

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, ג' בסיוון תשפ"א
14 במאי 2021
164/2021

שינוי במחירי שוק הדירות

(אינו חלק ממדד המחירים לצרכן)¹

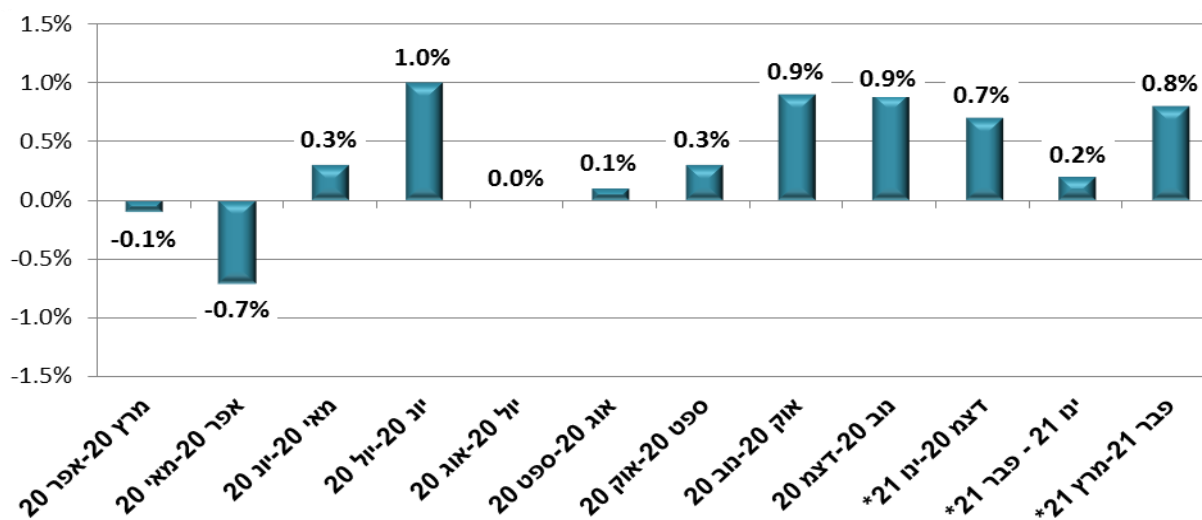
1. מדד מחירי דירות הכולל דירות חדשות ויד שנייה (שינוי מחירים בניכוי איכות):

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים פברואר 2021 – מרץ 2021, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים ינואר 2021 – פברואר 2021, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-0.8 אחוז².

[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.

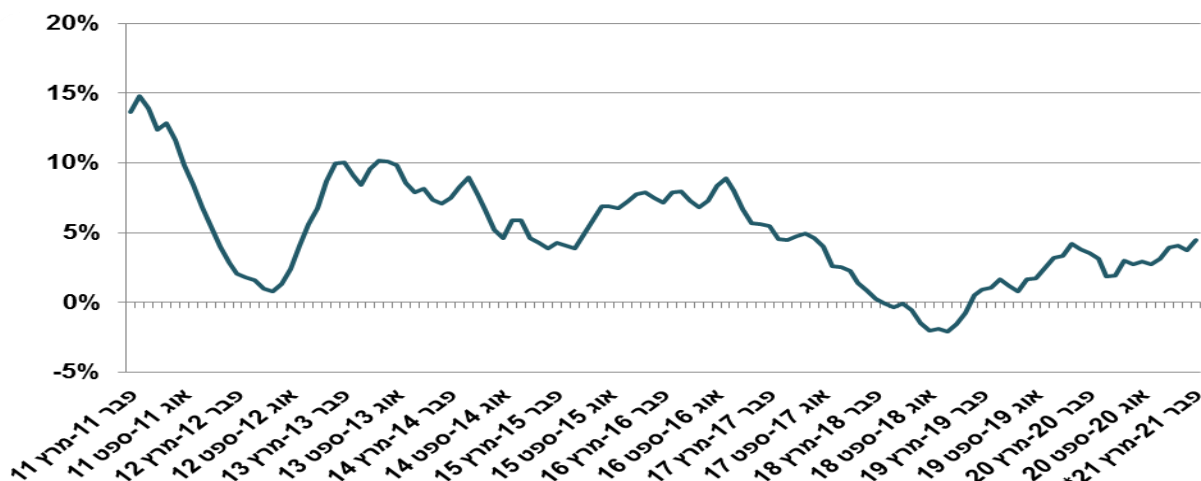
לפרסום מיום ו', ג' בסיוון תשפ"א, 14 במאי 2021 משעה 14:00

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

² הנתון אינו סופי מאחר שקיימות עסקאות נוספות שבוצעו בתקופה זו וטרם דווחו.

- מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי פברואר 2021 – מרץ 2021, לעומת פברואר 2020 – מרץ 2020, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-4.5%. 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 שנתית מתונה של עד 5 אחוזים.

