

ירושלים, סיון, תשס"ט
יוני, 2009

אל: שר הבינוי והשיכון
המנהל הכללי
הנהלה

מאת: רחל הולנדר, מנהלת אגף בכיר מידע וניתוח כלכלי

הנדון: התפתחות ענף הבניה ופעילות משרד הבינוי והשיכון, אפריל 2009

כלל המשק: התחזית לשנת 2009 מצביעה על התכווצות התוצר הלאומי בשיעור של 1.5% וזאת לאחר צמיחה של 4% בשנת 2008 ומעל 5% בכל אחת מהשנים 2004-2007. האטה בקצב הצמיחה ניכרת מדי רבעון החל בראשית 2008, כאשר ברבעון הרביעי של השנה החלה התכווצות בקצב הצמיחה. ברבעון הראשון של 2009 החריפה ההתכווצות לכדי ירידה של 3.6% בתוצר לעומת הרבעון שלפניו (נתון ראשוני). התחזית ל-2010 צופה צמיחה חיובית אם כי בשיעור נמוך. תחזית הירידה בצמיחה לשנת 2009 נובעת במיוחד מהמשך האטה בפעילות הכלכלית הבינלאומית כתוצאה מהמשבר הפיננסי (כ-40% מהתוצר מיועד ליצוא). עם זאת, נתונים כלכליים רבים המתפרסמים לאחרונה מצביעים על התמתנות מסוימת במגמה השלילית והתייצבות הדרגתית בפעילות הכלכלית בעולם ובארץ בתחום הפיננסי ואף בתחום הריאלי.

ההאטה בפעילות הכלכלית במהלך שנת 2008 והירידה בביקושים השפיעה על מגמת העלייה בשיעור הבלתי מועסקים מכ-6% באמצע 2008 ל-7.6% ברביע הראשון של 2009 (נתוני מגמה המפורסמים על ידי הלמ"ס). במקביל, חל גידול במספר דורשי העבודה שהגיע לכ-236 אלף באפריל 2009 לעומת כ-184 אלף בממוצע במחצית הראשונה של 2008 (נתוני שירות התעסוקה בניכוי עונתיים). הנתונים לאפריל מצביעים על התמתנות קצב הגידול של דורשי העבודה במשק, אולם ע"פ תחזיות שונות שיעור הבלתי מועסקים צפוי להמשיך ולעלות במהלך 2009 וגם ב-2010.

ענף הבניה: ההאטה בפעילות הכלכלית במהלך 2008 וראשית 2009, באה לידי ביטוי גם בענף הבניה, במיוחד ברבעון האחרון של שנת 2008 וראשית 2009. האטה נרשמה במיוחד בעסקות בדירות (חדשות ויד שנייה) שהשפיעה ישירות על צמצום ההכנסה ממיסי מקרקעין, וכן במכירת דירות חדשות לציבור במשק ובמימוש משכנתאות. האטה מסוימת ניכרת בסה"כ ההשקעות בבניה בראשית 2009. הנתונים על סה"כ התחלות הבניה למגורים במשק היו יציבים בשנים האחרונות כולל בשנת 2008 בה חל אף גידול של כ-3% לעומת שנה קודמת. אולם ברבעון הראשון של 2009 ישנה ירידה של כ-10% בהיקף התחלות הבניה למגורים לעומת הממוצע ב-2008. בפילוח התחלות הבניה לפי ייעודים בשנתיים האחרונות מתברר שהיקף התחלות המיועדות למכירה לציבור הולך ופוחת, בעוד שהיקף התחלות לבניה העצמית הולך וגדל. עיקר הירידה בהתחלות הבניה המיועדות למכירה לציבור בשנים האחרונות נובע מהאטה בבניה שביזמה הציבורית המיועדות במיוחד לאזורי עדיפות לאומית ולפריפריה של המרכז.

הבניה העצמית שמשקלה בראשית 2009 נסק לכ-50% מסה"כ התחלות הבניה במשק מתפלגת, לפי נתונים ראשוניים לשנת 2009, באופן הבא: מושבים וקיבוצים - 21%, ישובים יהודים כ-33%, וישובים לא יהודים כ-33%, עמותות וקבוצות רכישה - 8%, מעונות והוסטלים - 5%.

לאחר תקופה ארוכה במיוחד של ירידה ריאלית במחירי דירות, למעשה מאז 1998, בשנת 2008 וראשית 2009 חלה עלייה ריאלית במחירי הדירות במשק. העלייה במחירי הדירות הושפעה מירידה מתמשכת במלאי הדירות החדשות המוצעות למכירה במשק, ירידה שהחריפה במיוחד מאז שנת 2007, ממדיניות מוניטארית מרחיבה ואפקטיבית של בנק ישראל, שתרמה לשיפור תנאי המימון לטווח קצר וארוך ולירידה בריבית על משכנתאות במיוחד החל מראשית השנה, וכנראה גם עקב מעבר כספים מאפיקים פיננסיים, שהאטרקטיביות שלהם פחתה, לענף הנדל"ן. ברבע האחרון של שנת 2008 הגיע משקל הדירות להשקעה מסך הדירות שנרכשו לשיא של כ-33%. ירידה מסוימת חלה בקרב משקיעים מחו"ל ועלייה בקרב משקיעים מקומיים (נתוני רשות המיסים). הדירות להשקעה מהוות מרכיב משמעותי בשוק הדירות להשכרה.

נתונים חלקיים לענף הבניה לחודשים מרץ-אפריל 2009 מצביעים על שיפור והתאוששות מסוימת לעומת הרבעון האחרון של 2008 ולעומת החודשים הראשונים של 2009. עם זאת, הפעילות עדיין נמוכה משמעותית מזו שאפיינה את הענף בשלושת הרבעונים הראשונים של 2008. לא ברור עדיין, ע"פ נתונים אלה האם אכן חל שינוי מגמה בשוק הנדל"ן.

במכירת דירות חדשות במשק, הן ביזמה פרטית והן ביזמה ציבורית, חל גידול בחודשים מרץ-אפריל 2009. בחלק מהמקרים ההיקפים באפריל היו נמוכים מאלה של מרץ, אך יש לזכור שבאפריל חל חג הפסח. יש להניח שבחודש מאי יהיה גידול.

הערכה ביחס לסה"כ העסקות בדירות במשק (חדשות ויד שנייה) בהתבסס על היקף פתיחת תיקים, מצביעה על גידול משמעותי בהיקף העסקות במרץ ועל גידול מתון יותר באפריל.

מחירי הדירות, ובמידה רבה אף יותר - מחירי שכר דירה, עלו הן ב-2008 והן ברבעון הראשון של 2009 (נתוני למ"ס - מדד מחירי דירות בבעלות וסקר מחירי דירות), כתוצאה ממחסור במלאי הדירות המוצע למכירה במיוחד במרכז, אך גם בפריפריה, ומגורמים נוספים כמצוין לעיל. גידול חל ברבעון הראשון של 2009 בהיקפי גמר הבנייה במשק. נראה כי חלק מקבוצות האוכלוסייה שתקופה מסוימת "ישבו על הגדר" וציפו לירידת מחירי דירות הגיע למסקנה כי לא צפויה ירידה מתמשכת במחירי דירות.

אם מגמת העלייה במחירי הדירות תימשך, סביר שקבוצות אוכלוסייה נוספות יכנסו לשוק הביקושים לדור. עלייה במחירי דירות תשפר גם את הכדאיות מצד יזמים וקבלנים לפעול בענף וגם תקל על מצוקת האשראי של הקבלנים.

ע"פ סקר החברות של בנק ישראל, ברביע השני של 2009 צפויה בלימה של ההתכווצות שאפיינה את פעילות הענף ברבעונים קודמים - התכווצות שנבעה ממחסור בביקושים במיוחד בפריפריה. במקביל למגמות אלה, יש לציין כי ענף הבנייה נחשב עדיין ברמת סיכון גבוהה (ע"פ BDI).

להלן ריכוז נתונים בכמה מאפיינים בולטים בענף:

סה"כ התחלות הבניה וכן המכירות של דירות חדשות במשק התייצבו החל משנת 2003 על כ-30 עד 32 אלף יח"ד. ירידה חלה ברבעון הראשון של 2009, אולם ההערכה היא שלמרות זאת צפויים השנה כ-30 אלף יח"ד (התחלות ומכירות). בהיקפי גמר הבנייה יחול גידול ל-32,000 יח"ד או יותר. משקל היוזמה הציבורית ממשך ויורד בראשית 2009 (מהווה כ-10% מהתחלות הבניה וכ-11% מהמכירות של דירות חדשות במשק כולל הבניה העצמית).

מלאי הדירות החדשות המוצע למכירה במשק במגמת ירידה במהלך השנים. ירידה חריפה במלאי הדירות חלה בין דצמבר 2008 לאפריל 2009, כ-2,300 יח"ד (14%). ירידה חלה גם בשנת 2008 לעומת שנת 2006 (כ-2,700 יח"ד). באפריל 2009 הגיע המלאי לכ-14,165 יח"ד. הירידה מאפיינת הן את היוזמה הפרטית והן את היוזמה הציבורית.

היקפי הפעילות בענף מצויים ברמתם הנמוכה מאז ראשית העשור ולמעשה הינם נמוכים מתוספת משקי הבית בישראל שעמדה על כ-39,000 בממוצע שנתי בשנים 2002 עד 2007 (נתוני הלמ"ס לפי עיבודים מסקרי כח אדם). אף כי בשנים האחרונות היקפי העלייה לארץ מצטמצמים, לא נרשמת ירידה בגידול משקי הבית. ישנה גם הגירה לישראל מצד תושבים חוזרים. הירידה המתמשכת במלאי הדירות החדשות המוצע למכירה במשק היוותה כנראה פתרון חלקי לפער המצוי בין היקפי הבניה לבין יצירת משקי-בית חדשים. נראה שקיימים ביקושים מושפעים מצפיפות והמתנה לירידת מחירים. סביר שהתייצבות ושיפור התנאים המקרו כלכליים במשק יגבירו ביקוש לרכישת דירות מגורים חדשות ויגבירו לחץ לעלית מחירים שכבר נותן אותותיו מראשית 2008, כאמור.

היקף מימוש המשכנתאות ע"י זכאי משרד הבינוי והשיכון נמצא במגמת ירידה מאז שנת 1996 בעיקר בקרב עולים אך גם בקרב וותיקים. הירידה החריפה מאז שנת 2004, עקב השפעת ביטול המענקים לזכאים. עם זאת יש לציין כי בהיקף המשכנתאות הכולל במשק לכלל האוכלוסייה, חלה עלייה משמעותית במרץ 2009, ואף שהייתה ירידה באפריל, זוהי כנראה ירידה עונתית בגלל החג.

נתונים על סה"כ שיווקי קרקע לבניה למגורים על ידי מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון ברבעון הראשון של 2009 מצביעים על ירידה נוספת בהמשך לירידה בשיווקים בשנים 2007 ו-2008. הירידה נובעת משיווקים במסגרות אחרות (שאינן מכרזים), כגון בנייה צמודת קרקע, בנה ביתך, הרחבות מושבים וכד' וזאת לאחר היקפים גבוהים שנרשמו ב-2006 לעומת הממוצע בחמש שנים קודמות.

מנתוני מדד מחירי דירות בבעלות שמפרסמת הלמ"ס, המתבסס על סקר של מחירי דירות בבעלות, עולה כי בשנת 2008 ובחודשים ינואר - מרץ 2009 חלה עליית מחירים ריאלית בשיעור של 2.3% ו-5.0%, בהתאמה, לעומת ממוצע שנה קודמת. מדובר בשינוי מהמגמה בשנים 1998 עד 2007 בהם חלה, מדי שנה, ירידת מחירים ריאלית (בניכוי מדד המחירים לצרכן) בשיעור מצטבר של כ-22%. ירידה זו לא קיזזה את העלייה הריאלית המצטברת בשיעור של 89% שאפיינה שנים קודמות, 1989 עד 1997, ונבעה בעיקר מביקושי העולים. יש להדגיש כי שינויי המחירים עליהם מדובר, מתייחסים לרמה הכלל ארצית.

על פי מקורות מידע נוספים (עיבודים שלנו על נתוני הלמ"ס ומינהל הכנסות המדינה), מובחנים הבדלים בין אזורים ולפי גודל דירה. בשנת 2008 חלה עליה בממוצע מחירי הדירות במרבית האזורים, למעט בעיר חיפה ובאזור הצפון. העלייה בולטת במיוחד בגוש דן ובמרכז. נתונים לא סופיים לרבעון הראשון של 2009 מצביעים על עלייה בכל האזורים ובמיוחד בחיפה ובקריות (לעומת ממוצע שנה קודמת). עיבודים מקבילים ביחס לשינויים בשכ"ד ע"פ אזורים, מצביעים על שינויים גבוהים במיוחד ובכל האזורים ברבעון הראשון של 2009 לעומת 2008.

התנודות בשער החליפין של השקל לעומת הדולר בשנתיים האחרונות תרמו לכך שבקרב שוכרי דירות גדל משמעותית, במיוחד מאז שנת 2005, אחוז החוזים בהם שכ"ד נקוב בשקלים מכ-11% בשנת 2005 (וכ-3% בשנים 2000-2001) לכ-81% באפריל 2009 (בקרב החותמים חוזים חדשים - 87%).

החל מראשית שנת 2003 נרשמה עליה ניכרת במדד תשומות הבניה בשיעור מצטבר של 31% (לעומת עלייה 10% במדד המחירים לצרכן). העלייה נבלמה בראשית 2009 (לעומת ממוצע 2008). עליות מחירים בולטות נרשמו בעבר בעיקר בסעיפים ברזל ומוצרי מתכת ב- 64% (במהלך 2008 וראשית 2009 חלה ירידה מצטברת של כ- 10% בסעיף זה, שמשקלו במדד תשומות בנייה 5.3%) וכן במלט, איטונג ומוצריי כ- 61% (משקלו 9.6%). הסעיף העיקרי במדד, שהינו שכר העבודה, עלה בשיעור מצטבר של כ- 13% בלבד בתקופה זו.

מספר המועסקים הכולל, הממוצע, בענף הבניה עלה מאז שנת 2006 במקביל לגידול בתפוקת הענף (המורכבת מבנייה למגורים, בנייה שלא מגורים ותשתיות) והגיע בשנת 2008 ל- 213.5 אלף מועסקים (תוספת של 30,100 מועסקים לעומת 2005). מספר המועסקים תושבי ישראל עלה במיוחד והגיע לכ- 150.6 אלף בתקופה זו לעומת כ- 117.4 אלף בממוצע בשנים 2000 עד 2002 (תוספת של כ- 28% המהווים 33,200 מועסקים). במקביל, ירד משקל המועסקים תושבי שטחים וחוו"ל משה"כ המועסקים בענף מכ- 51% בשנת 2000 עד לכ- 29% ב- 2008.

סיכום: המשבר הפיננסי בארץ ובעולם השפיע על ענף הבניה בעיקר ברבעון האחרון של 2008 ובחודשים הראשונים של 2009. מצד אחד, עליה באבטלה ומצוקת אשראי גרמו להאטה בפעילות, במיוחד בעסקות בדירות חדשות ויד שנייה ברבעון האחרון של 2008 וראשית 2009 והיו צפויים ללחוץ בכיוון של ירידת מחירי הדירות במשק. אולם מנגד, ירידת הריבית לטווח הקצר והחל מראשית 2009 גם ירידת הריבית לטווח הארוך (משכנתאות) וכן גורמים נוספים כמו מבצעי מכירות של דירות חדשות על ידי קבלנים לצורך הגדלת הון עצמי והתייצבות מסוימת במשבר, תורמים לשיפור בפעילות הענף בחודשים מרץ ואפריל.

ירידה בהתחלות הבניה במשק במהלך השנים, בדירות המיועדות למכירה לציבור (המהוות כ- 53% מסה"כ ההתחלות בשנת 2008) וירידה חריפה במלאי הדירות החדשות המוצע למכירה השפיעו, החל משנת 2008, על שינוי מגמה ועליה ריאלית במחירי הדירות במשק. אלטרנטיבות ההשקעה בשוק ההון, בנכסים בסיכון נמוך, אינן אטרקטיביות עקב הריבית הנמוכה. כתוצאה מכך גובר הביקוש לדירות להשקעה במיוחד החל ברבעון האחרון של 2008 וגדל הלחץ לעליה במחירי הדירות. האצת הירידה במלאי הדירות החדשות המוצעות למכירה במשק במיוחד בשנתיים האחרונות, וריבית משכנתאות שרמתה הנוכחית נמוכה יחסית לשנים קודמות, יחד עם תוספת משקי הבית בשנים האחרונות הגבוהה מקצב גמר הבניה - מצביעים על חסר בפתרונות דיור יחסית לצרכים. המשך שיפור בפעילות הכלכלית במשק תוך תנאים מקרו כלכליים נוחים ובמיוחד ריבית נמוכה להלוואות (אם תישאר), יגביר ביקוש לרכישת דירות למגורים והשקעה וצפוי לגרום להמשך עליה במחירי הדירות, במידה ולא יחול מפנה ויגבר משמעותית היקף השיווק של קרקעות לבניה למגורים. יש להדגיש כי הדירות שבבניה במשק משמשות הן לרכישה והן לשכירות.

שונה המצב באזורי עדיפות לאומית ובקרב אוכלוסיה חלשה מבחינה כלכלית במרכז הארץ. אזורי הפריפריה מאופיינים ע"י הגירה שלילית מתמשכת במהלך השנים האחרונות ובמיוחד מאז ביטול מענקי הדיור בשנת 2003 והגידול בשיעורי האבטלה שהחמירו במידה רבה יותר באזורים אלה. ההגירה השלילית לת"א וסביבתה ליישובים אחרים במרכז הארץ מתמקדת באוכלוסיה צעירה ומשכילה המחפשת תעסוקה מתאימה ובשכר ההולם את השכלתה וכישוריה. ההאטה בפריפריה בולטת בשנים האחרונות בירידה משמעותית בקצב המכירות והתחלות הבניה ובהרתעות קבלנים מלגשת למכרזים מחוסר ביקוש וכדאיות כלכלית. הירידה בהיקפי הבניה באזורים אלו הינה בעיקר ע"י היזמה הציבורית, אך גם במסגרת היזמה הפרטית. לאחרונה עקב צמצום המלאי עלו מחירי הדירות גם באזורים אלה.

הסיוע לאזורי הפריפריה צריך להיעשות באמצעות ארגון כלים משולב שיכלול בעת ובעונה אחת שיפור נגישות (תחבורה), פתרונות תעסוקתיים מתאימים, דיור בתנאים אטרקטיביים (בנה ביתך ודירות מרווחות במסגרות אחרות), שיפור השירותים, החינוך ותדמית היישוב.

אוכלוסיות חלשות במרכז הארץ נדרשות לסיוע ממוקד, נפרד ומיוחד לאיתור פתרון דיור נאות.

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

[זכות היוצרים (C) בידי משרד הבינוי והשיכון 2009]

בניה מתקדמת ומתועשת

הרבה יתרונות, קטלוג אחד.

משרד הבינוי והשיכון, בשיתוף עם התאחדות הקבלנים והבונים בישראל, איגוד המהנדסים והאדריכלים לבניה ותשתית והמכון לחקר הבניה הטכניון חברו יחד לעודד שימוש בשיטות בניה מתקדמות. כיום ניתן לראות ברחבי הארץ, מבנים רבים ברמה גבוהה שנבנו באמצעות שיטות אלו. בקרוב יופץ קטלוג מקצועי לבניה מתקדמת ומתועשת, הצטרפו עכשיו והציגו עצמכם בקטלוג.

האיכות, הדיוק והחסכון כבר בפנים...



חשיפה עד הגג
הקטלוג יופץ חנים באלפי עותקים לכל משרדי האדריכלים והמתכננים וכן לקבלנים, חברות בניה, אנשי מקצוע ברשויות ובמשרדי ממשלה. בנוסף יופיע הקטלוג באתר אינטרנט מיוחד לשימוש הקהל הרחב.

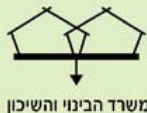
המבנה המושלם
מבנה הקטלוג מאפשר נגישה מיידית למידע אודות הבניה המתקדמת והמתועשת בישראל. הקטלוג מחולק לפרקים על פי סוגי אלמנטים של עבודות בניה ופיתוח וכולל מידע הנדסי ומקצועי רב.

עמוד תומך
הפרסום בקטלוג מיועד לחברות ולגורמים שונים העוסקים בתחום הבניה המתקדמת והמתועשת. לכל מציג, יוקצה דף מעוצב לפירוט המוצר, השירות והחברה, כולל אפשרות לשילוב פרסום תדמית.

למ

הקטלוג יופיע באתר אינטרנט מיוחד.

חברות בניה, קבלנים, מפעלים ויצרנים, מוזמנים להציג עצמם בקטלוג. לפרטים ניתן לפנות להתאחדות הקבלנים והבונים בישראל, דוא"ל טל, מנהלת המחלקה לפרסום ושיווק טל': 03-5671217, פקס: 03-5671207, דוא"ל: joel@acb.org.il



ריכוז הממצאים

* **ינואר-אפריל 2009:** במהלך השנים נרשמה **ירידה ניכרת** בהיקף העלייה לארץ. בשנת 2008 הגיעו כ- 13,680 עולים, ירידה של כ-25% לעומת 2007 (18,130 עולים). בחודשים ינואר-אפריל 2009 הגיעו כ-3,180 עולים, נמוך בכ-21% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נתון זה מצביע על קצב של כ-10,000 עולים בכל השנה, נמוך אף מההיקפים בסוף שנות ה-80, טרם גלי העלייה מבריה"מ לשעבר (כ-13,000 עולים בשנים 1987 ו-1988). משקל עולי בריה"מ לשעבר עמד על כ-47% מכלל העולים בינואר – אפריל 2009 (לעומת 87% ב-1999), מדינות בולטות נוספות: ארה"ב כ-12% וצרפת כ-11%.

**עולים
(4/2009)**

* **2008:** בשנים 2001-2007 התייצבו היקפי התחלות הבניה על 30 עד 34 אלף יח"ד לשנה תוך תנודות קלות בין השנים. בשנת 2008 החלה בניית כ-31,450 יח"ד, גידול של כ-3% לעומת שנה קודמת. בהשוואה לשנת 2000 בה היקפי התחלות הבניה היו גבוהים משמעותית (46,045 יח"ד) בולטת הירידה החדה ביוזמה הציבורית כ-74% בעוד ביוזמה הפרטית הירידה מתונה יותר כ-11%.

**התחלות
בניה במשק
(3/2009)**

* **ינואר-מרץ 2009:** ברבעון הראשון של 2009 הוחל בבניית 7,055 יח"ד, ירידה של כ-9% לעומת רבעון מקביל אשתקד. הירידה בולטת בעיקר ביוזמה הציבורית שמשקלה ירד והגיע לכ-10% בלבד מסה"כ התחלות הבניה. אומדן התחלות הבניה בשנת 2009 הינו כ-30,000 יח"ד.

* בשנת 2000 נרשמו היקפים גבוהים יחסית כ-15,110 יח"ד, מאז חלה ירידה עקבית. בשנים 2001 עד 2003 נרשמו היקפים דומים, כ-7,815 יח"ד בממוצע לשנה, ונמוכים בכ-48% משנת 2000. בשנים 2004 ו-2005 נרשמו שוב היקפים דומים נמוכים יותר כ-5,335 בממוצע לשנה, ירידה נוספת של כ-32%. הירידה בולטת במיוחד מאז ביטול המענקים לזכאים (ב-4/03) ולפי חוק הנגב, (ב-7/03), שהביאו להאטה חריפה במכירות ובקצב שיווק קרקע למגורים בשנים האחרונות, למרות שהומרו בהלוואות מוגדלות.

**התחלות
בניה ביזמה
ציבורית
(משב"ש)
(4/2009)**

* **2008-2006: המשך הירידה בהתחלות הבניה ביוזמה זו.** נרשמו 4,250 יח"ד בממוצע לשנה, ירידה נוספת של כ-20% לעומת הממוצע בשנים 2004 ו-2005. בשנת 2008 בלבד הסתכמו התחלות הבניה ביוזמה זו בכ-3,885 דירות. התחלות הבניה ביזמה הציבורית מתרכזות באזורי עדיפות לאומית, בירושלים ובפריפריה של המרכז (במיוחד במודיעין).

ינואר-אפריל 2009: בתקופה זו החלה בנייתן של כ-745 יח"ד, מדובר בירידה של כ-59% לעומת תקופה מקבילה אשתקד, אם כי יש לציין כי הרבעון הראשון בשנה קודמת התאפיין באופן חריג במספר גבוה יחסית של התחלות בנייה.

קצב התחלות הבניה החודשי ביזמת משב"ש (*), החל מינואר 2004, הינו כדלקמן (יחידות דיוור):

חודש	2004	2005	2006	2007	2008	1-4/09
ינואר	940	437	529	540	596	228
פברואר	521	430	519	453	307	306
מרץ	325	395	532	173	602	168
אפריל	313	294	336	154	295	45
מאי	432	630	511	583	239	
יוני	462	262	341	227	306	
יולי	377	276	205	554	455	
אוגוסט	364	622	349	240	206	
ספטמבר	399	452	228	73	114	
אוקטובר	631	252	436	277	161	
נובמבר	238	452	371	531	336	
דצמבר	634	336	220	438	269	
סה"כ	5,667	5,017	4,618	4,243	3,886	747

(* הפערים (הנמוכים) בין נתוני הבניה "ביזמה הציבורית" לבין נתוני "משרד הבינוי והשיכון (משב"ש)", נובעים מכך שהראשונים כוללים גם בניה ביוזמת המוסדות הלאומיים, רשויות מקומיות והחברות שבשליטתם המלאה של המוסדות הנ"ל (פירוט בעמ' יד').

**התחלות בניה
ביזמה פרטית
(3/2009)**

בשנת 2000 נרשמו היקפים גבוהים יחסית כ- 30,860 התחלות בניה ביוזמה זו. בשנים 2001 עד 2005 ההיקפים היו דומים ונמוכים יותר ונעו בין 24,000 לבין 26,000 יח"ד. בשנים 2006 ו- 2007 חל גידול מסוים והיקפים דומים של כ- 26,300 יח"ד.

2008 : החלו בבניית כ-27,565 יח"ד, גידול של כ-5% לעומת שנת 2007.

ינואר-מרץ 2009 : החלו בבניית כ-6,350 יח"ד, גבוה בכ-2% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד.

**היתרי בניה
לדירות ביזמה
פרטית
(3/2009)**

בשנת 2000 הופקו 29,705 היתרים לבניה ביזמה הפרטית. מאז נרשמו היקפים נמוכים יותר.

2003-2004 : היקפים דומים - כ-23,525 היתרים, ירידה של כ-7% לעומת שנת 2002.

2005-2007 : היקפים דומים כ-26,160 היתרים בממוצע, מדובר בגידול של כ-11% לעומת הממוצע בשנתיים קודמות.

2008 : בשנה זו ניתנו כ-28,730 היתרים, גידול של כ-9% לעומת שנה קודמת. הגידול בשנה זו בולט לאחר יציבות בשלוש שנים קודמות.

ינואר-מרץ 2009 : ניתנו כ-7,075 היתרים, גידול של כ-3% לעומת רבעון מקביל אשתקד.

**בעלות על
הקרקע/בניה
ביזמה פרטית
(2008)**

בשנת 2008 כ-59% מהתחלות הבניה שביזמה הפרטית בוצעו על קרקע שבעלות פרטית. היתרה, הינה בניה על קרקע המנוהלת ע"י ממ"י ובעלות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וק"ל (ראה הסברים בעמ' יח').

**דירות
בתהליכי
בניה במשק
(3/2009)**

3/2009 : מספר הדירות, הנמצאות בתהליכי בניה שונים במשק, פחת בהתמדה מאז ראשית העשור – שנת 2000 כ-78,430 יח"ד ועד ראשית 2007 כ-57,800 יח"ד. מדובר בקיטון של 20,630 דירות (כ-26%). הירידה במספר הדירות שבבניה במהלך השנים מושפעת מההאטה בקצב התחלות הבניה שהיתה חריפה מקצב ההאטה בגמר הבניה.

בשנתיים האחרונות מספר הדירות בתהליכי בניה התייצב על כ-58,000 עד 60,000 יח"ד והגיע במרץ 2009 ל-58,635 יח"ד. כ-84% מהדירות שבבניה הינן ביוזמה פרטית (כ-49,260 דירות) והיתרה - ביוזמה ציבורית.

שטח התחלות בניה במשק (במ"ר)

* מאז שנת 2000 (9.9 מיליון מ"ר) ועד שנת 2004 (6.7 מיליון מ"ר) נרשמה בד"כ **מגמת ירידה** בשטח התחלות הבניה במשק הן למגורים והן ליעדים אחרים. בשנים 2005 עד 2007 נרשמו היקפים גבוהים יותר של כ-7.2 מיליון מ"ר עד 8 מיליון מ"ר.

**שטח התחלות בניה
במשק לכל היעדים
(במ"ר)
(3/2009)**

* **2008** : סה"כ שטח התחלות הבניה הסתכם בשנה זו בכ-8.1 מיליון מ"ר, גידול של כ-9% בהשוואה לשנה קודמת. שטח התחלות הבניה למגורים, שמשקלו כ-72% מסה"כ שטח התחלות הבניה, הגיע לכ-5.8 מיליון מ"ר ושטח התחלות הבניה שלא למגורים ל-2.3 מיליון מ"ר (כ-28% מהסה"כ).

ינואר-מרץ 2009 : ברבעון זה הסתכם שטח התחלות הבניה בכ-1.8 מיליון מ"ר, ירידה של כ-7% לעומת רבעון מקביל אשתקד. משקל היוזמה הציבורית ירד לכ-7% מסה"כ התחלות הבניה.

שטח בתהליכי בניה במשק – (במ"ר)

* **מרץ 2009** : השטח בתהליכי בניה לכל היעדים ירד בהתמדה מאז 2000 (17.1 מיליון מ"ר) ועד סוף דצמבר 2005 (12.7 מיליון מ"ר), ירידה של כ-26%. החל משנת 2006 ועד סוף 2008 נרשמה עליה הדרגתית. במרץ 2009 הגיע השטח שבתהליכי בניה לכ-14.4 מיליון מ"ר, נמוך בכ-2% לעומת דצמבר 2008 אולם, גבוה בכ-13% לעומת סוף 2005. הירידה חלה הן בשטח הבניה למגורים והן בשטח הבניה ליעדים אחרים.

**שטח בבניה
במשק לכל
היעדים (במ"ר)
(3/2009)**

כ-74% מהשטח שבבניה (10.6 מיליון מ"ר) הינם למגורים והיתרה (3.7 מיליון מ"ר) מיועדת לענפי המשק האחרים: תעשייה, מסחר, מלונאות, מבני ציבור ועוד.

- * **גמר בניית דירות במשק, סה"כ (3/2009)**
- * מאז שנת 2000 (43,515 דירות) חלה בד"כ ירידה בקצב גמר הבניה במשק.
- * **2008:** הסתיימה בנייתן של 30,345 יח"ד (כ-2,530 יח"ד בממוצע לחודש). מדובר בגידול של כ-3% לעומת שנת 2007 (כ-29,390 יח"ד). היקפי הגמר ב-2008 מהווים כ-70% מאלו של 2000.
- * **ינואר-מרץ 2009:** הסתיימה בנייתן של כ-8,200 יח"ד. מדובר בגידול של כ-3% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, עיקר הגידול מקורו בבניית היוזמה הציבורית.
- * **גמר בניית דירות ביזמה ציבורית (משב"ש) (2009)**
- * מאז שנת 2000 ניכרת ירידה בקצב גמר הבניה ביזמה ציבורית (למעט שנת 2002 בה חל גידול כנראה בהשפעת מבצעי סיוע מקום במחצית השניה של 2001). הירידה בקצב הגמר בשנים האחרונות, הינה תוצאה של האטה בקצב התחלות הבניה ביזמה זו במהלך השנים ושל האטה חריפה בקצב מכירת דירות בעיקר באזורים פריפריאליים, בשל המצב הכלכלי ושיעורי האבטלה ובשל ההאטה בקצב העלייה לארץ.
- * בשנת 2008 הסתיימה בנייתן של 3,665 דירות (כ-305 בממוצע לחודש). מדובר בירידה של כ-25% לעומת שנה קודמת, זאת בהמשך לירידה של כ-10% בשנת 2007.
- * **ינואר-אפריל 2009:** בתקופה זו הסתיימה בנייתן של כ-1,505 דירות (כ-375 בממוצע לחודש). זהו גידול של כ-9% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.
- * **גמר בניית דירות ביזמה פרטית (3/2009)**
- * מאז שנת 2000 (30,220 יח"ד) חלה מגמת האטה בקצב גמר הבניה. בשנים 2003 עד 2007 נרשמו היקפי גמר דומים כ-24,300 עד 25,700 יח"ד.
- * **2008:** בשנה זו הסתיימה בנייתן של כ-26,640 יח"ד (כ-2,220 יח"ד בממוצע לחודש). מדובר בגידול של כ-9% לעומת שנה קודמת. הגידול נובע מעליה בהיקף התחלות הבניה ביוזמה זו בשנים קודמות.
- * **ינואר-מרץ 2009:** הסתיימה בנייתן של כ-6,935 יח"ד. היקפים דומים לתקופה מקבילה וגידול נוסף לעומת הממוצע החודשי, אשתקד.
- * **משך זמן בניה במשק (2008)**
- * מגמת התארכות מתמשכת במשך הבניה במשק בין 2000 לבין 2005 (למעט 2001), מ-23.9 ל-26.1 חודש. התארכות משך זמן הבניה מאפיינת הן את הסקטור הפרטי והן את הציבורי. בשנים 2006-2007 חלה ירידה אך ב-2008 שוב עליה ל-25.3 חודשים בממוצע.
- * **משך זמן בניה ביזמה ציבורית (2008)**
- * בשנים 2001 עד 2004 נרשמה מגמת התארכות במשך זמן הבניה ביוזמה זו מ-23.9 חודשים ל-28.1 חודשים. בשנים 2005 עד 2007 חל קיצור במשך זמן הבניה ונרשמו היקפים דומים של כ-26 חודשים בממוצע.
- * **2008:** משך זמן הבניה התארך שוב לרמה של 27 חודשים.
- * **משך זמן בניה ביזמה פרטית (2008)**
- * בשנים 2000 עד 2002 נרשמו היקפים של 22 עד 23.8 חודשים. בשנים 2003 עד 2005 התארך משך זמן הבניה מ-24.2 עד ל-26.1 חודשים. ב-2006 ירד משך הבניה ל-24.2 חודשים וב-2007 ירד שוב לרמה של 23.6 חודשים בממוצע.
- * **2008:** 24.9 חודשים, התארכות של כ-6% במשך זמן הבניה בהשוואה לממוצע בשנת 2007.
- * **שיווק מלט (4/2009)**
- * מאז שנת 2000 ועד שנת 2004 חלה ירידה בהיקף שיווק המלט במקביל לירידה בפעילות ענף הבניה. החל בשנת 2005 נרשם גידול הדרגתי.
- * **2008:** שווקו כ-343 אלף טון בממוצע לחודש, עליה של כ-2% בהשוואה לשנה קודמת. בשנה זו יובאו כ-288 אלף טון מלט, היקפים דומים לשנה קודמת (כ-7% מסה"כ השיווק).
- * **ינואר-אפריל 2009:** בתקופה זו שווקו כ-324 אלף טון בממוצע חודשי, ירידה של כ-6% לעומת הממוצע אשתקד. יבוא המלט גדל משמעותית והסתכם בכ-167 אלף טון (כ-42 אלף טון בממוצע לחודש המהווים כ-13% מסה"כ השיווק), גידול של כ-107% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

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

**עסקות בדירות
במשק,
[חדשות ויד שניה,
לפי מס רכישה]
(2/2009)**

בשנים 2002 עד 2007: חל גידול עקבי מידי שנה, מכ- 68,845 עסקות בשנת 2002 לכ- 98,235 עסקות בשנת 2007 (+43%). בשנת 2007 בוצעו 98,270 עסקות מהן כ- 69% היו של רוכשי דירה יחידה והיתר רוכשי דירה נוספת להשקעה. בשנים האחרונות קטן משקל העסקות בדירות חדשות מסה"כ העסקות מכ- 26% בשנים 2003-2005 עד לכ- 20% ב- 2008.

