

פרק 13 - בנייה

מקורות והגדרות

לוחות 1-19: 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 של בניין. התחלת הבנייה של דירה הוא מועד התחלת הבנייה של הבניין בו היא ממוקמת.
- **גמר בנייה** המוקדם מבין השניים: השלמת הבנייה של הבניין או תחילת השימוש בלפחות מחצית שטחו. גמר בנייה של דירה הוא גמר הבנייה של הבניין בו היא ממוקמת.
- **בנייה פעילה** בניינים בתהליך בנייה פעיל שבנייתם טרם נסתיימה. לא כולל בניינים שבנייתן הופסקה מזה זמן רב. דירה בבנייה פעילה היא דירה שהבניין בו היא ממוקמת נמצא בתהליך בנייה פעיל.
- **שטח הבנייה** סך כל השטח של כל הקומות בבניין. השטח נמדד בין הקצוות הקיצוניים של הקירות החיצוניים. בבניינים בני שתי דירות ויותר הוא כולל גם שטחים משותפים.
- **ייעוד הבנייה** המטרה שלשמה נבנה הבניין.
- **מגורים** בניית בניינים ותוספות בנייה למגורים. נכללת גם בניית הוסטלים, דיור מוגן ופנימיות.
- **הארכה, מסחר ושירותים עסקיים** (בעבר הופיע בשם הארכה, עסקים ומשרדים). בנייה להארכה כוללת בניית בניינים ותוספות בנייה לאירוח תיירים מחו"ל ומישראל. כגון: בתי מלון, פנסיון, אכסניה, צימר, דירת נופש (כולל דירה הנבנית בשיטת "קלאב הוטל").
- **תעשייה** בנייה למסחר ושירותים עסקיים: בניית בניינים ותוספות בנייה לבתי מסחר, לעסקים, לשירותים אישיים ולמשרדים, כגון: מספרה, מכבסה, משרד אדריכלים.
- **תעשייה** (בעבר הופיע בשם תעשייה ומלאכה) בניית בניינים ותוספות בנייה לתעשייה ומלאכה לסוגיהם.
- **בנייני ציבור** (בעבר הופיע בשם מבני ציבור) בניית בניינים ותוספות בנייה המיועדים למתן שירותים לציבור - שירותי חינוך, בריאות, סעד, דת, מינהל ממשלתי, בידור, ספורט, תחבורה, תקשורת ואחסנה ומקלטים ציבוריים.
- **ייעוד בנייה 2009** סיווג חדש של למ"ס משנת 2009 ואילך. מבוסס על הסווג שבשימוש הירוסטאט ומיועד להציג את נתוני שטח הבנייה לפי תחומים הרלוונטיים לחברה וכלכלה. סיווג זה מפורט יותר מקודמו. בנייה למגורים זהה לסווג הקודם. בנייה להארכה נכללת בסווג הקודם בבנייה להארכה, מסחר ושירותים עסקיים. להלן פירוט לשאר הקטגוריות:
- **משרדים** בניית בניינים ותוספות בנייה למשרדי עסקים, בנקים, משרדי ממשלה, משרדי רשויות מקומיות, מוסדות לאומיים, ארגונים ואיגודים למרכזי קונגרסים. (בסווג הקודם נכלל בבנייני ציבור).
- **מסחר** בניית בניינים ותוספות בנייה למרכזי קניות, חנויות ובוטיקים. (בסווג הקודם נכלל במסחר ושירותים עסקיים).

