

מפת הבנייה של ישראל: העיר שצפויה להכפיל את עצמה ואלה שיורדות בקצב

ירושלים ותל אביב ממשיכות להוביל, אבל הפערים מצטמצמים: ערי לוויין במרכז ויישובים בפריפריה מציגים קצב בנייה גבוה במיוחד
● הבולטות: בית שמש, פתח תקווה, אופקים ואלעד. ובמקביל – ערים כמו רעננה, קריית אונו ואשקלון מאטות משמעותית

עוד עיר שצפויה ל"רגיעה" היא קריית אונו, שבה הונפקו 253 היתרי בנייה במחצית הראשונה של השנה, לעומת יותר מ-1,000 שהונפקו גם ב-2023 וגם ב-2024

באר שבע מבחינת נתוני התחלות הבנייה והיתרי הבנייה היא נתיבות, שבה הוחל בהקמת 1,933 יח"ד והונפקו היתרים ל-2,570 יח"ד.

עוד ערים שכראי לשים אליהן לב בשנה וחצי הקרובה שכן הן צפויות לרשום עלייה או ירידה משמעותיות בהיקפי הבנייה שבהן: העיר החדרית אלעד עומדת לקראת גל בנייה, כתוצאה משיקוקי קרקעות בסוף 2023 ותחילת 2024. בשנה וחצי שהונפקה הונפקו בה יותר מ-1,500 היתרי בנייה, מספר אסטרונומי לגבי עיר שבכל ששת השנים שבין 2016 ל-2021 נרשמו בה שישה היתרים בלבד.

הרצליה נמצאת גם היא במגמת עלייה בבנייה. בחצי השנה הראשונה של 2025 הונפקו בה 926 היתרים, כמעט כמו סך ההיתרים שהונפקו ב-2023 וב-2024 ביחד. לעומתה, השכנה הצפונית רעננה צפויה להירגע קצת, מבחינת היקפי הבנייה שבה. בעיר הוצאו בחצי הראשון של השנה 273 היתרים, בעוד שבכל אחת מהשנים האחרונות הונפקו בה יותר מ-1,000 היתרים.

עוד עיר שצפויה ל"רגיעה" מבחינת היקפי הבנייה שבה היא קריית אונו, שבה הונפקו 253 היתרים במחצית הראשונה של השנה, לעומת יותר מ-1,000 שהונפקו גם ב-2023 וגם ב-2024.

ואם מרבדים על האטה, בעפולה הונפקו רק 91 היתרים בחצי השנה הראשונה של 2025, שזה בערך עשירית מההיתרים שהונפקו ב-2023 וב-2024.

אבל נראה כי הירידה הבולטת ביותר בבנייה היא באשקלון. בעיר הוצאו 470 היתרים במחצית הראשונה של השנה, וזה אינו נראה מקרי. גם מבחינת התחלות בנייה נראה כי העיר כנראה מיצתה את הפוטנציאל שלה, אחרי מספר שנים, בעיקר ב-2021 וב-2022, שבהן היא נמנתה על המובילות בבנייה בארץ. מבחינת היתרי בנייה, העיר רושמת שנה רביעית ברציפות של ירידות, מה שמחזק את ההערכה הזו שלנו. ●



פרויקט התחדשות עירונית בירושלים. השכונות הפעילות ביותר בבנייה היו רמת אשכול ותלפיות צילום: P.A.D.A. / Shutterstock

הערים המובילות בהיתרי בנייה

ב-2024 ובמחצית הראשונה של 2025

ירושלים	10,291
תל אביב	10,213
אופקים	4,344
פתח תקווה	3,965
אשדוד	3,624
בת ים	3,398
רמת גן	3,362
חיפה	3,186
לוד	2,850
נתיבות	2,570
נתניה	2,291
בית שמש	2,125

הגדולות, שמובילות את הבנייה באזור ללא עוררין, לחיפה קמה תחרות קשה מצד ערי הלוויין שלה, ובמיוחד קריית ביאליק, עכו וקרית אתא, שבהן יש תנופת בנייה גדולה מאוד בגין תוכניות ומ"ל שאושרו בהן.

3

מעמדה של באר שבע מחשיך להיחלש

בבאר שבע היו בשנים האחרונות התחלות בנייה בכמות רבה יחסית, אך בסך הכל מעמדה נחלש, וימשך להיחלש גם בעתיד הקרוב. מבחינת התחלות בנייה נרשמו בה רק 1,510 התחלות מתחילת 2024 למחצית 2025, והיא ניצבת במקום ה-17 בארץ. כשמדובר בהיתרי בנייה העיר נמצאת רק במקום ה-25 בארץ, עם 1,234 היתרים שהוצאו בה בתקופה הזו. מדובר במספר נמוך מאוד יחסית למה שהיה בעיר.

