

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, ח' באלול התשע"ו
11 בספטמבר 2016
277/2016

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - יולי 2016 Quantity of New Dwellings Demanded - July 2016

ינואר-יולי 2016, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד

- ירידה של 4.8% בכמות המבוקשת של דירות חדשות במרכיבי הכמות חלה:

- ירידה של כ-6.7% במספר הדירות החדשות שנמכרו
- ירידה של כ-1.5% במספר הדירות שלא למכירה שהחלה בנייתן

בסוף יולי 2016

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

לוחות

הכמות המבוקשת של דירות חדשות, כוללת דירות חדשות שנמכרו, ודירות שלא למכירה (לשימוש עצמי של בעל זכויות הבנייה בקרקע, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) ושהחלה בנייתן.

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.

יולי 2016 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

ביולי 2016 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן) על כ-4,000 יחידות, מתוכן כ-61%, דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב והיתרה כ-39%, 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).

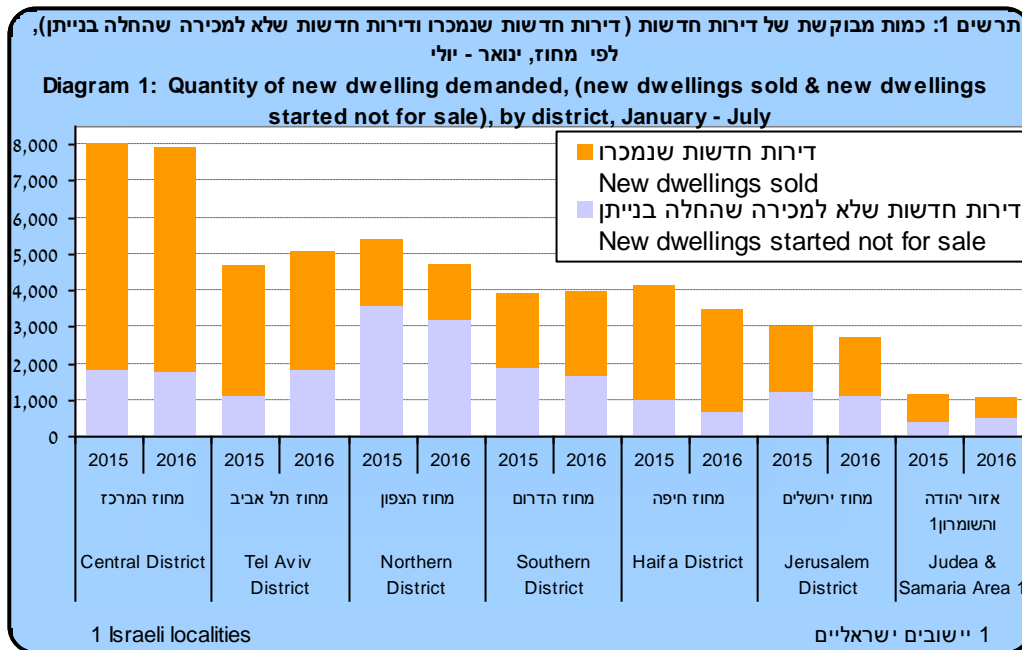
ינואר-יולי 2016 - הכמות המבוקשת של דירות חדשות

הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן) **בחודשים ינואר-יולי 2016** הייתה נמוכה ב-4.8% לעומת הכמות שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד. גם בהשוואה לשבעת החודשים הקודמים (יוני-דצמבר 2015), נרשמה, **בנתונים מנוכי עונתיות**, ירידה של 2.8% בכמות המבוקשת של הדירות החדשות (יזכר כי, שנת 2015 הייתה שנת שיא בתחום של הכמות המבוקשת, והיא עמדה קרוב ל-50 אלף דירות חדשות).

