

כ"ג סיוון תשס"ט
15 ביוני 2009

הבהרות בנושא נתוני דיור שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

להלן מובאים הסברים לטענות שנכללו בפרסומים האחרונים בעיתונות הכלכלית על אינדיקאטורים שגויים בתחום הדיור שמפרסמת הלמ"ס. טעויות אלה מקורן באי הכרת הפרטים והמתודולוגיה הרלוונטית ובציטוטים לא נכונים.

רקע:

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מפרסמת שלושה מדדים מובילים בתחום הדיור:

1. **מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים** – המרכיב שנכלל במדד המחירים לצרכן, האומד את השינוי בצריכת שירותי הדיור בבעלות הדיירים. המדד מתבסס על סקר שכר-דירה בלמ"ס.
2. **מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים** – מחושב על סמך מתודולוגיה הלוקחת בחשבון את מאפייני הדירה ומתחשבת בשינויי האיכות של הדירות הנמכרות בכל תקופה. מקור הנתונים: שע"מ (שירות עיבודים ממוכנים), משרד האוצר.
3. **מחירים ממוצעים של דירות בבעלות הדיירים** – מחושב כממוצע אריתמטי של עסקאות שבוצעו בתקופה המצוינת. מקור הנתונים: שע"מ (שירות עיבודים ממוכנים), משרד האוצר.

בסיס הנתונים למדדים בסעיפים 2 ו-3 עובר ביקורת ועריכה בלמ"ס (עיקר עניינם של שלטונות המס הוא במס המתחייב בעסקה. תתכנה טעויות רישום בשווי העסקאות). מסיבה זו מדדי הלמ"ס מתבססים על נתונים השונים במקצת מהנתונים המתקבלים מסיכום פשוט על נתוני העסקאות ללא עריכה.

עיקרי הביקורת:

א. ביקורת מנהל הכנסות המדינה

1. **"טעות סטטיסטית של הלמ"ס הביאה להפסד של 80 מיליון ₪ בשנה"**. מנהל הכנסות המדינה חישב הפסד ממסים על סמך **"מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים"** בעוד שהמדד המשמש בפועל לצרכי הצמדת מדרגות מס הרכישה הינו **"מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים"** (תיקון מס' 55 לחוק). מכאן, שהאומדן של אובדן הכנסות ממס הרכישה שגוי בבסיסו ותוצאותיו חסרות משמעות לחלוטין. לכן, אין צורך לדאוג להכנסות המדינה – לא היו הפסדי מסים כתוצאה מ"טעות" בחישוב המדד.

למעשה ניתן היה להסתפק בהבהרה זו בלבד. אולם בין הטעויות שהושמעו היו גם טעויות שגויים נוספים ועל כן כדאי להבהירם כדי למנוע אי הבנות בעתיד.

לצורך ההבהרה נניח שלא הייתה טעות בזיהוי המדד המשמש להצמדה. גם במקרה זה הטיעון לא היה מדויק מאחר ונעשתה השוואה בין תקופות שאינן מקבילות. מנהל הכנסות המדינה עשה השוואה בין השינוי במחיר הממוצע בשנים 2007 ו-2008 ובין השינוי במדד מחירי דירות ב-12 החודשים האחרונים. בשינוי ב-12 החודשים האחרונים לא נכללו המדדים בחודשים ינואר עד נובמבר 2007. אילו ביצע מנהל הכנסות המדינה השוואה נכונה שאינה מגמתית היה מקבל פער של כ-2% בלבד כפי שמוצג בטבלה הבאה:

ריכוז אינדיקטורים בתחום הדיור

מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים ³ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה	מדד מחירי דירות ממוצע ² הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה		מחיר ממוצע לדירה (אלפי ש"ח) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה		מחיר ממוצע לדירה ¹ (אלפי ש"ח) מנהל הכנסות המדינה		
	מדד	אחוז שינוי	מדד	אחוז שינוי	מחיר	אחוז שינוי	
	95.4		184.4		724.8	752.0	2005
0.4	96.8	0.4	185.2	4.3	755.7	762.0	2006
-1.5	95.4	-1.5	182.4	-1.2	746.6	761.0	2007
7.2	100.0	7.2	⁵ 195.5	3.7	774.0	⁴ 800.0	2008
6.0		6.0		6.8		6.4	<u>שינוי מצטבר 2008-2005</u>

