

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, י"א בניסן התש"ף
5 באפריל 2020
098/2020

פרסום ההודעה הוקדם מיום 19/04/2020 בשל היערכות להתפתחויות סביב משבר נגיף הקורונה.

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - פברואר 2020¹ Quantity of New Dwellings Demanded - February 2020

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - דצמבר 2019 - פברואר 2020

סך הכל 14,600 דירות

לעומת שלושה חודשים קודמים (ספטמבר-נובמבר 2019):

נתונים מקוריים: עלייה של 26.9%

נתונים מנוכי עונתית: עלייה של 10.9%

| דירות חדשות שלא למכירה – 28.7% | דירות חדשות שנמכרו – 71.3% |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| סך הכל 4,200 דירות | סך הכל 10,410 דירות |
| לעומת שלושת החודשים הקודמים | לעומת שלושת החודשים הקודמים |
| (ספטמבר-נובמבר 2019) | (ספטמבר-נובמבר 2019) |
| נתונים מקוריים – עלייה של 11.4% | נתונים מקוריים – עלייה של 34.5% |
| נתונים מנוכי עונתיות – עלייה של 13.9% | נתונים מנוכי עונתיות – עלייה של 9.6% |

הכמות המבוקשת של דירות חדשות

- בשלושת החודשים דצמבר 2019 - פברואר 2020 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ- 14,600 דירות.
- עלייה של 26.9% לעומת שלושת החודשים הקודמים (ספטמבר-נובמבר 2019).

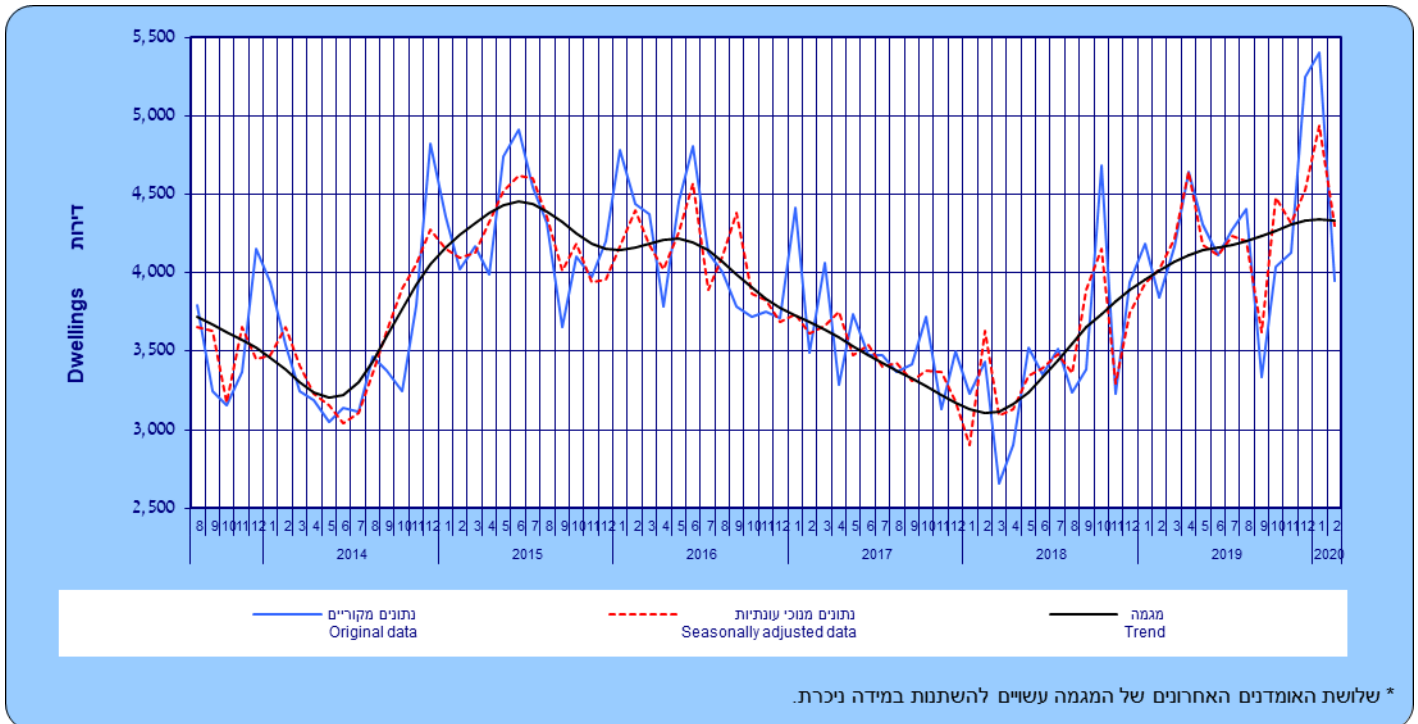
¹ הנתונים ארעיים, ועל פי ניסיון העבר עשויים להתעדכן. העדכונים נובעים מדיווחים המתקבלים באיחור שאת חלקם קשה להעריך מראש

