

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, ג' בסיון התשע"ח
17 מאי 2018
143/2018

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - מרץ 2018 Quantity of New Dwellings Demanded - March 2018

בשלושת החודשים האחרונים (ינואר- מרץ 2018) נרשמה ירידה של 11.1% בכמות המבוקשת של דירות חדשות בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים להם (אוקטובר- דצמבר 2017). לאחר ניכוי השפעות עונתיות מסתמנת באותה תקופה ירידה של 5.9%.

במרכיבי הכמות חלה:

- ירידה של 4.4% במספר הדירות החדשות שנמכרו.
- ירידה של 18.5% במספר הדירות שלא למכירה שהחלה בנייתן.

ללוחות ולנתוני התרשימים

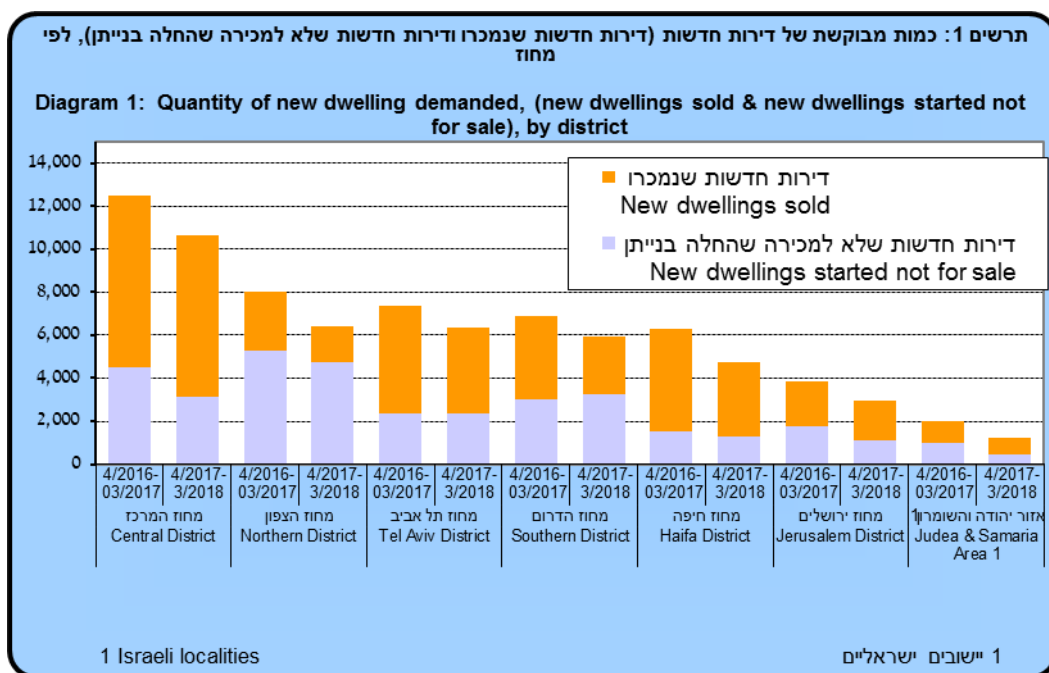
הערה: בטקסט להלן משולבים תרשימים וכן מוזכרים לוחות 1-2 אותם ניתן לראות בסעיף "לוחות" בסמוך להודעה באתר

הסבר כללי

פרסום נתוני "הכמות המבוקשת של דירות חדשות" מופק משילוב של נתונים שבפיקוח משרד הבינוי והשיכון והמתקבלים מהמשרד, ושל נתונים שנאספים ומעובדים על ידי הלמ"ס עבור יתרת הבנייה במשק. "הכמות המבוקשת של דירות חדשות" מורכבת מ"דירות חדשות שנמכרו", ומ"דירות חדשות שלא למכירה" (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 ולצרכים שונים. השוני בהגדרות יכול לגרום להבדלים לא מבוטלים בנתונים החודשיים של שתי הסדרות, ואף לכיווני שינוי הפוכים לחודש נתון. הנתונים לחודשים האחרונים הינם ארעיים בלבד ועל פי ניסיון העבר עשויים להתעדכן, בעיקר בשלושת החודשים האחרונים. העדכונים נובעים מדיווחים המתקבלים בפיגור שאת חלקם 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 שוטף וזמין בנושא זה שעומד במרכז ההתעניינות הציבורית, הלמ"ס מפרסמת את הנתונים הראשונים כבר כחודש וחצי מתום התקופה הנסקרת.

