

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, ט"ו בתמוז, תשפ"ב
14 ביולי, 2022
226/2022

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - מרץ-מאי 2022 Quantity of New Dwellings Demanded - March-May 2022

החל מהודעה זו, שונה מקור הנתונים שעליו מתבססת ההודעה,
ראו הרחבה בפרק ההגדרות והסברים בעמוד 7.

בשלושת החודשים מרץ-מאי 2022

הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ-16,830 דירות, מתוכן:

- כ-11,770 דירות חדשות נמכרו – 70.0% מהכמות המבוקשת.
 - כרבע מכלל הדירות החדשות שנמכרו מתרכז בערים: נתניה, אשקלון, רמת גן, תל אביב-יפו וירושלים
 - 26.9% מהדירות נמכרו בסבסוד ממשלתי.
- כ-5,060 דירות חדשות שלא למכירה – 30.0% מהכמות המבוקשת, מהן:
 - 65.2% נבנות במסגרת בנייה עצמית ו"בנה ביתך", מתוכן 38.3% במחוז הצפון
 - 7.3% מהדירות נבנות במסגרת קבוצת רכישה, 70.1% מהן במחוז המרכז
 - 5.7% מהדירות נבנות למטרת השכרה, יותר ממחצית מהן במחוזות תל אביב והמרכז

בחודש מאי 2022

הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על 5,560 דירות. נתוני המגמה מראים כי חלה ירידה של 1.0% לעומת החודש הקודם. מתוך הכמות המבוקשת:

- כ-3,790 דירות חדשות נמכרו. בהתאם לנתוני המגמה חלה ירידה של 3.3% לעומת החודש הקודם
- מספר הדירות שלא למכירה עמד על כ-1,770. בהתאם לנתוני המגמה חלה עלייה של 2.1% לעומת החודש הקודם.

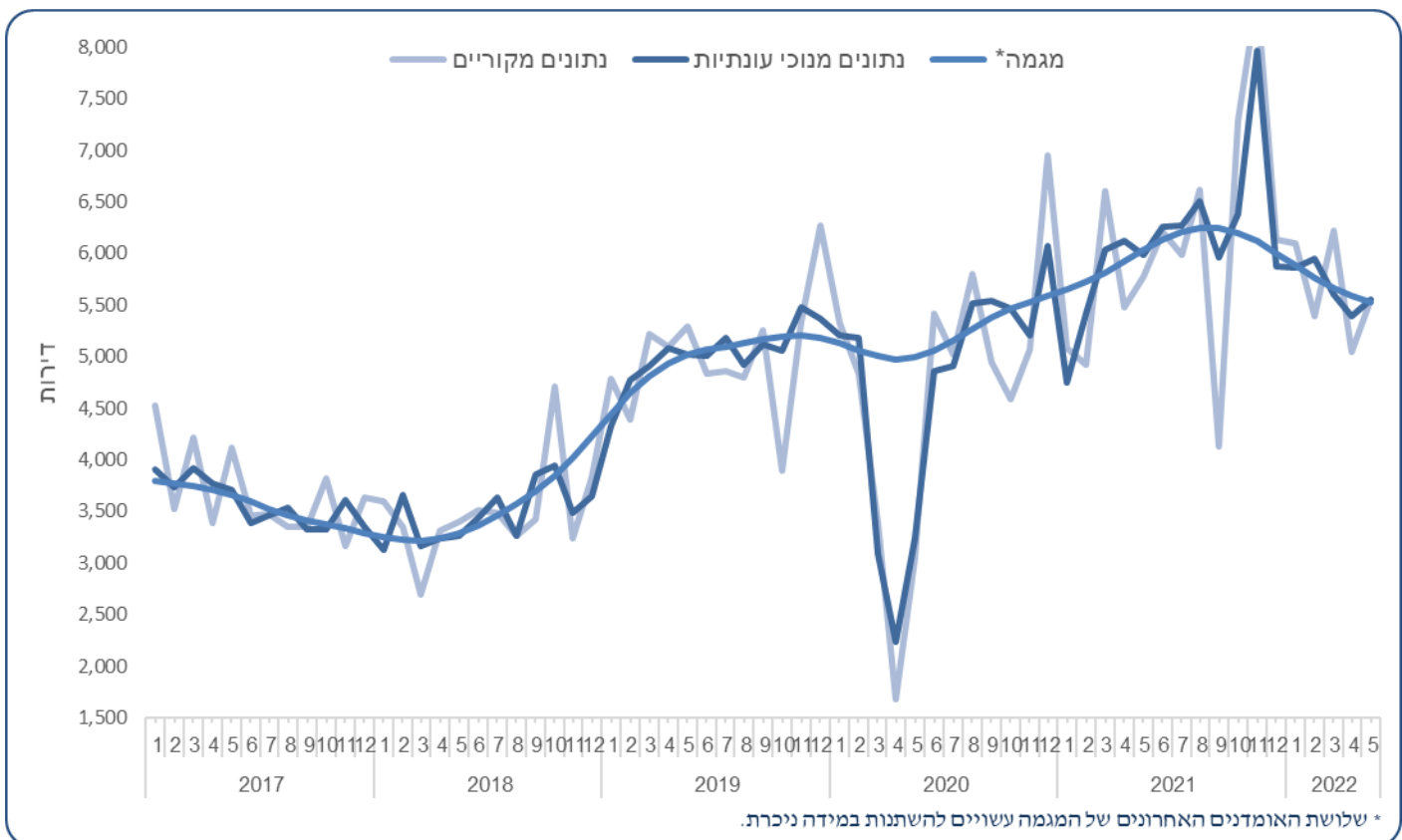
בסוף חודש מאי נותרו למכירה כ-46,020 דירות, ומספר חודשי ההיצע הוא 12.4 חודשים.