- **תעשייה ואחסנה** - בניית בניינים ותוספות בנייה לתעשייה ולמלאכה. וכן אחסנה שלא לצורכי חקלאות (בסווג הקודם נכלל בבנייני ציבור).
- **חינוך** - בניית בניינים ותוספות בנייה למתן שירותי חינוך - גני ילדים, בתי ספר וכדומה. (בסווג הקודם נכלל בבנייני ציבור).
- **בריאות** - בניית בניינים ותוספות בנייה למתן שירותי בריאות - בתי חולים, מרפאות וכדומה. (בסווג הקודם נכלל בבנייני ציבור).
- **בנייני ציבור אחרים** - בניית בניינים ותוספות בנייה המיועדים למתן שירותים לציבור - שירותי סעד, דת, בידור, ספורט ומקלטים ציבוריים.
- **יוזם הבנייה** - מתכנן הבנייה (מי שקובע את המיקום, התקן והשטח) והמפקח עליה.
- **בנייה ביוזמה ציבורית** - בנייה ביוזמת הממשלה, המוסדות הלאומיים, הרשויות המקומיות וחברות שבשליטתם המלאה של המוסדות האלה.
- **בנייה ביוזמה פרטית** - בנייה שאינה ביוזמה ציבורית.
- **בניין למגורים** - בניין שמחצית משטחו או יותר מיועד למגורים. בנייני מגורים כוללים בניינים צמודי קרקע ובניינים אחרים.
- **חודשי בנייה** - משך הבנייה בחודשים, מהתחלת הבנייה עד גמר הבנייה. בחישוב ממוצע חודשי הבנייה של בניינים ניתן משקל שווה לכל בניין, ללא קשר למספר הדירות שבו. חישוב ממוצע חודשי הבנייה של דירות מתבסס על מספר חודשי הבנייה של הבניינים, בשקלול לפי מספר הדירות שבהם.
- **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.

לוח 20: הלמ"ס - סקר מכירת דירות חדשות בבנייה ביוזמה פרטית

הסקר נערך ע"י הלמ"ס, בהזמנתו ובמימונו של משרד הבינוי והשיכון. הנתונים נאספים מידי חודש, מהקבלנים וממשרדי המכירות של דירות בכל היישובים בהם נבנות דירות ביוזמה פרטית למטרת מכירה לציבור הרחב. בסקר לא כלולות הדירות הנבנות שלא למטרת מכירה (בנייה להשכרה, בנייה עצמית, "בנה ביתך", קבוצות רכישה והוסטלים).

- **דירה חדשה** - דירה שהבניין בו היא ממוקמת נמצא במועד הסקר בתהליך בנייה פעיל או שבנייתו (של הבניין) הסתיימה וטרם חלפו מאז 15 חודשים.
- **דירה חדשה למכירה** - דירה חדשה שנבנתה למטרת מכירה ושבמועד הסקר לא היה קיים לגביה חוזה חתום, או לא שולמו על חשבונה דמי קדימה. לא נכללות דירות הנבנות בשיטת בנייה עצמית ("בנה ביתך" ובנייה ע"י עמותות) ודירות הנבנות להשכרה.
- **דירה חדשה שנמכרה** - דירה חדשה שעמדה למכירה ושנחתם לגביה חוזה מכירה, או ששולמו על חשבונה דמי קדימה. כולל דירות שנמכרו בעסקות משולבות.

תיאור והסבר

1. התחלת וגמר בנייה

מצב שטח התחלות הבנייה בת"א-יפו בארבעת 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 654.0-719.9 אלף

מ"ר לשנה. תקופת שפל בשטח התחלות הבנייה הייתה בשנות ה-80 (1990-1980) כאשר נקודת השפל הנמוכה ביותר בארבעים השנים האחרונות היתה בשנת 1985, אז הגיע שטח התחלות הבנייה ל-107.0 אלף מ"ר בלבד. בסוף שנות ה-90 (1998-2000) הייתה תקופת שיא בה שטח התחלות הבנייה היה הגבוה ביותר בארבעים השנה האחרונות, נע בין 802.5-813.6 אלף מ"ר לשנה. בשנת 2001 חלה ירידה משמעותית בהשוואה לסוף שנות ה-90 ושטח התחלות הבנייה הגיע ל-317.3 אלף מ"ר, הנמוך ביותר מאז 1992. העשור האחרון 2001-2010 מאופיין בתנודתיות ושטח התחלות הבנייה נע בין 317.3 אלף מ"ר בשנת 2001 ל-558.2 אלף מ"ר בשנת 2006. (לוח 13.1 והתרשים "שטח התחלות בנייה, לפי ייעוד" המופיע אחרי לוח 13.2).

סה"כ שטח התחלות הבנייה בת"א-יפו בשנת 2010 (העומד על 505.4 אלף מ"ר), נמוך יותר מאשר בירושלים (609.6 אלף מ"ר) וגבוה יותר מאשר בחיפה (73.2 אלף מ"ר) (לוח 13.15). בעשור האחרון הגיע חלקה של התחלת הבנייה בתל-אביב-יפו לכ-5% עד כ-7% מכלל שטח התחלות הבנייה בישראל (למעט בשנים 2001 ו-2009 אז הגיע חלקה של העיר לכ-4%). חלקה של ירושלים הגיע בתקופה זו לכ-5%-6% (למעט שנת 2001 3.4% ושנת 2008 4.4%), חלקה של חיפה הגיע בשנים הללו עד לכ-2% (למעט שנת 2001 - 2.9% ושנת 2002 - 3.7%) מכלל התחלות הבנייה בישראל. (לוח 13.14).

