

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, י"א בכסלו תשפ"ב
15 בנובמבר 2021
386/2021

שינוי במחירי שוק הדירות

(אינו חלק ממדד המחירים לצרכן)¹

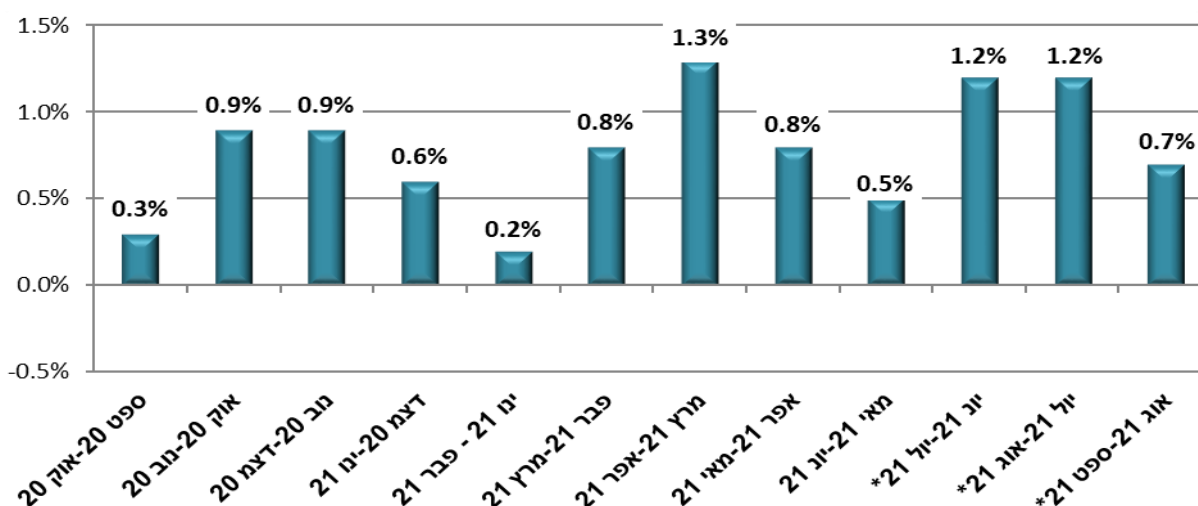
1. מדד מחירי דירות הכולל דירות חדשות ויד שנייה (שינוי מחירים בניכוי איכות):

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוגוסט 2021 – ספטמבר 2021, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים יולי 2021 – אוגוסט 2021, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-0.7 אחוז². [ראו](#)

[דירת 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', י"א בכסלו תשפ"ב, 15 בנובמבר 2021 משעה 18:30

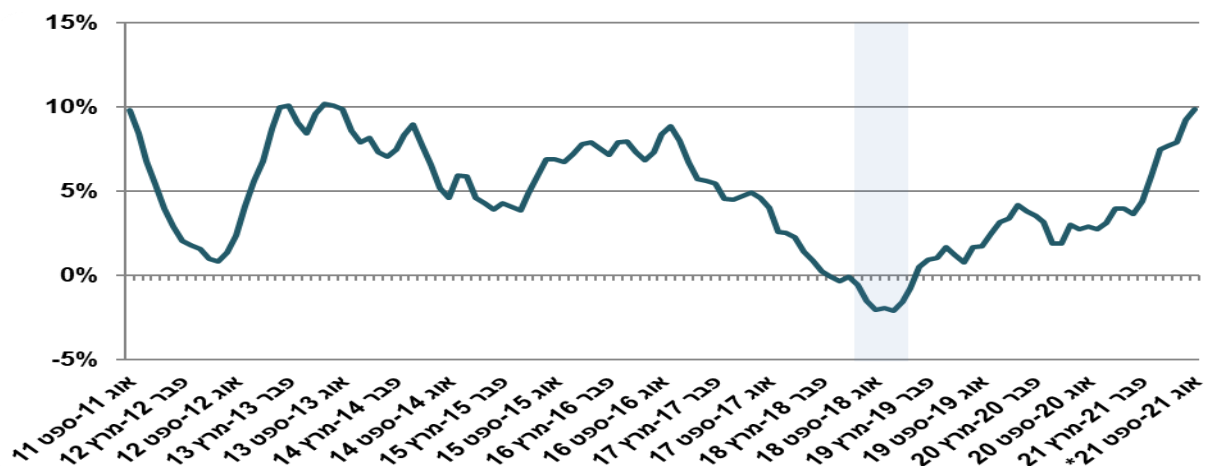
¹ להסברים והרחבה ראו "מתודולוגיה לחישוב מדד מחירי דירות ומחירים ממוצעים רבעוניים ושנתיים", בירחון לסטטיסטיקה

