

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, ל' בשבט התשע"ח
15 בפברואר 2018
040/2018

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - דצמבר 2017 Quantity of New Dwellings Demanded - December 2017

ב-2017 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ-41,300, ירידה של כ-17.3% לעומת 2016.

במרכיבי הכמות חלה:

- ירידה של 18.3% במספר הדירות החדשות שנמכרו.
 - ירידה של 15.8% במספר הדירות שלא למכירה שהחלה בנייתן.
- בשלושת החודשים האחרונים (אוקטובר- דצמבר 2017) נרשמה ירידה של כ-5.3% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים להם (יולי- ספטמבר 2017). לאחר ניכוי הגורמים העונתיים, מסתמנת באותה תקופה ירידה של 7.7%.

לוחות ולנתוני התרשימים

הסבר כללי

פרסום נתוני "הכמות המבוקשת של דירות חדשות" מופק משילוב של נתונים המתקבלים ממשרד הבינוי והשיכון שבפיקוחו ושל נתונים שנאספים ומעובדים על ידי הלמ"ס עבור יתרת הבנייה במשק. "הכמות המבוקשת של דירות חדשות" עבור הבנייה 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 ניסיון העבר עשויים להתעדכן, ובעיקר בשלושת החודשים האחרונים. העדכון נובע מדיווח המתקבל בפיגור שאת חלקו קשה להעריך מראש. ניתן היה לפרסם את נתוני הסקר בעיתוני 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 משולבים בטקסט, לוחות 1-2 מופיעים בסעיף "לוחות" בסמוך להודעה באתר

כתבה: קרול פלדמן, תחום סטטיסטיקה של בינוי
לקבלת הסברים ניתן לפנות אל יחידת הדוברות בטל' 02-6527845

בשנת **2017** עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן) על כ- 41,300 יחידות, מתוכן כ-60% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב והיתרה, כ-40%, 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-17.3% לעומת שנת 2016.

נתונים אלו מתבססים על סקר התחלות בנייה וסקר כמות מבוקשת של דירות חדשות, הנערך בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומנתונים שמתקבלים ממשרד הבינוי והשיכון. **ניסיון העבר מלמד שנתונים אלו עדיין אינם סופיים ועלולים להשתנות ככל שיתקבלו נתונים חדשים.**

