

ירושלים, כ"ז בניסן התשע"ו
5 במאי 2016
128/2016

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - מרץ 2016 Quantity of New Dwellings Demanded - March 2016

ינואר-מרץ 2016, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד

- עלייה של 1.3% בכמות המבוקשת של דירות חדשות במרכיבי הכמות חלה:

- עלייה של כ-3.7% במספר הדירות החדשות שנמכרו
- ירידה של כ-2.9% במספר הדירות שלא למכירה

יוני 2015-מרץ 2016

- בנתוני המגמה נרשמה ירידה בשיעור של 2.0% במוצע לחודש בכמות המבוקשת, ושל 2.3% במוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו

בסוף מרץ 2016

- כ-26,730 דירות חדשות נותרו למכירה, מתוכן, כ-31% 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](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.

מרץ 2016 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

במרץ 2016 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה) על כ-4,140 יחידות, מתוכן כ-70% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב והיתרה כ-30% 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, ומנתוני סקר התחלות בנייה ומכירת דירות חדשות בבנייה ביזמה ציבורית, הנערך במשרד הבינוי והשיכון.

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-מרץ 2016 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) **בחדשים ינואר-מרץ 2016** הייתה גבוהה ב-1.3% מזו שבתקופה המקבילה אשתקד.

בינואר-מרץ 2016 בירושלים נרשמה הכמות המבוקשת הגדולה ביותר של דירות חדשות (כ-720 דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה). בקריית גת נרשמה כמות מבוקשת של כ-340 דירות לעומת 50 ו-10 דירות בתקופות המקבילות ב-2015 וב-2014, בהתאמה. בתקופה זו חלה עלייה, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, של כ-134% באשדוד, של כ-125% ביבנה, של כ-108% בהרצלייה, של כ-104% בחדרה, של כ-70% בראשון לציון, ושל כ-61% בבאר שבע. לעומת זאת נרשמה ירידה של כ-33% ברחובות, של כ-28% בירושלים ושל כ-19% בתל אביב-יפו (לוח א).

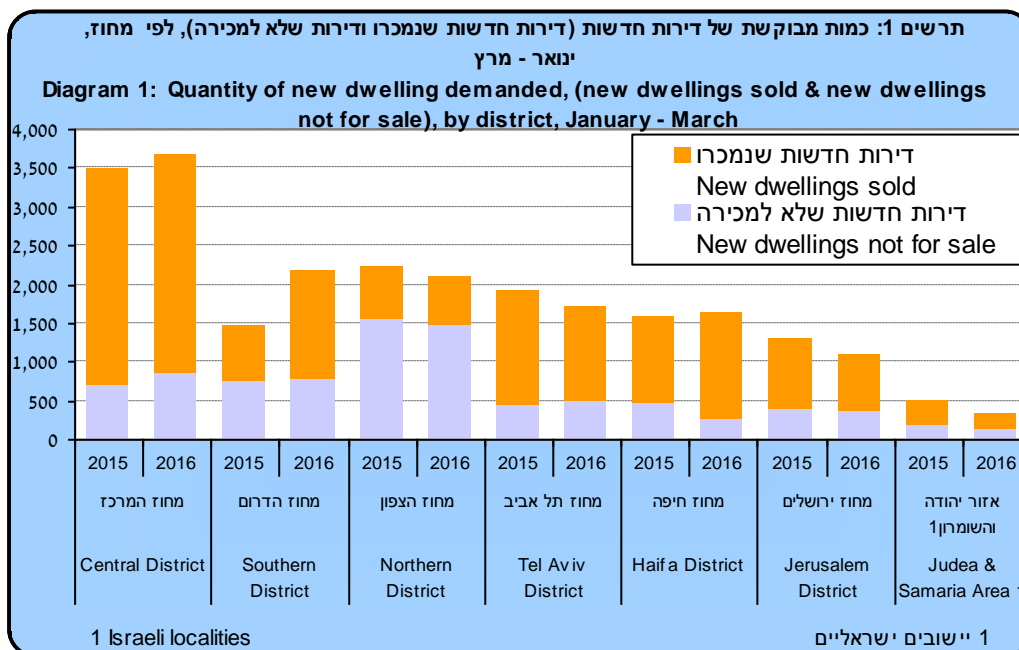
לוח א: כמות מבוקשת של דירות חדשות (1), לפי יישובים בהם מעל 150 דירות מבוקשות בינואר-מרץ 2016
Table A: Quantity of new dwellings demanded (1), by localities whose dwellings demanded were more than 150 in January-March 2016

