

ירושלים, כ"ט בתשרי תשע"ד
3 באוקטובר 2013
269/2013

כמות מבוקשת של דירות חדשות: אוגוסט 2013 Quantity Demanded for New Dwellings: August 2013

הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-אוגוסט 2013

- עלייה של 2.0% בהשוואה לכמות שנרשמה בינואר-אוגוסט 2012. במרכיבי הכמות חלה:
 - עלייה של כ-13.4% בדירות חדשות שנמכרו
 - ירידה של כ-10.5% בדירות שלא למכירה
- בסוף אוגוסט 2013
כ-21,350 דירות חדשות נותרו למכירה - כ-0.8% פחות מאשר בסוף אוגוסט 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.

אוגוסט 2013 - כמות מבוקשת של דירות

באוגוסט 2013 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות על כ-3,570 יחידות, מתוכן כ-2,130 דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב וכ-1,440 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 יולי-אוגוסט 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 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

ינואר-אוגוסט 2013 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

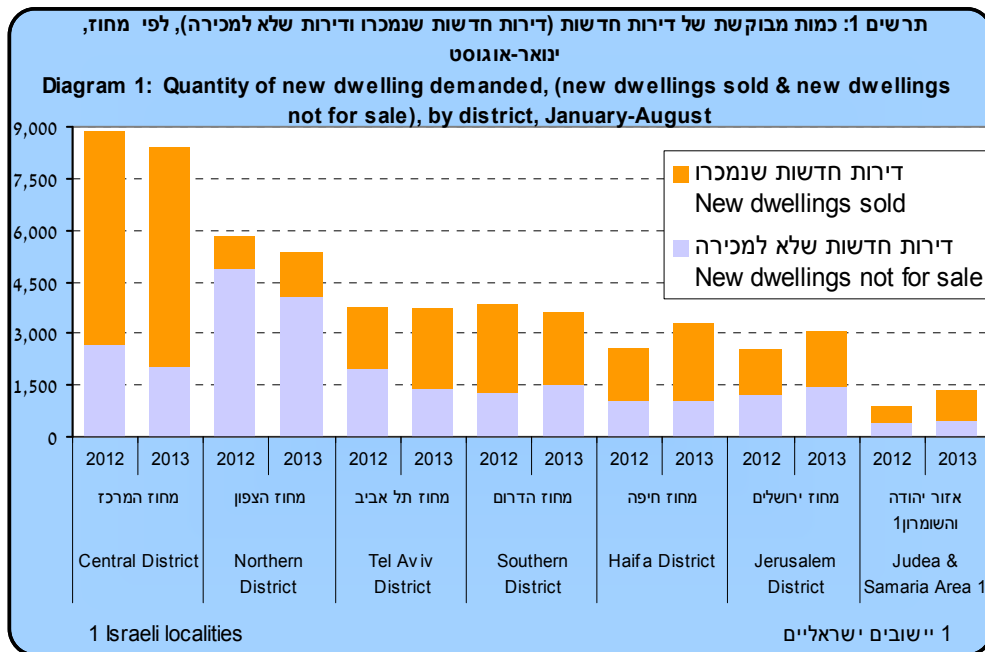
כ-48% מהכמות המבוקשת של הדירות החדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) נבנו על קרקע בבעלות פרטית (לוח 2).

הכמות המבוקשת של דירות חדשות ב**חודשים ינואר-אוגוסט 2013** הייתה גבוהה ב-2.0% מזו של החודשים המקבילים ב-2012.

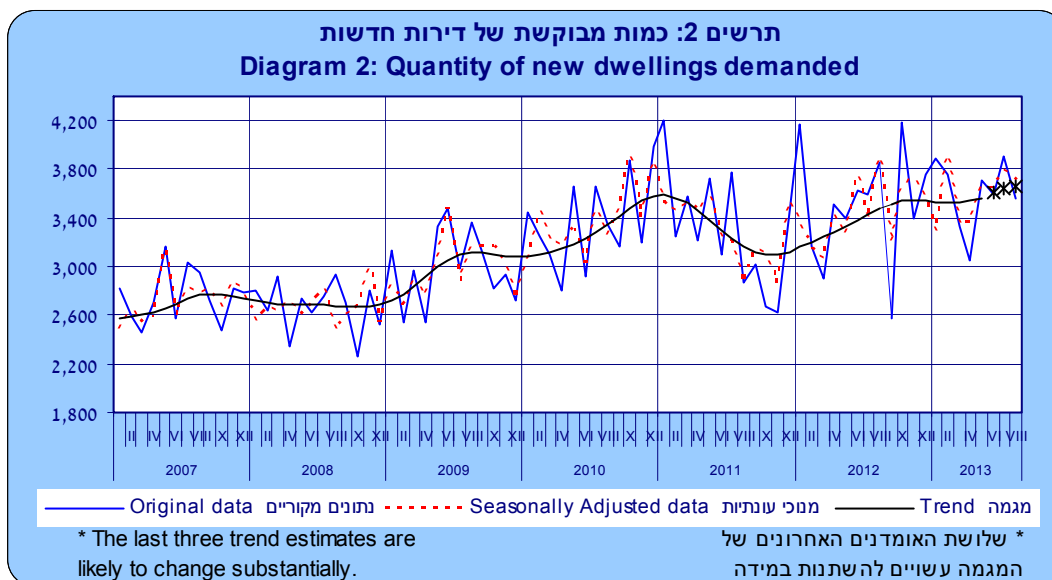
כ-29% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה), היו ב**מחוז המרכז** וכ-11% בלבד בכל אחד מה**מחוזות חיפה וירושלים**. (לוח 3 ותרשים 1).

