

ירושלים, י"ג בחשוון התשע"ה
6 בנובמבר 2014
300/2014

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - ספטמבר 2014 Quantity of New Dwellings Demanded - September 2014

הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-ספטמבר 2014

- ירידה של 15.1% בהשוואה לכמות שנרשמה בינואר-ספטמבר 2013. במרכיבי הכמות חלה -
- ירידה של כ-17.2% במספר הדירות החדשות שנמכרו
- ירידה של כ-12.4% במספר הדירות שלא למכירה

בסוף ספטמבר 2014

- כ-26,860 דירות חדשות נותרו למכירה, מתוכן, כ-18,250 בבנייה ביזמה פרטית.

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. לדוגמא, בנתוני מינהל הכנסות המדינה נכללות עסקאות של דירות חדשות שנמכרו טרם קבלת היתר בנייה. יודגש במיוחד, כי הסקר של הלמ"ס מתייחס רק לדירות, שקיבלו היתר בנייה ושהוחל בבנייתן.

לתשומת לב: משנת 2015 ההודעות החודשיות על הכמות המבוקשת של דירות חדשות יתפרסמו כחודש ושבע מסוף החודש שאליו מתייחסים הנתונים. זאת, בשל שינויים שמבוצעים במערכת הממוחשבת. על כן, בחודש ינואר 2015 לא תתפרסם הודעה כלל, וההודעה לגבי הכמות המבוקשת של חודש דצמבר 2014 תתפרסם ב-5/2/2015.

ספטמבר 2014 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

בספטמבר 2014 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה) על כ-3,430 יחידות, מתוכן כ-2,010 דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב וכ-1,420 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 לשלושת החודשים האחרונים חלקיים ועשויים להשתנות במידה ניכרת - ראו הסברים בעמוד האחרון), 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-ספטמבר 2014 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

כ-53% מהכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) נבנו על קרקעות בבעלות פרטית (לוח 2).

הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה) בחודשים ינואר-ספטמבר 2014 הייתה נמוכה ב-15.1% מזו שבתקופה המקבילה אשתקד.

בינואר-ספטמבר 2014 בירושלים נרשמה הכמות המבוקשת הגדולה ביותר של דירות חדשות (כ-1,820 דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה). בתקופה זו חלה ירידה, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, של כ-52% בבאר שבע, של כ-31% ברחובות, של כ-23% בראשון לציון, של כ-21% בירושלים, של כ-20% בחדרה, של כ-17% בתל אביב-יפו, של כ-16% בפתח תקווה, של כ-15% בכל אחד מהיישובים **אשקלון וחיפה**. לעומת זאת, חלה עלייה של פי 3 ברעננה, של כ-84% בעפולה, של כ-71% ברמת גן ושל כ-65% בראש העין. (לוח א).

לוח א: כמות מבוקשת של דירות חדשות (1), לפי יישובים בהם מעל 350 דירות מבוקשות בינואר-ספטמבר 2014
Table A: Quantity of new dwellings demanded (1), by localities whose dwellings demanded were more than 350 in January-September 2014

