

# הודעה לתקשורת

אתר: [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il) דוא"ל: [info@cbs.gov.il](mailto:info@cbs.gov.il) פקס: 02-6521340

ירושלים, א' בתמוז התשע"ח  
14 יוני 2018  
172/2018

## הכמות המבוקשת של דירות חדשות - אפריל 2018 Quantity of New Dwellings Demanded - April 2018

בשלושת החודשים האחרונים (פברואר - אפריל 2018) נרשמה ירידה של 8.4% בכמות המבוקשת של דירות חדשות בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים להם (נובמבר 2017 - ינואר 2018). לאחר ניכוי השפעות עונתיות מסתמנת באותה תקופה עלייה של 0.7% במרכיבי הכמות חלה:

- ירידה של 2.5% במספר הדירות החדשות שנמכרו.
- ירידה של 15.5% 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

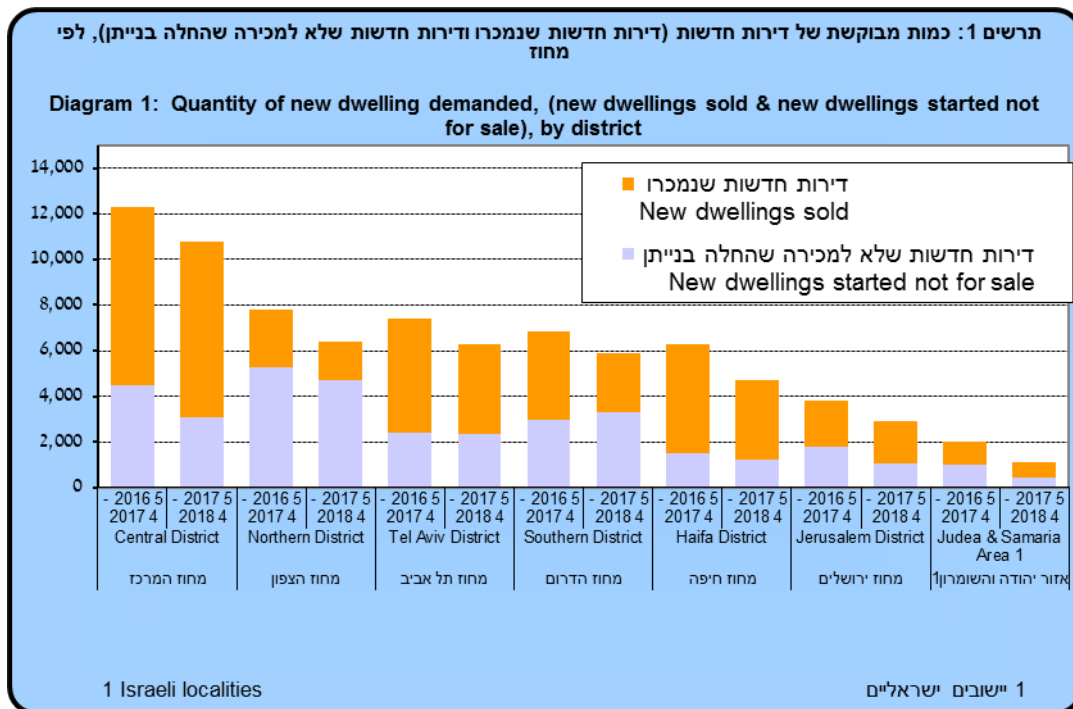
### הסבר כללי

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.

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

בשלושת החודשים האחרונים פברואר- אפריל 2018 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן) על כ-8,440 יחידות, מתוכן כ-57% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב והיתרה, כ-43%, 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 8.4% לעומת שלושת החודשים הקודמים (נובמבר 2017 - ינואר 2018). לאחר ניכוי הגורמים העונתיים, מסתמנת באותה תקופה, עלייה של 0.7%.

ב-12 החודשים האחרונים (מאי 2017 - אפריל 2018) כ-28% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן) היו במחוז המרכז, כ-17% בכל אחד ממחוזות הצפון ותל-אביב, כ-15% במחוז הדרום, כ-12% במחוז חיפה וכ-8% בלבד במחוז ירושלים (תרשים 1).



