

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, ח' בתשרי תשע"ט
17 ספטמבר 2018
280/2018

התחלות בנייה וגמר בנייה - רבע שני של 2018 Construction Begun and Construction Completed in second Quarter of 2018

- **התחלות בנייה:** בחודשים יולי 2017-יוני 2018 החלה בנייתן של כ-44,000 דירות, ירידה של 20.2% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (יולי 2016-יוני 2017).
- **גמר בנייה:** בחודשים יולי 2017-יוני 2018 הסתיימה בנייתן של 48,330 דירות, ירידה של 2.2% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (יולי 2016-יוני 2017).
- **בנייה פעילה:** בסוף יוני 2018 כ-113.7 אלף דירות היו בבנייה פעילה.

ללוחות ולנתוני התרשימים

הסבר כללי

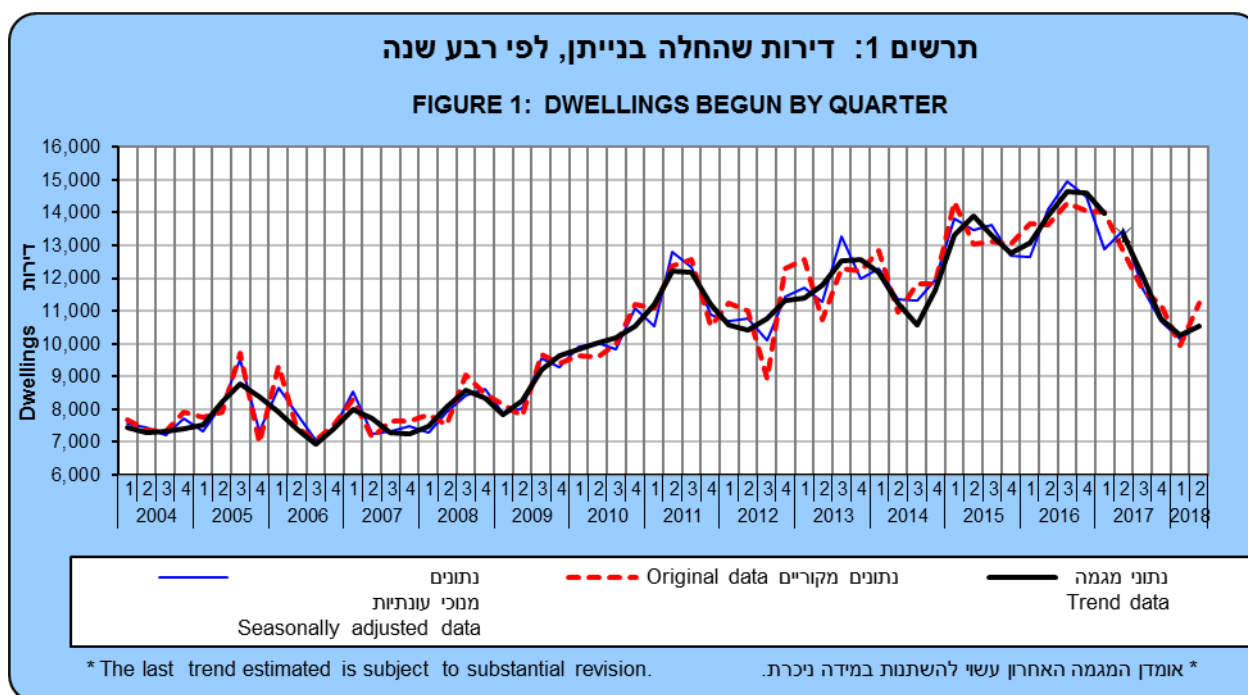
נתונים על התחלות בנייה ועל גמר בנייה מופקים משילוב של נתונים שבפיקוח משרד הבינוי והשיכון והמתקבלים ממנו, ושל נתונים שהלמ"ס אוספת ומעבדת בעבור יתרת הבנייה במשק. יש לציין כי הנתונים עשויים להתעדכן בשל דיווחים המתקבלים באיחור, ואת חלקם קשה להעריך מראש (כגון התחלות בנייה המתרחשות לפני מתן היתר בנייה). ניתן לפרסם את נתוני הסקר מאוחר יותר, ובכך לצמצם את היקף עדכון הנתונים, אבל בשל החשיבות שהלמ"ס מייחסת לפרסום שוטף של נתונים ולזמינותם, במיוחד בנושא זה שעומד במרכז ההתעניינות הציבורית, הלמ"ס מפרסמת את הנתונים כלומר כחודשיים וחצי מתום התקופה הנסקרת.

