

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, כ"א באב התשע"ז
13 באוגוסט 2017
233/2017

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - יוני 2017 Quantity of New Dwellings Demanded - June 2017

בשלושת החודשים האחרונים (אפריל- יוני 2017) נרשמה ירידה של כ-11.1% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים להם (ינואר- מרץ 2017).

במרכיבי הכמות חלה:

- ירידה של 5.1% במספר הדירות החדשות שנמכרו. לאחר ניכוי הגורמים העונתיים, מסתמנת באותה תקופה עלייה של 1.2%.
- ירידה של 20.1% במספר הדירות שלא למכירה שהחלה בנייתן.

לוחות ולנתוני התרשימים

הסבר כללי

פרסום נתוני "הכמות המבוקשת של דירות חדשות" מופק משילוב של נתונים המתקבלים ממשרד הבינוי והשיכון עבור הבנייה שבפיקוחו ושל נתונים שנאספים ומעובדים על ידי הלמ"ס עבור יתרת הבנייה במשק. "הכמות המבוקשת של דירות חדשות" כוללת דירות בבניינים שהחלה בנייתם ומורכבת מ"דירות חדשות שנמכרו", ומ"דירות חדשות שלא למכירה, שהחלה בנייתן" (לשימוש עצמי של בעל זכויות בנייה בקרקע, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד). בהשוואת הנתונים המתפרסמים על ידי הלמ"ס לנתונים אחרים, כגון "מספר דירות חדשות" שמפרסם משרד האוצר, יש להתחשב בהבדלים בין מקורות המידע, הגדרת האוכלוסיות ושיטות החישוב, הנובעים, בין השאר, ממתן מענה למטרות שונות ולצרכים שונים. לדוגמה, בנתוני משרד האוצר נכללות עסקאות של דירות חדשות שנמכרו טרם החלה בנייתן, או טרם קבלת היתר בנייה. לעומת זאת, סקר הלמ"ס מתייחס רק לדירות שקיבלו היתר בנייה והחלה בנייתן. על פי השיטה הקיימת בסקר הלמ"ס, הדירות שנמכרו עד לחודש התחלת הבנייה נרשמות כנמכרות בחודש התחלת הבנייה עצמו. השוני בהגדרות יכול לגרום להבדלים לא מבוטלים ברמת הנתונים החודשיים של שתי הסדרות, ואף לכיווני שינוי הפוכים לחודש נתון.

הנתונים הינם ארעיים בלבד ועל פי נסיון העבר עשויים להתעדכן, ובעיקר בשלושת החודשים האחרונים. העדכון נובע מדיווח המתקבל בפיגור שאת חלקו קשה להעריך מראש. ניתן היה לפרסם את נתוני הסקר בעיתוי מאוחר יותר, ובכך לצמצם את עדכון הנתונים, אבל בשל החשיבות שמייחסת הלמ"ס לפרסום נתונים שוטפים וזמינים בנושא זה שעומד במרכז ההתעניינות הציבורית, הלמ"ס מפרסמת אותם מוקדם יחסית, כחודש וחצי מתום התקופה הנסקרת.

פרסום הנתונים, כפי שמובא בהודעה זאת, כולל נתונים לגבי כמות מבוקשת של דירות חדשות, אך אינו כולל נתונים לגבי מספר הדירות שנתרו למכירה בסוף התקופה. הלמ"ס תחזור ותפרסם נתונים אלה אם וכאשר יתקבלו נתונים עדכניים.

הערה: התרשימים ולוח א משולבים בטקסט, לוחות 1-2 מופיעים בסעיף "לוחות" בסמוך להודעה באתר.

הכמות המבוקשת של דירות חדשות

באפריל-יוני 2017 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן) על כ- 10,280 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). לפיכך, נרשמה בכמות המבוקשת של הדירות החדשות ירידה של כ-11.1% לעומת שלושת החודשים הקודמים (ינואר-מרץ 2017). לאחר ניכוי הגורמים העונתיים, מסתמנת באותה תקופה, ירידה של 3.8%. בנתוני המגמה של הכמות המבוקשת של דירות חדשות לאחר ירידה רצופה במשך 10 החודשים הקודמים.

