

ירושלים, ח' סיון תשע"ב
29 במאי 2012
139/2012

כמות מבוקשת של דירות חדשות: אפריל 2012 Quantity Demanded for New Dwellings: April 2012

הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-אפריל 2012

- עלייה של כ-9% - בהשוואה לספטמבר-דצמבר 2011
- ירידה של כ-12% - בהשוואה לינואר-אפריל 2011

בסוף אפריל 2012

- כ-20,650 דירות חדשות נותרו למכירה - כ-35% יותר מאשר בסוף אפריל 2011

לוחות

הכמות המבוקשת של דירות חדשות מורכבת, במסגרת הודעה לעיתונות זו, מהדירות החדשות שנמכרו, ומהדירות שלא למכירה (לשימוש עצמי של בעל הקרקע, ל"בנה ביתך", לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד). [סיכומים במתכונת דומה \(אך לא זהה\) מוצגים בפרק 7.3 בחוברת "מידע חודשי" של משרד הבינוי והשיכון: www.moch.gov.il](http://www.moch.gov.il).

בהשוואת נתוני הסקר לנתונים אחרים כגון, מספר עסקאות בדירות חדשות שמתפרסם על ידי מינהל הכנסות המדינה, יש להתחשב בהבדלים בין מקורות המידע, בהגדרות האוכלוסיות ובשיטות הנובעים, בין השאר, ממתן מענה למטרות שונות ולצרכים שונים.

א. כמות מבוקשת של דירות

באפריל 2012 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות על כ-3,010 יחידות, מתוכן כ-1,680 דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב וכ-1,330 דירות שלא למכירה (שימוש עצמי של בעל הקרקע, "בנה ביתך", קבוצות רכישה, השכרה ועוד). (לוח 1, תרשימים 1, 2).

כך עולה מנתונים מוקדמים של סקר התחלות בנייה וסקר מכירת דירות חדשות בבנייה ביזמה פרטית (הנתונים לחודשים פברואר-אפריל 2012 חלקיים), הנערכים על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ביזמת ובמימון משרד הבינוי והשיכון, ומסקר התחלות בנייה ומכירת דירות חדשות בבנייה ביזמה ציבורית, הנערך על ידי משרד הבינוי והשיכון.

הערה: התרשימים משולבים בטקסט, לוחות 1-6 מופיעים בסעיף "לוחות" בסמוך להודעה באתר.

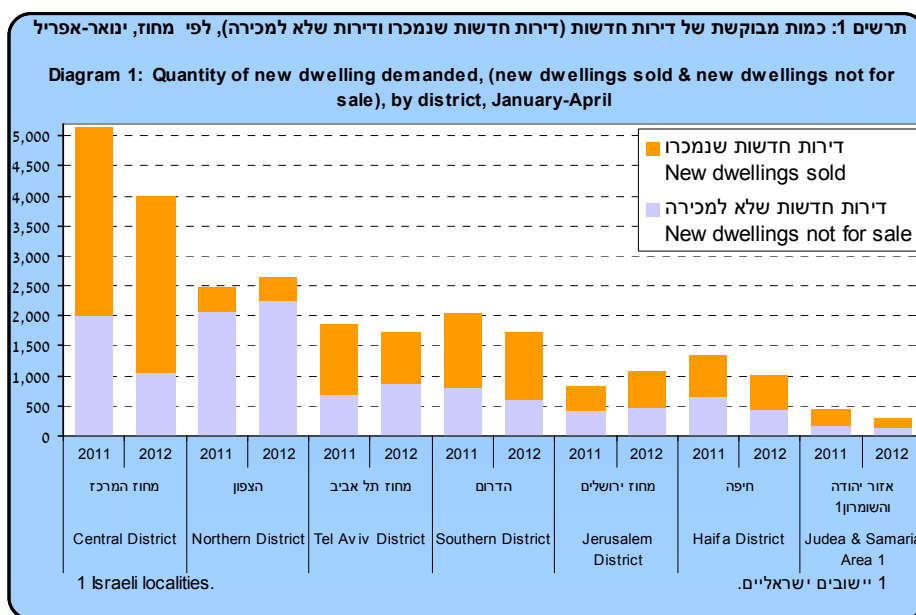
כתבה: דינה כהן, תחום בינוי ורשויות מקומיות

לקבלת הסברים ניתן לפנות אל יחידת קשרי עיתונות בטל' 02-6527845

בחודשים ינואר-אפריל 2012: כ-46% מהכמות המבוקשת של הדירות החדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) נבנו על קרקע בבעלות פרטית (לוח 2).

