



12 אוגוסט, 2025

הסקירה הרבעונית של מחירי הדירור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

הנדון: סקירת השתנות מחירי דירות ברבעון השני של שנת 2025

א. כללי

ברבעון השני של שנת 2025 נצפתה **ירידה** בשיעור של **0.1%** (נומינלי) במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו, לעומת הרבעון שקדם לו.

בתקופה הנסקרת אינדקס המחירים הכללי (ללא דירור) עלה ב- **1.18%**.

רקע ועקרונות הסקירה

הסקירה מבוססת על שיטת העבודה שהייתה נהוגה באגף שומה שבמשרד המשפטים.

במטרה לזהות ולבודד את שיעורי השתנות המחירים בתקופת הסקירה ביחס לרבעון הקודם, ולנוכח ריבוי המשתנים המשפיעים על מחירי דירות ורמת ההטרוגניות הרבה במאפייניהן, נבחרו מתוך כלל העסקאות ברבעונים הרלוונטיים דירות בעלות מאפיינים הומוגניים ככל שניתן, שכמות העסקאות בהן גבוהה יחסית. לאור האמור, לא נסקרו דירות בנות חמישה חדרים ומעלה, הן בשל ריבוי שטחי הצמדה כגון גגות וחצרות והן בשל השונות ברמת הבניה של דירות אלה, שחלקן בנויות ברמת גמר גבוהה מאד. ניתוח מגמות התפתחות מחירים בדירות אלה עלול להקטין את רמת המובהקות של התוצאה או להטות אותה. גם דירות קטנות בנות שלושה חדרים ומטה לא נסקרו, שכן קיים בהן מיעוט יחסי של עסקאות ברוב הערים וקיימת שונות רבה במאפייניהן אשר מביאה לסטיית תקן רחבה במחירן. דירות בנות ארבעה חדרים בבניה רוויה הן המוצר השכיח בשוק הדירות העירוני הכללי, לגביו קיימת שונות נמוכה יחסית, וסקירת מאות עסקאות מאפשרת זיהוי מספק של ההשתנות במחיר. לפיכך, דירות אלה (חדשות ויד שניה) נבחרו לשמש כאינדיקטור לרמת ההשתנות הכללית בשוק הדירות.



הסקירה הרבעונית של מחירי הדירור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

לצד היתרון שבמובהקות התוצאה המתקבלת בסקירת המוצר השכיח והומוגני יחסית (דירות בנות 4 חדרים), קיים חסרון מסוים הנובע מכך, שייתכנו שיעורי השתנות שונים בדירות גדולות או קטנות מ- 4 חדרים. אולם לנוכח ההערכה כי קיים מתאם גבוה בשיעורי ההשתנות של סוגי הדירות השונים, נראה כי יתרון המובהקות של המודל גובר על חסרון זה.

הניתוח אינו כולל התייחסות תחשיבית לשדה "שטח הדירה" מאחר ובחלק מהעסקאות המדווחות מופיע שטח דירה שונה, שאינו תואם את ההגדרה המקובלת לשטח דירה כפי שנקבע בחוק המכר (דירות) תשל"ג- 1973 ובתקן שמאות מס' 9.0. לפיכך תחשיב של שווי למ"ר דירה בהתבסס על נתוני הכרמ"ן בלבד, אינו מהימן.

מהסקירה נופו עסקאות מכר של חלקים מדירה (שבהן ככל הנראה נעשתה עסקה בין קרובים או עסקה מיוחדת אחרת), עסקאות שלא אושרו על ידי רשויות המס וכן, נופו עסקאות חריגות ככל שניתן היה לזהותן (עסקאות בסבסוד מדינה ומבצעי מכר רחבי היקף וחד פעמיים החריגים לשוק הנדל"ן באותו היישוב).

בסך הכל, לאחר ניפוי וטיוב נותרו במדגם (בחינת שני רבעונים) 2,358 עסקאות לניתוח ב- 16 ערים, שאינן מייצגות בהכרח את כלל הישובים במדינה (ברבעון השני אובחנה ירידה בשיעור של כ- 11% בכמות העסקאות הרלוונטיות ביחס לרבעון הראשון של 2025 וירידה בשיעור של כ- 11% ביחס לרבעון המקביל אשתקד).

ניתוח נתוני העסקאות כלל בין היתר:

- בדיקת מחיר ממוצע בישובים הנבחרים ובדיקת ההשתנות ברבעון השני של שנת 2025 ביחס לרבעון הקודם וכן, שינוי שנתי ביחס לרבעון המקביל אשתקד.
- בדיקת שיעור סטיית התקן ביחס לשווי הממוצע בכל עיר (נתון המעיד על רמת השונות/הטרונגיות של מחיר הדירות באותה העיר).



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיוור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

ב. ממצאי הסקירה

תוצאות הסקירה מעידות כי ברבעון השני של שנת 2025 נצפתה ב- 4 ערים מתוך 16, עלייה במחירי הדירות הממוצעים, ביחס לרבעון הקודם.

