

ענפי הבינוי והנדל"ן מאופיינים בתנוודות חדות בהיקף פעילותם. ענפים אלו רגישים לשינויים בפעילות העסקית, והתנוודות בהם נוטות להשפיע על כלל המשק. הפעילות בענפים אלו כוללת בנייה למגורים, בנייה שלא למגורים ועבודות הנדסה אזרחית.

נתוני בינוי, דיור ונדל"ן כוללים מידע על השקעה בענף הבינוי, דירות שהחלה בנייתן, דירות שהסתיימה בנייתן, דירות חדשות שנמכרו, דירות בבנייה פעילה ושטח בנייה (למגורים ושלא למגורים), וכן מידע על מחירי הדירות: מחיר ממוצע של דירה ושכר דירה ממוצע.

הנתונים מתקבלים מהוועדות המקומיות והאזוריות לתכנון ולבנייה, ממשרד הבינוי והשיכון, מקבלנים, מסקרי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מקבצים מינהליים, מרשות המסים ועוד.

## נתונים נבחרים, 2020

### השקעה גולמית בבינוי



155.2 מיליארד ש"ח (במחירים שוטפים)

בבנייה למגורים	בבנייה שלא למגורים	בעבודות הנדסה אזרחית
53.4%	25.9%	20.7%

#### מחירי דירות

מדד מחירי הדירות

עלה ב-4.0%

מדד מחירי הדירות החדשות

עלה ב-3.5%

מחיר ממוצע של דירה

1,600.6 אלף ש"ח

#### שכר דירה

מדד שכר דירה

עלה ב-0.6%

שכר דירה ממוצע

4,052 ש"ח לחודש

#### דירות שהחלה בנייתן

52.8 אלף

שטח בנייה למגורים

10.0 מיליון מ"ר

#### דירות שהסתיימה בנייתן

48.5 אלף

שטח בנייה למגורים

8.8 מיליון מ"ר

משך בנייה של בניין (ממוצע משוקלל לפי מספר הדירות בבניין)

31.5 חודשים

#### דירות חדשות שנמכרו

39.5 אלף

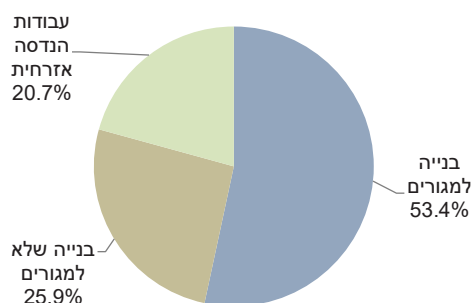
(לעומת 33.7 אלף בשנת 2019)



**בינוי****השקעה גולמית בבינוי**

בשנת 2020 ההשקעה הגולמית בענף הבינוי הייתה 155.2 מיליארד ש"ח במחירים שוטפים - ירידה של 3.8% לעומת שנת 2019, במחירים קבועים. רוב ההשקעה הייתה מיועדת לבנייה למגורים (53.4%), והיתר - לבנייה שלא למגורים ולעבודות הנדסה אזרחית.

**השקעה גולמית בבינוי**  
2020

**היתרי בנייה**

בשנת 2020 הופקו היתרי בנייה ל-51.6 אלף דירות, ירידה של 8.1% בהשוואה לשנת 2019. שטח הבנייה הכולל המבוקש בהיתרים היה 13.7 מיליון מ"ר - 9.8 מיליון מ"ר לבנייה למגורים ו-3.9 מיליון מ"ר לבנייה שלא למגורים.

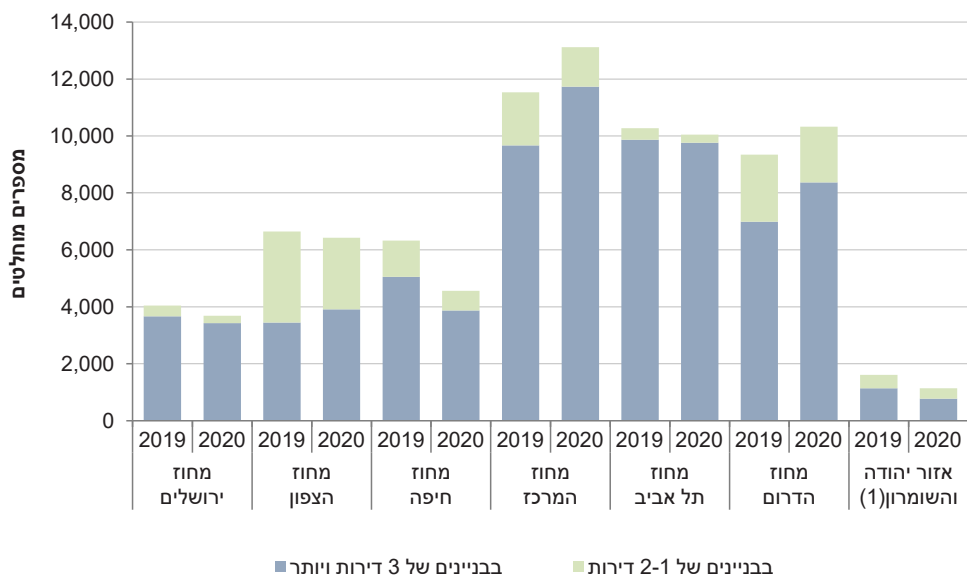
כמחצית מההיתרים הופקו במחוז המרכז ובמחוז תל אביב (26.1% ו-22.7%, בהתאמה). במחוז חיפה הופקו 8.4% מההיתרים, ובמחוז ירושלים - 8.3%.

