

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, כ"ה באלול התש"ף
14 בספטמבר 2020
285/2020

התחלת הבנייה וגמר הבנייה בתקופה יולי 2019 - יוני 2020

Construction Begun and Construction Completed in the Period of July 2019-June 2020

בעקבות התפשטות נגיף הקורונה בישראל החל במרץ 2020¹, נתונים לאחר ניכוי העונתיות ונתוני מגמה עבור הרבע השני של שנת 2020, אינם מוצגים. פרסום נתוני סדרות אלה, ייבחנו בחודשים הבאים בהתאם לנתונים שיתקבלו.

- **היתרי בנייה:** מספר הדירות, בהיתרי הבנייה שהונפקו, בתקופה זאת, היה כ- 55,420 עלייה של 6.1% לעומת 12 החודשים הקודמים (יולי 2018-יוני 2019).
- **התחלות בנייה:** החלה בנייתן של 50,280 דירות, ירידה של 4.7% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (52,740).
- **מחיר למשתכן:** כ- 30.7% מהדירות שהחלה בנייתן היו במסגרת מחיר למשתכן (15,410 דירות), עלייה של 27.1% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים בהן נבנו 12,120 דירות במסגרת מחיר למשתכן.
- **גמר בנייה:** הסתיימה בנייתן של כ-49,870 דירות, ירידה של 5.3% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (52,660).
- **בנייה פעילה:** בסוף יוני 2020 נמצאו 120.5 אלף דירות בתהליכי בנייה פעילה.

היתרי הבנייה

- בחודשים יולי 2019-יוני 2020 מספר הדירות, בהיתרי הבנייה שהונפקו בתקופה זאת, היה כ- 55,420 עלייה של 6.1% לעומת 12 החודשים הקודמים (יולי 2018-יוני 2019).

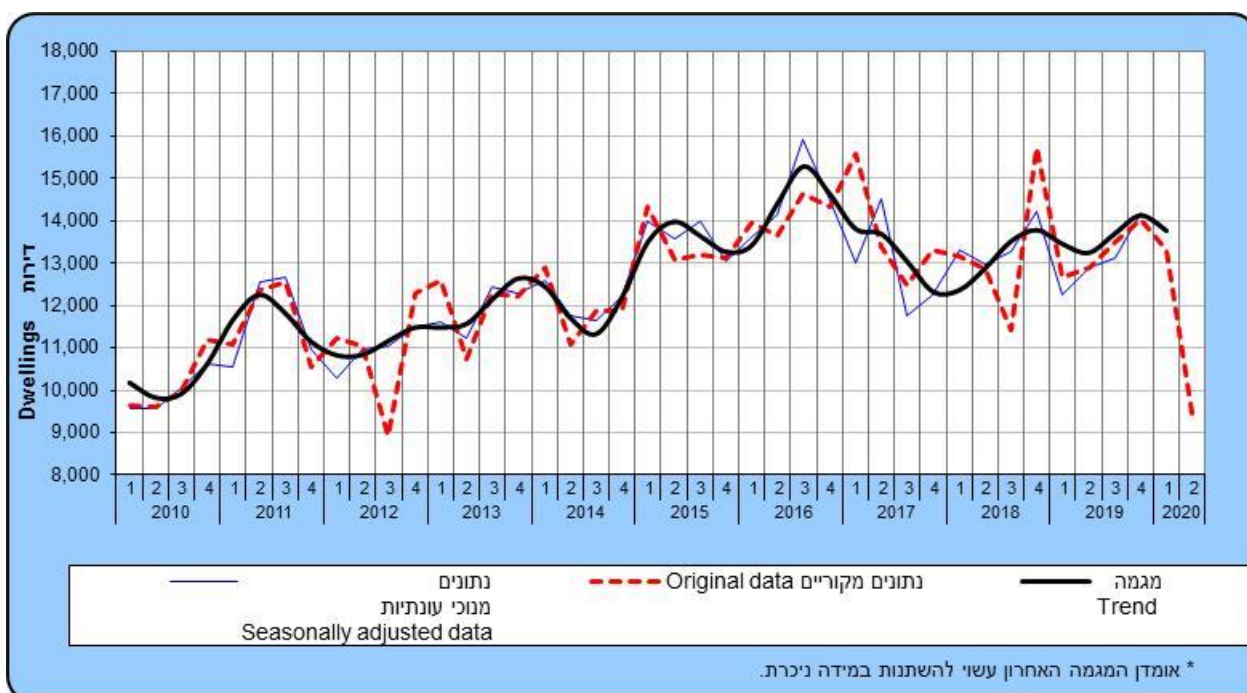
¹ במהלך חודש מרץ ובעקבות התפשטות נגיף הקורונה בישראל, אישרה הממשלה תקנות לשעת חירום והמשק עבר להשבתה חלקית.

