

# הודעה לתקשורת

אתר: [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il) דוא"ל: [info@cbs.gov.il](mailto:info@cbs.gov.il) פקס: 02-6521340

ירושלים, יא' בטבת תשע"ט  
19 בדצמבר 2018  
377/2018

## התחלות בנייה וגמר בנייה - רבע שלישי של 2018 Construction Begun and Construction Completed in third Quarter of 2018

- **התחלות בנייה:** בחודשים אוקטובר 2017-ספטמבר 2018 החלה בנייתן של כ-44,510 דירות, ירידה של 17.2% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (אוקטובר 2016-ספטמבר 2017).
- **גמר בנייה:** בחודשים אוקטובר 2017-ספטמבר 2018 הסתיימה בנייתן של 47,700 דירות, ירידה של 6.7% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (אוקטובר 2016-ספטמבר 2017).
- **בנייה פעילה:** בסוף ספטמבר 2018 כ-115.3 אלף דירות היו בבנייה פעילה.

### לוחות ולנתוני התרשימים

#### הסבר כללי

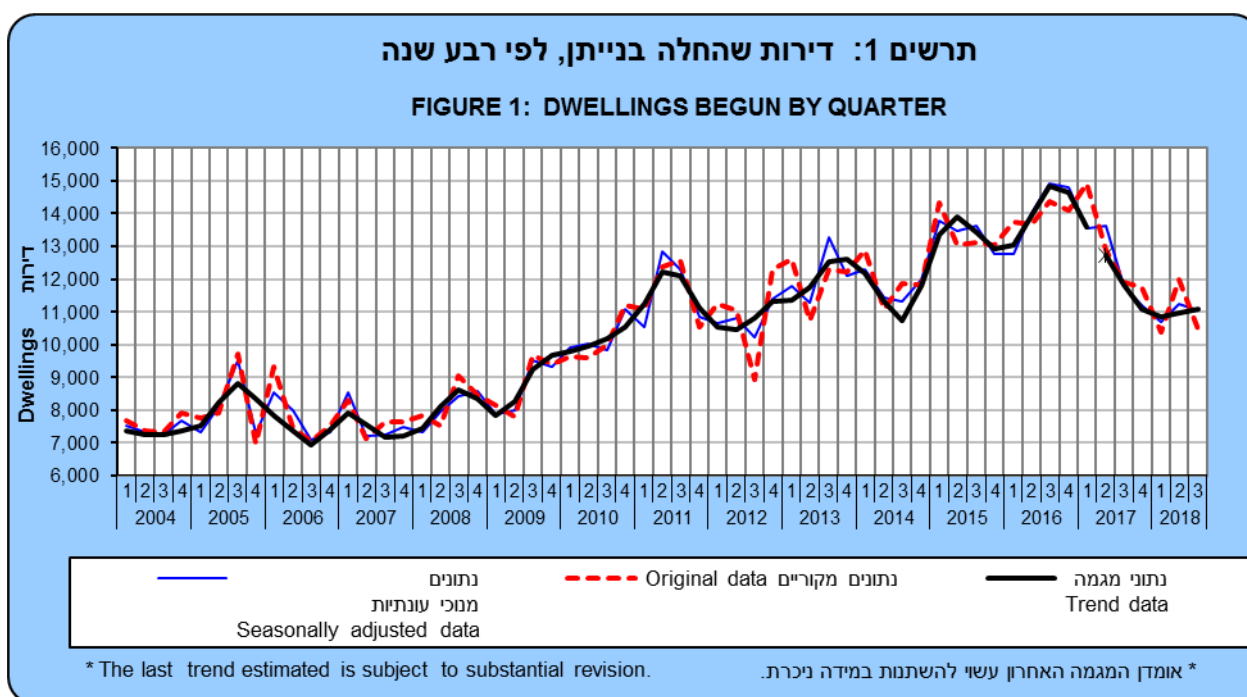
נתונים על התחלות בנייה ועל גמר בנייה מופקים משילוב של נתונים שבפיקוח משרד הבינוי והשיכון והמתקבלים ממנו, ושל נתונים שהלמ"ס אוספת ומעבדת בעבור יתרת הבנייה במשק. יש לציין כי הנתונים עשויים להתעדכן בשל דיווחים המתקבלים באיחור, ואת חלקם קשה להעריך מראש (כגון התחלות בנייה המתרחשות לפני מתן היתר בנייה). ניתן 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](#) ו[מחולל לוחות](#) באתר הלמ"ס.

