



פרק ט' – בינוי

1. התחלות וגמר בנייה

התחלת בנייה - התחלת חפירת היסודות. מועד התחלת בניית דירה הוא מועד התחלת הבנייה של הבניין שבו היא ממוקמת.

גמר בנייה - בניית הבניין נגמרה מבחינה טכנית והוא מוכן למלא את תפקידו או שכבר הוחל בשימוש ביותר ממחצית השטח שלו. מועד גמר בנייה של דירה הוא מועד גמר הבנייה של הבניין שבו היא ממוקמת.

שטח בנייה - סך כל השטח של כל הקומות בבניין. כולל קירות חיצוניים, מרפסות מקורות, שטחים משותפים והשטח הבנוי שמתחת לעמודים.

משך זמן הבנייה - התקופה (בחודשים) מהתחלת הבנייה עד גמר הבנייה, כפי שהוגדרו לעיל.

משך זמן הבנייה הממוצע לדירה שונה מהממוצע לבניין. בחישוב משך זמן הבנייה הממוצע לבניין ניתן משקל שווה לכל בניין, ללא תלות במספר הדירות שבו, בעוד שחישוב משך זמן הבנייה הממוצע לדירה מתבסס על משך זמן הבנייה של הבניינים, בשקלול לפי מספר הדירות שבהם.

דירה - חדר או מערכת חדרים, במבנה קבוע או ארעי, המיועד לדור. דירה כוללת חדרי שירות ויש אליה גישה נפרדת מהרחוב או משטח משותף עם דירות אחרות בתוך הבניין.

חדרים - חדרי מגורים, חדרי שינה, אורחים, אוכל, ילדים וכדומה. 'חצאי חדרים' המשמשים למגורים נכללים במניין החדרים בדירה. לא כולל חדרי שירות כגון: מטבח, בית שימוש, חדר רחצה, כניסות וכן חדרים אחרים שאינם משמשים למגורים.

יזם - מתכנן הבנייה (קובע המיקום, התקן והשטח) והמפקח עליה.

בנייה ביוזמה ציבורית - בנייה ביוזמת הממשלה, המוסדות הלאומיים, הרשויות המקומיות וחברות שבשליטתם של המוסדות הנ"ל.

בנייה ביוזמה פרטית - כל בנייה פרט לבנייה הציבורית.

בניין למגורים - בניין שלפחות מחצית מהבניין מיועד למגורים.

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.

ייעודי הבנייה - מתחלקים לשני ייעודים עיקריים:

1. בנייה למגורים – בניינים ותוספות בנייה המיועדים למגורים.

2. בנייה שלא למגורים – בניינים ותוספות בנייה המיועדים לצרכים הבאים:

א. בנייה להארכה – בנייה לאירוח תיירים מחו"ל ומישראל, כגון: בתי מלון, פנסיונים, אכסניות, בתי מרגוע, בתי הבראה, מחנות קייט ונופש ועוד.

ב. בנייה למסחר ולשירותים עסקיים - בנייה המיועדת למסחר, לעסקים, לשירותים אישיים ולמשרדים, כגון: מספרות, מכבסות ועוד.

ג. בנייה לתעשייה ומלאכה - בתי חרושת, מבני תעשייה ומלאכה לסוגיהם ועוד.

ד. בנייה למבני ציבור - מבנים המיועדים למתן שירותים לציבור כמו שירותי חינוך, בריאות, דת, מנהל ממשלתי וגופים ציבוריים, בידור וספורט, חשמל, מים, תחבורה, תקשורת ואחסנה, כגון: בתי ספר, מרפאות, בתי חולים ועוד.



ה. בנייה לחקלאות - בנייה למשקים חלקאיים כגון: רפת, לול, אורווה ועוד.

דירות למגורים – דירות קיימות ובנייה חדשה

דירות למגורים לפי מרשם מבנים ודירות: נתוני דירות למגורים מבוססים על קבצים עירוניים מרשם המבנים והדירות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. מרשם המבנים והדירות של הלמ"ס מבוסס על קבצי ארנונה של הרשויות המקומיות, עליהם מתבצעים עיבודים נוספים. יש לציין שמוסדות שמתגוררים בהם דיירים כמו בתי אבות, מעונות סטודנטים ופנימיות, אינם מוגדרים כנכסים למגורים.

הנתונים על התחלות וגמר בנייה בירושלים וברשויות אחרות מתקבלים בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מסוקרי שדה של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מוועדות לתכנון ולבנייה, מקבלנים, מחברות בנייה ומשרדי מכירת דירות, מעיריית ירושלים, ממשד הבינוי ומדוח של משרד הפנים בנוגע לגזרי דין בגין בנייה בלתי חוקית. משרד הבינוי מדווח על בנייה בסקטור הציבורי ואילו הרשויות המקומיות וסוקרי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדווחים על הבנייה הפרטית.

סיכום נתוני הבנייה מבוסס על המקורות דלעיל, תוך ניכוי הכפילויות ותוספת אומדן של נתונים שבפיגור, אשר יגיעו בעתיד.

אומדן הפיגור נעשה בעת סיכום הנתונים התקופתיים לכל ייעוד בנייה, בהסתמך על הפיגור הממוצע של התקופות הקודמות.

סקרי שדה טלפוניים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הינם חלק משיטת האמידה החדשה שהונהגה החל משנת 1998.

להסברים מפורטים, ראו: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [הבינוי בישראל 2014](#), פרסום מס' 1620.

2. מכירת דירות

דירה חדשה למכירה - דירה חדשה (דירה בתהליך בנייה פעיל או שבנייתה הסתיימה וטרם עברו 15 חודשים), שנבנתה למטרת מכירה ושבמועד הסקר לא היה קיים לגביה חוזה מכירה חתום או לא שולמו על חשבונה דמי קדימה.

