

הודעה לעיתונות

info@cbs.gov.il

http://www.cbs.gov.il

02-652 1340 פקס

ירושלים, ל' אב תשס"ה
4 בספטמבר 2005
196/2005

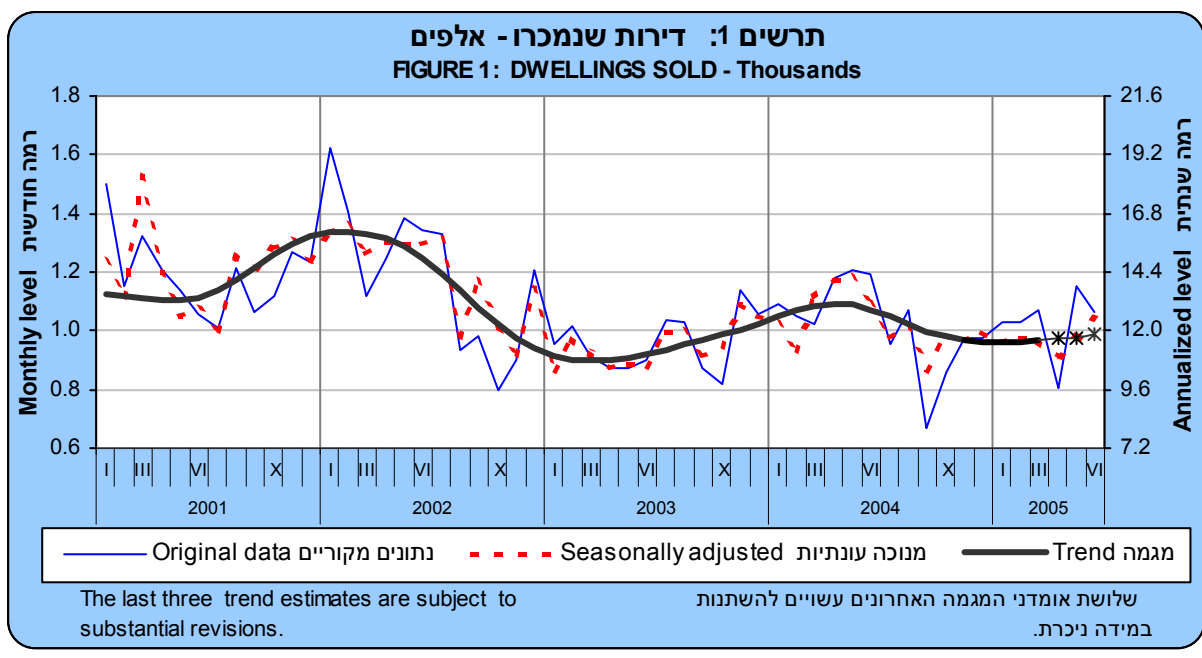
1,060 דירות חדשות נמכרו בבנייה ביוזמה פרטית ביוני 2005

June 2005: 1,060 New Dwellings Sold in the Private Sector

- מספר הדירות החדשות שנמכרו בינואר-יוני 2005 היה דומה לזה שביוולי-דצמבר 2004, ונמוך ב-10% ממספר הדירות שנמכרו בינואר-יוני 2004, לפי נתונים מנוכח עונתיים

דירות שנמכרו

ביוני 2005 נמכרו 1,060 דירות חדשות בבנייה ביוזמה פרטית, מתוכן 940 דירות נמצאו בשלבים שונים של התקדמות הבנייה, ו-120 היו דירות שבנייתן נסתיימה במרס 2004-יוני 2005.



