

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, יז' בסיוון תשע"ט
20 ביוני 2019
188/2019

התחלת הבנייה וגמר הבנייה¹ בתקופה אפריל 2018 - מרץ 2019 Construction Begun and Construction Completed¹ in the Period of April 2018-March 2019

הנתונים המוצגים הינם נתונים מקוריים, נתונים לאחר ניכוי העונתיות (מתקבלים לאחר ניכוי השפעת העונתיות והשפעת חגים וימי פעילות, מהנתונים המקוריים) ונתוני מגמה (נאמדים לאחר הסרת השפעת אי-הסדירות ["רעשים"] מהנתונים מנוכי העונתיות).

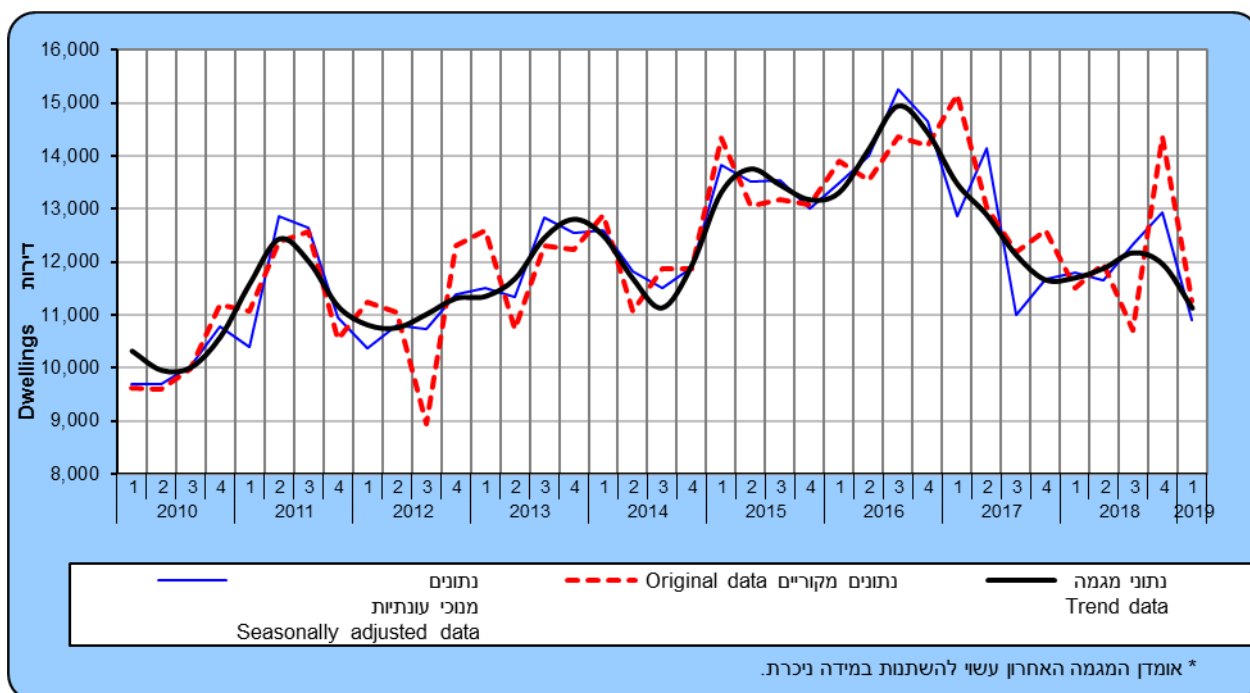
- **התחלות בנייה:** הוחל בבנייתן של 48,310 דירות, ירידה של 2.1% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (49,330).
- **גמר בנייה:** הסתיימה בנייתן של כ-52,530 דירות, עלייה של 10.2% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (47,670).
- **בנייה פעילה:** בסוף מרץ 2019 כ-115.9 אלף דירות נמצאו בתהליכי בנייה פעילה.

