

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, י"ח באב ה'תשפ"ב
15 אוגוסט 2022
271/2022

שינוי במחירי שוק הדירות

(אינו חלק ממדד המחירים לצרכן)¹

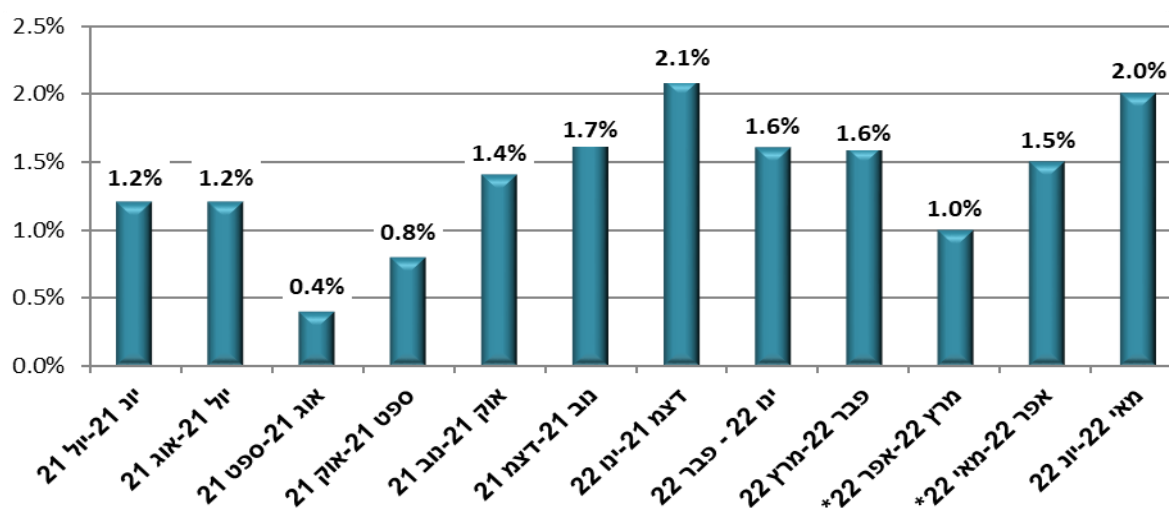
1. מדד מחירי דירות הכולל דירות חדשות ויד שנייה (שינוי מחירים בניכוי איכות):

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים מאי 2022 – יוני 2022, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אפריל 2022 – מאי 2022, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-2.0 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 ב', י"ח באב ה'תשפ"ב, 15 באוגוסט 2022 משעה 18:30

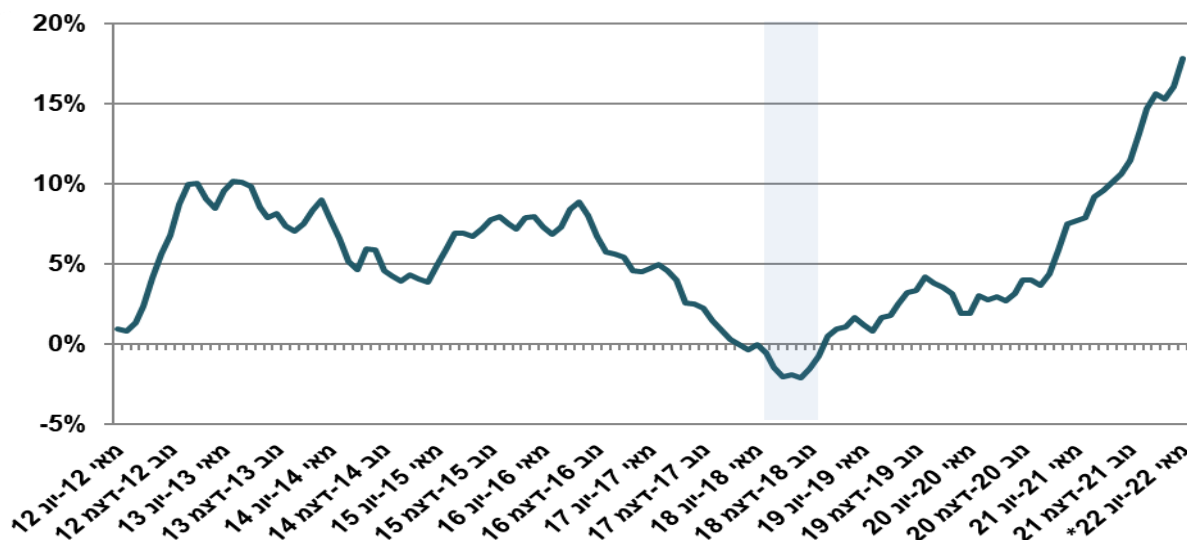
¹ להסברים והרחבה ראו "מתודולוגיה לחישוב מדד מחירי דירות ומחירים ממוצעים רבעוניים ושנתיים", בירחון לסטטיסטיקה