2008: בוצעו כ- 94,000 עסקאות, ירידה של 4% לעומת 2007, זאת לאחר שש שנים של עליה עקבית.

ינואר-פברואר 2009: בתקופה זו בוצעו כ-12,850 עסקאות, ירידה חדה של כ- 27% לעומת תקופה מקבילה אשתקד, יש לציין כי הירידה החדה החלה כבר ברבעון האחרון של 2008. נתונים על פתיחת תיקים לחודשים מרץ ואפריל מצביעים על שיפור בפעילות (פירוט בעמ' כ"ז – כ"ח).

הנתונים כוללים דירות שנמכרו ביוזמה הציבורית וביוזמה הפרטית כולל בניה עצמית בשתי היוזמות.

2000 - 2007: מגמת ירידה נרשמה בד"כ בסה"כ הדירות החדשות שנמכרו במשק (מכ- 37,905 דירות ב- 2000 לכ- 30,060 דירות ב-2006, **ירידה של כ-21%**). מקור הירידה השתנה בין השנים ונבע בעיקר מירידה עקבית במכירות הסקטור הציבורי (אזורים פריפריאליים בעיקר ודירות קטנות יחסית). מאידך, ביוזמה הפרטית, במיוחד במכירות לציבור חלה התאוששות החל משנת 2004. בשנת 2007 חל **גידול של כ- 10%** לעומת שנת 2006 (כ-33,015 יח"ד). גידול זה נבע, בעיקר, מגידול בבנייה העצמית הציבורית והפרטית.

**דירות חדשות
שנמכרו במשק,
סה"כ (4/2009)**

* **2008:** נמכרו כ- 2,580 יח"ד בממוצע חודשי, מדובר בירידה של כ-6% לעומת שנה קודמת. הירידה בולטת במסגרת היוזמה הציבורית כולל הבניה העצמית ביוזמה זו. ההאטה בסה"כ המכירות בולטת ברבעון האחרון של השנה ומושפעת מההאטה במשק – בשיעורי הצמיחה, בגידול בדורשי עבודה ובירידת ערך הנכסים הפיננסיים שבידי הציבור.

* **ינואר-אפריל 2009:** בתקופה זו נמכרו כ- 9,940 יח"ד, ירידה של כ-4% לעומת ממוצע חודשי אשתקד.

* **2000-2006:** בשנת 2000 חלה ירידה חריפה במכירות לעומת השנים 1995-1999 אשר אופיינו בהיקף דומה של מכירת דירות חדשות (12,495 דירות בממוצע). על רקע זה הופעל, במחצית השנייה של 2001, מבצע סיוע מקום שתרים לגידול במכירות בתקופת המבצע [11% לעומת שנת 2000]. קצב המכירות המשיך ופחת בשנים שלאחר מכן (למרות שבשנת 2003 הופעל מבצע סיוע נוסף במחצית השנייה של השנה).

**דירות חדשות
שנמכרו מהבניה
"ביזמה ציבורית"
(משב"ש ללא בניה
עצמית, 4/2009)**

ההאטה במכירות בשנים האחרונות בולטת במיוחד בפריפריה בגליל ובנגב ונובעת, בין היתר, מירידה בביקושים עקב הגירה שלילית ושיעורי אבטלה גבוהים באזורים אלו. השפעה משמעותית ישנה גם לביטול מענקי הסיוע לזכאים ולביטול המענקים לפי חוק הנגב (ב- 2003). ההאטה בולטת במיוחד על רקע שיפור הצמיחה במשק בשנים 2003 עד 2007, ירידת הריבית על משכנתאות והקלות במיסוי (כגון במס רכישה לרוכשי דירה ראשונה).

2007: נמכרו כ- 3,835 דירות (כ- 320 דירות בממוצע חודשי), **גידול של כ- 9%** לעומת שנה קודמת. בחינת נתוני המכירות לפי מחוזות מצביעה על ירידה משמעותית במכירות במחוזות הפריפריה: גליל חיפה ודרום (כ- 18% בלבד מסה"כ לעומת כ- 27% בשנה קודמת), לצד גידול בירושלים וגידול במחוז המרכז בעיקר בישוב מודיעין, לעומת שנה קודמת.

2008: בשנה זו נמכרו כ- 2,895 יח"ד (כ-240 בממוצע חודשי). מדובר בירידה של כ- 25% בהשוואה לשנה קודמת. הירידה בולטת בכל המחוזות למעט מחוז דרום בו בלט גידול במכירות בנתיבות ובבאר שבע.

ינואר-אפריל 2009: בתקופה זו נמכרו כ- 860 יח"ד, ירידה של כ-22% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

* **2000-2002:** שנים אלו אופיינו ע"י קצב דומה (כ- 14,380 יח"ד בממוצע לשנה) של מכירת דירות מהבניה ביזמה הפרטית. החל מאוגוסט 2002 חלה האטה משמעותית בקצב המכירות.

**דירות חדשות
שנמכרו מהבניה
"ביזמה פרטית"
(ללא בניה עצמית)
(4/2009)**

* **2000-2008:** ירידה חדה בשנת 2003 ולאחר מכן התאוששות, תוך גידול הדרגתי במכירות מדי שנה מ- 11,875 ב- 2003 ל- 13,880 ב- 2007, עם זאת מדובר בהיקף הנמוך בכ- 5% לעומת שנת 2002. ב- 2008 נמכרו כ- 13,290 דירות, נמוך בכ- 4% לעומת 2007.

* **ינואר-אפריל 2009:** בתקופה זו נמכרו כ- 4,010 יח"ד, ירידה של כ-9% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. הירידה בולטת במחוזות תל אביב (כ- 15%), צפון (כ- 13%) ומרכז (כ- 8%). במחוז חיפה נרשמה עליה (כ- 13%). במרץ ואפריל ניכרת התאוששות מסויימת לעומת חודשים קודמים.

* בשנת 2000 החלה בניית כ- 13,850 דירות במסגרת הבניה העצמית ביוזמה הפרטית. בשנים 2001 עד 2006 נרשמו היקפים דומים (למעט 2004) ממוצע שנתי של כ-11,830 יח"ד.

**בניה עצמית
ביזמה פרטית
(4/2009)**

* **2007-2008** : בשנתיים הללו חל גידול ניכר, מדובר בכ- 14,025 יח"ד במוצע שנתי, זהו גידול של כ- 19% לעומת הממוצע בשנים 2001-2006 (11,830 יח"ד).

* **ינואר – אפריל 2009** : בתקופה זו החלה בניית כ-4,845 יח"ד, גידול של כ-4% לעומת הממוצע החודשי אשתקד.

* **הבניה העצמית** ביוזמה הפרטית מהווה מעל 40% מסה"כ הדירות החדשות הנמכרות **במשק** (כולל בניה ביזמה ציבורית) וכמחצית מסך הדירות החדשות הנמכרות (הנבנות) **ביזמה הפרטית**. ההנחה היא שכל הבניה העצמית – מכורה (פירוט בעמ' ל"ג-ל"ד).

* **דצמבר 2008** : מלאי הדירות הגיע ל- 16,510 (כ-5,840 ביוזמה הציבורית וכ-10,670 בפרטית), ירידה של כ- 3% לעומת דצמבר 2007. בשנתיים האחרונות חלה ירידה חדה במלאי שבמסגרת היוזמה הפרטית בשיעור של כ- 20% המהווים 2,670 יח"ד.

**מלאי הדירות
החדשות המוצע
למכירה במשק
(4/2009)**

* **אפריל 2009** : סך המלאי עמד על כ-14,165 יח"ד (5,300 ביוזמה ציבורית ו-8,865 ביוזמה פרטית), צמצום של כ-14% לעומת דצמבר 2008. הירידה בולטת במיוחד ביוזמה הפרטית (כ-1,800 דירות). בנוסף שווקו קרקעות לבניית כ-7,085 אשר טרם הוחל בבנייתן.

* נראה כי המלאי הלא מכור יספיק ל-10.8 חודשים, לפי קצב המכירות הממוצע בשנת 2008 (כ-235 דירות בחודש ביזמה ציבורית וכ-1,080 דירות בחודש ביזמה הפרטית).

* במסגרת מבצעי מכירת דירות לדיירי השיכון הציבורי נרכשו מאז 23.2.99 ועד 30.4.09, כ-28,740 דירות. החל מ-1.9.08 ועד ה-31.12.2010 מופעל מבצע מכר חדש "דירה משל"י שמחליף את המבצע "כאן ביתי", במסגרת מבצע זה נמכרו עד כה כ-300 יח"ד נוספות (פירוט בעמוד ל"ז).

**מבצעי מכירת
דירות ב"שיכון
הציבורי" לדיירים
(31/12/2008)**

* **2008** : בשנה זו שווקה קרקע לבניית כ-25,570 יח"ד ע"י משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל, בכל השיטות והמסגרות, מדובר בגידול של כ- 5% לעומת שנה קודמת, אולם בניכוי ביטולים שווקו כ- 19,255 יח"ד, ולכן מדובר בירידה של כ-7%. במסגרות אחרות שווקו כ-7,945 יח"ד נמוך בכ- 15% בהשוואה לשנה קודמת (כ- 41% מסך השיווקים אשר בוצעו - ללא ביטולים).

**שיווק קרקעות
למגורים/
משרד הבינוי
והשיכון וממ"י
(3/2009)**

* **ינואר-מרץ 2009** : ברבעון זה שווקה קרקע לבניית כ-2,995 יח"ד, ירידה של כ-64% לעומת רבעון מקביל אשתקד (יתכן ויהיו ביטולים משיווקים אלו שידווחו בהמשך השנה).

* מאז 1996 קיימת מגמת ירידה בהיקף מימוש משכנתאות ע"י זכאים, בעיקר עולים (כתוצאה מירידה בהיקף העליה לארץ ומימוש הפוטנציאל), אך גם ע"י ותיקים. הירידה במימושים הושפעה במיוחד מהחרפה שחלה במהלך השנים בכללי הסיוע כגון העלאת הגיל המזכה ומעבר להצמדה מלאה בשנת 1998, ביטול מענקים בשנת 2003, קיצור משך הזכאות לעולים לפי החלטת ממשלה משנת 2004 וביטול הזכאות לבעלי ניקוד נמוך בשנת 2005. פירוט בעמ' מא' מ"ב.

**מימוש
משכנתאות
(2008)**

* **2005-2007** : נמשכה הירידה במימוש משכנתאות על ידי זכאי המשרד מ-15,185 בשנת 2005 ל-13,395 בשנת 2007. הירידה בולטת בשל השיפור בקצב צמיחת המשק, ירידת שיעור האבטלה וירידת הריבית על משכנתאות. ההאטה במימושים בשנת 2005 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, פירוט בעמ' מ"ב.

* **2008** : מומשו כ- 11,625 משכנתאות, היקפים נמוכים בכ- 13% בהשוואה לשנה קודמת. מקור הירידה בעיקר במימושים בקרב ותיקים (-15%). הירידה במימושים בולטת במיוחד מאז חודש מאי והושפעה בין היתר, עקב המשבר בשוק המשכנתאות, עלית הריבית על המשכנתאות המשלמות והקפדה של הבנקים על בטוחות לאשראי.

* **ינואר-מרץ 2009** : ברבעון זה מומשו כ-1,855 משכנתאות, נתון זה מצביע על החרפת מגמת הירידה, כ-43% לעומת רבעון מקביל אשתקד.

ריבית על משכנתאות חופשיות (משלימות ושאנון (משלימות) (4/2009)

* **2007-2003:** מינואר 2003 ועד דצמבר 2007 נרשמה **ירידה משמעותית** בשיעורי הריבית על משכנתאות, מכ-6.75% לכ-4.1% בריבית הממוצעת (2.65- נקודות אחוז) ומ-6.4% ל-4.3% בריבית לטווח ארוך (2.1- נקודות אחוז).

* **2008:** הירידה בשיעור הריבית נמשכה עד חודש מאי ומאז נרשמה עליה. בחודש דצמבר 2008 הגיעה הריבית הממוצעת לרמה של כ-4.1% והריבית לטווח ארוך לכ-4.8%. עלית הריבית החל בחודש יוני הושפעה בין היתר, מהחמרה במצוקת האשראי, עליה ברכיב הסיכון וקושי בגיוס כספים לטווח ארוך עקב אי היציבות הפיננסית בארץ ובעולם.

* **אפריל 2009:** מאז ינואר 2009 החל תהליך של ירידה בשער הריבית על משכנתאות, הירידה הושפעה מהפחתה חדה ועקבית בריבית בנק ישראל החל מסוף שנת 2008, רכישות בשוק המט"ח ובשוק האג"ח הממשלתיות, על ידי בנק ישראל, במטרה לסייע לחזק את יכולתו של המשק להתמודד עם המשבר הכלכלי העולמי והתמתנות השלכות המשבר העולמי. באפריל 2009 הגיעה הריבית הממוצעת לכ-3.5% (בדומה לרמתה באמצע 2008) והריבית לטווח הארוך לכ-4.0%.

מועסקים בבניה (2008)

* **2008:** עפ"י אומדני הלמ"ס, היקף המועסקים הממוצע בענף הבניה, **כולל העובדים שאינם מדווחים**, הגיע בשנה זו לכ-**213,500**. מדובר בהיקפים הגבוהים בכ-4% בהשוואה לממוצע בשנת 2007, וגידול של כ-16% לעומת שנת 2005 (כ-183,400). סה"כ המועסקים מתפלגים כמפורט להלן: 150,600 ישראלים, 36,300 עובדים מחו"ל (כ-25,300 מהם שאינם מדווחים, עפ"י אומדן), והיתרה – 26,600, פלשתינאים (כולל לא מדווחים). משקל המועסקים תושבי ישראל הגיע לכ-71% מסה"כ המועסקים, משקל הפלשתינאים לכ-12% ואילו משקל העובדים מחו"ל עמד על 17%.

* **מועסקים פלשתינאים ומחו"ל:** בשנת 2000 משקלם של העובדים שאינם תושבי ישראל עמד על 51% ומאז חלה ירידה במשקלם (עד ל-27% ב-2007) תוך גידול במשקל הישראלים המועסקים בענף. מספר הפלשתינאים פחת מ-57,800 ל-13,100 ב-2002 (-77%), ובמקביל, חל גידול במספר העובדים מחו"ל עד לשיא של 79,500 בשנת 2002. מאז – נרשמה מגמת ירידה חדה בהיקף העובדים מחו"ל ומספרם פחת עד לכ-33,000 בלבד בשנת 2007. מספר הפלשתינאים נע בשנים 2003 עד 2007 בין 15,500 ל-22,500. בשנת 2008 חל גידול קל בהיקף המועסקים מהשטחים ומחו"ל ומשקלם הגיע לכ-29% מכלל המועסקים בענף. הירידה במספר העובדים מחו"ל הושפעה במיוחד מצמצום המכסות ע"י הממשלה, הגברת האכיפה והגדלת שיעורי האגרות וההיטלים במהלך השנים.

* **מועסקים תושבי ישראל:** מאז ראשית העשור ניכר גידול הדרגתי במספר המועסקים תושבי ישראל. החל משנת 2006 הגידול במספר המועסקים הישראלים בענף דומה לגידול בהיקף ההשקעות בענף. מספר המועסקים בשנת 2008 עמד על כ-150,600, גבוה בכ-34,000 מהיקפם בראשית העשור (תוספת של כ-29%). כ-28% מהישראלים מועסקים ב"עבודות רטובות" (ע"פ אומדנים משנת 2007).

שכר לשכיר בבניה ובמשק (1-2/2009)

* **ינואר-פברואר 2009:** השכר החודשי הממוצע למשרת שכיר בענף הבניה במחירים שוטפים, כולל עובדים מהשטחים ומחו"ל, הגיע בממוצע בתקופה זו לכ-6,630 ש. ריאלית, דומה לשנה קודמת.

השכר הממוצע לשכיר **תושב ישראל** בענף הבניה, הינו גבוה יותר, והגיע לכ-7,105 ש, ריאלית, דומה לשנה קודמת.

שכר העובדים **תושבי חו"ל** בענף הבניה עמד בתקופה זו על כ-5,790 ש, ירידה ריאלית של כ-1%, לעומת הממוצע בשנת 2008 (זאת לאחר ירידה ריאלית של כ-6% ב-2008). שכר העובדים תושבי חו"ל בבניה נמוך מזה של שכירים תושבי ישראל בבניה, במחירים שוטפים (בכ-19%), אולם, יש לציין כי פער זה מצטמצם בשנים האחרונות.

השכר הממוצע לשכיר בכלל המשק גבוה יותר מהשכר בענף הבניה, הן בקרב כלל השכירים והן בקרב השכירים הישראלים בלבד (19% ו-13%, בהתאמה). לעומת זאת, שכרו של שכיר תושב חו"ל בכלל המשק נמוך בכ-28% מהמקביל לו בענף הבניה.

**השקעות
בבניה
(1-3/2009)**

* משקל **ההשקעות בתשתית** (סלילת כבישים, הנחת צינורות מים, תיעול, ביוב וכו') שעמד על כ- 16% מסה"כ ההשקעות בבניה בשנת 2000, עלה לכ- 21%, בשנים 2006 – 2007. משקל ההשקעות בבניה למגורים מתוך סה"כ ההשקעות בבניה, היווה בשנת 2007 כ-55%; והיתרה – כ- 24%, השקעות בבניה ליעדים שאינם מגורים (למסחר, שירותים, תעשייה וכו').

* היקף ההשקעות בבניה ירד ריאלית משנת 1998 ועד שנת 2005. בשנת 2006 חל שינוי מגמה וגידול בהשקעות. בשנת 2007 הסתכמו ההשקעות בבניה בכ- 57 מיליארד ₪ במחירים שוטפים, גידול ריאלי של כ- 6% לעומת שנה קודמת. משקל ההשקעות בבניה מהתמ"ג שעמד על כ- 11% בשנת 2000 ירד עד ל- 7.5% ב- 2005. החל משנת 2006 חל גידול ובשנת 2007 עמד שיעור זה על 7.9%.

* **2008**: היקף ההשקעות בבניה הסתכם בכ- 61 מיליארד ₪ במחירים שוטפים, מדובר בגידול ריאלי של כ- 2% לעומת שנה קודמת. גידול חל בבניה למגורים בשיעור של כ- 4% ואילו בבניה שלא למגורים חלה האטה קלה (1%-). משקל ההשקעות בבניה בתמ"ג ירד מעט והגיע ל- 7.7%.

* **ינואר-מרץ 2009**: ברבעון הראשון של 2009 הושקעו בבניה כ-14.3 מיליארד ₪, גידול של כ-1% לעומת רבעון מקביל בשנה קודמת, היקף זה מהווה כ-7.3% אחוזי תמ"ג.

החל בשנת 2002 נרשמה ירידה ריאלית בהיקף ההשקעה הכספית הריאלית בכבישים. הירידה העמיקה בשנים 2004 ו- 2005.

**השקעות
בכבישים
(3/2009)**

2006-2007: בשנים הללו חל גידול משמעותי. היקף ההשקעה הכספית הריאלית בכבישים גדל בכ-33% בשנת 2006 ובכ-34% בשנת 2007, לעומת שנה קודמת. היקף ההשקעה בכבישים הגיע בשנת 2007 לרמה של כ-5 מיליארד ש"ח במחירים שוטפים, המהווים כ- 4.5 מיליארד ש"ח במחירי 2005.

2008: בשנה זו הסתכמו ההשקעות בכבישים בכ- 5.8 מיליארדי ש"ח במחירים שוטפים, מדובר בהמשך מגמת הגידול, אם כי בשיעור מתון יותר, כ-2% ריאלית.

ינואר-מרץ 2009: ברבעון זה עמד היקף ההשקעות על כ-1.3 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, ירידה של כ-2% לעומת רבעון מקביל אשתקד, יש לציין כי זהו הרבעון השלישי ברציפות בו חלה ירידה בהשקעות.

* **מדד המחירים לצרכן**, עלה בחודשים ינואר-אפריל 2009 ב- 0.9% .

* **מדד הדיור** עלה ב-1.7%. ריאלית, עלה מדד זה ב-1.4%.

השינויים שחלו במרכיביו העיקריים של מדד הדיור: עלייה של 1.4% חלה במדד שירותי דיור בבעלות הדיירים, שנאמד עפ"י שינויים בשכר דירה בחוזים מתחדשים. ריאלית, בניכוי מדד המחירים לצרכן, חלה עלייה של 1.1%. במונחי דולרים (לאור פיחות של 7.7%) חלה ירידה של 5.8%.

במדד שכר הדירה, המתבסס על כלל חוזי השכירות, חלה עלייה (נומינלית) של 3.6%. ריאלית עלייה של 2.7%. במונחי דולרים מדובר בירידה של 4.4%.

* **מדד תשומות הבניה**, ירד בשיעור של 0.4% (ריאלית, ירד ב-1.3%).

* **שער הדולר היציג** הממוצע בתקופה זו הוא 4.0928 ש"ח, פיחות של 14.1% לעומת הממוצע בשנת 2008 (3.5878 ₪).

* **סקר מחירי דירות בבעלות**: במדד זה נרשמה בחודשים ינואר-מרץ 2009 עלייה נומינלית של 6%, ריאלית עלה מדד זה ב-5% בהשוואה לממוצע 2008.

**מדדים
(1-4/2009)**

פירוט ממצאים

1. עליה (לוח 2.1)

היקף העליה

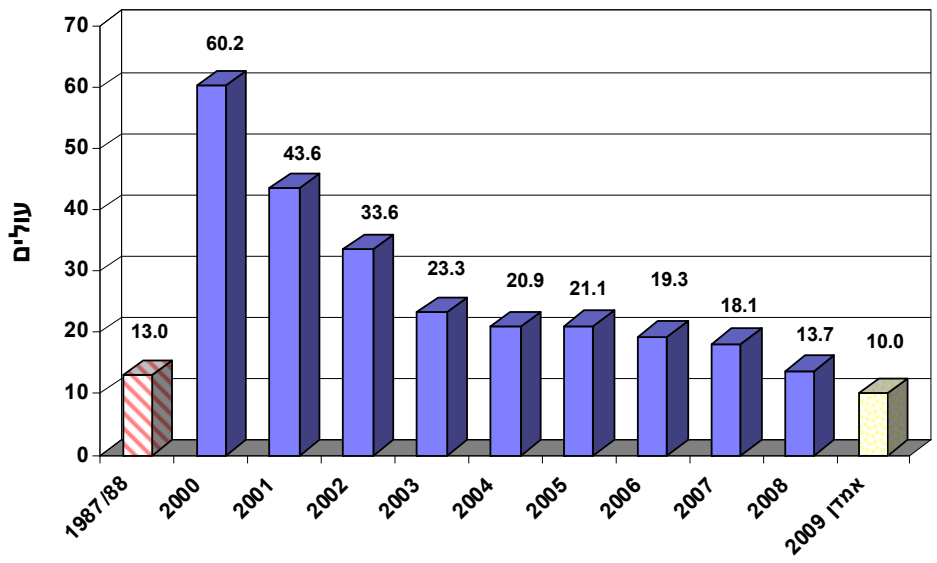
2008: בשנים האחרונות נרשמה ירידה עקבית בהיקף העלייה לארץ. בשנת 2008 הגיעו לארץ כ-13,680 עולים, ירידה של כ-25% בהשוואה לשנה קודמת (כ-18,130). מספר העולים שהגיעו השנה לארץ הוא הנמוך ביותר מאז החל גל העלייה בשנת 1990 ודומה בהיקפים למספר העולים שעלו בסוף שנות ה-80 (כ-13,000 עולים בממוצע בשנים 1987-1988).

משקל העולים מבריה"מ (לשעבר) כ-41% מסה"כ העולים (כ-5,600 עולים) עלה בהשוואה לשנה קודמת (כ-36%) וזאת לאחר שירד בשנים האחרונות (כ-87% בשנת 1999). מדינות בולטות נוספות: ארה"ב כ-2,020 עולים (כ-15%), אתיופיה כ-1,580 (כ-12%) וצרפת כ-1,560 עולים (כ-11%).

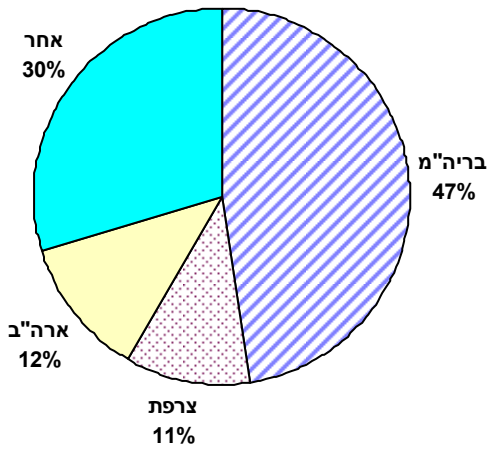
ינואר-אפריל 2009: בתקופה זו עלו כ-3,180 עולים, ירידה של כ-21% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. כ-47% הינם עולים מבריה"מ לשעבר (נראה שמשקלם של אלו עולה שוב על רקע המצב הכלכלי החמור השורר שם), כ-12% מארה"ב וכ-11% מצרפת. בתקופה זו עלו מאתיופיה 18 עולים בלבד. קצב העלייה בארבעת החודשים הללו מצביע על כ-10,000 עולים בכל שנת 2009.

מאז ינואר 1990 הגיעו לישראל כ-1,213,200 **עולים**, מהם כ-81% (980,705 נפש) ממדינות בריה"מ לשעבר. עולים אלה מהווים כ-17% מהאוכלוסייה.

מספר העולים השנתי (אלפים)



התפלגות העולים לפי מוצא - 1-4/2009



2. התחלות בניה - זירות

2.1 סה"כ התחלות בנית זירות במשק (פרטית+ציבורית), לוח א.1

משקל היזמה הציבורית	יזמה פרטית	יזמה ציבורית*	סה"כ התחלות	שנה
38%	45,305	27,460	72,765	1995
33%	39,730	19,680	59,410	1996
30%	37,585	16,195	53,780	1997
23%	34,180	10,205	44,385	1998
25%	28,615	9,740	38,355	1999
33%	30,860	15,185	46,045	2000
23%	24,530	7,485	32,015	2001
24%	25,355	8,160	33,515	2002
24%	24,160	7,705	31,865	2003
20%	24,155	5,935	30,090	2004
18%	25,920	5,840	31,760	2005
15%	26,295	4,750	31,045	2006
14%	26,240	4,220	30,460	2007
12%	27,570	3,880	31,450	2008
10%	6,355	700	7,055	1-3/2009

*מדובר בעיקר בבניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון בתוספת בניה ביזמת המוסדות הלאומיים, רשויות מקומיות ועוד. יש לציין כי נתונים אלה אינם כוללים את כל הבניה שעל קרקע מדינה. חלק מהבניה על קרקע מדינה נכלל גם בבניה ביזמה פרטית. ראה הגדרות והסברים בעמ' טז' ויח'.

כללי: מאז 1995 (72,765 יח"ד) ועד 1999 חלה מגמת ירידה בקצב התחלות הבניה במשק. בשנת 2000 (46,045 יח"ד) חל גידול, שנקטע עם האירועים בשטחים. ירידה חריפה נוספת בקצב התחלות הבניה חלה בשנים 2001-2007 לעומת שנים קודמות והיקפי התחלות הבניה בתקופה זו התייצבו בטווח של כ- 30 עד 34 אלף התחלות.

2008: בשנה זו הוחל בבנייתן של כ-31,450 יח"ד (כ-2,620 בממוצע חודשי), מדובר בגידול של כ-3% לעומת 2007. בהתחלות שביזמה הציבורית חלה ירידה של כ-8%, בעוד שבבניית היוזמה הפרטית חל גידול של כ-5%. משקל התחלות הבניה שביזמה הציבורית המשיך לרדת והגיע לרמה של כ-12% מסה"כ.

היקף התחלות הבניה ביוזמה הפרטית בשנת 2008 עמד על כ-61% לעומת שנת השיא (1995) ואילו הבניה ביזמה הציבורית על כ-14%. סה"כ התחלות הבניה במשק בשנת 2008 מהוות כ-43% מההתחלות ב-1995.

ינואר-מרץ 2009: ברבעון זה החלה בנייתן של כ-7,055 יח"ד, מדובר בירידה של כ-9% לעומת הרבעון המקביל ושל כ-10% לעומת הממוצע, אשתקד. הירידה בולטת בעיקר בבניית היוזמה הציבורית. אומדן התחלות הבניה לכל שנת 2009 הינו כ-30,000 יח"ד.

נתונים מפורטים ומעודכנים יותר על בניה ביזמה ציבורית (בעיקר בניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון, המהווה את מרבית הבניה ב"סקטור הציבורי"), ועל בניה ביזמה פרטית, מופיעים בסעיפים 2.2 ו-2.3 להלן, בהתאמה.

התפלגות התחלות בניה לפי מחוז בשנים 2006 עד 1-3/2009 (יח"ד):

שנה	סה"כ התחלות	ירושלים	צפון	חיפה	מרכז	תל אביב	דרום	יו"ש
2006	31,045	2,746	6,147	2,257	9,789	5,055	3,535	1,516
2007	30,459	2,731	7,547	2,172	8,629	4,593	3,300	1,487
2008	31,450	1,908	6,494	2,101	10,816	4,965	3,049	2,117
1-3/09	7,053	776	1,813	383	2,232	588	919	342

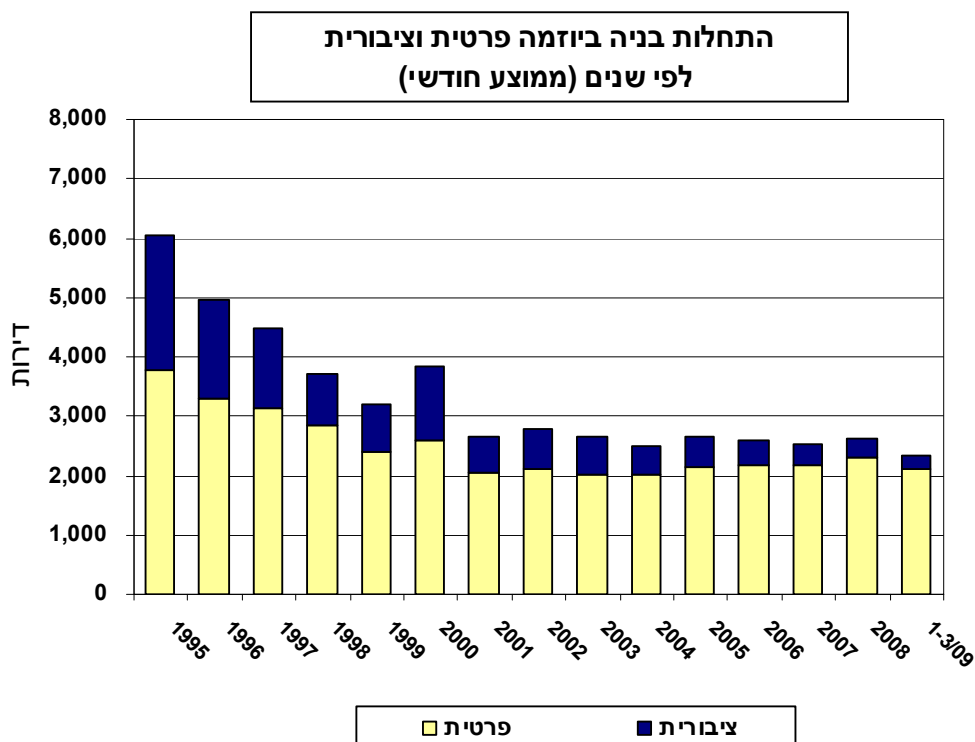
התחלות הבניה במחוזות תל אביב והמרכז בשנת 2008 עומדות על כ- 15,100 יח"ד ומהוות כמחצית מכלל התחלות הבניה במדינה בשנה זו. במחוז הצפון החלה בנית 21% נוספים והיתרה כ- 9,000 יח"ד המהוות 29% מהסה"כ במחוזות ירושלים, חיפה, דרום ויר"ש.

ברבעון הראשון של 2009 גדל משקל מחוזות צפון, דרום וירושלים מסה"כ התחלות הבניה במשק והגיע לכ- 26%, כ- 13% וכ- 11%, בהתאמה. משקל יתר המחוזות ירד.

הישובים בהם התרכזו התחלות בניה בשנת 2008 (יח"ד):

שם ישוב	2008	2007	2006	2005
ירושלים	1,634	2,161	1,977	2,701
תל אביב יפו	1,464	1,853	2,175	1,203
פתח תקוה	1,146	1,121	1,676	1,335
נתניה	924	1,100	1,152	1,619
מודיעין-מכבים-רעות	901	659	593	835
ראשון לציון	879	806	674	930
באר יעקב	841	376	97	58
חולון	819	573	824	938
מודיעין עלית	624	167	332	742
רחובות	612	429	527	298
הרצליה	612	429	527	298
אשקלון	526	396	286	324

ברבעון הראשון של 2009 כ- 10% מהתחלות הבניה היו בירושלים (717 יח"ד).