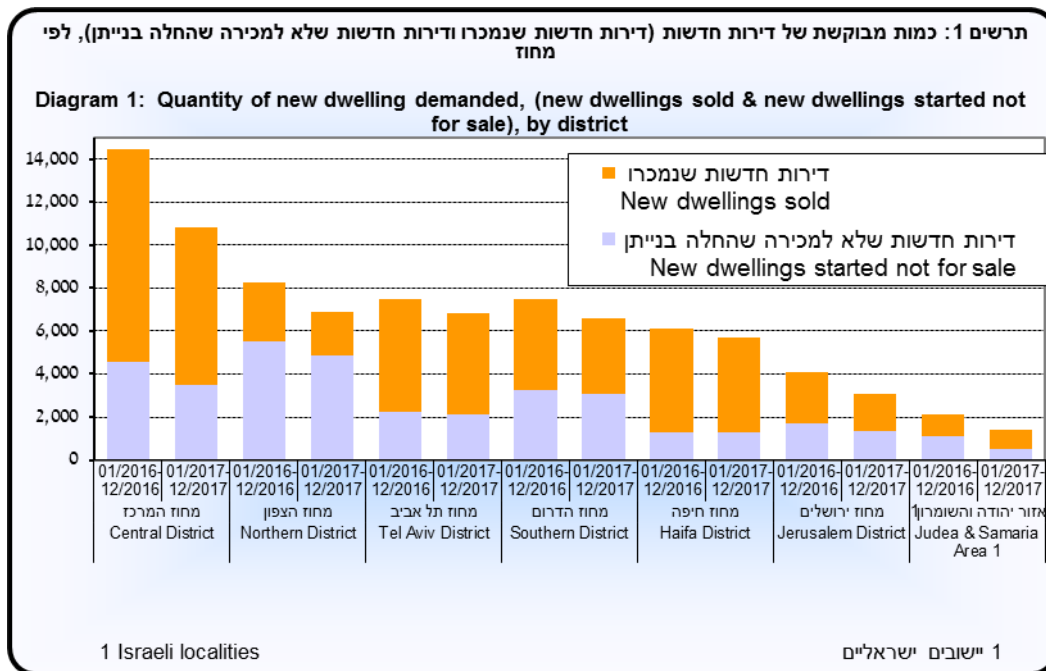
השינויים על פני זמן, ביישובים השונים, אינם אחידים. **בינואר-דצמבר 2017 נרשמה בתל אביב-יפו ובירושלים** הכמות המבוקשת הגדולה ביותר של דירות חדשות (כ-2,510 וכ-2,210 דירות חדשות, בהתאמה). **בירושלים** חלה ירידה בכמות המבוקשת של דירות חדשות בהשוואה לשנת 2016 (כ-11%), לעומת עליה מתונה **בתל אביב יפו** (כ-3% בלבד). בבדיקת השנים 2015-2017 ניתן לראות שביישובים לוד, בית שמש, נהרייה וראש העין נרשמה בשנת 2016 כמות מבוקשת של דירות חדשות גדולה משמעותית מהשנים 2015 ו-2017 ולכן חלה בהם ירידה חדה בשנת 2017 בהשוואה ל-2016: נרשמה ירידה של כ-63% **בלוד**, כ-55% **בבית שמש** ובנהרייה וכ-47% **בראש העין**. **בקרית מוצקין, מודיעין-מכבים-רעות ונתיבות** חלו העליות החדות ביותר בכמות המבוקשת של דירות חדשות בשנת 2017 בהשוואה לשנת 2016: כ-154%, 148% ו-132% בהתאמה (לוח א).

לוח א: כמות מבוקשת של דירות חדשות (1), לפי יישובים בהם מספר גבוה של דירות מבוקשות ינואר-דצמבר