**דירות שהחלה בנייתן**

בעשורים האחרונים גברה הפעילות בבניית דירות בתקופות של קליטת עלייה, למשל בשנים 1995-1999, שבהן עלו רבים מברית המועצות לשעבר. פעילות הבנייה פחתה במידה ניכרת בעשור הראשון של המאה הנוכחית וגברה שוב לאחר פרוץ המשבר הכלכלי העולמי בשנת 2008.

בשנת 2020 החלה בנייתן של 52.8 אלף דירות. שטח הבנייה למגורים היה 10.0 מיליון מ"ר. 25.9% מהדירות שהחלה בנייתן בשנת 2020 נבנו במחוז המרכז (עלייה של 11.8% לעומת שנת 2019), ואילו במחוז ירושלים נבנו 7.8% מהדירות (ירידה של 10.5%).

## דירות שהחלה בנייתן, לפי מחוז ומאפייני בניין 2020-2019



(1) יישובים ישראליים.

היישובים שבהם החל להיבנות המספר הרב ביותר של דירות בשנת 2020 היו תל אביב-יפו (כ-3,470 דירות) - ירידה של 0.8% לעומת שנת 2019, אשקלון (כ-3,060 דירות) - עלייה של 190.2% לעומת שנת 2019 וראשון לציון (כ-2,990 דירות) - עלייה של 220.1% לעומת שנת 2019.

ביישובים כגון בית שמש, אשדוד, באר יעקב, הוד השרון ונתניה נרשמה עלייה במספר התחלות הבנייה משנת 2018 ועד שנת 2020. לעומת זאת, ביישובים כגון הרצלייה, בת ים, חיפה, רחובות ופתח תקווה נרשמה ירידה במספר התחלות הבנייה באותה תקופה. ביישובים כגון חדרה, נהרייה, עפולה, טירת כרמל וקריית אתא חלה עלייה במספר התחלות הבנייה בין שנת 2019 לשנת 2020, וזאת לאחר ירידה במספרן בין שנת 2018 לשנת 2019.

בשנת 2020 43.7% מהדירות שהחלה בנייתן היו של ארבעה חדרים, 21.5% מהדירות היו של חמישה חדרים ו-16.3% של שישה חדרים ויותר. דירות קטנות, של חדר עד שלושה חדרים, היו 18.5% מהדירות שהחלה בנייתן.

מכלל הדירות בבניינים החדשים שהחלה בנייתם, בשנת 2020 15.1% נבנו בבניינים של 2-1 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים), ו-35.9% נבנו בבניינים של עשר קומות ויותר. במחוז הצפון בונים בעיקר בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים (39.1% מהדירות), ואילו מחוז המרכז ומחוז תל

אביב מתאפיינים בבנייה לגובה (53.0% מהדירות שנבנו במחוז המרכז ו-52.3% מהדירות שנבנו במחוז תל אביב היו בבניינים של עשר קומות ויותר).

חלקן של הדירות בבנייה לגובה עלה בהתמדה בכל הארץ: בשנים 1995-2000 נבנו בבניינים של עשר קומות ויותר רק 6.4% מהדירות בממוצע, לעומת 15.9% מהדירות בממוצע בשנים 2001-2010. בעשור האחרון (2011-2020) עלה אחוז זה ל-27.1% בממוצע.

בשנת 2020 12.2% מהדירות שהחלה בנייתן נבנו במגדלים (בניינים של 21 קומות ויותר), בעוד שבשנת 1995 עמד אחוז זה על 0.5%.

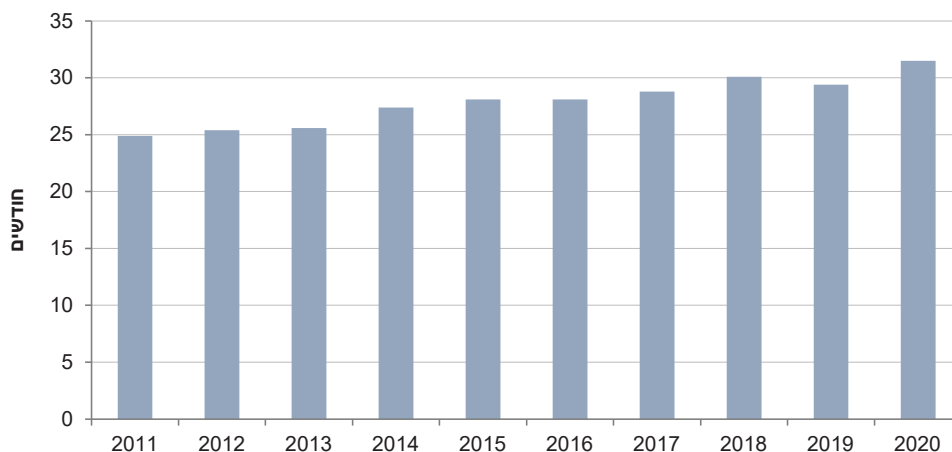
מתוך הדירות שהחלה בנייתן בשנת 2020 למטרת מכירה, 34.3% נבנו בשיטת מחיר למשתכן (כ-12,950 דירות). 31.3% מהן נבנו במחוז הדרום (כ-4,050 דירות) ו-25.5% במחוז המרכז (כ-3,300 דירות).

