

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, ו' באדר א' תשפ"ד
15 פברואר 2024
051/2024

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

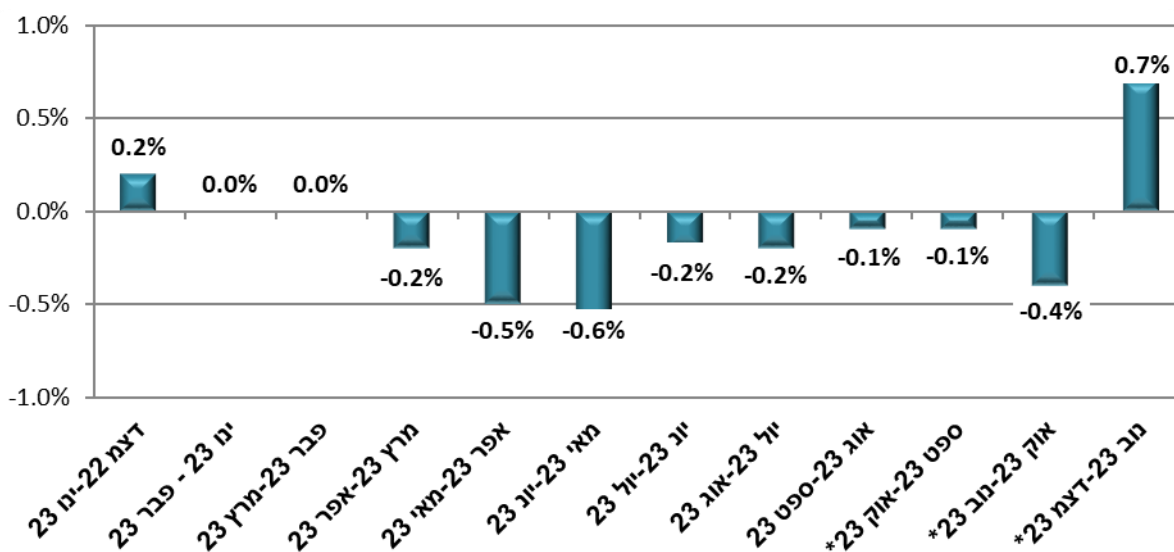
1. מדד מחירי דירות הכולל דירות חדשות ויד שנייה (שינוי מחירים בניכוי איכות):

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2023 – דצמבר 2023, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר 2023 – נובמבר 2023, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-0.7%².

[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 בממד מחירי דירות



* נתוני שלוש התקופות האחרונות בתרשים הינם ארעיים.

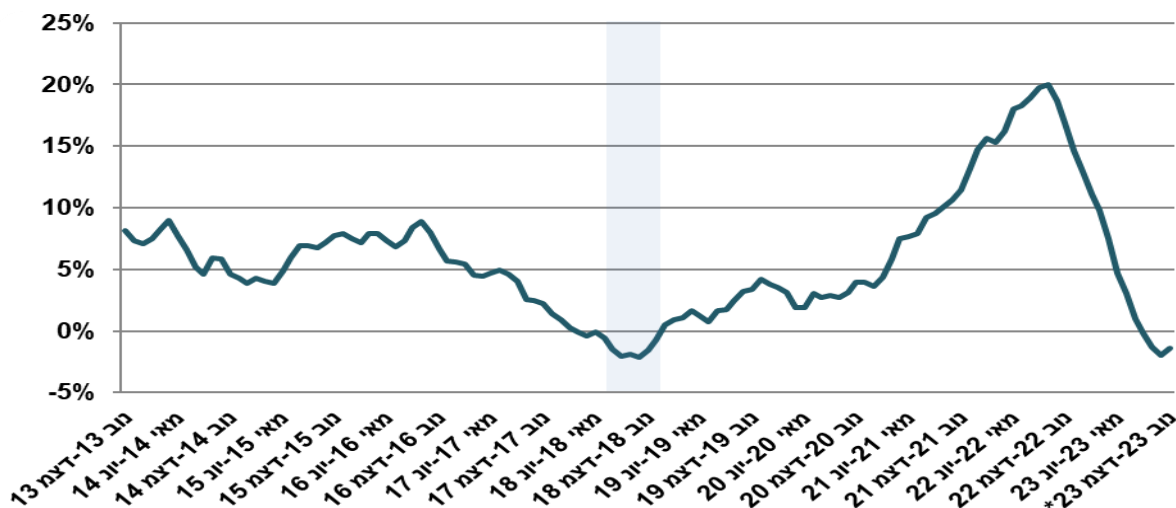
לפרסום מיום ה', ו' באדר א' תשפ"ד, 15 בפברואר 2024 משעה 18:30

