

התפתחות ענף הבנייה ופעילות משרד הבינוי והשיכון, דצמבר 2011

בהתאם ליעדי משרד הבינוי והשיכון ישנה התמתנות בקצב עליית מחירי הדירות ולראשונה מאז סוף 2008 אף נרשמה ירידה חודשית במחירים. התמתנות זו שהחלה באמצע שנת 2010 נמשכה ברבעון השלישי של השנה והושפעה מגידול מתמשך בהיצע בעקבות תגבור השיווקים על ידי המשרד ורשות מקרקעי ישראל ומהאטה מתמשכת וחרیפה בצד הביקוש החל ברבעון השני של השנה. ההאטה בביקושים חריפה ברבעון השלישי ובחודש אוקטובר 2011.

מגמות אלו צפויות להמשיך ולתמוך בהתמתנות מחירי הדירות למגורים הנמצאים כיום כ- 4% מעל קו המגמה ארוך הטווח. ההתמתנות בעליית מחירי הדירות בולטת יותר בדירות החדשות.

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.

להלן פירוט המגמות הבולטות בצד ההיצע ובצד הביקוש בחודשים האחרונים ואשר השפיעו על התמתנות קצב עליית מחירי הדירות:

צד ההיצע

- **שיווקים** – ברבעון השלישי של השנה קצב השיווק נותר גבוה, תוך התמתנות מסויימת במספר המציעים ומכרזים ללא מציעים בעיקר באזור הפריפריה. היקף השיווק הצפוי בכל שנת 2011 הינו כ- 35 עד 38 אלף יח"ד, דומה לשנת 2010 וגבוה משנים קודמות.
- **התחלות בנייה** – היקף התחלות הבניה בשנת 2011 צפוי לעמוד על כ- 43 – 45 אלף יחידות דוור, לעומת כ- 40 אלף ב- 2010 וכ- 35 אלף ב- 2009 (בשנים 2001 עד 2008 כ- 32 אלף יחידות דוור בלבד). ברבעון השלישי של השנה חלה ירידה יחסית. עם זאת, בארבעת הרבעונים האחרונים קצב התחלות הבניה הרבעוני גבוה מ- 10,000 יחידות דוור.
- **היתרי הבנייה ביוזמה הפרטית** הגיעו לכ- 36 אלף בשנת 2010 והיקפים דומים צפויים בשנת 2011, הגידול בולט במיוחד מאמצע 2010 ובהשוואה לשנים קודמות. עם זאת, ניכרת התמתנות בהיקף ההיתרים בחודשים יולי ואוגוסט 2011 (קצב שנתי של כ- 33 אלף).
- **מספר הדירות בבניה** הגיע לשיא של עשור, כ- 77.5 אלף בסוף הרבעון השלישי של השנה. מדובר בהיקפים הגבוהים בכ- 9.5 אלף יח"ד בהשוואה לסוף הרבעון השלישי אשתקד. העליה בהיקף הדירות בבניה בולטת במיוחד מאמצע שנת 2009.
- **מלאי הדירות החדשות המוצעות למכירה** (מתוך הדירות שהחלה בנייתן) ממשיך ועולה במהירות לכ- 18.7 אלף יח"ד באוקטובר 2011 לעומת כ- 15 אלף בסוף 2010. מדובר בגידול של כ- 25% המהווה תוספת של כ- 3.7 אלף יח"ד.
- **עידוד מכירת דירות להשקעה** – תיקוני חקיקה שאושרו לאחרונה צפויים לעודד מכירת דירות להשקעה ולהקטין כדאיות של רכישתן. מדובר בהגדלת הפטורים ממס שבח עד סוף שנת 2012 והחמרת הזכאות לפטור על מכירת דירה להשקעה החל משנת 2013.

ברבעון השלישי ניכרת האטה מסויימת בגידול בהתחלות הבניה במשק, עם זאת היקפים אלו עולים על 40 אלף יחידות דיור בשנה וגבוהים מקצב גידול משקי הבית שעומד על כ- 39 אלף בשנה. המשמעות הינה שהמחסור בדירות מגורים במגמת צמצום ולפיכך נראה כי קצב עליית מחירי הדירות צפוי להמשיך ולהתמתן.

צד הביקוש

● **ריבית בנק ישראל ירדה** במחצית האחוז במצטבר (אוקטובר – דצמבר 2011) והגיעה ל- 2.75%. הירידה בריבית הושפעה ממשבר החוב באירופה, התמתנות הפעילות הכלכלית בארץ, התכנסות האינפלציה ליעד, מדיניות מוניטרית מרחיבה והתמתנות קצב עליית מחירי הדירות. הירידה בריבית הינה לאחר שנתיים של מגמת עליה הדרגתית בריבית. ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות החופשיות בהלוואות לדיור במשק.

הריבית הריאלית (ריבית בנק ישראל בניכוי ציפיות אינפלציוניות) שהיתה שלילית מאפריל 2009 עד מאי 2011 עלתה החל מיוני והגיעה לכ- 1.2% בנובמבר 2011.

● **בביצוע הלוואות חדשות לדיור** ניכרת ירידה חודשית החל מיוני. ההיקפים בחודשים אוגוסט – אוקטובר כ- 3.1 מיליארד ש"ח בממוצע לחודש לעומת 4.2 מיליארד בחודשים קודמים השנה ובסוף שנת 2010. מתחילת השנה בוצעו כ- 38.6 מיליארד ש"ח, היקפים דומים לתקופה המקבילה אשתקד (כ- 38.3 מיליארד).

● **בהיקף העסקות בדירות (חדשות ויד שניה)** החריפה מגמת הירידה ברבעון השלישי של השנה ומספר העסקות בתקופה זו הגיע לכ- 19.3 אלף, לעומת 21.9 אלף ברבעון קודם וכ- 26.2 אלף ברבעון הראשון של השנה ובשנת 2010.

הירידה בולטת במיוחד בדירות חדשות 3.7 אלף לעומת 4.9 ברבעון הקודם וכ- 6.8 אלף ברבעון הראשון השנה (כ- 6.3 אלף בממוצע ברבעון ב- 2010).

● **ירידה במכירות של דירות חדשות** – בחודשים יוני – אוקטובר ירד קצב המכירות של דירות חדשות לכ- 1,320 דירות בחודש, לעומת כ- 1,800 בחמישה חודשים קודמים (ירידה של כ- 30%) ו- 1,880 בממוצע לחודש בשנת 2010.

● **בנייה עצמית** – בחודשים יוני – אוקטובר ירד קצב הבניה העצמית לכ- 1,475 דירות בחודש, לעומת כ- 1,660 בחמישה חודשים קודמים השנה וכ- 1,455 בממוצע חודשי בשנת 2010. עם זאת, ההיקפים בעשרת החודשים הראשונים של השנה גבוהים בכ- 8% מהממוצע החודשי בשנה קודמת.

● **ירידה ברכישת דירות על ידי משקיעים** – מעיבוד של נתוני האוצר, ברבעון השלישי של השנה חלה ירידה במספר הדירות שנרכשו להשקעה כ- 4,750 לעומת כ- 5,100 ברבעון קודם וכ- 6,700 ברבעון הראשון השנה. משקל הדירות להשקעה עמד ברבעון השלישי על כ- 24.5% מסך העסקות.

● **האטה בקצב צמיחת התוצר** – ברבעון השלישי של 2011 כ- 3.4% בחישוב שנתי לעומת 3.5% ברבעון קודם ו- 4.7% ברבעון הראשון השנה (4.8% בכל שנת 2010).

● **ירידות בשוק ההון** שהסתכמו מראשית השנה בשיעור של כ- 20% במדד תל אביב 25 ואשר מקטינות את חסכוניות הציבור ואת תחושת העושר וכתוצאה מכך את הביקושים לדירות.

● **שיעור הבלתי מועסקים בני 15 ומעלה** עלה ל- 5.6% ברבעון השלישי של 2011 לעומת 5.5% ברבעון קודם וכ- 7.5% בשנת 2009.

● **בהכנסות המדינה ממיסי מקרקעין** ניכרת ירידה חודשית החל מאוגוסט. ההיקפים בחודשים אוגוסט – אוקטובר עמדו בממוצע חודשי על כ- 530 מיליון ש"ח לעומת כ- 675 בחודשים קודמים השנה, ירידה של כ- 21%. מתחילת השנה נגבו בסה"כ כ- 6.3 מיליארד ש"ח, גידול ריאלי של כ- 12% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול מוסבר בעליה במחירי הדירות והקרקות וכן עסקות חריגות ומכירה מוגברת של קרקעות לאור הנחה במס שבת. מכירת קרקעות לאור הטבות במס שבח עד סוף 2012, עשויה להצביע על תוספת היצע פוטנציאלי.

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 עלו מחירי הדירות בכ- 43% יותר משיעור עליית השכר הממוצע למשרת שכיר במשק, כאשר עד אמצע 2008 שיעורי השינוי היו דומים. כתוצאה מכך, קשה משמעותית לזוג צעיר לרכוש דירה.

מחירי דירות לעומת שכר דירה

מבדיקת היחס בין מחירי הדירות לשכר דירה עולה כי, מאז 2005 מחירי הדירות עלו בשיעור של כ- 17% מעבר לעליה בשכר הדירה (מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים). כתוצאה מכך, ירדה התשואה הממוצעת מהשכרת דירה. עליית מחירי הדירות מגבירה ביקוש לדירות להשכרה ונוצר לחץ לעליה יחסית בשכר הדירה בטווח הקצר. במקביל, עידוד מכירת דירות להשקעה צפוי להקטין היצע דירות להשכרה בטווח הקצר.

מועסקים בענף:

הגידול בפעילות הענף ובמיוחד בבניה למגורים מתבטא בגידול מתמשך במספר המועסקים תושבי ישראל בענף לכ- 163.1 אלף בממוצע בחודשים ינואר – ספטמבר 2011. במקביל, חלה עליה בשכר הממוצע למשרת שכיר בענף לכ- 87% מהשכר הממוצע במשק (לישראלים בלבד כ- 90% לעומת 86% ב- 2007). נתונים על משרות פנויות בבינוי ומשרות רטובות מצביעים אף הם על גידול והיקפים גבוהים של כ- 12 אלף וכ- 7.3 אלף, בהתאמה, ברבעון השלישי של השנה.

המכסות לעובדים שאינם ישראלים גדלו השנה במידה מסויימת. מכסת העובדים תושבי שטחים גדלה בכ- 4,000 היתרים (תוספת ל- 15.5 אלף היתרים), אם כי הקצאה לקבלנים מומשה על ידיהם באופן חלקי בלבד. במקביל, הוגדלה מכסת הזרים מ- 5,000 ל- 8,000 תוך האטת קצב הורדת המכסה עד לביטולה בראשית שנת 2016. תוספת הפועלים הזרים תהיה מבולגריה ורומניה באמצעות הסכמים בילטרליים הנמצאים כיום בשלבי יישום.

דיור בר השגה וסיוע לזכאים

הגדלת השיווקים מתמקדת גם באוכלוסיות יעודיות וחסרי דירה. החלטות שהתקבלו לאחרונה כוללות קידום פרויקטים לבנייה להשכרה בשני מסלולים תוך מתן תמריצי הנחה בקרקע. בשנת 2010 שוקו שני פרויקטים נסיוניים להשכרה בהם נקבעו זוכים ובימים אלה משווקים פרויקטים נוספים בישוים כגון: ראש העין, ראשון לציון, ירושלים, באר שבע ומודיעין. במקביל, מתוכנן שיווק קרקע לבניית מעונות לסטודנטים תוך הקצאת הקרקע ללא תמורה. כמו כן, מפעיל המשרד פרויקטים במסגרת מחיר למשתכן המיועדים לחסרי דיור. החלטות שהתקבלו במועצת מקרקעי ישראל מחייבות בניית דירות קטנות במסגרת זו וכוללות מתן הנחה על מחיר הקרקע.

במסגרת הסיוע לזכאים, החלה ביולי 2011 תכנית למתן מענקים וסבסוד פיתוח לרכישת דירות חדשות ב- 28 ישובים בפריפריה. תכנית זאת מאפשרת יצירת פתרונות דיור לזוגות צעירים שידם אינה משגת רכישת דירת מגורים באזורי הביקוש.

בראשית דצמבר, אישרה הכנסת כי הריבית על המשכנתאות לזכאים תופחת ל- 3% בלבד. ההחלטה החדשה, תגדיל כדאיות מימוש הלוואות מזדינה על ידי זכאי המשרד.

בהכנת החוברת השתתפו:

ניתוח כלכלי – מר יהורם אלבו ואייל סרי
 הלוואות לציבור וריבית – גב' אריאלה מסבנד
 לוחות – מר פיני פקלר, מר אייל סרי וגב' גילה גולדברג.

בברכה,

יוסי שבת

מנהל אגף בכיר מידע וניתוח כלכלי (בפועל)

● לאחרונה נוספו לחוברת המידע מספר לוחות חדשים :

נתוני התחלות בניה והתחלות למכירה לפי מספר חדרים בדירה (לוח א.4).

ביצוע הלוואות לא מוכוונות לצרכי דיור - התפלגות באחוזים (לוח ד.3)

שערי ריבית ממוצעים על הלוואות מוכוונות לציבור (לוח ד.4)

● תוספות בניתוח הכלכלי :

בפרק העולים: נתוני אוכלוסיה ומשקי בית.

בפרק המדדים: מספר משכורות נדרשות לרכישת דירת חדשה ויד שניה לפי גודל דירה.

בפרק ביצוע הלוואות לציבור לצרכי דיור: גובה הלוואה ממוצעת, יחס הלוואה למחיר הנכס, הלוואות לדירות להשקעה, הלוואות לפי שווי הנכס הנרכש והלוואות לפי שיעור ההחזר מההכנסה.

בפרק המועסקים: מספר מועסקים תושבי ישראל בעבודות רטובות ומועסקים לא יהודים תושבי ישראל וכן מגבלת מועסקים לפי סקר החברות של בנק ישראל וסקר משרות פנויות בבנייה נתוני למ"ס.

● אנו מעדכנים את הלוחות באתר המשרד ללא קשר למועד הפקת חוברת המידע במלואה. כל לוח מתעדכן בתדירות משתנה. הלוחות המעודכנים מופיעים בנפרד.

www.moch.gov.il כדאי לגלוש באתר האינטרנט של המשרד

yosish@moch.gov.il דוא"ל לפנייות והערות

ריכוז הממצאים

* **2011** בספטמבר 2011 מנתה אוכלוסיית ישראל כ- 7.8 מיליון נפש, מספר משקי הבית נאמד בכ- 2.2 מיליון, בעשור האחרון מספר משקי הבית גדל בכ-39 אלף מידי שנה בממוצע. קצב העלייה בעשור האחרון פחת משמעותית יחסית לעשור הקודם, בשנת 2010 הסתכם היקף העולים בכ- 16,600 נפש, בשנת 2011 צפוי היקף דומה.

אוכלוסייה ומשקי בית (9/2011)

* **2010-2008** החל משנת 2008 החל תהליך גידול בהיקף התחלות הבנייה במשק שהגיעו בשנת 2010 לכ- 39,935 יחידות דיור (לעומת ממוצע שנתי של 31,330 יחידות דיור בשנים 2003-2007).

התחלות בנייה במשק (9/2011)

* **1-9/2011** בתקופה זו הוחל בבניית כ-32,395 יחידות דיור, המשך מגמת הגידול, כ- 12% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. משקל היוזמה הציבורית עלה לכ-16%.

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

בעלות על הקרקע (9/2011)

* בשנים 2005 עד 2009 נמשכה מגמת ההאטה שהחלה בשנת 2001. היקף התחלות הבנייה ירד עד לרמה של כ-4,185 יחידות דיור בשנת 2009 (בהשוואה ליותר מ-15,000 יחידות דיור בשנת 2000).

התחלות בנייה ביזמת משרד הבינוי והשיכון (1-10/2011)

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

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

ינואר-אוקטובר 2011 בתקופה זו החלה בנייתן של 5,645 יחידות דיור, גידול של 47% לעומת תקופה מקבילה אשתקד, זהו המשך למגמת הגידול שהחלה שנה קודמת. הגידול המשמעותי בהתחלות הבניה השנה הינו תוצאה של הגידול בשיווקים מסוף שנת 2009. שיווקים מהשנים 2010 ו- 2011 עדין אינם מתבטאים בהתחלות הבניה.

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

חודש	2007	2008	2009	2010	1-10/2011
ינואר	539	620	357	293	456
פברואר	454	309	348	363	425
מרץ	173	609	170	367	708
אפריל	154	298	63	239	664
מאי	587	246	250	333	923
יוני	226	306	545	775	307
יולי	556	489	340	317	651
אוגוסט	239	215	461	422	693
ספטמבר	116	113	389	319	370
אוקטובר	276	199	219	424	450
נובמבר	533	358	481	482	
דצמבר	440	342	531	506	
סה"כ	4,316	4,123	4,154	4,840	5,647

(*) 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.

**התחלות בניה
ביזמה פרטית
(1-9/2011)**

בשנים 2005 עד 2007 נרשמו היקפי התחלות בנייה דומים סביב 26,500 יחידות דיור בשנה.
בשנים 2010-2008 החלה מגמת גידול עקבית עד לרמה של 34,830 יחידות דיור בשנת 2010, תוספת של כ- 8,300 יחידות דיור (31%) לעומת שנת 2007. הגידול בהתחלות הבנייה בתקופה זו, במסגרת היוזמה הפרטית, הושפע מעליית מחירי הדירות החל משנת 2008.

ינואר – ספטמבר 2011: החלו בבניית כ- 27,270 יחידות דיור, גבוה בכ-7% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, זהו המשך למגמת הגידול שהחלה בשנת 2008.

**היתרי בניה
לדירות ביזמה
פרטית
(1-8/2011)**

החל משנת **2009-2005** מסתמנת מגמת עלייה עקבית במספר היתרי הבנייה עד לרמה של כ- 30,160 היתרים בשנת 2009, זאת לעומת כ-23,380 בלבד בשנת 2004, גידול מצטבר של 29% במשך חמש השנים הללו.

2010 בשנה זו המשיכה מגמת הגידול בשיעור של 23% נוספים לרמה של כ- 36,400 היתרים, גידול של כ-23% לעומת שנה קודמת. הגידול בהיתרים צפוי להמשיך ולעודד גידול בהיקף התחלות הבנייה במשך.

ינואר-אוגוסט 2011 בשמונת החודשים הראשונים של 2011 הונפקו כ-23,790 היתרים, היקף דומה לזה שהיה בתקופה המקבילה אשתקד.

**דירות
בתהליכי
בניה במשק
(9/2011)**

2010-2006 מספר הדירות הנמצאות בתהליכי בנייה שונים במשק, מצוי במגמת עלייה החל משנת 2006, עד לרמה של כ- 70,745 דירות בסוף 2010, זאת לעומת כ-58,545 בסוף 2005. הגידול במספר הדירות שבתהליכי בנייה הושפע מגידול בהיקף התחלות הבנייה במשק, במיוחד מאז שנת 2008.

ספטמבר 2011 בסוף יוני 2011 עמד היקף הדירות בבנייה על כ-77,520, גידול נוסף של כ-14% לעומת סוף ספטמבר אשתקד.

שטח התחלות בנייה במשק (במ"ר)

**שטח התחלות בניה
במשק לכל היעדים
(במ"ר)
(9/2011)**

* בשנים 2005 עד 2007 שטח התחלות הבנייה במשק היה דומה ועמד על כ- 7.6 מיליון מ"ר בממוצע בשנה (נע בין 7.2 ל- 8 מיליון מ"ר בשנה).

* **2010-2008** בשנים הללו חלה עלייה מצטברת של כ-34% 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-9% הינו התחלות ביזמה ציבורית.

* **ינואר-ספטמבר 2011** בתקופה זו המשיכה מגמת הגידול. שטח התחלות הבנייה הגיע לכ- 8.2 מיליון מ"ר, גידול של כ-14% לעומת תקופה מקבילה, אשתקד. שטח התחלות למגורים עמד על כ-76%, כמו כן שטח התחלות של היזמה הציבורית עלה לכ-11%.

שטח בתהליכי בנייה במשק – (במ"ר)

**שטח בבניה
במשק לכל
היעדים (במ"ר)
(9/2011)**

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. כ-76% מהשטח שבבנייה (13.3 מיליון מ"ר) הינם למגורים והיתרה מיועדת לענפי המשק האחרים: תעשייה, מסחר, מלונאות, מבני ציבור ועוד.

* **ספטמבר 2011** בסוף ספטמבר 2011 עמד היקף השטח שבבנייה על כ-19.3 מיליון מ"ר, גידול של כ-13% לעומת ההיקף בסוף ספטמבר אשתקד. שטח הבנייה שביזמה הפרטית גדל בכ-12%, ואילו זה שביזמה הציבורית (שמסקלו כ-10%) גדל בכ-26% - זאת לאחר שירד באופן עקבי מאז 1997. שטח הבנייה למגורים מהווה כ-76% מסה"כ השטח שבתהליכי בניה.

- * **גמר בניית דירות במשק, סה"כ (1-9/2011)**
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.
- * **ינואר-ספטמבר 2011** בתקופה זו היקפי גמר הבנייה הסתכמו בכ-25,285 יחידות דיור, גידול של כ-2% לעומת תקופה מקבילה, אשתקד.
- * **גמר בניית דירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון (1-10/2011)**
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-4,775 יחידות.
- * **ינואר-אוקטובר 2011** בתקופה זו הסתיימה בנייתן של כ-3,110 יחידות דיור, ירידה של כ-21% לעומת תקופה מקבילה, אשתקד. הגידול בהיקפי התחלות הבניה ביוזמה זו, החל משנת 2010, עדין אינו מתבטא בגמר הבניה.
- * **גמר בניית דירות ביזמה פרטית (1-9/2011)**
2010-2008 לאחר ירידה עקבית בהיקפי הגמר ביזמה הפרטית מאז ראשית העשור, משנת 2008 מסתמנת מגמת עלייה ובשנת 2010 הסתכם היקף גמר הבנייה ב-28,335 יחידות דיור, בהשוואה לכ-24,515 בשנת 2007, גידול מצטבר של כ-16%.
- * **ינואר-ספטמבר 2011** בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 המשיכה מגמת הגידול, בשיעור של כ-6% לעומת תקופה מקבילה אשתקד, לרמה של 22,530 יחידות דיור.
- * **משך זמן בניה במשק (9/2011)**
בעשור האחרון החלה מגמת התארכות מתמשכת, אם כי לא עקבית, במשך זמן הבנייה במשק, מ-22.7 חודשים בשנת 2001 ל-26.4 בשנת 2009. התארכות משך זמן הבנייה אפיינה הן את הסקטור הפרטי והן את הציבורי. אולם, משנת 2010 החלה מגמה של צמצום מסוים במשך זמן הבנייה, במחצית הראשונה של 2011 עמד זמן הבנייה על 25.2 חודשים.
- * **משך זמן בניה ביזמת 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, במחצית הראשונה של 2011 עמד זמן הבנייה ביזמה זו על 30.5 חודשים.
- * **משך זמן בניה ביזמה פרטית**
בשנים 2000 עד 2007 עמד משך זמן הבנייה על 22-26 חודשים. בשנים 2008-2010 עמד משך זמן הבנייה על 24 חודשים, במחצית הראשונה של 2011 עמד זמן הבנייה על 24 חודשים.
- * **שיווק מלט (1-10/2011)**
2010-2005 עליה הדרגתית ומתונה בהיקף שיווק המלט בדומה לעליה הריאלית שחלה בהיקף ההשקעות בבנייה. בשנת 2009 שווקו כ-4,127 אלפי טון, היקפים דומים לשנת 2008 וגבוהים בכ-10% לעומת 2005. היקף יבוא המלט גדל ב-2009 בכ-103%, לעומת 2008, לרמה של 583 אלפי טון (14% מסך השיווק), וזאת לאחר ירידה מתמשכת בהיקפי היבוא בשנים 2008-2001. בשנת 2010 שווקו כ-368 אלף טון בממוצע חודשי, גידול של כ-7% בהשוואה לממוצע החודשי אשתקד. היקף יבוא המלט הגיע ל-590 אלפי טון המהווה כ-13% מסה"כ השיווק. היקף היבוא דומה לשנה הקודמת (583 אלף טון).
- * **ינואר-אוקטובר 2011** בתקופה זו שווקו כ-4 מיליון טון מלט, 400 אלף טון בממוצע חודשי, גידול של כ-11% בהשוואה לתקופה מקבילה בשנה קודמת. הגידול בשיווק המלט הושפע מהמשך מגמת הגידול בפעילות הענף. סה"כ יבוא המלט הסתכם ב-590 אלף טון, גידול של כ-15% בהשוואה לתקופה מקבילה בשנה קודמת (513 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]
(1-9/2011)**

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 (מסיבות של שיקולי מיסים), בשלושת הרבעונים הראשונים של 2010 עמד משקלם על 27%.

ינואר-ספטמבר 2011 בתקופה זו בוצעו כ- 67,400 עסקות, ירידה של כ-10% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. משקל רוכשי הדירות להשקעה בתקופה זו עמד על כ- 24% בלבד.

עסקות בדירות חדשות: בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 עמד משקל העסקות בדירות חדשות על 23% לעומת 24% בשנים 2009-2010. החל משנת 2004, נע משקל זה בטווח שבין 20% בשנת 2008 ל- 26% בשנים 2004 ו- 2005.

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 (1-10/2011)**

2008 – 2005 בשנים אלו עמדו היקפי המכירות על ממוצע של כ- 31,720, כאשר ב-2007 היה גידול בולט. היקף המכירות לציבור, ביוזמה הפרטית והציבורית, עמד על ממוצע של כ-17,340 יחידות דור, כאשר המכירות לציבור ביוזמה הפרטית היו יציבות וביוזמה הציבורית חלו תנודות. עליה בלטה בהיקפי הבנייה העצמית (כ- 48% מהסה"כ בשנת 2008).

* **2009-2010** לאחר גידול של כ-15% בשנת 2009 המשיכה מגמה זו וחל גידול נוסף של כ-8% בשנת 2010 לכ-40,070 יחידות דור, זאת לעומת כ-32,350 בלבד בשנת 2008, הגידול חל הן במכירות לציבור והן בבנייה העצמית.

* **ינואר – אוקטובר 2011** בתקופה זו היקף המכירות כולל בנייה עצמית עמד על כ- 31,300 יחידות דור, ירידה של כ-5% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. מקור הירידה הזו הוא במכירות לציבור, בו חלה ירידה של 16%, לעומת זאת בבנייה העצמית חל גידול של 8%.

2008-2006 ממוצע המכירות בשנים הללו עמד על כ-3,535 יח"ד בשנה ונמשכה מגמת הירידה שהחלה בשנת 2002 (לאחר שיא יחסי של כ-9,135 יחידות דור בשנת 2001).