2.2 התחלות בניה ביזמה ציבורית (יוזמת משרד הבינוי והשיכון) - לוחות א.1 ו-א.7 (א)(ב)

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 2.1 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 2.3, להלן].

2000-1995: שנת 1995 היתה שנת שיא, יחסי, במספר התחלות הבניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון (כ- 27,420 יח"ד). בשנים שלאחר מכן מובחנת ירידה שיטתית. בשנת 2000 חל גידול של כ-53% לעומת שנה קודמת. בשנה זו החלו בבנית כ- 15,110 יח"ד. [לוח א.7(א)]. הנתונים המקבילים בלוח א.1 גבוהים יותר כי כוללים את כל הבניה ביזמה ציבורית. הסבר לעיל].

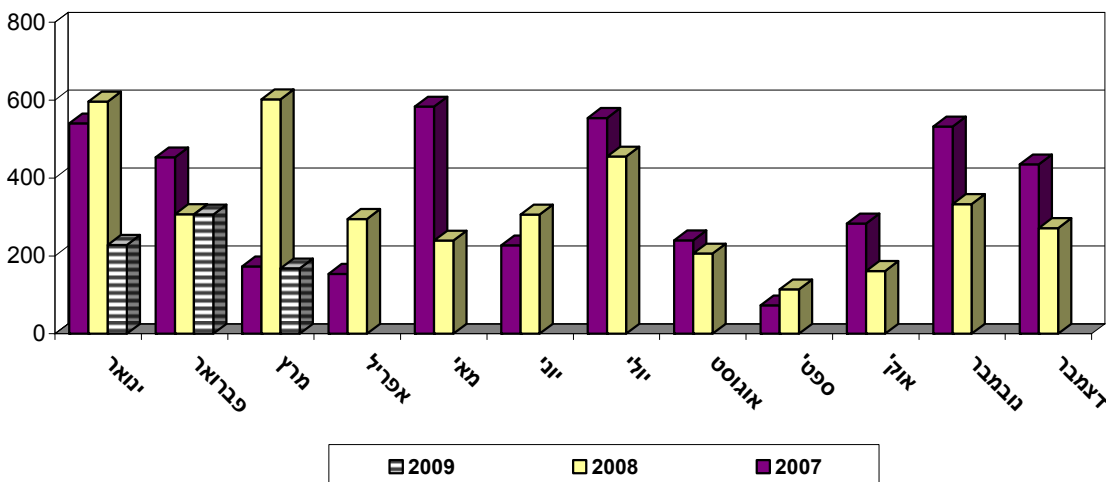
2003-2001: נרשמה האטה משמעותית והחלו בבנית כ- 7,820 יח"ד בממוצע לשנה. מדובר בירידה של כ- 48% בהשוואה לשנת 2000.

2007-2004: ירידה חדה נוספת. מהיקף של כ-7,830 יח"ד בשנת 2003, לכ-4,220 יח"ד בשנת 2007, ירידה מצטברת של כ-50%. יש להדגיש כי התחלות הבניה ביזמה הציבורית מתרכזות באזורי עדיפות לאומית, בירושלים ובפריפריה של המרכז (במיוחד במודיעין). הירידה ב-2004 נגרמה ישירות מביטול המענקים לזכאים (ב-4/03), ומביטול המענקים לפי חוק הנגב (ב-7/04), למרות המרתם בהלוואות מוגדלות (ראה עמ' מא') וכן משיעורי אבטלה גבוהים, במיוחד באזורי העדיפות הלאומית, שכתוצאה מהם פחתו המכירות.

2008: המשך מגמת הירידה. הוחל בבנייתן של כ-3,880 יח"ד, כ-325 יח"ד בממוצע חודשי, ירידה של כ-8% לעומת שנה קודמת. מאז הרבעון השני חלה ירידה משמעותית בהתחלות הבנייה (מדובר בירידה של כ-44% ברבעון השני לעומת הרבעון שלפניו).

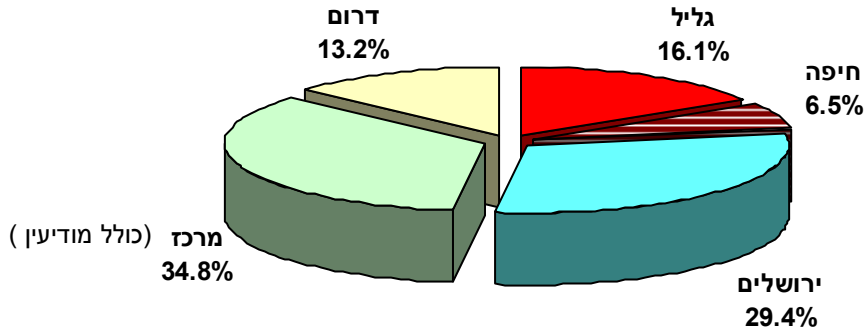
ינואר-מרץ 2009: ברבעון זה החלה בנייתן של כ-700 יח"ד, כ-235 יח"ד בממוצע חודשי. זוהי ירידה חדה של כ-53% לעומת רבעון מקביל (אם כי נתוני הרבעון המקביל היו גבוהים באופן חריג) ושל כ-28% לעומת ממוצע חודשי, אשתקד (למעשה הירידה החדה החלה כבר ברבעון השני אשתקד, לעומת רבעון אחרון של 2008 מדובר בירידה של כ-8% בלבד).

התחלות בניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון



ב. חלוקה גיאוגרפית: התחלות הבניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון בשנים 2005-2009/3 התרכזו בעיקר במחוזות מרכז כ- 35% (במיוחד במודיעין), מחוז ירושלים (כ- 29%) ובמחוז גליל כ- 16%. משקל המחוזות דרום וחיפה נמוך יחסית (13%-ו-7%, בהתאמה).

התחלות בניה ביזמה ציבורית בתקופה 2005 - 3/2009

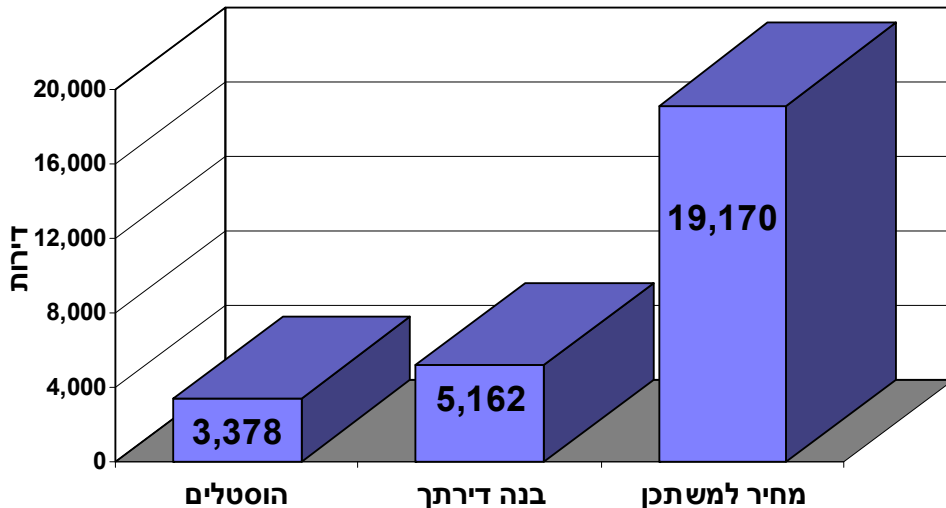


בשנת 2008 עלה משקל התחלות הבניה במחוז המרכז ל- 37% מהסה"כ (מרבית ההתחלות במודיעין), בירושלים 31%, יתר התחלות הבניה (32%) היו במחוזות גליל, חיפה ודרום. ברבע הראשון של 2009 עלה משקל התחלות הבניה במחוז מרכז לכ- 48% מהסה"כ.

ג. פרויקטים מיוחדים: "בנה דירתך", "מחיר למשתכן" והוסטלים (1995-2009/3)

מחיר למשתכן - הותחלו 19,170 יח"ד
 בנה דירתך - הותחלו 5,162 יח"ד (הפעילות הסתיימה ב- 1996)
 הוסטלים - הותחלו 3,378 יח"ד (הפעילות הסתיימה ב- 2002)

התחלות בנית דירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון שנים 1995-2009/3 - לפי יעדים יחודיים



2.3 התחלות בניה והיתרי בניה ביזמה פרטית - לוחות א.1 ו- א.6

הערה: הבניה ביזמה הפרטית כוללת שתי קבוצות: בניה על קרקע **בבעלות פרטית** ובניה על קרקע **בבעלות מדינה** - שיווקי מינהל מקרקעי ישראל שאינם משותפים למשב"ש. על פי אמדן, התחלות הבניה על קרקע בבעלות פרטית היוו כ-59% מהתחלות הבניה ביזמה פרטית בשנת 2008. היתרה, הינה בניה על קרקע מדינה - מינהל מקרקעי ישראל, קק"ל, רשות מקומית או קרקע בבעלות מעורבת.

* התחלות בנייה - יזמה פרטית (לוח א.1)

מאז השיא ב-1995 (45,300 יח"ד) ועד 1999 נרשמה מגמת ירידה מתמשכת בקצב התחלות הבניה ביזמה פרטית, עליה מסויימת נרשמה בשנת 2000.

2001-2004: בשנים הללו החלה בנייתן של כ-24,550 יח"ד בממוצע שנתי, זוהי המשכה של הירידה שהחלה בשנת 1996. בהשוואה לכ-45,300 יח"ד שהחלה בנייתן בשנת 1995, מדובר בירידה של כ-46%.

2005-2007: בשנים הללו החלה בנייתן של כ-26,150 יח"ד בממוצע שנתי, מדובר בגידול של כ-7% לעומת ממוצע ארבעת השנים הקודמות.

2008: החלה בנייתן של כ-27,565 יח"ד, **גידול של כ-5%** לעומת שנת 2007 (כ-26,240 יח"ד).

ינואר-מרץ 2009: ברבעון זה החלה בנייתן של כ-6,350 יח"ד, מדובר בגידול של כ-2% לעומת רבעון מקביל אשתקד, אך בירידה של כ-8% לעומת הממוצע בשנה קודמת.

מרבית הבניה ביזמה הפרטית הינה במרכז הארץ ומאופיינת בד"כ ע"י דירות בינוניות וגדולות. ראה גם גרפים בעמ' טו'.

* היתרי בניה - יזמה פרטית (לוח א.6)

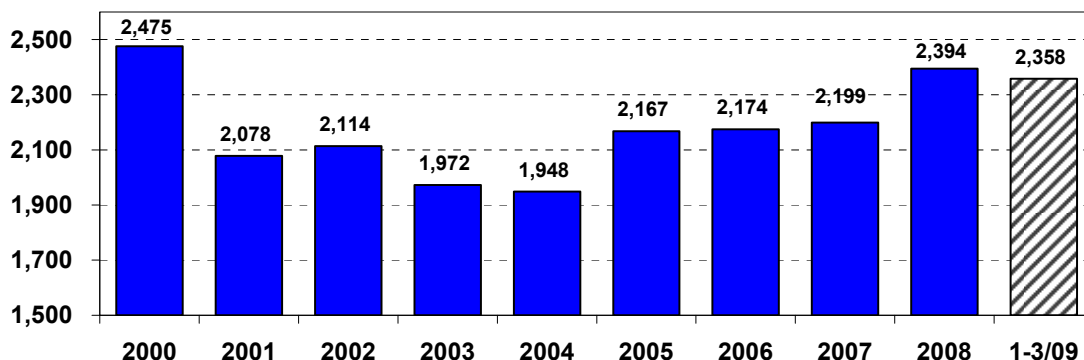
מאז 1995 חלה בד"כ ירידה במספר ההיתרים לבנית דירות ביזמה הפרטית.

2005-2007: ניתנו כ-26,160 היתרים בממוצע שנתי (2,180 בממוצע לחודש). זוהי עליה של כ-11% לעומת הממוצע בשנתיים קודמות.

2008: ניתנו כ-28,730 היתרים, גידול של כ-9% ביחס לשנה קודמת. הגידול בשנה זו בולט לאחר יציבות בשלוש שנים קודמות.

ינואר-מרץ 2009: ברבעון זה ניתנו כ-7,075 היתרים, גידול של כ-3% לעומת רבעון מקביל אשתקד אולם, ירידה קלה (-1.5%) לעומת ממוצע שנה קודמת.

היתרי בניה ביזמה הפרטית (דירות)
ממוצע חודשי



2.4 דירות בתהליכי בניה שונים במשק - יזמה פרטית וציבורית (לוחות א.4, א.10)

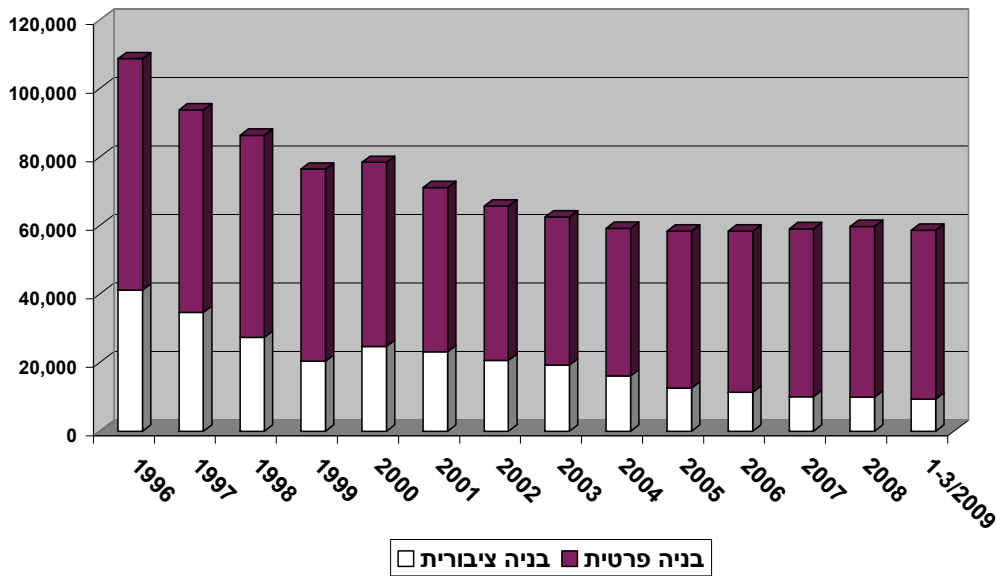
דצמבר 2008: בסוף 2008 הגיע מלאי הדירות שבתהליכי בניה לכ- 59,745 דירות. ביוזמה הציבורית היו כ-10,000 דירות (כ- 17% מהסה"כ) וביוזמה הפרטית 49,790 דירות. מאז השיא (היחסי) ב- 1996 (108,680 דירות), חלה ירידה מתמדת במלאי הדירות שבבניה במשק, למעט התאוששות מסוימת בשנת 2000 - 78,430 דירות.

מרץ 2009: מלאי הדירות שבבנייה עמד בסוף מרץ 2009 על כ-58,635 דירות, היקפים אלו נמוכים בכ- 2% מדצמבר 2008. הירידה בולטת ביוזמה הציבורית שהמלאי בה הגיע לכ- 9,370 דירות, שאר הדירות ביוזמה הפרטית. בשנתיים האחרונות התייצב מלאי הדירות שבתהליכי בניה על כ- 58,000 עד 60,000 יח"ד.

היקפי המלאי שבבניה מהווים כיום כ- 54% מהמלאי בתקופת השיא של 1996.

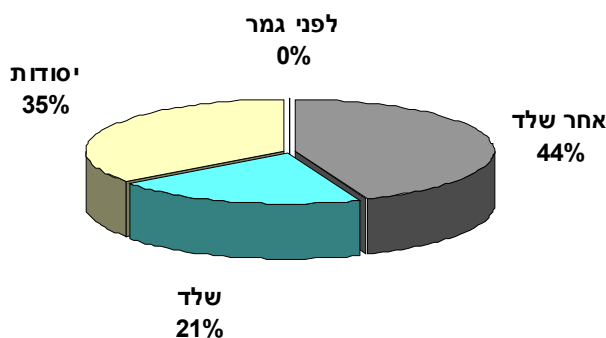
הערה: נתוני "דירות בבניה" כוללים דירות החל משלב 07 (חפירת יסודות) ועד שלב 38 (לפני גמר). הנתונים אינם כוללים דירות שבניתן הוקפאה.

דירות בבניה



להלן התפלגות לפי שלבי בניה של הדירות שבתהליכי בניה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון בלבד (הנתונים מעודכנים לאפריל 2009):

דיחת בבנית משרד הבינוי והשיכון לפי שלב בניה אפריל 2009



3. שטח בבניה במשק (במ"ר) - לוחות 2.א, 4.א

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

א. שטח התחלות בניה - מ"ר (לוח 2.א)

מאז 1995 (13.6 מליון מ"ר) ועד שנת 2004 (6.7 מליון מ"ר) נרשמה בד"כ ירידה מתמשכת (בשיעורים שונים), בשטח התחלות הבניה במשק. בשנים 2005 עד 2007 חלה עליה תוך תנודות קלות (כ- 7.5 מליון מ"ר במוצע לשנה).

2008: שטח התחלות הבניה הסתכם בכ- 8.1 מליון מ"ר, גידול של כ-9% לעומת 2007 (הגידול בלט במיוחד ברבעון השלישי של 2008). השטח בבנייה למגורים היווה 72% מסה"כ שטח התחלות הבניה (כ- 5.8 מליון מ"ר) והינו במגמת עליה מאז 2004. משקל היוזמה הציבורית המשיך וירד במהלך השנים והגיע לכ- 9% מסך שטח התחלות הבניה.

ינואר-מרץ 2009: ברבעון זה הסתכם סה"כ שטח התחלות הבניה בכ- 1.8 מליון מ"ר, ירידה של כ-7% לעומת רבעון מקביל אשתקד. הירידה בשטח התחלות הבניה בלטה במיוחד בבניה למגורים (-8%). משקל היוזמה הציבורית ירד לכ- 7% מסה"כ התחלות הבניה.

שטח התחלות בניה			שטח בתהליכי בניה			שנה
לא למגורים	למגורים	סה"כ	לא למגורים	למגורים	סה"כ	
3.8	9.8	13.6	6.1	13.6	19.7	1995
3.7	8.4	12.1	6.9	14.6	21.5	1996
3.4	7.9	11.3	6.2	13.0	19.2	1997
2.9	6.9	9.8	5.4	12.1	17.5	1998
2.9	6.1	9.0	5.1	11.5	16.6	1999
2.6	7.1	9.7	5.1	12.0	17.1	2000
2.4	5.3	7.7	4.7	11.1	15.8	2001
2.5	5.5	8.0	4.6	10.4	15.3	2002
1.7	5.1	6.8	4.1	9.9	14.0	2003
1.6	5.1	6.7	3.5	9.7	13.2	2004
1.9	5.3	7.2	3.0	9.7	12.7	2005
2.5	5.5	8.0	3.5	10.0	13.5	2006
2.0	5.5	7.5	3.4	10.3	13.7	2007
2.3	5.8	8.1	3.8	10.8	14.6	2008
0.5	1.3	1.8	3.8	10.6	14.4	1-3/2009

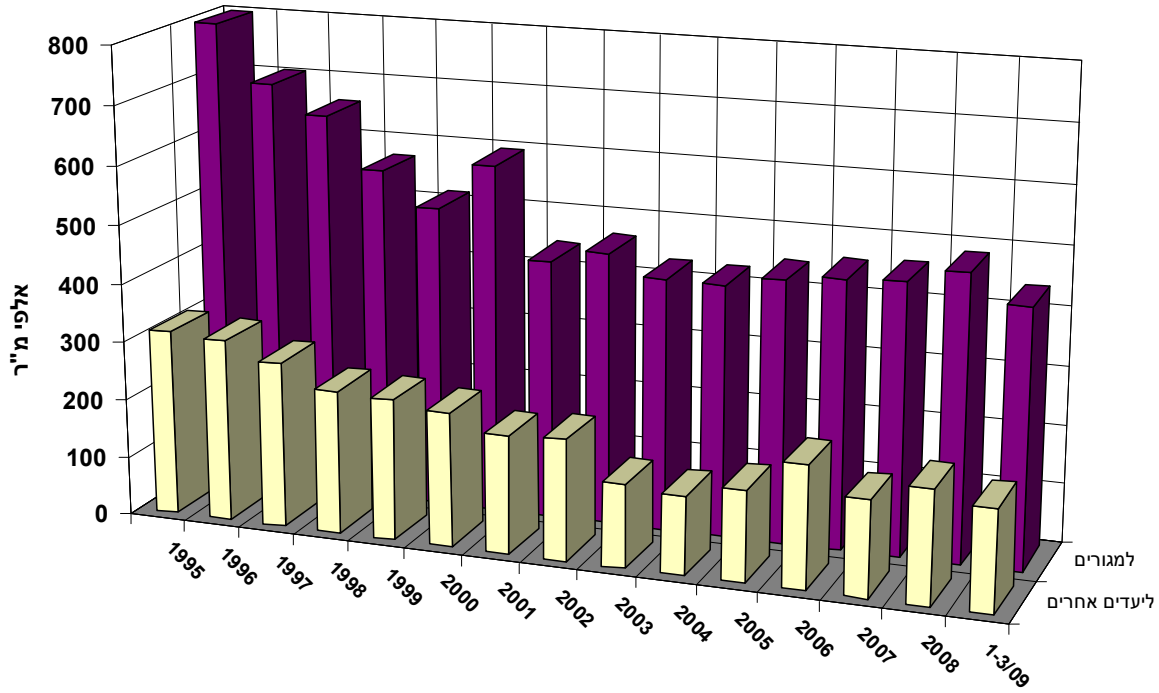
ב. שטח בתהליכי בניה - מ"ר (לוח 4.א)

מרץ 2009: החל משנת 2006 ועד סוף 2008 חל גידול בשטח הנמצא בתהליכי בניה. במרץ 2009 הגיע השטח שבבניה לכל היעדים ל- 14.4 מליון מ"ר, נמוך בכ-2% מדצמבר 2008 אולם, גבוה בכ- 13% מסוף 2005. הירידה אפיינה הן את השטח בבניה למגורים והן את השטח שבבניה לענפי המשק האחרים. הירידה ביוזמה הציבורית הינה בהמשך לשנים קודמות ואילו ביוזמה הפרטית חלה ירידה קלה לאחר גידול במהלך שנת 2008.

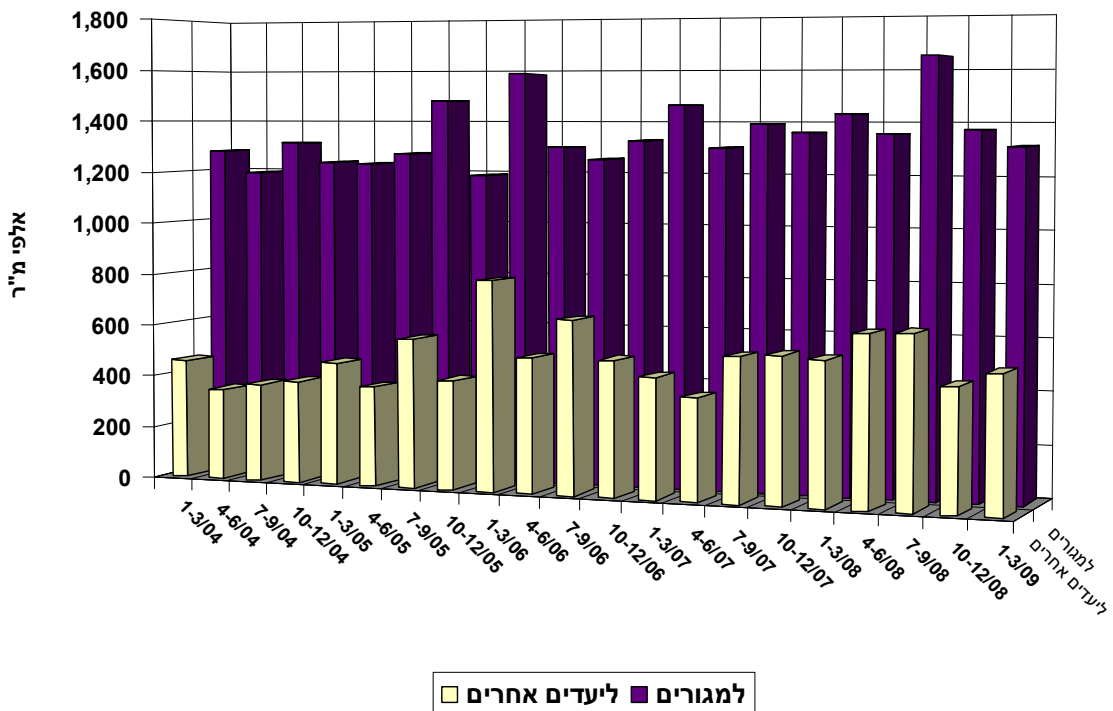
כ- 74% מהשטח שבבניה (10.6 מליון מ"ר) בסוף דצמבר 2008 נועד למגורים והיתר (3.8 מליון מ"ר), לענפי המשק האחרים.

שטח התחלות בניה ליעדים שאינם מגורים		
שיעור שטח התחלות בניה ליעדים שאינם מגורים, מסה"כ שטח התחלות בניה במשק	ממוצע לרבעון (במליוני מ"ר)	שנה
28%	0.94	1995
31%	0.93	1996
30%	0.84	1997
30%	0.73	1998
32%	0.72	1999
27%	0.67	2000
31%	0.60	2001
31%	0.62	2002
24%	0.43	2003
24%	0.40	2004
26%	0.46	2005
31%	0.62	2006
26%	0.49	2007
28%	0.58	2008
28%	0.52	1-3/2009

**התחלות בניה לפי יעודים
שטח במ"ר - ממוצע חודשי**



**התחלות בניה לפי יעודים
שטח במ"ר - נתונים רבעוניים**



4. גמר בניה - דירות (לוחות א.1 וא.8)

4.1 גמר בנית דירות בכל המשק (פרטית+ציבורית) - (לוח א.1)

שנה	סה"כ גמר דירות	יזמה ציבורית	יזמה פרטית	משקל היזמה הציבורית
1995	38,280	6,875	31,405	18%
1996	52,550	15,970	36,580	30%
1997	67,675	22,325	45,350	33%
1998	53,850	17,650	36,200	33%
1999	46,285	16,700	29,645	36%
2000	43,515	10,750	32,765	25%
2001	39,260	9,040	30,220	23%
2002	38,700	10,530	28,170	27%
2003	34,700	9,020	25,680	26%
2004	33,465	8,710	24,755	26%
2005	32,860	8,510	24,350	26%
2006	30,940	5,810	25,130	19%
2007	29,390	5,055	24,335	17%
2008	30,345	3,705	26,640	12%
1-3/2009	8,200	1,265	6,935	15%

קצב גמר הבניה במשק מאופיין במגמת ירידה מתמשכת מאז השיא (היחסי) בשנת 1997 (67,675 דירות).

2008: בשנה זו הסתיימה בנייתן של 30,345 (כ-2,530 יח"ד בממוצע לחודש), גידול של כ-3% לעומת שנת 2007. היקפי הגמר ב-2008 מהווים כ-45% מהשיא של 1997. בשנים 2006 עד 2008 התייצבו היקפי הגמר על כ-30,000 יח"ד.

הגידול בקצב הגמר בשנת 2008 אפיין את הבניה ביזמה הפרטית (9%), מנגד בבניית היוזמה הציבורית נמשכה ואף החריפה בשנה זו מגמת הירידה (-27%), בדומה למגמת התחלות הבניה ביוזמה זו בשנים האחרונות.

ינואר-מרץ 2009: הסתיימה בנייתן של כ-8,200 יח"ד. מדובר בגידול של כ-3% בהשוואה לרבעון מקביל (7,925) ושל כ-8% בהשוואה לממוצע החודשי, אשתקד. העלייה בולטת במיוחד ביוזמה הציבורית. אומדן גמר הבניה לשנת 2009 הינו כ-32,000 יח"ד.

השוואת קצב גמר הבניה עם קצב הגידול של משקי הבית בשנים האחרונות מצביעה על העובדה שקיים חסר בפתרונות דיור יחסית לתוספת משקי הבית (כ-39 אלף בשנה בתקופה 2002 עד 2007).

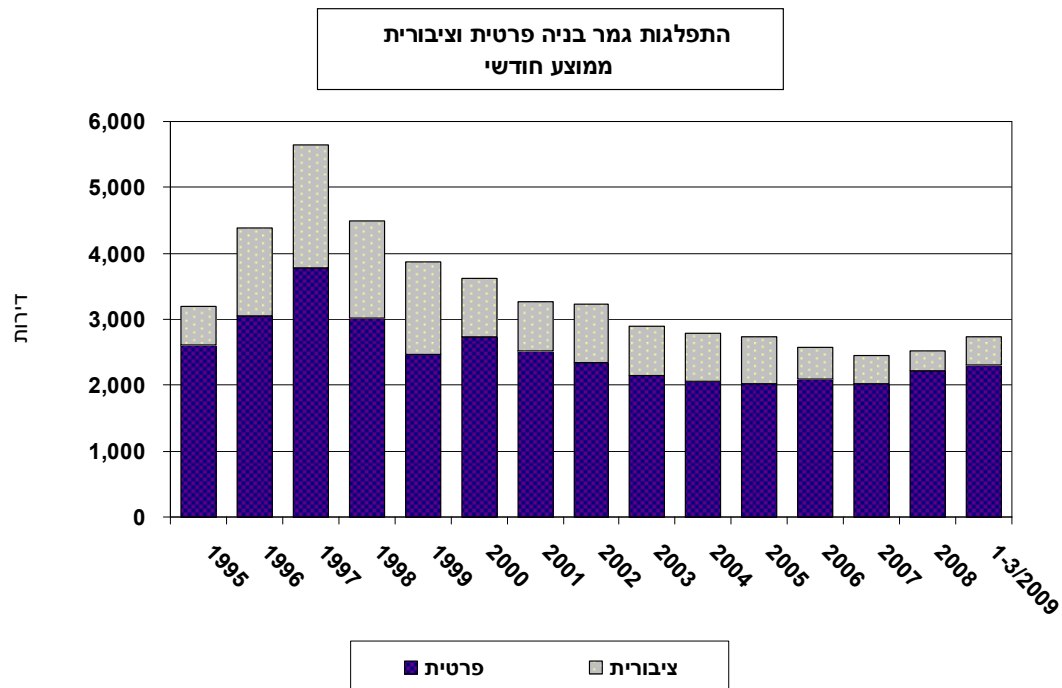
נתונים מפורטים ומעודכנים יותר על גמר בניה ביזמה ציבורית (בעיקר משרד הבינוי והשיכון) - בסעיף 4.2 להלן, ועל גמר בניה ביזמה פרטית - בסעיף 4.3 להלן.

התפלגות גמר בניה לפי מחוז בשנים 2006 עד 1-3/2009 (יח"ד):

שנה	סה"כ גמר	ירושלים	צפון	חיפה	מרכז	תל אביב	דרום	יו"ש
2006	30,938	2,109	5,931	2,570	10,042	3,909	4,206	2,171
2007	29,388	2,222	6,262	2,870	9,318	4,071	2,897	1,748
2008	30,345	3,048	6,502	2,227	8,666	5,093	3,218	1,591
1-3/09	8,196	734	1,687	647	2,408	1,394	887	439

גמר הבניה במחוזות תל אביב והמרכז בשנת 2008 עמד על כ- 13,700 יח"ד ומהווה כ- 45% מכלל הדירות שבנייתן הסתיימה בשנה זו. במחוז הצפון הסתיימה בנית 22% נוספים והיתרה כ- 10,000 יח"ד המהוות 33% מהסה"כ במחוזות ירושלים, חיפה, דרום ויו"ש.

ברבעון הראשון של 2009 התפלגות היקפי הגמר לפי מחוזות דומה לשנת 2008.



4.2 גמר בניית דירות ביזמה ציבורית (יזמת משרד הבינוי והשיכון) (לוח 1.א ו-8.א)

הגדרת בניה ביזמה ציבורית לעומת בניה ביזמה פרטית – ראה הסברים בעמ' טז' ויח'.

1997-2007: מאז 1997, ניכרת מגמת ירידה בהיקפי גמר הבניה ביוזמה הציבורית (למעט בשנת 2002, כנראה בהשפעת מבצעי סיוע מקום שהופעלו במחצית השניה של 2001). היקפי הגמר פחתו מ-22,350 דירות ב-1997 לכ-4,885 דירות בלבד בשנת 2007 (כ-405 דירות בחודש, 22% מהשיא בשנת 1997). מדובר בהיקפי הגמר הנמוכים ביותר מאז 1990. [לוח 8.א (א)].

2008: בשנה זו חלה ירידה נוספת והסתיימה בנייתן של 3,665 יח"ד (כ-305 בממוצע חודשי). בהשוואה לשנת 2007 מדובר בירידה של כ-25%.

הירידה בקצב גמר בניית דירות ביזמה הציבורית במהלך השנים, נגזרת מההאטה בקצב התחלות הבניה ביזמה זו ומהאטה חריפה ומתמשכת בקצב מכירת הדירות במיוחד באזורים פריפריאליים ומהאטה בקצב העלייה לארץ במשך השנים.

ינואר-אפריל 2009: מגמת הירידה נבלמה. בתקופה זו הסתיימה בנייתן של כ-1,505 דירות (כ-375 בממוצע לחודש), עלייה של כ-9% לעומת תקופה מקבילה ושל כ-23% לעומת הממוצע החודשי, אשתקד. עיקר הגידול התרכז במודיעין, אשדוד, והר חומה (המהווים כ-67% מסך יח"ד שנגמרה בנייתן בתקופה זו).

4.3 גמר בניית דירות ביזמה פרטית (1.א)

מאז 1997 (גמר של 45,350 דירות) ועד שנת 2005 (למעט שנת 2000), נמשכה לאורך השנים מגמת הירידה בקצב הגמר של דירות ביזמה הפרטית.

2004-2007: בשנים אלה היקפי הגמר היו דומים והסתיימה בנייתן של כ-24,640 יח"ד בממוצע שנתי, מדובר בירידה של כ-12% בהשוואה לממוצע בשנים 2001-2003 (כ-28,025 יח"ד).

