

הודעה לעיתונות

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

ירושלים, כ"ג באלול תשע"ג
29 באוגוסט 2013
240/2013

עדכון (29/08/2013): הערת הבהרה הוספה ללוח א' בעמ' 2 (מסומן באדום).

התחלת הבנייה וגמר הבנייה במחצית הראשונה של 2013

Construction Begun and Construction Completed in First Half of 2013

מחצית ראשונה של 2013, בהשוואה למחצית הראשונה של 2012 (נתונים מקוריים):

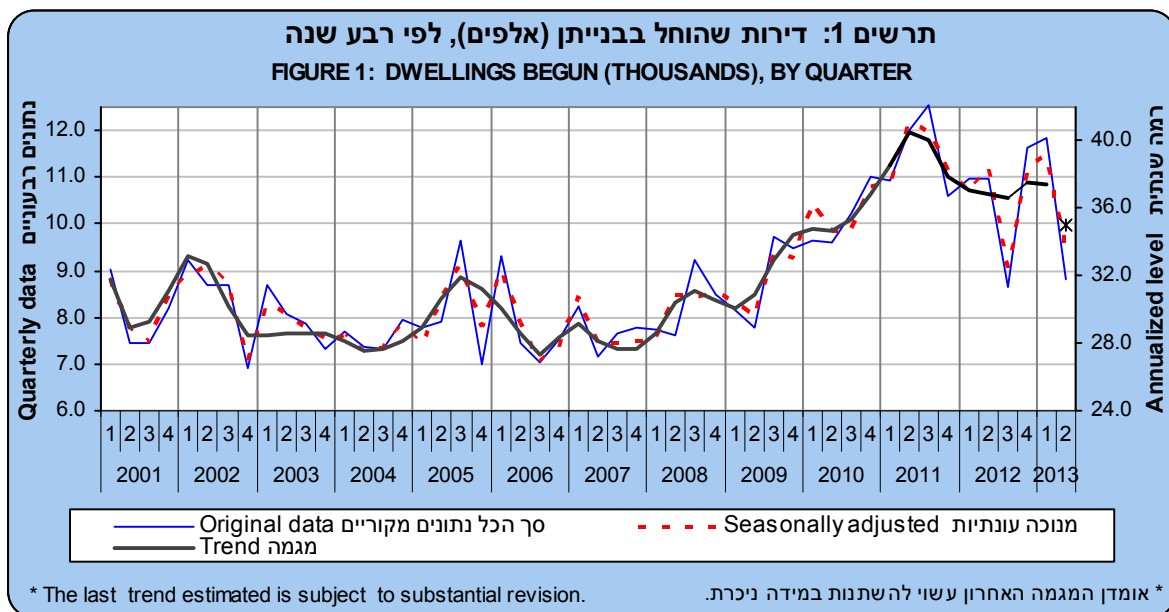
- ירידה של 5.9% במספר הדירות שהוחל בבנייתן
- עלייה של 11.4% במספר הדירות שהסתיימה בנייתן

מחצית ראשונה של 2013, בהשוואה למחצית אחרונה של 2012, (לפי נתונים מנוכי עונתיות):

- עלייה של 3.6% במספר הדירות שהוחל בבנייתן
- עלייה של 5.5% במספר הדירות שהסתיימה בנייתן

לוחות

התחלת בנייה – במחצית הראשונה של 2013 הוחל בבנייתן של כ-20,630 דירות חדשות במשק, מתוכן כ-31% דירות נבנו בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים). מספר הדירות שהוחל בבנייתן בתקופה זו היה נמוך ב-5.9% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. (לוחות 1 ו-3, ותרשים 1). כך עולה מסיכום מוקדם של נתוני סקר התחלת וגמר בנייה (נתונים חלקיים לשנת 2013, 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 במחצית הראשונה של 2013 נרשם במחוז המרכז המהווה כ-26% מכלל הדירות, ואילו בכל אחד מהמחוזות תל אביב והדרום – כ-11% בלבד מסך הדירות (לוח א ולוח 4).

