

הודעה לתקשורת

אתר: www.cbs.gov.il; דוא"ל: info@cbs.gov.il; פקס: 02-6521340

ירושלים, י' באדר, תשפ"ד
20 במרץ 2024
089/2023

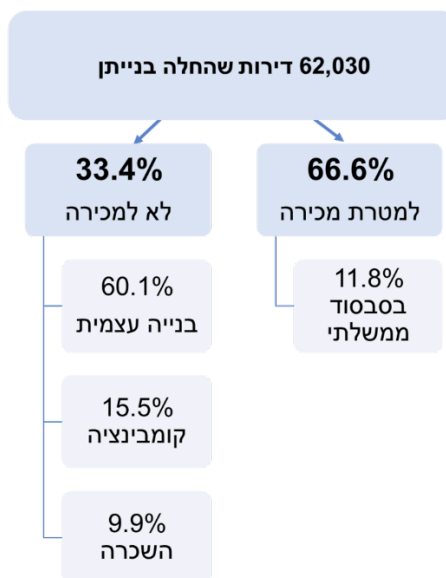
התחלות וגמר בנייה - סיכום שנת 2023 Construction Begun and Completed in 2023

גמר בנייה	בנייה פעילה	התחלות נטו ¹	התחלות	היתרים	דירות (באלפים)
57.9	170.3	58.1	62.0	72.8	דירות (באלפים)
9.3% ↑	2.6% ↑	8.6% ↓	8.9% ↓	6.0% ↓	אחוזי שינוי לעומת 2022

32.8 חודשים

משך זמן בנייה משוקלל

- כרבע מהדירות נבנו במסגרת התחדשות עירונית, מהן 70.2% במסגרת תמ"א ופינוי בינוי היישובים המובילים בהתחלות הבנייה: ירושלים, תל אביב-יפו, אשדוד, בת ים



¹ התחלות בנייה נטו מתקבלות לאחר ניכוי הדירות שנהרסו במסגרת התחדשות עירונית.

נתונים נבחרים לרבעון הרביעי 2023

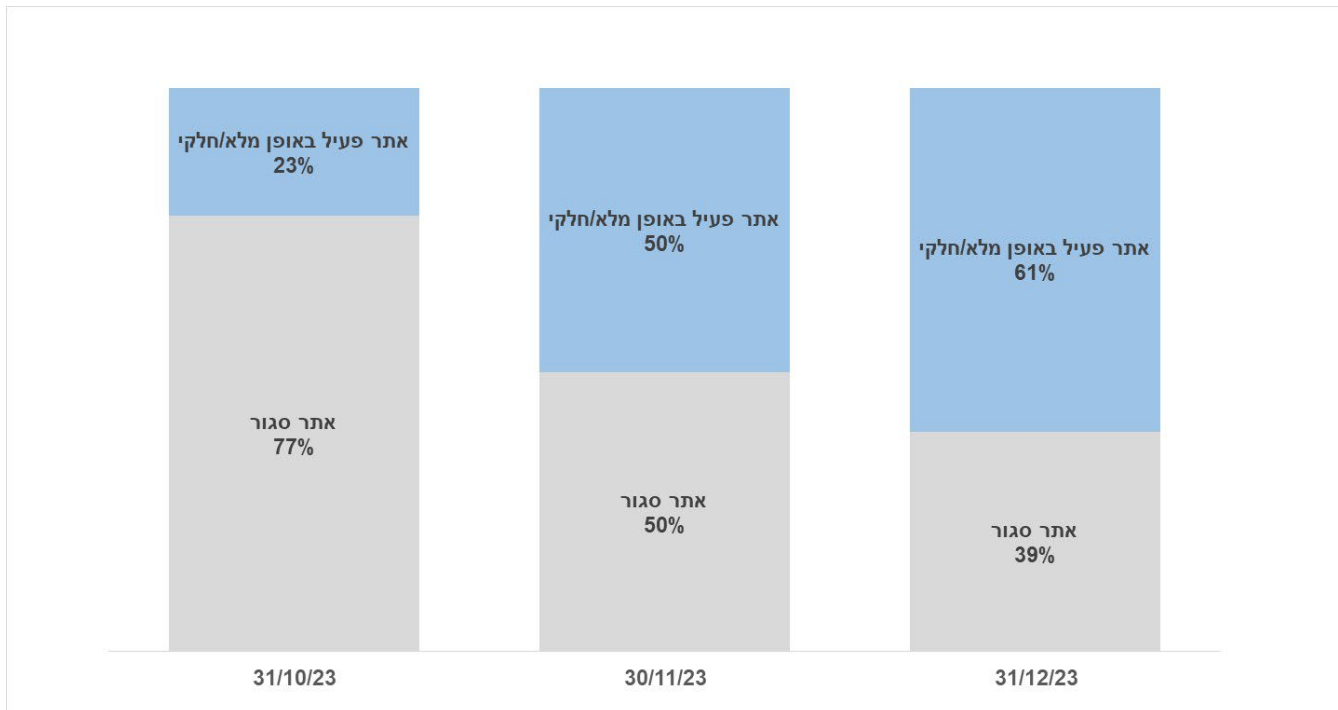
גמר בנייה	בנייה פעילה	התחלות נטו ¹	התחלות	היתרים	
15.9	170.3	13.2	14.1	21.1	דירות (באלפים)
8.8% ↑	2.6% ↑	3.9% ↓	5.0% ↓	0.9% ↓	אחוזי שינוי לעומת רבעון 4 2022

- בסוף הרבעון הרביעי 60.1% מאתרי הבנייה היו פעילים בצורה מלאה או חלקית.
- טרם החלה בנייתן של 58.3% מסך הדירות בהיתרים שהופקו ברבעון הרביעי של שנת 2023.
- דווח על עיכוב בגמר הבנייה של 32.7% מהמבנים, יותר ממחציתם (55.1%) על רקע המצב הביטחוני.

[למטא דאטה \(הגדרות והסברים\)](#)

בחודש אוקטובר 2023, בעקבות מלחמת חרבות ברזל, כ-23% בלבד מאתרי הבנייה היו פעילים בצורה מלאה או חלקית. בחודש דצמבר אחוז זה עלה באופן משמעותי ועמד על כ-61% (תרשים 1). לאורך התקופה, אחוז הפעילות במבנים למגורים גבוה יותר לעומת מבנים שאינם מיועדים למגורים. כמו כן, נראה כי מרבית תשומות העבודה מוקדו בפרויקטים גדולים הכוללים מבנים עם מספר דירות רב.

תרשים 1: פעילות באתרי בנייה, ברבעון הרביעי 2023



מגמה זו תואמת לנתונים שהתקבלו מסקרי הבזק על מצב העסקים.¹ בחודש אוקטובר כ-62% מהעסקים בענפי הבינוי היו בתעסוקה מינימלית/סגירה זמנית.² היקף העסקים הללו הצטמצם באופן משמעותי במהלך החודשים נובמבר ודצמבר, ושיעורם עמד על 34% ועל 24%, בהתאמה.

