



# בינוי ותנאי דיור 2010-1985



## הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

אתר אינטרנט: [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il)  
דואר אלקטרוני: [info@cbs.gov.il](mailto:info@cbs.gov.il)  
טלפון מרכז המידע:  
בירושלים 02-6592666  
בתל אביב-יפו 03-5681933

### כתיבת עלון זה:

דנה הילמן, תחום בינוי ורשויות מקומיות  
ורד שבו, תחום צריכה וכספים  
גילי ששון, יחידת מחירים לצרכן

סיוע: אבישי כהן

עורכת סדרת סטטיסטיקה: נורית יפה

עיצוב: סטודיו אלף  
תמונת שער: משה מילנר, לשכת העיתונות הממשלתית

### עלוני נוספים בסדרת סטטיסטיקה

שיצאו לאור בשנים 2008-2011\*:

סקר כוח אדם 1996-2006

מדדי פיתוח בר-קיימה

המשק הישראלי 1950-2006

תחבורה 1995-2006

ששים שנה בראי הסטטיסטיקה 1948-2007

סקר הוצאות משק הבית וסקר הכנסות 2007

פשיעה 1999-2008

הסקר החברתי 2007-2008

האוכלוסייה הערבית בישראל 2008

מלונות 1990-2009

תיירות 1990-2009

נשים וגברים 1990-2009

אוכלוסיית ישראל 1990-2009

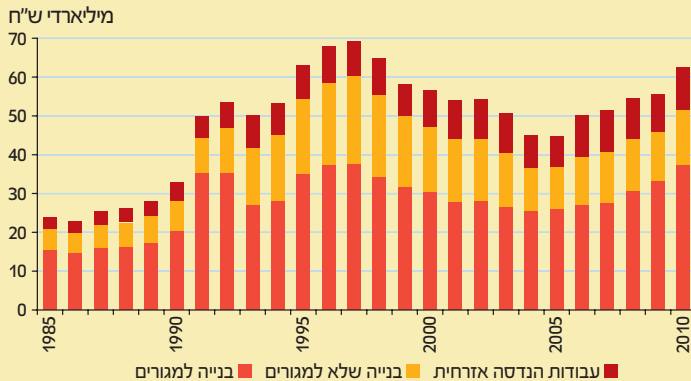
סחר חוץ 2000-2010

\*נמצאים באתר האינטרנט של הלמ"ס

נובמבר 2011

- הפעילות בענף הבינוי כוללת שלושה מרכיבים: בנייה למגורים, שהיא המרכיב העיקרי ביניהם, בנייה שלא למגורים (כגון בנייני ציבור, בניינים לתעשייה ובניינים לעסקים) ועבודות הנדסה אזרחית (כגון סלילת כבישים, בניית גשרים והנחת צינורות מים, ביוב ותיעול).
- ההשקעה בענף הבינוי נעשית בחלקה על ידי המגזר הציבורי ובחלקה על ידי המגזר הפרטי. בתגובה לגל העלייה הגדול שהגיע לארץ בשנות ה-90 הראשונות (כ-376 אלף עולים הגיעו בשנים 1990-1991) גדלו ההשקעות בענף הבינוי. ב-1989, לפני תחילת גל העלייה, הייתה ההשקעה 28 מיליארד ש"ח, והיא עלתה בהדרגה עד לשיא של 69 מיליארד ש"ח ב-1997. אחרי מספר שנים שבהן הצטמצמה, חזרה ההשקעה בבינוי לעלות, וב-2010 הגיעה ל-63 מיליארד ש"ח - כך שהייתה גבוהה ב-168% מזו שהייתה ב-1985 ונמוכה ב-10% מזו שהייתה בשנת השיא 1997 (כל הסכומים הנקובים הם במחירי 2005).

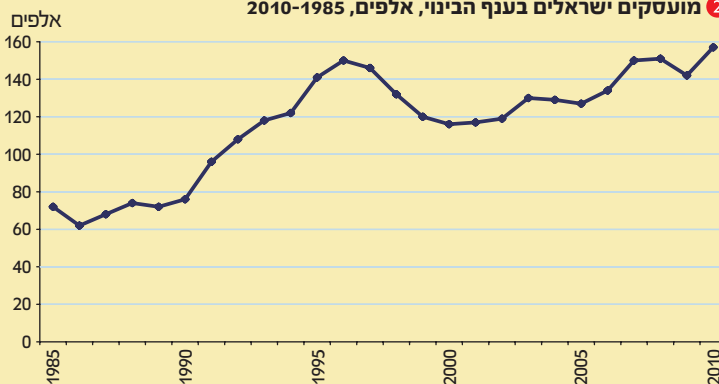
**1 השקעות בענף הבינוי, לפי ייעוד, מיליארדי ש"ח (במחירי 2005), 1985-2010**



