

הודעה לעיתונות

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

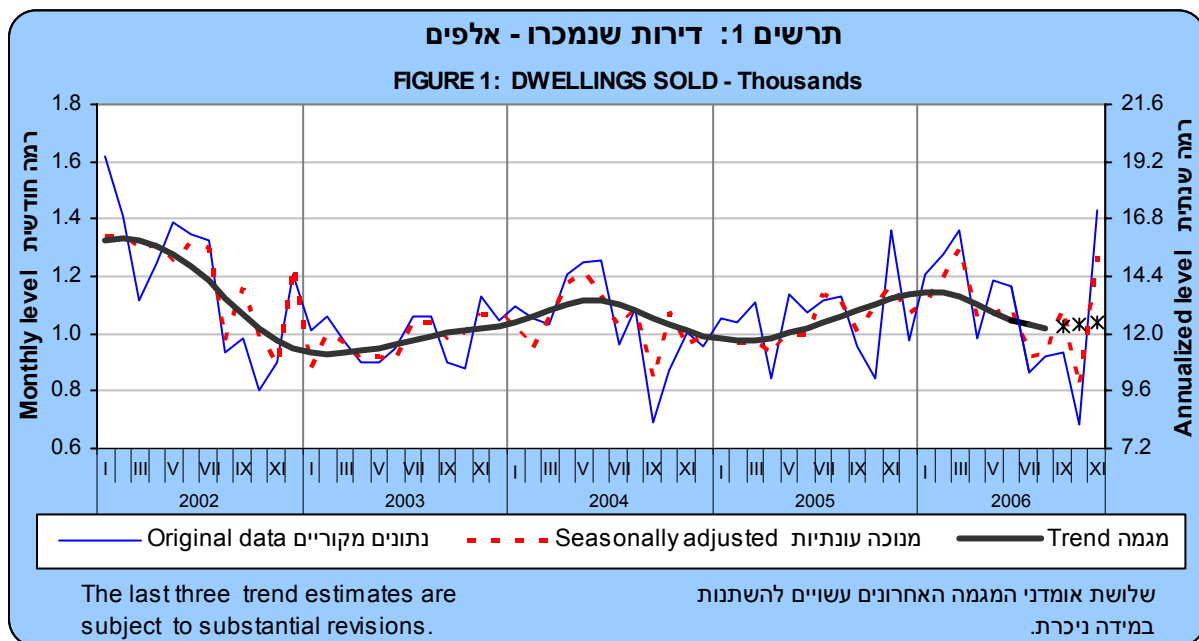
ירושלים, ז' בטבת תשס"ז
28 בדצמבר 2006
278/2006

דירות חדשות שנמכרו בבנייה ביוזמה הפרטית בנובמבר 2006 * New Dwellings Sold in the Private Construction, November 2006

- באוגוסט-נובמבר 2006 חלה ירידה של 1% במספר הדירות החדשות שנמכרו, על פי נתונים מנוכי עונתיות, בהשוואה לאפריל-יולי 2006
- בינואר-נובמבר 2006 חלה עלייה של 24% במכירת הדירות החדשות במחוז תל אביב, לעומת התקופה המקבילה אשתקד

דירות שנמכרו

בנובמבר 2006 נמכרו 1,430 דירות חדשות בבנייה ביוזמה פרטית, מתוכן 1,220 דירות נמצאו בשלבים שונים של התקדמות הבנייה, ו-210 היו דירות שבניתן נסתיימה בספטמבר 2005-נובמבר 2006.

