

הודעה לעיתונות PRESS RELEASE

info@cbs.gov.il http://www.cbs.gov.il FAX 02-6521340 פקס

ירושלים, ז' בחשוון תשס"ו
9 בנובמבר 2005
247/2005

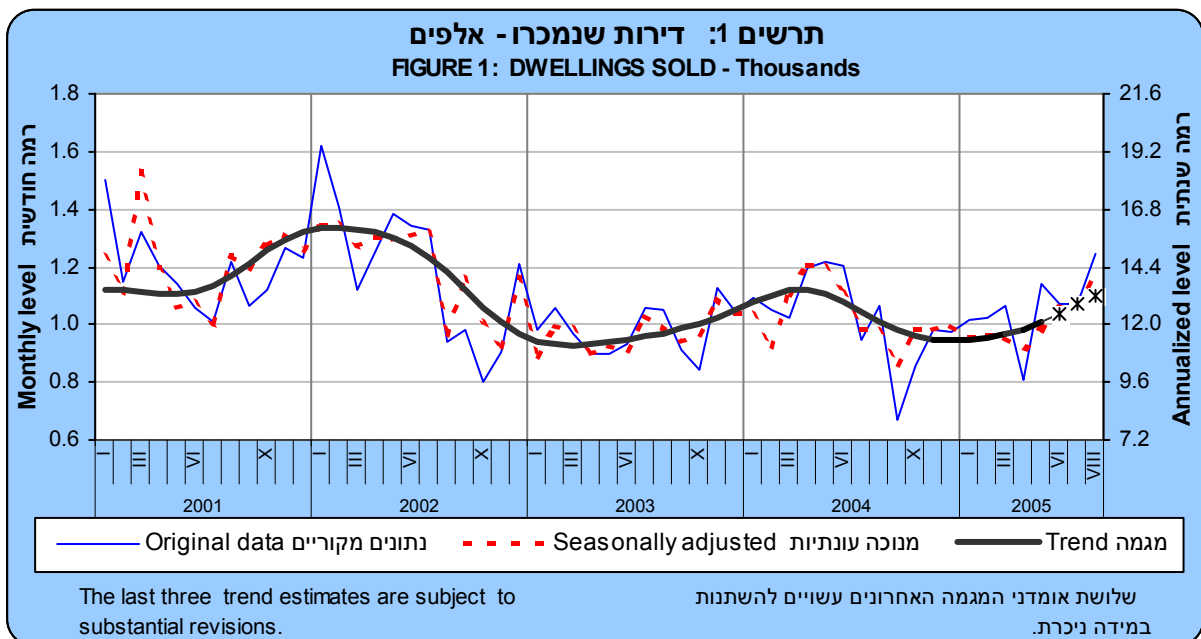
1,240 דירות חדשות נמכרו בבנייה ביוזמה פרטית באוגוסט 2005

August 2005: 1,240 New Dwellings Sold in the Private Sector

- מספר הדירות החדשות שנמכרו במאי-אוגוסט 2005 היה גבוה ב-13% ממספר הדירות שנמכרו בינואר-אפריל 2005, לפי נתונים מנוכי עונתיות

דירות שנמכרו

באוגוסט 2005 נמכרו 1,240 דירות חדשות בבנייה ביוזמה פרטית, מתוכן 1,080 דירות נמצאו בשלבים שונים של התקדמות הבנייה, ו-160 דירות שבנייתן נסתיימה ביוני 2004-אוגוסט 2005.



על פי נתונים **מנוכי עונתיות**, מספר הדירות שנמכרו בממוצע בכל חודש במאי-אוגוסט 2005 היה גבוה ב-13% ממספר הדירות שנמכרו בממוצע לחודש **ינואר-אפריל 2005**.

