

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, כ"א באייר, תש"פ
15 במאי 2020
137/2020

שינוי במחירי שוק הדירות

(אינו חלק ממדד המחירים לצרכן)¹

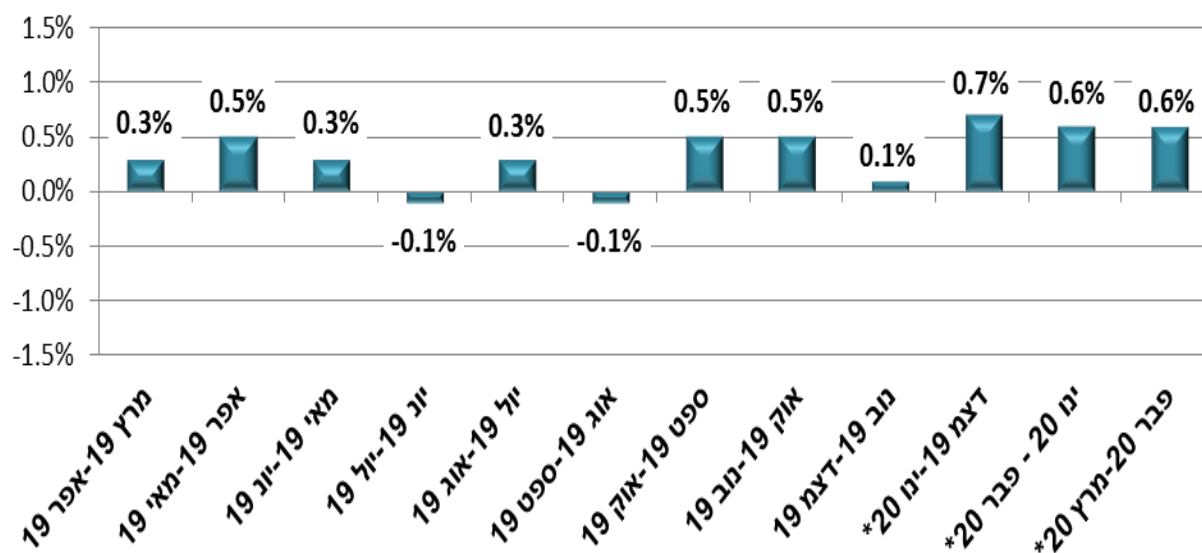
1. מדד מחירי דירות הכולל דירות חדשות ויד שנייה (שינוי מחירים בניכוי איכות):

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים פברואר 2020 – מרץ 2020, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים ינואר 2020 – פברואר 2020, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-0.6 אחוז².

[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.

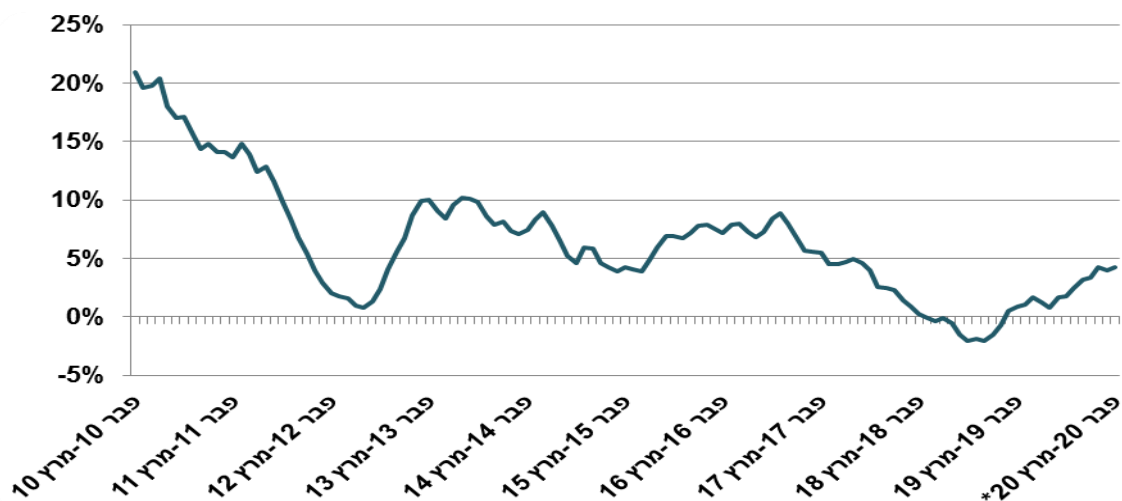
לפרסום מיום ו', כ"א אייר תש"פ, 15 במאי 2020 משעה 14:00

