

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, י"ח בשבט התש"ף
13 בפברואר 2020
042/2020

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - שנת 2019¹ Quantity of New Dwellings Demanded in 2019

בהמשך לשינוי מקור הנתונים והתבססות על סקר הלמ"ס בלבד מוצגים הנתונים המסכמים של שנת 2019. בהשוואה לתקופות קודמות יש לקחת בחשבון שינוי מתודולוגי זה, המשפיע בעיקר על סדרת "דירות חדשות שנמכרו".

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 וימי פעילות, מהנתונים המקוריים) **ונתוני מגמה** (הנאמדים לאחר הסרת השפעת אי-הסדירות ["רעשים"] מהנתונים מנוכי העונתיות).

הכמות המבוקשת של דירות חדשות

- בשנת 2019 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על 50,270 דירות.
 - בחינת **נתוני המגמה** מראה כי ישנה מגמת עלייה בקצב של 1.4% מחודש מרץ 2018 עד דצמבר 2019, לאחר שבין החודשים יוני 2016 עד פברואר 2018 נרשמה מגמת ירידה בקצב של 1.3% לחודש (תרשים 1 ולוח 1).
- בשנת 2019 הכמות המבוקשת מורכבת מכ-64.6% דירות חדשות שנמכרו וכ-35.4% דירות שלא למכירה שהחלה בנייתן;

דירות חדשות שנמכרו

- בשנת 2019 נמכרו כ-32,460 דירות חדשות.
- בחינת **נתוני המגמה** מראה כי מספר הדירות החדשות שנמכרו עלה מחודש מרץ 2018 בקצב של 2.5% לחודש (תרשים 2 ולוח 1).

¹ נתוני 2019 אינם סופיים ועשויים להשתנות בשל עדכונים שיתקבלו בחודשים הבאים.

מכירת דירות חדשות בהתאם לדיווח לרשות המסים

- על פי הדיווחים לרשות המסים, בשנת 2019 בוצעו כ- 36,740 עסקאות של מכירת דירות חדשות (מתוכן 1.6% עסקאות שטרם נבדקו ואושרו על ידי רשות המסים), עלייה של 28.4% לעומת שנת 2018¹.

לוח א - כמות מבוקשת של דירות חדשות לפי מחוז שנת 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	50,272	100.0%	32,460	64.6%
מחוז המרכז	12,516	24.9%	9,723	70.8%
מחוז תל אביב	10,980	21.8%	7,772	77.7%
מחוז הדרום	8,695	17.3%	4,646	53.4%
מחוז חיפה	6,908	13.7%	5,239	75.8%
מחוז הצפון	6,652	13.2%	2,426	36.5%
מחוז ירושלים	3,175	6.3%	1,984	62.5%
אזור יהודה והשומרון*	1,343	2.7%	664	49.4%

* יישובים ישראליים

בשנת 2019 כ- 46.7% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות היו במחוזות המרכז ות"א (24.9% במחוז המרכז ו-21.8% במחוז ת"א). הכמות המבוקשת שנרשמה במחוז ירושלים היא 6.3% בלבד.

חלקן של הדירות שנמכרו הוא הגבוה ביותר במחוז המרכז (כ- 77.7%), אחריו מחוז חיפה (כ-75.8%), מחוז ת"א (70.8%) ומחוז ירושלים עם כ-62.5%.

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.

יישובים שבהם נמכרו למעלה מ-500 דירות בשנת 2019:

בראש רשימת היישובים שבהם נמכרו 500 דירות ומעלה בשנת 2019 נמצאת העיר רמת-גן עם 1,583 דירות. אחריה הרצליה, תל-אביב, ירושלים, באר-שבע, חריש ויבנה שמכרו יותר מ-1000 דירות בשנת 2019.

