

הודעה לעיתונות

info@cbs.gov.il

http://www.cbs.gov.il

02-652 1340 .פקס

הודעה קודמת בנושא זה פורסמה בתאריך 3 ביולי 2005

ירושלים, כ"ה תמוז תשס"ה
1 באוגוסט 2005
2005/??

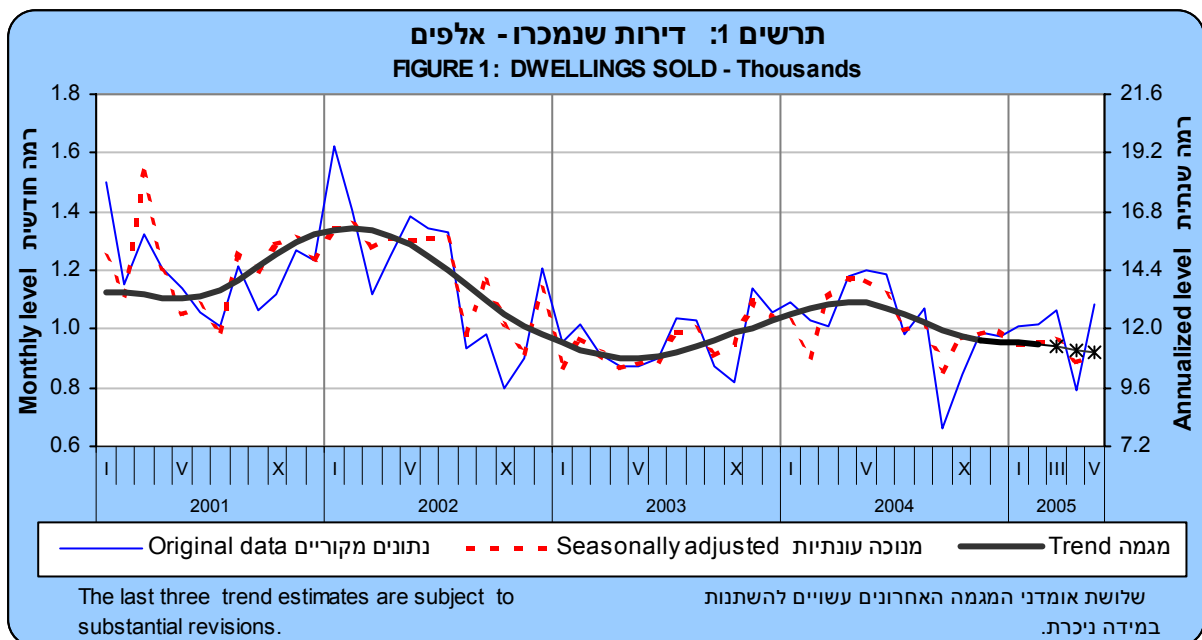
1,080 דירות חדשות נמכרו במגזר הפרטי במאי 2005

May 2005: 1,080 New Dwellings Sold in the Private Sector

- על פי נתונים מנוכי עונתיות נרשמה ירידה של כ-4% במכירת הדירות בינואר – מאי 2005, לעומת אוגוסט – דצמבר 2004
- על פי נתונים מקוריים נרשמה עלייה של 57% במחוז ירושלים במכירת הדירות בינואר – מאי 2005, לעומת התקופה המקבילה אשתקד ובאזורי יו"ש, בתקופה זו, נמכרו 186 דירות, בהשוואה ל-58 דירות בתקופה המקבילה אשתקד

דירות שנמכרו

במאי 2005 נמכרו 1,080 דירות חדשות במגזר הפרטי, מתוכן 950 דירות נמצאו בשלבים שונים של התקדמות הבנייה, ו-130 היו דירות שבנייתן נסתיימה בדצמבר 2003-מאי 2005.