התחלות הבנייה

- בחודשים אפריל 2018-מרץ 2019 הוחל בבנייתן של כ-48,310 דירות. נתון זה נמוך בכ-2.1% מהנתון שנרשם ב-12 החודשים הקודמים (אפריל 2017-מרץ 2018).
- על פי נתוני המגמה, מהרבעון האחרון של שנת 2018 (אוקטובר-דצמבר) החלה מגמת ירידה בהתחלות הבנייה בקצב של כ-4.4% בממוצע לרבעון (רמה ממוצעת של כ-11,540 דירות לרבעון). זאת לאחר שבשלושת הרבעים הראשונים של שנת 2018 (ינואר-ספטמבר) נצפתה עלייה של כ-1.5% בממוצע לרבעון (רמה ממוצעת של כ-11,920 דירות לרבעון) (לוח 1, תרשים 1).

¹ הנתונים עשויים להתעדכן בשל דיווחים המתקבלים באיחור, ואת חלקם קשה להעריך מראש (כגון התחלות בנייה המתרחשות לפני מתן היתר בנייה).

תרשים 1: דירות שהחלה בנייתן, לפי רבע שנה



התחלות בנייה לפי מחוז

- המספר הגדול ביותר של דירות שהחלה בנייתן בחודשים אפריל 2018-מרץ 2019 היה **במחוז תל אביב** כ-24.1% מכלל הדירות, ואילו **במחוז ירושלים** – כ-9.1% בלבד (לוח א ולוח 3).

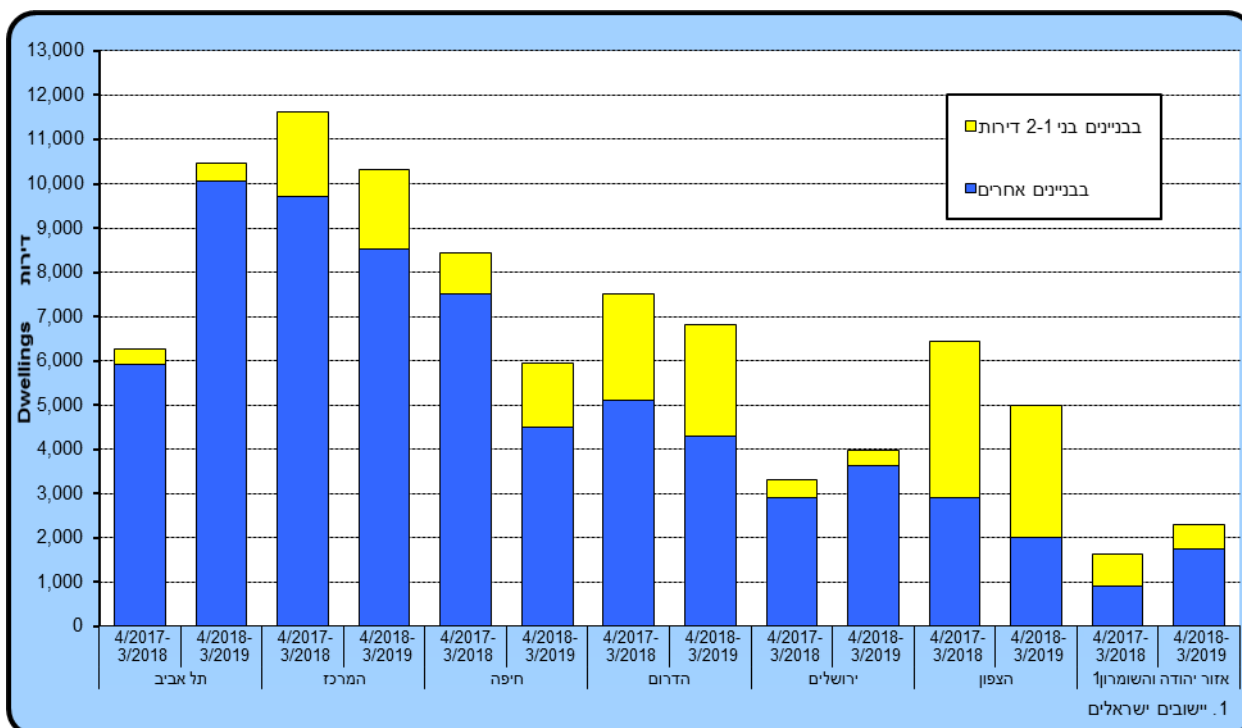
לוח א : דירות שהוחל בבנייתן לפי מחוז - אפריל 2018-מרץ 2019