לוח ב - היישובים שבהם נמכרו יותר מ-500 דירות במהלך שנת 2019

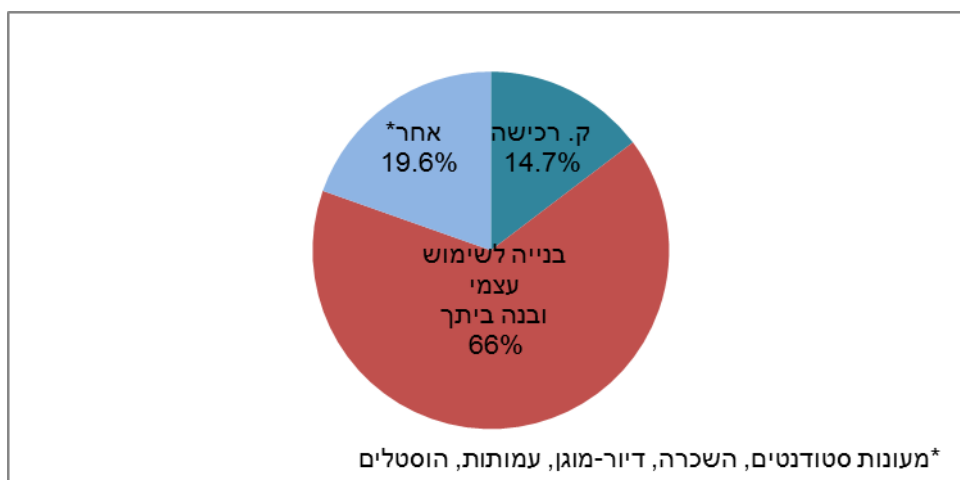
יישוב	נמכרו	יישוב	נמכרו
רמת גן	1,583	באר יעקב	732
הרצלייה	1,394	קריית אונו	731
תל אביב -יפו	1,323	נהרייה	687
ירושלים	1,293	שולם	674
באר שבע	1,223	אשדוד	627
חריש	1,181	אשקלון	617
יבנה	1,130	בית שמש	574
ראש העין	990	פתח תקווה	562
ראשון לציון	990	חולון	557
טירת כרמל	910	עכו	532
נתיבות	873	חיפה	531
אור עקיבא	825	חדרה	509
אור יהודה	791	רעננה	508
נתניה	781	-	-

דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן

מספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן בשנת 2019 עמד על כ-17,820 דירות.

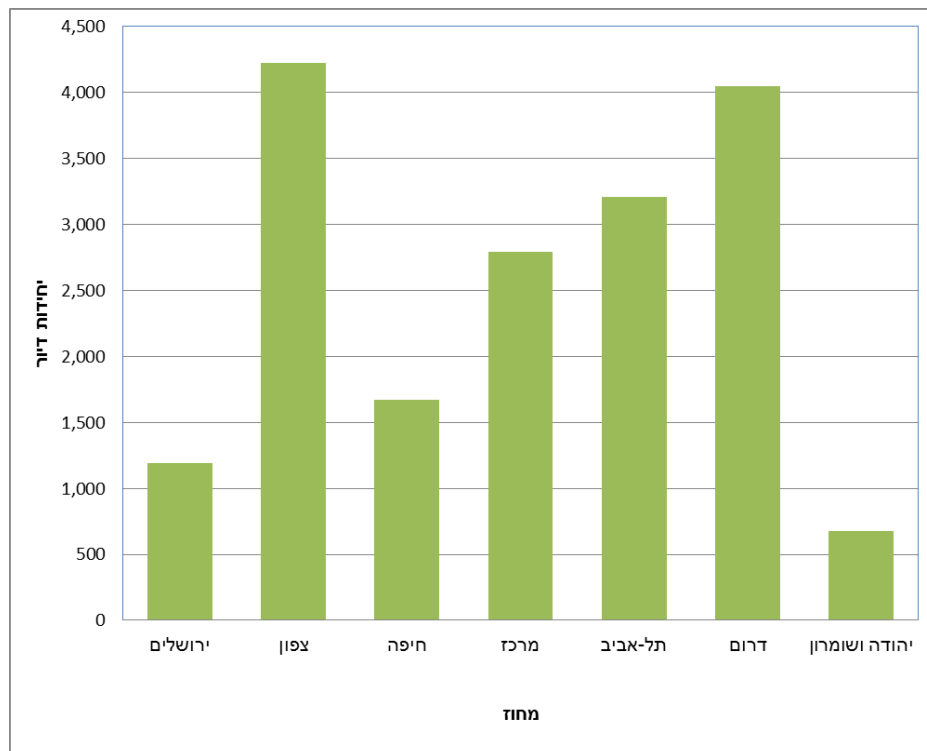
כ- 65.7% מסך הדירות שלא למכירה שהחלה בנייתן היה במסגרת בנייה לשימוש עצמי ובנה ביתך, ו-14.7% במסגרת קבוצות רכישה.

