

ירושלים, כ"ט באדר ב' תשע"ד
31 במרס 2014
080/2014

כמות מבוקשת של דירות חדשות: פברואר 2014 Quantity of New Dwellings Demanded: February 2014

הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-פברואר 2014

- ירידה של 12.4% בהשוואה לכמות שנרשמה בינואר-פברואר 2013. במרכיבי הכמות חלה:
 - ירידה של כ-6.4% במספר הדירות חדשות שנמכרו
 - ירידה של כ-19.9% במספר הדירות שלא למכירה
- בסוף פברואר 2014
 - כ-22,540 דירות חדשות נותרו למכירה - כ-0.3% פחות מאשר בסוף פברואר 2013

לוחות

הכמות המבוקשת של דירות חדשות, כוללת דירות חדשות שנמכרו ושהוחל בבנייתן, ודירות 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, בין הגדרות האוכלוסיות ובין השיטות, הנובעים, בין השאר, ממתן מענה למטרות שונות ולצרכים שונים. יודגש במיוחד, כי הסקר של הלמ"ס מתייחס רק לדירות שקיבלו היתר בנייה ושהוחל בבנייתן.

פברואר 2014 - כמות מבוקשת של דירות

בפברואר 2014 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות על כ-3,140 יחידות, מתוכן כ-1,980 דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב וכ-1,160 דירות שלא למכירה (לשימוש עצמי של בעל הקרקע, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד). (לוח 1, 2, 1, 2).

כך עולה מנתונים מוקדמים של סקר התחלות בנייה וסקר מכירת דירות חדשות בבנייה ביזמה פרטית (הנתונים לחודשים ינואר-פברואר 2014 חלקיים), הנערכים על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ביזמה ובמימון של משרד הבינוי והשיכון, ומנתוני 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

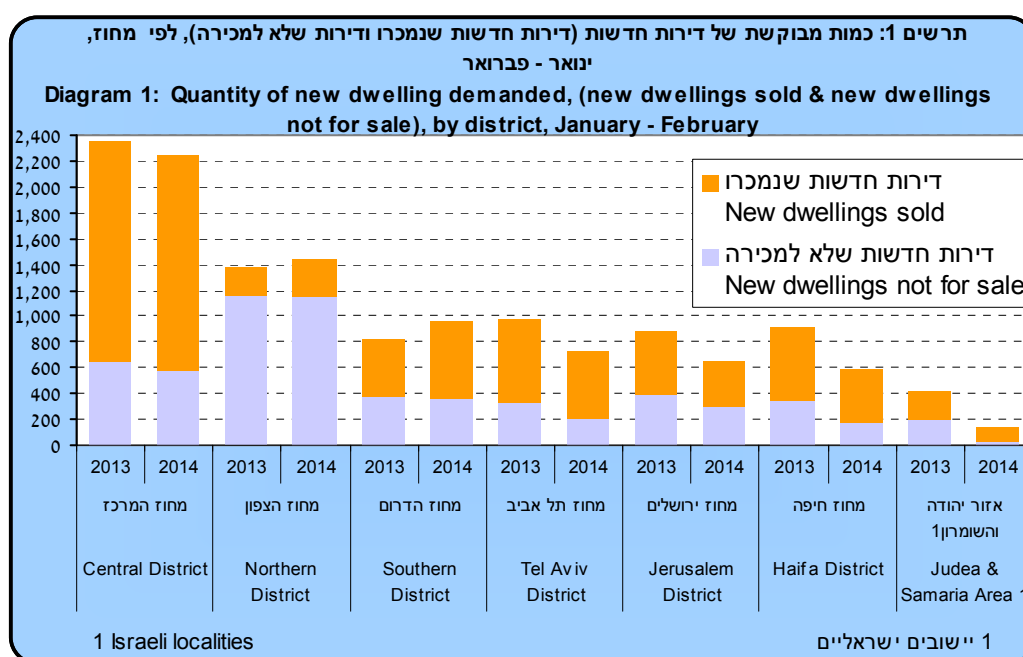
ינואר-פברואר 2014 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

כ-51% מהכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) נבנו על קרקע בבעלות פרטית (לוח 2).

