

ירושלים, יא אלול תשע"ו  
14 בספטמבר 2016  
281/2016

## התחלת הבנייה וגמר הבנייה במחצית הראשונה של 2016 Construction Begun and Construction Completed in the First Half of 2016

### ינואר-יוני 2016, בהשוואה לינואר-יוני 2015:

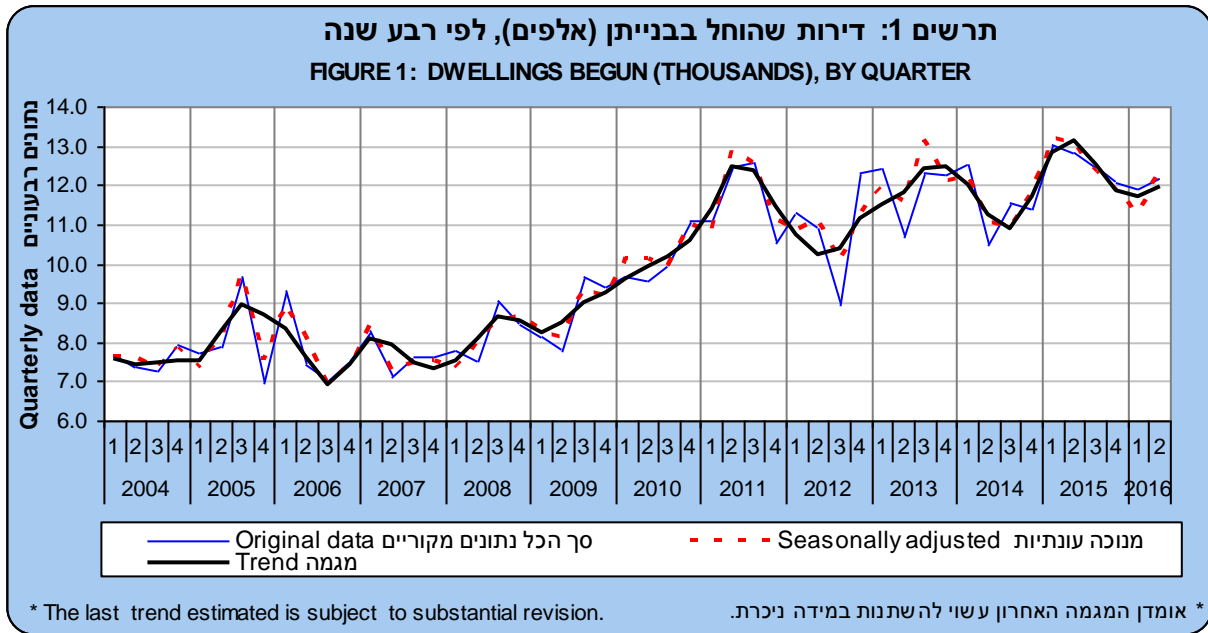
- ירידה של 6.9% במספר הדירות שהוחל בבנייתן
- ירידה של 11.5% במספר הדירות שהסתיימה בנייתן

### סוף יוני 2016:

- 106 אלף דירות נמצאו בשלבי בנייה פעילה, המספר הגבוה מאז סוף דצמבר 1996

### [לוחות](#)

**התחלת בנייה** – במחצית הראשונה של 2016 הוחל בבנייתן של כ-24,090 דירות חדשות במשק, מתוכן כ-26% דירות נבנות בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים), וכ-24% נבנים בבניינים גבוהים, בני 10 קומות ויותר. מספר הדירות שהוחל בבנייתן בתקופה זו היה נמוך ב-6.9% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בהשוואה לנתונים **מנוכי עונתיות** של המחצית האחרונה של שנת 2015, במחצית הראשונה של שנת 2016 חלה ירידה מתונה יותר, בשיעור של כ-2.1%. (לוח 1 ותרשים 1). יצוין כי, בשנת 2015 עמדו התחלות הבנייה על כ-50.4 דירות, המספר הגבוה ביותר שנרשם שמאז שנת 1997, בה הוחל בנייתן של כ-53.7 אלף דירות. כך עולה מסיכום נתונים מוקדם, ועדכון נתונים קודמים של סקר התחלת וגמר בנייה, המבוצע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, על סמך מידע שמתקבל מוועדות מקומיות ואזוריות לתכנון ובנייה, מסקר טלפוני של הלמ"ס הפונה ליזמי בנייה, וממידע המתקבל ממשרד הבינוי והשיכון. נא ראו גם **מפות** ו**מחולל לוחות** באתר הלמ"ס.

