

מדינת ישראל

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, כ"ח בכסלו, תשפ"א
14 בדצמבר, 2020
398/2020

הכמות המבוקשת של דירות חדשות – אוגוסט - אוקטובר 2020¹ Quantity of New Dwellings Demanded – August - October 2020

בשלושת החודשים האחרונים, אוגוסט-אוקטובר 2020 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ- 14,350 דירות, מתוכן:

- **73.5%** דירות חדשות נמכרו - 10,550 (תמונה דומה עולה מנתוני רשות המיסים - כ-10,320 עסקאות דווחו ברבע זה). כשליש מכלל הדירות החדשות שנמכרו מתרכז בישובים: אשקלון, בית-שמש, תל אביב-יפו, באר שבע, חריש, ראשון לציון ורמת גן.
- **26.5%** דירות חדשות שלא למכירה - 3,800, מהן:
 - 61.6% נבנות במסגרת בנייה עצמית ובנה ביתך
 - 12.3% נבנות במסגרת קבוצות רכישה (מרביתם במחוזות המרכז וירושלים)
 - 14.7% נבנות למטרת השכרה (מרביתם במחוז המרכז)

¹ הנתונים ארעיים, ועל פי ניסיון העבר עשויים להתעדכן. העדכונים נובעים מדיווחים המתקבלים באיחור שאת חלקם קשה להעריך מראש

