

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, יז' אדר ב' התשפ"ב
20 במרץ 2022
094/2022

התחלת וגמר בנייה - סיכום שנת 2021

Construction Begun and Construction Completed in 2021

היתרי בנייה

- בשנת 2021 הונפקו היתרי בנייה עבור 76,340 דירות.
- כמחצית (48.4%) מסך הדירות בהיתרים שהונפקו היו במחוזות תל אביב והמרכז.

התחלות בנייה

- בשנת 2021, החלה בנייתן של כ-63,300 דירות.
- כרבע מכלל הדירות שהחלה בנייתן היה במחוז תל אביב (24.8%).
- כ-20.2% מהדירות שהחלה בנייתן (כ-12,760) היו בסבסוד ממשלתי.
- כ-2,120 דירות נבנו להשכרה, כ-3.3% מסך התחלות הבנייה.
- כ-13.9% מסך הדירות שהחלה בנייתן נבנו במסגרת תמ"א.
- הערים המובילות בשנת 2021 בהתחלות הבנייה הן: תל אביב-יפו, אשקלון, ירושלים, ראשון לציון ובת ים.

גמר בנייה

- בשנת 2021, הסתיימה בנייתן של כ-46,780 דירות.
- משך זמן הבנייה הממוצע של בניין (משוקלל לפי מספר הדירות שבו) הוא כשנתיים וחצי.

בנייה פעילה

- בסוף שנת 2021, הסתכם מספר הדירות בנייה פעילה בכ-151.4 אלף דירות.

שטח הבנייה לפי ייעודים

- בשנת 2021 הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים ב-15.7 מיליון מ"ר, כ-75.4% משטח זה נועד לבנייה למגורים.
- כמחצית משטח הבנייה שלא למגורים מיועד למשרדים, תעשייה ואחסנה.

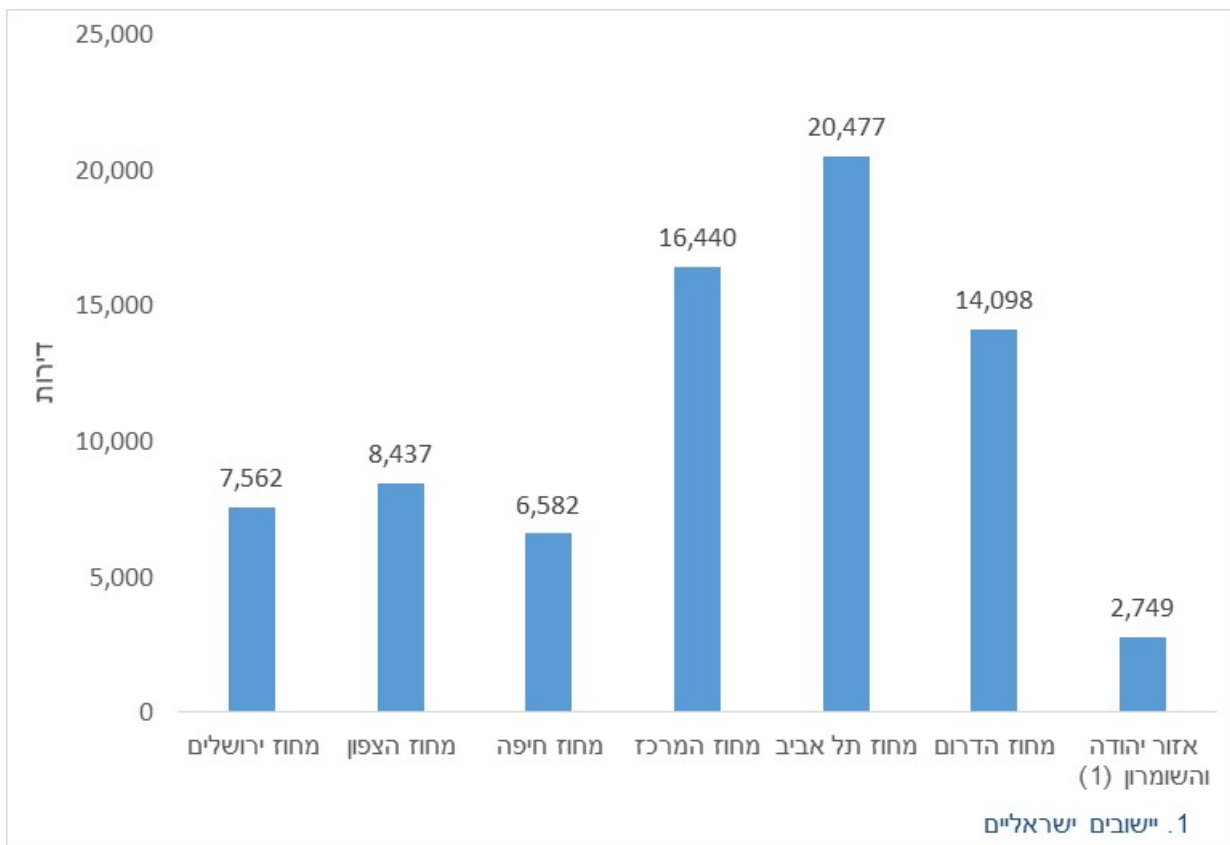
עמדות סובייקטיביות מתוך סקרי עסקים

- במהלך משבר הקורונה, כ-44% מהעסקים בענף הבינוי לא נזקקו לשום סיוע בתוכניות הסיוע הממשלתיות וההומניטריות, לעומת כ-30% בשאר הענפים שנכללו בסקר.
- כשליש מהמנהלים בענף הבינוי ציינו כי מחסור בקרקע זמינה לבנייה ועיכובים בקבלת היתרים/אישורים היו המגבלות המשמעותיות ביותר.

