

הודעה לעיתונות

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

ירושלים, כ"א בסיוון תשע"ג
30 במאי 2013
147/2013

התחלת הבנייה וגמר הבנייה ברבע הראשון של 2013 Construction Begun and Construction Completed in First Quarter of 2013

רבע ראשון של 2013, בהשוואה לרבע הראשון של 2012:

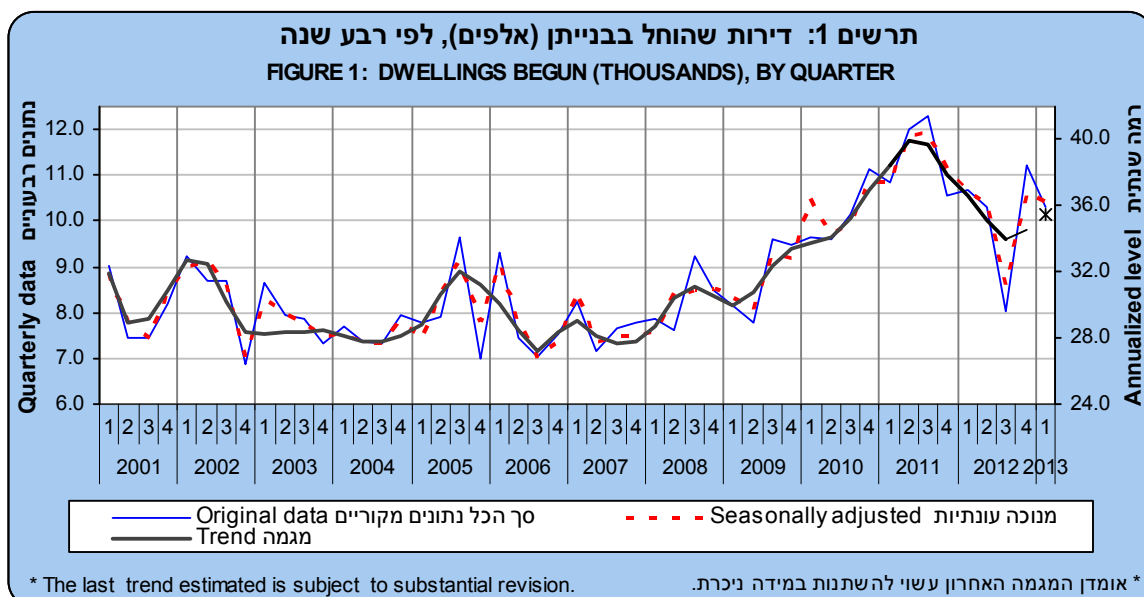
- ירידה של 3.4% במספר הדירות שהוחל בבנייתן
- עלייה של 5.0% במספר הדירות שהסתיימה בנייתן

רבע ראשון של 2013, בהשוואה לרבע אחרון של 2012, לפי נתונים מנוכי עונתיות:

- ירידה של 2.0% במספר הדירות שהוחל בבנייתן
- ירידה של 2.7% במספר הדירות שהסתיימה בנייתן

[לוחות](#)

התחלת בנייה – ברבע הראשון של 2013 הוחל בבנייתן של כ-10,300 דירות חדשות במשק, מתוכן כ-29% דירות נבנות בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים). מספר הדירות שהוחל בבנייתן בתקופה זו היה נמוך ב-3.4% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ונמוך ב-4.9% בהשוואה לרבע הראשון של 2011. (לוחות 1 ו-3, ותרשים 1). כך עולה מסיכום מוקדם של נתוני סקר התחלת וגמר בנייה (נתונים חלקיים לשנת 2013, ונתונים מעודכנים לשנים קודמות), המבוצע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.



