

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, כ"ה אלול תשע"ה
9 בספטמבר 2015
239/2015

התחלת הבנייה וגמר הבנייה במחצית הראשונה של 2015 Construction Begun and Construction Completed in the First Half of 2015

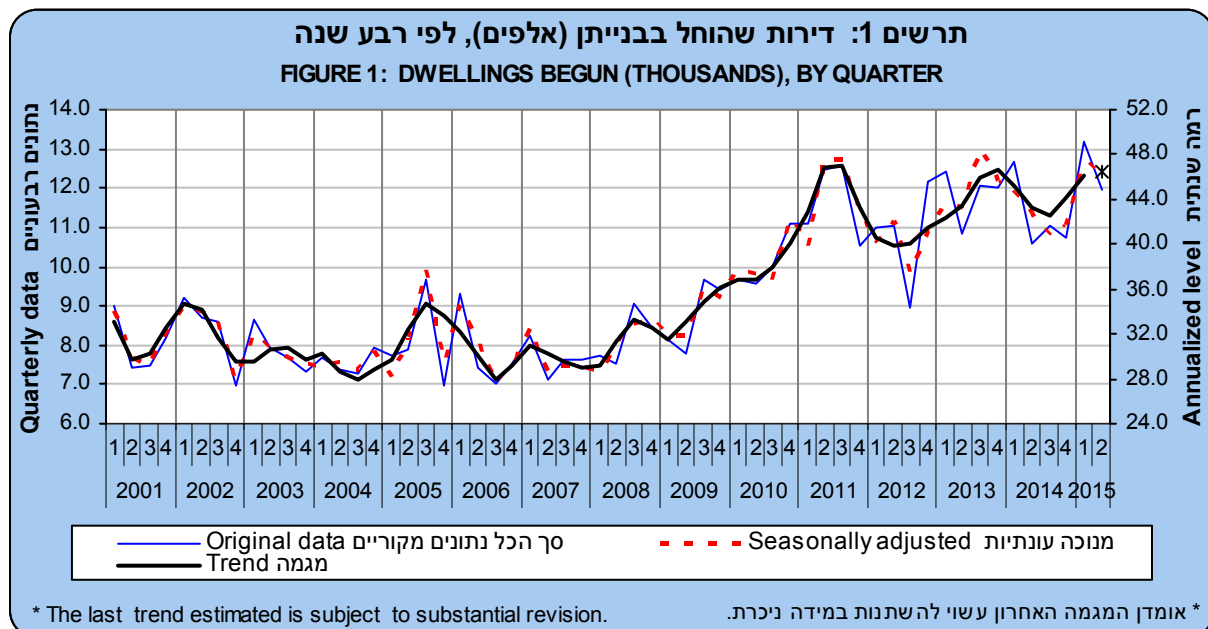
ינואר-יוני 2015, בהשוואה לינואר-יוני 2014:

- עלייה של 7.9% במספר הדירות שהוחל בבנייתן
 - עלייה של 6.9% במספר הדירות שהסתיימה בנייתן
- סוף יוני 2015:**

- 97.3 אלף דירות נמצאו בשלבי בנייה פעילה, המספר הגבוה מאז סוף ספטמבר 1997

לוחות

התחלת בנייה – במחצית הראשונה של 2015 הוחל בבנייתן של כ-25,100 דירות חדשות במשק, מתוכן כ-27% דירות נבנות בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים). מספר הדירות שהוחל בבנייתן בתקופה זו היה גבוה ב-7.9% 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 ומחולל לוחות](#) באתר הלמ"ס (הנתונים לשלושת הרבעונים האחרונים חלקיים, ועשויים להשתנות במידה ניכרת – [ראו הסברים בעמוד האחרון](#)).



