

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, י"ז בטבת התש"ף
14 בינואר 2020
012/2020

הכמות המבוקשת של דירות חדשות¹ - נובמבר 2019 Quantity of New Dwellings Demanded - November 2019

הכמות המבוקשת של דירות חדשות מורכבת מדירות חדשות שנמכרו ומדירות חדשות שלא למכירה (לשימוש עצמי של בעל זכויות הבנייה בקרקע, לקבוצות רכישה, להשכרה, לדיור מוגן, לעמותות, להוסטלים ולמעונות סטודנטים). הנתונים המוצגים הם נתונים מקוריים, נתונים לאחר ניכוי העונתיות (מתקבלים לאחר ניכוי השפעת העונתיות והשפעת חגים ימי פעילות, מהנתונים המקוריים) ונתוני מגמה (הנאמדים לאחר הסרת השפעת אי-הסדירות ["רעשים"] מהנתונים מנוכי העונתיות).

הכמות המבוקשת של דירות חדשות – ספטמבר - נובמבר 2019

סך הכל 11,490 דירות

לעומת שלושה חודשים קודמים (יוני-אוגוסט 2019):

נתונים מקוריים: ירידה של 7.7%

נתונים מנוכי עונתיות: ירידה של 0.3%

דירות חדשות שנמכרו – 67.2%	דירות חדשות שלא למכירה – 32.8%
סך הכל 7,720 דירות	סך הכל 3,770 דירות
לעומת שלושת החודשים הקודמים	לעומת שלושת החודשים הקודמים
(יוני-אוגוסט 2019)	(יוני-אוגוסט 2019)
נתונים מקוריים – ירידה של 6.3%	נתונים מקוריים – ירידה של 10.4%
נתונים מנוכי עונתיות – עלייה של 3.7%	נתונים מנוכי עונתיות – ירידה של 8.3%

¹ הנתונים ארעיים, ועל פי ניסיון העבר עשויים להתעדכן. העדכונים נובעים מדיווחים המתקבלים באיחור שאת חלקם קשה להעריך מראש