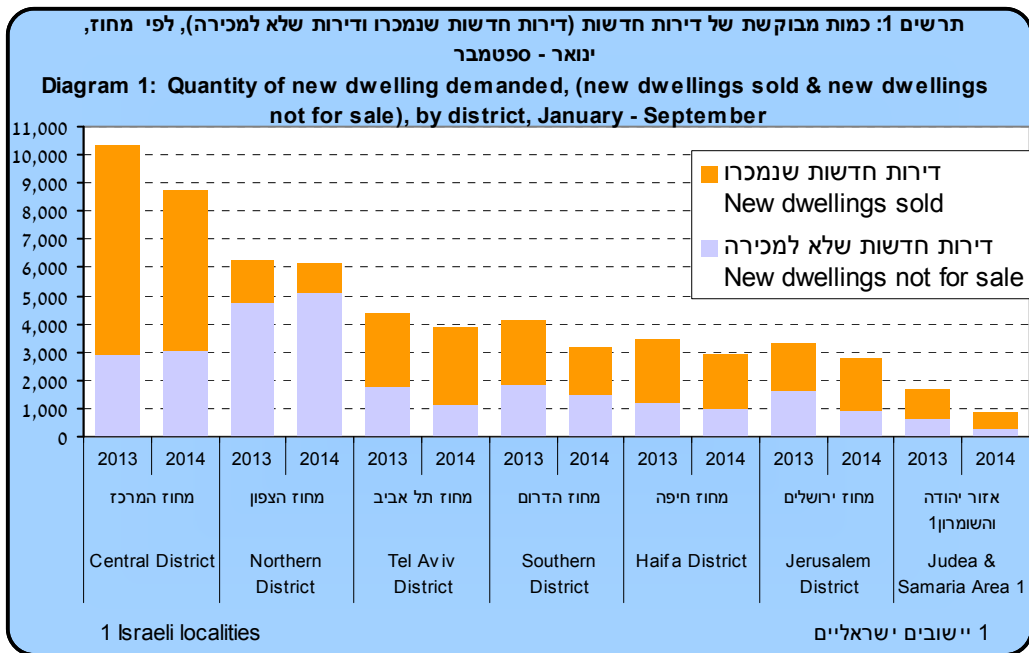
Locality	January - September 2014		2013		ינואר - ספטמבר 2012		יישוב
	מזה: נמכרו	סה"כ Total	מזה: נמכרו	סה"כ Total	מזה: נמכרו	סה"כ Total	
	thereof: sold	Total	thereof: sold	Total	thereof: sold	Total	
Total	15,583	28,562	18,826	33,639	16,330	31,323	סך הכל
Thereof:							מזה:
Jerusalem	1,387	1,825	1,311	2,320	826	1,634	ירושלים
Tel Aviv-Yafo	961	1,643	1,224	1,990	716	1,878	תל אביב-יפו
Petah Tiqva	721	1,087	1,067	1,295	990	1,267	פתח תקווה
Netanya	788	1,026	741	883	881	1,070	נתניה
Ramat Gan	663	748	332	438	343	624	רמת גן
Rishon LeZiyyon	510	651	552	844	499	775	ראשון לציון
Ra'annana	217	629	122	203	68	126	רעננה
Rosh HaAyin	589	625	342	378	234	265	ראש העין
Ashqelon	560	622	678	734	774	858	אשקלון
Rehovot	471	599	806	866	698	839	רחובות
Bet Shemesh	338	521	388	475	646	865	בית שמש
Haifa	433	513	461	604	314	407	חיפה
Hadera	390	477	423	595	378	466	חדרה
Hod Hasharon	277	468	326	527	459	559	הוד השרון
Holon	372	448	357	454	478	589	חולון
Afula	341	404	188	220	106	194	עפולה
Ashdod	369	396	342	394	604	632	אשדוד
Kefar Sava	382	392	401	417	453	499	כפר סבא
Be'er Sheva	325	372	722	770	715	778	באר שבע

(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).