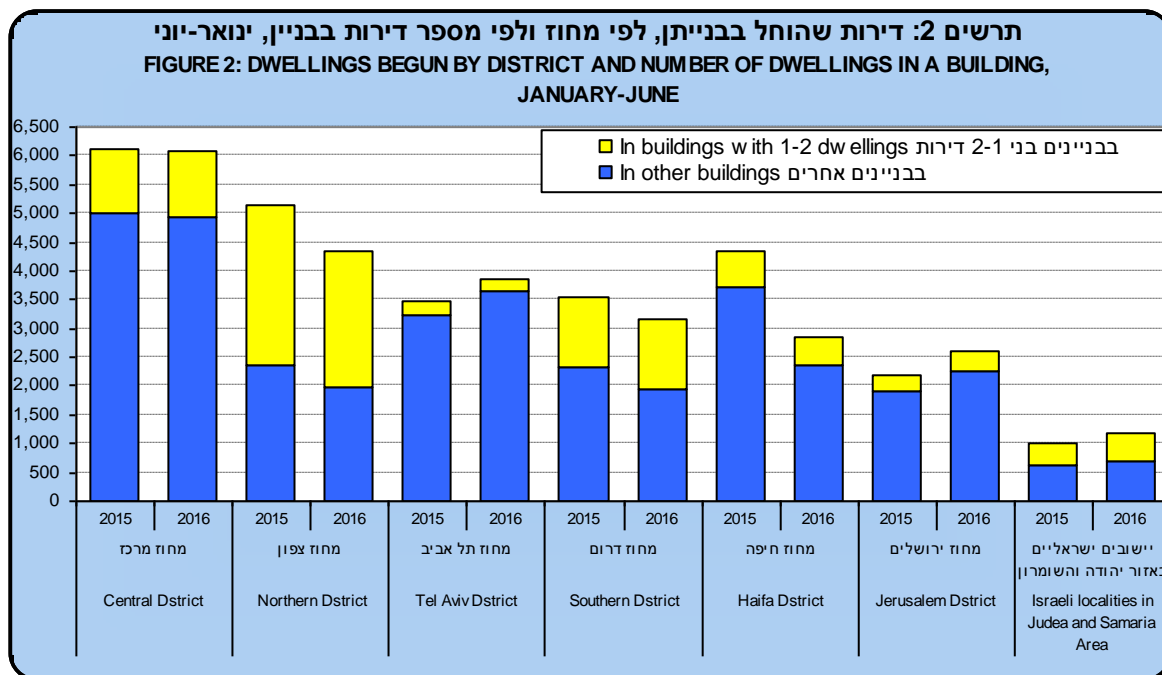


**לנתוני תרשים 1**

המספר הגדול ביותר של דירות שהוחל בבנייתן במחצית הראשונה של 2016 נרשם במחוז המרכז המהווה כ-25% מכלל הדירות, ואילו במחוז ירושלים – כ-11% בלבד מסך הדירות (לוח א ולוח 3). במחצית הראשונה של 2016 נרשמה, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-35% במחוז חיפה, של כ-16% במחוז הצפון ושל כ-11% במחוז הדרום. לעומת זאת, נרשמה, באותה תקופה עלייה של כ-18% במחוז ירושלים, בעוד שבמחוז המרכז כמעט ולא חל שינוי.

