

# הודעה לתקשורת

אתר: [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il) דוא"ל: [info@cbs.gov.il](mailto:info@cbs.gov.il) פקס: 02-6521340

ירושלים, ג' באדר תשפ"א  
15 בפברואר 2021  
055/2021

## שינוי במחירי שוק הדירות

(אינו חלק ממדד המחירים לצרכן)<sup>1</sup>

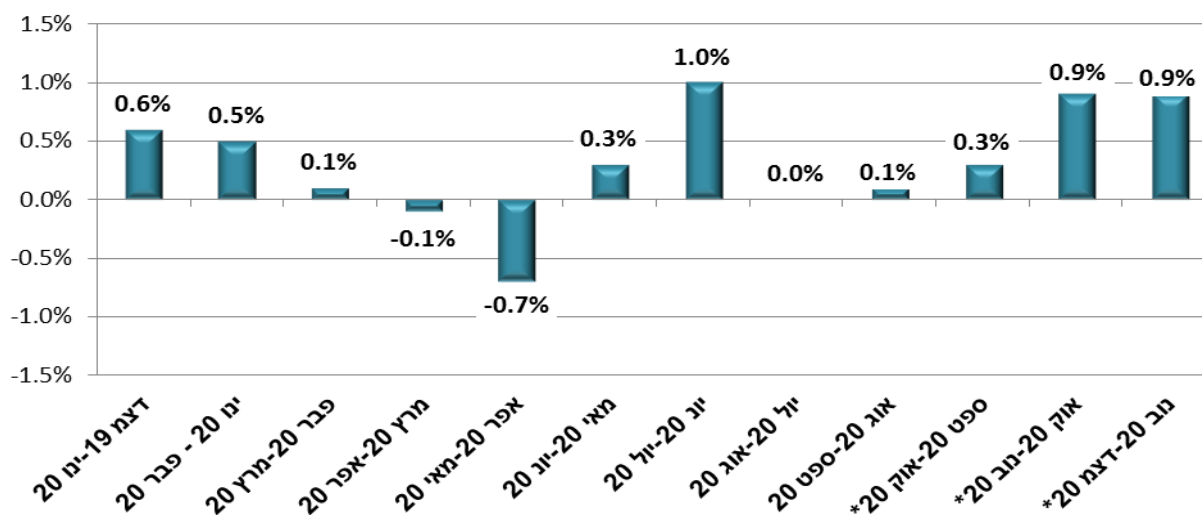
1. מדד מחירי דירות הכולל דירות חדשות ויד שנייה (שינוי מחירים בניכוי איכות):

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2020 – דצמבר 2020, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר 2020 – נובמבר 2020, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-0.9 אחוז<sup>2</sup>.

[ראו סדרת נתונים משנת 2010 בלוח 1](#)

תרשים 1 מציג את אחוז השינוי הדו-חודשי במחירי הדירות במהלך 12 החודשים האחרונים.

תרשים 1: אחוז שינוי דו-חודשי במדד מחירי דירות



\* נתוני שלוש התקופות האחרונות בתרשים הינם ארעיים.

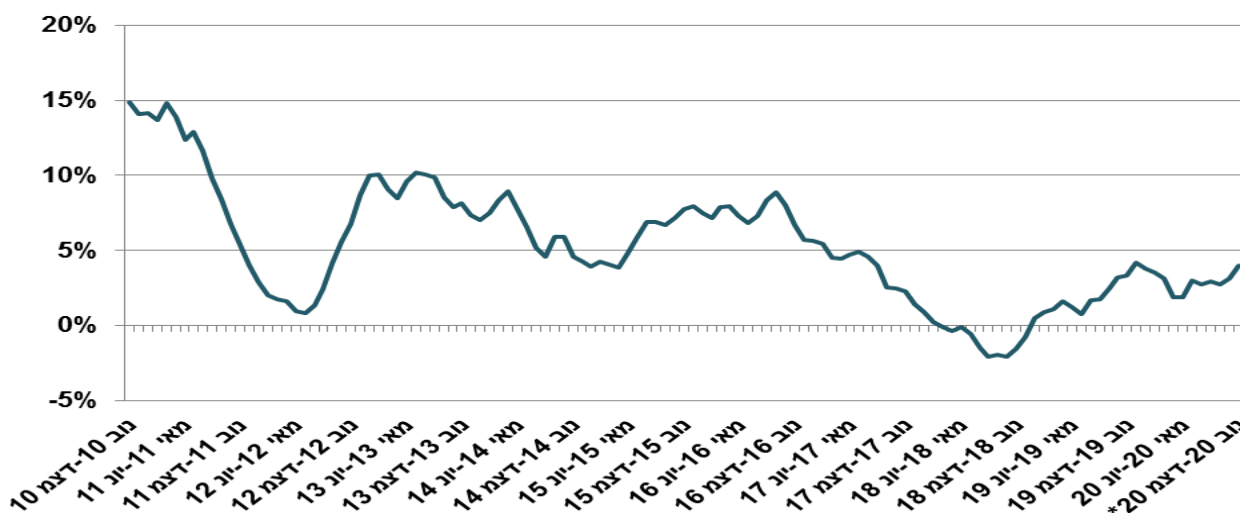
לפרסום מיום ב', ג' באדר תשפ"א, 15 בפברואר 2021 משעה 18:30

