

1. כללי

פרסום שנתי שוטף זה מספק נתונים על הפעילות בענף הבינוי (בנייה ועבודות הנדסה אזרחית) בשנת 2014, בהשוואה לנתונים מעודכנים משנים קודמות.

הלוחות בפרסום מוצגים בארבעה פרקים:

- א. **השקעה גולמית בבינוי (נתונים כספיים):** כולל נתונים כספיים על ערך ההשקעה הגולמית בעבודות בינוי, לפי יוזם הבנייה, ייעוד ומחוז.
- ב. **התחלות וגמר של בנייה (נתונים פיזיים):** כולל נתונים פיזיים על התחלות וגמר הבנייה בכל הארץ לפי מחוז, אזור טבעי, וב-126 יישובים, אשר בסוף 2014 מנו 10,000 תושבים ויותר. כמו כן, נכללים בפרק זה נתונים על חודשי הבנייה, על בניינים הנמצאים בבנייה פעילה, על הבנייה לפי רובע/תת-רובע ב-16 יישובים נבחרים (אשדוד, אשקלון, באר שבע, בני ברק, בת ים, חולון, חיפה, ירושלים, כפר סבא, נתניה, פתח תקווה, ראשון לציון, רחובות, רמת גן, רעננה ותל אביב-יפו) ועוד.
- ג. **דירות חדשות למכירה בבנייה ביזמה פרטית (נתונים פיזיים):** כולל נתונים פיזיים על מלאי הדירות החדשות למכירה ומספר הדירות שנמכרו לפי שנה ומחוז וביישובים נבחרים, אשר בסוף 2014 מנו 10,000 תושבים ויותר.
- ד. **עבודות הנדסה אזרחית (נתונים פיזיים):** כולל נתונים פיזיים על התחלות וגמר עבודות של סלילת כבישים והנחת צינורות מים, ביוב ותיעול וביישובים נבחרים, אשר בסוף 2014 מנו 10,000 תושבים ויותר.

2. ממצאים עיקריים

2.1 השקעה גולמית בבינוי (נתונים כספיים)

בהשקעה הגולמית בענף הבינוי נרשמה ירידה בשנת 2014, לעומת 2013, בבנייה למגורים ביזמה הפרטית (-2%). כמו כן, נרשמה ירידה בבנייה שלא למגורים בענפי הכלכלה: אספקת חשמל ושירותי ביוב וטיפול בפסולת (-22%), בכל אחד מהענפים: שירותי תחבורה, אחסנה, דואר ובלדרות ומידע ותקשורת (-12%), מסחר סיטוני וקמעוני ותיקון כלי רכב מנועיים; שירותים (כלליים) ועוד (-4%) ושירותי אירוח (-2%). לעומת זאת, נרשמה עלייה בהשקעה הגולמית בבנייה למגורים ביזמה הציבורית (18%), בחקלאות (2%) ובתעשייה, כרייה וחציבה (1%) (ראו לוח א).

לוח א.- השקעה גולמית בבינוי, לפי יוזם וענף כלכלי (סיווג 2011)

מיליוני ש"ח (במחירי 2010)					
2014 אחוז השינוי לעומת 2013	*2014	2013	R2012	R2011	יוזם וענף כלכלי
4	97,406	101,206	94,060	86,599	סך הכל ¹
-2	55,570	56,656	53,726	49,818	בנייה למגורים ביזמה פרטית
18	5,039	4,264	3,565	3,185	בנייה למגורים ביזמה ציבורית
2	426	416	506	661	חקלאות, ייעור ודיג (סדר A) ²
-4	19,461	20,373	16,805	15,488	מסחר סיטוני וקמעוני ותיקון כלי רכב מנועיים; שירותים (כלליים) ועוד (סדר G, I, K-S)
-2	1,697	1,926	1,572	1,030	מזה: שירותי אירוח (סימול 55)
1	4,007	3,954	5,106	4,517	תעשייה, כרייה וחציבה (סדר B, C)
-22	4,029	5,161	4,380	4,324	אספקת חשמל, שירותי ביוב וטיפול בפסולת (סדר D, E)
-12	9,771	11,044	9,607	7,657	שירותי תחבורה, אחסנה, דואר ובלדרות (סדר H)
-12	542	616	796	786	מידע ותקשורת (סדר J)

¹ הנתונים במחירי 2010 התקבלו על ידי שרשרת האומדנים של כל שנה למחירי קודמתה (ראו סעיף 5.1). בגלל השרשרת עשויים מרכיבי ההשקעה שלא להסתכם לסך הכל.

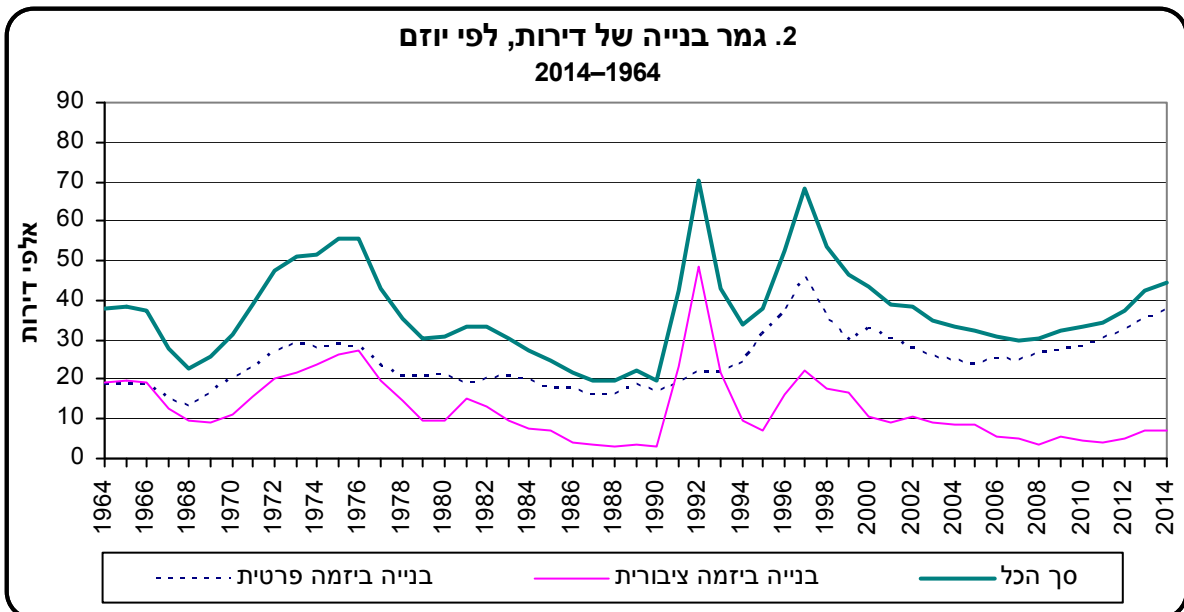
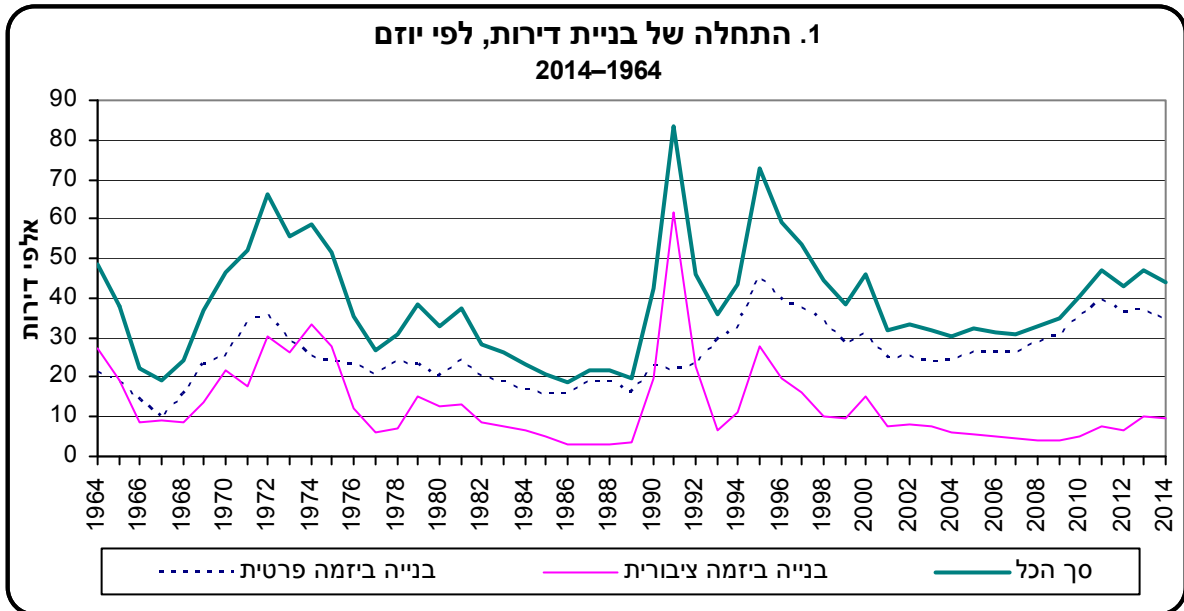
² החל ב-1970 לא כולל השקעות בחממות, בייעור ובמטעים.

2.2 התחלות וגמר של בנייה

בשנת 2014 חלה ירידה של כ-7% לעומת 2013 בשטח התחלות הבנייה למגורים. בסך כל שטח גמר הבנייה חלה עלייה של כ-8% לעומת 2013 (ראו לוחות ב ו-ג, ותרשימים 1 ו-2).

