

# הודעה לתקשורת

אתר: [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il) דוא"ל: [info@cbs.gov.il](mailto:info@cbs.gov.il) פקס: 02-6521340

ירושלים, י"ט באדר התשע"ה  
10 בפברואר 2015  
065/2015

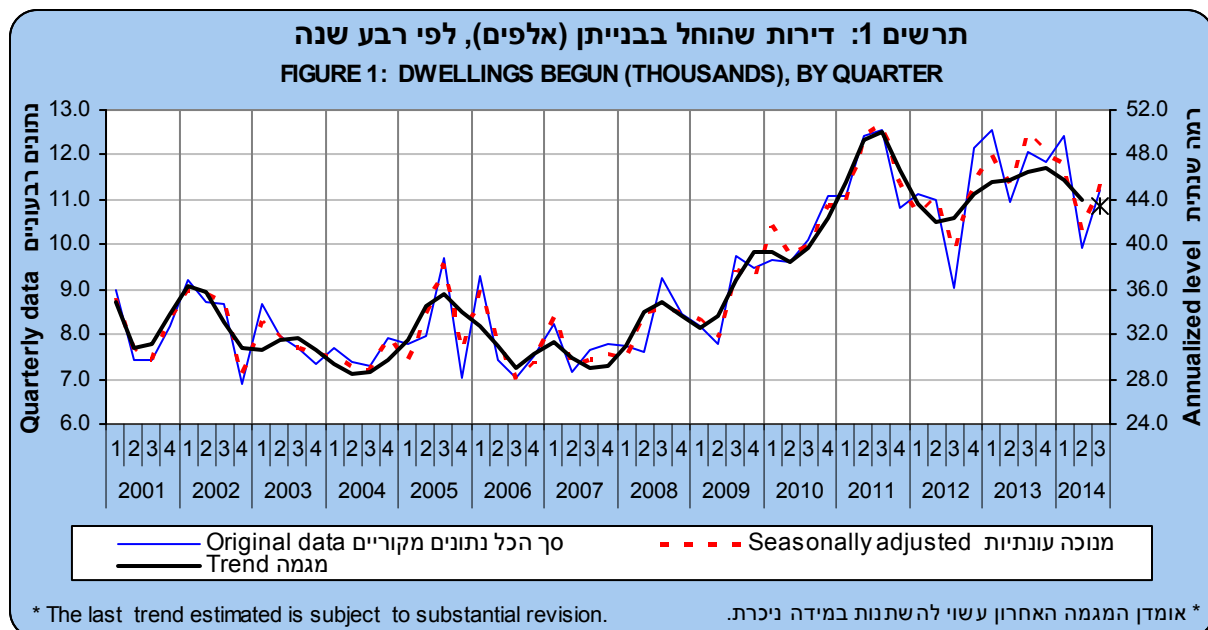
## התחלת הבנייה וגמר הבנייה בשנת 2014 Construction Begun and Construction Completed in 2014

**ינואר-דצמבר 2014, בהשוואה לינואר-דצמבר 2013:**

- ירידה של 7.9% במספר הדירות שהוחל בבנייתן
- עלייה של 5.0% במספר הדירות שהסתיימה בנייתן

### לוחות

**התחלת בנייה** – בשנת 2014 הוחל בבנייתן של כ-43,620 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 ב-7.9% בהשוואה ל-2013. (לוחות 1 ו-3, ותרשים 1). כך עולה מסיכום מוקדם של נתוני סקר התחלת וגמר בנייה, המבוצע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הנתונים לשלושת הרבעונים האחרונים חלקיים, ועשויים להשתנות במידה ניכרת – ראו הסברים בעמוד האחרון).



