

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, ד' בניסן תשע"ח
20 מרץ 2018
082/2018

התחלת הבנייה וגמר הבנייה - שנת 2017 Construction Begun and Construction Completed in 2017

- **התחלות בנייה:** בשנת 2017 הוחל בבנייתן של 46,300 דירות (אומדן שנתי ראשון), ירידה של 14.1% במספר הדירות שהוחל בבנייתן בשנת 2016 (53,900).
- **גמר בנייה:** הסתיימה בנייתן של כ- 47,400 דירות, עלייה של 3.0% לעומת שנת 2016.
- **בנייה פעילה:** בסוף שנת 2017 כ- 113 אלף דירות נמצאו בתהליכי בנייה פעילה.

ללוחות ולנתוני התרשימים

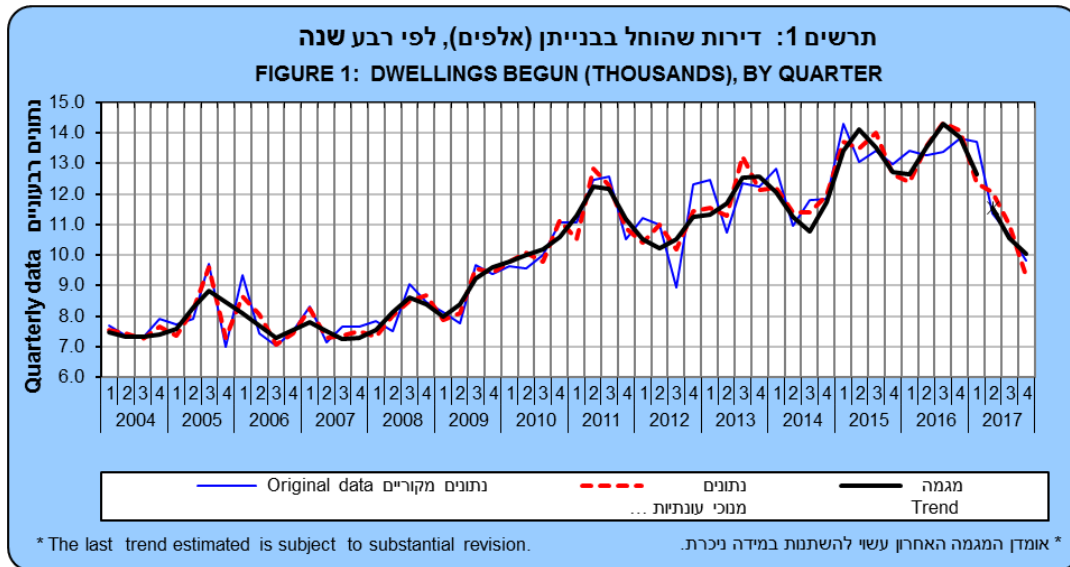
הסבר כללי

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. יש לציין כי הנתונים חשופים לעדכונים. האומדן השנתי 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 בנייה 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). ניתן לעיין במסמך "[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.

נא ראו נתונים נוספים ב- [מפות](#) ו- [מחולל לוחות](#) באתר הלמ"ס.

התחלות הבנייה – בשנת 2017 הוחל בבנייתן של כ-46,300 דירות, מתוכן כ-23% דירות נבנות בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים), וכ-22% נבנו בבניינים גבוהים, בני 10 קומות ויותר. מספר הדירות שהוחל בבנייתן בשנת 2017 היה נמוך בכ-14.1% מזה שנרשם בשנת 2016.

על פי נתוני **המגמה**, החל ברבע רביעי של שנת 2016 חלה ירידה של כ-5.9% בממוצע לרבע שנה (רמה ממוצעת של כ-12,200 דירות לרבע שנה). זאת, לאחר שבשלושת הרבעים הראשונים של שנת 2016 (ינואר-ספטמבר), נרשמה עלייה של כ-4.3% בממוצע לרבע (רמה ממוצעת של כ-13,600 דירות לרבע שנה) (לוח 1, תרשים 1).



