

# הודעה לתקשורת

אתר: [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il) דוא"ל: [info@cbs.gov.il](mailto:info@cbs.gov.il) פקס: 02-6521340

ירושלים, ד' בתמוז, תשפ"א  
14 ביוני, 2021  
188/2021

## הכמות המבוקשת של דירות חדשות - פברואר-אפריל 2021<sup>1</sup> Quantity of New Dwellings Demanded - February-April 2021

בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2021 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ-13,980 דירות.

מתוכן:

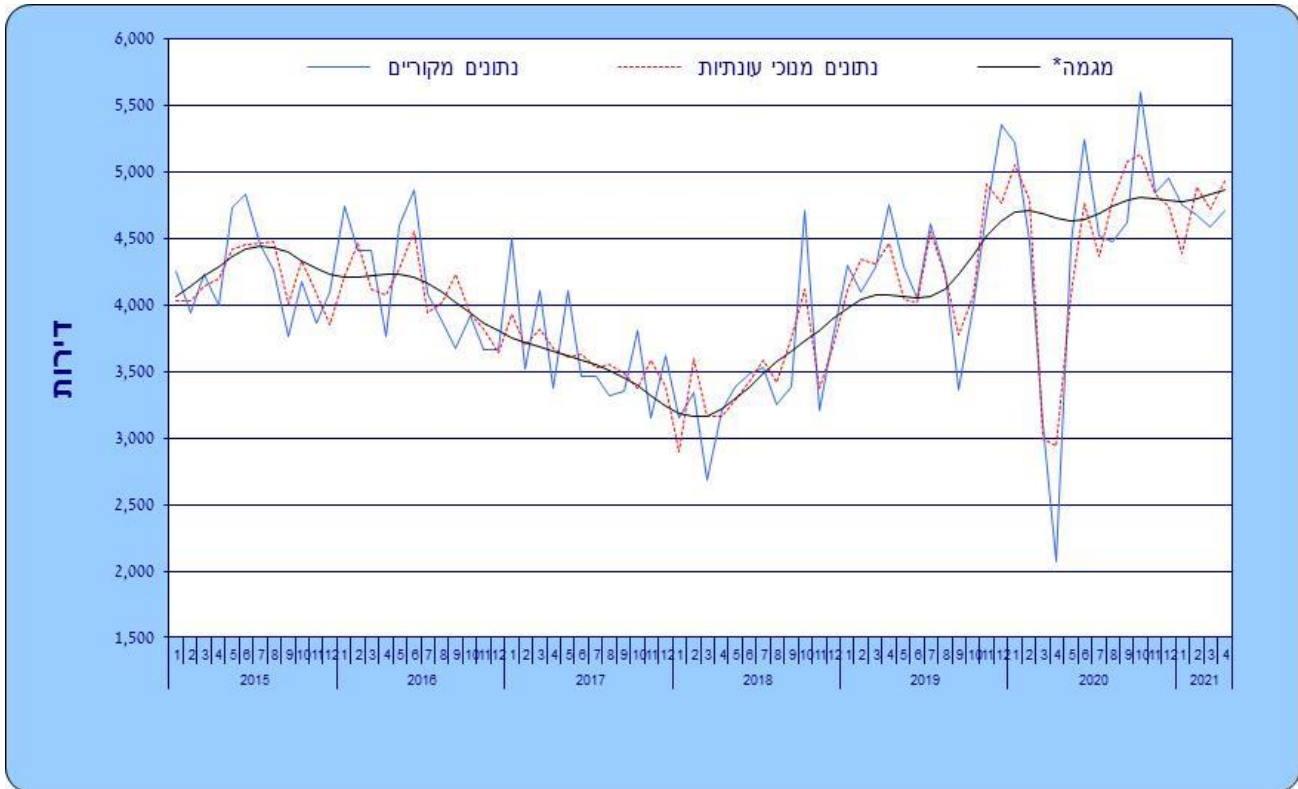
- כ-11,290 דירות חדשות נמכרו – 80.8% מהכמות המבוקשת (על פי הדיווחים לרשות המיסים בוצעו כ-12,710 עסקאות).
  - כרבע מכלל הדירות החדשות שנמכרו מתרכז ביישובים: אשקלון, תל אביב-יפו, רמת גן ונהרייה.
- כ-2,690 דירות חדשות שלא למכירה - 19.2% מהכמות המבוקשת. מהן 91.1% נבנות במסגרת בנייה עצמית ו"בנה ביתך".