של מחירים - [מדד ומחירים ממוצעים משוק הדירות 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 אוגוסט 2021 – ספטמבר 2021, לעומת אוגוסט 2020 – ספטמבר 2020, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-9.9%. תרשים 2 מציג את אחוז השינוי השנתי במדד מחירי הדירות בעשור האחרון. מהתרשים ניתן לראות כי עלית המחירים השנתית הגיעה לרמה הגבוהה ביותר מזה עשור. זאת לאחר התמתנות בקצב עליית המחירים ביחס לתחילת העשור עד כדי ירידות מחירים בשלושת הרבעונים האחרונים של שנת 2018 (האזור המוצלל).

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



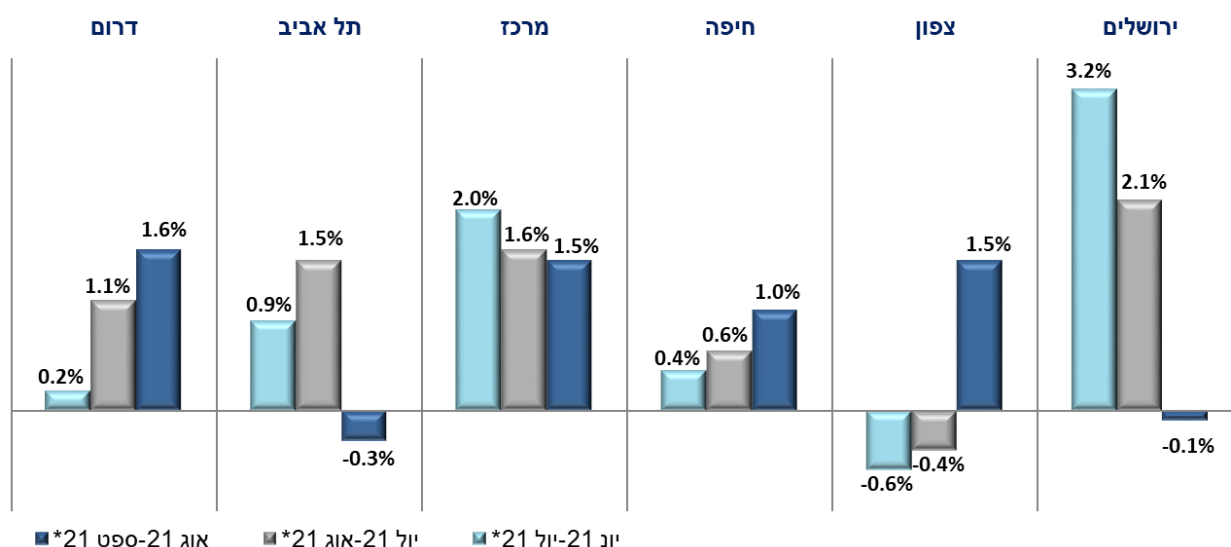
* נתוני התקופה האחרונה בתרשים הינם ארעיים.

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

תרשים 3 מציג את שינויי המחירים בשלושת המדדים הארעיים האחרונים בפילוח לפי מחוזות. בחודשים אוגוסט 2021 – ספטמבר 2021, לעומת יולי 2021 – אוגוסט 2021, נמצאו שינויי המחירים הבאים: ירושלים (-0.1%), צפון (1.5%), חיפה (1.0%), מרכז (1.5%), תל אביב (-0.3%) ודרום (1.6%).

[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, אוגוסט 2021 – ספטמבר 2021, לעומת אוגוסט 2020 – ספטמבר 2020, נרשמו עליות מחירים בכל המחוזות: מרכז (11.9%), ירושלים (9.9%), צפון (9.6%), דרום (9.0%), תל אביב (8.8%) וחיפה (8.1%).

