

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, כ"ד בסיוון התש"ף
16 ביוני 2020
170/2020

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - אפריל 2020¹ Quantity of New Dwellings Demanded - April 2020

השפעת משבר הקורונה - ניתוח מיוחד של נתוני אפריל

הנתונים המבוססים על סקר הלמ"ס מצביעים על ירידה במכירת דירות חדשות שהחלה בחודש מרץ והגיעה לשיאה באפריל 2020.

במספר הדירות החדשות שנמכרו חלה ירידה בחודש אפריל של כ-55%-65% לעומת הממוצע לפני משבר הקורונה (ינואר 2019 - פברואר 2020), כאשר להערכתנו נמכרו בין 990 ל-1,280 דירות (ראו להלן את אופן החישוב)².

מנתוני רשות המיסים עולה כי מספר עסקאות הנדל"ן של מכירת דירות חדשות שדווחו במהלך חודש אפריל 2020 הינו כ-540, נמוך בכ-80% ממוצע העסקאות לפני משבר הקורונה (ינואר 2019 - פברואר 2020).

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

² בסדרה **הדירות החדשות שנמכרו**, על פי סקר הלמ"ס, בוצע שינוי נקודתי בשיטת החישוב החודשי של פיזור המכירות. הדיווח בסקר מתקבל מהקבלנים אחת לחודש בנוגע למספר הדירות שנותרו למכירה במועד התשואול, אך בימים שונים בין הקבלנים. כלומר, מספר הדירות שנמכרו נגזר מהפער בדיווח בין שני מועדי תשואול: המודל המשמש את הלמ"ס בחודשים רגילים מפזר באופן יומי אחיד את המכירות בין שני המועדים. סיכום המכירות בימי חודש t ובימי חודש $t+1$ מעבר לכל הדיווחים הם הערכים המחושבים לכל אחד מהחודשים בהתאמה. תקופת הקורונה מתאפיינת בשינויים במהלך החודש, כך שפזור אחיד של המכירות בין שתי נקודות זמן, כאשר הראשונה היא בשיא ההגבלות על הציבור (חודש t = חודש אפריל) והשנייה - לאחר הסרת חלק גדול מן ההגבלות (חודש $t+1$ חודש מאי), עלול להביא להטיה במספר המכירות הנאמדות.

לפיכך, על מנת לחשב את מספר הדירות שנמכרו בחודשים אפריל ומאי, השתמשנו בשיטת שיטות המבוססות על שתי הנחות שונות. בשיטה הראשונה, למבנים בהם לא היה שינוי במספר הדירות שנותרו למכירה בין שתי נקודות הדיווח של מרץ ואפריל, אולם היה שינוי בדיווח של חודש מאי, מכירת הדירות יוחסה כולה לחודש מאי, וזאת בהנחה כי קיימת סבירות גבוהה שלא נמכרו דירות גם לאחר מועד התשואול ועד סוף חודש אפריל. בשיטה זו כמות הדירות שנמכרו בחודש אפריל נאמדת ב-990 דירות, ירידה של 65% לעומת הממוצע לפני משבר הקורונה (ינואר 2019 - פברואר 2020).

בשיטה השנייה, התבססנו על הנחה מתונה יותר, כך שהפיזור במכירות בין חודש אפריל לחודש מאי של כלל המדווחים מתחשב בתאריך הדיווח בחודש אפריל. ההנחה היא שככל שהדיווח של חודש אפריל התקבל מוקדם יותר, יותר מכירות מיוחסות לחודש אפריל ופחות לחודש מאי בשיטה זו כמות הדירות שנמכרו בחודש אפריל נאמדת ב-1,280 דירות - ירידה של 55% לעומת ממוצע המכירות לפני משבר הקורונה (ינואר 2019 - פברואר 2020).

כתבה: הילה אמר, תחום סטטיסטיקה של בינוי

לקבלת הסברים נא לפנות למרכז למידע סטטיסטי 02-6592666

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - פברואר-אפריל 2020

סך הכל 8,320 דירות

לעומת שלושת החודשים קודמים (נובמבר 2019-ינואר 2020):