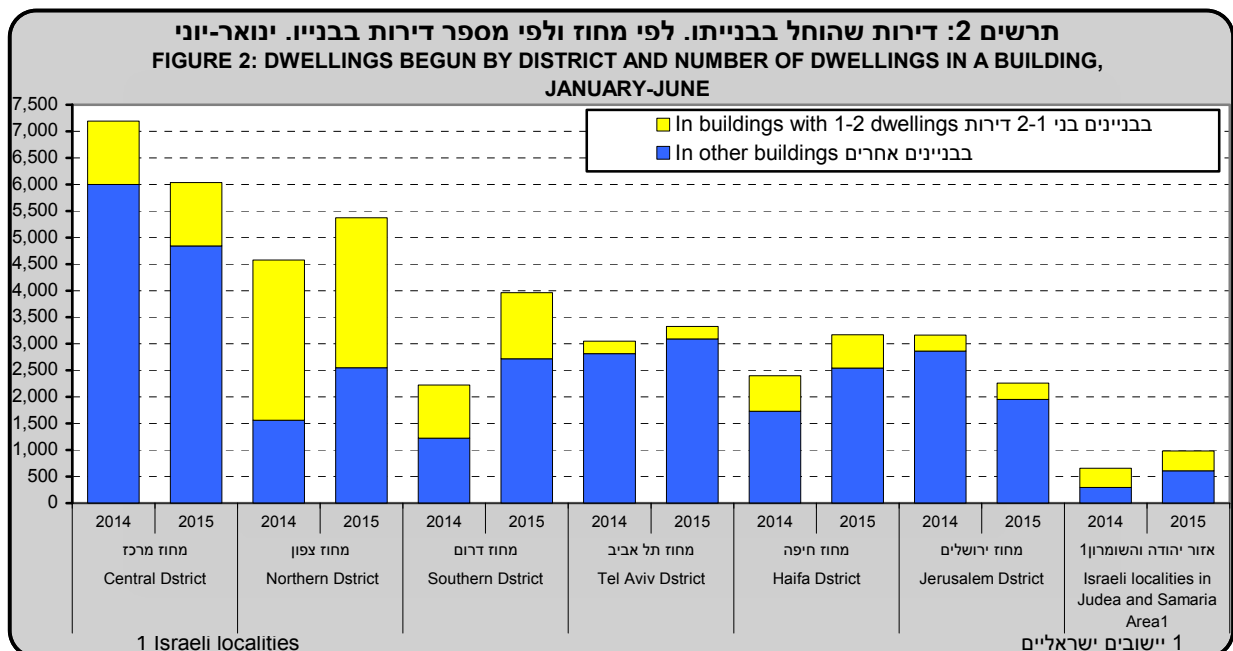
לנתוני תרשים 1

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

על פי נתוני המגמה, חלה עלייה של 3.2% בממוצע לרבעון, בשלושת הרבעונים האחרונים, אוקטובר 2014-יוני 2015, בהשוואה לירידה של 3.2% בממוצע, בשלושת הרבעונים הקודמים, ינואר-ספטמבר 2014.

Table A: Dwellings begun, by district		לוח א': דירות שהוחל בבנייתן, לפי מחוז	
1 - 6 / 2015			
	% שינוי לעומת 1-6/2015 % Change on 1-6/2014	אחוזים Percentages	
Total	7.9	100.0	סך הכל
Jerusalem District	-28.6	9.0	מחוז ירושלים
Northern District	17.3	21.4	מחוז הצפון
Haifa District	32.2	12.6	מחוז חיפה
Central District	-16.1	24.0	מחוז המרכז
Tel Aviv District	9.0	13.3	מחוז תל אביב
Southern District	78.1	15.8	מחוז הדרום
Judea and Samaria Area(1)	49.6	3.9	אזור יהודה והשומרון (1)
⁽¹⁾ Israeli localities		יישובים ישראלים ⁽¹⁾	

המספר הגדול ביותר של דירות שהוחל בבנייתן במחצית הראשונה של 2015 נרשם במחוז המרכז המהווה כ-24% מכלל הדירות, ואילו במחוז ירושלים – כ-9% בלבד מסך הדירות (לוח א' ולוח 3).
 במחצית הראשונה של 2015 נרשמה, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-78% במחוז הדרום, של כ-32% במחוז חיפה, של כ-17% במחוז הצפון ושל כ-9% במחוז תל אביב. לעומת זאת, נרשמה, באותה תקופה ירידה של כ-29% במחוז ירושלים ושל כ-16% במחוז המרכז.
 כ-53% מהדירות שהוחל בבנייתן במחוז הצפון, נבנו בבניינים בני 1-2 דירות, בהשוואה ל-7% במחוז תל אביב (תרשים 2).



