

הודעה לעיתונות

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

ירושלים, י"ח באדר תשע"ג
28 בפברואר 2013
052/2013

התחלת הבנייה וגמר הבנייה בשנת 2012 Construction Begun and Construction Completed in 2012

שנת 2012, בהשוואה לשנת 2011:

- ירידה של כ-13% במספר הדירות שהוחל בבנייתן; כשליש - נבנות בבתים בודדים ודו-משפחתיים.
- המספר הגדול ביותר של דירות שהוחל בבנייתן - במחוז המרכז (כ-29% מסך כל הדירות); ביישובים: ת"א - יפו (כ-3,840 דירות), ירושלים (כ-2,310 דירות); בבית שמש (כ-1,500 דירות), נרשמה עלייה של כ-180% לעומת שנת 2011.

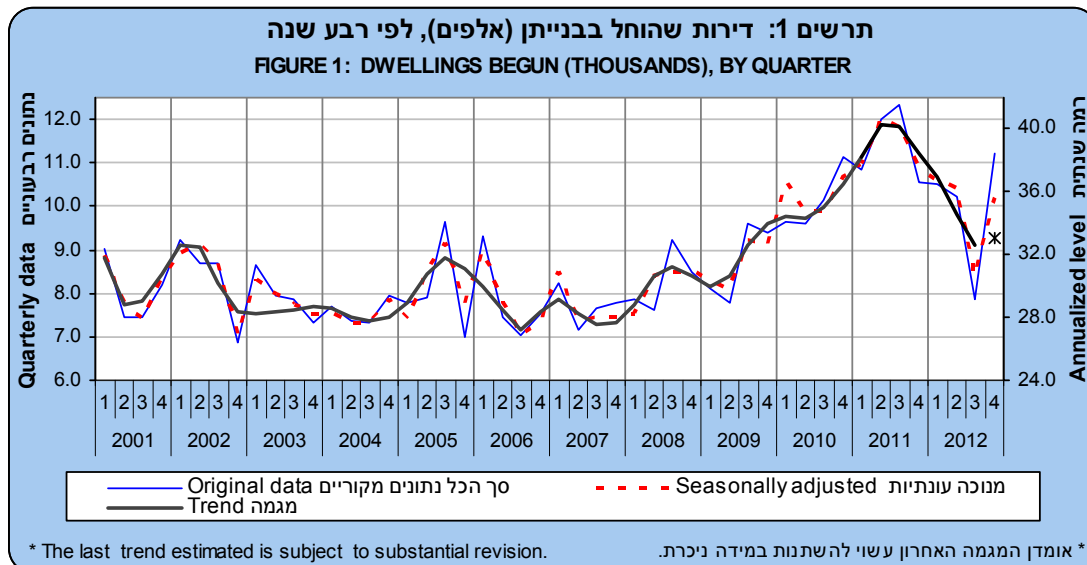
- עלייה של 7.9% במספר הדירות שהסתיימה בנייתן

רבע אחרון של 2012, בהשוואה לרבע אחרון של 2011:

- עלייה של 6.1% במספר הדירות שהוחל בבנייתן
- עלייה של 8.3% במספר הדירות שהסתיימה בנייתן

לוחות

התחלת בנייה – בשנת 2012 הוחל בבנייתן של כ-39,790 דירות חדשות במשק, מתוכן כ-31% דירות נבנות בבניינים בני-2-1 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים). מספר הדירות שהוחל בבנייתן בתקופה זו היה נמוך בכ-13% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. (לוחות 1 ו-3, ותרשים 1). כך עולה מסיכום מוקדם של נתוני סקר התחלת וגמר בנייה (נתונים חלקיים לשנת 2012, ונתונים מעודכנים לשנים קודמות), המבוצע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.