- כמעט מחצית מסך הדירות בהיתרים שהונפקו היו במחוזות תל-אביב והמרכז (כ-24.1% וכ-23.6% בהתאמה), במחוז הדרום כ-21.3%, במחוז הצפון כ-12.7%, במחוז ירושלים 8.7% ובמחוז חיפה כ-7.4% בלבד מסך ההיתרים.

התחלות הבנייה

- בחודשים יולי 2019-יוני 2020 הוחל בבנייתן של כ-50,280 דירות. נתון זה נמוך ב-4.7% מהנתון שנרשם ב-12 החודשים הקודמים.
- על פי נתוני **המגמה**, ניתן לראות כי בשנת 2018 נרשמה מגמת עלייה עבור הדירות שהחלה בנייתן ואילו בשנת 2019 נרשמה מגמה מעורבת (רמה ממוצעת של 13,630 דירות ברבעון), (לוח 1, תרשים 1).

תרשים 1: דירות שהחלה בנייתן, לפי רבע שנה



התחלות בנייה לפי מחוז

- המספר הגדול ביותר של דירות שהחלה בנייתן בתקופה יולי 2019-יוני 2020 היה **במחוז המרכז** כ-23.3% מכלל הדירות ואילו **במחוז חיפה** כ-8.4% בלבד (לוח א ולוח 3).

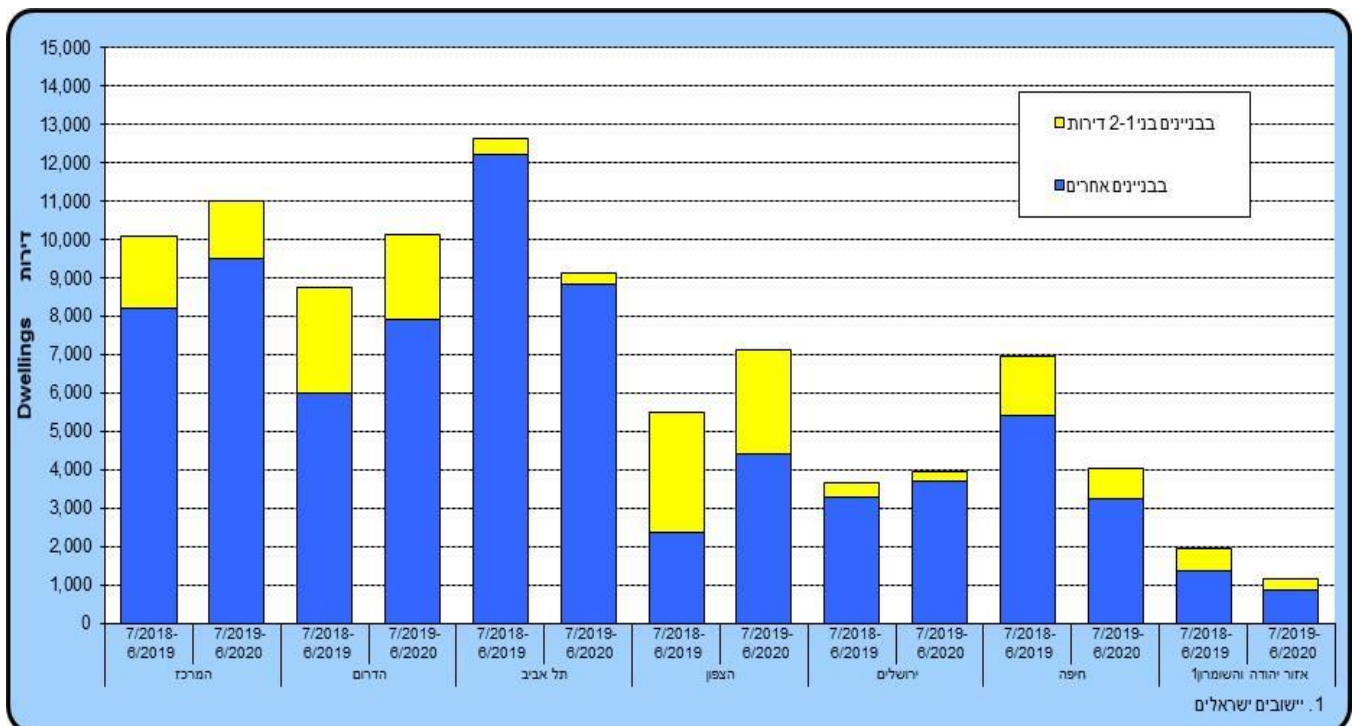
לוח א : דירות שהוחל בבנייתן לפי מחוז - יולי 2019-יוני 2020