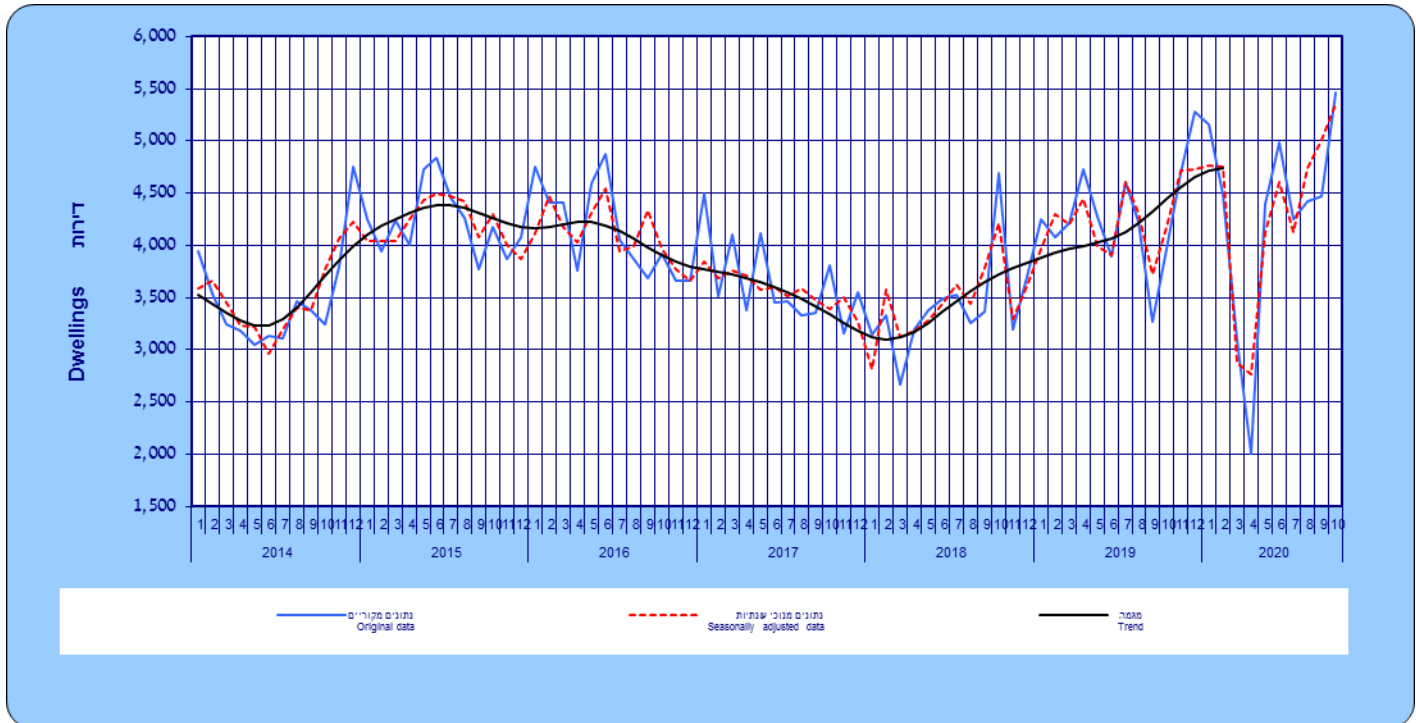
כתבה: הילה אמר, תחום סטטיסטיקה של בינוי

לקבלת הסברים נא לפנות למרכז למידע סטטיסטי 02-6592666

הכמות המבוקשת של דירות חדשות

- בחודשים אוגוסט-אוקטובר 2020 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ- 14,350 דירות.
- לאחר ניכוי עונתיות הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ- 15,100 דירות (תרשים 1 ולוח 1).

תרשים 1: כמות מבוקשת של דירות חדשות

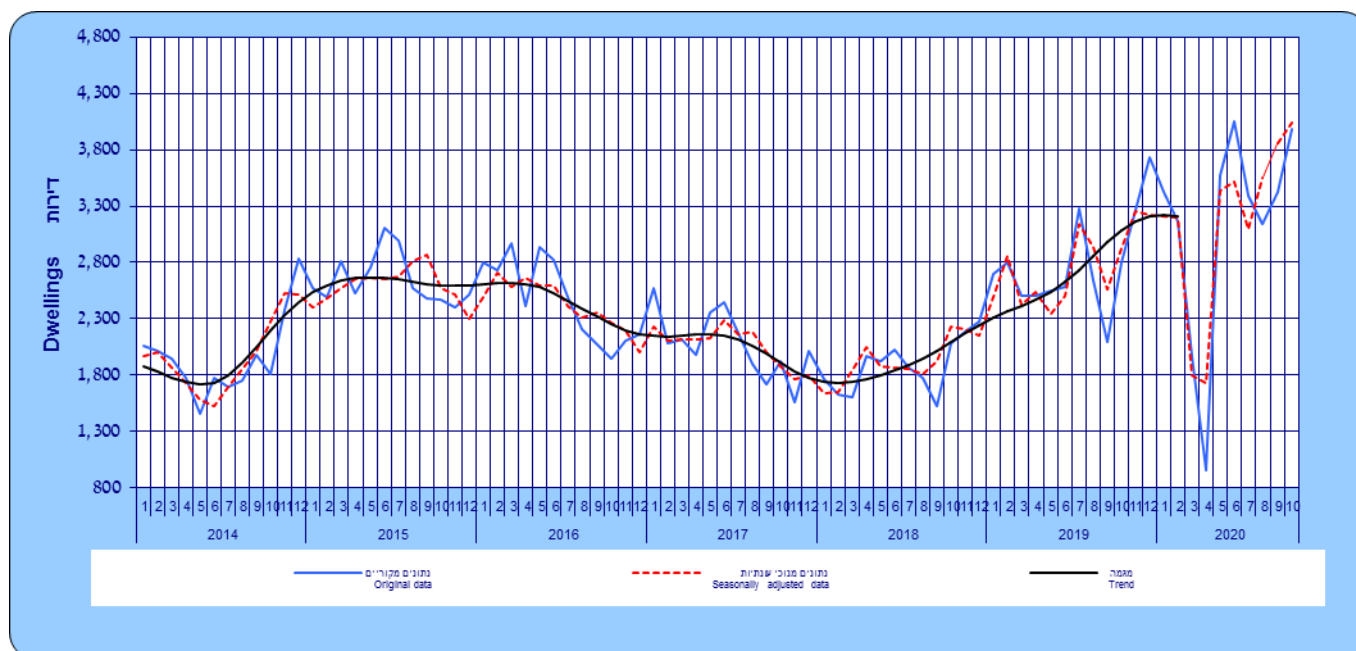


הכמות המבוקשת של דירות חדשות מורכבת מ-73.5% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב, ומ-26.5% דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן.