הכמות המבוקשת של דירות חדשות בחודשים **ינואר-פברואר 2014** הייתה נמוכה ב-12.4% מזו שבתקופה המקבילה אשתקד.

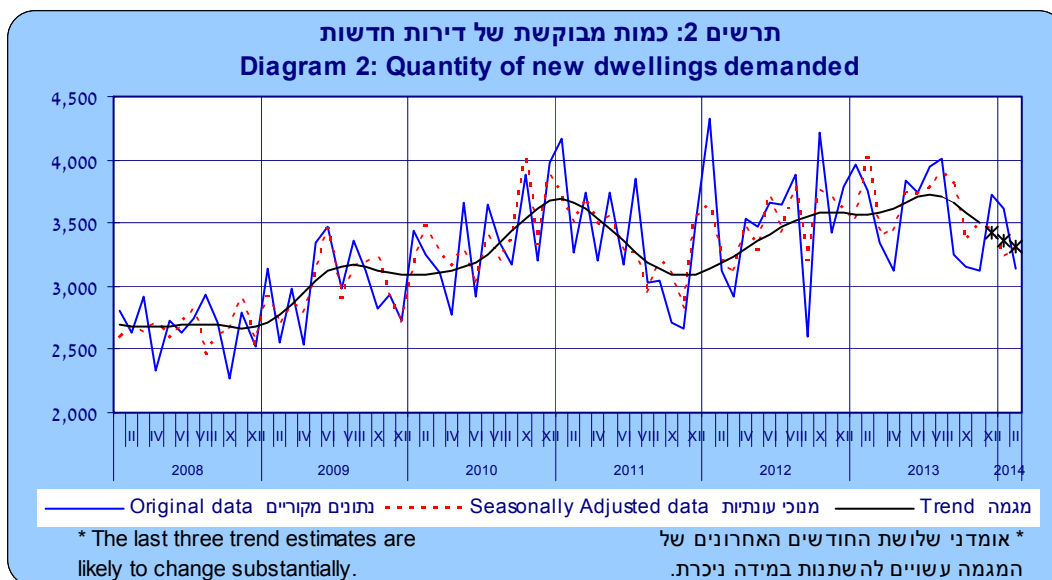
כ-33% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) היו **במחוז המרכז** וכ-9% בלבד **במחוז חיפה**. (לוח 3 ותרשים 1).

בחודשים אלו נרשמה עלייה בכמות המבוקשת של דירות חדשות, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, **במחוז הדרום** (כ-18%) **ובמחוז הצפון** (כ-5%). לעומת זאת, נרשמה ירידה **במחוז חיפה** (כ-35%), **במחוז ירושלים** (כ-25%), **במחוז תל אביב** (כ-24%) **ובמחוז המרכז** (כ-5%).



לנתוני תרשים 1.

בבחינת **נתוני המגמה** של הכמות המבוקשת של דירות חדשות, נמצא שבשנים האחרונות מסתמנת מגמת עלייה עם תנודות שהגיעה מרמה של כ-2,600 דירות בחודש ב-2008, לכ-3,600 דירות בחודש בסוף 2010. במהלך שנת 2011 הסתמנה ירידה, ובשנת 2012 שוב עלייה לכדי 3,600 דירות ומנובמבר 2013 שוב ירידה. (תרשים 2 ולוח 1).



לנתוני תרשים 2.