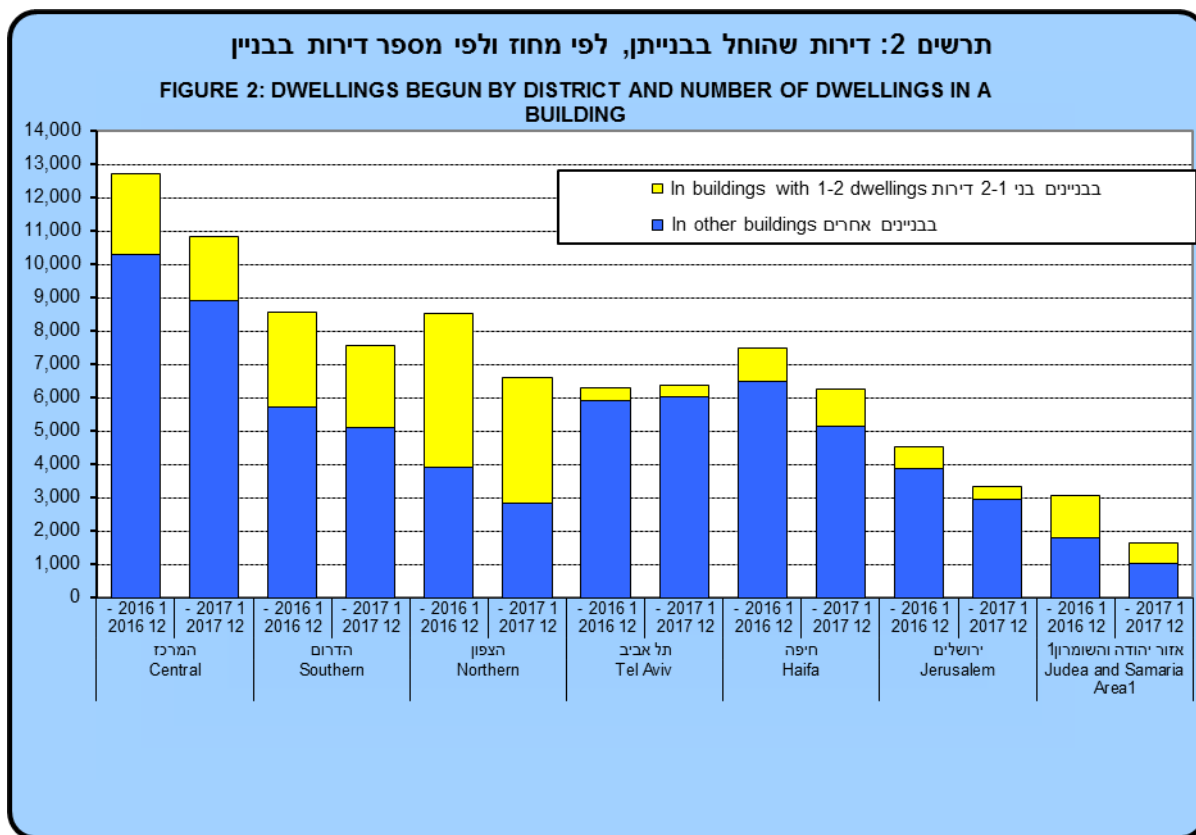
המספר הגדול ביותר של דירות שהוחל בבנייתן **בשנת 2017** נרשם **במחוז המרכז** המהווה כ-25% מכלל הדירות, ואילו **במחוז ירושלים** – כ-8% בלבד מסך כל הדירות (לוח א ולוח 3). **בשנת 2017** נרשמה, בהשוואה לשנת 2016, ירידה בכל אחד מהמחוזות, פרט למחוז תל-אביב בו נרשמה עלייה של כ-6.7%. הירידות הגדולות ביותר היו במחוז ירושלים ומחוז הצפון, 24% ו-18.4% בהתאמה.

לוח א': דירות שהוחל בבנייתן, לפי מחוז, שנת 2017

המחוז	אחוזים	אחוז שינוי שנת 2016 לעומת שנת 2017
סך הכל	100.0	-14.1
מחוז ירושלים	8.0	-24.0
מחוז הצפון	15.6	-18.4
מחוז חיפה	14.6	-13.8
מחוז המרכז	25.2	-13.5
מחוז תל אביב	16.3	6.7
מחוז הדרום	16.9	-10.9
אזור יהודה והשומרון(1)	3.5	-47.1

(1) יישובים ישראליים

כ-52% 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 ולעיתים יש תנודתיות רבה. המספר הגבוה ביותר של דירות שהוחל בבנייתן בשנת 2017 היה בתל אביב-יפו כ-2,950 דירות, עלייה של 34.5% בהשוואה לשנת 2016, ובירושלים – כ-2,580 דירות, עלייה של 16.5% לעומת שנת 2016.

במספר יישובים נרשמה עלייה ניכרת במספר הדירות שהוחל בבנייתן בשנת 2017. במודיעין-מכבים-רעות כ-970 דירות, יותר מפי 4 בהשוואה לשנת 2016, וזאת לאחר ירידה של כ-70% בשנת 2016 לעומת שנת 2015. בבתי ים כ-860 דירות, פי 3.5 לעומת התקופה הקודמת, בקריית מוצקין בה הוחל בבנייתן של כ-1,690 דירות, פי 3 מאותה תקופה אשתקד. עליות מתונות יותר היו בראשון לציון- כ-1,460 דירות, בהשוואה לממוצע של כ-870 דירות בשלוש התקופות הקודמות. בשנת 2017 נרשמה ירידה במספר הדירות שהחל בנייתן בין היתר בלוד, חריש, קריית גת ובית שמש (לוח ב').

