

ירושלים, ד' באב התשע"ד  
31 ביולי 2014  
201/2014

## הכמות המבוקשת של דירות חדשות - יוני 2014 Quantity of New Dwellings Demanded - June 2014

### הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-יוני 2014

- ירידה של 18.3% בהשוואה לכמות שנרשמה בינואר-יוני 2013. במרכיבי הכמות חלה -
  - ירידה של כ-18.0% במספר הדירות החדשות שנמכרו
  - ירידה של כ-18.6% במספר הדירות שלא למכירה

### בסוף יוני 2014

- כ-25,380 דירות חדשות נותרו למכירה, כ-11.2% יותר מאשר בסוף יוני 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](http://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.

### יוני 2014 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

ביוני 2014 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות על כ-2,640 יחידות, מתוכן כ-1,690 דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב וכ-950 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 מאי-יוני 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 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 הדוברות בטל' 02-6527845

## ינואר-יוני 2014 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

כ-52% מהכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) נבנו על קרקעות בבעלות פרטית (לוח 2).

הכמות המבוקשת של דירות חדשות בחודשים ינואר-יוני 2014 הייתה נמוכה ב-18.3% מזו שבתקופה המקבילה אשתקד. בינואר-יוני 2014 בירושלים נרשמה הכמות המבוקשת הגדולה ביותר של דירות חדשות (כ-1,340 דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה). בתקופה זו חלה ירידה, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, של כ-50% ברחובות, של כ-39% בבאר שבע, של כ-37% בראשון לציון, של כ-32% בחיפה, של כ-27% בהוד השרון, של כ-19% באשקלון, של כ-17% בתל אביב-יפו, של כ-11% בפתח תקווה ושל כ-7% בירושלים. לעומת זאת, בראש העין נרשמה כמות מבוקשת של כ-520 דירות בהשוואה לכ-70 דירות בממוצע בכל אחת מהשנים 2012 ו-2013, ברמת גן נרשמה עלייה של כ-33% ובבית שמש חלה עלייה של 6% (לוח א).

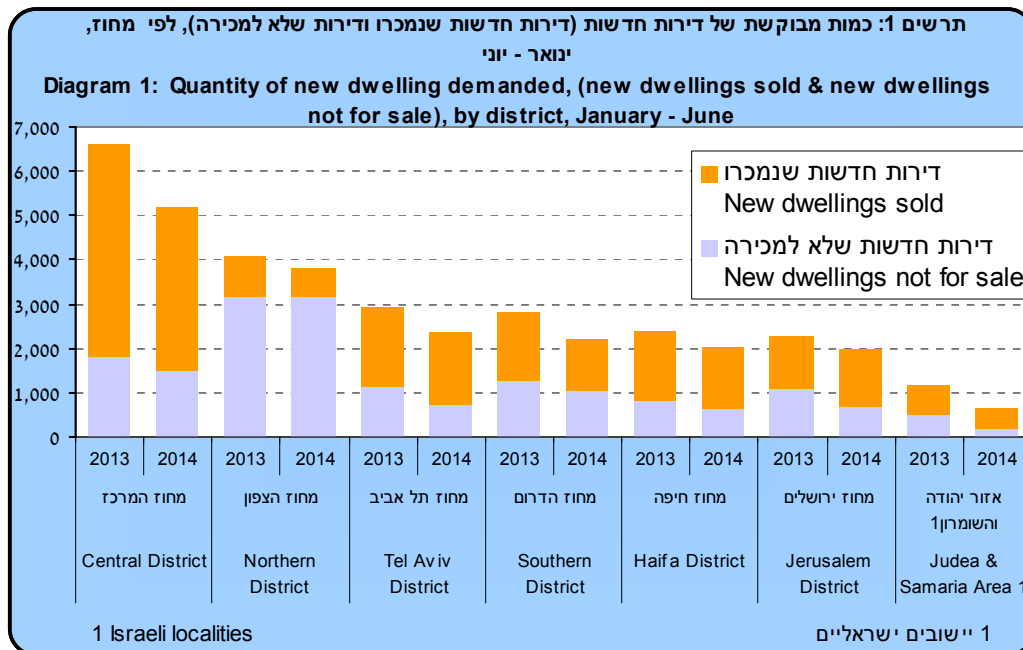
לוח א: כמות מבוקשת של דירות חדשות (1), לפי יישובים בהם מעל 250 דירות מבוקשות בינואר-יוני 2014  
 Table A: Quantity of new dwellings demanded (1), by localities whose dwellings demanded were more than 250 in January-June 2014