הכמות המבוקשת של דירות חדשות בתקופה זו היתה גבוהה בכ-9% בהשוואה לתקופה ספטמבר-דצמבר 2011, נמוכה בכ-12% מזו של התקופה המקבילה ב-2011.

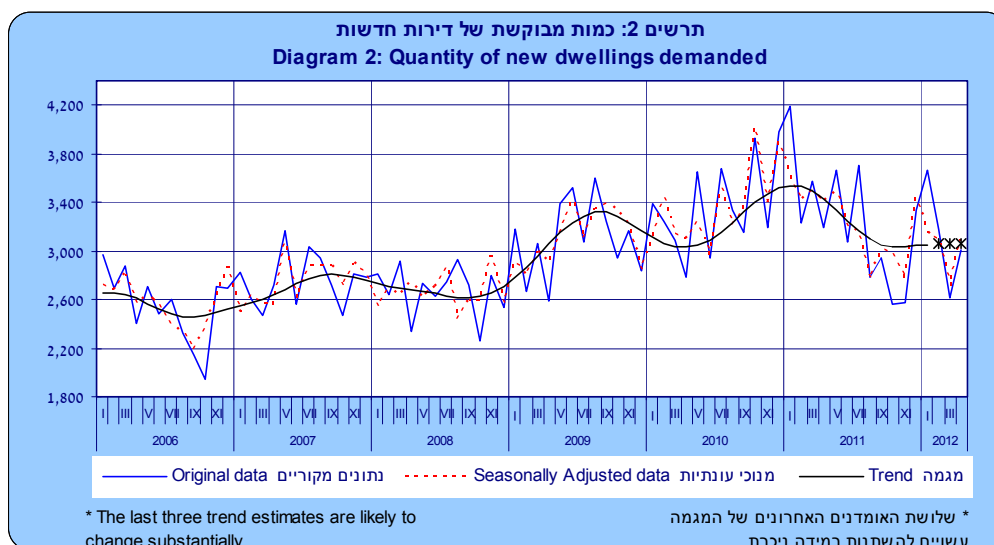
כ-32% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-אפריל 2012 (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה), היו במחוז המרכז וכ-8% בלבד בכל אחד מהמחוזות חיפה וירושלים. (לוח 3 ותרשים 1).



לנתוני תרשים 1.

בחודשים ינואר-אפריל 2012 נרשמה ירידה בכמות המבוקשת של דירות חדשות בכל המחוזות, למעט במחוזות ירושלים והצפון (עלייות של כ-29% ושל כ-6%, בהתאמה), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

בבחינת נתוני המגמה של הכמות המבוקשת של דירות חדשות בשנים האחרונות מסתמנת מגמת עלייה (עם תנודות) שהגיעה מרמה של כ-2,600 דירות בחודש ל-3,500 דירות בתחילת 2011. במהלך שנת 2011 הסתמנה ירידה ומאמצע 2011 התייצבות בסביבות 3,050 דירות. (תרשים 2 ולוח 1).