כתבה נעה רגב - תחום סטטיסטיקה של בינוי
לקבלת הסברים נא לפנות למרכז למידע סטטיסטי 02-6592666
או באמצעות [טופס פנייה מקוון](mailto:info@cbs.gov.il)

הכמות המבוקשת של דירות חדשות

- בשלושת החודשים מרץ-מאי 2022 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ-16,830 דירות, ירידה של 4.5% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (דצמבר 2021 – פברואר 2022).
- לאחר ניכוי עונתיות, מסתמנת בתקופה זו ירידה של 6.4% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (תרשים 1 ולוח 1).
- בחינת נתוני המגמה מראה כי הכמות המבוקשת של דירות חדשות ירדה מחדש אוקטובר 2021 בקצב של 1.5% לחודש, לאחר שמחודש מאי 2020 נרשמה עלייה בקצב של 1.4% לחודש (תרשים 1 ולוח 1).
- בחודש מאי 2022 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה 5,560 דירות. נתוני המגמה מראים כי חלה ירידה של 1.0% לעומת החודש הקודם.

תרשים 1 - כמות מבוקשת של דירות חדשות

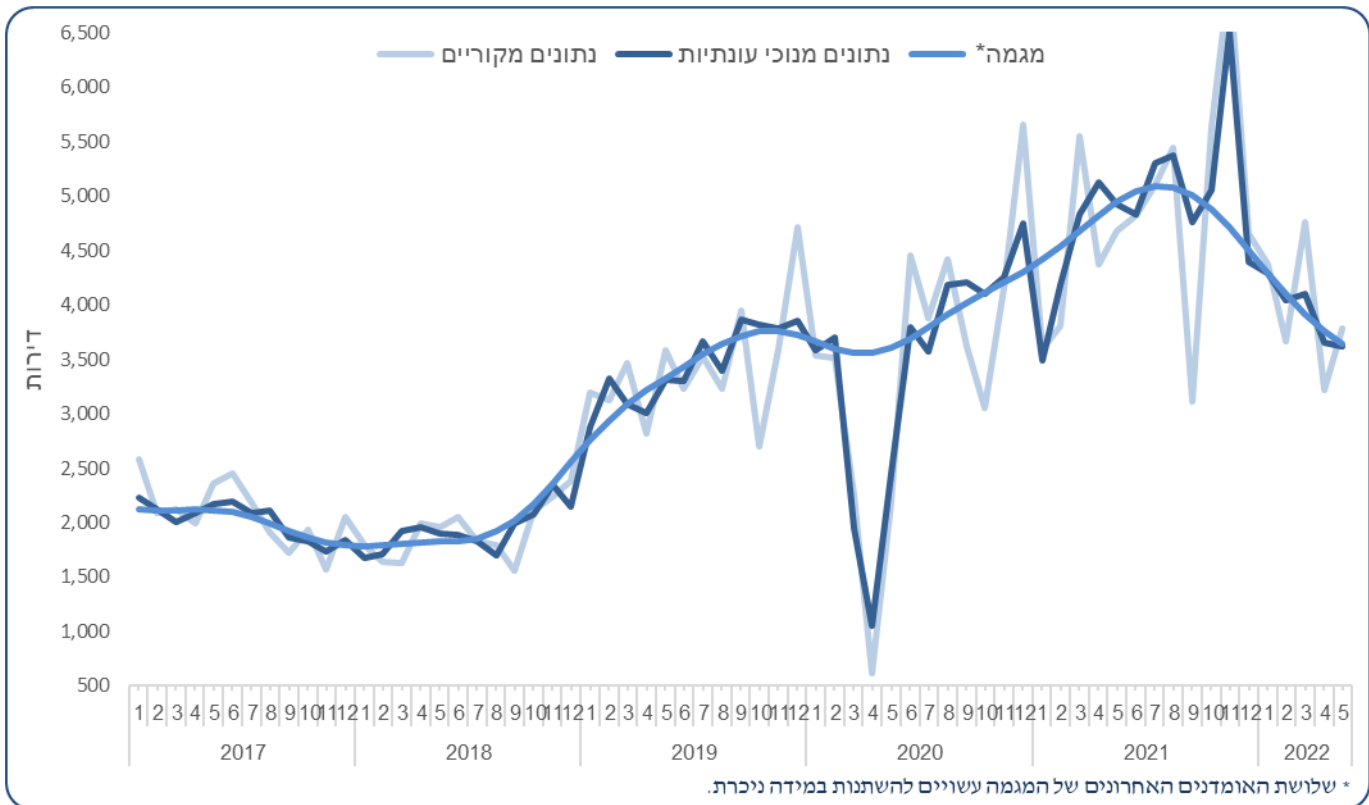


הכמות המבוקשת של דירות חדשות מורכבת מ-70.0% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב, ומ-30.0% דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן.

דירות חדשות שנמכרו