**דירות חדשות
שנמכרו מהבניה
"ביזמה ציבורית"
(משרד הבינוי
והשיכון ללא בניה
עצמית, 1-10/2011)**

2009-2010 בשנת 2009 חלה עלייה חדה של כ-26% (לעומת 2008) ובהמשך בשנת 2010 המשיכה מגמת הגידול בשיעור של כ-24% לרמה של כ-4,855 יחידות דור. משקלם של מחוזות ירושלים ומרכז מסה"כ מכירת הדירות החדשות ביוזמה זו בשנת 2010, עמד על 37% ו-34%, בהתאמה. עלייה בולטת במכירות בשנת 2010 מאפיינת את מחוזות חיפה, ירושלים ודרום (86%, 47% ו-45% בהתאמה).

ינואר-אוקטובר 2011 בתקופה זו נמכרו כ-3,335 יח"ד, ירידה של 15% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. מחוז ירושלים בלט בירידה של 27%, לעומת זאת במחוז דרום חל גידול של 21%.

* **2005-2008** שנים אלו אופיינו ע"י קצב מכירות יציב של דירות חדשות ביוזמה הפרטית (כ- 13,545 יחידות דור בממוצע לשנה).

* **2009-2010** לאחר גידול של כ-17% בשנת 2009 המשיכה המגמה וחל גידול של כ-9% בשנת 2010 לרמה של כ-17,735 יחידות דור.

* **ינואר-אוקטובר 2011** בתקופה זו נמכרו כ-12,290 יחידות דור, ירידה של כ-16% בהשוואה לתקופה מקבילה, אשתקד.

**דירות חדשות
שנמכרו מהבניה
"ביזמה פרטית"
(ללא בניה עצמית)
(1-10/2011)**

* **2005-2010** בשנים הללו חלה עלייה עקבית בהיקפי הבנייה העצמית ביזמה הפרטית מרמה של כ- 12,000 יחידות דור בשנת 2005 ל-16,225 יחידות דור בשנת 2010.

**בניה עצמית
ביזמה פרטית
(1-10/2011)**

* **ינואר-אוקטובר 2011** בתקופה זו המשיכה מגמת הגידול, היקף הבנייה העצמית עמד על 15,060 יחידות דור, גידול של 11% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

* **הבנייה העצמית** ביוזמה הפרטית - ע"פ נתוני ינואר-אוקטובר 2011 - מהווה כ- 48% מסה"כ הדירות החדשות שנמכרו **במשק** (כולל בנייה ביזמה ציבורית) וכ-55% מסך הדירות החדשות הנמכרות (והנבנות) **ביזמה הפרטית**. ההנחה היא שכל הבנייה העצמית - מכורה.

* בשנים האחרונות מלאי הדירות החדשות המוצע למכירה במגמת ירידה. ביוזמה הפרטית חלה ירידה בשנת 2009 לעומת 2006 כ- 5,450 יחידות דיור. עם זאת, בסוף שנת 2010 החלה שוב מגמת עלייה בהיקפי המלאי וסה"כ המלאי המוצע למכירה בדצמבר עמד על כ-15,010 דירות, גידול של כ-2% לעומת סוף 2009. הגידול התבטא ביזמה הפרטית כ-8%, לעומת ירידה של כ-6% ביזמה הציבורית.

**מלאי הדירות
החדשות המוצע
למכירה במשך
(10/2011)**

* **אוקטובר 2011** סך המלאי גדל בכ-25% מאז דצמבר 2010 ועמד על כ-18,720 יחידות דיור (5,475 ביזמה ציבורית ו-13,245 ביזמה פרטית), מקור הגידול הוא 33% ביזמה הציבורית ו-22% ביזמה הפרטית. בנוסף קיים מלאי קרקעות המיועד לבניית כ-17,900 אשר טרם הוחל בבנייתן.

* נראה כי המלאי הלא מכור יספיק ל-11.8 חודשים, זאת בהתאם לקצב המכירות הממוצע בחודשים ינואר-אוקטובר 2011 (כ-355 דירות בחודש ביזמה ציבורית וכ-1,230 ביזמה הפרטית).

* במסגרת מבצעי מכירת דירות לדיירי השיכון הציבורי נרכשו מאז 1999 ועד סוף אוקטובר 2011, כ-33,600 דירות. החל מ-1.9.08 ועד ה-31.12.2010 הופעל מבצע מכר חדש בשם "דירה משלי" שהחליף את המבצע "כאן ביתי", במסגרת מבצע זה נמכרו עד סוף אוקטובר 2011 כ-3,700 יחידות דיור. מבצעי המכר הסתיימו בסוף שנת 2010 וכיום תוספת המכירות מבטאת השלמת עסקות שבוצעו עד מועד זה.

**מבצעי מכירת דירות
ב"שיכון הציבורי"
לדיירים
(30/10/2011)**

* **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 10% מהשיווקים. המכרזים הפומביים היוו כ-75% מסה"כ השיווקים, היתר שווקו במסגרות אחרות (הרחבת מושבים, בנה ביתך וכד').

**שיווק קרקעות
למגורים/
משרד הבינוי
והשיכון וממ"י
(10/2011)**

* **ינואר-אוקטובר 2011** בתקופה זו שווקו קרקעות לבניית כ-26,700 יחידות דיור, מתוכם כ-21,500 במכרזים והשאר ללא מכרז. יש להניח כי הגברת קצב השיווקים ישפיע על המשך הגידול בהתחלות הבנייה.

* **2007-2010**: בתקופה זו היקף ההלוואות החדשות שניתנו לציבור לצרכי דיור כמעט הכפיל את עצמו, מרמה חודשית ממוצעת של כ-2.2 מליארד ₪ ב 2007 לכ-4.0 מליארד ₪ ב 2010, (כולל מיחזורים בתוך בנק המקור אך ללא מיחזורים בין-בנקאיים).

**הלוואות לציבור
לדיור (10/2011)**

* **ינואר-אוקטובר 2011**: בתקופה זו חלו ירידות בהיקף ביצוע עסקות בדירות מגורים ובמקביל גם בהיקף ביצוע משכנתאות. ברבעון השלישי בוצעו הלוואות ברמה חודשית ממוצעת של 3.7 מליארד ש"ח, לעומת 4.1 מליארד ₪ ברבעון מקביל אשתקד (ירידה של 9.8%). באוקטובר ירידה נוספת, בחודש זה בוצעו 2.4 מליארד ₪ בלבד, יש לקחת בחשבון שירידה זו כוללת עונתיות. הסברים עיקריים לירידה בביצועים: א. ביקושים כבושים. על רקע מחאת הדיור וצעדי מדיניות של משרד הבינוי והשיכון וממ"י, רוכשי דירות פוטנציאליים משהים רכישותיהם בצפייה להוזלת מחירי דיור בעתיד. ב. ירידת כדאיות של דירות לצרכי השקעה.

* ירידה בריבית בנק ישראל במהלך 2009 הגדילה את הכדאיות של ביצוע הלוואות לא צמודות בריבית משתנה ומשקלן בשנה זו עלה עד ליותר מ-70% מסה"כ הלוואות לדיור. החל מסוף 2009 עם העלאה הדרגתית של רבית הבנק, וכן כתוצאה מהנחיות רגולטיביות שנקבעו על ידי הבנק במהלך 2010-11 ירד משמעותית משקל הלוואות בריבית משתנה ועלה משקל הלוואות הצמודות, בעיקר במסלול רבית משתנה. באוק' 2011: 45% מסך הלוואות נלקחו בריבית משתנה צמודה, 27% בריבית משתנה לא צמודה, 16% בריבית קבועה וצמודה ועוד 7% בריבית קבועה לא צמודה (השאר נלקח במט"ח).

**הרכב הלוואות לפי
מגזר וסוג רבית
(10/2011)**

* **גובה ההלוואה הממוצעת** מתוך הלוואות החדשות שנלקחו בבנקים למשכנתאות לצרכי דיור הגיע באוקטובר 2011 לכ-570 אלפי ש"ח.

**פרופיל נוטלי
משכנתאות
(10/2011)**

* **שיעור המימון (יחס ההלוואה למחיר דירה)** בחודשים אפריל-אוקטובר 2011, 57% מכלל הלוואות לדירות היו בשיעור מימון של עד 60%, דהיינו רוב הלוואות הינם בשיעור מימון שאינו נחשב מסוכן.

* **שיעור החזר הממוצע מהכנסה** עמד על כ-35% בחודשים אפריל עד אוקטובר 2011 וכרבע מהלווים משלמים 40% ומעלה מההכנסה להחזר הלוואה.

* **רבית בנק ישראל**: בעקבות המשבר הפיננסי העולמי שחל בשלהי 2008, ירדה רבית בנק ישראל הנומינלית בתחילת שנת 2009 עד לרמת מינימום של 0.5% למשך 6 חודשים (מרץ-אוג'). כתוצאה מכך, רבית הבנק הריאלית היתה שלילית במשך כשנתיים (מרץ 2009 - מאי 2011). בנוב' 2011: רבית בנק ישראל הנומינלית 3.0% והריאלית 1.2%. **רבית הפריים**: בשנים האחרונות מחושבת רבית זו כרבית בנק ישראל + 1.5%, בדצמ' 2011: 4.25%. **רביות על הלוואות במטבע ישראלי** באוק' 2011: **במגזר הלא צמוד** - רבית משתנה: 3.4%, רבית קבועה: 4.1%. **במגזר הצמוד** - רבית משתנה: 3.3% ורבית קבועה: 2.9%.

**שערי רבית
(2009-2011)**

היקף מימוש משכנתאות לדיור על ידי זכאים במגמת ירידה, בעיקר עולים (כתוצאה מירידה בהיקף העליה לארץ ומימוש הפוטנציאל), אך גם ע"י ותיקים. הירידה במימושים הושפעה במיוחד מהחרפה בכללי הסיוע, ביטול מענקים בשנת 2003, קיצור משך הזכאות לעולים לפי החלטת ממשלה משנת 2004 וביטול הזכאות לבעלי ניקוד נמוך בשנת 2005.

2005-2010 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, ירידת שיעור האבטלה וירידת הריבית על משכנתאות. 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 הושפעה גם עקב החלטת ממשלה על קיצור משך זכאות הסיוע לעולים.

ינואר-ספטמבר 2011 בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 מומשו כ-1,630 משכנתאות, ירידה של כ-40% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. המשך הירידה במימושים מבטאת את כדאיות מימון רכישת דירה באמצעות משכנתאות בשוק החופשי על פני משכנתאות מוכוונות. עם זאת, בראשית דצמבר אישרה הכנסת הפחתת הריבית הצמודה לזכאים לשיעור של 3% וההשפעה הצפויה הינה הגדלת כדאיות מימוש הלוואות מדינה על ידי זכאים.

ינואר-ספטמבר 2011 היקף המועסקים הממוצע בענף הבנייה הגיע בשנת במחצית הראשונה של 2011 לכ-202,800 (ישראלים והיתרים לעובדים זרים ותושבי שטחים, וללא עובדים שאינם מדווחים). מדובר בהיקפים הגבוהים בכ-14% מהממוצע בשנת 2009 (178,200 מועסקים) ותוספת של 24,600 מועסקים בענף. היקפים אלו גבוהים בכ-25% מההיקפים הנמוכים בשנת 2005 (תוספת של 45,000 מועסקים).

סה"כ המועסקים מתפלגים כמפורט להלן: 163,100 ישראלים, 8,000 עובדים מחו"ל 31,700 פלשתינאים (מדובר בהיתרים לעובדים בישראל כולל שטחי יו"ש).

מועסקים פלשתינאים ומחו"ל בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 הגיע משקלם של המועסקים, שאינם תושבי ישראל, לפי היתרים בלבד, לכ-20% מכלל המועסקים בענף.

בשנת 2011 נבלמה מגמת הצמצום של 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, מימוש תוספת המכסה על ידי הקבלנים בוצע באופן חלקי בלבד.

מועסקים תושבי ישראל מאז שנת 2005 ניכר, בד"כ, גידול הדרגתי במספר המועסקים תושבי ישראל. בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 הגיע מספר המועסקים לכ-163,100 גבוה בכ-35,800 בהשוואה להיקפים ב-2005 (תוספת של כ-28%). כ-25% מהישראלים מועסקים ב"עבודות רטובות" (ע"פ אומדני למ"ס).

ינואר-אוגוסט 2011 רמת השכר החודשי הממוצעת למשרת שכיר בענף הבנייה במחירים שוטפים, כולל עובדים מהשטחים ומחו"ל, הגיעה בתקופה זו לכ-7,410 ש"ח (ישראלים בלבד - 7,830 ש"ח), עלייה ריאלית של כ-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-7,830 המהווה כ-90% מממוצע השכר במשק (של ישראלים בלבד).

השכר הממוצע למשרת שכיר של עובדים תושבי חו"ל, בענף הבנייה, היה כ-7,235 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-92% מהשכר הממוצע של תושבי ישראל בבנייה.

**השקעות
בבניה
(1-9/2011)**

- * משקל ההשקעות בבנייה מהתמ"ג עלה והגיע החל משנת 2010 לכ- 8.5% לאחר שנע בטווח של כ- 7.5% עד 8% החל משנת 2005. העלייה הושפעה במיוחד מהגידול בהתחלות הבנייה למגורים.
- * **משקל ההשקעות בתשתית** (סלילת כבישים, הנחת צינורות מים, תיעול, ביוב וכו') ירד לכ- 17% בלבד מסה"כ ההשקעות בבנייה בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 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- 74 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 בקטגוריה זו.
- * **ינואר-ספטמבר 2011** ע"פ אומדנים ראשוניים של הלמ"ס, היקף ההשקעות בתקופה זו עמד על כ- 61 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, גידול ריאלי של כ- 10% לעומת תקופה מקבילה, אשתקד. בבנייה למגורים חל גידול של כ-13%, ובבנייה שלא למגורים (כולל תשתיות), חל גידול של כ-5%.

**השקעות
בכבישים
(1-9/2011)**

- **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.
- **2010-2009** בשנתיים הללו עמד היקף ההשקעות על כ-4.7 מיליארד ש"ח לשנה בערכים שוטפים, ירידה של כ-19% לעומת שנת 2008, יש לציין כי הירידה החלה בשנת 2009 והתייצבה בשנת 2010. הירידה בהשקעות הושפעה במיוחד מסיום הפרויקטים של כביש 431 וכן הקטע הצפוני של חוצה ישראל.
- **ינואר-ספטמבר 2011** היקף ההשקעות בתקופה זו הגיע לכ-3.6 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, גידול ריאלי של כ-3% לעומת תקופה מקבילה בשנה קודמת.

**מדדים
(1-10/2011)**

- * **מדד המחירים לצרכן**, עלה בחודשים ינואר-אוקטובר 2011 ב- 2.3%.
- * **מדד הדיור** עלה ב-6%, השינויים שחלו במרכיביו העיקריים של מדד הדיור:
 - במדד שירותי דיור** בבעלות הדיירים חלה עלייה של 6.5%, ריאלית זוהי עלייה של 4.1%.
 - במדד שכר הדירה**, המתבסס על כלל חוזי השכירות, חלה עלייה (נומינלית) של 3.8%. ריאלית ירידה של 1.5%.
 - * **מדד תשומות הבנייה**, עלה בתקופה זו ב-3.7%.
- * **מדד מחירי דירות בבעלות**: במדד זה נרשמה בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 עלייה נומינלית של 11.4%, וריאלית של 7.9%, בהשוואה למוצע 2010.

פירוט ממצאים

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

אוכלוסייה: בסוף ספטמבר 2011 מנתה אוכלוסיית ישראל 7,798,600 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.

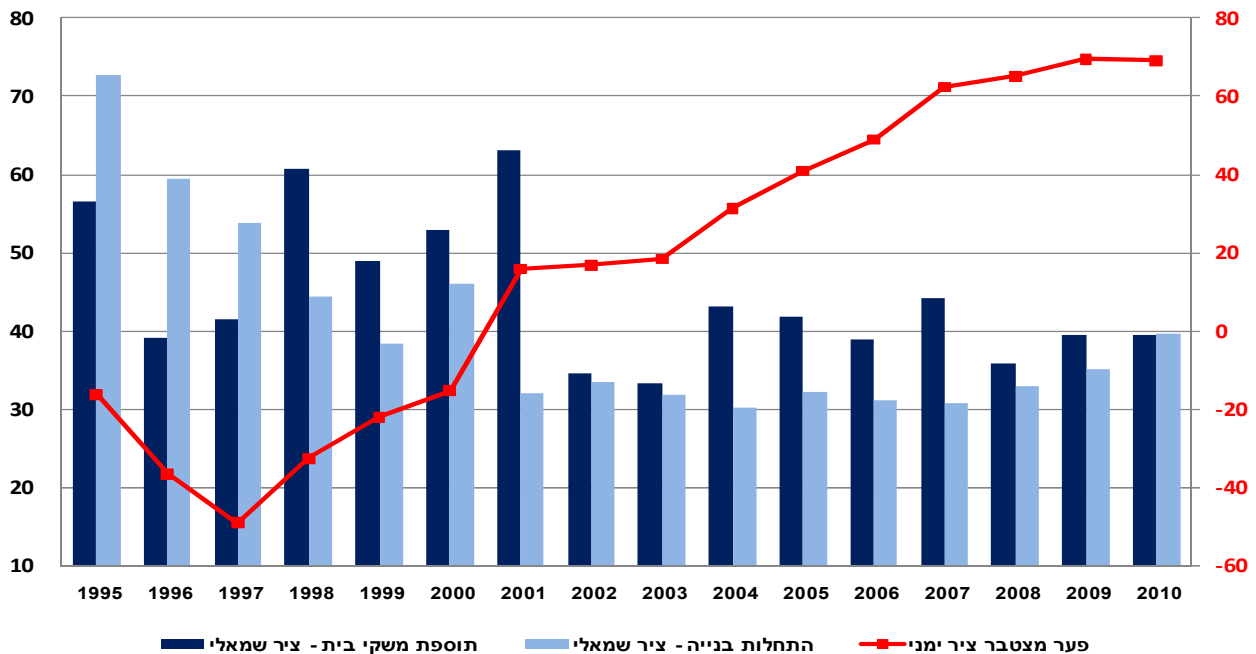
עלייה: ראשית שנות ה-90 אופיינו בהיקפי עלייה משמעותיים כ-70,000 עד כ-200,000 בשנה, כאשר רוב העולים ממדינות ברית המועצות לשעבר. בעשור האחרון התמעטו בהדרגה היקפי העלייה, ועמדו על כ-16,630 בלבד בשנת 2010, מתוכם כ-42% ממדינות בריה"מ לשעבר. בחודשים ינואר – אוקטובר 2011 הגיעו כ-14,120 עולים, גידול של כ-7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כ-41% מהעולים ממדינות בריה"מ לשעבר.

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 במוצע.

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 ואכן פער הביקוש לדירות הולך ומצטמצם, כפי שנראה בגרף להלן.

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



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).

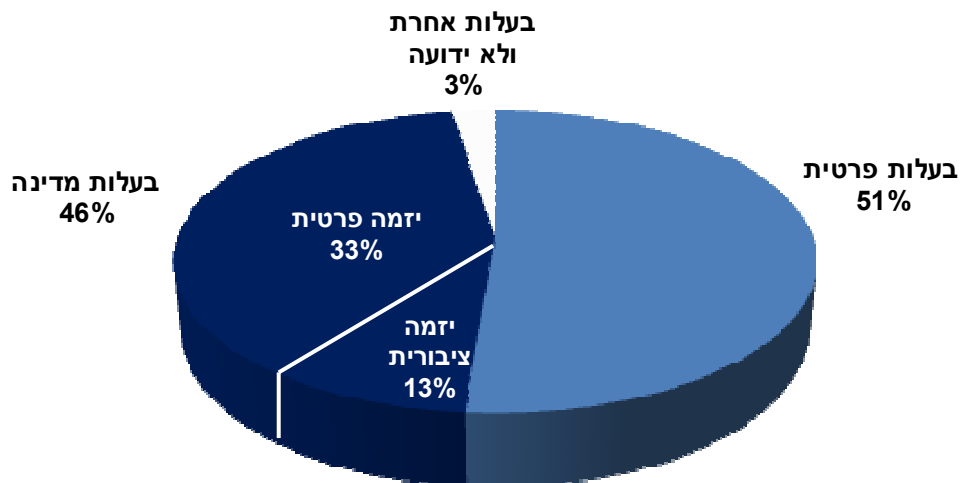
2007-2005: כ-48% מסך התחלות הבנייה בשלוש השנים הללו התבצעו על קרקע בבעלות פרטית, 46% על קרקע בבעלות מדינה, כאשר כשני שלישי מתוכן מהוות התחלות בנייה ביוזמה פרטית ושליש בנייה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון, אחוז התחלות הבנייה על קרקע בבעלות אחרת ושאינה ידועה עמד על 6%.

2008-2011/9: בתקופה זו, כ-51% מהתחלות הבנייה הינן על קרקע בבעלות פרטית, 46% על קרקע בבעלות מדינה (33% יזמה פרטית ו-13% יזמת משרד הבינוי והשיכון), והשאר (כ-3%) 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.

בתשעת החודשים הראשונים של 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 לתקופה 2008-2011/9:



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	32,450	5,910	26,510	18%
2006	31,260	4,800	26,460	15%
2007	30,835	4,300	26,535	14%
2008	32,980	4,120	28,860	13%
2009	34,885	4,150	30,735	12%
2010	39,665	4,840	34,825	12%
1-9/2011	32,395	5,125	27,270	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.

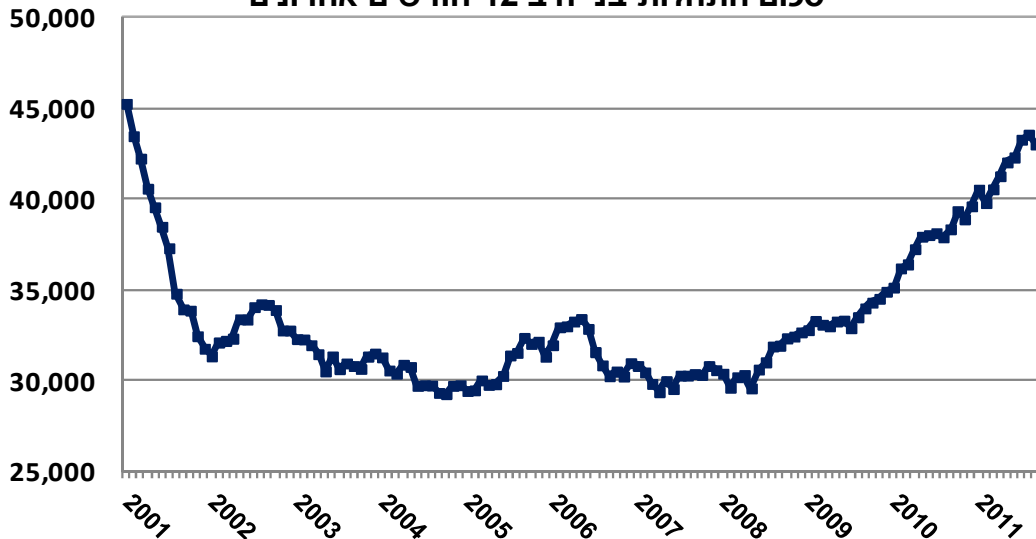
2008 – 2010 החל משנת 2008 בולטת מגמת גידול בהיקף התחלות הבנייה שהסתכמו בשנת 2010 ב- 39,665 יחידות דיור, זאת בהשוואה להיקף של כ-30,830 יחידות דיור בשנת 2007, מדובר בגידול מצטבר של 29% במשך שלוש שנים. מגמת הגידול הושפעה בין היתר, מהגידול בביקושים (כתוצאה מירידת הריבית על הלוואות משכנתא והריבית האלטרנטיבית 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.

ינואר – ספטמבר 2011 בתקופה זו החלה בנייתן של 32,395 יח"ד, גידול של כ-12% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. משקל היוזמה הציבורית עלה 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 עד 9/2011 (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	30,828	2,818	7,609	2,178	8,731	4,664	3,357	1,471
2008	32,972	1,851	6,482	2,243	11,692	5,147	3,233	2,324
2009	34,882	2,971	7,436	2,712	12,018	4,072	3,711	1,962
2010	39,665	2,764	7,203	3,845	15,244	4,361	5,572	676
1-9/2011	32,385	2,285	5,476	2,868	11,766	4,000	5,278	712
סך הכל	202,039	15,413	40,422	16,105	69,262	27,338	24,836	8,663
התפלגות מחוזות	100%	7.6%	20.0%	8.0%	34.3%	13.5%	12.3%	4.3%
אחוז בנייה נמוכה*	44.5%	24.7%	89.0%	55.7%	30.0%	13.2%	46.3%	43.9%

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 2006-9/2011.

בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 משקל התחלות הבנייה באזור המרכז עמד על 36% מסה"כ, נמוך מעט מהמשקל בשנה קודמת. כמו כן ירד משקל התחלות הבנייה במחוזות חיפה וצפון בתקופה זו ועמד על כ- 9% ו- 17%, בהתאמה. לעומת זאת, משקלן של התחלות הבנייה במחוזות דרום ותל אביב עלה, ועמד על כ- 16% ו- 12%, בהתאמה.

חלק ניכר מהתחלות הבנייה במחוז צפון הוא בבנייה נמוכה (מבנים בני 1-2 קומות) כ- 89% מסה"כ התחלות הבנייה במחוז (במצטבר משנת 2006). מנגד, במחוזות תל אביב וירושלים חלק ניכר מההתחלות הינו בנייה רוויה, כ- 87% ו- 75%, בהתאמה.

עשרת הישובים הבולטים בסך התחלות הבנייה (כשליש מסה"כ) בשנים 2008-9/2011

אחוז בנייה נמוכה	אחוז מסה"כ התחלות	סה"כ התחלות לפי שנים					יישוב
		1-9/2011	2010	2009	2008	סך הכל	
3.7%	5.4%	1,551	2,887	1,677	1,420	7,535	פתח תקווה
15.1%	5.3%	1,678	2,081	2,156	1,546	7,461	ירושלים
9.1%	5.2%	1,952	2,039	1,397	1,914	7,302	תל אביב - יפו
8.5%	4.0%	1,162	1,726	1,557	1,165	5,610	נתניה
7.3%	3.2%	1,392	1,583	1,000	455	4,430	אשקלון
26.7%	2.7%	928	1,190	723	892	3,733	ראשון לציון
14.8%	2.6%	1,136	828	886	753	3,603	רחובות
7.1%	1.9%	553	849	882	397	2,681	כפר סבא
14.4%	1.8%	431	599	638	794	2,462	חולון
7.0%	1.7%	194	706	499	914	2,313	מודיעין

בתקופה זו, 5.4% מסה"כ התחלות הבנייה היו בפתח תקווה, 5.3% בירושלים ו- 5.2% בתל אביב. 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- 27%. בירושלים משקל הבניה הנמוכה כ- 15% ובתל אביב כ- 9%.