**התחלות בנייה - בחודשים אוקטובר 2017-ספטמבר 2018** החלה בנייתן של כ-44,510 דירות, ומתוכן 25.2% מהדירות נבנו בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים). מספר הדירות שהחלה בנייתן בתקופה זו היה נמוך ב-17.2% מזה שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד (אוקטובר 2016-ספטמבר 2017).

על פי נתוני המגמה (הנאמדים לאחר הסרת השפעת אי-הסדירות ["רעשים"] מהנתונים מנוכי העונתיות), החל ברבע השני של 2018 (אפריל-יוני) החלה מגמת עלייה בהתחלות הבנייה בקצב של 1.0% בממוצע לרבע שנה וזאת לאחר שמהרבע הרביעי של שנת 2016 נצפתה ירידה של 5.1% בממוצע לרבע שנה (כ-12,460 דירות לרבע שנה) (לוח 1 ותרשים 1).



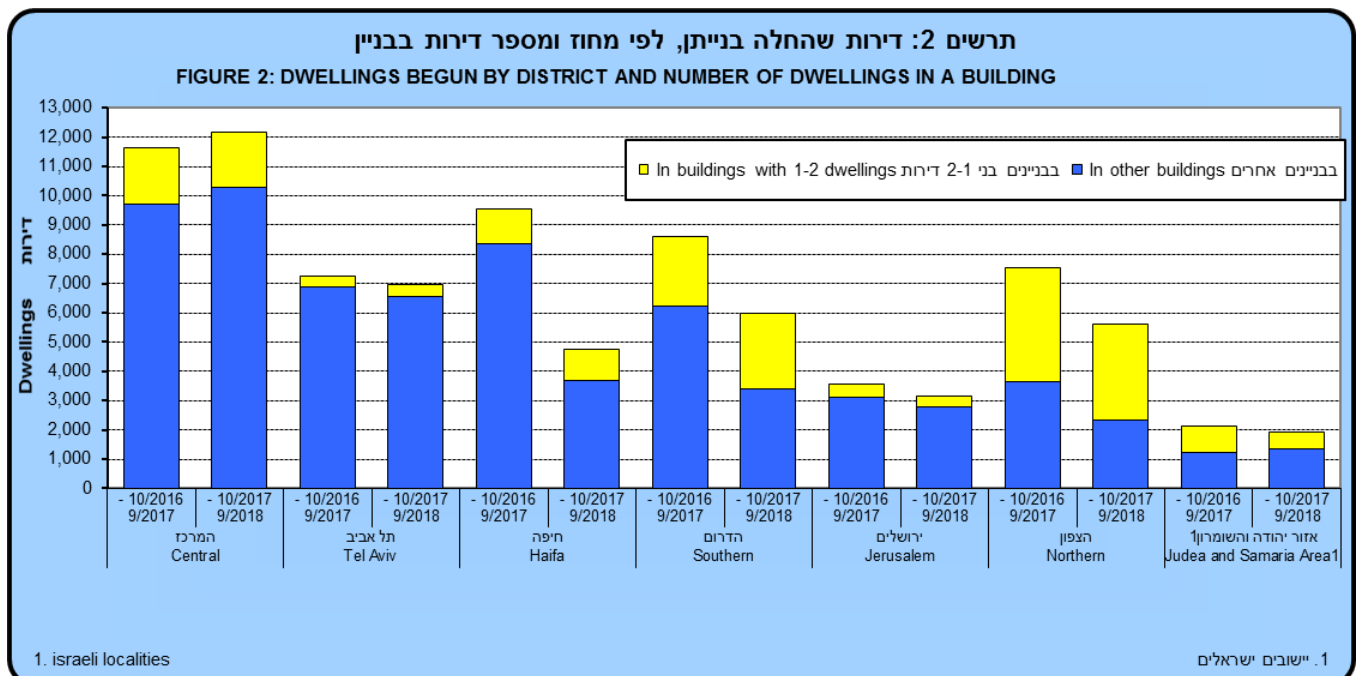
המספר הגדול ביותר של דירות שהחלה בנייתן בחודשים אוקטובר 2017-ספטמבר 2018 היה במחוז המרכז כ-29.2% מכלל הדירות, בעוד שבמחוז ירושלים כ-8.0% בלבד. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, חלה ירידה במספר הדירות שהחלה בנייתן בכל המחוזות למעט במחוז מרכז (עלייה של 5.0%). הירידות הגדולות ביותר היו במחוז חיפה (כ-49.5%) במחוז הדרום (כ-26.5%) ובמחוז הצפון (כ-23.2%) (לוח א ולוח 3).

