

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, כ"ב בתמוז התש"ף
14 ביולי 2020
204/2020

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - מאי 2020¹ Quantity of New Dwellings Demanded - May 2020

נתוני מרץ-מאי - דירות חדשות שנמכרו

- על סמך סקר הדירות החודשי של הלמ"ס, מספר הדירות החדשות שנמכרו בשלושת החודשים מרץ-מאי 2020 הוא כ- 6,250 דירות חדשות, ירידה של 38.1% לעומת שלושת החודשים הקודמים (דצמבר 2019-פברואר 2020).
- מנתוני רשות המיסים עולה כי מספר עסקאות הנדל"ן של מכירת דירות חדשות שדווחו בשלושת החודשים הוא כ- 4,310 ירידה של 59.2%.

הסברים אפשריים לפער בין שני מקורות המידע

1. בסדרה זו, על פי סקר הלמ"ס, הדיווח מתקבל מהקבלנים אחת לחודש בנוגע למספר הדירות שנתרו למכירה במועד התשאול, אך בימים שונים בין הקבלנים. כלומר, מספר הדירות שנמכרו נגזר מהפער בדיווח בין שני מועדי תשאול, ולכן המודל המשמש לעיבוד הנתונים הנאספים בסקר מפזר באופן יומי אחיד את המכירות בין שני המועדים. כתוצאה מכך, המכירות המדווחות בחודש מאי מחושבות בחלקן לאפריל, למאי או ליוני בהתאם למועדי הדיווח².
2. חובת הדיווח לרשות המיסים היא לאחר חתימה על חוזה רכישה (חוק מיסוי מקרקעין מחייב הגשת הצהרה בגין עסקאות תוך 30 ימים). לעומת זאת, בסקר הלמ"ס הקבלנים מדווחים על מכירת הדירה גם לאחר חתימה על הצעת רכישה (מסמך התקשרות/ זיכרון דברים). ייתכן כי פער הזמן בין החתימה על הצעת הרכישה עד לביצוע חוזה הרכישה התארך בשל משבר הקורונה ולכן עסקאות מדווחות בסקר טרם הבשילו לעסקאות מדווחות לרשות המיסים.

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 שדווחו בחודש אפריל מתוך הנחה שפזור אחיד של המכירות בחודש שבמרביתו הוטל סגר על הציבור עלול להביא להטיה במספר המכירות הנאמדות. פירוט שיטות החישוב של נתוני אפריל ניתן למצוא בהערות של ההודעה מיום ה- 16/6/20.

כתבה: הילה אמר, תחום סטטיסטיקה של בינוי

לקבלת הסברים נא לפנות למרכז למידע סטטיסטי 02-6592666

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - מרץ-מאי 2020

סך הכל 9,010 דירות

לעומת שלושת החודשים הקודמים (דצמבר 2019-פברואר 2020)

