

מדינת ישראל

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, כ' באדר, תשפ"ה
20 במרץ 2025
091/2025

התחלות וגמר בנייה - סיכום שנת 2024 Construction Begun and Completed in 2024

גמר בנייה	בנייה פעילה	התחלות נטו ¹	התחלות	היתרים	דירות באלפים
53.4	182.8	60.0	65.5	77.1	
12.3%	7.1%	0.8%	2.3%	4.5%	אחוז שינוי לעומת 2023

34.3 חודשים
משך זמן בנייה משוקלל

29.8% מהדירות
נבנו במסגרת
התחדשות עירונית



מהן 73.3% במסגרת
תמ"א ופינוי בינוי

יישובים מובילים
בהתחלות בנייה



תל אביב-יפו, ירושלים,
אופקים, לוד, אשקלון,
אשדוד ורמת גן

65,530

דירות שבניתן החלה

28.8%
דירות לא למכירה



60.3%
בנייה עצמית

71.2%
דירות למכירה



11.8%
בסבסוד ממשלתי

18.9%
קומבינציה



9.9%
השכרה



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

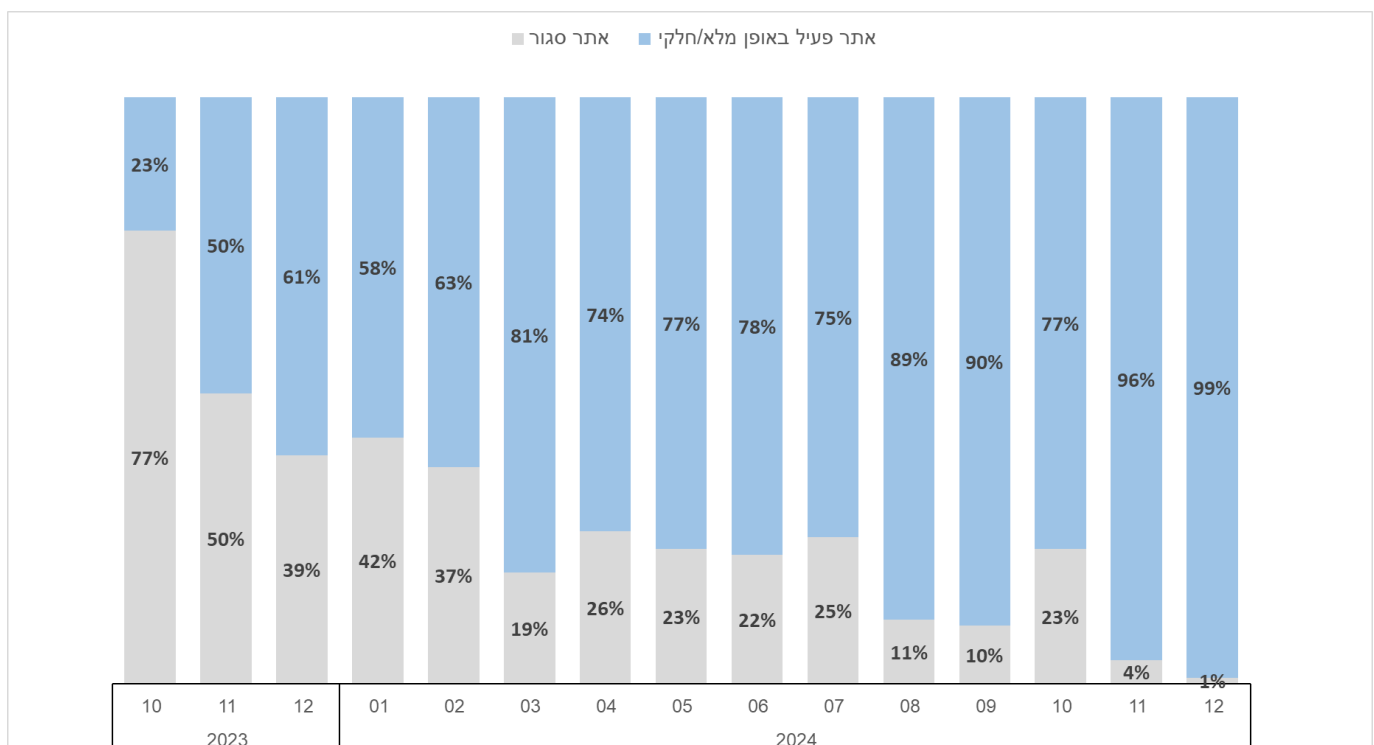
נתונים נבחרים לרבעון הרביעי 2024

					
גמר בנייה	בנייה פעילה	התחלות נטו ¹	התחלות	היתרים	
15.2	182.8	18.7	20.2	25.7	דירות באלפים
21.4%	2.8%	21.0%	19.1%	27.3%	אחוז שינוי לעומת רבעון שלישי 2024
					

[להרחבה ראו מטא דאטה \(הגדרות והסברים\) בנושא בינוי ונדל"ן](#)