¹ להסברים והרחבה ראו "מתודולוגיה לחישוב מדד מחירי דירות ומחירים ממוצעים רבעוניים ושנתיים", בירחון לסטטיסטיקה של מחירים, [פרק ב' 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 2020 – מרץ 2020, לעומת פברואר 2019 – מרץ 2019, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-4.2%. תרשים 2 מציג את אחוז השינוי השנתי במדד מחירי הדירות בעשור האחרון. מהתרשים ניתן לראות התמתנות בקצב עליית המחירים ביחס לתחילת העשור עד כדי ירידות מחירים בשלושת הרבעונים האחרונים של שנת 2018. החל בשנת 2019 התחדשו עליות המחירים השנתיות.

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



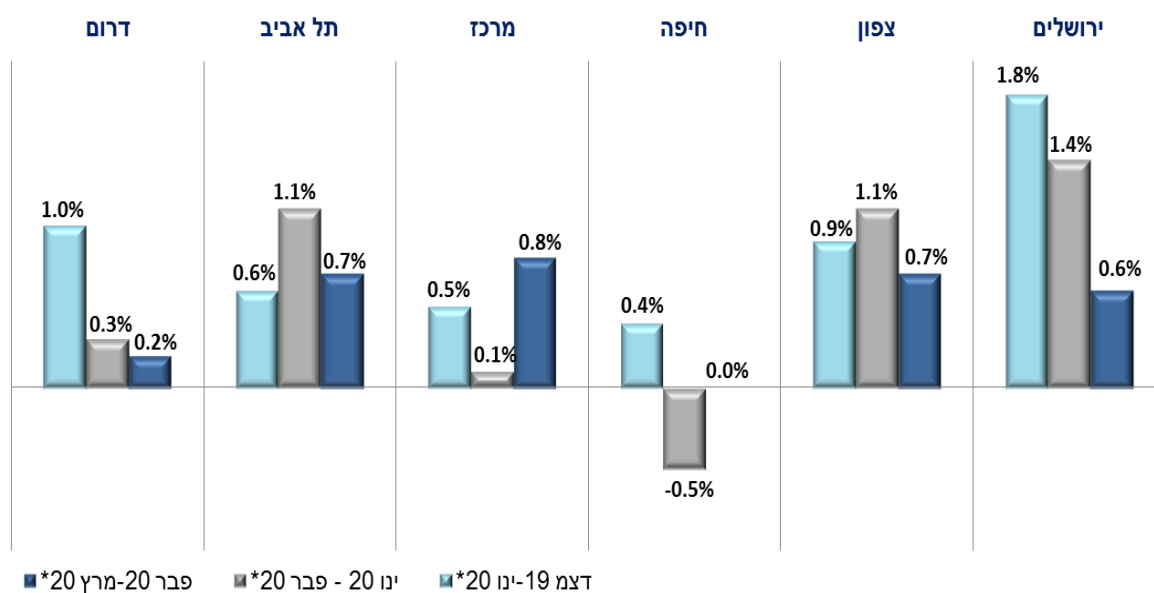
* נתוני התקופה האחרונה בתרשים הינם ארעיים.

