

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, י"ט באדר התש"ף
15 במרץ 2020
079/2020

פרסום ההודעה הוקדם מיום ה-19/03/2020 בשל היערכות להתפתחויות סביב משבר נגיף הקורונה

התחלת הבנייה וגמר הבנייה - סיכום שנת 2019

Construction Begun and Construction Completed in 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).

- **היתרי בנייה:** מספר הדירות שהונפקו בהיתרי בנייה הוא כ- 55,420, עלייה של 8.3% לעומת שנת 2018.
- **התחלות בנייה:** החלה בנייתן של 50,830 דירות (אומדן שנתי ראשון), ירידה של 2.2% בהשוואה לשנת 2018 (51,950).
- **מחיר למשתכן:** כ- 20% מהדירות שהחלה בנייתן היו במסגרת מחיר למשתכן, אחוז דומה לשנת 2018.
- **גמר בנייה:** הסתיימה בנייתן של כ-50,590 דירות, ללא שינוי בהשוואה לשנת 2018 (50,670).
- **בנייה פעילה:** בסוף שנת 2019 נמצאו 122.3 אלף דירות בתהליכי בנייה פעילה.
- בשנת 2019, כ- 30% ממנהלים בענף הבינוי הגדירו "מחסור בקרקע זמינה לבנייה" ו/או בעיכובים בקבלת היתרים/אישורים כמגבלה חמורה בפעילות החברה.

