

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, כ"ד באייר תשפ"ג
15 מאי 2023
155/2023

שינוי במחירי שוק הדירות (אינו חלק ממדד המחירים לצרכן)¹

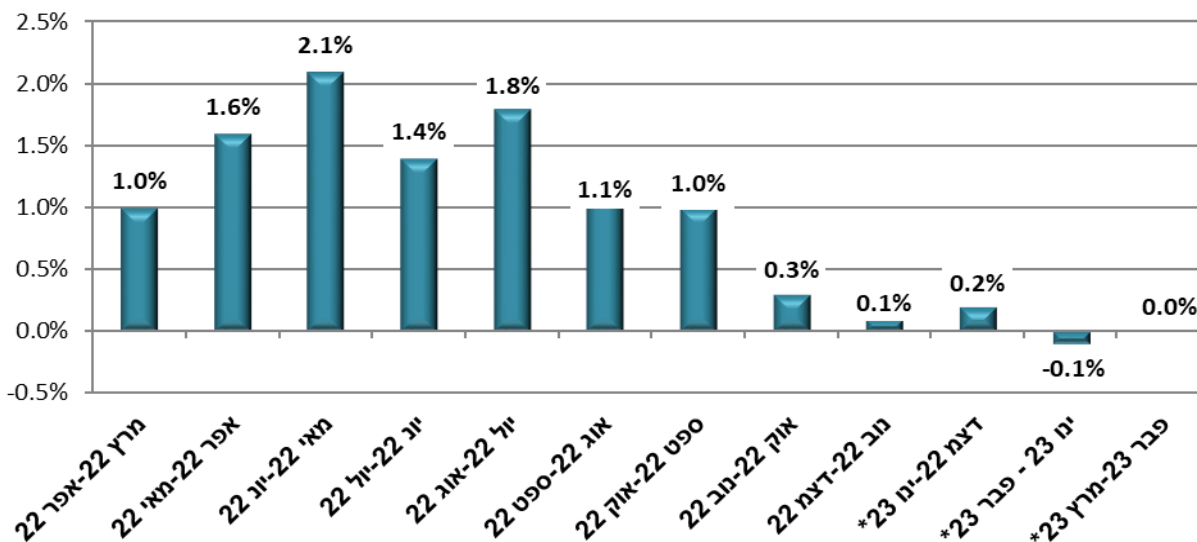
1. מדד מחירי דירות הכולל דירות חדשות ויד שנייה (שינוי מחירים בניכוי איכות):

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים פברואר 2023 – מרץ 2023, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים ינואר 2023 – פברואר 2023, נמצא כי מחירי הדירות נותרו ללא שינוי².

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.

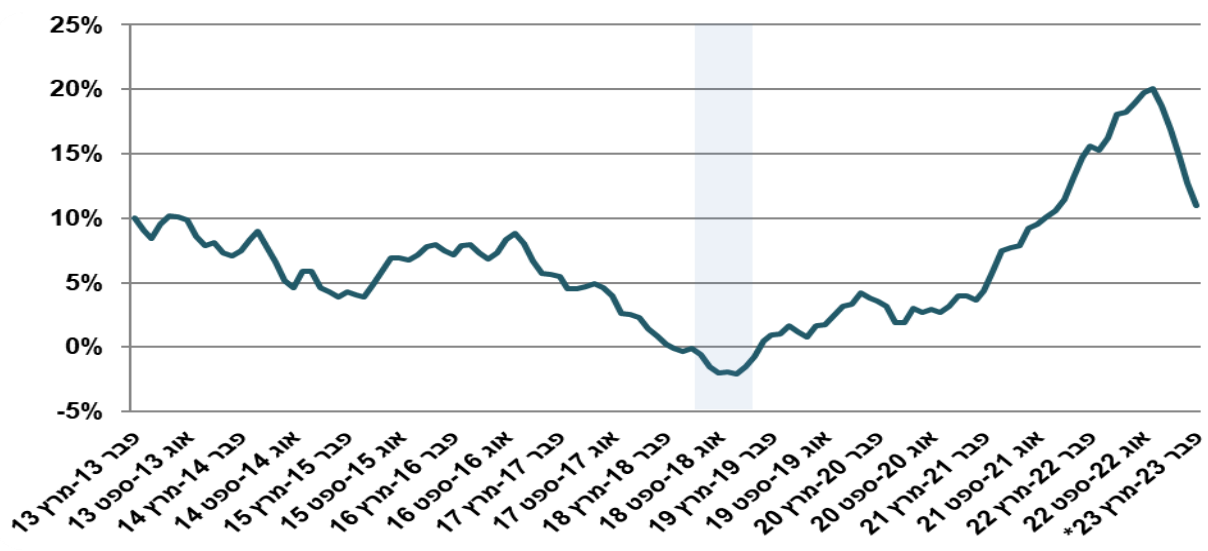
לפרסום מיום ב', כ"ד באייר ה'תשפ"ג, 15 במאי 2023 משעה 18:30

