

מדינת ישראל

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, טו' בסיון תשפ"ב
14 ביוני, 2022
187/2022

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - פברואר-אפריל 2022¹ Quantity of New Dwellings Demanded - February-April 2022

בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2022 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ-17,140 דירות.

מתוכן:

- כ-12,380 דירות חדשות נמכרו – 72.2% מהכמות המבוקשת (על פי הדיווחים לרשות המיסים בוצעו כ-11,560 עסקאות).
- כרבע מכלל הדירות החדשות שנמכרו מתרכז בערים: תל אביב-יפו, ראשון לציון, בית שמש ורמת גן.
- כ-4,760 דירות חדשות שלא למכירה – 27.8% מהכמות המבוקשת. מהן 73.9% נבנות במסגרת בנייה עצמית ו"בנה ביתך".

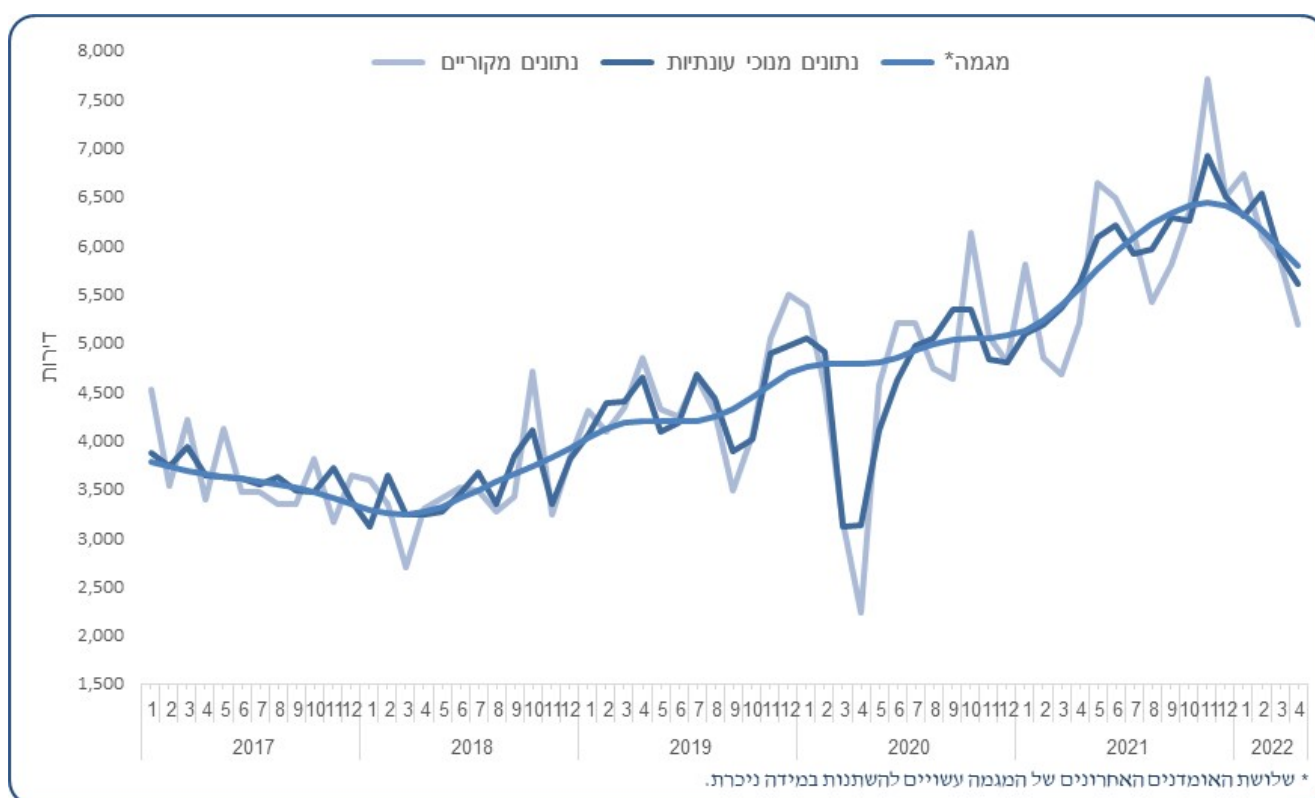
¹ הנתונים ארעיים, ועל פי ניסיון העבר עשויים להתעדכן. העדכונים נובעים מדיווחים המתקבלים באיחור, ואת חלקם קשה להעריך מראש.

