

ירושלים, כ"ט שבט תשע"ד
30 בינואר 2014
027/2014

כמות מבוקשת של דירות חדשות: דצמבר 2013 Quantity Demanded for New Dwellings: December 2013

הכמות המבוקשת של דירות חדשות בשנת 2013

- עלייה של 0.3% בהשוואה לכמות שנרשמה בשנת 2012. במרכיבי הכמות חלה:
 - עלייה של כ-9.7% במספר הדירות החדשות שנמכרו
 - ירידה של כ-10.1% במספר הדירות שלא למכירה
- בסוף דצמבר 2013**
- כ-22,250 דירות חדשות נותרו למכירה - כ-2.6% יותר מאשר בסוף דצמבר 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.

דצמבר 2013 - כמות מבוקשת של דירות

בדצמבר 2013 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות על כ-3,590 יחידות, מתוכן כ-2,140 דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב וכ-1,450 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 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-דצמבר 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-דצמבר 2013 הייתה גבוהה ב-0.3% מזו של החודשים המקבילים ב-2012.

בינואר-דצמבר 2013 בירושלים נרשמה הכמות המבוקשת הגדולה ביותר של דירות חדשות (2,910 דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה), וגבוהה בכ-21% לעומת 2012. עליות נרשמו גם בחיפה - 32% ובחדרה - 22%. לעומת זאת, חלו ירידות של כ-37% בבית שמש, של כ-32% באשדוד ושל כ-29% בתל אביב-יפו, בהשוואה לכמות המבוקשת ב-2012. (לוח א).

לוח א: כמות מבוקשת של דירות חדשות (1), לפי יישובים בהם מעל 500 דירות מבוקשות בינואר-דצמבר 2013
Table A: Quantity of new dwellings demanded (1), by localities whose dwellings demanded were more than 500 in January-December 2013

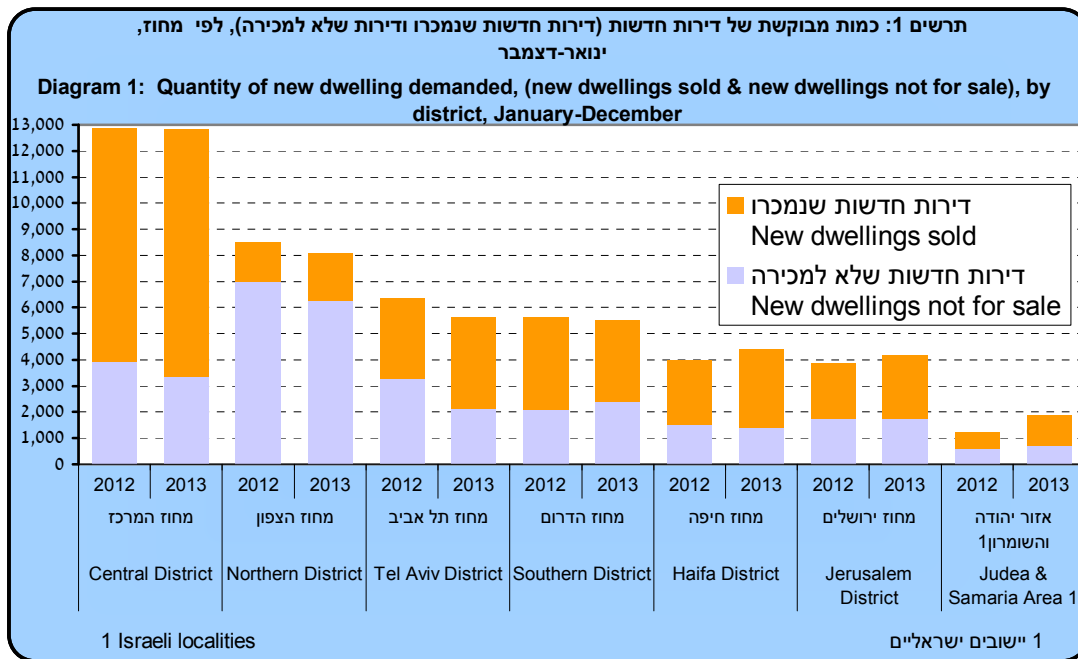
Locality	ינואר - דצמבר						יישוב
	(2) 2013		2012		2011		
	מזה: נמכרו thereof: sold	סה"כ Total	מזה: נמכרו thereof: sold	סה"כ Total	מזה: נמכרו thereof: sold	סה"כ Total	
Total	24,450	42,536	22,285	42,396	19,719	40,071	סך הכל
Thereof:							מזה:
Jerusalem	1,846	2,908	1,284	2,399	1,056	1,774	ירושלים
Tel Aviv-Yafo	1,462	2,503	1,329	3,541	1,397	3,223	תל אביב-יפו
Petah Tiqva	1,435	1,678	1,431	1,730	1,351	1,588	פתח תקווה
Netanya	1,000	1,271	1,179	1,411	1,166	1,505	נתניה
Rehovot	995	1,059	954	1,204	824	1,059	רחובות
Be'er Sheva	958	1,016	905	977	781	893	באר שבע
Rishon LeZiyyon	711	1,006	650	971	1,069	1,420	ראשון לציון
Ashqelon	917	998	1,054	1,157	945	1,051	אשקלון
Yavne	787	801	618	901	837	1,172	יבנה
Hadera	594	792	530	650	503	632	חדרה
Haifa	541	707	419	534	567	660	חיפה
Ramat Gan	520	692	440	643	312	662	רמת גן
Bet Shemesh	531	649	804	1,035	300	440	בית שמש
Holon	523	644	698	839	396	532	חולון
Hod Hasharon	422	638	481	726	406	621	הוד השרון
Ramla	564	595	619	635	456	470	רמלה
Ashdod	483	540	765	799	440	503	אשדוד
Rosh Haayin	466	512	275	315	44	65	ראש העין
Be'er Ya'aqov	475	509	162	197	221	266	באר יעקב

