

ירושלים, כ"ז באדר ב' התשע"ו  
6 באפריל 2016  
091/2016

## הכמות המבוקשת של דירות חדשות - פברואר 2016 Quantity of New Dwellings Demanded - February 2016

### הכמות המבוקשת של דירות חדשות בינואר-פברואר 2016

- ירידה של 2.9% בהשוואה לכמות שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד. במרכיבי הכמות חלה -
- עלייה של כ-0.4% במספר הדירות החדשות שנמכרו
- ירידה של כ-8.6% במספר הדירות שלא למכירה

### בסוף פברואר 2016

- כ-29,930 דירות חדשות נותרו למכירה, מתוכן, כ-38% 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.

### פברואר 2016 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

בפברואר 2016 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה) על כ-3,650 יחידות, מתוכן כ-66%, דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב והיתרה כ-34%, 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

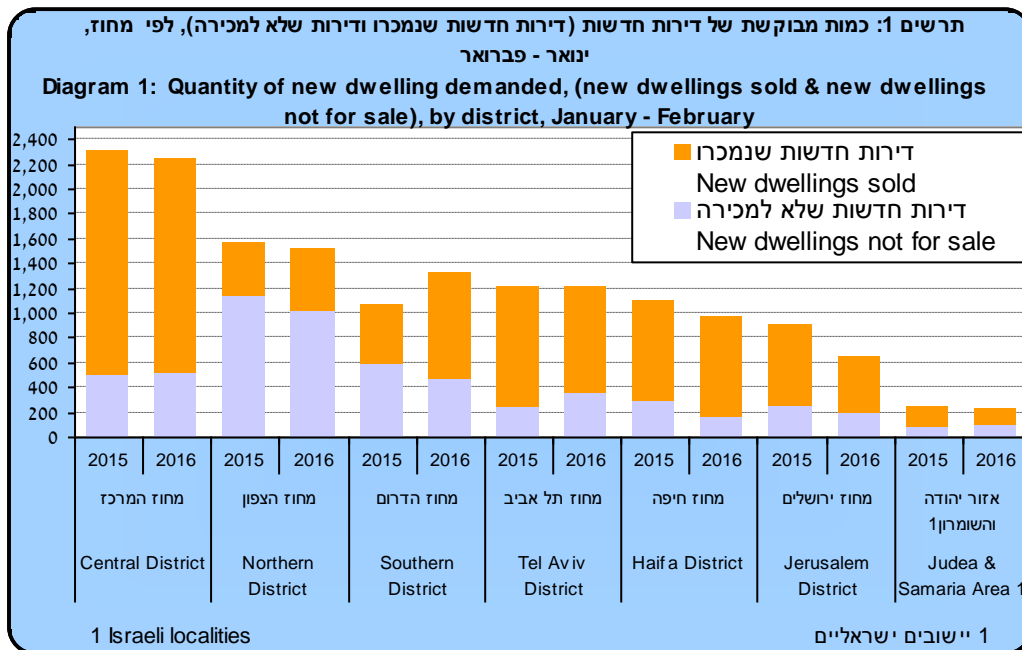
לקבלת הסברים ניתן לפנות אל יחידת הדוברות בטל' 02-6527845

## ינואר-פברואר 2016 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) בחודשים ינואר-פברואר 2016 הייתה נמוכה ב-2.9% מזו שבתקופה המקבילה אשתקד.

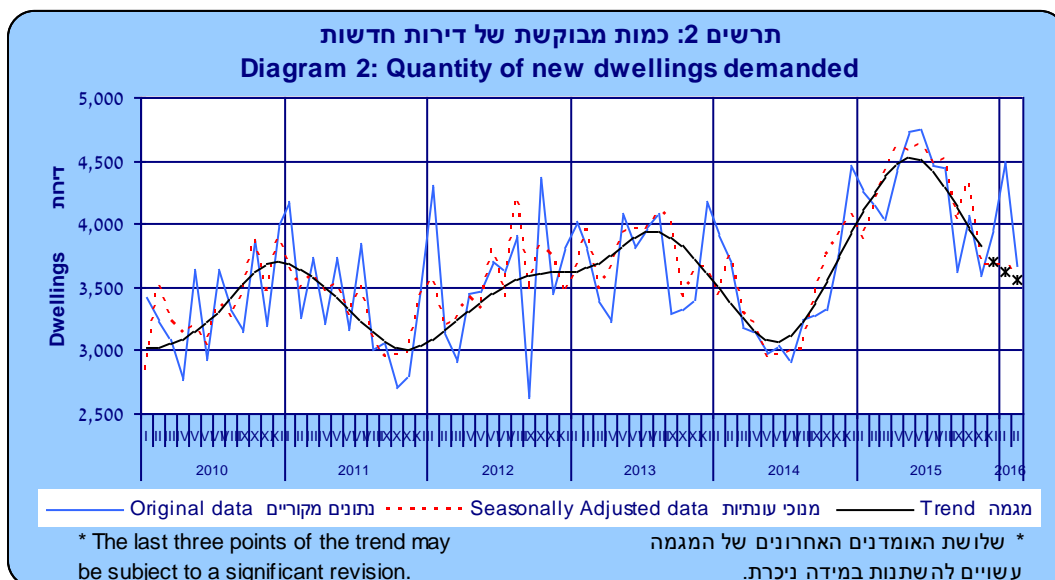
כ-28% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) היו במחוז המרכז וכ-8% בלבד במחוז ירושלים (לוח 3 ותרשים 1).