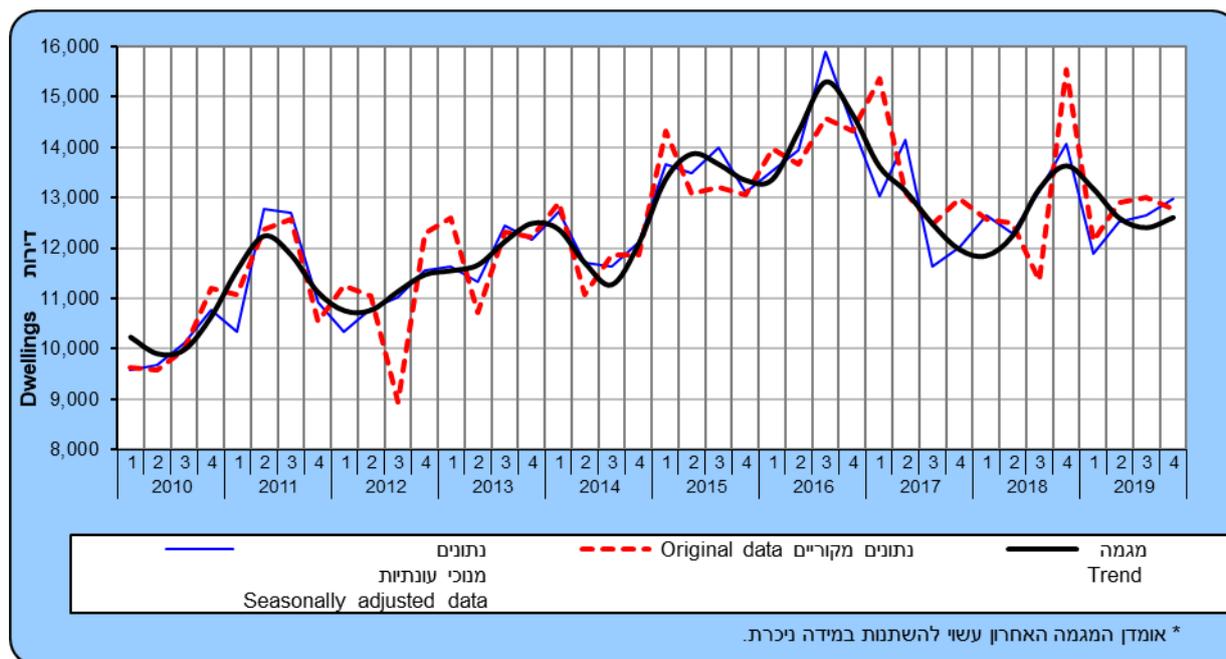
היתרי הבנייה

- בשנת 2019 מספר הדירות שהונפקו בהיתרי בנייה הוא כ- 55,420, עליה של 8.3% לעומת שנת 2018.
- בשנת 2019 כ-48.1% מסך ההיתרים שהונפקו היו במחוזות תל-אביב והמרכז (24.6% ו-24.1% בהתאמה), במחוז המרכז עלייה של כ-15.0% לעומת שנת 2018 ובמחוז תל-אביב עלייה של כ-6.0% לעומת שנת 2018.
- בשנתיים האחרונות כ-1.8% מדירות בהיתרים הם היתרי לגיטימציה, שמטרתם להסדיר בנייה בלתי חוקית.

התחלות הבנייה

- בשנת 2019 הוחל בבנייתן של כ-50,830 דירות. נתון זה נמוך ב-2.2% מהנתון שנרשם בשנת 2018.
- על פי נתוני **המגמה**, ברבעון הרביעי של שנת 2019 (אוקטובר-דצמבר) נצפתה עלייה של 1.6%, לאחר מגמת ירידה בהתחלות הבנייה מינואר 2019 עד ספטמבר 2019, בקצב של 3.1% במוצע לרבעון (רמה ממוצעת של 12,730 דירות לרבעון). זאת לאחר שבשלושת הרבעים האחרונים של שנת 2018 (אפריל-דצמבר) נצפתה עלייה של כ-4.8% במוצע לרבעון (רמה ממוצעת של כ-13,020 דירות לרבעון) (לוח 1, תרשים 1).

תרשים 1: דירות שהחלה בנייתן, לפי רבע שנה



- המספר הגדול ביותר של דירות שהחלה בנייתן בשנת 2019 היה **במחוז המרכז** 23.9% מכלל הדירות, ואילו **במחוז ירושלים** - 6.3% בלבד (לוח א ולוח 3).

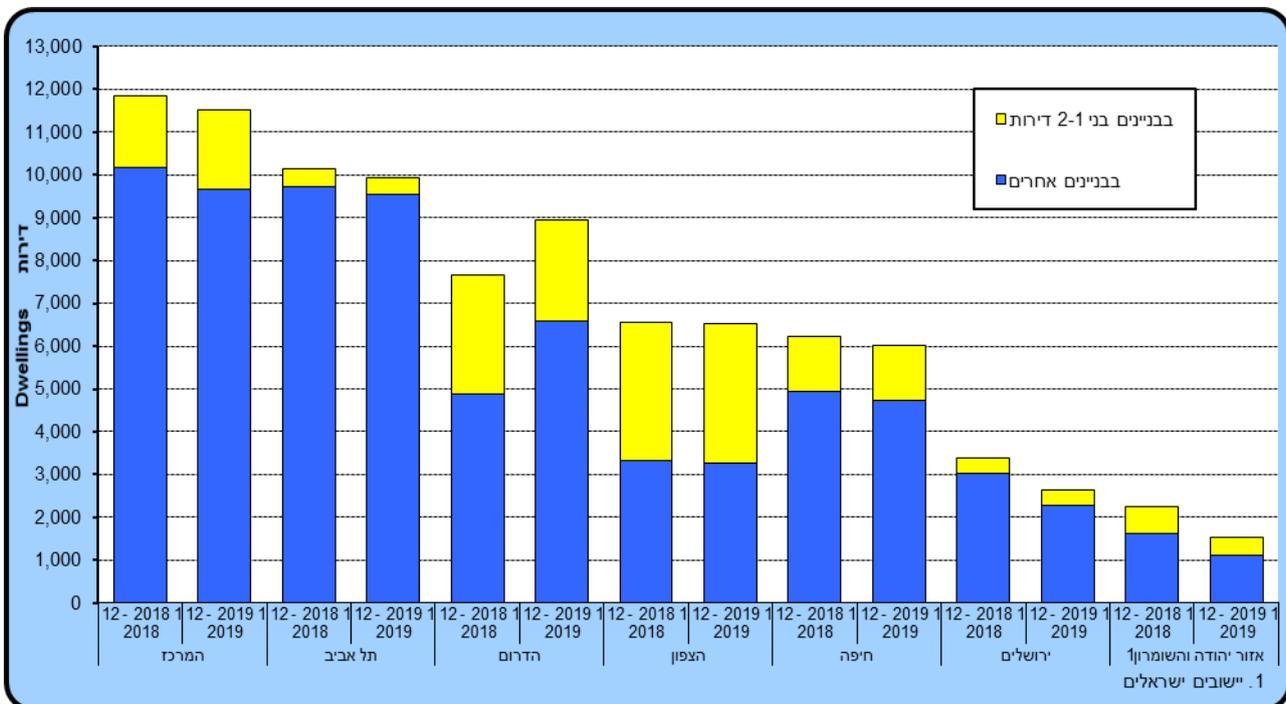
לוח א : דירות שהוחל בבנייתן לפי מחוז - שנת 2019