לנתוני תרשים 1

כתבה: דינה כהן, תחום בינוי ורשויות מקומיות
לקבלת הסברים והבהרות באשר לתוכן הודעה זו ניתן לפנות אל יחידת קשרי עיתונות בטל' 02-6527845

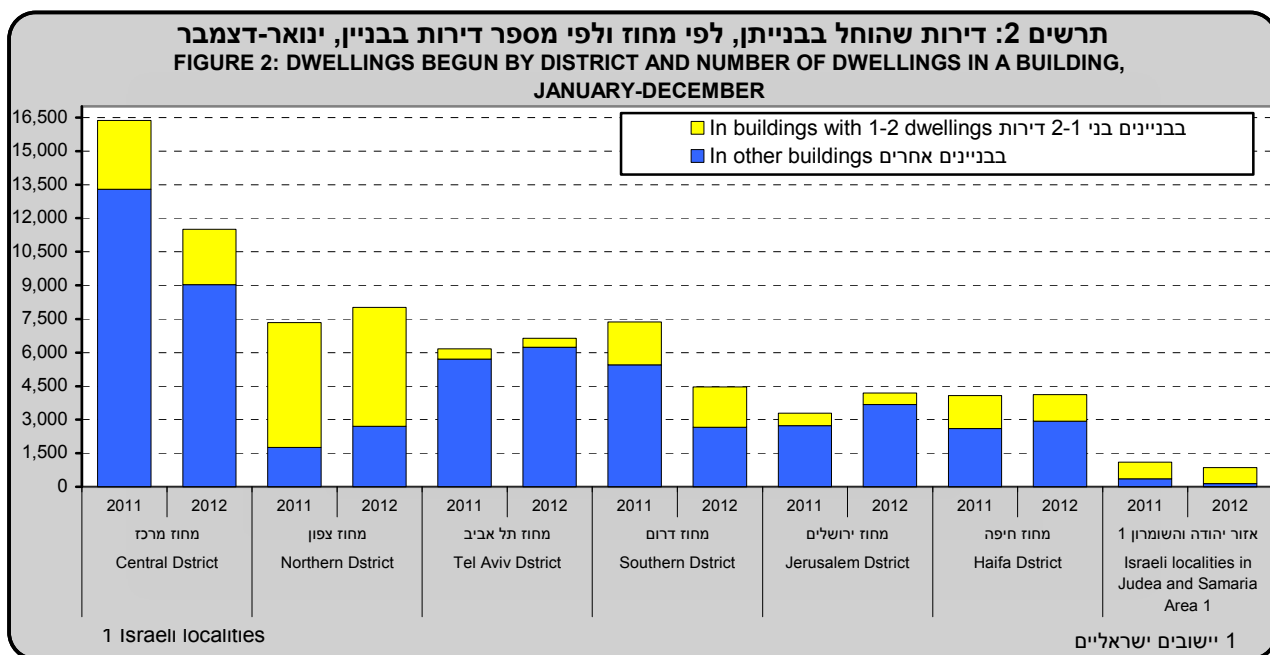
המספר הגדול ביותר של דירות שהוחל בבנייתן בשנת 2012 נרשם במחוז המרכז המהווה כ-29% מכלל הדירות, ואילו בכל אחד מהמחוזות ירושלים וחיפה – כ-10% בלבד מסך הדירות (לוח א ולוח 4).

Table A: Dwellings begun, by district		לוח א: דירות שהוחל בבנייתן, לפי מחוז	
I - XII / 2012			
	% שינוי לעומת I-XII/2011 % Change on I-XII/2011	אחוזים Percentages	
Total	-13.0	100.0	סך הכל
Jerusalem District	27.6	10.5	מחוז ירושלים
Northern District	9.1	20.1	מחוז הצפון
Haifa District	1.1	10.4	מחוז חיפה
Central District	-29.8	28.9	מחוז המרכז
Tel Aviv District	7.7	16.7	מחוז תל אביב
Southern District	-39.4	11.2	מחוז הדרום
Judea and Samaria Area ¹	-22.7	2.1	אזור יהודה והשומרון ¹
¹ Israeli localities			¹ יישובים ישראליים

ברבע האחרון של 2012, הוחל בבנייתן של כ-11,200 דירות, כ-6% יותר מאשר ברבע המקביל אשתקד. על פי נתוני המגמה ברבע זה, חלה עלייה של 1.8%, זאת לאחר ירידה של כ-5.1% בממוצע לרבעון במספר הדירות שהוחל בבנייתן בחמישה הרבעים הקודמים (רבע שלישי של 2011 עד סוף רבע שלישי 2012), ולאחר עלייה של כ-5.1% בממוצע לרבעון בארבעת הרבעים הקודמים (רבע שלישי 2010 עד סוף רבע שני 2011).

כ-45% מהדירות שהוחל בבנייתן בשנת 2012 נבנו על קרקע בבעלות פרטית (לוח 2).