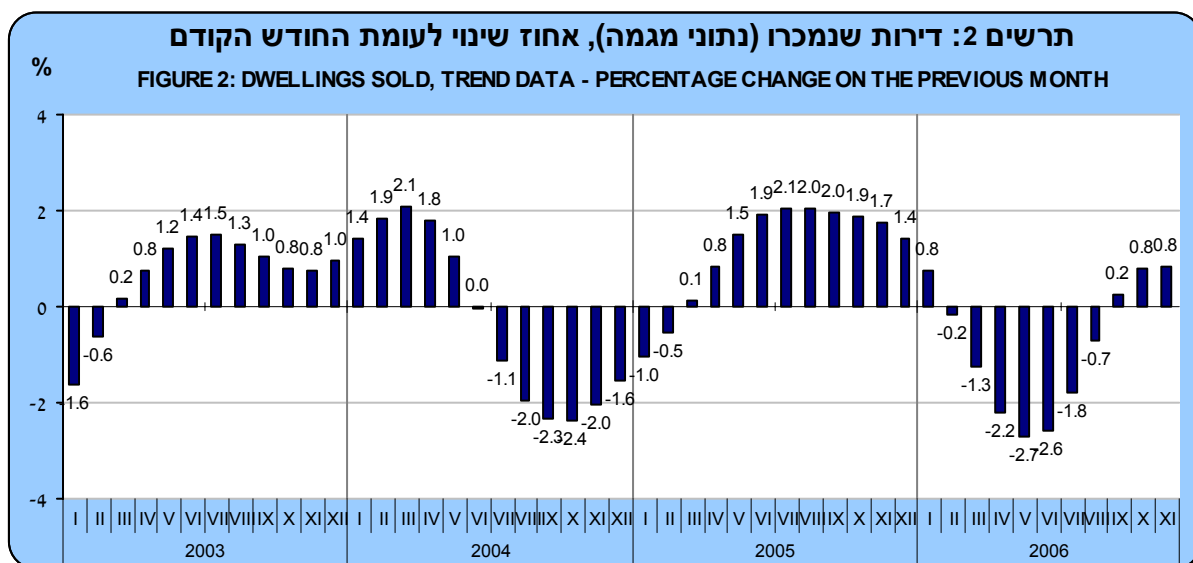


על פי נתונים מנוכי עונתיות, חלה ירידה קלה של כ-1% במספר הדירות החדשות שנמכרו בבנייה ביוזמה הפרטית בממוצע בכל חודש באוגוסט-נובמבר 2006 (כ-1,030 דירות) בהשוואה למספר הדירות שנמכרו בממוצע לחודש באפריל-יולי 2006.

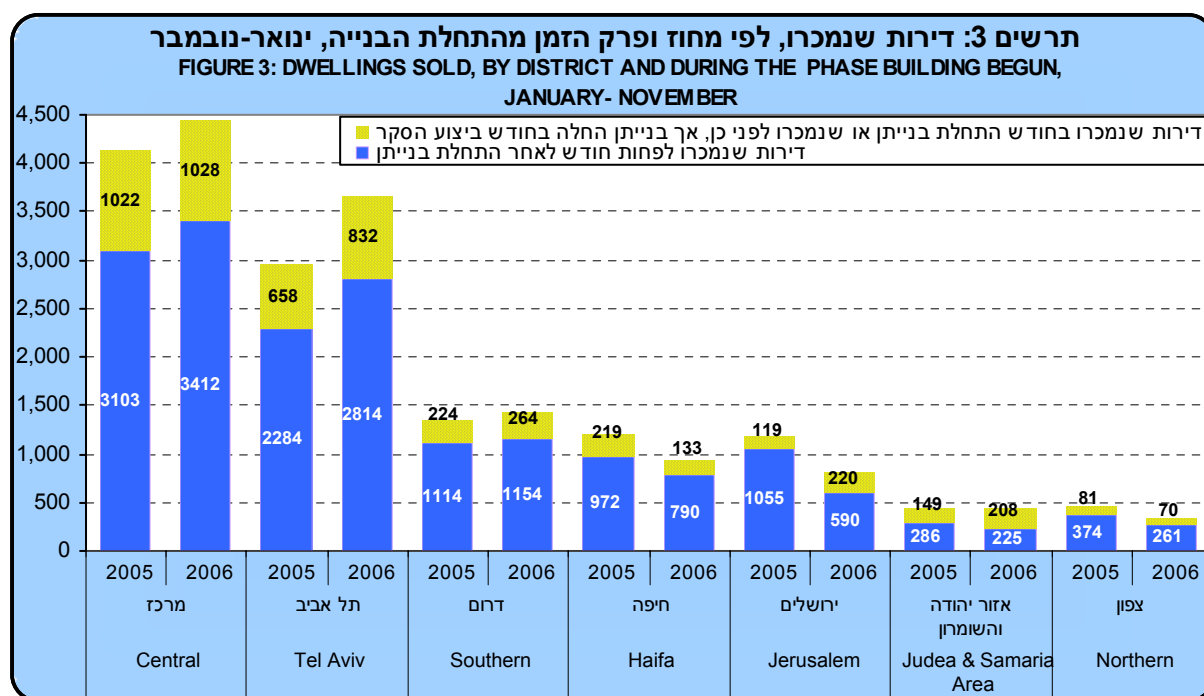
* החל בהודעה זו (שבה הפרסום מתייחס לחודשיים האחרונים - אוקטובר ונובמבר), נמשיך ונפרסם נתוני מכירת דירות חדשות מידי חודש, בהתייחס לחודש שקדם למועד הפרסום, ולא כפי שהיה נהוג עד עתה (שהנתונים התייחסו לתקופה של חודשיים טרם מועד הפרסום).