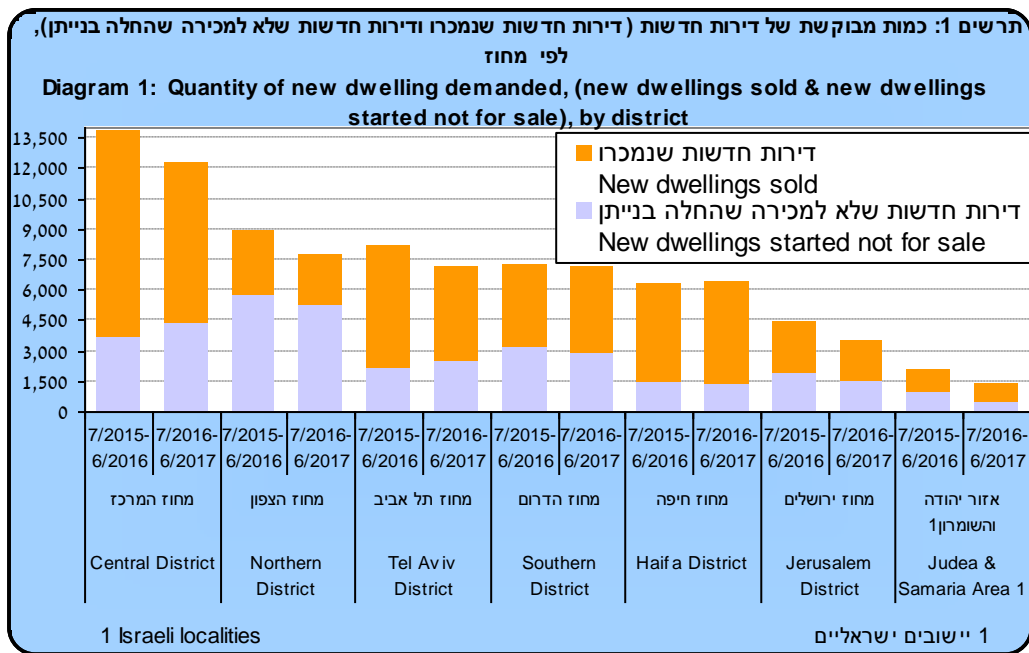
ב-12 החודשים האחרונים (יולי 2016-יוני 2017) נרשמה ירידה של 10.9% בכמות המבוקשת של הדירות החדשות בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (יולי 2015-יוני 2016). השינויים על פני זמן, ביישובים השונים, אינם אחידים. ביולי 2016-יוני 2017 נרשמה בירושלים ובתל אביב-יפו הכמות המבוקשת הגדולה ביותר של דירות חדשות – כ-2,290 דירות חדשות, בממוצע. בשתייהן חלה ירידה של 22% ושל 19%, בהתאמה, בכמות המבוקשת של דירות חדשות בהשוואה לתקופה המקבילה יולי 2015-יוני 2016. ירידה של כ-53% נרשמה בראש העין, כ-41% בעפולה, כ-38% ברמת גן וכ-33% בבית שמש. לעומת זאת, בכפר יונה נרשמה כמות מבוקשת של כ-630 דירות בהשוואה לכ-50 דירות בממוצע בתקופות הקודמות עד יוני 2016 ועד יוני 2015. בקריית מוצקין נרשמה כמות מבוקשת של כ-1,330 לעומת כ-300 וכ-190 דירות בתקופות הקודמות, בלוד נרשמה כמות מבוקשת של כ-1,140 דירות לעומת 285 ו-85 דירות בתקופות הקודמות, בהתאמה, בנתיבות נרשמה כמות מבוקשת של 850 לעומת כ-300 דירות בכל אחת משתי התקופות הקודמות ובבת ים נרשמה כמות מבוקשת של כ-700 דירות לעומת כ-200 בתקופה הקודמת יולי 2015-יוני 2016. (לוח א).

