

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, כ"ג, שבט, תשפ"ג
14 בפברואר, 2023
047/2023

עסקאות נדל"ן – דירות חדשות בשנת 2022

Real Estate Transactions – New Dwellings in 2022

הודעה זו מחליפה את ההודעה "הכמות המבוקשת של דירות חדשות".¹ הסדרה "דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן" תפורסם במסגרת ההודעה הרבעונית "התחלות וגמר בנייה"

- **בשנת 2022** נמכרו כ-40,480 דירות חדשות, ירידה של 30.0% לעומת שנת 2021.
- **ברבעון הרביעי** של שנת 2022 נמכרו 7,770 דירות חדשות, ירידה של 8.7% לעומת הרבעון השלישי.
- **בחודש דצמבר 2022** נמכרו 2,740 דירות חדשות, ירידה של 9.5% לעומת נובמבר 2022.

בשנת 2022

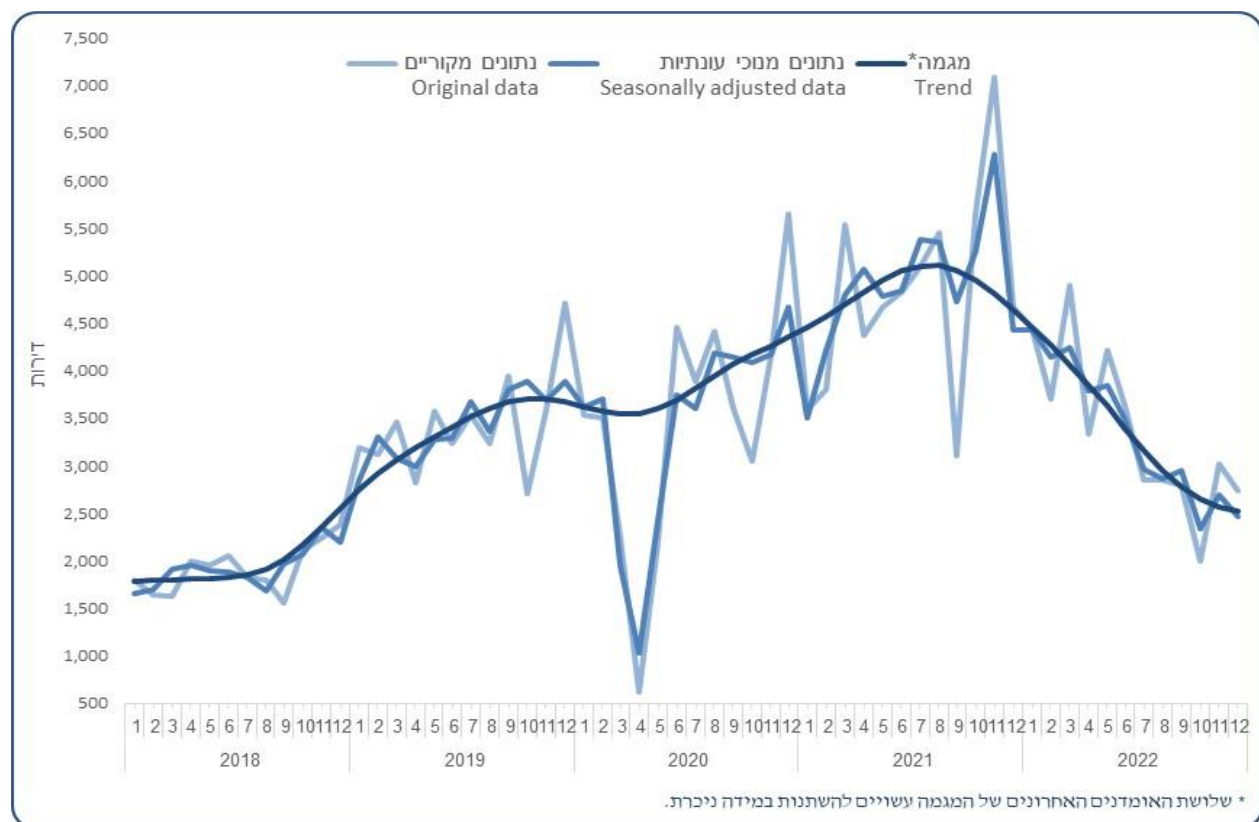
- כרבע (23.4%) מהדירות החדשות שנמכרו היו בסבסוד ממשלתי (בדומה לשנת 2021).
- כרבע (כ-24.7%) מהדירות החדשות שנמכרו היה במחוז המרכז וכ-21.1% – במחוז הדרום.
- כשליש מכלל הדירות החדשות שנמכרו במהלך שנת 2022 מתרכז ביישובים: ירושלים, אשקלון, תל אביב-יפו, נתניה, ראשון לציון, רמת גן, פתח תקווה ובאר שבע.
- בסוף דצמבר 2022 מספר הדירות החדשות שנתרו למכירה עמד על כ-53,542 דירות, ומספר חודשי ההיצע² היה 20.3 חודשים.