רוב הדירות (כ-66%) שהוחל בבנייתן במחוז הצפון, נבנו בבניינים בני 1-2 דירות, בהשוואה ל-6% במחוז תל אביב (תרשים 2).



לנתוני תרשים 2

המספר הגבוה ביותר של דירות שהוחל בבנייתן, בשנת 2012, היה ביישובים: תל אביב-יפו (כ-3,840), ירושלים (כ-2,310), בית שמש (כ-1,500) ופתח תקווה (כ-1,280). בהתחלות הבנייה בתקופה זו בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, חלה עלייה של כ-180% בבית שמש ושל כ-27% בכל אחד מהיישובים תל אביב-יפו וחדרה, ואילו בכל אחד מהיישובים: ראשון לציון, אשדוד, יבנה ונתניה חלה ירידה של בין 52% ל-40% לערך (לוח ב).

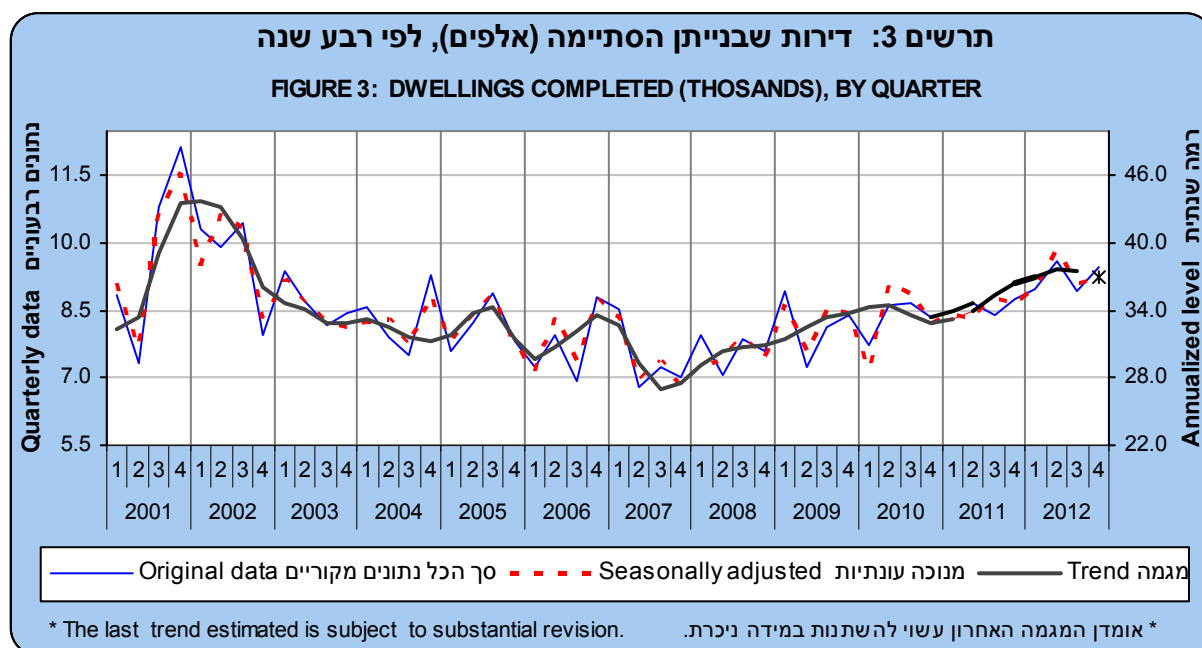
Table B: Dwellings begun, by localities
whose dwellings begun were more than 500 in January - December 2012
לוח ב: דירות שהוחל בבנייתן, לפי יישובים
בהם החלה בנייתן של מעל 500 דירות
בינואר - דצמבר 2012