מחוז	אחוזים	אחוז שינוי יולי 2019-יוני 2020 לעומת יולי 2018-יוני 2019
סך הכל	100.0	-4.7
מחוז ירושלים	8.7	7.1
מחוז הצפון	15.1	28.5
מחוז חיפה	8.4	-41.7
מחוז המרכז	23.3	9.6
מחוז תל אביב	21.0	-23.1
מחוז הדרום	21.1	16.5
אזור יהודה והשומרון ⁽¹⁾	2.3	-39.6

(1) יישובים ישראליים

מתוך כלל הדירות בבניינים החדשים שהחלה בנייתן בחודשים יולי 2019-יוני 2020, כ-17.4% נבנו בבניינים בני 2-1 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים). **במחוז צפון**, אחוז דירות אלו גבוה בהשוואה ליתר המחוזות ועומד על כ-38.1% 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

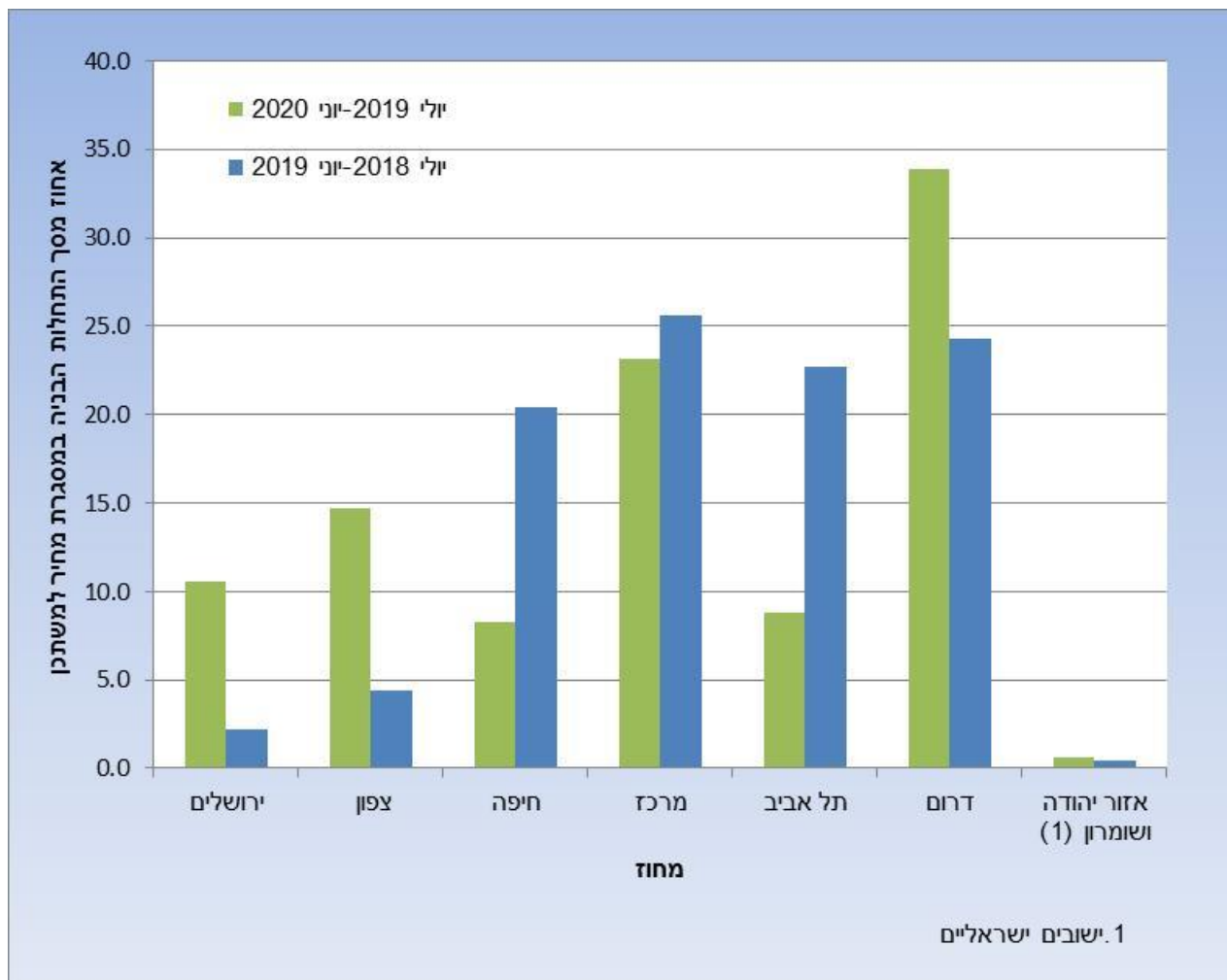


התחלות בנייה במסגרת מחיר למשתכן

- בחודשים יולי 2019-יוני 2020, כ-30.7% מהדירות שהחלה בנייתן היו במסגרת מחיר למשתכן, עלייה של 27.2% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים.