כתבה: נעה רגב, תחום סטטיסטיקה של בינוי

לקבלת הסברים נא לפנות למרכז למידע סטטיסטי 02-6592666

- לאחר ניכוי העונתיות מסתמנת בתקופה זו עלייה של 10.9% לעומת התקופה הקודמת.
- בחינת נתוני המגמה מראה כי ישנה מגמת עלייה בקצב של 1.5% שנמשכה מחודש מרץ 2018 עד ינואר 2020, לאחר שבין החודשים יוני 2016 עד פברואר 2018 נרשמה מגמת ירידה בקצב של 1.4% לחודש (תרשים 1 ולוח 1).

תרשים 1: כמות מבוקשת של דירות חדשות

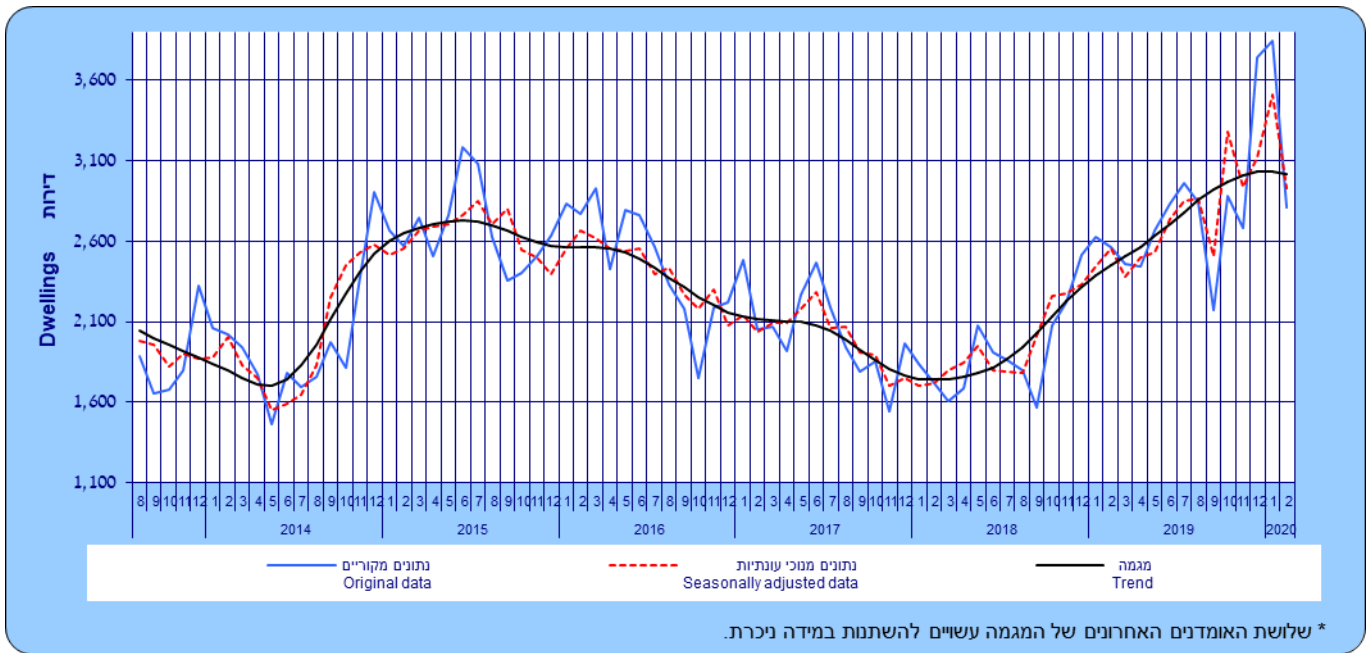


הכמות המבוקשת של דירות חדשות מורכבת מ-71.3% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב, ומ-28.7% דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן.

דירות חדשות שנמכרו

- בשלושת החודשים דצמבר 2019 - פברואר 2020 נמכרו כ- 10,410 דירות חדשות.
- עלייה של 34.5% לעומת שלושת החודשים הקודמים (ספטמבר-נובמבר 2019).
- לאחר ניכוי העונתיות מסתמנת בתקופה זו עלייה של 9.6% 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 2).

תרשים 2: דירות חדשות שנמכרו



מכירת דירות חדשות בהתאם לדיווח לרשות המסים

- על פי הדיווחים לרשות המסים, בשלושת החודשים דצמבר 2019-פברואר 2020 בוצעו כ-10,290 עסקאות של מכירת דירות חדשות (מתוכן 3.2% עסקאות שטרם נבדקו ואושרו על ידי רשות המסים), עלייה של 11.1% לעומת שלושת החודשים הקודמים שבהם דווחו כ-9,260 עסקאות (ספטמבר-נובמבר 2019).¹

דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן

- מספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן בחודשים דצמבר 2019- פברואר 2020 עמד על כ-4,200 דירות.
- עלייה של 11.4% לעומת שלושת החודשים הקודמים (ספטמבר-נובמבר 2019).
- לאחר ניכוי העונתיות מסתמנת באותה תקופה עלייה של 13.9% 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, נובמבר 2019-ינואר 2020

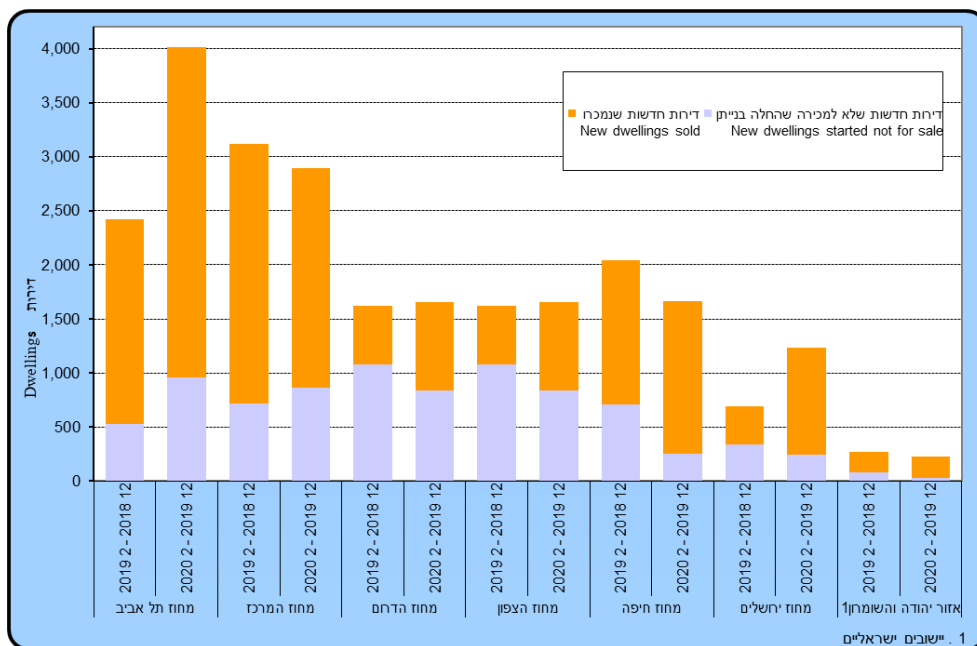
| מחוז | כמות מבוקשת | אחוז כמות מבוקשת במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת | דירות שנמכרו | אחוז הדירות שנמכרו במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת במחוז |
|----------------------|-------------|--|--------------|--|
| סך הכל | 14,600 | 100.00% | 10,410 | 71.3% |
| מחוז תל אביב | 4,012 | 27.5% | 3,057 | 76.2% |
| מחוז הדרום | 2,914 | 20.0% | 1,902 | 65.3% |
| מחוז המרכז | 2,896 | 19.8% | 2,033 | 70.2% |
| מחוז חיפה | 1,666 | 11.4% | 1,411 | 84.7% |
| מחוז הצפון | 1,656 | 11.3% | 819 | 49.5% |
| מחוז ירושלים | 1,231 | 8.4% | 990 | 80.4% |
| אזור יהודה והשומרון* | 228 | 1.6% | 197 | 86.4% |

