



לשכת שמאי מקרקעין
מניעים את הכלכלה בישראל

אומדן עלויות בניה

לשכת שמאי מקרקעין בישראל



אומדן עלויות בניה לשכת שמאי מקרקעין בישראל

כללי

אומדן העלויות מבוסס על ניתוח מידע מצטבר ממאות פרויקטים בביצוע ברחבי הארץ. הניתוח בוצע ע"י משרדי שמאי מקרקעין המתמחים בליווי פיננסי, בשילוב מהנדסי בנין בעלי נסיון רב בתחום ועל פי סטנדרטים מקובלים בענף הבנייה בישראל.

מועד קובע

אומדן זה נכון לחודש יוני 2026,
יעודכן אחת ל-6 חודשים.

מתודולוגיה

- ◀ עלויות הבנייה מוערכות לפי עלות למ"ר בנוי, בהתחשב בסוג הבניין ובמיקומו הגיאוגרפי.
- ◀ האומדן מתייחס לעלויות בנייה ישירות בלבד ואינו כולל עלויות עקיפות, כגון: תכנון ויועצים, ניהול ופיקוח, אגרות בניה והיטלים, תקורה (הנהלה וכלליות), עלויות מימון.
- ◀ האומדן מתייחס לעלות קבלן "פאושלי" (עד מפתח).
- ◀ האומדן מייצג עלות ממוצעת למפרט בניה טיפוסי.
- ◀ הובאו בחשבון תקני בנייה מקובלים, לרבות תקנות התכנון והבנייה, תקני בטיחות, ודרישות נגישות.
- ◀ העלות נבחנה לפי יחידת מידה של מ"ר רישוי כפי שמשקף בתוכנית הבקשה להיתר הבניה.
- ◀ עלות למ"ר תת קרקעי משקפת שטחי שירות בלבד, כגון חניה, מחסנים ושטחים טכניים, ואינה כוללת שטחים המיועדים לשימוש עיקרי.
- ◀ עלות הביסוס מגולמת בעלות המ"ר העילי, עלות מ"ר תת קרקעי אינה כוללת ביסוס.








אומדן עלויות בניה לשכת שמאי מקרקעין בישראל

מתודולוגיה

- הובאו בחשבון גובה חניון סטנדרטי ופתרון חניה רגיל, ללא מתקני חניה מכל סוג. 
- סוגי הבניינים סווגו לפי ההפרש בין גובה מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת למגורים שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף: בניין נמוך (עד 13 מ'), בניין גבוה (עד 29 מ'), בניין רב קומות (מעל 29 מ'). 
- מיקום גיאוגרפי: קיימים הבדלים בין האזורים השונים, בין השאר במחירי עבודה, זמינות חומרי גלם ועלויות שינוע, טופוגרפיה ורגולציה מקומית. 
- תנאי קרקע: הצורך בביסוס נוסף באזורים עם קרקע חלשה (למשל, חופי הים או אזורים הרריים) וכן עלויות דיפון המשתנות בהתאם לצפיפות הבנייה בסביבה. 
- האומדן מתייחס לבנייה למגורים בלבד. 
- האומדן מתייחס לפרויקטים המתבצעים בהינף אחד (ולא במספר שלבים) ולבניה של יחידות דיור בשטח ממוצע של 85-100 מ"ר ליחידה. 
- מרפסות: עלות בנייה מרפסת נאמדת בטווח של 30%-50% מעלות הבניה הישירה למ"ר עיקרי. העלות משתנה בהתאם לפרמטרים היחודיים של כל פרויקט ולמיקומו הגאוגרפי. 

עלויות שאינן כלולות

- מערכת אשפה פניאומטית. 
- עלות השפלת מי תהום. 
- עלות עודפת בשל זיהום קרקע. 
- עלויות חפירה והצלה ארכיאולוגיות בשל הימצאות עתיקות. 
- עלות חיבור המבנה לתשתיות כגון: מים וביוב, חשמל ותקשורת, כבישים ומדרכות, תשתיות גז. 



אומדן עלויות בניה לשכת שמאי מקרקעין בישראל

עלויות שאינן כלולות

- עלויות פיתוח. <<
- מערכות פוטו וולטאיות ומערכות ייצור ואגירת אנרגיה בבנין. <<
- תקני בניה ירוקה. <<

הערות

- האומדן אינו כולל מע"מ. <<
- תיתכן סטיה של כ-10%. <<
- האומדן משקף עלויות בניה ממוצעות, ובמידת הצורך יש לבצע התאמות למבנה ספציפי על פי הנתונים הרלוונטים. <<
- זהו שירות הניתן לציבור באדיבות לשכת שמאי המקרקעין. השימוש באומדן הינו באחריות המשתמש בלבד והלשכה אינה אחראית לכל נזק ישיר או עקיף, כספי או אחר, שייגרם כתוצאה משימוש בו. <<