2008: בשנה זו הסתיימה בנייתן של 26,640 דירות. מדובר בגידול של כ-9% לעומת שנה קודמת. הגידול בגמר הבניה נובע מגידול בהתחלות הבניה ביוזמה זו בשנים האחרונות ובולט כיוון שבשנים 2003 עד 2007 היו היקפי הגמר דומים שנעו בין 24,300 לבין 25,700 יח"ד.

ינואר-מרץ 2009: ברבעון הראשון של 2009 הסתיימה בנייתן של 6,935 יח"ד, היקפים דומים (+1%) בהשוואה לרבעון מקביל (6,870 יח"ד) וגידול של כ-4% לעומת הממוצע החודשי, אשתקד.

5. משך זמן הבניה - דירות (לוח א/5)

א. כל המשק

1996-2007: מאז 1996 ועד שנת 2005 חל תהליך מתמשך של התארכות משך הבניה במשק (למעט שנת 2001). משך הבניה עלה בתקופה זו מ- 20.5 במוצע ב- 1996 ל- 26.1 חודשים במוצע בשנת 2005. לאחר מכן חל שינוי ונרשמה ירידה במשך זמן הבניה עד לרמה של 24.2 חודשים בשנת 2007.

2008: זמן הבניה התארך לרמה של 25.3 חודשים.

ב. יזמה ציבורית

מאז שנת 1996, בה משך הבניה היה נמוך, יחסית - 20.9 חודשים במוצע, חלה, בד"כ, מגמת התארכות הדרגתית במהלך השנים. גידול בולט במיוחד במשך זמן הבניה חל בשנת 2004 (28.1 חודשים).

2005-2007: בתקופה זו נע משך זמן הבניה בין 26.2 ל- 25.8 חודשים.

2008: חל גידול במשך זמן הבניה ל- 27 חודשים.

משך הבניה ביוזמה הציבורית מאז 1989, הוא כדלקמן :

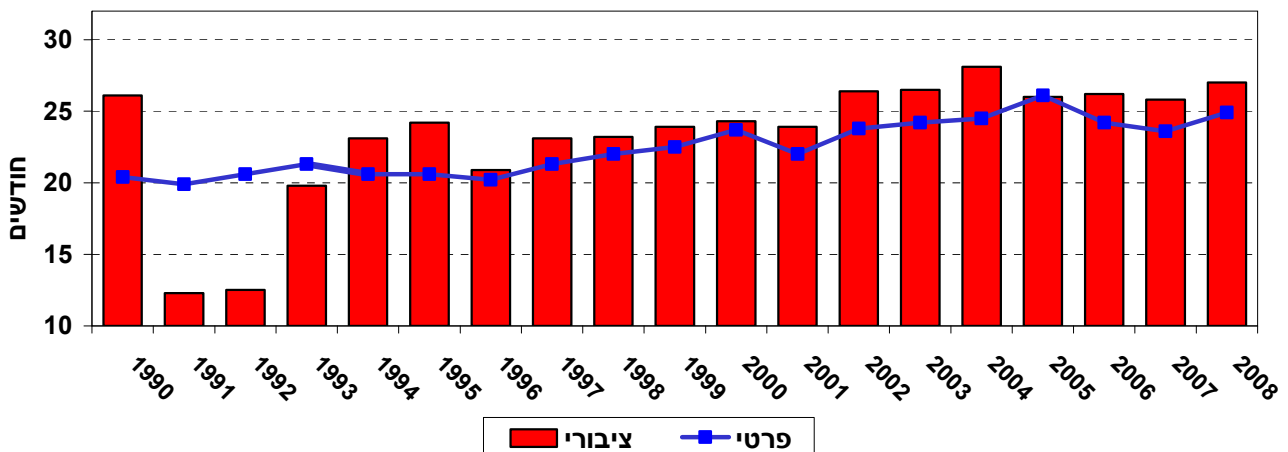
שנה	משך זמן	שנה	משך זמן	שנה	משך זמן
1989	31.6	1996	20.9	2003	26.5
1990	26.1	1997	23.1	2004	28.1
1991	12.3	1998	23.2	2005	26.0
1992	12.5	1999	23.9	2006	26.2
1993	19.8	2000	24.3	2007	25.8
1994	23.1	2001	23.9	2008	27.0
1995	24.2	2002	26.4		

ג. יזמה פרטית

1996-2007: גם ביזמה זו מובחן תהליך של התארכות משך הבניה במשך השנים (למעט שנת 2001), מרמה של 20.2 ב-1996 לרמה של 26.1 חודשים במוצע בשנת 2005. לאחר מכן חלה ירידה ל- 23.6 חודשים בשנת 2007.

2008: משך זמן הבניה עלה ל- 24.9 חודשים.

משך זמן הבניה - ממוצע חודשי



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

הסבר: בלוח ג.1 מוצגים נתונים על מספר עסקות בדירות במשק (חדשות ויד שניה), שבוצעו בכל חודש, וכן נתונים על "מספר תיקים" שנפתחו באותו 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 מסויים, 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. הנתון על פתיחת תיקים משמש כאמזן למספר העסקות שבוצעו, לגבי אותם חודשים בהם חסר עדין הנתון המלא על מספר העסקות.

הנתונים עודכנו ע"י שע"מ, רטרואקטיבית משנת 2002.

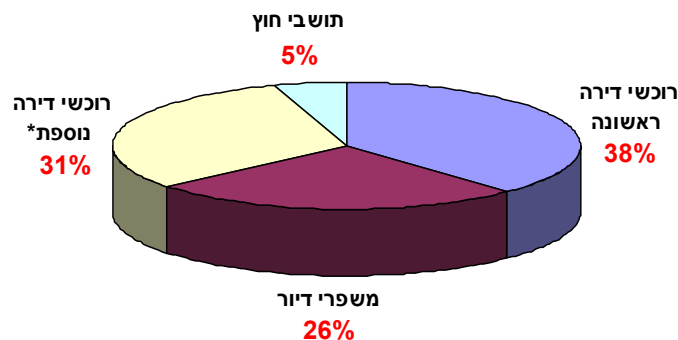
משנת 2002 ואילך מסתמן גידול עקבי בהיקף העסקות, וזאת בין היתר עקב שיפור בצמיחת המשק והקלות במיסוי מקרקעין (הפחתת מס שבח, ביטול מדרגת מס רכישה של 0.5% לרוכשי דירה ראשונה והרחבת הפטור וכד').

2007-2002: בתקופה זו חל גידול במספר העסקות בדירות שנרשמו בקבצי מס רכישה ומס שבח. בשנת 2007 נרשמו כ- 98,270 עסקות, מדובר בגידול של כ- 13% בהשוואה לשנת 2006, ובגידול מצטבר של כ- 43% בהשוואה לשנת 2002.

ברבעון האחרון של שנת 2007, היקף העסקות היה גבוה בכ- 13% לעומת ממוצע רבעונים קודמים. הגידול התאפיין ברכישה של דירות להשקעה (דירה נוספת) וכן בעסקות בדירה יחידה.

בשנת 2007 משקל רוכשי דירה יחידה היה כ- 69% (מהם 38% רוכשי דירה ראשונה בד"כ זו"צ ועולים, כ- 26% משפרי דיור וכ- 5% תושבי חוץ), היתר היו רוכשי דירה נוספת להשקעה שמשקלם עלה מאז 2003 מכ- 20% לכ- 30% עם המעבר ממיסוי טריטוריאלי לפרסונלי.

להלן תרשים התפלגות רוכשי דירות בישראל ב- 2007 (חדשות ויד שנייה):



2008: בשנה זו בוצעו כ- 94,010 עסקות, כ- 7,835 בממוצע חודשי, ירידה של כ- 4% בהשוואה לשנה קודמת. ברבעון האחרון של השנה דווחו 16,960 עסקות, מדובר בירידה חריפה של כ- 34% לעומת הממוצע ברבעונים הקודמים של השנה (כ- 25,685 עסקות). ההאטה ברבעון האחרון הושפעה מהחרפת המשבר הכלכלי בארץ ובעולם.

ינואר-פברואר 2009: בתקופה זו בוצעו כ-12,850 עסקות, נמוך ב-27% מתקופה מקבילה, וב-18% מהממוצע החודשי, אשתקד. כהמשך לירידה החדה שהחלה ברבעון האחרון של 2008. נתוני פתיחת תיקים מצביעים על שיפור בפעילות בחודשים מרץ ואפריל לעומת חודשיים ראשונים (אפריל היה חודש חגים ובו נתון נמוך יחסית למרץ, לוח ג.1).

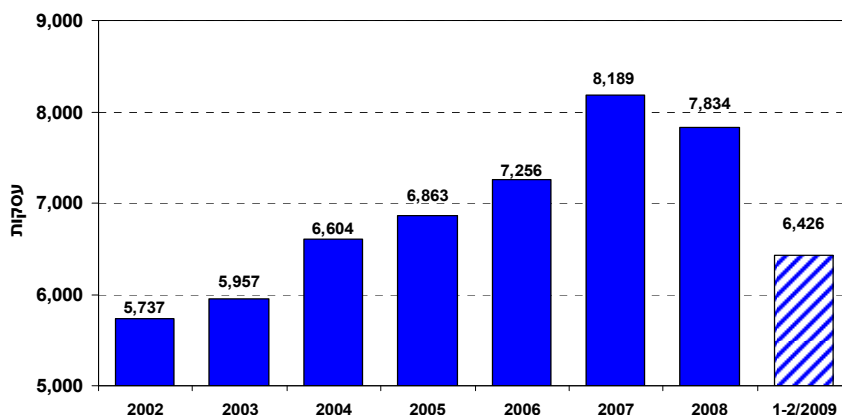
שנה	סה"כ שנתי	ממוצע חודשי
2002	68,845	5,735
2003	71,485	5,955
2004	79,245	6,605
2005	82,350	6,865
2006	87,075	7,255
2007	98,270	8,190
2008	94,010	7,835
1-2/2009	12,850	6,425

משקל העסקות בדירות חדשות בסך העסקות בדירות במשק (לא כולל בנה ביתך): בסך העסקות במשק בולט משקל הולך וגובר של עסקות בדירות מיד שניה מכ-74% בשנים 2003-2005 ו-78% ב-2007 ועד לכ-80% ויותר בסוף שנת 2008 ובינואר 2009. יתכן שמגמה זו מבטאת חשש וסיכון ברכישת דירה חדשה מקבלנים ומושפעת מירידה במלאי הדירות החדשות המוצע למכירה במשק.

להלן טבלה המציגה את העסקות בדירות במשק – סה"כ, חדשות ויד שנייה (יח"ד) ממוצע חודשי

שנה	סה"כ דירות	דירות חדשות	דירות יד שנייה	אחוז דירות יד שנייה
2002	5,737	1,660	4,077	71
2003	5,957	1,548	4,409	74
2004	6,662	1,711	4,950	74
2005	6,820	1,783	5,036	74
2006	7,244	1,751	5,494	76
2007	8,188	1,846	6,342	77
2008	7,835	1,580	6,233	80
אוקטובר 2008	4,366	761	3,601	82
נובמבר 2008	6,430	1,119	5,291	82
דצמבר 2008	6,165	972	5,181	84
ינואר 2009	5,834	1,023	4,811	82
פברואר 2009	7,017	1,878	5,139	73

סה"כ עסקות בדירות (חדשות ויד שניה)
נתוני מס שבה ומס רכישה (ממוצע חודשי)



6.1. הכנסות ממיסי מקרקעין

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

בשנת 2001, חלה ירידה תלולה בגביית מיסי המקרקעין (כ-23% לעומת שנת 2000), הירידה נמשכה בשנתיים הבאות והושפעה מהאטה בפעילות במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט וכן משינויי חקיקה שהופעלו בראשית שנת 2000 (ביטול מס רכוש, הטלת מס מכירה והעלאת מס רכישה) ויישום המלצות "ועדת רבינוביץ" לרפורמה במיסוי המקרקעין שכללו, בין היתר, הפחתת מס השבח ל-25% החל ב-7.11.2001 וביטול מס המכירה על דירות מגורים ומקרקעין אחרים שנרכשו אחרי המועד הקובע – 7.11.2001.

2001-2003: נגבו בממוצע כ-2.8 מיליארד ₪ בשנה המהווים כ-0.5% מהתמ"ג (בשנת 1994 משקל מיסי המקרקעין הגיע ל-1.4% מהתמ"ג). משקל מס הרכישה מסך מיסי המקרקעין עלה בתקופה זו מ-50% ל-57% ומשקל מס שבת עמד על כשליש.

2004-2007: בשנים הללו חל גידול משמעותי בהיקף הגבייה מכ-3.8 ל-5.8 מיליארד ₪ (במחירים שוטפים). הגידול הושפע מהאכיפה המוגברת ב-2005 (מבצע "מס וחלילה"), גידול במספר העסקאות ובעיקר רכישת דירות יוקרה (במיוחד ע"י תושבי חו"ל). בתקופה זו משקל מס הרכישה מסה"כ מיסי המקרקעין ירד מ-62% ל-54% ומשקל מס השבח עלה מ-31% ל-38%. החל מ-1.11.2007 הורחב הפטור ממס רכישה לדירת מגורים יחידה ועמד על 925 אש"ח. מס בשיעור של 3.5% ישולם על ההפרש שבין תקרת הפטור ועד 1.3 מיליון ש"ח ומעל סכום זה יחול מס בשיעור של 5%. החל מיום 7/11/2007 הופחת שיעור מס השבח ל-20%.

להלן התפלגות הגבייה לפי סוג הנכס בשנת 2007:

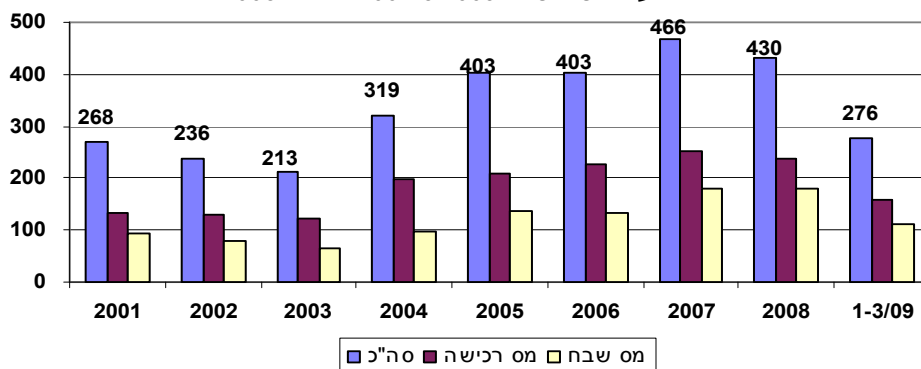
התפלגות הגבייה לפי סוגי נכסים ב-%			סה"כ גבייה במיליוני ₪	
קרקעות	מבנים	דירות		
27	20	53	3,021	מס רכישה
55	35	10	2,290	מס שבת
66	34	0	453	מס רכוש ומס מכירה
41	28	31	5,764	סה"כ

מקור: מינהל הכנסות המדינה

2008: נגבו כ-5.6 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, בערכים ריאליים מדובר בהיקפי גבייה הנמוכים בכ-7% לעומת שנה קודמת, בעיקר בשל שינויי חקיקה, וירידה חדה במספר העסקאות ברבעון האחרון של 2008. הירידה בולטת בגביית מס מכירה שמשקלו ירד משמעותית עקב ביטולו ב-1.8.07. גביית מס הרכישה שמשקלו ב-2008 כ-55% מסה"כ מיסי המקרקעין הסתכמה בכ-3.1 מיליארד ש"ח, ירידה ריאלית של כ-5% וגביית מס שבת שמשקלו כ-42% הסתכמה בכ-2.3 מיליארד ש"ח, גידול ריאלי של כ-1%.

ינואר-אפריל 2009: בתקופה זו הסתכמה גביית סך מיסי המקרקעין בכ-1.3 מיליארד ש"ח, ירידה ריאלית של כ-36% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. התפלגות המיסים (נתוני הרבעון הראשון) מצביעה על 57% מיסי רכישה ו-41% מס שבת, ירידה ריאלית של כ-40% וכ-39%, בהתאמה, לעומת רבעון מקביל אשתקד. הירידה בגבייה נובעת במיוחד מירידה בהיקף העסקות כאשר התאוששות מסויימת בחודש מרץ עדין לא באה לידי ביטוי (עקב הפרשי עיתוי בגבייה).

גביית מס רכישה מס שבת וסך מיסי מקרקעין במיליוני ש"ח
ממוצע חודשי - שנים 2001-3/2009 - מחירי 2005



7. מכירת דירות חדשות במשק

7.1 דירות חדשות, שנמכרו ע"י קבלנים מבניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון (פרוגרמה) לוח ג.2

"פרוגרמת הבניה של משרד הבינוי והשיכון" (בניה 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 מבניה על קרקע **בבעלות פרטית** (מפורט בהמשך עמ' לג').

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

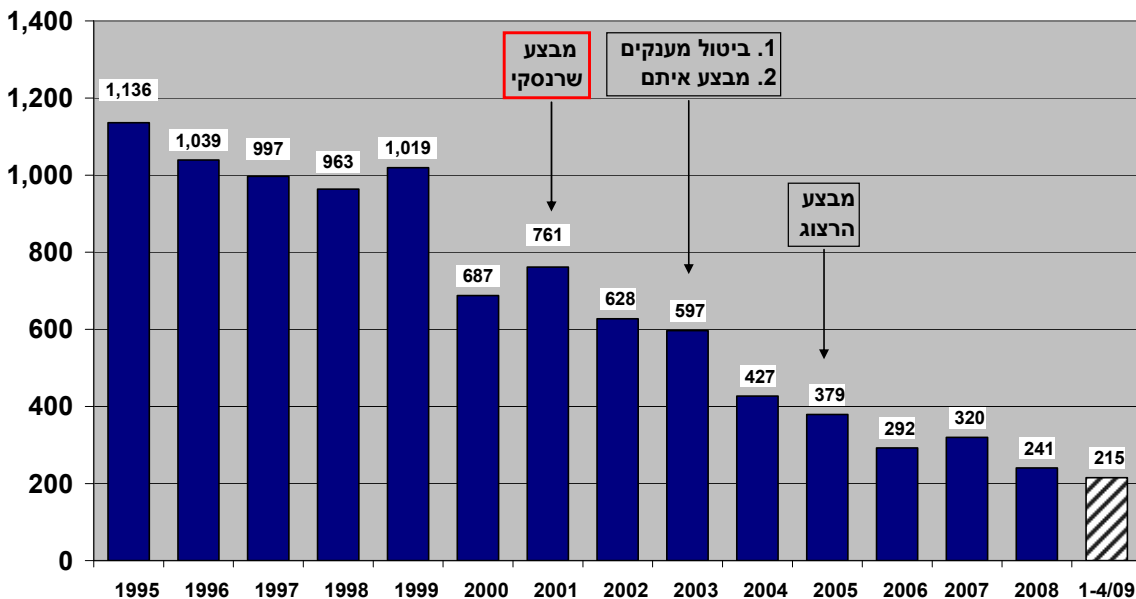
2007-2000: שנת 2000 אופיינה ע"י ירידה חריפה בהיקף מכירת דירות פרוגרמה. קצב המכירות הלך ופחת גם בשנים הבאות, למעט שנת 2001 (כ- 9,140 יח"ד). בשנה זו חל גידול של כ-11% כתוצאה מהפעלת "מבצע שרנסקי" (במחצית השניה של השנה) - מבצע סיוע מקום במענקים ומשכנתאות. מבצעי סיוע מקום נוספים הופעלו גם ב-2003 ו-2005, אולם מבצעים אלו לא תרמו לגידול משמעותי במכירות במרבית יישובי המבצע אלא לעצירה זמנית של ההתדרדרות במכירות. היקף המכירות ב- 2007 הסתכם בכ-3,835 יח"ד, כ-42% מההיקפים בשנת 2001.

ההאטה במכירות בשנים האחרונות בלטה במיוחד על רקע השיפור בצמיחת המשק במיוחד בשנים 2004 עד 2007 והירידה בשיעורי הרבית. ההאטה מאפיינת את אזורי הפריפריה. השפעה משמעותית היתה לביטול מענקי הסיוע לזכאים ולביטול המענקים במסגרת חוק הנגב ובמסגרות אחרות בשנת 2003 למרות המרתן בהלוואות מוגדלות.

2008: נמכרו כ- 2,895 דירות (כ- 240 דירות בממוצע חודשי), זוהי ירידה של כ-25% לעומת שנת 2007, והמשכה של מגמת הירידה במכירות מאז שנת 2002 (זאת לאחר גידול חד פעמי של כ- 9% בשנת 2007, בעיקר בשל המכירות בעיר מודיעין). הירידה בולטת במחוזות חיפה ומרכז (49%- ו-43%, בהתאמה) לצד ירידה של כ-14% במחוז ירושלים, מנגד חל גידול של כ-20% במחוז דרום.

הגידול במכירות של דירות חדשות במחוז דרום בלט במיוחד בישובים באר שבע, 235 דירות (+49%) ונתיבות 76 דירות (+69%). באילת נמכרו 156 דירות דומה לשנה קודמת (+4%).

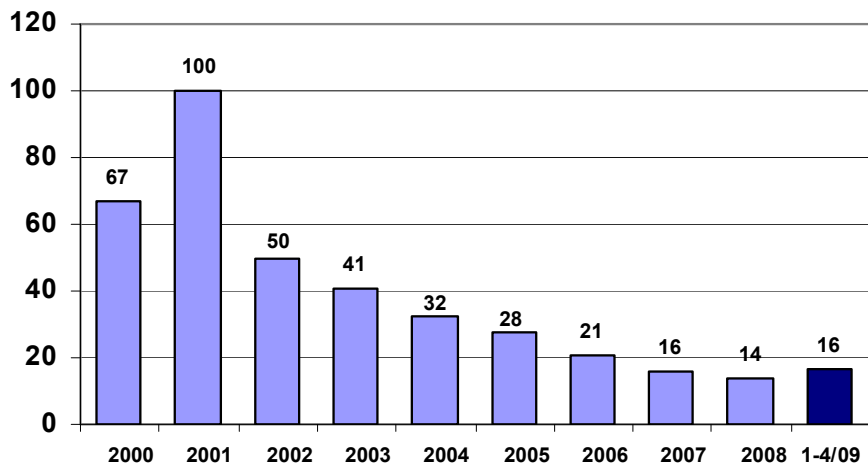
**מכירת דירות לציבור מהבניה ביזמה הציבורית
ממוצע חודשי 1995 - 4/2009**



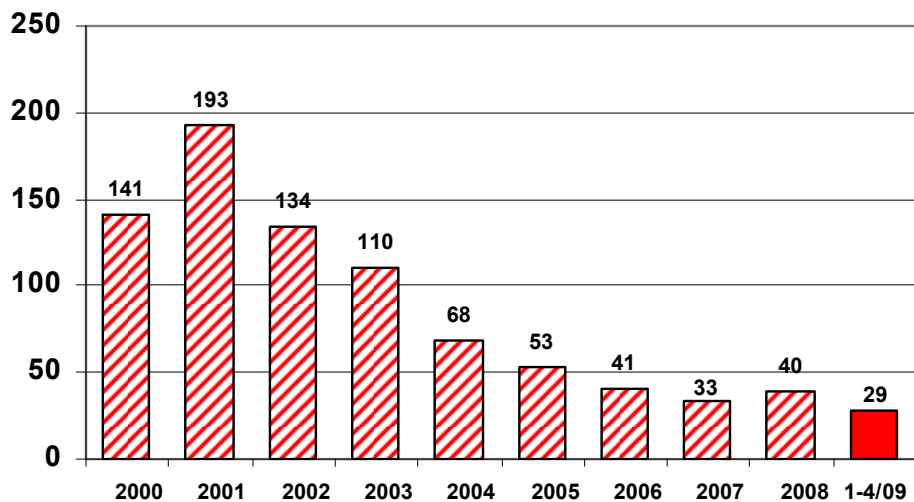
ינואר-אפריל 2009: בתקופה זו נמכרו כ-860 יח"ד, ירידה של כ-22% לעומת תקופה מקבילה ושל כ-11% לעומת הממוצע החודשי, אשתקד (יוצא דופן מחוז חיפה בו חל גידול ניכר במכירות). משקל המכירות במחוזות ירושלים והמרכז עמד בתקופה זו על כ-72% מהסה"כ (624 יח"ד). יתר הדירות, 237 יח"ד, נמכרו במחוזות דרום גליל וחיפה.

להלן תיאור גרפי של המכירות לפי שנה ויח"ד במחוזות גליל ודרום.

**מכירת דירות חדשות בוזמה ציבורית - ממוצע חודשי
מחוז גליל**



מחוז דרום



הישובים בהם התרכזו מכירות הפרוגרמה (ביזמת משהב"ש) בתקופה 2000-4/2009 (יח"ד):

2005-2000	2006	2007	2008	1-4/09	סה"כ (4/2009-2000)		ישוב
					% ⁽¹⁾	יח"ד	
6,323	540	1,014	548	158	16.2%	8,540	מודיעין ⁽²⁾
5,396	271	156	235	41	11.5%	6,099	באר שבע
2,942	433	438	358	97	8.1%	4,268	ירושלים
2,028	433	438	358	97	6.3%	3,354	מזה: חומת שמואל
2,880	266	174	80	34	6.5%	3,434	אלעד
1,948	360	402	196	26	5.5%	2,932	ביתר
1,811	250	169	264	84	4.9%	2,578	מעלה אדומים
1,956	29	120	148	57	4.4%	2,310	אשדוד
1,499	147	151	156	63	3.8%	2,016	אילת
1,601	108	94	102	34	3.7%	1,939	כרמיאל
1,492	100	172	129	31	3.6%	1,924	בית שמש ⁽³⁾
1,264	65	85	99	16	2.9%	1,529	אשקלון
12,678	943	861	577	220	28.9%	15,280	שאר היישובים
41,754	3,505	3,836	8,993	861	100%	52,849	סה"כ ארצי

(1) אחוז מסה"כ המכירות בתקופה 2000-4/2009
 (2) סה"כ נמכרו בעיר 17,880 דירות
 (3) כולל רמת בית שמש

* * *

להלן השוואה בין התפלגות מכרזים שנקבעו להם זוכים, התחלות בניה ביוזמה הציבורית (העירונית בעיקר) ומכירת דירות פרוגרמה, לפי מחוזות משב"ש (4/2009-2000):

מכירות לציבור	התחלות בניה	מכרזים	מחוז
100%	100%	100%	סה"כ
9%	13%	10%	גליל
7%	9%	11%	חיפה
30%	27%	27%	ירושלים
20%	21%	20%	מרכז
16%	12%	15%	מודיעין
19%	18%	16%	דרום
36%	33%	35%	

הערה: המכרזים כוללים שיווק במסגרת בנה ביתך. התחלות הבניה כוללות בנה ביתך במידה ודווח, ואילו המכירות אינן כוללות דיווח על בנה ביתך. עם זאת מדובר בהיקפים נמוכים.

משקל המכירות והתחלות הבניה במחוז הדרום גבוה יחסית למכרזים במחוז, ביטוי לכך נמצא במחירי הדירות במחוז הנמצאים במגמת עליה נומינלית בארבע השנים האחרונות. במחוזות חיפה וצפון המצב הפוך, המכירות נמוכות ביחס למכרזים והתחלות הבניה ומחירי הדירות הנומינליים במגמת ירידה בשנים האחרונות.

**7.2 דירות חדשות שנמכרו מהבניה שביזמה הפרטית – לוח ג.3
(החלק הסחיר ובניה 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. הסקר כולל דירות חדשות שהוצא עבורן היתר בניה והוחל בבנייתן, ואשר נבנות למטרת מכירה לציבור הרחב (החלק הסחיר). הסקר אינו כולל בניה עצמית ("בניה ביתך", עמותות ועוד) ובניה להשכרה. **אנו מניחים כי הבניה העצמית – מכורה למעשה.** נכללות בסקר דירות בבניה ודירות שבניתן הסתיימה במהלך 15 החודשים שקדמו למועד הסקר.

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

השנים 1998-2002 מאופיינות ע"י קצב מכירות דומה של דירות חדשות לציבור מהבניה ביזמה הפרטית (כ-14,395 דירות במוצע בשנה). בשנת 2003 (11,875 דירות) חלה ירידה משמעותית בקצב המכירות – כ-19%, לעומת שנת 2002. **בשנים 2004 עד 2008** חלה עלייה והתייצבות (כ-13,250 יח"ד במוצע לשנה). **בשנת 2008** נמכרו כ-13,290 יח"ד נמוך בכ-4% משנה קודמת ובכ-9% מהשיא היחסי בשנת 2002 (כ-14,600 יח"ד).

ינואר-אפריל 2009: נמכרו כ-4,010 יח"ד, ירידה של כ-9% לעומת תקופה מקבילה ולעומת ממוצע שנה קודמת. במרץ ואפריל ניכרת התאוששות מסויימת לעומת חודשים קודמים והרבע האחרון של 2008. הדירות החדשות שנמכרו באפריל נמצאו בשוק כשנה במוצע מתחילת בנייתן. כ-45% מהדירות החדשות שנמכרו בשליש הראשון היו במחוז מרכז וכ-24% במחוז תל אביב. כ-23% וכ-22% מהדירות שנמכרו במחוזות צפון ומרכז וכ-16% וכ-13% במחוזות תל אביב וירושלים, בהתאמה, נמכרו בחודש הראשון לתחילת בנייתן או לפני כן. בהשוואה לשליש המקביל אשתקד, חלה ירידה במכירות במחוזות תל אביב (כ-15%), צפון (כ-13%) ומרכז (כ-8%). במחוז חיפה נרשמה עליה (כ-13%).

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

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

בהיקפי הבניה העצמית נרשמה ירידה משנת 1998 ועד 2001, אולם בשנים 2001-2006 (למעט בשנת 2004) נראה כי היקפי הבניה העצמית התייצבו ברמה של כ-12,000 יח"ד לשנה.

2007-2008: חל גידול משמעותי לעומת שנים קודמות. החלו בבנית כ-14,025 יח"ד במוצע לשנה גידול של כ-15% לעומת ממוצע השנים 2005 ו-2006 שההיקפים בהן היו דומים. ב-2008 החלה בניית כ-14,015 יח"ד, דומה לשנה קודמת.

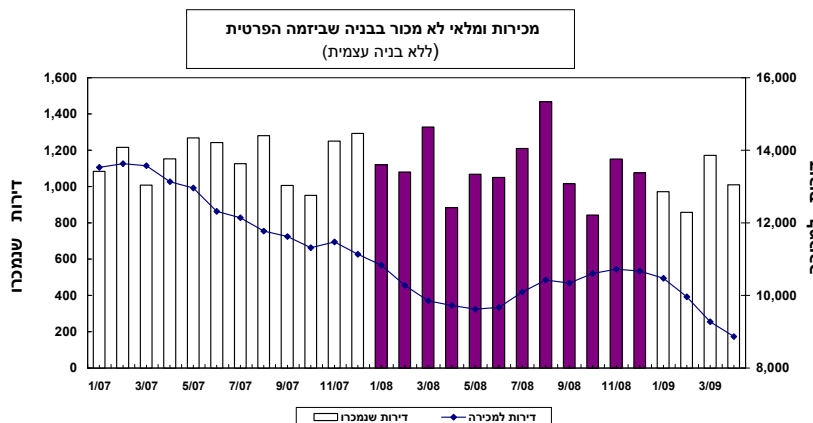
ינואר-אפריל 2009: החלו בבניית כ-4,845 יח"ד, ירידה קלה של כ-1% לעומת תקופה מקבילה אולם, גידול של כ-4% לעומת הממוצע ב-2008.

הבניה העצמית ביוזמה הפרטית מהווה כ-45% מסך הדירות החדשות הנרכשות במשק בכלל, וכמחצית מהדירות החדשות הנכללות בבניה שביזמה פרטית (טבלה בסעיף 7.3).

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

ההיקף הכולל של מכירת הדירות החדשות ע"י הסקטור הפרטי, פחת מ-27,850 דירות בשנת 2000 ל-23,295 (כ-26%) בשנת 2004. בשנים 2005-2006 נרשם גידול, 25,410 במוצע (+8%), ובשנת 2007 גידול נוסף, 27,910 יח"ד (+10%), בהשוואה לממוצע שנתיים קודמות. בשנת 2008 חלה ירידה של כ-2% (27,305 יח"ד).

ינואר-אפריל 2009: נמכרו 8,855 יח"ד, ירידה של כ-3% לעומת ממוצע שנה קודמת.



7.3 סה"כ דירות חדשות שנמכרו במשק: יזמה ציבורית + פרטית + בנה ביתך (7.2+7.1)

הנתון על סה"כ הדירות החדשות שנמכרו במשק, הינו סיכום של היקף מכירת דירות שנבנו במסגרת פרוגרמת הבניה של משרד הבינוי והשיכון (סעיף 7.1 לעיל), הבניה העצמית ביוזמה זו ושל היקף מכירת דירות חדשות ביזמה הפרטית, כולל בניה עצמית (סעיף 7.2 לעיל). יש לשים לב להבדלים בשיטות איסוף הנתונים על מכירות (ראה לעיל וכן סעיף 8). ככלל יש להניח שנתוני המכירות של דירות חדשות במשק מוטים כלפי מטה מאחר ולא כל הקבלנים והיזמים מדווחים על מלוא המכירות.

כללי: בשנים 2000 עד 2006 מובחנת בד"כ מגמת ירידה במספר הדירות החדשות שנמכרו במשק מ-37,905 דירות ב-2000 ל-29,670 דירות (-22%). הירידה בולטת במיוחד ביוזמה הציבורית ובמסגרת המכירות לציבור. ביוזמה הפרטית חלה ירידה מתונה יותר במיוחד עד שנת 2004. בשנים 2005-2006 חל גידול גם במכירות לציבור וגם במסגרת הבניה העצמית. בשנת 2007 נמכרו כ-32,930 דירות, גידול של כ-10% בהשוואה לשנה קודמת. מדובר בכ-2,745 דירות בממוצע חודשי. הגידול בלט במיוחד בבניה העצמית שביזמה הפרטית והציבורית.

2008: נמכרו 30,955 יח"ד (כ-2,580 יח"ד בממוצע חודשי), מדובר בירידה של כ-6% בהשוואה לשנת 2007. הירידה בולטת במיוחד ביוזמה הציבורית בבניה העצמית ובמכירות לציבור (-36% ו-25%, בהתאמה).