כתבה דינה כהן

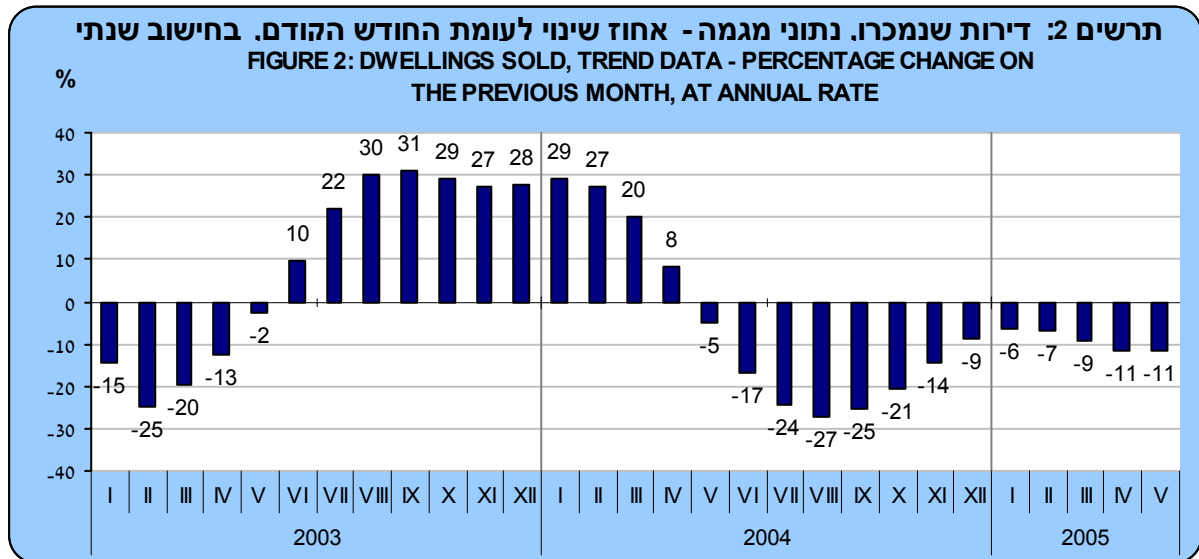
הודעה זו מתפרסמת גם באתר הלמ"ס באינטרנט, בכתובת:

www.cbs.gov.il/hodaot2005/03_05_95.pdf

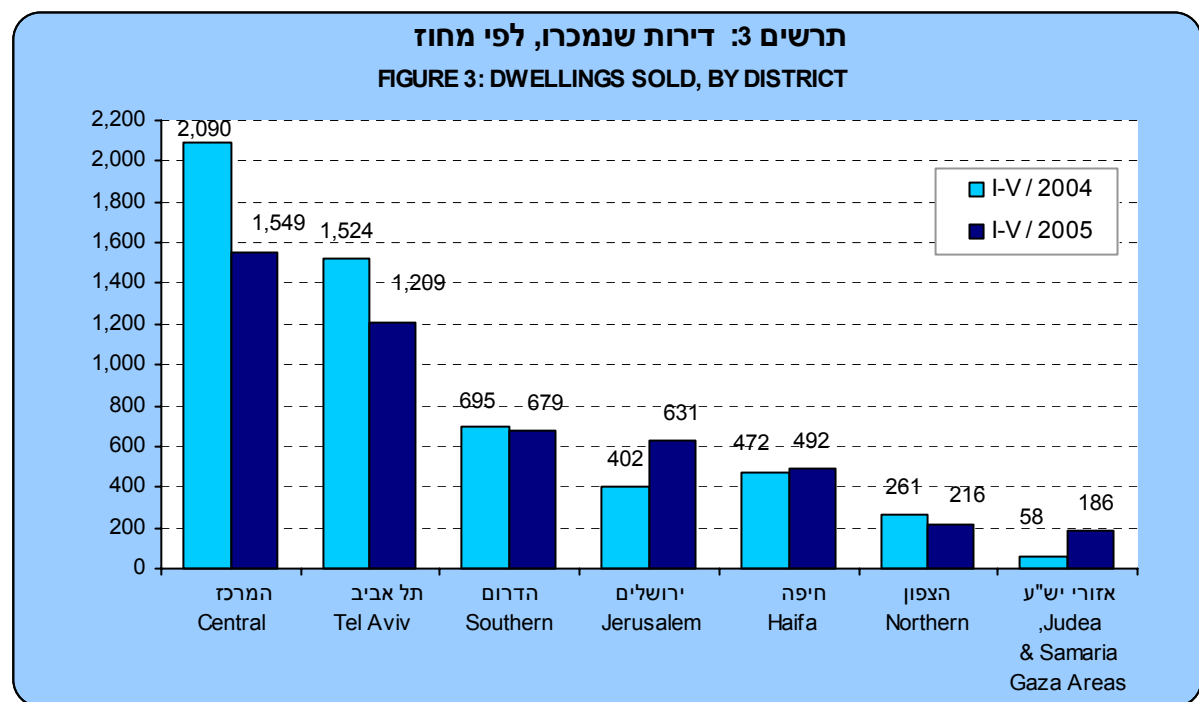
לקבלת הסברים והבהרות באשר לתוכן הודעה זו ניתן לפנות אל
יחידת המידע בטל' 02-6592666 , 050-6235350