Please note: this press release is for publication after
18:30 P.M. on Monday, May 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 פברואר 2023 – מרץ 2023, לעומת פברואר 2022 – מרץ 2022, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-11.0%. תרשים 2 מציג את אחוז השינוי השנתי במדד מחירי הדירות בעשור האחרון. מהתרשים ניתן לראות כי לאחר תקופה של עליות חדות במחירים השנתיים, נרשמה התמתנות בשיעור 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)



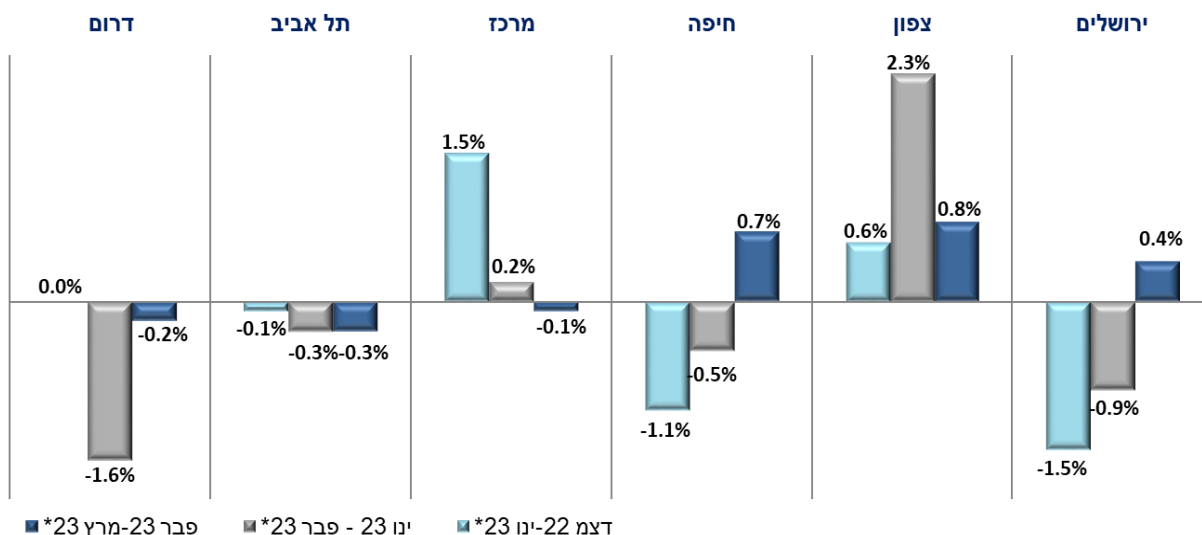
* נתוני התקופה האחרונה בתרשים הינם ארעיים.

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

תרשים 3 מציג את שינויי המחירים בשלושת המדדים הארעיים האחרונים בפילוח לפי מחוזות. בחודשים פברואר 2023 – מרץ 2023, לעומת ינואר 2023 – פברואר 2023, נמצאו שינויי המחירים הבאים: ירושלים (0.4%), צפון (0.8%), חיפה (0.7%), מרכז (-0.1%), תל אביב (-0.3%) ודרום (-0.2%).

