

דיור ובינוי

7

דירות

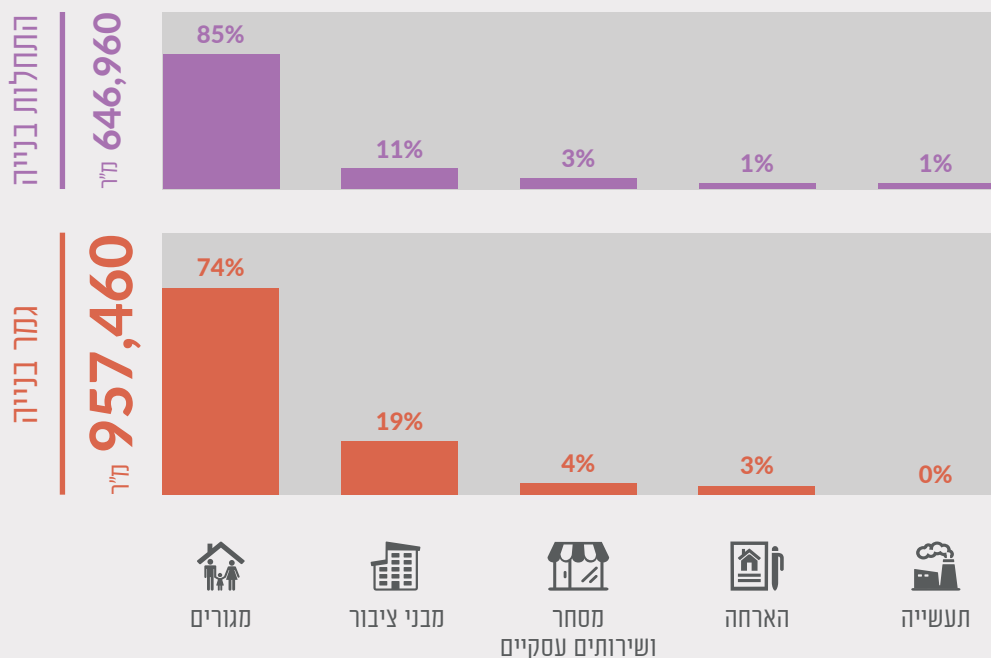
מחירי דירות

התחלות בנייה

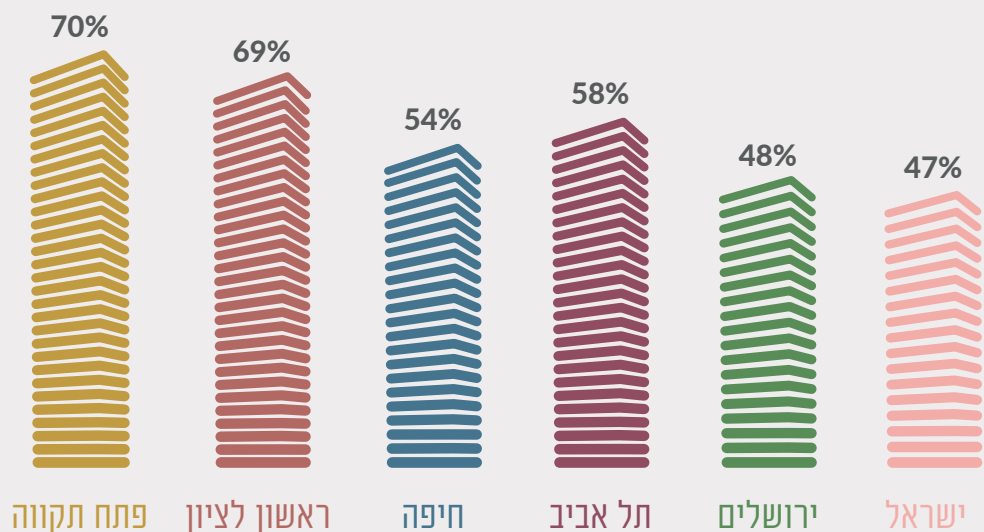
גמר בנייה



התחלות וגמר בנייה בירושלים, לפי ייעוד, 2017



התחלות בנייה של דירות בבניינים גבוהים*, 2013-2017



* דירות שנבנו בבניינים בני 8 קומות ומעלה כאחוז מכלל הדירות שבנייתן החלה בשנים 2013-2017

מחירי דירות* בישראל, בירושלים, בתל אביב וחיפה, 2017, 2007



* מחיר ממוצע של דירת 3-4 חדרים במיליוני ₪

2007 2017

בסוף שנת 2017 היו בירושלים 223,100 דירות למגורים:^{34,33} 168,700 דירות (76%) בשכונות יהודיות ו-54,400 דירות (24%) בשכונות ערביות. חלקן של הדירות בשכונות היהודיות גבוה מחלקה של האוכלוסייה היהודית בירושלים, שעמד על 62% בסוף שנת 2016. חלקן של הדירות בשכונות הערביות של העיר נמוך מחלקה של האוכלוסייה הערבית בעיר, שעמד על 38%. ההסבר לכך הוא משקי הבית הגדולים יחסית בקרב האוכלוסייה הערבית (5.2 נפשות), בהשוואה לאוכלוסייה היהודית (3.4 נפשות).

