

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, כ"ד באדר תשפ"ג
15 פברואר 2023
052/2023

שינוי במחירי שוק הדירות

(אינו חלק ממדד המחירים לצרכן)¹

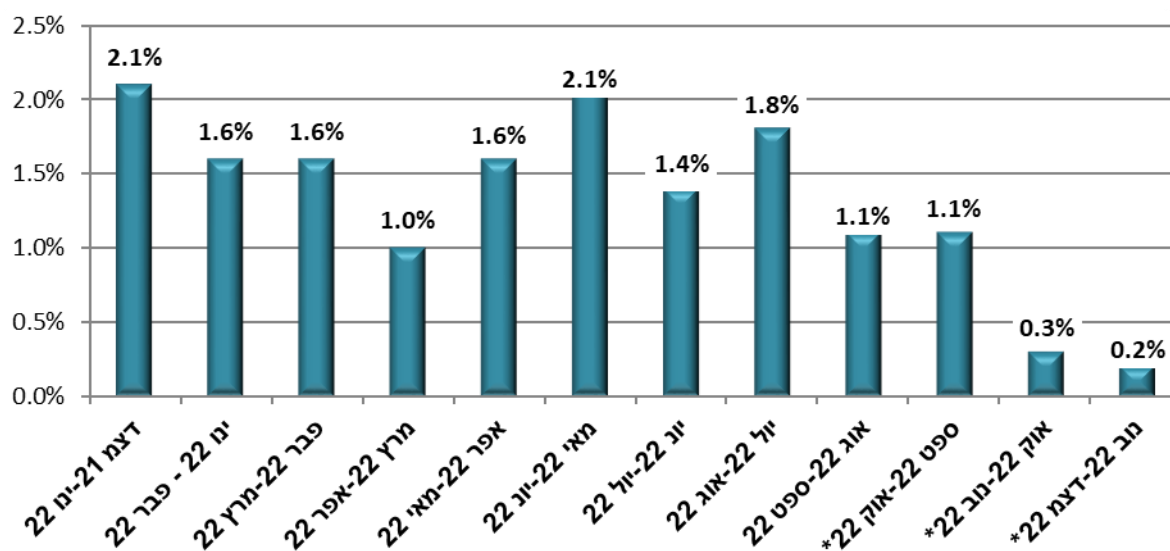
1. מדד מחירי דירות הכולל דירות חדשות ויד שנייה (שינוי מחירים בניכוי איכות):

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2022 – דצמבר 2022, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר 2022 – נובמבר 2022, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-0.2 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.

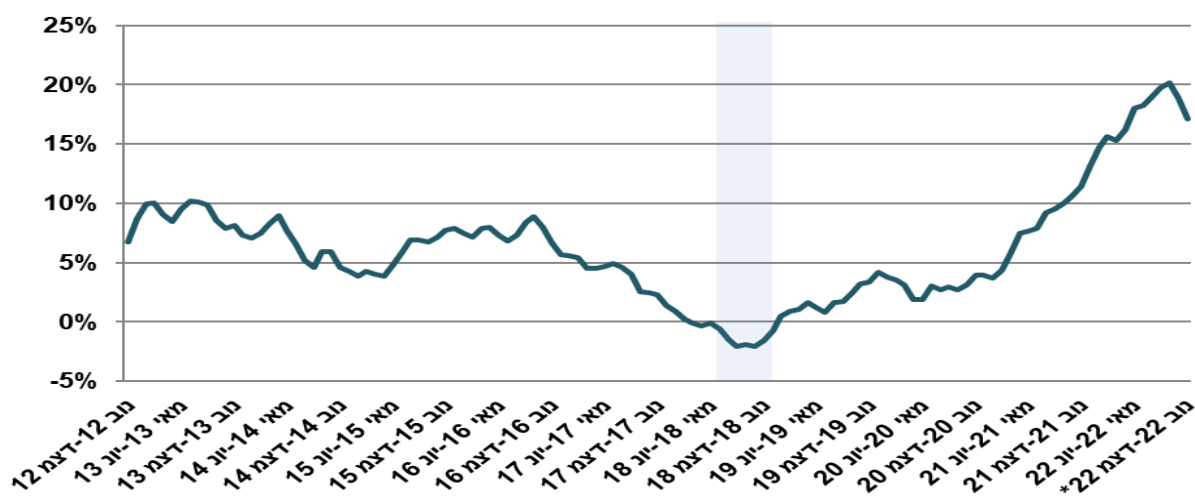
לפרסום מיום ד', כ"ד באדר ה'תשפ"ג, 15 בפברואר 2023 משעה 18:30