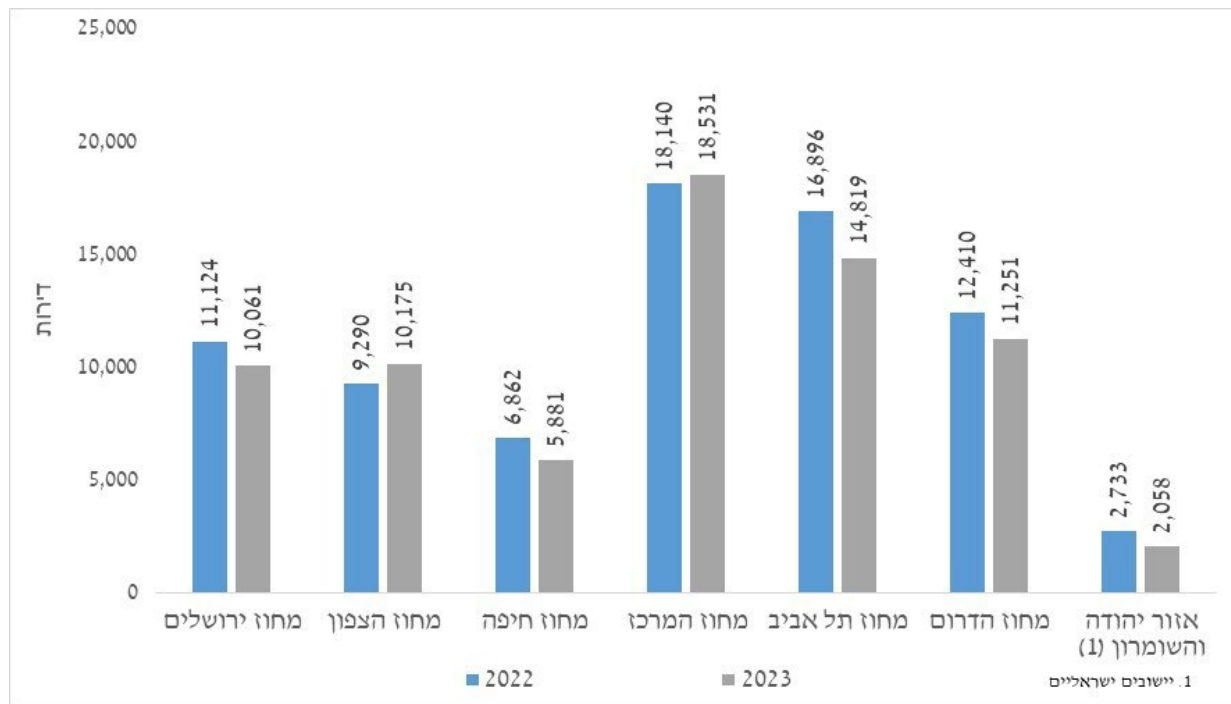
היתרי הבנייה

- בשנת 2023 הונפקו היתרי בנייה עבור כ-72,780 דירות, ירידה של כ-6.0% לעומת שנת 2022.
- מסך הדירות שהונפקו עבורן היתרים בשנת 2023, כ-45.8% היו במחוזות המרכז ותל אביב – 25.5% ו-20.4%, בהתאמה (תרשים 2).
- כ-2.0% מהדירות שהונפקו עבורן היתרים היו למטרת הסדרת בנייה בלתי חוקית – היתרי לגיטימציה (דירות אלו אינן נכללות בסך כל הדירות בהיתרים וביתר סדרות הבנייה).

¹ כדי לאמוד את מצב העסקים בעקבות מלחמת חרבות ברזל ערכה הלמ"ס סקרי בזק בשלוש נקודות זמן שונות בשנת 2023: בתחילת המלחמה בתאריכים 24.10-26.10, בחודש השני ללחימה בתאריכים 19.11-20.11 ובחודש השלישי ללחימה בתאריכים 19.12-20.12.

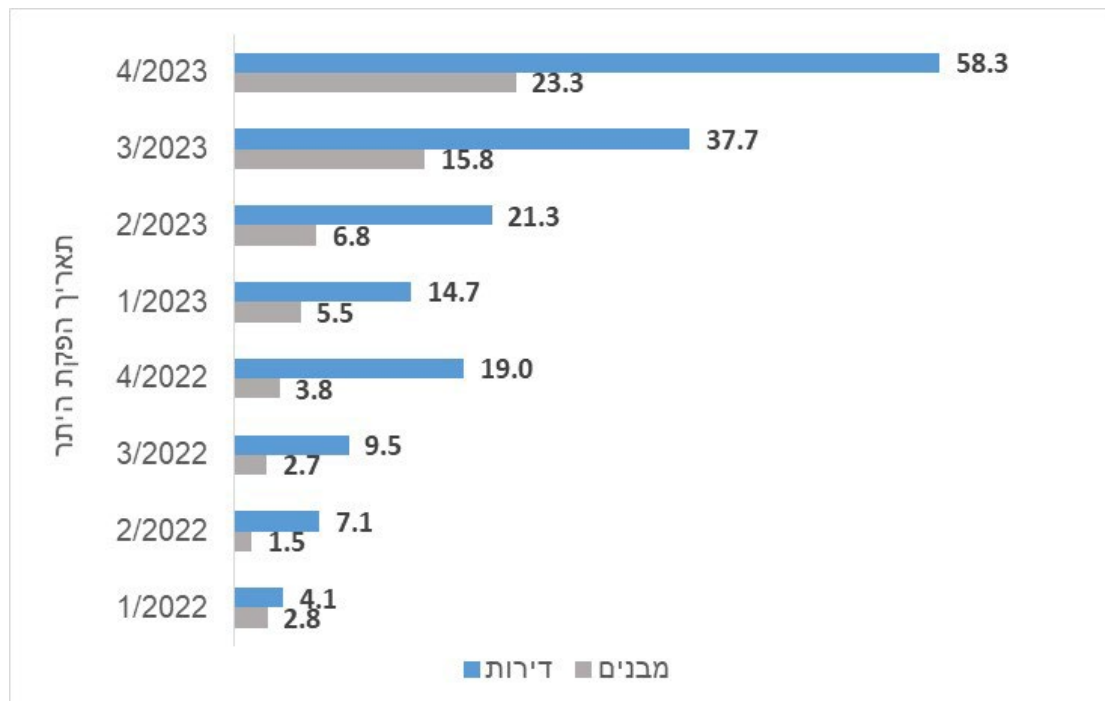
² מנהלי החברות ענו כי בזמן ביצוע הסקר היו בחברתם עד 20% ממצבת העובדים בשגרה (מייצג עסקים על סף סגירה או בסגירה זמנית).

