

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, י"ז באייר תשפ"ה
15 מאי 2025
151/2025

שינוי במחירי שוק הדירות

(אינו חלק ממדד המחירים לצרכן)¹

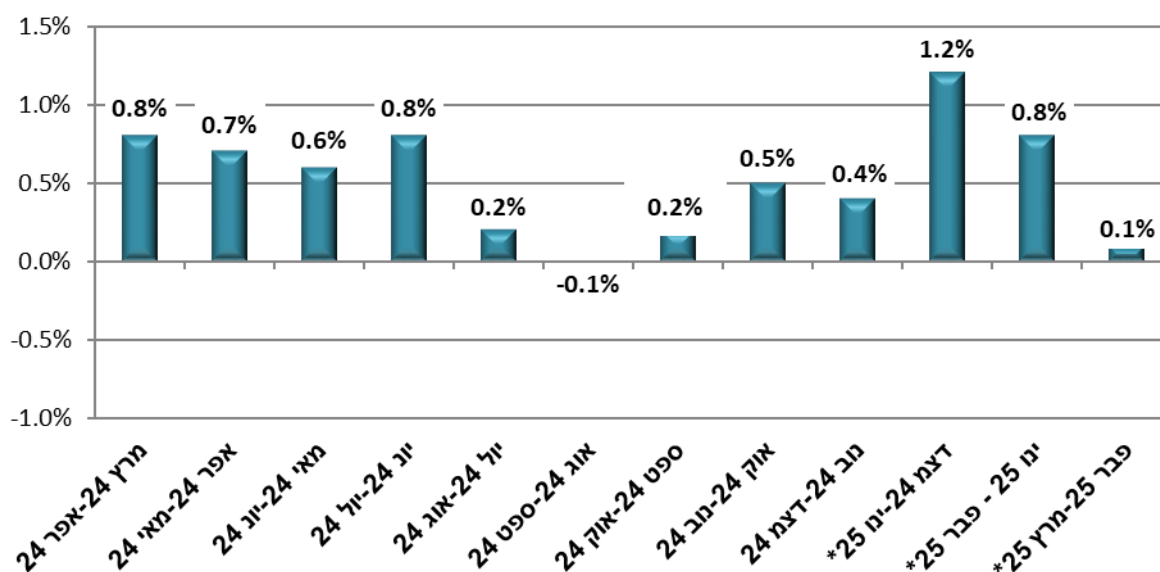
1. מדד מחירי דירות הכולל דירות חדשות ויד שנייה (שינוי מחירים בניכוי איכות):

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים פברואר 2025 – מרץ 2025, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים ינואר 2025 – פברואר 2025, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-0.1%.

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.

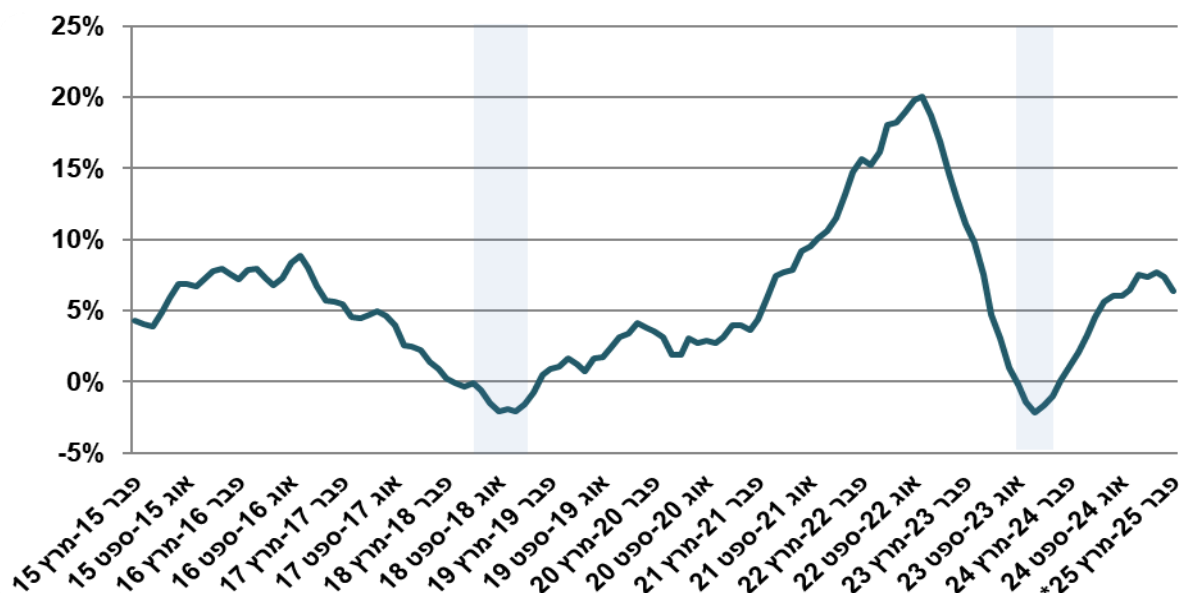
לפרסום מיום ה', י"ז באייר תשפ"ה, 15 במאי 2025 משעה 18:30