אחוז שינוי שנת 2019 לעומת שנת 2018	אחוזים	-
-2.2	100.0	סך הכל
-15.6	6.3	מחוז ירושלים
-1.1	13.8	מחוז הצפון
-4.2	12.3	מחוז חיפה
-3.0	23.9	מחוז המרכז
-0.5	22.4	מחוז תל אביב
11.8	18.3	מחוז הדרום
-32.2	3.0	אזור יהודה והשומרון ⁽¹⁾

(1) יישובים ישראליים

- מתוך כלל הדירות בבניינים החדשים שהחלה בנייתן בשנת 2019, כ-21.1% נבנו בבניינים בני 2-1 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים). **במחוז צפון**, אחוז דירות אלו גבוה מהמוצע הארצי ועומד על כ-50.1% ואילו **במחוז תל אביב** מהוות דירות אלה כ-4.1% בלבד (תרשים 2).

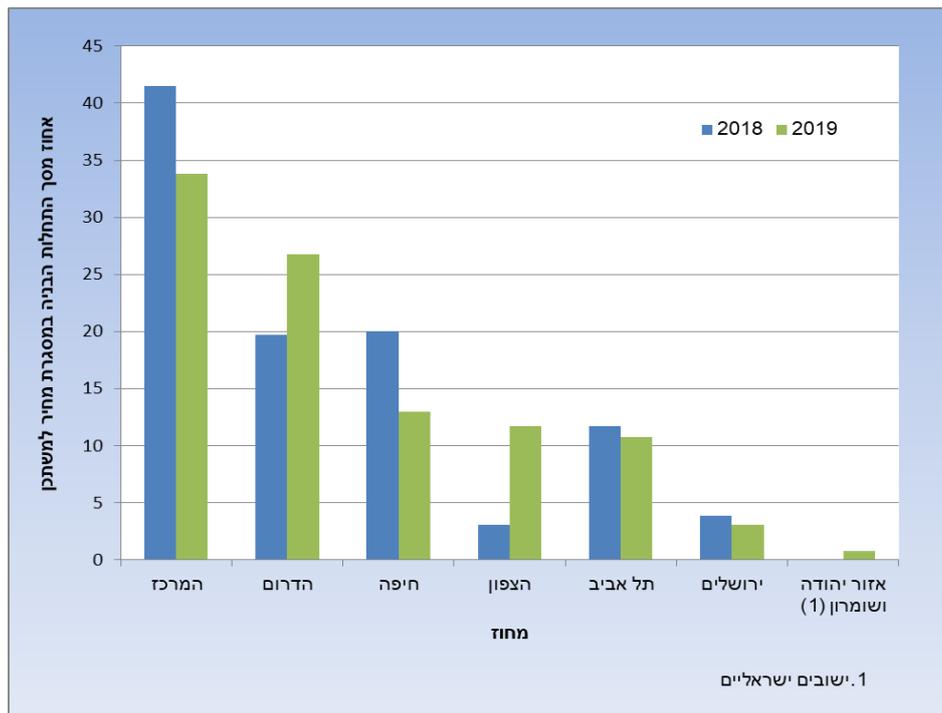
תרשים 2: דירות שהחלה בנייתן בבניינים חדשים, לפי מחוז ומספר דירות בבניין