תרשים 2 - מספר דירות שהונפקו בהיתרי בנייה לפי מחוז, שנת 2023 לעומת שנת 2022



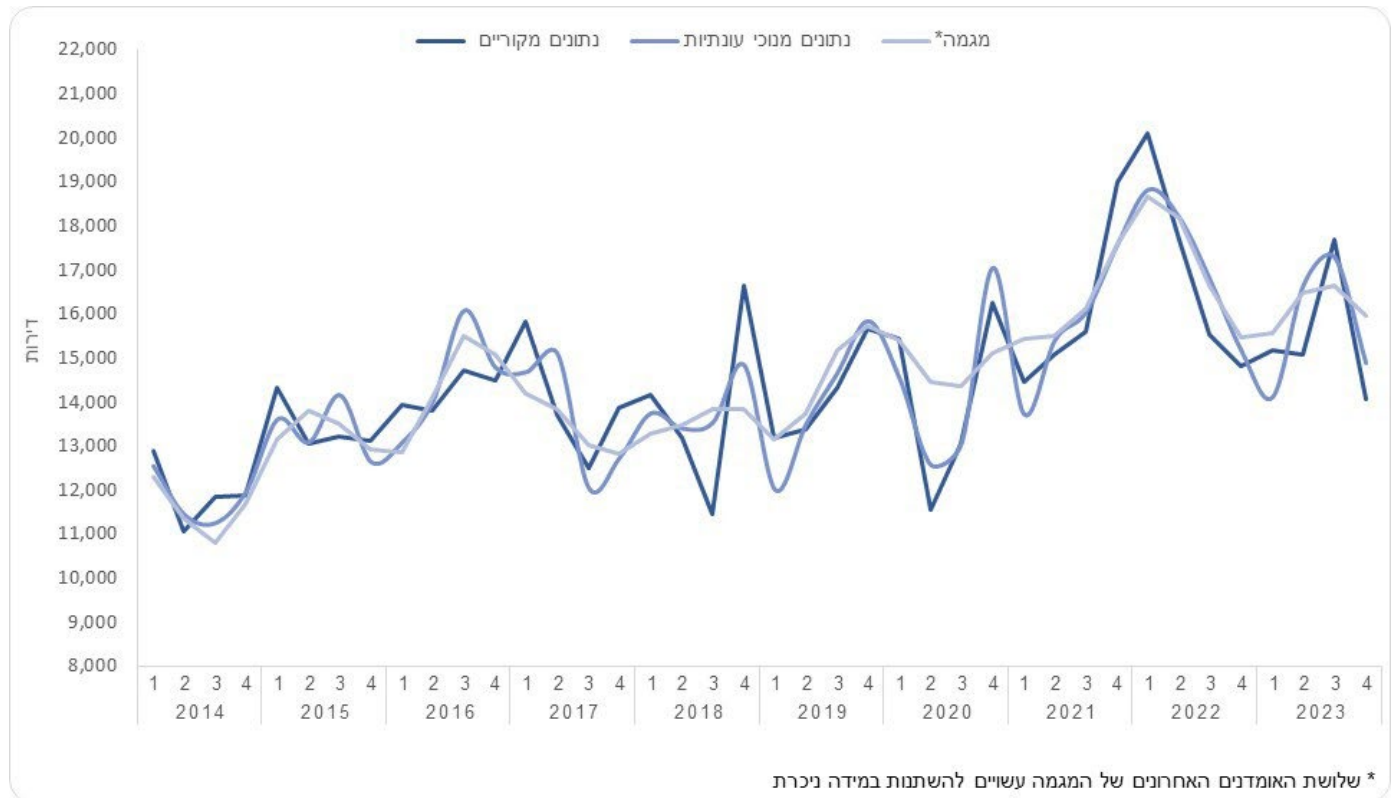
טרם החלה בנייתן של 58.3% מסך הדירות בהיתרים שהופקו ברבעון הרביעי של שנת 2023 ושל 37.7% מסך הדירות בהיתרים שהופקו ברבעון השלישי של שנה זו (תרשים 3).

תרשים 3- אחוז הדירות והמבנים שטרם החלה בנייתם לפי תאריך הפקת ההיתר מרבע 1/2022 עד רבע 4/2023



- בשנת 2023 החלה בנייתן של כ-62,030 דירות, ירידה של 8.9% לעומת שנת 2022 (לוח 1 ותרשים 4).
- כ-93.6% מהדירות שהחלה בנייתן הן דירות תוספתיות למשק. כלומר, התחלות הבנייה נטו¹ עומדות על כ-58,080 דירות (כ-3,950 דירות קיימות נהרסו) (לוח 5).

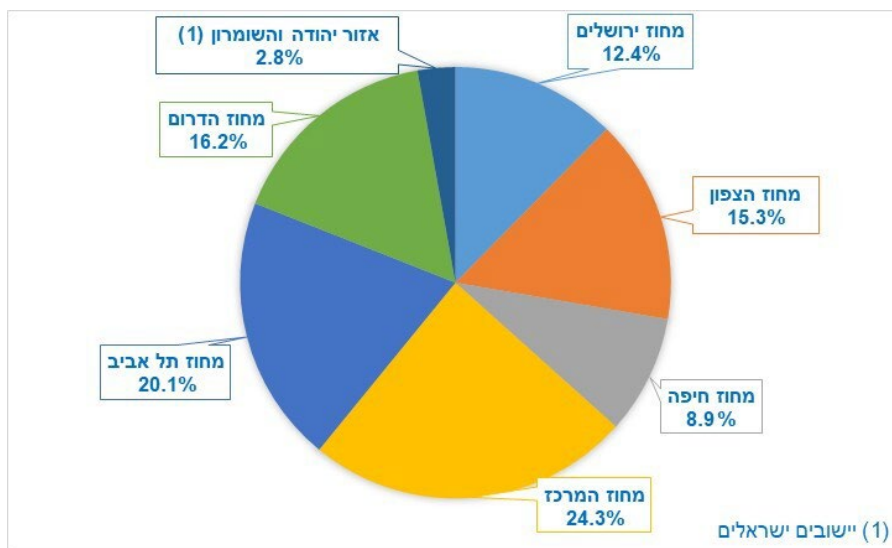
תרשים 4 - דירות שהחלה בנייתן, לפי רבעון



¹ התחלות בנייה נטו מתקבלות לאחר ניכוי הדירות שנהרסו במסגרת התחדשות עירונית.