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



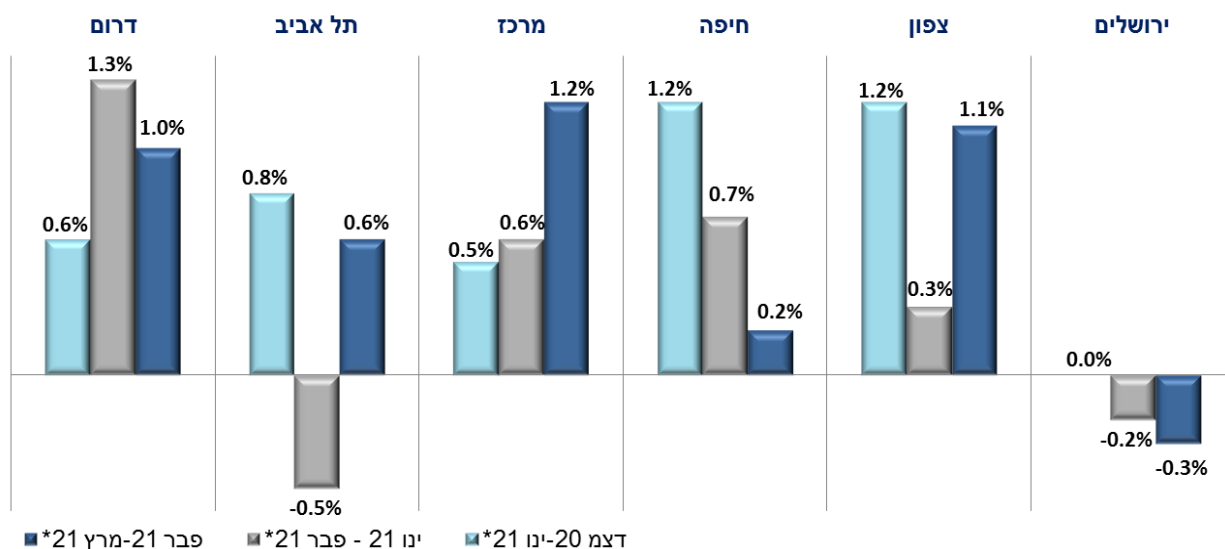
* נתוני התקופה האחרונה בתרשים הינם ארעיים.

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

תרשים 3 מציג את שינויי המחירים בשלושת המדדים הארעיים האחרונים בפילוח לפי מחוזות. בחודשים פברואר 2021 – מרץ 2021, לעומת ינואר 2021 – פברואר 2021, נמצאו שינויי המחירים הבאים: ירושלים (-0.3%), צפון (1.1%), חיפה (0.2%), מרכז (1.2%), תל אביב (0.6%) ודרום (1.0%).

[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, פברואר 2021 – מרץ 2021, לעומת פברואר 2020 – מרץ 2020, נמצא כי עליית מחירים בולטת נרשמה במחוזות הבאים: דרום (6.6%), צפון (5.7%) ומרכז (5.3%). ביתר המחוזות נרשמו עליות בשיעור מתון יותר.

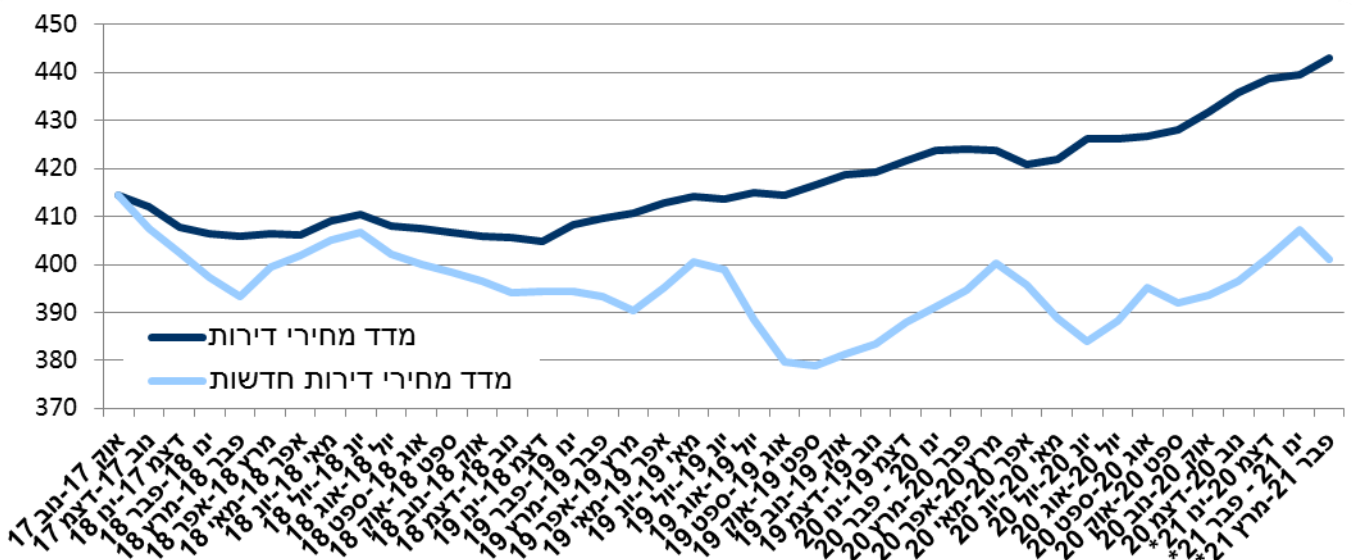
3. מדד מחירי דירות חדשות (שינוי מחירים בניכוי איכות)³:

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים פברואר 2021 – מרץ 2021 לעומת ינואר 2021 – פברואר 2021, נמצא כי מחירי הדירות החדשות ירדו ב-1.5%. שיעור העסקאות שבוצעו בתמיכה ממשלתית (מחיר למשתכן) והשתתפו בחישוב מדד מחירי הדירות החדשות עלה מ-22.1% בתקופה הקודמת (ינואר 2021 – פברואר 2021) ל-26.5% בתקופה הנוכחית. יצוין כי לרוב שיעור העסקאות בתמיכה ממשלתית מתואם באופן שלילי עם מדד מחירי דירות חדשות. מבדיקה שערכנו עולה כי מדד מחירי הדירות החדשות בניכוי עסקאות מחיר למשתכן עלה ב-0.7%.

[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 חדשות³



* נתוני שלוש התקופות האחרונות בתרשים הינם ארעיים.

- מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, פברואר 2021 – מרץ 2021, לעומת פברואר 2020 – מרץ 2020, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-1.6%².

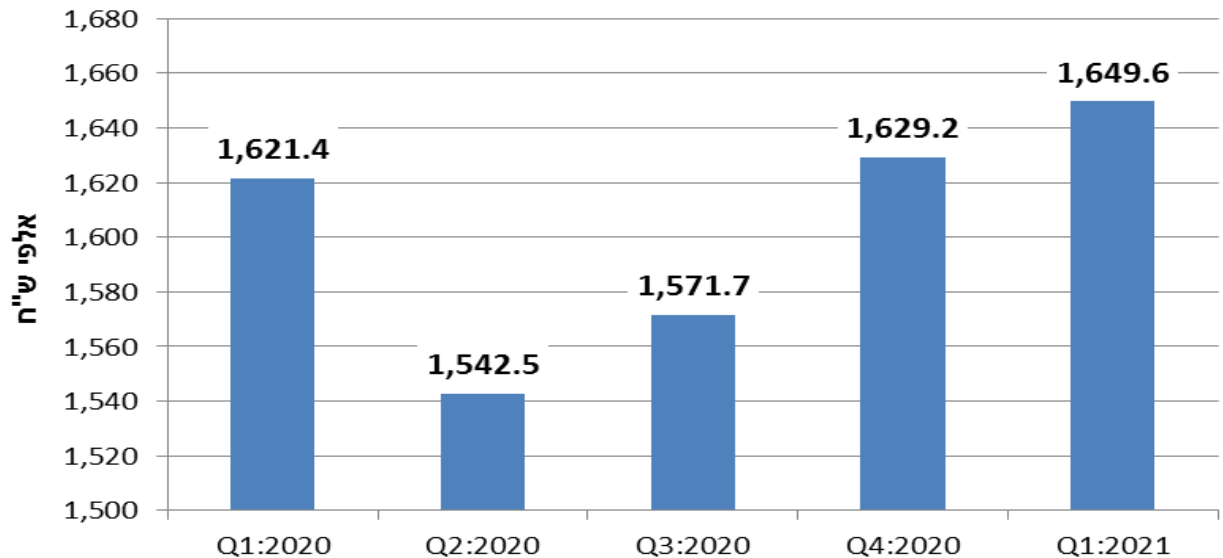
³ החל מינואר 2018 מדד מחירי דירות חדשות מתפרסם באופן שוטף.

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

ברבעון הראשון של שנת 2021 מחיר ממוצע כלל ארצי עמד על 1,649.6 אלפי ש"ח⁴. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הקודם (1,629.2 אלפי ש"ח), נרשמה עלייה של 1.3%. המחיר הממוצע ברבעון זה מהווה עלייה של 1.7% בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הראשון אשתקד (1,621.4 אלפי ש"ח).