על פי נתונים מנוכי עונתיות, מספר הדירות שנמכרו בממוצע בכל חודש בינואר-מאי 2005 היה נמוך ב-3.6% ממספר הדירות שנמכרו בממוצע לחודש באוגוסט-דצמבר 2004.

על פי נתוני המגמה, נמשכת הירידה שהחלה במאי 2004 במספר הדירות שנמכרו, ובמאי 2005 קצב הגידול היה -11.5% בחישוב שנתי.



כמחצית מהדירות שנמכרו במאי 2005, נמכרו תוך כ-8 חודשים מתחילת בנייתן, בעוד שמשך הזמן הממוצע למכירת דירה מתחילת בנייתה הסתכם בשנה לערך.



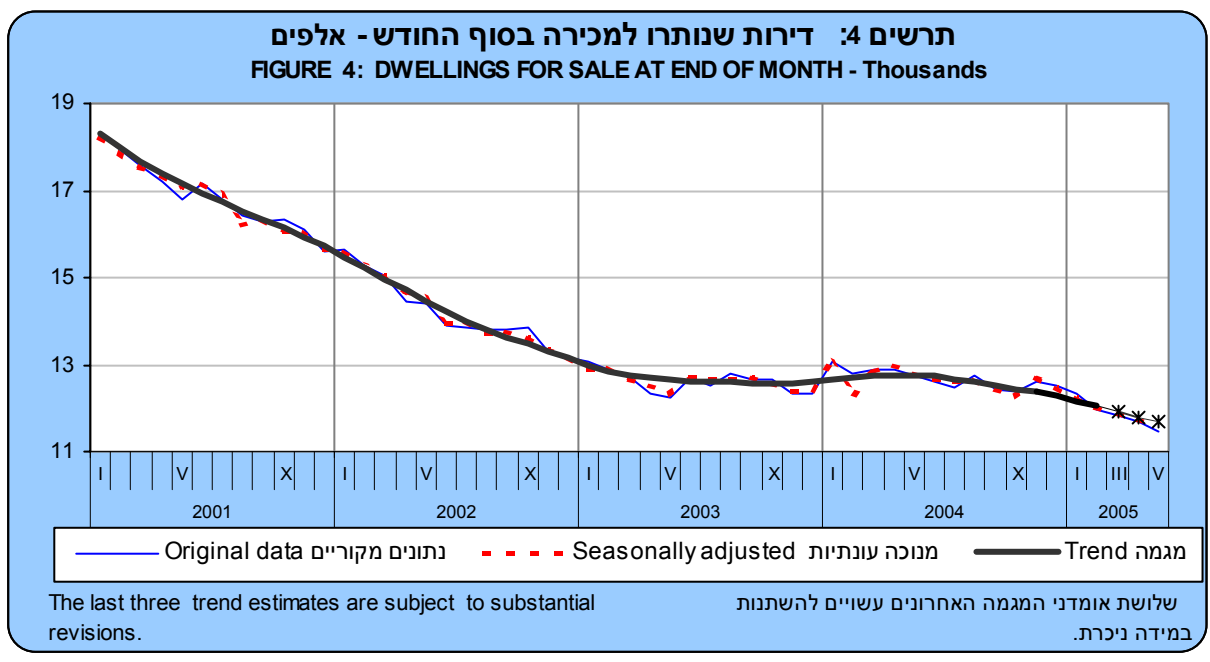
הודעה לעיתונות

31% מסך כל הדירות שנמכרו בינואר-מאי 2005, נמכרו במחוז המרכז, בעוד שבמחוז הצפון נמכר המספר הקטן ביותר של הדירות מבין המחוזות – כ-4% בלבד. ירידה במכירת הדירות נרשמה בינואר-מאי 2005, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, במחוז המרכז (26%), במחוז תל אביב (21%), במחוז הצפון (17%) ובמחוז הדרום (2%). לעומת זאת, נרשמה עלייה באזורי יהודה ושומרון (221%), במחוז ירושלים (57%) ובמחוז חיפה (4%).

Table A: Dwellings sold, by district		לוח א: דירות שנמכרו, לפי מחוז	
I-V / 2005			
District	% שינוי לעומת I-V / 2004 % Change on I-V / 2004	אחוזים Percentages	מחוז
Total	-9.8	100.0	סך הכל
Jerusalem	57.0	12.7	ירושלים
Northern	-17.2	4.4	הצפון
Haifa	4.2	9.9	חיפה
Central	-25.9	31.2	המרכז
Tel Aviv	-20.7	24.4	תל אביב
Southern	-2.3	13.7	הדרום
Judea, Samaria & Gaza Areas	220.7	3.7	אזורי יהודה, שומרון וחבל עזה

דירות שנתו למכירה