### לנתוני תרשים 1

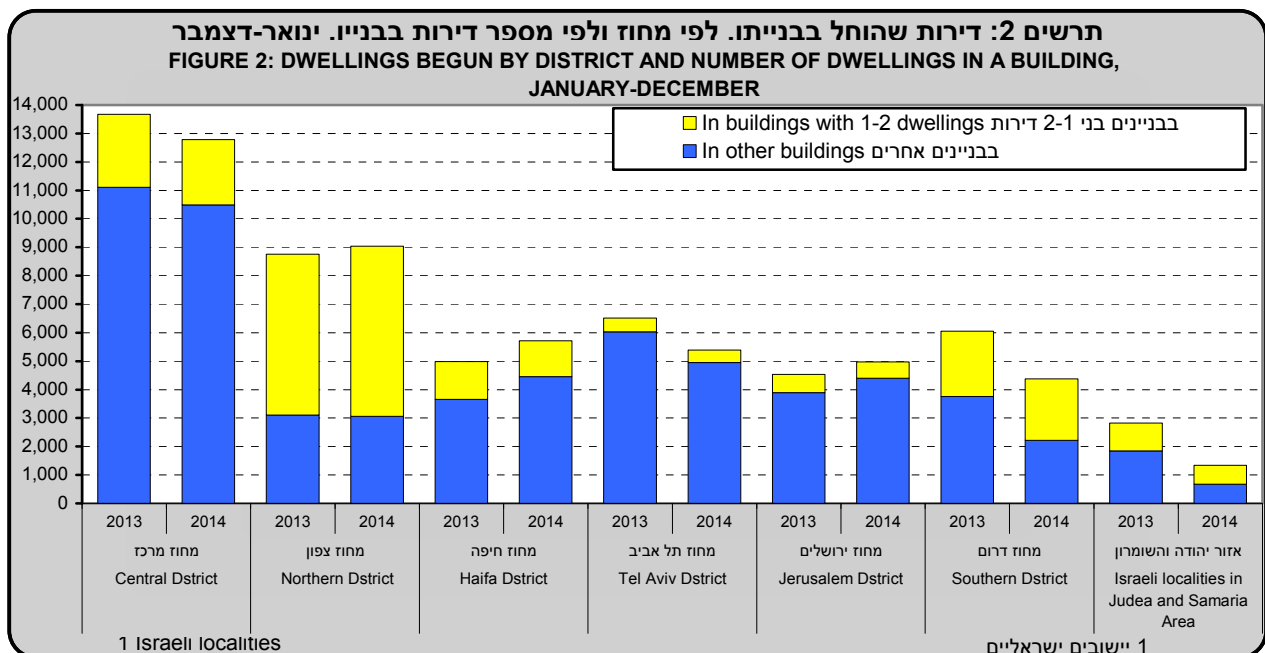
המספר הגדול ביותר של דירות שהוחל בבנייתן בשנת 2014 נרשם במחוז המרכז המהווה כ-29% מכלל הדירות, ואילו במחוז הדרום – כ-10% בלבד מסך הדירות (לוח א ולוח 4).

כתבה: דינה כהן, תחום בינוי ורשויות מקומיות

לקבלת הסברים והבהרות באשר לתוכן הודעה זו ניתן לפנות אל יחידת קשרי עיתונות בטל' 02-6527845

Table A: Dwellings begun, by district		לוח א': דירות שהוחל בבנייתן, לפי מחוז	
I - XII / 2014			
	% שינוי לעומת I-XII/2013 % Change on I-XII/2013	אחוזים Percentages	
<b>Total</b>	<b>-7.9</b>	<b>100.0</b>	<b>סך הכל</b>
Jerusalem District	9.6	11.4	מחוז ירושלים
Northern District	3.2	20.7	מחוז הצפון
Haifa District	14.8	13.1	מחוז חיפה
Central District	-6.5	29.3	מחוז המרכז
Tel Aviv District	-17.3	12.4	מחוז תל אביב
Southern District	-27.7	10.0	מחוז הדרום
Judea and Samaria Area <sup>1</sup>	-52.5	3.1	אזור יהודה והשומרון (1)
<sup>(1)</sup> Israeli localities			<sup>(1)</sup> יישובים ישראלים

ברבע האחרון של 2014, על פי נתונים מנכי עונתיות, חלה ירידה של 9.8% בהשוואה לרבע השלישי של 2014. כ-48% מהדירות שהוחל בבנייתן בשנת 2014 נבנו על קרקע בבעלות פרטית (לוח 2). בשנת 2014 נרשמה, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-28% במחוז הדרום (יתכן בשל השפעת מבצע "צוק איתן"), של כ-17% במחוז תל אביב ושל כ-6% במחוז המרכז. לעומת זאת, נרשמה, באותה תקופה עלייה של כ-15% במחוז חיפה, של כ-10% במחוז ירושלים ושל כ-3% במחוז הצפון. רוב הדירות (כ-68%) שהוחל בבנייתן במחוז הצפון, נבנו בבניינים בני 1-2 דירות, בהשוואה ל-8% במחוז תל אביב (תרשים 2).