מתוך הדירות שהחלה בנייתן בשנת 2020 שלא למטרת מכירה, 60.0% נבנו בבנייה עצמית ובשיטת "בנה ביתך" (כ-9,050 דירות), 8.8% נבנו במסגרת קבוצות רכישה (כ-1,330 דירות), ו-11.8% נבנו למטרת השכרה (כ-1,790 דירות).

### דירות שהסתיימה בנייתן

בשנת 2020 הסתיימה בנייתן של 48.5 אלף דירות. שטח הבנייה למגורים היה 8.8 מיליון מ"ר. משך הבנייה הממוצע של בניין (משוקלל לפי מספר הדירות שבו) הסתכם בשנת 2020 ב-31.5 חודשים (לעומת 29.4 חודשים בשנת 2019 ו-30.1 חודשים בשנת 2018).

משך בנייה ממוצע של בניין למגורים<sup>(1)</sup> לפי שנת גמר הבנייה  
2020-2011



(1) ממוצע משוקלל לפי מספר הדירות בבניין.

## דירות בבנייה פעילה

בסוף שנת 2020 היו 127.7 אלף דירות בבנייה פעילה, ירידה של 3.8% בהשוואה לשנת 2019. 24.4% מכלל הדירות שהיו בבנייה פעילה בשנת 2020 נבנו במחוז תל אביב, 23.4% נבנו במחוז המרכז ו-19.0% - במחוז הדרום. 8.3% בלבד מכלל הדירות שהיו בבנייה פעילה נבנו במחוז ירושלים. 25.0% מכלל הדירות שהיו בבנייה פעילה בשנת 2020 נבנו בתל אביב-יפו, בירושלים, באשקלון, בראשון לציון וברמת גן.

## שטח בנייה

**התחלת בנייה** - בסוף שנת 2020 נרשמה ירידה של 3.1% בשטח התחלת הבנייה (13.7 מיליון מ"ר לעומת 14.1 מיליון מ"ר בסוף שנת 2019). 73.0% מהשטח היה מיועד למגורים, 13.0% - להארכה, למשרדים ולמסחר, 7.7% - לתחבורה ותקשורת, לחינוך, לבריאות ולבנייני ציבור אחרים, 4.7% - לתעשייה ואחסנה ו-1.6% - לחקלאות.

**גמר בנייה** - בסוף שנת 2020 נרשמה ירידה קלה של 0.9% בשטח גמר הבנייה (11.6 מיליון מ"ר לעומת 11.7 מיליון מ"ר בסוף שנת 2019). 76.1% מהשטח היה מיועד למגורים, 9.1% - להארכה, למשרדים ולמסחר, 7.2% - לתחבורה ותקשורת, לחינוך, לבריאות ולבנייני ציבור אחרים, 5.7% - לתעשייה ואחסנה ו-1.9% - לחקלאות.

## דירות חדשות שנמכרו

בשנת 2020 נמכרו 39.5 אלף דירות חדשות (לעומת 33.7 אלף בשנת 2019). כרבע מהדירות החדשות (25.3%) נמכרו במחוז המרכז. במחוז הדרום נמכרו 20.9% מהדירות החדשות, ובמחוז תל אביב - 20.7%.

היישובים שבהם נמכר המספר הרב ביותר של דירות חדשות בשנת 2020 היו תל אביב-יפו (כ-2,700 דירות), אשקלון (כ-2,690 דירות), בית שמש (כ-1,960 דירות) וראשון לציון (כ-1,830 דירות). במרבית היישובים חלו במשך השנים תנודות במספר הדירות שנמכרו. ביישובים כגון אשקלון, בית שמש, קריית גת, קריית טבעון, קריית ים ותל אביב-יפו נצפתה עלייה במספר הדירות שנמכרו משנת 2018 ועד שנת 2020, ואילו בחיפה ובחדרה חלה ירידה במספר הדירות שנמכרו בתקופה זו. ביישובים פרדס חנה-כרכור, רמלה, מודיעין עילית, ראשון לציון ורחובות חלה עלייה במספר הדירות שנמכרו בשנת 2020 לעומת 2019, וזאת לאחר ירידה במספרן בשנת 2019 לעומת 2018. ביישובים אור עקיבא, שוהם, טירת כרמל, כרמיאל ויבנה חלה ירידה במספר הדירות שנמכרו בשנת 2020 לעומת 2019, וזאת לאחר עלייה במספרן בשנת 2019 לעומת 2018.

