

# הודעה לתקשורת

אתר: [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il) דוא"ל: [info@cbs.gov.il](mailto:info@cbs.gov.il) פקס: 02-6521340

ירושלים, כ"ו בסיוון התש"ף  
18 ביוני 2020  
175/2020

## התחלת הבנייה וגמר הבנייה בתקופה אפריל 2019 - מרץ 2020 Construction Begun and Construction Completed in the Period of April 2019-March 2020

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- 53,360, עלייה של 2.0% לעומת 12 החודשים הקודמים (אפריל 2018-מרץ 2019).
- **התחלות בנייה:** החלה בנייתן של 50,690 דירות, ירידה של 2.3% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (51,890).
- **מחיר למשתכן:** כ- 25.6% מהדירות שהחלה בנייתן היו במסגרת מחיר למשתכן, עלייה של 4.1% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים בהן נבנו 12,465 דירות במסגרת מחיר למשתכן.
- **גמר בנייה:** הסתיימה בנייתן של כ-48,200 דירות, ירידה של 13.1% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (55,470).
- **בנייה פעילה:** בסוף מרץ 2020 נמצאו 119.4 אלף דירות בתהליכי בנייה פעילה.

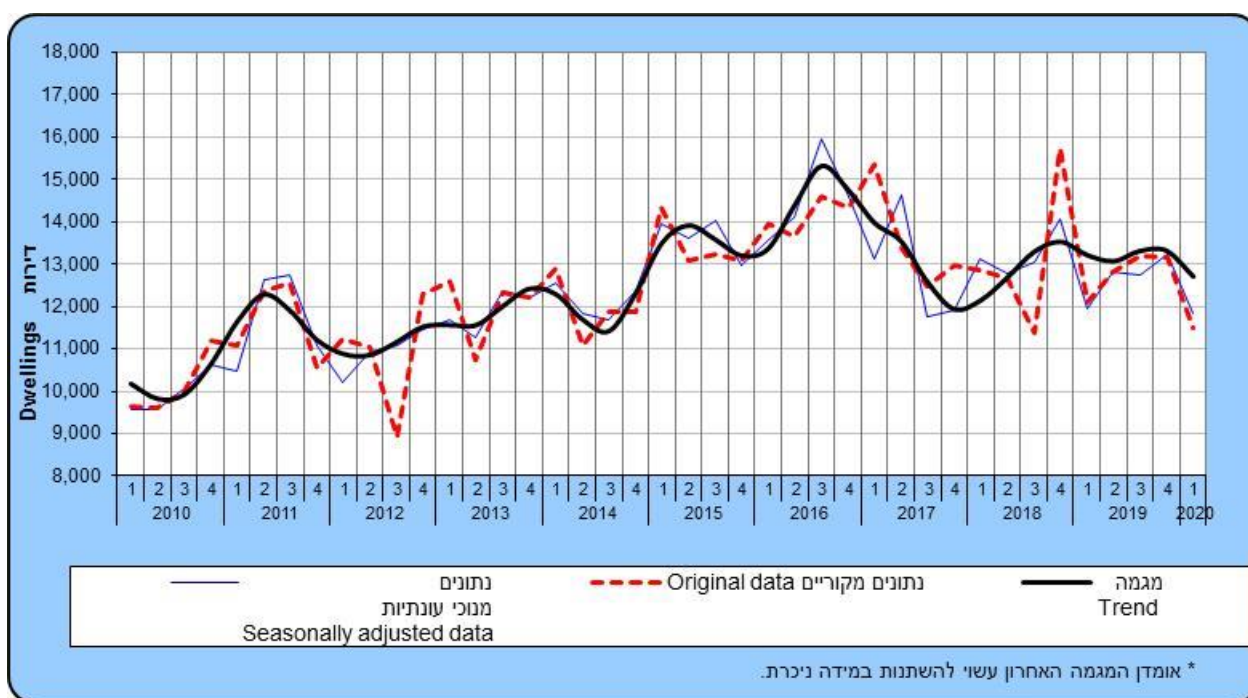
## היתרי הבנייה

- בחודשים אפריל 2019-מרץ 2020 מספר הדירות שהונפקו בהיתרי בנייה הוא כ- 53,360, עליה של 2.0% לעומת 12 החודשים הקודמים (אפריל 2018-מרץ 2019).
- כמעט מחצית מסך הדירות בהיתרים שהונפקו היו במחוזות תל-אביב והמרכז (כ-24.3% וכ-23.1% בהתאמה), במחוז הדרום כ-21.6%, במחוז הצפון כ-12.4%, במחוז חיפה 8.6% ובמחוז ירושלים כ-7.4% בלבד מסך ההיתרים.

