

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה



סטטיסטיקה 9

בנייה

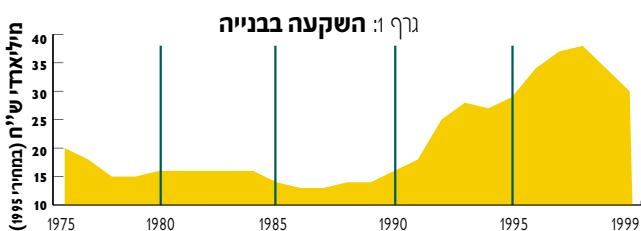
יש לך פה עניין
עם פועלי בניין,
שאוהבים אותך
עד ראש הגג.

נעמי שמר



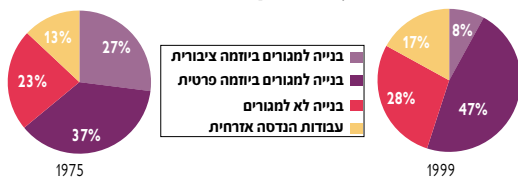
השקעות ומועסקים

הפצילות בענף הבינוי כוללת שלושה מרכיבים: בנייה למגורים, שהיא המרכיב העיקרי, בנייה שלא למגורים (כגון מבני ציבור, מבנים לתעשייה ומבנים למוסדות חינוך) ועבודות הנדסה אזרחית (כגון סלילת כבישים והנחת צינורות מים, ביוב ותיצול). בשנת 1999 היה סך ההשקעה בבנייה בישראל (במחירי 1995) 29.6 מיליארד ש"ח (בהשוואה ל־20.4 מיליארד ש"ח ב־1975) וענף הבינוי היווה 6.2% מתוך התוצר המקומי הנקי (10.2% ב־1970, 9.3% ב־1980 ו־6.4% ב־1990). שנות השיא של השקעות בבנייה היו 1995 עד 1997. בשנות ה־90 היה סך ההשקעות בבנייה, בממוצע לשנה, כפול מזה שבשנות ה־80 (במחירים קבועים).



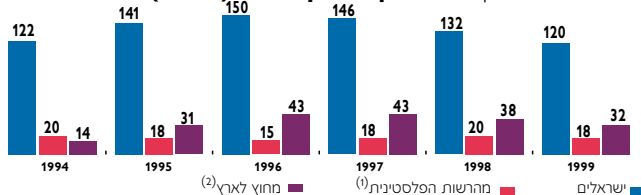
יותר ממחצית ההשקעה בבנייה בישראל מיועדת למגורים. בהשוואה למדינות מפותחות, בישראל גדול יותר חלקה של הבנייה למגורים מכלל הבנייה, בשל שיעור גבוה של גידול אוכלוסייה. באמצע שנות ה־70 היוותה ההשקעה בבנייה למגורים בישראל חלק גדול יותר מכלל ההשקעה בבנייה, לעומת תקופות אחרות.

גרף 2: השקעה בבנייה



ב־1999 עבדו בענף הבינוי 120 אלף מועסקים ישראלים, 61% מהם יהודים, וכן 18 אלף צובדים מהרשות הפלסטינית ו־32 אלף צובדים מחוץ לארץ.

גרף 3: מועסקים בענף הבינוי (אלפים)



(1) המקבלים שכר באמצעות מינהל התשלומים של שירות התעסוקה
 (2) המזוהים על ידי המעסיקים למוסד לביטוח לאומי



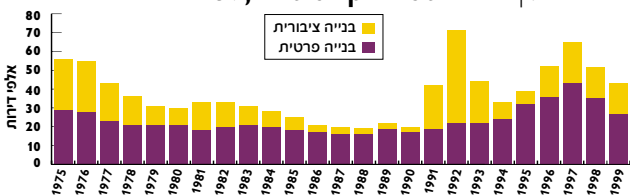
בנייה למגורים

בשטח הדיירות שבנייתן הסתיימה חלה עלייה משנות ה־50 (1.7 מיליון מ"ד בממוצע לשנה) עד שנות ה־70 (4.3 מיליון מ"ד), האטה רבה בשנות ה־80 (3.3 מיליון מ"ד) וזינוק בשנות ה־90 (6.2 מיליון מ"ד). הערכת היקף הבנייה על פי מספר הדיירות שבנייתן הסתיימה מראה תמונה דומה. הגידול בהיקף הבנייה בשנות ה־90 מקביל לגידול במספר משקי הבית במדינה. בשנים אלו נוספו 51 אלף משקי בית בממוצע לשנה, לעומת כ־25 אלף משקי הבית, שנוספו בשנות ה־80.

