

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, כ"ו בכסלו, תשפ"ב
20 בדצמבר, 2022
412/2022

התחלת וגמר בנייה בתקופה אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022 Construction Begun and Construction Completed in the Period of October 2021 - September 2022

היתרי בנייה

- בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022 הונפקו היתרי בנייה עבור 80,260 דירות, עלייה בשיעור של כ-25.8% בהשוואה לאותה תקופה בשנה הקודמת (אוקטובר 2020 – ספטמבר 2021).
- כמחצית (47.2%) מסך הדירות בהיתרים שהונפקו היו במחוזות תל אביב והמרכז.

התחלות בנייה

- בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022, החלה בנייתן של כ-70,250 דירות, עלייה של 15.6% לעומת אותה תקופה בשנה הקודמת (אוקטובר 2020 – ספטמבר 2021).
- 46.5% מכלל הדירות שהחלה בנייתן הן במחוזות המרכז ותל אביב (25.0% ו-21.5% בהתאמה).
- כ-11.7% מהדירות שהחלה בנייתן (כ-8,230) היו בסבסוד ממשלתי.
- כ-2,860 דירות נבנות להשכרה, כ-4.1% מסך התחלות הבנייה.
- כ-18.0% מסך הדירות שהחלה בנייתן נבנות במסגרת התחדשות עירונית.
- כשליש מהתחלות הבנייה בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022 מתרכזות בערים: תל אביב-יפו, ירושלים, בית שמש, בת ים, נתניה, ראשון לציון ואשקלון.

גמר בנייה

- בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022 הסתיימה בנייתן של כ-49,830 דירות, עלייה של 3.9% לעומת התקופה הקודמת (אוקטובר 2020 – ספטמבר 2021).
- משך זמן הבנייה הממוצע של בניין (משוקלל לפי מספר הדירות שבו) הוא 32.1 חודשים.

בנייה פעילה

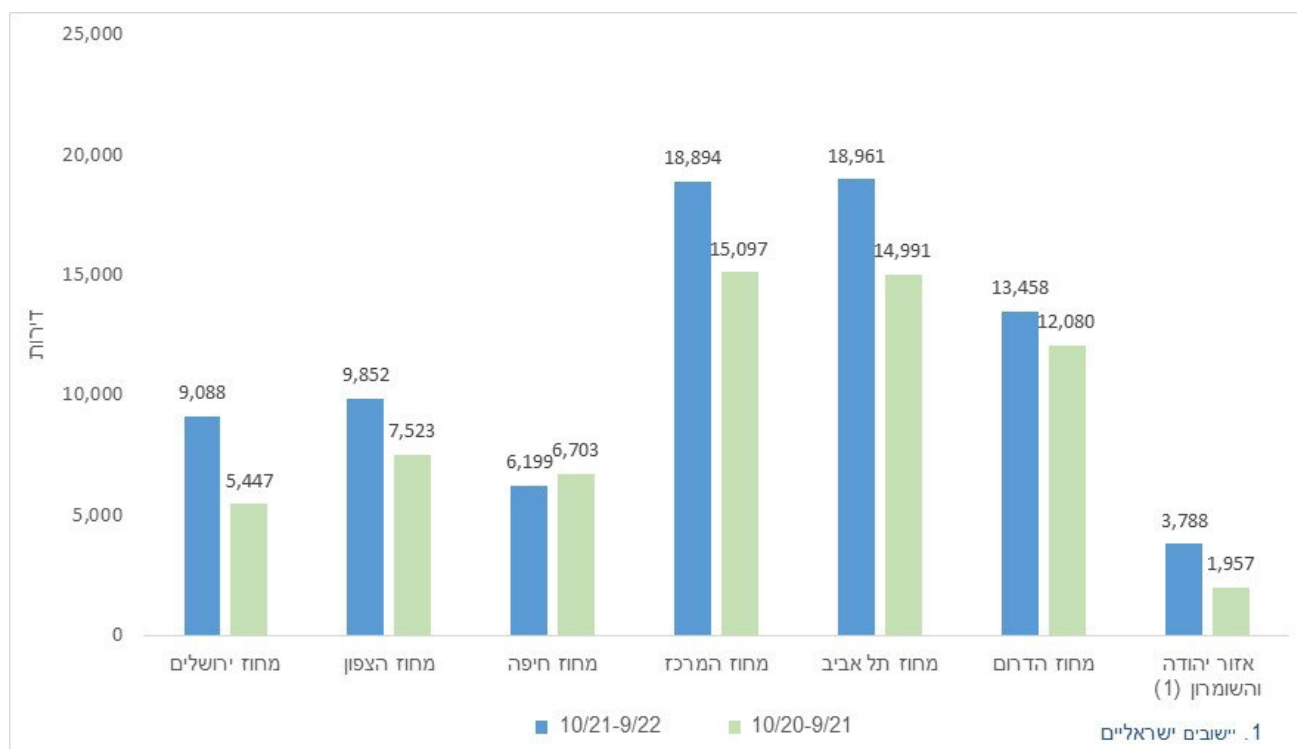
- בסוף ספטמבר 2022, הסתכם מספר הדירות בבנייה פעילה בכ-164,550 דירות.

