

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, ט' באייר התשע"ט
14 מאי 2019
137/2019

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - מרץ 2019 Quantity of New Dwellings Demanded - March 2019

בשלושת החודשים האחרונים (ינואר-מרץ 2019) הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן) עמדה על כ-10,140 דירות:

- 56.7% היו דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב, וכ-43.3% דירות שלא למכירה שהחלה בנייתן;
- בשלושת החודשים האחרונים (ינואר-מרץ 2019) לעומת שלושת החודשים הקודמים (אוקטובר-דצמבר 2018):
- ירידה של כ-11.4% במספר הדירות החדשות שנמכרו (לאחר ניכוי השפעת העונתיות והשפעת החגים, מסתמנת באותה תקופה ירידה של 9.1% במספר הדירות שנמכרו);
- ירידה של 5.8% במספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן (עלייה של 7.3% לאחר ניכוי השפעת העונתיות והשפעת החגים);

בסוף מרץ 2019 מספר הדירות החדשות שנתרו למכירה בבנייה ביוזמה פרטית בלבד עמד על כ-25,590 דירות לעומת 26,160 דירות בסוף פברואר 2019 ו-27,810 בסוף מרץ 2018 (התקופה המקבילה אשתקד).

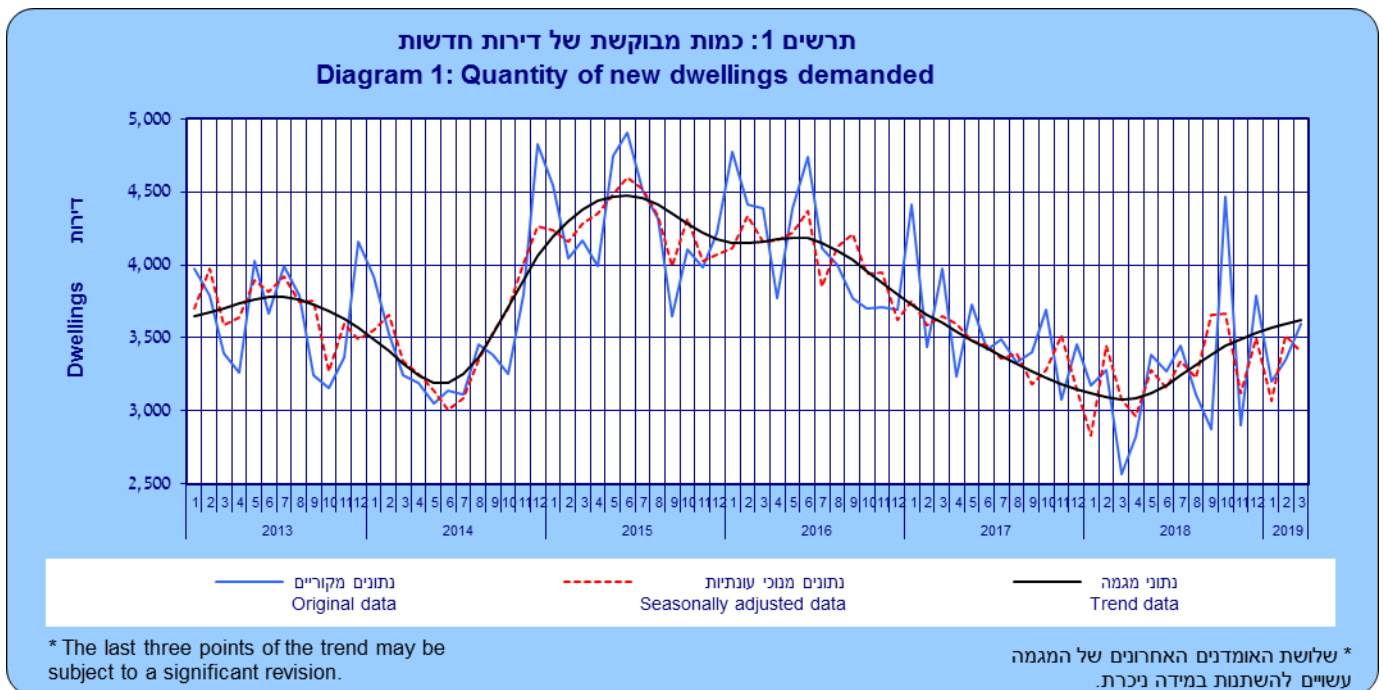
הסבר כללי

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.