| אחוז שינוי אפריל 2018-מרץ 2019 לעומת אפריל 2017-מרץ 2018 | אחוזים | |
|--|--------|------------------------------------|
| -2.1 | 100.0 | סך הכל |
| 19.4 | 9.1 | מחוז ירושלים |
| -22.6 | 11.4 | מחוז הצפון |
| -29.6 | 12.9 | מחוז חיפה |
| -12.6 | 22.6 | מחוז המרכז |
| 53.0 | 24.1 | מחוז תל אביב |
| -8.0 | 15.1 | מחוז הדרום |
| 42.3 | 4.8 | אזור יהודה והשומרון ⁽¹⁾ |

(1) יישובים ישראליים

- מתוך כלל הדירות בבניינים החדשים שהחלה בנייתן ב-12 החודשים האחרונים, כ-22.4% נבנו בבניינים בני 2-1 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים). **במחוז צפון**, אחוז דירות אלו גבוה מהממוצע הארצי ועומד על כ-59.5% ואילו **במחוז תל אביב** מהוות דירות אלה כ-4.0% בלבד (תרשים 2).

תרשים 2: דירות שהחלה בנייתן בבניינים חדשים, לפי מחוז ומספר דירות בבניין



התחלות בנייה לפי יישוב

- המספר הגבוה ביותר של דירות שהחלה בנייתן בחודשים אפריל 2018-מרץ 2019 היה בתל אביב כ-3,170 דירות, עלייה של 1.5% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים.
- בירושלים החלה בנייתן של כ-2,730 דירות, עלייה של 5.0% לעומת 12 החודשים הקודמים.
- היישובים שבהם המשיכה העלייה בהתחלות הבנייה ב-12 החודשים האחרונים, לאחר עלייה שנרשמה גם ב-12 החודשים שקדמו להם, הם: אור יהודה, יבנה, גדרה, קריית אונו, דימונה וגבעתיים.
- היישובים שבהם נרשמה עלייה ניכרת במספר הדירות שהחלה בנייתן ב-12 החודשים האחרונים, לאחר ירידות שנרשמו ב-12 החודשים שקדמו להם, הם: אשדוד, הרצלייה, טירת כרמל, באר שבע וחולון (לוח ב).

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

| יישוב | אפריל-15-16 מרץ | אפריל-17-18 מרץ | אפריל-18-19 מרץ | אחוז שינוי אפריל-18-מרץ לעומת אפריל-17-מרץ |
|-------------|--------------------|--------------------|--------------------|---|
| סך הכל ארצי | 53,230 | 49,330 | 57,250 | -2.1 |
| מזה: | | | | |
| תל אביב-יפו | 2,626 | 3,127 | 2,705 | 1.5 |
| ירושלים | 3,075 | 2,603 | 2,117 | 5.0 |
| הרצלייה | 1,084 | 597 | 1,237 | 214.4 |
| באר שבע | 1,231 | 732 | 1,677 | 148.0 |
| רמת גן | 1,498 | 842 | 1,705 | 74.6 |
| ראש העין | 1,723 | 964 | 1,374 | 49.5 |
| אור יהודה | 15 | 6 | 3 | .. |
| בית שמש | 936 | 717 | 1,436 | 99.0 |
| חריש | 2,040 | 2,959 | 1,513 | -58.3 |
| חולון | 697 | 534 | 1,134 | 118.9 |
| נתיבות | 154 | 519 | 1,142 | 91.5 |
| יבנה | 223 | 113 | 81 | 775.7 |
| ראשון לציון | 993 | 2,011 | 832 | -51.0 |
| טירת כרמל | 430 | 347 | 567 | 183.6 |
| פתח תקווה | 1,608 | 788 | 1,310 | 20.6 |
| קריית אונו | 222 | 404 | 160 | 106.7 |
| חיפה | 1,208 | 1,707 | 919 | -55.7 |
| גדרה | 42 | 219 | 86 | 244.6 |
| חדרה | 1,301 | 513 | 1,190 | 41.9 |
| רחובות | 1,083 | 937 | 858 | -22.3 |
| נתניה | 1,663 | 913 | 1,441 | -23.6 |
| אשדוד | 812 | 211 | 678 | 229.2 |
| גבעתיים | 161 | 523 | 206 | 7.6 |
| דימונה | 390 | 370 | 253 | 45.3 |
| קריית אתא | 408 | 317 | 571 | 68.5 |
| רעננה | 512 | 820 | 509 | -35.3 |
| בני ברק | 366 | 713 | 586 | -33.7 |
| כפר יונה | 117 | 348 | 877 | 34.1 |
| שדרות | 253 | 453 | 155 | -0.7 |

