

התפתחות ענף הבנייה ופעילות משרד הבינוי והשיכון, מרץ 2012

בשנת 2011 ניכרת התמתנות עקבית בקצב עלית מחירי הדירות תוך ירידה חודשית במחירים במחצית השנייה של השנה לראשונה מאז סוף 2008. התמתנות עלית מחירי הדירות הושפעה מהמשך הגידול בהיצע לאור המשך שיווקים ניכרים ביוזמת משרד השיכון ורשות מקרקעי ישראל ומהתמתנות ניכרת בביקוש במיוחד במחצית השנייה של השנה. עם זאת, בנתוני הביקוש ניכר שיפור בחודש דצמבר 2011 וכולל נתונים ראשוניים לינואר 2012.

נראה שהשיפור בביקוש בסוף השנה הושפע גם מהורדת הריבית על ידי בנק ישראל שהטיבה עם רוכשי דירה פוטנציאליים. מנגד, היקפי היצע ומלאי גבוהים, בניגוד להיקפים הנמוכים ב-2009, מאפשרים מענה סביר לביקושים תוך יציבות או ירידה במחירי הדירות.

כיום מחירי הדירות גבוהים בכ- 3% בלבד מקו המגמה ארוך הטווח, כאשר במהלך השנים נעו הסטיות מקו המגמה מ-29% מעל הקו בשנת 1997 עד לכ- 19% מתחת לקו ב-2007.

להלן פירוט המגמות הבולטות בצד ההיצע ובצד הביקוש בשנת 2011 אשר השפיעו על התמתנות קצב עלית מחירי הדירות:

צד ההיצע

- **שיווקים** – היקף השיווקים על ידי משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל במכרזים פומביים ובמסגרות אחרות הגיע בשנת 2011 לכ- 37.2 אלף יחידות דיור גבוה בכ- 9% מההיקפים בשנה קודמת ובכ- 44% משנת 2008 (כ- 25.8 אלף). היקפי השיווק בשנת 2011 הינם הגבוהים ביותר מאז שנת 1997.
- **התחלות בנייה** – היקף התחלות הבניה בשנת 2011 הגיע לכ- 44 אלף יחידות דיור, לעומת כ- 40 אלף ב- 2010 וכ- 35 אלף ב- 2009 (בשנים 2001 עד 2008 כ- 32 אלף יחידות דיור בלבד). ברבעון האחרון של השנה חלה ירידה יחסית.
- **היתרי הבנייה ביוזמה הפרטית** הגיעו לכ- 36 אלף בשנת 2010 וע"פ אומדן בשנת 2011 ההיקפים דומים, מדובר בגידול משמעותי בהשוואה לשנים קודמות (כ- 23 עד 30 אלף בשנים 2000 עד 2009). עם זאת, ניכרת התמתנות בהיקף ההיתרים במחצית השנייה של 2011 (קצב שנתי של כ- 33 אלף).
- **מספר הדירות בבניה** ממשיך ועולה והגיע לכ- 80 אלף בסוף 2011, מדובר בהיקפי שיא מאז יוני 1999, הגבוהים בכ- 14% בהשוואה לסוף שנה קודמת. העליה בהיקף הדירות בבניה בולטת במיוחד מאמצע 2009.
- **מלאי הדירות החדשות המוצעות למכירה** (מתוך הדירות שהחלה בנייתן) ממשיך ועולה במהירות לכ- 20 אלף יח"ד בינואר 2012 (מהן כ- 5.5 אלף ביוזמה הציבורית) לעומת כ- 15 אלף בסוף 2010. מדובר בגידול של כ- 32% המהווה תוספת של כחמשת אלפים יחידות דיור.
- **עידוד מכירת דירות להשקעה** – במהלך 2012 צפוי גידול בהיצע דירות שנרכשו להשקעה לאור תיקוני חקיקה שכללו הגדלת הפטורים ממש שבח עד סוף השנה והחמרת תנאי הזכאות לפטור על מכירת דירה להשקעה החל משנת 2013.

הגידול בשיווקים ביוזמת הממשלה מתבטא בגידול בהתחלות בניה על קרקע מדינה שהגיע לכ- 50% במחצית השניה של 2011 לעומת כ- 45% ב- 2010, גידול בהשקעות בבניה והשקעה בבניה הציבורית וכן גידול במשקל התחלות הבניה ביוזמה הציבורית ליותר מ- 16% מהסה"כ ב- 2011 לעומת כ- 12% בשנתיים קודמות. בשנת 2012 צפוי גידול במכירות ביוזמה זו לאור הגידול בשיווק ובהתחלות הבניה.

התחלות הבניה ביוזמת המשרד בשנת 2011 מקורן בעיקר משיווקים של סוף שנת 2009 ולאור היקפי השיווק הגבוהים בשנים 2010 ו- 2011 נראה כי צפוי קצב התחלות בניה גבוה לפחות בשנתיים הקרובות.

צד הביקוש

- **ריבית בנק ישראל ירדה** ב- 0.75 נקודות אחוז במצטבר החל מחודש אוקטובר 2011 והגיעה ל- 2.5%. מדובר בשינוי למגמת עליית הריבית שהחלה בסוף 2009 כשהריבית עמדה על 0.5%. הירידה בריבית מושפעת בין היתר מסימני האטה במשק המקומי, סכנה למשבר פיננסי ומיתון עולמי וירידה בסביבת האינפלציה. ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות החופשיות בהלוואות לדיור במשק, והיתה בין הגורמים הבולטים, תוך השפעה בפיגור, לעלית מחירי הדירות בשנים 2009 ו- 2010 והתמתנותם במחצית השניה של 2011. הירידה בריבית לאחרונה, מסייעת לשיפור הביקושים לרכישת דירות מגורים.
- **בביצוע הלוואות חדשות לדיור** ניכרת ירידה לכ- 45 מיליארד ₪ ב- 2011 לעומת כ- 48 מיליארד ₪ אשתקד. הירידה החריפה מדי רבעון ב- 2011 מכ- 12.8 מיליארד ₪ ברבע הראשון לכ- 8.5 מיליארד ₪ באחרון.
- **בהיקף העסקות בדירות (חדשות ויד שניה)** ניכרת התמתנות משמעותית ב- 2011 ובמהלך רבעוני השנה. סה"כ היקף העסקות הגיע לכ- 86.4 אלף לעומת היקפים של יותר מ- 100 אלף בשנתיים קודמות. החל מנובמבר 2011 ניכר שיפור בהיקף העסקות לעומת השפל בשלושה חודשים קודמים.
- הירידה בולטת במיוחד בעסקות בדירות חדשות שמשקלן בסה"כ העסקות בדירות ירד לכ- 22% ב- 2011 לעומת כ- 24% בשנתיים קודמות.
- **ירידה במכירות של דירות חדשות** – ב- 2011 נמכרו כ- 19.2 אלף דירות חדשות (כ- 1,600 בממוצע חודשי) לעומת כ- 22.7 אלף ב- 2010 (ירידה של כ- 15%). היקפים נמוכים במיוחד נרשמו בחודשים אוגוסט עד נובמבר 2011 (כ- 1,220 בממוצע חודשי). בדצמבר 2011 וינואר 2012 חל שיפור (כ- 1,970 בממוצע חודשי).
- **בנייה עצמית** – קצב הבניה העצמית הגיע ב- 2011 לכ- 19 אלף יחידות דיור גבוה בכ- 8% משנה קודמת כ- 17.5 אלף. ברבעון האחרון של 2011 ההיקפים היו נמוכים יחסית.
- **ירידה ברכישת דירות על ידי משקיעים** – מעיבוד של נתוני האוצר, בשנת 2011 נרכשו כ- 21.8 אלף דירות להשקעה ירידה של כ- 30% בהשוואה לשנה קודמת. ברבעון האחרון של השנה נרכשו כ- 4.5 אלף דירות, ירידה של כ- 51% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד שאופיין בהיקפים גבוהים במיוחד. משקל הדירות הנרכשות להשקעה עמד ב- 2011 על כ- 25% מסך העסקות.
- **האטה בקצב צמיחת התוצר** – במחצית השניה של 2011 התמתן קצב עליית התוצר לכ- 3.6% בחישוב שנתי לעומת 5.3% במחצית הראשונה של השנה ו- 5.8% במחצית השניה של 2010 (למעשה ב- 2011 חלה ירידה מדי רבעון מ- 4.8% ל- 3.2% בקצב השנתי של צמיחת התוצר).
- **ירידות בשוק ההון** שהסתכמו בשנת 2011 בשיעור של כ- 18% במדד תל אביב 25 ואשר משקפות ציפיות לפעילות המשק, מקטינות את חסכוניות הציבור ואת תחושת העושר וכתוצאה מכך את הביקושים לדירות. העלאת שיעור המס על רווחים בשוק ההון לשיעור של 25% החל מראשית 2012 (במקום 20%) יוצרת הטבה מסויימת לרכישת דירות להשקעה כחלופה להשקעות בשוק ההון.
- **שיעור הבלתי מועסקים בני 15 ומעלה** ירד ל- 5.6% ב- 2011 לעומת 6.6% ב- 2010 ו- 7.5% בשנת 2009. הירידה בולטת במהלך רבעוני שנת 2011 (מ- 6.0% ברבע הראשון ל- 5.4% באחרון). שיעור ההשתתפות בכח העבודה במשק במגמת עליה איטית והגיע ל- 57.4% ב- 2011.

• **הכנסות המדינה ממיסי מקרקעין** הסכתמו בשנת 2011 בכ- 7.3 מיליארד ₪ עליה ריאלית של כ- 7% לעומת שנה קודמת. עם זאת, ניכרים היקפים נמוכים החל מאוגוסט 2011 לעומת חודשים קודמים ב- 2011 (516 ו- 674 מיליון ₪ בממוצע לחודש, בהתאמה). הגידול לעומת שנה קודמת מוסבר בהפרכי גביה בגין עסקות משנים קודמות וההאטה בהמשך השנה מושפעת מירידה בביקושים.

הגורמים הבולטים שהשפיעו על התמתנות הביקושים במהלך 2011 ובמיוחד במחצית השניה של השנה היו צעדי בנק ישראל בתחום הריבית - עלית הריבית משנת 2009 ועד המחצית הראשונה של 2011 שהשפיעה בפיקור, הגבלת האשראי בריבית משתנה לשליש מסך כל ההלוואה במאי 2011, ציפיות להתמתנות במחירי הדירות והמחאה החברתית. עם זאת, בסוף 2011 ניכר שינוי מסוים ועליה בביקושים ביחס לחודשים אוגוסט עד אוקטובר. מנגד, בולט המשך ירידה בשיעור הבלתי מועסקים ועליה בשיעור ההשתתפות בכח העבודה למרות האטה בצמיחת המשק.

היבטים נוספים על פעילות הענף:

מספר משכורות נדרשות לרכישת דירה

אומדן למצב רוכשי הדירות ניתן לקבל באמצעות מספר המשכורות הממוצע הנדרש לרכישת דירה. החל משנת 2005 ועד אמצע 2008 שיעורי השינוי במחירי הדירות והשכר היו דומים. מאז עלו מחירי הדירות בכ- 42% יותר משיעור עלית השכר הממוצע למשרת שכיר במשק (כ- 62% וכ- 14%, בהתאמה). יש לציין כי מאז 2005 השכר הריאלי הממוצע למשרת שכיר לא עלה ונותר יציב, כתוצאה מכך ולאור עליה במחירי הדירות, קשה משמעותית לרכוש דירה. מעיבוד נוסף שביצענו עולה כי מספר המשכורות הנדרשות לרכישת דירת 4 חדרים הגיע ב- 2011 לכ- 138 בממוצע (דירה חדשה 149 משכורות ויד שניה 133 משכורות).

מחירי דירות לעומת שכר דירה

מבדיקת היחס בין מחירי הדירות לשכר דירה (מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים) עולה כי, החל משנת 2005 ועד אמצע 2009 שיעורי השינוי היו דומים. מאז עלו מחירי הדירות בשיעור נומינלי של כ- 32% לעומת כ- 13% בלבד בשכר הדירה ונוצר פער של כ- 18% בין שני המדדים תוך ירידה בשיעור התשואה הממוצעת מהשכרת דירה. יש לציין כי במהלך 2011 התייצב הפער בטווח של 16% עד 20%. עליה יחסית במחירי הדירות צפויה להגביר ביקוש לדירות להשכרה מצד שוכרים פוטנציאליים תוך ירידה בביקוש לרכישת דירות גם עקב ירידת התשואות, באופן שיוצר לחץ לחזרה לשווי משקל.

מועסקים בענף הבינוי:

מספר המועסקים תושבי ישראל בענף הבינוי הגיע בשנת 2011 לכ- 162.5 אלף (בממוצע) לעומת כ- 157.4 אלף בשנה קודמת. הגידול במספר המועסקים תושבי ישראל בולט במהלך העשור האחרון והושפע מירידה בהיקף הפועלים הזרים ובשנתיים האחרונות מהגידול בהיקפי הפעילות בענף ובמיוחד בבניה למגורים. במקביל ולאור הגידול בביקוש לעובדים, חלה עליה בשכר הממוצע למשרת שכיר בענף לכ- 86% מהשכר הממוצע במשק לעומת כ- 83% ב- 2007 (לישראלים בלבד כ- 90% לעומת 86% ב- 2007). בענף הבינוי חל גידול בהיקף המשרות הפנויות מכ- 8,000 בסוף 2010 לכ- 12,000 בסוף 2011. בעבודות הרטובות בלבד חל גידול מכ- 3,000 לכ- 6,000, בהתאמה.

היקף המכסות לעובדים שאינם ישראלים עומד על כ- 19.5 אלף היתרים לתושבי שטחים (ללא המועסקים באיו"ש), כולל תוספת של כ- 4,000 היתרים במהלך 2011. ההיתרים לעובדים מחו"ל הינם בהיקף של 8,000 פועלים כאשר צפויה החלפה הדרגתית של הפועלים הנמצאים בארץ, בעובדים מבולגריה ורומניה במסגרת הסכמים בילטרליים.

דיוור בר השגה וסיוע לזכאים

הגדלת השיווקים מתמקדת גם באוכלוסיות יעודיות וחסרי דירה. החלטות שהתקבלו לאחרונה כוללות קידום פרויקטים לבנייה להשכרה בשני מסלולים תוך מתן הנחה במחיר הקרקע (מכרזים צפויים בין היתר במודיעין, רעננה וכפר סבא). במקביל, מתוכנן שיווק קרקע לבניית מעונות לסטודנטים תוך הקצאת הקרקע ללא תמורה. כמו כן, מפעיל המשרד פרויקטים במסגרת מחיר למשתכן המיועדים לחסרי דיוור. החלטות שהתקבלו במועצת מקרקעי ישראל כוללות קריטריונים חדשים להקצאה ומחייבות בניית דירות קטנות הכוללות מתן הנחה על מחיר הקרקע.

במסגרת הסיוע לזכאים, החל ביולי 2011 מופעלת תכנית מענקים וסבסוד פיתוח לרכישת דירות חדשות ב- 28 ישובים בפריפריה. התכנית כוללת מענק מותנה של 60 אלף ₪ והגדלת הסבסוד לפיתוח הקרקע. המשרד פועל להגדלת השיווקים בישובים אלו.

בראשית 2012 אושר בממשלה עדכון סבסוד הוצאת פיתוח בישובים שבאזורי עדיפות לאומית תוך הוספת ישובים ודירוגם מחדש.

החל בראשית 2012 הופחתה הריבית על המשכנתאות לזכאים ל- 3% בלבד. ההחלטה צפויה להגדיל מימוש הלוואות מדינה על ידי זכאי המשרד.

מידע נוסף על פעילות המשרד בתחום הסיוע לזכאים ניתן למצוא באתר המשרד בכתובת: www.moch.gov.il.

בהכנת החוברת השתתפו:

ניתוח כלכלי – מר יהורם אלבו ומר אייל סרי.
 הלוואות לציבור וריבית – גב' אריאלה מסבנד
 לוחות – מר פיני פקלר ומר אייל סרי.

בברכה,

יוסי שבת

מנהל אגף בכיר מידע וניתוח כלכלי (בפועל)

[זכות היוצרים (C) בידי משרד הבינוי והשיכון 2012]

ריכוז הממצאים

* **2011** בסוף דצמבר 2011 מנתה אוכלוסיית ישראל 7,836,300 נפש, מספר משקי הבית נאמד בכ- 2.2 מיליון, כאשר בעשור האחרון מספר משקי הבית גדל בכ-39 אלף מידי שנה בממוצע. קצב העלייה פחת משמעותית בעשור האחרון יחסית לעשור הקודם, בשנת 2011 עלו לארץ כ- 16,890 עולים, מתוכם כ-43% ממדינות בריה"מ.

אוכלוסייה ומשקי בית (2011)

* **2010-2008** החל משנת 2008 החל תהליך גידול בהיקף התחלות הבנייה במשק שהגיעו בשנת 2010 לכ- 39,865 יחידות דיור (לעומת ממוצע שנתי של 31,330 יחידות דיור בשנים 2003-2007).

התחלות בנייה במשק (2011)

* **2011** בשנה זו הוחל בבניית כ-43,650 יחידות דיור, המשך מגמת הגידול, כ- 9% לעומת שנה שעברה. משקל היוזמה הציבורית עלה לכ-16%.

בעלות על הקרקע (2011)

בשנת 2011 כ- 49% מסך התחלות הבנייה בוצעו על קרקע בבעלות פרטית וכ-48% בוצעו על קרקע המנוהלת ע"י ממ"י ובעלות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, קק"ל ורשויות מקומיות, זאת בהשוואה לשנת 2010 בה כ-53% מסך התחלות נבנו על קרקע בבעלות פרטית, ו-45% על קרקע מדינה, מקור השינוי במגמה הוא הגברת שיווקי קרקעות המדינה לבנייה למגורים.

* בשנים 2005 עד 2009 נמשכה מגמת ההאטה שהחלה בשנת 2001. היקף התחלות הבנייה ירד עד לרמה של כ-4,155 יחידות דיור בשנת 2009 (בהשוואה ליותר מ-15,000 יחידות דיור בשנת 2000).

התחלות בנייה ביזמת משרד הבינוי והשיכון (2011)

התחלות הבנייה ביזמה הציבורית מתרכזות באזורי עדיפות לאומית, בירושלים ובפריפריה של המרכז (במיוחד במודיעי).

* **2010** בשנה זו ניכרת מגמת עלייה בהתחלות שביזמה הציבורית כאשר אלה הסתכמו בכ- 4,840 דירות, כ- 400 יחידות דיור בממוצע לחודש, גידול של כ- 17% לעומת שנה קודמת.

2011 בשנה זו נמשכה מגמת הגידול בשיעור משמעותי של כ- 48% לרמה של כ-7,180 יחידות דיור, שני שלישים מהתחלות הבנייה בשנה זו התרכזו בירושלים ובמרכז.

להלן נתונים חודשיים של התחלות הבנייה ביזמת משרד הבינוי והשיכון (*)

חודש	2007	2008	2009	2010	2011
ינואר	539	620	357	293	500
פברואר	454	309	348	363	425
מרץ	173	609	170	367	708
אפריל	154	298	63	239	667
מאי	587	246	250	336	934
יוני	226	306	545	775	304
יולי	556	489	340	317	658
אוגוסט	239	215	461	422	739
ספטמבר	116	113	389	319	374
אוקטובר	276	199	219	424	478
נובמבר	533	358	481	482	781
דצמבר	440	342	531	505	610
סה"כ	4,316	4,123	4,154	4,842	7,178

(*) הפערים (הנמוכים) בין נתוני הבנייה "ביזמה הציבורית" לבין נתוני "משרד הבינוי והשיכון", נובעים מכך שהראשונים כוללים גם בנייה ביזמת המוסדות הלאומיים, רשויות מקומיות והחברות שבשליטתם המלאה של המוסדות הנ"ל.

בשנים 2005 עד 2007 נרשמו היקפי התחלות בנייה דומים סביב 26,500 יחידות דיור בשנה.

**התחלות בניה
ביזמה פרטית
(2011)**

בשנים 2010-2008 החלה מגמת גידול עקבית עד לרמה של 35,025 יחידות דיור בשנת 2010, תוספת של 8,490 יחידות דיור (32%) לעומת שנת 2007. הגידול בהתחלות הבנייה בתקופה זו, במסגרת היוזמה הפרטית, הושפע מעליית מחירי הדירות החל משנת 2008.

2011 בשנה זו החלו בבניית כ- 36,470 יחידות דיור, גבוה בכ-4% בהשוואה לשנה קודמת, זהו המשך למגמת הגידול שהחלה בשנת 2008. ברבעון האחרון של השנה חלה האטה, והחלה בניית כ- 8,000 יחידות דיור לעומת כ- 9,490 בממוצע לרבעון ברבעונים הקודמים ב- 2011.

**היתרי בניה
לדירות ביזמה
פרטית
(1-11/2011)**

2009-2005 החל משנת 2005 מסתמנת מגמת עלייה עקבית במספר היתרי הבנייה עד לרמה של כ- 29,900 היתרים בשנת 2009, זאת לעומת כ- 23,380 בלבד בשנת 2004, גידול מצטבר של 28% במשך חמש השנים הללו.

2010 בשנה זו המשיכה מגמת הגידול בשיעור של 22% נוספים לרמה של כ- 36,400 היתרים, גידול של כ-23% לעומת שנה קודמת. היקפים גבוהים של היתרי בניה משמעותם היקפי התחלות בניה גבוהים. במהלך השנים היקף ההיתרים ביוזמה הפרטית הצביע על היקפים דומים של התחלות הבניה ביוזמה זו בפיגור קל בלבד.

ינואר-נובמבר 2011 בתקופה זו ניתנו 32,710 היתרים, מדובר בצמצום מזערי של כ-1% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

**דירות
בתהליכי
בניה במשק
(12/2011)**

2010-2006 מספר הדירות הנמצאות בתהליכי בנייה שונים במשק, מצוי במגמת עליה החל משנת 2006 והגיע לכ- 70,435 דירות בסוף 2010, זאת לעומת כ- 58,500 בסוף 2005 (תוספת של 11,935 דירות). הגידול במספר הדירות שבתהליכי בנייה הושפע מגידול בהיקף התחלות הבנייה במשק, במיוחד מאז שנת 2008.

דצמבר 2011 בשנת 2011 נמשכה מגמת הגידול במספר הדירות שבבנייה והיקפם הגיע בסוף דצמבר לכ- 80,090, גידול של כ- 14% לעומת דצמבר 2010. הדירות מהבניה ביוזמה הציבורית מהוות כ- 16% מהמלאי ובהן חל גידול של כ-37%, לעומת זאת ביוזמה הפרטית חל גידול של כ-10% בלבד.

שטח התחלות בנייה במשק (במ"ר)

**שטח התחלות בניה
במשק לכל היעדים
(במ"ר)
(2011)**

* בשנים 2005 עד 2007 שטח התחלות הבנייה במשק היה דומה ועמד על כ- 7.6 מיליון מ"ר בממוצע בשנה (נע בין 7.3 ל- 8 מיליון מ"ר בשנה).

* **2010-2008** בשנים הללו חלה עלייה מצטברת של כ-35% בהיקף שטח התחלות הבנייה, בשנת 2010 הסתכם שטח התחלות בכ-10 מיליון מ"ר, זאת לעומת כ-7.5 מיליון בשנת 2007. כ-77% אחוז משטח זה מיועד לבנייה למגורים. כמו כן כ-10% הינו התחלות ביזמה ציבורית.

* **2011** בשנה זו הסתכם שטח התחלות הבנייה בכ- 11 מיליון מ"ר, מתוכם כ-77% בבנייה למגורים. מדובר בגידול של כ-9% לעומת שנת 2010, בשטח התחלות הבנייה למגורים חל גידול של 10% וליעדים שאינם מגורים (כ- 2.5 מיליון מ"ר) חל גידול של 5%. משקל היוזמה הציבורית עלה ועמד על כ-11%, זאת בהשוואה ל-9% בשנים 2008-2009.

שטח בתהליכי בנייה במשק - (במ"ר)

**שטח בבניה
במשק לכל
היעדים (במ"ר)
(2011)**

2010 בשנה זו הגיע השטח שבתהליכי בנייה לכ- 17.5 מיליון מ"ר. מדובר בגידול משמעותי מאז שנת 2005 (12.7 מיליון מ"ר), בשיעור מצטבר של כ- 38% המהווה תוספת של 4.8 מיליון מ"ר שטחי בנייה. העלייה בשטח שבתהליכי בנייה בולטת בבנייה שביזמה הפרטית, בעוד שביזמה הציבורית חלה מגמת ירידה מתמשכת (עד 2009). כ-76% מהשטח שבבנייה (13.2 מיליון מ"ר) הינם למגורים והיתרה מיועדת לענפי המשק האחרים: תעשייה, מסחר, מלונאות, מבני ציבור ועוד.

דצמבר 2011 בדצמבר 2011 הגיע השטח שבבנייה לכל היעדים ל- 19.6 מיליון מ"ר, גבוה ב- 54% מזה שהיה בסוף 2005. בהשוואה לסוף 2010 חלה עלייה של 12% שמתבטאת הן בשטח שבבנייה למגורים (14%) והן בשטח שבבנייה שלא למגורים (6%). ביוזמה הציבורית חלה עלייה משמעותית של 28%, וזאת לאחר ירידה רצופה שנמשכה כעשור, וביוזמה הפרטית נמשכה מגמת העלייה שהחלה בשנת 2006.

- * **גמר בניית דירות במשק, סה"כ (2011)**
2010-2008 החל משנת 2008 מסתמנת מגמת עלייה בהיקפי הגמר לרמה של כ-33,110 יחידות דיור בשנת 2010, זאת בהשוואה לשנת 2007 בה הסתיימו כ-29,520 יחידות דיור, גידול מצטבר של כ-12%. עם זאת יש לציין כי מגמת הגידול בהיקפי גמר הבנייה בשנים הללו עדיין אינה מדביקה את קצב הגידול בהיקפי ההתחלות.
- * **2011** בשנה זו היקפי גמר הבנייה הסתכמו בכ-33,920 יחידות דיור, גידול של כ-2% לעומת שנה קודמת. לאור הגידול בהתחלות הבניה החל משנת 2009, והיקף גבוה במיוחד של דירות בבניה, צפוי בשנתיים הקרובות גידול משמעותי בגמר הבניה במשק.
- * **2008-2005** בתקופה זו חלה ירידה מתמשכת בהיקפי גמר הבנייה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון מכ-7,850 דירות בשנת 2005 לכ-3,700 דירות בשנת 2008, ירידה של כ-53%. הירידה בקצב הגמר הינה תוצאה של האטה בקצב התחלות הבנייה, ביזמה זו, במהלך השנים ושל האטה חריפה בקצב מכירת דירות בעיקר באזורים פריפריאליים.
- * **2010-2009** בשנת 2009 הסתיימה בנייתן של כ-5,435 דירות (כ-455 בממוצע לחודש), גידול של 47% לעומת שנה קודמת. גידול זה הושפע, בין היתר, מגידול הביקוש לדירות, ירידה במלאי הדירות החדשות ועלייה במחירי הדירות. עם זאת, בשנת 2010 שוב חלה ירידה, בשיעור של 12%, לרמה של כ-4,770 יחיד.
- * **2011** בשנה זו הסתיימה בנייתן של כ-3,880 יחידות דיור, ירידה של 19% בהשוואה לשנה קודמת. הירידה מושפעת מהיקפי התחלות נמוכים עד שנת 2010. הגידול בהתחלות יוזמה זו מסוף 2011 עדין לא התבטא בנתוני גמר הבניה.
- * **2010-2008** לאחר ירידה עקבית בהיקפי הגמר ביזמה הפרטית מאז ראשית העשור, משנת 2008 מסתמנת מגמת עלייה ובשנת 2010 הסתכם היקף גמר הבנייה בכ-28,350 יחידות דיור, בהשוואה לכ-24,515 בשנת 2007, גידול מצטבר של כ-16%.
- * **2011** בשנה זו הסתיימה בנייתן של 30,040 יחידות דיור, גידול של 6% בהשוואה לשנה קודמת. המשך הגידול בגמר הבנייה מושפע מהגידול בהתחלות הבנייה ביוזמה זו במיוחד החל משנת 2008.
- * **משך זמן בניה במשק (9/2011)**
בשנים 2002 עד 2008 משך זמן הבניה נע בטווח של כ-24 עד 26 חודשים. בשנת 2009 הגיע משך זמן הבניה לכ-26.4 חודשים. משנת 2010 החלה מגמה של צמצום מסוים במשך זמן הבנייה. בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 חלה ירידה מעטה במשך זמן הבנייה לרמה של 24.3 חודשים.
- * **משך זמן בניה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון**
בשנים 2000 עד 2008 נע משך זמן הבנייה בטווח של 24-28 חודשים. בשנת 2009 נרשמה עלייה משמעותית במשך זמן הבנייה לרמה של 30.8 חודשים, אולם לאחר מכן החל לרדת מעט, בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 חלה ירידה לרמה של 27.3 חודשים.
- * **משך זמן בניה ביזמה פרטית**
משנת 2002 משך זמן הבניה נע בטווח שבין 23.6 עד 26.1 חודשים בממוצע. בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 חלה ירידה לרמה של 23.7 חודשים (לעומת 24.4 חודשים ב-2010).
- * **2010-2005** עליה הדרגתית ומתונה בהיקף שיווק המלט בדומה לעליה הריאלית שחלה בהיקף ההשקעות בבנייה. בשנת 2010 שווקו כ-4,410 אלפי טון (כ-368 אלף טון בממוצע לחודש), גבוה בכ-18% לעומת 2005. היקף יבוא המלט גדל והגיע ב-2010 לכ-590 אלף טון (דומה ל-2009) ומהווה כ-13% מסך השיווק (לעומת 7% עד 9% בשנים 2005 עד 2008). הגידול ביבוא (שכולל גם מלט לבן) נובע בעיקר מירידת ביקושים בעולם ועודפי היצע.
- * **2011** בשנה זו שווקו כ-4.85 מיליון טון מלט, כ-400 אלף טון בממוצע חודשי, גידול של כ-10% בהשוואה לשנה קודמת. הגידול בשיווק המלט הושפע מהמשך מגמת הגידול בפעילות הענף. סה"כ יבוא המלט הסתכם בכ-720 אלף טון, גידול של כ-22% בהשוואה לשנה קודמת (590 אלף טון). משקל היבוא עלה ל-15% מסה"כ השיווק.

הנתונים אינם כוללים עסקות בקרקעות (כולל קרקעות לבנה ביתך) וכן ליעדים שאינם מגורים.

**עסקות בדירות
במשק,
חדשות ויד שניה,
לפי מס רכישה
(2011)**

בשנים 2005 עד 2010 חל גידול עקבי מידי שנה, מכ- 82 אלף עסקות בשנת 2005 עד לכ- 104 אלף בשנת 2010. משקל רוכשי הדירות להשקעה עמד על כ- 31% בשנת 2009, ובשנת 2010 החלה מגמת ירידה במשקלם - למעט עלייה זמנית ברבעון האחרון (עקב שיקולי מס), בשלושת הרבעונים הראשונים של 2010 עמד משקלם על 27%.

2011 בשנה זו בוצעו 86,350 עסקות, ירידה של כ-17% לעומת שנה שעברה. משקל רוכשי הדירות להשקעה בתקופה זו עמד על כ- 25% בלבד.

עסקות בדירות חדשות: בשנת 2011 עמד משקל העסקות בדירות חדשות על 22% לעומת 24% בשנים 2009-2010.

הנתונים כוללים מכירות לציבור מהבנייה ביוזמה הפרטית והציבורית ובנייה עצמית בשתי היוזמות (דירות שאינן מיועדות למכירה ומהוות נתון משלים לדירות הנמכרות לציבור).

**דירות חדשות
שנמכרו במשק,
סה"כ (1/2012)**

* **2010-2009** שנתיים אלו אופיינו בגידול משמעותי לכ- 40,210 יחידות דיור בשנת 2010, זאת לעומת כ-32,350 בלבד בשנת 2008, הגידול חל הן במכירות לציבור והן בבנייה העצמית.

* **2011** בשנה זו היקף המכירות כולל בנייה עצמית עמד על 38,140 יחידות דיור, ירידה של כ-5% לעומת שנה קודמת. מקור הירידה הזו הוא במכירות לציבור, בו חלה ירידה של 15%, לעומת זאת בבנייה העצמית חל גידול של 8%.

* **בינואר 2012** עמד היקף הביקושים על 3,355 יח"ד, נמוך בכ- 19% מההיקף בינואר אשתקד, וגבוה בכ- 6% מהממוצע החודשי.

2010-2009 שנתיים אלו אופיינו בגידול במכירות עד לכ- 4,855 יחידות דיור בשנת 2010 (גידול של 56% לעומת 2008). משקלם של מחוזות ירושלים ומרכז מסה"כ מכירת הדירות החדשות ביוזמה זו בשנת 2010, עמד על 37%-ו-34%, בהתאמה.

**דירות חדשות
שנמכרו מהבניה
"ביזמה ציבורית"
(משרד הבינוי
והשיכון ללא בניה
עצמית, 1/2012)**

2011 בשנה זו נמכרו 4,035 יחידות דיור, ירידה של 17% לעומת שנה קודמת. הירידה חלה במחוזות ירושלים, חיפה ומרכז, בשיעורים של כ-20%-23%. משקלם של מחוזות ירושלים ומרכז יחד עמד על שני שלישי מסך המכירות. הישובים הבולטים במכירת הדירות החדשות בשנה זו הינם יבנה, מודיעין ובאר שבע, בכל אחד מהם נמכרו מעל 300 יח"ד.

ינואר 2012 בחודש זה נמכרו כ- 440 דירות חדשות, היקפים אלו גבוהים בכ- 31% מהממוצע החודשי בשנה קודמת.

* **2010-2009** שנתיים אלו אופיינו בגידול ניכר במכירות לכ- 17,825 יחידות דיור ב- 2010 (גידול של כ- 28% לעומת 2008). הגידול הושפע מעלית מחירי הדירות ותוספת הביקושים.

**דירות חדשות
שנמכרו מהבניה
"ביזמה פרטית"
(ללא בניה עצמית)
(1/2012)**

* **2011** לאחר שנתיים של גידול משמעותי, בשנה זו חלה ירידה של כ-15% לרמה של 15,160 יח"ד (כ- 1,265 בממוצע חודשי). הירידה בולטת במיוחד בחודשים אוגוסט – נובמבר כ- 995 בממוצע לחודש לעומת כ- 1,345 בחודשים קודמים. בדצמבר חל גידול ניכר ונמכרו כ- 1,785 דירות.

* **בינואר 2012** נמכרו 1,435 יח"ד, גבוה ב-3% לעומת ינואר אשתקד.

* **2010-2009** בשנתיים הללו חלה עלייה בהיקפי הבנייה העצמית ביזמה הפרטית ל-16,280 יחידות דיור בשנת 2010 (גידול של כ- 14% לעומת 2008).

**בניה עצמית
ביזמה פרטית
(1/2012)**

* **2011** בשנה זו המשיכה מגמת הגידול, היקף הבנייה העצמית עמד על 18,130 יח"ד, גידול של 11% לעומת 2010. משקל הבנייה העצמית בשנה זו עמד על 48% מסה"כ הדירות החדשות שנמכרו במשק (כולל בנייה ביזמה ציבורית) ועל 55% מסך הדירות החדשות הנמכרות (והנבנות) ביזמה הפרטית.

* **בינואר 2012** עמד היקף הבנייה העצמית על 1,480 יח"ד, נמוך ב-6% מהממוצע החודשי אשתקד.

**מלאי הדירות
החדשות המוצע
למכירה במשק
(1/2012)**

* החל משנת 2001 החלה מגמת ירידה במלאי הדירות החדשות המוצע למכירה, מגמה זו נמשכה עד אוקטובר 2009 לשפל של 14,180 יח"ד, מאז החלה מגמת עלייה שהתחזקה בשנת 2011, סה"כ המלאי המוצע למכירה בינואר 2012 עמד על כ-19,750 דירות, גידול של 40% בשנתיים. הגידול התבטא הן ביזמה הפרטית והן ביזמה הציבורית בשיעורים דומים.

* **בנוסף קיים מלאי קרקעות ששווקו ונקבעו להן זוכים ביזמה הציבורית, המלאי מיועד לבניית כ-17,000 יח"ד אשר טרם הוחל בבנייתן.**

* נראה כי המלאי הלא מכור יספיק ל-12.3 חודשים, זאת בהתאם לקצב מכירות חודשי ממוצע בשנת 2011.

