

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, כ"ח באייר תשפ"ו
15 מאי 2026
150/2026

שינוי במחירי שוק הדירות

(אינו חלק ממדד המחירים לצרכן)¹

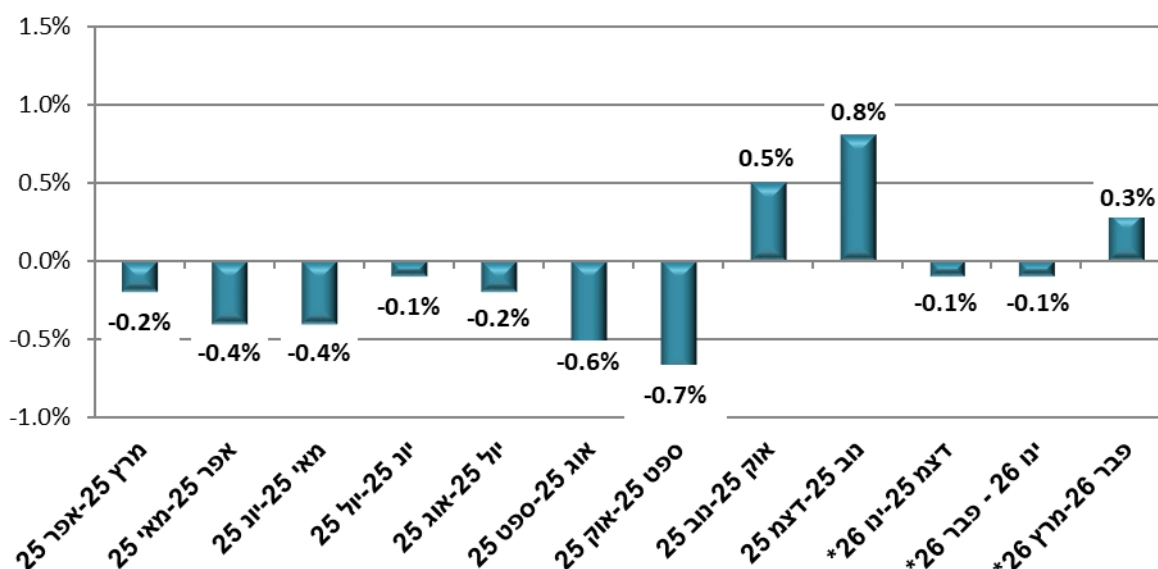
1. מדד מחירי דירות הכולל דירות חדשות ויד שנייה (שינוי מחירים בניכוי איכות):

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים פברואר – מרץ 2026, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים ינואר – פברואר 2026, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-0.3%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.

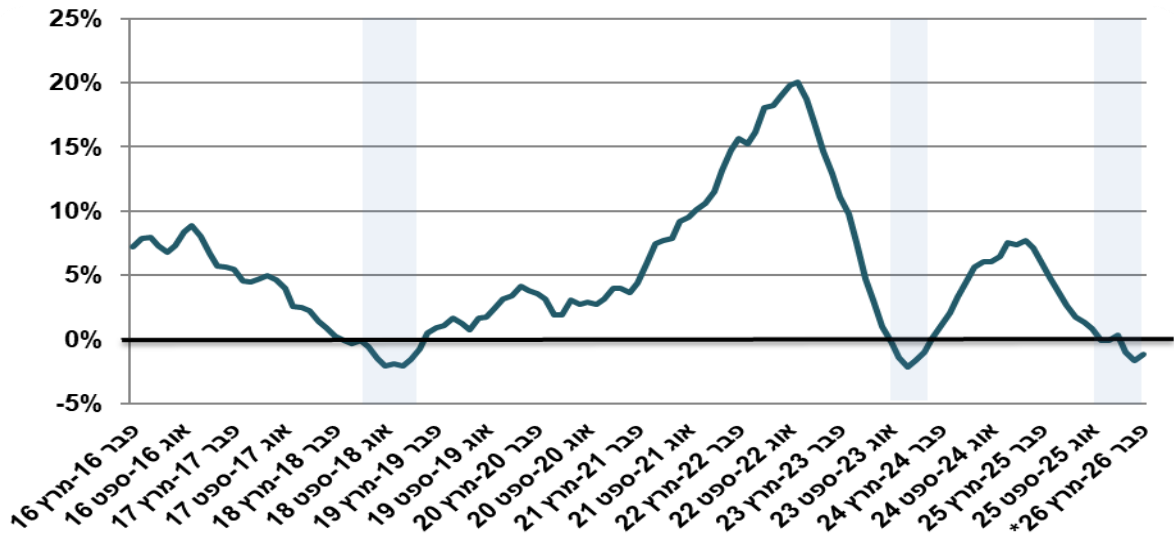
לפרסום מיום ו', כ"ח באייר תשפ"ו, 15 במאי 2026 משעה 14:00