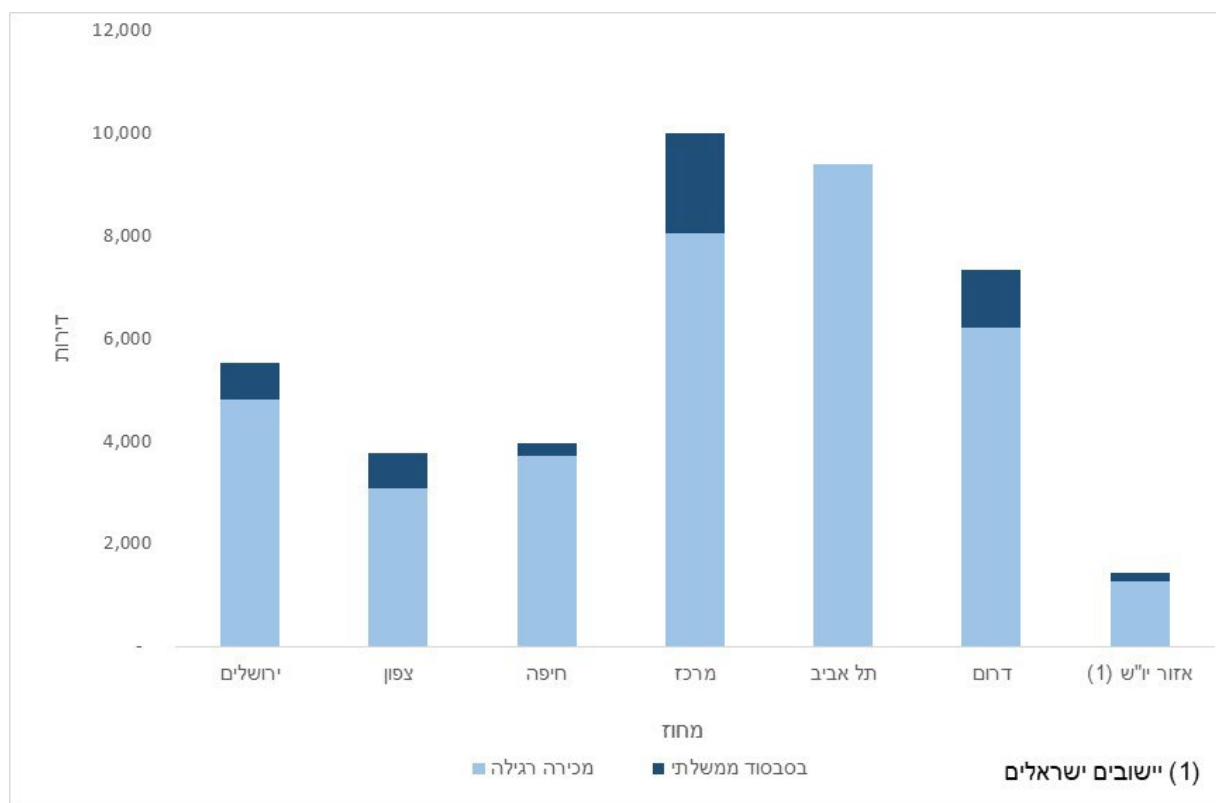
- כרבע (24.3%) מסך התחלות הבנייה היו במחוז המרכז וחמישית (20.1%) – במחוז תל אביב (תרשים 5 ולוח 3).

תרשים 5 - דירות שהחלה בנייתן לפי מחוז, שנת 2023



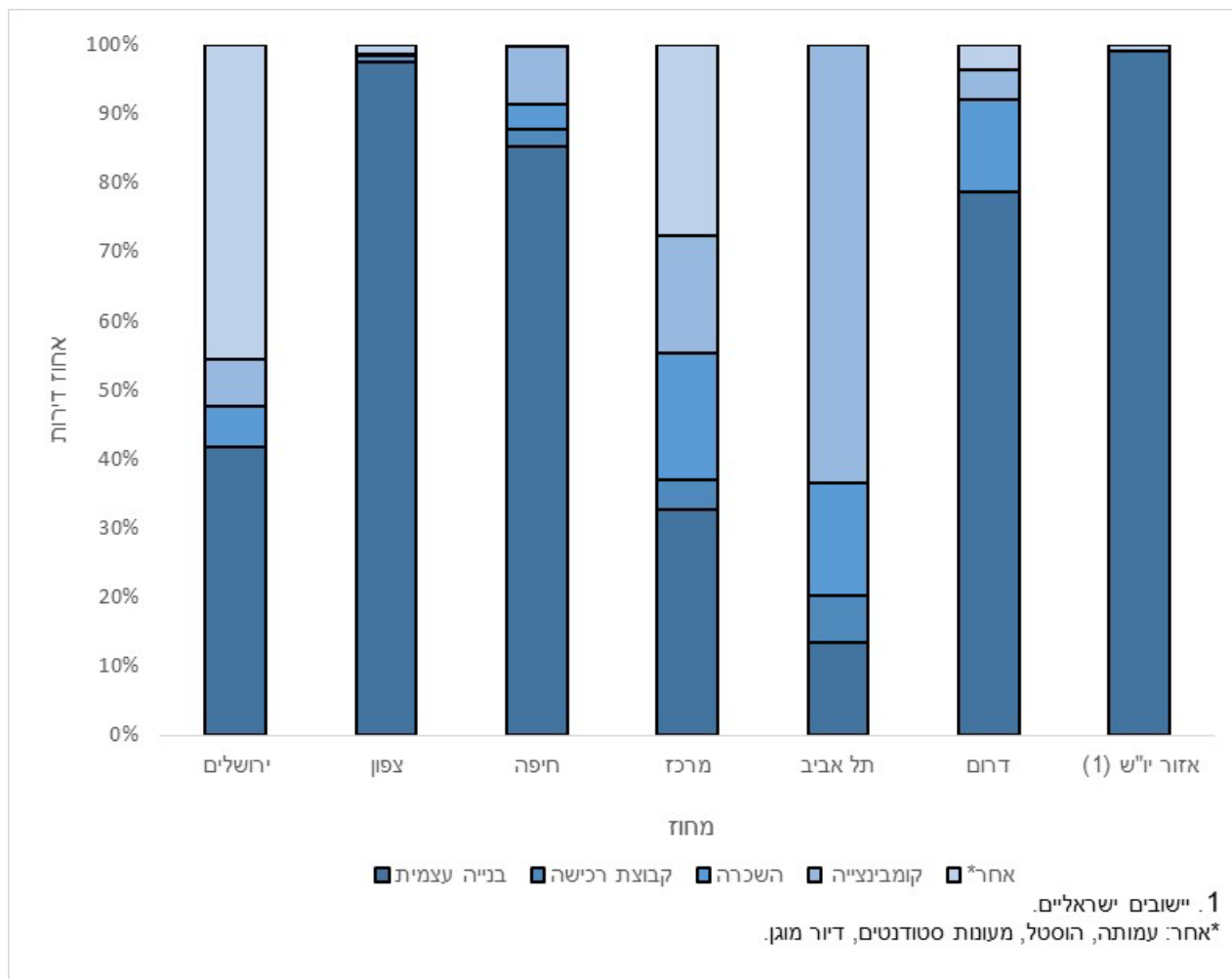
- כ-66.6% מהדירות שהחלה בנייתן נבנו למטרת מכירה, מהן כ-11.8% בסבסוד ממשלתי (כ-4,890 דירות). מספר הדירות הגדול ביותר במסגרת סבסוד ממשלתי היה במחוז המרכז, כ-1,950 דירות שהן כ-39.8% מכלל הדירות הנבנות במסגרת זו. אחריו היה מחוז הדרום עם 1,130 דירות שהן 23.0% מכלל הדירות הנבנות במסגרת סבסוד ממשלתי (לוח 6 ותרשים 6).