Locality	January - June (2) 2014		2013		ינואר - יוני 2012		יישוב
	מזה: נמכרו	סה"כ Total	מזה: נמכרו	סה"כ Total	מזה: נמכרו	סה"כ Total	
	thereof: sold	Total	thereof: sold	Total	thereof: sold	Total	
<b>Total</b>	<b>10,264</b>	<b>18,155</b>	<b>12,515</b>	<b>22,213</b>	<b>10,445</b>	<b>21,100</b>	<b>סך הכל</b>
Thereof:							מזה:
Jerusalem	993	1,337	861	1,438	537	1,162	ירושלים
Tel Aviv-Yafo	605	1,048	875	1,261	501	1,374	תל אביב-יפו
Petah Tiqva	478	811	714	911	634	871	פתח תקווה
Rosh HaAyin	503	524	54	79	38	57	ראש העין
Netanya	396	443	486	557	575	734	נתניה
Ashqelon	387	422	484	520	496	567	אשקלון
Bet Shemesh	273	413	309	390	462	641	בית שמש
Ramat Gan	348	374	208	281	215	460	רמת גן
Hadera	303	358	286	396	295	351	חדרה
Haifa	277	335	386	496	170	231	חיפה
Rishon LeZiyon	206	306	294	490	316	495	ראשון לציון
Kefar Sava	297	300	299	312	275	305	כפר סבא
Holon	238	289	245	308	341	421	חולון
Be'er Sheva	246	285	441	469	446	484	באר שבע
Rehovot	229	273	498	543	442	514	רחובות
Ashdod	256	269	228	275	421	441	אשדוד
Hod Hasharon	202	256	177	350	296	379	הוד השרון

(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.).  
 (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).  
 (2) Provisional data.  
 (2) נתונים ארעיים.

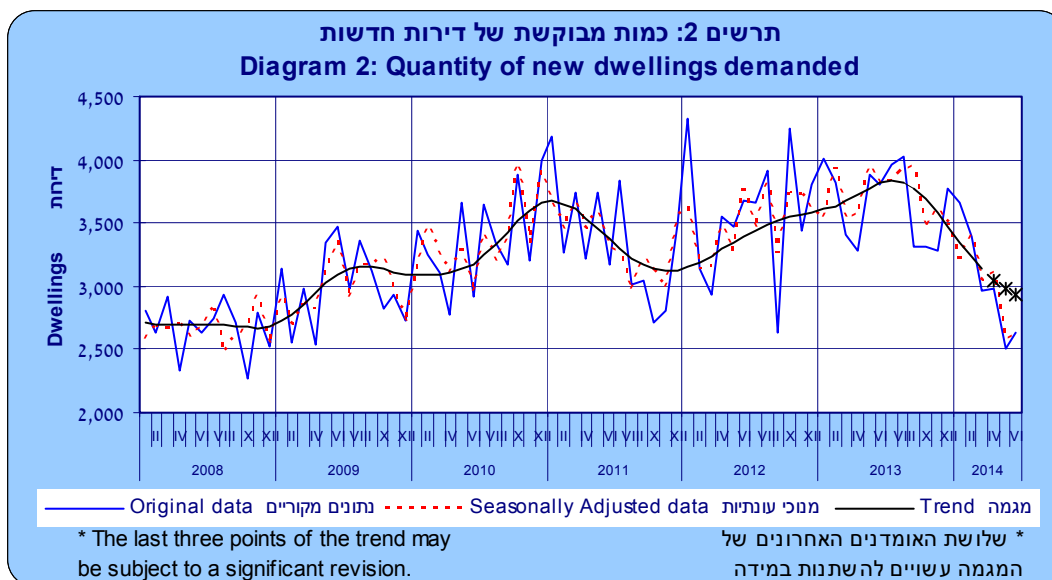
כ-29% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) היו במחוז המרכז וכ-11% בלבד בכל אחד מהמחוזות חיפה וירושלים (לוח 3 ותרשים 1).

**בחודשים אלו נרשמה ירידה בכמות המבוקשת של הדירות החדשות, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד - כ-21% בכל אחד מהמחוזות המרכז והדרום, כ-20% במחוז תל אביב, כ-15% במחוז חיפה כ-12% במחוז ירושלים וכ-7% במחוז הצפון.**



### 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 2013 שוב עלייה ל-3,800 דירות ומנובמבר 2013 שוב ירידה (תרשים 2 ולוח 1).