Please note: this press release is for publication after
18:30 P.M. on Thursday, May 15, 2025

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 2025 – מרץ 2025, לעומת פברואר 2024 – מרץ 2024, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-6.4%. 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)



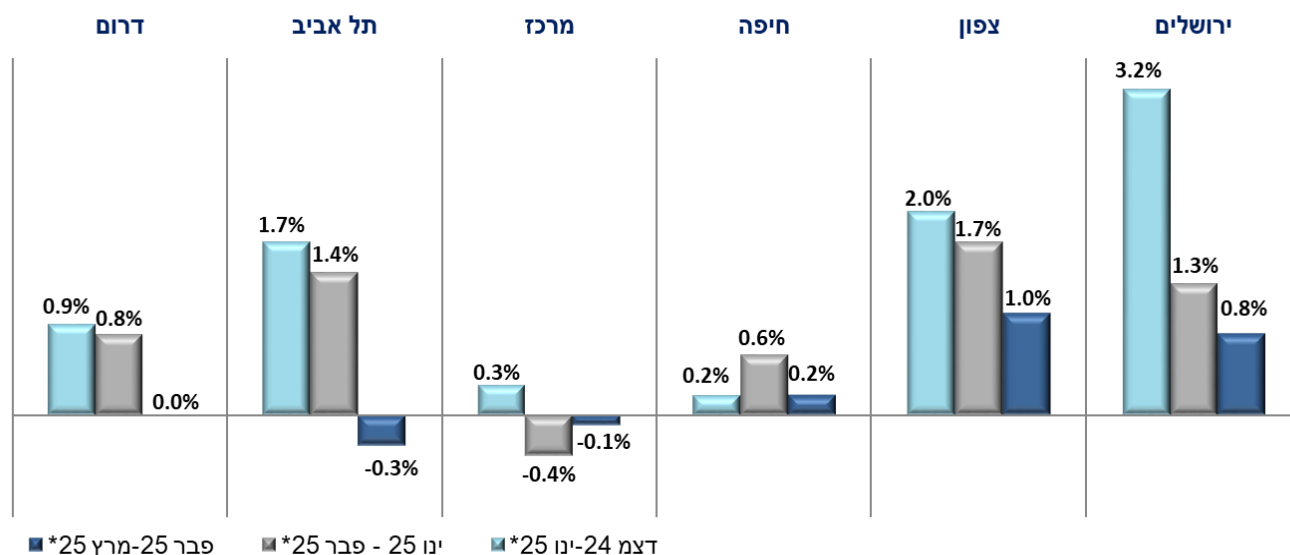
* נתוני התקופה האחרונה בתרשים הינם ארעיים.

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

תרשים 3 מציג את שינויי המחירים בשלושת המדדים הארעיים האחרונים. בחודשים פברואר 2025 – מרץ 2025, לעומת ינואר 2025 – פברואר 2025, נרשמו שינויי מחירים הבאים: ירושלים (0.8%), צפון (1.0%), חיפה (0.2%), מרכז (-0.1%), תל אביב (-0.3%) ודרום (0.0%).