- מספר הדירות הגדול ביותר שהחלה בנייתן במסגרת מחיר למשתכן בחודשים יולי 2019-יוני 2020, היה **במחוז הדרום** 33.9%, במחוז **המרכז** 23.1% ובמחוז **צפון** 14.7% (תרשים 3).

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



התחלות בנייה לפי יישוב

- המספר הגבוה ביותר של דירות שהחלה בנייתן בחודשים יולי 2019-יוני 2020 היה **בתל אביב** כ-2,788 דירות, ירידה של 39.3% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים.
- ב**ירושלים** החלה בנייתן של כ-2,269 דירות, ירידה של 37.3% לעומת 12 החודשים הקודמים.
- מבין היישובים שבהם המשיכה העלייה בהתחלות הבנייה ב-12 החודשים האחרונים, לאחר עלייה שנרשמה גם ב-12 החודשים הקודמים: **עכו, קריית גת, שוהם ונתיבות**.
- מבין היישובים שבהם נרשמה עלייה ניכרת במספר הדירות שהחלה בנייתן בחודשים יולי 2019-יוני 2020, לאחר ירידות שנרשמו ב-12 החודשים הקודמים: **קריית ים, רמלה, בית שמש, באר יעקב, אשקלון, נתניה ונהרייה (לוח ב)**.