תרשים 6 - דירות שהחלה בנייתן למטרת מכירה, לפי מחוז, 2023



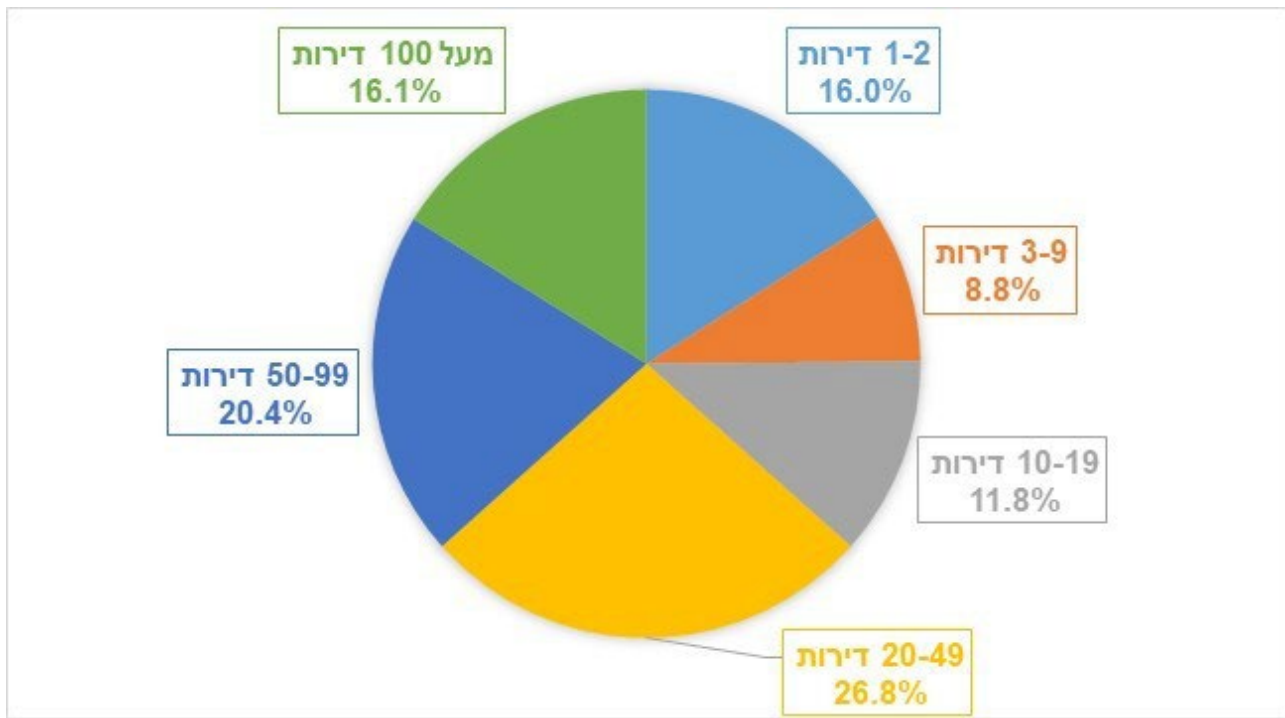
- כ-33.4% מהדירות שהחלה בנייתן נבנו שלא למטרת מכירה, מהן כ-60.1% במסגרת בנייה עצמית, כ-15.5% במסגרת עסקאות קומבינציה וכ-9.9% למטרת השכרה (לוח 6 ותרשים 7).

תרשים 7 - אחוז דירות שאינן למכירה, לפי מטרה ומחוז, 2023



- כ-93.0% מהדירות שהחלה בנייתן בשנת 2023 נבנו בבניינים חדשים וכ-7.0% מהדירות התווספו לבניינים קיימים (כ-4,320 דירות) (לוחות 2 ו-5).
- מתוך כלל הדירות בבניינים חדשים שהחלה בנייתן, כ-16.0% נבנו בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים) וכ-16.1% נבנו בבניינים בני 100 דירות ומעלה (לוח 2, תרשים 8).

תרשים 8 - דירות שהחלה בנייתן בבניינים חדשים למגורים לפי מספר דירות בבניין, שנת 2023



התחדשות עירונית

- בשנת 2023 החלה בנייתן של כ-11,490 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, יותר ממחציתן (כ-53.4%) נבנו במחוז תל אביב וכ-23.7% – במחוז המרכז.
- מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-77.2% (8,870 דירות) נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי (לוח 5).
- בשנת 2023 החלה בנייתן של כ-4,320 דירות כתוספות בנייה לבניינים קיימים. כ-24.2% מהן נבנו במחוז תל אביב וכ-20.9% – במחוז הצפון.
- מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כ-51.6% (2,230 דירות) נבנו במסגרת תמ"א 38 (לוח 5).

התחלות בנייה של דירות לפי יישוב

- היישובים שבהם החלה בנייתן של יותר מ-2,000 דירות במהלך 2023 היו: ירושלים (5,780), תל אביב-יפו (5,080), אשדוד (2,590) ובת ים (2,100).
- היישובים הבולטים שבהם נמשכה בשנת 2023 העלייה בהתחלות הבנייה שנרשמה בשנת 2022 היו: חיפה, אשדוד, רעננה, לוד וירושלים.
- בין היישובים הבולטים שבהם נרשמה עלייה ניכרת במספר הדירות שהחלה בנייתן בשנת 2023, לאחר ירידות שנרשמו בשנת 2022 היו: טבריה, גבעתיים, נצרת, רחובות, נתיבות ואור יהודה (לוח א).

