

הודעה לתקשורת

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

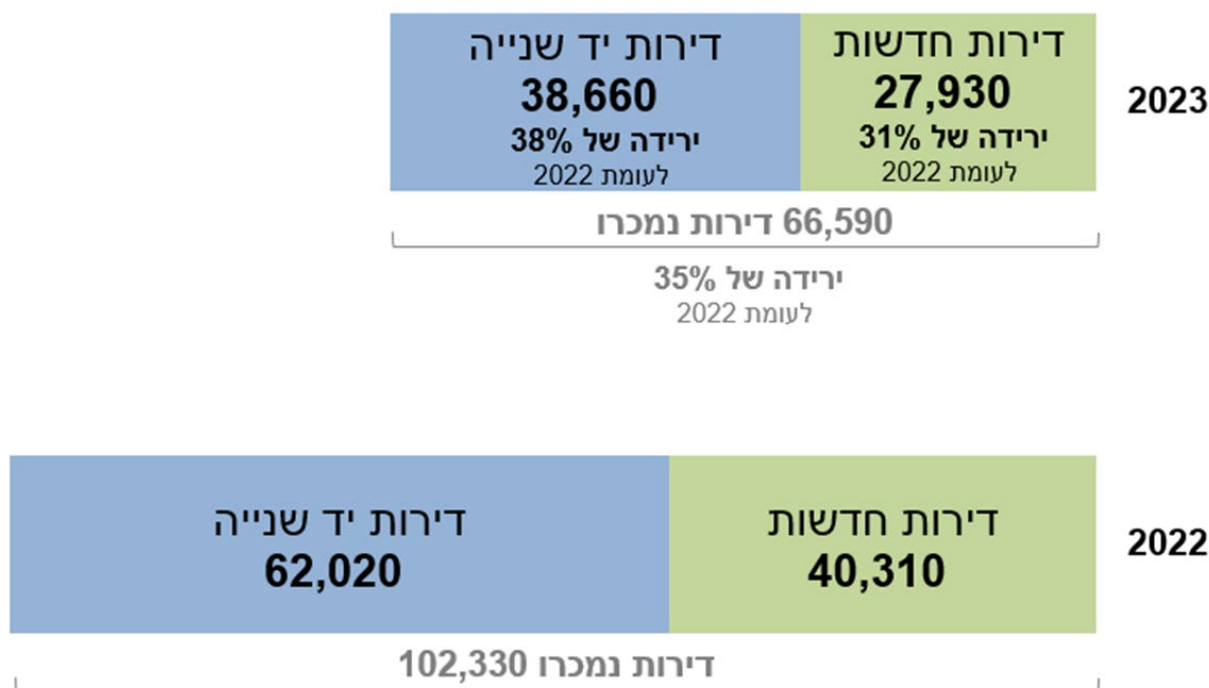
ירושלים, ה' באדר א', תשפ"ד
14 בפברואר, 2024
047/2024

