

ירושלים, כ' שבט תשע"ג  
31 בינואר 2013  
026/2013

עדכון (31/01/2013): תיקונים בלוח 6 סומנו באדום.

## כמות מבוקשת של דירות חדשות: דצמבר 2012 Quantity Demanded for New Dwellings: December 2012

### בשנת 2012

- הכמות המבוקשת של דירות חדשות דומה לשנת 2011 ונמוכה בכ-2.7% בהשוואה לשנת 2010.

### בסוף דצמבר 2012

- כ-20,400 דירות חדשות נותרו למכירה - כ-3.4% פחות מאשר בסוף 2011

## 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: \[www.moch.gov.il\]\(http://www.moch.gov.il\).](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

בדצמבר 2012 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות על כ-3,000 יחידות, מתוכן כ-1,940 דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב וכ-1,060 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 נובמבר-דצמבר 2012 חלקיים), הנערכים על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ביזמה ובמימון משרד הבינוי והשיכון, בנוסף לכך מנתוני סקר 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-דצמבר 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-דצמבר 2012 היתה דומה לזו של התקופה המקבילה ב-2011, אך נמוכה בכ-2.7% בהשוואה ל-2010.

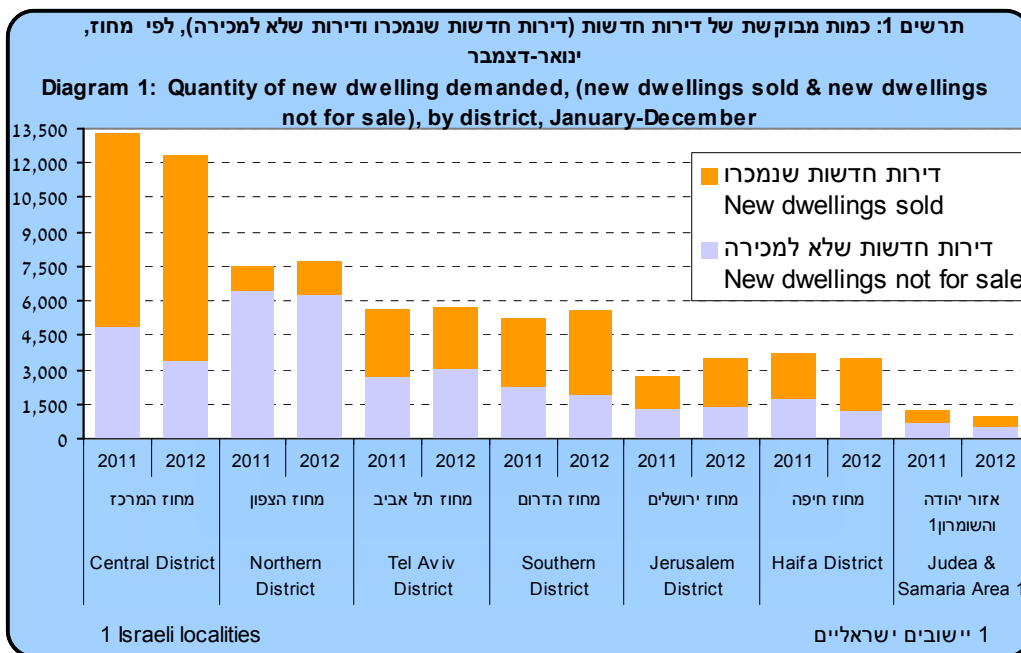
**בינואר-דצמבר 2012 בתל אביב-יפו** נרשמה הכמות המבוקשת הגדולה ביותר של דירות חדשות (3,100 דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה), וגבוהה בכ-11% לעומת 2011. **בבית שמש** נרשמה עלייה של כ-122% בכמות המבוקשת של הדירות החדשות. לעומת זאת, **בראשון לציון** חלה ירידה של כ-34% ו**ביבנה** חלה ירידה של כ-30%, בהשוואה לשנת 2011 (לוח א).