כתבה: דינה כהן

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



כמחצית מהדירות שנמכרו בנובמבר 2006, נמכרו תוך כ-9 חודשים מתחילת בנייתן, בעוד שמשך הזמן הממוצע למכירת דירה מתחילת בנייתה הסתכם בשנה לערך.

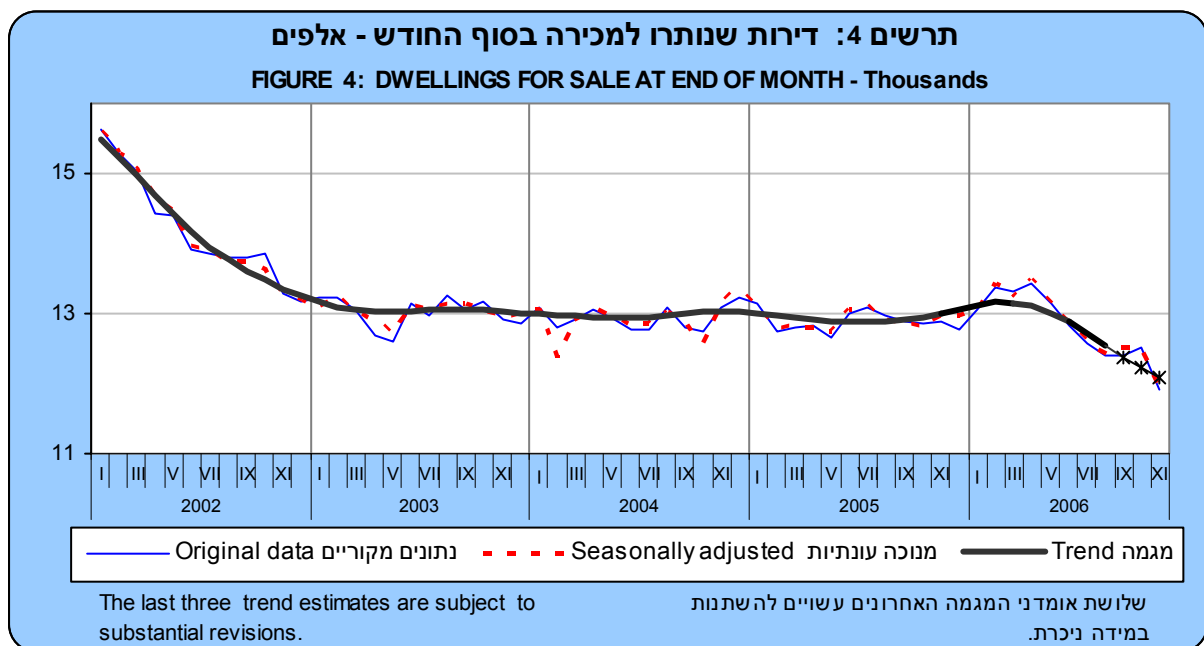


37% ו-30% מסך כל הדירות שנמכרו בינואר-נובמבר 2006, נמכרו בכל אחד מהמחוזות המרכז ותל אביב, בהתאמה, בעוד שבמחוז הצפון נמכר המספר הקטן ביותר של הדירות מבין המחוזות – כ-2.8% בלבד. עלייה במכירת הדירות נרשמה בינואר-נובמבר 2006, לעומת התקופה המקבילה ב-2005, בכל אחד מהמחוזות תל אביב (24.0%), המרכז (7.6%) והדרום (6.0%). לעומת זאת, נרשמה ירידה בכל אחד מהמחוזות ירושלים (-30.9%), הצפון (-26.8%) וחיפה (-22.5%).

Table A: Dwellings sold, by district		לוח א: דירות שנמכרו, לפי מחוז	
I-XI / 2006			
District	% שינוי לעומת I-XI / 2005 % Change on I-XI / 2005	אחוזים Percentages	מחוז
Total	3.0	100.0	סך הכל
Central	7.6	37.0	מרכז
Tel Aviv	24.0	30.4	תל אביב
Southern	6.0	11.8	דרום
Haifa	-22.5	7.7	חיפה
Jerusalem	-30.9	6.8	ירושלים
Judea & Samaria Area	-0.7	3.6	אזור יהודה והשומרון
Northern	-26.8	2.8	צפון

דירות שנתרו למכירה

על פי נתוני המגמה, נמשכת הירידה במלאי הדירות שנתרו למכירה, ובחודשים אוגוסט-נובמבר 2006 הקצב הגיע ל-14.4% בחישוב שנתי, לעומת קצב של כ-9.5% בחודשים אפריל – יולי 2006.