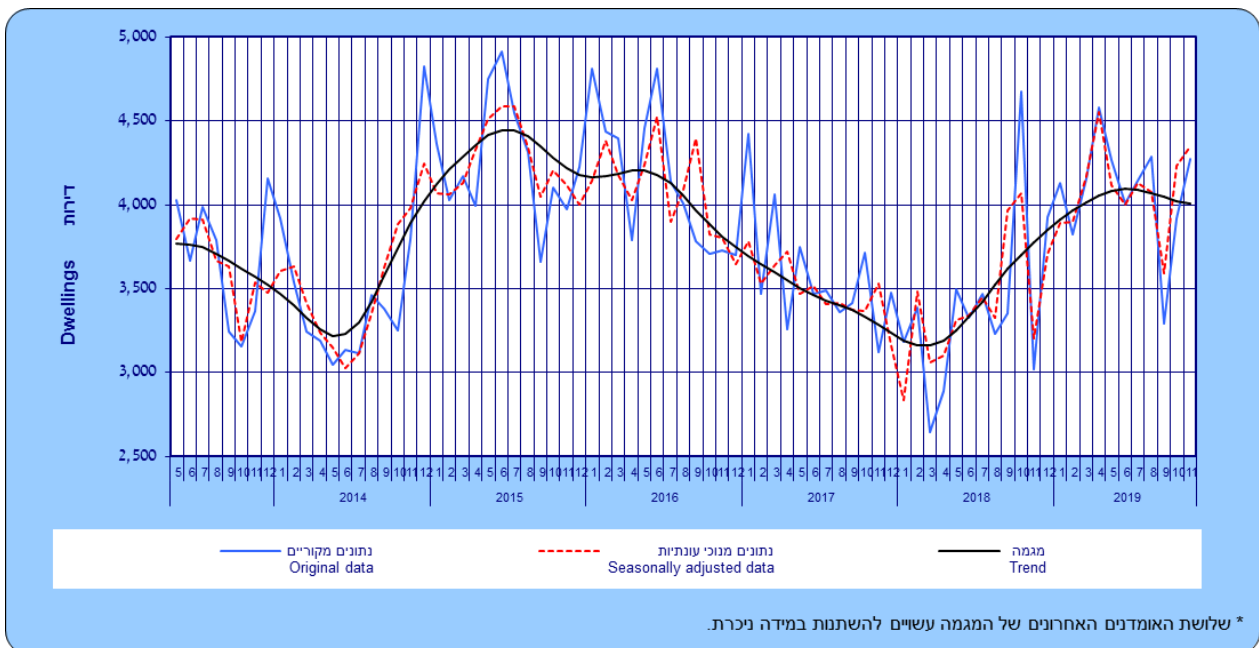
כתבה: נעה רגב, תחום סטטיסטיקה של בינוי

לקבלת הסברים נא לפנות למרכז למידע סטטיסטי 02-6592666

הכמות המבוקשת של דירות חדשות

- בשלושת החודשים ספטמבר-נובמבר 2019 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על 11,490 דירות.
- ירידה של 7.7% לעומת שלושת החודשים הקודמים (יוני-אוגוסט 2019).
- לאחר ניכוי העונתיות מסתמנת בתקופה זו ירידה של 0.3% בלבד לעומת התקופה הקודמת.
- בחינת נתוני המגמה מראה כי נמשכת מגמת ירידה (קלה) של 0.4% בממוצע בחודש מיולי 2019 עד נובמבר 2019, לאחר שבין החודשים אפריל 2018 עד יוני 2019 נרשמה מגמת עלייה של 1.7% בממוצע לחודש (תרשים 1 ולוח 1).

תרשים 1: כמות מבוקשת של דירות חדשות

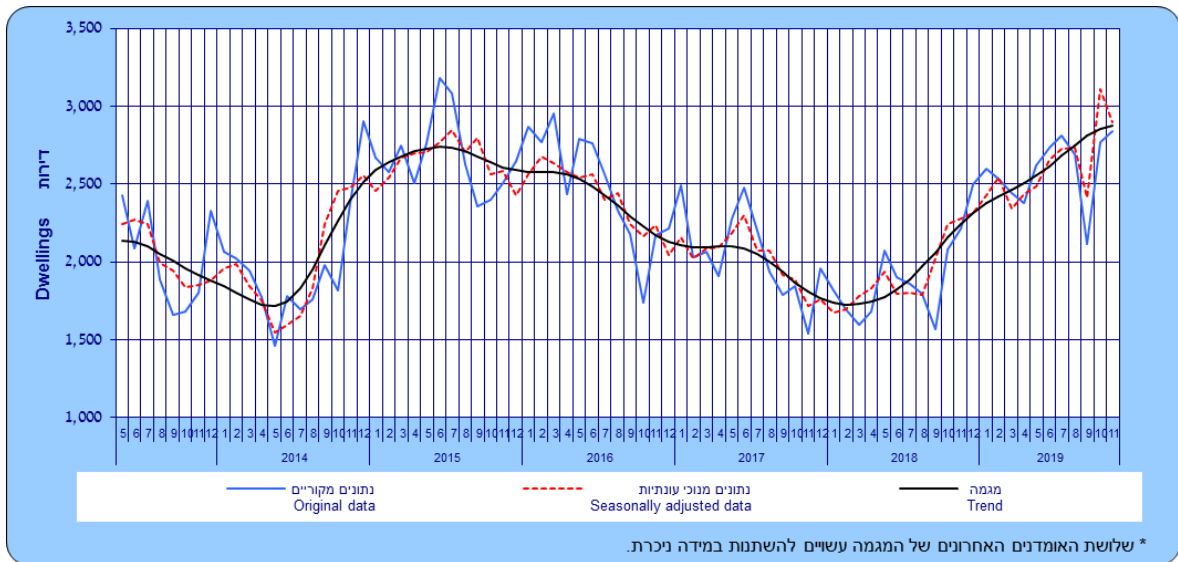


הכמות המבוקשת של דירות חדשות מורכבת מ-67.2% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב, ומ-32.8% דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן.

דירות חדשות שנמכרו

- בשלושת החודשים ספטמבר-נובמבר 2019 נמכרו כ-7,720 דירות חדשות.
- ירידה של 6.3% לעומת שלושת החודשים הקודמים (יוני-אוגוסט 2019).
- לאחר ניכוי העונתיות מסתמנת בתקופה זו עלייה של 3.7% לעומת התקופה הקודמת (לוח 1).
- בחינת נתוני המגמה מראה כי מספר הדירות החדשות שנמכרו עלה מחודש מרץ 2018 ב-2.5% בממוצע לחודש (תרשים 2 ולוח 2).