¹ דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שאינן למכירה שהחלה בנייתן.
² מספר החודשים שיעברו עד שכל הדירות שנתרו למכירה תימכרנה

דירות חדשות שנמכרו (תרשים 1, לוח 1)

- **בשנת 2022** נמכרו כ-40,480 דירות חדשות, ירידה של 30.0% לעומת שנת 2021. בניכוי עונתיות עומד נתון זה על כ-40,210 דירות, ירידה של 31.4% לעומת השנה הקודמת.
- **ברבעון האחרון** של שנת 2022 נמכרו 7,770 דירות חדשות, ירידה של 8.7% לעומת שלושת החודשים הקודמים. בניכוי עונתיות עומד נתון זה על כ-7,490 דירות, ירידה של 14.7% לעומת הרבעון הקודם.
- **בחודש דצמבר 2022** נמכרו 2,740 דירות חדשות, ירידה של 9.5% לעומת נובמבר 2022. בניכוי עונתיות עומד נתון זה על כ-2,460 דירות, ירידה של 8.5% לעומת החודש הקודם.
- בחינת נתוני המגמה מראה כי מחודש ספטמבר 2021 עד היום נרשמה ירידה של 4.3% בחודש. אם נבחן את המגמה לתקופה ארוכה יותר, נראה כי מחודש פברואר 2018 עד אוגוסט 2021 נצפתה עלייה בקצב של 2.5% לחודש (עם האטה קטנה בחודשים דצמבר 2019-מרץ 2020).

תרשים 1 - דירות חדשות שנמכרו, נתונים מקוריים, מנוכי עונתיות ומגמה



דירות חדשות שנמכרו בסבסוד ממשלתי

תרשים 2 - אחוז דירות חדשות שנמכרו בסבסוד ממשלתי, נתונים מקוריים 2021-2022



- בשנת 2022 כ-9,500 דירות נמכרו בסבסוד ממשלתי, ירידה של 34.9% לעומת שנת 2021.
- כרבע (23.4%) מהדירות החדשות שנמכרו בשנת 2022 היו בסבסוד ממשלתי בדומה ל-2021 (כ-25.3%).
- במהלך השנתיים האחרונות היו תנודות רבות באחוז הדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי, והשיא נצפה בינואר 2022 – 35.0% (תרשים 2).

