

# הודעה לתקשורת

אתר: [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il) דוא"ל: [info@cbs.gov.il](mailto:info@cbs.gov.il) פקס: 02-6521340

ירושלים, ט"ז בשבט תשפ"ה  
14 פברואר 2025  
051/2025

## שינוי במחירי שוק הדירות

(אינו חלק ממדד המחירים לצרכן)<sup>1</sup>

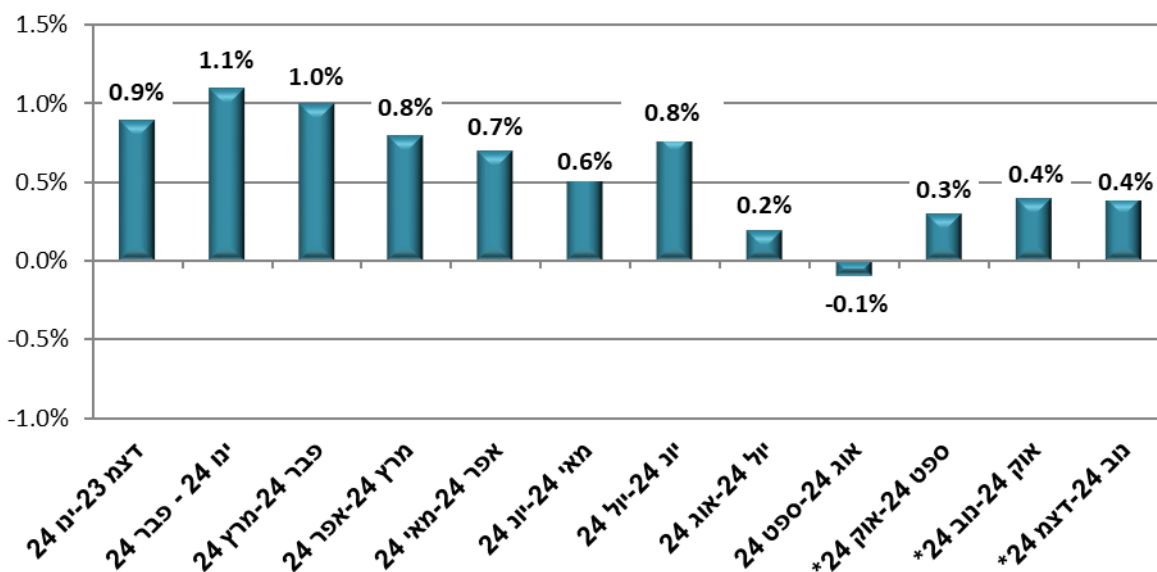
1. מדד מחירי דירות הכולל דירות חדשות ויד שנייה (שינוי מחירים בניכוי איכות):

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2024 – דצמבר 2024, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר 2024 – נובמבר 2024, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-0.4%.

[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.