מתוך סך כל הדירות שנתרו למכירה בסוף נובמבר 2006, כ-10,780 דירות נמצאו בשלבים שונים של הבנייה, ו-1,120 היו דירות שבנייתן נסתיימה בתקופה ספטמבר 2005 – נובמבר 2006. כמחצית מהדירות שנתרו למכירה בסוף נובמבר 2006, מוצעות למכירה מזה כ-11 חודשים (מתחילת בנייתן). מאז תחילת בנייתן של הדירות אשר נותרו למכירה עברו כ-15 חודשים בממוצע, בסוף נובמבר 2006. מכלל הדירות שנתרו למכירה בסוף נובמבר 2006, 32%-ו-29% לערך מוצעות בכל אחד מהמחוזות מרכז ותל אביב, בהתאמה.

Table B: Dwellings for sale at end of November 2006, by district		לוח ב: דירות למכירה בסוף נובמבר 2006, לפי מחוז	
District	% שינוי לעומת XI / 2005 % Change on XI / 2005	אחוזים Percentages	מחוז
Total	-7.7	100.0	סך הכל
Central	-5.4	32.0	מרכז
Tel Aviv	-15.6	28.8	תל אביב
Southern	-5.8	14.8	דרום
Haifa	-17.8	9.1	חיפה
Jerusalem	24.7	8.0	ירושלים
Northern	4.7	5.0	צפון
Judea & Samaria Area	-4.7	2.3	אזור יהודה והשומרון

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 **בנובמבר 2006**, מספר חודשי ההיצע בחודש זה היה כשנה, על פי נתוני המגמה. על פי קצב המכירות **בנובמבר 2006**, יספיק מלאי הדירות שנותרו למכירה במחוזות **ירושלים** ו**חיפה** ל-13 ול-12 חודשים לערך, בהתאמה ובכל אחד מן **המחוזות הדרום והצפון** ל-11 חודשים לערך. ואילו במחוזות **תל אביב ומרכז** יספיק מלאי הדירות ל-8 ול-7 חודשים לערך, בהתאמה, בלבד.

* ההודעה על "מכירת הדירות החדשות בבנייה ביוזמה הפרטית בחודש דצמבר 2006" תפורסם ב-30 בינואר 2007.

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 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.

