

## פרק 8 - בנייה

### מקורות והגדרות

#### לוחות 1-18: הלמ"ס, וע"/המרכז למחקר כלכלי וחברתי

הלמ"ס מקבלת מהרשויות המקומיות את היתרי הבנייה שהונפקו בוועדות לתכנון ובנייה. על סמך נתונים אלו מבצעת הלמ"ס סקר שדה בקרב חברות הבנייה לברור התחלות וגמר הבנייה הפרטית. מידע על התחלות וגמר הבנייה הציבורית מקבלת הלמ"ס ממשרד הבינוי והשיכון.

- התחלת בנייה** - התחלת חפירת היסודות.
- גמר בנייה** - כאשר בניית הבניין הושלמה במובן הטכני והבניין מוכן למלא את תפקידו, או שכבר הוחל השימוש ביותר ממחצית שטחו.
- שטח הבנייה** - כולל את הקירות החיצוניים, המרפסות והשטח הבנוי מתחת לעמודים.

#### ייעוד הבנייה

- הארחה, עסקים ומשרדים** - בנייה להארחה כוללת בתי מלון, פנסיונים, אכסניות, בתי מרגוע, מחנות קיט ונופש (כול דירות נופש בסגנון "קלאב הוטל"). בנייה לעסקים ומשרדים היא בנייה המיועדת לבתי מסחר מכל המינים, מבנים לשירותים אישיים, כגון: מספרות ומכבסות ועוד, מבנים למשרדים שונים (של בתי מסחר, לעיסוקים במקצועות חופשיים וכד').
- תעשייה ומלאכה** - בנייה המיועדת לבתי חרושת ולמבני תעשייה ומלאכה לסוגיהם.
- מבני ציבור** - בנייה המיועדת למתן שירותים ציבוריים והיא כוללת מבנים לשירותי חינוך, בריאות, סעד (כגון בתי אבות), דת, מינהל ממשלתי ואגפים ציבוריים, בידור, ספורט ושירותים בקיבוצים. כמו כן, נכללים מבנים לשירותי חשמל, מים, תחבורה ותקשורת ומבנים מיוחדים לאחסנה.
- יוזם הבנייה** - מתכנן הבנייה (מי שקובע את המיקום, הסטנדרט והשטח) והמפקח עליה.
- בנייה ביוזמה ציבורית** - הבנייה ביוזמת הממשלה, המוסדות הלאומיים, הרשויות המקומיות וחברות שבשליטתם המלאה של המוסדות האלה.
- בנייה ביוזמה פרטית** - כל הבנייה פרט לבנייה ביוזמה ציבורית.
- בניין חדש למגורים** - בניין שבו השטח המיועד למגורים מהווה 50% ויותר משטח הבניין והנבנה על מגרש שעליו לא קיים בניין, או על גבי יסוד של בניין הרוס שממנו לא נשארו כלל קירות היכולים לשמש בבניין החדש.

- **משך זמן בנייה** - משך הבנייה בחודשים, מהתחלת הבנייה עד גמר הבנייה. משך זמן הבנייה הממוצע לבניין שונה מהממוצע לדירה. שכן בחישוב משך זמן הבנייה הממוצע לבניין ניתן משקל שווה לכל הבניינים ללא תלות בגודלם. בחישוב משך זמן הבנייה הממוצע לדירה, הבניינים משוקללים לפי מספר הדירות שבהם.
- בלוחות 8.12, 8.13 בחישוב השטח הממוצע לדירה מחולק מספר הדירות בסה"כ השטח (שזהו סה"כ שטח הבניינים).
- **מטרופולין ת"א** - מטרופולין ת"א מחולק ל"טבעות" בהתאם למבנה הפנימי שלו, והטבעות מחולקות ל"גזרות". פירוט רשימת היישובים העיקריים במטרופולין ת"א, לפי החלוקה לטבעות וגזרות מופיע בפרק 2 - מקורות והגדרות.

