

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, י"ג באדר א, תשפ"ב
14 בפברואר, 2022
052/2022

הכמות המבוקשת של דירות חדשות – שנת 2021¹

Quantity of New Dwellings Demanded in 2021

בשנת 2021 כמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ-70,500 דירות, מתוכן:

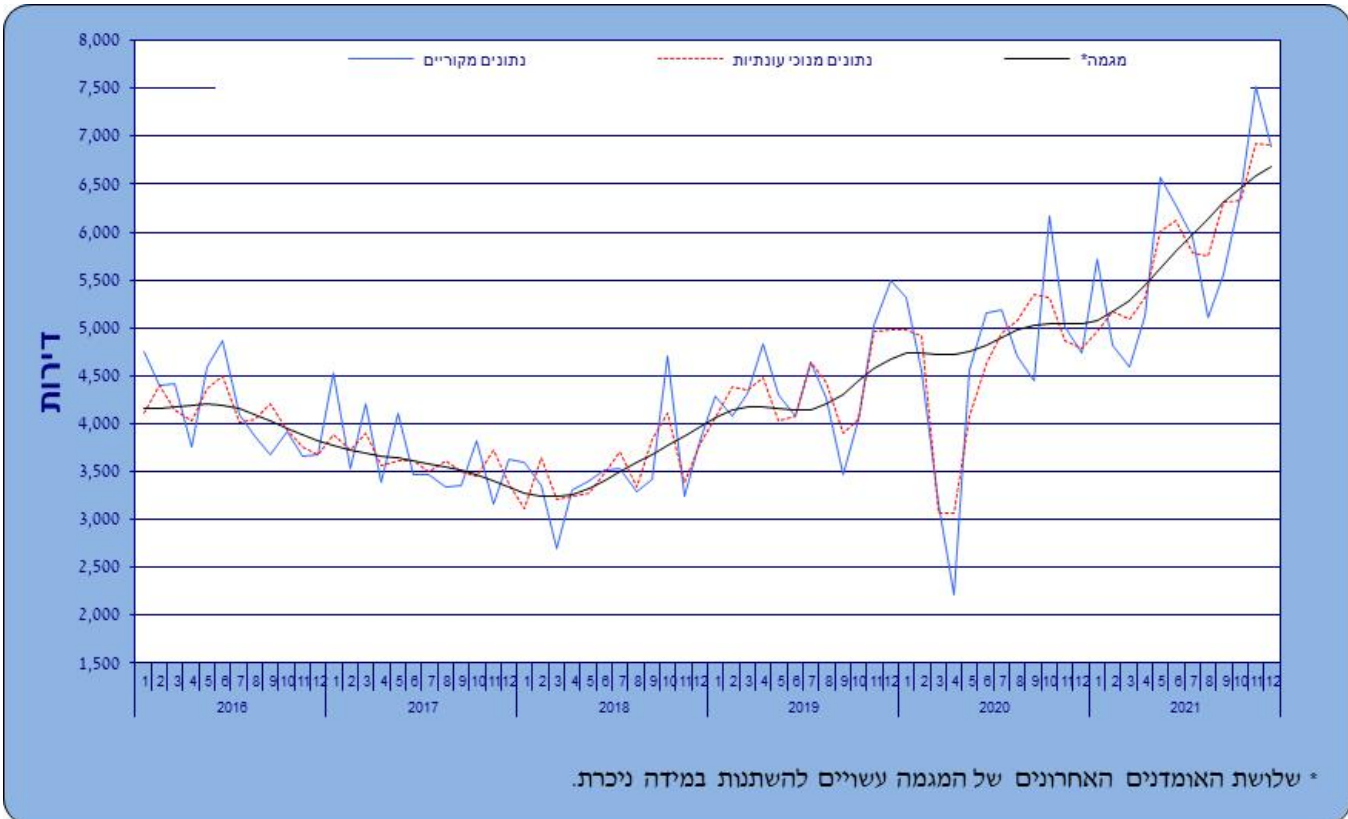
- כ-56,060 דירות חדשות נמכרו – 79.5% מהכמות המבוקשת (על פי הדיווחים לרשות המיסים בוצעו כ-54,240 עסקאות).
- כשליש מכלל הדירות החדשות שנמכרו במהלך שנת 2021 מתרכז ביישובים: תל אביב-יפו, אשקלון, ירושלים, רמת גן, בת ים, נתניה ומודיעין-מכבים-רעות.
- כ-14,440 דירות חדשות שלא למכירה – 20.5% מהכמות המבוקשת, מהן:
 - 72.2% נבנו במסגרת בנייה עצמית ובנה ביתך, רובן במחוז צפון ודרום (38.0% ו-21.8% בהתאמה).
 - 11.8% נבנו למטרת השכרה, רובן במחוז מרכז (40.0%).
 - 5.2% נבנו במסגרת קבוצות רכישה, רובן במחוז מרכז (43.4%).