**שיווק קרקעות
למגורים/
משרד הבינוי
והשיכון וממ"י
(2011)**

* **2009-2010** בשנתיים הללו הגבירו משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל את קצב שיווקי הקרקעות, בשנת 2009 שווקה קרקע לבניית כ-28,200 יחידות דיור, גידול של כ-9% בהשוואה לשנה קודמת, ובשנת 2010 גדל היקף השיווקים בכ-22% לכ-34,280 יחידות דיור. הנתונים הינם ברוטו כולל ביטולים, היקף הביטולים עומד על כ-10% מהשיווקים. המכרזים הפומביים היוו כ-75% מסה"כ השיווקים, היתר שווקו במסגרות אחרות (הרחבת מושבים, בנה ביתך וכד').

* **2011** סה"כ שווקו קרקעות לבניית כ-37,200 יחידות דיור, גידול של כ-9% בהשוואה ל-2010. השיווקים כוללים כ-28,165 במכרזים והשאר ללא מכרז. **הגידול בשיווקים צפוי להשפיע על המשך היקפים גבוהים של התחלות בנייה.**

**הלוואות לציבור
לדיור (1/2012)**

* **2010**: בשנה זו הגיע היקף ההלוואות לציבור לדיור לכ-47.8 מיליארד ₪, עליה של כ-35% לעומת 2009. הגידול התרכז בעיקר בהלוואות בריבית משתנה במגזר הצמוד.

* **2011**: בשנה זו ירד היקף ההלוואות לדיור בכ-6% לעומת 2010, והגיע לכ-45 מיליארד ₪ בסיכום שנתי, כ-3,750 ₪ בממוצע חודשי. הירידה באה על רקע התמתנות בהיקף עסקות שבוצעו בדירות במשק בתקופה זו.

* **ינואר 2012**: 3,065 מיליוני ₪ (לפי אומדן).

**הרכב ההלוואות לפי
מגזר וסוג ריבית
(1/2012)**

* החל מ-2010 עם העלאה הדרגתית של ריבית בנק ישראל, וכן כתוצאה מהנחיות רגולטיביות שנקבעו על ידי הבנק במהלך 2010-11 ירד משמעותית משקל ההלוואות בריבית משתנה ועלה משקל ההלוואות הצמודות, בעיקר במסלול ריבית משתנה.

* **ינואר 2012**: 45% מסך ההלוואות נלקחו בריבית משתנה צמודה, 27% בריבית משתנה לא צמודה, 15% בריבית קבועה וצמודה ועוד 10% בריבית קבועה לא צמודה (השאר נלקח במט"ח).

**פרופיל נוטלי
משכנתאות
(12/2011)**

* **גובה ההלוואה הממוצעת** לצרכי דיור הגיע ב-2011 לכ-570 אלפי ₪ בממוצע שנתי.

* **שיעור המימון (LTV: יחס ההלוואה למחיר דירה)** בתקופה אפריל-דצמ' 2011, 57% מכלל ההלוואות לדירות היו בשיעור מימון של עד 60%, שאינו נחשב מסוכן.

* **שיעור המשקעים** מסך נוטלי ההלוואות לדיור עמד על 13% בתקופה זו.

* **שווי הנכס הנרכש מגיע עד ל-2 מיליון ₪** ב-70% מהביצועים באותה תקופה.

* **שיעור החזר ממוצע מהכנסה פנויה** עמד על כ-35% באותה תקופה.

**שערי ריבית
(2/2012)**

* **ריבית בנק ישראל**: בפברואר 2012: הריבית הנומינלית 2.5% והריאלית 0.2%- **ריבית הפריים**: בשנים האחרונות מחושבת ריבית זו כריבית בנק ישראל + 1.5%, בפבר' 2011: 4.0% **ריבית על הלוואות במטבע ישראלי** בינוי 2012: **במגזר הלא צמוד** - ריבית משתנה: 3.77%, ריבית קבועה: 5.26%. **במגזר הצמוד** - ריבית משתנה: 3.03% וריבית קבועה: 2.63%.

**מימוש
משכנתאות
מוכוונות
(2011)**

2010-2005 נמשכה הירידה בהיקף המימושים של משכנתאות על ידי זכאי המשרד מ- 15,185 בשנת 2005 ל- 3,355 בלבד בשנת 2010. הירידה בולטת בשל השיפור בקצב צמיחת המשק וירידת שיעור האבטלה. ההאטה במימושים הושפעה, בין היתר, מביטול הזכאות לסיוע לבעלי ניקוד נמוך (פחות מ- 1000 נקודות), החל מה- 1.1.2005. ירידה במימוש ע"י עולים עקב החלטת ממשלה על קיצור משך זכאות הסיוע לעולים וריבית עדיפה בהלוואות בשוק החופשי לעומת הריבית הקבועה שניתנה על ידי המדינה.

2011 בשנה זו מומשו 2,195 משכנתאות, ירידה של 35% בהשוואה לשנה קודמת. המשך הירידה במימושים מבטאת את כדאיות מימון רכישת דירה באמצעות משכנתאות בשוק החופשי על פני משכנתאות מוכוונות. עם זאת, החל מ- 1.1.2012 הופחתה הריבית לזכאים ל- 3% בלבד. החלטה זו צפויה לסייע בהגדלת היקף המימושים במסגרת זו.

**מועסקים
בבניה
(2011)**

2011 היקף המועסקים הממוצע בענף הבנייה הגיע בשנת 2011 לכ- **205,700** (כולל ישראלים והיתרים לעובדים זרים ותושבי שטחים, ללא עובדים שאינם מדווחים). מדובר בהיקפים הגבוהים ב-4% מהממוצע בשנת 2010 וב- 15% מהממוצע בשנת 2009, בשנתיים האחרונות נוספו לענף כ-27,500 מועסקים.

סה"כ המועסקים מתפלגים כמפורט להלן: 162,500 ישראלים, 8,000 עובדים מחו"ל 35,200 פלשתינאים (מדובר בהיתרים לעובדים בישראל כולל בשטחי יו"ש).

מועסקים פלשתינאים ומחו"ל בשנת 2011 הגיע משקלם של המועסקים בהיתר, שאינם תושבי ישראל, לכ- 21% מכלל המועסקים בענף.

בשנת 2011 נבלמה מגמת צמצום ההיתרים לעובדים מחו"ל ונקבעה מכסה מקסימלית של 8,000 פועלים, כאשר בפועל מועסקים כ- 5,000. תוספת הפועלים תהיה מבולגריה ורומניה בהתאם להסכמים בילטרליים הנמצאים בשלבי חתימה. המכסה לפועלים תושבי השטחים הוגדלה ב- 4,000 והגיעה לכ- 19.5 אלף (בנוסף, ישנם היתרים בטחוניים לתעסוקת פלשתינאים בענף הבניה בשטחי יו"ש).

מועסקים תושבי ישראל מאז שנת 2005 ניכר, בד"כ, גידול הדרגתי במספר המועסקים תושבי ישראל. בשנת 2011 הגיע מספר המועסקים לכ- 162,500 גבוה בכ- 35,400 בהשוואה להיקפים ב- 2005 (תוספת של כ- 28%). כ- 25% מהישראלים מועסקים ב"עבודות רטובות" (ע"פ אומדני למ"ס).

היקף משרות השכיר בשנת 2011 עמד על 174.2 אלף בממוצע חודשי (ממוצע ינואר-נובמבר), עליה של כ-6% לעומת הממוצע החודשי ב-2010. בהמשך לשנה קודמת, מספר משרות השכיר המשיך לגדול כמעט מידי חודש, והגיע לשיא של 182.6 משרות בחודש אוגוסט, מאז חלה ירידה קלה ובנובמבר הגיע היקף המשרות ל- 178.6 אלף.

**שכר לשכיר
בבניה
(11/2011)**

ינואר-נובמבר 2011 רמת השכר החודשי הממוצעת למשרת שכיר בענף הבנייה במחירים שוטפים, כולל עובדים מהשטחים ומחו"ל, הגיעה בתקופה זו לכ- 7,345 ש"ח (ישראלים בלבד – 7,790 ש"ח), עלייה ריאלית של כ-1.3% לעומת ממוצע 2010.

בתקופה זו, היווה השכר בענף הבנייה, כולל עובדים מהשטחים ומחו"ל, כ-86% מהשכר הממוצע במשק (כ- 8,570 ש"ח).

השכר של העובדים הישראלים בלבד בבנייה גבוה יותר ועמד בתקופה זו על כ-7,790 המהווה כ- 89% מממוצע השכר במשק (של ישראלים בלבד).

השכר הממוצע למשרת שכיר של עובדים תושבי חו"ל, בענף הבנייה, היה כ- 7,270 ש"ח במחירים שוטפים. עלייה ריאלית של 13% לעומת שכרם בשנת 2010. שכר זה גבוה בכ-60% מהשכר הממוצע של עובדים תושבי חו"ל בכלל המשק (4,540 ש"ח). רמת השכר של עובדים מחו"ל בבנייה בתקופה זו עמדה על כ- 93% מהשכר הממוצע של תושבי ישראל בבנייה.

* משקל ההשקעות בבנייה מהתמ"ג עלה מאז 2008 והגיע בשנת 2011 לכ- 8.9% (לעומת 7.8% ב-2007). העליה הושפעה במיוחד מהגידול בהתחלות הבנייה למגורים.

**השקעות
בבניה
(2011)**

* **משקל ההשקעות בתשתית** (סלילת כבישים, הנחת צינורות מים, תיעול, ביוב וכו') ירד לכ- 17% בלבד מסה"כ ההשקעות בבנייה בשנת 2011, לאחר שהגיע לכ- 22% בשנים 2006-2007. משקל ההשקעות בבנייה למגורים מתוך סה"כ ההשקעות בבנייה, עלה לכ- 61% וההשקעות בבנייה ליעדים שאינם מגורים (למסחר, שירותים, תעשייה וכו') כ- 22%.

* **2010** היקף ההשקעות בבנייה הסתכם בכ- 75 מיליארד ש"ח במחירים שוטפים, מדובר בגידול ריאלי של כ-12% לעומת שנת 2009. גידול של כ-13% חל בהשקעות בבנייה למגורים בהמשך לגידול של כ-8% בשנה קודמת, ואילו בבנייה ליעדים אחרים חל גידול של כ-11%, לאחר צמצום של כ-5% בשנה קודמת.

* **2011** היקף ההשקעות הגיע לכ- 85 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, גידול ריאלי של כ-9% לעומת שנה שעברה. בבנייה למגורים חל גידול של כ-13%, ובבנייה שלא למגורים (כולל תשתיות), חל גידול של כ-4%.

2008-2006 בשנים 2006 ו-2007 חל גידול משמעותי בהיקף ההשקעה הכספית הריאלית בכבישים (כ-33% וכ-40% לעומת שנה קודמת, בהתאמה). בשנת 2008 חלה התייצבות (-3%) לעומת שנה קודמת והיקף ההשקעה הגיע לכ- 5.7 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים.

**השקעות
בכבישים
(2011)**

2010-2009 בשנתיים הללו היקף ההשקעות בכבישים היה דומה, כ-5 מיליארד ש"ח ב-2010 בערכים שוטפים. בשנה זו נבלמה ירידה בהשקעות שחלה ב-2009 בשיעור של כ-19% לעומת שנה קודמת ואשר הושפעה במיוחד מסיום הפרויקטים של כביש 431 וכן הקטע הצפוני של חוצה ישראל.

2011 היקף ההשקעות בתקופה זו הגיע לכ-5.15 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, ירידה ריאלית של כ-3% לעומת שנה קודמת. הירידה הושפעה מסיום פרויקט מנהרות הכרמל וירידה בהיקפי הפעילות במסגרת כביש חוצה ישראל.

* **מדד מחירי דירות:** במדד זה נרשמה באחד עשר החודשים הראשונים של שנת 2011 עלייה נומינלית של 10.6%, וריאלית של 7.1%, בהשוואה לממוצע 2010.

**מדדים
(2011)**

* **מדד המחירים לצרכן,** עלה בשנת 2011 בשיעור של 2.2%.

* **מדד הדיור** עלה ב-5.1%, השינויים שחלו במרכיביו העיקריים של מדד הדיור:

מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים חלה עלייה של 5.3%, ריאלית זוהי עלייה של 2.9%.

מדד שכר הדירה, המתבסס על כלל חוזי השכירות, חלה עלייה (נומינלית) של 4.3%. ריאלית עליה של 2.1%.

* **מדד תשומות הבנייה,** עלה בתקופה זו ב-3.8%.

פירוט ממצאים

1. אוכלוסייה משקי בית וביקוש לדירור (לוח ו.1)

אוכלוסייה: בסוף דצמבר 2011 מנתה אוכלוסיית ישראל 7,836,300 נפש, קצב הגידול השנתי של האוכלוסייה בשנים האחרונות עמד על כ-1.8%, בשנת 2010 עלה קצב הגידול ל-1.9%, זאת בעיקר בשל גידול במאזן ההגירה החיובי.

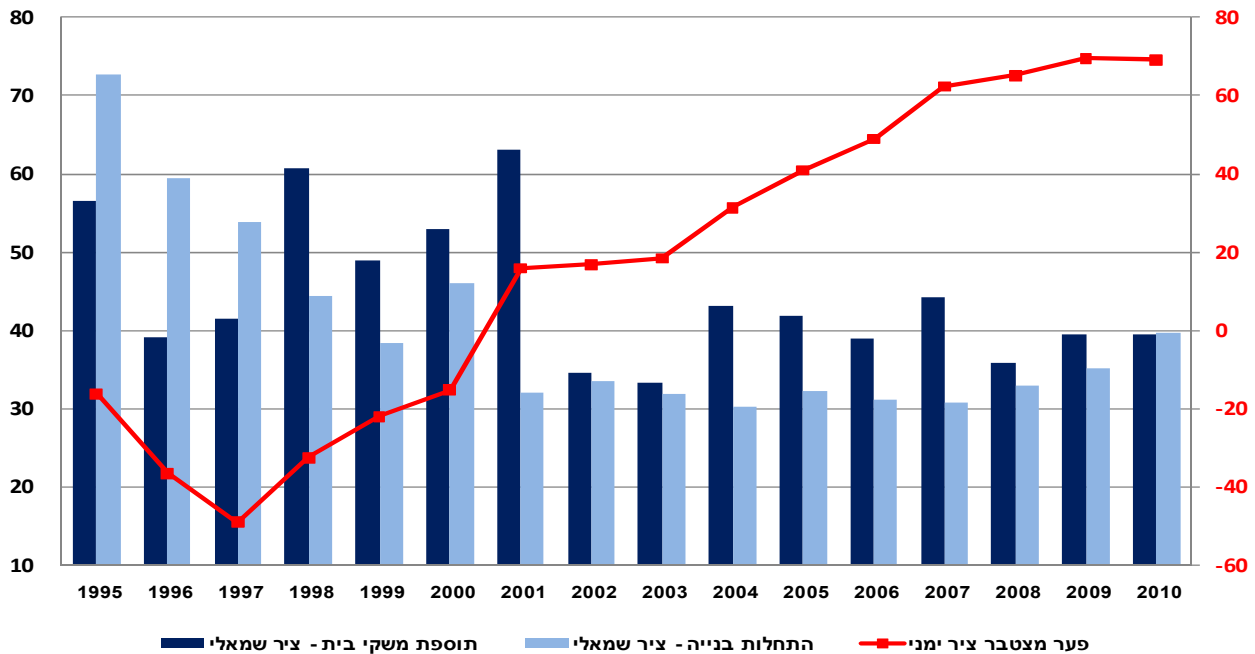
עלייה: ראשית שנות ה-90 אופיינו בהיקפי עלייה משמעותיים כ-70,000 עד כ-200,000 בשנה, כאשר רוב העולים ממדינות ברית המועצות לשעבר. מאז שנת 2000 התמעטו בהדרגה היקפי העלייה והגיעו לרמה של כ-13,700 בלבד בשנת 2008, אולם מאז החלה מגמת גידול בהיקפי העלייה, בשנת 2011 עלו לארץ כ-16,890 עולים, מתוכם כ-43% ממדינות בריה"מ.

משקי בית: ע"פ אומדני הלמ"ס, מספר משקי הבית בשנת 2010 עמד על כ-2,166,200 (סקרי כח אדם). קצב הגידול השנתי של משקי הבית בשנים 2010-2002 עמד על כ-39,000 בממוצע.

הגידול במשקי הבית מהווה אומדן לכמות הביקוש השנתית לדירות מגורים חדשות, כלומר כל עוד קצב התחלות הבנייה נמוך מכמות זו, הרי שנוצר פער בביקוש ביחס להיצע. למעשה, מאז שנת 2001 החל להיווצר פער ביקוש כאשר עודפי הדירות מהעשור הקודם הלכו והתמעטו וקצב התחלות הבנייה ירד לכ-30,000-32,000 יחידות דירור בשנה.

מאז שנת 2008 מסתמנת מגמת גידול משמעותית בהיקף ההתחלות ופער הביקוש לדירות הולך ומצטמצם, כפי שנראה בגרף להלן.

תוספת משקי בית לעומת התחלות בנייה ופער ביקוש מצטבר - שנים 1995-2010 - באלפים



2. התחלות בניה - דירות

2.1 סה"כ התחלות בנית דירות במשק לפי בעלות על הקרקע, לוח א.1

כללי: משנת 2005 ישנם נתונים על התחלות וגמר בנייה לפי בעלות על הקרקע. כ-50% מהתחלות הבנייה נבנות על קרקע בבעלות פרטית, כ-48%-45% נבנות על קרקע בבעלות מדינה או רשות מקומית, כאשר כ-75% מבנייה זו מוגדרת כבנייה ביוזמה פרטית אף שהיא על קרקע בבעלות מדינה. אחוז התחלות הבנייה על קרקע בבעלות אחרת ושאינה ידועה הולך ומצטמצם עם השנים (המרכיב העיקרי בקבוצה זו הינו בעלות שאינה ידועה).

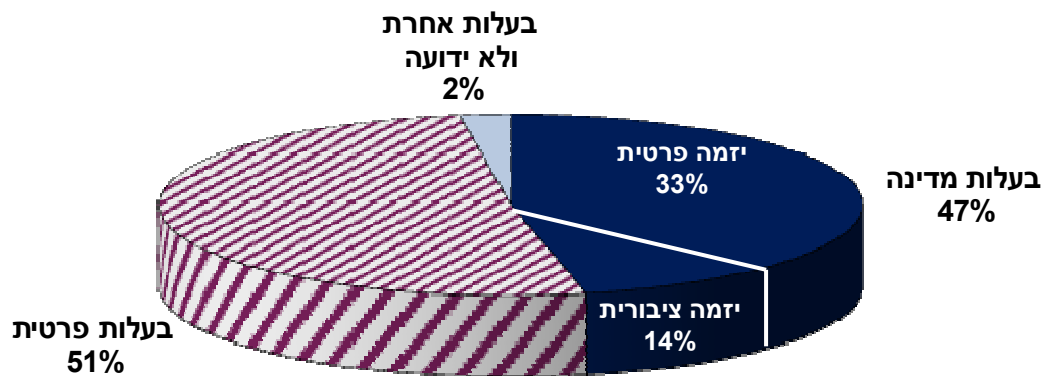
2007-2005: כ-48% מסך התחלות הבנייה בשלוש השנים הללו התבצעו על קרקע בבעלות פרטית, 46% על קרקע בבעלות מדינה, כאשר כשני שלישי מתוכן מהוות התחלות בנייה ביוזמה פרטית ושליש בנייה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון, אחוז התחלות הבנייה על קרקע בבעלות אחרת ושאינה ידועה עמד על 6%.

2011-2008: בתקופה זו, כ-51% מהתחלות הבנייה הינן על קרקע בבעלות פרטית, 47% על קרקע בבעלות מדינה (35% יזמה פרטית ו-12% יזמת משרד הבינוי והשיכון), והשאר (2% כ-2%) על קרקע בבעלות אחרת ושאינה ידועה.

עד שנת 2010 חל גידול עקבי במשקל התחלות הבנייה על קרקע בבעלות פרטית עד לרמה של כ-53%. התחלות אלו מתרכזות בעיקר במרכז הארץ ומושפעות מעלייה במחירי הדירות בכל הארץ ובמיוחד באזורי הביקוש החל משנת 2008.

בשנת 2011 משקל ההתחלות על קרקע פרטית ירד לכ-49% בלבד, מאידך משקל ההתחלות על קרקע בבעלות מדינה עלה לכ-48%, וזאת כתוצאה מתגבור השיווק של קרקעות מדינה מאז 2009.

להלן התפלגות התחלות הבנייה לפי בעלות על הקרקע בשנים 2011-2008:



2.2 סה"כ התחלות בניית דירות במשק לפי יוזם, לוח א.3

שנה	סה"כ התחלות	יזמת משרד הבינוי והשיכון*	יזמה פרטית	משקל יזמת משרד הבינוי והשיכון
2005	32,327	5,817	26,510	18%
2006	31,259	4,803	26,456	15%
2007	30,834	4,299	26,535	14%
2008	32,972	4,121	28,851	13%
2009	34,851	4,149	30,702	12%
2010	39,865	4,840	35,025	12%
2011	43,648	7,177	36,471	16%

*מדובר בעיקר בבנייה ביזמת משרד הבינוי והשיכון בתוספת בנייה ביזמת המוסדות הלאומיים, רשויות מקומיות ועוד. יש לציין כי נתונים אלה אינם כוללים את כל הבנייה שעל קרקע מדינה. חלק מהבנייה על קרקע מדינה נכלל גם בבנייה ביזמה פרטית.

בשנים 2005 עד 2007 עמד קצב ההתחלות השנתי על ממוצע של 31,500. השיפור הכלכלי במצב המשק בתקופה זו, לא תרם לגידול בהיקף התחלות הבנייה.

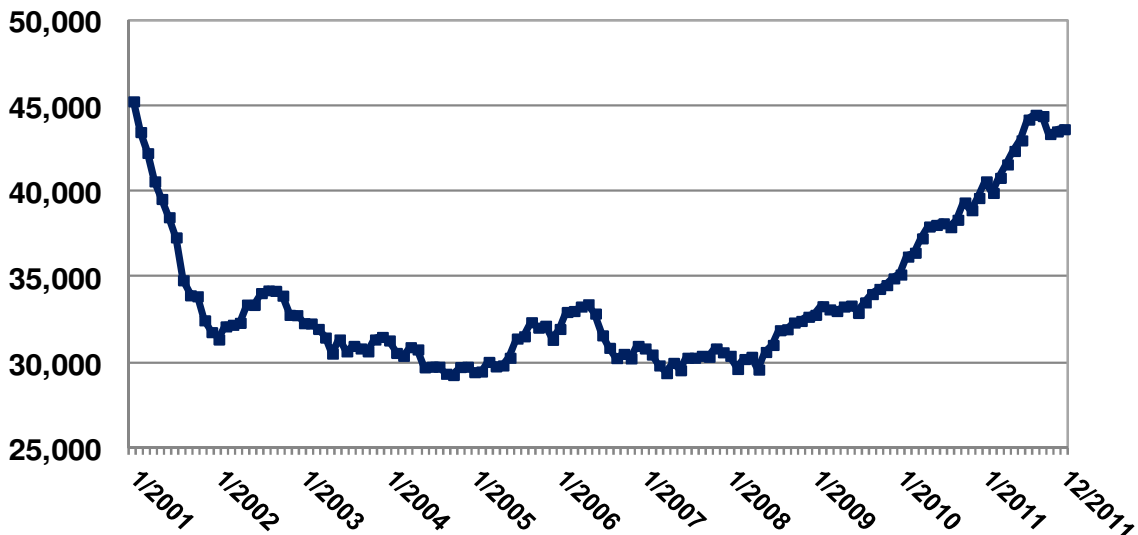
2008 – 2010 החל משנת 2008 בולטת מגמת גידול בהיקף התחלות הבנייה שהסתכמו בשנת 2010 ב- 39,865 יחידות דיור, זאת בהשוואה להיקף של כ-30,830 יחידות דיור בשנת 2007, מדובר בגידול מצטבר של 29% במשך שלוש שנים. מגמת הגידול הושפעה בין היתר, מהגידול בביקושים (כתוצאה מירידת הריבית על הלוואות משכנתא והריבית האלטרנטיבית על ההשקעות), מצמצום היצע הדירות החדשות וכן מעליית מחירי הדירות.

הגידול בהיקף התחלות הבנייה בתקופה זו בולט במיוחד ביוזמה הפרטית, בעוד משקל היוזמה הציבורית המשיך לרדת והגיע בשנת 2010 לכ- 12% בלבד מסה"כ ההתחלות.

2011 בשנה זו המשיכה מגמת הגידול בשיעור של כ-9% לרמה של 43,650 יח"ד, בולט הגידול במשקל היוזמה הציבורית שעלה ל-16% והושפע מהגידול בשיווקים ביוזמה זו (בעיקר מסוף 2009 שהתבטאו בתוספת התחלות הבניה השנה).

האיור להלן מציג קצב שנתי נע כביטוי למגמת היקף התחלות הבנייה, ניתן לראות כי מראשית 2008 החלה מגמה זו לעלות כמעט בעקביות.

מגמת התחלות הבנייה השנתיות
סכום התחלות בנייה ב-12 חודשים אחרונים



נתונים מפורטים ומעודכנים יותר על בנייה ביזמת משרד הבינוי והשיכון וביזמה פרטית, מופיעים בסעיפים 2.3 ו-2.4 להלן, בהתאמה.

התפלגות התחלות בנייה לפי מחוזות בשנים 2006-2011 (יחידות דיור):

שנה	סך הכל	ירושלים	הצפון	חיפה	המרכז	תל אביב	הדרום	יו"ש
2006	31,307	2,724	6,216	2,259	9,811	5,094	3,685	1,518
2007	30,783	2,818	7,607	2,178	8,730	4,664	3,315	1,471
2008	32,977	1,851	6,484	2,243	11,692	5,150	3,233	2,324
2009	34,844	2,972	7,437	2,712	12,015	4,038	3,708	1,962
2010	39,864	2,777	7,203	3,888	15,294	4,366	5,629	707
2011	43,633	2,991	7,297	4,282	15,541	5,226	7,284	1,012
סך הכל	213,408	16,133	42,244	17,562	73,083	28,538	26,854	8,994
התפלגות מחוזות	100%	7.6%	19.8%	8.2%	34.2%	13.4%	12.6%	4.2%
אחוז בנייה נמוכה*	43.8%	24.9%	88.9%	54.2%	29.4%	13.1%	43.8%	45.5%

הערה: בהתפלגות לפי מחוזות ישנה הטיה כלפי מטה עבור סה"כ ההתחלות וזאת עקב שימוש בבסיס נתונים פחות עדכני לשם ביצוע ההתפלגות
 * אחוז התחלות בבניינים בני 1-2 קומות מסך ההתחלות, מצטבר לשנים 2006 – 2011.

בשנת 2011 משקל התחלות הבנייה באזור המרכז עמד על 36% מהסה"כ, נמוך מעט מהמשקל בשנה קודמת. כמו כן ירד משקל התחלות הבנייה במחוז צפון ועמד על כ- 17%. לעומת זאת, משקלן של התחלות הבנייה במחוזות דרום ותל אביב עלה, ועמד על כ- 17% ו-12%, בהתאמה.

כמעט 90% מהתחלות הבנייה במחוז צפון (מצטבר בשנים 2006-2011) הוא בבנייה נמוכה (מבנים בני 1-2 קומות). מנגד, במחוזות תל אביב וירושלים חלק ניכר מהתחלות הינו בנייה רוויה, כ-87% ו-75%, בהתאמה.

עשרת הישובים הבולטים מתוך סך התחלות הבנייה (כשליש מסה"כ) בשנים 2008-2011

אחוז בנייה נמוכה	אחוז מסה"כ התחלות	סה"כ התחלות לפי שנים					סך הכל	יישוב
		2011	2010	2009	2008			
15.8%	5.7%	2,152	2,093	2,157	1,546	7,948	ירושלים	
3.7%	5.7%	1,954	2,887	1,677	1,420	7,938	פתח תקווה	
8.7%	5.6%	2,450	2,042	1,361	1,917	7,770	תל אביב - יפו	
8.1%	4.3%	1,633	1,726	1,554	1,165	6,078	נתניה	
7.1%	3.4%	1,681	1,583	1,000	455	4,719	אשקלון	
25.1%	3.1%	1,509	1,190	723	892	4,314	ראשון לציון	
14.2%	2.7%	1,334	828	886	753	3,801	רחובות	
6.5%	2.1%	829	899	882	397	3,007	כפר סבא	
18.3%	2.0%	1,252	513	574	419	2,758	אשדוד	
14.9%	1.9%	652	599	638	794	2,683	חולון	

משקל התחלות הבנייה בשנים 2008-2011 בכל אחד מהיישובים ירושלים, פתח תקווה ותל אביב עמד על כ-6% מסך ההתחלות בארץ. בפתח תקווה בולט שיעור גבוה של בניה רוויה (בניינים בני 3 קומות ויותר) – מעל 96% מהתחלות הבניה. מנגד, שיעור גבוה יחסית של בנייה נמוכה מאפיין את ראשון לציון, כ- 25%. בירושלים משקל הבניה הנמוכה כ- 16% ובתל אביב פחות מ- 9%.

2.3 התחלות בניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון - לוחות א.3 ו-א.9

א. כללי

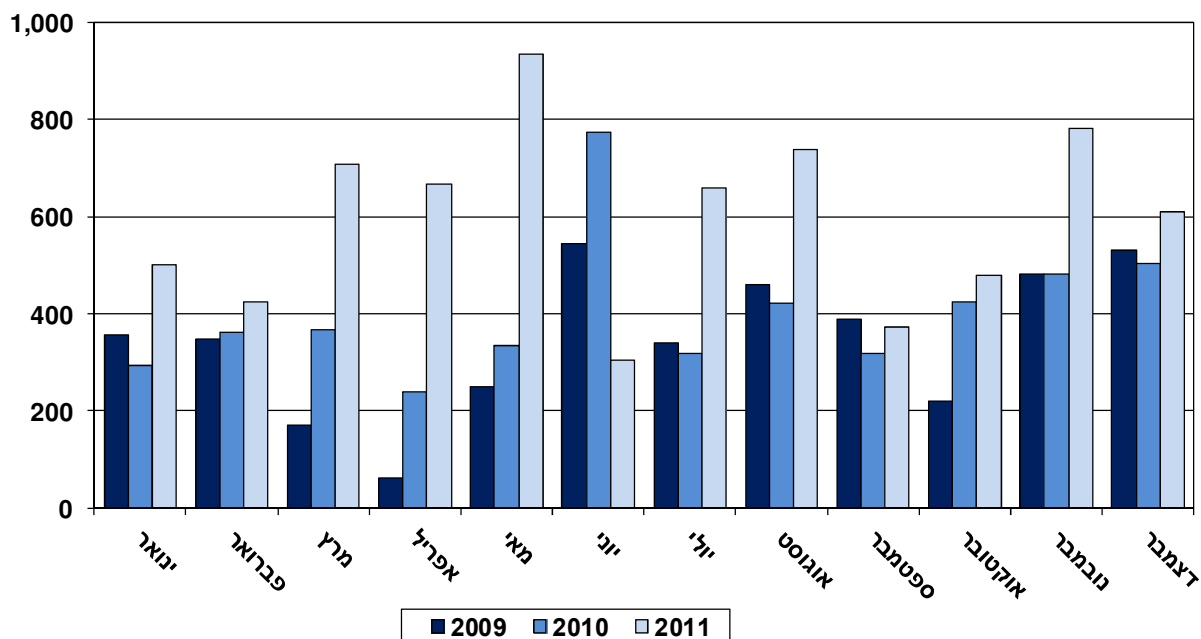
[נתוני "הבניה ביזמה ציבורית", המתפרסמים ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כוללים בעיקר את נתוני "הבניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון", הנאספים ונמסרים ללמ"ס ע"י המשרד וכן תוספת הנובעת מבניה למגורים של מוסדות לאומיים, רשויות מקומיות והחברות שבשליטתם המלאה של המוסדות הנ"ל. הנתונים שלהלן מתייחסים רק לנתוני משרד הבינוי והשיכון כאשר הנתונים המלאים על "בניה ביזמה ציבורית" מפורטים בסעיף 2.2 להלן. בנוסף, יש לשים לב כי "הבניה ביזמה ציבורית", כוללת בניה על קרקע ששוקה ע"י משרד הבינוי והשיכון, בנפרד או במשותף עם מינהל מקרקעי ישראל, בשיטות שונות. אין נכללת בהגדרה זו בניה על קרקע ששוקה בנפרד ע"י מינהל מקרקעי ישראל, הכלולה בבניה "ביזמה פרטית", סעיף 2.4, להלן].

2009-2005: בשנים אלו נמשכה ירידה מתונה בהיקפי התחלות הבניה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון מכ- 4,920 לכ- 4,155 יחידות דיור בשנים 2005 ו- 2009, בהתאמה. הירידה בפעילות בתקופה זו הושפעה מירידה בביקושים לדירות באזורי הפריפריה ואי הצלחה בשיווק הקרקע באזורים אלו שבהם במיוחד יש ביכולת הממשלה לקדם שיווקים. במהלך שנת 2008 החל שינוי מגמה וגידול בביקושים במיוחד באזור המרכז שהמשיך בשנים הבאות גם לאזורי הפריפריה.

2010: בשנה זו החלה בנייתן של 4,840 יחידות דיור ביזמה הציבורית, גידול של כ-17% לעומת שנה קודמת. כשליש מהתחלות הבנייה בשנה זו התרכזו בחיפה וגליל, וכ-27% במרכז.

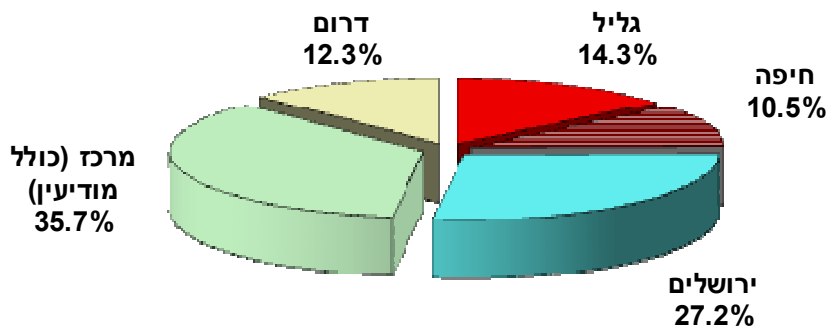
2011: בשנה זו נמשכה מגמת הגידול בשיעור משמעותי של כ- 48% לרמה של כ-7,180 יחידות דיור, שני שלישי מהתחלות הבנייה בשנה זו התרכזו בירושלים ובמרכז.

התחלות בניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון



ב. **חלוקה גיאוגרפית:** התחלות הבנייה ביזמת משרד הבינוי והשיכון בשנים 2005-2011 התרכזו בעיקר במחוזות מרכז, כ- 36% (במודיעין בלבד 13%) וירושלים, כ- 27%. משקלן של המחוזות גליל, דרום וחיפה הן: 14%, 12% ו-11%, בהתאמה.

**התפלגות התחלות הבניה ביזמה ציבורית לפי מחוזות
מצטבר בשנים 2005-2011**



בשנת 2011 עלה משקל מחוז ירושלים לכ-32%, זאת לאחר שירד לכ-14% בשנת 2010, מאידך משקל מחוז חיפה ירד לכ-9%, לאחר שעלה לכ-19% בשנת 2010, כמו כן משקלו של היישוב מודיעין עמד על כ-3% בלבד, לעומת כ-14% בשנת 2010.

ג. **פרויקט מחיר למשתכן:**

משרד הבינוי והשיכון מפעיל, החל משנת 1994, מסלול שיווק קרקעות למגורים "מחיר למשתכן". במסלול זה משווקת הקרקע במחיר קבוע מראש כאשר היזמים מתחרים על המחיר למ"ר. היזם הזוכה הוא זה שהציע את המחיר הנמוך ביותר למ"ר.

מיום הפעלת הפרויקט ועד סוף 2011 החלה בניית כ- 20,960 יחידות דיור ששווקו בשיטה זו, מהן כ-600 יח"ד בשנת 2011 (כ-460 באשדוד, 80 ביקנעם עילית ו-60 בבית שמש), 700 יח"ד בשנת 2010 (מתוכן כ-300 ביבנה וכ-135 באשדוד), 660 יח"ד בשנת 2009 (במודיעין כ-370, ובביתר עילית כ-290) וכ-230 יח"ד בשנת 2008 (בביתר עילית).

החלטות מועצת מקרקעי ישראל

מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ב- 10.8.2011 קבעה כי במסגרת שיווק קרקעות במכרזים בשיטת "מחיר למשתכן" יחויב הקבלן לבנות דירות קטנות, שגודלן אינו עולה על 100 מ"ר באזורים ללא עדיפות לאומית ועל 120 מ"ר באזורי עדיפות לאומית. משרד הבינוי והשיכון יקבע את אחוז הדירות הקטנות שישווקו לזכאים בכל מתחם/מגרש.