2017

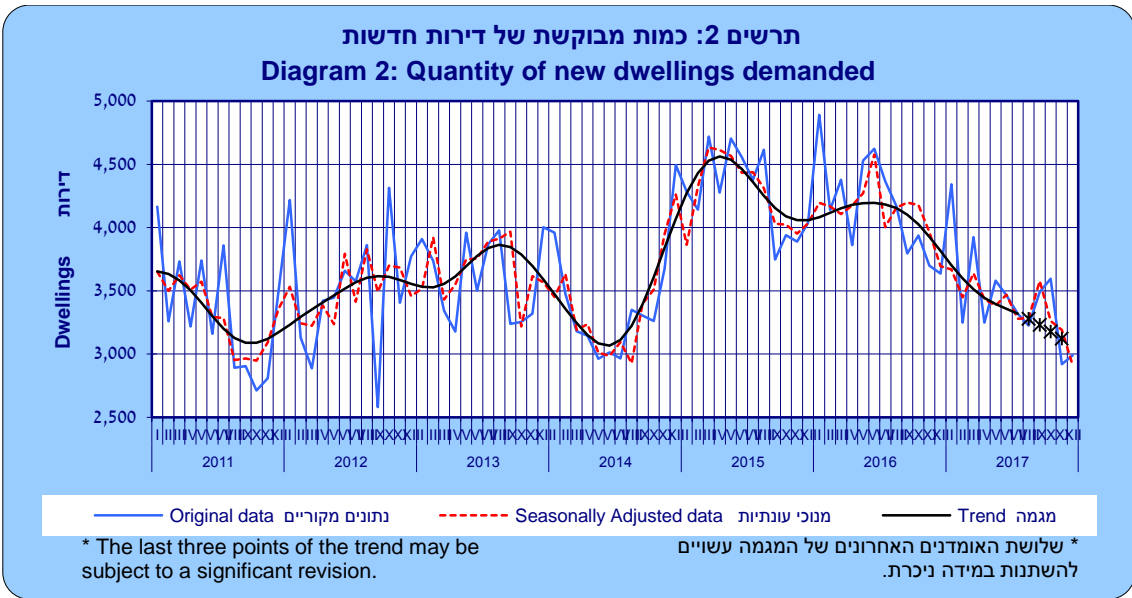
ינואר- דצמבר 2015 מזה: נמכרו	ינואר- דצמבר 2015 סך הכל	ינואר- דצמבר 2016 מזה: נמכרו	ינואר- דצמבר 2016 סך הכל	ינואר- דצמבר 2017 מזה: נמכרו	ינואר- דצמבר 2017 סך הכל	
31,939	51,283	30,318	50,022	24,758	41,347	סך הכל
1,771	2,774	1,359	2,441	1,267	2,512	תל אביב-יפו
2,059	3,539	1,465	2,494	1,145	2,213	ירושלים
586	841	679	999	1,138	1,299	ראשון לציון
227	232	479	480	1,150	1,217	קריית מוצקין
1,171	1,385	1,374	1,538	1,064	1,195	נתניה
1,453	1,551	1,360	1,424	1,058	1,164	רמת גן
860	1,168	784	936	1,005	1,124	חיפה
1,584	1,796	1,098	1,403	811	1,084	פתח תקווה
183	407	402	455	582	1,054	נתיבות
633	1,259	835	1,093	756	1,048	באר שבע
1,075	1,221	965	1,087	736	874	אשקלון
1,419	1,463	1,501	1,556	761	832	ראש העין
395	397	319	331	321	821	מודיעין-מכבים-רעות*
839	966	1,063	1,271	668	804	חדרה
328	328	208	351	561	689	בת ים
880	1,168	1,001	1,109	591	641	רחובות
725	866	801	1,117	503	628	חולון
416	581	468	651	445	616	רעננה
1,143	1,230	773	828	549	595	עפולה
681	831	561	843	336	558	הרצלייה
247	507	249	437	481	544	בני ברק
394	579	233	607	352	424	הוד השרון
15	112	219	1,099	10	408	לוד
258	292	328	358	366	392	טבריה
500	527	537	864	346	391	בית שמש
353	366	813	859	365	389	נהרייה
601	746	620	643	351	374	אשדוד

ב-12 החודשים האחרונים (ינואר 2017- דצמבר 2017) כ-26% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן) היו במחוז המרכז וכ-7% בלבד במחוז ירושלים (תרשים 1).



בשלושת החודשים האחרונים אוקטובר-דצמבר 2017 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן) על כ-9,500 יחידות, מתוכם כ-59% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב והיתרה, כ-41%, 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 5.3% לעומת שלושת החודשים הקודמים (יולי-ספטמבר 2017). לאחר **ניכוי הגורמים העונתיים**, מסתמנת באותה תקופה, ירידה של 7.7%.