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

א. כללי

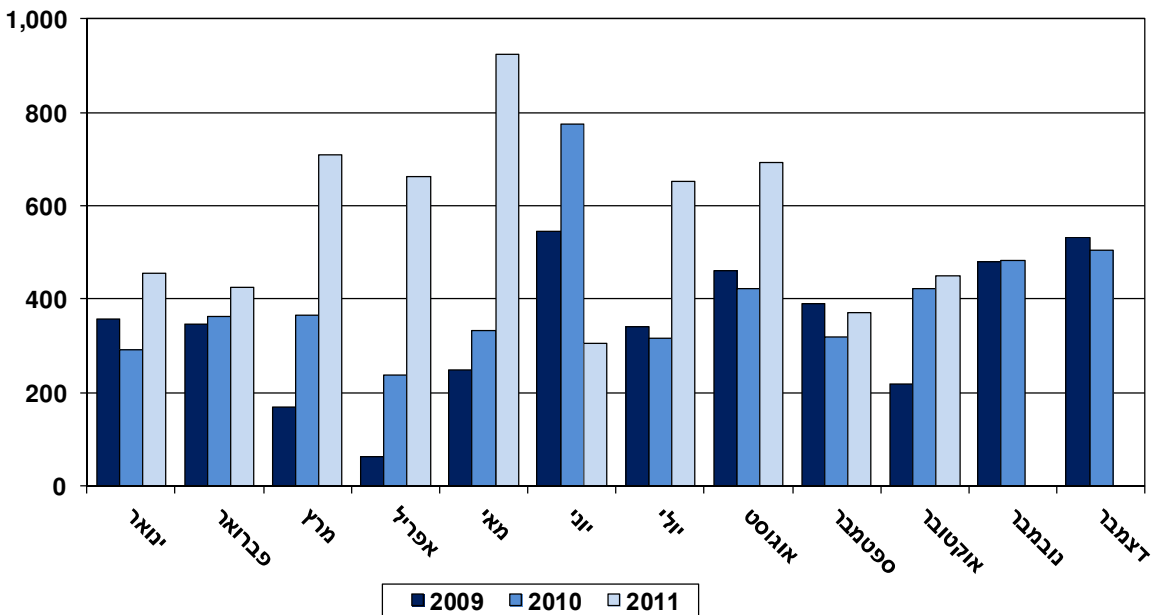
[נתוני "הבניה ביזמה ציבורית", המתפרסמים ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כוללים בעיקר את נתוני "הבניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון", הנאספים ונמסרים ללמ"ס ע"י המשרד וכן תוספת הנובעת מבניה למגורים של מוסדות לאומיים, רשויות מקומיות והחברות שבשליטתם המלאה של המוסדות הנ"ל. הנתונים שלהלן מתייחסים רק לנתוני משרד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

2009-2005: בשנת 2005 החלה בנית כ- 4,945 יחידות דיור. מדובר בהיקפים נמוכים ביחס לשנים קודמות (כ- 15 אלף בשנת 2000). בשנים 2006 עד 2009 נמשכה מגמת ההאטה והירידה בהיקף התחלות הבניה עד להיקף של 4,150 יחידות דיור בשנת 2009. הירידה בפעילות בתקופה זו הושפעה מירידה בביקושים לדירות באזורי הפריפריה ואי הצלחה בשיווק הקרקע באזורים אלו בהם במיוחד יש ביכולת הממשלה לשווק קרקעות. 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.

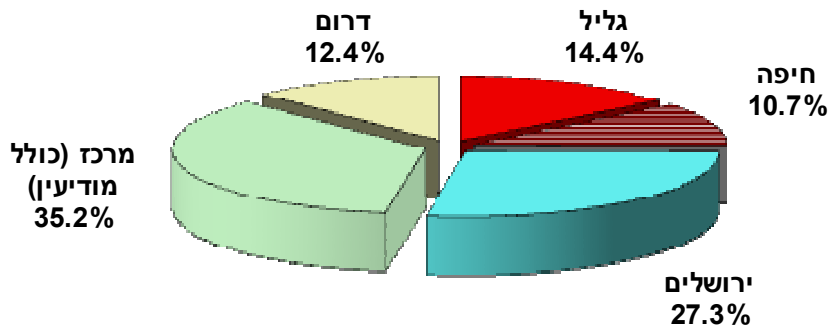
ינואר-אוקטובר 2011: בתקופה זו החלה בניית כ-5,645 יחידות דיור, גידול משמעותי של 47% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, זאת בהמשך למגמת הגידול משנה קודמת. שני שלישי מהתחלות הבנייה בתקופה זו התרכזו בירושלים ובמרכז.

התחלות בניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון



ב. **חלוקה גיאוגרפית:** התחלות הבנייה ביזמת משרד הבינוי והשיכון בשנים 2005-2011/10 התרכזו בעיקר במחוזות מרכז, כ- 35% (במודיעין בלבד 14%) וירושלים, כ- 27%. משקלן של המחוזות גליל, דרום וחיפה הן: 14%, 12% ו-11%, בהתאמה.

**התפלגות התחלות הבניה ביוזמה ציבורית לפי מחוזות
מצטבר ינואר 2005 עד אוקטובר 2011**



בחודשים ינואר-אוקטובר 2011 עלה משקל מחוז ירושלים לכ-37%, זאת לאחר שירד לכ-12% בשנת 2010, מאידך משקל מחוז חיפה ירד לכ-10%, לאחר שעלה לכ-18% בשנת 2010, כמו כן משקלו של היישוב מודיעין עמד על כ-3% בלבד, לעומת כ-15% 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 אוגוסט 2011 החלה בניית כ- 20,960 יחידות דיור ששווקו בשיטה זו, מהן 434 יחידות דיור (354 באשדוד ו-80 ביקנעם עילית) בינואר-יולי 2011, 700 בשנת 2010 (מתוכן כ-300 יחידות דיור ביבנה ו-136 יחידות דיור באשדוד) 657 יחידות דיור בשנת 2009 (במודיעין-371, ובביתר עילית - 286) ו-228 יחידות דיור בשנת 2008 (בביתר עילית).

החלטת מועצת מקרקעי ישראל

מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה ב-10.8.2011 קבעה כי במסגרת שיווק של 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.

במטרה ליצור תמריץ ליזמים לבנות דירות קטנות ולהפחית את מחירי דירות אלה, החליטה המועצה כי, בשונה מהנהוג הקיים, 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.

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

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 א.3)

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, בשנת 2010 החלה בנייתן של 34,830 יחידות דיור, בהשוואה ל-26,535 יחידות דיור בשנת 2007, גידול מצטבר של כ-32%.

ינואר-ספטמבר 2011 בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 הוחל בבניית כ-27,270 יחידות דיור, **גידול נוסף של כ-7%** לעומת התקופה המקבילה אשתקד. התחלות הבנייה ביזמה הפרטית הגיבו במהירות, יחסית ליוזמה הציבורית, לגידול בביקוש לדירות ולעלית מחירי הדירות במשק.

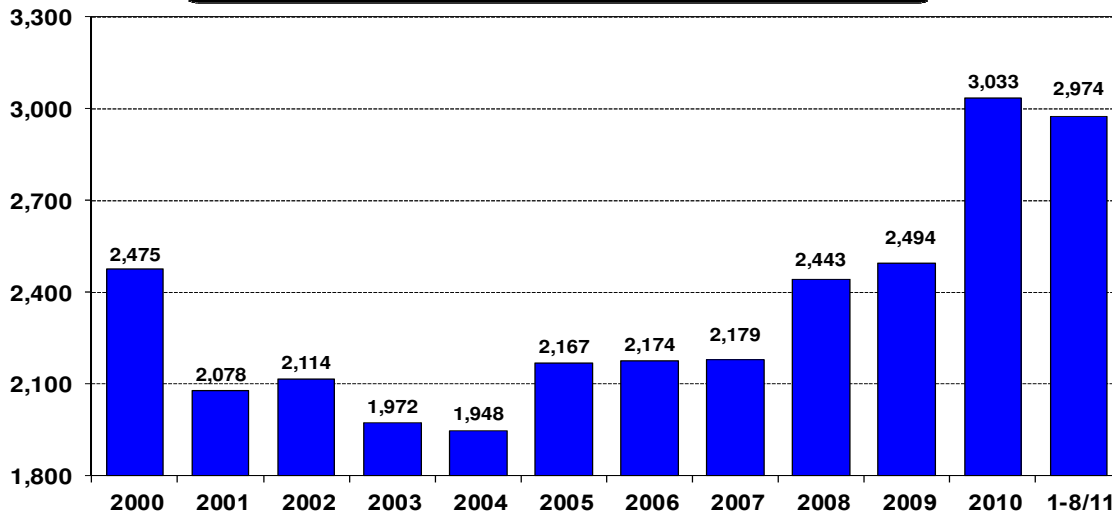
מרבית הבנייה ביזמה הפרטית הינה במרכז הארץ ומאופיינת בד"כ ע"י דירות בינוניות וגדולות (4 חדרים ויותר).

* היתרי בנייה - יזמה פרטית (לוח א.8)

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-36,400 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.

1-8/2011: בשמונת החודשים הראשונים של שנת 2011 ניתנו 23,790 היתרים, מדובר בצמצום מזערי של כ-1% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

**היתרי בניה ביזמה הפרטית (דירות)
ממוצע חודשי**



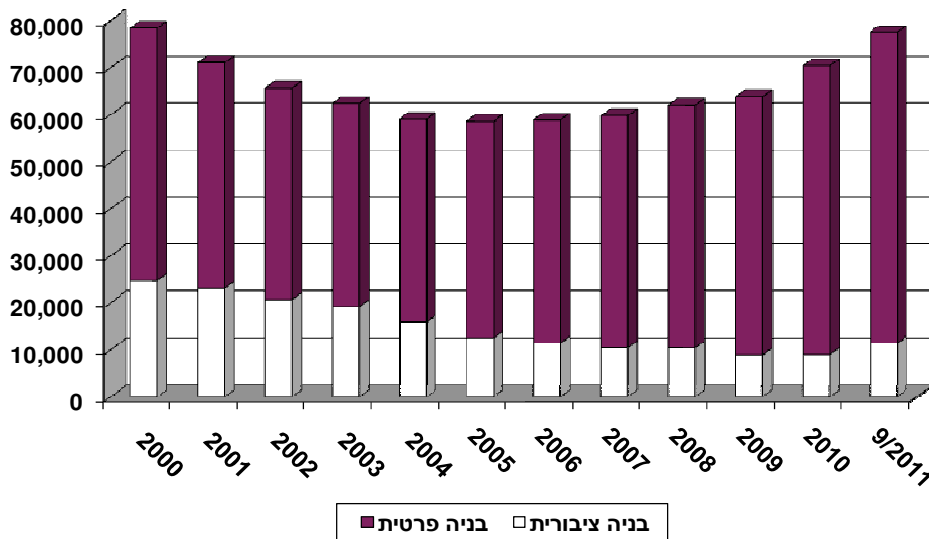
2.5 דירות בתהליכי בנייה שונים במשק - יזמה פרטית ויזמת משרד הבינוי והשיכון (לוחות א.6, א.11)

דצמבר 2010 מספר הדירות שבבנייה עמד בסוף דצמבר 2010 על כ- 70,440 דירות, גידול של כ-14% לעומת דצמבר 2008 והמשך המגמה מאז השפל (היחסי) בשנת 2005 (58,575 דירות). בהשוואה לשנת 2008, חלה ביוזמה הציבורית ירידה של כ-14% לרמה של כ-9,065 דירות (מגמה זו חלה לאורך כל העשור), וביוזמה הפרטית חל גידול של כ-20% (המשך המגמה מאז 2005). הגידול מושפע מהעלייה בהיקף התחלות הבנייה במיוחד החל משנת 2008.

ספטמבר 2011 בשנת 2011 נמשכה מגמת הגידול במספר הדירות שבבנייה והיקפם הגיע לכ- 77,520 בסוף ספטמבר, גידול של כ-7% לעומת דצמבר 2010. ביוזמה הציבורית חל גידול של כ-26%, לעומת זאת ביוזמה הפרטית חל גידול של כ-8% בלבד.

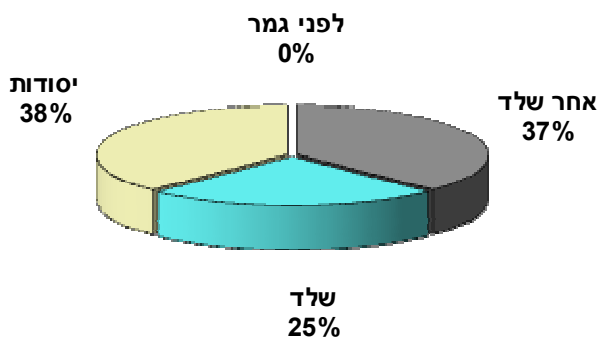
הערה: נתוני "דירות בבנייה" כוללים דירות החל משלב 07 (חפירת יסודות) ועד שלב 38 (לפני גמר). הנתונים אינם כוללים דירות שבניתן הוקפאה.

דירות בבניה



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

דירות בבניית משרד הבינוי והשיכון לפי שלב בניה אוקטובר 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-8.9 מיליון מ"ר. שטח התחלות הבנייה למגורים נע בטווח שבין כ-5.4 עד 6.5 מיליון מ"ר.

2010: שטח התחלות הבנייה הסתכם בכ-10 מיליון מ"ר, גידול של כ-13% לעומת 2009. השטח בבנייה למגורים היווה 77% מסה"כ שטח התחלות הבנייה (כ-7.7 מיליון מ"ר) והינו במגמת עליה מאז 2005. בשטח התחלות הבנייה ליעדים שאינם מגורים (כ-2.3 מיליון מ"ר) חלה ירידה של פחות מ-1% לעומת שנה קודמת. משקל היוזמה הציבורית המשיך וירד במהלך השנים והגיע ל-9.5% מסך שטח התחלות הבנייה.

ינואר-ספטמבר 2011 בתקופה זו הסתכם שטח התחלות הבנייה בכ-8.2 מיליון מ"ר, מתוכם כ-76% בבנייה למגורים. מדובר בגידול של כ-11% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

ב. שטח בתהליכי בנייה - מ"ר (לוח 6.א)

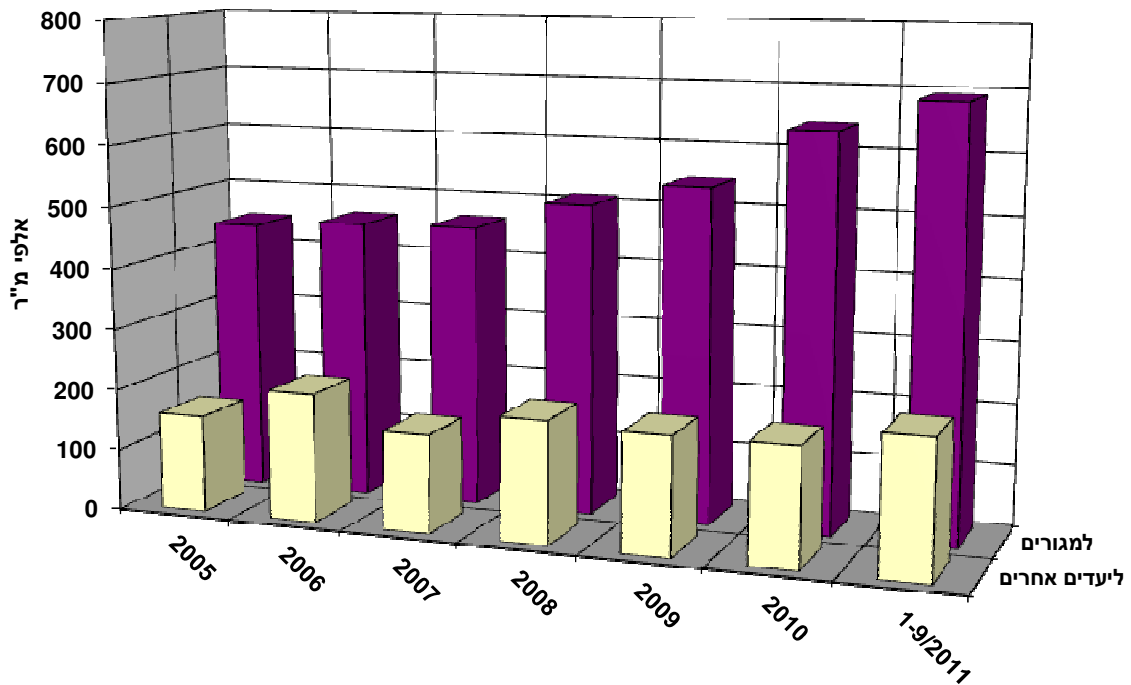
ספטמבר 2011 החל משנת 2006 חל גידול עקבי בשטח הנמצא בתהליכי בנייה. בספטמבר 2011 הגיע השטח שבבנייה לכל היעדים ל-19.3 מיליון מ"ר, גבוה ב-51% מזה שהיה בסוף 2005. בהשוואה לסוף 2010 חלה עלייה של 10% שמתבטאת הן בשטח שבבנייה למגורים והן בשטח שבבנייה שלא למגורים באותו שיעור עלייה. ביוזמה הציבורית חלה עלייה (21%), וזאת לאחר ירידה רצופה שנמשכה כעשור, וביוזמה הפרטית נמשכה מגמת העלייה שהחלה בשנת 2006.

כ-76% מהשטח שבבנייה (14.6 מיליון מ"ר) בסוף ספטמבר 2011 נועד למגורים והיתר (4.7 מיליון מ"ר), לענפי המשק האחרים.

שטח התחלות בנייה			שטח בתהליכי בנייה			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	11.7	15.9	2009
2.3	7.7	10.0	4.3	13.2	17.5	2010
2.0	6.2	8.2	4.7	14.6	19.3	1-9/2011

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	580	23%
1-9/2011	670	24%

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	32,610	8,760	23,850	27%
2006	30,900	5,765	25,135	19%
2007	29,520	5,000	24,520	17%
2008	30,450	3,740	26,710	12%
2009	32,735	5,455	27,280	17%
2010	33,110	4,775	28,335	14%
1-9/2011	25,285	2,755	22,530	11%

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

2008 החל משנה זו ניכר שינוי מגמה. ב- 2008 הסתיימה בנייתן של 30,450 (כ-2,540 יחידות דור בממוצע לחודש), גידול של כ- 3% לעומת שנת 2007.

2009-2010 בשנתיים הללו המשיכה מגמת גידול איטית בהיקפי גמר הבניה במשק, כ- 7% בשנת 2009 ובהמשך כ-1% ב-2010, לרמה של כ- 33,110 יחידות דור. בשנת 2009 עיקר הגידול מקורו בבניית היזמה הציבורית (כ-48%), אם כי בשנת 2010 חלה ירידה ביזמה זו (כ-12%), ביזמה הפרטית חלה עלייה של כ-2% ולאחר מכן כ-4%, בהתאמה.

ינואר – ספטמבר 2010 בתקופה זו הסתיימה בנייתן של כ- 25,285 יחידות דור, גידול של כ-2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול בולט בבניה שביזמה הפרטית כ- 6% לעומת ממוצע שנה קודמת. מנגד, ביוזמה הציבורית חלה ירידה של כ- 23% 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 הבניה בשנת 2010 ובראשית 2011, נראה כי ההיקפים יעלו בשנים הקרובות בעיקר לאור הגידול בהיקפי התחלות הבניה בשלוש השנים האחרונות, אם כי הביקוש לדירות מצטמצם לעת עתה ואפשר שישפיע בכיוון עליה במשך זמן הבניה.

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.

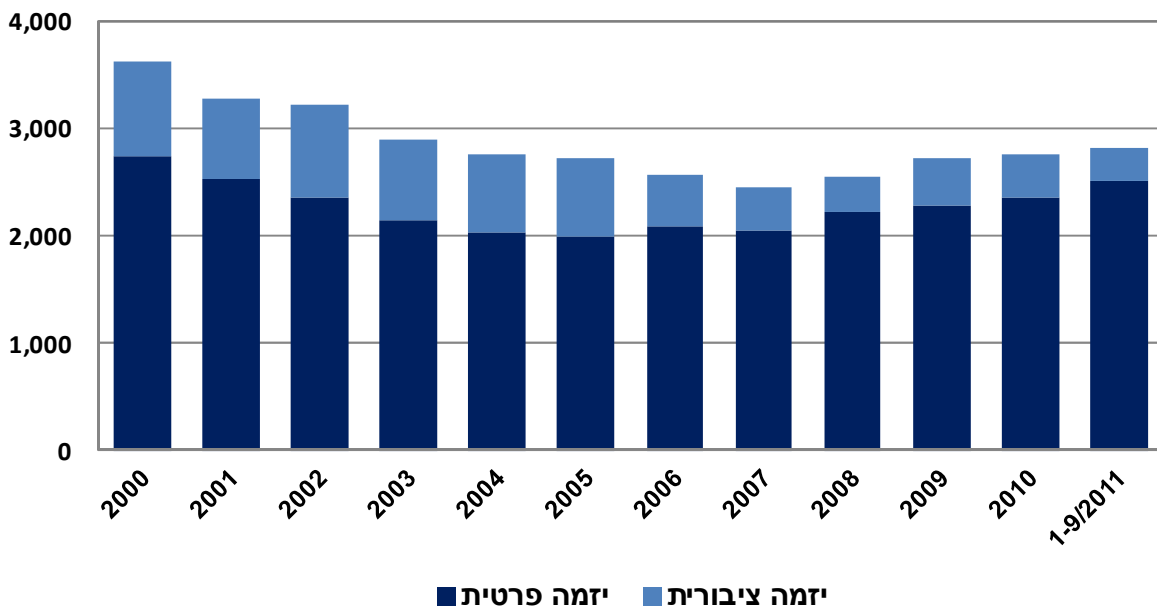
התפלגות גמר בנייה לפי מחוז בשנים 2006-2011/9 (יחידות דיור):

שנה	סך הכל	ירושלים	הצפון	חיפה	המרכז	תל אביב	הדרום	יו"ש
2006	30,901	2,108	5,917	2,536	10,058	3,912	4,203	2,167
2007	29,520	2,223	6,196	2,871	9,397	4,071	3,015	1,747
2008	30,453	3,030	6,510	2,273	8,637	5,217	3,185	1,601
2009	32,735	2,501	7,214	2,286	9,456	5,265	3,950	2,063
2010	33,109	2,402	7,240	2,375	11,107	4,309	4,007	1,669
1-9/2011	25,284	1,389	5,107	2,195	8,993	3,346	2,890	1,364
סך הכל	182,002	13,653	38,184	14,536	57,648	26,120	21,250	10,611
התפלגות מחוזות	100%	7.5%	21.0%	8.0%	31.7%	14.4%	11.7%	5.8%

היקף גמר הבנייה במחוזות תל אביב והמרכז בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 הגיע לכ- 49% מכלל הדירות שבנייתן הסתיימה בתקופה זו. היקפי הגמר במחוזות הללו מהווים בשנים האחרונות כ- 45% עד 48% מסה"כ גמר הבנייה במשק.

במחוז הצפון הסתיימה בנייתן של 20% נוספים, והיתרה כ- 32% מהסה"כ במחוזות ירושלים, חיפה, דרום ויו"ש.

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



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' יח' וכ'.

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 4,235 יחידות דיור.

הירידה בהיקף גמר בניית דירות ביזמה הציבורית בתקופה זו, נגזרה מההאטה בהיקף התחלות הבנייה ביזמה זו ומהאטה בקצב מכירת הדירות במיוחד באזורים פריפריאליים.

2009-2010 בשנת 2009 חלה עלייה משמעותית של 46% לרמה של 5,435 דירות (כ- 455 בממוצע לחודש), להלן פירוט ישובים/אתרים בהם דווחו היקפי גמר בולטים: מודיעין, מעלה אדומים, ירושלים (חומת שמואל), כפר יונה, ביתר עילית ואשדוד (מהווים כ-46% מסך יחידות דיור שנגמרה בנייתן בשנה זו), אולם ב-2010 שוב חלה ירידה בהיקפי הגמר, (13%) לרמה של 4,775.

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

ינואר-אוקטובר 2011 בתקופה זו הסתיימה בנייתן של 3,110 יחידות דיור, ירידה של כ- 21% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. הירידה מושפעת מהיקפי התחלות נמוכים בשנתיים קודמות.

4.3 גמר בניית דירות ביזמה פרטית (3.א)

בשנת 2000 נסתיימה בנייתן של כ- 32,765 יחידות דיור ביוזמה זו. מאז ועד שנת 2005 (כ- 23,850 יחידות דיור) חלה ירידה בהיקפי גמר הבנייה. 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.

2009-2010 בשנים הללו המשיכה מגמת הגידול בגמר הבניה ביוזמה הפרטית, עלייה של 2% ולאחר מכן 4%, בהתאמה, לרמה של כ-28,335 בשנת 2010.

ינואר-ספטמבר 2011 בתקופה זו הסתיימה בנייתן של כ-22,530 יחידות דיור, גידול של כ-6% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. המשך הגידול בגמר הבנייה מושפע מהגידול בהתחלות הבנייה ביוזמה זו במיוחד החל משנת 2008.

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 25.7 בשנת 2010. להערכתנו, הסיבות העיקריות לעלייה במשך זמן הבנייה הן שינויים והחמרה בתקנים של בנייה ומחסור בכוח אדם.

1-6/2011: במחצית הראשונה של 2011 חלה ירידה מעטה במשך זמן הבנייה לרמה של 25.2 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	1-6/2011	25.2

ב. יזמת משרד הבינוי והשיכון

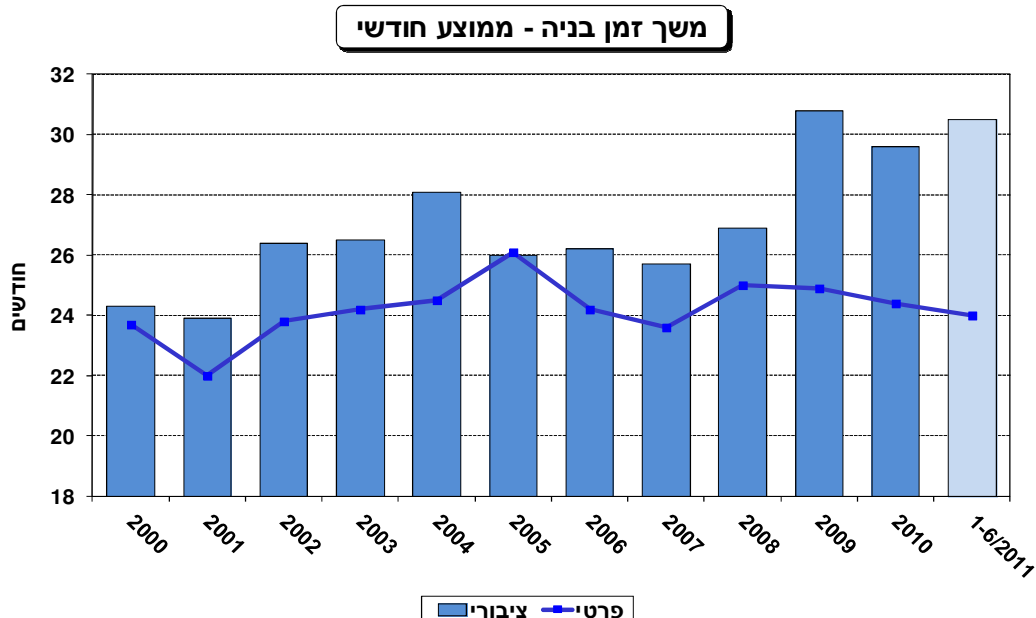
2010-2001: משך זמן הבנייה ביזמה הציבורית גבוה יותר, וגם בו חלה עלייה, ובאופן חד יותר, מרמה של 23.9 בשנת 2001 ל-29.6 חודשים בשנת 2010.