על פי נתוני המגמה, נמשכת הירידה שהחלה במאי 2004 במלאי הדירות שנתו למכירה, ובמאי 2005 קצב הגידול היה -10% בחישוב שנתי.



הודעה לעיתונות

מתוך סך כל הדירות שנותרו למכירה בסוף מאי 2005, כ-10,150 דירות נמצאו בשלבים שונים של הבנייה, ו-1,310 היו דירות שבנייתן נסתיימה מדצמבר 2003 – מאי 2005.

כמחצית מהדירות שנותרו למכירה בסוף מאי 2005, מוצעות למכירה מזה כ-11 חודשים מתחילת בנייתן. כ-17 חודשים בממוצע עברו מאז תחילת בנייתן של הדירות, אשר נותרו למכירה בסוף מאי 2005. מכלל הדירות שנותרו למכירה, 32% הן במחוז המרכז ו-29% במחוז תל אביב.

Table B: Dwellings for sale at end of May, by district		לוח ב: דירות למכירה בסוף מאי, לפי מחוז	
District	V / 2005	V / 2004	מחוז
Total	11,456	12,749	סך הכל
Percentages	100.0	100.0	אחוזים
Central	31.5	27.5	המרכז
Tel Aviv	28.9	29.3	תל אביב
Southern	14.7	15.5	הדרום
Haifa	12.1	11.5	חיפה
Jerusalem	6.4	8.6	ירושלים
Northern	4.2	6.1	הצפון
Judea, Samaria & Gaza Areas	2.2	1.5	אזורי יהודה, שומרון וחבל עזה

מספר חודשי היצע

מספר חודשי היצע מוגדר כיחס בין סך כל הדירות למכירה בסוף החודש, לבין סך כל הדירות שנמכרו באותו חודש. על פי היקף מכירת הדירות במאי 2005, מספר חודשי היצע בחודש זה היה כ-13 חודשים לערך, על פי נתוני המגמה. על פי קצב המכירות במאי 2005, המלאי של הדירות שנותרו למכירה בכל אחד מהמחוזות תל אביב וחיפה יספיק ל-13 חודשים ובמחוז ירושלים יספיק לשנה, לערך. בכל אחד מהמחוזות המרכז הצפון והדרום יספיק מלאי הדירות ל-10 חודשים לערך.