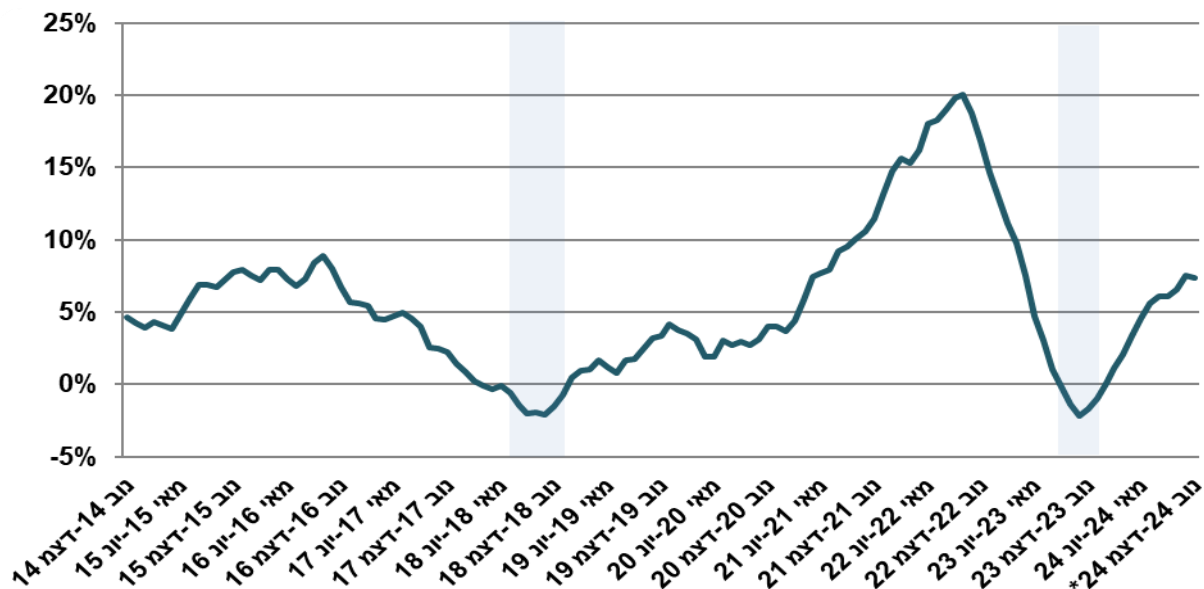
לפרסום מיום ו', ט"ז בשבט תשפ"ה, 14 בפברואר 2025 משעה 14:00

Please note: this press release is for publication after  
14:00 P.M. on Friday, February 14, 2025

<sup>1</sup> להסברים והרחבה ראו "מתודולוגיה לחישוב מדד מחירי דירות ומחירים ממוצעים רבעוניים ושנתיים", בירחון לסטטיסטיקה של מחירים - [מדד ומחירים ממוצעים משוק הדירות סעיף 1.1](#)  
<sup>2</sup> הנתון אינו סופי מאחר שקיימות עסקאות נוספות שבוצעו בתקופה זו וטרם דווחו.

מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי נובמבר – דצמבר 2024, לעומת נובמבר – דצמבר 2023, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-7.3%. 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)**



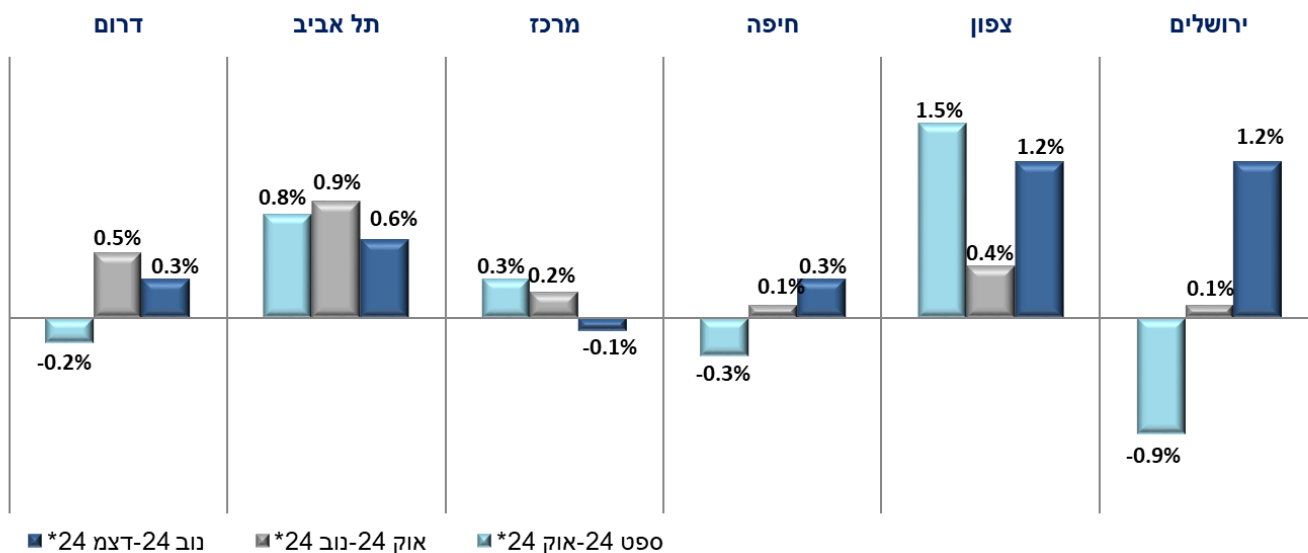
\* נתוני התקופה האחרונה בתרשים הינם ארעיים.

