

ירושלים, ה' בכסלו התשע"ה  
27 בנובמבר 2014  
325/2014

## הכמות המבוקשת של דירות חדשות - אוקטובר 2014 Quantity of New Dwellings Demanded - October 2014

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

- ירידה של 13.0% בהשוואה לכמות שנרשמה בינואר-אוקטובר 2013. במרכיבי הכמות חלה -
- ירידה של כ-16.4% במספר הדירות החדשות שנמכרו
- ירידה של כ-8.7% במספר הדירות שלא למכירה

### בסוף אוקטובר 2014

- כ-26,890 דירות חדשות נותרו למכירה, מתוכן, כ-18,390 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](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. לדוגמה, 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: בשנת 2015 ההודעות החודשיות על הכמות המבוקשת של דירות חדשות יתפרסמו לאחר כחודש ורבע מסוף החודש. 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.

## **אוקטובר 2014 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות**

**באוקטובר 2014** עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה) על כ-3,450 יחידות, מתוכן כ-2,000 דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב וכ-1,450 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 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

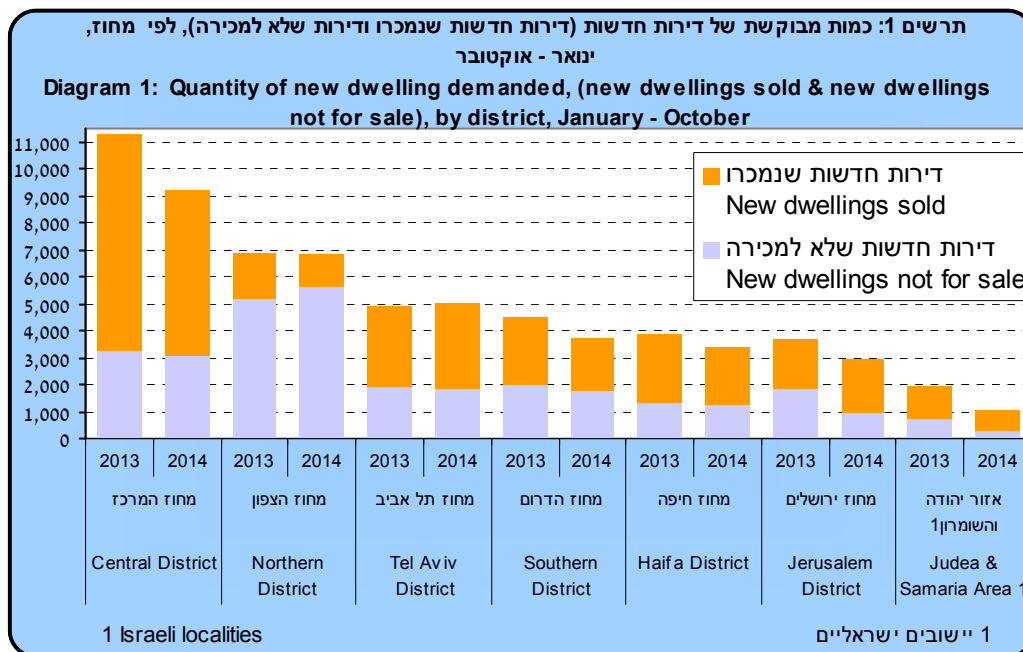
## ינואר-אוקטובר 2014 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

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-אוקטובר 2014 הייתה נמוכה ב-13.0% מזו שבתקופה המקבילה אשתקד, שהיתה שנת שיא בכמות המבוקשת של הדירות החדשות.

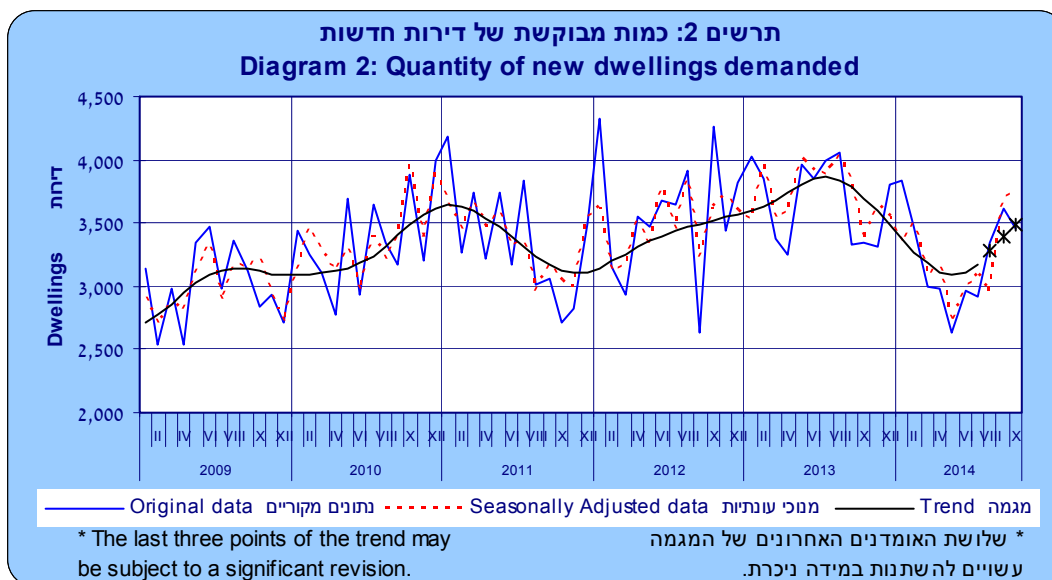
כ-29% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) היו במחוז המרכז וכ-9% בלבד במחוז ירושלים (לוח 3 ותרשים 1).