- מאז שנת 2000 הצטמצם בהדרגה חלקו של ענף הבינוי מתוך התוצר המקומי הגולמי בשנת 2000 היה השיעור 7%, בשנת 2005 - 5.6% ובשנת 2010 - 5.1%.
- בשנת 2010, 60% מההשקעות בענף הבינוי היו בבנייה למגורים, 23% בבנייה שלא למגורים ו-17% בעבודות הנדסה אזרחית. חלקה של הבנייה למגורים מכלל ההשקעה בענף הבינוי היה מרבי ב-1991 (71%). לאחר מכן הוא קטן בהדרגה עד ל-52% ב-2001-2003, ומאז גדל.
- ב-2010 עבדו בענף הבינוי 157.4 אלף מועסקים ישראלים ו-26 אלף עובדים זרים (16.3 אלף מהרשות הפלסטינית ו-9.7 אלף מחו"ל).
- מספר המועסקים הישראלים בענף הבינוי ב-2010 היה הגדול ביותר מקום המדינה. הם היו 5.3% מכלל המועסקים הישראלים.

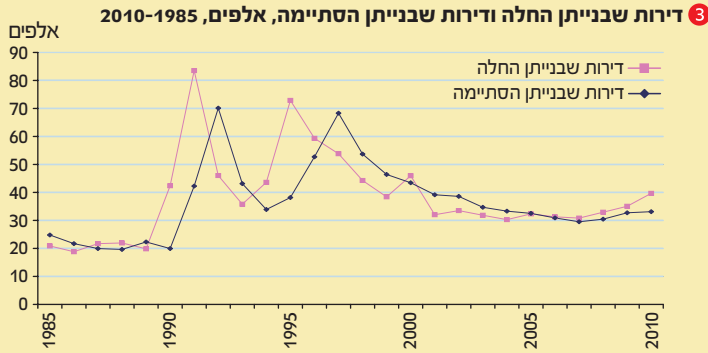
## מועסקים

**2 מועסקים ישראלים בענף הבינוי, אלפים, 1985-2010**



- 78% מהמועסקים בענף הבינוי הם שכירים (בהשוואה ל-87% מכלל המועסקים).
- 93% מהמועסקים בענף הבינוי הם גברים (בהשוואה ל-53% מכלל המועסקים).
- 53% מהמועסקים בענף הבינוי הם יהודים (בהשוואה ל-85% מכלל המועסקים). הגברים היהודים המועסקים בבינוי מהווים 6% מכלל הגברים המועסקים היהודים; הגברים הערבים המועסקים בענף מהווים 25% מכלל הגברים המועסקים הערבים - בינוי הוא ענף התעסוקה העיקרי בקרב הגברים הערבים.

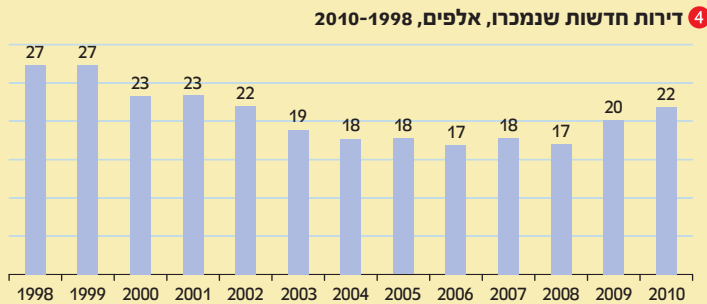
- אחרי שנת 1995, שבה הוחל בבניית 72 אלף דירות, ירד המספר ברציפות עד לכ-30 אלף בשנים 2004-2007. מאז עלה המספר והגיע ל-40 אלף בשנת 2010.



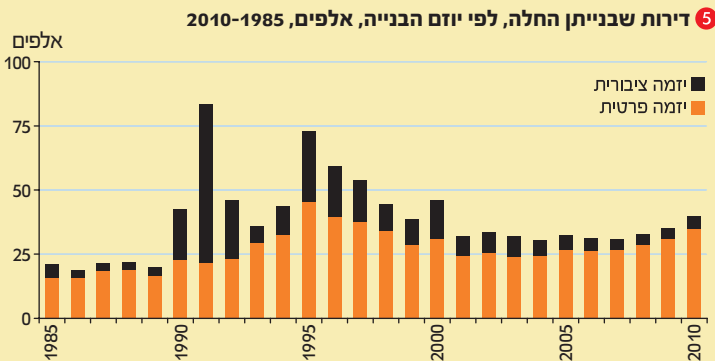
- שיעור הדירות שבנייתן הסתיימה ב-2010 ל-1,000 תושבים היה 4.3. בשנים 1985-1989 היה השיעור 5 ובשנות ה-90 - 8.5 ל-1,000 תושבים, בממוצע לשנה (בשנת השיא 1992 - 13.7).
- שיעור הדירות שבנייתן הסתיימה ב-2009 בישראל (4.4 ל-1,000 תושבים) גבוה מזה שבשוודיה (2.6), בדנמרק (2.9), בהונגריה (3.2), בפינלנד (4.1) ובפולין (4.2), דומה לזה שבבלגיה (4.5) ונמוך מזה שבהולנד (5).

