

ירושלים, י"ב אב תשע"ב  
31 ביולי 2012  
196/2012

## כמות מבוקשת של דירות חדשות: יוני 2012 Quantity Demanded for New Dwellings: June 2012

### הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-יוני 2012

- עלייה של כ-5% - בהשוואה ליולי-דצמבר 2011
- ירידה של כ-10% - בהשוואה לינואר-יוני 2011

### בסוף יוני 2012

- כ-20,620 דירות חדשות נותרו למכירה - כ-22% יותר מאשר בסוף יוני 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 עסקות 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. יודגש במיוחד, כי הסקר של הלמ"ס מתייחס לדירות שקיבלו היתר בנייה ושהוחל בבנייתן בלבד.

### **א. כמות מבוקשת של דירות**

**ביוני 2012** עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות על כ-3,050 יחידות, מתוכן כ-1,960 דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב וכ-1,090 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 מרס-יוני 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 ולוח א 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-יוני 2012:** כ-47% 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-5% בהשוואה לתקופה יולי-דצמבר 2011, אך נמוכה בכ-10% מזו של התקופה המקבילה ב-2011.

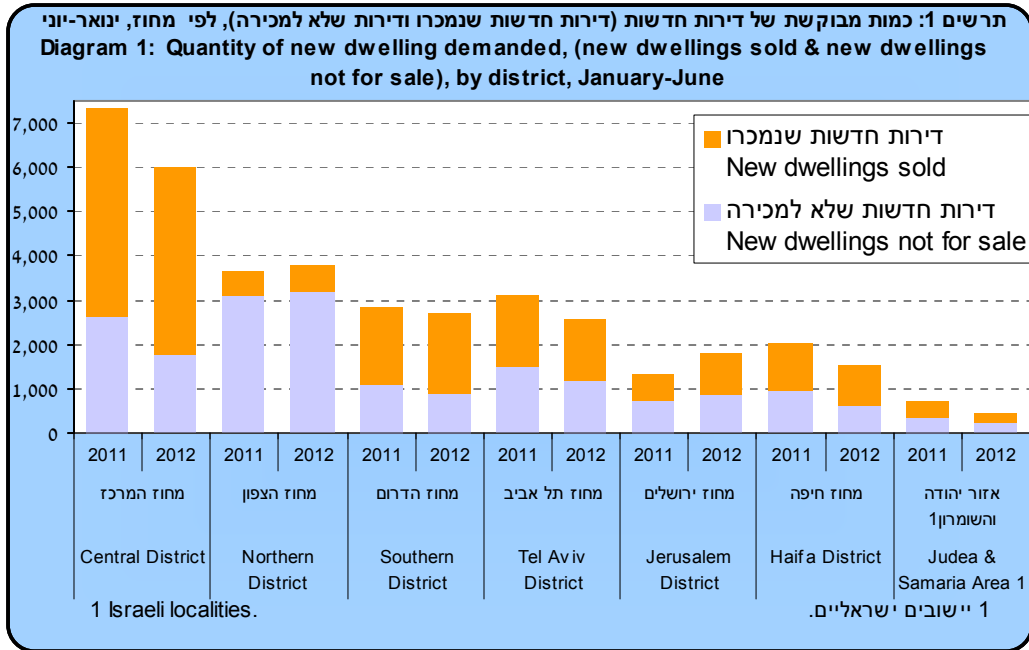
**בינואר-יוני 2012 בתל אביב-יפו** נרשמה הכמות המבוקשת הגדולה ביותר של דירות חדשות (1,100 דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה). **בבית שמש** נרשמה עלייה בכמות המבוקשת של הדירות החדשות מ-60 ומ-225 דירות בשנים 2010 ו-2011, בהתאמה, ל-546 דירות ב-2012. לעומת זאת, **ביבנה** חלה ירידה של 41%, בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2011. (לוח א).

**לוח א: כמות מבוקשת של דירות חדשות 1, לפי יישובים בהם מעל 300 דירות מבוקשות בינואר-יוני 2012**  
**Table A: Quantity of new dwellings demanded<sup>1</sup>, by localities whose dwellings demanded were more than 300 in January-June 2012**