התחלות בנייה במסגרת מחיר למשתכן

- בשנת 2019, כ- 20% מהדירות שהחלה בנייתן היו במסגרת מחיר למשתכן, אחוז דומה לשנת 2018.
- בשנת 2019, מספר הדירות הגדול ביותר במסגרת מחיר למשתכן היה **במחוז המרכז**, ירידה לעומת שנת 2018 (33.8% ב-2019 לעומת 41.5% בשנת 2018).
- **במחוזות הדרום והצפון** עלה חלקן של הדירות במסגרת מחיר למשתכן בשנת 2019 לעומת שנת 2018: במחוז הדרום מ- 19.7% בשנת 2018 ל- 26.8% בשנת 2019, ובמחוז הצפון מ-3.1% ל-11.7% בהתאמה.

תרשים 3: אחוז הדירות שהחלה בנייתן במסגרת מחיר למשתכן, לפי מחוז



התחלות בנייה לפי יישוב

- המספר הגבוה ביותר של דירות שהחלה בנייתן בשנת 2019 היה **בתל אביב** כ-3,340 דירות, ירידה של 5.3% בהשוואה לשנת 2018.
- **בירושלים** החלה בנייתן של כ-2,450 דירות, ירידה של 16.6% לעומת שנת 2018.
- מבין היישובים שבהם המשיכה העלייה בהתחלות הבנייה בשנת 2019, לאחר עלייה שנרשמה גם בשנת 2018: **באר שבע, אור יהודה, יבנה, שוהם, אשדוד, עכו וגבעתיים**.
- מבין היישובים שבהם נרשמה עלייה ניכרת במספר הדירות שהחלה בנייתן בשנת 2019, לאחר ירידות שנרשמו בשנת 2018: **קריית גת, חריש, באר יעקב, רעננה, בני ברק, כפר יונה ונתיבות** (לוח ב).

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

יישוב	ינואר-דצמבר 2016	ינואר-דצמבר 2017	ינואר-דצמבר 2018	ינואר-דצמבר 2019	אחוז שינוי שנת 2019 לעומת שנת 2018
סך הכל ארצי	56,520	53,900	51,950	50,830	-2.1
מזה: תל אביב -יפו	2,234	3,524	3,530	3,344	-5.3
ירושלים	2,091	2,864	2,939	2,451	-16.6
באר שבע	1,736	1,002	1,403	2,284	62.8
הרצלייה	929	1,156	1,901	1,908	0.4
קריית גת	904	432	196	1,736	785.7
חריש	1,669	2,781	728	1,541	111.7
רמת גן	1,657	1,251	1,538	1,331	-13.5
אור יהודה	10	7	557	1,255	125.3
יבנה	91	104	865	1,167	34.9
נתיבות	590	1,063	913	1,067	16.9
שוהם	106	108	131	984	651.1
ראשון לציון	930	1,550	1,539	972	-36.8
באר יעקב	564	214	143	965	574.8
רעננה	584	817	555	922	66.1
רחובות	923	706	1,112	856	-23.0
אור עקיבא	380	206	19	833	..
אשדוד	613	291	651	817	25.5
נתניה	1,720	1,083	826	769	-6.9
עכו	309	76	456	767	68.2
גבעתיים	166	478	622	761	22.3
נהרייה	1,143	245	713	697	-2.2
בני ברק	592	647	411	653	58.9
חולון	1,094	547	1,209	643	-46.8
אשקלון	1,612	1,619	1,098	625	-43.1
קריית אנו	161	405	849	611	-28.0
כפר יונה	700	548	370	535	44.6
חיפה	1,034	1,485	1,138	505	-55.6
פתח תקווה	1,435	945	957	500	-47.8

