

ירושלים, י"ז בסיון התשע"ה  
4 ביוני 2015  
142/2015

## הכמות המבוקשת של דירות חדשות - אפריל 2015 Quantity of New Dwellings Demanded - April 2015

### הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-אפריל 2015

- עלייה של 15.2% בהשוואה לכמות שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד. במרכיבי הכמות חלה -
- עלייה של כ-36.1% במספר הדירות החדשות שנמכרו
- ירידה של כ-10.8% במספר הדירות שלא למכירה

### בסוף אפריל 2015

- כ-26,360 דירות חדשות נותרו למכירה, מתוכן, כשליש במחוז המרכז.

### 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: 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. 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.

### אפריל 2015 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

**באפריל 2015** עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה) על כ-4,020 יחידות, מתוכן כ-64% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב והיתרה כ-36% 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, ומנתוני סקר התחלות בנייה ומכירת דירות חדשות בבנייה ביזמה ציבורית, הנערך במשרד הבינוי.

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

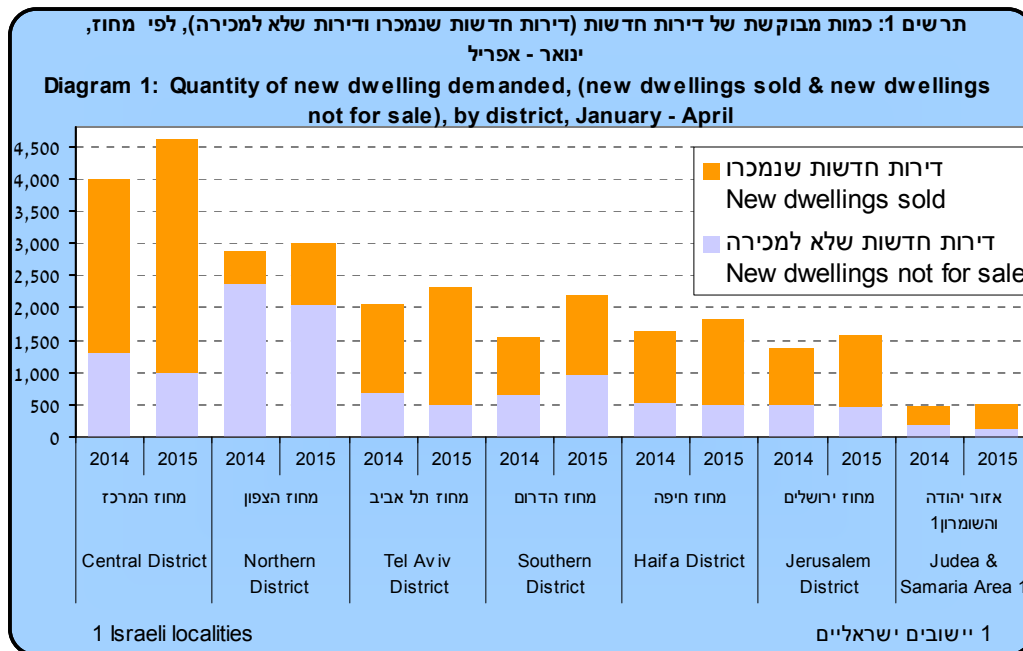
## ינואר-אפריל 2015 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה) בחודשים ינואר-אפריל 2015 הייתה גבוהה ב-15.2% מזו שבתקופה המקבילה אשתקד.

כמחצית מהכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) נבנו על קרקעות בבעלות ציבורית (לוח 2).

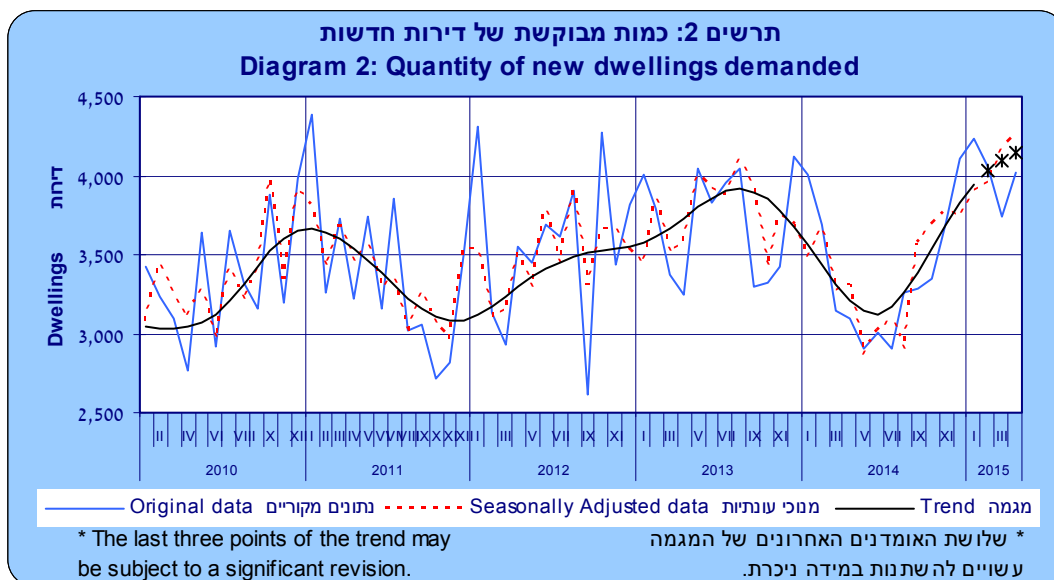
כ-29% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) היו במחוז המרכז וכ-10% בלבד במחוז ירושלים (לוח 3 ותרשים 1).

