

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, כ"ח באב תשפ"ג
15 אוגוסט 2023
266/2023

שינוי במחירי שוק הדירות

(אינו חלק ממדד המחירים לצרכן)¹

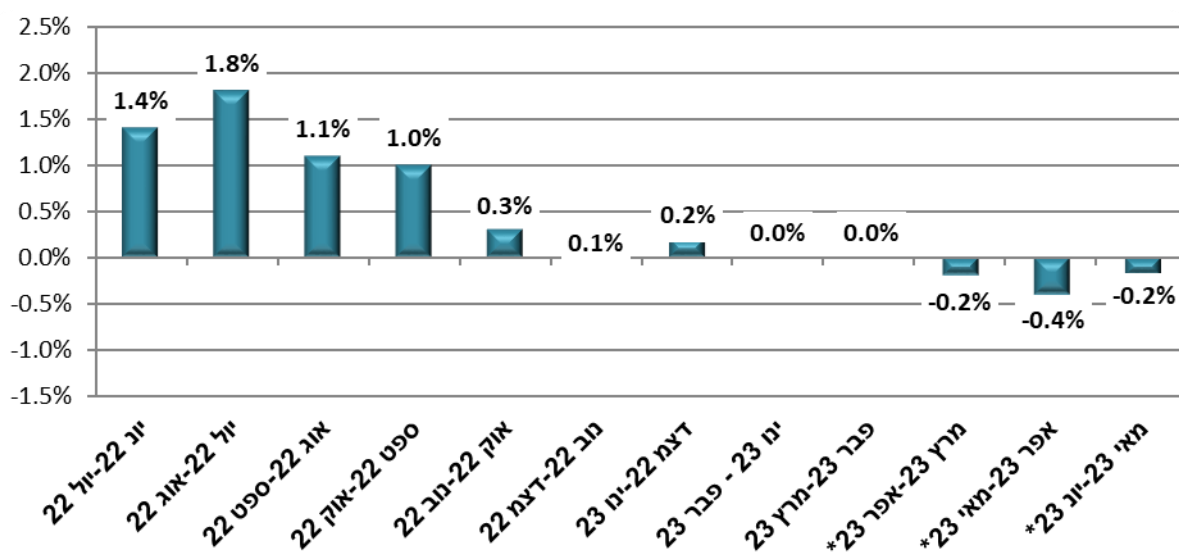
1. מדד מחירי דירות הכולל דירות חדשות ויד שנייה (שינוי מחירים בניכוי איכות):

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים מאי 2023 – יוני 2023, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אפריל 2023 – מאי 2023, נמצא כי מחירי הדירות ירדו 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.

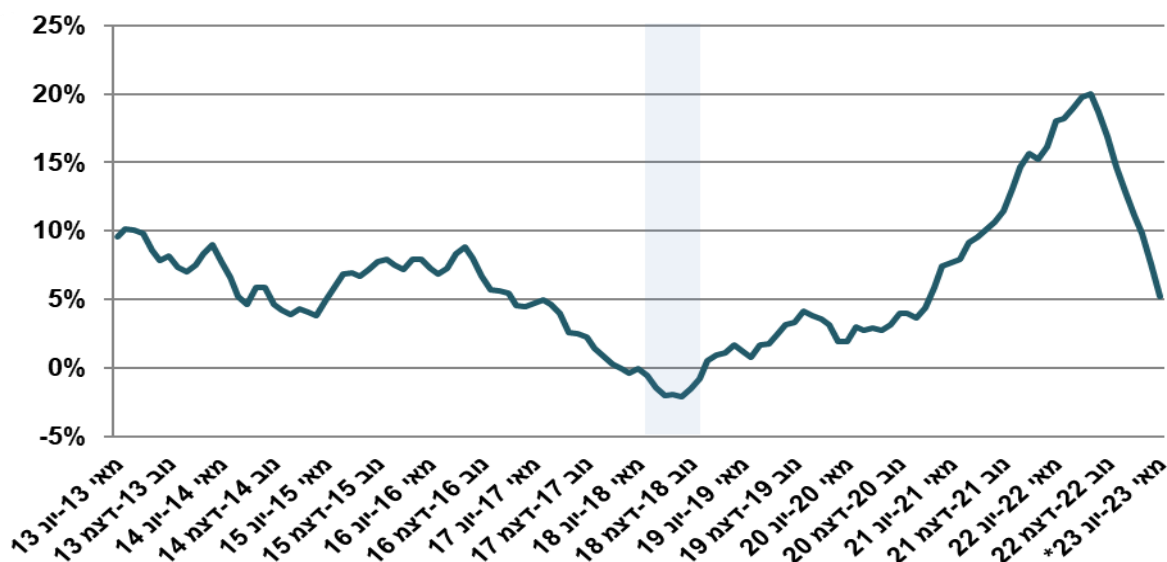
לפרסום מיום ג', כ"ח באב תשפ"ג, 15 באוגוסט 2023 משעה 18:30