תרשים 2: דירות חדשות שנמכרו



מכירת דירות חדשות בהתאם לדיווח לרשות המסים

- על פי הדיווחים לרשות המסים, בשלושת החודשים ספטמבר-נובמבר 2019 בוצעו כ-9,090 עסקאות של מכירת דירות חדשות (מתוכן 3.4% עסקאות שטרם נבדקו ואושרו על ידי רשות המסים), עלייה של 1.2% לעומת שלושת החודשים הקודמים שבהם דווחו כ-8,980 עסקאות (יוני-אוגוסט 2019).¹

דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן

- מספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן בחודשים ספטמבר-נובמבר 2019 עמד על כ-3,770 דירות.
- ירידה של 10.4% לעומת שלושת החודשים הקודמים (יוני-אוגוסט 2019).
- לאחר ניכוי העונתיות מסתמנת באותה תקופה ירידה של 8.3% לעומת התקופה הקודמת (לוח 1).

¹ הפער בין הנתונים המפורסמים במסגרת סקר הלמ"ס (על בסיס היתרי הבנייה) לאלו המפורסמים על סמך הדיווחים לרשות המסים יכול לנבוע מביצוע עסקאות רכישה טרום קבלת היתר, שוני בהגדרות (לדוגמה: הכללת עסקאות מסוימות במסגרת קבוצות רכישה כעסקאות לרכישה דירה), פערים בתקופות הפרסום (ביטול עסקאות) וזיהוי של שלמות עסקאות.

לוח א - כמות מבוקשת של דירות חדשות לפי מחוז, ספטמבר-נובמבר 2019

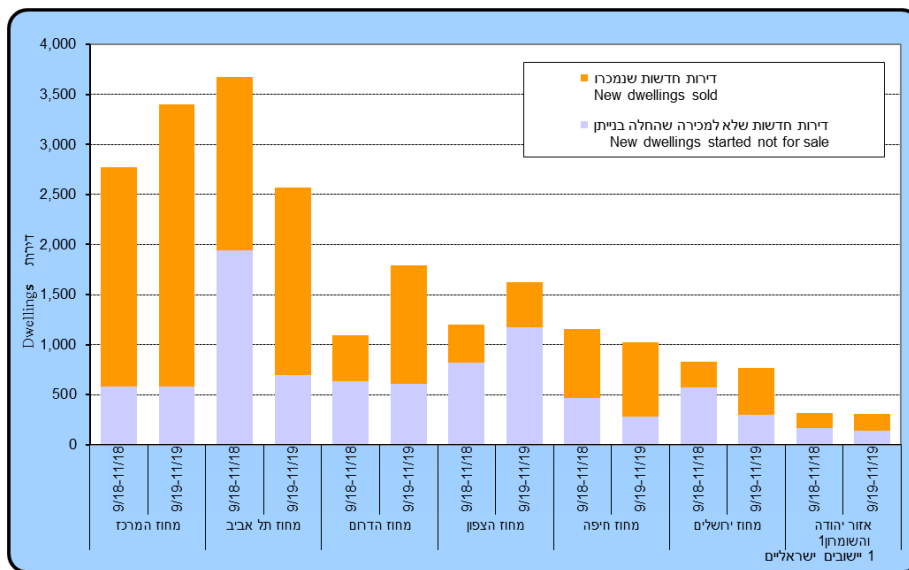
מחוז	כמות מבוקשת	אחוז כמות מבוקשת במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת	דירות שנמכרו	אחוז הדירות שנמכרו במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת במחוז
סך הכל	11,490	100.0%	7,722	67.2%
מחוז המרכז	3,404	29.6%	2,823	82.9%
מחוז תל אביב	2,569	22.4%	1,870	72.8%
מחוז הדרום	1,794	15.6%	1,187	66.2%
מחוז הצפון	1,625	14.1%	453	27.9%
מחוז חיפה	1,027	8.9%	750	73.0%
מחוז ירושלים	767	6.7%	468	61.0%
אזור יהודה והשומרון*	306	2.7%	171	55.9%

* יישובים ישראליים

בשלושת החודשים ספטמבר-נובמבר 2019 כ-29.6% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות היו במחוז המרכז, לעומת כ-6.7% בלבד במחוז ירושלים.

