

תמצית מנהלים – סקירת הפעילות בענף הבנייה ושוק הדיור ופעילות משרד הבינוי והשיכון, יוני 2012

בשנה האחרונה ניכרת ירידה קלה במחירי הדירות, על פי סקר מחירי דירות רבעוניים של הלמ"ס וכן על פי עיבודי משב"ש על נתוני רשות המיסים. רמת מחירי הדירות ברבעון הראשון של 2012 נמוכה בכ- 3% מרמתה ברבעון המקביל שנה קודמת. הירידה בולטת בעיקר בדירות חדשות ובאזורי תל אביב והמרכז. מדובר בשינוי מגמת העליה החדה במחירי הדירות למגורים החל משנת 2008.

התייצבות וירידת מחירי הדירות מושפעת מהמשך היקפי היצע גבוהים, למרות התמתנות מסויימת בראשית 2012. הגידול בהיצע מקורו בהיקף שיווק גבוה ביוזמת הממשלה במיוחד מסוף שנת 2009. מנגד, הביקושים יציבים ונמוכים ברבעון הראשון של 2012 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. ירידת הביקושים החל מאמצע 2011 השפיעה על התמתנות איטית בצד ההיצע. עם זאת, המלאי המוצע למכירה של דירות חדשות ומספר הדירות בבניה גבוהים במיוחד.

הגידול בפעילות הבניה למגורים הוביל לעליית משקל ההשקעות בענף הבניה בתמ"ג מ- 8% בשנת 2009 ל- 9% החל משנת 2011 וראשית 2012. בשנים 2009 עד 2011 הסתכם הגידול הריאלי בפעילות ענף הבניה ב- 24% בעוד התמ"ג צמח בכ- 10% בלבד. מכאן, שהגידול בפעילות ענף הבניה תרם כ- 2% לצמיחה במשק בשנתיים אלו. ברבעון הראשון של 2012 נמשכה המגמה, חל גידול של 11% בפעילות ענף הבניה ושל כ- 3% בתמ"ג (לעומת רבעון מקביל אשתקד).

להלן פירוט הנתונים העדכניים בצד ההיצע ובצד הביקוש ברבעון הראשון של 2012 אשר השפיעו יציבות מחירי הדירות ואף ירידתם:

צד ההיצע

- **שיווקים** – בשליש הראשון של 2012 פורסמו על ידי משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל שיווקים ל- 7,350 יח"ד, מתוכם כ- 5,370 באמצעות מכרזים. בכל שנת 2011 הגיע היקף השיווקים על ידי משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל במכרזים פומביים ובמסגרות אחרות לכ- 37 אלף יחידות דיור גבוה בכ- 8% מההיקפים בשנה קודמת ובכ- 44% משנת 2008 (כ- 25.8 אלף). היקפי השיווק בשנת 2011 הינם הגבוהים ביותר מאז שנת 1997.
- **התחלות בניה** – ברבעון הראשון של 2012 היקף התחלות הבניה במשק התמתן והגיע לכ- 9,665 יחידות דיור. מדובר בירידה של כ- 14% לעומת הרבעון המקביל אשתקד והמשך להאטה ברבעון האחרון של 2011. נראה כי ההאטה היחסית מושפעת מירידה בביקושים החל מהמחצית השנייה של 2011. בכל שנת 2011 הגיעו התחלות הבניה במשק לכ- 45 אלף יחידות דיור, לעומת כ- 40 אלף ב- 2010 וכ- 35 אלף ב- 2009 (בשנים 2001 עד 2008 כ- 32 אלף יחידות דיור בלבד).
- **היתרי הבניה ביוזמה הפרטית** הגיעו לכ- 7.7 אלף ברבעון הראשון של 2012, ירידה של כ- 21% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. הירידה החלה עוד בסוף שנה קודמת בה סה"כ ההיתרים היה גבוה במיוחד כ- 37.8 אלף וכ- 36.4 אלף בשנת 2010, מדובר בגידול משמעותי בהשוואה לשנים קודמות (כ- 23 עד 30 אלף בשנים 2000 עד 2009).
- **מספר הדירות בבניה** ממשיך להתרחב והגיע ברבעון הראשון של 2012 לכ- 83 אלף לעומת כ- 73 אלף אשתקד וכ- 65.7 אלף לפני שנתיים. מדובר בהיקפי שיא מאז יוני 1999. הגידול בהתחלות בניה ובמספר הדירות בבניה בולט לעומת גידול קטן יחסית בגמר הבניה. **בין הסיבות האפשריות, מצוקה מסויימת של פועלים בענף בעקבות תוספת הפעילות, באופן שמעכב התקדמות פרויקטים ועליה משמעותית במשקל הדירות בבנינים בני 8 קומות ויותר לכ- 40% ב- 2011 לעומת כ- 21% לפני עשור.**

• **מלאי הדירות החדשות המוצעות למכירה** (מתוך הדירות שהחלה בנייתן) הגיע לכ- 20.7 אלף באפריל 2012 (מהן כ- 5.7 אלף ביוזמה הציבורית) לעומת כ- 15.2 אלף בסוף 2010. מדובר בגידול של כ- 36% המהווה תוספת של כ- 5,465 יחידות דיור.

משקל התחלות הבניה על קרקע מדינה עלה ברבעון הראשון של 2012 לכ- 53% מסה"כ ההתחלות לעומת כ- 48% ב- 2011 וכ- 45% ב- 2010. בששת הרבעונים האחרונים, החל מסוף 2010, היקף התחלות בניה על קרקע מדינה גבוה מ- 5,000 יח"ד לרבעון (קצב שנתי של מעל 20 אלף דירות) לעומת היקפים של כ- 4,000 דירות ברבעון ב- 2009. התחלות בניה אלו הן תוצאה ישירה של הגידול בשיווקים ביוזמת משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל החל מסוף 2009.

צד הביקוש

• **ריבית בנק ישראל** יציבה בחודשים האחרונים בשיעור של 2.5%. הריבית ירדה ב- 0.75 נקודות אחוז במצטבר החל מחודש אוקטובר 2011 שינוי למגמת העליה מסוף 2009 כשהריבית עמדה על 0.5%. יציבות הריבית תואמת יציבות יחסית בפעילות המשק ותוואי אינפלציה עונתי תואם את היעד. רמת הריבית הנמוכה יחסית מסייעת לשמירה על רמות נמוכות של הריבית בהלוואות לדיור במשק ושמירה על ביקושים יציבים בחודשים האחרונים לרכישת דירות מגורים.

• **ביצוע הלוואות חדשות לדיור** הסתכם בכ- 9.6 מיליארד ש"ח, ירידה של כ- 25% לעומת רבעון מקביל אשתקד (12.8 מיליארד ש"ח) אך גידול של כ- 12% לעומת רבעון קודם שהיה חלש במיוחד (8.5 מיליארד ש"ח). בכל 2011 בוצעו הלוואות בסכום של כ- 45 מיליארד ש"ח, כאשר בלטה ירידה רבעונית בביצועים.

• **היקף העסקות בדירות (חדשות ויד שניה)** ירד בשליש הראשון של 2012 לכ- 28.4 אלף לעומת 32.5 אלף בתקופה המקבילה אשתקד (13%-). עם זאת, לעומת שליש קודם חל גידול של כ- 17%. בכל 2011 בוצעו כ- 86.4 אלף עסקות, נמוך משמעותית מההיקפים בשנתיים קודמות (כ- 103 אלף בממוצע בשנה). משקל הדירות החדשות בסך העסקות הגיע לכ- 23%.

• **ירידה במכירות של דירות חדשות** – בשליש הראשון של 2012 נמכרו כ- 6.6 אלף דירות חדשות (כ- 1,650 בממוצע חודשי) לעומת כ- 7.4 אלף בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 11%). עם זאת, בהשוואה לשליש האחרון של 2011 חל גידול של כ- 16%. בכל שנת 2011 נמכרו כ- 19.2 אלף דירות.

• **בנייה עצמית** – קצב הבניה העצמית הגיע בשליש הראשון של 2012 לכ- 5.8 אלף יחידות דיור, ירידה של כ- 13% לעומת השליש המקביל אשתקד וגידול של כ- 3% לעומת השליש הקודם. בכל 2011 נכללו במסגרת זו כ- 19.6 אלף יחידות דיור.

• **ירידה ברכישת דירות על ידי משקיעים** – מעיבוד של נתוני האוצר, משקל הדירות שנרכשו להשקעה מסה"כ העסקות בדירות מגורים, ירד ל- 23% הראשון בחודשים ינואר-אפריל 2012 לעומת 31% ב- 2009. סה"כ נרכשו כ- 5.2 אלף, ירידה של כ- 25% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד.

• **האטה בקצב צמיחת התוצר** – ברבעון הראשון של 2012 המשיך והתמתן קצב עליית התוצר לכ- 3% בחישוב שנתי לעומת 3.2% ברבעון קודם ולאחר ירידה בקצב צמיחת התוצר מדי רבעון ב- 2011.

• **ירידות בשוק ההון** המתבטאות במדד תל אביב 25 ואשר הסתכמו בכ- 2% מתחילת השנה (עד סוף מאי) וכ- 18% בשנת 2011. ירידות אלו משקפות את הירידה בצמיחת התוצר, ציפיות לפעילות המשק ומקטינות את חסכוניות הציבור והנכונות והיכולת לרכוש דירות מגורים. העלאת שיעור המס על רווחים בשוק ההון לשיעור של 25% החל מראשית 2012 (במקום 20%) יוצרת הטבה מסויימת לרכישת דירות להשקעה כחלופה להשקעות בשוק ההון.

• **הכנסות המדינה ממיסי מקרקעין** הסתכמו בשליש הראשון של 2012 בכ- 1.8 מיליארד ש"ח, ירידה של כ- 31% לעומת השליש המקביל אשתקד ושל כ- 8% לעומת השליש הקודם. בכל שנת 2011 הסתכמו ההכנסות ממיסי מקרקעין בכ- 7.3 מיליארד ש"ח. הירידה בהכנסות ממיסי מקרקעין משקפת את הירידה בביקושים במיוחד לעומת ראשית 2011.

הביקושים בתחילת 2012 יציבים ונמוכים מההיקפים הגבוהים בתקופה המקבילה אשתקד. עם זאת, היקפים אלו גבוהים בד"כ מסוף שנה קודמת. התמתנות הביקושים הושפעה מהגידול בהיצע, השפעה בפיגור של עלית הריבית מסוף 2009 ועד אמצע 2011, ועלית מחירי הדירות. השיפור בביקושים בראשית 2012 לעומת סוף שנה קודמת הושפע גם משינוי המגמה בריבית בנק ישראל שסייע להורדת שיעורי הריבית על הלוואות לרכישת דירות. בניגוד לעבר כיום ישנם מלאים מתאימים של דירות חדשות למכירה, המאפשרים מתן מענה סביר לביקושים ושמירה על יציבות מחירים.

ניתוח שיווי המשקל בין הביקוש וההיצע:

אומדן הביקוש למגורים בשנים האחרונות הינו כ- 40 אלף דירות בשנה. האודמן מתבסס על היקף הגידול השנתי הממוצע במשקי הבית בעשור האחרון כ- 39 אלף בשנה וכולל כ- 5 אלף דירות בגין עולים והיתרה, בסך כ- 35 אלף דירות בגין הגידול במשקי בית ותיקים.

בדיקה לאימות האומדן הינה דרך בחינת גידול האוכלוסיה משנות ה- 90 ועד היום שהסתכמה בשיעור של כ- 40% (כ- 7.8 מיליון בסוף 2011 מול כ- 5.5 מיליון בממוצע בשנות ה- 90). במקביל, התחלות הבניה לותיקים בתקופה זו גדלו אף הם בכ- 40%, להלן פירוט:

סה"כ התחלות בניה בשנות ה- 90 כ- 52 אלף דירות בממוצע לשנה. בניכוי צרכי התחלות הבניה בגין עולים (כ- 27 אלף בשנה) מקבלים היקף התחלות בניה לותיקים של כ- 25 אלף בשנה. לפיכך, מתקבל ששיעור גידול האוכלוסיה דומה לשיעור גידול התחלות הבניה לותיקים מאז שנות ה- 90 ועד היום ושניהם עומדים על כ- 40% (לפי חישוב של 35 אלף לעומת 25 אלף התחלות בניה לותיקים).

כדי להגיע ל- 40 אלף התחלות בניה בשנה, נדרשת השלמה של הבניה הציבורית להתחלות במסגרת הבניה הפרטית. בשנים האחרונות הבניה ביוזמה הפרטית עומדת בממוצע על כ- 35 אלף דירות בשנה, ולכן הבניה ביוזמה הציבורית צריכה להיות כ- 5,000 דירות בשנה להשלמת האיזון.

בהתאם, בניה על קרקע מדינה צריכה להשלים את הבניה על קרקע בבעלות פרטית וסה"כ בהיקף של 40 אלף דירות בשנה. משקל הבניה על קרקע בבעלות פרטית כ- 50% ולכן משקל הבניה על קרקע מדינה דומה וההיקף הנדרש כ- 20 אלף התחלות בניה בשנה ביוזמה פרטית וציבורית על קרקע בבעלות מדינה.

היבטים נוספים על פעילות הענף:

מספר משכורות נדרשות לרכישת דירה

אומדן למצב רוכשי הדירות ניתן לקבל באמצעות מספר המשכורות הממוצע הנדרש לרכישת דירה. החל ברבעון השלישי של 2011 ועד הרבעון הראשון של 2012 ניכרת יציבות במספר המשכורות החודשיות הנדרשות לשכיר ישראלי לרכישת דירה כ- 127 לעומת רמות השיא של כ- 134 במחצית הראשונה של 2011. השיפור הושפע בעיקר מירידה מסויימת במחירי הדירות בין התקופות.

מחירי דירות לעומת שכר דירה

החל מאמצע 2009, עלו מחירי הדירות בכ- 16% יותר מהעליה בשכר הדירה (מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים), הפער הגיע בשיא לכ- 20% במחצית הראשונה של 2011 ומאז ניכרת חזרה איטית לשיווי משקל של הטווח הארוך, תוך עליה בשכר הדירה ויציבות במחירי הדירות. הירידה היחסית בתשואה מהשכרת דירות למגורים מושפעת גם מסביבת ריבית אלטרנטיבית נמוכה.

מועסקים בענף הבינוי:

מספר המועסקים תושבי ישראל בענף הבינוי הגיע ברבעון הראשון של 2012 לכ- 197.8 אלף. המועסקים כוללים כ- 147.3 אלף תושבי ישראל נמוך בכ- 4% מהרבעון המקביל אשתקד. היתר 50.5 אלף אינם ישראלים.