לנתוני תרשים 2

המספר הגבוה ביותר של דירות שהוחל בבנייתן, בתקופה זו, היה ביישובים: ירושלים (כ-1,390) ותל אביב-יפו (כ-1,230). בתקופה זו הוחל בבנייתן של כ-600 דירות באור עקיבא לעומת כ-10 דירות בממוצע בתקופה המקבילה בשנים 2013-2014, ובהשוואה לתקופה המקבילה בשנים 2012 ו-2014, נבנו במודיעין-מכבים-רעות כ-580 דירות לעומת כ-40 דירות בממוצע, ביקנעם עילית ובטירת הכרמל כ-470 דירות וכ-350 דירות, בהתאמה, לעומת כ-30 דירות בממוצע. בחלק מהיישובים נרשמה עלייה במספר הדירות שהוחל בבנייתן: באשקלון – כ-218%, בעפולה – כ-120%, בבאר שבע – כ-102%, בחולון – כ-84%, ברחובות – כ-68% ובחיפה – כ-64%, ובחלק מהיישובים נרשמה ירידה: בראש העין – כ-68%, בירושלים – כ-33%, בפתח תקווה – כ-25%, וברמת גן – כ-23%. (לוח ב).

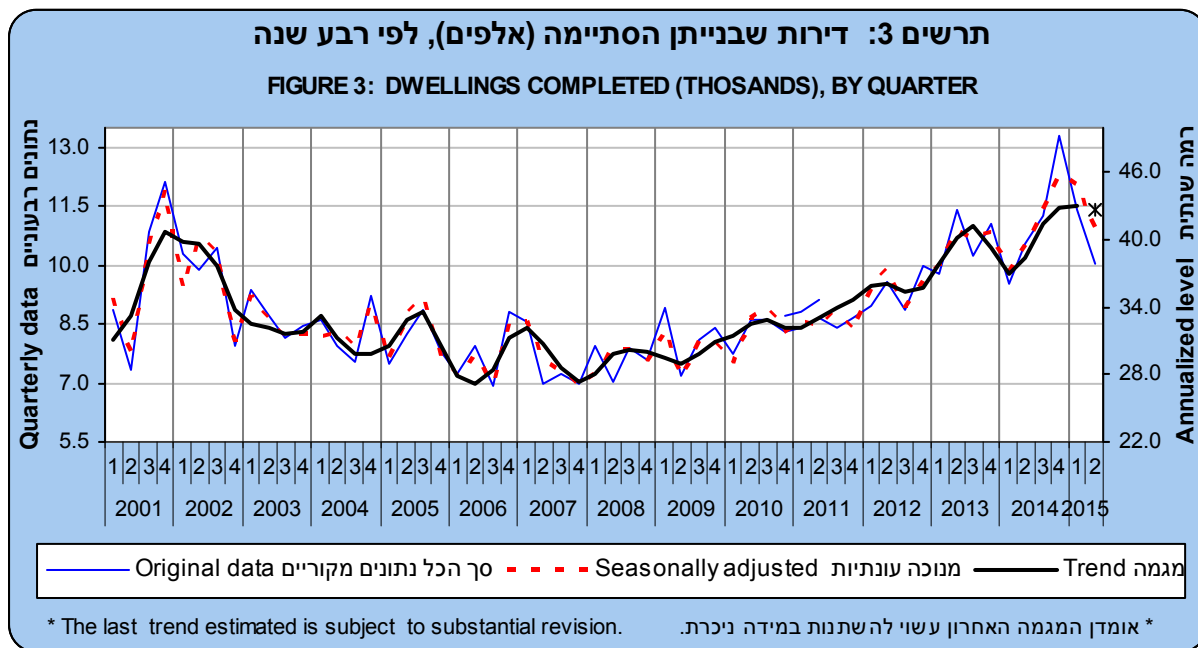
Table B: Dwellings begun, by localities whose dwellings begun were more than 300 in January - June 2015		לוח ב: דירות שהוחל בבנייתן, לפי יישובים בהם החלה בנייתן של מעל 300 דירות בינואר - יוני 2015				
Locality	אחוז שינוי לעומת % Change on	January - June		ינואר - יוני		יישוב
	1-6 2015 1-6 2014	*2015	R 2014	R 2013	R 2012	
Total	7.9	25,100	23,257	23,255	22,049	סך הכל
Thereof:						מזה:
Jerusalem	-32.6	1,393	2,067	1,811	1,077	ירושלים
Tel Aviv-Yafo	9.0	1,235	1,133	989	1,416	תל אביב-יפו
Ashqelon	217.9	906	285	466	621	אשקלון
Afula	120.1	854	388	234	152	עפולה
Petah Tiqwa	-24.8	656	872	898	804	פתח תקווה
Bet Shemesh	9.2	639	585	527	780	בית שמש
Be'er Ya'aqov	-10.0	621	690	182	65	באר יעקב
Or Aqiva	..	602	7	13	258	אור עקיבא
Ramat Gan	-23.3	599	781	235	393	רמת גן
Netanya	17.4	587	500	800	687	נתניה
Modi'in-Makabbim-Re'ut	..	583	25	404	59	מודיעין-מכבים-רעות
Be'er Sheva	101.9	535	265	411	387	באר שבע
Haifa	63.8	493	301	447	339	חיפה
Yoqne'am Illit	983.7	466	43	116	22	יקנעם עילית
Rosh HaAyin	-68.3	466	1,469	122	19	ראש העין
Hadera	-13.5	454	525	420	436	חדרה
Rehovot	67.5	454	271	423	620	רחובות
Rishon LeZiyyon	15.1	382	332	561	422	ראשון לציון
Holon	83.8	364	198	438	465	חולון
Tirat Karmel	616.3	351	49	267	18	טירת כרמל
Ashdod	-1.5	336	341	138	440	אשדוד