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

הכמות המבוקשת של דירות חדשות

- בשנת 2021 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ-70,500 דירות (תרשים 1 ולוח 1), עלייה של 27.6% לעומת שנת 2020.
- בניכוי עונתיות הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על 70,710 (תרשים 1 ולוח 1), עלייה של 28.4% לעומת השנה הקודמת.

תרשים 1 – כמות מבוקשת של דירות חדשות

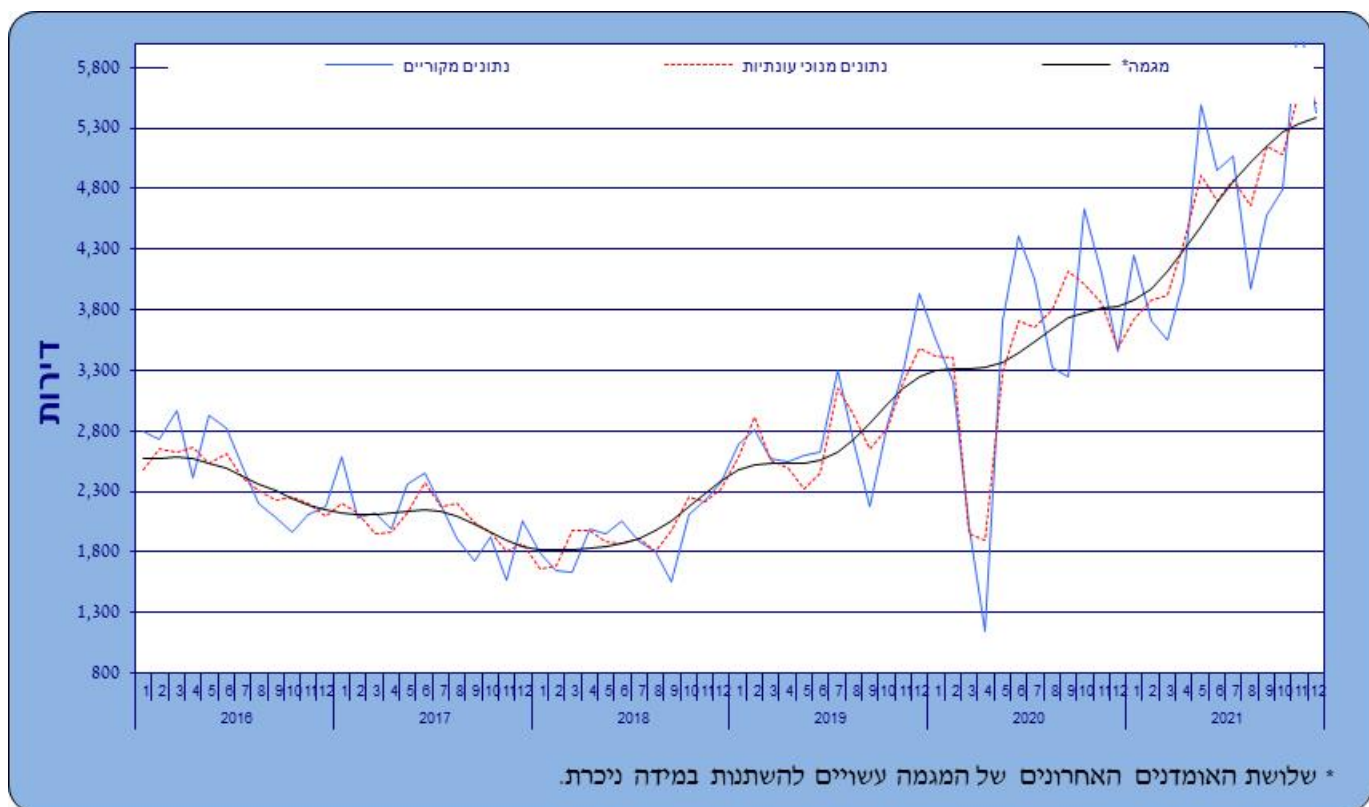


הכמות המבוקשת של דירות חדשות מורכבת מ-79.5% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב, ומ-20.5% דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן.

דירות חדשות שנמכרו

- על סמך הסקר החודשי של הלמ"ס, בשנת 2021 נמכרו כ-56,060 דירות חדשות (תרשים 2, לוח 1), עלייה של 37.3% לעומת שנת 2020.
- בניכוי עונתיות עומד נתון זה על כ-56,320 דירות (תרשים 2, לוח 1), עם עלייה של 38.8% ביחס לשנה הקודמת.

תרשים 2 – דירות חדשות שנמכרו



עסקאות של מכירת דירות חדשות בהתאם לדיווח לרשות המיסים