Please note: this press release is for publication after
18:30 P.M. on Tuesday, August 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 מאי 2023 – יוני 2023, לעומת מאי 2022 – יוני 2022, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-5.2%. תרשים 2 מציג את אחוז השינוי השנתי במדד מחירי הדירות בעשור האחרון. מהתרשים ניתן לראות כי לאחר תקופה של עליות חדות במחירים השנתיים, השיעור השנתי עומד סביב 5 אחוזים. יציין 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)



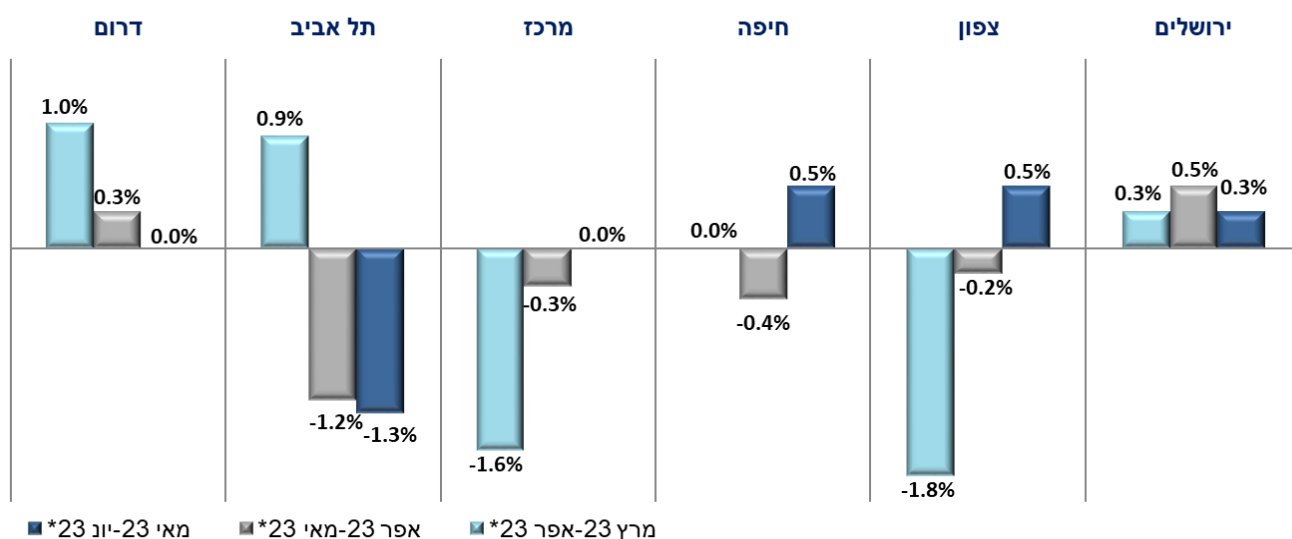
* נתוני התקופה האחרונה בתרשים הינם ארעיים.

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

תרשים 3 מציג את שינויי המחירים בשלושת המדדים הארעיים האחרונים בפילוח לפי מחוזות. בחודשים מאי 2023 – יוני 2023, לעומת אפריל 2023 – מאי 2023, נמצאו שינויי המחירים הבאים: ירושלים (0.3%), צפון (0.5%), חיפה (0.5%), מרכז (0.0%), תל אביב (-1.3%) ודרום (0.0%).

[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 2023 – יוני 2023, לעומת מאי 2022 – יוני 2022, נרשמו עליות מחירים בכל המחוזות: חיפה (8.9%), צפון (8.5%), ירושלים (6.6%), דרום (5.2%), מרכז (5.2%) ותל אביב (2.0%).