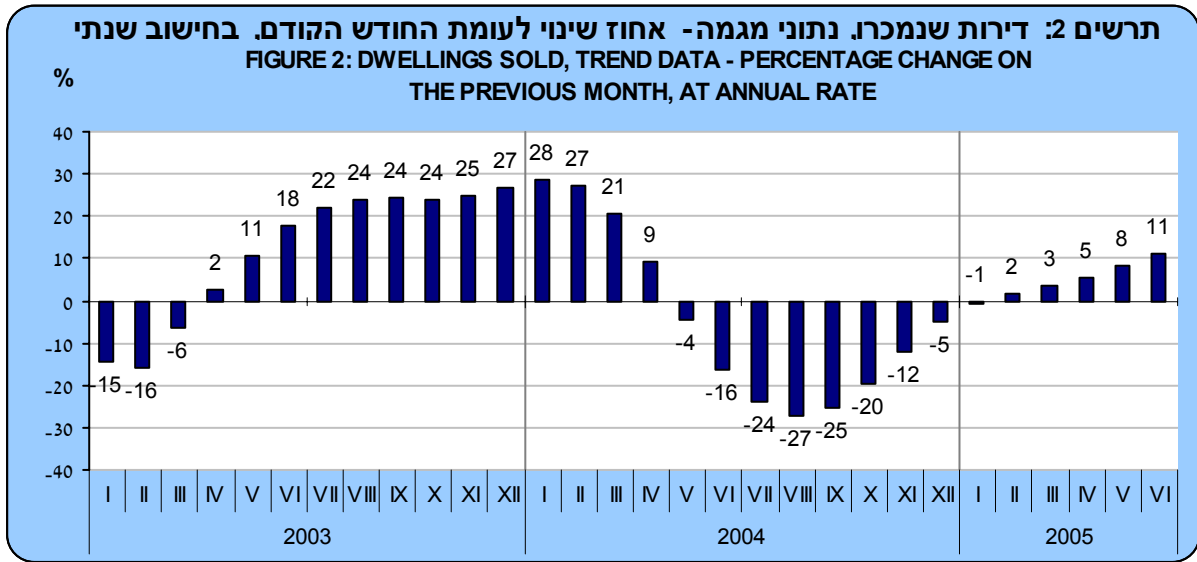
כתבה: דינה כהן

הודעה זו מתפרסמת גם באתר הלמ"ס באינטרנט, בכתובת:
www1.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=200504196

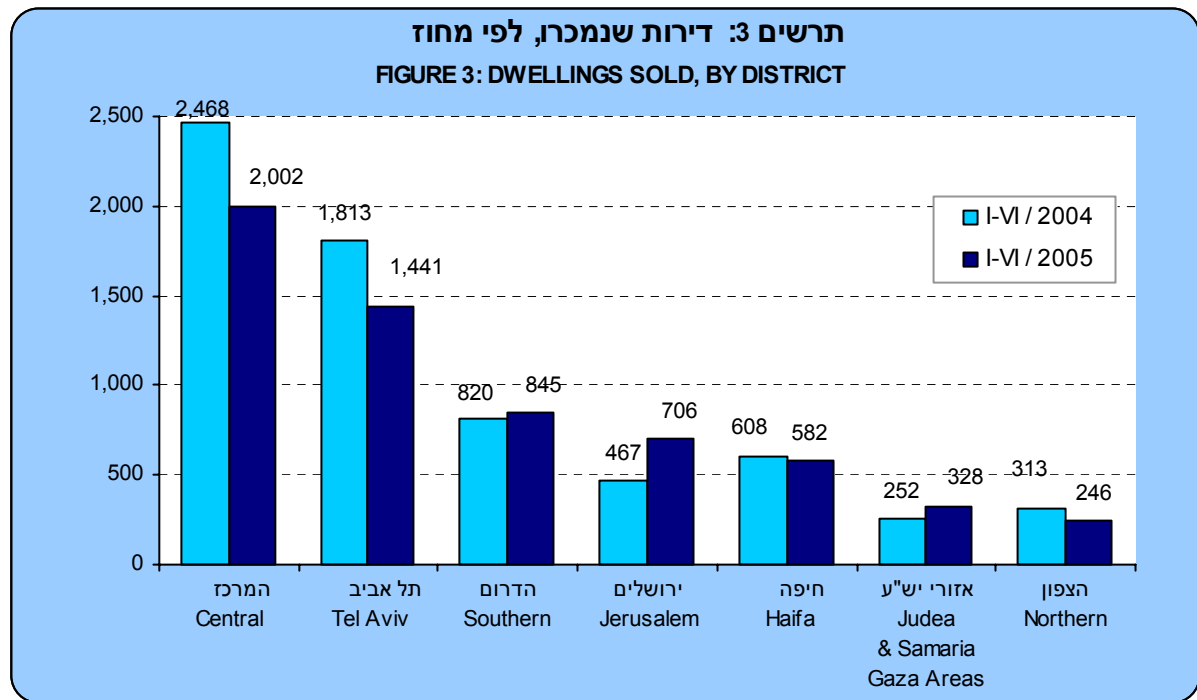
לקבלת הסברים והבהרות באשר לתוכן הודעה זו ניתן לפנות אל
יחידת קשרי עיתונות בטל' 02-6527845, 050-6235124