## לנתוני תרשים 2

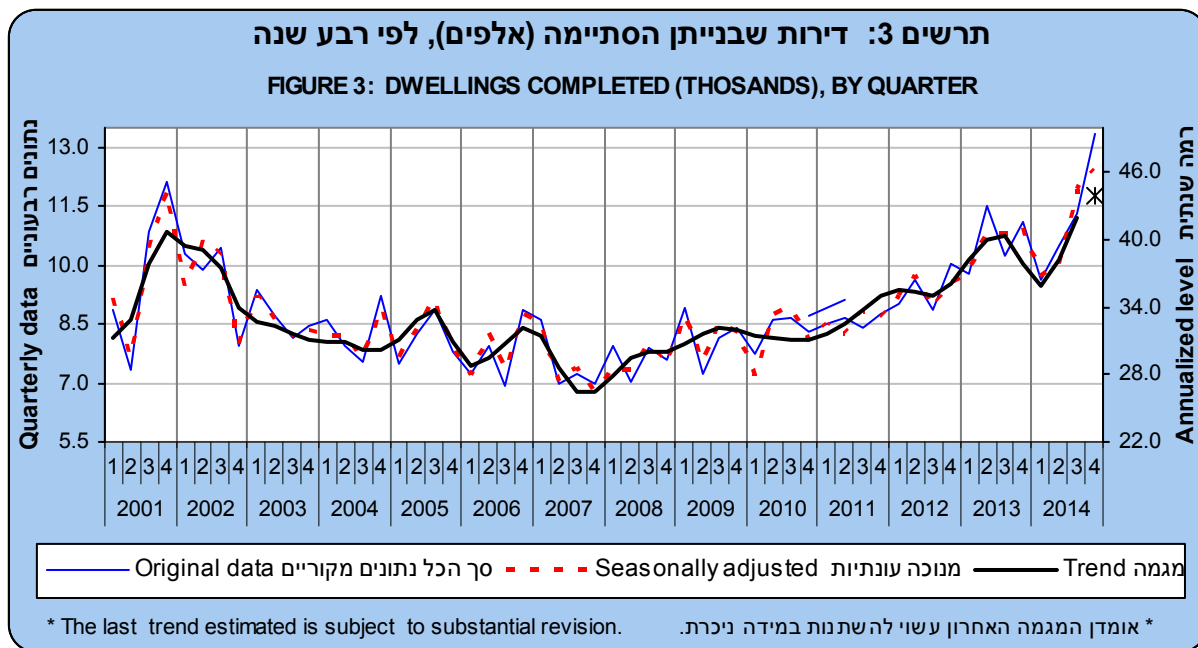
המספר הגבוה ביותר של דירות שהוחל בבנייתן, בתקופה זו, היה ביישובים: ירושלים (כ-3,660) וראש העין (כ-2,240). בתקופה זו הוחל בבנייתן של כ-1,600 דירות בחריש, לעומת כ-8 דירות בממוצע, בתקופה המקבילה בשנים 2011-2013. בחלק מהיישובים חלו שינויים במספר הדירות שהוחל בבנייתן בארבע השנים האחרונות, שבחלקם נמשכת מגמת ירידה: ברחובות – כ-24%, באשקלון – כ-20% ובהוד השרון – כ-12%, ובחלקם נמשכת מגמת עלייה: בראש העין – כ-107%, בבאר יעקב – כ-52%, ברמת גן – 41%, ברעננה – כ-39%, בעפולה – כ-34% ובירושלים – כ-10%. (לוח ב).

Table B: Dwellings begun, by localities whose dwellings begun were more than 400 in January - December 2014		לוח ב: דירות שהוחל בבנייתן, לפי יישובים בהם החלה בנייתן של מעל 400 דירות בינואר - דצמבר 2014				יישוב
Locality	אחוז שינוי לעומת	January - December				
	% Change on	*2014	R 2013	R 2012	R 2011	
	I-XII 2014 I-XII 2013					
<b>Total</b>	<b>-7.9</b>	<b>43,625</b>	<b>47,351</b>	<b>43,287</b>	<b>46,923</b>	<b>סך הכל</b>
Thereof:						מזה:
Jerusalem	9.7	3,656	3,333	2,469	2,363	ירושלים
Rosh HaAyin	107.5	2,237	1,078	108	21	ראש העין
Tel Aviv-Yafo	-10.9	2,097	2,354	3,913	3,516	תל אביב-יפו
Harish	..	1,597	19	2	3	חריש
Petah Tiqva	-6.7	1,582	1,695	1,295	2,095	פתח תקווה
Netanya	-1.7	1,312	1,335	1,242	2,016	נתניה
Ramat Gan	40.6	1,270	903	616	786	רמת גן
Ra'annana	39.4	838	601	209	185	רעננה
Rishon LeZiyyon	-34.1	827	1,254	938	1,591	ראשון לציון
Ashqelon	-19.8	825	1,029	999	1,611	אשקלון
Hadera	-5.2	809	853	831	767	חדרה
Be'er Ya'aqov	51.7	804	530	150	141	באר יעקב
Haifa	43.6	768	535	616	709	חיפה
Rehovot	-24.1	743	979	1,268	1,408	רחובות
Be'er Sheva	-31.6	638	933	816	1,019	באר שבע
Bet Shemesh	-16.4	597	714	1,612	537	בית שמש
Hod Hasharon	-11.8	585	663	861	762	הוד השרון
Afula	34.1	499	372	322	183	עפולה
Ashdod	20.7	478	396	642	1,379	אשדוד
Herzeliyya	-21.5	450	573	425	360	הרצלייה

\* Provisional data.

