

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, י"ד באייר ה'תשפ"ב
15 מאי 2022
157/2022

שינוי במחירי שוק הדירות

(אינו חלק ממדד המחירים לצרכן)¹

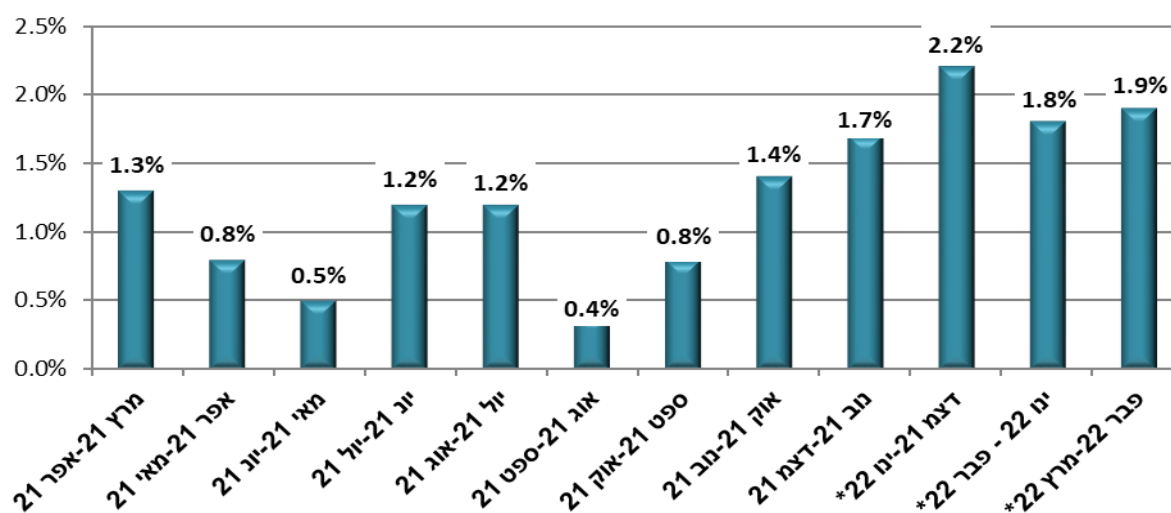
1. מדד מחירי דירות הכולל דירות חדשות ויד שנייה (שינוי מחירים בניכוי איכות):

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים פברואר 2022 – מרץ 2022, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים ינואר 2022 – פברואר 2022, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-1.9 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 א', י"ד באייר ה'תשפ"ב, 15 במאי 2022 משעה 18:30

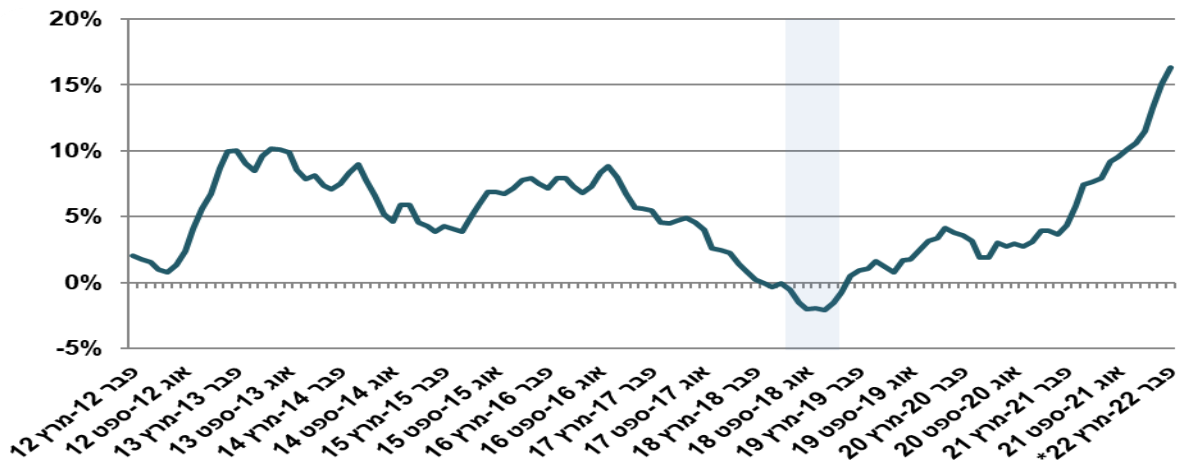
¹ להסברים והרחבה ראו "מתודולוגיה לחישוב מדד מחירי דירות ומחירים ממוצעים רבעוניים ושנתיים", בירחון לסטטיסטיקה

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 פברואר 2022 – מרץ 2022, לעומת פברואר 2021 – מרץ 2021, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-16.3%. תרשים 2 מציג את אחוז השינוי השנתי במדד מחירי הדירות בעשור האחרון. מהתרשים ניתן לראות כי עליית המחירים השנתית הינה הגבוהה ביותר מזה עשור. זאת לאחר התמתנות בקצב עליית המחירים שהחלה בשנת 2016 עד כדי ירידות מחירים בשלושת הרבעונים האחרונים של שנת 2018 (האזור המוצלל).