[לנתוני תרשים 1](#)

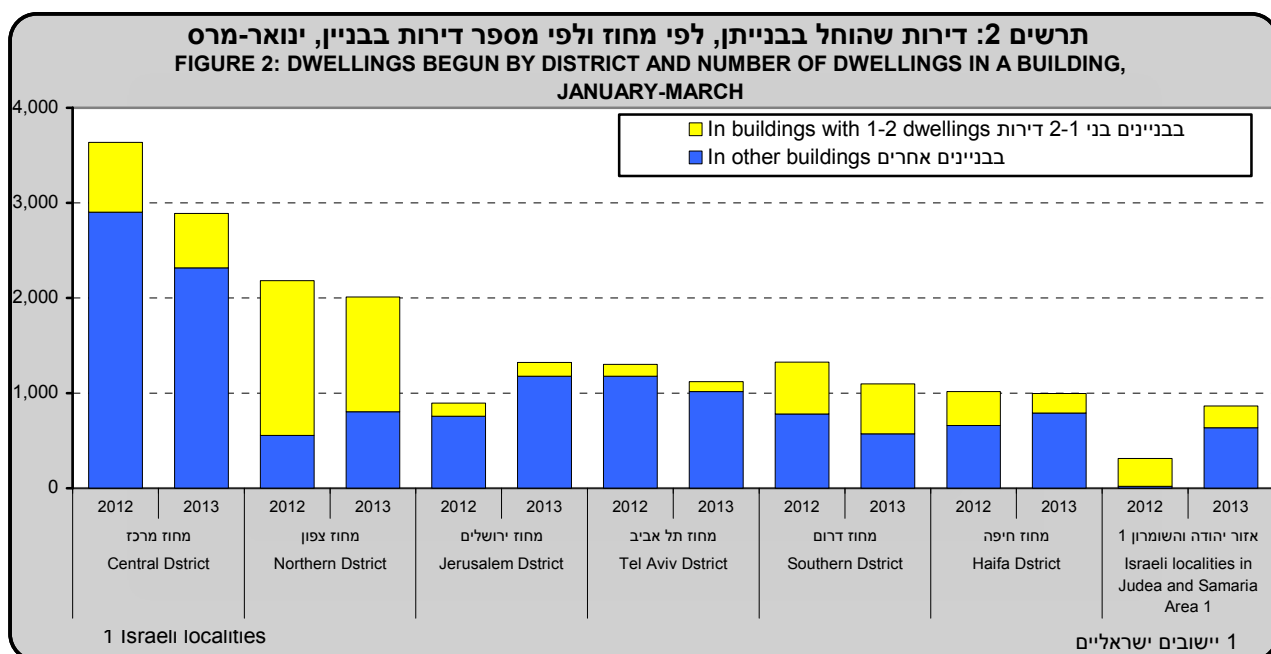
כתבה: דינה כהן, תחום בינוי ורשויות מקומיות

לקבלת הסברים והבהרות באשר לתוכן הודעה זו ניתן לפנות אל יחידת קשרי עיתונות בטל' 02-6527845

המספר הגדול ביותר של דירות שהוחל בבנייתן ברבע הראשון של 2013 נרשם במחוז המרכז המהווה כ-28% מכלל הדירות, ואילו במחוז חיפה – כ-10% בלבד מסך הדירות (לוח א ולוח 4).

Table A: Dwellings begun, by district		לוח א: דירות שהוחל בבנייתן, לפי מחוז	
I - III / 2013			
	% שינוי לעומת I-III/2012 % Change on I-III/2012	אחוזים Percentages	
Total	-3.4	100.0	סך הכל
Jerusalem District	48.0	12.8	מחוז ירושלים
Northern District	-7.8	19.5	מחוז הצפון
Haifa District	-2.2	9.7	מחוז חיפה
Central District	-20.5	28.0	מחוז המרכז
Tel Aviv District	-13.8	10.9	מחוז תל אביב
Southern District	-17.2	10.7	מחוז הדרום
Judea and Samaria Area ¹	176.4	8.4	אזור יהודה והשומרון ¹
¹ Israeli localities			¹ יישובים ישראליים

ברבע הראשון של 2013, על פי נתונים ממנכי עונתיות, חלה ירידה של 2.0% בהשוואה לרבע האחרון של 2012. כ-44% מהדירות שהוחל בבנייתן ברבע הראשון של 2013 נבנו על קרקע בבעלות פרטית (לוח 2). רוב הדירות (כ-60%) שהוחל בבנייתן במחוז הצפון, נבנו בבניינים בני 1-2 דירות, בהשוואה ל-9% במחוז תל אביב (תרשים 2).



