

# 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, י"ז באב, תשפ"ב  
14 באוגוסט, 2022  
267/2022

## הכמות המבוקשת של דירות חדשות - אפריל-יוני 2022

### Quantity of New Dwellings Demanded - April-June 2022

#### בשלושת החודשים אפריל-יוני 2022

הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ-15,970 דירות, מתוכן:

- כ-10,970 דירות חדשות נמכרו – כ-68.7% מהכמות המבוקשת.
  - כרבע מכלל הדירות החדשות שנמכרו מתרכז בערים: נתניה, תל אביב-יפו, אשקלון, רמת גן וירושלים, שבהן נמכרו יותר מ-400 דירות בשלושת החודשים אפריל-יוני 2022.
  - 25.2% מהדירות נמכרו בסבסוד ממשלתי.
- כ-5,000 דירות חדשות שלא למכירה – 31.3% מהכמות המבוקשת, מהן:
  - 63.6% נבנות במסגרת בנייה עצמית ו"בנה ביתך", מתוכן 41.8% במחוז הצפון.
  - 12.5% מהדירות נבנות למטרת השכרה, 31.5% במחוז הצפון ו-29.2% במחוז חיפה.
  - 6.0% מהדירות נבנות במסגרת קבוצת רכישה, יותר ממחציתן במחוז המרכז (53.5%).

#### בחודש יוני 2022

הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ-5,110 דירות. נתוני המגמה מראים כי חלה ירידה של 1.8% לעומת החודש הקודם. מתוך הכמות המבוקשת:

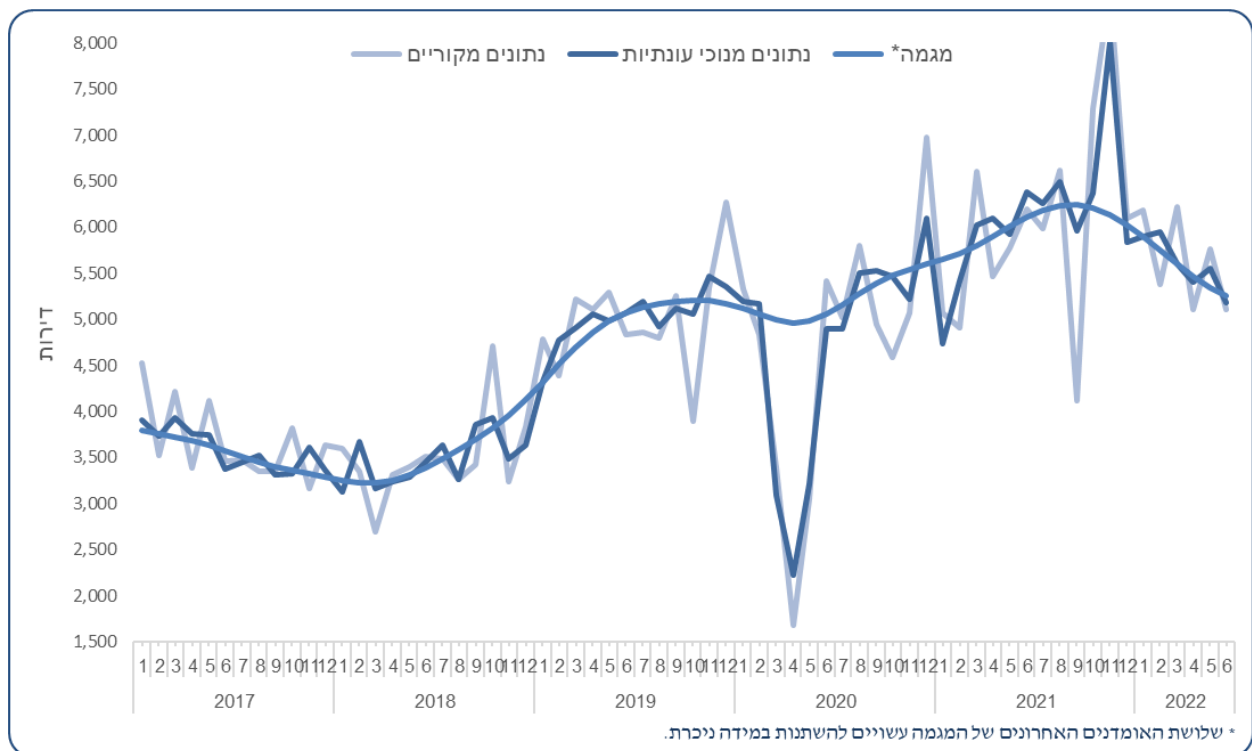
- כ-3,550 דירות חדשות נמכרו. בהתאם לנתוני המגמה חלה ירידה של 3.4% לעומת החודש הקודם.
- מספר הדירות שלא למכירה עמד על כ-1,560. בהתאם לנתוני המגמה חלה ירידה של 1.2% לעומת החודש הקודם.