Please note: this press release is for publication after
14:00 P.M. on Friday, May 15, 2026

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 – מרץ 2026, לעומת פברואר – מרץ 2025, נמצא כי מחירי הדירות ירדו ב-1.2%. תרשים 2 מציג את אחוז השינוי השנתי במדד מחירי הדירות בעשור האחרון. בתרשים ניתן לראות את התקופות בהן נרשמו ירידות מחירים שנתיות (מוצלל). הראשונה, התרחשה בשנת 2018 ונמשכה שלושה רבעונים, התקופה השנייה התרחשה במחצית השנייה של שנת 2023, ולאחרונה, נרשמות ירידות שנתיות נוספות.

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



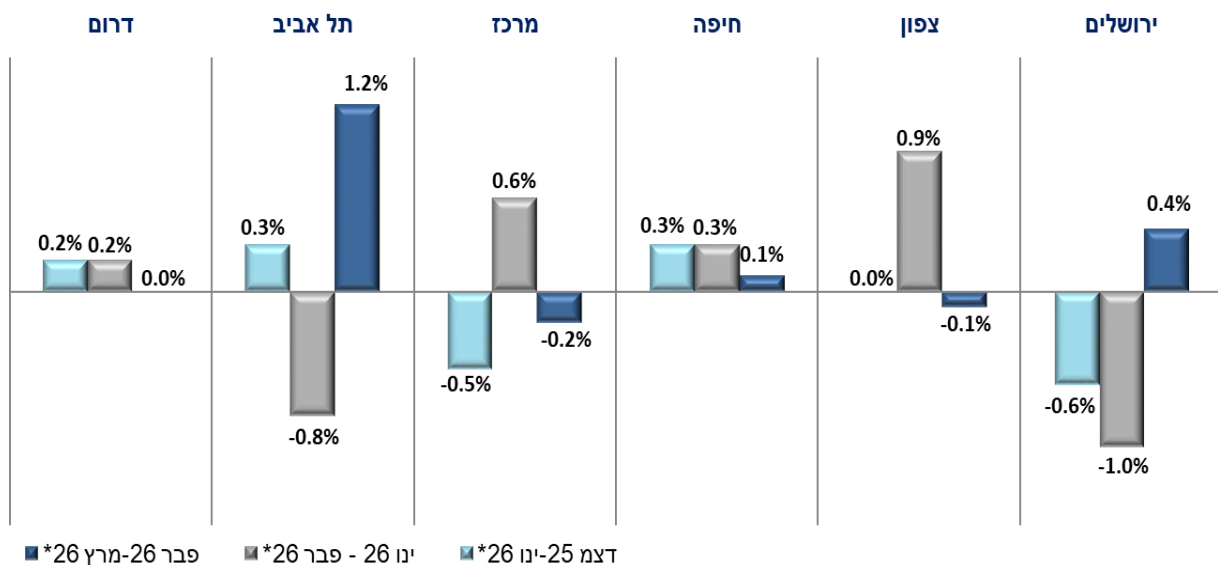
* נתוני התקופה האחרונה בתרשים הינם ארעיים.

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

תרשים 3 מציג את שינויי המחירים בשלושת המדדים הארעיים האחרונים. בחודשים פברואר – מרץ 2026, לעומת ינואר – פברואר 2026, נמצאו שינויי המחירים הבאים: ירושלים (0.4%), צפון (-0.1%), חיפה (0.1%), מרכז (-0.2%), תל אביב (1.2%) 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 – מרץ 2026, לעומת פברואר – מרץ 2025, נרשמו עליות מחירים במחוזות: ירושלים (4.2%), צפון (1.6%) וחיפה (0.7%). לעומת זאת, ירידות מחירים נרשמו במחוזות: תל-אביב (3.5%) ומרכז (2.9%). במחוז דרום נותרו המחירים ללא שינוי (0.0%).