- החל מחודש אוקטובר 2023, בעקבות מלחמת חרבות ברזל, נערך מעקב אחר הפעילות באתרי הבנייה. בהודעה זו מוצגת הפעילות לפי חודשים, מאז פרוץ המלחמה עד לחזרה לפעילות מלאה בדצמבר 2024 (תרשים 1). באוקטובר 2023 דווח על פעילות מלאה או חלקית של כ-23% בלבד מאתרי הבנייה. מחודש נובמבר 2023 נצפתה חזרה הדרגתית לפעילות. שנה לאחר מכן, באוקטובר 2024, 77% דיווחו כי אתר הבנייה פעילים (האטה בפעילות בחודש זה הייתה בעיקר במחוזות חיפה והצפון). 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 גדול.

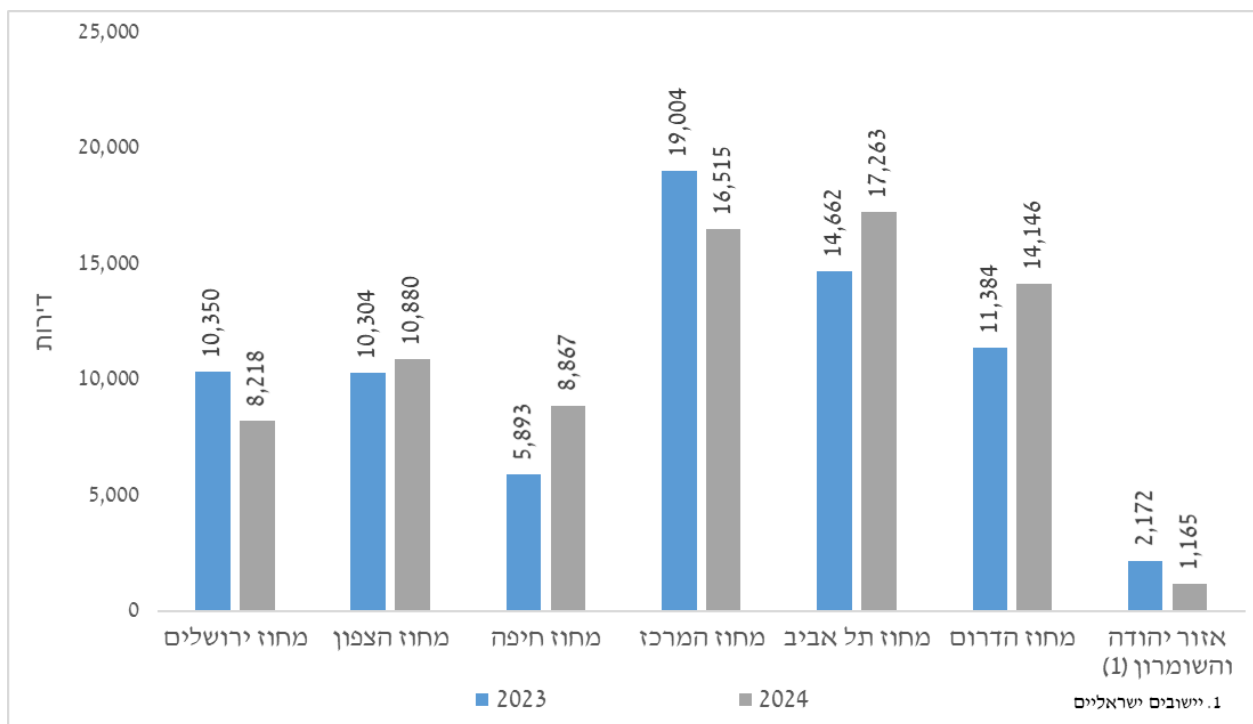
תרשים 1 - פעילות באתרי בנייה, אוקטובר 2023 – דצמבר 2024



