

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, ב' בכסלו תשפ"ד
15 נובמבר 2023
367/2023

שינוי במחירי שוק הדירות

(אינו חלק ממדד המחירים לצרכן)¹

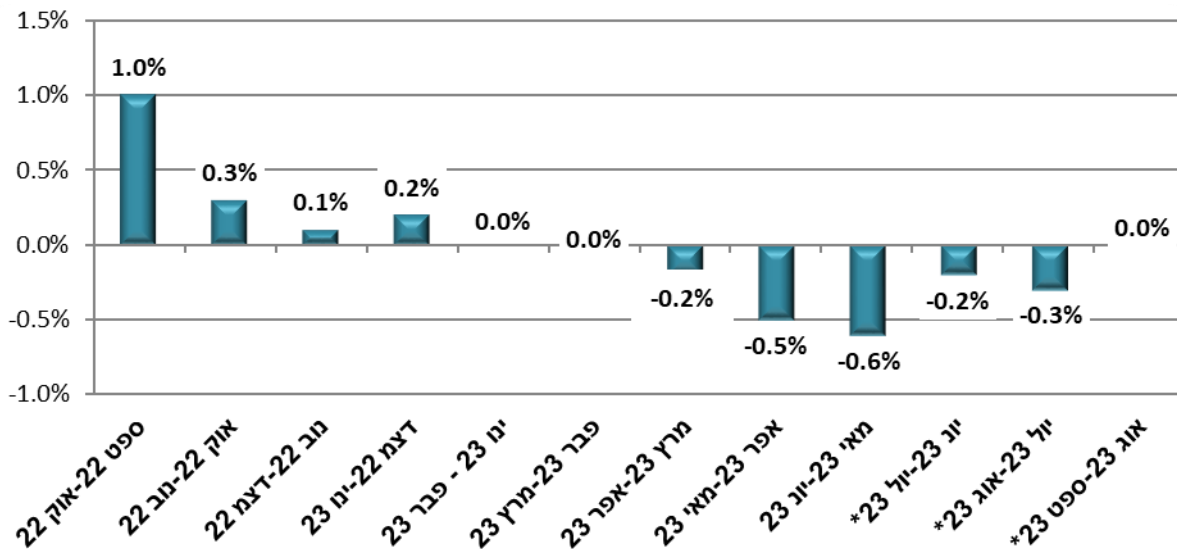
1. מדד מחירי דירות הכולל דירות חדשות ויד שנייה (שינוי מחירים בניכוי איכות):

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוגוסט 2023 – ספטמבר 2023, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים יולי 2023 – אוגוסט 2023, נמצא כי מחירי הדירות נותרו ללא שינוי².

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.

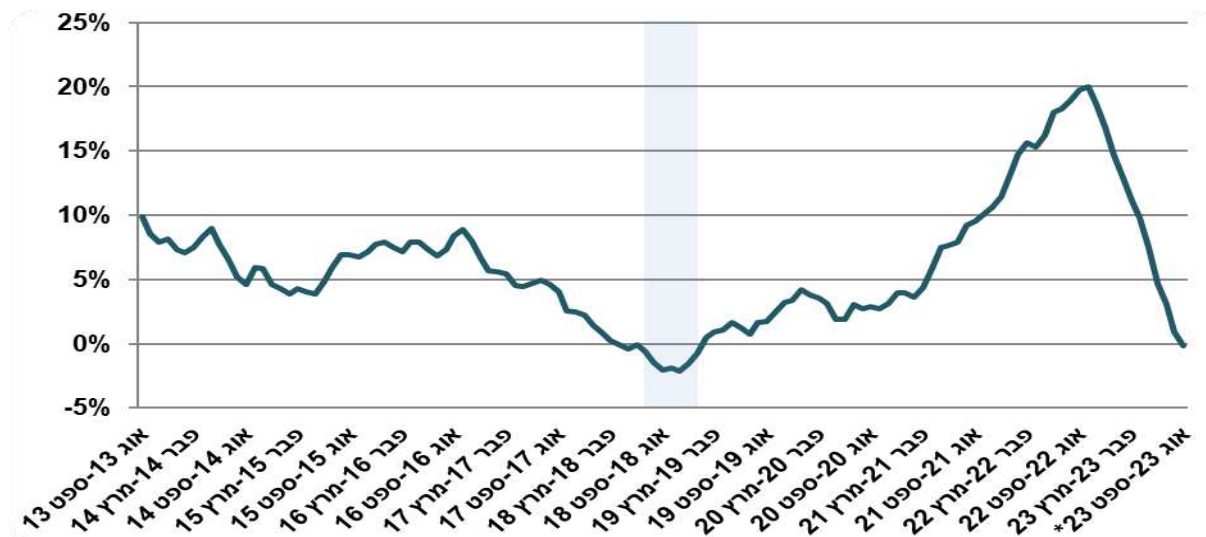
לפרסום מיום ד', ב' בכסלו תשפ"ד, 15 בנובמבר 2023 משעה 18:30