- בשלושת החודשים מרץ-מאי 2022 נמכרו כ-11,770 דירות חדשות, ירידה של 7.3% לעומת שלושת החודשים הקודמים (דצמבר 2021 – פברואר 2022). 26.9% מהדירות נמכרו בסבסוד ממשלתי.
- לאחר ניכוי העונתיות מסתמנת בתקופה זו ירידה של 10.6% לעומת התקופה הקודמת (תרשים 2, לוח 1).
- בחינת נתוני המגמה מראה כי מחודש אוגוסט 2021 נרשמה ירידה בקצב של 3.3% בחודש, לאחר שמחודש אפריל 2020 עד יולי 2021 נצפתה עלייה בקצב של 2.3% לחודש (תרשים 2 ולוח 1).
- בחודש מאי 2022 נמכרו כ-3,790 דירות חדשות. נתוני המגמה מראים כי חלה ירידה של 3.3% לעומת החודש הקודם.

תרשים 2 - דירות חדשות שנמכרו



דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן

- מספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן בשלושת החודשים מרץ-מאי 2022 עומד על כ-5,060 דירות, עלייה של 2.6% לעומת שלושת החודשים הקודמים.
- לאחר ניכוי עונתיות מסתמנת באותה תקופה עלייה של 4.3% לעומת שלושת החודשים הקודמים.
- בחינת נתוני המגמה מראה כי מחודש יולי 2021 נרשמה עליה בקצב של 5.1% בחודש, לאחר שמחודש נובמבר 2020 נצפתה ירידה של 2.9% לחודש בממוצע (לוח 1).
- בחודש מאי 2022 מספר הדירות שלא למכירה עמד על כ-1,770. בהתאם לנתוני המגמה חלה עלייה של 2.1% לעומת חודש אפריל.

