

מערכת נתוני בנייה – מחולל לוחות בהפקה עצמית הגדרות, מקורות ושיטות

הקדמה

מחולל הלוחות הוא כלי עבודה להפקה עצמית של לוחות בנושא בנייה. העושה שימוש בכלי זה, יכול לבחור מתוך רשימה ארוכה של משתנים בנושא בנייה את אלה המעניינים אותו ולהפיק לוח בהתאם לצרכיו. הכלי ידידותי ביותר ומאפשר הפקת שאילתות גמישות באופן בלתי אמצעי, ובכך לסייע בקבלת החלטות במדיניות הבינוי בישראל וכן במחקר בנושא זה.

באמצעות מחולל הלוחות ניתן להפיק נתונים מפורטים של הבנייה למגורים ושלא למגורים, לפי שלבים עיקריים (התחלת בנייה, גמר בנייה ובנייה פעילה). הנתונים ניתנים להפקה ברמות גאוגרפיות שונות: מנתונים כלל ארציים ועד לנתונים עבור אזור סטטיסטי. הנתונים הם שנתיים, לתקופה ש-1995. עבור השנה השוטפת מוצגים נתונים חלקיים. נתוני השנה השוטפת והשנתיים הקודמות לה ארעיים ולכן מתעדכנים ארבע פעמים במהלך השנה השוטפת.

הנתונים נועדו להשלים ולהרחיב את המידע המתפרסם באתר הלמ"ס לגבי ענף הבינוי בפרסומים תקופתיים, כגון הבינוי בישראל 2007¹ (פרסום שנתי מיוחד), פרק בינוי בשנתון הסטטיסטי לישראל², הפרק המקביל לו ברחון הסטטיסטי לישראל³ והפרק המקביל לו ב"מאגר הנתונים של הלמ"ס"⁴.

לגבי נתוני שטח הבנייה מוצג לראשונה סיווג חדש של ייעודי הבנייה לגבי שנת 2009 ואילך, המבוסס על הסיווג שבשימוש ארגון היורוסטאט. נושאים חדשים אחרים הם מתן אפשרות להפיק נתוני בנייה לפי בעלות על הקרקע (משנת 2005), ונתוני דירות לפי מטרת בנייתן (למכירה ושלא למכירה, משנת 1998). חידוש נוסף של המחולל הוא האפשרות להציג את נתוני הבנייה לפי אזורים סטטיסטיים, ביישובים שבהם קיימת חלוקה לפי משתנה מרחבי זה.

מחולל הלוחות נמצא בתהליך פיתוח ובגרסה הבאה שלו צפויים להתווסף נושאים חדשים לחקירה. תודת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נתונה למשרד הבינוי והשיכון על שיתוף הפעולה והעזרה בעריכת הסטטיסטיקה של הבנייה ביזמה ציבורית. כמו כן, מודה הלשכה לרשויות המקומיות, לוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה, לחברות הבנייה ולקבלנים ולכל שאר הגורמים שסייעו במסירת מידע על היתרי בנייה, התחלות וגמר בנייה ונתונים אחרים שעליהם מבוססת הסטטיסטיקה הנכללת במחולל הלוחות של נתוני הבנייה.

ירושלים, תשס"ט – 2009

טלי טל

מנהלת אגף תשתית-כלכלה

¹ http://www.cbs.gov.il/webpub/pub/text_page.html?publ=30&Year=2007&Month=1

² http://www.cbs.gov.il/reader/shnatonnew_site.htm

³ http://www.cbs.gov.il/reader/yarmenu_h_new.html#15

⁴ http://www.cbs.gov.il/ts/ldatabank/building_func.html?level_1=15

תוכן עניינים

2	1. כללי
	2. מונחים, הגדרות והסברים
3	2.א. מונחים והגדרות – בינוי
5	2.ב. מונחים והגדרות גאוגרפיים ואחרים
8	2.ג. הסברים
9	3. מקורות
	4. שיטות
10	4.א. האוכלוסייה הנחקרת
10	4.ב. נושאי החקירה
10	4.ג. התקופה הנחקרת
10	4.ד. שיטת החקירה של הבנייה שלא ביזמת משרד הבינוי והשיכון
11	4.ה. ההיענות
11	4.ו. הטיפול בנתונים
11	4.ז. אמידה
12	4.ח. מהימנות הנתונים
12	4.ט. שינויים לאורך הזמן
	נספחים
13	1. רשימת הוועדות לתכנון ולבנייה – 2008
16	2. אומדן הבנייה ללא היתר, לפי מחוז, סוג יישוב ומעמד מוניציפלי של היישוב – 2005 ...

1. כללי

בעזרת מחולל הלוחות ניתן להציג את נתוני הבנייה למגורים ולא למגורים, על פי שלבי בנייה עיקריים (התחלה, גמר ובנייה פעילה). הסיכומים בלוחות מתייחסים למספר דירות, לשטח בנייה ולמספר בניינים. את הנתונים ניתן להציג בעזרת המחולל, בפריסה הכוללת אזור סטטיסטי, תת-רובע, רובע, יישוב, אזור טבעי, נפה, מחוז וסיכום ברמה הכלל-ארצית. נוסף לכך, ניתן לעצב לוחות בחתך של מעמד מוניציפלי, מטרופולין, צורה וסוג יישוב (ראו הגדרות בסעיף "מונחים, הגדרות והסברים").

נתוני הבנייה המוצגים בעזרת מחולל הלוחות מבוססים: על דיווח היתרי הבנייה המתקבל מהוועדות לתכנון ולבנייה ומהרשויות המקומיות; על קובץ מינהלי המתקבל ממשרד הבינוי והשיכון; ועל איסוף נתוני סקר שדה של הלמ"ס מקבלנים ומחברות בנייה. אומדן הבנייה ללא היתר מבוסס על דוח של משרד הפנים על גזרי דין בנושא בנייה בלתי חוקית.

מטרת איסוף הנתונים מהמקורות הללו היא לאמוד את היקף הבנייה החדשה על פי המאפיינים שלה. הסטטיסטיקה של הבנייה מיועדת לסייע למקבלי ההחלטות בתהליך התכנון של הבנייה ולאנשי האקדמיה החוקרים את תפקוד ענף הבינוי.

מחולל הלוחות של נתוני הבנייה הוא פיתוח נוסף של "מערכת היתרי הבנייה" המפרטת את היתרים שניתנו בבנייה שביזמה פרטית, לפי יישובים. נתוני בנייה רבעוניים ושנתיים מוצגים לפי מחוזות בפרק "בינוי" של "מאגר הנתונים של הלשכה".

