

ירושלים, כ"א באב התשע"ה
6 באוגוסט 2015
205/2014

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - יוני 2015 Quantity of New Dwellings Demanded - June 2015

הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-יוני 2015

- עלייה של 30.4% בהשוואה לכמות שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד. במרכיבי הכמות חלה -
- עלייה של כ-54.0% במספר הדירות החדשות שנמכרו
- עלייה של כ-2.5% במספר הדירות שלא למכירה

בסוף יוני 2015

- כ-26,480 דירות חדשות נותרו למכירה, מתוכן, יותר משליש 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.

הערה: החל בהודעה זו, בלוח 5 נוספו נתוני סך כל הדירות החדשות למכירה, ונתוני דירות חדשות למכירה בבנייה ביזמה ציבורית, בניכוי עונתיות ומגמה. בתרשים 4 הוחלפו נתוני הבנייה ביזמה פרטית, בנתוני סך כל הדירות החדשות למכירה.

יוני 2015 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

יוני 2015 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה) על כ-4,630 יחידות, מתוכן כשני שלישים, דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב והיתרה כשליש, 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 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 2015 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה) בחודשים ינואר-יוני 2015 הייתה גבוהה ב-30.4% מזו שבתקופה המקבילה אשתקד. בחלוקה לפי רבעי שנה, על פי נתוני המגמה, הכמות המבוקשת של דירות חדשות עלה ברבע השני ב-6.2%, בהשוואה לרבע הראשון.

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

בינואר-יוני 2015 בירושלים נרשמה הכמות המבוקשת הגדולה ביותר של דירות חדשות (כ-2,050 דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה). בבאר יעקב נרשמה כמות מבוקשת של כ-530 דירות בהשוואה לכ-210 דירות וכ-170 דירות בתקופות המקבילות ב-2014 וב-2013, בהתאמה, ובאר עקיבא נרשמה כמות מבוקשת של כ-410 דירות לעומת כ-50 וכ-90 דירות בתקופות המקבילות ב-2014 וב-2013, בהתאמה. בתקופה זו חלה עלייה, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, של כ-95%, בכל אחד מהיישובים עפולה ובאר שבע, של כ-80% ברחובות, של כ-76% באשקלון, של כ-70% בנתניה, של כ-67% בחיפה ושל כ-62% בירושלים. (לוח א).