## תיאור והסבר

### 1. התחלת וגמר בנייה

מצב שטח התחלות הבנייה בת"א-יפו בשלושת העשורים האחרונים מאופיין בתנודתיות. יחד עם זאת, מהסתכלות כללית על תקופה זו ניתן לראות שתי תקופות שיא ותקופת שפל אחת: בתחילת שנות ה-70, (1971-1973) הייתה תקופת שיא, שטח התחלות הבנייה בעיר נע בין 654.4-719.9 אלף מ"ר לשנה. בסוף שנות ה-90 (1998-2000) הייתה תקופת שיא בה שטח התחלות הבנייה היה הגבוה ביותר בשלושים השנה האחרונות, נע בין 802.5-813.6 אלף מ"ר לשנה. תקופת שפל בשטח התחלות הבנייה הייתה בשנות ה-80 (1980-1990) כאשר נקודת השפל הנמוכה ביותר בשלושים השנים האחרונות היתה בשנת 1985, אז הגיע שטח התחלות הבנייה ל-107 אלף מ"ר בלבד. בחמש השנים האחרונות נרשמה תנודתיות ושטח התחלות הבנייה נע בין 550.0 אלף מ"ר בשנת 2002 ל-427.3 אלף מ"ר בשנת 2003 למעט שנת 2005. בשנת 2005 שטח התחלות הבנייה היה 298.3 אלף מ"ר בלבד, זהו שטח התחלות הבנייה הנמוך ביותר מאז 1990 (לוח 8.1).

סה"כ שטח התחלות הבנייה בת"א-יפו בשנת 2006 (העומד על 534.5 אלף מ"ר), גדול יותר מאשר בירושלים (359.6 אלף מ"ר) ובחיפה (160.6 אלף מ"ר) (לוח 8.11). בחמש השנים האחרונות הגיע חלקה של התחלת הבנייה בתל-אביב-יפו ל-6%-7% מכלל שטח התחלות הבנייה בישראל (למעט שנת 2005 אז הגיע חלקה של העיר ל-4%). חלקה של ירושלים הגיע בתקופה זו לכ-5% (למעט שנת 2005 אז הגיע חלקה של ירושלים לכ-7%), חלקה של חיפה הגיע בחמש השנים האחרונות ל-2%-4% מכלל התחלות הבנייה בישראל (לוח 8.10).

באופן טבעי קיים קשר הדוק בין השינויים בשטח התחלות הבנייה לשינויים בשטח גמר הבנייה בעיר. תקופות שיא בשטח התחלות הבנייה מובילות לאחר כשנתיים-שלוש לתקופות שיא בגמר בנייה וכך גם לגבי תקופות השפל בהתחלות הבנייה. למשל, שנת 1988 היתה נקודת שפל בשלושים השנה האחרונות בשטח גמר הבנייה והיא ככל הנראה תוצאה של שנת 1985 שהייתה שנת שפל בשטח התחלות הבנייה. בחמש השנים האחרונות שטח גמר הבנייה היה בירידה, בין השנים 2002 - 2004 שטח גמר הבנייה הממוצע לשנה היה כ-508 אלף מ"ר, שנת 2005 הייתה שנת שיא ושטח גמר הבנייה בעיר הגיע ל-733.9 אלף מ"ר אך בשנת 2006 ירד שטח גמר הבנייה ל-400.0 אלף מ"ר (לוח 8.8).

בשנים 2002-2006 מהווה שטח גמר הבנייה בת"א-יפו 6%-7% מסה"כ שטח גמר הבנייה בישראל למעט שנת 2005 אז היווה שטח גמר הבנייה 9.5% מסה"כ שטח גמר הבנייה בישראל. הפעם האחרונה בה היה חלקו של שטח גמר הבנייה בת"א-יפו כה גבוה ביחס לישראל היה בשנת 1979, אז הווה שטח גמר הבנייה בעיר 9.3% משטח גמר הבנייה בישראל. (לוח 8.8).

## 2. בנייה לפי יוזם

רוב התחלות הבנייה בת"א-יפו הן ביוזמה פרטית. החל משנת 1994 ואילך, מהווה הבנייה הציבורית 0.2%-3.2% בלבד מסה"כ שטח התחלות הבנייה בעיר. הרוב המוחלט של התחלות הבנייה הציבורית בת"א-יפו בשנים 1994, 1996-2000 ו-2003-2006, הן התחלות בנייה שלא למגורים. בשנים 1995 ו-2001-2003 85% ומעלה משטח התחלות הבנייה הציבורית בת"א-יפו היו למגורים (לוח 8.3).