במחולל הלוחות ניתן להפיק לוחות שבהם נתונים שמוצגים גם בפרסומים התקופתיים, כגון הבינוי בישראל, הפרק בינוי בשנתון הסטטיסטי לישראל והמקביל לו בירחון הסטטיסטי לישראל. יתרונו של המחולל בהשוואה לפרסומים התקופתיים הוא עדכניותו הרבה והרזולוציה הגאוגרפית הגבוהה שלו.

2. מונחים, הגדרות והסברים

(מתוך מילון המונחים של הלמ"ס ומתוך פרסומים שנתיים של הלמ"ס: הבינוי בישראל 2007 ורשימת היישובים – 2002)

א.2 מונחים והגדרות – בינוי

בנייה ביזמה פרטית: בנייה שאינה ביזמה ציבורית.

בנייה ביזמה ציבורית: בנייה ביזמת הממשלה, המוסדות הלאומיים והרשויות המקומיות וכן החברות שבשליטתם המלאה של מוסדות אלה.

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

בניין למגורים: בניין שמחצית משטחו או יותר מיועד למגורים. נכללים גם: הוסטלים, דיור מוגן, דיור לגיל הזהב ופנימיות. לא נכללים מלונות, אכסניות, בנייני "קלאב הוטל" (אשר נכללים בבנייה להארכה), בתי חולים ובתי אבות (אשר נכללים בבנייה לבנייני 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.

בעלות על הקרקע: הבעלות על הקרקע שעליה נבנה הבניין היא של הפרט או הגוף שעל שמו הקרקע רשומה בטאבו. הנתונים לגבי בניית הדירות מוצגים על פי ארבעה סוגי בעלות: בעלות פרטית, בעלות של המדינה ורשויות מקומיות, בעלות ביהודה והשומרון, בעלות אחרת ובעלות לא ידועה. הנתונים הם עבור הבנייה משנת 2005. המידע על הבעלות על הקרקע בבנייה שביזמה פרטית לקוח מהיתר הבנייה המונפק על ידי הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה. הבנייה שביזמת משרד הבינוי והשיכון היא בשתי בעלויות: קרקע בבעלות של המדינה או קרקע ביהודה והשומרון, אם הבנייה מתבצעת ביישובים שם.

גמר בנייה: המוקדם בין השניים: השלמת הבנייה של בניין או תחילת השימוש בלפחות מחצית שטחו. הסטטיסטיקה של גמר בנייה מתייחסת למספר הבניינים או הדירות שבנייתן הושלמה. גמר בנייה של דירה הוא גמר הבנייה של הבניין שבו היא ממוקמת.

דירה: חדר או מערכת חדרים בבניין המיועד למגורים. לדירה יש גישה נפרדת מהרחוב או משטח משותף עם דירות אחרות בתוך הבניין.

דירה בבנייה פעילה: דירה שהבניין שבו היא ממוקמת נמצא בתהליך בנייה פעיל. לא נכללות דירות שבנייתן הופסקה.

דירה חדשה: דירה שהבניין שבו היא ממוקמת נמצא במועד הסקר בתהליך בנייה פעיל, או שבנייתו (של הבניין) נסתיימה וטרם חלפו מאז 15 חודשים.

דירה חדשה למכירה: דירה חדשה (ראו הגדרה לעיל) שנבנתה למטרת מכירה ושמועד הסקר לא היה קיים לגביה חוזה מכירה חתום, או לא שולמו על חשבונה דמי קדימה. לא נכללות דירות הנבנות בשיטת בנייה עצמית (כגון "בנה ביתך" ובנייה על ידי עמותות) ודירות הנבנות להשכרה.

דירה חדשה שלא למכירה: דירה חדשה (ראו הגדרה לעיל) שאינה עומדת למכירה במועד הסקר מהסיבות שלהלן: נבנתה לשימוש עצמי-משפחתי, מיועדת לקבוצת רכישת קרקע (או עמותה), לחברי קיבוץ, להשכרה, להוסטל ולמעון, או לדיור לאוכלוסייה מבוגרת וכן לדירה שנבנית ללא היתר 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.

חדר: חלל בדירה הסגור בקירות שמהרצפה עד התקרה. "חצי חדר" המשמש למגורים נחשב לחדר. חדר שירות (כגון בית שימוש, חדר רחצה, חדר אחסון) לא נחשב לחדר.

יזם בנייה: מתכנן הבנייה (מי שקובע את המיקום, התקן והשטח) והמפקח עליה.

ייעוד בנייה: המטרה שלשמה נבנה הבניין: למגורים או שלא למגורים – להארכה, למסחר ושירותים עסקיים, לתעשייה, לחקלאות ולבנייני ציבור (שירותים לציבור).

נתוני הבנייה מתייחסים לייעודים הללו:

(א) **בנייה למגורים:** בניית בניינים ותוספות בנייה למגורים. נכללת גם בניית הוסטלים, דיור מוגן, דיור לגיל הזהב ופנימיות.

(ב) **בנייה שלא למגורים:** בניית בניינים ותוספות בנייה המיועדים להארכה, למסחר ולשירותים עסקיים, לתעשייה, לחקלאות ולבנייני ציבור.

1. **בנייה להארכה:** בניית בניינים ותוספות בנייה לאירוח תיירים מחו"ל ומישראל; כגון בית מלון, פנסיון, אכסניה, צימר, בית מרגוע, מחנה קיט ונופש, דירת נופש (כגון דירה הנבנית בשיטת "קלאב הוטל"). לא נכללים בנייני הוסטלים, דיור מוגן, דיור לגיל הזהב ופנימיות (אשר נכללים בבנייה למגורים).

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

3. **בנייה לתעשייה:** בניית בניינים ותוספות בנייה לתעשייה ולמלאכה, לדוגמה, מפעל לייצור תרופות, מפעל לייצור רכיבים אלקטרוניים, מפעל לייצור מוצרי פלדה וברזל.

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

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

ייעוד בנייה משנת 2009 ואילך (ראו סעיף 2.ג. – הסברים). המטרה שלשמה נבנה הבניין:

1. **בנייה למגורים:** בניית בניינים ותוספות בנייה למגורים. נכללת גם: בניית הוסטלים, דיור מוגן, דיור לגיל הזהב ופנימיות.