אומדן עלויות בניה לשכת שמאי מקרקעין בישראל



גולן, גליל עליון

עלות ממוצעת למ"ר עילי

בניין נמוך	בניין גבוה	בניין רב קומות
₪ 5,400	₪ 5,300	₪ 5,800

עלות ממוצעת למ"ר תת קרקעי ₪ 3,300

חיפה

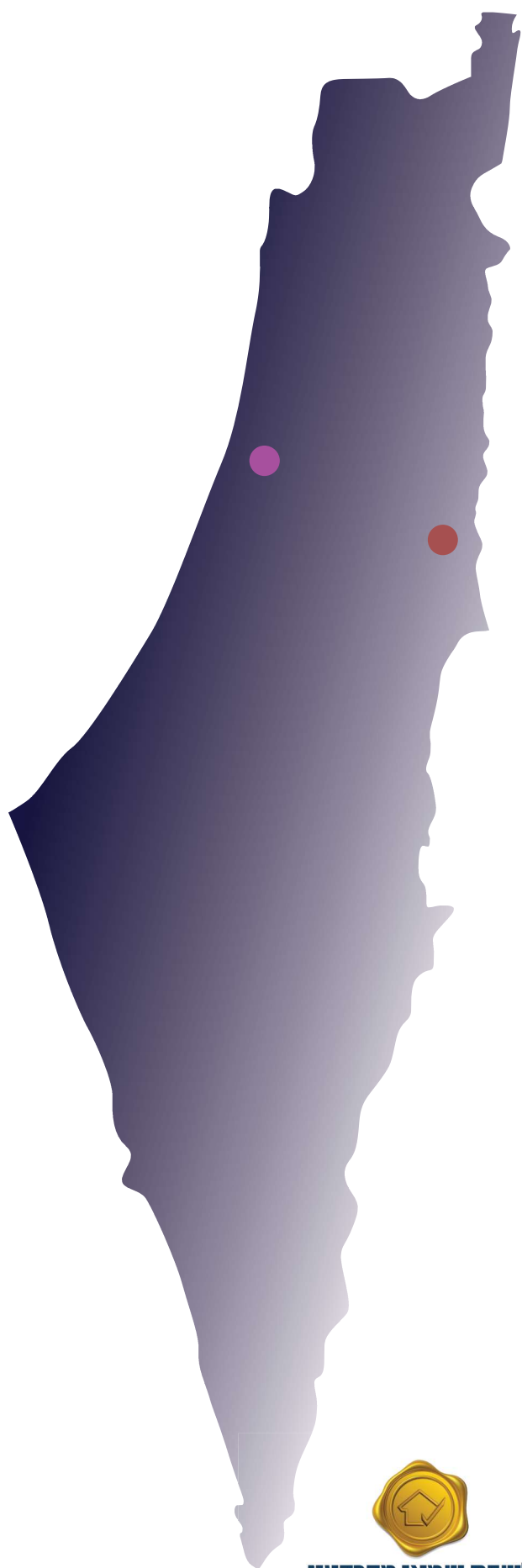
עלות ממוצעת למ"ר עילי

בניין נמוך	בניין גבוה	בניין רב קומות
₪ 5,800	₪ 5,800	₪ 6,000

עלות ממוצעת למ"ר תת קרקעי ₪ 3,400



אומדן עלויות בניה לשכת שמאי מקרקעין בישראל



השרון

עלות ממוצעת למ"ר עילי

בניין נמוך	בניין גבוה	בניין רב קומות
₪ 6,200	₪ 6,300	₪ 6,600

עלות ממוצעת למ"ר תת קרקעי ₪ 3,400

שומרון

עלות ממוצעת למ"ר עילי

בניין נמוך	בניין גבוה	בניין רב קומות
₪ 5,000	₪ 5,200	₪ 5,600

עלות ממוצעת למ"ר תת קרקעי ₪ 3,600



אומדן עלויות בניה לשכת שמאי מקרקעין בישראל

ירושלים

עלות ממוצעת למ"ר עילי

בניין נמוך	בניין גבוה	בניין רב קומות
₪ 7,000	₪ 6,900	₪ 7,700

עלות ממוצעת למ"ר תת קרקעי ₪ 4,000

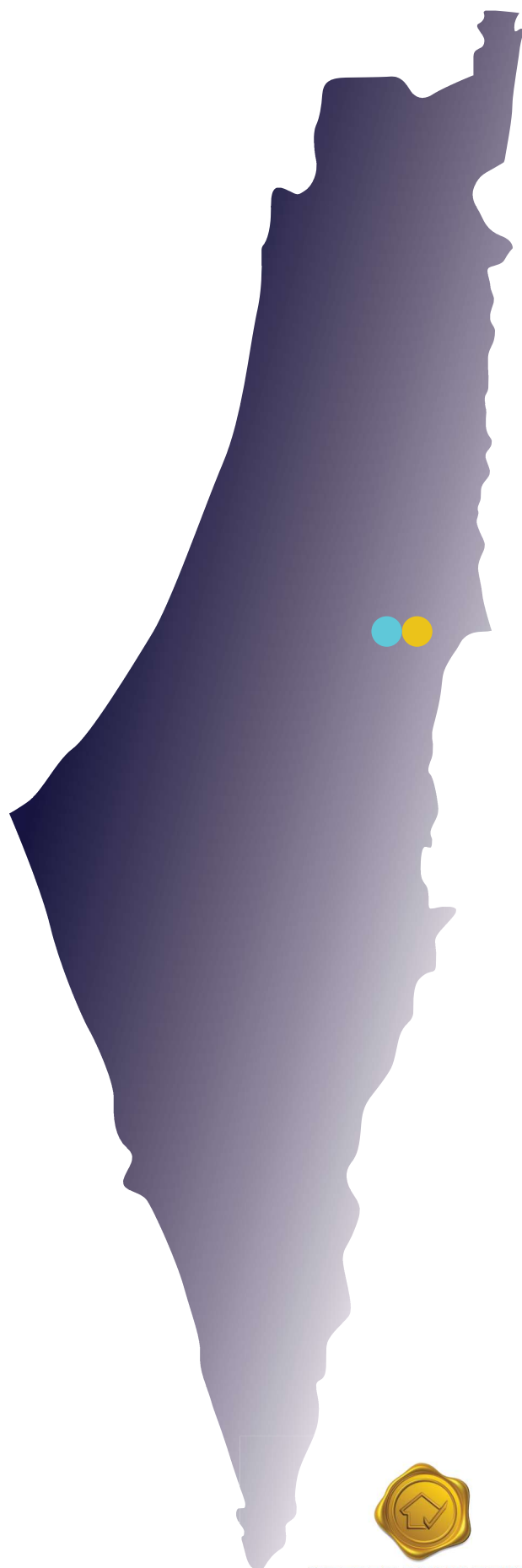
סובב ירושלים

(לרבות שכונות הר חומה ופסגת זאב)

עלות ממוצעת למ"ר עילי

בניין נמוך	בניין גבוה	בניין רב קומות
₪ 5,900	₪ 6,300	₪ 6,600

עלות ממוצעת למ"ר תת קרקעי ₪ 3,900



אומדן עלויות בניה לשכת שמאי מקרקעין בישראל



גוש דן

(ללא הרצליה, תל אביב רמת השרון, רמת גן, גבעתיים)

עלות ממוצעת למ"ר עילי

בניין נמוך	בניין גבוה	בניין רב קומות
₪ 6,300	₪ 6,400	₪ 6,700

עלות ממוצעת למ"ר תת קרקעי 3,600 ₪

רמת גן + גבעתיים

עלות ממוצעת למ"ר עילי

בניין נמוך	בניין גבוה	בניין רב קומות