Table A: Quantity of new dwellings demanded (1), by localities
whose dwellings demanded were the largest in July 2016-June 2017
לוח א: כמות מבוקשת של דירות חדשות (1), לפי יישובים בהם מספר גבוה של דירות מבוקשות ביולי 2016-יוני 2017

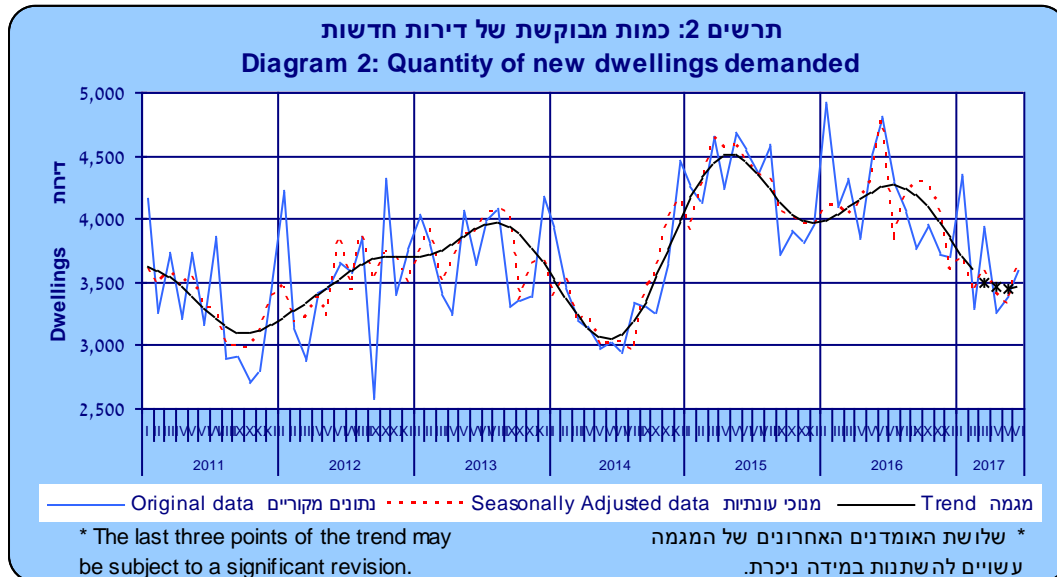
Locality	יולי 2016-יוני 2017 July 2016-June 2017		יולי 2015-יוני 2016 July 2015-June 2016		יולי 2014-יוני 2015 July 2014-June 2015		יישוב
	מזה: נמכרו thereof: sold	סה"כ Total	מזה: נמכרו thereof: sold	סה"כ Total	מזה: נמכרו thereof: sold	סה"כ Total	
National total	27,115	45,331	31,850	50,849	27,887	47,453	סך הכל ארצי
Thereof:							מזה:
Jerusalem	1,206	2,288	1,727	2,932	1,990	3,308	ירושלים
Tel Aviv -Yafo	1,059	2,285	1,795	2,819	1,841	2,900	תל אביב-יפו
Qiryat Motzkin	1,220	1,327	299	302	188	192	קריית מוצקין
Petah Tiqwa	899	1,209	1,440	1,634	1,388	1,577	פתח תקווה
Netanya	1,077	1,205	1,397	1,644	1,284	1,550	נתניה
Lod	219	1,143	6	285	41	85	לוד
Ramat Gan	997	1,100	1,705	1,784	1,243	1,341	רמת גן
Be'er Sheva	736	1,079	707	893	499	1,185	באר שבע
Haifa	889	1,034	742	1,002	891	1,064	חיפה
Ashqelon	868	1,022	1,083	1,201	849	989	אשקלון
Rehovot	794	900	774	1,024	968	1,222	רחובות
Rosh Ha'ayin	799	863	1,768	1,823	820	874	ראש העין
Netivot	680	850	261	304	88	299	נתיבות
Nahariyya	795	847	426	439	321	345	נהרייה
Holon	736	845	640	970	696	824	חולון
Qiryat Gat	576	830	429	441	166	178	קריית גת
Herzliyya	451	829	763	1,079	292	748	הרצלייה
Rishon LeZiyyon	572	800	629	937	621	956	ראשון לציון
Hadera	631	779	1,061	1,234	624	777	חדרה
Bat Yam	430	701	203	203	302	303	בת ים
Afula	613	656	1,041	1,106	734	823	עפולה
Kefar Yona	564	626	30	52	27	47	כפר יונה
Bene Beraq	447	616	200	391	233	443	בני ברק
Hod Hasharon	298	615	310	537	465	669	הוד השרון
Ashdod	532	565	595	625	655	791	אשדוד
Modi'in-Makkabbim-Re'ut	434	526	296	307	368	368	מודיעין-מכבים-רעות*
Bet Shemesh	473	510	452	761	525	551	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 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).