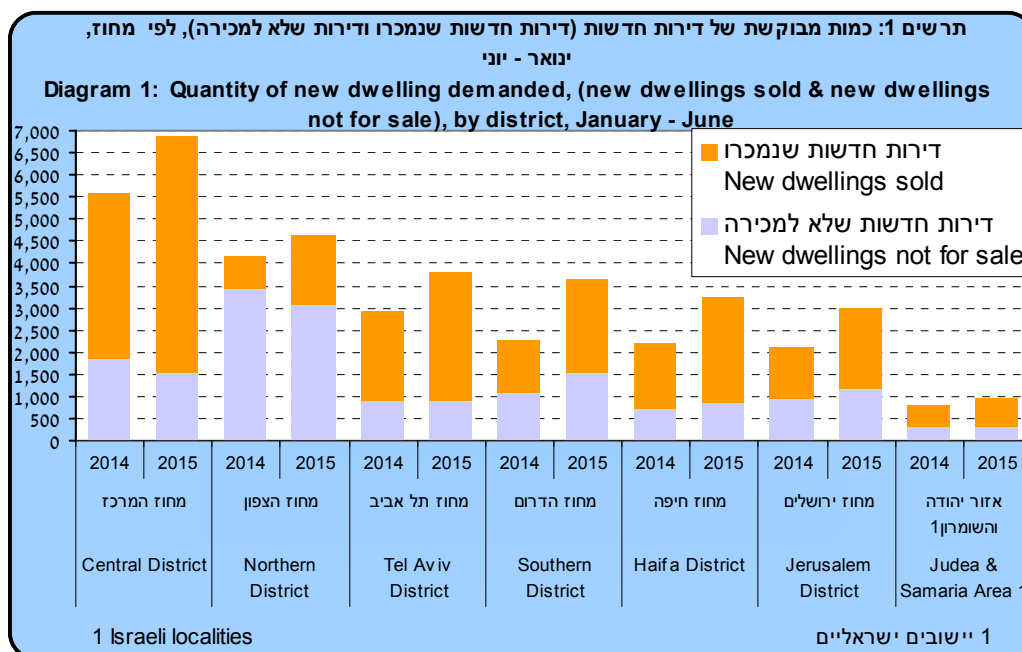
Locality		January - June		ינואר - יוני		יישוב		
		2015		2014			2013	
		מזה: נמכרו thereof: sold	סה"כ Total	מזה: נמכרו thereof: sold	סה"כ Total		מזה: נמכרו thereof: sold	סה"כ Total
Total	16,717	26,163	10,854	20,068	12,444	22,254	סך הכל	
Thereof:							מזה:	
Jerusalem	1,385	2,050	819	1,262	805	1,385	ירושלים	
Tel Aviv-Yafo	884	1,434	847	1,341	883	1,342	תל אביב-יפו	
Petah Tiqva	794	901	524	859	716	904	פתח תקווה	
Netanya	717	810	416	476	494	565	נתניה	
Ashqelon	678	760	396	431	484	518	אשקלון	
Ramat Gan	666	681	373	399	209	282	רמת גן	
Afula	587	639	286	327	108	129	עפולה	
Rehovot	449	614	278	341	505	550	רחובות	
Bet Shemesh	345	578	363	503	309	390	בית שמש	
Be'er Sheva	534	559	248	287	444	472	באר שבע	
Rosh HaAyin	515	540	501	522	54	79	ראש העין	
Haifa	465	538	272	322	388	487	חיפה	
Be'er Ya'aqov	521	528	197	209	147	165	באר יעקב	
Holon	380	461	251	304	245	346	חולון	
Rishon LeZiyon	350	445	215	579	308	504	ראשון לציון	
Hadera	368	437	294	353	286	395	חדרה	
Or Aqiva	394	407	46	52	81	92	אור עקיבא	
Ashdod	300	316	266	279	227	274	אשדוד	
Kefar Sava	255	312	288	291	299	312	כפר סבא	

(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).

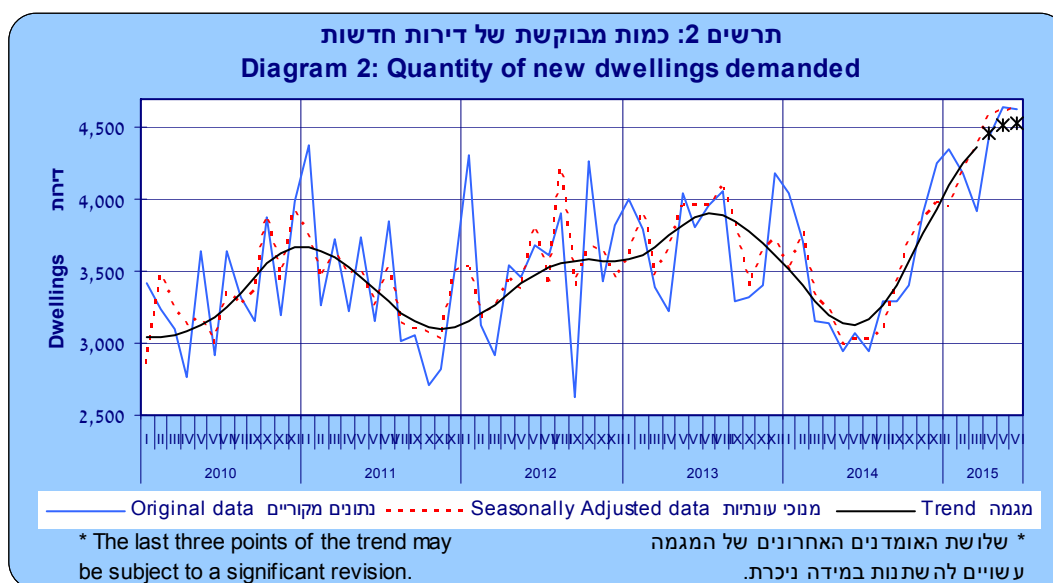
כ-26% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) היו במחוז המרכז וכ-11% בלבד במחוז ירושלים (לוח 3 ותרשים 1).