2. **בנייה להארכה:** בניית בניינים ותוספות בנייה לאירוח תיירים מחו"ל ומישראל; כגון, בית מלון, פנסיון, אכסניה, צימר, בית מרגוע, מחנה קיט ונופש, דירת נופש (כגון דירה הנבנית בשיטת "קלאב הוטל"). לא נכללים בנייני הוסטלים, דיור מוגן, דיור לגיל הזהב ופנימיות (אשר נכללים בבנייה למגורים).

3. **בנייה למשרדים:** בניית בניינים ותוספות בנייה למשרדי עסקים, לבנקים, למשרדי ממשלה, למשרדים של רשויות מקומיות, למוסדות לאומיים, לארגונים ולאיגודים, למרכזי קונגרסים.

4. **בנייה למסחר:** בניית בניינים ותוספות בנייה למרכזי קניות (כולל קניונים), לחנויות ולבוטיקים.

5. **בנייה לתחבורה ותקשורת:** בניית בניינים ותוספות בנייה המיועדים לשירותי תחבורה, לתקשורת ולחנייה מקורה.

6. **בנייה לתעשייה ולאחסנה:** בניית בניינים ותוספות בנייה לתעשייה ולמלאכה, לדוגמה, מפעל לייצור תרופות, מפעל לייצור רכיבים אלקטרוניים, מפעל לייצור מוצרי פלדה וברזל. כמו כן, כולל אחסנה שלא לצורכי חקלאות.

7. **בנייה לחינוך:** בניית בניינים ותוספות בנייה למתן שירותי חינוך – גני ילדים, בתי ספר, מוסדות להשכלה גבוהה, ישיבות ובתי ספר תורניים גבוהים.

8. **בנייה לבריאות:** בניית בניינים ותוספות בנייה למתן שירותי בריאות – בתי חולים, מרפאות וחדרי חולים ותחנות לאם ולילד.

9. **בנייה של בנייני ציבור אחרים:** בניית בניינים ותוספות בנייה למתן שירותים לציבור – שירותי סעד, דת, בידור, ספורט ומקלטים ציבוריים, לדוגמה, מתנ"ס, בית אבות.

10. **בנייה לחקלאות:** בניית בניינים ותוספות בנייה למשקים חקלאיים, כגון רפת, לול, אורווה, דיר, בית אריזה, מחסן חקלאי. לא נכללת בניית חממות, סככות וברכות דגים.

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

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

שטח בנייה: סך כל שטח כל הקומות בבניין, כולל הקירות החיצוניים, שטח המרפסות והשטח הבנוי מתחת לעמודים. שטח קומה נמדד בין הקצוות החיצוניים שלה (בין הקצוות החיצוניים של הקירות החיצוניים).

שטח תוספת בנייה למגורים: שטח חדר נוסף ושטח חדר שירות שנבנו כתוספת לדירה קיימת. לא נכללת עבודה שאינה קשורה בתוספת שטח בנייה, כגון שיפוץ וסגירת מרפסת.

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

2.ב. מונחים והגדרות גאוגרפיים ואחרים

מעמד מוניציפלי של יישובים: בהתאם להסדרים חוקיים ומינהליים, מבחינים בין שלושה סוגים של רשויות מקומיות:

- א. עירייה – רשות מקומית של יישוב אחד, שקיבל מעמד של עירייה.
- ב. מועצה מקומית – רשות מקומית של יישוב אחד בלבד, שאין לו מעמד של עירייה.
- ג. מועצה אזורית – כוללת יישובים כפריים אחדים. לפעמים נכללים בתחומי מועצה אזורית גם יישובים עירוניים, לדוגמה קיסריה (נכללת במועצה האזורית חוף הכרמל), כפר חב"ד (נכלל במועצה האזורית עמק לוד), צור הדסה (נכללת במועצה האזורית מטה יהודה). חלק מהיישובים העירוניים האלה מקבלים במועד מאוחר יותר מעמד של מועצה מקומית. במועצה האזורית נכללים יישובים שיש להם נציגות במועצה, ויישובים הנמצאים בתחום המוניציפלי שלה אך אין להם נציגות בה.
- ד. נוסף על אלה יש יישובים שהם חסרי מעמד מוניציפלי, כלומר, נמצאים בשטח שאינו שייך לרשות מוניציפלית.

המעמד המוניציפלי של היישובים עשוי להשתנות במשך השנים. מועצות מקומיות מקבלות מעמד של עירייה, יישובים במועצה אזורית מקבלים מעמד של מועצה מקומית, וייתכן גם שינוי בשייכות של יישובים למועצה אזורית.

אזור טבעי: שטח רצוף ואחיד ככל האפשר מבחינת המבנה הפיזי, האקלים והקרקעות וכן מבחינת התכונות הדמוגרפיות, הכלכליות והתרבותיות של האוכלוסייה. אזור טבעי הוא חלק מנפה או נפה שלמה. מדינת ישראל מחולקת ל-50 אזורים טבעיים. החלוקה לאזורים טבעיים נקבעת בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באישור המועצה הציבורית לסטטיסטיקה.

אזור יהודה והשומרון לא חולק לאזורים טבעיים.

אזור סטטיסטי: יחידת שטח שנוצרת מחלוקה גאוגרפית-סטטיסטית של יישוב שבו למעלה מ-10,000 תושבים. אזור סטטיסטי הוא הנדבך הבסיסי בחלוקה ההיררכית של יישובים (בהתאם לגודל אוכלוסייתם) לרבעים ולתת-רבעים. בדרך כלל אזור סטטיסטי מונה בין 3,000 ל-5,000 תושבים.

סוג יישוב: הנתונים מופיעים לפי סוגי היישוב הבאים: עירוני יהודי, כפרי יהודי, עירוני לא-יהודי, כפרי לא-יהודי ועירוני מעורב (ראו ההגדרות שלהם).

צורת יישוב: היישובים נחלקים לשתי קבוצות עיקריות: יישובים עירוניים ויישובים כפריים. ההבחנה ביניהם מבוססת על גודל היישוב (ראו ההגדרות של יישוב עירוני ויישוב כפרי).

יישוב: מקום המאוכלס בקביעות על ידי 40 תושבים בוגרים או יותר, בעל מינהל עצמי, אינו נמצא בתחום המוניציפלי של יישוב אחר ומוסדות התכנון אישרו את הקמתו.

יישוב יהודי: יישוב שרוב תושביו הם יהודים.

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

יישוב עירוני: יישוב שבו 2,000 תושבים או יותר. יישוב עירוני מסווג לפי קבוצות גודל.