באופן טבעי קיים קשר הדוק בין השינויים בשטח התחלות הבנייה לשינויים בשטח גמר הבנייה בעיר. תקופות שיא בשטח התחלות הבנייה מובילות בד"כ לאחר כשנתיים-שלוש לתקופות שיא בגמר בנייה וכך גם לגבי תקופות השפל בהתחלות הבנייה. למשל, שנת 1988 היתה נקודת שפל בארבעים השנים האחרונות בשטח גמר הבנייה והיא ככל הנראה תוצאה של שנת 1985 שהייתה שנת שפל בשטח התחלות הבנייה. בעשור האחרון שטח גמר הבנייה מאופיין בתנודתיות, נע בין 310.8 אלף מ"ר בשנת 2008 (השטח הנמוך ביותר מאז 1994) ל-735.7 אלף מ"ר בשנת 2005 (שהייתה שנת שיא מאז 1999) (לוח 13.3).

בעשור האחרון מהווה שטח גמר הבנייה בת"א-יפו 5%-7% מסה"כ שטח גמר הבנייה בישראל. בשנת 2005 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. בשנת 2008 שטח גמר הבניה בעיר היווה 4.3% מסה"כ שטח גמר הבנייה בישראל, זהו האחוז הנמוך ביותר מאז שנת 1996. בשנת 2009 שטח גמר הבניה בעיר היווה 7.8% מסה"כ שטח גמר הבנייה בישראל, זהו האחוז הגבוה ביותר מאז שנת 2005. בשנת 2010 מהווה שטח גמר הבנייה בת"א-יפו 5.1% מסה"כ שטח גמר הבנייה בישראל (לוח 13.14).

2. בנייה לפי יוזם

רוב התחלות הבנייה בת"א-יפו הן ביוזמה פרטית. בעשור האחרון מהווה הבנייה הציבורית 0.3% - 3.7% בלבד מסה"כ שטח התחלות הבנייה בעיר, למעט שנת 2006 בה הבנייה הציבורית היוותה 8.2% ושנת 2010 בה הבנייה הציבורית היוותה 5.8% מסה"כ שטח התחלות הבנייה בעיר. החל בשנת 2004 רוב התחלות הבנייה הציבורית בת"א-יפו הן התחלות בנייה שלא למגורים. (לוח 13.5).

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 (51%-80% מהבנייה, למעט שנת 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 (64%-91% מהבנייה). בשנת 2010 היוותה הבנייה למגורים כ-74% מסה"כ שטח התחלות הבנייה בת"א-יפו - 373.6 אלף מ"ר. 12% משטח התחלת הבנייה היה מיועד להארח, מסחר ושירותים עסקיים (60.5 אלף מ"ר) וכ-14% משטח התחלת הבנייה היה מיועד לבנייני ציבור (71.3 אלף מ"ר). (לוחות 13.1-13.2).

בנייה פעילה

בשנת 2010 כ-67% מהבנייה בעיר אשר הייתה בתהליך בנייה פעיל היא למטרת מגורים, כ-14% לתעשייה, כ-10% לבנייני ציבור וכ-10% להארכה מסחר ושירותים עסקיים. הבנייה הפעילה בת"א-יפו מהווה 7.0% מהבנייה הפעילה בישראל לצורך השוואה, הבנייה הפעילה בירושלים מהווה 6.9% מהבנייה הפעילה בישראל והבנייה הפעילה בחיפה מהווה 0.6% מישראל (לוח 13.16).

גמר בנייה

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 2002-2010 שטח גמר הבנייה שלא למגורים מאופיין בתנודתיות. בשנת 2008 שטח גמר הבנייה שלא למגורים היה הנמוך ביותר מאז 1991 והסתכם ב-68.1 אלפי מ"ר.

