

ירושלים, י"ח טבת תשע"ג
31 בדצמבר 2012
358/2012

כמות מבוקשת של דירות חדשות: נובמבר 2012 Quantity Demanded for New Dwellings: November 2012

הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-נובמבר 2012

- עלייה של כ-2% - בהשוואה ל-11 החודשים הקודמים (פברואר-דצמבר 2011)
- ללא שינוי - בהשוואה לינואר-נובמבר 2011

בסוף נובמבר 2012

- כ-20,110 דירות חדשות נותרו למכירה - כ-1% פחות מאשר בסוף נובמבר 2011, וכ-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, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד). [סיכומים במתכונת דומה \(אך לא זהה\) מוצגים בחוברת "ענף הבנייה בישראל: ניתוח כלכלי" 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. יודגש במיוחד, כי הסקר של הלמ"ס מתייחס לדירות שקיבלו היתר בנייה ושהוחל בבנייתן בלבד.

א. כמות מבוקשת של דירות

בנובמבר 2012 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות על כ-3,060 יחידות, מתוכן כ-1,950 דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב וכ-1,110 דירות שלא למכירה (שימוש עצמי של בעל הקרקע, 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 אוקטובר-נובמבר 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.

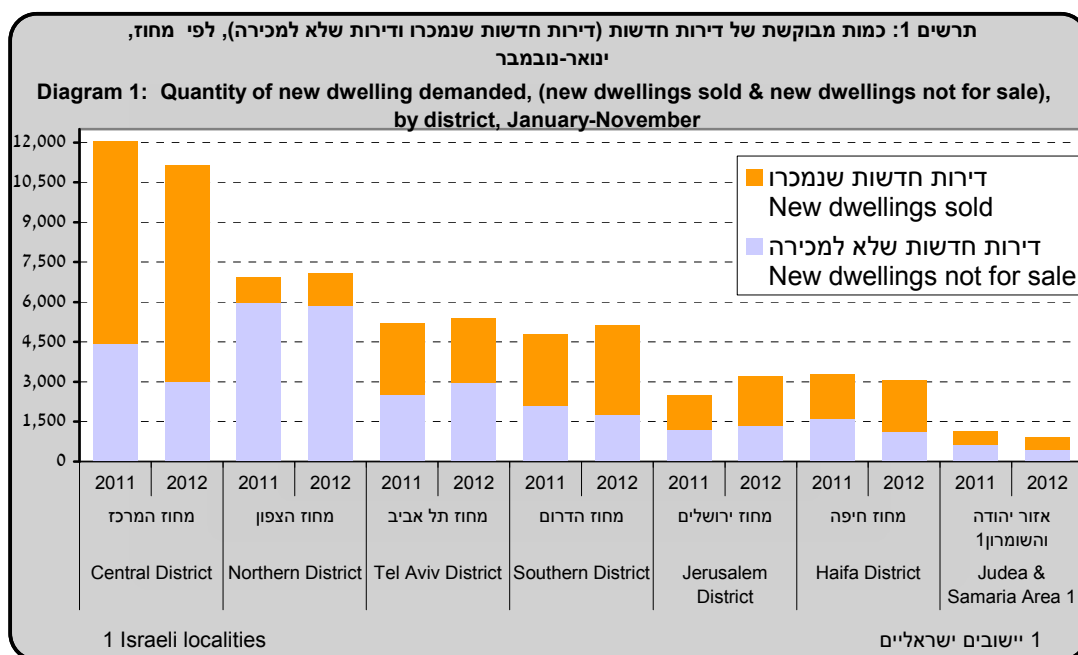
כתבה: דינה כהן, תחום בינוי ורשויות מקומיות

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

בחודשים ינואר-נובמבר 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-נובמבר 2012 היתה גבוהה בכ-2% בהשוואה ל-11 החודשים הקודמים (פברואר-דצמבר 2011), ודומה לזו של התקופה המקבילה ב-2011.

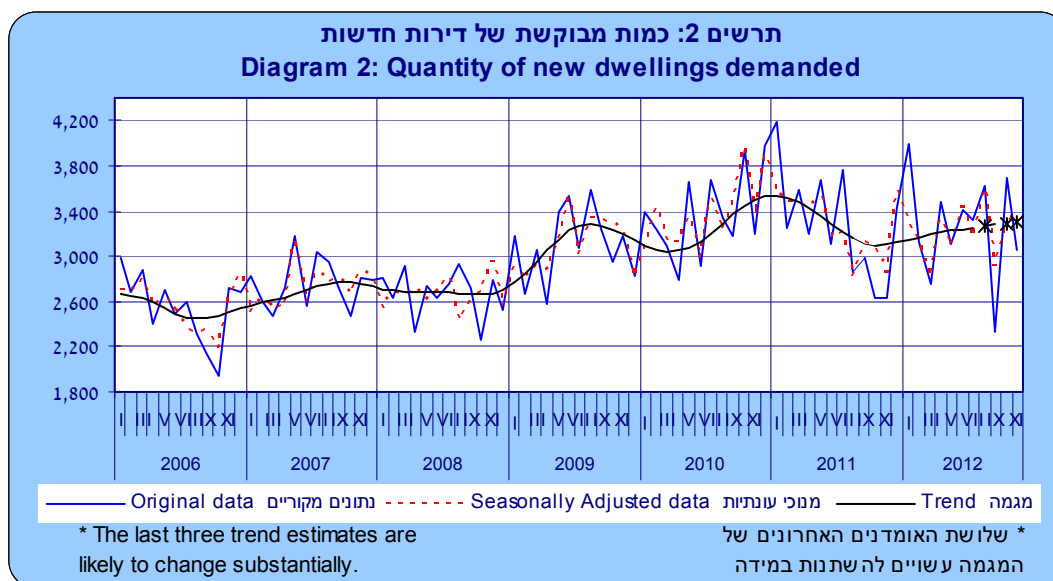
כ-31% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-נובמבר 2012 (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה), היו במחוז המרכז וכ-8% בלבד במחוז חיפה. (לוח 3 ותרשים 1).