<sup>1</sup> להסברים והרחבה ראו "מתודולוגיה לחישוב מדד מחירי דירות ומחירים ממוצעים רבעוניים ושנתיים", בירחון לסטטיסטיקה של מחירים, [פרק ב' סעיף 1.1](#).

<sup>2</sup> הנתון אינו סופי מאחר שקיימות עסקאות נוספות שבוצעו בתקופה זו וטרם דווחו.

- מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי נובמבר 2020 – דצמבר 2020, לעומת נובמבר 2019 – דצמבר 2019, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-4.0%. תרשים 2 מציג את אחוז השינוי השנתי במדד מחירי הדירות בעשור האחרון. מהתרשים ניתן לראות התמתנות בקצב עליית המחירים ביחס לתחילת העשור עד כדי ירידות מחירים בשלושת הרבעונים האחרונים של שנת 2018. התקופה האחרונה (החל מהרבעון הראשון של שנת 2019) מתאפיינת בעליית מחירים שנתי מתונה של עד 5 אחוזים.

**תרשים 2: אחוז שינוי שנתי (כל תקופה לעומת התקופה המקבילה לה אשתקד)**



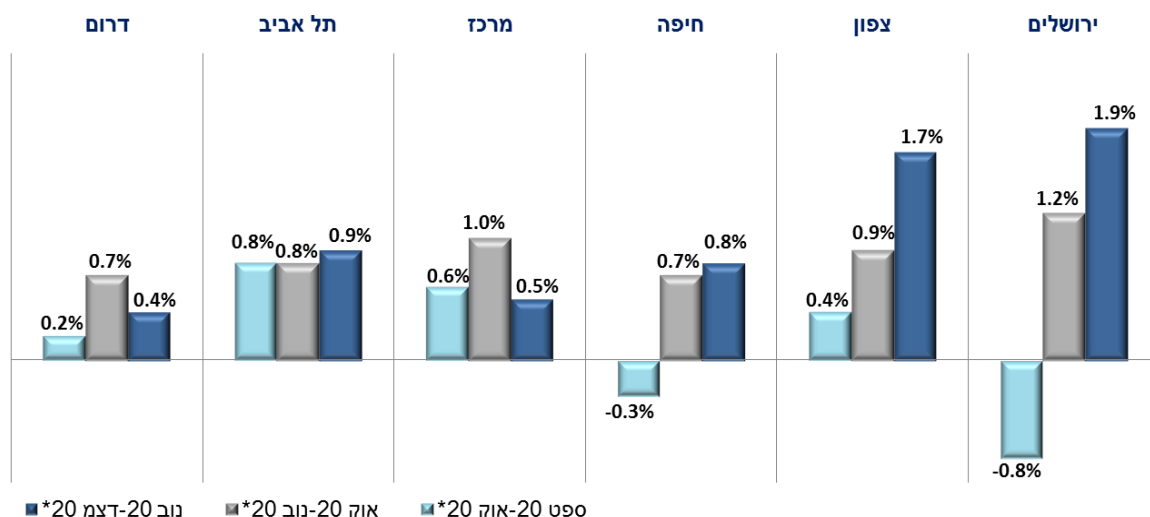
\* נתוני התקופה האחרונה בתרשים הינם ארעיים.