Please note: this press release is for publication after
18:30 P.M. on Thursday, February 15, 2024

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 2023 – דצמבר 2023, לעומת נובמבר 2022 – דצמבר 2022, נמצא כי מחירי הדירות ירדו ב-1.4%. תרשים 2 מציג את אחוז השינוי השנתי במדד מחירי הדירות בעשור האחרון. בתרשים ניתן לראות את ירידת המחירים השנתית בתקופה הנוכחית. מעניין לציין כי המעבר מעליות מחירים חדות (20% בשנה בתקופת השיא) לירידות מחירים, התרחש תוך פרק זמן קצר של עשרה חודשים. עוד נציין, כי ירידות מחירים שנתיות התרחשו בשנת 2018 במשך שלושה רבעונים (האזור המוצלל). שאר התקופות אופיינו בעליות מחירים שנתיות.

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



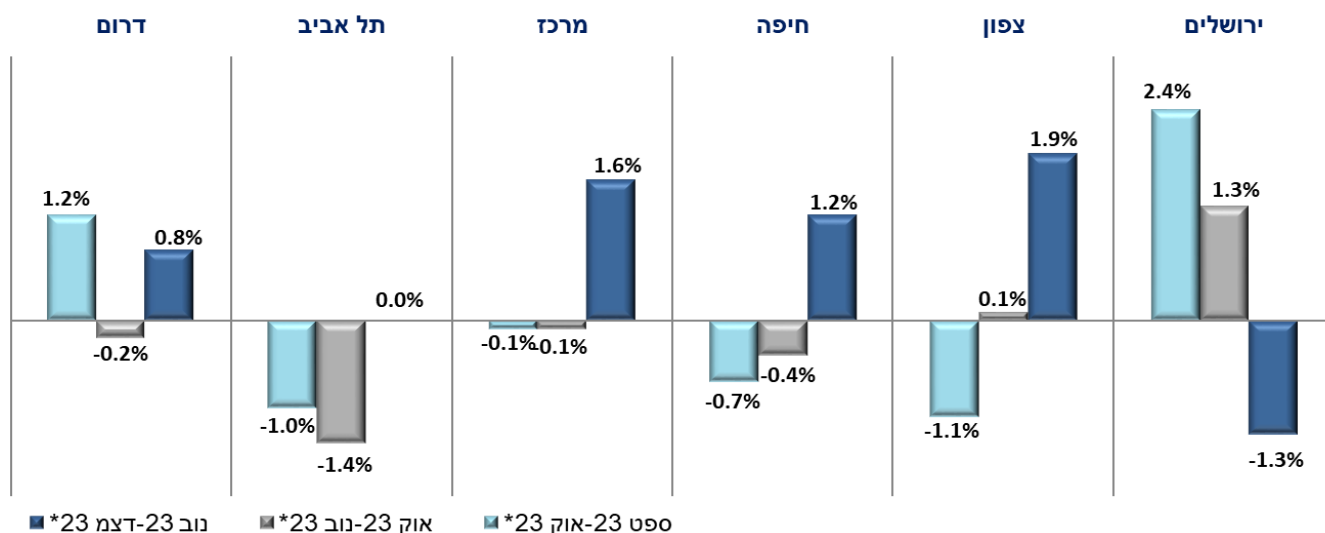
* נתוני התקופה האחרונה בתרשים הינם ארעיים.

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 2023 – דצמבר 2023, לעומת אוקטובר 2023 – נובמבר 2023, נמצאו שינויי המחירים הבאים: ירושלים (-1.3%), צפון (1.9%), חיפה (1.2%), מרכז (1.6%), תל אביב (0.0%) ודרום (0.8%).