מאפיינים גאוגרפיים

לוח א - כמות מבוקשת של דירות חדשות לפי מחוז, בשלושת החודשים מרץ-מאי 2022

מחוז	כמות מבוקשת	אחוז כמות מבוקשת במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת	דירות שנמכרו	אחוז הדירות שנמכרו במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת במחוז
סך הכל¹	16,830	100.0%	11,770	70.0%
מחוז ירושלים	1,934	11.5%	1,183	61.2%
מחוז הצפון	2,411	14.3%	1,080	44.8%
מחוז חיפה	1,737	10.3%	1,374	79.1%
מחוז המרכז	4,239	25.2%	2,685	63.3%
מחוז תל אביב	2,720	16.2%	2,404	88.4%
מחוז הדרום	3,287	19.5%	2,600	79.1%
אזור יהודה והשומרון*	487	2.9%	433	88.9%

¹ כולל לא ידוע
* יישובים ישראליים

בשלושת החודשים מרץ-מאי 2022, כרבע מסך הכמות המבוקשת של דירות חדשות היו במחוז המרכז (25.2%) לעומת 10.3% במחוז חיפה (לוח א).

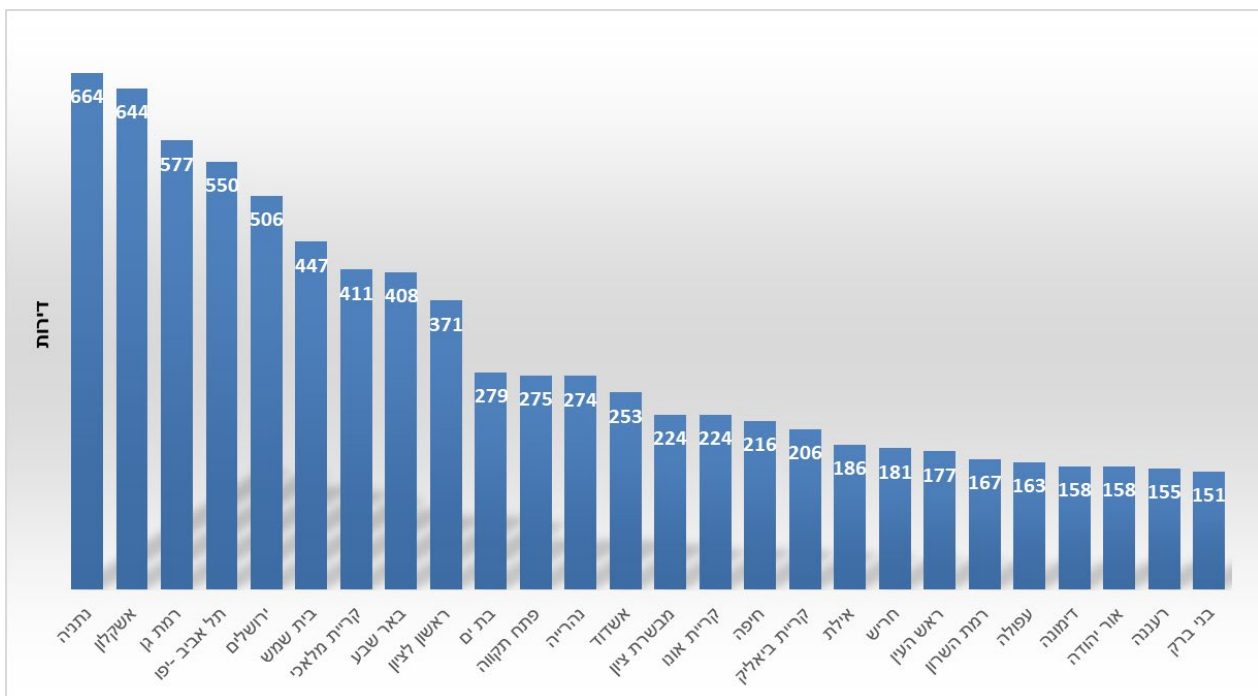
תרשים 3 - כמות מבוקשת של דירות חדשות