במסמך "[ניתוח עדכונים](#)" מצויים נתוני בינוי לפי השיטה הסטטיסטית המומלצת על ידי הגוף המקצועי בארגון ה-OECD. לפי שיטה זו נמדדים העדכונים של סדרות עתיות אחרות בלמ"ס ובלשכות סטטיסטיות וארגונים בין-לאומיים ברחבי העולם.

לנתונים נוספים ראו [מפות ומחולל לוחות](#) באתר הלמ"ס.

התחלות בנייה - בחודשים יולי 2017-יוני 2018 החלה בנייתן של כ-44,000 דירות, ומתוכן 22.1% מהדירות נבנו בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים). מספר הדירות שהחלה בנייתן בתקופה זו היה נמוך ב-20.2% מזה שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד (יולי 2016-יוני 2017).

על פי נתוני המגמה, ברבע השני של 2018 (אפריל-יוני) חלה עלייה של 2.7% בהתחלות הבנייה וזאת לאחר שמהרבע הרביעי של שנת 2016 נצפתה ירידה של 5.7% בממוצע לרבע שנה (כ-12,500 דירות לרבע שנה) (לוח 1 ותרשים 1).



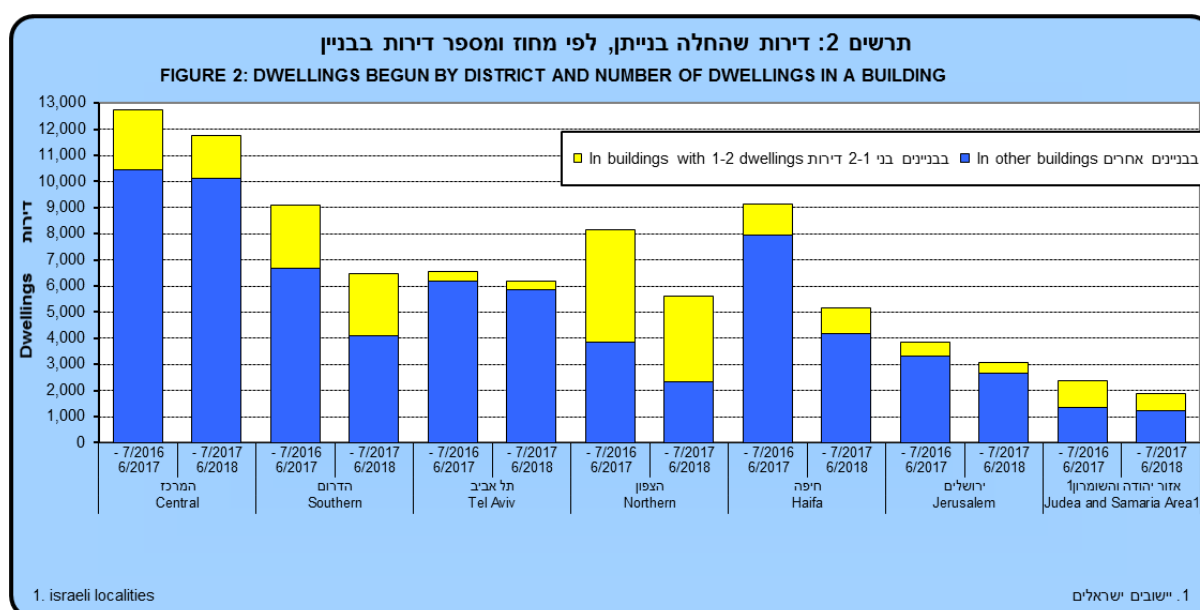
המספר הגדול ביותר של דירות שהחלה בנייתן בחודשים יולי 2017-יוני 2018 נרשם במחוז המרכז, והן היו כ-28.7% מכלל הדירות. לעומת זאת, במחוז ירושלים החלה בנייתן של כ-7.8% בלבד מסך כל הדירות. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (יולי 2016-יוני 2017) מספר הדירות שהחלה בנייתן ירד בכל אחד מהמחוזות. הירידות הגדולות ביותר היו במחוז חיפה (כ-43.4%) במחוז הצפון (כ-27.0%) ובמחוז הדרום (כ-26.3%) (לוח א ולוח 3).