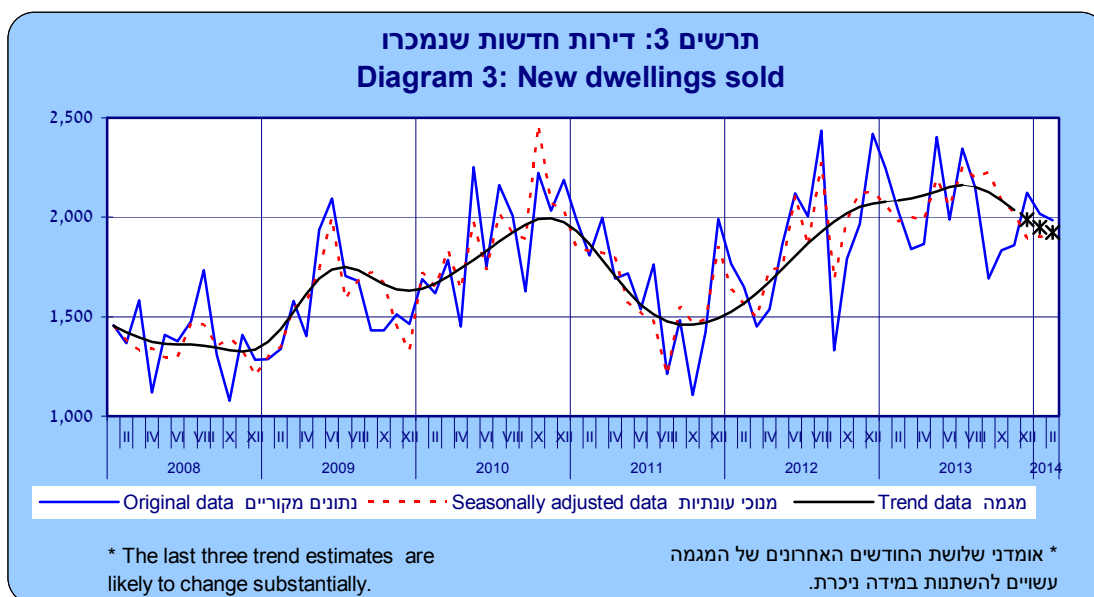
ינואר-פברואר 2014 - דירות חדשות שנמכרו

מתוך הדירות החדשות שנמכרו לציבור הרחב (כ-4,000), כ-3,120 היו דירות בבנייה ביזומה פרטית, וכ-880 דירות היו בבנייה ביזומה ציבורית (מעודכן ל-24/3/2014). במספר כלל הדירות החדשות שנמכרו בתקופה זו, חלה ירידה של 6.4% 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 21% במחוז הצפון. (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו נרשמה ירידה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, במחוז חיפה - כ-27%, במחוז ירושלים - כ-26%, במחוז תל אביב - כ-16% ובמחוז המרכז - כ-2%. לעומת זאת, נרשמה עלייה של כ-46% במחוז הצפון ושל כ-38% במחוז הדרום. (תרשים 1 ולוח 3).

על פי נתוני המגמה, נרשמה ירידה של 1.9% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים ספטמבר 2013-פברואר 2014, בהשוואה לעלייה של כ-0.7% בחודשים נובמבר 2012-יולי 2013 ושל כ-2.6% בממוצע לחודש בחודשים נובמבר 2011-אוקטובר 2012.



לנתוני תרשים 3

ינואר-פברואר 2014 - דירות חדשות שלא למכירה

מספר הדירות שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) היה נמוך ב-19.9% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוח 1).

חלקה של הבנייה שלא למכירה מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות נע בין כ-79% **במחוז הצפון** לבין כ-26% **במחוז המרכז**. (לוח 3 ותרשים 1).

מכלל הדירות שלא למכירה שהוחל בבנייתן ביזמה פרטית כ-470 (כ-18%) נבנות בקבוצות רכישה, לעומת כ-690 (כ-22%) ב-2013 (ירידה של כ-31%). בבחינה לפי מחוזות נמצא כי בכל אחד **מהמחוזות המרכז ותל אביב** בבנייה ביזמה פרטית, כ-44% מהדירות החדשות שלא למכירה נבנות על ידי קבוצות רכישה.