בחודשים אלו נרשמה ירידה, בכמות המבוקשת של הדירות החדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד - כ-28% במחוז ירושלים, כ-12% במחוז חיפה וכ-3% בכל אחד מהמחוזות הצפון והמרכז. לעומת זאת נרשמה עלייה של כ-24% במחוז הדרום, ואילו במחוז תל אביב לא חל שינוי.



### לנתוני תרשים 1.

בבחינת נתוני המגמה של הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה), בחודשים יוני 2015-פברואר 2016, נרשמה ירידה של כ-3% והגיעה לרמה של כ-4,000 דירות בממוצע לחודש. זאת לאחר עלייה של כ-4% בחודשים יולי 2014-מאי 2015 ברמה של כ-4,100 דירות בממוצע לחודש, ובהמשך לירידה של כ-2.4% בחודשים ספטמבר 2013-יוני 2014, ברמה של כ-3,450 דירות בממוצע לחודש (תרשים 2 ולוח 1).



## לנתוני תרשים 2.

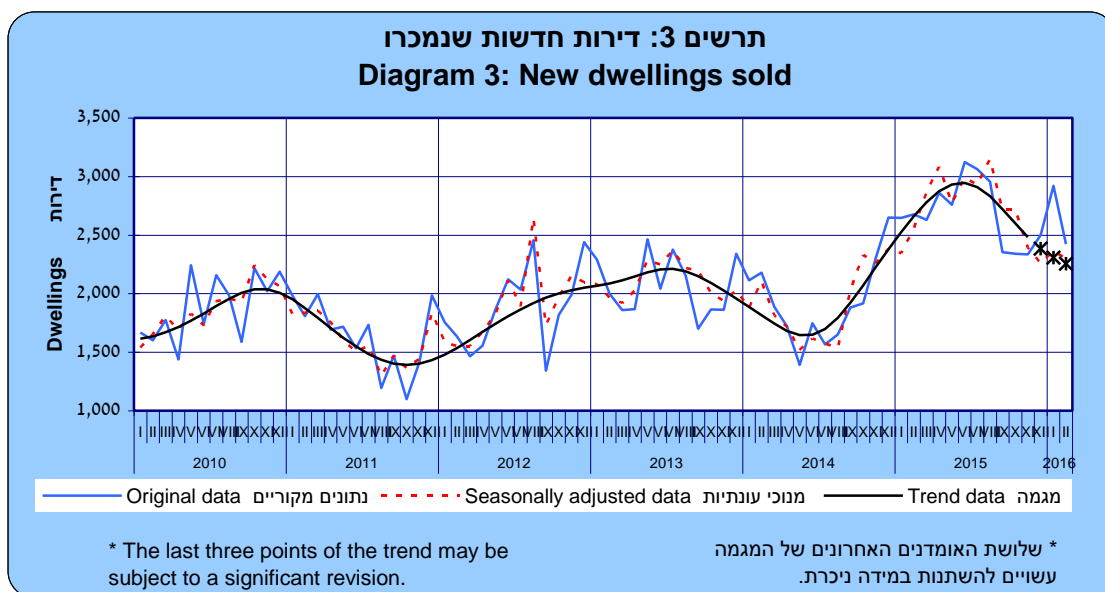
### **ינואר-פברואר 2016 - דירות חדשות שנמכרו**

בינואר-פברואר 2016 נמכרו כ-5,340 דירות חדשות, גבוה בכ-0.4% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוחות 3 ו-4).

חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 84% במחוז חיפה, 77% במחוז המרכז, 70% בממוצע בכל אחד מהמחוזות **תל אביב וירושלים**, ו-64% במחוז הדרום, לבין 33% במחוז הצפון (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו נרשמה ירידה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד במחוז **ירושלים** (כ-31% במחוז **תל אביב** (כ-12%) ובמחוז **המרכז** (כ-5%). לעומת זאת נרשמה עלייה במחוז **הדרום** (כ-75%), במחוז **הצפון** (כ-15%) ובמחוז **חיפה** (1%).

על פי **נתוני המגמה**, נרשמה ירידה של כ-3.3% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים יולי 2015-פברואר 2016 ברמה ממוצעת של כ-2,560 דירות לחודש. זאת, לאחר עלייה של כ-4.6% בממוצע לחודש שנרשמה בחודשים יוני 2014-יוני 2015, ברמה ממוצעת של כ-2,340 דירות לחודש ובהמשך לירידה של 2.9% בממוצע בחודשים אוגוסט 2013-מאי 2014 ברמה ממוצעת של כ-1,920 דירות לחודש.