מחיר הקרקע ליזם, בדירות הקטנות, יהיה קבוע ויעמוד על 50% משומת השמאי (ולא 100% מהשומה, כפי שיהיה ביתר הדירות במתחם). זאת ובלבד שערך הקרקע ליחידת דיור לפי שומה לא יעלה על 400 אלף ש"ח (לא כולל מע"מ ופיתוח) וגובה ההנחה שתינתן עבור הדירות המיועדות להימכר לזכאים לא יעלה על 150 אלף ש"ח ליחידת דיור. השומות יכללו זכויות עתידיות. על ערכי הקרקע יחולו הנחות אזור.

בישיבה נוספת ב- 30.1.2012 אושרו קריטריונים חדשים שנותנים עדיפות ליוצאי צבא/שירות לאומי או אזרחי ב- 50% מהמתחמים. הניקוד יהיה לפי ותק נישואין, עלייה או משך זכאות ובמתחמים המיועדים ליוצאי צבא ניקוד נוסף. ההקצאה תהיה לפי קטגוריות: 20% למשפחות ללא ילדים, 35% למשפחות עם ילד או שנים ו- 45% למשפחות עם 3 ילדים ומעלה.

2.4 התחלות בנייה והיתרי בנייה ביזמה פרטית - לוחות 3.א ו- 8.א

כללי: הבנייה ביזמה הפרטית כוללת שתי קבוצות: בנייה על קרקע **בבעלות פרטית** ובנייה על קרקע **בבעלות מדינה** - שיווקי מינהל מקרקעי ישראל שאינם משותפים למשרד הבינוי והשיכון. היתרה, הינה בנייה על קרקע מדינה - מינהל מקרקעי ישראל, קק"ל, רשות מקומית או קרקע בבעלות מעורבת.

* התחלות בנייה - יזמה פרטית (לוח 3.א)

2007-2005 בשנים אלו החלה בנייתן של כ-26,500 יחידות דיור בממוצע שנתי, מדובר בגידול של כ-8% לעומת ממוצע ארבע השנים הקודמות.

2010-2008 בשלוש השנים הללו נמשכה מגמת הגידול, לרמה של 35,025 יחידות דיור בשנת 2010, בהשוואה ל-26,535 יחידות דיור בשנת 2007, גידול מצטבר של כ-32%.

2011 בשנה זו החלה בנייתן של 36,470 יחידות דיור, גידול שנתי נוסף של כ-4%. התחלות הבניה ביזמה הפרטית הגיבו במהירות, יחסית ליוזמה הציבורית, לגידול בביקוש לדירות ולעלית מחירי הדירות במשק. ברבעון האחרון של 2011 חלה האטה, והחלה בניית כ-8,000 יחידות דיור לעומת כ-9,490 בממוצע לרבעון ברבעונים הקודמים.

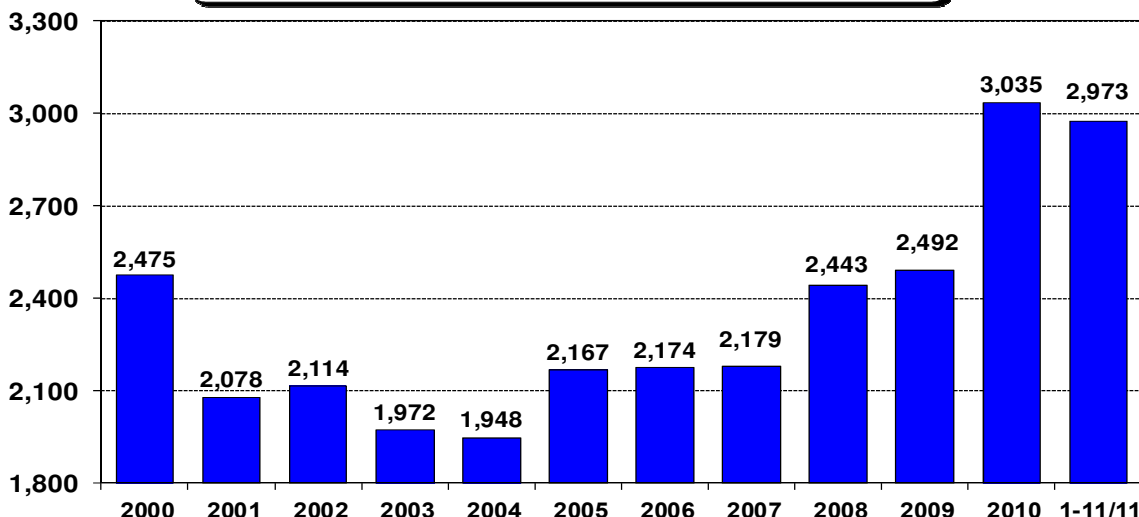
מרבית הבנייה ביזמה הפרטית הינה במרכז הארץ ומאופיינת בד"כ ע"י דירות בינוניות וגדולות (4 חדרים ויותר).

* היתרי בנייה - יזמה פרטית (לוח 8.א)

2010-2005: לאחר שבשנים 2007-2005 עמדו היקפי ההיתרים על מעט יותר מ-26,000, החל בשנת 2008 תהליך גידול עקבי בהיקף ההיתרים עד לרמה של כ-36,420 בשנת 2010. מדובר בגידול של כ-23% לעומת 2009, ושל כ-40% לעומת שנת 2005. גידול זה בהיתרי הבנייה ביזמה הפרטית, הוביל לגידול משמעותי בהתחלות הבנייה במשק בשלוש השנים האחרונות.

1-11/2011: בחודשים ינואר-נובמבר 2011 ניתנו 32,710 היתרים, מדובר בצמצום מזערי של כ-1% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

היתרי בניה ביזמה הפרטית (דירות)
ממוצע חודשי



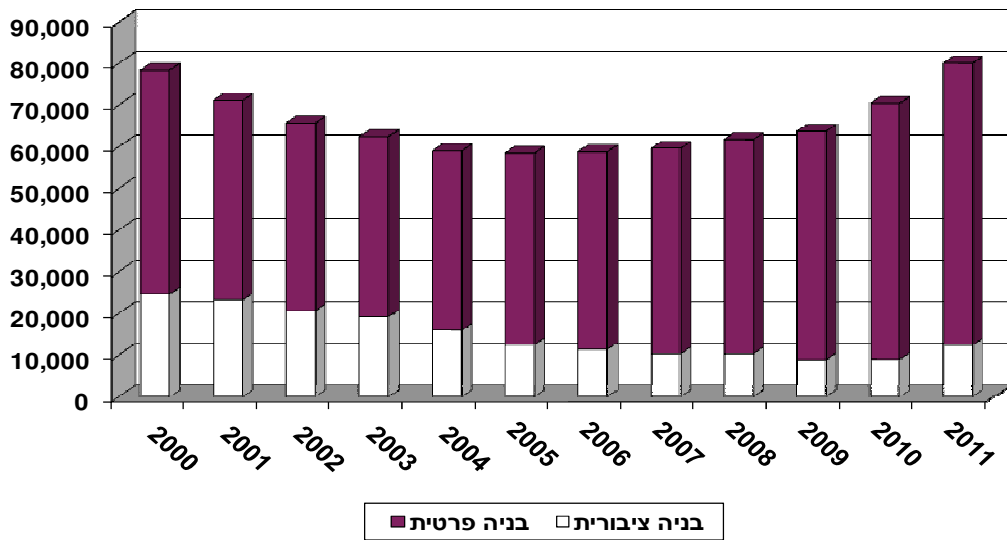
2.5 דירות בתהליכי בנייה שונים במשק - יזמה פרטית ויזמת משרד הבינוי והשיכון (לוחות א.6, א.11)

דצמבר 2010 מספר הדירות שבבנייה עמד בסוף דצמבר 2010 על כ- 70,435 דירות, גידול של כ-11% לעומת דצמבר 2009 והמשך המגמה מאז השפל (היחסי) בשנת 2005 (58,575 דירות). בהשוואה לסוף שנת 2009, חלה ביוזמה הציבורית יציבות (כ- 9,070 דירות) לאחר ירידה שחלה לאורך כל העשור, וביוזמה הפרטית חל גידול של כ-12% (המשך המגמה מאז 2005). הגידול ביוזמה הפרטית, מושפע מהעלייה בהיקף התחלות הבנייה במיוחד החל משנת 2008.

דצמבר 2011 בשנת 2011 נמשכה מגמת הגידול במספר הדירות שבבנייה והיקפם הגיע לכ- 80,090 בסוף דצמבר, גידול של כ- 14% לעומת דצמבר 2010. ביוזמה הציבורית (שמשקלה כ-16%) חל גידול של כ-37%, לעומת זאת ביוזמה הפרטית חל גידול של כ-10% בלבד.

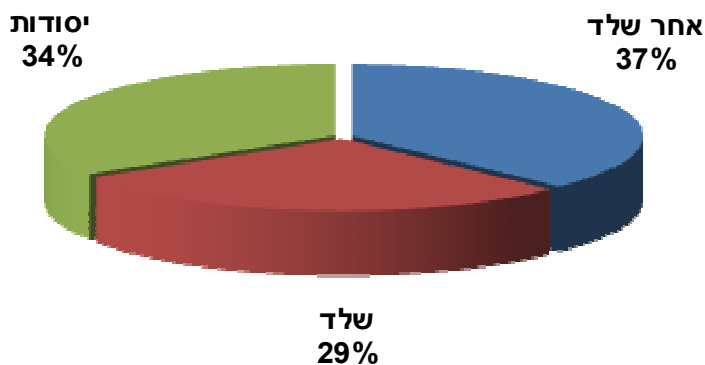
הערה: נתוני "דירות בבנייה" כוללים דירות החל משלב 07 (חפירת יסודות) ועד שלב 38 (לפני גמר). הנתונים אינם כוללים דירות שבניתן הוקפאה.

דירות בבניה



להלן התפלגות לפי שלבי בנייה של הדירות שבתהליכי בנייה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון בלבד (הנתונים מעודכנים לדצמבר 2011):

דירות בבניית משרד הבינוי והשיכון לפי שלב בניה דצמבר 2011



3. שטח בבנייה במשק (במ"ר) - לוחות 4.א, 6.א

שטח התחלות בנייה והשטח שבתהליכי בניה במשק מתייחס למגורים ולענפי המשק האחרים: תעשייה, מסחר, מבני ציבור, מלונאות ועוד.

א. שטח התחלות בנייה - מ"ר (לוח 4.א)

משנת 2005 ועד 2009 חלה עליה תוך תנודות בשטח התחלות הבניה במשק מ-7.3 ל- 8.8 מיליון מ"ר. שטח התחלות הבנייה למגורים עלה מכ- 5.4 עד 6.5 מיליון מ"ר.

2010: שטח התחלות הבנייה הסתכם בכ- 10.1 מיליון מ"ר, גידול של כ-14% לעומת 2009. השטח בבנייה למגורים היווה 77% מסה"כ שטח התחלות הבנייה (כ- 7.7 מיליון מ"ר) והינו במגמת עליה מאז 2005.

2011 בשנה זו הסתכם שטח התחלות הבנייה בכ- 11 מיליון מ"ר, מתוכם כ-77% בבנייה למגורים. מדובר בגידול של כ-9% לעומת שנת 2010, בשטח התחלות הבנייה למגורים חל גידול של 10% וליעדים שאינם מגורים (כ- 2.5 מיליון מ"ר) חל גידול של 5%. משקל היוזמה הציבורית עלה ועמד על כ-11%, זאת בהשוואה ל-9% בשנים 2008-2009.

ב. שטח בתהליכי בנייה - מ"ר (לוח 6.א)

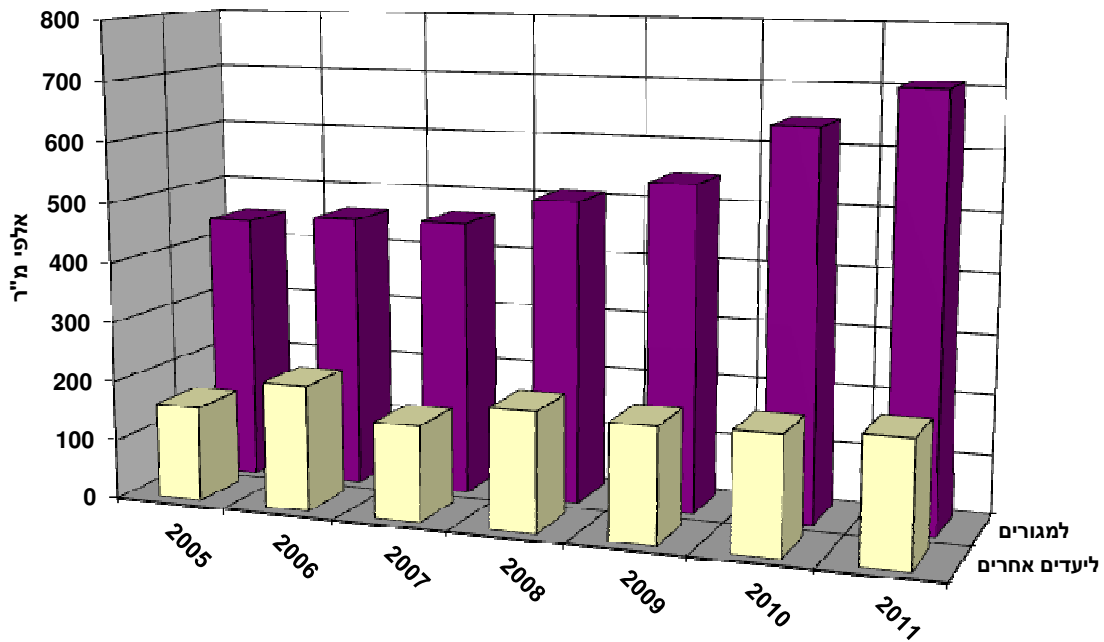
דצמבר 2011 החל משנת 2006 חל גידול עקבי בשטח הנמצא בתהליכי בנייה. בדצמבר 2011 הגיע השטח שבבנייה לכל היעדים ל- 19.6 מיליון מ"ר, גבוה ב- 54% מזה שהיה בסוף 2005. בהשוואה לסוף 2010 חלה עלייה של 12% שמתבטאת הן בשטח שבבנייה למגורים (14%) והן בשטח שבבנייה שלא למגורים (6%). ביוזמה הציבורית חלה עלייה משמעותית של 28% לאחר ירידה רצופה שנמשכה כעשור. ביוזמה הפרטית נמשכה מגמת העלייה שהחלה בשנת 2006.

כ-77% מהשטח שבבנייה (15 מיליון מ"ר) בסוף 2011 נועד למגורים והיתר (4.6 מיליון מ"ר), לענפי המשק האחרים.

שטח התחלות בנייה - מיליוני מ"ר			שטח בתהליכי בנייה - מיליוני מ"ר			שנה
לא למגורים	למגורים	סה"כ	לא למגורים	למגורים	סה"כ	
1.9	5.3	7.2	3.0	9.7	12.7	2005
2.5	5.5	8.0	3.6	10.0	13.6	2006
2.0	5.5	7.5	3.4	10.4	13.8	2007
2.4	6.1	8.5	3.9	11.1	15.0	2008
2.3	6.5	8.8	4.2	11.6	15.8	2009
2.4	7.7	10.1	4.3	13.2	17.5	2010
2.5	8.5	11.0	4.6	15.0	19.6	2011

שטח התחלות בנייה ליעדים שאינם מגורים		
שנה	ממוצע לרבעון (אלפי מ"ר)	משקל שטח התחלות שלא למגורים
2005	480	26%
2006	635	31%
2007	480	26%
2008	600	28%
2009	575	26%
2010	590	23%
2011	620	23%

התחלות בניה לפי יעודים
שטח במ"ר - ממוצע חודשי



4. גמר בנייה – דירות (לוחות א.3 וא.10)

4.1 גמר בניית דירות בכל המשק (פרטית+משרד הבינוי והשיכון) - (לוח א.3)

שנה	סה"כ גמר דירות	יזמת משב"ש	יזמה פרטית	משקל היזמה הציבורית
2005	32,605	8,755	23,850	27%
2006	30,901	5,763	25,138	19%
2007	29,517	5,001	24,516	17%
2008	30,453	3,742	26,711	12%
2009	32,690	5,457	27,233	17%
2010	33,122	4,772	28,350	14%
2011	33,917	3,876	30,041	11%

קצב גמר הבנייה במשק ירד בשנים 2005 עד 2007 מכ- 32,600 לכ- 29,500 יחידות דיור, בהתאמה. קצב הגמר הנמוך תאם את היקפי ההתחלות הנמוכים יחסית בשנים קודמות.

2008 החל משנה זו ניכר שינוי מגמה. ב- 2008 הסתיימה בנייתן של כ- 30,450 (כ-2,540 יחידות דיור בממוצע לחודש), גידול של כ- 3% לעומת שנה קודמת.

2009-2010 בשנתיים הללו המשיכה מגמת גידול איטית בהיקפי גמר הבניה במשק לרמה של כ- 33,120 יחידות דיור ב- 2010. בשנת 2009 עיקר הגידול מקורו בבניית היזמה הציבורית (כ-48%), אם כי בשנת 2010 חלה ירידה ביזמה זו (כ-12%). ביוזמה הפרטית חלה עלייה קלה בכל אחת מהשנים.

2011 בשנה זו הסתיימה בנייתן של כ- 33,920 יחידות דיור, גידול של כ-2% לעומת שנה קודמת. הגידול בולט בבניה שביזמה הפרטית, 6% לעומת שנה קודמת. מנגד, ביוזמה הציבורית חלה ירידה של 19% שהושפעה מהיקפי התחלות נמוכים בשנים קודמות. גידול משמעותי בהתחלות הבניה ביוזמה הציבורית בשנת 2011 צפוי להשפיע על גידול בהיקפי הגמר ביוזמה זו בשנים הקרובות.

למרות היציבות בסה"כ גמר הבנייה בשנת 2010 ובראשית 2011, נראה כי ההיקפים יעלו בשנים הקרובות בעיקר לאור הגידול בהיקפי התחלות הבנייה בשלוש השנים האחרונות.

נתונים מפורטים ומעודכנים יותר על גמר בנייה ביזמה ציבורית (בעיקר משרד הבינוי והשיכון) - בסעיף 4.2 להלן, ועל גמר בנייה ביזמה פרטית - בסעיף 4.3 להלן.

4.2 גמר בניית דירות ביזמה משרד הבינוי והשיכון (לוח 3.א ו-10.א)

הגדרת בנייה ביזמה ציבורית לעומת בנייה ביזמה פרטית – ראה הסברים בעמ' יז' ויט'.

בשנים 2005 עד 2008 חלה ירידה מתמשכת מדי שנה בהיקפי גמר הבנייה מכ- 7,850 לכ- 3,700 יחידות דיור, בהתאמה. מדובר בירידה של כ- 53% ובהיקף של 4,150 יחידות דיור.

הירידה בהיקף גמר בניית דירות ביזמה הציבורית בתקופה זו, הושפעה מהאטה בהיקף התחלות הבנייה ומכירת דירות חדשות ביזמה זו במיוחד באזורים פריפריאליים.

2010-2009 בשנת 2009 חלה עלייה משמעותית של 46% לרמה של כ- 5,435 דירות (כ- 450 בממוצע לחודש). עם זאת, ב-2010 שוב חלה ירידה בהיקפי הגמר, (13%) לרמה של 4,770.

הגידול בגמר הבנייה בשנת 2009, למרות ירידה בהיקף התחלות הבנייה ביוזמה זו הושפע, בין היתר, מגידול הביקוש לדירות מגורים, ירידה במלאי הדירות החדשות המוצע למכירה ועליית מחירי הדירות.

2011 בשנה זו הסתיימה בנייתן של כ- 3,880 יחידות דיור, ירידה של 19% בהשוואה לשנה קודמת. הירידה מושפעת מהיקפי התחלות נמוכים בשנתיים קודמות.

מתוך כלל הישובים בהם נסתיימה הבניה בשנה זו, בולט מודיעין בו היקף הגמר מהווה כ- 21% מהסה"כ (830 דירות).

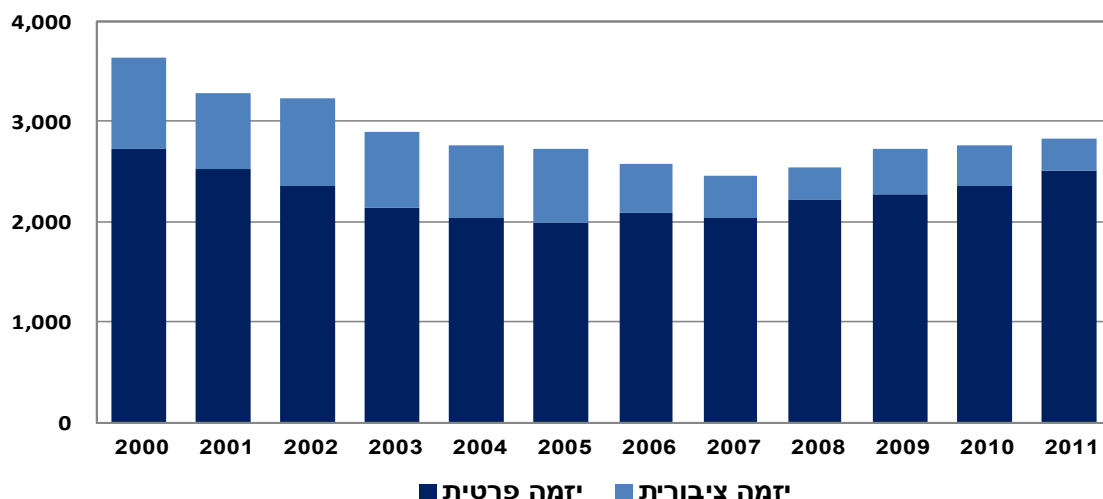
4.3 גמר בניית דירות ביזמה פרטית (3.א)

בשנים 2004 עד 2007 נרשמו היקפי גמר דומים של כ- 24,475 יחידות דיור בממוצע שנתי, ירידה של כ- 13% בהשוואה לממוצע בשנים 2001-2003 (כ- 28,025 יחידות דיור). אולם בשנת 2008 חל גידול של 9% בהיקפי גמר הבנייה לרמה של 26,710 יחידות.

2010-2009 בשנים הללו המשיכה מגמת הגידול בגמר הבניה ביוזמה הפרטית, עלייה של 2% ולאחר מכן 4%, בהתאמה, לרמה של כ-28,350 בשנת 2010.

2011 בשנה זו הסתיימה בנייתן של 30,040 יחידות דיור, גידול של כ-6% בהשוואה לשנה קודמת. המשך הגידול בגמר הבנייה ביוזמה הפרטית מושפע מהגידול בהתחלות הבנייה ביוזמה זו במיוחד החל משנת 2008.

היקפי גמר בנייה ביזמה פרטית וציבורית
שנים 2011-2000 - ממוצע חודשי



5. משך זמן הבנייה - דירות (לוח א.7)

א. כל המשק

2010-2001: בעשור זה חלה עלייה, אם כי לא עקבית, במשך זמן הבנייה של דירה (ממועד חפירת היסודות עד גמר הבנייה), מרמה של 22.7 חודשים בממוצע, לרמה של 25.6 בשנת 2010. להערכתנו, הסיבות העיקריות לעלייה במשך זמן הבנייה הן שינויים והחמרה בתקנים של הבנייה ומחסור בכוח אדם.

1-9/2011: בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 חלה ירידה מעטה במשך זמן הבנייה לרמה של 24.3 חודשים.

משך זמן הבנייה של דירה בשנים 2011-2000

שנה	משך זמן	שנה	משך זמן	שנה	משך זמן
2000	23.9	2004	25.8	2008	25.4
2001	22.7	2005	26.1	2009	26.4
2002	24.8	2006	24.7	2010	25.7
2003	25.0	2007	24.2	1-9/2011	24.3

ב. יזמת משרד הבינוי והשיכון

2010-2001: משך זמן הבנייה ביזמה הציבורית גבוה יותר, וגם בו חלה עלייה, ובאופן חד יותר, מרמה של 23.9 בשנת 2001 ל-29.5 חודשים בשנת 2010.

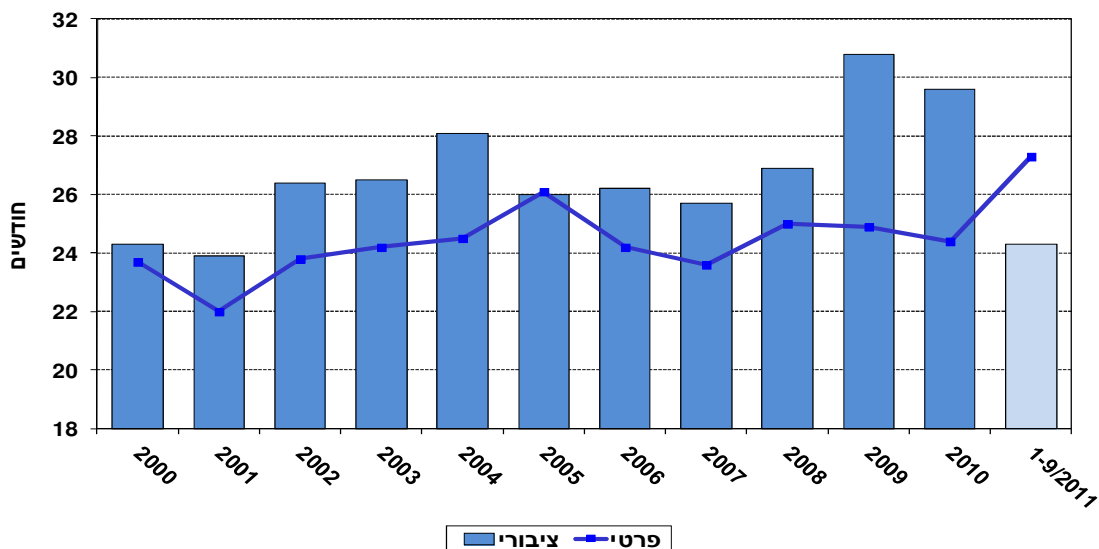
1-9/2011: בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 חלה ירידה לרמה של 27.3 חודשים.

ג. יזמה פרטית

2010-2001: ביזמה הפרטית משך זמן הבנייה נמוך יותר, אך גם בו חלה עלייה מרמה של 22 חודש בשנת 2001 לרמה של 24.4 חודשים בשנת 2010, אם כי מאז שנת 2005 - אז עמד משך הזמן על 26.1 חודש - חלה ירידה.

1-9/2011: בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 חלה ירידה לרמה של 23.7 חודשים.

משך זמן בניה - ממוצע חודשי



6. סה"כ עסקות בדירות במשק (יד שניה + חדשות) לוח ג.1

הסבר: בלוח ג.1 מוצגים נתונים על מספר **עסקות בדירות** במשק (חדשות ויד שניה), שבוצעו בכל חודש. המקור לנתונים הוא עיבודי שע"מ על סמך נתוני רשות המיסים במשרד האוצר. **הנתונים אינם כוללים עסקות בקרקעות (כולל קרקעות לבנה ביתך) או ביעדים שאינם מגורים.**

מספר התיקים שנפתחו בחודש מסוים, כולל רק חלק מהעסקות שבוצעו באותו חודש, וכולל בעיקר עסקות שבוצעו בחודשיים קודמים (סמוכים), וזאת עקב כללי התשלום של מס רכישה, המאפשרים דיווח על מימוש עסקה תוך 50 יום.

2008-2002: בתקופה זו חל גידול במספר העסקות בדירות שנרשמו בקבצי מס רכישה ומס שבח עד לכ- 98,270 עסקות בשנת 2007. שיעור הגידול כ- 13% בהשוואה לשנת 2006, וכ- 43% בהשוואה לשנת 2002. עם זאת, בשנת 2008 חלה ירידה של כ- 4% שמקורה ברבעון האחרון בו חלה האטה חריפה עקב המשבר הכלכלי בארץ ובעולם.

הגידול בשנים אלו הושפע, בין היתר, משיפור בצמיחת המשק והקלות במיסוי מקרקעין (הפחתת מס שבח, ביטול מדרגת מס רכישה של 0.5% לרוכשי דירה ראשונה והרחבת הפטור וכד').

2010-2009: בשנתיים הללו בוצעו כ-103,100 עסקות בממוצע, גבוה בכ- 10% לעומת 2008. הגידול במספר העסקות, בשנתיים הללו, הושפע במיוחד מעלייה של כ- 29% ברכישת דירות חדשות וכן מעלייה של כ- 5% ברכישת דירות מיד שנייה. משקל רוכשי דירה ראשונה מסך רוכשי דירות חדשות הגיע בשנת 2009 לכ- 67% לעומת כ- 55% בלבד בשנתיים קודמות.

2011: בשנת 2011 בוצעו 86,350 עסקות, ירידה של 17% בהשוואה לשנת 2010. **הירידה אפיינה את העסקות בדירות יד שנייה ובאופן חד יותר את העסקות בדירות חדשות, הירידה חלה באופן עקבי מדי רבעון.**

שנה	סה"כ שנתי	ממוצע חודשי
2002	68,845	5,735
2003	71,485	5,955
2004	79,245	6,605
2005	82,350	6,865
2006	87,075	7,255
2007	98,270	8,190
2008	94,085	7,840
2009	102,170	8,515
2010	104,020	8,670
2011	86,350	7,200

רכישת דירות להשקעה

ע"פ נתוני מינהל הכנסות המדינה, מאז שנת 2002 החלה מגמת עלייה במשקלם של רוכשי דירות להשקעה, מרמה של כ- 22% מסך העסקות לרמה של כ- 31% בראשית 2009 (בתקופה זו חלה בד"כ ירידה בריבית בנק ישראל ועל הפיקדונות עד לשפל של 0.5% ב- 4/2009 בריבית בנק ישראל לעומת 4.25% ב- 9/2008 ומעל 9% ב- 2002. ירידת הריבית הייתה בין הגורמים שעודדו רכישת דירות להשקעה).

מראשית 2010 מסתמנת ירידה מתמשכת במשקלם של המשקיעים (מלבד ברבעון האחרון של 2010 בו הוקדמו רכישות להשקעה לפני כניסתן לתוקף של הוראות מיסוי חדשות). ברבעון השני של 2011 עמד משקלם על 23% בלבד, אולם לקראת סוף השנה החל משקלם לעלות מעט עד לרמה של 26% בדצמבר, אם כי עלייה זו הינה יחסית כיוון שסך העסקות ירד בשיעור חד יותר מהעסקות להשקעה.

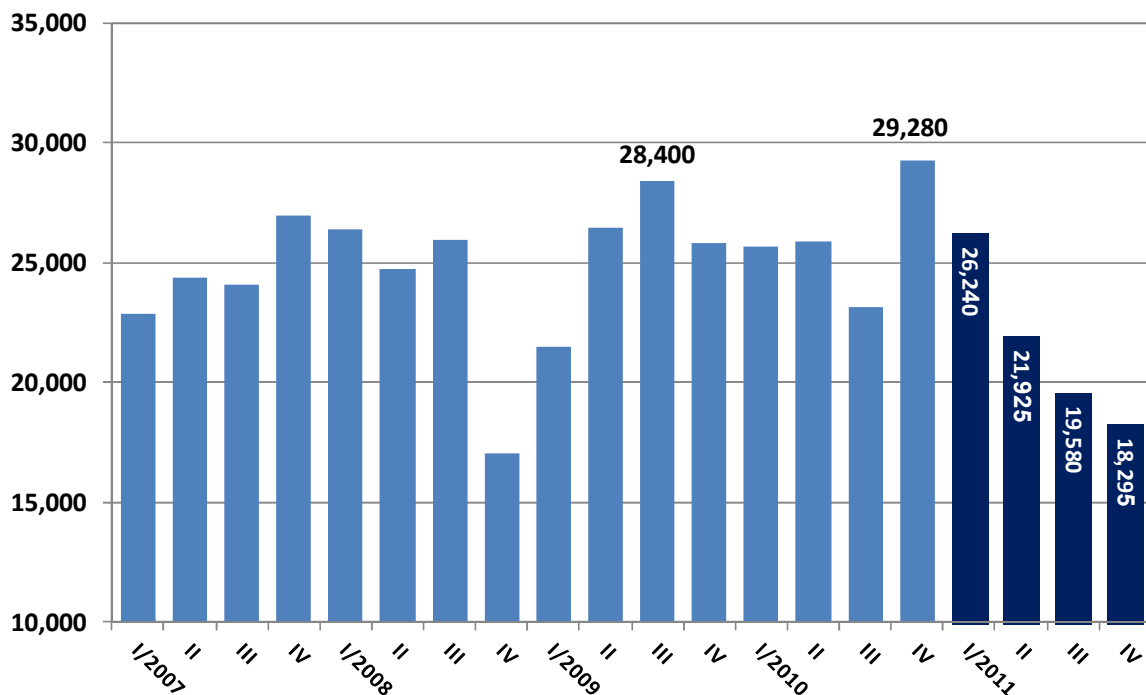
משקל העסקות בדירות חדשות בסך העסקות בדירות במשק (ללא בנה ביתך)

משקל העסקות בדירות חדשות בשנים 2009-2010 עמד על כ- 24% במוצע, ובשנת 2011 חלה ירידה במשקל הדירות החדשות לכ- 22% במוצע שנתי, בשני הרבעונים האחרונים של השנה הצטמצם משקלם לכ- 19% בלבד. הירידה בולטת במיוחד על רקע גידול משמעותי בהיצע הדירות החדשות ב- 2011.

התפלגות העסקות – סה"כ, חדשות ויד שנייה (יחידות דיור) נתונים רבעוניים

רבעון	סה"כ דירות	דירות יד שנייה	דירות חדשות	אחוז דירות חדשות
I 2009	21,498	16,618	4,880	23%
II	26,469	19,763	6,706	25%
III	28,403	21,977	6,426	23%
IV	25,798	19,712	6,086	24%
I 2010	25,671	19,755	5,916	23%
II	25,914	20,435	5,479	21%
III	23,152	17,567	5,585	24%
IV	29,270	21,263	8,007	27%
I 2011	26,242	19,441	6,801	26%
II	21,924	17,015	4,909	22%
III	19,580	15,811	3,769	19%
IV	18,294	14,727	3,567	19%

**עסקות בדירות שנרשמו ברשות המיסים
נתונים רבעוניים – שנים 2011-2007**



6.1. הכנסות ממיסי מקרקעין – לוח ג.2

נתוני הכנסות המדינה ממיסים נאספים ומתפרסמים ע"י מינהל הכנסות המדינה במשרד האוצר. ההכנסות ממיסי מקרקעין כוללים את המיסים הבאים: מס רכישה, מס שבח, מס מכירה ומס רכוש (הגדרות בעמוד עד').

החל מ- 1.11.2007 הורחב הפטור ממס רכישה לדירת מגורים יחידה. החל מיום 1/8/2007 בוטל מס המכירה, כמו כן, החל מיום 7/11/2007 הופחת שיעור מס השבח ל-20%.

2010: בשנה זו הסתכמה גביית מיסי המקרקעין בכ- 6.6 מיליארד ש"ח, מדובר בגידול ריאלי של כ-35% לעומת שנה קודמת. מתוך סך הגבייה, כ- 4 מיליארד ש"ח מס רכישה (גידול ריאלי של כ-35%) וכ- 2.5 מיליארד ש"ח מס שבח (גידול ריאלי של כ-39%).

2011: בשנת 2011 הסתכמו ההכנסות ממיסי המקרקעין בכ- 7.3 מיליארד ש"ח, גידול ריאלי של כ-7% בהשוואה ל- 2010. מתוך סך המיסים הללו, כ-56% הינו מס רכישה וכ-42% מס שבח, בהם חלה יציבות וגידול של כ-19%, בהתאמה. במס השבח בולט גידול לעומת 2010 שהושפע בעיקר מהפרשי עיתוי (בין מועד העסקה ומועד התשלום) בגין עסקות משנים קודמות.

