

הודעה לתקשורת

אתר: www.cbs.gov.il דוא"ל: info@cbs.gov.il פקס: 02-6521340

ירושלים, ד' באב התשע"ו
8 באוגוסט 2016
240/2016

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - יוני 2016 Quantity of New Dwellings Demanded - June 2016

ינואר-יוני 2016, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד

- ירידה של 6.9% בכמות המבוקשת של דירות חדשות במרכיבי הכמות חלה:
- ירידה של כ-3.4% במספר הדירות החדשות שנמכרו
- ירידה של כ-12.7% במספר הדירות שלא למכירה שהחלה בנייתן

בסוף יוני 2016

- כ-28,070 דירות חדשות נותרו למכירה, מתוכן, כ-29% במחוז המרכז.

לוחות

הכמות המבוקשת של דירות חדשות, כוללת דירות חדשות שנמכרו ושהחלה בנייתן, ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן (לשימוש עצמי של בעל זכויות הבנייה בקרקע, 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 ושהחלה בנייתן.

יוני 2016 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

ביוני 2016 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן) על כ-3,830 יחידות, מתוכן כ-64%, דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב והיתרה כ-36%, דירות שלא למכירה שהחלה בנייתן (לשימוש עצמי של בעל זכויות הבנייה בקרקע, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) (לוח 1, תרשימים 1, 2). כך עולה מנתונים מוקדמים של סקר התחלות בנייה וסקר כמות מבוקשת של 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 ולוח א 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-יוני 2016 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן) בחודשים ינואר-יוני 2016 הייתה נמוכה ב-6.9% מזו שבתקופה המקבילה אשתקד. בנתונים מנוכי עונתיות, בהשוואה לששת החודשים הקודמים (יולי-דצמבר 2015), נרשמה ירידה של כ-3% בכמות המבוקשת.

בינואר-יוני 2016 בתל אביב-יפו ובירושלים נרשמו הכמות המבוקשת הגדולה ביותר של דירות חדשות (כ-1,470 וכ-1,420 דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן, בהתאמה). בקריית גת נרשמה כמות מבוקשת של כ-380 דירות לעומת 90 ו-32 דירות בתקופות המקבילות ב-2015 וב-2014, בהתאמה. בתקופה זו חלה עלייה, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, של כ-85% בהרצלייה, של כ-70% בבית שמש, של כ-48% בחדרה ושל כ-36% בכל אחד מהיישובים רמת גן ונתניה. לעומת זאת נרשמה ירידה של כ-32% בכל אחד מהיישובים עפולה וירושלים ושל כ-22% בכל אחד מהיישובים פתח תקווה ורחובות (לוח א).

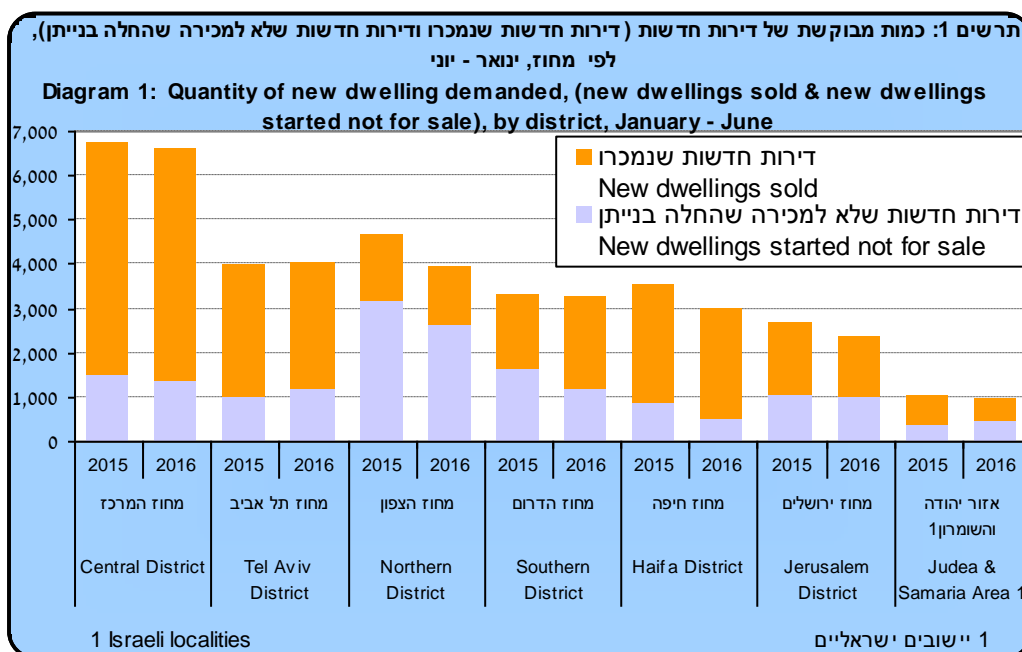
Table A: Quantity of new dwellings demanded (1), by localities
whose dwellings demanded were more than 300 in January-June 2016
לוח א: כמות מבוקשת של דירות חדשות (1), לפי יישובים בהם מעל 300 דירות מבוקשות בינואר-יוני 2016