Locality	אחוז שינוי לעומת % Change on I-XII 2012 I-XII 2011	January - December				יישוב
		*2012	R 2011	R 2010	R 2009	
Total	-13.0	39,795	45,734	40,529	34,927	סך הכל
Thereof:						מזה:
Tel Aviv-Yafo	26.8	3,838	3,028	2,315	1,335	תל אביב-יפו
Jerusalem	-2.0	2,309	2,355	2,097	2,157	ירושלים
Bet Shemesh	179.7	1,502	537	315	257	בית שמש
Petah Tiqva	-34.0	1,285	1,947	2,891	1,677	פתח תקווה
Netanya	-40.2	1,244	2,081	1,728	1,591	נתניה
Rehovot	-14.9	1,191	1,399	815	893	רחובות
Ashqelon	-35.1	1,046	1,611	1,524	1,000	אשקלון
Hadera	27.6	979	767	488	199	חדרה
Yavne	-42.4	918	1,595	750	83	יבנה
Holon	3.5	826	798	632	638	חולון
Hod Hasharon	9.6	780	712	673	215	הוד השרון
Ramla	-21.7	764	976	572	391	רמלה
Rishon LeZiyyon	-52.1	762	1,591	1,282	723	ראשון לציון
Ashdod	-48.1	716	1,379	515	596	אשדוד
Be'er Sheva	-37.9	633	1,019	929	278	באר שבע
Ramat Gan	-21.2	525	666	745	634	רמת גן

* Provisional data.

* נתונים ארעיים

גמר בנייה – בשנת 2012 הסתיימה בנייתן של כ-37,010 דירות, גבוה ב-7.9% בהשוואה לשנת 2011. כ-37% מהדירות נבנו בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים - לוחות 1 ו-3, ותרשים 3).



לנתוני תרשים 3

המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה, בשנת 2012, היה במחוז המרכז – כ-35% מכלל הדירות היו במחוז זה, בעוד שבמחוז ירושלים כ-7% בלבד. לוח ג ולוח 4.

Table C: Dwellings completed, by district		לוח ג: דירות שבנייתן הסתיימה, לפי מחוז	
I - XII / 2012			
	% שינוי לעומת I-XII/2011 % Change on I-XII/2011	אחוזים Percentages	
Total	7.9	100.0	סך הכל
Jerusalem District	39.2	6.9	מחוז ירושלים
Northern District	3.3	19.4	מחוז הצפון
Haifa District	6.0	9.3	מחוז חיפה
Central District	1.9	35.2	מחוז המרכז
Tel Aviv District	11.5	11.6	מחוז תל אביב
Southern District	33.0	14.1	מחוז הדרום
Judea and Samaria Area ¹	-24.7	3.4	אזור יהודה והשומרון ¹
¹ Israeli localities			¹ יישובים ישראליים

בשנת 2012, במחוז ירושלים נרשמה עלייה של כ-39% במספר הדירות שבנייתן הסתיימה לעומת 2011, ובמחוז המרכז נרשמה עלייה של 1.9% בלבד.

דירות בבנייה פעילה – מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בסוף דצמבר 2012 ב-85.5 אלף דירות לערך, והיה גבוה ב-3% לערך ממספר הדירות בבנייה פעילה בסוף דצמבר 2011 (לוח 6).

שטח הבנייה

התחלת בנייה – בשנת 2012 הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים בכ-10.2 מיליון מ"ר, בהשוואה ל-11.5 מיליון מ"ר ב-2011 – ירידה של כ-11%. מכלל השטח שבנייתו החלה בשנת 2012, 74% נועד למגורים ו-26% נועד לבנייה שלא למגורים (לוח 5). שטח הבנייה שלא למגורים ירד בכ-2%, בהשוואה לשנה קודמת.

גמר בנייה – בשנת 2012 הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-9.4 מיליון מ"ר, ב-5% יותר מאשר ב-2011. מכלל השטח שבנייתו הסתיימה בשנת 2012, כ-23% נועד לבנייה שלא למגורים, ירידה של כ-5%, בהשוואה לשנה קודמת (לוח 5).

בבנייה פעילה – סך כל שטח הבנייה, לכל הייעודים, שנמצא בבנייה פעילה בסוף דצמבר 2012, הסתכם ב-21.1 מיליון מ"ר לערך, גבוה ב-4% לערך, בהשוואה לסוף דצמבר 2011. מסך כל שטח זה, 75% נועד לבנייה למגורים והיתר, 25%, נועד לבנייה שלא למגורים (לוח 6).

* ההודעה הבאה על "התחלות וגמר בנייה ברבע הראשון של 2013" תפורסם ב-30 במאי 2013.

הסברים

סיכום נתוני הבנייה מבוסס על דוחות מוועדות לתכנון ובנייה, ממשרד הבינוי והשיכון (לגבי הבנייה ביזמה הציבורית), מאיסוף נתוני סקר שדה של הלמ"ס מחברות בנייה ומקבלנים המדווחים **בראיון טלפוני**, ועל שיטות סטטיסטיות. הסיכום אינו כולל את הבנייה של משרד הביטחון ושל צה"ל. **פרטים על שיטת**

האמידה ניתן למצוא בפרסומי הבינוי המופיעים באתר הלמ"ס באינטרנט.