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

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

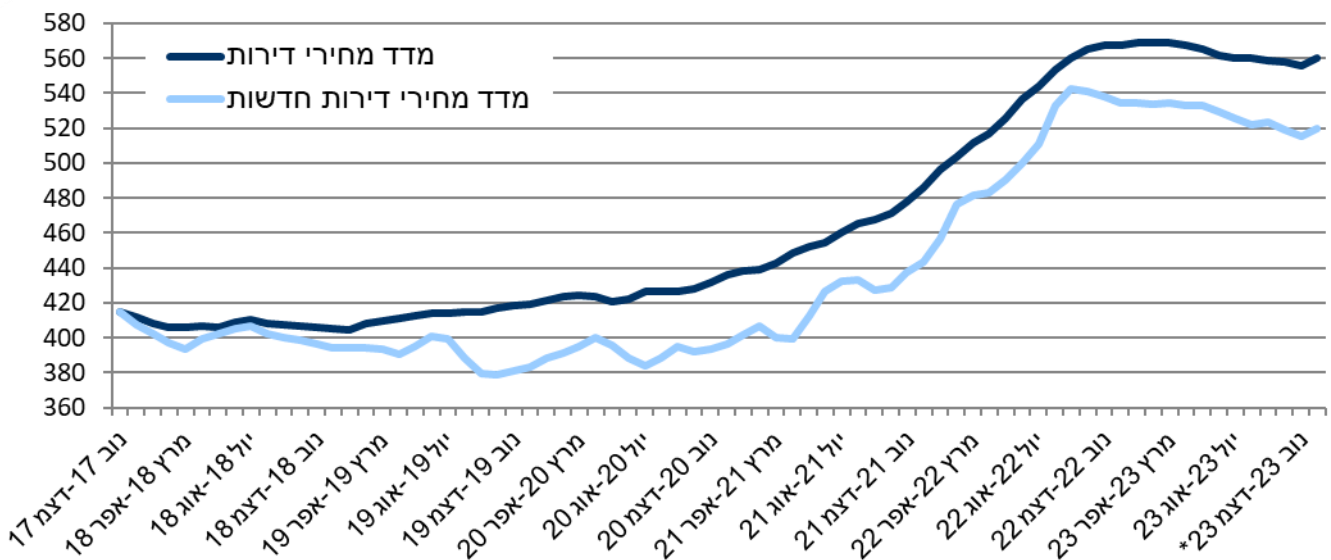


מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי, נובמבר 2023 – דצמבר 2023 לעומת נובמבר 2022 – דצמבר 2022, נמצאו ירידות מחירים במחוזות הבאים: תל-אביב (4.4%), ירושלים (1.3%), מרכז (0.8%) ודרום (0.1%). לעומת זאת, עליות מחירים נמצאו במחוזות: צפון (3.3%) וחיפה (0.3%).

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

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2023 – דצמבר 2023 לעומת אוקטובר 2023 – נובמבר 2023, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-0.9%. מכלל העסקאות של דירות חדשות, שיעור העסקאות במסגרת תמיכה ממשלתית עלה מ-9.3% בתקופה הקודמת (אוקטובר 2023 – נובמבר 2023) ל-14.1% בתקופה הנוכחית. מבדיקה שערכנו עולה כי מדד מחירי הדירות החדשות בניכוי עסקאות בתמיכה ממשלתית עלה ב-1.0%. [לסדרת נתונים מאוקטובר 2017 ראו לוח 4](#) תרשים 4 מציג את התפתחות מדד מחירי דירות חדשות בהשוואה למדד מחירי דירות (כללי) בשנים האחרונות.

תרשים 4: מדד מחירי דירות (כללי) לעומת מדד מחירי דירות חדשות



* נתוני שלוש התקופות האחרונות בתרשים הינם ארעיים.