בסוף חודש יוני נותרו למכירה כ-47,100 דירות, ומספר חודשי ההיצע הוא 13.1 חודשים.

## הכמות המבוקשת של דירות חדשות

- בשלושת החודשים אפריל-יוני 2022 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ-15,970 דירות, ירידה של 10.2% בהשוואה לרבע הראשון של השנה (ינואר-מרץ 2022).
- לאחר ניכוי עונתיות, מסתמנת בתקופה זו ירידה של 7.6% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (תרשים 1 ולוח 1).
- בחינת נתוני המגמה מראה כי הכמות המבוקשת של דירות חדשות ירדה מחדש אוקטובר 2021 בקצב של 1.9% לחודש, לאחר שמחודש מאי 2020 נרשמה עלייה בקצב של 1.4% לחודש (תרשים 1 ולוח 1).

תרשים 1 - כמות מבוקשת של דירות חדשות

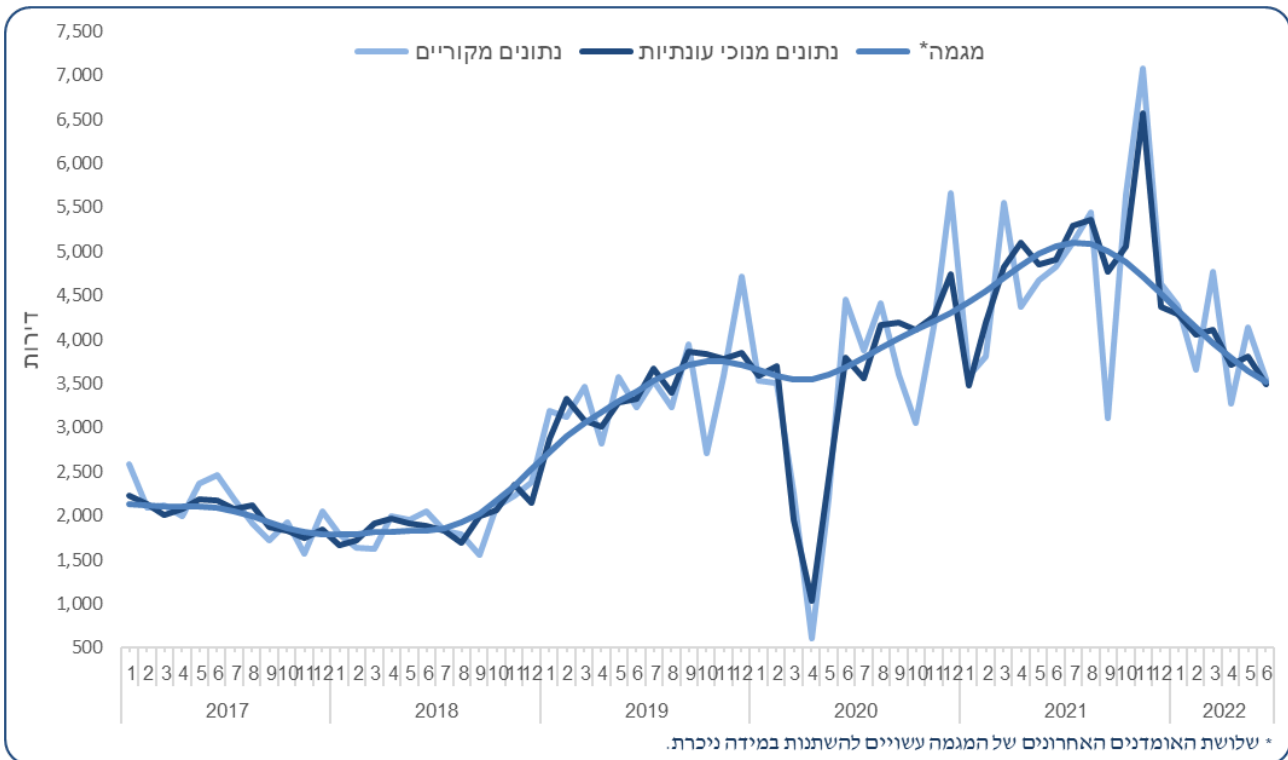


הכמות המבוקשת של דירות חדשות מורכבת מ-68.7% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב, ומ-31.3% דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן.