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

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

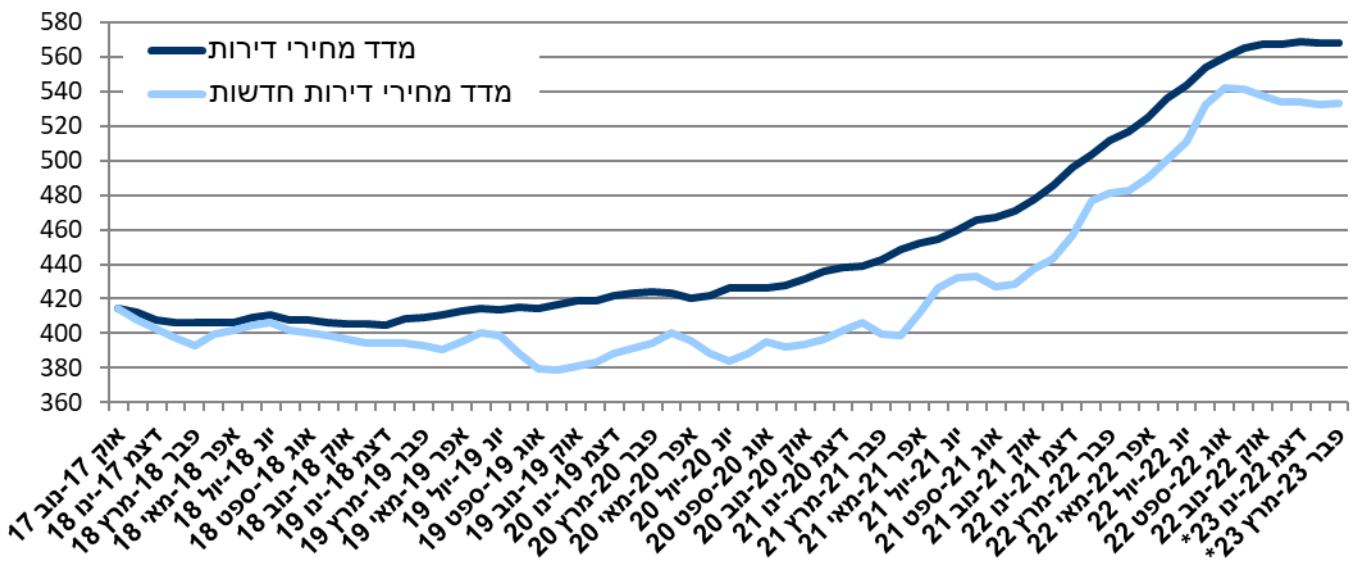


מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי, פברואר 2023 – מרץ 2023, לעומת פברואר 2022 – מרץ 2022, נרשמו עליות מחירים בכל המחוזות: צפון (15.2%), חיפה (12.9%), מרכז (11.9%), תל אביב (9.8%), ירושלים (9.5%) ודרום (7.9%).

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

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים פברואר 2023 – מרץ 2023 לעומת ינואר 2023 – פברואר 2023, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-0.1%. מכלל העסקאות של דירות חדשות, שיעור העסקאות במסגרת תמיכה ממשלתית עלה מ-21.2% בתקופה הקודמת (ינואר 2023 – פברואר 2023) ל-24.0% 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-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.

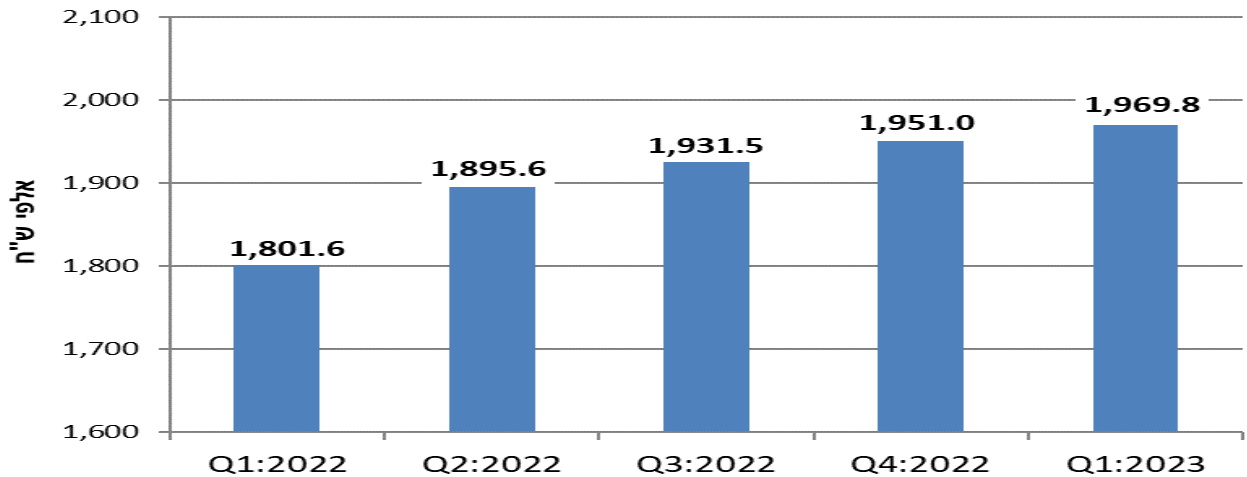
- מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, פברואר 2023 – מרץ 2023, לעומת פברואר 2022 – מרץ 2022, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-10.8%².