תרשים 1: דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן לפי מטרת בניה נבחרות, שנת 2019



מחוזות צפון ודרום מובילים בבניה של דירות שלא למכירה שהחלה בנייתן, כשמרבית הבניה במחוז צפון היא במסגרת בניה לשימוש עצמי ובנה ביתך (כ-97.0%) ומחוז דרום בניה זו היא כ-55.5%. 24.8% מהדירות במחוז דרום נבנות במסגרת קבוצות רכישה.

תרשים 2: דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן לפי מחוזות, שנת 2019



הכמות המבוקשת של דירות חדשות - דצמבר 2019¹
Quantity of New Dwellings Demanded - December 2019

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - אוקטובר - דצמבר 2019

סך הכל 13,250 דירות

לעומת שלושה חודשים קודמים (יולי-ספטמבר 2019):

נתונים מקוריים: עלייה של 11.4%

נתונים מנוכי עונתית: עלייה של 9.2%

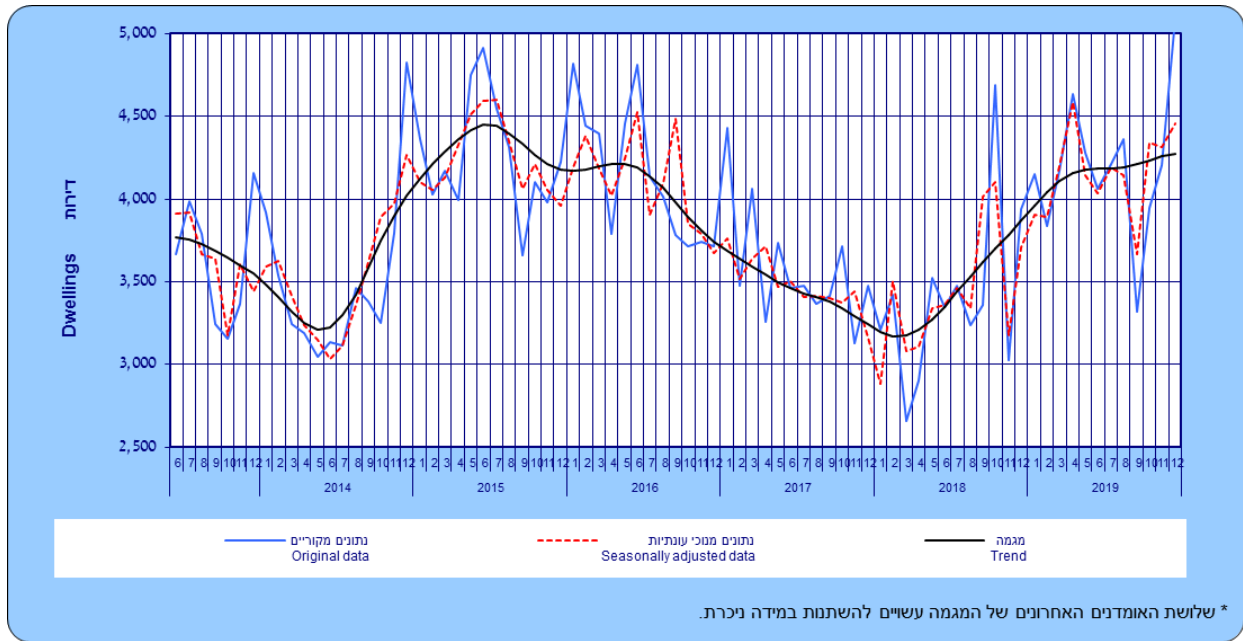
דירות חדשות שלא למכירה – 30.9%	דירות חדשות שנמכרו – 69.1%
סך הכל 4,090 דירות	סך הכל 9,150 דירות
לעומת שלושת החודשים הקודמים (יולי-ספטמבר 2019)	לעומת שלושת החודשים הקודמים (יולי-ספטמבר 2019)
נתונים מקוריים – עלייה של 0.5%	נתונים מקוריים – עלייה של 17.0%
נתונים מנוכי עונתיות – עלייה של 1.8%	נתונים מנוכי עונתיות – עלייה של 12.8%