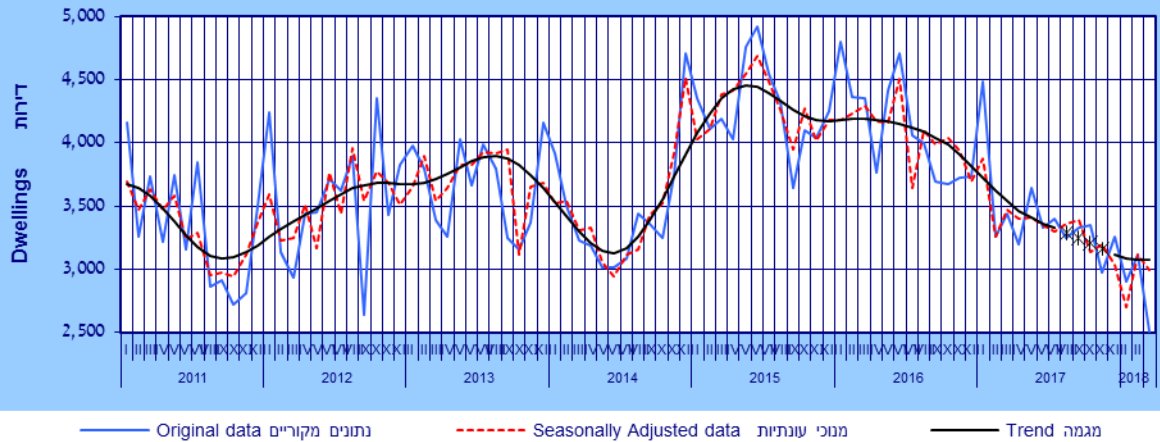
בשלושת החודשים האחרונים ינואר-מרץ 2018 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן) על כ-8,530 יחידות, מתוכן כ-56% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב והיתרה, כ-44%, דירות שלא למכירה שהחלה בנייתן (לשימוש עצמי של בעל זכויות הבנייה בקרקע, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) (לוח 1, תרשימים 1, 2). בכמות המבוקשת של הדירות החדשות נרשמה ירידה של 11.1% לעומת שלושת החודשים הקודמים (אוקטובר-דצמבר 2017). לאחר ניכוי הגורמים העונתיים, מסתמנת באותה תקופה, ירידה של 5.9%.

ב-12 החודשים האחרונים (אפריל 2017-מרץ 2018) כ-28% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן) היו במחוז המרכז, 17% בכל אחד ממחוזות הצפון ותל-אביב, כ-16% במחוז הדרום, כ-12% במחוז חיפה 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 כי המגמה בחודש מרץ 2018 ללא שינוי, וזאת לאחר ירידה שנמשכת מאפריל 2016 עד פברואר 2018 של 1.3% בממוצע לחודש ועמדה על רמה של כ-3,610 דירות בממוצע לחודש. (תרשים 2 ולוח 1).

תרשים 2: כמות מבוקשת של דירות חדשות
Diagram 2: Quantity of new dwellings demanded



* The last three points of the trend may be subject to a significant revision.

* שלושת האומדנים האחרונים של המגמה עשויים להשתנות במידה ניכרת.