השכונות הערביות בהן נמדד שטח הדירה הממוצע הקטן ביותר היו: מחנה פליטים שועפאט (35 מ"ר), הרובע המוסלמי (46 מ"ר), הרובע הנוצרי (46 מ"ר) והרובע הארמני (62 מ"ר) שבעיר העתיקה וכן סילוואן (64 מ"ר). השכונות שבהן נמדד שטח הדירה הממוצע הגדול ביותר היו: בית חנינא (95 מ"ר), כפר עקב (90 מ"ר), ענאתא החדשה (87 מ"ר) ובית צפאפא (87 מ"ר).

בשנת 2017 היה שטח הדירה הממוצע בירושלים 82 מ"ר. בשנים 2002-2017 עלה שטח הדירה הממוצע בירושלים ב-6 מ"ר, מ-76 מ"ר ל-82 מ"ר. שטח הדירה הממוצע בשכונות שמרבית אוכלוסייתן יהודית ובשכונות שמרבית אוכלוסייתן ערבית היה דומה - 82 מ"ר ו-80 מ"ר, בהתאמה.

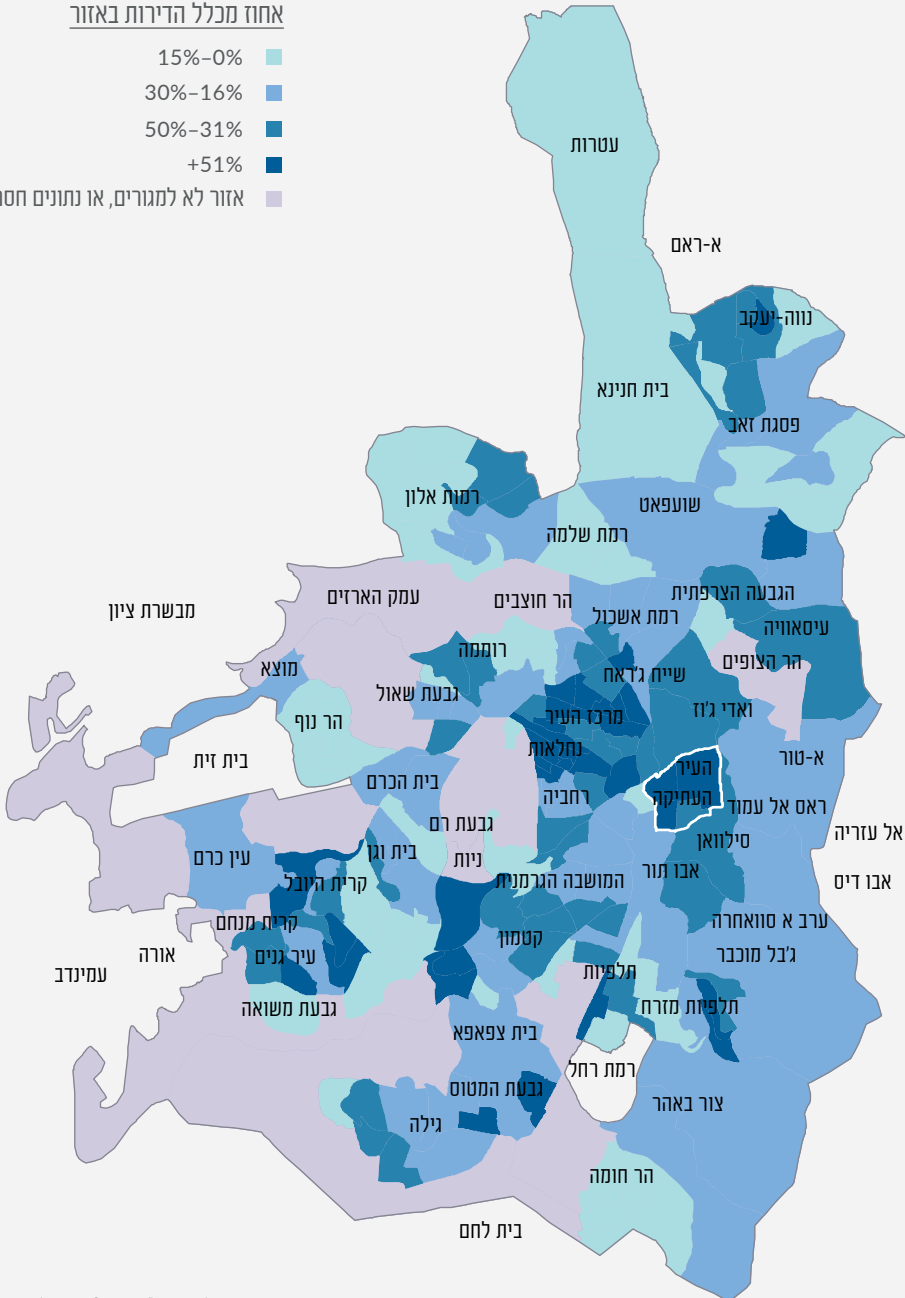
השכונות היהודיות בהן נמדד שטח הדירה הממוצע הקטן ביותר היו: גבעת המטוס (35 מ"ר), זכרון יוסף שבנחלאות (47 מ"ר) קטמון ט' (48 מ"ר), אזור רחוב המדרגות בנחלאות (49 מ"ר) ואזור רחוב שלומציון במרכז העיר (49 מ"ר). השכונות בהן נמדד שטח הדירה הממוצע הגדול ביותר היו: אזור רחוב דרך החורש ברמות אלון (146 מ"ר), מוצא תחתית ורמת מוצא (130 מ"ר), מלחה (128 מ"ר), אזור רחוב אברהם רפול בפסגת זאב מזרח (127 מ"ר) ואזור רחוב ישראל זרחי ברמות אלון מערב (126 מ"ר).