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 מאי 2022 – יוני 2022, לעומת מאי 2021 – יוני 2021, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-17.8%. 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)



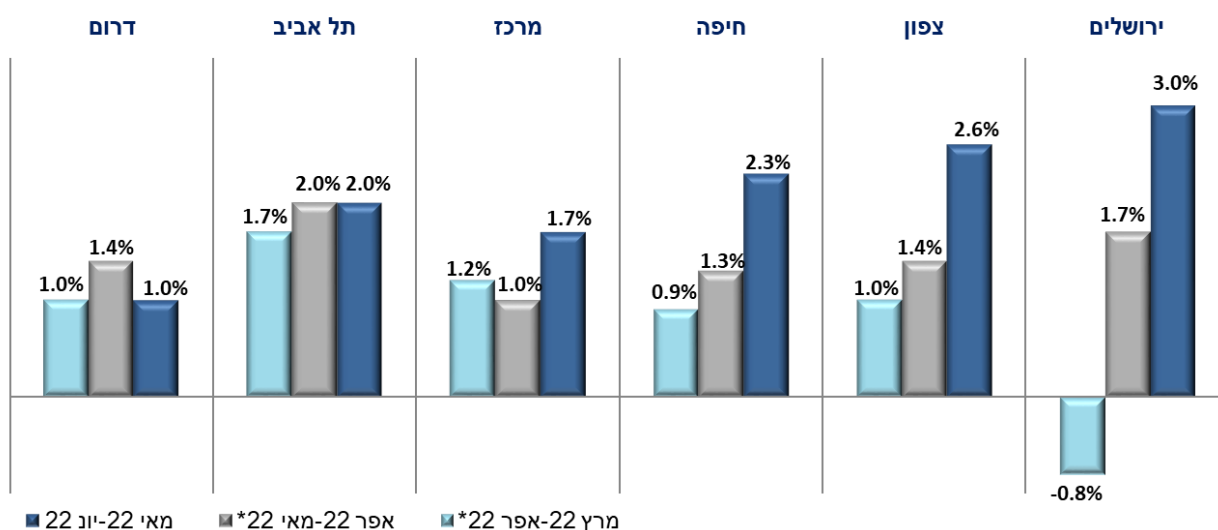
* נתוני התקופה האחרונה בתרשים הינם ארעיים.

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

תרשים 3 מציג את שינויי המחירים בשלושת המדדים הארעיים האחרונים בפילוח לפי מחוזות. בחודשים מאי 2022 – יוני 2022, לעומת אפריל 2022 – מאי 2022, נמצאו שינויי המחירים הבאים: ירושלים (3.0%), צפון (2.6%), חיפה (2.3%), מרכז (1.7%), תל אביב (2.0%) ודרום (1.0%).