הירידה במספר המועסקים תושבי ישראל, שיתכן והינה זמנית, נרשמה לאחר מגמת גידול מתמשכת בקבוצה זו בשנים האחרונות. הגידול מקורו במחסור מתמשך בעובדים בענף לאור הגידול בפעילות והירידה, בד"כ, בהיקפי ההיתרים לפועלים שאינם ישראלים. המחסור בפועלים בענף התבטא בעלית השכר ביחס לממוצע במשק ובגידול במספר המשרות הפנויות בענף ובמיוחד בעבודות הרטובות.

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

דיוור בר השגה וסיוע לזכאים

במסגרת החלטות אחרונות בנושא, קיבלה הממשלה את החלטה מספר 4590 מיום ה- 7.5.2012 על אישור עקרוני לפטור ממס של קופות גמל על הכנסות מדמי שכירות בהשכרה לטווח ארוך. מטרת החלטה זו לסייע ולקדם הצלחת שיווקים במסגרת פרויקטים של בניה להשכרה.

החלטה נוספת מספר 4433 מיום ה- 18.3.2012 קבעה בין היתר את הגדלת הסיוע הממשלתי הניתן לממתינים לדיוור הציבורי באופן שהסיוע המירבי יעמוד על 3,000 ₪.

יש לציין בנוסף, כי בראשית 2012 הופחתה הריבית (הצמודה) על המשכנתאות לזכאים לשיעור של 3% בלבד (לעומת 4% ו- 4.5% בעבר).

מידע נוסף בנושא קידום דיוור בר השגה וסיוע לזכאים מופיע בחוברות קודמות וכן באתר המשרד בכתובת: www.moch.gov.il.

בהכנת החוברת השתתפו:

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

בברכה,

יוסי שבת

ס/מנהל אגף בכיר מידע וניתוח כלכלי

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

ריכוז הממצאים

אוכלוסייה ומשקי בית (3/2012)

* בסוף מרץ 2012 מנתה אוכלוסיית ישראל 7,870,000 נפש, מספר משקי הבית נאמד בכ-2.2 מיליון, כאשר בעשור האחרון מספר משקי הבית גדל בכ-39 אלף מידי שנה בממוצע. קצב העלייה פחת משמעותית בעשור האחרון יחסית לעשור הקודם, בשנת 2011 עלו לארץ כ-16,890 עולים, מתוכם כ-43% ממדינות בריה"מ.

התחלות בנייה במשק (3/2012)

* **2011-2008** החל משנת 2008 החל תהליך גידול בהיקף התחלות הבנייה במשק שהגיעו בשנת 2011 לכ-45,000 יחידות דיור (לעומת ממוצע שנתי של 31,330 יחידות דיור בשנים 2003-2007). משקל היוזמה הציבורית גדל ל-16%, לאחר שעמד על כ-12% בשנים 2008-2010.

* **ינואר-מרץ 2012** ברבעון הראשון של 2012 נכלמה מגמת הגידול בהתחלות הבניה. ברבעון זה הוחל בבניית כ-9,670 יח"ד ירידה של 11% לעומת רבעון מקביל אשתקד. משקל היוזמה הציבורית עמד על 14%. למעשה, התמתנות בקצב התחלות הבניה הרבעוני החלה באמצע 2011.

בעלות על הקרקע (3/2012)

ברבעון הראשון של 2012 46% מסך התחלות הבנייה בוצעו על קרקע בבעלות פרטית ו-53% בוצעו על קרקע המנוהלת ע"י ממ"י ובעלות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, קק"ל ורשויות מקומיות, זאת בהשוואה לשנת 2010 בה כ-53% מסך ההתחלות נבנו על קרקע בבעלות פרטית, ו-45% על קרקע מדינה, השינוי נובע מהגברת שיווקי קרקעות המדינה לבנייה למגורים.

התחלות בנייה ביזמת משרד הבינוי והשיכון (4/2012)

* בשנים 2005 עד 2009 נמשכה מגמת ההאטה שהחלה בשנת 2001. היקף התחלות הבנייה ירד עד לרמה של 4,150 יחידות דיור בשנת 2009 (בהשוואה ליותר מ-15,000 יחידות דיור בשנת 2000).

* **2011-2010** בשנתיים הללו חלה עלייה ניכרת בהיקף ההתחלות ביוזמה הציבורית, מדובר בגידול של 17% בשנת 2010 ולאחר מכן גידול מרשים של 50% בשנת 2011 לרמה של 7,275 יח"ד.

ינואר-אפריל 2012 בשליש הראשון של 2012, נכלמה מגמת הגידול של השנתיים האחרונות. בתקופה זו החלה בנייתן של כ-1,630 יח"ד ביזמה הציבורית, ירידה של 31% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

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

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

חודש	2008	2009	2010	2011	1-4/2012
ינואר	620	357	293	503	469
פברואר	309	348	363	478	445
מרץ	609	170	367	709	425
אפריל	298	63	239	668	289
מאי	246	250	336	934	
יוני	306	545	775	308	
יולי	489	340	317	662	
אוגוסט	215	461	422	743	
ספטמבר	113	389	319	376	
אוקטובר	199	219	424	489	
נובמבר	358	481	482	793	
דצמבר	342	531	509	612	
סה"כ	4,123	4,154	4,846	7,275	1,628

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

**התחלות בניה
ביזמה פרטית
(3/2012)**

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

בשנים 2008-2011 החלה מגמת גידול עקבית עד לרמה של 37,735 יחידות דיור התחלות בשנת 2011, תוספת של 11,200 יחידות דיור (42%) לעומת שנת 2007. הגידול בהתחלות הבנייה בתקופה זו, במסגרת היוזמה הפרטית, הושפע מעליית מחירי הדירות החל משנת 2008.

ינואר-מרץ 2012 ברבעון הראשון של 2012 החלה בנייה כ-8,325 יחיד במסגרת זו, ירידה של 10% בהשוואה לרבעון מקביל שנה קודמת, יש לציין כי הירידה החלה כבר ברבעון האחרון של 2011, בו ירדו היקפי ההתחלות ב-13% לעומת רבעון מקביל לו בשנת 2010.

**היתרי בנייה
לדירות ביזמה
פרטית
(1-3/2012)**

2005-2009 החל משנת 2005 מסתמנת מגמת עלייה עקבית במספר היתרי הבנייה עד לרמה של כ-29,550 היתרים בשנת 2009, זאת לעומת כ-22,760 בלבד בשנת 2004, גידול מצטבר של 30% במשך חמש השנים הללו.

2010-2011 בשנתיים חלה קפיצת מדרגה נוספת, גידול של 22% בשנת 2010, ובשנת 2011 המשך גידול של 4% לרמה של 37,465 היתרים.

ינואר-מרץ 2012 ברבעון הראשון של 2012 חלה ירידה משמעותית בהיקף ההיתרים לרמה של 7,710, נמוך בכ-18% מהממוצע הרבעוני בשנה קודמת.

**דירות
בתהליכי
בניה במשק
(3/2012)**

2006-2011 מספר הדירות הנמצאות בתהליכי בנייה שונים במשק, מצוי במגמת עלייה החל משנת 2006 והגיע לכ-81,600 דירות בסוף 2011, זאת לעומת כ-58,500 בסוף 2005 (תוספת של 23,100 דירות). הגידול במספר הדירות שבתהליכי בנייה הושפע מגידול בהיקף התחלות הבנייה במשק, במיוחד מאז שנת 2008.

מרץ 2012 ברבעון הראשון של 2012 נוספו עוד כ-1,300 דירות למעגל הבנייה. בסוף מרץ 2012 עמד היקף הדירות שבבנייה על 82,900, תוצאה של הגידול בהיקף התחלות הבנייה בשנים האחרונות.

שטח התחלות בנייה במשק (במ"ר)

**שטח התחלות בניה
במשק לכל היעדים
(במ"ר)
(3/2012)**

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

* **2008-2011** בשנים הללו (בעיקר בשנים 2010-2011) חלה עלייה מצטברת של 50% בהיקף שטח התחלות הבנייה, לרמה של 11.2 מיליון מ"ר, זאת לעומת כ-7.5 מיליון בשנת 2007. כ-77% אחוז משטח זה בשנת 2011 מיועד לבנייה למגורים. כמו כן כ-10% הינו התחלות ביזמה ציבורית.

* **1-3/2012** ברבעון הראשון של 2012 הסתכם שטח התחלות הבנייה ב-2.6 מיליון מ"ר, ירידה של 13% לעומת רבעון מקביל שנה קודמת. מתוכם 71% לבניית מגורים.

שטח בתהליכי בנייה במשק – (במ"ר)

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

2011 בסוף שנה זו הגיע השטח שבתהליכי בנייה שונים, לכל היעדים לכ-20 מיליון מ"ר, גבוה ב-57% מזה שהיה בסוף 2005. בהשוואה לסוף 2010 חלה עלייה של 14% שמתבטאת הן בשטח שבבנייה למגורים (15%) והן בשטח שבבנייה שלא למגורים (8%). ביוזמה הציבורית חלה עלייה משמעותית של 30%, וזאת לאחר ירידה רצופה שנמשכה כעשור. ביוזמה הפרטית נמשכה מגמת העלייה שהחלה בשנת 2006.

מרץ 2012 ברבעון הראשון של 2012 המשיכה מגמת העלייה. עד סוף הרבעון נוספו עוד כחצי מיליון מ"ר למעגל הבנייה לרמה של 20.5 מיליון מ"ר, גידול של 10% לעומת סוף רבעון מקביל שנה קודמת.

גמר בניית דירות במשק, סה"כ (3/2012)	* 2011-2008 החל משנת 2008 מסתמנת מגמת עלייה בהיקפי הגמר לרמה של 34,150 יחידות דיור בשנת 2011, זאת בהשוואה לשנת 2007 בה הסתיימו כ- 29,520 יחידות דיור, גידול מצטבר של 16%. עם זאת יש לציין כי מגמת הגידול בהיקפי גמר הבנייה בשנים הללו עדיין אינה מדביקה את קצב הגידול בהיקפי ההתחלות.
גמר בניית דירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון (4/2012)	* ינואר-מרץ 2012 ברבעון הראשון של 2012 היקפי גמר הבנייה הסתכמו ב-8,405 יחידות דיור, דומה לרבעון המקביל בשנה קודמת. לאור הגידול בהתחלות הבניה החל משנת 2009, והיקף גבוה במיוחד של דירות בבניה, צפוי בשנתיים הקרובות גידול משמעותי בגמר הבניה במשק.
גמר בניית דירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון (4/2012)	* 2008-2005 בתקופה זו חלה ירידה מתמשכת בהיקפי גמר הבנייה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון מכ- 7,850 דירות בשנת 2005 לכ- 3,700 דירות בשנת 2008, ירידה של כ- 53%. הירידה בקצב הגמר הינה תוצאה של האטה בקצב התחלות הבנייה, ביזמה זו, במהלך השנים ושל האטה חריפה בקצב מכירת דירות בעיקר באזורים פריפריאליים.
גמר בניית דירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון (4/2012)	* 2010-2009 בשנת 2009 הסתיימה בנייתן של כ-5,435 דירות, גידול של 47% לעומת שנה קודמת. גידול זה הושפע, בין היתר, מגידול הביקוש לדירות, ירידה במלאי הדירות החדשות ועלייה במחירי הדירות. עם זאת, בשנת 2010 חלה ירידה, בשיעור של 12%, לרמה של כ-4,770 יחידות.
גמר בניית דירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון (4/2012)	* 2011 בשנה זו הסתיימה בנייתן של כ-3,940 יחידות דיור, ירידה של 17% בהשוואה לשנה קודמת. הירידה מושפעת מהיקפי התחלות נמוכים עד שנת 2010. הגידול בהתחלות יוזמה זו מסוף 2011 עדין לא התבטא בנתוני גמר הבניה.
גמר בניית דירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון (4/2012)	* ינואר-אפריל 2012 בשליש הראשון של 2012 הסתכמו היקפי גמר הבנייה ביזמה זו ב-2,060 יחידות, גידול של 68% לעומת תקופה מקבילה אשתקד, תוצאה של הגידול החד בהתחלות הבניה שנרשם, ביזמה זו, בשנתיים האחרונות.
גמר בניית דירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון (1-3/2012)	* 2011-2008 לאחר ירידה בד"כ בהיקפי הגמר ביזמה הפרטית מאז ראשית העשור, משנת 2008 מסתמנת מגמת עלייה ובשנת 2011 הסתכם היקף גמר הבנייה בכ- 30,210 יחידות דיור, בהשוואה לכ-24,520 בשנת 2007, גידול מצטבר של 23%.
גמר בניית דירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון (1-3/2012)	* ינואר-מרץ 2012 ברבעון הראשון של 2012 הסתיימה בנייתן של 6,940 יחידות, ירידה של 7% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד.
משך זמן בניה במשק (2011)	* בשנים 2002 עד 2008 משך זמן הבניה נע בטווח של כ- 24 עד 26 חודשים. בשנת 2009 הגיע משך זמן הבניה לכ- 26.4 חודשים. משנת 2010 החלה מגמה של צמצום מסוים במשך זמן הבניה. בשנת 2011 חלה ירידה מעטה במשך זמן הבניה לרמה של 24.4 חודשים.
משך זמן בניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון (2011)	* בשנים 2000 עד 2008 נע משך זמן הבניה ביזמה הציבורית בטווח של 24 עד 28 חודשים. בשנת 2009 נרשמה עלייה משמעותית במשך זמן הבניה לרמה של 30.8 חודשים. משנת 2010 ניכר קיצור במשך זמן הבניה ביזמה זו לרמה של 27.7 חודשים בשנת 2011.
משך זמן בניה ביזמה פרטית (2011)	* משנת 2002 משך זמן הבניה ביזמה הפרטית נע בטווח שבין 23.6 עד 26.1 חודשים. בשנת 2011 חלה ירידה לרמה של 23.7 חודשים (לעומת 24.4 חודשים ב-2010).
שיווק מלט (4/2012)	* 2011-2005 עליה הדרגתית בהיקף שיווק המלט בדומה לעליה הריאלית שחלה בהיקף ההשקעות בבנייה. בשנת 2011 שווקו 4,848 אלפי טון, גבוה ב- 30% לעומת 2005. היקף יבוא המלט גדל והגיע ב- 2011 לכ- 720 אלף טון, לעומת 350 בלבד בשנת 2005, היבוא מהווה כ- 15% מסך השיווק (לעומת 7% עד 9% בשנים 2005 עד 2008). הגידול ביבוא (שכולל גם מלט לבן) נובע בעיקר מירידת ביקושים ועודפי היצע בעולם.
שיווק מלט (4/2012)	* ינואר-אפריל 2012 בארבעת החודשים הראשונים של 2012 שווקו כ-1.7 מליון טון מלט, גידול נוסף של 14% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. היקף היבוא בתקופה זו עמד על 232 אלפי טון, 14% מסך שיווק המלט וגידול של 7% בהשוואה לשליש המקביל אשתקד.