דירות בעסקאות נדל"ן - סיכום שנת 2023

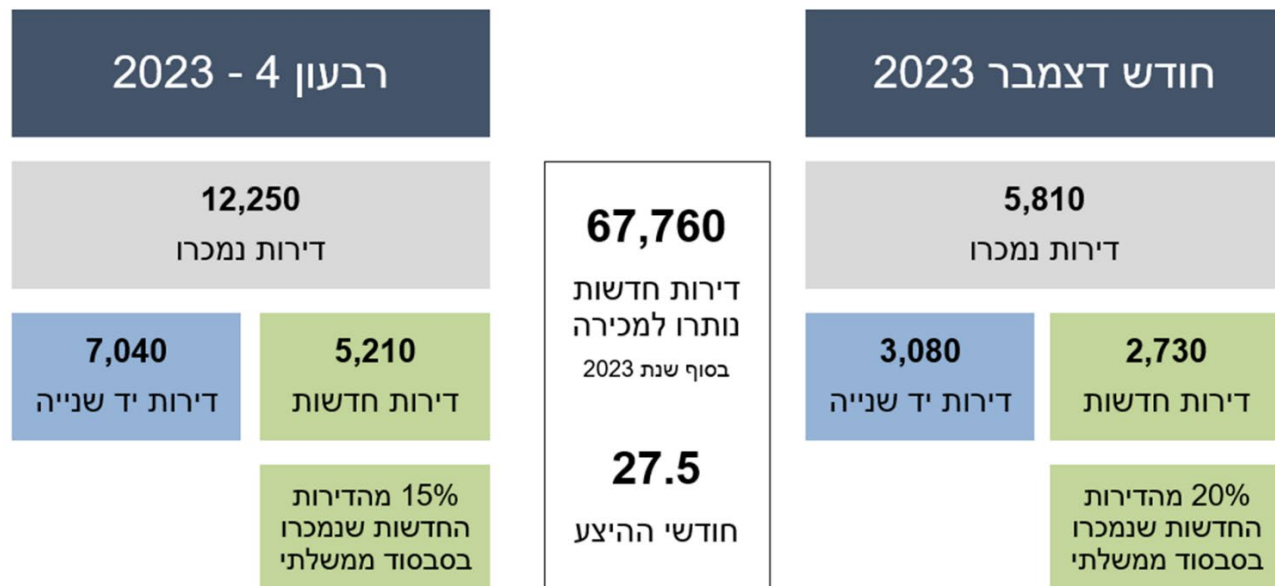
Real Estate Transactions - Dwellings in 2023

הודעה זו היא גרסה עדכנית ומורחבת של ההודעה "עסקאות נדל"ן - דירות חדשות", והחל מחודש זה כוללת בתוכה גם את הסדרה דירות "יד שנייה" שנמכרו.

נתונים נבחרים



כתבה: הילה אמר, בינוי ונדל"ן
לקבלת הסברים נא לפנות למרכז למידע סטטיסטי 02-6592666
או באמצעות [טופס פנייה מקוון](mailto:info@cbs.gov.il)



יישובים מובילים במכירת דירות ב-2023



[למטא דאטה \(הגדרות והסברים\)](#)

דירות שנמכרו (תרשים 1, לוח 1)

בשנת 2023 נמכרו כ-66,590 דירות, ירידה של 34.9% לעומת שנת 2022.

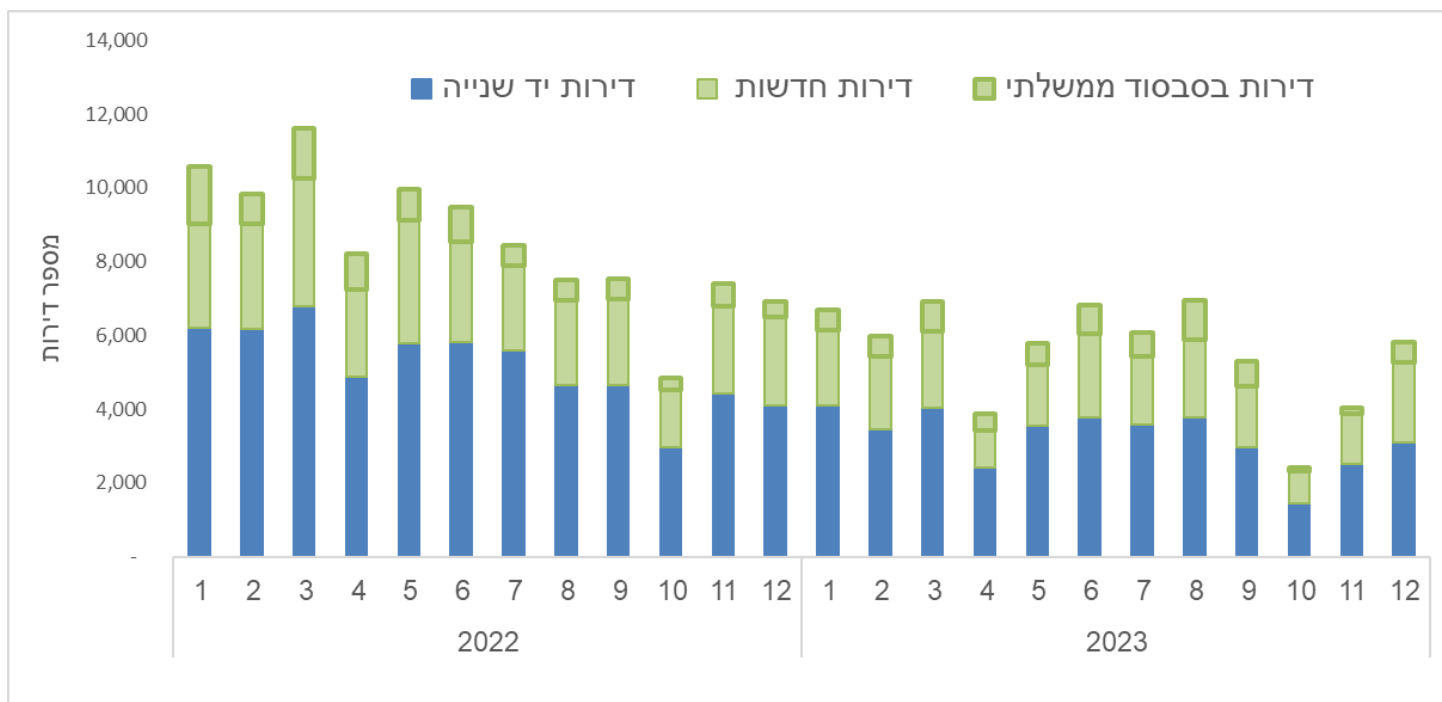
41.9% מסך הדירות שנמכרו הן דירות חדשות, כ-27,930 דירות. זוהי ירידה של 30.7% לעומת שנת 2022. כרבע מהדירות החדשות נמכרו בסבסוד ממשלתי, 6,860 דירות.

