

# 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, כ"ב סיון תשע"ה  
9 ביוני 2015  
149/2015

## התחלת הבנייה וגמר הבנייה ברבעון הראשון של 2015

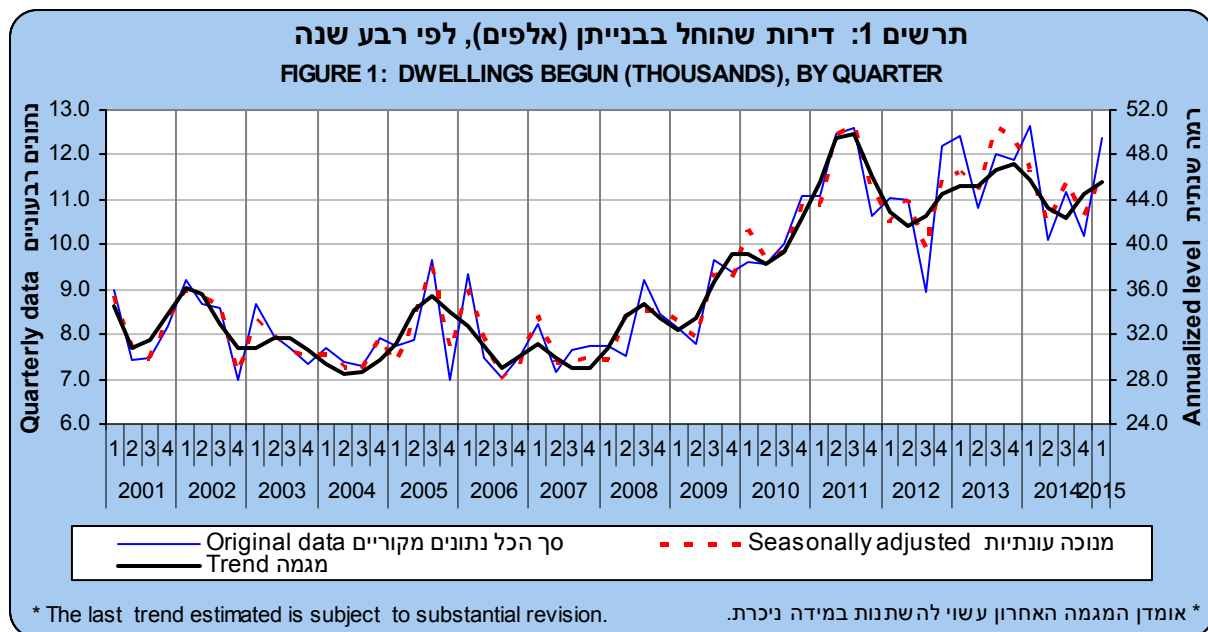
### Construction Begun and Construction Completed in the First Quarter of 2015

**ינואר-מרס 2015, בהשוואה לינואר-מרס 2014:**

- ירידה של 2.0% במספר הדירות שהוחל בבנייתן
- עלייה של 15.6% במספר הדירות שהסתיימה בנייתן

#### [לוחות](#)

**התחלת בנייה** – ברבע הראשון של 2015 הוחל בבנייתן של כ-12,390 דירות חדשות במשק, מתוכן כ-26% דירות נבנות בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים). מספר הדירות שהוחל בבנייתן בתקופה זו היה נמוך ב-2.0% בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2014. (לוחות 1 ו-3, ותרשים 1). כך עולה מסיכום מוקדם של נתוני סקר התחלת וגמר בנייה, המבוצע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – נא ראו גם [מפות](#) ו[מחולל לוחות](#) באתר הלמ"ס (הנתונים לשלושת הרבעונים האחרונים חלקיים, ועשויים להשתנות במידה ניכרת – [ראו הסברים בעמוד האחרון](#)).



#### [לנתוני תרשים 1](#)

ברבע הראשון של 2015, על פי נתונים מנוכי עונתיות, חלה עלייה של 9.5% בהשוואה לרבע האחרון של 2014.