מקור: UN Economic Commission for Europe

- במהלך שנת 2010 נמכרו 22 אלף דירות חדשות - עלייה מ-20 אלף דירות חדשות שנמכרו ב-2009 ומ-17 אלף דירות חדשות שנמכרו בשנת 2008.

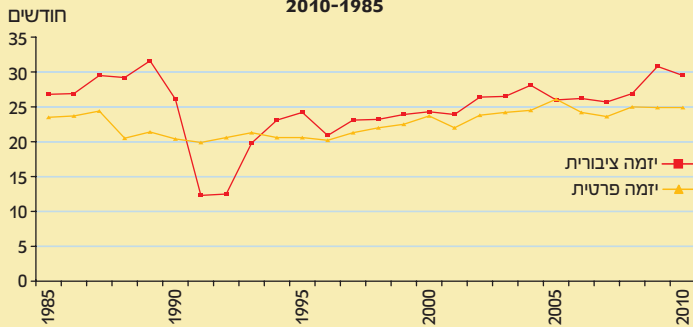


- בתקופות שבהן מספר העולים גדול, ועל ענף הבינוי להיענות תוך זמן קצר לביקוש המוגבר לדיר, גדל חלקה של הבנייה ביזמה ציבורית. בשנות ה-80 המאוחרות, שהיו שנות שפל בענף הבינוי, היה חלקה של הבנייה ביזמה ציבורית נמוך - 15% מסך התחלות הבנייה של דירות. בשנות ה-90 עלה חלקה ל-36% בממוצע לשנה (ב-1991 היה שיעור שיא של 74%); בשנות ה-2000 ירד השיעור ל-20% בממוצע לשנה. בשנת 2010 הוא היה 12%.



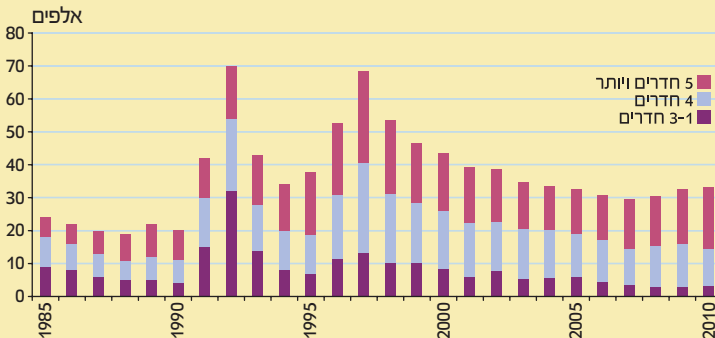
- משך הבנייה של דירות שבנייתן הסתיימה ב-2010 היה 26 חודשים בממוצע - 25 חודשים בבנייה ביזמה פרטית ו-30 חודשים בבנייה ביזמה ציבורית.
- בתקופת השיא של הבנייה בראשית שנות ה-90, שבהן נקלט גל העלייה מחבר העמים, התקצר משך הבנייה של דירות בבנייה ביזמה ציבורית באופן חד - מ-32 חודשים בשנת 1989 ל-12 חודשים בשנים 1991 ו-1992.

## 6 חודשי בנייה של דירות שבנייתן הסתיימה, לפי יוזם הבנייה ושנת סיום הבנייה, 2010-1985

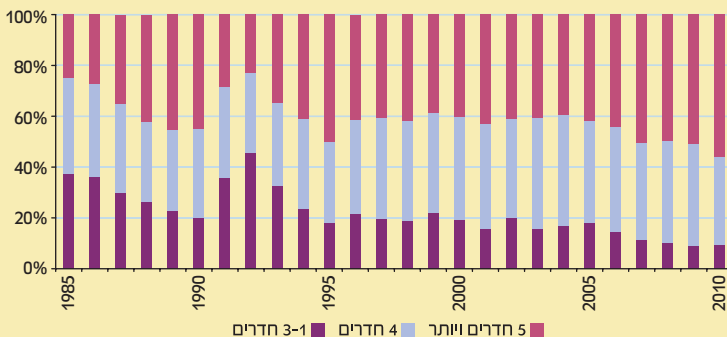


- ב-2010 היוו דירות גדולות (שבהן 5 חדרים או יותר) יותר ממחצית הדירות שבנייתן הסתיימה, דירות בנות 4 חדרים היו 34%, ודירות קטנות (שבהן 1-3 חדרים) - 9%.
- עם הזינוק התלול בהיקפי הבנייה בתחילת שנות ה-90 גדל מספר הדירות הקטנות (שבהן 1-3 חדרים) פי 8 - מכ-4,000 ב-1990 לכ-32 אלף ב-1992, וחלקן בכלל הדירות שבנייתן הסתיימה עלה מ-20% ל-46%, בהתאמה. בשנים האחרונות ירד חלקן בהדרגה.

