

ירושלים, כ"ה בסיון תשע"ז
19 ביוני 2017
173/2017

התחלת הבנייה וגמר הבנייה - רבע ראשון של 2017 Construction Begun and Construction Completed - First Quarter of 2017

בחודשים ינואר-מרץ 2017:

- הוחל בבנייתן של 12,200 דירות, שמתוכן כ-24% נבנות בבניינים בני 10 קומות ויותר
- הסתיימה בנייתן של 11,550 דירות, שמתוכן כ-30% נבנו בבניינים בני 10 קומות ויותר

סוף מרץ 2017:

- כ-114 אלף דירות נמצאו בתהליכי בנייה פעילה
- ב-12 החודשים האחרונים אפריל 2016 - מרץ 2017, בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים

(אפריל 2015 - מרץ 2016):

- ירידה של 0.4% במספר הדירות שהוחל בבנייתן
- עלייה של 13.1% במספר הדירות שהסתיימה בנייתן

ללוחות ולנתוני התרשימים

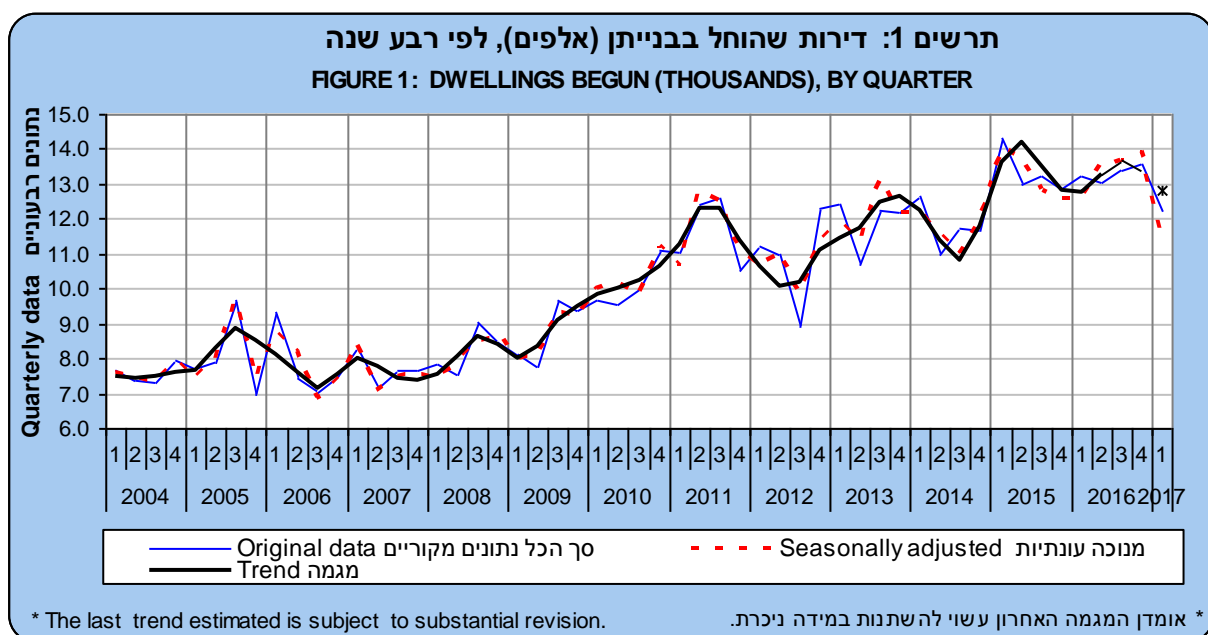
הסבר כללי: האומדן של הרבע הראשון של התחלות הבנייה, הינו נתון ארעי בלבד, שעל פי ניסיון העבר עשוי להתעדכן. העדכון נובע בדרך כלל מדיווח המתקבל בפיגור, שבחלקו קשה להעריך אותו מראש (כגון, התחלות הבנייה המתרחשות לפני תאריך מתן היתר הבנייה). ניתן היה לפרסם את נתוני התחלות הבנייה בעיתוי מאוחר יותר, ובכך לצמצם את עדכון הנתונים אבל בשל החשיבות שמייחסת הלמ"ס לפרסום נתונים שוטפים וזמינים בנושא זה שעומד במרכז ההתעניינות הציבורית, ישמר לוח הזמנים הקיים (כלומר כחודשיים וחצי מתום התקופה הנסקרת). במקביל, נבדקות שיטות לצמצום שיעור עדכון הנתונים, הן בתהליך איסוף המידע והן בתהליך חישוב הזקיפות עבור התחלות הבנייה הצפויות להתקבל בפיגור, אחרי פרסום האומדן הראשון. התהליך של שיפור האמידה הנו מורכב, דורש הגברת שיתוף הפעולה עם המדווחים ושינויים מתודולוגיים בשיטות האמידה, ועשוי להתפרסם על מספר חודשים בתקופה הקרובה.