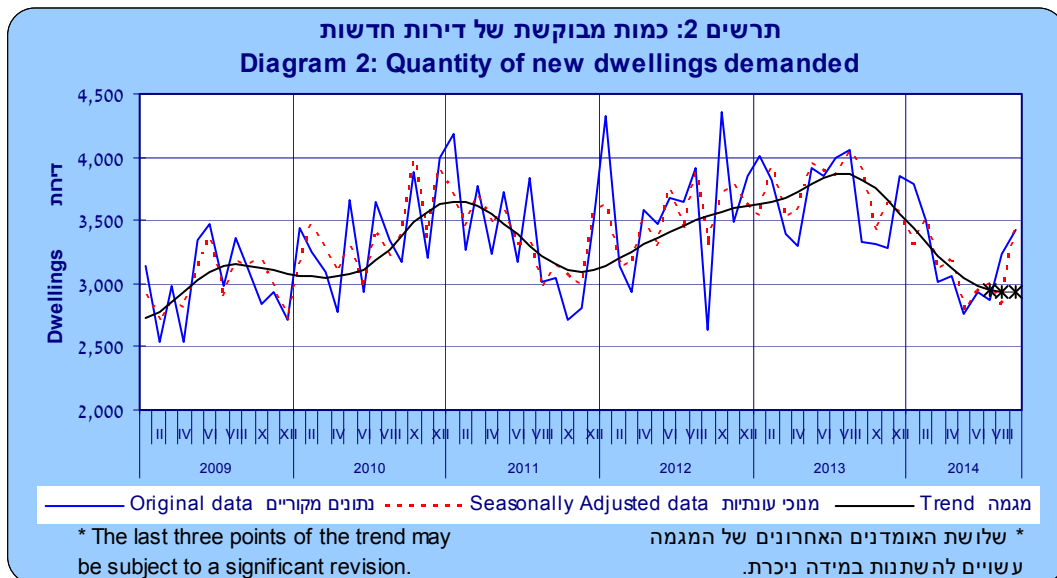
כ-31% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) היו **במחוז המרכז** וכ-10% בלבד **במחוז ירושלים** (לוח 3 ותרשים 1).

בחודשים אלו נרשמה ירידה, בכל המחוזות, בכמות המבוקשת של הדירות החדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד - כ-23% במחוז הדרום, כ-18% במחוז ירושלים, כ-16% במחוז חיפה, כ-15% במחוז המרכז, כ-12% במחוז תל אביב וכ-1% במחוז הצפון.



לנתוני תרשים 1.

בבחינת נתוני המגמה של הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה), נמצא שבשנים האחרונות מסתמנת מגמת עלייה עם תנודות שהגיעה מרמה של כ-2,600 דירות בחודש ב-2008, לכ-3,600 דירות בחודש בתחילת 2011. במהלך שנת 2011 הסתמנה ירידה, ובשנת 2013 שוב עלייה ל-3,800 דירות ומנובמבר 2013 שוב ירידה (תרשים 2 ולוח 1).



לנתוני תרשים 2.