**לוח א: דירות שהחלה בנייתן, לפי מחוז, אוקטובר 2017-ספטמבר 2018**

מחוז	אחוזים	אחוז שינוי אוקטובר 2017-ספטמבר 2018 לעומת אוקטובר 2016-ספטמבר 2017
<b>סך הכל</b>	<b>100.0</b>	<b>-17.2</b>
מחוז ירושלים	8.0	-8.7
מחוז הצפון	14.0	-23.2
מחוז חיפה	11.5	-49.5
מחוז המרכז	29.2	5.0
מחוז תל אביב	18.5	-1.6
מחוז הדרום	14.5	-26.4
אזור יהודה והשומרון(1)	4.4	-8.4

(1) יישובים ישראלים.

בחודשים **אוקטובר 2017-ספטמבר 2018**, כרבע מהדירות שהחלה בנייתן (25.2%), בבניינים חדשים בלבד, נבנו בבניינים בני 1-2 דירות. **במחוז צפון אחוז דירות אלו מהווה 58.5%** מהדירות, לעומת 6.0% בלבד **במחוז תל אביב** (תרשים 2).



המספר הגבוה ביותר של דירות שהחלה בנייתן בחודשים **אוקטובר 2017-ספטמבר 2018** היה בתל אביב-יפו, כ-2,770 דירות, ירידה של 4.2% בהשוואה לתקופה הקודמת (אוקטובר 2016-ספטמבר 2017). בירושלים, כ-2,490 דירות, ירידה של 5.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. **בראש העין** החלה בנייתן של כ-1,810 דירות, ובראשון

לציון כ-1,800 דירות עלייה של 67.0% ו- 30.3% בהתאמה לעומת התקופה הקודמת (אוקטובר 2016-ספטמבר 2017). ביישובים **גבעתיים וקריית אונו** חלו העליות הגבוהות ביותר במספר התחלות הבנייה לעומת התקופה הקודמת, מכ-210 דירות לכ-820 דירות בגבעתיים ומכ-270 דירות לכ-730 דירות בקריית אונו. (לוח ב').