* ההודעה על "מכירת הדירות החדשות במגזר הפרטי בחודש יוני 2005" תפורסם ב-4 בספטמבר 2005.

הסברים

סקר מכירת דירות חדשות במגזר הפרטי נערך על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בהזמנתו ובמימונו של משרד הבינוי והשיכון. הנתונים נאספים מידי חודש מהקבלנים וממשרדי המכירות של דירות באמצעות הטלפון בכל היישובים בהם נבנות דירות במגזר הפרטי למטרת מכירה לציבור הרחב. בסקר לא כלולות הדירות הנבנות בבנייה להשכרה, או בבנייה עצמית¹. פרטים נוספים על שיטת הסקר ניתן למצוא בפרסומים המופיעים להלן.

ב-2004 בוצע שינוי בשיטת האמידה של נתוני הסקר. עיקר השיפור מתבטא בשיטת זקיפת הנתונים במודל הסטטיסטי, המשמש לאמידת מספר הדירות המכורות. הנתונים ל-2003 עובדו לפי שיטת האמידה המעודכנת, כדי לאפשר השוואתם לנתוני 2004.

¹ בבנייה עצמית הוחל בחודשים ינואר-מאי 2005, בבנייתן של 4,980 דירות, עלייה של כ-17%, לעומת התקופה המקבילה ב-2004.

5/..

הנתונים המקוריים של החודשים האחרונים הם ארעיים, ועשויים להתעדכן עם קבלת דיווחים בפיגור.

נתוני מנוכי עונתיות מחושבים באמצעות השיטה לניכוי עונתיות, **X-12-ARIMA**, אשר פותחה בלשכה המפקדית לסטטיסטיקה של ארצות הברית (US Census Bureau) ובעזרת שיטה שפותחה בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס), המאפשרת אמידה בו זמנית של השפעת תאריכי החגים ומספר ימי הפעילות הנהוגים בישראל.

נתוני **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 (Concurrent Seasonal Adjustment).

הסבר מפורט ומעודכן על תהליך ניכוי עונתיות ואמידת המגמה מתפרסם ב"**הגורמים העונתיים וגורמי ההתאמה מראש לשנת 2005, מגמות ל-2001-2005**" (באתר הלמ"ס באינטרנט בלבד: הגדרות, סיווגים ושיטות, שיטות סטטיסטיות, סדרות עתיות), בכתובת:

<http://www.cbs.gov.il/publications/tseries/seasonal/presentationh.pdf>

כדי להביא למכנה משותף את הסדרות החודשיות, הרבעוניות והשנתיות (ואת התקופות השונות) המתפרסמות בלמ"ס לגבי ענף הבנייה, יש צורך להציג את הנתונים ואת השינויים בממד בר השוואה. לכן, מוצגים הנתונים מנוכי העונתיות ונתוני המגמה **ברמה שנתית**, והשינויים **בחישוב שנתי**. יצוין, כי הצגה זו של הנתונים נועדה לסייע למשתמש, אך לא נועדה לחזות את ההתפתחות הצפויה – לא בחודש הקרוב ואף לא בשנה הקרובה.

פרסומים נבחרים של הלמ"ס בנושא בינוי

סקר טכנולוגיות בנייה למגורים בישראל, מבנים בבנייה בסוף 2002, פרסום מיוחד 1221, אוקטובר 2004, <http://www.cbs.gov.il/publications/bltc1221/intbltch.pdf>.

סקר דירות חדשות למכירה בבנייה פרטית ינואר - מרס 2005, לקט ממצאים סטטיסטיים 2005/11, http://www.cbs.gov.il/publications/build_survey101204/build_survey.htm.

הבינוי בישראל 2003, פרסום מיוחד 1237, נובמבר 2004, <http://www.cbs.gov.il/publications.build2003/build2003.htm>.