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

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



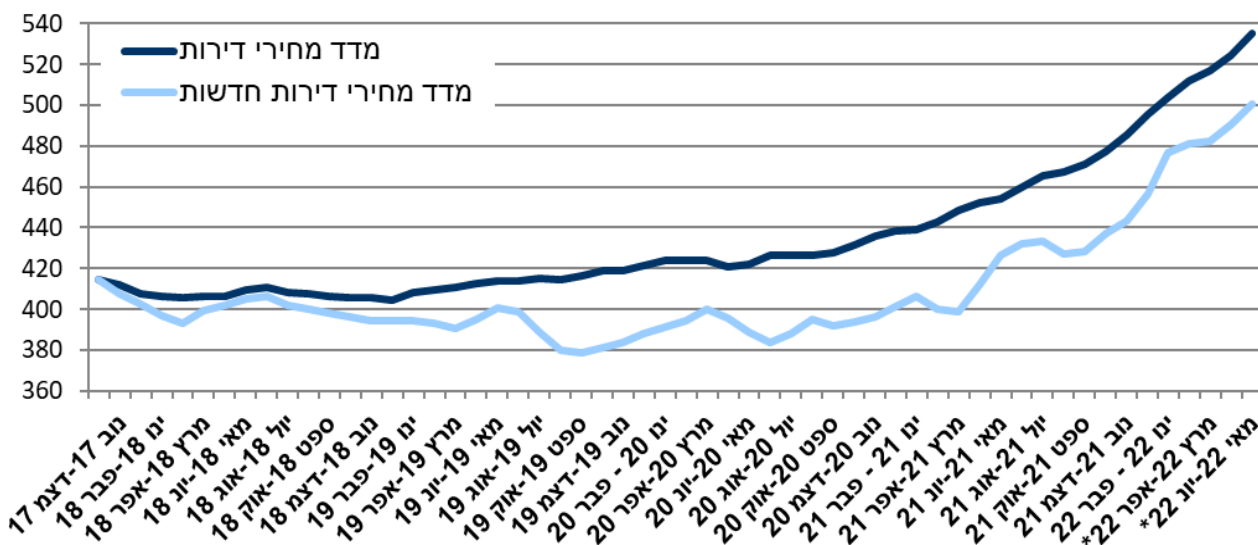
מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי, מאי 2022 – יוני 2022, לעומת מאי 2021 – יוני 2021, נרשמו עליות מחירים דו-ספרתיות בכל המחוזות: מרכז (20.5%), ירושלים (18.3%), תל אביב (17.6%), חיפה (16.4%), צפון (14.6%) ודרום (14.3%)

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

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים מאי 2022 – יוני 2022 לעומת אפריל 2022 – מאי 2022, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-2.1%. מכלל העסקאות של דירות חדשות, שיעור העסקאות במסגרת תמיכה ממשלתית (מחיר למשתכן) ירד מ-28.5% בתקופה הקודמת (אפריל 2022 – מאי 2022) ל-26.8% 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-1.9%. [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.

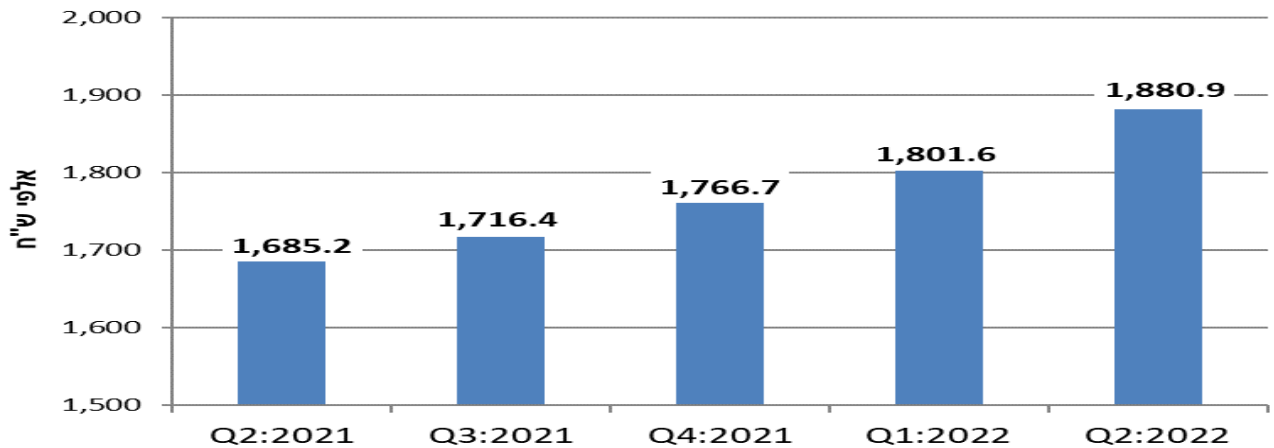
- מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, מאי 2022 – יוני 2022, לעומת מאי 2021 – יוני 2021, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-17.5%²

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

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

ברבעון השני של שנת 2022 מחיר ממוצע כלל ארצי עמד על 1,880.9 אלפי ש"ח⁴. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הקודם (1,801.6 אלפי ש"ח), נרשמה עלייה של 4.4%. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון השני 2021 (1,685.2 אלפי ש"ח), המחיר הממוצע ברבעון האחרון עלה ב-11.6%. תרשים 5 מציג מחירים ממוצעים כלל-ארציים על-פני 5 הרבעונים האחרונים.