## דירות חדשות שנמכרו

- בשלושת החודשים אפריל-יוני 2022 נמכרו כ-10,970 דירות חדשות, ירידה של 14.4% לעומת הרבע הקודם (ינואר-מרץ 2022). 25.2% מהדירות נמכרו בסבסוד ממשלתי.
- לאחר ניכוי עונתיות מסתמנת בתקופה זו ירידה של 11.6% 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 יוני 2022 נמכרו כ-3,550 דירות חדשות. נתוני המגמה מראים כי חלה ירידה של 3.4% לעומת החודש הקודם.

### תרשים 2 - דירות חדשות שנמכרו



## דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן

- מספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן בשלושת החודשים אפריל-יוני 2022 עומד על כ-5,000 דירות, עלייה של 0.5% לעומת שלושת החודשים הקודמים.
- לאחר ניכוי עונתיות מסתמנת באותה תקופה עלייה של 2.4% לעומת שלושת החודשים הקודמים.
- בחינת נתוני המגמה מראה כי מחודש מאי 2022 נרשמה ירידה בקצב של 0.7% בחודש, לאחר שמחודש יולי 2021 נצפתה עלייה של 4.9% לחודש בממוצע (לוח 1).
- בחודש יוני 2022 מספר הדירות שלא למכירה עמד על כ-1,560. בהתאם לנתוני המגמה חלה ירידה של 1.2% לעומת חודש מאי.

## מאפיינים גאוגרפיים

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

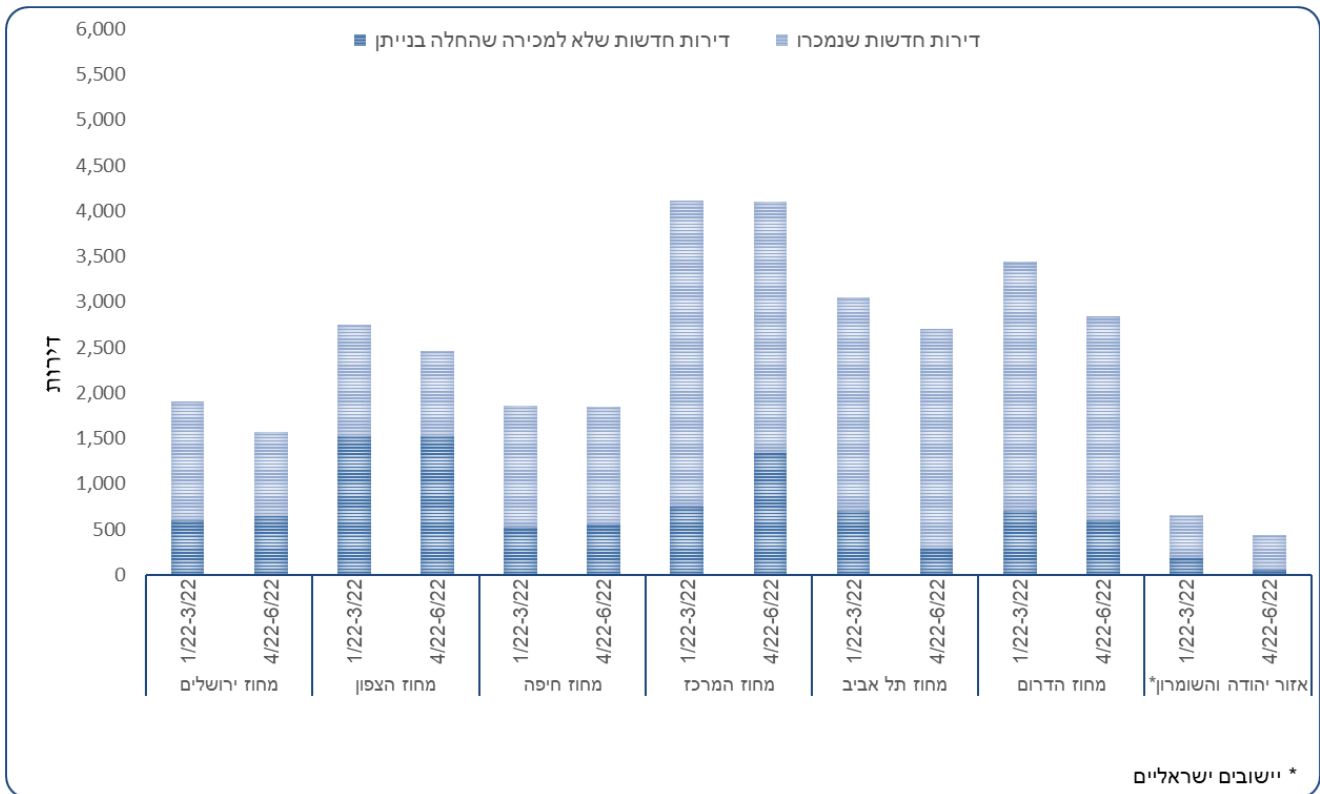
מחוז	כמות מבוקשת	אחוז כמות מבוקשת במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת	דירות שנמכרו	אחוז הדירות שנמכרו במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת במחוז
<b>סך הכל*</b>	15,970	100.0%	10,970	68.7%
מחוז ירושלים	1,572	9.8%	930	59.2%
מחוז הצפון	2,643	15.4%	936	38.0%
מחוז חיפה	1,845	11.6%	1,291	70.0%
מחוז המרכז	4,106	25.7%	2,767	67.4%
מחוז תל אביב	2,703	16.9%	2,413	89.3%
מחוז הדרום	2,840	17.8%	2,246	79.1%
אזור יהודה והשומרון**	435	2.7%	378	87.1%