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

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

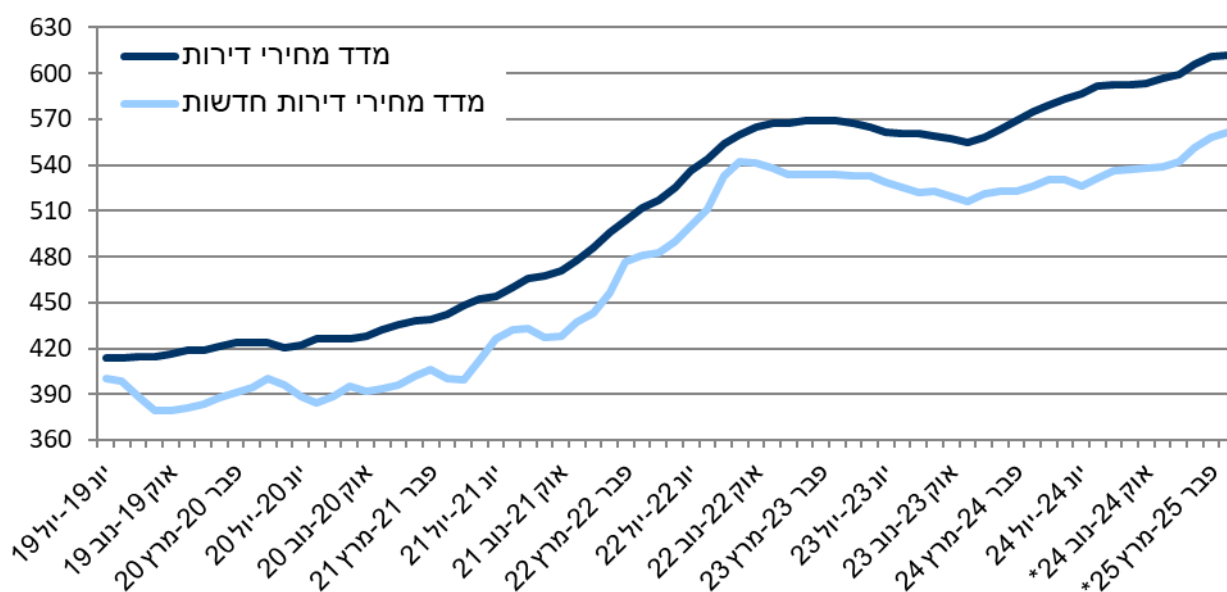


מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי, פברואר 2025 – מרץ 2025, לעומת פברואר 2024 – מרץ 2024, נמצאו עליות מחירים בכל המחוזות: צפון (11.8%), ירושלים (7.5%), תל-אביב (7.3%), חיפה (7.0%), דרום (4.4%) ומרכז (3.2%).

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

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים פברואר 2025 – מרץ 2025, לעומת ינואר 2025 – פברואר 2025, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-0.6%. מכלל העסקאות של דירות חדשות, שיעור העסקאות במסגרת תמיכה ממשלתית ירד מ-28.5% בתקופה הקודמת (ינואר 2025 – פברואר 2025) ל-27.9% בתקופה הנוכחית. מבדיקה שערכנו עולה כי מדד מחירי הדירות החדשות בניכוי עסקאות בתמיכה ממשלתית עלה ב-0.5%. [לסדרת נתונים מאוקטובר 2017 ראו לוח 4](#). נציין שיעור הדירות החדשות שנמכרו עם הטבת מימון עלה מ-13.7% בחודש פברואר ל-17.2% בחודש מרץ.³ 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.

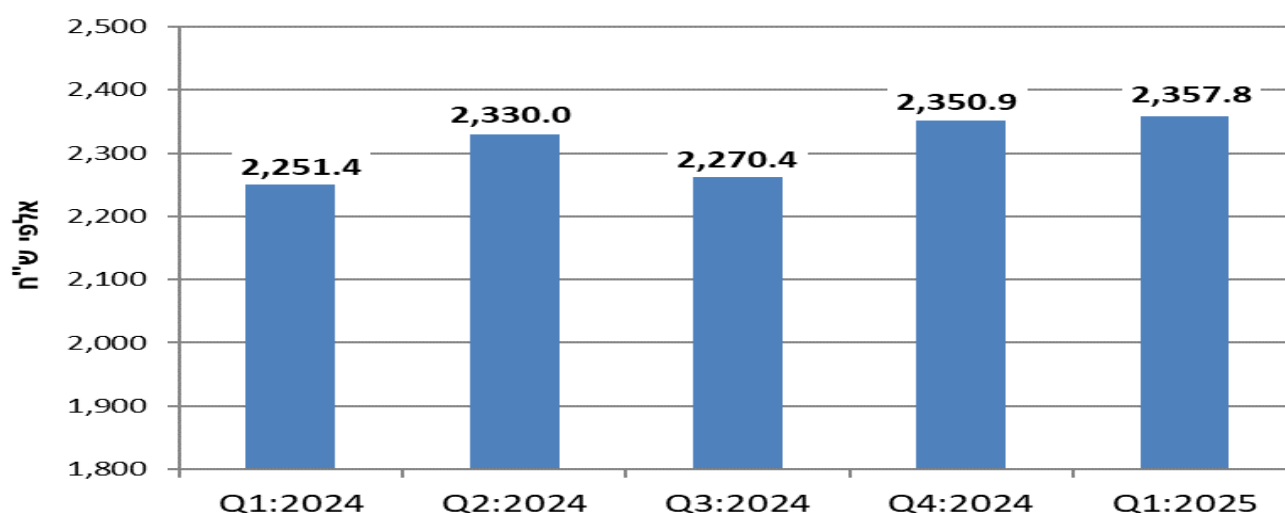
מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, פברואר 2025 – מרץ 2025, לעומת פברואר 2024 – מרץ 2024, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-6.7%.

