

ירושלים, כ"ח באייר התשע"ד
28 במאי 2014
138/2014

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - אפריל 2014 Quantity of New Dwellings Demanded - April 2014

הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-אפריל 2014

- ירידה של 12.5% בהשוואה לכמות שנרשמה בינואר-אפריל 2013. במרכיבי הכמות חלה:
 - ירידה של כ-10.0% במספר הדירות החדשות שנמכרו
 - ירידה של כ-15.7% במספר הדירות שלא למכירה

בסוף אפריל 2014

- כ-24,610 דירות חדשות נותרו למכירה, כ-8.6% יותר מאשר בסוף אפריל 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 עסקאות 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.

אפריל 2014 - כמות מבוקשת של דירות

באפריל 2014 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות על כ-2,790 יחידות, מתוכם כ-1,610 דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב וכ-1,180 דירות שלא למכירה (לשימוש עצמי של בעל הקרקע, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) (לוח 1, תרשימים 1, 2).

כך עולה מנתונים מוקדמים של סקר התחלות בנייה וסקר מכירת דירות חדשות בבנייה ביזמה פרטית (הנתונים לחודשים מרס-אפריל 2014 חלקיים), הנערכים בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ביזמה ובמימון של משרד הבינוי והשיכון, ומנתוני סקר התחלות בנייה ומכירת דירות חדשות בבנייה ביזמה ציבורית, הנערך במשרד 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 הדוברות בטל' 02-6527845

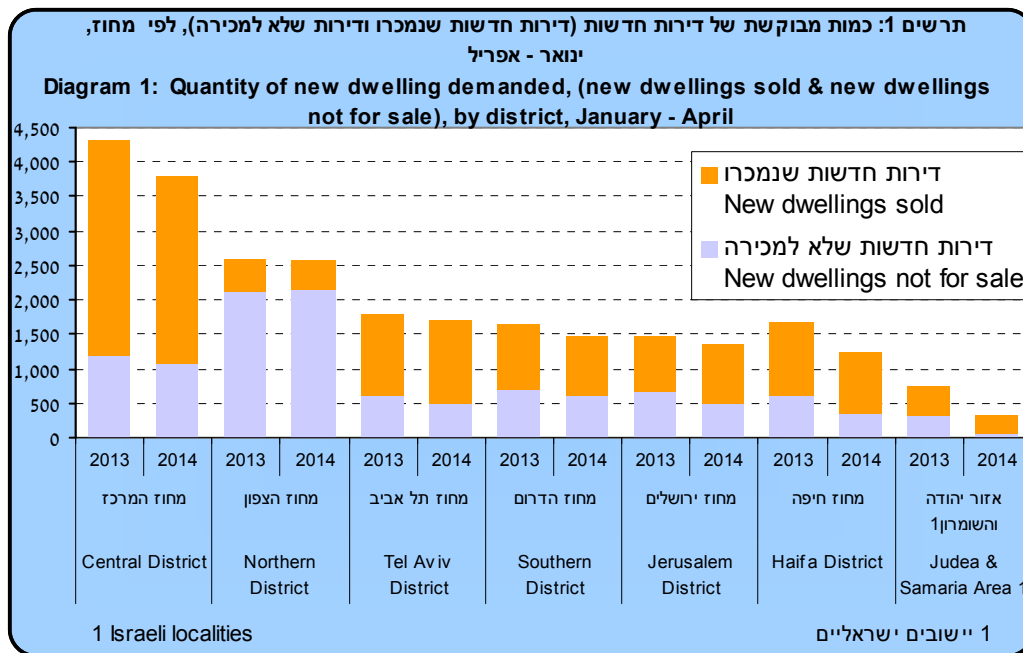
ינואר-אפריל 2014 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

כ-53% 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-אפריל 2014 הייתה נמוכה ב-12.5% מזו שבתקופה המקבילה אשתקד.