(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).
 (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) נתונים ארעיים.

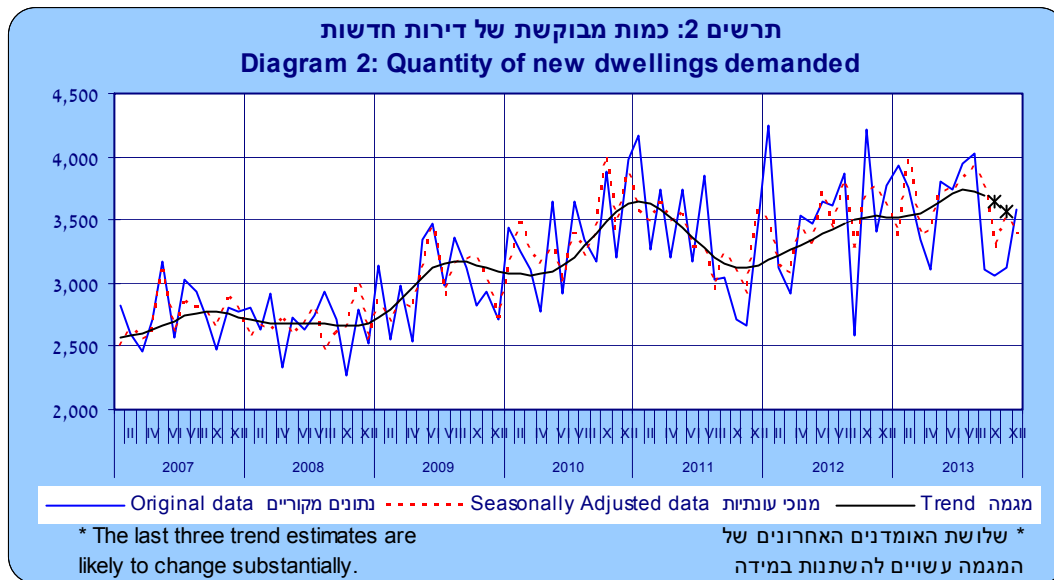
כ-30% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה), היו במחוז המרכז וכ-10% בלבד בכל אחד מהמחוזות חיפה וירושלים. (לוח 3 ותרשים 1).

בחודשים אלו נרשמה עלייה בכמות המבוקשת של דירות חדשות במחוז חיפה (כ-10%) ובמחוז ירושלים (כ-8%). לעומת זאת, נרשמה ירידה במחוז תל אביב (כ-11%) ובמחוז הצפון (כ-5%) ובמחוז הדרום (כ-2%), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. במחוז המרכז לא חל שינוי.



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-3,600 דירות בסוף 2010 ובתחילת 2011. במהלך שנת 2011 הסתמנה ירידה, ובשנת 2012 הסתמנה עלייה. מאוגוסט 2012 נרשמו שוב כ-3,500 דירות בממוצע לחודש וממסר עד דצמבר 2013 נרשמו כ-3,600 דירות בממוצע לחודש. (תרשים 2 ולוח 1).