**2. מדדי מחירי דירות לפי מחוזות (שינוי מחירים בניכוי איכות):**

תרשים 3 מציג את שינויי המחירים בשלושת המדדים הארעיים האחרונים בפילוח לפי מחוזות. בחודשים נובמבר 2020 – דצמבר 2020, לעומת אוקטובר 2020 – נובמבר 2020 נמצאו שינויי המחירים הבאים: ירושלים (1.9%), צפון (1.7%), חיפה (0.8%), מרכז (0.5%), תל אביב (0.9%) ודרום (0.4%).

**לסדרת נתונים מאוקטובר 2017 ראו לוח 3**

**תרשים 3: מדדי מחירי דירות לפי מחוזות, אחוזי שינוי (נתונים ארעיים)**



מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובמבר 2020 – דצמבר 2020, לעומת נובמבר 2019 – דצמבר 2019, נמצא כי עליית מחירים בולטת נרשמה במחוזות הבאים: צפון (5.2%), ירושלים (5.0%) ותל-אביב (4.6%). ביתר המחוזות נרשמו עליות בשיעור מתון יותר.

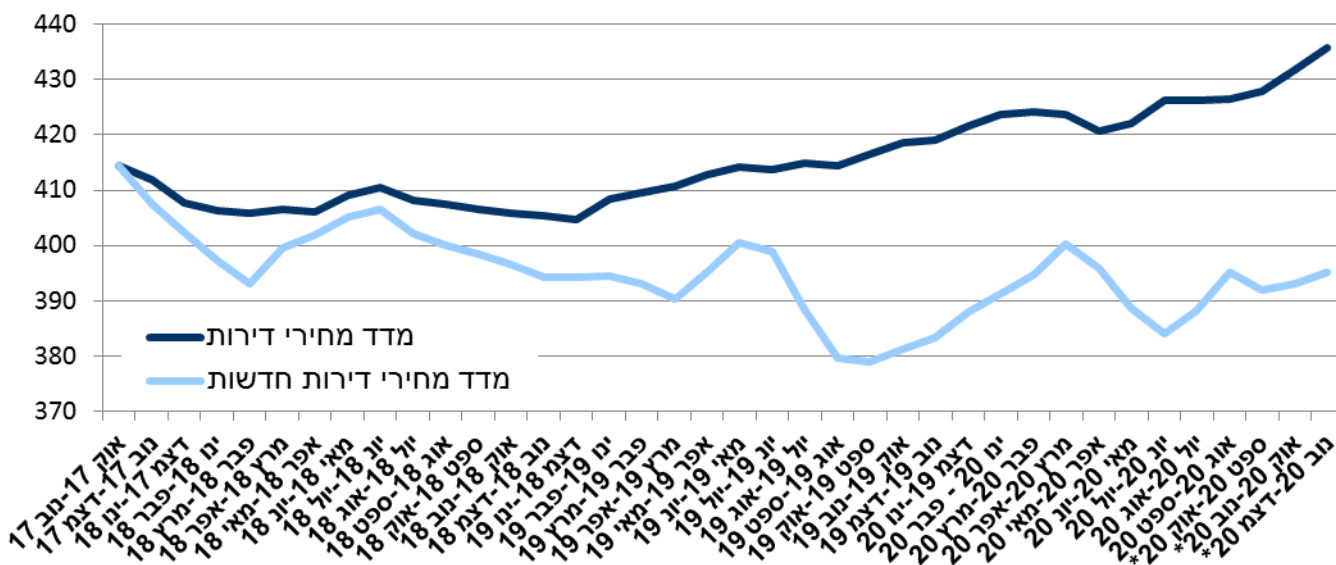
### 3. מדד מחירי דירות חדשות (שינוי מחירים בניכוי איכות)<sup>3</sup>:

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2020 – דצמבר 2020 לעומת אוקטובר 2020 – נובמבר 2020, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-0.5%. שיעור העסקאות שבוצעו בתמיכה ממשלתית (מחיר למשתכן) והשתתפו בחישוב מדד מחירי הדירות החדשות מהווה 33.5% בהשוואה ל-33.3% בתקופה הקודמת (אוקטובר 2020 – נובמבר 2020). יצוין כי לרוב שיעור העסקאות בתמיכה ממשלתית מתואם באופן שלילי עם מדד מחירי דירות חדשות.