Please note: this press release is for publication after
18:30 P.M. on Sunday, February 15, 2023

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 נובמבר 2022 – דצמבר 2022, לעומת נובמבר 2021 – דצמבר 2021, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-17.1%. תרשים 2 מציג את אחוז השינוי השנתי במדד מחירי הדירות בעשור האחרון. מהתרשים ניתן לראות כי לאחר תקופה ממושכת של עליות חדות בשינוי המחירים השנתי, נרשמה התמתנות בקצב העלייה השנתית. נציין שהתמתנות משמעותית קודמת בקצב עליית המחירים החלה 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)



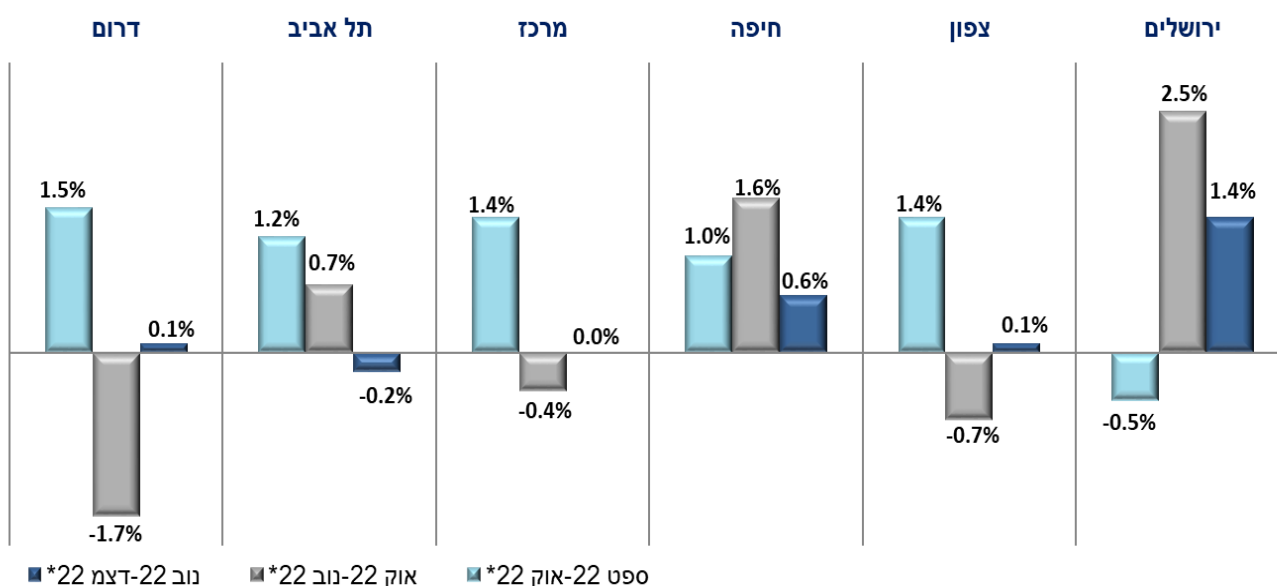
* נתוני התקופה האחרונה בתרשים הינם ארעיים.

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

תרשים 3 מציג את שינויי המחירים בשלושת המדדים הארעיים האחרונים בפילוח לפי מחוזות. בחודשים נובמבר 2022 – דצמבר 2022, לעומת אוקטובר 2022 – נובמבר 2022, נמצאו שינויי המחירים הבאים: ירושלים (1.4%), צפון (0.1%), חיפה (0.6%), מרכז (0.0%), תל אביב (-0.2%) ודרום (-0.1%).