לוח ב.- נתונים עיקריים של ענף הבנייה

גמר בנייה				התחלת בנייה				
*2014	2013	R2012	R2011	*2014	2013	R2012	R2011	
מיליוני מ"ר								סך כל שטח הבנייה למגורים שלא למגורים
11.1	10.3	9.4	8.9	10.3	11.9	11.0	11.5	
8.5	8.0	7.3	6.6	8.1	8.7	8.0	8.9	
2.6	2.3	2.1	2.3	2.1	3.2	3.1	2.6	
אלפי יחידות								סך כל הדירות בנייה ביזמה פרטית בנייה ביזמה ציבורית
45	42	37	34	44	47	43	47	
38	35	32	30	34	37	36	40	
7	7	5	4	10	10	7	7	



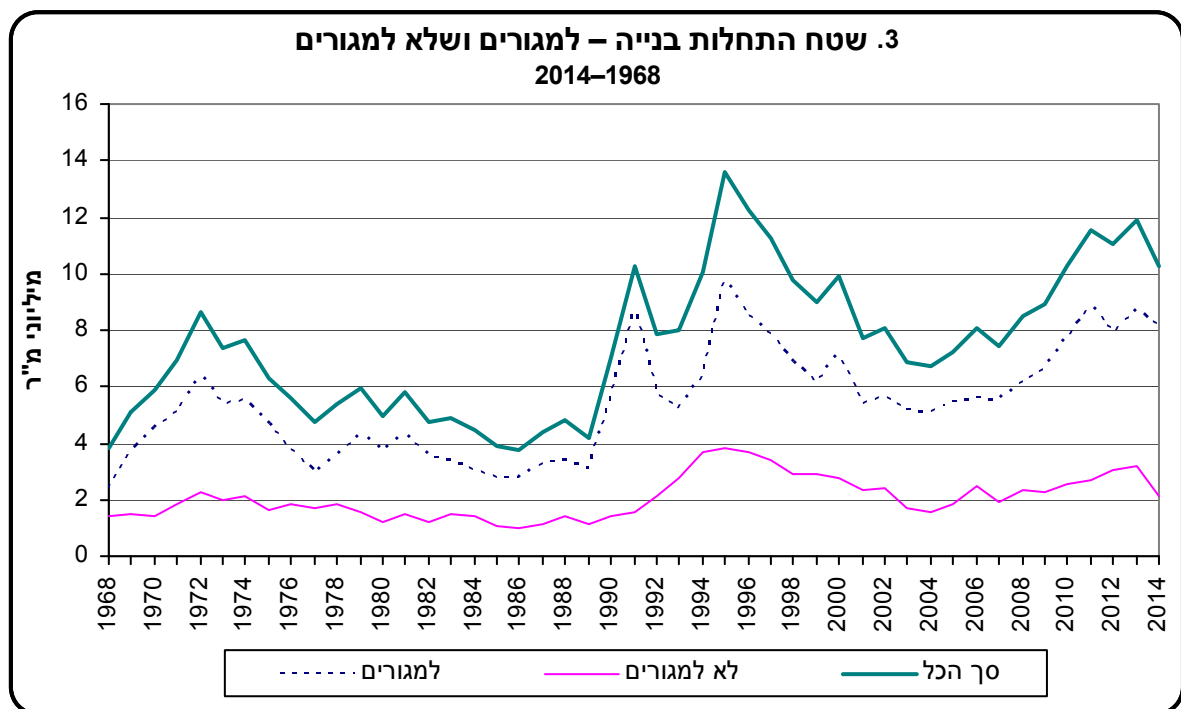
2.2.1 שטח הבנייה

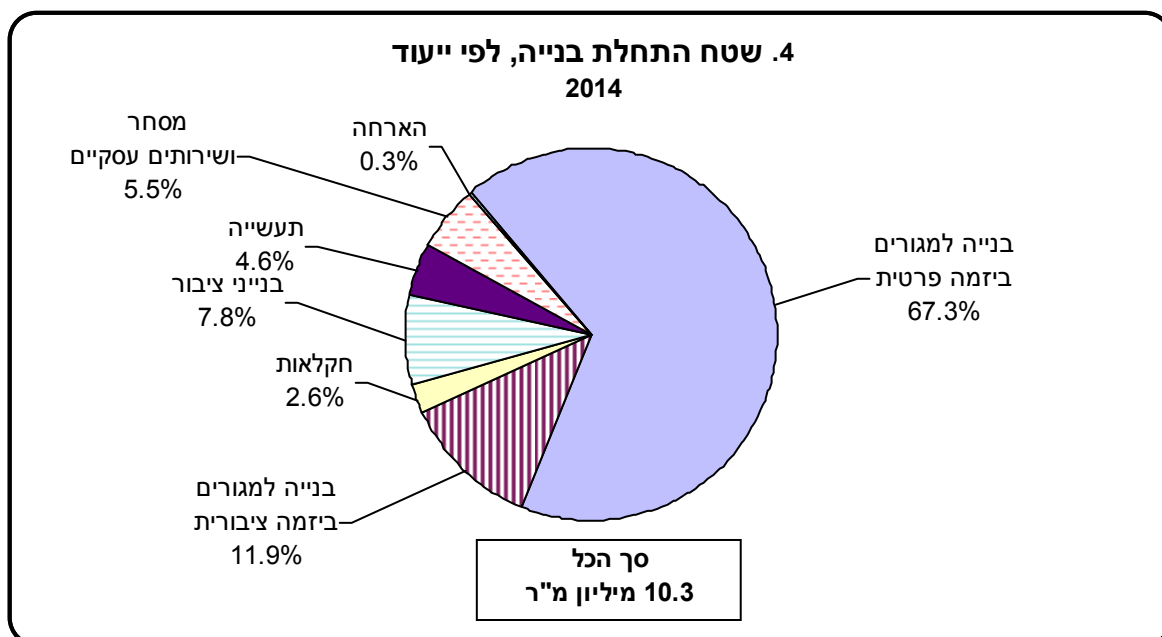
ב-2014 חלה ירידה של כ-14% לעומת 2013 בהתחלה של בניית דירות, כ-44 אלף דירות בשטח של כ-10.3 מיליוני מ"ר (ראו לוחות ב ו-ג). שטח התחלות הבנייה למגורים ב-2014 היה נמוך ב-7% לעומת 2013, וירידות נרשמו בבנייה להארחה (-74%), בבנייה למסחר ושירותים עסקיים (-50%), בבנייה לחקלאות (25%), בבנייה לתעשייה (-22%) ובבנייה של בנייני ציבור (-20%), (ראו לוח ד ותשימים 3 ו-4).

לוח ג- שטח הבנייה ושטח הבנייה למגורים, לפי יוזם

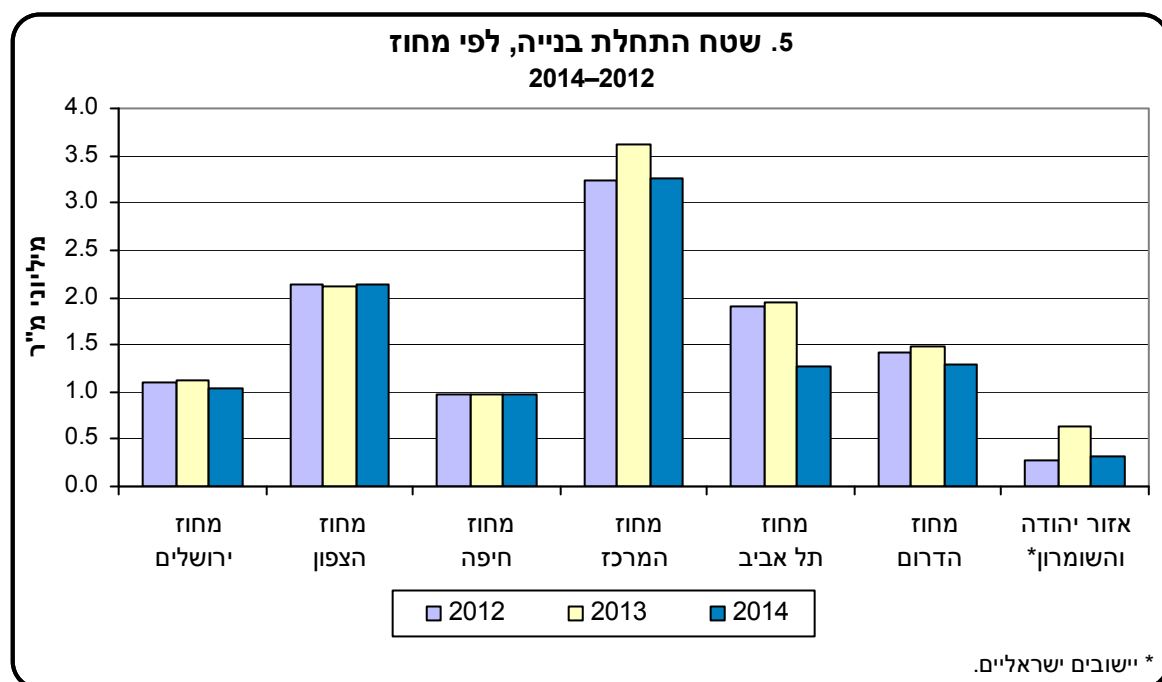
מיליוני מ"ר

אחוז השינוי 2014 לעומת 2013	גמר בנייה			התחלת בנייה			יוזם בנייה	
	*2014	2013	R2012	אחוז השינוי 2014 לעומת 2013	*2014	2013		R2012
8	11.1	10.3	9.4	-14	10.3	11.9	11.0	סך כל שטח הבנייה
7	9.8	9.1	8.4	-14	8.7	10.1	9.7	בנייה ביזמה פרטית
11	1.3	1.2	1.0	-12	1.6	1.8	1.3	בנייה ביזמה ציבורית
7	8.5	8.0	7.3	-7	8.1	8.7	8.0	מזה: בנייה למגורים
8	7.6	7.1	6.6	-7	6.9	7.4	7.1	בנייה ביזמה פרטית
0	0.9	0.9	0.7	-6	1.2	1.3	0.8	בנייה ביזמה ציבורית





בסך כל שטח התחלות הבנייה ב-2014 חלה ירידה של כ-35% במחוז תל אביב, של כ-13% במחוז הדרום, של כ-10% במחוז המרכז, של כ-8% במחוז ירושלים ושל כ-1% במחוז חיפה, לעומת 2013. במחוז הצפון לא חל שינוי (ראו תרשים 5 ולוח 11).



סך כל שטח **גמר** הבנייה בשנת 2014 היה גבוה בכ-8% לעומת 2013, ועליות נרשמו בבנייה למגורים ביזמה פרטית (8%), בבנייה של בנייני ציבור (47%) ובבנייה לחקלאות (20%). לעומת זאת, חלה ירידה ב-2014 לעומת 2013, בבנייה למסחר ושירותים עסקיים (-14%), בבנייה להארחה (-2%) ובבנייה לתעשייה (-1%). (ראו לוחות ב, ג, ד, 11 ו-13).

