

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, כ"ג באב, התש"ף
13 באוגוסט, 2020
246/2020

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - יוני 2020¹ Quantity of New Dwellings Demanded - June 2020

דירות חדשות שנמכרו - נתוני יוני

- על סמך סקר הדירות החודשי של הלמ"ס, מספר הדירות החדשות שנמכרו בחודש יוני 2020 הוא כ-3,660 דירות חדשות.
- תמונה דומה עולה מנתוני רשות המיסים כ-3,740 עסקאות הנדל"ן של מכירת דירות חדשות שדווחו בחודש זה.

כפי שפורט בהודעות הקודמות של נתוני אפריל ומאי 2020, המודל השגרתי האומד את מספר הדירות החדשות שנמכרו אינו מותאם לתקופת הקורונה. במהלך החודשים האחרונים בוצעו כמה פעולות שמטרתן הייתה שיפור והתאמה נקודתית של המודל לתקופה חריגה זו. פעולות אלו כללו היבטים מתודולוגיים - התערבות באופן הפיזור של המכירה בין מועדי הדיווח,² ובתהליך זקיפת נתונים במצבים של אי-איתור או חוסר דיווח, וכדומה. בנוסף על כך, הובאו לידי ביטוי נתונים שבמצב שיגרה הם זניחים מבחינה סטטיסטית והתעצמו בעקבות המשבר. הנושא המרכזי בהיבט זה הוא נושא "החזרת דירות": כאשר הקבלן מדווח כי מספר הדירות שנותרו גבוה לעומת הדיווח בחודש הקודם³ - במצב זה מדובר בד"כ בביטול עסקאות - החזרת דירות לקבלן. כלל הפעולות המוזכרות אומנם צמצמו את ההטיה האפשרית, אך לא באופן שלם. בשל כך, הודעה זו תתייחס לנתוני החודש האחרון שמתפרסם, ואינה מוצגת בתבנית הרגילה של השוואה בין שלושה חודשים.

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

² לפירוט נרחב ראו הערות של בהודעה לתקשורת עם נתוני אפריל שפורסמה בתאריך 16/6/20.

³ ישנם מצבים שבהם החזרת הדירות מתבצעת בין מועדי הדיווח אולם הקבלן כבר ביצע עסקה חדשה ולכן נתוני ה"נותרו למכירה" שלו בין מועדי הדיווח יוותרו ללא שינוי ולא ישתקפו בסדרה.