Locality	January - March 2016		2015		ינואר - מרץ 2014		יישוב
	מזה: נמכרו	סה"כ	מזה: נמכרו	סה"כ	מזה: נמכרו	סה"כ	
	thereof: sold	Total	thereof: sold	Total	thereof: sold	Total	
Total	8,292	12,635	7,995	12,469	6,185	10,782	סך הכל
Thereof:							מזה:
Jerusalem	456	715	725	987	425	652	ירושלים
Tel Aviv-Yafo	307	556	478	683	573	897	תל אביב-יפו
Rosh HaAyin	496	511	341	352	439	450	ראש העין
Netanya	322	454	336	367	238	258	נתניה
Hadera	397	435	162	213	138	170	חדרה
Ramat Gan	348	366	295	302	127	145	רמת גן
Ashqelon	309	343	213	251	243	258	אשקלון
Qiryat Gat	329	340	47	55	15	15	קריית גת
Haifa	304	329	287	317	209	236	חיפה
Rishon LeZiyon	184	329	143	193	102	163	ראשון לציון
Petah Tiqva	307	327	375	436	321	595	פתח תקווה
Ashdod	203	314	126	134	147	156	אשדוד
Be'er Sheva	285	310	177	193	100	118	באר שבע
Be'er Ya'aqov	264	267	321	324	72	76	באר יעקב
Herzeliyya	97	250	75	120	102	129	הרצלייה
Afula	168	199	182	203	155	167	עפולה
Yavne	182	191	81	85	111	114	יבנה
Rehovot	179	190	228	282	166	191	רחובות
Ra'annana	131	184	143	179	66	82	רעננה
Pardes Hana-Karkur	163	176	117	143	121	145	פרדס חנה-כרכור
Holon	137	171	161	212	161	189	חולון
Kefar Sava	158	167	128	139	117	142	כפר סבא
Bet Shemesh	157	161	152	159	231	236	בית שמש

(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).

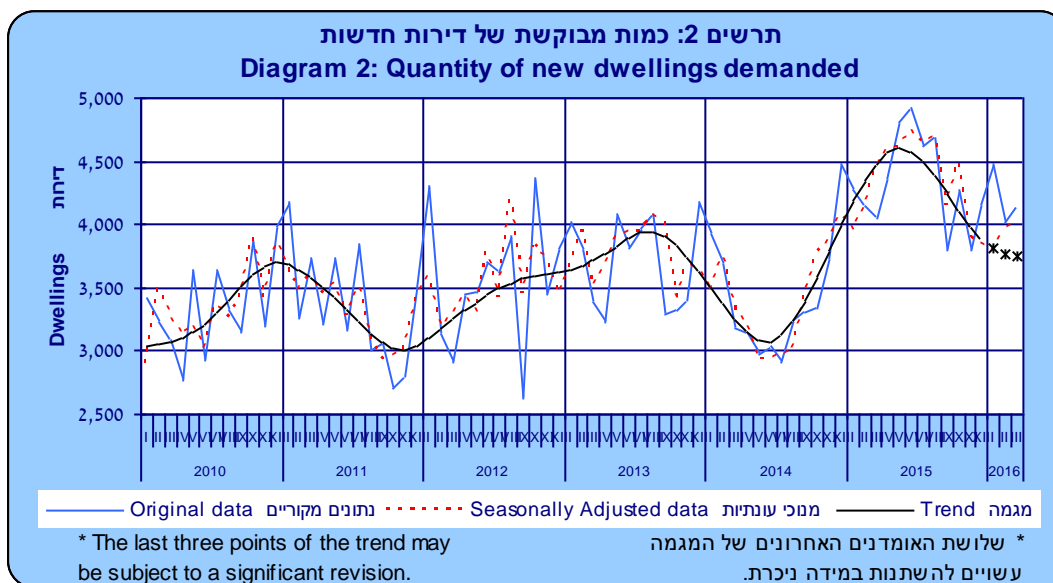
כ-29% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) היו **במחוז המרכז** וכ-8% בלבד **במחוז ירושלים** (לוח 3 ותרשים 1).

בחודשים אלו נרשמה עלייה, בכמות המבוקשת של הדירות החדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד - כ-46% במחוז הדרום, כ-5% במחוז המרכז וכ-3% במחוז חיפה. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-17% במחוז ירושלים, של כ-12% במחוז תל אביב ושל כ-6% במחוז הצפון.