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

יישוב	יולי 2016 יוני 2017	יולי 2017 יוני 2018	יולי 2018 יוני 2019	יולי 2019 יוני 2020	אחוז שינוי יולי 2019-יוני 2020 לעומת יולי 2018-יוני 2019
סך הכל ארצי	57,915	51,716	52,737	50,276	-4.7
מזה: תל אביב -יפו	2,612	3,072	4,596	2,788	-39.3
ירושלים	2,519	2,764	3,617	2,269	-37.3
אשקלון	1,712	1,690	388	2,085	437.4
בית שמש	799	864	219	1,900	767.6
רמת גן	1,610	1,100	1,711	1,870	9.3
קריית גת	1,018	255	623	1,785	186.5
נתניה	1,168	993	512	1,760	243.8
נתיבות	1,055	522	988	1,485	50.3
הרצלייה	1,130	1,034	2,102	1,392	-33.8
עכו	64	162	345	1,253	263.2
ראשון לציון	1,248	1,559	1,354	1,114	-17.7
רחובות	890	1,105	616	1,089	76.8
באר שבע	1,601	874	2,768	1,082	-60.9
קריית ים	98	132	19	895	--
רעננה	460	828	578	881	52.4
אור יהודה	3	8	1,439	860	-40.2
באר יעקב	397	245	143	815	469.9
נהרייה	1,075	555	335	791	136.1
אשדוד	662	546	638	780	22.3
גבעתיים	162	601	630	765	21.4
יבנה	70	201	1,227	746	-39.2
שדרות	460	740	718	670	-6.7
שוהם	369	30	350	642	83.4
רמלה	29	766	33	627	--
בת ים	852	289	570	614	7.7
חולון	774	603	998	604	-39.5
בני ברק	647	501	475	554	16.6

(1) יישובים בהם החלה בנייתן של יותר מ-500 דירות בחודשים יולי 2019-יוני 2020

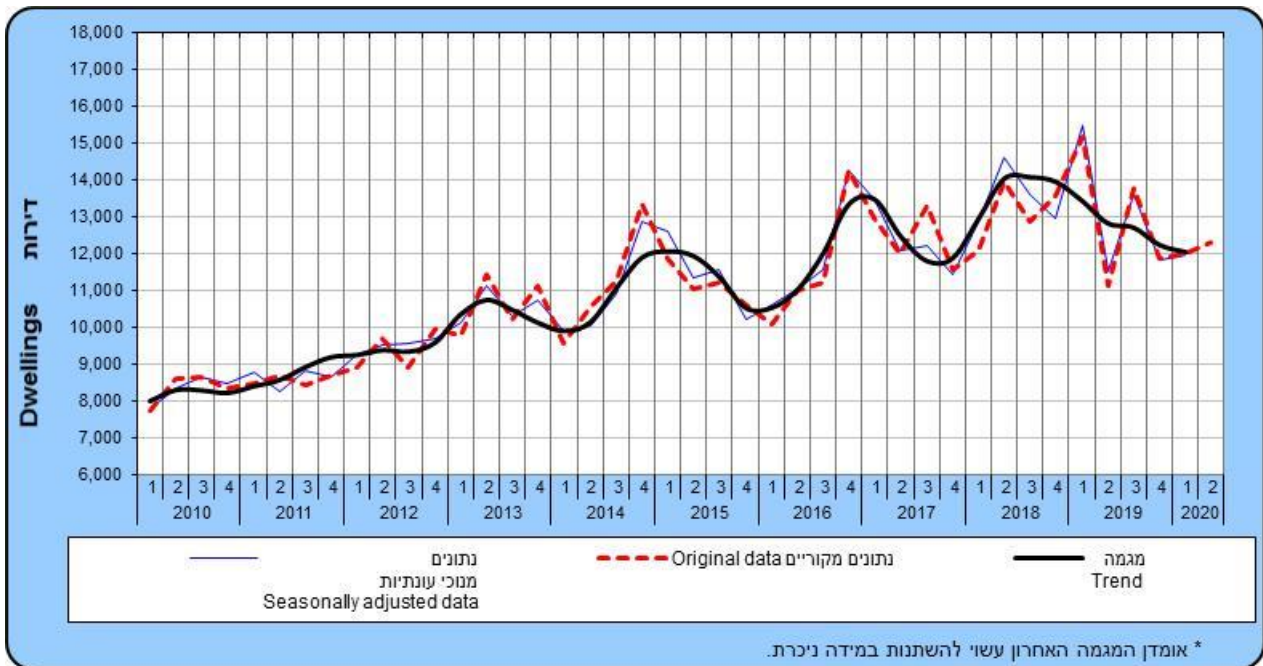
דירות שהוחל בבנייתן לאחר הריסה ובנייה מחדש ותוספת דירות לבניינים קיימים