דירות חדשות שנמכרו

- על סמך הסקר החודשי של הלמ"ס, בחודשים אוגוסט-אוקטובר 2020 נמכרו כ- 10,550 דירות חדשות.
- לאחר ניכוי עונתיות מספר הדירות החדשות שנמכרו עומד על כ- 11,450 דירות, (תרשים 2, לוח 1).

תרשים 2: דירות חדשות שנמכרו



עסקאות של מכירת דירות חדשות בהתאם לדיווח לרשות המסים

על פי הדיווחים לרשות המסים, בחודשים אוגוסט-אוקטובר 2020 בוצעו כ-10,320 עסקאות של מכירת דירות חדשות (מתוכן 13.7% עסקאות שטרם נבדקו ואושרו על ידי רשות המסים)².

דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן

- מספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן בחודשים אוגוסט-אוקטובר 2020 עומד על כ- 3,800 דירות.
- לאחר עונתיות מספר הדירות החדשות שלא למכירה עומד על כ- 3,650 דירות.

² הפער בין הנתונים המפורסמים במסגרת סקר הלמ"ס (על בסיס היתרי הבנייה) לאלו המפורסמים על סמך הדיווחים לרשות המסים יכול לנבוע מביצוע עסקאות רכישה לפני קבלת היתר, שוני בהגדרות (לדוגמה: הכללת עסקאות מסוימות במסגרת קבוצות רכישה כעסקאות לרכישה דירה), פערים בתקופות הפרסום (ביטול עסקאות) וזיהוי של שלמות עסקאות.