לוח א: דירות שהוחל בבנייתן, לפי מחוז		I - VI / 2013	
Table A: Dwellings begun, by district		I - VI / 2013	
	% שינוי לעומת I-VI/2012 % Change on I-VI/2012	אחוזים Percentages	
Total	-5.9	100.0	סך הכל
Jerusalem District	25.9	12.4	מחוז ירושלים
Northern District	-7.6	19.4	מחוז הצפון
Haifa District	19.7	13.4	מחוז חיפה
Central District	-24.8	25.5	מחוז המרכז
Tel Aviv District	-28.1	11.2	מחוז תל אביב
Southern District	-7.2	11.0	מחוז הדרום
Judea and Samaria Area ¹	² 141.5	7.1	אזור יהודה והשומרון ¹

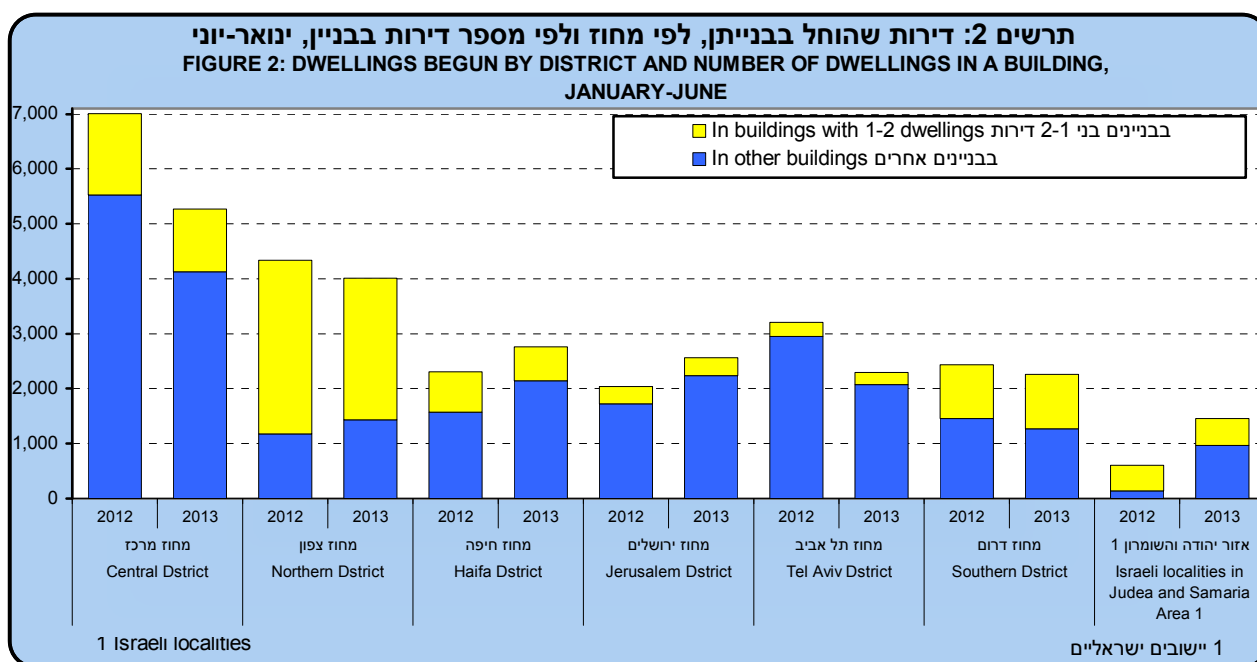
¹ יישובים ישראליים

¹ יישובים ישראליים

² Note that in the first half of 2012 no construction began in Israeli localities in the Judea and Samaria Area, in public construction, whereas in the first half of 2013, construction began on about 760 dwellings (see the data in Table 4).

² יציין כי במחצית הראשונה של 2012 לא היו התחלות בנייה ביישובים הישראליים באזור יהודה והשומרון בבנייה ביזמה ציבורית בעוד שבמחצית הראשונה של 2013 הוחל בבנייתן של כ-760 דירות (ראה נתונים בלוח 4).

במחצית הראשונה של 2013, על פי נתונים מוכי עונתיות, חלה עלייה של 3.6% בהשוואה למחצית השנייה של 2012. כ-47% מהדירות שהוחל בבנייתן במחצית הראשונה של 2013 נבנו על קרקע בבעלות פרטית (לוח 2). במחצית הראשונה של 2013, במחוזות תל אביב והמרכז נרשמה מול המחצית המקבילה אשתקד ירידה של כ-28% ושל כ-25%, בהתאמה. לעומת זאת, במחוזות ירושלים וחיפה נרשמה באותה תקופה עלייה של כ-26% ושל כ-20%, בהתאמה. רוב הדירות (כ-64%) שהוחל בבנייתן במחוז הצפון, נבנו בבניינים בני 1-2 דירות, בהשוואה ל-10% במחוז תל אביב (תרשים 2).