ב-12 החודשים האחרונים, יולי 2016-יוני 2017, כ-27% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן) היו במחוז המרכז וכ-8% בלבד במחוז ירושלים (תרשים 1).



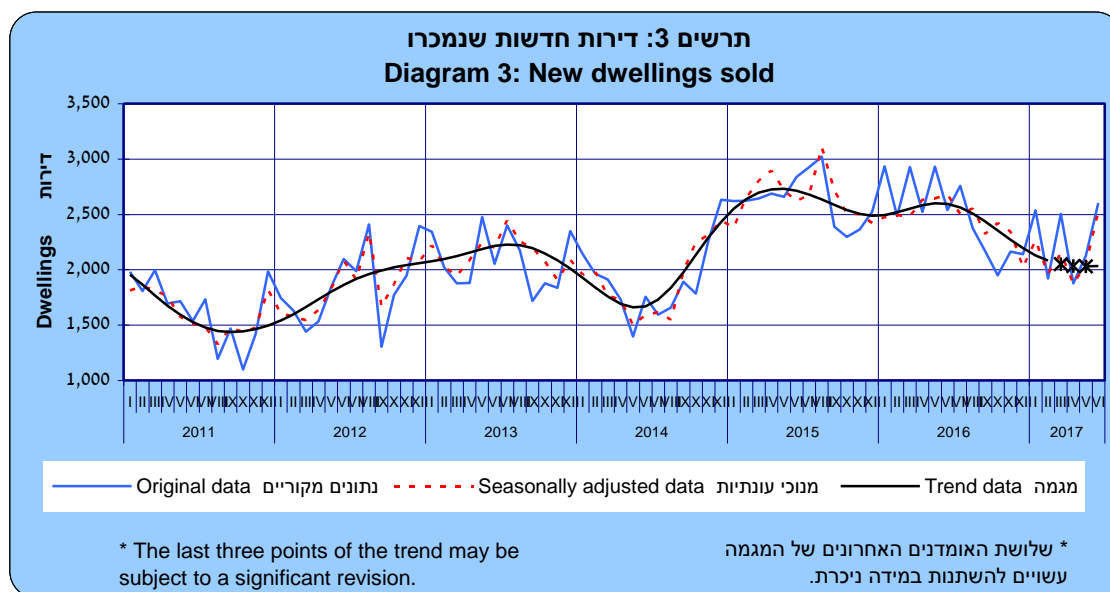
בחינת נתוני המגמה של הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן), מראה שבחודשים אוגוסט 2016 – מאי 2017 נרשמה ירידה של 2.1% במוצע לחודש, ועמדה על רמה של כ-3,810 דירות במוצע לחודש, ולאחר שבחודשים ינואר-יולי 2016, חלה עלייה של כ-1.0% במוצע לחודש והרמה עמדה על כ-4,140 דירות במוצע לחודש (תרשים 2 ולוח 1).