בחודשים אלו נרשמה עלייה, בכמות המבוקשת של הדירות החדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד - כ-60% במחוז הדרום, כ-49% במחוז חיפה, כ-39% במחוז ירושלים, כ-30% במחוז תל אביב, כ-23% במחוז המרכז וכ-12% 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 תנדודות 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 ומספטמבר 2013 עד יוני 2014 נרשמה ירידה. החל ביולי 2014 מסתמנת שוב עלייה שהגיעה לכ-4,400 דירות בממוצע לחודש במחצית הראשונה של 2015 (תרשים 2 ולוח 1).



לנתוני תרשים 2.

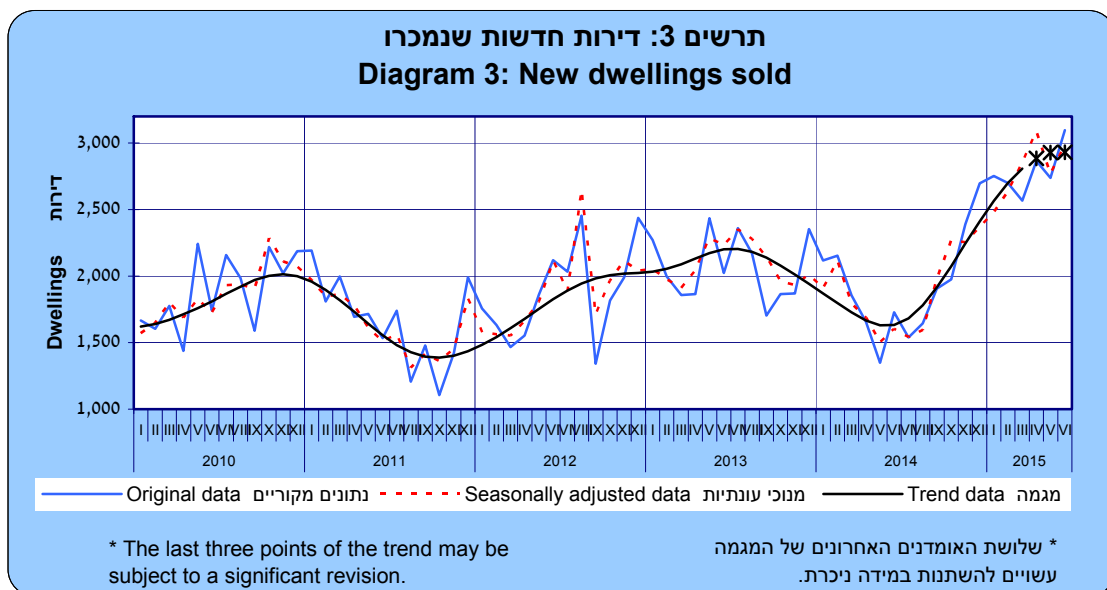
ינואר-יוני 2015 - דירות חדשות שנמכרו

כ-16,720 דירות חדשות נמכרו לציבור הרחב, עלייה של 54.0% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוחות 3 ו-4). בחלוקה לפי רבעי שנה, על פי נתוני המגמה, מספר הדירות החדשות שנמכרו ברבע השני של השנה, עלה ב-8.4% בהשוואה לרבע הראשון.

חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 78% במחוז המרכז ו-76% במחוז תל אביב, לבין 34% במחוז הצפון (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו נרשמה עלייה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד במחוז הצפון (כ-121%), במחוז הדרום (כ-74%), במחוז חיפה (כ-65%), במחוז ירושלים (כ-50%), במחוז המרכז (כ-42%) ובמחוז תל אביב (כ-41%) (תרשים 1 ולוח 3).

על פי נתוני המגמה, נרשמה עלייה של כ-4.7% במוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים יוני 2014-יוני 2015, לאחר ירידה של 3.0% במוצע בחודשים אוגוסט 2013-מאי 2014. זאת לאחר עלייה של כ-1.1% במוצע לחודש בחודשים אוקטובר 2012-יולי 2013 ושל כ-3.6% במוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים ינואר-ספטמבר 2012.



לנתוני תרשים 3.