הנתונים המפורסמים בהודעה זו מופקים משילוב של הנתונים המתקבלים ממשרד הבינוי והשיכון בעבור הבנייה שבפיקוחו, ושל נתונים שנאספים ומעובדים על ידי הלמ"ס בעבור יתרת הבנייה במשק. כפי שצוין, הנתונים חשופים לעדכונים. בהודעה זו מספר התחלות הבנייה לשנת 2016 עודכן כלפי מעלה בהשוואה לנתונים שפורסמו בהודעה הקודמת במרס 2017, בכ-1.5% (כ-800 דירות, מתוכן כ-770 דירות ברבע האחרון של 2016). לגבי שיעור עדכון הנתונים, הוכן לאחרונה, בלמ"ס, מסמך **"ניתוח עדכונים"** של נתוני בינוי על פי השיטה הסטטיסטית המומלצת על ידי הגוף המקצועי בארגון ה-OECD, לפיה נמדדים העדכונים של סדרות עתיות אחרות בלמ"ס ובלשכות סטטיסטיות וארגונים בין לאומיים שונים ברחבי העולם.

התחלות הבנייה – ברבע הראשון הוחל בבנייתן של כ-12,200 דירות. מתוכן כ-23% דירות נבנות בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים), וכ-24% נבנות בבניינים גבוהים, בני 10 קומות ויותר. **בתקופה אפריל 2016 – מרץ 2017** הוחל בבנייתן של 52,190 דירות, ומספרן היה נמוך בכ-0.4% מזה שנרשם בתקופה הקודמת (אפריל 2015 - מרץ 2016). כך עולה מסיכום נתונים ארעיים, ועדכון נתונים קודמים של סקר התחלת בנייה וגמר בנייה, המבוצע על ידי הלמ"ס.

על פי נתוני **המגמה**, בשני הרבעים האחרונים, אוקטובר 2016 – מרץ 2017 חלה ירידה של כ-3.3% בממוצע לרבע שנה (רמה ממוצעת של כ-13,100 דירות לרבע שנה). זאת לאחר שבשני הרבעים הקודמים, אפריל-ספטמבר 2016, נרשמה עלייה של כ-3.6% בממוצע לרבע (רמה ממוצעת של כ-13,500 דירות לרבע שנה) (לוח 1, תרשים 1).

נא ראו נתונים נוספים ב- **מפות ומחולל לוחות** באתר הלמ"ס.

