

# 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, ד' בתשרי תשע"ט  
13 בספטמבר 2018  
269/2018

## הכמות המבוקשת של דירות חדשות - יולי 2018 Quantity of New Dwellings Demanded - July 2018

בשלושת החודשים האחרונים (מאי-יולי 2018) הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן) עמדה על כ-9,670 דירות:

- כ-58% היו דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב, וכ-42% - דירות שלא למכירה שהחלה בנייתן;
- עלייה של 21.3% במספר הדירות החדשות שנמכרו;
- עלייה של 11.4% במספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן;
- בסוף יולי 2018 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בבנייה ביוזמה פרטית בלבד עמד על כ-24,340 דירות.

### ללוחות ולנתוני התרשימים

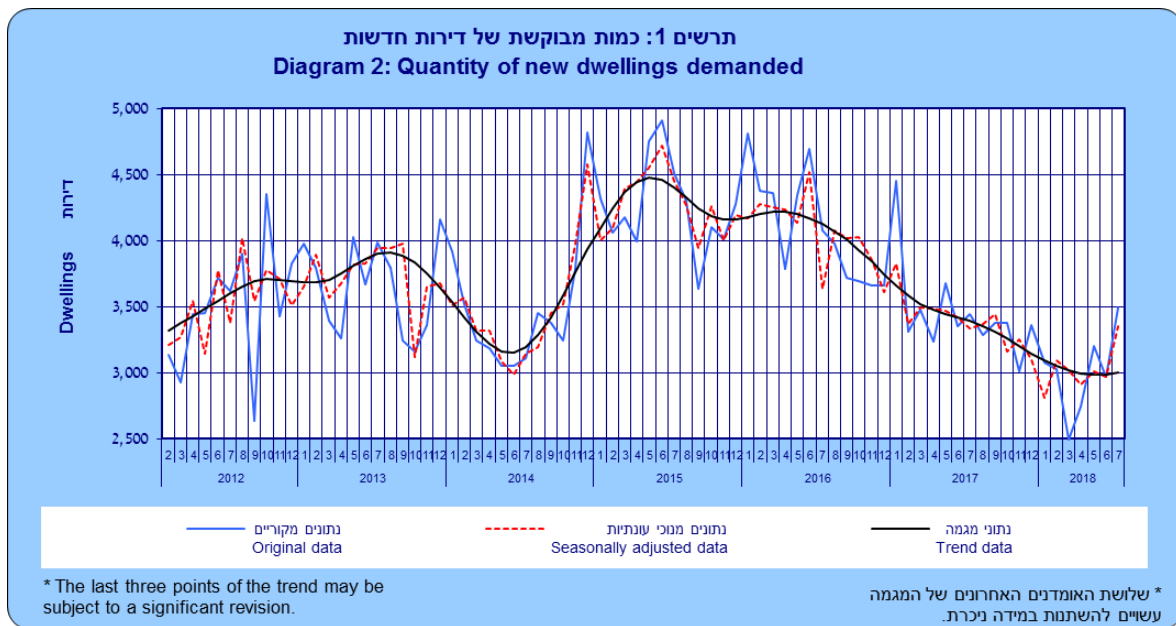
#### הסבר כללי

נתוני הכמות המבוקשת של דירות חדשות מופקים משילוב של נתונים שבפיקוח משרד הבינוי והשיכון והמתקבלים ממנו, ושל נתונים שהלמ"ס אוספת ומעבדת עבור יתרת הבנייה במשק. הכמות המבוקשת של דירות חדשות מורכבת מדירות חדשות שנמכרו ומדירות חדשות שלא למכירה (לשימוש עצמי של בעל זכויות הבנייה בקרקע, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד). בהשוואה בין הנתונים שהלמ"ס מפרסמת לבין נתונים אחרים, כגון "מספר דירות חדשות" שמפרסם משרד האוצר, יש להביא בחשבון את ההבדלים בין מקורות המידע, הגדרת האוכלוסיות ושיטות החישוב, הנובעים, בין השאר, ממתן מענה למטרות שונות ולצרכים שונים. השוני בהגדרות יכול לגרום להבדלים לא מבוטלים בנתונים החודשיים של שתי הסדרות, ואף למגמות הפוכות בחודש נתון.