היתרי הבנייה

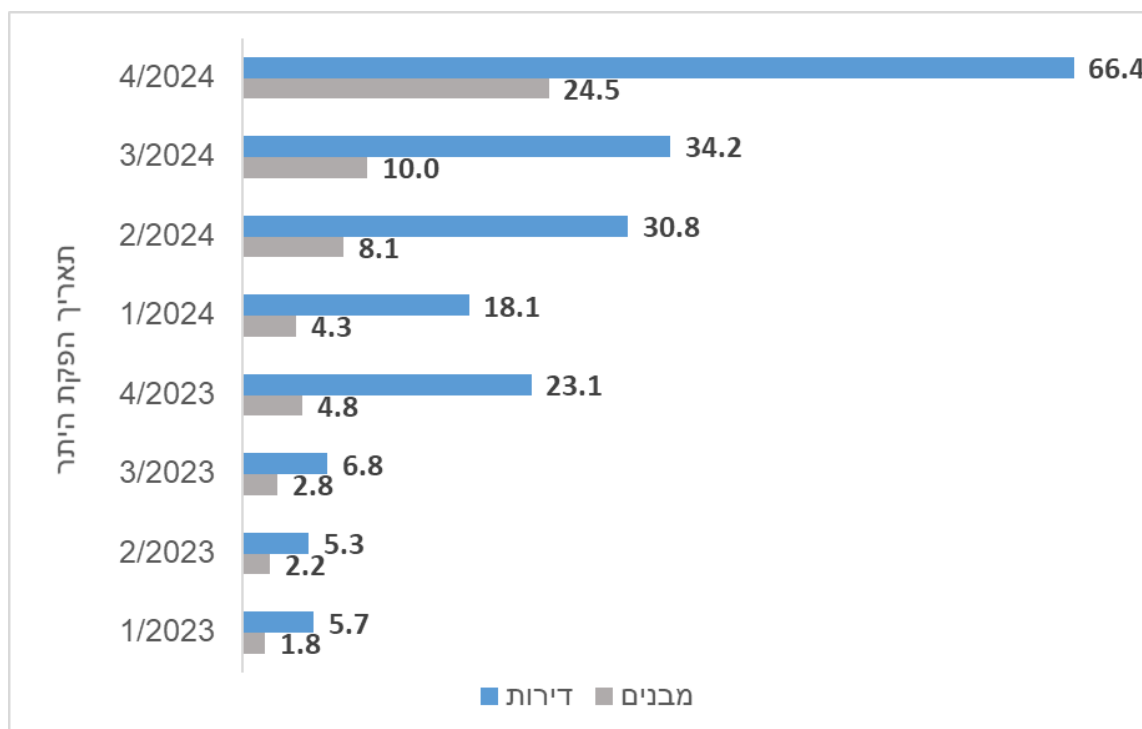
- בשנת 2024 הונפקו היתרי בנייה עבור כ-77,060 דירות, עלייה של כ-4.5% לעומת שנת 2023 (לוח 1)
- מסך הדירות שהונפקו עבור היתרים בשנת 2024, כ-43.8% היו במחוזות תל אביב והמרכז – 22.4% ו-21.4%, בהתאמה. במחוז הדרום היו 18.4% מסך הדירות בהיתרים ואחריו מחוז הצפון עם 14.1% (תרשים 2, לוח 2).
- בשנת 2024 נצפתה עלייה במספר הדירות בהיתרים במרבית המחוזות בהשוואה לשנת 2023; המובילים היו מחוז חיפה עם עלייה של 50.5% לעומת שנת 2023 ומחוז הדרום עם עלייה של 24.3%. ירידות בהנפקת דירות בהיתרים נרשמו במחוזות ירושלים (20.6%) והמרכז (13.1%).
- כ-1.8% מהדירות שהונפקו עבור היתרים היו למטרת הסדרת בנייה בלתי חוקית – היתרי לגיטימציה (דירות אלו אינן נכללות בסך כל הדירות בהיתרים וביתר סדרות הבנייה).

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



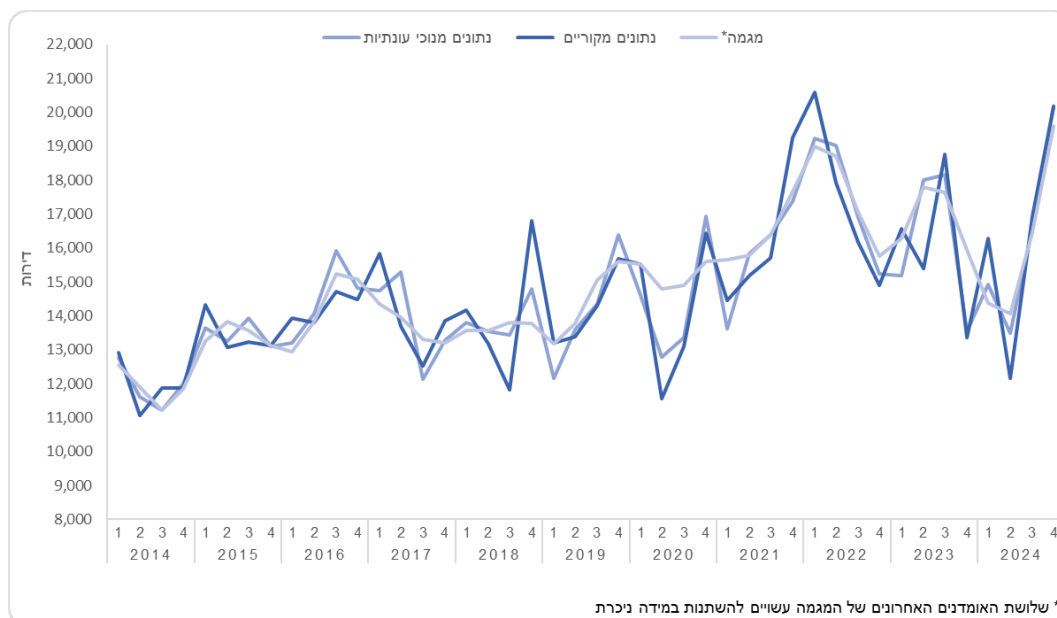
- טרם החלה בנייתם של כרבע מהמבנים (24.5%) ושל שני שלישים (66.4%) מסך הדירות בהיתרים שהופקו ברבעון הרביעי של שנת 2024. כמו כן, טרם החלה בנייתם של 10.0% מהמבנים ושל שליש (34.2%) מסך הדירות בהיתרים שהופקו ברבעון השלישי של שנה זו (תרשים 3).