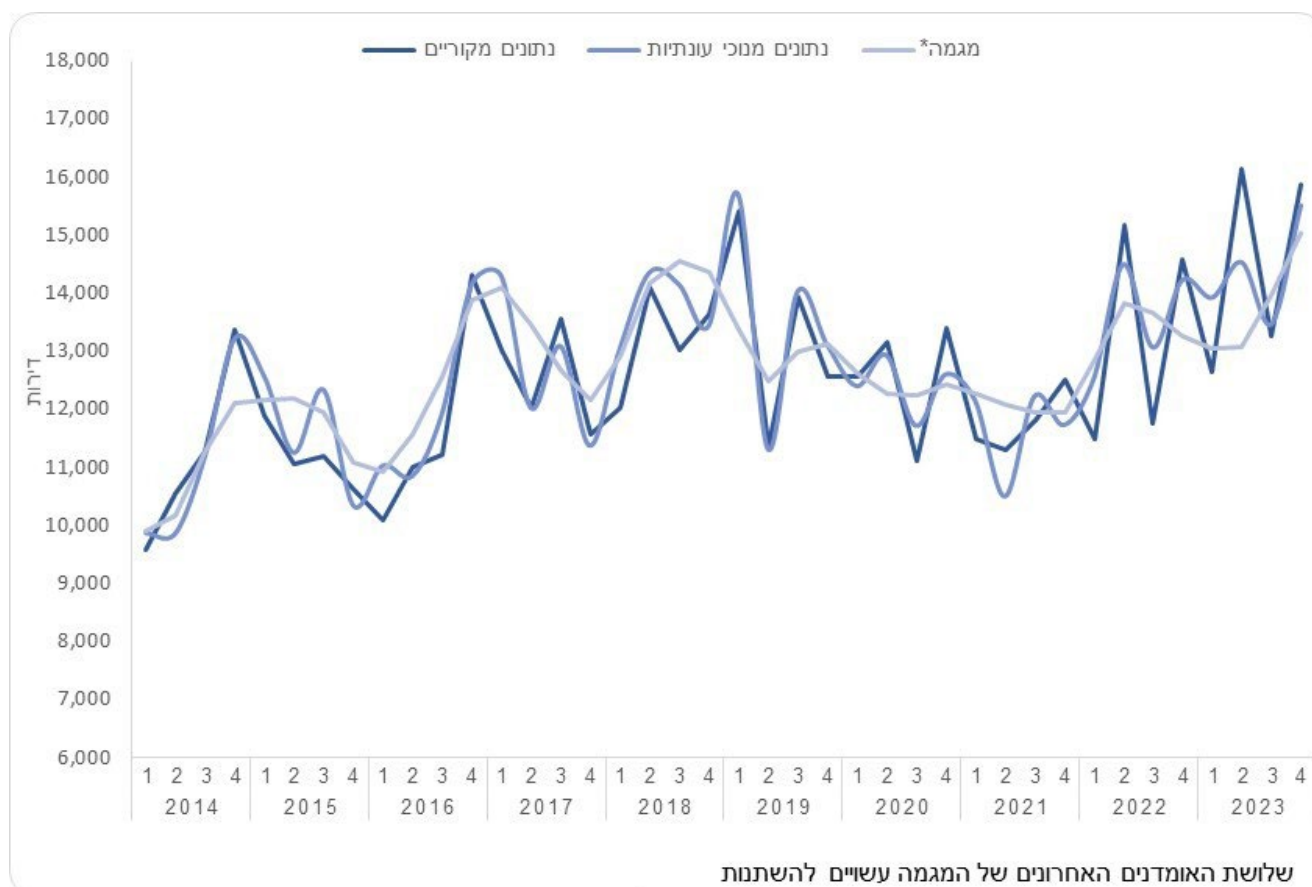
לוח א - דירות שהחלה בנייתן, לפי יישובים נבחרים (1), 2020-2023

אחוז שינוי שנת 2023 לעומת שנת 2022	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020	יישוב
-8.9	62,030	68,100	64,120	56,300	סך הכל ארצי
14.8	5,781	5,035	3,262	2,546	מזה: ירושלים
13.4	5,083	4,484	5,042	3,481	תל אביב-יפו
125.4	2,588	1,148	998	1,154	אשדוד
-36.0	2,102	3,283	1,580	432	בת ים
-28.2	1,825	2,543	1,272	2,296	נתניה
146.2	1,800	731	602	491	חיפה
16.7	1,675	1,435	306	559	לוד
-31.8	1,598	2,344	2,812	2,707	ראשון לציון
-45.5	1,570	2,879	1,477	1,997	בית שמש
-46.5	1,343	2,509	4,095	3,077	אשקלון
-35.2	1,299	2,005	1,356	501	פתח תקווה
127.7	1,259	553	1,088	1,184	נתיבות
40.4	1,226	873	651	383	רעננה
129.8	1,204	524	796	795	רחובות
-29.6	1,182	1,678	1,683	2,713	רמת גן
-56.5	921	2,116	1,342	1,036	באר שבע
-19.1	754	932	483	67	ראש העין
43.4	737	514	650	379	עפולה
69.8	730	430	516	201	רמת השרון
239.5	713	210	221	331	גבעתיים
-36.1	695	1,087	1,889	335	בני ברק
404.6	661	131	218	241	טבריה
-7.3	625	674	1,155	1,207	קריית אונו
-10.8	580	650	1,200	943	נהרייה
235.2	533	159	360	39	נצרת
-19.5	519	645	568	270	אופקים
121.8	508	229	1,119	587	אור יהודה

(1) יישובים שבהם החלה בנייתן של יותר מ-500 דירות בשנת 2023.

- בשנת 2023 הסתיימה בנייתן של כ-57,895 דירות, עלייה של כ-9.3% לעומת שנת 2022 (לוחות 1 ו-2, ותרשים 9).
- לצד העלייה שנצפתה בגמר הבנייה, יש לציין כי דווח על עיכוב בגמר הבנייה של כ-32.7% מהמבנים, יותר ממחציתם (כ-55.1%) על רקע המצב הביטחוני.
- המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה בשנת 2023 היה במחוז המרכז – כ-23.8% מכלל הדירות ואילו במחוז ירושלים – כ-7.2% בלבד (לוח 3).
- משך זמן הבנייה הממוצע של בניין הסתכם בשנת 2023 ב-26.9 חודשים, ואילו ממוצע משך זמן הבנייה המשוקלל לפי מספר הדירות בבניין היה 32.8 חודשים.

תרשים 9 - דירות שהסתיימה בנייתן, לפי רבעון



דירות בבנייה פעילה

- בסוף שנת 2023, הסתכם מספר הדירות בבנייה פעילה בכ-170.3 אלף דירות (לוח 1).
- כמחצית מכלל הדירות בבנייה פעילה נמצאות במחוז תל אביב ובמחוז המרכז (25.1% ו-24.7% בהתאמה), לעומת 7.4% במחוז חיפה.