בחודשים אלו נרשמה עלייה, בכמות המבוקשת של הדירות החדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד - כ-42% במחוז הדרום, כ-16% בכל אחד מהמחוזות ירושלים והמרכז, כ-13% בכל אחד מהמחוזות תל אביב וחיפה וכ-4% 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-3,900 דירות ומאוקטובר 2013 עד יולי 2014 נרשמה ירידה. החל באוגוסט 2014 מסתמנת שוב עלייה שהגיעה לכ-4,000 דירות בממוצע לחודש בתחילת 2015 (תרשים 2 לוח 1).



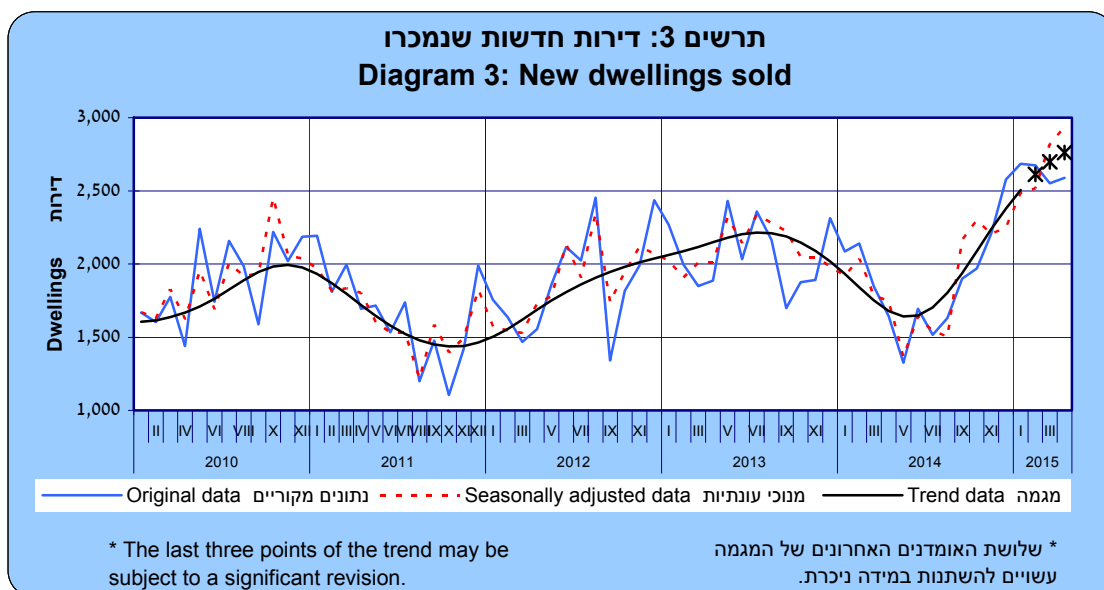
## לנתוני תרשים 2.

### ינואר-אפריל 2015 - דירות חדשות שנמכרו

כ-10,500 דירות חדשות נמכרו לציבור הרחב, עלייה של 36.1% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוחות 3 ו-4). חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 79% ו-78% במחוזות תל אביב והמרכז, בהתאמה, לבין 32% במחוז הצפון (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו נרשמה עלייה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד במחוז הצפון (כ-90%), במחוז הדרום (כ-40%), בכל אחד מהמחוזות המרכז ותל אביב (כ-34%), במחוז ירושלים (כ-31%) ובמחוז חיפה (כ-23%). (תרשים 1 ולוח 3).

על פי נתוני המגמה, נרשמה עלייה של כ-4.9% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים יוני 2014-אפריל 2015, לאחר ירידה של 3.0% בממוצע בחודשים אוגוסט 2013-מאי 2014. זאת לאחר עלייה של כ-1.3% בממוצע לחודש בחודשים אוקטובר 2012-יולי 2013 ושל כ-3.2% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים ינואר-ספטמבר 2012.



### לנתוני תרשים 3.

#### **ינואר-אפריל 2015 - דירות חדשות שלא למכירה**

מספר הדירות שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) בתקופה זו היה נמוך ב-10.8% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוח 1).