כתבה הילה אמר - תחום סטטיסטיקה של בינוי
לקבלת הסברים נא לפנות למרכז למידע סטטיסטי 02-6592666
או באמצעות [טופס פנייה מקוון](#)

הכמות המבוקשת של דירות חדשות

- בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2022 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ- 17,140 דירות, ירידה של 18.1% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (נובמבר 2021 –ינואר 2022).
- לאחר ניכוי עונתיות, מסתמנת בתקופה זו ירידה של 8.6% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (תרשים 1 ולוח 1).
- בחינת נתוני המגמה מראה כי הכמות המבוקשת של דירות חדשות ירדה מחודש דצמבר 2021 בקצב של 2.1% לחודש וזאת לאחר שמחודש אפריל 2018 נרשמה עלייה בקצב של 1.5% לחודש (תרשים 1 ולוח 1).

תרשים 1 - כמות מבוקשת של דירות חדשות

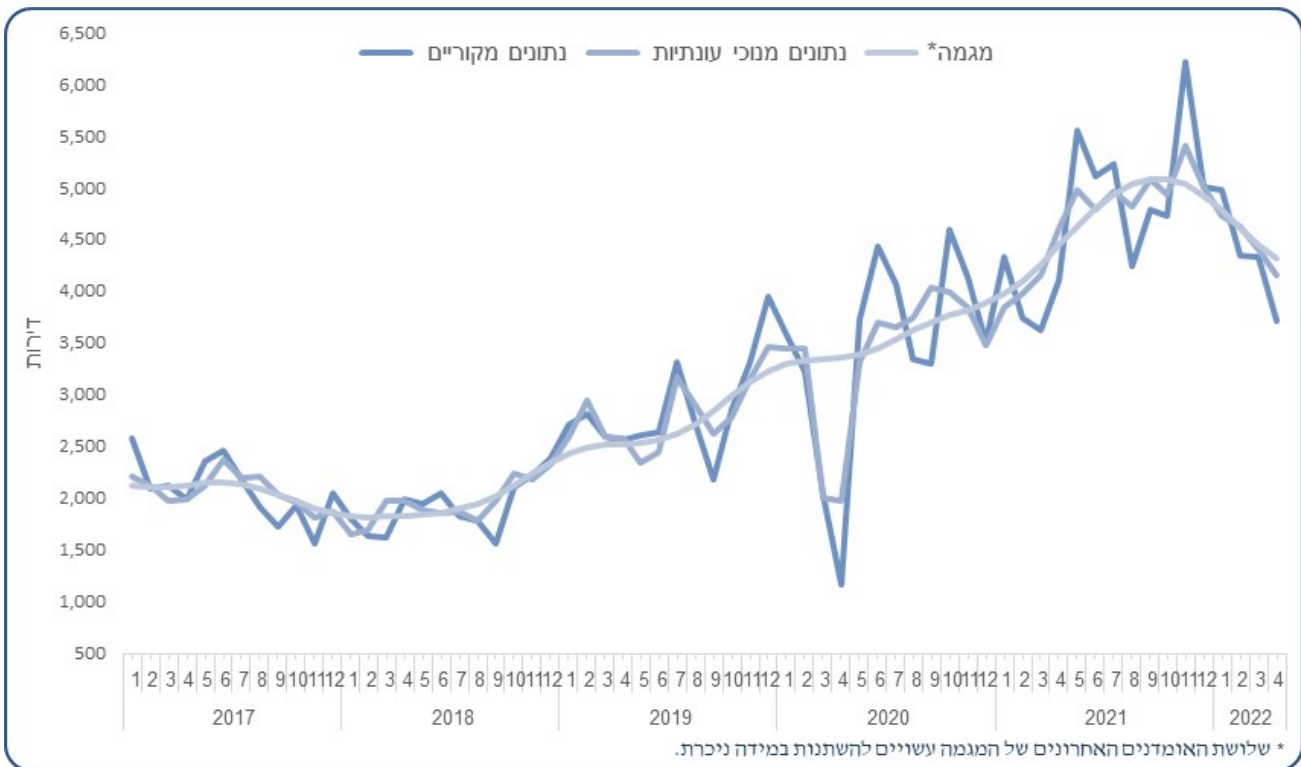


הכמות המבוקשת של דירות חדשות מורכבת מ-72.2% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב, ומ-27.8% דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן.