**מחירי דירות**

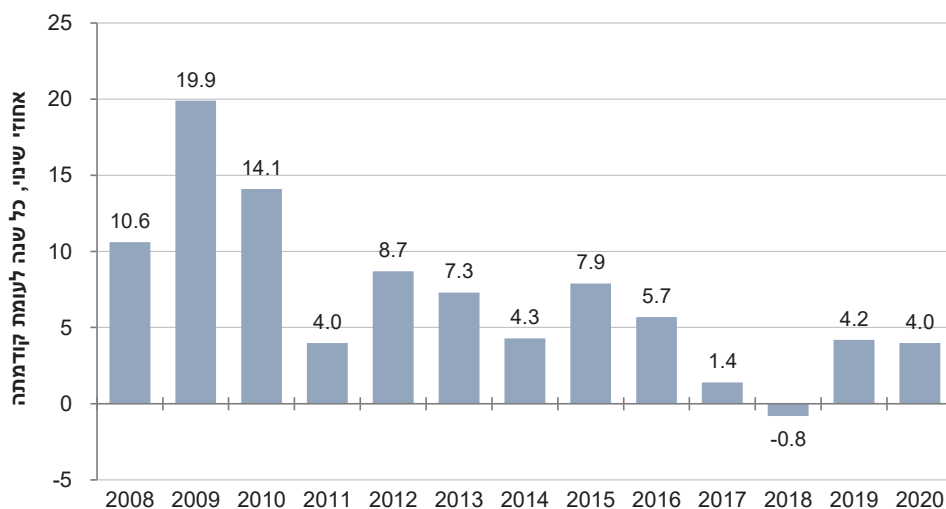
נתונים על מכירת דירות, על מחיריהן ועל מאפייניהן מתקבלים מרשות המסים באמצעות קובץ כרטסת מחירי נדל"ן (כרמ"ן). על בסיס נתונים אלו הופק מידע סטטיסטי מגוון המשקף את התפתחות המחירים ורמות המחירים בשוק הדיור בישראל.

מדד מחירי הדירות הוא סדרה עיתית המשקפת את התפתחות מחירי הדירות על פני זמן. המדד משקף שינוי מחירים מנוכה איכות באמצעות מודל הדוני.

**מדד מחירי הדירות**

בשנת 2020 (מדד דצמבר 2020-ינואר 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד) עלו מחירי הדירות ב-4.0%.

**מדד מחירי הדירות**  
2020-2008

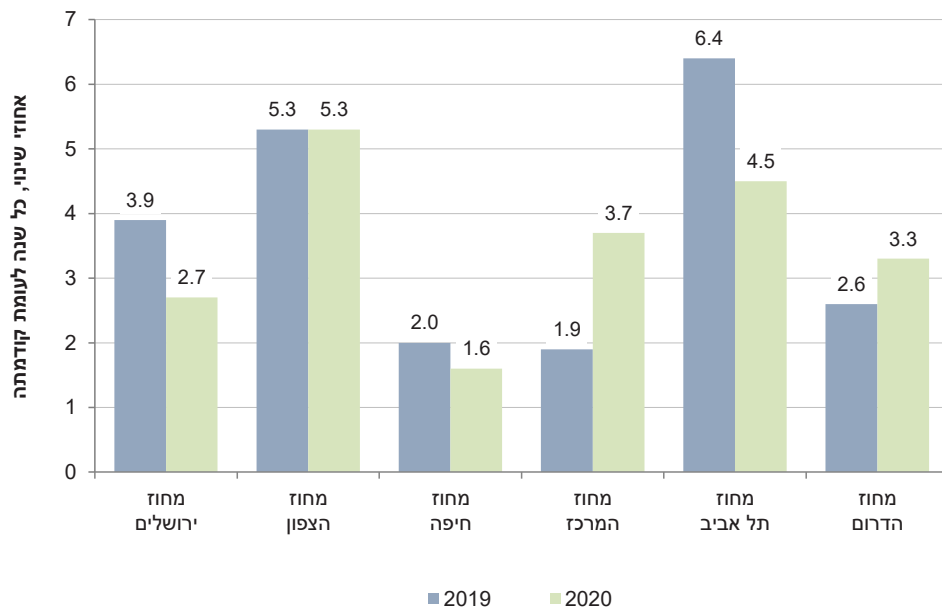


את השינויים במחירי הדירות מקובל להציג גם באמצעות השוואת ממוצע המדדים בשנה מסוימת לעומת קודמתה. לפי שיטה זו, בשנת 2020 עלה מדד מחירי הדירות ב-3.1% לעומת שנת 2019.<sup>1</sup>

1 בפרסומים הקודמים הוצגו הממצאים לפי שיטה זו.

בשנת 2020 נרשמו עליות במדד מחירי הדירות בכל המחוזות, וזאת בהמשך לעליות במדד שחלו בכל המחוזות בשנת 2019. בשנת 2020 נרשמו עליות בולטות במחוז הצפון (5.3%) ובמחוז תל אביב (4.5%), ואילו עלייה מתונה נרשמה במחוז חיפה (1.6%). בשנת 2019 נרשמו עליות בולטות במחוז תל אביב (6.4%) ובמחוז הצפון (5.3%), ואילו עלייה מתונה נרשמה במחוז המרכז (1.9%).