33 כולל דירות שלא שוייכו לאזור גיאוגרפי/שכונה מסוימת.
34 על פי נתוני גביית ארנונה.

דירות קטנות* בירושלים, 2017

אחוז מכלל הדירות באזור

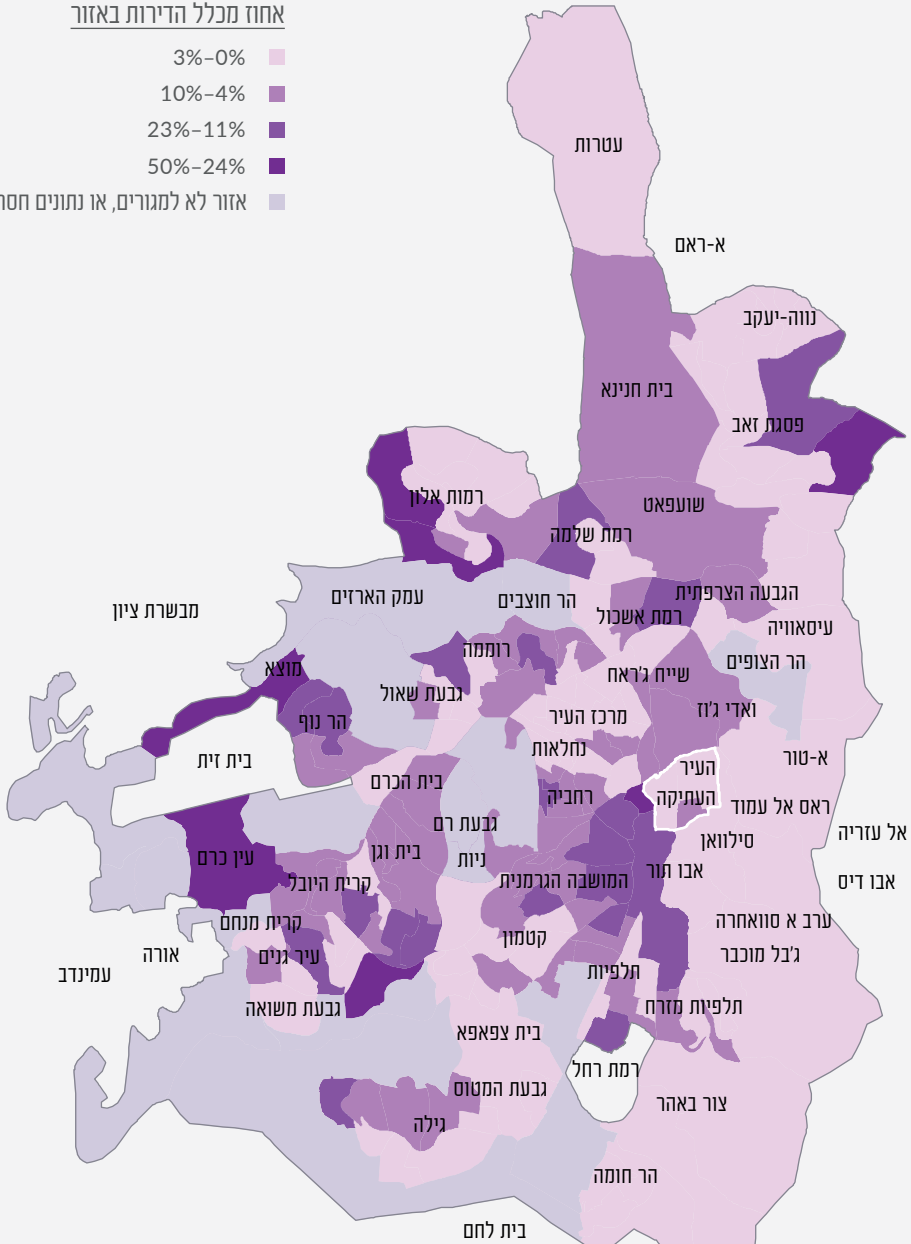
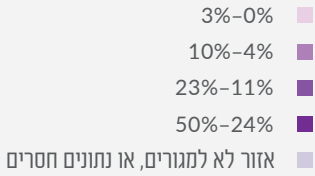
- 15%-0%
- 30%-16%
- 50%-31%
- +51%
- אזור לא למגורים, או נתונים חסרים