נתונים מקוריים: ירידה של 37.0%

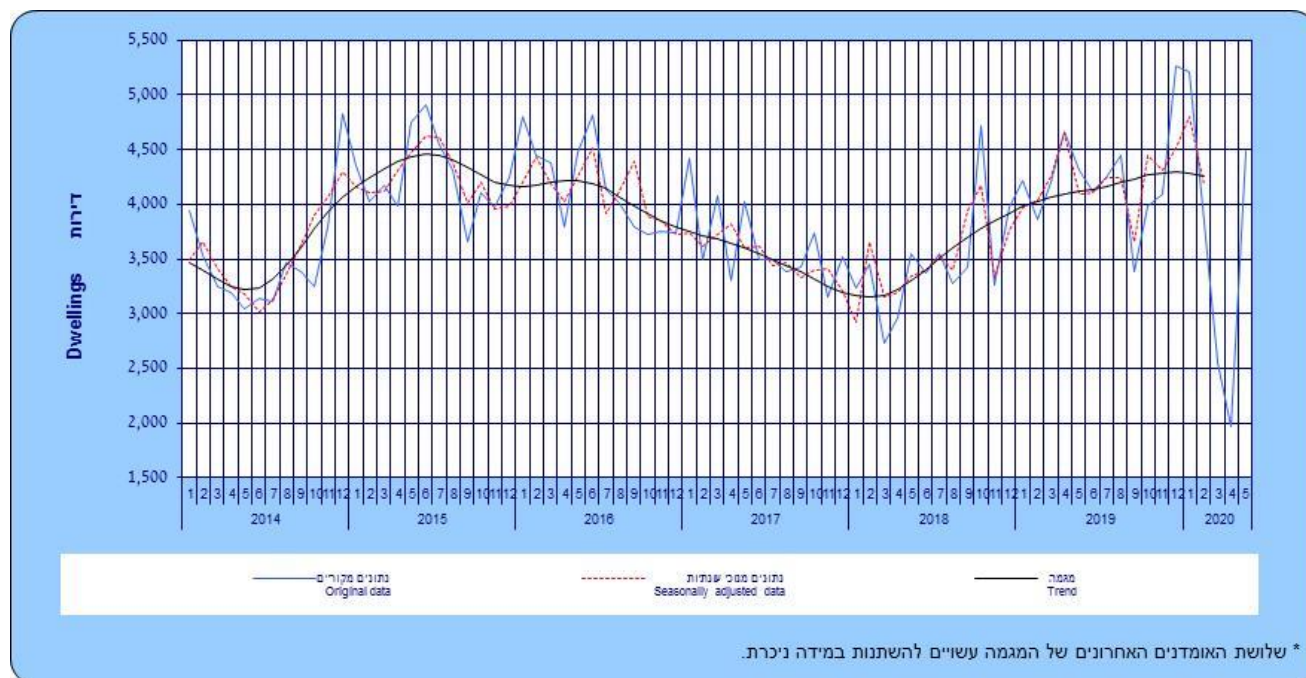
נתוני מרץ-מאי 2020

דירות חדשות שלא למכירה – 30.6% סך הכל 2,760 דירות לעומת שלושת החודשים הקודמים (דצמבר 2019-פברואר 2020) נתונים מקוריים – ירידה של 34.4%	דירות חדשות שנמכרו – 69.4% סך הכל 6,250 דירות לעומת שלושת החודשים הקודמים (דצמבר 2019-פברואר 2020) נתונים מקוריים – ירידה של 38.1%
---	---

הכמות המבוקשת של דירות חדשות

- בשלושת החודשים מרץ-מאי 2020 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ- 9,010 דירות.
- ירידה של 37.0% לעומת שלושת החודשים הקודמים (דצמבר 2019-פברואר 2020), (תרשים 1 ולוח 1).