בחודשים אלו נרשמה עלייה בכמות המבוקשת של דירות חדשות ב**מחוז חיפה** (כ-30%) וב**מחוז ירושלים** (כ-21%). לעומת זאת, נרשמה ירידה ב**מחוז הצפון** (כ-8%), ב**מחוז הדרום** (כ-6%), ב**מחוז המרכז** (כ-5%) וב**מחוז תל אביב** (כ-1%) 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, ובנוסף עלייה, ומאוגוסט 2012 נרשמו שוב כ-3,500 דירות במוצע לחודש. (תרשים 2 ולוח 1).



[לנתוני תרשים 1.](#)



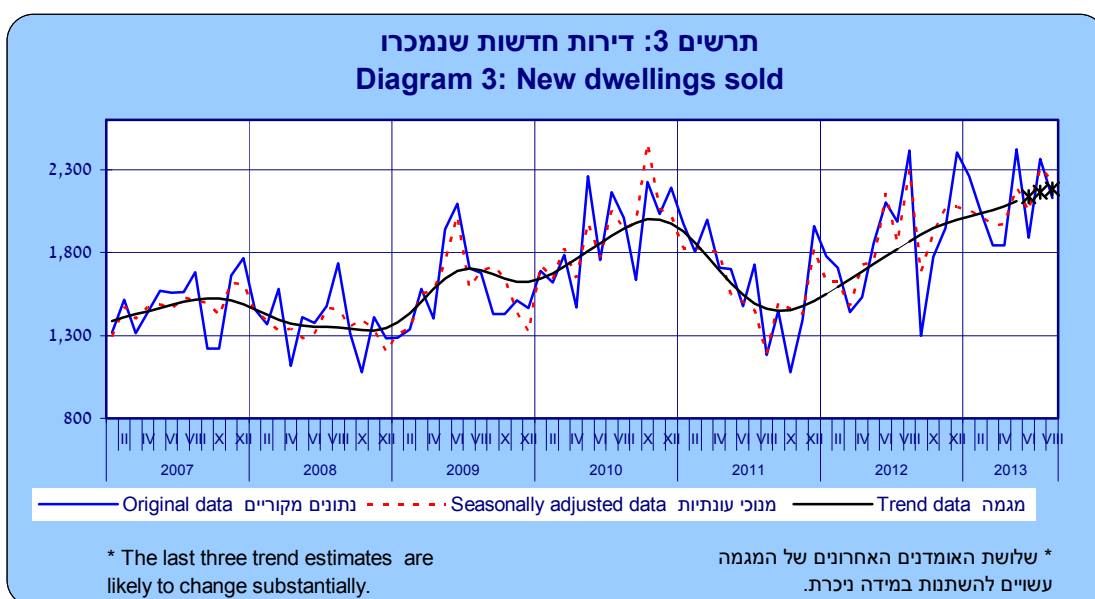
לנתוני תרשים 2.

ינואר - אוגוסט 2013 - דירות חדשות שנמכרו

מתוך הדירות החדשות שנמכרו לציבור הרחב (כ-16,800), כ-12,210 דירות בבנייה ביוזמה פרטית, וכ-4,590 דירות בבנייה ביוזמה ציבורית (מעודכן ל-17/9/2013). במספר כלל הדירות החדשות שנמכרו בתקופה זו, חלה עלייה של 13.4% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. (לוחות 3 ו-4).

חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 76% במחוז המרכז לבין 24% במחוז הצפון. (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו נרשמה עלייה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד: במחוז חיפה כ-48%, במחוז הצפון – כ-35%, במחוז תל אביב – כ-29%, במחוז ירושלים – כ-22%, ובמחוז המרכז – כ-3%. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-18% במחוז הדרום. (תרשים 3 ולוח 3). על פי נתוני המגמה, נרשמה עלייה בחודשים אלו של כ-1.1% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לעלייה של כ-2.2% בממוצע לחודש במאי-דצמבר 2012.



לנתוני תרשים 3.

ינואר-אוגוסט 2013 - דירות חדשות שלא למכירה

מספר הדירות שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, קבוצות רכישה, השכרה ועוד) היה נמוך ב-10.5% בהשוואה לחודשים ינואר-אוגוסט 2012 (לוח 1).

