

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, ל' בסיוון תשפ"ו
15 יוני 2026
186/2026

שינוי במחירי שוק הדירות

(אינו חלק ממדד המחירים לצרכן)¹

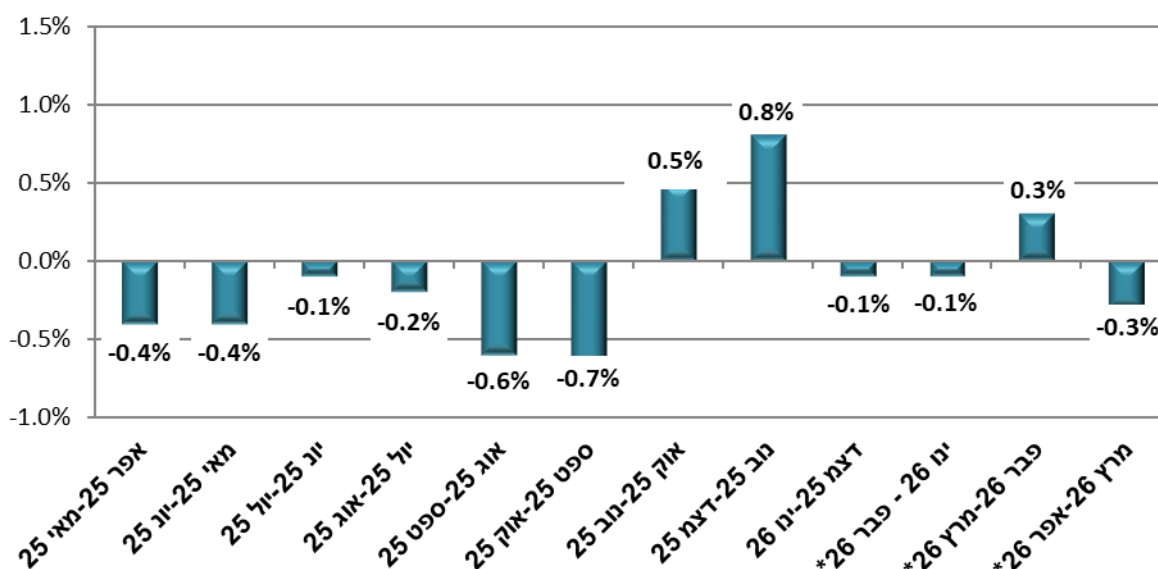
1. מדד מחירי דירות הכולל דירות חדשות ויד שנייה (שינוי מחירים בניכוי איכות):

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

[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.

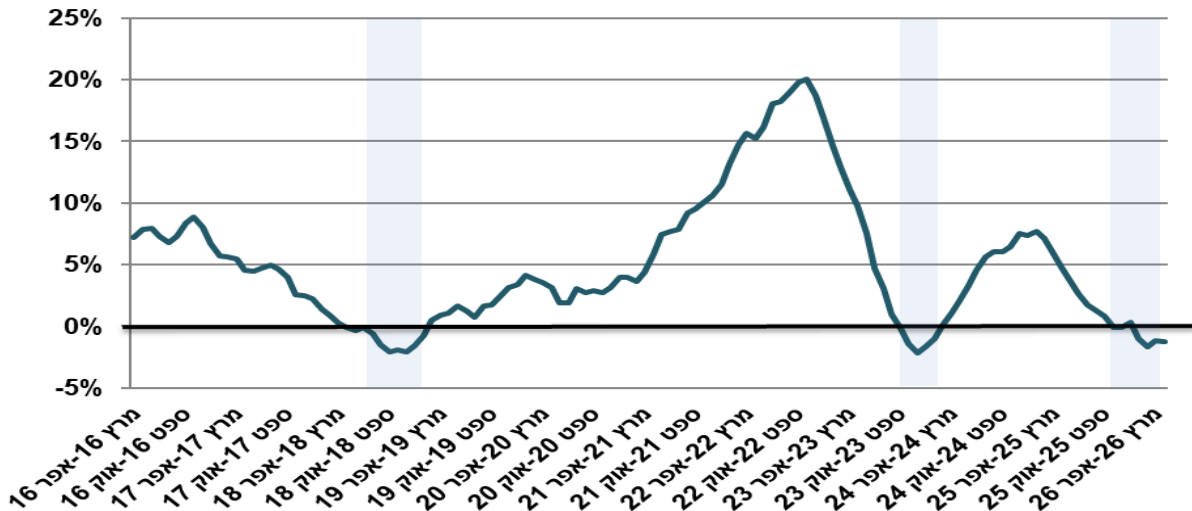
לפרסום מיום ב', ל' בסיוון תשפ"ו, 15 ביוני 2026 משעה 18:30