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

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

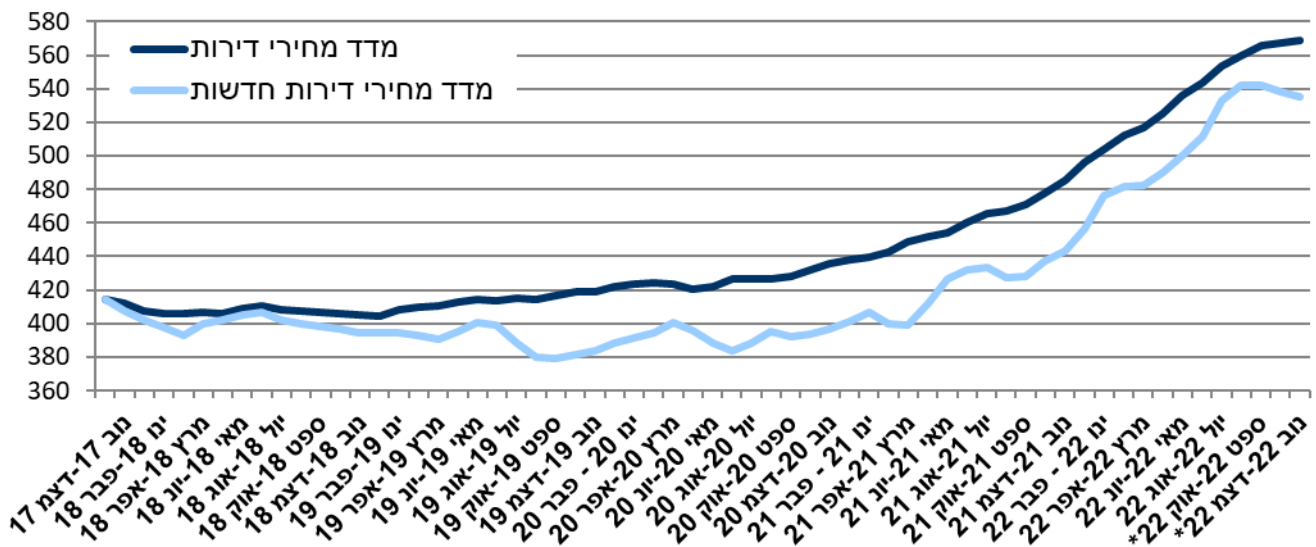


מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי, נובמבר 2022 – דצמבר 2022, לעומת נובמבר 2021 – דצמבר 2021, נרשמו עליות מחירים דו-ספרתיות בכל המחוזות: חיפה (19.1%), צפון (18.8%), מרכז (17.6%), תל אביב (16.5%), ירושלים (16.0%) ודרום (15.3%).

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

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2022 – דצמבר 2022 לעומת אוקטובר 2022 – נובמבר 2022, נמצא כי מחירי הדירות החדשות ירדו ב-0.6%. מכלל העסקאות של דירות חדשות, שיעור העסקאות במסגרת תמיכה ממשלתית ירד מ-20.9% בתקופה הקודמת (אוקטובר 2022 – נובמבר 2022) ל-20.4% 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 בתמיכה ממשלתית ירד 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.

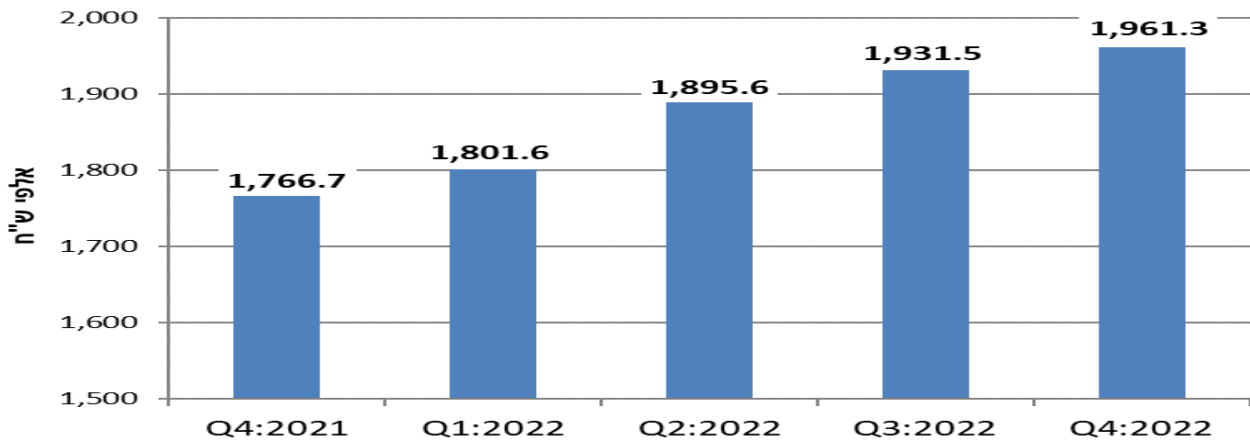
- מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובמבר 2022 – דצמבר 2022, לעומת נובמבר 2021 – דצמבר 2021, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-20.6%.

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

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

תרשים 5 מציג מחירים ממוצעים כלל-ארציים על-פני 5 הרבעונים האחרונים. ברבעון הרביעי של שנת 2022 מחיר ממוצע כלל ארצי עמד על 1,961.3 אלפי ש"ח⁴. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הקודם (1,931.5 אלפי ש"ח), נרשמה עלייה של 1.5%. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הרביעי 2021 (1,766.7 אלפי ש"ח), המחיר הממוצע ברבעון האחרון עלה ב-11.0%.