בחודשים אלו נרשמה ירידה, ברוב המחוזות, בכמות המבוקשת של הדירות החדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד - כ-20% במחוז ירושלים, כ-18% בכל אחד מהמחוזות המרכז והדרום, וכ-12% במחוז חיפה. לעומת זאת חלה עלייה של כ-4% במחוז תל אביב ובמחוז הצפון נרשמה יציבות בכמות המבוקשת של הדירות החדשות.



### 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 ומאוקטובר 2013 עד מאי 2014 נרשמה ירידה. החל ביוני 2014 מסתמנת שוב עלייה שהגיעה לכ-3,300 דירות במוצע לחודש (תרשים 2 ולוח 1).



## לנתוני תרשים 2.

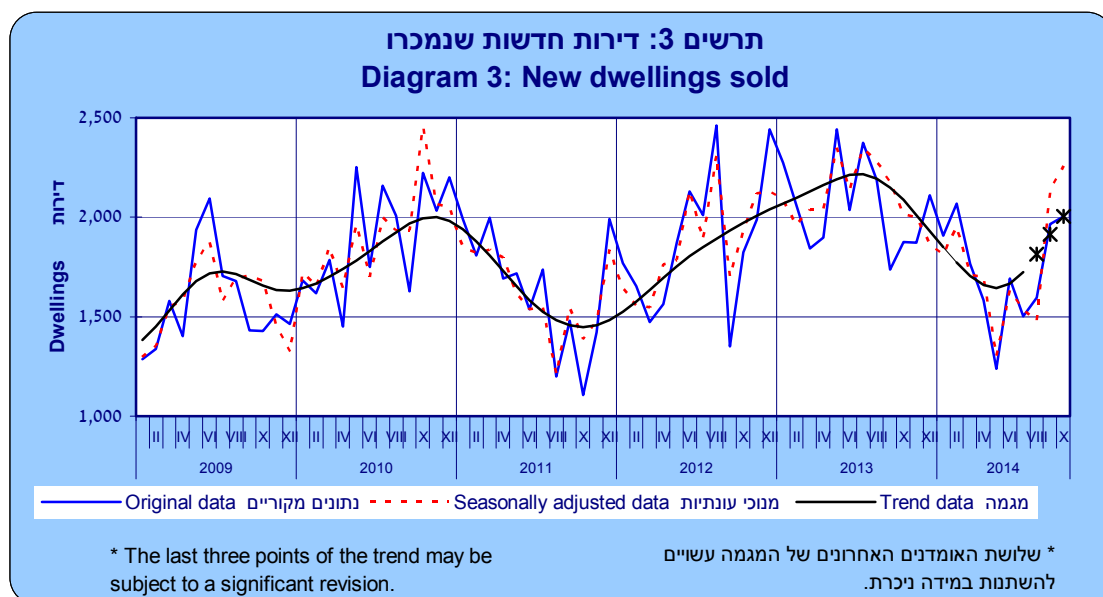
### **ינואר-אוקטובר 2014 - דירות חדשות שנמכרו**

מתוך הדירות החדשות שנמכרו לציבור הרחב (כ-17,330), כ-14,160 היו דירות בבנייה ביזמה פרטית, וכ-3,170 היו דירות בבנייה ביזמה ציבורית (מעודכן ל-23/11/2014). בסך כל הדירות החדשות שנמכרו בתקופה זו, חלה ירידה של 16.4% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוחות 3 ו-4).

חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 67% בכל אחד מהמחוזות **ירושלים והמרכז** לבין 17% **במחוז הצפון** (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו נרשמה ירידה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד **במחוז הצפון** (כ-30%), **במחוז הדרום** (כ-24%), **במחוז המרכז** (כ-23%) ו**במחוז חיפה** (כ-17%). לעומת זאת, נרשמה עלייה **במחוז תל אביב** (כ-9%) ו**במחוז ירושלים** (כ-5%). (תרשים 1 ולוח 3).

על פי **נתוני המגמה**, נרשמה עלייה של כ-4.1% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים יוני-אוקטובר 2014, לאחר ירידה של 2.9% בממוצע בחודשים אוגוסט 2013-מאי 2014. זאת לאחר עלייה של כ-1.2% בממוצע לחודש בחודשים ינואר-יולי 2013, של כ-2.7% בחודשים ינואר-דצמבר 2012 ושל 1.2% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים נובמבר-דצמבר 2011.