| Table A: Dwellings begun, by district |  | לוח א: דירות שהוחל בבנייתן, לפי מחוז |                        |
|---------------------------------------|--|--------------------------------------|------------------------|
| 1 - 6 / 2016                          |  |                                      |                        |
|                                       | % שינוי לעומת 1-6/2015<br>% Change on 1-6/2015 | אחוזים<br>Percentages                |                        |
| <b>Total</b>                          | <b>-6.9</b>                                    | <b>100.0</b>                         | <b>סך הכל</b>          |
| Jerusalem District                    | 18.2   | 10.8                                 | מחוז ירושלים           |
| Northern District                     | -15.7  | 18.0                                 | מחוז הצפון             |
| Haifa District                        | -34.8  | 11.8                                 | מחוז חיפה              |
| Central District                      | -0.4   | 25.3                                 | מחוז המרכז             |
| Tel Aviv District                     | 11.0   | 16.0                                 | מחוז תל אביב           |
| Southern District                     | -11.0  | 13.1                                 | מחוז הדרום             |
| Judea and Samaria Area(1)             | 16.7   | 5.0                                  | אזור יהודה והשומרון(1) |
| (1) Israeli localities                |  |                                      | (1) יישובים ישראלים    |

כ-55% מהדירות שהוחל בבנייתן במחוז הצפון, נבנו בבניינים בני 1-2 דירות, בהשוואה ל-5% בלבד במחוז תל אביב (תרשים 2).



## לנתוני תרשים 2

ביישובים בהם נרשם המספר הגבוה ביותר של הדירות שהוחל בבנייתן **במחצית הראשונה של 2016**, חלה, בדרך כלל, מגמת עלייה לעומת נתוני המחצית המקבילה אשתקד. המספר הגבוה ביותר של דירות שהוחל בבנייתן, בתקופה זו, היה ביישובים: **תל אביב-יפו** (כ-1,440), בכ-16% יותר מאשר בתקופה המקבילה אשתקד, ו**ירושלים** (כ-1,200). בתקופה זו הוחל בבנייתן של כ-880 דירות בבית שמש, פי 3.3 לעומת התקופה המקבילה אשתקד. בכפר סבא הוחל בבנייתן של כ-440 דירות, פי 2.8 יותר מאשר בתקופה המקבילה אשתקד. בארבע ערים חלה עלייה משמעותית בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד: **בטירת הכרמל** – כ-96%, **בקרית גת** – כ-87%, **בהרצלייה** – כ-86%, **בנתניה** – כ-81%, ו**ברמת גן** – כ-68%. עם זאת, בחלק מהיישובים נרשמה ירידה: **בירושלים** – כ-29%, **באשקלון** – כ-19% ו**ברחובות** כ-11%. (לוח ב).

**Table B: Dwellings begun, by localities whose dwellings begun were more than 400 in January - June 2016** **לוח ב: דירות שהוחל בבנייתן, לפי יישובים בהם החלה בנייתן של מעל 400 דירות בינואר - יוני 2016**