דירות חדשות שנמכרו

- על סמך הסקר החודשי של הלמ"ס, בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2022 נמכרו כ-12,380 דירות חדשות, ירידה של 23.5% לעומת שלושת החודשים הקודמים (נובמבר-ינואר 2022).
- לאחר **ניכוי העונתיות** מסתמנת בתקופה זו, ירידה של 12.9% לעומת התקופה הקודמת (תרשים 2, לוח 1).
- בחינת **נתוני המגמה** מראה כי מחודש נובמבר 2021 נרשמה ירידה בקצב של 2.7% בחודש וזאת לאחר שמחודש מרץ 2018 עד אוקטובר 2021 נצפתה עלייה בקצב של 2.4% לחודש (תרשים 2, לוח 1).

תרשים 2 - דירות חדשות שנמכרו



עסקאות של מכירת דירות חדשות בהתאם לדיווח לרשות המיסים

על פי הדיווחים לרשות המיסים, בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2022 בוצעו כ-11,560 עסקאות של מכירת דירות חדשות, מתוכן 12.2% עסקאות שטרם נבדקו ואושרו על ידי רשות המיסים².

דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן

- מספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2022 עומד על כ-4,760 דירות, עלייה של 0.5% לעומת שלושת החודשים הקודמים.
- לאחר ניכוי עונתיות מסתמנת באותה תקופה עלייה של 5.7% לעומת שלושת החודשים הקודמים.

מאפיינים גאוגרפיים

לוח א - כמות מבוקשת של דירות חדשות לפי מחוז, בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2022

מחוז	כמות מבוקשת	אחוז כמות מבוקשת במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת	דירות שנמכרו	אחוז הדירות שנמכרו במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת במחוז
סך הכל	17,140	100.0%	12,380	72.2%
מחוז ירושלים	2,113	12.3%	1,468	69.5%
מחוז הצפון	2,183	12.7%	720	33.0%
מחוז חיפה	1,673	9.9 %	1,243	74.3%
מחוז המרכז	4,168	24.3%	3,301	79.2%
מחוז תל אביב	3,603	21.0%	3,023	83.9%
מחוז הדרום	2,798	16.3%	2,116	75.6%
אזור יהודה והשומרון*	606	3.5%	513	84.7%