Locality	January - June 2012		2011		2010		יישוב
	מזה: נמכרו	סה"כ Total	מזה: נמכרו	סה"כ Total	מזה: נמכרו	סה"כ Total	
	thereof: sold	Total	thereof: sold	Total	thereof: sold	Total	
<b>Total</b>	<b>10,214</b>	<b>18,880</b>	<b>10,627</b>	<b>20,956</b>	<b>10,493</b>	<b>19,098</b>	<b>סך הכל</b>
Thereof:							מזה:
Tel Aviv-Yafo	478	1,103	586	1,438	535	737	תל אביב-יפו
Jerusalem	510	1,077	460	847	569	964	ירושלים
Petah Tiqva	611	812	771	844	1,069	1,188	פתח תקווה
Netanya	552	666	576	704	488	559	נתניה
Bet Shemesh	464	546	119	225	53	60	בית שמש
Ashqelon	455	526	532	609	599	625	אשקלון
Rehovot	434	501	570	661	411	470	רחובות
Be'er Sheva	440	474	509	551	310	358	באר שבע
Ashdod	454	470	243	271	434	454	אשדוד
Rishon LeZiyyon	290	461	413	575	401	630	ראשון לציון
Yavne	384	455	445	770	162	173	יבנה
Holon	375	434	280	343	292	358	חולון
Ramat Gan	283	413	180	357	201	239	רמת גן
Hadera	299	355	190	257	112	176	חדרה
Ramla	347	348	264	274	91	117	רמלה
Hod Hasharon	236	313	230	317	128	273	הוד השרון

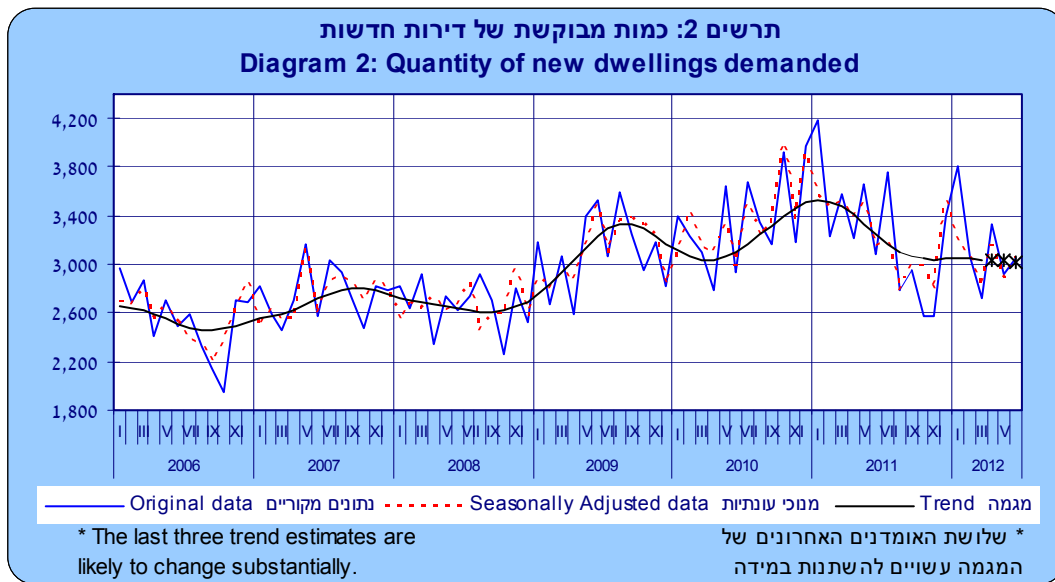
<sup>1</sup> The remainder, after the amount of new dwellings sold is deducted from the total amount of new dwellings demanded, is the amount of new dwellings not for sale (constructed for purchase groups, "Build Your Own Home" programs, rentals, etc.).  
 1 היתרה בין סך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, לבין הדירות החדשות שנמכרו, מייצגת את הדירות שלא למכירה (קבוצות רכישה, בנה ביתך, השכרה ועוד).

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



[לנתוני תרשים 1.](#)

בחודשים ינואר-יוני 2012 נרשמה ירידה בכמות המבוקשת של דירות חדשות בכל המחוזות, למעט במחוזות ירושלים והצפון (עלייות של כ-38% ושל כ-4%, 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, לכ-3,500 דירות בתחילת 2011. במהלך שנת 2011 הסתמנה ירידה, ומ-2012 התייצבות בסביבות 3,000 דירות. (תרשים 2 ולוח 1).