לוח א: דירות שהחלה בנייתן, לפי מחוז, יולי 2017-יוני 2018

מחוז	אחוזים	אחוז שינוי יולי 2017-יוני 2018 לעומת יולי 2016-יוני 2017
סך הכל	100.0	-20.2
מחוז ירושלים	7.8	-18.5
מחוז הצפון	14.3	-27.0
מחוז חיפה	12.4	-43.4
מחוז המרכז	28.7	-5.5
מחוז תל אביב	16.9	-2.3
מחוז הדרום	15.7	-26.3
אזור יהודה והשומרון(1)	4.3	-20.4

(1) יישובים ישראליים.

בחודשים **יולי 2017-יוני 2018**, 58.7% מהדירות (בבניינים חדשים בלבד) שהחלה בנייתן **במחוז הצפון**, נבנו בבניינים בני 1-2 דירות, לעומת 5.7% בלבד **במחוז תל אביב** (תרשים 2).



המספר הגבוה ביותר של דירות שהחלה בנייתן בחודשים **יולי 2017-יוני 2018** היה **בתל אביב-יפו**, כ-3,030 דירות, עלייה של 20.6% בהשוואה לתקופה הקודמת (יולי 2016-יוני 2017) ובירושלים, כ-2,390 דירות, ירידה של 3.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. **בראש העין** החלה בנייתן של כ-1,690 דירות, ובחיפה כ-1,540 דירות עלייה של 22.7% ו-34.3% בהתאמה לעומת התקופה הקודמת (יולי 2016-יוני 2017).

ביישובים **רעננה ואופקים** חלו העליות הגבוהות ביותר במספר התחלות הבנייה לעומת התקופה הקודמת, כ-81.9% ו-93.7% בהתאמה. (לוח ב'). לעומת זאת, ביישובים **קריית-מוצקין ונתיבות** חלה ירידה של 50% ויותר

במספר הדירות שהחלה בנייתן בחודשים יולי 2017-יוני 2018, אולם, זאת לאחר שב-12 החודשים הקודמים (יולי 2016-יוני 2017) חלה עלייה ניכרת במספרן.