תרשים 5: מחירים ממוצעים כלל ארציים

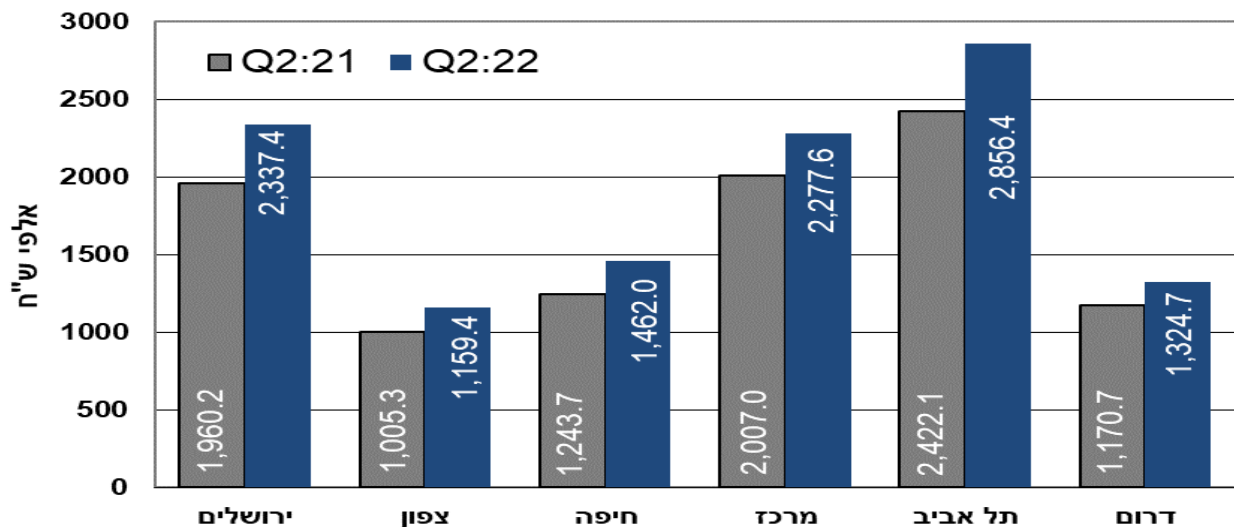


הערה: התרשים מציג ממוצעים רבעוניים של מחירי דירות בנות 1-6 חדרים ללא ניכוי הבדלים באיכות הדירות על-פני זמן.

מחירים ממוצעים לפי מחוזות

תרשים 6 מציג מחירים ממוצעים ברמת המחוז עבור רבעון שני 2022 ביחס לרבעון שני 2021. עליות דו-ספרתיות במחיר הממוצע נרשמו בכל המחוזות: ירושלים (19.2%), תל-אביב (17.9%), חיפה (17.6%), צפון (15.3%), מרכז (13.5%) ודרום (13.2%).

תרשים 6: מחירים ממוצעים של עסקאות לפי מחוזות



מחירים ממוצעים לפי הערים הגדולות

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

תרשים 7 מציג מחירים ממוצעים של עסקאות עבור 16 הערים הגדולות בישראל. מהשוואת המחירים הממוצעים ברבעון שני 2022 לעומת רבעון שני 2021 עולה כי חמש הערים עם רמת המחירים הגבוהה ביותר הן: תל-אביב (4,164.0 אלפי ש"ח) שבה רמת המחירים גבוהה משמעותית משאר הערים, כפר סבא (2,902.4 אלפי ש"ח), ירושלים (2,703.5 אלפי ש"ח), רמת גן (2,616.9 אלפי ש"ח) ופתח תקוה (2,303.4 אלפי ש"ח). לעומת זאת, המחירים הנמוכים ביותר נרשמו בערים באר שבע (1,154.5 אלפי ש"ח), חיפה (1,342.4 אלפי ש"ח) ואשקלון (1,427.7 אלפי ש"ח). השוואה בין המחיר הממוצע ברבעון השני 2022 לעומת הרבעון הקודם אשתקד, מראה עליות מחירים של 10% ומעלה בכל הערים הגדולות. עליות בולטות, מעל 20%, נרשמו בערים הבאות: כפר סבא (29.6%), פתח תקוה (28.8%), ירושלים (26.8%), תל אביב (21.9%).

תרשים 7: מחיר ממוצע של דירת מגורים בערים הגדולות