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

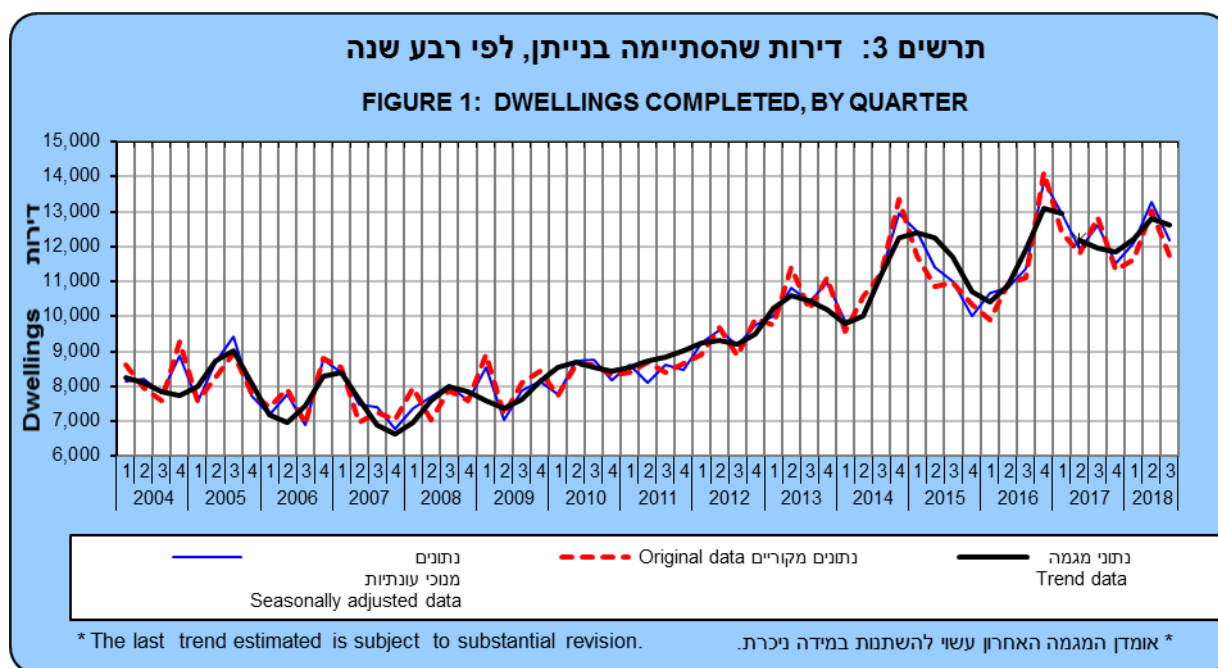
יישוב	אוקטובר -2014	אוקטובר -2015	אוקטובר -2016	אוקטובר -2017	אחוז שינוי אוקטובר 2017- ספטמבר 2018 לעומת: אוקטובר 2016- ספטמבר 2017
<b>סך הכל ארצי</b>	<b>52,341</b>	<b>54,788</b>	<b>53,747</b>	<b>44,512</b>	<b>-17.2</b>
מזה:	-	-	-	-	-
<b>תל אביב -יפו</b>	2,981	2,800	2,892	2,769	-4.2
<b>ירושלים</b>	2,663	2,463	2,626	2,490	-5.2
<b>ראש העין</b>	1,708	1,510	1,085	1,812	67.0
<b>ראשון לציון</b>	1,223	900	1,379	1,797	30.2
<b>רחובות</b>	1,108	1,023	666	1,275	91.4
<b>חיפה</b>	1,469	987	1,463	1,249	-14.6
<b>פתח תקווה</b>	1,495	1,597	1,017	993	-2.4
<b>רמת גן</b>	1,263	1,339	1,343	970	-27.8
<b>חולון</b>	851	1,126	524	967	84.5
<b>הרצלייה</b>	1,158	967	1,295	919	-29.0
<b>אשקלון</b>	1,627	1,446	1,970	912	-53.7
<b>נתניה</b>	1,103	1,978	1,115	855	-23.3
<b>חדרה</b>	919	1,334	956	827	-13.5
<b>גבעתיים</b>	394	187	212	819	286.3
<b>באר שבע</b>	1,695	1,627	997	799	-19.9
<b>קריית אונו</b>	448	250	272	730	168.4
<b>רעננה</b>	425	560	666	716	7.5
<b>בית שמש</b>	525	1,431	629	670	6.5
<b>חריש</b>	2,651	1,116	3,182	646	-79.7
<b>אשדוד</b>	545	749	533	599	12.4
<b>אופקים</b>	84	368	433	575	32.8
<b>עפולה</b>	1,425	777	644	550	-14.6
<b>בת ים</b>	325	264	698	547	-21.6
<b>קריית מוצקין</b>	209	298	1,664	518	-68.9

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

בחודשים **אוקטובר 2017-ספטמבר 2018** החלה בנייתן של כ-6,150 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, עלייה של כ-9.0% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. מתוך דירות אלה, כמחצית נבנו **במחוז תל אביב** (כ-53.8%), כ-19.0% נבנו **במחוז המרכז**, וכ-12.4% נבנו **במחוז חיפה**. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-2,520 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38/2, ירידה של כ-23.3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (לוח 5).

