

# הודעה לתקשורת

אתר: [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il) דוא"ל: [info@cbs.gov.il](mailto:info@cbs.gov.il) פקס: 02-6521340

ירושלים, ג' בסיון התשע"ו  
9 ביוני 2016  
171/2016

## הכמות המבוקשת של דירות חדשות - אפריל 2016 Quantity of New Dwellings Demanded - April 2016

### ינואר-אפריל 2016, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד

- ירידה של 3.8% בכמות המבוקשת של דירות חדשות במרכיבי הכמות חלה:
- עלייה של כ-2.5% במספר הדירות החדשות שנמכרו
- ירידה של כ-14.9% במספר הדירות שלא למכירה

### בסוף אפריל 2016

- כ-26,920 דירות חדשות נותרו למכירה, מתוכן, כ-32% 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).

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.

**לוחות ההודעה לתקשורת עוצבו מחדש, מכיוון שבהתייעצות עם משרד הבינוי והשיכון, הוחלט להפסיק לפרסם נתונים לפי יוזם הבנייה ולפי בעלות על קרקע. זאת, מכיוון שנתונים בפילוחים אלה לא הציגו באופן מלא את חלקה של המדינה בפעילותה בענף. צוות משותף של הלמ"ס ומשרד הבינוי והשיכון נדרש למצוא בהמשך פתרון לטיוב הנתונים לפי בעלות על הקרקע ולצורך בניית סדרה חדשה מתאימה בנושא. השינוי יבוצע בהדרגה בפרסומי הלמ"ס, וצרכני המידע מתבקשים להיערך בהתאם.**

## **אפריל 2016 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות**

**באפריל 2016** עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה) על כ-3,360 יחידות, מתוכן כ-75% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב והיתרה כ-25%, 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, הנערך בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומנתונים שמתקבלים ממשרד הבינוי והשיכון (הנתונים לשלושת החודשים האחרונים חלקיים בלבד ועשויים להשתנות במידה ניכרת - [ראו הסברים בעמוד האחרון](#)).

**הערה:** התרשימים משולבים בטקסט, לוחות 1-3 מופיעים בסעיף "לוחות" בסמוך להודעה באתר.

כתבה: דינה כהן, תחום בינוי ורשויות מקומיות

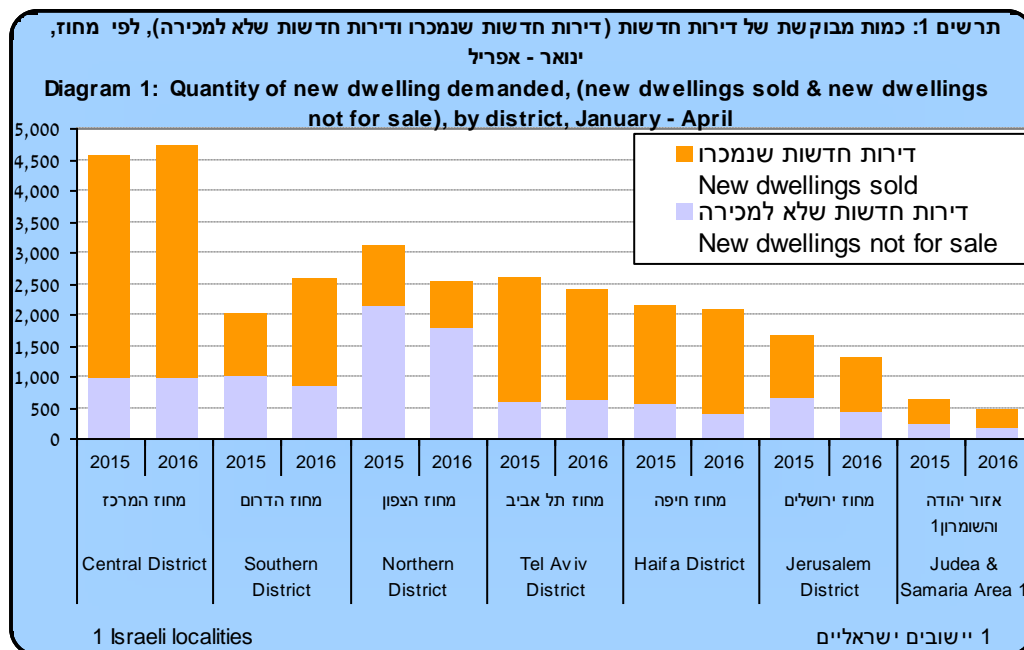
לקבלת הסברים ניתן לפנות אל יחידת הדוברות בטל' 02-6527845