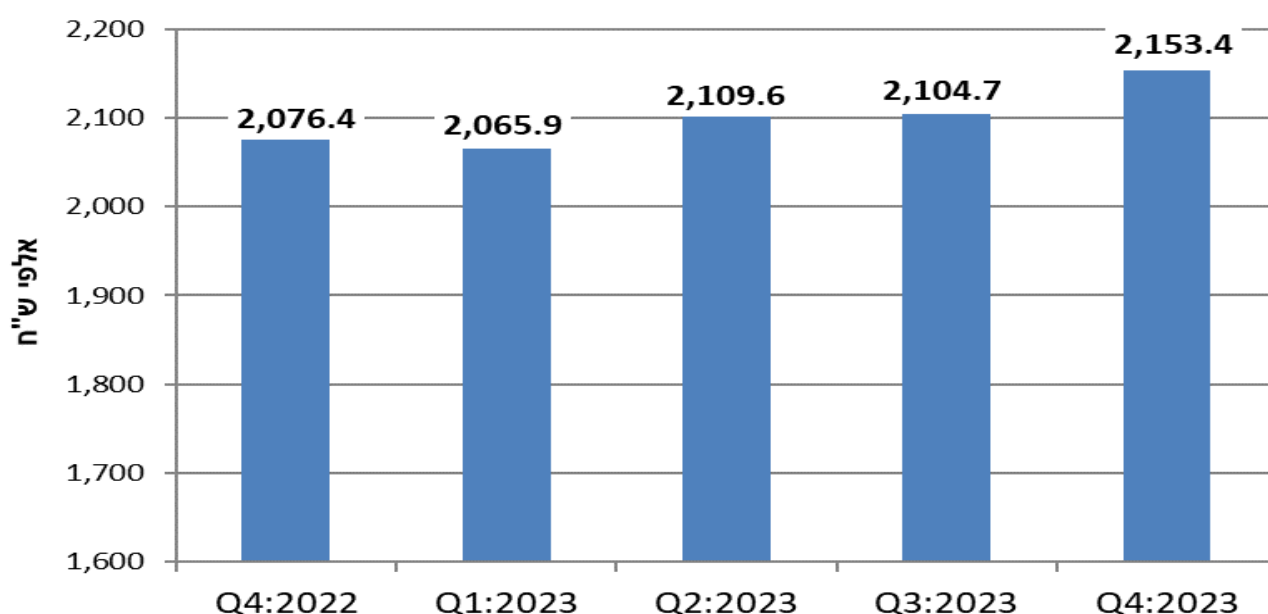
מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובמבר 2023 – דצמבר 2023, לעומת נובמבר 2022 – דצמבר 2022, נמצא כי מחירי הדירות החדשות ירדו ב-2.7%.

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

הניתוח הנוכחי מתבסס על סמך עסקאות בשוק החופשי בלבד, קרי, ללא עסקאות בסבסוד ממשלתי. יציין כי חלקן מסך העסקאות הלך ופחת ומאידך ריכוזן בערים מסוימת הביאה לתנודתיות גדולה בהשוואה בין רבעונית. לצרכי השוואתיות חושבו לאחור המחירים הממוצעים מרבעון 4 2022.

תרשים 5 מציג מחירים ממוצעים כלל-ארציים על-פני 5 הרבעונים האחרונים. ברבעון הרביעי של שנת 2023 מחיר ממוצע כלל ארצי עמד על 2,153.4 אלפי ש"ח³. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הקודם (2,104.7 אלפי ש"ח), נרשמה עלייה של 2.3%. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הרביעי 2022 (2,076.4 אלפי ש"ח), עלה המחיר הממוצע ב-3.7%.

