלמ"ס 2019-2026)

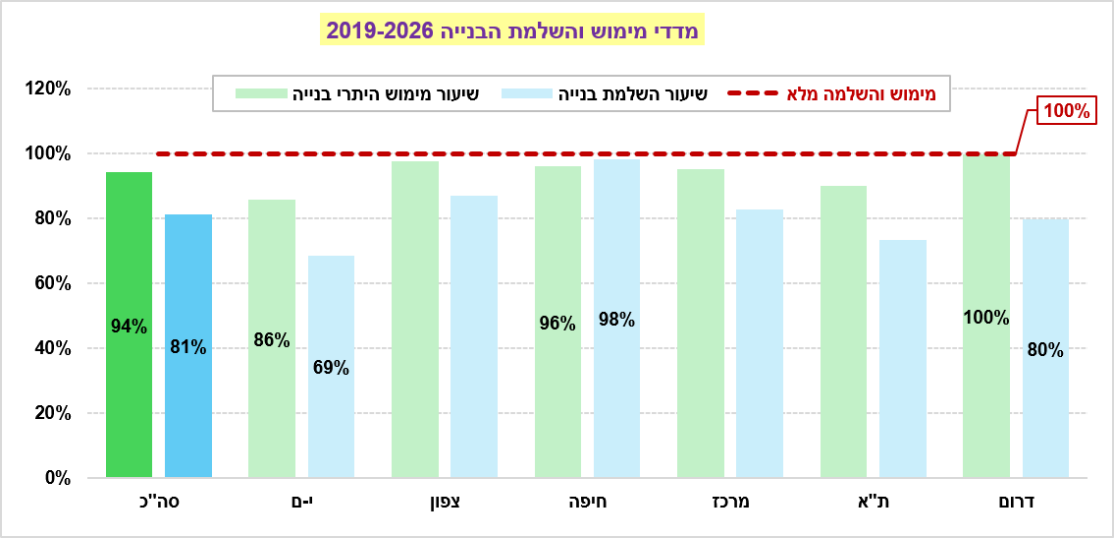
מדד מימוש היתרים - שיעור גבוה של 94%:

- המדד בוחן את היחס בין מתן היתרי הבנייה לבין התחלות הבנייה. השיעור שהתקבל ברמה הארצית, גבוה יחסית ועומד על 94%, עם שונות בין המחוזות: 86% במחוז ירושלים, לעומת 100% במחוז הדרום.

מדד השלמת הבנייה - שיעור נמוך יותר של 81%:

- המדד בוחן את היחס בין התחלות הבנייה לבין גמרי הבנייה. השיעור שהתקבל ברמה הארצית, נמוך יותר ועומד על 81%, תוך שונות גבוהה יותר בין המחוזות: 69% במחוז ירושלים, לעומת 98% במחוז חיפה.
- שיעור ההשלמה מושפע, בין היתר, מהתארכות משך הבנייה, הנובעת ממעבר לבנייה לגובה ולדרישה לחניונים תת-קרקעיים, תקנים מחמירים יותר, מחסור בכוח אדם מקצועי וגורמים נוספים.

לסיכום: השונות המשמעותית בין האזורים מצביעה על פוטנציאל לשיעורי מימוש והשלמת בנייה גבוהים יותר ברמה הארצית. עם זאת, יש להביא בחשבון מאפיינים מבניים של אזורים מסוימים, כגון היקף הבנייה לגובה, אשר מטבעו מאריך את משך הבנייה ומשפיע על שיעורי ההשלמה.



5. הריבית במשק - גורם מרכזי בהתפתחות הפיגורים (נתוני בנק ישראל)

התפתחות הפיגורים מצביעה על קשר ברור לסביבת הריבית

- שיעור הפיגורים עלה בהדרגה מ-0.42% במחצית השנייה של 2022, ערב התבססות השפעת העלאות הריבית, עד לשיא של 0.69% באוקטובר 2025, ואילו עם תחילת ירידת הריבית בסוף 2025 התהפכה המגמה. בספטמבר חלה עלייה קלה ל-0.62%, כ-4.2 מיליארד ₪ מתוך תיק לדיור של כ-677 מיליארד ₪.

גם ההחזר החודשי משקף את השפעת הריבית

- בשנים 2020-2022 העלייה בהחזר נבעה בעיקר מגידול בסכומי ההלוואות, ללא עלייה בפיגורים. מ-2023 הריבית הפכה לגורם מרכזי בעליית ההחזר, לצד הארכת תקופות ההלוואה, הגדלת נטל החוב ובחלק מהמקרים פריסת ההלוואות מחדש.

התנהגות הלווים מחזקת את המסקנה

- החל משנת 2023 חלה ירידה ניכרת בפירעונות מוקדמים מלאים, המעידה כי סביבת הריבית הגבוהה צמצמה את היכולת של לווים לסלק את חובם מוקדם.

ההשפעה אינה אחידה בין סוגי האשראי

- בהלוואות כל-מטרה, שבהן שיעור הפיגורים היה גבוה מלכתחילה, כ-1.1%, נרשמה בתקופת עליית הריבית עלייה מתונה יחסית. היקף התיק לכל-מטרה מסתכם בכ-37 מיליארד (5.2% מכלל היתרות).

לסיכום: סביבת הריבית הגבוהה תרמה לעלייה בפיגורים ולהכבדה על יכולת ההחזר של הלווים. עם זאת, שיעור הפיגורים נותר נמוך ביחס להיקף תיק האשראי הכולל, המסתכם בכ-714 מיליארד ש"ח. הנתונים מצביעים על השפעה ניכרת אך מוגבלת בהיקפה, ולא על הידרדרות רחבה באיכות תיק האשראי.