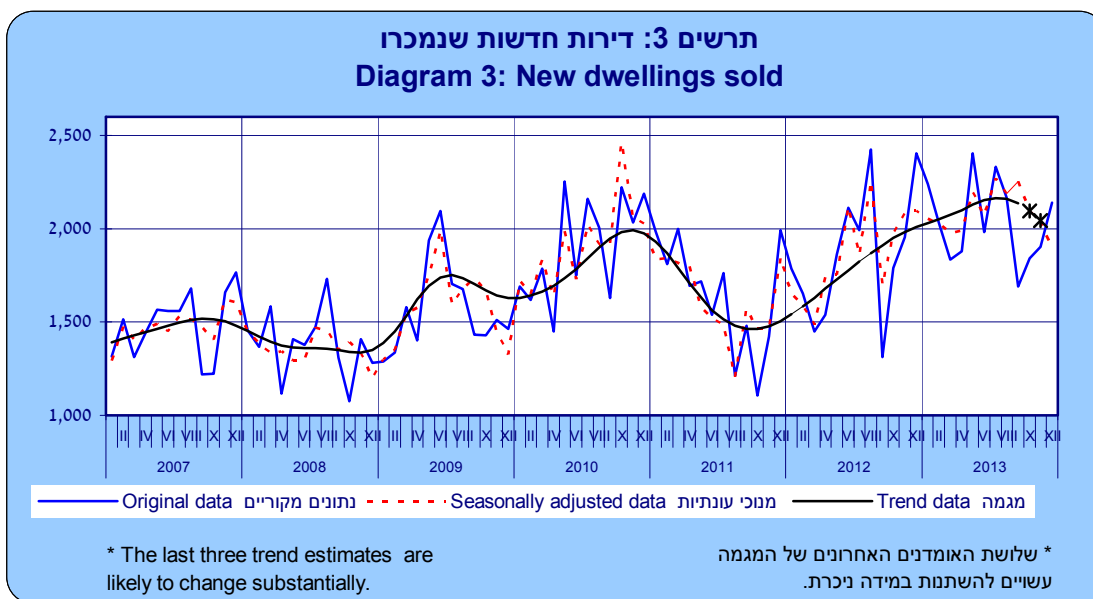
לנתוני תרשים 2.

ינואר - דצמבר 2013 - דירות חדשות שנמכרו

מתוך הדירות החדשות שנמכרו לציבור הרחב (כ-24,450), כ-17,870 דירות בבנייה ביוזמה פרטית, וכ-6,580 דירות בבנייה ביוזמה ציבורית (מעודכן ל-23/1/2014). במספר כלל הדירות החדשות שנמכרו בתקופה זו, חלה עלייה של 9.7% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. (לוחות 3 ו-4).

חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 74% במחוז המרכז לבין 22% במחוז הצפון. (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו נרשמה עלייה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד: במחוז הצפון - כ-21%, במחוז חיפה - כ-20%, במחוז ירושלים - כ-14%, במחוז תל אביב כ-13%, ובמחוז המרכז - כ-6%. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-12% במחוז הדרום. (תרשים 1 ולוח 3). על פי נתוני המגמה, נרשמה ירידה של 1.6% במוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו, בחודשים אוגוסט-דצמבר 2013, בהשוואה לעלייה של כ-1.1% בדצמבר 2012-יולי 2013 ושל כ-2.4% במוצע לחודש בנובמבר 2011-נובמבר 2012.



לנתוני תרשים 3

ינואר-דצמבר 2013 - דירות חדשות שלא למכירה

מספר הדירות שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, קבוצות רכישה, השכרה ועוד) היה נמוך ב-10.1% בהשוואה לחודשים ינואר-דצמבר 2012 (לוח 1).

חלקה של הבנייה שלא למכירה מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין כ-78% במחוז הצפון לבין כ-26% במחוז המרכז. (לוח 3 ותרשים 1).

מכלל הדירות שלא למכירה שהוחל בבנייתן ביזמה פרטית, כ-3,270 (כ-19%) נבנות בקבוצות רכישה, לעומת כ-3,200 (כ-17%) ב-2012 (עלייה של כ-2%). יצוין, כי נתוני קבוצות הרכישה של 2013, במחוזות המרכז והדרום, תוקנו כלפי מטה בשל שינוי באומדנים.