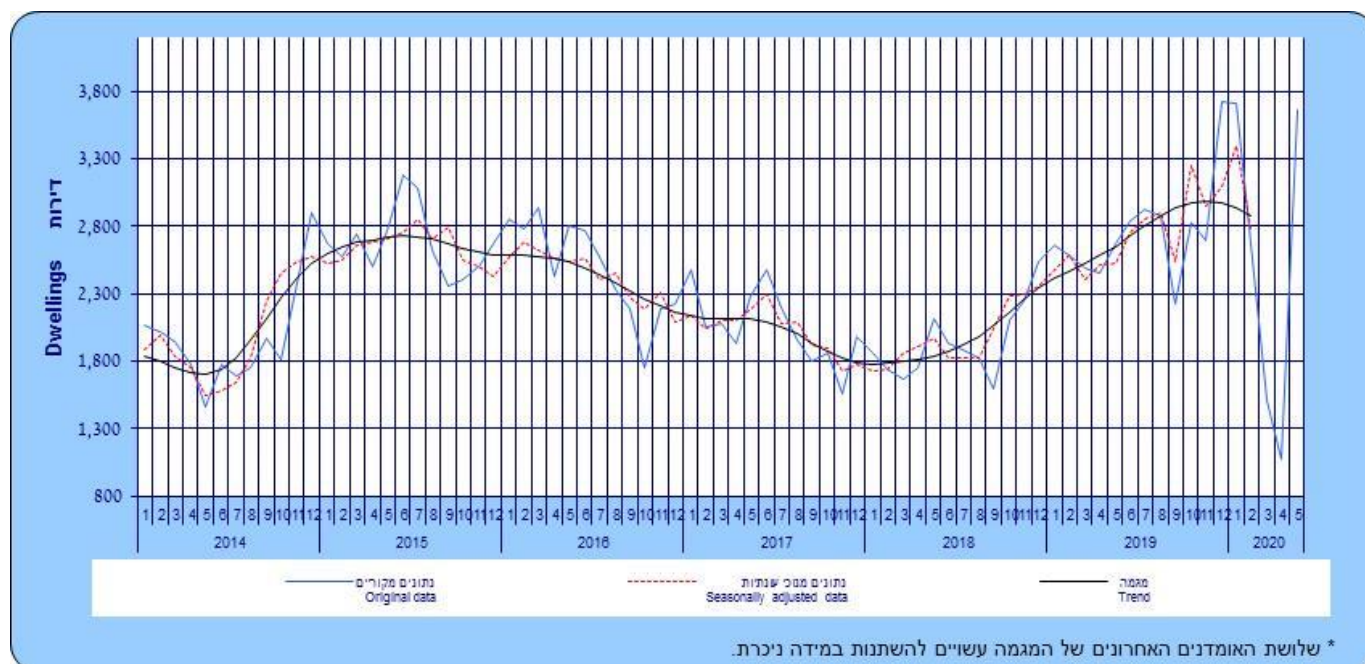
תרשים 1: כמות מבוקשת של דירות חדשות



הכמות המבוקשת של דירות חדשות מורכבת מ-69.4% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב, ומ-30.6% דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן.

- בשלושת החודשים מרץ-מאי 2020 נמכרו כ- 6,250 דירות חדשות.
- ירידה של 38.1% לעומת שלושת החודשים הקודמים (דצמבר 2019-פברואר 2020), (תרשים 2, לוח 1).

תרשים 2: דירות חדשות שנמכרו



מכירת דירות חדשות בהתאם לדיווח לרשות המסים

- על פי הדיווחים לרשות המסים, בשלושת החודשים מרץ-מאי 2020 בוצעו כ-4,300 עסקאות של מכירת דירות חדשות (מתוכן 2.6% עסקאות שטרם נבדקו ואושרו על ידי רשות המסים)³.

דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן

- מספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן בחודשים מרץ-מאי 2020 עמד על כ-2,760 דירות.
- ירידה של 34.4% לעומת שלושת החודשים הקודמים (דצמבר 2019-פברואר 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 לפני 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, מרץ-מאי 2020

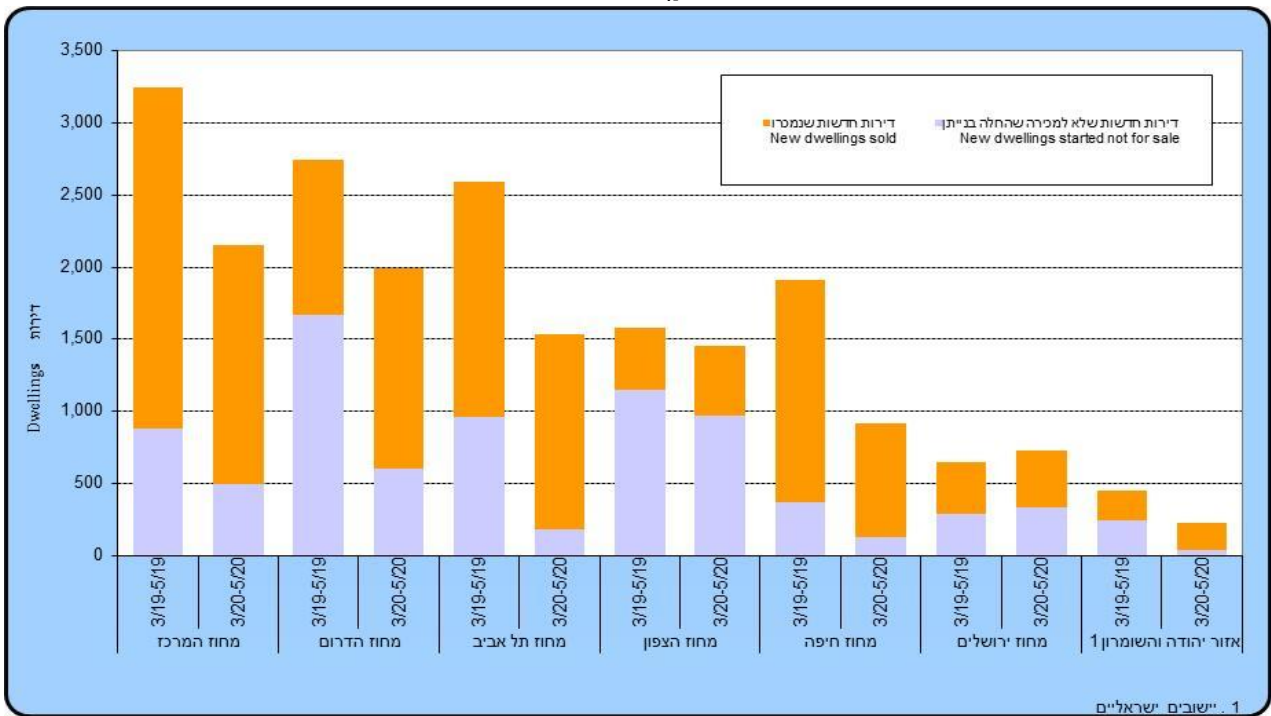
מחוז	כמות מבוקשת	אחוז כמות מבוקשת במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת	דירות שנמכרו	אחוז הדירות שנמכרו במחוז מתוך סך הכמות המבוקשת במחוז
סך הכל	9,010	100.0%	6,250	69.4%
מחוז ירושלים	726	8.1%	391	53.9%
מחוז הצפון	1,456	16.2%	488	33.5%
מחוז חיפה	915	10.2%	785	85.8%
מחוז המרכז	2,158	24.0%	1,665	77.2%
מחוז תל אביב	1,532	17.0%	1,347	87.9%
מחוז הדרום	1,992	22.1%	1,388	69.7%
אזור יהודה ושומרון ¹	231	2.6%	188	81.4%