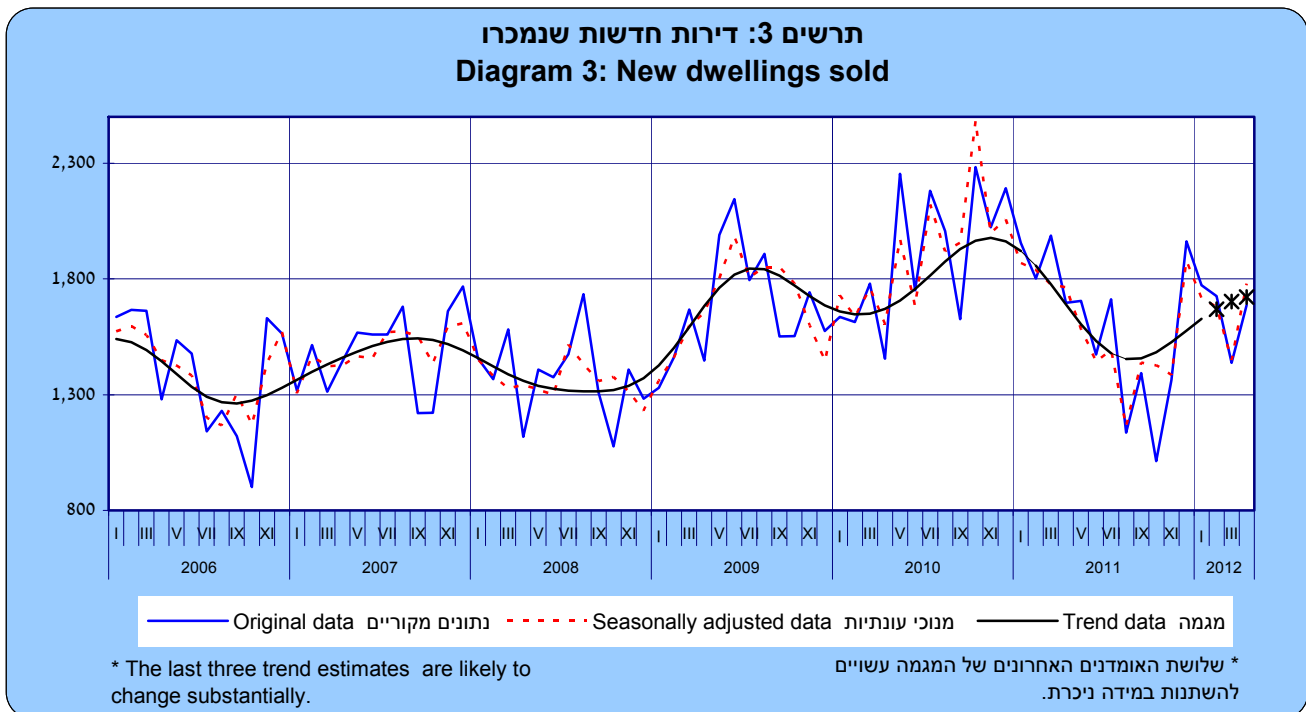
לנתוני תרשים 2.

ב. דירות חדשות שנמכרו בינואר-אפריל 2012

מתוך הדירות החדשות שנמכרו לציבור הרחב, כ-4,900 דירות בבנייה ביזמה פרטית, וכ-1,720 דירות בבנייה ביזמה ציבורית (מעודכן ל-21/5/2012). (לוחות 3 ו-4).

חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 74% במחוז המרכז לבין 15% במחוז הצפון. (לוח 3 ותרשים 1). במספר הדירות החדשות שנמכרו, חלה ירידה של כ-11% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופה זו נרשמה ירידה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד: במחוז תל אביב - כ-29%, במחוז חיפה כ-16%, במחוז הצפון - כ-12%, במחוז הדרום - כ-9% ובמחוז המרכז - כ-7%. לעומת זאת, נרשמה עלייה של כ-42% במחוז ירושלים. (תרשים 3 ולוח 3).



[לנתוני תרשים 3.](#)

ג. דירות חדשות שלא למכירה בינואר-אפריל 2012

חלקה של הבנייה שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, קבוצות רכישה, השכרה ועוד) מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין כ-85% במחוז הצפון לבין כ-26% במחוז המרכז. (לוח 3 ותרשים 1).

מכלל הדירות שלא למכירה שהוחל בבנייתן, כ-870 נבנות בקבוצות רכישה, לעומת כ-1,010 בתקופה המקבילה ב-2011.