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

נתונים **מנוכי עונתיות** מחושבים באמצעות השיטה הניכוי 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.

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 **עשויים להשתנות** מאחר שהם מחושבים מחדש עם קבלת נתון מקורי נוסף מדי חודש או רבע שנה (Concurrent Seasonal Adjustment).

הסבר מפורט על תהליך של ניכוי העונתיות ואמידת המגמה מתפרסם ב"הגורמים העונתיים וגורמי ההתאמה מראש לשנת 2006, **מגמות ל-2006-2002**" (באתר הלמ"ס באינטרנט בלבד: הגדרות, סיווגים ושיטות, שיטות סטטיסטיות, סדרות עתיות), בכתובת: <http://www.cbs.gov.il/publications/series/seasonal06/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 – **ניתן לראות באתר הלמ"ס באינטרנט, בכתובת:**

http://www1.cbs.gov.il/reader/?MIval=cw_usr_view_SHTML&ID=335

סימנים מיוחדים

.. נתונים בלתי ידועים

¹ בבנייה עצמית הוחל בחודשים ינואר - נובמבר 2006, בבנייתן של 10,990 דירות, נמוך ב-4% בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2005.

לוח 1. דירות חדשות שנמכרו, דירות 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		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	% שינוי של המגמה ¹ % Change in trend ¹	מגמה ^{5,1} Trend ^{1,5}			
חישוב שנתי ² Annual rate ³	חישוב שנתי ² Annual rate ³	חישוב שנתי ² Annual rate ³	חישוב שנתי ² Annual rate ³	חישוב שנתי ² Annual rate ³	חישוב שנתי ² 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
				12,852				11,875	42003
				13,235				12,482	2004
				12,775				12,633	2005
12.5	-1.7	12,992	13,064	13,098	18.1	12,505	12,294	1,094	I 2004
12.2	-1.5	12,976	12,366	12,811	24.7	12,737	11,313	1,056	II
12.0	-1.3	12,962	12,909	12,912	28.0	13,001	12,630	1,036	III
11.7	-1.1	12,950	13,079	13,052	23.9	13,236	14,047	1,205	IV
11.6	-0.9	12,941	12,963	12,940	13.2	13,374	14,540	1,251	V
11.6	-0.3	12,938	12,817	12,780	-0.4	13,369	13,650	1,256	VI
11.8	0.7	12,945	12,869	12,779	-12.8	13,218	12,235	966	VII
12.0	1.9	12,965	13,022	13,086	-21.1	12,960	12,976	1,087	VIII
12.3	2.7	12,994	12,846	12,794	-24.7	12,657	10,130	691	IX
12.6	2.6	13,022	12,582	12,752	-24.9	12,359	12,855	873	X
12.9	1.5	13,039	13,157	13,087	-21.9	12,106	11,449	1,008	XI
13.1	-0.2	13,036	13,335	13,235	-17.2	11,918	12,012	959	XII
13.2	-2.1	13,013	13,065	13,150	-11.9	11,793	11,790	1,055	I 2005
13.3	-3.2	12,978	12,796	12,754	-6.2	11,730	11,671	1,038	II
13.2	-3.4	12,941	12,827	12,794	1.4	11,744	11,704	1,109	III
13.1	-2.7	12,911	12,812	12,828	10.6	11,842	11,148	846	IV
12.9	-1.7	12,893	12,755	12,669	19.6	12,020	11,955	1,134	V
12.6	-0.6	12,887	13,054	12,988	25.4	12,249	12,002	1,075	VI
12.4	0.2	12,889	13,116	13,100	27.7	12,501	13,632	1,117	VII
12.1	1.0	12,900	12,911	12,965	27.2	12,755	13,387	1,128	VIII
11.9	2.0	12,921	12,897	12,889	26.1	13,004	12,068	957	IX
11.7	3.3	12,956	12,835	12,866	24.9	13,247	13,115	842	X
11.6	4.8	13,007	12,970	12,899	23.0	13,477	14,016	1,358	XI
11.5	5.7	13,067	12,984	12,775	18.2	13,666	12,780	974	XII
11.4	5.3	13,124	13,022	13,061	9.5	13,769	13,302	1,208	I *2006
11.5	3.3	13,159	13,431	13,377	-2.2	13,744	14,286	1,275	II
11.6	-0.2	13,157	13,230	13,328	-14.2	13,570	15,538	1,358	III
11.9	-4.3	13,108	13,480	13,433	-23.6	13,270	12,728	981	IV
12.1	-8.3	13,014	13,138	13,138	-28.2	12,908	12,771	1,183	V
12.3	-11.6	12,881	12,816	12,830	-26.8	12,577	13,148	1,164	VI
12.4	-13.8	12,723	12,587	12,582	-19.5	12,352	11,023	865	VII
12.3	-15.0	12,552	12,416	12,390	-8.3	12,262	11,113	922	VIII
12.1	-15.1	12,382	12,500	12,411	2.8	12,291	13,069	932	IX
11.8	-14.5	12,222	12,492	12,516	9.7	12,386	9,811	682	X
11.6	-13.1	12,080	11,914	11,903	10.4	12,489	15,259	1,433	XI

