

ירושלים, כ"ז בחשוון תשע"ד
31 באוקטובר 2013
303/2013

כמות מבוקשת של דירות חדשות: ספטמבר 2013 Quantity Demanded for New Dwellings: September 2013

הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-ספטמבר 2013

- עלייה של 3.5% בהשוואה לכמות שנרשמה בינואר-ספטמבר 2012. במרכיבי הכמות חלה:

- עלייה של כ-15.1% בדירות חדשות שנמכרו
- ירידה של כ-9.2% בדירות שלא למכירה

בסוף ספטמבר 2013

- כ-21,220 דירות חדשות נותרו למכירה - כ-0.2% יותר מאשר בסוף ספטמבר 2012

לוחות

הכמות המבוקשת של דירות חדשות, מורכבת, במסגרת הודעה לעיתונות זו, מהדירות החדשות שנמכרו ושהוחל בבנייתן, ומהדירות שלא למכירה, שהוחל בבנייתן (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.

ספטמבר 2013 - כמות מבוקשת של דירות

בספטמבר 2013 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות על כ-2,870 יחידות, מתוכם כ-1,700 דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב וכ-1,170 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 אוגוסט-ספטמבר 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

ינואר-ספטמבר 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 בחודשים **ינואר-ספטמבר 2013** הייתה גבוהה ב-3.5% מזו של החודשים המקבילים ב-2012.

בינואר-ספטמבר 2013 בירושלים נרשמה הכמות המבוקשת הגדולה ביותר של דירות חדשות (כ-2,340 דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) וגבוהה בכ-46% בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2012. בחיפה נרשמה עלייה של כ-55% ובחדרה נרשמה עלייה של כ-36%. לעומת זאת, חלה ירידה של כ-44% וכ-31% בכל אחד מהיישובים **בית שמש וחולון**, בהתאמה. (לוח א).

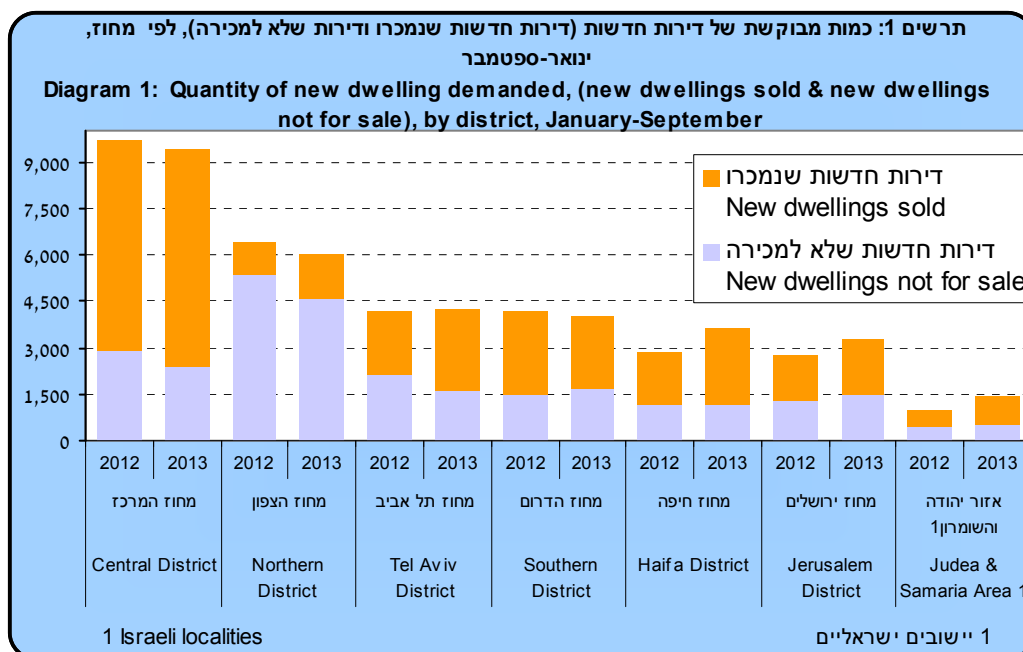
לוח א: כמות מבוקשת של דירות חדשות (1), לפי יישובים בהם מעל 400 דירות מבוקשות בינואר-ספטמבר 2013
Table A: Quantity of new dwellings demanded (1), by localities whose dwellings demanded were more than 400 in January-September 2013