לנתוני תרשים 1.

בבחינת **נתוני המגמה** של הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה), בחודשים יוני 2015-מרץ 2016, נרשמה ירידה של כ-2% והגיעה לרמה של כ-4,100 דירות בממוצע לחודש. זאת לאחר עלייה של כ-4% בחודשים יולי 2014-מאי 2015, ברמה של כ-3,940 דירות בממוצע לחודש, וזאת בהמשך לירידה של כ-2.4% בחודשים ספטמבר 2013-יוני 2014, ברמה של כ-3,450 דירות בממוצע לחודש (תרשים 2 ולוח 1).

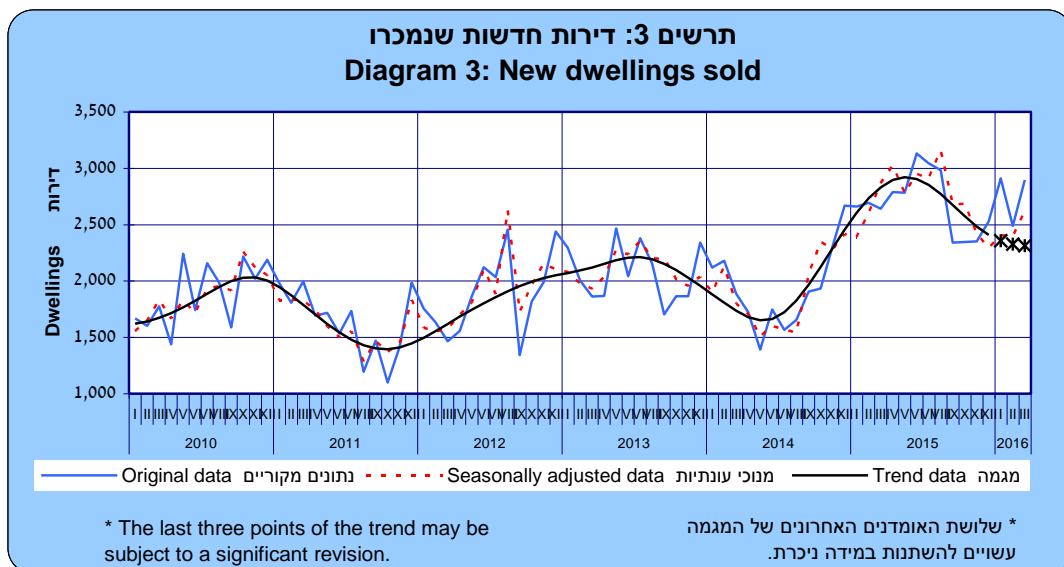


לנתוני תרשים 2.

ינואר-מרץ 2016 - דירות חדשות שנמכרו

בינואר-מרץ 2016 נמכרו כ-8,290 דירות חדשות, גבוה בכ-3.7% 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, ו-70% במחוז תל אביב, לבין 30% במחוז הצפון (לוח 3 ותרשים 1). בתקופה זו נרשמה עלייה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד במחוז הדרום (כ-93%), במחוז חיפה (כ-23%) ובמחוז המרכז (כ-1%). לעומת זאת, נרשמה ירידה במחוז ירושלים (כ-22%), במחוז תל אביב (כ-19%) ובמחוז הצפון (כ-8%).

על פי נתוני המגמה, נרשמה ירידה של כ-2.3% במוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים יולי 2015-מרץ 2016, ברמה ממוצעת של כ-2,570 דירות לחודש. זאת, לאחר עלייה של כ-4.9% במוצע לחודש שנרשמה בחודשים יוני 2014-מאי 2015, ברמה ממוצעת של כ-2,340 דירות לחודש. זאת, בהמשך לירידה של 2.9% במוצע בחודשים אוגוסט 2013-מאי 2014, ברמה ממוצעת של כ-1,920 דירות לחודש.



לנתוני תרשים 3

ינואר-מרץ 2016 - דירות חדשות שלא למכירה

מספר הדירות שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) בתקופה זו היה נמוך ב-2.9% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוח 1).