³ לפיכך ההסתברות לפרסום מדד מחירי דירות החדשות המשקלל את הטבות המימון עלתה ביחס לחדש הקודם.

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

תרשים 5 מציג מחירים ממוצעים כלל ארציים על-פני 5 הרבעונים האחרונים. ברבעון הראשון של שנת 2025 מחיר ממוצע כלל ארצי עמד על 2,357.8 אלפי ש"ח⁵. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הקודם (2,350.9 אלפי ש"ח), נרשמה עלייה של 0.3%. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הראשון 2024 (2,251.4 אלפי ש"ח), עלה המחיר הממוצע ב-4.7%.

תרשים 5: מחירים ממוצעים כלל ארציים – 5 הרבעונים האחרונים



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

מחירים ממוצעים לפי מחוזות

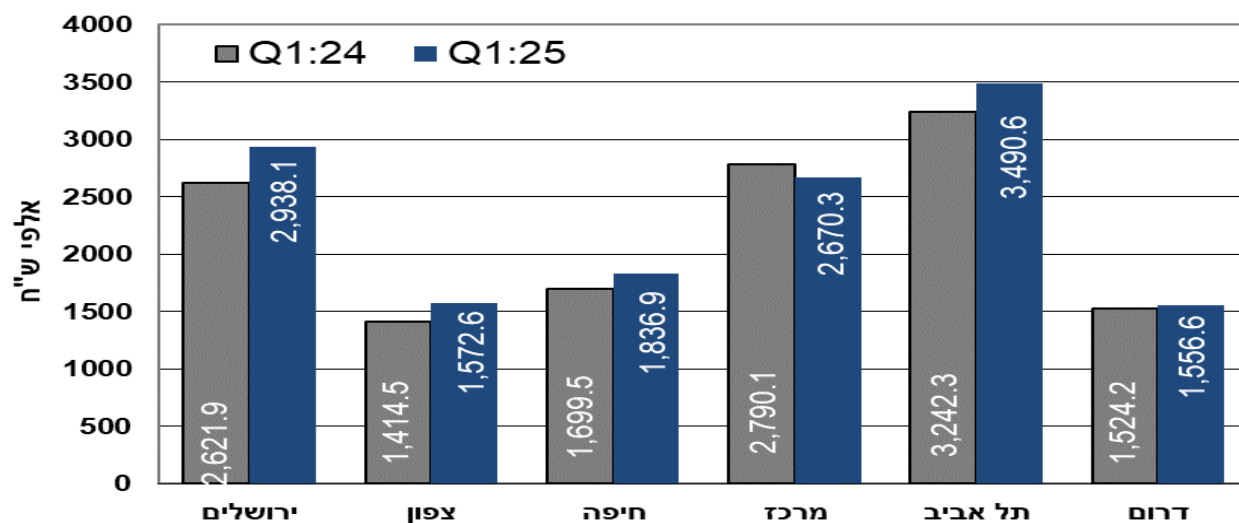
תרשים 6 מציג מחירים ממוצעים ברמת המחוז עבור הרבעון הראשון 2025 ביחס לרבעון הראשון 2024. המחוז שבו נרשם המחיר הממוצע הגבוה ביותר הינו תל-אביב (3,490.6 אלפי ש"ח). לעומת זאת, המחוז שבו נרשם המחיר הממוצע הנמוך ביותר הינו דרום (1,556.6 אלפי ש"ח). עליות במחיר הממוצע ברבעון הראשון 2025 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נרשמו במחוזות: ירושלים (12.1%), צפון (11.2%), חיפה (8.1%), תל-אביב (7.7%) ודרום (2.1%). לעומת זאת, ירידה במחיר הממוצע נרשמה במחוז מרכז בלבד (4.3%).