\* כולל לא ידוע  
\*\* יישובים ישראליים

בשלושת החודשים אפריל-יוני 2022, כרבע מסך הכמות המבוקשת של דירות חדשות היו במחוז המרכז – 25.7%, לעומת 9.8% במחוז ירושלים (לוח א).

### תרשים 3 - כמות מבוקשת של דירות חדשות

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



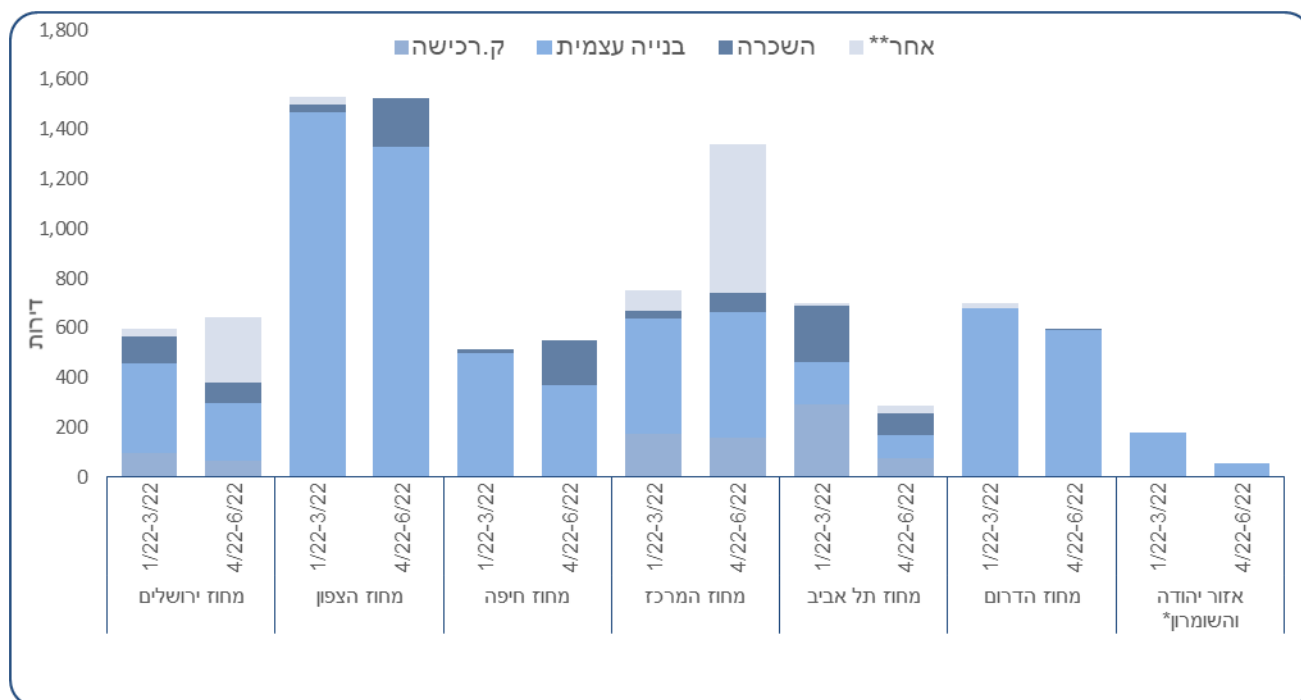
חלקן של הדירות שנמכרו במחוז תל אביב היה גבוה לעומת הממוצע הארצי (89.3% ו-68.7%, בהתאמה). לעומת זאת, במחוז הצפון חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך הכמות המבוקשת עמד על 38.0% מהדירות (לוח א ותרשים 3).