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

הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה) **ינואר-אפריל 2016** הייתה נמוכה ב-3.8% מזו שבתקופה המקבילה אשתקד. בנתונים מנוכי עונתיות, בהשוואה לארבעת החודשים הקודמים (ספטמבר-דצמבר 2015), נרשמה ירידה של כ-2% בכמות המבוקשת.

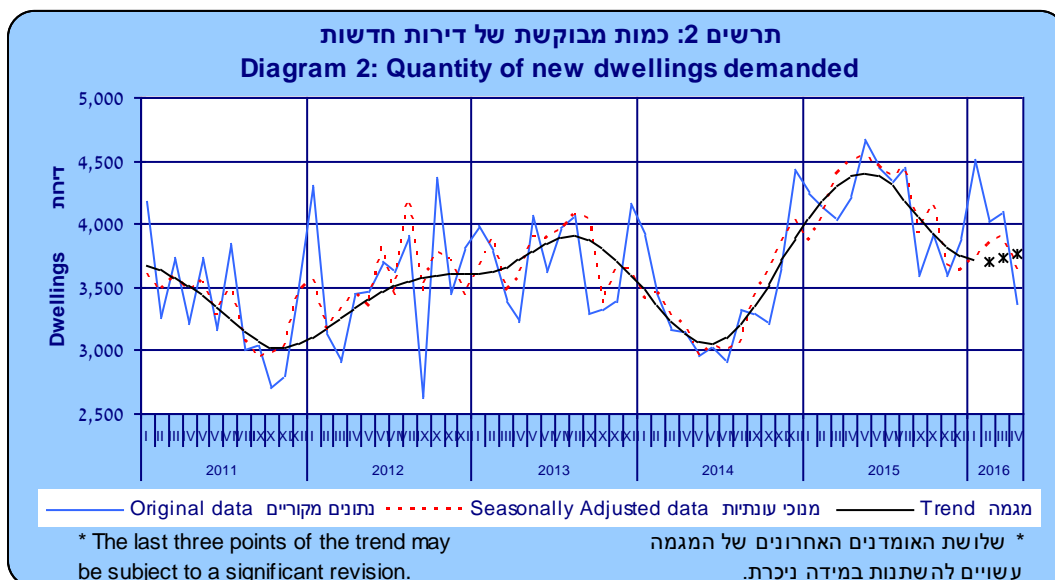
כ-29% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה) היו **במחוז המרכז** וכ-8% בלבד **במחוז ירושלים (לוח 3 ותרשים 1)**.

**בחודשים אלו** נרשמה ירידה, בכמות המבוקשת של הדירות החדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד - כ-21% **במחוז ירושלים**, כ-19% **במחוז הצפון**, כ-8% **במחוז תל אביב** וכ-3% **במחוז חיפה**. לעומת זאת, נרשמה עלייה של כ-28% **במחוז הדרום** וכ-4% **במחוז המרכז**.



### לנתוני תרשים 1.

בבחינת **נתוני המגמה** של הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה), בחודשים מרץ-אפריל 2016 נרשמה עלייה של כ-0.5% בממוצע לחודש, והגיעה לרמה של כ-3,740 דירות בממוצע לחודש. זאת, לאחר ירידה של כ-2% שנרשמה בממוצע בחודשים יוני 2015-ינואר 2016, ברמה של כ-4,010 דירות בממוצע לחודש. זאת, לאחר עלייה של כ-3% בממוצע בחודשים יולי 2014-מאי 2015, ברמה של כ-3,830 דירות בממוצע לחודש, וזאת, בהמשך לירידה של כ-2% בממוצע בחודשים ספטמבר 2013-יוני 2014, ברמה של כ-3,430 דירות בממוצע לחודש (תרשים 2 ולוח 1).