## התחלות הבנייה

- בחודשים אפריל 2019-מרץ 2020 הוחל בבנייתן של כ-50,690 דירות. נתון זה נמוך ב-2.3% מהנתון שנרשם ב-12 החודשים הקודמים.
- על פי נתוני **המגמה**, ניתן לראות כי בשנת 2019 המגמה מעורבת וזאת לאחר שבשנת 2018 נצפתה עלייה בקצב של 3.2% בממוצע לרבעון (רמה ממוצעת של 12,913 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 אפריל 2019-מרץ 2020 היה **במחוז תל אביב** כ-22.6% מכלל הדירות ואילו **במחוז ירושלים** כ-8.2% בלבד (לוח א ולוח 3).

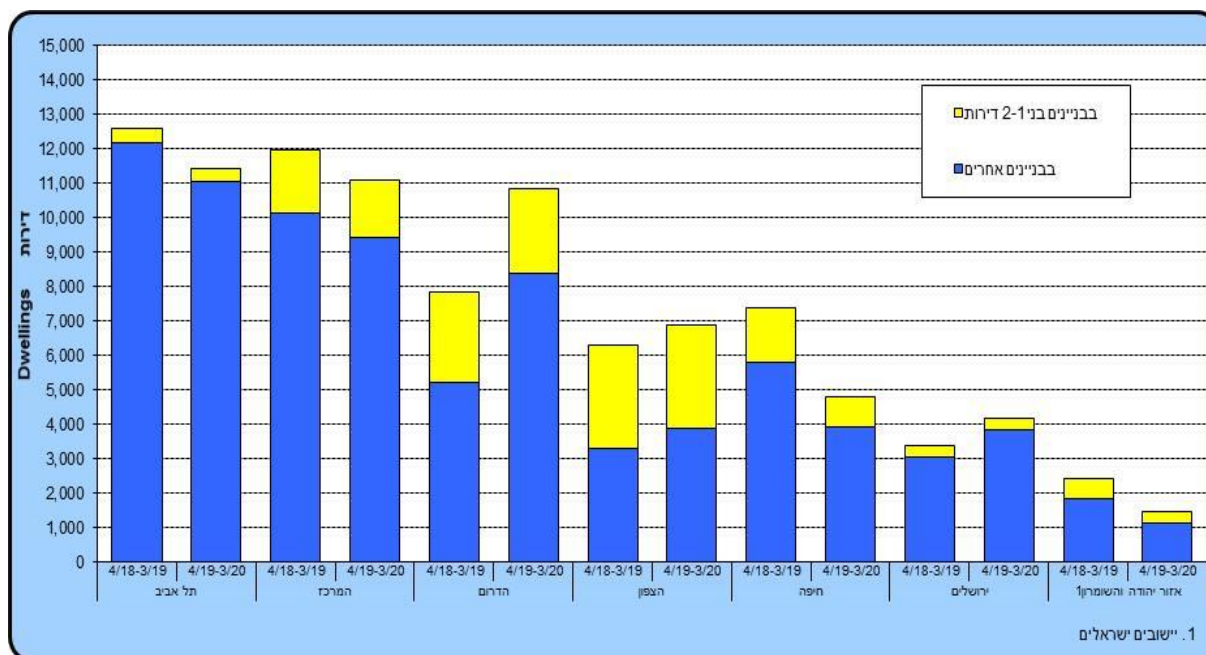
לוח א : דירות שהוחל בבנייתן לפי מחוז - אפריל 2019-מרץ 2020

אחוז שינוי אפריל 2019-מרץ 2020 לעומת אפריל 2018-מרץ 2019	אחוזים	-
-2.3	100.0	סך הכל
23.5	8.2	מחוז ירושלים
9.3	13.6	מחוז הצפון
-34.9	9.5	מחוז חיפה
-7.4	21.9	מחוז המרכז
-9.3	22.6	מחוז תל אביב
38.3	21.4	מחוז הדרום
-39.9	2.9	אזור יהודה והשומרון <sup>(1)</sup>

(1) יישובים ישראליים

מתוך כלל הדירות בבניינים החדשים שהחלה בנייתן בחודשים אפריל 2019-מרץ 2020, כ-19.5% נבנו בבניינים בני 2-1 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים). **במחוז צפון**, אחוז דירות אלו גבוה משמעותית ועומד על כ-47.4% ואילו **במחוז תל אביב** מהוות דירות אלה כ-3.7% בלבד (תרשים 2).