- בחודשים יולי 2019-יוני 2020, החלה בנייתן של כ-6,590 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, ירידה של כ-2.7% לעומת 12 החודשים הקודמים. מתוך דירות אלה, כ-61.1% נבנו במחוז תל אביב, וכ-22.6% - במחוז המרכז. מתוך הדירות שהחלה בנייתן, כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-3,510 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38/2, עלייה של כ-4.2% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (לוח 5).
- בחודשים יולי 2019-יוני 2020, החלה בנייתן של כ-3,740 דירות, כתוספות בנייה לבניינים קיימים, עלייה של כ-14.5% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים. מתוך דירות אלה, כ-38.1% נבנו במחוז תל אביב, כ-19.1% - במחוז המרכז, כ-13.0% במחוז הדרום וכ-12.9% במחוז הצפון. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כ-2,300 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38, עלייה של כ-15.7% לעומת 12 החודשים הקודמים (לוח 5).

גמר בנייה

- בחודשים יולי 2019-יוני 2020 הסתיימה בנייתן של כ-49,870 דירות, ירידה של כ-5.3% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (לוחות 1 ו-2, ותרשים 4).

תרשים 4: דירות שהסתיימה בנייתן, לפי רבע שנה



- על פי נתוני המגמה, החל ברבע הרביעי של שנת 2018 נרשמה מגמת ירידה של כ-2.6% במוצע ברבעון עבור דירות שבנייתן הסתיימה (רמה ממוצעת של 12,850 דירות לרבעון).

המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה בחודשים יולי 2019-יוני 2020, היה במחוז המרכז - כ- 29.1% מכלל הדירות, ואילו במחוז ירושלים כ-6.4% בלבד (לוח ג ולוח 3).

לוח ג': דירות שהסתיימה בנייתן, לפי מחוז, בחודשים יולי 2019-יוני 2020

אחוז שינוי יולי 2019-יוני 2020 לעומת יולי 2018-יוני 2019	אחוזים	-
-5.3	100.0	סך הכל
-25.6	6.4	מחוז ירושלים
-22.0	12.6	מחוז הצפון
6.5	18.4	מחוז חיפה
14.6	29.1	מחוז המרכז
-7.3	15.6	מחוז תל אביב
-13.8	14.7	מחוז הדרום
-25.5	3.2	אזור יהודה והשומרון ⁽¹⁾

(1) יישובים ישראליים

דירות בבנייה פעילה

בסוף יוני 2020 הסתכם מספר הדירות בבנייה פעילה בכ-120.5 אלף דירות, לעומת כ-120.1 אלף דירות בסוף יוני 2019 (לוח 1).

