

## 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**
- **גמר בנייה**
- התחלת חפירת היסודות.
- 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

- **הארכה, עסקים ומשרדים**
- בנייה להארכה כוללת בתי מלון, פנסיונים, אכסניות, בתי מרגוע, מחנות קיט ונופש (כולל 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**

- **מבני ציבור**
- בנייה המיועדת לבתי חרושת ולמבני תעשייה ומלאכה לסוגיהם.
- 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**

- **בניין חדש למגורים**
- כל הבנייה פרט לבנייה ביוזמה ציבורית.
- 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.

- **מטרופולין ת"א**
- בלוחות 8.12, 8.13 בחישוב השטח הממוצע לדירה מחולק מספר הדירות בסה"כ השטח (שזהו סה"כ שטח הבניינים).

- 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.

## לוח 19: הלמ"ס - סקר זירות חדשות למכירה בבנייה פרטית

החל משנת 1968 עורכת הלמ"ס, עפ"י הזמנת משרד השיכון, סקרים רבעוניים בנושא זירות חדשות לא מכורות, שנבנות במסגרת בנייה פרטית. עד שנת 1997 כלל הסקר 24 ערים גדולות בלבד. החל מינואר 1998 החלה הלשכה לערוך סקר חדש - זירות חדשות למכירה בבנייה פרטית. סקר זה נערך בהיקף כלל ארצי ובתדירות חודשית.

זירות חדשות - זירות חדשות שנבנו בבנייה פרטית למטרת מכירה, שהוחל בבנייתן ואשר עבורן התקבל דיווח בלמ"ס על היתר הבנייה. הבניין הנבנה לפי ההיתר ממשיך להיחקר כל עוד יש בו זירות חדשות למטרת מכירה, וכן אם עודנו מצוי בתהליך בנייה או שטרם עברו 15 חודש מגמר בנייתו. זירות שנבנו לשימוש עצמי או זירות שנבנו להשכרה נחשבות כמכורות במועד שבו הוחל בבנייתן ונכללות בסיכומים של הרבעון הרלוונטי.

## תיאור והסבר

### 1. התחלת וגמר בנייה

מצב שטח התחלות הבנייה בת"א-יפו בשלושת העשורים האחרונים מאופיין בתודתיות. יחד עם זאת, מהסתכלות כללית על תקופה זו ניתן לראות שתי תקופות שיא ותקופת שפל אחת: בתחילת שנות ה-70, (1973-1971) הייתה תקופת שיא, שטח התחלות הבנייה בעיר נע בין 654.4-719.9 אלף מ"ר לשנה. תקופת שפל בשטח התחלות הבנייה הייתה בשנות ה-80 (1980-1990) כאשר נקודת השפל הנמוכה ביותר בשלושים השנים האחרונות הייתה בשנת 1985, אז הגיע שטח התחלות הבנייה ל-107 אלף מ"ר בלבד. 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. בחמש השנים האחרונות נרשמה תודתיות ושטח התחלות הבנייה נע בין 385.8 אלף מ"ר בשנת 2008 ל-568.8 אלף מ"ר בשנת 2006 למעט שנת 2005. בשנת 2005 שטח התחלות הבנייה היה 296.0 אלף מ"ר בלבד, זהו שטח התחלות הבנייה הנמוך ביותר מאז 1990. בשנת 2008 שטח התחלות הבנייה ירד באופן משמעותי בהשוואה לשנת 2007 (ירידה של 23%) ובהשוואה לשנת 2006 (ירידה של 32%) (לוח 8.1).