לוח ב: דירות שהחלה בנייתן, לפי יישובים נבחרים(1), שנים נבחרות

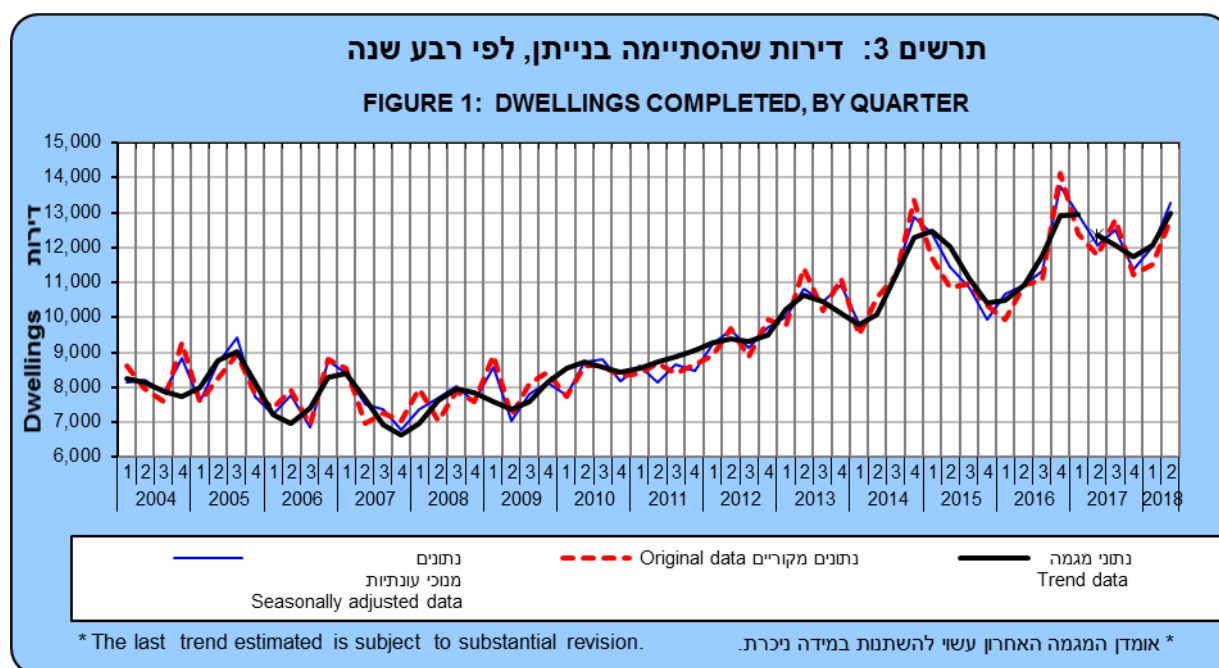
יישוב	יולי 2014- יוני 2015	יולי 2015- יוני 2016	יולי 2016- יוני 2017	יולי 2017- יוני 2018	אחוז שינוי יולי 2017-יוני 2018 לעומת יולי 2016-יוני 2017
סך הכל ארצי	51,049	53,45	55,16	44,00	-20.2
מזה:					
תל אביב יפו	2,754	2,857	2,510	3,028	20.6
ירושלים	2,953	2,553	2,476	2,390	-3.5
ראש העין	1,481	1,587	1,374	1,686	22.7
חיפה	1,439	1,163	1,147	1,541	34.3
ראשון לציון	1,079	978	1,250	1,466	17.2
אשקלון	1,344	1,317	1,887	1,430	-24.2
פתח-תקווה	1,452	1,765	1,045	1,082	3.5
רחובות	1,196	877	900	1,036	15.1
נתניה	1,337	1,868	1,117	984	-11.9
הרצלייה	703	1,168	630	975	54.8
רמת גן	1,221	1,555	1,440	901	-37.4
רעננה	354	637	459	835	81.9
באר שבע	1,683	1,333	1,379	819	-40.6
מודיעין-מכבים-רעות	600	170	593	797	34.4
חדרה	677	1,264	999	713	-28.6
אופקים	38	342	367	711	93.7
בית שמש	359	1,443	793	674	-15.0
חולון	751	1,027	774	619	-20.0
קריית מוצקין	200	164	1,657	609	-63.2
אשדוד	581	663	664	548	-17.5
בני ברק	406	484	644	538	-16.5
נתיבות	257	205	1,058	527	-50.2

(1) היישובים שבהם החלה בנייתן של יותר מ-500 דירות בחודשים יולי 2017-יוני 2018.

בחודשים יולי 2017-יוני 2018 החלה בנייתן של כ-5,660 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, עלייה של כ-6.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. מתוך דירות אלה, כמחצית נבנו במחוז תל אביב (כ-48.2%), כ-20.6% נבנו במחוז המרכז, וכ-15.3% נבנו במחוז חיפה. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-2,250 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38/2, ירידה של כ-30.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (לוח 5).

נוסף על כך, בחודשים יולי 2017-יוני 2018 החלה בנייתן של כ-3,850 דירות כתוספות בנייה לבניינים קיימים, עלייה של כ-18.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. מתוך דירות אלה, כ-32.1% נבנו במחוז תל אביב וכ-22.0% נבנו במחוז המרכז. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כ-2,240 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38, עלייה של כ-4.0% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (לוח 5).

גמר בנייה - בחודשים יולי 2017-יוני 2018 הסתיימה בנייתן של כ-48,330 דירות, ירידה של 2.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (לוחות 1, 2 ותרשים 3).



על פי נתוני המגמה, מהרבע הראשון של שנת 2018 מספר הדירות שהסתיימה בנייתן עלה ב-5.2% בממוצע לרבע שנה (כ-12,520 דירות לרבע שנה). זאת לאחר בשלושת הרבעים האחרונים של שנת 2017 ירד מספרן ב-3.2% בממוצע (כ-12,050 דירות לרבע שנה).