הכמות המבוקשת של דירות חדשות

- בשלושת החודשים אוקטובר-דצמבר 2019 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על 13,250 דירות.
- עלייה של 11.4% לעומת שלושת החודשים הקודמים (יולי-ספטמבר 2019).
- לאחר ניכוי העונתיות מסתמנת בתקופה זו עלייה של 9.2% לעומת התקופה הקודמת.
- בחינת נתוני המגמה מראה כי ישנה מגמת עלייה בקצב של 1.4% מחודש מרץ 2018 עד דצמבר 2019, לאחר שבין החודשים יוני 2016 עד פברואר 2018 נרשמה מגמת ירידה בקצב של 1.3% לחודש (תרשים 1 ולוח 1).

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

תרשים 3: כמות מבוקשת של דירות חדשות

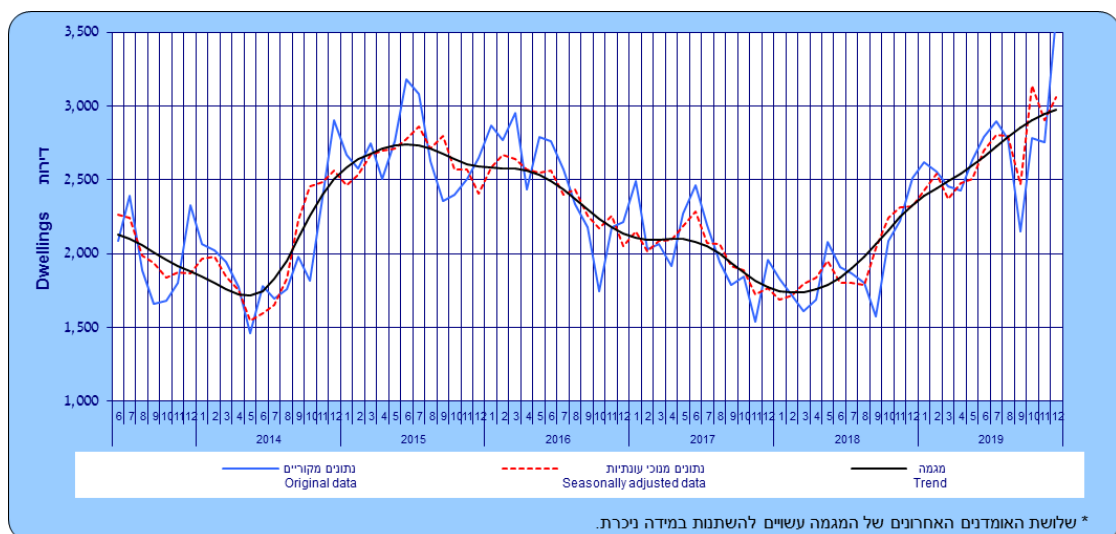


הכמות המבוקשת של דירות חדשות מורכבת מ-69.1% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב, ומ-30.9% דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן.