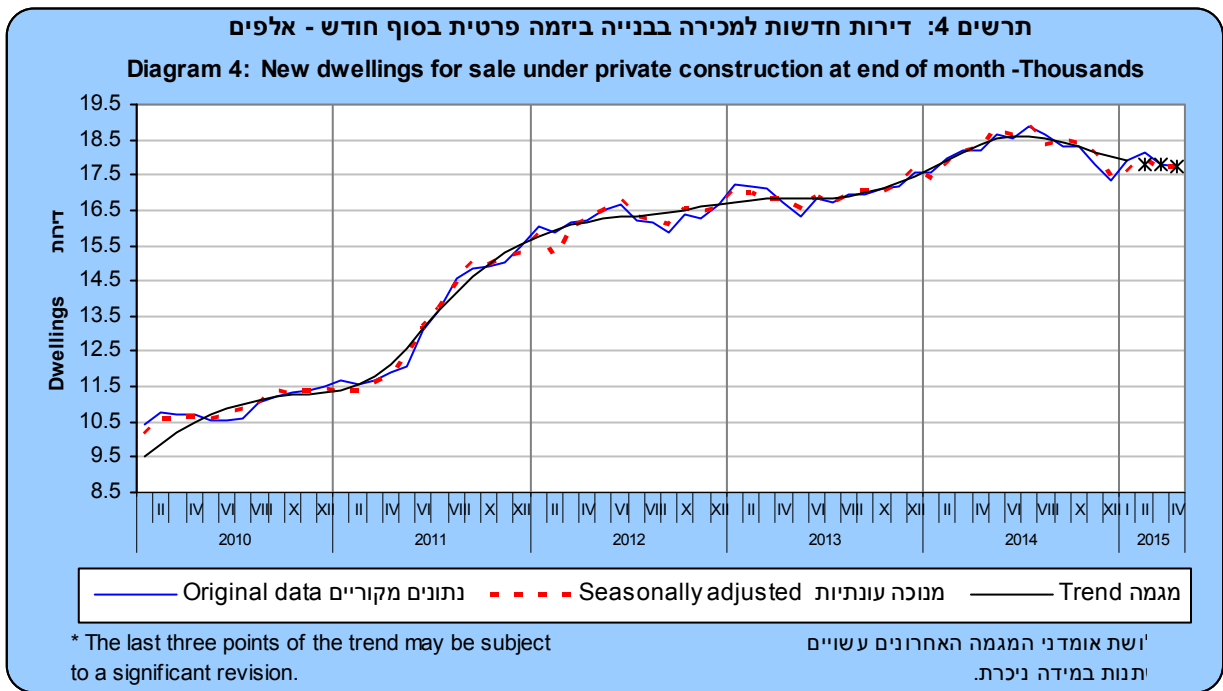
חלקה של הבנייה שלא למכירה מסך כל הכמות המבוקשת (דירות חדשות ודירות שלא למכירה) נע בין כ-68% במחוז הצפון לבין כ-22% וכ-21% בכל אחד מהמחוזות המרכז ותל אביב, בהתאמה (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו הוחל בבנייתן, של כ-430 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 24.5 דירות שמכרו קבלנים. לעומת זאת, בתקופה המקבילה אשתקד, הוחל בבנייתן של כ-1,160 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 6.6 דירות שמכרו קבלנים. בבחינה לפי מחוזות, בתקופה זו, נמצא כי במחוז הדרום הוחל בבנייתן של כ-190 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 6.7 דירות שמכרו קבלנים ובמחוז תל אביב הוחל בבנייתן של כ-140 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 13.3 דירות שמכרו קבלנים.

#### **סוף אפריל 2015 - דירות חדשות שנותרו למכירה**

**מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף אפריל 2015** - כ-26,360 דירות, מתוכם, כ-33% מוצעות למכירה במחוז המרכז, כ-14% בממוצע בכל אחד מהמחוזות ירושלים, תל אביב והדרום, כ-12% במחוז הצפון וכ-10% במחוז חיפה. (לוח 3).

על פי נתוני המגמה, במספר הדירות החדשות בבנייה ביזמה פרטית שנותרו למכירה, העלייה שנרשמה ברציפות מחודש דצמבר 2009, התייצבה מחודש מאי 2012, למעט עלייה מתונה בחודשים ספטמבר 2013-יולי 2014 ומאוגוסט 2014 נרשמת ירידה. (תרשים 4 ולוח 5).



**לנתוני תרשים 4**

**חודשי היצע**

על פי המספר הממוצע של דירות חדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים פברואר-אפריל 2015, מספר חודשי היצע הוא 10; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה באפריל 2015, הוא כ-14 חודשים במחוז ירושלים, כ-13 חודשים במחוז הצפון, כ-11 במחוז הדרום, כ-10 חודשים במחוז המרכז, כ-9 חודשים במחוז חיפה וכ-8 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 במאי 2015 תפורסם ב-7 ביולי 2015.**

## 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 שנותרו למכירה בסוף חודש יימכרו, בהנחה שקצב מכירתן בחודשים אלו יהיה זהה לקצב המכירה שנרשם באותו חודש. המספר מחושב כיחס שבין מספר הדירות שנותרו 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 (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. 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
4. ביטול בניינים שנמצאו כפולים בין הבנייה ביזמה הפרטית, לבין הבנייה ביזמה ציבורית.

נתוני הסקר מעודכנים בצורה שוטפת. 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. 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-2015, מגמות ל-2011-2015**" (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.](#)