

# 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, כ"א בכסלו התש"ף  
19 בדצמבר 2019  
395/2019

## התחלת הבנייה וגמר הבנייה בתקופה אוקטובר 2018 - ספטמבר 2019 Construction Begun and Construction Completed in the Period of August 2018-September 2019

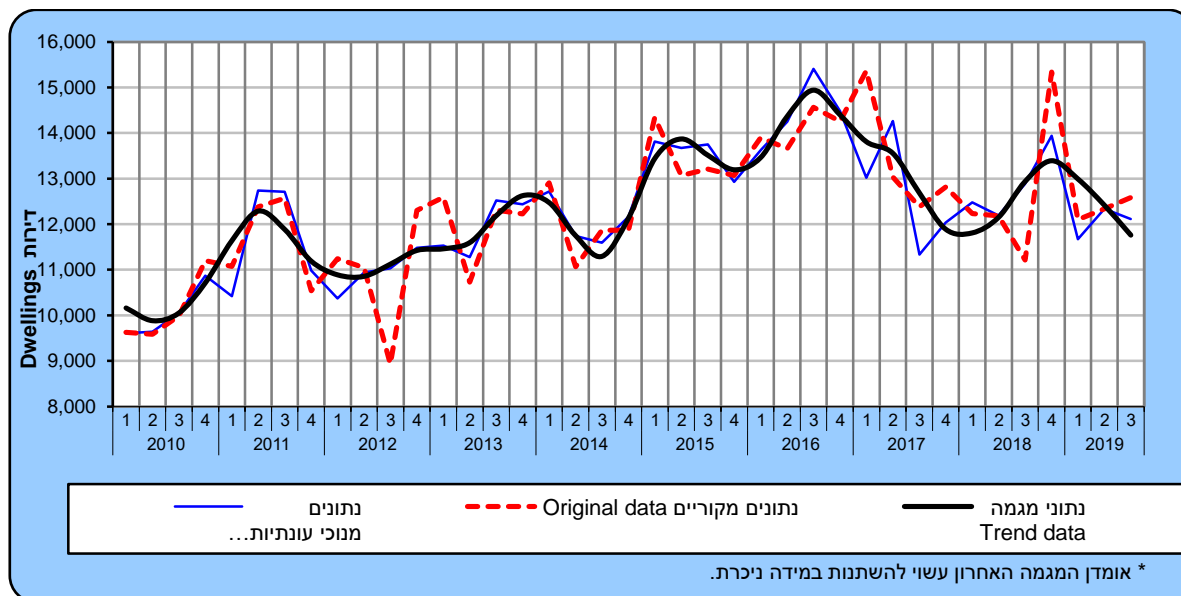
הנתונים בהודעה הנוכחית, החל בינואר 2019, מתבססים על סקר השדה של הלמ"ס בלבד (לטובת איחוד מקורות הנתונים והסרת התלות בקבצים מנהליים).

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:** החלה בנייתן של 52,360 דירות, עלייה של 8.1% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (48,450).
- **גמר בנייה:** הסתיימה בנייתן של כ-51,460 דירות, עלייה של 5.7% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (48,670).
- **בנייה פעילה:** בסוף ספטמבר 2019 נמצאו 119.6 אלף דירות בתהליכי בנייה פעילה.

- בחודשים אוקטובר 2018-ספטמבר 2019 הוחל בבנייתן של כ-52,360 דירות. נתון זה גבוה ב-8.1% מהנתון שנרשם ב-12 החודשים הקודמים (אוקטובר 2017-ספטמבר 2018).
- על פי נתוני המגמה, מהרבעון הראשון של שנת 2019 (ינואר-מרץ) החלה מגמת ירידה בהתחלות הבנייה בקצב של 4.2% בממוצע לרבעון (רמה ממוצעת של 12,390 דירות לרבעון). זאת לאחר שבשלושת הרבעים האחרונים של שנת 2018 (אפריל-דצמבר) נצפתה עלייה של כ-4.3% בממוצע לרבעון (רמה ממוצעת של כ-12,830 דירות לרבעון) (לוח 1, תרשים 1).