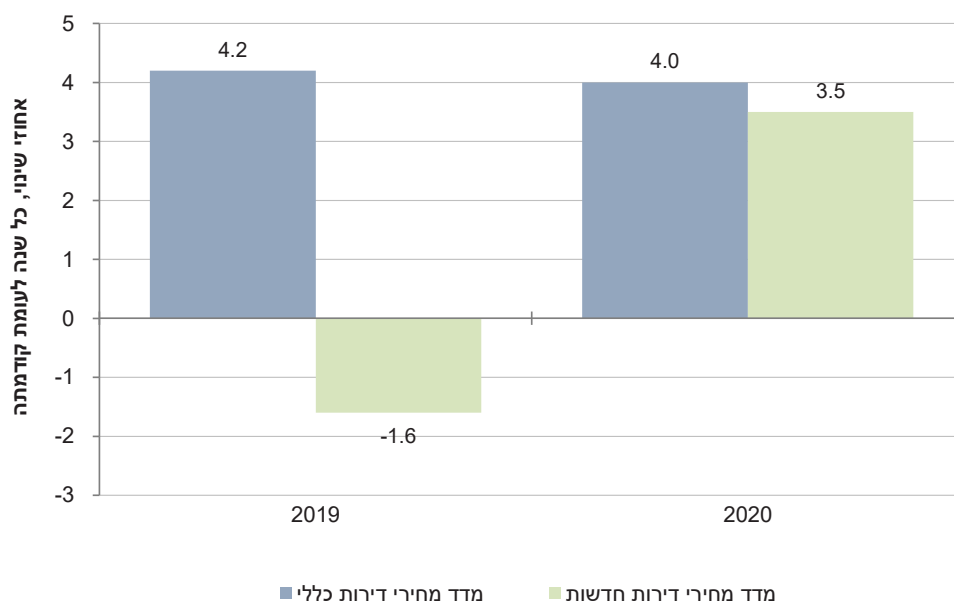
### מדד מחירי הדירות, לפי מחוז 2020-2019



## מדד מחירי הדירות החדשות

בשנת 2020 מדד מחירי הדירות הכללי עלה בשיעור גבוה יותר ממדד מחירי הדירות החדשות (4.0% לעומת 3.5%, בהתאמה). בשנת 2019 נרשמה עלייה של 4.2% במדד הכללי לעומת ירידה של 1.6% במדד מחירי הדירות החדשות.

מדד מחירי הדירות הכללי ומדד מחירי הדירות החדשות  
2020-2019





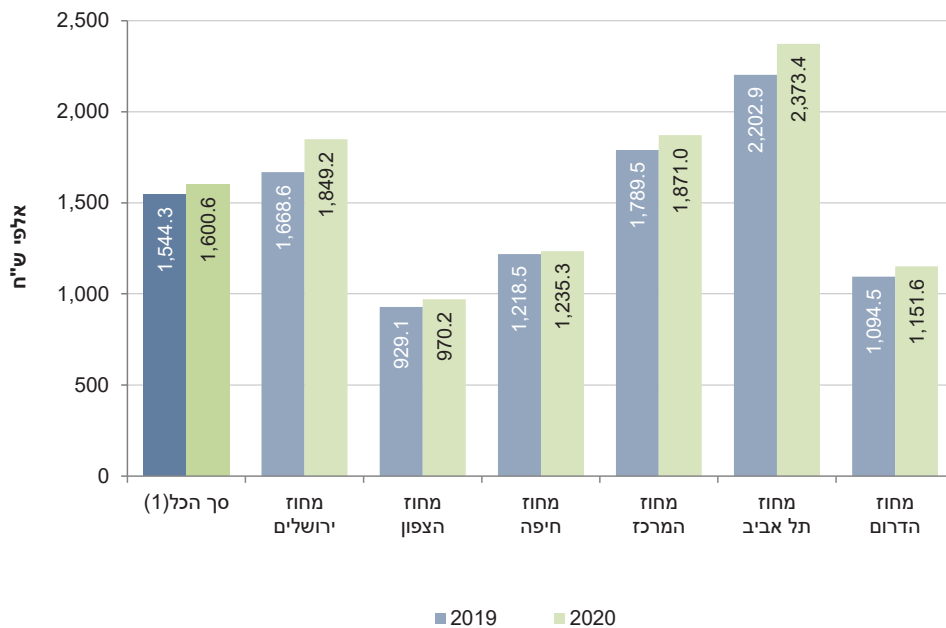
## מחיר ממוצע של דירה

מחירים ממוצעים של דירות משקפים רמות מחירים של עסקאות שבוצעו בתקופת זמן מסוימת באמצעות ממוצע פשוט. מחירים ממוצעים אינם מחירים מנוכי איכות ואינם מתקנים הבדלי איכות בין דירות שנמכרו בתקופות שונות או באזורים שונים ביחס למלאי הדירות.