ינואר-אפריל 2009: נמכרו כ-2,485 יח"ד בממוצע חודשי, ירידה של כ-4% לעומת הממוצע החודשי אשתקד. ביוזמה ציבורית (כולל בבניה העצמית ביוזמה זו) וכן ביוזמה הפרטית לציבור נרשמה ירידה במכירות. מנגד, בבנייה העצמית ביוזמה הפרטית חל גידול.

סה"כ דירות חדשות שנמכרו במשק (כולל בניה עצמית)

(הנתון בסוגריים הינו הממוצע החודשי. הנתון מעוגל)

שנה	סה"כ	יזמה פרטית			יזמה ציבורית		
		מכירות לציבור	בניה עצמית	סה"כ	מכירות לציבור	בניה עצמית	סה"כ
2000	37,905 (3,160)	14,000 (1,165)	13,850 (1,155)	27,850 (2,320)	8,250 (690)	1,805 (150)	10,055 (840)
2001	35,915 (2,990)	14,535 (1,210)	11,645 (970)	26,180 (2,180)	9,135 (760)	600 (50)	9,735 (810)
2002	35,395 (2,950)	14,600 (1,215)	12,135 (1,010)	26,735 (2,230)	7,530 (630)	1,130 (95)	8,660 (725)
2003	32,010 (2,670)	11,875 (990)	12,175 (1,015)	24,050 (2,005)	7,080 (590)	880 (75)	7,960 (665)
2004	29,550 (2,460)	12,575 (1,050)	10,720 (895)	23,295 (1,945)	5,120 (425)	1,105 (90)	6,225 (515)
2005	30,920 (2,580)	13,205 (1,100)	12,000 (1,000)	25,205 (2,100)	4,540 (380)	1,175 (100)	5,715 (480)
2006	30,060 (2,505)	13,310 (1,110)	12,310 (1,025)	25,620 (2,135)	3,505 (290)	935 (80)	4,440 (370)
2007	32,930 (2,745)	13,880 (1,160)	14,030 (1,170)	27,910 (2,325)	3,835 (320)	1,185 (100)	5,020 (420)
2008	30,955 (2,580)	13,290 (1,105)	14,015 (1,170)	27,305 (2,275)	2,895 (240)	755 (65)	3,650 (305)
שיעור השינוי*	-6%	-4%	-0.1%	-2%	-25%	-36%	-27%
1-4/2009	9,940 (2,485)	4,010 (1,005)	4,845 (1,210)	8,855 (2,215)	860 (215)	225 (55)	1,085 (270)
שיעור השינוי**	-4%	-9%	+4%	-3%	-11%	-11%	-11%

* בין שנת 2008 ל-2007 ** ממוצע ינואר - אפריל 2009 לעומת ממוצע 2008

8. היצע למכירה של דירות חדשות במשק (יזמה פרטית וציבורית) - לוח ג.4

מלאי הדירות החדשות המוצע למכירה במשק (מתוך דירות שבניתן הותחלה), הולך ופוחת מאז ראשית העשור. הירידה במלאי נמשכת גם בשנים האחרונות למרות ההאטה במכירות. השינויים במלאי הם כדלקמן:

סוף תקופה	סה"כ	יזמה ציבורית ⁽¹⁾	יזמה פרטית
2000	30,805	11,500	19,305
2001	25,330	9,620	15,710
2002	22,470	9,400	13,070
2003	21,300	8,450	12,850 ⁽²⁾
2004	20,435	7,055	13,380
2005	19,005	5,850	13,155
2006	19,925	6,585	13,340
2007	17,080	5,950	11,130
2008	16,510	5,840	10,670
4/2009	14,165	5,300	8,865
שיעור השינוי ⁽³⁾	-14%	-9%	-17%

(1) בנוסף, ישנן קרקעות מדינה שהוצאו לשיווק למגורים אך טרם הוחל בבנייתן.

(2) משנת 2003 על בסיס שיטת אמידה חדשה.

(3) אפריל 2009 לעומת דצמבר 2008

2008-2000: מלאי הדירות החדשות המוצע למכירה במשק בד"כ במגמת ירידה במהלך השנים. ביוזמה הציבורית מדובר בירידה עקבית עד שנת 2005 ומאז התייצבות (למעט בשנת 2006), ואילו ביוזמה הפרטית מדובר בירידה חדה במיוחד בראשית העשור (כ- 6,200 דירות וכ- 32% ב- 2002 לעומת 2000) וכן בשנת 2008 כ- 2,670 יח"ד לעומת 2006. בדצמבר 2008 הגיע סה"כ המלאי המוצע למכירה ל- 16,510 דירות (ירידה של 46% ושל 14,295 דירות לעומת שנת 2000).

אפריל 2009: סך המלאי הלא מכור המשיך לרדת והגיע לכ- 14,165 (5,300 ביוזמה הציבורית ו- 8,865 ביוזמה הפרטית), ירידה של כ- 14% לעומת דצמבר 2008. הירידה מאפיינת במיוחד את היוזמה הפרטית (כ- 1,800 יח"ד) וגם את היוזמה הציבורית (כ- 540 יח"ד).

יש לציין כי בנוסף למלאי המוצג לעיל, ישנן קרקעות מדינה שהוצאו לשיווק למגורים בהיקף של כ- 7,085 יח"ד, נקבעו להן זוכים אך טרם הוחל בהן בבניה.

נראה כי המלאי הלא-מכור יספיק כיום לכ: 10.8 חודשים, לפי קצב המכירות הממוצע בשנת 2008 וראשית 2009 (כ- 235 דירות בחודש ביוזמה הציבורית ו-1,080 דירות בחודש ביוזמה הפרטית).

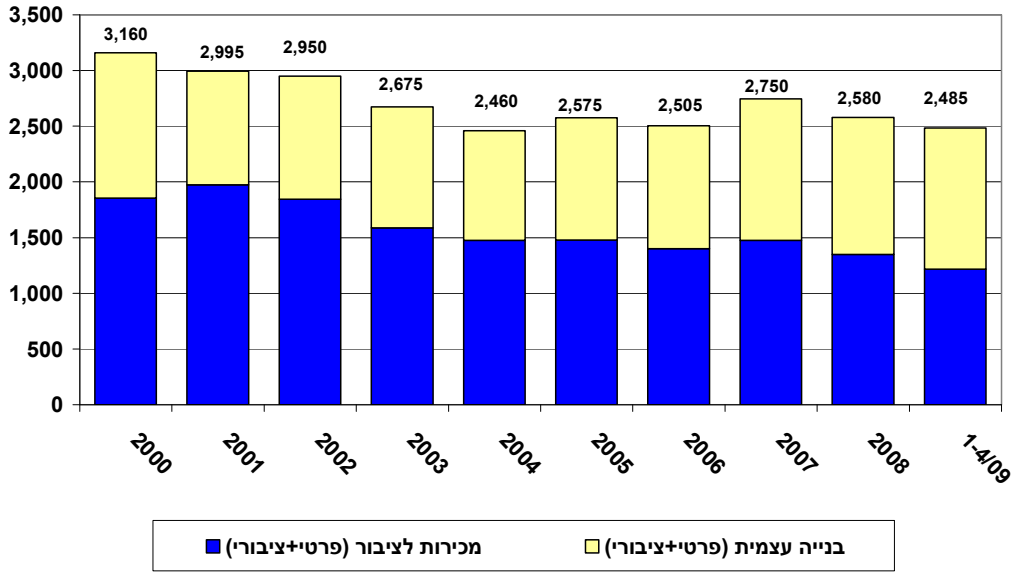
הירידה במלאי המוצע למכירה החל משנת 2006 מושפעת מירידה קלה במכירות של דירות חדשות לציבור בתקופה זו (בעיקר ביוזמה הציבורית) וירידה חריפה יותר בהתחלות הבניה לציבור (סך התחלות הבניה פחות הבניה העצמית שאינה נכללת במלאי).

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

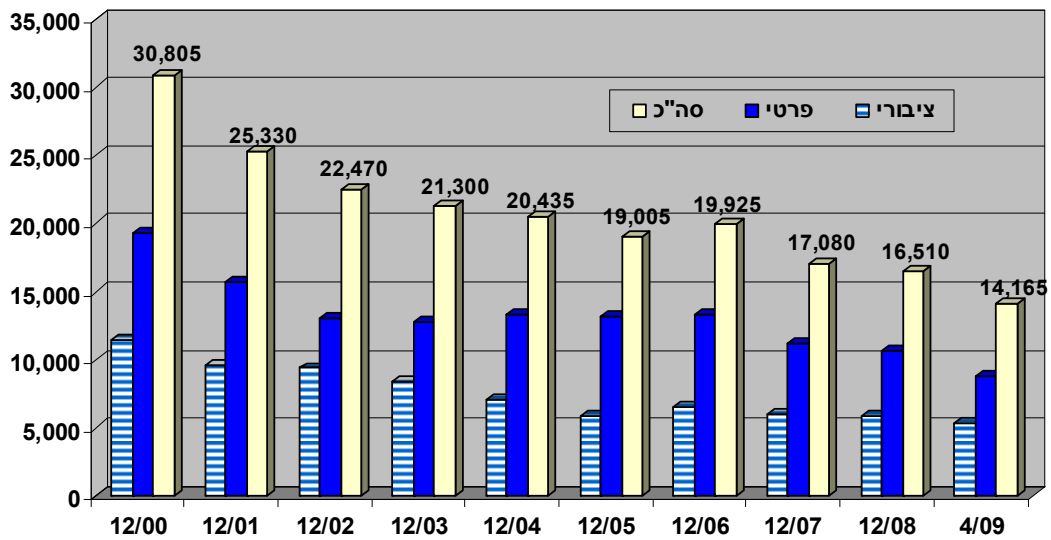
1. **ביזמה הפרטית** נכללת בניה על קרקע בבעלות פרטית וגם על קרקע מדינה, במקרים שהשיווקים מבוצעים ע"י מינהל מקרקעי ישראל ואינם משותפים עם משרד הבינוי והשיכון. ביזמה הפרטית, אין נכללות דירות ששווקו אך בניתן טרם התחילה. כמו-כן אין נכללות דירות בבניה עצמית, הנחשבות כדירות מכורות.

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 בעיקר מאז 1996 ואשר בניתן החלה.

דירות חדשות שנמכרו במשק - ממוצע חודשי



מלאי הדירות החדשות הלא מכורות



9. מכירת דירות מהשיכון הציבורי במבצע "הבית שלי" ו"קנה ביתך"

רקע: משרד הבינוי והשיכון, באמצעות החברות המאכלסות, עורך מבצעים במטרה לעודד את דיירי השיכון הציבורי לרכוש את דירותיהם בהנחות משמעותיות.

במסגרת מבצע "הבית שלי" (שהסתיים), ניתנה אפשרות לרכישת הדירה מיום 23.2.99 ועד יום 15.7.2000, וזאת במידה והוגשה בקשה לרכישת הדירה עד ליום 1.2.2000. במבצע זה, ניתן יתרון לדיירים באזורי הפריפריה ולמשפחות ולדיירים שאינם ותיקים בשיכון הציבורי, אולם ששכרו דירה בשיכון הציבורי במשך חמש שנים לפחות. סך ההנחות המירבי היה 75% ממחיר דירה או 300,000 ש"ח, הנמוך מביניהם.

בחודש אפריל 2000, נכנס לתוקף מבצע "קנה ביתך", לפיו ההנחות נקבעות בהתאם למועד בו נשכרה הדירה והן הולכות וגדלות ככל שגדל ותק המגורים בשיכון הציבורי. במסגרת המבצע הרוכש היה רשאי לקבל הלוואה בנקאית להשלמת ההפרש בין ההנחות ובין 95% ממחיר הדירה. ההלוואה הבנקאית ניתנת בריבית מסובסדת: במסגרת מבצע "הבית שלי" שיעור הריבית המסובסדת היה 5% למשך 3 שנים; במסגרת מבצע "קנה ביתך" שיעור הריבית המסובסדת היה 4.5% למשך 12 שנה.

סה"כ רכשו דירות במסגרת שני המבצעים כ-19,100 משקי-בית. קצב הרכישות התמתן במהלך השנים.

בדצמבר 2004 נכנס לתוקף מבצע "כאן ביתי" – מדובר במבצע נוסף הכולל הנחות במטרה לעודד מעבר משכירות לבעלות. במסגרת המבצע ניתנות הנחות בשיעור של עד 85% ממחיר הדירה של הדייר. כמו כן רוכשי הדיור זכאים להלוואה בסכום של עד 150,000 ₪ למימון יתרת מחיר הדירה, ההלוואה תהא ממקורות הבנק ובריבית הנהוגה בבנק. אם הריבית שנקבעה להלוואה גבוהה מ-5% תשתתף המדינה בהפרש שבין הריבית הממוצעת (כמשמעותה בצו הבנקאות) ובין שיעור ריבית של 5%, וזאת למשך עד 20 השנים הראשונות לפירעון המשכנתא. בקשות למבצע זה הוגשו עד סוף דצמבר 2008.

עד סוף אפריל 2009, רכשו דירות במסגרת המבצע כ-9,637 דיירים המהווים כ-14% מכלל דיירי השיכון הציבורי (כ-69,000 ללא הוסטלים). על פי אומדן מנתונים שהצטברו עד סוף דצמבר 2008 (עמידר בלבד), המחיר הממוצע (מחיר שומה לפני הנחה) של דירה שנרכשה במסגרת המבצע הגיע לכ-325 אלף ₪ (במרכז כ-390 אלף ₪ ובפריפריה כ-230 אלף ₪). התשלום במזומן ששילם הרוכש הגיע בממוצע לכ-80 אלף ₪ המהווה כ-25% ממחיר הדירה.

להלן מספר הרוכשים⁽¹⁾ בחברות המאכלסות במסגרת מבצע "כאן ביתי" נכון ליום 30.04.08 (משקי-בית):

חברה	רוכשים		
	מרכז	פריפריה	סה"כ
עמידר	3,693	2,675	6,368
עמיגור	1,144	1,030	2,174
אחרות	819	276	1,095
סה"כ	5,656	3,981	9,637
אחוזים	59%	41%	100%

(1) המונח רוכשים – מתייחס לדיירים ששילמו את מלוא הסכום עבור הדירה וניתן אישור ע"י החברה להפסיק לשלם שכ"ד. יחד עם זאת, בחלק מהמקרים טרם נחתם חוזה רכישה בין החברה לדייר.

(2) החלוקה למרכז ופריפריה ונתוני החברות האחרות הינם אומדנים.

מבצע מכר חדש "דירה משלי" החליף את המבצע "כאן ביתי" ותוקפו מה-1.9.08 ועד 31.12.2010. במסגרת המבצע ינתנו הנחות לדיירים המתגוררים לפחות 5 שנים בדירה בכלל הישובים. גובה ההנחה נקבע לפי ותק המגורים, ישוב המגורים, מספר הנפשות, קבוצת הזכאות ולפי סוג תשלום שכר הדירה. עד סוף אפריל 2009 נרכשו במסגרת מבצע זה 311 דירות, מהן 243 בעמידר, 62 בעמיגור ו-6 דירות בחברות האחרות.

10. שיווק קרקעות ע"י משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל

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

ראה גם נתונים על עסקות למגורים שאושרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל בסעיף 10.2.

בשנים 1998 עד 2000 נרשמה ירידה תוך תנודות בסה"כ השיווקים ע"י משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל. סה"כ השיווק בכל המסגרות (בניכוי ביטולים) הגיע בשנת 2000 לכ- 21 אלף יח"ד.

השנים 2001 עד 2005 אופיינו בירידה נוספת בסה"כ השיווקים, כ- 16,830 יח"ד בממוצע לשנה, מדובר בהיקפים הנמוכים בכ- 20% מהיקפי השיווק בשנת 2000. הירידה בהיקף השיווק נרשמה במקביל להאטה בפעילות הענף והתייצבות התחלות הבניה למגורים על כ- 30,870 בממוצע לשנה בשנים 2003 עד 2007. יש לציין כי קיים פער בין מועד השיווק לבין התחלת הבניה אשר מושפע ממצב שוק הנדל"ן ומשך הזמן הנדרש ממועד פרסום המכרז ועד מועד התחלת הבניה.

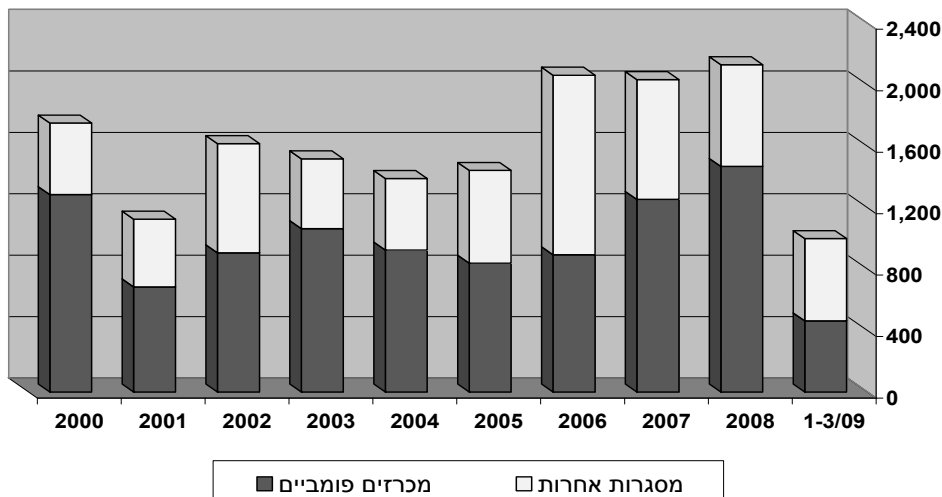
בשנים 2006 ו- 2007 חל גידול בהיקף השיווקים, כ- 22,000 יח"ד בממוצע לשנה. הגידול אפיין במיוחד את השיווק במסגרות אחרות שהגיע לכ- 14,000 יח"ד בשנת 2006 (60% מסה"כ השיווקים) ולכ- 9,400 יח"ד בשנת 2007 (45% מסה"כ).

ההפרש בין סך היקף השיווק ע"י משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל לבין סה"כ התחלות הבניה מוסבר ע"י התחלות בניה פרטית על קרקע פרטית שהיוו בשנים 2006 ו- 2007 כ- 56% מסה"כ התחלות הבניה ביוזמה הפרטית (כ- 14,300 יח"ד).

2008 שווקה קרקע לכ- 19,255 יח"ד, ירידה של כ-7% בהשוואה לשנה קודמת. מתוך סה"כ השיווקים כ- 11,310 יח"ד (כ- 58%) שווקו במכרזים פומביים והשאר, כ- 7,945 יח"ד, במסגרות אחרות, ירידה של כ- 15% בהשוואה לשנה קודמת.

ינואר-מרץ 2009: שווקה קרקע לבניית כ-3,000 יח"ד (בשלב זה קיים מידע חלקי בלבד על ביטולים בתקופה זו), מדובר בירידה של כ-64% ביחס לרבעון המקביל אשתקד. במכרזים פומביים שווקו על ידי מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון כ- 1,400 יח"ד (כ- 46% מסה"כ) והיתרה במסגרות אחרות (הרחבת מושבים, בנה ביתך וכד').

סה"כ שיווק יח"ד בכל המסגרות - בניכוי ביטולים - ממוצע חודשי



טבלה 1: שיווק יח"ד ב"מכרזים פומביים" ומסגרות אחרות (1998-2009/3)

מסגרות אחרות	במכרזים פומביים			סה"כ (כל המסגרות)	שנה
	ממ"י	משב"ש כולל משותפים	סה"כ		
5,540	9,600	16,250	25,850	31,390	1998
6,920	11,163	27,285	26,624	33,544	1999
5,580	7,133	11,824	18,957	24,537	2000
5,296	4,840	6,513	11,353	16,649	2001
8,519	7,372	9,352	16,724	25,243	2002
5,454	8,009	9,031	17,040	22,494	2003
5,597	⁽¹⁾ 9,595	8,154	17,749	23,346	2004
7,245	7,600	8,196	15,796	23,041	2005
14,022	8,115	2,617	10,732	24,754	2006
9,370	11,085	3,958	15,043	24,413	2007
7,944	8,723	8,902	17,624	25,568	2008
-15%	-21%	+125%	+17%	+5%	אחוז שינוי ⁽³⁾
4,868	3,052	309	3,361	8,229	ינואר-מרץ 2008
1,605	1,006	209	1,392	2,997	ינואר-מרץ 2009
-67%	-67%	-32%	-59%	-64%	אחוז שינוי ⁽⁴⁾

המכרזים המשותפים למשב"ש וממ"י הם מכרזי קרקע ואילו השיווקים של משב"ש בנפרד הם: מחיר למשתכן, הרשמה והגרלה וכד'. (1) הופחתו 381 יח"ד שנכללו במסגרת השיווק המשותף. (2) הופחתו 3,220 שנכללו במסגרת השיווק המשותף. (3) בין 2008 ל-2007 (4) בין הרבעונים המקבילים ב-2009 ו-2008.

טבלה 2: שיווק יח"ד ב"מכרזים פומביים" ומסגרות אחרות – בניכוי ביטולים (1998-2009/3)

במסגרות אחרות	במכרזים פומביים			סה"כ (כל המסגרות)	שנה
	ממ"י	משב"ש כולל משותפים	סה"כ		
5,540	8,770	10,950	19,720	25,260	1998
6,920	10,121	14,424	24,545	31,465	1999
5,580	6,159	9,269	15,428	21,008	2000
5,296	3,561	4,659	8,220	13,516	2001
8,519	⁽¹⁾ 5,058	5,823	10,881	19,400	2002
5,454	7,107	5,658	12,765	18,219	2003
5,597	5,891	4,198	11,089	15,686	2004
7,245	4,990	5,074	10,064	17,309	2005
14,022	6,608	2,821	9,429	23,451	2006
9,370	8,499	2,742	11,241	20,611	2007
7,944	6,580	4,731	11,311	19,255	2008
-15%	-23%	+73%	+1%	-7%	אחוז שינוי 2008/2007
1,605	⁽²⁾ 1,006	132	1,138	2,743	ינואר-מרץ 2009

ביטולי ממ"י עשויים לכלול גם ביטולי מכרזים שפורסמו בשנים קודמות. (1) הופחתו 1,591 יח"ד שבוטלו בינואר-מרץ 2003. (2) בשלב זה עדיין אין נתונים על ביטולים במכרזי ממ"י.

10.2 "עסקות למגורים שאושרו" ע"י מינהל מקרקעי ישראל - לוח ג.6

נתונים אלו שונים בהגדרתם ובתקופה אליה מתייחסים, בהשוואה לנתוני סעיף 10.1 וזו הסיבה להבדלים.

"עסקות למגורים שאושרו" - כוללות את כל העסקות שאושרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל בשנה נתונה. נכללות עסקות הן במסגרת מכרזים פומביים (כולל אלו שביזמת ממ"י או במשותף עם משהב"ש) והן בשיטות אחרות. בשונה מנתוני סעיף 10.1, העסקות שאושרו בשנה נתונה, כוללות גם מכרזים שפורסמו ונקבעו להם זוכים בשנים קודמות, אולם אושרו בשנה המדוברת.

שנה	סה"כ עסקות שאושרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל
2000	21,300
2001	13,000
2002	14,825
2003	14,205
2004	14,695
2005	13,975
2006	21,795
2007	14,015
2008	15,110
1-3/2009	4,455

כללי: בשנת 2000 אושרו 21,300 עסקות ע"י מינהל מקרקעי ישראל. בשנים 2001 עד 2005 אושרו היקפים שנתיים דומים ונמוכים יותר בהשוואה לשנת 2000 (כ- 14,140 עסקות בממוצע לשנה). ב- 2006 נרשם גידול ניכר (כ- 21,800 עסקות), שהושפע בעיקר מהגדלת השיווקים במסגרות אחרות (הרחבות במושבים, בנה ביתך וכד').

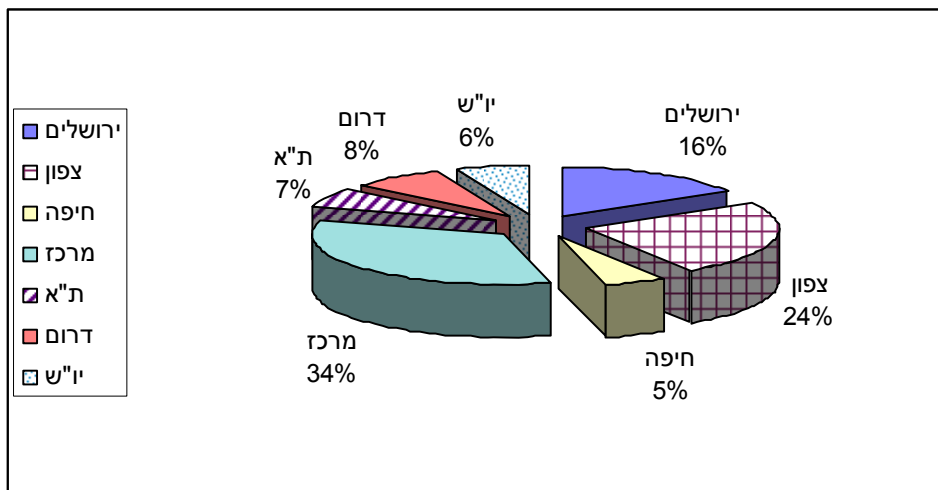
2007: אושרו כ-14,015 עסקות, ירידה של כ- 39% לעומת שנת 2006. מדובר בהיקפים דומים לממוצע בשנים 2001 עד 2005.

2008: אושרו כ-15,110 עסקות, גידול של כ-8% לעומת שנה קודמת.

סה"כ עסקות שאושרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל, עפ"י דיווחי ממ"י, משנת 2000 עד 2008 מגיע לכ- 142,900 יח"ד (15,880 לשנה).

ינואר מרץ 2009: ברבעון זה אושרו כ-4,455 עסקאות, ירידה של כ-8% לעומת רבעון מקביל אשתקד.

להלן תרשים המציג את ההתפלגות לפי מחוזות ממ"י של יח"ד שאושרו בשנת 2008:



11.1 מימוש הלוואות לדיור - (לוח ד.1)

היקף הזכאים שמימשו סיוע בשנים האחרונות

מהם: חסרי דירה			מהם: חסרי דירה			שנה
ותיקים	עולים	סה"כ	ותיקים	עולים	סה"כ	
ממוצע חודשי			שנתי			
2,250	1,780	4,580	27,010	21,365	54,960	1996
2,120	1,230	3,800	25,455	14,800	45,580	1997
2,175	830	3,420	26,100	9,990	41,060	1998
1,970	815	3,350	23,625	9,770	40,240	1999
1,825	750	3,210	21,935	9,000	38,515	2000
1,795	675	3,045	21,545	8,125	36,525	2001
1,675	560	2,675	20,095	6,755	32,110	2002
1,670	500	2,510	20,035	6,030	30,125	2003
1,305	375	1,820	15,685	4,530	21,835	2004
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
370	160	620	1,110	485	1,855	1-3/2009

מאז שנת 1996 (שיא יחסי), ניכרת ירידה מתמדת בהיקף מימוש משכנתאות ע"י זכאים. הירידה מאפיינת הן עולים והן ותיקים, אם כי בשיעורים שונים.

לאורך כל התקופה הושפעה ההאטה מירידה במספר העולים שהגיעו לארץ והחמרה בתנאי הסיוע.

שינויים בכללי הסיוע מאוגוסט 1998 השפיעו בעיקר על חסרי דירה ותיקים שנאלצו לממש הלוואות חופשיות בתנאי שוק. השינויים העיקריים היו כדלקמן:

- העלאת הגיל המזכה לסיוע של יחידים מ-18 ל-21 באזורי עדיפות לאומית ומגיל 27 ל-30 בשאר הישובים.
- ביטול סבסוד לזכאים שצברו ניקוד בסיסי, שכתוצאה ממנו עלתה הריבית על הלוואות מ-4% לריבית השוק.
- מעבר מהצמדה חלקית (80% מעלית המדד) להצמדה מלאה.

באוקטובר 2000 נוספו האירועים הבטחוניים, האטה כלכלית בפעילות במשק במיוחד בשנים 2001 ו-2002 ובאזורי הפריפריה, ריבית גבוהה על משכנתאות ועליה בשיעורי האבטלה עד הרבעון האחרון של שנת 2003.

החמרה נוספת בכללי הסיוע שכללה ביטול המענקים לזכאים (4/03) והמענקים לפי חוק הנגב (7/03) השפיעה בצורה מכרעת על היקף רכישת הדירות ועל היקף מימוש המשכנתאות ע"י זכאים, בעיקר בפריפריה אך גם במרכז הארץ. הירידה ברכישת הדירות ובמימוש המשכנתאות בולטת עוד יותר על רקע התנאים הנוחים, יחסית, שנוצרו במשק לרכישת דירות החל בשנת 2003: המשך ירידה במחירי דירות ריאליים, ירידה בריבית המשכנתאות, שיפור בקצב צמיחת המשק וירידת שיעור האבטלה החל משנת 2004.

בשנת 2005 בוטלה הזכאות לסיוע לבעלי ניקוד נמוך מ-1,000 נקודות, הביטול גרם לירידה משמעותית במימוש משכנתאות בקרב ותיקים. החמרה בסיוע לעולים התבטאה בהחלטה על קיצור משך הזכאות לסיוע לפי החלטת ממשלה מ-2004 (פירוט בעמוד הבא).

2005 : המשך האטה. מומשו כ- 15,185 משכנתאות, מדובר בירידה של כ- 30% בהשוואה להיקף המימושים בשנת 2004. ההאטה במימושים בשנה זו הושפעה, בין היתר, מביטול הזכאות לסיוע לבעלי ניקוד נמוך (פחות מ- 1000 נקודות), החל מה- 1.1.2005.

ההאטה במימושים בולטת במיוחד בעקבות מבצע הסיוע למשפחות חסרות דירה הרוכשות דירה בבניה רוויה בישובים שבאזורי עדיפות לאומית א' וב' בגליל ובנגב ובנוסף בעיר ירושלים. המבצע נועד למי שחתמו על חוזה רכישה בתקופה 1.6.2005 ועד 31.10.2005. מימוש הסיוע היה עד ל- 30.4.2006.

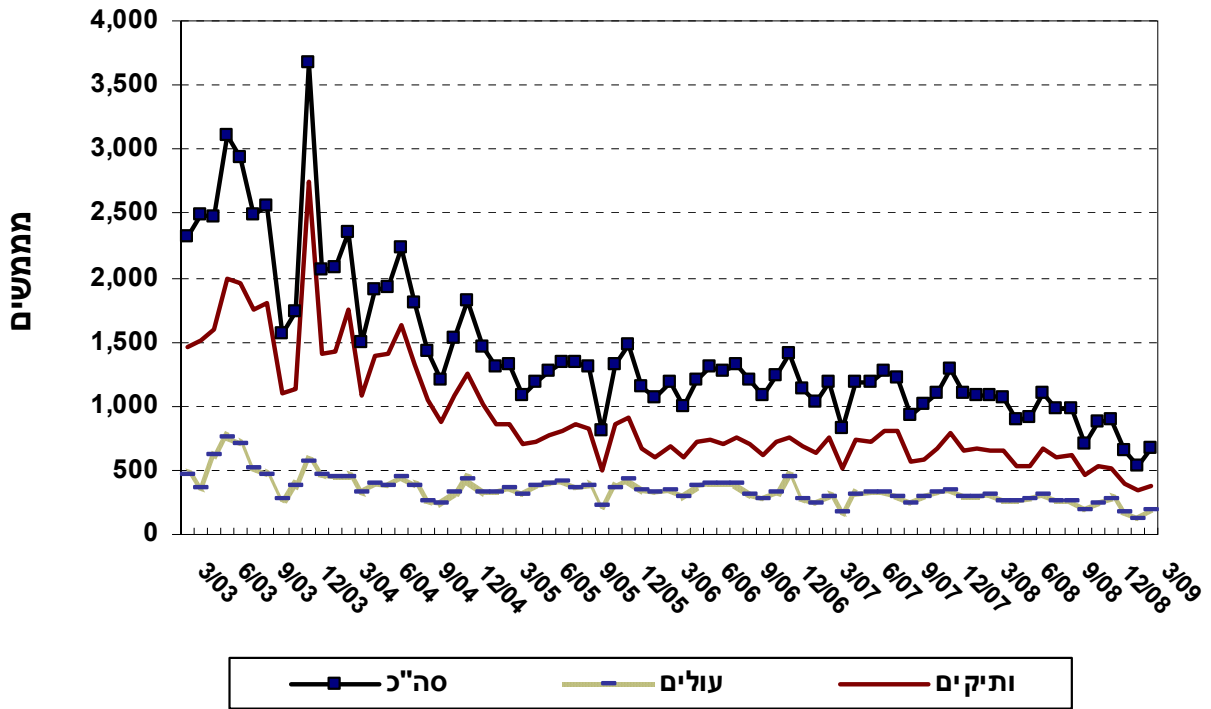
2006 : מומשו כ- 14,410 משכנתאות, ירידה של כ- 5% בהשוואה ל- 2005. הירידה במימושים בלטה בקרב חסרי הדירה הותיקים (-15%) שנפגעו מביטול הזכאות אותה יכלו לממש עד סוף 2005 במידה ונרשמו או רכשו דירה עד סוף 2004. בקרב הקבוצה "זכאים אחרים" חל גידול בשנת 2006 עקב מימוש משכנתא ע"י רוכשי דירות בשיכון הציבורי במסגרת המבצע "כאן ביתי" (מידע על המבצע בעמוד לז').

2007 : מומשו כ- 13,395 משכנתאות, ירידה של כ- 7% בהשוואה לשנה קודמת. בשנה זו חלה ירידה חדה (19%) במימוש משכנתאות של עולים בעקבות החלטת ממשלה, לפיה החל ב- 1 בינואר 2004 קוצר משך הזכאות לסיוע לעולים מ- 15 ל- 10 שנים. לעולים שהגיעו עד 1996 נקבעו הוראות מעבר, לפיהן זכאותם לסיוע בדיוור הסתיימה ב- 1.1.2007. הזכאות של עולים שהגיעו בגל העלייה הגדול בשנים 1990 עד 1991 הסתיימה בהדרגה במהלך השנים 2005 ו- 2006. זכאותם של העולים שהגיעו בשנים 1992 עד 1996 הסתיימה בבת אחת כאשר בנסיבות מיוחדות המשרד לקליטת עליה אישר את הארכת הזכאות. עם תום הזכאות, העולים לשעבר יכולים לקבל סיוע כ"חסרי דירה" ותיקים.