[לנתוני תרשים 2](#)

המספר הגבוה ביותר של דירות שהוחל בבנייתן, בתקופה זו, היה ביישובים: ירושלים (כ-1,810), פתח תקווה (כ-850) ותל אביב-יפו (כ-750). בתקופה זו הוחל בבנייתן של כ-390 דירות בקריית מוצקין ושל כ-270 דירות בביתר עילית. בשני היישובים הנ"ל נבנו כ-34 וכ-8 דירות, בהתאמה, בתקופה המקבילה אשתקד. בירושלים חלה עלייה של כ-70% ובחיפה חלה עלייה של כ-41%, ואילו ביישובים הוד השרון, ויבנה חלה ירידה של כ-55%, וביישובים תל אביב-יפו ונתניה של כ-47%, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוח ב).

Table B: Dwellings begun, by localities whose dwellings begun were more than 270 in January - June 2013		לוח ב: דירות שהוחל בבנייתן, לפי יישובים בהם החלה בנייתן של מעל 270 דירות בינואר - יוני 2013				
Locality	אחוז שינוי לעומת	January - June		ינואר - יוני		יישוב
	% Change on I-VI 2013 I-VI 2012	*2013	R 2012	R 2011	R 2010	
Total	-5.9	20,632	21,934	22,935	19,236	סך הכל
Thereof:						מזה:
Jerusalem	71.3	1,807	1,055	951	1,133	ירושלים
Petah Tiqva	6.0	852	804	948	1,411	פתח תקווה
Tel Aviv-Yafo	-46.9	750	1,412	1,549	851	תל אביב-יפו
Bet Shemesh	-31.0	526	762	244	87	בית שמש
Haifa	41.4	519	367	490	279	חיפה
Rishon LeZiyyon	18.7	501	422	567	513	ראשון לציון
Ashqelon	-25.7	460	619	1,169	682	אשקלון
Hadera	-0.9	455	459	281	223	חדרה
Qiryat Motzkin	1,052.9	392	34	139	17	קריית מוצקין
Rehovot	-38.9	379	620	944	339	רחובות
Netanya	-48.5	351	682	800	609	נתניה
Yavne	-53.6	349	752	924	414	יבנה
Holon	-37.1	317	504	428	478	חולון
Modi'in Ilit	107.5	278	134	5	..	מודיעין עילית
Hod Hasharon	-56.0	277	629	455	445	הוד השרון
Be'er Sheva	-28.7	276	387	529	246	באר שבע
Betar Ilit	3,300.0	272	8	3	..	ביתר עילית

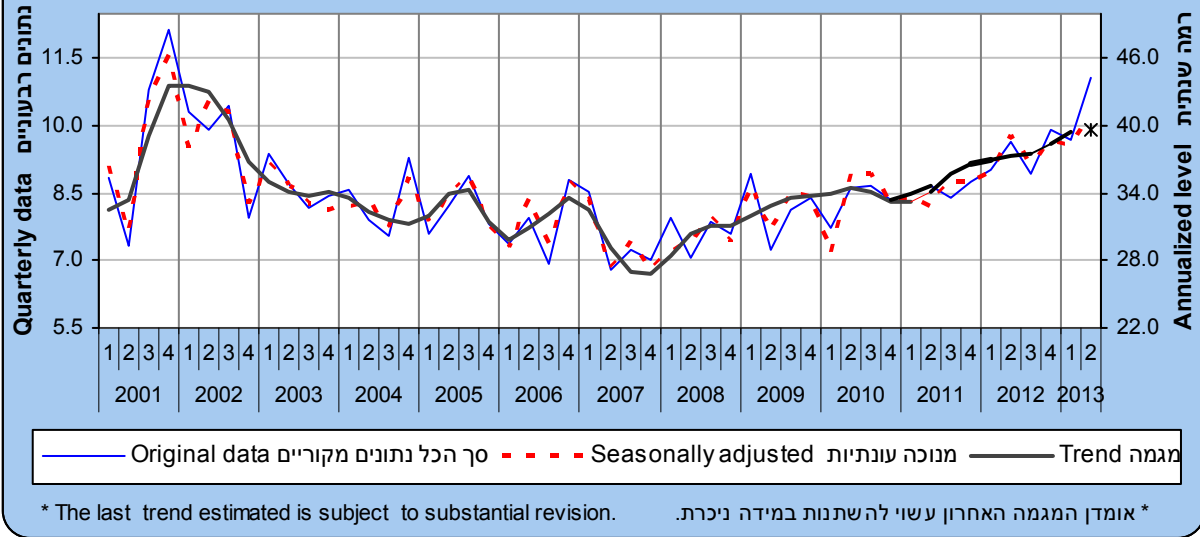
* Provisional data.