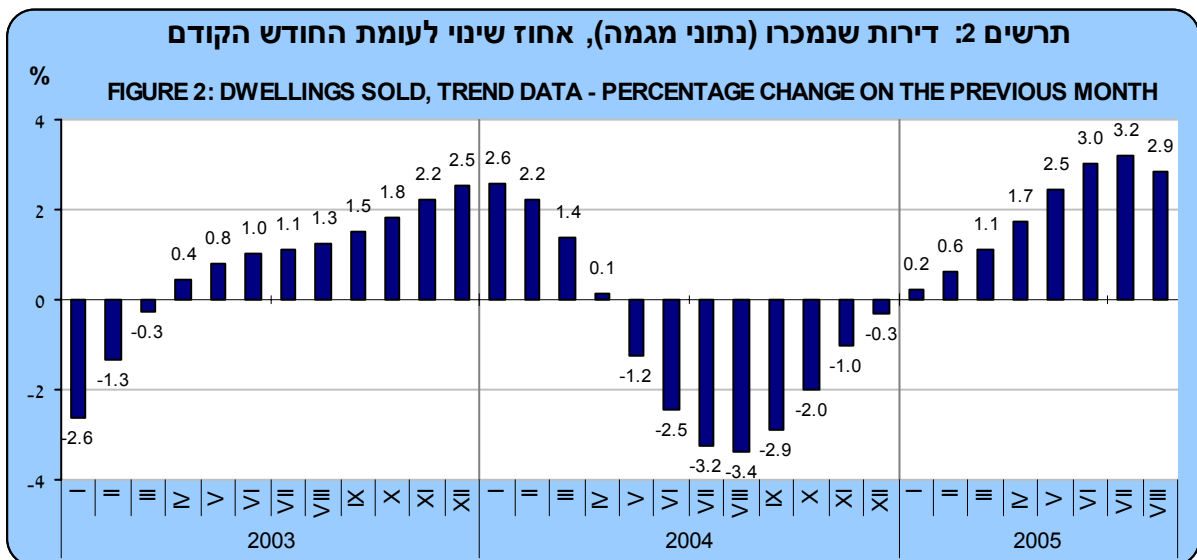
על פי נתוני **המגמה**, החל בינואר 2005 מסתמנת עלייה בקצב הגידול של מספר הדירות החדשות שנמכרו, והוא הגיע בחודשים **ינואר-אוגוסט**, לכ-26% בחישוב שנתי.

כתבה: דינה כהן

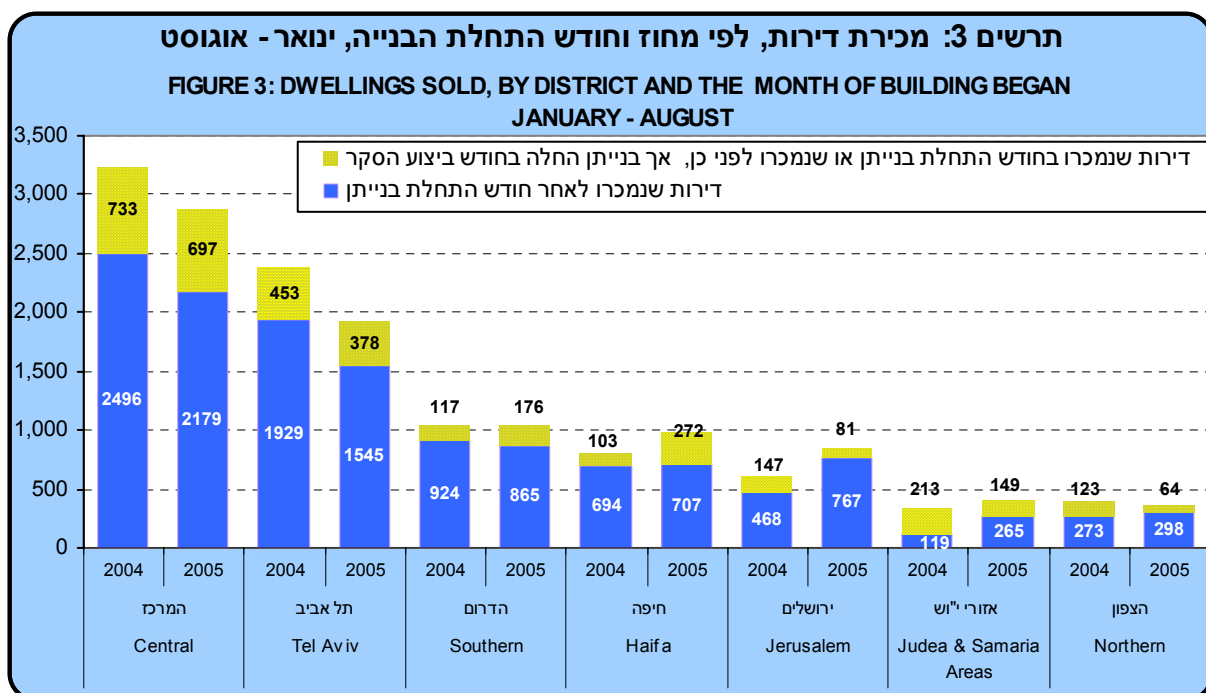
הודעה זו מתפרסמת גם באתר הלמ"ס באינטרנט:

www1.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=200504247

לקבלת הסברים והבהרות ניתן לפנות אל יחידת המידע בטל' 02-6592666, 050-6235124



כמחצית מהדירות שנמכרו באוגוסט 2005, נמכרו תוך כחצי שנה מתחילת בנייתן, בעוד שמשך הזמן הממוצע למכירת דירה מתחילת בנייתה הסתכם בשנה לערך.

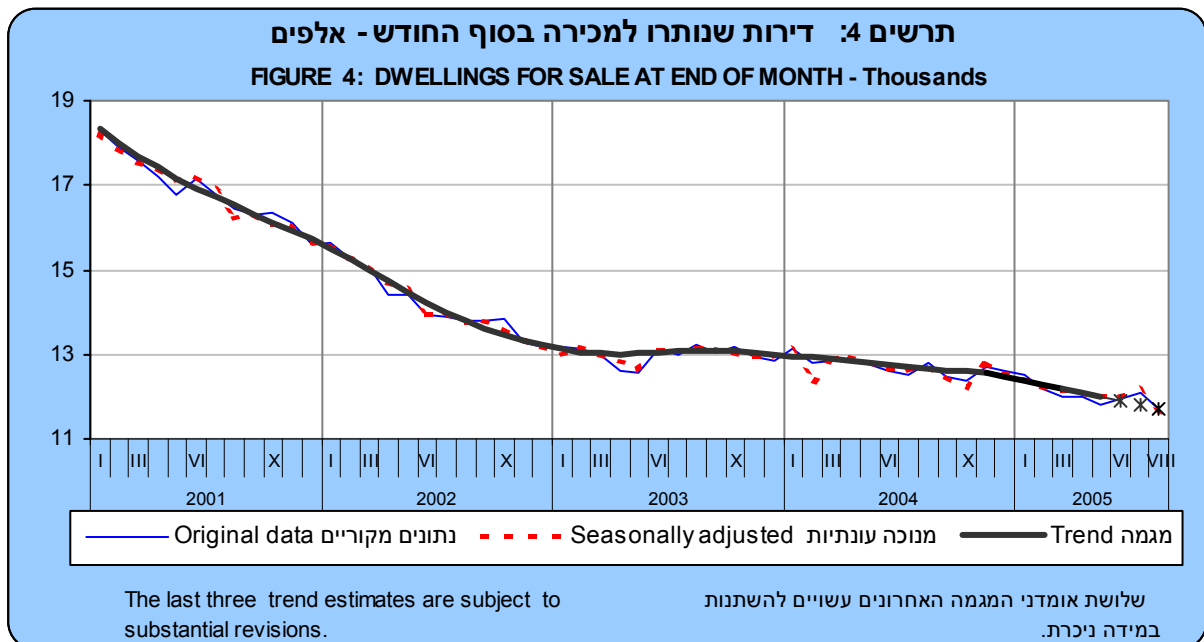


34% מסך כל הדירות שנמכרו בינואר-אוגוסט 2005, נמכרו במחוז המרכז, בעוד שבמחוז הצפון נמכר המספר הקטן ביותר של הדירות מבין המחוזות – כ-4% בלבד. ירידה במכירת הדירות נרשמה בינואר-אוגוסט 2005, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, במחוזות תל אביב (-19%), במחוז המרכז (-11%) ובמחוז הצפון (-9%). לעומת זאת, נרשמה עלייה במחוז ירושלים (38%), באזורי יהודה ושומרון (24%) ובמחוז חיפה (23%). במחוז הדרום נרשמה יציבות בין שתי התקופות.

Table A: Dwellings sold, by district			
לוח א: דירות שנמכרו, לפי מחוז I-VIII / 2005			
District	% שינוי לעומת I-VIII / 2004 % Change on I-VIII / 2004	אחוזים Percentages	מחוז
Total	-4.0	100.0	סך הכל
Central	-10.9	34.1	המרכז
Tel Aviv	-19.3	22.8	תל אביב
Southern	0.1	12.3	הדרום
Haifa	22.9	11.6	חיפה
Jerusalem	38.3	10.1	ירושלים
Judea & Samaria Areas	24.4	4.9	אזורי יהודה ושומרון
Northern	-8.8	4.3	הצפון

דירות שנתו למכירה

על פי נתוני המגמה, נמשכת הירידה שהחלה בספטמבר 2003 במלאי הדירות שנתו למכירה, ובחודשים ינואר-אוגוסט 2005 קצב הגידול היה -9% בחישוב שנתי, לאחר קצב גידול של כ-4% בחודשים מאי-דצמבר 2004.