* Provisional data.

* נתונים ארעיים

כ-55% מהדירות שהוחל בבנייתן **במחצית הראשונה של 2015** נבנו על קרקע בבעלות המדינה או בבעלות ציבורית אחרת (לוח 2).

גמר בנייה – במחצית הראשונה של 2015 הסתיימה בנייתן של כ-21,470 דירות, כ-6.9% 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, במחצית הראשונה של 2015, היה במחוז המרכז – כ-29% מכלל הדירות היו במחוז זה, בעוד שבמחוז ירושלים כ-10% בלבד. לוח ג ולוח 3.

Table C: Dwellings completed, by district / **לוח ג: דירות שבנייתן הסתיימה, לפי מחוז**

1 - 6 / 2015

	% שינוי לעומת 1-6/2014 % Change on 1-6/2014	אחוזים Percentages	
Total	6.9	100.0	סך הכל
Jerusalem District	25.2	10.0	מחוז ירושלים
Northern District	-8.6	17.4	מחוז הצפון
Haifa District	22.5	11.2	מחוז חיפה
Central District	-1.7	29.3	מחוז המרכז
Tel Aviv District	11.4	15.1	מחוז תל אביב
Southern District	12.1	12.3	מחוז הדרום
Judea and Samaria Area(1)	54.8	4.7	אזור יהודה והשומרון(1)

(1) Israeli localities / (1) יישובים ישראליים

במחצית הראשונה של 2015, במחוז ירושלים ובמחוז חיפה נרשמה עלייה של כ-25% ושל כ-22% בהתאמה, במספר הדירות שבנייתן הסתיימה, לעומת התקופה המקבילה ב-2014, ובמחוזות הצפון והמרכז נרשמה ירידה של כ-9% ושל כ-2%, בהתאמה.

דירות בבנייה פעילה – מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בסוף יוני 2015 ב-97.3 אלף דירות לערך, והיה הגבוה ביותר מאז סוף ספטמבר 1997 (לוח 6).

שטח הבנייה

התחלת בנייה – **במחצית הראשונה של 2015** הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים בכ-6.1 מיליון מ"ר, בהשוואה ל-5.6 מיליון מ"ר בתקופה המקבילה ב-2014 – עלייה של כ-9%. מכלל השטח שבנייתו החלה **במחצית הראשונה של 2015**, 78% נועד למגורים ו-22% נועד לבנייה שלא למגורים (לוח 5). שטח הבנייה שלא למגורים עלה בכ-12%, בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2014.

גמר בנייה – **במחצית הראשונה של 2015** הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-5.5 מיליון מ"ר, בהשוואה ל-5.4 בתקופה המקבילה ב-2014 – עלייה של כ-3%. מכלל השטח שבנייתו הסתיימה **במחצית הראשונה של 2015**, כ-29% נועד לבנייה שלא למגורים, עלייה של כ-14%, בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2014 (לוח 5).

בבנייה פעילה – סך כל שטח הבנייה, לכל הייעודים, שנמצא בבנייה פעילה **בסוף יוני 2015**, הסתכם ב-23.3 מיליון מ"ר לערך, בהשוואה ל-23.7 בסוף יוני 2014 – ירידה של כ-2%. מסך כל שטח זה, 75% נועד לבנייה למגורים והיתר, 25%, נועד לבנייה שלא למגורים (לוח 6).

* ההודעה הבאה על "התחלות וגמר בנייה ברבע השלישי של 2015" תפורסם ב-9 בדצמבר 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 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-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 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.