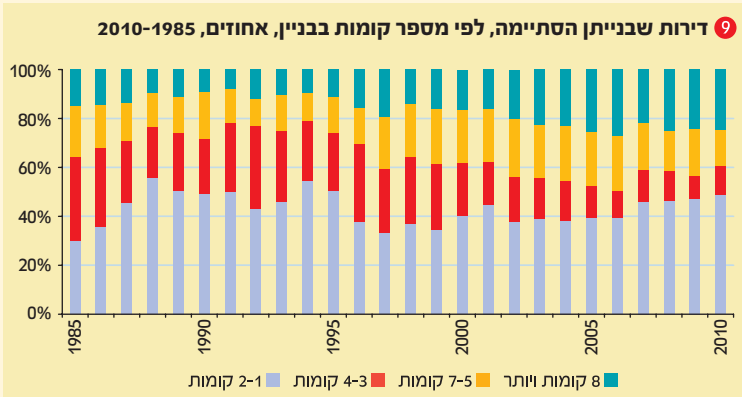
## 7 דירות שבנייתן הסתיימה, לפי מספר חדרים בדירה, אלפים, 2010-1985



## 8 דירות שבנייתן הסתיימה, לפי מספר חדרים בדירה, אחוזים, 2010-1985



• חלקן של הדירות שבנייתן הסתיימה בבניינים בני 8 קומות או יותר גדל מ-15% ב-1985 ל-25% ב-2010.

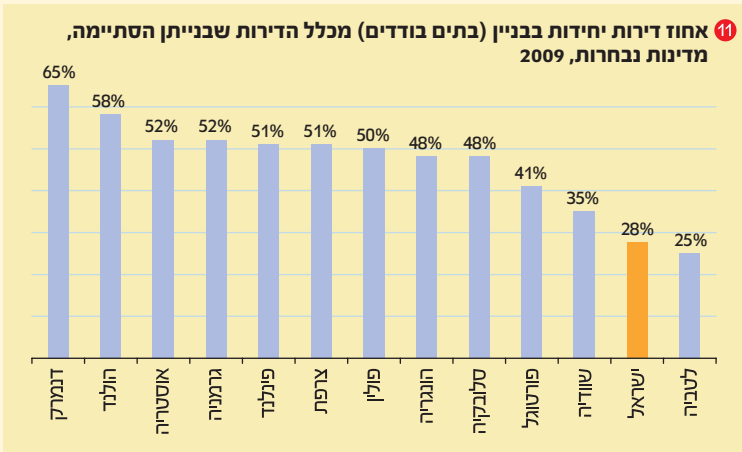


• חלקן של הדירות היחידות בבניין (בתים בודדים) מכלל הדירות שבנייתן הסתיימה עלה מ-23% ב-1996 ל-29% ב-2010.

**10 דירות שבנייתן הסתיימה, לפי מספר דירות בבניין, אחוזים, 2010, 2000, 1996**

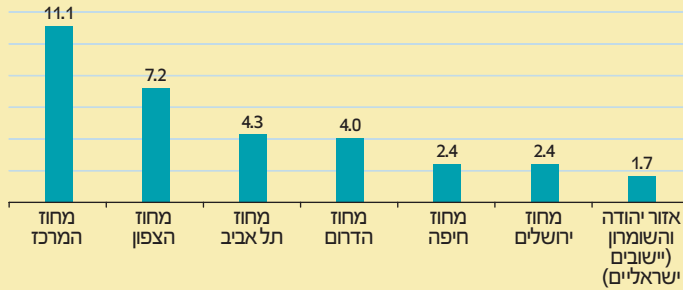
מספר דירות בבניין						שנה
+30	29-10	9-2	1	סה"כ	100	
32	23	22	23	100	100	1996
28	24	24	24	100	100	2000
27	19	25	29	100	100	2010

• אחוז הדירות היחידות בבניין נמוך בישראל יחסית למדינות רבות באירופה. ב-2009 הן היוו 28% מכלל הדירות שבנייתן הסתיימה ואילו הממוצע של מדינות אירופה המוצגות בגרף 11 היה 48%.