סוף פברואר 2014 - דירות חדשות שנותרו למכירה

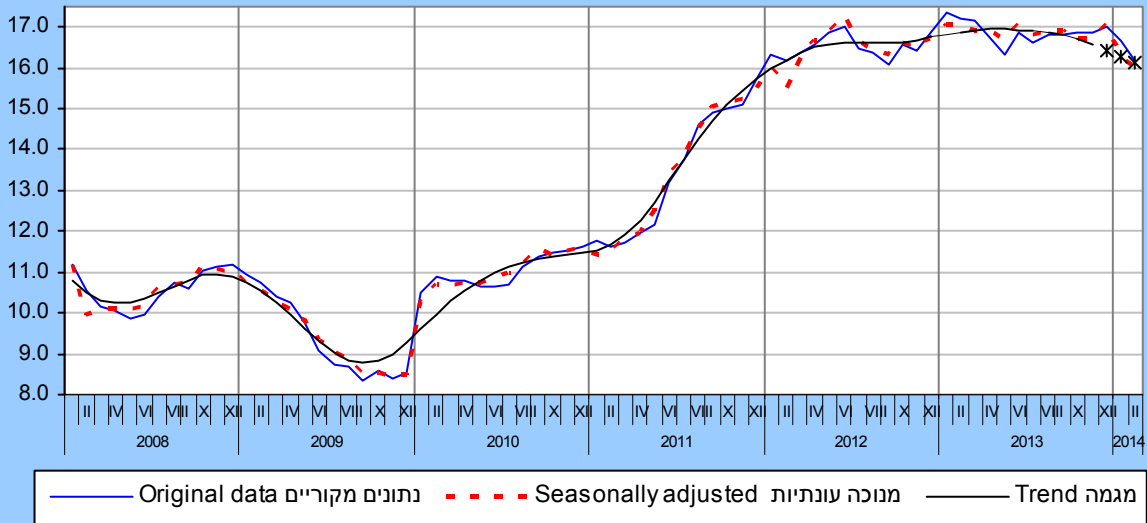
מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה **בסוף פברואר 2014** - כ-22,540 דירות - היה דומה לזה שנרשם בסוף פברואר 2013. מתוך הדירות החדשות שנותרו למכירה **בסוף פברואר 2014**, כ-16,200 דירות היו בבנייה ביזמה פרטית וכ-6,340 דירות היו בבנייה ביזמה ציבורית (לוח 3).

מכלל הדירות החדשות שנותרו למכירה, כ-34% מוצעות למכירה **במחוז המרכז**, כ-16% **במחוז תל אביב**, כ-15% **במחוז ירושלים**, כ-12% **במחוז הדרום**, כ-11% **במחוז חיפה** וכ-7% **במחוז הצפון**. בהשוואה לסוף פברואר 2013, נרשמה עלייה של כ-49% **במחוז הצפון**, של כ-6% **במחוז תל אביב** ושל כ-3% **במחוז ירושלים**. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-12% **במחוז הדרום**, ושל כ-10% **במחוז המרכז**. **במחוז חיפה** לא חל שינוי. (לוח 3).

על פי נתוני **המגמה**, במספר הדירות החדשות **בבנייה ביזמה פרטית** שנותרו למכירה, העלייה שנרשמה ברציפות מחודש אוקטובר 2009, נפסקה באמצע 2013, ובחודשים יוני 2013-פברואר 2014 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.

* אומדני שלושת החודשים האחרונים של המגמה עשויים להשתנות במידה ניכרת.

לנתוני תרשים 4.

חודשי היצע

על פי המספר הממוצע של דירות חדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים **דצמבר 2013-פברואר 2014**, מספר חודשי ההיצע הוא 11; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה ב**פברואר 2014**, הוא כ-15 חודשים במחוז ירושלים, כ-13 חודשים בכל אחד מהמחוזות **תל אביב והצפון**, כ-11 חודשים במחוז חיפה וכ-9 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 במרס 2014 תפורסם ב-4 במאי 2014.

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.](#)