(1) יישובים בהם החלה בנייתן של יותר מ-500 דירות בשנת 2019.

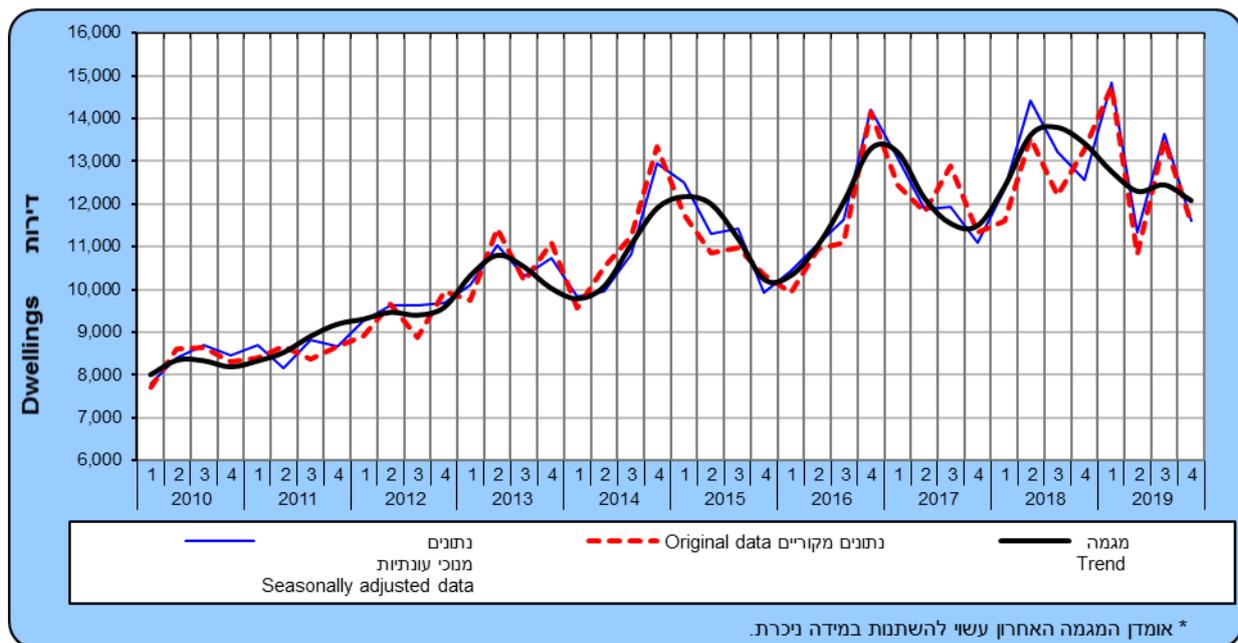
דירות שהוחל בבנייתן לאחר הריסה ובנייה מחדש ותוספת דירות לבניינים קיימים

- בשנת 2019, החלה בנייתן של כ-7,080 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, עלייה של כ-3.0% לעומת שנת 2018. מתוך דירות אלה, כ-60.8% נבנו במחוז תל אביב, וכ-21.9% - במחוז המרכז.
- מתוך הדירות שהחלה בנייתן, כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-3,480 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38/2, עלייה של כ-17.0% בהשוואה לשנת 2018 (לוח 5).
- בשנת 2019, החלה בנייתן של כ-3,720 דירות, כתוספות בנייה לבניינים קיימים, ירידה של 4.6% בהשוואה לשנת 2018. מתוך דירות אלה, כ-38.6% נבנו במחוז תל אביב, כ-17.7% - במחוז המרכז וכ-14.6% במחוז ירושלים.
- מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כ-2,240 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38, ירידה של כ-6.6% לעומת שנת 2018 (לוח 5).