Locality	January - September				ינואר - ספטמבר		יישוב
	(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	18,651	32,090	16,209	31,009	15,267	30,993	סך הכל
Thereof:							מזה:
Jerusalem	1,426	2,342	804	1,600	736	1,339	ירושלים
Tel Aviv-Yafo	1,268	1,970	735	2,002	1,126	2,527	תל אביב-יפו
Petah Tiqva	1,051	1,274	988	1,265	1,131	1,300	פתח תקווה
Rehovot	788	837	698	839	667	787	רחובות
Netanya	741	826	881	1,058	840	1,007	נתניה
Be'er Sheva	748	796	698	761	616	669	באר שבע
Yavne	680	759	521	665	737	1,065	יבנה
Rishon LeZiyyon	479	749	499	775	630	873	ראשון לציון
Ashqelon	662	718	774	858	778	874	אשקלון
Haifa	527	662	332	425	468	537	חיפה
Hadera	490	659	398	486	249	328	חדרה
Hod Hasharon	347	539	423	523	322	502	הוד השרון
Ramat Gan	402	508	339	524	258	454	רמת גן
Bet Shemesh	397	482	646	865	207	342	בית שמש
Holon	321	418	496	603	331	429	חולון
Qiryat Atta	378	411	221	243	90	117	קריית אתא

(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.).
 (2) Provisional data.

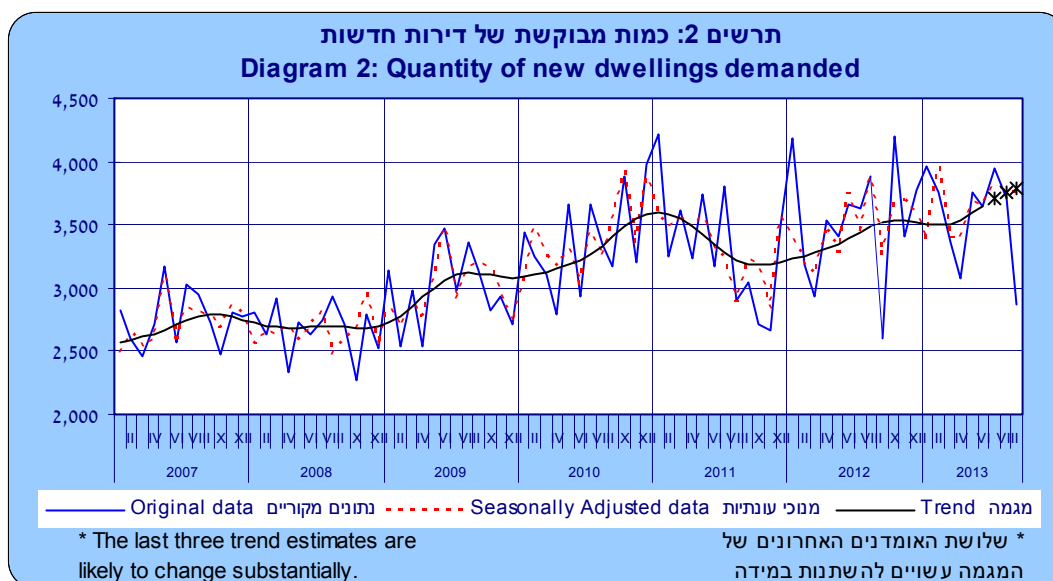
כ-29% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה), היו **במחוז המרכז** וכ-10% בלבד **במחוז ירושלים**. (לוח 3 ותרשים 1).

במחוז ירושלים נרשמה עלייה בכמות המבוקשת של דירות חדשות **במחוז חיפה** (כ-27%), **במחוז ירושלים** (כ-19%) וב**מחוז תל אביב** (כ-3%). לעומת זאת, נרשמה ירידה **במחוז הצפון** (כ-6%), **במחוז הדרום** (כ-4%) וב**מחוז המרכז** (כ-3%). בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.



לנתוני תרשים 1.

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, מספטמבר 2012 נרשמו שוב כ-3,500 דירות בממוצע לחודש וממאי עד ספטמבר 2013 נרשמו כ-3,700 דירות בממוצע לחודש. (תרשים 2 ולוח 1).