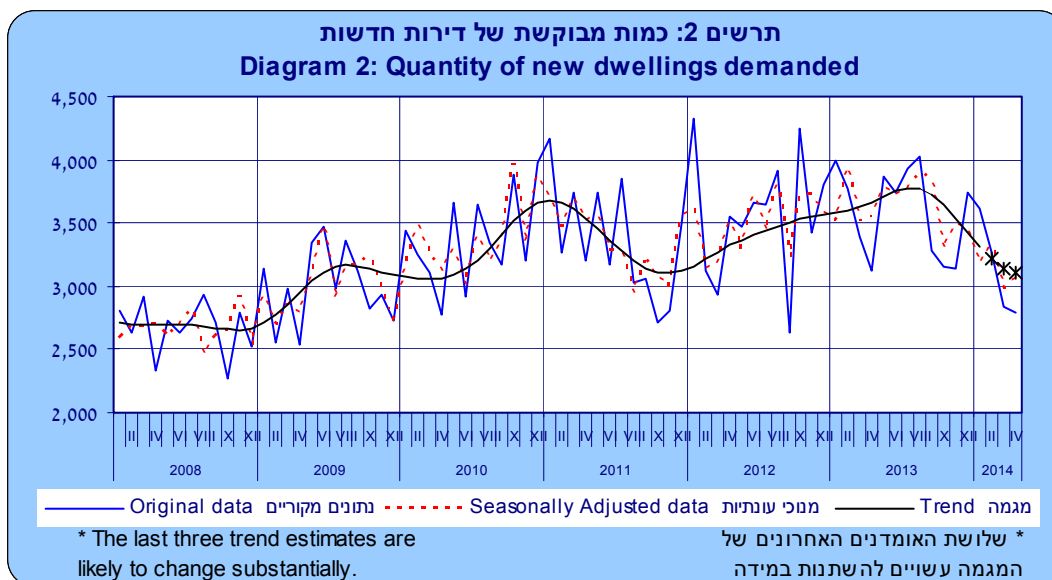
כ-31% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) היו במחוז המרכז וכ-10% בלבד במחוז חיפה (לוח 3 ותרשים 1).

בחודשים אלו נרשמה ירידה בכמות המבוקשת של הדירות החדשות, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד - כ-26% במחוז חיפה, כ-12% במחוז המרכז, כ-11% במחוז הדרום, כ-8% במחוז ירושלים וכ-4% במחוז תל אביב. במחוז הצפון לא חל שינוי.



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.