שטח הבנייה לפי ייעודים

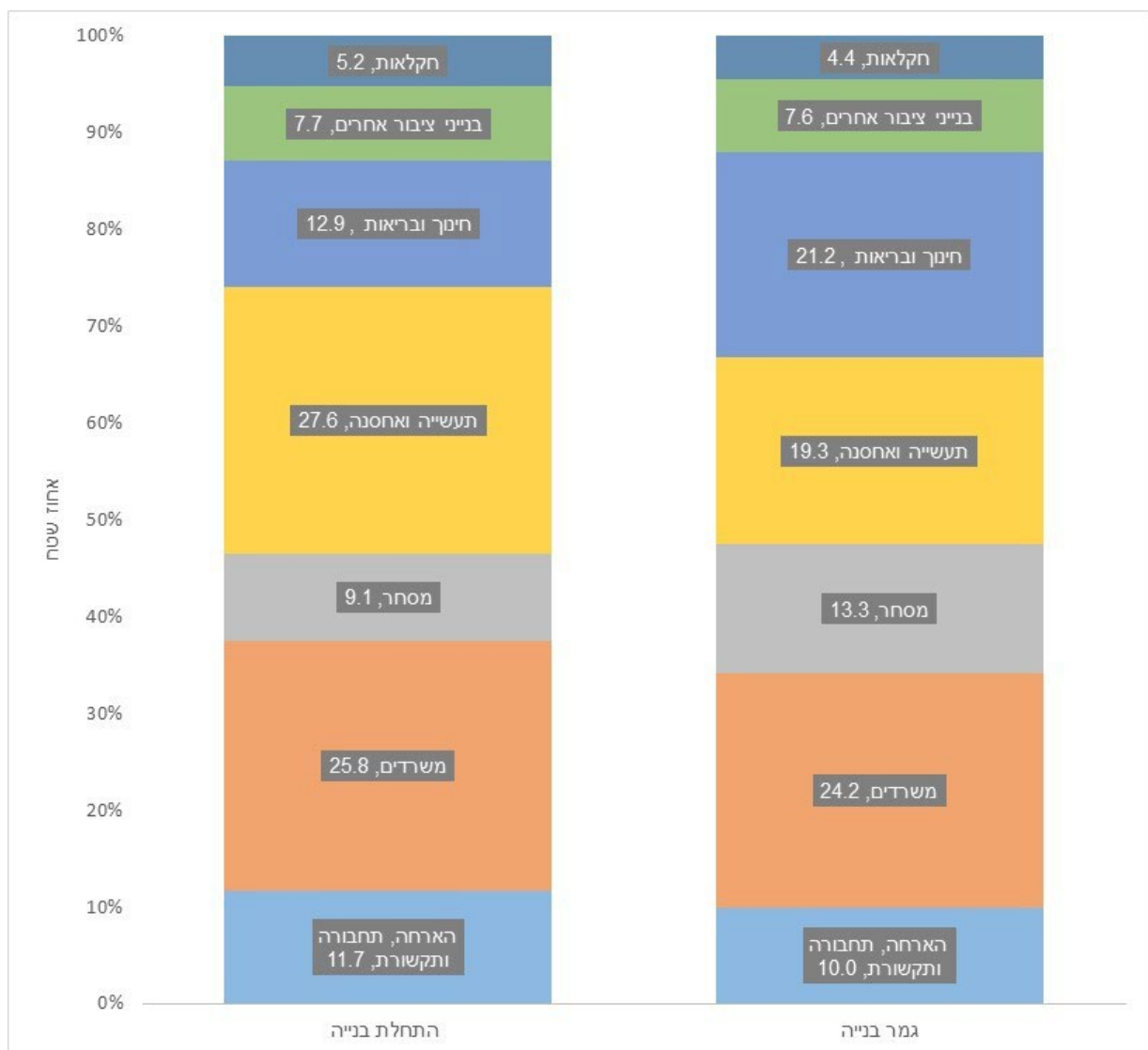
התחלת בנייה

- בשנת 2023 הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים ב-16.3 מיליון מ"ר (לוח 4).
- מכלל שטח התחלות הבנייה בשנת 2023, כ-70.7% נועד לבנייה למגורים וכ-29.3% לבנייה שלא למגורים.
- מתוך שטח התחלות הבנייה שלא למגורים, כ-27.6% נועד לתעשייה ואחסנה וכ-25.8% למשרדים (תרשים 10).

גמר בנייה

- בשנת 2023 הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-15.7 מיליון מ"ר.
- מכלל שטח גמר הבנייה בשנת 2023, כ-69.9% נועד לבנייה למגורים וכ-30.1% לבנייה שלא למגורים.

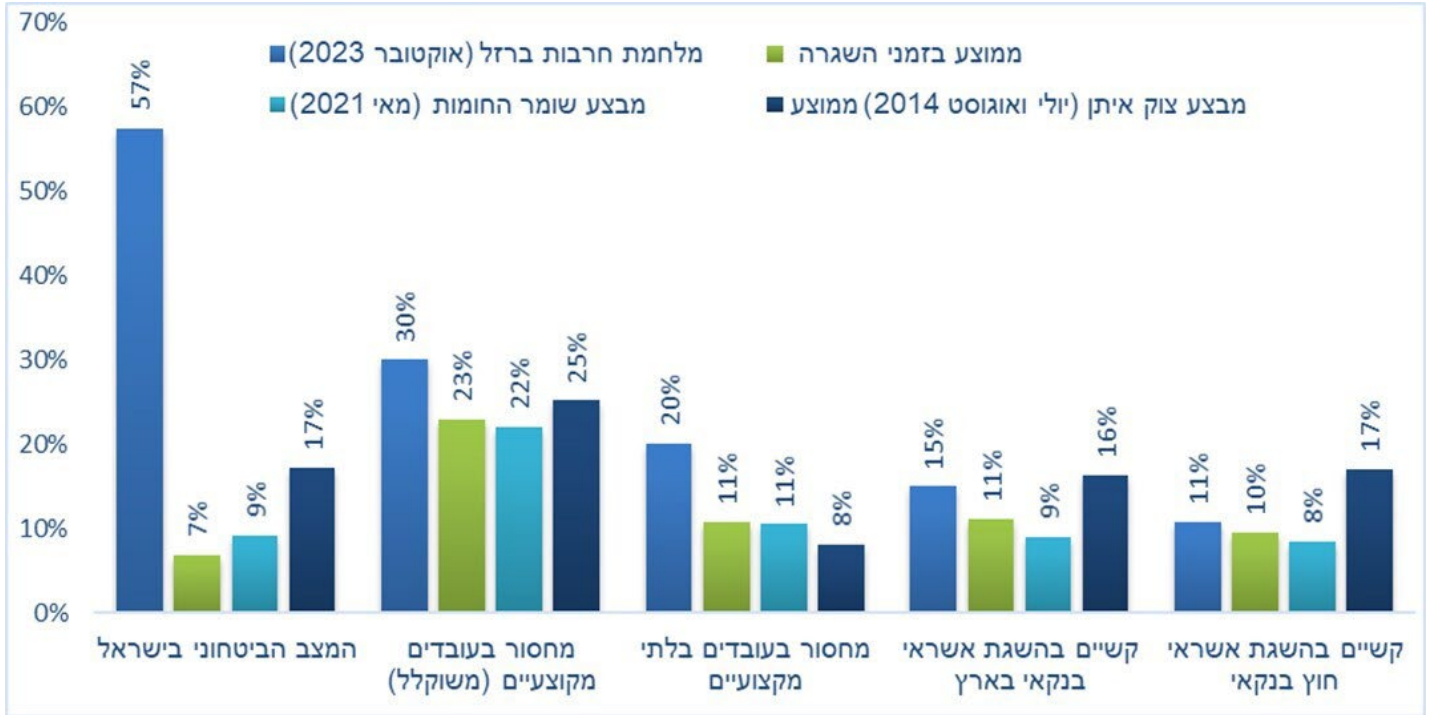
תרשים 10 - שטח הבנייה שלא למגורים לפי ייעוד ושלב בנייה, אחוזים, שנת 2023