**לוח א: כמות מבוקשת של דירות חדשות 1, לפי יישובים בהם מעל 500 דירות מבוקשות בינואר-דצמבר 2012**  
**Table A: Quantity of new dwellings demanded 1, by localities whose dwellings demanded were more than 500 in January-December 2012**

Locality	January - December 2012		2011		ינואר - דצמבר 2010		יישוב
	מזה: נמכרו	סה"כ	מזה: נמכרו	סה"כ	מזה: נמכרו	סה"כ	
	thereof: sold	Total	thereof: sold	Total	thereof: sold	Total	
<b>Total</b>	<b>21,517</b>	<b>39,369</b>	<b>19,402</b>	<b>39,364</b>	<b>22,869</b>	<b>40,441</b>	<b>סך הכל</b>
Thereof:							מזה:
Tel Aviv-Yafo	991	3,103	1,197	2,799	1,368	2,203	תל אביב-יפו
Jerusalem	1,334	2,155	1,082	1,858	1,343	1,997	ירושלים
Petah Tiqva	1,343	1,594	1,304	1,541	2,243	2,499	פתח תקווה
Netanya	1,233	1,410	1,160	1,499	970	1,339	נתניה
Ashqelon	1,116	1,219	965	1,072	1,374	1,440	אשקלון
Rehovot	946	1,176	824	1,027	785	892	רחובות
Bet Shemesh	754	975	300	440	1,000	1,013	בית שמש
Rishon LeZiyon	643	944	1,069	1,420	786	1,235	ראשון לציון
Be'er Sheva	880	942	756	868	782	909	באר שבע
Ashdod	815	839	440	503	786	837	אשדוד
Yavne	686	823	837	1,172	346	363	יבנה
Holon	684	775	396	532	510	624	חולון
Hod Hasharon	488	733	406	621	238	447	הוד השרון
Hadera	573	677	503	632	279	413	חדרה
Ramla	626	639	447	461	473	513	רמלה
Ramat Gan	419	618	312	546	342	418	רמת גן
Kefar Sava	468	573	513	795	979	1,097	כפר סבא

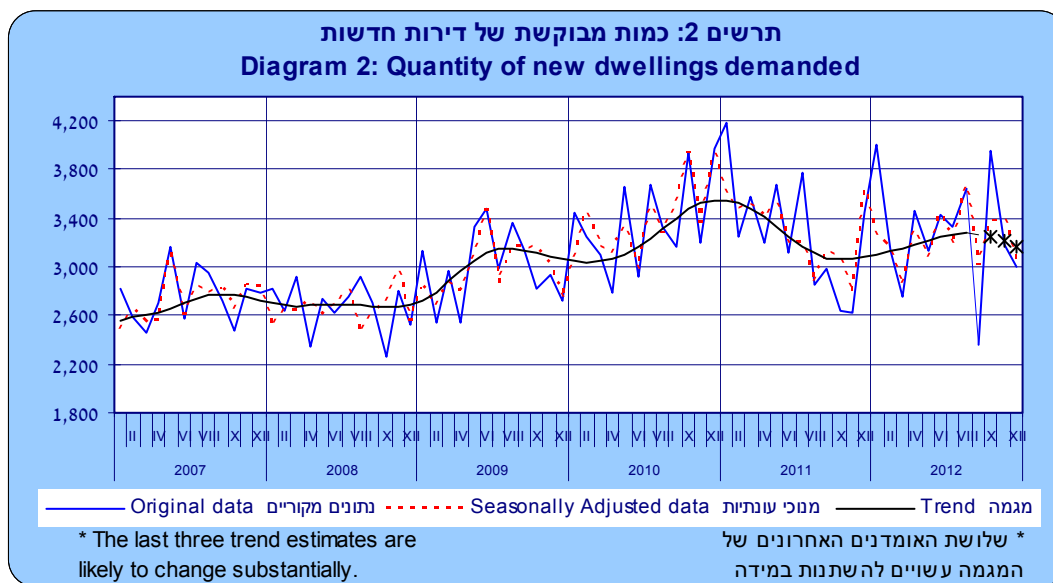
<sup>1</sup> The remainder, after the amount of new dwellings sold is deducted from the total amount of new dwellings demanded, is the amount of new dwellings not for sale (constructed for purchase groups, "Build Your Own Home" programs, rentals, etc.).  
 1 היתרה בין סך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות,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

כ-31% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-דצמבר 2012 (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה), היו במחוז המרכז וכ-9% בלבד בכל אחד מהמחוזות ירושלים וחיפה. (לוח 3 ותרשים 1).