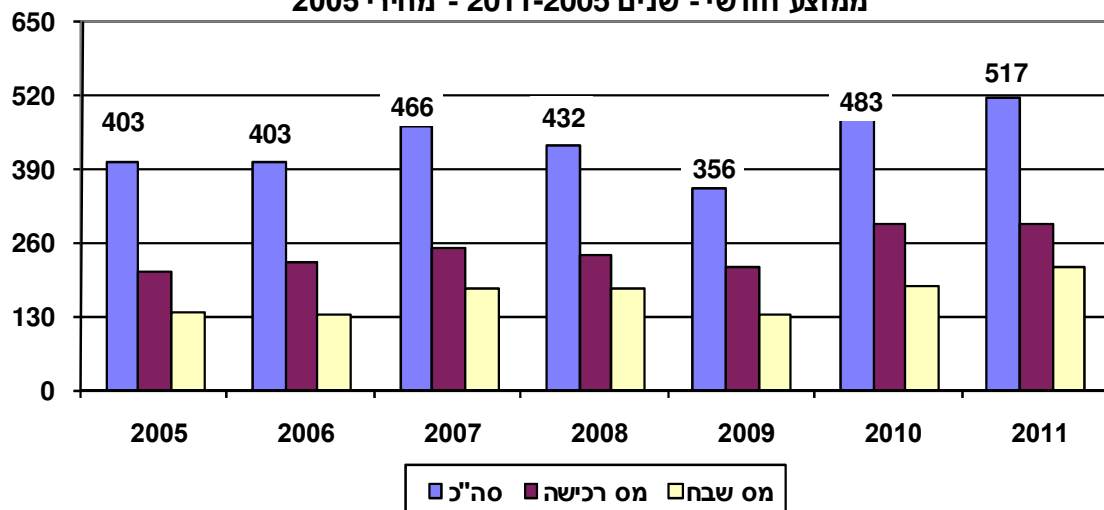
להלן פירוט שינויי חקיקה בתחום המיסוי שנועדו לעודד מכירת דירות להשקעה בטווח הקצר, על מנת להגדיל את היצע הדירות במשק:

- העלאת מדרגות מס הרכישה לדירה נוספת לשיעורים של 5% עד 7% לפי שווי הדירה
- הוראת שעה לחוק מיסוי מקרקעין לפיה עד סוף 2012 יינתן פטור ממס שבח במכירת שתי דירות מגורים מזכות ששווי כל אחת מהן עד 2.2 מיליון ש"ח וזאת בנוסף לפטורים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין.
- בתחילת אוגוסט 2011 נקבע כי דירות מגורים ששימשו למשרדים ולכן במכירתן אין זכאות לפטור ממס שבח, דירות אלו ימכרו בפטור ממס שבח אם נמכרו עד אמצע 2013 ובתנאי שהשימוש בדירה הוסב למגורים משך שנתיים ברציפות לאחר המכירה. כמו כן נקבע כי החל מראשית 2013 מזכה שאינה דירה יחידה להמתין 8 שנים במקום 4 שנים בין מכירה אחת לאחרת כדי לקבל פטור.
- בסוף דצמבר 2011 הוארך הפטור ממס שבח על מכירת קרקע לבניה של לפחות 8 יח"ד למגורים תוך 36 חודשים עד לסוף שנת 2012.

כמו כן, על מנת להקל על זוגות צעירים, הופחתו שיעורי מס הרכישה לרוכשי דירה יחידה.

ינואר 2012: בחודש זה הסתכמו ההכנסות ממיסי מקרקעין בכ- 420 מיליון ש"ח, ירידה ריאלית של כ-39% בהשוואה לחודש מקביל אשתקד.

גביית מס רכישה מס שבח וסך מיסי מקרקעין במיליוני ש"ח
ממוצע חודשי - שנים 2005-2011 - מחירי 2005



7. ביקוש לדירות חדשות במשק

**7.1 סה"כ הביקוש לדירות חדשות במשק: יזמה ציבורית, יזמה פרטית ובנה ביתך
לוח ג.3**

הנתון על סה"כ הדירות החדשות שנמכרו במשק, הינו סיכום של היקף מכירת דירות שנבנו במסגרת תוכנית הבנייה של משרד הבינוי והשיכון (סעיף 7.2), הבנייה העצמית ביוזמה זו ושל היקף מכירת דירות חדשות ביזמה הפרטית, כולל בנייה עצמית (סעיף 7.3). יש לשים לב כי קיימים הבדלים בשיטות איסוף הנתונים על המכירות (הסבר בתחתית העמוד ובסעיף 8).

2010-2009: בשנתיים הללו חלה עלייה משמעותית בביקושים לרמה של כ- 40,210 יחידות דיור בשנת 2010 (כ- 3,350 יחידות דיור בממוצע חודשי).

2011: בשנה זו עמד היקף הביקוש על כ-38,140 יחידות דיור, ירידה של כ- 5%. הירידה בולטת במכירות לציבור ביוזמה הציבורית והפרטית ובבנייה העצמית ביוזמה הציבורית בלבד. הירידה בביקוש שהחלה בחודש יוני נמשכה עד נובמבר, עם זאת, בדצמבר נרשמה עלייה.

ינואר 2012: בחודש זה עמד היקף הביקוש על 3,375 יחיד, מדובר בירידה של כ-19% לעומת חודש מקביל שנה קודמת, אם כי נתון זה זהה לממוצע החודשי אשתקד.

תקופה	סה"כ מכירת דירות חדשות לציבור ובנייה עצמית	מכירת דירות חדשות לציבור			בנייה עצמית		
		סה"כ	פרטית	ציבורית	סה"כ	פרטית	ציבורית
2005	31,022	17,772	13,206	4,566	13,250	12,514	1,138
2006	30,494	16,842	13,339	3,503	13,652	12,514	1,138
2007	33,117	17,834	13,823	4,001	15,283	14,098	1,185
2008	32,348	17,011	13,879	3,111	15,337	14,258	1,079
2009	37,242	20,135	16,214	3,914	17,107	15,786	1,321
2010	40,211	22,679	17,826	4,853	17,532	16,277	1,255
2011	38,141	19,195	15,160	4,035	18,946	18,133	814
שיעור שינוי *	-5%	-15%	-15%	-17%	8%	11%	-35%
I 2010	9,750	5,053	3,989	1,065	4,697	4,324	373
II	9,348	5,440	4,507	934	3,908	3,603	305
III	10,158	5,804	4,279	1,505	4,354	4,128	226
IV	10,955	6,382	5,000	1,349	4,573	4,222	351
I 2011	10,823	5,691	4,166	1,522	5,132	4,871	260
II	9,539	4,848	3,983	886	4,691	4,491	201
III	9,287	4,205	3,335	806	5,082	4,903	179
IV	8,492	4,451	3,011	821	4,041	3,868	174

בנייה עצמית ביוזמה פרטית – מדובר בבנייה שלא למטרת מכירה לציבור הרחב (אלא לשימוש אחר). דוגמאות: בנה ביתך, בנייה להשכרה, בנייה של הוסטלים, בנייה של יחידות נופש ובנייה של יחידות דיור לגיל הזהב. אנו מניחים כי הבנייה העצמית מכורה למעשה. ביוזמה הציבורית נתוני הבנייה העצמית הם אלו שנקלטו במערכות הממוחשבות במשרד, ויתכן שאינם מלאים.

* בשנת 2011 לעומת שנת 2010.

7.2 דירות חדשות, שנמכרו ע"י קבלנים מבנייה ביזמת משרד הבינוי והשיכון לוח ג.5

הגדרת יוזמת משרד הבינוי והשיכון מופיעה בפרק 2.3.

במסגרת היוזמה הציבורית נבנות בד"כ דירות קטנות ובינוניות, יחסית, ובאזורים פריפריאליים, בירושלים ובפריפריה של המרכז.

2008-2009: בתקופה זו, היקף המכירות השנתי ביוזמה הציבורית החל במגמת ירידה, מרמה של כ-7,530 בשנת 2002, לכ-3,110 בשנת 2008.

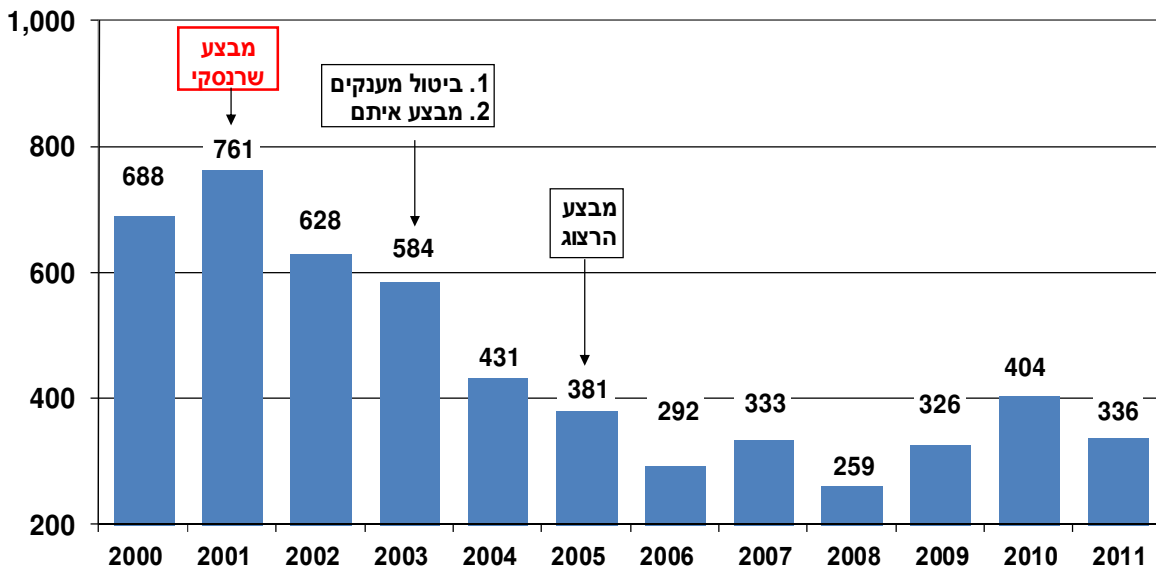
2009-2010: לאחר גידול של 26% בשנת 2009, המשיכה מגמה זו וחל גידול נוסף של 24% בשנת 2010 לרמה של כ-4,850 יח"ד, הגידול בלט במחוז מרכז שמשקלו כ-40% מסך המכירות (כשליש מהדירות במודיעין) ובמחוז חיפה שמשקלו כ-9% בלבד, בשנתיים הללו.

2011: בשנה זו נמכרו 4,035 יחידות דיור, ירידה של 17% לעומת שנה קודמת. הירידה חלה במחוזות ירושלים, חיפה ומרכז, בשיעורים של כ-20%-23%. משקלם של מחוזות ירושלים ומרכז יחד עמד על שני שלישי מסך המכירות. הישובים הבולטים במכירת הדירות החדשות בשנה זו הינם יבנה, מודיעין ובאר שבע, בכל אחד מהם נמכרו מעל 300 יח"ד.

ינואר 2012: בחודש זה נמכרו כ-440 דירות חדשות, היקפים אלו גבוהים בכ-31% מהממוצע החודשי בשנה קודמת.

אנו מצפים כי בכל שנת 2012 היקפי המכירות יהיו גבוהים יחסית לשנים קודמות לאור הגידול בשיווקים ביוזמה זו החל מסוף 2009 והביטוי שלהם בתוספת התחלות בניה ביוזמה הציבורית ב-2011.

מכירת דירות חדשות לציבור מהבניה ביזמת משב"ש ממוצע חודשי - שנים 2000-2011



היישובים בהם התרכזו המכירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון בשנים 2000-2011

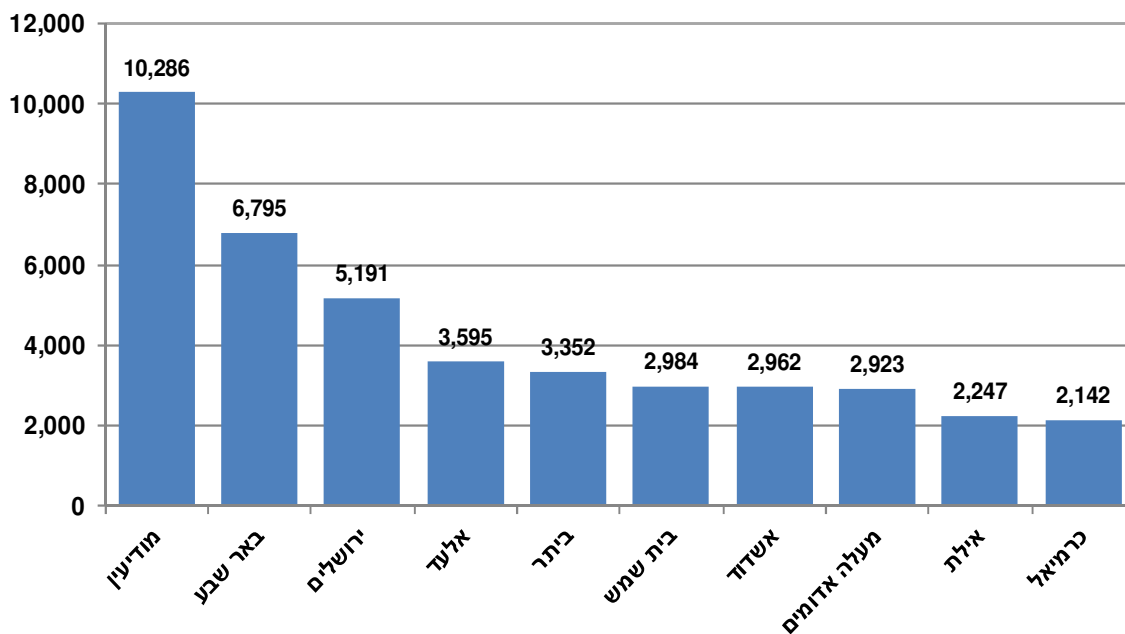
2007-2000	2008	2009	2010	2011	מצטבר 2011-2000		יישוב
					יח"ד	משקל ⁽¹⁾	
7,877	567	806	698	338	15.8%	10,286	מודיעין ⁽²⁾
5,823	235	202	231	304	10.4%	6,795	באר שבע
3,813	358	408	321	291	8.0%	5,191	ירושלים
2,899	358	408	306	139	6.3%	4,110	מזה: חומת שמואל
3,320	82	157	21	15	5.5%	3,595	אלעד
2,710	196	174	126	146	5.1%	3,352	ביתר
2,230	264	291	101	37	4.5%	2,923	מעלה אדומים
2,105	148	214	310	185	4.5%	2,962	אשדוד
1,797	156	188	83	23	3.4%	2,247	אילת
1,803	102	95	71	71	3.3%	2,142	כרמיאל
1,764	129	69	794	228	4.6%	2,984	בית שמש ⁽³⁾
1,414	79	96	137	260	3.0%	1,986	אשקלון
14,597	789	1,214	1,960	2,137	31.8%	20,697	שאר היישובים
49,253	3,105	3,914	4,853	4,035	100%	65,160	סה"כ ארצי

(1) אחוז מסה"כ המכירות בשנים 2000-2011

(2) סה"כ נמכרו בעיר 19,565 דירות

(3) כולל רמת בית שמש

מכירות לציבור של דירות חדשות, לפי יישובים בולטים – מצטבר בשנים 2000-2011 (יחידות דיור, יוזמת משרד הבינוי והשיכון בלבד)



**7.3 דירות חדשות שנמכרו מהבנייה שביזמה הפרטית – לוח ג.6
(החלק הסחיר ובנייה עצמית)**

רקע: עפ"י הזמנתנו, נאספים ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נתונים שוטפים על דירות שנמכרו ועל היצע דירות למכירה ביזמה הפרטית, **בכל הארץ**, החל משנת 1998. הנתונים כוללים דירות חדשות שהוצא עבורן היתר בנייה והוחל בבנייתן, ואשר נבנות למטרת **מכירה** לציבור הרחב (החלק הסחיר). בנפרד נאספים נתונים על בנייה עצמית ("בנה ביתך", עמותות ועוד) ובנייה להשכרה. **אנו מניחים כי הבנייה העצמית – מכורה למעשה.** נכללות בסקר דירות בבנייה ודירות שבניתן הסתיימה במהלך 15 החודשים שקדמו למועד הסקר.

א. מכירות לציבור (החלק הסחיר בלבד - ללא בנייה עצמית)

2010-2009: בשנתיים הללו חל גידול משמעותי במכירות לרמה של 17,825 ב-2010 (28% לעומת 2008). כשני שלישי מהדירות שנמכרו ב-2010 הן במחוזות מרכז ותל אביב.

2011: בשנה זו נמכרו 15,160 יח"ד, ירידה של כ-15% לעומת שנה קודמת. יש לציין שבחודשים יוני-נובמבר ניכרה מגמת ירידה של כ-22% ברכישת דירות חדשות לעומת ינואר-מאי (כ-1,080 בממוצע לחודש לעומת כ-1,380, בהתאמה), אם כי בדצמבר חלה עלייה משמעותית.

ינואר 2012: בחודש זה נמכרו 1,435 יח"ד, **גידול** של כ-3% לעומת חודש מקביל אשתקד ושל כ-14% לעומת הממוצע החודשי אשתקד.

הדירות החדשות הנמכרות במסגרת היזמה הפרטית, הינן גדולות יחסית וממוקמות בעיקר באזורים מרכזיים.

ב. בנייה עצמית (בנה ביתך) – ישובים כפריים ועירוניים

2010 - 2009: בשנתיים הללו החלו בבניית 16,030 יחידות דור, בממוצע לשנה, גידול של כ-12% לעומת 2008.

2011: בשנה זו הוחל בבניית כ-18,130 יח"ד, גידול של כ-11% לעומת שנה קודמת, זאת **המשך** למגמת הגידול בשנים האחרונות. התפלגות הבנייה העצמית בשנה זו היא כדלהלן: מושבים וקיבוצים כ-18%, ישובים יהודים אחרים וישובים לא יהודים כ-61% (כמחציתם יהודים), עמותות וקבוצות רכישה כ-17%, היתר כ-4% השכרה, מעונות והוסטלים. הבנייה העצמית ביוזמה הפרטית מהווה כ-48% מסך הדירות החדשות הנרכשות במשק בכלל, ומעל מחצית (54%) מהדירות החדשות הנכללות בבנייה שביזמה פרטית (טבלה בסעיף 7.1).

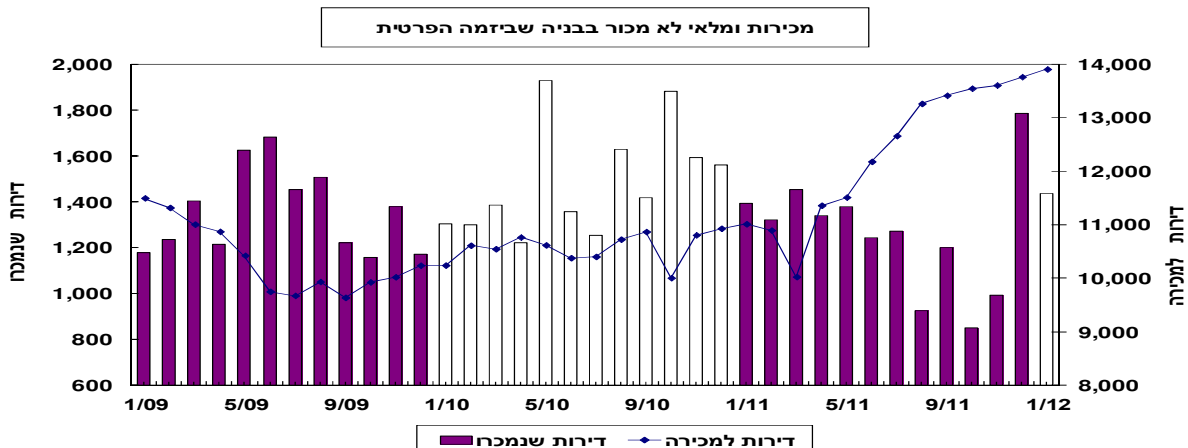
ינואר 2012: בחודש זה עמד היקף הבנייה העצמית על כ-1,420 יח"ד, ירידה של כ-6% לעומת הממוצע החודשי אשתקד.

ג. סה"כ מכירות במסגרת היזמה הפרטית (מכירות לציבור+בנייה עצמית)

ההיקף הכולל של מכירת הדירות החדשות ע"י הסקטור הפרטי, עלה מאז 2004 מכ-23,300 לכ-33,960 בשנת 2010, גידול מצטבר של כ-46%.

2011: בשנה זו נמכרו בסה"כ כ-33,290 יח"ד, **ירידה** של כ-3% לעומת שנה קודמת.

ינואר 2012: בחודש זה נמכרו כ-2,860, גידול של כ-3% לעומת ממוצע חודשי אשתקד.



8. היצע למכירה של דירות חדשות במשק (יזמה פרטית וציבורית)-לוח ג.7

להלן היקף מלאי הדירות החדשות המוצע למכירה במשק (מתוך דירות שבניתן הותחלה):

סוף תקופה	סה"כ	יזמה ציבורית ⁽¹⁾	יזמה פרטית	חודשי היצע ⁽³⁾
2005	19,005	5,850	13,155	12.8
2006	20,110	6,585	13,525	14.3
2007	17,470	5,950	11,405	11.8
2008	17,605	5,840	11,220	12.4
2009	14,655	4,415	10,240	8.7
2010	15,050	4,120	10,930	8.0
2011	19,750	5,990	13,760	12.3
1/2012	19,920	6,015	13,905	10.6
שיעור השינוי ⁽²⁾	32%	46%	27%	33%

(1) בנוסף, ישנן קרקעות מדינה שהוצאו לשיווק למגורים אך טרם הוחל בבנייתן. (2) ינואר 2012 לעומת דצמבר 2010.
(3) מספר החודשים להם יספיק המלאי לפי קצב המכירות באותה שנה.

2010-2005: מלאי הדירות החדשות המוצע למכירה במשק התאפיין במגמת ירידה במהלך השנים. בשנת 2006 עמד המלאי על כ- 20.1 אלף יחידות דיור וב-2010 על כ- 15 אלף. ירידה של 5,060 יחידות דיור. הירידה במלאי אפיינה הן את היוזמה הציבורית והן את היוזמה הפרטית.

ינואר 2012: החל מסוף שנת 2009 ועד ראשית 2012 החלה מגמת גידול בהיקפי מלאי הדירות עד לרמה של 19,920 בינואר 2012, תוספת של 5,265 יח"ד, עיקר הגידול התרחש במהלך שנת 2011.

יש לציין כי בנוסף למלאי המוצג לעיל, ישנן קרקעות מדינה שהוצאו לשיווק למגורים בהיקף של כ- 17 אלף יחידות דיור, אשר נקבעו להן זוכים אך טרם הוחל בבנייתן.

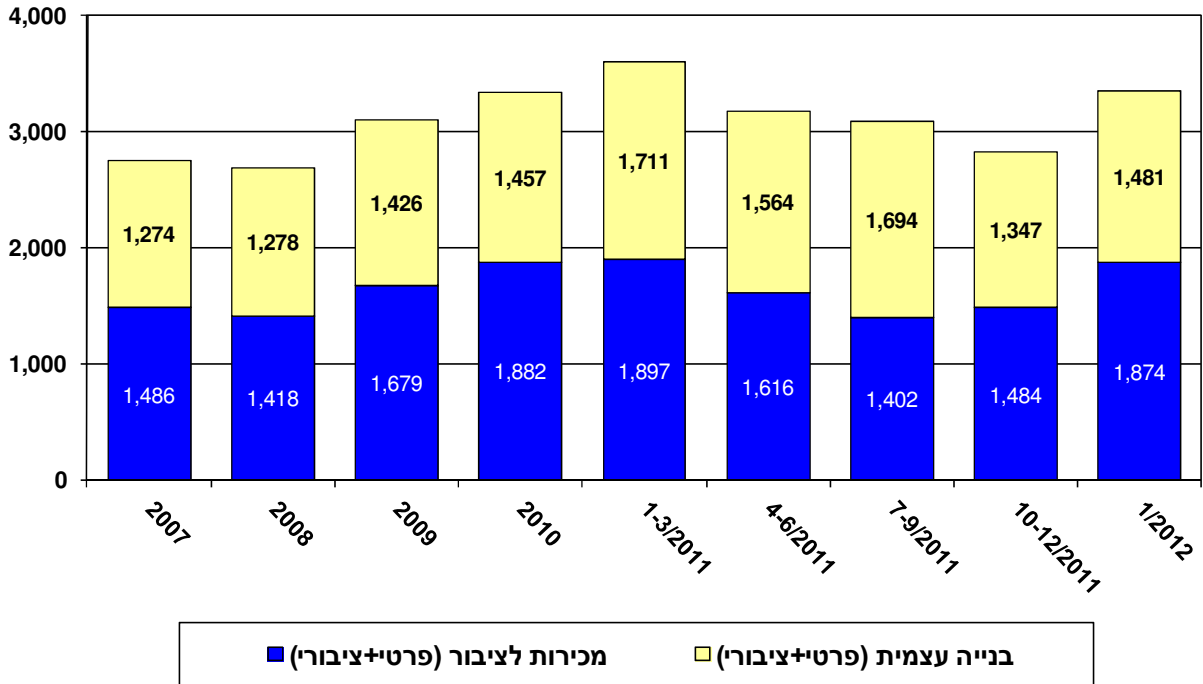
המלאי הלא-מכור בינואר 2012 יספיק לכ-10.6 חודשים, וזאת על פי היקף המכירות בחודש זה (כ- 440 דירות ביוזמה הציבורית ו- 1,435 דירות ביוזמה הפרטית).

הערות: קיימים הבדלים בהגדרת המלאי המוצע למכירה, לפי היוזם (ציבורי או פרטי):

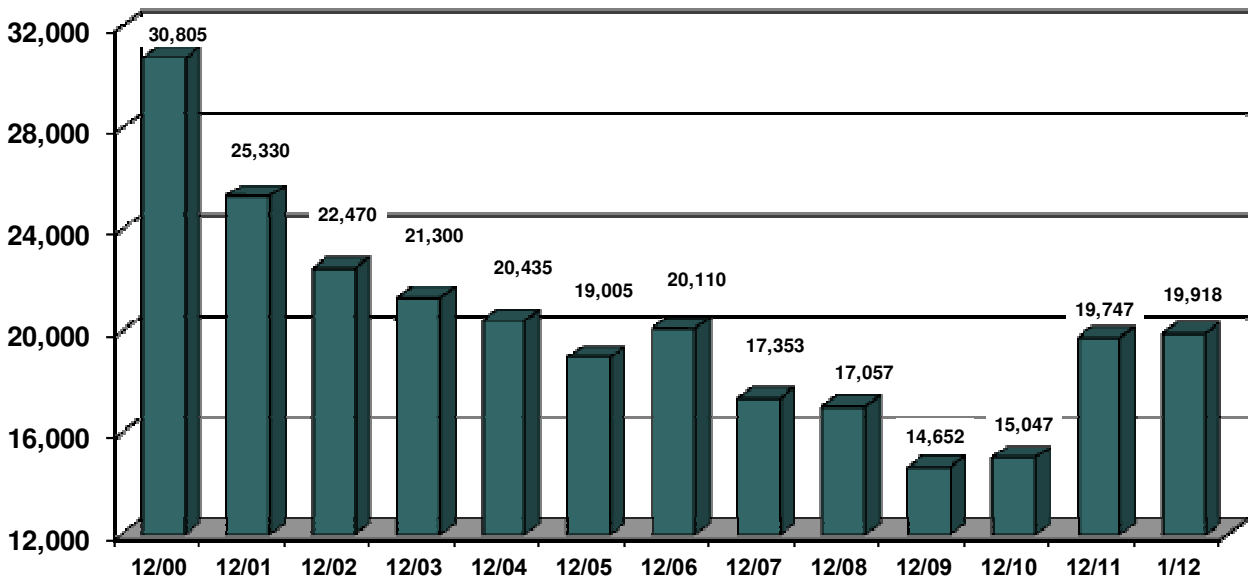
1. **יזמה פרטית** נכללת בנייה על קרקע בבעלות פרטית וגם על קרקע מדינה, במקרים שהשיווקים מבוצעים ע"י מינהל מקרקעי ישראל ואינם משותפים עם משרד הבינוי והשיכון. המלאי אינו כולל דירות ששווקו ובניתן טרם התחילה, כמו-כן אין נכללות דירות בבנייה עצמית, הנחשבות כדירות מכורות.

2. המלאי המוצע למכירה **ביזמה ציבורית** מתייחס לדירות שניבנו במסגרת שיווקי קרקע במכרזים ובשיטות אחרות, שפורסמו ע"י משרד הבינוי והשיכון (ישירות או בשיתוף עם מינהל מקרקעי ישראל). במסגרת זו, נכללות דירות שנבנו על קרקע, ששווקה מאז 1997 ואשר החלה בנייתן.

דירות חדשות שנמכרו במשק - ממוצע חודשי



מלאי הדירות החדשות הלא מכורות



9. שיווק קרקעות ע"י משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל

9.1 שיווק קרקעות לבניה למגורים - טבלאות 1 ו-2 להלן

2009: שווקה קרקע לבניית כ-28,200 יחידות דוור, גידול של כ-9% בהשוואה לשנה קודמת (25,760 יחידות דוור). הנתונים הינם ברוטו כולל ביטולים, בניכוי ביטולים שווקו כ-24,980 יחידות דוור, גידול של כ-33% לעומת שנת 2008.

במכרזים פומביים שווקו על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון כ-20,585 יחידות דוור (כ-73% מסה"כ) והיתרה במסגרות אחרות (הרחבת מושבים, בנה ביתך וכד').

2010: בשנת 2010 שווקו כ-34,285 יחידות דוור, גידול של כ-22% לעומת שנה קודמת. מקור הגידול הוא בעיקר במכרזים פומביים המהווים כ-76% - כ-26,060 יחידות דוור, ובהם חל גידול של כ-37%, בעוד שבשיווקים שללא מכרז חל גידול של כ-8%.

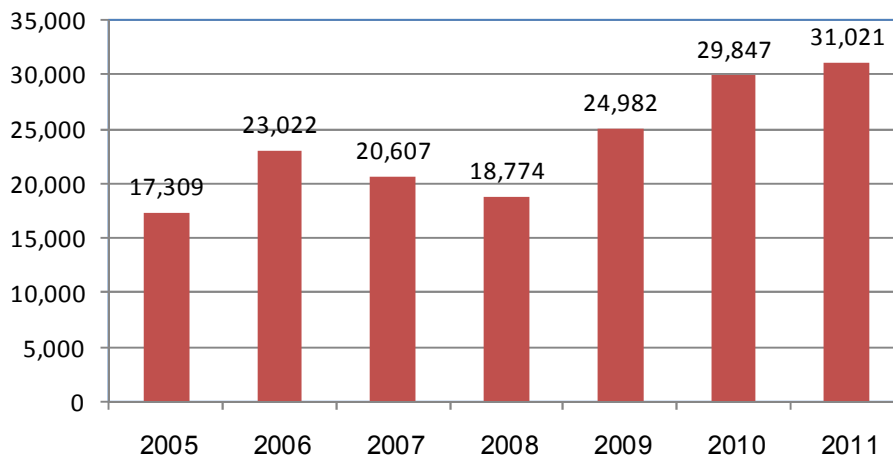
לפי פרסומי רשות מקרקעי ישראל, כ-42% מכלל השיווקים בשנה זו היו באזורי הביקוש – מחוזות מרכז ותל אביב והעיר ירושלים.

2011: בתקופה זו שווקה קרקע לכ-37,210 יחידות דוור, מתוכן 28,165 במכרזים והשאר, 9,045 יחידות דוור ללא מכרז. היקפי השיווק בשנת 2011 גבוהים בכ-9% מההיקפים בשנה קודמת. בניכוי ביטולים שווקו כ-31,020 יחידות דוור, גבוה בכ-4% משנה קודמת ובכ-65% משנת 2008.

היקפי השיווק בשנתיים אחרונות גבוהים משמעותית משנים קודמות ומסבירים את הגידול בהיקף התחלות הבנייה במשק. השיווקים ביוזמה הציבורית מסוף 2009 מתבטאים בגידול בהתחלות הבנייה ביוזמה זו ולאור הזמן הנדרש עד להתחלת הבניה והמכירה אנו מעריכים כי היקפי התחלות הבנייה ביוזמה הציבורית יישארו ברמתם הגבוהה לעומת שנים קודמות.

היקף הביטולים של המכרזים הפומביים מושפע ממגמות במחירי הדירות. עלית המחירים מאז 2008 השפיעה על הגדלת הביקושים במכרזים וצמצום היקף הביטולים. עד שנת 2008 היקף הביטולים היה גבוה משמעותית ובלט בעיקר באזורי הפריפריה. במחצית השניה של 2011 בעקבות ירידה בביקושים ניכר שוב ביטול יחסי של מכרזים במיוחד באזורי הפריפריה.

סה"כ שיווקים - יחידות דוור, בניכוי ביטולים



טבלה 1: שיווק יחידות דיור ב"מכרזים פומביים" ומסגרות אחרות

מסגרות אחרות	במכרזים פומביים			סה"כ (כל המסגרות)	שנה
	רשות מקרקעי ישראל	משרד הבינוי והשיכון כולל משותפים	סה"כ		
7,245	7,600	9,562	17,162	24,407	2005
14,022	8,115	5,019	13,134	27,156	2006
9,370	11,085	5,447	16,532	25,902	2007
7,944	8,723	9,092	17,815	25,759	2008
7,618	9,756	10,830	20,586	28,204	2009
8,227	12,080	13,976	26,056	34,283	2010
9,045	7,286	20,879	28,165	37,210	2011
10%	-40%	49%	8%	9%	אחוז שינוי ⁽¹⁾

המכרזים המשותפים למשרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל הם מכרזי קרקע ואילו השיווקים של משרד הבינוי והשיכון בנפרד הם: מחיר למשתכן, הרשמה והגרלה וכד'.
(1) בין 2011 ל-2010.

טבלה 2: שיווק יחידות דיור ב"מכרזים פומביים" ומסגרות אחרות – בניכוי ביטולים

מסגרות אחרות	במכרזים פומביים			סה"כ (כל המסגרות)	שנה
	רשות מקרקעי ישראל	משרד הבינוי והשיכון כולל משותפים	סה"כ		
7,245	4,990	5,074	10,064	17,309	2005
14,022	6,608	2,392	9,000	23,022	2006
9,370	8,499	2,738	11,237	20,607	2007
7,944	6,580	4,250	10,830	18,774	2008
7,618	9,086	8,278	17,364	24,982	2009
8,227	11,755	9,865	21,620	29,847	2010
9,045	7,126	14,850	21,976	31,021	2011
10%	-39%	51%	2%	4%	אחוז שינוי ⁽¹⁾

הביטולים בהתאם לידוע עד כה ויתכן שידווחו ביטולים נוספים.
(1) בין 2011 ל-2010.

9.2 "עסקות למגורים שאושרו" ע"י רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) - לוח ג.8

נתונים אלו שונים בהגדרתם ובתקופה אליה מתייחסים, בהשוואה לנתוני סעיף 9.1.

"עסקות למגורים שאושרו" - כוללות את כל העסקות שאושרו ע"י רשות מקרקעי ישראל בשנה נתונה. נכללות עסקות הן במסגרת מכרזים פומביים (כולל אלו שביזמת רשות מקרקעי ישראל או במשותף עם משרד הבינוי והשיכון) והן בשיטות אחרות. בשונה מנתוני סעיף 9.1, העסקות שאושרו בשנה נתונה, כוללות גם מכרזים שפורסמו ונקבעו להם זוכים בשנים קודמות, אולם אושרו בשנה המדוברת.

שנה	סה"כ עסקות מאושרות ביח"ד
2005	13,975
2006	22,795
2007	14,015
2008	15,110
2009	17,230
2010	24,865
2011	25,455

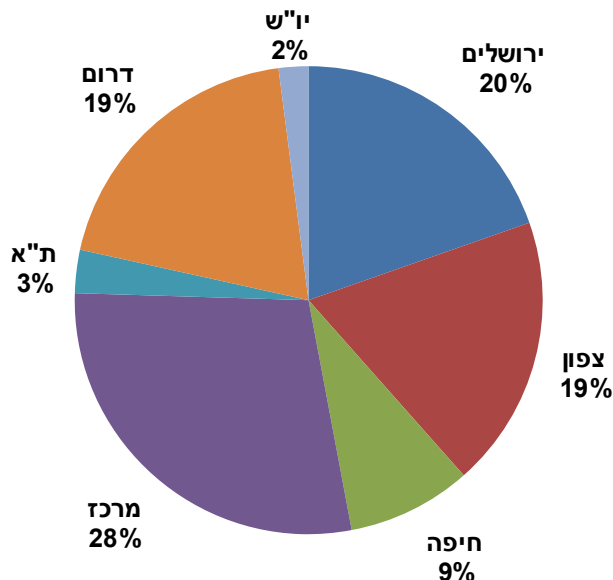
2005-2009: בשנת 2005 אושרו 13,975 עסקות ע"י רמ"י, מאז ועד 2009 חלה מגמת עליה איטית מדי שנה עד ל- 17,230 עסקות ביח"ד (למעט היקף גבוה וחריג ב- 2006 בעיקר עקב הגדלת השיווקים הישירים, כגון הרחבות במושב, בנה ביתך וכד').