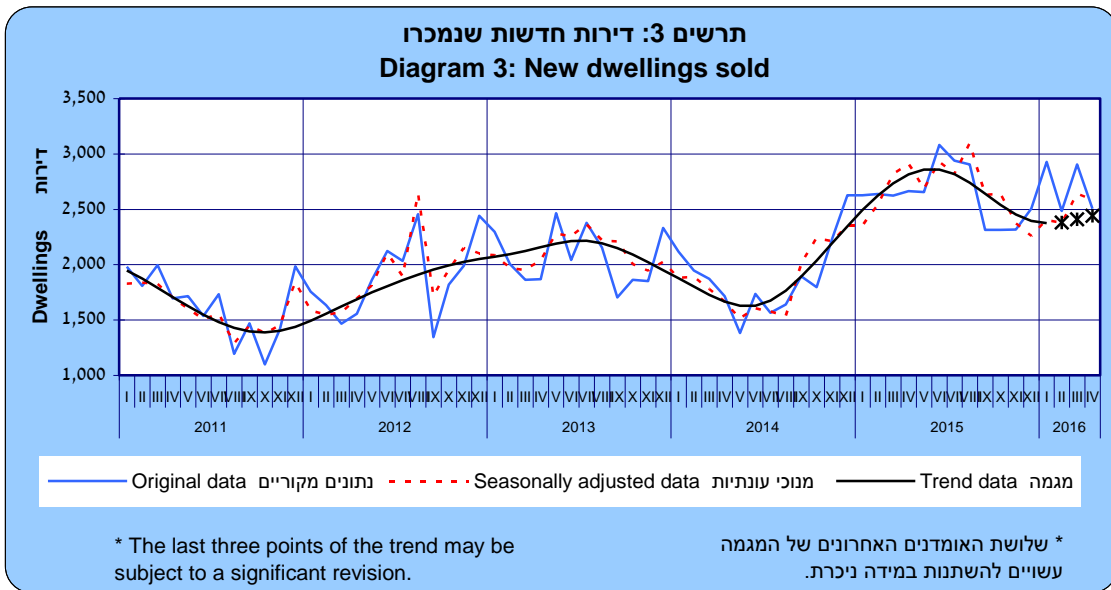


## לנתוני תרשים 2.

### ינואר-אפריל 2016 - דירות חדשות שנמכרו

בינואר-אפריל 2016 נמכרו כ-10,820 דירות חדשות, גבוה בכ-2.5% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוחות 3 ו-4). נתונים מנוכי עונתיות, בהשוואה לארבעת החודשים הקודמים (ספטמבר-דצמבר 2015) נרשמה ירידה של כ-2% חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 81% במחוז חיפה, 79% במחוז המרכז, ו-74% במחוז תל אביב, לבין 29% במחוז הצפון (לוח 3 ותרשים 1). בתקופה זו נרשמה עלייה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד במחוז הדרום (כ-70%) במחוז חיפה (כ-7%) ובמחוז המרכז (כ-4%). לעומת זאת, נרשמה ירידה במחוז הצפון (כ-24%), ובכל אחד מהמחוזות ירושלים ותל אביב (כ-12%).

על פי נתוני המגמה, נרשמה עלייה של כ-0.9% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים פברואר-אפריל 2016, ברמה ממוצעת של כ-2,410 דירות לחודש. זאת, לאחר ירידה של כ-2.6% בממוצע בחודשים יולי 2015-ינואר 2016, ברמה ממוצעת של כ-2,560 דירות לחודש. זאת, לאחר עלייה של כ-5.3% בממוצע לחודש שנרשמה בחודשים יולי 2014-מאי 2015, ברמה ממוצעת של כ-2,310 דירות לחודש. זאת, לאחר ירידה של 3.0% בממוצע בחודשים אוגוסט 2013-מאי 2014, ברמה ממוצעת של כ-1,910 דירות לחודש.