סה"כ שטח התחלות הבנייה בת"א-יפו בשנת 2008 (העומד על 385.8 אלף מ"ר), גדול יותר מאשר בירושלים (369.1 אלף מ"ר) ובחיפה (34.1 אלף מ"ר) (לוח 8.11). בשנים 2004-2007 הגיע חלקה של התחלת הבנייה בתל-אביב-יפו לכ-7% מכלל שטח התחלות הבנייה בישראל (למעט שנת 2005 אז הגיע חלקה של העיר לכ-4%). חלקה של ירושלים הגיע בתקופה זו לכ-5%-6%, חלקה של חיפה הגיע בשנים הללו ל-1%-2% מכלל התחלות הבנייה בישראל. בשנת 2008 חלה ירידה בסה"כ שטח התחלות הבנייה בשלוש הערים הגדולות והוא הגיע בת"א-יפו ל-4.7% מכלל ישראל, בירושלים ל-4.5% ובחיפה ל-0.4% מהסה"כ שטח 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 הייתה 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 2004 - 2008 שטח גמר הבנייה הממוצע לשנה היה כ-403 אלף מ"ר, למעט שנת 2005 שהייתה שנת שיא ושטח גמר הבנייה בעיר הגיע ל-733.8 אלף מ"ר. בשנת 2008 שטח גמר הבנייה הוא הנמוך ביותר מאז 1994 (לוח 8.8).

בשנת 2008 שטח גמר הבנייה בעיר היווה 4.3% מסה"כ שטח גמר הבנייה בישראל, זהו האחוז הנמוך ביותר בעשר השנים האחרונות. בשנים 2004-2007 היווה שטח גמר הבנייה בת"א-יפו כ-6% מסה"כ שטח גמר הבנייה בישראל, למעט שנת 2005 אז היווה שטח גמר הבנייה 9.4% 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%-3.9% בלבד מסה"כ שטח התחלות הבנייה בעיר, למעט שנת 2006 בה הבנייה הציבורית מהווה 8.1% מסה"כ שטח התחלות הבנייה בעיר. הרוב המוחלט של התחלות הבנייה הציבורית בת"א-יפו בשנים 1994, 1996-2000 ו-2004-2008, הן התחלות בנייה שלא למגורים. בשנים 1995 ו-2001-2003 75% 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 2008 היוותה הבנייה למגורים כ-69% מסה"כ שטח התחלות הבנייה בת"א-יפו - 266.2 אלף מ"ר. כ-8% משטח התחלת הבנייה היה מיועד להארכה, עסקים ומשרדים (31.8 אלף מ"ר), כ-5% לתעשייה ומלאכה (18.8 אלף מ"ר) וכ-18% משטח התחלת הבנייה היה מיועד למבני ציבור (69.0 אלף מ"ר, השטח הגדול ביותר מאז שנת 1999) (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, ירידה של 79% בהשוואה לשנת 2000. בשנים 2004-2007 שטח התחלות הבנייה שלא למגורים היה בעלייה והגיע בשנת 2007 ל-186.8 אלף מ"ר, אך הוא עדיין נמוך בהשוואה לשנות השיא 1994-2000. בשנת 2008 ירד שטח התחלות הבנייה שלא למגורים והגיע ל-119.6 אלף מ"ר.

### 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, שטח 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 2002-2008 שטח גמר הבנייה שלא למגורים מאופיין בתנודתיות. בשנת 2005 שטח גמר הבנייה שלא למגורים היה הגבוה ביותר בשבע השנים האחרונות, אך נמוך מהשטח בשנות השיא 1998-2000, והסתכם ב-254.3 אלפי מ"ר. בשנת 2008 שטח גמר הבנייה שלא למגורים היה הנמוך ביותר מאז 1991, הסתכם ב-68.1 אלפי מ"ר.

במקביל, שטח גמר הבנייה למגורים (לוח 8.8) מאופיין 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). בשנים 2000-2005 קיימת מגמת עלייה בשטח גמר הבנייה למגורים (פרט לשנת 2003). שטח גמר הבנייה למגורים בשנת 2005 הוא שטח גמר הבנייה הגדול ביותר בשלושים השנים האחרונות (479.5 אלפי מ"ר). בשנים 2006-2008 שטח גמר הבנייה למגורים מאופיין בתנודתיות. בשנת 2008 הגיע שטח גמר הבנייה למגורים ל-237.2 אלפי מ"ר ירידה של כ-24% בהשוואה לשנת 2007, זהו שטח גמר הבנייה למגורים הנמוך ביותר מאז שנת 1996.