| Locality              | אחוז שינוי לעומת<br>% Change on<br><u>1-6 2016</u><br>1-6 2015 | January - June |               |               |               | יישוב              |
|-----------------------|--|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|
|                       |  | *2016          | 2015          | 2014          | 2013          |                    |
| <b>National total</b> | <b>-6.9</b>  | <b>24,093</b>  | <b>25,869</b> | <b>23,022</b> | <b>23,112</b> | <b>סך הכל ארצי</b> |
| Thereof:              |  |                |               |               |               | מזה:               |
| TEL AVIV - YAFO       | 16.3   | 1,443          | 1,241         | 1,142         | 1,117         | תל אביב - יפו      |
| JERUSALEM             | -29.2  | 1,197          | 1,690         | 1,839         | 1,807         | ירושלים            |
| NETANYA               | 80.5   | 1,034          | 573           | 502           | 800           | נתניה              |
| BET SHEMESH           | 230.7  | 883            | 267           | 457           | 463           | בית שמש            |
| RAMAT GAN             | 67.5   | 839            | 501           | 752           | 235           | רמת גן             |
| PETAH TIQWA           | 21.7   | 792            | 651           | 872           | 898           | פתח תקווה          |
| ROSH HAAYIN           | 18.1   | 736            | 623           | 1,248         | 122           | ראש העין           |
| ASHQELON              | -18.7  | 657            | 808           | 249           | 466           | אשקלון             |
| HADERA                | 21.2   | 567            | 468           | 582           | 426           | חדרה               |
| TIRAT KARMEL          | 96.0   | 539            | 275           | 49            | 267           | טירת כרמל          |
| HAIFA                 | 5.8  | 529            | 500           | 341           | 447           | חיפה               |
| HOLON                 | 1.8  | 518            | 509           | 198           | 441           | חולון              |
| QIRYAT GAT            | 86.6   | 459            | 246           | ..            | 93            | קריית גת           |
| REHOVOT               | -11.3  | 454            | 512           | 271           | 423           | רחובות             |
| HERZLIYYA             | 85.7   | 442            | 238           | 249           | 245           | הרצלייה            |
| KEFAR SAVA            | 181.5  | 442            | 157           | 332           | 167           | כפר סבא            |

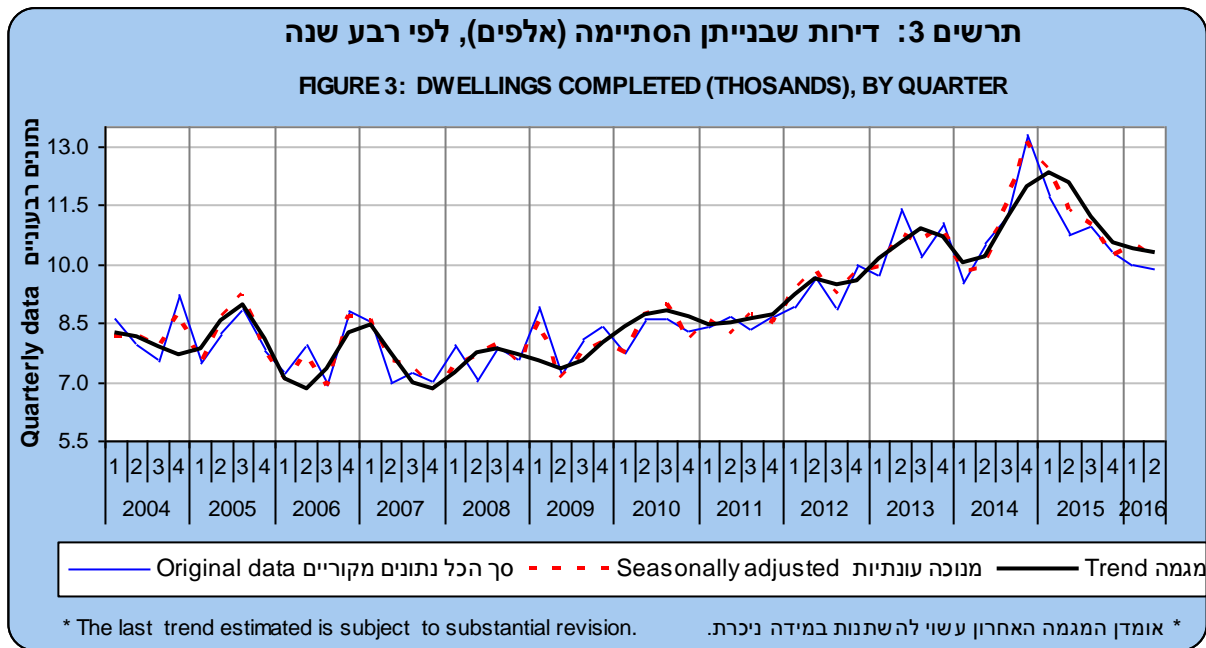
\* Provisional data.