כתבה: דינה כהן, תחום בינוי ורשויות מקומיות

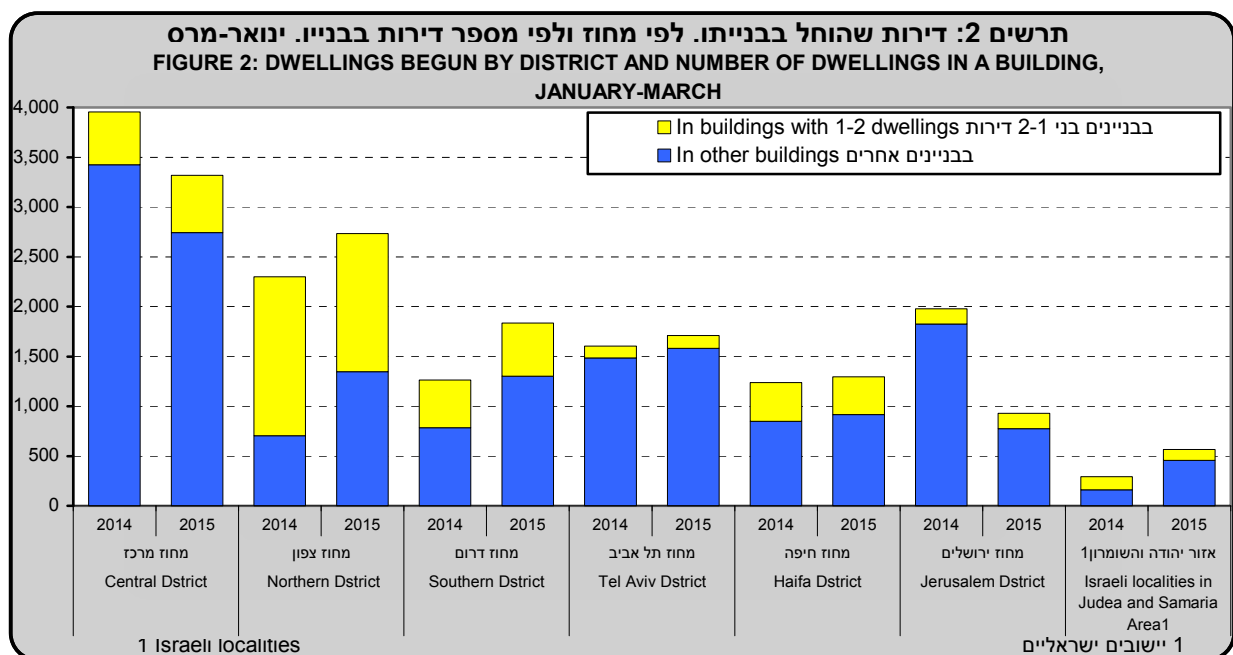
לקבלת הסברים והבהרות באשר לתוכן הודעה זו ניתן לפנות אל יחידת קשרי עיתונות בטל' 02-6527845

Table A: Dwellings begun, by district		לוח א: דירות שהוחל בבנייתן, לפי מחוז	
I - III / 2015			
	% שינוי לעומת I-III/2015 % Change on I-III/2014	אחוזים Percentages	
<b>Total</b>	<b>-2.0</b>	<b>100.0</b>	<b>סך הכל</b>
Jerusalem District	-52.9	7.5	מחוז ירושלים
Northern District	18.7	22.0	מחוז הצפון
Haifa District	4.6	10.5	מחוז חיפה
Central District	-16.2	26.8	מחוז המרכז
Tel Aviv District	6.5	13.8	מחוז תל אביב
Southern District	45.3	14.8	מחוז הדרום
Judea and Samaria Area(1)	92.5	4.6	אזור יהודה והשומרון (1)
(1) Israeli localities			יישובים ישראליים (1)

המספר הגדול ביותר של דירות שהוחל בבנייתן ברבע הראשון של 2015 נרשם במחוז המרכז המהווה כ-27% מכלל הדירות, ואילו במחוז ירושלים – כ-8% בלבד מסך הדירות (לוח א ולוח 3).

ברבע הראשון של 2015 נרשמה, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-45% במחוז הדרום, של כ-19% במחוז הצפון ושל כ-6% במחוז תל אביב ושל כ-5% במחוז חיפה. לעומת זאת, נרשמה, באותה תקופה ירידה של כ-53% במחוז ירושלים ושל כ-16% במחוז המרכז.

כמחצית מהדירות 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-670), באר יעקב (כ-570) תל אביב-יפו (כ-560). בתקופה זו הוחל בבנייתן של כ-420 דירות ביקנעם עילית, לעומת כ-15 דירות בממוצע, בתקופה המקבילה בשנים 2012-2014, כ-250 דירות בקריית אונן, לעומת כ-36 דירות בממוצע בשנים 2013-2014 וכ-210 דירות בנתיבות

לעומת כ-19 דירות בממוצע בשנים 2012-2014. בחלק מהיישובים נרשמה עלייה במספר הדירות שהוחל בבנייתן: בהרצלייה – כ-134%, בראשון לציון – כ-123%, באשקלון – כ-117%, בבאר שבע – כ-90% ובנתניה – כ-64%, ובחלק מהיישובים נרשמה ירידה: בראש העין – כ-76%, בירושלים – כ-47%, בפתח תקווה – כ-36%, ובכל אחד מהיישובים חדרה ותל אביב-יפו – כ-23%. (לוח ב).