1-6/2011: במחצית הראשונה של 2011 חל גידול נוסף לרמה של 30.5 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.

1-6/2011: במחצית הראשונה של 2011 חלה ירידה לרמה של 24 חודשים.



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.

ינואר-ספטמבר 2011: בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 בוצעו כ- 67,395 עסקות, ירידה של כ- 10% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הירידה אפיינה הן את עסקות בדירות חדשות והן בדירות יד שנייה. הירידה החלה ברבעון השני והחריפה ברבעון השלישי.

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
1-9/2011	67,395	7,490

רכישת דירות להשקעה

ע"פ נתוני רשות המיסים, מאז שנת 2002 החלה מגמת עלייה במשקלם של רוכשי דירות להשקעה, מרמה של כ- 22% מסך העסקות לרמה של כ- 31% בראשית 2009. החל מהרבעון הראשון של 2010 ועד הרבעון השלישי של 2011 מסתמנת ירידה מתמשכת במשקלם של אלו (מלבד ברבעון האחרון של 2010 בו הוקדמו רכישות להשקעה לפני כניסתן לתוקף של הוראות מיסוי חדשות לרוכשי דירה להשקעה). ברבעון השני של 2011 עמד משקלם על 23.4% בלבד, וברבעון השלישי עלה מעט לכ- 24.5%, אם כי עלייה זו הינה יחסית כיוון שסך העסקות ירד בשיעור חד יותר מהעסקות להשקעה.

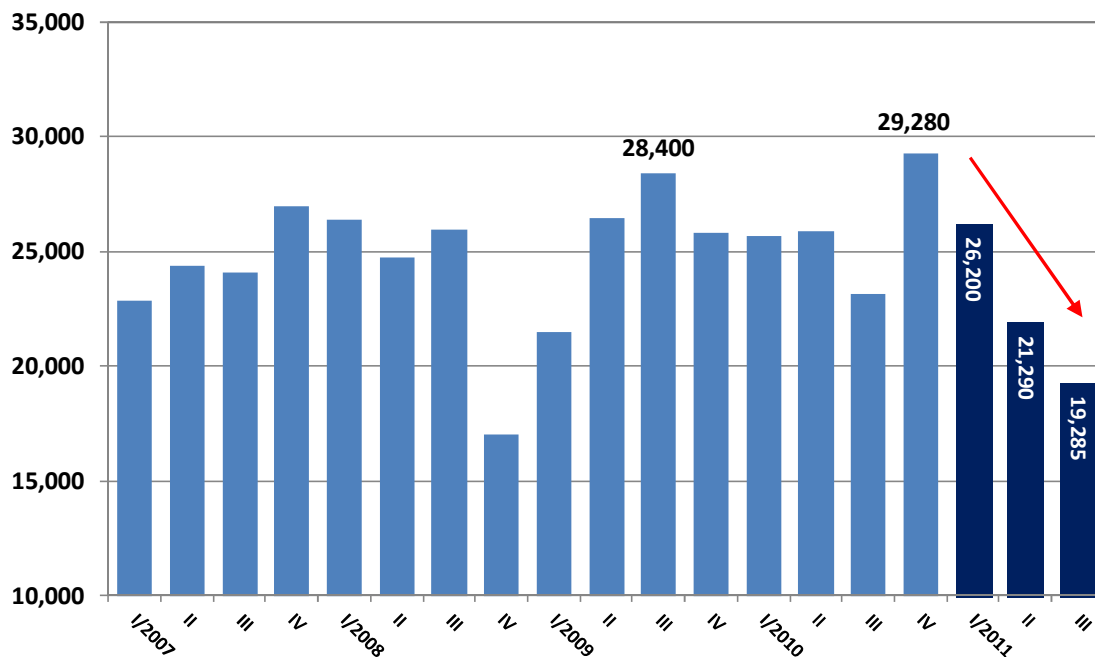
משקל העסקות בדירות חדשות בסך העסקות בדירות במשק (ללא בנה ביתך)

משקל העסקות בדירות חדשות בשנים 2009-2010 עמד על כ- 24% במוצע, בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 חלה ירידה במשקל הדירות החדשות לכ- 23%, וברבעון השלישי עמד משקלן על 19% בלבד.

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	29,279	21,264	8,015	27%
I 2011	26,200	19,418	6,782	26%
II	21,911	17,027	4,884	22%
III	19,285	15,544	3,741	19%

עסקות בדירות שנרשמו ברשות המיסים נתונים רבעוניים – מרבעון ראשון 2007 עד רבעון שלישי 2011



6.1. הכנסות ממיסי מקרקעין – לוח ג.

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 עדי).

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%.

2008-2009: בשנים אלו חלה ירידה בהיקף הגבייה לכ- 4.7 מיליארד ש"ח (במחירים שוטפים) בשנת 2009 (לעומת כ- 5.7 מיליארד ב- 2007). הירידה בשנת 2008 הושפעה משינוי חקיקה וירידה חדה במספר העסקות ברבעון האחרון. בשנת 2009 חל שיפור בגבייה מדי רבעון.

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%).

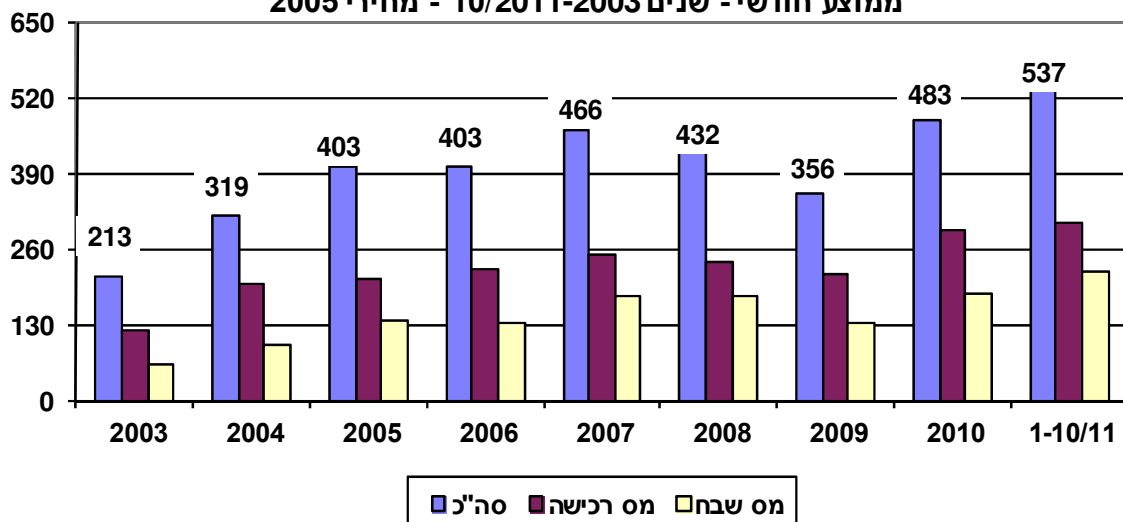
1-10/2011: בעשרת החודשים הראשונים של שנת 2011 הסתכמו מיסי המקרקעין בכ- 6.3 מיליארד ש"ח, גידול ריאלי של כ-12% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, מתוך סך המיסים הללו, כ-57% הינו מס רכישה וכ-42% מס שבח, בהם חל גידול של 5% ו-23%, בהתאמה. נראה כי הגידול במס השבח, הושפע מהגדלת מכירות לאור שינויי חקיקה, כמפורט להלן:

בתחום המיסוי אושרו לאחרונה שינויי חקיקה במטרה לעודד מכירת דירות להשקעה בטווח הקצר וזאת 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 כי 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.

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

גביית מס רכישה מס שבח וסך מיסי מקרקעין במיליוני ש"ח
ממוצע חודשי - שנים 2003-2011/10 - מחירי 2005



7. ביקוש לדירות חדשות במשק

7.1 סה"כ הביקוש לדירות חדשות במשק: יזמה ציבורית + פרטית + בנה ביתך (7.2+7.3) 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 לעיל), הבנייה העצמית ביוזמה זו ושל היקף מכירת דירות חדשות ביזמה הפרטית, כולל בנייה עצמית (סעיף 7.3 לעיל). יש לשים לב כי קיימים הבדלים בשיטות איסוף הנתונים על המכירות (הסבר בתחתית העמוד ובסעיף 8).

2005-2008: בשנים אלו היקפי המכירות נעו בטווח שבין כ- 30,500 לכ- 33,120 יחידות דיוור בשנה. בשנת 2008 נמכרו כ-32,350 יחידות דיוור, ירידה של כ-2% בהשוואה לשנת 2007.

2009-2010: בשנתיים הללו חלה עלייה משמעותית במכירות, כ- 15% ולאחר מכן כ- 8%, בהתאמה, לרמה של כ- 40,070 יחידות דיוור בשנת 2010 (כ- 3,340 יחידות דיוור בממוצע חודשי).

ינואר – אוקטובר 2011: נמכרו כ-31,305 יחידות דיוור, ירידה של כ- 6% לעומת הממוצע החודשי אשתקד. הירידה בולטת במכירות לציבור ביוזמה הציבורית והפרטית ובבנייה העצמית ביוזמה הציבורית בלבד. הירידה שהחלה ברבעון השני של השנה נמשכה גם ברבעון השלישי.

תקופה	סה"כ מכירת דירות חדשות לציבור ובנייה עצמית	מכירת דירות חדשות לציבור			בנייה עצמית	
		סה"כ	פרטית	ציבורית	סה"כ	פרטית
2005	31,022	17,772	13,206	4,566	13,250	12,514
2006	30,494	16,842	13,339	3,503	13,652	12,514
2007	33,117	17,834	13,833	3,986	15,283	14,098
2008	32,348	17,011	13,898	3,113	15,337	14,258
2009	37,252	20,145	16,231	3,914	17,107	15,786
2010	40,067	22,588	17,735	4,853	17,479	16,225
1-10/2011	31,304	15,626	12,290	3,336	15,678	15,061
שיעור שינוי *	-6%	-17%	-17%	-18%	8%	11%
I 2010	9,752	5,055	3,907	964	4,271	4,323
II	9,340	5,438	4,536	1626	4,065	3,600
III	10,111	5,778	4,877	987	4,475	4,107
IV	10,865	6,318	4,493	1,477	5,073	4,195
I 2011	10,680	5,641	4,150	1,177	4,810	4,843
II	9,299	4,837	3,421	852	4,609	4,264
III	8,877	4,110	3,316	794	4,767	4,605

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 דיוור לגיל הזהב. אנו מניחים כי הבנייה העצמית מכורה למעשה. ביוזמה הציבורית נתוני הבנייה העצמית הם אלו שנקלטו במערכות הממוחשבות במשרד, ויתכן שאינם מלאים.

* ביחס לממוצע החודשי בשנה קודמת.

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

"תוכנית הבנייה של משרד הבינוי והשיכון" (בנייה ביזמה ציבורית) – מתייחסת לדירות שנבנו ע"י חברות/קבלנים, על קרקע מדינה, ששווקה במסגרת מכרזים (בעיקר) ובשיטות אחרות, ע"י משרד הבינוי והשיכון (ישירות או בשיתוף עם מינהל מקרקעי ישראל). לעומת זאת, עסקות בדירות שניבנו על קרקע מדינה, ששווקה ע"י ממ"י שלא במשותף עם משרד הבינוי והשיכון, נכללות ב"מכירות ביזמה הפרטית", נתון הכולל גם מכירות מבנייה על קרקע **בבעלות פרטית**.

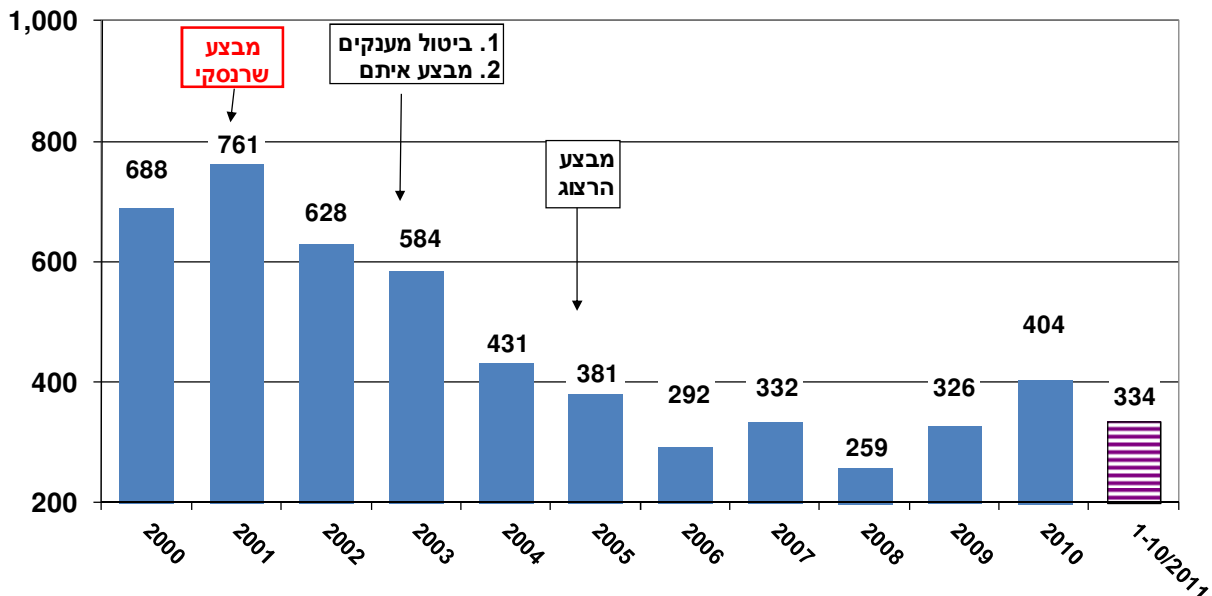
במסגרת היוזמה הציבורית נבנות בד"כ דירות קטנות ובינוניות, יחסית, ובאזורים פריפריאליים, בירושלים ובפריפריה של המרכז.

2008-2005: בתקופה זו, היקף המכירות השנתי ביוזמה הציבורית היה נמוך ועמד על כ- 3,110 (בשנת 2008) עד כ- 4,570 יחידות דיור (בשנת 2005).

2010-2009: בשנתיים הללו נמכרו כ-4,380 יחידות דיור בממוצע, גידול של כ-41% לעומת שנת 2008, הגידול בולט במחוז מרכז שמשקלו כ-45% מסך המכירות (כמחצית מהדירות במודיעין) ובמחוז חיפה שמשקלו בסה"כ המכירות כ-7% בלבד בתקופה זו.

ינואר-אוקטובר 2011: בתקופה זו נמכרו כ- 3,340 יחידות דיור, ירידה של כ-15% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. משקלם של מחוזות ירושלים ומרכז יחד עמד על כ-66% מסך המכירות. הישובים הבולטים, בתקופה זו, במכירות של דירות חדשות הינם יבנה 351 יח"ד, מודיעין 289 יח"ד ובאר שבע 254 יח"ד.

**מכירת דירות חדשות לציבור מהבניה ביזמת משב"ש
ממוצע חודשי 2000 - 10/2011**

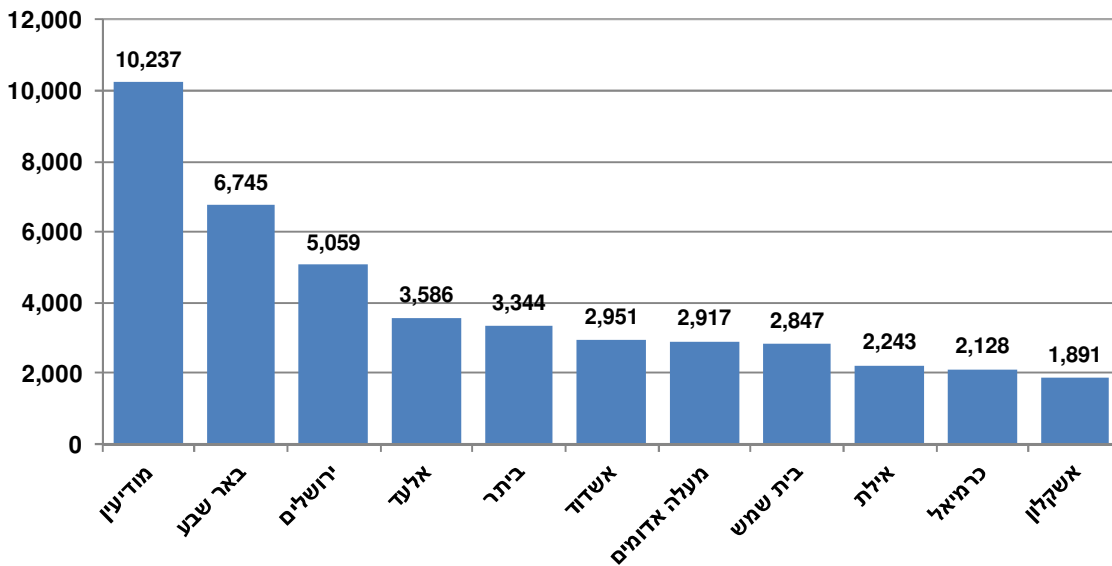


היישובים בהם התרכזו המכירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון בתקופה 10/2011-2000

2007-2000	2008	2009	2010	1-10/11	סה"כ (10/2011-2000)		יישוב
					% ⁽¹⁾	יחידות דיוור	
7,877	567	806	698	289	15.9%	10,237	מודיעין ⁽²⁾
5,823	235	202	231	254	10.5%	6,745	באר שבע
3,813	358	408	321	159	7.8%	5,059	ירושלים
2,899	358	408	306	125	6.4%	4,096	מזה: חומת שמואל
3,320	82	157	21	6	5.6%	3,586	אלעד
2,710	196	174	126	138	5.2%	3,344	ביתר
2,230	264	291	101	31	4.5%	2,917	מעלה אדומים
2,105	148	214	310	174	4.6%	2,951	אשדוד
1,797	156	188	83	19	3.5%	2,243	אילת
1,803	102	95	71	57	3.3%	2,128	כרמיאל
1,764	129	69	794	91	4.4%	2,847	בית שמש ⁽³⁾
1,414	79	96	137	165	2.9%	1,891	אשקלון
14,597	789	1,214	1,960	1,953	31.8%	20,513	שאר היישובים
49,253	3,105	3,914	4,853	3,336	100.0%	64,461	סה"כ ארצי

(1) אחוז מסה"כ המכירות בשנים 2000 – 10/2011 (2) סה"כ נמכרו בעיר 19,516 דירות
(3) כולל רמת בית שמש

**מכירות לציבור של דירות חדשות, לפי ישובים בולטים – מצטבר ינואר 2000-אוקטובר 2011
(יחידות דיוור, 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)

השנים 2005 עד 2008 מאופיינות בקצב מכירות דומה של דירות חדשות לציבור מהבנייה ביזמה הפרטית (כ-13,570 דירות בממוצע בשנה).

2009-2010: חל גידול משמעותי של כ-20% ולאחר מכן כ-9%, בהתאמה, לרמה של כ-17,740 בשנת 2010. כ-47% מהדירות החדשות שנמכרו בשנת 2010 היו במחוז מרכז וכ-18% במחוז תל אביב.

ינואר-אוקטובר 2011: בתקופה זו נמכרו כ-12,290 יחידות דור, כ-16% פחות מהתקופה המקבילה אשתקד. יש לציין שבחודשים יוני-אוקטובר ניכרה מגמת ירידה של כ-20% ברכישת דירות חדשות לעומת חמשת החודשים הראשונים השנה (כ-1,090 לעומת כ-1,365 בממוצע לחודש, בהתאמה).

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

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

השנים 2005 עד 2008 אופיינו בגידול עקבי בהיקפי הבנייה העצמית מכ-12,000 לכ-14,260 יחידות דור, בהתאמה (+19%).

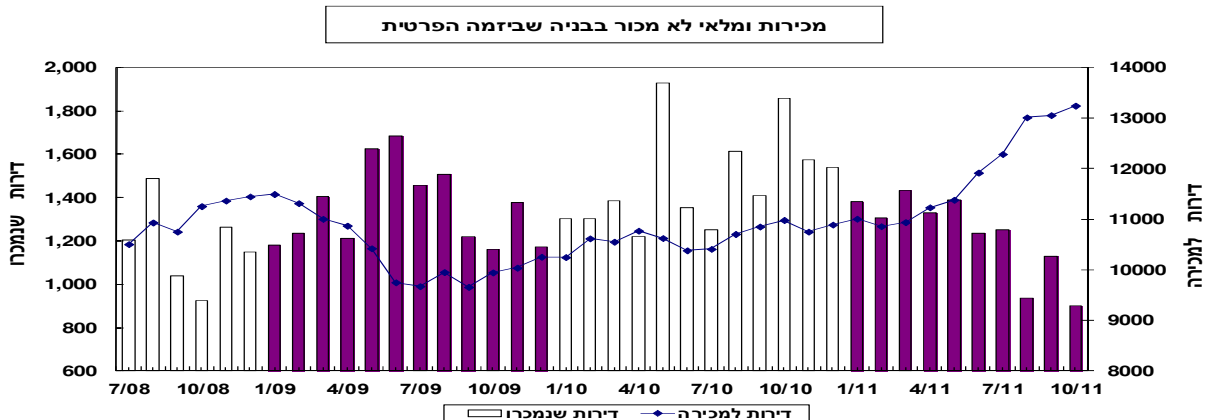
2009 - 2010: בשנתיים הללו החלו בבניית כ-16,000 יחידות דור, בממוצע לשנה, גידול נוסף של כ-12% לעומת 2008.

ינואר-אוקטובר 2011: בתקופה זו הוחל בבניית כ-15,060 יחידות דור, גידול של כ-11% לעומת הממוצע החודשי אשתקד, זאת כהמשך למגמת הגידול בשנים האחרונות. התפלגות הבנייה העצמית בתקופה זו היא כדלהלן: מושבים וקיבוצים כ-20%, ישובים יהודים אחרים וישובים לא יהודים כ-62% (כמחציתם יהודים), עמותות וקבוצות רכישה כ-16%, היתר כ-2% השכרה, מעונות והוסטלים. הבנייה העצמית ביוזמה הפרטית מהווה כ-48% מסך הדירות החדשות הנרכשות במשק בכלל, וכמחצית (55%) מהדירות החדשות הנכללות בבנייה שביזמה פרטית (טבלה בסעיף 7.1).

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%.

ינואר-אוקטובר 2011: בתקופה זו נמכרו כ-27,350 יחידות דור, ירידה של כ-3% לעומת הממוצע החודשי 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 ⁽⁴⁾
2005	19,005	5,850	13,155	12.8
2006	20,110	6,585	13,525	14.3
2007	17,470	5,950	11,520	11.8
2008	17,605	5,840	11,765	12.4
2009	14,670	4,415	10,255	8.7
2010	15,010	4,120	10,890	8.0
10/2011	18,720	5,475	13,245	11.8
שיעור השינוי ⁽²⁾	25%	33%	22%	47%

(1) בנוסף, ישנן קרקעות מדינה שהוצאו לשיווק למגורים אך טרם הוחל בבנייתן. (2) יולי 2011 לעומת דצמבר 2010. (4) מספר החודשים להם יספיק המלאי לפי קצב המכירות באותה שנה.

2009-2005: מלאי הדירות החדשות המוצע למכירה במשק בד"כ במגמת ירידה במהלך השנים. בשנת 2006 עמד המלאי על כ- 20.1 אלף יחידות דיור וב- 2009 על כ- 14.7 אלף. ירידה של כ- 5.4 אלף יחידות דיור. הירידה במלאי אפיינה הן את היוזמה הציבורית והן את היוזמה הפרטית.

2010: בשנת 2010 חלה עליה קלה במלאי הדירות החדשות המוצע למכירה לכ- 15 אלף. העליה התבטאה ביוזמה הפרטית בעוד ביוזמה הציבורית נמשכה הירידה.

אוקטובר 2011: גידול מהיר במלאי הדירות החדשות שאינן מכורות לכ- 18.7 אלף יחידות דיור, תוספת של כ- 3.7 אלף דירות שהחלה בנייתן לעומת דצמבר 2010 (+25%). הגידול חל הן ביוזמה הציבורית והן ביוזמה הפרטית.

יש לציין כי בנוסף למלאי המוצג לעיל, ישנן קרקעות מדינה שהוצאו לשיווק למגורים בהיקף של כ- 17,900 יחידות דיור, אשר נקבעו להן זוכים אך טרם הוחל בבנייתן.

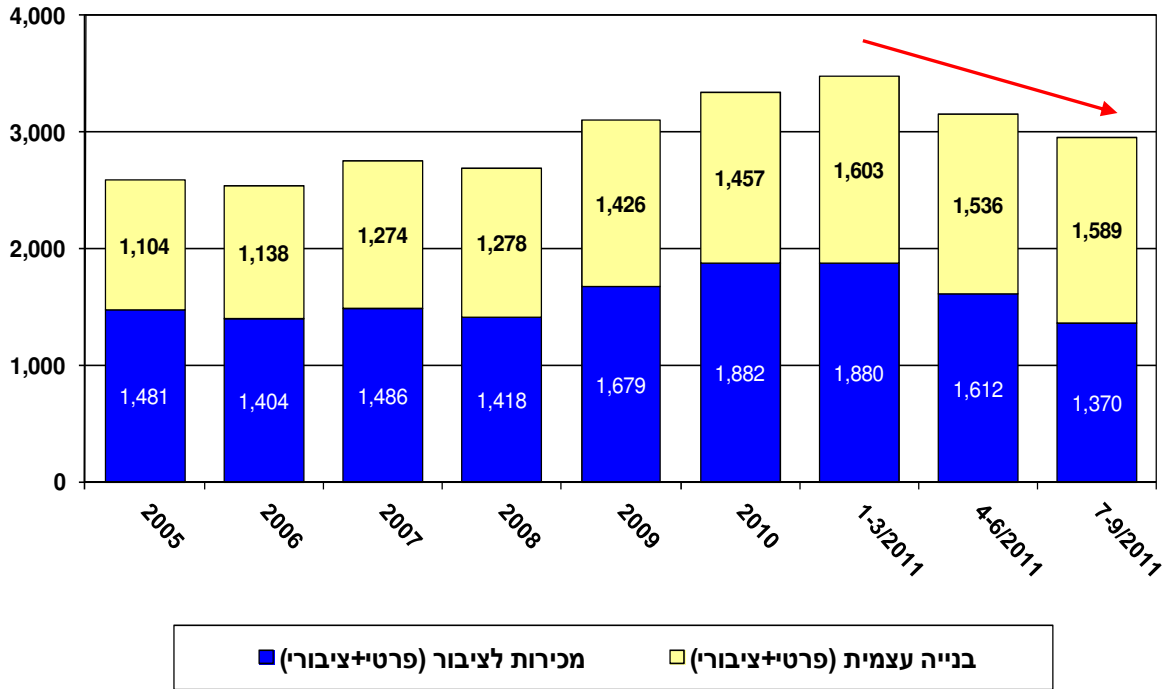
המלאי הלא-מכור יספיק לכ-11.7 חודשים, וזאת על פי היקף המכירות החודשיות הממוצע בינואר-אוקטובר 2011 (כ- 355 דירות ביוזמה הציבורית וכ- 1,230 דירות ביוזמה הפרטית).