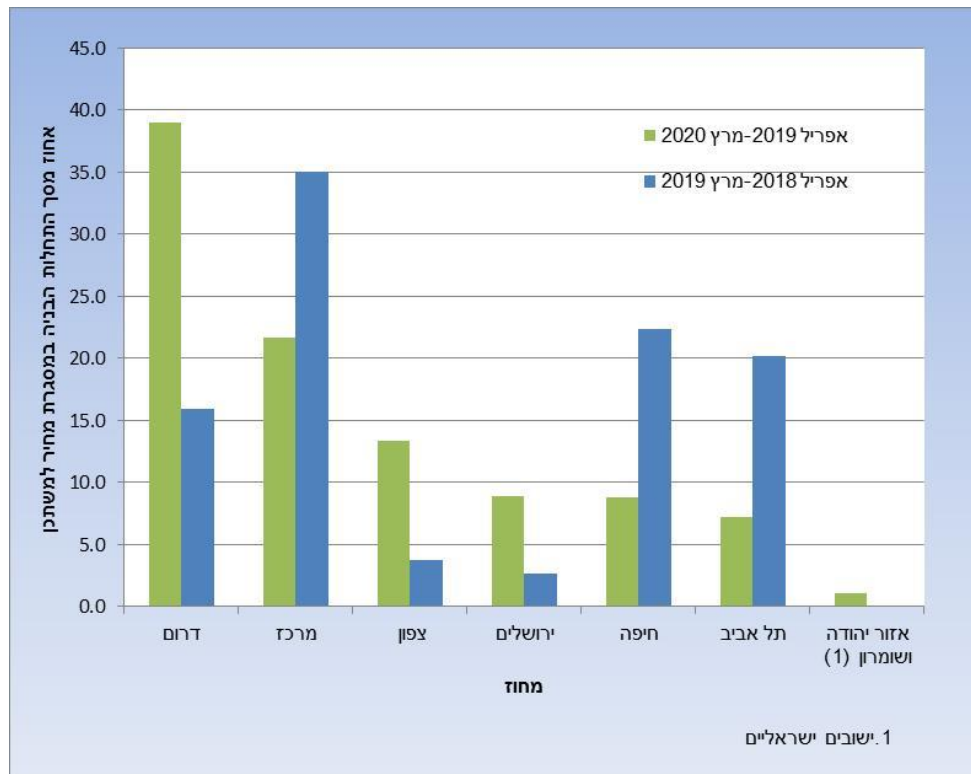
תרשים 2: דירות שהחלה בנייתן בבניינים חדשים, לפי מחוז ומספר דירות בבניין



התחלות בנייה במסגרת מחיר למשתכן

- בחודשים אפריל 2019-מרץ 2020, כ-25.6% מהדירות שהחלה בנייתן היו במסגרת מחיר למשתכן, עלייה של 4.1% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים.
- מספר הדירות הגדול ביותר שהחלה בנייתן במסגרת מחיר למשתכן בחודשים אפריל 2019-מרץ 2020, היה **במחוז הדרום** 46.6%, במחוז ירושלים 27.6% ובמחוז צפון 25.1%.

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



#### התחלות בנייה לפי יישוב

- המספר הגבוה ביותר של דירות שהחלה בנייתן בחודשים אפריל 2019-מרץ 2020 היה בתל אביב כ- 3,575 דירות, ירידה של 2.6% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים.
- בירושלים החלה בנייתן של כ-2,860 דירות, עלייה של 0.4% לעומת 12 החודשים הקודמים.
- מבין היישובים שבהם המשיכה העלייה בהתחלות הבנייה ב-12 החודשים האחרונים, לאחר עלייה שנרשמה גם ב-12 החודשים הקודמים: קריית גת ועכו.
- מבין היישובים שבהם נרשמה עלייה ניכרת במספר הדירות שהחלה בנייתן בחודשים אפריל 2019-מרץ 2020, לאחר ירידות שנרשמו ב-12 החודשים הקודמים: קריית ים, אור עקיבא, באר יעקב, בית שמש, שוהם ואשקלון (לוח ב).