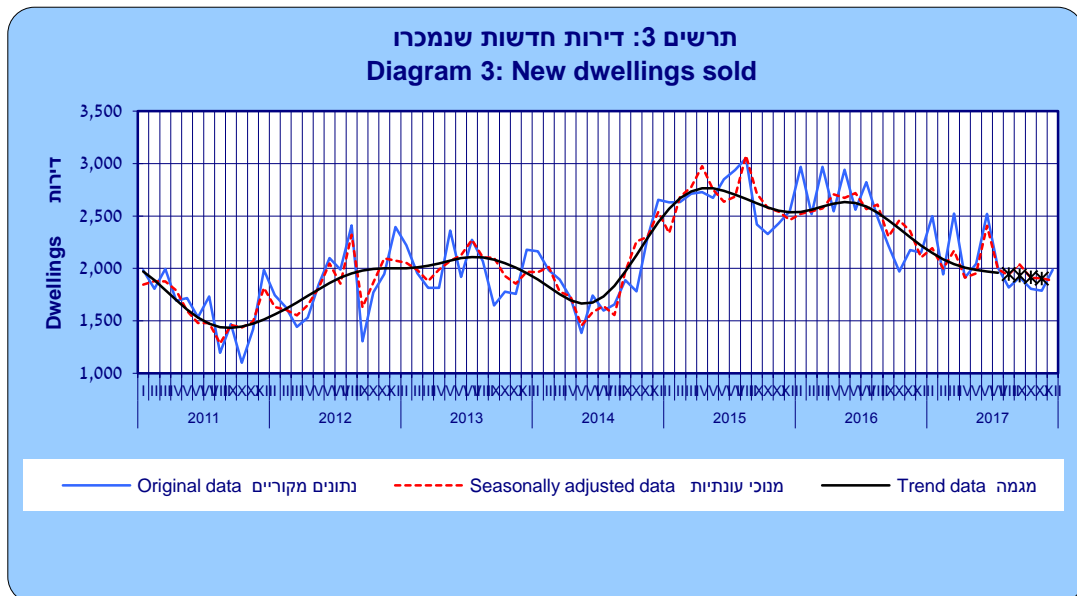
בחינת **נתוני המגמה** של הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן), מראה שבחודשים יולי 2016–דצמבר 2017 נרשמה ירידה של 1.7% בממוצע לחודש ועמדה על כ-3,580 דירות בממוצע לחודש. זאת לאחר שבחודשים דצמבר 2015 – יוני 2016 נרשמה עלייה של 0.5% בממוצע לחודש, ועמדה על רמה של כ-4,140 דירות בממוצע לחודש (תרשימים 2 ולוח 1).



דירות חדשות שנמכרו

בשלושת החודשים האחרונים אוקטובר-דצמבר 2017 נמכרו כ-5,580 דירות חדשות, ירידה של 2.8% לעומת מספר הדירות החדשות שנמכרו בשלושת החודשים הקודמים (יולי-ספטמבר 2017). לאחר ניכוי הגורמים העונתיים, מסתמנת באותה תקופה, ירידה של 4.5% (לוח 1). כ-30% מן הדירות החדשות בתקופה ינואר 2017-דצמבר 2017 נמכרו במחוז המרכז, ואילו במחוז ירושלים נמכרו כ-7% בלבד (תרשים 1 ולוח 2).

ב-12 החודשים האחרונים (ינואר 2017-דצמבר 2017) נרשמה ירידה של 18.3% במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (ינואר 2016-דצמבר 2016).



על פי נתוני המגמה, נרשמה ירידה של 1.7% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים יוני 2016-דצמבר 2017, ברמה ממוצעת של כ-2,150 דירות לחודש, לאחר עלייה של 0.8% בממוצע בחודשים ינואר 2016 -מאי 2016, ברמה ממוצעת של כ-2,590 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 בחודשים **אוקטובר-דצמבר 2017** היה נמוך ב-8.5% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (יולי-ספטמבר 2017). לאחר ניכוי הגורמים העונתיים, מסתמנת באותה תקופה, ירידה של 16.5% (לוח 1).

ב-12 החודשים האחרונים (ינואר 2017 - דצמבר 2017) נרשמה ירידה של 15.8% במספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן, בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (ינואר 2016 - דצמבר 2016).

על פי נתונים מתוקנים, ב-12 החודשים האחרונים (ינואר 2017 - דצמבר 2017), החלה בנייתן של כ-3,510 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 7.1 דירות שמכרו קבלנים, לעומת 12 החודשים הקודמים (ינואר 2016 - דצמבר 2016), בהם החלה בנייתן של 4,190 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 7.2 דירות שמכרו קבלנים. בבחינה לפי מחוזות, ב-12 החודשים האחרונים (ינואר 2017 - דצמבר 2017), נמצא כי במחוז המרכז החלה בנייתן של כ-1,040 דירות בקבוצות רכישה – דירה אחת לכל 7 דירות שמכרו קבלנים ובמחוז תל אביב החלה בנייתן של כ-1,170 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 4.1 דירות שמכרו קבלנים.

הודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות ינואר 2018 תפורסם ב-15 מרץ 2018.

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 שנותרה למכירה - דירה חדשה שנבנתה למטרת מכירה ושמועד 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, 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 (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 בעיתויים 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 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 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.](#)