58.1% מסך הדירות שנמכרו הן דירות יד שנייה, כ-38,660 דירות. זוהי ירידה של 37.7% לעומת שנת 2022.

מספר הדירות שנמכרו **ברבעון הרביעי של שנת 2023** היה הנמוך ביותר – כ-18.4% מסך המכירות באותה שנה. זוהי ירידה של 33.1% לעומת הרבעון השלישי ושל 36.1% לעומת הרבעון המקביל בשנת 2022. ברבעון האחרון של 2023 נמכרו כ-12,250 דירות: 7,040 דירות יד שנייה ו-5,210 דירות חדשות.

בשל מלחמת חרבות ברזל שהחלה בחודש אוקטובר, הנתון בחודש זה היה הנמוך ביותר בשנת 2023. **בחודש דצמבר** חלה התאוששות ונמכרו 5,810 דירות: 3,080 דירות יד שנייה ו-2,730 דירות חדשות. בהשוואה לחודש נובמבר 2023 מדובר בעלייה של 44.5% בסך הדירות שנמכרו: עלייה של 79.5% בדירות החדשות ושל 23.2% בדירות יד שנייה. בניכוי עונתיות העליות הנצפות מתונות יותר – עלייה של 21.5% בסך הדירות שנמכרו: עלייה של 44.8% בדירות חדשות ושל 7.0% בדירות יד שנייה.