Please note: this press release is for publication after
18:30 P.M. on Monday, June 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 מרץ – אפריל 2026, לעומת מרץ – אפריל 2025, נמצא כי מדד מחירי הדירות ירד ב-1.3%. 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)



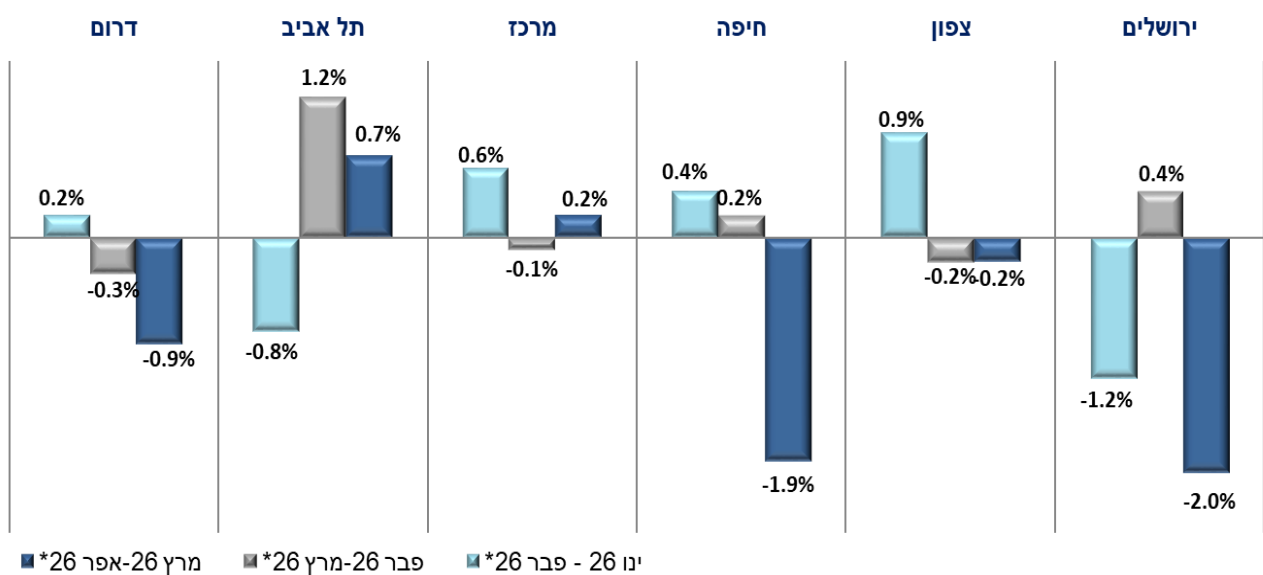
* נתוני התקופה האחרונה בתרשים הינם ארעיים.

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

תרשים 3 מציג את שינויי המחירים בשלושת המדדים הארעיים האחרונים. בחודשים מרץ – אפריל 2026, לעומת פברואר – מרץ 2026, נמצאו שינויי המחירים הבאים: ירושלים (-2.0%), צפון (-0.2%), חיפה (-1.9%), מרכז (0.2%), תל אביב (0.7%) ודרום (-0.9%).

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, מרץ – אפריל 2026, לעומת מרץ – אפריל 2025, נרשמו ירידות מחירים במחוזות: מרכז (3.1%), תל-אביב (1.9%), חיפה (1.1%) ודרום (1.1%). לעומת זאת, עליות מחירים נרשמו במחוזות: צפון (2.5%) וירושלים (1.7%).