תרשים 1: דירות שהחלה בנייתן, לפי רבע שנה



התחלות בנייה לפי מחוז

- המספר הגדול ביותר של דירות שהחלה בנייתן בחודשים אוקטובר 2018-ספטמבר 2019 היה במחוז תל אביב 24.3% מכלל הדירות, ואילו במחוז ירושלים - 6.9% בלבד (לוח א ולוח 3).

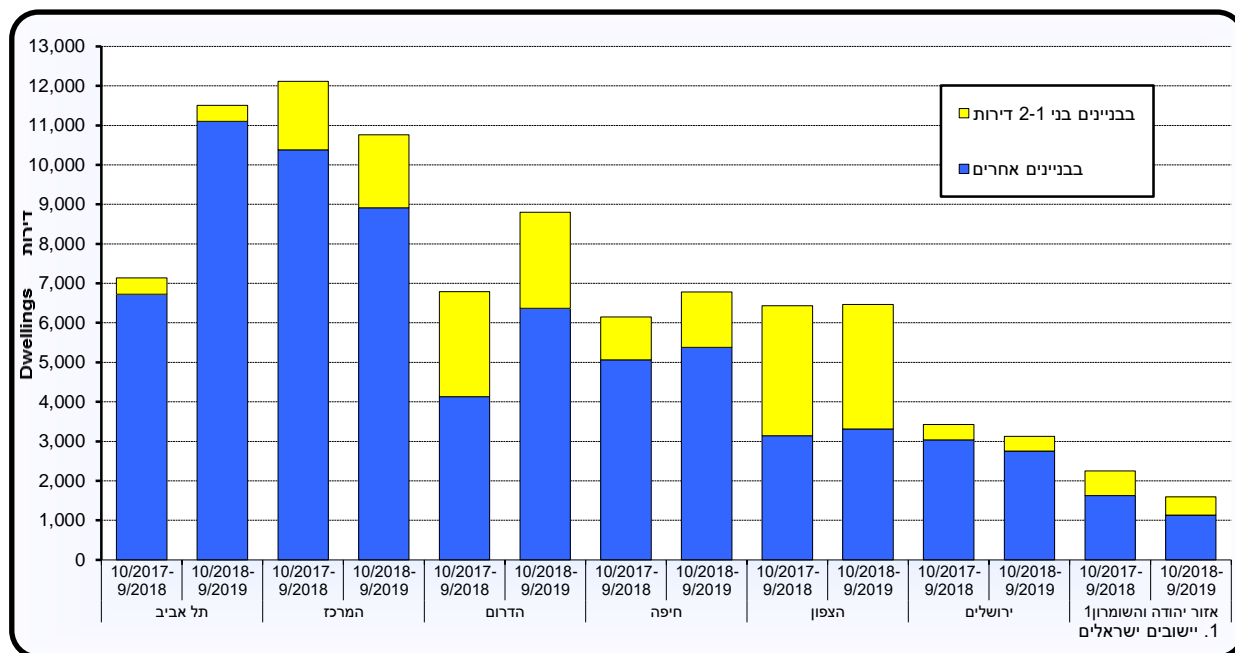
לוח א : דירות שהוחל בבנייתן לפי מחוז - אוקטובר 2018-ספטמבר 2019

אחוז שינוי אוקטובר 2018-ספטמבר 2019 לעומת אוקטובר 2017-ספטמבר 2018	אחוזים	-
8.1	100.0	סך הכל
-6.0	6.9	מחוז ירושלים
-2.0	13.2	מחוז הצפון
8.1	13.4	מחוז חיפה
-12.4	21.6	מחוז המרכז
50.5	24.3	מחוז תל אביב
23.4	17.5	מחוז הדרום
-29.1	3.1	אזור יהודה והשומרון <sup>(1)</sup>

