[מבוא 5](#_Toc515186617)

[1. כללי 5](#_Toc515186618)

[2. ממצאים עיקריים 5](#_Toc515186619)

[3. מונחים, הגדרות והסברים 11](#_Toc515186620)

[4. מקורות הנתונים 12](#_Toc515186621)

[5. שיטות (מתודולוגיה) 12](#_Toc515186622)

# מבוא

## כללי

"סקר כמות מבוקשת של דירות חדשות" נועד להציג תמונת מצב עדכנית של שוק הדירות החדשות, ובכך לספק מידע שיסייע בקבלת החלטות בתהליך התכנון של מדיניות הבינוי בישראל. הסקר מציג אומדנים שוטפים של הכמות המבוקשת של דירות חדשות, המורכבת מדירות חדשות שנמכרו ומדירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן במשך תקופה מסוימת (חודש, רבע שנה ושנה). בתוך כך מוצגים השינויים והמגמות שחלו בנתונים, לפי מאפיינים שונים: עונתיות, פריסה גאוגרפית, מאפייני הדירות והבניינים ועוד. האומדנים לכל תקופה נתונה מתוקנים ומעודכנים מדי חודש.

נתוני הסקר מבוססים על היתרי בנייה המועברים ללשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס) מהוועדות המקומיות והאזוריות לתכנון ולבנייה, על דיווח מבוני הדירות בשטח ועל נתוני קובץ מינהלי המתקבל ממשרד הבינוי והשיכון. בהשוואת נתוני הסקר לנתונים אחרים, כגון מספר עסקות בדירות חדשות, שמפרסם משרד האוצר, יש להתחשב בהבדלים בין מקורות המידע, הגדרות האוכלוסייה והשיטות, הנובעים בין השאר ממתן מענה למטרות שונות ולצרכים שונים.

תודת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נתונה לכל הגורמים המסייעים באיסוף הנתונים: רשויות מקומיות, ועדות לתכנון ולבנייה, משרד הבינוי והשיכון, חברות בנייה, קבלנים, משרדי מכירות של דירות ועוד. בלי שיתוף הפעולה המלא של כל הגורמים האלה לא היה אפשר לבצע את הסקר במתכונתו הנוכחית.

## ממצאים עיקריים

1. **כמות מבוקשת של דירות חדשות** **–** **הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות** חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן) בשנת 2017 עמדה על 40,860 דירות, ירידה של כ-17% לעומת שנת 2016. ברבע האחרון של 2017 הכמות המבוקשת של דירות חדשות הייתה 9,634 דירות, קטנה בכ-14% מזו שברבע המקביל אשתקד. על פי **נתונים מנוכי עונתיות**, לעומת הרבע הקודם (יולי–ספטמבר 2017) נרשמה ירידה של כ-7% בכמות המבוקשת של דירות חדשות (לוח א, תרשים 1 ולוח 1.1).

**לוח א. כמות מבוקשת של דירות חדשות**

| שנה | נתונים מקוריים | נתוני מנוכי עונתיות | נתוני מגמהמספר | נתוני מגמה אחוז שינוי לעומת הרבע הקודם |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2014** |  **41,474**  |  |  |  |
| 1–3 |  10,652  |  10,360  |  10,252  | -8.9 |
| 4–6 |  9,215  |  9,308  |  9,470  | -7.6 |
| 7–9 |  9,896  |  9,751  |  9,798  | 3.5 |
| 10–12 |  11,711  |  11,987  |  11,190  | 14.2 |
| **2015** |  **51,340**  |  |  |  |
| 1–3 |  12,656  |  12,542  |  12,662  | 13.2 |
| 4–6 |  13,697  |  13,682  |  13,347  | 5.4 |
| 7–9 |  12,576  |  12,769  |  13,019  | -2.5 |
| 10–12 |  12,411  |  12,497  |  12,566  | -3.5 |
| **2016** |  **49,320**  |  |  |  |
| 1–3 |  13,517  |  12,659  |  12,582  | 0.1 |
| 4–6 |  12,882  |  12,901  |  12,562  | -0.2 |
| 7–9 |  11,736  |  11,768  |  12,265  | -2.4 |
| 10–12 |  11,185  |  11,709  |  11,668  | -4.9 |
| **2017\*** |  **40,860**  |  |  |  |
| 1–3 |  11,113  |  10,543  |  10,846  | -7.0 |
| 4–6 |  10,150  |  10,185  |  10,222  | -5.8 |
| 7–9 |  9,963  |  10,072  |  9,872  | -3.4 |
| 10–12 |  9,634  |  9,407  |  9,514  | -3.6 |



כ-29% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשותברבע האחרון של 2017 היוב**מחוז** **המרכז**, וכ-7% בלבד – ב**מחוז ירושלים** (לוח 1.2).