הערות:

- ¹ מקור: דו"ח מנהל הכנסות המדינה לשנת 2007, לוח י' 10.
- ² בסיס: ממוצע 1993 = 100.
- ³ בסיס: ממוצע 2008 = 100.
- ⁴ מקור: מנהל הכנסות המדינה - סקירה של ענף הנדל"ן לשנת 2008, מתאריך ה-19.5.09.
- ⁵ מחושב על סמך החודש ינואר - נובמבר 2008 לא כולל את הנתון הארעי שיפורסם באופן סופי ב-15.06.09.

כפי שניתן לראות מהטבלה שלעיל, בשנים 2006 ו-2007 תחת אותה השוואה שגויה, הצמדה למחירים הממוצעים של מנהל הכנסות המדינה הייתה מקטינה את תקבולי המס. ההגינות במקרה של טענות על הצמדה, מחייבת לבוא בטענות גם בתקופות של גביה עודפת ולא רק בתקופות של גבייה בחוסר.

2. "ישנם פערים בין השינוי השנתי במחיר הממוצע לדירה המחושב ע"י מנהל הכנסות המדינה ובין השינוי השנתי במדד מחירי דירות בבעלות המחושב ע"י הלמ"ס."

השינוי במחיר הממוצע של דירות הנמכרות בשתי תקופות כולל בתוכו שינויים הנובעים מהרכב ומאיכות שונה של דירות שנמכרו בכל אחת משתי התקופות. באופן כללי, שימוש במחיר ממוצע עבור

מוצרים הטרוגניים, כגון דירות, אינו יכול לספק מידע על **השינוי במחירי הדירות** מאחר שהוא מושפע מהבדלים בסוג הדירות שנמכרו בכל תקופה. לדוגמא: עלייה במשקלן היחסי של דירות בנות 4 ו-5 חדרים תביא לעליית המחיר הממוצע לדירה למרות שלמעשה ייתכן ומחירי הדירות ירדו. כדי לאמוד את השינוי הנקי במחירי דירות, יש צורך תחילה להביא את תמהיל הדירות בכל תקופה לדרגת איכות שווה. פעולת התקנון של מאפייני הדירות והבאתן לאיכות קבועה המאפשרת השוואת מחירים, מכונה בעגה המקצועית "ניכוי איכות". המתודולוגיה הננקטת בלמ"ס להשוואת מחירי דירות בעלות מאפיינים דומים מתבססת על הגישה ההדונית, שהיא הגישה המדעית המקובלת בלשכות הסטטיסטיקות המתקדמות בעולם. במידה ומתעלמים משינויי האיכות לא ניתן להפריד בין השינויים במחיר ובין השינויים במאפיינים. מאחר שכל מדד עונה על שאלה אחרת מפרסמת הלמ"ס את שני האינדיקטורים באופן שוטף: מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים ומחירים ממוצעים של דירות בבעלות הדיירים. השוואה בין שני האינדיקטורים מעידה על השינוי בסוג הדירות הנמכרות בכל תקופה. הצגתם כסותרים אחד את השני מעידה על חוסר בקיאות במדדי מחירים.

3. טענה נכונה – "נתוני הלמ"ס מתבססים על נתונים חלקיים"