Please note: this press release is for publication after
18:30 P.M. on Wednesday, November 15, 2023

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 אוגוסט 2023 – ספטמבר 2023, לעומת אוגוסט 2022 – ספטמבר 2022, נמצא כי מחירי הדירות ירדו ב-0.2%. תרשים 2 מציג את אחוז השינוי השנתי במדד מחירי הדירות בעשור האחרון. מהתרשים ניתן לראות כי לאחר תקופה של עליות חדות במחירים השנתיים, בתקופה הנוכחית נרשמה ירידת מחירים שנתית. נציין כי ירידת מחירים שנתית התרחשה בעבר במשך שלושה רבעונים של שנת 2018 (האזור המוצלל).

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



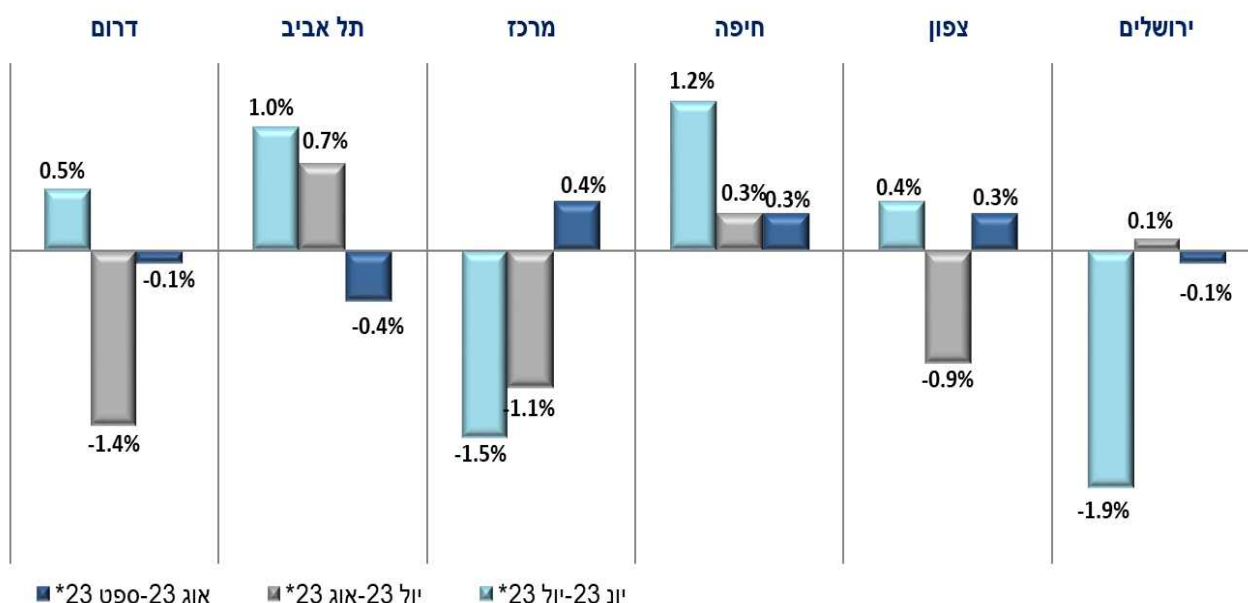
* נתוני התקופה האחרונה בתרשים הינם ארעיים.

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

תרשים 3 מציג את שינויי המחירים בשלושת המדדים הארעיים האחרונים בפילוח לפי מחוזות. בחודשים אוגוסט 2023 – ספטמבר 2023, לעומת יולי 2023 – אוגוסט 2023, נמצאו שינויי המחירים הבאים: ירושלים (-0.1%), צפון (0.3%), חיפה (0.3%), מרכז (0.4%), תל אביב (-0.4%) ודרום (-0.1%).

[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, אוגוסט 2023 – ספטמבר 2023, לעומת אוגוסט 2022 – ספטמבר 2022, נמצאו עליות מחירים במחזות: חיפה (4.1%), צפון (2.8%) וירושלים (0.3%). ירידות מחירים נמצאו במחזות: דרום (2.2%), מרכז (1.7%) ותל אביב (0.3%).