היתרי הבנייה

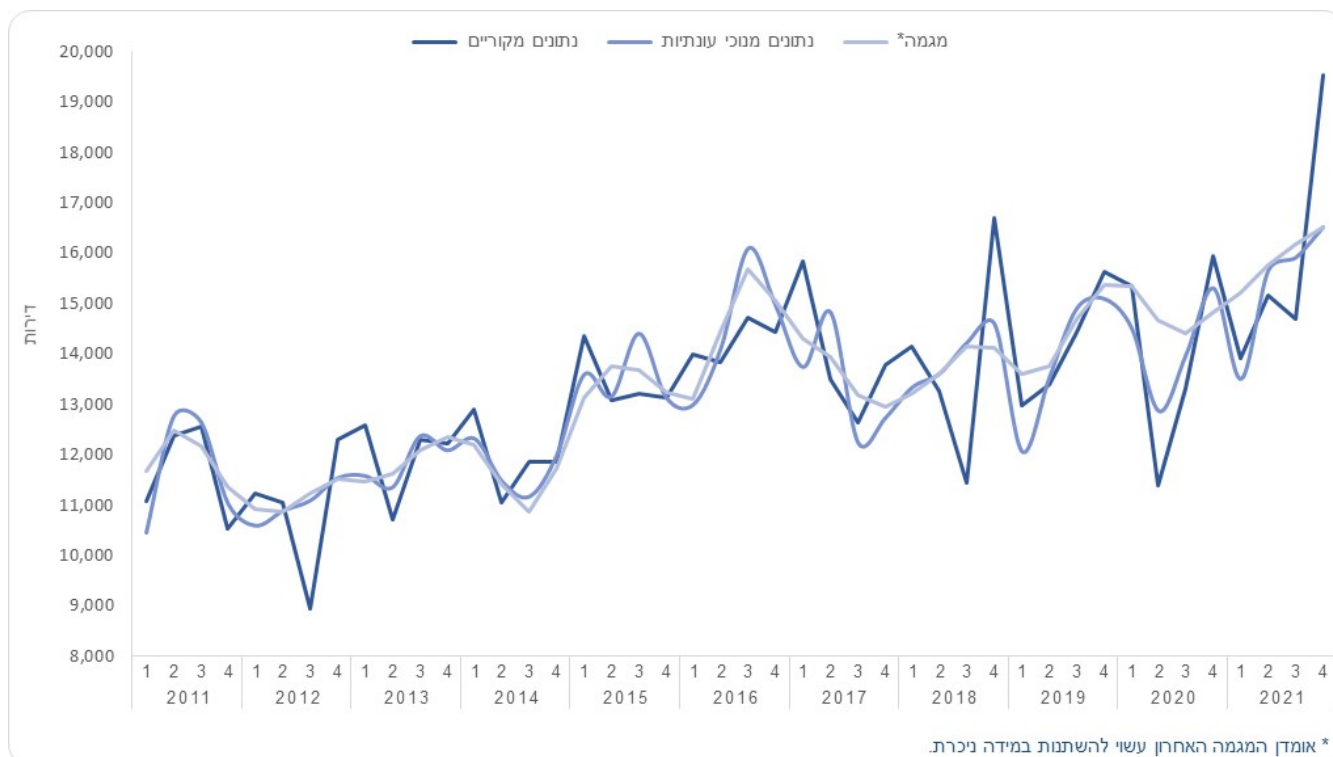
- בשנת 2021, מספר הדירות שהונפקו עבורן היתרי בנייה הוא כ-76,340.
- כ-48.4% מסך הדירות בהיתרים שהונפקו בשנת 2021 היו **במחוזות תל אביב והמרכז**, 26.8% ו-21.5% בהתאמה (תרשים 1).
- כ-1.4% מהדירות בהיתרים הן למטרת הסדרת בנייה בלתי חוקית – היתרי לגיטימציה (דירות אלו אינן נכללות בסך כל הדירות בהיתרים ויתר סדרות הבנייה).