[לנתוני תרשים 1.](#)

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



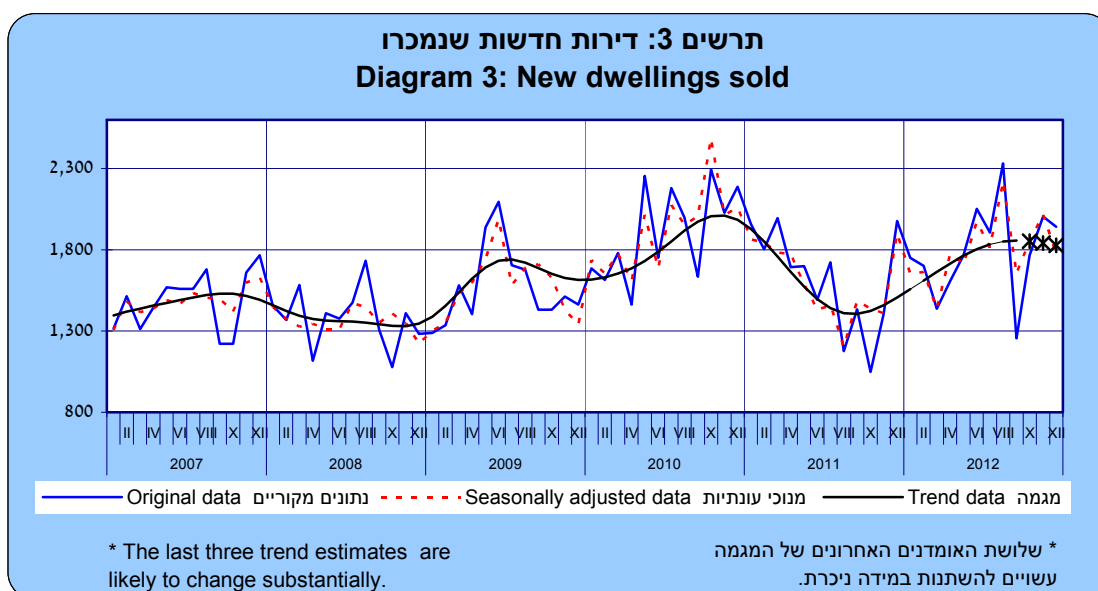
[לנתוני תרשים 2.](#)

## ב. דירות חדשות שנמכרו בשנת 2012

מתוך הדירות החדשות שנמכרו לציבור הרחב, כ-15,270 דירות בבנייה ביוזמה פרטית, וכ-6,240 דירות בבנייה ביוזמה ציבורית (מעודכן ל-24/1/2013). 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 72% במחוז המרכז לבין 19% במחוז הצפון. (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו נרשמה עלייה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד: במחוז ירושלים כ-49%, במחוז הצפון – כ-35%, במחוז הדרום כ-23%, במחוז חיפה כ-12% ובמחוז המרכז כ-6%. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-8% במחוז תל אביב. (תרשים 3 ולוח 3). על פי נתוני המגמה, העלייה הרצופה שנרשמה במכירת הדירות החדשות מאוקטובר 2011 עד ספטמבר 2012 (כ-2.4% במוצע לחודש) התמתנה, ומחודש אוקטובר 2012 נרשמה ירידה של כ-0.5% במוצע לחודש. יש לציין כי לפני כן נרשמה ירידה רצופה בתקופה דצמבר 2010 עד ספטמבר 2011 (כ-3.5% במוצע לחודש).



[לנתוני תרשים 3.](#)

## ג. דירות חדשות שלא למכירה בשנת 2012

מספר הדירות שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, קבוצות רכישה, השכרה ועוד) היה נמוך בכ-11% בהשוואה לשנת 2011 (לוח 1).

חלקה של הבנייה שלא למכירה מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין כ-81% במחוז הצפון לבין כ-28% במחוז המרכז. (לוח 3 ותרשים 1).

מכלל הדירות שלא למכירה שהוחל בבנייתן ביוזמה פרטית, כ-2,740 (כ-16%) נבנות בקבוצות רכישה, לעומת כ-3,700 (כ-19%) ב-2011 (ירידה של כ-26%).