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

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

2011 בשנה זו החלה ירידה משמעותית בהיקף העסקות לרמה של 86,440 עסקות, נמוך בכ- 17% לעומת שנה קודמת. משקל רוכשי הדירות להשקעה בשנה זו עמד על 25% בלבד. משקל הדירות החדשות בשנת 2011 עמד על 22% מסך העסקות לעומת 24% בשנים 2009-2010.

ינואר-אפריל 2012 בארבעת החודשים הראשונים של 2012 בוצעו 28,380 עסקות (נתונים ארעיים) ירידה של 13% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, כ-23% מהעסקות הן בדירות חדשות. משקל רוכשי הדירות להשקעה בחודשים הללו ירד ל-23%.

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

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

* **2011** בשנה זו היקף המכירות כולל בנייה עצמית עמד על 38,820 יחידות דיור, ירידה של 4% לעומת שנה קודמת. מקור הירידה במכירות לציבור -16%, מנגד, בבנייה העצמית חל גידול של 12%.

* **ינואר-אפריל 2012** בתקופה זו עמד היקף הביקושים על 12,460 יח"ד, ירידה של 12% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. הירידה הושפעה הן מהירידה במכירות לציבור (11%) והן מהירידה בבנייה העצמית (13%).

2010-2009 שנתיים אלו אופיינו בגידול במכירות עד ל- 4,890 יחידות דיור בשנת 2010 (גידול של 57% לעומת 2008).

2011 בשנה זו נמכרו 4,090 יחידות דיור, ירידה של 16% לעומת שנה קודמת. הירידה חלה במחוזות ירושלים, חיפה ומרכז, בשיעורים של כ-20%-23%. משקלם של מחוזות ירושלים ומרכז יחד עמד על שני שליש מסך המכירות. הישובים הבולטים במכירת הדירות החדשות בשנה זו הינם יבנה, מודיעין ובאר שבע, בכל אחד מהם נמכרו מעל 300 יח"ד.

ינואר-אפריל 2012 בתקופה זו נמכרו כ- 1,720 דירות חדשות, ירידה של 8% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

* **2010-2009** שנתיים אלו אופיינו בגידול ניכר במכירות לכ- 17,910 יחידות דיור ב- 2010 (גידול של 33% לעומת 2008). הגידול הושפע מעלית מחירי הדירות והתרחבות הביקושים.

* **2011** לאחר שנתיים של גידול משמעותי, חלה בשנת 2011 ירידה של 16% לרמה של 15,110 יח"ד.

* **ינואר-אפריל 2012** נמכרו 4,905 יח"ד, ירידה של 12% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

* **2011-2009** בשנים הללו חלה עלייה משמעותית בהיקף הבנייה העצמית במסגרת היוזמה הפרטית, עד לרמה של 18,725 בשנת 2011. בהשוואה לשנת 2008 כ- 14,260, זהו גידול של 31% במשך שלוש שנים. נציין כי הבנייה העצמית כוללת בנייה במסגרת קבוצות רכישה, תופעה שתפסה תאוצה בשנים הללו.

* **ינואר-אפריל 2012** בתקופה זו הסתכמו היקפי הבנייה העצמית ביוזמה זו ב-5,530 יח"ד, ירידה של 14% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

**עסקות בדירות
במשק,
[חדשות ויד שניה,
לפי מס רכישה]
(4/2012)**

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

**דירות חדשות
שנמכרו מהבניה
"ביוזמה ציבורית"
(משרד הבינוי
והשיכון ללא בניה
עצמית, 4/2012)**

**דירות חדשות
שנמכרו מהבניה
"ביוזמה פרטית"
(ללא בניה עצמית)
(4/2012)**

**בניה עצמית
ביוזמה פרטית
(4/2012)**

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

* בשנת 2001 החלה מגמת ירידה במלאי הדירות החדשות המוצע למכירה, מגמה זו נמשכה עד אוקטובר 2009 לשפל של 14,180 יח"ד, מאז החלה מגמת עלייה שהתחזקה בשנת 2011. סה"כ המלאי המוצע למכירה באפריל 2012 עמד על כ-20,650 דירות, גידול של 46% בשנתיים וחצי. הגידול התבטא הן ביזמה הפרטית והן ביזמה הציבורית בשיעורים דומים.

* בנוסף, נכון למאי 2012, קיים מלאי קרקעות ששווקו ונקבעו להן זוכים ביוזמה הציבורית, המלאי מיועד לבניית כ-18,600 יח"ד אשר טרם הוחל בבנייתן.

* נראה כי המלאי הלא מכור יספיק ל-12.5 חודשים, זאת בהתאם לקצב מכירות חודשי ממוצע בינואר-אפריל 2012.

**שיווק קרקעות
למגורים/
משרד הבינוי
והשיכון וממ"י
(4/2012)**

* **2009-2010** בשנתיים הללו הגבירו משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל את קצב שיווקי הקרקעות, בשנת 2009 שווקה קרקע לבניית כ-28,200 יחידות דיור, גידול של כ-9% בהשוואה לשנה קודמת, ובשנת 2010 גדל היקף השיווקים בכ-22% לכ-34,280 יחידות דיור, אולם בניכוי ביטולים בשנה זו, שווקו בפועל קרקעות לבניית 29,850 יח"ד. המכרזים הפומביים היוו כ-75% מסה"כ השיווקים, היתר שווקו במסגרות אחרות (הרחבת מושבים, בנה ביתך וכד').

* **2011** סה"כ שווקו קרקעות לבניית 36,750 יחידות דיור, גידול של כ-7% בהשוואה ל-2010. השיווקים כוללים כ-27,700 במכרזים והשאר ללא מכרז, בניכוי ביטולים שווקו בפועל 27,350 יח"ד. הגידול בשיווקים צפוי להשפיע על המשך היקפים גבוהים של התחלות בנייה, במיוחד על קרקע בבעלות מדינה.

ינואר-אפריל 2012 בתקופה זו שווקו קרקעות לבניית 7,350 יח"ד, מדובר בהיקפים נמוכים יחסית לתקופה זו של שנה קודמת אם כי מוקדם עדיין להעריך את היקפי השיווקים לכל השנה. כמו כן אין עדיין מידע על היקף הביטולים, נציין כי היקף זה עומד בשנים האחרונות על כ-10% עד 20%.

**הלוואות לציבור
לדיור (3/2012)**

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

* **ינואר-מרץ 2012**: ברבעון הראשון של 2012 הסתכם היקף ההלוואות לציבור ב-9.6 מיליארד ש"ח, צמצום של 25% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד, זאת בשל הירידה בהיקף העסקות.

**הרכב ההלוואות לפי
מגזר וסוג ריבית
(4/2012)**

* החל מ-2010 עם העלאה הדרגתית של ריבית בנק ישראל, וכן כתוצאה מהנחיות רגולטביות שנקבעו על ידי הבנק במהלך השנים 2010-2011 ירד משמעותית משקל ההלוואות בריבית משתנה ועלה משקל ההלוואות הצמודות, בעיקר במסלול ריבית משתנה.

* **ינואר-אפריל 2012**: 44% מסך ההלוואות נלקחו בריבית משתנה צמודה, 27% בריבית משתנה לא צמודה, 16% בריבית קבועה צמודה ועוד 10% בריבית קבועה שאינה צמודה (השאר במט"ח).

**פרופיל נוטלי
משכנתאות (3/2012)**

* **גובה ההלוואה הממוצעת** לצרכי דיור ברבעון הראשון של 2012 הגיע ל-564 אלפי ש"ח בממוצע.

* **שיעור המימון (LTV: יחס ההלוואה למחיר דירה)** ב-12 החודשים מאפריל 2011 עד מרץ 2012 58% מכלל ההלוואות לדיורות היו בשיעור מימון של עד 60% ממחיר הנכס, שיעור שאינו נחשב מסוכן.

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

* **שווי הנכס הנרכש מגיע עד ל-2 מיליון ש"ח** ב-71% מהביצועים באותה תקופה.

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

**שערי ריבית
(5/2012)**

* **ריבית בנק ישראל**: במאי 2012: הריבית הנומינלית 2.5% והריאלית 0.03%. **ריבית הפריים**: 4.0% (בשנים האחרונות מחושבת ריבית זו כריבית בנק ישראל + 1.5%) **ריביות על הלוואות במטבע ישראלי** באפריל 2012: **במגזר הלא צמוד** - ריבית משתנה: 3.34%, ריבית קבועה: 5.2%. **במגזר הצמוד** - ריבית משתנה: 2.74% וריבית קבועה: 2.41%.

**מימוש
משכנתאות
מוכוונות
(4/2012)**

2005-2011 נמשכה הירידה בהיקף המימושים של משכנתאות על ידי זכאי המשרד מ- 15,185 בשנת 2005 ל- 2,195 בלבד בשנת 2010. הירידה בולטת בשל השיפור בקצב צמיחת המשק וירידת שיעור האבטלה. ההאטה במימושים הושפעה, בין היתר, מביטול הזכאות לסיוע לבעלי ניקוד נמוך (פחות מ- 1000 נקודות), החל מה- 1.1.2005. ירידה במימוש ע"י עולים עקב החלטת ממשלה על קיצור משך זכאות הסיוע לעולים וריבית עדיפה בהלוואות בשוק החופשי לעומת הריבית הקבועה שניתנה על ידי המדינה.

ינואר-אפריל 2012 החל מ- 1.1.2012 הופחתה הריבית לזכאים ל- 3% בלבד. החלטה זו הגדילה את היקף מממשי המשכנתאות המכוונות לרמה של 1,300 בתקופה זו, גידול של 83% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, אף כי עדיין מדובר בהיקפים נמוכים מאלה שהיו עד שנת 2008.

**מועסקים
בבניה
(3/2012)**

ינואר-מרץ 2012 היקף המועסקים הממוצע בענף הבנייה הגיע בשנת 2011 ל- 205,700 (כולל ישראלים והיתרים לעובדים זרים ותושבי שטחים, ללא עובדים שאינם מדווחים). מדובר בהיקפים הגבוהים ב- 4% מהממוצע בשנת 2010 וב- 15% מהממוצע בשנת 2009, בשנתיים הללו נוספו לענף כ- 27,500 מועסקים. עם זאת, ברבעון הראשון של 2012 ירד היקף המועסקים ב- 4% לרמה של 197,800.

סה"כ המועסקים ברבעון זה מתפלגים כדלהלן: 147,300 ישראלים, 8,000 עובדים מחו"ל 42,500 פלשתינאים (מדובר בהיתרים לעובדים בישראל כולל בשטחי יו"ש).

מועסקים פלשתינאים ומחו"ל ברבעון הראשון של 2012 הגיע משקלם של המועסקים בהיתר, שאינם תושבי ישראל, לכ- 26% מכלל המועסקים בענף.

בשנת 2011 נבלמה מגמת צמצום ההיתרים לעובדים מחו"ל ונקבעה מכסה מקסימלית של 8,000 פועלים, כאשר המימוש בפועל נמוך מהמכסה המקסימלית. תוספת הפועלים צפויה מבולגריה וכן מדינות נוספות במסגרת הסכמים בילטרליים. המכסה לפועלים תושבי השטחים הוגדלה בשנת 2011 ב- 4,000 והגיעה לכ- 19.5 אלף (בנוסף, ישנם היתרים ביטחוניים לתעסוקת פלשתינאים בענף הבנייה בשטחי יו"ש).

מועסקים תושבי ישראל מאז שנת 2005 ניכר, בד"כ, גידול הדרגתי במספר המועסקים תושבי ישראל. בשנת 2011 הגיע מספר המועסקים לכ- 162,500 גבוה בכ- 35,400 בהשוואה להיקפים ב- 2005 (תוספת של כ- 28%). אולם ברבעון הראשון של 2012 ירד מספרם ל- 147,300. כ- 25% מהישראלים מועסקים ב"עבודות רטובות" (ע"פ אומדני למ"ס).

היקף משרות השכיר בחודשים ינואר-פברואר 2012 עמד על כ- 178 אלף בממוצע חודשי, עליה של כ- 6% לעומת הממוצע בחודשים המקבילים אשתקד. יש לצייין כי עד אוגוסט 2011 מספר משרות השכיר גדל כמעט מידי חודש, והגיע לשיא של 182.6 אלף משרות, מאז חלה ירידה קלה ובפברואר 2012 הגיע היקף המשרות ל- 177.9 אלף.

**שכר לשכיר
בבניה
(2/2012)**

ינואר-פברואר 2012 רמת השכר החודשי הממוצעת למשרת שכיר בענף הבנייה במחירים שוטפים, כולל עובדים מהשטחים ומחו"ל, הגיעה בתקופה זו לכ- 7,475 ש"ח (ישראלים בלבד – 7,920 ש"ח), עלייה ריאלית של כ- 1% לעומת ממוצע 2011.

בתקופה זו, היווה השכר בענף הבנייה, כולל עובדים מהשטחים ומחו"ל, כ- 86% מהשכר הממוצע במשק (כ- 8,645 ש"ח).

השכר של העובדים הישראלים בלבד בבנייה גבוה יותר ועמד בתקופה זו על כ- 7,920 המהווה כ- 90% מממוצע השכר במשק (של ישראלים בלבד).

השכר הממוצע למשרת שכיר של עובדים תושבי חו"ל, בענף הבנייה, היה כ- 7,640 ש"ח במחירים שוטפים, עלייה ריאלית של 4% לעומת 2011, זאת בנוסף לעלייה ריאלית של 13% בשנה קודמת. שכר זה גבוה ב- 65% מהשכר הממוצע של עובדים תושבי חו"ל בכלל המשק (4,640 ש"ח). רמת השכר של עובדים מחו"ל בבנייה בתקופה זו עמדה על 96% מהשכר הממוצע של תושבי ישראל בבנייה, שכרם של הישראלים והזרים בענף זה הולך ומתכנס בשנים האחרונות.

**השקעות
בבניה
(3/2012)**

* **משקל ההשקעות בבנייה מהתמ"ג עלה מאז 2008 והגיע בשנת 2011 ל- 9% (לעומת 7.8% בשנת 2007).** העלייה הושפעה במיוחד מהגידול בהתחלות הבנייה למגורים. ברבעון הראשון של 2012 עמד משקל זה על 8.8%, אם כי לתקופה זו עדיין מדובר באומדנים.

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

* **2011** היקף ההשקעות בשנה זו הגיע לכ- 86 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, גידול ריאלי של כ- 9% לעומת שנה קודמת (זאת בהמשך לגידול של 12% ב- 2010). בבנייה למגורים חל גידול של כ- 13%, ובבנייה שלא למגורים (כולל תשתיות), חל גידול של כ- 4%.