הנתונים הם ארעיים, ועל פי ניסיון העבר עשויים להתעדכן בעיקר עבור שלושת החודשים האחרונים. העדכונים נובעים מדיווחים המתקבלים באיחור, ואת חלקם קשה להעריך מראש. ניתן לפרסם את נתוני הסקר מאוחר יותר, ובכך לצמצם את היקף עדכון הנתונים, אבל בשל החשיבות שהלמ"ס מייחסת לפרסום שוטף של הנתונים ולזמינותם, במיוחד בנושא זה שעומד במרכז ההתעניינות הציבורית, הלמ"ס מפרסמת את הנתונים כבר כחודש וחצי מתום התקופה הנסקרת.

בשלושת החודשים מאי-יולי 2018 הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן) עמדה על כ-9,670 דירות, עלייה של 17.0% לעומת שלושת החודשים הקודמים (פברואר-אפריל 2018). לאחר ניכוי העונתיות (נתונים מנוכי עונתיות מתקבלים לאחר ניכוי השפעת העונתיות והשפעת חגים), מסתמנת בתקופה זו עלייה של 3.3% בלבד בכמות המבוקשת של דירות חדשות.

בחינת נתוני המגמה (הנאמדים לאחר הסרת ההשפעה של אי-הסדירות "רעשים" מהנתונים מנוכי העונתיות) מראה כי החל בחודש הקודם, יוני 2018, החלה מגמת עלייה בקצב של 0.3% במוצע לחודש זאת לאחר שנרשמה מגמת ירידה שנמשכה ממאי 2016 בקצב של 1.4% במוצע לחודש, עם תנודתיות קלה, מכ-4,220 דירות במאי 2016 לכ-2,990 דירות במאי 2018 (תרשים 1 ולוח 1).

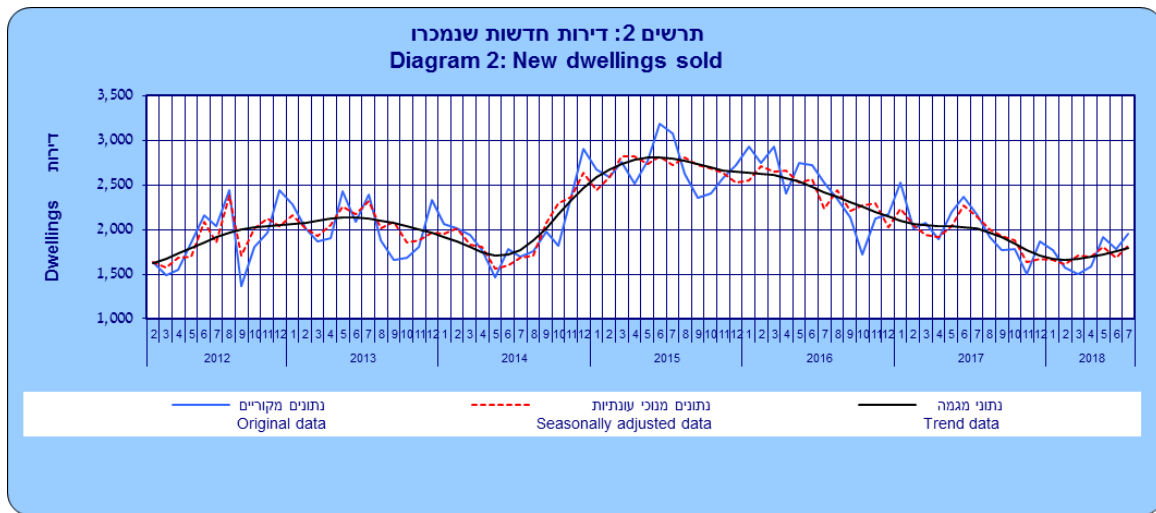


הכמות המבוקשת של דירות חדשות מורכבת מכ-58% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב והיתרה, כ-42%, מדירות שלא למכירה שהחלה בנייתן (לשימוש עצמי של בעל זכויות הבנייה בקרקע, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד).