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

תרשים 3 מציג את שינויי המחירים בשלושת המדדים הארעיים האחרונים. בחודשים נובמבר 2024 – דצמבר 2024, לעומת אוקטובר 2024 – נובמבר 2024, נמצאו שינויי המחירים הבאים: ירושלים (1.2%), צפון (1.2%), חיפה (0.3%), מרכז (-0.1%), תל אביב (0.6%) ודרום (0.3%).

**לסדרת נתונים מאוקטובר 2017 ראו לוח 3**

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

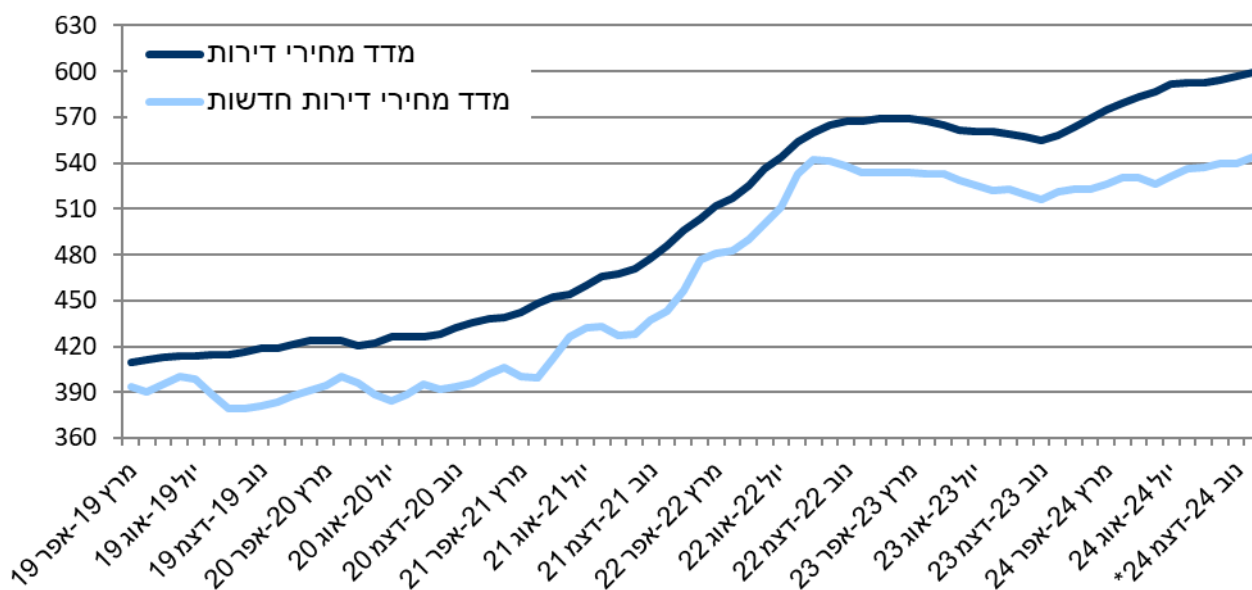


מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי, נובמבר – דצמבר 2024, לעומת נובמבר – דצמבר 2023, נמצאו עליות מחירים בכל המחוזות: חיפה (11.1%), תל-אביב (9.4%), צפון (9.2%), מרכז (5.7%), דרום (4.9%) וירושלים (3.1%).