#### לסדרת נתונים מאוקטובר 2017 ראו לוח 4

תרשים 4 מציג את התפתחות מדד מחירי דירות חדשות בהשוואה למדד מחירי דירות כללי בשלוש שנים האחרונות.

תרשים 4: מדד מחירי דירות כללי לעומת מדד מחירי דירות חדשות<sup>3</sup>



\* נתוני שלוש התקופות האחרונות בתרשים הינם ארעיים.

- מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובמבר 2020 – דצמבר 2020, לעומת נובמבר 2019 – דצמבר 2019, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-3.1%.

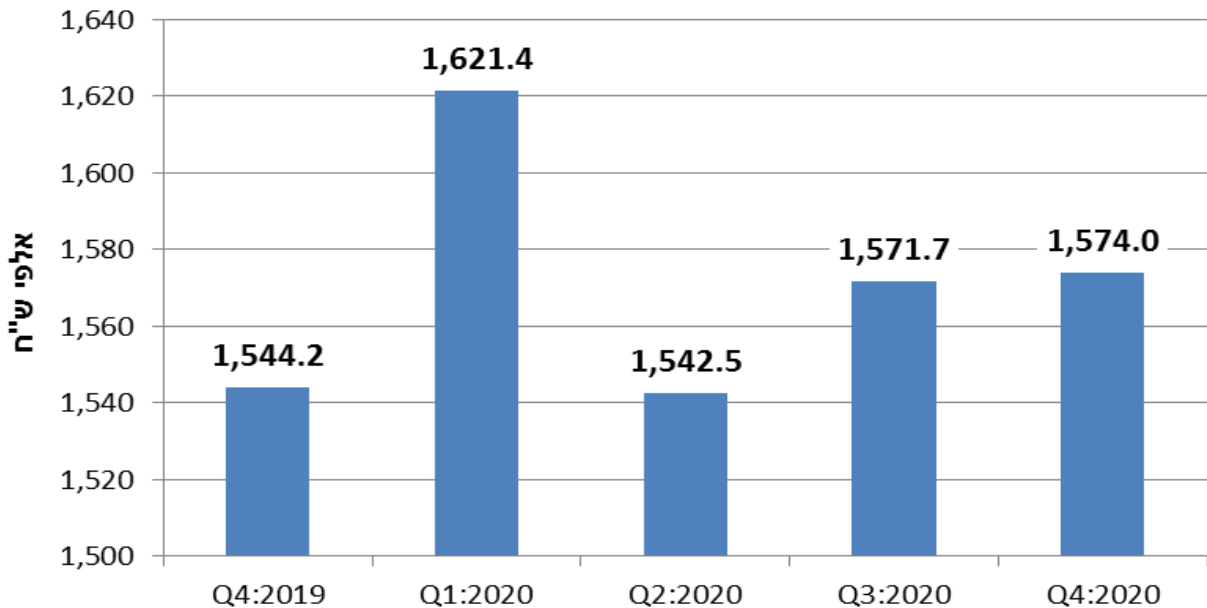
<sup>3</sup> החל מינואר 2018 מדד מחירי דירות חדשות מתפרסם באופן שוטף.

#### 4. מחירים ממוצעים של עסקאות (ללא ניכוי איכות):

ברבעון הרביעי של שנת 2020 מחיר ממוצע כלל ארצי עמד על 1,574.0 אלפי ש"ח<sup>4</sup>. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הקודם (1,571.7 אלפי ש"ח), נרשמה עלייה של 0.1%. המחיר הממוצע ברבעון זה מהווה עלייה של 1.9% בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הרביעי אשתקד (1,544.2 אלפי ש"ח).

תרשים 5 מציג מחירים ממוצעים כלל-ארציים על-פני 5 הרבעונים האחרונים.