יישוב עירוני יהודי: יישוב שבו 2,000 תושבים או יותר, שרובם יהודים. לא כולל יישובים מעורבים: ירושלים, תל אביב-יפו, חיפה, לוד, מעלות-תרשיחא, נצרת עילית, עכו ורמלה (ראו הגדרה של יישוב עירוני מעורב).

יישוב עירוני לא-יהודי: יישוב שבו 2,000 תושבים או יותר, שרובם אינם יהודים.

יישוב עירוני מעורב: יישוב שבו 2,000 תושבים או יותר, ואשר רוב תושביו יהודים וחלק ניכר מתושביו ערבים. כולל 8 יישובים: ירושלים, תל אביב-יפו, לוד, מעלות-תרשיחא, נצרת עילית, עכו ורמלה. היישובים המעורבים האלה אינם נכללים ביישובים היהודיים העירוניים, כדי למנוע ספירה כפולה שלהם.

יישוב כפרי: יישוב שאוכלוסייתו מונה פחות מ-2,000 תושבים.

יישוב כפרי יהודי: יישוב שבו פחות מ-2,000 תושבים ושרובם יהודים. כולל מושבים, מושבים שיתופיים, קיבוצים, יישובים מוסדיים יהודיים, יישובים כפריים יהודיים אחרים ויישובים קהילתיים; כולל מוקדי תעסוקה, סמלים קיבוציים ומקומות, וכן את היישוב נווה שלום.

יישוב כפרי לא-יהודי: יישוב שבו פחות מ-2,000 תושבים, שרובם אינם יהודים, כולל שבטי בדווים.

יישוב כפרי אחר: יישוב המונה פחות מ-2,000 תושבים ואשר אינו נכלל באחד מסוגי היישובים הכפריים שפורטו לעיל. עד 1991 נכללו ביישובים הכפריים האחרים גם מרכזים כפריים. מרכז כפרי הוגדר כ"יישוב כפרי המרכז שירותים או מפעלים תעשייתיים לכמה יישובים כפריים בסביבתו". חלק מהמרכזים הכפריים אשר הוקמה להם אגודה קהילתית הוגדרו כיישובים קהילתיים וחלקם נפתחו להתיישבות ונשארו בין ה"יישובים הכפריים האחרים".

יישוב מוסדי: מוסד שיש לו מאפיינים של יישוב, ואינו כלול בתחום המוניציפלי של יישוב אחר, לדוגמה, מקווה ישראל. יישוב מוסדי עשוי לכלול מספר מוסדות.

יישוב קהילתי: יישוב כפרי המאורגן כאגודה שיתופית, ואשר אין לו זכות לנחלות חקלאיות, ושבו תחומי הפעולה של האגודה השיתופית (היצרני, הצרכני, המוניציפלי והחברתי) והיקפה נקבעים על ידי התושבים.

מושב: יישוב כפרי המאורגן כאגודה שיתופית ושיש לו זכות לנחלות חקלאיות (לפי משמעות מונח זה במינהל מקרקעי ישראל). זהו יישוב של יחידות משפחתיות, אשר כל אחת מהן היא ישות כלכלית עצמאית. חלק מהייצור ומהמינהל הכלכלי הוא בידי האגודה השיתופית, ורמת השיתוף נקבעת בידי התושבים.

מושב שיתופי: יישוב כפרי המאורגן כאגודה שיתופית שבידיה הייצור והשיווק. הצריכה מתנהלת באופן פרטי.

קיבוץ: יישוב כפרי המבוסס על בעלות הכלל על הרכוש, על עבודה עצמית ועל שוויון ושיתוף בייצור, בצריכה ובחינוך. בשנת 2003 ועדה ציבורית לעניין הקיבוצים, שהוקמה בהחלטת ממשלה כדי למלא את צורכיהם של הקיבוצים בשל השינויים בהם, הרחיבה את הגדרת הקיבוץ, אך לא שינתה או ביטלה את היישובים שהוגדרו קודם כקיבוצים (עד לשנת 2002 הייתה הגדרת הקיבוץ: "יישוב כפרי שיתופי, שבו הייצור, השיווק והצריכה מאורגנים על בסיס שיתופי"). על פי הוועדה ישנם שני סוגי קיבוצים: קיבוץ שיתופי וקיבוץ מתחדש. הגדרת הקיבוץ השיתופי היא זו המובאת כאן. הקיבוץ המתחדש מוגדר כיישוב שמקיים ערבות הדדית בעבור חבריו ובתקנונו קיימת הוראה לגבי אחד או יותר מהסעיפים האלה: 1. חלוקת תקציבים לחברים בהתאם לתרומה, לתפקיד או לוותק; 2. השתייכות דירות לחברים. 3. השתייכות אמצעי הייצור לחברים (למעט קרקע, מים ומכסות ייצור) ובלבד שהשליטה באמצעי הייצור היא בידי האגודה השיתופית ולא בידי החברים. בתקנון האגודה קיימות הוראות בדבר הגבלת הסחורות ואמצעי הייצור שמחולקים לחברים.

רובע: יחידת שטח שנוצרת מחלוקה גאוגרפית היררכית של יישוב שבו למעלה מ-100,000 תושבים. רובע כולל מספר תת-רבעים שלמים שיש ביניהם רציפות טריטוריאלית. החלוקה לרבעים ביישוב נבחנת מחדש לקראת כל מפקד אוכלוסין. החלוקה לרבעים משמשת לפרסום נתונים בהכללה רבה יותר מאשר בחלוקה לתת-רבעים.

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. החלוקה לתת-

רבעים ביישוב נבחנת מחדש לקראת כל מפקד אוכלוסין. החלוקה לתת-רבעים משמשת לפרסום נתונים בהכללה רבה יותר מאשר בחלוקה לאזורים סטטיסטיים.

מטרופולין: ריכוז עירוני גדול, שבו מספר רב של רשויות מקומיות אשר השטח שלהן יוצר רצף פיזי, ואשר ביניהן קיימים קשרים כלכליים, חברתיים ותרבותיים. המטרופולין מורכבת בעיקר מיישובים בעלי אופי עירוני, אך שלא כאגד ערים, נכללים בה גם שטחי מועצות אזוריות ויישובים כפריים אשר משולבים כלכלית ותפקודית עם יישובי המטרופולין, לדוגמה, במטרופולין תל אביב נכללים כל יישובי מחוז תל אביב ומחוז המרכז וכן העיר אשדוד. המטרופוליות חולקו בהתאם למבנה הפנימי שלהן, כדלקמן:

1. גלעין – שטח העיר הראשית, שהיא מוקד הפעילות של האוכלוסייה שבתחום המטרופולין.
 2. טבעת פנימית – שטח שבו נמצאים היישובים מסביב לגלעין המטרופולין.
 3. טבעת תיכונה – שטח שבו נמצאים היישובים מסביב לטבעת הפנימית.
 4. טבעת חיצונית – שטח שבו נמצאים היישובים מסביב לטבעת התיכונה.
- כל אחת מהטבעות מחולקת ל-2 או ל-3 גזרות (צפונית, מזרחית, דרומית או מערבית) בהתאם למיקום בתוך הטבעת. זוהי חלוקה פנימית של כל אחת מהטבעות במטרופוליות.