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



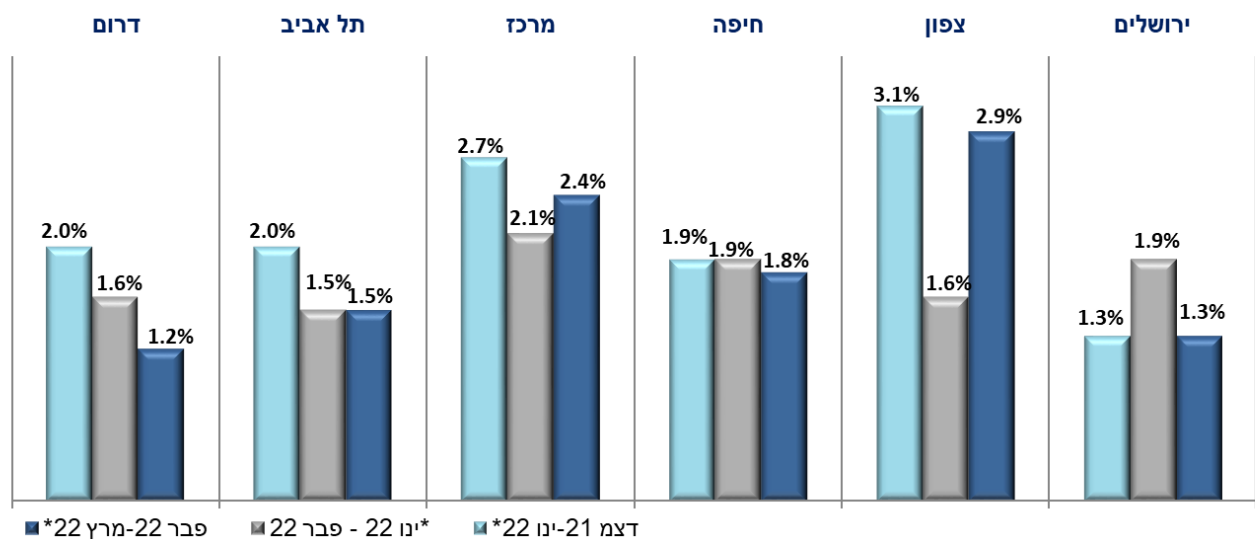
* נתוני התקופה האחרונה בתרשים הינם ארעיים.

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

תרשים 3 מציג את שינויי המחירים בשלושת המדדים הארעיים האחרונים בפילוח לפי מחוזות. בחודשים פברואר 2022 – מרץ 2022, לעומת ינואר 2022 – פברואר 2022, נמצאו שינויי המחירים הבאים: ירושלים (1.3%), צפון (2.9%), חיפה (1.8%), מרכז (2.4%), תל אביב (1.5%) ודרום (1.2%).

[לסדרת נתונים מאוקטובר 2017 ראו לוח 3](#)