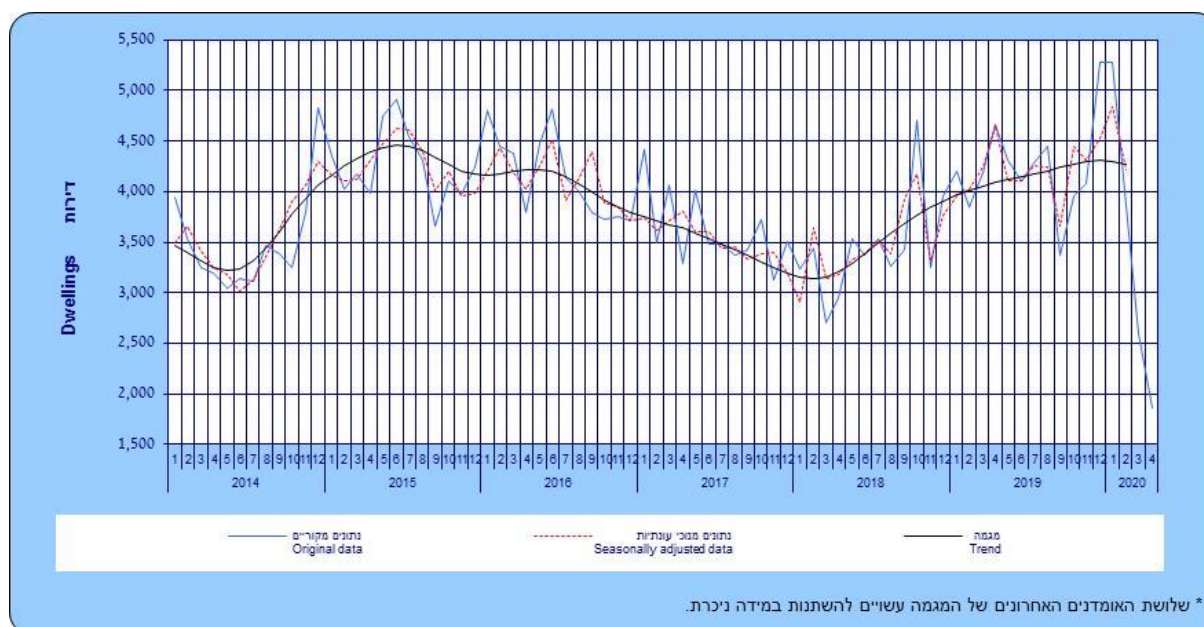
נתונים מקוריים: ירידה של 43.1%

דירות חדשות שלא למכירה – 36.6%	דירות חדשות שנמכרו – 63.4%
סך הכל 3,040 דירות	סך הכל 5,280 דירות
לעומת שלושת החודשים הקודמים	לעומת שלושת החודשים הקודמים
(נובמבר 2019-ינואר 2020)	(נובמבר 2019-ינואר 2020)
נתונים מקוריים – ירידה של 30.9%	נתונים מקוריים – ירידה של 48.4%

הכמות המבוקשת של דירות חדשות

- בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2020 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ- 8,320 דירות.
- ירידה של 43.1% לעומת שלושת החודשים הקודמים (נובמבר 2019-ינואר 2020), (תרשים 1 ולוח 1).

תרשים 1: כמות מבוקשת של דירות חדשות



הכמות המבוקשת של דירות חדשות מורכבת מ-63.4% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב, ומ-36.6% דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן.

- בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2020 נמכרו כ- 5,280 דירות חדשות.
- ירידה של 48.4% לעומת שלושת החודשים הקודמים (נובמבר 2019-ינואר 2020), (תרשים 2, לוח 1).

תרשים 2: דירות חדשות שנמכרו



מכירת דירות חדשות בהתאם לדיווח לרשות המסים

- על פי הדיווחים לרשות המסים, בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2020 בוצעו כ-5,500 עסקאות של מכירת דירות חדשות (מתוכן 1.9% עסקאות שטרם נבדקו ואושרו על ידי רשות המסים)³.

דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן

- מספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן בחודשים פברואר-אפריל 2020 עמד על כ-3,040 דירות.
- ירידה של 30.9% לעומת שלושת החודשים הקודמים (נובמבר 2019-ינואר 2020).