דירות חדשות שנמכרו

- בשלושת החודשים אוקטובר-דצמבר 2019 נמכרו כ- 9,150 דירות חדשות.
- עלייה של 17.0% לעומת שלושת החודשים הקודמים (יולי-ספטמבר 2019).
- לאחר ניכוי העונתיות מסתמנת בתקופה זו עלייה של 12.8% לעומת התקופה הקודמת (לוח 1).
- בחינת נתוני המגמה מראה כי מספר הדירות החדשות שנמכרו עלה מחודש מרץ 2018 בקצב של 2.5% לחודש (תרשים 2 ולוח 1).

תרשים 4: דירות חדשות שנמכרו



מכירת דירות חדשות בהתאם לדיווח לרשות המסים

- על פי הדיווחים לרשות המסים, בשלושת החודשים אוקטובר-דצמבר 2019 בוצעו כ-9,680 עסקאות של מכירת דירות חדשות (מתוכן 5.4% עסקאות שטרם נבדקו ואושרו על ידי רשות המסים), ירידה של 1.2% לעומת שלושת החודשים הקודמים שבהם דווחו כ-9,800 עסקאות (יולי-ספטמבר 2019).¹

דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן

- מספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן בחודשים אוקטובר-דצמבר 2019 עמד על כ-4,090 דירות.
- עלייה של 0.5% לעומת שלושת החודשים הקודמים (יולי-ספטמבר 2019).
- לאחר ניכוי העונתיות מסתמנת באותה תקופה עלייה של 1.8% לעומת התקופה הקודמת (לוח 1).

מאפיינים גאוגרפיים

לוח ג - כמות מבוקשת של דירות חדשות לפי מחוז, אוקטובר-דצמבר 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	13,250	100.0%	9,150	69.1%
מחוז תל אביב	3,592	27.1%	2,577	71.7%
מחוז המרכז	3,479	26.3%	2,914	83.7%
מחוז הדרום	2,380	18.0%	1,500	63.0%
מחוז הצפון	1,502	11.3%	493	32.8%
מחוז חיפה	1,078	8.1%	792	73.5%
מחוז ירושלים	888	6.7%	649	73.1%
אזור יהודה והשומרון*	326	2.4%	228	69.9%