לוח ב: דירות שהחלה בנייתן , לפי יישובים נבחרים<sup>(1)</sup> , תקופות נבחרות

יישוב	אפריל 2016- מרץ 2017	אפריל 2017- מרץ 2018	אפריל 2018- מרץ 2019	אפריל 2019- מרץ 2020	אחוז שינוי אפריל 2019-מרץ 2020 לעומת אפריל 2018-מרץ 2019
סך הכל ארצי	57,940	51,680	51,890	50,690	-2.3
מזה: תל אביב -יפו	2,724	3,151	3,671	3,574	-2.6
ירושלים	2,117	2,639	2,848	2,859	0.4
באר שבע	1,788	800	1,910	2,096	9.7
קריית גת	756	167	200	1,995	897.5
הרצלייה	1,236	625	2,108	1,797	-14.8
רמת גן	1,850	939	1,446	1,420	-1.8
נתיבות	1,142	519	994	1,310	31.8
נתניה	1,492	911	695	1,209	74
עכו	230	145	363	1,157	218.7
ראשון לציון	832	2,019	1,095	1,093	-0.2
רחובות	858	937	725	1,091	50.5
בית שמש	1,436	787	301	1,087	261.1
אשקלון	1,682	2,109	362	1,087	200.3
רעננה	510	820	540	959	77.6
אשדוד	678	211	764	899	17.7
באר יעקב	494	168	142	897	531.7
גבעתיים	206	523	563	875	55.4
אור יהודה	3	8	1,438	860	-40.2
שדרות	355	817	687	853	24.2
אור עקיבא	383	205	16	830	5,087.5
יבנה	79	207	1,175	730	-37.9
נהרייה	1,123	527	406	697	71.7
שוהם	114	364	344	644	87.2
קריית אונו	160	404	849	630	-25.8
קריית ים	86	143	11	612	5,463.6
בני ברק	586	701	467	595	27.4
חולון	1,134	534	1,199	580	-51.6
בת ים	596	568	595	537	-9.7

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

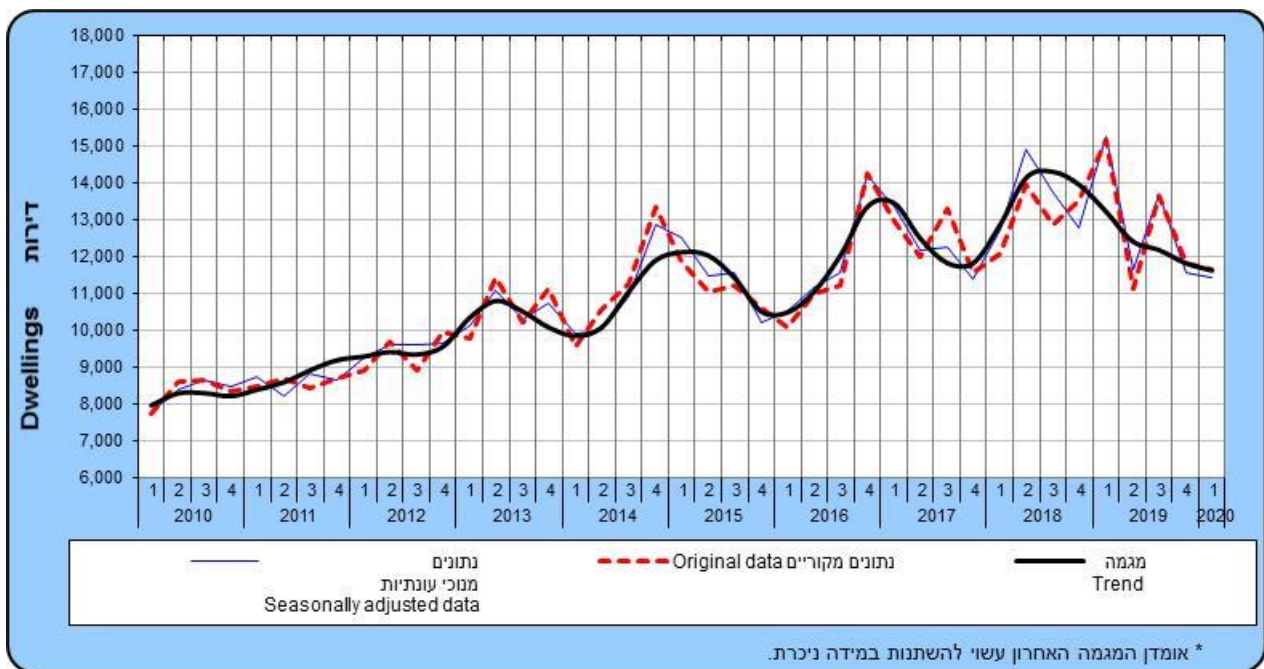
## דירות שהוחל בבנייתן לאחר הריסה ובנייה מחדש ותוספת דירות לבניינים קיימים