חלקן של הדירות שנמכרו הוא כ-82.9% מהכמות המבוקשת במחוז המרכז, כ-73% במחוז חיפה, 72.8% במחוז תל אביב, כ-66.2% במחוז הדרום, 61.0% במחוז ירושלים וכ-27.9% בלבד במחוז הצפון.

תרשים 3: כמות מבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתה), לפי מחוז



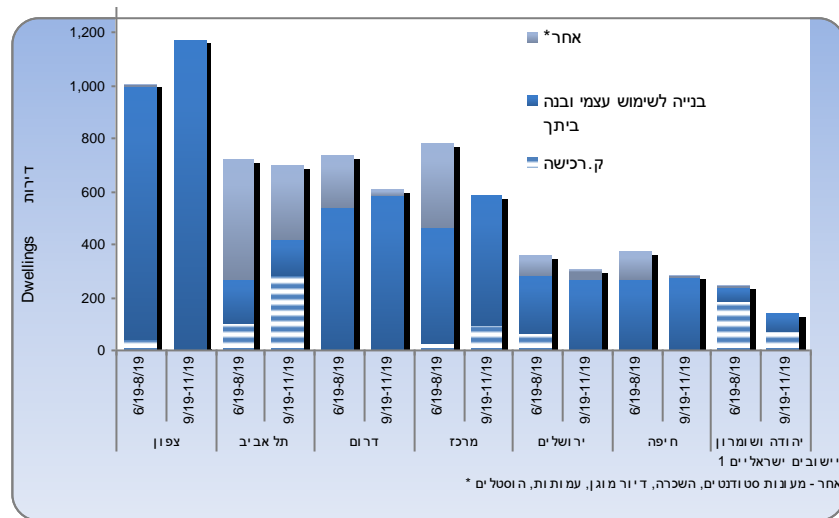
יישוב	ספטמבר- נובמבר 2019	יוני- אוגוסט 2019	אחוז שינוי ספטמבר-נובמבר לעומת יוני-אוגוסט
סך הכל	7722	8240	-6.3%
מזה: באר יעקב	569	45	1164.4%
שוהם	458	23	1891.3%
רמת גן	360	359	0.3%
ירושלים	352	305	15.4%
הרצלייה	332	240	38.3%
תל אביב-יפו	332	317	4.7%
באר שבע	271	416	-34.9%
ראשון לציון	239	237	0.8%
נתיבות	219	142	54.2%
נתניה	213	137	55.5%
לוד	201	24	737.5%
רמלה	191	110	73.6%
אשדוד	185	143	29.4%
קריית גת	184	3	..
נהרייה	183	349	-47.6%
רעננה	167	133	25.6%
חולון	158	131	20.6%
אור יהודה	157	207	-24.2%
חריש	155	387	-59.9%
אשקלון	154	196	-21.4%
רמת השרון	151	30	403.3%

מבין היישובים שבהם נמכרו יותר מ-150 דירות בחודשים ספטמבר-נובמבר 2019:

- בראש רשימת היישובים שבהם חלה עלייה במכירת דירות חדשות לעומת שלושת החודשים הקודמים (יוני-אוגוסט 2019) נמצאות הערים: קריית גת, שוהם, באר יעקב ולוד.
- לעומת זאת, היישובים המובילים שבהם נרשמה ירידה במכירת דירות חדשות היו: באר שבע, נהרייה חריש, אור יהודה ואשקלון.

בחודשים ספטמבר-נובמבר 2019, 79% מסך הדירות שלא למכירה נבנו למטרת שימוש עצמי (בנייה עצמית ו"בנה ביתך"). מתוכן, 39.2% נבנו במחוז הצפון, כ-20% במחוז הדרום, 16.3% במחוז מרכז, 9.2% במחוז חיפה, 8.8% במחוז ירושלים ו-4.7% נבנו במחוז תל אביב (תרשים 4).

תרשים 4: דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן, לפי מטרת בנייה ומחוז



דירות חדשות שנותרו למכירה וחודשי היצע

בסוף נובמבר 2019 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-37,800 דירות לעומת 37,950 דירות בסוף אוקטובר 2019.

