

ירושלים, כ' אייר תשע"ג
30 באפריל 2013
116/2013

עדכון (01/05/2013): בוצע עדכון בלוח 4. כמות מבוקשת של דירות חדשות: מרס 2013 Quantity Demanded for New Dwellings: March 2013

הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-מרס 2013

- נמוכה ב-0.7% בהשוואה לינואר-מרס 2012
- הירידה מורכבת מ:
 - ירידה של כ-26.3% בדירות שלא למכירה
 - עלייה של כ-25.9% בדירות חדשות שנמכרו

בסוף מרס 2013

- כ-20,350 דירות חדשות נותרו למכירה - כ-6.7% פחות מאשר בסוף מרס 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.

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

במרס 2013 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות על כ-3,000 יחידות, מתוכן כ-1,880 דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב וכ-1,120 דירות שלא למכירה (שימוש עצמי של בעל הקרקע, קבוצות רכישה, דירות להשכרה ועוד). (לוח 1, תרשימים 1, 2).

כך עולה מנתונים מוקדמים של סקר התחלות בנייה וסקר מכירת דירות חדשות בבנייה ביזמה פרטית (הנתונים לחודשים פברואר-מרס 2013 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-מרס 2013: כ-45% מהכמות המבוקשת של הדירות החדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) נבנו על קרקע בבעלות פרטית (לוח 2).

הכמות המבוקשת של דירות חדשות בחודשים ינואר-מרס 2013 היתה נמוכה ב-0.7% מזו של החודשים המקבילים ב-2012. בינואר-מרס 2013 בירושלים נרשמה הכמות המבוקשת הגדולה ביותר של דירות חדשות (כ-730 דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) וגבוהה בכ-23% בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2012. ביישובים תל אביב-יפו ויבנה נרשמה עלייה של כ-37% ו-34%, בהתאמה. לעומת זאת, חלה ירידה של כ-38% בכל אחד מהיישובים נתניה ואשדוד. בגבעתיים נרשמה כמות מבוקשת של כ-150 דירות חדשות לעומת כ-30 דירות וכ-70 דירות בתקופות המקבילות ב-2012 וב-2011, בהתאמה (לוח א).

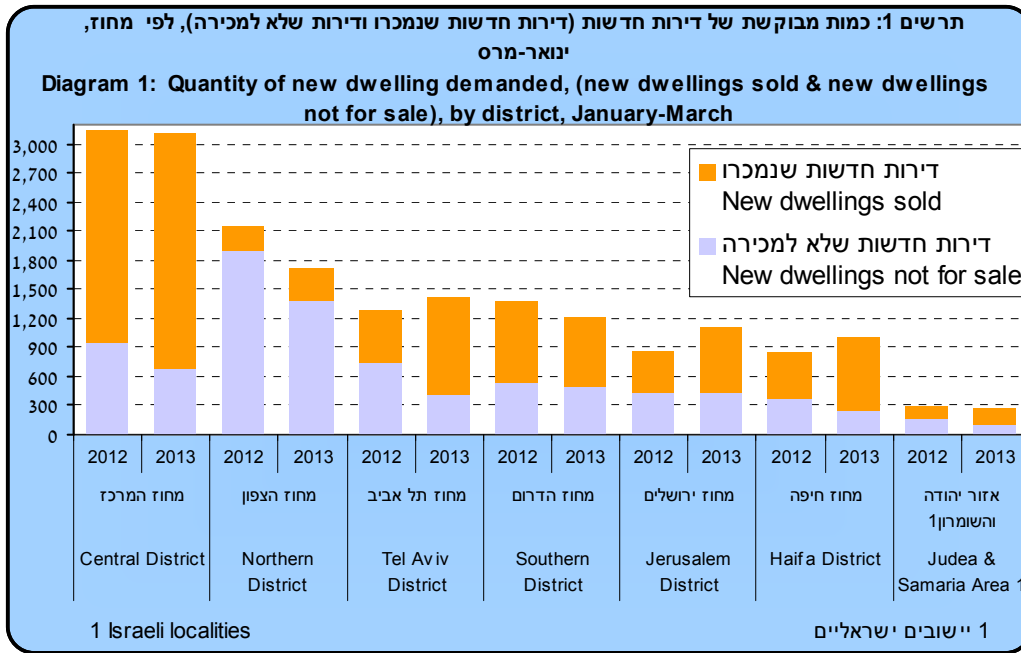
לוח א: כמות מבוקשת של דירות חדשות (1), לפי יישובים בהם מעל 130 דירות מבוקשות בינואר-מרס 2013
 Table A: Quantity of new dwellings demanded (1), by localities whose dwellings demanded were more than 130 in January-March 2013