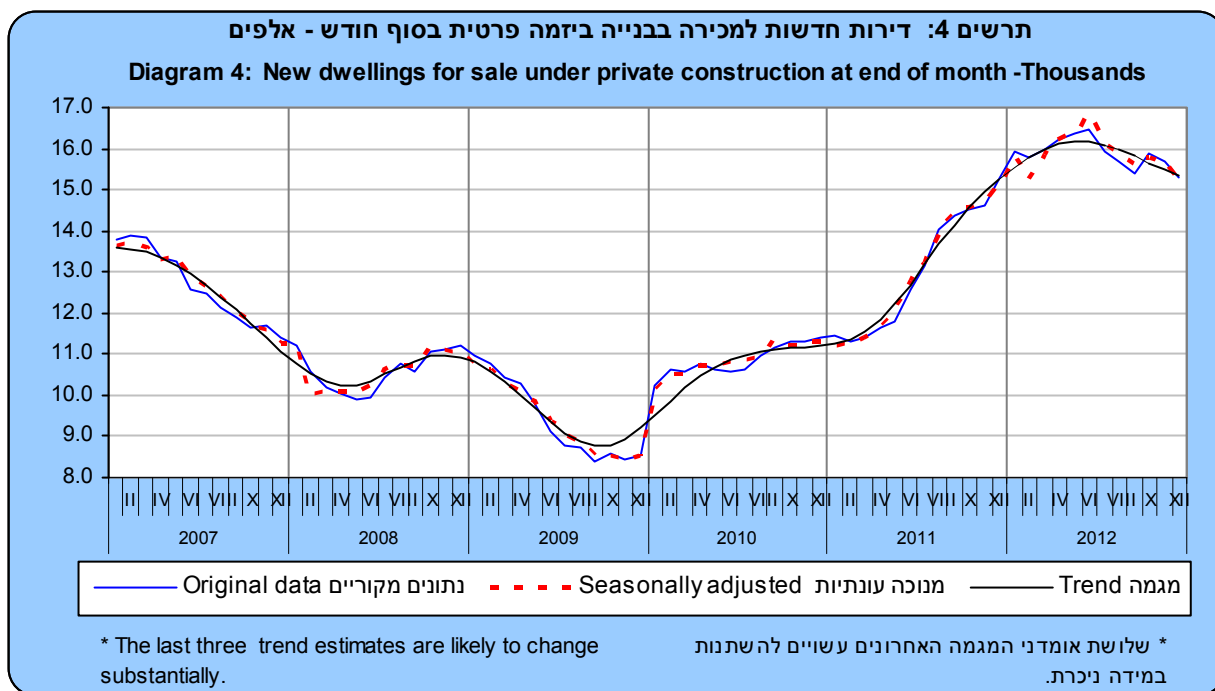
בבנייה ביזמה פרטית, כ-47% וכ-38% מהדירות החדשות שלא למכירה, נבנות על ידי קבוצות רכישה בכל אחד מהמחוזות ירושלים ותל אביב, בהתאמה, וכ-26% במחוז המרכז.

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

מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף דצמבר 2012 (כ-20,400 דירות) היה נמוך בכ-2.7% מזה שנרשם בסוף דצמבר 2011. מתוך הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף דצמבר 2012, כ-15,300 דירות בבנייה ביזמה פרטית וכ-5,100 דירות בבנייה ביזמה ציבורית (לוח 3).

מכלל הדירות החדשות, שנותרו למכירה, כ-39% מוצעות למכירה במחוז המרכז, כ-16% וכ-15% בכל אחד מהמחוזות תל אביב והדרום, בהתאמה, כ-12% במחוז ירושלים, כ-9% במחוז חיפה וכ-6% במחוז הצפון. בהשוואה לסוף דצמבר 2011, נרשמה עלייה של כ-63% במחוז הצפון, של כ-43% במחוז חיפה, של כ-7% במחוז ירושלים ושל כ-3% במחוזות תל אביב. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-25% במחוז הדרום ושל כ-11% במחוז המרכז. (לוח 3).

על פי נתוני המגמה, במספר הדירות החדשות בבנייה ביזמה פרטית שנותרו למכירה העלייה שנרשמה ברציפות מחודש דצמבר 2009, הופסקה, ובחודשים יוני-דצמבר 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 אוקטובר-דצמבר 2012, מספר חודשי היצע היה 11 חודשים; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה בדצמבר 2012, הוא כ-14 חודשים במחוזות תל אביב, כשנה במחוז ירושלים, כ-11 במחוז המרכז, כ-10 בכל אחד מהמחוזות הדרום והצפון וכ-7 במחוז חיפה; 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 בינואר 2013" תפורסם ב-26 בפברואר 2013.

## הגדרות בסקרי הלמ"ס

**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 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, "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, 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.**