* **ינואר-מרץ 2012** ברבעון הראשון של 2012 הסתכם היקף ההשקעות ב- 22 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, גידול ריאלי של 11% לעומת רבעון מקביל אשתקד, גידול בשיעורים דומים חל הן בהשקעות הבנייה למגורים והן בזו שאינה למגורים.

**השקעות
בכבישים
(3/2012)**

2009-2010 בשנתיים הללו היקף ההשקעות בכבישים היה דומה, כ- 5 מיליארד ש"ח ב- 2010 בערכים שוטפים. בשנת 2009 חלה ירידה חדה בשיעור ריאלי של כ- 19% לעומת שנה קודמת. הירידה הושפעה במיוחד מסיום הפרויקטים של כביש 431 וכן הקטע הצפוני של חוצה ישראל, בשנת 2010 המשיכה הירידה בשיעור מזערי של 1% ריאלית.

2011 היקף ההשקעות בתקופה זו הגיע לכ- 5.75 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, גידול ריאלי של 8% לעומת שנה קודמת, וזאת למרות סיום פרויקט מנהרות הכרמל וירידה בהיקפי הפעילות במסגרת כביש חוצה ישראל.

ינואר-מרץ 2012 ברבעון הראשון של 2012 הסתכם היקף ההשקעות בכבישים ב- 1.14 מיליארד ש"ח, גידול ריאלי של 2% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד.

**מדדים
(1-4/2012)**

* **מדד מחירי דירות:** במדד זה נרשמה בחודשיים הראשונים של שנת 2012 עלייה נומינלית של 0.2%, וירידה ריאלית של 0.3%, בהשוואה לממוצע 2011. זאת לאחר עלייה נומינלית של 10.5% וריאלית של 6.9% בשנה קודמת.

* **מדד המחירים לצרכן,** עלה בחודשים ינואר-אפריל 2012 בשיעור של 1.3%.

* **מדד הדיוור** עלה ב- 1.5%, השינויים שחלו במרכיביו העיקריים של מדד הדיוור:

במדד שירותי דיוור בבעלות הדיירים חלה עלייה של 1.8%, ריאלית זוהי עלייה של 0.5%.

במדד שכר הדירה, המתבסס על כלל חוזי השכירות, חלה עלייה (נומינלית) של 0.9%. ריאלית ירידה של 0.4%.

* **מדד תשומות הבנייה,** עלה בתקופה זו ב- 1.8%.

פירות הממצאים

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

אוכלוסייה: בסוף מרץ 2012 מנתה אוכלוסיית ישראל כ- 7,870,000 נפש, קצב הגידול השנתי של האוכלוסייה בשנים האחרונות נע בין 1.8%-1.9%.

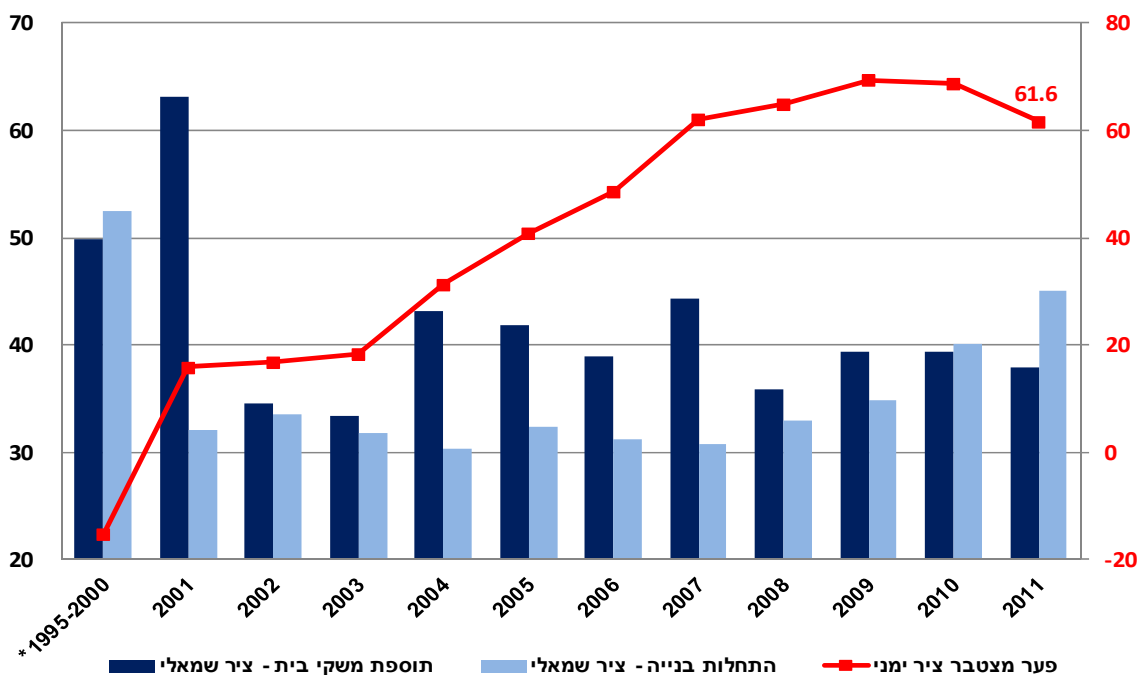
עלייה: ראשית שנות ה-90' אופיינו בהיקפי עלייה משמעותיים כ- 70,000 עד כ- 200,000 בשנה, כאשר רוב העולים ממדינות ברית המועצות לשעבר. מאז שנת 2000 התמעטו בהדרגה היקפי העלייה והגיעו לרמה של כ-13,700 בלבד בשנת 2008, אולם מאז החלה מגמת גידול בהיקפי העלייה, בשנת 2011 עלו לארץ כ- 16,890 עולים, מתוכם כ-43% ממדינות בריה"מ לשעבר. בחודשים ינואר-אפריל 2012 עלו לארץ כ-4,230 נפש, מתוכם כ-46% ממדינות בריה"מ לשעבר.

משקי בית: ע"פ אומדני הלמ"ס, מספר משקי הבית בשנת 2011 עמד על כ- 2.2 מיליון (סקרי כח אדם). קצב הגידול השנתי של משקי הבית בשנים 2011-2002 עמד על כ- 39,000 בממוצע.

ביקוש והיצע בשוק הדיר: הגידול השנתי בכמות משקי הבית מהווה אומדן לכמות הביקוש השנתית לדירות מגורים חדשות, כלומר כל עוד קצב התחלות הבנייה נמוך מכמות זו, הרי שנוצר פער ביקוש ביחס להיצע. למעשה, בשנים 2001 עד 2009, החל להיווצר פער ביקוש בעוד עודפי הדירות מהעשור הקודם הלכו והתמעטו וקצב התחלות הבנייה ירד לכ- 32,000 יחידות דיר בשנה, החל משנת 2010, בעקבות עודף התחלות הבנייה השנתיות על תוספת משקי הבית, פער הביקוש הולך ומצטמצם.

גידול שנתי במספר משקי בית לעומת התחלות בנייה שנתיות - באלפים

ופער ביקוש מצטבר - שנים 1995-2011



2. התחלות בניה - דירות

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

שנה	סה"כ התחלות	יזמת משרד הבינוי והשיכון*	יזמה פרטית	משקל יזמת משב"ש	משקל ההתחלות על קרקע מדינה
2005	32,327	5,817	26,510	18%	47%
2006	31,259	4,803	26,456	15%	44%
2007	30,834	4,299	26,535	14%	46%
2008	32,972	4,121	28,851	13%	47%
2009	34,871	4,150	30,721	12%	46%
2010	40,104	4,884	35,260	12%	45%
2011	45,009	7,275	37,734	16%	48%
1-3/2012	9,666	1,339	8,327	14%	53%

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

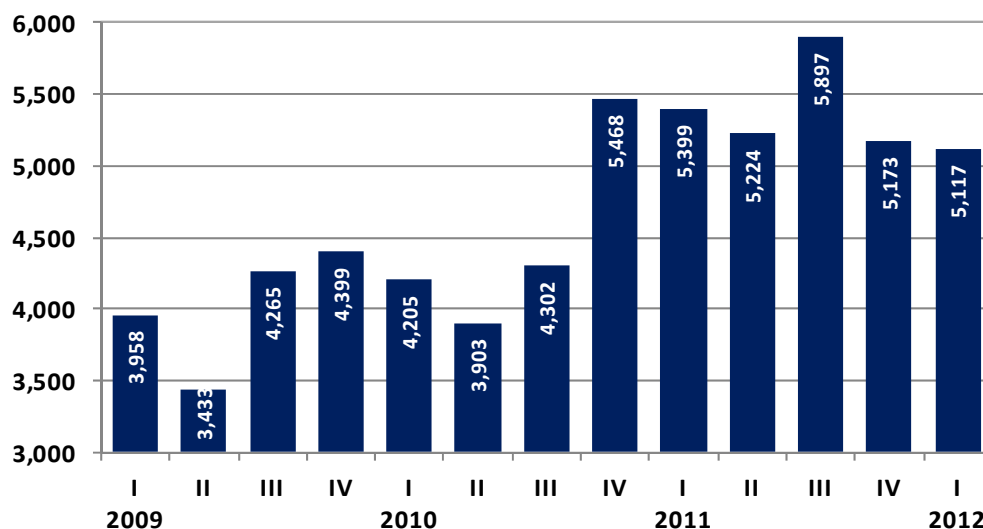
בשנים 2005 עד 2007 חלה ירידה בקצב ההתחלות השנתי מרמה של 32,325 יח"ד ל-30,830 השיפור הכלכלי במצב המשק בתקופה זו, לא תרם לגידול בהיקף התחלות הבנייה.

2011 – 2008 החל משנת 2008 בולטת מגמת גידול בהיקף התחלות הבנייה שהסתכמו בשנת 2011 ב-45,010 יח"ד, זאת בהשוואה להיקף של כ-30,830 ב-2007, מדובר בגידול מצטבר של 45%. מגמת הגידול הושפעה בין היתר, מהגידול בביקושים, מצמצום היצע הדירות החדשות וכן מעליית מחירי הדירות. עד שנת 2010 הגידול בלט במיוחד ביוזמה הפרטית, בעוד משקל היוזמה הציבורית המשיך לרדת, 12% בלבד ב-2010. אך ב-2011 חל גידול משמעותי ביזמה הציבורית, אשר הושפע מהגידול בשיווקי קרקע באמצעות משב"ש ורמ"י (בעיקר מסוף 2009 שהתבטאו בתוספת התחלות הבניה השנה), ומשקל יזמה זו גדל ל-16%.

ינואר-מרץ 2012 ברבעון הראשון של 2012 הוחל בבניית כ-9,670 יח"ד, ירידה של 12% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד, משקל היוזמה הציבורית ירד ל-14%. הנתונים לרבעון הראשון מצביעים על בלימת מגמת הגידול בהתחלות הבניה שהחלה בשנת 2008.

בעקבות הגידול בשיווקים ביוזמת משב"ש ורמ"י עלה משקל התחלות הבנייה על קרקע מדינה (כולל רשויות מקומיות) מתוך סה"כ התחלות הבניה ל- 53% ברבעון הראשון של 2012, זאת לעומת 48% בשנת 2011 וכ- 45% ב- 2010.

היקף התחלות הבנייה על קרקע מדינה מתוך סך התחלות הבנייה
נתונים רבעוניים – שנים 2009-2012



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

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

הערה: בהתפלגות לפי מחוזות ישנה הטיה כלפי מטה עבור סה"כ ההתחלות וזאת עקב שימוש בבסיס נתונים פחות עדכני לשם ביצוע ההתפלגות

* אחוז התחלות בבניינים בני 1-2 קומות מסך ההתחלות, מצטבר לשנים 2006 – 2011.

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

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

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

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

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

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

א. כללי

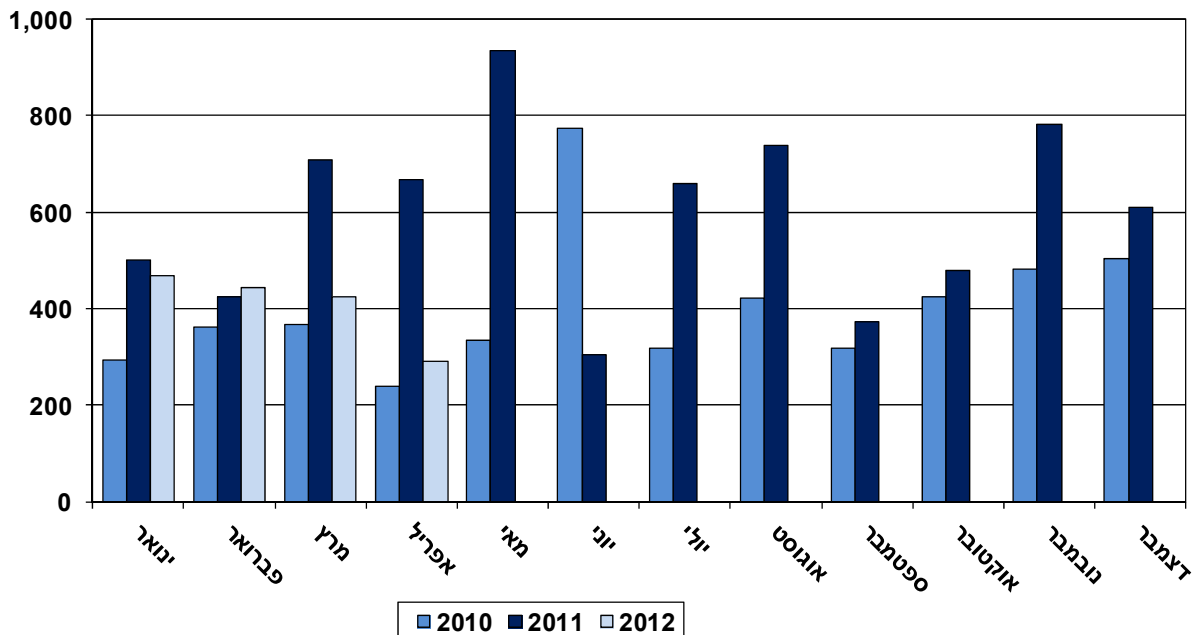
[נתוני "הבניה ביזמה ציבורית", המתפרסמים ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כוללים בעיקר את נתוני "הבניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון", הנאספים ונמסרים ללמ"ס ע"י המשרד וכן תוספת הנובעת מבניה למגורים של מוסדות לאומיים, רשויות מקומיות והחברות שבשליטתם המלאה של המוסדות הנ"ל. הנתונים שלהלן מתייחסים רק לנתוני משרד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

2009-2005 בשנים אלו נמשכה ירידה מתונה בהיקפי התחלות הבניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון מ- 4,920 יח"ד בשנת 2005 ל- 4,155 בשנת 2009. הירידה בפעילות בתקופה זו הושפעה מירידה בביקושים באזורי הפריפריה ואי הצלחה בשיווק הקרקע באזורים אלו שבהם במיוחד יש ביכולת הממשלה לקדם שיווקים. במהלך שנת 2008 החל שינוי מגמה וגידול בביקושים במיוחד באזור המרכז שהמשיך בשנים הבאות גם לאזורי הפריפריה.