## לנתוני תרשים 2.

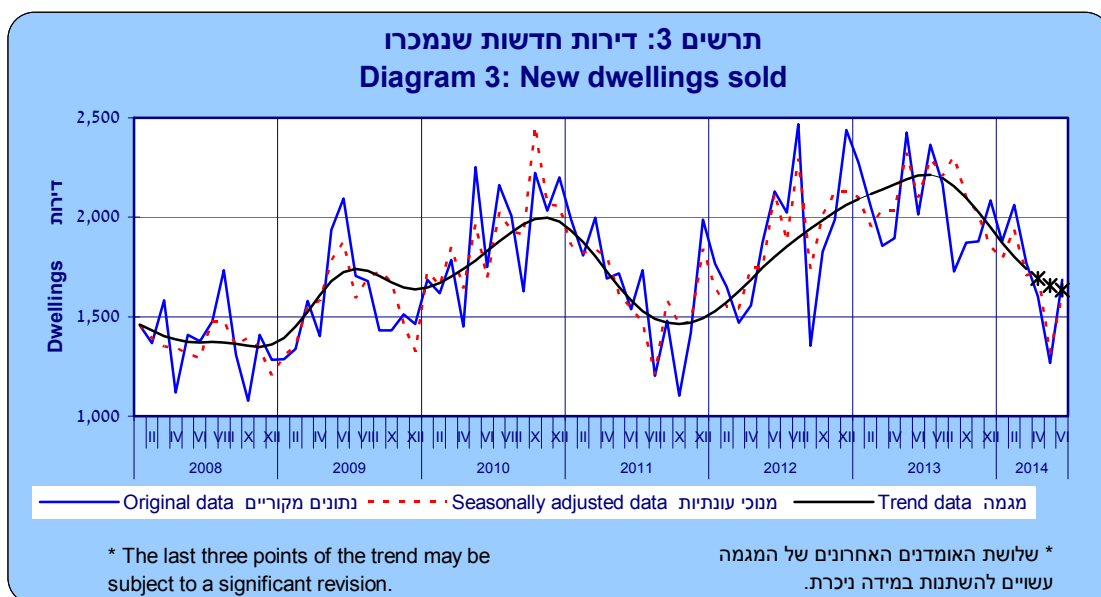
### **ינואר-יוני 2014 - דירות חדשות שנמכרו**

מתוך הדירות החדשות שנמכרו לציבור הרחב (כ-10,260), כ-8,150 היו דירות בבנייה ביזמה פרטית, וכ-2,110 היו דירות בבנייה ביזמה ציבורית (מעודכן ל-24/7/2014). בסך כל הדירות החדשות שנמכרו בתקופה זו, חלה ירידה של 18.0% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוחות 3 ו-4).

חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 71% במחוז המרכז לבין 17% במחוז הצפון (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו נרשמה ירידה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד במחוז הצפון (כ-29%), במחוז המרכז (כ-23%), במחוז הדרום (כ-22%), במחוז חיפה (כ-12%) ובמחוז תל אביב (כ-10%). לעומת זאת, נרשמה עלייה במחוז ירושלים (כ-10%) (תרשים 1 ולוח 3).

על פי נתוני המגמה, נרשמה ירידה של כ-2.7% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים אוגוסט 2013-יוני 2014. זאת לאחר עלייה של כ-1.0% בממוצע לחודש בחודשים ינואר-יולי 2013, של כ-2.7% בחודשים ינואר-דצמבר 2012 ושל 1.0% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים נובמבר-דצמבר 2011.



### לנתוני תרשים 3.

#### **ינואר-יוני 2014 - דירות חדשות שלא למכירה**

מספר הדירות שלא למכירה (דירות שבנות לשימוש עצמי, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) היה נמוך ב-18.6% 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-29% **במחוז המרכז** (לוח 3 ותרשים 1).