תרשים 3 - אחוז הדירות והמבנים שטרם החלה בנייתם לפי תאריך הפקת ההיתר מרבעון 1/2023 עד רבעון 4/2024



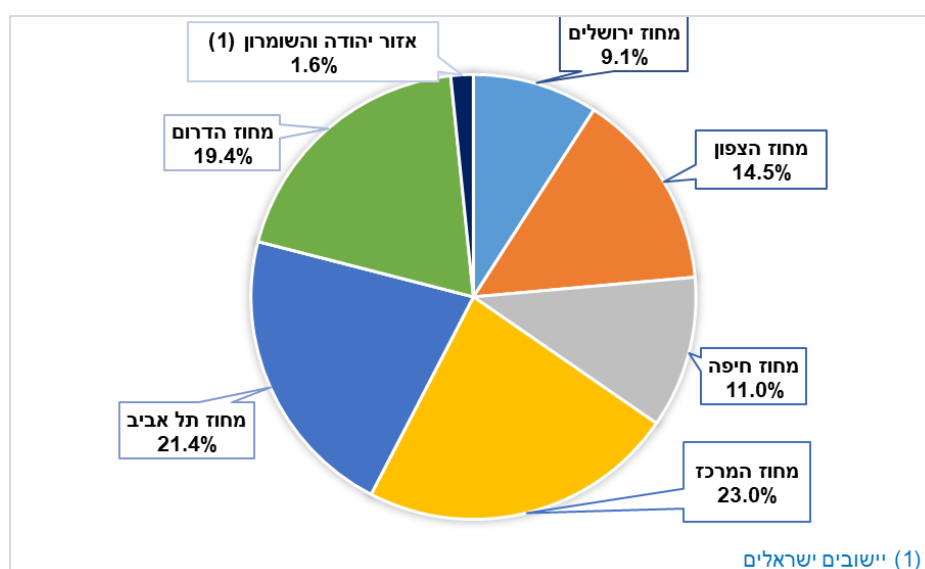
- בשנת 2024 החלה בנייתן של כ-65,530 דירות, עלייה של 2.3% לעומת שנת 2023 (לוח 1 ותרשים 4).
- כ-91.6% מהדירות שהחלה בנייתן הן דירות תוספתיות למשק. כלומר, התחלות הבנייה נטו¹ עומדות על כ-60,040 דירות (כ-5,490 דירות קיימות נהרסו) (לוח 5).

תרשים 4 - דירות שהחלה בנייתן, לפי רבעון



- מחוז המרכז מוביל עם כ-23.0% מסך התחלות הבנייה ואחריו מחוזות תל אביב והדרום עם כחמישית (21.4% ו-19.4%, בהתאמה) (תרשים 5 ולוח 2).

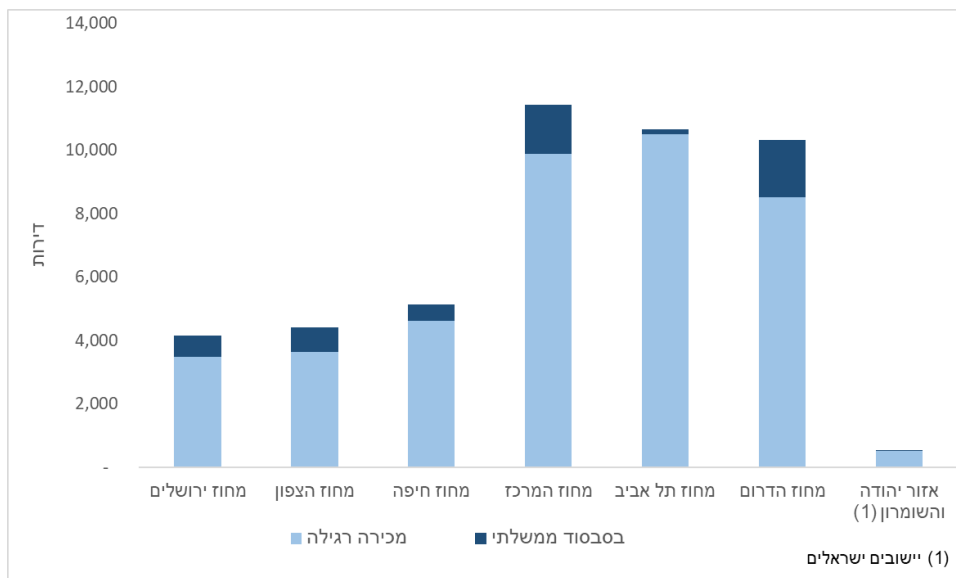
תרשים 5 - דירות שהחלה בנייתן לפי מחוז, 2024