לוח ד.- שטח הבנייה שלא למגורים, לפי ייעוד

אלפי מ"ר

גמר בנייה				התחלת בנייה				ייעוד
אחוז השינוי לעומת 2013	*2014	2013	R2012	אחוז השינוי לעומת 2013	*2014	2013	R2012	
11	2,599	2,340	2,113	-33	2,134	3,195	3,079	סך הכל
-2	67	68	25	-74	27	102	151	הארכה
-14	626	731	518	-50	569	1,138	793	מסחר ושירותים עסקיים
-1	603	608	477	-22	475	612	791	תעשייה
47	991	673	701	-20	799	993	1,010	בנייני ציבור
20	312	260	392	-25	264	350	334	חקלאות

2.2.2 בניית דירות

דירות וחדרים

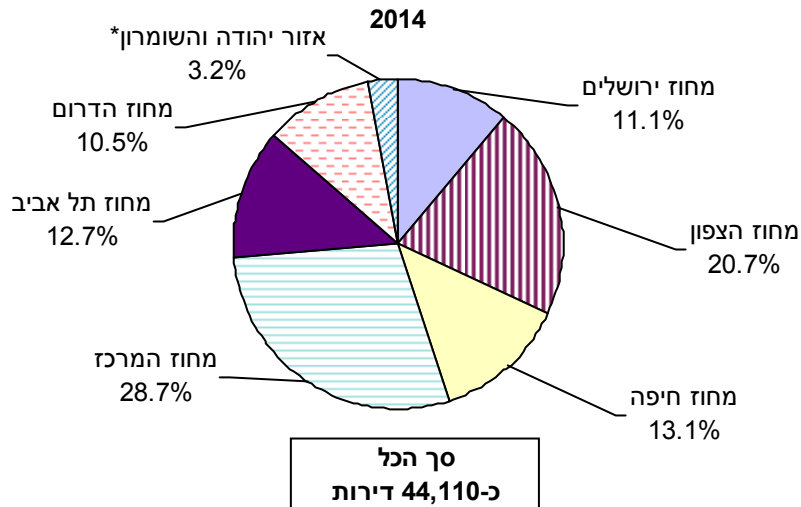
בשנת 2014 הוחל בבנייתן של 44,100 דירות לערך (שבהן כ-210,660 חדרים) (ראו לוח ה).

בשנה זו חלה ירידה בהיקף התחלות הבנייה של דירות וחדרים הן בבנייה ביזמה פרטית והן בבנייה ביזמה ציבורית. בהיקף גמר הבנייה של דירות וחדרים נרשמה עלייה בבנייה ביזמה פרטית. בשנת 2014 כ-29% מסך כל התחלות הבנייה היו במחוז המרכז (ראו תרשים 6).

לוח ה.- בניית דירות וחדרים, לפי יוזם

גמר בנייה			התחלת בנייה			יוזם
אחוז השינוי לעומת 2013	*2014	2013	אחוז השינוי לעומת 2013	*2014	2013	
דירות (יחידות)						
5	44,642	42,497	-6	44,096	47,135	סך הכל
6	37,570	35,373	-7	34,447	37,092	בנייה ביזמה פרטית
-1	7,072	7,124	-4	9,649	10,043	בנייה ביזמה ציבורית
חדרים בדירות (אלפים)						
5	211.0	200.5	-5	210.7	222.6	סך הכל
7	180.7	169.5	-6	169.7	180.1	בנייה ביזמה פרטית
-2	30.3	30.9	-4	40.9	42.5	בנייה ביזמה ציבורית

6. התחלה של בניית דירות, לפי מחוז



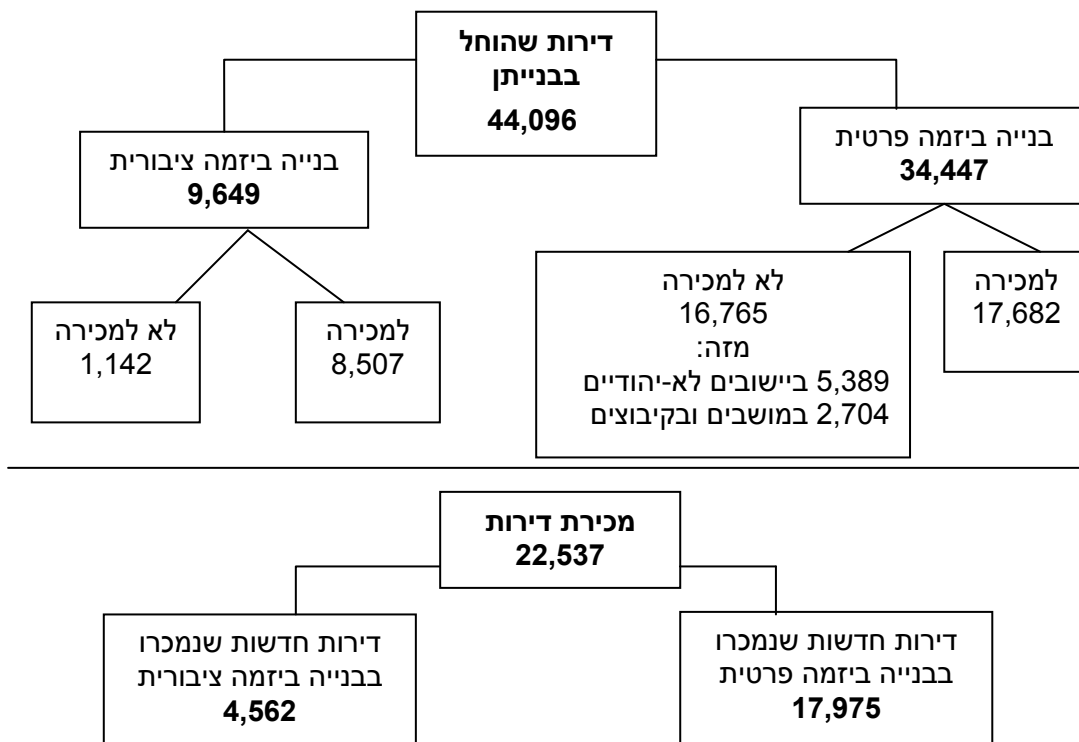
* יישובים ישראליים.

דירות חדשות למכירה ודירות חדשות שלא למכירה

מתוך כ-44,100 דירות שהוחל בבנייתן ב-2014, כ-34,450 דירות נבנו בבנייה ביזמה פרטית, ו-9,650 דירות נבנו בבנייה ביזמה ציבורית (בעיקר של משרד הבינוי והשיכון). חלק מדירות אלה נבנו למטרת מכירה בשוק הנדל"ן, וחלק נבנו לצרכים אחרים. מסך כל הדירות הביזמה הפרטית שהוחל בבנייתן ב-2014, כמחצית נבנו למכירה (17,680 דירות), והיתר נבנו שלא למטרת מכירה (שימוש עצמי של בעל הקרקע, "בנה ביתך", למגורים לאוכלוסיות שונות כגון הוסטלים, מעונות ודירור מוגן, וכן במסגרת של קבוצות רכישה ובנייה להשכרה ועוד) (ראו לוח ו).

להלן תרשים המציג את חלוקת הנתונים לשנת 2014, ומסייע להבחין בין התחלת בנייה של דירות, לבין מכירתן.

התחלות בנייה של דירות ומכירתן, לפי יוזם הבנייה, 2014



יש לזכור, כי מכירה של דירות מתבצעת גם עבור דירות בבניינים שהוחל בבנייתם לפני 2014. ב-2014 כ-32% מהתחלות של בניית הדירות היו "בנייה נמוכה" – בבניינים בני דירה אחת או שתיים (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים). יצוין, כי הבנייה שלא למכירה כוללת, פרט לבנייה לשימוש עצמי של בעל הקרקע וקבוצות רכישה, גם בנייה ביישובים לא-יהודיים, בנייה בקיבוצים ובמושבים, בנייה להשכרה, הוסטלים, מעונות, דיור לאוכלוסייה מבוגרת ואומדן עבור הבנייה הבלתי חוקית.

לוח ו. התחלה של בניית דירות בבנייה ביזמה פרטית, לפי מטרת בנייה ורבעון בשנה

התחלת בניית דירות				שנה ורבעון
בנייה שלא למכירה ¹		בנייה למכירה	סך כולל	
מזה: ביישובים לא-יהודיים	סך הכל			
5,137	18,072	19,020	37,092	R 2013 סך הכל
1,300	4,569	5,229	9,798	I-III
1,193	4,581	4,286	8,867	IV-VI
1,342	4,558	4,396	8,954	VII-IX
1,302	4,364	5,109	9,473	X-XII
5,389	16,765	17,680	34,445	*2014 סך הכל
1,444	4,480	5,452	9,932	I-III
1,262	3,996	3,908	7,904	IV-VI
1,374	4,108	3,869	7,977	VII-IX
1,309	4,181	4,451	8,632	X-XII

¹ דירות שנבנות לשימוש עצמי של בעל הקרקע, ל"בנה ביתך", לקבוצות רכישה, להשכרה, לאוכלוסייה מבוגרת, להוסטלים ולמעונות ואומדן לבנייה בלתי חוקית.

2.2.3 חודשי בנייה - ממוצע לדירה ולבניין

בשנת 2014 חלה עלייה במשך הבנייה הממוצע של דירות בבנייה ביזמה פרטית והוא הגיע לכ-28 חודשים לעומת כ-26 חודשים ב-2013. לעומת זאת, חלה ירידה במשך הבנייה הממוצע של דירות בבנייה ביזמה ציבורית, והוא הגיע לכ-24 חודשים, בהשוואה לכ-25 חודשים ב-2013 (ראו לוח ז).

לוח ז.- חודשי בנייה - ממוצע לדירה¹ ולבניין מגורים² שבנייתם נסתיימה, לפי יוזם

משך בנייה (חודשים)									
בנייה ביזמה פרטית			בנייה ביזמה ציבורית			סך הכל			
חציון לבניין	ממוצע לבניין	ממוצע לדירה	חציון לבניין	ממוצע לבניין	ממוצע לדירה	חציון לבניין	ממוצע לבניין	ממוצע לדירה	
17.3	18.6	20.6	19.9	22.0	24.2	17.8	19.3	21.5	1995
17.4	19.0	20.2	20.5	20.7	20.9	18.6	19.5	20.5	1996
19.3	19.9	21.3	22.1	22.5	23.1	20.3	20.8	22.0	1997
20.0	19.8	22.0	20.1	22.4	23.2	20.0	20.9	22.5	1998
19.0	20.0	22.5	20.2	20.2	23.9	19.7	20.1	23.1	1999
19.3	20.4	23.7	17.6	19.5	24.3	18.4	19.9	23.9	2000
18.8	19.6	22.0	15.9	17.7	23.9	17.5	18.6	22.7	2001
18.8	19.5	23.8	22.2	23.1	26.4	20.8	21.3	24.8	2002
17.6	19.1	24.2	20.8	23.2	26.5	19.2	21.6	25.0	2003
19.1	21.2	24.5	19.3	22.1	28.1	19.2	21.7	25.8	2004
19.4	21.9	26.1	12.1	15.3	26.0	15.3	17.5	26.1	2005
18.6	20.6	24.2	19.0	20.8	26.2	18.8	20.7	24.7	2006
19.0	20.1	23.6	17.8	22.8	25.7	18.5	21.5	24.1	2007
18.0	20.7	25.0	17.8	23.0	26.9	17.9	21.8	25.4	2008
20.1	20.8	24.9	17.5	24.5	30.8	19.0	22.9	26.4	2009
19.5	20.1	24.7	14.0	21.5	29.5	18.0	20.8	25.8	2010
17.6	18.4	24.1	16.3	22.8	27.9	17.2	19.9	24.8	2011
18.0	18.4	24.9	16.4	23.0	27.2	17.5	20.2	25.4	R2012
19.4	19.8	25.7	17.4	23.5	25.0	18.7	21.2	25.6	R2013
20.1	20.5	28.3	15.6	21.9	24.0	18.6	21.1	27.3	*2014

¹ בהנחה שמשך זמן בניית דירה שווה למשך זמן בניית הבניין שבו היא נמצאת.