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

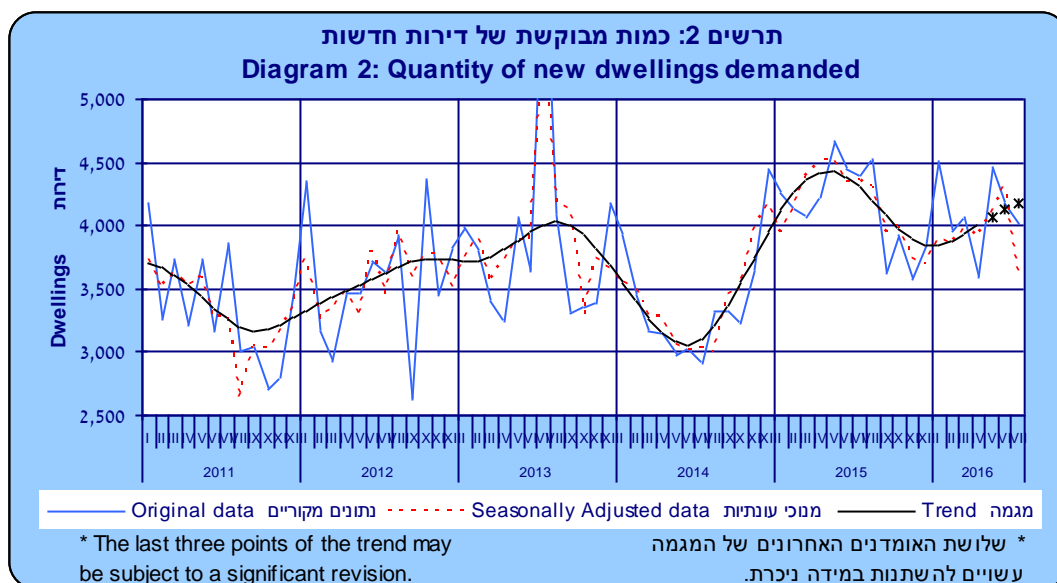
בחודשים ינואר-יולי 2016, כ-27% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן) היו במחוז המרכז וכ-9% בלבד במחוז ירושלים (תרשים 1 לוח 2).

בחודשים אלו נרשמה ירידה בכמות המבוקשת של הדירות החדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד - כ-17% במחוז חיפה, כ-12% במחוז הצפון, כ-11% במחוז ירושלים וכאחוז אחד במחוז המרכז. לעומת זאת, נרשמה עלייה של כ-8% 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 פברואר-יולי 2016 נרשמה עלייה של 1.4% בממוצע לחודש, ועמדה על רמה של כ-4,030 דירות בממוצע לחודש. זאת, לאחר ירידה של 1.8% שנרשמה בממוצע בחודשים יוני 2015-ינואר 2016, ברמה של כ-4,060 דירות בממוצע לחודש. זאת, לאחר עלייה של 3.4% בממוצע בחודשים יולי 2014-מאי 2015, ברמה של כ-3,870 דירות בממוצע לחודש. (תרשים 2 לוח 1).



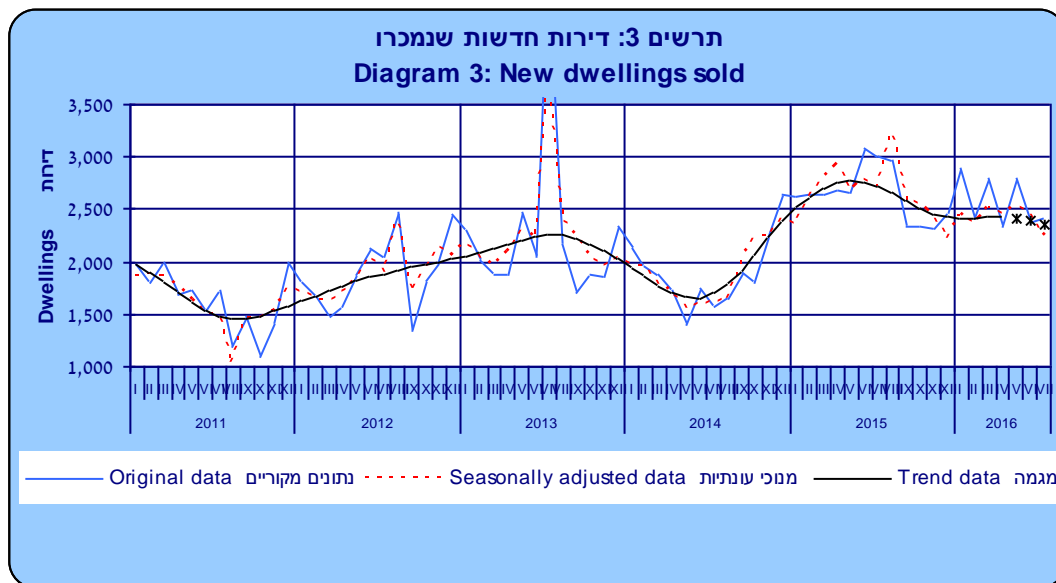
לנתוני תרשים 2.