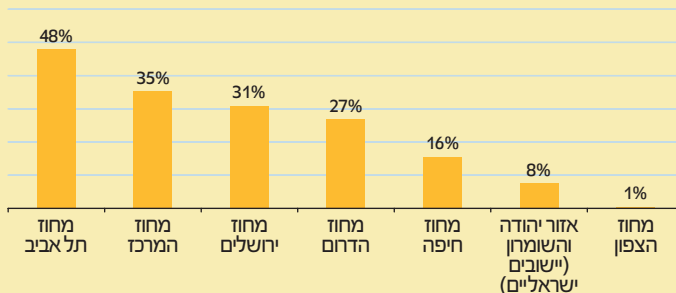
- למעלה ממחצית מכלל הדירות שבנייתן הסתיימה ב-2010 היו במחוז המרכז ובמחוז הצפון (34% ו-22%, בהתאמה).
- מספר הדירות שבנייתן הסתיימה ב-2010 היה קטן ב-13% ממספר הדירות שבנייתן הסתיימה ב-1995 (שנת בנייה לקליטת גלי העלייה). במחוז חיפה הצטמצם המספר ב-37%, ובמחוזות ירושלים, המרכז והדרום - ב-24% עד 20%.

12 דירות שבנייתן הסתיימה, לפי מחוז, אלפים, 2010



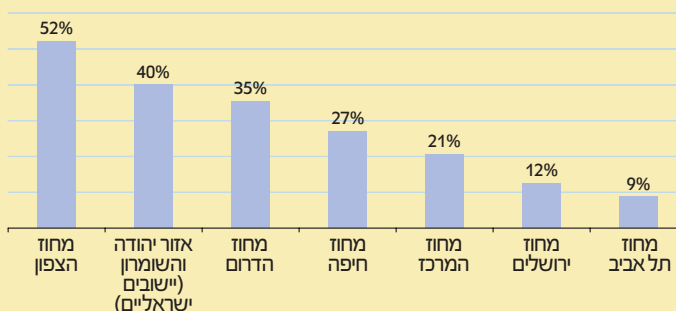
- 15% מהדירות שבנייתן הסתיימה ב-2010 נבנו ביזמה ציבורית. במחוז תל אביב הייתה כל הבנייה ביזמה פרטית. בשאר המחוזות נע חלקה של הבנייה ביזמה ציבורית בין 4% במחוז חיפה ל-29% ביישובים הישראליים באזור יהודה והשומרון.
- במחוז הצפון, חלקן של הדירות שבנייתן הסתיימה ב-2010 והן נמצאות בבניינים בני 8 קומות או יותר (1% קטן מאשר בשאר המחוזות. במחוז תל אביב חלקן הוא הגדול ביותר (48%).

13 אחוז הדירות בבניינים שבהם 8 קומות ויותר מבין הדירות שבנייתן הסתיימה, לפי מחוז, 2010



- במחוז הצפון חלקן של הדירות שהן יחידות בבניין (בתים בודדים) הוא הגדול ביותר (52%); במחוז תל אביב הוא הקטן ביותר (9%).

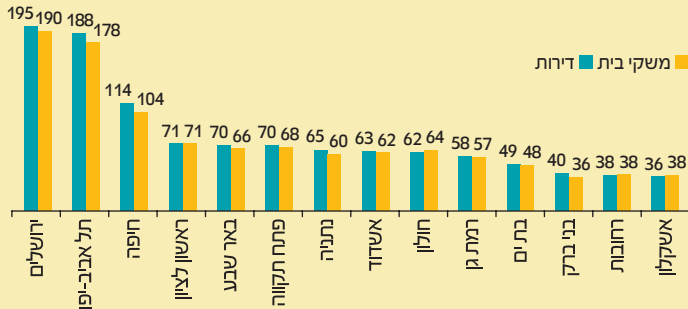
14 אחוז הדירות היחידות בבניין (בתים בודדים) מבין הדירות שבנייתן הסתיימה, לפי מחוז, 2010



# בנייה למגורים ביישובים נבחרים

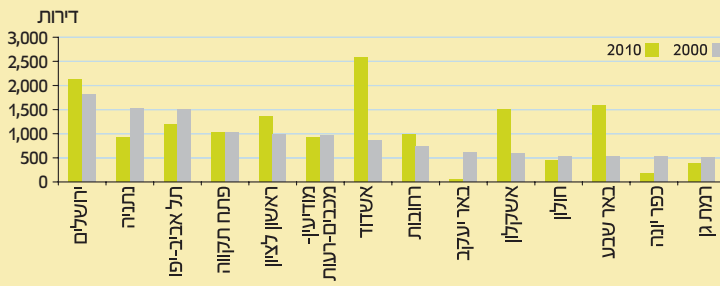
- למעט באשקלון ובחולון, בערים הגדולות (שבהן יותר מ-100,000 תושבים) היה מלאי הדירות ב-2010 גבוה ממספר משקי הבית או זהה לו. בתל אביב-יפו ובחיפה היה מספר הדירות גדול ממספר משקי הבית ב-10,000, בירושלים ובנתניה הוא היה גדול ב-5,000.