² בחישוב הממוצע של חודשי הבנייה לבניין, משקלו של כל בניין שווה בלי קשר לגודלו.

2.2.4 דירות בבנייה פעילה

מלאי הדירות בתהליכי בנייה פעילה בסוף שנת 2014 הגיע לכ-93,000 דירות. הדירות שנמצאו בבנייה פעילה בסוף חודש דצמבר 2014 כללו כ-73,630 דירות במסגרת הבנייה ביזמה פרטית, ועוד כ-19,370 דירות במסגרת הבנייה ביזמה ציבורית.

2.3 דירות חדשות למכירה בבנייה ביזמה פרטית

בשנת 2014 נמכרו בבנייה ביזמה פרטית 17,970 דירות חדשות, דומה למספר הדירות בשנת 2013. רוב הדירות שנמכרו נבנו בבניינים בני 20 דירות ויותר, מעל מחצית מהן היו בנות 5 חדרים ומעלה, ורובן היו עם ותק של עד שנה בשוק הדירות עד למועד מכירתן.

לוח ח. - התפלגות הדירות החדשות בבנייה ביזמה פרטית, שנמכרו והדירות שנותרו למכירה בסוף התקופה, לפי מאפיינים עיקריים

נותרו למכירה בסוף השנה			נמכרו במשך השנה			
*2014	R2013	R2012	*2014	R2013	R2012	
17,371	17,598	16,690	17,974	17,992	16,078	דירות – סך הכל (מספרים מוחלטים)
אחוזים						
100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	מספר דירות בבניין – סך הכל
12.6	9.5	9.2	12.6	12.7	12.2	9-1 דירות
15.4	12.8	11.9	15.6	14.0	15.2	19-10 דירות
72.0	77.7	78.9	71.8	73.3	72.6	+20 דירות
100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	מספר חדרים בדירה – סך הכל
49.6	49.0	49.3	49.0	48.2	50.2	4-1 חדרים
50.4	51.0	50.7	51.0	51.8	49.8	+5 חדרים
100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	ותק הדירה בשוק הדירות החדשות, מחודש התחלת הבנייה¹ – סך הכל
2.3	3.7	2.6	23.1	25.3	24.7	0 חודשים
28.7	33.1	32.0	31.2	31.0	28.1	6-1 חודשים
21.8	19.5	23.6	15.9	14.3	18.3	12-7 חודשים
47.2	43.7	41.8	29.8	29.4	28.9	+13 חודשים

¹ לגבי הדירות שנותרו למכירה - עד מועד הסקר, ולגבי הדירות שנמכרו - עד מועד מכירתן.

2.4 עבודות הנדסה אזרחית

2.4.1 סלילת כבישים

סלילת כבישים חדשים

בשנת 2014 החלה סלילתם של 133 ק"מ כבישים חדשים, לעומת כ-123 ק"מ כבישים חדשים בשנת 2013 ו-194 ק"מ בשנת 2012.

אורך הכבישים החדשים שסלילתם נסתיימה בשנת 2014 עלה ועמד על 192 ק"מ לעומת 149 ק"מ בשנת 2013.

הרחבות ושיקום של כבישים קיימים

אורך הכבישים שהוחל בהרחבתם ובשיקומם בשנת 2014 הסתכם ב-290 ק"מ, בהשוואה ל-456 ק"מ בשנת 2013.

אורך הכבישים שהרחבתם ושיקומם נסתיימו בשנת 2014 עמד על 360 ק"מ לעומת 571 ק"מ בשנת 2013.

2.4.2 הנחת צינורות מים

בשנת 2014 הוחל בהנחת 301 ק"מ של צינורות מים, לעומת 552 ק"מ בשנת 2013.

בשנת 2014 נסתיימה הנחת 355 ק"מ של צינורות מים, לעומת 518 ק"מ בשנת 2013.

2.4.3 הנחת צינורות ביוב ותיעול

בשנת 2014 הוחל בהנחת 362 ק"מ של צינורות ביוב ותיעול, לעומת 507 ק"מ בשנת 2013.

ב-2014 נסתיימה הנחת 275 ק"מ של צינורות ביוב ותיעול, לעומת 420 ק"מ בשנת 2013.

3. מונחים, הגדרות והסברים

הערה: בשנת 2009 החל תהליך הדרגתי של התאמת המונחים המצויים בשימוש ה"למ"ס למונחי ה-OECD או למונחים של ארגונים בין-לאומיים אחרים. התאמת המונח בלמ"ס כוללת את שם המונח ואת הגדרתו בעברית ובאנגלית והמטרה היא להגיע להתאמה מרבית למקור, הן במהות והן בניסוח. לעתים, יש צורך בשינויים מסוימים כתוצאה מהתאמה לשיטת החישוב הנהוגה בלמ"ס או בשינויים הנובעים מאילוצי השפה העברית. על כן תיתכן אי-התאמה מסוימת בין המונחים המופיעים בפרסומים שונים באותו נושא.

בינוי: ענף כלכלה שכולל בנייה ועבודות הנדסה אזרחית. המונחים העוסקים בהיבטים הפיזיים של הענף בתחום הבנייה מתייחסים לבניית בניינים ותוספות בנייה, ובתחום עבודות הנדסה אזרחית – לסלילת כבישים והנחת צינורות מים, ביוב ותיעול. המונחים העוסקים בהיבטים הכספיים מתייחסים לכל ענפי המשנה ותת-הענפים, כפי שמפורט להלן: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, *הסיווג האחד של ענפי הכלכלה 1993*, פרסום טכני מס' 63, מהדורה שנייה, ירושלים, תשס"ג-2003.

3.1 השקעה גולמית בבינוי (נתונים כספיים)

השקעה גולמית בבינוי: סך כל ערך התוספות נטו של בניינים ועבודות בנייה אחרות של יצרן בתקופת החשבון, ועוד הוצאה ספציפית מסוימת על שירותים שמתווספת לערך של בניינים ועבודות בנייה אחרות שאינם מיוצרים.

ההשקעות בבניינים ובעבודות בנייה אחרות נחלקו לשלושה סוגים:

1. **השקעה בבנייה למגורים:** בניינים חדשים למטרת מגורים, לרבות תוספות ושיפוצים בקנה מידה גדול בבניינים קיימים. ההשקעות כוללות גם את העלות של מתקנים קבועים (הסקה מרכזית, מעליות, מיזוג אוויר וכו').

2. **השקעה בבניינים שלא למגורים:** בניינים לשימוש תעשייתי, חקלאי, מסחרי או הארחה (בתי חרושת, מחסנים, מוסכים, מבנים חקלאיים, משרדים, חנויות, בתי מלון, בתי הארחה, מסעדות וכו') ובנייני ציבור למטרות חינוך, בריאות, דת וכד'.

3. **השקעה בעבודות הנדסה אזרחית:** עבודות תשתית ועבודות הנדסיות אחרות (כגון: סלילת כבישים, בניית נמלים, תעלות ודרכי מים, נמלי תעופה, גשרים, מערכות ביוב, מכרות, מפעלים להפקת חשמל ומים, ניקוז והכשרת קרקע חקלאית וכד').

3.2 התחלות וגמר של בנייה

שלב בנייה: השלבים העיקריים של בנייה הם: היתר בנייה, התחלת בנייה, בנייה פעילה וגמר בנייה.

היתר בנייה: אישור בנייה שהנפיקה ועדה לתכנון ולבנייה, המאפשר למבקש ההיתר להתחיל בבנייה.

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 (המוקדם 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, במשרד הבינוי והשיכון נכללות במניין הדירות הגמורות כל הדירות שבנייתן נסתיימה, גם אם עדיין לא נסתיימה בנייתן של לפחות 50% מהדירות בבניין.

בניין בבנייה פעילה: בניין בתהליך בנייה פעיל. לא נכללים בבניינים שבנייתם הופסקה.

דירה בבנייה פעילה: דירה בבניין שנמצא בתהליך בנייה פעיל. לא נכללות דירות שבנייתן הופסקה.

שטח בנייה: סך כל השטח של כל הקומות בבניין. השטח נמדד בין הקצוות של הקירות החיצוניים. בבניינים בני שתי דירות ויותר הוא כולל גם שטחים משותפים. על פי משרד הפנים, בישראל, בבנייה על פי היתר מכוח תכנית שהופקדה החל ביום 1 בינואר 2010, שטח מרפסת מקורה כלול בשטח הבנייה; שטח מרפסת שאינה מקורה אינו כלול. בבנייה מכוח תכנית שהופקדה לפני 1 בינואר 2010, חלים כללים אלה: 1. מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של בניין ושטחה עד 14 מ"ר אינה כלולה בשטח המותר לבנייה, ובתנאי ששטחן הכולל של כל מרפסות אלה בבניין אינו עולה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין; 2. אם שטחן הכולל של מרפסות אלו עולה על האמור בכלל הראשון, ייכלל השטח העודף בשטח העיקרי לבנייה.

שטח דירה: שטח הדירה והשטח המשותף בבניינים בני שתי דירות ויותר.

דירה: חדר או מערכת חדרים ושטחי עזר בבניין קבוע או בחלק נפרד שלו שהוקמו, נבנו מחדש או הומרו למטרת מגורים. לדירה גישה לרחוב (גישה ישירה, דרך גינה או דרך שטח אחר) או לחלל משותף בתוך הבניין (חדר מדרגות, מעבר, אולם וכו'). חדרים נפרדים למגורים שהוקמו, נבנו מחדש או הומרו כדי לשמש חלק מדירה נחשבים במניין הדירות לחלק מאותה דירה.

חדר: חלל בדירה המוקף קירות המגיעים מהרצפה עד התקרה או עד הגג. חצי חדר נחשב לחדר. חדר שירות (כגון בית שימוש, חדר רחצה, מטבח, חדר אחסון) אינו נחשב לחדר. במסגרת הנושא בינוי ניתן מידע על דירות הנבנות למגורים ועל החדרים שבהן. בשלב בניית הדירות אין מידע על השימוש שיעשה בהן ובחדרים לאחר האכלוס.

חדר נוסף: חדר שנבנה כתוספת לדירה קיימת.

יזום בנייה: מתכנן הבנייה (מי שקובע את המיקום, את התקן ואת השטח) והמפקח עליה.

בנייה ביזמה ציבורית: בנייה ביזמת הממשלה, המוסדות הלאומיים, הרשויות המקומיות או החברות שבשליטתם המלאה של גופים אלו.

בנייה ביזמה פרטית: בנייה שאינה ביזמה ציבורית.