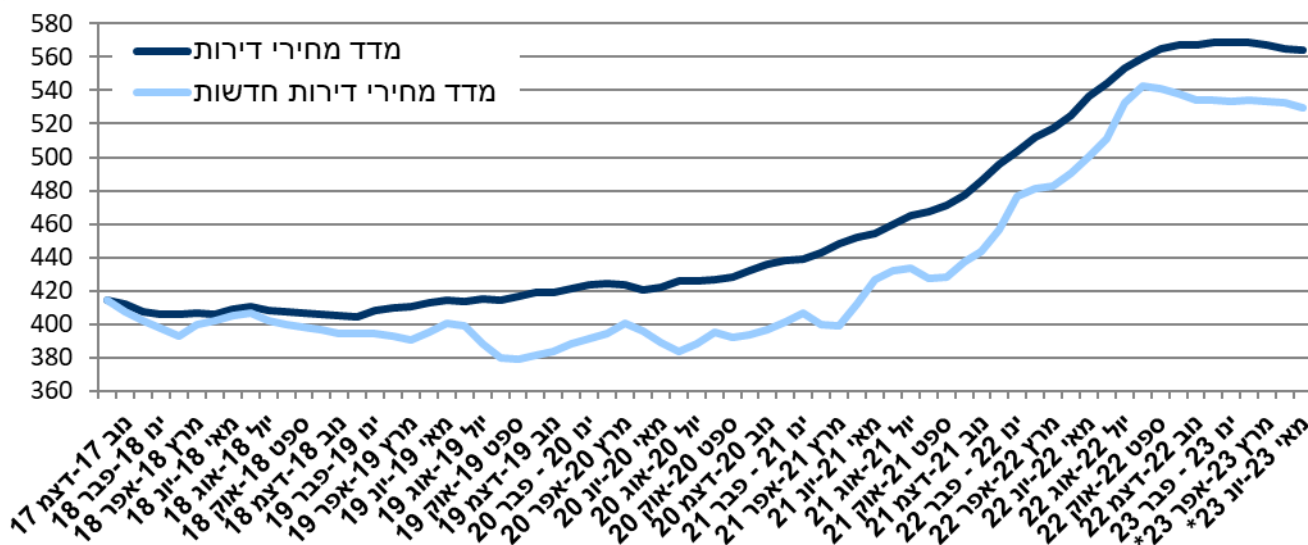
3. מדד מחירי דירות חדשות (שינוי מחירים בניכוי איכות):

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים מאי – יוני 2023 לעומת אפריל – מאי 2023, נמצא כי מחירי הדירות החדשות ירדו ב-0.6%. מכלל העסקאות של דירות חדשות, שיעור העסקאות במסגרת תמיכה ממשלתית עלה מ-24.1% בתקופה הקודמת (אפריל – מאי 2023) ל-26.7% בתקופה הנוכחית. יצוין כי קיים קשר שלילי בין שיעור העסקאות בתמיכה ממשלתית ובין מדד מחירי דירות חדשות. מבדיקה שערכנו עולה כי מדד מחירי הדירות החדשות בניכוי עסקאות בתמיכה ממשלתית ירד ב-0.3%.

[מאקטובר 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 חדשות



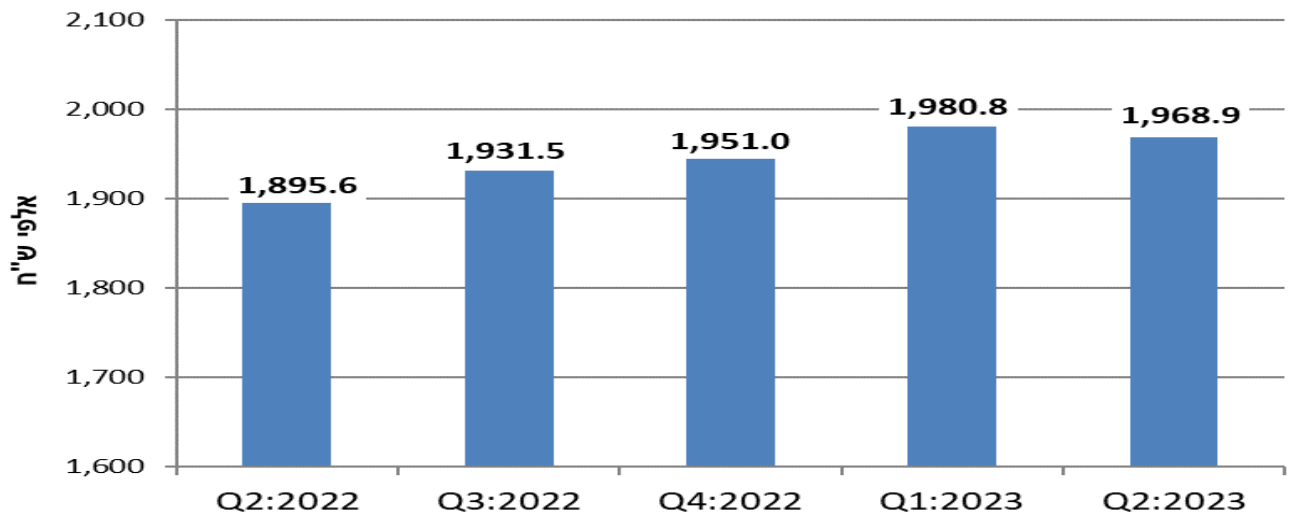
* נתוני שלוש התקופות האחרונות בתרשים הינם ארעיים.

- מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, מאי 2023 – יוני 2023, לעומת מאי 2022 – יוני 2022, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-5.8%.

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

תרשים 5 מציג מחירים ממוצעים כלל-ארציים על-פני 5 הרבעונים האחרונים. ברבעון השני של שנת 2023 מחיר ממוצע כלל ארצי עמד על 1,968.9 אלפי ש"ח³. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הקודם (1,980.8 אלפי ש"ח), נרשמה ירידה של 0.6%. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון השני 2022 (1,895.6 אלפי ש"ח), המחיר הממוצע ברבעון האחרון עלה ב-3.9%.

תרשים 5: מחירים ממוצעים כלל ארציים

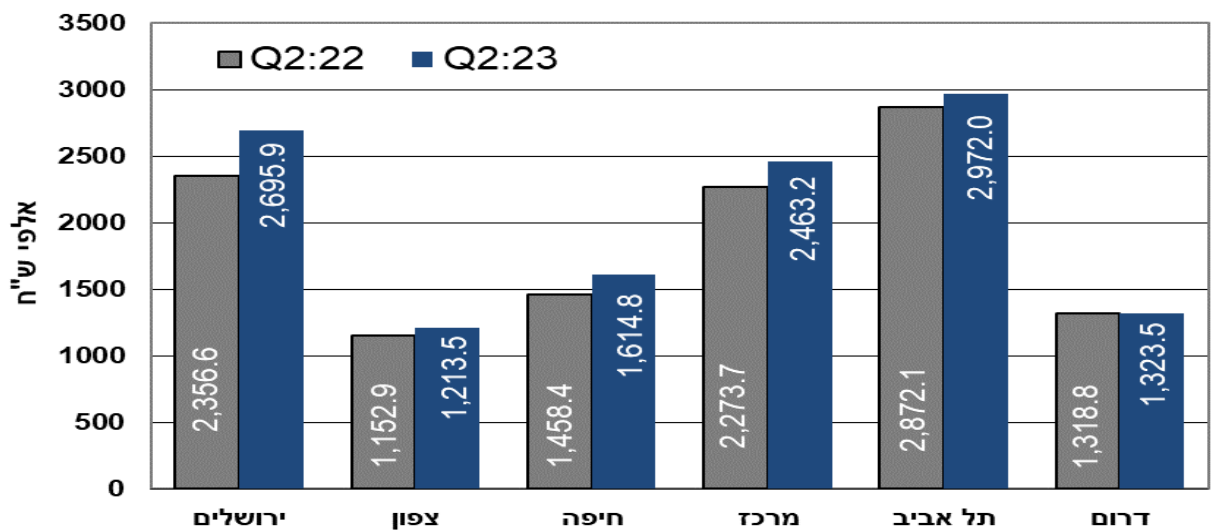


הערה: התרשים מציג ממוצעים רבעוניים של מחירי דירות בנות 1-6 חדרים ללא ניכוי הבדלים באיכות הדירות על-פני זמן.

מחירים ממוצעים לפי מחוזות

תרשים 6 מציג מחירים ממוצעים ברמת המחוז עבור הרבעון השני 2023 ביחס לרבעון השני 2022. עליות במחיר הממוצע נרשמו בכל המחוזות: ירושלים (14.4%), חיפה (10.7%), מרכז (8.3%), צפון (5.3%), תל-אביב (3.5%) ודרום (0.4%).