<sup>1</sup> הנתונים ארעיים, ועל פי ניסיון העבר עשויים להתעדכן. העדכונים נובעים מדיווחים המתקבלים באיחור, ואת חלקם קשה להעריך מראש.

## הכמות המבוקשת של דירות חדשות

- בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2021 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ-13,980 דירות, ירידה של 4.0% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (נובמבר-ינואר 2021).
- לאחר **ניכוי עונתיות**, מסתמנת בתקופה זו עלייה של 4.2% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (נובמבר-ינואר 2021) (תרשים 1 ולוח 1).

### תרשים 1 - כמות מבוקשת של דירות חדשות



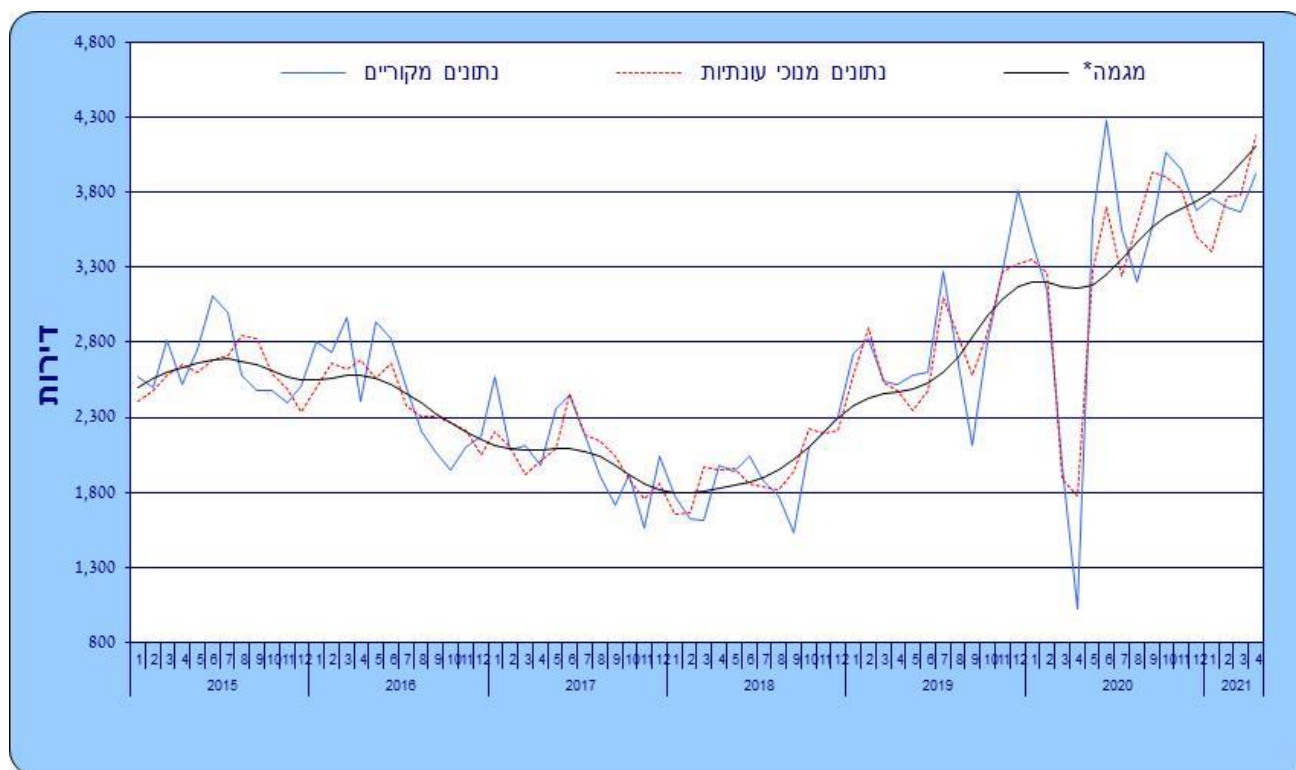
הכמות המבוקשת של דירות חדשות מורכבת מ-80.8% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב, ומ-19.2% דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן.