מתוך סך כל הדירות שנתו למכירה בסוף אוגוסט 2005, כ-10,510 דירות נמצאו בשלבים שונים של הבנייה, ו-1,200 דירות בנייתן נסתיימה בין יוני 2004 לאוגוסט 2005.

הודעה לעיתונות

כמחצית מהדירות שנותרו למכירה בסוף אוגוסט 2005, מוצעות למכירה מזה כ-10 חודשים (מתחילת בנייתן). כ-15 חודשים בממוצע עברו מאז תחילת בנייתן של הדירות, אשר נותרו למכירה בסוף אוגוסט 2005. מכלל הדירות שנותרו למכירה, 33% הן במחוז המרכז ו-30% במחוז תל אביב.

Table B: Dwellings for sale at end of August 2005, by district		לוח ב: דירות למכירה בסוף אוגוסט 2005, לפי מחוז	
District	% שינוי לעומת VIII / 2004 % Change on VIII / 2004	אחוזים Percentages	מחוז
Total	-8.4	100.0	סך הכל
Central	6.4	32.6	המרכז
Tel Aviv	-5.5	29.6	תל אביב
Southern	-11.4	14.1	הדרום
Haifa	-3.5	11.9	חיפה
Jerusalem	-38.5	5.8	ירושלים
Northern	-23.6	4.6	הצפון
Judea & Samaria Areas	-58.9	1.4	אזורי יהודה ושומרון

מספר חודשי היצע

מספר חודשי היצע מוגדר כיוחס בין סך כל הדירות למכירה בסוף החודש, לבין סך כל הדירות שנמכרו באותו חודש. על פי היקף מכירת הדירות באוגוסט 2005, מספר חודשי היצע בחודש זה היה 11 חודשים לערך, על פי נתוני המגמה. על פי קצב המכירות באוגוסט 2005, המלאי של הדירות שנותרו למכירה במחוז הדרום יספיק ל-19 חודשים לערך ובמחוזות תל אביב וירושלים יספיק מלאי הדירות ל-12 ול-11 חודשים, בהתאמה. במחוזות הצפון והמרכז יספיק מלאי הדירות ל-9 ול-8 חודשים, בהתאמה ובמחוז חיפה יספיק ל-6 חודשים, לערך.