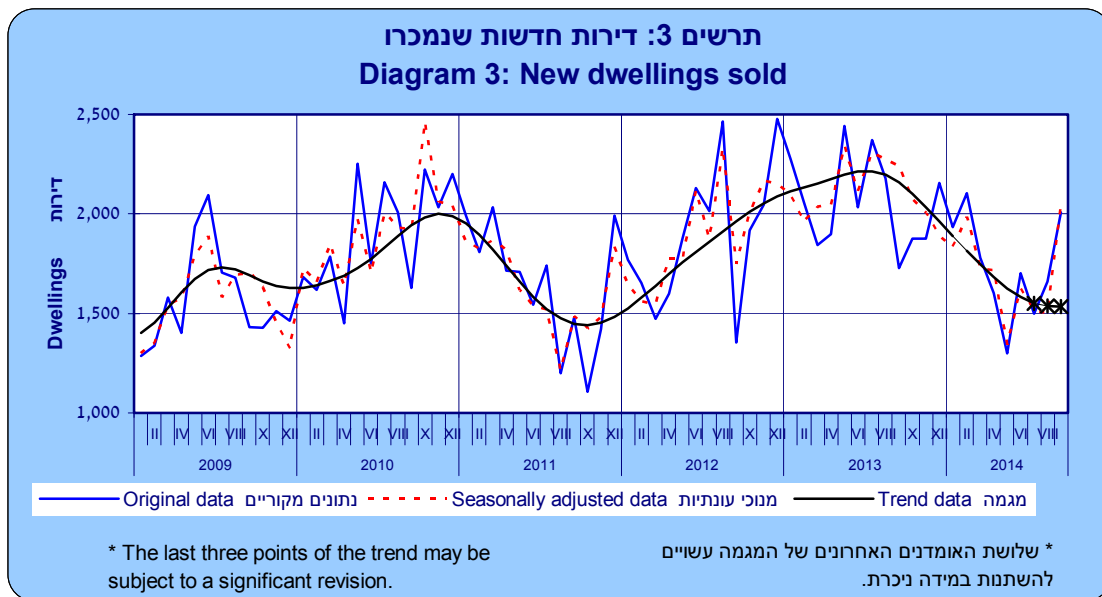
ינואר-ספטמבר 2014 - דירות חדשות שנמכרו

מתוך הדירות החדשות שנמכרו לציבור הרחב (כ-15,580), כ-12,710 היו דירות בבנייה ביזמה פרטית, וכ-2,870 היו דירות בבנייה ביזמה ציבורית (מעודכן ל-29/10/2014). בסך כל הדירות החדשות שנמכרו בתקופה זו, חלה ירידה של 17.2% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוחות 3 ו-4).

חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 70% במחוז תל אביב לבין 18% במחוז הצפון (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו נרשמה ירידה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד במחוז הדרום (כ-27%), במחוז הצפון (כ-25%), במחוז המרכז (כ-23%) ובמחוז חיפה (כ-14%). לעומת זאת, נרשמה עלייה במחוז ירושלים (כ-5%) ובמחוז תל אביב (כ-4%). (תרשים 1 ולוח 3).

על פי נתוני המגמה, נרשמה ירידה של כ-2.6% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים אוגוסט 2013-ספטמבר 2014. זאת לאחר עלייה של כ-0.9% בממוצע לחודש בחודשים ינואר-יולי 2013, של כ-2.9% בחודשים ינואר-דצמבר 2012 ושל 1.4% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים נובמבר-דצמבר 2011.



לנתוני תרשים 3.

ינואר-ספטמבר 2014 - דירות חדשות שלא למכירה

מספר הדירות שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) היה נמוך ב-12.4% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוח 1).

חלקה של הבנייה שלא למכירה מסך כל הכמות המבוקשת (דירות חדשות ודירות שלא למכירה) נע בין כ-82% במחוז הצפון לבין כ-30% במחוז תל אביב (לוח 3 ותרשים 1).

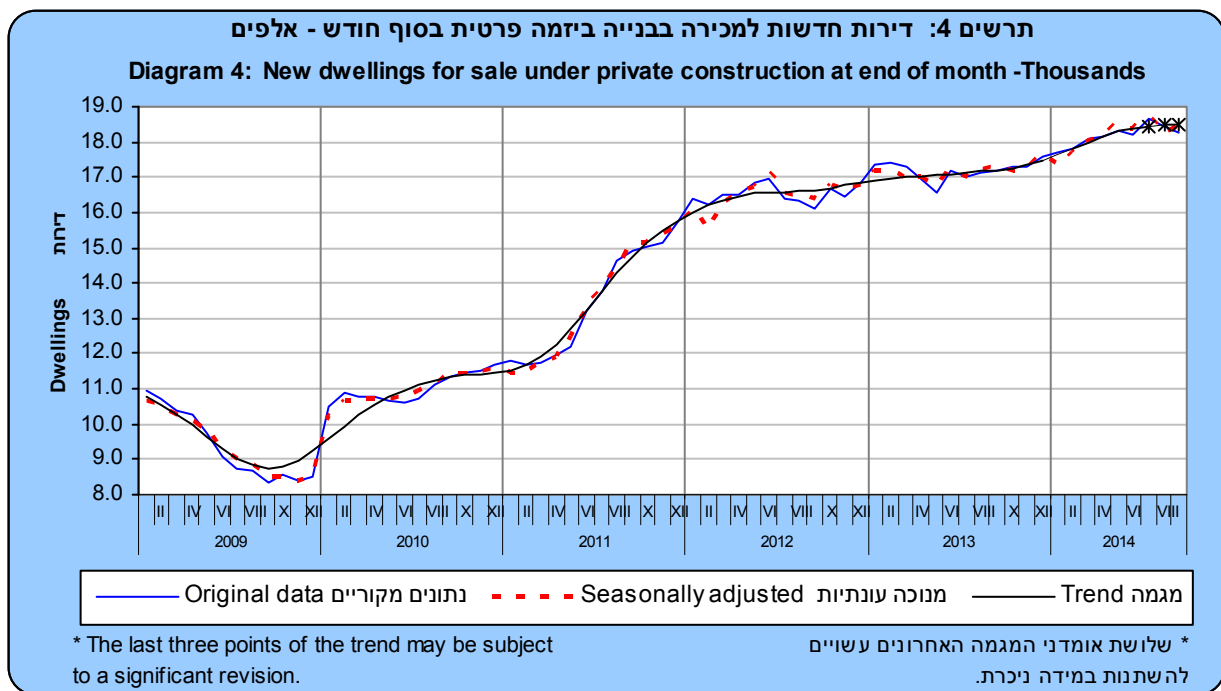
בתקופה זו הוחל בבנייתן, של כ-1,500 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 10.4 דירות שמכרו קבלנים. לעומת זאת, בתקופה המקבילה אשתקד, הוחל בבנייתן של כ-2,750 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 6.8 דירות שמכרו קבלנים. בבחינה לפי מחוזות, בתקופה זו, נמצא כי במחוז המרכז הוחל בבנייתן של כ-600 דירות - דירה אחת לכל 9.5 דירות שמכרו קבלנים ובמחוז תל אביב הוחל בבנייתן של כ-530 דירות - דירה אחת לכל 5.1 דירות שמכרו קבלנים.