[לנתוני תרשים 2](#)

המספר הגבוה ביותר של דירות שהוחל בבנייתן, בתקופה זו, היה ביישובים: ירושלים (כ-910), פתח תקווה (כ-450) ותל אביב-יפו (כ-420). בתקופה זו הוחל בבנייתן של כ-260 דירות בכל אחד מהיישובים ביתר עילית וטירת כרמל וכ-240 דירות במודיעין עילית. בשלושת היישובים הנ"ל נבנו עד 10 דירות בתקופה המקבילה אשתקד. בכל אחד מהיישובים גבעתיים וטבריה חלה עלייה של פי 7, לערך, ואילו ביבנה חלה ירידה של כ-54% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוח ב).

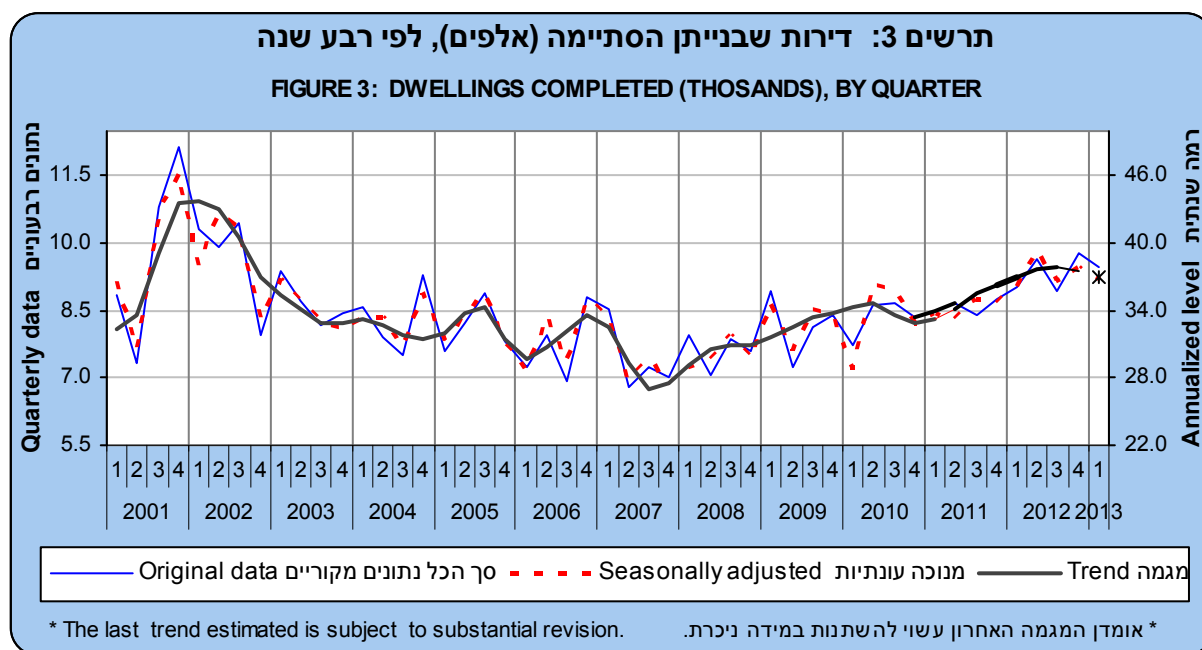
Table B: Dwellings begun, by localities whose dwellings begun were more than 150 in January - March 2013 לוח ב: דירות שהוחל בבנייתן, לפי יישובים בהם החלה בנייתן של מעל 150 דירות בינואר - מרס 2013