* ההודעה על "מכירת הדירות החדשות במגזר הפרטי בספטמבר 2005" תפורסם ב-1 בדצמבר 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-אוגוסט 2005, בבנייתן של 8,320 דירות, עלייה של כ-21%, לעומת התקופה המקבילה ב-2004.

הודעה לעיתונות

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

נתונים 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.

נתונים מנוכי עונתיות מתקבלים לאחר ניכוי השפעת העונתיות והשפעת חגים וימי פעילות מהנתונים המקוריים. **נתוני מגמה** נאמדים לאחר הסרת ההשפעה של אי-הסדירות (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

<http://www.cbs.gov.il/publications/bltc1221/intbltch.pdf>, 2004

סקר דירות חדשות למכירה בבנייה ביזמה פרטית אפריל-יוני 2005, לקט ממצאים סטטיסטיים
2005/19

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>.

לוח 1. זירות חדשות שנמכרו וזירות חדשות למכירה, ומספר חודשי היצע

TABLE 1. NEW DWELLINGS SOLD, NEW DWELLINGS FOR SALE, AND NUMBER OF MONTHS OF SUPPLY

חודשי היצע על פי שיעורי מכירות, לפי המגמה	דירות למכירה בסוף התקופה				דירות שנמכרו במשך התקופה				מקורי Original
	Dwellings for sale at end of period				Dwellings sold during the period				
	% שינוי של המגמה ¹ % Change in trend ¹	מגמה ^{5,1} Trend ^{1,5}	מנוכה עונתיות ¹ Seasonally adjusted ¹	מקורי Original	% שינוי של המגמה ¹ % Change in trend ¹	מגמה ^{5,1} Trend ^{1,5}	מנוכה עונתיות ¹ Seasonally adjusted ¹	מקורי Original	
	חישוב שנתי ³ Annual rate ³				חישוב שנתי ³ Annual rate ³		רמה שנתית Annualized level		
(9)=(7):(3):12]	(8)	(7)	(6)	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)	
				19,305				13,999	2000
				15,711				14,535	2001
				13,070				14,599	2002
				11,767				11,390	2003
				12,869				11,771	R ⁴ 2003
				12,620				12,275	R 2004
13.9	-15.3	13,126	13,000	13,156	-14.5	11,307	10,667	981	I 2003
14.0	-6.2	13,057	13,178	13,140	-14.9	11,156	11,978	1,058	II
14.0	-3.4	13,019	13,001	12,986	-3.1	11,128	11,749	970	III
14.0	-0.7	13,011	12,864	12,621	5.2	11,175	10,820	898	IV
13.9	1.4	13,026	12,666	12,550	10.0	11,264	11,074	901	V
13.8	2.4	13,052	13,098	13,111	12.7	11,377	10,960	930	VI
13.6	2.1	13,074	13,092	12,965	14.3	11,504	12,383	1,056	VII
13.5	1.0	13,085	13,120	13,232	16.3	11,650	11,939	1,051	VIII
13.3	-0.5	13,080	13,143	13,025	19.7	11,826	11,250	912	IX
13.0	-1.8	13,061	13,051	13,191	24.4	12,042	11,509	842	X
12.7	-2.7	13,031	12,928	12,933	29.9	12,308	13,106	1,125	XI
12.4	-3.1	12,997	12,921	12,869	34.7	12,617	12,470	1,047	XII
12.0	-3.2	12,962	13,066	13,110	35.8	12,943	12,330	1,092	I 2004
11.7	-3.3	12,925	12,371	12,813	30.3	13,232	11,066	1,050	II
11.5	-3.6	12,886	12,887	12,854	18.0	13,416	13,307	1,025	III
11.5	-4.1	12,841	12,958	12,911	1.8	13,436	14,418	1,197	IV
11.6	-4.3	12,794	12,814	12,750	-13.9	13,269	14,388	1,216	V
11.8	-4.4	12,747	12,646	12,588	-25.9	12,942	13,335	1,201	VI
12.2	-4.1	12,702	12,608	12,503	-32.6	12,524	11,819	945	VII
12.6	-3.7	12,663	12,713	12,776	-33.8	12,101	11,806	1,067	VIII
12.9	-3.4	12,626	12,487	12,470	-29.7	11,751	10,318	668	IX
13.1	-3.6	12,588	12,246	12,396	-21.5	11,516	11,812	860	X
13.2	-4.5	12,540	12,784	12,720	-11.6	11,398	11,737	980	XI
13.2	-5.9	12,476	12,560	12,620	-3.7	11,361	11,952	974	XII
13.1	-7.5	12,396	12,397	12,503	2.5	11,385	11,449	1,018	I *2005
12.9	-8.8	12,301	12,239	12,168	7.8	11,456	11,559	1,022	II
12.6	-9.6	12,198	12,138	12,011	14.2	11,584	11,471	1,068	III
12.3	-9.9	12,093	12,079	11,988	23.1	11,786	11,000	807	IV
11.9	-9.8	11,990	11,986	11,788	33.7	12,075	11,772	1,142	V
11.5	-9.5	11,891	12,015	11,944	43.0	12,440	12,635	1,069	VI
11.0	-9.0	11,797	12,124	12,067	46.0	12,839	12,713	1,075	VII
10.6	-8.5	11,710	11,652	11,709	40.3	13,206	14,049	1,243	VIII