⁴ הניתוח הרבעוני מתבסס על סמך עסקאות בשוק החופשי בלבד, קרי, ללא עסקאות בסבסוד ממשלתי. לצרכי השוואתיות חושבו לאחר מחירים ממוצעים החל מרבעון 4 2022.

⁵ הנתון עבור הרבעון האחרון אינו סופי מאחר שקיימות עסקאות נוספות שבוצעו בתקופה זו וטרם דווחו.

תרשים 6: מחירים ממוצעים של עסקאות לפי מחוזות

רבעון נוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד

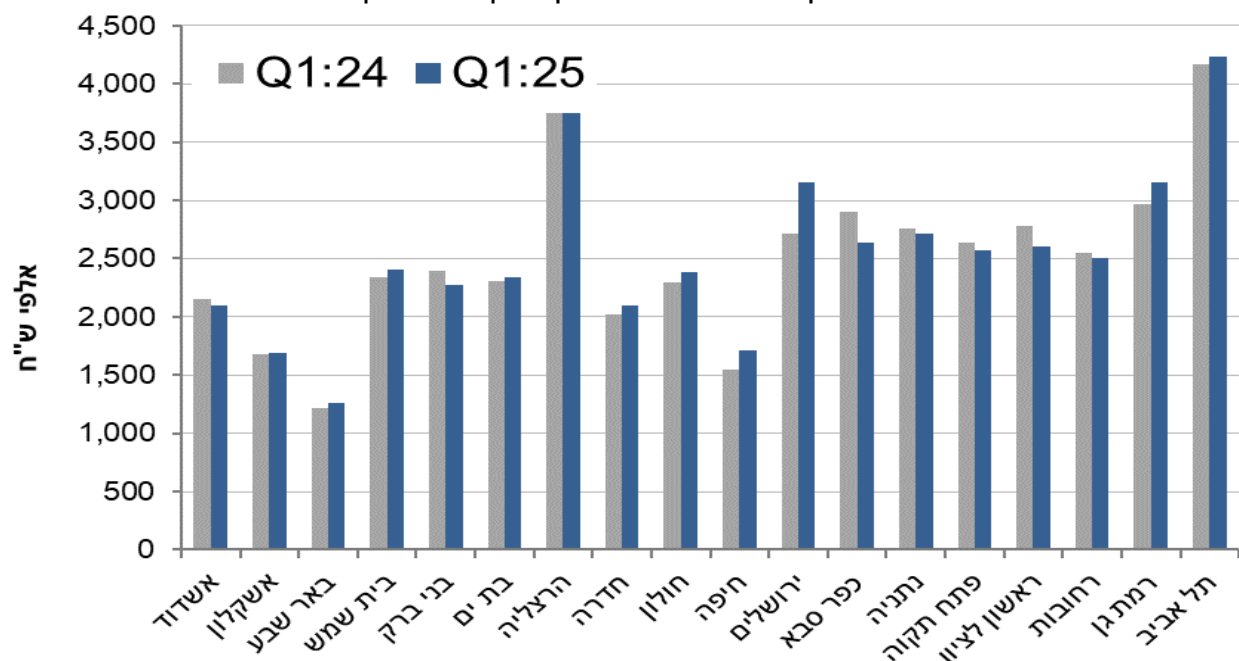


מחירים ממוצעים לפי הערים הגדולות

תרשים 7 מציג מחירים ממוצעים של עסקאות עבור 18 הערים הגדולות בישראל.⁶ מהשוואת המחירים הממוצעים ברבעון הראשון 2025 עולה כי מחירים הגבוהים מ-3 מיליון ₪ נרשמו בערים: תל-אביב (4,231.7 אלפי ש"ח), הרצליה (4,017.0 אלפי ש"ח), ירושלים (3,158.3 אלפי ש"ח) ורמת גן (3,154.2 אלפי ש"ח). לעומת זאת, מחירים הנמוכים מ-2 מיליון ₪ נרשמו בערים: באר שבע (1,261.0 אלפי ש"ח), אשקלון (1,693.2 אלפי ש"ח) וחיפה (1,707.0 אלפי ש"ח).

תרשים 7: מחיר ממוצע של דירת מגורים בערים הגדולות

רבעון נוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד



⁶ החל משנת 2023 נוספו הערים הרצליה וחדרה לרשימת הערים הגדולות המונות מעל 100 אלף תושבים.