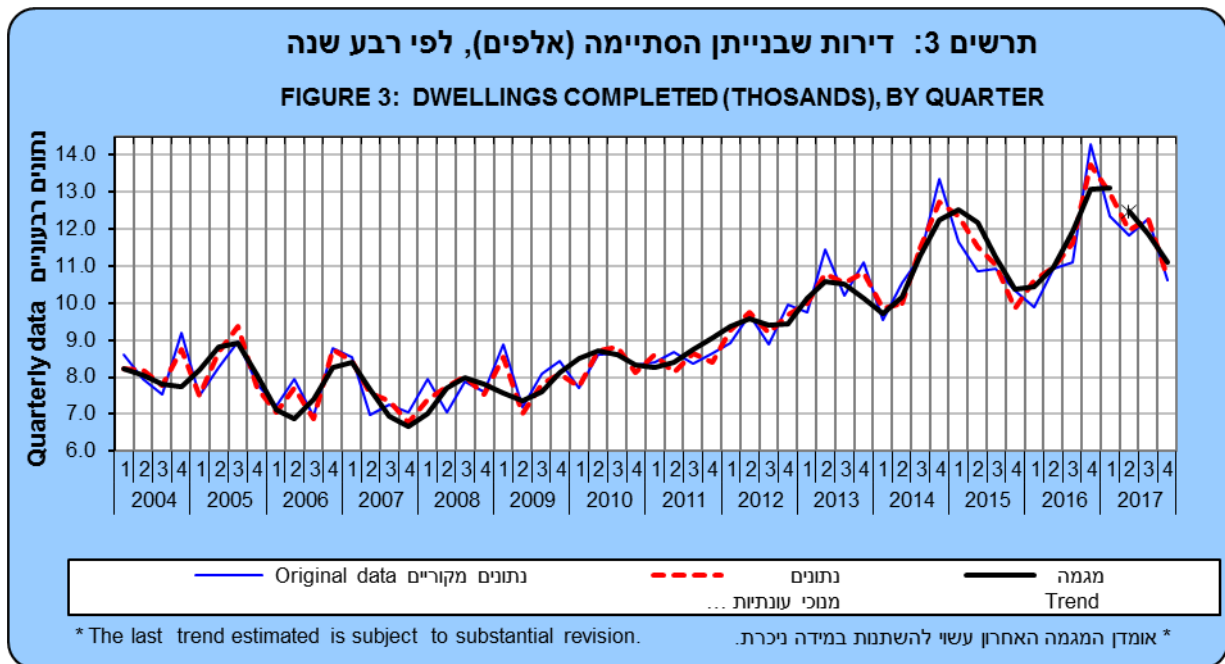
לוח ב: דירות שהוחל בבנייתן ביישובים, בהם החלה בנייתן של מספר גבוה של דירות בשנת 2017

יישוב	שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	אחוז שינוי שנת 2016 לעומת שנת
סך הכל ארצי	47,520	53,748	53,949	46,320	-14.1
מזה:					
תל אביב -יפו	2,624	2,804	2,196	2,954	34.5
ירושלים	3,216	3,154	2,215	2,580	16.5
קריית מוצקין	107	183	571	1,687	195.4
אשקלון	788	1,394	1,617	1,686	4.3
ראשון לציון	857	930	835	1,462	75.1
חיפה	1,281	1,065	1,010	1,431	41.7
נתניה	1,258	1,409	1,657	1,230	-25.8
רמת גן	1,492	1,372	1,336	1,149	-14.0
נתיבות	91	303	590	1,104	87.1
מודיעין-מכבים-	20	737	220	969	340.5
פתח תקווה	1,669	1,623	1,432	947	-33.9
באר שבע	775	1,728	1,545	866	-43.9
בת ים	356	352	248	857	245.6
ראש העין	2,489	1,353	1,316	805	-38.8
רעננה	855	395	584	784	34.2
חדרה	790	1,012	1,355	778	-42.6
עפולה	583	1,494	805	710	-11.8
רחובות	955	1,000	932	706	-24.2
הוד השרון	586	513	417	671	60.9
בית שמש	549	872	1,446	657	-54.6
הרצלייה	700	977	930	636	-31.6
בני ברק	312	491	577	630	9.2
חריש	2,516	2,022	1,489	587	-60.6
חולון	450	826	1,093	554	-49.3
כפר יונה	85	28	700	482	-31.1
אופקים	106	163	238	460	93.3
לוד	191	97	1,118	435	-61.1
טבריה	205	443	419	397	-5.3
גני תקווה	347	243	370	396	7.0
קריית גת	100	263	904	368	-59.3
קריית אונו	185	467	161	361	124.2
נצרת	345	234	275	353	28.4