לוח א' - כמות מבוקשת של דירות חדשות לפי מחוז, אוגוסט-אוקטובר 2020

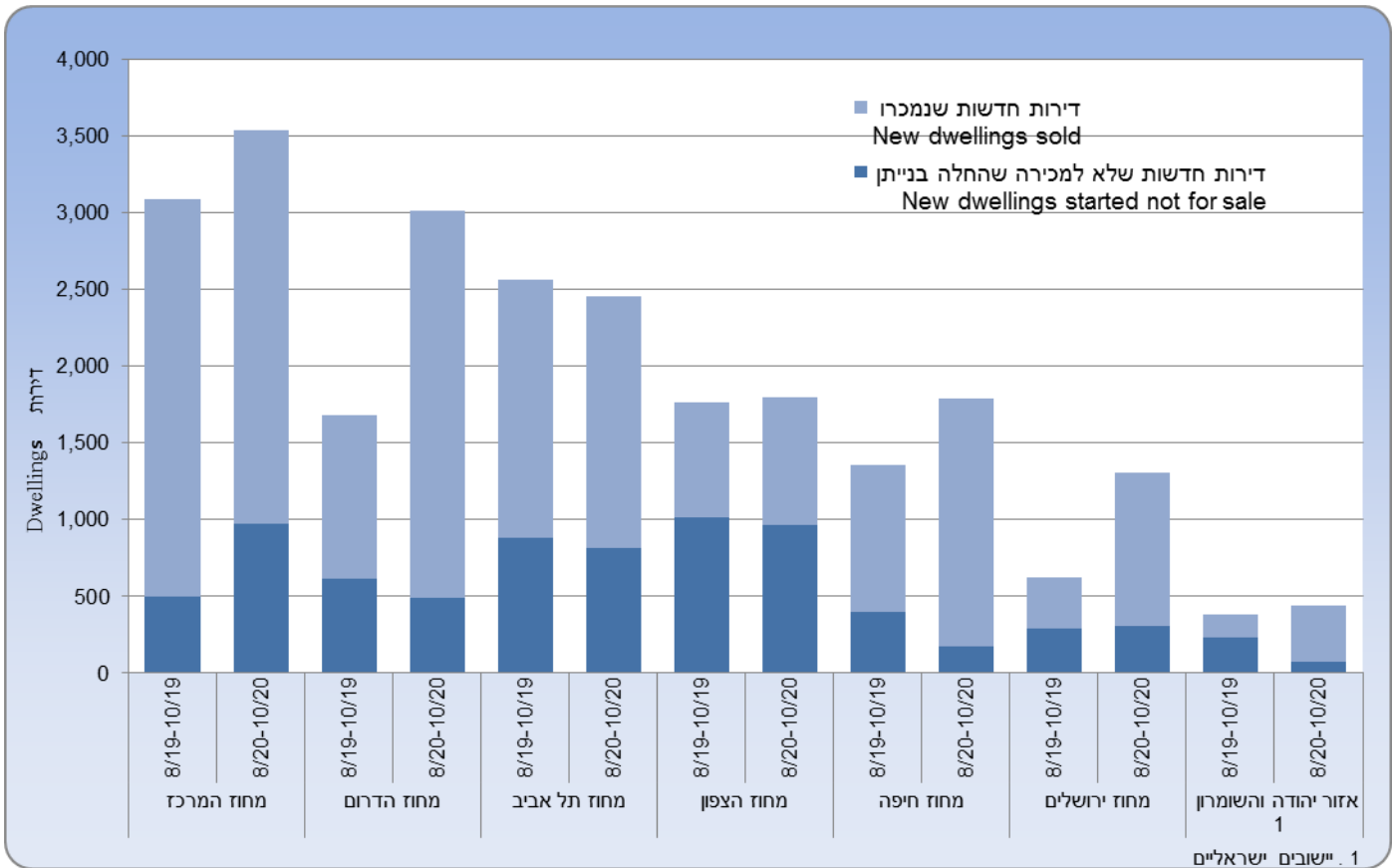
מחוז	כמות מבוקשת	אחוז כמות מבוקשת במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת	דירות שנמכרו	אחוז הדירות שנמכרו במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת במחוז
סך הכל	14,350	100.0%	10,550	73.5%
מחוז ירושלים	1,309	9.1%	999	76.3%
מחוז הצפון	1,800	12.5%	837	46.5%
מחוז חיפה	1,788	12.5%	1,617	90.4%
מחוז המרכז	3,543	24.7%	2,567	72.5%
מחוז תל אביב	2,456	17.1%	1,640	66.8%
מחוז הדרום	3,014	21.0%	2,526	83.8%
אזור יהודה ושומרון ¹	441	3.1%	368	83.4%

* יישובים ישראליים

בחודשים אוגוסט-אוקטובר 2020, 24.7% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות היו במחוז המרכז, 21.0% במחוז הדרום וכ 9.1% בלבד במחוז ירושלים (לוח א').

