

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, ז' באייר תשפ"ד
15 מאי 2024
146/2024

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

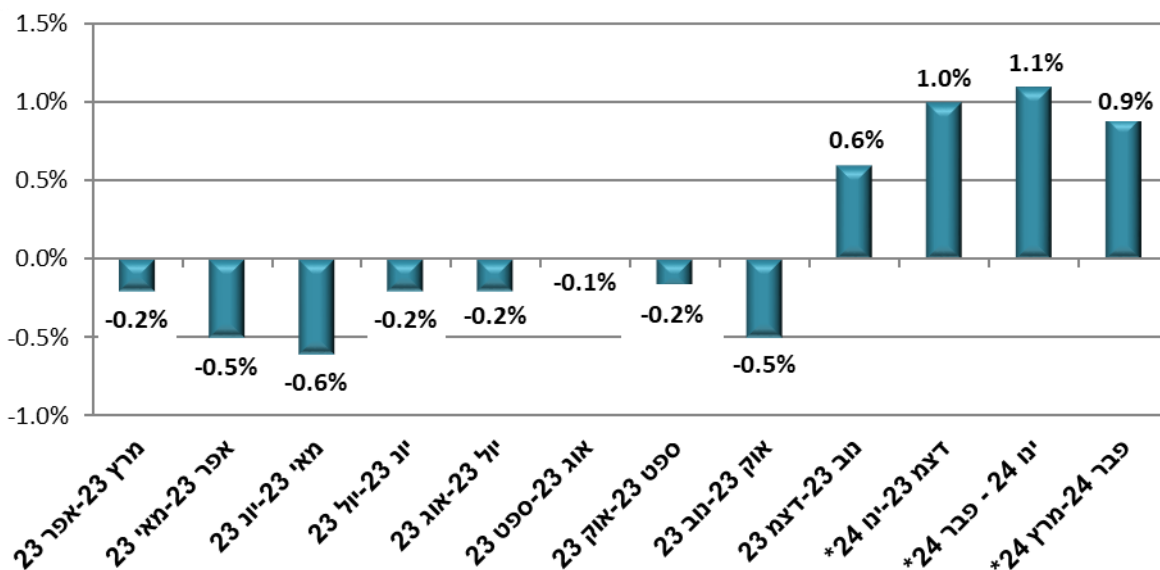
1. מדד מחירי דירות הכולל דירות חדשות ויד שנייה (שינוי מחירים בניכוי איכות):

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים פברואר 2024 – מרץ 2024, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים ינואר 2024 – פברואר 2024, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-0.9%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 במדד מחירי דירות



* נתוני שלוש התקופות האחרונות בתרשים הינם ארעיים.

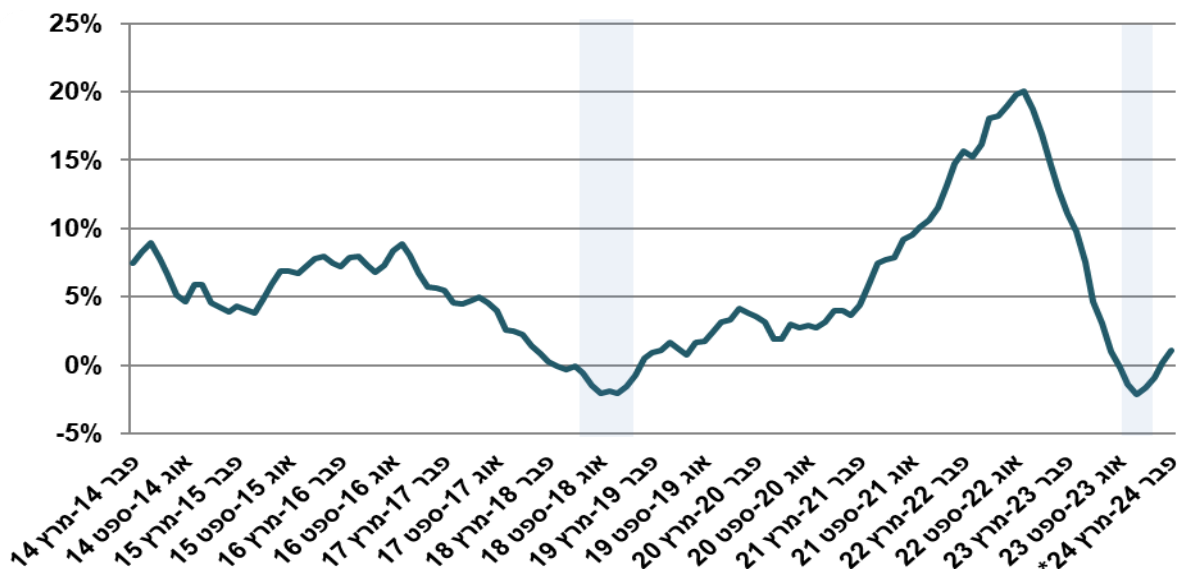
לפרסום מיום ד', ז' באייר תשפ"ד, 15 במאי 2024 משעה 18:30