\* נתונים ארעיים

**גמר בנייה – בשנת 2014** הסתיימה בנייתן של כ-44,810 דירות, כ-5.0% יותר מאשר בשנת 2013. כ-34% 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 2014, היה במחוז המרכז – כ-30% מכלל הדירות היו במחוז זה, בעוד שבמחוז ירושלים כ-9% בלבד. לוח ג ולוח 4.

Table C: Dwellings completed, by district		לוח ג: דירות שבנייתן הסתיימה, לפי מחוז	
I - XII / 2014			
	% שינוי לעומת I-XII/2013 % Change on I-XII/2013	אחוזים Percentages	
<b>Total</b>	<b>5.0</b>	<b>100.0</b>	<b>סך הכל</b>
Jerusalem District	6.5	8.8	מחוז ירושלים
Northern District	15.2	20.0	מחוז הצפון
Haifa District	14.7	10.8	מחוז חיפה
Central District	-6.4	30.3	מחוז המרכז
Tel Aviv District	34.0	13.5	מחוז תל אביב
Southern District	-10.0	13.1	מחוז הדרום
Judea and Samaria Area(1)	8.7	3.5	אזור יהודה והשומרון(1)
(1) Israeli localities			(1) יישובים ישראלים

בשנת 2014, במחוז תל אביב נרשמה עלייה של כ-34% במספר הדירות שבנייתן הסתיימה לעומת 2013, ובמחוזות הדרום והמרכז נרשמה ירידה של כ-10% ושל כ-6%, בהתאמה.

**דירות בבנייה פעילה** – מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בסוף דצמבר 2014 ב-93.1 אלף דירות לערך, והיה נמוך ב-4% לערך ממספר הדירות בבנייה פעילה בסוף מרס 2014, שהיה המספר הגבוה ביותר של דירות בבנייה פעילה שנרשם מאז סוף שנת 1997 (לוח 6).

## שטח הבנייה

התחלת בנייה – **בשנת 2014** הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים בכ-10.1 מיליון מ"ר, בהשוואה ל-11.9 מיליון מ"ר בשנת 2013 – ירידה של כ-15%. מכלל השטח שבנייתו החלה **בשנת 2014**, 80% נועד למגורים ו-20% נועד לבנייה שלא למגורים (לוח 5). שטח הבנייה שלא למגורים ירד בכ-36%, בהשוואה לשנת 2013.

גמר בנייה – **בשנת 2014** הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-11.1 מיליון מ"ר, בהשוואה ל-10.3 בשנת 2013 – עלייה של כ-7%. מכלל השטח שבנייתו הסתיימה **בשנת 2014**, כ-23% נועד לבנייה שלא למגורים, עלייה של כ-10%, בהשוואה לשנת 2013 (לוח 5).

בבנייה פעילה – סך כל שטח הבנייה, לכל הייעודים, שנמצא בבנייה פעילה **בסוף דצמבר 2014**, הסתכם ב-22.6 מיליון מ"ר לערך, בהשוואה ל-23.5 בסוף דצמבר 2013 – ירידה של כ-4%. מסך כל שטח זה, 74% נועד לבנייה למגורים והיתר, 26%, נועד לבנייה שלא למגורים (לוח 6).

\* ההודעה הבאה על "התחלות וגמר בנייה ברבע הראשון של 2015" תפורסם ב-9 ביוני 2015.

-----

## 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.

התחלת בנייה של דירה – מועד ההתחלה הוא מועד התחלת הבנייה של הבניין שבו היא ממוקמת.

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** חשופים לעדכונים רטרואקטיביים מהסיבות:

1. פיגור בדיווח על היתרי בנייה מהוועדות המקומיות לתכנון ובנייה
2. פיגור באיתור המדווחים על מועד התחלת הבנייה וגמר הבנייה
3. ביטול היתרים שמתגלים בפיגור ככפולים במאגר המידע

נתוני הסקר מעודכנים בצורה שוטפת. לצורך השלמת הנתונים החסרים עוצבו מודלים סטטיסטיים מיוחדים שאמורים לשפר את מהימנות הנתונים המתפרסמים. שיטה זו נועדה לצמצם ככל האפשר הטיות אפשריות של נתוני הסקר. זקיפות שנעשו מוחלפות בנתונים שנאספו באיחור.

**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-2014, מגמות ל-2010-2014](#)" (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.