תרשים 5: מחירים ממוצעים כלל ארציים



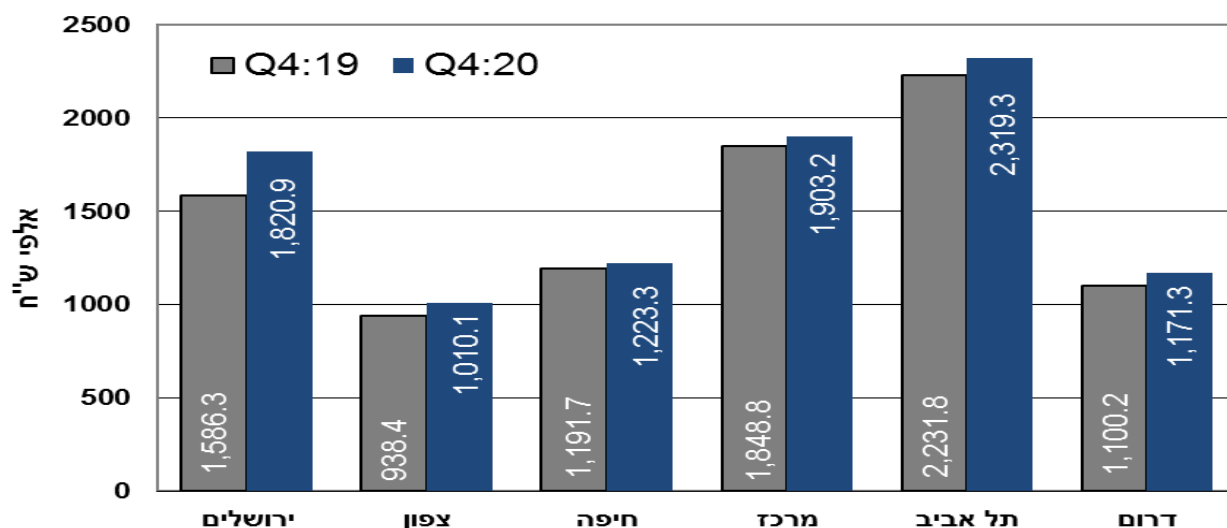
הערה: התרשים מציג ממוצעים של מחירי דירות בנות 1-6 חדרים שנכנסו לחישוב בכל רבעון מבלי להתייחס להבדלים בין התקופות השונות מבחינת מאפייני איכותן.

#### מחירים ממוצעים לפי מחוזות

תרשים 6 מציג מחירים ממוצעים ברמת המחוז עבור רבעון 4 2020 ביחס לרבעון 4 2019. עליות מתונות במחיר הממוצע נמצאו בכל המחוזות, כאשר העלייה המתונה ביותר נרשמה במחוז חיפה (2.7%) והעליות הבולטות ביותר נרשמו במחוז ירושלים (14.8%), במחוז צפון (7.6%) ובמחוז דרום (6.5%).

<sup>4</sup> הנתון עבור הרבעון האחרון אינו סופי מאחר שקיימות עסקאות נוספות שבוצעו בתקופה זו וטרם דווחו.

### תרשים 6: מחירים ממוצעים של עסקאות לפי מחוזות<sup>5</sup>



#### מחירים ממוצעים לפי הערים הגדולות

תרשים 7 מציג מחירים ממוצעים של עסקאות עבור 16 הערים הגדולות בישראל. מהשוואת המחירים הממוצעים ברבעון הרביעי של שנת 2020 לעומת הרבעון הרביעי של שנת 2019 בערים הגדולות עולה כי רמת המחירים הגבוהה ביותר נמצאה בערים הבאות: תל-אביב (3,030.6 אלפי ש"ח) שבה רמת המחירים גבוהה משמעותית משאר הערים, רמת גן (2,390.6 אלפי ש"ח), כפר סבא (2,218.7 אלפי ש"ח) וירושלים (2,210.1 אלפי ש"ח) לעומת זאת, המחירים הנמוכים ביותר נרשמו בערים באר שבע (1,095.9 אלפי ש"ח), חיפה (1,195.6 אלפי ש"ח) ואשקלון (1,218.5 אלפי ש"ח).

עליות במחירים הממוצעים ברבעון הרביעי של שנת 2020 לעומת אותו הרבעון אשתקד בלטו במיוחד בערים הבאות: רמת גן (19.4%), בית שמש (15.5%), בת ים (13.1%) וראשון לציון (12.1%). לעומת זאת, ירידה במחירים הממוצעים נרשמה בעיר חיפה (3.9%) בלבד.

<sup>5</sup> הנתון עבור הרבעון האחרון אינו סופי מאחר שקיימות עסקאות נוספות שבוצעו בתקופה זו וטרם דווחו.

תרשים 7: מחיר ממוצע של דירת מגורים בערים הגדולות