[לנתוני תרשים 1.](#)

בחודשים ינואר-נובמבר 2012 נרשמה עלייה במחוז ירושלים (כ-28%), במחוז הדרום (כ-7%), במחוז תל אביב (כ-4%) ובמחוז הצפון (כ-2%). לעומת זאת, נרשמה ירידה בכמות המבוקשת של דירות חדשות במחוז המרכז (כ-8%) ובמחוז חיפה (כ-7%) 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).



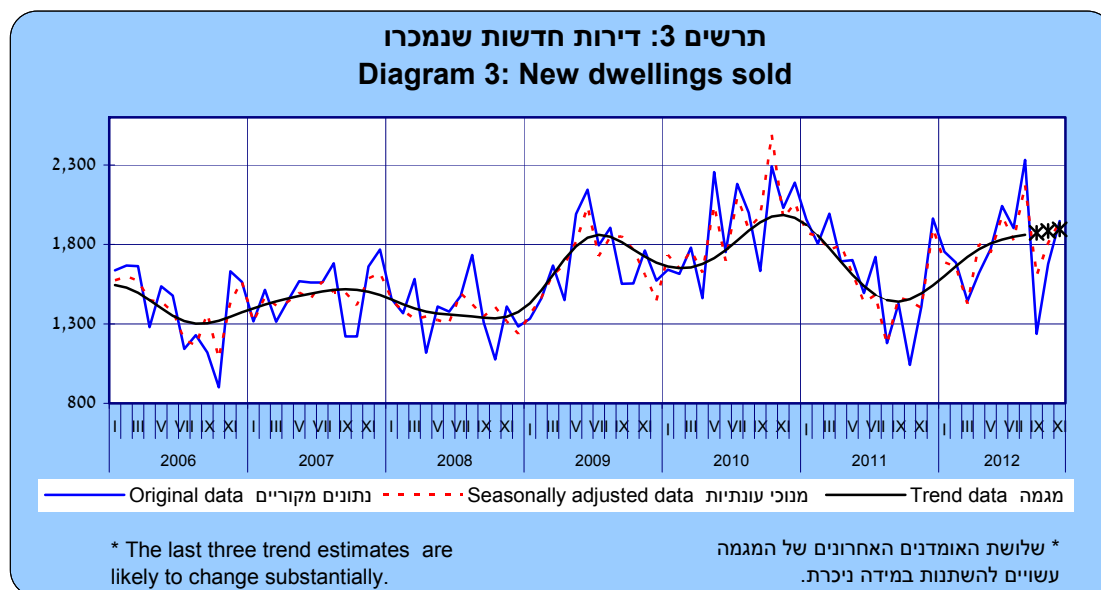
לנתוני תרשים 2.

ב. דירות חדשות שנמכרו בינואר-נובמבר 2012

מתוך הדירות החדשות שנמכרו לציבור הרחב, כ-13,670 דירות בבנייה ביוזמה פרטית, וכ-5,740 דירות בבנייה ביוזמה ציבורית (מעודכן ל-19/12/2012). במספר כלל הדירות החדשות שנמכרו בתקופה זו, חלה עלייה של כ-11% 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-43%, **במחוז הצפון** – כ-27%, **במחוז הדרום** כ-25%, **במחוז חיפה** כ-17% ו**במחוז המרכז** כ-7%. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-10% **במחוז תל אביב**. (תרשים 3 ולוח 3). על פי **נתוני המגמה**, העלייה הרצופה שנרשמה במכירת הדירות החדשות מאוקטובר 2011 עד יוני 2012 (כ-2.7% בממוצע לחודש) התמתנה, ומחודש יולי 2012 נרשמה עלייה של כ-0.7% בממוצע לחודש. יש לציין כי לפני כן נרשמה ירידה רצופה בתקופה דצמבר 2010 עד ספטמבר 2011 (כ-3% בממוצע לחודש).



לנתוני תרשים 3.

ג. דירות חדשות שלא למכירה בינואר-נובמבר 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-2,450 (כ-16%) נבנות בקבוצות רכישה, לעומת כ-3,310 (כ-19%) בתקופה המקבילה ב-2011.