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

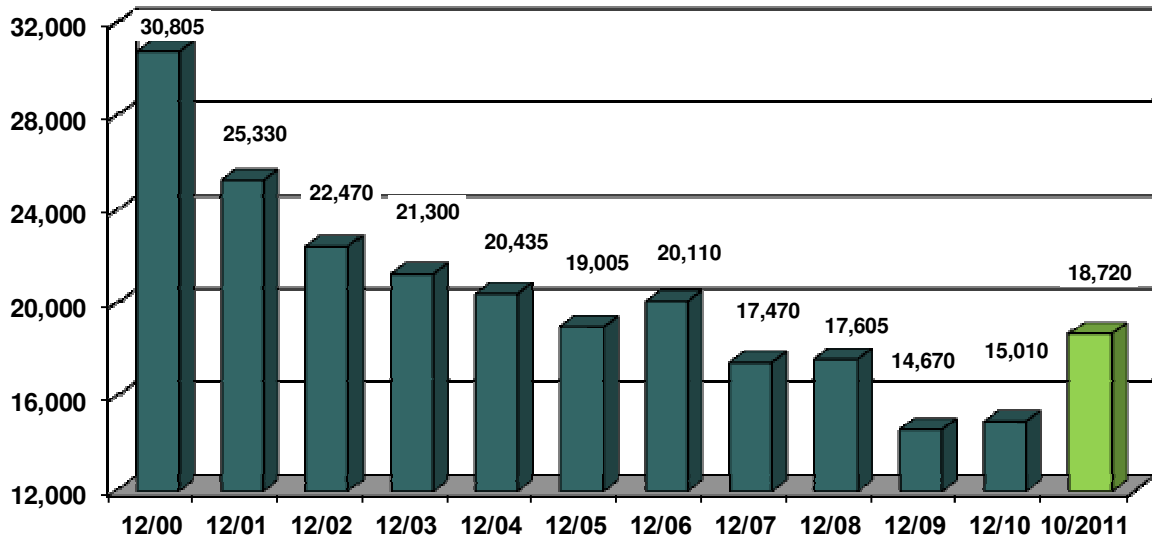
1. **ביזמה הפרטית** נכללת בנייה על קרקע בבעלות פרטית וגם על קרקע מדינה, במקרים שהשיווקים מבוצעים ע"י מינהל מקרקעי ישראל ואינם משותפים עם משרד הבינוי והשיכון. המלאי אינו כולל דירות ששווקו ובניתן טרם התחילה, כמו-כן אין נכללות דירות בבנייה עצמית, הנחשבות כדירות מכורות.

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 דיור, גידול של כ-9% בהשוואה לשנה קודמת (25,760 יחידות דיור). הנתונים הינם ברטו כולל ביטולים, בניכוי ביטולים שווקו כ-25,030 יחידות דיור, גידול של כ-33% לעומת שנת 2008.

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

2010: בשנת 2010 שווקו כ-34,285 יחידות דיור, גידול של כ-22% לעומת שנה קודמת (בה עיקר השיווק התרכז במחצית השנייה של השנה). מקור הגידול הוא בעיקר במכרזים פומביים המהווים כ-76% - כ-26,060 יחידות דיור, ובהם חל גידול של כ-37%, בעוד שבשיווקים שלא 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.

ינואר- אוקטובר 2011: בתקופה זו שווקה קרקע לכ-26,700 יחידות דיור, מתוכן כ-21,500 במכרזים והשאר ללא מכרז. עד סוף אוקטובר בוטלו מכרזים לכ-2,500 יח"ד בעיקר ביישובי פריפריה ולפיכך, היקף השיווק בפרסום פומבי בניכוי ביטולים עומד על כ-19,150 יח"ד. אין דיווח בשלב זה על ביטולי מכרזים משיווקי רשות מקרקעי ישראל בלבד.

כ-5,000 יח"ד נוספות פורסמו לשיווק ברחבי הארץ באמצע חודש נובמבר עם דגש על מכרזי דיור להשכרה ודיור מוזל.

ע"פ תוכניות משב"ש ורשות מקרקעי ישראל, היקף השיווקים השנתי בכל שנת 2011 צפוי לעמוד על כ-38,000, מתוכם כ-5,500 ללא מכרז. מדובר בהיקפים הגבוהים בכ-8% - 10% מההיקפים בשנה קודמת.

היקפים אלו גבוהים משמעותית משנים קודמות ומסבירים את הגידול בהיקף התחלות הבנייה במשק. השיווקים ביוזמה הציבורית מסוף 2009 מתבטאים בגידול בהתחלות הבנייה ולאור היקפי שיווק גבוהים בשנתיים אחרונות, צפוי כי היקפי התחלות הבנייה ביוזמה הציבורית יישארו ברמתם הגבוהה לעומת שנים קודמות.

אנו מניחים כי במהלך השנים היקף הביטולים של המכרזים הפומביים הושפע 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.

להלן ישובים בהם היקף בולט של שיווקים מוצלחים בשנת 2011:

- בנצרת עלית בהר יונה נקבעו זוכים ל-1,537 יח"ד.
- בראש העין נקבעו זוכים ל-1,211 יח"ד.
- בנתניה בפרוייקט עיר הימים נקבעו זוכים ל-1,142 יח"ד.
- בלוד בשכונת אחיסמך נקבעו זוכים ל-736 יח"ד.

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
8%	24%	29%	27%	22%	אחוז שינוי ⁽¹⁾
5,186	3,545	17,975	21,520	26,706	ינואר-אוקטובר 2011

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 2010 ל-2009.

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

במסגרות 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	8,328	17,414	25,032	2009
8,227	11,755	12,185	23,940	32,165	2010
5,185	3,545	15,610	19,155	24,340	ינואר-אוקטובר 2011

הביטולים בהתאם לידוע עד כה ויתכן שידווחו ביטולים נוספים.

9.2 "עסקות למגורים שאושרו" ע"י רשות מקרקעי ישראל - 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.

<u>שנה</u>	<u>סה"כ עסקות מאושרות ביח"ד</u>
2000	21,300
2001	13,000
2002	14,825
2003	14,205
2004	14,695
2005	13,975
2006	22,795
2007	14,015
2008	15,110
2009	17,230
2010	24,865
1-10/2011	21,615

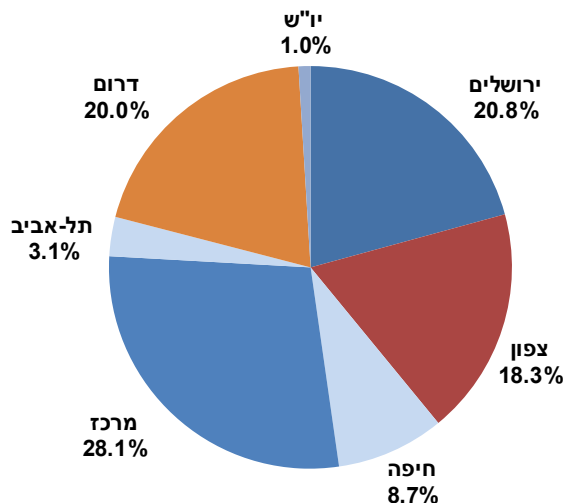
2000-2009: בשנת 2000 אושרו 21,300 עסקות ע"י מינהל מקרקעי ישראל. בשנים 2001 עד 2008 אושרו היקפים שנתיים דומים ונמוכים יותר כ- 13,000 עד 15,110 יחידות דיור בשנה (למעט בשנת 2006 כ- 22,795, בעיקר עקב הגדלת השיווקים במסגרות אחרות - הרחבות במושבים, בנה ביתך וכד'). בשנת 2009 חל גידול של כ- 14% לרמה של כ-17,230 יחידות דיור.

2010: בשנה זו אושרו כ- 24,865 עסקות, היקפים אלה מבטאים את המשך מגמת הגידול שהחלה בשנת 2009, מדובר בגידול משמעותי של כ-44% בהשוואה לשנת 2009. כמחצית מהעסקות שאושרו בשנה זו היו במחוזות ירושלים ומרכז.

ינואר-אוקטובר 2011: בהתאם לפרסומי רשות מקרקעי ישראל, אושרו בתקופה זו כ- 21,615 עסקות, גידול של כ-8% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. כ-69% מכלל העסקות שאושרו הינן בבנייה רוויה.

סה"כ עסקות שאושרו ע"י רשות מקרקעי ישראל, עפ"י דיווחיה, משנת 2000 עד אוקטובר 2011 מגיע ל-207,630 יחידות דיור (כ-17,550 יחידות דיור לשנה).

התפלגות העסקות שאושרו מינואר 2010 עד אוקטובר 2011 - לפי מחוזות



10 ביצוע ומאפיינים של הלוואות לציבור לדיור, שיעורי ריבית וסיוע

10.1 ביצוע ומאפיינים של הלוואות לדיור בבנקים למשכנתאות (לוחות 1.4 – 5.4)

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

2010-2007: בתקופה זו היקף ההלוואות שניתנו לציבור לצרכי דיור ע"י הבנקים כמעט הכפיל את עצמו, מרמה חודשית של כ-2,205 מיליוני ש"ח ב-2007, עד לכ-3,980 מיליוני ש"ח ב-2010 (מדובר בהלוואות חדשות, כולל מיחזורים בתוך בנק המקור אך ללא מיחזורים בין-בנקאיים).

ברבעון שלישי של 2008, בעקבות המשבר הפיננסי העולמי ואי הוודאות ששרר בשוק ההון, חלה ירידה בביצוע עסקות בדירות למגורים (חדשות ויד שנייה) ובמקביל ירידה חדה גם בהיקף ביצועי ההלוואות. החל מרבעון שני של 2009, בעקבות המדיניות המוניטרית המרחיבה בה נקט בנק ישראל באותה עת וירידת רבית בנק ישראל לרמת שפל של 0.5%, חלה התאוששות בשוק הדיור ועד סוף 2010 נרשמו ברציפות רמות גבוהות יחסית של עסקות בדירות למגורים ובמקביל עלו משמעותית היקפי ביצוע ההלוואות. הגידול בהלוואות התבטא בעיקר במגזר הלא צמוד בריבית משתנה, שניתנת בד"כ על בסיס רבית הפריים והגיעה לרמות אטרקטיביות עבור רוכשי דירות פוטנציאליים (הפריים מהווה בשנים האחרונות רמת רבית בנק ישראל בתוספת 1.5%).

ינואר-אוקטובר 2011:

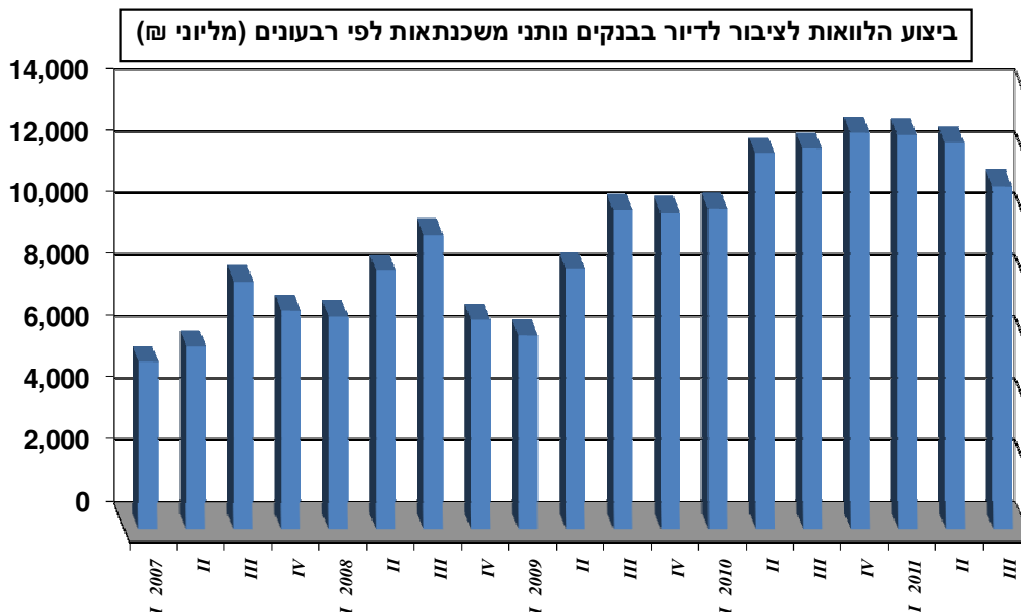
בתקופה זו חלו ירידות בהיקף ביצוע עסקות בדירות מגורים ובמקביל גם בהיקף ביצועי משכנתאות, בפרט בחודשים האחרונים. ברבעון השלישי עמד היקף הביצוע החודשי הממוצע על 3,710 מיליוני ש"ח, לעומת 4,115 מיליוני ברבעון מקביל אשתקד (ירידה של 9.8%). בחודש אוקטובר נמשכת מגמת הירידה: בוצעו הלוואות בהיקף של כ-2,380 ש"ח בלבד, ירידה זו משקפת גם עונתיות (חודש חגים). להלן הסברים לירידה בביצוע משכנתאות:

א. ביקושים כבושים על רקע מחאת הדיור (יולי-אוגי) וכן צעדי המדיניות של משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל להמשך הגדלת שיווקי הקרקעות לבניה למגורים ובפרט ההחלטות שהתקבלו בנושא דיור בהישג יד (כגון: חוק הסיוע בחדש באזורי עדיפות לאומית, שיווק במסגרת "מחיר למשתכן" עם הנחה על מחיר הקרקע לקבלן, הקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה), גורמים לרוכשי דירות פוטנציאליים להשהות רכישות בציפייה להוזלת מחירי הדיור בעתיד.

ב. ירידת הכדאיות של רכישת דירות לצרכי השקעה

(1) שינויי חקיקה: באוגוסט נחקק תיקון לחוק מיסוי מקרקעין (הוראת שעה) לפיו החל מינואר 2013 הפטור ממס שבח יינתן אחת ל-8 שנים (במקום אחת ל-4 שנים), ויחול פטור ממס שבח על דירות שלא שימשו למגורים והוסבו למגורים מיום התיקון ועד יוני 2013.

(2) רבית בנק ישראל – החל מיוני 2011 ריבית בנק ישראל ריאלית חיובית (לאחר שנתיים רצופות בהן הייתה שלילית), מקטינה את כדאיות ההשקעה בנדל"ן למגורים.



שינויים בהרכב הלוואות

מתוך כלל המשכנתאות, משכנתאות מכוונות ניתנות לזכאים בריבית הנקבעת ע"י החשכ"ל, ומשכנתאות שאינן מכוונות, ניתנות בריבית בשוק החופשי. הלוואות 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:

משקל הלוואות המכוונות הולך ופוחת עם השנים בשל חוסר האטרקטיביות שלהן (ניתנות בריבית 4%-4.5% צמודת מדד). באוקטובר 2011 עמד משקלן במוצק על כ-1% בלבד מסך המשכנתאות, לעומת 10% במוצק בשנת 2005. ועדת הכספים של הכנסת אישרה בסוף נובמבר 2011 הורדת שיעור הריבית על הלוואות מכוונות ל-0.3%.

הלוואות לא מכוונות:

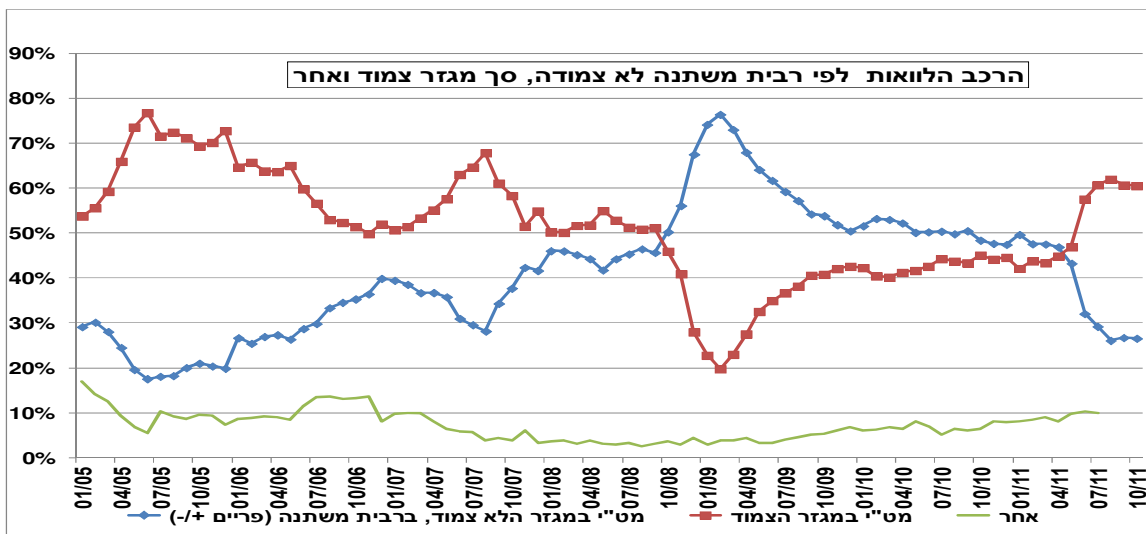
החל מ-2007 בעקבות תהליך הדרגתי של ירידה בריבית הפריים, הפכו הלוואות הלא צמודות בריבית משתנה לאטרקטיביות ומשקלן עלה. החל מרבעון אחרון של 2008, בעקבות המשבר הפיננסי העולמי והורדות של רבית בנק ישראל עד למינימום (0.5% במרץ-אוג' 2009), נסק משקלן של הלוואות אלו ליותר מ-70% (75% במוצק רבעון 2009).

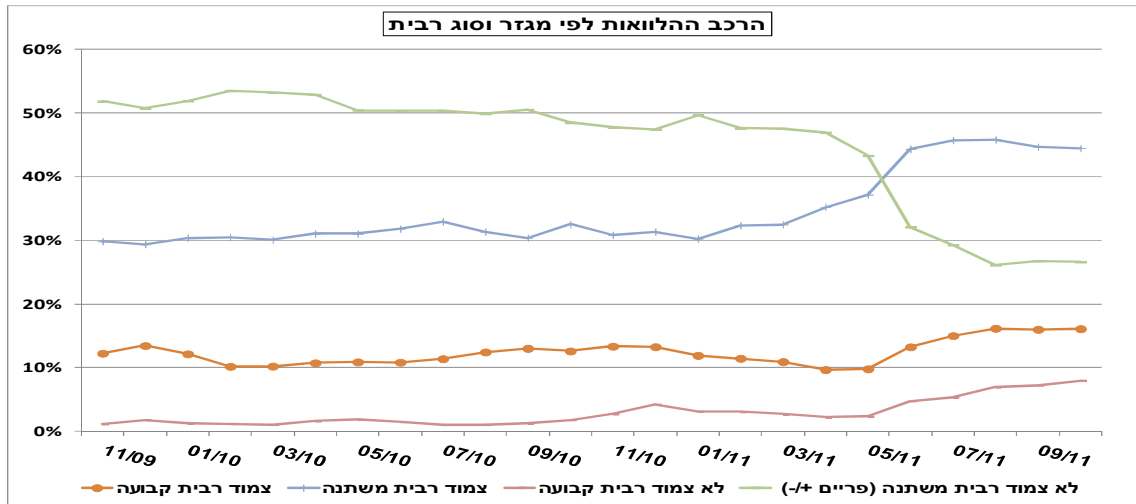
ברבעון האחרון של 2009, עם חזרה הדרגתית של רבית בנק ישראל לרמות "נורמליות", החל תהליך הדרגתי של ירידת משקל הלוואות בריבית משתנה, אם כי באמצע 2010 משקלן עדיין היה גבוה יחסית: 50% מסך ביצועי הלוואות לדיר.

כתוצאה מרגולציה של בנק ישראל (הפיקוח על הבנקים), החל מאוקטובר 2010 פורסמה הנחיה לבנקים שקבעה משקל סיכון של 100% ללוואות ממונפות, אם הן עומדות בשני קריטריונים: LTV (שיעור הלוואה ממחיר הנכס) גבוה מ-60% ויחס של 25% ומעלה בין חלק הלוואה שנלקח בריבית משתנה לבין סך הלוואה. ההנחיות חלו על סכומי הלוואות של 800,000 ש"ח ומעלה.

עד לרבעון ראשון של 2010 לא חל שינוי משמעותי במשקל הלא צמודות בריבית משתנה: 48%. צעד רגולטיבי נוסף של הבנק גרם לשינוי במגמה: במאי 2011 פרסם המפקח על הבנקים הנחיה נוספת, לפיה יוגבל חלק הלוואה בריבית משתנה, בכל מגזר, לשליש בלבד מסך ביצוע הלוואה לדיר. כתוצאה מכך, ירד משמעותית משקל הלא צמודות שנלקחו בריבית משתנה, ועלה בשיעור ניכר משקל הלוואות הצמודות, בעיקר במסלול רבית משתנה, ומעט גם במסלול הריבית הקבועה.

הרכב הלוואות באוקטובר 2011: 45% מסך הלוואות נלקחו בריבית משתנה צמודה, 27% בריבית משתנה לא צמודה, 16% בריבית קבועה צמודה, ועוד 7% בריבית קבועה לא צמודה, (השאר נלקח במט"ח).





פרופיל נוטלי המשכנתאות לדיור למגורים

(1) גובה הלוואה ממוצעת לדיור

גובה הלוואה הממוצעת מתוך ההלוואות החדשות שנלקחו בבנקים למשכנתאות לצרכי דיור נשאר יציב יחסית במהלך התקופה והגיע באוקטובר 2011 ל 572 אלף ש"ח. במהלך 2011 עלה גובה הלוואה ממוצעת בכ-3% בממוצע לעומת 2010.

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

בחודשים אפריל-אוק' 2011, 57% מסך ההלוואות ניתנו בשיעור מימון של עד 60%. כלומר, רוב ההלוואות לדיור אינן ממונפות, ונלקחות בשיעור מימון יציב, שאינו נחשב מסוכן.

(3) שיעור המשקיעים מסך נוטלי המשכנתאות

באוקטובר 2011 עמד שיעור המשקיעים על 13%, לעומת 11% באפריל. גובה הלוואה ממוצעת של משקיעים עלה במהלך אפריל-אוק' 2011 ב 11%. ייתכן שהסבר לתופעה הוא היכולת של משקיע בדיור לקבל הלוואה מהבנק, בהיותו בעל נכס אחד נוסף לפחות.

(4) שווי הנכס הנרכש

הרוב הגדול, כ- 55% מרוכשי הדירות רכשו דירות שמחיריהן נע בין 800 אלף ש"ח ל 2 מליון ₪ (נתוני ספטמבר 2011).

(5) ביצועים לפי שיעור החזר מהכנסה

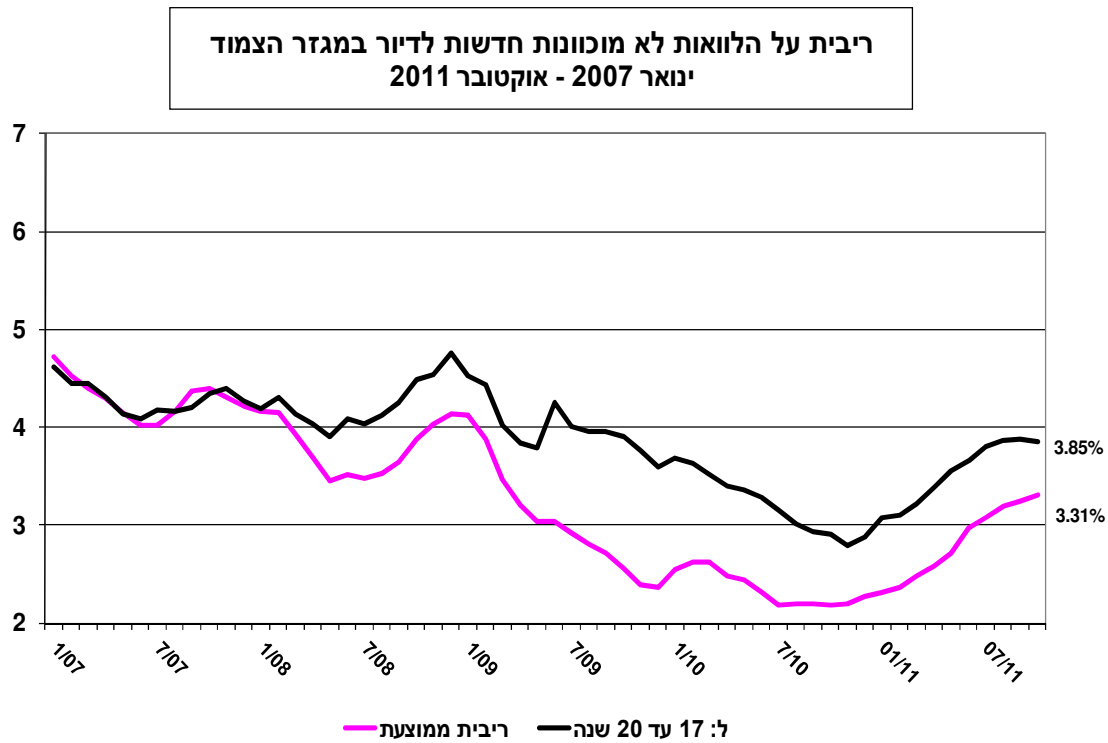
שיעור ההחזר הממוצע בחצי השנה האחרונה עומד על 35%. כלומר: לווה ממוצע משלם מדי חודש שלישי מהכנסתו הפנויה להחזר המשכנתא שלקח. כרבע מהלווים משלמים 50% ומעלה מההכנסה הפנויה.

שערי ריבית ממוצעת במגזר הצמוד

החל מ-1.11.2002 מפרסם בנק ישראל בתכיפות חצי חודשית, שיעורי ריבית **אפקטיבית** ממוצעת, המחושבת כממוצע משוקלל של הריבית על ההלוואות החדשות (ללא הלוואות שחודשו) – לא מוכוונות, במגזר צמוד מדד, הניתנת ע"י **תאגידים בנקאים** במהלך מחצית חודש – לשם רכישה או משכון דירת מגורים. החל מ-1.2.08 הריבית מתפרסמת בתכיפות חודשית, (על בסיס שנתי). כל התקופות כוללות את הגבול העליון. ריבית ארוכת טווח: עד יוני 2011 ריבית זו מיוצגת ע"י הריבית ל 20-17 שנים (כולל). בעקבות שינוי טווחי הריבית המפורסמים ע"י בנק ישראל, החל מיולי 2011 מיוצגת ריבית זו כריבית ל 25-20 שנים (כולל).