עמדות סובייקטיביות של מנהלים בענף הבינוי - נתונים מסקר הערכת מגמות בעסקים¹

בסקר הערכת מגמות בעסקים נשאלים המדווחים על מגבלות שונות המקשות על פעילותם הכלכלית בעסקים. בתרשים 11 מוצגת השוואה של השפעת האירועים הביטחוניים בשנים האחרונות על האומדן של אחוז החברות שהגדירו מגבלות שונות כ"מגבלה הפוגעת בפעילות החברה באופן חמור", לבין השפעת מלחמת חרבות ברזל על אומדן חודש אוקטובר 2023 (תחילת המלחמה). ניתן לראות שמלחמת חרבות ברזל משפיעה על הפעילות ועל דיווחי המנהלים באופן חמור בהרבה ממצעים ביטחוניים קודמים.

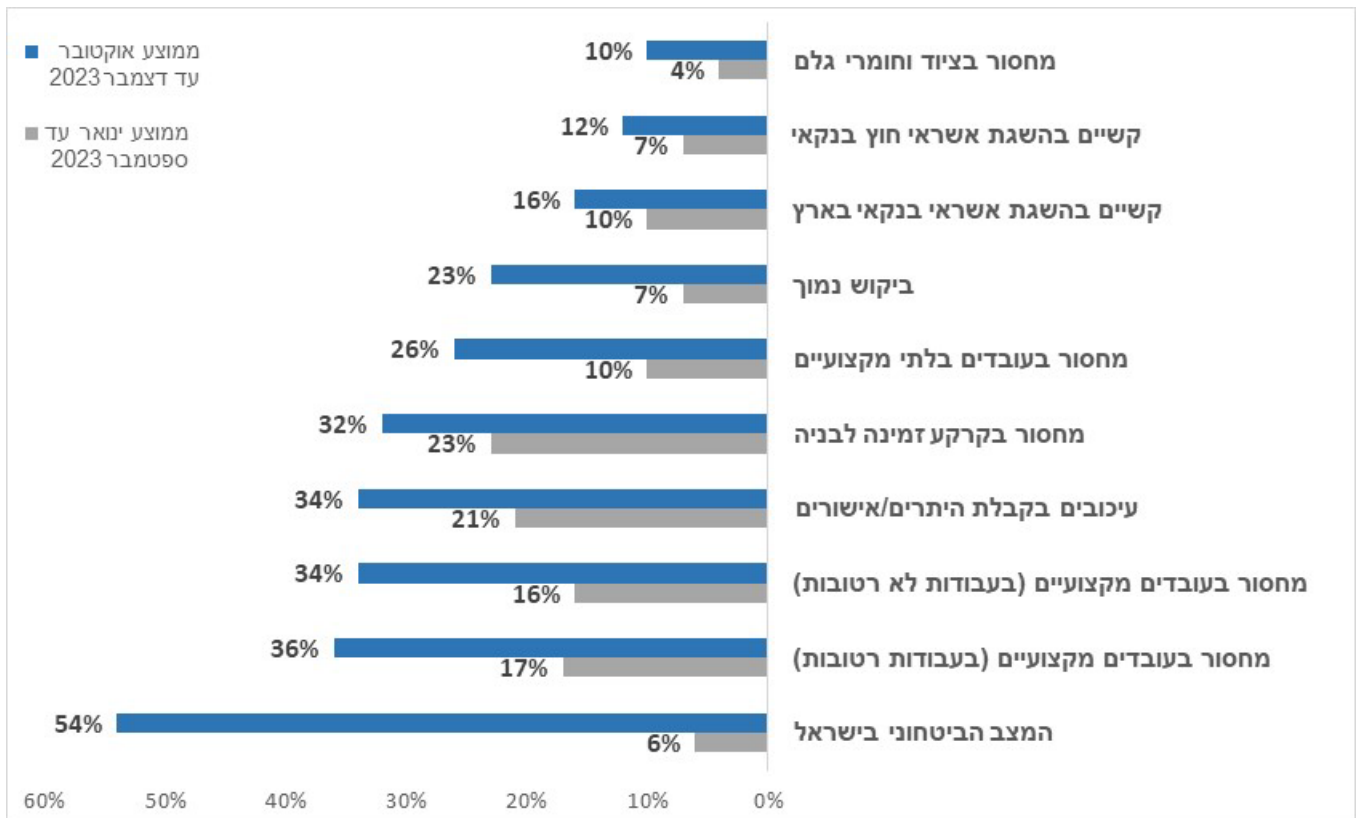
תרשים 11 - אחוז העסקים שדיווחו על מגבלה חמורה בענפי הבינוי, בתקופת חירום ובשגרה



בתרשים 12 מוצגים אחוז העסקים שדיווחו על מגבלה חמורה טרם מלחמת חרבות ברזל (ינואר-ספטמבר 2023 ובשלושת החודשים הראשונים למלחמת חרבות ברזל (אוקטובר-דצמבר 2023). ניתן לראות כי כל המגבלות באופן גורף עלו בצורה משמעותית בתקופת מלחמת "חרבות ברזל", והמגבלה הבולטת היא המצב הביטחוני בארץ.

¹ סקר הערכת המגמות בעסקים הוא סקר חודשי הסוקר את הענפים: תעשייה, מסחר קמעונאי, מלונאות ושירותים. מנהלי החברות בענפים האלה נשאלים על מצב חברתם, על מגבלות שונות המקשות על פעילותם הכלכלית ועל הציפיות להתפתחות העסק בתקופה הקרובה, [לפירוט נוסף על הסקר](#)

תרשים 12 - חסמים עיקריים שהוגדרו כחמורים בביצוע פעולות החברות בענף הבינוי, בשנת 2023 טרם מלחמת חרבות ברזל ובמהלכה, אחוזים



* ההודעה הבאה "התחלות וגמר בנייה בתקופה אפריל 2023-מרץ 2024" תפורסם ב-20 ביוני 2024.