כתבה: הילה אמר, תחום סטטיסטיקה של בינוי
לקבלת הסברים נא לפנות למרכז למידע סטטיסטי 02-6592666

הכמות המבוקשת של דירות חדשות

בשלושת החודשים ינואר-מרץ 2019 הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שלא למכירה שהחלה בנייתן) עמדה על כ-10,140 דירות, ירידה של 9.0% לעומת שלושת החודשים הקודמים (אוקטובר-דצמבר 2018). לאחר **ניכוי העונתיות** (נתונים מנוכי עונתיות מתקבלים לאחר ניכוי השפעת העונתיות והשפעת חגים וימי פעילות, מהנתונים המקוריים), מסתמנת בתקופה זו ירידה של 2.9% בכמות המבוקשת של דירות חדשות. בחינת **נתוני המגמה** (הנאמדים לאחר הסרת השפעת אי-הסדירות ["רעשים"] מהנתונים מנוכי העונתיות) מראה כי החל באפריל 2018 החלה מגמת עלייה של 1.4% בממוצע בחודש זאת לאחר שנצפתה מגמת ירידה שנמשכה מחודש יוני 2016 בקצב של 1.4% בממוצע לחודש, מכ-4,180 דירות ביוני 2016 לכ-3,080 דירות במרץ 2018 (תרשים 1 ולוח 1).

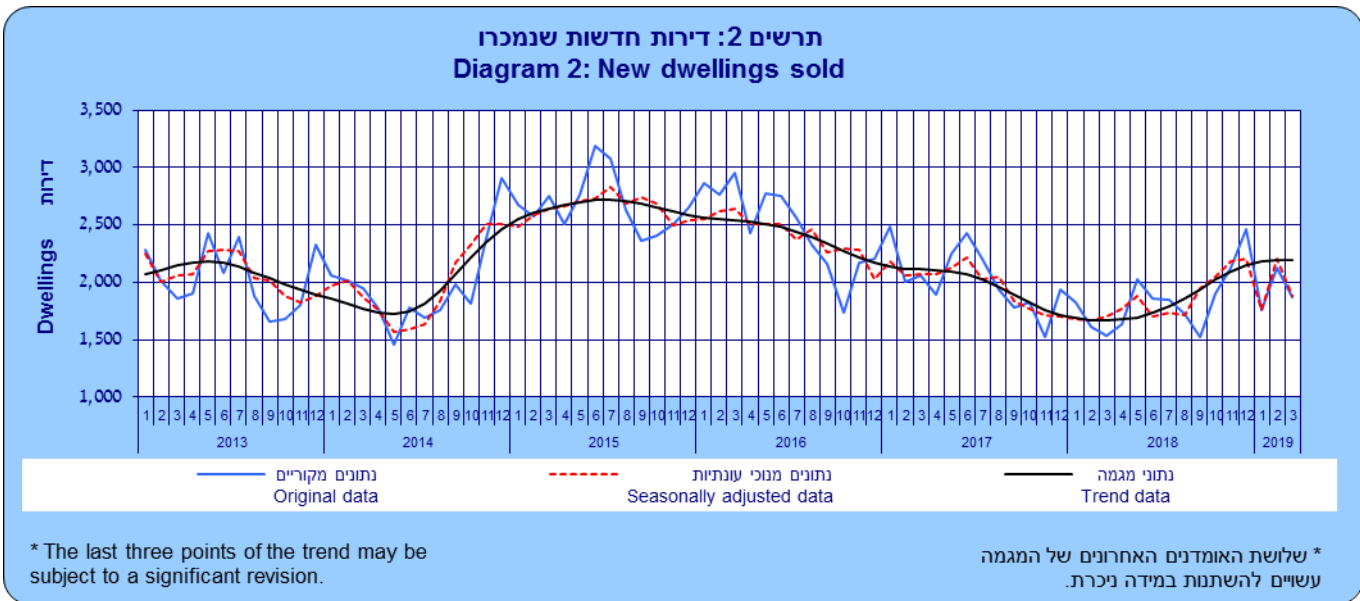


הכמות המבוקשת של דירות חדשות מורכבת מכ-56.7% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב והיתרה, כ-43.3%, מדירות שלא למכירה שהחלה בנייתן (לשימוש עצמי של בעל זכויות הבנייה בקרקע, לקבוצות רכישה, להשכרה ועוד).