2009-2010: בתקופה זו ירדו שערי הריבית הצמודה, הן הממוצעת והן ארוכת הטווח על משכנתאות. בנובמבר 2010 הגיעה הריבית הממוצעת לכ- 2.2%, והריבית לטווח הארוך לכ- 2.8%. הירידה הושפעה מהפחתה חדה ועקבית בריבית בנק ישראל שהחלה מסוף שנת 2008 בהשפעת המשבר הפיננסי העולמי. בדצמבר 2010 שוב החלה מגמת עליה.

ינואר - אוקטובר 2011: המשך עליה, במקביל להמשך עליה בריבית בנק ישראל עד לריבית ריאלית חיובית. באוקטובר 2011 הגיעה הריבית הממוצעת לכ- 3.31%, והריבית לטווח הארוך (25-20 שנה) ל 3.85%.

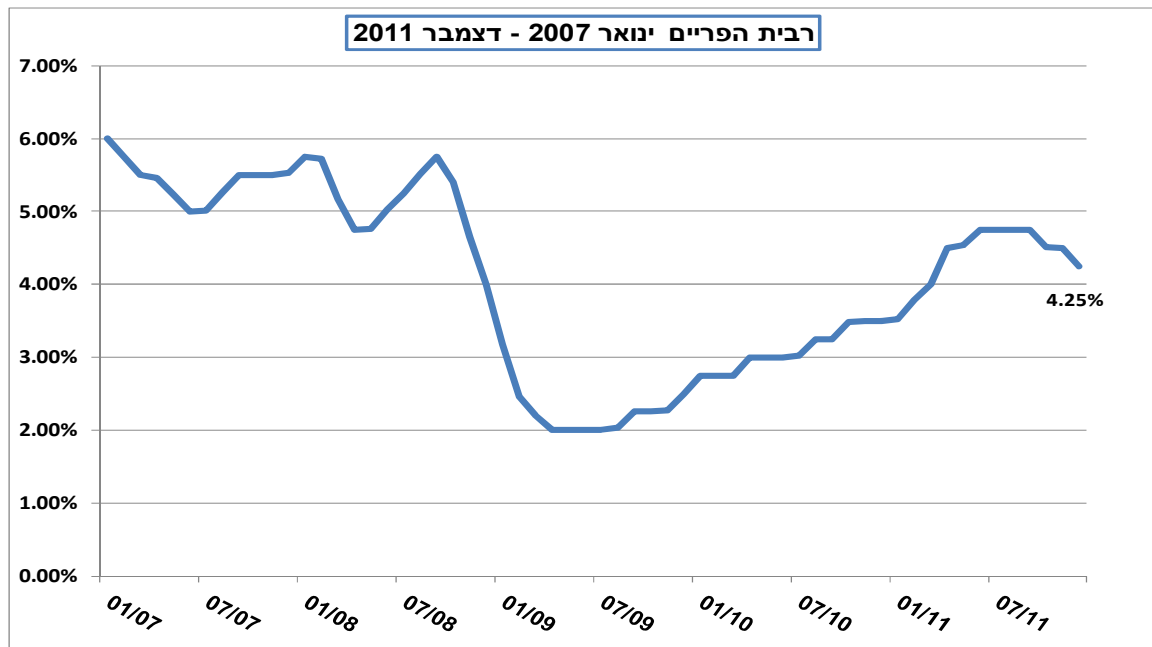


שערי ריבית הפריים

בשנים האחרונות מחושב שער רבית 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 עלית הריבית לסביבת ריבית "נורמלית" וזאת על מנת לבסס את האינפלציה בתחום היעד ולתמוך בהמשך הצמיחה תוך שמירה על היציבות הפיננסית. מתחילת הרבעון השלישי של 2011 ועד ספטמבר התייצבה רמת הפריים על 4.75%. באוקטובר, לאחר שנתיים של עליות רצופות, עם הפחתת ריבית בנק ישראל ב 0.25 נקודות אחוז ירדה רבית הפריים לרמה של 4.50%. בנובמבר נשארה באותה רמה, ובדצמבר ירידה נוספת לרמה של 4.25%.



10.2 ביצוע הלוואות מוכוונות לדיור - (לוח ד.4)

היקף הזכאים שמימשו סיוע בשנים האחרונות

מהם: חסרי דירה			סה"כ	מהם: חסרי דירה			שנה
ותיקים	עולים	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	180	580	260	1,630	1-9/2011	

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

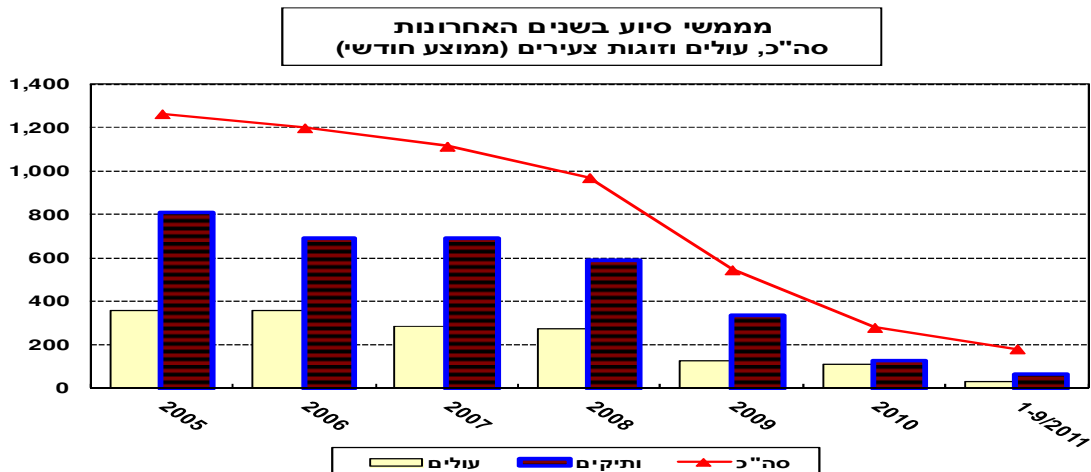
- ביטול מענקים לזכאים ומענקים לפי חוק הנגב בשנת 2003,
- החמרה בסיוע לעולים בעקבות החלטה על קיצור משך הזכאות בשנת 2004,
- ביטול הזכאות לסיוע לבעלי ניקוד נמוך מ-1,000 נקודות בשנת 2005.

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).

ינואר-ספטמבר 2011 בשלושת הרבעונים הראשונים של השנה מומשו כ-1,630 משכנתאות בלבד, ירידה של כ-40% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

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

בראשית דצמבר, אישרה הכנסת כי הריבית על המשכנתאות לזכאים תופחת ל- 3% בלבד. ההחלטה החדשה, תגדיל כדאיות מימוש הלוואות מדינה על ידי זכאי המשרד.



10.3 מממשי מענקים להשתתפות בשכר דירה - (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 מממשים.

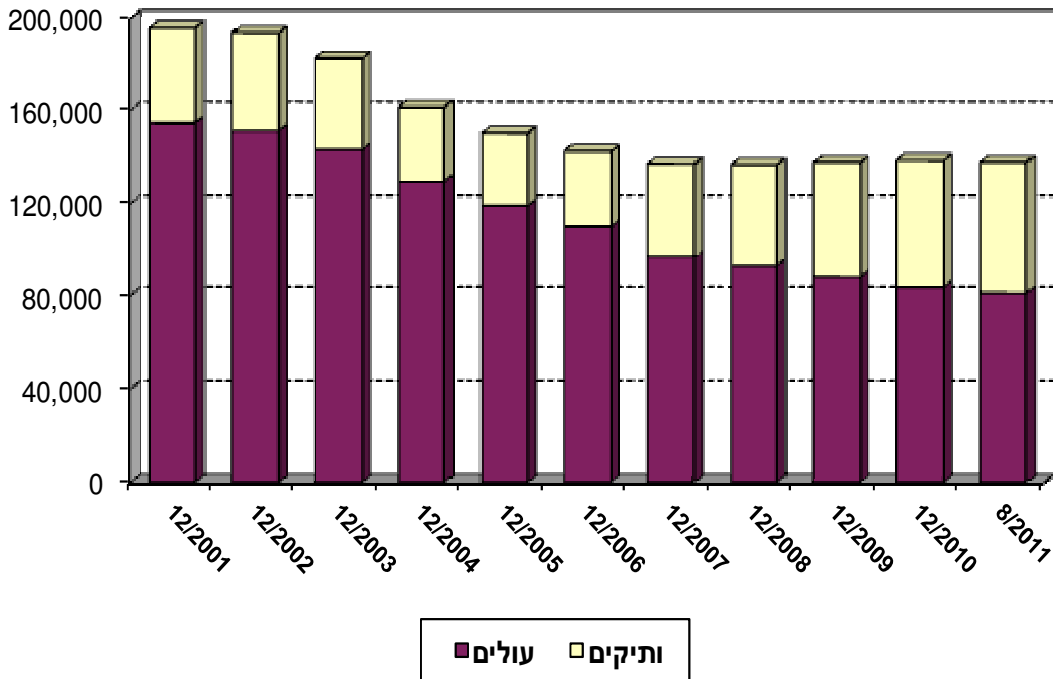
באוגוסט 2011 נהנו ממענקים אלה כ- 137,535 זכאים, ירידה מעטה לעומת דצמבר 2010 (כ- 138,410), מתוכם 80,900 עולים והשאר אזרחים ותיקים.

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- 59% מקרב הזכאים באוגוסט 2011 הינם עולים, רובם קשישים, זאת לעומת 80% בשנת 2004. העלייה במספר הוותיקים 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.

מממשי מענק השתתפות בשכ"ד - סה"כ



10.4. מכירת דירות במבצעי מכר בשיכון הציבורי

רקע: משרד הבינוי והשיכון, באמצעות החברות המאכלסות, עורך מבצעי מכר של דירות בשיכון הציבורי במטרה לעודד את הדיירים לרכוש את דירותיהם בהנחות משמעותיות. החברות המאכלסות: עמידר, עמיגור, פרזות, שקמונה, חלמיש, חלייד ושיכון ופיתוח.

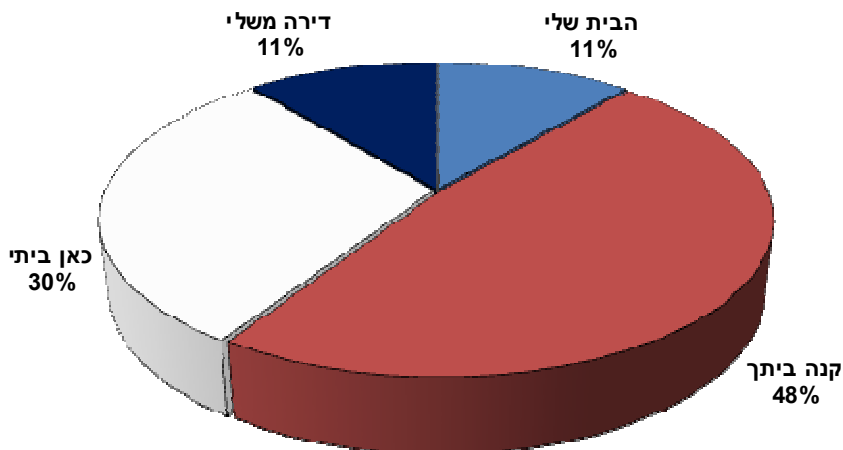
החל משנת 1999 נערכו ארבעה מבצעים שונים לעידוד דיירי השיכון הציבורי לרכישת דירותיהם: הבית שלי, קנה ביתך, כאן ביתי ודירה משלי. להלן פירוט המאפיינים העיקריים של כל אחד מהמבצעים:

שם המבצע	הבית שלי	קנה ביתך	כאן ביתי	דירה משלי
תקופת המבצע (שנים)	2/1999-4/2000	4/2000-12/2004	4/2005-12/2009	1/9/2008-31/12/2010
תקופת מגורים מינימלית	5 שנים	12 שנה	4 שנים באזורי עדיפות לאומית ו- 6 שנים ביתר הישובים. מ- 2/07 שנתיים ושלוש שנים, בהתאמה.	5 שנים
פרמטרים לקביעת גובה ההנחה	ותק, מספר נפשות	ותק – 3% לכל שנת מגורים	מצב משפחתי ומקום מגורים	ותק, מיקום הישוב, מספר נפשות, קב' זכאות, סוג שכ"ד
גובה הנחה מקסימלית	75% עד למחיר של 400 אלף ש"ח	90% ממחיר הדירה, עד למחיר של 600 אלף ש"ח	85% ממחיר הדירה עד למחיר של 705,000 ש"ח. ו- 92% מ- 2/07	עד 90% ממחיר הדירה באזורי עדיפות לאומית ועד 82.5% ביתר האזורים, עד למחיר דירה של 705 אלף ש"ח
סבסוד משכנתא	5% למשך 3 שנים	4.5% למשך 12 שנה	עד 150 אלף ש"ח ל- 20 שנה בריבית עד 5%	עד 150 אלף ש"ח בריבית של עד 5% ל- 15 שנה
הערות	תוספת מענק באזורי עדיפות ושכונות מצוקה	בסוף 2003 צומצמו ההנחות	ב- 2/2007 חלו שינויים בכללי המבצע	
מספר דירות שנמכרו נכון לסוף 10/2011	3,800	16,070	10,030	3,700

המקור: אגף למימון ותקציבים משרד הבינוי והשיכון (ע"פ דיווחי החברות המשכנות).

מבצעי המכר בדיוור הציבורי הסתיימו בסוף שנת 2010 וכיום תוספת המכירות מבטאת השלמת עסקות שבוצעו עד מועד זה. עד סוף אוקטובר 2011, נרכשו במסגרת המבצעים השונים כ- 33,600 דירות.

התפלגות מכירת דירות לפי מבצעי המכר השונים



א. **היקף שיווק המלט**: הנתונים מתקבלים מחברת נשר וכן נתונים 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
401	4,013	1-10/2011

ב. **2010-2005** עליה הדרגתית בהיקף שיווק המלט בדומה לעליה 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.

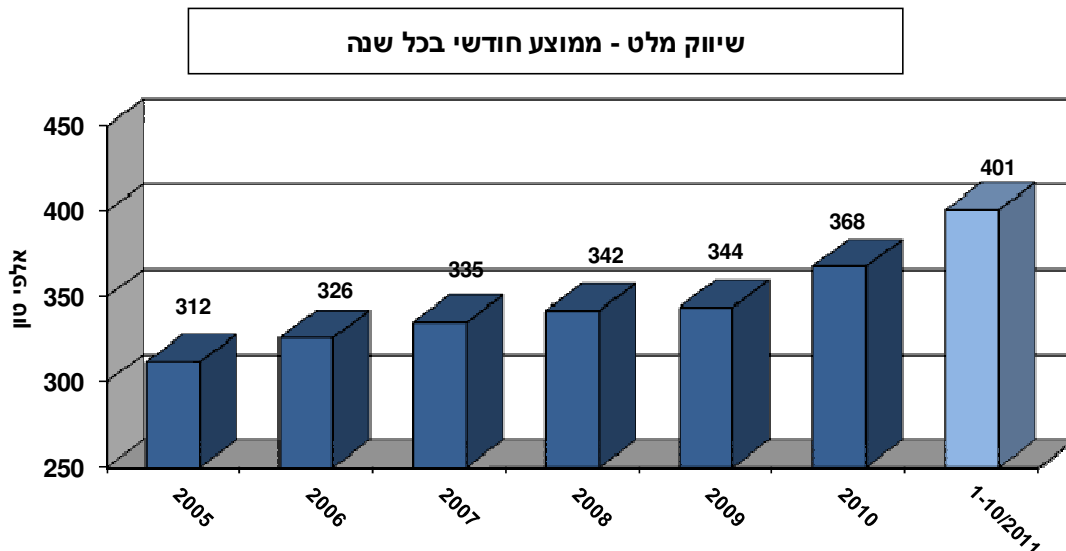
יבוא מלט: בשנים 2005 עד 2008 חלה ירידה בהיקף **יבוא** המלט (351 ו- 288 אלפי טון, בהתאמה). בשנים 2009 ו- 2010 נרשמו היקפים דומים של כ- 587 אלף טון, מדובר בהכפלת היקף היבוא שהיה בשנת 2008 ועליה במשקלו לכ- 14% מסה"כ שיווק המלט (כ- 7% ב- 2008).

ג. **ינואר-אוקטובר 2011** בתקופה זו שווקו כ- 4 מיליון טון מלט המהווים כ- 400 אלף טון בממוצע חודשי, גידול של כ- 11% בהשוואה לתקופה מקבילה בשנה קודמת. הגידול בשיווק המלט הושפע מהמשך מגמת הגידול בפעילות הענף.

יבוא מלט: בתקופה זו נמשך היקף היבוא הגבוה אשר הסתכם בכ- 590 אלף טון, גידול של כ-15% בהשוואה לתקופה מקבילה בשנה קודמת (513 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.



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).

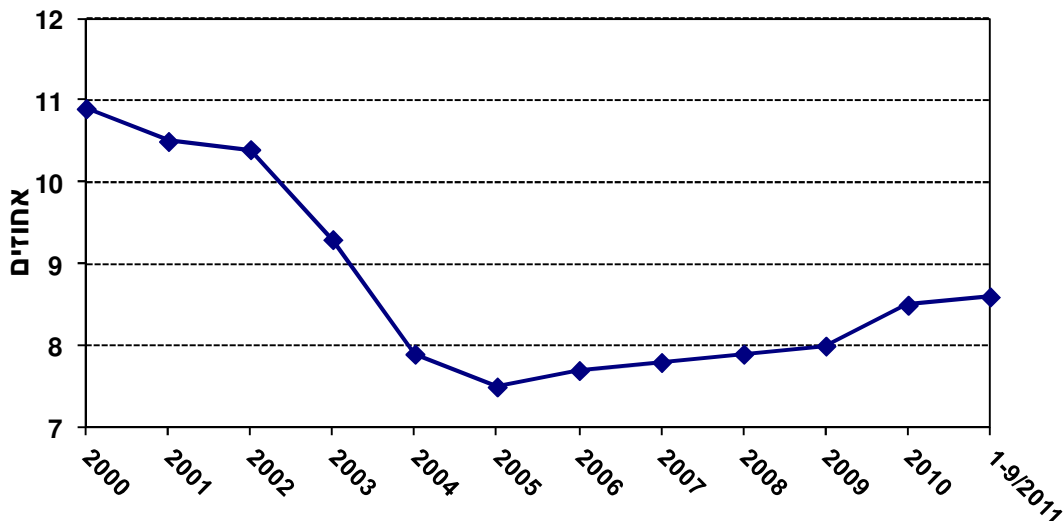
היקף ההשקעות בבנייה מהתמ"ג בשנים 2005-2009 היה יציב ועמד על כ- 7.5% עד 8.0%. בשנת 2010 היקף ההשקעות מהתמ"ג עלה לכ- 8.5%, ובשלושת הרבעונים של 2011 משקלו הגיע לכ- 8.6% (אם כי מדובר בנתון שאינו סופי). הגידול בהתחלות הבנייה למגורים בשנים האחרונות, התבטא בגידול במשקל ענף הבנייה ביחס לסך התוצר. עם זאת, מדובר עדין בהיקפים נמוכים לעומת ראשית העשור הקודם (מעל 10% מהתמ"ג).

שנה	ההשקעות בבנייה כאחוז מהתוצר המקומי הגולמי	אחוז השינוי הריאלי ⁽¹⁾ בהיקף ההשקעות בבנייה
2005	7.5%	-0.7%
2006	7.9%	12.4%
2007	7.8%	3.2%
2008	7.9%	5.0%
2009	8.0%	2.4%
2010	8.5%	12.0%
1-9/2011	8.6%	9.6% ⁽²⁾

(1) כל שנה לעומת קודמתה. (2) לעומת תקופה מקבילה בשנה קודמת

ב. השינוי בהשקעות בבנייה על פני השנים: החל בשנת 2006 חל גידול ריאלי מתמשך בהיקף ההשקעות בענף הבנייה. בשנת 2010 חל גידול ריאלי בשיעור של כ- 12%, בהמשך, בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 חל גידול ריאלי נוסף של 9.6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. היקף ההשקעה במבנים ועבודות בנייה אחרות בתקופה זו הינו כ- 61 מיליארד ש"ח, במחירים שוטפים.

משקל ההשקעות בבנייה מתוך התוצר המקומי הגולמי (אחוזים)



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

אומדנים לשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 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 עלה בשנת 2010 לכ-59%, לאחר שעמד על 53% בשנת 2007. בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 חלה כאמור, עליה ניכרת לכ-61% (לפי אומדן). העליה בתקופה זו, נובעת מגידול בהשקעות בבנייה למגורים תוך יציבות בהשקעות שלא למגורים.

בהיקפי ההשקעות למגורים חל גידול ריאלי, מדי שנה, החל משנת 2005 ובמיוחד מאז 2008. בשנת 2010 חל גידול נוסף של כ-13% לעומת 2009 והיקף ההשקעות הסתכם בכ-43.6 מיליארד ש"ח (במחירים שוטפים). בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 נמשכה מגמת הגידול הריאלי בשיעור של כ-13% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

ההשקעות בבנייה ליעדים שאינם מגורים, כולל השקעות בתשתית⁽¹⁾: בשנים 2008-2009 חלה ירידה ריאלית בהיקף ההשקעה בבנייה ליעדים שאינם מגורים. אך בשנת 2010, גדל היקף ההשקעות והגיע לכ-31 מיליארד ש"ח, גידול ריאלי של כ-11.2% לעומת שנה קודמת. בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 עמד היקף ההשקעות על כ-24 מיליארד ש"ח, גידול ריאלי של 4.8% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

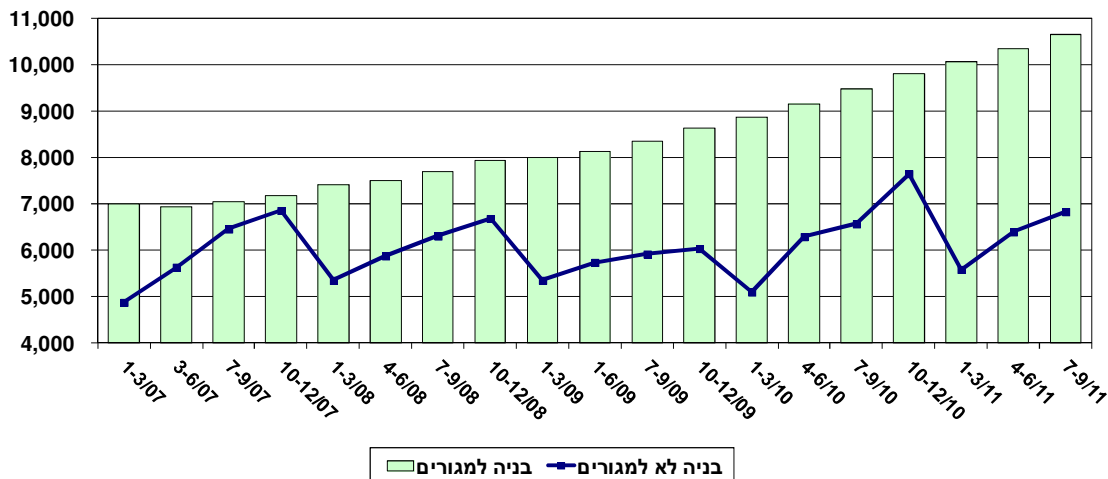
משקל ההשקעות בתשתיות ירד לכ-17% בלבד מתוך סה"כ ההשקעות בבנייה בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011, לאחר שהגיע לכ-22% בשנים 2006-2007.

השקעות בבנייה למגורים כאחוז מסה"כ ההשקעות בבנייה	השקעות בבנייה לפי יעודים			שנה
	שערי שינוי כל שנה לעומת קודמתה	למגורים	סה"כ	
	ליעדים אחרים ⁽¹⁾			
58%	-4.8%	2.4%	-0.7%	2005
54%	25.0%	3.5%	12.4%	2006
53%	5.2%	1.5%	3.2%	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%	4.8%	13%	9.6%	1-9/2011 ⁽²⁾

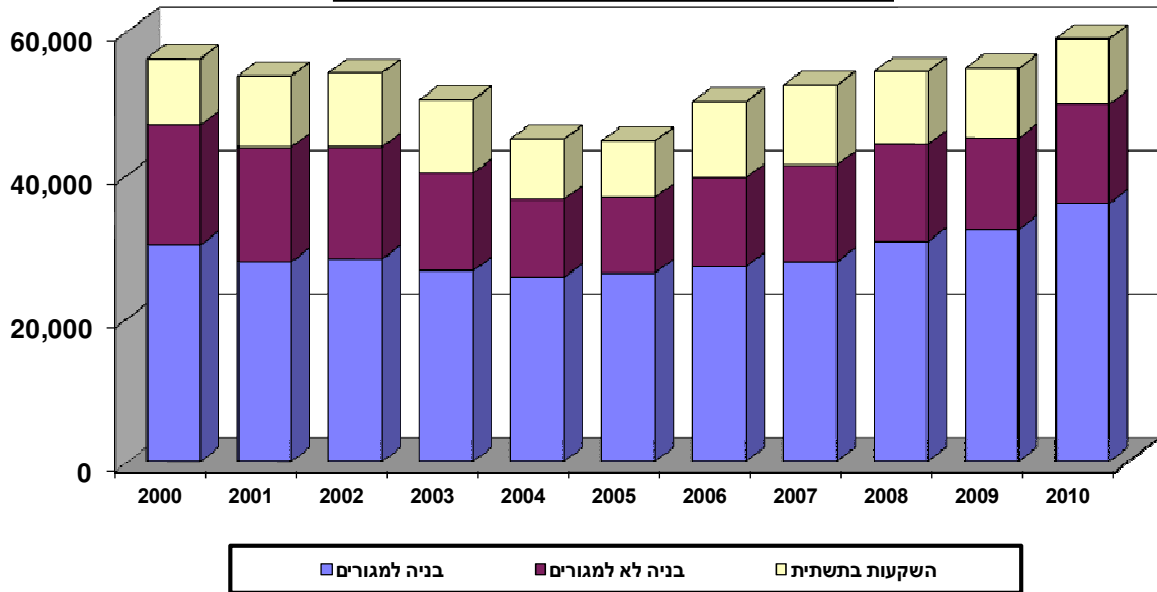
(1) כולל השקעות במבנים שאינם למגורים (בתי הארחה, מסחר, שירותים וכו') והשקעות בתשתית כמוגדר לעיל

(2) לעומת מחצית מקבילה שנה קודמת.