מספר חודשי היצע בשלושת החודשים ספטמבר-נובמבר 2019 (מספר החודשים שיעברו עד שכל הדירות שנותרו למכירה יימכרו) הוא 13.5 חודשים בממוצע (משוקלל), בהנחה שקצב מכירתן בחודשים אלו יהיה זהה לקצב המכירה שנרשם במהלך נובמבר 2019.

הודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות - דצמבר 2019 תפורסם ב-13 בפברואר 2020.

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)

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. העדכונים נובעים מדיווחים המתקבלים באיחור, ואת חלקם קשה להעריך מראש. אפשר היה 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.

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 מכירת דירות חדשות

מספר הדירות החדשות שנמכרו החל בינואר 2019 מתבסס על סקר של הלמ"ס בלבד. (עד שנת 2018 דווחה ללמ"ס מכירת הדירות של הפרויקטים שבפיקוח משרד הבינוי והשיכון, בקובץ מנהלי חודשי. נתונים אלה שולבו בלמ"ס עם נתוני הסקר). תהליכי ההתאמה והשיפור בנתונים ממשיכים להתבצע, בכוונה לשקף את התמונה המדויקת ביותר האפשרית למועד הפרסום ולתקופה הנסקרת. לכן, השוואת נתוני 2019 לתקופות קודמות, אינה אפשרית בשלב זה.

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.

בנוסף, כדי לאפשר מבט על כלל העסקאות, כולל אלה המתבצעות טרום קבלת היתר, מפורסמים נתונים של דירות חדשות בהתאם לדיווח לרשות המיסים. דירות אלו הם מחושבות על סמך כלל העסקאות המדווחות לרשות המיסים ומזוהות כעסקאות לדירות "יד-ראשונה".

מקורות הנתונים של דירות שלא למכירה

נתוני דירות שלא למכירה מבוססים על נתוני התחלות הבנייה. מקורות הנתונים של התחלות בנייה 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 בנייה ובנייתו לא הופסקה, הוא בניין בבנייה פעילה.
2. משרד הבינוי והשיכון - קובץ מינהלי (שולב בנתוני התחלות בנייה עד לשנת 2018 בלבד).
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. השלמת נתונים חסרים - בעבור הבנייה שאינה נכללת בסקר השדה של הלמ"ס זוקפים נתונים על חודש ושנה של התחלת הבנייה וגמר הבנייה.

עדכון הנתונים

הסיבות העיקריות לעדכון הנתונים:

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 בעבורם נתונים כפולים (לעיתים במהלך קליטת הנתונים נקלטות רשומות כפולות לגבי אותו בניין). 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 ולצמצם 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 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 האי-סדירות ("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).

הסדרה כמות מבוקשת של דירות חדשות לפי מטרה היא סדרה מצרפית. **סדרה מצרפית** היא סדרה המורכבת מכמה תתי-סדרה (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.

יצוין כי החל בינואר 2019, הנתונים המוצגים בסדרת "דירות חדשות שנותרו למכירה" וחודשי היצע, מתייחסים לכלל הדירות החדשות במשק, ללא תלות ביוזם הבנייה. כתוצאה מזה התקבלו נתונים גבוהים יותר והם הביאו לעלייה ברמת הנתונים ולשבר במגמת הסדרה (TREND BREAK) "דירות חדשות שנותרו למכירה, ביוזמה פרטית" לכן, החישוב של נתונים מנוכי עונתיות ומגמה, בתקופה שהחלה בינואר 2019, נערך לאחר התאמת נתוני הסדרה עד דצמבר 2018 לרמה הגבוהה שהתקבלה בחודשים הראשונים של השינוי בסדרה.

יזכר 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-2019, מגמות ל-2015-2019](#)" (באתר הלמ"ס באינטרנט בלבד, בתוך: הגדרות, סיווגים ושיטות, תחת שיטות-גורמים עונתיים חזויים).

הערה: תיתכן אי-התאמה מסוימת בסיכום הפירוטים המופיעים בלוחות השונים, מאגר הנתונים המרכזי ומחולל לוחות בינוי, כתוצאה מפלטפורמות עיבוד שונות ועיגול מספרים.

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