השינויים על פני זמן, ביישובים השונים, אינם אחידים. במאי 2017 - אפריל 2018 נרשמה בתל אביב-יפו ובירושלים הכמות המבוקשת הגדולה ביותר של דירות חדשות (כ-2,470 וכ-1,920 דירות חדשות, בהתאמה). בירושלים חלה ירידה של 19% בכמות המבוקשת של דירות חדשות בהשוואה לתקופה הקודמת (מאי 2016 - אפריל 2017), לעומת עלייה בתל אביב יפו (כ-9%). בהשוואה לתקופות קודמות ניתן לראות כי ביישובים כדוגמת לוד, חולון, קריית מוצקין ובית שמש נרשמה ב-12 החודשים האחרונים (מאי 2017-אפריל 2018) ירידה בכמות המבוקשת של דירות חדשות, אך קדמה לכך תקופה (מאי 2016-אפריל 2017) שבה נרשמה כמות מבוקשת גדולה אף יותר מ-12 החודשים שקדמו להם (מאי 2015-אפריל 2016). ירידה של כ-58% בלוד, כ-50% בחולון כ-41% בקריית מוצקין וכ-32% בבית שמש. לעומת זאת, בראשון לציון, רעננה, חיפה ומודיעין-מכבים-רעות חלו העליות החדות ביותר בכמות המבוקשת של דירות חדשות ב-12 החודשים האחרונים (מאי 2017-אפריל 2018) בהשוואה לתקופה קודמת (מאי 2016-אפריל 2017): כ-96%, 36%, 23% ו-13% בהתאמה (לוח א').

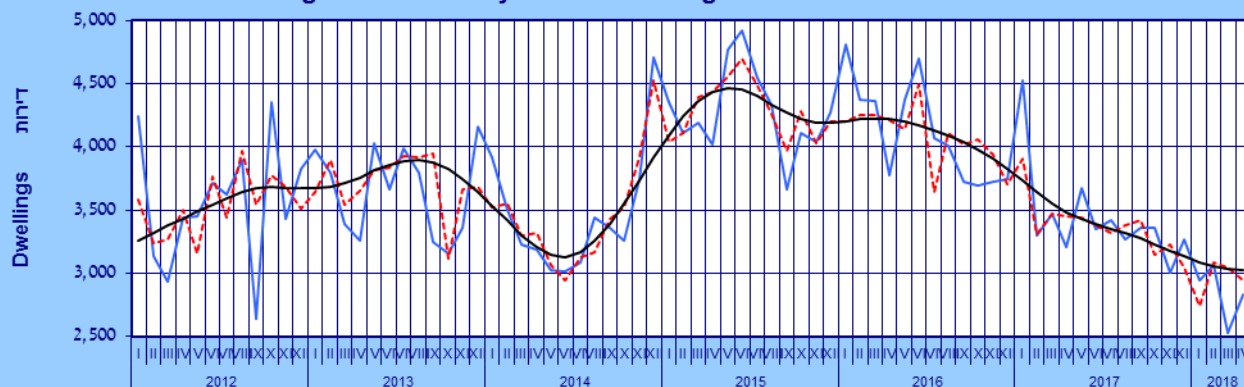
לוח א: כמות מבוקשת של דירות חדשות (1), לפי יישובים בהם מספר גבוה של דירות מבוקשות מאי 2017-

אפריל 2018

מאי 2015- אפריל 2016 מזה: נמכרו	מאי 2015- אפריל 2016 סך הכל	מאי 2016- אפריל 2017 מזה: נמכרו	מאי 2016- אפריל 2017 סך הכל	מאי 2017- אפריל 2018 מזה: נמכרו	מאי 2017- אפריל 2018 סך הכל	היישוב
32,871	51,964	27,167	46,527	21,956	38,084	סך הכל
1,917	3,013	1,112	2,271	881	2,468	תל אביב-יפו
1,862	3,275	1,218	2,371	1,110	1,921	ירושלים
628	993	545	790	1,414	1,547	ראשון לציון
885	1,231	801	964	906	1,186	חיפה
1,159	1,415	1,152	1,318	912	1,084	נתניה
1,078	1,211	882	1,037	571	1,045	אשקלון
1,536	1,740	861	1,235	827	1,035	פתח תקווה
804	1,042	859	970	880	931	רחובות
1,665	1,714	1,004	1,081	884	929	ראש העין
1,629	1,858	1,109	1,214	773	898	רמת גן
774	846	654	980	707	878	באר שבע
1,036	1,192	720	872	650	771	חדרה
505	717	335	507	488	688	רעננה
319	369	595	755	327	654	נתיבות
269	272	1,048	1,111	645	650	קרית מוצקין
728	1,000	496	651	396	602	הרצלייה
635	744	833	1,163	436	579	חולון
1,056	1,140	682	727	515	557	עפולה
469	490	491	817	531	554	בית שמש
16	113	231	1,113	24	469	לוד
210	388	368	583	347	431	בני ברק
417	426	352	358	190	403	מודיעין-מכבים- רעות*

בחינת נתוני המגמה של הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן), מראה כי המגמה בחודש אפריל 2018 בירידה, שנמשכת מאפריל 2016, של 1.3% במוצע לחודש ועמדה על רמה של כ-3,580 דירות במוצע לחודש. (תרשים 2 ולוח 1). זאת לאחר עלייה מתונה של 0.2% במוצע מדצמבר 2015 עד מרץ 2016, עם 4,210 דירות במוצע.

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



Original data נתונים מקוריים  
Seasonally Adjusted data מנכי עונתיות  
Trend מגמה

\* The last three points of the trend may be subject to a significant revision. \* שלושת האומדנים האחרונים של המגמה עשויים להשתנות במידה ניכרת.