Locality	January - June		ינואר - יוני		2014		יישוב
	2016		2015		2014		
	מזה: נמכרו thereof: sold	סה"כ Total	מזה: נמכרו thereof: sold	סה"כ Total	מזה: נמכרו thereof: sold	סה"כ Total	
National total	15,774	24,089	16,335	25,865	10,813	19,690	סך הכל ארצי
Thereof:							מזה:
Tel Aviv-Yafo	853	1,468	895	1,466	855	1,355	תל אביב-יפו
Jerusalem	886	1,424	1,265	2,074	782	1,218	ירושלים
Ramat Gan	900	938	660	689	378	409	רמת גן
Netanya	877	936	621	684	416	478	נתניה
Rosh HaAyin	736	764	636	661	271	291	ראש העין
Petah Tiqva	665	712	796	912	537	872	פתח תקווה
Hadera	603	681	376	460	348	407	חדרה
Haifa	510	551	468	575	300	351	חיפה
Holon	288	549	423	507	254	307	חולון
Bet Shemesh	250	546	302	319	363	455	בית שמש
Ashqelon	484	538	502	585	368	403	אשקלון
Rishon LeZiyon	323	510	303	446	217	321	ראשון לציון
Rehovot	412	448	494	571	277	340	רחובות
Afula	394	429	578	630	283	324	עפולה
Herzeliyya	235	406	152	220	152	231	הרצלייה
Be'er Sheva	340	391	451	475	237	274	באר שבע
Be'er Ya'aqov	369	386	471	478	234	246	באר יעקב
Qiryat Gat	372	383	82	90	31	32	קריית גת
Ashdod	365	375	299	419	274	368	אשדוד
Ra'annana	276	355	220	278	160	194	רעננה
Kefar Sava	299	321	227	284	288	315	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 started not for sale (own use of the owner of the construction rights in the land, constructed for purchase groups, rentals, etc.).
(1) היתרה בין סך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, לבין הדירות החדשות שנמכרו, מייצגת את הדירות שלא למכירה שהחלה בנייתן (שימוש עצמי של בעל זכויות הבנייה בקרקע, קבוצות רכישה, השכרה ועוד).