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



**התפלגות ההשקעה הגולמית בבינוי
מחירי 2005 - מיליוני ש"ח**

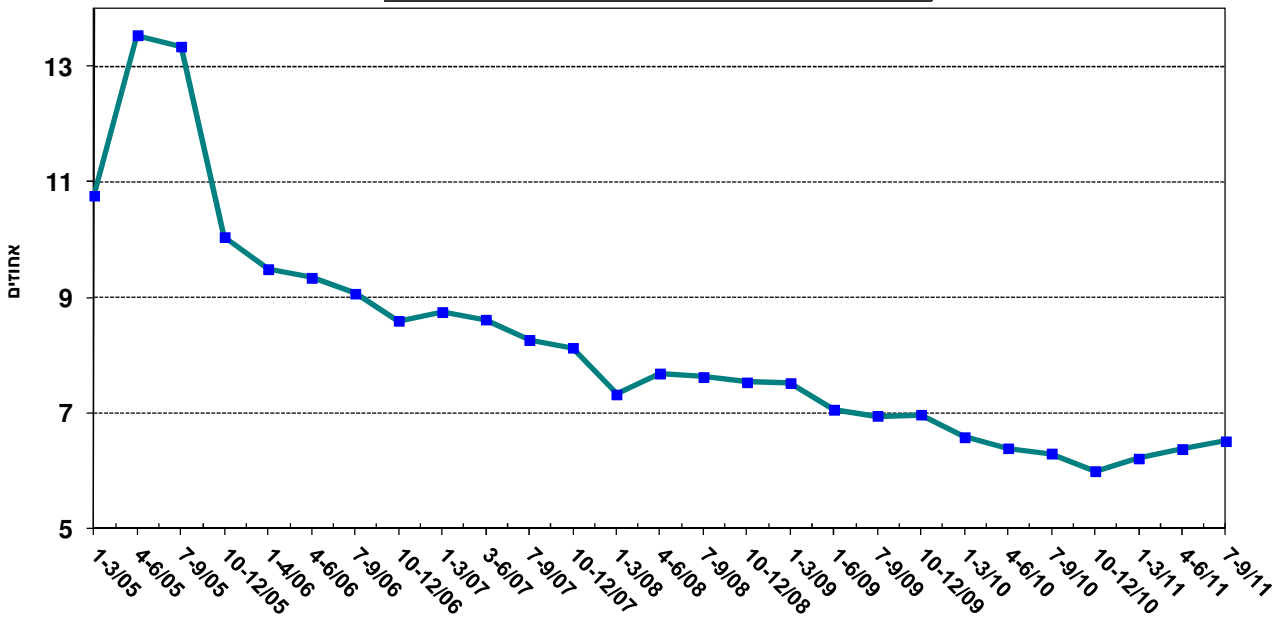


* שלוש הקטגוריות מהוות את סך ההשקעה הגולמית בבינוי.
* תשתית (עבודות הנדסה אזרחית) - סלילת כבישים, הנחת צינורות מים, תיעול וביוב.
* לפי אומדן לשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 - משקל הבניה למגורים - 61%, לא למגורים - 22% ותשתיות - 17%.

ד. בנייה למגורים – שיעור ההשקעות בבנייה ביזמה ציבורית לעומת בנייה ביזמה פרטית

השינויים שחלו במשקל היזמה הציבורית מתוך סך השקעות בבנייה למגורים, מוצגים בגרף הבא:

**משקל היזמה הציבורית
בסה"כ ההשקעות בבניה למגורים (רבעונים)**



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.

1-9/2011: היקף ההשקעות בכבישים הגיע לכ-3.6 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, גידול ריאלי של 2.7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, זאת למרות סיום פרויקט מנהרות הכרמל בסוף שנה קודמת וירידה בהיקפי הפעילות במסגרת כביש חוצה ישראל.

השקעות בכבישים - מיליוני ש"ח - מחירי 2005

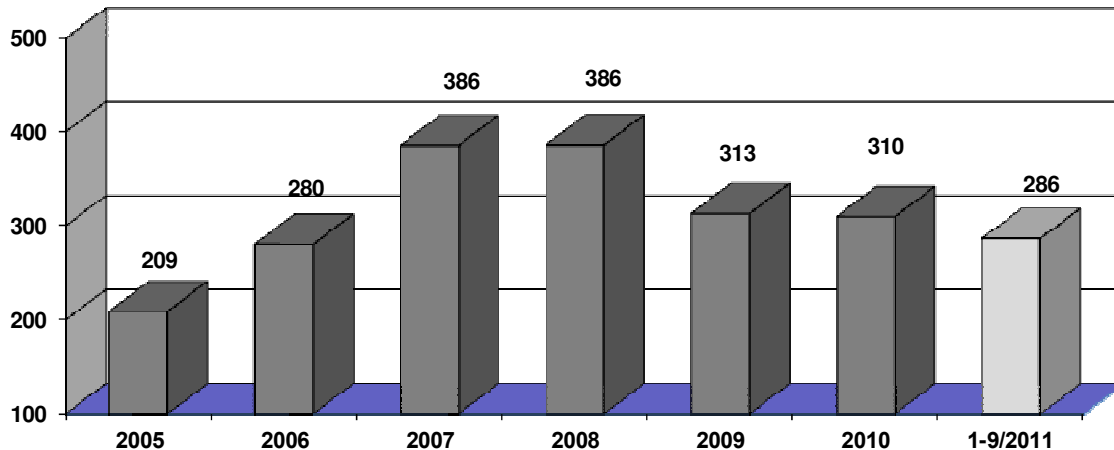
נתונים שנתיים		
שנה	סה"כ	% שינוי*
2005	2,506	-19%
2006	3,363	34%
2007	4,628	38%
2008	4,633	0.1%
2009	3,756	-19%
2010	3,715	-1%
1-9/2011	2,577	**3%

*לעומת שנה קודמת
** בהשוואה לתקופה מקבילה 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	910
	III	915

*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 1-9/2011: על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביחס לתושבי ישראל וע"פ היתרים שניתנו בהחלטות ממשלה לעובדי שטחים וזרים, הגיע היקף המועסקים המדווחים ל- 202.8 אלפי מועסקים (לא כולל עובדים שאינם מדווחים או שלא היתר). היקפים אלו גבוהים בכ- 6% מהממוצע בשנת 2010 (192.1 אלפי מועסקים). למעשה, החל משנת 2007 היקף המועסקים בענף נע בטווח של כ- 178 עד 200 אלף והחל משנת 2010 בולט גידול במספר המועסקים תושבי ישראל ותוספת היתרים לעובדים תושבי שטחים.

להלן פירוט הרכב המועסקים הממוצע בענף הבנייה בחודשים ינואר-ספטמבר 2011

סה"כ (באלפים)	סה"כ	אחוזים
163.1	תושבי ישראל (יהודים ולא יהודים)	80%
31.7	עובדים מהשטחים	16%
8.0	עובדים מחו"ל	4%
202.8	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 לאחרונה (נתוני רשות האוכלוסין, ההגירה ומעברי הגבול) וכן 13,500 היתרים בטחוניים לתעסוקה בבנייה באיו"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 מדובר על היתרים לכ- 33 אלף פועלים מהשטחים. היתרים אלו כוללים תוספת של 4,000 עובדים שאושרו השנה לעבודה בענף הבנייה. למרות הקצאת המכסה לקבלנים, לא נוצלו היתרים על ידי הקבלנים לכ- 1,700 פועלים מתוספת זו וצפויה הקצאה חוזרת של היתרים אלו.

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 הבניין, 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 השהים 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, תעשה בהתאם להחלטת הממשלה לעיל ולהמלצות צוות בינמשרדי באמצעות עובדים זרים שיגיעו לישראל מבולגריה ורומניה במסגרת הסכמים בילטרליים ובחירת העובדים מתוך מאגר שיעמידו מדינות אלו.

הסכם מסגרת עם הבולגרים ליישום ההחלטה נחתם בסוף חודש נובמבר והסכם דומה עם הרומנים צפוי להחתם בקרוב.

משקל המועסקים בענף לפי תת קבוצות: החל משנת 2007 משקל המועסקים בענף שהינם תושבי ישראל נע בטווח שבין 80% לבין 82%. בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 הגיע משקל המועסקים תושבי ישראל בענף לכ- 80% והיתר כ- 20% מועסקים שאינם תושבי ישראל (לפי היתרים ולא כולל פועלים שאינם מדווחים).

בקרב העובדים שאינם תושבי ישראל ניכרה בעבר תחלופה בין עובדים מחו"ל אשר ההיתרים עבורם צומצמו 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	142.7	178.2	2009
18%	8.0	26.7	157.4	192.1	2010
20%	8.0	31.7	163.1	202.8	1-9/2011

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- 127.3 אלף לכ- 163.1 אלף בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011, מדובר בתוספת של כ- 35 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- 43.2 אלף עובדים, תוספת של 11.3 אלף המהווים גידול של כ-35%. בשנת 2009 ירד מספר המועסקים בעבודות רטובות ל-35.5 אלף, ירידה של 7.7 אלף עובדים המהווים ירידה של כ-18%. בשנת 2010 המשיך ועלה מספר המועסקים בעבודות רטובות ובשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 הגיע ל-40.6, תוספת כ- 5,100 עובדים לעומת שנת 2009 המהווים גידול של כ- 15%.

משקל המועסקים בעבודות הרטובות מסה"כ המועסקים בענף נע במהלך השנים הנסקרות בטווח שבין 25% לבין 29%, ובשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2011 עמד על 25%.

להלן טבלה המציגה את הנתונים (באלפים) :

1-9/2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	
163.1	157.4	143.6	150.8	150.7	134.8	127.3	סה"כ מועסקים
40.6	40.7	35.5	43.2	41.5	36.0	31.9	מזה עבודות רטובות
25%	26%	25%	29%	28%	27%	25%	משקל עבודות רטובות

מועסקים לא יהודים תושבי ישראל

בשלושת החודשים הראשונים של 2011 עלה מספר המועסקים שאינם יהודים בענף לכ- 81 אלף לעומת 73.6 בשנת 2010, גידול של 10%. בהשוואה לשנת 2005, אז מספרם עמד על 54.5, מדובר בתוספת של כ- 49% המהווים 26.5 אלף עובדים. **תוספת העובדים שאינם יהודים, במצטבר משנת 2006, מהווה כ- 74%, מסה"כ תוספת העובדים בענף.**

העובדים שאינם יהודים מהווים כ- 50% מסה"כ המועסקים בענף בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011 (לעומת כ- 43% בשנת 2005).

במקצועות הרטובים הגיע מספר הלא יהודים תושבי ישראל לכ- 31.4 אלף בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 לעומת 22.4 אלף בשנת 2005, תוספת של כ- 40%. העובדים שאינם יהודים מהווים כ- 77% מסה"כ המועסקים בעבודות הרטובות (לעומת כ- 70% בשנת 2005).

להלן טבלה המציגה את הנתונים (באלפים):

1-9/2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	
81.0	73.6	66.9	68.8	69.4	61.8	54.5	סה"כ מועסקים לא יהודים
50%	47%	47%	46%	46%	46%	43%	משקל מסה"כ המועסקים
31.4	32.4	25.6	30.4	29.9	25.7	22.4	סה"כ עבודות רטובות
77%	79%	72%	70%	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 מקסימלית), לרבע השלישי של 2011 עולה, כי החברות בענף הבנייה עדיין מדווחות על מחסור חמור בעובדים מקצועיים בדרגה 2.4, אם כי ישנה ירידה מסוימת ביחס לרבעון קודם 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
III	II	I	VI	III	II	I	
1.8	1.3	1.2	1.3	1.4	1.7	1.5	מגבלות הביקוש היקף הביקוש
1.5	1.1	1.2	1.3	0.9	1.1	1.1	מגבלות ההיצע מחירי התשומות קשיי המימון
1.6	1.1	1.1	1.1	1.5	1.1	1.0	המחסור בעובדים מקצועיים
2.4	2.7	2.5	2.4	2.1	2.0	1.9	המחסור בצידוד ומכונות
0.4	0.5	0.5	0.4	0.5	0.2	0.4	מחירי הקרקעות
2.9	2.7	2.7	2.9	2.2	2.5	1.9	

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-11,900 הרבעון השלישי של 2011, גידול מצטבר של כ-213%. משקל המשרות בענף הבינוי מסה"כ המשרות הפנויות עלה לכ- 18% ברבעון השלישי 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	15.5%
*7-9/2011	67.0	11.9	17.8%

* נתוני החודשיים האחרונים הינם ארעיים

נתונים מפורטים לפי משלח יד לרבעון השלישי של 2011 מצביעים על היקף של כ- 7,300 משרות פנויות במקצועות הרטובים בענף הבנייה (בנאים, רצפים, סתתים, טיחים, ברזלנים, מרכיבים מאלמנטים טרומיים וטפסנים). מקצועות אלו הם ממשלחי היד בהם ניכר מחסור חמור בעובדים, משקלם בכלל המועסקים הינו 1.6%, ומבין המשרות הפנויות כ- 11%.

ו. סיכום

נתוני המועסקים בענף הבנייה מצביעים על המשך מחסור בעובדים מקצועיים ובעיקר בעבודות רטובות. לאור האטה בביקושים ישנם סימנים להאטה בחומרת המחסור לפי נתוני בנק ישראל, מנגד בנתוני הלמ"ס נמשך הגידול בצורך בעובדים.

מענה למחסור בעובדים מתבטא בגידול מתמשך ואיטי במספר המועסקים תושבי ישראל בענף ובמיוחד בקרב העובדים שאינם יהודיים. במקביל, נתוני השכר בענף מצביעים על המשך עליה ביחס לשכר הממוצע במשק.

לאחרונה אושרה תוספת היתרים ל- 4,000 פועלים נוספים מהשטחים, המכסה לא נוצלה במלואה על ידי הקבלנים. בנוסף, אושרה תוספת של 3,000 עובדים זרים תוך האטת קצב הפחתת העובדים הזרים בענף. בשלב זה מסתמן כי תוספת העובדים תהיה מבולגריה ורומניה.

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.

בשנים 2000 עד 2005 מספר משרות השכיר בבנייה נע בטווח שבין 134,600 (בשנת 2004) לבין 145,900 (בשנת 2001) תוך תנודות בין השנים. בשנת 2006 חל גידול במספר משרות השכיר בענף ובשנים 2007 עד 2009 נרשם גידול נוסף והיקפים דומים של כ- 156,900 בממוצע בשנה. בשנת 2009 מדובר בכ- 5.4% מסה"כ משרות השכיר במשק (לעומת כ- 6% בראשית העשור).

2010: 164,300 משרות שכיר בממוצע חודשי, המשך מגמת הגידול במספר משרות השכיר בענף, תוספת של כ- 5% לעומת ממוצע 2009.

1-8/2011: 170,700 משרות שכיר בממוצע חודשי, עליה של כ-4% לעומת הממוצע החודשי ב-2010, בהמשך לשנה קודמת, מספר משרות השכיר המשיך לגדול כמעט מידי חודש, והגיע לשיא של 176,200 משרות בחודש יולי.

החל משנת 2008 ועד ראשית 2011 משקל משרות השכיר בנינוי עמד על כ- 5.4% מסה"כ משרות השכיר במשק (בהשוואה לכ- 6% בשנים 2000 ו-2001), אולם בחודשים יולי – אוגוסט משקל זה עלה מעט ל-5.6%.

תעסוקת שכירים בנינוי
2011-2005



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

ינואר- אוגוסט 2011 רמת השכר החודשי הממוצעת למשרת שכיר בענף הבנייה במחירים שוטפים, כולל עובדים מהשטחים ומחו"ל, הגיעה בתקופה זו לכ- **7,410** ש"ח (ישראלים בלבד – **7,830** ש"ח) גידול ריאלי של **2.5%**, ביחס לממוצע שנה קודמת.

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

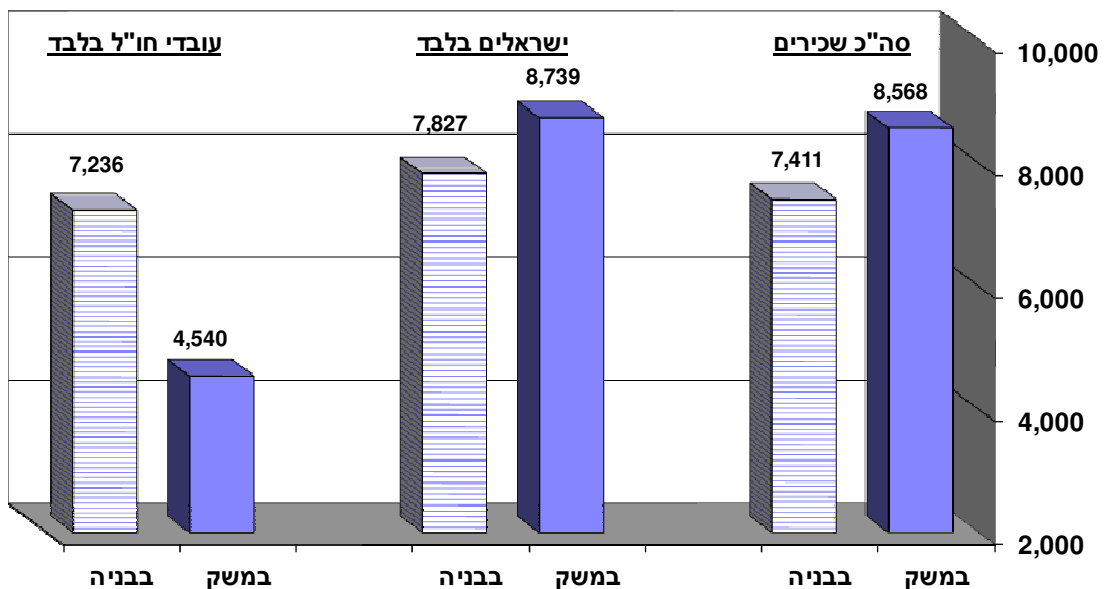
השכר של **העובדים הישראלים** בלבד בבנייה גבוה יותר ועמד בתקופה זו על כ-**7,830**, כ- **90%** מממוצע השכר (של ישראלים בלבד) בכל המשק.

השכר הממוצע למשרת שכיר של **עובדים תושבי חו"ל**, בענף הבנייה עומד על כ- **7,235** 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 (**4,540** ש"ח).

רמת השכר של עובדים מחו"ל בענף הבנייה בתקופה זו עמדה על כ- **92%** מהשכר הממוצע של תושבי ישראל באותו ענף.

החל משנת **2008** ניכרת עליה בשכר העובדים בענף הבנייה ביחס לשכר הממוצע במשק (מ- **84%** בשנת 2008 ל- **87%** 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- **5.4%**).

ממוצע השכר במשק ובבניה: סה"כ, ישראלים ועובדים מחו"ל
ממוצע חודשי בינואר - אוגוסט 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 מתקבלים בפיגור לעומת חודש פרסום מדד המחירים לצרכן (חסר של כחודש) והנתונים המתפרסמים שלושת 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 2007-2008 חלה **ירידה ריאלית** במחירי דירות (בניכוי מדד המחירים לצרכן) עפ"י מדד זה בשיעורים משתנים.

2010-2008: בשלוש השנים הללו חלה עליית מחירים משמעותית (בממוצע שנתי) בשיעורים של **7.0%**, **12.9%** ו- **18.1%** נומינלית, וכן **2.3%**, **9.3%** ו- **14.9%** ריאלית, בהתאמה.

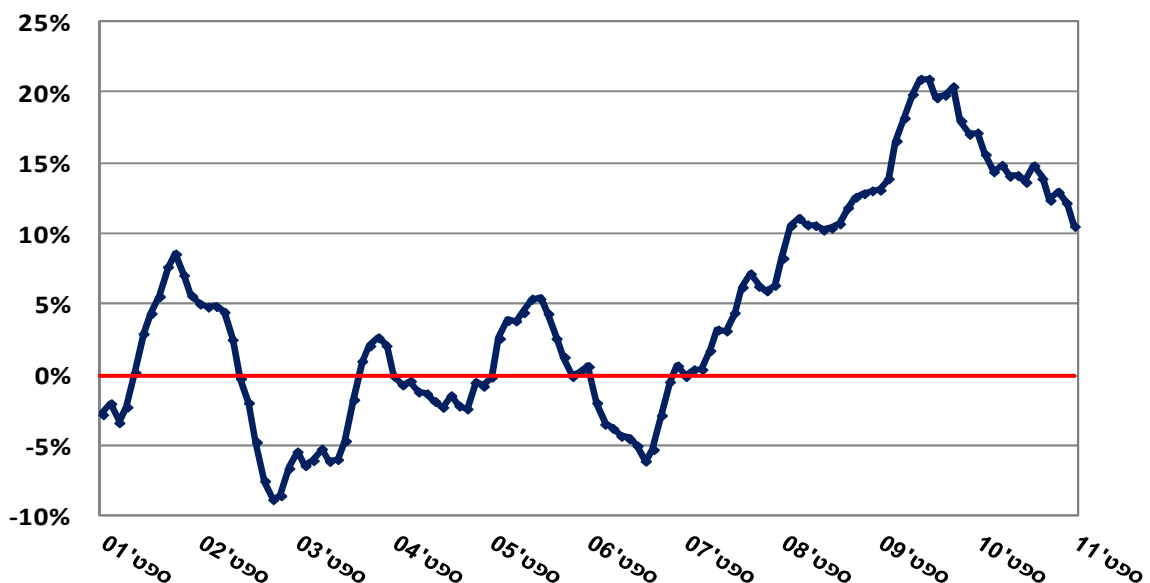
1-9/2011: בחודשים ינואר - אוגוסט המשיכה עליית המחירים, אך בספטמבר, לראשונה מאז דצמבר 2008, חלה ירידה (של 0.2%) במדד זה. סה"כ בשלושת הרבעונים הראשונים של השנה חלה עלייה של 11.4% נומינלית ושל 7.9% ריאלית, לעומת ממוצע 2010.

ב. מגמות במחירי דירות

שינויים נומינליים במחירי הדירות - נתונים שנתיים

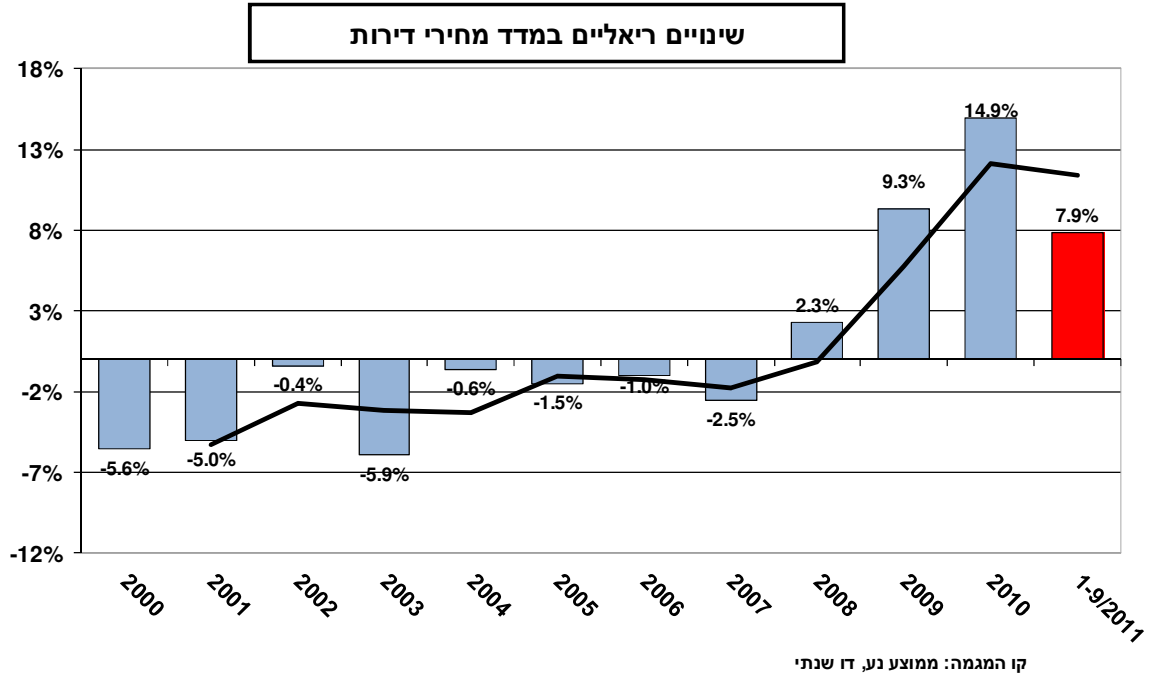
הגרף מציג את מגמת שינוי מחירי הדירות על פי חישוב נע של 12 חודשים. ניתן לראות כי, שינוי המגמה **בקצב** ירידת המחירים חל ביולי 2007 ובאוקטובר שנה זו החלה מגמת עלייה, אשר הלכה והתעצמה עד יוני 2010, לאחר מכן החלה התמתנות בקצב עליית המחירים.

מגמת השינוי במחירי הדירות כל חודש לעומת חודש מקביל שנה קודמת



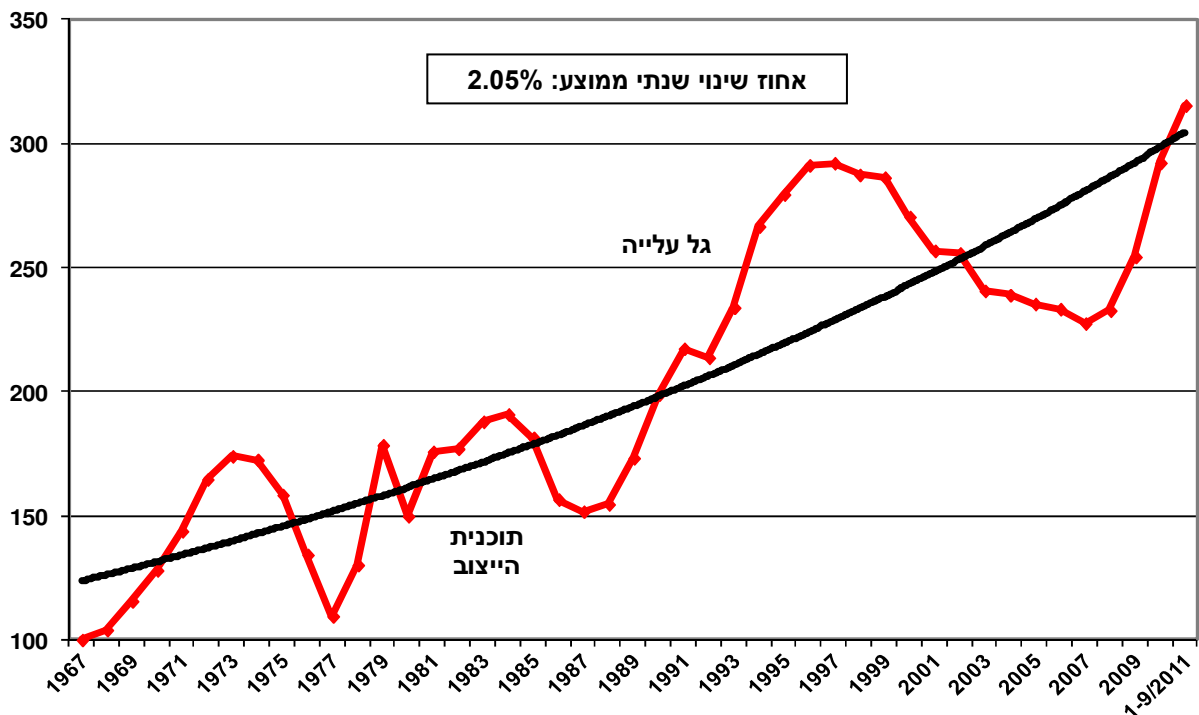
שינויים ריאליים במחירי הדירות משנת 2000 עד ספטמבר 2011

ירידה מחירים ריאלית רצופה נרשמה החל משנת 2000 ועד שנת 2007, בשיעור מצטבר של כ-21%. משנת 2008 השתנתה המגמה והחלה עליית מחירים ריאלית עקבית שהסתכמה - עד ספטמבר 2011 - בכ-39%.