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 תוכניות 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	11,616	12,852	7.4	11.8	10,193	11,875	³ 2003
10.0	16.9	11,451	13,235	6.1	10.3	11,174	12,482	2004
9.6	14.2	11,638	12,775	7.2	12.3	10,885	12,633	2005
10.5	16.8	11,698	13,098	5.1	9.9	1,017	1,094	I 2004
10.5	17.0	11,480	12,811	8.3	12.4	928	1,056	II
9.9	16.9	11,506	12,912	7.2	10.9	942	1,036	III
10.5	16.6	11,613	13,052	5.4	10.6	1,084	1,205	IV
10.5	16.7	11,479	12,940	6.1	10.4	1,089	1,251	V
10.6	16.9	11,372	12,780	3.5	8.4	1,151	1,256	VI
10.6	16.7	11,455	12,779	6.5	10.3	879	966	VII
10.1	16.3	11,766	13,086	5.3	9.2	976	1,087	VIII
10.6	16.8	11,448	12,794	6.4	10.7	621	691	IX
10.7	17.1	11,376	12,752	7.0	11.3	766	873	X
10.7	16.9	11,581	13,087	5.1	9.0	921	1,008	XI
10.0	16.9	11,451	13,235	8.3	11.2	800	959	XII
10.5	16.8	11,270	13,150	9.4	14.3	905	1,055	I 2005
10.8	16.5	11,188	12,754	10.2	13.6	787	1,038	II
10.1	16.3	11,284	12,794	6.6	11.3	954	1,109	III
9.9	15.7	11,316	12,828	5.1	8.9	757	846	IV
10.0	15.9	11,145	12,669	7.1	11.2	995	1,134	V
10.5	15.5	11,505	12,988	5.2	11.0	964	1,075	VI
9.8	15.4	11,605	13,100	5.4	10.2	996	1,117	VII
9.6	15.0	11,602	12,965	7.4	12.2	964	1,128	VIII
9.8	15.0	11,611	12,889	5.1	13.6	839	957	IX
10.5	14.8	11,585	12,866	9.3	14.8	722	842	X
9.6	14.1	11,779	12,899	8.2	14.2	1,155	1,358	XI
9.6	14.2	11,638	12,775	7.5	11.4	847	974	XII
9.5	14.0	11,870	13,061	6.1	10.1	1,079	1,208	I *2006
8.9	13.6	12,209	13,377	4.9	9.2	1,159	1,275	II
9.6	13.7	12,116	13,328	4.1	8.5	1,237	1,358	III
9.6	13.7	12,229	13,433	5.3	9.3	886	981	IV
9.9	14.2	11,959	13,138	6.3	9.8	1,069	1,183	V
10.6	14.5	11,635	12,830	4.7	9.6	1,034	1,164	VI
10.6	14.9	11,242	12,582	8.2	11.7	759	865	VII
10.0	14.7	11,195	12,390	9.4	11.8	804	922	VIII
10.6	14.9	11,182	12,411	6.1	9.2	836	932	IX
11.2	15.2	11,218	12,516	5.0	7.9	640	682	X
11.1	15.4	10,782	11,903	9.0	11.5	1,219	1,433	XI