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

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר – דצמבר 2024, לעומת אוקטובר – נובמבר 2024, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-0.7%. מכלל העסקאות של דירות חדשות, שיעור העסקאות במסגרת תמיכה ממשלתית ירד מ-25.1% בתקופה הקודמת (אוקטובר – נובמבר 2024) ל-24.7% 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



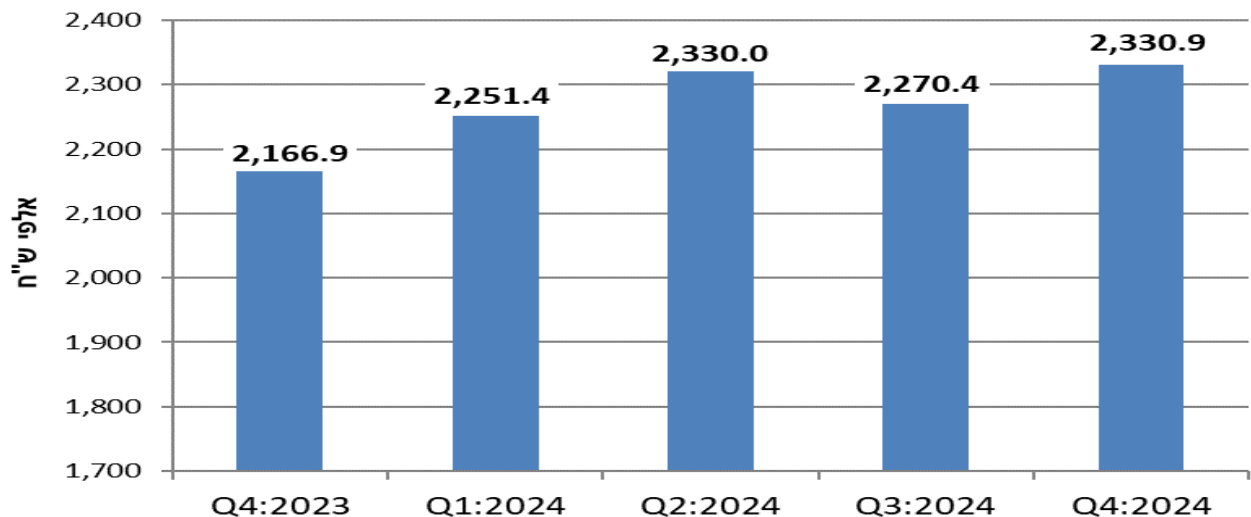
\* נתוני שלוש התקופות האחרונות בתרשים הינם ארעיים.

מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובמבר – דצמבר 2024, לעומת נובמבר – דצמבר 2023, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-4.4%.

#### 4. מחירים ממוצעים של עסקאות (ללא ניכוי איכות):<sup>3</sup>

תרשים 5 מציג מחירים ממוצעים כלל ארציים על-פני 5 הרבעונים האחרונים. ברבעון הרביעי של שנת 2024 מחיר ממוצע כלל ארצי עמד על 2,330.9 אלפי ש"ח<sup>4</sup>. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הקודם (2,270.4 אלפי ש"ח), נרשמה עלייה של 2.7%. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הרביעי 2023 (2,166.9 אלפי ש"ח), עלה המחיר הממוצע ב-7.6%.

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.