תרשים 1 - מספר דירות שהונפקו בהיתרי בנייה לפי מחוז, שנת 2021



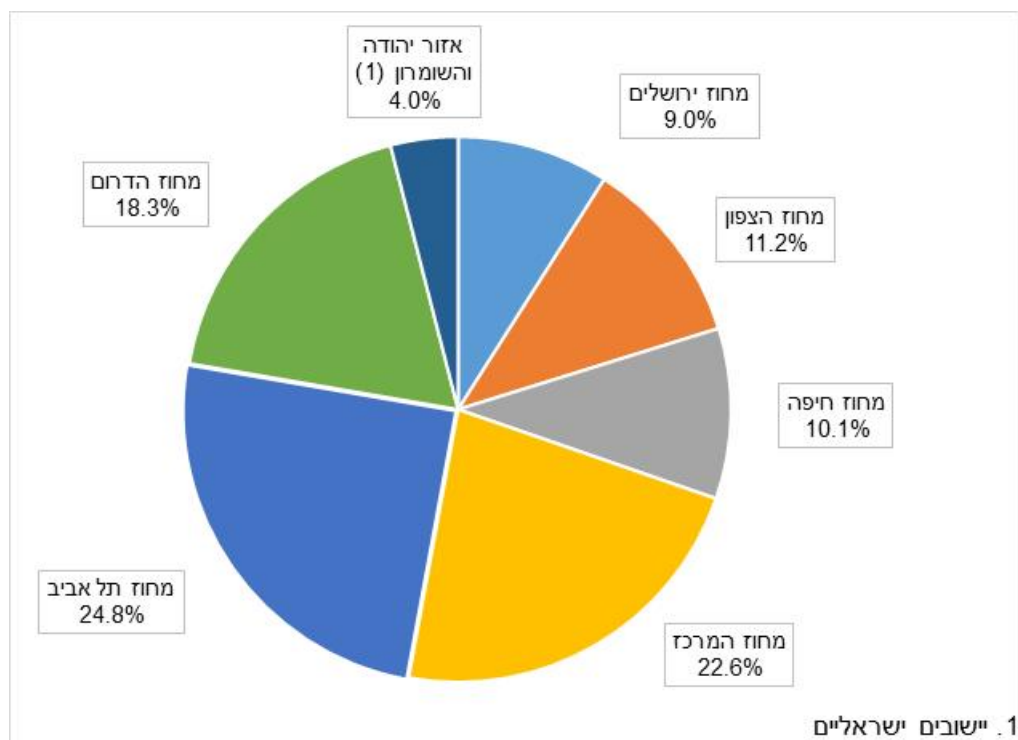
- בשנת 2021, הוחל בבנייתן של כ-63,300 דירות (לוח 1 ותרשים 2).

תרשים 2 - דירות שהחלה בנייתן, לפי רבע שנה



- כרבע (24.8%) מכלל הדירות שהחלה בנייתן בשנת 2021 היה **במחוז תל אביב**, ואילו **במחוז ירושלים** - 9.0% בלבד (תרשים 3 ולוח 3).
- 20.2% מהדירות שהחלה בנייתן (כ-12,760) היו במסגרת סבסוד ממשלתי. מספר הדירות הגדול ביותר במסגרת סבסוד ממשלתי היה **במחוז המרכז** - כ-3,680 דירות, שהן 28.9% מכלל הדירות הנבנות במסגרת זו (לוח 6).
- כ-2,120 דירות שהן כ-3.3% מסך התחלות הבנייה נבנו למטרת השכרה (לוח 6).
- מתוך כלל הדירות בבניינים החדשים שהחלה בנייתן, כ-14.3% נבנו בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים) (לוח 2).

תרשים 3 - דירות שהוחל בבנייתן לפי מחוז, שנת 2021



התחדשות עירונית

- בשנת 2021, החלה בנייתן של כ-9,700 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-60.7% נבנו במחוז תל אביב, וכ-23.8% – במחוז המרכז. מתוך הדירות שהחלה בנייתן, כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-6,130 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38/2 (לוח 5). כמות הדירות שהחלה בנייתן לאחר הריסה הייתה גבוהה פי 3 מהדירות שנהרסו בפועל (כ-3,060 דירות).
- בשנת 2021, החלה בנייתן של כ-4,250 דירות, כתוספות בנייה לבניינים קיימים. כ-28.1% מהן נבנו במחוז תל אביב וכ-18.9% – במחוז מרכז. במחוזות הצפון והדרום נבנו כ-13.8% ו-13.2%, בהתאמה. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כ-2,660 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38 (לוח 5).

התחלות בנייה של דירות לפי יישוב

- היישובים שבהם החלה בנייתן של יותר מ-2,000 דירות במהלך 2021: תל אביב-יפו (5,052), אשקלון (3,743), ירושלים (3,175), ראשון לציון (2,692) ובת ים (2,105).
- היישובים שבהם נמשכה בשנת 2021 העלייה בהתחלות הבנייה שנרשמה בשנת 2020: גן יבנה, חדרה, קריית מלאכי, קריית ביאליק, עפולה נהריה ואשקלון.
- מבין היישובים שבהם נרשמה עלייה ניכרת במספר הדירות שהחלה בנייתן בשנת 2021, לאחר ירידות שנרשמו בשנת 2020: מבשרת ציון, בני ברק, אור עקיבא, בת ים, פתח תקווה, הרצלייה ואופקים (לוח א).