### לנתוני תרשים 3.

#### **ינואר-פברואר 2016 - דירות חדשות שלא למכירה**

מספר הדירות שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) בתקופה זו היה נמוך ב-8.6% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוח 1).

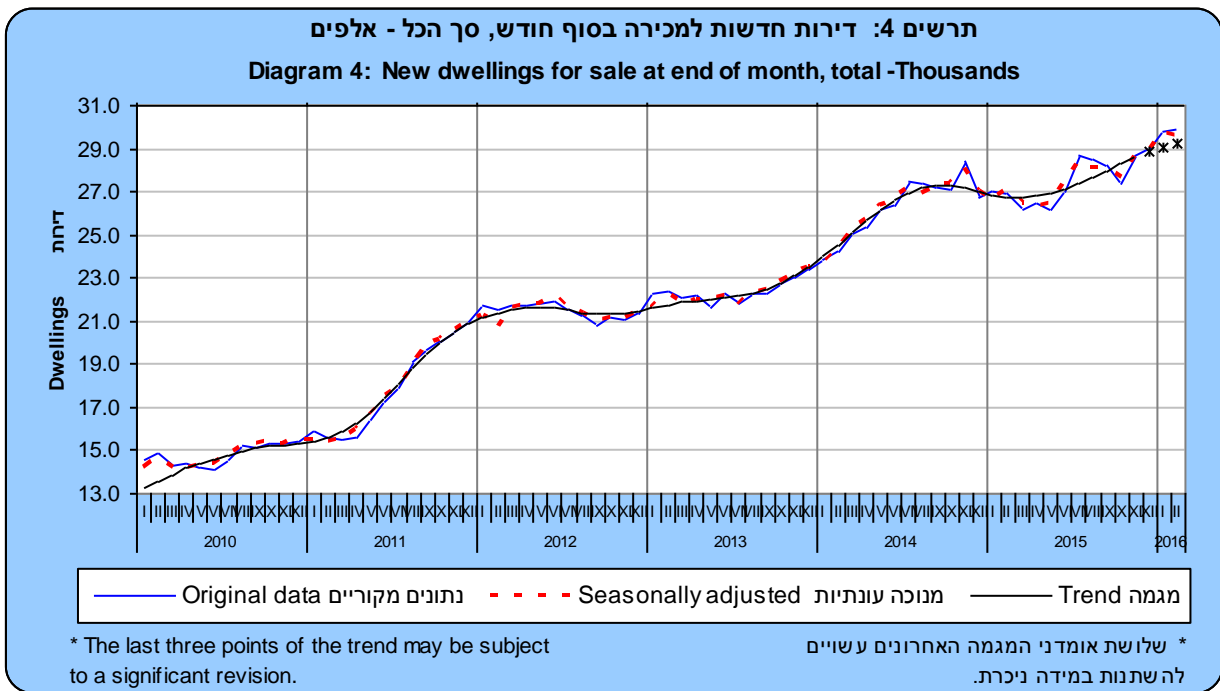
חלקה של הבנייה שלא למכירה מסך כל הכמות המבוקשת (דירות חדשות למכירה ודירות שלא למכירה) נע בין כ-67% במחוז הצפון לבין כ-16% במחוז חיפה (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו הוחל בבנייתן, של כ-200 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 26.1 דירות שמכרו קבלנים. לעומת זאת, בתקופה המקבילה אשתקד, הוחל בבנייתן של כ-300 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 17.5 דירות שמכרו קבלנים. בבחינה לפי מחוזות, בתקופה זו, נמצא כי במחוז תל אביב הוחל בבנייתן של כ-120 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 6.9 דירות שמכרו קבלנים ובמחוז ירושלים הוחל בבנייתן של כ-30 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 16.5 דירות שמכרו קבלנים.

#### **סוף פברואר 2016 - דירות חדשות שנותרו למכירה**

מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף פברואר 2016 - כ-29,930 דירות, מתוכם, כ-38% מוצעות למכירה במחוז המרכז, כ-13% בכל אחד מהמחוזות חיפה והדרום, כ-11% בכל אחד מהמחוזות תל אביב וירושלים, וכ-9% 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 מאוקטובר 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 **דצמבר 2015-פברואר 2016**, מספר חודשי ההיצע הוא 11; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה בינואר 2016, הוא כ-14 חודשים בכל אחד מהמחוזות ירושלים והמרכז, כשנה במחוז הצפון, כ-10 חודשים במחוז חיפה, כ-9 חודשים במחוז הדרום, וכ-8 חודשים במחוז תל אביב; 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 במרץ 2016 תפורסם ב-5 במאי 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 בעסקאות משולבות.

**דירה חדשה למכירה** - דירה חדשה שנבנתה למטרת מכירה ושבומועד 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 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-הסדרות ("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-סדרות 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.**