נתוני הלמ"ס מתבססים על קובץ הכרמ"ן (כרטסת מחירי נדל"ן) שמופק ע"י שע"מ (יחידת מחשב של משרד האוצר הנותנת שירותי מחשוב לאגפי המסים וללקוחות חוץ) ומתבסס על עסקאות בפועל כפי שדווח בנתוני מס שבח. בהגדרת העסקאות המדווחות לא נכללות עסקאות של רכישת דירות מחברות ציבוריות ועסקאות בהן אין שווי שוק לפי הסעיפים: 54, 56, 72-62. אנו מתייחסים ברצינות לטענת מנהל הכנסות המדינה כי קיים ברשותו קובץ ייחודי הכולל עסקאות נוספות ולשם בדיקת טענתם פנינו בעבר אליהם לקבלת קובץ זה. אנו פועלים לקבלת הנתונים הללו גם מול שר האוצר ונעדכן את הציבור עם קבלת הנתונים ובדיקת המקור לפערים. על אף האמור לעיל, יש לציין שכיסוי מלא של סך העסקאות שבוצעו אינו נחוץ לבניית מדד מחירי דירות או לחישוב מחיר ממוצע, בתנאי שהדירות שאינן מדווחות הן אקראיות ומספר העסקאות המדווחות גדול מספיק.

ב. ביקורת מכון גאוקרטוגרפיה

1. "מספר הדירות הנרכשות לצרכי השקעה הוא נתון שאין לו אחיזה במציאות - במחקרי המעקב של גאוקרטוגרפיה עולה ששיעור הרכישה של דירות להשקעה נע סביב 10% לכל היותר, ואילו הלמ"ס מדווחת על יותר מ-30%".

הנתון אותו מציין מכון גיאוקרטוגרפיה אינו נתון של הלמ"ס ואינו תואם את נתוני הלמ"ס. מדובר בטעות בדיווח של כותבת המאמר שאספה את הנתון ממנהל הכנסות המדינה וציטטה את הלמ"ס כאילו מדובר בנתון שלה.

2. "מספר הדירות החדשות שנמכרו בשנת 2008 היה כ-30 אלף, המהווים כ-30% מכלל העסקאות, ולא כ-20% לפי נתוני הלמ"ס".

שלושת הנתונים אינם נתונים של הלמ"ס. בשנת 2008 נמכרו במשק בפועל כ-16.2 אלף דירות חדשות. מתוכן, 13.3 אלף דירות נמכרו בבנייה ביזמה פרטית (נתוני למ"ס), ו-2.9 אלף דירות נמכרו בבנייה ביזמה ציבורית (נתוני משרד הבינוי והשיכון). מספר הדירות שנמצא בכתבה דומה למספר הדירות שהוחל בבנייתן ב-2008 (כ-31.5 אלף דירות). בניתוח הקשר בין הנתונים ובעת ביצוע השוואות עם נתונים ממקורות שונים, מומלץ להתחשב בגורמים הבאים:

- א. יש להבחין בין שלוש קבוצות של דירות: דירות שהוחל בבנייתן למטרת מכירה, דירות שהוחל בבנייתן שלא למכירה ודירות שנמכרו בפועל.
- ב. הדירות שהוחל בבנייתן למטרת מכירה בשנה קלנדארית נתונה, לא נמכרו כולן בהכרח באותה השנה.
- ג. הדירות החדשות שנמכרו בפועל בשנה קלנדארית נתונה, לא הוחל בבנייתן בהכרח באותה שנה.

להסבר מפורט יותר של ההבדלים (תרשים 1), בו דוגמה מספרית לגבי נתוני שנת 2008.

3. הדיווח על שיעור יחידות "בנה ביתך" ו"עמותות" - לפי פרסומי הלמ"ס, 47% מכלל הבנייה החדשה היא בנייה עצמית, בנה ביתך ועמותות, שהם כ-14 אלף יחידות מכלל היחידות הנבנות בישראל. לפי אומדני גיאוקרטוגרפיה, שיעור צמודי הקרקע נע סביב ה-16%.

נתוני הלמ"ס מבוססים על היתרי הבנייה המונפקים בכל הוועדות לתכנון ובנייה בארץ. נתוני הבנייה של הדירות שלא למכירה שמפרסמת הלמ"ס כוללים בנוסף לבנייה עצמית וקבוצות רכישה המוזכרות בכתבה, גם בנייה להשכרה, הוסטלים, מעונות, דיור לאוכלוסיה מבוגרת, תוספות של דירות לבניינים קיימים, ואומדן עבור הבנייה הבלתי חוקית.