על פי הדיווחים לרשות המיסים, בשנת 2021 בוצעו כ-54,240 עסקאות של מכירת דירות חדשות (מתוך 3.9% עסקאות שטרם נבדקו ואושרו על ידי רשות המיסים).²

דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן

- מספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן בשנת 2021 עומד על כ-14,440 דירות, כמעט ללא שינוי לעומת שנת 2020.
- בניכוי עונתיות עומד נתון זה על כ-14,390 דירות (לוח 1).

² 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.

לוח א - כמות מבוקשת של דירות חדשות לפי מחוז, שנת 2021

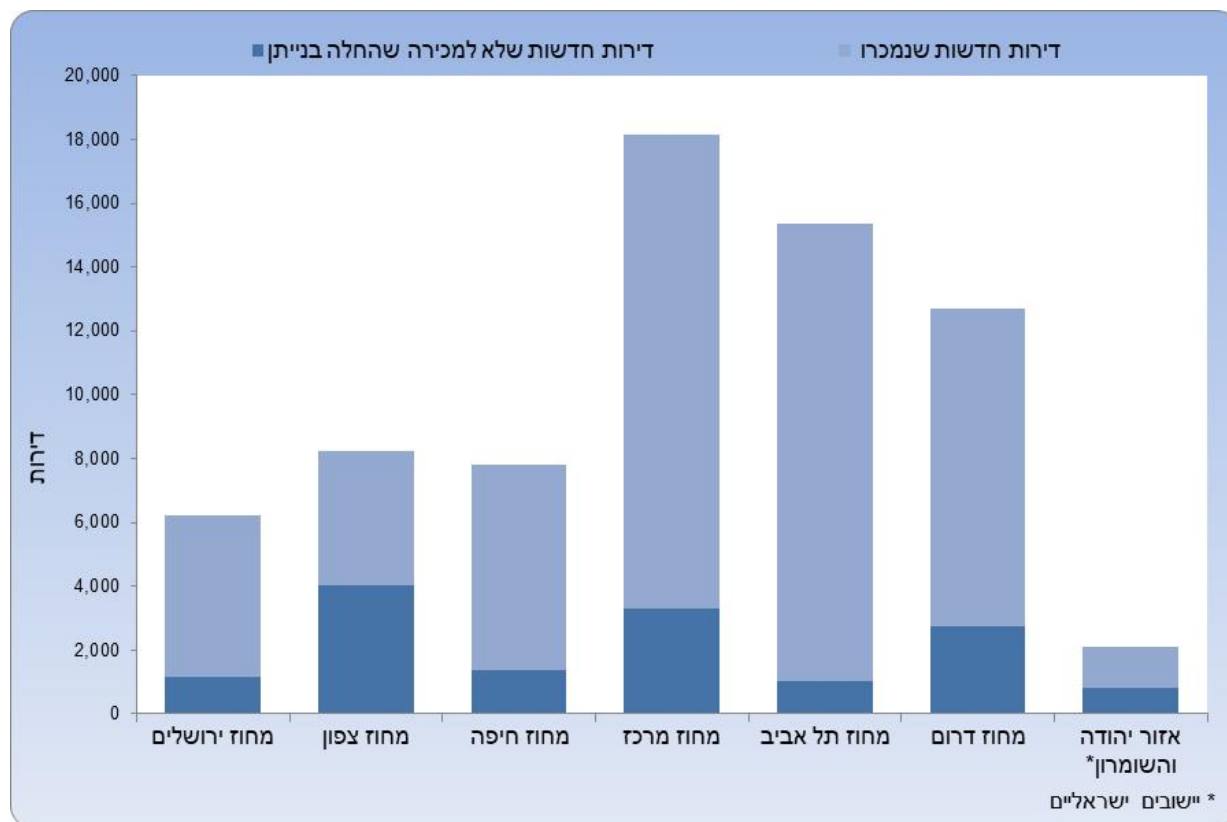
מחוז	כמות מבוקשת	אחוז כמות מבוקשת במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת	דירות שנמכרו	אחוז הדירות שנמכרו במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת במחוז
סך הכל	70,500	100.0%	56,060	79.5%
מחוז ירושלים	6,205	8.8%	5,047	81.3%
מחוז הצפון	8,224	11.6%	4,196	51.0%
מחוז חיפה	7,803	11.1%	6,431	82.4%
מחוז המרכז	18,126	25.7%	14,810	81.7%
מחוז תל אביב	15,355	21.8%	14,328	93.3%
מחוז הדרום	12,677	18.0%	9,936	78.4%
אזור יהודה ושומרון*	2,104	3.0%	1,311	62.3%