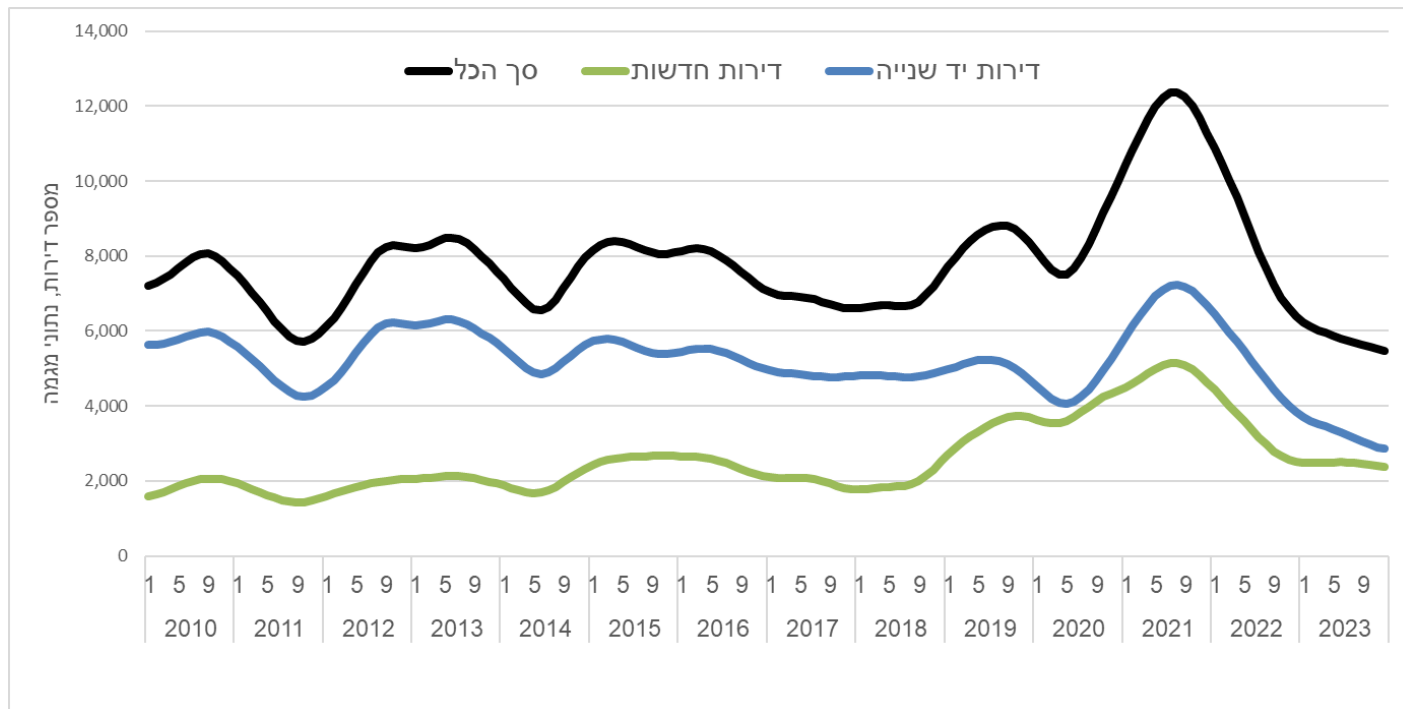
תרשים 1 - סך הדירות שנמכרו, נתונים מקוריים, 2023-2022



בחינת נתוני המגמה מראה כי מחודש ספטמבר 2021 עד כה נרשמה ירידה של 2.8% במוצע בסך הדירות שנמכרו. הירידה בדירות יד שנייה שנמכרו תלולה יותר מהירידה בדירות חדשות, 3.2% לעומת 2.7%, בהתאמה (תרשים 2).

אם נבחן את המגמה של סך הדירות שנמכרו לתקופה ארוכה יותר, נראה כי מחודש יוני 2020 עד אוגוסט 2021 נצפתה עלייה בקצב של 3.4% במוצע לחודש. העלייה בדירות חדשות החלה מוקדם יותר (אפריל 2020) אך הייתה מתונה מהעלייה בדירות יד שנייה (2.2% לעומת 3.9%, בהתאמה).

תרשים 2 - סך הדירות שנמכרו, נתוני מגמה, 2010-2023



מאפיינים גאוגרפיים

מחוז הדרום מוביל עם 23.0% מסך הדירות שנמכרו בשנת 2023. במחוז זה נמכרו יותר מרבע מהדירות החדשות (25.7%) ו-21.0% מסך הדירות יד שנייה. אחריו נמצא מחוז המרכז עם 23.2% מסך הדירות החדשות ו-20.4% מדירות יד שנייה שנמכרו (לוח א, לוח 3).

בדירות חדשות שנמכרו, הירידה המשמעותית ביותר לעומת שנת 2022 הייתה במחוז תל אביב – 44.3% (לוח א, לוח 3).

בדירות יד שנייה, הירידות הגבוהות ביותר לעומת שנת 2022, נרשמו במחוזות המרכז, הדרום ותל אביב – כ-40.0% בכל אחד מהם (לוח א, לוח 3).

