

ירושלים, י"ג כסלו תשע"ג
27 בנובמבר 2012
323/2012

כמות מבוקשת של דירות חדשות: אוקטובר 2012 Quantity Demanded for New Dwellings: October 2012

הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-אוקטובר 2012

- עלייה של כ-3% - בהשוואה ל-10 החודשים הקודמים (מרס-דצמבר 2011)
- ירידה של כ-1% - בהשוואה לינואר-אוקטובר 2011

בסוף אוקטובר 2012

- כ-20,220 דירות חדשות נותרו למכירה - כ-2% יותר מאשר בסוף אוקטובר 2011, אך כ-7% פחות מאשר בסוף אפריל 2012

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 ברבעון "ענף הבנייה בישראל: ניתוח כלכלי" של משרד הבינוי והשיכון: 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

באוקטובר 2012 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות על כ-3,710 יחידות, מתוך כ-1,730 דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב וכ-1,980 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 ספטמבר-אוקטובר 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.

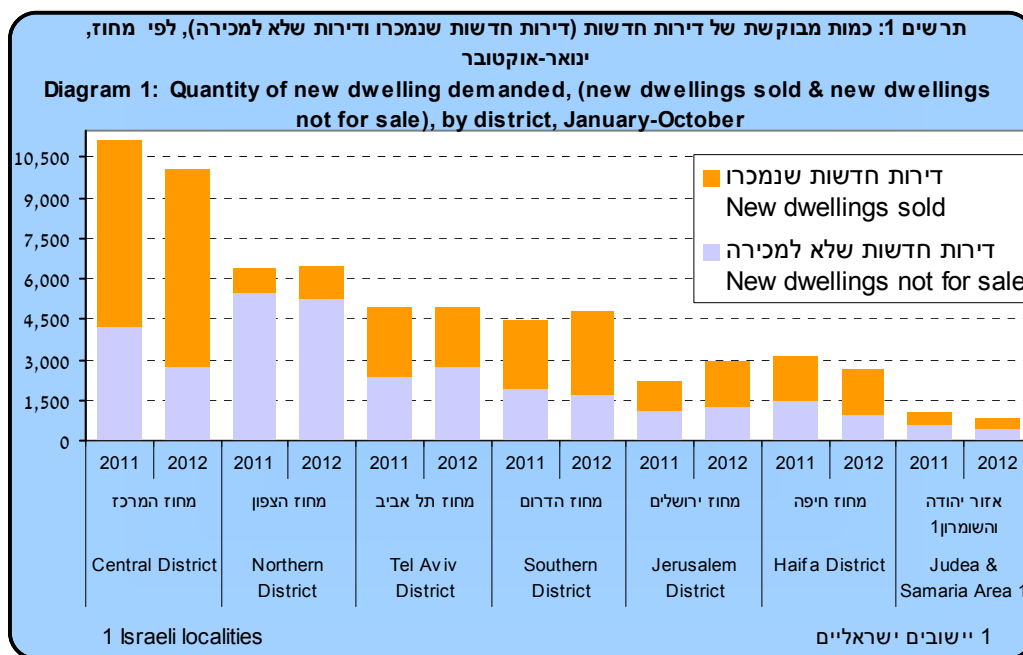
כתבה: דינה כהן, תחום בינוי ורשויות מקומיות

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

בחודשים ינואר-אוקטובר 2012: כ-44% מהכמות המבוקשת של הדירות החדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) נבנו על קרקע בבעלות פרטית (לוח 2).

הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-אוקטובר 2012 היתה גבוהה בכ-3% בהשוואה ל-10 החודשים הקודמים (מרס-דצמבר 2011), ונמוכה בכ-1% מזו של התקופה המקבילה ב-2011.