בניין למגורים: בניין שלפחות מחציתו מיועדת למגורים. כולל בנייני הוסטלים, דיור מוגן ופנימיית. לא כולל מלונות, אכסניות, בנייני "קלאב הוטל" (נכללים ב"בנייה להארכה"), בתי חולים ובתי אבות סיעודיים (נכללים ב"בנייה של בנייני ציבור"). בנייני מגורים כוללים בניינים צמודי קרקע ובניינים אחרים. בבניין צמוד קרקע לכל דירה כניסה משלה ממפלס הקרקע. לגבי בניינים למגורים מובאים נתונים על מספר הקומות ועל מספר הדירות שבהם.

שטח תוספת בנייה לדירות: שטח של חדר או של חדר שירות שנבנו כתוספת לדירה קיימת. לא כולל סגירת מרפסת.

קומה בבניין: כל קומה, כולל קומת קרקע (הקומה שמעל יסודות הבניין), אך לא קומת עמודים מפולשת (ללא קירות) וקומות מתחת לקומת הקרקע. קומת קרקע איננה בהכרח קומת הכניסה לבניין.

מחוז ונפה: המחוזות והנפות מוגדרים לפי החלוקה המנהלית הרשמית של מדינת ישראל, ולפיה קיימים 6 מחוזות ו-15 נפות. כולל יישובים ישראלים באזור יהודה והשומרון.

השינויים שחלו ב"מחוז ונפה" הם כדלקמן:

משנת 1967 מחוז ירושלים כולל את מזרח ירושלים.

משנת 1972 כולל את היישובים הישראליים באזורי יהודה והשומרון וחבל עזה, הגולן וסיני.

משנת 1981 מחוז הצפון כולל את נפת גולן.

משנת 1982 לא כולל את היישובים הישראליים שפוננו מסיני.

מאוגוסט 2005 לא כולל את היישובים הישראליים שפוננו מחבל עזה ומצפון השומרון במסגרת חוק יישום תכנית ההתנתקות התשס"ה-2005.

ייעוד בנייה: המטרה שלשמה נבנה הבניין: למגורים או שלא למגורים - להארכה, למסחר ולשירותים עסקיים, לתעשייה ולחקלאות וכן בנייני ציבור.

נתוני הבנייה מתייחסים לייעודים האלה:

(א) **בנייה למגורים:** בניית בניינים ותוספות בנייה המיועדים למגורים. כולל בניית הוסטלים, דיור מוגן ופנימיות.

(ב) **בנייה שלא למגורים:** בניית בניינים ותוספות בנייה המיועדים להארכה, למסחר ולשירותים עסקיים, לתעשייה ולחקלאות וכן בנייה של בנייני ציבור.

1. **בנייה להארכה:** בניית בניינים ותוספות בנייה המיועדים לאירוח תיירים מחו"ל ומישראל; כגון: בית מלון, פנסיון, אכסנייה, צימר, בית מרגוע, בית הבראה, מחנה קיט ונופש, דירת נופש (כגון דירה הנבנית בשיטת "קלאב הוטל"). לא כולל בניית הוסטלים, דיור מוגן ופנימיות (בנייתם נכללת ב"בנייה למגורים").

2. **בנייה למסחר ולשירותים עסקיים:** בניית בניינים ותוספות בנייה המיועדים למסחר, לעסקים, לשירותים אישיים ולמשרדים. לדוגמה: מספרה, מכבסה, משרד אדריכלים.

3. **בנייה לתעשייה:** בניית בניינים ותוספות בנייה המיועדים לתעשייה ולמלאכה. לדוגמה: מפעל לייצור תרופות, מפעל לייצור מוצרי פלדה וברזל, מסגריה, מתפרה.

4. **בנייה של בנייני ציבור:** בניית בניינים ותוספות בנייה המיועדים למתן שירותים לציבור - שירותי חינוך, בריאות, סעד, דת, מינהל ממשלתי, בידור, ספורט, תחבורה, תקשורת, אחסנה ומקלטים ציבוריים. לדוגמה: בית ספר, מרפאה, מתנ"ס, בית חולים, בית אבות סיעודי.

5. **בנייה לחקלאות:** בניית בניינים ותוספות בנייה המיועדים למשקים חקלאיים כגון: רפת, לול, אורווה, דיר, בית אריזה, מחסן חקלאי. לא כולל בניית חממות ובריכות דגים.

חודשי בנייה: מספר החודשים מהתחלת הבנייה עד גמר הבנייה. בחישוב ממוצע חודשי הבנייה של בניינים ניתן משקל שווה לכל בניין, ללא קשר למספר הדירות שבו. חישוב ממוצע חודשי הבנייה של דירות מתבסס על מספר חודשי הבנייה של הבניינים, בשקלול לפי מספר הדירות שבהם. לדוגמה, נבנו שלושה בניינים: בניין בן 30 דירות נבנה במשך 28 חודשים, בניין בן 20 דירות נבנה במשך 26 חודשים ובניין בן 10 דירות נבנה במשך 20 חודשים. ממוצע חודשי הבנייה של בניין היה 24.6 (ממוצע של 28, 26 ו-20 חודשים). ממוצע חודשי הבנייה של דירה היה 26.0 (26.0 = 10X20 + 20X26 + 30X28 מחולק ל-60 דירות = 26.0).

יישוב יהודי ויישוב לא-יהודי:

(א) **יישוב יהודי**: יישוב שרוב תושביו הם יהודים.

(ב) **יישוב לא-יהודי**: יישוב שרוב תושביו אינם יהודים, לדוגמה: יישוב ערבי, יישוב דרוזי, יישוב צ'רקסי.

יישוב עירוני ויישוב כפרי:

(א) **יישוב עירוני**: יישוב שאוכלוסייתו מונה 2,000 תושבים או יותר.

(ב) **יישוב כפרי**: יישוב שאוכלוסייתו מונה פחות מ-2,000 תושבים.

אזור טבעי: במסגרת החלוקה המינהלית הרשמית לנפות, נעשתה עוד ב-1961 חלוקה מפורטת יותר של שטח המדינה לאזורים טבעיים. כל אזור טבעי הוא חלק של נפה אחת, ובמקרים מסוימים מהווה נפה שלמה. האזורים הטבעיים הם תחומים רצופים, אחידים ככל האפשר הן מבחינת המבנה הפיזי, האקלים והקרקות, והן מבחינת התכונות הדמוגרפיות, הכלכליות והחברתיות של האוכלוסייה. אזור יהודה והשומרון אינו מחולק לאזורים טבעיים.

לעדכון ראו [יישובים בישראל](#).

תת-רובע: יחידת שטח שנוצרת מחלוקה גאוגרפית-היררכית של יישוב שבו למעלה מ-40,000 תושבים. תת-רובע כולל מספר אזורים סטטיסטיים שיש ביניהם רציפות טריטוריאלית.

3.3 דירות חדשות למכירה בבנייה ביזמה פרטית

בנייה ביזמה פרטית, יוזם בנייה, התחלת בנייה, גמר בנייה, דירה, דירה בבנייה פעילה, חדר, מחוז ומטרופולין, ראו סעיף 3.2 לעיל.

דירה חדשה: דירה בבניין שנמצא במועד הסקר בתהליך בנייה פעיל או שבנייתו נסתיימה וטרם חלפו מאז 15 חודשים.

מטרת בנייה של דירה: למכירה ושלא למכירה (ראו הגדרה של "דירה חדשה למכירה", ושל "דירה חדשה שלא למכירה"). הנתונים הם עבור הבנייה ביזמה פרטית למגורים משנת 1998.

דירה חדשה למכירה: דירה חדשה שנבנתה למטרת מכירה ושבמועד הסקר לא היה קיים לגביה חוזה מכירה חתום או לא שולמו על חשבונה דמי קדימה.

דירה חדשה שלא למכירה: דירה שנבנתה לשימוש עצמי של בעל הקרקע, ל"בנה ביתך", לקבוצת רכישה, להשכרה, להוסטל, לדירור מוגן או למעון. כולל אומדן לבנייה בלתי חוקית.

דירה חדשה שנמכרה: דירה חדשה שעמדה למכירה (ראו הגדרת "דירה חדשה למכירה") ונחתם לגביה חוזה מכירה, או שולמו על חשבונה דמי קדימה. כולל דירות שנמכרו בעסקות משולבות.

חודשי הימצאות של דירה שנמכרה בשוק הדירות החדשות טרם מכירתה: מספר החודשים מחודש התחלת הבנייה של הבניין שבו הדירה ממוקמת עד החודש שבו נמכרה.

חודשי הימצאות של דירה למכירה בשוק הדירות החדשות: מספר החודשים מחודש התחלת הבנייה של הבניין שבו הדירה ממוקמת עד למועד הסקר.

3.4 עבודות הנדסה אזרחית

התחלת עבודת הנדסה אזרחית: התחלה של עבודת יישור, חפירה או חציבה לצורך סלילת כביש, הרחבתו או שיקומו או לצורך הנחת צינורות מים, ביוב או תיעול.

גמר עבודת הנדסה אזרחית: גמר עבודה של סלילה, הרחבה או שיקום של כביש הוא פתיחת הכביש לתנועת כלי רכב. גמר עבודה של הנחת צינורות מים, ביוב או תיעול הוא קבלת העבודה על ידי מזמין העבודה. גמר עבודה אינו רק סיום כל העבודה אלא גם סיום קטע שלה.

דרך: רצועת אדמה כבושה המיועדת להליכה או לנסיעה ומותרת למעבר לציבור. לדוגמה: רחוב, מסילה, סמטה, כיכר, מעבר, גשר.

כביש: חלק דרך המשמש לתנועת כלי רכב מכל הסוגים, הנסלל בדרך כלל בחפירה או בחציבה, במילוי בשכבות מחומרים שונים ובכבישתם במכבש. כביש אינו כולל את שולי הדרך. עד 2004 המונח כביש כלל גם דרכים לא סלולות.

סוג הסלילה:

1. **סלילת כביש:** סלילת כביש חדש, המשמש בעיקר לתנועת כלי רכב.
2. **הרחבת כביש:** תוספת של לפחות נתיב נסיעה אחד לרוחבו של כביש קיים. לא כולל הרחבה של שולי הדרך בלבד. לגבי כביש שהורחב מובאים נתונים הן על השטח שהתווסף והן על אורך הקטע שהורחב. לדוגמה: קטע כביש באורך 2 ק"מ הורחב ב-2 מטר. שטח הכביש שהורחב הוא 0.004 קמ"ר (4,000 מ"ר) ואורך הכביש שהורחב הוא 2 ק"מ.
3. **שיקום כביש:** הריסת כביש ישן או שכבות ממנו וסלילתו מחדש. לא כולל תיקוני כביש, כגון תיקונים בציפוי העליון. לגבי כביש ששוקם מובאים נתונים הן על השטח ששוקם והן על אורך הקטע ששוקם (ראו דוגמה בהרחבת כביש).