Please note: this press release is for publication after
18:30 P.M. on Wednesday, May 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 פברואר 2024 – מרץ 2024, לעומת פברואר 2023 – מרץ 2023, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-1.1%. תרשים 2 מציג את אחוז השינוי השנתי במדד מחירי הדירות בעשור האחרון. בתרשים ניתן לראות שתי תקופות בהן נרשמו ירידות מחירים שנתיות (מוצלל), הראשונה התרחשה בשנת 2018 במשך שלושה רבעונים והתקופה השנייה התרחשה במחצית השנייה של שנת 2023. החל משנת 2024 התחדשו עליות מחירים שנתיות.

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



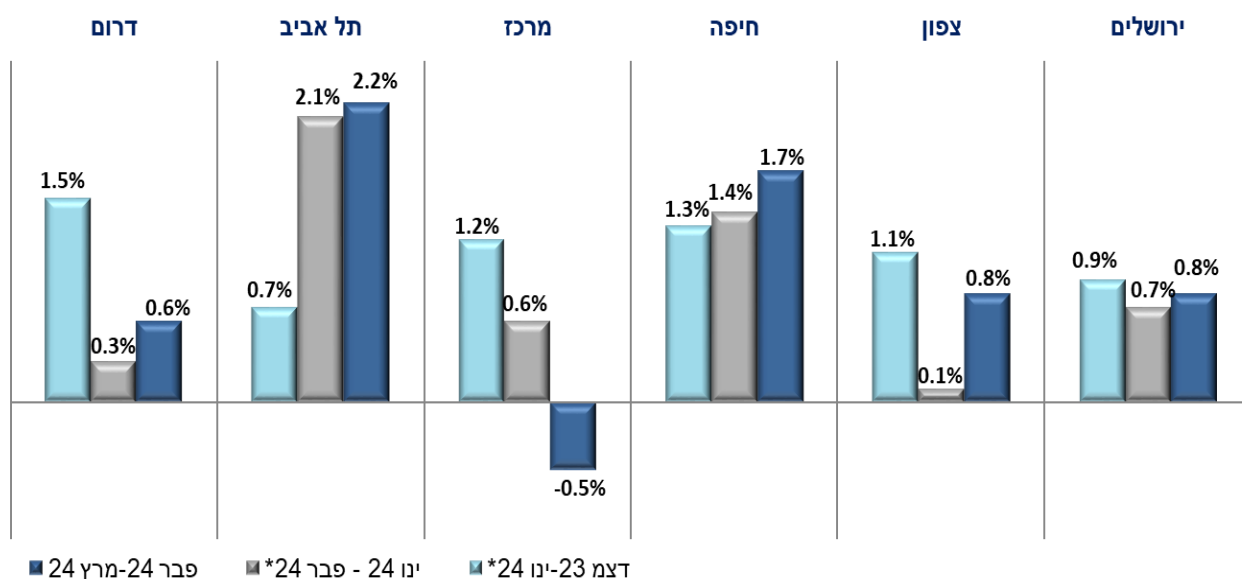
* נתוני התקופה האחרונה בתרשים הינם ארעיים.

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

תרשים 3 מציג את שינויי המחירים בשלושת המדדים הארעיים האחרונים. בחודשים פברואר 2024 – מרץ 2024, לעומת ינואר 2024 – פברואר 2024, נמצאו שינויי המחירים הבאים: ירושלים (0.8%), צפון (0.8%), חיפה (1.7%), מרכז (-0.5%), תל אביב (2.2%) ודרום (0.6%).