#### 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, (364.0-412.1 אלף מ"ר) למעט שנת 2005. בשנת 2005 חלה ירידה בשטח התחלות הבנייה למגורים - 224.1 אלף מ"ר, ירידה של 44% בהשוואה לשנת 2004. בשנים 2007, 2008 חלה ירידה בשטח התחלות הבנייה למגורים 314.7 אלף מ"ר ו-266.2 אלף מ"ר בהתאמה. בשנת 2008 חלה ירידה של 15% בהשוואה לשנת 2007 וירידה של 35% בהשוואה לשנת 2006.

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. 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 בהתחלות 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 2002-2008 חלה תנודתיות במספר דירות שנבנו. מספר הדירות שהוחל בבנייתן בכל שנה נע בין 1,219 ל-2,152. מספר הדירות שהוחל בבנייתן בשנת 2006 (2,152 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 2004-2008 מאופיין בתנודתיות ונע בין 1,320 ל-1,779.

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. 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 162.7 ל-178.5 מ"ר. בשנים 2003-2004 עלה גודל הדירות הממוצע והגיע לשיא של 234.4 מ"ר. בשנים 2005-2008 גודל הדירה הממוצע נע בין 161.7 ל-182.5.

מניתוח הדירות לפי מספר הדירות בבניין עולה שבת"א יפו מרבית הדירות שהוחל בבנייתן בשנת 2008 נבנו בבניינים בהם מספר רב של דירות, למעלה מ-80% מהדירות נבנו בבניינים בהם 10 דירות ומעלה (לוח 8.15).

#### 5. בנייה לפי אזורי העיר

(על-פי סיכום הנתונים לשנים 2004 עד 2008)

התחלות בנייה למגורים בשנים 2004-2008 היו בעיקר בעבר הירקון (ברבעים 1 ו-2) כ-47% משטח התחלות הבנייה למגורים, בצפון הישן (ברבעים 3 ו-4) כ-19%, במרכז העיר (ברבעים 5 ו-6) -12%, ביפו ובדרום העיר (ברבעים 7 ו-8) - כ-12% משטח התחלות הבנייה למגורים. התחלות בנייה שלא למגורים היו בתקופה זו בעיקר בעבר הירקון (ברבעים 1 ו-2) -46%, במרכז העיר (ברבעים 5 ו-6) -28% משטח התחלות הבנייה שלא למגורים, וביפו (ברובע 7) - כ-10% משטח התחלות הבנייה שלא למגורים.

האזורים העיקריים בהם הסתיימה הבנייה למגורים בשנים 2004-2008 היו בעיקר בעבר הירקון (רבעים 1 ו-2) - 45%, בצפון הישן (ברבעים 3 ו-4) כ-13%, במרכז העיר (רבעים 5 ו-6) -15%, ביפו ובדרום העיר (רבעים 7 ו-8) כ-19% משטח גמר הבנייה למגורים. האזורים העיקריים בהם הסתיימה הבנייה שלא למגורים היו בעיקר במרכז העיר (רבעים 5 ו-6) - כ-51% משטח גמר הבנייה שלא למגורים, בעבר הירקון (ברבעים 1 ו-2) כ-26% ובצפון העיר (רבעים 3 ו-4) כ-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.

### **התחלת וגמר בנייה**

בסה"כ שטח התחלות הבנייה במטרופולין ת"א חלה עלייה בשנים 2006-2008 (לוח 8.17). בטבעות המטרופולין הייתה עלייה ואילו בת"א-יפו (גלעין המטרופולין) חלה ירידה של 32% בין השנים 2006-2008. ביישובי הטבעת הפנימית חלה עלייה של כ-39% בין השנים הללו. גם ביישובי הטבעת התיכונה וביישובי הטבעת החיצונית חלה עלייה (15% וכ-4% בהתאמה). בשנים 2006-2008 חלה עלייה של כ-3% בסה"כ שטח גמר הבנייה במטרופולין ת"א. בת"א-יפו (גלעין המטרופולין) הייתה ירידה בין השנים הללו (23%). ביישובי הטבעת הפנימית ביישובי הטבעת התיכונה חלה עלייה (כ-63%, וכ-4% בהתאמה), ביישובי הטבעת החיצונית חלה ירידה של 13% בין השנים 2006-2008.