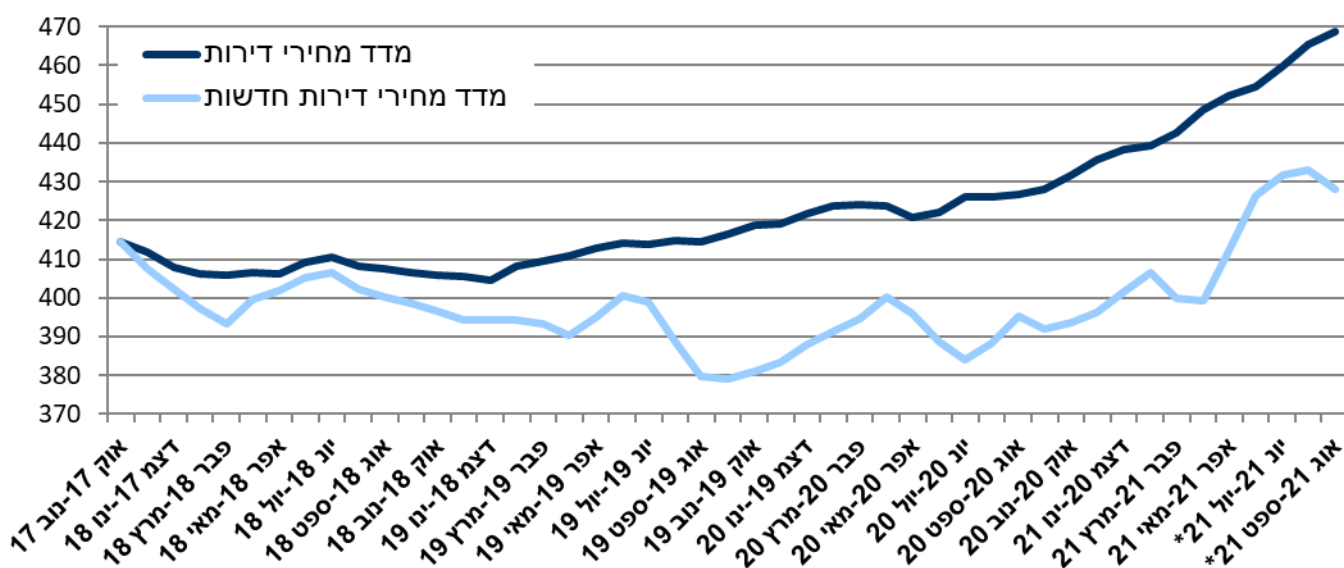
3. מדד מחירי דירות חדשות (שינוי מחירים בניכוי איכות)³:

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוגוסט 2021 – ספטמבר 2021 לעומת יולי 2021 – אוגוסט 2021, נמצא כי מחירי הדירות החדשות ירדו ב-1.2%. מכלל העסקאות של דירות חדשות, שיעור העסקאות במסגרת תמיכה ממשלתית (מחיר למשתכן) עלה מ-20.6% בתקופה הקודמת (יולי 2021 – אוגוסט 2021) ל-23.7% 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-0.5%.

[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, אוגוסט 2021 – ספטמבר 2021, לעומת אוגוסט 2020 – ספטמבר 2020, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-8.3%.

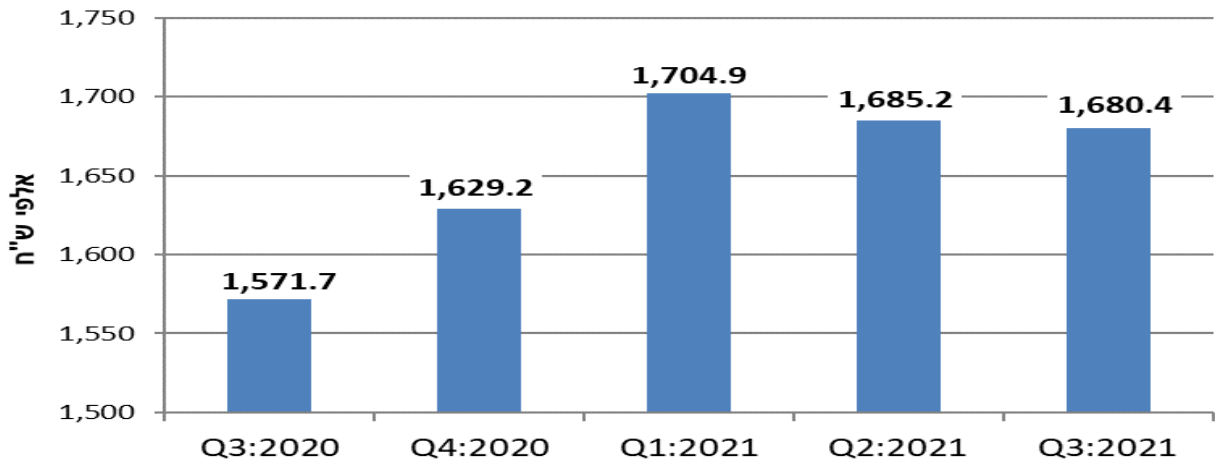
³ החל מינואר 2018 מדד מחירי דירות חדשות מתפרסם באופן שוטף.