³ 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, פברואר-אפריל 2020

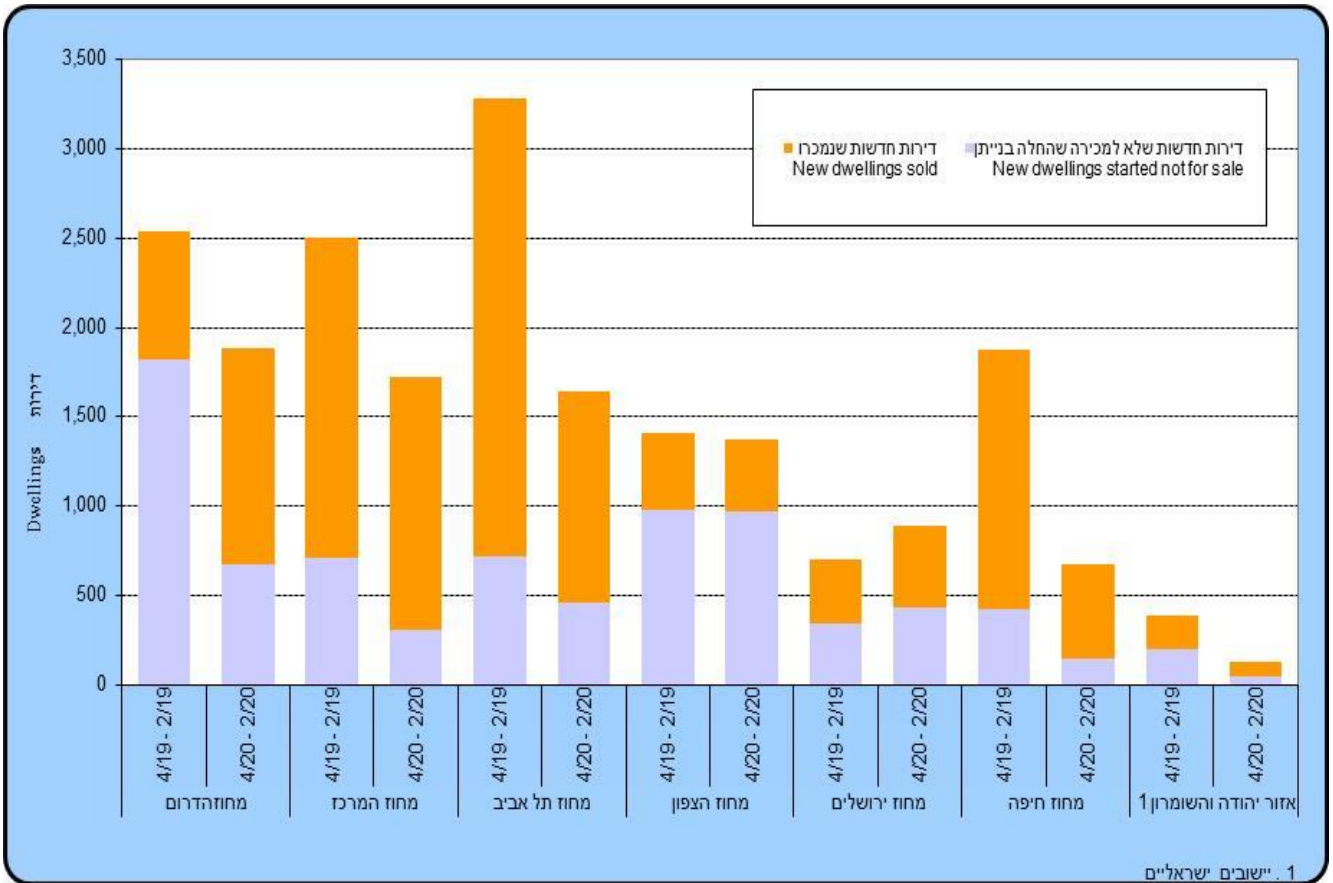
מחוז	כמות מבוקשת	אחוז כמות מבוקשת במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת	דירות שנמכרו	אחוז הדירות שנמכרו במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת במחוז
סך הכל	8,320	100.0%	5,280	63.4%
מחוז ירושלים	889	10.7%	456	51.3%
מחוז הצפון	1,378	16.6%	404	29.3%
מחוז חיפה	671	8.1%	525	78.3%
מחוז המרכז	1,643	19.8%	1,185	72.2%
מחוז תל אביב	1,724	20.7%	1,415	82.1%
מחוז הדרום	1,885	22.7%	1,211	64.2%
אזור יהודה ושומרון ¹	126	1.5%	79	62.7%

* יישובים ישראליים

בשלושת החודשים פברואר-אפריל 2020, 22.7% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות היו במחוז הדרום, 20.7% במחוז תל אביב, 19.8% במחוז המרכז, במחוז הצפון עמד אחוז זה על 16.6%, במחוז ירושלים 10.7% ובמחוז חיפה 8.1% בלבד.