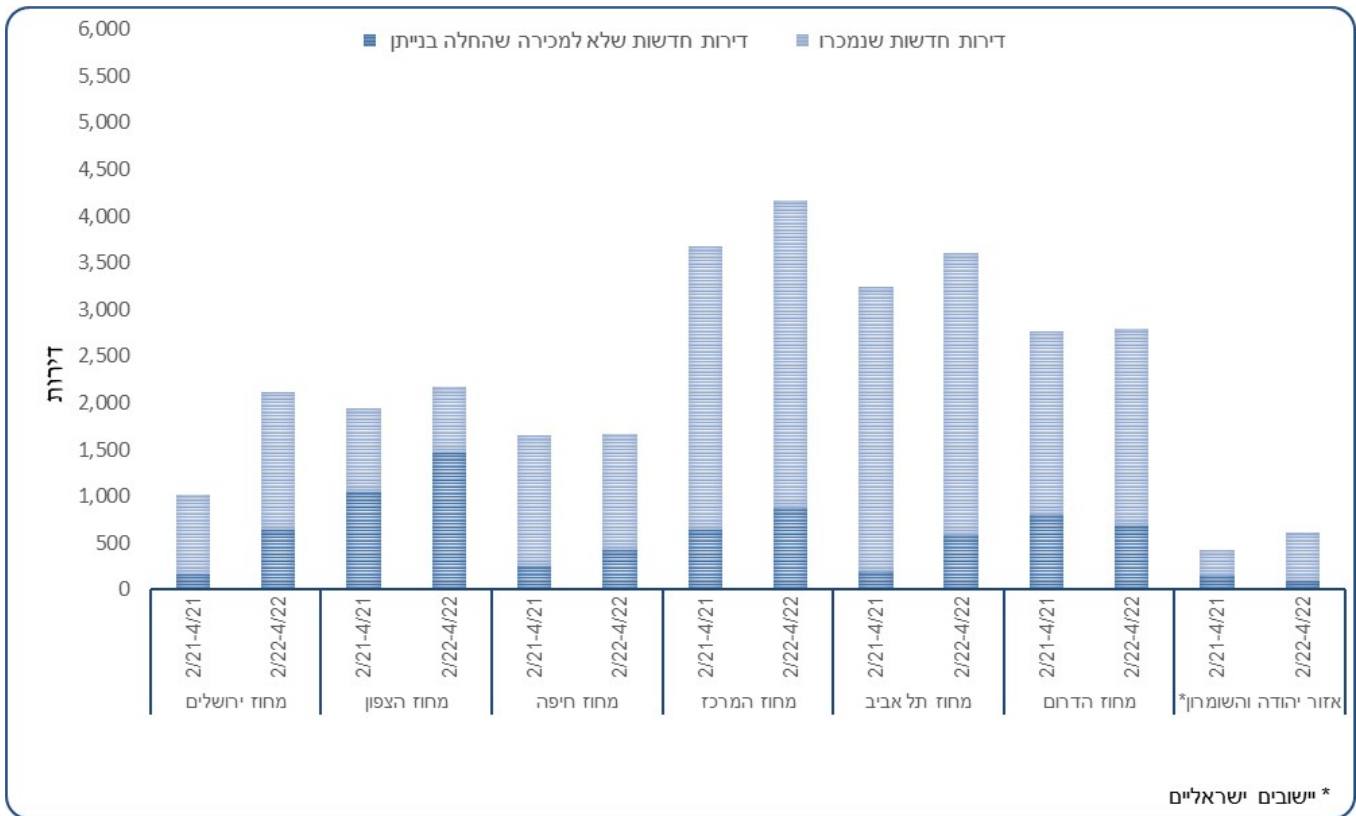
* יישובים ישראליים

בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2022, כ-24.3% מסך הכמות המבוקשת של דירות חדשות היו במחוז המרכז וכ-21.0% היו במחוז תל אביב לעומת 12.3% במחוז ירושלים ו-9.9% במחוז חיפה (לוח א).

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.