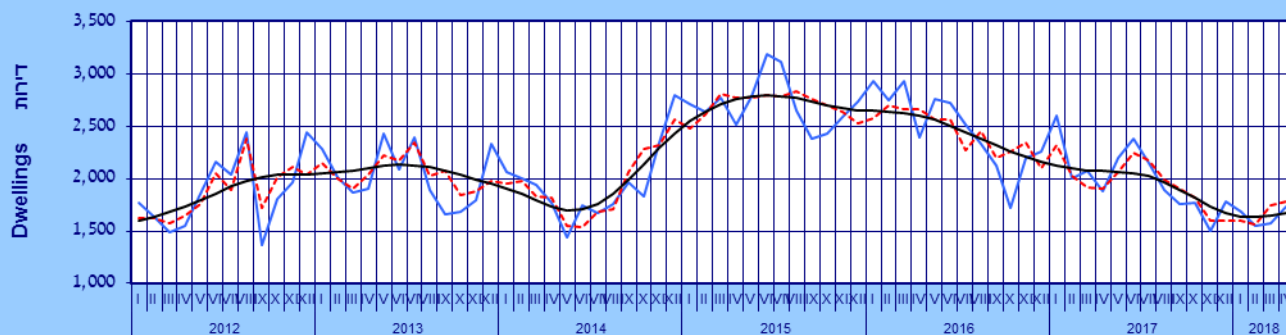
### דירות חדשות שנמכרו

**בשלושת החודשים האחרונים פברואר-אפריל 2018** נמכרו כ-4,840 דירות חדשות ירידה של 2.5% לעומת מספר הדירות החדשות שנמכרו בשלושת החודשים הקודמים (נובמבר 2017-ינואר 2018). לאחר ניכוי הגורמים העונתיים, מסתמנת באותה תקופה עלייה של 6.2% (לוח 1).

**ב-12 החודשים האחרונים (מאי 2017- אפריל 2018)** נרשמה ירידה של 19.2% במספר הדירות החדשות שנמכרו, בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (מאי 2016- אפריל 2017).

כ-35% מן הדירות החדשות בתקופה **מאי 2017- אפריל 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



Original data נתונים מקוריים  
Seasonally adjusted data מנכי עונתיות  
Trend data מגמה

בחינת **נתוני המגמה** של החודשיים האחרונים מראה כי קיימת עלייה בחודשים מרץ – אפריל 2018 של 1.2% בממוצע, כ- 1,660 דירות בממוצע לחודש. מגמת עלייה זו היא לאחר תקופה ארוכה בה בחודשים יולי 2015 – פברואר 2018, נצפתה ירידה של 1.7% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו ברמה ממוצעת של כ- 2,270 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 **פברואר-אפריל 2018** היה נמוך ב-15.5% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (נובמבר 2017-ינואר 2018). לאחר ניכוי **הגורמים העונתיים**, מסתמנת באותה תקופה ירידה של 2.5% (לוח 1).

ב-**12 החודשים האחרונים (מאי 2017 - אפריל 2018)** נרשמה ירידה של 16.7% במספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן, בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (מאי 2016 - אפריל 2017).

ב-**12 החודשים האחרונים (מאי 2017 - אפריל 2018)**, החלה בנייתן של 2,680 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 8.2 דירות שמכרו קבלנים, זאת לעומת 12 החודשים הקודמים (מאי 2016 - אפריל 2017), בהם החלה בנייתן של כ- 4,760 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 5.7 דירות שמכרו קבלנים.

בבחינה לפי מחוזות, ב-**12 החודשים האחרונים (מאי 2017 - אפריל 2018)**, נמצא כי **במחוז המרכז** החלה בנייתן של כ-1,100 דירות בקבוצות רכישה – דירה אחת לכל 7 דירות שמכרו קבלנים וב**מחוז תל אביב** החלה בנייתן של כ-950 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 4.2 דירות שמכרו קבלנים.

### **דירות חדשות שנותרו למכירה וחודשי היצע (בבנייה ביוזמה פרטית בלבד)**

**בסוף אפריל 2018** מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה **בבנייה ביוזמה פרטית בלבד** עמד על כ-24,050 דירות.

על פי **נתוני המגמה**, בסך הדירות החדשות שנותרו למכירה, נרשמה בחודש אפריל 2018 עלייה קלה של 0.1%, וזאת לאחר ירידה בחודשים אוגוסט 2017 - מרץ 2018 של כ-0.3% בממוצע לחודש (תרשים 4 ולוח 1). על פי המספר הממוצע של דירות חדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים **פברואר- אפריל 2018**, מספר חודשי היצע, לבנייה פרטית בלבד, עומד על 14.6 חודשים.

**הודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות מאי 2018 תפורסם ב-12 ביולי 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 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 לעדכונים** 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 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.**