## 15 מספר דירות מגורים (מלאי) ומספר משקי בית בערים הגדולות, אלפים, 2010



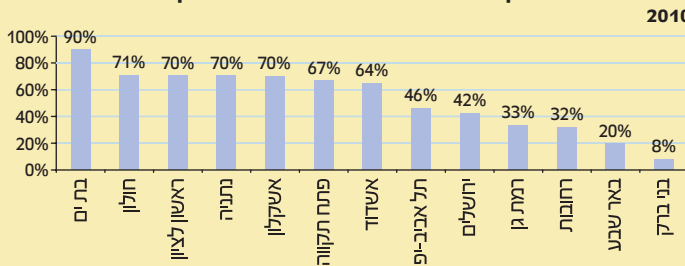
- שיעור הגידול במלאי בערים למגורים בין השנים 2000 ו-2010 היה: בבתים - 3%, בחיפה - 7%, ברמת גן - 8%, בחולון - 9%, בתל אביב-יפו - 12%, בבני ברק - 13%, בירושלים - 14%, ברחובות - 15%, בבאר שבע - 17%, בנתניה - 18%, באשקלון - 20%, בפתח תקווה - 21% ובאשדוד - 22%.
- המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה ב-2010 היה בירושלים (1,814 דירות), ואחריה - בנתניה (1,533 דירות).
- ב-11 מבין 14 הערים הגדולות (ללא בני ברק, בתים וחולון) נבנו ב-2010 יותר מ-500 דירות. יישובים קטנים יותר שבהם הסתיימה ב-2010 בנייתן של יותר מ-500 דירות הם מודיעין-מכבים-רעות, באר יעקב וכפר יונה.

## 16 דירות שנבנו ביישובים שבהם הסתיימה בניית יותר מ-500 דירות, 2010, 2000



- באשדוד, באשקלון ובבאר שבע היו היקפי גמר הבנייה ב-2010 קטנים לעומת שנת 2000 (ירידה של 67%, 67% ו-60% בהתאמה).

## 17 אחוז הדירות שבנייתן הסתיימה בבניינים שבהם יותר מ-8 קומות בערים נבחרות, 2010

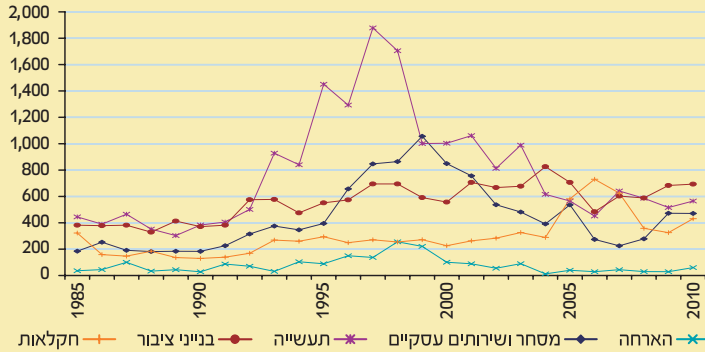


- בבאר שבע ובראשון לציון היה השיעור הגדול ביותר (13%) של דירות שהן יחידות בבניין מכלל הדירות שבנייתן הסתיימה ב-2010 בערים הגדולות.
- בתל אביב-יפו היה השיעור הקטן ביותר של דירות שבהן 4 חדרים או יותר (51%). ברוב הערים הגדולות היה השיעור גדול מ-80%.

# בנייה שלא למגורים ועבודות הנדסה אזרחית

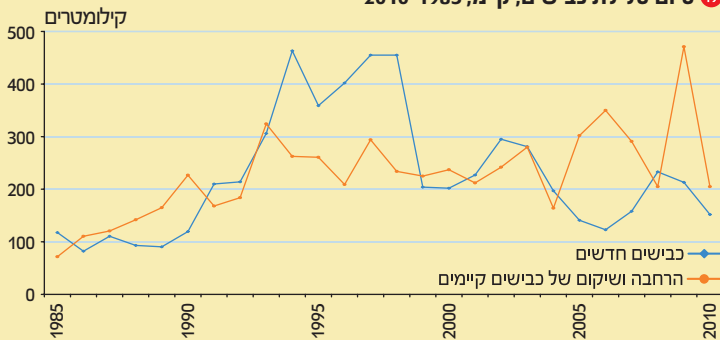
- בשנת 2010 הסתיימה הבנייה שלא למגורים בשטח של 2.2 מיליון מ"ר. 31% משטח זה יועדו לבנייני ציבור, 25% - לבנייני תעשייה, 21% - לבנייני מסחר ושירותים עסקיים, 19% - לבנייני חקלאות, ו-3% לבנייני הארחה.
- 1997 הייתה שנת השיא בבנייה שלא למגורים - בה הסתיימה הבנייה של 3.8 מיליון מ"ר.