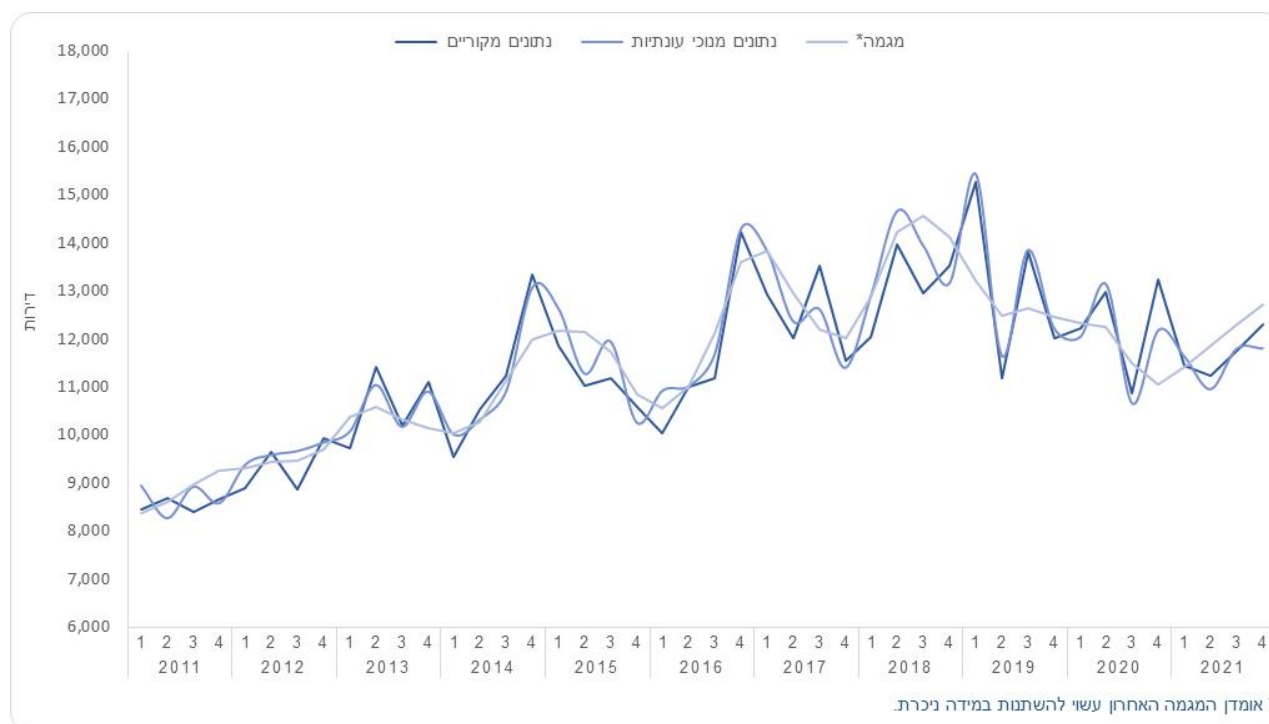
לוח א - דירות שהחלה בנייתן , לפי יישובים נבחרים⁽¹⁾, בשנים נבחרות

אחוז שינוי שנת 2021 לעומת שנת 2020	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019	שנת 2018	יישוב
13.0	63,330	55,990	56,430	55,570	סך הכל ארצי
45.9	5,052	3,462	4,118	3,997	תל אביב-יפו
17.4	3,743	3,189	1,053	1,175	אשקלון
31.6	3,175	2,413	3,078	3,053	ירושלים
-0.7	2,692	2,710	918	1,635	ראשון לציון
380.6	2,105	438	924	663	בת ים
483.3	1,954	335	630	412	בני ברק
-32.2	1,785	2,632	2,029	1,740	רמת גן
476.0	1,659	288	833	19	אור עקיבא
54.4	1,600	1,036	2,253	1,402	באר שבע
-40.6	1,590	2,675	966	872	נתניה
183.0	1,418	501	514	959	פתח תקווה
-32.9	1,346	2,005	1,566	723	בית שמש
168.3	1,296	483	1,826	1,915	הרצלייה
9.2	1,244	1,139	897	143	באר יעקב
35.5	1,214	896	695	713	נהרייה
90.8	1,120	587	1,250	557	אור יהודה
-7.7	1,093	1,184	1,068	913	נתיבות
4.7	1,027	981	967	805	אשדוד
243.4	989	288	63	23	גן יבנה
-24.5	911	1,207	606	849	קריית אנו
5.5	828	785	865	1,177	רחובות
115.7	826	383	367	736	חדרה
-44.9	813	1,476	561	1,209	חולון
1748.8	758	41	64	115	מבשרת ציון
108.0	653	314	107	219	קריית ביאליק
74.3	652	374	886	557	רעננה
71.2	647	378	262	404	עפולה
-61.5	629	1,635	337	760	רמלה
113.7	577	270	297	398	אופקים
11.0	573	516	512	1,279	חיפה

(1) יישובים שבהם החלה בנייתן של יותר מ-500 דירות בשנת 2021.

- בשנת 2021, הסתיימה בנייתן של כ-46,780 דירות (לוחות 1 ו-2, ותרשים 4).
- המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה בשנת 2021, היה **במחוז המרכז**, כ-23.5% מכלל הדירות, ואילו **במחוז ירושלים** – כ-5.7% בלבד (לוח 3).
- משך זמן הבנייה הממוצע של בניין הסתכם בשנת 2021 ב-26.7 חודשים, ואילו ממוצע משך זמן הבנייה המשוקלל לפי מספר הדירות בבניין הוא 30.9 חודשים.