## 3. בנייה לפי ייעוד

### התחלת בנייה

רוב הבנייה בעיר היא למטרת מגורים. בסקירת שטח התחלות בנייה בת"א-יפו על פי ייעוד לאורך זמן נמצא, כי לאחר שבמהלך שנות ה-70 וה-80 היוותה הבנייה למגורים את רוב הבנייה בעיר (59%-80% מהבנייה, למעט בשנים 1973 ו-1983), במהלך שנות ה-90 ובעיקר בשנים 1991-1994 חלה ירידה בחלקה של הבנייה למגורים: 38%-47% מסה"כ התחלות הבנייה, בשנים 1995-2000 כמחצית מהבנייה בעיר הייתה למטרת מגורים. החל בשנת 2001 שוב היוותה הבנייה למגורים את רוב הבנייה בעיר (66%-91% מהבנייה). בשנת 2006 היוותה הבנייה למגורים כ-78% מסה"כ שטח התחלות הבנייה בת"א-יפו - 417.3 אלף מ"ר. 15% משטח התחלת הבנייה היה מיועד להארכה, עסקים ומשרדים (80.9 אלף מ"ר, השטח הגדול ביותר מאז שנת 2000), כ-2% לתעשייה ומלאכה (8.2 אלף מ"ר) ו-5% משטח התחלת הבנייה היה מיועד למבני ציבור (27.5 אלף מ"ר) (לוחות 8.2-8.1).

ניתוח המגמות בחתך על פי ייעוד (לוח 8.1) מעלה כי באופן כללי, קצב הגידול בשטח התחלות הבנייה בשנות ה-90 ובעיקר בשנים 1994-2000 גדול יותר בבנייה שלא למגורים, בהשוואה להתחלות בנייה למגורים. כך למשל, התחלות הבנייה שלא למגורים בשנת 1999 גדלו פי 6.4 בהשוואה לסוף שנות ה-80, ואילו בבנייה למגורים שיעור הגידול היה פי 2.5. ההאצה המשמעותית בהתחלות בנייה שלא למגורים התרחשה בשנים 1991 ו-1994-2000. בשנת 2001 חלה ירידה חדה בשטח התחלות הבנייה שלא למגורים - 79% בהשוואה לשנת 2000. החל בשנת 2004 שטח התחלות הבנייה שלא למגורים נמצא בעלייה והגיע בשנת 2006 ל-117.2 אלף מ"ר, אך הוא עדיין נמוך בהשוואה לשנות השיא 1994-2000. שטח התחלות הבנייה למגורים נמצא בעלייה מתונה בחמש השנים האחרונות (למעט שנת 2005). בשנת 2006 שטח התחלות הבנייה למגורים הגיע ל-417.3 אלף מ"ר, השטח הגדול ביותר מאז שנת 1999. (פירוט נוסף ראה בסעיף 4 - בנייה למגורים).

במקביל לשנות השיא בבנייה בעיר, אחוז שטח התחלות הבנייה שלא למגורים בת"א-יפו מתוך סה"כ התחלות הבנייה בישראל, הגיע לשיא במהלך השנים 1998-2000: בת"א-יפו החלו לבנות בתקופה זו 16%-23% מסה"כ שטח הבנייה בתחום הארחה, עסקים ומשרדים בישראל; 12%-17% מסה"כ שטח התחלות הבנייה לתעשייה ומלאכה ו-7%-8% מסה"כ השטח שיועד למבני ציבור בישראל. התחלות הבנייה למגורים בעיר בשנים אלו תפסו נתח של 6%-8% משטח התחלות בנייה למגורים בישראל.

בשנת 2001, צנח חלקה של ת"א-יפו ל-4% מסה"כ שטח התחלות הבנייה בישראל. בשנים 2006-2002 שטח התחלות הבנייה למגורים בעיר מהווה כ-7%-8% משטח זה בישראל (למעט שנת 2005). בתחום הארחה, עסקים ומשרדים חלקה של ת"א-יפו הוא 7%-18%, בתעשייה ומלאכה הוא מהווה 1%-6% (בשנת 2002 11%) ושטח התחלות בנייה של מבני ציבור בעיר מהווה 0.1%-5% מסה"כ שטח התחלות הבנייה בתחום זה בישראל (לוח 8.2).

