

ירושלים, כ"ה בטבת התשע"ו  
6 בינואר 2016  
004/2016

## הכמות המבוקשת של דירות חדשות - נובמבר 2015 Quantity of New Dwellings Demanded - November 2015

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

- עלייה של 26.9% בהשוואה לכמות שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד. במרכיבי הכמות חלה -
- עלייה של כ-48.0% במספר הדירות החדשות שנמכרו
- עלייה של כ-0.6% במספר הדירות שלא למכירה

### בסוף נובמבר 2015

- כ-27,910 דירות חדשות נותרו למכירה, מתוכן, כ-37% 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.

### **נובמבר 2015 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות**

בנובמבר 2015 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה) על כ-3,500 יחידות, מתוכן כ-74%, דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב והיתרה כ-26%, 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

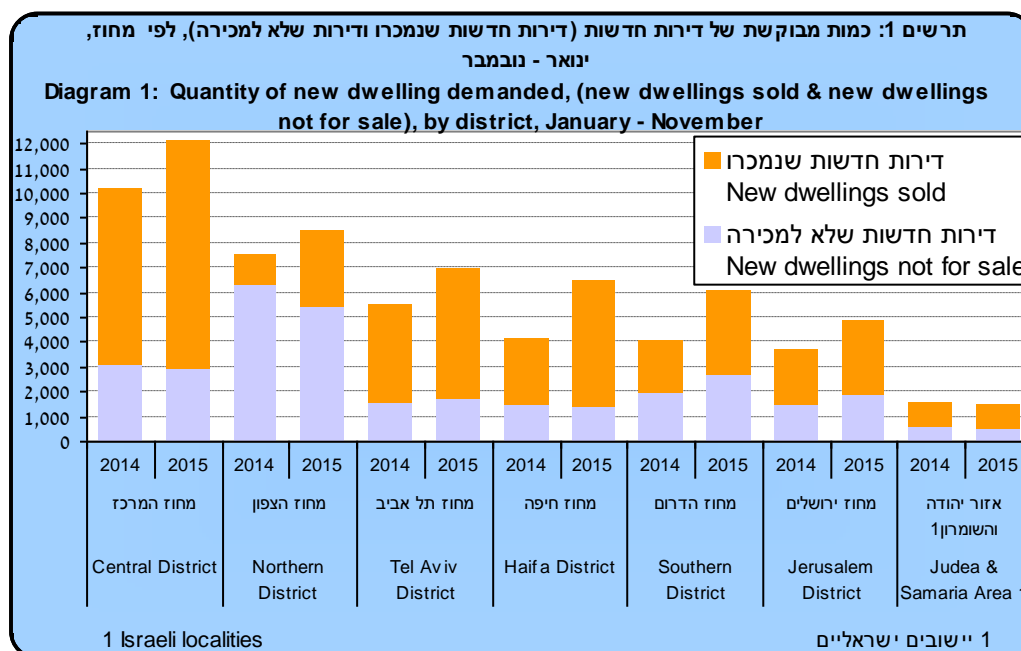
## ינואר-נובמבר 2015 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) בחודשים ינואר-נובמבר 2015 הייתה גבוהה ב-26.9% מזו שבתקופה המקבילה אשתקד.