2010-2011: היקפים דומים וגידול משמעותי לכ- 25,455 עסקות ביח"ד ב- 2011. הגידול בהיקף העסקות המאושרות בשנתיים האחרונות מצביע על המשך צפוי של היקפי התחלות בניה גבוהים בתקופה הקרובה.

משקל העסקות המאושרות במחוז המרכז בשנת 2011 עמד על כ- 32% מכלל העסקות, בצפון וגולן כ- 23%, ירושלים ודרום כ- 15% בכל אחד, והיתר במחוזות חיפה, יו"ש ותל אביב. כ- 72% מכלל העסקות המאושרות פורסמו במסגרת היצע פומבי (כ- 18,410) והיתר בפטור ממכרז. כ- 65% מכלל העסקות שאושרו ב- 2011 הן בבניה רוויה.

סה"כ עסקות שאושרו ע"י רמ"י, עפ"י דיווחיה, בשנים 2005-2011 מגיע ל-133,445 יחידות דיור (כ- 19,065 יחידות דיור לשנה בממוצע).

התפלגות העסקות שאושרו בשנים 2010-2011 - לפי מחוזות



10 ביצוע ומאפיינים של הלוואות לציבור לדיור, שיעורי ריבית וסיוע

10.1 ביצוע ומאפיינים של הלוואות לדיור בבנקים למשכנתאות (לוחות 1.ד – 5.ד)

הסברים על סוגי ההלוואות לציבור לדיור וסוגי רביות מופיעים בפרק ההגדרות בסוף החוברת.

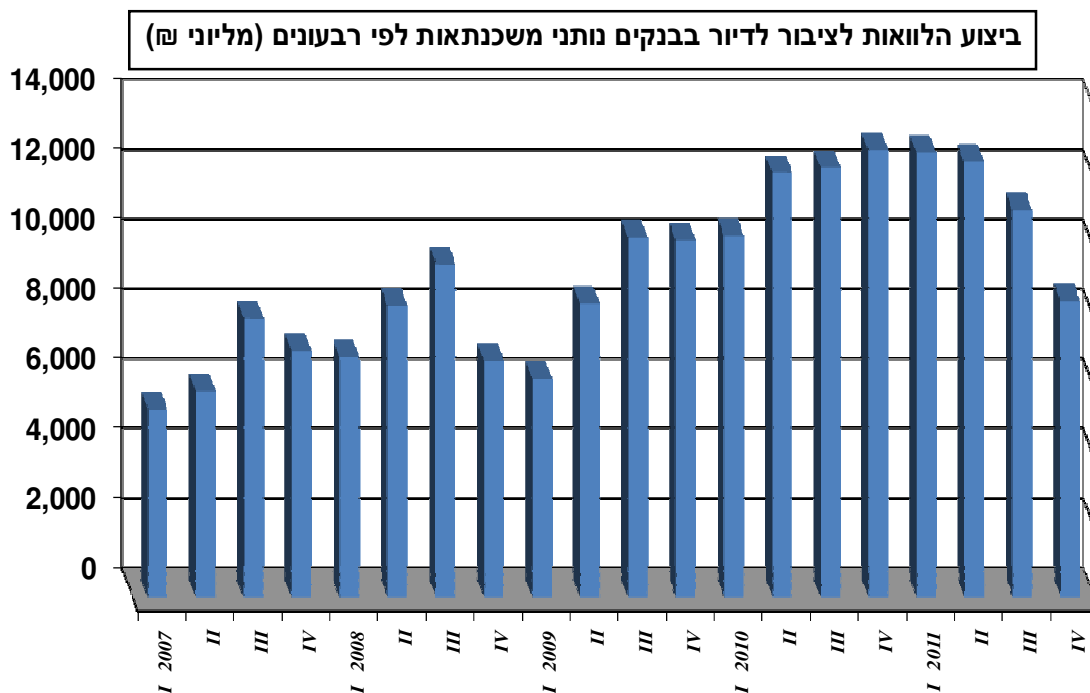
2010: במהלך 2010 עלה משמעותית היקף ביצוע ההלוואות לדיור והגיע לכ- 47.8 מיליארד ש"ח, גידול של 35% לעומת 2009, וזאת על רקע רמות גבוהות יחסית של עסקות בדירות למגורים. הגידול התבטא בעיקר בביצוע הלוואות בריבית משתנה כ- 86% מהסה"כ, עיקרן במגזר הלא צמוד. הריבית המשתנה במגזר זה, ניתנת בד"כ על בסיס רבית הפריים שהגיעה לרמות אטרקטיביות (הפריים מהווה בשנים האחרונות את רבית בנק ישראל בתוספת 1.5%).

2011: בשנה זו היקף הביצוע הגיע לכ- 45 מיליארד ש"ח (כ- 3,750 מיליוני ש"ח בממוצע חודשי), ירידה של כ-6% לעומת אשתקד. הירידה הינה על רקע התמתנות בביצוע עסקות בדירות במשק (כ- 17% לעומת שנה קודמת). הביצוע בשליש האחרון של השנה היה נמוך משמעותית (כ- 31% לעומת חודשים קודמים (כ- 2,895 וכ- 4,175 מיליוני ש"ח בממוצע לחודש, בהתאמה).

אומדן הביצוע לינואר 2012 עומד על 3,065 מיליוני ש"ח.

להלן הסברים לירידה בביצוע משכנתאות במהלך השנה:

- א.** בצד הביקוש - עליה בריבית בנק ישראל והריבית על המשכנתאות עד אמצע 2011, מחאת הדיור בקיץ 2011, גרמו לרוכשי דירות פוטנציאליים להשהות רכישות בציפייה להוזלת מחירי הדיור בעתיד.
- ב.** בצד ההיצע - המשך מדיניות הגדלת שיווקי הקרקע על ידי משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל. בנוסף, הגברת היצע דרך עידוד משקיעים למכור דירות עד סוף 2012 באמצעות שינוי חקיקה.



שינויים בהרכב הלוואות

מתוך כלל ההלוואות, הלוואות מכוונות ניתנות לזכאים בריבית הנקבעת ע"י החשכ"ל, והלוואות שאינן מכוונות, ניתנות בריבית בשוק החופשי. ההלוואות שאינן מכוונות ניתנות בשלושה מגזרים: א. הלוואות במטבע ישראלי הצמודות למדד בריבית משתנה ובריבית קבועה. ב. הלוואות במטבע ישראלי, שאינן צמודות למדד, בריבית משתנה (בעיקר על בסיס פריים) ובריבית קבועה. ג. הלוואות במט"ח (דולרי או אחר).

הלוואות מכוונות:

בשנים האחרונות ועד לסוף 2011 הלך ופחת משקל הלוואות המכוונות בשל חוסר האטרקטיביות שלהן (ניתנו בריבית 4%-4.5% צמודת מדד). באוקטובר 2011 עמד משקלן בממוצע על כ-1% בלבד מסך המשכנתאות, לעומת 10% בממוצע בשנת 2005. החל מה-1.1.2012 ירד שיעור הריבית על הלוואות מכוונות ל-3%, לפיכך בהלוואות לדיוור שנלקחות לטווח של 20 שנה ומעלה, המכוונות משתלמות יותר (בינואר 2012, רבית הבנק הממוצעת על הלוואות צמודות ארוכות טווח גבוהה מ-3%).

הלוואות לא מכוונות:

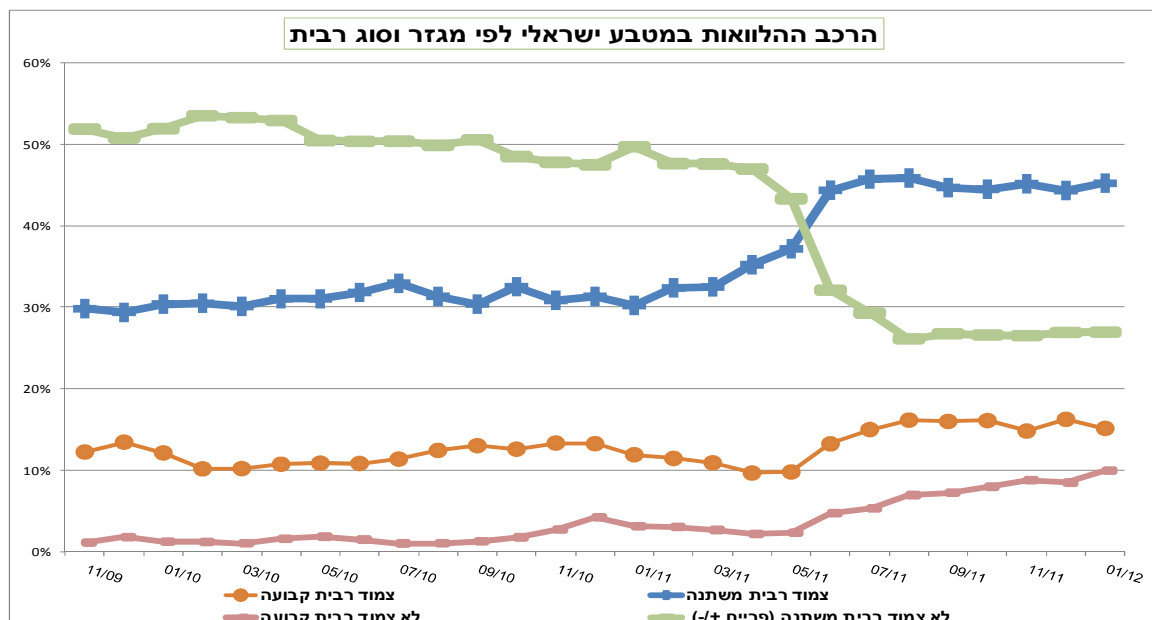
בסוף שנת 2008, בעקבות המשבר הפיננסי העולמי והורדות רבית בנק ישראל עד למינימום (0.5% במרץ-אוג' 2009), עלו משמעותית הביצועים של הלוואות הלא צמודות בריבית משתנה ומשקלן בסך הלוואות עלה ליותר מ-70% (75% בממוצע רבעון 2009).

ברבעון האחרון של 2009, עם חזרה הדרגתית של רבית בנק ישראל לרמות "נורמליות", החל תהליך הדרגתי של ירידת משקל הלוואות הלא צמודות בריבית משתנה, אם כי באמצע 2010 משקלן עדיין היה גבוה יחסית: 50% מסך ביצועי הלוואות לדיוור.

כתוצאה מרגולציה של בנק ישראל (הפיקוח על הבנקים), החל מאוקטובר 2010 פורסמה הנחיה לבנקים שקבעה דרישה להקצאת הון גבוהה יותר בגין הלוואות ממונפות לדיוור, שניתנו בשיעור מימון גבוה (שיעור ההלוואה ממחיר הנכס גבוה מ-60%) והיחס בין חלק ההלוואה שהועמד בריבית משתנה לבין סך ההלוואה שווה ל-25% או יותר. ההנחיות חלו על סכומי הלוואות של 800,000 ש"ח ומעלה.

צעד רגולטיבי נוסף של בנק ישראל גרם לשינוי בהרכב הלוואות לדיוור: במאי 2011 פרסם המפקח על הבנקים הנחיה נוספת, לפיה יוגבל חלק ההלוואה בריבית משתנה, בכל מגזר, לשליש בלבד מסך ביצוע ההלוואה לדיוור. כתוצאה מכך, ירד משמעותית משקל הלא צמודות שנלקחו בריבית משתנה, ועלה בשיעור ניכר משקל הלוואות הצמודות, בעיקר בריבית משתנה.

הרכב הלוואות בינואר 2012: 45% מסך הלוואות נלקחו בריבית משתנה צמודה, 27% בריבית משתנה לא צמודה, 15% בריבית קבועה צמודה, ועוד 10% בריבית קבועה לא צמודה (השאר נלקח במט"ח).



פרופיל נוטלי המשכנתאות לדיור למגורים

(1) גובה הלוואה ממוצעת לדיור

2011 : בשנה זו גובה הלוואה ממוצעת יציב יחסית ועמד על כ-570 אלפי ₪, עליה של כ-2% לעומת אשתקד. יתרת הלוואה למגורים (מאזנית) עמדה בממוצע בדצמבר 2011 על כ-284 אלף ₪ לעומת כ-270 אלף באפריל 2011 (היחס בין יתרת הלוואות שנתרו לפרעון למספר הלוואות שבוצעו).

(2) שיעור המימון LTV (יחס הלוואה למחיר הנכס)

במהלך התקופה אפריל-דצמי 2011, חלקן של ההלוואות שניתנו בשיעור מימון של עד 60% הגיע לכ-57% בממוצע. כלומר: רוב ההלוואות לדיור אינן ממונפות, ונלקחות בשיעור מימון יציב, שאינו נחשב מסוכן. בדצמבר 2011 עלה חלקן של הלוואות אלו ל 59% (לעומת 56% באפריל).

(3) שיעור המשקיעים מסך נוטלי המשכנתאות

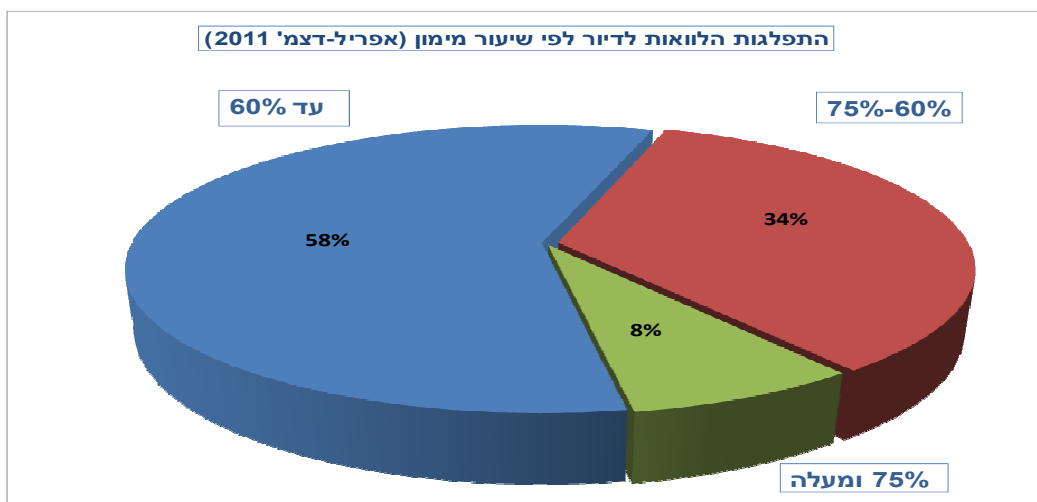
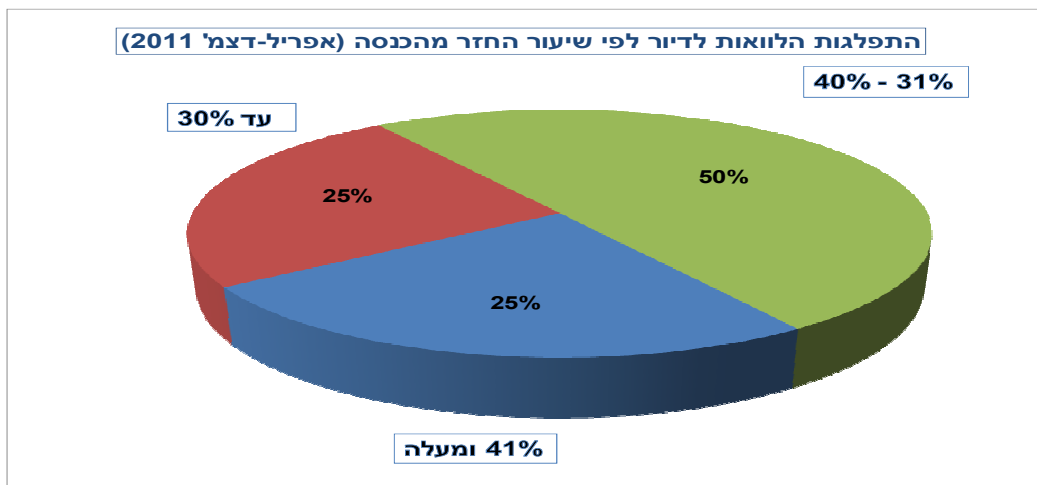
במהלך התקופה אפריל-דצמי 2011, 13% מן המשכנתאות בוצעו ע"י משקיעים. גובה הלוואה ממוצעת של משקיעים בתקופה זו עמד על כ-530 אלפי ₪, נמוך מהלוואה ממוצעת של כלל מבצעי המשכנתאות באותה תקופה בכ 7%.

(4) שווי הנכס הנרכש

במהלך התקופה אפריל-דצמי 2011, הרוב הגדול (כ-70%) של מבצעי המשכנתאות רכשו דירות ששווין מגיע עד 2 מליון ₪. רק 47% מביצועים אלו נלקחו בשיעור מימון של מעל 60%.

(5) ביצועים לפי שיעור החזר מהכנסה

שיעור ההחזר הממוצע להלוואה לדיור בחצי השנה האחרונה עומד על כ-35% מההכנסה הפנויה. כלומר: לווה ממוצע משלם מדי חודש כשליש מהכנסתו הפנויה להחזר המשכנתא שלקח. במהלך התקופה אפריל-דצמבר 2011 כרבע מהלווים שילמו 40% ומעלה מהכנסתם הפנויה.

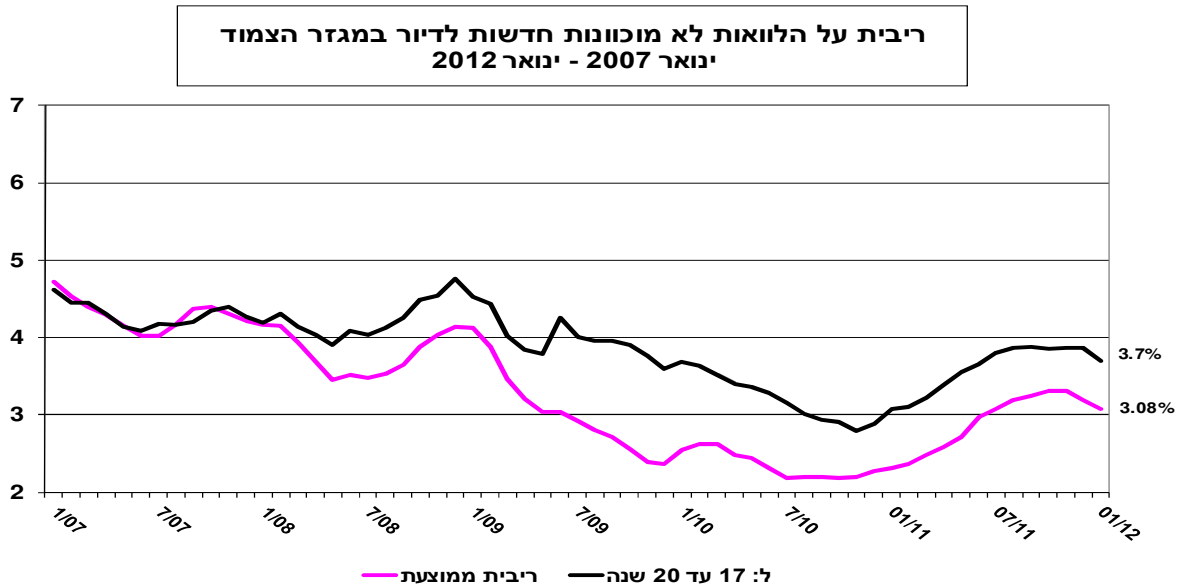


שערי ריבית ממוצעת במגזר הצמוד

2010-2009: בתקופה זו ירדה הריבית הצמודה, הן הממוצעת והן ארוכת הטווח על משכנתאות. בנובמבר 2010 ירדה הריבית האפקטיבית הממוצעת לשפל של כ- 2.2%, והריבית לטווח הארוך לכ- 2.8%. הירידה הושפעה מהפחתה חדה ועקבית בריבית בנק ישראל שהחלה מסוף שנת 2008 בהשפעת המשבר הפיננסי העולמי.

2011: מתאפיינת בעליה בריבית הארוכה וגם בממוצעת, במקביל לרמות הגבוהות של ריבית בנק ישראל בתקופה זו.

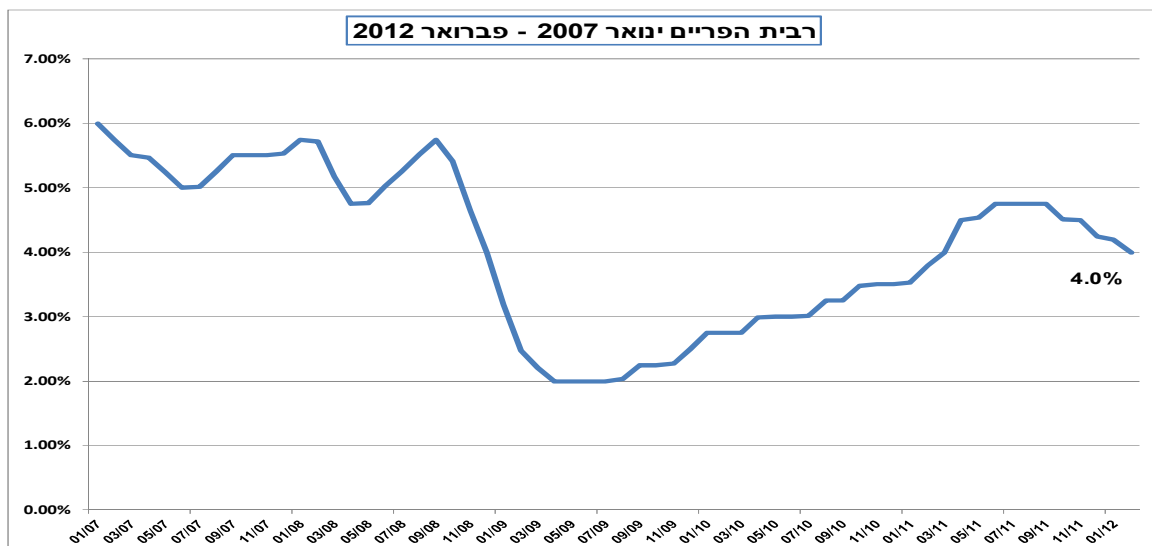
בינואר 2012 נרשמה ירידה בריבית הצמודה לטווח ארוך (20-25 שנה) עד ל 3.7% וירידה בריבית הממוצעת עד לכ- 3.1%.



שערי ריבית הפריים

בשנים האחרונות מחושב שער ריבית הפריים כריבית בנק ישראל בתוספת 1.5%.

בעקבות המשבר העולמי הפיננסי, אשר הוביל בנקים מרכזיים בעולם ובכללם בנק ישראל להורדות ריבית משמעותיות, החל מאוקטובר 2008 ירד בעקביות שער ריבית הפריים עד לשפל של 2.0% בחודשים מרץ-אוגוסט 2009. מספטמבר 2009 החל בנק ישראל בתהליך הדרגתי ומתמשך של עליית הריבית לסביבת ריבית "נורמלית" וזאת על מנת לבסס את האינפלציה בתחום היעד ולתמוך בהמשך הצמיחה תוך שמירה על היציבות הפיננסית, לאחר שנתיים בספטמבר 2011 הגיע הפריים ל-4.75%. החל מאוקטובר 2011 החל הבנק בהפחתה הדרגתית של הריבית, (בעיקר עקב האטה בצמיחת הפעילות הריאלית והאטה משמעותית בכלכלה העולמית), **בפברואר 2012** שיעור הפריים: 4%.



10.2 סיוע בדיוור לזכאי משרד הבינוי והשיכון

הסיוע לזכאים חסרי דירה מתקציב המדינה כולל שלושה מסלולים:

1. **הקצאת דיוור ציבורי** לזכאים במצוקה כלכלית ותפקודית. הקצאת דירות בשיכון הציבורי לאזרחים ותיקים היא בסמכות משרד הבינוי והשיכון ואילו לעולים חדשים ההקצאה בסמכות המשרד לקליטת עליה.
2. **סיוע במימון שכר דירה** בשוק החופשי לזכאים המתקיימים מקצבאות קיום או למשפחות הממצות כושר השתכרות לפי מבחן הכנסה וכן סיוע לעולים חדשים בקליטתם בארץ.
3. **אשראי מסובסד ומענקים** – הלוואות מוכוונות, תוך דגש על עידוד התיישבות באזורי עדיפות לאומית. במסגרת זו, אושר ב- 2011 מתן מענקים וסבסוד פיתוח לחסרי דירה הרוכשים חדשה בפריפריה בבניה רוויה ועצמית רוויה (החלטת ממשלה 3282). בנוסף, בראשית 2012 הוצגה מפת אזורי עדיפות לאומית חדשה לענין סבסוד פיתוח.

מידע מפורט בנושא הסיוע ניתן למצוא באתר המשרד בכתובת www.moch.gov.il

דיוור ציבורי ומבצעי המכר

הקצאת הדירות בשיכון הציבורי הינה בשכירות מסובסדת לעונים על התנאים הבאים:
חסרי דירה ותיקים שצברו 1,400 נקודות או יותר ומשפחות חד הוריות עם שלושה ילדים לפחות המתקיימים מקצבאות קיום של המוסד לביטוח לאומי או ממצים כושר השתכרות והכנסתן נמוכה. בנוסף, רתוקים לכיסאות גלגלים שהכנסתם אינה עולה על השכר הממוצע במשק ונכים בהתאם לקריטריונים שנקבעו.
הזכאות ניתנת בישוב המגורים של מבקש הסיוע.

הקצאת דירות לעולים חדשים, חסרי דירה הינה בסמכות המשרד לקליטת עליה.

גובה שכ"ד בדיוור הציבורי נקבע בשני מסלולים:

שכ"ד חופשי – בד"כ נמוך משכ"ד בשוק החופשי.
שכר דירה מדורג – נקבע לפי שכ"ד חופשי, הרכב המשפחה והכנסתה. ההנחה עולה ככל שיש יותר נפשות או שהכנסה נמוכה יותר. שכר דירה מינימלי משלמים מי שמתקיימים מקצבת הבטחת הכנסה בלבד.

המתנה לדיוור ציבורי:

כ- 2,400 משפחות זכאיות ממתנות לדיוור ציבורי וכ- 9,000 משפחות עולים, כאשר זמן המתנה הממוצע במרכז כ- 10-5 שנים.
הפער בין מספר ותיקים ועולים מקורו בכללי זכאות נוחים יותר לעולים לפי משרד הקליטה לעומת הקריטריונים לפי משרד הבינוי והשיכון.

שכר הדירה לממתינים לדיוור הציבורי:

שכר הדירה לממתינים לדיוור הציבורי עומד על כ- 1,250 עד 1,550 ₪ לחודש נמוך ביותר ממחצית משכר הדירה הממוצע במשק כ- 3,130 ₪ לחודש. המלצות ועדת טרכטנברג בתחום הדיוור כללו העלאה בשכר הדירה לממתינים לדיוור ציבורי עד למקסימום של כ- 3,000 ₪ לחודש.

תוכנית ייחודית לסיוע מוגדל מאפשרת לזכאים הממתינים לדיוור ציבורי ולהם שני ילדים לפחות, לקבל סיוע מוגדל כחלופה לשיכון ציבורי.

מבצעי מכר:

במסגרת מבצעי מכר שונים ביוזמת המשרד, נרכשו על ידי הדיירים כ- 33,650 דירות בשנים 1999 עד סוף 2011 תוך מתן הנחות וסבסוד משכנתא. מבצעי המכר הסתיימו בסוף 2010 ותוספת המכירות לאחר מכן מבטאת השלמת עסקות שבוצעו עד מועד זה. המלאי שעמד על כ- 100 אלף דירות קטן והגיע כיום לכ- 65 אלף בלבד. הדיוור הציבורי מנוהל על ידי חברות ציבוריות: שתי חברות ארציות עמידר ועמיגור והיתר עירוניות פרזות (ירושלים), שקמונה (חיפה), חלמיש (תל אביב) וחל"ד (פתח תקוה). החברות פועלות ע"פ הנחיות משרד הבינוי והשיכון.

מממשי מענקים להשתתפות בשכר דירה בשוק החופשי - (לוח ד.5)

מספר מקבלי מענק השתתפות בשכ"ד ירד באופן עקבי משנת 2001 (כ- 195,000) ועד סוף שנת 2008 (כ- 136,480). בתקופה זו קטן מספר מקבלי הסיוע בכ- 58,520. משנת 2009 ישנה התייצבות מסוימת סביב 137,000 עד 139,000 מממשים.

בספטמבר 2011 נהנו ממענקים אלה כ- 138,050 זכאים, היקפים דומים לאלה שבדצמבר 2010 (כ- 138,410), מתוכם 80,715 עולים והשאר אזרחים ותיקים.

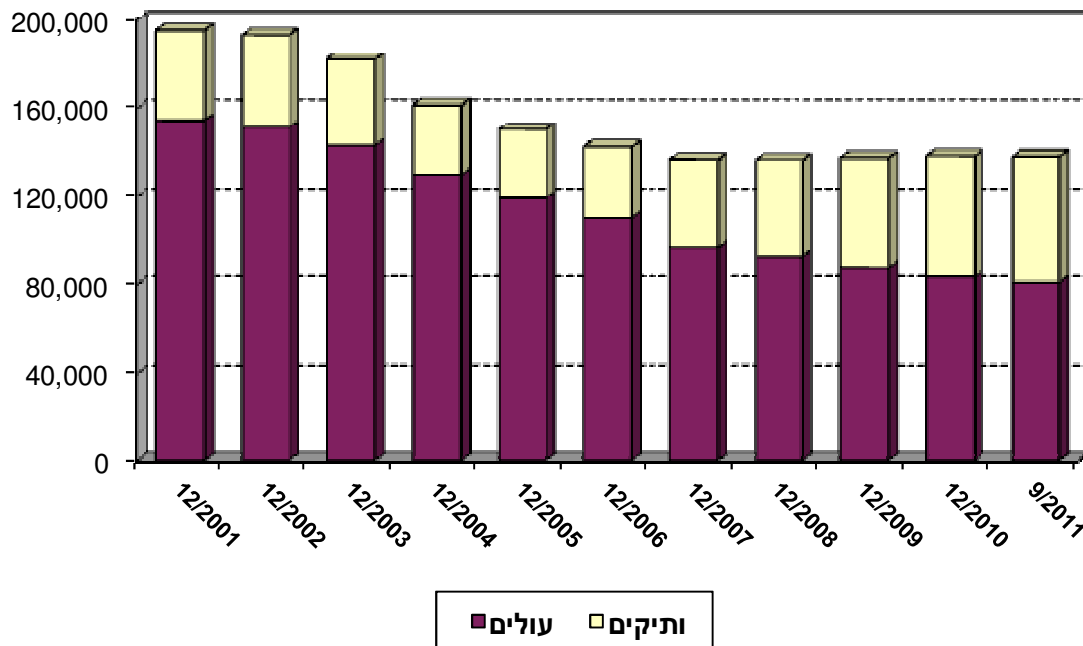
בתמהיל הזכאים חל שינוי כאשר מינואר 2008 גדל בהתמדה מספר הזכאים המקבלים סיוע באמצעות החברות נותנות השירותים למבקשי סיוע בשכ"ד, אשר נדרשים להציג חוזה שכירות, לעומת ירידה במספר מקבלי הסיוע כקצבה (עולים חדשים שאינם נתמכים ועולים קשישים שגרים עם בני משפחתם וכאלה שגרים בגפם ומקבלים השלמת סיוע עם הצגת חוזה שכירות).

כמו כן חלה ירידה במשקל העולים החדשים מקרב כלל מממשי המענקים ומנגד חלה עלייה במשקל הוותיקים. כ- 58% מקרב הזכאים בספטמבר 2011 הינם עולים, רובם קשישים, זאת לעומת 80% בשנת 2004. העלייה במספר הותיקים המקבלים סיוע לעומת ירידה בקרב העולים נובעת גם בעקבות הפיכה הדרגתית של העולים לותיקים.

הסיבות לירידה במספר מממשי המענקים במהלך השנים, נובעות מגורמים שונים בהם צמצום היקפי עלייה, קיצור משך זכאות לעולים, הקשחת כללי ביטוח לאומי, ביטול זכאות ליחידים נתמכים ומשפחות שלא צברו 1,400 נקודות, הגבלת הישובים הנכללים במסגרת זו וביטול זכאות אוטומטית לחסרי דירה ותיקים בארץ שצברו מעל 1400 נקודות ומשפחות חד הוריות.

גובה הסיוע בשכ"ד עומד בממוצע על כ- 800 ₪ לחודש המהווה כ- 25% משכר דירה חודשי ממוצע ארצי (כ- 3,130 ₪) לפי פרסומי הלמ"ס. המלצות ועדת טרכטנברג כללו תוספת סיוע של 160 מיליון ₪, תקציב זה הועבר למשב"ש.

מממשי מענק השתתפות בשכ"ד - סה"כ



אשראי מסובסד - ביצוע הלוואות מוכוונות לדיור - (לוח ד.4)

היקף הזכאים שמימשו סיוע בשנים האחרונות

מהם: חסרי דירה			מהם: חסרי דירה			שנה
ותיקים	עולים	סה"כ	ותיקים	עולים	סה"כ	
ממוצע חודשי			שנתי			
810	355	1,265	9,700	4,245	15,185	2005
690	355	1,200	8,275	4,250	14,410	2006
690	285	1,115	8,300	3,430	13,395	2007
590	270	970	7,090	3,210	11,630	2008
335	125	545	3,990	1,515	6,540	2009
120	75	280	1,465	875	3,355	2010
65	30	185	785	375	2,195	2011

במהלך השנים ניכרת ירידה מתמדת בהיקף מימוש הלוואות מוכוונות ע"י זכאים. הירידה הושפעה מהחמרה בתנאי הסיוע ומירידה במספר העולים שהגיעו לארץ. להלן מספר החלטות בולטות שהגבירו האטה במימוש:

- ביטול מענקים לזכאים ומענקים לפי חוק הנגב בשנת 2003,
- החמרה בסיוע לעולים בעקבות החלטה על קיצור משך הזכאות בשנת 2004,
- ביטול הזכאות לסיוע לבעלי ניקוד נמוך מ- 1,000 נקודות בשנת 2005.

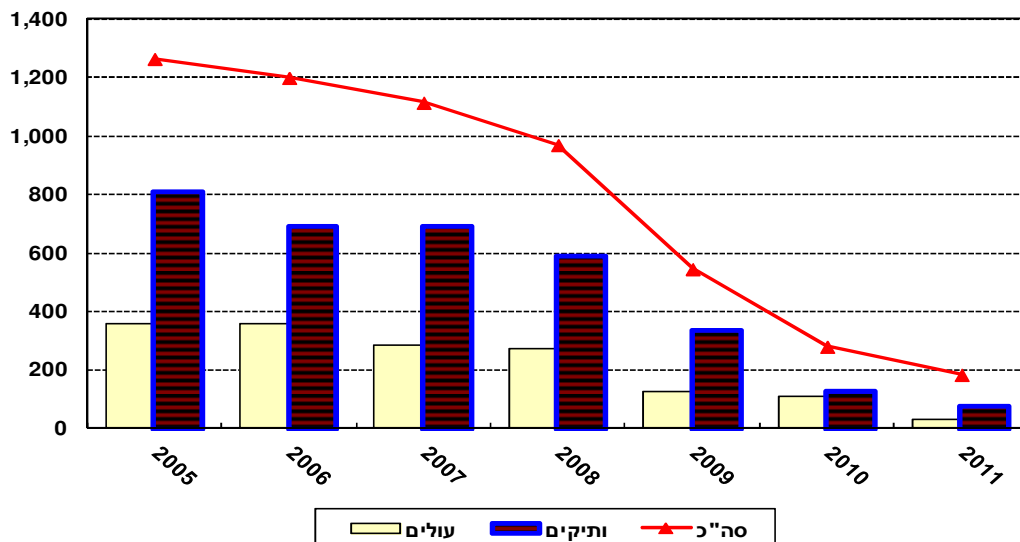
2010 מומשו כ- 3,355 משכנתאות, ירידה של כ- 48% לעומת ממוצע 2009. היקף המשכנתאות המוכוונות בשנת 2010 עומד על כ- 9% בלבד מהיקפן בשנת 2000 (כ- 38,500).

2011 בשנה זו מומשו כ- 2,195 משכנתאות בלבד, ירידה נוספת של כ- 35% לעומת שנה קודמת.

המשך הירידה במימושים על ידי זכאים, הושפע מהעדפת משכנתאות והלוואות בשוק החופשי בתנאים עדיפים בהשוואה להלוואות בריבית קבועה הניתנות על ידי המדינה ולפיכך הפכו את ההלוואות הממשלתיות לפחות רלוונטיות.