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

ברבעון השלישי של שנת 2021 מחיר ממוצע כלל ארצי עמד על 1,680.4 אלפי ש"ח⁴. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הקודם (1,685.2 אלפי ש"ח), נרשמה ירידה של 0.3%. המחיר הממוצע ברבעון השלישי של שנת 2021 מהווה עלייה של 6.9% בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון השלישי אשתקד (1,571.7 אלפי ש"ח).

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

תרשים 5: מחירים ממוצעים כלל ארציים



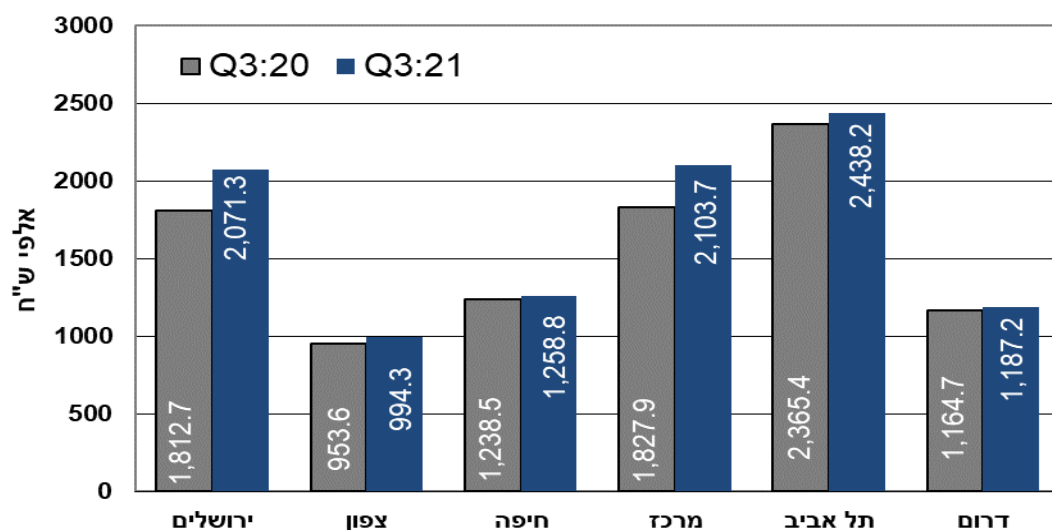
הערה: התרשים מציג ממוצעים של מחירי דירות בנות 1-6 חדרים שנכנסו לחישוב בכל רבעון מבלי להתייחס להבדלים בין התקופות השונות מבחינת מאפייני איכותן.

מחירים ממוצעים לפי מחוזות

תרשים 6 מציג מחירים ממוצעים ברמת המחוז עבור רבעון 3 2021 ביחס לרבעון 3 2020. עליות בולטות במחיר הממוצע נרשמו במחוזות מרכז (15.1%) וירושלים (14.3%). בשאר המחוזות נרשמו עליות מתונות יותר.

תרשים 6: מחירים ממוצעים של עסקאות לפי מחוזות

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



מחירים ממוצעים לפי הערים הגדולות

תרשים 7 מציג מחירים ממוצעים של עסקאות עבור 16 הערים הגדולות בישראל. מהשוואת המחירים הממוצעים ברבעון השלישי של שנת 2021 לעומת הרבעון השלישי של שנת 2020 בערים הגדולות עולה כי חמש הערים עם רמת המחירים הגבוהה ביותר הן: תל-אביב (3,443.2 אלפי ש"ח) שבה רמת המחירים גבוהה משמעותית משאר הערים, רמת גן (2,475.6 אלפי ש"ח), כפר סבא (2,378.8 אלפי ש"ח), נתניה (2,369.5 אלפי ש"ח) וירושלים (2,190.6 אלפי ש"ח). לעומת זאת, המחירים הנמוכים ביותר נרשמו בערים באר שבע (1,031.8 אלפי ש"ח), חיפה (1,158.7 אלפי ש"ח) ואשקלון (1,229.5 אלפי ש"ח). עליות במחירים הממוצעים ברבעון השלישי של שנת 2021 לעומת אותו הרבעון אשתקד בלטו במיוחד בערים הבאות: נתניה (38.1%), בית שמש (18.5%), רמת גן (17.0%) ובת ים (12.0%). לעומת זאת, ירידות במחיר הממוצע נרשמו בערים חיפה (5.3%) ובאר שבע (1.3%). בשאר הערים נרשמו עליות מתונות במחיר הממוצע.

תרשים 7: מחיר ממוצע של דירת מגורים בערים הגדולות