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

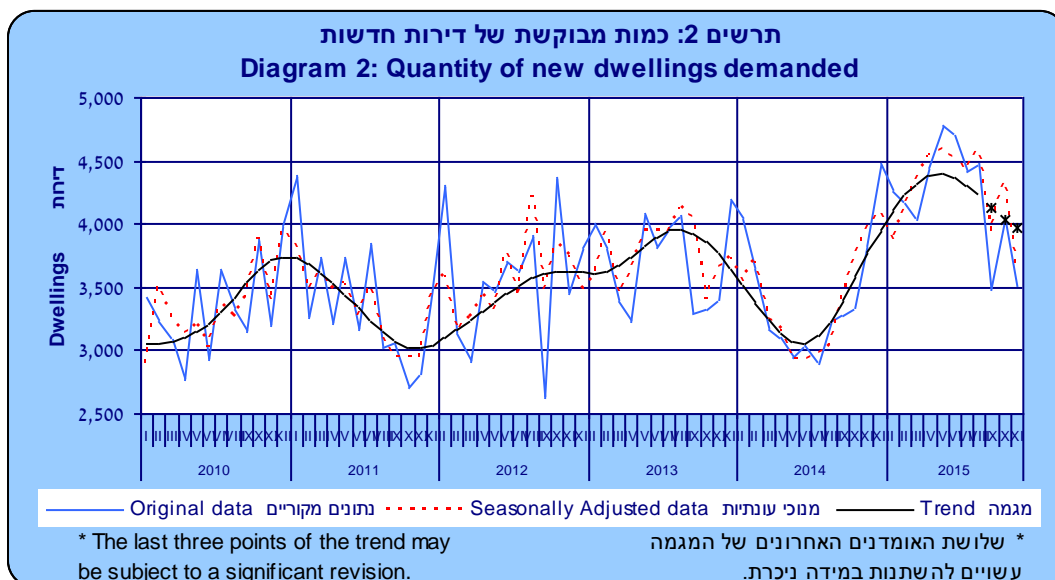
כ-26% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) היו במחוז המרכז וכ-11% בלבד במחוז ירושלים (לוח 3 ותרשים 1).

בחודשים אלו נרשמה עלייה, בכמות המבוקשת של הדירות החדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד - כ-58% במחוז חיפה, כ-50% במחוז הדרום, כ-31% במחוז ירושלים, כ-26% במחוז תל אביב, כ-19% במחוז המרכז וכ-13% במחוז הצפון.



### לנתוני תרשים 1.

בבחינת נתוני המגמה של הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה), ב-2015, הגיעה לרמה של כ-4,220 דירות בממוצע לחודש (כ-50,440 דירות ברמה שנתית). בחודשים יוני-נובמבר 2015 נרשמה ירידה של כ-1.7% בממוצע לחודש, ובחודשים ינואר-מאי 2015 היתה עלייה של כ-2.1% בממוצע לחודש. העלייה שהחלה ביולי 2014, באה לאחר ירידה שנרשמה מספטמבר 2013 עד יוני 2014. בשנת 2013 נרשמה עלייה שהגיעה לרמה של כ-3,900 דירות בחודש, בהמשך לרמה של כ-3,600 דירות בחודש בתחילת 2011. במהלך שנת 2011 הסתמנה ירידה וב-2008 נרשמה כמות מבוקשת של כ-2,600 דירות בחודש (תרשים 2 ולוח 1).



## לנתוני תרשים 2.

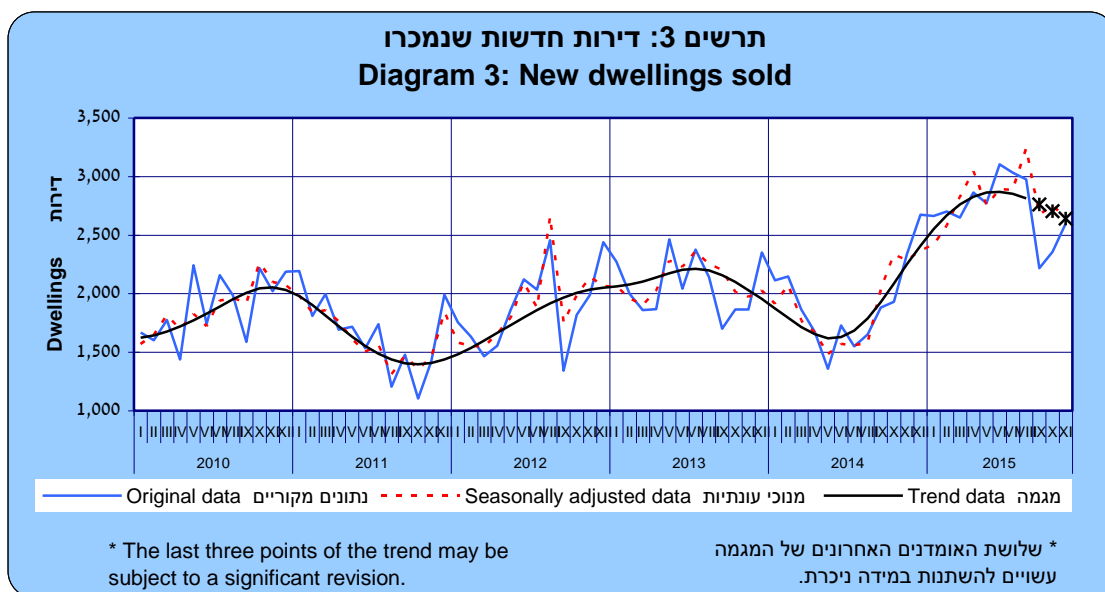
### **ינואר-נובמבר 2015 - דירות חדשות שנמכרו**