### לנתוני תרשים 3.

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

מספר הדירות שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) בתקופה זו היה נמוך ב-14.9% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוח 1).

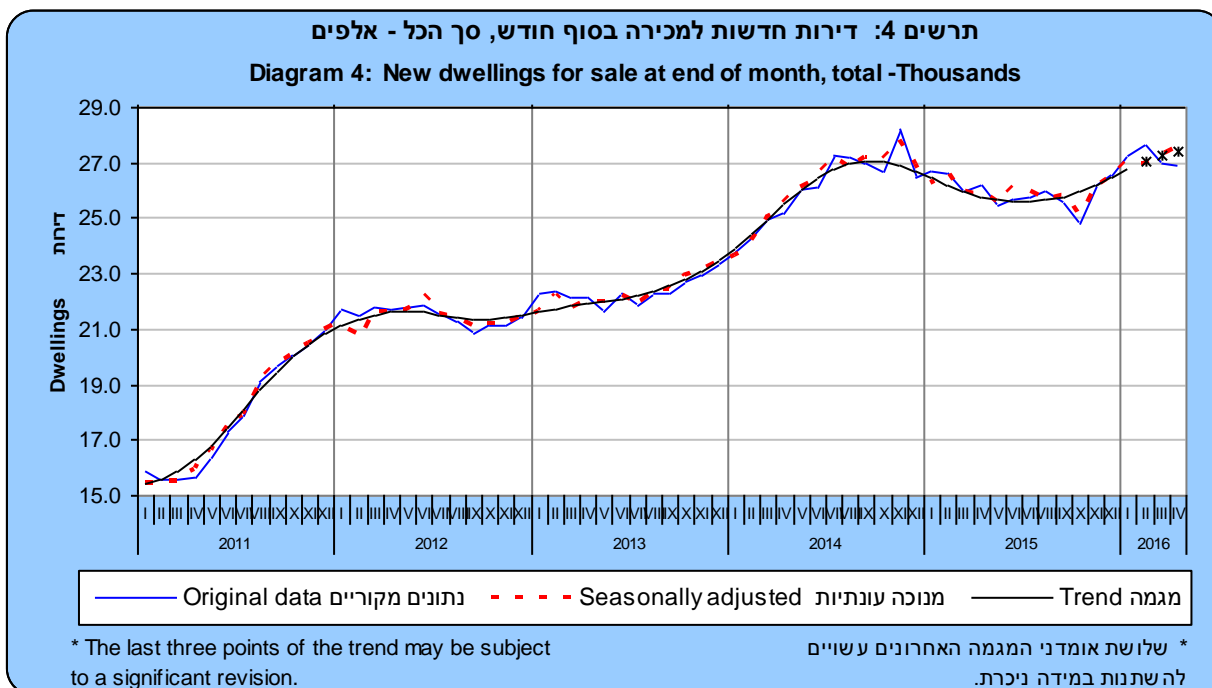
חלקה של הבנייה שלא למכירה מסך כל הכמות המבוקשת (דירות חדשות למכירה ודירות שלא למכירה) נע בין כ-71% במחוז הצפון לבין כ-19% במחוז חיפה (לוח 3 ותרשים 1).

בתקופה זו הוחל בבנייתן, של כ-570 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 19.1 דירות שמכרו קבלנים. לעומת זאת, בתקופה המקבילה אשתקד, הוחל בבנייתן של כ-610 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 17.3 דירות שמכרו קבלנים. בבחינה לפי מחוזות, בתקופה זו, נמצא כי **במחוז תל אביב** הוחל בבנייתן של כ-300 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 5.9 דירות שמכרו קבלנים.

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

מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף אפריל 2016 - כ-26,920 דירות, מתוכן, כ-32% מוצעות למכירה במחוז המרכז, כ-15% במחוז חיפה, כ-14% במחוז הדרום, כ-13% במחוז תל אביב, כ-11% במחוז הצפון וכ-10% במחוז ירושלים. (לוח 3).