(1) יישובים בהם החלה בנייתן של יותר מ-400 דירות בתקופה אפריל 2018-מרץ 2019.

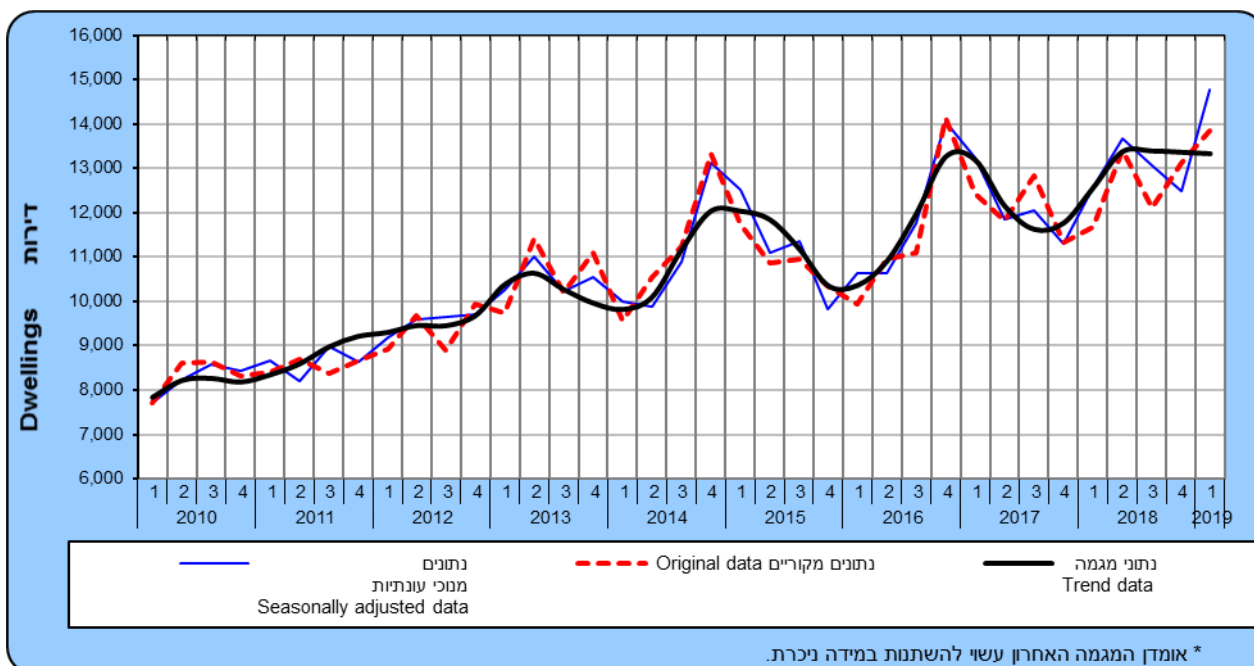
דירות שהוחל בבנייתן לאחר הריסה ובנייה מחדש ותוספת דירות לבניינים קיימים

- בחודשים אפריל 2018-מרץ 2019, החלה בנייתן של כ-6,750 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, עלייה של כ-30.3% לעומת 12 החודשים הקודמים. מתוך דירות אלה, כ-55.9% נבנו במחוז תל אביב, כ-21.6% - במחוז המרכז וכ-13.7% - במחוז חיפה. מתוך הדירות שהחלה בנייתן, כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-3,020 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38/2, עלייה של כ-10.4% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (אפריל 2017-מרץ 2018) (לוח 5).
- בחודשים אפריל 2018-מרץ 2019, החלה בנייתן של כ-3,490 דירות, כתוספות בנייה לבניינים קיימים, ירידה של 14.7% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים. מתוך דירות אלה, כשליש (33.0%) נבנו במחוז תל אביב, וכ-17.4% - במחוז המרכז. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כ-2,110 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38, ירידה של כ-16.6% לעומת 12 החודשים הקודמים (לוח 5).