הכמות המבוקשת הגדולה ביותר של דירות חדשות ברבע האחרון של 2017 נרשמה בעיר **תל אביב-יפו** (769 דירות), עלייה של כ-85% בהשוואה לרבע המקביל של 2016 אך ירידה של כ-12% לעומת הרבעון השלישי של 2017, ובעיר **ירושלים** (454 דירות), ירידה של כ-4% לעומת הרבע המקביל של 2016. בהשוואה לרבע המקביל אשתקד, נרשמה ב**מיתר** עלייה של פי 3.7, ב**קריית אונו** – עלייה של פי 2.1, ב**רחובות** – עלייה של כ-67%, וב**חיפה** וב**ראשון לציון** – עלייהשל כ-49% ו-44%, בהתאמה. עם זאת, ירידות נרשמו ב**לוד** (כ-73%), ב**הוד השרון** (כ-57%), ב**אשדוד** (כ-50%) וב**קריית מוצקין** (כ-46%) (לוח 1.3).

1. **דירות חדשות שנמכרו –** **ברבע האחרון של שנת 2017 נמכרו** 5,091 דירות חדשות. על פי **נתונים מנוכי עונתיות**, נרשמה ירידה של כ-14% במספר הדירות החדשות שנמכרו לעומת הרבע הקודם (יולי–ספטמבר 2017) (לוח ב, תרשים 2 ולוח 2.1).

**לוח ב. דירות חדשות שנמכרו**

| שנה | נתונים מקוריים | נתוני מנוכי עונתיות | נתוני מגמהמספר | נתוני מגמה אחוז שינוי לעומת הרבע הקודם |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2014** |  **23,328**  |  |  |  |
| 1–3 |  6,005  | 5,786  |  5,527  | -7.4 |
| 4–6 |  4,956  | 4,868  |  5,105  | -7.6 |
| 7–9 |  5,399  | 5,444  |  5,576  | 9.2 |
| 10–12 |  6,968  | 7,179  |  6,923  | 24.2 |
| **2015** |  **32,550**  |  |  |  |
| 1–3 |  8,113  | 7,979  |  8,016  | 15.8 |
| 4–6 |  8,475  | 8,477  |  8,397  | 4.8 |
| 7–9 |  8,167  | 8,334  |  8,331  | -0.8 |
| 10–12 |  7,795  | 7,942  |  8,095  | -2.8 |
| **2016** |  **29,610**  |  |  |  |
| 1–3 |  8,601  | 7,949  |  7,957  | -1.7 |
| 4–6 |  7,898  | 7,817  |  7,650  | -3.9 |
| 7–9 |  6,916  | 6,795  |  7,111  | -7.0 |
| 10–12 |  6,195  | 6,772  |  6,654  | -6.4 |
| **2017\*** |  **23,818**  |  |  |  |
| 1–3 |  6,582  | 6,227  |  6,252  | -6.0 |
| 4–6 |  6,408  | 6,117  |  6,019  | -3.7 |
| 7–9 |  5,737  | 5,925  |  5,787  | -3.9 |
| 10–12 |  5,091  |  5,124  |  5,302  | -8.4 |



**מכלל הדירות החדשות שנמכרו ברבע האחרון של 2017, כ-38% נמכרו ב**מחוז המרכז**, כ-15% בכל אחד מהמחוזות** תל אביב **ו**חיפה**,** **כ-13% ב**מחוז הדרום **וכ-8% בכל אחד מהמחוזות** ירושלים **ו**הצפון **(לוח 2.2).**

**היישובים שבהם נמכר המספר הגבוה ביותר של דירות חדשות ברבע האחרון של 2017 היו**רחובות **–** **409 דירות;** נתניה **–** **275 דירות;** ירושלים **– 260 דירות;** באר שבע**,** חיפה
וראשון לציון **–** **242 דירות בממוצע בכל יישוב;** פתח תקווה **ו**תל אביב-יפו **– 200 דירות בממוצע בכל יישוב (לוח 2.3).**

1. דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן – נוסף על הדירות החדשות למכירה, ברבע האחרון של שנת 2017 החלה בנייתן של 4,543 דירות חדשות שלא למכירה (בנייה לשימוש עצמי של בעל זכויות הבנייה בקרקע, קבוצות רכישה, בנייה להשכרה ואומדן לבנייה בלתי חוקית). על פי נתונים מנוכי עונתיות, מספר זה היה גבוה בכ-2% לעומת הרבע שקדם לו (יולי–ספטמבר 2017) (לוח ג ולוח 3.1).

**לוח ג. דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן**

| שנה | נתוניםמקוריים | נתונים מנוכיעונתיות | נתוני מגמהמספר | נתוני מגמהאחוז השינוילעומת הרבע הקודם |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2014**  | **18,146** |  |  |  |
| 1–3 | 4,647 | 4,600 | 4,751 | -7.3 |
| 4–6 | 4,259 | 4,343 | 4,436 | -6.6 |
| 7–9 | 4,497 | 4,425 | 4,319 | -2.6 |
| 10–12 | 4,743 | 4,831 | 4,400 | 1.9 |
| **2015**  | **18,790** |  |  |  |
| 1–3 | 4,543 | 4,592 | 4,661 | 5.9 |
| 4–6 | 5,222 | 5,067 | 4,854 | 4.1 |
| 7–9 | 4,409 | 4,535 | 4,700 | -3.2 |
| 10–12 | 4,616 | 4,517 | 4,545 | -3.3 |
| **2016**  | **19,708** |  |  |  |
| 1–3 | 4,915 | 4,723 | 4,661 | 2.6 |
| 4–6 | 4,984 | 4,961 | 4,910 | 5.3 |
| 7–9 | 4,820 | 5,012 | 5,096 | 3.8 |
| 10–12 | 4,989 | 4,968 | 4,933 | -3.2 |
| **2017\***  | **17,043** |  |  |  |
| 1–3 | 4,532 | 4,368 | 4,493 | -8.9 |
| 4–6 | 3,742 | 3,929 | 4,160 | -7.4 |
| 7–9 | 4,226 | 4,228 | 4,040 | -2.9 |
| 10–12 | 4,543 | 4,320 | 4,094 | 1.3 |



המחוז שבו החל להיבנות המספר הגבוה ביותר של דירות שלא למכירה ברבע האחרון של 2017 היה מחוז הצפון (1,135 דירות, שהן כ-25% מהסך הכל הארצי), ואחריו מחוז הדרום (1,000 דירות, שהן כ-22%) מחוז המרכז (888 דירות, שהן כ-20%) ומחוז תל אביב (845 דירות, שהן כ‑19%) (לוחות 3.2 ו-3.3).

## מונחים, הגדרות והסברים

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

גמר בנייה: השלמת הבנייה של בניין או תחילת השימוש במחצית שטחו לפחות (המוקדמת מהן). הסטטיסטיקה של גמר בנייה מתייחסת למספר הדירות או הבניינים שבנייתם הושלמה. גמר בנייה של דירה הוא גמר הבנייה של הבניין שבו היא ממוקמת. לעומת זאת בנתונים שמקורם במשרד הבינוי והשיכון (נתונים על בנייה ביזמה ציבורית) נכללות במניין הדירות הגמורות כל הדירות שבנייתן הסתיימה, גם אם עדיין לא הסתיימה בנייתן של לפחות 50% מהדירות בבניין.

דירה: חדר או מערכת חדרים ושטחי עזר בבניין קבוע או בחלק נפרד שלו שהוקמו, נבנו מחדש או הומרו למטרת מגורים. לדירה גישה לרחוב (גישה ישירה, דרך גינה או דרך שטח אחר) או לחלל משותף בתוך הבניין (חדר מדרגות, מעבר, אולם וכו'). חדרים נפרדים למגורים שהוקמו, נבנו מחדש או הומרו כדי לשמש חלק מדירה נחשבים במניין הדירות לחלק מאותה דירה.

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

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.

דירה חדשה שנמכרה: דירה חדשה (ראו הגדרה לעיל) שעמדה למכירה ונחתם לגביה חוזה מכירה או שולמו על חשבונה דמי קדימה. כולל דירות שנמכרו בעסקות משולבות.