לעדכון, ראו יישובים בישראל⁵

מחוז: המחוזות הוגדרו לפי החלוקה המינהלית הרשמית של המדינה, שבה קיימים 6 מחוזות. ב-1972 נוספו אזורי יהודה והשומרון וחבל עזה, כדי לאפיין את היישובים היהודיים ואוכלוסייתם שם. הנתונים לשנת 2005 מתייחסים לתושבי יהודה והשומרון וחבל עזה ומשקפים שינויים שחלו באוכלוסייה עקב פינוי היישובים הישראליים (היהודיים) מחבל עזה ומצפון השומרון במסגרת חוק יישום תכנית ההתנתקות התשס"ה – 2005. משנת 2006 נקרא השטח אזור יהודה והשומרון. המחוזות מתחלקים לנפות.

נפה: יחידת שטח המהווה חלק של מחוז. ששת המחוזות הרשמיים בישראל מחולקים ל-15 נפות.

סמל קיבוצי: מערכת סמלים הכוללת את השטחים שאינם בתחום של יישובים או של מקומות. המערכת אינה נותנת סמל לכל נקודה על המפה, אלא סמל מקובץ לכל הנקודות באזור טבעי מסוים, על פי חלוקת השטח בין המועצות האזוריות. כלומר, הנקודות בשטח של אזור טבעי הנמצאות במועצה אזורית אחת – קיבלו כולן סמל אחד, ואילו הנקודות בשטחו של אותו אזור טבעי אבל במועצה אזורית אחרת – קיבלו סמל אחר. מערכת זו משמשת את העוסקים בנושאי תחבורה, תעשייה, חקלאות וכו'.

מערכת נוספת היא של סמלים אינדיווידואליים, שניתנו למוקדים גדולים של תעסוקה וחינוך (שבהם בדרך כלל מעל 50 מועסקים) הנמצאים מחוץ לתחומי היישובים, ושמוסדות התכנון אישרו את הקמתם. פארקים או אזורי תעסוקה הנמצאים בתחום יישוב (גם אם אינם נמצאים בתחום אחריותו של היישוב על פי צו המועצות האזוריות) אינם מקבלים סמל נפרד של אזור תעסוקה, אלא את סמל היישוב שבתחומו הם נמצאים.

מקום: נקודה שהייתה פעם יישוב והוצאה מרשימת היישובים, או נקודה חדשה שהחלה להתאכלס, אך עדיין אינה עומדת בתנאי ההגדרה של "יישוב". ה"מקומות" כוללים גם אתרי קרוונים שהוקמו בשנים 1991 – 1992 מחוץ לתחומי היישובים.

שבטי בדווים: אוכלוסייה בדווית בדרום הארץ ובצפונה, המהווה חלק מהאוכלוסייה המוסלמית המתגוררת מחוץ לתחומי יישובים מוכרים. הריכוזים שבהם אוכלוסייה זו מתגוררת אינם נכללים במניין היישובים.

⁵ http://10.58.70.5/ishuvim/ishuvim_main.htm

2.g. הסברים

משנת 2009 מוצגים הנתונים לגבי שטח הבנייה, לפי סיווג חדש של ייעודי הבנייה. הסיווג מבוסס על זה שבשימושו של ארגון יורוסטאט ומיועד להציג את נתוני שטח הבנייה, לפי התחומים הרלוונטיים לחברה ולכלכלה. סיווג זה מפורט יותר מקודמו. נתוני הבנייה נקלטים על פי הסיווג החדש ומומרים לזה הקודם. ההמרה בכיוון ההפוך, מהסיווג הקודם לסיווג החדש אינה מתאפשרת ברמת איכות מתקבלת על הדעת בכל הייעודים, בשל ההקבצות הקיימות בסיווג הקודם, שאינן ניתנות לפענוח הנדרש בסיווג החדש. להלן לוח המרה של סיווג חדש של ייעודי הבנייה לייעודים הקודמים של ייעודי הבנייה, שהוצגו בצורה שונה בשתי מערכות הסיווג. מטרת ההמרה היא לאפשר את המשך הצגת הנתונים גם בשיטה הקודמת.

לוח 1. – טבלת המרה של ייעודי בנייה מ-2009, לייעודים של הסיווג הקודם

ייעוד הבניין	סיווג חדש מ-2009	סיווג קודם
משרדי ממשלה, משרדי רשות מקומית, משרדי מוסדות לאומיים ומשרדי ארגונים, איגודים ומפלגות	משרדים	בנייני ציבור
תחבורה ותקשורת	תחבורה ותקשורת	בנייני ציבור
אחסנה	תעשייה ואחסנה	בנייני ציבור
חינוך	חינוך	בנייני ציבור
בריאות	בריאות	בנייני ציבור
אספקת חשמל ומים	-	בנייני ציבור
מסחר	מסחר	מסחר ושירותים עסקיים
משרדי עסקים	משרדים	מסחר ושירותים עסקיים

עד שנת 2009 שטח הבנייה לבניינים המיועדים לאספקת מים וחשמל היה כלול בייעוד הנקרא "בנייני ציבור". מאותה שנה, שטח הבנייה לא יועד לתת-ענף "בנייה", אלא לתת-ענף "עבודות הנדסה אזרחית", כך שהוא אינו כלול יותר בנתונים של שטח הבנייה. היות שהבניינים לאספקת חשמל ומים אינם כלולים בסיווג החדש, סך כל שטח הבנייה לפי סיווג זה קטן, עד שנת 2009, מסך כל שטח הבנייה לפי הסיווג הקודם.

נתוני הבנייה של היישובים היהודיים באזור יהודה והשומרון שאוכלוסייתם מונה עד 10,000 תושבים מוצגים כסיכום בשל הרמה הנמוכה של איכות הנתונים בחלק מן היישובים.

נתוני הבנייה (עד 2005) של היישובים היהודיים בחבל עזה מוצגים כסיכום וכלולים באזור יהודה והשומרון.