במקביל, שטח גמר הבנייה למגורים מאופיין בתנודות בשני העשורים האחרונים (1990-2010). בתקופה זו, שנת שיא בגמר הבנייה למגורים הייתה בשנת 2005, שטח גמר הבנייה היה הגדול ביותר בשלושים השנים האחרונות (480.4 אלפי מ"ר). שנת שיא נוספת הייתה בשנת 2009, אז שטח גמר הבנייה למגורים הגיע ל-468.8 אלפי מ"ר. שנות שפל בשני העשורים האחרונים היו בשנת 2000, שטח גמר הבנייה הגיע ל-243.7 ובשנת 2008 שטח גמר הבנייה למגורים הגיע ל-242.7 אלפי מ"ר. (לוח 13.3 והתרשים "שטח גמר בנייה, לפי ייעוד" המופיע לפני לוח 13.3).

4. בנייה למגורים

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

דפוס השינויים בשטח התחלות הבנייה למגורים בת"א-יפו דומה לדפוס השינויים בסה"כ שטח התחלות הבנייה. הבנייה למגורים (לוח 13.1) 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 1997-1995, 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 2000. בשנים 2002-2006 חלה עלייה בשטח התחלות הבנייה למגורים, (364.0-411.7 אלף מ"ר), למעט שנת 2005. בשנים 2007-2009 חלה ירידה בשטח התחלות הבנייה למגורים (284.1-317.9 אלף מ"ר). בשנת 2010 חלה עלייה של 32% בהשוואה לשנת 2009, ושטח התחלות בנייה למגורים הגיע ל-373.6 אלף מ"ר.

מגמות אלו מתבטאות כמובן גם במספר הדירות שהוחל בבנייתן בשנים אלו. 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 הייתה 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 2002-2010 חלה תנודתיות במספר דירות שנבנו. מספר הדירות שהוחל בבנייתן בכל שנה נע בין 1,203 ל-2,153. מספר הדירות שהוחל בבנייתן בשנת 2006 (2,153 דירות) הוא מספר הדירות הגבוה ביותר שהחלו בבנייתן מאז שנת 1999. (לוח 13.10).

מגמה דומה קיימת גם בגמר בניית הדירות, אך בפיגור של שנתיים (לוח 13.10). הירידה החדה במספר הדירות שהוחל בבנייתן בשנת 2001 מתבטאת במספר הדירות שבנייתן נסתיימה. בשנת 2003 וסיימו לבנות בת"א-יפו 1,107 דירות, כ-46% פחות מאשר בשנה קודמת. מספר הדירות שבנייתן נסתיימה בשנים 2004-2010 מאופיין בתנודתיות ונע בין 1,320 ל-2,252. שנת 2009 הייתה שנת שיא סיימו לבנות בה 2,252 דירות.

קיימת מגמה של עלייה בגודלן הממוצע של הדירות הנבנות בעיר עד 1995 ומ-2002 והלאה (לוח 13.12): 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 השטח הממוצע לדירה בעיר, והוא נע בין 162.7 ל-178.5 מ"ר. בשנים 2003-2004 עלה שטח הדירות הממוצע והגיע לשיא של 234.4 מ"ר. בשנים 2005-2010 שטח הדירה הממוצע נע בין 161.7 ל-182.5 מ"ר.

5. בנייה לפי אזורי העיר

(על-פי סיכום הנתונים לשנים 2006 עד 2010)

התחלות בנייה למגורים בשנים 2006-2010 היו בעיקר בעבר הירקון (ברבעים 1 ו-2) - כ-43% משטח התחלות הבנייה למגורים, בצפון הישן (ברבעים 3 ו-4) כ-17%, במרכז העיר (ברבעים 5 ו-6) - 16%, ביפו ובדרום העיר (ברבעים 7 ו-8) - כ-13% משטח התחלות הבנייה למגורים. התחלות בנייה שלא למגורים היו בתקופה זו בעיקר בעבר הירקון (ברבעים 1 ו-2) - 40%, במרכז העיר (ברבעים 5 ו-6) - 33% משטח התחלות הבנייה שלא למגורים, בצפון החדש (רובע 4) כ-12% וביפו (ברובע 7) - כ-6% משטח התחלות הבנייה שלא למגורים.