כמות מבוקשת של דירות חדשות: סך כל הדירות החדשות שנמכרו והדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן.

בניין למגורים: בניין שלפחות מחציתו מיועדת למגורים. כולל בנייני הוסטלים, דיור מוגן ופנימיות. לא כולל מלונות, אכסניות, בנייני "קלאב הוטל" (נכללים ב"בנייה להארחה"), בתי חולים ובתי אבות סיעודיים (נכללים ב"בנייה של בנייני ציבור"). בנייני מגורים כוללים בניינים צמודי קרקע ובניינים אחרים. בבניין צמוד קרקע לכל דירה כניסה משלה ממפלס הקרקע. לגבי בניינים למגורים מובאים נתונים על מספר הקומות ועל מספר הדירות שבהם.

**ניכוי עונתיות:**

1. הנתונים המקוריים של החודשים האחרונים ארעיים, והם עשויים להתעדכן כאשר דיווחים מתקבלים באיחור.
2. נתונים מנוכי עונתיות מחושבים באמצעות השיטה לניכוי עונתיות X-12-ARIMA, אשר פותחה בלשכה המפקדית לסטטיסטיקה של ארצות הברית (US Census Bureau) ובעזרת שיטה שפותחה בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס), המאפשרת לאמוד בו-בזמן את השפעת תאריכי החגים ומספר ימי הפעילות הנהוגים בישראל.
3. נתונים מנוכי עונתיות מתקבלים לאחר ניכוי השפעת העונתיות והשפעת חגים וימי פעילות מהנתונים המקוריים. נתוני מגמה נאמדים לאחר הסרת ההשפעה של האי-סדירות ("רעשים") מהנתונים מנוכי העונתיות.
4. נתונים מנוכי עונתיות ונתוני מגמה עשויים להשתנות מאחר שהם מחושבים **מחדש** עם קבלת נתון מקורי נוסף מדי חודש או רבע שנה (ניכוי עונתיות עדכני).
5. הסבר מפורט ומעודכן על תהליך ניכוי עונתיות ואמידת המגמה אפשר למצוא בפרסום
[*הגורמים העונתיים וגורמי ההתאמה מראש ל-2017, מגמות ל-2013–2017*](http://www.cbs.gov.il/www/publications/tseries/seasonal16/presentationh16.pdf) (הגדרות, סיווגים ושיטות > שיטות סטטיסטיות > סדרות עתיות), המתפרסם באינטרנט בלבד באתר הלמ"ס.

## מקורות הנתונים

נתונים על דירות חדשות מתקבלים ממשרד הבינוי והשיכון עבור הבנייה למגורים שעליה הוא מפקח. עבור יתר הבנייה הלמ"ס עורכת סקר טלפוני. נקודת המוצא להתחלת החקירה היא ההיתר לבניית דירות, שמנפיקות הוועדות המקומיות והאזוריות לתכנון ולבנייה. לאחר מכן, בריאיון הטלפוני עם חברות הבנייה, משלימים את המידע על מטרת הבנייה של הדירות. בריאיון נבדק המידע שמסרה חברת הבנייה על תיאור הבניין, והוא מושווה לנתונים המופיעים בהיתר הבנייה שהתקבל קודם לכן מהרשות המקומית. אי-התאמות מתבררות באמצעות פנייה חוזרת לחברת הבנייה או לרשות המקומית (Cross-checking data). אמצעי בקרה אלה משפרים את טיב הנתונים.

## שיטות (מתודולוגיה)

1. **תיאור הסקר:** במשרד הבינוי והשיכון נאספים נתונים חודשיים על מכירת דירות במתחמי הבנייה שבפיקוח המשרד. בסקר של הלמ"ס עוקבים אחרי שלבי המימוש של היתרי הבנייה באמצעות ראיונות עם קבלנים על התחלת בנייה, על מכירת דירות ועל גמר בנייה. מתבצע בירור לגבי מטרת הבנייה של הדירות: בנייה למכירה או בנייה שלא למכירה. איסוף הנתונים על נושאי החקירה (מכירת דירות) נעשה באמצעות מעקב חודשי שוטף. המעקב אחר מכירת הדירות נפסק כאשר מתמלא אחד משני התנאים האלה:
	1. כל הדירות בבניין נמכרו;
	2. חלפו 15 חודשים מיום סיום הבנייה של הבניין.