### דירות חדשות שנמכרו

- על סמך הסקר החודשי של הלמ"ס, בחודשים פברואר-אפריל 2021 נמכרו כ-11,290 דירות חדשות, ירידה של 0.9% לעומת שלושת החודשים הקודמים.
- לאחר **ניכוי העונתיות** מסתמנת, בתקופה זו, עלייה של 9.2% לעומת התקופה הקודמת (תרשים 2, לוח 1).

- בחינת נתוני המגמה מראה כי מספר הדירות החדשות שנמכרו עלה מחודש מאי 2020 בקצב של 2.2% לחודש, לאחר שבין החודשים פברואר 2020 עד אפריל 2020 נרשמה ירידה במספר הדירות החדשות שנמכרו בקצב של 0.4% בחודש (תרשים 2 ולוח 1).

## תרשים 2 - דירות חדשות שנמכרו



## עסקאות של מכירת דירות חדשות בהתאם לדיווח לרשות המיסים

על פי הדיווחים לרשות המיסים, בחודשים פברואר-אפריל 2021 בוצעו כ-12,710 עסקאות של מכירת דירות חדשות, מתוכן 13.2% עסקאות שטרם נבדקו ואושרו על ידי רשות המיסים.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> הפער בין הנתונים המפורסמים במסגרת סקר הלמ"ס (על בסיס היתרי הבנייה) לאלו המפורסמים על סמך הדיווחים לרשות המיסים 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.

## דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן

- מספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן בחודשים פברואר-אפריל 2021 עומד על כ-2,690 דירות, ירידה של 15.3% לעומת שלושת החודשים הקודמים.
- לאחר ניכוי עונתיות מסתמנת באותה תקופה ירידה של 12.5% לעומת שלושת החודשים הקודמים.<sup>3</sup>

## מאפיינים גאוגרפיים

### לוח א - כמות מבוקשת של דירות חדשות לפי מחוז, פברואר-אפריל 2021

מחוז	כמות מבוקשת	אחוז כמות מבוקשת במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת	דירות שנמכרו	אחוז הדירות שנמכרו במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת במחוז
<b>סך הכל</b>	13,980	100.0%	11,290	80.8%
מחוז ירושלים	999	7.1%	842	84.3%
מחוז הצפון	1,991	14.3%	980	49.2%
מחוז חיפה	1,723	12.3%	1,491	86.5%
מחוז המרכז	3,271	23.4%	2,890	88.4%
מחוז תל אביב	2,846	20.4%	2,667	93.7%
מחוז הדרום	2,755	19.7%	2,178	79.1%
אזור יהודה והשומרון*	389	2.8%	239	61.4%