רוחב כביש: הרוחב הכולל של נתיבי הכביש המשמשים לנסיעה או לחניה. לא כולל את שולי הדרך.

כביש מצופה אספלט: כביש שהציפוי העליון שלו מאספלט.

כביש מרוצף: כביש שהציפוי העליון שלו מאבנים משתלבות. כביש מרוצף מכונה גם רחוב הולנדי.

סוג דרך:

1. **ראשית:** דרך המשמשת לתנועה ארצית או בין-אזורית. דרך ראשית מכונה גם דרך עורקית.
2. **אזורית:** דרך היוצאת מדרך ראשית או המקשרת בין דרכים ראשיות.
3. **גישה:** דרך המובילה ליישוב מדרך ראשית או מדרך אזורית.
4. **עירונית** (שם קודם: **פנימית**): דרך הנמצאת בתחום רשות מקומית, שהכניסה אליה מסומנת בתמרור "ב-24" והיציאה ממנה מסומנת בתמרור "ב-25". לא כולל דרכים ראשיות ודרכים אזוריות החוצות את תחום הרשות המקומית.

הנחת צינור מים: הנחת צינור מים ראשי והסתעפויותיו (עד לחיבור לבניין, או למתקן) לצורך הולכת מים, וכן הנחת צינור מים קבוע להשקיה. לא כולל הנחת צינור מים המחבר בין הרשת הראשית לבניין או למתקן, הנחת צינור מים זמני או נייד, ותיקון של צינור מים.

הנחת צינור ביוב: הנחת צינור ביוב ראשי והסתעפויותיו (עד לחיבור לבניין או למתקן), לצורך ריכוז מי שפכים והוצאתם.

הנחת צינור תיעול: הנחת צינור תיעול ראשי והסתעפויותיו (עד לחיבור לבניין או למתקן), לצורך ריכוז מי גשמים והוצאתם.

4. מקורות הנתונים

4.1 השקעה גולמית בבינוי (נתונים כספיים)

נתונים כספיים על הוצאות בפועל – האומדנים מתבססים על נתונים כספיים המתקבלים בדוחות תקופתיים, מחברות, ממפעלים וממוסדות גדולים, על השקעותיהם בעבודות בנייה (כולל דוחות החשב הכללי, הרשויות המקומיות והמוסדות הלאומיים).

4.2 התחלות וגמר של בנייה (נתונים פיזיים)

נתוני הבנייה מבוססים על דיווח לגבי היתרי בנייה, המתקבל מרשויות מקומיות ומוועדות מקומיות לתכנון ולבנייה; על קובץ מינהלי המתקבל ממשד הבינוי והשיכון; על דוח של משרד הפנים בנוגע לגזרי דין בגין בנייה בלתי חוקית ועל איסוף נתונים בסקר שדה של הלמ"ס מקבלנים ומחברות בנייה.

4.2.1 היתרי בנייה

נקודת המוצא להתחלת הסקירה הסטטיסטית היא ההיתרים לבנייה ביזמה פרטית, המונפקים על ידי הוועדות המקומיות והאזוריות לתכנון ולבנייה (ראו נספח 1 – רשימת הוועדות לתכנון ולבנייה בשנת 2009).

4.2.2 התחלת בנייה, בנייה פעילה וגמר בנייה

- (1) **דיווח של משרד הבינוי והשיכון** – התחלות וגמר של בנייה ביזמה ציבורית. על חלק מנתוני הבנייה הנמסרים ללמ"ס על ידי משרד הבינוי והשיכון נרשם מספר היתר הבנייה ותאריך הוצאתו.
- (2) **סקר השדה של הלמ"ס** – נחקרים חודש התחלת הבנייה וחודש גמר הבנייה עבור מרבית הבנייה ביזמה הפרטית ועבור חלק מהבנייה ביזמה הציבורית אשר לא מדווחות על ידי משרד הבינוי והשיכון (כגון בנייה ביזמת משרדי הממשלה והרשויות המקומיות). בניין שדווח על התחלת בנייתו, טרם דווח על גמר בנייתו ושלא הופסקה בנייתו, הוא בניין בבנייה פעילה.
- (3) **דוח של משרד הפנים** – על פי הדוח בנוגע לגזרי דין בגין בנייה ללא היתר, אומדים את הבנייה הבלתי חוקית.
- (4) **"יחוס נתונים** – לגבי חלק הבנייה שאינה נכללת בסקר השדה של הלמ"ס, זוקפים נתונים של חודש ושנה של התחלה וגמר הבנייה. פרטים על אוכלוסיית הסקר, קריטריונים להכללה של בניינים בסקר השדה וייחוס נתונים – ראו סעיף 5.2.1 ולוח י'.
לוח ט מציג את מקורות הנתונים, לפי שלבי הבנייה ויזמה.

לוח ט. מקורות המידע, לפי שלב בנייה ויזם הבנייה

שלב בנייה	בנייה ביזמת משרד הבינוי והשיכון	כל בנייה אחרת ¹
היתרי בנייה	דיווח חודשי מוועדות מקומיות לתכנון ולבנייה	
התחלת בנייה, בבנייה פעילה וגמר בנייה	דיווח חודשי באמצעות קובץ מינהלי ממשרד הבינוי והשיכון	1. סקר טלפוני חודשי (מבוצע על ידי הלמ"ס) של היתרי הבנייה שנבחרים לחקירה 2. ייחוס נתונים על פי מודל סטטיסטי עבור יתרת היתרי הבנייה 3. ייחוס נתונים על סמך דיווח שנתי של משרד הפנים לגבי בנייה שבוצעה ללא היתר והוגשה נגדה תביעה משפטית

¹ לא כולל בנייה של משרד הביטחון וצה"ל, הצבת קרוונים ומגורונים, בנייה ביישובים שאינם מוכרים על ידי המדינה ובהם מתגוררים בדווים ובנייה במאחזים ישראלים באזור יהודה והשומרון.

4.3 דירות חדשות למכירה בבנייה ביזמה פרטית (נתונים פיזיים)

נקודת המוצא להתחלת החקירה היא ההיתר לבניית דירות למכירה, המונפק על ידי הוועדות לתכנון ולבנייה. הסקר מתבצע כנספח לסקר "התחלות וגמר בנייה ביזמה פרטית". המידע מתקבל באמצעות ראיונות בטלפון ובפקסימיליה. בריאיון נבדק מספר הדירות למכירה, לפי מאפיינים שונים, בפריסה ארצית. הראיונות נערכים בימים א עד ה (לא כולל חגים וערבי חג).

4.4 עבודות הנדסה אזרחית (נתונים פיזיים)

הרשויות המקומיות המדווחות על התחלת וגמר בנייה מדווחות גם על ביצוע עבודות הנדסה אזרחית. להלן הרשויות המקומיות (לפי סדר א"ב) המדווחות על עבודות הנדסה אזרחית: אבו סנאן, אום אל-פחם, אופקים, אור יהודה, אור עקיבא, אילת, אכסאל, אריאל, אשדוד, אשקלון, אשתאול, באקה-ג'ת, באר שבע, בית שאן, בית שמש, ביתר עילית, בני ברק, בת ים, ג'דידה-מכר, גבעת זאב, גבעת שמואל, גבעתיים, גדרה, גן יבנה, גני תקווה, דימונה, הוד השרון, הרצלייה, זכרון יעקב, חדרה, חולון, חיפה, טבריה, טורעאן, טייבה, טירה, טירת כרמל, טמרה (יזרעאל), יבנה, יהוד, יפיע, יקנעם עילית, ירושלים, ירכא, כפר יונה, כפר כנא, כפר מנדא, כפר סבא, כפר קאסם, כפר קרע, כרמיאל, לוד, מבשרת ציון, מגדל העמק, מודיעין-מכבים-רעות, מודיעין עילית, מעלה אדומים, מעלה עירון, מעלות-תרשיחא, נהרייה, נס ציונה, נצרת, נצרת עילית, נשר, נתיבות, נתניה, סח'נין, עיר כרמל, עכו, עפולה, עראבה, ערד, ערערה, ערערה-בנגב, פרדס חנה-כרכור, פתח תקווה, צפת, קלנסווה, קריית אונו, קריית אתא, קריית ביאליק, קריית גת, קריית טבעון, קריית ים, קריית מוצקין, קריית מלאכי, קריית שמונה, ראש העין, ראשון לציון, רהט, רחובות, ריינה, רמלה, רמת גן, רמת השרון, רעננה, שדרות, שוהם, שפרעם, תל אביב-יפו ותל שבע.

כמו כן, מתקבלים דיווחים מגופים אלה: משרד הבינוי, הסוכנות היהודית, הקרן הקיימת לישראל, חברת מקורות, הגיחון, ארגון עובדי המים, חברת נתיבי ישראל, חברת נתיבי איילון, חברת מוריה, חברת כביש חוצה ישראל, חברת יורם גדיש, חברת יפה נוף תחבורה ותשתיות, חברת לודן תשתיות ובינוי וחברת מקיף פיתוח ותשתיות.

הערה: בשנת 2013 הוחל בתהליך הרחבת המדווחים על עבודות הנדסה אזרחית. מספרם עלה ב-2013 לעומת 2012, ב-100 לגבי סלילת כבישים, ב-5 לגבי הנחת קווי מים וביוב, וב-95 לגבי הנחת קווי תיעול.

5. שיטות

5.1 השקעה גולמית בבינוי (נתונים כספיים)

החשבונות הלאומיים לשנים 1950 ועד 1995 נערכו במתכונת המומלצת על ידי המשרד הסטטיסטי של האו"ם משנת 1968 (ההגדרות מבוססות על מדריך האו"ם:

United Nations, A System of National Accounts, Studies in Methods, Series F. No. 2 New York, 1968.)

החשבונות הלאומיים לשנים 1995 עד 2006 מבוססים על מערכת חשבונות לאומיים SNA93, והחשבונות הלאומיים לשנת 2006 ואילך מבוססים על מערכת החשבונות הלאומיים SNA2008, שהוכנה על ידי חמישה ארגונים בין-לאומיים: האו"ם, קרן המטבע הבין-לאומית, הבנק העולמי, OECD ו-Eurostat. המערכת החדשה מובאת במדריך:

System of National Accounts 2008, Commission of the European Communities, International Monetary Fund. Organization for Economic Cooperation and Development, United Nations, World Bank, New York, 2009.

האומדנים על השקעות בבינוי מחושבים בשתי שיטות עיקריות:

א. שטח בנייה ומחיר ממוצע למטר רבוע – ערך ההשקעה, בתקופה נתונה, מתקבל על ידי הכפלת המחיר הממוצע למטר רבוע בשטח הבניין שנבנה באותה תקופה, לפי סוג בניין (כגון: מגורים, חקלאי, תעשייתי, משרדים, בתי מלון וכו').