1 These figures are subject to revision when the seasonal adjustment program is reapplied to data including an additional observation.

2 Percentage change at annual rate is computed by:

$$[(\text{dwellings of month } t / \text{dwellings of month } t-1)^{12} - 1] * 100$$

3 Number of months up to the selling out of the stock, according to the sales rate in the respective month.

4 Based on a new estimation method.

5 The last three trend estimates are subject to substantial revisions.

* Provisional data

R Revised data

1 נתונים אלה עשויים להשתנות עם הרצה נוספת של תוכנית לניכוי עונתיות לאחר קבלת נתון נוסף.

2 אחוז שינוי בחישוב שנתי מתקבל על ידי:

$$[(\text{דירות של חודש } t / \text{דירות של חודש } t-1)^{12} - 1] * 100$$

3 מספר החודשים עד גמר מלאי הדירות, לפי היקף המכירות באותו חודש.

4 על בסיס שיטת אמידה חדשה.

5 שלושת אומדני המגמה האחרונים עשויים להשתנות במידה ניכרת.

* נתונים ארעיים

R נתונים מתוקנים

לוח 2. דירות חדשות שנמכרו, דירות חדשות למכירה, ומספר החודשים בשוק הדירות

TABLE 2. NEW DWELLINGS SOLD, NEW DWELLINGS FOR SALE AND NUMBER OF MONTHS ON DWELLING MARKET

Dwellings for sale at end of period		דירות למכירה בסוף התקופה		Dwellings sold during the period		דירות שנמכרו במשך התקופה		
מספר החודשים בשוק הדירות ² Number of months on dwelling market ²		מזה: דירות בבנייה Thereof: Dwellings under construction	סך הכל ¹ Total ¹	מספר החודשים בשוק הדירות ² Number of months on dwelling market ²		מזה: דירות בבנייה Thereof: Dwellings under construction	סך הכל ¹ Total ¹	
חציון Median	ממוצע Average			חציון Median	ממוצע Average			
10.5	14.6	16,350	19,305	7.8	11.9	11,230	13,999	2000
13.0	16.9	13,778	15,711	9.3	12.3	11,911	14,535	2001
12.1	17.6	11,486	13,070	7.5	11.4	12,739	14,599	2002
11.6	17.6	10,608	11,767	8.4	12.3	9,724	11,390	2003
10.6	17.0	11,641	12,869	7.4	11.8	10,092	11,771	R ³ 2003
11.5	17.4	10,930	12,620	6.3	10.5	10,978	12,275	R 2004