כמו חיפה, גם באר שבע סובלת מאוד מתחרות עם הערים שכסביבתה הקרובה, ובראש ובראשונה מאופקים. אופקים ניצבת במקום השלישי בהיקפי התחלות בנייה נרשמו שלה ובמספר היתרי הבנייה שהונפקו בה בתקופה הנבדקת. בעיר נרשמו 4,410 התחלות בנייה אליהן נוספו עוד 4,344 היתרי בנייה מינואר 2024 ועד סוף יוני השנה. כשמדובר בעיר בת כעשרת אלפים יח"ד, משמעות המספרים הללו היא הכפלתה בתוך שנים ספורות, ובמקביל, הצבת תחרות קשה מאוד לבאר שבע הסמוכה.

עיר דרומית נוספת שהקדימה את

9, באזור לה גוארדיה בדרום מרח העיר פעיל אף הוא בעיקר בפרויקטים של התחדשות עירונית, ואילו רובע 1, הלאו הוא אזור שדה דב, תרם בשנה שעברה התחלות בנייה משלו לבנייה האינטנסיבית בעיר.

בירושלים אין מקום דומיננטי כמו רובע 4 בתל אביב. השכונות הפעילות ביותר בבנייה היו רמת אשכול ותלפיות.

2

הבאות בתור: בת ים, רמת גן ופתח תקווה

כשיוצאים מהערים הגדולות אל ערי הלוויין שלהן, ניכר כי פתח תקווה, בת ים ורמת גן הצמודות לתל אביב מצויות בצמרת היתרי הבנייה אך גם בהתחלות הבנייה, ובית שמש ליד ירושלים עתידה לחדש את תנופת הבנייה שבה, שנחלשה ב-2024, אך מאוד התחזקה במהלך השנה הנוכחית. שונה לחלוטין המצב בערים המרכזיות בפריפריה. חיפה התאוששה בשנתיים האחרונות מבצורת בנייה ארוכת שנים שפקדה אותה, והיא הגיעה למקום העשירי בארץ בהתחלות הבנייה בשנה וחצי האחרונה (עד סוף המחצית הראשונה של השנה) ולמקום השמיני מבחינת הנפקת היתרי בנייה במהלך התקופה הזו. זה מראה כי יחסית למספרים הנמוכים שלהם הורגלה העיר בעשורים האחרונים, יש התאוששות, שתבוא לידי ביטוי בכפליה משמעותית במספר המגורים בעיר.

ואולם בניגוד למצב בשתי הערים

אריק מירובסקי

מי הערים שצפויות לגרום בהיקפים הגדולים ביותר? היכן אנו צופים לגלי בנייה, והיכן צפויה ירידה בכמות המגורים המתנשאים מעל לעיר? ניתוח גלובס מעלה כי לצד מגמות מתמשכות מהשנים האחרונות, ענף הבנייה צפוי בשנה וחצי הקרובה לעבור שינויים מסויימים. זאת, כאמצעות בחינת היתרי הבנייה והתחלות הבנייה בערים השונות בשנה וחצי האחרונה.

הנפקת היתרי בנייה הוא האקט התכנוני האחרון מצד ועדות התכנון והבנייה המקומיות, שאחרי היוםם יכולים להתחיל להקים את הפרויקטים שלהם. אמנם יש ועדות שמערימות דרישות נוספות על היוםם, אך מרגע שניתן היתר בנייה, ניתן להתחיל בהקמת הפרויקט בתוך חודשים מספר. לפיכך, בדקנו את היתרי הבנייה שהונפקו במהלך 2024 ובמחצית הראשונה של השנה הנוכחית, כדי לבדוק באילו ערים צפויה להירשם בנייה נרחבת, ואלה ערים יעדרו מצמרת הבנייה בישראל.

1

הערים הגדולות מובילות

מתברר, כי שתי ערים מובילות בפערי ענק בכל הקשור להנפקת היתרי בנייה: ירושלים, שבה בשנה וחצי של 2024 ומהצטית 2025 הוצאו 10,291 היתרים, ותל אביב, שבה הוצאו 10,213 היתרים. אלה הערים שעתידות להוביל את הבנייה בישראל, לפחות עד לסוף השנה הבאה.

ממצא זה אולי לא אמור להפתיע, כי שתי הערים הגדולות בישראל הובילו גם בהתחלות הבנייה שבוצעו מתחילת שנה שעברה ועד לסוף מחצית השנה הנוכחית: בירושלים הוחל בהקמת 9,477 יחידות דיור (יח"ד) ובתל אביב 9,305 יח"ד. מדובר בקצב שיא של בנייה בכל אחת מהערים הללו.

כשנכנסים למתחמים שבהם מתבצעת עיקר הבנייה בערים הגדולות, מתברר, כי רובע 4 בתל אביב, התחום בין אבן גבירול במערב, נחל הירקון בצפון, נתיבי איילון במזרח ושדרות שאול המלך בדרום, הוא האזור הפעיל ביותר בעיר מבחינת בנייה למגורים, בעיקר כתוצאה מפרויקטים של התחדשות עירונית.

רובע 3, התחום מנחל הירקון מצפון, היים במערב, רחובות בוגרשובצין ציון מרמור בדרום ואבן גבירול במזרח, מככב אף הוא בבנייה התל אביבית, אם כי בשיעורים נמוכים בהרבה. רובע