שטח הבנייה לפי ייעודים

- בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022 הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים ב-17.7 מיליון מ"ר, כ-73.7% משטח זה נועד לבנייה למגורים.

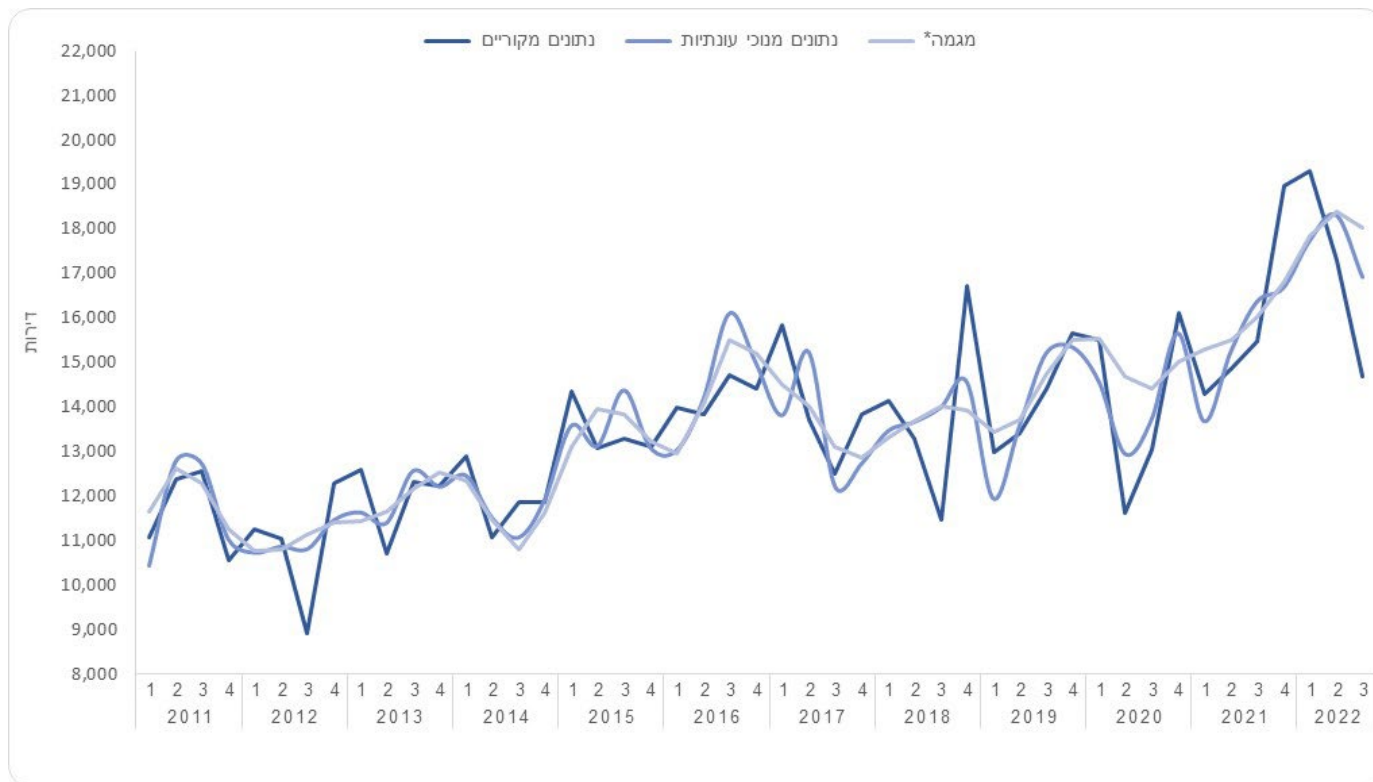
- בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022, מספר הדירות שהונפקו עבורן היתרי בנייה הוא כ-80,260 לעומת כ-63,800 בתקופה הקודמת (אוקטובר 2020 – ספטמבר 2021), עלייה בשיעור של כ-25.8%.
- כ-47.2% מסך הדירות בהיתרים שהונפקו בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022 היו במחוזות תל אביב והמרכז, 23.6% ו-23.5%, בהתאמה (תרשים 1).