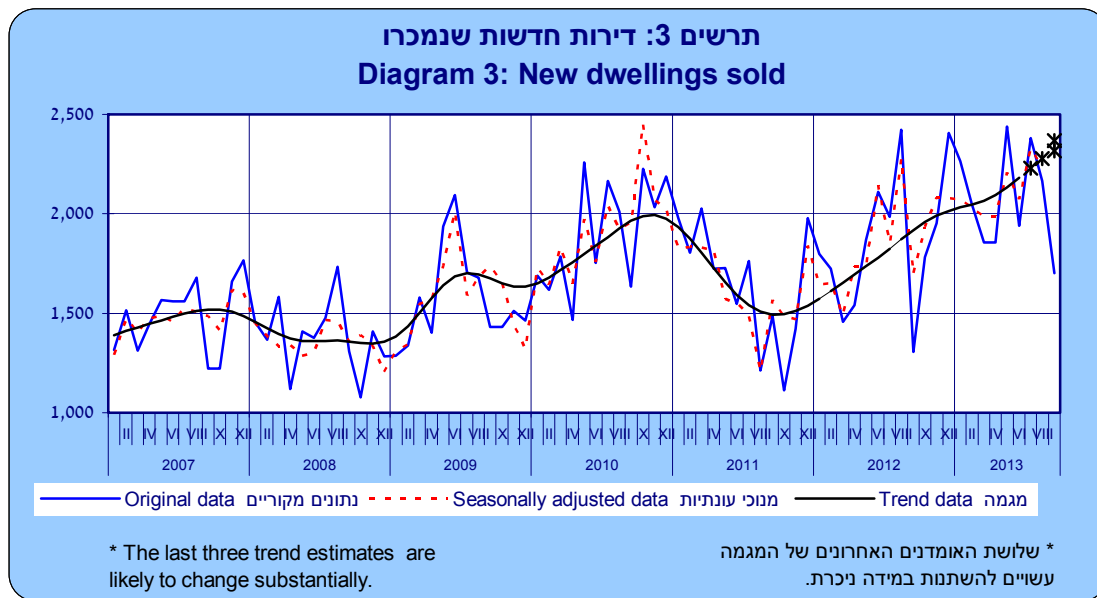
לנתוני תרשים 2.

ינואר - ספטמבר 2013 - דירות חדשות שנמכרו

מתוך הדירות החדשות שנמכרו לציבור הרחב (כ-18,650), כ-13,550 דירות בבנייה ביוזמה פרטית, וכ-5,100 דירות בבנייה ביוזמה ציבורית (מעודכן ל-24/10/2013). במספר כלל הדירות החדשות שנמכרו בתקופה זו, חלה עלייה של 15.1% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. (לוחות 3 ו-4).

חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 75% 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-37%, במחוז תל אביב – כ-30%, במחוז ירושלים – כ-26%, ובמחוז המרכז – כ-4%. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-15% במחוז הדרום. (תרשים 1 ולוח 3). על פי נתוני המגמה, נרשמה עלייה בחודשים אלו של כ-1.6% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לעלייה של כ-2.1% בממוצע לחודש באפריל-דצמבר 2012.



לנתוני תרשים 3.

ינואר-ספטמבר 2013 - דירות חדשות שלא למכירה

מספר הדירות שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, קבוצות רכישה, השכרה ועוד) היה נמוך ב-9.2% בהשוואה לחודשים ינואר-ספטמבר 2012 (לוח 1).

חלקה של הבנייה שלא למכירה מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין כ-76% במחוז הצפון לבין כ-25% במחוז המרכז. (לוח 3 ותרשים 1).

מכלל הדירות שלא למכירה שהוחל בבנייתן ביזמה פרטית, כ-2,420 (כ-19%) נבנות בקבוצות רכישה, לעומת כ-2,240 (כ-16%) בתקופה המקבילה ב-2012 (עלייה של כ-8%).