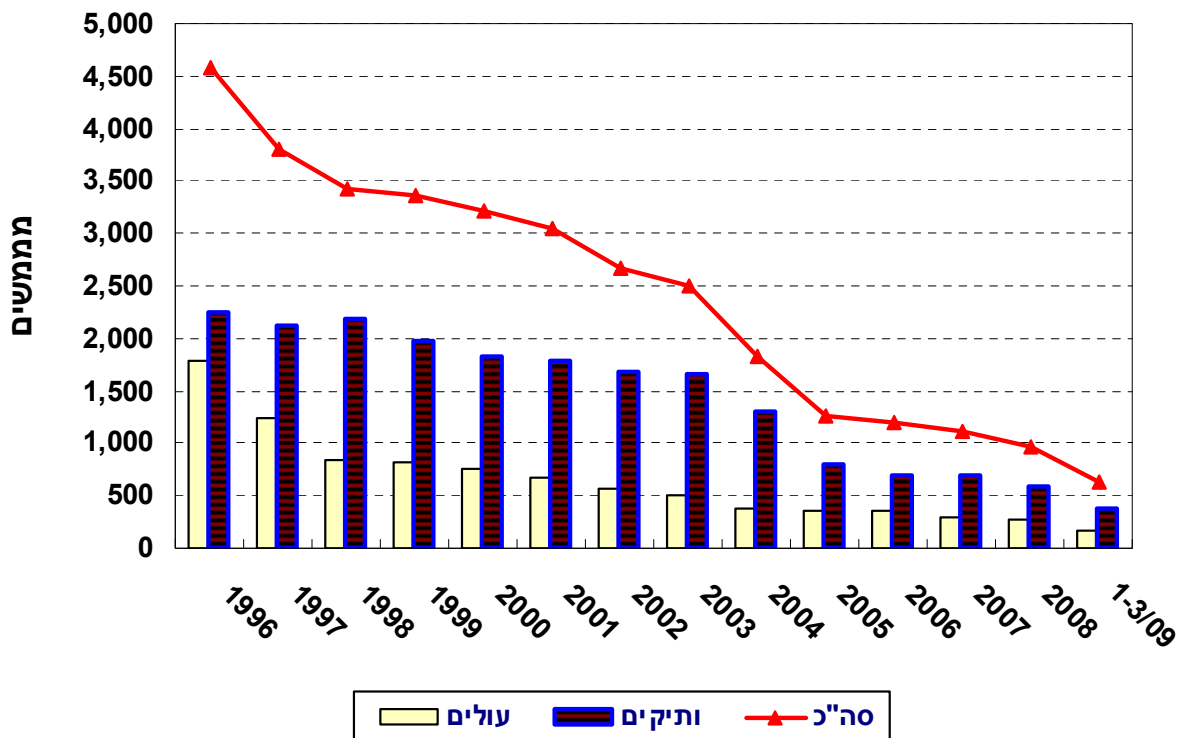
2008 : בשנה זו מומשו כ- 11,625 משכנתאות, היקפים נמוכים בכ- 13% בהשוואה לשנה קודמת. עיקר הירידה הינו בקרב וותיקים שמימשו משכנתאות (-15%) בעוד בקרב העולים נרשמה ירידה מתונה יותר (-6%). הירידה במימושים בולטת במיוחד מאז חודש מאי (912 בממוצע לחודש) לעומת השליש הראשון השנה (1,082), ירידה של כ- 16%. יתכן והסיבה לירידה זו מקורה, בין היתר, במשבר בשוק המשכנתאות, עלית הריבית על המשכנתאות המשלימות והקפדה של הבנקים על בטוחות לאשראי.

ינואר-מרץ 2009 : ברבעון זה מומשו 1,855 משכנתאות, מדובר בירידה חריפה נוספת של כ- 43% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד. הירידה חלה הן בקרב חסרי דירה (44%) והן בקרב זכאים אחרים (36%).

מימוש משכנתאות חודשי



ממשי סיוע בשנים האחרונות (סֶה"כ, עוֹלִים וזוגות צעירים (ממוצע חודשי)



11.2 ריבית על משכנתאות, משלימות ושאינן משלימות (חופשיות) – (לוח ד/2)

החל מ-1.11.2002 מפרסם בנק ישראל שיעורי ריבית ממוצעים בתכיפות חצי חודשית. מדובר בריבית אפקטיבית ממוצעת, המחושבת כממוצע משוקלל של הריבית על ההלוואות החדשות (ללא הלוואות שחודשו) – משלימות ושאינן משלימות (חופשיות), הניתנות ע"י תאגידים בנקאים במהלך מחצית חודש – לשם רכישה או משכון דירת מגורים.

החל מ-1.2.08 הריבית מתפרסמת בתכיפות חודשית, והיא ריבית אפקטיבית (על בסיס שנתי) המחושבת כממוצע משוקלל של הריבית על ההלוואות החדשות – המשלימות ושאינן משלימות – הניתנות ע"י תאגידים בנקאיים במהלך החודש לשם רכישת דירת מגורים, או במשכון דירת מגורים. כל התקופות כוללות את הגבול העליון.

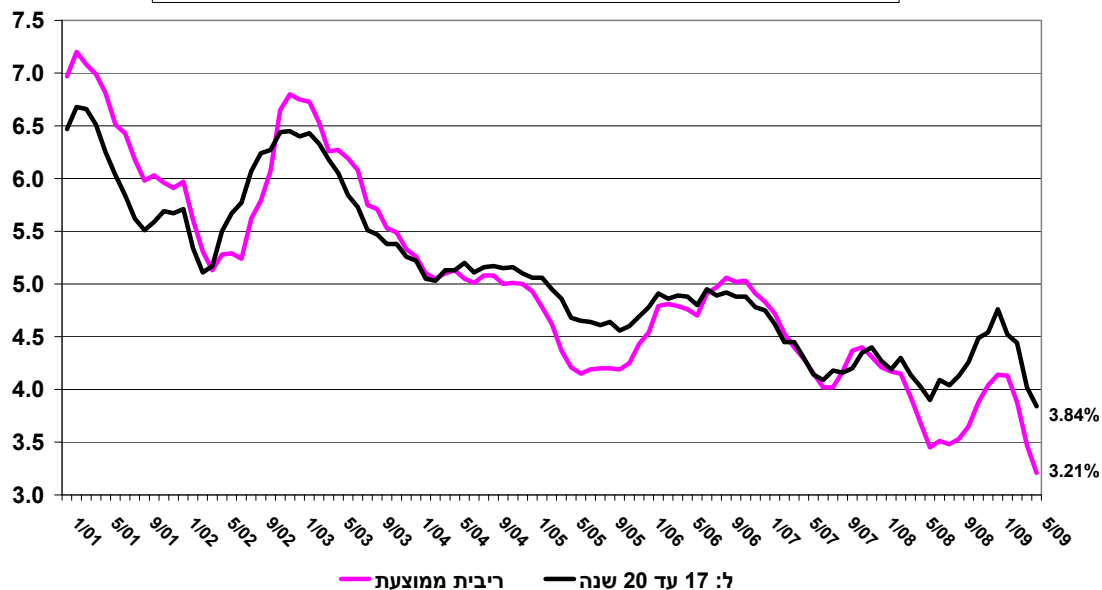
הסברים על סוגי ההלוואות (משכנתאות) ועל השינויים שחלו מאז 1.11.02 מופיעים בעמוד עג' – הגדרות.

2008-2003 בשנים 2003 עד אמצע 2008 חלה ירידה משמעותית בשיעורי הריבית על משכנתאות: בריבית הממוצעת מכ- 6.8% לכ- 3.5% ובריבית לטווח ארוך (17 עד 20 שנה), מכ- 6.4% לכ- 3.9%, וזאת תוך כדי תנודות משמעותיות בחלק מהתקופה. הירידה נבעה, בין היתר, מצמיחת המשק, ריסון תקציבי וקבלת ערבויות מממשלת ארה"ב שסייעו להוזלת עלויות גיוס ההון.

במחצית השניה של 2008 החלה עליה הדרגתית בשיעור הריבית עקב מצוקת אשראי, אי יציבות פיננסית בארץ ובעולם וייקור עלויות גיוס הכסף. בסוף השנה הגיעה הריבית הממוצעת ל- 4.1% ולטווח הארוך ל- 4.8%. מדובר בעליה מצטברת של כ- 0.9 נקודות אחוז בריבית לטווח הארוך.

ינואר-מאי 2009: מאז ינואר 2009 החל תהליך של ירידה בשער הריבית על משכנתאות, הירידה הושפעה מהפחתה חדה ועקבית בריבית בנק ישראל החל מסוף שנת 2008, רכישות בשוק המט"ח ובשוק האג"ח הממשלתיות, על ידי בנק ישראל, במטרה לסייע לחזק את יכולתו של המשק להתמודד עם המשבר הכלכלי העולמי והתמתנות השלכות המשבר העולמי. במאי 2009 הגיעה הריבית הממוצעת לכ- 3.2% (בדומה לרמתה באמצע 2008) והריבית לטווח הארוך לכ- 3.85%.

ריבית על משכנתאות משלימות (חופשיות)
ינואר 2001 - מאי 2009



11.3 מממשי מענקים להשתתפות בשכר דירה - (לוח ד.3)

מספר מקבלי מענק השתתפות בשכ"ד ירד באופן עקבי משנת 2001 (כ- 195,000) ועד סוף שנת 2007 (כ- 136,700). בתקופה זו קטן מספר מקבלי הסיוע בכ- 58,300. הירידה בולטת עוד יותר על רקע העובדה שאוכלוסיית המדינה גדלה בהתמדה, אין עליה בשיעור בעלי הדירה, מספר השוכרים בשיכון הציבורי קטן ואין ירידה בממדי העוני.

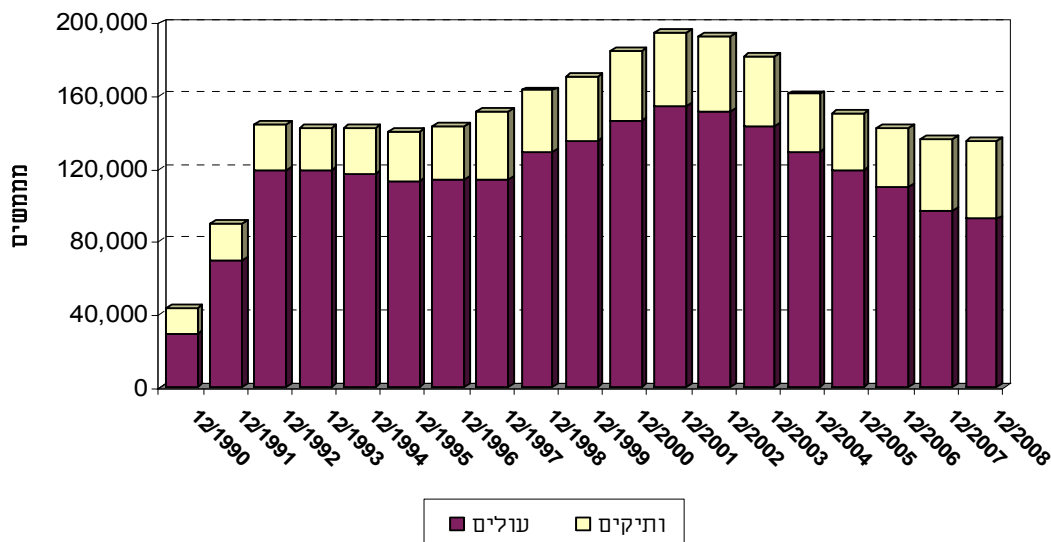
בדצמבר 2008 נהנו ממענקים אלה כ- 135,660 זכאים, היקפים אלו **דומים לסוף שנת 2007 (-0.8%) ונמוכים בכ-30%** בהשוואה להיקפי השיא בשנת 2001. הירידה בהיקפי הזכאים נובעת במיוחד מירידה בקרב העולים הזכאים (כ- 40%, לעומת שנת 2001).

רוב הזכאים בדצמבר 2008 הם עולים, כ- 92.5 אלף המהווים 68% מכלל הזכאים (כ- 79% בשנת 2001). בקרב העולים רוב הזכאים הם קשישים. העליה במספר הותיקים המקבלים סיוע לעומת ירידה בקרב העולים הינה עקב הפיכה הדרגתית של העולים לותיקים.

הסיבות לירידה נובעות מצמצום בהיקפי העלייה ומביטול זכאות, להלן פירוט:

- **ביוני 2002** בוטלה הזכאות ליחידים נתמכים (שאינם נכים) אם גילם נמוך מ-55 שנים ולמשפחות נתמכות שלא צברו 1400 נקודות.
- **בדצמבר 2002** נקבעה הזכאות לסיוע בשכ"ד רק לשובים עירוניים (למעט אזור עדיפות לאומית א' בו הסיוע ניתן בכל הישובים).
- **מתחילת 2004** בוטלה הזכאות לקבלת השתתפות "אוטומטית" בשכר דירה (סיוע שניתן ללא מבחני הכנסה והוגבל לתקופה של עד 3 שנים), לחסרי דירה ותיקים בארץ שהם זוגות שצברו 1400 נקודות ויותר ומשפחות חד הוריות.
- הקשחת הכללים המזכים לקצבות קיום של הביטוח הלאומי הקטינה את מספר הזכאים הפוטנציאליים.
- הירידה בהיקפי העליה, השפיעה בעיקר על ירידה במספר העולים הזכאים לסיוע ללא מבחני הכנסה - מהשנה השניה לעלייתם ולתקופה של עד 4 שנים (5 שנים למשפחות חד הוריות).
- סיום מעמד עולה בתום 15 שנה של העולים בגל העליה הגדול בשנים 1990 ו- 1991 וקיצור משך הזכאות לעולים מ- 15 ל- 10 שנים (פירוט בעמ' מבי).

מממשי מענק השתתפות בשכ"ד - סה"כ



12. היקף שיווק מלט - (לוח ז.1)

א. היקף שיווק המלט בשנים האחרונות: מאז 1998 חלה האטה מתמשכת בשיווק, במקביל לירידה בפעילות ענף הבניה, וזאת עד 2004.

להלן נתוני שיווק המלט (באלפי טונות) משנת 1998 ואילך:

שנה	סה"כ שנתי	ממוצע חודשי
1998	5,087	424
1999	4,841	403
2000	4,502	375
2001	4,382	365
2002	4,379	365
2003	3,931	328
2004	3,692	308
2005	3,743	312
2006	3,907	326
2007	4,025	335
2008	4,110	343
1-4/2009	1,295	324

ב. 2005-2008: בשנים הללו חלה עליה הדרגתית ומתונה בהיקף שיווק המלט בדומה לעליה מתונה שחלה במשקל ההשקעות בבניה מהתמ"ג. בשנת 2008 שווקו כ- 4,110 אלפי טון, גבוה בכ- 2% לעומת שנה קודמת ובכ- 11% לעומת 2004.

יבוא מלט: מאז שנת 2001 חלה ירידה בהיקף **יבוא** המלט. בשנת 2008 יובאו כ- 288 אלף טון (כ- 7% מסה"כ השיווק), מדובר בירידה של כ- 66% לעומת ההיקפים בשנת 2001 (838 אלף טון המהווים כ- 19% מסה"כ השיווק באותה שנה).

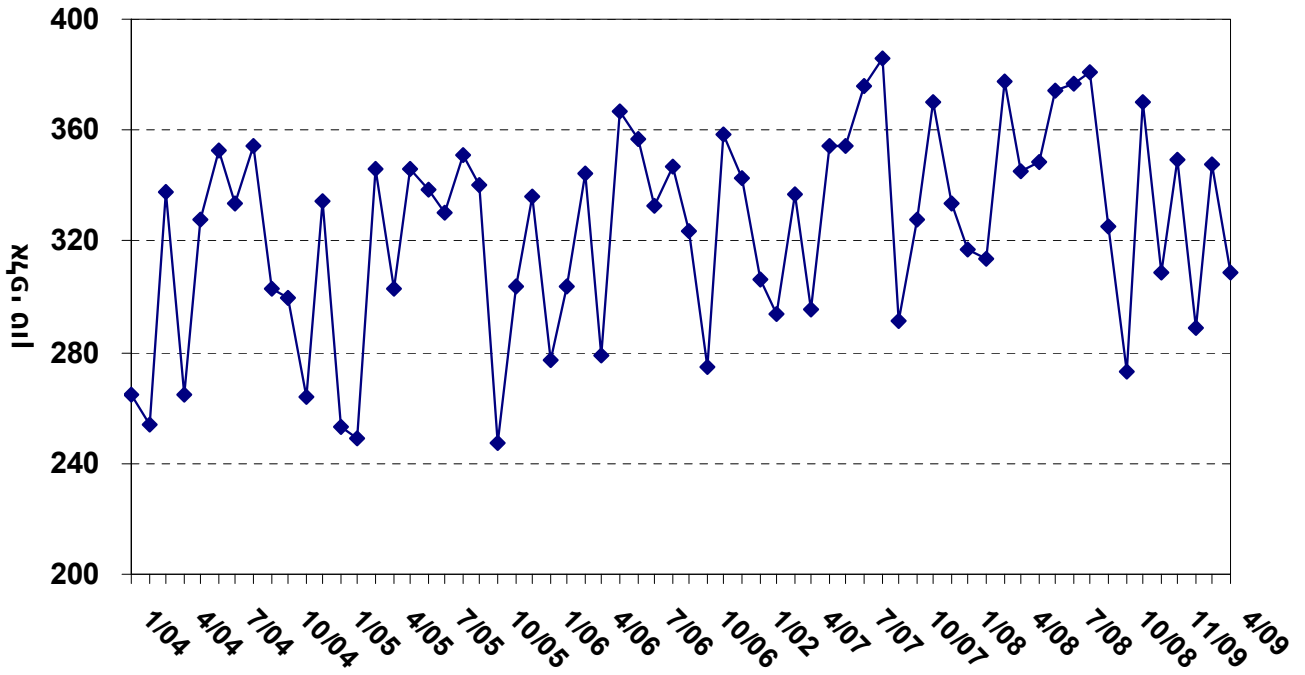
ג. ינואר-אפריל 2009 בתקופה זו שווקו כ- 324 אלף טון בממוצע חודשי, ירידה של כ-6% לעומת הממוצע החודשי אשתקד.

יבוא מלט: בתקופה זו חלה עליה משמעותית ביבוא המלט, שהחלה למעשה במחצית השניה של שנת 2008. סה"כ יובאו כ-167 אלף טון, גבוה ב-107% מהיקפי היבוא בתקופה המקבילה אשתקד. משקל יבוא המלט עלה והגיע לכ-13% מסך השיווק.

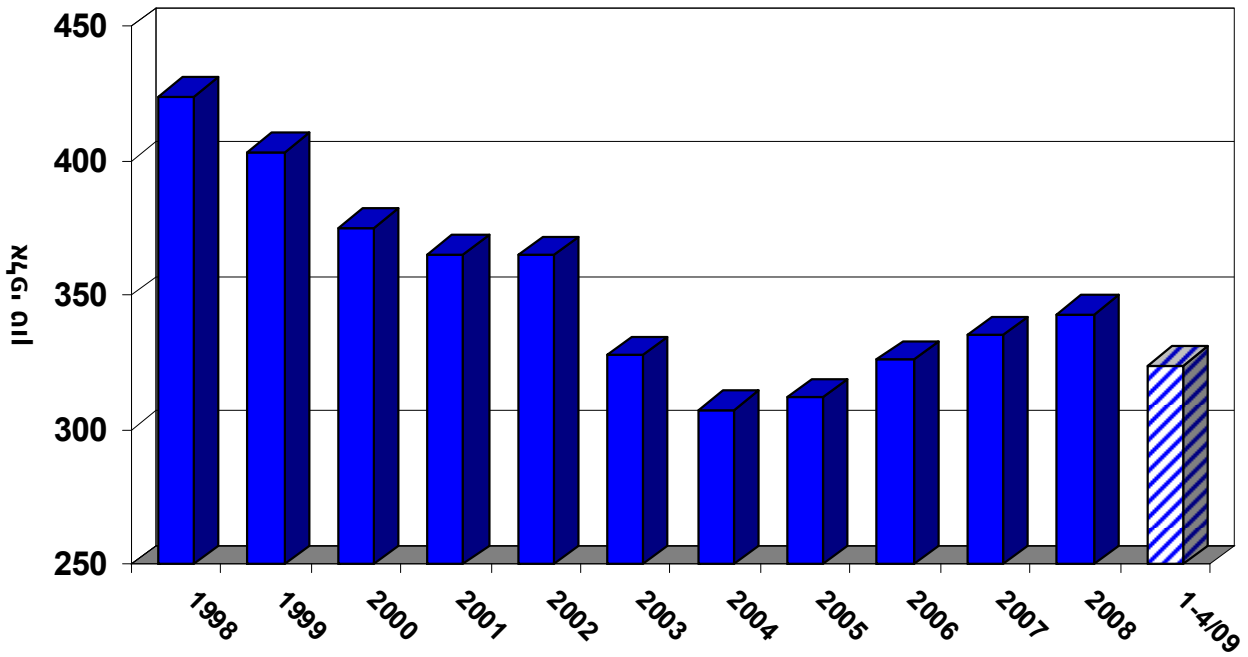
ד. הערות

- * הנתונים אינם כוללים את שיווק המלט לשטחי הרשות הפלשתינאית למעט מלט מיובא שחלק קטן ממנו מועבר לרשות.
- * החל מינואר 2001, נתוני רשות הנמלים ורשות שדות התעופה. החל מאפריל 2002 נתוני רשות הנמלים בלבד.
- * שיווק המלט המקומי כולל מלט אפור בלבד בעוד שיבוא המלט כולל גם מלט לבן.

שיווק מלט - נתונים חודשיים



שיווק מלט - ממוצע חודשי בכל שנה



13. השקעות בבניה - (לוח ז.2)

א. משקל ההשקעות בבניה מתוך התוצר המקומי הגולמי

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

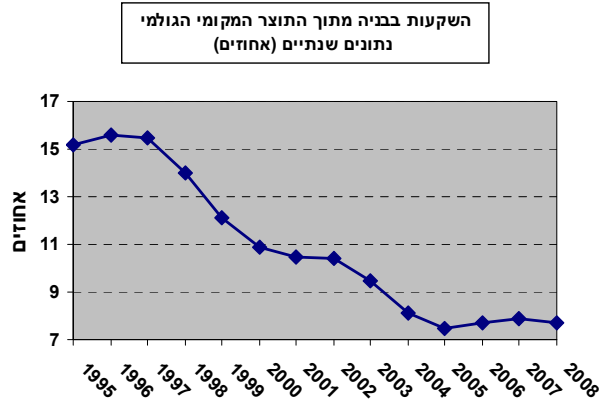
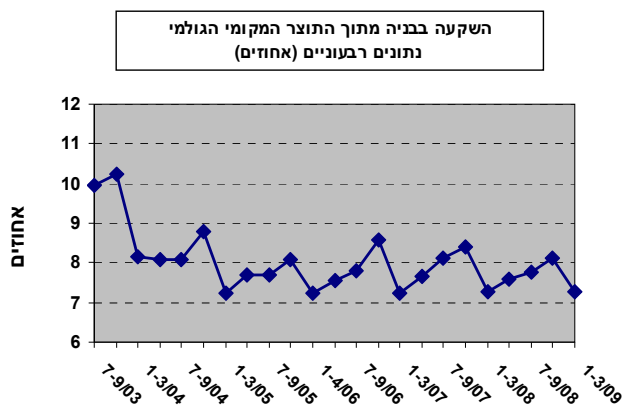
באמצע העשור הקודם היוו ההשקעות בבנייה 15%-16% מהתוצר המקומי הגולמי. מאז ועד שנת 2005 (למעט 2002) חלה ירידה בשיעור ההשקעות בבניה מהתמ"ג לכדי 7.5%. בשנים 2005 עד 2008 התייצב היקף ההשקעות בבניה מהתמ"ג בשיעור שבין 7.5% לבין 7.9%. ברבעון הראשון של 2009 חלה ירידה קלה נוספת ל- 7.3%.

שנה	ההשקעות בבניה כ- % מהתוצר המקומי הגולמי	אחוז השינוי הריאלי ⁽¹⁾ בהיקף ההשקעות בבניה
1996	15.8%	8%
1997	15.6%	2%
1998	14.1%	-6%
1999	12.3%	-11%
2000	10.9%	-3%
2001	10.5%	-4%
2002	10.7%	1%
2003	9.8%	-7%
2004	8.3%	-11%
2005	7.5%	-3%
2006	7.8%	9%
2007	7.9%	6%
2008	7.7%	2%
1-3/2009	7.3%	1% ⁽²⁾

(1) כל שנה לעומת קודמתה (2) לעומת רבעון מקביל אשתקד

ב. השינוי בהשקעות בבניה על פני השנים: מאז שנת 1998 ועד 2005 חלה ירידה ריאלית מתמשכת בהיקף ההשקעות בענף. משנת 2006 מסתמן שינוי מגמה וגידול בהשקעות. בשנת 2008 היקף ההשקעות בבניה הסתכם בכ- 61 מיליארד ש"ח במחירים שוטפים. מדובר בגידול ריאלי של כ- 2% בהשוואה לשנה קודמת.

ג. ינואר-מרץ 2009: ברבעון זה הושקעו בבנייה כ-14.3 מיליארד ש"ח במחירים שוטפים, גידול של כ-1% לעומת רבעון מקביל אשתקד.



4. השקעות בבניה למגורים מול השקעות בבניה ליעדים אחרים והשקעות בתשתית

לפי נתוני שנת 2007, מתוך סך ההשקעות בבניה, משקל ההשקעות בבניה למגורים, מהווה כ-55%; ההשקעות בבניה שלא למגורים (מסחר, שירותים, תעשייה, מוסדות ציבור וכו') מהוות כ-24% ואילו היתרה – 21%, הינה עבודות תשתית (סלילת כבישים, הנחת צינורות מים, תיעול, ביוב וכו').

משקל ההשקעות בתשתית שעמד על כ: 13%-14% בשנים 1996-2000, עלה לכ- 21% בשנים 2006-2007. אמנם במהלך השנים הללו נרשמה ירידה ריאלית בהיקף ההשקעות מ- 10.1 מיליארד ש"ח בשנת 2002 לכ- 7.6 בשנת 2005, אולם בשנת 2007 עלו היקפי ההשקעות בתשתית ל- 10.8 מיליארד ש"ח, במחירי 2005 (11.9 מיליארד ש"ח במחירים שוטפים).

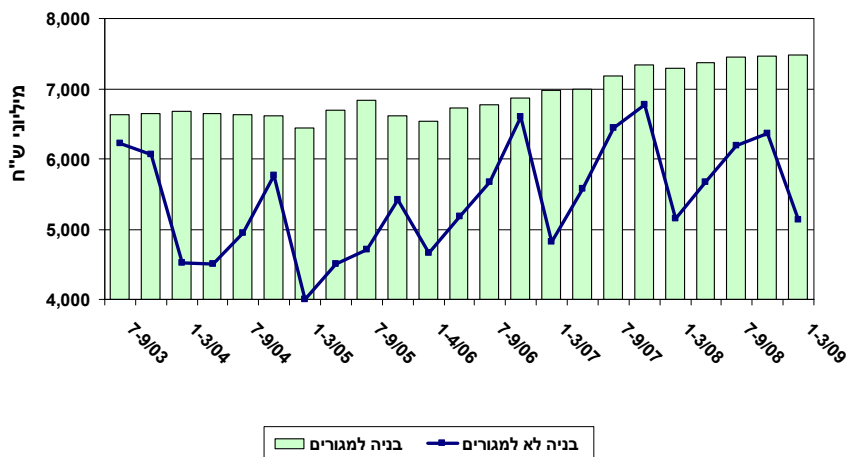
משקל ההשקעות בבניה למגורים: משקל ההשקעות בבניה למגורים מתוך סך ההשקעות בבניה עמד על 55%-50% בשנים 1996 עד 2003. החל משנת 2004 עלה משקל ההשקעות בבניה למגורים, תוך תנודות בין השנים. בשנת 2008 עמד משקל זה על כ-56% וברבעון הראשון של 2009 עלה לכ- 59%.

בניה ליעדים שאינם מגורים, כולל השקעות בתשתית⁽¹⁾: בהיקף הכספי של ההשקעה בבניה ליעדים שאינם מגורים, חלה ירידה חדה בשנים 2004-2005 לעומת 1999-2003 (19.2 ו- 26.8 מיליארד ש"ח, בממוצע לשנה, במחירי 2005, בהתאמה). עם זאת, החל מ- 2006 נרשמו היקפים גבוהים יותר וב- 2008 היקף ההשקעות עמד על כ- 23.4 מיליארד ש"ח, במחירי 2005. ברבעון הראשון של 2009 מדובר על 5.1 מיליארד ש"ח.

השקעות בבניה למגורים כ- % מסה"כ ההשקעות בבניה	השקעות בבניה לפי יעודים – שעורי שינוי כל שנה לעומת קודמתה			שנה
	ליעדים אחרים ⁽¹⁾	למגורים	סה"כ	
54.0%	10%	6%	8%	1996
53.6%	3%	1%	2%	1997
52.0%	-3%	-8%	-6%	1998
53.8%	-14%	-8%	10%-	1999
52.5%	-0.4%	-5%	3%-	2000
50.8%	0%	7%-	4%-	2001
51.4%	1%	2%	1%	2002
52.2%	8%-	5%-	7%-	2003
57.3%	21%-	1%-	-11%	2004
58.5%	-5%	-1%	-3%	2005
54.9%	18%	2%	9%	2006
54.7%	7%	6%	6%	2007
55.8%	1%-	4%	2%	2008
59.3%	0%	3%	1%	1-3/2009

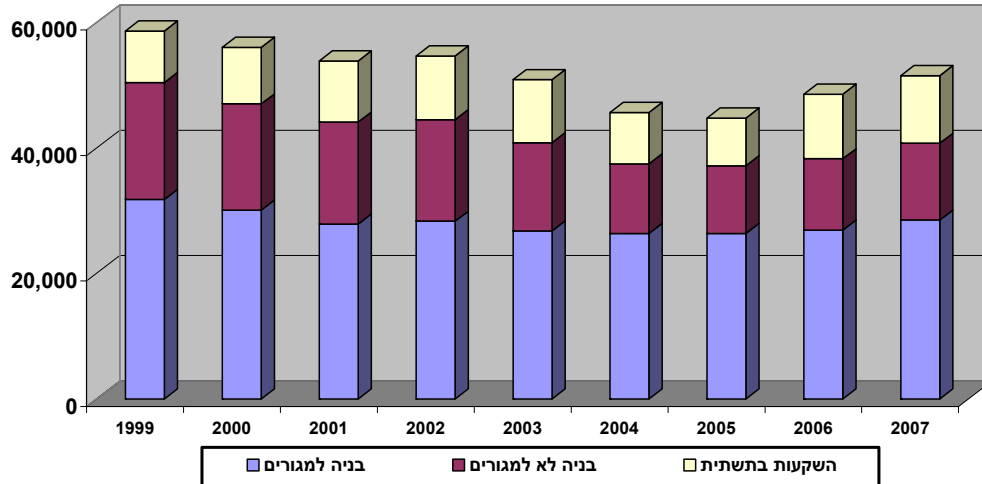
(1) כולל השקעות במבנים שאינם למגורים (בתי הארחה, מסחר, שירותים וכו') והשקעות בתשתית, כמוגדר לעיל.

השקעות בבניה - רבעוני - 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, תעול וביוב.
 * בשנת 2007 משקל הבניה למגורים - 55%, לא למגורים - 24% ותשתיות - 21%.
 בולטת עליה בחלקה היחסי של ההשקעה בתשתיות מ- 14% בשנת 1999 ל- 21% בשנת 2007.

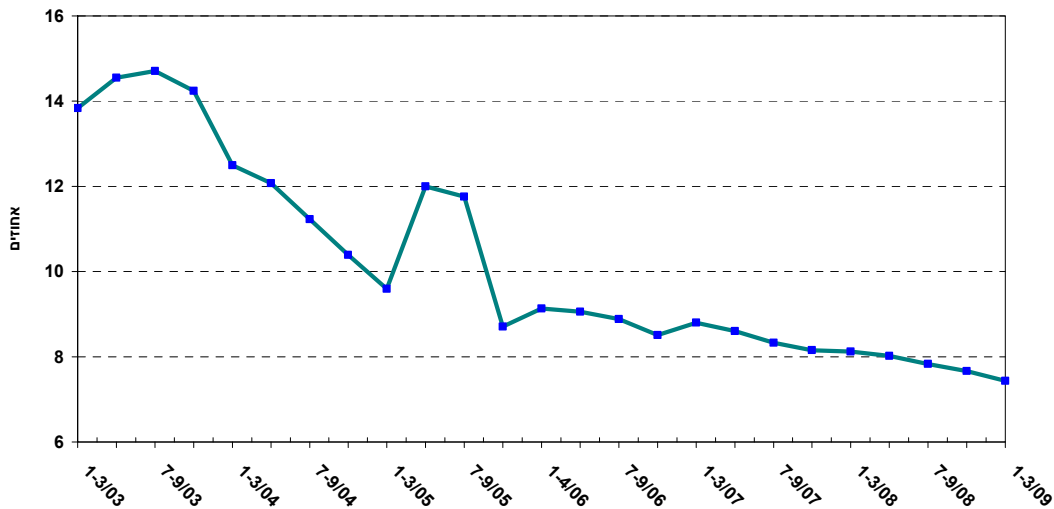
ה. בניה למגורים – שיעור ההשקעות בבניה ביזמה ציבורית לעומת בניה ביזמה פרטית

השינויים שחלו במשקל היזמה הציבורית מתוך סך השקעות בבניה למגורים, החל מראשית שנות ה-90, מוצגים בטבלה הבאה:

משקל היזמה הציבורית (משב"ש) בסה"כ ההשקעות בבניה למגורים

13.7%	2001	51.3%	1991
13.5%	2002	46.6%	1992
14.0%	2003	23.5%	1993
11.5%	2004	15.5%	1994
11.9%	2005	18.3%	1995
8.9%	2006	20.1%	1996
8.5%	2007	18.3%	1997
7.9%	2008	17.3%	1998
7.4%	1-3/2009	13.8%	1999
		12.2%	2000

משקל היזמה הציבורית בסה"כ ההשקעות בבניה למגורים



14. השקעות בכבישים

השקעות בכבישים – כוללות התחלות וגמר סלילת כבישים חדשים, שיקום והרחבה של כבישים קיימים וכן גשרים, מחלפים וכו'. נכללות ההשקעות מטעם הגופים הבאים: מע"ץ (בינעירוני), רשויות מקומיות (עירוני) - מהווים ביחד כ-65%, וכן משרד התחבורה, קרן קיימת, חברת דרך ארץ נתיבי איילון ומנהרות הכרמל.