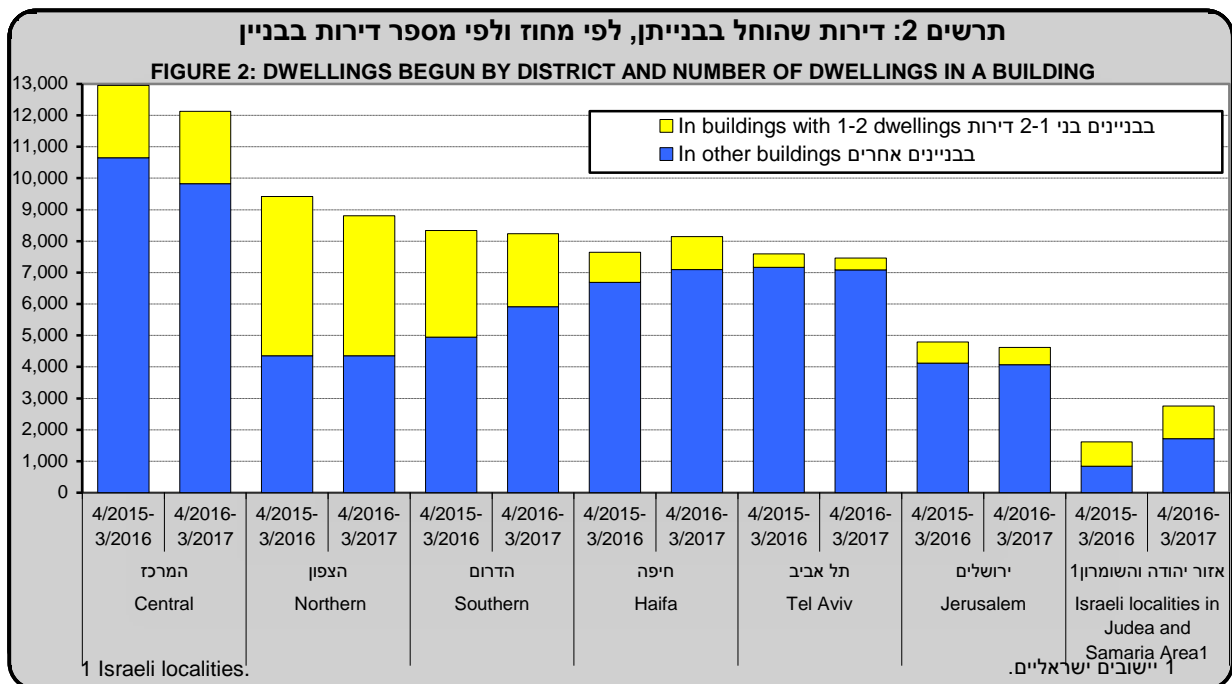


המספר הגדול ביותר של דירות שהוחל בבנייתן **בתקופה אפריל 2016 – מרץ 2017** נרשם **במחוז המרכז** המהווה כ-23% מכלל הדירות, ואילו **במחוז ירושלים** – כ-9% בלבד מסך כל הדירות (לוח א ולוח 3).

בתקופה אפריל 2016 – מרץ 2017 נרשמה, בהשוואה לתקופה הקודמת (אפריל 2015-מרץ 2016), ירידה של כ-6.6% וכ-6.4% **במחוזות הצפון והמרכז**, בהתאמה, ואילו **במחוז חיפה** נרשמה עלייה של 6.6% לאותה תקופה.

Table A: Dwellings started, by district		לוח א: דירות שהוחל בבנייתן, לפי מחוז	
4/2016 - 3/2017			
	% שינוי לעומת 4/2015-3/2016 % Change on 4/2015-3/2016	אחוזים Percentages	
Total	-0.4	100.0	סך הכל
Jerusalem District	-3.6	8.9	מחוז ירושלים
Northern District	-6.6	16.9	מחוז הצפון
Haifa District	6.6	15.6	מחוז חיפה
Central District	-6.4	23.2	מחוז המרכז
Tel Aviv District	-1.8	14.3	מחוז תל אביב
Southern District	-1.2	15.8	מחוז הדרום
Judea and Samaria Area(1)	70.4	5.3	אזור יהודה והשומרון(1)
(1) Israeli localities			(1) יישובים ישראלים

כ-50% מהדירות שהוחל בבנייתן במחוז הצפון, נבנו בבניינים בני 1-2 דירות, בהשוואה ל-5% בלבד במחוז תל אביב (תרשים 2).



השינויים על פני הזמן ביישובים השונים אינם אחידים. המספר הגבוה ביותר של דירות שהוחל בבנייתן, בתקופה אפריל 2016 – מרץ 2017 היה בתל אביב יפו – כ-2,460 (ירידה של 5.5% בהשוואה לתקופה קודמת אפריל 2015 – מרץ 2016) ובירושלים - כ-2,140 (ירידה של 27.8% לעומת אותה תקופה). ביישובים אחרים נרשמה עלייה ניכרת במספר הדירות שהוחל בבנייתן באותה תקופה: בלוד כ-1,230 דירות בהשוואה לממוצע של כ-100 דירות בשלוש השנים הקודמות, בקרית מוצקין כ-1,520 דירות בהשוואה לממוצע של 225 דירות בשלוש השנים הקודמות, בנתיבות כ-940 דירות בהשוואה ל-290 דירות בשלוש השנים הקודמות ובכפר יונה כ-690 דירות, בהשוואה לממוצע של כ-90 דירות בשלוש השנים הקודמות. (לוח ב')

Table B: Dwellings started in localities in which the largest number of construction of dwellings has begun in April 2016 - March 2017

לוח ב: דירות שהוחל בבנייתן ביישובים, בהם החלה בנייתן של מספר גבוה של דירות באפריל 2016 - מרץ 2017