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 הראשון של שנת 2023 מחיר ממוצע כלל ארצי עמד על 1,969.8 אלפי ש"ח⁴. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הקודם (1,951.0 אלפי ש"ח), נרשמה עלייה של 1.0%. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הראשון 2022 (1,801.6 אלפי ש"ח), המחיר הממוצע ברבעון האחרון עלה ב-9.3%.

תרשים 5: מחירים ממוצעים כלל ארציים

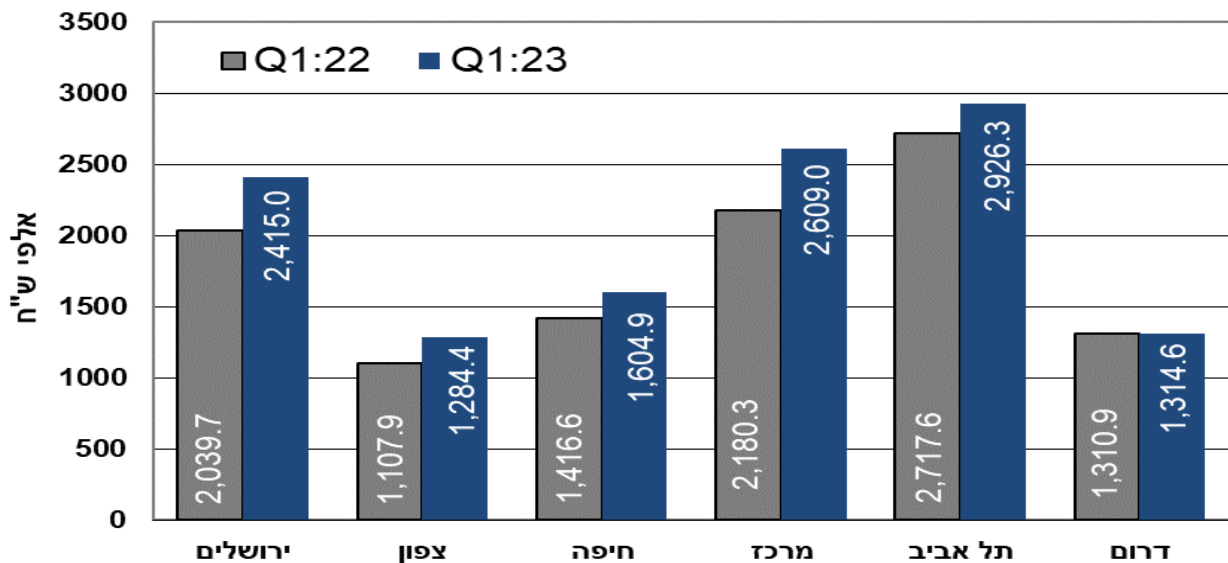


הערה: התרשים מציג ממוצעים רבעוניים של מחירי דירות בנות 1-6 חדרים ללא ניכוי הבדלים באיכות הדירות על-פני זמן.

מחירים ממוצעים לפי מחוזות

תרשים 6 מציג מחירים ממוצעים ברמת המחוז עבור הרבעון הראשון 2023 ביחס לרבעון הראשון 2022. עליות במחיר הממוצע נרשמו בכל המחוזות: מרכז (19.7%), ירושלים (18.4%), צפון (15.9%), חיפה (13.3%), תל-אביב (7.7%) ודרום (0.3%).