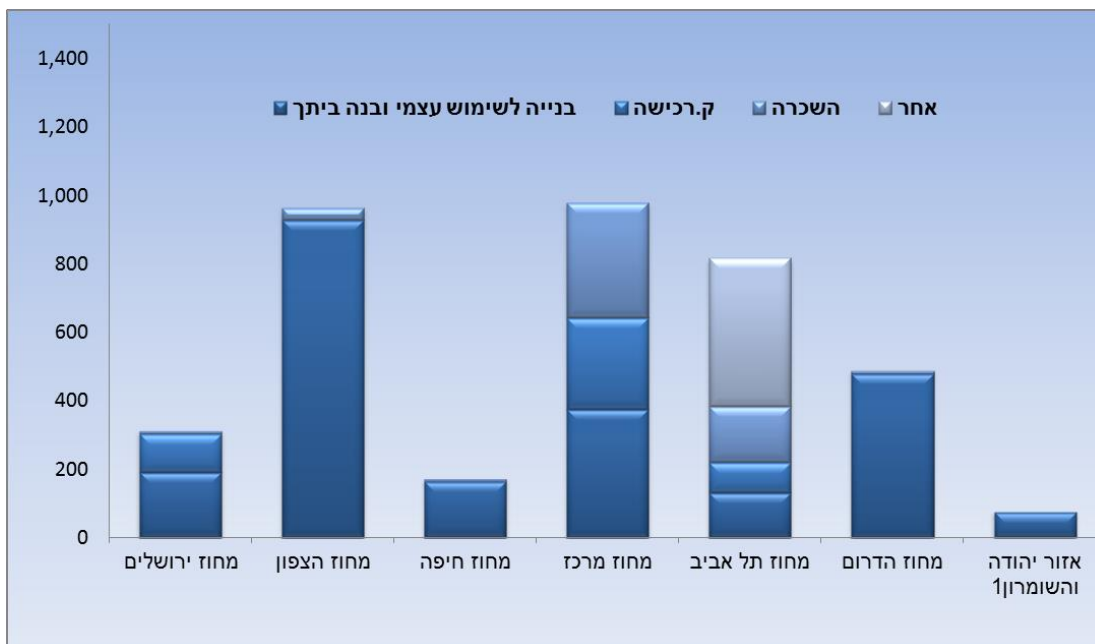
חלקן של הדירות שנמכרו מתוך הכמות המבוקשת הארצית הוא 73.5%, כאשר במחוז חיפה אחוז זה עומד על כ-90.4%, במחוז הדרום על כ- 83.8% ובמחוז הצפון אחוז הדירות שנמכרו מתוך סך הכמות המבוקשת עומד על 46.5% בלבד (לוח א' ותרשים 3).

תרשים 3: כמות מבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן), לפי מחוז, אוגוסט-אוקטובר 2020



כשליש מכלל הדירות החדשות שנמכרו בחודשים אוגוסט-אוקטובר 2020 מתרכז ביישובים: אשקלון בראש הטבלה עם 926 דירות ולאחריה בית שמש (566), תל אביב-יפו (466), באר שבע (426), חריש (411), ראשון לציון (406) ורמת גן (395).

תרשים 4 - דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן, לפי מטרת בנייה ומחוז, אוגוסט-אוקטובר 2020



בחודשים אוגוסט-אוקטובר 2020, 61.6% מסך הדירות שלא למכירה נבנו למטרת שימוש עצמי (בנייה עצמית ו"בנה ביתך"), 14.7% נבנו למטרת השכרה, ו- 12.3% נבנו במסגרת קבוצות רכישה (תרשים 4):

- במחוזות צפון, חיפה ודרום מרבית הדירות שלא למכירה נבנות למטרת שימוש עצמי.
- במחוזות ירושלים והמרכז בולט חלקן של קבוצות הרכישה ועומד על כ-35.8% ו-27.2% בהתאמה.
- במחוזות המרכז ותל אביב חלקן של הדירות שנבנות למטרת השכרה הוא 34.4% ו-20.0%.

מתוך 61.6% שנבנו למטרת שימוש עצמי (בנייה עצמית ו"בנה ביתך"), 39.6% נבנו במחוז צפון, 20.4% - במחוז דרום, כ-16.0% - במחוז מרכז, 8.2% - במחוז ירושלים, 7.0% - במחוז חיפה ו- 5.6% בלבד נבנו במחוז תל אביב.

דירות חדשות שנתרו למכירה

בסוף אוקטובר 2020 מספר הדירות החדשות שנתרו למכירה עמד על כ- 39,720 דירות לעומת 41,220 דירות בסוף ספטמבר 2020.

הודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות - נובמבר 2020 תפורסם ב-14 בינואר 2021.

התחלת בנייה - התחלת חפירת היסודות של בניין. מועד התחלת הבנייה של דירה הוא מועד התחלת הבנייה של הבניין שבו היא ממוקמת.