ב־1999 הסתיימה בנייתן של 43 אלף דירות למגורים, 63% מהן ביוזמה פרטית ו־37% ביוזמה ציבורית. חלקה של הבנייה הציבורית הגיע ל־69% ב־1992, שהייתה שנת השיא בבנייה בישראל. בשנות ה־60 וה־70 היה חלקה של הבנייה הציבורית – כ־46%; בשנות ה־80, שנות שפל בבנייה, הוא ירד ל־27% ובשנות ה־90 הוא עלה ל־37%. משקלה של הבנייה הציבורית בסך כל הבנייה צולה, בדרך כלל, בתקופות שבחן על צנף הבינוי לענות תוך זמן קצר על ביקוש מוגבר בתחום הדיור.

השוואה בינלאומית מראה כי בשנת 1996 היה חלקה של הבנייה הציבורית מכלל הבנייה גבוה בישראל (31%) בהשוואה למדינות רבות, כגון בריטניה (1%), שווייץ (2%), פינלנד (5%), נורווגיה (7%) וצרפת (9%). עם זאת, במספר מדינות, כגון דנמרק, אוסטרליה והולנד היה משקל הבנייה הציבורית דומה לזה שבארצות הברית.

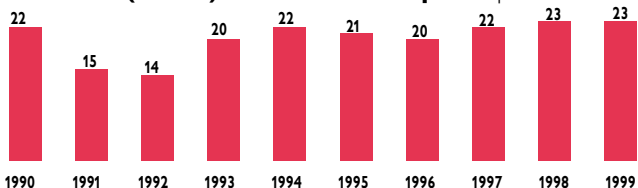
גרף 4: דירות שבנייתן הסתיימה, לפי יוזם



הבנייה הציבורית למגורים מאופיינת בתנודות חריפות לעומת המחזוריות המתונה יותר שנרשמה בבנייה הפרטית.

בראשית שנות ה־90 חלה ירידה במשך זמן הבנייה (נבנו דירות קטנות יותר כמענה לצורכי הצולים, והוצנקה תמריצים לקבלנים עליידי משרד הבינוי והשיכון עבור בנייה מהירה).

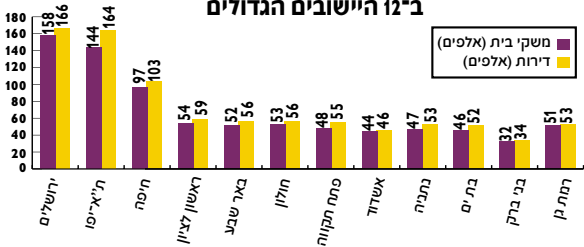
גרף 5: משך בנייה ממוצע לדירה (חודשים)



בנייה ביישובים

על פי נתוני הציריות על משלמי ארנונה, ניתן לאמוד את מלאי הדירות למגורים ביישובים השונים.

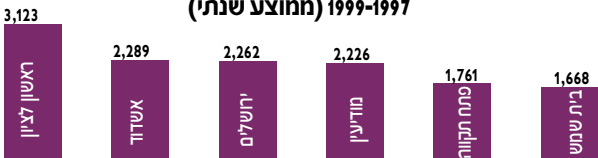
גרף 6: מלאי דירות למגורים (1999) ומשקי בית (1998) ב-12 היישובים הגדולים



מקור: רשויות מקומיות, נתונים על משלמי ארנונה למלאי הדירות מתווספות מדי שנה דירות חדשות, שבנייתן הסתיימה.

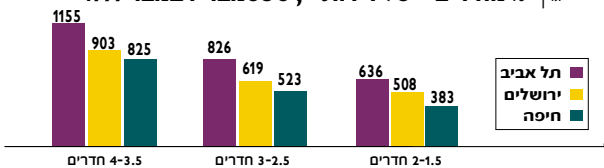
ב-1999 הובילה באר שבע עם מספר הדירות הגדול ביותר שבנייתן הסתיימה – (2,520 דירות). אחריה נמצאים היישובים הבאים: אשדוד (2,420), ירושלים (2,270), מודיעין (2,230), בית שמש (1,930), תל אביב-יפו (1,780), אשקלון (1,760), חיפה (1,270), ראשון לציון (980), נתניה (760), רחובות (730) והרצליה (580). ביישובים אחרים הסתיימה באותה שנה בנייתן של פחות מ-500 דירות.

גרף 7: דירות שבנייתן הסתיימה ביישובים בעלי היקף בנייה גבוה, 1999-1997 (מוצע שנתי)



מחירי הדירות בתל אביב-יפו גבוהים מאלו שבירושלים ובחיפה לגבי כל גודל של דירה (לא נכללות דירות בשכירות).