\* נתונים ארעיים

**במחצית הראשונה של 2016, כתוצאה מהריסה והקמת בניין חדש, הוחל בבנייתן של כ-2,640 דירות, עלייה של כ-17% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (לוח 5). מתוך דירות אלה, כ-59% נבנו במחוז תל אביב, כ-24% וכ-10% במחוזות המרכז וחיפה, בהתאמה. מתוך הדירות שהוחל בבנייתן, כתוצאה מהריסה והקמת בניין חדש, כ-1,500 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38/2, כ-44% יותר בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.**

**במחצית הראשונה של 2016, הוחל בבניית כ-1,240 דירות, כתוספות בנייה לבניינים קיימים, ירידה של כ-14% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. מתוך דירות אלה, כ-34% נבנו במחוז תל אביב, וכ-27% במחוז המרכז. מתוך הדירות שהוחל בבנייתן כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כ-630 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38, ירידה של כ-21% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (לוח 5).**

**גמר בנייה – במחצית הראשונה של 2016** הסתיימה בנייתן של כ-19,880 דירות, 11.5% פחות מאשר בתקופה המקבילה אשתקד. כ-31% מהדירות נבנו בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים – לוחות 1 ו-2, ותרשים 3).



### לנתוני תרשים 3

על פי נתוני המגמה, הרבע השני של שנת 2016 היה הרבע החמישי ברציפות, בו נרשמה ירידה במספר הדירות שהסתיימה בנייתן. בתקופה אפריל 2015- יוני 2016 נרשמה בנתוני המגמה של הדירות שהסתיימה בנייתן, ירידה של 3.5% במוצע לרבעון. זאת, לאחר עלייה של 5.3% במוצע לרבעון, בארבעת הרבעונים הקודמים (אפריל 2014-מרץ 2015).

המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה, במחצית הראשונה של 2016, היה במחוז המרכז – כ-27% מכלל הדירות היו במחוז זה, בעוד שבמחוז ירושלים – כ-10% בלבד. לוח ג ולוח 3.

**לוח ג: דירות שבנייתן הסתיימה, לפי מחוז**

**Table C: Dwellings completed, by district**

**1 - 6 / 2016**

|                           | % שינוי<br>לעומת 1-6/2015<br>% Change<br>on 1-6/2015 | אחוזים<br>Percentages | סך הכל                 |
|---------------------------|--|-----------------------|------------------------|
| <b>Total</b>              | <b>-11.5</b>   | <b>100.0</b>          |                        |
| Jerusalem District        | -8.4   | 10.4                  | מחוז ירושלים           |
| Northern District         | 5.6  | 20.4                  | מחוז הצפון             |
| Haifa District            | -0.7   | 12.0                  | מחוז חיפה              |
| Central District          | -18.8  | 27.0                  | מחוז המרכז             |
| Tel Aviv District         | -18.5  | 14.9                  | מחוז תל אביב           |
| Southern District         | -22.6  | 10.6                  | מחוז הדרום             |
| Judea and Samaria Area(1) | -7.0   | 4.8                   | אזור יהודה והשומרון(1) |

(1) יישובים ישראלים (1) Israeli localities

במחצית הראשונה של 2016, נרשמה ירידה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, של כ-23% במחוז הדרום ושל כ-19% בכל אחד מהמחוזות המרכז ותל אביב. לעומת זאת, במחוז הצפון נרשמה עלייה של כ-6% במספר הדירות שבנייתן הסתיימה.

**דירות בבנייה פעילה** – מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בסוף יוני 2016 ב-106.1 אלף דירות לערך, והיה הגבוה ביותר מאז סוף דצמבר 1996, כאשר היו בבנייה פעילה 108.7 אלף דירות לערך. (לוח 1).