### גמר בנייה

ניתוח השינויים בשטח גמר הבנייה בעיר על פי ייעוד (לוח 8.8) מעלה כי הגידול בשטח התחלות הבנייה שלא למגורים, שהתרחש בעיקר בשנים 1990-1991 ו-1994-2000, בא לידי ביטוי בעלייה חדה בשטח גמר הבנייה שלא למגורים בשנים 1992-1993 והחל משנת 1995 עד 2001. בנוסף, ניתן לראות ששטח גמר הבנייה שלא למגורים נמצא במגמת עלייה לאורך כל שנות ה-90, למעט שנת 1994, ובעיקר בשנים 1998-2000. שיאה של מגמה זו היה בשנת 2000, אז הסתכם שטח גמר הבנייה שלא למגורים ב-439.1 אלפי מ"ר. בשנת 2001 חלה ירידה של 35% בשטח גמר הבנייה שלא למגורים בהשוואה לשנת 2000 והוא הסתכם ב-284.9 אלפי מ"ר. בשנים 2002-2006 שטח גמר הבנייה שלא

למגורים מאופייין בתנודתיות. בשנת 2005 שטח גמר הבנייה שלא למגורים היה הגבוה ביותר בחמש השנים האחרונות, אך נמוך מהשטח בשנות השיא 1998-2000, והסתכם ב-254.4 אלפי מ"ר. בשנת 2004 שטח גמר הבנייה שלא למגורים היה הנמוך ביותר מאז 1991, הסתכם ב-96.6 אלפי מ"ר.

במקביל, שטח גמר הבנייה למגורים (לוח 8.8) מאופייין בתנודות בשנים 1989-1996, כאשר בשנת 1992 קיימת עלייה חדה בשטח גמר הבנייה למגורים. העלייה החדה בהתחלות הבנייה למגורים בשנת 1995 באה לידי ביטוי בעלייה משמעותית בשטח גמר בנייה למגורים בשנים 1997-1999, בהן הסתיימה בנייתם של 314.7-370.1 אלפי מ"ר למגורים (למעלה מפי 2 בהשוואה לשטח גמר הבנייה במחצית הראשונה של שנות ה-90). משנת 2000 קיימת מגמת עלייה בשטח גמר הבנייה למגורים (פרט לשנת 2003 ו-2006). שטח גמר הבנייה למגורים בשנת 2005 הוא שטח גמר הבנייה הגדול ביותר בשלושים השנים האחרונות (479.5 אלפי מ"ר). בשנת 2006 שטח גמר הבנייה למגורים הגיע ל-283.3 אלפי מ"ר ירידה של 41% בהשוואה לשנת 2005, זהו שטח גמר הבנייה למגורים הנמוך ביותר מאז שנת 2000.

#### 4. בנייה למגורים

בסעיף זה נתאר את התהליכים שהתרחשו בתחום הבנייה למגורים, המהווה בדרך כלל את רוב הבנייה בעיר, במהלך שני העשורים האחרונים.

דפוס השינויים בשטח התחלות הבנייה למגורים בת"א-יפו דומה לדפוס השינויים בסה"כ שטח התחלות הבנייה. הבנייה למגורים (לוח 8.1) הגיעה לשפל בשנים 1983-1985 ועמדה על 65.0-91.0 אלף מ"ר. משנת 1986 ואילך חל גידול הדרגתי בשטח התחלות בנייה למגורים: בין השנים 1986 ל-1994 הוחל בבנייתם של 105.0-197.0 אלף מ"ר למגורים (152 אלף מ"ר בשנה, בממוצע). ישנן שתי תקופות בהן חלה האצה משמעותית: הכפלת שטח התחלות הבנייה למגורים בעיר התרחשה בשנים 1995-1997, אז נע שטח התחלות הבנייה בין 327.0 ל-360.0 אלף מ"ר. עלייה משמעותית נוספת התרחשה בשנים 1998-2000, אז הוחל בבנייתם של 415.7-501.2 אלף מ"ר (שנת השיא: 1999), 29% יותר מאשר בשנים 1995-1997 וכמעט פי 3 יותר מאשר בתחילת שנות ה-90.

בהתאם למגמה הכללית בתחום הבנייה, בשנת 2001 חלה ירידה חדה בשטח התחלות הבנייה למגורים: 236.4 אלף מ"ר בלבד, 43% פחות בהשוואה ל-2000. בשנים 2002-2006 חלה עלייה בשטח התחלות הבנייה למגורים, (364.0-417.3 אלף מ"ר) למעט שנת 2005. בשנת 2005 חלה ירידה בשטח התחלות הבנייה למגורים - 226.4 אלף מ"ר, ירידה של 44% בהשוואה לשנת 2004 ושל 46% בהשוואה לשנת 2000.