הרמה והמשקל של נתוני הדירות שלא למכירה בסך כל התחלות הבנייה של דירות ביזמה פרטית עלה בשנים 2007 ו-2008, בעיקר בשל הרחבת הבנייה ביישובים יהודיים קטנים, כגון קיבוצים, מושבים, יישובים יהודיים כפריים אחרים, ויישובים יהודיים בני 2000 עד 9999 תושבים (לוח 1). לרוב, ביישובים אלה נבנות דירות בבתים בודדים ובבתים דו-משפחתיים.

4. מחירי הדירות - הנתונים שמפרסמת הלמ"ס נמוכים מהמחירים בפועל. לאורך השנים בהן עוקבת החטיבה הכלכלית של גאוקרטוגרפיה אחר שוק הנדל"ן נמצא פער יחסית קבוע בין המחיר המבוקש לדירה לבין מחירי הסגירה. ב-2008 ו-2009 גדל מאוד פער זה, וכנראה שהפער נובע מהמחירים המופחתים עליהם מדווח הלמ"ס, בטעות.

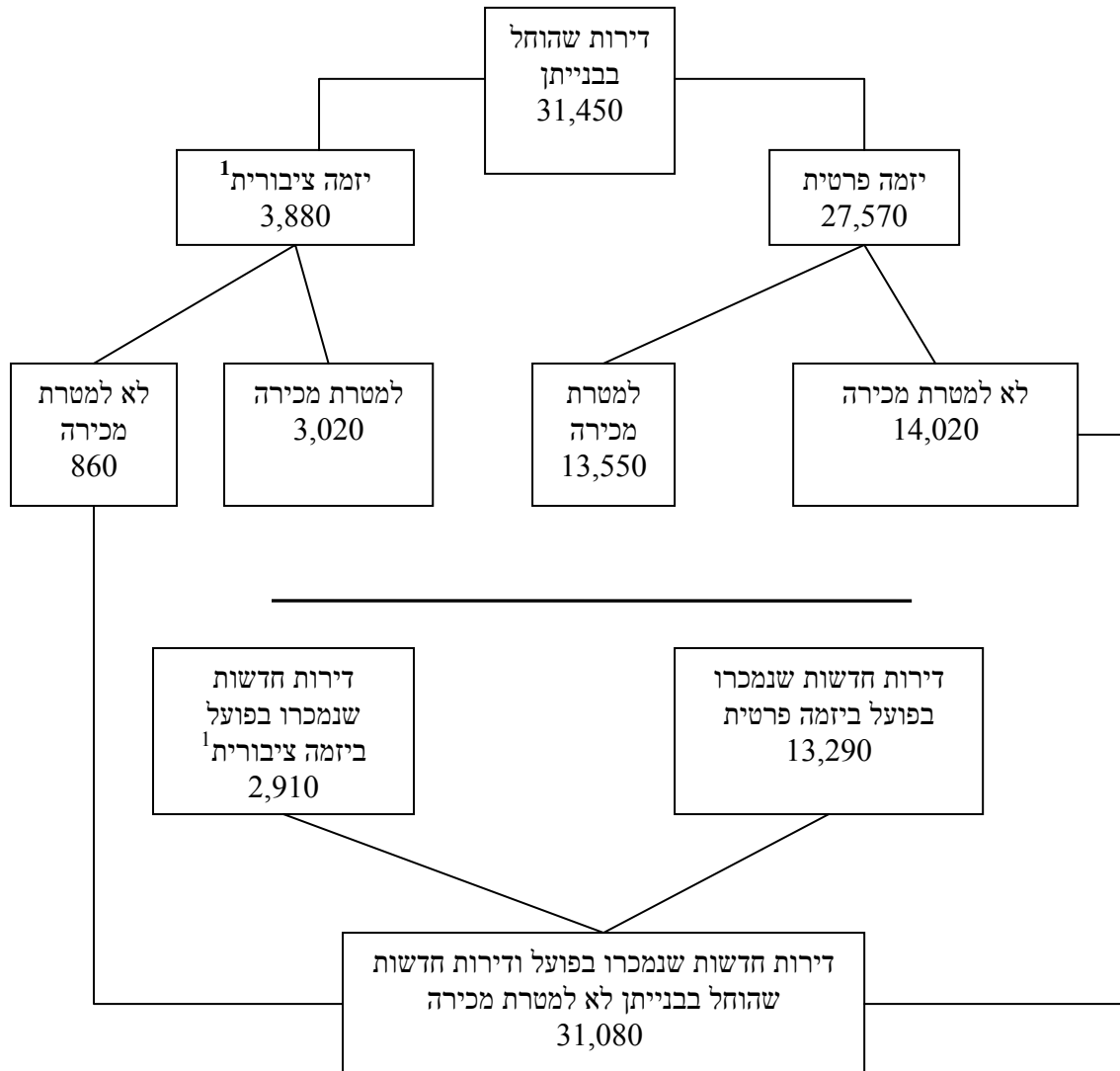
מחירי הדירות שמפרסמת הלמ"ס מבוססים על עסקאות בפועל מתוך נתוני מס שבח. הנתונים של גאוקרטוגרפיה מתבססים על מחירים תיאורטיים אותם מבקש בעל הדירה. מובן מאליו, שהפער נובע מהמרווח למשא ומתן של המוכר ומהפער בין המחיר הרצוי למחיר השוק האמיתי. בתקופת מיתון, באופן טבעי, הפער בין המחיר המבוקש ובין המחיר בפועל גדל. אפשרות אחרת להבנת הטענה של מכון גאוקרטוגרפיה היא שהנתונים המדווחים למערכת המסים על שווי דירה הינם נמוכים יותר מהמחירים המשולמים בפועל. איננו יכולים לפסול טיעונים להעלמת מס ואין אפשרות קלה להפריכם אולם אז יש לקרא לילד בשמו. הטענה היא על הקטנת שווי לצרכי מסים. קשה לקבל טענה זו מאחר ולא ברור מהו המניע של המדווחים לדווח את הסכום הנכון דווקא לסוקרי המכון.