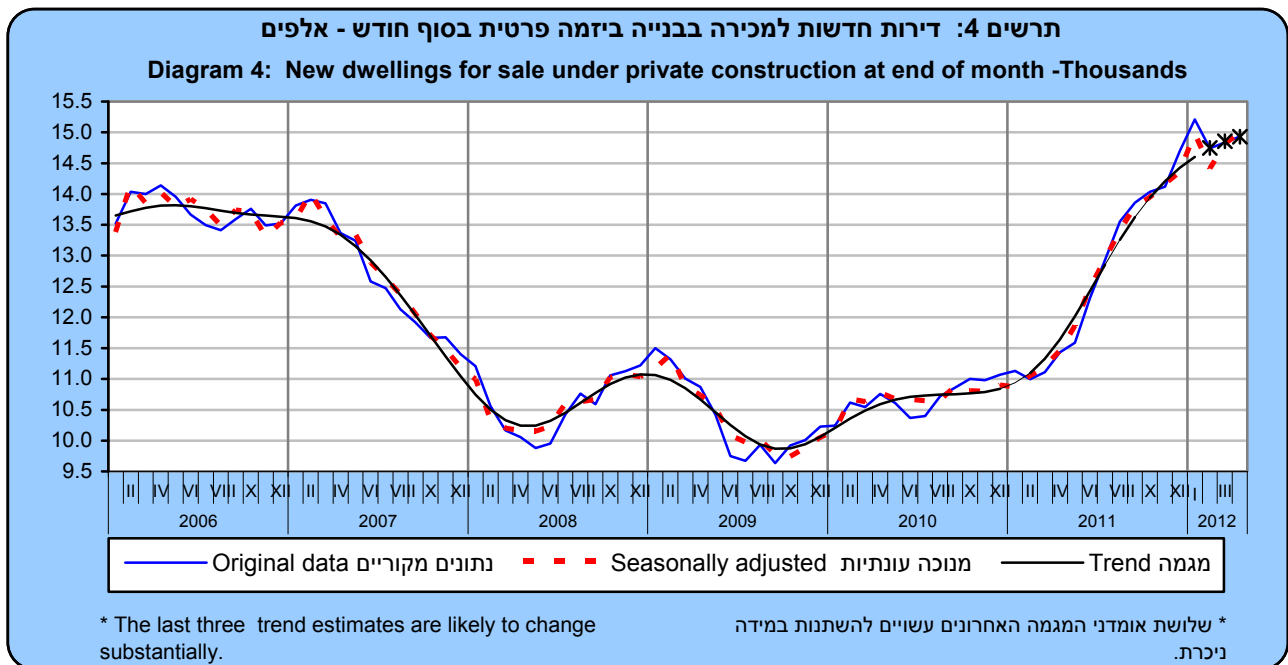
בבנייה ביזמה פרטית שלא למכירה, כ-52% וכ-44% מהדירות החדשות שלא למכירה בכל אחד מהמחוזות ירושלים ותל אביב, בהתאמה, נבנות על ידי קבוצות רכישה וכ-22% במחוז המרכז.

ד. דירות חדשות שנותרו למכירה – סוף אפריל 2012

מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף אפריל 2012 (כ-20,650 דירות) היה גבוה בכ-35% מזה שנרשם בסוף אפריל 2011. מתוך הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף אפריל 2012, כ-14,930 דירות בבנייה ביזמה פרטית וכ-5,720 דירות בבנייה ביזמה ציבורית (לוח 3).

מכלל הדירות החדשות, שנותרו למכירה, כ-45% מוצעות למכירה במחוז המרכז, כ-18% במחוז הדרום, כ-14% במחוז תל אביב, כ-10% במחוז ירושלים, כ-7% במחוז חיפה וכ-4% במחוז הצפון. בהשוואה לסוף אפריל 2011, נרשמה עלייה של כ-70% במחוז הדרום, של כ-46% במחוז המרכז, של כ-35% במחוז חיפה, של כ-27% במחוז תל אביב, ושל כ-5% במחוז ירושלים. לעומת זאת, במחוז הצפון נרשמה ירידה של כ-11%. (לוח 3).

על פי נתוני המגמה, במספר הדירות החדשות בבנייה ביזמה פרטית שנותרו למכירה נרשמה עלייה ברציפות מחודש נובמבר 2009. (תרשים 4 ולוח 5).



לנתוני תרשים 4.

ה. חודשי היצע

על פי מספר ממוצע של הדירות החדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים ינואר-אפריל 2012, מספר חודשי היצע היה 13 חודשים; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה באפריל 2012, הוא כ-17 במחוז ירושלים, כ-13 בכל אחד מהמחוזות הדרום, תל אביב והמרכז, כ-12 במחוז חיפה וכ-8 במחוז הצפון; זאת בהנחה שקצב מכירתן יהיה זהה לקצב מכירתן בשלושת החודשים האחרונים ולא יהיו התחלות חדשות (לוחות 1 ו-3).

ההודעה על "הכמות המבוקשת של דירות חדשות במאי 2012" תפורסם ב-28 ביוני 2012.

הגדרות בסקרי הלמ"ס

יוזם בנייה – מתכנן הבנייה (מי שקובע את המיקום, התקן והשטח) והמפקח עליה.

בנייה ביזמה ציבורית – בנייה ביזמת הממשלה, המוסדות הלאומיים, הרשויות המקומיות והחברות שבשליטתם המלאה של מוסדות אלה.