באחד עשר החודשים הראשונים של 2015 נמכרו כ-29,930 דירות חדשות, גבוה בכ-48.0% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוחות 3 ו-4).

חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 79% במחוז חיפה, 76% במחוז המרכז ו-75% במחוז תל אביב, לבין 36% במחוז הצפון (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו נרשמה עלייה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד במחוז הצפון (כ-144%), במחוז חיפה (כ-92%), במחוז הדרום (כ-62%), במחוז ירושלים (כ-34%), במחוז תל אביב (כ-31%) ובמחוז המרכז (כ-30%). (תרשים 1 ולוח 3).

על פי נתוני המגמה, נרשמה ירידה של כ-1.6% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים יולי-נובמבר 2015. עלייה של כ-4.5% בממוצע לחודש נרשמה בחודשים יוני 2014-יוני 2015, לאחר ירידה של 3.1% בממוצע בחודשים אוגוסט 2013-מאי 2014. זאת, לאחר עלייה של כ-1.2% בממוצע לחודש בחודשים אוקטובר 2012-יולי 2013, ושל כ-3.5% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים ינואר-ספטמבר 2012.



### לנתוני תרשים 3.

#### ינואר-נובמבר 2015 - דירות חדשות שלא למכירה

מספר הדירות שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) בתקופה זו היה גבוה ב-0.6% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוח 1).