נוסף על כך, בחודשים **אוקטובר 2017-ספטמבר 2018** החלה בנייתן של כ-3,910 דירות כתוספות בנייה לבניינים קיימים, עלייה של כ-12.1% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. מתוך דירות אלה, כשליש (32.3%) נבנו **במחוז תל אביב** וכ-20.4% נבנו **במחוז המרכז**. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כ-2,340 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38, עלייה של כ-6.0% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (לוח 5).

**גמר בנייה** - בחודשים **אוקטובר 2017-ספטמבר 2018** הסתיימה בנייתן של כ-47,700 דירות, ירידה של 6.7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (לוחות 1, 2 ותרשים 3).



על פי **נתוני המגמה**, ברבע השלישי של שנת 2018 חלה ירידה של כ-1.5% במספר הדירות שהסתיימה בנייתן וזאת לאחר שבמחצית הראשונה של שנת 2018 עלה מספרן ב-4.0% (בממוצע כ-12,510 דירות לרבע שנה).

המספר הגדול ביותר של דירות שהסתיימה בנייתן בחודשים **אוקטובר 2017-ספטמבר 2018** היה **במחוז המרכז** כ-26.3% מכלל הדירות, בעוד שב**מחוז ירושלים** - כ-9.4% בלבד. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, חלה ירידה במספר הדירות שהסתיימה בנייתן במרבית מן המחוזות. במחוז צפון חלה הירידה הגבוהה ביותר של 19.1% לעומת זאת במחוז דרום חלה עלייה של 16.3% (לוח ג ולוח 3).

**לוח ג: דירות שהסתיימה בנייתן, לפי מחוז, אוקטובר 2017-ספטמבר 2018**

מחוז	אחוזים	אחוז שינוי אוקטובר 2017-ספטמבר 2018 לעומת אוקטובר 2016-ספטמבר 2017
<b>סך הכל</b>	<b>100.0</b>	<b>- 6.7</b>
מחוז ירושלים	9.4	-17.4
מחוז הצפון	15.1	-19.1
מחוז חיפה	12.7	0.2
מחוז המרכז	26.3	-10.7
מחוז תל אביב	16.4	-8.7
מחוז הדרום	15.9	16.3
אזור יהודה והשומרון(1)	4.2	21.8

(1) יישובים ישראליים.

**דירות בבנייה פעילה - בסוף ספטמבר 2018** הסתכם מספר הדירות בבנייה פעילה בכ-115.3 אלף דירות, לעומת כ-118.4 אלף דירות בסוף ספטמבר 2017 (לוח 1).

**שטח הבנייה**

התחלות בנייה - בחודשים **אוקטובר 2017-ספטמבר 2018** הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים ב-11.3 מיליון מ"ר, לעומת 12.5 מיליון מ"ר בתקופה המקבילה אשתקד - ירידה של 8.9%. מכלל שטח התחלות הבנייה. בחודשים **אוקטובר 2017-ספטמבר 2018**, כ-71.8% נועדו לבנייה למגורים וכ-28.2% נועדו לבנייה שלא למגורים. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד שטח הבנייה למגורים ירד בכ-11.5% ושטח הבנייה לא- למגורים ירד ב-1.3% (לוח 4).

גמר בנייה - בחודשים **אוקטובר 2017-ספטמבר 2018** הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-11.3 מיליון מ"ר, לעומת 12.3 מיליון מ"ר בתקופה המקבילה אשתקד - ירידה של כ-8.2%. מכלל שטח גמר הבנייה בחודשים **אוקטובר 2017-ספטמבר 2018**, כ-76.6% נועדו לבנייה למגורים וכ-23.4% נועדו לבנייה שלא למגורים. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, שטח הבנייה למגורים ירד בכ-7.6% ושטח הבנייה שלא למגורים ירד ב-10.1%. (לוח 4).

\* ההודעה הבאה על "התחלות הבנייה וגמר הבנייה - רבע רביעי של 2018" תפורסם ב-20 במרץ 2019.

## 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 ממשד 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 מוצגים 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.](#)