בירושלים מוצגים נתונים לפי רבעים ותת-רבעים, אך לא מוצגים לפי אזורים סטטיסטיים בשל רמה נמוכה של איכות הנתונים בחלק מהאזורים הסטטיסטיים.

הפקת לוחות בכלים שונים (מחולל לוחות, תוכנית SAS ועוד) מייצרים נתונים שאינם זהים, זאת בשל ההבדל בטיפול בעיגולים. בנוסף, השוני הקיים בין הנתונים המופקים באמצעות מחולל הלוחות לבין הנתונים שמוצגים בפרסומי הלמ"ס (השנתון הסטטיסטי לישראל, הירחון הסטטיסטי לישראל, הודעה לעתונות והבינוני בישראל), נובע מההבדלים בין הרזולוציות של שני מאגרי המידע. בעוד שמאגר המידע של פרסומי הלמ"ס הינו פרטני (בניינים בודדים), הרי שמאגר המידע של מחולל הלוחות הינו אגרגטיבי (סיכום בניינים על פי קבוצת אופנויות שלהם).

קיימים שלושה הבדלים עיקריים בין נתוני הלמ"ס על הבנייה ביזמה הציבורית, לבין נתוני משרד הבינוי והשיכון:

1. בנתוני הלמ"ס, לגבי הבנייה ביזמה ציבורית, נכללת בנוסף לבנייה שביזמת משרד הבינוי והשיכון גם בנייה במשרדי ממשלה אחרים, המוסדות הלאומיים והרשויות המקומיות, בעוד שבנתוני משרד הבינוי והשיכון נכללת הבנייה שביזמת המשרד בלבד.
2. לפי הגדרת הלמ"ס, ההגדרה של גמר בנייה של דירה היא גמר הבנייה של הבניין שבו היא ממוקמת, או תחילת השימוש בלפחות ממחצית שטחו (המוקדם ביניהם). לעומת זאת, לפי משרד הבינוי והשיכון נכללות במניין הדירות הגמורות כל הדירות שבנייתן נסתיימה, גם אם עדיין לא נסתיימה בנייתן של לפחות 50% מהדירות בבניין.
3. בבנייה פעילה, נתוני הלמ"ס אינם כוללים בניינים שבנייתם הופסקה.

3. מקורות הנתונים

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

3.א. היתרי בנייה: נקודת המוצא להתחלת הסקירה הסטטיסטית היא ההיתרים לבנייה ביזמה פרטית, המנופקים על ידי הוועדות המקומיות והאזוריות לתכנון ולבנייה (ראו נספח 1 – רשימת הוועדות לתכנון ולבנייה בשנת 2008).

3.ב. 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 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.
 3. **דוח של משרד הפנים** – על פי הדוח בנוגע לגזרי דין בגין בנייה ללא היתר, אומדים את הבנייה הבלתי חוקית.
 4. **ייחוס 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 4.ה. ולוח 4.
- להלן לוח המציג את מקורות הנתונים, לפי שלבי הבנייה ויזמה – ראו לוח 2.

לוח 2. - מקורות המידע, לפי שלבי בנייה ויזמה הבנייה

שלב בנייה	בנייה ביזמה פרטית	בנייה ביזמה ציבורית
היתרי בנייה	דיווח מוועדות לתכנון ולבנייה	1. דיווח מוועדות לתכנון ולבנייה 2. דיווח חלקי מקובץ מינהלי של משרד הבינוי והשיכון
התחלת בנייה, בבנייה פעילה וגמר בנייה	1. סקר שדה של הלמ"ס 2. דוח משרד הפנים (עבור הבנייה ללא היתר). 3. זקיפת נתונים (עבור הבנייה שלא נבדקת בסקר השדה)	1. סקר שדה של הלמ"ס (עבור הבנייה שלא ביזמת משרד הבינוי והשיכון) 2. סקר שדה של הלמ"ס (עבור הבנייה שלא ביזמת משרד הבינוי והשיכון ושלא נבדקת בסקר השדה של הלמ"ס)

4. שיטות (מתודולוגיה)

4.א. האוכלוסייה הנחקרת

האוכלוסייה הנחקרת: כל הבניינים החדשים וכל תוספות השטח לבניינים קיימים הנבנים למגורים ולא 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 ללמ"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 גם ההיתרים שניתנו עבור בניינים שלא למגורים, ששטחם גדול מ-500 מ"ר.

שינויים בהגדרת האוכלוסייה

- הנתונים לשנת 2005 משקפים שינויים שחלו בבנייה עקב פינוי היישובים הישראליים (היישובים היהודיים) מחבל עזה ומצפון השומרון במסגרת חוק יישום תכנית ההתנתקות, התשס"ה – 2005. עד שנת 2005 הנתונים מתייחסים לאזורי יהודה והשומרון וחבל עזה, ומ-2006 – לאזור יהודה והשומרון.
- עד שנת 2007 הבניינים המיועדים לאספקת מים וחשמל היו כלולים בייעוד הנקרא "בנייני ציבור". מאותה שנה, בניינים אלה לא יועדו לתת-ענף "בנייה", אלא לתת-ענף "עבודות הנדסה אזרחית", כך שהם אינם כלולים עוד בסיכומים של שטח הבנייה.

היקף הנתונים

- נתוני הבנייה כוללים את הבנייה האזרחית המדווחת ללמ"ס על גבי היתרי הבנייה ובאמצעות קובץ מינהלי ממשרד הבינוי והשיכון. הם כוללים בניינים שהקמתם דורשת תחילה חפירת יסודות, כולל הצבת קרוילות. 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 היהודיים (היישובים 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 לא מוכרים על ידי המדינה שבהם מתגוררים בדוויים, 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.

4.ב. 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 קומות בבניינים למגורים. נוסף לכך, לגבי הבנייה ביזמה פרטית, חוקרת הלמ"ס נושאים כגון מטרת הבנייה של הדירות (למכירה או לא למכירה) ובעלות על הקרקע.

4.ג. התקופה הנחקרת: הבניינים נחקרים בסקר השדה של הלמ"ס ממועד הוצאת היתר ועד גמר הבנייה.

4.ד. שיטת החקירה של הבנייה שלא ביזמת משרד הבינוי והשיכון (בנייה ביזמה פרטית)

הנתונים נאספים בשתי דרכים, לפי תכונות הבניינים: ייעוד הבנייה (למגורים או לא למגורים), גודל הבניין ומטרת הבנייה (מכירת דירות או שימוש עצמי). ראו לוח 4.