בשנים 2000-2001 בלט גידול ריאלי בהיקף ההשקעות בכבישים. החל בשנת 2002 נרשמה ירידה ריאלית שהעמיקה בשנים 2004 ו-2005.

2006-2007: בשנים הללו חל גידול משמעותי. היקף ההשקעה הכספית הריאלית בכבישים גדל בכ-33% בשנת 2006 ובכ-34% בשנת 2007, לעומת שנה קודמת. היקף ההשקעה בכבישים הגיע בשנת 2007 לרמה של כ-5 מיליארד ש"ח במחירים שוטפים, המהווים כ-4.5 מיליארד ש"ח במחירי 2005.

2008: בשנה זו היקף ההשקעה בכבישים עמד על 5.8 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, גידול ריאלי של כ-2% לעומת שנת 2007.

ינואר-מרץ 2009: ברבעון זה עמד היקף ההשקעות על כ-1.3 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, ירידה של כ-2% לעומת רבעון מקביל אשתקד, יש לציין כי זהו הרבעון השלישי ברציפות בו חלה ירידה בהשקעות.

השקעות בכבישים

מליוני ש"ח, משורשר, במחירי 2005

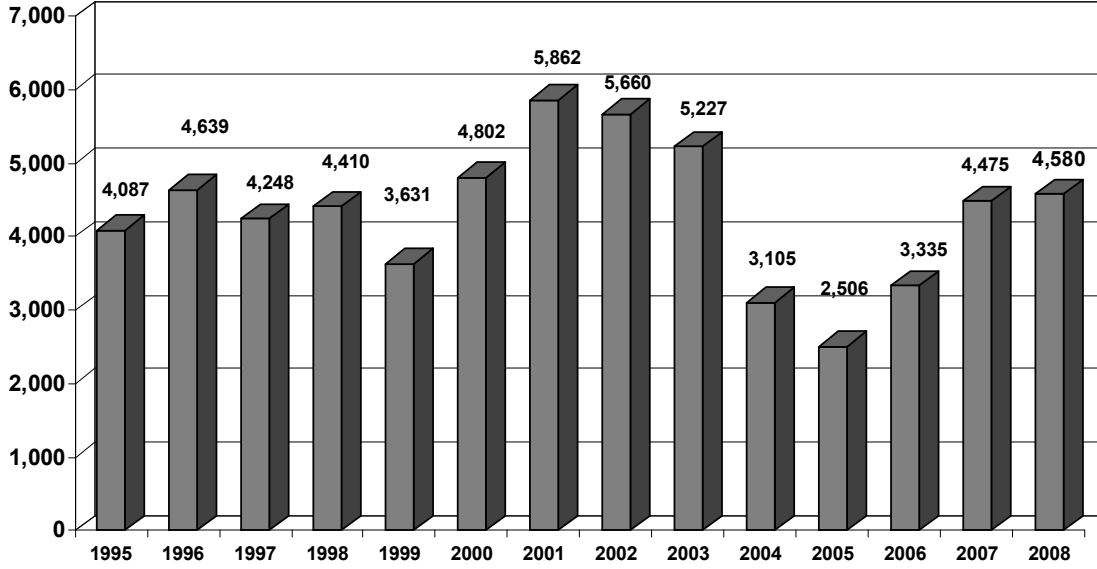
נתונים שנתיים		
שנה	סה"כ	% שינוי
2000	4,802	21%
2001	5,862	22%
2002	5,660	-3%
2003	5,227	-8%
2004	3,105	-41%
2005	2,506	-19%
2006	3,335	33%
2007	4,475	34%
2008	4,580	2%
1-3/09	933	*-2%

*לעומת תקופה מקבילה אשתקד

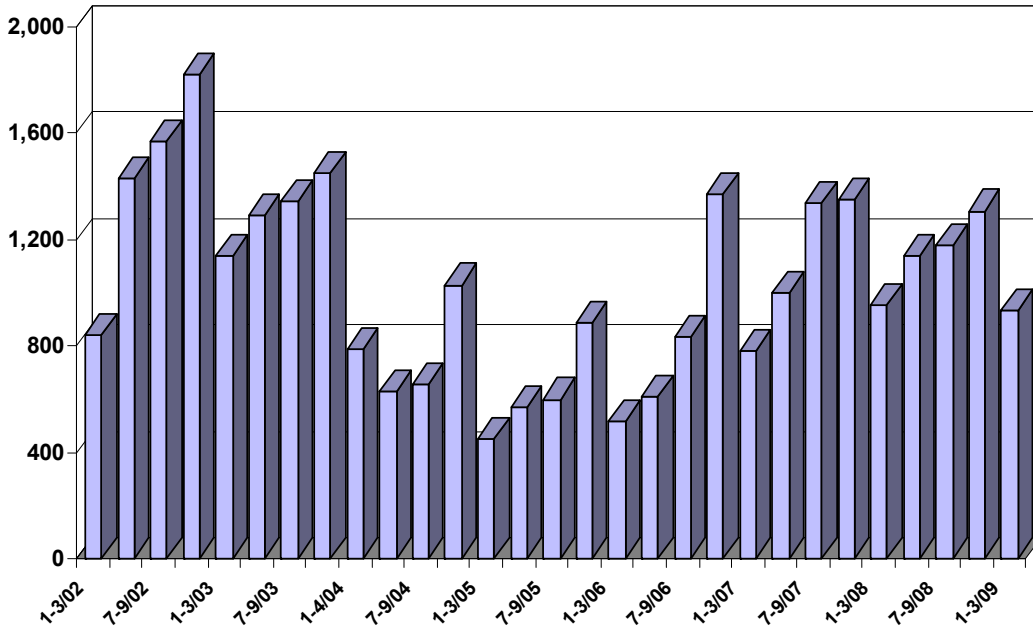
נתונים רבעוניים		
תקופה	סה"כ	% שינוי*
2003	I	1,138
	II	1,294
	III	1,343
	IV	1,450
2004	I	790
	II	631
	III	654
	IV	1,030
2005	I	450
	II	571
	III	599
	IV	885
2006	I	515
	II	611
	III	836
	IV	1,372
2007	I	784
	II	999
	III	1,340
	IV	1,352
**2008	I	955
	II	1,141
	III	1,176
	IV	1,308
**2009	I	933

*לעומת הרבעון המקביל בשנה קודמת
**הנתונים הללו ארעיים ועשויים להתעדכן

השקעה בכבישים נתונים שנתיים
במחירי 2005, מילוני ש"ח



השקעה בכבישים נתונים רבעוניים
במחירי 2005, מילוני ש"ח



15. תעסוקה בענף הבניה - נתוני הלמ"ס ושירות התעסוקה (לוח ה.2)

א. סה"כ מועסקים בבניה - כולל מועסקים לא מדווחים

ממוצע המועסקים 2008: על פי אומדני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הגיע היקף המועסקים הכולל בענף הבניה בתקופה זו ל-213,500 כולל עובדים לא מדווחים. מדובר בגידול של כ-4% לעומת הממוצע בשנת 2007 (205,600 מועסקים) וירידה של כ-17% לעומת השיא בשנת 1997 (257,500 בממוצע). ירידה במספר המועסקים חלה עד שנת 2005 והושפעה, בין היתר, מירידה בתפוקת ענף הבניה. מאז שנת 2006 מסתמן גידול במספר המועסקים בענף במקביל לגידול בתפוקת הענף.

הרכב המועסקים הממוצע בענף הבניה בשנת 2008 הינו כדלקמן:

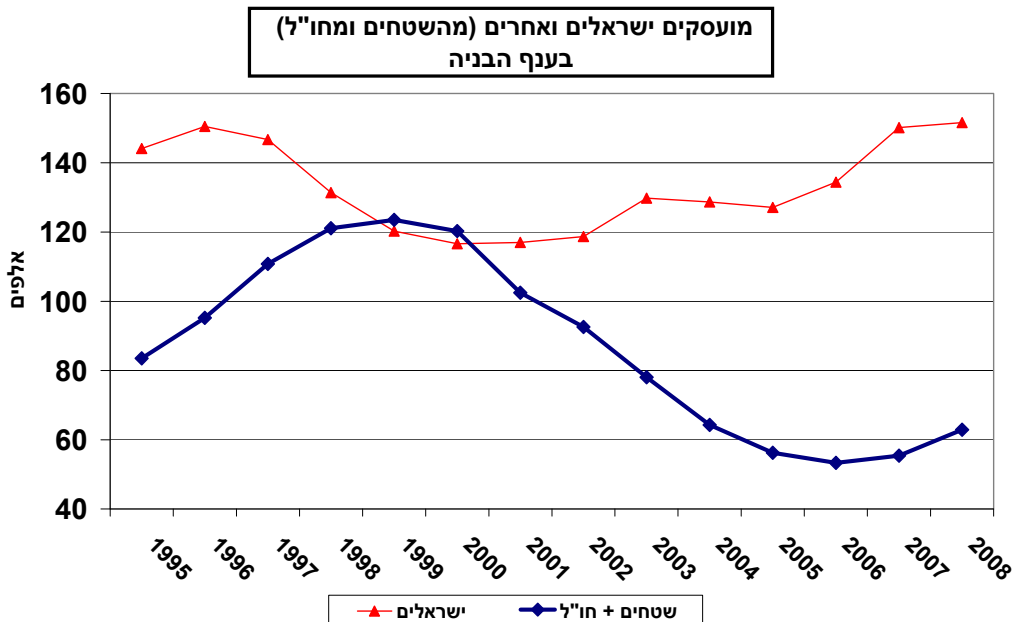
סה"כ	סה"כ מועסקים		סה"כ
	מדווחים	לא מדווחים ⁽¹⁾	
	213,500	100%	213,500
* תושבי ישראל (יהודים ולא יהודים)	150,600	71%	150,600
* עובדים מהשטחים	26,600	12%	26,600
* עובדים מחו"ל (בפועל)	36,300	17%	36,300
	23,100		39,800
	11,000		25,300

(1) עפ"י הערכות ואומדני הלמ"ס. עפ"י נתוני שירות התעסוקה, המכסה לעובדים מהשטחים עומדת על 15,250 היתרים הכוללים תוספת של 1,000 היתרים מחדש ספטמבר 2008. החל מאפריל 2006 אין היתרים לפועלים מעזה.

מקור הנתונים: המקור הינו הלמ"ס כאשר הנתונים על תושבי ישראל מתבססים על סקרי כח אדם ואילו הנתונים על עובדים מהשטחים ומחו"ל הינם **אומדנים** שמבצעת הלמ"ס, עפ"י נתוני חשבונאות לאומית בלמ"ס ונתוני החשבונאות הלאומית הפלשתינאית ביחס לעובדים מהשטחים. החל מהרבע השני של 2008 אין מידע מהלמ"ס על חלוקת עובדים תושבי שטחים למדווחים ואחרים.

מאז 2004 חל שינוי **בהרכב המועסקים** בענף (לוח ה.2 ועמ' נד'). מספר הפלשתינאים גדל לכ-26,600 בממוצע ב-2008 לעומת כ-15,500 ב-2004, תוספת של 11,200 מועסקים וגידול של 72%. במקביל, המשיך ופחת מספר העובדים מחו"ל מכ-48,800 לכ-36,300, ירידה של 12,500 פועלים (-26%). מספר המועסקים תושבי ישראל עלה בתקופה זו מכ-128,700 לכ-150,600, תוספת של כ-21,900 מועסקים (+17%). סה"כ גדל מספר המועסקים בענף בתקופה זו בכ-20,500 (כ-11%) בעיקר תושבי ישראל וכן מועסקים מהשטחים תוך ירידה במספר המועסקים תושבי חו"ל. הגידול במספר המועסקים מאז 2004 דומה לגידול הריאלי של כ-14% בתפוקת הענף (עד סוף 2008).

כ-28% מהישראלים מועסקים "בעבודות רטובות" (ע"פ אומדנים לשנת 2007).



פועלים מהשטחים – מדווחים: מאז אוקטובר 2000 (פרוץ האינתיפאדה השנייה), מאושרת כניסה מוגבלת של עובדים. ע"פ נתוני הלמ"ס, מאז 2002 (13,100 פועלים) חלה עליה תוך תנודות עד לכ- 26,600 פועלים מהשטחים מדווחים ולא מדווחים בשנת 2008. ע"פ נתוני שירות התעסוקה מאז ספטמבר 2008, קיימת מכסת היתרים לכניסת 15,250 פועלים מאיו"ש. החל מאפריל 2006 אין היתרים לפועלים מעזה.

פועלים מחו"ל - מדווחים: מכסת האישיורים לכניסת פועלים מחו"ל לעבודה בבנין ירדה בהדרגה מאז 1996 (74,000) בהתאם להחלטות הממשלה. עפ"י החלטת ממשלה מספטמבר 2006, **תצטמצם מכסת העובדים מחו"ל בענף הבניה באופן הדרגתי עד לביטולה ב- 2010**. בהתאם להחלטה זו, הופחתה המכסה ב- 1.10.08 ל- 9,000 עובדים, ב- 1.10.09 צפויה הפחתה נוספת ל- 6,000 והחל משנת 2010 יוקצו היתרים רק להעסקת מומחי חוץ.

הערות:

- יש להביא בחשבון את ההבדלים במספר שעות העבודה ובהיקף התפוקה בין פועלים זרים לבין מקומיים. לעומת עובד מקומי, הפועל הזר מועסק בד"כ מספר רב יותר של שעות. עפ"י הערכת הקבלנים, תפוקת עובד מחו"ל גבוהה פי 1.4 לערך בממוצע לעומת עובד מקומי.
- היקף ההעסקה (מבחינת שעות שבועיות וימי עבודה) של פועלים מהשטחים הינו נמוך משמעותית משל תושבי ישראל ומשל הפועלים מחו"ל.

משקל המועסקים בענף לפי תת קבוצות – פירוט: בראשית העשור הגיע משקל המועסקים שאינם תושבי ישראל (תושבי שטחים ועובדים מחו"ל) לכ-51% מסך המועסקים בענף, היתר היו ישראלים (טבלה להלן). מאז ועד שנת 2007 חל גידול במשקלם של המועסקים תושבי ישראל ובמקביל פחת משקלם של יתר המועסקים בענף ובמיוחד מספר המועסקים מחו"ל.

בשנת 2008 הגיע משקלם של המועסקים שאינם תושבי ישראל בענף לכ- 29%.

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

משקל הפועלים הזרים (שטחים + חו"ל)	מועסקים בענף הבניה (אלפים) (כולל "לא מדווחים")				תקופה (ממוצע שנתי)
	עובדים מחו"ל	תושבי שטחים	תושבי ישראל	סה"כ	
37%	45.5	38.0	144.1	227.6	1995
39%	62.1	33.1	149.9	245.1	1996
43%	68.4	42.4	146.7	257.5	1997
49%	63.5	60.1	131.4	254.9	1998
51%	59.0	63.9	120.4	243.3	1999
51%	62.5	57.8	116.6	236.9	2000
47%	79.1	23.4	117.0	219.5	2001
44%	79.5	13.1	118.7	211.2	2002
38%	60.1	18.0	129.8	207.9	2003
33%	48.8	15.5	128.7	193.0	2004
31%	36.8	19.4	127.1	183.4	2005
28%	34.9	18.5	134.4	187.8	2006
27%	33.0	22.5	150.2	205.6	2007
29%	36.3	26.6	150.6	213.5	2008

ב. מועסקים ישראלים - לפי סקרי כח אדם של הלמ"ס

מאז ראשית העשור ניכר גידול הדרגתי במספר המועסקים בענף תושבי ישראל. בשנים 2000 עד 2002 היקף המועסקים היה דומה ועמד על כ- 117,400 בממוצע. בשנים 2003 עד 2005 שוב נרשמו היקפים דומים ברמה גבוהה יותר 128,500 בממוצע (+9%). מאז 2006 המשיך ועלה מספר המועסקים תושבי ישראל ובשנת 2008 עמד היקפם על 150,600 מועסקים. בהשוואה לשנת 2000 (116,600 מועסקים) מדובר בתוספת של 34,000 מועסקים תושבי ישראל (+29%).

הגידול במספר המועסקים תושבי ישראל שמאפיין את הענף מראשית העשור לא בא לידי ביטוי בגידול מקביל בסה"כ ההשקעות בענף עד שנת 2005. החל משנת 2006 נרשם גידול מתון גם בהשקעות. עם זאת, היקף תוספת המועסקים תושבי ישראל דומה בהיקפו לירידה במספר העובדים מחו"ל כ- 37,400 (בשנת 2008 לעומת ממוצע השנים 2000 עד 2002). מספר המועסקים תושבי השטחים היה תנודתי בתקופה זו.

נכון לשנת 2007, כ-55% מהישראלים המועסקים בבניה, הינם יהודים (עפ"י נתוני הלמ"ס).

שנה	מספר ישראלים	שיעור שינוי
1995	144,100	+15%
1996	149,900	+4%
1997	146,700	-2%
* 1998	131,400	10%-
1999	120,400	8%-
2000	116,600	3%-
2001	117,000	0.3%+
2002	118,700	+1%
2003	129,800	+9%
2004	128,700	-1%
2005	127,100	-1%
2006	134,400	+6%
2007	150,200	+12%
2008	150,600	+0.3%

* מ-1998 עודכנו הנתונים על בסיס מפקד האוכלוסין והדיוור 1995 והופעלה שיטת ניפוח חדשה.

16. שכירים בבינוי - דיווחי המעסיקים לביטוח לאומי (לוחות ה.3, ה.4)

א. משרות שכיר בבינוי (לוח ה.3)

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

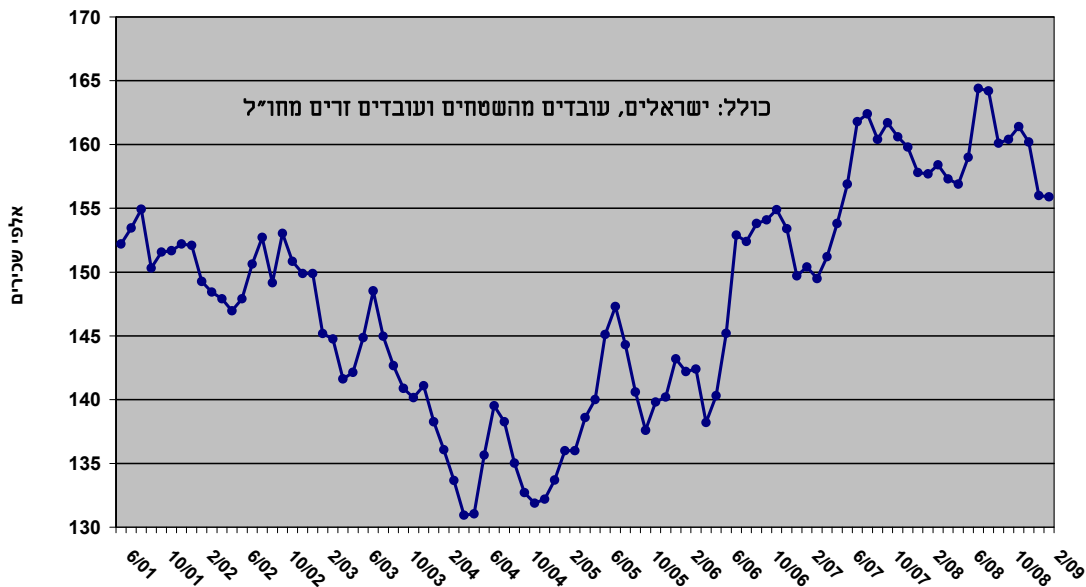
הנתונים כוללים רק את השכירים בענף ומתוכם את "המוסדרים" בלבד, עבורם נשמרים תנאי שכר נאותים וכן זכויות סוציאליות. יתכן וקבוצה זו כוללת אף עובדים ללא היתר באופן חלקי. כמו כן, עוסקים הנתונים במשרות שכיר ולא במספר השכירים כך ששכיר שהועסק ביותר ממשרה אחת יתכן ונכלל מספר פעמים.

החל משנת 1996 (181,100) ועד שנת 2004 (134,600) ניכרת מגמת ירידה במספר משרות השכיר בבינוי (-26%), בדומה (אם כי לא בהכרח באותו קצב) להאטה בפעילות הענף. משנת 2005 נרשם שינוי מגמה וגידול במספר משרות שכיר בענף. שיעור משרות השכיר בבניה מסה"כ משרות השכיר במשק פחת במהלך השנים מאז השיא ב-1996 (8.3%). בשנים 2004 עד 2006 הגיע שיעור זה ל-5.5%, בשנת 2007 עלה במעט ל-5.6%.

2008: 159,800 משרות שכיר בבינוי (בממוצע חודשי), גידול של כ-2% לעומת ממוצע 2007 (156,500) ושל כ-14% לעומת שנת 2005 (139,900). במחצית השנייה של שנת 2008 נרשם גידול של כ-2% בהיקף משרות השכיר בבינוי, לעומת המחצית הראשונה, מרמה של כ-157.9 אלף, לרמה של כ-161.8 אלף בממוצע חודשי. שיעור משרות השכיר בבניה מסה"כ משרות השכיר במשק עמד בשנה זו על כ-5.5% בדומה לארבע שנים קודמות.

ינואר-פברואר 2009: 156,000 משרות שכיר בממוצע חודשי, זוהי ירידה של כ-2% לעומת ממוצע 2008. מדובר בירידה מצטברת של כ-5% מאז יולי 2008. היקף משרות השכיר, בתקופה זו, עמד על 5.4% מסה"כ משרות השכיר במשק.

תעסוקת שכירים בבינוי



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

2008: השכר החודשי הממוצע למשרת שכיר בענף הבניה בשנת 2008, כולל עובדים מהשטחים ומחוו"ל, הגיע לכ- **6,620** ש"ח במחירים שוטפים. השכר בענף הבניה היווה כ-84% מהשכר הממוצע למשרת שכיר בכל המשק (כ-7,905 ש"ח). במונחים ריאליים מדובר ברמת שכר דומה לשנת 2007.

שכרם של שכירים **תושבי ישראל** בבניה הגיע לכ- **7,075** ללא שינוי ריאלי משנת 2007.

השכר הממוצע למשרת שכיר של עובדים **תושבי חו"ל** בענף הבניה (ללא עובדים מהשטחים), בשנה זו, היה כ- **5,805** ש"ח במחירים שוטפים. שכר זה מבטא ירידה ריאלית של כ-6% לעומת שנה קודמת (זאת לאחר עלייה ריאלית של כ-8% ב-2007), **וגבוה** בכ-35% מהשכר הממוצע של עובדים תושבי חו"ל בכלל המשק (כ-4,300 ש"ח). **רמת השכר של עובדים תושבי חו"ל בענף הבניה היוותה, ב-2008, כ-82% מהשכר של תושבי ישראל בענף זה.**

ינואר-פברואר 2009: רמת השכר החודשי הממוצעת למשרת שכיר בענף הבניה במחירים שוטפים, כולל עובדים מהשטחים ומחוו"ל, הגיעה בתקופה זו לכ- **6,630** ש"ח (ישראלים בלבד – **7,105** ש"ח). **ריאלית, דומה לממוצע שנת 2008.**

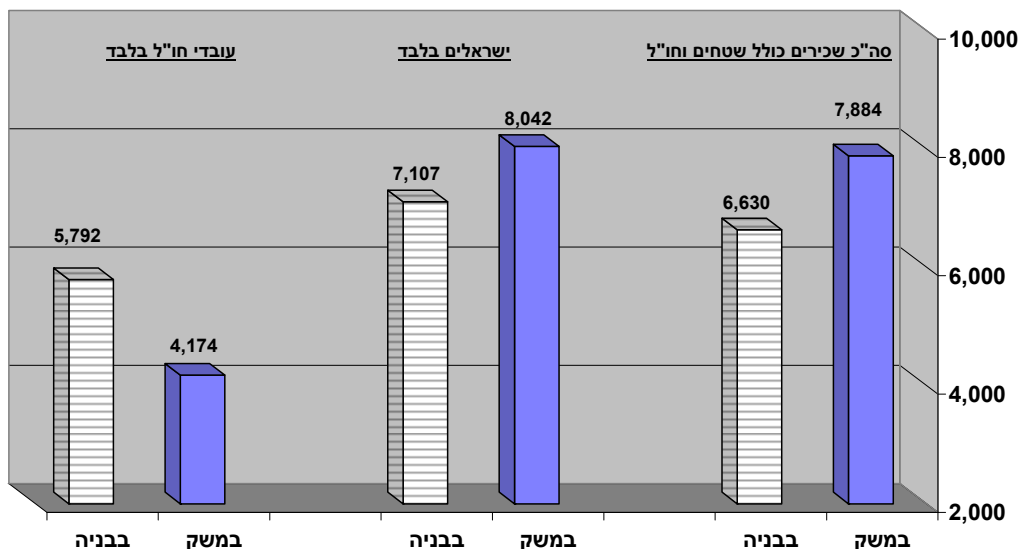
בתקופה זו, היווה השכר בענף הבניה, כולל עובדים מהשטחים ומחוו"ל, כ-84% מממוצע השכר במשק (כ-7,885 ש"ח).

השכר של העובדים הישראלים בלבד בבניה גבוה יותר והגיע בתקופה זו לכ-7,105 שכר זה מהווה כ-88% מממוצע השכר במשק (של ישראלים בלבד).

השכר הממוצע למשרת שכיר של עובדים תושבי חו"ל, בענף הבניה, היה כ- **5,790** ש"ח במחירים שוטפים. ריאלית, נמוך בכאחוז אחד מהשכר הממוצע של עובדים אלו בשנת 2008. שכר זה גבוה בכ-39% מהשכר הממוצע של עובדים תושבי חו"ל בכלל המשק (4,175 ש"ח).

רמת השכר של עובדים מחוו"ל בבניה בתקופה זו עמדה על כ-81% מהשכר הממוצע לתושבי ישראל בבניה.

ממוצע השכר במשק ובבניה: סה"כ, ישראלים ועובדים מחוו"ל
ממוצע חודשי ינואר-פברואר 2009 - ערכים שוטפים



17. שינויי מדד (לוח ב.2)

א. רקע והסברים :

ינואר 1999: החל מחודש ינואר 1999 מחשבת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את מדד המחירים לצרכן במתכונת חדשה המתעדכנת מדי שנתיים בחודש ינואר. השינויים העיקריים הם עדכון מערכת המשקלים של המצרכים והשירותים הכלולים ב"סל" המדד וכן שינויים בשיטת המדידה של סעיף הדיור, במדד הכללי. בשיטה החדשה של מדידת סעיף הדיור, כולל מדד "הדיור" שני מרכיבים: "מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים" (שהינו המרכיב העיקרי במדד הדיור) שבו בוצעו השינויים בשיטת המדידה ו"מדד דירות בשכירות".

הסבר ל"מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים" – שיטה חדשה :

החל ממדד חודש ינואר 1999, מהווים השינויים **בשכר הדירה** (על פי חוזים מתחדשים), **אמזן** לשינויים בערך השימוש בשירותי דיור, בדירה שנמצאת בבעלות הדייר (סעיף זה הינו המרכיב העיקרי בסעיף הדיור, במדד הכללי).

אימוץ הגישה החדשה ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נעשה במטרה להתגבר על מספר בעיות שאיפיינו את השיטה הקודמת: פיגורים במדידה, הצורך בביצוע זקיפה ואמדנים בגין חסר בנתונים לחודש האחרון, ועוד. השיטה הקודמת, התבססה על מדידה ישירה של השינויים במחירי דירות שבבעלות הדיירים ועל תיקוני פיגורים ["יקודם מדד"], על סמך שינויים בשער הדולר (2/3 מהתיקון) ובמדד תשומות בניה (1/3 מהתיקון).

בשיטה החדשה, במטרה לנסות ולמתן במקצת את ההשפעות המיידיות שישנן לשינויים בשער הדולר על גובה שכר הדירה, נמדדים השינויים בשכ"ד לצורך חישוב מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים (להבדיל ממדד דירות בשכירות) בהסתמך על חוזי שכירות מתחדשים בלבד (ללא חוזים וותיקים). ההנחה היא שכר הדירה בחוזים מתחדשים, משקף טוב יותר את מחיר השוק של דירות בשכירות, לפי היחסים בין ביקוש להיצע, ומושפע פחות ממרכיב הצמדה אוטומטי (שער הדולר). מהנסיון, לשינויים בשער הדולר השלכות מיידיות על תגודתיות המדד. 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".

עדכון מערכת המשקלים של המצרכים והשירותים הכלולים ב"סל" המדד:

מדי שנתיים נקבעת ע"י הלמ"ס מערכת משקלים מעודכנת של המצרכים והשירותים המרכיבים את "סל" המדד. ה"סל" המעודכן משקף את הרכב התצרוכת של האוכלוסייה לפי סקרי הוצאות משק בית עדכניים.

משקל סעיף הדיור עמד על 20.64 בעדכון בינואר 2001 (21.42 בשנת 1998) והיה סעיף הצריכה השני בגודלו לאחר סעיף תחבורה ותקשורת. בינואר 2003 ו-2005 היווה סעיף הדיור את סעיף הצריכה הגדול ב"סל" ומשקלו עמד על 23.16 ו-21.6, בהתאמה, בינואר 2007 משקל זה ירד שוב למקום השני ועמד על 21.03.

ינואר 2009: בוצע עדכון נוסף של מערכת המשקלים של המצרכים והשירותים הכלולים ב"סל" המדד. הסל המעודכן משקף את הרכב התצרוכת של האוכלוסייה על סמך נתוני סקר הוצאות משק בית לשנים 2006 ו-2007 (במחירי שנת 2008). בעדכון הנוכחי עודכנה גם תקופת הבסיס וקודמה בשנתיים, 2008 = 100. **משקלו של סעיף הדיור ירד והגיע ל-20.7%** והוא מהווה את סעיף הצריכה השני בגודלו (לאחר סעיף תחבורה ותקשורת) בסל הצריכה הממוצע של משק הבית.

ב. מדד שנתי - 2008

מדד המחירים לצרכן – עלה בשנת 2008 בשיעור של 3.8%, זאת לאחר עלייה של 3.4% בשנת 2007.

מדד הדיור – עלה מתחילת השנה בשיעור של 12.1%. ריאלית (בניכוי מדד המחירים לצרכן) עלה מדד הדיור בשיעור של 7.6%. במרכיביו העיקריים של מדד הדיור חלו השינויים הבאים:

מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים (המבוסס על שכר דירה בחוזים מתחדשים), עלה ב-13.1% מתחילת השנה (ריאלית, עלה מדד זה, בשיעור של 8.6%). לאור תיסוף השקל (0.7%), מדובר בעליה דולרית של 13.9%.

מדד שכר הדירה (המבוסס על כלל חוזי השכירות, ישנים ומתחדשים), עלה בתקופה זו בשיעור של 7.9%, ריאלית עלה ב-4% בהתחשב בתיסוף השקל, (0.9%), מדובר בעלייה דולרית של כ-8.9%. (יש לציין כי מדד זה מחושב על בסיס חודשי בעוד שמדד שירותי דיור בבעלות הדייר מחושב על בסיס דו-חודשי ומכאן ההבדלים בתוצאות).

מדד תשומות הבניה – עלה בשנת 2008 בשיעור של 3.3%. ריאלית, ירד ב-0.5%.
בשער הדולר היציג, הממוצע בשנת 2008 (3.5878 ₪), חל תיסוף של 12.7% לעומת הממוצע בשנת 2007 (4.1081 ₪).

ג. מדדי אפריל 2009

מדד המחירים לצרכן – עלה ב-1% בחודש זה בהשוואה לחודש מרץ, וזאת לאחר עלייה של 0.5% בחודש קודם.

עלו במיוחד סעיפי פירות טריים (ב-5.8%), הלבשה והנעלה (ב-3.5%), תחבורה (ב-3.3%), תרבות ובידור (ב-1.5%), דיור (ב-0.5%) ומזון (ב-0.5%).

מדד הדיור עלה בחודש זה ב-0.5%, לאחר עלייה של 1.6% בחודש קודם. למעשה מדובר בירידה ריאלית של 0.4%.

השינויים במרכיביו העיקריים של מדד הדיור, הינם:

1. **מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים** (שהינו המרכיב העיקרי במדד הדיור, המתבסס על שכר דירה בחוזי שכירות מתחדשים) – עלה ב-0.4% (בחודש קודם עלה ב-1.8%). במונחים ריאליים, מדובר בירידה של 0.4%. מאחר ובתקופת המדידה של מדד זה ע"י הלמ"ס (על בסיס דו-חודשי), חל פיחות של 1.7% בשער החליפין של השקל ביחס לדולר – הרי שבמונחי דולרים חלה ירידה של 1.3%.

2. **מדד דירות בשכירות** (שכר דירה לפי כלל חוזי השכירות, ישנים וחדשים כאחד) – עלה ב-0.6% (לאחר שעלה ב-0.8% בחודש קודם). ריאלית, זוהי ירידה של 0.4%. בתקופת המדידה חל פיחות של 0.9% בשער החליפין של השקל לעומת הדולר (בסיס חודשי) ולכן במונחי דולרים מדד זה ירד ב-0.3%.

מדד תשומות בנייה למגורים – עלה בחודש זה ב-0.1% (לאחר חודשיים בהם לא חל שינוי במדד). עלייה זו מבטאת את העלייה במחירי חומרים ומוצרים, במחירי שכר עבודה המשולם עבור המועסקים בענף ובמחירי הובלה ב-0.2 אחוז כל אחד. לעומת זאת נרשמה ירידה במחירי ציוד וכלי עבודה ב-0.6 אחוז.

שער הדולר היציג הממוצע באפריל 2008 היה 4.1959 ש"ח. בחודש זה חל פיחות של 0.9% בשער החליפין של השקל לעומת החודש הקודם (4.159 ש"ח).

ד. מדדי ינואר-אפריל 2009

מדד המחירים לצרכן עלה בתקופה זו ב-0.9%.