ב- 4 ערים לא היה שינוי.

ב- 8 ערים הייתה ירידה.

להלן טבלת ריכוז של המחיר הממוצע לפי ערים לדירות בנות ארבעה חדרים (חדשות ויד שניה) ומגמות ההשתנות ברבעון השני לשנת 2025 :

עיר	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים Q2/2025	השינוי באחוזים מהרבעון הקודם (Q1/2025)	השינוי באחוזים מהרבעון המקביל אשתקד (Q2/2024)	סטיית תקן באחוזים Q2/2025
א	ב	ג	ד	ה
אילת	1,470,000 ₪	-1%	-6%	15%
אשדוד	1,860,000 ₪	3%	9%	10%
אשקלון	1,600,000 ₪	-2%	2%	12%
באר שבע	1,020,000 ₪	-1%	5%	14%
הרצליה	3,820,000 ₪	-1%	5%	10%
חולון	2,520,000 ₪	3%	6%	14%
חיפה	1,630,000 ₪	-1%	-1%	18%
ירושלים	3,100,000 ₪	-2%	8%	18%
כפר סבא	2,790,000 ₪	-1%	-2%	13%
מודיעין	3,020,000 ₪	1%	2%	11%
נתניה	2,510,000 ₪	-5%	-9%	11%
פתח תקוה	2,530,000 ₪	0%	2%	13%
ראש"צ	2,420,000 ₪	0%	1%	13%
רחובות	2,530,000 ₪	0%	0%	12%
רמלה	2,030,000 ₪	6%	8%	13%
תל אביב	4,410,000 ₪	0%	8%	19%
ממוצע		-0.1%	2.4%	

מלבד המגמות של השתנות המחירים בערים השונות נצפתה רמת שונות מחירים אופיינית בכל עיר, שמבטאת את ההבדלים הקיימים ברמות הביקוש באזורים השונים שבעיר ואת רמת ההבדלים במאפיינים הפיזיים בין הדירות בעיר.

לעניין זה בולט נתון השונות של מחירי הדירות בערים תל אביב, חיפה, ירושלים, שבהן רמת שונות גבוהה אשר מצביעה על הפער שבין אזורי היוקרה והאזורים החדשים לבין אזורים זולים יותר באותה העיר. שונות נמוכה יחסית נצפתה בערים אשדוד, הרצליה, מודיעין ונתניה שאוכלוסייתן בעלת מאפיינים הומוגניים יחסית.



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיור אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

ג. הסבר המגמות בשינוי המחיר בדירות שנצפו

ברבעון השני של 2025 מחירי הדירות המשיכו להפגין יציבות יחסית. זאת, ביחס לרבעון הקודם. ביחס לרבעון המקביל אשתקד, נרשמה עליה שהתמתנה משמעותית, אך יש לקחת בחשבון שברבעון המקביל אשתקד נקבעו מחירי שיא יחסיים. עליית המחירים השנתית החריגה נרשמה בערים אשדוד, ירושלים, רמלה ותל אביב.

ככלל, ברמה השנתית ההאטה בשוק הדיור נמשכת, הן בכמות העסקאות והן בעליית המחירים וזאת, כתוצאה מהעדר שינוי בנתוני המאקרו וכן, המערכה שהתנהלה בחודש יוני השנה מול איראן. הצינון בשוק הדיור ניכר אך אינו דרמטי כרגע כפי שמנסים גורמים אינטרסנטיים לתאר אותו. מעניין יהיה לראות כיצד תשפיע ההחלטה החדשה של בנק ישראל, בדבר יכולתם של הבנקים המלווים את שוק הדיור להתערב במחירי המכירה, על המחירים. עם זאת, לדעתי, התבססות על אסטרטגיה שכל כולה הגבלות בנק ישראל על הבנקים ולא על הגדלת היצעים מתבקשת, דינה להיכשל. גם המחשבה שהגידול במספר הדירות הלא מכורות תאזן את המצב כשהציבור יחזור לשוק אינה רלוונטית, כשמביאים בחשבון את הביקוש הקשיח והעובדה שמידי חודש ובמקביל, מצטרפים אלפי משקי בית חדשים לשוק.

היקף המשכנתאות שנטל הציבור בחודש יוני 2025 עמד על כ- 8.9 מיליארד שקל, גבוה **בכ- 15%** יחסית לחודש יוני 2024.¹

¹ פרסום בנק ישראל מיום 14.7.2025.



הסקירה הרבעונית של מחירי הדיוור

אוהד דנוס – מומחה נדל"ן

ד. לסיכום

בערים שנסקרו, נצפתה ירידה בשיעור של 0.1% (נומינלי) במחיר הממוצע של דירות ברבעון השני של שנת 2025, בהשוואה לרבעון שלפניו.

בשנה החולפת (ביחס לרבעון המקביל אשתקד), נצפתה עליית מחירים בשיעור ממוצע נומינלי של 2.4% בערים שנסקרו.

אוהד דנוס
מומחה נדל"ן