* שטחן 60 מ"ר ומטה

דירות גדולות* בירושלים, 2017

אחוז מכלל הדירות באזור



* ששטחן 140 מ"ר ומעלה

בסקר החברתי נבדק גם ותק המגורים בדירה (בערים שמונות מעל 200,000 תושבים) ונמצא כי בשנים 2014-2016 (ממוצע) נרשם בירושלים האחוז הגבוה ביותר של תושבים שגרו בדירה מעל עשר שנים - 56%. בישראל (51%), בתל אביב (40%) ובחיפה (47%) התושבים שגרו בדירה מעל עשר שנים נמוך יותר. 30% מתושבי ירושלים התגוררו בדירתם הנוכחית עד 5 שנים, בהשוואה ל-34% בישראל, 47% בתל אביב ו-37% בחיפה.

המסקר החברתי שעורכת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עולה שבשנים 2014-2016 (ממוצע), 79% מתושבי ירושלים בני 20 ומעלה היו שבעי רצון או שבעי רצון מאוד מדידת מגוריהם. נתון זה נמוך מהנתון שנרשם בישראל, בתל אביב ובחיפה (85%-87%). באשר לאזור המגורים - 74% מתושבי ירושלים בני 20 ומעלה היו שבעי רצון או שבעי רצון מאד מאזור מגוריהם. הנתון שנרשם בירושלים נמוך מזה שנרשם בישראל (83%), בתל אביב (90%) ובחיפה (84%).

מחירי דירות

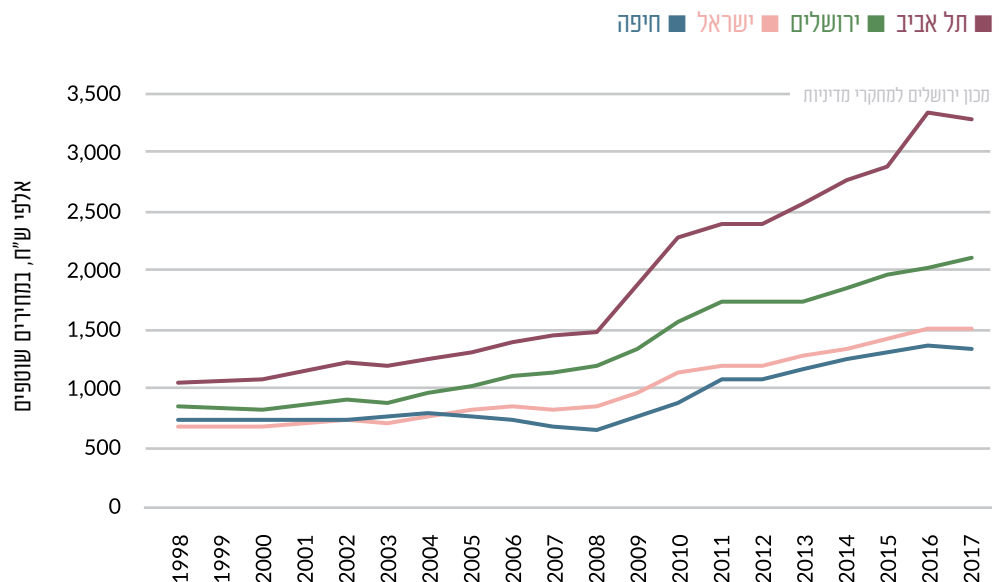
בשנת 2017 היה המחיר הממוצע לדירת 3.5-4 חדרים בירושלים - 2,095,600 ש"ח - גבוה בהשוואה לישראל (1,505,200 ש"ח) ולחיפה (1,346,600 ש"ח) אך נמוך באופן ניכר מהמחיר בתל אביב, שעמד על 3,288,600 ש"ח.