תרשים 4 – דירות שהסתיימה בנייתן, לפי רבע שנה



דירות בבנייה פעילה

בסוף שנת 2021, הסתכם מספר הדירות בבנייה פעילה בכ-151.4 אלף דירות.

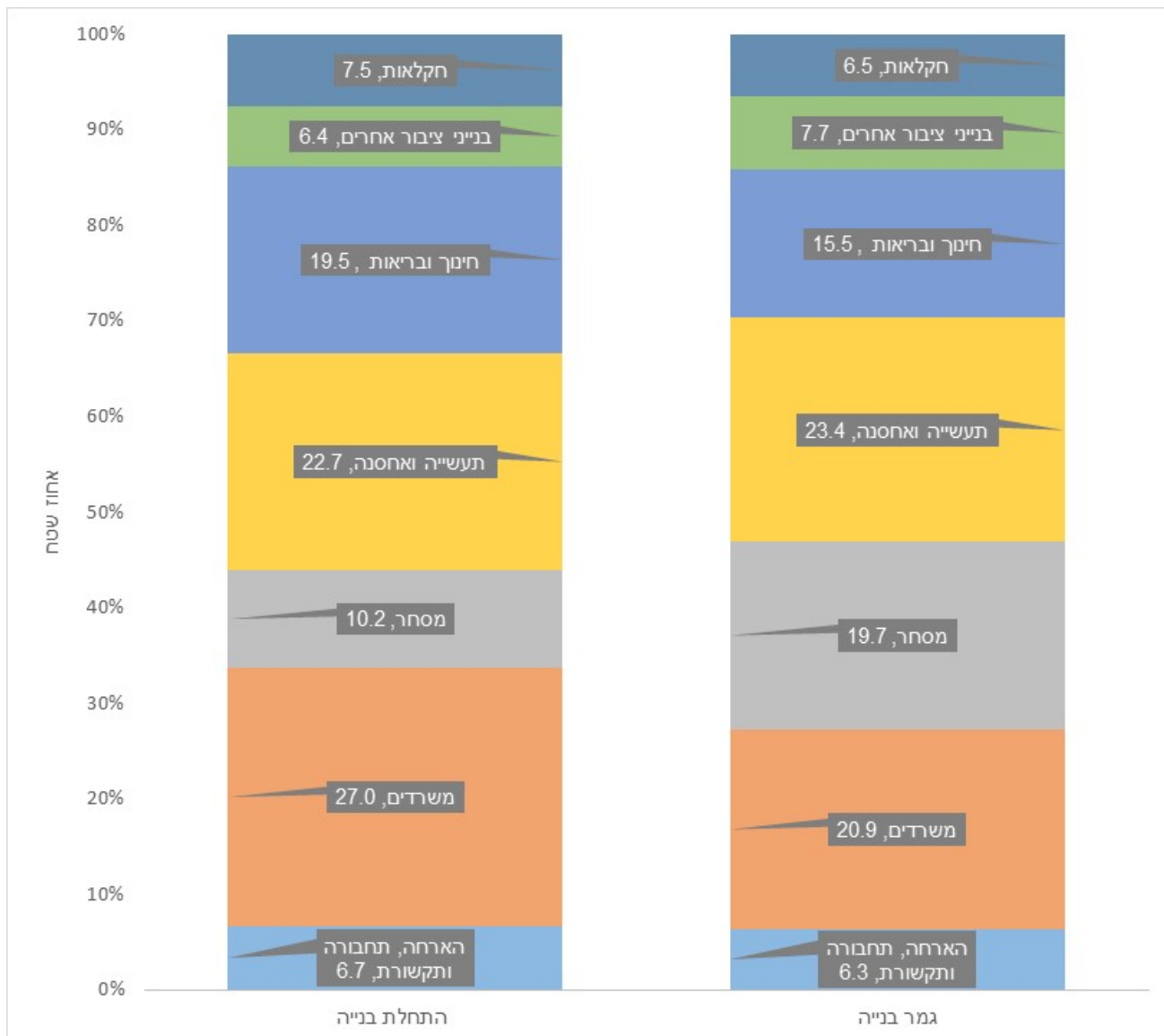
שטח הבנייה לפי ייעודים

התחלת בנייה

- בשנת 2021 הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים ב-15.7 מיליון מ"ר.
- מכלל שטח התחלות הבנייה בשנת 2021, כ-75.4% נועד לבנייה למגורים וכ-24.6% – לבנייה שלא למגורים.
- כמחצית משטח הבנייה שלא למגורים, נועד למשרדים, תעשייה ואחסנה, כ-27.0% ו-22.7% בהתאמה (תרשים 5).

- בשנת 2021, הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-11.9 מיליון מ"ר.
- מכלל שטח גמר הבנייה בשנת 2021, כ-70.6% נועד לבנייה למגורים וכ-29.4% – לבנייה שלא למגורים.