מגמות אלו מתבטאות כמובן גם במספר הדירות שהוחל בבנייתן בשנים אלו (לוח 8.6). בשנת 1985 הוחל בבנייתן של 435 דירות בלבד, משנת 1986 החלה עלייה הדרגתית במספר דירות שנבנו, עם תנודות קלות. בין השנים 1986 ל-1994 הוחל בבנייתן של 845 דירות בממוצע בשנה (בין 630 ל-1,165 דירות בכל שנה). השיא היה ב-1991, אז החלו לבנות 1,165 דירות, פי 2.7 מאשר בשנת 1985. גידול משמעותי נוסף התרחש בין השנים 1995 ל-2000: בין 1,850 ל-2,198 דירות החלו להיבנות בכל שנה (ממוצע של 1,978 דירות בשנה, שנת השיא היתה 1999 בה נבנו 2,198 דירות).

הירידה החדה בהתחלת בנייה למגורים ב-2001 באה לידי ביטוי במספר דירות קטן יחסית שהוחל בבנייתן בשנה זו - 901 בלבד (ב-55% פחות בהשוואה לשנת 2000). בין השנים 2002-2006 חלה עלייה הדרגתית במספר דירות שנבנו, עם תנודות קלות. מספר הדירות שהוחל בבנייתן בכל שנה נע בין 1,219 ל-2,153. מספר הדירות שהוחל בבנייתן בשנת 2006 (2,153 דירות) הוא מספר הדירות הגבוה ביותר שהחלו בבנייתן מאז שנת 1999.

מגמה דומה קיימת גם בגמר בניית הדירות, אך בפיגור של שנתיים (לוח 8.7). הירידה החדה במספר הדירות שהוחל בבנייתן בשנת 2001 מתבטאת במספר הדירות שבנייתן נסתיימה. בשנת 2003 סיימו לבנות בת"א-יפו 1,107 דירות, כ-46% פחות מאשר בשנה קודמת. מספר הדירות שבנייתן נסתיימה בשנים 2004-2006 מאופיינים בתנודתיות ונעים בין 1,320 ל-1,779.

משך זמן הבנייה של בנייני מגורים חדשים (לוח 8.12) השתנה בשלושים השנים האחרונות: במהלך שנות ה-70 נע משך זמן הבנייה הממוצע לבניין בין 16.4 ל-24.4 חודשים. בשנות השמונים עלה מעט משך זמן הבנייה הממוצע והוא נע בין 19.4-26.9 חודשי בנייה לבניין. במהלך שנות ה-90 חלה ירידה מסוימת, כאשר משך זמן הבנייה הממוצע לבניין עמד על 16.0-21.8 חודשים. בתחילת שנות ה-2000

מסתמנת שוב עלייה במשך זמן הבנייה הממוצע נע בין 19.6 חודשים לבניין בשנת 2000 ל-30.7 חודשים ב-2005. בשנת 2006 ירד מעט זמן הבנייה הממוצע לבניין והגיע ל-26.7 חודשים.

לגבי דירות קיימת מגמה כללית של עלייה בגודלן הממוצע עד 1995 ומ-2002 והלאה (לוח 8.12): בשנות ה-70 נע השטח הממוצע לדירה סביב 110 מ"ר (בין 93.8 ל-129.8 מ"ר). במהלך שנות ה-80 ותחילת שנות ה-90 (עד 1992) נרשמה עלייה הדרגתית עד ל-165.0 מ"ר בממוצע לדירה. בשנים 1993 - 1995 גודל הדירות הממוצע הגיע לשיא של 181.4 מ"ר. בשנים 1996-2002 ירד מעט הגודל הממוצע לדירה בעיר, והוא נע בין 162.3 ל-178.5 מ"ר. בשנים 2003-2004 עלה גודל הדירות הממוצע והגיע לשיא של 234.4 מ"ר. בשנים 2005 ו-2006 ירד מעט גודל הדירה הממוצע והגיע ל-161.7 מ"ר ו-168.8 מ"ר, בהתאמה.

מניתוח הדירות לפי מספר הדירות בבניין עולה שבת"א יפו מרבית הדירות שהוחל בבנייתן בשנת 2006 נבנו בבניינים בהם מספר רב של דירות (לוח 8.15).