2011-2010 בשנתיים הללו חלה עלייה משמעותית בהיקף ההתחלות ביזמה הציבורית, כ- 17% בשנת 2010 וכ- 50% בשנת 2011, לרמה של 7,275 יח"ד, גידול זה מקורו בהגברת קצב שיווק הקרקעות באמצעות משרד הבינוי והשיכון ורמ"י החל משנת 2009.

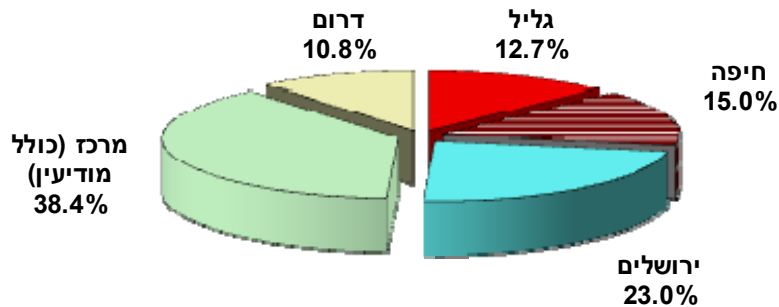
ינואר-אפריל 2012 בארבעת החודשים הללו החלו בנייתן של כ- 1,630 יח"ד ביזמה הציבורית, ירידה תלולה של 31% לעומת תקופה מקבילה אשתקד (כ- 2,360 יח"ד).

התחלות בניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון



ב. חלוקה גיאוגרפית: התחלות הבנייה ביזמת משרד הבינוי והשיכון משנת 2009 ועד הרבעון הראשון של 2012, התרכזו בעיקר במחוזות מרכז, 38% (במודיעין בלבד 8%) וירושלים, כ-23%. משקלם של המחוזות חיפה, גליל ודרום: 15%, 13% ו-11%, בהתאמה.

**התפלגות התחלות הבניה ביזמה ציבורית לפי מחוזות
מצטבר משנת 2009 עד רבעון ראשון 2012**



ג. פרויקט מחיר למשתכן:

משרד הבינוי והשיכון מפעיל, החל משנת 1994, מסלול שיווק קרקעות למגורים "מחיר למשתכן". במסלול זה מתחרים היזמים על המחיר הסופי למ"ר לצרכן. היזם הזוכה הוא זה שהציע את המחיר הנמוך ביותר.

מיום הפעלת הפרויקט ועד סוף אפריל 2012 החלה בניית כ-21,100 יחידות דיור ששווקו בשיטה זו, מהן 120 בראשית 2012, כ-600 יח"ד בשנת 2011 (460 באשדוד, 80 ביקנעם עילית ו-60 בבית שמש), 700 יח"ד בשנת 2010 (מתוכן 300 ביבנה ו-135 באשדוד), 660 יח"ד בשנת 2009 (במודיעין 370, ובביתר עילית 290) ו-230 יח"ד בשנת 2008 (בביתר עילית).

החלטות מועצת מקרקעי ישראל

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

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

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

מידע נוסף באתר משרד הבינוי והשיכון בכתובת: www.moch.gov.il.

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

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

* התחלות בנייה - יזמה פרטית (לוח א.3)

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

2011-2008 החל משנת 2008 החלה מגמת גידול בולטת יותר, בשנת 2011 הסתכמו היקף התחלות הבנייה ב-37,735 יח"ד, זאת בהשוואה ל-26,535 יחידות דיור בשנת 2007, גידול מצטבר של 42%. בשנים הללו, התחלות הבניה ביזמה הפרטית הגיבו במהירות, יחסית ליוזמה הציבורית, לגידול בביקוש לדירות ולעלית מחירי הדירות במשק. עם זאת, ברבעון האחרון של 2011 חלה האטה יחסית, והחלה בניית 8,355 יח"ד לעומת כ-9,800 בממוצע לרבעון ברבעונים הקודמים, ירידה של 15%.

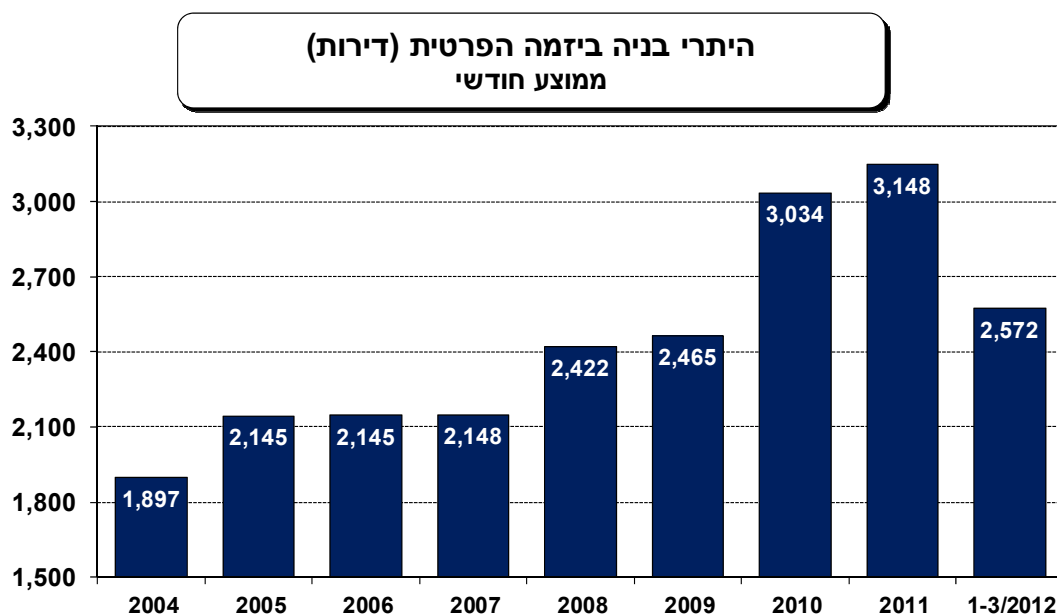
ינואר-מרץ 2012 ברבעון הראשון של 2012 החלה בניית כ-8,330 יח"ד, מדובר בירידה של 10% בהשוואה לרבעון מקביל בשנה קודמת, זוהי המשך מגמת האטה שהחלה ברבעון קודם.

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

* היתרי בנייה - יזמה פרטית (לוח א.9)

2011-2005 לאחר שבשנים 2007-2005 עמדו היקפי ההיתרים על מעט יותר מ-25,750, החל בשנת 2008 תהליך גידול עקבי בהיקף ההיתרים עד לרמה של כ-37,775 בשנת 2011. מדובר בגידול מצטבר של 66% לעומת שנת 2004. גידול זה בהיתרי הבנייה ביזמה הפרטית, הוביל לגידול משמעותי בהתחלות הבנייה במשך בשנים האחרונות.

1-3/2012 ברבעון הראשון של 2012 ניתנו כ-7,720 היתרים, מדובר בירידה של 21% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

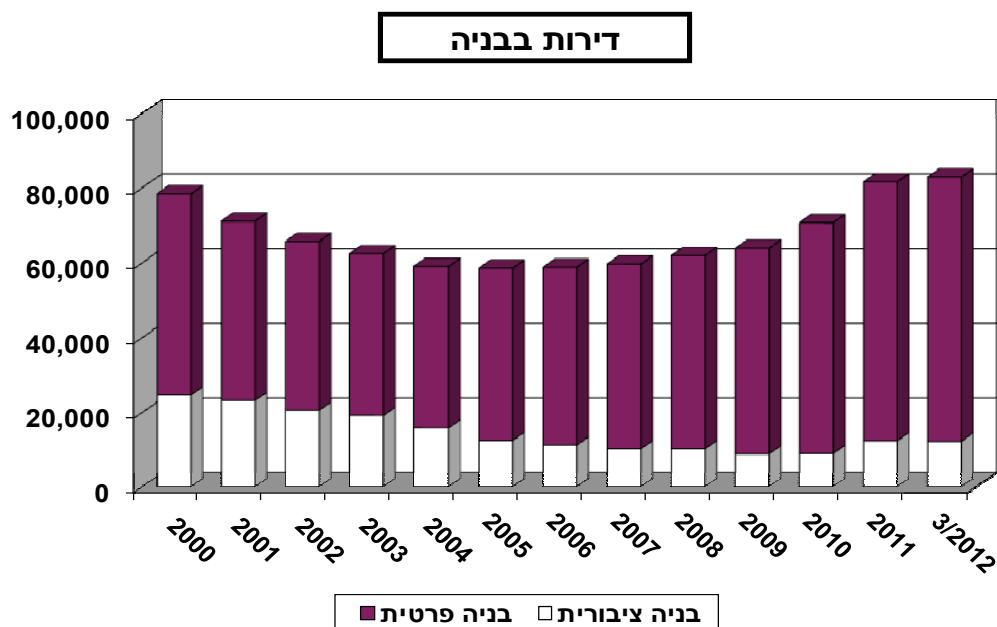


2.5 דירות בתהליכי בנייה שונים במשק - יזמה פרטית ויזמת משרד הבינוי והשיכון (לוחות א.6, א.11)

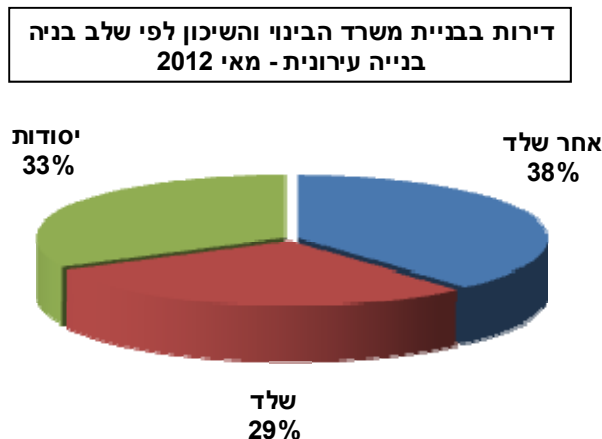
דצמבר 2011 מספר הדירות שבבנייה עמד בסוף דצמבר 2011 על כ- 81,615 דירות, גידול של כ-15% לעומת דצמבר 2010 זהו המשך למגמת הגידול מאז השפל (היחסי) בשנת 2005 (58,575 יח"ד). יש לציין כי ביזמה הציבורית, בה חלה ירידה מתמשכת במהלך העשור האחרון, עד לרמה של כ-8,300 בלבד בראשית 2010 (לעומת כ-25,300 בראשית 2001), חל גידול של 38% בשנת 2011, ביזמה הפרטית חל גידול של 12%.

מרץ 2012 היקף הדירות בבנייה המשיך לעלות והגיע לכ- 82,900 יח"ד בסוף הרבעון הראשון של 2012, גידול של 13% לעומת סוף רבעון מקביל אשתקד, ביזמה הציבורית חל גידול של 27%, וביזמה הפרטית 11%.

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



להלן התפלגות לפי שלבי בנייה של הדירות הנמצאות בתהליכי בנייה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון, בבנייה העירונית בלבד (הנתונים מעודכנים למאי 2012):



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

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

א. שטח התחלות בנייה - מ"ר (לוח א.4)

משנת 2005 ועד 2010 חלה עליה תוך תנודות בשטח התחלות הבניה במשק מ-7.3 ל-10.2 מיליון מ"ר. שטח התחלות הבנייה למגורים עלה מכ-5.4 עד 7.7 מיליון מ"ר, משקלו בסך שטח הבנייה גדל מ-68% בשנת 2006, ל-76% בשנת 2010.

2011 בשנה זו הסתכם שטח התחלות הבנייה ב-11.2 מיליון מ"ר, מתוכם כ-77% בבנייה למגורים. מדובר בגידול של 10% לעומת שנת 2010, בשטח התחלות הבנייה למגורים חל גידול של 11% וליעדים שאינם מגורים (כ-2.6 מיליון מ"ר) חל גידול של 6%. משקל היוזמה הציבורית עלה ל-כ-11%, זאת בהשוואה לכ-9% בשנים 2008-2009.

ינואר-מרץ 2012 ברבעון הראשון של 2012 הסתכם שטח ההתחלות בכ-2.6 מ"ר, מדובר בירידה של 13% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. בשטח ההתחלות למגורים - אשר משקלו ירד לרמה של 71% - חלה ירידה של 15%, ובשטח שאינו למגורים מדובר בירידה של 8%.

ב. שטח בתהליכי בנייה - מ"ר (לוח א.6)

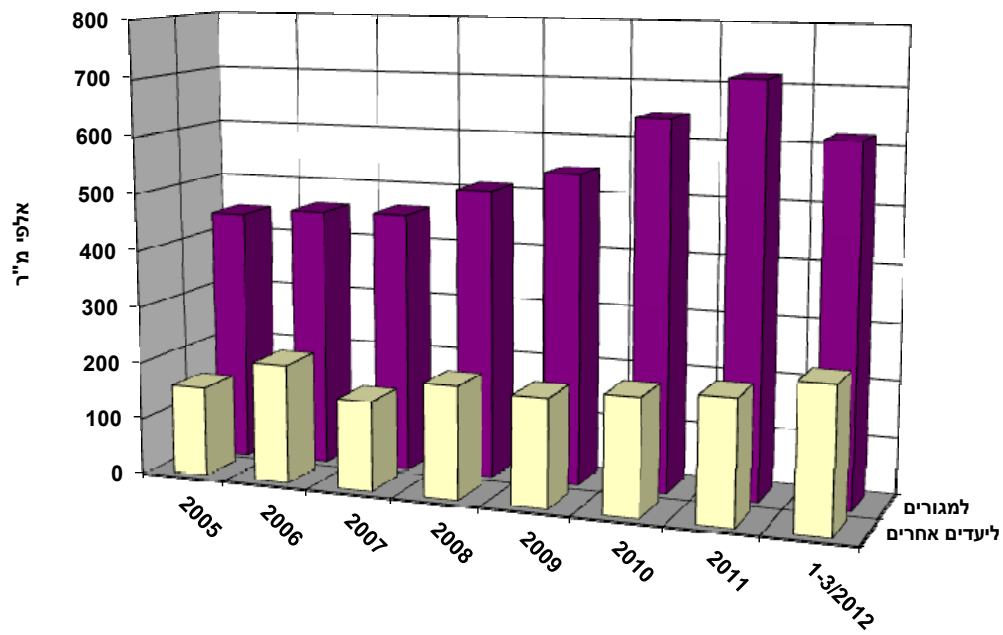
מרץ 2012 החל משנת 2006 חל גידול עקבי בשטח הנמצא בתהליכי בנייה. השנים 2010-2011 בלטו בגידול משמעותי, מגמה שנמשכה גם בראשית 2012. בסוף מרץ 2012 הגיע השטח שבבנייה ל-20.5 מיליון מ"ר, גבוה ב-61% מזה שהיה בסוף 2005. בהשוואה לסוף מרץ 2011 חלה עלייה של 10% שמתבטאת בשטח שבבנייה למגורים (13%) ובשטח שבבנייה שלא למגורים בשיעור קטן יותר (4%). ביוזמה הציבורית חלה עלייה משמעותית של 20% לאחר ירידה רצופה שנמשכה כעשור. ביוזמה הפרטית נמשכה מגמת העלייה שהחלה בשנת 2006.