הבנייה במטרופולין ת"א תופסת חלק ניכר מהבנייה בישראל: בשנת 2008 חלקן של סה"כ התחלות הבנייה במטרופולין ת"א מכלל התחלות הבנייה בישראל עומד על 53%. התחלות בנייה למגורים מהווה 53% מכלל בנייה זו בארץ, הבנייה להארח ולעסקים מהווה 72% מכלל התחלות הבנייה בתחומים אלה בישראל, התחלות בנייה למבני ציבור תופסות נתח של 46% מכלל בנייה זו בארץ, הבנייה לתעשייה ומלאכה במטרופולין ת"א מהוות כ-55% מהבנייה לצרכים אלו בישראל בשנת 2008.

### **בנייה לפי ייעוד**

מרבית הבנייה במטרופולין תל-אביב היא בנייה למגורים, בשנת 2008 כ-72% מסה"כ התחלות הבנייה במטרופולין ת"א מיועדות למגורים - 3,068.9 אלף מ"ר (לוח 8.16). בגלעין ת"א-יפו ובטבעת הפנימית עמד אחוז התחלות בנייה למגורים מסה"כ הבנייה על 69%, בטבעת התיכונה על 72% ובטבעת הפנימית על 74%. בשנת 2008 בנייה לתעשייה ולמלאכה ולמבני ציבור מהווה 15% (374.5 אלף מ"ר ו-267.9 אלף מ"ר, בהתאמה) מסה"כ התחלות הבנייה במטרופולין, 12% (516.3 אלף מ"ר) מיועדים להארח ולעסקים.

כ-78% מסה"כ שטח גמר הבנייה במטרופולין ת"א בשנת 2008 מיועד למגורים (2,669.2 אלף מ"ר). בטבעת הפנימית היה שיעור גמר הבנייה למגורים 85% מסה"כ שטח הבנייה. בטבעת התיכונה ובטבעת החיצונית עמד אחוז שטח גמר הבנייה למגורים מתוך סה"כ שטח גמר בנייה על כ-76%. בגלעין ת"א-יפו יועד כ-78% מסה"כ שטח גמר הבנייה למגורים. בנייה להארח ועסקים במטרופולין ת"א מהווה 5% (174.9 אלף מ"ר) מסה"כ שטח גמר בנייה בשנת 2008, כ-7% יועדו לתעשייה ולמלאכה וכ-7% למבני ציבור (253.6 אלף מ"ר ו-236.8 אלף מ"ר, בהתאמה).

רובה המכריע של הבנייה במטרופולין ת"א בשנת 2008 מתבצעת ביוזמה פרטית (93% משטח הבנייה). בשנת 2008 היוותה הבנייה הציבורית כ-7% מסה"כ שטח גמר הבנייה במטרופולין ת"א.

## **7. דירות חדשות למכירה**

מסקר דירות חדשות למכירה בבנייה פרטית, שנערך ע"י הלמ"ס, נמצא כי בשנת 2008 נמכרו בת"א - יפו 1,270 דירות, שהן כ-10% מכלל הדירות שנמכרו בכל הארץ בתקופה זו. לצורך השוואה: בירושלים נמכרו כ-4% מהדירות, בחיפה כ-1% מהדירות בארץ. במהלך שנת 2008 נע שיעור הדירות שנמכרו בעיר (מבין הדירות החדשות בבנייה פרטית, שהוצעו למכירה בתקופה זו) בין 15.5% (ברבעון השני של השנה) לבין 54.4% (ברבעון השלישי). הנתונים המקבילים לכלל הארץ הם 28.8% - 35.8%. (לוח 8.19).