תרשים 3 - כמות מבוקשת של דירות חדשות

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

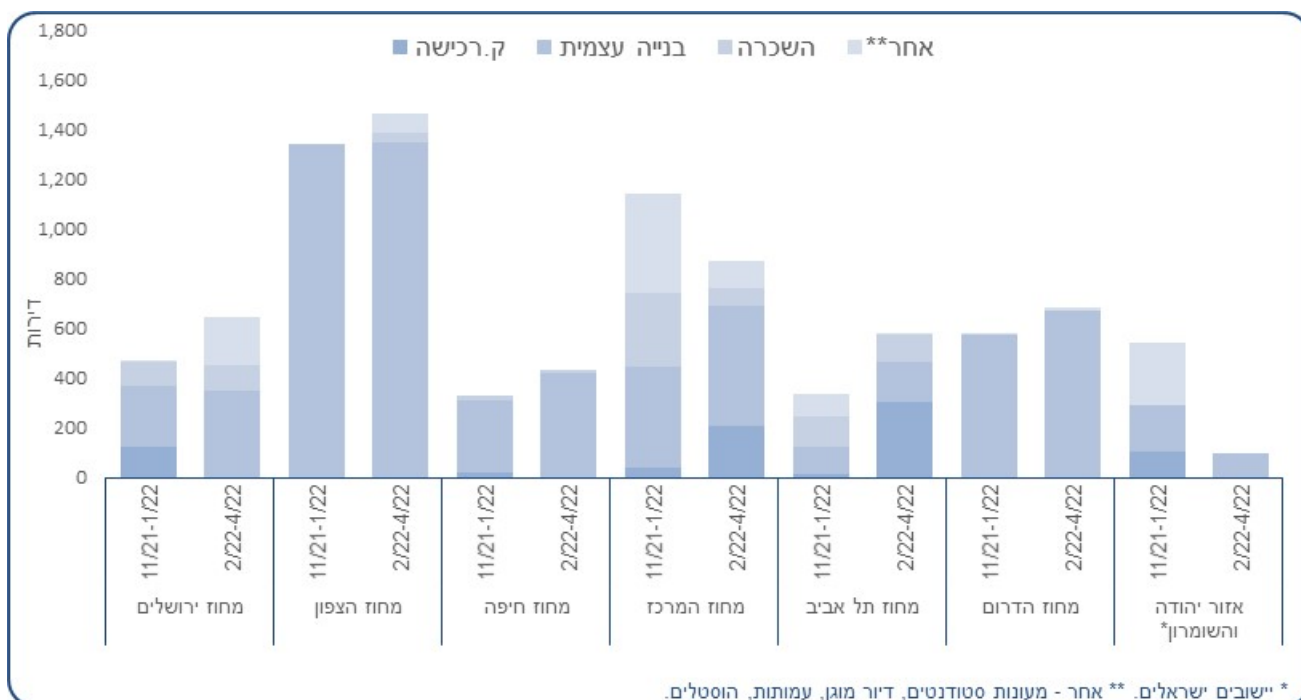


חלקן של הדירות שנמכרו מתוך הכמות המבוקשת הארצית היה 72.2%. במרבית המחוזות, חלקן של הדירות שנמכרו היה גבוה מהממוצע הארצי. **במחוז הצפון** המגמה שונה ושליש מסך הכמות המבוקשת הן דירות חדשות שנמכרו (לוח א ותרשים 3).

לוח ב – היישובים, שבהם נמכרו יותר מ-150 דירות, בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2022

אחוז שינוי פברואר-אפריל 2022 לעומת נובמבר 2021-ינואר 2022	נובמבר 2021 – ינואר 2022	פברואר-אפריל 2022	יישוב
-23.5	16,200	12,380	סך הכל
-14.3	1,091	935	תל אביב -יפו
86.6	476	888	ראשון לציון
72.1	451	776	בית שמש
23.3	587	724	רמת גן
82.9	334	611	באר שבע
-19.3	730	589	נתניה
-42.6	870	499	אשקלון
-38.2	722	446	ירושלים
-28.6	590	421	בת ים
-18.6	349	284	פתח תקווה
4.7	235	246	חולון
13.4	209	237	מבשרת ציון
-7.1	254	236	אשדוד
-5.8	243	229	גבעת שמואל
-21.4	281	221	חדרה
151.1	88	221	רמלה
-22.2	279	217	אור עקיבא
4.1	195	203	רחובות
-60.6	465	183	נתיבות
-40.3	305	182	בני ברק
-77.3	740	168	באר יעקב
48.2	110	163	קריית ביאליק
7.6	144	155	קריית גת
-17.0	182	151	נהרייה

- היישובים שבהם נמכרו יותר מ-700 דירות בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2022 הם: תל אביב-יפו (935), ראשון לציון (888), בית שמש (776) ורמת גן (724).
- בראש רשימת היישובים שבהם חלה עלייה במכירת דירות חדשות בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2022 לעומת שלושת החודשים הקודמים (נובמבר 2021-ינואר 2022), נמצאות רמלה, ראשון לציון, באר שבע ובית שמש.
- היישובים העיקריים שבהם נרשמה ירידה במכירת דירות חדשות בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2022 לעומת שלושת החודשים הקודמים הם: באר יעקב, נתיבות, אשקלון ובני ברק.



בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2022, 73.9% מסך הדירות שהחלה בנייתן שלא למטרת מכירה היו למטרת שימוש עצמי (בנייה עצמית ו"בנה ביתך"), מתוכן 38.3% היו במחוז הצפון ו-19.0% במחוז הדרום לעומת 9.9% במחוז ירושלים ו-4.5% במחוז תל אביב (תרשים 4).

דירות חדשות שנתרו למכירה

בסוף אפריל 2022 מספר הדירות החדשות שנתרו למכירה עמד על 44,440 דירות.

מספר חודשי ההיצע בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2022 (מספר החודשים שיעברו עד שכל הדירות שנתרו למכירה תימכרנה) הוא 10.1 חודשים בממוצע (משוקלל), בהנחה שקצב מכירתן בחודשים אלו יהיה זהה לקצב המכירה שנרשם במהלך אפריל 2022.

הודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות – מאי 2022 תפורסם ב-14 ביולי 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 שבביתו 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.

מחושבים באמצעות השיטה הניכוי 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 ביזום הבנייה. כתוצאה מזה התקבלו נתונים גבוהים יותר והם הביאו לעלייה ברמת הנתונים ולשבר במגמת הסדרה (TREND BREAK) "דירות חדשות שנותרו למכירה, ביזומה 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.

יוזכר 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](#)