לוח א - דירות שנמכרו לפי מחוז בשנת 2023 לעומת שנת 2022

מחוז	דירות חדשות מספרים מוחלטים	אחוז שינוי לעומת שנת 2022	דירות יד שנייה מספרים מוחלטים	אחוז שינוי לעומת שנת 2022
סך הכל*	27,930	-30.7	38,660	-37.7
מחוז ירושלים	3,376	-20.5	3,343	-31.3
מחוז הצפון	2,844	-28.3	5,674	-33.7
מחוז חיפה	3,168	-32.4	7,244	-35.8
מחוז המרכז	6,467	-34.2	7,872	-40.1
מחוז תל אביב	4,266	-44.3	5,073	-39.8
מחוז הדרום	7,185	-14.7	8,126	-39.9
אזור יהודה והשומרון**	611	-58.5	1,270	-39.5

* כולל לא ידוע
** יישובים ישראליים

ירושלים, אשקלון ונתיבות מובילות במספר הדירות החדשות שנמכרו בשנת 2023 (לוח ב). בדירות יד שנייה שנמכרו באותה שנה, מובילות חיפה, באר שבע וירושלים (לוח ב). בהשוואה לשנת 2022, במרבית היישובים נרשמה ירידה, הן בדירות החדשות והן בדירות יד שנייה. בכמה יישובים נרשמה עלייה במספר הדירות החדשות שנמכרו: שדרות, נתיבות, עפולה, קריית ביאליק, ירושלים ואשדוד.

לוח ב - היישובים שבהם נמכרו יותר מ-500 דירות בשנת 2023 לעומת שנת 2022

דירות יד שנייה			
שם יישוב	2022	2023	אחוז שינוי
חיפה	4,455	2,866	-35.7
באר שבע	4,131	2,565	-37.9
ירושלים	3,704	2,439	-34.2
תל אביב-יפו	2,383	1,463	-38.6
אשקלון	1,892	1,158	-38.8
פתח תקווה	1,683	1,131	-32.8
נתניה	1,902	1,033	-45.7
אשדוד	2,040	1,002	-50.9
ראשון לציון	1,479	823	-44.4
בית שמש	901	707	-21.5
רמת גן	1,075	680	-36.7
חולון	1,244	680	-45.3
בת ים	1,138	675	-40.7
רחובות	1,105	675	-38.9
קריית אתא	1,031	666	-35.4
לוד	1,009	639	-36.7
בני ברק	1,026	639	-37.7
עפולה	912	610	-33.1
חדרה	972	567	-41.7
קריית גת	969	567	-41.5
דימונה	825	542	-34.3
נהריה	859	511	-40.5