Locality	אחוז שינוי לעומת I-III 2012	January - March				יישוב
		*2013	R 2012	R 2011	R 2010	
Total	-3.4	10,304	10,670	10,836	9,650	סך הכל
Thereof:						מזה:
Jerusalem	81.2	913	504	524	687	ירושלים
Petah Tiqva	79.1	453	253	445	541	פתח תקווה
Tel Aviv-Yafo	-3.5	416	431	525	276	תל אביב-יפו
Yavne	-53.9	344	747	482	233	יבנה
Rishon LeZiyyon	21.4	295	243	274	340	ראשון לציון
Bet Shemesh	-0.3	290	291	3	63	בית שמש
Betar Ilit	..	265	6	..	-	ביתר עילית
Tirat Karmel	..	263	..	3	4	טירת כרמל
Modi'in Ilit	..	241	10	מודיעין עילית
Ashqelon	-21.9	225	288	499	416	אשקלון
Giv'atayim	835.0	187	20	39	81	גבעתיים
Be'er Ya'aqov	238.2	186	55	9	49	באר יעקב
Hadera	-16.6	176	211	88	119	חדרה
Tiberias	861.1	173	18	26	16	טבריה
Ganne Tiqwa	..	161	8	416	40	גני תקווה
Haifa	312.8	161	39	227	153	חיפה

* Provisional data.

* נתונים ארעיים

גמר בנייה – ברבע הראשון של 2013 הסתיימה בנייתן של כ-9,480 דירות, גבוה בכ-5% בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2012. כ-37% מהדירות נבנו בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים - לוחות 1 ו-3, ותרשים 3).



[לנתוני תרשים 3](#)

המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה, ברבע הראשון של 2013, היה **במחוז המרכז** – כ-34% מכלל הדירות היו במחוז זה, בעוד שבמחוז **ירושלים** כ-7% בלבד. לוח ג ולוח 4.

Table C: Dwellings completed, by district		לוח ג: דירות שבנייתן הסתיימה, לפי מחוז	
I - III / 2013			
	% שינוי לעומת I-III/2012 % Change on I-III/2012	אחוזים Percentages	
Total	5.0	100.0	סך הכל
Jerusalem District	-27.1	7.2	מחוז ירושלים
Northern District	19.5	21.4	מחוז הצפון
Haifa District	1.7	8.7	מחוז חיפה
Central District	6.4	33.9	מחוז המרכז
Tel Aviv District	11.2	11.8	מחוז תל אביב
Southern District	7.0	14.3	מחוז הדרום
Judea and Samaria Area ¹	-13.1	2.6	אזור יהודה והשומרון ¹
¹ Israeli localities			¹ יישובים ישראליים

ברבע הראשון של 2013, במחוז **ירושלים** נרשמה ירידה של כ-27% במספר הדירות שבנייתן הסתיימה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, ובמחוז **הצפון** נרשמה עלייה של כ-19%.

דירות בבנייה פעילה – מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בסוף **מרס 2013** ב-86.1 אלף דירות לערך, והיה גבוה ב-2% לערך ממספר הדירות בבנייה פעילה בסוף מרס 2012 (לוח 6).

שטח הבנייה

התחלת בנייה – ברבע הראשון של 2013 הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים בכ-2.7 מיליון מ"ר, בהשוואה ל-2.9 מיליון מ"ר בתקופה המקבילה אשתקד – ירידה של כ-6%. מכלל השטח שבנייתו החלה ברבע הראשון של 2013, 72% נועד למגורים ו-28% נועד לבנייה שלא למגורים (לוח 5). שטח הבנייה שלא למגורים ירד בכ-12%, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

גמר בנייה – ברבע הראשון של 2013 הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-2.4 מיליון מ"ר, ב-3% יותר מאשר בתקופה המקבילה אשתקד. מכלל השטח שבנייתו הסתיימה ברבע הראשון של 2013, כ-24% נועד לבנייה שלא למגורים, ירידה של כ-2%, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לוח 5).

בבנייה פעילה – סך כל שטח הבנייה, לכל הייעודים, שנמצא בבנייה פעילה בסוף **מרס 2013**, הסתכם ב-21.6 מיליון מ"ר לערך, גבוה ב-3% לערך, בהשוואה לסוף מרס 2012. מסך כל שטח זה, 73% נועד לבנייה למגורים והיתר, 27%, נועד לבנייה שלא למגורים (לוח 6).

* ההודעה הבאה על "התחלות וגמר בנייה במחצית הראשונה של 2013" תפורסם ב-29 באוגוסט 2013.