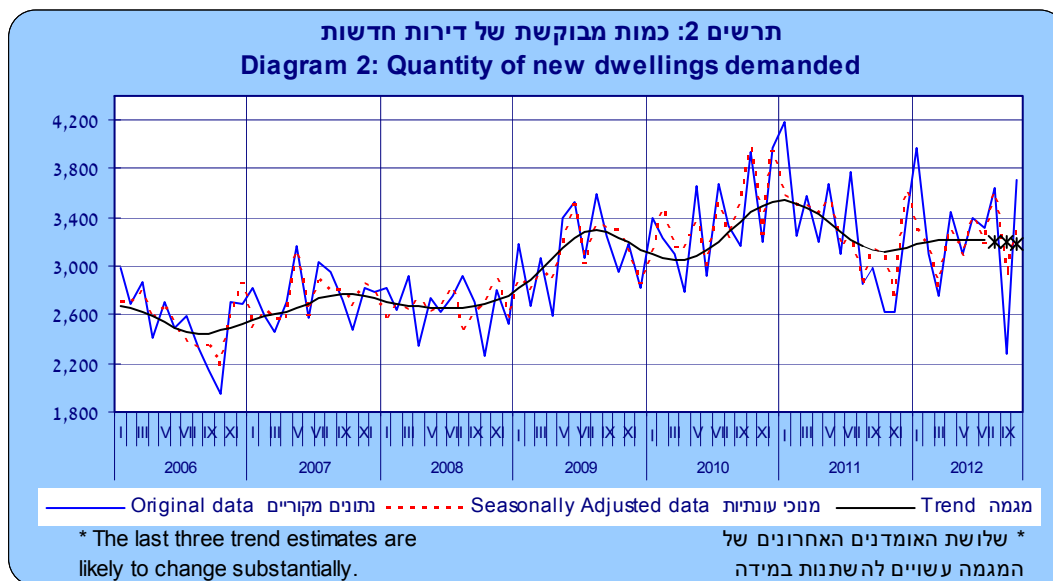
כ-31% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-אוקטובר 2012 (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה), היו במחוז המרכז וכ-8% בלבד במחוז חיפה. (לוח 3 ותרשים 1).



לנתוני תרשים 1.

בחודשים ינואר-אוקטובר 2012 נרשמה עלייה במחוז ירושלים (כ-33%), במחוז הדרום (כ-8%), במחוז הצפון (כ-2%) ואילו במחוז תל אביב לא חל שינוי. לעומת זאת, נרשמה ירידה בכמות המבוקשת של דירות חדשות במחוז חיפה (כ-15%) ובמחוז המרכז (כ-9%) 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 בסוף 2010 ובתחילת 2011. במהלך שנת 2011 הסתמנה ירידה, וב-2012 נרשמו כ-3,200 דירות בממוצע לחודש. (תרשים 2 ולוח 1).



לנתוני תרשים 2.

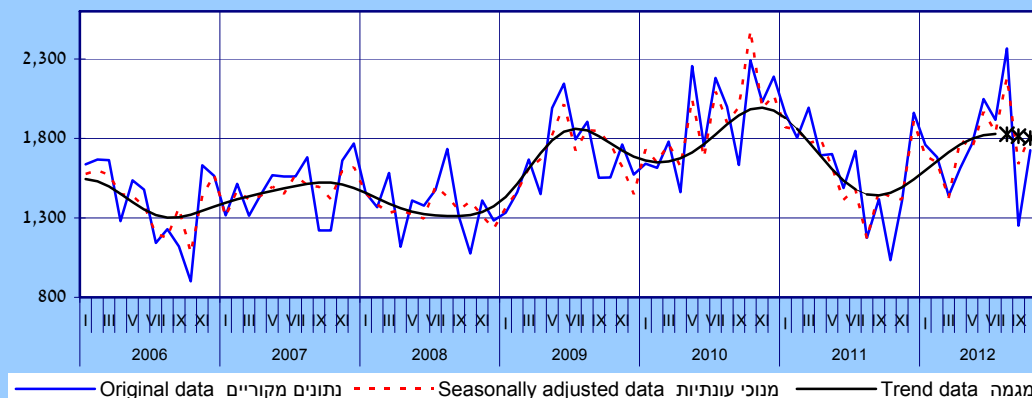
ב. דירות חדשות שנמכרו בינואר-אוקטובר 2012

מתוך הדירות החדשות שנמכרו לציבור הרחב, כ-12,340 דירות בבנייה ביזמה פרטית, וכ-5,220 דירות בבנייה ביזמה ציבורית (מעודכן ל-18/11/2012). במספר כלל הדירות החדשות שנמכרו בתקופה זו, חלה עלייה של כ-10% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. (לוחות 3 ו-4).

חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 73% במחוז המרכז לבין 18% במחוז הצפון. (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו נרשמה עלייה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד: במחוז ירושלים כ-53%, במחוז הצפון – כ-34%, במחוז הדרום כ-24%, במחוז המרכז כ-6% ובמחוז חיפה כ-5%. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-14% במחוז תל אביב. (תרשים 3 ולוח 3). על פי נתוני המגמה, הופסקה העלייה הרצופה שנרשמה במכירת הדירות החדשות מאז אוקטובר 2011 (כ-2.4% במוצע לחודש), ומחודש אוגוסט 2012 נרשמה ירידה של (כ-0.5% במוצע לחודש). יש לציין כי לפני כן נרשמה ירידה רצופה בתקופה דצמבר 2010 עד ספטמבר 2011 (כ-3% במוצע לחודש).

תרשים 3: דירות חדשות שנמכרו
Diagram 3: New dwellings sold



* The last three trend estimates are likely to change substantially.

* שלושת האומדנים האחרונים של המגמה עשויים להשתנות במידה ניכרת.

לנתוני תרשים 3.

ג. דירות חדשות שלא למכירה בינואר-אוקטובר 2012

חלקה של הבנייה שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, קבוצות רכישה, השכרה ועוד) מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין כ-82% במחוז הצפון לבין כ-27% במחוז המרכז. (לוח 3 ותרשים 1).

מכלל הדירות שלא למכירה שהוחל בבנייתן ביזמה פרטית, כ-2,200 (כ-15%) נבנות בקבוצות רכישה, לעומת כ-3,240 (כ-20%) בתקופה המקבילה ב-2011.

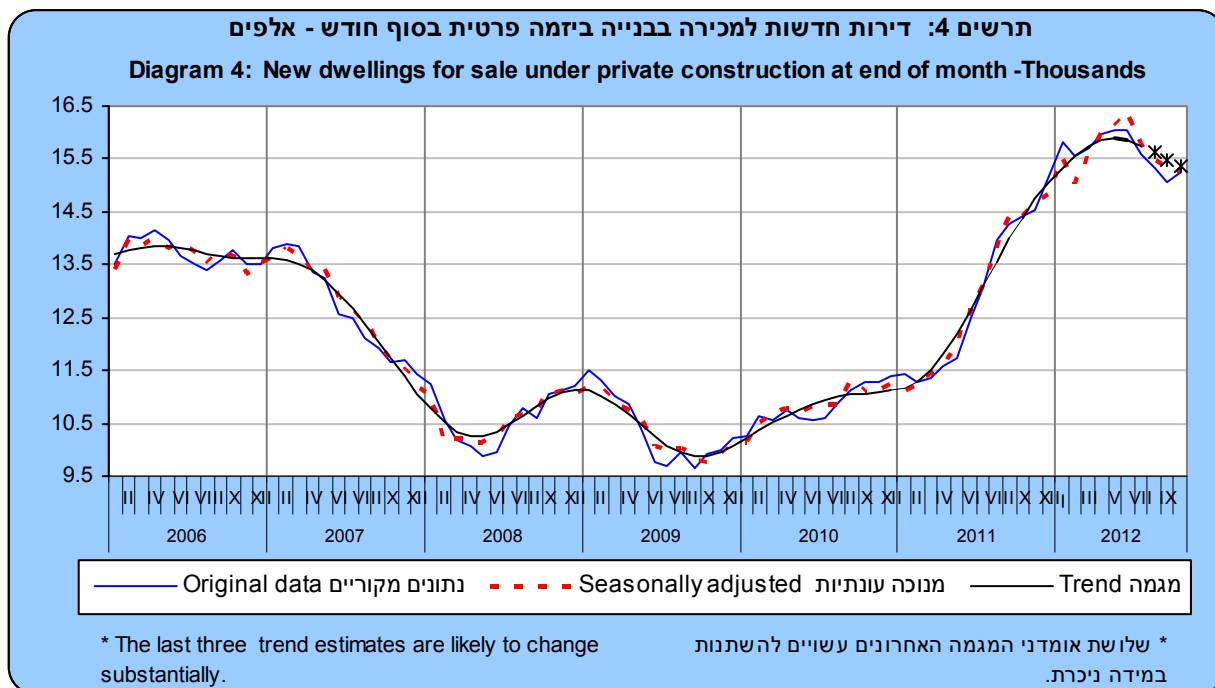
בבנייה ביזמה פרטית, כ-44% וכ-35% מהדירות החדשות שלא למכירה, נבנות על ידי קבוצות רכישה בכל אחד מהמחוזות ירושלים ותל אביב, בהתאמה, וכ-22% במחוז המרכז.