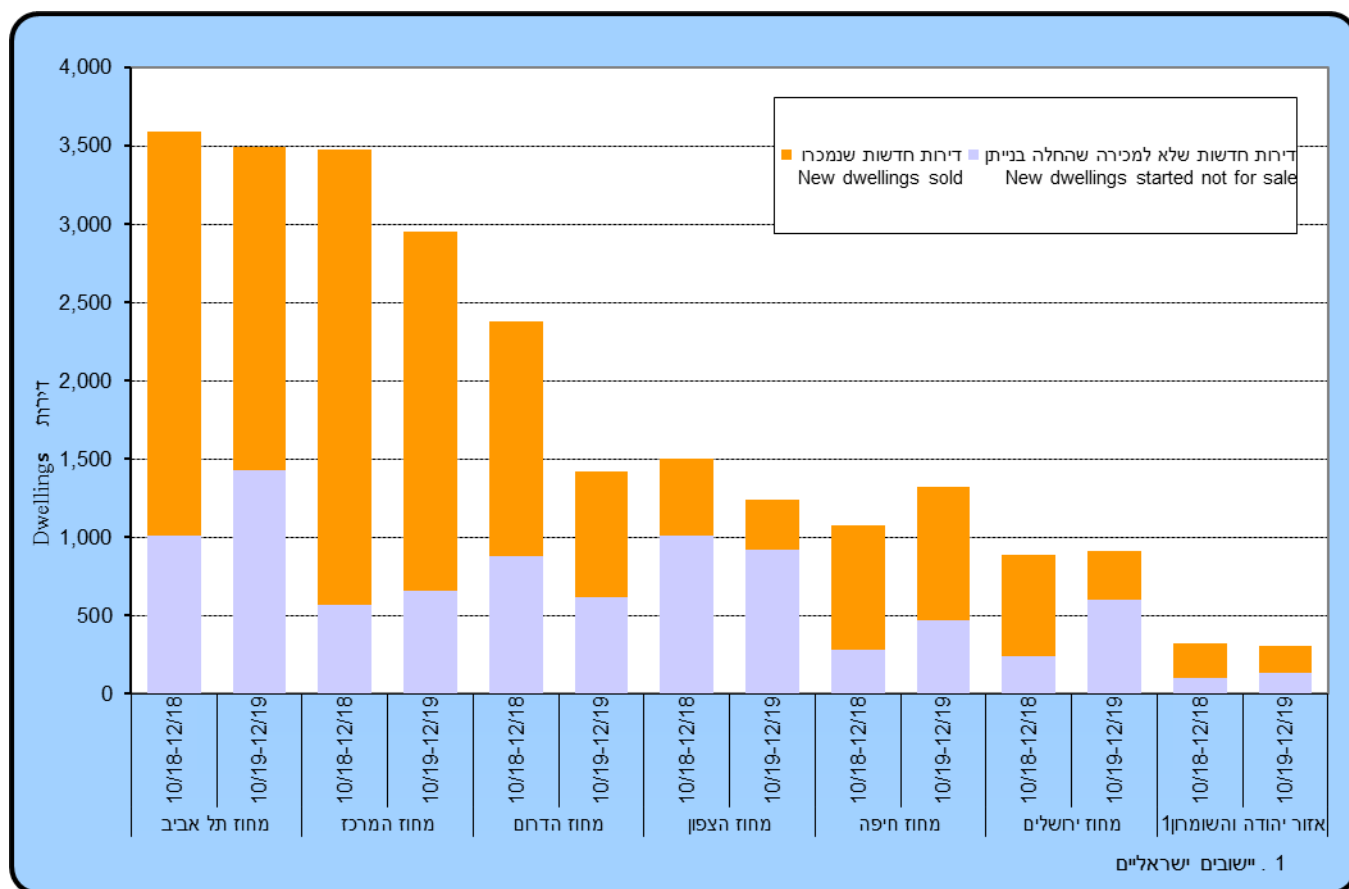
* יישובים ישראליים

בשלושת החודשים אוקטובר-דצמבר 2019 כ-53.3% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות היו במחוזות המרכז ות"א (27.1% במחוז ת"א ו-26.3% במחוז המרכז) לעומת כ-14.8% בלבד במחוזות ירושלים וחיפה (6.7% במחוז ירושלים ו-8.1% במחוז חיפה).

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.

חלקן של הדירות שנמכרו הוא כ-83.7% מהכמות המבוקשת במחוז המרכז, כ-73.5% במחוז חיפה, 71.7% במחוז תל אביב, כ-63.0% במחוז הדרום, 73.1% במחוז ירושלים וכ-32.8% בלבד במחוז הצפון.

תרשים 5: כמות מבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן), לפי מחוז