הכמות המבוקשת של דירות חדשות - יוני 2020

סך הכל 4,550 דירות

מתוכן -

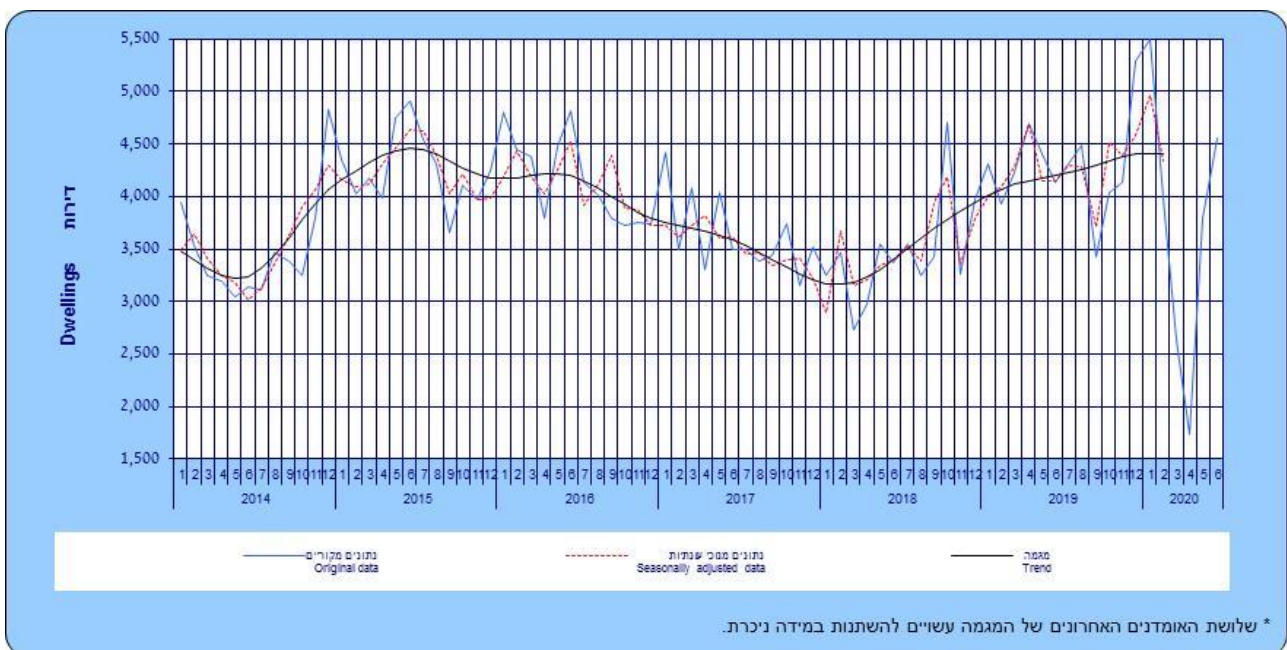
3,660 דירות חדשות שנמכרו - 80.4%

890 דירות חדשות שלא למכירה - 19.6%

הכמות המבוקשת של דירות חדשות

- בחדש יוני 2020 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ-4,550 דירות.

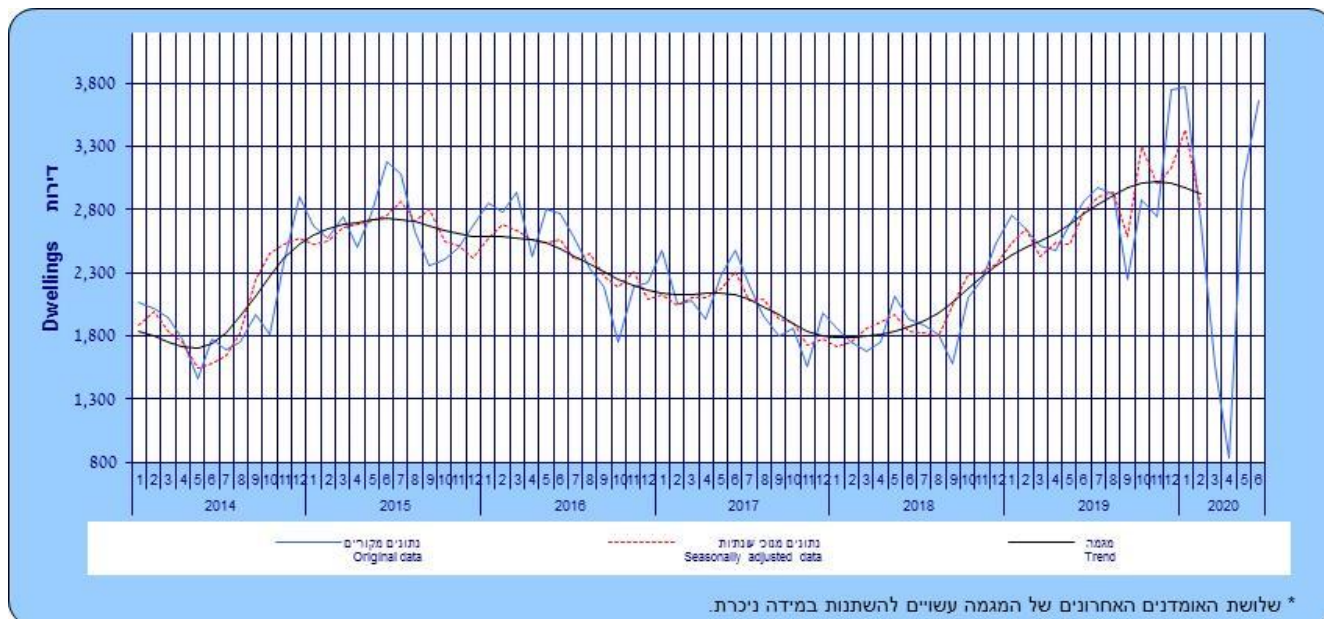
תרשים 1 - כמות מבוקשת של דירות חדשות



הכמות המבוקשת של דירות חדשות מורכבת מ-80.4% דירות חדשות שנמכרו לציבור הרחב, ומ-19.6% דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן.

- בחודש יוני 2020 נמכרו כ-3,660 דירות חדשות.

תרשים 2 - דירות חדשות שנמכרו



מכירת דירות חדשות בהתאם לדיווח לרשות המיסים

- על פי הדיווחים לרשות המיסים, בחודש יוני 2020 בוצעו כ-3,740 עסקאות של מכירת דירות חדשות (מתוכן 5.7% עסקאות שטרם נבדקו ואושרו על ידי רשות המיסים).⁴

דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן

- מספר הדירות החדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן בחודש יוני 2020 עמד על כ-890 דירות.