דירות חדשות שנמכרו

בשלושת החודשים ינואר-מרץ 2019 נמכרו כ-5,750 דירות חדשות, ירידה של 11.4% בהשוואה למספר הדירות החדשות שנמכרו בשלושת החודשים הקודמים (אוקטובר-דצמבר 2018). לאחר **ניכוי העונתיות** מסתמנת בתקופה זו ירידה של 9.1% לעומת התקופה הקודמת (לוח 1).

בחינת נתוני המגמה של החודשים האחרונים מראה כי מספר הדירות החדשות שנמכרו עלה החל בחודש אפריל 2018 ב-2.3% במוצע לחודש. עלייה זו נצפתה לאחר תקופה ארוכה שנמשכה מיולי 2015 ועד מרץ 2018 שבה נצפתה מגמת ירידה בשיעור של כ-1.5% במוצע לחודש, מכ-2,710 דירות לכ-1,670 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 ינואר-מרץ 2019 עמד על כ-4,390 דירות, ירידה של 5.8% לעומת שלושת החודשים הקודמים (אוקטובר-דצמבר 2018). לאחר ניכוי העונתיות מסתמנת באותה תקופה עלייה של 7.3% (לוח 1).

בשלושת החודשים ינואר-מרץ 2019 החלה בנייתן של 380 דירות בקבוצות רכישה - דירה אחת לכל 15.3 דירות שמכרו הקבלנים באותה תקופה.

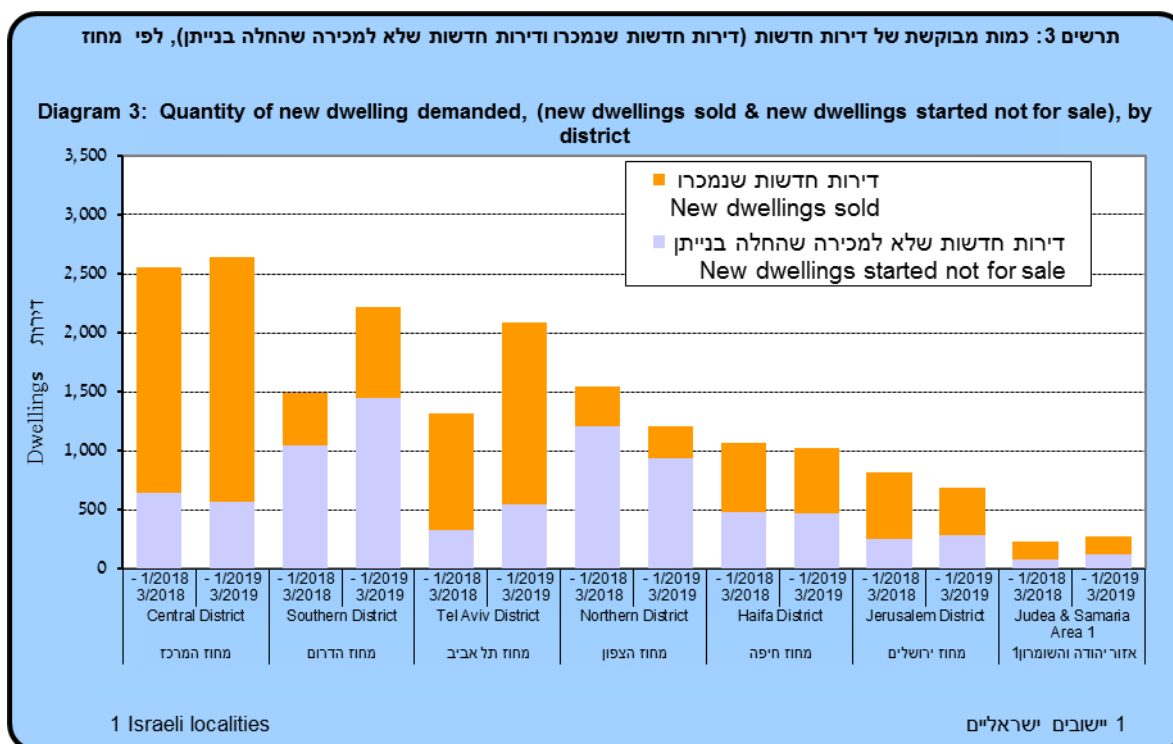
דירות חדשות שנתרו למכירה וחודשי היצע (בבנייה ביוזמה פרטית בלבד)