ד. דירות חדשות שנותרו למכירה – סוף אוקטובר 2012

מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף אוקטובר 2012 (כ-20,220 דירות) היה גבוה בכ-2% מזה שנרשם בסוף אוקטובר 2011. מתוך הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף אוקטובר 2012, כ-15,260 דירות בבנייה ביזמה פרטית וכ-4,960 דירות בבנייה ביזמה ציבורית (לוח 3).

מכלל הדירות החדשות, שנותרו למכירה, כ-41% מוצעות למכירה במחוז המרכז, כ-17% במחוז הדרום, כ-16% במחוז תל אביב, כ-11% במחוז ירושלים, כ-9% במחוז חיפה וכ-5% במחוז הצפון. בהשוואה לסוף אוקטובר 2011, נרשמה עלייה של כ-35% במחוז חיפה, של כ-22% במחוז הצפון ושל כ-1% בכל אחד מהמחוזות המרכז ותל אביב. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-9% במחוז ירושלים ושל כ-3% במחוז הדרום. (לוח 3).

על פי נתוני **המגמה**, במספר הדירות החדשות **בבנייה ביזמה פרטית** שנותרו למכירה העלייה שנרשמה ברציפות מחודש נובמבר 2009, הופסקה, ובחודשים יוני- אוקטובר 2012 נרשמה ירידה מתונה. (תרשים 4 ולוח 5).



לנתוני תרשים 4.

ה. חודשי היצע

על פי מספר **ממוצע** של הדירות החדשות שנמכרו **בשלושת החודשים האחרונים אוגוסט-אוקטובר 2012**, מספר חודשי היצע היה 11 חודשים; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה באוקטובר 2012, הוא כ-18 חודשים במחוז **תל אביב**, כ-14 חודשים במחוז **ירושלים**, כ-11 במחוז **המרכז**, כ-10 בכל אחד מה**מחוזות הדרום** ו**חיפה** וכ-8 במחוז **הצפון**; זאת בהנחה שקצב מכירתן יהיה זהה לקצב מכירתן בשלושת החודשים האחרונים ולא יהיו התחלות חדשות (לוחות 1 ו-3).

הודעה על "הכמות המבוקשת של דירות חדשות בנובמבר 2012" תפורסם ב-31 בדצמבר 2012.

הסברים והגדרות

יזם 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 דירה הוא 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 ושמועד הסקר לא היה קיים לגביה חוזה מכירה חתום או לא שולמו על חשבונה דמי קדימה.

חודשי הימצאות דירה שנמכרה בשוק הדירות החדשות טרם מכירתה – מספר החודשים מחודש התחלה הבנייה של הבניין שבו הדירה ממוקמת עד מועד מכירתה.

חודשי הימצאות דירה למכירה בשוק הדירות החדשות – מספר החודשים מחודש התחלת הבנייה של הבניין שבו הדירה ממוקמת עד למועד הסקר.

דירה חדשה שלא למכירה – דירה שנבנתה לשימוש עצמי של בעל הקרקע, "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, למעט ביישובים הישראליים באזור יהודה והשומרון, שם הנתונים מבוססים רק על היתרי בנייה שהתקבלו מהוועדות לתכנון ולבנייה.
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 ו"בנה ביתך". בסקר נכללות רק הדירות שקבלו היתר בנייה והוחל בבנייתן. 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.