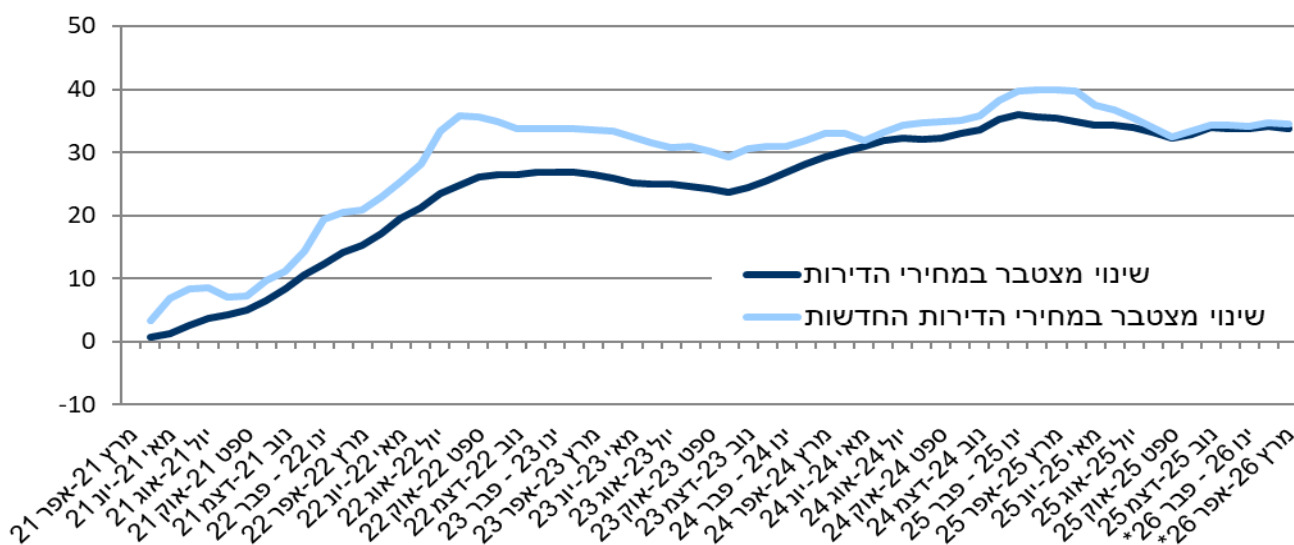
3. מדד מחירי דירות חדשות (שינוי מחירים בניכוי איכות)

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים מרץ – אפריל 2026, לעומת פברואר – מרץ 2026, נמצא כי מדד מחירי הדירות החדשות ירד ב-0.1%. מכלל העסקאות של דירות חדשות, שיעור העסקאות במסגרת בסוד ממשלתי עלה מ-28.8% בתקופה הקודמת (פברואר – מרץ 2026) ל-38.7% בתקופה הנוכחית. מבדיקה שערכנו עולה כי מדד מחירי הדירות החדשות בניכוי עסקאות בתמיכה ממשלתית ירד ב-0.7%.

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

תרשים 4 מציג את השינוי המצטבר שחל במהלך 5 שנים - כל תקופה לעומת מדד הבסיס (מרץ – אפריל 2021). מהתרשים עולה כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-5 השנים האחרונות ב-34.5%, ביחס לעלייה של 33.7% במחירי כלל הדירות, באותה התקופה.

תרשים 4: השינוי המצטבר שחל בכל תקופה במחירי הדירות ביחס לחודשים מרץ – אפריל 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, מרץ – אפריל 2026, לעומת מרץ – אפריל 2025, נמצא כי מדד מחירי הדירות החדשות ירד ב-3.9%.