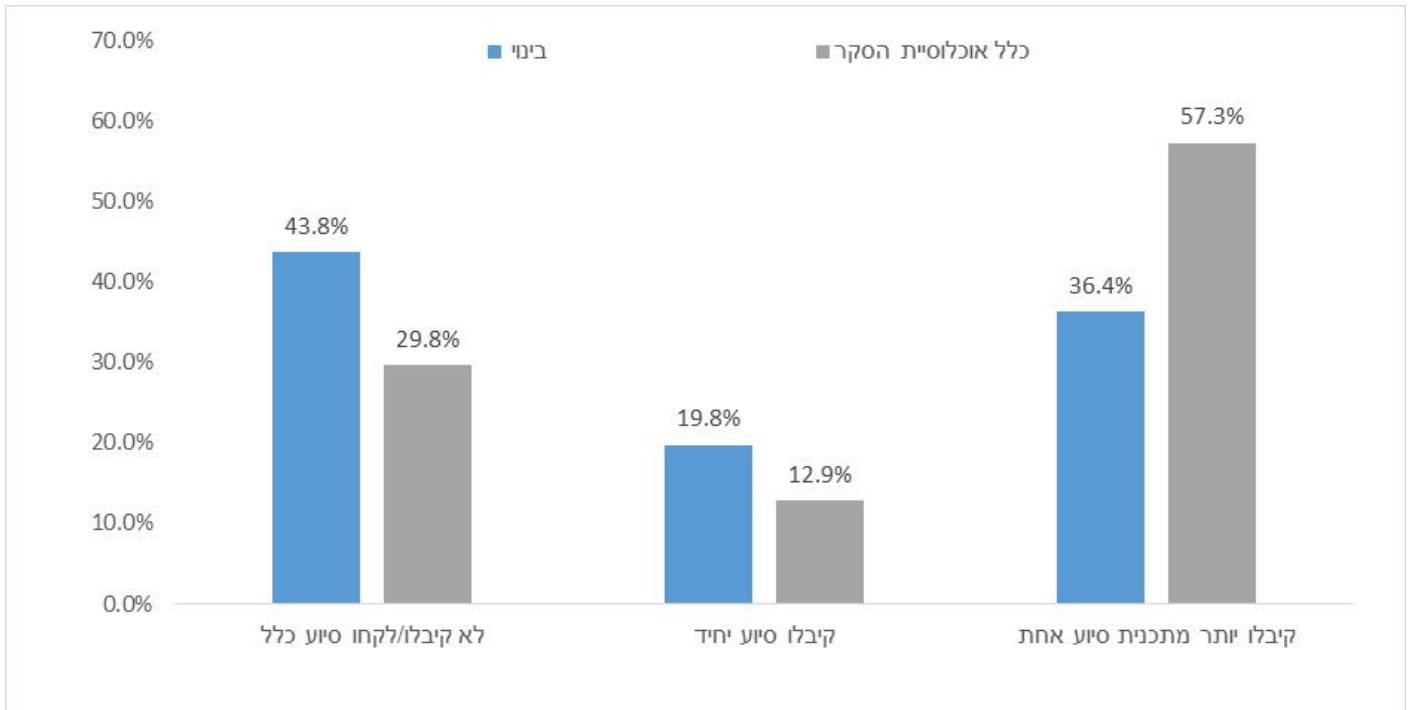
תרשים 5 - אחוז מתוך שטח הבנייה שלא למגורים לפי ייעוד ושלב בנייה, שנת 2021



עמדות סובייקטיביות ענף הבינוי - נתונים מסקרי עסקים

בחלק זה מובאים נתונים מתוך שני סקרים שבהם נבחן המצב הכלכלי של העסקים בענפי הכלכלה השונים¹. בחודש דצמבר 2021 נשאלו המנהלים בענפי הכלכלה השונים על תוכניות הסיוע הממשלתיות השונות ומידת ההסתייעות בהן במהלך משבר הקורונה. כ-44% מהעסקים בענף הבינוי לא נזקקו לשום סיוע בתוכניות הסיוע הממשלתיות והמוניטריות, לעומת כ-30% בשאר הענפים שנכללו בסקר (תרשים 6).