* יישובים ישראליים

בשלושת החודשים מרץ-מאי 2020, 24.0% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות היו במחוז המרכז, 22.1% במחוז הדרום, 17.0% במחוז תל אביב, 16.2% במחוז הצפון, 10.2% במחוז חיפה ו 8.1% בלבד במחוז ירושלים.

חלקן של הדירות שנמכרו מתוך סך הכמות המבוקשת הוא כ- 87.9% במחוז תל אביב, אחריו מחוז חיפה עם 85.8%, מחוז המרכז עם כ-77.2%, מחוז הדרום עם 69.7%, מחוז ירושלים עם 53.9% ומחוז הצפון עם 33.5% 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 מרץ-מאי 2020

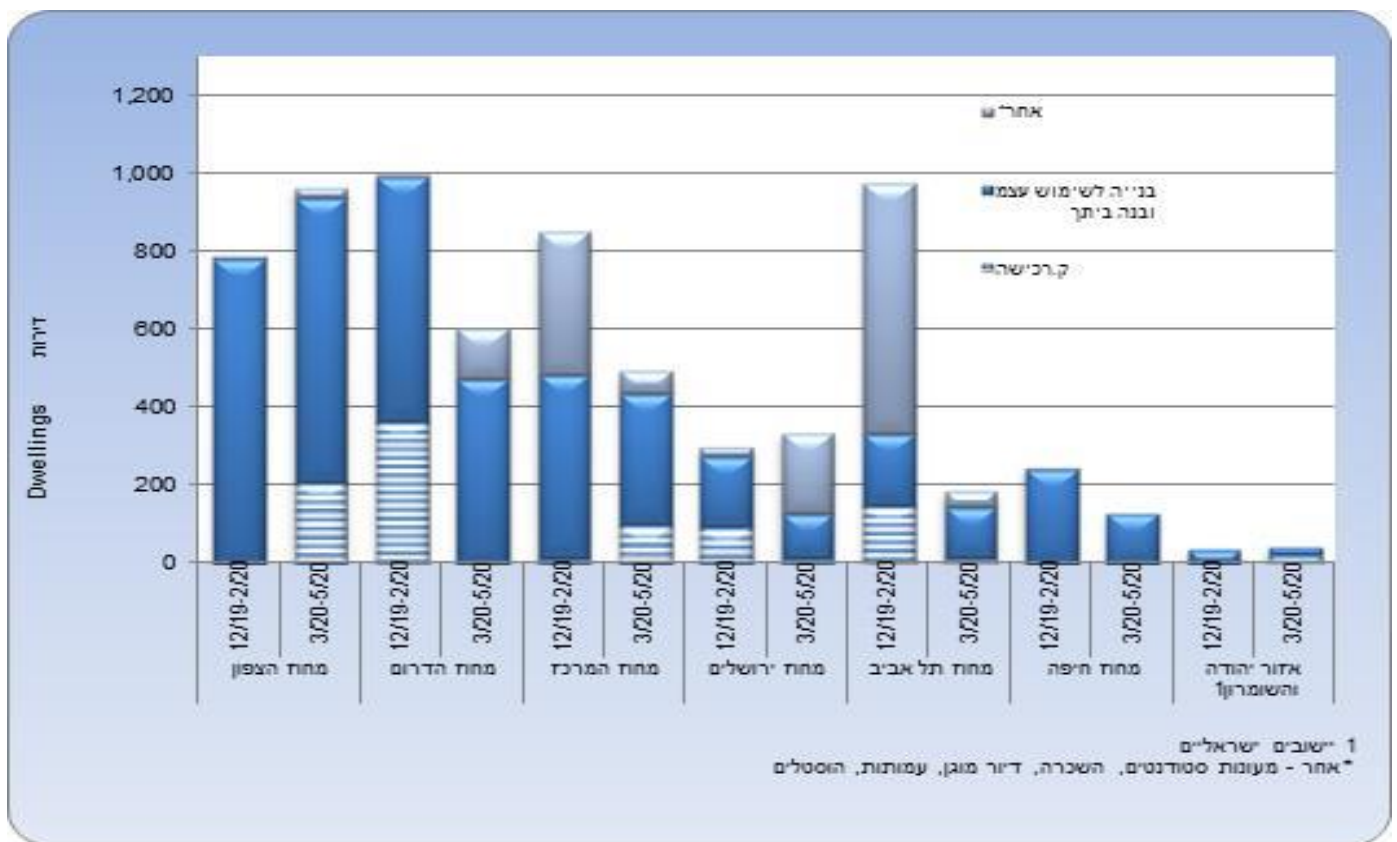
אחוז שינוי מרץ-מאי 2020 לעומת דצמבר 2019 - פברואר 2020	דצמבר 2019 - פברואר 2020	מרץ-מאי 2020	יישוב
-38.1	10,100	6,250	סך הכל
-14.3	545	467	מזה: תל אביב - יפו
-4.7	406	387	אשקלון
206.7	120	368	יבנה
28.6	220	283	קריית גת
-64.1	752	270	רמת גן
-32.6	371	250	נתניה
-31.4	312	214	הרצלייה
-51.8	436	210	בית שמש
-44.8	366	202	באר שבע
-0.5	202	201	ראשון לציון
198.3	60	179	קריית ביאליק
-74.4	621	159	ירושלים

מבין היישובים שבהם נמכרו יותר מ-150 דירות בחודשים מרץ-מאי 2020:

- נרשמו עליות במכירת דירות חדשות לעומת שלושת החודשים הקודמים (דצמבר 2019-פברואר 2020) ביישובים יבנה, קריית ביאליק וקריית גת.
- בראש רשימת היישובים שבהם חלה ירידה במכירת דירות חדשות לעומת שלושת החודשים הקודמים נרשמו ירושלים, רמת גן ובית שמש.

בחודשים מרץ-מאי 2020, 70.0% מסך הדירות שלא למכירה נבנו למטרת שימוש עצמי (בנייה עצמית ו"בנה ביתך"). מתוכם, 38.0% נבנו במחוז צפון, 24.5% במחוז דרום, כ-17.2% במחוז מרכז, 6.7% בכל אחד מהמחוזות תל אביב וחיפה ו-5.8% נבנו במחוז ירושלים (תרשים 4).

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



דירות חדשות שנתרו למכירה

בסוף מאי 2020 מספר הדירות החדשות שנתרו למכירה עמד על כ-38,250 דירות לעומת 40,400 דירות בסוף אפריל 2020.

הודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות - יוני 2020 תפורסם ב-13 באוגוסט 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.

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](#)