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

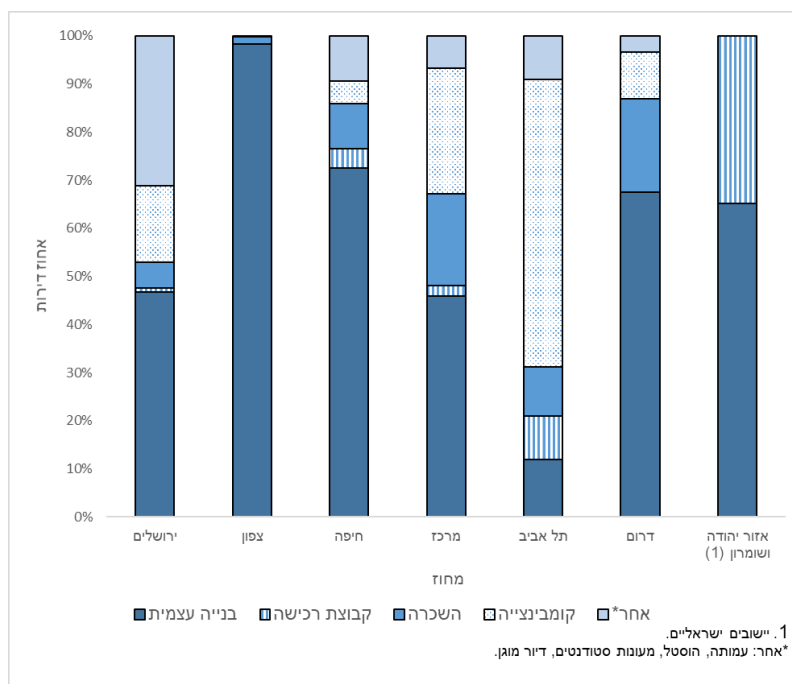
- כ-71.2% מהדירות שהחלה בנייתן נבנו למטרת מכירה, מהן כ-11.8% בסבסוד ממשלתי (כ-5,500 דירות). מספר הדירות הגדול ביותר במסגרת סבסוד ממשלתי היה במחוז הדרום, כ-1,810 דירות שהן כ-32.9% מכלל הדירות הנבנות במסגרת זו. אחריו היה מחוז המרכז עם 1,570 דירות שהן 28.5% מכלל הדירות הנבנות במסגרת סבסוד ממשלתי (לוח 4 ותרשים 6).

תרשים 6 - דירות שהחלה בנייתן למטרת מכירה, לפי מחוז, 2024



- כ-28.8% מהדירות שהחלה בנייתן נבנו שלא למטרת מכירה, מהן כ-60.3% במסגרת בנייה עצמית, כ-18.9% במסגרת עסקאות קומבינציה וכ-9.9% למטרת השכרה (לוח 4 ותרשים 7).

תרשים 7 - אחוז דירות שאינן למכירה, לפי מטרה ומחוז, 2024



- כ-94.2% מהדירות שהחלה בנייתן בשנת 2024 נבנו בבניינים חדשים וכ-5.8% מהדירות התווספו לבניינים קיימים (כ-3,820 דירות) (לוחות 2 ו-5).
- מתוך כלל הדירות בבניינים חדשים שהחלה בנייתן, כ-14.4% נבנו בבניינים בני 2-1 דירות, וכמעט מחצית (47.5%) – במבנים בעלי 9 קומות ומעלה (לוח 3).

התחדשות עירונית

- בשנת 2024 החלה בנייתן של כ-15,710 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, יותר ממחציתן (כ-53.0%) נבנו במחוז תל אביב וכרבע (25.2%) במחוז המרכז.
- מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-79.8% (12,540 דירות) נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי (לוח 5).
- בשנת 2024 החלה בנייתן של כ-3,820 דירות כתוספות בנייה לבניינים קיימים. כ-28.8% מהן נבנו במחוז תל אביב וכ-21.2% – במחוז הצפון. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כ-46.5% (1,770 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 2024 היו: תל אביב-יפו (6,370), ירושלים (5,180), אופקים (2,520) לוד (2,490), אשקלון (2,120) אשדוד (2,110) ורמת גן (2,030).