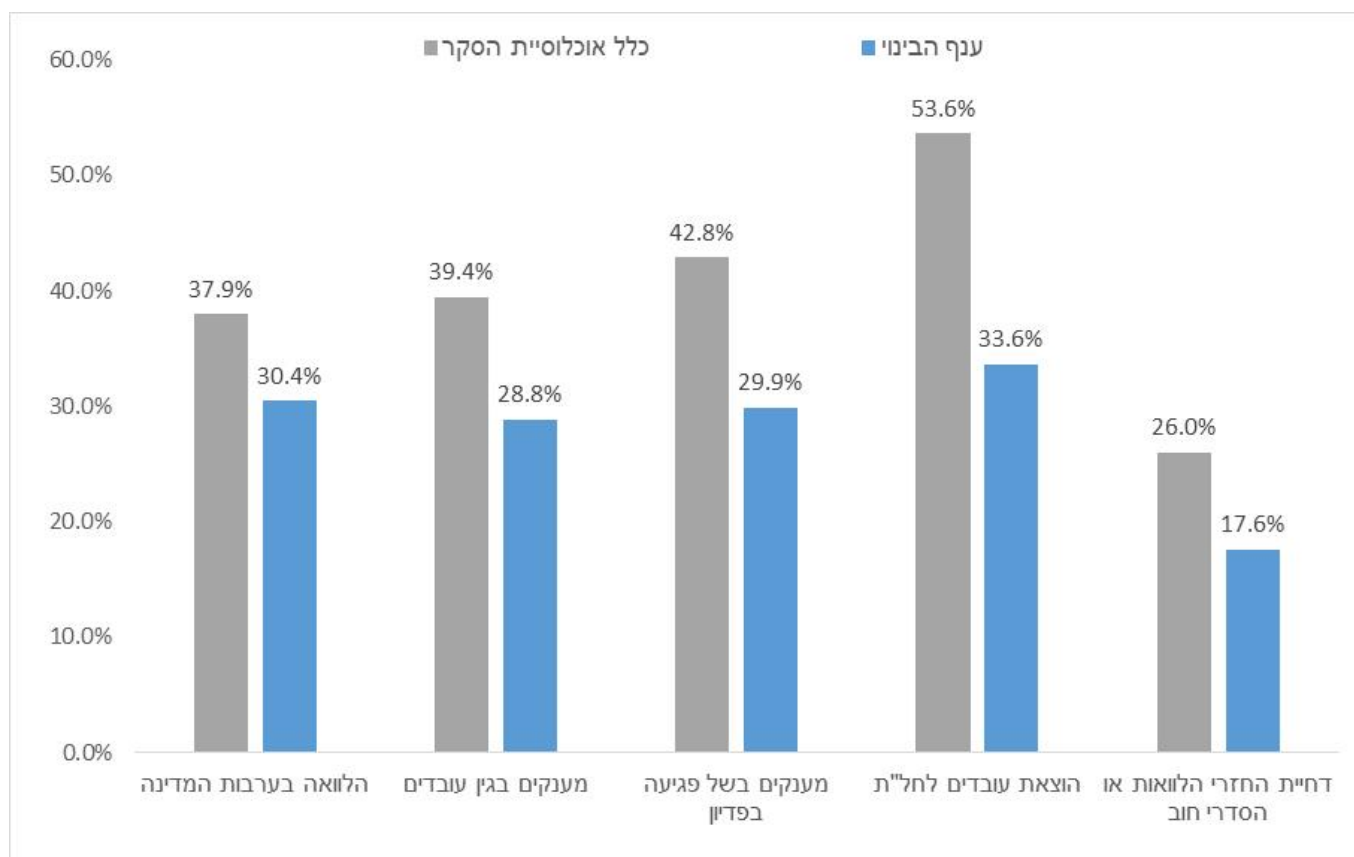
תרשים 6 - אחוז סיוע ממשלתי מתוך סקר עמדות המנהלים



בכלל המשק תוכנית מימון עובדים בחל"ת הייתה הנפוצה ביותר ויותר ממחצית מהעסקים הסתייעו בה. ענף הבינוי הוחרג ממרבית המגבלות שהוטלו בעקבות משבר הקורונה. כתוצאה מכך, אחוז העסקים מענף הבינוי שעשו שימוש בתוכנית זו, נמוך יותר משאר הענפים ועומד על כ-34% (תרשים 7).