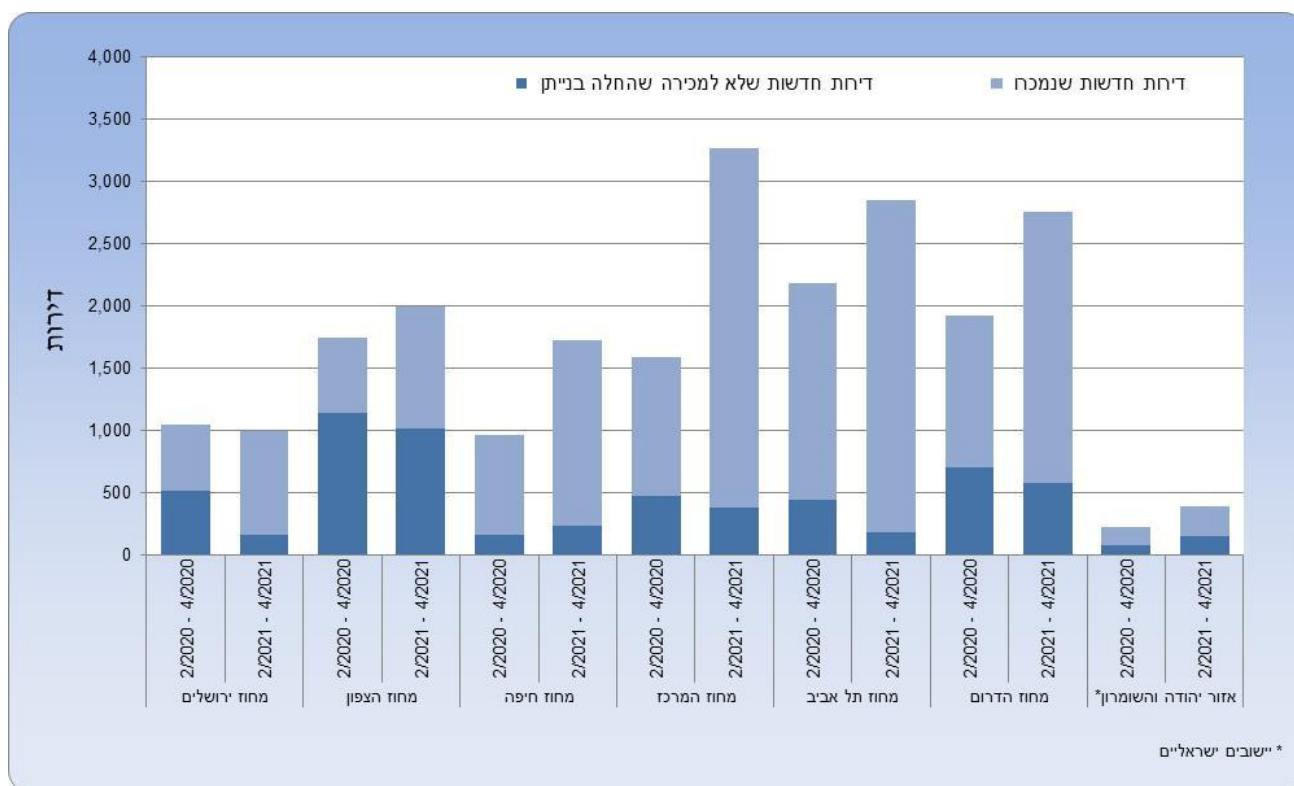
\* יישובים ישראליים

בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2021, כ-23.4% מסך הכמות המבוקשת של דירות חדשות היה במחוז המרכז, כ-20.4% היה במחוז תל אביב ו-19.7% היה במחוז הדרום, לעומת כ-7.1% בלבד מסך הכמות המבוקשת של דירות חדשות במחוז ירושלים (לוח א).

<sup>3</sup> בוצעה התאמה לשבר במגמה החל במרץ 2020 עקב משבר הקורונה.