ב. נתונים כספיים על הוצאות בפועל – האומדנים מתבססים על נתונים כספיים, המתקבלים מדוחות תקופתיים על השקעות בעבודות בנייה מחברות, ממפעלים וממוסדות גדולים (כולל דוחות החשב הכללי, הרשויות המקומיות והמוסדות הלאומיים).

תיקון אומדני ההשקעה בבנייה משנת 2006 נעשה על בסיס נתונים עדכניים של שטח גמר הבנייה בענפי המשק ועל בסיס נתוני הבנייה בדיווחי משרדי הממשלה והחברות הציבוריות והפרטיות. עלות הבנייה למ"ר בבנייה למגורים ביזמה פרטית הותאמה לנתוני לוחות תשומה-תפוקה. עלות הבנייה למ"ר בבנייה למסחר ולשירותים עודכנה בהתאם לסקר מבני מסחר ומשרדים, ינואר 2013. כמו כן, נתוני ההשקעה של הרשויות המקומיות, השקעות בכבישים ובעבודות בנייה אחרות, עודכנו על בסיס דוחות חדשים שהתקבלו.

5.2 התחלות וגמר של בנייה

5.2.1 האוכלוסייה הנחקרת

האוכלוסייה הנחקרת: כל הבניינים החדשים וכל תוספות השטח לבניינים קיימים הנבנים למגורים ושלא למגורים, בכל היישובים בארץ ובמוקדים שניתן עבורם סמל קיבוצי (כגון מוקדי תעסוקה וחינוך).

מסגרת החקירה:

- רשימת היתרי הבנייה המתקבלים מוועדות לתכנון ולבנייה עבור הבנייה שאינה ביזמת משרד הבינוי והשיכון.
- רשומות הקובץ המינהלי המתקבל ממשרד הבינוי והשיכון עבור הבנייה שביזמת המשרד.

אוכלוסיית סקר השדה: סקר השדה אינו כולל את הבנייה שביזמת משרד הבינוי והשיכון, היות שמידע זה מדווח למ"ס על ידי המשרד. בסקר השדה נכללים כל היתרי הבנייה ביזמה פרטית של בנייני מגורים שבהם דירות למכירה, וכן בנייני מגורים שבהם 3 דירות או יותר שלא למכירה. כמו כן, נכללים ההיתרים שניתנו עבור בניינים שלא למגורים, ששטחם גדול מ-500 מ"ר.

שינויים בהגדרת האוכלוסייה לאורך השנים:

בשנים 1949–1959 פורסמו נתונים חלקיים על הבנייה בישראל כדלהלן:

1. בסדרה זו נכללו הבנייה ביזמה ציבורית בכל הארץ ורוב הבנייה ביזמה פרטית. לא נכללה הבנייה ביזמה פרטית לייעודיה השונים, שבוצעה במרחבי תכנון של ועדות לתכנון ולבנייה שלא דיווחו ללמ"ס על התחלות ועל גמר של בנייה.
 2. בשנים 1949–1958 לא נכללו הנתונים על חקלאות. הנתונים שנאספו החל בינואר 1959 התייחסו רק למבנים שהקימה הסוכנות היהודית.
- "הסדרה החדשה", המתפרסמת החל ב-1960, כוללת את הבנייה בכל הארץ לייעודיה השונים. 17 רשויות מקומיות דיווחו על התחלות וגמר של בנייה ב-1949, 35 ב-1958, 41 ב-1968 ו-59 רשויות ב-1990.
- החל ב-1970, תוקנו האומדנים על הבנייה. עד אז נכללו באומדנים אלה שטחי החממות (באופן חלקי), ולא נכללו בהם חלק משטחי המבנים של המשק החקלאי שנבנו ביזמה ציבורית. בגלל האופי המיוחד של מבני החממות והגידול הרב בהיקף בנייתן בשנים אלו (משנת 1970 ואילך), הוצאו החממות מאומדני הבנייה הכלליים. לעומת זאת, לאומדני הבנייה נוסף שטח המבנים של המשק החקלאי שלא נכלל בהם קודם לכן.
- החל ב-1974, מתפרסמת סדרה על כלל הבנייה בארץ, הכוללת גם את אומדני הבנייה הבלתי חוקית. אומדני הבנייה הבלתי חוקית מבוססים על עיבוד מיוחד שנעשה בממצאי דוח של משרד הפנים. תאריכי ההתחלה והגמר של הבנייה נזקפים לפי כללי הזקיפות המחושבות עבור המצבים שבהם חסר דיווח מהשטח (ראו בסעיף 5.2.7).

היקף הנתונים

- נתוני הבנייה כוללים את הבנייה האזרחית המדווחת ללמ"ס על גבי היתרי הבנייה ובאמצעות קובץ מינהלי ממשרד הבינוי והשיכון. הנתונים כוללים בניינים שהקמתם דורשת תחילה חפירת יסודות, כולל הצבת קרווילות. הנתונים כוללים אומדן עבור הבנייה ללא היתר, המבוסס על ממצאי דוחות של משרד הפנים, בנוגע לכתבי אישום ולגזרי דין. הנתונים על הבנייה באזור יהודה והשומרון מתייחסים לבנייה המתבצעת ביישובים הישראליים שבאזור זה.
- נתוני הבנייה אינם כוללים את הבנייה של משרד הביטחון ושל צה"ל, הצבת קרוונים, מגורונים, הקמת חממות וסככות למיניהם, את הבנייה ביישובים שאינם מוכרים על ידי המדינה ובהם מתגוררים בדוים, חוות בודדים ומתיישבים בודדים, מאחזים באזור יהודה והשומרון, בנייה שעבורה לא נמסר דיווח ללמ"ס על גבי היתרי בנייה, בנייה בלתי חוקית שלא למגורים ובנייה בלתי חוקית למגורים שלא נרשמה בדוח של משרד הפנים.

5.2.2 נושאי חקירה: הלמ"ס אוספת נתונים לגבי מספר מאפיינים עיקריים של בניינים: תאריכי התחלה וגמר של הבנייה, תיאור העבודה (בנייה חדשה או תוספת שטח לבניין קיים), ייעוד הבנייה (מגורים, לא למגורים), שטח בנייה, מספר הדירות שבבניינים למגורים, מספר החדרים בדירות, מספר הקומות בבניינים למגורים. נוסף לכך, לגבי הבנייה ביזמה פרטית, חוקרת הלמ"ס נושאים כגון מטרת הבנייה של הדירות (למכירה או לא למכירה) ובעלות על הקרקע.

5.2.3 התקופה הנחקרת: הבניינים נחקרים בסקר השדה של הלמ"ס ממועד הוצאת ההיתר ועד גמר הבנייה.

5.2.4 שיטות החקירה של הבנייה שלא ביזמת משרד הבינוי והשיכון

הנתונים נאספים בשתי דרכים, לפי תכונות הבניינים: ייעוד הבנייה (עם דירות וללא דירות), גודל הבניין ומטרת הבנייה (מכירת דירות או שימוש עצמי). ראו לוח י'.

**לוח י- שיטת החקירה¹ של התחלות וגמר בנייה, שלא ביזמת משרד הבינוי והשיכון,
לפי מקור המידע, המטרה, הייעוד וגודל הבנייה**

בנייה ללא דירות		בנייה עם דירות			מקור המידע	
שטח הבניין		1 עד 2 דירות בבניין				
מעל 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	3 דירות ויותר בבניין	דירות לא למכירה			
			למעט אזור יהודה והשומרון ¹	אזור יהודה והשומרון ¹		
X		X		² X	X	סקר טלפוני חודשי של הלמ"ס
	X		X			ייחוס נתונים

¹ יישובים ישראלים.

² החל ב-2010 ביישובים ישראלים באזור יהודה והשומרון מתבצע סקר טלפוני חודשי לגבי התחלות וגמר בנייה ומכירת הדירות לגבי כל הדירות שעבורן התקבל בלמ"ס היתר בנייה.

**לוח יא.- משך זמן בנייה זקוף עבור הבנייה שאינה נכללת בסקר הטלפוני
ושאינה מדווחת על ידי משרד הבינוי והשיכון**

חודשים

תוספת בנייה	בניין חדש	שטח הבניין או התוספת
בנייה עם דירות		
14	16	99-1 מ"ר
16	18	249-100 מ"ר
18	20	500-250 מ"ר
בנייה ללא דירות		
8	10	99-1 מ"ר
14	16	249-100 מ"ר
16	18	500-250 מ"ר

איסוף מידע בסקר השדה על ידי מעקבי בנייה

איסוף נתונים בסקר השדה נעשה בעיקר על ידי ראיונות בטלפון ודיווח משלים בפקסימיליה, במידת הצורך. עד תחילת הבנייה בפועל מבקשים סוקרי הלמ"ס מידע על התחלות הבנייה בכל חודש. בחודש הדיווח על התחלת הבנייה נרשם גם תאריך "גמר צפוי". חודש לפני תאריך הגמר הצפוי, מתחילים הסוקרים לברר את תאריך הגמר בפועל ובמידת הצורך מתבצע תיקון.

איסוף המידע ממקור מינהלי

המידע הנאסף הוא בנושא היתרי הבנייה המונפקים על ידי הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה, ועל התחלות, גמר ומכירת דירות הנבנות ביזמת משרד הבינוי והשיכון (המהווה את רוב הבנייה ביזמה הציבורית).

5.2.5 ההיענות

בשנת 2014 נפקדו כ-29 אלף בניינים חדשים ותוספות שטח בנייה על ידי סוקרי הלמ"ס. שיעור הפקידה המלאה מסתכם בכ-83.1% והוא נמוך יחסית, בדרך כלל, בחודשי החגים.

5.2.6 הטיפול בנתונים

קליטה ועריכה של הנתונים: הקליטה הראשונית של נתוני הבניין העיקריים נעשית על סמך המידע שמתקבל מהיתרי הבנייה המונפקים על ידי ועדות התכנון והבנייה. לאחר מכן, בריאיון הטלפוני עם חברות הבנייה, משלימים את המידע על התחלת הבנייה וסיימה, לגבי ההיתרים הרלוונטיים לסקר השדה. בריאיון זה מאומת המידע על תיאור הבניין (שנמסר על ידי חברת הבנייה), עם הנתונים המופיעים בהיתר הבנייה שהתקבל קודם לכן מהרשות המקומית. אי-התאמות מתבררות על ידי פנייה חוזרת לחברת הבנייה או לרשות המקומית. אמצעי בקרה אלה משפרים את טיב הנתונים.

5.2.7 אמידה

אומדני פיגור וחוסר נתונים

סיכום נתוני הבנייה מבוסס על דוחות ממקורות שונים, תוך ניכוי הכפילויות. חלק מהדיווח של הרשויות המקומיות ושל חברות הבנייה מגיע בפיגור. לפיכך, לסיכום הנתונים המתקבלים מהרשויות ומחברות הבנייה, מתווסף אומדן של הנתונים שבפיגור (לגבי דרך החישוב של אומדן הפיגורים, ראו פרטים בהמשך).