בשנת 2020 המחיר הממוצע של דירה בישראל עלה ב-3.6% לעומת המחיר הממוצע בשנת 2019 (1,600.6 אלף ש"ח ו-1,544.3 אלף ש"ח, בהתאמה). בהשוואת המחירים הממוצעים לפי מחוז נרשמו עליות מחירים בכל המחוזות, והבולטות שבהן (יותר מ-5%) היו במחוז ירושלים (10.8%), במחוז תל אביב (7.7%) ובמחוז הדרום (5.2%).

בשנת 2020 המחיר הממוצע הגבוה ביותר של דירה נמצא במחוז תל אביב, והנמוך ביותר - במחוז הצפון. מחיר דירה במחוז תל אביב היה גבוה ב-144.6% ממחיר דירה במחוז הצפון.

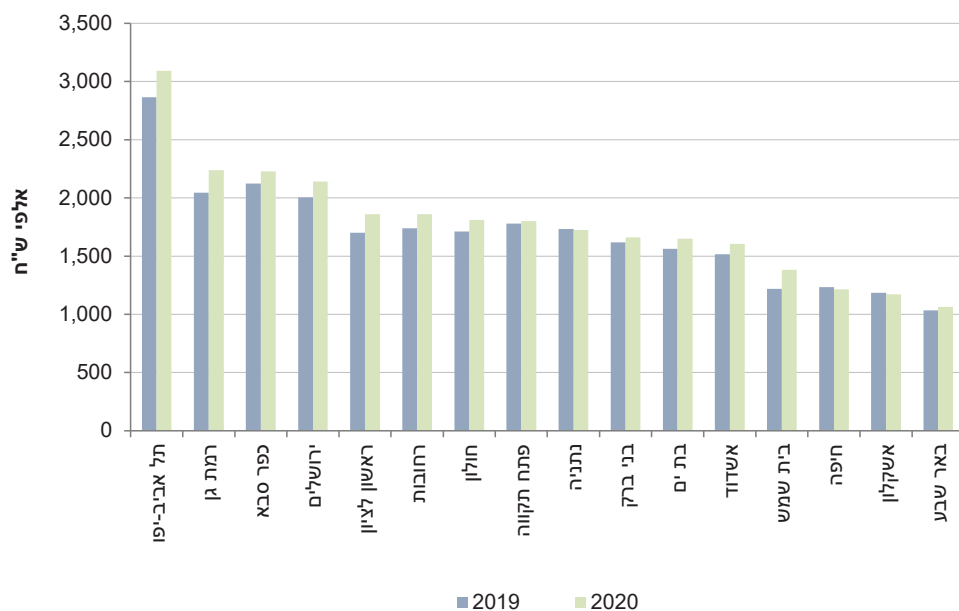
מחיר ממוצע של דירה, לפי מחוז  
2020-2019



(1) כולל יישובים ישראליים באזור יהודה והשומרון.

מהשוואת המחיר הממוצע של דירה בשנת 2020 ב-16 הערים הגדולות (100 אלף תושבים ויותר) עולה כי המחיר הגבוה ביותר נרשם בתל אביב-יפו (3,091.9 אלף ש"ח), ואחריה ברמת גן (2,237.3 אלף ש"ח), בכפר סבא (2,228.0 אלף ש"ח) ובירושלים (2,140.5 אלף ש"ח). המחיר הנמוך ביותר נרשם בבאר שבע (1,064.7 אלף ש"ח), באשקלון (1,171.9 אלף ש"ח) ובחיפה (1,213.5 אלף ש"ח). עליות במחיר הממוצע של דירה בשנת 2020 לעומת שנת 2019 בלטו במיוחד בבית שמש (13.4%), ברמת גן (9.5%) ובראשון לציון (9.5%). ירידות במחיר הממוצע של דירה נרשמו בחיפה (1.8%), באשקלון (1.0%) ובנתניה (0.5%).

### מחיר ממוצע של דירה בערים הגדולות 2020-2019



## אומדני שווי למטר רבוע בדירה

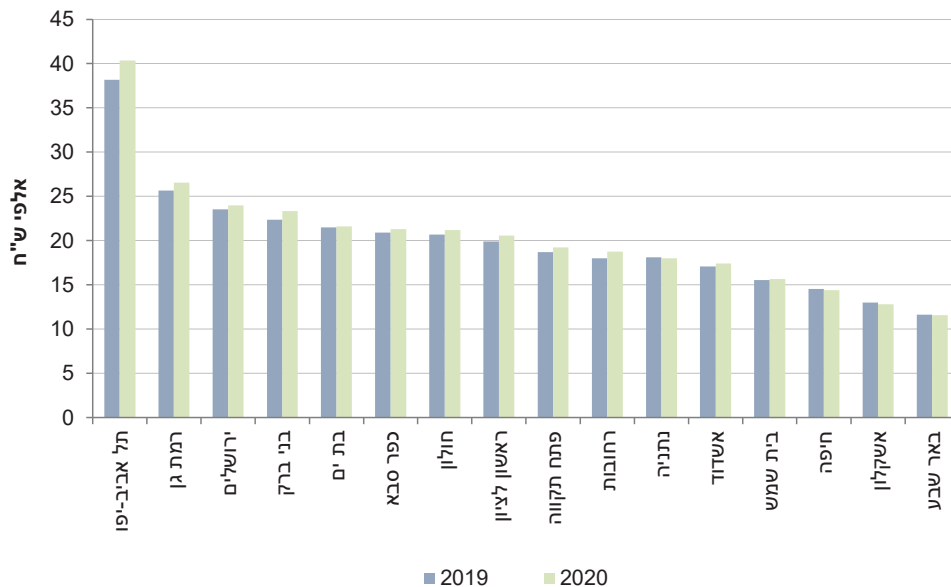
שוויין של הדירות בערים הגדולות נאמד בחישוב אומדני שווי למטר רבוע. החישוב נעשה באמצעות מודל סטטיסטי על סמך נתוני עסקאות המכירה המדווחות לרשות המסים.