### תרשים 3 - כמות מבוקשת של דירות חדשות

(דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן), לפי מחוז



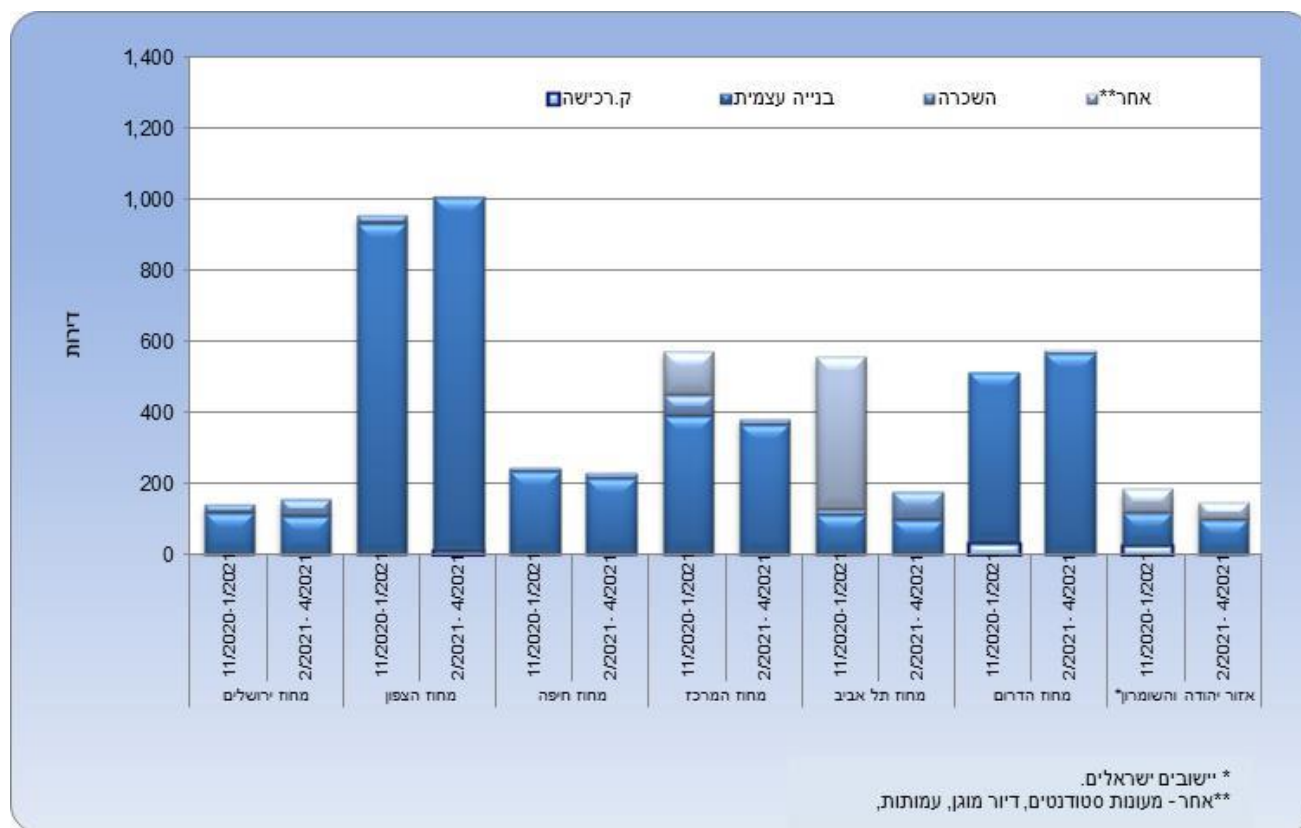
חלקן של הדירות שנמכרו מתוך הכמות המבוקשת הארצית היה 80.8%. אחוזים גבוהים יותר נצפו ברוב המחוזות – לדוגמה תל אביב (93.7%), מרכז (88.4%), חיפה (86.5%) וירושלים (84.3%). לעומת זאת, במחוז הצפון אחוז הדירות שנמכרו מתוך סך הכמות המבוקשת עמד על כמחצית (49.2%) (לוח א ותרשים 3).