בשנת 2013 ל-2,095,600 ש"ח בשנת 2017 - עלייה של 21%. בישראל נרשמה עלייה של 18%, בתל אביב 28% ובחיפה 15%.

בחינה של מחיר הדירה הממוצע בשנים האחרונות מצביעה על עלייה במחירי הדירות. כך למשל המחיר הממוצע של דירה בת 3.5-4 חדרים בירושלים עלה מ-1,734,600 ש"ח

מחיר ממוצע לדירה בת 3.5-4 חדרים בישראל, בירושלים, בתל אביב ובחיפה,

2017-1998



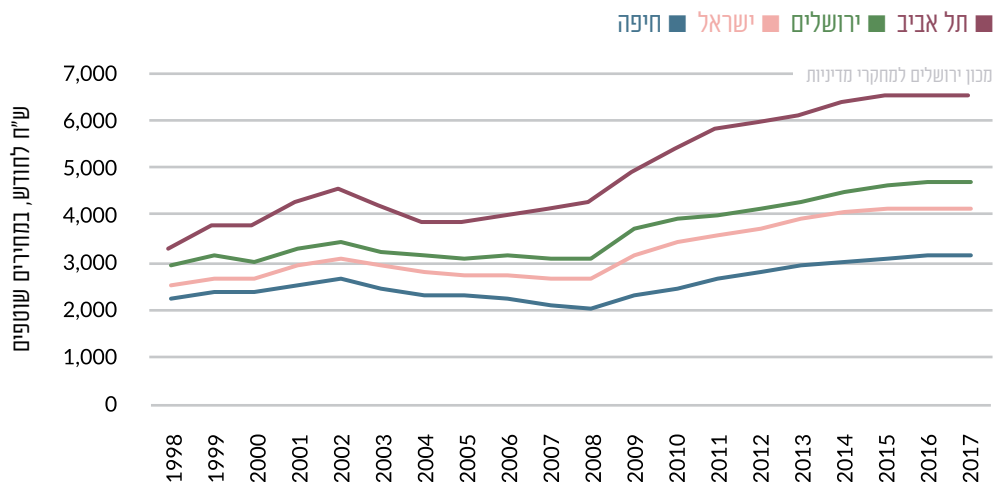
בשנת 2017 – עלייה של 10%. העלייה במחיר שבר הדירה הממוצע בירושלים (10%), היתה גבוהה במעט בהשוואה לזו שנרשמה בישראל, בתל אביב ובחיפה – 6%-8%.

השוואה בין העלייה בשכר הדירה הממוצע לדירה בת 3.5-4 חדרים בירושלים, לבין העלייה במחיר הממוצע של דירה בת 3.5-4 חדרים בירושלים בשנים 2013-2017, מצביעה על כך שהעלייה בשכר הדירה (10%) היתה נמוכה בהשוואה לעלייה במחיר הממוצע של דירה (21%).

בשנת 2017 היה שכר הדירה הממוצע לדירת 3.5-4 חדרים בירושלים – 4,700 ש"ח – גבוה בהשוואה לישראל (4,200 ש"ח) ולחיפה (3,100 ש"ח) אך נמוך באופן ניכר מהמחיר בתל אביב, שעמד על 6,500 ש"ח. פערים דומים בשכר הדירה הממוצע קיימים גם בדירות בגדלים אחרים.

שכר הדירה הממוצע עלה אף הוא בשנים האחרונות. כך למשל שכר הדירה הממוצע של דירה בת 3.5-4 חדרים בירושלים עלה מ-4,300 ש"ח בשנת 2013 ל-4,700 ש"ח

שכר דירה חודשי ממוצע לדירה בת 3.5-4 חדרים בישראל, בירושלים, בתל אביב ובחיפה, 1998-2017



התחלות בנייה

בשנת 2017 החלה בירושלים בנייתן של 2,600 דירות. מספר הדירות שהחלה בנייתן בשנה זו גבוה בהשוואה לשנת 2016, בה החלה בנייתן של 2,200 דירות. היקף התחלות הבנייה בשנת 2017 נמוך בהשוואה לשנים 2013-2015, בהן נבנו בירושלים תתבסס יותר על התחדשות עירונית, מספר התחלות הבנייה של דירות צפוי גם הוא להצטמצם.