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

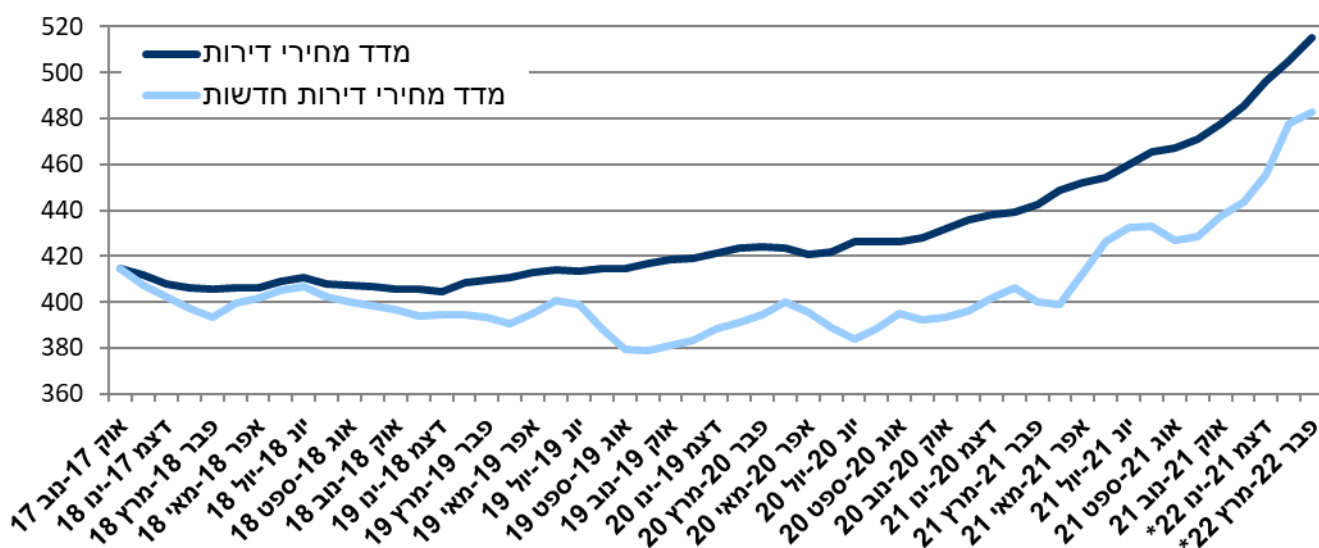


מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי, פברואר 2022 – מרץ 2022, לעומת פברואר 2021 – מרץ 2021, נרשמו עליות מחירים דו-ספרתיות בכל המחוזות: מרכז (18.5%), ירושלים (16.7%), תל אביב (16.0%), חיפה (14.9%), צפון (13.8%) ודרום (12.3%).

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

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים פברואר 2022 – מרץ 2022 לעומת ינואר 2022 – פברואר 2022, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-1.0%. מכלל העסקאות של דירות חדשות, שיעור העסקאות במסגרת תמיכה ממשלתית (מחיר למשתכן) ירד מ-12.8% בתקופה הקודמת (ינואר 2022 – פברואר 2022) ל-12.5% 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-1.7%. [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.

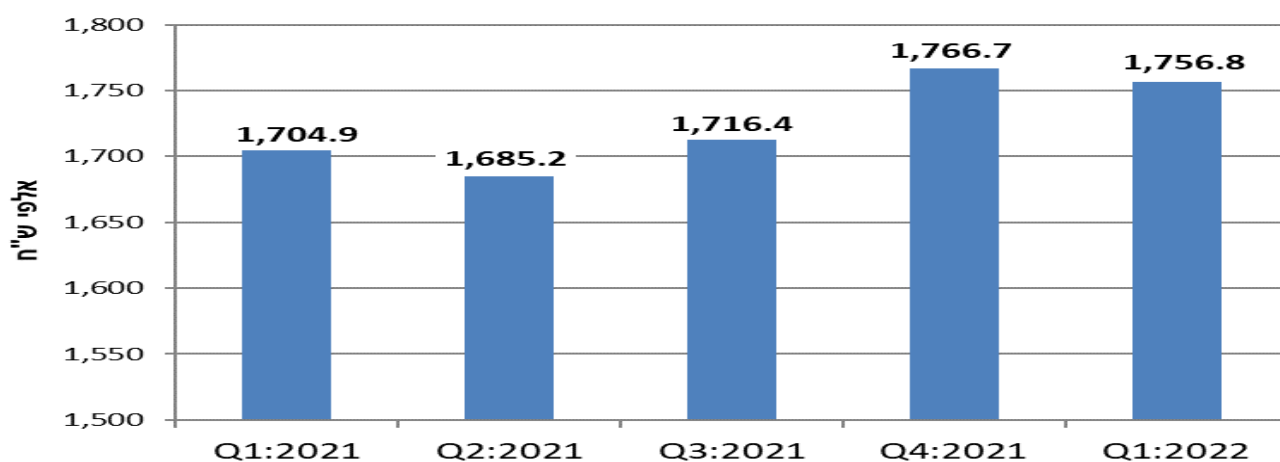
- מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, פברואר 2022 – מרץ 2022, לעומת פברואר 2021 – מרץ 2021, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-20.7%².