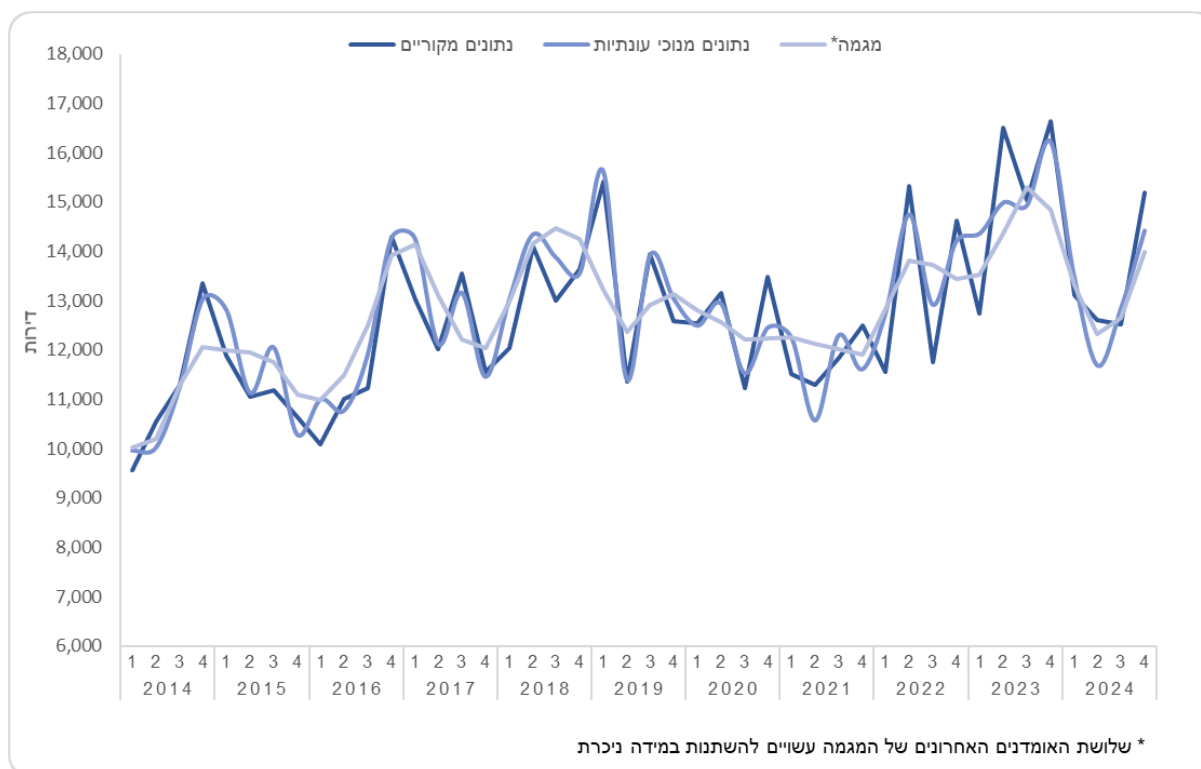
לוח א - דירות שהחלה בנייתן, לפי יישובים נבחרים (1), 2024-2021

יישוב	2021	2022	2023	2024	אחוז שינוי לעומת 2023
סך הכל ארצי	64,560	69,580	64,080	65,530	2.3
תל אביב-יפו	5,119	4,742	4,632	6,366	37.4
ירושלים	3,315	5,136	5,892	5,183	-12.0
אופקים	571	645	487	2,516	416.6
לוד	306	1,435	1,599	2,493	55.9
אשקלון	4,095	2,510	1,171	2,124	81.4
אשדוד	1,009	1,150	2,646	2,112	-20.2
רמת גן	1,672	1,678	1,085	2,028	86.9
פתח תקווה	1,356	1,985	1,339	1,945	45.3
באר יעקב	1,190	928	485	1,741	259.0
נתניה	1,272	2,554	1,874	1,724	-8.0
בת ים	1,580	3,273	2,229	1,514	-32.1
חיפה	662	729	1,737	1,451	-16.5
קריית ביאליק	663	85	365	1,264	246.3
קריית אונו	1,155	911	1,045	1,120	7.2
נתיבות	1,088	558	1,475	1,054	-28.5
ראשון לציון	2,812	2,307	1,819	1,024	-43.7
בני ברק	1,906	1,114	684	962	40.6
באר שבע	1,342	2,133	969	952	-1.8
רעננה	651	873	1,148	949	-17.3
טבריה	218	131	813	867	6.6
רחובות	796	528	1,515	822	-45.7
קריית אתא	237	400	243	797	228.0
דימונה	112	341	303	711	134.7
עכו	64	89	524	680	29.8
עפולה	653	567	921	643	-30.2
נוף הגליל	318	589	258	642	148.8
אילת	386	685	395	625	58.2
רכסים	12	405	215	596	177.2
יבנה	139	147	350	587	67.7
נהרייה	1,200	650	480	580	20.8
אלעד	-	-	140	512	265.7
הרצלייה	1,163	825	366	505	38.0

(1) יישובים שבהם החלה בנייתן של יותר מ-500 דירות בשנת 2024

- בשנת 2024 הסתיימה בנייתן של כ-53,420 דירות, ירידה של כ-12.3% לעומת שנת 2023 (לוחות 1 ו-2, ותרשים 8).
- האחוז הגבוה ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה בשנת 2024 היה במחוז המרכז – כ-23.5%, לעומת כ-9.5% בלבד במחוז חיפה (לוח 2).
- משך זמן הבנייה הממוצע של בניין הסתכם בשנת 2024 ב-29.0 חודשים, ואילו ממוצע משך זמן הבנייה המשוקלל לפי מספר הדירות בבניין היה 34.3 חודשים (לוח 6).