חלקה של הבנייה שלא למכירה מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין כ-76% **במחוז הצפון** לבין כ-24% **במחוז המרכז**. (לוח 3 ותרשים 1).

מכלל הדירות שלא למכירה שהוחל בבנייתן ביזמה פרטית, כ-2,330 (כ-20%) נבנות בקבוצות רכישה, לעומת כ-2,170 (כ-17%) בתקופה המקבילה ב-2012 (עלייה של כ-7%).

בבנייה ביזמה פרטית, כ-57% וכ-56% מהדירות החדשות שלא למכירה, נבנות על ידי קבוצות רכישה בכל אחד מהמחוזות **ירושלים ותל אביב**, בהתאמה, כ-20% **במחוז המרכז** וכ-11% בכל אחד מהמחוזות **דרום וחיפה**.

סוף אוגוסט 2013 - דירות חדשות שנותרו למכירה

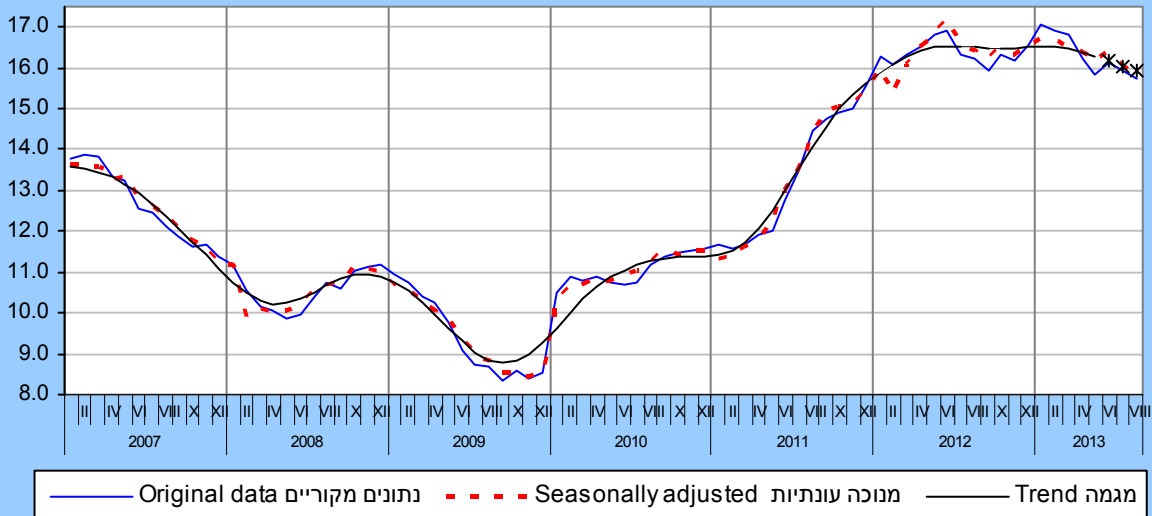
מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה **בסוף אוגוסט 2013** (כ-21,350 דירות) היה נמוך בכ-0.8% מזה שנרשם בסוף אוגוסט 2012. מתוך הדירות החדשות שנותרו למכירה **בסוף אוגוסט 2013**, כ-15,740 דירות בבנייה ביזמה פרטית וכ-5,610 דירות בבנייה ביזמה ציבורית (לוח 3).

מכלל הדירות החדשות, שנותרו למכירה, כ-35% מוצעות למכירה **במחוז המרכז**, כ-16% **במחוז תל אביב** וכ-13% בכל אחד מהמחוזות **הדרום וירושלים**, בהתאמה, כ-11% **במחוז חיפה** וכ-6% **במחוז הצפון**. בהשוואה לסוף אוגוסט 2012, נרשמה עלייה של כ-76% **במחוז הצפון**, של כ-22% **במחוז ירושלים** ושל כ-17% **במחוז חיפה**. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-16% בכל אחד מהמחוזות **המרכז והדרום**. **במחוז תל אביב** לא חל שינוי. (לוח 3).

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

תרשים 4: דירות חדשות למכירה בבנייה פרטית בסוף חודש - אלפים

Diagram 4: New dwellings for sale under private construction at end of month -Thousands



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

* שלושת אומדני המגמה האחרונים עשויים להשתנות במידה ניכרת.

לנתוני תרשים 4

חודשי היצע

על פי מספר ממוצע של הדירות החדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים יוני-אוגוסט 2013, מספר חודשי ההיצע היה 10 חודשים; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה באוגוסט 2013, הוא כ-14 חודשים בכל אחד מהמחוזות ירושלים ותל אביב, כ-10 חודשים במחוז הדרום, כ-9 חודשים בכל אחד מהמחוזות המרכז וחיפה וכ-7 חודשים 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 בספטמבר 2013" תפורסם ב-31 באוקטובר 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-2013, מגמות ל-2009-2013**" (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.](#)