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

תרשים 5: מחירים ממוצעים כלל ארציים



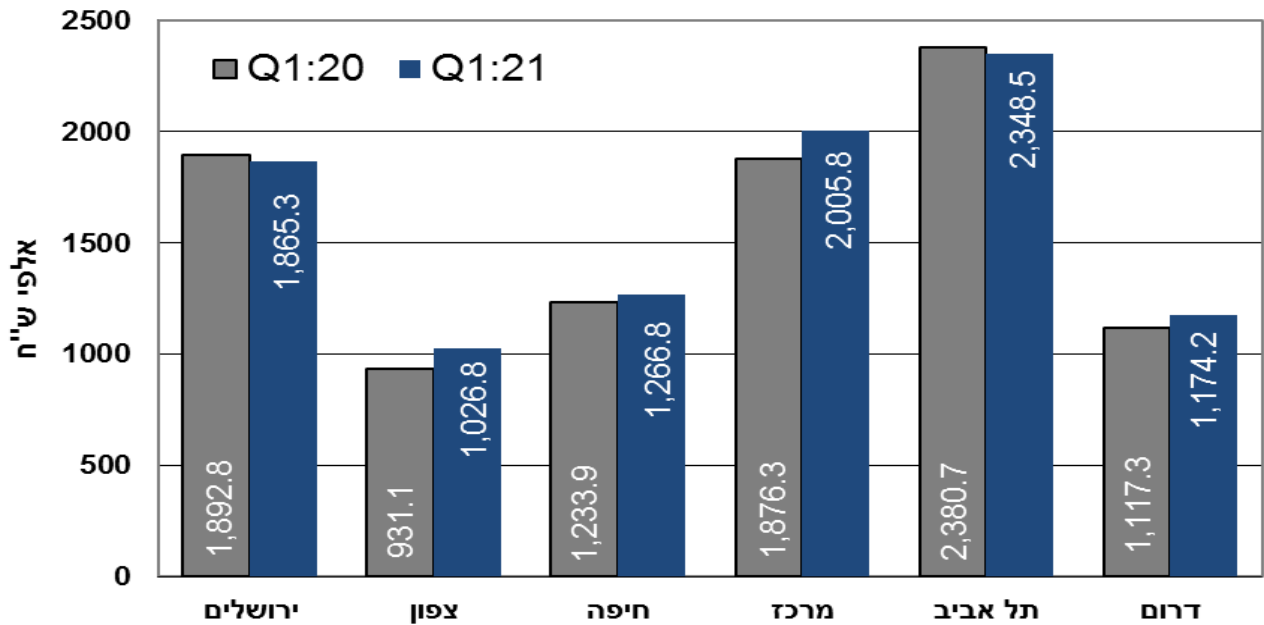
הערה: התרשים מציג ממוצעים של מחירי דירות בנות 1-6 חדרים שנכנסו לחישוב בכל רבעון מבלי להתייחס להבדלים בין התקופות השונות מבחינת מאפייני איכותן.

מחירים ממוצעים לפי מחוזות

תרשים 6 מציג מחירים ממוצעים ברמת המחוז עבור רבעון 1 2021 ביחס לרבעון 1 2020. עליות בולטות במחיר הממוצע נרשמו במחוזות צפון (10.3%), מרכז (6.9%), דרום (5.1%). לעומת זאת, ירידות מחירים נרשמו במחוזות ירושלים (1.5%), ותל-אביב (1.4%).

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

תרשים 6: מחירים ממוצעים של עסקאות לפי מחוזות⁵



מחירים ממוצעים לפי הערים הגדולות

תרשים 7 מציג מחירים ממוצעים של עסקאות עבור 16 הערים הגדולות בישראל. מהשוואת המחירים הממוצעים ברבעון הראשון של שנת 2021 לעומת הרבעון הראשון של שנת 2020 בערים הגדולות עולה כי רמת המחירים הגבוהה ביותר נמצאה בערים הבאות: תל-אביב (3,280.3 אלפי ש"ח) שבה רמת המחירים גבוהה משמעותית משאר הערים, רמת גן (2,288.0 אלפי ש"ח), כפר סבא (2,223.8 אלפי ש"ח) וירושלים (2,151.4 אלפי ש"ח). לעומת זאת, המחירים הנמוכים ביותר נרשמו בערים באר שבע (1,049.0 אלפי ש"ח), חיפה (1,221.9 אלפי ש"ח) ואשקלון (1,240.3 אלפי ש"ח).

עליות במחירים הממוצעים ברבעון הראשון של שנת 2021 לעומת אותו הרבעון אשתקד בלטו במיוחד בערים הבאות: ראשון לציון (15.4%), נתניה (14.8%), בת ים (12.7%), אשקלון (9.9%) ותל אביב (9.6%). לעומת זאת, ירידה במחירים הממוצעים נרשמה בעיר בני ברק (10.4%) בלבד.

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

תרשים 7: מחיר ממוצע של דירת מגורים בערים הגדולות