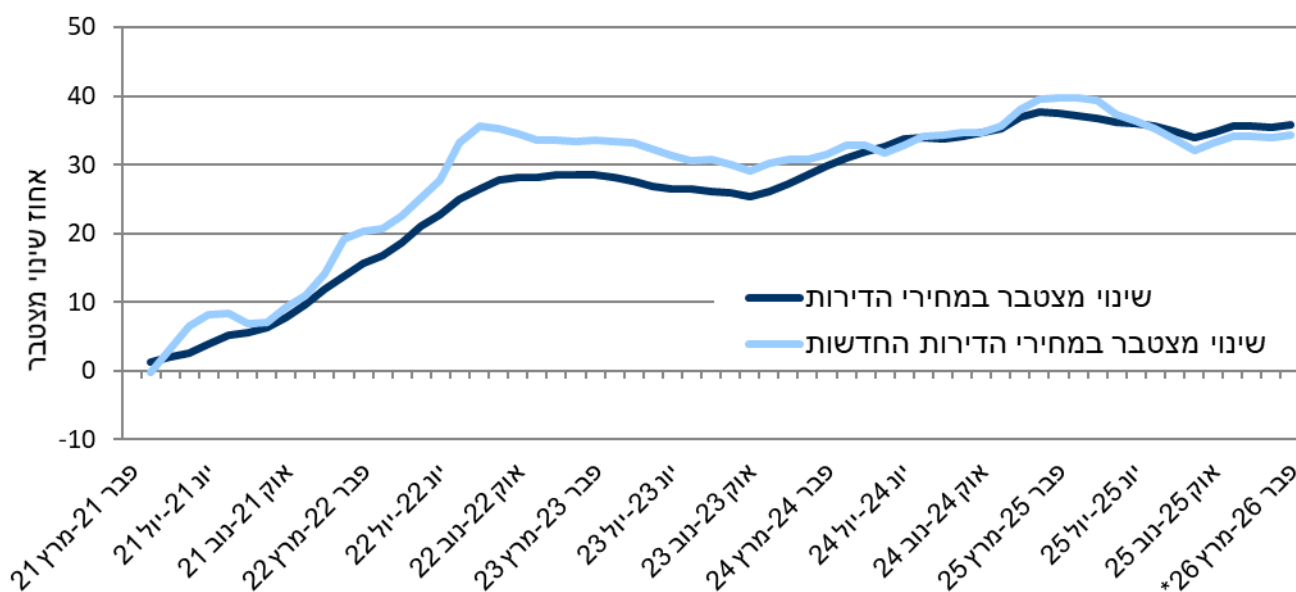
3. מדד מחירי דירות חדשות (שינוי מחירים בניכוי איכות)

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים פברואר – מרץ 2026, לעומת ינואר – פברואר 2026, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-0.4%. מכלל העסקאות של דירות חדשות, שיעור העסקאות במסגרת תמיכה ממשלתית עלה מ-27.3% בתקופה הקודמת (פברואר – מרץ 2026) ל-28.6% בתקופה הנוכחית. מבדיקה שערכנו עולה כי מדד מחירי הדירות החדשות בניכוי עסקאות בתמיכה ממשלתית ירד ב-0.3%.

[לסדרת נתונים מאוקטובר 2017 ראו לוח 4](#)

תרשים 4 מציג את השינוי המצטבר שחל במהלך 5 שנים - כל תקופה לעומת מדד הבסיס (פברואר – מרץ 2021). מהתרשים עולה כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-5 השנים האחרונות ב-34.4%, ביחס לעלייה של 35.8% במחירי כלל הדירות, באותה התקופה.

תרשים 4: השינוי המצטבר שחל בכל תקופה במחירי הדירות ביחס לחודשים פברואר – מרץ 2021 מדד מחירי דירות (כללי) לעומת מדד מחירי דירות חדשות