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



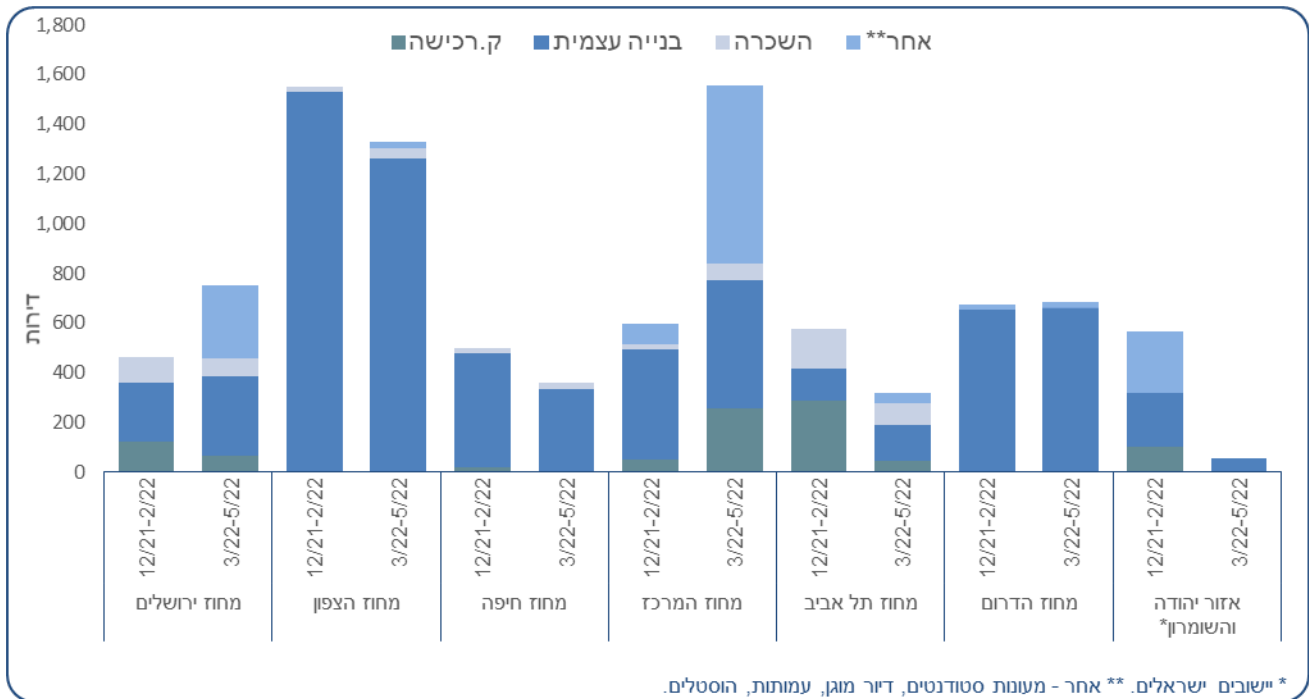
חלקן של הדירות שנמכרו מתוך הכמות המבוקשת הארצית היה 70.0%. חלקן של הדירות שנמכרו היה גבוה מהממוצע הארצי במחוזות תל-אביב, חיפה והדרום (לוח א ותרשים 3).

תרשים 4 - היישובים, שבהם נמכרו יותר מ-150 דירות, בשלושת החודשים מרץ-מאי 2022



היישובים שבהם נמכרו יותר מ-500 דירות בשלושת החודשים מרץ-מאי 2022 הם: נתניה (664), אשקלון (644), רמת גן (577), תל אביב-יפו (550) וירושלים (506).

תרשים 5 - דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן, לפי מטרת בנייה ומחוז



בשלושת החודשים מרץ-מאי 2022, 65.2% מסך הדירות שהחלה בנייתן שלא למטרת מכירה היו למטרת שימוש עצמי (בנייה עצמית ו"בנה ביתך"), מתוכן 38.3% היו במחוז הצפון לעומת 4.4% במחוז תל אביב (תרשים 5).

7.3% מהדירות נבנות במסגרת קבוצת רכישה, 70.1% מהן במחוז המרכז.