12.8	17.8	11,611	13,156	7.4	11.1	833	981	I 2003
13.5	17.9	11,653	13,140	7.3	10.1	939	1,058	II
13.6	18.2	11,329	12,986	7.1	10.2	861	970	III
13.6	18.2	11,066	12,621	10.1	17.1	743	898	IV
12.9	18.3	10,911	12,550	14.1	14.5	706	901	V
12.0	17.3	11,618	13,111	8.4	10.8	799	930	VI
12.4	17.1	11,672	12,965	6.2	10.5	913	1,056	VII
11.7	16.8	11,955	13,232	5.2	9.1	942	1,051	VIII
11.6	17.2	11,680	13,025	6.3	10.5	820	912	IX
10.8	17.0	11,797	13,191	7.2	12.3	724	842	X
10.7	17.1	11,662	12,933	7.0	13.9	931	1,125	XI
10.6	17.0	11,641	12,869	6.5	12.1	881	1,047	XII
10.5	16.7	11,717	13,110	5.1	9.9	1,014	1,092	I 2004
10.5	17.0	11,491	12,813	8.3	12.3	923	1,050	II
9.9	17.0	11,472	12,854	7.5	11.1	931	1,025	III
10.5	16.7	11,495	12,911	5.7	10.8	1,077	1,197	IV
10.6	16.9	11,310	12,750	6.3	10.8	1,054	1,216	V
10.7	17.1	11,203	12,588	4.0	8.8	1,096	1,201	VI
11.0	17.0	11,201	12,503	7.2	10.6	859	945	VII
10.5	16.6	11,479	12,776	5.5	9.4	956	1,067	VIII
10.9	17.1	11,146	12,470	7.2	11.0	598	668	IX
10.9	17.4	11,050	12,396	7.5	11.5	762	860	X
10.9	17.2	11,307	12,720	5.1	9.2	896	980	XI
11.5	17.4	10,930	12,620	8.3	11.4	812	974	XII
11.0	17.3	10,726	12,503	10.0	14.7	863	1,018	I *2005
10.9	16.9	10,701	12,168	10.3	13.7	769	1,022	II
10.7	16.9	10,597	12,011	7.0	11.7	915	1,068	III
10.5	16.3	10,574	11,988	6.0	9.6	715	807	IV
10.5	16.5	10,359	11,788	7.1	11.2	1,004	1,142	V
10.6	15.9	10,553	11,944	6.1	11.1	951	1,069	VI
10.0	15.7	10,672	12,067	6.1	10.6	952	1,075	VII
9.8	15.4	10,505	11,709	6.3	11.9	1,081	1,243	VIII

1 Includes dwellings under construction and dwellings whose construction was completed in the 15 months prior to the survey.

2 As of the month construction began.

3 Based on a new estimation method.

* Provisional data

R Revised data

1 כולל דירות בבנייה, ודירות שבנייתן הסתיימה במהלך 15 החודשים שקדמו למועד הסקר.

2 מחודש התחלת הבנייה.

3 על בסיס שיטת אמידה חדשה.