דירה חדשה - דירה בבניין שנמצא במועד הסקר בתהליך בנייה פעיל או שבנייתו הסתיימה וטרם חלפו מאז 15 חודשים.

דירה חדשה שנמכרה - דירה חדשה (ראו הגדרה לעיל) שעמדה למכירה ושנחתם לגביה חוזה מכירה, כולל דירות שנמכרו בעסקות משולבות.

דירה חדשה שנותרה למכירה - דירה חדשה שנבנתה למטרת מכירה ושבמועד הסקר לא היה קיים לגביה חוזה מכירה חתום או שלא שולמו על חשבונה דמי קדימה.

דירה חדשה שלא למכירה שהחלה בנייתה - דירה שנבנתה לשימוש עצמי של בעל הקרקע, ל"בנה ביתך", לקבוצת רכישה, להשכרה, להוסטל, לדירור מוגן או למעון. כולל אומדן לבנייה בלתי חוקית.

חודשי היצע - אומדן של מספר החודשים שיעברו עד שכל הדירות שנותרו למכירה בסוף חודש יימכרו, בהנחה שקצב מכירתן בחודשים אלו יהיה זהה לקצב המכירה שנרשם באותו חודש. המספר מחושב כיחס שבין מספר הדירות שנותרו למכירה בסוף חודש לבין מספר הדירות שנמכרו במהלך אותו חודש (בהנחה שנמכרה לפחות דירה אחת).

הסברים על סקר מעקב בנייה (סקר התחלות וגמר בנייה, סקר מכירת דירות חדשות)

בהשוואה בין הנתונים שהלמ"ס מפרסמת לבין נתונים אחרים, כגון "מספר דירות חדשות" שמפרסם משרד האוצר, יש להביא בחשבון את ההבדלים בין מקורות המידע, הגדרת האוכלוסיות ושיטות החישוב, הנובעים, בין השאר, ממתן מענה למטרות שונות ולצרכים שונים. השוני בהגדרות יכול לגרום להבדלים לא מבוטלים בנתונים החודשיים של שתי הסדרות, ואף למגמות הפוכות בחודש נתון.

הנתונים הם ארעיים, ועל פי ניסיון העבר עשויים להתעדכן. העדכונים נובעים מדיווחים המתקבלים באיחור, ואת חלקם קשה להעריך מראש. אפשר היה לפרסם את נתוני הסקר מאוחר יותר, ובכך לצמצם את היקף עדכון הנתונים אבל בשל החשיבות שהלמ"ס מייחסת לפרסום שוטף של הנתונים ולזמינותם, במיוחד בנושא זה שעומד במרכז ההתעניינות הציבורית, הלמ"ס מפרסמת את הנתונים כבר כחודש וחצי מתום התקופה הנסקרת.

סיכום נתוני הבנייה מבוסס על דוחות מוועדות לתכנון ולבנייה, נתונים ממשרד הבינוי והשיכון, על סקר שדה של הלמ"ס, על דיווח טלפוני מחברות בנייה ומקבלנים ועל שיטות סטטיסטיות. הסיכום אינו כולל את נתוני הבנייה של משרד הביטחון ושל צה"ל. פרטים על [שיטת האמידה ניתן למצוא בפרסומים בנושא בינוי המופיעים באתר הלמ"ס באינטרנט](#).

מקורות הנתונים של מכירת דירות חדשות

מספר הדירות החדשות שנמכרו החל בינואר 2019 מתבסס על סקר של הלמ"ס בלבד. (עד שנת 2018 דווחה ללמ"ס מכירת הדירות של הפרויקטים שבפיקוח משרד הבינוי והשיכון, בקובץ מנהלי חודשי. נתונים אלה שולבו בלמ"ס עם נתוני הסקר.) תהליכי ההתאמה והשיפור בנתונים ממשיכים להתבצע, בכוונה לשקף את התמונה המדויקת ביותר האפשרית למועד הפרסום ולתקופה הנסקרת.