(1) יישובים ישראליים

- מתוך כלל הדירות בבניינים החדשים שהחלה בנייתן ב-12 החודשים האחרונים, כ-20.5% נבנו בבניינים בני 2-1 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים). **במחוז צפון**, אחוז דירות אלו גבוה מהממוצע הארצי ועומד על כ-48.8% ואילו **במחוז תל אביב** מהוות דירות אלה כ-3.5% 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 אוקטובר 2018-ספטמבר 2019 היה בתל אביב כ-3,790 דירות, עלייה של 28.4% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים.
- בירושלים החלה בנייתן של כ-3,110 דירות, עלייה של 17.1% לעומת 12 החודשים הקודמים.
- מבין היישובים שבהם המשיכה העלייה בהתחלות הבנייה ב-12 החודשים האחרונים, לאחר עלייה שנרשמה גם ב-12 החודשים שקדמו להם: טירת הכרמל, קריית אונו, עכו, גדרה ויהוד.
- מבין היישובים שבהם נרשמה עלייה ניכרת במספר הדירות שהחלה בנייתן ב-12 החודשים האחרונים, לאחר ירידות שנרשמו ב-12 החודשים שקדמו להם: באר שבע, הרצלייה, חריש, רמת גן, נתיבות ואור-עקיבא(לוח ב).

לוח ב: דירות שהחלה בנייתן , לפי יישובים נבחרים<sup>(1)</sup>, תקופות נבחרות

יישוב	אוקטובר -2015 ספטמבר 2016	אוקטובר -2016 ספטמבר 2017	אוקטובר 2017- ספטמבר 2018	אוקטובר -2018 ספטמבר 2019	אחוז שינוי אוקטובר 2018-ספטמבר 2019 לעומת אוקטובר 2017-ספטמבר 2018
סך הכל ארצי	55,180	55,040	48,450	52,360	8.1
מזה:					
תל אביב -יפו	2,778	2,982	2,949	3,787	28.4
ירושלים	2,341	2,658	2,658	3,112	17.1
באר שבע	1,738	997	799	2,778	247.7
הרצלייה	966	1,075	907	2,084	129.8
חריש	1,116	3,192	865	1,894	118.9
אור יהודה	12	4	10	1,804	--
רמת גן	1,502	1,359	930	1,717	84.7
יבנה	276	74	74	1,696	--
נתיבות	402	1,097	257	1,583	515.9
ראשון לציון	900	1,387	1,519	1,189	-21.7
טירת כרמל	638	304	598	983	64.4
רחובות	1,013	666	1,285	876	-31.9
קריית אנו	250	272	744	873	17.4
אור עקיבא	197	393	18	834	--
עכו	425	39	162	829	411.7
נהרייה	571	915	481	793	64.9
גדרה	67	58	339	698	106.0
בני ברק	599	732	374	653	74.7
רעננה	560	667	721	648	-10.2
קריית גת	700	620	200	630	215.1
חולון	1,127	524	1,104	625	-43.4
אשדוד	742	530	608	622	2.4
חיפה	990	1,488	1,229	585	-52.4
יהוד	66	270	382	553	44.7
פתח תקווה	1,597	1,017	1,058	547	-48.3
שדרות	228	550	614	502	-18.2

(1) יישובים בהם החלה בנייתן של יותר מ-500 דירות בתקופה אוקטובר 2018-ספטמבר 2019.