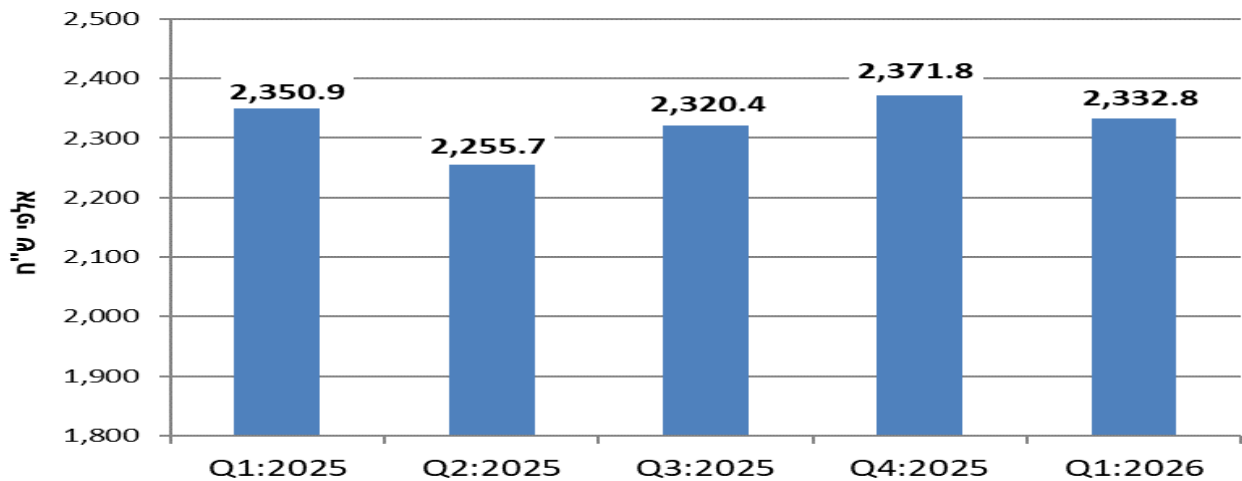
* נתוני שלוש התקופות האחרונות בתרשים הינם ארעיים.

מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי, פברואר – מרץ 2026, לעומת פברואר – מרץ 2025, נמצא כי מחירי הדירות החדשות ירדו ב-3.8%.

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 2026 מחיר ממוצע כלל ארצי עמד על 2,332.8 אלפי ש"ח⁴. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הקודם (2,371.8 אלפי ש"ח), נרשמה ירידה של 1.6%. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הראשון 2025 (2,350.9 אלפי ש"ח), ירד המחיר הממוצע ב-0.8%.

תרשים 5: מחירים ממוצעים כלל ארציים ב-5 הרבעונים האחרונים



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

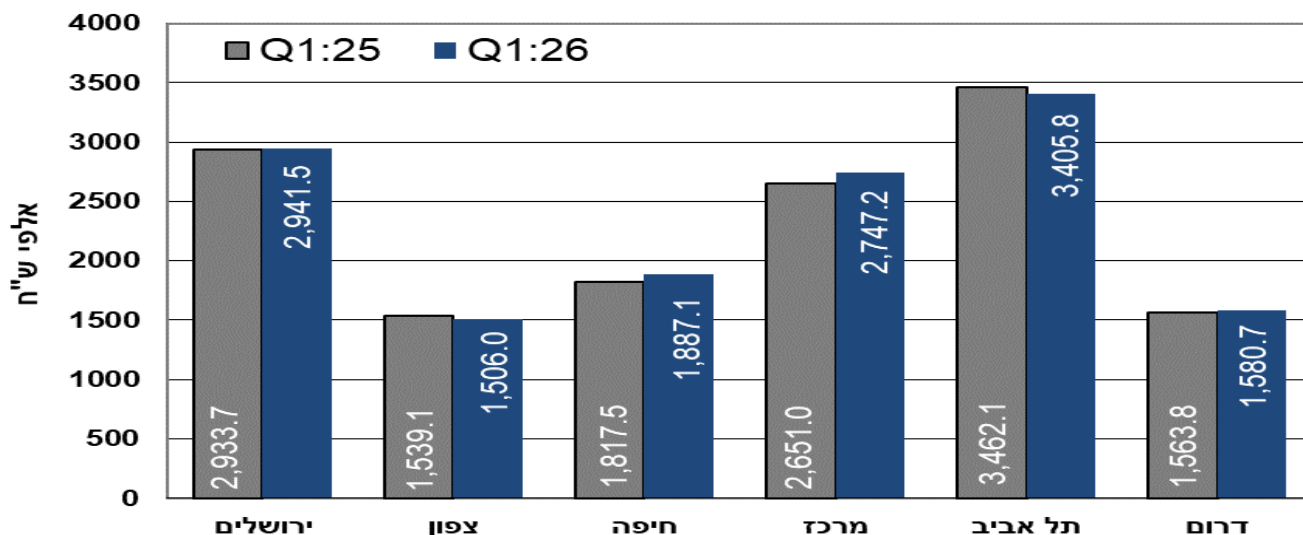
מחירים ממוצעים לפי מחוזות

תרשים 6 מציג מחירים ממוצעים ברמת המחוז עבור הרבעון הראשון 2026 ביחס לרבעון הראשון 2025. המחוז שבו נרשם המחיר הממוצע הגבוה ביותר הינו תל-אביב (3,405.8 אלפי ש"ח). לעומת זאת, המחוז שבו נרשם המחיר הממוצע הנמוך ביותר הינו הצפון (1,506.0 אלפי ש"ח). עליות במחיר הממוצע ברבעון הראשון 2026 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נרשמו במחוזות: חיפה (3.8%), מרכז (3.6%), דרום (1.1%) וירושלים (0.3%). לעומת זאת, ירידה במחיר הממוצע נרשמה במחוזות צפון (2.2%) ותל-אביב (1.6%).