סוף ספטמבר 2014 - דירות חדשות שנתרו למכירה

מספר הדירות החדשות שנתרו למכירה בסוף ספטמבר 2014 - כ-26,860 דירות, מתוכן כ-18,250 דירות היו בבנייה ביזמה פרטית וכ-8,610 דירות היו בבנייה ביזמה ציבורית (לוח 3).

מכלל הדירות החדשות שנתרו למכירה, כ-36% מוצעות למכירה במחוז המרכז, כ-15% - בכל אחד מהמחוזות ירושלים ותל אביב, כ-11% במחוז הדרום, כ-10% - במחוז חיפה וכ-9% במחוז הצפון. (לוח 3).

על פי נתוני המגמה, במספר הדירות החדשות בבנייה ביזמה פרטית שנתרו למכירה, העלייה שנרשמה ברציפות מחודש אוקטובר 2009, התייצבה מחודש מאי 2012, למעט עלייה מתונה בחודשים פברואר-מאי 2014. (תרשים 4 ולוח 5).



לנתוני תרשים 4.

חודשי היצע

על פי המספר הממוצע של דירות חדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים יולי-ספטמבר 2014, מספר חודשי היצע הוא 16; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנתרו למכירה בספטמבר 2014, הוא כ-20 חודשים במחוז הדרום, כ-19 חודשים במחוז ירושלים, כ-17 חודשים במחוז הצפון, כ-16 חודשים במחוז המרכז כ-14 חודשים במחוז חיפה וכ-11 חודשים במחוז תל 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 באוקטובר 2014 תפורסם ב-25 בנובמבר 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, "לבנה 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 חשופים לעדכוני רטרואקטיביים מהסיבות:

1. פיגור בדיווח על היתרי בנייה מהוועדות המקומיות לתכנון ובנייה
2. פיגור באיתור המדווחים על מכירת הדירות החדשות
3. ביטול עסקאות שדווחו בעבר

לצורך השלמת הנתונים החסרים עוצבו מודלים סטטיסטיים מיוחדים שאמורים לשפר את מהימנות הנתונים המתפרסמים שיטה זו נועדה לצמצם ככל האפשר הטיות אפשריות של נתוני הסקר. נתוני הסקר מעודכנים ומתוקנים מידי חודש, זקיפות שנעשו מוחלפות בנתונים שנאספו באיחור.

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-2014-2010** (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**.