על פי נתוני המגמה, בסך כל מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה, חלה עלייה בחודשים אוגוסט 2015-אפריל 2016, לאחר ירידה שנרשמה בתקופה אוקטובר 2014-יוני 2015 ועלייה שנרשמה ברציפות מחודש נובמבר 2012-אוקטובר 2014. (תרשים 4 ולוח 5).



**לנתוני תרשים 4.**

**חודשי היצע**

על פי המספר הממוצע של דירות חדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים פברואר-אפריל 2016, מספר חודשי היצע הוא 10; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה באפריל 2016, הוא כ-17 חודשים במחוז הצפון, כשנה במחוז ירושלים, כ-9 חודשים בכל אחד מהמחוזות חיפה, המרכז והדרום 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 במאי 2016 תפורסם ב-6 ביולי 2016.

## הגדרות בסקרי הלמ"ס

**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 ושמועד 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 שונתרו למכירה בסוף חודש יימכרו, בהנחה שקצב מכירתן בחודשים אלו יהיה זהה לקצב המכירה שנרשם באותו חודש. המספר מחושב כיחס שבין מספר הדירות שונתרו למכירה בסוף חודש לבין מספר הדירות שנמכרו במהלך אותו חודש.

## הסברים לגבי סקר מכירת דירות חדשות וסקר התחלות בנייה - למ"ס

נתוני התחלות וגמר בנייה מבוססים: על דיווח לגבי היתרי בנייה המתקבל מרשויות מקומיות ומוועדות לתכנון ולבנייה מקומיות; ועל איסוף נתוני סקר טלפוני של הלמ"ס מקבלנים, מחברות בנייה, ממשרדי מכירת דירות וממשרד הבינוי והשיכון.

מקורות הנתונים של סקר התחלות וגמר בנייה:

1. סקר השדה של הלמ"ס - נחקרים חודש התחלת הבנייה וחודש גמר הבנייה עבור מרבית הבנייה. בניין שדווח על התחלת בנייתו, טרם דווח על גמר בנייתו ושלא הופסקה בנייתו, הוא בניין בבנייה פעילה.

2. משרד הבינוי והשיכון - קובץ מינהלי.

3. 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.

4. 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 נערך בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובמשרד הבינוי והשיכון. בסקר של הלמ"ס, הנתונים נאספים מדי חודש מהקבלנים וממשרדי המכירות של דירות באמצעות הטלפון בכל היישובים שבהם נבנות דירות 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.

**ניכוי כפולים** - במהלך קליטת הנתונים נקלטים, לעיתים, רשומות כפולות לגבי אותו בניין. קיימים שני סוגים עיקריים של כפולים:

1. בין נתוני הבנייה המתקבלים בקובץ מינהלי ממשרד הבינוי והשיכון, לבין יתר נתוני הבנייה, המתקבלים דרך היתרי הבנייה מהוועדות המקומיות לתכנון ובנייה, שעבורם מתבצע סקר מעקב טלפוני של הלמ"ס. קליטת הכפולים נובעת מתזמון שונה של קבלת הנתונים עבור שתי המערכות ומהקושי הקיים בזיהוי, בהיעדר מזהה משותף חד-ערכי.

2. בתוך נתוני הבנייה בסקר המעקב של הלמ"ס, מצד אחד ניתנים יותר מהיתר בנייה אחד לאותו בניין בעיתויים שונים ומזהים שונים (עבור חלקים שונים שלו, כגון, חפירה, קומת חניון תת-קרקעית, קומות על פני הקרקע), ומצד שני ניתן היתר בנייה אחד עבור קבוצת בניינים באותו אתר, ללא מזהה בניין. כמו כן, מוצאים היתרים חדשים עבור שינויים במספר הדירות בבניין או בשטח שלו, ללא ציון קשר ודאי להיתר הבנייה המקורי, הנמצא בשלבי בנייה ובמעקב של הסקר של הלמ"ס.

ניכוי הכפולים מתבצע לעתים באיחור רב וגורם לעדכון משמעותי של נתונים שפורסמו בעבר.

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 ומועדכן 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.**