בשנת 2017, כתוצאה מהריסה והקמת בניין חדש, הוחל בבנייתן של 5,360 דירות, ירידה של כ-4% לעומת שנת 2016. מתוך דירות אלה, כ-56% נבנו במחוז תל אביב, כ-20% וכ-15% במחוזות המרכז וחיפה, בהתאמה. מתוך הדירות שהוחל בבנייתן, כתוצאה מהריסה והקמת בניין חדש, כ-3,210 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38/2, ירידה של כ-11% בהשוואה לשנת 2016 (לוח 5).

בנוסף, בשנת 2017, הוחל בבנייתן של כ-3,700 דירות, כתוספות בנייה לבניינים קיימים, גבוה ב-34% ממספר הדירות שהוחל בבנייתן באותה שיטה בשנת 2016. מתוך דירות אלה, כ-32% נבנו במחוז תל אביב, וכ-22% במחוז המרכז. מתוך הדירות שהוחל בבנייתן כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כ-2,290 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38, עלייה של כ-38% לעומת שנת 2016 (לוח 5).

גמר בנייה – בשנת 2017 הסתיימה בנייתן של כ-47,400 דירות, עלייה של 3.0% לעומת שנת 2016. כ-27% נבנו בבניינים בני 1-2 דירות (בתים פרטיים ובתים דו משפחתיים), וכ-25% בבניינים בני 10 קומות ויותר (לוחות 1 ו-2, ותרשים 3).



על פי נתוני המגמה, בשלושת הרבעונים האחרונים של 2017 נרשמה ירידה של כ-4.5% בממוצע לרבע, במספר הדירות שהסתיימה בנייתן, לאחר עלייה של כ-4.7% בממוצע לרבע במהלך שנת 2016 עד מרץ 2017.

המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה, בשנת 2017, היה במחוז המרכז – כ-25% מכלל הדירות היו במחוז זה, בעוד שבמחוז ירושלים – כ-12% בלבד (לוח ג ולוח 3).

לוח ג' : דירות שבנייתן הסתיימה, לפי מחוז, שנת 2017

מחוז	אחוזים	אחוז שינוי שנת 2017 לעומת שנת 2016
סך הכל	100.0	3.0
מחוז ירושלים	11.9	33.0
מחוז הצפון	18.2	3.8
מחוז חיפה	12.7	11.0
מחוז המרכז	24.6	-10.9
מחוז תל אביב	16.3	14.3
מחוז הדרום	12.7	-6.3
אזור יהודה והשומרון(1)	3.7	-3.7

(1) יישובים ישראליים

בשנת 2017 נרשמה עלייה במספר הדירות שבנייתן הסתיימה, לעומת שנת 2016, של כ-33% **במחוז ירושלים**, של כ-14% **במחוז תל אביב** ושל כ-11% **במחוז חיפה**. לעומת זאת, נרשמה ירידה של כ-11% **במחוז המרכז**, של כ-6% **במחוז הדרום**.

דירות בבנייה פעילה – מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בסוף **דצמבר 2017** ב-113.0 אלף דירות לערך, בהשוואה ל-114.3 אלף דירות בסוף דצמבר 2016 (לוח 1).

שטח הבנייה

התחלת בנייה – **בשנת 2017** הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים בכ-11.5 מיליון מ"ר, בהשוואה ל-12.0 מיליון מ"ר בשנת 2016, ירידה של כ-3.7%. מכלל השטח שבנייתו החלה **בשנת 2017**, כ-74% נועד למגורים ו-26% נועד לבנייה שלא למגורים. שטח הבנייה שלא למגורים עלה בכ-25%, בהשוואה לשנת 2016 (לוח 4).

גמר בנייה – **בשנת 2017** הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-11.8 מיליון מ"ר, בהשוואה ל-10.8 מיליון מ"ר בשנת 2016 – עלייה של כ-8.6%. מכלל השטח שבנייתו הסתיימה **בשנת 2017**, כ-27% נועד לבנייה שלא למגורים. שטח הבנייה שלא למגורים עלה בכ-37%, בהשוואה לשנת 2016 (לוח 4).

* ההודעה הבאה על "התחלות וגמר בנייה רבע ראשון של שנת 2018" תפורסם ב-19 ביוני 2018.

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 ממשד 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 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 מעקב של הסקר של הלמ"ס.

ניכוי הכפולים מתבצע לעתים 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 בזמנית 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).

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-2017 מגמות ל-2013-2017](#)" (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"ס.

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