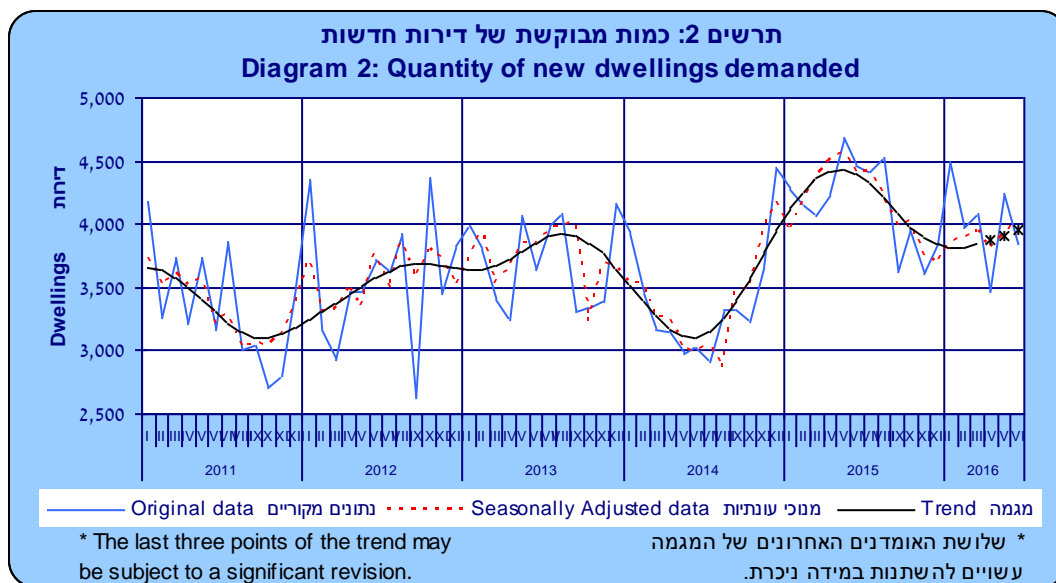
כ-27% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן) היו במחוז המרכז וכ-10% בלבד במחוז ירושלים (לוח 3 ותרשים 1).

בחודשים אלו נרשמה ירידה, בכמות המבוקשת של הדירות החדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד - כ-16% במחוז הצפון, כ-15% במחוז חיפה, כ-12% במחוז ירושלים וכ-3% במחוז המרכז. לעומת זאת, נרשמה עלייה של כ-2% במחוז תל אביב ואילו במחוז הדרום לא חל שינוי.



לנתוני תרשים 1.

בבחינת נתוני המגמה של הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן), בחודשים מרץ-יוני 2016 נרשמה עלייה של כ-0.8% בממוצע לחודש, והגיעה לרמה של כ-3,900 דירות בממוצע לחודש. זאת, לאחר ירידה של כ-2% שנרשמה בממוצע בחודשים יוני 2015-ינואר 2016, ברמה של כ-4,070 דירות בממוצע לחודש. זאת, לאחר עלייה של כ-3% בממוצע בחודשים יולי 2014-מאי 2015, ברמה של כ-3,880 דירות בממוצע לחודש, וזאת, בהמשך לירידה של כ-2% בממוצע בחודשים ספטמבר 2013-יוני 2014, ברמה של כ-3,470 דירות בממוצע לחודש (תרשים 2 ולוח 1).