### דירות חדשות שנמכרו

בשלושת החודשים מאי-יולי 2018 נמכרו כ-5,650 דירות חדשות, עלייה של 21.3% בהשוואה למספר הדירות החדשות שנמכרו בשלושת החודשים הקודמים (פברואר -אפריל 2018). לאחר ניכוי העונתיות מסתמנת בתקופה זו עלייה של 6.1% לעומת התקופה הקודמת (לוח 1).

בחינת נתוני המגמה של החודשים האחרונים מראה כי החל מחודש מרץ 2018 מספר הדירות החדשות שנמכרו עלה ב-1.6% במוצע לחודש, מכ-1,670 דירות לכ-1,800 דירות. מגמת עלייה זו נצפתה לאחר תקופה (יולי 2015-פברואר 2018) שבה מספר הדירות החדשות שנמכרו ירד ב-1.6% במוצע לחודש, מכ-2,790 דירות לכ-1,660 דירות (תרשים 2 ולוח 1).



### דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן

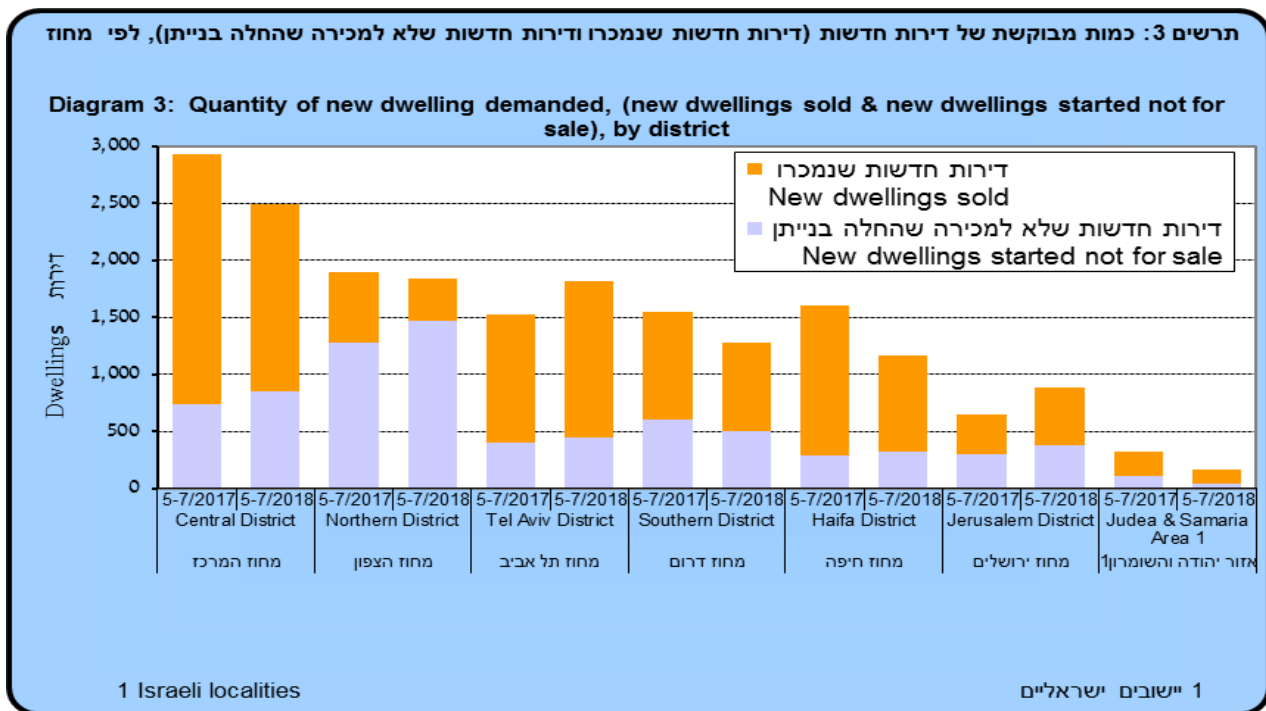
מספר הדירות החדשות שלא למכירה (דירות שנבנות לשימוש עצמי של בעל זכויות הבנייה בקרקע, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד) שהחלה בנייתן בחודשים מאי-יולי 2018 עמד על כ-4,020 דירות, עלייה של 11.4% לעומת שלושת החודשים הקודמים (פברואר-אפריל 2018). לאחר ניכוי העונתיות מסתמנת באותה תקופה עלייה של 1.4% (לוח 1).