לסדרת נתונים מאוקטובר 2017 ראו לוח 3

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

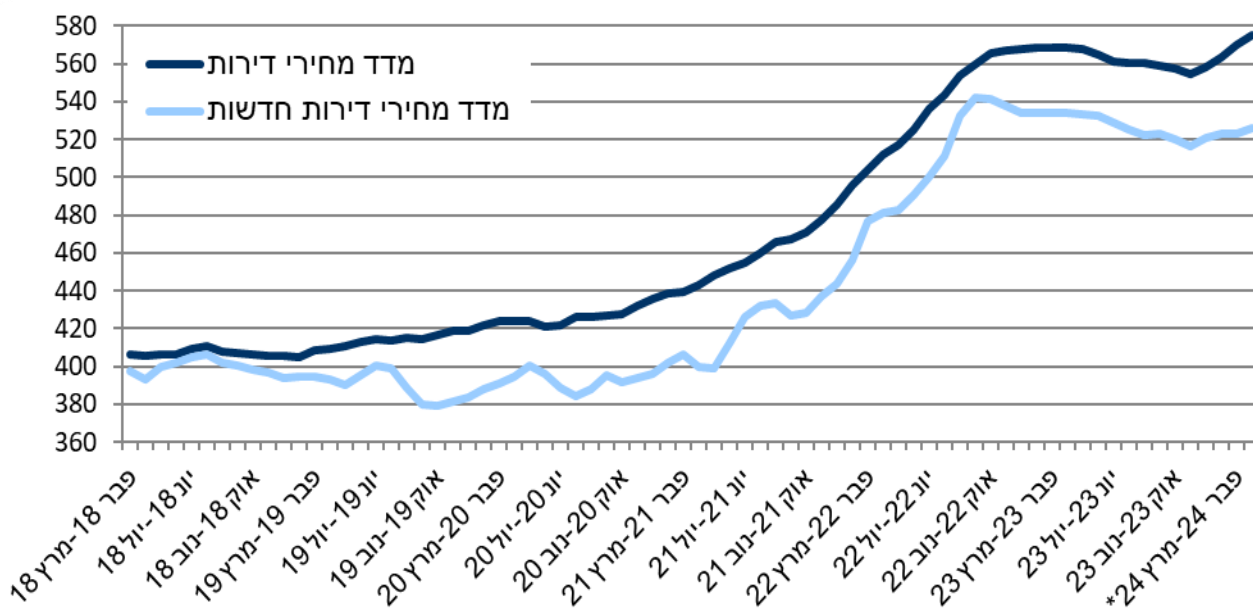


מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי, פברואר 2024 – מרץ 2024 לעומת פברואר 2023 – מרץ 2023, נמצאו עליות מחירים במחוזות הבאים: חיפה (4.6%), דרום (4.3%), ירושלים (1.9%), צפון (1.0%) ותל-אביב (0.4%). לעומת זאת, ירידת מחירים נמצאה רק במחוז מרכז (0.4%).

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

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים פברואר 2024 – מרץ 2024 לעומת ינואר 2024 – פברואר 2024, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-0.5%. מכלל העסקאות של דירות חדשות, שיעור העסקאות במסגרת תמיכה ממשלתית עלה מ-23.3% בתקופה הקודמת (ינואר 2024 – פברואר 2024) ל-24.4% בתקופה הנוכחית. מבדיקה שערכנו עולה כי מדד מחירי הדירות החדשות בניכוי עסקאות בתמיכה ממשלתית עלה ב-0.2%. [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



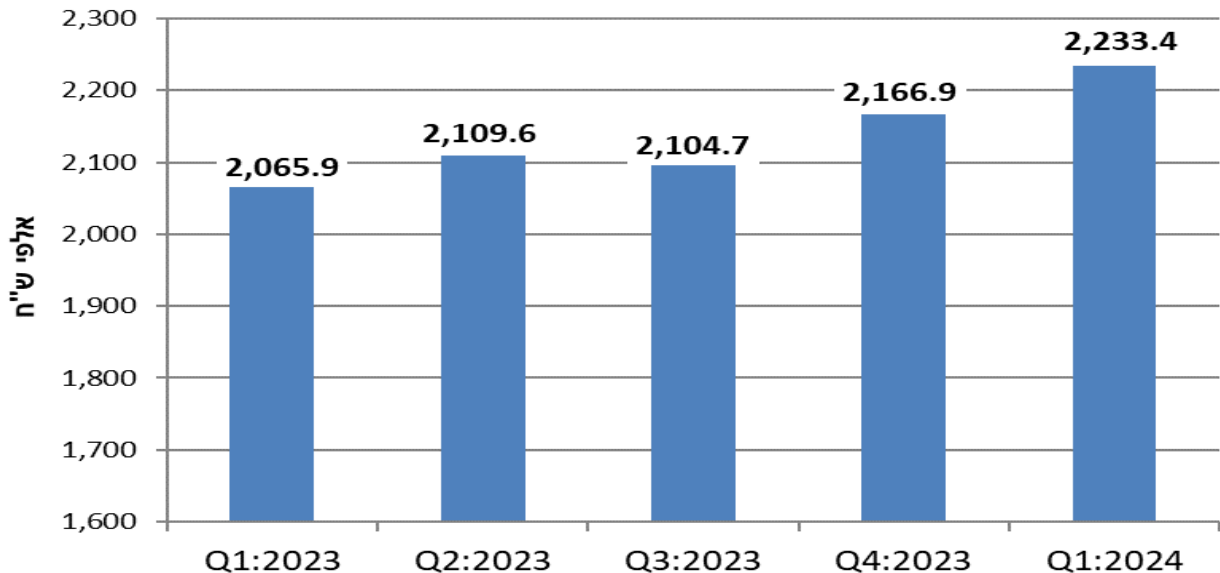
* נתוני שלוש התקופות האחרונות בתרשים הינם ארעיים.

מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, פברואר 2024 – מרץ 2024, לעומת פברואר 2023 – מרץ 2023, נמצא כי מחירי הדירות החדשות ירדו ב-1.6%.

4. מחירים ממוצעים של עסקאות (ללא ניכוי איכות):³

תרשים 5 מציג מחירים ממוצעים כלל ארציים על-פני 5 הרבעונים האחרונים. ברבעון הראשון של שנת 2024 מחיר ממוצע כלל ארצי עמד על 2,233.4 אלפי ש"ח⁴. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הקודם (2,166.9 אלפי ש"ח), נרשמה עלייה של 3.1%. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הראשון 2023 (2,065.9 אלפי ש"ח), עלה המחיר הממוצע ב-8.1%.

תרשים 5: מחירים ממוצעים כלל ארציים



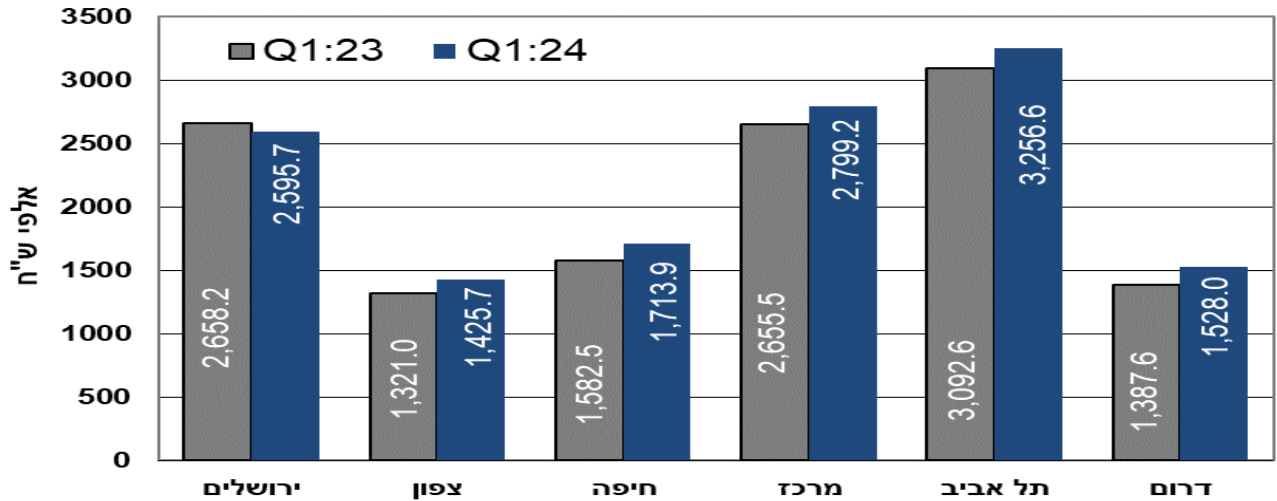
הערה: התרשים מציג ממוצעים רבעוניים של מחירי דירות בנות 1-6 חדרים ללא ניכוי הבדלים באיכות הדירות על-פני זמן.

מחירים ממוצעים לפי מחוזות

תרשים 6 מציג מחירים ממוצעים ברמת המחוז עבור הרבעון הראשון 2024 ביחס לרבעון הראשון 2023. עליות במחיר הממוצע נרשמו במחוזות: דרום (10.1%), חיפה (8.3%), צפון (7.9%), מרכז (5.4%) ותל-אביב (5.3%). לעומת זאת, ירידה במחיר הממוצע נרשמה במחוז ירושלים (2.4%) בלבד.