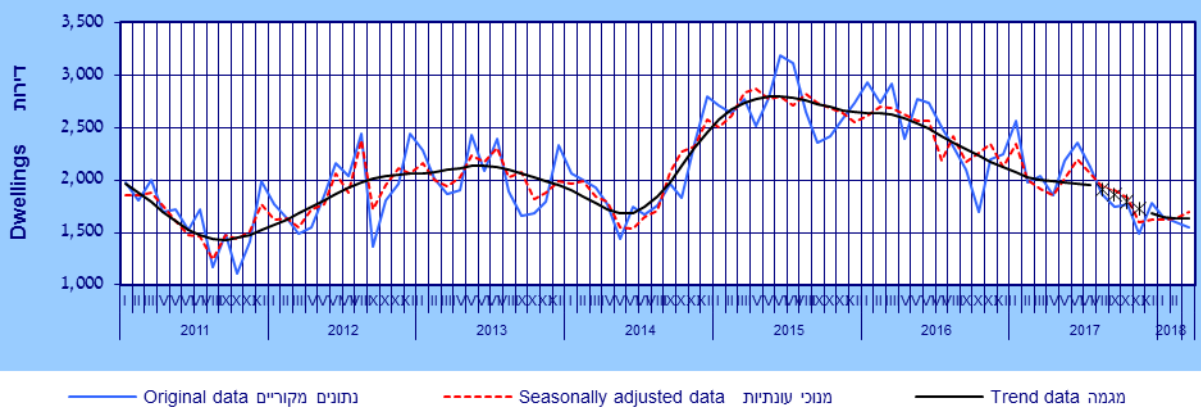
דירות חדשות שנמכרו

בשלושת החודשים האחרונים ינואר-מרץ 2018 נמכרו כ-4,800 דירות חדשות ירידה של 4.4% לעומת מספר הדירות החדשות שנמכרו בשלושת החודשים הקודמים (אוקטובר-דצמבר 2017). לאחר ניכוי הגורמים העונתיים, מסתמנת באותה תקופה ירידה של 1.7% (לוח 1).

ב-12 החודשים האחרונים (אפריל 2017- מרץ 2018) נרשמה ירידה של 20.2% במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (אפריל 2016- מרץ 2017).

כ-34% מן הדירות החדשות בתקופה אפריל 2017- מרץ 2018 נמכרו במחוז המרכז, כ-18% במחוז תל אביב, כ-16% במחוז חיפה ו-12% במחוז דרום ואילו במחוז צפון וירושלים נמכרו בכל אחד מהמחוזות כ-8%. (תרשים 1 ולוח 2).

תרשים 3: דירות חדשות שנמכרו
Diagram 3: New dwellings sold



בחינת נתוני המגמה מראה כי המגמה בחודש מרץ 2018 כמעט ללא שינוי (עליה של 0.2%), וזאת לאחר ירידה של 1.7% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו בחודשים יולי 2015-פברואר 2018, ברמה ממוצעת של כ-2,240 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 ינואר-מרץ 2018 היה נמוך ב-18.5% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (אוקטובר-דצמבר 2017). לאחר ניכוי הגורמים העונתיים, מסתמנת באותה תקופה ירידה של 8.3% (לוח 1).

ב-12 החודשים האחרונים (אפריל 2017-מרץ 2018) נרשמה ירידה של 16% במספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן, בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (אפריל 2016-מרץ 2017).

ב-12 החודשים האחרונים (אפריל 2017-מרץ 2018), החלה בנייתן של 2,590 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 8.5 דירות שמכרו קבלנים, זאת לעומת 12 החודשים הקודמים (אפריל 2016-מרץ 2017), בהם החלה בנייתן של כ-4,810 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 5.7 דירות שמכרו קבלנים.

בבחינה לפי מחוזות, ב-12 החודשים האחרונים (אפריל 2017-מרץ 2018), נמצא כי במחוז המרכז החלה בנייתן של כ-1,030 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 7.3 דירות שמכרו קבלנים ובמחוז תל אביב החלה בנייתן של כ-930 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 4.3 דירות שמכרו קבלנים.

דירות חדשות שנתרו למכירה וחודשי היצע (בבנייה ביוזמה פרטית בלבד)

בסוף מרץ 2018 מספר הדירות החדשות שנתרו למכירה בבנייה ביוזמה פרטית בלבד עמד על כ-23,190 דירות. על פי נתוני המגמה, בסך הדירות החדשות שנתרו למכירה, חלה בחודשים אוגוסט 2017-מרץ 2018 ירידה של כ-0.5% בממוצע לחודש (תרשים 4 ולוח 1).

על פי המספר הממוצע של דירות חדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים ינואר-מרץ 2018, מספר חודשי ההיצע, לבנייה פרטית בלבד, עומד על 14.2 חודשים.

הודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות אפריל 2018 תפורסם ב-14 ביוני 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 בעסקות 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, לדיור מוגן או למעון, כולל אומדן לבנייה בלתי חוקית.

חודשי היצע - אומדן של מספר החודשים שיעברו עד שכל הדירות שנותרו למכירה בסוף חודש יימכרו, בהנחה שקצב מכירתן בחודשים אלו יהיה זהה לקצב המכירה שנרשם באותו חודש. המספר מחושב כיחס שבין מספר הדירות שנותרו 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.

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). יוזכר, 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.**