| Locality | ינואר - מרס | | | | | | יישוב |
|-------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------------|---------------|--------------------------------|---------------|--------------------|
| | January - March (2) 2013 | | 2012 | | 2011 | | |
| | מזה: נמכרו thereof: sold | סה"כ Total | מזה: נמכרו thereof: sold | סה"כ Total | מזה: נמכרו thereof: sold | סה"כ Total | |
| Total | 6,136 | 9,885 | 4,874 | 9,959 | 5,755 | 11,027 | סך הכל |
| Thereof: | | | | | | | מזה: |
| Jerusalem | 553 | 728 | 278 | 593 | 265 | 476 | ירושלים |
| Tel Aviv-Yafo | 562 | 659 | 202 | 481 | 349 | 572 | תל אביב-יפו |
| Yavne | 434 | 435 | 254 | 324 | 295 | 617 | יבנה |
| Petah Tiqva | 408 | 426 | 325 | 373 | 496 | 540 | פתח תקווה |
| Ashqelon | 259 | 278 | 229 | 262 | 315 | 375 | אשקלון |
| Rishon LeZiyyon | 157 | 264 | 141 | 230 | 174 | 251 | ראשון לציון |
| Netanya | 214 | 233 | 273 | 373 | 290 | 330 | נתניה |
| Be'er Sheva | 213 | 227 | 213 | 228 | 306 | 329 | באר שבע |
| Rehovot | 212 | 225 | 214 | 271 | 275 | 309 | רחובות |
| Ramat Gan | 146 | 209 | 100 | 241 | 140 | 153 | רמת גן |
| Hadera | 188 | 206 | 169 | 190 | 84 | 113 | חדרה |
| Giv'Atayim | 45 | 147 | 11 | 31 | 28 | 67 | גבעתיים |
| Modi'in-Makkabbim-Re'ut | 142 | 144 | 87 | 91 | 143 | 145 | מודיעין-מכבים-רעות |
| Ashdod | 135 | 139 | 213 | 224 | 153 | 164 | אשדוד |
| Bet Shemesh | 130 | 134 | 173 | 189 | 61 | 64 | בית שמש |
| Haifa | 116 | 133 | 40 | 63 | 105 | 123 | חיפה |
| Herzeliyya | 35 | 132 | 22 | 60 | 57 | 88 | הרצלייה |

(1) 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).

(2) Provisional data.
 (2) נתונים ארעיים.

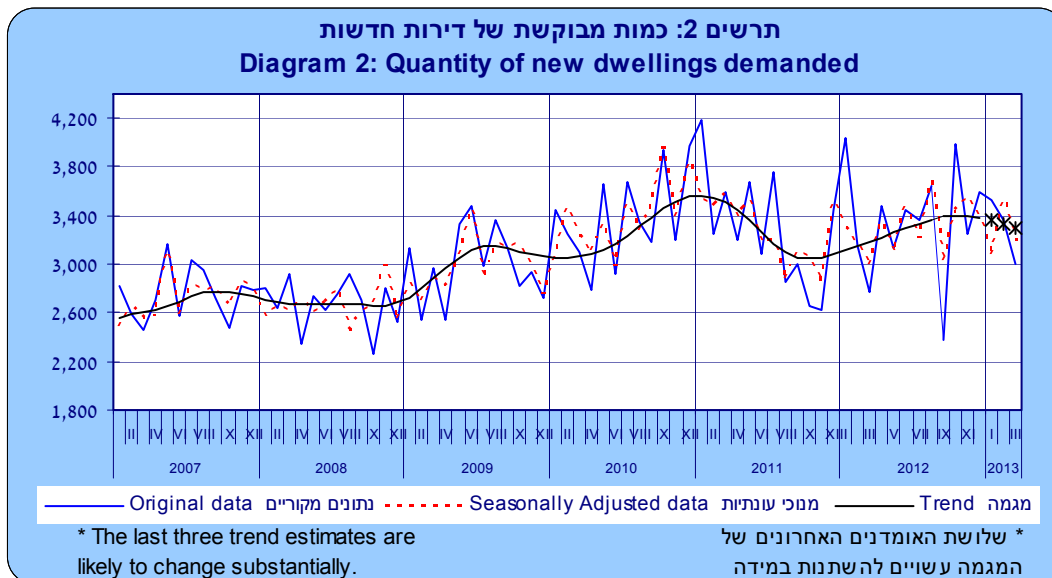
כ-32% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות בחודשים ינואר-מרס 2013 (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה), היו במחוז המרכז וכ-10% בלבד במחוז חיפה. (לוח 3 ותרשים 1).



לנתוני תרשים 1.