ינואר-יולי 2016 - דירות חדשות שנמכרו

בינואר-יולי 2016 נמכרו כ-18,040 דירות חדשות, נמוך ב-6.7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. גם בהשוואה לשבעת החודשים הקודמים (יוני-דצמבר 2015), נרשמה, **בנתונים מנוכי עונתיות**, ירידה של 8.3% במספר הדירות החדשות שנמכרו לציבור הרחב. (יזכר כי, שנת 2015 הייתה שנת בה נמכרו קרוב ל-32 אלף דירות חדשות) (לוחות 1 ו-2).

חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מסך כל הכמות המבוקשת של הדירות החדשות, נע בין 80% **במחוז חיפה**, 78% **במחוז המרכז**, ו-63% **במחוז תל אביב**, לבין 32% **במחוז הצפון** (תרשים 1 ולוח 2).

בתקופה זו נרשמה ירידה במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד **במחוז הצפון** (כ-15%), בכל אחד מה**מחוזות ירושלים וחיפה** (כ-13%), **במחוז תל אביב** (כ-10%), ו**במחוז המרכז** (כ-1%). לעומת זאת, נרשמה עלייה **במחוז הדרום** (כ-12%).



לנתוני תרשים 3.

על פי **נתוני המגמה**, נרשמה ירידה של 0.9% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים מאי-יולי 2016, והוא עמד על רמה ממוצעת של כ-2,390 דירות לחודש. זאת, לאחר עלייה של 0.2% בממוצע בחודשים פברואר-אפריל 2016, ברמה ממוצעת של כ-2,420 דירות לחודש. זאת, לאחר ירידה של 1.7% בממוצע לחודש שנרשמה בחודשים יוני 2015-ינואר 2016, ברמה ממוצעת של כ-2,570 דירות לחודש. וזאת, לאחר עלייה של 4.8% בממוצע בחודשים יולי 2014-מאי 2015, ברמה ממוצעת של כ-2,320 דירות לחודש.

ינואר-יולי 2016 - דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן

מספר הדירות שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי של בעל זכויות הבנייה בקרקע, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) שהחלה בנייתן בתקופה זו היה נמוך ב-1.5% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוח 2).