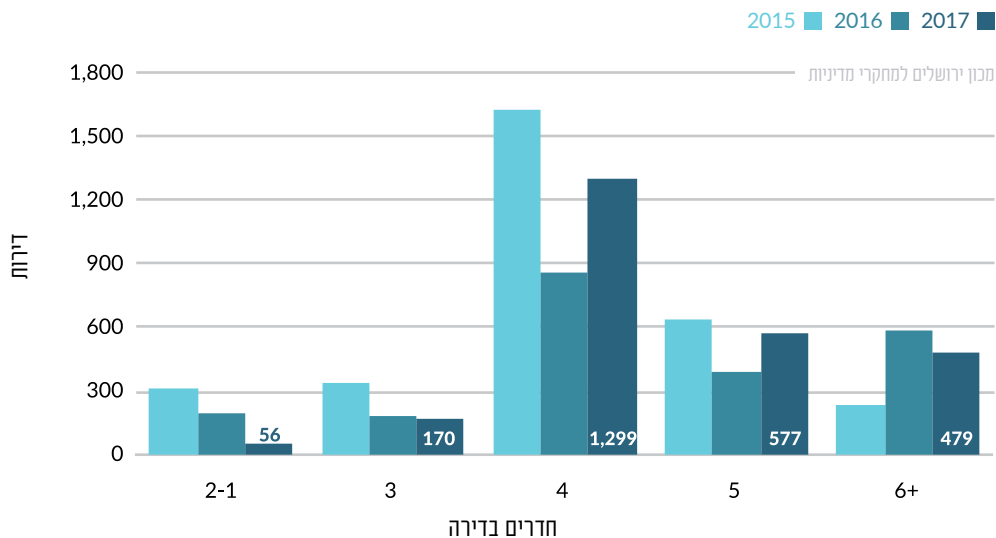
רמות אלון (165 – 6%), גאולים, אבו תור וימין משה (138 – 5%) צור באהר (133 – 5%) ומערב גילה (116 – 4%).

השכונות בהן החלה בנייתן של מספר הדירות הגדול ביותר בשנת 2017 היו: צפון בית חנינא (225 דירות – 9% מכלל הדירות), צפון

דירות בנות 3 חדרים בירושלים היה נמוך – 7% ובישראל נרשם נתון זהה. בחיפה 12% מהדירות שהחלה בנייתן היו בנות 3 חדרים ובתל אביב 35%. בירושלים בולט חלקן של הדירות הגדולות – 50% מהדירות שהחלה בנייתן היו של 4 חדרים (39% בישראל) ו-41% היו של 5 חדרים ומעלה (51% בישראל).

התפלגות התחלות הבנייה של דירות, לפי מספר חדרים, מצביעה על כך שהדירות שהחלה בנייתן היו ברובן דירות גדולות, בעוד שדירות קטנות היו מצרך נדיר. בשנת 2017 רק 2% מהדירות שבנייתן החלה בירושלים היו בנות 1-2 חדרים. בישראל ובחיפה נרשם נתון דומה (2%-3%) בעוד שבתל אביב נרשם הנתון הגבוה ביותר – 15%. גם חלקן של

התחלות בנייה של דירות בירושלים, לפי מספר חדרים, 2015-2017



התחלות בנייה של דירות בישראל, בירושלים, בתל אביב ובחיפה, לפי מספר חדרים, 2017

סך הכל דירות	סה"כ	2-1 חדרים	3 חדרים	4 חדרים	5 חדרים ומעלה	
אחוזים						
46,300	100	2	7	39	51	ישראל
2,580	100	2	7	50	41	ירושלים
2,950	100	15	35	31	19	תל אביב
1,430	100	3	12	30	55	חיפה

מכון ירושלים למחקרי מדיניות

סך כל שטח התחלות הבנייה בירושלים בשנת 2017, לכל הייעודים, היה 647,000 מ"ר, והוא היווה 6% משטח התחלות הבנייה בישראל. היקף הבנייה בירושלים גבוה מזה שבתל אביב (622,600 מ"ר - 5%), וגבוה באופן ניכר מזה שבחיפה (243,900 מ"ר - 2%).

בשנת 2017 85% משטח התחלות הבנייה בירושלים היה למגורים, ונתון זה היה גבוה בהשוואה לישראל (74%) ולחיפה (78%). בתל אביב 63% משטח התחלות הבנייה היה למגורים. ייעודי בנייה נוספים בירושלים, לפי מדרג יורד, היו חינוך (6%) ומשרדים (3%). בתל אביב היו הייעודים העיקריים, מלבד מגורים, משרדים (25%) וחינוך (6%).

במשך שנים רבות הונהגה בירושלים מדיניות תכנון של הימנעות מבנייה בעמקים ומבנייה לגובה. אולם בשנים האחרונות מאושרות יותר תוכניות של בנייה לגובה, זאת בשל מצוקה בשטחים פנויים לבנייה, רצון שלא לנגוס בשטחים הפתוחים הסמוכים לעיר וכן השתנות תפיסות התכנון.