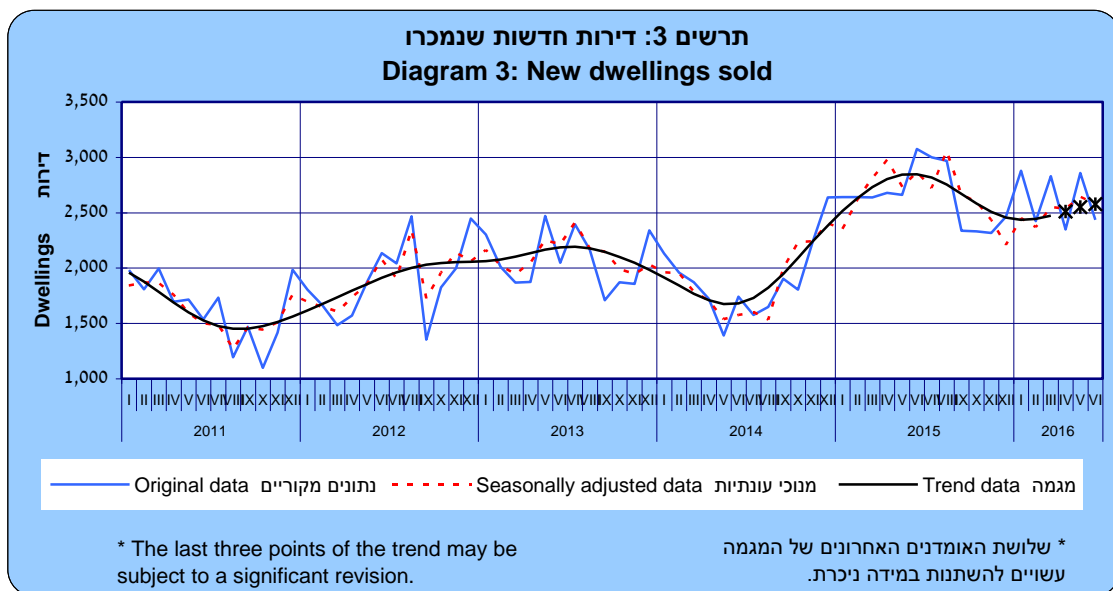


לנתוני תרשים 2.

ינואר-יוני 2016 - דירות חדשות שנמכרו

בינואר-יוני 2016 נמכרו כ-15,770 דירות חדשות, נמוך בכ-3.4% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוחות 1 ו-2). **בנתונים מנוכי עונתיות**, בהשוואה לששת החודשים הקודמים (יולי-דצמבר 2015) נרשמה ירידה של כ-3%. חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 83% **במחוז חיפה**, 79% **במחוז המרכז**, ו-71% **במחוז תל אביב**, לבין 34% **במחוז הצפון** (לוח 2 ותרשים 1). בתקופה זו נרשמה ירידה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד **במחוז ירושלים** (כ-18%), **במחוז הצפון** (כ-12%), **במחוז חיפה** (כ-7%), **במחוז תל אביב** (כ-4%) ו**במחוז המרכז** (כ-1%). לעומת זאת, נרשמה עלייה **במחוז הדרום** (כ-26%).

על פי **נתוני המגמה**, נרשמה עלייה של כ-1.2% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים פברואר-יוני 2016, ברמה ממוצעת של כ-2,510 דירות לחודש. זאת, לאחר ירידה של כ-2.2% בממוצע בחודשים יולי 2015-ינואר 2016, ברמה ממוצעת של כ-2,600 דירות לחודש. זאת, לאחר עלייה של כ-4.9% בממוצע לחודש שנרשמה בחודשים יולי 2014-מאי 2015, ברמה ממוצעת של כ-2,340 דירות לחודש. זאת, לאחר ירידה של 2.6% בממוצע בחודשים אוגוסט 2013-מאי 2014, ברמה ממוצעת של כ-1,940 דירות לחודש.



לנתוני תרשים 3.