³ הניתוח הרבעוני מתבסס על סמך עסקאות בשוק החופשי בלבד, קרי, ללא עסקאות בסבסוד ממשלתי. לצרכי השוואתיות חושבו לאחור מחירים ממוצעים החל 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, רבעון נוכחי לעומת רבעון מקביל אשתקד

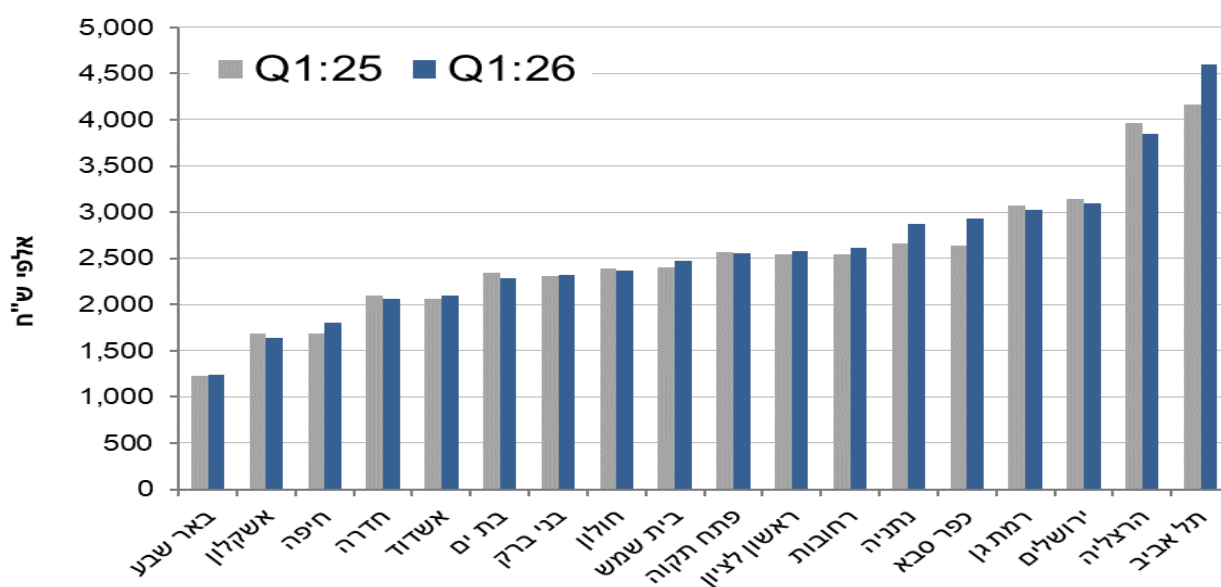


מחירים ממוצעים לפי הערים הגדולות

תרשים 7 מציג מחירים ממוצעים של עסקאות עבור 18 הערים הגדולות בישראל.⁵ מהשוואת המחירים הממוצעים ברבעון הראשון 2026 עולה כי מחירים הגבוהים מ-3 מיליון ש"ח נרשמו בערים: תל-אביב (4,594.5 אלפי ש"ח), הרצליה (3,849.4 אלפי ש"ח), ירושלים (3,096.2 אלפי ש"ח) ורמת גן (3,028.8 אלפי ש"ח) לעומת זאת, מחירים הנמוכים מ-2 מיליון ש"ח נרשמו בערים: באר שבע (1,241.4 אלפי ש"ח), אשקלון (1,636.8 אלפי ש"ח) וחיפה (1,805.2 אלפי ש"ח).

השוואת המחירים הממוצעים ברבעון הראשון 2026 לעומת הרבעון המקביל אשתקד, מראה כי עליות בולטות במחיר הממוצע נרשמו בערים: כפר סבא (11.3%), תל אביב (10.3%), נתניה (8.2%) וחיפה (6.9%). ירידות במחיר הממוצע נרשמו בערים אשקלון (3.2%), הרצליה (2.9%) ובת ים (2.5%).

תרשים 7: מחיר ממוצע של דירת מגורים בערים הגדולות, רבעון נוכחי לעומת רבעון מקביל אשתקד



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