תרשים 1 - מספר הדירות שעבורן הונפקו היתרי בנייה לפי מחוז, אוקטובר 2021-ספטמבר 2022 בהשוואה לתקופה הקודמת (אוקטובר 2020 - ספטמבר 2021)



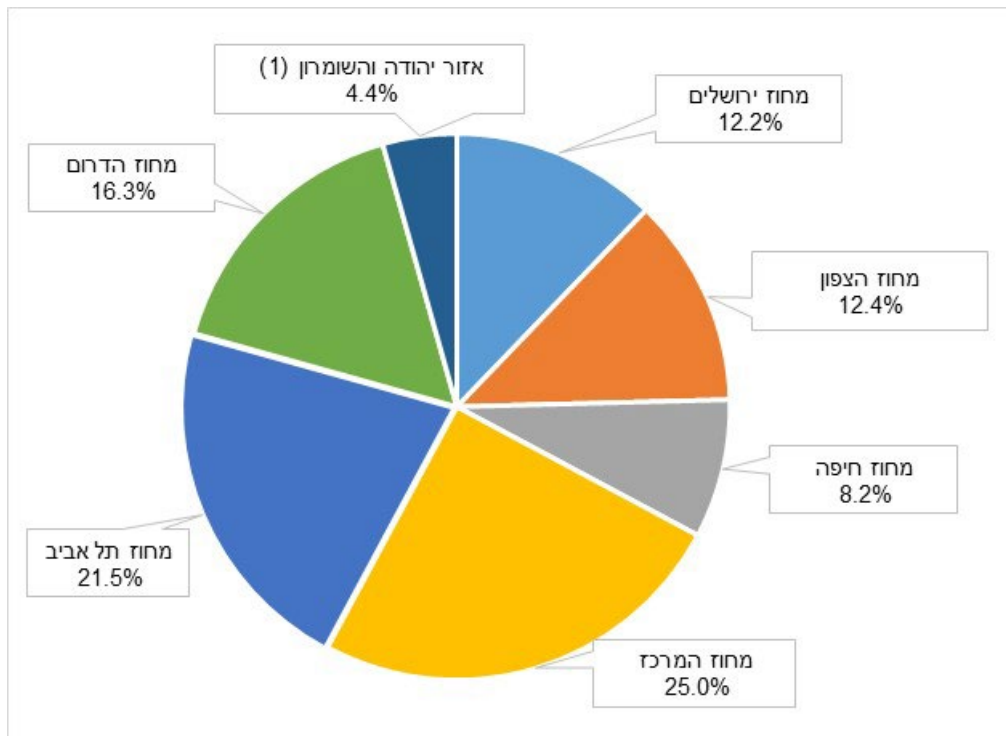
- בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022, הוחל בנייתן של כ-70,250 דירות (לוח 1 ותרשים 2) עלייה של 15.6% לעומת התקופה הקודמת (אוקטובר 2020 - ספטמבר 2021).

תרשים 2 - דירות שהחלה בנייתן, לפי רבע שנה



- כ-46.5% מכלל הדירות שהחלה בנייתן בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022 היו במחוז המרכז ובמחוז תל אביב (25.0% ו-21.5%, בהתאמה), ואילו במחוז חיפה כ-8.2% בלבד (תרשים 3 ולוח 3).

תרשים 3 - דירות שהוחל בבנייתן לפי מחוז, אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022



- 11.7% מהדירות שהחלה בנייתן (כ-8,230) היו במסגרת סבסוד ממשלתי, ירידה בשיעור של 41.6% לעומת התקופה הקודמת (14,090). מהן כ-32.7% נבנות במחוז המרכז וכ-25.9% במחוז הדרום (לוח 6).
- כ-2,860 דירות שהן כ-4.1% מסך התחלות הבנייה נבנות למטרת השכרה (לוח 6).
- מתוך כלל הדירות בבניינים החדשים שהחלה בנייתן, כ-15.3% נבנו בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים) (לוח 2).