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

תרשים 3 מציג את שינויי המחירים בשלושת המדדים הארעיים האחרונים בפילוח לפי מחוזות. בחודשים פברואר 2020 – מרץ 2020, לעומת ינואר 2020 – פברואר 2020 נמצאו שינויי המחירים הבאים: ירושלים (0.6%), צפון (0.7%), חיפה (0.0%), מרכז (0.8%), תל אביב (0.7%) ודרום (0.2%).

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

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

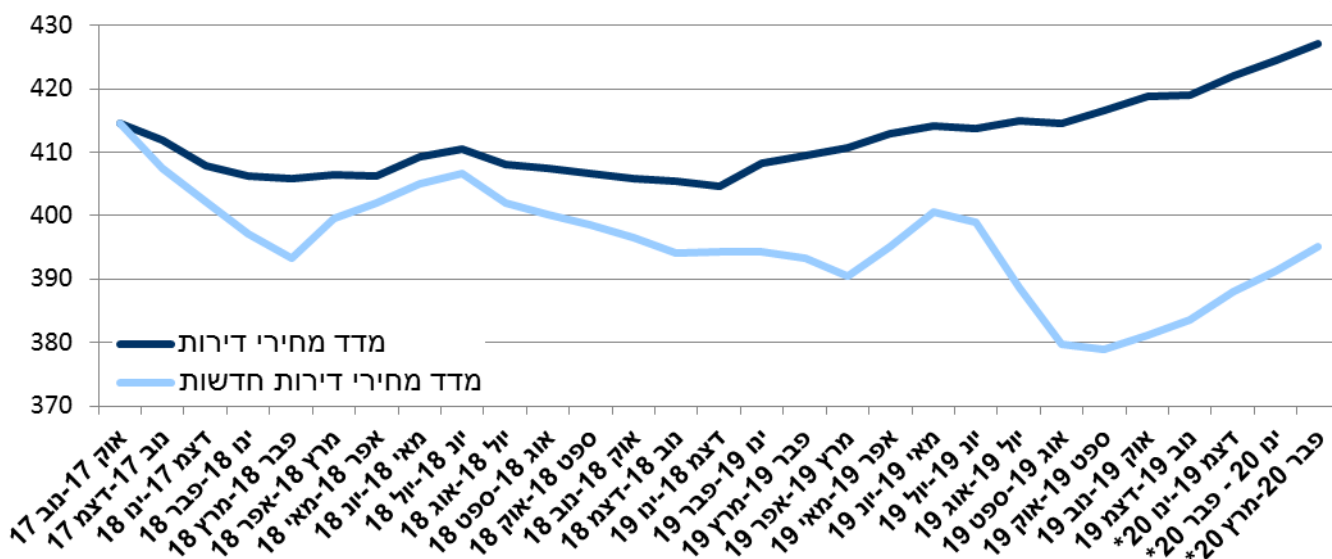


מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, פברואר 2020 – מרץ 2020, לעומת פברואר 2019 – מרץ 2019, לא נמצאו מחוזות בהן נרשמו ירידות מחירים שנתיות. עליות מחירים בולטות נרשמו במחוזות תל-אביב (6.6%), ירושלים (5.0%) וצפון (4.6%), יתרת המחוזות רשמו עליות מתונות יחסית.

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

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים פברואר 2020 – מרץ 2020 לעומת ינואר 2020 – פברואר 2020, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-1.0%. כמות העסקאות שבוצעו בתמיכה ממשלתית (מחיר למשתכן) והשתתפו בחישוב מדד מחירי הדירות החדשות מהווה 39.6% בהשוואה ל-38.9% בתקופה הקודמת (ינואר 2020 – פברואר 2020). [לסדרת נתונים מאוקטובר 2017 ראו לוח 4](#).
 תרשים 4 מציג את התפתחות מדד מחירי דירות חדשות בהשוואה למדד מחירי דירות כללי בשנתיים האחרונות.

תרשים 4: מדד מחירי דירות כללי לעומת מדד מחירי דירות חדשות³



* נתוני שלוש התקופות האחרונות בתרשים הינם ארעיים.