הנתונים על התחלות וגמר הבנייה ועל דירות ושטח הנמצאים בתהליכי בנייה כוללים את אומדני הפיגור בדיווח ואת אומדני הבנייה הבלתי חוקית.

הנתונים הנאספים בסקר השדה של הלמ"ס חשופים לתת-דיווח מהסיבות הללו:

(1) דיווח חסר על היתרי בנייה;

(2) פיגור בדיווח על התחלות הבנייה;

הלמ"ס מבצעת סקר שדה ומיישמת שיטות אמידה שונות על מנת לקבוע את מועדי ההתחלה והגמר של הבנייה שלא ביזמת משרד הבינוי והשיכון.

(1) דיווח חסר על היתרי בנייה – לצורך השלמת הדיווח החסר עוצב מודל סטטיסטי מיוחד האמור לשפר את מהימנות הנתונים המתפרסמים, ולצמצם, עד כמה שניתן, הטיות אפשריות של נתוני הסקר. ההשלמה על ידי זקיפה מתבססת על היתרים שהוצאו בתקופות קודמות באותו יישוב ועל מגמות ביישובים דומים ("שכן קרוב") בתקופה השוטפת.

(2) פיגור בדיווח על התחלות הבנייה – על מנת להשלים את הנתונים החסרים עקב פיגור בדיווח על התחלות הבנייה, מתבצעת זקיפה של מועד התחלת הבנייה. הזקיפה מבוססת על ההנחה שמשך הזמן שעובר מקבלת היתר ועד תחילת הבנייה דומה לתקופה שדווחה לגבי בניינים שקיבלו היתר בשנה הקודמת, ושעבורם התקבל מידע מהשטח על התחלות וגמר בנייה.

אומדנים עבור הבנייה למגורים ללא היתר:

האומדן עבור הבנייה ללא היתר מבוסס על עיבוד מיוחד שנעשה בממצאי דוח של משרד הפנים לשנת 2010, לגבי גזרי דין לשנת 2010 (ראו התפלגות הדירות בנספח 2). עבור השנים הקודמות ל-2010, האומדן מבוסס על דוחות קודמים של המשרד. נתוני הבנייה ביישובים הישראליים באזור יהודה והשומרון מבוססים רק על היתרי בנייה שהתקבלו בלמ"ס מהוועדות לתכנון ולבנייה.

אומדנים עבור גודל דירה (מספר החדרים בדירה):

ברוב ההיתרים שבבנייה למגורים ביזמה פרטית, הדירות אינן מפורטות לפי מספר החדרים שבהן. במקרים אלה מספר החדרים בדירה נזקף על פי שטח הבניין ועל פי מספר הדירות שבו.

לחלק לא מבוטל מההיתרים שבבנייה ביזמה פרטית למגורים חסר מידע חשוב: שטח הבניין אינו מפורט לפי ייעוד המחסנים, החניונים, החדרים הטכניים, המקלטים וכו'. במקרים אלה, כל שטח הבניין נרשם לייעוד "מגורים", ללא פירוט נוסף.

5.2.8 מהימנות הנתונים: מהימנותם מושפעת משיטת איסוף הנתונים, ממקורות המידע ומהיקפם של נתונים אלה. המגבלות המרכזיות של הנתונים נובעות מחלקיותם לגבי בנייה ללא היתר בנייה ובנייה חוקית שלגביה הוועדות לתכנון ולבנייה לא מוסרות ללמ"ס את היתרי הבנייה (ראו סעיף 5.2.1 – "היקף הנתונים").

מהימנות הנתונים מושפעת גם מעדכניותם. ועדות אחדות לתכנון ולבנייה נוהגות לשלוח ללמ"ס בפיגור רב את העותקים מהיתרי הבנייה שהן מנפיקות. שיטת הזקיפה עבור פיגורים בדיווח מנסה להתמודד עם סוגיה זו, אך שינוי פתאומי בהתנהגות הוועדות פוגע בהצלחת השיטה המבוססת על התנהגות קבועה בעבר.

5.2.9 שינויים לאורך הזמן

- מ-1998 – נערך סקר ארצי חודשי של מכירת דירות בבנייה ביזמה פרטית, המבחין בין בניית דירות למכירה לבין בניית דירות שלא למכירה.
- מ-2005 – נחקרת בעלות על הקרקע בבנייה ביזמה פרטית.
- מ-2009 – הנתונים של ייעוד הבנייה נערכו לפי סיווג נוסף המותאם לזה של היורוסטאט.

שינויים בהגדרת המשתנים

- משנת 1998, כאשר הוחל בעריכת סקר ארצי בנושא מכירת דירות חדשות בבנייה ביזמה פרטית, סווגו הדירות החדשות לפי מטרת בנייתן: למכירה או שלא למכירה. מידע זה אינו זמין עבור שנים קודמות ועדיין אינו זמין עבור הבנייה ביזמה ציבורית.
- משנת 2006 מתקבל מידע שוטף בנושא בעלות על הקרקע שעליה נבנים הבניינים החדשים שלא ביזמת משרד הבינוי והשיכון. הקרקע שעליה נבנים הבניינים ביזמת משרד הבינוי והשיכון סווגה ל"קרקע בבעלות המדינה" ול"קרקע ביהודה והשומרון".

5.3 דירות חדשות למכירה בבנייה ביזמה פרטית

5.3.1 האוכלוסייה הנחקרת: כלל הדירות החדשות שנבנות למטרת מכירה בשוק לציבור הרחב, שהוחל בבנייתן, ואשר עבורן התקבל דיווח בלמ"ס על היתר הבנייה.

5.3.2 מסגרת החקירה: כלל הדירות החדשות שנבנות בבניינים למגורים בבנייה ביזמה פרטית בארץ, למטרת מכירה.

5.3.3 נושאי חקירה: מספר הדירות בבניין, שבמועד התשואל טרם נמכרו.

5.3.4 הטיפול בנתונים: בסקר עוקבים אחרי היתרי הבנייה למטרת מכירת דירות, באמצעות ראיונות עם קבלנים, על התחלות בנייה, על מכירת דירות ועל גמר בנייה. איסוף הנתונים על נושאי החקירה (מכירת הדירות) נעשה באמצעות מעקב חודשי שוטף, החל במועד התחלת הבנייה. המעקב אחר מכירת הדירות נפסק כאשר מתמלא אחד משני התנאים האלה:

(1) נמכרו כל הדירות בבניין;

(2) חלפו 15 חודשים מיום סיום הבנייה.

המעקב אחרי מכירת הדירות אינו כולל: בנייה להשכרה, בנייה עצמית, בנייה בשיטת "בנה ביתך" ובנייה באמצעות עמותות, דירות שנבנו לשימוש עצמי או דירות שנבנו להשכרה ונכללות בסיכומי התחלת הבנייה.

5.3.5 אמידה

אומדני פיגור וחוסר נתונים

הנתונים הנאספים חשופים לתת-דיווח מהסיבות האלה:

- (1) חוסר בדיווח על דירות למכירה;
- (2) הדיווח על דירות למכירה אינו מתייחס לחודש הקלנדרי בשלמותו, אלא להפרש שבין שני מועדי מעקב.

לצורך השלמת הדיווח החסר, עוצבו מודלים סטטיסטיים מיוחדים להשלמת הנתונים החסרים. מודלים אלו אמורים לשפר את מהימנות הנתונים המתפרסמים. שיטת האמידה נועדה לצמצם, עד כמה שניתן, הטיות אפשריות של נתוני הסקר.

זקיפת נתונים:

זקיפת הנתונים מתבצעת במספר שלבים:

- (1) חוסר בדיווח על דירות שנמכרו - מתוקן על ידי זקיפה המבוססת על קצב המכירות בבניינים דומים, אשר בעבורם התקבל מידע מן השטח לאותה תקופה.
- (2) נתוני הדירות למכירה המתקבלים במועדים שאינם מותאמים לחודש הקלנדרי - מותאמים (לפי חישוב קצב יומי של מכירות) לחודש הקלנדרי.

5.3.6 מהימנות הנתונים:

א. לדירות שנמכרו לפני תאריך התחלת הבנייה, מייחסים את חודש התחלת הבנייה כחודש המכירה, כלומר, מייחסים חודש מכירה מאוחר לחודש המכירה בפועל. גישה זו גורמת לכך שבפרסום המכירות עבור חודש מסוים נכללות גם "מכירות עודפות" וגם "מכירות חסרות", עם אפקט של "קיזוז טעויות":

- ה"מכירות העודפות" הן מכירות שנעשו בחודשים שקדמו להתחלת הבנייה, אך הן מיוחסות לחודש שבו החלה בניית הדירות בפועל.
- ה"מכירות החסרות" הן מכירות של דירות, שעדיין לא החלו בבנייתן. מכירות אלה תיוחסנה לחודש מאוחר יותר (כאשר תתחיל הבנייה).

מכאן, שבפרסום המכירות לחודש מסוים, למשל לחודש אוקטובר, **חסרות** דירות שנמכרו באוקטובר ובנייתן תתחיל בפועל לאחר אוקטובר; לעומת זאת, נכללות דירות **עודפות**, שנמכרו לפני אוקטובר, בעוד שבנייתן החלה רק באוקטובר. בנתון המכירות לחודש אוקטובר נכללות אם כן, הן "מכירות חסרות" והן "מכירות עודפות", ולכן יש, כאמור, קיזוז מסוים של הטעויות.

ב. ככל שמספר הדירות למכירה גדול יותר, הטעות היחסית לאחר קיזוזים נמוכה יותר. לכן, האומדנים עבור מספרים גדולים מהימנים יותר מאלה של מספרים קטנים.

ג. הסקר אינו כולל נתונים על דירות שנבנות למכירה ללא היתר בנייה (בנייה בלתי חוקית). להערכתנו, רוב הדירות הנבנות ללא היתר בנייה הן לשימוש עצמי, ולכן מספר הדירות ללא היתר בנייה, הנבנות למכירה, הוא זניח.

5.4 עבודות הנדסה אזרחית

5.4.1 מהימנות הנתונים:

הנתונים על סלילת כבישים ועל הנחת צינורות מים, ביוב ותיעול מבוססים על דוחות שהתקבלו ממקורות שונים, תוך ניפוי כפילויות. הנתונים כוללים את העבודות שבוצעו בתחום הרשויות המקומיות ושדיווחו עליהן הן הרשויות המקומיות עצמן והן החברות. נתונים על עבודות הנדסה אזרחיות, המבוצעות בתחומי רשויות שמהן לא מתקבל דיווח, נמסרים ללשכה רק על ידי המבצעים (החברות). איכות הנתונים מושפעת על ידי מספר רב של שאלונים שחוזרים ללא מידע כמותי, בציון כי לא בוצעה עבודת הנדסה אזרחית בתקופה הנסקרת.