תרשים 6: מחירים ממוצעים של עסקאות לפי מחוזות

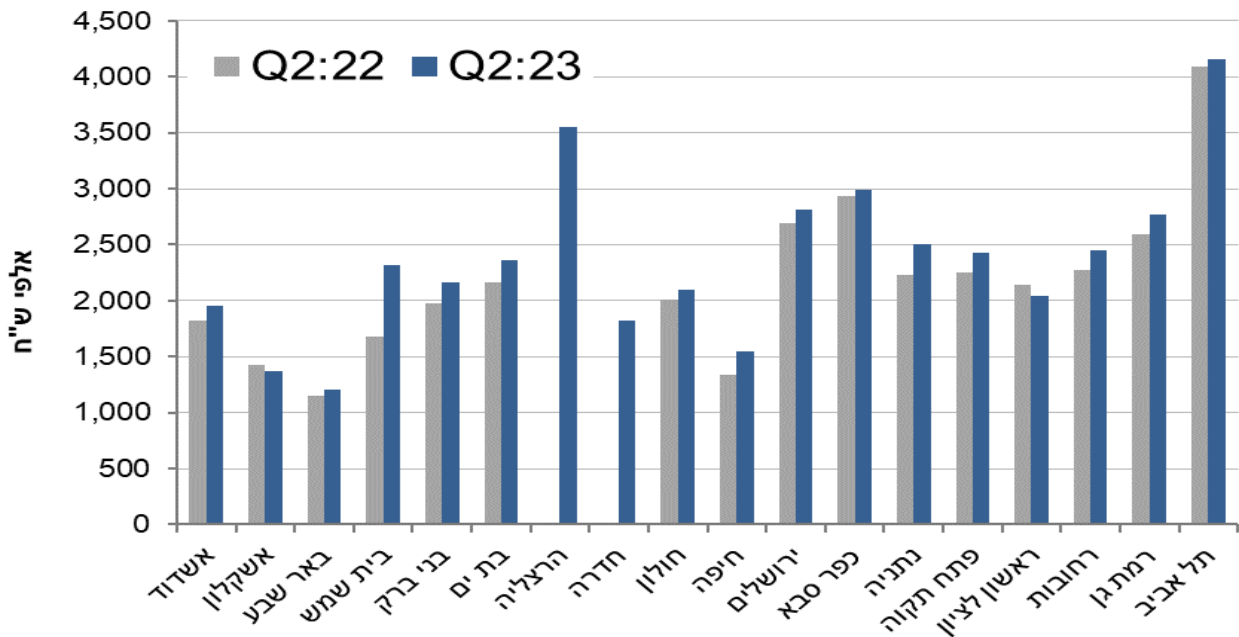


³ הנתון עבור הרבעון האחרון אינו סופי מאחר שקיימות עסקאות נוספות שבוצעו בתקופה זו וטרם דווחו.

מחירים ממוצעים לפי הערים הגדולות

תרשים 7 מציג מחירים ממוצעים של עסקאות עבור 18 הערים הגדולות בישראל.⁴ מהשוואת המחירים הממוצעים ברבעון השני 2023 לעומת הרבעון השני 2022 עולה כי חמש הערים עם רמת המחירים הגבוהה ביותר הן: תל-אביב (4,157.2 אלפי ש"ח) שבה רמת המחירים גבוהה משמעותית משאר הערים, הרצליה (3,552.7 אלפי ש"ח), כפר סבא (2,990.1 אלפי ש"ח), ירושלים (2,813.3 אלפי ש"ח) רמת גן (2,771.5 אלפי ש"ח) ונתניה (2,509.0 אלפי ש"ח). לעומת זאת, המחירים הנמוכים ביותר נרשמו בערים באר שבע (1,210.3 אלפי ש"ח), אשקלון (1,365.2 אלפי ש"ח) וחיפה (1,550.8 אלפי ש"ח). השוואת המחירים הממוצעים ברבעון השני 2023 לעומת הרבעון השני אשתקד, מראה כי בשתי ערים בלבד נרשמו ירידות במחירים הממוצעים: ראשון-לציון (4.8%) ואשקלון (4.0%). עלייה חדה נרשמה בעיר בית שמש (37.4%). עליות של מעל 10% נרשמו בערים: חיפה (15.9%) ונתניה (12.4%). בשאר הערים נרשמו עליות במחירים הממוצעים של עד 10%.

תרשים 7: מחיר ממוצע של דירת מגורים בערים הגדולות



⁴ החל משנת 2023 נוספו הערים הרצליה וחדרה לרשימת הערים הגדולות המונות מעל 100 אלף תושבים.