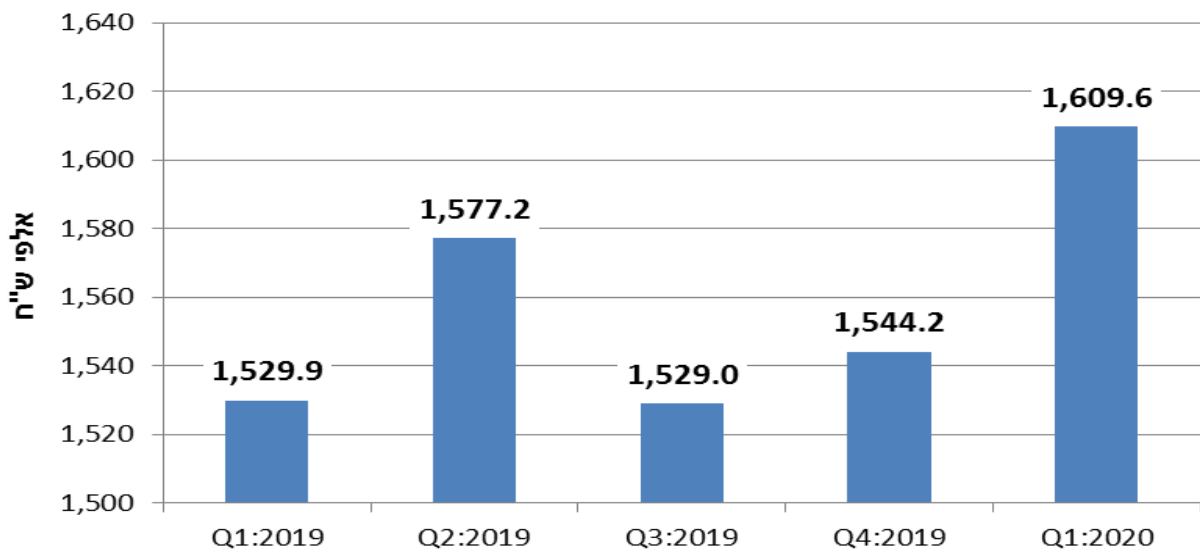
- מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, פברואר 2020 – מרץ 2020, לעומת פברואר 2019 – מרץ 2019, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-0.5%².

³ החל מינואר 2018 מדד מחירי דירות חדשות מתפרסם באופן שוטף.

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

ברבעון הראשון של שנת 2020 מחיר ממוצע כלל ארצי עמד על 1,609.6 אלפי ש"ח⁴. בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הקודם (1544.2 אלפי ש"ח), נרשמה עלייה של 4.2%. המחיר הממוצע ברבעון זה מהווה עלייה של 5.2% בהשוואה למחיר הממוצע ברבעון הראשון אשתקד (1,529.9 אלפי ש"ח). תרשים 5 מציג מחירים ממוצעים כלל-ארציים על-פני 5 הרבעונים האחרונים.