Locality	אחוז שינוי לעומת	4/2016 - 3/2017	4/2015 - 3/2016	4/2014 - 3/2015	4/2013 - 3/2014	יישוב
	% Change on 4/2016-3/2017 4/2015-3/2016					
National total	-0.4	52,184	52,393	48,633	47,790	סך הכל ארצי
Thereof:						מזה:
Tel Aviv-Yafo	-5.5	2,456	2,600	2,482	2,724	תל אביב-יפו
Jerusalem	-27.8	2,143	2,967	2,612	3,510	ירושלים
Ashqelon	29.6	1,667	1,286	985	931	אשקלון
Qiryat Motzkin	876.9	1,524	156	203	315	קריית מוצקין
Bet Shemesh	52.4	1,439	944	350	639	בית שמש
Ramat Gan	-5.6	1,398	1,481	1,446	1,030	רמת גן
Be'Er Sheva	12.8	1,377	1,221	1,507	673	באר שבע
Petah Tiqwa	-18.6	1,307	1,606	1,543	1,519	פתח תקווה
Netanya	-23.5	1,274	1,665	1,362	1,325	נתניה
Harish	-38.3	1,271	2,060	2,502	194	חריש
Lod	..	1,227	98	183	19	לוד
Holon	64.5	1,143	695	601	778	חולון
Hadera	-18.5	1,053	1,292	694	1,111	חדרה
Nahariyya	93.0	1,052	545	325	539	נהרייה
Haifa	-12.0	942	1,071	1,089	594	חיפה
Netivot	510.4	940	154	222	488	נתיבות
Rehovot	-12.3	925	1,055	986	931	רחובות
Rishon Leziyyon	-7.2	833	898	996	1,064	ראשון לציון
Rosh Haayin	-54.4	808	1,772	1,868	2,278	ראש העין
Zur Hadassa	89.9	756	398	12	238	צור הדסה
Herzliyya	-33.6	746	1,123	798	521	הרצלייה
Kefar Yona	491.5	692	117	22	143	כפר יונה
Afula	-48.3	688	1,331	687	508	עפולה
Ashdod	-13.5	670	775	602	505	אשדוד

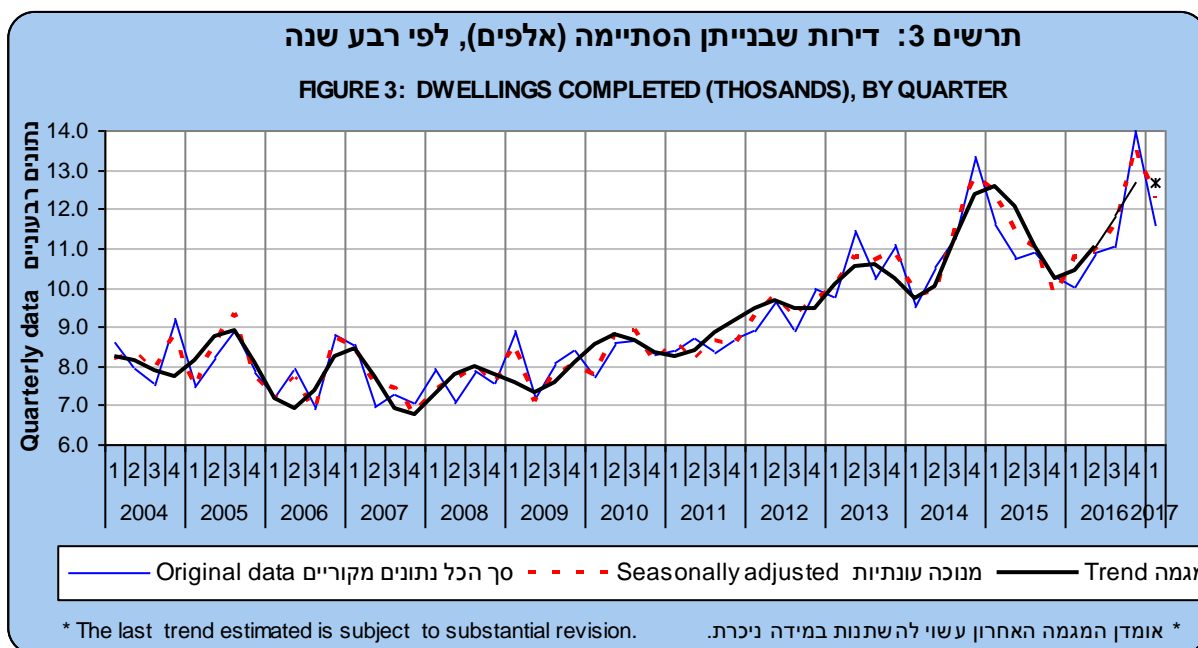
* Provisional data.