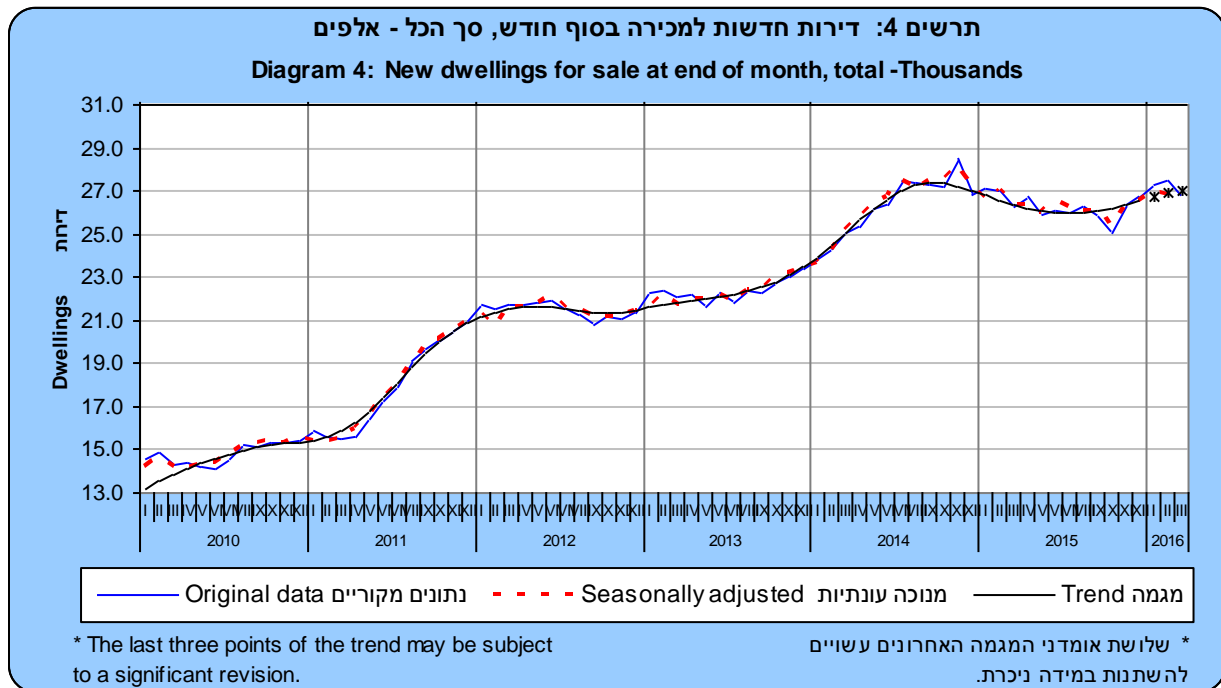
חלקה של הבנייה שלא למכירה מסך כל הכמות המבוקשת (דירות חדשות למכירה ודירות שלא למכירה) נע בין כ-70% במחוז הצפון לבין כ-16% במחוז חיפה (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו הוחל בבנייתן, של כ-440 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 18.7 דירות שמכרו קבלנים. לעומת זאת, בתקופה המקבילה אשתקד, הוחל בבנייתן של כ-520 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 15.5 דירות שמכרו קבלנים. בבחינה לפי מחוזות, בתקופה זו, נמצא כי במחוז תל אביב הוחל בבנייתן של כ-210 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 5.6 דירות שמכרו קבלנים ובמחוז ירושלים הוחל בבנייתן של כ-50 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 15.1 דירות שמכרו קבלנים.

סוף מרץ 2016 - דירות חדשות שנותרו למכירה

מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף מרץ 2016 - כ-26,720 דירות, מתוכן, כ-31% מוצעות למכירה במחוז המרכז, כ-16% במחוז חיפה, כ-14% במחוז הדרום, כ-13% במחוז תל אביב, כ-12% במחוז ירושלים, וכ-11% 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 בחודשים אוגוסט 2013- ספטמבר 2014, ירידה מתונה מאוקטובר 2014 ומאוגוסט 2015 נרשמת עלייה. (תרשים 4 ולוח 5).



לנתוני תרשים 4.

חודשי היצע

על פי המספר הממוצע של דירות חדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים ינואר-מרץ 2016, מספר חודשי ההיצע הוא 10; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה במרץ 2016, הוא כ-14 חודשים במחוז הצפון, כ-13 חודשים במחוז ירושלים, כ-9 חודשים בכל אחד מהמחוזות חיפה, המרכז ותל אביב וכ-8 חודשים במחוז הדרום; 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 באפריל 2016 תפורסם ב-7 ביוני 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 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-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.**