על פי נתונים **מנוכי עונתיות**, מספר הדירות שנמכרו בממוצע בכל חודש **בינואר-יוני 2005** היה דומה למספר הדירות שנמכרו בממוצע לחודש **ביולי-דצמבר 2004**, ונמוך ב-10% ממספר הדירות שנמכרו **בינואר-יוני 2004**.

על פי נתוני **המגמה**, החל בפברואר 2005 מסתמנת עלייה בקצב הגידול של מספר הדירות החדשות שנמכרו, שהגיע בחודשים **פברואר-יוני**, **בחישוב שנתי**, ל-6% בקירוב.



כמחצית מהדירות שנמכרו **ביוני 2005**, נמכרו תוך כחצי שנה מתחילת בנייתן, בעוד שמשך הזמן **הממוצע** למכירת דירה מתחילת בנייתה הסתכם ב-11 חודשים לערך.

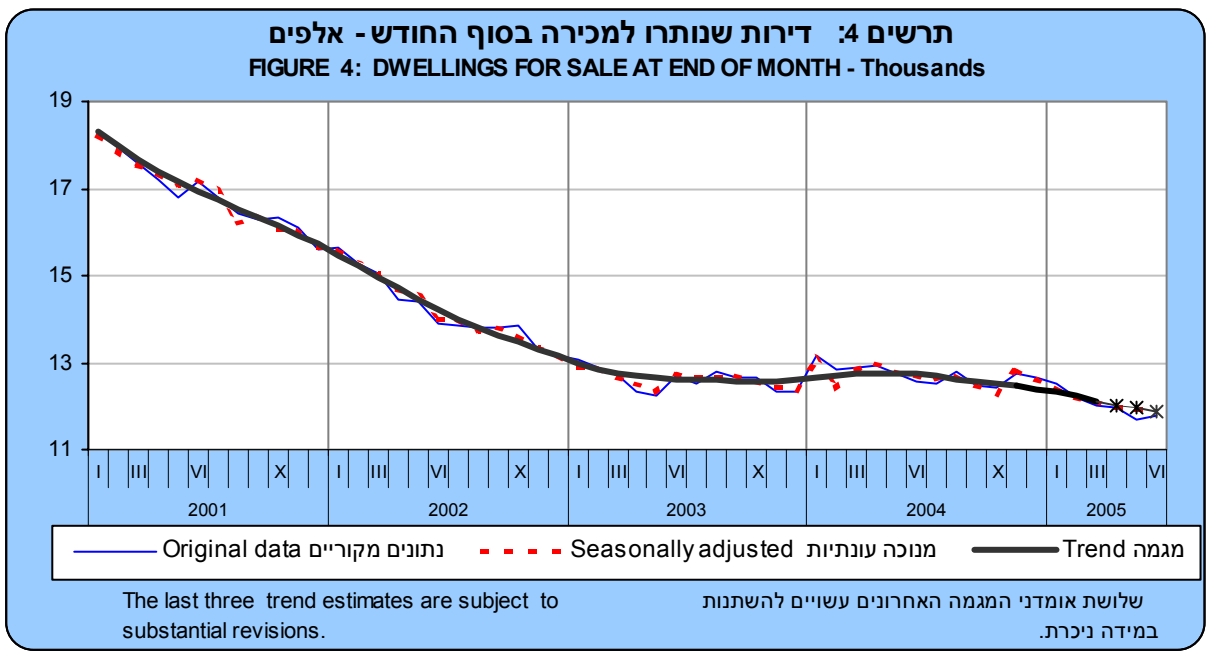


33% מסך כל הדירות שנמכרו בינואר-יוני 2005, נמכרו במחוז המרכז, בעוד שבמחוז הצפון נמכר המספר הקטן ביותר של הדירות מבין המחוזות – כ-4% בלבד. ירידה במכירת הדירות נרשמה בינואר-יוני 2005, לעומת התקופה המקבילה אשתקד במחוזות הצפון ותל אביב (ירידה של 21% בכל אחד מהם), במחוז המרכז (ירידה של 19%) ובמחוז חיפה (ירידה של 4%). לעומת זאת, נרשמה עלייה במחוז ירושלים (51%), באזורי יהודה ושומרון (30%), ובמחוז הדרום (3%).

Table A: Dwellings sold, by district		לוח א: דירות שנמכרו, לפי מחוז	
I-VI / 2005			
District	% שינוי לעומת I-VI / 2004 % Change on I-VI / 2004	אחוזים Percentages	מחוז
Total	-8.8	100.0	סך הכל
Jerusalem	51.2	11.5	ירושלים
Northern	-21.4	4.0	הצפון
Haifa	-4.3	9.5	חיפה
Central	-18.9	32.6	המרכז
Tel Aviv	-20.5	23.4	תל אביב
Southern	3.0	13.7	הדרום
Judea, Samaria & Gaza Areas	30.2	5.3	אזורי יהודה, שומרון וחבל עזה

דירות שנותרו למכירה

על פי נתוני המגמה, נמשכת הירידה שהחלה במאי 2004 במלאי הדירות שנותרו למכירה, ובחודשים ינואר-יוני 2005 קצב הגידול היה -8% בחישוב שנתי, לאחר קצב גידול של -5% בחודשים יולי-דצמבר 2004.