³ 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 רבעונות. לצרכי השוואתיות חושבו לאחור המחירים הממוצעים מרבעון 4 2022.
⁴ הנתון עבור הרבעון האחרון אינו סופי מאחר שקיימות עסקאות נוספות שבוצעו בתקופה זו וטרם דווחו.

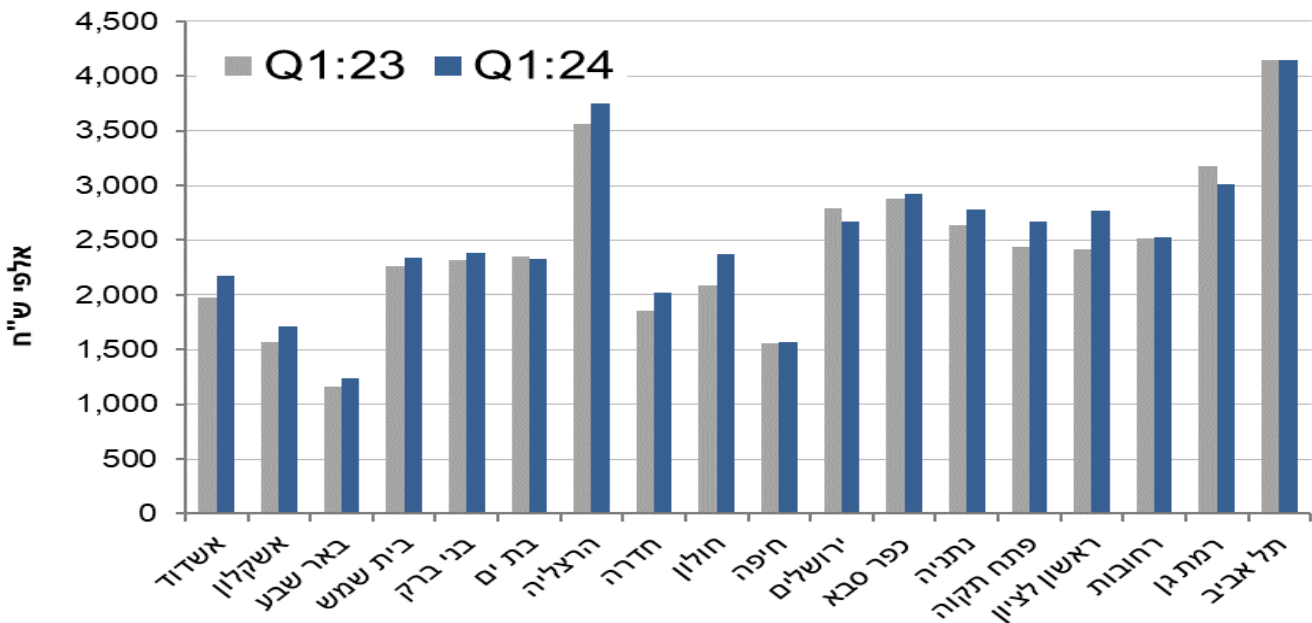
תרשים 6: מחירים ממוצעים של עסקאות לפי מחוזות



מחירים ממוצעים לפי הערים הגדולות

תרשים 7 מציג מחירים ממוצעים של עסקאות עבור 18 הערים הגדולות בישראל.⁵ מהשוואת המחירים הממוצעים ברבעון הראשון 2024 עולה כי חמש הערים עם רמת המחירים הגבוהה ביותר הן: תל-אביב (4,141.6 אלפי ש"ח) שבה רמת המחירים גבוהה משמעותית משאר הערים, הרצליה (3,774.3 אלפי ש"ח), רמת גן (3,011.6 אלפי ש"ח), כפר סבא (2,918.6 אלפי ש"ח) ונתניה (2,781.8 אלפי ש"ח). לעומת זאת, המחירים הנמוכים ביותר נרשמו בערים באר שבע (1,234.2 אלפי ש"ח), חיפה (1,565.6 אלפי ש"ח) ואשקלון (1,710.3 אלפי ש"ח). השוואת המחירים הממוצעים ברבעון הראשון 2024 לעומת הרבעון הראשון אשתקד, מראה כי עליות מעל 10% במחיר הממוצע נרשמו בערים: ראשון לציון (14.5%), חולון (13.7%), אשדוד (10.1%). ירידות בולטות במחיר הממוצע נרשמו בערים: רמת גן (5.2%) וירושלים (4.1%). בשאר הערים נרשמו שינויים מתונים במחיר הממוצע.

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.