תרשים 5: מחירים ממוצעים כלל ארציים

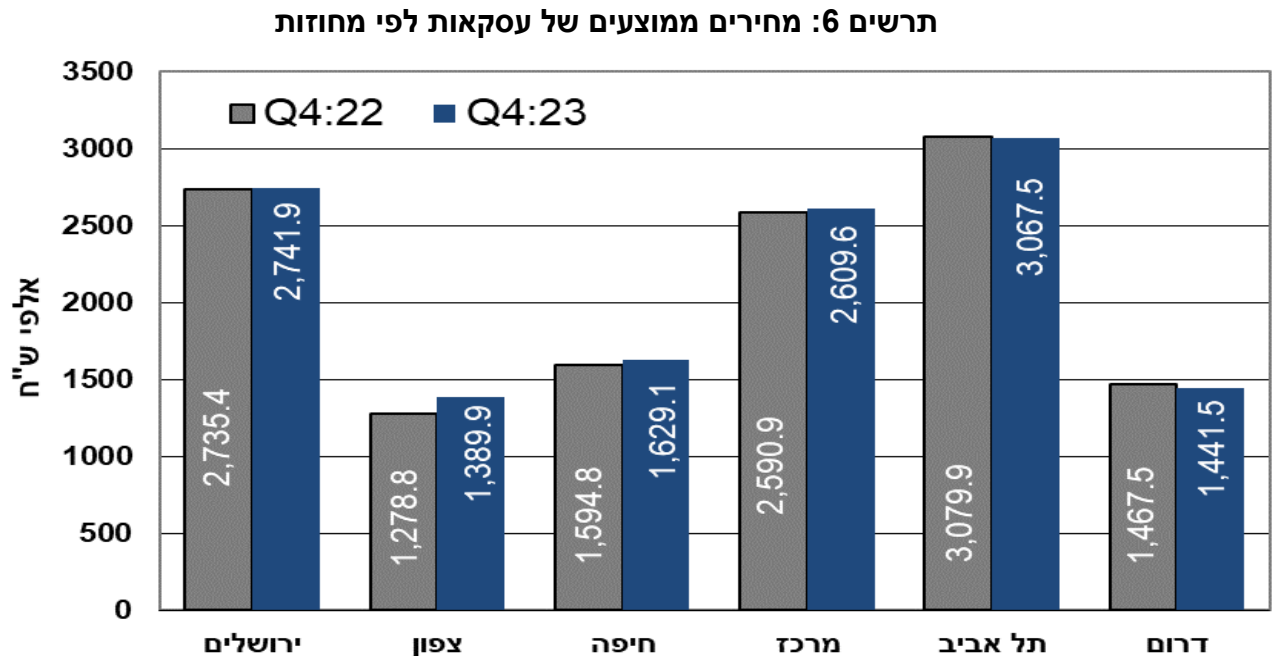


הערה: התרשים מציג ממוצעים רבעוניים של מחירי דירות בנות 1-6 חדרים ללא ניכוי הבדלים באיכות הדירות על-פני זמן.

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

מחירים ממוצעים לפי מחוזות

תרשים 6 מציג מחירים ממוצעים ברמת המחוז עבור הרבעון הרביעי 2023 ביחס לרבעון הרביעי 2022. עליות במחיר הממוצע נרשמו במחוזות: צפון (8.7%), חיפה (2.2%), מרכז (0.7%) וירושלים (0.2%). לעומת זאת, יריות במחיר הממוצע נרשמו במחוזות: דרום (1.8%) ותל-אביב (0.4%).



מחירים ממוצעים לפי הערים הגדולות

תרשים 7 מציג מחירים ממוצעים של עסקאות עבור 18 הערים הגדולות בישראל.⁴ מהשוואת המחירים הממוצעים ברבעון הרביעי 2023 עולה כי חמש הערים עם רמת המחירים הגבוהה ביותר הן: תל-אביב (3,905.2 אלפי ש"ח) שבה רמת המחירים גבוהה משמעותית משאר הערים, הרצליה (3,584.3 אלפי ש"ח), רמת גן (2,947.2 אלפי ש"ח), ירושלים (2,883.3 אלפי ש"ח) וכפר סבא (2,822.5 אלפי ש"ח). לעומת זאת, המחירים הנמוכים ביותר נרשמו בערים באר שבע (1,166.7 אלפי ש"ח), חיפה (1,551.7 אלפי ש"ח) ואשקלון (1,654.4 אלפי ש"ח).

השוואת המחירים הממוצעים ברבעון הרביעי 2023 לעומת הרבעון הרביעי אשתקד, מראה כי עלייה משמעותית במחיר הממוצע נרשמה בערים: רמת גן (8.6%), פתח תקוה (7.3%), בית שמש (6.4%) ובאר שבע (4.2%). ירידות משמעותיות במחיר הממוצע נרשמו בערים: ראשון לציון (11.7%), בת ים (5.3%), חולון (5.0%) וכפר סבא (3.6%). בשאר הערים נרשמו שינויים מתונים במחיר הממוצע.

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

תרשים 7: מחיר ממוצע של דירת מגורים בערים הגדולות