בשנת 2017 41% מהדירות שבנייתן החלה בירושלים, היו בבניינים בני 8 קומות ומעלה. אחוז זה נמוך מזה שבישראל (46%), בתל אביב (50%) ובחיפה (66%). המיעוט היחסי של בנייה לגובה בירושלים הוא בעיקרו תוצאה של מדיניות תכנון הדוגלת בשמירה על מרקמים היסטוריים ועל הנוף הנשקף על העיר העתיקה וממנה.

גמר בנייה

שנת 2017 היתה שנת שיא בגמר בנייה בירושלים בעשור האחרון. בשנה זו הסתיימה בנייתן של 3,900 דירות למגורים. בשנתיים שקדמו לה הסתיימה בנייתן של 2,700-3,100 דירות.

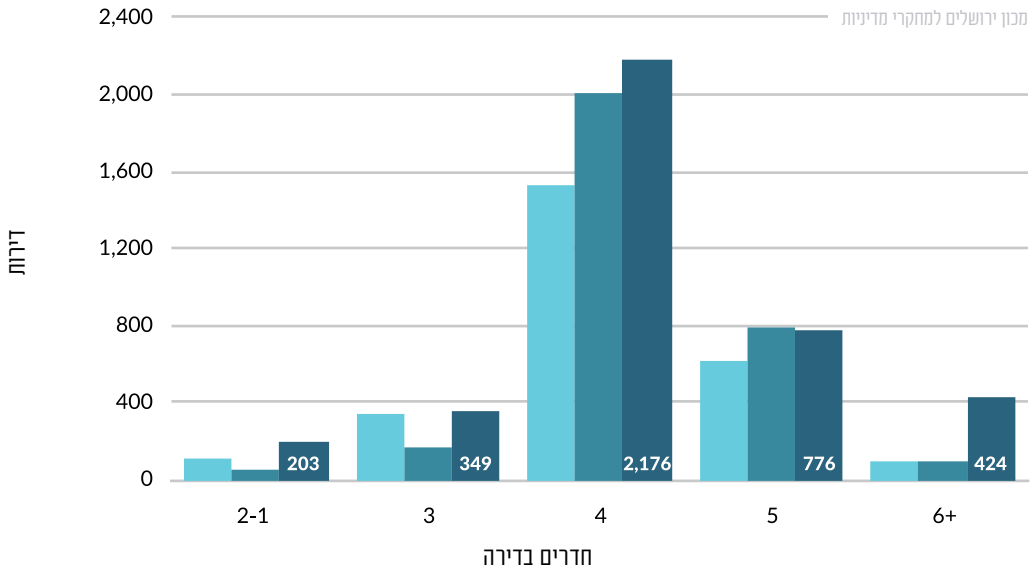
קטן. בשנת 2017 5% מהדירות שהסתיימה בנייתן היו של 1-2 חדרים ו-9% היו בנות 3 חדרים. מעל למחצית (55%) מהדירות היו בנות 4 חדרים ו-31% היו בנות 5 חדרים ומעלה. בישראל נרשמה תמונה דומה - 41% מהדירות היו בנות 4 חדרים ו-52% בנות 5 חדרים ומעלה. גם בחיפה חלקן של הדירות הגדולות היו גבוה מאוד ו-93% מהדירות היו בנות 4 חדרים ומעלה. בתל אביב לעומת זאת בולט חלקן של דירות קטנות בהשוואה לערים האחרות - 8% מהדירות שבנייתן הסתיימה היו בנות 1-2 חדרים ו-33% בנות 3 חדרים.

גמר הבנייה בשנת 2017 התרכז בשכונות הבאות: הר חומה (462 דירות - 12% מכלל הדירות), צפון בית חנינא (337 - 9%), רוממה (324 - 8%), תלפיות, ארנונה ומקור חיים (304 - 8%), בית וגן (217 - 6%) וניו ומשכנות האומה (213 - 5%).

התפלגות גמר הבנייה של דירות, לפי מספר חדרים, מצביעה על כך שבדומה להתחלות הבנייה גם הדירות שהסתיימה בנייתן בירושלים היו ברובן דירות גדולות, בעוד שחלקן של הדירות הקטנות היה