76% מהשטח שבבנייה (15.5 מיליון מ"ר) בסוף מרץ 2012 נועד למגורים והיתר (5 מיליון מ"ר), לענפי המשק האחרים.

שנה	שטח בתהליכי בנייה – מיליוני מ"ר			שטח התחלות בנייה - מיליוני מ"ר		
	סה"כ	למגורים	לא מגורים	סה"כ	למגורים	לא מגורים
2005	12.7	9.7	3.0	7.3	5.4	1.9
2006	13.6	10.0	3.6	8.0	5.5	2.5
2007	13.8	10.4	3.4	7.5	5.5	2.0
2008	15.0	11.1	3.9	8.5	6.1	2.4
2009	15.8	11.6	4.2	8.8	6.5	2.3
2010	17.5	13.2	4.3	10.2	7.7	2.5
2011	20.0	15.2	4.8	11.2	8.6	2.6
1-3/2012	20.5	15.5	5.0	2.62	1.86	0.76

שטח התחלות בנייה ליעדים שאינם מגורים		
שנה	ממוצע לרבעון (אלפי מ"ר)	משקל שטח ההתחלות שלא למגורים
2005	480	26%
2006	635	31%
2007	480	26%
2008	600	28%
2009	575	26%
2010	590	24%
2011	655	23%
1-3/2012	760	29%

התחלות בניה לפי יעודים
שטח במ"ר - ממוצע חודשי



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

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

שנה	סה"כ גמר דירות	יזמת משב"ש	יזמה פרטית	משקל היזמה הציבורית
2005	32,605	8,756	23,850	27%
2006	30,901	5,763	25,138	19%
2007	29,517	5,001	24,516	17%
2008	30,453	3,742	26,711	12%
2009	32,690	5,457	27,233	17%
2010	33,311	4,771	28,540	14%
2011	34,148	3,936	30,212	12%
1-3/2012	8,405	1,463	6,942	17%

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

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

2009-2010 בשנתיים הללו המשיכה מגמת גידול איטית בהיקפי גמר הבניה לרמה של כ- 33,310 יחידות דיור ב- 2010. בשנת 2009 עיקר הגידול מקורו בבניית היזמה הציבורית (כ-48%), אם כי בשנת 2010 חלה ירידה ביזמה זו (כ-13%). ביזמה הפרטית חלה עלייה בכל אחת מהשנים.

2011 בשנה זו הסתיימה בנייתן של כ- 34,150 יחידות דיור, גידול של כ-3% לעומת שנה קודמת. הגידול בולט בבניה שביזמה הפרטית, 6% לעומת שנה קודמת. גידול משמעותי בהתחלות הבניה ביוזמה הציבורית בשנת 2011 צפוי להשפיע על גידול בהיקפי הגמר ביוזמה זו.

ינואר-מרץ 2012 ברבעון הראשון של 2012 הסתיימה בניית 8,405 יח"ד, היקפים דומים לרבעון המקביל שנה קודמת, אם כי יש לציין כי ביזמה הפרטית חלה ירידה של 7% בעוד שביזמה הציבורית חלה עלייה משמעותית של 44%.

למרות היציבות היחסית בסה"כ גמר הבנייה בשנים 2010-2011, נראה כי ההיקפים יעלו בשנים הקרובות בעיקר לאור הגידול בהיקפי התחלות הבניה בשלוש השנים האחרונות. סיבה אפשרית לאי גידול בגמר הבניה נובעת מעליה משמעותית במשקל התחלות הבניה בבניינים בני 8 קומות ויותר במיוחד בשנים 2010 ו- 2011.

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

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

הגדרת בנייה ביזמה – ציבורית לעומת בנייה ביזמה פרטית – ראה הסברים בעמ' טו' ויז'.

בשנים 2005 עד 2008 חלה ירידה מתמשכת מדי שנה בהיקפי גמר הבנייה שהושפעה מהאטה בהיקף התחלות הבנייה ומכירת דירות חדשות ביזמה זו במיוחד באזורים פריפריאליים.

2009-2011 לאחר שבשנת 2009 חלה עלייה משמעותית של 46% לרמה של כ- 5,435 דירות, בשנתיים שלאחר מכן חלה ירידה של 13% ולאחר מכן 18%, בהתאמה.

הירידה בשנים 2010-2011 נבעה מהיקפי התחלות נמוכים בשנים קודמות.

מתוך כלל הישובים בהם נסתיימה הבניה בשנת 2011, בולט היישוב מודיעין בו היקף הגמר כ- 21% מהסה"כ (830 דירות).

ינואר-אפריל 2012 בתקופה זו הסתיימה בנייתן של 2,060 יח"ד, גידול של 68% בהשוואה לרבעון מקביל שנה קודמת. גידול זה הינו תוצאה של הגידול בהתחלות הבנייה ביזמה זו בשנתיים האחרונות.

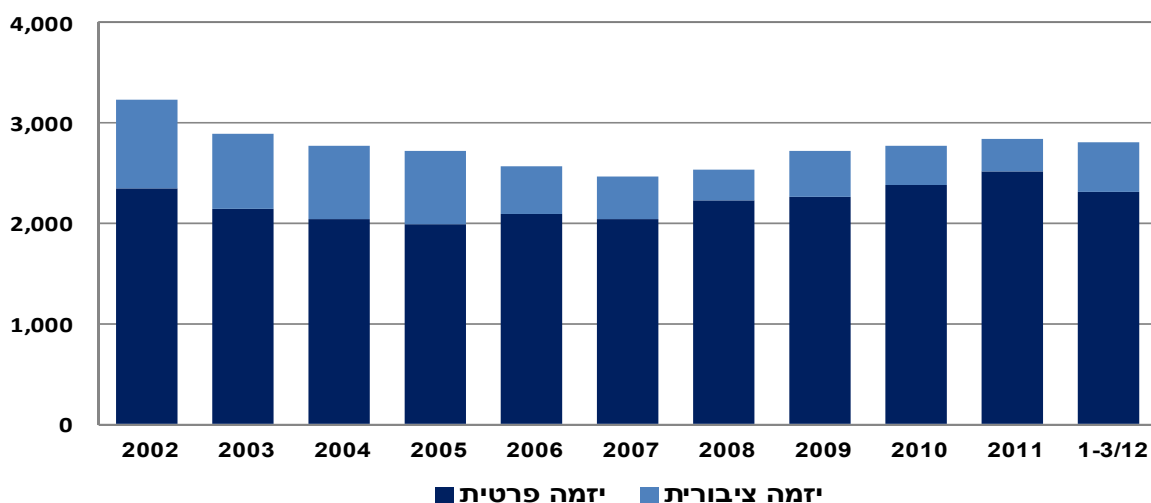
4.3 גמר בנית דירות ביזמה פרטית (א.3)

בשנים 2004 עד 2007 נרשמו היקפי גמר דומים של כ- 24,470 יחידות דיור בממוצע שנתי, ירידה של כ-13% בהשוואה לממוצע בשנים 2001-2003 (כ- 28,025 יחידות דיור). אולם בשנת 2008 חל גידול של 9% בהיקפי גמר הבנייה לרמה של 26,710 יח"ד.

2009-2011 בשנים הללו המשיכה מגמת הגידול בגמר הבניה ביוזמה הפרטית, עלייה של 2%, 4%-ו-6%, בהתאמה, לרמה של כ-30,210 יח"ד בשנת 2011. המשך הגידול בגמר הבנייה ביוזמה הפרטית מושפע מהגידול בהתחלות הבנייה ביוזמה זו במיוחד החל משנת 2008.

ינואר-מרץ 2012 ברבעון הראשון של 2012 הסתיימה בניית כ-6,940 יח"ד, ירידה של 7% לעומת רבעון מקביל אשתקד.

היקפי גמר בנייה ביזמה פרטית וציבורית
שנים 2002-2012 - ממוצע חודשי



5. משך זמן הבנייה - דירות (לוח א.7)

א. כל המשק

2010-2001 בעשור זה חלה עלייה, אם כי לא עקבית, במשך זמן הבנייה של דירה (ממועד חפירת היסודות עד גמר הבנייה), מרמה של 22.7 חודשים בממוצע, לרמה של 25.6 בשנת 2010. משנת 2002 משך הבנייה הממוצע אינו פוחת משנתיים. להערכתנו, הסיבות העיקריות לעלייה במשך זמן הבנייה הן הגידול במשקל הבנייה בבניינים רבי קומות, כמו כן שינויים והחמרה בתקנים של הבנייה ומחסור בכוח אדם.

2011 בשנה זו חלה ירידה מעטה במשך זמן הבנייה לרמה של 24.4 חודשים.

משך זמן הבנייה של דירה בשנים 2011-2000

שנה	משך זמן	שנה	משך זמן	שנה	משך זמן
2000	23.9	2004	25.8	2008	25.4
2001	22.7	2005	26.1	2009	26.4
2002	24.8	2006	24.7	2010	25.6
2003	25.0	2007	24.2	2011	24.4

ב. יזמת משרד הבינוי והשיכון

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

2011: בשנת 2011 חלה ירידה לרמה של 27.7 חודשים.

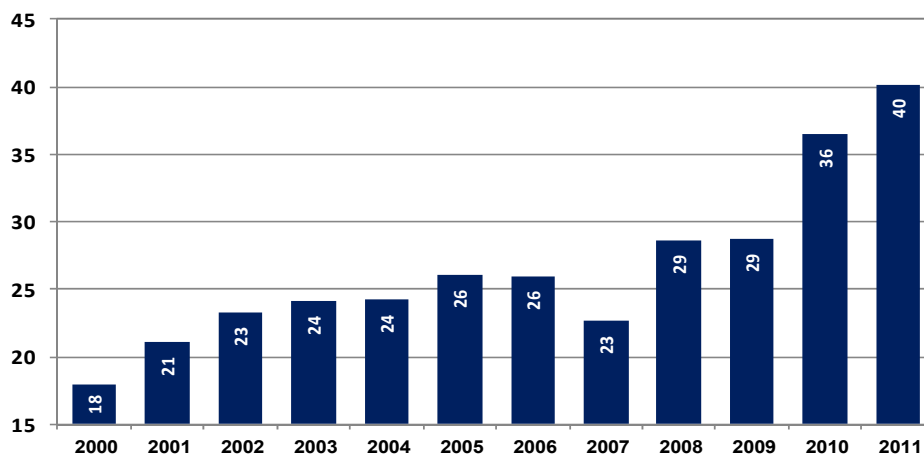
ג. יזמה פרטית

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

2011: בשנת 2011 חלה ירידה לרמה של 23.7 חודשים.

כפי שנאמר לעיל, להערכתנו אחת הסיבות המרכזיות לגידול במשך זמן הבנייה בעשור האחרון הוא משקלה ההולך וגדל של הבנייה בבניינים רבי קומות. משקל התחלות הבנייה בבניינים בני 8 קומות ויותר, גדל מ-18% בשנת 2000 ל-40% בשנת 2011, כמוצג בגרף להלן.

משקל התחלות הבנייה בבניינים בני 8 קומות ויותר - באחוזים - שנים 2011-2000



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

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

מספר התיקים שנפתחו בחודש מסוים, כולל רק חלק מהעסקות שבוצעו באותו חודש, וכולל בעיקר עסקות שבוצעו בחודשים קודמים (סמוכים), וזאת עקב כללי התשלום של מס רכישה, המאפשרים דיווח על מימוש עסקה תוך 40 יום.

2008-2002: בתקופה זו חל גידול במספר העסקות בדירות שנרשמו בקבצי מס רכישה ומס שבח עד לכ- 98,270 עסקות בשנת 2007. שיעור הגידול כ- 13% בהשוואה לשנת 2006, וכ- 43% בהשוואה לשנת 2002. גידול זה הושפע, בין היתר, משיפור בצמיחת המשק והקלות במיסוי מקרקעין (הפחתת מס שבח, ביטול מדרגת מס רכישה של 0.5% לרוכשי דירה ראשונה והרחבת הפטור וכד'). עם זאת, בשנת 2008 חלה ירידה של כ- 4% שמקורה ברבעון האחרון בו חלה האטה חריפה עקב המשבר הכלכלי בארץ ובעולם.

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

2011: בשנת 2011 בוצעו 86,440 עסקות, ירידה של 17% בהשוואה לשנת 2010. **הירידה אפינה במיוחד את העסקות בדירות חדשות וחלה באופן עקבי מדי רבעון.**

ינואר-אפריל 2012: בשליש הראשון של 2012 בוצעו כ- 28,380 עסקות. בהשוואה לשליש המקביל אשתקד זוהי ירידה של כ- 13%, אך בהשוואה לארבעת החודשים שקדמו לתקופה זו (ספטמבר-דצמבר 2011) מדובר בגידול של 17%. למעשה, החל מנובמבר אשתקד, מובחנת התאוששת בהיקף העסקות.

שנה	סה"כ שנתי	ממוצע חודשי
2002	68,845	5,735
2003	71,485	5,955
2004	79,245	6,605
2005	82,350	6,865
2006	87,075	7,255
2007	98,270	8,190
2008	94,085	7,840
2009	102,170	8,515
2010	104,010	8,670
2011	86,440	7,200
1-4/2012	28,380	7,095

רכישת דירות להשקעה

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

מראשית 2010 מסתמנת ירידה מתמשכת במשקלם של רוכשי הדירות להשקעה (מלבד ברבעון האחרון של 2010 בו הוקדמו רכישות להשקעה לפני כניסתן לתוקף של הוראות מיסוי חדשות שכללו העלאת המס על רוכשי דירה להשקעה). בינואר - אפריל 2012 עמד משקלם על 23% מכלל העסקות במשק.