מתוך סך כל הדירות שנותרו למכירה בסוף יוני 2005 (11,760 דירות), כ-10,420 דירות נמצאו בשלבים שונים של הבנייה, ו-1,340 היו דירות שבנייתן נסתיימה ממרס 2004 – יוני 2005. כמחצית מהדירות שנותרו למכירה בסוף יוני 2005, מוצעות למכירה מזה כ-11 חודשים מתחילת בנייתן. כ-16 חודשים בממוצע עברו מאז תחילת בנייתן של הדירות, אשר נותרו למכירה בסוף יוני 2005. מכלל הדירות שנותרו למכירה, 33% הן במחוז המרכז ו-28% במחוז תל אביב.

Table B: Dwellings for sale at end of June, by district		לוח ב: דירות למכירה בסוף יוני, לפי מחוז	
District	VI / 2005	VI / 2004	מחוז
Total	11,761	12,568	סך הכל
Percentages	100.0	100.0	אחוזים
Central	32.9	27.1	המרכז
Tel Aviv	28.4	28.7	תל אביב
Southern	14.7	15.6	הדרום
Haifa	12.1	11.7	חיפה
Jerusalem	6.0	8.9	ירושלים
Northern	4.0	5.5	הצפון
Judea, Samaria & Gaza Areas	1.9	2.5	אזורי יהודה, שומרון וחיבל 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 ביוני 2005, מספר חודשי היצע בחודש זה היה כשנה לערך, על פי נתוני המגמה. על פי קצב המכירות ביוני 2005, המלאי של הדירות שנותרו למכירה במחוז תל אביב יספיק ל-16 חודשים לערך, ובמחוזות הצפון וחיפה יספיק מלאי הדירות ל-14 ול-13 חודשים, בהתאמה. בכל אחד ממחוזות המרכז והדרום יספיק מלאי הדירות ל-10 חודשים ובמחוז ירושלים יספיק מלאי הדירות ל-9 חודשים, לערך.

* ההודעה על "מכירת הדירות החדשות במגזר הפרטי בחודש יוני 2005" תפורסם ב-2 באוקטובר 2005.

הסברים

סקר מכירת דירות חדשות בבנייה ביוזמה פרטית 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 בבנייה ביוזמה פרטית 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-יוני 2005, בבנייתן של 6,000 דירות, עלייה של כ-21%, לעומת התקופה המקבילה ב-2004.

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 בזמנית 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-2005-2001" (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>.