

פרק 13 - בנייה

מקורות והגדרות

לוחות 1-19: הלמ"ס וע"/המרכז למחקר כלכלי וחברתי

הלמ"ס מקבלת מהרשויות המקומיות את היתרי הבנייה שהונפקו בוועדות לתכנון ובנייה. על סמך נתונים אלו מבצעת הלמ"ס סקר שדה בקרב חברות הבנייה לברור התחלות וגמר הבנייה הפרטית. מידע על התחלות וגמר הבנייה הציבורית מקבלת הלמ"ס ממשדד הבינוי והשיכון.

- **התחלת בנייה** התחלת חפירת היסודות של בניין. התחלת הבנייה של דירה הוא מועד התחלת הבנייה של הבניין בו היא ממוקמת.
- **גמר בנייה** המוקדם מבין השניים: השלמת הבנייה של הבניין או תחילת השימוש בלפחות מחצית שטחו. גמר בנייה של דירה הוא גמר הבנייה של הבניין בו היא ממוקמת.
- **בנייה פעילה** בניינים הנמצאים בתהליך בנייה פעיל שבנייתם טרם נסתיימה. לא כולל בניינים שבנייתן הופסקה מזה זמן רב. דירה בבנייה פעילה היא דירה שהבניין בו היא ממוקמת נמצא בתהליך בנייה פעיל.
- **שטח הבנייה** סך כל השטח של כל הקומות בבניין. השטח נמדד בין הקצוות הקיצוניים של הקירות החיצוניים. בבניינים בני שתי דירות ויותר הוא כולל גם שטחים משותפים.
- **ייעוד הבנייה** המטרה שלשמה נבנה הבניין.
- **מגורים** בניית בניינים ותוספות בנייה למגורים. נכללת גם בניית הוסטלים, דיור מוגן ופנימיות.
- **הארוחה, מסחר ושירותים עסקיים** בנייה להארוחה כוללת בניית בניינים ותוספות בנייה לאירוח תיירים מחו"ל ומישראל. כגון: בתי מלון, פנסיון, אכסניה, צימר, דירת נופש (כולל דירה הנבנית בשיטת "קלאב הוטל").
- **תעשייה** בנייה למסחר ושירותים עסקיים: בניית בניינים ותוספות בנייה לבתי מסחר, לעסקים, לשירותים אישיים ולמשרדים, כגון: מספרה, מכבסה, משרד אדריכלים.
- **בנייה תעשייה** בניית בניינים ותוספות בנייה לתעשייה ומלאכה לסוגיהם.
- **בנייני ציבור** בניית בניינים ותוספות בנייה המיועדים למתן שירותים לציבור - שירותי חינוך, בריאות, סעד, דת, מינהל ממשלתי, בידור, ספורט, תחבורה, תקשורת ואחסנה ומקלטים ציבוריים.
- **ייעוד בנייה 2009** סיווג חדש של למ"ס משנת 2009 ואילך. מבוסס על הסיווג שבשימוש היורוסטאט (Eurostat) ומיועד להציג את נתוני שטח הבנייה לפי תחומים הרלוונטיים לחברה וכלכלה. סיווג זה מפורט יותר מקודמו. בנייה למגורים זהה לסיווג הקודם. בנייה להארוחה נכללת בסיווג הקודם בבנייה להארוחה, מסחר ושירותים עסקיים. להלן פירוט לשאר הקטגוריות:
- **משרדים** בניית בניינים ותוספות בנייה למשרדי עסקים, בנקים, משרדי ממשלה, משרדי רשויות מקומיות, מוסדות לאומיים, אירגונים ואיגודים למרכזי קונגרסים (בסווג הקודם נכלל בבנייני ציבור).
- **מסחר** בניית בניינים ותוספות בנייה למרכזי קניות, חנויות ובוטיקים (בסווג הקודם נכלל במסחר ושירותים עסקיים).
- **תעשייה ואחסנה** בניית בניינים ותוספות בנייה לתעשייה ולמלאכה. וכן אחסנה שלא לצורכי חקלאות (בסווג הקודם נכלל בבנייני ציבור).
- **חינוך** בניית בניינים ותוספות בנייה למתן שירותי חינוך - גני ילדים, בתי ספר וכדומה (בסווג הקודם נכלל בבנייני ציבור).

- **בריאות**
בניית בניינים ותוספות בנייה למתן שירותי בריאות - בתי חולים, מרפאות וכדומה (בסווג הקודם נכלל בבנייני ציבור).
- **בנייני ציבור אחרים**
בניית בניינים ותוספות בנייה המיועדים למתן שירותים לציבור - שירותי סעד, דת, בידור, ספורט ומקלטים ציבוריים.
- **יוזם הבנייה**
מתכנן הבנייה (מי שקובע את המיקום, התקן והשטח) והמפקח עליה.
- **בנייה ביוזמה ציבורית**
בנייה ביוזמת הממשלה, המוסדות הלאומיים, הרשויות המקומיות וחברות שבשליטתם המלאה של המוסדות האלה.
- **בנייה ביוזמה פרטית**
בנייה שאינה ביוזמה ציבורית.
- **בניין למגורים**
בניין שמחצית משטחו או יותר מיועד למגורים. בנייני מגורים כוללים בניינים צמודי קרקע ובניינים אחרים.
- **חודשי בנייה**
משך הבנייה בחודשים, 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.
- **מטרופולין ת"א**
מטרופולין ת"א מחולק ל"טבעות" בהתאם למבנה הפנימי שלו, והטבעות מחולקות ל"גזרות". פירוט רשימת היישובים העיקריים במטרופולין ת"א, לפי החלוקה לטבעות וגזרות מופיע בפרק המבוא.
- **דירות ובניינים**
נתוני הדירות בלוחות 13.12 ו-13.13 שונים מיתר נתוני הדירות בפרק, כיוון שנתוני הבניינים בלוח זה אינם כוללים חלק מהבניינים למגורים בבנייה ביוזמה פרטית עצמית (לא למכירה) בני 1-2 דירות, תוספות בנייה לבניינים קיימים, אומדנים עבור פיגורים בדיווח ובנייה בלתי חוקית.

לוח 20: הלמ"ס - סקר מכירת דירות חדשות בבנייה ביוזמה פרטית

הסקר נערך ע"י הלמ"ס, בהזמנתו ובמימונו של משרד הבינוי והשיכון. הנתונים נאספים מידי חודש, מהקבלנים וממשרדי המכירות של דירות בכל היישובים בהם נבנות דירות ביוזמה פרטית למטרת מכירה לציבור הרחב. בסקר לא כלולות הדירות הנבנות שלא למטרת מכירה (בנייה להשכרה, בנייה עצמית, "בנה ביתך", קבוצות רכישה והוסטלים).

- **דירה חדשה**
דירה שהבניין בו היא ממוקמת נמצא במועד הסקר בתהליך בנייה פעיל או שבנייתו (של הבניין) הסתיימה וטרם חלפו מאז 15 חודשים.
- **דירה חדשה למכירה**
דירה חדשה שנבנתה למטרת מכירה ושבמועד הסקר לא היה קיים לגביה חוזה חתום, או לא שולמו על חשבונה דמי קדימה. לא נכללות דירות הנבנות בשיטת בנייה עצמית ("בנה ביתך" ובנייה ע"י עמותות) ודירות הנבנות להשכרה.
- **דירה חדשה שנמכרה**
דירה חדשה שעמדה למכירה ושנחתם לגביה חוזה מכירה, או ששולמו על חשבונה דמי קדימה. כולל דירות שנמכרו בעסקות משולבות.