התחדשות עירונית

- בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022, החלה בנייתן של כ-11,590 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש.
 - כ-58.6% נבנו במחוז תל אביב, וכ-25.0% – במחוז המרכז.
 - 82.9% מהן (כ-9,600) נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי (לוח 5).
 - כמות הדירות שהחלה בנייתן לאחר הריסה הייתה גבוהה פי 3 מהדירות שנהרסו בפועל (כ-3,050 דירות).
- בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022, החלה בנייתן של כ-4,868 דירות, כתוספות בנייה לבניינים קיימים.
 - כ-23.9% מהן נבנו במחוז תל אביב וכ-22.1% – במחוז המרכז.

התחלות בנייה של דירות לפי יישוב

- היישובים שבהם החלה בנייתן של יותר מ-2,000 דירות בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022: תל אביב-יפו (5,484), ירושלים (4,000), בית שמש (3,287), בת ים (2,870), נתניה (2,755), ראשון לציון (2,479) אשקלון (2,398) פתח תקווה (2,272) ורמת גן (2,014).
- היישובים העיקריים שבהם נמשכה בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022 העלייה בהתחלות הבנייה שנרשמה ב-12 החודשים הקודמים: מגדל העמק, ראש העין, גבעת שמואל, בת ים, נוף הגליל ופתח תקווה.
- מבין היישובים שבהם נרשמה עלייה ניכרת במספר הדירות שהחלה בנייתן בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022, לאחר ירידות שנרשמו ב-12 החודשים הקודמים: מבשרת ציון, הוד השרון, אופקים, שדרות, רמת השרון, באר שבע, קריית גת ובית שמש (לוח א).

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

יישוב	אוקטובר 2018 - ספטמבר 2019	אוקטובר 2019 - ספטמבר 2020	אוקטובר 2020 - ספטמבר 2021	אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022	אחוז שינוי אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022 לעומת אוקטובר 2020 - ספטמבר 2021
סך הכל ארצי	57,530	55,810	60,720	70,240	15.6
תל אביב -יפו	3,919	4,443	3,131	5,484	75.2
ירושלים	3,776	2,390	2,651	4,000	50.9
בית שמש	628	2,294	1,663	3,287	97.7
בת ים	950	775	1,440	2,870	99.3
נתניה	520	2,043	1,516	2,755	81.7
ראשון לציון	1,184	2,212	2,497	2,479	-0.7
אשקלון	546	2,771	4,160	2,398	-42.4
פתח תקווה	557	344	1,196	2,272	90
רמת גן	2,045	2,885	1,524	2,014	32.2
באר שבע	2,770	1,142	797	1,898	138.1
אשדוד	746	856	867	1,532	76.7
באר יעקב	211	827	1,988	1,203	-39.5
קריית אונו	865	543	1,586	1,005	-36.6
גבעת שמואל	241	126	458	982	114.4
בני ברק	704	267	1,845	922	-50
אופקים	261	281	196	921	369.9
לוד	553	59	774	909	17.4
מבשרת ציון	93	44	21	909	..