דירות הנמכרות "על הנייר" (לפני התחלת הבנייה): בבניינים שהחלה בנייתם לפני שנת 2015, חודש המכירה נקבע לפי חודש התחלת הבנייה. בבניינים שהחלה בנייתם מינואר 2015 ואילך, חודש המכירה נקבע לפי מועד המכירה בפועל.

1. **מסגרת הסקר:** כלל הדירות החדשות שנבנות בארץ למטרת מכירה. בסקר נחקרים הנתונים על הדירות החדשות המיועדות למכירה שהחלה בנייתן ושהתקבל בלמ"ס דיווח על היתר הבנייה עבורן.
2. **יחידות החקירה:** דירות חדשות הנבנות בבניינים למגורים.
3. **נושאי החקירה:**
4. התחלת הבנייה
5. גמר הבנייה
6. דירות העומדות למכירה
7. מכירת דירות
8. **השלמת נתונים חסרים:**

הנתונים הנאספים חשופים לתת-דיווח מהסיבות האלה:

1. דיווח חסר על היתרי בנייה
2. פיגור בדיווח על התחלות הבנייה
3. חוסר בדיווח על דירות למכירה
4. הדיווח על דירות למכירה אינו מתייחס לחודש הקלנדרי בשלמותו, אלא להפרש שבין שני מועדי מעקב.

לצורך השלמת הנתונים החסרים עוצבו מודלים סטטיסטיים מיוחדים. מודלים אלה אמורים לשפר את מהימנות הנתונים המתפרסמים. שיטת האמידה נועדה לצמצם ככל האפשר הטיות אפשריות של נתוני הסקר.

השלמת הנתונים החסרים מתבצעת בכמה שלבים:

1. דיווח חסר על היתרי בנייה – הזקיפה מתבססת על קצב הוצאת היתרים בתקופות קודמות באותו יישוב ועל פי מגמות ביישובים אחרים.
2. פיגור בדיווח על התחלות הבנייה – זקיפה של מועד התחלת בנייה מבוססת על ההנחה שהתקופה העוברת מקבלת ההיתר ועד תחילת הבנייה דומה לתקופה שדווחה לגבי בניינים שקיבלו היתר בשנה הקודמת ושעבורם התקבל מידע מהשטח על התחלות וגמר בנייה.
3. חוסר בדיווח על דירות למכירה – הזקיפה מבוססת על קצב המכירות לאותה תקופה בבניינים דומים אשר בעבורם התקבל מידע מן השטח.
4. נתוני הדירות למכירה המתקבלים בין שני מועדי מעקב שאינם מתייחסים לחודש הקלנדרי בשלמותו מותאמים (לפי חישוב קצב יומי של מכירות) לחודש הקלנדרי.
5. **מהימנות הנתונים:**
6. נתוני הסקר מעודכנים ומתוקנים **מדי חודש** – זקיפות שנעשו מוחלפות בנתונים שנאספו באיחור מן השטח. אלה הסיבות לאיחור באיסוף הנתונים:
7. איחור בדיווח של הרשויות המקומיות: לעתים הרשויות מוסרות ללמ"ס מידע על היתרי בנייה באיחור של חודשים, ואפילו של שנים; עדכונים המתקבלים מהרשויות באיחור עשויים לגרום לשינויים חריגים בנתונים שפורסמו.
8. איחור באיסוף הנתונים הנובע מתקלות בתהליך.

כאמור, מהימנות המידע לחודש נתון משתפרת עם הזמן בשל התאמת הזקיפות לדיווחים מאוחרים. כלומר סדרת האומדנים המתקבלת לחודש מסוים משתפרת מחודש לחודש: ככל שהאומדן מאוחר יותר, כך יורד משקל הזקיפות באומדן זה. (לחלופין, ככל שמועד הפרסום קרוב יותר לחודש שאליו מתייחס הפרסום, כך משקל הזקיפות הנכללות באומדן גדול יותר, ולכן מהימנותו נמוכה יותר.)

1. ככל שמספר הדירות למכירה גדול יותר, הטעות היחסית לאחר קיזוזים נמוכה יותר. לכן האומדנים עבור מספרים גדולים מהימנים יותר מהאומדנים עבור מספרים קטנים.