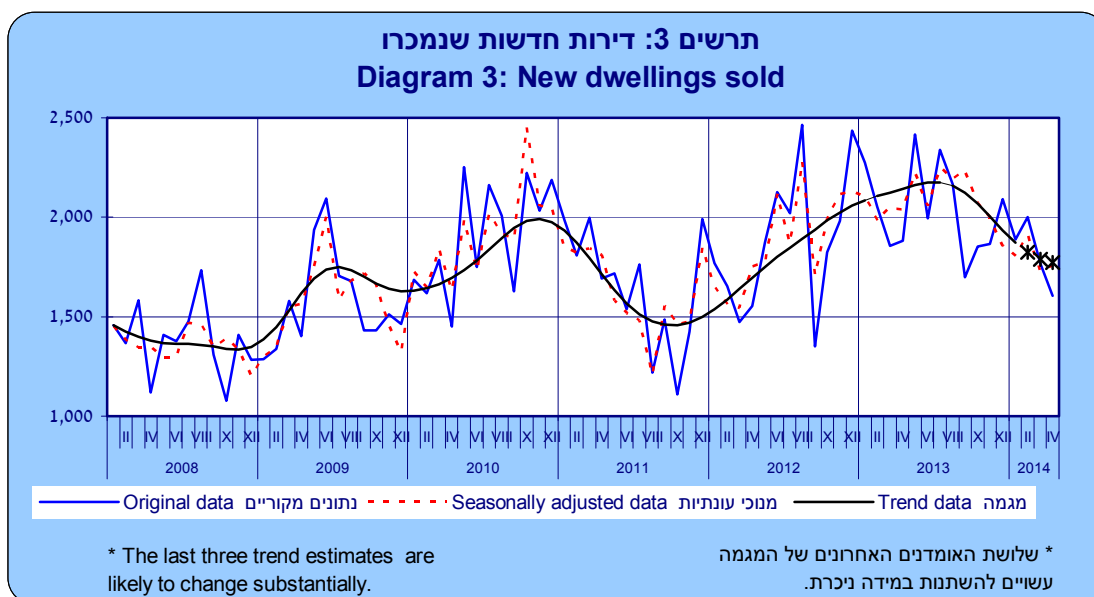
ינואר-אפריל 2014 - דירות חדשות שנמכרו

מתוך הדירות החדשות שנמכרו לציבור הרחב (כ-7,260), כ-5,720 היו דירות בבנייה ביזמה פרטית, וכ-1,540 היו דירות בבנייה ביזמה ציבורית (מעודכן ל-22/5/2014). בסך כל הדירות החדשות שנמכרו בתקופה זו, חלה ירידה של 10.0% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוחות 3 ו-4).

חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 72% בכל אחד מהמחוזות חיפה והמרכז לבין 17% במחוז הצפון (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו נרשמה ירידה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד במחוז חיפה (כ-15%), במחוז המרכז (כ-13%), במחוז הדרום (כ-11%) ובמחוז הצפון (כ-6%). לעומת זאת, נרשמה עלייה במחוז ירושלים (כ-8%) ובמחוז תל אביב (כ-3%) (תרשים 1 ולוח 3).

על פי נתוני המגמה, נרשמה ירידה של כ-2.2% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים אוגוסט 2013-אפריל 2014. זאת לאחר עלייה של כ-0.8% בממוצע לחודש בחודשים ינואר-יולי 2013, של כ-2.7% בחודשים ינואר-דצמבר 2012 ושל 1.4% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים נובמבר-דצמבר 2011.



לנתוני תרשים 3.

ינואר-אפריל 2014 - דירות חדשות שלא למכירה

מספר הדירות שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) היה נמוך ב-15.7% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוח 1).

חלקה של הבנייה שלא למכירה מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות נע בין כ-83% **במחוז הצפון** לבין כ-28% וכ-29% בכל אחד מה**מחוזות חיפה, המרכז ותל אביב** (לוח 3 ותרשים 1).

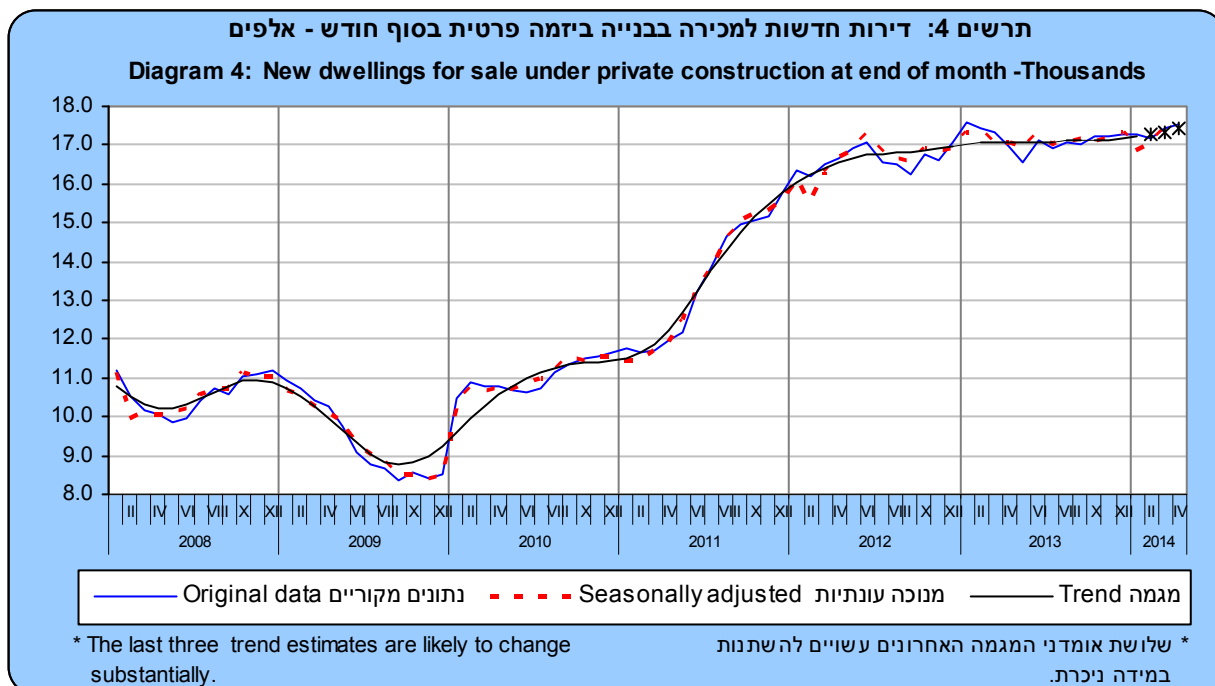
בתקופה זו הוחל בבנייתן, של כ-840 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 8.7 דירות שמכרו קבלנים. לעומת זאת, בתקופה המקבילה אשתקד, הוחל בבנייתן של כ-1,100 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 7.3 דירות שמכרו קבלנים. בבחינה לפי מחוזות, בתקופה זו, נמצא כי **במחוז המרכז** הוחל בבנייתן של כ-310 דירות - דירה אחת לכל 8.8 דירות שמכרו קבלנים וב**מחוז תל אביב** הוחל בבנייתן של כ-260 דירות - דירה אחת לכל 4.7 דירות שמכרו קבלנים.