בסוף מרץ 2019 מספר הדירות החדשות שנתרו למכירה בבנייה ביוזמה פרטית בלבד עמד על כ-25,590 דירות לעומת 26,160 דירות בסוף פברואר 2019 ו-27,810 בסוף מרץ 2018 (התקופה המקבילה אשתקד).

מספר חודשי ההיצע, לבנייה פרטית בלבד, בשלושת החודשים ינואר-מרץ 2019, עומד על 14.2 חודשים במוצע (משוקלל).

בשלושת החודשים ינואר-מרץ 2019 כ-26.0% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות היו במחוז המרכז, כ-21.8% היו במחוז הדרום, כ-20.5% היו במחוז תל אביב, כ-11.9% היו במחוז הצפון, כ-10.2% במחוז חיפה וכ-6.8% במחוז ירושלים.

הדירות שנמכרו מהוות כ-78.3% מהכמות המבוקשת של דירות חדשות במחוז המרכז, כ-73.8% במחוז תל אביב, כ-58.0% במחוז ירושלים, כ-54.4% במחוז חיפה, כ-34.5% במחוז הדרום וכ-22.8% במחוז הצפון (תרשים 3 ולוח 3).



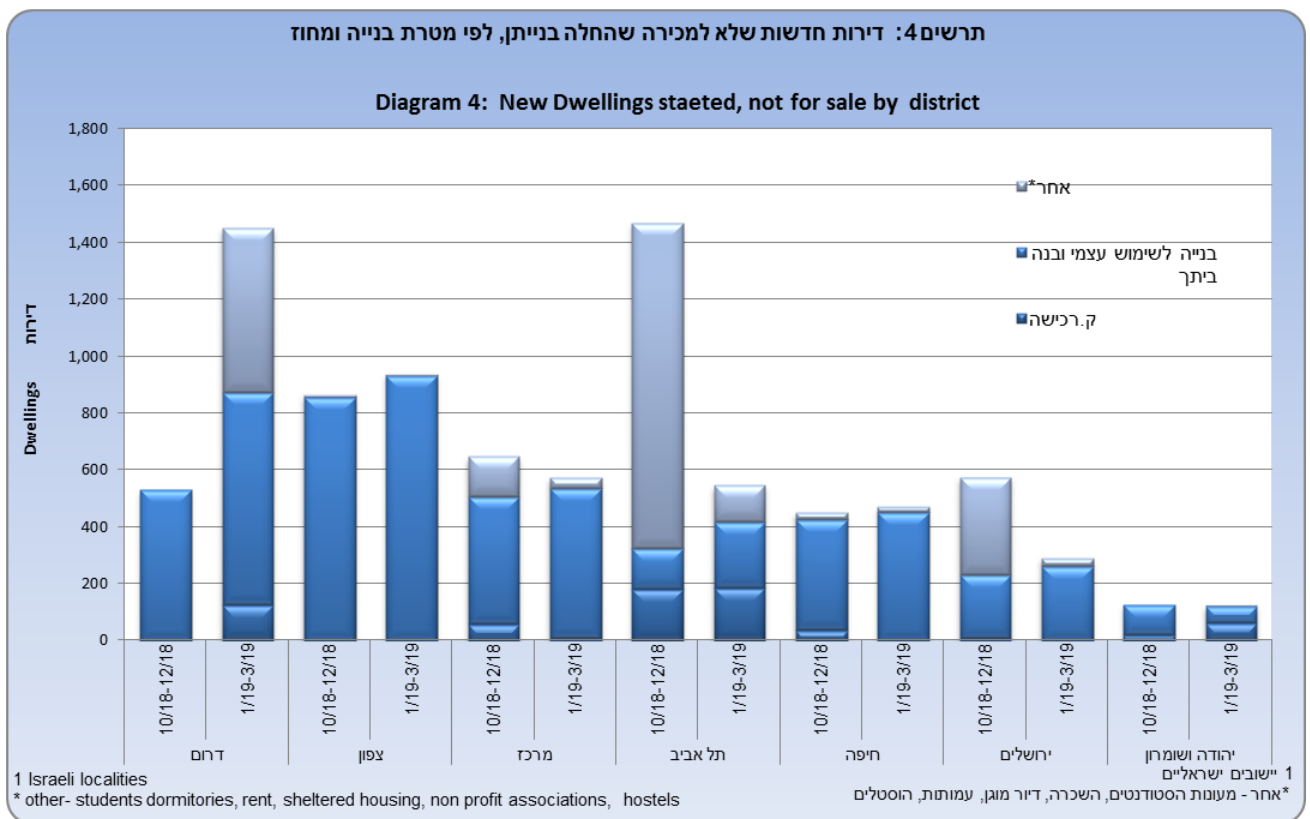
היישובים בהם נרשמו למעלה מ-150 דירות שנמכרו במהלך החודשים ינואר-מרץ 2019:

אחוז שינוי ינואר-מרץ 2019 לעומת אוקטובר-דצמבר 2018	3 חודשים קודמים אוקטובר-דצמבר 2018	3 חודשים אחרונים ינואר-מרץ 2019	יישוב
-11.4	6,490	5,750	סה"כ נמכרו
20.5	317	382	מזה: נתיבות
-8.0	323	297	הרצלייה
36.6	213	291	ירושלים
-34.7	421	275	אור יהודה
-33.4	398	265	תל אביב -יפו
136.0	111	262	יבנה
-50.0	480	240	ראש העין
3.0	199	205	רמת גן
26.2	145	183	רעננה

יישוב	3 חודשים אחרונים ינואר-מרץ 2019	3 חודשים קודמים אוקטובר-דצמבר 2018	אחוז שינוי ינואר-מרץ 2019 לעומת אוקטובר-דצמבר 2018
נתניה	172	151	13.9
חיפה	170	178	-4.5
פתח תקווה	159	253	-37.2
ראשון לציון	156	347	-55.0

מבין היישובים בהם נמכרו 150 דירות ומעלה בחודשים ינואר-מרץ 2019, היישובים המובילים בהם חלה עלייה במכירת דירות חדשות בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (אוקטובר-דצמבר 2018) היו יבנה, ירושלים, רעננה ונתיבות. לעומת זאת, היישובים בהם נרשמה הירידה המשמעותית ביותר במכירת דירות חדשות בחודשים ינואר-מרץ 2019 בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (אוקטובר-דצמבר 2018) הם ראשון לציון, ראש העין, פתח תקווה, אור יהודה ותל אביב-יפו.

בחודשים ינואר-מרץ 2019, כ-73.0% מסך הדירות שלא למכירה נבנו למטרת שימוש עצמי (בנייה עצמית ובנה ביתך). מתוך סך הדירות שנבנו בבנייה עצמית ובנה ביתך, כ-29.0% נבנו במחוז הצפון, כ-23.4% במחוז הדרום, כ-16.5% במחוז מרכז, כ-14.0% במחוז חיפה כ-8.2% במחוז ירושלים וכ-7.2% במחוז תל אביב.



הודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות - אפריל 2019, תפורסם ב-13 ביוני 2019.

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 מוצאים 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 ימי פעילות מהנתונים המקוריים. הסדרה כמות מבוקשת של דירות חדשות לפי מטרה היא סדרה מצרפית. **סדרה מצרפית** היא סדרה המורכבת מכמה תת-סדרות (מרכיבים). הסדרה כמות מבוקשת של דירות חדשות לפי מטרה, מנוכת העונתיות חושבה לפי **השיטה הבלתי ישירה**, ולכן היא סכום של תתי-סדרות מנוכות עונתיות דירות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן. **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-2018-2014**" (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](#)