המספר הגדול ביותר של דירות שהסתיימה בנייתן בחודשים יולי 2017-יוני 2018 היה במחוז המרכז - כ-27.1% מכלל הדירות, בעוד שבמחוז ירושלים - כ-9.9% בלבד. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, חלה ירידה במספר הדירות שהסתיימה בנייתן במרבית מן המחוזות. במחוז צפון חלה הירידה הגבוהה ביותר של 12.3% לעומת זאת במחוז דרום חלה עלייה של 10.4% (לוח ג ולוח 3).

לוח ג: דירות שהסתיימה בנייתן, לפי מחוז, יולי 2017-יוני 2018

מחוז	אחוזים	אחוז שינוי יולי 2017- יוני 2018 לעומת יולי 2016- יוני 2017
סך הכל	100.0	- 2.2
מחוז ירושלים	9.9	-4.9
מחוז הצפון	15.8	-12.3
מחוז חיפה	12.2	-1.9
מחוז המרכז	27.1	-2.7
מחוז תל אביב	15.7	-5.5
מחוז הדרום	15.1	10.4
אזור יהודה והשומרון ⁽¹⁾	4.3	29.9

⁽¹⁾ יישובים ישראלים.

דירות בבנייה פעילה - בסוף יוני 2018 הסתכם מספר הדירות בבנייה פעילה בכ-113.7 אלף דירות, לעומת כ-118.2 אלף דירות בסוף יוני 2017 (לוח 1).

שטח הבנייה

התחלות בנייה - בחודשים **יולי 2017-יוני 2018** הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל היעודים ב-11.1 מיליון מ"ר, לעומת 12.5 מיליון מ"ר בתקופה המקבילה אשתקד - ירידה של 11.4%. מכלל שטח התחלות הבנייה בחודשים **יולי 2017-יוני 2018**, כ-71.9% נועדו לבנייה למגורים וכ-28.1% נועדו לבנייה שלא למגורים. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד שטח הבנייה שלא למגורים עלה ב-10.1%, בעוד ששטח הבנייה למגורים ירד בכ-17.7% (לוח 4).

גמר בנייה - בחודשים **יולי 2017-יוני 2018** הסתכם שטח גמר הבנייה לכל היעודים ב-11.3 מיליון מ"ר, לעומת 12.1 מיליון מ"ר בתקופה המקבילה אשתקד - ירידה של כ-6.0%. מכלל שטח גמר הבנייה בחודשים **יולי 2017-יוני 2018**, כ-76.8% נועדו לבנייה למגורים וכ-23.2% נועדו לבנייה שלא למגורים. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, שטח הבנייה שלא למגורים ירד ב-7.5%, ושטח הבנייה למגורים ירד בכ-6.0% (לוח 4).

* ההודעה הבאה על "התחלות הבנייה וגמר הבנייה - רבע שלישי של 2018" תפורסם ב-19 בדצמבר 2018.

הגדרות

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 והשיכון (נתונים על בנייה ביוזמה ציבורית) נכללות במניין הדירות הגמורות כל הדירות שבנייתן הסתיימה, גם אם עדיין לא הסתיימה בנייתן של לפחות 50% מהדירות בבניין.

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

תמ"א 38 - תוכנית מתאר ארצית המיועדת לחיזוק בניינים מפני רעידת אדמה.

תמ"א 38/2 - מסלול מיוחד במסגרת תוכנית תמ"א 38 (ראו הגדרה לעיל), המאפשרת הריסה של בניין ובנייתו מחדש.

הסברים על סקר מעקב בנייה (סקר התחלות וגמר בנייה)

סיכום נתוני הבנייה מבוסס על דוחות מוועדות לתכנון ולבנייה, נתונים ממשרד הבינוי והשיכון, על סקר שדה של הלמ"ס, על דיווח טלפוני מחברות בנייה ומקבלנים ועל שיטות סטטיסטיות. הסיכום אינו כולל את נתוני הבנייה של משרד הביטחון ושל צה"ל. [פרטים על שיטת האמידה ניתן למצוא בפרסומים בנושא בינוי המופיעים באתר הלמ"ס באינטרנט.](#)

מקורות הנתונים של סקר התחלות וגמר בנייה:

1. סקר שדה של הלמ"ס - נתוני התחלות בנייה וגמר בנייה מבוססים על דיווח לגבי היתרי בנייה, המתקבל מרשויות מקומיות ומוועדות לתכנון ולבנייה מקומיות. בסקר השדה נחקרים עבור מרבית הבנייה חודש התחלת הבנייה וחודש גמר הבנייה. בניין שדווחה עבורו התחלת בנייה, אך טרם דווח עבורו גמר בנייתו ובנייתו לא הופסקה, הוא בניין בבנייה פעילה.
2. משרד הבינוי והשיכון - קובץ מינהלי.
3. דוח של משרד הפנים - הדוח מפרט גזרי דין בגין בנייה של דירות ללא היתר, ועל פיו אומדים את הבנייה הבלתי חוקית (ביישובים הישראליים באזור יהודה והשומרון הנתונים מבוססים רק על היתרי בנייה שהתקבלו מהוועדות לתכנון ולבנייה).
4. זקיפת נתונים - עבור חלק הבנייה שאינה נכללת בסקר השדה של הלמ"ס זוקפים נתונים על חודש ושנה של התחלת הבנייה וגמר הבנייה.

עדכון הסדרות "התחלות בנייה" ו"גמר בנייה" - "עדכון" הוא שינוי נתון שפורסם בעבר. ככל שהזמן שעבר בין תקופת ההתרחשות לבין הפרסום קטן יותר, וככל שהתקופה שאליה מתייחסים הנתונים קצרה יותר, כך גדל הסיכוי שהנתון שפורסם לראשונה יהיה ארעי ויעודכן בפרסומים הבאים. את המסמך "[ניתוח עדכונים](#)" של נתוני בינוי ניתן למצוא באתר האינטרנט של הלמ"ס.

הנתונים המתפרסמים חשופים לעדכונים מהסיבות האלה: (1) פיגור בדיווח על היתרי בנייה מהוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה; (2) פיגור באיתור המדווחים על מועד התחלת הבנייה או גמר הבנייה; (3) ביטול בניינים שנמצאו עבורם נתונים כפולים (לעיתים במהלך קליטת הנתונים נקלטות רשומות כפולות לגבי אותו בניין). קיימים שני סוגים עיקריים של נתוני בנייה כפולים:

1. **נתונים המתקבלים בקובץ מינהלי ממשרד הבינוי והשיכון ומופיעים גם בהיתרי בנייה המתקבלים מהוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה** (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. **נתונים כפולים בסקר המעקב של הלמ"ס:** לעיתים ניתנים כמה היתרי בנייה לאותו בניין בעיתויים שונים ועם מזהים שונים (עבור חלקים שונים שלו כגון חפירה, קומת חניון תת-קרקעית, קומות על פני הקרקע), ולעיתים ניתן היתר בנייה אחד עבור קבוצת בניינים באותו אתר, ללא מזהה בניין. כמו כן, היתרים חדשים מוצאים עבור שינויים במספר הדירות בבניין או בשטח שלו, ללא ציון קשר ודאי להיתר הבנייה המקורי, הנמצא במעקב בסקר של הלמ"ס.

ניכוי הנתונים הכפולים מתבצע לעיתים באיחור רב וגורם לעדכון משמעותי של נתונים שכבר פורסמו. נתוני הסקר מעודכנים בצורה שוטפת. כדי להשלים את 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 בלמ"ס, המאפשרת לאמוד בו-בזמן את 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). יוזכר כי **סדרות הסטטיסטיקה של ענף הבינוי מתאפיינות באי-סדירות גבוהה יחסית**. מצב זה מקשה את ניתוח ההתפתחויות על סמך נתונים חודשיים מנוכי עונתיות, ועדיף לבחון את ההתפתחויות על פני תקופות ארוכות יותר. הסבר מפורט ומעודכן של תהליך ניכוי עונתיות ואמידת המגמה מופיע בפרסום "[הגורמים העונתיים וגורמי ההתאמה מראש ל-2018, מגמות ל-2014-2018](#)" (באתר הלמ"ס באינטרנט בלבד, בתוך: הגדרות, סיווגים ושיטות, תחת שיטות סטטיסטיות - סדרות עתיות).

הערה: תיתכן אי-התאמה מסוימת בין הנתונים המופיעים בלוחות השונים, כתוצאה משימוש בעיבודים סטטיסטיים שונים.

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