* יישובים ישראליים

בשנת 2021, מחוז המרכז מוביל את הכמות המבוקשת של דירות חדשות עם 25.7% ואחריו מחוז תל אביב 21.8%, לעומת מחוז ירושלים עם 8.8% בלבד (לוח א).

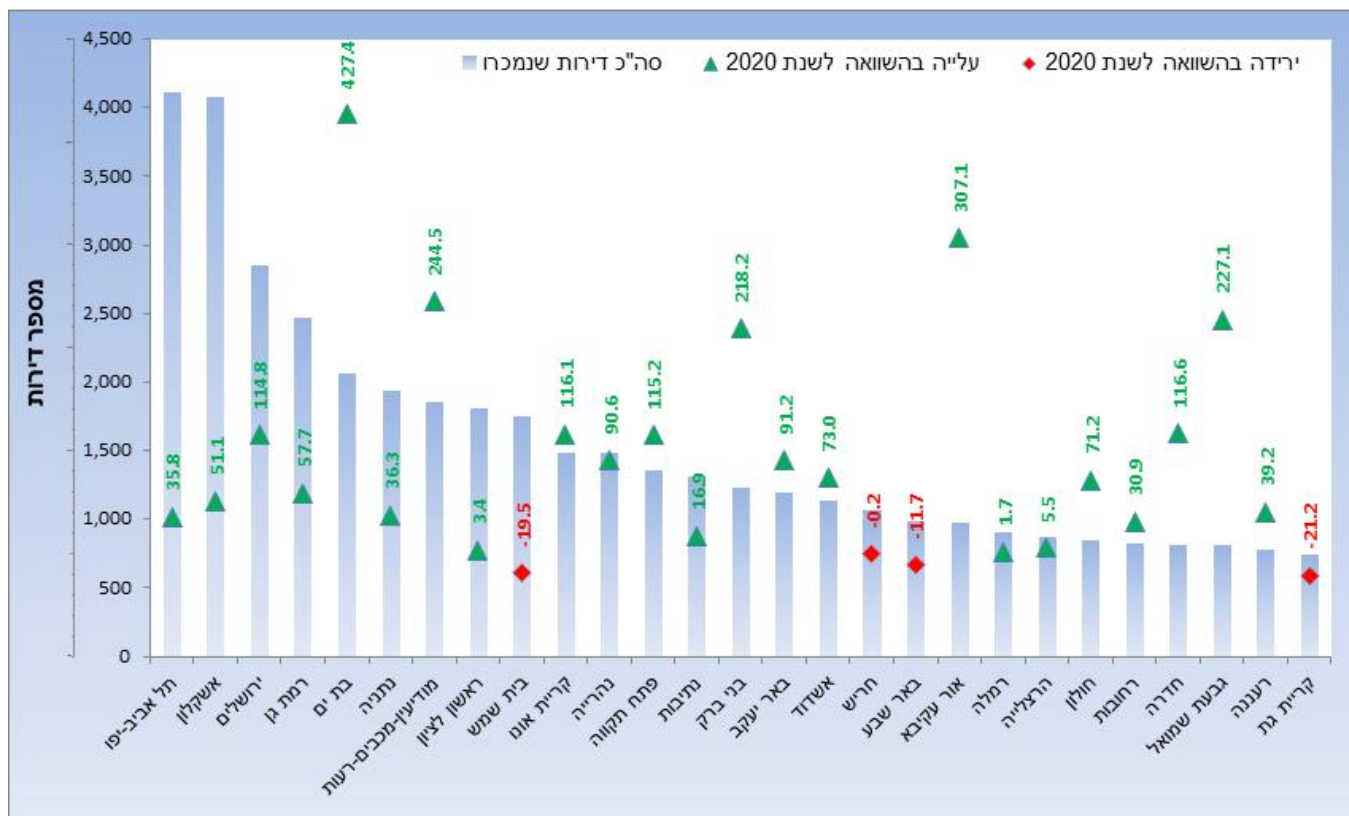
תרשים 3 - כמות מבוקשת של דירות חדשות

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



חלקן של הדירות שנמכרו מתוך הכמות המבוקשת הארצית היה 79.5%. אחוזים גבוהים יותר מהנתון הארצי נצפו במחוזות תל אביב (93.3%), חיפה (82.4%), המרכז (81.7%) וירושלים (81.3%). לעומת זאת, במחוז צפון אחוז הדירות שנמכרו מתוך סך הכמות המבוקשת עמד על כמחצית (51.0%) (לוח א ותרשים 3).

תרשים 4 – היישובים, שבהם נמכרו יותר מ-700 דירות, במהלך שנת 2021 בהשוואה לשנת 2020