גמר בנייה

- בחודשים אפריל 2018-מרץ 2019 הסתיימה בנייתן של כ-52,530 דירות, עלייה של 10.2% לעומת 12 החודשים הקודמים (לוחות 1 ו-2, ותרשים 3).

תרשים 3: דירות שהסתיימה בנייתן, לפי רבע שנה



- על פי נתוני המגמה, החל ברבעון הרביעי של 2018 נרשמה ירידה של כ-0.3% במוצע לרבעון במספר הדירות שהסתיימה בנייתן, וזאת לאחר עלייה של כ-3.7% במוצע לרבע שהחלה ברבעון האחרון של שנת 2017.

גמר בנייה לפי מחוז

- המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה בחודשים אפריל 2018-מרץ 2019, היה במחוז המרכז – כ-25.4% מכלל הדירות, ואילו במחוז ירושלים – כ-7.8% בלבד (לוח ג ולוח 3).

לוח ג' : דירות שהסתיימה בנייתן, לפי מחוז, אפריל 2018-מרץ 2019

| אחוז שינוי אפריל 2018-מרץ 2019, לעומת אפריל 2017-מרץ 2018, | אחוזים | |
|---|--------|------------------------------------|
| 10.2 | 100.0 | סך הכל |
| -21.3 | 7.8 | מחוז ירושלים |
| -1.9 | 15.1 | מחוז הצפון |
| 32.6 | 15.4 | מחוז חיפה |
| 7.9 | 25.4 | מחוז המרכז |
| 9.7 | 15.6 | מחוז תל אביב |
| 31.9 | 16.5 | מחוז הדרום |
| 18.7 | 4.2 | אזור יהודה והשומרון ⁽¹⁾ |

(1) יישובים ישראליים

דירות בבנייה פעילה

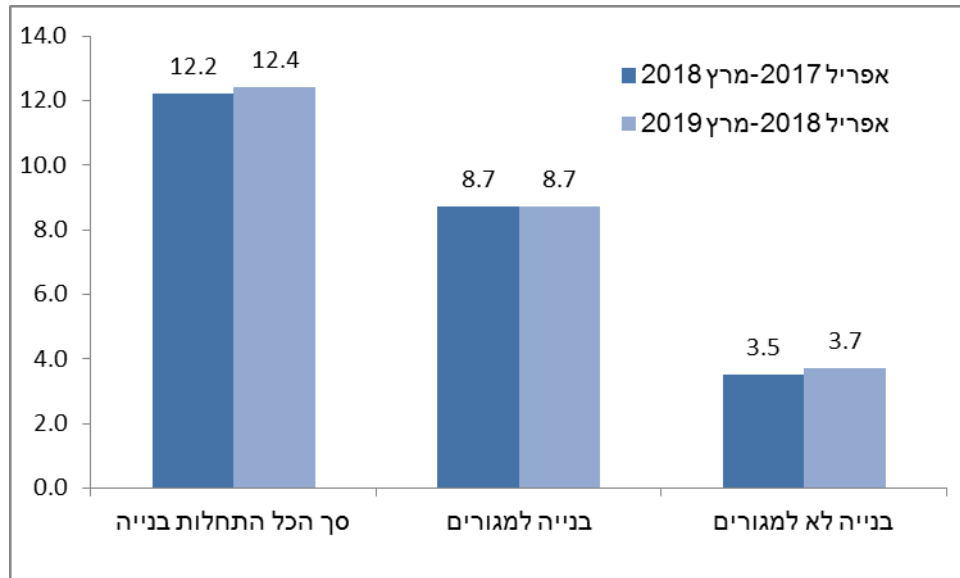
- בסוף מרץ 2019 הסתכם מספר הדירות בבנייה פעילה בכ-115.9 אלף דירות, לעומת כ-120.0 אלף דירות ב-בסוף מרץ 2018 (לוח 1).