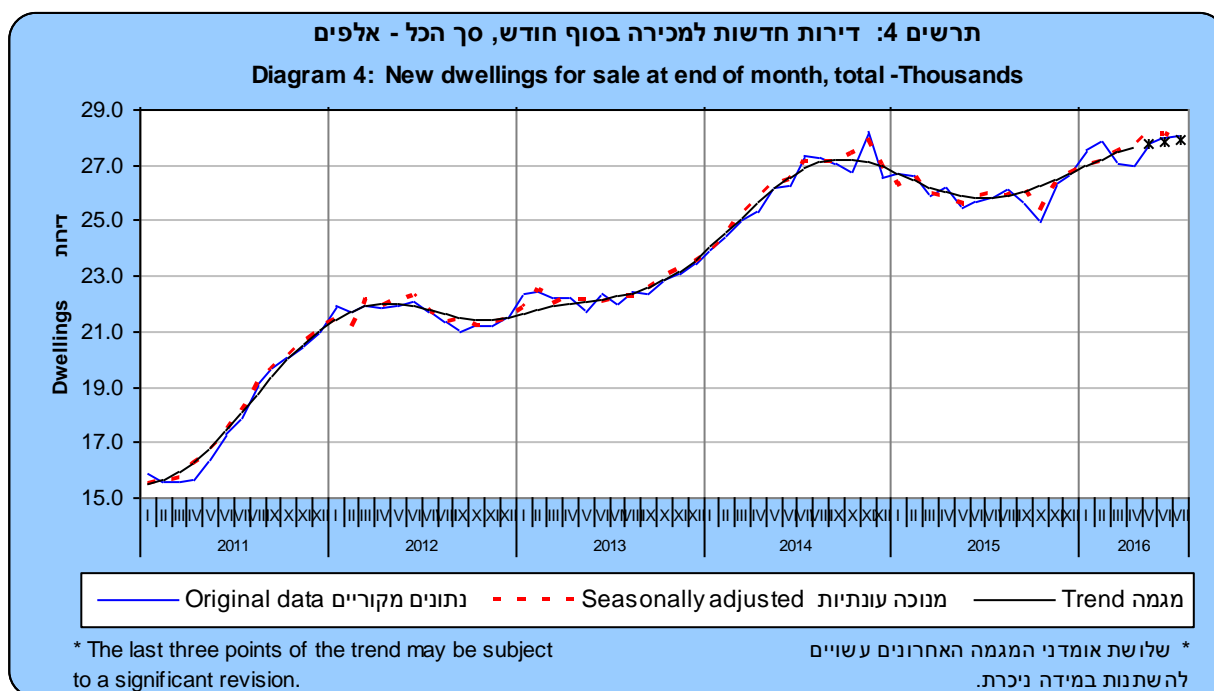
חלקה של הבנייה שלא למכירה שהחלה בנייתה, מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות למכירה ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן), נע בין כ-68% **במחוז הצפון**, לבין כ-20% **במחוז חיפה** (תרשים 1 ולוח 2).

בתקופה זו החלה בנייתן של כ-2,170 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 8.3 דירות שמכרו קבלנים, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בה החלה בנייתן של כ-1,270 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 15.2 דירות שמכרו קבלנים. בבחינה לפי מחוזות, בתקופה זו, נמצא כי **במחוז תל אביב** החלה בנייתן של כ-1,300 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 2.5 דירות שמכרו קבלנים, וב**מחוז ירושלים** החלה בנייתן של כ-380 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 4.3 דירות שמכרו קבלנים.

סוף יולי 2016 - דירות חדשות שנותרו למכירה

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

על פי נתוני המגמה, בסך כל מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה, חלה בחודשים יולי 2015-יולי 2016 עלייה של כ-0.6% בממוצע לחודש, לאחר ירידה של כ-0.7% בממוצע לחודש, שנרשמה בתקופה נובמבר 2014-יוני 2015. (תרשים 4 ולוח 1).



לנתוני תרשים 4

חודשי היצע

על פי המספר הממוצע של דירות חדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים מאי-יולי 2016, מספר חודשי היצע עומד ברמה ארצית על כ-12 (קרוב לשנה); ברמת המחוזות, עומד מספר החודשים שיעברו עד מכירת כל הדירות החדשות שנותרו למכירה ביולי 2016, על כ-15 חודשים במחוז הדרום, כ-14 חודשים במחוז ירושלים, כשנה בכל אחד מה**מחוזות הצפון** ו**חיפה**, כ-10 חודשים במחוז המרכז וכ-7 חודשים במחוז תל אביב; זאת בהנחה שקצב מכירתן יהיה זהה לקצב המכירה בשלושת החודשים האחרונים ושלא תהיינה התחלות חדשות (לוחות 1 ו-3).

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 שנתרה למכירה - דירה חדשה שנבנתה למטרת מכירה ושבומועד הסקר לא היה קיים לגביה חוזה מכירה חתום או שלא שולמו על חשבונה דמי קדימה.

דירה חדשה שלא למכירה שהחלה בנייתה - 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 (כולל דירות שטרם הוחל בבנייתן).
3. דוח של משרד הפנים - על פי הדוח בנוגע לגזרי דין בגין בנייה ללא היתר, אומדים את הבנייה הבלתי חוקית. דירות אלה מיחסות כדירות לא למטרת מכירה.
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** **קובץ 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 בעיתיים 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-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-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-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.](#)