דירה חדשה שנמכרה - דירה חדשה שעמדה למכירה ונחתם לגביה חוזה מכירה או שולמו על חשבונה דמי קדימה. כולל דירות שנמכרו בעסקות משולבות.

סקר דירות חדשות למכירה בבנייה הפרטית - נערך בהיקף ארצי ובתדירות חודשית.

לפירוט נוסף אודות הסקר ראו: [הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, סקר דירות חדשות למכירה בבנייה ביוזמה פרטית. בנייה ביוזמה פרטית וביוזמה ציבורית](#) – ראו "התחלות וגמר בנייה".

3. מחירי דירות

מדד מחירי הדירות ושכר הדירה

הנתונים המופיעים בלוחות ט/13 ו-ט/14 מבוססים על מדד מחירי הדירות ושכר הדירה.

מדד מחירי הדירות - מחושב על סמך נתוני הכרמ"ן (כרטסת מחירי הנדל"ן). המידע על רכישת דירות נאסף באופן שוטף במשרדי מס שבח ברחבי הארץ באמצעות מערכת הכרמ"ן. קובץ זה כולל מידע על רכישות של דירות חדשות ורכישות של דירות יד שנייה שהבעלות עליהן הוחלפה. המדגם כולל 67 יישובים עירוניים.



המדגם אינו כולל דירות אשר נבנו בבנייה עצמית, דירות שנרכשו באמצעות קבוצות רכישה, דירות שנרכשו מחברות ציבוריות ודירות ללא שווי שוק.

מחירי דירות - מתייחסים לדירות שנרכשו מבעלים פרטיים או חברות, על סמך סקר רבע שנתי המתבצע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

מחיר ממוצע שנתי - מחירי הדירות המוצגים בלוח 11/ הינם מחירי דירות ממוצעים שנתיים, חישוב ממוצע שנתי הוא חישוב ממוצע **משוקלל** של כל מחירי הדירות שנכללו בסקר באותה שנה.

מדד שכר דירה - מדד זה מחושב על סמך סקר טלפוני של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. הוא מחושב כמדד לתצפית, כלומר, עבור כל מדווח יש מדד האומד את השתנות שכר הדירה ששולם מדי חודש. המדד הכללי של שכר דירה הינו אגריגציה של דירות שכורות לפי אזור וגודל דירה (מס' חדרים). חישוב מדד שכר דירה חודשי משקף את השתנות ההוצאות עבור שכירת דירה והוא כולל את כל המדווחים אשר שוכרים דירה.

אוכלוסיית המטרה כוללת את כל הדירות המשמשות למטרות מגורים בשכירות חופשית ביישובים עירוניים (תקופת שכירות של חצי שנה לפחות). האוכלוסייה אינה כוללת דירות המושכרות בשכירות שאינה חופשית, כגון דירות בשכירות מוגנת, דירות עמידר וכו'. כמו כן, האוכלוסייה איננה כוללת דירות המושכרות לקרובי משפחה.

לפירוט נוסף ראו: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [מדד המחירים לצרכן](#).

הנתונים המופיעים בלוח 16/ מבוססים על עיבודים של משרד הבינוי לנתוני רשות המיסים.

מאפיינים של רוכשי דירות

דירה ראשונה - מי שעד מועד הרכישה לא היתה בבעלותו או בבעלות בן זוגו (כולל ידועה/ בציבור) דירת מגורים.

משפרי דור - מי שרכש דירה אך הוא או בן זוגו מכרו בעבר דירה או מי שרכש דירה נוספת והצהיר שימכור דירה קודמת שהייתה בבעלותו תוך שנתיים.

דירה להשקעה - מי שרכש דירה ויש בבעלותו דירה נוספת.

תושב חוץ - תושבי חוץ שאין בידיהם תעודת זהות ישראלית שרכשו דירה בארץ לצורך מגורים, השקעה או לכל מטרה אחרת.

אחר - חברות שרכשו דירות מגורים לצורך העסק או לצורך מגורים של עובדי החברה, עסקות חלקיות וביטולי עסקות.

4. שטחי דירות ונכסים

הנתונים אודות שטחי הדירות והנכסים מקורם בנתוני ארנונה (מיסי עירייה) של אגף השומה והגבייה בעיריית ירושלים.

שטח ממוצע לדירה/לנכס - שטחן של כל הדירות/נכסים ביחידה גאוגרפית ביחס למספר הדירות/נכסים באותה יחידה.

נכסים שאינם למגורים - כלל הנכסים שלא משמשים למגורים פרטיים, ביניהם: מוסדות ציבור, מוסדות שלטון, מבני מסחר וכו'.



5. רשימת המקורות ללוחות

- לוחות ט/1-9 : הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [נתוני בינוי – מחולל הלוחות](#), לשנים מתאימות, (Int.)
- לוח ט/10 : הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [הרשויות המקומיות בישראל](#), לשנים המתאימות, (Int.)
- לוח ט/11 : הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [סקר דירות חדשות למכירה בבנייה הפרטית](#), לשנים המתאימות, (Int.)
- לוח ט/12 : משרד הבינוי, נתוני מכירת דירות (Int.).
- לוח ט/13,14 : הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [ירחון לסטטיסטיקה של מחירים](#), לשנים מתאימות, (Int.)
- לוח ט/15-17 : משרד הבינוי, [מידע סטטיסטי לפי יישוב, מחירי דירות ומאפייני רוכשי דירות](#)
- לוח ט/18-19 : עיריית ירושלים, אגף השומה והגבייה