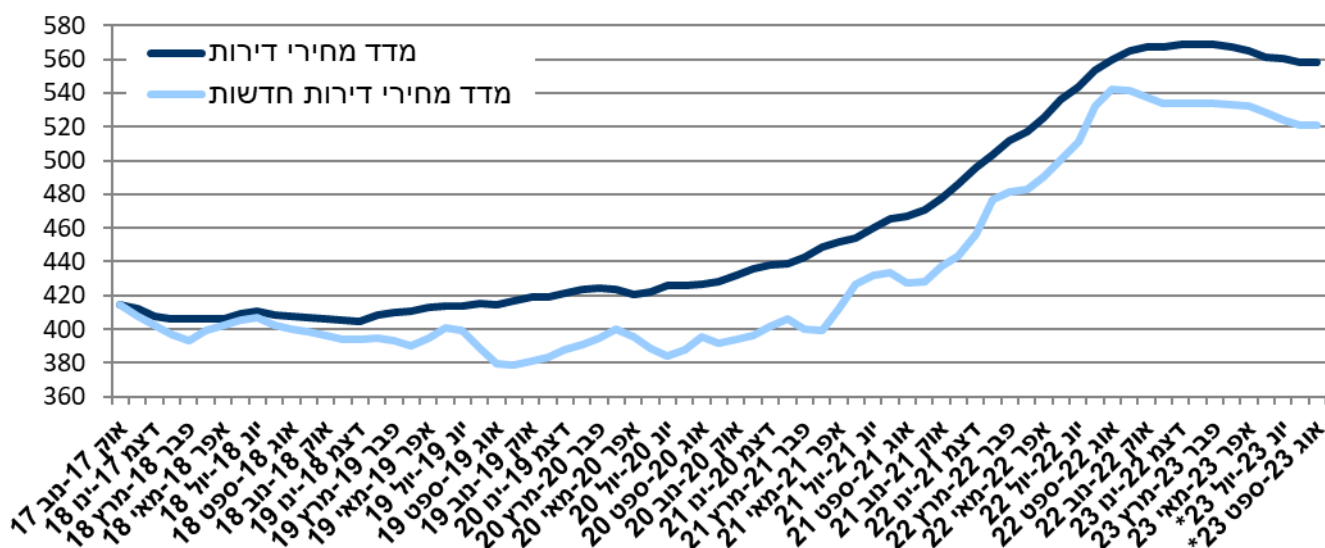
3. מדד מחירי דירות חדשות (שינוי מחירים בניכוי איכות):

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוגוסט – ספטמבר 2023 לעומת יולי – אוגוסט 2023, נמצא כי מחירי הדירות החדשות נותרו ללא שינוי. מכלל העסקאות של דירות חדשות, שיעור העסקאות במסגרת תמיכה ממשלתית עלה מ-33.2.0% בתקופה הקודמת (יולי – אוגוסט 2023) ל-34.5% בתקופה הנוכחית. יצוין כי קיים קשר שלילי בין שיעור העסקאות בתמיכה ממשלתית ובין מדד מחירי דירות חדשות. מבדיקה שערכנו עולה כי מדד מחירי הדירות החדשות בניכוי עסקאות בתמיכה ממשלתית ירד ב-0.6%. [לסדרת](#)

[נתונים מאוקטובר 2017 ראו לוח 4](#)

תרשים 4 מציג את התפתחות מדד מחירי דירות חדשות בהשוואה למדד מחירי דירות כללי בשלוש שנים האחרונות.

תרשים 4: מדד מחירי דירות כללי לעומת מדד מחירי דירות חדשות



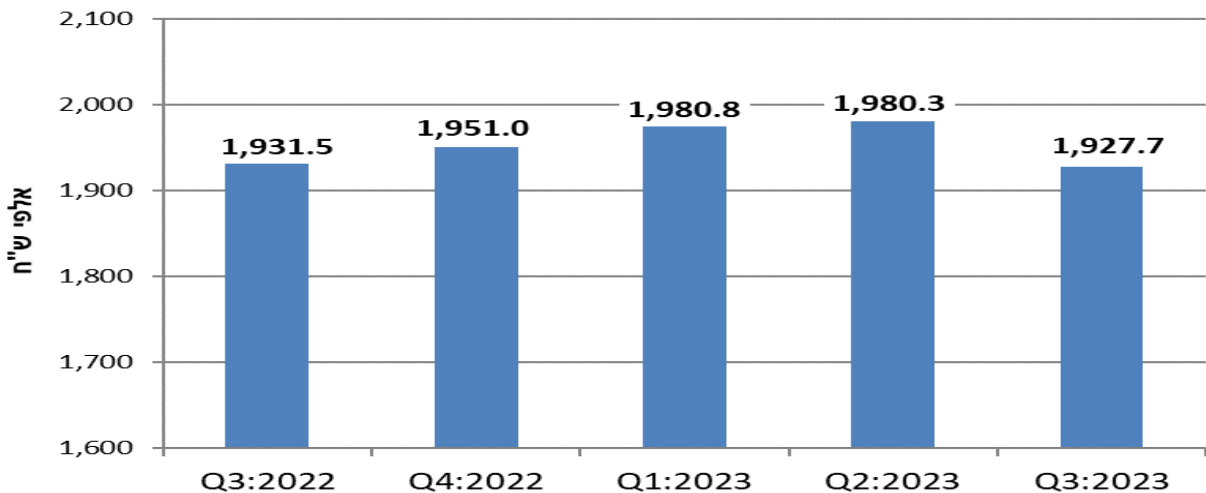
* נתוני שלוש התקופות האחרונות בתרשים הינם ארעיים.

מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, אוגוסט 2023 – ספטמבר 2023, לעומת אוגוסט 2022 – ספטמבר 2022, נמצא כי מחירי הדירות החדשות ירדו ב-3.9%.

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

תרשים 5 מציג מחירים ממוצעים כלל-ארציים על-פני 5 הרבעונים האחרונים. ברבעון השלישי של שנת 2023 מחיר ממוצע כלל ארצי עמד על 1,927.7 אלפי ש"ח³. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הקודם (1,980.3 אלפי ש"ח), נרשמה ירידה של 2.7%. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון השלישי 2022 (1,931.5 אלפי ש"ח), המחיר הממוצע ברבעון האחרון ירד ב-0.2%.

תרשים 5: מחירים ממוצעים כלל ארציים

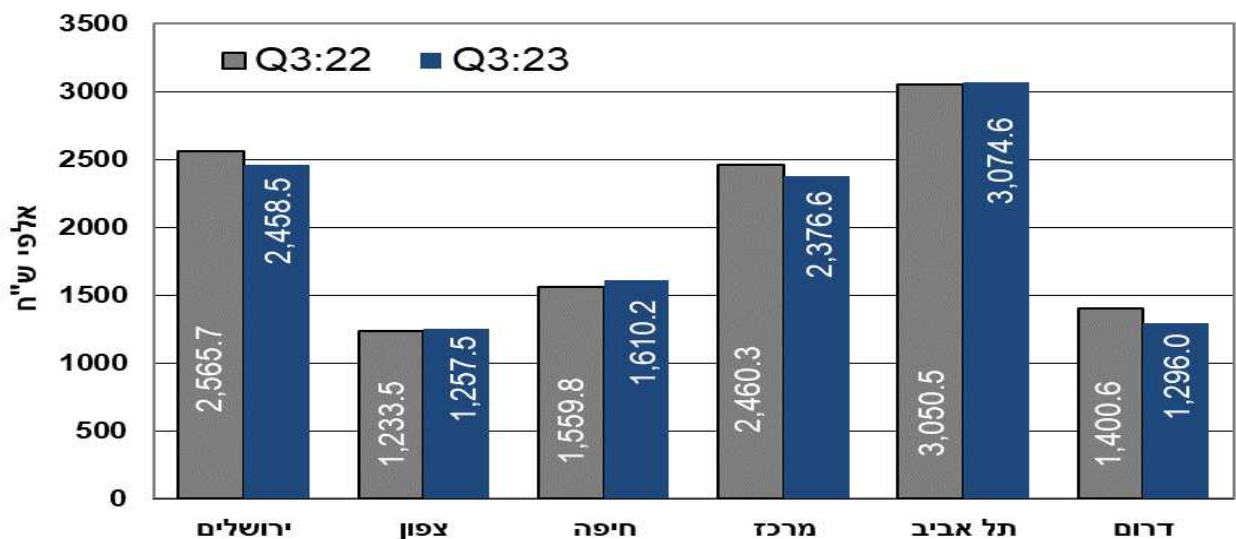


הערה: התרשים מציג ממוצעים רבעוניים של מחירי דירות בנות 1-6 חדרים ללא ניכוי הבדלים באיכות הדירות על-פני זמן.

מחירים ממוצעים לפי מחוזות

תרשים 6 מציג מחירים ממוצעים ברמת המחוז עבור הרבעון השלישי 2023 ביחס לרבעון השלישי 2022. עליות במחיר הממוצע נרשמו במחוזות: חיפה (3.2%), צפון (1.9%), תל-אביב (0.8%). לעומת זאת, ירידות במחיר הממוצע נרשמו במחוזות: דרום (7.5%), ירושלים (4.2%) ומרכז (3.4%).