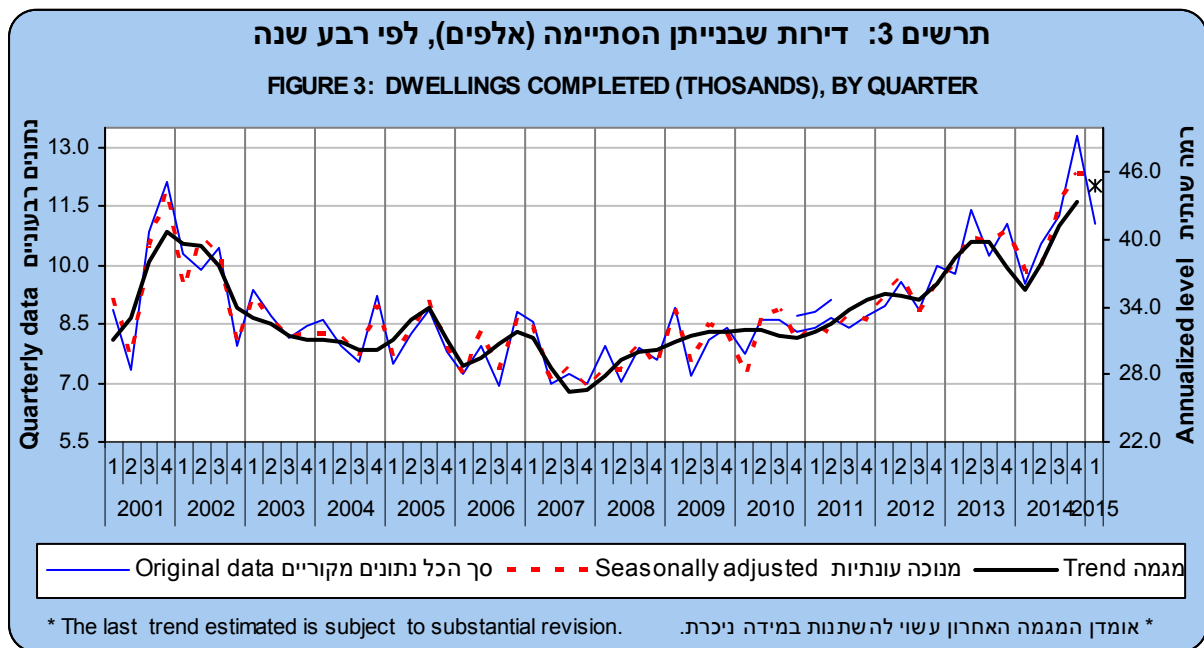
Table B: Dwellings begun, by localities whose dwellings begun were more than 150 in January - March 2015		לוח ב: דירות שהוחל בבנייתן, לפי יישובים בהם החלה בנייתן של מעל 150 דירות בינואר - מרס 2015				יישוב
Locality	אחוז שינוי לעומת % Change on	January - March				
		*2015	R 2014	R 2013	R 2012	
<b>Total</b>	<b>-2.0</b>	<b>12,387</b>	<b>12,637</b>	<b>12,420</b>	<b>11,048</b>	<b>סך הכל</b>
Thereof:						מזה:
Jerusalem	-46.8	671	1,261	1,183	515	ירושלים
Be'er Ya'aqov	33.3	573	430	167	55	באר יעקב
Tel Aviv-Yafo	-22.8	563	729	396	438	תל אביב-יפו
Yoqne'am Illit	..	425	21	20	5	יקנעם עילית
Netanya	64.5	385	234	292	282	נתניה
Ashqelon	117.0	371	171	231	290	אשקלון
Petah Tiqwa	-35.7	326	507	516	254	פתח תקווה
Rishon LeZiyyon	123.0	281	126	287	245	ראשון לציון
Afula	24.4	265	213	127	79	עפולה
Qiryat Ono	514.6	252	41	32	178	קריית אנו
Haifa	-2.4	245	251	236	88	חיפה
Rosh HaAyin	-76.2	243	1,021	11	11	ראש העין
Tirat Karmel	..	239	21	262	3	טירת כרמל
Be'er Sheva	90.1	230	121	295	134	באר שבע
Ganne Tiqwa	..	226	6	164	9	גני תקווה
Netivot	326.5	209	49	3	4	נתיבות
Ramat Gan	-21.0	207	262	155	314	רמת גן
Herzeliyya	134.5	197	84	136	78	הרצלייה
Ashdod	..	197	-	67	5	קריית גת
Ashdod	17.8	192	163	54	353	אשדוד
Hadera	-23.8	189	248	146	188	חדרה
Bat Yam	..	170	-	47	58	בת ים
Rehovot	-3.7	156	162	210	478	רחובות

\* Provisional data.