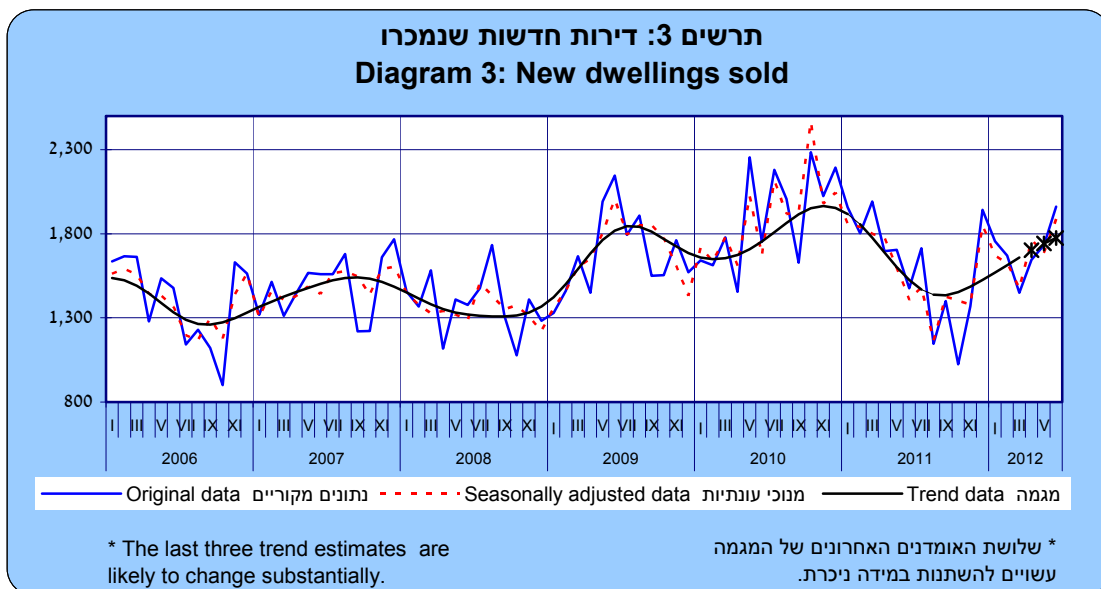
[לנתוני תרשים 2.](#)

## ב. דירות חדשות שנמכרו בינואר-יוני 2012

מתוך הדירות החדשות שנמכרו לציבור הרחב, כ-7,390 דירות בבנייה ביזמה פרטית, וכ-2,820 דירות בבנייה ביזמה ציבורית (מעודכן ל-17/7/2012). (לוחות 3 ו-4).

חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 71% במחוז המרכז לבין 16% במחוז הצפון. (לוח 3 ותרשים 1). במספר הדירות החדשות שנמכרו, חלה ירידה של כ-10% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופה זו נרשמה ירידה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד: במחוז חיפה כ-16%, במחוז תל אביב - כ-15% ובמחוז המרכז - כ-8%. לעומת זאת, נרשמה עלייה של כ-61% במחוז ירושלים, של כ-8% במחוז הצפון ושל כ-6% במחוז הדרום. (תרשים 3 ולוח 3).



[לנתוני תרשים 3.](#)

## ג. דירות חדשות שלא למכירה בינואר-יוני 2012

חלקה של הבנייה שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, קבוצות רכישה, השכרה ועוד) מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין כ-84% במחוז הצפון לבין כ-29% במחוז המרכז. (לוח 3 ותרשים 1).

מכלל הדירות שלא למכירה שהוחל בבנייתן, כ-1,380 נבנות בקבוצות רכישה, לעומת כ-1,950 בתקופה המקבילה ב-2011.

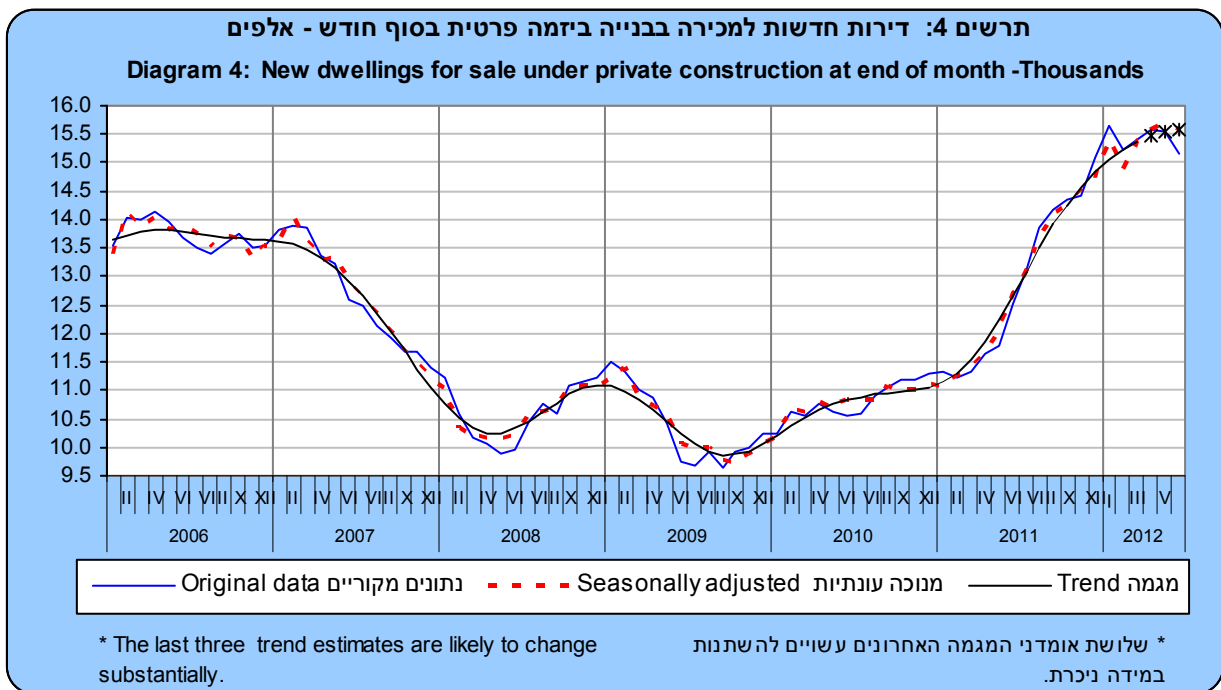
בבנייה ביזמה פרטית שלא למכירה, כ-47% מהדירות החדשות שלא למכירה בכל אחד מהמחוזות ירושלים ותל אביב, נבנות על ידי קבוצות רכישה וכ-24% במחוז המרכז.