ינואר-יוני 2015 - דירות חדשות שלא למכירה

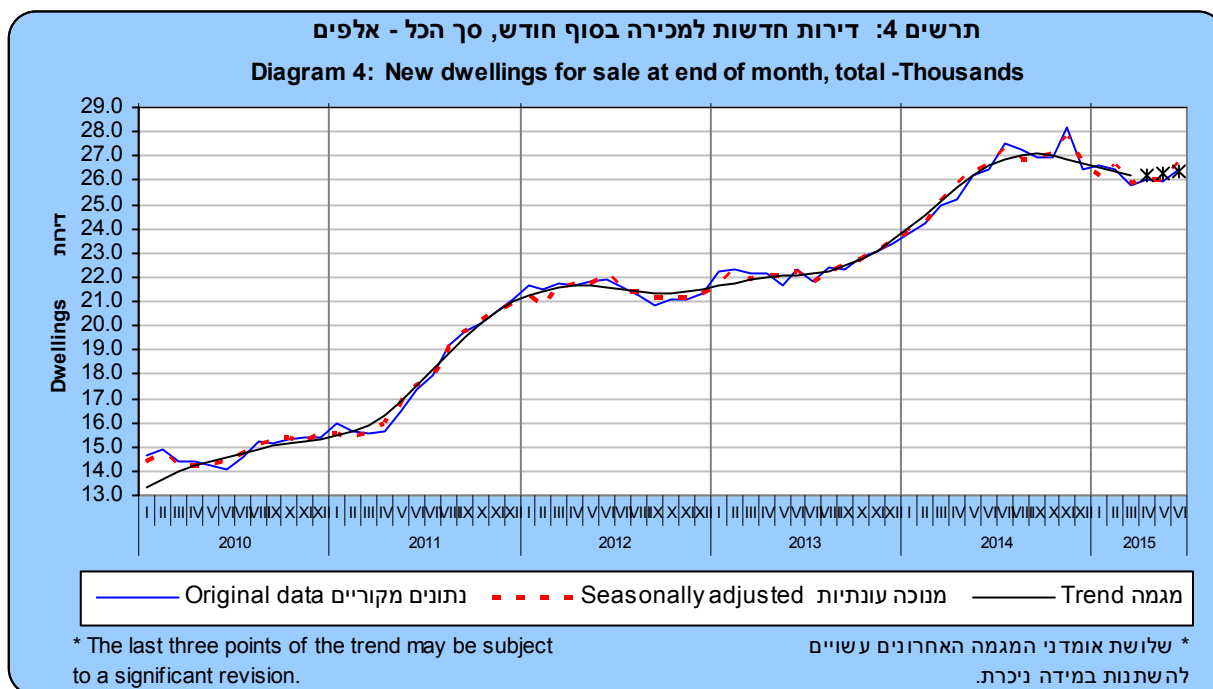
מספר הדירות שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) בתקופה זו היה גבוה ב-2.5% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוח 1).

חלקה של הבנייה שלא למכירה מסך כל הכמות המבוקשת (דירות חדשות למכירה ודירות שלא למכירה) נע בין כ-66% במחוז הצפון לבין כ-22% במחוז המרכז (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו הוחל בבנייתן, של כ-1,120 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 14.9 דירות שמכרו קבלנים. לעומת זאת, בתקופה המקבילה אשתקד, הוחל בבנייתן של כ-1,480 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 7.3 דירות שמכרו קבלנים. בבחינה לפי מחוזות, בתקופה זו, נמצא כי **במחוז תל אביב** הוחל בבנייתן של כ-480 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 5.9 דירות שמכרו קבלנים וב**מחוז ירושלים** הוחל בבנייתן של כ-290 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 6.2 דירות שמכרו קבלנים.

סוף יוני 2015 - דירות חדשות שנותרו למכירה

מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף יוני 2015 - כ-26,480 דירות, מתוכן, כ-36% מוצעות למכירה **במחוז המרכז**, כ-13% בכל אחד מה**מחוזות הדרום, ירושלים ותל אביב** וכ-11% בכל אחד מה**מחוזות הצפון וחיפה**. (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 אוגוסט 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 **אפריל-יוני 2015**, מספר חודשי ההיצע הוא 9; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה ב**יוני 2015**, הוא כ-11 חודשים **בכל אחד מהמחוזות ירושלים והמרכז**, כ-10 חודשים **במחוז הצפון**, כ-8 חודשים **במחוז הדרום**, כ-7 חודשים **במחוז תל אביב** וכ-6 חודשים **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 2015 תפורסם ב-7 בספטמבר 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-2015-2011**" (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.**