מדד הדיור עלה בשיעור של 1.7%. במרכיביו העיקריים של מדד הדיור, חלו השינויים הבאים:
מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים עלה 1.4%. ריאלית, מדובר בעלייה של 1.1%. לאור הפיחות בשקל (בתקופה הנמדדת, על בסיס דו-חודשי) בשיעור של 7.7%, הרי שמדובר בירידה דולרית של 5.8%.
מדד שכר הדירה עלה ב-3.6%, ריאלית זוהי עלייה של 2.7%. בתקופה הנמדדת חל פיחות של 8.4% בשער החליפין מול הדולר, ולכן מדובר בירידה דולרית של 4.4%.

מדד תשומות הבניה ירד בשיעור של 0.4%, ריאלית זוהי ירידה של 1.3%.

בשער הדולר היציג הממוצע לתקופה זו (4.0928) חל פיחות של 14.1% לעומת השער הממוצע בשנת 2008 (3.5878).

ה. מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים – בביצוע הלמ"ס (ראה טבלה בעמ' ס"ב וכן לוח ב.6.)

סעיף "מדד הדיור" במדד הכללי שפורט לעיל, בא לבטא אמדן לתצרוכת שוטפת של שירותי דיור, כאמור ב"רקע" בראשית פרק זה. מאז ינואר 1999, האמדן מבוצע עפ"י השינויים בשכר-דירה לסוגיו השונים. לפיכך "מדד הדיור" אינו מודד באופן ישיר את השינויים במחירי דירות בבעלות במשק.

במקביל לחישוב מדד הדיור, ממשיכה הלמ"ס לחשב ולפרסם את השינויים **הישירים** במחירי דירות בבעלות על פי מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים. מדד זה אינו חלק ממדד המחירים לצרכן או ממדד הדיור. המדד משקף את מחירי הדירות בפועל ונתוניו מבוססים על מחירים שנקבעו בעסקאות בדירות – חדשות ויד שניה - כפי שדווחו למס שבח ומס רכישה. כאשר המטרה לאמוד את השינויים במחירי הדירות במשק, אלו הנתונים המתאימים.

נתוני המדד מתקבלים בפיגור לעומת חודש פרסום מדד המחירים לצרכן (חסר של כחודש) אולם גם הנתונים המתפרסמים לשלושת החודשים האחרונים (ולפעמים ליותר), 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 כחמישה חודשים.

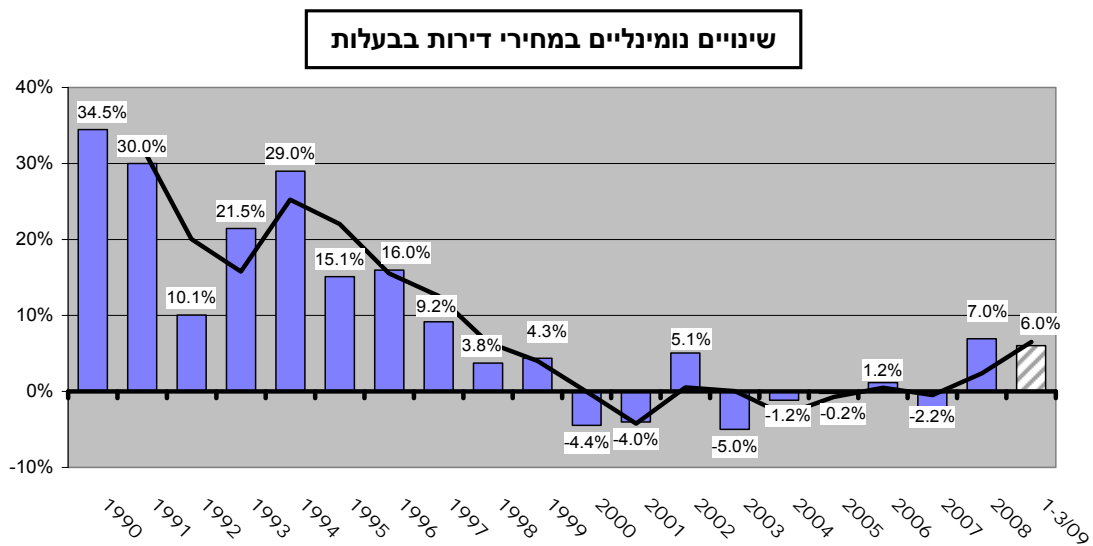
מהטבלה בעמ' ס"ד נראה כי **ריאלית**, (בניכוי מדד המחירים לצרכן), חלה ירידה במחירי דירות עפ"י מדד זה מאז 1998 ועד 2007, בשיעורים משתנים.

נומינלית, נרשמה ירידה בשנים 2000 עד 2007 (למעט בשנים 2002 ו-2006).

2008: עלייה נומינלית של 7.0%, ריאלית עלייה של 2.3%.

ינואר-מרץ 2009: עלייה נומינלית של 6.0%, ריאלית עלייה של 5.0%.

1. מגמות במחירי דירות בבעלות

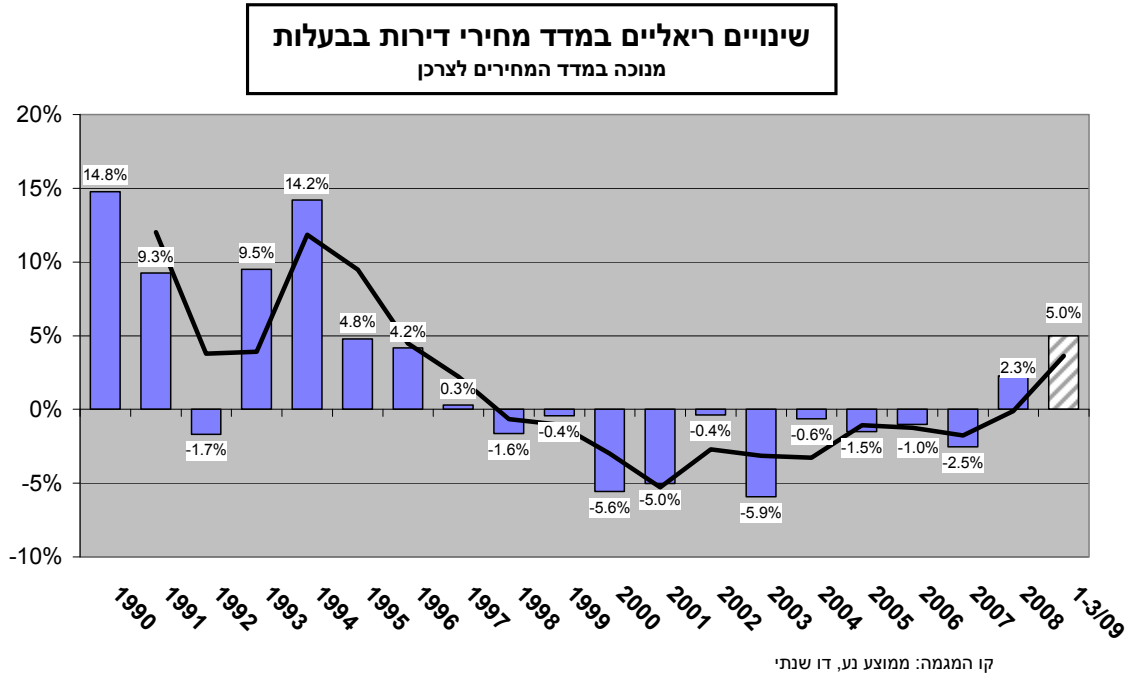


קו המגמה: ממוצע נע, דו שנתי (כל נקודה על הקו מתארת ממוצע של שתי התצפיות הקודמות)

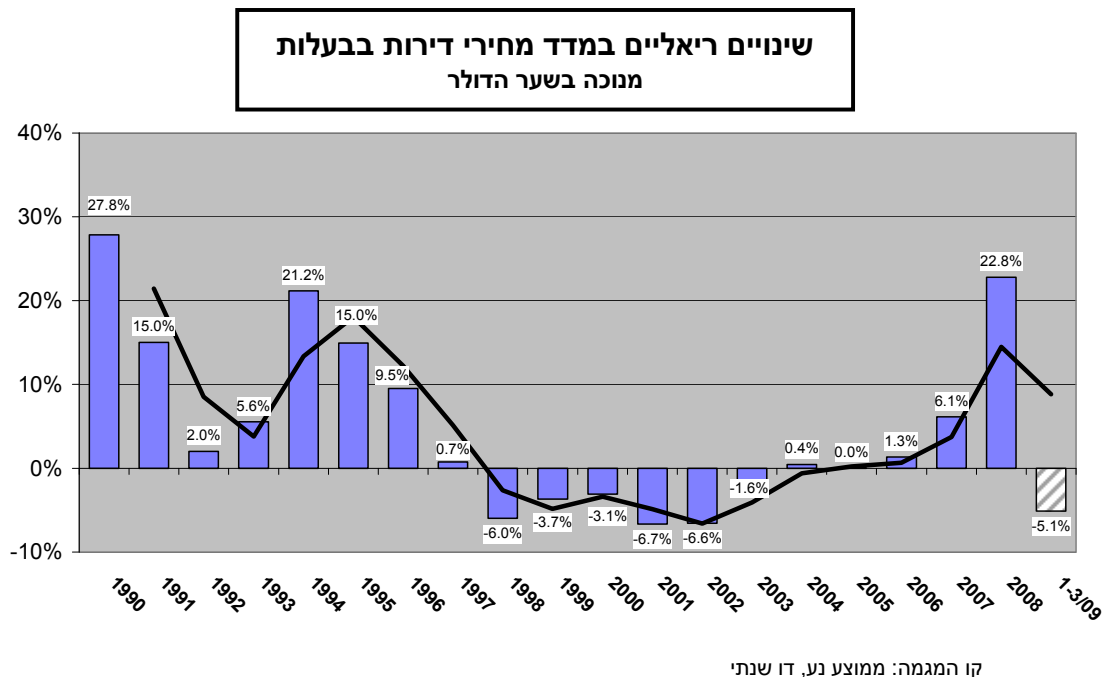
גרף מס' 1: סקר מחירי הדירות בבעלות, 1990-3/2009 (שינויים נומינליים).

גרף מס' 1 מציג את השינויים עפ"י נתוני מדד מחירי דירות בבעלות (נומינלי) ואת קו המגמה של נתונים אלו לפי שנים. ניתן לראות כי מאז תחילת שנות ה-90 נרשמה באופן כללי, מגמת האטה בקצב הגידול הנומינלי במחירי הדירות. החל משנת 2000 ועד 2007 חלה ירידה נומינלית במחירי הדירות, למעט בשנים 2002 ו-2006, בהן חלה עלייה. בשנת 2008 חלה עלייה של 7.0%, וברבעון הראשון של 2009 המשיכה מגמת העלייה בשיעור של 5.0%.

גרף מס' 2: מדד מחירי דירות בבעלות, 1990-3/09 (שינויים ריאליים-בניכוי מדד המחירים לצרכן) קו המגמה – מאז השיא בשיעור עליית מחירי הדירות הריאליים בשנת 1994, נרשמה בתחילה התמתנות בקצב עליית מחירי הדירות הריאליים עד לכדי ירידה ריאלית רצופה מאז שנת 1998 ועד שנת 2007, בשיעור מצטבר של כ- 22%. עם זאת, בשנת 2008 חלה עלייה ריאלית של 2.3%, מדובר בעליית מחירים ריאלית ראשונה מזה עשור. ברבעון הראשון של 2009 המשיכה מגמת העלייה הריאלית בשיעור של 5.0%.



גרף מס' 3: מדד מחירי דירות בבעלות, 1990-3/09, במונחי דולר (בניכוי שיעור השינוי בשער הדולר) קו המגמה: מאז השיא (היחסי) בשיעור עליית מחירי הדירות במונחי דולר ב-1994, חלה התמתנות בקצב עליית המחירים, ולאחר מכן, בשנים 1998 עד 2003 חלה ירידה בכל שנה, בשיעורים משתנים. בשנים 2004 עד 2006 נרשמה יציבות ועליית מחירים במונחים דולריים. בשנים 2007-2008 התחזקה מגמת העלייה – 6.1% ו-22.8%, בהתאמה. אולם ברבעון הראשון של 2009 חלה ירידה בשיעור של 5.1%.



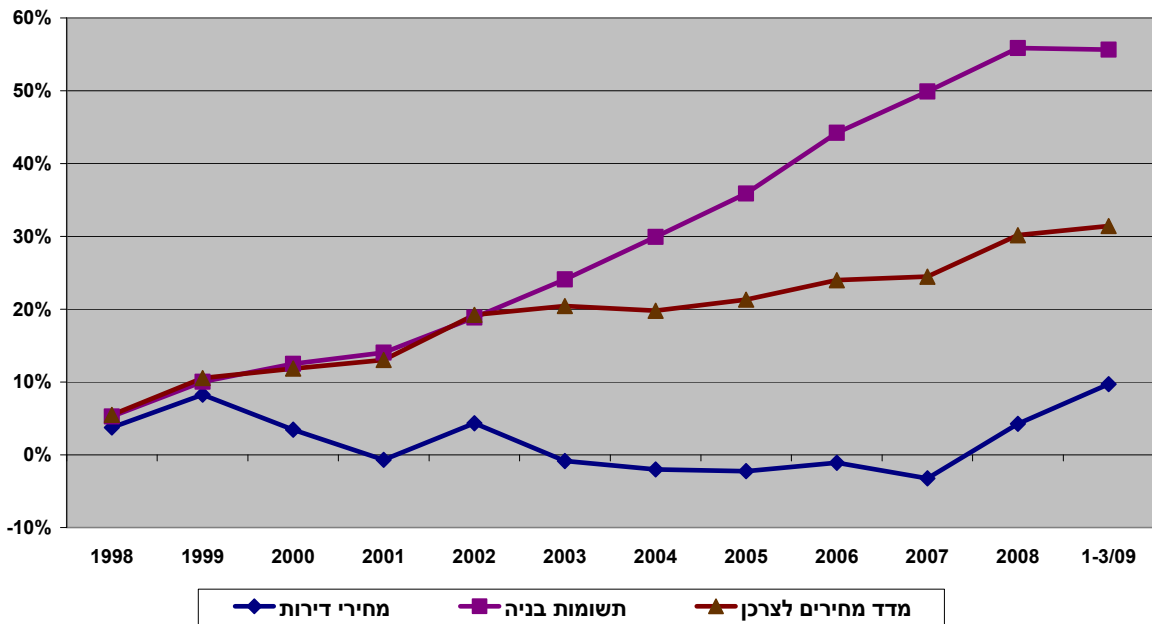
ז. ריכוז השינויים במדדים בשנים האחרונות

1-4/09	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	
+0.9%	3.8%+	3.4%+	-0.1%	+2.4%	+1.2%	-1.9%	+6.5%	מדד המחירים לצרכן
+1.7%	12.1%+	1.9%+	6.1%-	5.9%+	2.5%-	6.7%-	8.2%+	מדד הדיור
+1.4%	13.1%+	3.6%+	6.3%-	6.8%+	2.6%-	7.0%-	8.1%+	* מדד שירותי דיור ⁽¹⁾
+3.6%	7.9%+	2.9%-	5.7%-	3.9%+	1.8%-	5.7%-	9.4%+	* מדד שכר דירה
-0.4%	3.3%+	3.1%+	5.9%+	5.9%+	4.9%+	2.4%+	+6.6%	מדד תשומות הבניה
+14.1%	12.7%-	7.8%-	0.7%-	0.1%+	1.5%-	4.0%-	9.8%+	שער הדולר היציג (ממוצע שנתי)
+1.1%	8.6%+	1.5%+	6.2%-	4.3%+	3.6%-	5.2%-	+1.4%	השינוי הריאלי במדד שירותי דיור ⁽¹⁾
								<u>מדד מחירי דירות בבעלות</u>
⁽²⁾ +6.0%	7.0%+	2.3%-	+1.3%	0.2%-	1.1%-	5.0%-	5.1%+	נומינלי
⁽²⁾ +5.0%	2.3%+	2.5%-	0.9%-	1.3%-	0.5%-	5.9%-	-0.4%	ריאלי

1. החל מינואר 1999 ביצעה, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שינויים בשיטת המדידה של מרכיב זה (ראה הסבר מפורט בעמ' נח' ס').

2. אחוז השינוי בסעיפים הללו מתייחס לממוצע ינואר-מרץ 2009 לעומת ממוצע 2008.

שיעור השינוי הנומינלי המצטבר השנתי במחירי הדירות,
מדד מחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה



החל מינואר 1998 (ועד מרץ 2009) עלה מדד תשומות הבניה בשיעור שנתי נומינלי מצטבר של כ-56%, מדד המחירים לצרכן בכ-31% ואילו במחירי הדירות נרשמה עלייה מתונה יחסית (לפי חישוב של ממוצע דו חודשי) כ-10%. העלייה במדד תשומות הבניה בלטה במיוחד בתקופה שמשנת 2003 ועד 2008 (כ-31%). בראשית 2009 נותר המדד יציב (לעומת ממוצע 2008) בעוד שבמחירי הדירות נרשמה עלייה של כ-5% בתקופה זו.

עלויות מחירים בולטות במדד תשומות הבניה נרשמו במיוחד החל מינואר 2003. העלויות בלטו בעיקר בסעיפי ברזל ומוצרי מתכת – 64% (משקלו 5.3%) ומלט, איטונג ומוצריו – 61% (משקלו 9.6%). הסעיף העיקרי – שכר עבודה שמשקלו כ-39% במדד תשומות הבניה עלה, החל מינואר 2003, בשיעור נמוך משיעור עליות המדד (כ-13%).

משקל סעיפים בולטים (מהווים כ-73%) במדד תשומות הבניה ושיעורי השינוי בהם:

שם הסעיף	משקל באחוזים	שינוי מצטבר מ-2003	1-3/09	2008	2007	2006	2005	2004	2003
שכר עבודה	38.9	12.8%	1.1	0.2	-0.6	2.4	8.0	0.6	0.7
מלט, איטונג ומוצריו	9.6	61.0%	-0.9	13.4	8.8	14.2	5.3	3.6	5.7
ציוד וכלי עבודה	6.8	29.4%	0.9	7.8	0.2	0.8	6.3	7.4	3.2
חומרי מחצבה, שיש וקרמיקה	6.8	13.2%	0.9	3.7	0.9	-2.2	6.7	1.5	1.2
הוצאות כלליות	5.5	17.1%	0.2	2.5	3.7	-1.7	6.4	4.6	0.5
ברזל ומוצרי מתכת	5.3	64.4%	-4.4	-4.9	9.9	12.6	-2.5	32.4	13.2

הערה: יש לשים לב כי מדד "תשומות הבניה" המתואר לעיל, כולל הוצאות קבלן מבצע בלבד, כגון: חומרים כ-45%, שכר עבודה כ-39%, עפ"י המשקלים המעודכנים של מדד מחירי תשומה בבניה למגורים מחודש פברואר 2004 (לפני העדכון, חומרים 43% ושכר עבודה 44%) והיתרה - הובלה, ציוד וכלי עבודה ושונות. המדד אינו כולל הוצאות יזם, כגון: מימון, פיתוח, מחיר קרקע ומיסים עיקריים כגון: מס מכירה ומס שבח וכן אינו כולל רווח יזמי.

ח. שינויים נומינליים וריאליים במחירי דירות לפי מדד מחירי דירות בבעלות, משנת 1988

מאז ראשית 1988 ועד מרץ 2009, עלו מחירי הדירות לפי מדד מחירי דירות בבעלות בביצוע הלמ"ס בכ- 61% בניכוי מדד המחירים לצרכן, בכ- 51% בניכוי מדד תשומות בניה, ובכ- 207% בניכוי שער הדולר היציג.

שינויים נומינליים וריאליים במחירי דירות (ממוצעים) לפי סקר מחירי דירות (אחוזים):⁽¹⁾

שינויים ריאליים			שינויים נומינליים	שנה
מנוכים במדד המחירים לצרכן	מנוכים במדד תשומות הבניה	מנוכים בשער הדולר היציג		
2.1	-1.1	18.3	18.6	1988
12.1	13.7	12.4	34.8	1989
14.7	15.5	27.8	34.5	1990
9.2	11.5	15.0	30.0	1991
-1.7	-0.8	2.0	10.0	1992
9.5	12.2	5.6	21.5	1993
14.2	17.6	21.2	29.0	1994
4.8	3.6	15.0	15.1	1995
4.2	7.5	9.5	16.0	1996
0.3	1.1	0.7	9.2	1997
-1.6	-1.4	-6.0	3.8	1998
-0.4	-0.2	-3.7	4.4	1999
-5.6	-6.5	-3.1	-4.4	2000
5.0-	5.3-	6.7-	4.0-	2001
0.4-	0.8	6.6-	5.1	2002
-5.9	9.0-	1.6-	5.0-	2003
-0.6	5.6-	0.4	1.2-	2004
-1.5	-4.6	0.0	-0.2	2005
-1.0	-4.7	1.3	1.2	2006
-2.5	-5.4	6.1	-2.2	2007
2.3	2.9	22.8	7.0	2008
5.0	6.2	-5.1	6.0	*1-3/2009
61.1	50.5	206.5	670.7	בכל התקופה

(1) ממצאי מדד מחירי דירות בבעלות שונים מאלו של מדד הדיור ומרכיביו (ראה סעיפים קודמים). כמו כן, יש לציין כי שיעורי השינוי מתייחסים למדדים ממוצעים בכל שנה לעומת ממוצע קודמתה.
* הנתונים לשלושת החודשים האחרונים ארעיים ועשויים להשתנות משמעותית בעתיד.

1992-1998: משנת 1988 (עוד לפני בוא גלי העליה מבריה"מ לשעבר), הובחנה מגמה של עליה במחירי הדירות הריאליים. מגמה זו השתנתה בסוף שנת 1991 ובשנת 1992 חלה ירידה ריאלית בשיעור של 1.7% כתוצאה מהיצע ניכר של דירות בבניה במשק.

1993-1997: בתקופה זו חודשה העלייה הריאלית במחירי הדירות, שנבעה בתחילה מעליה בשער החליפין של הדולר (בסוף 1992), אולם לאחר מכן נבעה בעיקר מתהליכים מקרו-כלכליים שונים ואחרים, שהתרחשו במשק ומעודפי ביקוש ביחס להיצע דירות.

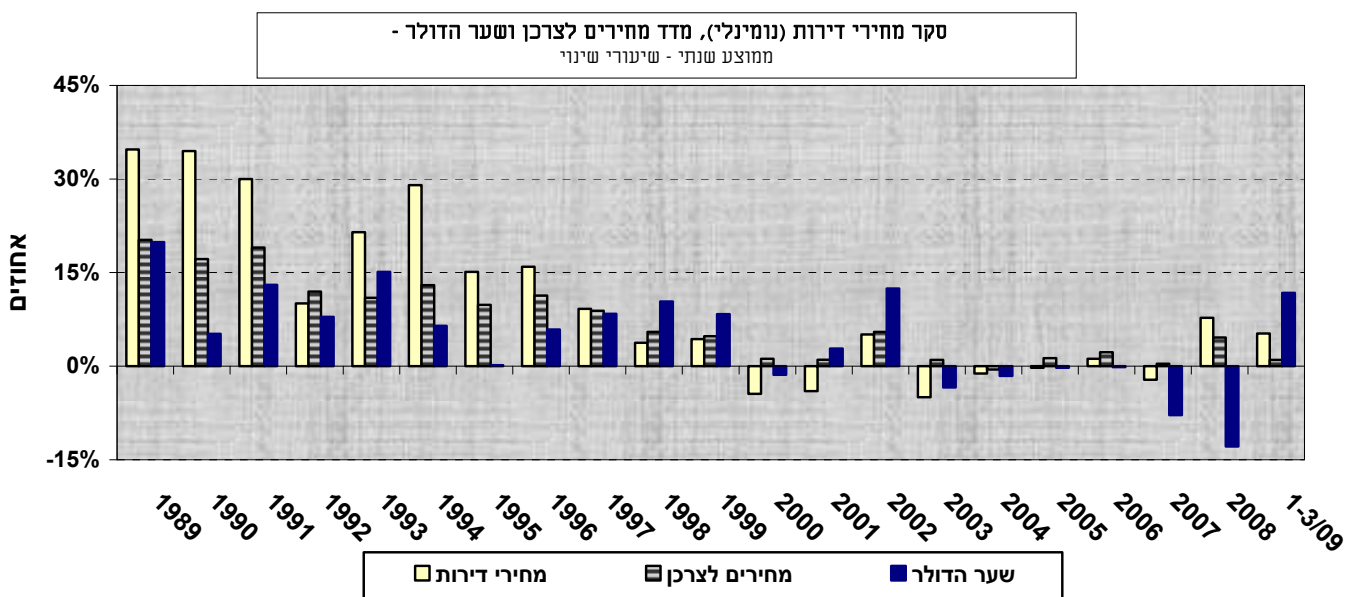
1998-2007: החל משנת 1998 נרשמה ירידה ריאלית במחירי דירות. הירידה לוותה בירידה בהיקף העלייה לארץ ובביקושים. הירידה העמיקה בשנים 2000-2001 ולאחר מכן בשנת 2003. בשנים 2002 ו-2004 לא חלו כמעט שינויים ריאליים במחירי דירות. בשנים 2005-2007 נרשמה שוב ירידה ריאלית במחירי הדירות על אף השיפור בצמיחה במשק.

2008-3/2009: בשנת 2008 חלה עלייה ריאלית – 2.3% (נומינלית 7%). עליה בשיעור של כ- 23% נרשמה במחירי הדירות במונחי דולר. העלייה מהווה פיצוי חלקי לתיסוף בשיעור של כ-15% שחל בשער החליפין של הדולר מול השקל בשנה זו. מגמת העלייה המשיכה גם ברבעון הראשון של 2009, בעלייה ריאלית של 5% (נומינלית 6%).

שינויים במחירי הדירות מול שינויים בשער השקל במונחי דולר:

התיסוף החד בשע"ח של השקל לעומת הדולר בשנת 2007 ועוד יותר בראשית 2008, השפיע על צמצום משמעותי בקשר בין השינויים בשער החליפין של השקל לעומת הדולר לשינויים במחירי דירות. במקביל, חל גידול ומעבר לפרסום מחירי דירות וחתמת חוזים בשקלים בעת ביצוע עסקות בדירות במשק. לפי נתוני הלמ"ס, בינואר 2005, 11% בלבד מחוזי השכירות (הקיימים והמתחדשים) היו נקובים בשקלים ולעומת זאת, במרץ 2009 הגיע משקל החוזים הנקובים בשקלים ל-81% (בחוזים חדשים -87%).

בסקירת המגמות על פני השנים 1988-3/2009, ניתן להבחין שעליית מחירי הדירות בניכוי שער החליפין של הדולר הגיעה לשיעור מצטבר של כ-207%, בעוד שבניכוי מדד המחירים לצרכן הגיעה עליית המחירים, לפחות משליש משיעור זה (כ-61%). ניתן להבחין כי במרבית השנים שבתקופה הנסקרת, עלו מחירי הדירות בשיעור גבוה יותר משיעורי הפיחותים.



בהכנת הדו"ח החודשי השתתפו הכלכלנים יהורם אלבו ויוסי שבת שהכינו את הניתוח והביצוע הגרפי, פיני פקלר שהכין את הלוחות.

בברכה,

רחל הולנדר

מנהלת אגף בכיר מידע וניתוח כלכלי

לוחות

רשימת לוחות

א. בניה

סה"כ בניה

- | | | |
|---|---|-----|
| 1 | דירות בבניה אזרחית לפי יוזם - התחלות וגמר | 1.א |
| 2 | שטח התחלות בניה לפי יוזם ויעוד | 2.א |
| 3 | שטח גמר בניה לפי יוזם ויעוד | 3.א |
| 4 | שטח ודירות בבניה לפי יוזם ויעוד | 4.א |
| 5 | משך זמן בניה ממוצע לדירה | 5.א |

בניה פרטית

- | | | |
|---|--------------------------|-----|
| 6 | היתרי בניה ביוזמה פרטית. | 6.א |
|---|--------------------------|-----|

בנית משרד הבינוי והשיכון

- | | | |
|----|--|------------|
| 7 | התחלות בניה של דירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון לפי מחוזות - בניה עירונית וכפרית. | 7.א
(א) |
| 8 | התחלות בניה של דירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון לפי מחוזות - בניה עירונית. | 7.א
(ב) |
| 9 | גמר בניית דירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון לפי מחוזות - בניה עירונית וכפרית. | 8.א
(א) |
| 10 | גמר בניית דירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון לפי מחוזות - בניה עירונית. | 8.א
(ב) |
| 11 | קרוונים ומגורונים באתרי משב"ש (עירוני וכפרי) - לפי מחוזות | 9.א |
| 12 | הדירות הנמצאות בבניה העירונית והכפרית ביזמת משרד הבינוי והשיכון - לפי שלבי בניה | 10.א |
| 13 | התחלות בניה עירונית ביזמת משב"ש (לפי מחוז) - מספר חדרים ממוצע בדירה. | 11.א |
| 14 | התחלות בניה עירונית ביזמת משב"ש (לפי מחוז) - שטח דירה ממוצע. | 12.א |
| 15 | התחלות בניה ביזמת משב"ש - התפלגות דירות לפי מספר חדרים בדירה. | 13.א |
| 16 | התחלות בניה ביזמת משב"ש - התפלגות דירות לפי קבוצות שטח. | 14.א |

נתונים אחרים

- 17 15.א סלילה, הרחבה ושיקום כבישים הנחת צינורות מים וביוב

ב. מדדים ומחירים**מדדים**

- 18 1.ב אחוזי שינוי שנתיים של מדדי מחירים
- 19 2.ב מדדי מחירים חודשיים נבחרים
- 20 3.ב מדד מחירי תשומות בבניה למגורים ומדד מחירי תשומות בסלילה

מחירי דירות

- 21 4.ב סקר מחירי דירות בבעלות הדיירים לפי גודל ואיזור.
- 22 5.ב סקר מחירים ממוצעים של שכר דירה חופשי לפי גודל ואיזור.
- 23 6.ב סקר מחירי דירות בבעלות הדיירים - מדדים ואחוזי שינוי

שערי מטבע

- 24 7.ב שערים יציגים של דולר ארה"ב וסל המטבעות

ג. היצע ומכירה של דירות

עסקות ומיסי מקרקעין

- | | | |
|----|---------------------------------------|-----|
| 25 | עסקות בדירות שנתקבלו במס רכוש ומס שבח | 1.ג |
| 26 | הכנסות ממיסי מקרקעין | 2.ג |

בניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון

- | | | |
|----|--|-----|
| 27 | דירות שנמכרו ביזמה הציבורית – מחוזות משרד הבינוי והשיכון | 3.ג |
|----|--|-----|

בניה פרטית

- | | | |
|----|--|-----|
| 28 | דירות חדשות שנמכרו מהבניה ביזמה הפרטית לפי מחוז ואיזור ובניה עצמית | 4.ג |
| 29 | היצע דירות חדשות למכירה מהבניה ביזמה הפרטית לפי מחוז ואיזור | 5.ג |

רכוש מינהלי

- | | | |
|----|--|-----|
| 30 | דירות שנמכרו ע"י חברת "עמידר" – לפי סוג נכס, מחיר ומימון | 6.ג |
| 31 | דירות פנויות בחברות עמידר-עמיגור | 7.ג |

שיווק קרקעות ע"י מינהל מקרקעי ישראל

- | | | |
|----|---|-----|
| 32 | עסקות במקרקעין למגורים שאושרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל לפי מחוזות | 8.ג |
|----|---|-----|

ד. תוכניות סיוע

- | | | |
|----|---|-----|
| 33 | הלוואות לדיור לפי תוכניות הסיוע העיקריות | 1.ד |
| 34 | הריבית הממוצעת על הלוואות חופשיות-משכנתאות | 2.ד |
| 35 | מממשי מענק השתתפות בשכר דירה לפי קבוצות זכאים | 3.ד |

ה. השתתפות בכח עבודה ותעסוקה

- | | | |
|----|--|-----|
| 36 | תושבי ישראל בני 15 ומעלה לפי תכונות כח עבודה אזרחי | 1.ה |
| 37 | מועסקים בענף הבניה בישראל | 2.ה |
| 38 | תעסוקת שכירים | 3.ה |
| 39 | שכר חודשי ממוצע למשרת שכיר | 4.ה |

ו. אוכלוסייה ועליה

- | | | |
|----|--|-----|
| 40 | אוכלוסייה ועליה בישראל | 1.ו |
| 41 | הרכב העולים לפי סוג אשרה | 2.ו |
| 42 | התפלגות עולים לפי ארץ ומוצא | 3.ו |
| 43 | התפלגות עולים בני 15 ומעלה לפי תכונות כח עבודה | 4.ו |
| 44 | צפיפות דיור – מספר נפשות במשק בית | 5.ו |
| 45 | צפיפות דיור – מספר נפשות במשק בית יהודי | 6.ו |

ז. אינדיקטורים נוספים

- | | | |
|----|---------------------------------------|-----|
| 46 | שיווק מלט | 1.ז |
| 47 | השקעות בנכסים קבועים במשק ובענף הבניה | 2.ז |

ח. שיקום שכונות

- | | | |
|----|------------------------------|-----|
| 48 | שיקום שכונות – נתונים פיזיים | 1.ח |
|----|------------------------------|-----|

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 לדיור. 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 הבניה (מי שקובע את המיקום, הסטנדרט והשטח) והמפקח עליה.

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

בניה פרטית : כל הבניה פרט לבניה הציבורית. בניה פרטית כוללת גם את הבניה של הסקטור ההסתדרותי.

ייעודי הבניה : נתוני הבניה מתייחסים לייעודים הבאים :

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

ב. **בניה שלא למגורים** ; הכוללת :

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

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

סוג הבניה

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

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

משך זמן הבניה : התקופה (בחודשים) מהתחלת הבניה עד גמר הבניה, 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 הבניה הממוצע לדירה משוקללים הבניינים לפי מספר הדירות בהם.

ג. תשומות בבניוי

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 ובנוסחים, 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 בבניוי

השקעה מקומית גולמית בבניוי : ההשקעה המקומית הגולמית בבניוי מייצגת את התוספת ברוטו לערך מלאי המבנים ועבודות בניוי 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 כעולה, 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 925,000 ₪, מסכום זה ועד 1.3 מיליון ₪ שיעור המס 3.5% ומעבר לסכום זה 5%. ברכישת דירת מגורים שניה ומעלה, קיימת מדרגת מס ראשונה בשיעור של 3.5%. 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. שיעור המס הופחת בסוף 2001 מ-50% ל-25% (בשיטה ליניארית), החל בשנת 2007 הופחת שיעור המס ל-20% על השבח הריאלי שנוצר החל מ- 7.11.07. 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.

1. 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 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.