מהשוואת השווי הממוצע למ"ר בשנת 2020 ב-16 הערים הגדולות עולה כי השווי הגבוה ביותר נרשם בתל אביב-יפו (40.3 אלף ש"ח), ואחריה ברמת גן (26.5 אלף ש"ח) ובירושלים (24.0 אלף ש"ח). לעומת זאת, השווי הנמוך ביותר נרשם בבאר שבע (11.6 אלף ש"ח), באשקלון (12.8 אלף ש"ח) ובחיפה (14.4 אלף ש"ח).

עליות בשווי הממוצע למ"ר בשנת 2020 לעומת שנת 2019 בלטו במיוחד בתל אביב-יפו (5.7%), בבני ברק (4.5%) וברחובות (4.1%). ירידות בשווי הממוצע למ"ר נרשמו באשקלון (1.6%), בחיפה (1.0%), בנתניה (0.6%) ובבאר שבע (0.5%).

### שווי ממוצע למטר רבוע בדירה בערים הגדולות

2020-2019



## שכר דירה

נתונים על שכר דירה (מחירים ומאפייני דירות) נאספים בסקר שכר דירה, הנערך בלמ"ס באופן שוטף בקרב מדגם מייצג של כ-18 אלף דירות שכורות. המקורות למדווחים חדשים הם סקרים אחרים של הלמ"ס: סקר הוצאות משק הבית, סקר כוח אדם והסקר החברתי.

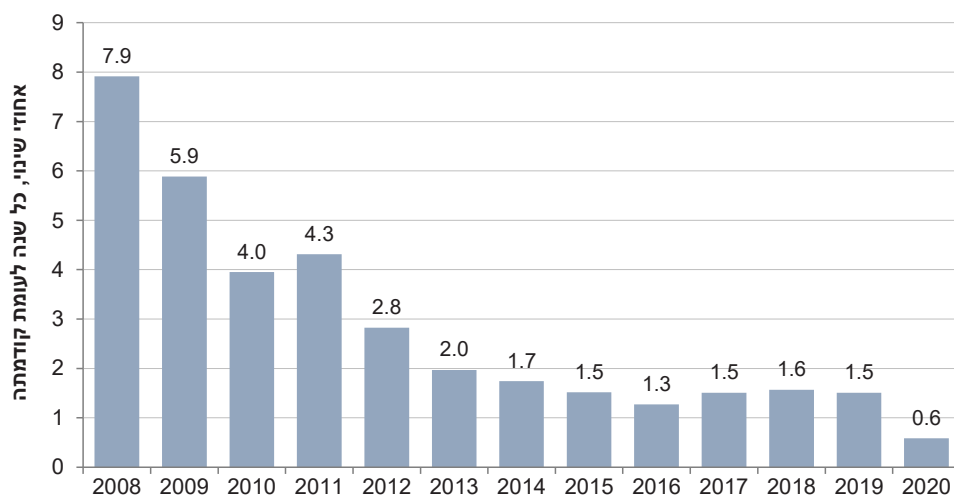
### מדד שכר דירה

מדד שכר דירה משקף את התפתחות מחירי השכירות ומהווה סדרה עיתית מנוכת איכות המחושבת בשיטת השכרה חוזרת; כלומר שינויי המחירים מבוססים על שינוי בדמי השכירות באותה דירה לעומת דמי השכירות ששולמו כאשר נאספו הנתונים הקודמים. חישוב מדד שכר דירה חודשי משקף את השינוי בהוצאות עבור שכירת דירה וכולל את כל המדווחים אשר שוכרים דירה - מי שיש להם חוזה שכירות בתוקף ומי שחידשו חוזה באותה דירה שכורה.

בשנת 2020 מדד שכר דירה (דצמבר 2020 לעומת דצמבר 2019) עלה ב-0.6%.