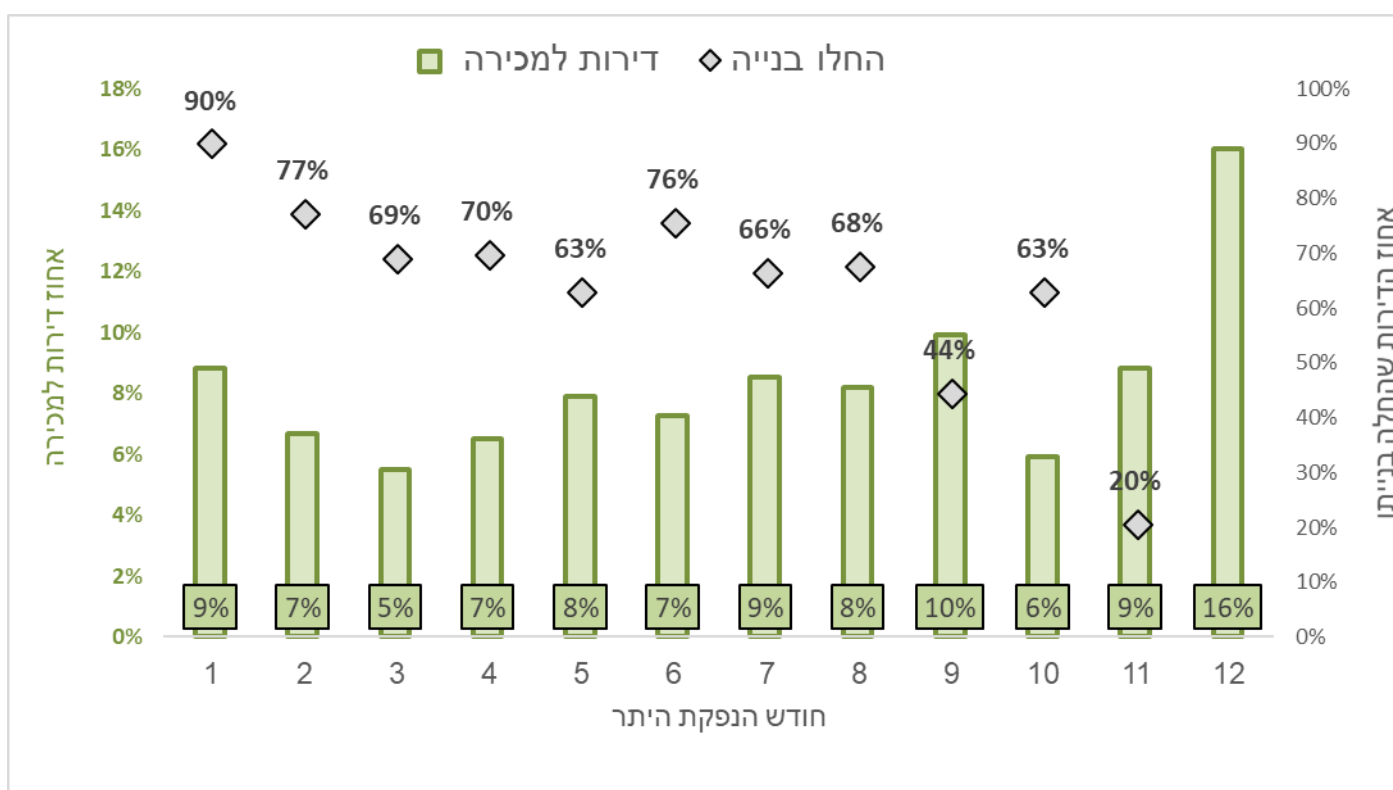
דירות חדשות			
שם יישוב	2022	2023	אחוז שינוי
ירושלים	2,289	2,476	8.2
אשקלון	1,992	1,536	-22.9
נתיבות	484	1,216	151.2
תל אביב-יפו	1,898	1,157	-39.0
פתח תקווה	1,154	1,120	-3.0
ראשון לציון	1,656	1,094	-33.9
אשדוד	1,016	1,050	3.3
באר שבע	1,095	933	-14.8
חיפה	870	841	-3.4
בית שמש	1,465	832	-43.2
נתניה	1,781	826	-53.6
רמת גן	1,645	772	-53.1
שדרות	132	745	464.4
ראש העין	546	538	-1.5
נהריה	731	532	-27.2
קריית ביאליק	475	518	9.1
עפולה	445	516	16.0

דירות חדשות שנותרו למכירה

בסוף דצמבר 2023 מלאי הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-67,760 דירות, ומספר חודשי ההיצע (מספר החודשים שיעברו עד שכל הדירות שנותרו למכירה תימכרנה) היה 27.5 חודשים (לוח 2).

החלה בנייתן של 82.2% מהדירות המרכיבות את המלאי¹. מתוך הדירות שטרם החלה בנייתן, מקורן של 83.0% בהיתרים שהופקו בשנת 2023. 16% מהדירות שהתווספו למלאי בשנת 2023, הן בהיתרים שהונפקו בחודש דצמבר, כפי שניתן לראות בתרשים 3. בנוסף, הדירות בהיתרים שהונפקו בחודש ינואר הן 9% מסך הדירות שהתווספו למלאי בשנה הנוכחית ומתוכן 90% החלה בנייתן.