**לוח 4.- שיטת החקירה¹ של התחלות וגמר בנייה,
לפי מקור הדיווח, המטרה, הייעוד וגודל הבנייה**

בנייה שלא למגורים		בנייה למגורים			מקור הדיווח
בניינים / תוספת בנייה ²		3 דירות / בבניין ויותר	1 עד 2 דירות בבניין / תוספת בנייה		
מל 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	תוספת בנייה	דירות לא למכירה	דירות למכירה	
X		X		X	סקר שדה של הלמ"ס
	X		X		ייחוס נתונים

(1) משתמשים בשיטה הן לגבי הבנייה ביזמה פרטית והן לגבי הבנייה ביזמה ציבורית, אשר אינה מדווחת על ידי קובץ מינהלי של משרד הבינוי והשיכון.

(2) תוספת שטח לבניין קיים (כגון חדר, מחסן).

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 התאריכים שבהם נותנים היתרי בנייה לבנייני מגורים שבהם 1 – 2 דירות שלא למכירה, ולבניינים שלא למגורים ששטחם קטן מ-500 מ"ר. מועד התחלת הבנייה לבנייה זו נזקף כעבור חודשיים מיום מתן היתר ומועד גמר הבנייה נזקף לשנה וחצי לאחר התחלת הבנייה.

4.ה. היענות: בשנים האחרונות (2005 – 2008) נפקדו מדי שנה מעל 22 אלף בניינים חדשים ותוספות שטח בנייה על ידי סוקרי הלמ"ס. שיעור הפקידה המלאה מסתכם בכ-93%, והוא נמוך בחודשי חגים (כ-86% באוקטובר 2008) וגבוה בחודשים אחרים (96.5% במרס 2008).

4.ו. הטיפול בנתונים

קליטה ועריכה של הנתונים: הקליטה הראשונית של נתוני הבניין העיקריים נעשית על סמך המידע שמתקבל מהיתרי הבנייה המונפקים בוועדות לתכנון ולבנייה. לאחר מכן, בריאיון הטלפוני עם חברות הבנייה, משלימים את המידע על התחלת הבנייה וסיומה, לגבי ההיתרים הרלוונטיים לסקר השדה. בריאיון זה מאומת המידע על תיאור הבניין (שנמסר על ידי חברת הבנייה), בהשוואה לנתונים 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.

4.ז. אמידה:

אומדני פיגור וחוסר נתונים

סיכום נתוני הבנייה מבוסס על דוחות ממקורות שונים, תוך ניכוי הכפילויות. חלק מהדיווח של הרשויות המקומיות וחברות 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

לשנים 2005 עד 2008 נערך אומדן של בנייה למגורים ללא היתר בהיקף של כ-950 דירות מדי שנה. האומדן מבוסס על עיבוד מיוחד שנעשה בממצאי דוח של משרד הפנים לשנת 2005 לגבי גזרי דין לשנת 2005 (ראו התפלגות הדירות בנספח 2). עבור השנים הקודמות ל-2005, האומדן מבוסס על דוחות קודמים של המשרד.

אומדנים עבור גודל דירה (מספר החדרים בדירה):

לרוב 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 בו.

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.

4.n. מהימנות הנתונים: מושפעת משיטת איסוף הנתונים ממקורות המידע ומהיקפם של נתונים אלה. המגבלות המרכזיות של הנתונים נובעות מחלקיותם לגבי הבנייה ללא היתר בנייה והבנייה החוקית שלגביה הוועדות לתכנון ולבנייה לא מוסרות ללמ"ס את היתרי הבנייה (ראו סעיף 4.4 – "היקף הנתונים").

מהימנות הנתונים מושפעת גם מעדכניותם. וועדות 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.

4.ט. שינויים לאורך הזמן

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

שינויים בהגדרת המשתנים

- משנת 1998, כאשר הוחל בעריכת סקר ארצי בנושא מכירת דירות חדשות בבנייה ביזמה פרטית, הוחל בסיווג של הדירות החדשות לפי מטרת בנייתן: למכירה או לא למכירה. מידע זה אינו זמין עבור שנים קודמות וטרם 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".

**נספח 1.- רשימת הוועדות לתכנון ולבנייה ופירוט הרשויות המקומיות המקבלות את שירותיהן,
לפי עיריות, מועצות אזוריות ומועצות מקומיות – 2008**

הרשויות המקומיות המקבלות את שירותי הוועדה			שם הוועדה
מועצות מקומיות	מועצות אזוריות	עיריות	
	אבו בסמה		אבו בסמה
	אפעל	קריית אונו	אונו
		אופקים	אופקים
אזור		אור יהודה	אור יהודה-אזור
אורנית			אורנית
		אילת	אילת
		אלעד	אלעד
אלפי מנשה			אלפי מנשה
אלקנה			אלקנה
אפרתה			אפרתה
חצור הגלילית, טובא-זנגרייה, יסוד המעלה, מטולה, ראש פינה			אצבע הגליל
		אריאל	אריאל
		אשדוד	אשדוד
		אשקלון	אשקלון
	באר טוביה		באר טוביה
		באר שבע	באר שבע
בית אריה			בית אריה
בית שאן			בית שאן
		בית שמש	בית שמש
		ביתר עילית	ביתר עילית
		בני ברק	בני ברק
נחף, סאג'ור, ראמה, שגור (בענה, דיר אל-אסד, מג'דל אל-כרום)			בקעת בית הכרם
		בת ים	בת ים
אעבלין, ביר אל-מכסור, כפר מנדא		שפרעם	גבעות אלונים
גבעת זאב			גבעת זאב
		גבעתיים	גבעתיים
	גולן		גולן
	גוש עציון		גוש עציון
	גזר		גזר
		דימונה	דימונה
	דרום השרון		דרום השרון
	הגלבע		הגלבע
בועיינה-נוג'דאת, יבנאל, דבורייה, טורעאן, כפר קמה, כפר תבור, מגאר, מגדל, מנחמיה, עיילבון, שבלי-אום אל-גנם	אל-בטוף, בוסתן אל-מרג'		הגליל המזרחי
אבו סנאן, ג'דידה-מכר, ג'ולס, ירכא, כפר יאסיף			הגליל המרכזי
	הגליל העליון, מבואות החרמון		הגליל העליון
	הגליל התחתון		הגליל התחתון
		הוד השרון	הוד השרון
	הערבה התיכונה		הערבה התיכונה
	הר חברון		הר חברון
אבו גוש, מבשרת ציון, קריית יערים			הראל