- בחודשים אפריל 2019-מרץ 2020, החלה בנייתן של כ-7,010 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, עלייה של כ-0.4% לעומת 12 החודשים הקודמים. מתוך דירות אלה, כ-65.6% נבנו במחוז תל אביב, וכ-18.9% - במחוז המרכז. מתוך הדירות שהחלה בנייתן, כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-3,690 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38/2, עלייה של כ-15.8% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (לוח 5).
- בחודשים אפריל 2019-מרץ 2020, החלה בנייתן של כ-3,870 דירות, כתוספות בנייה לבניינים קיימים, עלייה של 8.2% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים. מתוך דירות אלה, כ-39.3% נבנו במחוז תל אביב, כ-18.6% - במחוז המרכז וכ-13.5% במחוז ירושלים. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כ-2,300 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38, עלייה של כ-4.4% לעומת 12 החודשים הקודמים (לוח 5).

## גמר בנייה

- בחודשים אפריל 2019-מרץ 2020 הסתיימה בנייתן של כ-48,200 דירות, ירידה של כ-13.1% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים (לוחות 1 ו-2, ותרשים 3).

### תרשים 4: דירות שהסתיימה בנייתן, לפי רבע שנה



- על פי נתוני המגמה, החל ברבע הרביעי של שנת 2018 נרשמה ירידה של כ-3.4% בממוצע ברבעון (רמה ממוצעת של 12,520 דירות לרבעון) וזאת לאחר עלייה של כ-4.9% ברבעון שנרשמה בין הרבע הרביעי של שנת 2017 לרבע השלישי של שנת 2018.

המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה בחודשים אפריל 2019-מרץ 2020, היה במחוז המרכז - כ- 28.8% מכלל הדירות, ואילו במחוז ירושלים - כ-7.5% בלבד (לוח ג ולוח 3).

לוח ג': דירות שהסתיימה בנייתן, לפי מחוז, בחודשים אפריל 2019-מרץ 2020

אחוז שינוי אפריל 2019-מרץ 2020 לעומת אפריל 2018-מרץ 2019	אחוזים	-
-13.1	100.0	סך הכל
-15.0	7.5	מחוז ירושלים
-17.0	14.2	מחוז הצפון
-14.7	16.6	מחוז חיפה
2.5	28.8	מחוז המרכז
-5.0	16.6	מחוז תל אביב
-30.2	13.5	מחוז הדרום
-41.7	2.8	אזור יהודה והשומרון <sup>(1)</sup>

(1) יישובים ישראליים

### דירות בבנייה פעילה

בסוף מרץ 2020 הסתכם מספר הדירות בבנייה פעילה בכ-119.4 אלף דירות, לעומת כ-117.1 אלף דירות בסוף מרץ 2019 (לוח 1).