5.7% מהדירות נבנות למטרת השכרה יותר ממחצית מהן במחוזות תל אביב והמרכז (30.4% ו-22.0% בהתאמה), כרבע מהדירות נבנות במחוז ירושלים (24.5%).

דירות חדשות שנתרו למכירה

בסוף מאי 2022, מספר הדירות החדשות שנתרו למכירה עמד על 46,020 דירות ומספר חודשי ההיצע הוא 12.4 חודשים. לאחר ניכוי עונתיות הנתון עומד על 45,460 ומנתוני המגמה ניתן לראות כי קיימת תנודתיות קלה בסדרה (לוח 2).

מספר חודשי ההיצע בשלושת החודשים מרץ-מאי 2022 (מספר החודשים שיעברו עד שכל הדירות שנתרו למכירה תימכרנה) הוא 12.0 חודשים בממוצע (משוקלל), בהנחה שקצב מכירתן בחודשים אלו יהיה זהה לקצב המכירה שנרשם במהלך מאי 2022 (לוח 2).

הודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות – יוני 2022 תפורסם ב-14 באוגוסט 2022.

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

דירה חדשה שנמכרה - דירה שזוהתה בעסקה מ"ד ראשונה" בדיווח לרשות המסים לצורך תשלום מס רכישה.¹

דירה חדשה שנותרה למכירה - דירה חדשה שנבנתה למטרת מכירה, וברשות המסים טרם התקבל עליה דיווח שנמכרה.²

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)

סיכום נתוני הבנייה מבוסס על דוחות מוועדות לתכנון ולבנייה, על 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

החל מהודעה זו, מיושמים כמה שינויים באופן החישוב של הסדרות "דירות חדשות שנמכרו" ו"מספר הדירות שנותרו למכירה". זאת, הודות להשלמת המעבר מאיסוף נתונים באמצעות סקרים לקבלתם בקבצים מנהליים. הנתונים חושבו מחדש, החל מינואר 2019. להלן השינויים:

1. **נתוני היתרי בנייה** שהתקבלו בעבר ישירות מהוועדות לתכנון ובנייה, על גבי נייר, מתקבלים מעתה באמצעות קבצים מנהליים. בכך, מתקבלת מסגרת נתונים שלמה ומלאה יותר, והיא מאפשרת להסתמך על איכותם.
2. **נתוני דירות חדשות שנמכרו**, שהתבססו על הנתונים שנאספו על ידי הלמ"ס במסגרת סקר מעקב בנייה, יחושבו מעתה ואילך על סמך הדיווחים לרשות המסים.
3. **נתוני מספר הדירות שנותרו למכירה** יחושבו כך: מלאי הדירות (כפי שמתקבל בהיתרי הבנייה) פחות מספר הדירות שנמכרו (כפי שמשתקף בקובץ הדיווח לרשות המסים).

¹ ההגדרה הקודמת שהתבססה על סקר מעקב בנייה הייתה: "דירה חדשה שעמדה למכירה ושנחתם לגביה חוזה מכירה, כולל דירות בעסקאות משולבות".

² ההגדרה הקודמת שהתבססה על סקר מעקב בנייה הייתה: "דירה חדשה שנבנתה למטרת מכירה ושבמועד הסקר לא היה קיים לגביה חוזה מכירה חתום או שלא שולמו על חשבונה דמי קדימה".

לצורך השוואה, בתרשימים שלהלן מוצגים הנתונים, לפני השינוי במקור הנתונים ולאחריו (כלומר, סקר מעקבי בנייה לעומת הקבצים המנהליים).



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 ובניתו לא הופסקה, הוא בניין בבנייה פעילה.
2. משרד הבינוי והשיכון - קובץ מינהלי (שולב בנתוני התחלות בנייה עד שנת 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 מטרת בניית הדירות
 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. עקב משבר זה, בוצעה התאמה לנתוני המגמה לכלל הסדרות.

יזכר כי **סדרות הסטטיסטיקה של ענף הבינוי מתאפיינות באי-סדירות גבוהה יחסית**. מצב זה מקשה על ניתוח ההתפתחויות על סמך נתונים חודשיים מנוכי עונתיות, ולכן עדיף 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-2022, מגמות ל-2018-2022](#)" (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](#)