18 שטח גמר בנייה שלא למגורים, לפי ייעוד, אלפי מ"ר, 2010-1985



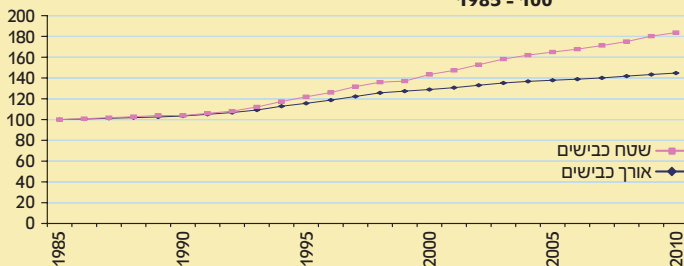
- עבודות הנדסה אזרחית כוללות מספר ייעודים, שאחד מהם הוא סלילת כבישים - סלילת כבישים חדשים והרחבה ושיקום של כבישים קיימים.
- ב-2010 נסללו 152 קילומטרים של כבישים חדשים והורחבו או שוקמו 205 קילומטרים של כבישים קיימים.

19 סיום סלילת כבישים, ק"מ, 2010-1985



- בסוף 2010 היה אורכם הכולל של הכבישים בישראל 18,470 ק"מ (בסוף 1985 - 12,760 ק"מ), ושטחם הכולל - 155,263 אלפי מ"ר (84,530 ב-1985). בין 1985 ל-2010 גדל אורך הכבישים ב-45% ושטח הכבישים - ב-84%.

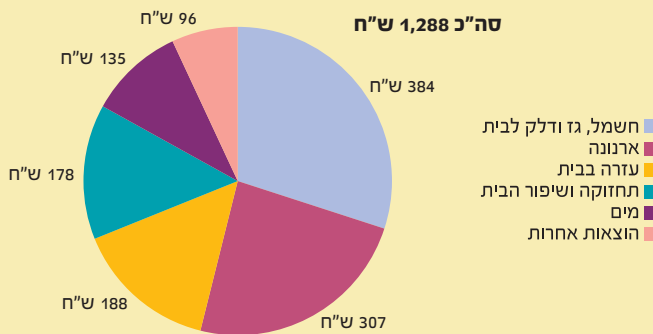
20 אורך הכבישים ושטחם, מדדי שינוי, 2010-1985  
1985 = 100



# ההוצאה לדירור ובעלות על דירה<sup>1</sup>

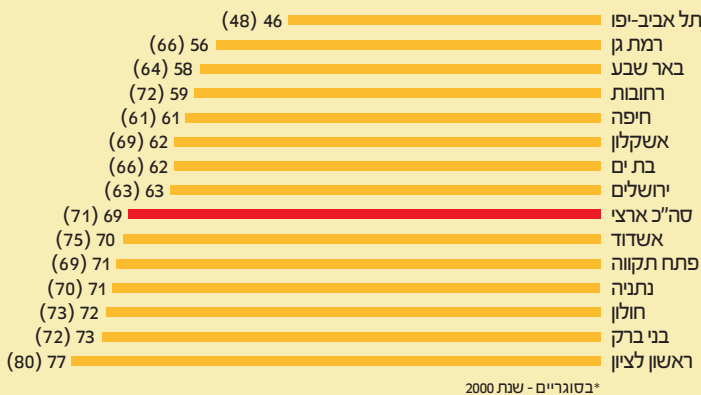
- בשנת 2010 הייתה ההוצאה החודשית הממוצעת לתצרוכת של משק בית בישראל 13,496 ש"ח. מהוצאה זו 25% (3,380 ש"ח) היוותה ההוצאה לדירור שהייתה רכיב ההוצאה הגדול ביותר ו-9.6% (1,289 ש"ח) - ההוצאה לתחזוקת הדירה ומשק הבית.
- מכלל ההוצאה לדירור, 2,282 ש"ח היו שכר דירה בדירות שכורות ו-1,098 ש"ח - צריכת שירותי דירור בדירות בבעלות, דהיינו שכר הדירה שהיה נדרש לו גרו בשכירות בדירה דומה.
- בין שנת 2000 לשנת 2010 עלתה ההוצאה לדירור ב-27%. זו העלייה הגדולה ביותר בהשוואה לשאר סעיפי התצרוכת. לשם השוואה, ההוצאה לבריאות עלתה ב-23% וההוצאה לתחבורה ותקשורת - ב-16%. ההוצאה לאחזקת הדירה ומשק הבית עלתה ב-13%.
- חלקה של ההוצאה לדירור מכלל ההוצאה לתצרוכת עלה מ-22% בשנת 2000 ל-25% בשנת 2010.
- חלקו של שכר הדירה מכלל ההוצאה החודשית לדירור עלה מ-17.5% בשנת 2000 ל-18.6% בשנת 2010.
- חלקה של ההוצאה לאחזקת הדירה ומשק הבית מכלל ההוצאה לתצרוכת כמעט לא השתנה.
- הרכיב הגדול ביותר בהוצאה החודשית לתחזוקת הדירה ומשק הבית הוא חשמל, גז ודלק לבית - 384 ש"ח (30%).