גמר בנייה

- בשנת 2019 הסתיימה בנייתן של כ-50,590 דירות, ללא שינוי לעומת שנת 2018 (לוחות 1 ו-2, ותרשים 3).

תרשים 4: דירות שהסתיימה בנייתן, לפי רבע שנה



- על פי נתוני המגמה, ברבע הרביעי של שנת 2019 נרשמה ירידה של כ-2.9%, לאחר עלייה של כ-1.2% ברבעון השלישי של שנת 2019.

גמר בנייה לפי מחוז

המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה בשנת 2019, היה **במחוז המרכז** - כ-25.4% מכלל הדירות, ואילו **במחוז ירושלים** - כ-9.1% בלבד (לוח ג ולוח 3).

לוח ג': דירות שהסתיימה בנייתן, לפי מחוז, שנת 2019

אחוז שינוי שנת 2019 לעומת שנת 2018	אחוזים	-
-0.1	100.0	סך הכל
22.4	9.1	מחוז ירושלים
-4.5	14.1	מחוז הצפון
32.0	17.6	מחוז חיפה
-7.8	25.4	מחוז המרכז
-1.3	16.5	מחוז תל אביב
-7.8	14.5	מחוז הדרום
-39.0	2.8	אזור יהודה והשומרון ⁽¹⁾

(1) יישובים ישראליים

דירות בבנייה פעילה

בסוף שנת 2019 הסתכם מספר הדירות בבנייה פעילה בכ-122.3 אלף דירות, לעומת כ-122.8 אלף דירות בסוף שנת 2018 (לוח 1).

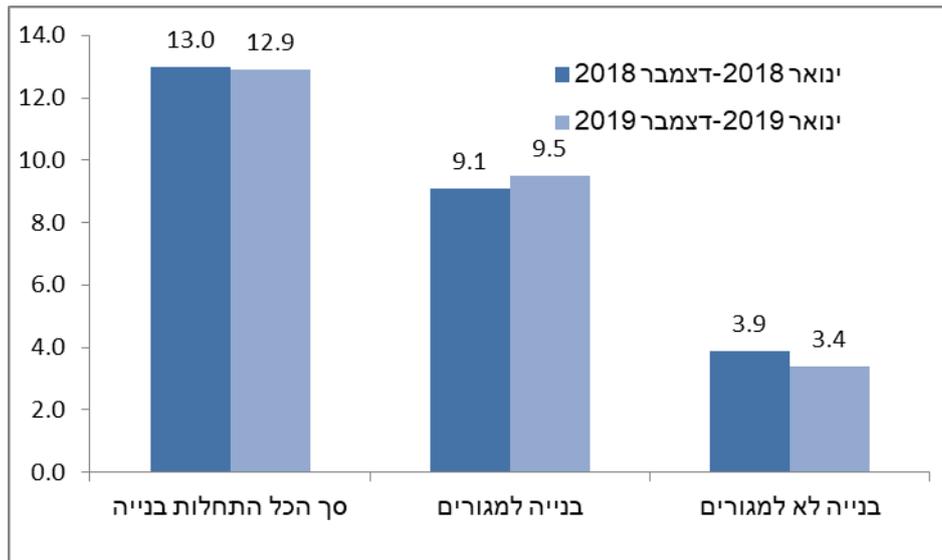
שטח הבנייה לפי ייעודים

התחלת בנייה

בשנת 2019 הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים ב-12.9 מיליון מ"ר, לעומת 13.0 מיליון מ"ר בשנת 2018 - ירידה של כ-0.8%.