\* נתונים ארעיים

כ-54% מהדירות שהוחל בבנייתן ברבע הראשון של 2015 נבנו על קרקע בבעלות המדינה או בבעלות ציבורית אחרת (לוח 2).

**גמר בנייה** – ברבע הראשון של 2015 הסתיימה בנייתן של כ-11,030 דירות, כ-15.6% יותר מאשר בתקופה המקבילה ב-2014. כ-31% מהדירות נבנו בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים – לוחות 1 ו-4, ותרשים 3).



### לנתוני תרשים 3

המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה, ברבע הראשון של 2015, היה במחוז המרכז – כ-29% מכלל הדירות היו במחוז זה, בעוד שבמחוז חיפה כ-10% בלבד. לוח ג ולוח 3.

Table C: Dwellings completed, by district		לוח ג: דירות שבנייתן הסתיימה, לפי מחוז	
		I - III / 2015	
	% שינוי לעומת I-III/2015 % Change on I-III/2014	אחוזים Percentages	
<b>Total</b>	<b>15.6</b>	<b>100.0</b>	<b>סך הכל</b>
Jerusalem District	29.0	10.6	מחוז ירושלים
Northern District	-6.6	17.2	מחוז הצפון
Haifa District	54.9	9.7	מחוז חיפה
Central District	-12.5	28.6	מחוז המרכז
Tel Aviv District	63.6	15.5	מחוז תל אביב
Southern District	36.9	13.7	מחוז הדרום
Judea and Samaria Area(1)	218.7	4.7	אזור יהודה והשומרון(1)
(1) Israeli localities			(1) יישובים ישראליים

ברבע הראשון של 2015, במחוז תל אביב ובמחוז חיפה נרשמה עלייה של כ-64% ושל כ-55% במספר הדירות שבנייתן הסתיימה, בהתאמה, לעומת התקופה המקבילה ב-2014, ובמחוזות המרכז והצפון נרשמה ירידה של כ-13% ושל כ-7%, בהתאמה.

**דירות בבנייה פעילה** – מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בסוף מרס 2015 ב-94.3 אלף דירות לערך, והיה נמוך ב-2% לערך ממספר הדירות בבנייה פעילה בסוף מרס 2014 (לוח 6).

## שטח הבנייה

**התחלת בנייה – ברבע הראשון של 2015** הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים בכ-2.9 מיליון מ"ר, בהשוואה ל-3.0 מיליון מ"ר בתקופה המקבילה ב-2014 – ירידה של כ-3%. מכלל השטח שבנייתו החלה **ברבע הראשון של 2015**, 81% נועד למגורים ו-19% נועד לבנייה שלא למגורים (לוח 5). שטח הבנייה שלא למגורים ירד בכ-6%, בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2014.

**גמר בנייה – ברבע הראשון של 2015** הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-2.9 מיליון מ"ר, בהשוואה ל-2.7 בתקופה המקבילה ב-2014 – עלייה של כ-8%. מכלל השטח שבנייתו הסתיימה **ברבע הראשון של 2015**, כ-29% נועד לבנייה שלא למגורים, עלייה של כ-25%, בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2014 (לוח 5).

**בבנייה פעילה – סך כל שטח הבנייה**, לכל הייעודים, שנמצא בבנייה פעילה **בסוף מרס 2015**, הסתכם ב-22.6 מיליון מ"ר לערך, בהשוואה ל-23.8 בסוף מרס 2014 – ירידה של כ-5%. מסך כל שטח זה, 75% נועד לבנייה למגורים והיתר, 25%, נועד לבנייה שלא למגורים (לוח 6).

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

-----

## הסברים

סיכום נתוני הבנייה מבוסס על דוחות מוועדות לתכנון ובנייה, ממשד הבינוי (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 (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 ללא היתר בנייה, 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, נובע מארבע סיבות עיקריות:

בנתוני הלמ"ס נכללת בנוסף לבנייה שביזמת משרד הבינוי, גם הבנייה ביזמת משרדי ממשלה אחרים, המוסדות הלאומיים והרשויות המקומיות, בעוד שבנתוני משרד הבינוי 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 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 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-2015, מגמות ל-2011-2015](#)" (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.