הסברים

סיכום נתוני הבנייה מבוסס על דוחות מוועדות לתכנון ובנייה, ממשרד הבינוי והשיכון (לגבי הבנייה ביזמה הציבורית), מאיסוף נתוני סקר שדה של הלמ"ס מחברות בנייה ומקבלנים המדווחים **בראיון טלפוני**, ועל שיטות סטטיסטיות. הסיכום אינו כולל את הבנייה של משרד הביטחון ושל צה"ל. [פרטים על שיטת האמידה ניתן למצוא בפרסומי הבינוי המופיעים באתר הלמ"ס באינטרנט](#).

מקורות הנתונים של סקר התחלות וגמר בנייה ביזמה פרטית:

1. סקר השדה של הלמ"ס – נחקרים חודש התחלת הבנייה וחודש גמר הבנייה עבור מרבית הבנייה ביזמה פרטית ועבור חלק מהבנייה ביזמה הציבורית אשר לא מדווח 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.
2. דוח של משרד הפנים – על פי הדוח בנוגע לגזרי דין בגין בנייה ללא היתר, אומדים את הבנייה הבלתי חוקית, למעט ביישובים הישראליים באזור יהודה והשומרון, שם הנתונים מבוססים רק על היתרי בנייה שהתקבלו מהוועדות לתכנון ולבנייה.
3. ייחוס נתונים – לגבי חלק הבנייה שאינה נכללת בסקר השדה של הלמ"ס, זוקפים נתונים של חודש ושנה של התחלה וגמר הבנייה.

הערה: תיתכן אי התאמה מסוימת בין הנתונים המופיעים בלוחות השונים, כתוצאה משימוש בעיבודים סטטיסטיים שונים.

השוני הקיים בין נתוני הבנייה ביזמה הציבורית של הלמ"ס, לבין נתוני משרד הבינוי והשיכון, נובע מארבע סיבות עיקריות:

בנתוני הלמ"ס נכללת בנוסף לבנייה שביזמת משרד הבינוי והשיכון, גם הבנייה ביזמת משרדי ממשלה אחרים, המוסדות הלאומיים והרשויות המקומיות, בעוד שבנתוני משרד הבינוי והשיכון נכללת הבנייה שביזמת המשרד בלבד. לפי הגדרת הלמ"ס, הסטטיסטיקה של גמר בנייה מתייחסת למספר הבניינים או הדירות שבנייתן 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.

בבנייה פעילה, נתוני הלמ"ס אינם כוללים בניינים שבנייתן הופסקה, בעוד שבנתוני משרד הבינוי והשיכון נכללים גם בניינים אלה.

הנתונים המקוריים של הרבעים האחרונים הם **ארעיים**, ועשויים להתעדכן עם קבלת דיווחים בפיגור. **נתונים מנוכי עונתיות** מחושבים באמצעות השיטה לניכוי עונתיות, **X-12-ARIMA**, אשר פותחה בלשכה המפקדית של ארצות הברית (US Census Bureau) ובעזרת שיטה שפותחה בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"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 אי-הסדירות (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).

הסבר מפורט ומעודכן על תהליך ניכוי עונתיות ואמידת המגמה מתפרסם ב"[הגורמים העונתיים וגורמי ההתאמה מראש ל-2012, מגמות ל-2008-2012](#)" (באתר הלמ"ס באינטרנט בלבד: הגדרות, סיווגים ושיטות, שיטות סטטיסטיות, סדרות עתיות).

כדי להביא למכנה משותף את הסדרות החודשיות, הרבעוניות והשנתיות (ואת התקופות השונות) המתפרסמות בלמ"ס לגבי ענף הבנייה, יש צורך להציג את הנתונים ואת השינויים בממד בר השוואה. לכן, מוצגים הנתונים מנוכי העונתיות ונתוני המגמה ברמה שנתית, והשינויים בחישוב שנתי. יצוין, כי הצגה זו של הנתונים נועדה לסייע למשתמש, אך לא נועדה לחזות את ההתפתחות הצפויה – לא ברבע הקרוב ואף לא בשנה הקרובה.