- מכלל שטח התחלות הבנייה בשנת 2019, כ-73.6% נועדו לבנייה למגורים וכ-26.4% נועד לבנייה שלא למגורים.
- בהשוואה לשנת 2018, שטח הבנייה למגורים עלה ב-4.5% ושטח הבנייה שלא למגורים ירד בכ-13.2% (לוח 4).

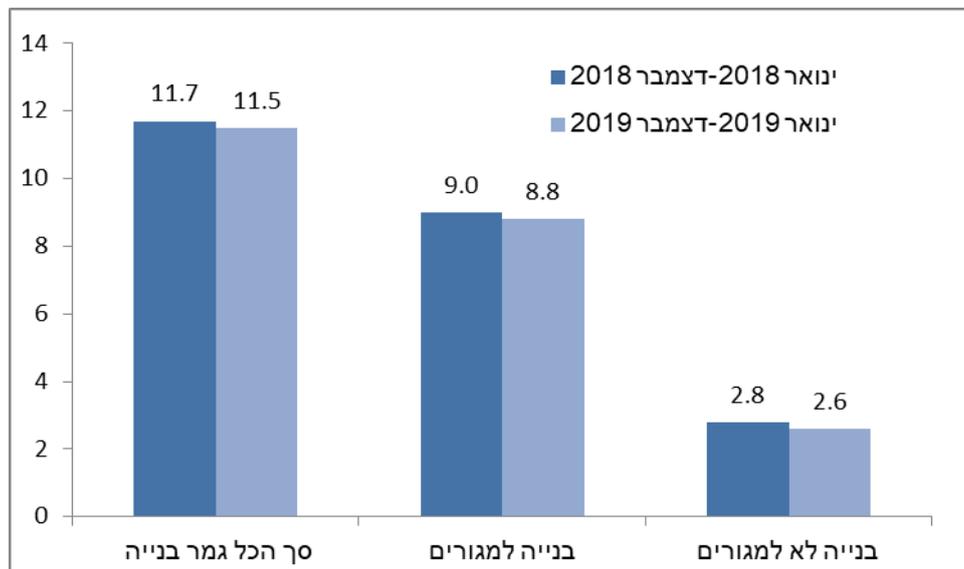
תרשים 5: התחלות בנייה - שטח בנייה לפי ייעוד (במיליוני מ"ר)



גמר בנייה

- בשנת 2019, הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-11.5 מיליון מ"ר, לעומת 11.7 מיליון מ"ר בשנת 2018 - ירידה של כ-2.4%.
 - מכלל שטח גמר הבנייה בשנת 2019, כ-76.9% נועד לבנייה למגורים וכ-23.1% נועד לבנייה שלא למגורים.
 - בהשוואה לשנת 2018, שטח הבנייה למגורים ירד בכ-1.8% ושטח הבנייה שלא למגורים ירד בכ-4.6% (לוח 4).

תרשים 6: גמר בנייה - שטח בנייה לפי ייעוד (במיליוני מ"ר)