4. מדד מחירי הקרקעות למגורים (שינוי מחירים בניכוי איכות)³

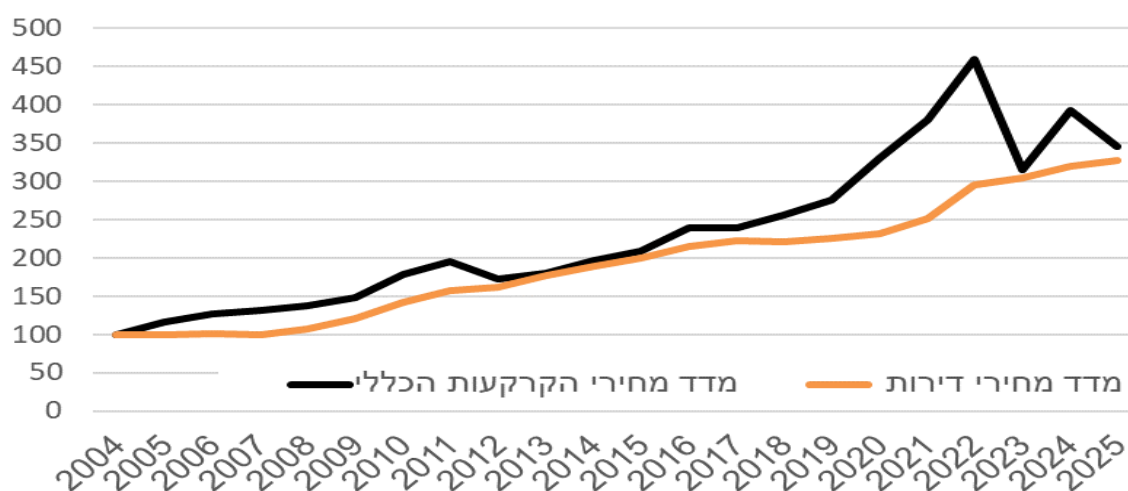
מהשוואת מחירי עסקאות קרקע למגורים ששווקו על ידי רשות מקרקעי ישראל, נמצא כי מדד מחירי הקרקעות הכללי ירד בשנת 2025 ב-4.9%, לעומת שנת 2024. מדד מחירי הקרקעות הכללי מורכב משני תת-מדדים הבאים: מדד מחירי הקרקעות לבנייה רוויה אשר ירד ב-3.9%, ומדד מחירי הקרקעות לבנייה צמודת קרקע אשר ירד ב-18.1%. לוח 1 מציג את מדד מחירי הקרקעות הכללי ובהבחנה לייעודי בנייה עבור השנים 2022-2025.

לוח 1. מדד מחירי הקרקעות: כללי, בנייה רוויה ובנייה צמודת קרקע שנת הבסיס: 2004=100.0

שנה	מדד מחירי הקרקעות הכללי		מדד מחירי הקרקעות לבנייה רוויה		מדד מחירי הקרקעות לבנייה צמודת קרקע	
	מדד	שינוי שנתי	מדד	שינוי שנתי	מדד	שינוי שנתי
2022	460.0	21.0%	475.0	19.8%	339.2	35.6%
2023	315.6	-31.4%	319.5	-32.7%	284.1	-16.2%
2024	363.5	15.2%	369.9	15.8%	311.3	9.6%
2025	345.7	-4.9%	355.5	-3.9%	255.0	-18.1%
2022/2025	-24.9%		-25.2%		-24.8%	

תרשים 5 מציג את התפתחות מדד מחירי הקרקעות הכללי לעומת מדד מחירי הדירות. מהתרשים עולה כי: (1) מדד מחירי הקרקעות תנודתי יותר ממדד מחירי הדירות; (2) עד שנת 2022, העלייה הכוללת של מדד מחירי הקרקעות הכללי הייתה חדה יותר ממדד מחירי הדירות; (3) בשנת 2022 רשם מדד מחירי הקרקעות הכללי שיא של כל הזמנים, ובין השנים 2022-2025 ירד המדד בכ-25%. (4) הפער בין שני המדדים שהיה בשיאו בשנת 2022, הצטמצם באופן ניכר בשנים 2023 ו-2025. העלייה הכוללת במדד מחירי הקרקעות הכללי נאמדה בכ-250% בשנים 2004-2025 - שיעור דומה לעלייה במדד מחירי הדירות.

תרשים 5: מדדי מחירי הקרקעות הכללי ביחס למדד מחירי הדירות (בסיס: מדד 2004=100.0)



הערה: לצורך השוואה עם מדד מחירי הקרקעות, חושב מדד מחירי הדירות השנתי (הקו הכתום בתרשים) כממוצע של מדדים חודשיים בכל שנה.

³ לפירוט בנושא מתודולוגיית החישוב של מדד מחירי הקרקעות ראו נייר עבודה מספר 129 של הלמ"ס.

נציין, כי הפרסום אודות השינויים במחירי הקרקע החל להתפרסם בשנת 2025 (הכולל נתוני עבר לשנים 2004-2024). ההודעה הבאה אודות מדד מחירי הקרקעות צפויה להתפרסם ביום ה-15.6.27 במסגרת פרסום מדד מחירי הדירות, ובאופן שוטף באותו מועד בשנים הבאות.