21 הוצאה חודשית לתחזוקת הדירה ומשק הבית, לפי רכיב, ש"ח, 2010



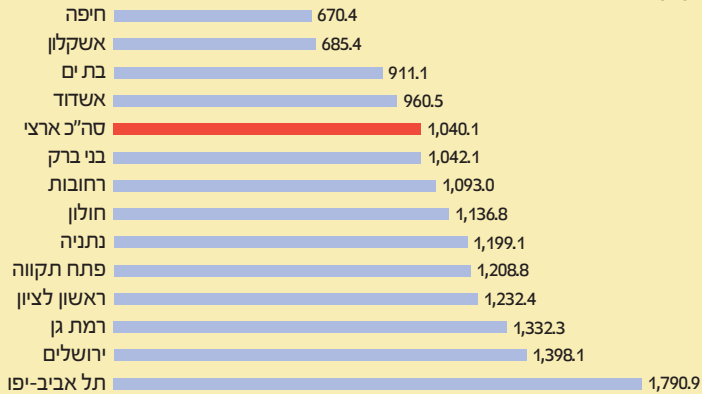
- בשנת 2010 גרו 69% ממשקי הבית בישראל בדירות בבעלותם, 26% גרו בשכירות והשאר - בדמי מפתח ובדירור חינם. בשנת 2000 היה אחוז משקי הבית שגרו בדירה בבעלותם גדול יותר - 71%.
- בשנת 2010 נע חלקם של משקי הבית שגרו בדירה בבעלותם בערים הגדולות<sup>2</sup> בין 46% על תל אביב-יפו ל-77% בראשון לציון. ב-9 מתוך 14 הערים הגדולות ירד אחוז הבעלות על דירה בהשוואה לשנת 2000. הירידה הגדולה ביותר הייתה ברחובות (מ-72% ל-59%).

22 אחוז דירות בבעלות הדיירים בערים הגדולות<sup>2</sup>, 2000, 2010



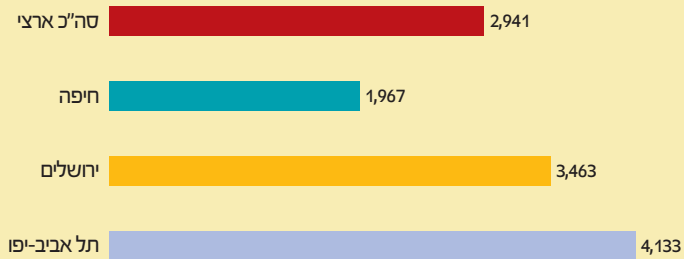
<sup>1</sup>מקור: סקר הוצאות משק הבית שבהן יותר מ-100,000 תושבים

## 23 מחירים ממוצעים של דירות (שבהן 1.5-5 חדרים) בערים הגדולות<sup>1</sup>, אלפי ש"ח, 2010

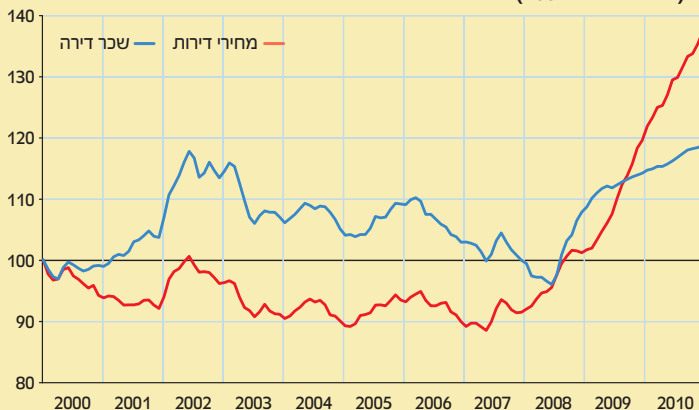


מקור: רשות המסים, עיבודי למ"ס

## 24 שכר דירה חודשי ממוצע (לדירות שבהן 1.5-5 חדרים) בשלוש הערים הגדולות, ש"ח, 2010



## 25 מדד מחירי דירות ומדד שכר דירה, 2010-2000 (דצמבר 1999=100)



<sup>1</sup> שבהן יותר מ-100,000 תושבים



אוקטובר 2011