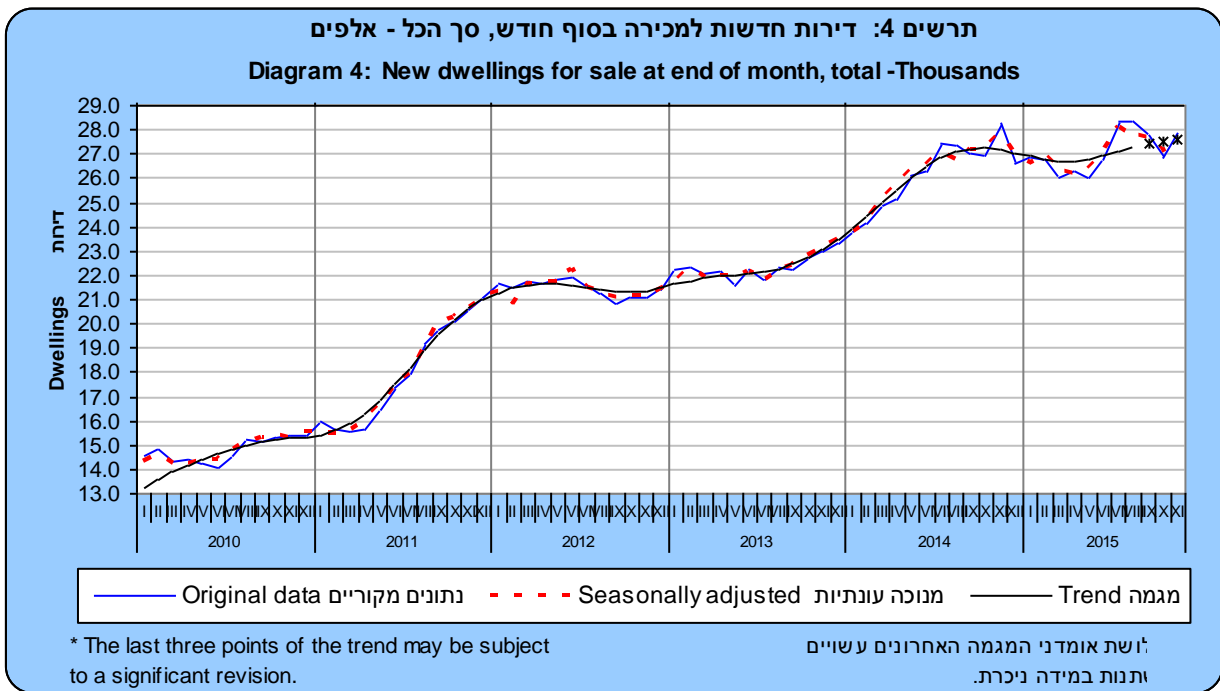
חלקה של הבנייה שלא למכירה מסך כל הכמות המבוקשת (דירות חדשות למכירה ודירות שלא למכירה) נע בין כ-64% במחוז הצפון לבין כ-21% במחוז חיפה (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו הוחל בבנייתן, של כ-2,020 דירות בקבוצות רכישה – דירה אחת לכל 14.8 דירות שמכרו קבלנים. לעומת זאת, בתקופה המקבילה אשתקד, הוחל בבנייתן של כ-2,180 דירות בקבוצות רכישה – דירה אחת לכל 9.3 דירות שמכרו קבלנים. בבחינה לפי מחוזות, בתקופה זו, נמצא כי במחוז תל אביב הוחל בבנייתן של כ-820 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 6.4 דירות שמכרו קבלנים ובמחוז ירושלים הוחל בבנייתן של כ-500 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 6.0 דירות שמכרו קבלנים. יצוין, כי בוצעו עדכונים בנתונים של קבוצות רכישה, שפורסמו בהודעות קודמות לתקשורת.

#### סוף נובמבר 2015 - דירות חדשות שנותרו למכירה

מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף נובמבר 2015 – כ-27,910 דירות, מתוכן, כ-37% מוצעות למכירה במחוז המרכז, כ-13% בכל אחד מהמחוזות תל אביב והדרום, כ-12% במחוז ירושלים, כ-11% במחוז חיפה וכ-10% במחוז הצפון. (לוח 3).

על פי נתוני המגמה, בסך כל מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה, חלה עלייה, שנרשמה ברציפות מחודש דצמבר 2009. בתקופה מאי 2012 עד יולי 2013 חלה התייצבות שלווה בעלייה מתונה בחודשים אוגוסט 2013- אוגוסט 2014, ירידה מתונה מנובמבר 2014 ומאפריל 2015 נרשמת עלייה. (תרשים 4 ולוח 5).



**לנתוני תרשים 4.**

**חודשי היצע**

על פי המספר הממוצע של דירות חדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים **ספטמבר-נובמבר 2015**, מספר חודשי היצע הוא 12; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנתרו למכירה ב**נובמבר 2015**, הוא כ-15 חודשים במחוז המרכז, כ-14 חודשים במחוז הדרום, כ-13 חודשים במחוז ירושלים, כ-11 חודשים במחוז הצפון, כ-9 חודשים במחוז תל אביב וכ-7 חודשים במחוז חיפה; זאת בהנחה שקצב מכירתן יהיה זהה לקצב המכירה בשלושת החודשים האחרונים ושלא תהיינה התחלות חדשות (לוחות 1 ו-3).

**ההודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות בדצמבר 2015 תפורסם ב-4 בפברואר 2016.**

## 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 דירה הוא 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 (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 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
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.**