## **5. בנייה לפי אזורי העיר**

(על-פי סיכום הנתונים לשנים 2002 עד 2006)

התחלות בנייה למגורים בשנים 2006-2002 היו בעיקר בעבר הירקון (ברבעים 1 ו-2) כ-44% משטח התחלות הבנייה למגורים, במרכז העיר (רבעים 3 ו-4) -17%, בצפון הישן (ברבעים 5 ו-6) -16%, ובדרום העיר (ברבעים 7 ו-8) -16% משטח התחלות הבנייה למגורים. התחלות בנייה שלא למגורים היו בתקופה זו בעיקר במרכז העיר (רבעים 5 ו-6) -36% משטח התחלות הבנייה שלא למגורים, בעבר הירקון (ברבעים 1 ו-2) -32% וביפו (ברובע 7) -23% משטח התחלות הבנייה שלא למגורים.

האזורים העיקריים בהם הסתיימה הבנייה למגורים בשנים 2006-2002 היו בעיקר בעבר הירקון (רבעים 1 ו-2) -41%, בצפון הישן (ברבעים 3 ו-4) -18% וביפו ודרום העיר (רבעים 7 ו-8) -17% משטח גמר הבנייה למגורים. האזורים העיקריים בהם הסתיימה הבנייה שלא למגורים היו בעיקר במרכז העיר (רבעים 5 ו-6) -45% משטח גמר הבנייה שלא למגורים ובצפון העיר (רבעים 3 ו-4) -21%.

## **6. בנייה במטרופולין ת"א**

העיר ת"א יפו מהווה את הגלעין של מטרופולין ת"א. יישובים נוספים השייכים למטרופולין ת"א מחולקים ל-3 "טבעות" בהתאם למבנה הפנימי של המטרופולין, כאשר כל טבעת מחולקת גם היא ל-3 "גזרות". פירוט היישובים השייכים לכל אחת מהטבעות והגזרות מופיע בהגדרות של פרק 2.

### **6.1 התחלת וגמר בנייה**

סה"כ שטח התחלות הבנייה במטרופולין ת"א נמצא במגמת עלייה בשלוש השנים האחרונות (לוח 8.17). בשנים 2006-2004 הסתכם שטח התחלות הבנייה ב-9,537.8 אלף מ"ר. בטבעת החיצונית נרשם הגידול הגבוה ביותר בשטח התחלות הבנייה בשלוש השנים האחרונות, גידול של 39% בין השנים 2006-2004, בטבעת התיכונה נרשמה עלייה של כ-28% ובטבעת הפנימית עלייה של 25%. בת"א-יפו (גלעין המטרופולין) נרשמה ירידה בין השנים 2004 ל-2005 (ירידה של 36%) אך עלייה בין השנים 2005 ל-2006 (עלייה של 79%).

בשנים 2006-2004 המשכיכה מגמת הירידה (שהחלה בשנת 2001), בסה"כ שטח גמר הבנייה במטרופולין ת"א, ירידה של 10% בין השנים 2006-2004. בת"א-יפו (גלעין המטרופולין) הייתה עלייה בין השנים 2004 ל-2005 (עלייה של 54%) וירידה בין השנים 2005 ל-2006 (ירידה של 45%). ביישובי הטבעת הפנימית הייתה ירידה של 25% בין השנים 2006-2004. ביישובי הטבעת התיכונה הייתה ירידה בין השנים 2004 ל-2005 (ירידה של 31%) אך עלייה בין השנים 2005 ל-2006 (עלייה של 7%). בטבעת החיצונית נרשמה עלייה של 21% בשטח גמר הבנייה בין השנים 2006-2004.

הבנייה במטרופולין ת"א תופסת חלק ניכר מהבנייה בישראל: בשנת 2006 חלקן של סה"כ התחלות הבנייה במטרופולין ת"א מכלל התחלות הבנייה בישראל עומד על 47%. התחלות בנייה למגורים מהווה 51% מכלל בנייה זו בארץ, הבנייה להארח ולעסקים מהווה 56% מכלל התחלות הבנייה בתחומים אלה בישראל, התחלות בנייה למבני ציבור תופסות נתח של 42% מכלל בנייה זו בארץ, הבנייה לתעשייה ומלאכה במטרופולין ת"א מהוות 34% מהבנייה לצרכים אלו בישראל בשנת 2006.