שינויים ריאליים במחירי הדירות בטווח הארוך

קצב עליית המחירים הריאלית ע"פ מגמה ארוכת טווח מאז שנת 1967 הוא כ-2% לשנה (אומדן שנתי ממוצע המתקבל מהרצת רגרסיה לוגריתמית על מדד ריאלי של מחירי דירות בבעלות). כפי שנראה בגרף, למרות העלייה החדה מ-2008 (כ-38% ריאלית), עדיין רמת המחירים לא חורגת מקו המגמה ארוך הטווח באופן משמעותי, בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 רמת המחירים גבוהה בכ-4% בלבד מקו מגמה זה, זאת לעומת פער של כ-29% בשנת 1997.



ג. ריכוז שינויים נומינליים וריאליים במחירי דירות לפי מדד מחירי דירות

מאז שנת 2008 ועד יוני 2011, עלו מחירי הדירות לפי מדד מחירי דירות המתפרסם על ידי הלמ"ס ב-59% נומינלית, בכ-39% ריאלית בניכוי מדד המחירים לצרכן. בניכוי מדד תשומות הבניה עלו מחירי הדירות ריאלית בכ-69%.

להלן פירוט לפי שנים של שיעורי השינוי נומינלי וריאלי במחירי דירות (ממוצעים) לפי מדד מחירי דירות (למ"ס):⁽¹⁾

שנה	שינויים נומינליים	שינויים ריאליים מנוכחים במדד המחירים לצרכן
2000-2007	-10.6	-20.6
2008	7.0	2.3
2009	12.9	9.3
2010	18.1	14.9
1-9/2011	11.4	7.9
2008-9/2011	58.9	38.6

(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 ריאלית במחירי הדירות (בניכוי מדד המחירים לצרכן) לאחר כעשור במהלכו חלה ירידה במחירים. עלית המחירים התחזקה והגיעה לשיא בשנת 2010 בשיעור של כ-15% לעומת ממוצע שנה קודמת. העלייה בלטה על רקע המשבר הכלכלי בארץ ובעולם, במיוחד בסוף 2008 וראשית 2009 והושפעה מירידת הריבית, העדר חלופות השקעה נוחות בסיכון נמוך, ירידה בעלות ההלוואה לרכישת דירה וצמצום מתמשך במלאי הדירות החדשות המוצע למכירה.

1-9/2011: מראשית 2011 ניכרת התמתנות בקצב עלית המחירים. בספטמבר 2011, לראשונה מאז דצמבר 2010 אף חלה ירידה. הגורמים להאטה בקצב עלית מחירי הדירות הינם כדלקמן:

בצד הביקוש אוירה ציבורית של "ישיבה על הגדר" לאור גלי המחאה הציבורית, פרסומים בעיתונות על אפשרות לירידת מחירים גם לאור ההצעות החדשות של המשרד בעניין שיווק קרקע מוזלת, עלית הריבית על ההלוואות, צעדי הממשלה להקטנת כדאיות רכישת דירות להשקעה וירידות בשוק ההון.

בצד ההיצע בולט במיוחד הגידול בשיווקים ביוזמת משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל שמתבטא בגידול משמעותי ומתמשך בהתחלות הבניה, בנוסף ניכרת מגמת גידול מהירה במלאי הדירות החדשות המוצעות למכירה.

ד. מדד המחירים לצרכן וסעיף הדיור:

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

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. עדכון הנוכחי בוצע בינואר 2011 על סמך הוצאות משק בית לשנים 2008 ו-2009 (במחירי שנת 2010). העדכון הנוכחי עודכנה גם 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:

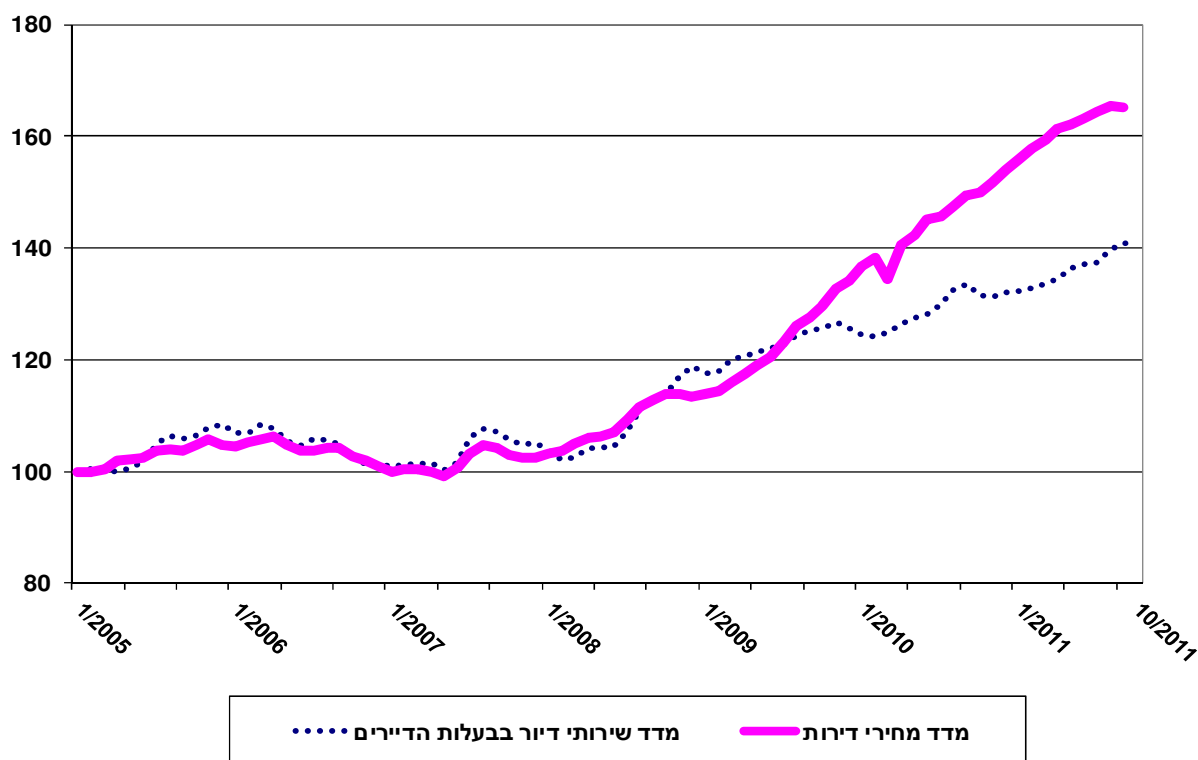
תת הסעיף העיקרי בסעיף הדיור במדד המחירים לצרכן. השינויים בשכר הדירה (על פי חוזים מתחדשים בלבד ללא חוזים ותיקים), מהווים אומדן לשינויים בערך השימוש בשירותי דיור, בדירה שנמצאת בבעלות הדייר. ההנחה היא ששכר הדירה בחוזים מתחדשים, משקף טוב יותר את מחיר השוק של דירות בשכירות, לפי היחסים בין ביקוש להיצע. מדד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

ריכוז השינויים במדדים בשנים האחרונות

	2011-10	2010	2009	2008	2007	
	2.3%	2.7%	3.9%	3.8%	3.4%	מדד המחירים לצרכן
	6.0%	5.0%	5.6%	12.1%	1.9%	מדד הדיור
	6.5%	5.0%	5.7%	13.1%	3.6%	* מדד שירותי דיור
	3.8%	4.0%	5.9%	7.9%	-2.9%	* מדד שכר דירה
	3.7%	3.9%	0%	3.3%	3.1%	מדד תשומות הבנייה
						<u>מדד מחירי דירות</u>
	⁽¹⁾ 11.4%	18.1%	12.9%	7.0%	-2.3%	נומינלי
	⁽¹⁾ 7.9%	14.9%	9.3%	2.3%	-2.5%	ריאלי

1. אחוז השינוי בסעיפים הללו מתייחס לממוצע ינואר-ספטמבר 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.

בדיקת שיעורי 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 הולך וגדל (קצב עליית מחירי הדירות גבוה יותר). מחירי הדירות עלו בשיעור נומינלי מצטבר של כ- 34% ומדד שירותי דיור בבעלות הדיירים בכ- 15% (שיעור העלייה המצטבר מאז יולי 2009 ועד ספטמבר 2011), פער זה גדל עד לכ- 20% באפריל 2011, אולם מאז חלה ירידה בפער זה לכ- 17% בספטמבר. נראה כי לאור מגמות דומות בעבר, צפויה התכנסות שתתבטא בירידה במחירי הדירות או עליה בשכר הדירה.

ו. דירות שכורות לפי סוג המטבע הנקוב בחוזי השכירות:

תיסוף חד בשעי"ח של השקל לעומת הדולר בשנים האחרונות השפיע על צמצום משמעותי בהצמדת מחירי הדירות לדולר. במקביל, החלה מגמת מעבר לפרסום מחירי דירות וחתימת חוזים בשקלים בעת ביצוע עסקות שכר דירה במשק. בינואר 2005, 11% בלבד מחוזי השכירות היו נקובים בשקלים, ואילו באוקטובר 2011 הגיע משקל החוזים הנקובים בשקלים לכ- 95% (חוזים חדשים ומתחדשים עמדו על 97%).

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), מדובר בעלייה של 2.8%, 13.3% ו-14.7% בשנים 2008-2010 בהתאמה. בדירות חדשות הייתה עלייה של 4.0%, 9.5% ו-15.7%, ובדירות יד שנייה 2.5%, 12.1% ו-13.6%, בהתאמה.

1-9/2011: בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011 נמשכה מגמת עליית מחירי הדירות כ-6.5% לעומת ממוצע 2010, בתקופה זו עמד מחירה הממוצע של דירה בישראל על כ-1,152 אלפי ש"ח. עיקר העלייה היא בדירות יד שנייה (7.9%) בעוד שבדירות חדשות מובחנת עלייה מתונה יותר (4.2%).

מחוז	מחירי דירות - סה"כ - באלפי ש"ח					אחוז שינוי שנתי			
	2007	2008	2009	2010	1-9/2011	2008	2009	2010	1-9/2011
ירושלים	1,053	1,136	1,248	1,486	1,550	7.8%	9.9%	19.0%	4.3%
תל אביב	1,014	1,086	1,278	1,536	1,635	7.0%	17.7%	20.1%	6.4%
חיפה	585	583	654	746	828	-0.2%	12.2%	13.9%	11.1%
מרכז	857	965	1,116	1,292	1,403	12.6%	15.7%	15.8%	8.5%
צפון	473	455	485	548	636	-3.9%	6.6%	13.0%	15.9%
דרום	518	524	593	698	764	1.3%	13.2%	17.6%	9.5%
סה"כ*	809	832	943	1,082	1,152	2.8%	13.3%	14.7%	6.5%

* נתוני סה"כ כוללים את כל העסקות, בעוד נתוני המחוזות כוללים ישובים בהם דווחו לפחות 10 עסקות בשנה.

דירות חדשות: מחירה הממוצע של דירה חדשה עמד בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011 על כ-1.47 מיליון ש"ח, כ-4% יותר ממחירה בשנת 2010. במחוז תל אביב חלה העלייה הגבוהה ביותר, כ-19% לאחר עלייה של כ-17% בשנת 2010, לעומת זאת במחוז ירושלים חלה ירידה במחירי דירות חדשות של כ-3% לאחר עלייה חדה של 31% בשנת 2010. במחוז תל אביב מחיר דירה חדשה הוא הגבוה ביותר, כ-2.5 מיליון ש"ח, גבוה בכ-70% מהממוצע הארצי. במחוז צפון המחיר הנמוך ביותר, כ-940 אלפי ש"ח, נמוך בכ-36% מהממוצע הארצי.

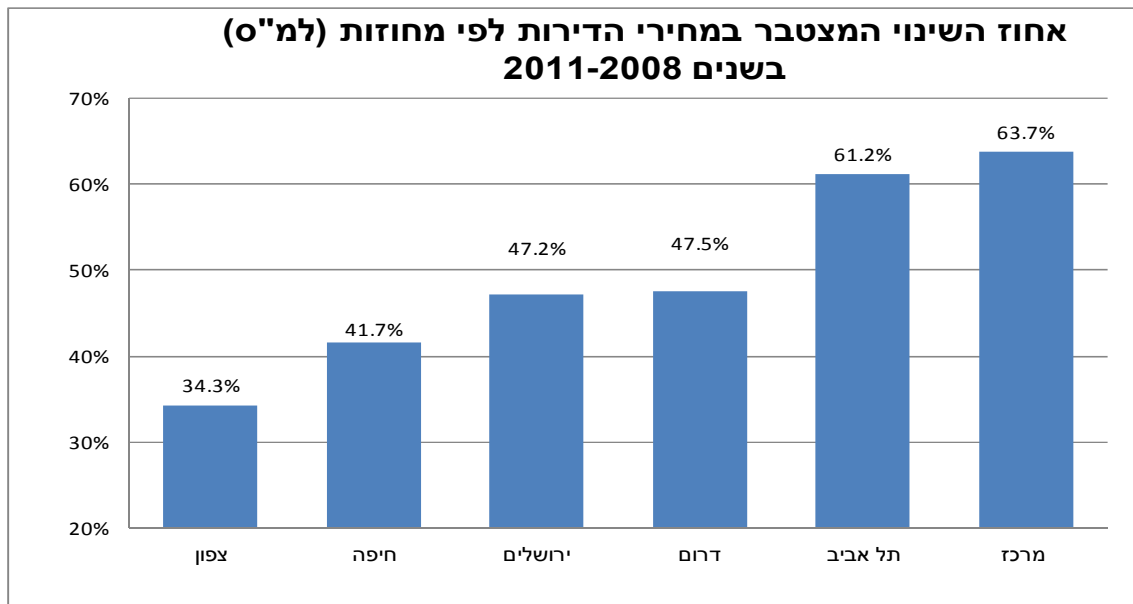
מחוז	מחירי דירות חדשות באלפי ש"ח					אחוז שינוי שנתי			
	2007	2008	2009	2010	1-9/2011	2008	2009	2010	1-9/2011
ירושלים	1,282	1,371	1,369	1,797	1,738	6.9%	-0.2%	31.3%	-3.3%
תל אביב	1,569	1,493	1,794	2,094	2,492	-4.9%	20.2%	16.7%	19.0%
חיפה	813	933	988	1,127	1,199	14.8%	5.9%	14.0%	6.4%
מרכז	1,055	1,176	1,282	1,486	1,646	11.5%	9.0%	16.0%	10.8%
צפון	679	715	756	853	940	5.2%	5.8%	12.8%	10.2%
דרום	753	814	852	928	992	8.2%	4.6%	8.9%	6.9%
סה"כ*	1,071	1,113	1,219	1,409	1,469	4.0%	9.5%	15.7%	4.2%

* נתוני סה"כ כוללים את כל העסקות, בעוד נתוני המחוזות כוללים ישובים בהם דווחו לפחות 10 עסקות בשנה.

דירות יד שנייה: מחירה הממוצע של דירה יד שנייה עמד בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011 על כ-1.05 מיליון ש"ח, עלייה של כ-8% לעומת 2010 בהמשך לעלייה של כ-14% ב-2010. במחוזות תל-אביב וירושלים מחיר ממוצע של דירה יד שנייה הוא הגבוה ביותר כ-1.5 מיליון ש"ח, גבוה בכ-40% 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
1-9/2011	2010	2009	2008	1-9/2011	2010	2009	2008	2007	
7.7%	14.2%	11.1%	6.9%	1,485	1,378	1,207	1,086	1,015	ירושלים
5.3%	19.6%	15.6%	11.9%	1,465	1,391	1,163	1,006	900	תל אביב
11.0%	14.5%	10.1%	-3.0%	745	671	586	532	549	חיפה
8.3%	15.0%	16.7%	12.1%	1,276	1,178	1,024	877	783	מרכז
13.9%	11.3%	6.8%	-2.2%	571	501	450	422	431	צפון
10.3%	17.4%	12.7%	2.0%	689	625	532	472	463	דרום
7.9%	13.6%	12.1%	2.5%	1,047	970	854	762	743	סה"כ *

* נתוני סה"כ כוללים את כל העסקות, בעוד נתוני המחוזות כוללים ישובים בהם דווחו לפחות 10 עסקות בשנה.



מחירים לפי גודל דירה

משנת 2008, חל תהליך של עליית מחירים בכל גדלי הדירות, למעט בדירות 2 חדרים בשנת 2008, ובדירות 3 חדרים חדשות בשנת 2008.

1-9/2011: מחירה של דירה חדשה בת שלושה חדרים חצה לראשונה ב-2010 את גבול המיליון ש"ח, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011 עמד מחירה על כ-1.1 מיליון ש"ח ומחיר דירת 4 חדרים חדשה עמד על כ-1.26 מיליון ש"ח. לאחר עליות מחירים רצופות משנת 2008, בתקופה זו החלה ירידה במחירי דירות חדשות בנות 3 חדרים, בעוד מחירי דירות יד שנייה המשיכו לעלות.

אחוז שינוי שנתי				מחירי דירות - באלפי ש"ח					מספר חדרים	סוג דירה
1-9/2011	2010	2009	2008	1-9/2011	2010	2009	2008	2007		
7.8%	18.9%	13.8%	-1.4%	679	630	530	465	472	2	סה"כ
8.6%	14.5%	12.4%	1.5%	783	722	630	561	552	3	
7.1%	13.7%	14.6%	2.8%	1,174	1,096	964	841	818	4	
6.0%	13.1%	11.8%	5.2%	1,632	1,540	1,362	1,218	1,157	5	
6.6%	34.4%	17.5%	-5.0%	1,076	1,009	751	639	672	2	חדשות
-1.4%	30.6%	13.0%	-1.0%	1,114	1,130	865	766	773	3	
1.6%	13.3%	9.8%	5.3%	1,257	1,238	1,093	995	945	4	
5.2%	13.4%	7.2%	7.3%	1,648	1,567	1,382	1,289	1,202	5	
10.9%	15.0%	12.1%	-1.0%	645	582	506	451	455	2	יד שנייה
10.1%	11.9%	12.2%	2.2%	752	683	610	544	532	3	
10.4%	13.9%	15.3%	2.0%	1,135	1,029	903	783	768	4	
6.9%	12.7%	14.7%	3.6%	1,616	1,512	1,341	1,170	1,129	5	

ז. מספר משכורות נדרשות לקניית דירה

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

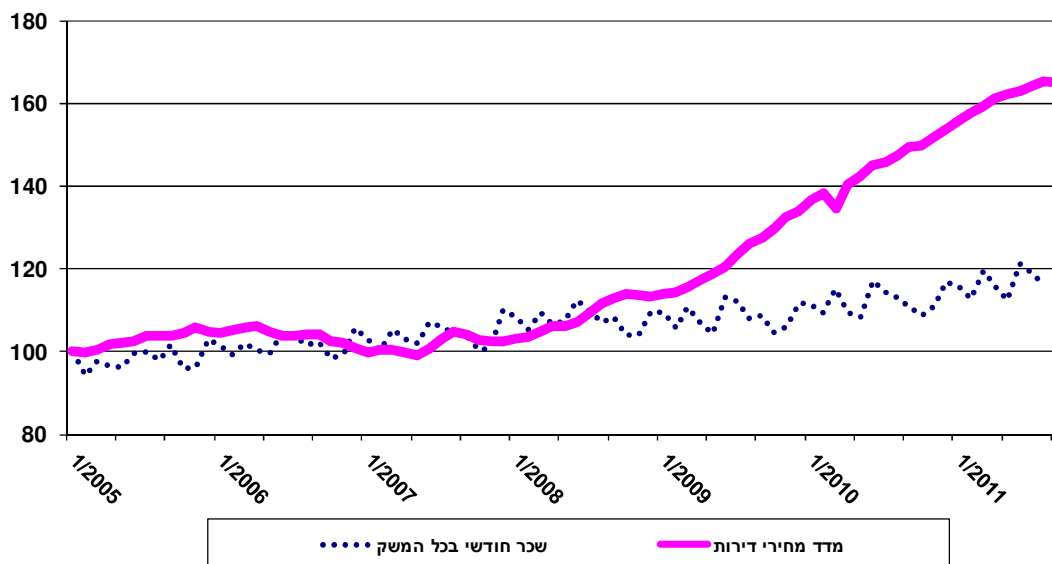
בדירות חדשות – חלה עלייה במספר המשכורות הנדרשות לקניית דירה בשנים 2007-2010, לדוגמה לרכישת דירת 4 חדרים חדשה נדרשו בשנת 2010 כ- 150 משכורות חודשיות לעומת כ- 125 בממוצע בשנים 2007-8. בשמונת החודשים הראשונים של שנת 2011 חלה ירידה קלה ל-147 משכורות, ירידה זו נזקפת לעליית השכר הריאלי וליציבות במחירי הדירות החדשות.

בדירות יד שנייה – חלה עלייה במספר המשכורות הנדרשות לקניית דירה בשנים 2007-2010, לדוגמה לרכישת דירת 4 חדרים יד שנייה נדרשו בשנת 2010 כ- 125 משכורות חודשיות לעומת כ- 100 משכורות חודשיות בממוצע בשנים 2007-8. בשמונת החודשים הראשונים של שנת 2011 המשיכו ועלו מחירי דירות יד שנייה מעבר לעליית השכר הממוצע במשק כך שנדרשו כ-133 משכורות חודשיות לקניית דירת 4 חדרים יד שנייה.

מספר משכורות חודשיות הנדרשות לרכישת דירה לפי סוג וגודל דירה- שנים 2007-2011

שכר ממוצע למשרת שכיר בש"ח					מספר חדרים
1-8/2011	2010	2009	2008	2007	
8,568	8,247	7,974	7,921	7,628	
דירות חדשות					
1-8/2011	2010	2009	2008	2007	שנה
126	122	94	81	88	2
130	137	108	97	101	3
147	150	137	126	124	4
192	190	173	163	158	5
דירות יד שנייה					
1-8/2011	2010	2009	2008	2007	שנה
75	71	63	57	60	2
88	83	77	69	70	3
133	125	113	99	101	4
189	183	168	148	148	5

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).

1-9/2011: שכר הדירה החודשי בממוצע ארצי ע"פ מדגם הלמ"ס, עמד בתקופה זו על כ- 3,110 ש"ח. בתל אביב שכר הדירה הגבוה ביותר, כ- 4,440 ש"ח (גבוה בכ- 43% מהממוצע הארצי) ובקריות הנמוך ביותר, כ- 1,940 ש"ח (נמוך בכ- 38% מהממוצע הארצי).

החל משנת 2007 חלה עלייה מצטברת של כ-35% 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 ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011. האזור שבלט בעליות היה אזור המרכז שעלה ב-43%. מנגד שיעור העלייה הנמוך ביותר נרשם בקריות ובחיפה, 23% ו-25%, בהתאמה.

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

שנה ומחוז	סה"כ	ירושלים	תל-אביב	חיפה	קריות	גוש דן	שרון	מרכז	צפון	דרום
2007	2,305	2,695	3,190	1,705	1,580	2,343	2,650	2,173	1,630	1,668
2008	2,341	2,704	3,279	1,643	1,517	2,446	2,714	2,303	1,635	1,687
2009	2,730	3,249	3,801	1,826	1,656	2,907	3,149	2,762	1,843	1,954
2010	2,941	3,465	4,128	1,966	1,771	3,077	3,420	2,956	1,966	2,090
1-9/2011	3,111	3,533	4,437	2,126	1,939	3,245	3,657	3,113	2,113	2,152
שיעורי שינוי שנתיים										
2008	1.6%	0.3%	2.8%	-3.6%	-4.0%	4.4%	2.4%	6.0%	0.3%	1.2%
2009	16.6%	20.2%	15.9%	11.1%	9.2%	18.9%	16.0%	19.9%	12.7%	15.8%
2010	7.7%	6.6%	8.6%	7.7%	6.9%	5.8%	8.6%	7.1%	6.7%	7.0%
1-9/2011	5.8%	2.0%	7.5%	8.2%	9.5%	5.5%	6.9%	5.3%	7.5%	3.0%
מצטבר	35%	31%	39%	25%	23%	39%	38%	43%	30%	29%

התשואה מהשכרה ירדה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011 לכ- 3.4% 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
14.6	58.9	9.9	2008-1-9/2011

בשנים 2003 עד 2007 עלה מדד תשומות הבנייה בכ- 26% גבוה משמעותית ממחירי הדירות וממדד המחירים לצרכן. עלית מחירי התשומות שהייתה גבוהה משמעותית מהעלייה במחירי הדירות וממדד 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 נמוכה בתשומות הבנייה.

העליות במדד תשומות הבנייה החל משנת 2003, בלטו בעיקר בסעיפי ברזל ומוצרי מתכת – 102% (משקלו 6.2%) ומלט, איטונג ומוצרי – 71% (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 מ-8/2011	מצטבר 2003-10/11	1-10/2011	2010	2009	2008	2007	2003-6
שכר עבודה	42.8	23.9	2.6	6.2	1.9	0.2	-0.6	12.0
מלט, איטונג ומוצרי	11.3	71.2	5.3	0.9	-0.8	13.4	8.8	31.7
חומרי מחצבה, שיש וקרמיקה	5.8	15.2	4.9	-0.6	-1.5	3.7	0.9	7.2
הוצאות כלליות	2.9	19.6	1.3	1.6	-0.6	2.5	3.7	9.9
ברזל ומוצרי מתכת	6.2	102.1	8.8	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%, עפ"י המשקלים המעודכנים של מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים מחדש אוגוסט 2011 (לפני העדכון, חומרים 45% ושכר עבודה 39%) והיתרה - הובלה, שכירת ציוד ורכב והוצאות כלליות. המדד אינו כולל הוצאות יזם, כגון: מימון, פיתוח, מחיר קרקע ומיסים עיקריים כגון: מס מכירה 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.

בנייה 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 להארח.
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 לבניין ניתן משקל שווה לכל בניין, ללא תלות בגודלו, בעוד שבחישוב משך זמן הבנייה הממוצע לדירה משוקללים הבניינים לפי מספר הדירות בהם.

ג. 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.

עולה בכח: משנת 1991, "מי שזכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"י – 1950, ורוצה לשהות עד 3 שנים בישראל, כדי לבדוק את האפשרות והתנאים להשתקעות בישראל בעולה, רשאי להגיש בקשה לאשרה ולרשיון לישיבת ארעי מסוג א/1 (עולה בכח)".

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 ₪, מסכום זה ועד כ- 1.6 מיליון ₪ 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.

ריבית השוק לזכאים מחושבת על סמך ההלוואות ל- 17 עד 20 שנה.

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.

תאגידיים 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 (בשונה מהריבית שהוצגה עד ה- 31.10.02), נועדה להציג בפני הלקוח את הריבית האמיתית שתשולם על ידו והיא מביאה 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 מדווה יש מדד האומד את השתנות שכר דירה ששולם מדי חודש. לפיכך, המדד הוא אגרציה 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.