בשלושת החודשים מאי-יולי 2018 החלה בנייתן של 762 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 7.4 דירות שמכרו הקבלנים באותה תקופה.

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

בסוף יולי 2018 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בבנייה ביוזמה פרטית בלבד עמד על כ-24,340 דירות. על פי נתוני המגמה, בחודשים אוקטובר 2017-יולי 2018 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה ירד ב-0.5% בממוצע, וזאת לאחר שבין פברואר 2017 לספטמבר 2017 הוא עלה בכ-0.4% בממוצע לחודש (לוח 2). על פי המספר הממוצע של דירות חדשות שנמכרו בשלושת החודשים מאי-יולי 2018 מספר חודשי היצע, לבנייה פרטית בלבד, עומד על 15.9 חודשים.

בשלושת החודשים מאי-יולי 2018 כ-25.9% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות היו במחוז המרכז, כ-19.1% ו-18.8% היו במחוז הצפון ובמחוז תל-אביב בהתאמה, כ-13.3% במחוז הדרום, כ-12.0% במחוז חיפה וכ-9.2% בלבד - במחוז ירושלים. הדירות שנמכרו מהוות יותר ממחצית מהכמות המבוקשת של דירות חדשות בכל אחד מן המחוזות, למעט במחוז הצפון בו הדירות שנמכרו מהוות 20.4% בלבד (תרשים 3 ולוח 3).



בשלושת החודשים מאי-יולי 2018, במחוז ירושלים החלה בנייתן של 176 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 2.9 דירות שמכרו הקבלנים במחוז זה באותה תקופה. במחוז המרכז החלה בנייתן של 234 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 7.0 דירות שמכרו הקבלנים במחוז זה באותה תקופה ואילו במחוז תל אביב החלה בנייתן של 250 דירות, דירה אחת לכל 5.5 דירות שמכרו הקבלנים.

הודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות - אוגוסט 2018 תפורסם ב-18 באוקטובר 2018.

## הגדרות

**התחלת בנייה** - התחלת חפירת היסודות של בניין. מועד התחלת הבנייה של דירה הוא מועד התחלת הבנייה של הבניין שבו היא ממוקמת.

**דירה חדשה** - דירה בבניין שנמצא במועד הסקר בתהליך בנייה פעיל או שבנייתו נסתיימה וטרם חלפו מאז 15 חודשים.

**דירה חדשה שנמכרה** - דירה חדשה (ראו הגדרה לעיל) שעמדה למכירה ושנחתם לגביה חוזה מכירה, כולל דירות שנמכרו בעסקות משולבות.

**דירה חדשה שנותרה למכירה** - דירה חדשה שנבנתה למטרת מכירה ושבמועד 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 על סקר מעקב בנייה (סקר התחלות וגמר בנייה, סקר מכירת דירות חדשות)

סיכום נתוני הבנייה מבוסס על דוחות מוועדות לתכנון ולבנייה, נתונים ממשרד הבינוי והשיכון, על סקר שדה של הלמ"ס, על דיווח טלפוני מחברות בנייה ומקבלנים ועל שיטות סטטיסטיות. הסיכום אינו כולל את נתוני הבנייה של משרד הביטחון ושל צה"ל. [פרטים על שיטת האמידה ניתן למצוא בפרסומים בנושא בינוי המופיעים באתר הלמ"ס באינטרנט.](#)