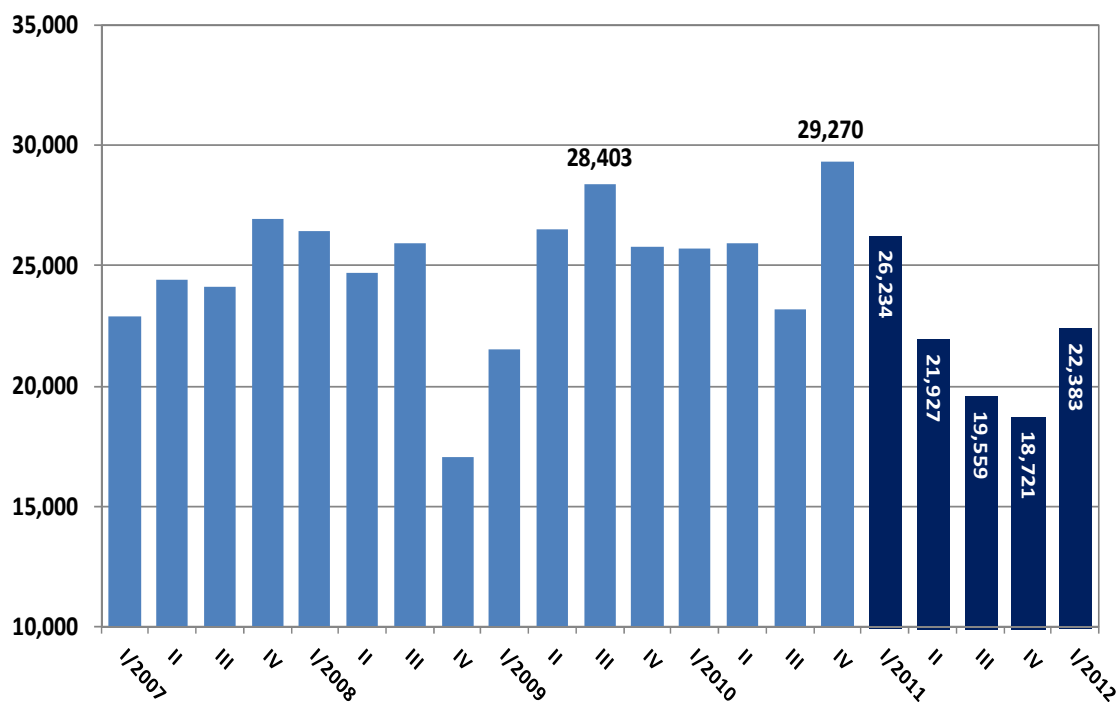
משקל העסקות בדירות חדשות בסך העסקות בדירות במשק (ללא בנה ביתך)

משקל העסקות בדירות חדשות בשנים 2010-2009 עמד על כ- 24% בממוצע, במהלך שנת 2011 חלה ירידה במשקל הדירות החדשות, כאשר בשני הרבעונים האחרונים של השנה הצטמצם משקלם לכ- 19% בלבד. הירידה בולטת במיוחד על רקע גידול משמעותי בהיצע הדירות החדשות ב- 2011. בינואר-אפריל 2012 עמד משקלם על 23%.

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

רבעון	סה"כ דירות	דירות יד שנייה	דירות חדשות	אחוז דירות חדשות
I 2009	21,498	16,618	4,880	23%
II	26,469	19,763	6,706	25%
III	28,403	21,977	6,426	23%
IV	25,798	19,712	6,086	24%
I 2010	25,671	19,755	5,916	23%
II	25,914	20,435	5,479	21%
III	23,152	17,567	5,585	24%
IV	29,270	21,263	8,007	27%
I 2011	26,234	19,441	6,793	26%
II	21,927	17,040	4,887	22%
III	19,559	15,824	3,735	19%
IV	18,721	15,073	3,648	19%
I 2012	22,383	17,432	4,951	22%

עסקות בדירות שנרשמו ברשות המיסים נתונים רבעוניים - שנים 2007 - רבעון ראשון 2012



6.1. הכנסות ממיסי מקרקעין – לוח ג.2

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

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

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

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

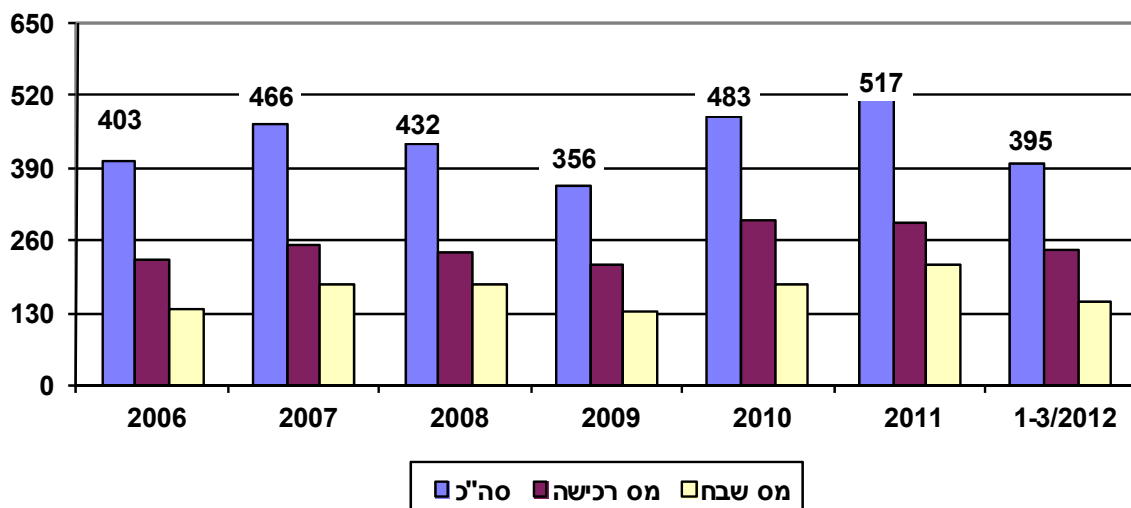
להלן פירוט שינויי חקיקה בתחום המיסוי שנועדו לעודד מכירת דירות להשקעה בטווח הקצר, על מנת להגדיל את היצע הדירות במשק:

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

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

ינואר-מרץ 2012: ברבעון זה הסתכמו ההכנסות ממיסוי מקרקעין ב-1.4 מיליארד ש"ח, ירידה ריאלית של 30% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד. מתוך סך מיסים אלו, 61% מקורו במס רכישה ו-38% מס שבח, אלו רשמו ירידה ריאלית של 27% ו-32%, בהתאמה, לעומת רבעון מקביל, אשתקד.

גביית מס רכישה מס שבח וסך מיסי מקרקעין במיליוני ש"ח
ממוצע חודשי - שנים 2006-2012 - מחירי 2005



7. ביקוש לדירות חדשות במשק

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

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

2010-2009 בשנתיים הללו חלה עלייה משמעותית בביקושים לרמה של כ- 40,350 יחידות דיור בשנת 2010 (כ- 3,360 יחידות דיור בממוצע חודשי).

2011 בשנה זו חלה ירידה של 4% בהיקף הביקושים לרמה של 38,820 יחידות דיור, הירידה בלטה במכירות לציבור ביוזמה הציבורית והפרטית ובבנייה העצמית ביוזמה הציבורית בלבד.

ינואר-אפריל 2012: בתקופה זו עמד היקף הביקוש על כ- 12,460 יח"ד, מדובר בירידה של 12% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. הירידה התבטאה בכל אחד מהרכיבים מכירות לציבור ובניה עצמית וכן בשתי היוזמות, ציבורית ופרטית, בשיעורים שנעים בין 8% במכירות לציבור ביוזמה הציבורית לבין 14% בבניה העצמית ביוזמה הפרטית.

תקופה	סה"כ מכירת דירות חדשות לציבור ובנייה עצמית	מכירת דירות חדשות לציבור			בנייה עצמית		
		סה"כ	פרטית	ציבורית	סה"כ	פרטית	ציבורית
2007	33,113	17,824	13,823	4,001	15,289	14,098	1,191
2008	32,056	16,596	13,482	3,114	15,460	14,258	1,202
2009	37,277	20,165	16,251	3,914	17,112	15,789	1,323
2010	40,349	22,797	17,908	4,889	17,552	16,294	1,258
2011	38,822	19,200	15,111	4,089	19,622	18,725	897
1-4/2012	12,462	6,623	4,905	1,718	5,839	5,531	308
I 2011	10,991	5,744	4,216	1,528	5,247	4,918	329
II	9,931	4,875	3,985	890	5,056	4,851	205
III	9,435	4,243	3,433	810	5,192	5,004	188
IV	8,465	4,338	3,477	861	4,127	3,952	175
I 2012	9,448	4,937	3,649	1,288	4,511	4,322	189

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

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

הגדרת יוזמת משרד הבינוי והשיכון מופיעה בפרק 2.3.

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

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

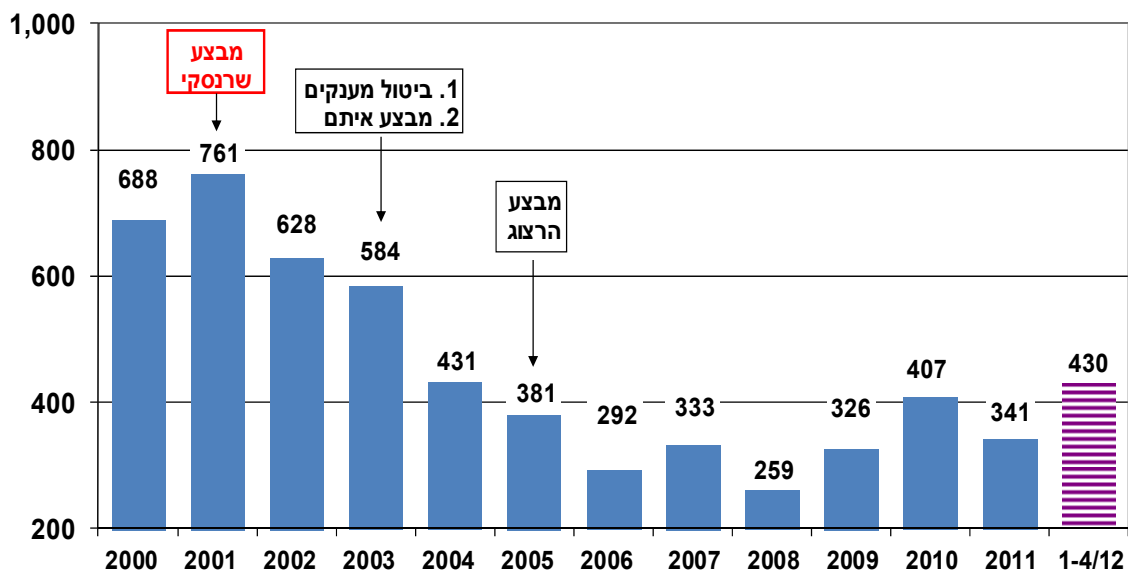
2010-2009: לאחר גידול של 26% בשנת 2009, המשיכה מגמה זו וחל גידול נוסף של 24% בשנת 2010 לרמה של כ-4,850 יח"ד, הגידול בלט במחוז מרכז שמשקלו כ-40% מסך המכירות (כשליש מהדירות במודיעין) ובמחוז חיפה שמשקלו כ-9% בלבד, בשנתיים הללו.

2011: בשנה זו נמכרו 4,090 יחידות דיור, ירידה של 16% לעומת שנה קודמת. הירידה חלה במחוזות ירושלים, חיפה ומרכז, בשיעורים של כ-20%-23%. משקלם של מחוזות ירושלים ומרכז יחד עמד על שני שליש מסך המכירות. הישובים הבולטים במכירת הדירות החדשות בשנה זו הינם יבנה, מודיעין ובאר שבע, בכל אחד מהם נמכרו מעל 300 יח"ד.

ינואר-אפריל 2012: בתקופה זו נמכרו כ-1,720 דירות חדשות ביוזמה זו, היקפים אלו אמנם קטנים ב-8% מאלו שבתקופה המקבילה בשנה קודמת, אך הממוצע החודשי גבוה ב-26% מזה שבשנה הקודמת.

הגידול בשיווקים על קרקע מדינה החל מסוף 2009 והגידול בהתחלות הבניה ביוזמה הציבורית בשנה קודמת צפוי להשפיע על היקפי מכירות גבוהים בשנת 2012 יחסית לשנים קודמות.

**מכירת דירות חדשות לציבור מהבניה ביוזמת משב"ש
ממוצע חודשי - שנים 2012-2000**



היישובים בהם התרכזו המכירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון בשנים 2000-2012

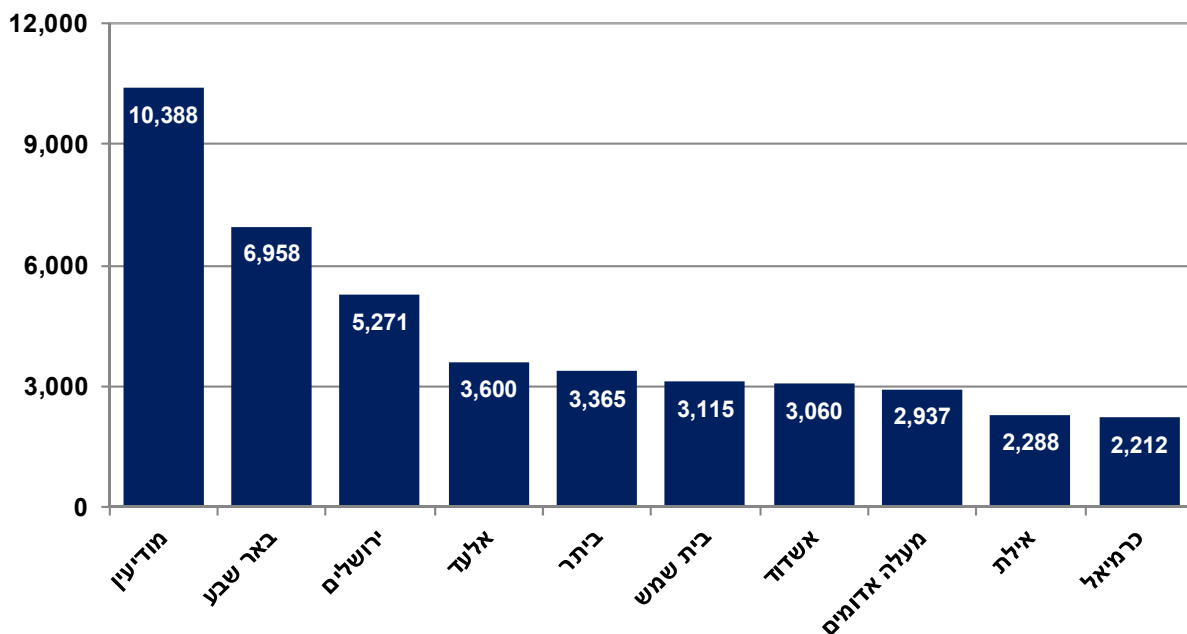
2000-8	2009	2010	2011	1-4/2012	מצטבר 2012-2000		יישוב
					משקל ⁽¹⁾	יח"ד	
8,444	806	698	338	102	10,388	15.5%	מודיעין ⁽²⁾
6,058	202	231	304	163	6,958	10.4%	באר שבע
4,171	408	321	291	80	5,271	7.9%	ירושלים
3,257	408	306	139	33	4,143	6.2%	מזה: חומת שמואל
3,402	157	21	15	5	3,600	5.4%	אלעד
2,906	174	126	146	13	3,365	5.0%	ביתר
2,494	291	101	37	14	2,937	4.4%	מעלה אדומים
2,253	214	310	185	98	3,060	4.6%	אשדוד
1,953	188	83	23	41	2,288	3.4%	אילת
1,905	95	87	85	40	2,212	3.3%	כרמיאל
1,893	69	794	228	131	3,115	4.7%	בית שמש ⁽³⁾
1,493	96	157	300	88	2,134	3.2%	אשקלון
15,386	1,214	1,960	2,137	943	21,640	32.3%	שאר היישובים
52,358	3,914	4,889	4,089	1,718	66,568	100.0%	סה"כ ארצי

(1) אחוז מסה"כ המכירות בשנים 2000-2012

(2) סה"כ נמכרו בעיר 19,667 דירות

(3) כולל רמת בית שמש

**מכירות לציבור של דירות חדשות, לפי ישובים בולטים – מצטבר בשנים 2000-2012
(יחידות דיור, יוזמת משרד הבינוי והשיכון בלבד)**



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

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

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

2009-2010: בשנתיים הללו חל גידול משמעותי במכירות לרמה של 17,910 ב-2010 (גידול של 28% לעומת 2008). כשני שליש מהדירות שנמכרו ב-2010 הן במחוזות מרכז ותל אביב.