* נתונים ארעיים

R נתונים מתוקנים

לוח 3. דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות למכירה, לפי מחוז
TABLE 3. NEW DWELLINGS SOLD AND NEW DWELLINGS FOR SALE, BY DISTRICT

אזורי יהודה ושומרון ¹ Judea & Samaria Areas ¹	הדרום Southern	תל אביב Tel Aviv	המרכז Central	חיפה Haifa	הצפון Northern	ירושלים Jerusalem	סך הכל Total	
Dwellings sold during the period								דירות שנמכרו בתקופה
301	1,887	2,398	4,298	1,035	601	870	11,390	2003
396	2,019	2,342	4,475	1,068	608	863	11,771	R ² 2003
494	1,508	3,232	4,476	1,180	488	897	12,275	R 2004
18	166	245	444	75	63	81	1,092	I 2004
22	143	310	388	96	35	56	1,050	II
11	114	296	359	78	43	124	1,025	III
6	140	320	500	87	64	80	1,197	IV
13	134	390	420	150	52	57	1,216	V
³ 187	119	259	379	136	52	69	1,201	VI
22	128	232	380	90	47	46	945	VII
53	97	330	361	84	41	101	1,067	VIII
42	63	196	225	59	19	64	668	IX
45	122	205	307	86	23	72	860	X
47	88	252	410	81	27	75	980	XI
28	194	197	303	158	22	72	974	XII
19	142	196	313	154	36	158	1,018	I *2005
15	109	236	279	97	48	238	1,022	II
26	179	247	399	63	53	101	1,068	III
28	99	250	267	55	36	72	807	IV
³ 177	159	259	364	91	45	47	1,142	V
69	158	188	407	142	33	72	1,069	VI
50	107	252	386	129	51	100	1,075	VII
29	89	294	463	247	60	61	1,243	VIII
Dwellings sold at end of period								דירות למכירה בסוף תקופה
172	1,949	3,213	3,263	1,446	549	1,175	11,767	2003
218	2,070	3,486	3,518	1,649	702	1,226	12,869	R ² 2003
265	1,820	3,423	3,898	1,425	669	1,120	12,620	R 2004
270	2,099	3,546	3,608	1,695	715	1,177	13,110	I 2004
250	2,029	3,606	3,490	1,630	683	1,125	12,813	II
224	1,917	3,802	3,591	1,564	647	1,109	12,854	III
219	1,801	3,893	3,660	1,538	675	1,125	12,911	IV
246	1,887	3,734	3,524	1,516	721	1,122	12,750	V
351	1,923	3,608	3,436	1,473	683	1,114	12,588	VI
351	1,882	3,479	3,456	1,442	703	1,190	12,503	VII
404	1,863	3,671	3,590	1,437	704	1,107	12,776	VIII
370	1,835	3,532	3,618	1,369	688	1,058	12,470	IX
333	1,868	3,458	3,680	1,343	678	1,036	12,396	X
284	1,981	3,387	3,869	1,419	687	1,093	12,720	XI
265	1,820	3,423	3,898	1,425	669	1,120	12,620	XII
252	1,819	3,495	3,957	1,332	650	998	12,503	I *2005
238	1,838	3,594	3,830	1,353	496	819	12,168	II
211	1,722	3,659	3,787	1,304	472	856	12,011	III
217	1,802	3,471	3,864	1,419	441	774	11,988	IV
311	1,679	3,316	3,869	1,385	473	755	11,788	V
244	1,745	3,294	3,990	1,485	463	723	11,944	VI
195	1,681	3,497	4,018	1,498	496	682	12,067	VII
166	1,650	3,468	3,820	1,386	538	681	11,709	VIII

1 Jewish localities.

2 Based on a new estimation method.

3 Incl. dwellings whose building has begun in one of the localities of Samaria Area after the dwellings have been sold.

* Provisional data

R Revised data

1 יישובים יהודיים.

2 על בסיס שיטת אמידה חדשה.

3 כולל דירות שהחל בבנייתן באחד מיישובי אזור השומרון, בו המכירות מתבצעות לפני התחלת הבנייה.

* נתונים ארעיים

R נתונים מתוקנים