* נתונים ארעיים

בתקופה אפריל 2016 – מרץ 2017, כתוצאה מהריסה והקמת בניין חדש, הוחל בבנייתן של 5,655 דירות, עלייה של כ-14% לעומת התקופה הקודמת (אפריל 2015 - מרץ 2016). מתוך דירות אלה, כ-52% נבנו במחוז תל אביב, כ-25% וכ-18% במחוזות המרכז וחיפה, בהתאמה. מתוך הדירות שהוחל בבנייתן, כתוצאה מהריסה והקמת בניין חדש, כ-3,270 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38/2, כ-7% יותר בהשוואה לתקופה הקודמת (אפריל 2015 - מרץ 2016). לוח 5.

בנוסף, בתקופה אפריל 2016 – מרץ 2017, הוחל בבנייתן של כ-2,730 דירות, כתוספות בנייה לבניינים קיימים, דומה למספר הדירות שהוחל בבנייתן באותה שיטה בתקופה הקודמת (אפריל 2015 - מרץ 2016). מתוך דירות אלה, כ-32% נבנו במחוז תל אביב, וכ-23% במחוז המרכז. מתוך הדירות שהוחל בבנייתן כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כ-1,620 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38, עלייה של כ-2% לעומת התקופה הקודמת (אפריל 2015 - מרץ 2016) לוח 5.

גמר בנייה – ברבע ראשון 2017 הסתיימה בנייתן של כ-11,550 דירות, מתוכן כ-28% נבנו בבניינים בני 1-2 דירות (בתים פרטיים ובתים דו משפחתיים), וכ-30% בבניינים בני 10 קומות ויותר. **בתקופה אפריל 2016 – מרץ 2017** הסתיימה בנייתן של כ-47,450 דירות, 13.1% יותר מאשר בתקופה התקופה הקודמת (אפריל 2015-מרץ 2016). לוחות 1 ו-2, ותרשים 3.



על פי נתוני המגמה, ברבע הראשון של 2017 נרשמה ירידה של כ-0.6% במספר הדירות שהסתיימה בנייתן, לאחר עלייה של כ-5.7% בממוצע לרבע במהלך שנת 2016.

המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה, בתקופה אפריל 2016 – מרץ 2017, היה במחוז המרכז – כ-27% מכלל הדירות היו במחוז זה, בעוד שבמחוז ירושלים – כ-9% בלבד. לוח ג ולוח 3.

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

4/2016 - 3/2017

	% שינוי לעומת 4/2015-3/2016 % Change on 4/2015-3/2016	אחוזים Percentages	
Total	13.1	100.0	סך הכל
Jerusalem District	3.0	9.2	מחוז ירושלים
Northern District	-0.1	17.8	מחוז הצפון
Haifa District	27.6	11.6	מחוז חיפה
Central District	5.9	27.2	מחוז המרכז
Tel Aviv District	33.5	17.3	מחוז תל אביב
Southern District	43.8	13.6	מחוז הדרום
Judea and Samaria Area(1)	-26.1	3.3	אזור יהודה והשומרון(1)

(1) Israeli localities (1) יישובים ישראליים

בתקופה אפריל 2016 – מרץ 2017 נרשמה עלייה לעומת התקופה הקודמת אפריל 2015 - מרץ 2016, של כ-44% במחוז הדרום, של כ-34% במחוז תל אביב, של כ-28% במחוז חיפה, של כ-6% במחוז המרכז ושל כ-3% במחוז ירושלים. לעומת זאת, במחוז הצפון לא חל שינוי במספר הדירות שבנייתן הסתיימה.

דירות בבנייה פעילה – מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בסוף **מרץ 2017** ב-113.8 אלף דירות לערך, בהשוואה ל-109.0 אלף דירות בסוף מרץ 2016. (לוח 1).