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

אחוז שינוי רבעון 2 / 2022 לעומת רבעון 1 / 2022	ינואר-מרץ 2022	אפריל- יוני 2022	יישוב
-14.4%	12,814	10,968	סך הכל
26.6%	493	624	נתניה
-13.0%	645	561	תל אביב-יפו
-33.2%	732	489	אשקלון
-6.3%	505	473	רמת גן
-4.9%	488	464	ירושלים
4.0%	371	386	באר שבע
-30.7%	535	371	ראשון לציון
0.0%	342	342	אשדוד
-43.2%	590	335	בית שמש
234.4%	90	301	אור יהודה
1.4%	276	280	בת ים
-9.1%	276	251	פתח תקווה
515.8%	38	234	לוד
8.9%	213	232	נהרייה
21.9%	187	228	אילת
144.6%	92	225	קריית ביאליק
-4.8%	209	199	קריית אונו
-17.8%	242	199	חיפה
78.3%	106	189	ראש העין
111.4%	88	186	דימונה
-9.3%	194	176	חריש
19.9%	146	175	רמת השרון
42.7%	117	167	בני ברק
-19.8%	197	158	רעננה

היישובים שבהם נמכרו יותר מ-400 דירות בשלושת החודשים אפריל-יוני 2022 הם: נתניה (624), תל אביב-יפו (561), אשקלון (489), רמת גן (473), וירושלים (464).

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



\* יישובים ישראליים

בשלושת החודשים אפריל-יוני 2022, 63.6% מסך הדירות שהחלה בנייתן שלא למטרת מכירה היו למטרת שימוש עצמי (בנייה עצמית ו"בנה ביתך"), מתוכן 41.8% היו במחוז הצפון ו-18.6% במחוז הדרום (תרשים 4).

6.0% מהדירות נבנות במסגרת קבוצת רכישה, 53.5% מהן במחוז המרכז.

12.5% מהדירות נבנות למטרת השכרה – 31.5% במחוז הצפון, 29.2% במחוז חיפה ו-14.1% במחוז תל אביב.

### דירות חדשות שנתרו למכירה

בסוף יוני 2022, מספר הדירות החדשות שנתרו למכירה עמד על 47,100 דירות ומספר חודשי היצע (מספר החודשים שיעברו עד שכל הדירות שנתרו למכירה תימכרנה) הוא 13.1 חודשים. לאחר ניכוי עונתיות הנתון עומד על 46,650 ומנתוני המגמה ניתן לראות כי קיימת תנודתיות קלה בסדרה (לוח 2).

מספר חודשי היצע בשלושת החודשים אפריל-יוני 2022 הוא 12.6 חודשים בממוצע (משוקלל), בהנחה שקצב מכירתן בחודשים אלו יהיה זהה לקצב המכירה שנרשם במהלך יוני 2022 (לוח 2).

**הודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות – יולי 2022 תפורסם ב-14 בספטמבר 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.

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

**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).

### מקורות הנתונים של מכירת דירות חדשות

נתוני דירות חדשות שנמכרו, מבוססים על סמך הדיווחים לרשות המסים. המסגרת המשמשת כנקודת המוצא לנתוני מלאי הדירות היא ההיתרים המתקבלים מוועדות התכנון והבנייה. היתרים אלו עוברים תשאול ואימות בסקר מעקב בנייה בנוגע להיקף, ייעוד ומטרת הבניה ובהתאם לדיווחים אלו מתעדכנים הנתונים.

**נתוני מספר הדירות שנותרו למכירה** מחושבים באופן הבא: מלאי הדירות (כפי שמתקבל בהיתרי הבנייה) פחות מספר הדירות שנמכרו (כפי שמשתקף בקובץ הדיווח לרשות המסים).

### 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 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 מוצגים 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 ומעגול מספרים.

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