תרשים 5: מחירים ממוצעים כלל ארציים



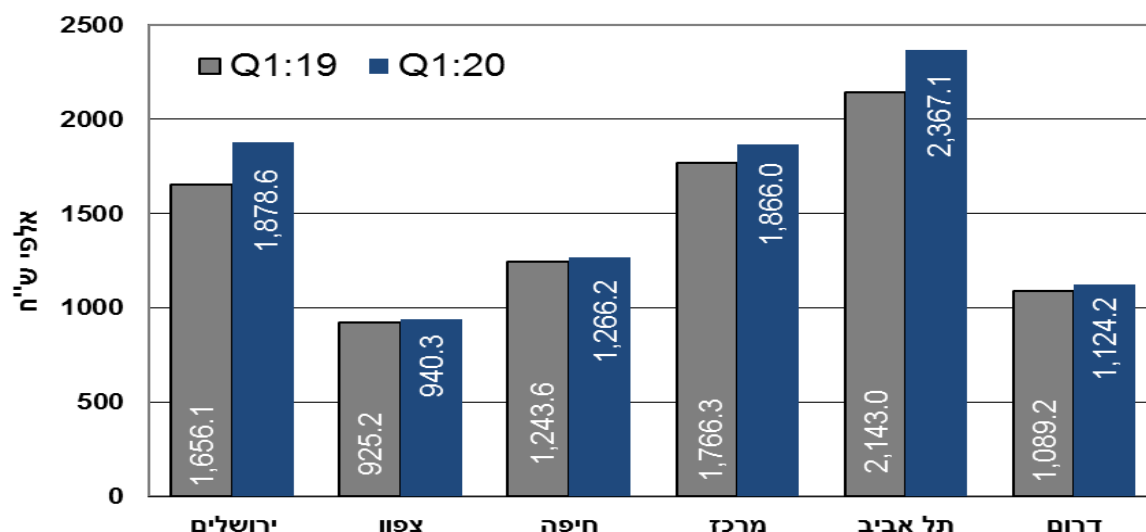
הערה: התרשים מציג ממוצעים של מחירי דירות בנות 1-6 חדרים שנכנסו לחישוב בכל רבעון מבלי להתייחס להבדלים בין התקופות השונות מבחינת מאפייני איכות.

מחירים ממוצעים לפי מחוזות

תרשים 6 מציג מחירים ממוצעים ברמת המחוז עבור רבעון 1 2020 ביחס לרבעון 1 2019. עלייה בולטת במחיר הממוצע של עסקאות ביחס לאותו רבעון אשתקד נרשמה במחוז ירושלים (13.4%), במחוז תל-אביב (10.9%) ובמחוז מרכז (5.6%). ירידות מחירים לא נרשמו באף אחד מהמחוזות.

⁴ הנתון עבור הרבעון הרביעי של שנת 2019 אינו סופי מאחר שקיימות עסקאות נוספות שבוצעו בתקופה זו וטרם דווחו.