האזורים העיקריים בהם הסתיימה הבנייה למגורים בשנים 2006-2010 היו בעיקר בעבר הירקון (ברבעים 1 ו-2) - כ-51%, בצפון הישן (ברבעים 3 ו-4) כ-17%, במרכז העיר (ברבעים 5 ו-6) כ-13%, ביפו ובדרום העיר (ברבעים 7 ו-8) כ-12% משטח גמר הבנייה למגורים. האזורים העיקריים בהם הסתיימה הבנייה שלא למגורים היו בעיקר בעבר הירקון (ברבעים 1 ו-2) - כ-39%, במרכז העיר (ברבעים 5 ו-6) - כ-29% משטח גמר הבנייה שלא למגורים ובצפון העיר (ברבעים 3 ו-4) - כ-15%.

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 הייתה תנודתיות בשנים 2008-2010 (לוח 13.17). בשנת 2009 חלה ירידה בשטח התחלות הבנייה בהשוואה לשנת 2008 (כ-2%) ובשנת 2010 חלה עלייה (כ-10%) בשטח התחלות הבנייה בהשוואה לשנת 2009. בסה"כ שטח גמר הבנייה במטרופולין ת"א חלה עלייה של כ-20% בשנים 2008-2010. הבנייה במטרופולין ת"א תופסת חלק ניכר מהבנייה בישראל: בשנת 2010 חלקן של סה"כ התחלות הבנייה במטרופולין ת"א מכלל התחלות הבנייה בישראל עומד על 49%. התחלות הבנייה למגורים מהווה 51% מכלל בנייה זו בארץ, הבנייה להארחא מסחר ושירותים עסקיים מהווה 44% מכלל התחלות הבנייה בתחומים אלה בישראל, הבנייה לתעשייה במטרופולין ת"א מהוות כ-49% מהבנייה לצרכים אלו בישראל. התחלות הבנייה לבנייני ציבור תופסות נתח של 48% מכלל בנייה זו בארץ, בשנת 2010.

בנייה לפי ייעוד

מרבית הבנייה במטרופולין תל-אביב היא בנייה למגורים, בשנת 2010 כ-82% מסה"כ התחלות הבנייה במטרופולין ת"א מיועדות למגורים - 3,932.6 אלף מ"ר (לוח 13.17). בטבעת התיכונה ובטבעת החיצונית עמד אחוז התחלות הבנייה למגורים מסה"כ הבנייה על 79%-90%, בת"א-יפו (גלעין המטרופולין) על 74% ובטבעת הפנימית על כ-68%. בשנת 2010 בנייה להארחא מסחר ושירותים עסקיים ובנייה לבנייני ציבור מהווה כ-7% (347.9 אלף מ"ר ו-319.8 אלף מ"ר, בהתאמה) מסה"כ התחלות הבנייה במטרופולין, בנייה לתעשייה מהווה כ-4% (188.0 אלף מ"ר).

74% מסה"כ שטח גמר הבנייה במטרופולין ת"א בשנת 2010 מיועד למגורים (3,087.1 אלף מ"ר). בטבעת הפנימית ובטבעת החיצונית היה שיעור גמר הבנייה למגורים 76%-84% מסה"כ שטח הבנייה. בת"א-יפו (גלעין המטרופולין) בטבעת התיכונה עמד אחוז שטח גמר הבנייה למגורים על 65%-70% מתוך סה"כ שטח גמר בנייה. בנייה להארכה מסחר ושירותים עסקיים במטרופולין ת"א מהווה 8% (אלף מ"ר) מסה"כ שטח גמר בנייה בשנת 2010, כ-7% יועדו לתעשייה וכ-10% לבנייני ציבור (281.5 אלף מ"ר ו-399.3 אלף מ"ר, בהתאמה). (לוח 13.18).

רובן המכריע של התחלות הבנייה במטרופולין ת"א בשנת 2010 מתבצעות ביוזמה פרטית (91% משטח הבנייה). בשנת 2010 היוותה הבנייה הציבורית כ-10% 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 2010 נמכרו בת"א - יפו 1,264 דירות, שהן כ-7% מכלל הדירות שנמכרו בכל הארץ בתקופה זו. לצורך השוואה: בירושלים נמכרו כ-6% מהדירות, בחיפה כ-1% מהדירות בארץ. במהלך שנת 2010 נע שיעור הדירות שנמכרו בעיר (מבין הדירות החדשות בבנייה פרטית, שהוצעו למכירה בתקופה זו) בין 19.6% (ברבעון הראשון של השנה) לבין 49.8% (ברבעון הרביעי). הנתונים המקבילים לכלל הארץ הם 37.6% ו-45.5%, בהתאמה. (לוח 13.20).