גרף 8: מחירים⁽¹⁾ של דירות⁽²⁾, ספטמבר-דצמבר 1999



(1) מחירים ממוצעים באלפי ש"ח (2) לא כולל דירות בשכירות



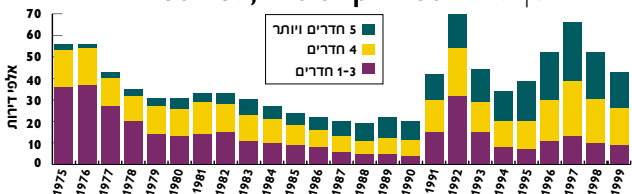
תנאי דירה

מאמצע שנות ה-70 חל גידול הן בשטח הדירות שניבנו והן במספר החדרים לדירה. השטח הממוצע לדירה עלה מ-97 מ"ר ב-1975 ל-135 מ"ר ב-1999, ומספר החדרים הממוצע לדירה עלה מ-3.3 ל-4.3 באותן שנים. בשנת 1975 הסתיימה בנייתן של כ-36 אלף דירות בנות 3-4 חדרים, אשר היוו 65% מסך הדירות שבנייתן הסתיימה, ואילו בשנת 1999 נבנו רק 9 אלפים דירות כאלה (22%).

ב-1999 היה שטחה הממוצע של דירה בבנייה הציבורית קטן מזה שבבנייה הפרטית (108 מ"ר ו-150 מ"ר, בהתאמה).

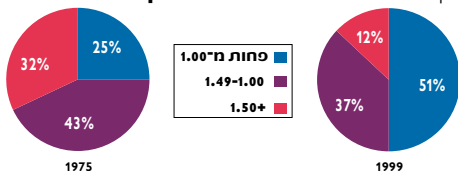
במקביל לעלייה בגודל הדירות, חלה עם השנים ירידה ניכרת בצפיפות הדיור בארץ. כך, עלה אחוז משקי הבית היהודיים הגרים בצפיפות נמוכה (פחות מנפש לחדר) מ-25% ב-1975 ל-51% ב-1999.

גרף 9: דירות שבנייתן הסתיימה, לפי מספר חדרים



מבין שלוש הצדדים הגדולות הצפיפות הגבוהה ביותר היא בירושלים והנמוכה ביותר בחיפה.

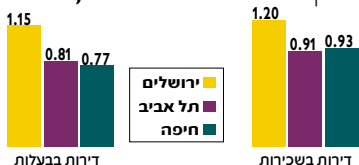
גרף 10: מספר נפשות לחדר במשקי בית יהודיים



לפי נתוני מפקד האוכלוסין והדור 1995, 73% מהתושבים שגרו במשקי בית, התגוררו בדירות שבבעלותם (72% מהיהודים, 85% מהמוסלמים, 67% מהנוצרים ו-92% מהדרוזים).

ב-1998 גרו 70% ממשקי הבית בדירות שבבעלותם ו-25% – בדירות שכורות. העאר גרו בדירות ללא תשלום או בדירות בדמי מפתח. היקף המגורים בדירות בבעלות הדיירים גבוה בירושלים (64%) ובחיפה (62%), בהשוואה לתל אביב-יפו (58%).

גרף 11: ממוצע נפשות לחדר, 1998



בנייה שלא למגורים

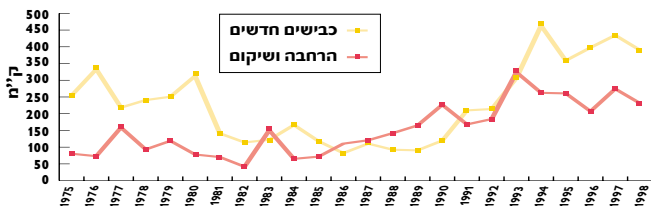
בין שנות ה-70 לשנות ה-90 צלה שטח גמר הבנייה שלא למגורים בממוצע מ-1.6 ל-2.4 מיליון מ"ר (3 מיליון מ"ר ב-1999). שטח הבנייה לתעשייה ולמלאכה הוכפל בתקופה זו והגיע למיליון מ"ר ושטח הבנייה לעסקים ולמשרדים גדל פי 3.3 והגיע ל-0.5 מיליון מ"ר.

גרף 12: שטח גמר הבנייה שלא למגורים לפי ייעוד



הבנייה האדרימית כוללת מספר ייעודים, שאחד מהם הוא סלילת כבישים.

גרף 13: סיום סלילת כבישים



פרסומים נבחרים של הלמ"ס:

1. "הבינוי בישראל 1998", 2000
2. "סקר דירות חדשות למכירה בבנייה פרטית אוקטובר-דצמבר 1999", 2000
3. "הרשויות המקומיות בישראל 1998 - נתונים פיסיים", 2000

ספטמבר 2000

למ"ס הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

כנפי נשרים 66 ירושלים 95464

טלפון: 02-6592666, פקס: 02-6521340

www.cbs.gov.il אינטרנט: E-mail: info@cbs.gov.il

ת ג ו ב ו ת ת ת ק ב ל נ ה ב ש מ ח ה