בחודשים ינואר-מרס 2013 נרשמה ירידה במחוז הצפון (כ-21%), במחוז הדרום (כ-12%) ובמחוז המרכז (כ-1%). לעומת זאת, נרשמה עלייה בכמות המבוקשת של דירות חדשות במחוז ירושלים (כ-28%), במחוז חיפה (כ-21%) ובמחוז תל אביב (כ-12%), 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 ב-2008, לכ-3,500 דירות בסוף 2010 ובתחילת 2011. במהלך שנת 2011 הסתמנה ירידה, ומאוקטובר 2012 נרשמו כ-3,300 דירות במוצע לחודש, דומה לרמה שנרשמה עד כה ב-2013. (תרשים 2 ולוח 1).



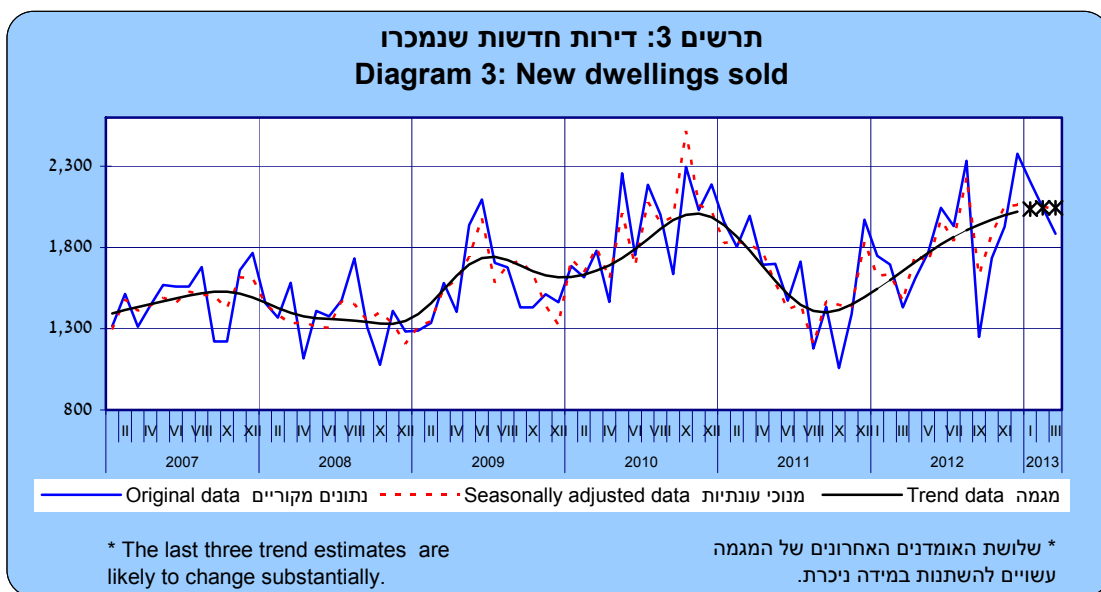
לנתוני תרשים 2.

ב. דירות חדשות שנמכרו בינואר-מרס 2013

מתוך הדירות החדשות שנמכרו לציבור הרחב, כ-4,830 דירות בבנייה ביזמה פרטית, וכ-1,310 דירות בבנייה ביזמה ציבורית (מעודכן ל-21/4/2013). במספר כלל הדירות החדשות שנמכרו בתקופה זו, חלה עלייה של 25.9% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. (לוחות 3 ו-4).

חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 78% במחוז המרכז לבין 19% במחוז הצפון. (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו נרשמה עלייה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד: במחוז תל אביב כ-91%, במחוז חיפה – כ-67%, במחוז ירושלים – כ-52%, במחוז הצפון – כ-31%, ובמחוז המרכז – כ-11%. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-16% במחוז הדרום. (תרשים 3 ולוח 3). על פי נתוני המגמה, בינואר-מרס 2013 נרשמה התמתנות בעלייה של מספר הדירות החדשות שנמכרו (כ-0.4% במוצע לחודש), בהשוואה לאוקטובר-דצמבר 2012 (כ-1.4% במוצע לחודש).



לנתוני תרשים 3

ג. דירות חדשות שלא למכירה בינואר-מרס 2013

מספר הדירות שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, קבוצות רכישה, השכרה ועוד) היה נמוך ב-26.3% בהשוואה לחודשים ינואר-מרס 2012 (לוח 1).

חלקה של הבנייה שלא למכירה מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין כ-81% במחוז הצפון לבין כ-22% במחוז המרכז. (לוח 3 ותרשים 1).

מכלל הדירות שלא למכירה שהוחל בבנייתן ביזמה פרטית, כ-480 (כ-14%) נבנות בקבוצות רכישה, לעומת כ-970 (כ-21%) בתקופה המקבילה ב-2012 (ירידה של כ-51%).

