

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, ח' בשבט התשע"ח
24 בינואר 2018
021/2018

20/05/2019: הוחלף דו"ח הוועדה המצורף כנספח להודעה זו

תמצית המלצות הוועדה הציבורית המייעצת בנושאי בנייה דיור ונדל"ן

Summary of the Recommendations of the Public Advisory Committee on Housing Construction and Real Estate

הוועדה הציבורית המייעצת בנושאי בנייה, דיור ונדל"ן שמונתה מטעם המועצה הציבורית לסטטיסטיקה פעלה בשנה האחרונה לגיבוש המלצות במגוון היבטים, סטטיסטיים ואחרים, שיש בהם כדי לשפר את המידע המתפרסם לציבור הרחב, מקבלי ההחלטות בשוק הדיור וציבור החוקרים. עוד בתחילת עבודת הוועדה נקבע כי בשלב הראשון תעסוק הוועדה במכלול הנתונים הקשורים במחירים בשוק הדיור ותדחה את הטיפול בנתונים האחרים לשלב מאוחר יותר. לפיכך, דו"ח הביניים מתרכז רובו ככולו במחירים בשוק הדיור.

ביום רביעי (24.1) הציגה הוועדה את ממצאי דו"ח הביניים, בהשתתפות ד"ר דני בן-שחר ראש מכון אלרוב לחקר הנדל"ן בפקולטה לניהול באוניברסיטת תל אביב ויו"ר הוועדה המייעצת בנושאי בנייה דיור ונדל"ן, פרופ' דני פפרמן, הסטטיסטיקן הלאומי ומנכ"ל הלמ"ס, ודורון סייג, מנהל תחום מקצועי בלמ"ס המשמש גם מרכז עבודת הוועדה.

לדברי ד"ר דני בן-שחר "המלצות הוועדה, אשר התקבלו פה אחד על ידי כל חברי הוועדה, מהוות מהפכה בכל מה שנוגע לנתונים והממצאים אודות המחירים בשוק הנדל"ן בישראל. מדובר ברפורמה מעמיקה ומקיפה בשיטות המדידה של השתנות מחירי הנדל"ן בישראל ובמידע שייחשף לציבור על אודות מחירי הדירות בישראל".

במסגרת זו, המלצות הוועדה בדו"ח הביניים, שעיקריו מוצגים כאן, נחלקות לשניים:

- (1) המלצות שמטרתן לשפר את האיכות והדיוק של האינדיקטורים המרכזיים בענף הנדל"ן: מדד מחירי הדירות ומדד שכר-דירה. כפי שיפורט בהמשך, שיפורים אלה יושגו הן באמצעות בניית תשתית נתונים טובה יותר והן באמצעות שינויים בשיטות האמידה;
- (2) המלצות שמטרתן להוסיף מידע, אשר ירחיב את התמונה הנחשפת על מצבו השוטף של שוק הדיור.

[קישורים](#)

להלן תמצית ההמלצות:

1. **טיוב והעשרת המידע הגולמי שמתקבל מרשות המיסים לצורך חישוב מדד מחירי הדירות – הוועדה ממליצה על צעדים לשיפור והעשרת המידע הנאסף ברשות המיסים, המשמש לחישוב מדד מחירי הדירות.**
2. **שינוי מודל האמידה למדידת השתנות מחירי הדירות – הוועדה ממליצה על אימוץ משוואת האמידה לחישוב מדד מחירי הדירות אשר פותח על-ידי הלמ"ס והוועדה המייעצת. המדד יחושב מרמת המחוז וישוקלל לרמה הארצית, תוך הכללת משתנים מסבירים חדשים במשוואת האמידה.**
3. **שיפור הדייק של האומדנים הארעיים של מדד מחירי הדירות ביחס לאומדן הסופי – הוועדה ממליצה על אימוץ מודל לחיזוי האומדן הסופי, אשר פותח בלמ"ס על-מנת למזער את התיקון הנדרש בין הדיווח הראשוני על אודות השתנות מחירי הדירות לבין התוצאה הסופית המחושבת לאחר הגעתם של נתוני עסקאות המתקבלים באיחור.**
4. **הרחבת התוצרים הסטטיסטיים המתפרסמים לציבור בנושא מחירי הדירות בישראל –**
 - (א) הוועדה ממליצה על התוצרים הסטטיסטיים החדשים הבאים לגבי **מחירי הדירות**:
 - פרסום חודשי של מדד מחירי דירות עבור כל אחד מששת המחוזות בישראל (ירושלים, צפון, חיפה, מרכז, תל אביב ודרום);
 - פרסום רבעוני של מדד מחירי דירות עבור כל אחד משמונת הישובים העירוניים המונים אוכלוסייה של כ- 200 אלף תושבים ויותר (אשדוד, באר-שבע, חיפה, ירושלים, נתניה, פתח-תקוה, ראשון-לציון ותל אביב);
 - פרסום חודשי של מדד מחירי דירות ארצי עבור דירות חדשות בלבד;
 - פרסום חודשי של מדד מחירים דירות ארצי עבור דירות "יד-שנייה" בלבד;
 - פרסום רבעוני של רמת מחירי עסקאות ממוצעת ברמה הארצית ועבור כל אחד מששת המחוזות בישראל (ירושלים, צפון, חיפה, מרכז, תל אביב ודרום). פרסום זה יכלול פילוח לפי קבוצות גודל של דירות;
 - פרסום רבעוני של רמת מחירי עסקאות ממוצעת עבור כל אחד משמונת הישובים העירוניים המונים אוכלוסייה של כ- 200 אלף תושבים ויותר (אשדוד, באר-שבע, חיפה, ירושלים, נתניה, פתח-תקוה, ראשון-לציון ותל אביב);
 - פרסום רבעוני של רמת מחירי עסקאות ממוצעת עבור עסקאות בשוק החופשי ועסקאות בתמיכה ממשלתית, בפילוח לפי מחוזות וגודל דירה.
 - פרסום רבעוני של רמת מחירי דירות לדירות בעלות איכות קבועה לפי ששת המחוזות בישראל.
 - פרסום שנתי של שווי למ"ר של דירות לפי אזור סטטיסטי בישובים עירוניים נבחרים.
 - (ב) הוועדה ממליצה על התוצרים הסטטיסטיים החדשים הבאים לגבי **מחירי שכר-דירה**:
 - פרסום חודשי של מדד שכר-דירה לכל אחד מששת המחוזות בישראל (ירושלים, צפון, חיפה, מרכז, תל אביב ודרום);

- פרסום רבעוני של רמת שכר-דירה ממוצעת לכל אחד מששת המחוזות בישראל (ירושלים, צפון, חיפה, מרכז, תל אביב ודרום) – במקום תשעת האזורים הגיאוגרפיים שפורסמו עד כה – וכל אחד משמונת הישובים העירוניים המונים אוכלוסייה של כ- 200 אלף תושבים ויותר (אשדוד, באר-שבע, חיפה, ירושלים, נתניה, פתח-תקה, ראשון-לציון ותל אביב);
- שיפור באופן המעקב אחר הדירות המשתתפות במדגם מדד שכר-דירה.

קישורים

1. [דו"ח הוועדה הציבורית המייעצת בנושאי בינוי, דיור ונדל"ן – דו"ח ביניים - הוחלף ב-20/05/2019.](#)
2. [מצגת: הצגת דו"ח \(ביניים\) של הוועדה המייעצת בנושאי מחירים בשוק הנדל"ן.](#)
3. [מצגת: מודל לחיזוי האומדן הסופי במדד מחירי הדירות.](#)