⁴ הפער בין הנתונים המפורסמים במסגרת סקר הלמ"ס (על בסיס היתרי הבנייה) לאלו המפורסמים על סמך הדיווחים לרשות המיסים 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,

דירות שנמכרו ודירות שאינן למכירה לפי מחוז, יוני 2020 (אחוזים)

מחוז	כמות מבוקשת	דירות שנמכרו	דירות שאינן למכירה
סך הכל	100.0	100.0	100.0
מחוז ירושלים	8.1%	8.5%	6.4%
מחוז הצפון	10.4%	7.9%	20.9%
מחוז חיפה	10.8%	12.7%	2.8%
מחוז המרכז	25.3%	23.1%	34.1%
מחוז תל אביב	19.9%	18.6%	25.4%
מחוז הדרום	22.1%	25.4%	8.9%
אזור יהודה ושומרון ¹	3.4%	3.8%	1.5%

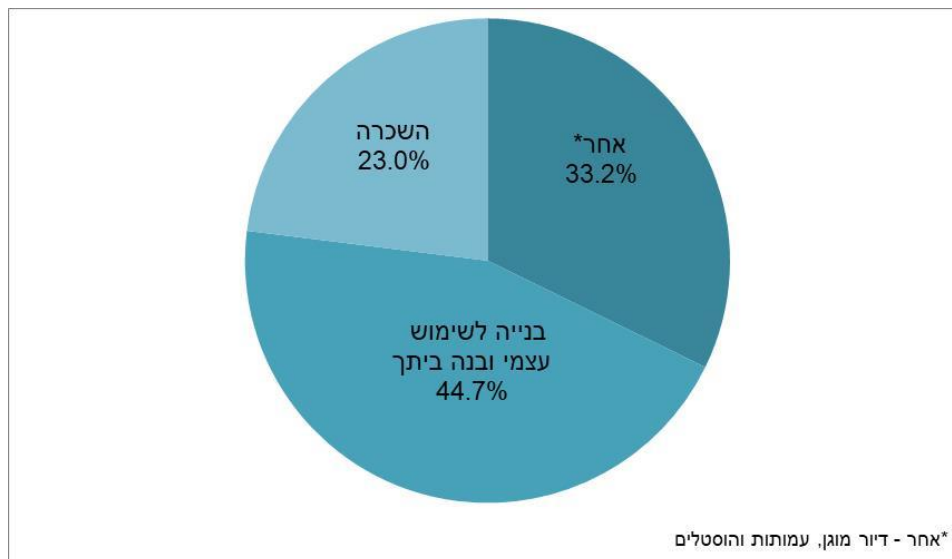
* יישובים ישראליים

בחודש יוני 2020, כ-25.3% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות היו במחוז המרכז, 22.1% במחוז הדרום, 19.9% במחוז תל אביב, 10.8% במחוז חיפה, 10.4% במחוז הצפון וכ-8.1% בלבד במחוז ירושלים (לוח א).

כ-25.4% מסך הדירות שנמכרו היו במחוז הדרום, כ-60% מהן נמכרו בערים שדרות ונתיבות. כ-23.1% מסך הדירות שנמכרו היו במחוז המרכז, כ-62% מהן נמכרו בערים רמלה, שוהם, נתניה, רעננה וראשון לציון.

בחודש יוני 2020, מתוך סך הדירות שלא למכירה כ-44.7% נבנו למטרת שימוש עצמי (בנייה עצמית ו"בנה ביתך"). מתוכן, 44.4% נבנו במחוז צפון, 19.8% במחוז דרום, כ-11.6% במחוז המרכז, 9.6% במחוז ירושלים, 6.4% במחוז חיפה ו-4.9% בלבד במחוז תל אביב. בנוסף על כך, כ-23.0% מהדירות שאינן למכירה נבנו למטרת השכרה, מתוכן כ-85.9% בעיר תל אביב-יפו (תרשים 3).

תרשים 3 - דירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן ביוני 2020, לפי מטרת בנייה ומחוז



דירות חדשות שנותרו למכירה

בסוף יוני 2020 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-38,370 דירות.

הודעה על הכמות המבוקשת של דירות חדשות - יולי 2020 תפורסם ב-14 בספטמבר 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 הסתיימה 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 מחושבות על סמך כלל העסקאות המדווחות לרשות המסים 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](#)