במסגרת תיקון לחוק הלוואות לדיור שאושר בכנסת, הופחתה הריבית לזכאים החל מה- 1.1.2012 ל- 3% בלבד. ההחלטה החדשה, תגדיל כדאיות מימוש הלוואות מדינה על ידי זכאי המשרד וכתוצאה מכך, צפוי גידול במימושים במהלך 2012.

**ממשי סיוע בשנים האחרונות
סה"כ, עולים וזוגות צעירים (ממוצע חודשי)**



11. היקף שיווק מלט - (לוח 1.ז)

א. היקף שיווק המלט: הנתונים מתקבלים מחברת נשר וכן על יבוא מרשות הנמלים.

להלן נתוני השיווק בשנים האחרונות וממוצע חודשי (באלפי טון):

ממוצע חודשי	סה"כ	תקופה
312	3,743	2005
326	3,907	2006
335	4,025	2007
342	4,110	2008
344	4,127	2009
368	4,410	2010
404	4,848	2011

ב. 2010-2005 עליה הדרגתית בהיקף שיווק המלט שהושפעה מהעליה הריאלית שחלה בהיקף ההשקעות בבנייה. בשנת 2010 שווקו כ- 4.4 מיליון טון, גידול של כ-7% לעומת שנה קודמת, ושל כ- 18% לעומת שנת 2005.

יבוא מלט: בשנים 2005 עד 2008 חלה ירידה של כ- 18% בהיקף **יבוא** המלט (351 ו- 288 אלפי טון, בהתאמה). הירידה הושפעה מעודפי ביקוש בעולם. בשנים 2009 ו- 2010 נרשמו היקפים דומים של כ- 587 אלף טון, מדובר בהכפלת היקף היבוא שהיה בשנת 2008 ועליה במשקלו לכ- 14% מסה"כ שיווק המלט (כ- 7% ב- 2008). הגידול ביבוא הושפע מעודפי היצע בעולם תוך ירידה בביקושים.

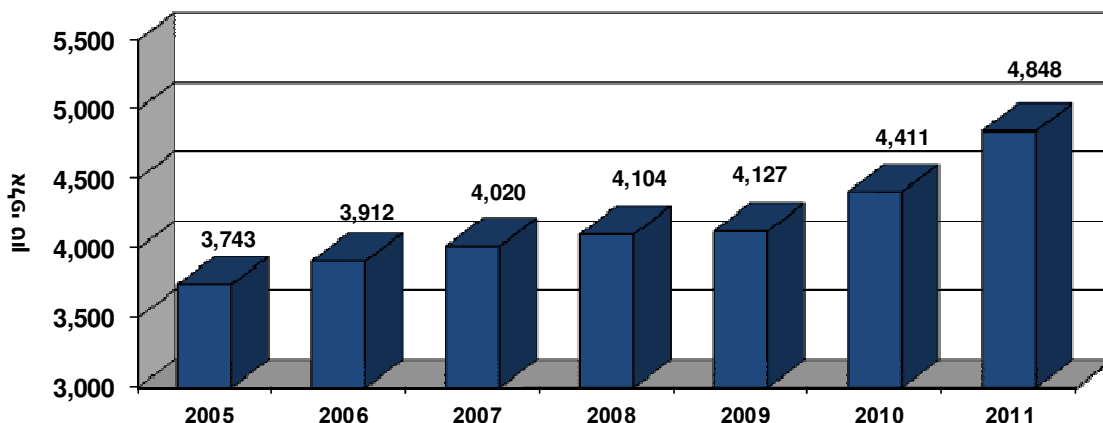
ג. 2011 בשנה זו שווקו 4.85 מיליון טון מלט, גידול של 10% בהשוואה לשנה קודמת. הגידול בשיווק המלט הושפע מהמשך מגמת הגידול בפעילות הענף.

יבוא מלט: בתקופה זו נמשך היקף היבוא הגבוה אשר הסתכם בכ- 720 אלף טון, גידול של 22% בהשוואה לשנה קודמת (590 אלף טון). משקל היבוא מסך שיווק המלט עלה לכ- 15% מסה"כ השיווק.

ד. הערות

- * הנתונים אינם כוללים את שיווק המלט לשטחי הרשות הפלשתינאית למעט מלט מיובא שחלק קטן ממנו מועבר לרשות.
- * שיווק המלט המקומי כולל מלט אפור בלבד בעוד שהיבוא כולל גם מלט לבן.

שיווק מלט באלפי טונות - שנים 2011-2005



12. השקעות בבנייה - (לוח 2.ז)

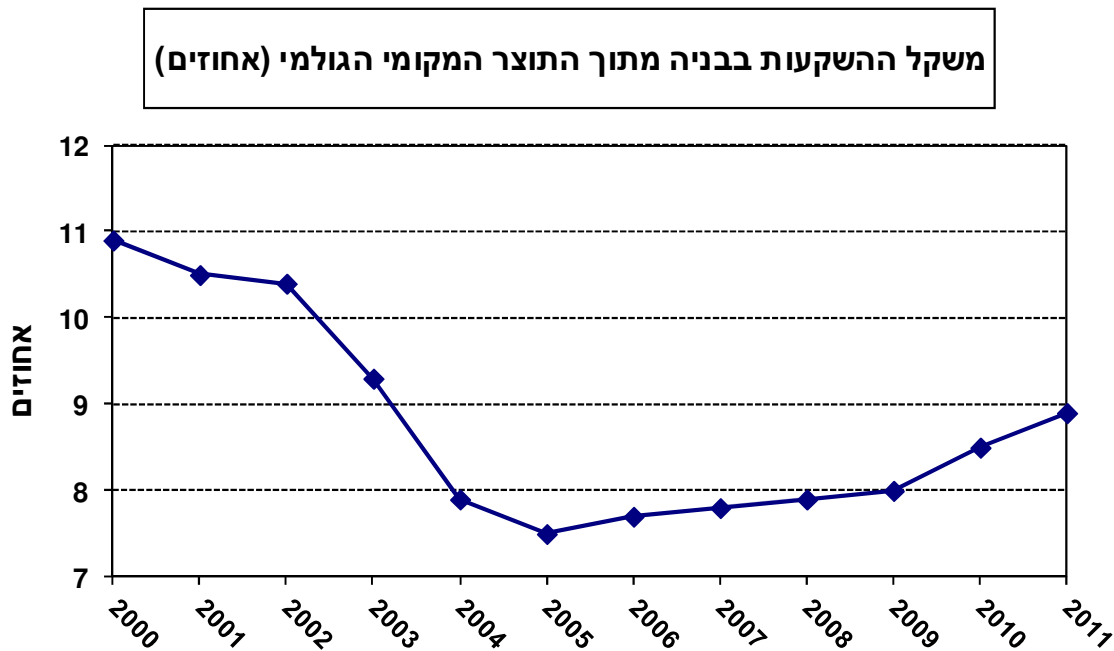
א. משקל ההשקעות בבנייה מתוך התוצר המקומי הגולמי

ה"השקעות בבנייה" כוללות השקעות בבנייה למגורים, השקעות בבנייה ליעדים שאינם מגורים וכן השקעות בתשתית (עבודות הנדסה אזרחית: סלילת כבישים, מסילות ברזל, הכשרת קרקע, הנחת צינורות מים, תיעול וביוב).

היקף ההשקעות בבנייה מהתמ"ג בשנים 2005-2009 היה יציב ועמד על כ- 7.5% עד 8.0%. החל בשנת 2010 ניכר גידול בהיקף ההשקעות מהתמ"ג לכ- 8.5%, וב- 2011 כ- 8.9% (נתון שאינו סופי). הגידול במשקל ענף הבנייה ביחס לסך התוצר מבטא בעיקר את הגידול בהתחלות הבנייה למגורים בשנים האחרונות, עם זאת, מדובר עדין בהיקפים נמוכים לעומת ראשית העשור הקודם (מעל 10% מהתמ"ג).

שנה	ההשקעות בבנייה כאחוז מהתוצר המקומי הגולמי	שיעור שינוי ריאלי שנתי בהיקף ההשקעות בבנייה
2005	7.5%	-0.6%
2006	7.9%	12.2%
2007	7.8%	3.3%
2008	7.9%	5.0%
2009	8.0%	2.4%
2010	8.5%	12.0%
2011	8.9%	9.3%

ב. השינוי בהשקעות בבנייה על פני השנים: החל משנת 2006 חל גידול ריאלי מתמשך בהיקף ההשקעות בענף הבנייה. בשנת 2010 חל גידול ריאלי בשיעור של כ- 12%, בהמשך, בשנת 2011 המשיכה מגמת הגידול בשיעור ריאלי של 9.3%. היקף ההשקעה במבנים ועבודות בנייה אחרות בשנה זו הינו כ- 85 מיליארד ש"ח, במחירים שוטפים.



ג. השקעות בבנייה למגורים מול השקעות בבנייה ליעדים אחרים והשקעות בתשתית

נתונים (לא סופיים) לשנת 2011, מצביעים כי מתוך סך ההשקעות בבנייה, משקל ההשקעות בבנייה למגורים, עלה לכ-61%; ההשקעות בבנייה שלא למגורים (מסחר, שירותים, תעשייה, מוסדות ציבור וכו') מהוות כ-22% ואילו היתרה כ-17%, הינה עבודות תשתית (סלילת כבישים, הנחת צינורות מים, תיעול, ביוב וכו').

השקעות בבנייה למגורים: משקל ההשקעות בבנייה למגורים מתוך סך ההשקעות בבנייה במגמת עלייה בשנים האחרונות והגיע לכ-61% בשנת 2011 לאחר שעמד על 53% בשנת 2007. העלייה בתקופה זו, נובעת מגידול בהשקעות בבנייה למגורים תוך תנודות בהשקעות שלא למגורים.

בהיקפי ההשקעות למגורים חל גידול ריאלי מדי שנה, החל משנת 2005 ובמיוחד מאז 2008. בשנים 2010-2011 חל גידול ריאלי של כ-13% מידי שנה והיקף ההשקעות בשנה האחרונה הסתכם בכ-51 מיליארד ש"ח (במחירים שוטפים).

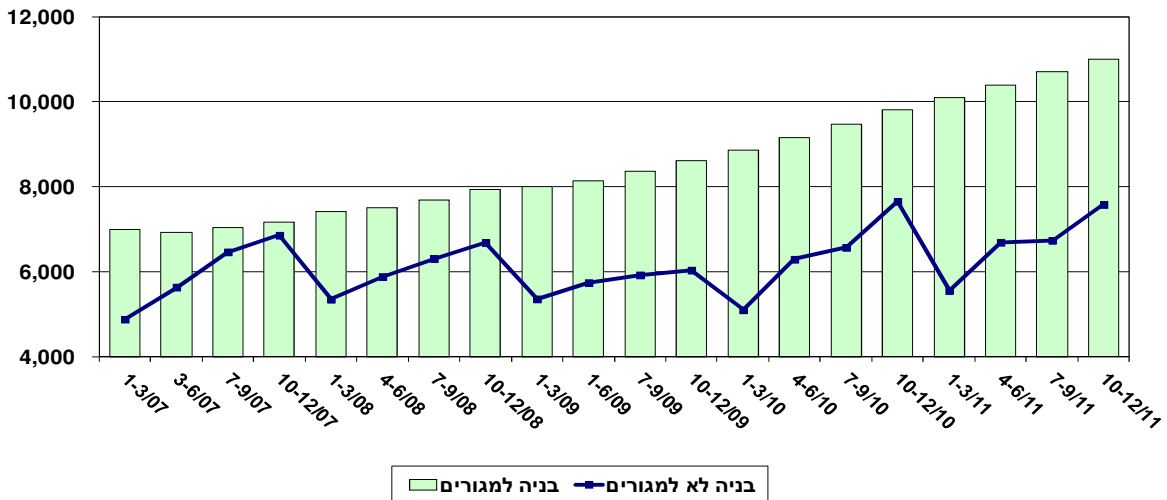
ההשקעות בבנייה ליעדים שאינם מגורים, כולל השקעות בתשתית⁽¹⁾: בשנים 2008 ו-2009 חלה ירידה ריאלית בהיקף ההשקעה בבנייה ליעדים שאינם מגורים. אך בשנת 2010, גדל היקף ההשקעות והגיע לכ-31 מיליארד ש"ח (במחירים שוטפים), גידול ריאלי של כ-11.2% לעומת שנה קודמת. בשנת 2011 המשיכה מגמת הגידול בשיעור ריאלי של 4% לרמה של כ-34 מיליארדי ש"ח (במחירים שוטפים).

משקל ההשקעות בתשתיות בשנת 2011 ירד לכ-17% בלבד מתוך סה"כ ההשקעות בבנייה, לאחר שהגיע לכ-22% בשנים 2006-2007.

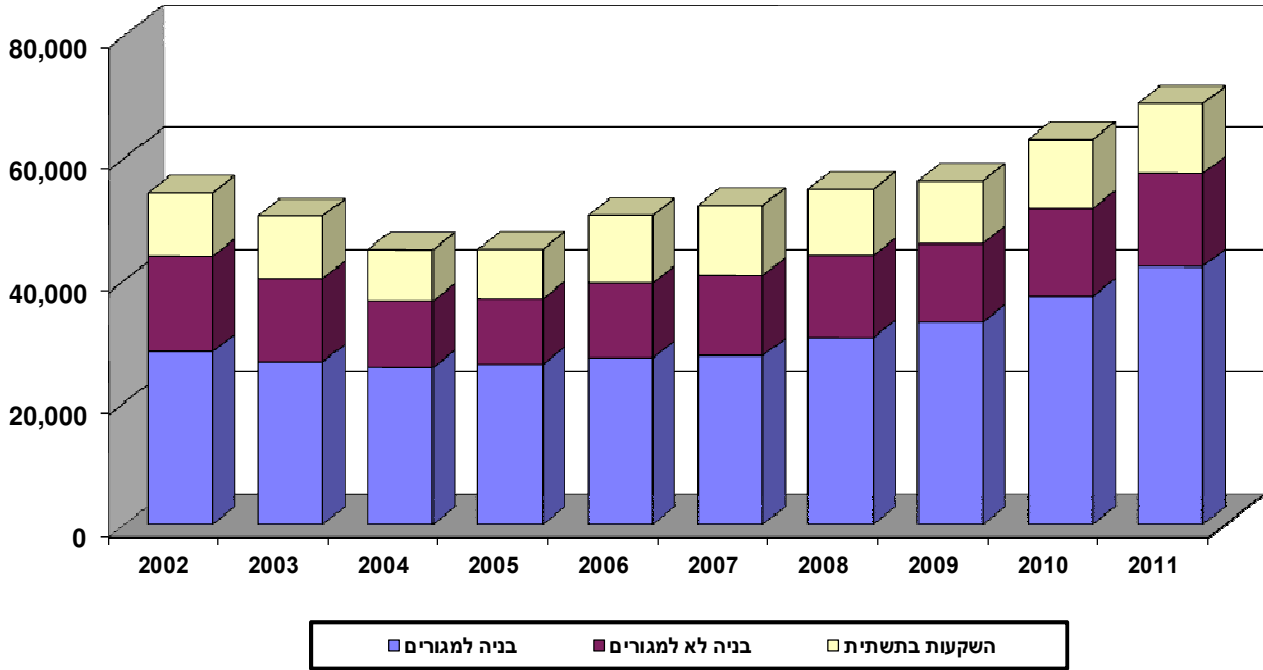
השקעות בבנייה למגורים כאחוז מסה"כ ההשקעות בבנייה	השקעות בבנייה לפי יעודים שעורי שנוי כל שנה לעומת קודמתה			שנה
	ליעדים אחרים ⁽¹⁾	למגורים	סה"כ	
58%	-4.0%	2.0%	-0.6%	2005
54%	23.7%	3.9%	12.2%	2006
53%	5.4%	1.5%	3.3%	2007
56%	-1.4%	10.8%	5.0%	2008
59%	-4.8%	8.3%	2.4%	2009
59%	11.2%	12.7%	12.0%	2010
61%	3.8%	13.2%	9.3%	2011

(1) כולל השקעות במבנים שאינם למגורים (בתי הארחה, מסחר, שירותים וכו') והשקעות בתשתית כמוגדר לעיל.

השקעות בבניה - נתונים רבעוניים - מיליוני ש"ח במחירי 2005

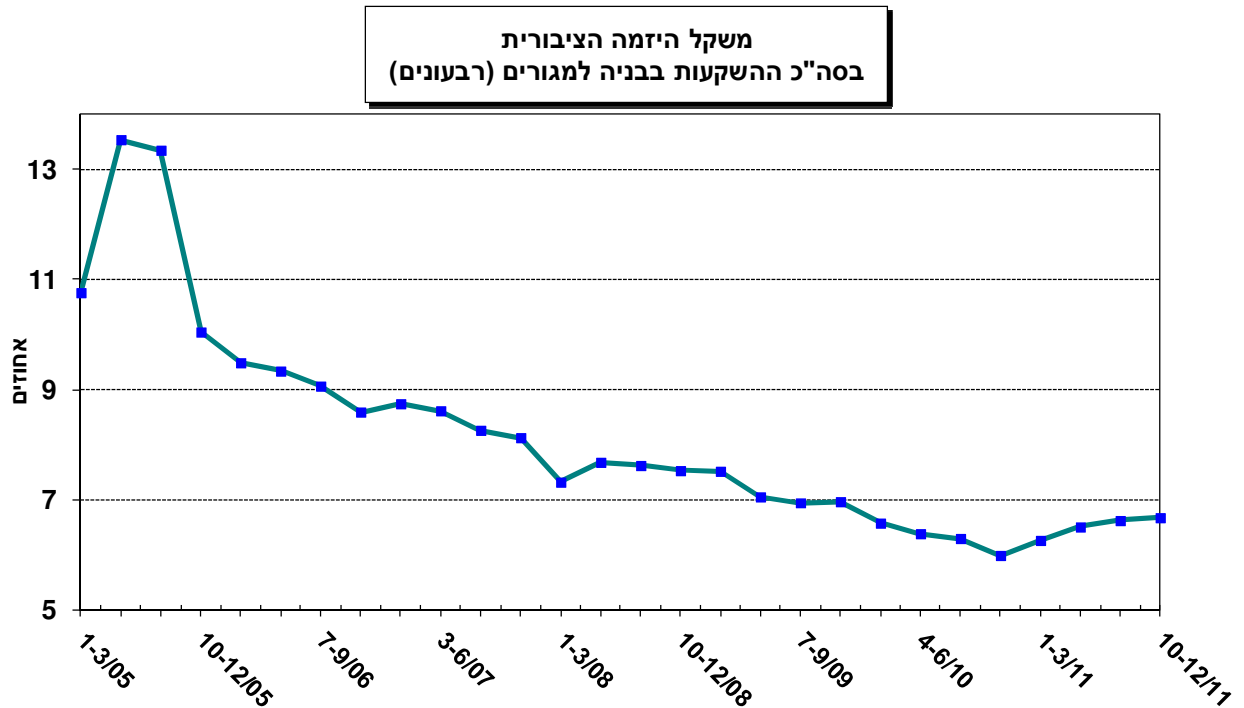


התפלגות השקעה הגולמית בבינוי
מחירי 2005 - מיליוני ש"ח



ד. בנייה למגורים – שיעור ההשקעות בבנייה ביזמה ציבורית מסך הבנייה למגורים

כפי שנראה בגרף להלן, מאמצע 2009 ירד משקל הבנייה הציבורית מתוך סך ההשקעות הבנייה למגורים מתחת ל-7%, ומאז משקלו נע בטווח 6%-7%, מראשית 2011 מסתמנת עלייה מסוימת.



13. השקעות בכבישים

השקעות בכבישים – כוללות התחלות וגמר סלילת כבישים חדשים, שיקום והרחבה של כבישים קיימים וכן גשרים, מחלפים וכו'. נכללות ההשקעות מטעם הגופים הבאים: הרשות הלאומית לדרכים (בינעירוני), רשויות מקומיות (עירוני) וכן משרד התחבורה, קרן קיימת, חברת דרך ארץ, נתיבי איילון, הנתיב המהיר בכביש ירושלים תל אביב, ומנהרות הכרמל.

2010: בשנה זו עמד היקף ההשקעות על כ-5 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, היקפים דומים לשנה קודמת (ירידה ריאלית של כ-1%). בשנת 2009 נרשמה ירידה חדה שהושפעה במיוחד מסיום העבודות בכביש חוצה ישראל (קטע צפוני) ובכביש 431.

2011: היקף ההשקעות בכבישים הסתכם ב-5.15 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, צמצום ריאלי של 3% לעומת שנה קודמת, זאת על רקע סיום פרויקט מנהרות הכרמל בסוף שנה קודמת וירידה בהיקפי הפעילות במסגרת כביש חוצה ישראל.

השקעות בכבישים - מיליוני ש"ח - מחירי 2005

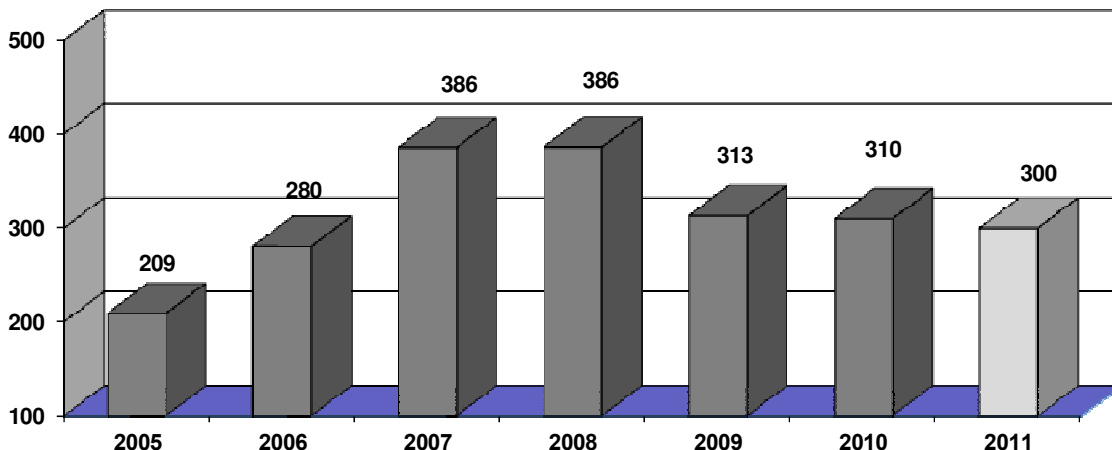
נתונים שנתיים		
שנה	סה"כ	% שינוי*
2005	2,506	-19%
2006	3,363	34%
2007	4,628	38%
2008	4,633	0.1%
2009	3,756	-19%
2010	3,715	-1%
2011	3,600	-3%

*לעומת שנה קודמת

נתונים רבעוניים		
רבעון	סה"כ	% שינוי*
2008	I	992
	II	1,163
	III	1,088
	IV	1,391
2009	I	905
	II	956
	III	915
	IV	980
2010	I	686
	II	891
	III	932
	IV	1,206
2011	I	752
	II	950
	III	912
	IV	987

*לעומת רבעון מקביל בשנה קודמת

השקעה בכבישים ממוצע חודשי במחירי 2005, מיליוני ש"ח



14. תעסוקה בענף הבנייה (לוח ה.2)

א. סה"כ מועסקים בבנייה

ממוצע המועסקים בענף הבנייה 2011: על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביחס לתושבי ישראל וע"פ היתרים שניתנו בהחלטות ממשלה לעובדי שטחים זרים, הגיע היקף המועסקים המדווחים ל- 205.7 אלפי מועסקים (לא כולל עובדים שאינם מדווחים או ללא היתר וכולל היתרים להעסקת פלשתינאים בבניה בשטחי יו"ש). היקפים אלו גבוהים בכ- 4% מהממוצע בשנת 2010 (197.1 אלפי מועסקים). למעשה, בשנים 2007 עד 2009 היקף המועסקים בענף נע בטווח של כ- 178 עד 185 אלף והחל משנת 2010 בולט גידול במספר המועסקים ותושבי ישראל ותוספת היתרים לעובדים תושבי שטחים.

להלן פירוט הרכב המועסקים הממוצע בענף הבנייה בשנת 2011

סה"כ (באלפים)	סה"כ	אחוזים
162.5	תושבי ישראל (יהודים ולא יהודים)	79%
35.2	עובדים מהשטחים	17%
8.0	עובדים מחו"ל	4%
205.7	סה"כ	100%

הערות:

1. המקור למועסקים תושבי ישראל הינו סקרי כח אדם של הלמ"ס ואילו הנתונים על עובדים מהשטחים ומחו"ל הינם בהתאם למכסות הידועות ע"פ החלטות הממשלה.
2. המכסה לעובדים מהשטחים עומדת על 19,500 היתרים מהם 4,000 שאושרו ב- 2011 (נתוני רשות האוכלוסין, ההגירה ומעברי הגבול) וכן 18,500 היתרים בטחוניים לתעסוקה בבנייה ביו"ש (נתוני מתאם הפעולות בשטחים).

ב. מועסקים שאינם תושבי ישראל והרכב המועסקים

פועלים מהשטחים: כניסת פועלים מהשטחים הינה בהתאם למכסות. המכסות כוללות היתרים לעובדים בישראל ובשטחי יו"ש. בשנים האחרונות חלה עליה איטית בהיקף המכסות וכיום הוקצו היתרים לכ- 35.2 אלף פועלים מהשטחים. היתרים אלו כוללים תוספת של 4,000 עובדים שאושרו ב- 2011 לעבודה בענף הבנייה והיתרים לתעסוקה בבניה בשטחי יו"ש.

פועלים מחו"ל: עפ"י מדיניות הממשלה, חל במהלך השנים צמצום ניכר במכסת העובדים הזרים במשק ובמיוחד בענף הבנייה. עם זאת, לפי החלטת ממשלה 3453 (המתקנת החלטה קודמת מספר 2080 מיום 15.7.10) בענין עידוד תעסוקת ישראלים ומכסות עובדים זרים בענף הבנין, הואט קצב צמצום המכסה והיא לא תעלה על 8,000. המכסה תפחת בהדרגה, מיום ה- 1.7.2014 5,000 פועלים ומה- 1.7.2015 2,000, כאשר בראשית ינואר 2016 יוקצו היתרים לעובדים זרים בבנין רק עבור מומחי חוץ.

כן נקבע כי בנוסף לעובדים הזרים בענף הבניין השוהים כיום בישראל, אשר ניתן יהיה להאריך את שהייתם בישראל, יפעל שר הפנים להבאת עובדים זרים לענף הבניין לצורך החלפת העובדים שיצאו את ישראל.

כיום שוהים בישראל כ- 5,000 זרים בהיתר בענף הבניה. השלמת המכסה ל- 8,000 פועלים, צפויה להתבצע באמצעות עובדים זרים שיגיעו לישראל מבולגריה ורומניה במסגרת הסכמים בילטרליים ובחירת העובדים מתוך מאגר שיעמידו מדינות אלו.

משקל המועסקים בענף לפי תת קבוצות: החל משנת 2007 משקל המועסקים בענף שהינם תושבי ישראל נע בטווח שבין 79% לבין 82%. בשנת 2011 הגיע משקל המועסקים תושבי ישראל בענף לכ- 79% והיתר כ- 21% מועסקים שאינם תושבי ישראל (לפי היתרים ולא כולל פועלים שאינם מדווחים).

בקרוב העובדים שאינם תושבי ישראל ניכרת תחלופה בין עובדים מחו"ל אשר ההיתרים עבורם צומצמו במהלך השנים בהתאם למדיניות הממשלה ובמקביל, חל גידול בהיתרים לעובדים תושבי השטחים (כולל היתרים שניתנו להעסקת פלשתינאים בענף הבנייה באיו"ש). בשנת 2011 נבלמה מגמת צמצום ההיתרים לעובדים מחו"ל והוגדלה המכסה לתושבי השטחים.

להלן טבלה המציגה את הרכב המועסקים בענף הבנייה לפי תת קבוצות ולפי שנים :

משקל הפועלים הזרים (שטחים + חו"ל)	מועסקים בענף הבנייה (אלפים) כולל תושבי שטחים ומחו"ל המועסקים בהיתר בלבד				שנה
	עובדים מחו"ל	תושבי שטחים	תושבי ישראל	סה"כ	
18%	15.0	17.8	150.2	183.0	2007
18%	12.0	22.2	150.7	184.9	2008
19%	9.0	25.6	143.6	178.2	2009
18%	8.0	31.7	157.4	192.1	2010
21%	8.0	35.2	162.5	205.7	2011

ג. מועסקים תושבי ישראל - סה"כ ועבודות רטובות

סה"כ מועסקים תושבי ישראל - הנתונים על המועסקים תושבי ישראל מקורם בסקרי כח אדם של הלמ"ס. החל משנת 2005 חל גידול במספר המועסקים תושבי ישראל בענף הבנייה, מכ- 127.1 אלף לכ- 162.5 אלף ב- 2011, מדובר בתוספת של 35.4 אלף מועסקים המהווים גידול של כ- 28%. גידול במספר המועסקים בתקופה זו חל מדי שנה (למעט בשנת 2009). הגידול בשנת 2011 מושפע מגידול בהתחלות הבניה במשק במיוחד בשלוש השנים האחרונות ותוספת מצומצמת של פועלים שאינם ישראלים.

מועסקים תושבי ישראל בעבודות רטובות (בנאים, רצפים, טיחים, ברזלנים וטפסנים)
בשנים 2005 עד 2008 חלה עליה במספר המועסקים בעבודות רטובות מכ- 31.9 אלף לכ- 43.1 אלף עובדים, תוספת של 11.2 אלף המהווים גידול של כ-35%. בשנת 2009 ירד מספר המועסקים בעבודות רטובות ל-35.5 אלף, ירידה של 7.6 אלף עובדים המהווים ירידה של כ-18%. בשנת 2010 המשיך ועלה מספר המועסקים בעבודות רטובות וב- 2011 הגיע ל-41.3, תוספת כ- 5,800 עובדים לעומת שנת 2009 המהווים גידול של כ- 16%.

משקל המועסקים בעבודות הרטובות מסה"כ המועסקים בענף נע במהלך השנים הנסקרות בטווח שבין 25% לבין 29%, ובשנת 2011 עמד על 25%.

להלן טבלה המציגה את הנתונים (באלפים) :

2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	
162.5	157.4	143.6	150.7	150.2	134.4	127.1	סה"כ מועסקים
41.3	40.7	35.5	43.1	41.4	36.0	31.9	מזה עבודות רטובות
25%	26%	25%	29%	28%	27%	25%	משקל עבודות רטובות

מועסקים לא יהודים תושבי ישראל

בשנת 2011 עלה מספר המועסקים שאינם יהודים בענף לכ- 81.1 אלף לעומת 73.6 בשנת 2010, גידול של 10%. בהשוואה לשנת 2005, אז מספרם עמד על 54.5, מדובר בתוספת של כ- 49% המהווים 26.6 אלף עובדים. **תוספת העובדים שאינם יהודים, במצטבר משנת 2006, מהווה כ- 75% מסה"כ תוספת העובדים בענף.**

משקל העובדים שאינם יהודים כ- 50% מסה"כ המועסקים בענף בשנת 2011 (לעומת כ- 43% בשנת 2005).

במקצועות הרטובים הגיע מספר המועסקים הלא יהודים תושבי ישראל לכ- 31.8 אלף בשנת 2011 לעומת 22.4 אלף בשנת 2005, תוספת של כ- 42%. העובדים שאינם יהודים מהווים כ- 77% מסה"כ המועסקים בעבודות הרטובות (לעומת כ- 70% בשנת 2005).

להלן טבלה המציגה את הנתונים (באלפים):

2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	
81.1	73.6	66.9	68.8	69.4	61.7	54.5	סה"כ מועסקים לא יהודים
50%	47%	47%	46%	46%	46%	43%	משקל מסה"כ המועסקים
31.8	32.4	25.6	30.4	29.9	25.7	22.4	סה"כ עבודות רטובות
77%	80%	72%	71%	72%	71%	70%	משקל מסה"כ המועסקים בעבודות רטובות
39%	44%	38%	44%	43%	42%	41%	משקל עבודות רטובות מסה"כ מועסקים לא יהודים

ד. סקר חברות בנק ישראל

מסקר החברות של בנק ישראל (המציג מדד חומרת מגבלות ביקוש והיצע בסולם של 0-4, כלומר מרמה של מגבלה אפסית לרמת מגבלה בחומרה מקסימאלית), לרבע הרביעי של 2011 עולה, כי החברות בענף הבנייה עדיין מדווחות על מחסור חמור בעובדים מקצועיים בדרגה 2.6, אם כי ישנה ירידה מסוימת ביחס לרבעון השני בו הגיע מגבלה זו לשיא של 2.7, זאת בהשוואה לרבעון הראשון של 2010 בה עמדה חומרת מגבלת העובדים על 1.9 בלבד.

להלן פירוט המגבלות לביצוע פעילות בענף הבנייה, ע"פ נתוני בנק ישראל (נתונים רבעוניים):

2011				2010				רבעון
VI	III	II	I	VI	III	II	I	
2.2	1.8	1.3	1.2	1.3	1.4	1.7	1.5	מגבלות הביקוש היקף הביקוש
1.3	1.5	1.1	1.2	1.3	0.9	1.1	1.1	מגבלות ההיצע מחירי התשומות
1.9	1.6	1.1	1.1	1.1	1.5	1.1	1.0	קשיי המימון
2.6	2.4	2.7	2.5	2.4	2.1	2.0	1.9	המחסור בעובדים מקצועיים
0.3	0.4	0.5	0.5	0.4	0.5	0.2	0.4	המחסור בציוד ומכונות
2.4	2.8	2.7	2.7	2.9	2.2	2.5	1.9	מחירי הקרקעות

ה. סקר משרות פנויות – למ"ס

סקר משרות פנויות של הלמ"ס לפי משלחי יד מצביע על גידול מתמשך בממוצע מספר המשרות הפנויות בענף הבינוי ובמשקלן מסה"כ המשרות הפנויות במשק. החל מהרבעון השני של 2010 חלה עלייה עקבית במספר המשרות הפנויות בענף הבנייה, מרמה של כ- 3,800 לכ- 13,100 ברבעון האחרון של 2011, גידול מצטבר של כ-245% וביקוש נוסף ל- 9.3 אלף עובדים. משקל המשרות בענף הבינוי מסה"כ המשרות הפנויות עלה לכ- 20% ברבעון הרביעי של 2011 (לעומת כ- 9% ברבעון הראשון בשנת 2010).

להלן נתונים רבעוניים על היקף המשרות הפנויות במשק ובענף הבינוי (אלפים):

רבעון	סה"כ משרות פנויות	משרות פנויות בבינוי	משקל המשרות הפנויות בבינוי מסה"כ המשרות הפנויות
7-9/2009	45.4	5.4	12.0%
10-12/2009	40.5	4.1	10.2%
1-3/2010	42.2	3.8	9.0%
4-6/2010	53.9	5.6	10.3%
7-9/2010	57.5	6.2	10.7%
10-12/2010	60.7	7.8	12.9%
1-3/2011	61.2	8.2	13.5%
4-6/2011	66.3	10.3	15.6%
7-9/2011	67.2	11.8	17.6%
*10-12/2011	66.1	13.1	19.8%

* נתוני החודשיים האחרונים הינם ארעיים

נתונים מפורטים לפי משלח יד מצביעים על היקף של כ- 6,300 משרות פנויות במקצועות הרטובים בענף הבנייה (מדובר בבנאים, רצפים, טייחים, ברזלנים וטפסנים). מקצועות אלו הם ממשלחי היד בהם ניכר מחסור חמור בעובדים, משקלם כ- 1.4% מכלל המועסקים וכ- 10% מבין המשרות הפנויות.

15. שכירים בנינוי - דיווחי המעסיקים לביטוח לאומי (לוחות ה.3, ה.4)

א. משרות שכיר בנינוי (לוח ה.3)

הסבר: הנתונים מתבססים על עיבודי הלמ"ס לנתוני המעסיקים כפי שדווחו למוסד לביטוח לאומי. נתונים אלה שונים מהמוצג בסעיפים קודמים על כח אדם בבנייה מאחר ואינם מקיפים את כל המועסקים בענף.

הנתונים כוללים רק את השכירים בענף המדווחים לביטוח לאומי ועבורם נשמרים תנאי שכר נאותים וכן זכויות סוציאליות. יתכן וקבוצה זו כוללת אף עובדים ללא היתר באופן חלקי. כמו כן, עוסקים הנתונים **במשרות** שכיר ולא במספר **השכירים** כך ששכיר שהועסק ביותר ממשרה אחת יתכן ונכלל מספר פעמים.