* נתונים ארעיים

גמר בנייה – במחצית הראשונה של 2013 הסתיימה בנייתן של כ-20,800 דירות, גבוה ב-11.4% בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2012. כ-34% מהדירות נבנו בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים - לוחות 1 ו-3, ותרשים 3).

תרשים 3: דירות שבנייתן הסתיימה (אלפים), לפי רבע שנה

FIGURE 3: DWELLINGS COMPLETED (THOUSANDS), BY QUARTER



לנתוני תרשים 3

המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה, במחצית הראשונה של 2013, היה **במחוז המרכז** – כ-37% מכלל הדירות היו במחוז זה, בעוד שבכל אחד מה**מחוזות חיפה וירושלים** כ-8% בלבד. לוח ג ולוח 4.

Table C: Dwellings completed, by district		לוח ג: דירות שבנייתן הסתיימה, לפי מחוז	
I - VI / 2013			
	% שינוי לעומת I-VI/2012 % Change on I-VI/2012	אחוזים Percentages	
Total	11.4	100.0	סך הכל
Jerusalem District	25.6	8.2	מחוז ירושלים
Northern District	12.3	18.7	מחוז הצפון
Haifa District	8.1	8.5	מחוז חיפה
Central District	14.7	36.9	מחוז המרכז
Tel Aviv District	13.9	10.9	מחוז תל אביב
Southern District	-4.7	13.7	מחוז הדרום
Judea and Samaria Area ¹	20.3	3.2	אזור יהודה והשומרון

¹ Israeli localities

¹ יישובים ישראלים

במחצית הראשונה של 2013, במחוז **ירושלים** נרשמה עלייה של כ-26% במספר הדירות שבנייתן הסתיימה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, ובמחוזות **המרכז ותל אביב** נרשמה עלייה של כ-15% ושל כ-14% בהתאמה.

דירות בבנייה פעילה – מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בסוף יוני 2013 ב-87.3 אלף דירות לערך, והיה גבוה ב-2% לערך ממספר הדירות בבנייה פעילה בסוף יוני 2012 (לוח 6).

שטח הבנייה

התחלת בנייה – **במחצית הראשונה של 2013** הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים בכ-5.4 מיליון מ"ר, בהשוואה ל-5.5 מיליון מ"ר בתקופה המקבילה אשתקד – ירידה של כ-2%. מכלל השטח שבנייתו החלה **במחצית הראשונה של 2013**, 73% נועד למגורים ו-27% נועד לבנייה שלא למגורים (לוח 5). שטח הבנייה שלא למגורים עלה בכ-6%, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

גמר בנייה – **במחצית הראשונה של 2013** הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-5.0 מיליון מ"ר, ב-4% יותר מאשר בתקופה המקבילה אשתקד. מכלל השטח שבנייתו הסתיימה **במחצית הראשונה של 2013**, כ-23% נועד לבנייה שלא למגורים, ירידה של כ-3%, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוח 5).

בבנייה פעילה – סך כל שטח הבנייה, לכל הייעודים, שנמצא בבנייה פעילה **בסוף יוני 2013**, הסתכם ב-21.9 מיליון מ"ר לערך, גבוה ב-4% לערך, בהשוואה לסוף יוני 2012. מסך כל שטח זה, 73% נועד לבנייה למגורים והיתר, 27%, נועד לבנייה שלא למגורים (לוח 6).

* ההודעה הבאה על "התחלות וגמר בנייה בתשעת החודשים הראשונים של 2013" תפורסם ב-28 בנובמבר 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 מנכי 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 **מנכי עונתיות** מתקבלים לאחר ניכוי השפעת העונתיות והשפעת חגים וימי פעילות מהנתונים המקוריים. **נתוני מגמה** נאמדים לאחר הסרת ההשפעה של אי-הסדירות (רעשים) מהנתונים מנכי העונתיות.

נתונים מנכי 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-2013, מגמות ל-2009-2013](#)" (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 מנכי 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.