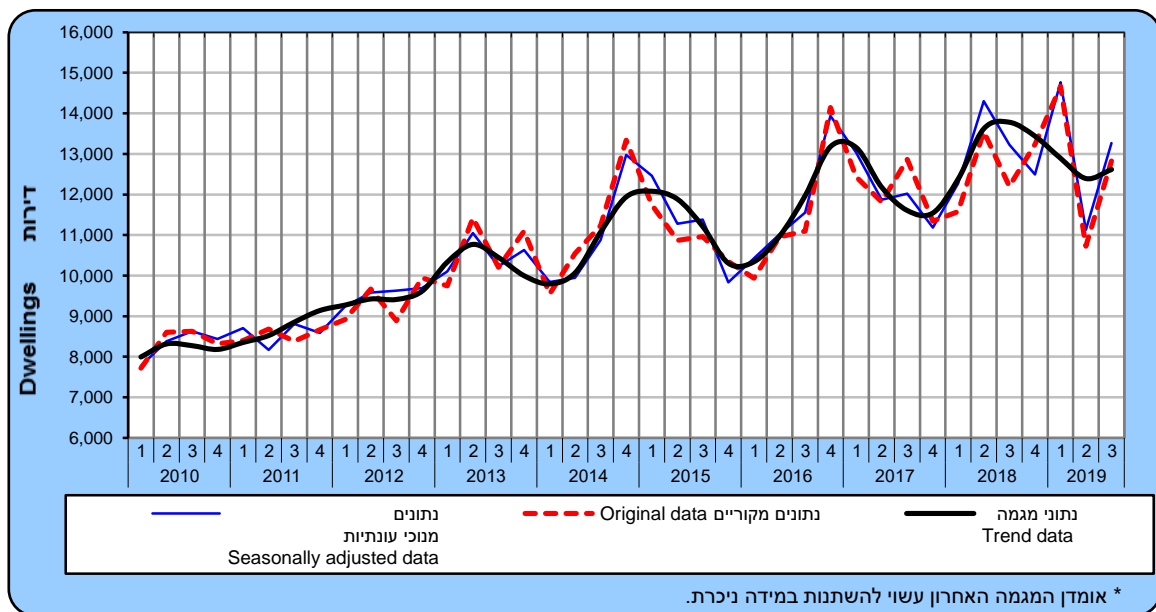
## דירות שהוחל בבנייתן לאחר הריסה ובנייה מחדש ותוספת דירות לבניינים קיימים

- בחדשים אוקטובר 2018-ספטמבר 2019, החלה בנייתן של כ-6,520 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, עלייה של כ-3.4% לעומת 12 החודשים הקודמים. מתוך דירות אלה, כ-59.6% נבנו במחוז תל אביב, כ-20.8% - במחוז המרכז וכ-10.1% - במחוז חיפה. מתוך הדירות שהחלה בנייתן, כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-3,000 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38/2, עלייה של כ-11.5% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (אוקטובר 2017-ספטמבר 2018) (לוח 5).
- בחדשים אוקטובר 2018-ספטמבר 2019, החלה בנייתן של כ-3,330 דירות, כתוספות בנייה לבניינים קיימים, ירידה של 19.6% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים. מתוך דירות אלה, כ-36.9% נבנו במחוז תל אביב, כ-16.1% - במחוז המרכז וכ-15% במחוז ירושלים. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כ-1,860 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38, ירידה של כ-24.7% לעומת 12 החודשים הקודמים (לוח 5).

## גמר בנייה

- בחדשים אוקטובר 2018-ספטמבר 2019 הסתיימה בנייתן של כ-51,460 דירות, עלייה של 5.7% לעומת 12 החודשים הקודמים (לוחות 1 ו-2, ותרשים 3).

תרשים 3: דירות שהסתיימה בנייתן, לפי רבע שנה



- על פי נתוני המגמה, ברבע השלישי של שנת 2019 נרשמה עלייה של כ-1.8% בממוצע לרבע במספר הדירות שהסתיימה בנייתן, וזאת לאחר ירידה של כ-3.5% בממוצע לרבע שנרשמה החל ברבעון האחרון של שנת 2018.

המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה בחודשים אוקטובר 2018-ספטמבר 2019, היה **במחוז המרכז** - כ-25.6% מכלל הדירות, ואילו **במחוז ירושלים** - כ-8.7% בלבד (לוח ג ולוח 3).  
**לוח ג' : דירות שהסתיימה בנייתן, לפי מחוז, אוקטובר 2018-ספטמבר 2019**

אחוז שינוי אוקטובר 2018-ספטמבר 2019 לעומת אוקטובר 2017-ספטמבר 2018	אחוזים	-
<b>5.7</b>	<b>100.0</b>	<b>סך הכל</b>
-0.9	8.7	מחוז ירושלים
-1.3	14.4	מחוז הצפון
29.9	16.3	מחוז חיפה
3.1	25.6	מחוז המרכז
5.2	15.9	מחוז תל אביב
6.0	15.4	מחוז הדרום
-12.3	3.6	אזור יהודה והשומרון <sup>(1)</sup>

(1) יישובים ישראליים

### דירות בבנייה פעילה

בסוף ספטמבר 2019 הסתכם מספר הדירות בבנייה פעילה בכ-119.6 אלף דירות, לעומת כ-119.4 אלף דירות ב-בסוף ספטמבר 2018 (לוח 1).