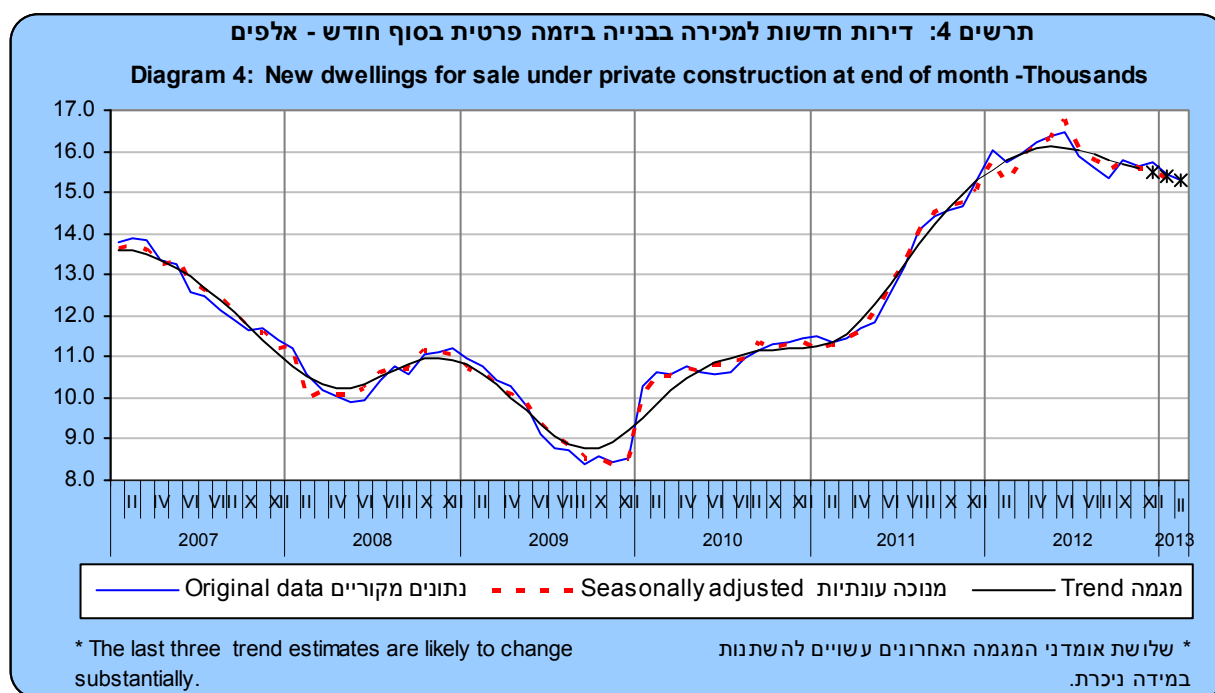
בבנייה ביזמה פרטית, כ-61% מהדירות החדשות שלא למכירה, נבנות על ידי קבוצות רכישה במחוז תל אביב, כ-45% במחוז ירושלים, כ-14% במחוז המרכז, וכ-5% במחוז חיפה.

ד. דירות חדשות שנותרו למכירה – סוף מרס 2013

מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף מרס 2013 (כ-20,350 דירות) היה נמוך בכ-6.7% מזה שנרשם בסוף מרס 2012. מתוך הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף מרס 2013, כ-15,110 דירות בבנייה ביזמה פרטית וכ-5,240 דירות בבנייה ביזמה ציבורית (לוח 3).

מכלל הדירות החדשות, שנותרו למכירה, כ-37% מוצעות למכירה במחוז המרכז, כ-17% במחוז תל אביב, כ-14% במחוז הדרום, כ-13% במחוז ירושלים, כ-10% במחוז חיפה וכ-5% במחוז הצפון. בהשוואה לסוף מרס 2012, נרשמה עלייה של כ-40% במחוז הצפון, של כ-29% במחוז חיפה, של כ-18% במחוז ירושלים ושל כ-9% במחוז תל אביב. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-29% במחוז הדרום ושל כ-21% במחוז המרכז. (לוח 3).

על פי נתוני המגמה, במספר הדירות החדשות בבנייה ביזמה פרטית שנותרו למכירה העלייה שנרשמה ברציפות מחדש אוקטובר 2009, הופסקה, ובחודשים יולי 2012-מרס 2013 נרשמה ירידה מתונה. (תרשים 4 ולוח 5).



לנתוני תרשים 4.

ה. חודשי היצע

על פי מספר ממוצע של הדירות החדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים ינואר-מרס 2013, מספר חודשי היצע היה 10 חודשים; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה במרס 2013, הוא כשנה בכל אחד מהמחוזות הדרום וירושלים, כ-10 חודשים בכל אחד מהמחוזות תל אביב והצפון, כ-9 חודשים במחוז המרכז וכ-8 חודשים 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 באפריל 2013" תפורסם ב-27 במאי 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 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.](#)