סוף אפריל 2014 - דירות חדשות שנותרו למכירה

מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה **בסוף אפריל 2014** - כ-24,610 דירות - היה גבוה ב-8.6% מזה שנרשם בסוף אפריל 2013. מתוך הדירות החדשות שנותרו למכירה **בסוף אפריל 2014**, כ-17,540 דירות היו בבנייה ביזמה פרטית וכ-7,070 דירות היו בבנייה ביזמה ציבורית (לוח 3).

מכלל הדירות החדשות שנותרו למכירה, כ-36% מוצעות למכירה **במחוז המרכז**, כ-18% - **במחוז ירושלים**, כ-14% - **במחוז תל אביב**, כ-11% - **במחוז הדרום**, כ-10% - **במחוז חיפה** וכ-7% - **במחוז הצפון**. בהשוואה לסוף אפריל 2013, נרשמה עלייה של כ-42% **במחוז הצפון**, של כ-34% **במחוז ירושלים**, של כ-4% **במחוז המרכז**, של כ-3% **במחוז חיפה** ושל כ-1% **במחוז תל אביב**. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-5% **במחוז הדרום** (לוח 3).

על פי נתוני המגמה, במספר הדירות החדשות בבנייה ביזמה פרטית שנותרו למכירה, העלייה שנרשמה ברציפות מחודש אוקטובר 2009, התייצבה בחודשים מרס-דצמבר 2013, ובחודשים ינואר-אפריל 2014 נרשמה עלייה מתונה (תרשים 4 ולוח 5).



לנתוני תרשים 4

חודשי היצע

על פי המספר הממוצע של דירות חדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים פברואר-אפריל 2014, מספר חודשי היצע הוא 14; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה באפריל 2014, הוא כ-20 חודשים במחוז ירושלים, כ-19 חודשים במחוז הצפון, כ-13 חודשים בכל אחד מהמחוזות הדרום והמרכז וכ-11 חודשים בכל אחד מהמחוזות חיפה ותל אביב; זאת בהנחה שקצב מכירתן יהיה זהה לקצב המכירה בשלושת החודשים האחרונים ושלא יהיו התחלות חדשות (לוחות 1 ו-3).

ההודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות במאי 2014 תפורסם ב-30 ביוני 2014.

הגדרות בסקרי הלמ"ס

יזם בנייה - מתכנן הבנייה (מי שקובע את המיקום, את התקן ואת השטח) ומפקח 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) ושנחתם לגביה חוזה מכירה, או ששולמו 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 שלא 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 בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בהזמנתו ובמימונו של משרד הבינוי והשיכון. הנתונים נאספים מדי חודש מהקבלנים וממשרדי המכירות של דירות באמצעות הטלפון בכל היישובים שבהם 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 שקיבלו היתר בנייה ושהוחל 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, בתוך: הגדרות, סיווגים ושיטות, תחת שיטות סטטיסטיות - סדרות עתיות).

[פרסומים נבחרים של הלמ"ס בנושא בינוי - ניתן לראות באתר האינטרנט של הלמ"ס.](#)