תרשים 5: מחירים ממוצעים כלל ארציים



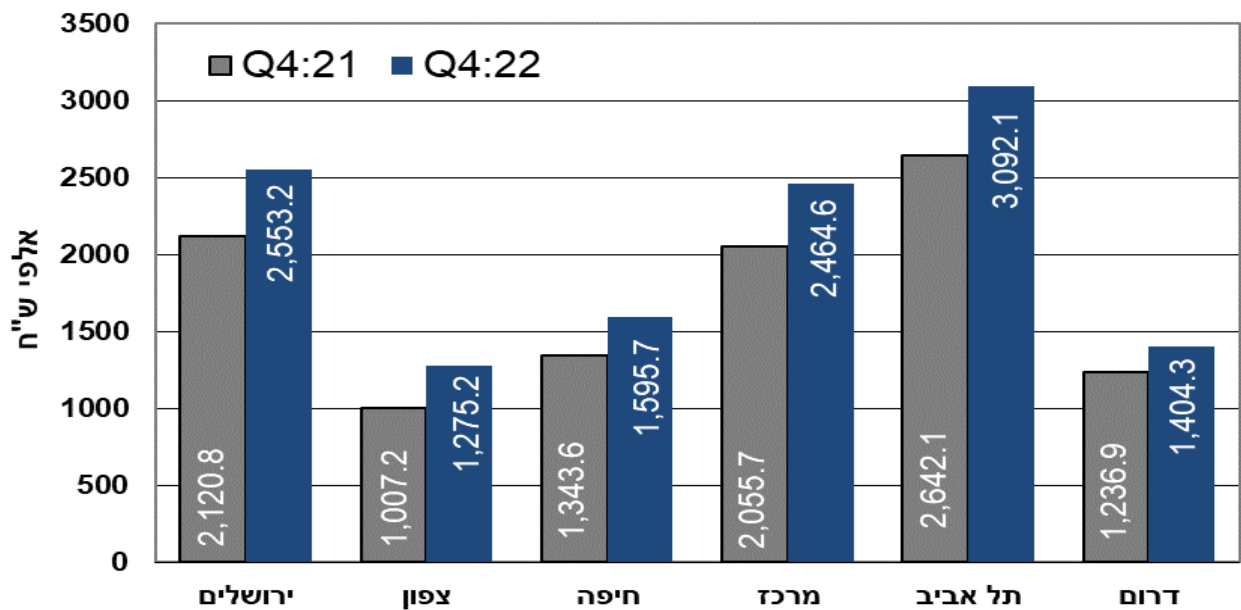
הערה: התרשים מציג ממוצעים רבעוניים של מחירי דירות בנות 1-6 חדרים ללא ניכוי הבדלים באיכות הדירות על-פני זמן.

מחירים ממוצעים לפי מחוזות

תרשים 6 מציג מחירים ממוצעים ברמת המחוז עבור רבעון רביעי 2022 ביחס לרבעון רביעי 2021. עליות דו-ספרתיות במחיר הממוצע נרשמו בכל המחוזות: צפון (26.6%), ירושלים (20.4%), מרכז (19.9%), חיפה (18.8%), תל-אביב (17.0%) ודרום (13.5%).

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 רביעי 2022 לעומת רבעון רביעי 2021 עולה כי חמש הערים עם רמת המחירים הגבוהה ביותר הן: תל-אביב (4,217.2 אלפי ש"ח) שבה רמת המחירים גבוהה משמעותית משאר הערים, כפר סבא (2,882.4 אלפי ש"ח), רמת גן (2,872.5 אלפי ש"ח), ירושלים (2,750.7 אלפי ש"ח), ובת ים (2,594.1 אלפי ש"ח). לעומת זאת, המחירים הנמוכים ביותר נרשמו בערים באר שבע (1,104.7 אלפי ש"ח), אשקלון (1,350.0 אלפי ש"ח) וחיפה (1,520.3 אלפי ש"ח).

השוואת המחירים הממוצעים ברבעון רביעי 2022 לעומת רבעון רביעי אשתקד, מראה עליות מחירים בכל הערים הגדולות. עליות מתונות עד 10% נרשמו בערים: אשקלון (1.3%) ובאר שבע (5.4%). עליות בולטות מעל 20% נרשמו בערים הבאות: בת ים (39.0%), בני ברק (26.3%), פתח תקוה (26.3%), בית שמש (23.8%) ונתניה (21.5%). בשאר הערים עליות המחירים נעות בין 10%-ל-20%.

תרשים 7: מחיר ממוצע של דירת מגורים בערים הגדולות