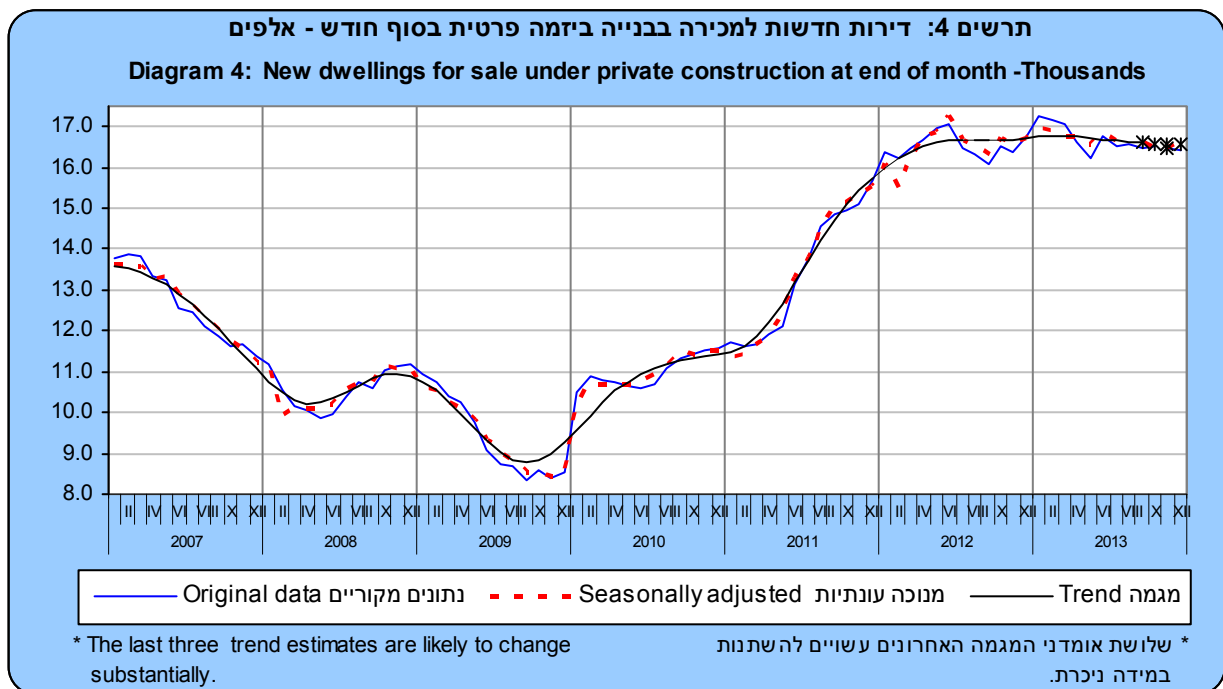
בבנייה ביזמה פרטית, כ-51% וכ-45% מהדירות החדשות שלא למכירה, נבנות על ידי קבוצות רכישה בכל אחד מהמחוזות תל אביב וירושלים, בהתאמה, כ-22% וכ-18% בכל אחד מהמחוזות המרכז והדרום, בהתאמה וכ-11% במחוז חיפה.

סוף דצמבר 2013 - דירות חדשות שנותרו למכירה

מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף דצמבר 2013 (כ-22,250 דירות) היה גבוה בכ-2.6% מזה שנרשם בסוף דצמבר 2012. מתוך הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף דצמבר 2013, כ-16,410 דירות בבנייה ביזמה פרטית וכ-5,840 דירות בבנייה ביזמה ציבורית (לוח 3).

מכלל הדירות החדשות, שנותרו למכירה, כ-34% מוצעות למכירה במחוז המרכז, כ-17% במחוז תל אביב, כ-14% במחוז ירושלים, כ-13% במחוז הדרום, כ-11% במחוז חיפה וכ-7% במחוז הצפון. בהשוואה לסוף דצמבר 2012, נרשמה עלייה של כ-48% במחוז הצפון, של כ-17% במחוז ירושלים ושל כ-8% במחוז חיפה. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-11% במחוז המרכז ושל כ-3% בכל אחד מהמחוזות הדרום ותל אביב. (לוח 3).

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



לנתוני תרשים 4

חודשי היצע

על פי מספר ממוצע של הדירות החדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים אוקטובר-דצמבר 2013, מספר חודשי היצע היה 11 חודשים; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה בדצמבר 2013, הוא כ-13 חודשים במחוז ירושלים, כשנה בכל אחד מהמחוזות תל אביב והצפון, כ-11 חודשים במחוז חיפה, וכ-10 חודשים בכל אחד מהמחוזות המרכז והדרום; 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 2014" תפורסם ב-27 בפברואר 2014.

הגדרות

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 בזמנית 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.](#)