### מדד שכר דירה

2020-2008

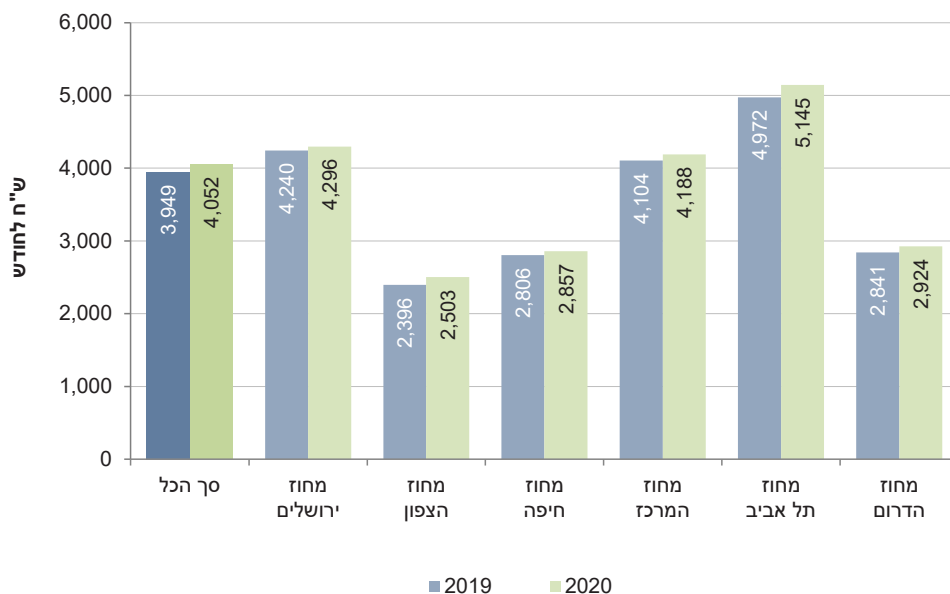


## שכר דירה ממוצע

בשנת 2020 שכר הדירה הממוצע בישראל היה 4,052 ש"ח לחודש. בהשוואה לשנת 2019 שכר הדירה הממוצע בשנת 2020 עלה בכל המחוזות (השינוי בשכר הדירה כולל שינויים באיכות הדירות ובהרכב במדגם). שכר הדירה הממוצע הגבוה ביותר נרשם במחוז תל אביב (5,145 ש"ח לחודש), ושכר הדירה הממוצע הנמוך ביותר נרשם במחוז הצפון (2,503 ש"ח לחודש).

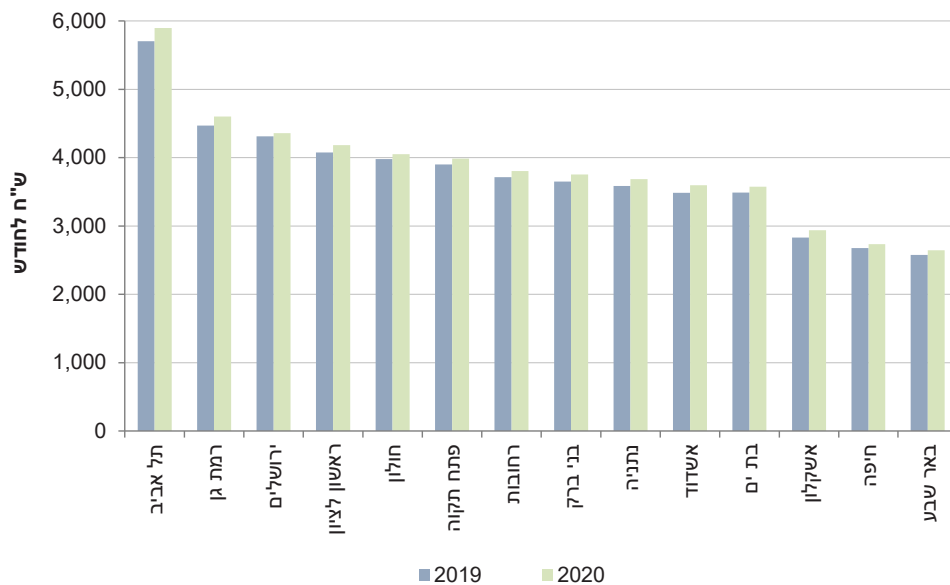
### שכר דירה ממוצע, לפי מחוז

2020-2019



מהשוואת שכר הדירה הממוצע בשנת 2020 ב-14 מן הערים הגדולות עולה כי שכר הדירה הגבוה ביותר נרשם בתל אביב-יפו (5,896 ש"ח לחודש), ואחריה ברמת גן (4,602 ש"ח) ובירושלים (4,355 ש"ח). לעומת זאת, שכר הדירה הנמוך ביותר נרשם בבאר שבע (2,644 ש"ח), בחיפה (2,735 ש"ח) ובאשקלון (2,938 ש"ח).

שכר דירה ממוצע בערים הגדולות<sup>(1)</sup>  
2020-2019



(1) הנתונים על כפר סבא ובית שמש אינם ניתנים לפרסום.

למילון המונחים

לנתוני התרשימים

ללוחות השנתיים - בינוי, דיור ונדל"ן

ללוחות השנתיים - מדדי מחירים

ללוחות השנתיים - עמדות ותחושות הציבור

לעמוד הנושאי - בינוי, דיור ונדל"ן

לעמוד הנושאי - מדדי מחירים

לעמוד הנושאי - הסקר החברתי