הסבר אפשרי נוסף הוא ההסבר הבא: נתוני הלשכה מבוססים על כלל העסקות במדינה בעוד שנתוני סקר גאוקרטוגרפיה מבוססים על מדגם. יש להניח שהמדגם מתבסס על פרסומים בכלי התקשורת. כמו כן, יש להניח שמכירת דירות יקרות זוכה לכיסוי תקשורתי גדול יותר ועל כן קיימת הטייה באומדני הסקר לכיוון הדירות היקרות. הסבר זה הוא הסביר ביותר.

מאחר ומדובר בנתונים ממקורות שונים יש טעם בהשוואת הנתונים. לכן אנו מציעים שהגופים המעורבים והמעוניינים בתחום ייוצגו במסגרת וועדה הפועלת במסגרת המועצה הציבורית לסטטיסטיקה, שם ניתן לדון בשאלות מתודולוגיות בצורה עניינית ובנחת.

לסיכום, חשוב לציין שהלשכה מנהלת את פעילותה בצורה מדעית, הגונה ושקופה ומונחית על ידי העיקרון של העמדת התוצאות של הפעולות הסטטיסטיות שלה לרשות הציבור. אנו ממליצים לגופים מתחום הדיור ואנשי מקצוע המעוניינים בשיפור הסטטיסטיקה הרשמית, להשתתף בוועדה מייעצת מטעם המועצה הציבורית לסטטיסטיקה, שתכלול, בין היתר, אנשי אקדמיה העוסקים בתחום, נציגים ממשרד הבינוי והשיכון ומגופים רלוונטיים נוספים, ותטפל במכלול נושאים מתודולוגיים הקשורים לסטטיסטיקה בתחום הדיור והבנוי ובאופן פרסום הנתונים, זאת במטרה למנוע מצב של בלבול והטעיית הציבור לו היינו עדים לאחרונה.

תרשים 1. – נתוני שנת 2008, לפי יזם הבנייה: דירות שהוחל בבנייתן, לפי מטרת הבנייה, ודירות חדשות שנמכרו בפועל



1 – כולל בעיקר דירות שנבנות ביזמת משרד הבינוי והשיכון.