### לנתוני תרשים 3.

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

מספר הדירות שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) היה נמוך ב-8.7% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוח 1).

חלקה של הבנייה שלא למכירה מסך כל הכמות המבוקשת (דירות חדשות ודירות שלא למכירה) נע בין כ-83% **במחוז הצפון** לבין כ-33% בכל אחד מה**מחוזות המרכז וירושלים** (לוח 3 ותרשים 1).

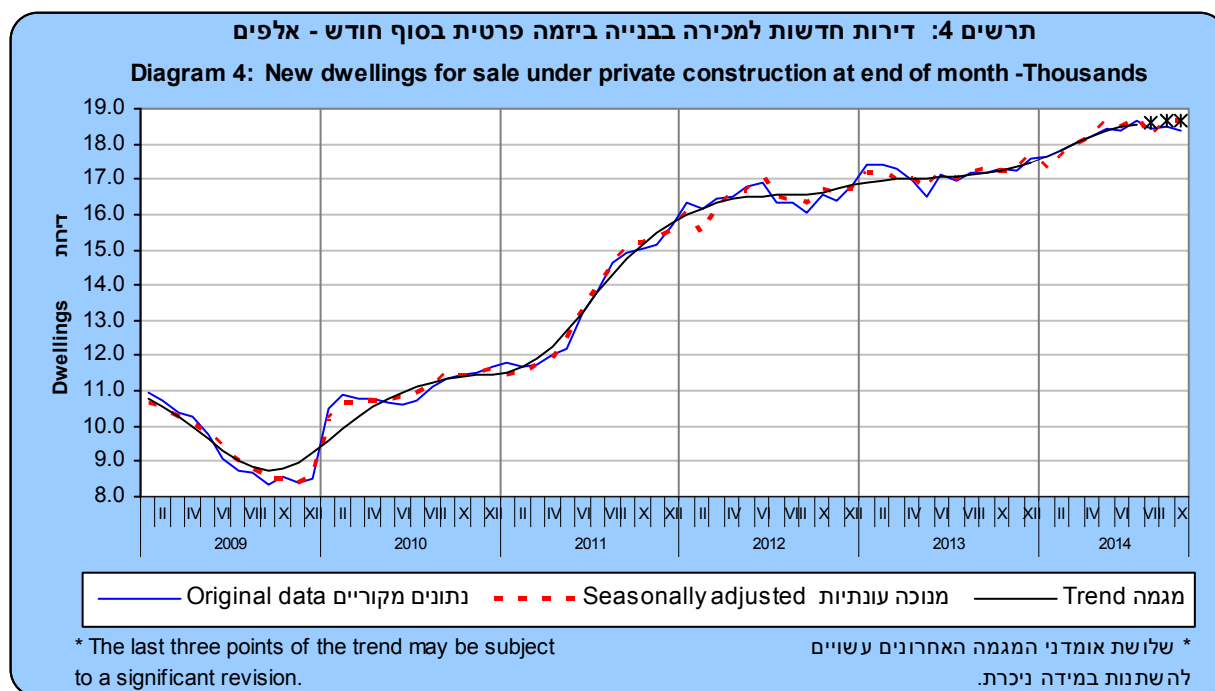
בתקופה זו הוחל בבנייתן, של כ-2,090 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 8.3 דירות שמכרו קבלנים. לעומת זאת, בתקופה המקבילה אשתקד, הוחל בבנייתן של כ-3,130 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 11.8 דירות שמכרו קבלנים. בבחינה לפי מחוזות, בתקופה זו, נמצא כי **במחוז תל אביב** הוחל בבנייתן של כ-1,100 דירות - דירה אחת לכל 2.9 דירות שמכרו קבלנים. וב**מחוז המרכז** הוחל בבנייתן של כ-670 דירות - דירה אחת לכל 9.2 דירות שמכרו קבלנים.

## סוף אוקטובר 2014 - דירות חדשות שנותרו למכירה

מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף אוקטובר 2014 - כ-26,890 דירות, מתוכן כ-18,390 דירות היו בבנייה ביזמה פרטית וכ-8,500 דירות היו בבנייה ביזמה ציבורית (לוח 3).

מכלל הדירות החדשות שנותרו למכירה, כ-36% מוצעות למכירה במחוז המרכז, כ-16% במחוז ירושלים, כ-15% במחוז תל אביב, כ-11% - במחוז הדרום, כ-10% בחוז חיפה וכ-9% במחוז הצפון. (לוח 3).

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



### לנתוני תרשים 4

## חודשי היצע

על פי המספר הממוצע של דירות חדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים אוגוסט-אוקטובר 2014, מספר חודשי היצע הוא 15; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה באוקטובר 2014, הוא כ-19 חודשים בכל אחד מהמחוזות ירושלים והצפון, כ-16 חודשים במחוז המרכז, כ-14 חודשים בכל אחד מהמחוזות חיפה והדרום וכ-9 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 בנובמבר 2014 תפורסם ב-31 בדצמבר 2014.

## הגדרות בסקרי הלמ"ס

**יזום 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 לעדכונים** 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 בצורה שוטפת. 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**.