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

אזור יהודה והשומרון ¹ Judea and Samaria Area 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
570	1,551	3,268	4,529	1,178	491	895	12,482	2004
446	1,461	3,173	4,534	1,292	483	1,244	12,633	2005
22	157	209	320	150	34	163	1,055	I 2005
17	104	248	285	96	48	240	1,038	II
28	180	259	418	63	53	108	1,109	III
29	99	262	290	53	36	77	846	IV
² 161	151	262	378	88	44	50	1,134	V
59	149	189	443	125	35	75	1,075	VI
47	107	255	435	118	49	106	1,117	VII
20	78	280	465	156	57	72	1,128	VIII
21	111	263	331	97	39	95	957	IX
10	102	209	304	140	20	57	842	X
21	99	506	456	105	40	131	1,358	XI
11	124	231	409	101	28	70	974	XII
37	146	365	457	102	24	77	1,208	I *2006
23	148	512	377	116	21	78	1,275	II
96	115	527	415	69	43	93	1,358	III
46	114	220	455	83	17	46	981	IV
17	142	363	485	89	37	50	1,183	V
25	155	371	416	86	25	86	1,164	VI
37	128	264	301	51	33	51	865	VII
59	147	240	292	108	26	50	922	VIII
10	98	238	399	71	26	90	932	IX
9	69	141	260	58	26	119	682	X
73	155	406	583	90	55	71	1,433	XI
Dwellings for sale at end of period								דירות למכירה בסוף תקופה
294	1,981	3,778	3,943	1,432	698	1,109	13,235	2004
283	1,828	4,035	4,049	1,280	570	730	12,775	2005
278	1,965	3,853	4,042	1,342	678	992	13,150	I 2005
261	1,959	3,944	3,895	1,360	523	812	12,754	II
233	1,856	4,002	3,917	1,321	498	967	12,794	III
238	1,904	3,794	4,114	1,435	468	875	12,828	IV
385	1,793	3,627	4,120	1,393	502	849	12,669	V
328	1,832	3,672	4,383	1,470	491	812	12,988	VI
289	1,780	3,859	4,391	1,471	527	783	13,100	VII
270	1,745	3,882	4,218	1,466	563	821	12,965	VIII
321	1,851	3,870	4,148	1,373	581	745	12,889	IX
317	1,804	3,960	4,058	1,402	575	750	12,866	X
296	1,865	4,064	4,031	1,312	571	760	12,899	XI
283	1,828	4,035	4,049	1,280	570	730	12,775	XII
317	2,031	3,968	4,025	1,243	566	911	13,061	I *2006
294	2,064	4,183	4,218	1,143	570	905	13,377	II
291	2,044	3,963	4,416	1,174	561	879	13,328	III
314	2,084	3,925	4,483	1,122	571	934	13,433	IV
298	2,188	3,784	4,276	1,116	543	933	13,138	V
302	2,086	3,624	4,056	1,174	605	983	12,830	VI
281	1,967	3,471	4,140	1,165	596	962	12,582	VII
286	1,843	3,340	4,207	1,176	583	955	12,390	VIII
276	1,895	3,417	4,125	1,185	564	949	12,411	IX
277	1,848	3,481	4,152	1,179	607	972	12,516	X
282	1,757	3,428	3,812	1,078	598	948	11,903	XI

1 Until August 2005 includes the construction in Israeli localities (Jewish localities) in the Gaza Area and in northern Samaria.

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

* Provisional data

1 עד אוגוסט 2005 כולל את הבנייה ביישובים הישראליים (היישובים היהודיים) בחבל עזה ובצפון השומרון.

2 כולל דירות שהוחל בבנייתן באחד מיישובי אזור השומרון, בו המכירות מתבצעות לפני התחלת הבנייה.

* נתונים ארעיים