לוח 1. - דירות שהוחל בבנייתן ביזמה פרטית, לפי מטרת בנייה וצורת יישוב

2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	
סך הכל											סך הכל
27,565	26,238	26,295	26,358	24,344	23,869	25,328	24,473	30,864	28,602	34,120	חמש הערים הגדולות ¹
4,328	5,342	5,763	5,393	4,835	5,445	5,381	4,810	6,888	6,337	7,359	ישובים יהודיים 100000-199999
5,604	4,842	5,760	5,775	5,204	4,611	5,834	4,045	4,733	4,456	5,613	תושבים
1,335	1,211	2,093	1,894	1,809	1,800	1,759	2,145	2,519	2,300	2,079	ישובים יהודיים 50000-99999
3,495	2,841	2,756	4,064	4,036	3,366	3,013	4,300	5,043	4,319	5,942	תושבים
1,599	1,581	1,420	1,497	1,205	1,010	1,108	1,227	2,339	1,516	2,120	ישובים יהודיים 20000-49999
2,048	1,485	1,172	887	835	704	826	1,085	1,867	1,626	2,209	תושבים
186	205	209	132	135	255	281	198	97	237	304	ישובים יהודיים 10000-19999
1,330	1,269	1,201	978	1,031	1,495	1,575	1,612	1,736	1,735	1,667	תושבים
1,771	2,115	1,646	1,705	1,633	1,883	2,082	1,986	1,860	1,986	2,050	ישובים לא יהודיים 20000-49999
1,669	1,727	1,515	1,487	1,409	1,186	1,361	1,325	1,318	1,343	1,209	תושבים
1,886	1,636	1,494	1,406	1,191	1,182	1,024	978	1,206	1,685	2,297	ישובים לא יהודיים 10000-19999
1,101	1,174	568	419	400	351	538	274	314	157	233	תושבים
1,071	671	563	596	472	456	446	397	830	752	901	מושבים ומושבים שיתופיים
142	139	135	125	149	125	100	91	114	153	137	קיבוצים
											יישובים יהודיים כפריים ואחרים ²
מזה: לא למכירה											
14,016	14,032	12,314	12,471	10,801	11,747	12,107	11,455	13,638	14,465	16,689	סך הכל
1,242	1,587	1,670	2,142	1,362	1,569	1,677	1,433	1,795	2,011	1,835	חמש הערים הגדולות ¹
658	630	716	558	547	581	668	520	669	851	1,203	ישובים יהודיים 100000-199999
689	557	486	473	608	720	388	321	557	559	507	תושבים
781	889	687	965	863	858	831	841	1,070	996	1,699	ישובים יהודיים 50000-99999
769	719	756	929	568	595	604	665	863	710	1,072	תושבים
1,009	960	789	770	542	581	670	859	1,283	1,441	1,739	ישובים יהודיים 20000-49999
151	153	171	132	135	255	272	198	97	161	229	תושבים
1,324	1,269	1,200	971	1,031	1,495	1,575	1,612	1,736	1,735	1,666	ישובים לא יהודיים 20000-49999
1,762	2,109	1,645	1,702	1,630	1,881	2,082	1,975	1,857	1,976	2,030	תושבים
1,664	1,715	1,515	1,478	1,402	1,186	1,346	1,325	1,318	1,343	1,209	ישובים לא יהודיים 10000-19999
1,861	1,572	1,480	1,397	1,188	1,181	1,024	978	1,204	1,668	2,297	תושבים
1,068	1,163	567	389	377	338	480	266	314	157	207	מושבים ומושבים שיתופיים
896	571	498	440	401	382	390	371	761	704	859	קיבוצים
142	138	134	125	147	125	100	91	114	153	137	יישובים יהודיים כפריים ואחרים ²

¹ ירושלים, תל אביב-יפו, חיפה, ראשון לציון ואשדוד
² יישובים מוסדיים, יישובים קהילתיים, יישובים כפריים אחרים, ומקומות