## ד. דירות חדשות שנותרו למכירה – סוף יוני 2012

מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף יוני 2012 (כ-20,620 דירות) היה גבוה בכ-22% מזה שנרשם בסוף יוני 2011. מתוך הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף יוני 2012, כ-15,170 דירות בבנייה ביזמה פרטית וכ-5,450 דירות בבנייה ביזמה ציבורית (לוח 3).

מכלל הדירות החדשות, שנותרו למכירה, כ-43% מוצעות למכירה במחוז המרכז, כ-17% במחוז הדרום, כ-16% במחוז תל אביב, כ-10% במחוז ירושלים, כ-8% במחוז חיפה וכ-4% במחוז הצפון. בהשוואה לסוף יוני 2011, נרשמה עלייה של כ-43% במחוז הדרום, של כ-39% במחוז חיפה, של כ-24% במחוז המרכז, של כ-21% במחוז תל אביב, ושל כ-1% במחוז הצפון. לעומת זאת, במחוז ירושלים נרשמה ירידה של כ-1%. (לוח 3).

על פי נתוני המגמה, במספר הדירות החדשות בבנייה ביזמה פרטית שנותרו למכירה נרשמת 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 אפריל-יוני 2012, מספר חודשי ההיצע היה 12 חודשים; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה ביוני 2012, הוא כ-13 במחוז המרכז, כ-12 במחוז תל אביב, כ-11 בכל אחד מהמחוזות הדרום וירושלים, כ-10 במחוז חיפה, וכ-7 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 ביולי 2012" תפורסם ב-28 באוגוסט 2012.

## הגדרות בסקרי הלמ"ס

יזום בנייה – מתכנן הבנייה (מי שקובע את המיקום, את התקן ואת השטח) והמפקח עליה.

**בנייה ביזמה ציבורית** – בנייה ביזמת הממשלה, המוסדות הלאומיים, הרשויות המקומיות והחברות שבשליטתם המלאה של גופים אלו.

**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 משולבות.

**דירה חדשה למכירה** – דירה חדשה שנבנתה למטרת מכירה ושבמועד הסקר לא היה קיים לגביה חוזה מכירה חתום או לא שולמו על חשבונה דמי קדימה.

**דירה חדשה שלא למכירה** – דירה שנבנתה לשימוש עצמי של בעל הקרקע, ל"בנה ביתך", לקבוצת רכישה, להשכרה, להוסטל, לדירור מוגן או למעון. כולל אומדן לבנייה בלתי חוקית.

**חודשי היצע** – אומדן של מספר החודשים שיעברו עד שכל הדירות שנתרו למכירה בסוף חודש יימכרו, בהנחה שקצב מכירתן בחודשים אלו יהיה זהה לקצב המכירה שנרשם באותו חודש. המספר מחושב כיחס שבין מספר הדירות שנתרו למכירה בסוף חודש לבין מספר הדירות שנמכרו במהלך אותו חודש.

### 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 משרדי 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 בזמנית של השפעת תאריכי החגים ומספר ימי הפעילות הנהוגים בישראל.

נתונים מנוכי עונתיות מתקבלים לאחר ניכוי השפעת העונתיות והשפעת חגים יומי 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