תרשים 6: מחירים ממוצעים של עסקאות לפי מחוזות⁴

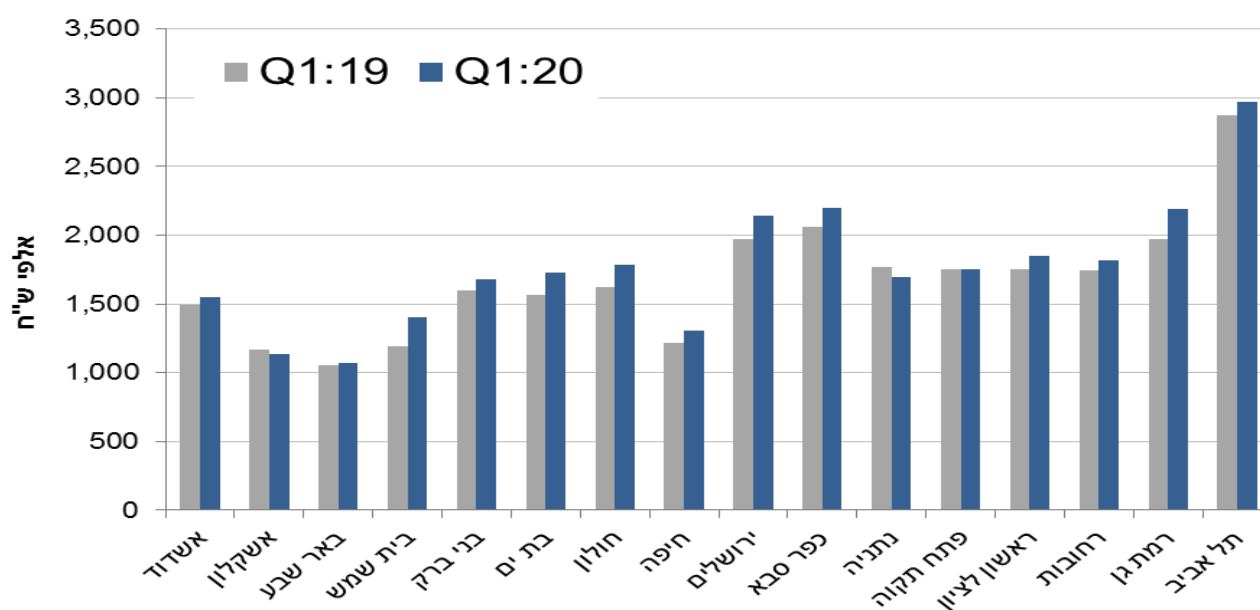


מחירים ממוצעים לפי הערים הגדולות

מהשוואת המחירים הממוצעים ברבעון הראשון של שנת 2020 לעומת הרבעון הראשון של שנת 2019 בערים הגדולות עולה כי רמת המחירים הגבוהה ביותר נמצאה בערים הבאות: תל-אביב (2,966.9 אלפי ש"ח) שבה רמת המחיר גבוהה משמעותית משאר הערים, כפר סבא (2,203.4 אלפי ש"ח) ורמת גן (2,194.2 אלפי ש"ח). לעומת זאת, המחירים הנמוכים ביותר נרשמו בערים באר שבע (1,071.2 אלפי ש"ח), אשקלון (1,132.9 אלפי ש"ח) וחיפה (1,309.9 אלפי ש"ח).

עליות במחירים הממוצעים ברבעון הראשון של שנת 2020 לעומת אותו הרבעון אשתקד בלטו במיוחד בערים הבאות: בית שמש (17.8%), רמת-גן (11.2%) ובת-ים (10.5%). לעומת זאת, ירידות במחירים הממוצעים נרשמו בשתי ערים בלבד: נתניה (4.2%) ואשקלון (3.2%).

תרשים 7: מחיר ממוצע של דירת מגורים בערים הגדולות



נספח מיוחד לתקופת הקורונה: מספר עסקאות שנכללו בחישוב שלושת המדדים האחרונים

משבר הקורונה ותקופת הסגר הכללי בפרט גרמו לצמצום הפעילות בשוק הנדל"ן ולדחיית ביצוע עסקאות עקב אי ודאות כלכלית מחד ובשל מגבלות פיסיות של הסגר מאידך. כידוע, בתקופה עם מיעוט עסקאות, איכותם של תוצרים סטטיסטיים עלולה להיפגע.

בהקשר זה חשוב להדגיש כי: (1) דיווחים לרשות המסים נמשכו כרגיל עקב האפשרות לדווח על עסקאות שכבר בוצעו באמצעות מערכת מקוונת; (2) על-פי מתודולוגיה סדורה שמשמשת את הלמ"ס לחישוב מדד מחירי הדירות, השינוי במדד מתבסס על עסקאות אשר התרחשו במהלך שלושת החודשים האחרונים. עם זאת, יודגש שהמדד האחרון שהופק (מדד ארעי אשר יעודכן בהמשך) מתבסס על עסקאות אשר בוצעו בחודשים פברואר 2020 – מרץ 2020, לעומת עסקאות שבוצעו בחודשים ינואר 2020 – פברואר 2020. מכאן שלתקופת הסגר, אשר התרחשה במחצית השנייה של חודש מרץ, אין השפעה משמעותית על מספר העסקאות (ראו טבלה בהמשך). אם זאת, ייתכן והשפעת המשבר תהיה גדולה יותר בחודש אפריל.

להלן נתונים של מספר העסקאות אשר נכללו בחישוב של המדד הארעי הראשון, בשלושת החודשים האחרונים.

תקופה	מספר עסקאות (באלפים)	שינוי במס' העסקאות (תקופה נוכחית לעומת אותה תקופה אשתקד)
דצמבר 19 - ינואר 20	13.8	7.3%
ינואר 20 - פברואר 20	12.3	6.2%
פברואר 20 - מרץ 20	9.8	-12.2%

* הנתונים מתייחסים למספר העסקאות שנכללו בחישוב לאחר ניכוי עסקאות חריגות