### **6.2 בנייה לפי ייעוד**

מרבית הבנייה במטרופולין תל-אביב היא בנייה למגורים, בשנת 2006 76% מסה"כ התחלות הבנייה במטרופולין ת"א מיועדות למגורים - 2,736.7 אלף מ"ר (לוח 8.16). בטבעת הפנימית היה בשנה זו השיעור הגבוה ביותר של בנייה למגורים מסה"כ הבנייה - כ-83%. בטבעת התיכונה ובטבעת החיצונית עמד אחוז התחלות בנייה למגורים מסה"כ הבנייה על 72%-75% ובגלעין ת"א-יפו על 78%. בשנת 2006 בנייה לתעשייה ולמלאכה ולמבני ציבור מהווה 14% (261.9 אלף מ"ר ו-235.2 אלף מ"ר, בהתאמה) מסה"כ התחלות הבנייה במטרופולין, 7% (245.0 אלף מ"ר) מיועדים להארכה ולעסקים. כ-80% מסה"כ שטח גמר הבנייה במטרופולין ת"א בשנת 2006 מיועד למגורים (2,411.8 אלף מ"ר). בטבעת הפנימית ובטבעת התיכונה היה שיעור גמר הבנייה למגורים 86%-89% מסה"כ שטח הבנייה. בטבעת החיצונית עמד אחוז שטח הבנייה למגורים מתוך סה"כ שטח גמר בנייה ב-2006 על 74%. ובגלעין ת"א-יפו יועד 71% משטח גמר הבנייה למגורים. בנייה להארכה ועסקים במטרופולין ת"א מהווה 5% (152.8 אלף מ"ר) מסה"כ שטח גמר בנייה בשנת 2006, כ-6% יועדו לתעשייה ולמלאכה וכ-4% למבני ציבור (192.8 אלף מ"ר ו-110.2 אלף מ"ר, בהתאמה).

### **6.3 בנייה למגורים**

בשנים 2004-2006 שיעור הבנייה למגורים במטרופולין ת"א נע בין 76% ל-83% מסה"כ התחלות הבנייה (לוח 8.17). באופן טבעי, חלקה של הבנייה למגורים מסה"כ שטח גמר בנייה בשנים אלו דומה, ומהווה 70%-80%. סה"כ שטח התחלות בנייה למגורים במטרופולין ת"א עלה בכ-18% בין השנים 2004-2006 והגיע ל-2,736.7 אלף מ"ר בשנת 2006. דפוס שונה, נמצא לגבי שטח גמר בנייה למגורים: עלייה של 6% בשנת 2006 - 2,411.8 אלפי מ"ר בהשוואה לשנה קודמת, לאחר ירידה 3% בשטח הבנייה למגורים במטרופולין ת"א בשנת 2005, בהשוואה לשנת 2004. העלייה בשטח הבנייה למגורים מתבטאת במספר הדירות שנבנו במטרופולין ת"א בשנים אלו (לוח 8.18). בשנים 2004-2006 חלה עלייה של 16% במספר הדירות שהחלו בבנייתן. מספר הדירות בשנת 2006 הגיע ל-14,907 זהו מספר הדירות הגבוה ביותר שהחלו לבנות מאז שנת 2000. עלייה של 14% נרשמה במספר הדירות שבנייתן הסתיימה בשנת 2006 - 13,682 דירות, בהשוואה ל-12,007 דירות ב-2005, ועלייה של 6% בהשוואה למספר הדירות בשנת 2004 (12,891).

רובה המכריע של הבנייה במטרופולין ת"א בשנת 2006 מתבצעת ביוזמה פרטית (95% משטח הבנייה). בשנת 2006 היוותה הבנייה הציבורית כ-4% מסה"כ שטח גמר הבנייה במטרופולין ת"א. נתונים אלו דומים לשיעור הבנייה הציבורית בשנים 2004-2005. ביישובי הטבעת החיצונית נמצא אחוז בנייה ביוזמה ציבורית גבוה יחסית ליתר היישובים במטרופולין: בשנת 2006 כ-9% משטח התחלות הבנייה ו-7% מסה"כ שטח גמר הבנייה ביישובים אלו היו ביוזמה ציבורית (בתוך הטבעת החיצונית מרוכזת הבנייה הציבורית בעיקר ביישובי הגזרה הצפונית והדרומית).