החל בנתוני רבע 3 2020 וכחלק מתהליכי השיפור, נעשתה פעולת טיוב לטובת דיוק תאריך מכירה ראשון לכלל ההיתרים שהיו מצויים במעקב מכירות החל משנת 2015. השפעת השיפור באה לידי ביטוי בשתי הסדרות דירות חדשות שנותרו למכירה ודירות חדשות שנמכרו.

בסקר של הלמ"ס (סקר טלפוני) הנתונים נאספים מדי חודש מהקבלנים וממשרדי המכירות של דירות בכל היישובים שבהם נבנות דירות למטרת מכירה לציבור הרחב. בסקר זה לא כלולות הדירות הנבנות שלא למטרת מכירה: בנייה להשכרה, בנייה לשימוש עצמי ול"בנה ביתך" (ראה מקורות הנתונים של דירות שלא למכירה). בסקר נכללות רק הדירות שקיבלו היתר בנייה.

בנוסף, כדי לאפשר מבט על כלל העסקאות, כולל אלה המתבצעות טרום קבלת היתר, מפורסמים נתונים של דירות חדשות בהתאם לדיווח לרשות המיסים. דירות אלו מחושבות על סמך כלל העסקאות המדווחות לרשות המיסים ומזוהות כעסקאות לדירות "יד-ראשונה".

מקורות הנתונים של דירות שלא למכירה

נתוני דירות שלא למכירה מבוססים על נתוני התחלות הבנייה. מקורות הנתונים של התחלות בנייה וגמר בנייה:

1. סקר שדה של הלמ"ס - נתוני התחלות בנייה וגמר בנייה מבוססים על דיווח לגבי היתרי בנייה המתקבל מרשויות מקומיות ומוועדות לתכנון ולבנייה מקומיות. בסקר השדה נחקרים עבור מרבית הבנייה חודש התחלת הבנייה וחודש גמר הבנייה. בניין שדווחה עבורו התחלת בנייה, אך טרם דווח עבורו גמר בנייה ובנייתו לא הופסקה, הוא בניין בבנייה פעילה.
2. משרד הבינוי והשיכון - קובץ מינהלי (שולב בנתוני התחלות בנייה עד לשנת 2018 בלבד).
3. דוח של משרד הפנים (שולב בנתוני התחלות בנייה עד לשנת 2019 בלבד) - הדוח מפרט גזרי דין בגין בנייה של דירות ללא היתר, ועל פיו אומדים את הבנייה הבלתי חוקית. דירות אלו מוגדרות כדירות שנבנו שלא למטרת מכירה.
4. השלמת נתונים חסרים - בעבור הבנייה שאינה נכללת בסקר השדה של הלמ"ס זוקפים נתונים על חודש ושנה של התחלת הבנייה וגמר הבנייה.

עדכון הנתונים

הסיבות העיקריות לעדכון הנתונים:

1. פיגור בדיווח על היתרי בנייה מהוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה
 2. פיגור באיתור המדווחים על מכירת הדירות החדשות
 3. ביטול עסקאות שדווחו בעבר
 4. ביטול בניינים שנמצאו בעבורם נתונים כפולים (לעיתים במהלך קליטת הנתונים נקלטות רשומות כפולות לגבי אותו בניין). נתונים כפולים בסקר המעקב של הלמ"ס: לעיתים ניתנים כמה היתרי בנייה לאותו בניין בעיתויים שונים ועם מזהים שונים (עבור חלקים שונים שלו כגון, חפירה, קומת חניון תת-קרקעית, קומות על פני הקרקע), ולעיתים ניתן היתר בנייה אחד עבור קבוצת בניינים באותו אתר, ללא מזהה בניין. כמו כן, היתרים חדשים מוצאים עבור שינויים במספר הדירות בבניין או בשטח שלו, ללא ציון קשר ודאי להיתר הבנייה המקורי, הנמצא במעקב בסקר של הלמ"ס.
- ניכוי הנתונים הכפולים מתבצע לעיתים באיחור רב וגורם לעדכון משמעותי של נתונים שכבר פורסמו. נתוני הסקר מעודכנים בצורה שוטפת. כדי להשלים את הנתונים החסרים עוצבו מודלים סטטיסטיים מיוחדים שאמורים לשפר את מהימנות הנתונים המתפרסמים ולצמצם ככל האפשר הטיות אפשריות של נתוני הסקר. זקיפות שנעשו מוחלפות בנתונים שנאספו באיחור.