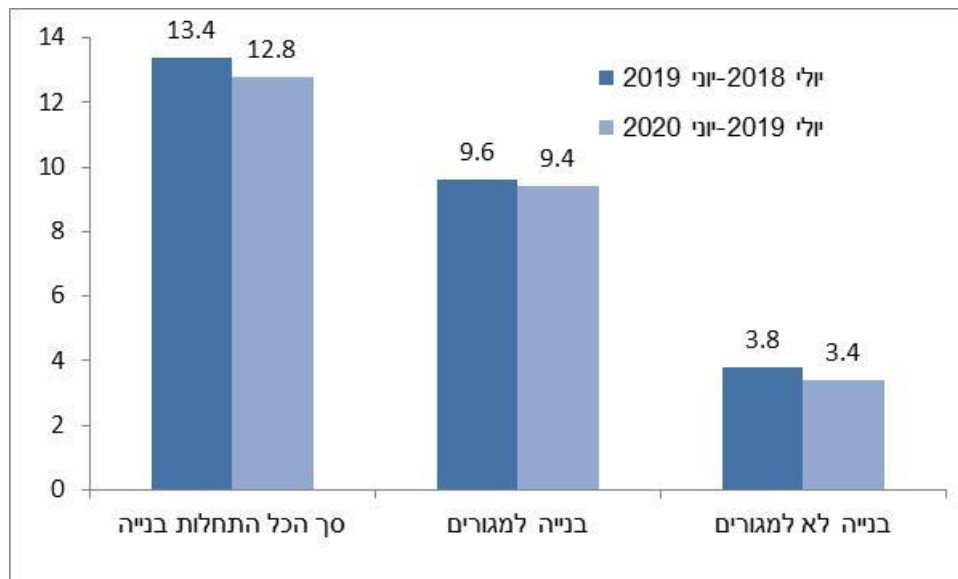
שטח הבנייה לפי ייעודים

התחלת בנייה

בחודשים יולי 2019-יוני 2020 הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים ב-12.8 מיליון מ"ר, לעומת 13.4 מיליון מ"ר ב-12 החודשים הקודמים (יולי 2018-יוני 2019) - ירידה של כ-4.6%.

- מכלל שטח התחלות הבנייה בחודשים יולי 2019-יוני 2020, כ-73.3% נועדו לבנייה למגורים וכ-26.7% נועד לבנייה שלא למגורים.
- בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים, שטח הבנייה למגורים ירד ב-2.1% ושטח הבנייה שלא למגורים ירד בכ-10.7% (לוח 4).

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

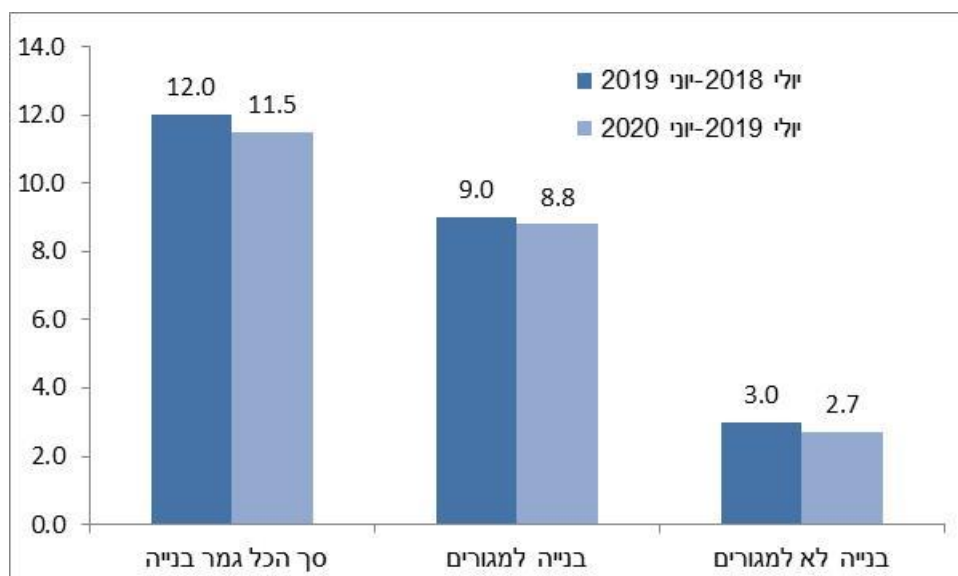


גמר בנייה

בחודשים יולי 2019-2020, הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-11.5 מיליון מ"ר, לעומת 12.0 מיליון מ"ר ב-12 החודשים הקודמים - ירידה של כ-4.4%.

- מכלל שטח גמר הבנייה בחודשים יולי 2019-2020, כ-76.7% נועד לבנייה למגורים וכ-23.3% נועד לבנייה שלא למגורים.
- בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים, שטח הבנייה למגורים ירד בכ-2.4% ושטח הבנייה שלא למגורים ירד בכ-10.4% (לוח 4).

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



* ההודעה הבאה על "התחלות וגמר בנייה בתקופה אוגוסט 2019-ספטמבר 2020" תפורסם ב-20 בדצמבר 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.

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. במחצית השנייה של שנת 2020 בוצעו תהליכי שיפור וטיוב לזיהוי חוסרים ועיכובים בהיתרי הבנייה הנשלחים ללמ"ס ובהתאם התווספו נתונים להתחלות הבנייה החל בשנת 2017.

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 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 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-2020, מגמות ל-2016-2020](#)" (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.](#)