תרשים 8 - דירות שהסתיימה בנייתן, לפי רבעון



דירות בבנייה פעילה

- בסוף שנת 2024, הסתכם מספר הדירות בבנייה פעילה בכ-182.8 אלף דירות (לוח 1), עלייה של 7.1% לעומת שנת 2023 (170.6 אלף דירות).
- יותר ממחצית מכלל הדירות בבנייה פעילה נמצאות במחוז תל אביב ובמחוז המרכז, 26.0% ו-24.1% בהתאמה (לוח 2).

שטח הבנייה לפי ייעודים

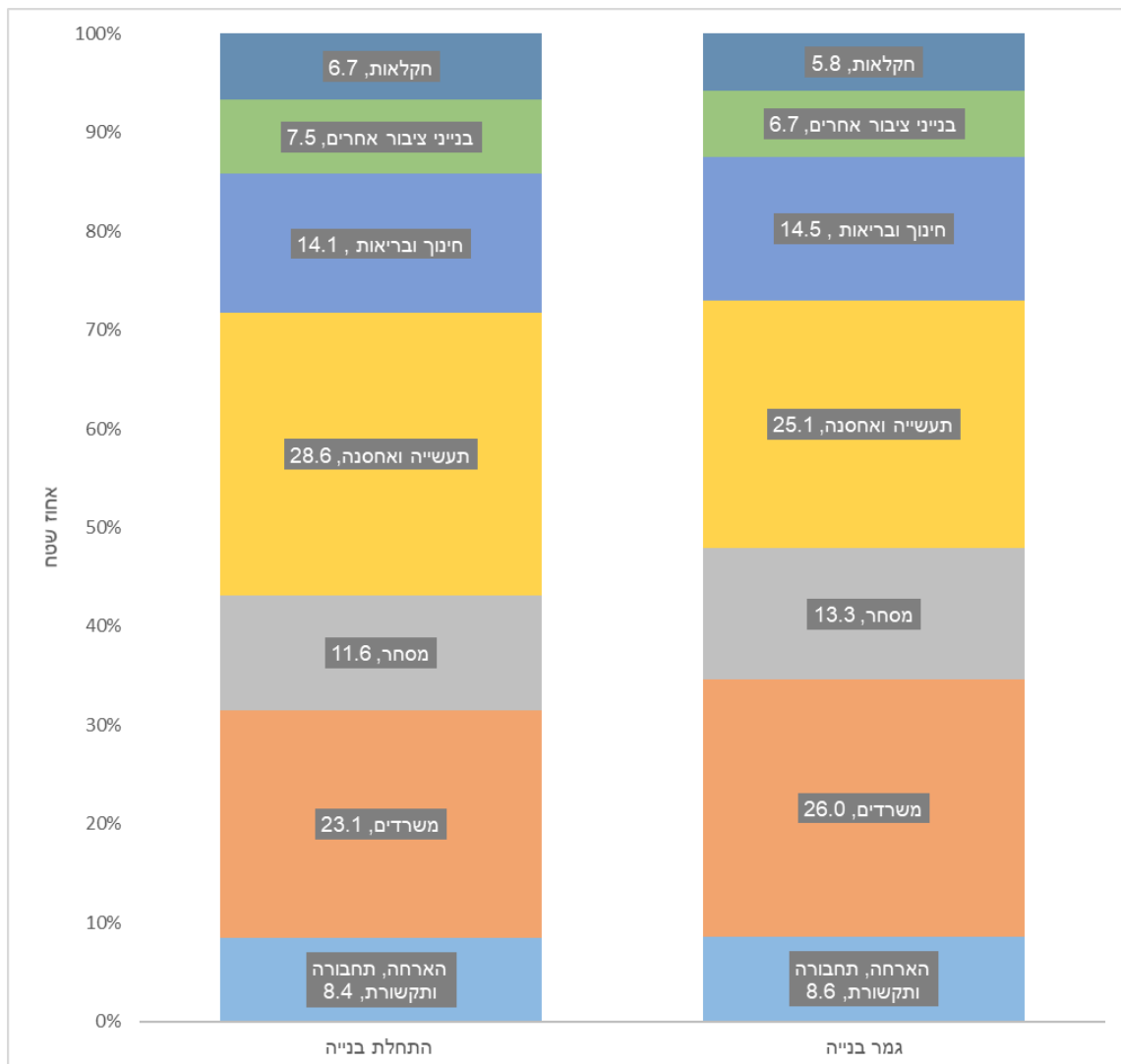
התחלת בנייה

- בשנת 2024 הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים ב-15.6 מיליון מ"ר (לוח 7).
- מכלל שטח התחלות הבנייה בשנת 2024, כ-79.2% נועד לבנייה למגורים וכ-20.8% – לבנייה שלא למגורים.
- מתוך שטח התחלות הבנייה שלא למגורים, כ-28.6% נועד לתעשייה ואחסנה וכ-23.1% למשרדים (לוח 7, תרשים 9).