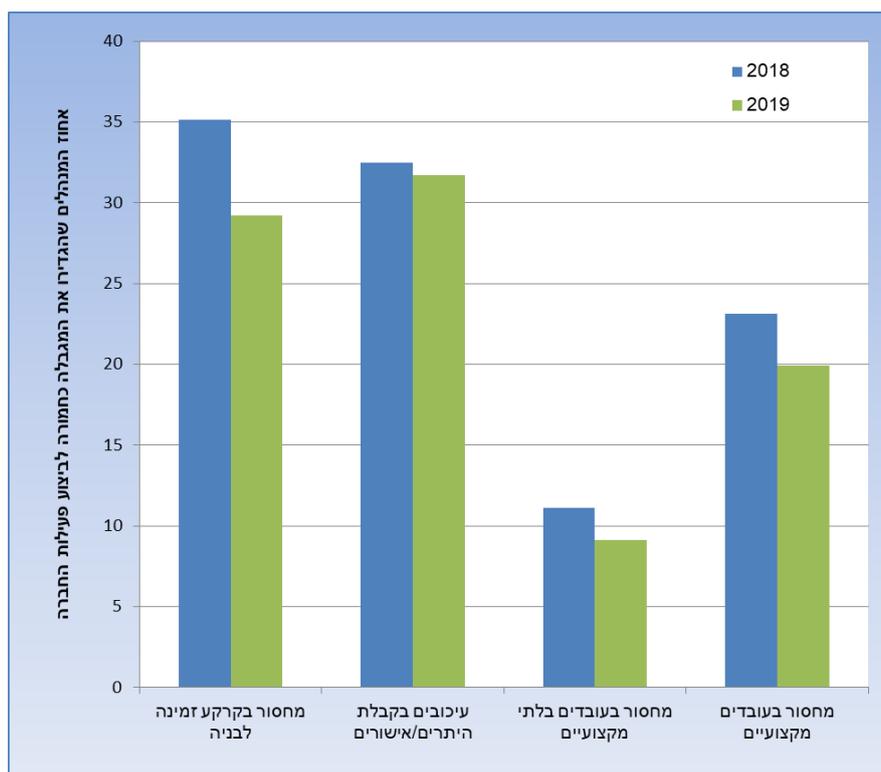


עמדות סובייקטיביות בנוגע למגבלות בענף הבינוי - נתונים מסקר הערכת מגמות בעסקים¹

בסקר הערכת המגמות בעסקים מוצגת רשימת מגבלות שעשויות להוות מחסום כלשהו בצמיחה או בפעילות העסק המותאמת לפעילות ענף הבינוי. המנהלים התבקשו לציין את חומרת המגבלות כאשר האופניות לכל מגבלה הן: אין מגבלה, מגבלה קלה, מגבלה מתונה, מגבלה חמורה או לא רלוונטי.

בתרשים מספר 7 מוצגות העמדות הסובייקטיביות של מנהלי החברות שציינו כי המגבלה היא חמורה לביצוע פעולות החברה². החישוב בוצע מתוך החברות שציינו כי המגבלה רלוונטית לגביהן.

תרשים 7: מגבלות עיקריות שהוגדרו כחמורות בביצוע פעולות החברות בענף הבינוי, 2018-2019



בשנת 2019, כ- 29.2% מהמנהלים בענף הבינוי ציינו כמגבלה חמורה "מחסור בקרקע זמינה לבנייה" ירידה לעומת שנת 2018 (35.2%). מגמה דומה נצפתה גם ב "עיכובים בקבלת היתרים/ אישורים", כאשר בשנת 2019, 31.7% מהמנהלים ציינו אותה כמגבלה חמורה לפעילות החברה, ירידה לעומת שנת 2018 (32.5%).

בנוסף, נצפית גם מגמת ירידה באחוז המנהלים המגדירים מחסור בעובדים מקצועיים/בלתי מקצועיים כמגבלה חמורה.

* ההודעה הבאה על "התחלות וגמר בנייה בתקופה ינואר 2020-מרץ 2020" תפורסם ב-18 ביוני 2020.

¹ סקר הערכת המגמות בעסקים אוסף מידע איכותני על מצב העסק בעת ביצוע הסקר ועל הציפיות אודות התפתחות העסק בתקופה הקרובה. לפירוט נוסף והגדרות בסקר מגמות ראה: [מגמות בעסקים - אתר הלמ"ס](#)

² מנהל יכול לציין מספר מגבלות כחמורות.

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.

היתרי לגיטימציה - היתרים לאישור בנייה קיימת שנבנתה בעבר ללא היתר בנייה.

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. (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.

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 (שולב בנתוני התחלות בנייה עד לשנת 2019 בלבד) - 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.](#)