לוח א - דירות חדשות שנמכרו לפי מחוז, 2022 לעומת 2021

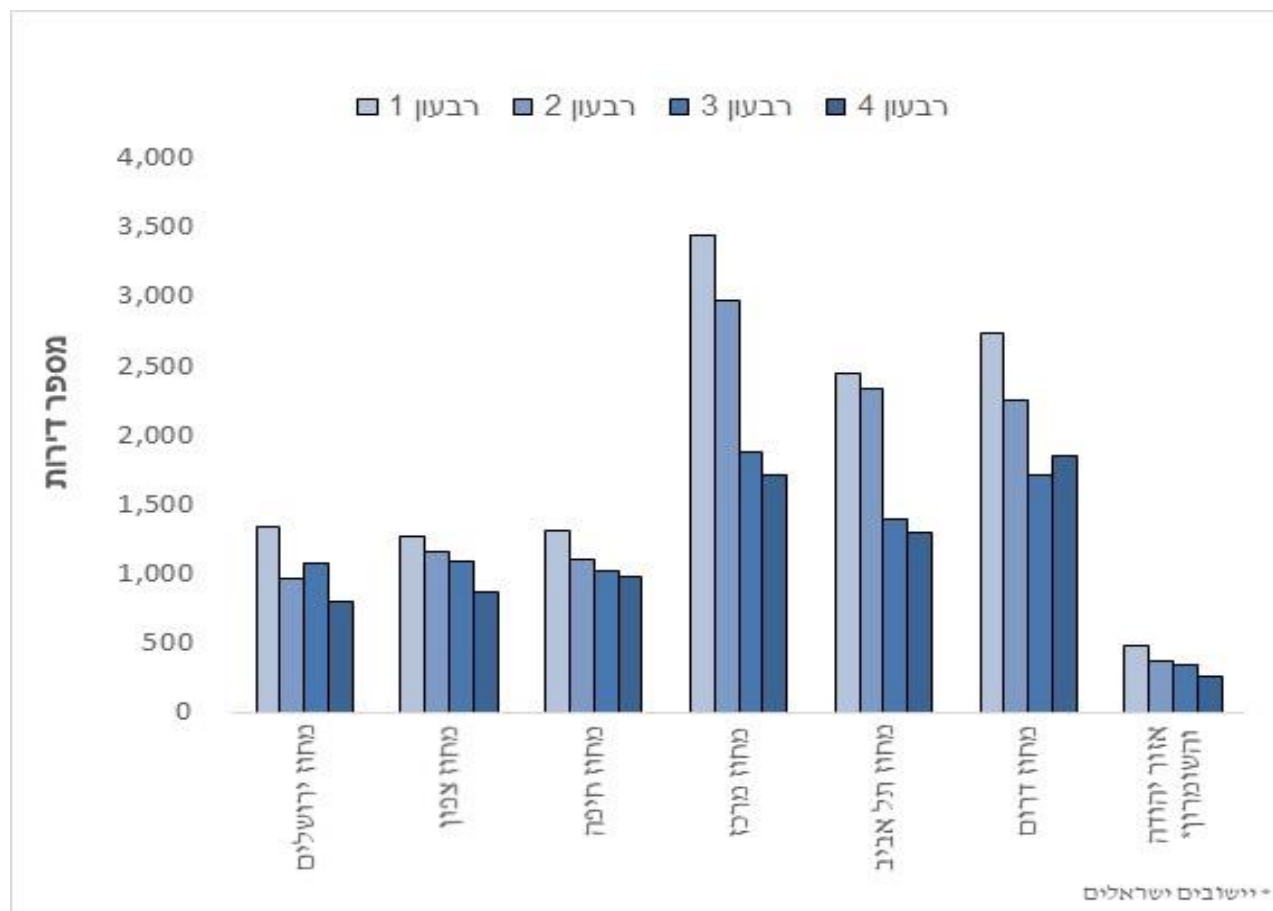
מחוז	שנת 2022	שנת 2021	אחוז שינוי
סך הכל*	40,480	57,840	-30.0
מחוז ירושלים	4,164	4,998	-16.7
מחוז הצפון	4,386	5,025	-12.7
מחוז חיפה	4,410	7,391	-40.3
מחוז המרכז	10,003	16,021	-37.6
מחוז תל אביב	7,460	12,778	-41.6
מחוז הדרום	8,551	10,006	-14.5
אזור יהודה ושומרון**	1,455	1,279	13.8