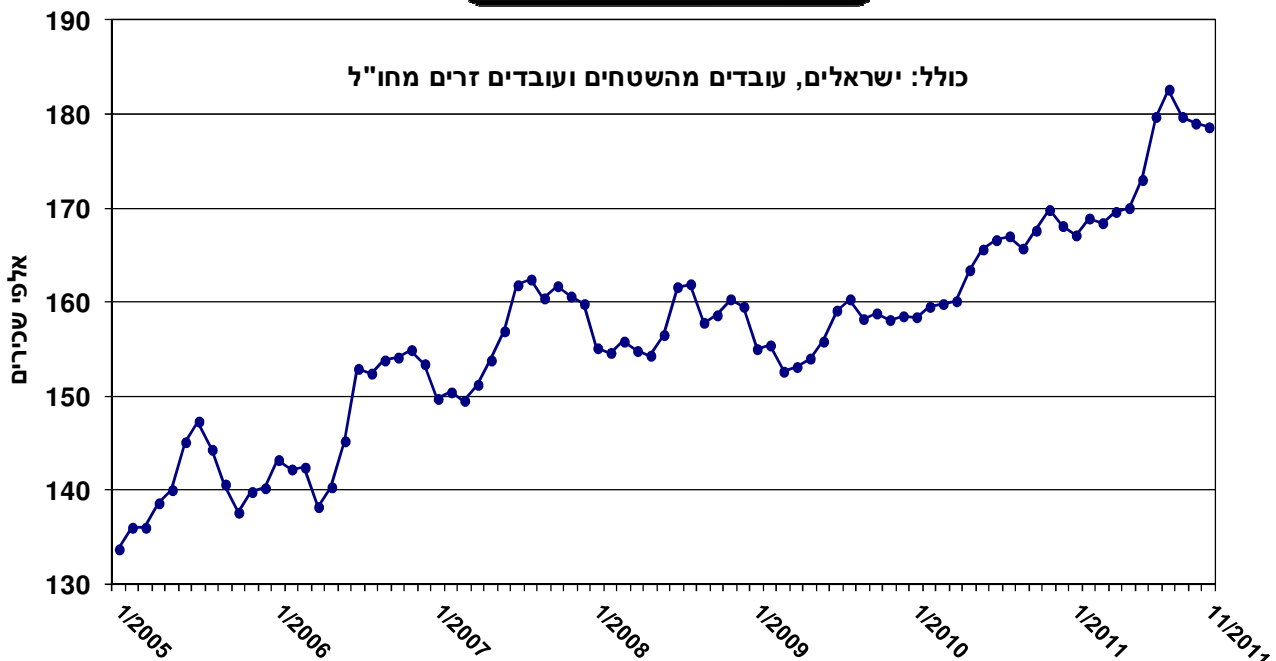
בשנת 2005 מספר משרות השכיר בבנייה הגיע לכ- 140 אלף ומאז חלה בד"כ מגמת גידול מדי שנה (למעט בשנת 2009). בשנת 2006 מדובר בכ- 147.8 אלף ובשנים 2007 עד 2009 נרשם היקפים דומים של כ- 156,900 בממוצע בשנה. בשנת 2009 היקף משרות השכיר בבניה עמד על כ- 5.4% מסה"כ משרות השכיר במשק.

2010: 164.3 אלף משרות שכיר בממוצע חודשי, המשך מגמת הגידול במספר משרות השכיר בענף ותוספת של כ- 5% לעומת ממוצע 2009.

1-11/2011: 174.2 משרות שכיר בממוצע חודשי, עליה של כ-6% לעומת הממוצע החודשי ב-2010. בהמשך לשנה קודמת, מספר משרות השכיר המשיך לגדול כמעט מידי חודש, והגיע לשיא של 182.6 משרות בחודש אוגוסט, מאז חלה ירידה קלה ובנובמבר הגיע היקף המשרות ל- 178.6 אלף.

החל משנת 2008 ועד ראשית 2011 משקל משרות השכיר בנינוי עמד על כ- 5.4% מסה"כ משרות השכיר במשק. בחודש אוגוסט 2011 משקל זה עלה לרמה של 5.8%, לאחר מכן ירד מעט ובנובמבר עמד על 5.6%.

**תעסוקת שכירים בנינוי
2011-2005**



ב. שכר חודשי ממוצע למשרת שכיר בענף הבנייה - (לוח ה.4)

ינואר - נובמבר 2011 רמת השכר החודשי הממוצעת למשרת שכיר בענף הבנייה במחירים שוטפים, כולל עובדים מהשטחים ומחוו"ל, הגיעה בתקופה זו ל- **7,345** ש"ח (ישראלים בלבד – **7,790** ש"ח) גידול ריאלי של **1.3%**, ביחס לממוצע שנה קודמת.

בתקופה זו, היווה השכר בענף הבנייה (כולל עובדים מהשטחים ומחוו"ל), כ-**86%** מממוצע השכר במשק (כ- **8,530** ש"ח).

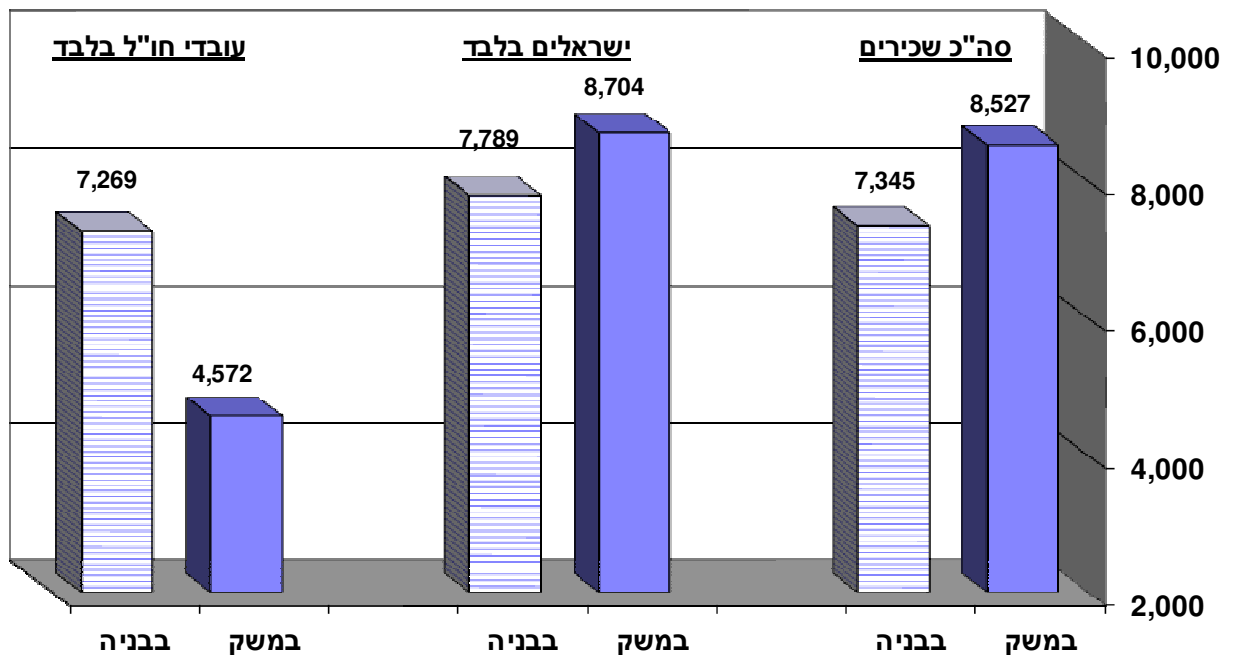
השכר של **העובדים הישראלים** בלבד בבנייה גבוה יותר ועמד בתקופה זו על כ-**7,790**, כ- **89%** מממוצע השכר (של ישראלים בלבד) בכל המשק.

השכר הממוצע למשרת שכיר של **עובדים תושבי חו"ל**, בענף הבנייה עומד על כ- **7,270** ש"ח במחירים שוטפים. **עליית שכר ריאלית של כ-13%** לעומת שכרם בשנת 2010. שכר זה גבוה בכ- **60%** מהשכר הממוצע של עובדים תושבי חו"ל בכלל המשק (**4,570** ש"ח).

רמת השכר של עובדים מחוו"ל בענף הבנייה בתקופה זו עמדה על כ- **93%** מהשכר הממוצע של תושבי ישראל באותו ענף, יש לציין כי פער השכר בין שכירים ישראלים לשכירים תושבי חו"ל בענף הבנייה הולך ומצטמצם בשנים האחרונות.

החל משנת **2008** ניכרת עליה בשכר העובדים בענף הבנייה ביחס לשכר הממוצע במשק (מ- **84%** בשנת 2008 ל- **86%** ב- 2011). נראה כי הגורם המשמעותי לעליית השכר הינו גידול בביקוש לעובדים בבנייה ובמיוחד בבניה למגורים שמשקלה מסה"כ התמ"ג עלה (מכ- **4.4%** לכ- **5.5%**).

ממוצע השכר במשק ובבניה: סה"כ, ישראלים ועובדים מחו"ל
ממוצע חודשי ינואר - נובמבר 2011 - ערכים שוטפים



16. מחירי דירות ומדדים

א. מדד מחירי דירות

הלמ"ס מפרסמת את השינויים הישירים במחירי דירות במסגרת מדד מחירי דירות שאינו חלק ממדד המחירים לצרכן או ממדד הדיור. המדד משקף את מחירי הדירות בפועל ונתוניו מבוססים על המחירים שנקבעו בעסקות בדירות (חדשות ויד שנייה) כפי שדווחו למס שבח ומס רכישה ב-67 יישובים ולאחר ניפוי עסקות בהם נתונים בלתי סבירים.

נתוני המדד הינם דו חודשיים, מתקבלים בפיגור לעומת חודש פרסום מדד המחירים לצרכן (חסר של כחודש) והנתונים המתפרסמים לשלושת החודשים האחרונים, הינם ארעיים. הסיבה לכך נעוצה בכללי הדיווח למס רכישה, המאפשרים דיווח עד 50 יום ממועד ביצוע העסקה. הנתונים הסופיים, לאחר ביצוע כל התיקונים מתקבלים, למעשה, לאחר כארבעה חודשים.

בשנים 2007-2000 חלה ירידה ריאלית במחירי דירות (בניכוי מדד המחירים לצרכן) עפ"י מדד זה בשיעורים משתנים ובשיעור מצטבר של כ-20%.

2010-2008: בשלוש השנים הללו חלה עליית מחירים משמעותית (בממוצע שנתי) בשיעור מצטבר של 43.9% נומינלית, וכן כ-29.6% ריאלית, בהתאמה.

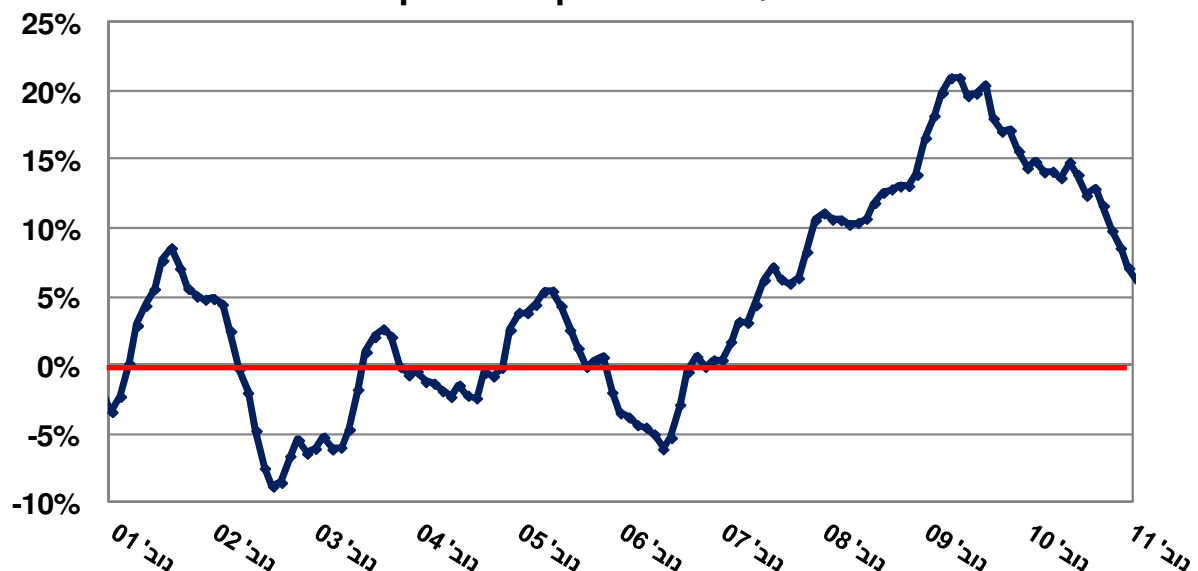
1-11/2011: בחודשים ינואר - יולי המשיכה מגמת עליית המחירים, אך באוגוסט עד נובמבר, לראשונה מאז דצמבר 2008, נרשמו ירידות מחירים בשיעור מצטבר של 1.4%. בנובמבר נרשמה שוב עלייה (מדובר בנתוני מדד ינואר שפורסם ב-15.2.11 וכולל את מחירי הדירות לפי נתון דו חודשי לנובמבר - דצמבר 2011). סה"כ בחודשים ינואר-נובמבר 2011 חלה עלייה של 10.6% נומינלית ושל 7.1% ריאלית, לעומת ממוצע 2010.

ב. מגמות במחירי דירות

שינויים נומינליים במחירי הדירות - נתונים שנתיים

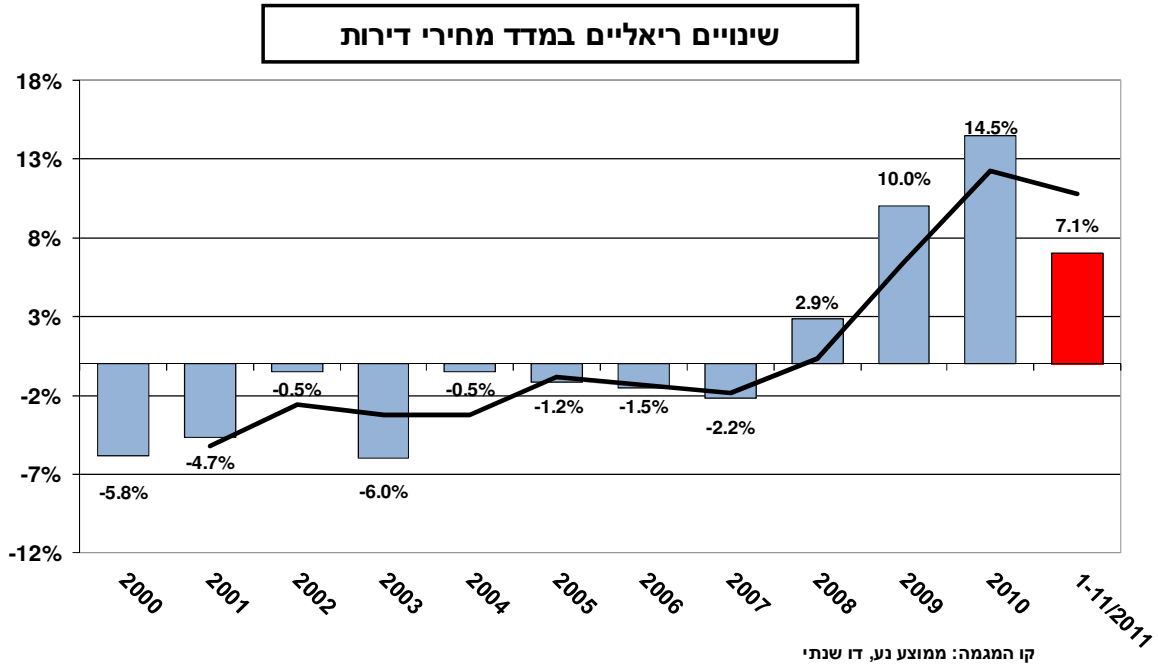
הגרף מציג את מגמת שינוי מחירי הדירות על פי חישוב נע של 12 חודשים. ניתן לראות כי, שינוי המגמה בקצב ירידת המחירים חל ביולי 2007 ובאוקטובר שנה זו החלה מגמת עלייה, אשר הלכה והתעצמה עד יוני 2010, לאחר מכן החלה התמתנות בקצב עליית המחירים. ב-12 החודשים האחרונים הסתכמה עלית מחירי הדירות בכ-6.1%.

מגמת השינוי במחירי הדירות כל חודש לעומת חודש מקביל שנה קודמת



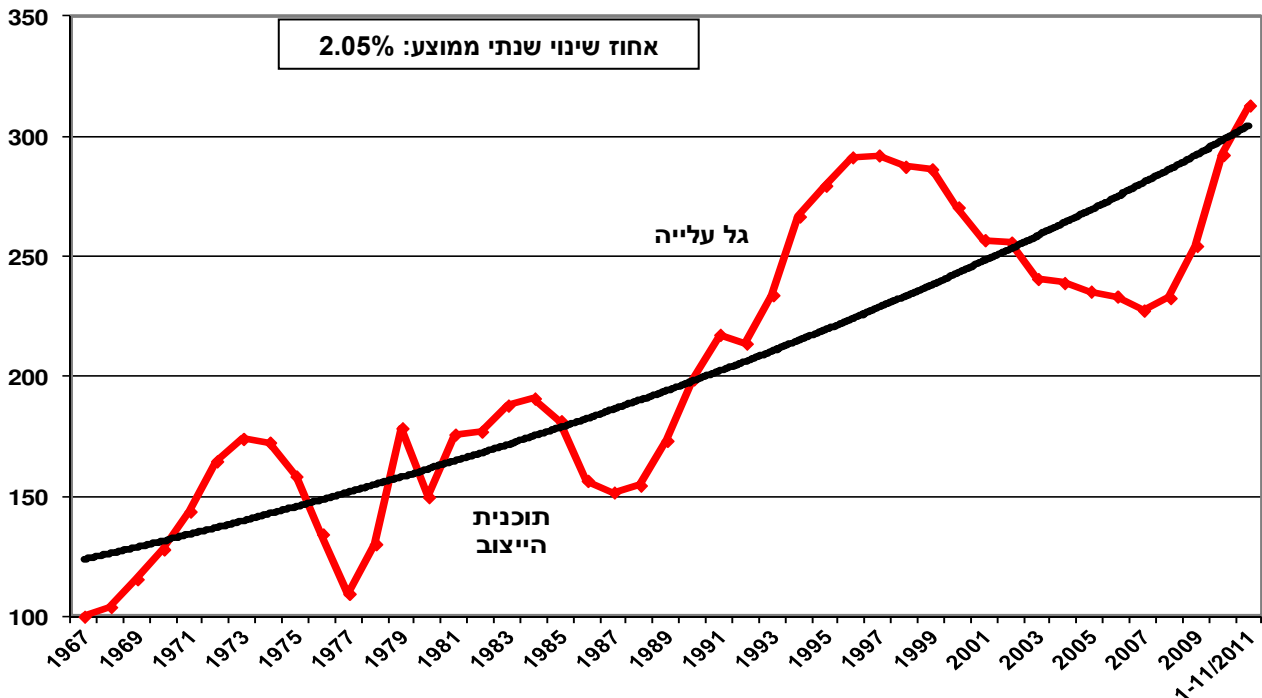
שינויים ריאליים במחירי הדירות משנת 2000 עד נובמבר 2011

ירידה מחירים ריאלית רצופה נרשמה החל משנת 2000 ועד שנת 2007, בשיעור מצטבר של כ-20%. משנת 2008 השתנתה המגמה והחלה עליית מחירים ריאלית עקבית שהסתכמה - עד נובמבר 2011 - בכ-39%.



שינויים ריאליים במחירי הדירות בטווח הארוך

קצב עליית המחירים הריאלית עי"פ מגמה ארוכת טווח מאז שנת 1967 הוא כ-2% לשנה (אומדן שנתי ממוצע המתקבל מהרצת גרסיה לוגריתמית על מדד ריאלי של מחירי דירות בבעלות). כפי שנראה בגרף, למרות העלייה החדה מ-2008 (39% ריאלית), עדיין רמת המחירים לא חורגת מקו המגמה ארוך הטווח באופן משמעותי. בחודשים ינואר-נובמבר 2011 רמת המחירים גבוהה בכ-3% בלבד מקו מגמה זה, זאת לעומת פער חיובי של כ-29% בשנת 1997 ופער שלילי של כ-19% ב-2007.



ג. ריכוז שינויים במחירי דירות לפי מדד מחירי דירות (למ"ס) כולל השוואה בנ"ל

מאז שנת 2008 ועד נובמבר 2011, עלו מחירי הדירות ב-59% נומינלית, וב-39% ריאליית בניכוי מדד המחירים לצרכן. בניכוי מדד תשומות הבניה עלו מחירי הדירות ריאליית בכ-44%.

שיעורי שינוי נומינלי וריאלי במחירי דירות (ממוצעים) על פי מדד מחירי דירות (למ"ס):⁽¹⁾

שנה	שינויים נומינליים	שינויים ריאליים מנוכים במדד המחירים לצרכן
2000-2007	-10.2	-20.4
2008	7.6	2.9
2009	13.7	10.0
2010	17.6	14.5
1-11/2011	10.6	7.1
2008-11/2011	59.1	38.7

(1) יש לציין כי שיעורי השינוי מתייחסים למדדים ממוצעים בכל שנה לעומת ממוצע קודמתה. * הנתונים לשלושת החודשים האחרונים ארעיים.

2008-2010: בשנת 2008 החלה מגמת עלייה ריאליית במחירי הדירות, לאחר כעשור של ירידת מחירים. העלייה בלטה על רקע המשבר הכלכלי בארץ ובעולם, במיוחד בסוף 2008 וראשית 2009 והושפעה מירידת הריבית, העדר חלופות השקעה נוחות בסיכון נמוך, ירידה בעלות המשכנתאות וצמצום מתמשך במלאי הדירות החדשות המוצע למכירה.

1-11/2011: מראשית 2011 ניכרת התמתנות בקצב עליית המחירים ואף ירידת מחירים בספטמבר 2011, לראשונה מאז דצמבר 2008. הגורמים הבולטים שתורמו להאטה בקצב עליית מחירי הדירות הינם הגידול המתמשך בהיצע, עליה בריבית בנק ישראל וכתוצאה מכך בריבית המשכנתאות (אם כי בסוף 2011 שוב חלה ירידה בריביות).

השוואה בינלאומית של מגמת מחירי הדיור בשנים 1993-2010

שנה	יפן	ישראל	בריטניה	אירופה*	ארה"ב
1993	100	100	100	100	100
1994	98	115	105	105	105
1995	95	120	100	105	105
1996	92	125	105	105	105
1997	90	125	110	110	110
1998	88	120	115	115	115
1999	85	115	125	125	125
2000	82	110	145	135	135
2001	80	105	155	145	145
2002	78	105	175	155	155
2003	75	100	200	165	165
2004	72	100	220	175	175
2005	70	100	230	190	190
2006	68	100	240	205	205
2007	65	95	255	210	210
2008	65	100	245	205	205
2009	65	110	220	195	195
2010	65	130	230	195	195

* ממוצע של המדינות: איטליה, בלגיה, דנמרק, אירלנד, הולנד, נורבגיה, ספרד, שוודיה ושוויץ
מקור: עיבודי האגף לנתוני הלמ"ס לגבי ישראל, וביחס ליתר המדינות עיבוד לנתוני ה-OECD.

מהשוואה בנ"ל עולה כי שיעורי השינוי הריאליים במחירי הדירות בישראל אינם גבוהים ביחס למדינות מערביות נוספות בתקופה 1993 עד 2010. בישראל חלה עלייה מצטברת של כ-25% (כ-34% עד 11/2011), לעומת כ-33% בארה"ב כ-129% בבריטניה וכ-92% באירופה (ממוצע של 9 מדינות). מנגד ביפן חלה ירידה של 37%. בשנים 2008 עד 2010 בולטת עלייה ריאליית במחירי הדירות בישראל (כ-38%) לעומת ירידה ביתר המדינות.

ד. מדד המחירים לצרכן וסעיף הדיור:

אומדן לצריכת שירותי דיור מתפרסם על ידי הלמ"ס במסגרת סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן, כדלהלן:

מדד המחירים לצרכן:

מדי שנתיים בחודש ינואר מתעדכנת ע"י הלמ"ס מערכת המשקלים של המצרכים והשירותים המרכיבים את "סל" המדד. ה"סל" המעודכן משקף את הרכב התצרוכת של האוכלוסייה לפי סקרי הוצאות משק בית עדכניים. העדכון הנוכחי בוצע בינואר 2011 על סמך הוצאות משק בית לשנים 2008 ו-2009 (במחירי שנת 2010) ובמסגרתו עודכנה תקופת הבסיס וקודמה בשנתיים, 2010 = 100.

סעיף הדיור:

סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן, מבטא אומדן לתצרוכת שוטפת של שירותי דיור. האומדן מבוצע עפ"י השינויים בשכר-דירה לסוגיו השונים. לפיכך "סעיף הדיור" אינו מודד באופן ישיר את השינויים במחירי דירות בבעלות במשק.

משקלו של סעיף הדיור עלה ל-24.4% בעדכון המשקלים שבוצע בינואר 2011 והוא מהווה את סעיף הצריכה הגבוה ביותר בסל הצריכה הממוצע של משק הבית. בעדכון הקודם בינואר 2009 משקל סעיף הדיור, שהיה סעיף הצריכה השני בגודלו, עמד על 20.7%.

סעיף הדיור כולל שלושה תתי סעיפים:

- שירותי דיור בבעלות הדיירים משקלו כ- 18.91% במדד הכללי,
- שכר דירה משקלו כ- 4.67%,
- הוצאות דיור אחרות (תיווך, חוזה, ביטוח וכד') כ- 0.85%

שירותי דיור בבעלות הדיירים:

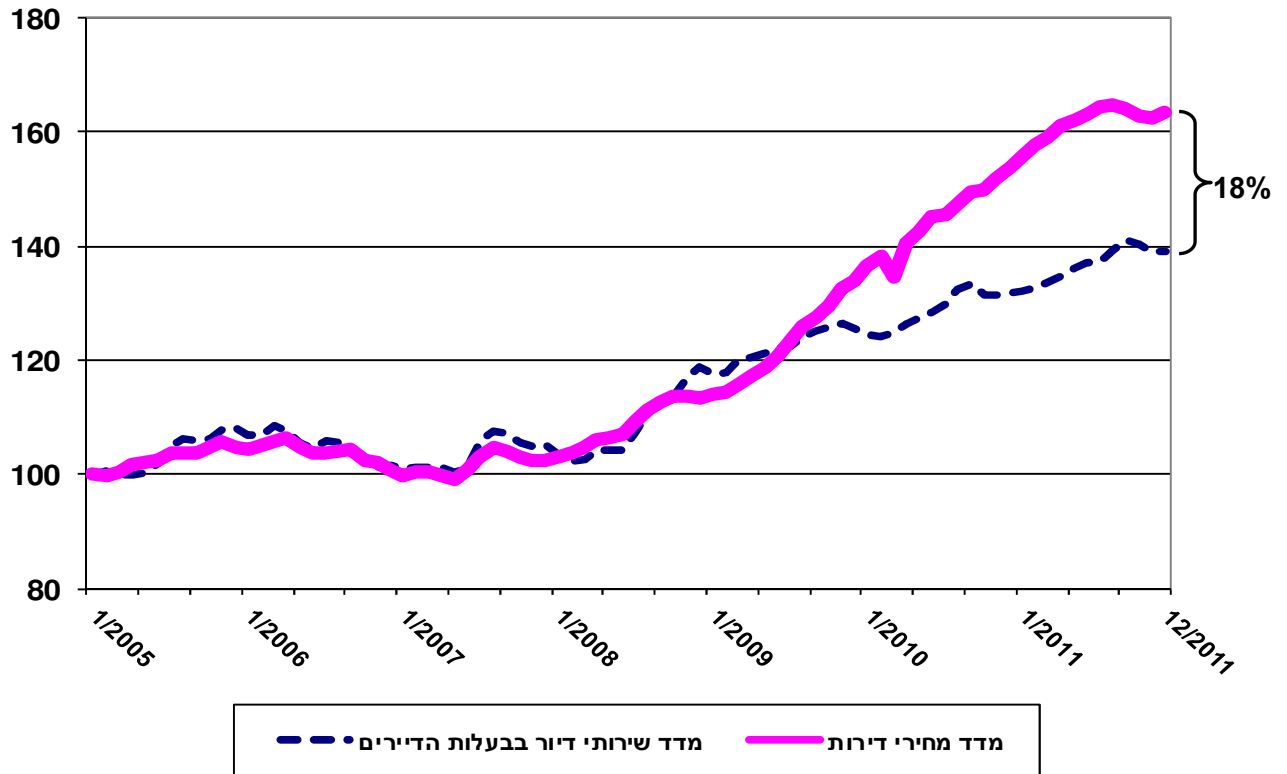
תת הסעיף הינו העיקרי בסעיף הדיור במדד המחירים לצרכן ומודד את השינויים בשכר הדירה (על פי חוזים חדשים ומתחדשים בלבד ללא חוזים ותיקים) כאומדן לשינויים בערך השימוש בשירותי דיור, בדירה שנמצאת בבעלות הדייר. ההנחה היא ששכר הדירה בחוזים אלו, משקף טוב יותר את מחיר השוק של דירות בשכירות, לפי היחסים בין ביקוש להיצע. מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים מתבסס, על מספר נמוך, יחסית, של עסקות (למעלה מ-5000 לשנה) ועל מנת להקטין את טעות הדגימה, מבוסס המדד על "ממוצע נע דו-חודשי".

ריכוז השינויים במדדים בשנים האחרונות

מדד	2007	2008	2009	2010	2011	1/2012
מדד המחירים לצרכן	3.4%	3.8%	3.9%	2.7%	2.2%	0.0%
מדד הדיור	1.9%	12.1%	5.6%	5.0%	5.1%	0.3%
* מדד שירותי דיור	3.6%	13.1%	5.7%	5.0%	5.3%	0.2%
* מדד שכר דירה	-2.9%	7.9%	5.9%	4.0%	4.3%	0.5%
מדד תשומות הבנייה	3.1%	3.3%	0%	3.9%	3.8%	0.3%
<u>מדד מחירי דירות</u>						
נומינלי	-1.6%	7.6%	13.7%	17.6%	⁽¹⁾ 10.6%	
ריאלי	-2.2%	2.9%	10.0%	14.5%	⁽¹⁾ 7.1%	

1. אחוז השינוי בסעיפים הללו מתייחס לממוצע ינואר-נובמבר 2011 לעומת ממוצע 2010.

ה. מדד מחירי דירות בהשוואה למדד שירותי דיור בבעלות הדיירים



מחירי דירות בבעלות – ע"פ סקר של הלמ"ס על סמך נתוני רשות המיסים (אינו חלק ממדד המחירים לצרכן) **מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים** – הינו המרכיב העיקרי בסעיף הדיור במדד המחירים לצרכן, כאשר המדידה היא עבור שינויים בשכ"ד בחוזים חדשים ומתחדשים.

השינוי במדד מחירי הדירות (המתפרסם בפיגור של חודש) לעומת סעיף שירותי דיור בבעלות הדיירים (המהווה אומדן לצריכת שירותי דיור ונמדד כאמור, לפי שינויים בשכר דירה בחוזים חדשים ומתחדשים), מראשית 2005, מצביעה על מגמות ושיעורי שינוי דומים עד יוני 2009, באופן שרמת מחירי הדירות ביחס לרמת מחירי השכירות היו זהים ביחס למחיריהם היחסיים בראשית 2005.

מאמצע שנת 2009, הפער בין מדד מחירי הדירות לבין מדד מחירי שכר הדירה בד"כ הולך וגדל (קצב עליית מחירי הדירות גבוה יותר). מחירי הדירות עלו בשיעור נומינלי מצטבר של כ- 32% ומדד שירותי דיור בבעלות הדיירים בכ- 13% (שיעור העלייה המצטבר מאז יולי 2009 ועד נובמבר 2011), פער זה גדל עד לכ- 20% באפריל וביוני 2011, אולם מאז חלה ירידה מסוימת לכ- 18% בדצמבר. **נראה כי לאור מגמות דומות בעבר, צפויה התכנסות שתתבטא בירידת מחירי הדירות או עליה בשכר הדירה.**

ו. דירות שכורות לפי סוג המטבע הנקוב בחוזי השכירות:

בשנים האחרונות ניכרת מגמת מעבר לפרסום מחירי דירות וחתימת חוזים בשקלים בעת ביצוע עסקות שכר דירה במשק. בינואר 2005, 11% בלבד מחוזי השכירות היו נקובים בשקלים, ואילו בינואר 2012 הגיע משקל החוזים הנקובים בשקלים לכ- 96% (בחוזים חדשים ומתחדשים 94%). הסיבה העיקרית לשינוי הינה תיסוף חד בשע"ח של השקל לעומת הדולר בשנים האחרונות.

מחירים ממוצעים של דירות: סה"כ, חדשות ויד שנייה – לפי מחוזות (עיבודי משרד הבינוי והשיכון מתוך קבצי רשויות המס)

רקע: משרד הבינוי והשיכון מעבד נתוני עסקות אשר מתקבלים מרשויות המס, בקובץ כרמ"ן (כרטסת מחירי נדל"ן), וזאת בין היתר בכדי לעקוב אחר מחירי הדירות, לפי סוג דירה, גודל ויישוב.

הערה: יש לשים לב שהנתונים להלן עשויים להיות שונים מפרסומי הלמ"ס בסקרים הרבעוניים המתפרסמים גם בלוחות שלנו וכן בפרסומים אחרים (כגון השמאי הממשלתי), וזאת מאחר ושיטות עיבוד הנתונים הינן שונות. בשל טעויות אפשריות בקובץ הבסיס (כרמ"ן) יש לראות בנתונים אלה סדרי גודל ואינדיקציה בלבד ביחס למגמות.

2010-2008: משנת 2008 החל תהליך עליית מחירים בכל המחוזות (למעט במחוז צפון בשנת 2008). עלית המחירים אפיינה את דירות חדשות ודירות מיד שנייה.

2011: בשנת 2011 נמשכה מגמת עליית מחירי הדירות כ-6.2% לעומת ממוצע 2010, בשנה זו עמד מחירה הממוצע של דירה בישראל על כ-1,148 אלפי ₪ לעומת 832 אלף ₪ ב-2008 (+38%). יש לציין כי במחצית השנייה של השנה החלה מגמת ירידה במחירי הדירות, חדשות ויד שנייה.

מחוז	מחירי דירות סה"כ - באלפי ש"ח				אחוז שינוי שנתי			
	2011	2010	2009	2008	2011	2010	2009	2008
ירושלים	1,573	1,486	1,248	1,136	5.9%	19.0%	9.9%	7.8%
תל אביב	1,607	1,536	1,278	1,086	4.6%	20.1%	17.7%	7.0%
חיפה	836	745	654	583	12.2%	13.9%	12.2%	-0.2%
מרכז	1,395	1,292	1,116	965	7.9%	15.8%	15.7%	12.6%
צפון	637	548	485	455	16.2%	13.0%	6.6%	-3.9%
דרום	763	697	593	524	9.3%	17.5%	13.2%	1.3%
יו"ש	1,049	980	866	707	7.0%	13.2%	22.4%	12.8%
סה"כ	1,148	1,081	943	832	6.2%	14.7%	13.3%	2.8%

הערה לטבלה: נתוני המחוזות אינם כוללים את כל הישובים במחוז וישובים בהם פחות מ-10 עסקות. הסה"כ מתייחס לכל הישובים כולל ישובים בהם פחות מ-10 עסקות.