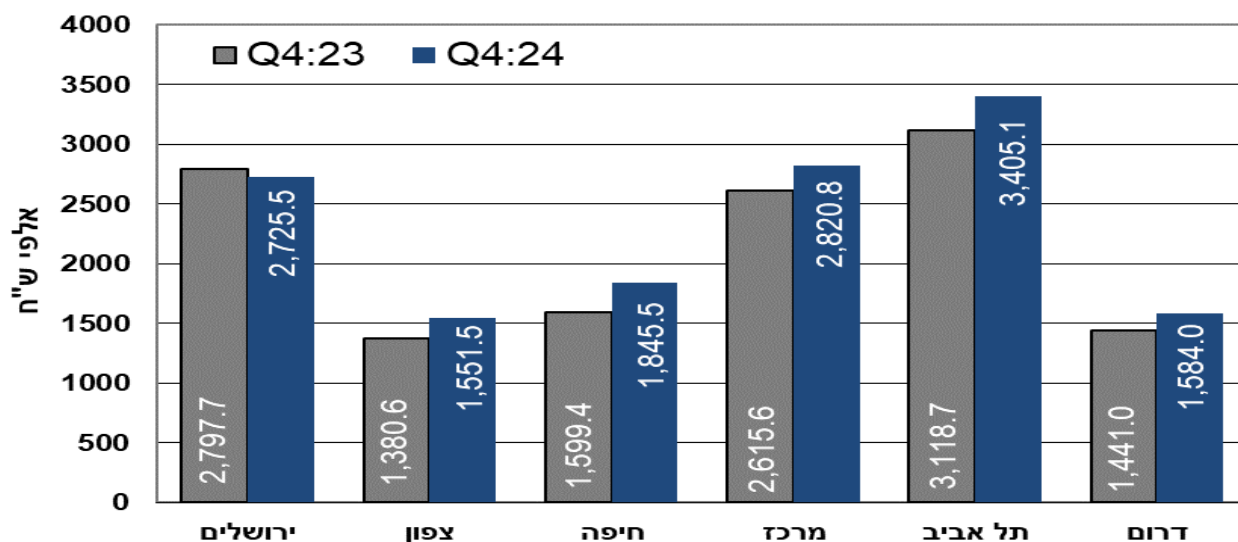
#### מחירים ממוצעים לפי מחוזות

תרשים 6 מציג מחירים ממוצעים ברמת המחוז עבור הרבעון הרביעי 2024 ביחס לרבעון הרביעי 2023. המחוז שבו נרשם המחיר הממוצע הגבוה ביותר הינו תל-אביב (3,405.1 אלפי ש"ח). לעומת זאת, המחוז שבו נרשם המחיר הממוצע הנמוך ביותר הינו הצפון (1,551.5 אלפי ש"ח).

עליות במחיר הממוצע ברבעון הרביעי 2024 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נרשמו במחוזות: חיפה (15.4%), צפון (12.4%), דרום (9.9%), תל-אביב (9.2%), מרכז (7.8%). לעומת זאת, ירידה במחיר הממוצע נרשמה במחוז ירושלים בלבד (2.6%).

<sup>3</sup> הניתוח הרבעוני מתבסס על סמך עסקאות בשוק החופשי בלבד, קרי, ללא עסקאות בסבסוד ממשלתי.  
<sup>4</sup> לצרכי השוואתיות חושבו לאחור מחירים ממוצעים החל מרבעון 4 2022. 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.<sup>5</sup> מהשוואת המחירים הממוצעים ברבעון הרביעי 2024 עולה כי מחירים הגבוהים מ-3 מיליון ש"ח נרשמו בערים: הרצליה (4,109.9 אלפי ש"ח), תל-אביב (4,096.0 אלפי ש"ח), רמת גן (3,217.6 אלפי ש"ח) וכפר סבא (3,000.2 אלפי ש"ח). לעומת זאת, מחירים הנמוכים מ-2 מיליון ש"ח נרשמו בערים: באר שבע (1,288.8 אלפי ש"ח), אשקלון (1,702.8 אלפי ש"ח) וחיפה (1,718.8 אלפי ש"ח).

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

השוואת המחירים הממוצעים ברבעון הרביעי 2024 לעומת הרבעון המקביל אשתקד, מראה כי עליות בולטות של 10% ומעלה במחיר הממוצע נרשמו בערים: ראשון לציון (18.6%), חולון (18.3%), חדרה (17.6%), חיפה (16.5%), הרצליה (13.6%) ובאר שבע (11.4%). ירידות במחיר הממוצע נרשמו בערים ירושלים (3.3%) ובית שמש (1.5%). בשאר הערים נרשמו עליות מתונות במחיר הממוצע.

**תרשים 7: מחיר ממוצע של דירת מגורים בערים הגדולות**