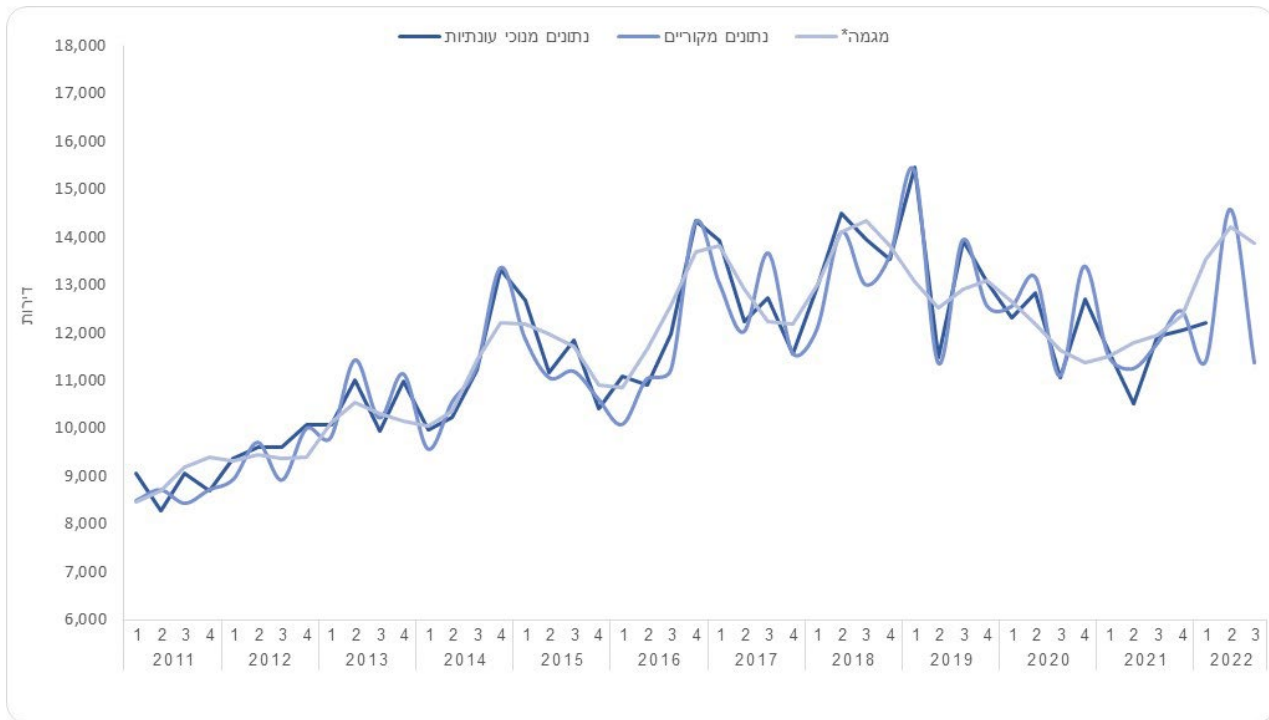
אחוז שינוי אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022 לעומת אוקטובר 2020 - ספטמבר 2021	אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022	אוקטובר 2020 - ספטמבר 2021	אוקטובר 2019 - ספטמבר 2020	אוקטובר 2018 - ספטמבר 2019	יישוב
129.6	845	368	63	479	ראש העין
58.2	821	519	415	660	חיפה
419.2	810	156	510	331	הוד השרון
121.3	801	362	2,118	622	קריית גת
177.4	738	266	657	597	שדרות
42.9	733	513	735	611	רעננה
167.3	711	266	491	261	רמת השרון
-18.6	630	774	701	892	רחובות
95.9	623	318	169	123	נוף הגליל
-63.7	607	1,673	585	605	חולון
-61	559	1,434	702	787	נהרייה
-18.2	554	677	585	1,800	אור יהודה
-44.8	540	979	350	367	חדרה
326.8	525	123	37	14	מגדל העמק
90.7	515	270	292	100	קריית ביאליק

(1) יישובים שבהם החלה בנייתן של יותר מ-500 דירות בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022.

גמר בנייה

- בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022, הסתיימה בנייתן של כ-49,830 דירות (לוחות 1 ו-2, ותרשים 4) עלייה של 3.9% לעומת התקופה הקודמת.
- המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022, היה במחוז המרכז, כ-22.8% מכלל הדירות, אחריו מחוז דרום עם 21.4% ואילו במחוז חיפה – כ-10.6% בלבד (לוח 3).
- משך זמן הבנייה הממוצע של בניין הסתכם בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022 ב-28.0 חודשים, ואילו ממוצע משך זמן הבנייה המשוקלל לפי מספר הדירות בבניין הוא 32.1 חודשים.

תרשים 4 - דירות שהסתיימה בנייתן, לפי רבע שנה



דירות בבנייה פעילה

בסוף ספטמבר 2022, הסתכם מספר הדירות בבנייה פעילה בכ-164,550 דירות.