₪ 6,700	₪ 7,500	₪ 7,900

עלות ממוצעת למ"ר תת קרקעי 4,100 ₪



אומדן עלויות בניה לשכת שמאי מקרקעין בישראל

עבר הירקון ת"א

עלות ממוצעת למ"ר עילי

בניין נמוך | בניין גבוה | בניין רב קומות
₪ 8,300 | ₪ 9,100 | ₪ 10,600

עלות ממוצעת למ"ר תת קרקעי ₪ 4,300

מרכז ת"א

עלות ממוצעת למ"ר עילי

בניין נמוך | בניין גבוה | בניין רב קומות
₪ 12,000 | ₪ 11,100 | ₪ 12,700

עלות ממוצעת למ"ר תת קרקעי ₪ 4,400

דרום ומזרח ת"א

עלות ממוצעת למ"ר עילי

בניין נמוך | בניין גבוה | בניין רב קומות
₪ 8,000 | ₪ 7,700 | ₪ 9,000

עלות ממוצעת למ"ר תת קרקעי ₪ 4,100



אומדן עלויות בניה לשכת שמאי מקרקעין בישראל



הרצליה + רמת השרון

עלות ממוצעת למ"ר עילי

בניין נמוך	בניין גבוה	בניין רב קומות
₪ 7,000	₪ 7,200	₪ 7,900

עלות ממוצעת למ"ר תת קרקעי ₪ 3,900

שפלת החוף

עלות ממוצעת למ"ר עילי

בניין נמוך	בניין גבוה	בניין רב קומות
₪ 6,100	₪ 6,200	₪ 6,600

עלות ממוצעת למ"ר תת קרקעי ₪ 3,600



אומדן עלויות בניה לשכת שמאי מקרקעין בישראל

באר שבע והסביבה

עלות ממוצעת למ"ר עילי

בניין נמוך	בניין גבוה	בניין רב קומות
₪ 5,400	₪ 5,400	₪ 5,900

עלות ממוצעת למ"ר תת קרקעי ₪ 3,400

מדבר יהודה, הערבה והנגב

עלות ממוצעת למ"ר עילי

בניין נמוך	בניין גבוה	בניין רב קומות
₪ 5,200	₪ 5,500	₪ 5,700

עלות ממוצעת למ"ר תת קרקעי ₪ 3,400

אילת

עלות ממוצעת למ"ר עילי

בניין נמוך	בניין גבוה	בניין רב קומות
₪ 6,800	₪ 6,800	₪ 7,100

עלות ממוצעת למ"ר תת קרקעי ₪ 3,800