נתונים מנכי עונתיות

מחושבים באמצעות השיטה לניכוי עונתיות X-12-ARIMA אשר פותחה בלשכה המפקדית של ארצות הברית (US Census Bureau), ובעזרת שיטה שפותחה בלמ"ס המאפשרת אמידה בו-זמנית של השפעת תאריכי החגים ומספר ימי הפעילות הנהוגים בישראל. נתונים מנכי עונתיות מתקבלים לאחר ניכוי השפעת העונתיות והשפעת חגים וימי פעילות מהנתונים המקוריים. **נתוני מגמה** נאמדים לאחר הסרת ההשפעה של האי-סדירות ("רעשים") מהנתונים מנכי העונתיות. נתונים מנכי עונתיות ונתוני מגמה **עשויים להשתנות** מאחר שהם מחושבים מחדש עם קבלת נתון מקורי נוסף מדי חודש או רבע שנה (ניכוי עונתיות עדכני - Concurrent Seasonal Adjustment).

הסדרה כמות מבוקשת של דירות חדשות לפי מטרה היא סדרה מצרפית. **סדרה מצרפית** היא סדרה המורכבת מכמה תתי-סדרה (מרכיבים). הסדרה כמות מבוקשת של דירות חדשות לפי מטרה, מנוכת העונתיות חושבה לפי השיטה הבלתי ישירה, ולכן היא סכום של תתי-סדרות מנוכות עונתיות דירות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן.

יצוין כי החל בינואר 2019, הנתונים המוצגים בסדרת "דירות חדשות שנותרו למכירה" וחודשי היצע, מתייחסים לכלל הדירות החדשות במשק, ללא תלות ביזם הבנייה. כתוצאה מזה התקבלו נתונים גבוהים יותר והם הביאו לעלייה ברמת הנתונים ולשבר במגמת הסדרה (TREND BREAK) "דירות חדשות שנותרו למכירה, ביזמה פרטית" לכן, החישוב של נתונים מנכי עונתיות ומגמה, בתקופה שהחלה בינואר 2019, נערך לאחר התאמת נתוני הסדרה עד דצמבר 2018 לרמה הגבוהה שהתקבלה בחודשים הראשונים של השינוי בסדרה.

יזכר כי **סדרות הסטטיסטיקה של ענף הבינוי מתאפיינות באי-סדירות גבוהה יחסית**. מצב זה מקשה את ניתוח ההתפתחויות על סמך נתונים חודשיים מנכי עונתיות, ועדיף לבחון את ההתפתחויות על פני תקופות ארוכות יותר. הסבר מפורט ומעודכן של תהליך ניכוי עונתיות ואמידת המגמה מופיע בפרסום "**הגורמים העונתיים וגורמי ההתאמה מראש ל-2020, מגמות ל-2016-2020**" (באתר הלמ"ס באינטרנט בלבד, בתוך: הגדרות, סיווגים ושיטות, תחת שיטות-גורמים עונתיים חזויים).

הערה: תיתכן אי-התאמה מסוימת בסיכום הפירוטים המופיעים בלוחות השונים, מאגר הנתונים המרכזי ומחולל לוחות בינוי, כתוצאה מפלטפורמות עיבוד שונות ועיגול מספרים.

[פרסומים נבחרים של הלמ"ס בנושא בינוי ניתן לראות באתר האינטרנט של הלמ"ס](#)