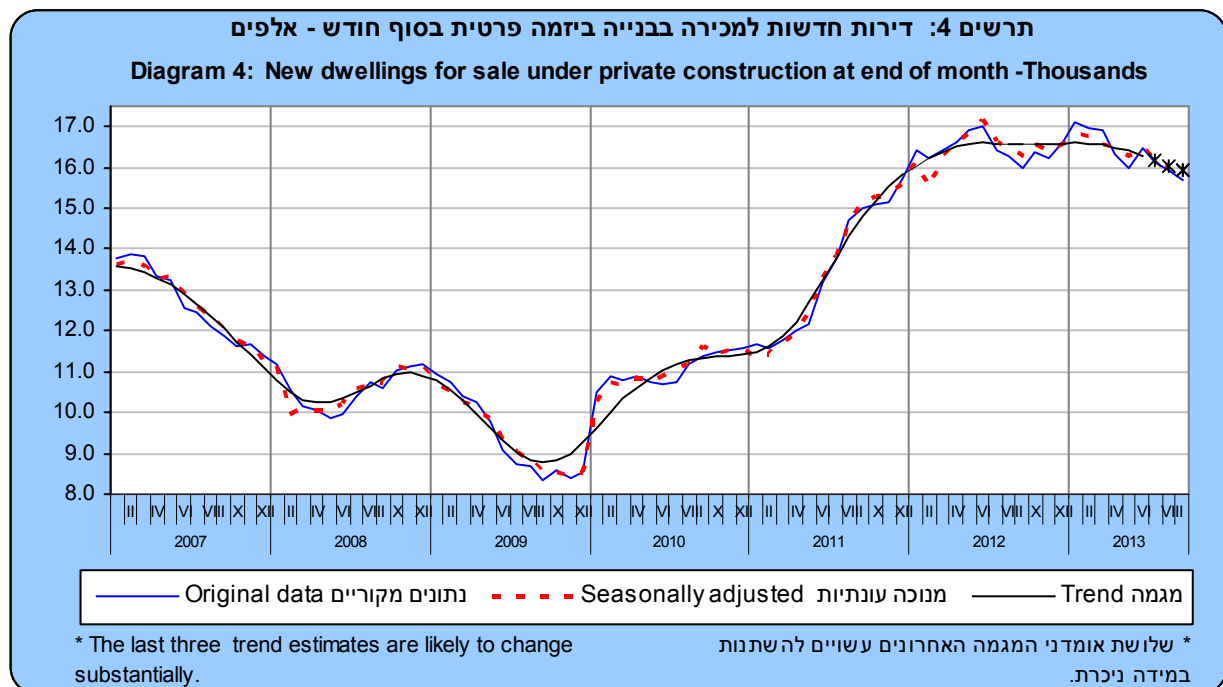
בבנייה ביזמה פרטית, כ-50% וכ-48% מהדירות החדשות שלא למכירה, נבנות על ידי קבוצות רכישה בכל אחד מהמחוזות ירושלים ותל אביב, בהתאמה, כ-22% במחוז המרכז, כ-12% במחוז חיפה וכ-10% במחוז הדרום.

סוף ספטמבר 2013 - דירות חדשות שנותרו למכירה

מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף ספטמבר 2013 (כ-21,220 דירות) היה גבוה בכ-0.2% מזה שנרשם בסוף ספטמבר 2012. מתוך הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף ספטמבר 2013, כ-15,670 דירות בבנייה ביזמה פרטית וכ-5,550 דירות בבנייה ביזמה ציבורית (לוח 3).

מכלל הדירות החדשות, שנותרו למכירה, כ-36% מוצעות למכירה במחוז המרכז, כ-16% במחוז תל אביב וכ-13% בכל אחד מהמחוזות הדרום וירושלים, כ-11% במחוז חיפה וכ-6% במחוז הצפון. בהשוואה לסוף ספטמבר 2012, נרשמה עלייה של כ-60% במחוז הצפון, של כ-28% במחוז ירושלים ושל כ-18% במחוז חיפה. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-14% במחוז המרכז, של כ-13% במחוז הדרום ושל כ-6% במחוז תל אביב. (לוח 3).

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



לנתוני תרשים 4

חודשי היצע

על פי מספר ממוצע של הדירות החדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים יולי-ספטמבר 2013, מספר חודשי ההיצע היה 10 חודשים; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה בספטמבר 2013, הוא כ-14 חודשים במחוז ירושלים, כ-11 חודשים בכל אחד מהמחוזות תל אביב והדרום, כ-10 חודשים במחוז המרכז, כ-9 חודשים במחוז חיפה 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 באוקטובר 2013" תפורסם ב-25 בנובמבר 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, 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 שנותרו למכירה בסוף חודש יימכרו, בהנחה שקצב מכירתן בחודשים אלו יהיה זהה לקצב המכירה שנרשם באותו חודש. המספר מחושב כיחס שבין מספר הדירות שנותרו 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 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.