ינואר-יוני 2016 - דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן

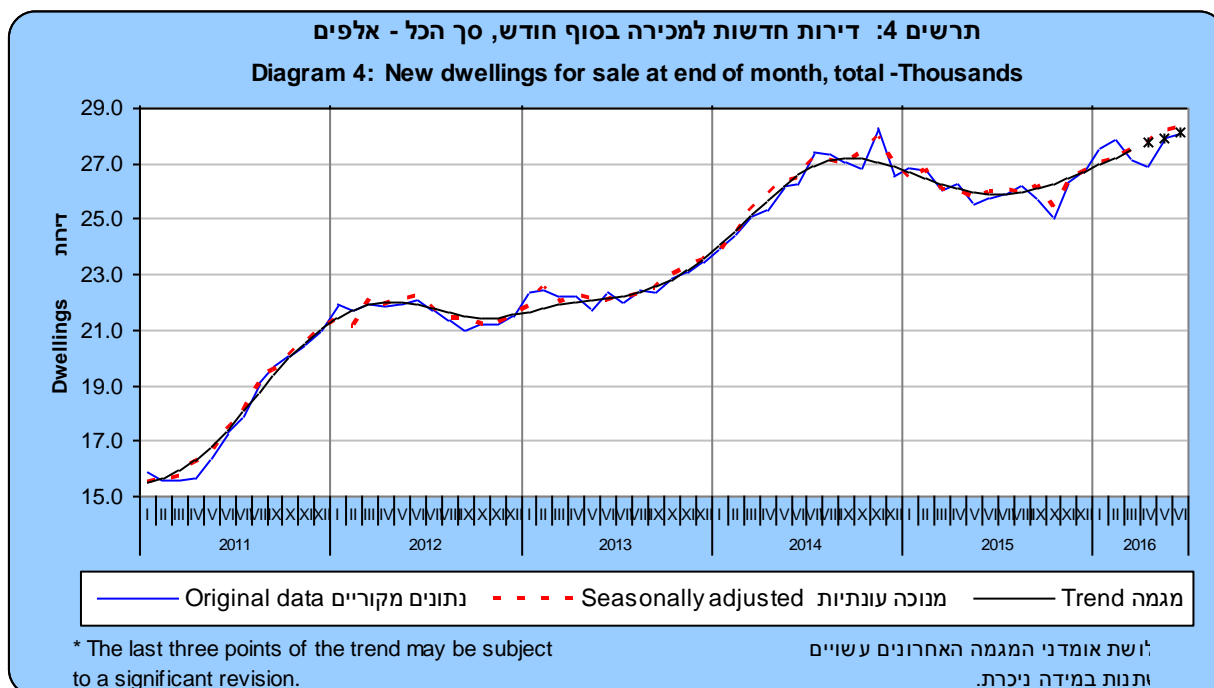
מספר הדירות שלא למכירה שהחלה בנייתן (דירות שנבנות לשימוש עצמי של בעל זכויות הבנייה בקרקע, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) בתקופה זו היה נמוך ב-12.7% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוח 1). חלקה של הבנייה שלא למכירה שהחלה בנייתה מסך כל הכמות המבוקשת (דירות חדשות למכירה ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן) נע בין כ-66% **במחוז הצפון** לבין כ-17% **במחוז חיפה** (לוח 2 ותרשים 1).

בתקופה זו החלה בנייתן של כ-1,370 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 11.5 דירות שמכרו קבלנים, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בה החלה בנייתן של כ-1,080 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 15.1 דירות שמכרו קבלנים. בבחינה לפי מחוזות, בתקופה זו, נמצא כי **במחוז תל אביב** החלה בנייתן של כ-750 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 3.8 דירות שמכרו קבלנים וב**מחוז ירושלים** החלה בנייתן של כ-410 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 3.3 דירות שמכרו קבלנים.

סוף יוני 2016 - דירות חדשות שנותרו למכירה

מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף יוני 2016 - כ-28,070 דירות, מתוכן, כ-29% מוצעות למכירה **במחוז המרכז**, כ-16% **במחוז חיפה**, כ-15% **במחוז הדרום**, כ-12% בכל אחד מה**מחוזות תל אביב וירושלים** וכ-11% **במחוז הצפון**. (לוח 2).

על פי **נתוני המגמה**, בסך כל מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה, חלה עלייה בחודשים אוגוסט 2015-יוני 2016, לאחר ירידה שנרשמה בתקופה נובמבר 2014-יוני 2015 ועלייה שנרשמה ברציפות מחודש נובמבר 2012-ספטמבר 2014. (תרשים 4 ולוח 1).



לנתוני תרשים 4

חודשי היצע

על פי המספר הממוצע של דירות חדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים **אפריל-יוני 2016**, מספר חודשי היצע הוא 11; כלומר, מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה ביוני 2016, הוא כ-16 חודשים **במחוז הדרום**, כ-15 חודשים **במחוז ירושלים**, כשנה בכל אחד מה**מחוזות הצפון וחיפה**, כ-11 חודשים **במחוז המרכז** וכ-6 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 ביולי 2016 תפורסם ב-6 בספטמבר 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 שהחלה בנייתן - דירה שנבנתה לשימוש עצמי של בעל הקרקע, ל"בנה ביתך", לקבוצת רכישה, להשכרה, להוסטל, לדיור 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 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 ושהחלה בנייתן. 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-2016**, **מגמות ל-2012-2016**" (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.