חלקן של הדירות שנמכרו מתוך סך הכמות המבוקשת הוא כ- 82.1% במחוז תל אביב, אחריו מחוז חיפה עם 78.2%, מחוז המרכז עם כ-72.1%, מחוז הדרום עם 64.2%, מחוז ירושלים עם 51.3% ומחוז הצפון עם 29.3% 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 פברואר-אפריל 2020

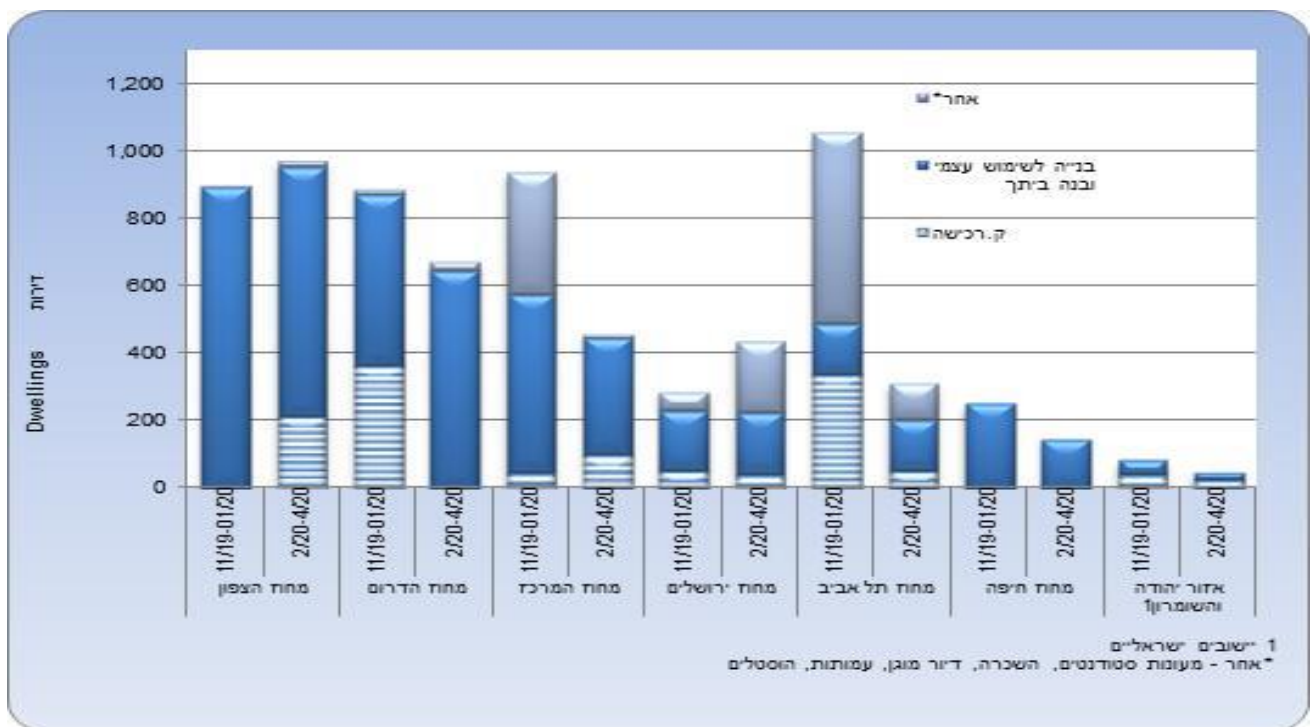
אחוז שינוי פברואר-אפריל 2020 לעומת נובמבר 2019-ינואר 2020	נובמבר 2019-ינואר 2020	פברואר-אפריל 2020	יישוב
-48.4	10,229	5,277	סך הכל
-16.2	476	399	מזה: תל אביב -יפו
-29.3	430	304	אשקלון
-28.4	412	295	נתניה
-64.2	784	281	רמת גן
-48.3	540	279	ירושלים
-25.1	339	254	באר שבע
20.5	176	212	קריית גת
4.1	172	179	ראשון לציון
-56.8	389	168	בית שמש
-58.5	383	159	הרצלייה

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

- נרשמו עליות במכירת דירות חדשות לעומת שלושת החודשים הקודמים (נובמבר 2019-ינואר 2020) ביישובים קרית גת וראשון לציון.
- בראש רשימת היישובים שבהם חלה ירידה במכירת דירות חדשות לעומת שלושת החודשים הקודמים נרשמו רמת גן, הרצלייה ובית שמש.

בחודשים פברואר-אפריל 2020, 73.4% מסך הדירות שלא למכירה נבנו למטרת שימוש עצמי (בנייה עצמית ו"בנה ביתך"). מתוכם, 33.2% נבנו במחוז צפון, -28.8% במחוז דרום, כ-15.5% במחוז מרכז, 8.2% במחוז ירושלים, 6.7% - במחוז תל אביב ו-6.5% נבנו במחוז חיפה (תרשים 4).

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



דירות חדשות שנותרו למכירה

בסוף אפריל 2020 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-39,580 דירות לעומת 39,610 דירות בסוף מרץ 2020.

הודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות - מאי 2020 תפורסם ב-14 ביולי 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, לדירור 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 מנוכי עונתיות

מחושבים באמצעות השיטה הניכוי 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](#)