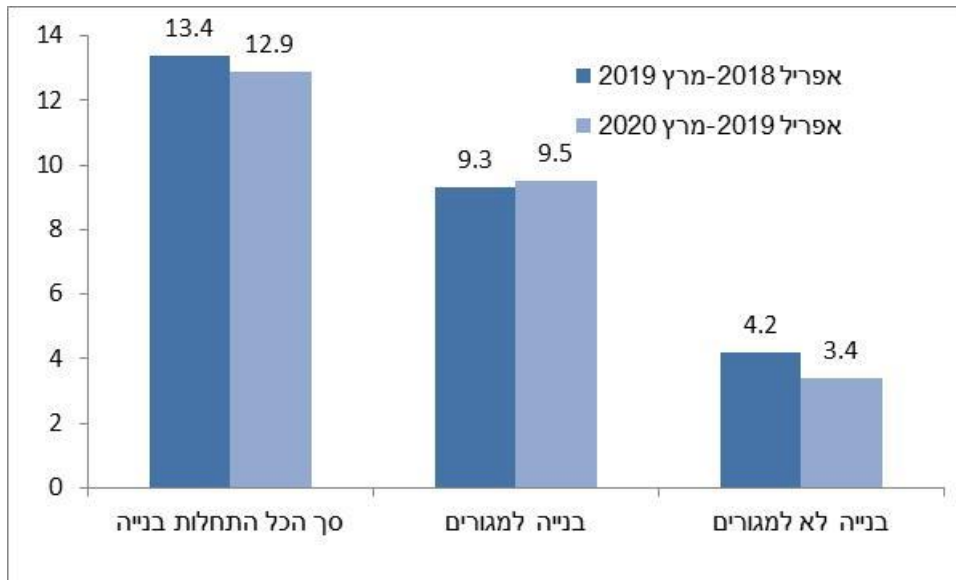
### שטח הבנייה לפי ייעודים

#### התחלת בנייה

בחודשים אפריל 2019-מרץ 2020 הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים ב-12.9 מיליון מ"ר, לעומת 13.4 מיליון מ"ר ב-12 החודשים הקודמים (אפריל 2018-מרץ 2019) - ירידה של כ-3.8%.

- מכלל שטח התחלות הבנייה בחודשים אפריל 2019-מרץ 2020, כ-73.8% נועדו לבנייה למגורים וכ-26.2% נועד לבנייה שלא למגורים.
- בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים, שטח הבנייה למגורים עלה ב-3.1% ושטח הבנייה שלא למגורים ירד בכ-19.1% (לוח 4).

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

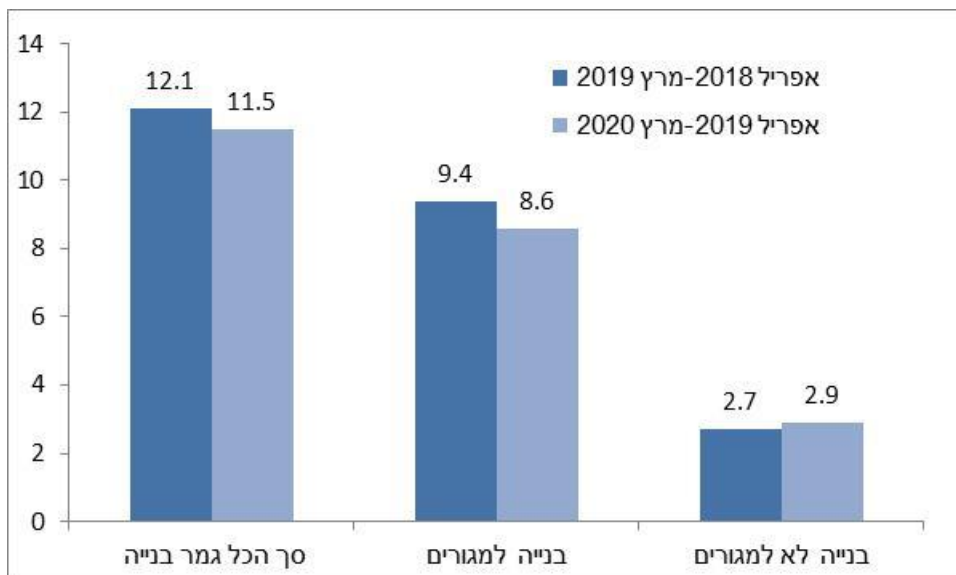


**גמר בנייה**

בחודשים **אפריל 2019-מרץ 2020**, הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-11.5 מיליון מ"ר, לעומת 12.1 מיליון מ"ר ב-12 החודשים הקודמים - ירידה של כ-5.2%.

- מכלל שטח גמר הבנייה בחודשים אפריל 2019-מרץ 2020, כ-74.9% נועד לבנייה למגורים וכ-25.1% נועד לבנייה שלא למגורים.
- בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים, שטח הבנייה למגורים ירד בכ-8.5% ושטח הבנייה שלא למגורים עלה בכ-6.2% (לוח 4).

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



\* ההודעה הבאה על "התחלות וגמר בנייה בתקופה יולי 2019-יוני 2020" תפורסם ב-17 בספטמבר 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.

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.](#)