תרשים 6: מחירים ממוצעים של עסקאות לפי מחוזות



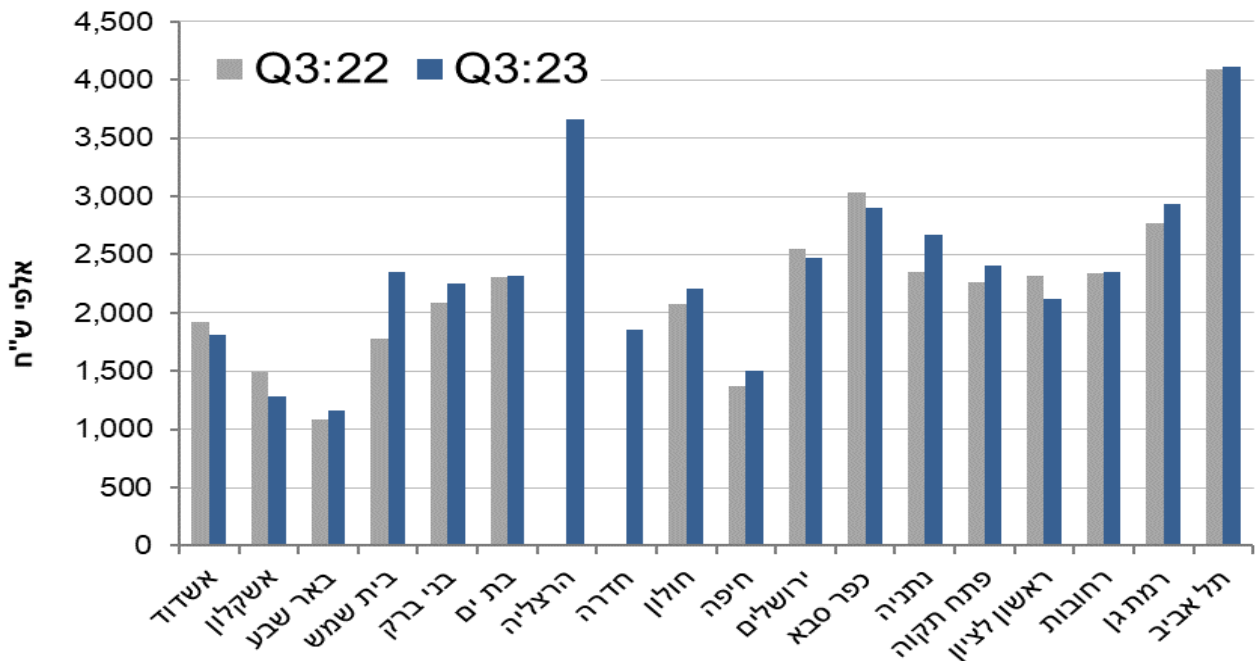
³ הנתון עבור הרבעון האחרון אינו סופי מאחר שקיימות עסקאות נוספות שבוצעו בתקופה זו וטרם דווחו.

מחירים ממוצעים לפי הערים הגדולות

תרשים 7 מציג מחירים ממוצעים של עסקאות עבור 18 הערים הגדולות בישראל.⁴ מהשוואת המחירים הממוצעים ברבעון השלישי 2023 עולה כי חמש הערים עם רמת המחירים הגבוהה ביותר הן: תל-אביב (4,112.1 אלפי ש"ח) שבה רמת המחירים גבוהה משמעותית משאר הערים, הרצליה (3,661.9 אלפי ש"ח), רמת גן (2,937.8 אלפי ש"ח), כפר סבא (2,904.7 אלפי ש"ח) ונתניה (2,667.7 אלפי ש"ח). לעומת זאת, המחירים הנמוכים ביותר נרשמו בערים באר שבע (1,158.7 אלפי ש"ח), אשקלון (1,284.5 אלפי ש"ח) וחיפה (1,503.8 אלפי ש"ח).

השוואת המחירים הממוצעים ברבעון השלישי 2023 לעומת הרבעון השלישי אשתקד, מראה כי עלייה משמעותית במחיר הממוצע נרשמה בערים: בית שמש (32.5%) ונתניה (13.4%). ירידות משמעותיות במחיר הממוצע נרשמו בערים: אשקלון (14.1%) וראשון לציון (8.7%). בשאר הערים נרשמו שינויים מתונים במחיר הממוצע.

תרשים 7: מחיר ממוצע של דירת מגורים בערים הגדולות



⁴ החל משנת 2023 נוספו הערים הרצליה וחדרה לרשימת הערים הגדולות המונות מעל 100 אלף תושבים.