תרשים 6: מחירים ממוצעים של עסקאות לפי מחוזות



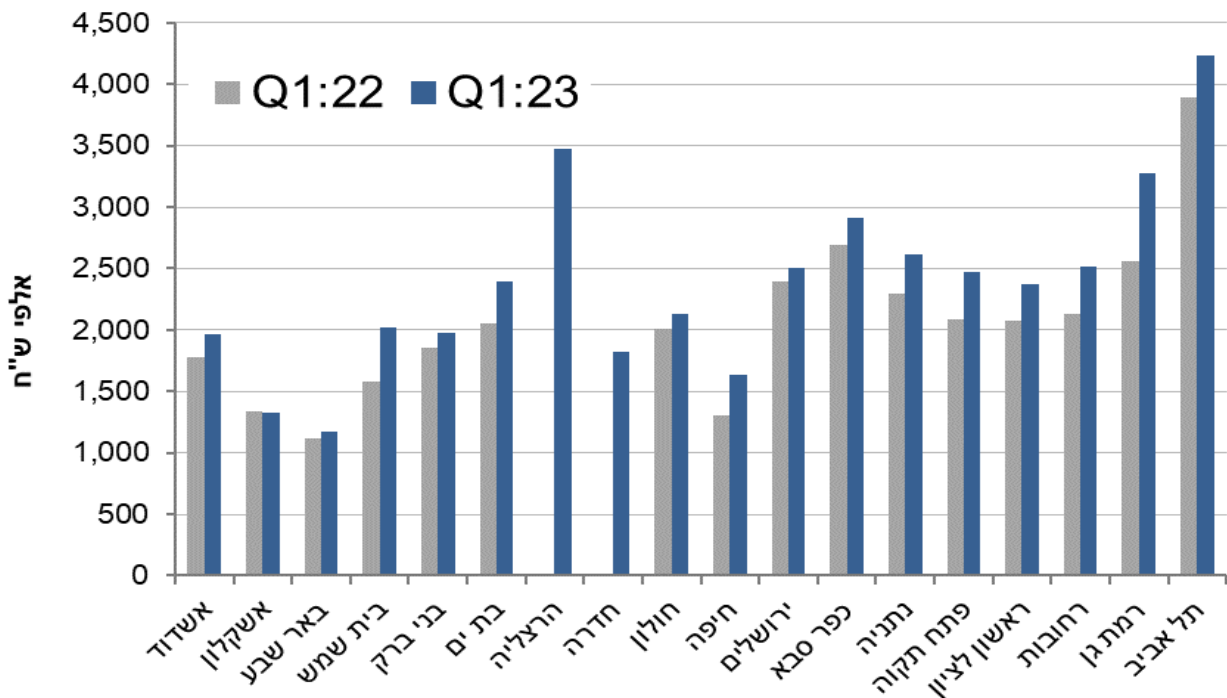
⁴ הנתון עבור הרבעון האחרון אינו סופי מאחר שקיימות עסקאות נוספות שבוצעו בתקופה זו וטרם דווחו.

מחירים ממוצעים לפי הערים הגדולות

תרשים 7 מציג מחירים ממוצעים של עסקאות עבור 18 הערים הגדולות בישראל.⁵ מהשוואת המחירים הממוצעים ברבעון הראשון 2023 לעומת הרבעון הראשון 2022 עולה כי חמש הערים עם רמת המחירים הגבוהה ביותר הן: תל-אביב (4,236.9 אלפי ש"ח) שבה רמת המחירים גבוהה משמעותית משאר הערים, הרצליה (3,477.7 אלפי ש"ח), רמת גן (3,276.3 אלפי ש"ח), כפר סבא (2,915.1 אלפי ש"ח) ונתניה (2,610.3 אלפי ש"ח). לעומת זאת, המחירים הנמוכים ביותר נרשמו בערים באר שבע (1,173.1 אלפי ש"ח), אשקלון (1,326.1 אלפי ש"ח) וחיפה (1,638.2 אלפי ש"ח).

השוואת המחירים הממוצעים ברבעון הראשון 2023 לעומת הרבעון הראשון אשתקד, מראה כי למעט העיר אשקלון, עליות במחירים הממוצעים נרשמו בכל הערים הגדולות. עליות חדות של מעל 25% נרשמו בערים רמת גן (27.9%), בית שמש (27.4%) וחיפה (25.5%). עליות מתונות עד 10% נרשמו בערים: תל אביב (8.8%), כפר סבא (8.1%), בני ברק (6.7%), חולון (6.1%), באר שבע (5.2%) וירושלים (4.5%). בעיר אשקלון נרשמה ירידה קלה במחיר הממוצע (0.8%). בשאר הערים עליות המחירים נעות בין 10%-ל-20%.

תרשים 7: מחיר ממוצע של דירת מגורים בערים הגדולות



⁵ החל משנת 2023 נוספו הערים הרצליה וחדרה לרשימת הערים הגדולות המונות מעל 100 אלף תושבים.