דירות חדשות שנמכרו

בשלושת החודשים האחרונים אפריל-יוני 2017 נמכרו כ-6,610 דירות חדשות, ירידה של 5.1% לעומת מספר הדירות החדשות שנמכרו בשלושת החודשים הקודמים (ינואר-מרץ 2017). לאחר ניכוי הגורמים העונתיים, מסתמנת באותה תקופה, עלייה של 1.2% (לוח 1). כ-29% מן הדירות החדשות בתקופה יולי 2016 - יוני 2017 נמכרו במחוז המרכז, ואילו במחוז ירושלים נמכרו כ-7% בלבד (תרשים 1 ולוח 2).

ב-12 החודשים האחרונים (יולי 2016-יוני 2017) נרשמה ירידה של 14.9% במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (יולי 2015-יוני 2016).



על פי נתוני המגמה, נרשמה ירידה של 2.0% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים יוני 2016-מאי 2017, ברמה ממוצעת של כ-2,270 דירות לחודש, ולאחר עלייה של 0.9% בממוצע בחודשים ינואר-מאי 2016, ברמה ממוצעת של כ-2,550 דירות לחודש (לוח 1).

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-20.1% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (ינואר-מרץ 2017). לאחר ניכוי הגורמים העונתיים, מסתמנת באותה תקופה, ירידה של 13.0% (לוח 1).

ב-12 החודשים האחרונים (יולי 2016-יוני 2017) נרשמה ירידה של 4.1% במספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן, בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (יולי 2015-יוני 2016).

על פי נתונים מתוקנים, ב-12 החודשים האחרונים יולי 2016-יוני 2017, החלה בנייתן של כ-4,170 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 6.5 דירות שמכרו קבלנים, לעומת 12 החודשים הקודמים (יולי 2015-יוני 2016), בה החלה בנייתן של 2,980 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 10.7 דירות שמכרו קבלנים. בבחינה לפי מחוזות, בתקופה זו, נמצא כי במחוז המרכז החלה בנייתן של כ-1,680 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 4.7 דירות שנבנו על ידי הקבלנים ובמחוז תל אביב החלה בנייתן של כ-1,140 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 4.1 דירות שמכרו קבלנים.

הודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות ביולי 2017 תפורסם ב-10 בספטמבר 2017.

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 בעסקות 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 (בהנחה שנמכרה לפחות דירה אחת).

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 שדה של הלמ"ס - נחקרים חודש התחלת הבנייה וחודש גמר הבנייה עבור מרבית הבנייה. בניין שדווח על התחלת בנייתו, אך 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 אלו מוגדרות כדירות שנבנו שלא למטרת מכירה.
4. זקיפת 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 מידי 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 המתפרסמים חשופים לעדכוני מהסיבות הבאות:

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 נתונים כפולים:

1. **בין נתוני הבנייה המתקבלים בקובץ מנהלי ממשרד הבינוי והשיכון, לבין יתר נתוני הבנייה, המתקבלים דרך היתרי הבנייה מהוועדות המקומיות לתכנון ובנייה, שעבורם מתבצע סקר מעקב טלפוני של הלמ"ס.** קליטת הנתונים 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 לעתים יותר מהיתר בנייה אחד לאותו בניין בעייתיים שונים ומזהים שונים (עבור חלקים שונים שלו, כגון, חפירה, קומת חניון תת-קרקעית, קומות על פני הקרקע), ומצד שני ייתכן וניתן 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 מעקב 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 אמידיה 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 והם 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 על פני תקופות ארוכות יותר.

הסבר מפורט ומעודכן של תהליך ניכוי עונתיות ואמידת המגמה מופיע בפרסום "**הגורמים העונתיים וגורמי ההתאמה מראש ל-2017, מגמות ל-2013-2017**" (באתר הלמ"ס באינטרנט בלבד, בתוך: הגדרות, סיווגים ושיטות, תחת שיטות סטטיסטיות - סדרות עתיות). [פרסומים נבחרים של הלמ"ס בנושאי בינוי - ניתן לראות באתר האינטרנט של הלמ"ס.](#)