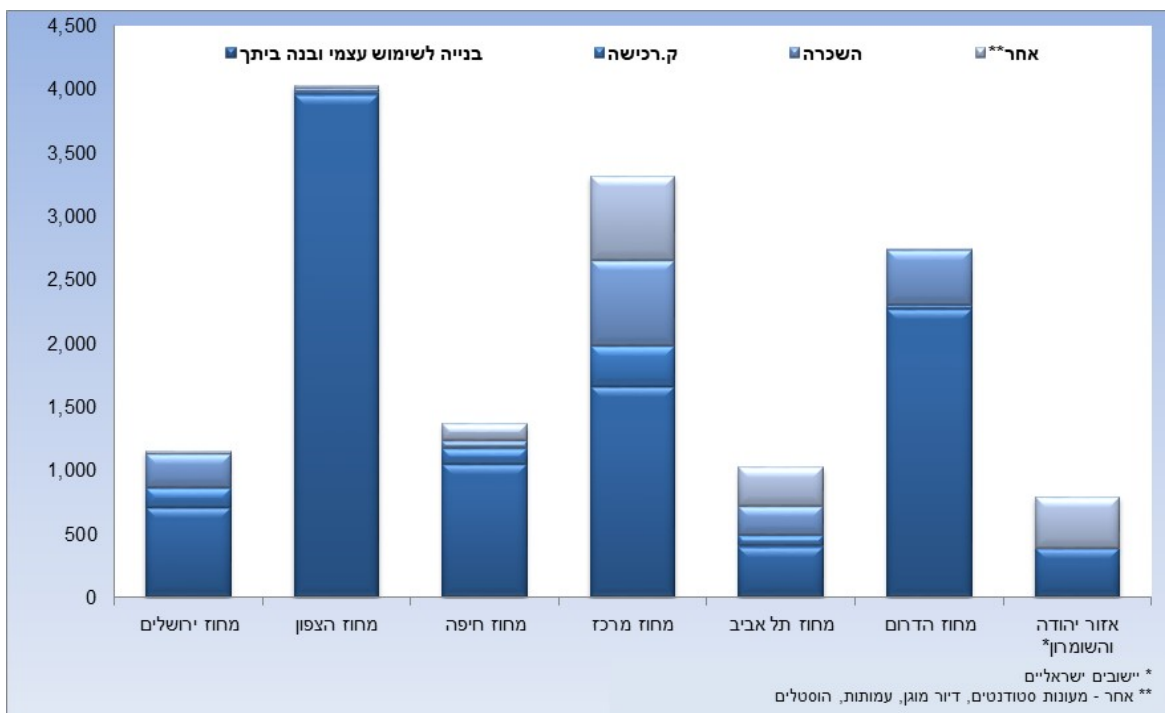


היישובים שבהם נמכרו יותר מ-2,000 דירות בשנת 2021 הם: תל אביב-יפו עם 4,111 דירות, אשקלון עם 4,070, ירושלים עם 2,848, רמת גן עם 2,464 ובת ים עם 2,057 (תרשים 4).

בין היישובים עם עלייה ניכרת משנת 2020 לשנת 2021 במספר הדירות שנמכרו נמצאים בת ים, אור עקיבא, מודיעין-מכבים-רעות, גבעת שמואל ובני ברק.

בבית שמש וקריית גת, נצפתה ירידה במספר הדירות שנמכרו בין השנים 2020 ל-2021.

תרשים 5 – דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן, לפי מטרת בנייה ומחוז, שנת 2021



בשנת 2021, 72.2% מסך הדירות שהחלה בנייתן שלא למטרת מכירה היו למטרת שימוש עצמי (בנייה עצמית ו"בנה ביתך"), 11.8% - למטרת השכרה ו-5.2% נבנו במסגרת קבוצות רכישה, (תרשים 5).

מתוך 72.2% הדירות שנבנו למטרת שימוש עצמי (בנייה עצמית ו"בנה ביתך"), 38.0% נבנו במחוז הצפון, 21.8% - במחוז הדרום, לעומת 6.7% - במחוז ירושלים ו-3.9% במחוז תל אביב.

40.0% מהדירות להשכרה נבנות במחוז המרכז ו-25.2% במחוז הדרום.

43.4% מהדירות הנבנות במסגרת קבוצת רכישה הן במחוז המרכז, 21.3% במחוז ירושלים ו-17.7% במחוז חיפה.

דירות חדשות שנתרו למכירה

בסוף דצמבר 2021 מספר הדירות החדשות שנתרו למכירה עמד על כ-46,880 דירות.

הודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות - ינואר 2022 תפורסם ב-14 במרץ 2022.

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 אלו שולבו בלמ"ס עם נתוני הסקר.) תהליכי ההתאמה והשיפור בנתונים ממשיכים להתבצע, בכוונה לשקף את התמונה המדויקת ביותר האפשרית למועד הפרסום ולתקופה הנסקרת.

החל מפרסום נתוני יולי 2021 וכחלק מתהליכי השיפור בוצע שינוי באופן חישוב הדירות שנותרו למכירה **(הסבר נרחב ניתן לראות בדף הגדרות והסברים)**.

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 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 מנוכי 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 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 ביוזם הבנייה. כתוצאה מזה התקבלו נתונים גבוהים יותר והם הביאו לעלייה ברמת הנתונים ולשבר במגמת הסדרה (TREND BREAK) "דירות חדשות שנותרו למכירה, ביוזמה 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-2021, מגמות ל-2017-2021](#)" (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 ומעיגול מספרים.

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