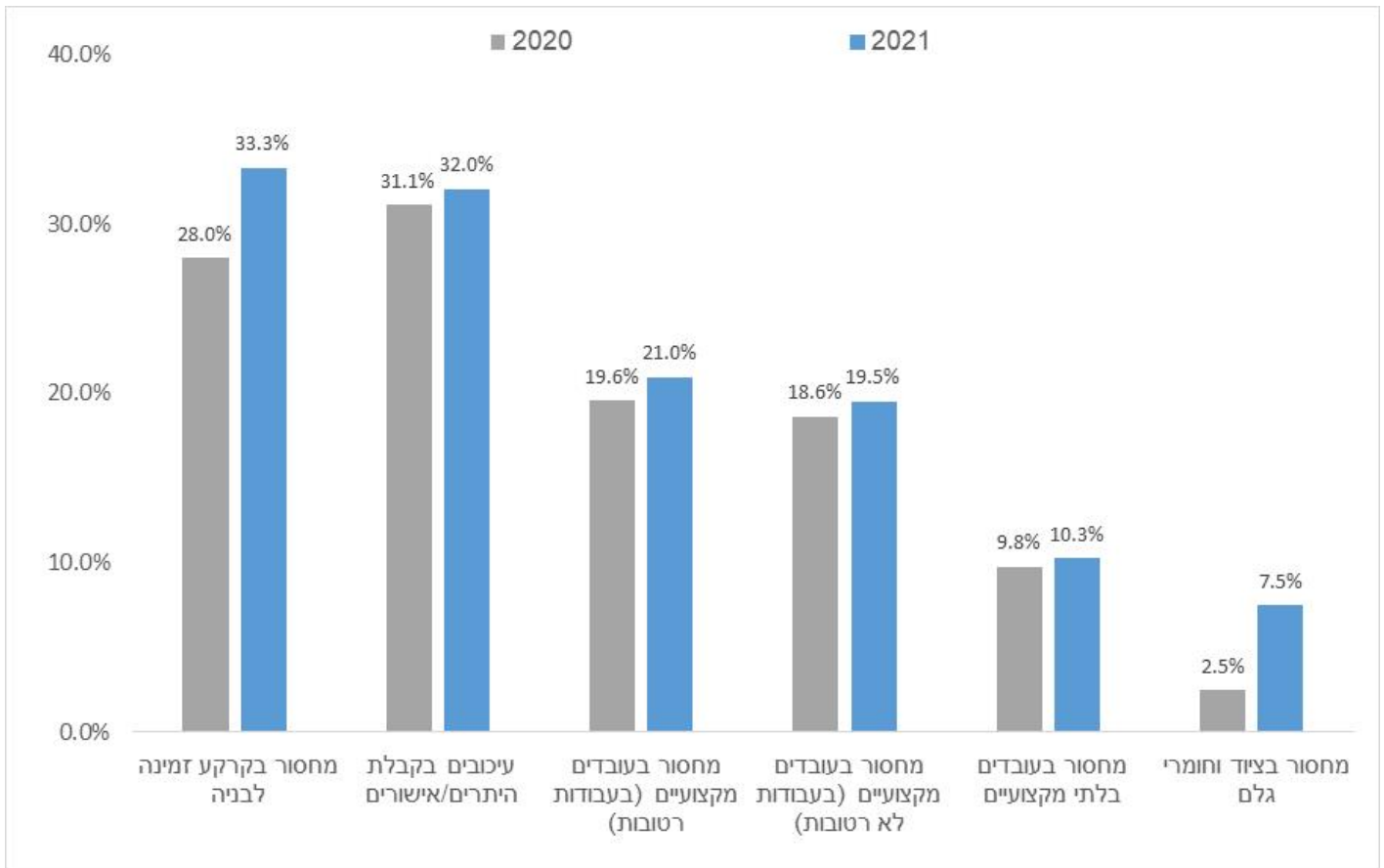
¹ סקר הערכת המגמות בעסקים הוא סקר חודשי הסוקר את הענפים: תעשייה, מסחר קמעוני, מלונאות ושירותים. מנהלי החברות בענפים האלה נשאלים על מצב חברתם, על מגבלות שונות המקשות על פעילותם הכלכלית ועל הציפיות אודות התפתחות העסק בתקופה הקרובה, [לפירוט נוסף על הסקר](#). בסקר עמדות המנהלים נבחנו תוכניות הסיוע הממשלתיות השונות ואת המידה שבה הן סייעו לעסקים [לשאלון הסקר](#).

תרשים 7 - קבלת סיוע ממשלתי מתוך סקר עמדות המנהלים, שנת 2021



בסקר הערכת המגמות בעסקים, כשליש מהמנהלים בענף הבינוי ציינו כי מחסור בקרקע זמינה לבנייה ועיכובים בקבלת היתרים/אישורים היו המגבלות המשמעותיות ביותר (תרשים 8). הפער שנצפה בשנת 2021, לעומת השנה הקודמת, במגבלת "מחסור בחומרי גלם וצידוד" אינו ייחודי לענף הבינוי, והשפיע על מרבית הענפים במשק, בשל התייקרות חומרי הגלם ועלויות ההובלה.

תרשים 8: מגבלות עיקריות שהוגדרו כחמורות בביצוע פעולות החברות בענף הבינוי, 2020 ו-2021
סקר הערכת המגמות בעסקים



* ההודעה הבאה "התחלות וגמר בנייה בתקופה אפריל 2021-מרץ 2022" תפורסם ב-20 ביוני 2022.

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 במנין 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)

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 בהקדם, כלומר כחודשיים וחצי מתום התקופה הנסקרת.

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).

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.

במהלך שנת 2021 החל תהליך של קבלה ממוחשבת של היתרי הבנייה מוועדות התכנון והבנייה. התהליך החדש נועד לשפר את שלמות הנתונים ולייעל את העבודה מול וועדות התכנון וכן להקל על נטל ההשבה. למהלך השלכות על נתוני העבר וצפויים עדכונים לאחור עד להשלמת המהלך.

במסמך "[ניתוח עדכונים](#)" מנותחים נתוני בינוי לפי השיטה הסטטיסטית המומלצת על ידי הגוף המקצועי – ה-OECD. לפי שיטה זו נמדדים העדכונים של סדרות עיתיות אחרות בלמ"ס, בלשכות סטטיסטיות ובארגונים 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 לבחודשים אוקטובר 2019-ספטמבר 2020 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 עבורו 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 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 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 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). בעקבות התפשטות נגיף הקורונה בישראל החל במרץ 2020, נתוני המגמה החל ברבעון השני של שנת 2020, אינם מוצגים. פרסום נתוני הסדרה, ייבחן בחודשים הבאים בהתאם לנתונים שיתקבלו. יוזכר כי **סדרות הסטטיסטיקה של ענף הבינוי מתאפיינות באי-סדירות גבוהה יחסית**. מצב זה מקשה על 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-2021**", **מגמות ל-2021-2017**" (באתר הלמ"ס באינטרנט בלבד, בתוך: הגדרות, סיווגים ושיטות, תחת שיטות סטטיסטיות - סדרות עיתיות).

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](#)

¹ בעקבות התפשטות נגיף הקורונה בישראל מחדש מרץ 2020, אישרה הממשלה תקנות לשעת חירום והמשק עבר להשבתה חלקית.