בנייה ביזמה פרטית – בנייה שאינה ביזמה ציבורית.

התחלת בנייה – התחלת חפירת היסודות של בניין. מועד התחלת הבנייה של הבניין שבו היא ממוקמת.

דירה חדשה שנמכרה – דירה חדשה שעמדה למכירה (ראו הגדרת דירה חדשה למכירה) ונחתם לגביה חוזה מכירה, או שולמו על חשבונה דמי קדימה. כולל דירות שנמכרו בעסקות קומבינציות.

דירה חדשה למכירה – דירה חדשה שנבנתה למטרת מכירה ושמועד הסקר לא היה קיים לגביה חוזה מכירה חתום או לא שולמו על חשבונה דמי קדימה. לא נכללות דירות הנבנות בשיטת בנייה עצמית (כגון "בנה ביתך" ובנייה על ידי עמותות) ודירות הנבנות להשכרה.

דירה חדשה שלא למכירה – דירה חדשה שאינה עומדת למכירה במועד הסקר מהסיבות שלהלן: נבנתה לשימוש עצמי-משפחתי, מיועדת ל"בנה ביתך", לקבוצת רכישת קרקע (או עמותה), לחברי קיבוץ, להשכרה, להוסטל ולמעון, או לדירור לאוכלוסייה מבוגרת וכן לדירה שנבנית ללא היתר בנייה.

הסברים לגבי סקר מכירת דירות חדשות בבנייה ביזמה פרטית וסקר התחלות בנייה ביזמה פרטית – למ"ס

נתוני התחלות וגמר בנייה מבוססים: על דיווח לגבי היתרי בנייה, המתקבל מרשויות מקומיות ומוועדות לתכנון ולבנייה מקומיות ועל איסוף נתוני סקר שדה של הלמ"ס מקבלנים, מחברות בנייה וממשרדי מכירת דירות.

מקורות הנתונים של סקר התחלות וגמר בנייה ביזמה פרטית:

1. סקר השדה של הלמ"ס – נחקרים חודש התחלת הבנייה וחודש גמר הבנייה עבור מרבית הבנייה ביזמה פרטית ועבור חלק מהבנייה ביזמה הציבורית אשר לא מדווח על ידי משרד הבינוי והשיכון (כגון בנייה ביזמת משרד הממשלה והרשויות המקומיות). בניין שדווח על התחלת בנייתו, טרם דווח על גמר בנייתו ושלא הופסקה בנייתו, הוא בניין בבנייה פעילה.
2. דוח של משרד הפנים – על פי הדוח בנוגע לגזרי דין בגין בנייה ללא היתר, אומדים את הבנייה הבלתי חוקית.
3. ייחוס נתונים – לגבי חלק הבנייה שאינה נכללת בסקר השדה של הלמ"ס, זוקפים נתונים של חודש ושנה של התחלה וגמר הבנייה.

סקר מכירת דירות חדשות בבנייה ביזמה 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 ביזמה פרטית למטרת מכירה לציבור הרחב. בסקר לא כלולות הדירות הנבנות שלא למטרת מכירה: בנייה להשכרה, בנייה עצמית, "בנה ביתך" והוסטלים. פרטים נוספים על שיטת הסקר ניתן למצוא בפרסומים המופיעים להלן.

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 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 (ניכוי עונתיות עדכני - Concurrent Seasonal Adjustment).

יזכר, כי סדרות הסטטיסטיקה של **ענף הבינוי מתאפיינות באי-סדירות גבוהה יחסית**. מצב זה מקשה על ניתוח ההתפתחויות על סמך נתונים חודשיים מנוכי עונתיות ועדיף לבחון את ההתפתחויות לפי תקופות ארוכות יותר.

הסבר מפורט ומעודכן על תהליך ניכוי עונתיות ואמידת המגמה מתפרסם ב"**הגורמים העונתיים וגורמי ההתאמה מראש ל-2012, מגמות ל-2008-2012**" (באתר הלמ"ס באינטרנט בלבד: הגדרות, סיווגים ושיטות, שיטות סטטיסטיות, סדרות עתיות).

[פרסומים נבחרים של הלמ"ס בנושא בינוי – ניתן לראות באתר האינטרנט של הלמ"ס.](#)

סימנים מיוחדים

.. נתונים בלתי ידועים