שטח הבנייה

התחלת בנייה – **בתקופה אפריל 2016 – מרץ 2017** הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים בכ-11.6 מיליון מ"ר, בהשוואה ל-12.4 מיליון מ"ר בתקופה הקודמת אפריל 2015 - מרץ 2016 – ירידה של כ-6%. מכלל השטח שבנייתו החלה **בתקופה אפריל 2016 – מרץ 2017**, כ-80% נועד למגורים ו-20% נועד לבנייה שלא למגורים. שטח הבנייה שלא למגורים ירד בכ-18%, בהשוואה לתקופה הקודמת (אפריל 2015 - מרץ 2016) לוח 4.

גמר בנייה – **בתקופה אפריל 2016 – מרץ 2017** הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-11.4 מיליון מ"ר, בהשוואה ל-10.9 מיליון מ"ר בתקופה הקודמת (אפריל 2015 - מרץ 2016) – עלייה של כ-4%. מכלל השטח שבנייתו הסתיימה **בתקופה אפריל 2016 – מרץ 2017**, כ-23% נועד לבנייה שלא למגורים, ירידה של כ-16%, בהשוואה לתקופה הקודמת (אפריל 2015 - מרץ 2016) לוח 4.

* ההודעה הבאה על "התחלות וגמר בנייה במחצית הראשונה של 2017" תפורסם ב-12 בספטמבר 2017.

הגדרות בסקרי הלמ"ס

התחלת בנייה – התחלת חפירת היסודות של בניין. מועד התחלת הבנייה של דירה הוא מועד התחלת הבנייה של הבניין שבו היא ממוקמת.

גמר בנייה – השלמת הבנייה של בניין או תחילת השימוש במחצית שטחו לפחות (המוקדמת מהן). הסטטיסטיקה של גמר בנייה מתייחסת למספר הדירות או הבניינים שבנייתם הושלמה. גמר בנייה של דירה הוא גמר הבנייה של הבניין שבו היא ממוקמת. לעומת זאת בנתונים שמקורם במשרד הבינוי (נתונים על בנייה ביזמה ציבורית) נכללות במניין הדירות הגמורות כל הדירות שבנייתן הסתיימה, גם אם עדיין לא הסתיימה בנייתן של לפחות 50% מהדירות בבניין.

בבנייה פעילה – בניין בתהליך בנייה פעיל או דירה בבניין שנמצא בתהליך בנייה פעיל, לא כולל בניינים שבנייתן הופסקה. בנתוני משרד הבינוי והשיכון נכללים גם בניינים שבנייתן הופסקה.

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.

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 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.
5. זקיפת 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 בדוחות השונים, כתוצאה משימוש בעיבודים סטטיסטיים שונים.

הנתונים המתפרסמים חשופים לעדכונים מהסיבות הבאות:

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 נתונים כפולים:

1. בין נתוני הבנייה המתקבלים בקובץ מנהלי ממשרד הבינוי והשיכון לבין יתר נתוני הבנייה, המתקבלים דרך היתרי הבנייה מהוועדות המקומיות לתכנון ובנייה, שעבורם מתבצע סקר מעקב טלפוני של הלמ"ס. קליטת הנתונים 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 לעיתים יותר מהיתר בנייה אחד לאותו בניין בעיתויים שונים ומזהים שונים (עבור חלקים שונים שלו, כגון, חפירה, קומת חניון תת-קרקעית, קומות על פני הקרקע), ומצד שני יתכן שניתן 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 מעקב 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 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).

יזכר, כי סדרות הסטטיסטיקה של ענף הבינוי מתאפיינות באי-סדירות גבוהה יחסית. מצב זה מקשה על ניתוח ההתפתחויות על פני תקופות קצרות ולכן עדיף לבחון אותן על פני תקופות ארוכות יותר.

הסבר מפורט ומעודכן של 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).

ניתוח עדכוני הסדרות "התחלות בנייה" ו"גמר בנייה" – עדכון מוגדר כשינוי נתון שפורסם בעבר. ככל שפער הזמן בין הפרסום לבין תקופת ההתרחשות קטן יותר, וככל שהתקופה שאליה מתייחסים הנתונים קצרה יותר, גדל הסיכוי לכך שהנתון שפורסם לראשונה יהיה ארעי, ויעודכן בפרסומים הבאים. מסמך "[ניתוח עדכונים](#)" של נתוני בינוי ניתן לראות באתר האינטרנט של הלמ"מ.

[פרסומים נבחרים של הלמ"ס בנושאי בינוי - ניתן לראות באתר האינטרנט של הלמ"ס.](#)