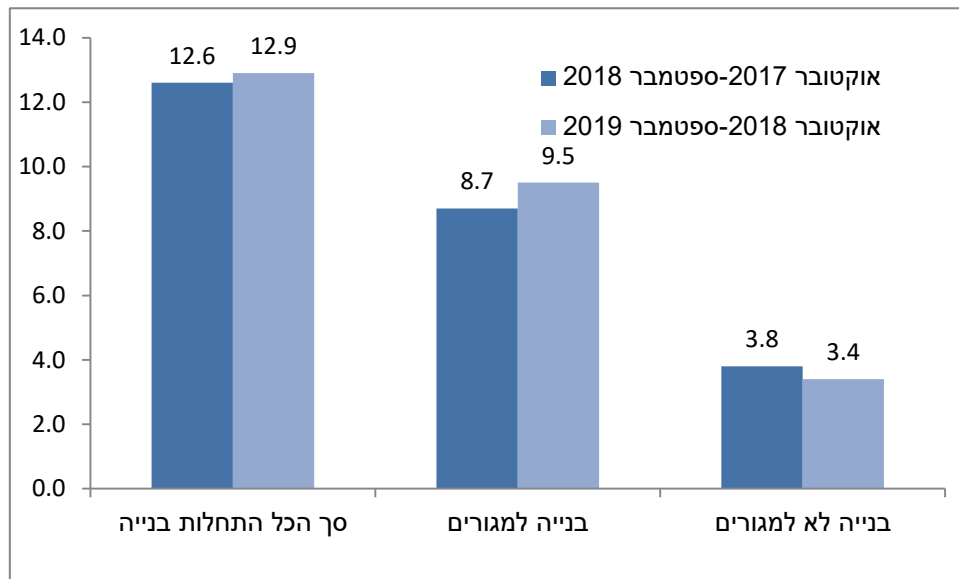
### שטח הבנייה לפי ייעודים

#### התחלת בנייה

בחודשים אוקטובר 2018-ספטמבר 2019 הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים ב-12.9 מיליון מ"ר, לעומת 12.6 מיליון מ"ר ב-12 החודשים הקודמים - עלייה של כ-2.8%.

- מכלל שטח התחלות הבנייה בחודשים אוקטובר 2018-ספטמבר 2019, כ-74.0% נועדו לבנייה למגורים וכ-26.0% נועד לבנייה שלא למגורים.
- בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים, שטח הבנייה למגורים עלה ב-9.3% ושטח הבנייה שלא למגורים ירד בכ-12.2% (לוח 4).

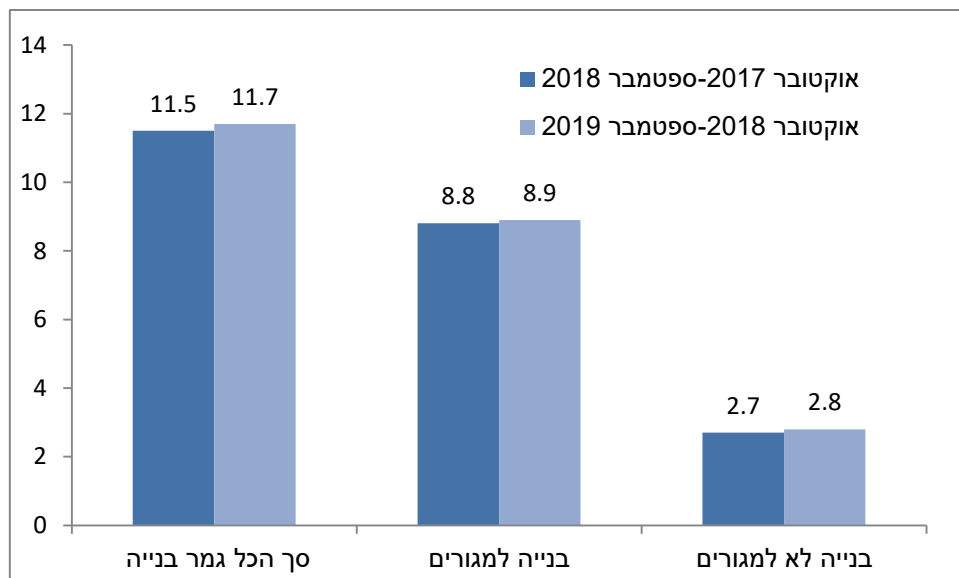
#### תרשים 4: התחלות בנייה - שטח בנייה לפי ייעוד (במיליוני מ"ר)