שטח הבנייה לפי ייעודים

התחלת בנייה

- בחודשים אפריל 2018-מרץ 2019 הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים ב-12.4 מיליון מ"ר, לעומת 12.2 מיליון מ"ר ב-12 החודשים הקודמים - עלייה של כ-1.7%.
 - מכלל שטח התחלות הבנייה בחודשים אפריל 2018-מרץ 2019, כ-69.9% נועדו לבנייה למגורים וכ-30.1% נועד לבנייה שלא למגורים.
 - בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים, שטח הבנייה למגורים נשאר כמעט ללא שינוי ושטח הבנייה שלא למגורים עלה בכ-6.3% (לוח 4).

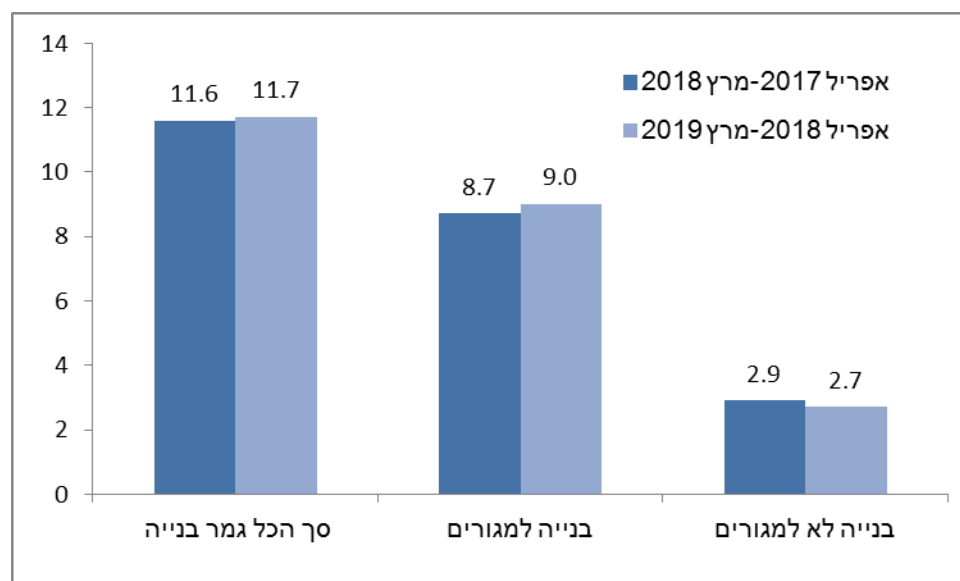
תרשים 4: התחלות בנייה – שטח בנייה לפי ייעוד (במיליוני מ"ר)



גמר בנייה

- בחודשים אפריל 2018-מרץ 2019, הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-11.7 מיליון מ"ר, לעומת 11.6 מיליון מ"ר ב-12 החודשים הקודמים – עלייה של כ-0.8%.
- מכלל שטח גמר הבנייה בחודשים אפריל 2018-מרץ 2019, כ-77.2% נועד לבנייה למגורים וכ-22.8% נועד לבנייה שלא למגורים.
- בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים, שטח הבנייה למגורים עלה בכ-4.0% ושטח הבנייה שלא למגורים ירד בכ-8.8% (לוח 4).

תרשים 5: גמר בנייה – שטח בנייה לפי ייעוד (במיליוני מ"ר)



* ההודעה הבאה על "התחלות וגמר בנייה בתקופה יולי 2018-יוני 2019" תפורסם ב-19 בספטמבר 2019.

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)

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 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.

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

- וחדש גמר הבנייה. בנין שדווחה עבורו התחלת בנייה, אך טרם דווח עבורו גמר בנייתו ובנייתו לא הופסקה, הוא בנין 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 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 האי-סדירות ("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 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-2019, מגמות ל-2019-2015](#)" (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.](#)