מקורות הנתונים של סקר התחלות וגמר בנייה ביזמה פרטית:

1. סקר השדה של הלמ"ס – נחקרים חודש התחלת הבנייה וחודש גמר הבנייה עבור מרבית הבנייה ביזמה פרטית ועבור חלק מהבנייה ביזמה הציבורית אשר לא מדווח על ידי משרד הבינוי והשיכון (כגון בנייה ביזמת משרדי הממשלה והרשויות המקומיות). בניין שדווח על התחלת בנייתו, טרם דווח על גמר בנייתו ושלא הופסקה בנייתו, הוא בניין בבנייה פעילה.
2. דוח של משרד הפנים – על פי הדוח בנוגע לגזרי דין בגין בנייה ללא היתר, אומדים את הבנייה הבלתי חוקית, למעט ביישובים הישראליים באזור יהודה והשומרון, שם הנתונים מבוססים רק על היתרי בנייה שהתקבלו מהוועדות לתכנון ולבנייה.
3. ייחוס נתונים – לגבי חלק הבנייה שאינה נכללת בסקר השדה של הלמ"ס, זוקפים נתונים של חודש ושנה של התחלה וגמר הבנייה.

הערה: תיתכן אי התאמה מסוימת בין הנתונים המופיעים בלוחות השונים, כתוצאה משימוש בעיבודים סטטיסטיים שונים.

השוני הקיים בין נתוני הבנייה ביזמה הציבורית של הלמ"ס, לבין נתוני משרד הבינוי והשיכון, נובע מארבע סיבות עיקריות:

בנתוני הלמ"ס נכללת בנוסף לבנייה שביזמת משרד הבינוי והשיכון, גם הבנייה ביזמת משרדי ממשלה אחרים, המוסדות הלאומיים והרשויות המקומיות, בעוד שבנתוני משרד הבינוי והשיכון נכללת הבנייה שביזמת המשרד בלבד. לפי הגדרת הלמ"ס, הסטטיסטיקה של גמר בנייה מתייחסת למספר הבניינים או הדירות שבנייתן הושלמה.

גמר בנייה של דירה הוא גמר הבנייה של הבניין שבו היא ממוקמת. לעומת זאת, במשרד הבינוי והשיכון נכללות במניין הדירות הגמורות כל הדירות שבנייתן נסתיימה, גם אם עדיין לא נסתיימה בנייתן של לפחות 50% מהדירות בבניין.

בבנייה פעילה, נתוני הלמ"ס אינם כוללים בניינים שבנייתן הופסקה, בעוד שבנתוני משרד הבינוי והשיכון נכללים גם בניינים אלה.

הנתונים המקוריים של הרבעים האחרונים הם **ארעיים**, ועשויים להתעדכן עם קבלת דיווחים בפיגור. **נתונים מנוכי עונתיות** מחושבים באמצעות השיטה לניכוי עונתיות, **X-12-ARIMA**, אשר פותחה בלשכה המפקדית של ארצות הברית (US Census Bureau) ובעזרת שיטה שפותחה בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"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 אי-הסדירות (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).

הסבר מפורט ומעודכן על תהליך ניכוי עונתיות ואמידת המגמה מתפרסם ב"**הגורמים העונתיים וגורמי ההתאמה מראש ל-2012, מגמות ל-2008-2012**" (באתר הלמ"ס באינטרנט בלבד: הגדרות, סיווגים ושיטות, שיטות סטטיסטיות, סדרות עתיות).

כדי להביא למכנה משותף את הסדרות החודשיות, הרבעוניות והשנתיות (ואת התקופות השונות) המתפרסמות בלמ"ס לגבי ענף הבנייה, יש צורך להציג את הנתונים ואת השינויים בממד בר השוואה. לכן, מוצגים הנתונים מנוכי העונתיות ונתוני המגמה ברמה שנתית, והשינויים בחישוב שנתי. יצוין, כי הצגה זו של הנתונים נועדה לסייע למשתמש, אך לא נועדה לחזות את ההתפתחות הצפויה – לא ברבע הקרוב ואף לא בשנה הקרובה.