## שטח הבנייה

**התחלת בנייה** – **במחצית הראשונה של 2016** הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים בכ-5.5 מיליון מ"ר, בהשוואה ל-6.4 מיליון מ"ר בתקופה המקבילה אשתקד – ירידה של כ-15%. מכלל השטח שבנייתו החלה **במחצית הראשונה של 2016**, 80% נועד למגורים ו-20% נועד לבנייה שלא למגורים (לוח 4). שטח הבנייה שלא למגורים ירד בכ-33%, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

**גמר בנייה** – **במחצית הראשונה של 2016** הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-4.8 מיליון מ"ר, בהשוואה ל-5.8 בתקופה המקבילה אשתקד – ירידה של כ-16%. מכלל השטח שבנייתו הסתיימה **במחצית הראשונה של 2016**, כ-23% נועד לבנייה שלא למגורים, ירידה של כ-34%, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוח 4).

**בבנייה פעילה** – סך כל שטח הבנייה, לכל הייעודים, שנמצא בבנייה פעילה **בסוף יוני 2016**, הסתכם ב-24.3 מיליון מ"ר לערך, בהשוואה ל-23.5 בסוף יוני אשתקד – עלייה של כ-3%. מסך כל שטח זה, 77% נועד לבנייה למגורים והיתר, 23%, נועד לבנייה שלא למגורים (לוח 4).

\* ההודעה הבאה על "התחלות וגמר בנייה בתשעת החודשים הראשונים של 2016" תפורסם ב-12 בדצמבר 2016.

-----

## הסברים

סיכום נתוני הבנייה מבוסס על דוחות מוועדות לתכנון ובנייה, ממשרד הבינוי והשיכון, 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:

1. הוועדות המקומיות לתכנון ובנייה.
2. סקר השדה של הלמ"ס – נחקרים חודש התחלת הבנייה וחודש גמר הבנייה עבור מרבית הבנייה. בניין שדווח על התחלת בנייתו, טרם דווח על גמר בנייתו ושלא הופסקה בנייתו, הוא בניין בבנייה פעילה.
3. משרד הבינוי והשיכון – קובץ מינהלי.
4. דוח של משרד הפנים – על פי הדוח בנוגע לגרזי 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.
5. 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.

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

**גמר בנייה של דירה** הוא גמר הבנייה של הבניין שבו היא ממקמת. 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.

תמ"א 38 – תכנית מתאר ארצית מיועדת לחיזוק בניינים בפני רעידת אדמה.

תמ"א 38/2 – מסלול מיוחד במסגרת תכנית המתאר הארצית המיועדת לחיזוק בניינים בפני רעידת אדמה (תמ"א 38), המאפשרת הריסה ובנייה מחדש.

**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

**ניכוי כפולים** – במהלך קליטת הנתונים נקלטים, לעיתים, רשומות כפולות לגבי אותו בניין. קיימים שני סוגים עיקריים של כפולים:

1. בין נתוני הבנייה המתקבלים בקובץ מינהלי ממשרד הבינוי והשיכון לבין יתר נתוני הבנייה, המתקבלים דרך היתרי הבנייה מהוועדות המקומיות לתכנון ובנייה, שעבורם מתבצע סקר מעקב טלפוני של הלמ"ס. קליטת הכפולים נובעת מתזמון שונה של קבלת הנתונים עבור שתי המערכות ומהקושי הקיים בזיהוי, בהיעדר מזהה משותף חד-ערכי.

2. בתוך נתוני הבנייה בסקר המעקב של הלמ"ס, מצד אחד ניתנים יותר מהיתר בנייה אחד לאותו בניין בעייתיים שונים ומזהים שונים (עבור חלקים שונים שלו, כגון, חפירה, קומת חניון תת-קרקעית, קומות על פני הקרקע), ומצד שני ניתן היתר בנייה אחד עבור קבוצת בניינים באותו אתר, ללא מזהה בניין. כמו כן, מוצאים היתרים חדשים עבור שינויים במספר הדירות בבניין או בשטח שלו, ללא ציון קשר ודאי להיתר הבנייה המקורי, הנמצא בשלבי בנייה ובמעקב של הסקר של הלמ"ס.

ניכוי הכפולים מתבצע לעיתים באיחור רב וגורם לעדכון משמעותי של נתונים שפורסמו בעבר.

**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-2016 מגמות ל-2012-2016](#)" (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.