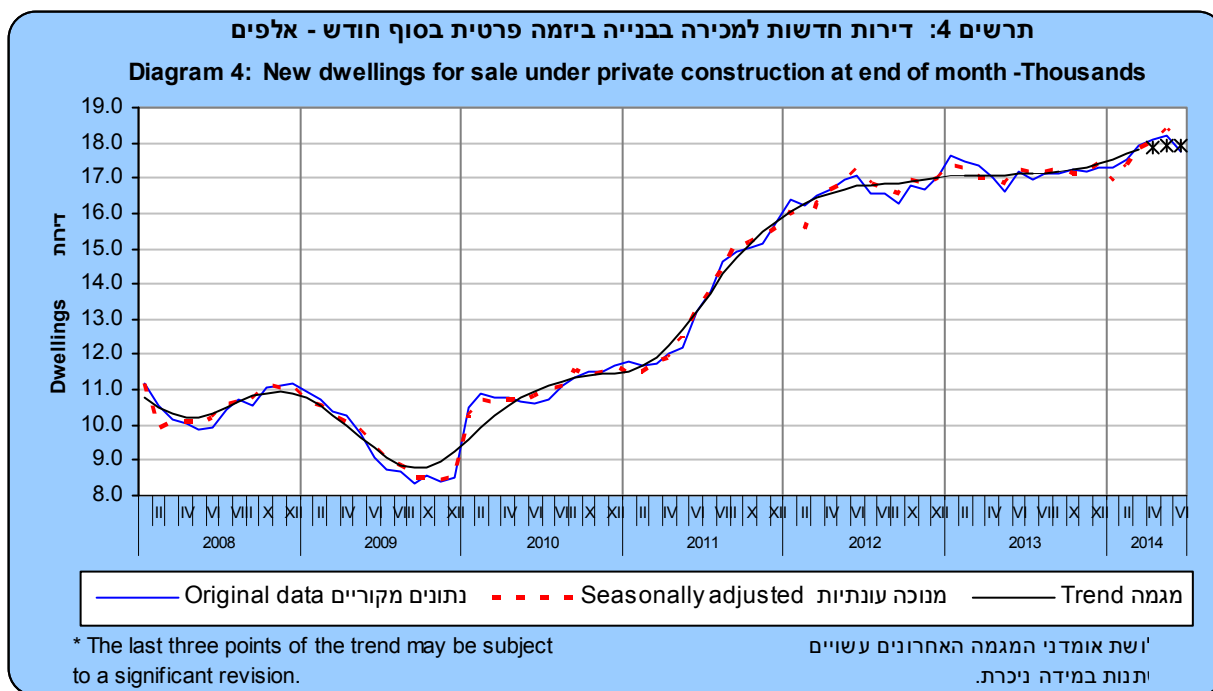
בתקופה זו הוחל בבנייתן, של כ-950 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 10.8 דירות שמכרו קבלנים. לעומת זאת, בתקופה המקבילה אשתקד, הוחל בבנייתן של כ-2,020 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 6.2 דירות שמכרו קבלנים. בבחינה לפי מחוזות, בתקופה זו, נמצא כי **במחוז המרכז** הוחל בבנייתן של כ-340 דירות - דירה אחת לכל 11.0 דירות שמכרו קבלנים וב**מחוז תל אביב** הוחל בבנייתן של כ-320 דירות - דירה אחת לכל 5.0 דירות שמכרו קבלנים.

#### **סוף יוני 2014 - דירות חדשות שנתרו למכירה**

מספר הדירות החדשות שנתרו למכירה **בסוף יוני 2014** - כ-25,380 דירות - היה גבוה ב-11.2% מזה שנרשם בסוף יוני 2013. מתוך הדירות החדשות שנתרו למכירה **בסוף יוני 2014**, כ-17,760 דירות היו בבנייה ביזמה פרטית וכ-7,620 דירות היו בבנייה ביזמה ציבורית (לוח 3).

מכלל הדירות החדשות שנתרו למכירה, כ-37% מוצעות למכירה **במחוז המרכז**, כ-17% - **במחוז ירושלים**, כ-14% - **במחוז תל אביב**, כ-11% - **במחוז הדרום**, כ-10% - **במחוז חיפה** וכ-8% - **במחוז הצפון**. בהשוואה לסוף יוני 2013, נרשמה עלייה של כ-77% **במחוז הצפון**, של כ-33% **במחוז ירושלים**, של כ-6% בכל אחד מה**מחוזות חיפה והמרכז** ושל כ-3% **במחוז תל אביב**. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-2% **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, בחודשים ינואר-מאי 2014 נרשמה עלייה מתונה ובחודש יוני 2014 נרשמה ירידה מתונה (תרשים 4 ולוח 5).



**לנתוני תרשים 4**

**חודשי היצע**

על פי המספר הממוצע של דירות חדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים אפריל-יוני 2014, מספר חודשי ההיצע הוא 17; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה ביוני 2014, הוא כ-21 חודשים במחוז הצפון, כ-20 חודשים במחוז ירושלים, כ-18 חודשים במחוז המרכז, כ-16% חודשים בכל אחד מהמחוזות הדרום ותל אביב וכשנה במחוז חיפה; 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 ביולי 2014 תפורסם ב-28 באוגוסט 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 מופיע בפרסום "**הגורמים העונתיים וגורמי ההתאמה מראש ל-2014, מגמות ל-2010-2014**" (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.](#)**