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

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

ברבעון הראשון של שנת 2022 מחיר ממוצע כלל ארצי עמד על 1,756.8 אלפי ש"ח⁴. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הקודם (1,766.7 אלפי ש"ח), נרשמה ירידה של 0.6%. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הראשון 2021 (1,704.9 אלפי ש"ח), המחיר הממוצע ברבעון האחרון עלה ב-3.0%.
תרשים 5 מציג מחירים ממוצעים כלל-ארציים על-פני 5 הרבעונים האחרונים.

תרשים 5: מחירים ממוצעים כלל ארציים

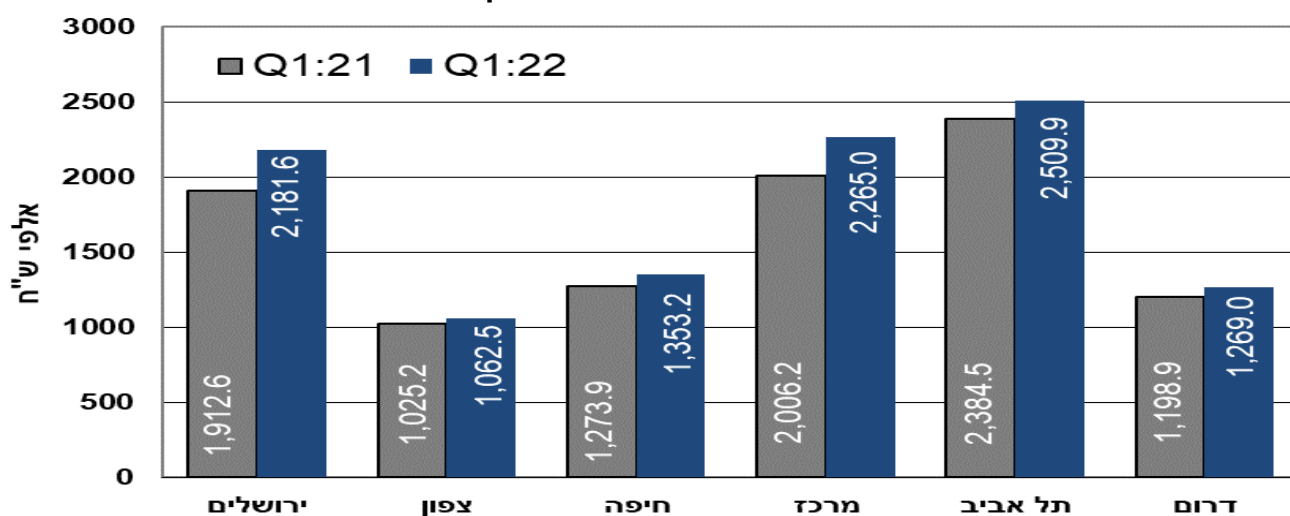


הערה: התרשים מציג ממוצעים של מחירי דירות בנות 1-6 חדרים שנכנסו לחישוב בכל רבעון מבלי להתייחס להבדלים בין התקופות השונות מבחינת מאפייני איכות.

מחירים ממוצעים לפי מחוזות

תרשים 6 מציג מחירים ממוצעים ברמת המחוז עבור רבעון ראשון 2022 ביחס לרבעון ראשון 2021. עליות בולטות במחיר הממוצע נרשמו במחוזות ירושלים (14.1%) ובמרכז (12.9%). 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 ראשון 2022 לעומת רבעון ראשון 2021 עולה כי חמש הערים עם רמת המחירים הגבוהה ביותר הן: תל-אביב (3,596.3 אלפי ש"ח) שבה רמת המחירים גבוהה משמעותית משאר הערים, כפר סבא (2,718.3 אלפי ש"ח), רמת גן (2,530.3 אלפי ש"ח), ירושלים (2,326.8 אלפי ש"ח) וראשון לציון (2,277.6 אלפי ש"ח). לעומת זאת, המחירים הנמוכים ביותר נרשמו בערים באר שבע (1,059.0 אלפי ש"ח), חיפה (1,222.8 אלפי ש"ח) ואשקלון (1,380.2 אלפי ש"ח).

עליות במחירים הממוצעים ברבעון ראשון 2022 לעומת אותו רבעון אשתקד בלטו במיוחד בערים הבאות: בית שמש (26.4%), בני ברק (21.1%), כפר סבא (19.2%) ונתניה (15.6%). לעומת זאת, ירידות במחיר הממוצע נרשמו בערים בת ים (2.8%) וחיפה (0.6%). בשאר הערים נרשמו עליות מתונות במחיר הממוצע.

תרשים 7: מחיר ממוצע של דירת מגורים בערים הגדולות