#### גמר בנייה

- בחודשים אוקטובר 2018-ספטמבר 2019, הסתכם שטח גמר הבנייה לכל היעודים ב-11.7 מיליון מ"ר, לעומת 11.5 מיליון מ"ר ב-12 החודשים הקודמים- עלייה של כ-2.3%.
  - מכלל שטח גמר הבנייה בחודשים אוקטובר 2018-ספטמבר 2019, כ-76.4% נועד לבנייה למגורים וכ-23.6% נועד לבנייה שלא למגורים.
  - בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים, שטח הבנייה למגורים עלה בכ-2.1% ושטח הבנייה שלא למגורים עלה בכ-3.0% (לוח 4).

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



\* ההודעה הבאה על "התחלות וגמר בנייה בתקופה ינואר 2019-דצמבר 2019" תפורסם ב-19 במרץ 2020.

**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)

החל בינואר 2019 הנתונים על התחלות בנייה ועל גמר בנייה מתבססים על סקר של הלמ"ס בלבד<sup>1</sup>. (עד סוף שנת 2018 הנתונים הופקו משילוב של נתונים שבפיקוח משרד הבינוי והשיכון והתקבלו ממנו, ושל נתונים שהלמ"ס אוספת ומעבדת בעבור יתרת הבנייה במשק).

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](#)" מנותחים נתוני בינוי לפי השיטה הסטטיסטית המומלצת על ידי הגוף המקצועי - OECD. לפי שיטה זו נמדדים העדכונים של סדרות עתיות אחרות בלמ"ס, בלשכות סטטיסטיות וארגונים בין-לאומיים, וברחבי העולם.

סיכום נתוני הבנייה מבוסס על: דוחות מהוועדות המקומיות לתכנון ובנייה, נתונים ממשרד הבינוי והשיכון, סקר שדה של הלמ"ס, (דיווח טלפוני מחברות בנייה ומקבלנים) בשילוב 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.

<sup>1</sup> השינוי במקור הנתונים החל בינואר 2019 מחייב בחינה מחודשת של רמות העדכון על פני זמן, ולכן נתוני ההודעה הינם ללא מקדם התיקון שתואר בהרחבה בהודעתנו הקודמת (מקדם שחושב על פי מודל רגרסיה בשיטת NOWCASTING, שפותח במטרה לצמצם את רמת העדכון של הסדרות).



## 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 (שולב בנתוני התחלות בנייה עד לשנת 2018 בלבד).
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 או שלא התקבל מידע בסקר, 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.

הסיבות העיקריות לעדכון הנתונים:

1. פיגור בדיווח על היתרי בנייה מהוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה
  2. פיגור באיתור המדווחים על מכירת הדירות החדשות
  3. ביטול עסקאות שדווחו בעבר
  4. ביטול בניינים שנמצאו בעבורם נתונים כפולים (לעיתים במהלך קליטת הנתונים נקלטות רשומות כפולות לגבי אותו בניין). לעיתים ניתנים כמה היתרי בנייה לאותו בניין בעייתיים 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 ולצמצם 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 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 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). 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-2019, מגמות ל-2015-2019](#)" (באתר הלמ"ס באינטרנט בלבד, בתוך: הגדרות, סיווגים ושיטות, תחת שיטות סטטיסטיות - סדרות עתיות).

**הערה:** תיתכן אי-התאמה מסוימת בסיכום הפירוטים המופיעים בלוחות השונים, מאגר הנתונים המרכזי ומחולל לוחות בינוי, כתוצאה מפלטפורמות עיבוד שונות ועיגול מספרים.

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