גמר בנייה של דירות בירושלים, לפי מספר חדרים, 2015-2017

2015 2016 2017



גמר בנייה של דירות בישראל, בתל אביב ובחיפה, לפי מספר חדרים, 2017

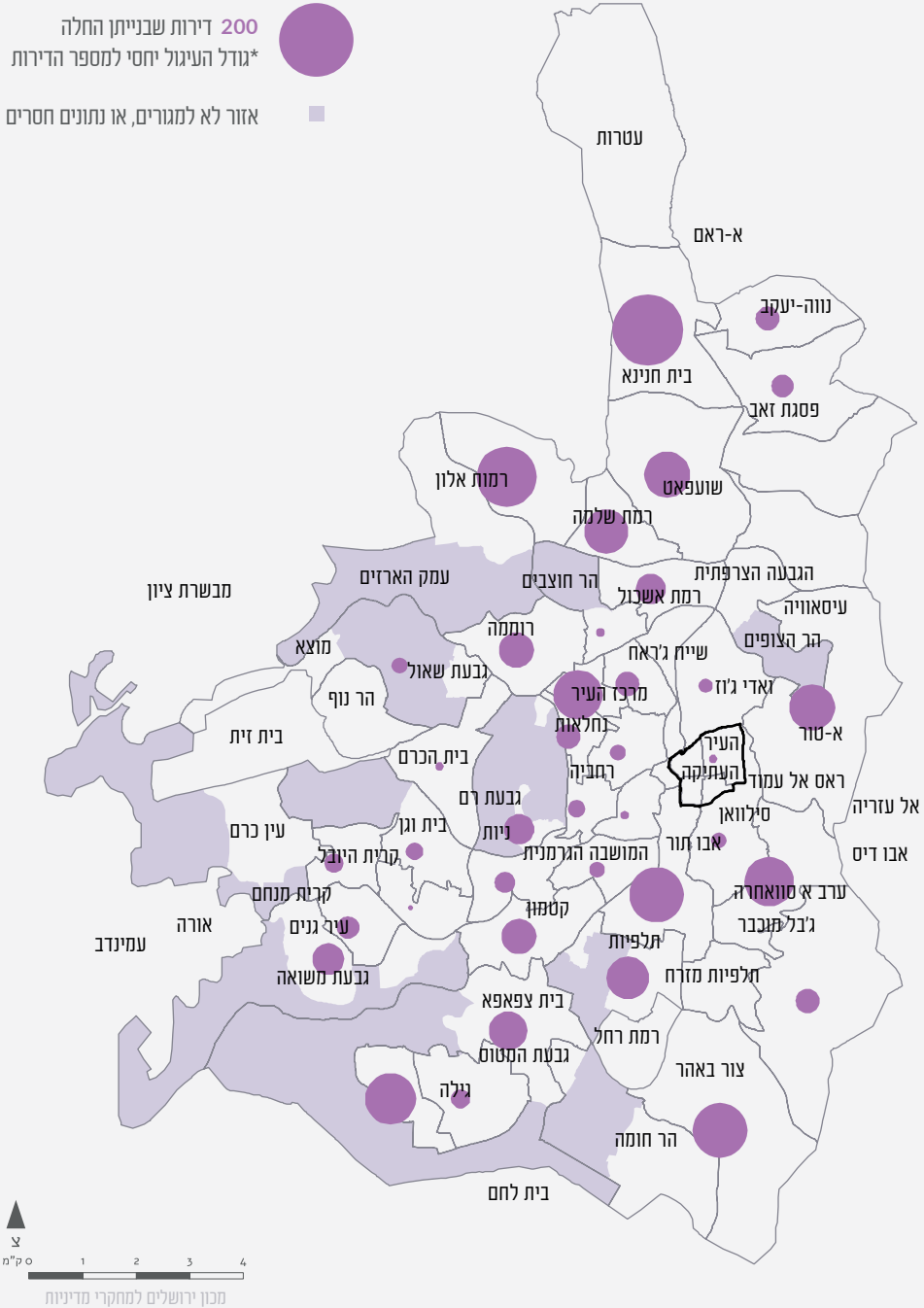
5 חדרים ומעלה	4 חדרים	3 חדרים	2-1 חדרים	סה"כ	סך הכול דירות	
אחוזים						
52	41	6	2	100	44,450	ישראל
31	55	9	5	100	3,930	ירושלים
31	28	33	8	100	2,800	תל אביב
43	50	6	-	100	1,510	חיפה

מכון ירושלים למחקרי מדיניות

בשנת 2017 74% מהשטח שבנייתו הסתיימה בירושלים היה למגורים, ונתון דומה נרשם בישראל (73%). בתל אביב 46% מהשטח שבנייתו הסתיימה היה למגורים. ייעודי בנייה נוספים בירושלים, על פי מדרג יורד, היו: משרדים (11%), חינוך (6%) והארחה (3%). בתל אביב הייעודים הנוספים, מלבד מגורים, היו: משרדים (31%), מסחר (19%) וחינוך (2%).

בשנת 2017 הסתיימה בירושלים בנייתם של 957,500 מ"ר, שהיוו 8% משטח גמר הבנייה בישראל. שטח גמר הבנייה בירושלים היה גבוה מזה שבתל אביב – 845,200 מ"ר (7%) ובחיפה – 225,400 מ"ר (2%).

התחלות בנייה של דירות בירושלים, 2017



גמר בנייה של דירות בירושלים, 2017

200 דירות שבנייתן הסתיימה
*גודל העיגול יחסי למספר הדירות

אזור לא למגורים, או נתונים חסרים