לוח ב – היישובים, שבהם נמכרו יותר מ-150 דירות, במהלך החודשים פברואר-אפריל 2021

אחוז שינוי פברואר-אפריל 2021 לעומת נובמבר 2020-ינואר 2021	נובמבר 2020 – ינואר 2021	פברואר-אפריל 2021	יישוב
-0.9	11,390	11,290	סך הכל
11.6	852	951	אשקלון
9.6	635	696	תל אביב-יפו
32.2	450	595	רמת גן
62.7	314	511	נהרייה
6.1	379	402	ירושלים
20.7	328	396	נתניה
-9.5	391	354	בית שמש
-27.1	480	350	קריית אונו
-46.4	548	294	ראשון לציון
27	230	292	אור עקיבא
146.2	117	288	מודיעין-מכבים-רעות
27.3	220	280	פתח תקווה
25.9	201	253	באר שבע
-2.5	244	238	אשדוד
-46.2	422	227	קריית גת
-42.5	391	225	רמלה
16.8	190	222	הרצלייה
25.7	175	220	חריש
-61.1	535	208	באר יעקב
18.3	175	207	רחובות
111.2	98	207	בני ברק
6.6	183	195	חדרה
144.2	77	188	בת ים
-46.4	330	177	נתיבות
35.2	128	173	גבעת שמואל
5.2	155	163	חולון
-17.8	197	162	רעננה
-11.7	180	159	פרדס חנה-כרכור

- היישובים שבהם נמכרו יותר מ-500 דירות בחודשים פברואר-אפריל 2021 הם: אשקלון (951), תל אביב-יפו (696), רמת גן (595) ונהרייה (511).
- בראש רשימת היישובים שבהם חלה עלייה במכירת דירות חדשות לעומת שלושת החודשים הקודמים, נמצאות הערים: מודיעין-מכבים-רעות, בת ים, בני ברק ונהרייה.
- היישובים העיקריים שבהם נרשמה ירידה במכירת דירות חדשות לעומת שלושת החודשים הקודמים הם: באר יעקב, ראשון לציון, נתיבות, קריית גת ורמלה.

## תרשים 4 - דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן, לפי מטרת בנייה ומחוז



בחודשים פברואר-אפריל 2021, 91.1% מסך הדירות שהחלה בנייתן שלא למטרת מכירה היו למטרת שימוש עצמי (בנייה עצמית ו"בנה ביתך"), מתוכן 40.6% היו במחוז הצפון לעומת 4.5% במחוז ירושלים ו-4.0% במחוז תל אביב.

## דירות חדשות שנתרו למכירה

בסוף אפריל 2021 מספר הדירות החדשות שנתרו למכירה עמד על 40,470 דירות.

מספר חודשי היצע בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2021 (מספר החודשים שיעברו עד שכל הדירות שנתרו למכירה תימכרנה) הוא 10.3 חודשים בממוצע (משוקלל), בהנחה שקצב מכירתן בחודשים אלו יהיה זהה לקצב המכירה שנרשם במהלך אפריל 2021.

הודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות - מאי 2021 תפורסם ב-14 ביולי 2021.

## הגדרות

**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, לדיור 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 הרבעון השלישי של שנת 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 שנתרו למכירה ודירות חדשות שנמכרו. כמו כן, החל מהפרסום שחל במרץ 2021 (נתוני ינואר 2021) בוצע שינוי באופן חישוב הדירות שנתרו למכירה כך שכלל הדירות הקיימות בהיתר נכללות בסדרה מיידית ולא חלקן היחסי עד לאימות הנתונים בסקר בשדה של הלמ"ס.

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" (ראו 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 ומזהות 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.

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 מנוכי עונתיות מתקבלים לאחר ניכוי השפעת העונתיות והשפעת חגים וימי פעילות מהנתונים המקוריים. **נתוני מגמה** נאמדים לאחר הסרת ההשפעה של האי-סדירות ("רעשים") מהנתונים מנוכי העונתיות. נתונים מנוכי 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.

בחודשים מרץ 2020 – מרץ 2021, בעקבות התפרצות נגיף הקורונה, ננקטו בישראל מעת לעת ועל פי צורך הגבלות להתגוננות מפני הנגיף, כגון הגבלות על התנועה, צמצום העבודה במשק, סגירה או צמצום מערכת החינוך, כמו גם הפעילות בבתי מסחר ותרבות, שינויים בתדירות התחבורה (רכבות ואוטובוסים) והגבלות על הכניסה לישראל. להגבלות האלה היו ככל הנראה השלכות על הנתונים. בנוסף, בסדרה דירות שלא למכירה, בוצעה התאמה לשבר במגמה החל במרץ 2020 עקב משבר זה. 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 מנוכי 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 מנוכי 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](#)