הרשויות המקומיות המקבלות את שירותי הוועדה			שם הוועדה
מועצות מקומיות	מועצות אזוריות	עיריות	
כפר שמריהו		הרצלייה	הרצלייה
	זבולון		זבולון
בני עי"ש, גדרה, גן יבנה, מזכרת בתיה, קריית עקרון			זמורה
	חבל אילות		חבל אילות
	חבל מודיעין		חבל מודיעין
		חדרה	חדרה
		חולון	חולון
	חוף הכרמל		חוף הכרמל
	חוף השרון		חוף השרון
		חיפה	חיפה
		טבריה	טבריה
		טייבה	טייבה
		טירה	טירה
		יבנה	יבנה
		יהוד	יהוד
זרזיר, כעביה-טבאש-חג'אג'רה	עמק יזרעאל, מגידו		יזרעאלים
ירוחם			ירוחם
		ירושלים	ירושלים
		כפר סבא	כפר סבא
		כרמיאל	כרמיאל
דייר חנא, עראבה		סחנין	לב הגליל
	לב השרון		לב השרון
להבים			להבים
		לוד	לוד
אכסאל, בסמת טבעון, יפיע, כפר כנא, משהד, עילוט, עין מאהל, ריינה, רמת ישי		יקנעם עלית	מבוא העמקים
		מגדל העמק	מגדל העמק
	מגילות ים המלח		מגילות ים המלח
		מודיעין-מכבים-רעות	מודיעין
		מודיעין עלית	מודיעין עלית
רכסים		טירת כרמל, נשר	מורדות הכרמל
זמר, קלנסווה			מזרח השרון
מזרעה, שבי ציון	מטה אשר		חבל אשר
בית אל	מטה בנימין		מטה בנימין
	מטה יהודה		מטה יהודה
מיתר			מיתר
קציר-חריש	מנשה, אלונה		מנשה-אלונה
		מעלה אדומים	מעלה אדומים
מעלה אפרים			מעלה אפרים
יאנוח-ג'ת, כסרא-סמיע, כפר ורדים, מגדל תפן (תעשייתית), שלומי	מעלה יוסף		מעלה הגליל
בוקעאתא, מג'דל שמס, מסעדה, ע'ג'ר, עין קנייא			מעלה חרמון
בית ג'ן, גוש חלב (ג'ש), חורפיש, מעיליא, פסוטה, פקיעין		מעלות תרשיחא	מעלה נפתלי
באר יעקב, בית דגן, גני תקווה, כוכב יאיר, סביון		גבעת שמואל	מצפה אפק
מצפה רמון			מצפה רמון
	מרום הגליל		מרום הגליל
כאוכב אבו אל-היג'א	משגב		משגב

הרשויות המקומיות המקבלות את שירותי הוועדה			שם הוועדה
מועצות מקומיות	מועצות אזוריות	עיריות	
		נהרייה	נהרייה
		נס ציונה	נס ציונה
		נצרת	נצרת
		נצרת עילית	נצרת עילית
נתיבות			נתיבות
		נתניה	נתניה
עומר			עומר
בסמ"ה, ג'ת, כפר קרע, מעלה עירון, ערערה		אום אל-פחם, באקה-ג'ת	עירון
		עיר כרמל	עיר כרמל
		עכו	עכו
עמנואל			עמנואל
	עמק הירדן		עמק הירדן
	בקעת בית שאן		עמק המעינות
	עמק חפר		עמק חפר
	עמק לוד		עמק לוד
		עפולה	עפולה
		ערבות הירדן	ערבות הירדן
		ערד	ערד
		פתח תקווה	פתח תקווה
		צפת	צפת
קדומים			קדומים
גלג'וליה, כפר ברא, כפר קאסם			קסם
קצרין			קצרין
		קריית ביאליק, קריית ים, קריית מוצקין	קריות
קריית ארבע			קריית ארבע
		קריית אתא	קריית אתא
		קריית גת	קריית גת
קריית טבעון			קריית טבעון
		קריית מלאכי	קריית מלאכי
		קריית שמונה	קריית שמונה
קרני שומרון			קרני שומרון
		ראש העין	ראש העין
		ראשון לציון	ראשון לציון
		רהט	רהט
		רחובות	רחובות
		רמלה	רמלה
		רמת גן	רמת גן
	רמת הנגב		רמת הנגב
רמת השרון	חוף השרון (חלק שטח גליל ים)		רמת השרון
רמת חובב (תעשייתית)			רמת חובב
		רעננה	רעננה
		שדרות	שדרות

נספח 2 - אומדן דירות ללא היתר בנייה ויישובים שבהם הן נבנות,

לפי מחוז, סוג יישוב ומעמד מוניציפלי של היישוב – 2005

מועצות מקומיות		מועצות אזוריות		עיריות		סך הכל		מחוז סוג יישוב
דירות	יישובים	דירות	יישובים	דירות	יישובים	דירות	יישובים	
432	12	36	3	480	20	948	35	סך הכל כללי
12	1	-	-	108	2	120	3	ירושלים
-	-	-	-	36	1	36	1	יישובים יהודיים
12	1	-	-	-	-	12	1	יישובים לא-יהודיים
-	-	-	-	72	1	72	1	יישובים מעורבים
348	8	36	3	156	5	540	16	צפון
-	-	24	2	-	-	24	2	יישובים יהודיים
348	8	12	1	120	3	480	12	יישובים לא-יהודיים
-	-	-	-	36	2	36	2	יישובים מעורבים
72	3	-	-	60	3	132	6	חיפה
24	1	-	-	12	1	36	2	יישובים יהודיים
48	2	-	-	24	1	72	3	יישובים לא-יהודיים
-	-	-	-	24	1	24	1	יישובים מעורבים
-	-	-	-	96	7	96	7	מרכז
-	-	-	-	48	3	48	3	יישובים יהודיים
-	-	-	-	48	4	48	4	יישובים לא-יהודיים
-	-	-	-	-	-	-	-	יישובים מעורבים
-	-	-	-	36	2	36	2	תל אביב
-	-	-	-	24	1	24	1	יישובים יהודיים
-	-	-	-	-	-	-	-	יישובים לא-יהודיים
-	-	-	-	12	1	12	1	יישובים מעורבים
-	-	-	-	24	1	24	1	דרום
-	-	-	-	24	2	24	1	יישובים יהודיים
-	-	-	-	-	-	-	-	יישובים לא-יהודיים
-	-	-	-	-	-	-	-	יישובים מעורבים