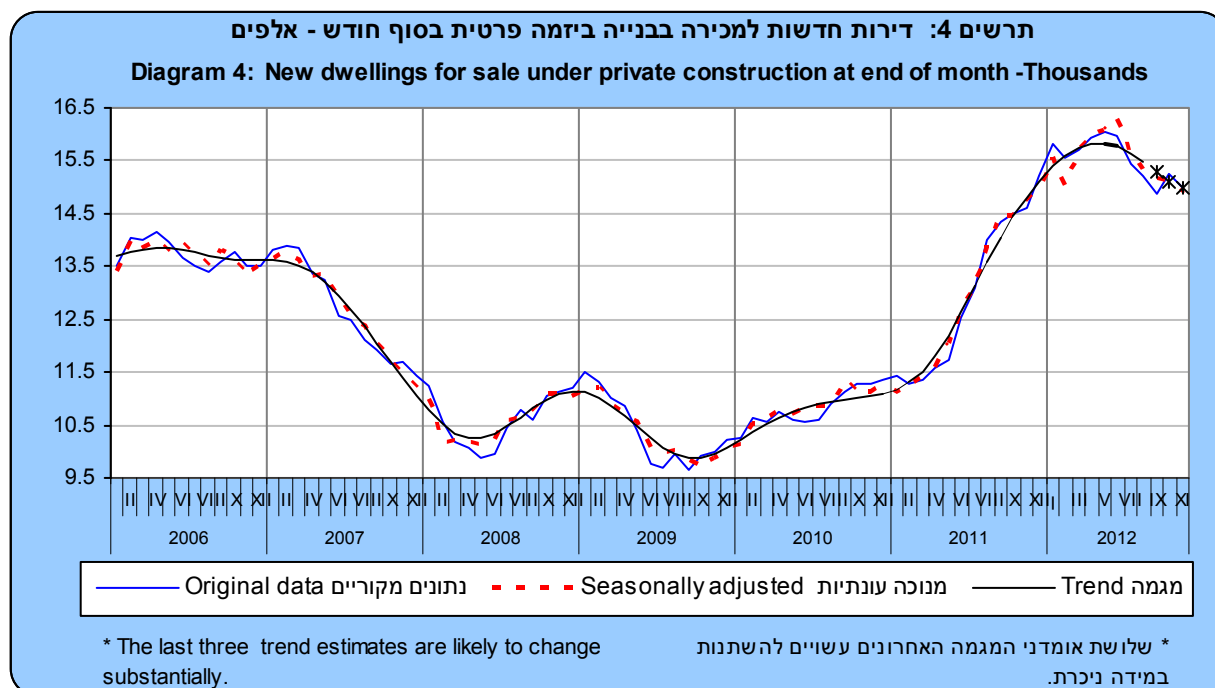
בבנייה ביזמה פרטית, כ-46% וכ-37% מהדירות החדשות שלא למכירה, נבנות על ידי קבוצות רכישה בכל אחד מה**מחוזות ירושלים ותל אביב**, בהתאמה, וכ-22% **במחוז המרכז**.

ד. דירות חדשות שנותרו למכירה – סוף נובמבר 2012

מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה **בסוף נובמבר 2012** (כ-20,110 דירות) היה נמוך בכ-1% מזה שנרשם בסוף נובמבר 2011. מתוך הדירות החדשות שנותרו למכירה **בסוף נובמבר 2012**, כ-15,000 דירות בבנייה ביזמה פרטית וכ-5,110 דירות בבנייה ביזמה ציבורית (לוח 3).

מכלל הדירות החדשות, שנותרו למכירה, כ-41% מוצעות למכירה **במחוז המרכז**, כ-16% בכל אחד מה**מחוזות תל אביב והדרום**, כ-12% **במחוז ירושלים**, כ-9% **במחוז חיפה** וכ-5% **במחוז הצפון**. בהשוואה לסוף נובמבר 2011, נרשמה עלייה של כ-37% **במחוז חיפה** ושל כ-22% **במחוז הצפון**. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-17% **במחוז הדרום** ושל כ-2% בכל אחד מה**מחוזות המרכז ותל אביב**. **במחוז ירושלים** לא חל שינוי. (לוח 3).

על פי נתוני המגמה, במספר הדירות החדשות בבנייה ביזמה פרטית שנותרו למכירה העלייה שנרשמה ברציפות מחודש נובמבר 2009, הופסקה, ובחודשים יוני- נובמבר 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-נובמבר 2012, מספר חודשי ההיצע היה 12 חודשים; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה ב**נובמבר 2012**, הוא כ-19 חודשים במחוז **תל אביב**, כ-14 חודשים במחוז **ירושלים**, כשנה בכל אחד מה**מחוזות המרכז והדרום**, כ-11 במחוז **הצפון** וכ-9 במחוז **חיפה**; 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 ב-2012" תפורסם ב-31 בינואר 2013.

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.

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, "לבנה 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 ומועדות 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, 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 ליניארית עונתית, 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.