גמר בנייה

- בשנת 2024 הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים ב-14.1 מיליון מ"ר (לוח 7).
- מכלל שטח גמר הבנייה בשנת 2024, כ-72.3% נועד לבנייה למגורים וכ-27.7% – לבנייה שלא למגורים (לוח 7, תרשים 9).

תרשים 9 - שטח הבנייה שלא למגורים לפי ייעוד ושלב בנייה, אחוזים, 2024

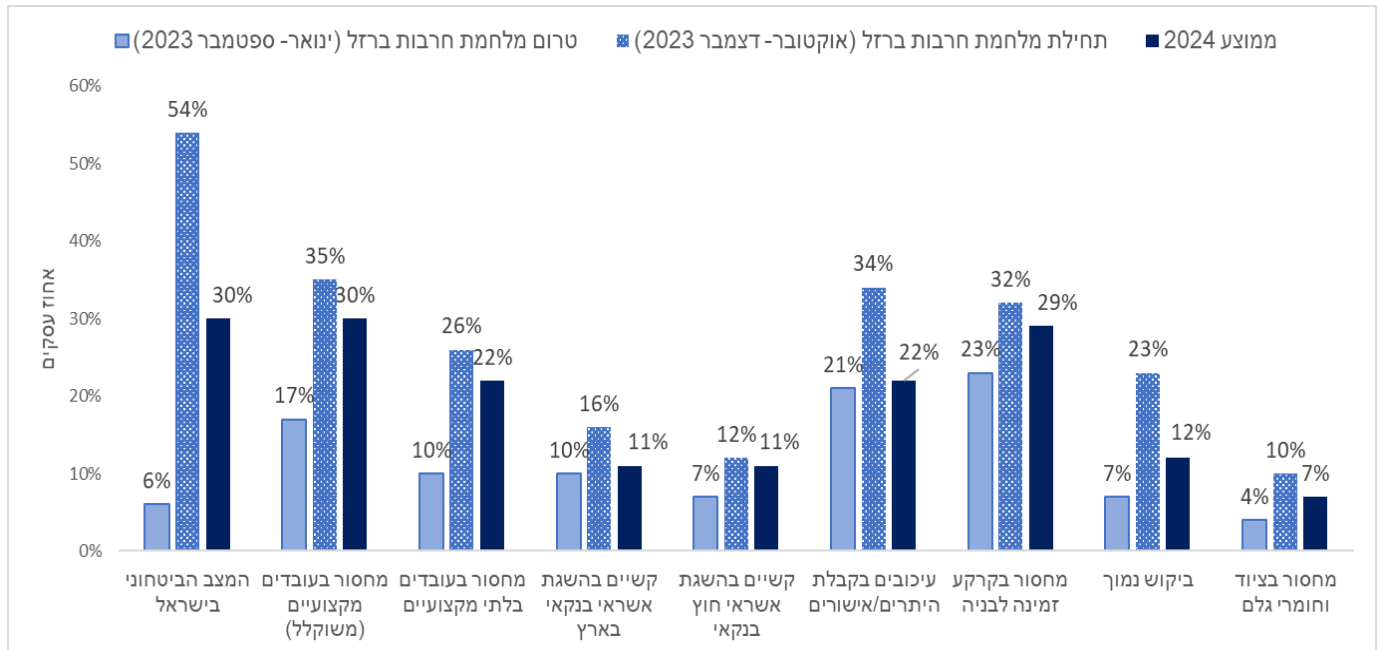


עמדות סובייקטיביות של מנהלים בענף הבינוי - נתונים מסקר הערכת מגמות בעסקים¹

- בסקר הערכת מגמות בעסקים נשאלים המנהלים על מגבלות שונות המקשות על פעילותם הכלכלית בעסקים. בתרשים 10 מוצגת השוואה של השפעת האירועים הביטחוניים על האומדן של אחוז החברות שהגדירו מגבלות שונות כ"מגבלה הפוגעת בפעילות החברה באופן חמור": בשנת 2023 טרם פרוץ המלחמה (ינואר-ספטמבר) וברבעון הראשון למלחמה (אוקטובר-דצמבר) לעומת ממוצע הדיווח בשנת 2024. הנתונים מציגים את הגידול בחסמים בעקבות מלחמת חרבות ברזל ואת החזרה ההדרגתית לנתוני שגרה בשנת 2024.

תרשים 10 - חסמים עיקריים שהוגדרו כחמורים בביצוע פעולות החברות בענף הבינוי, אחוזים

2023 (בשתי תקופות – טרם המלחמה ובתחילתה) ו-2024



* ההודעה הבאה "התחלות וגמר בנייה בתקופה אפריל 2024-מרץ 2025" תפורסם ב-22 ביוני 2024.

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](#)