שטח הבנייה לפי ייעודים

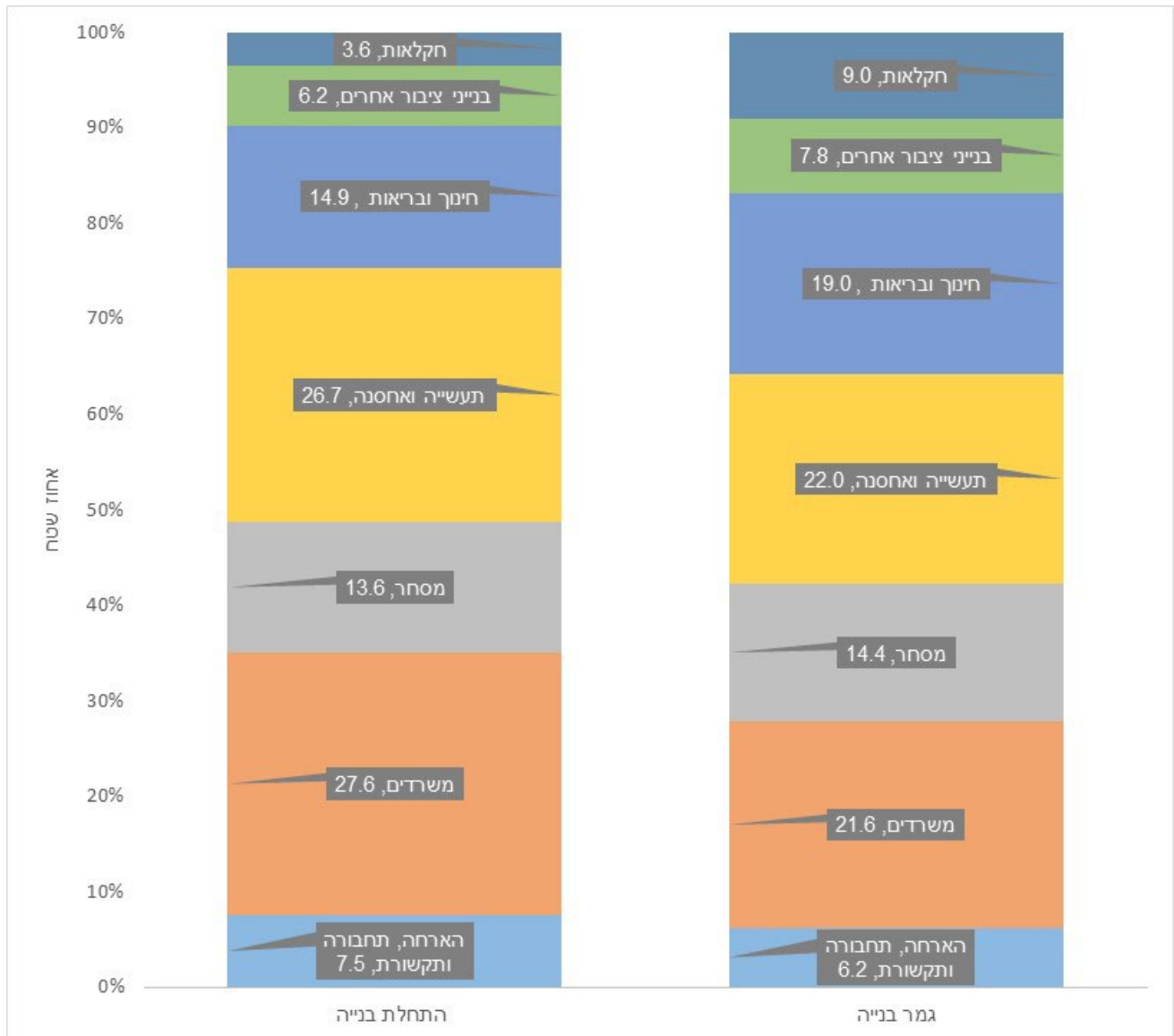
התחלת בנייה

- בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022 הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים ב-17.7 מיליון מ"ר.
- מכלל שטח התחלות הבנייה בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022, כ-73.7% נועד לבנייה למגורים וכ-26.3% – לבנייה שלא למגורים (לוח 4).
- כמחצית משטח הבנייה שלא למגורים, נועד למשרדים ולתעשייה ואחסנה, כ-27.6% ו-26.7%, בהתאמה (תרשים 5).

גמר בנייה

- בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022, הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-12.9 מיליון מ"ר.
- מכלל שטח גמר הבנייה בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022, כ-71.0% נועד לבנייה למגורים וכ-29.0% לבנייה שלא למגורים (לוח 4).
- 22.0% משטח גמר הבנייה שאינה למגורים נועד לתעשייה ואחסנה, 21.6% נועד למשרדים (תרשים 5).

תרשים 5 - אחוז מתוך שטח הבנייה שלא למגורים לפי ייעוד ושלב בנייה, אוקטובר 2021- ספטמבר 2022



* ההודעה הבאה "התחלות וגמר בנייה בתקופה ינואר-דצמבר 2022" תפורסם ב-20 במרץ 2023.

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 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 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-סדרות ("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 ביוני 2020¹, 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-2022-2018**" (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 יוני 2020, אישרה הממשלה תקנות לשעת חירום והמשק עבר להשבתה חלקית.