* כולל לא ידוע

** יישובים ישראלים

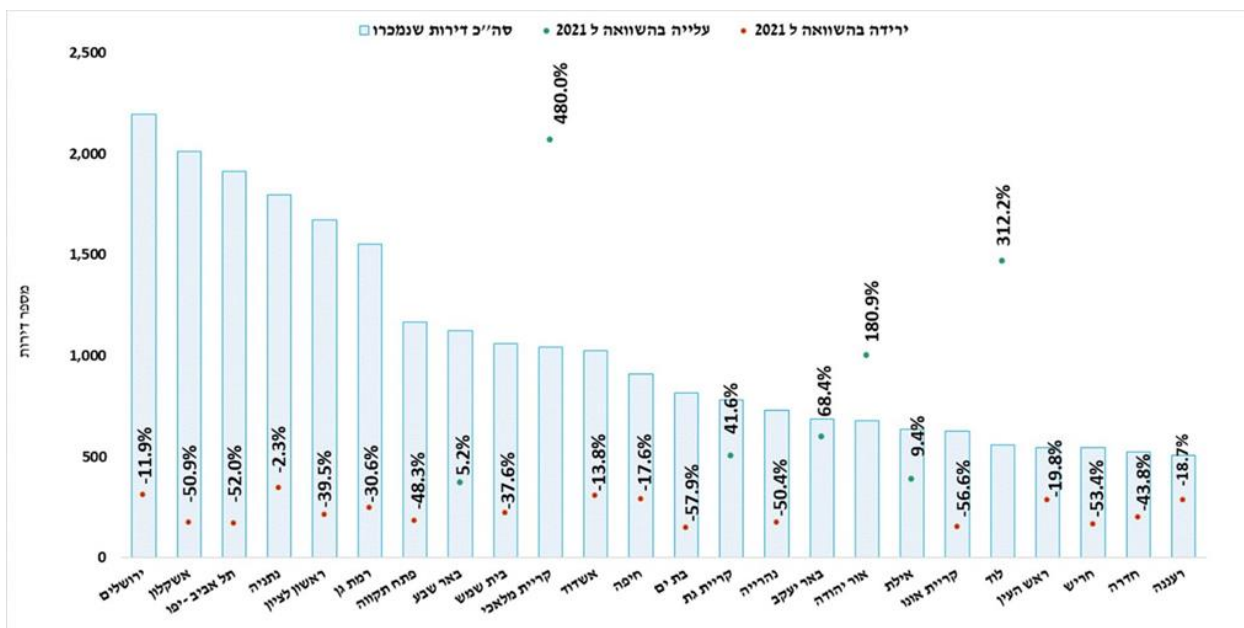
בשנת 2022, האחוז הגבוה ביותר של דירות חדשות שנמכרו היה במחוז המרכז בדומה לשנת 2021 (24.7% ו-27.7%, בהתאמה). במחוזות תל אביב וחיפה נרשמו הירידות הגבוהות ביותר לעומת שנת 2021 (לוח א).

תרשים 3 - דירות חדשות שנמכרו לפי מחוז ורבעון בשנת 2022



המספר הגבוה ביותר של דירות חדשות שנמכרו בשנת 2022 היה ברבעון הראשון בכל המחוזות (תרשים 3). בכל המחוזות נצפתה ירידה בשנת 2022 מהרבעון הראשון לרביעי, במיוחד במחוז המרכז ובמחוז תל אביב (50.4%-ו-47.0%, בהתאמה).

תרשים 4 - היישובים שבהם נמכרו יותר מ-500 דירות, במהלך שנת 2022 לעומת שנת 2021



- היישובים שבהם נמכרו יותר מ-2,000 דירות חדשות בשנת 2022 הם ירושלים (2,195) ואשקלון (2,011).
- כשליש מכלל הדירות החדשות שנמכרו במהלך שנת 2022 מתרכז ביישובים: ירושלים, אשקלון, תל אביב-יפו, נתניה, ראשון לציון, רמת גן, פתח תקווה ובאר שבע.
- היישובים שבהם הייתה ירידה גדולה במספר הדירות שנמכרו לעומת שנת 2021 הם: בת ים, קריית אנו, חריש, תל אביב-יפו, אשקלון ונהרייה.
- ביישובים קריית מלאכי, לוד ואור יהודה הייתה עלייה גדולה במספר הדירות החדשות שנמכרו לעומת השנה הקודמת.

דירות חדשות שנותרו למכירה

בסוף דצמבר 2022 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-53,542 דירות ומספר חודשי ההיצע (מספר החודשים שיעברו עד שכל הדירות שנותרו למכירה תימכרנה) היה 20.3 חודשים (לוח 2).

מספר חודשי ההיצע ברבעון האחרון של שנת 2022 היה 19.5 חודשים בממוצע (משוקלל), בהנחה שקצב מכירתן בחודשים אלו יהיה זהה לקצב המכירה שנרשם במהלך דצמבר 2022 (לוח 2).

הודעה על עסקאות נדל"ן – דירות חדשות בינואר 2023 תפורסם ב-14 במרץ 2023.

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

דירות חדשות שנמכרו בסבסוד ממשלתי - דירות שבהן קיים סבסוד ממשלתי והן אינן נמכרות במחיר שוק רגיל (כגון "מחיר מטרה", "מחיר למשתכן").

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

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 שמשקף בקובץ הדיווח לרשות המסים).

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 עבורם 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 מנכי 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).

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](#)