* יישובים ישראליים

בשלושת החודשים דצמבר 2019-פברואר 2020, 27.5% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות היו במחוז **תל אביב**, 20.0% במחוז **הדרום** ואחוז דומה במחוז **המרכז** (19.8%). מחוזות חיפה והצפון עם מספר דומה (11.4%-ו-11.3% בהתאמה) ומחוז ירושלים עם 8.4% בלבד.

חלקן של הדירות שנמכרו מתוך סך הכמות המבוקשת הוא כ- 84.7% במחוז **חיפה**, אחריו מחוז **ירושלים** עם 80.4%, מחוז תל אביב עם כ-76.2%, מחוז המרכז עם 70.2% ומחוז צפון עם 49.5% בלבד.

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



לוח ב - היישובים שבהם נמכרו יותר מ-150 דירות במהלך החודשים דצמבר 2019-פברואר 2020

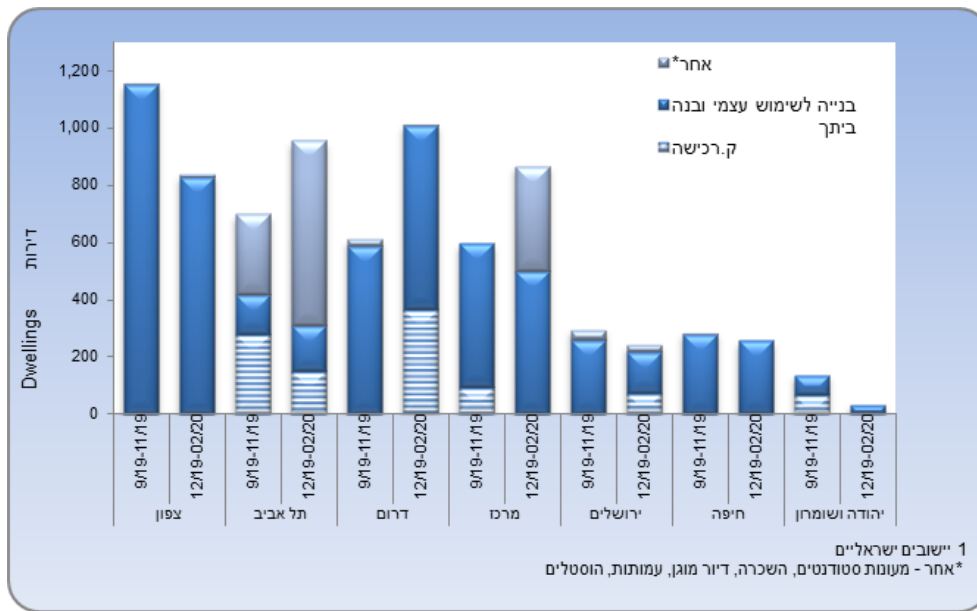
| יישוב | דצמבר 2019-פברואר 2020 | ספטמבר-נובמבר 2019 | אחוז שינוי דצמבר 2019-פברואר 2020 לעומת ספטמבר-נובמבר 2019 |
|--------------|------------------------|--------------------|--|
| סך הכל | 10,410 | 7,740 | 34.5 |
| מזה: רמת-גן | 847 | 324 | 161.4 |
| ירושלים | 651 | 318 | 104.7 |
| תל אביב -יפו | 599 | 301 | 99.0 |
| אור-יהודה | 585 | 155 | 277.4 |
| קריית-ים | 441 | 22 | ** |
| נתניה | 404 | 310 | 30.3 |
| בית-שמש | 323 | 91 | 254.9 |
| באר-שבע | 321 | 297 | 8.1 |
| אשדוד | 313 | 165 | 89.7 |
| הרצלייה | 309 | 328 | -5.8 |
| טירת-כרמל | 283 | 89 | 218.0 |
| נתיבות | 256 | 238 | 7.6 |
| שדרות | 251 | 46 | 445.7 |
| קריית-גת | 232 | 186 | 24.7 |
| רחובות | 231 | 65 | 255.4 |
| אשקלון | 229 | 180 | 27.2 |
| ראשון-לציון | 226 | 237 | -4.6 |
| רעננה | 218 | 158 | 38.0 |
| פתח-תקווה | 192 | 80 | 140.0 |
| עכו | 176 | 87 | 102.3 |
| חולון | 166 | 145 | 14.5 |
| חריש | 157 | 211 | -25.6 |
| עפולה | 153 | 79 | 93.7 |

מבין היישובים שבהם נמכרו יותר מ-150 דירות בחודשים דצמבר 2019- פברואר 2020:

- בראש רשימת היישובים שבהם חלה עלייה במכירת דירות חדשות לעומת שלושת החודשים הקודמים (ספטמבר-נובמבר 2019) נמצאות הערים קריית-ים, שדרות, אור-יהודה, רחובות, בית שמש וטירת כרמל
- ירידה במכירת דירות חדשות לעומת שלושת החודשים הקודמים נרשמה בחריש, הרצלייה וראשון לציון.

בחודשים דצמבר 2019 - פברואר 2020, 60.8% מסך הדירות שלא למכירה נבנו למטרת שימוש עצמי (בנייה עצמית ו"בנה ביתך"). מתוכם, 32.3% נבנו במחוז צפון, 25.1% - במחוז דרום, כ-19.4% - במחוז מרכז, 10.0% במחוז חיפה, 5.6% - במחוז ירושלים ו-6.3% 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 פברואר 2020 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ- 36,910 דירות לעומת 38,770 דירות בסוף ינואר 2020.

מספר חודשי ההיצע בשלושת החודשים דצמבר 2019 - פברואר 2020 (מספר החודשים שיעברו עד שכל הדירות שנותרו למכירה יימכרו) הוא 12.6 חודשים בממוצע (משוקלל), בהנחה שקצב מכירתן בחודשים אלו יהיה זהה לקצב המכירה שנרשם במהלך פברואר 2020.

הודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות - מרץ 2020 תפורסם ב-14 במאי 2020 (ייתכנו שינויים).

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.

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 (שולב בנתוני התחלות בנייה עד לשנת 2019 בלבד) - 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 בעיתיים 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 מנכי 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 מנכי עונתיות מתקבלים לאחר ניכוי השפעת העונתיות והשפעת חגים וימי פעילות מהנתונים המקוריים. **נתוני מגמה** נאמדים לאחר הסרת ההשפעה של האי-סדירות ("רעשים") מהנתונים מנכי העונתיות. נתונים מנכי 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](#)