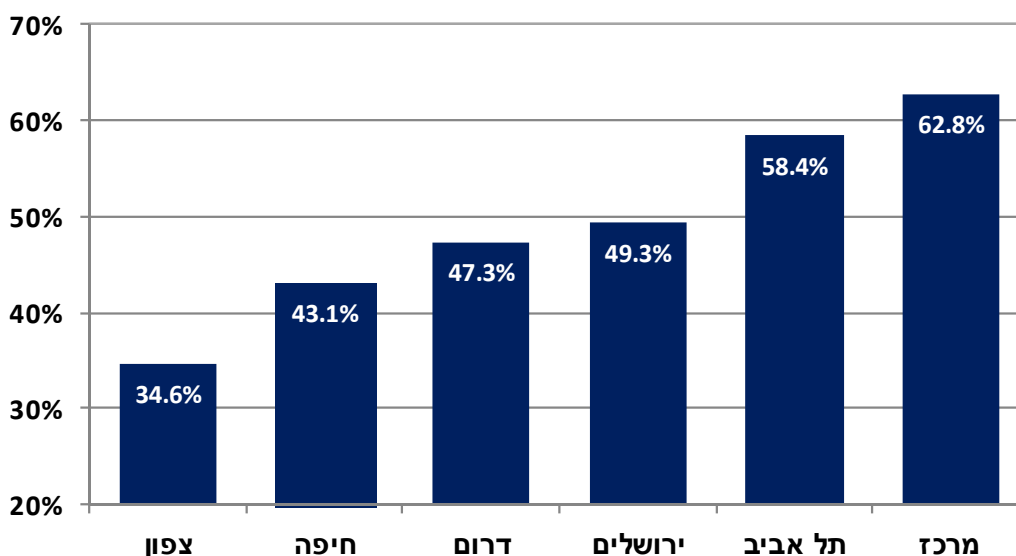
דירות חדשות: מחירה הממוצע של דירה חדשה עמד בשנת 2011 על כ-1.46 מיליון ש"ח, 3.4% יותר ממחירה בשנת 2010. במחוז תל אביב חלה העלייה הגבוהה ביותר, כ-16%, לעומת זאת במחוז ירושלים חלה ירידה של כ-2% לאחר עלייה חדה של 31% בשנת 2010. במחוז תל אביב מחיר דירה חדשה הוא הגבוה ביותר, כ-2.4 מיליון ש"ח, גבוה בכ-66% מהממוצע הארצי. במחוז צפון המחיר הנמוך ביותר, כ-940 אלפי ש"ח, נמוך בכ-35% מהממוצע הארצי.

מחוז	מחירי דירות חדשות - באלפי ש"ח				אחוז שינוי שנתי			
	2011	2010	2009	2008	2011	2010	2009	2008
ירושלים	1,757	1,797	1,369	1,371	-2.2%	31.3%	-0.2%	6.9%
תל אביב	2,422	2,094	1,794	1,493	15.7%	16.7%	20.2%	-4.9%
חיפה	1,198	1,127	988	933	6.3%	14.0%	5.9%	14.8%
מרכז	1,640	1,486	1,282	1,176	10.3%	16.0%	9.0%	11.5%
צפון	942	853	756	715	10.4%	12.8%	5.8%	5.2%
דרום	998	928	852	814	7.6%	8.9%	4.6%	8.2%
יו"ש	948	966	861	705	-1.9%	12.2%	22.2%	14.5%
סה"כ	1,457	1,409	1,219	1,113	3.4%	15.6%	9.5%	4.0%

דירות יד שנייה: מחירה הממוצע של דירה יד שנייה עמד בשנת 2011 על כ-1.05 מיליון ש"ח, עלייה של 7.8% לעומת 2010 בהמשך לעלייה של כ-14% ב-2010. במחוז ירושלים מחיר ממוצע של דירה יד שנייה הוא הגבוה ביותר כ-1.5 מיליון ש"ח, גבוה בכ-44% מהממוצע הארצי. במחוז צפון המחיר הנמוך ביותר, כ-570 אלפי ש"ח, נמוך בכ-45% מהממוצע הארצי.

אחוז שינוי שנתי				מחירי דירות יד שנייה - באלפי ש"ח				מחוז
2011	2010	2009	2008	2011	2010	2009	2008	
9.8%	14.2%	11.1%	6.9%	1,513	1,378	1,207	1,086	ירושלים
4.7%	19.6%	15.6%	11.9%	1,456	1,391	1,163	1,006	תל אביב
11.5%	14.5%	10.1%	-3.0%	748	671	586	532	חיפה
7.4%	15.0%	16.7%	12.1%	1,265	1,178	1,024	877	מרכז
14.4%	11.3%	6.8%	-2.2%	573	501	450	422	צפון
10.2%	17.4%	12.7%	2.0%	688	624	532	472	דרום
9.9%	13.0%	20.8%	14.7%	1,083	985	871	722	יו"ש
7.8%	13.6%	12.1%	2.5%	1,046	970	854	762	סה"כ

אחוז השינוי המצטבר במחירי הדירות בשנים 2011-2008 – לפי מחוזות



מחירים לפי גודל דירה

בשנים 2008 עד 2010 חל תהליך של עליית מחירים בכל גדלי הדירות, למעט בדירות 3 חדרים חדשות בשנת 2008.

2011: מחירה של דירה חדשה בת שלושה חדרים חצה לראשונה ב-2010 את גבול המיליון ש"ח, לרמה של 1.13 מיליון ש"ח, אולם בשנת 2011 חלה ירידה של 6.4%, ומחירה עמד על כ-1.06 מיליון ש"ח. מחיר דירת 4 חדרים חדשה המשיך לעלות ועמד בממוצע על כ-1.27 מיליון ש"ח.

אחוז שינוי שנתי				מחירי דירות - אלפי ש"ח				מספר חדרים	סוג דירה
2011	2010	2009	2008	2011	2010	2009	2008		
7.1%	14.5%	12.4%	1.5%	773	722	630	561	3	סה"כ
7.1%	13.7%	14.6%	2.8%	1,173	1,096	964	841	4	
5.9%	13.1%	11.8%	5.2%	1,630	1,540	1,362	1,218	5	
-6.4%	30.6%	13.0%	-1.0%	1,058	1,130	865	766	3	חדשות
2.3%	13.3%	9.8%	5.3%	1,267	1,238	1,093	995	4	
4.0%	13.4%	7.2%	7.3%	1,630	1,567	1,382	1,289	5	
9.4%	11.9%	12.2%	2.2%	747	683	610	544	3	יד שנייה
9.9%	13.9%	15.3%	2.0%	1,130	1,029	903	783	4	
7.8%	12.7%	14.7%	3.6%	1,630	1,512	1,341	1,170	5	

בהתאם לפרסומי הלמ"ס על השכר הממוצע למשרת שכיר ולפי מחירי דירות חדשות ויד שנייה בחלוקה למספר חדרים חישובנו את מספר המשכורות הנדרש לקניית דירה בשנים האחרונות (מחירי הדירות לצורך עיבוד זה חושבו בשיטה שונה מזו של מדד מחירי הדירות של הלמ"ס).

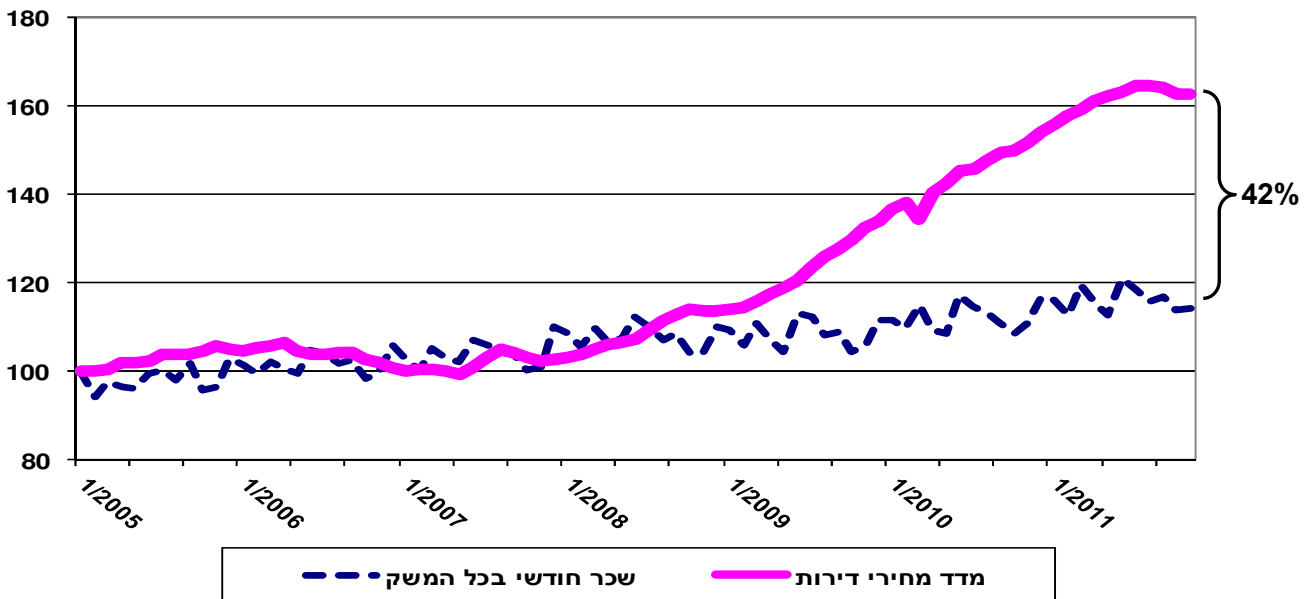
בדירות חדשות – חלה עלייה במספר המשכורות הנדרשות לקניית דירה בשנים 2008-2011, לדוגמה לרכישת דירת 4 חדרים חדשה נדרשו בשנים 2010 ו- 2011 כ- 150 משכורות חודשיות לעומת 126 בממוצע בשנת 2008.

בדירות יד שנייה – חלה עלייה במספר המשכורות הנדרשות לקניית דירה בשנים 2008-2011, לדוגמה לרכישת דירת 4 חדרים יד שנייה נדרשו 133 משכורות חודשיות בשנת 2011, לעומת 99 משכורות חודשיות בשנת 2008. נציין כי עלייה עקבית חלה בכל גדלי הדירות, כדלהלן בטבלה.

מספר משכורות חודשיות הנדרשות לרכישת דירה לפי סוג וגודל דירה - שנים 2011-2008

שנה				שכר ממוצע למשרת שכיר בש"ח
2011	2010	2009	2008	
8,528	8,247	7,974	7,921	
מספר משכורות נדרשות - סה"כ דירות				
91	88	79	71	3 חדרים
138	133	121	106	4 חדרים
191	187	171	154	5 חדרים
מספר משכורות נדרשות - דירות חדשות				
124	137	108	97	3 חדרים
149	150	137	126	4 חדרים
191	190	173	163	5 חדרים
מספר משכורות נדרשות - דירות יד שנייה				
88	83	77	69	3 חדרים
133	125	113	99	4 חדרים
191	183	168	148	5 חדרים

התפתחות מדד מחירי הדירות לעומת מדד שכר חודשי למשרת שכיר החל מינואר 2005



ח. מחירים ממוצעים של שכר דירה

הנתונים על שכר דירה מחושבים על סמך מדגם שכר דירה של הלמ"ס, בחלוקה ל- 9 אזורים וקבוצות גודל. בחישוב נכללות כל הדירות שבמדגם: דירות שהתחדש בהן החוזה ודירות בהן הותאם המחיר בהתאם לשיטת ההצמדה בחוזה השכירות (לוח ב.5).

2011: שכר הדירה החודשי בממוצע ארצי ע"פ מדגם הלמ"ס, עמד בתקופה זו על כ- 3,130 ש"ח. בתל אביב שכר הדירה הגבוה ביותר, כ- 4,485 ש"ח (גבוה בכ- 43% מהממוצע הארצי) ובקריות הנמוך ביותר, כ- 1,955 ש"ח (נמוך בכ- 37% מהממוצע הארצי).

החל משנת 2007 חלה עלייה מצטברת של כ-36% בשכר הדירה הממוצע החודשי בכל האזורים במדגם לאחר ירידה עקבית מאז שנת 2002 (למעט 2006), זאת בעיקר עקב עלייה משמעותית בשנת 2009 אשר נמשכה ב- 2010 ו- 2011. האזורים שבלטו בעליות היו המרכז וגוש דן שעלו בכ- 44% וכ- 40%, בהתאמה. מנגד שיעור העלייה הנמוך ביותר נרשם בקריות ובחיפה, 24% ו- 26%, בהתאמה. בשני אזורים אלו בולטת מגמת עליה ב- 2011 לעומת 2010, כ- 10% וכ- 9%, בהתאמה.

להלן נתוני שכר דירה ממוצע (בש"ח) ושיעורי שינוי (באחוזים) לפי אזורים ותקופה:

שנה	סך הכל	ירושלים ¹	תל אביב ¹	חיפה ¹	גוש דן	המרכז	הדרום	השרון	הצפון	קריות
2007	2,304	2,694	3,185	1,705	2,342	2,173	1,667	2,649	1,630	1,580
2008	2,330	2,688	3,277	1,628	2,433	2,289	1,684	2,693	1,631	1,509
2009	2,736	3,260	3,813	1,828	2,912	2,767	1,959	3,154	1,846	1,659
2010	2,941	3,463	4,133	1,967	3,077	2,958	2,090	3,420	1,964	1,773
2011 ²	3,131	3,530	4,483	2,150	3,280	3,134	2,171	3,695	2,117	1,957

שיעורי שינוי שנתיים

שנה	סך הכל	ירושלים ¹	תל אביב ¹	חיפה ¹	גוש דן	המרכז	הדרום	השרון	הצפון	קריות
2008	1.2%	-0.2%	2.9%	-4.5%	3.9%	5.3%	1.0%	1.6%	0.1%	-4.5%
2009	17.4%	21.3%	16.4%	12.3%	19.7%	20.9%	16.3%	17.1%	13.2%	9.9%
2010	7.5%	6.3%	8.4%	7.6%	5.7%	6.9%	6.7%	8.4%	6.4%	6.9%
2011 ²	6.5%	1.9%	8.5%	9.3%	6.6%	5.9%	3.9%	8.0%	7.8%	10.4%
מצטבר	35.9%	31.0%	40.8%	26.1%	40.1%	44.2%	30.2%	39.5%	29.9%	23.8%

1. מדובר ביישובים עצמם ולא מחוזות
2. הממוצע לשנה זו הוא ממוצע בין רבעונים הכולל מדגם של חוזי השכירות, שלא כמו הממוצע בשנים קודמות שפורסם ע"י הלמ"ס ומחושב על פי כלל חוזי השכירות שנחתמו

התשואה מהשכרה בשנת 2011 ירדה לכ- 2.9% בממוצע ארצי לעומת 4% ויותר במחצית הראשונה של העשור הקודם וכ- 3.7% בשנים 2005 עד 2009 (חישוב לפי נתוני הלמ"ס על מחירי דירות ושכר דירה לפי אזורים).

ט. מדד תשומות הבנייה ושינויים במרכיביו הבולטים

השינויים הנומינליים במדד תשומות הבנייה מאופיינים בשתי תקופות שונות, במיוחד בהשוואה לשינויים במחירי הדירות, להלן פירוט (שיעורי השינוי באחוזים, בחישוב דו חודשי):

ממד המחירים לצרכן	מדד מחירי דירות	מדד תשומות בנייה	תקופה
4.4	4.4	26.1	2003-2007
14.7	59.1	10.8	2008-1-11/2011

בשנים 2003 עד 2007 עלה מדד תשומות הבנייה בכ- 26% גבוה משמעותית ממחירי הדירות וממד המחירים לצרכן. עלית מחירי התשומות שהייתה גבוהה משמעותית מהעלייה במחירי הדירות וממד המחירים לצרכן (כ- 4%, כל אחד) שחקה את רווחי הקבלנים וצמצמה נכונות וכדאיות להשתתף במכרזים חדשים. במקביל, עברו חוזי המכירה של דירות חדשות להיות מוצמדים למדד תשומות הבנייה (לעומת הצמדה למדד המחירים לצרכן בתקופות קודמות).

החל משנת 2008 עלו מחירי הדירות משמעותית (כ- 59%) תוך עליה בשיעור נמוך יותר (כ- 11%) במדד תשומות הבנייה.

עליות בולטות במדד תשומות הבנייה **בשנים 2003-2011**, אפיינו בעיקר את סעיפי ברזל ומוצרי מתכת, כ- 96% (משקלו 6.2%) ומלט, איטונג ומוצרי, כ- 72% (משקלו 11.3%). הסעיף העיקרי – שכר עבודה שמשקלו כ- 43% במדד תשומות הבנייה עלה בשיעור נמוך משיעור עלית המדד (כ- 24%).

משקל סעיפים בולטים במדד תשומות הבנייה (מהווים 69%) ושיעורי השינוי בהם:

סעיף	משקל באחוזים	מצטבר 2011-2003	2011	2010	2009	2008	2007	2003-6
שכר עבודה	42.8	24.1	2.8	6.2	1.9	0.2	-0.6	12.0
מלט, איטונג ומוצרי	11.3	71.7	5.6	0.9	-0.8	13.4	8.8	31.7
חומרי מחצבה, שיש וקרמיקה	5.8	16.8	6.4	-0.6	-1.5	3.7	0.9	7.2
הוצאות כלליות	2.9	20.7	2.3	1.6	-0.6	2.5	3.7	9.9
ברזל ומוצרי מתכת	6.2	96.3	5.7	16.0	-6.9	-4.9	9.9	64.5

הערה: יש לשים לב כי מדד "תשומות הבנייה" המתואר לעיל, כולל הוצאות קבלן מבצע בלבד, כגון: חומרים כ-44%, שכר עבודה כ-43%, וזאת עפ"י המשקלים המעודכנים של מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים מחודש אוגוסט 2011 (לפני העדכון, חומרים 45% ושכר עבודה 39%). היתרה כוללת הובלה, שכירת ציוד ורכב והוצאות כלליות. המדד אינו כולל הוצאות יזם, כגון: מימון, פיתוח, מחיר קרקע ומיסים עיקריים כגון: מס רכישה ומס שבח וכן אינו כולל רווח יזמי.

לוחות

רשימת לוחות

א. בנייה

סה"כ בנייה

- | | | |
|---|--|-----|
| 1 | דירות שהוחל בבנייתן, לפי בעלות על קרקע | 1.א |
| 2 | דירות שהסתיימה בנייתן, לפי בעלות על קרקע | 2.א |
| 3 | התחלות וגמר בנייה | 3.א |
| 4 | התפלגות התחלות בנייה לפי מספר חדרים | 4.א |
| 5 | שטח התחלות בנייה לפי יוזם ויעוד | 5.א |
| 6 | שטח גמר בנייה לפי יוזם ויעוד | 6.א |
| 7 | שטח ודירות בבנייה לפי יוזם ויעוד | 7.א |
| 8 | משך זמן בנייה ממוצע לדירה | 8.א |

בנייה פרטית

- | | | |
|---|---------------------------|-----|
| 9 | היתרי בנייה ביוזמה פרטית. | 9.א |
|---|---------------------------|-----|

בניית משרד הבינוי והשיכון

- | | | |
|----|--|------|
| 10 | התחלות בנייה ביזמת משרד הבינוי והשיכון לפי מחוזות - בנייה עירונית וכפרית | 10.א |
| 11 | גמר בנייה ביזמת משרד הבינוי והשיכון לפי מחוזות - בנייה עירונית וכפרית | 11.א |
| 12 | דירות בבנייה עירונית וכפרית ביזמת משרד הבינוי והשיכון - לפי שלבי בנייה | 12.א |

שונות

- | | | |
|----|---|------|
| 13 | סלילה, הרחבה ושיקום כבישים הנחת צינורות מים וביוב | 13.א |
|----|---|------|

מדדים

14	אחוזי שינוי שנתיים של מדדי מחירים	1.ב
15	מדדי מחירים חודשיים נבחרים	2.ב
16	מדד מחירי תשומות בבנייה למגורים ומדד מחירי תשומות בסלילה	3.ב

מחירי דירות

17	סקר מחירי דירות בבעלות הדיירים לפי גודל ואיזור.	4.ב
18	סקר מחירים ממוצעים של שכר דירה חופשי לפי גודל ואיזור.	5.ב
19	סקר מחירי דירות בבעלות הדיירים - מדדים ואחוזי שינוי	6.ב

ג. היצע ומכירה של דירות**עסקות ומיסי מקרקעין**

20	עסקות בדירות שנתקבלו במס רכישה ומס שבח	1.ג
21	הכנסות ממיסי מקרקעין	2.ג

מכירה והיצע של דירות חדשות

22	כמות מבוקשת של דירות חדשות במשק – מכירות קבלנים ובנייה עצמית	3.ג
23	דירות חדשות שנמכרו ודירות בבנייה עצמית, לפי בעלות על הקרקע	4.ג
24	דירות שנמכרו ביזמה הציבורית – מחוזות משרד הבינוי והשיכון	5.ג
25	דירות חדשות שנמכרו מהבנייה ביזמה הפרטית לפי מחוז ובנייה עצמית	6.ג
26	היצע דירות חדשות למכירה מהבנייה ביזמה הפרטית לפי מחוז	7.ג

שיווק קרקעות ע"י מינהל מקרקעי ישראל

27	עסקות במקרקעין למגורים שאושרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל לפי מחוזות	8.ג
----	---	-----

ד. הלוואות לדיור ותוכניות סיוע

28	סכום ביצוע הלוואות לדיור, גובה הלוואה ממוצעת ומספר לווים	1.ד
29	התפלגות הלוואות לא מוכוונות לדיור לפי מסלולי הצמדה וריבית - סכומים	2.ד
30	התפלגות הלוואות לא מוכוונות לדיור לפי מסלולי הצמדה וריבית - אחוזים	3.ד
31	שערי רבית ממוצעים על הלוואות לא מוכוונות לציבור לדיור לפי מגזר	4.ד
32	הלוואות לדיור לפי תוכניות הסיוע העיקריות	5.ד
33	מממשי מענק השתתפות בשכר דירה לפי קבוצות זכאים	6.ד

ה. השתתפות בכח עבודה ותעסוקה

34	תושבי ישראל בני 15 ומעלה לפי תכונות כח עבודה אזרחי	1.ה
35	מועסקים במשק ובענף הבנייה בישראל	2.ה
36	משרות שכיר במשק ובענף הבנייה ומשרות פנויות בבנייה	3.ה
37	שכר חודשי ממוצע למשרת שכיר במשק ובבנייה	4.ה

ו. אוכלוסייה ועליה

38	אוכלוסייה ועליה בישראל	1.ו
39	התפלגות עולים לפי ארץ ומוצא	2.ו
40	התפלגות עולים בני 15 ומעלה לפי תכונות כח עבודה	3.ו
41	צפיפות דיור - מספר נפשות במשק בית	4.ו
42	צפיפות דיור - מספר נפשות במשק בית יהודי	5.ו

ז. אינדיקטורים נוספים

43	שיווק מלט	1.ז
44	השקעות בנכסים קבועים במשק ובענף הבנייה	2.ז

הגדרות והסברים

א. בנייה

התחלת בנייה : התחלת חפירת היסודות.

גמר בנייה : כשהבניין נגמר במובן הטכני ומוכן למלא את תפקידו, או שכבר הוחל השימוש ביותר ממחצית שטחו.

בבנייה פעילה : בניינים שבנייתם טרם נסתיימה והנמצאים בתהליך בנייה פעיל; לא כולל בניינים שבנייתם הופסקה לפני זמן רב (שהם בניינים בבנייה "לא פעילה").

שטח : כולל את הקירות החיצוניים, המרפסות והשטח הבנוי שמתחת לעמודים.

דירה : חדר או מערכת חדרים במבנה קבוע או ארעי המיועד לדור. היא כוללת חדרי שירות ויש אליה גישה נפרדת מהרחוב או משטח משותף עם דירות אחרות בתוך הבניין.

חדרים : חדרי מגורים, חדרי שינה, חדרי אורחים, חדרי אוכל, חדרי ילדים וכדו', ששטחם בד"כ 6 מ"ר ויותר. "חצאי חדרים" המשמשים למגורים נכללים במניין "החדרים בדירה". במניין החדרים לא נכללים חדרי השירות: מטבחים, בתי שימוש, חדרי רחצה, וכן חדרים אחרים שאינם משמשים למגורים.

יוזם : מתכנן הבנייה (מי שקובע את המיקום, הסטנדרט והשטח) והמפקח עליה.

בנייה ציבורית : הבנייה ביוזמת הממשלה, המוסדות הלאומיים, הרשויות המקומיות והחברות שבשליטתם המלאה של המוסדות האלה.

בנייה פרטית : כל הבנייה פרט לבנייה הציבורית. בנייה פרטית כוללת גם את הבנייה של הסקטור ההסתדרותי.

ייעודי הבנייה : נתוני הבנייה מתייחסים לייעודים הבאים :

א. **בנייה למגורים** : בנייה המיועדת לשיכון של אנשים בודדים ומשפחות, המתעתדים לנהל משק בית.

ב. **בנייה שלא למגורים** ; הכוללת :

1. בנייה להארכה.
2. בנייה לעסקים.
3. בנייה לתעשייה ולמלאכה.
4. בנייה למבני ציבור.
5. בניית מבני משק חקלאי.

פרוגרמת הבנייה של משרד הבינוי והשיכון : דירות שנבנו במסגרת מכרזים שפורסמו ע"י משרד הבינוי והשיכון (ישירות או בשיתוף עם מינהל מקרקעי ישראל).

סוג הבנייה

1. **בנייה רגילה**: בנייה שבה רוב העבודות נעשות באתרי הבנייה, והשלד עשוי בדרך כלל מבטון מזוין, יצוק במקום, בתבניות המיוצרות באתרי הבנייה, עם קירות מילוי מבלוקים מסוגים שונים.

2. **בנייה מתועשת**: בנייה שבה רוב חלקי הבניין מוכנים מראש במפעלים מיוחדים, והם מורכבים אחר כך באתרי הבנייה. יש סוגים שונים של בנייה מתועשת: טרומית (רוב חלקי שלד הבניין מיוצרים מחוץ לאתר הבנייה), מתועשת אחרת (קירות נושאים יצוקים מבטון בתבניות מתועשות באתרי הבנייה) ובתים מוכנים (יחידות בגודל חדר או מספר חדרים, המובאות לאתרי הבנייה).

משך זמן הבנייה: התקופה (בחודשים) מהתחלת הבנייה עד גמר הבנייה, כפי שהוגדרו לעיל. משך זמן הבנייה הממוצע לדירה שונה מהממוצע לבניין. בחישוב משך זמן הבנייה הממוצע לבנין ניתן משקל שווה לכל בניין, ללא תלות בגודלו, בעוד שבחישוב משך זמן הבנייה הממוצע לדירה משוקללים הבניינים לפי מספר הדירות בהם.

ב. תשומות בבינוי

שכיר: כל מי שעבד אצל אחר וקיבל תמורה בכסף או בשווה כסף (שכר), כשהתמורה מחושבת על בסיס יומי או חודשי.

משרות שכיר: מספר השכירים – יומיים וחודשיים; היות שאותו שכיר (בעיקר השכירים היומיים, שהם הרוב בענף) עשוי לעבוד בחודש אחד אצל מספר קבלנים, המדידה היא למעשה של מספר המשרות שהיו מאוישות לפחות יום אחד בחודש ואשר שולם בעבורן שכר.

שכר עבודה: החל ביולי 1975 נתוני השכר הם לפי ההגדרה החדשה. בעקבות הפעלת הרפורמה במס הכנסה, נוספו לשכר התשלומים בעבור אחזקת רכב, טלפון, נסיעות וכו' והורדו ממנו תשלומי קצבת ילדי עובדים.

שכר עבודה לפי ההגדרה החדשה כולל את כל התשלומים ברוטו (לפני הניכויים), החייבים במס הכנסה, ששולמו לשכירים בחודש הדיווח (כולל הפרשי שכר ומקדמות), כלומר: שכר יסוד ותוספות: יוקר, מקצועית, ותק, משפחה (ללא קצבת ילדים), פרמיות ובונוסים, תשלומים בעבור שעות נוספות ותנאי עבודה מיוחדים (תוספת שדה, ערכה וכדו'), "משכורת 13", תשלומים בעבור ימי היעדרות (ימי מילואים, חופשה, חג, מחלה וכו'), דמי הבראה, ספרות מקצועית, תשלומים בעבור אחזקת רכב (לרבות זקיפה בעבור רכב של המעסיקים הנמצא ברשות העובד), טלפון, כלכלה ואש"ל (החייבים במס הכנסה בלבד), דמי נסיעה לעבודה ובחזרה, תשלומים בעין (שי, דיור וכו') השתתפות בשכר לימוד של ילדי העובדים, וכו'.

ג. השקעות בבינוי

השקעה מקומית גולמית בבינוי: ההשקעה המקומית הגולמית בבינוי מייצגת את התוספת ברוטו לערך מלאי המבנים ועבודות בינוי אחרות (לא כולל השקעות במטעים, בייעור ובהקמת חממות).

ד. עולים

עולה: אדם שנכנס לארץ לישיבת קבע לפי חוק השבות או לפי חוק הכניסה.

ה. מיסי מקרקעין

מס רכישה, הנו מס המוטל על רכישת זכות במקרקעין (דירת מגורים, קרקע ומבנים עסקיים), שיעור המס עומד על 5%. ברכישת דירת מגורים יחידה, נקבע כי החל ב- 1.11.07 יחול פטור ממס עד לסכום של 1,350,000 ש"ח, מסכום זה ועד כ- 1.6 מיליון ש"ח שיעור המס 3.5% ומעבר לסכום זה 5%. ברכישת דירת מגורים שניה ומעלה, הועלתה מדרגת המס הראשונה לשיעור של 5%. סכום המס מעודכן אחת לשנה ב- 16 לינואר של כל שנה.

מס שבח מוטל על הרווח הריאלי ממכירת נכס מקרקעין. שיעור המס תלוי במועד רכישת הנכס ובסוג הנכס. בתנאים מסוימים ניתן לקבל פטור על מכירת דירת מגורים המוגדרת כדירת מגורים מזכה.

מס רכוש בוטל בסוף 1999 והוטל על קרקע לא בנויה (שאינה חקלאית). שיעור המס עמד על 2.5% מערך הקרקע, מדי שנה (1.2% לקרקע ששימשה כמלאי עסקי).

מס מכירה הוטל בשנת 2000 כתחליף למס רכוש. המס בשיעור 2.5% הוטל על מכירת קרקע לא בנויה, קרקע חקלאית ומבנים עסקיים. שיעור המס על מכירת דירות מגורים המהוות מלאי עסקי נקבע על 0.8%. החל מיום 7/11/2001 בוטל מס המכירה בכללותו ונותר רק על מכירת נכסים שנרכשו עד לתאריך זה.

ו. משכנתאות ושיעורי ריבית

הלוואה מוכוונת: הלוואה שניתנת לפי הסדר עם הממשלה, הסוכנות היהודית, ההסתדרות הציונית העולמית, רשות מקומית, או אחת החברות: חלמיש, פרזות, שקמונה, לורס, ח.ל.ד ועמידר, בין אם ניתנה מפקדונות למתן הלוואות של הגופים האמורים ובין אם ניתנה מאמצעיו של התאגיד הבנקאי.

הלוואה משלימה: הלוואה שאינה הלוואה מוכוונת, שניתנת מאמצעיו של התאגיד הבנקאי למי שזכאי להלוואה מוכוונת, נוסף על ההלוואה המוכוונת ולאותה מטרה.

הלוואות חופשיות: הלוואות שאינן משלימות שניתנות מאמצעיו של התאגיד הבנקאי.

תאגידי בנקאיים: בנקים למשכנתאות וכן בנקים מסחריים (כגון: בנק אגוד, מרכנתיל ואוצר החייל).

הלוואות שחודשו: שינוי מסלול ההלוואה שגרם לשינוי בריבית ללא תוספת להיקף ההלוואה (כגון בהלוואות בריבית משתנה).

הלוואות חדשות: הלוואות בהן ניתן כסף נוסף ללווה.

ריבית אפקטיבית: ריבית מתואמת שנתית שנועדה להציג בפני הלקוח את הריבית האמיתית שתשולם על ידו ומביאה בחשבון את הריבית דריבית בהתאם למועדי תשלום הריבית.

ריבית הפריים: ריבית בסיס הנקבעת על ידי הבנקים ושיעורה עומד על 1.5% מעל ריבית בנק ישראל.

סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן: סעיף הדיור מתבסס בעיקר על שכ"ד ומהווה את סעיף הצריכה הגבוה ביותר במדד המחירים לצרכן (לפי עדכון המשקלות האחרון שבוצע לשנת 2011, ומשקלו 24.4%). הסעיף כולל שלושה תתי סעיפים:

- א. מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים משקלו כ- 18.91% במדד הכללי.
- ב. מדד שכר דירה משקלו כ- 4.67%.
- ג. מדד הוצאות דיור אחרות (תיווך, חוזה, ביטוח וכד') כ- 0.85%.

מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים - כאמור לעיל, מהווה את תת הסעיף העיקרי בסעיף הדיור במדד המחירים לצרכן. המדד מחושב לפי מדידת השינויים בשכר הדירה, כאשר שכר הדירה מבטא את עלות השימוש של הדירה הנמצאת בבעלות הדייר. השינוי בשכר הדירה נאמד לפי חוזי שכירות חדשים ומתחדשים בלבד (שכר דירה בחודש הראשון להשכרה), ללא חוזים ותיקים. מדד זה מייצג את השינויים בשכר דירה שהיו משלמים הדיירים עבור החודש השוטף אם התשלום היה על פי חוזה שכירות החל בחודש השוטף. מכאן שמדד זה אינו מושפע מגורמי הצמדה אוטומטיים הקיימים במהלך חוזה השכירות. יתר על כן, גובה השכירות נקבע על פי תנאי השוק הקיימים, מרצונם החופשי של משכיר ושוכר הדירה. על מנת להקטין את טעות הדגימה, מחושב המדד כממוצע נע דו-חודשי.

מדד שכר דירה - משקף את השתנות ההוצאות עבור שכירת דירה כמדד לתצפית, כלומר: עבור כל מדוח יש מדד האומד את השתנות שכר דירה ששולם מדי חודש. לפיכך, המדד הוא אגרגציה של דירות שכורות לפי אזור וגודל דירה (מס' חדרים). המדד מבוסס על מדגם שכולל את כל המדווחים אשר שוכרים דירה (מדווחים עם חוזי שכירות בתוקף, מדווחים שחידשו חוזה ומדווחים שתקופת החוזה שלהם לא הסתיימה).

מדד הוצאות דיור אחרות - הוצאות על דמי תיווך, חוזה, ביטוח וכד'.

מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים - מהווה מדד עצמאי שאינו חלק ממדד המחירים לצרכן או מסעיף הדיור. המדד משקף את השינויים במחירי דירות בבעלות בפועל ונתוניו מבוססים על מחירים שנקבעו בעסקאות בדירות חדשות ויד שנייה כפי שדווחו לרשויות המיסוי (נתוני הכרמ"ן-כרטסת מחירי נדל"ן), ולאחר ניפוי עסקות בהם נתונים בלתי סבירים. המדד מחושב על סמך מתודולוגיה הדונית הלוקחת בחשבון את מאפייני הדירה ומנכה את שינויי האיכות בדירות.

החל מינואר 2011 המדד כולל 67 ישובים עירוניים, בהם מספר הדירות גדול מ-5,000, על פי ערך מצבת הדירות בישראל שמקורה מקובץ הארנונה. המדד כולל 9 אזורים גאוגרפיים: ירושלים וסביבתה, תל אביב, חיפה, גוש דן, מרכז, דרום, שרון, צפון והקריות.

נתוני המדד מתקבלים בפיגור של חודש לעומת נתוני מדד המחירים לצרכן והנתונים המתפרסמים לשלושת החודשים האחרונים, הינם ארעיים בשל כללי הדיווח למס רכישה, המאפשרים דיווח של עד 50 יום ממועד ביצוע העסקה.

מחירים ממוצעים רבעוניים של דירות (פרסומי למ"ס) לפי מחוזות וגודל הדירה: סה"כ, חדשות ויד שנייה - מדובר בנתונים מתוך פרסומי הלמ"ס הכוללים מחירים ממוצעים של דירות שנמכרו באותו רבעון, בחלוקה ל-9 אזורים וקבוצות גודל. מקור הנתונים מקובץ כרמ"ן - עסקות שנלקחו לצורך חישוב מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים, כמפורט לעיל.

מחירים ממוצעים של שכר דירה (פרסומי למ"ס) לפי מחוזות וגודל הדירה: מדובר בנתונים מתוך פרסומי הלמ"ס המחושבים על סמך מדגם שכר דירה של הלמ"ס, בחלוקה ל-9 אזורים וקבוצות גודל. בחישוב הלמ"ס נכללות כל הדירות שבמדגם: דירות שהתחדש בהן החוזה ודירות בהן הותאם המחיר בהתאם לשיטת ההצמדה בחוזה השכירות.

מחירים ממוצעים חודשיים של דירות (עיבודי משרד הבינוי והשיכון) לפי מחוזות וגודל הדירה: סה"כ, חדשות ויד שנייה - מדובר בעיבודים של נתוני עסקאות המבוצעים במשרד הבינוי והשיכון לפי נתונים המתקבלים מרשויות המס על מחירי דירות לפי עסקות שבוצעו בפועל במסגרת קובץ כרמ"ן (כרטסת מחירי נדל"ן). נתונים אלו עשויים להיות שונים מפרסומי הלמ"ס ומפרסומים אחרים (כגון השמאי הממשלתי), מאחר ושיטות העיבוד הן שונות.