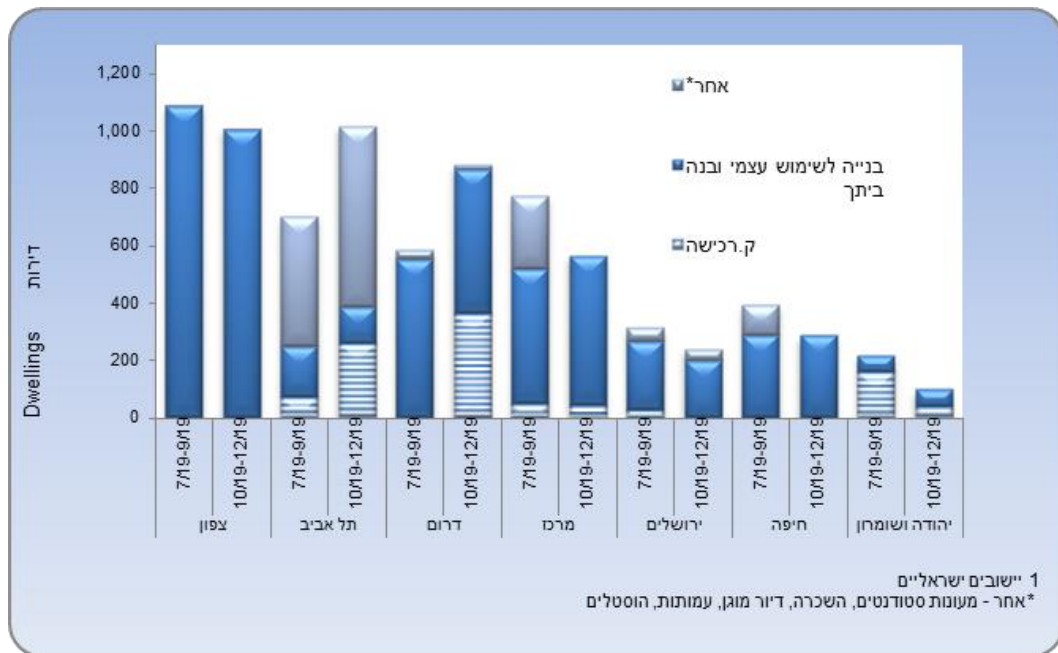
אחוז שינוי אוקטובר-דצמבר לעומת יולי-ספטמבר	יולי- ספטמבר 2019	אוקטובר- דצמבר 2019	יישוב
17.0	7,820	9,150	סך הכל
149.2	325	810	מזה: רמת גן
..	17	494	שוהם
319.8	116	487	באר יעקב
56.1	271	423	ירושלים
33.8	299	400	תל אביב-יפו
12.9	342	386	הרצלייה
124.8	153	344	נתניה
-3.3	303	293	באר שבע
327.0	63	269	שדרות
45.8	177	258	אשדוד
-10.1	228	205	בית שמש
165.3	75	199	קריית גת
63.2	117	191	חולון
366.7	39	182	רמת השרון
306.8	44	179	אור יהודה
-29.8	248	174	ראשון לציון
981.3	16	173	לוד
-10.1	189	170	אשקלון
89.2	83	157	בני ברק
-58.8	379	156	נהרייה
-34.5	238	156	נתיבות
4.8	147	154	רעננה
-55.9	345	152	חריש

מבין היישובים שבהם נמכרו יותר מ-150 דירות בחודשים אוקטובר-דצמבר 2019:

- בראש רשימת היישובים שבהם חלה עלייה במכירת דירות חדשות לעומת שלושת החודשים הקודמים (יולי-ספטמבר 2019) נמצאות הערים: שוהם, לוד, רמת השרון, שדרות, באר יעקב ואור יהודה.
- לעומת זאת, היישובים המובילים שבהם נרשמה ירידה במכירת דירות חדשות היו: נהרייה, חריש, נתיבות וראשון לציון.

בחודשים אוקטובר-דצמבר 2019, 70.4% מסך הדירות שלא למכירה נבנו למטרת שימוש עצמי (בנייה עצמית ו"בנה ביתך"). מתוכם, 37.2% נבנו במחוז הצפון, 19.3% - במחוז מרכז, כ-18.5% - במחוז הדרום, 10.6% - במחוז חיפה, 7.4% - במחוז ירושלים ו-4.7% נבנו במחוז תל אביב (תרשים 4).

תרשים 6: דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן, לפי מטרת בנייה ומחוז



דירות חדשות שנותרו למכירה וחודשי היצע

בסוף דצמבר 2019 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ- 38,110 דירות לעומת 38,970 דירות בסוף נובמבר 2019.

מספר חודשי ההיצע בשלושת החודשים אוקטובר-דצמבר 2019 (מספר החודשים שיעברו עד שכל הדירות שנותרו למכירה יימכרו) הוא 13.1 חודשים בממוצע (משוקלל), בהנחה שקצב מכירתן בחודשים אלו יהיה זהה לקצב המכירה שנרשם במהלך דצמבר 2019.

הודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות - ינואר 2020 תפורסם ב-15 במרץ 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](#)