מקורות הנתונים של סקר התחלות וגמר בנייה:

1. סקר שדה של הלמ"ס - נתוני התחלות בנייה וגמר בנייה מבוססים על דיווח לגבי היתרי בנייה, המתקבל מרשויות מקומיות ומוועדות לתכנון ולבנייה מקומיות. בסקר השדה נחקרים עבור מרבית הבנייה חודש התחלת הבנייה וחודש גמר הבנייה. בניין שדווחה עבורו התחלת בנייה, אך טרם דווח עבורו גמר בנייתו ובנייתו לא הופסקה, הוא בניין בבנייה פעילה.
2. משרד הבינוי והשיכון - קובץ מינהלי (כולל דירות שטרם החלה בנייתן).
3. דוח של משרד הפנים - הדוח מפרט גזרי דין בגין בנייה של דירות ללא היתר, ועל פיו אומדים את הבנייה הבלתי חוקית. דירות אלו מוגדרות כדירות שנבנו שלא למטרת מכירה.
4. זקיפת נתונים - עבור חלק הבנייה שאינה נכללת בסקר השדה של הלמ"ס זוקפים נתונים על חודש ושנה של התחלת הבנייה וגמר הבנייה.

סקר מכירת דירות חדשות נערך בלמ"ס ובמשרד הבינוי והשיכון. בסקר של הלמ"ס (סקר טלפוני) הנתונים נאספים מדי חודש מהקבלנים וממשרדי המכירות של דירות בכל היישובים שבהם נבנות דירות למטרת מכירה לציבור הרחב. בסקר לא כלולות הדירות הנבנות שלא למטרת מכירה: בנייה להשכרה, בנייה לשימוש עצמי ול"בנה ביתך". בסקר נכללות רק הדירות שקיבלו היתר בנייה.

הנתונים המתפרסמים חשופים לעדכונים מהסיבות האלה: (1) פיגור בדיווח על היתרי בנייה מהוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה; (2) פיגור באיתור המדווחים על מכירת הדירות החדשות; (3) ביטול עסקאות שדווחו בעבר; (4) ביטול בניינים שנמצאו עבורם נתונים כפולים (לעיתים במהלך קליטת הנתונים נקלטות רשומות כפולות לגבי אותו בניין). קיימים שני סוגים עיקריים של נתוני בנייה כפולים:

1. נתונים המתקבלים בקובץ מינהלי ממשרד הבינוי והשיכון ומופיעים גם בהיתרי בנייה המתקבלים מהוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה (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. **נתונים כפולים בסקר המעקב של הלמ"ס:** לעיתים ניתנים כמה היתרי בנייה לאותו בניין בעיתויים שונים ועם מזהים שונים (עבור חלקים שונים שלו כגון, חפירה, קומת חניון תת-קרקעית, קומות על פני הקרקע), ולעיתים ניתן היתר בנייה אחד עבור קבוצת בניינים באותו אתר, ללא מזהה בניין. כמו כן, היתרים חדשים מוצגים עבור שינויים במספר הדירות בבניין או בשטח שלו, ללא ציון קשר ודאי להיתר הבנייה המקורי, הנמצא במעקב בסקר של הלמ"ס.

ניכוי הנתונים הכפולים מתבצע לעיתים באיחור רב וגורם לעדכון משמעותי של נתונים שכבר פורסמו.

נתוני הסקר מעודכנים בצורה שוטפת. כדי להשלים את 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 בלמ"ס, המאפשרת לאמוד בו-בזמן את 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 שהם 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 את 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-2018, מגמות ל-2014-2018**" (באתר הלמ"ס באינטרנט בלבד, בתוך: הגדרות, סיווגים ושיטות, תחת שיטות סטטיסטיות - סדרות עתיות).

**[פרסומים נבחרים של הלמ"ס בנושא בינוי ניתן לראות באתר האינטרנט של הלמ"ס.](#)**