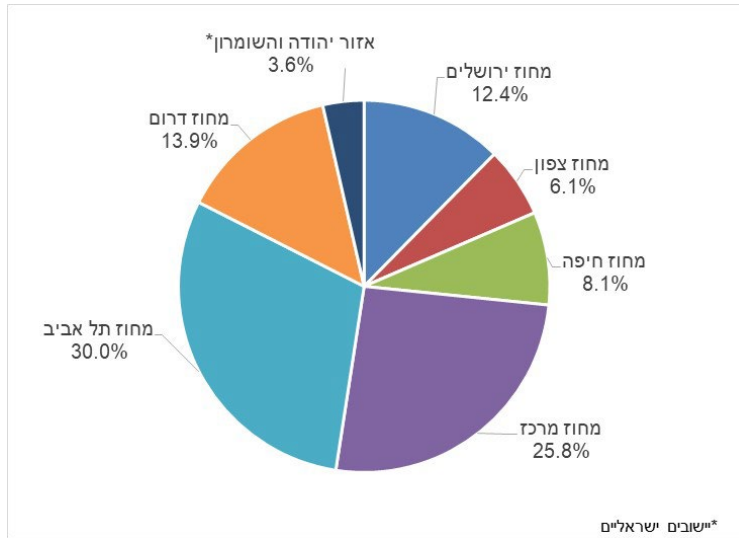
תרשים 3 - דירות חדשות למכירה שהתווספו למלאי בשנת 2023 ואחוז הדירות שהחלה בנייתן



30.0% מהדירות שנותרו למכירה מצויות במחוז תל אביב (20,350 דירות) ו-25.8% במחוז המרכז (17,510 דירות) (לוח 2, תרשים 4).

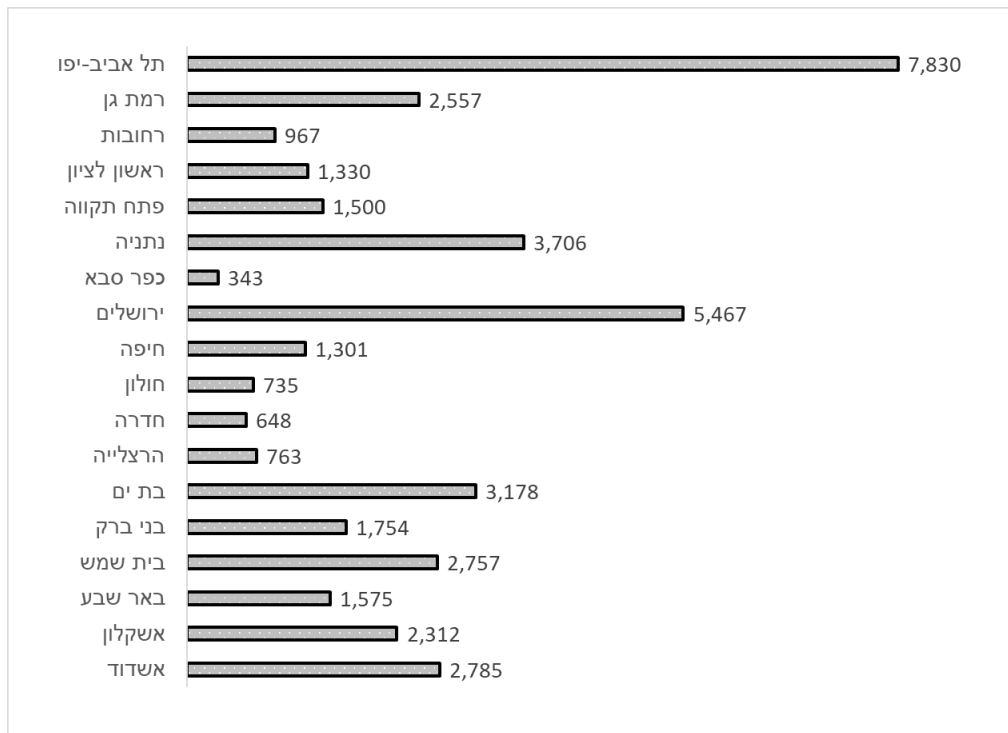
¹ ללא היתרים שהונפקו בדצמבר 2023, שכן איסוף הנתונים על התחלת הבנייה טרם הסתיים.

תרשים 4 - דירות שנותרו למכירה לפי מחוז, דצמבר 2023



בערים הגדולות המונות יותר מ-100 אלף תושבים, מובילה תל אביב-יפו עם כ-7,830 דירות שנותרו למכירה ואחריה ירושלים עם 5,470 דירות שנותרו למכירה.

תרשים 5 - דירות חדשות שנותרו למכירה בערים הגדולות המונות יותר מ-100 אלף תושבים, דצמבר 2023



הודעה על דירות בעסקאות נדל"ן, נובמבר 2023 – ינואר 2024 תפורסם ב-14 במרץ 2024.