2011: בשנה זו חלה ירידה של 16% לרמה של 15,110 יח"ד. יש לציין שהירידה החלה מחודש יוני בעוד שבראשית השנה היו היקפי המכירות גבוהים יחסית, בדצמבר חלה עלייה משמעותית.

ינואר-אפריל 2012: בשליש הראשון של השנה נמכרו 4,905 יח"ד, ירידה של 12% לעומת תקופה מקבילה אשתקד, מדובר בהמשך מגמת הירידה שהחלה בשנת 2011.

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

ב. בנייה עצמית (בנה ביתך) - ביזמה הפרטית - ישובים כפריים ועירוניים

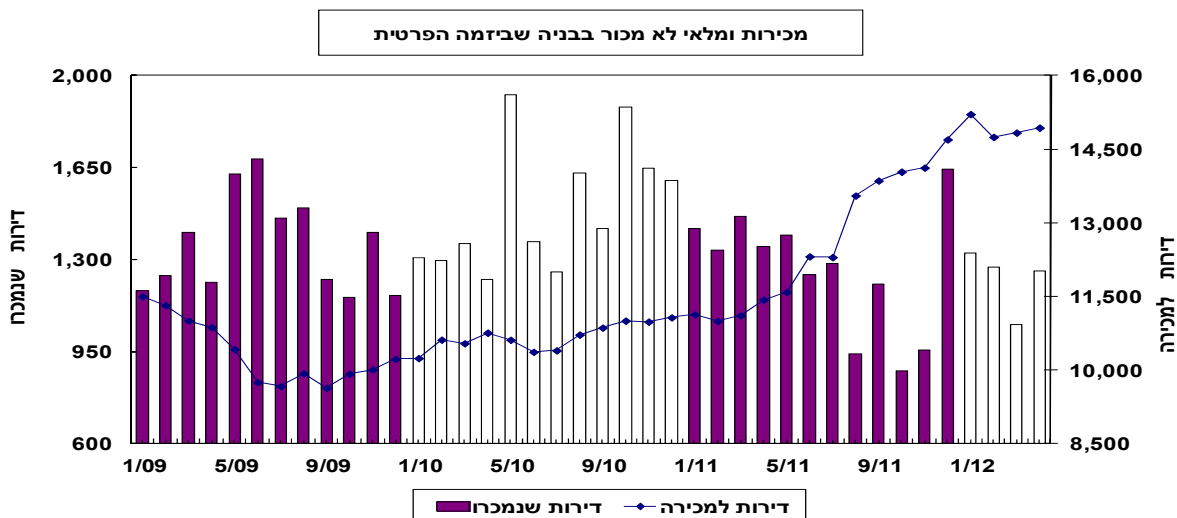
2007 - 2011: בשנים הללו היקף הבנייה העצמית נמצא במגמת עלייה, בשנת 2011 בלבד חלה עלייה של 15%, לרמה של 18,725 יח"ד, זאת לעומת כ-12,500 בלבד בשנת 2006. התפלגות הבנייה העצמית בשנת 2011 היא כדלהלן: מושבים וקיבוצים כ-18%, ישובים יהודים אחרים וישובים לא יהודים כ-61% (כמחציתם יהודים), עמותות וקבוצות רכישה כ-17%, היתר כ-4% השכרה, מעונות והוסטלים. הבנייה העצמית ביוזמה הפרטית מהווה כ-48% מסך הדירות החדשות הנרכשות במשק בכלל, ומעל מחצית (54%) מהדירות החדשות הנכללות בבנייה שביזמה פרטית (טבלה בסעיף 7.1).

ינואר-אפריל 2012: בתקופה זו עמד היקף הבנייה העצמית על כ-5,530 יח"ד, ירידה של 14% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

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

ההיקף הכולל של מכירת הדירות החדשות ע"י הסקטור הפרטי, עלה מאז 2004 מרמה של 23,300 לרמה של 33,385 בשנת 2011, גידול מצטבר של כ-45%.

ינואר-אפריל 2012: בתקופה זו היקף הביקושים הכולל ביזמה הפרטית עמד על 10,430 יח"ד, ירידה של 13% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.



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

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

סוף תקופה	סה"כ	יזמה ציבורית ⁽¹⁾	יזמה פרטית	חודשי היצע ⁽³⁾
2005	19,005	5,850	13,155	12.8
2006	20,110	6,585	13,525	14.3
2007	17,470	5,950	11,405	11.8
2008	17,605	5,840	11,220	12.7
2009	14,640	4,415	10,225	8.7
2010	15,190	4,120	11,070	8.0
2011	20,685	5,990	14,695	12.9
4/2012	20,655	5,720	14,935	12.5
שיעור השינוי ⁽²⁾	36%	39%	35%	56%

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

2005-2011 מלאי הדירות החדשות המוצע למכירה במשק התאפיין במגמת ירידה עד שהגיע לשפל של 14,640 יח"ד בלבד בסוף שנת 2009, הירידה במלאי אפיינה הן את היוזמה הציבורית והן את היוזמה הפרטית. משנת 2010 החל להצטבר מלאי דירות שהלך וטפח עד לכ- 20,700 יח"ד בסוף שנת 2011, זאת כתוצאה מהגידול המשמעותי בהתחלות הבנייה, בשנים האחרונות.

אפריל 2012 החל מסוף שנת 2009 ועד ראשית 2012 החלה מגמת גידול בהיקפי מלאי הדירות עד לרמה של 20,655 בסוף אפריל 2012, תוספת של 5,265 יח"ד, עיקר הגידול התרחש במהלך שנת 2011.

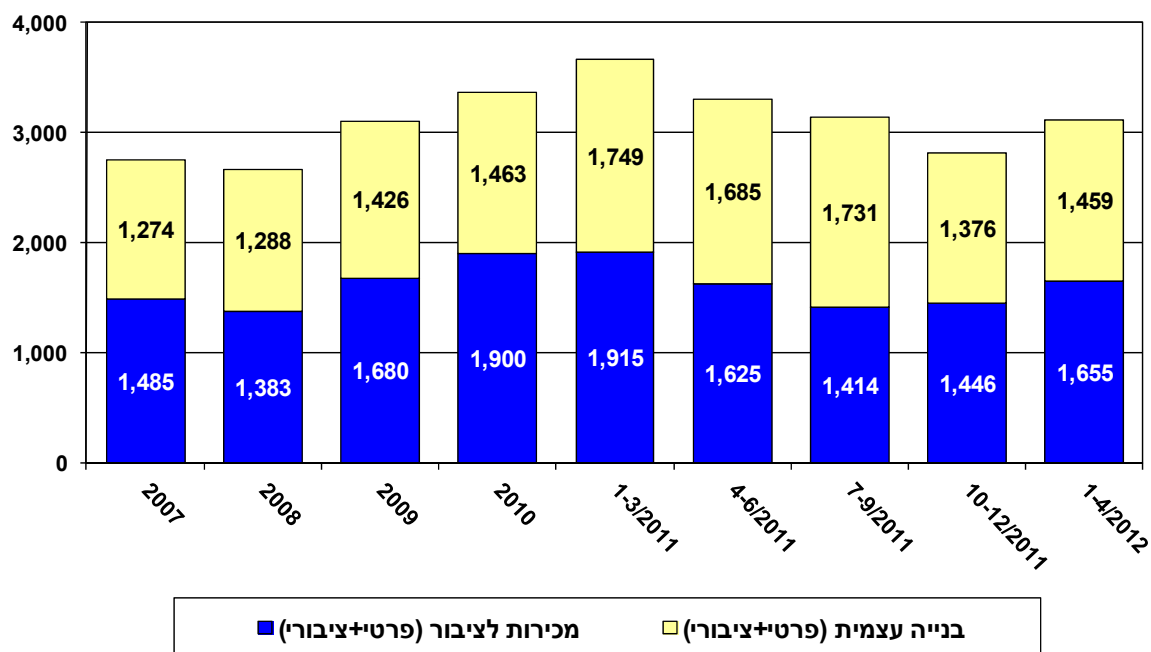
יש לציין כי בנוסף למלאי המוצג לעיל, ישנן קרקעות מדינה שהוצאו לשיווק למגורים בהיקף של כ- 18.6 אלף יחידות דיור, אשר נקבעו להן זוכים אך טרם הוחל בבנייתן.

המלאי הלא-מכור באפריל 2012 יספיק לכ- 12.5 חודשים, וזאת על פי היקף המכירות הממוצע בחודשים ינואר-אפריל (כ- 430 דירות ביוזמה הציבורית ו- 1,230 דירות ביוזמה הפרטית).

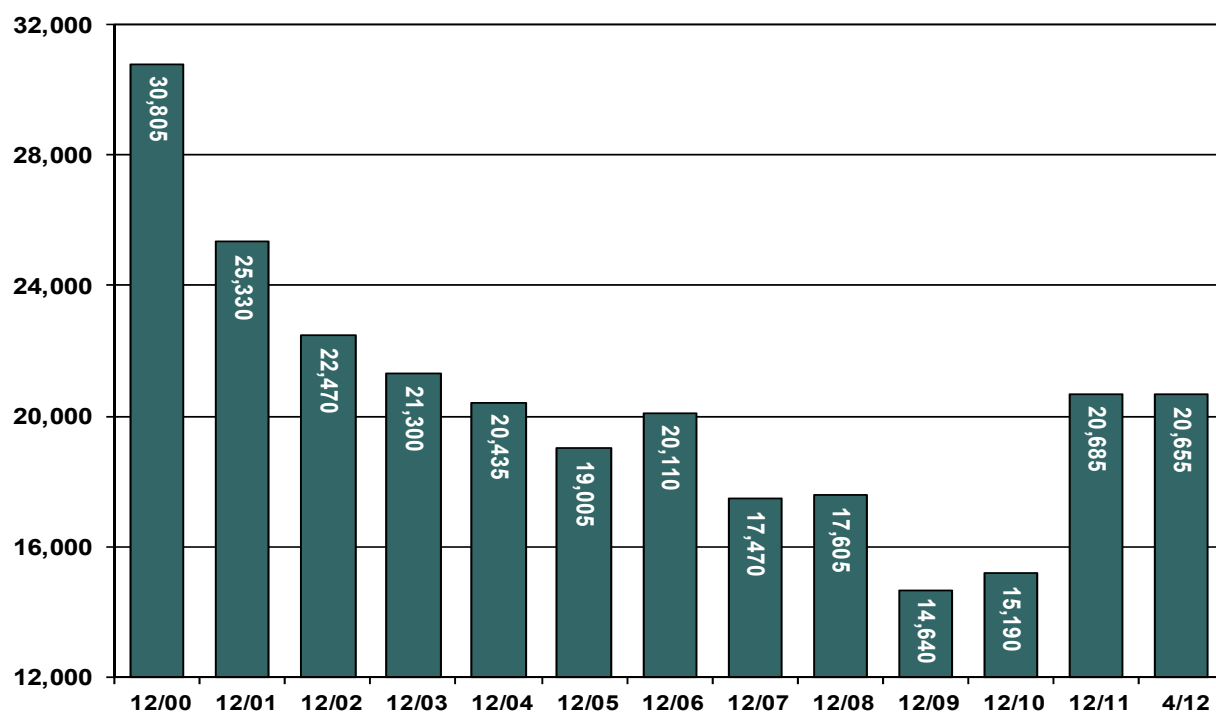
הערות: קיימים הבדלים בהגדרת המלאי המוצע למכירה, לפי היוזם (ציבורי או פרטי):

- 1. יזמה פרטית** נכללת בנייה על קרקע בבעלות פרטית וגם על קרקע מדינה, במקרים שהשיווקים מבוצעים ע"י מינהל מקרקעי ישראל ואינם משותפים עם משרד הבינוי והשיכון. המלאי אינו כולל דירות ששווקו ובניתן טרם התחילה, כמו-כן אין נכללות דירות בבנייה עצמית, הנחשבות כדירות מכורות.
- 2. המלאי המוצע למכירה ביזמה ציבורית** מתייחס לדירות שניבנו במסגרת שיווקי קרקע במכרזים ובשיטות אחרות, שפורסמו ע"י משרד הבינוי והשיכון (ישירות או בשיתוף עם מינהל מקרקעי ישראל). במסגרת זו, נכללות דירות שנבנו על קרקע, ששווקה מאז 1997 ואשר החלה בבנייתן.

דירות חדשות שנמכרו במשק - ממוצע חודשי



מלאי הדירות החדשות הלא מכורות



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

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

2009: בשנה זו שווקה קרקע לבניית כ-28,200 יחידות דיור, גידול של כ-9% בהשוואה לשנה קודמת (25,760 יחידות דיור) ושל כ-33% לעומת שנת 2008.

2010: בשנת 2010 שווקו כ-34,285 יחידות דיור, גידול של כ-22% לעומת שנה קודמת. מקור הגידול הוא בעיקר במכרזים פומביים המהווים כ-76% - כ-26,060 יחידות דיור, ובהם חל גידול של כ-37%, בעוד שבשיווקים שללא מכרז חל גידול של כ-8%. בניכוי ביטולים, שווקו בפועל כ-29,840 יח"ד, גידול של 19% בהשוואה לשנה קודמת.

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

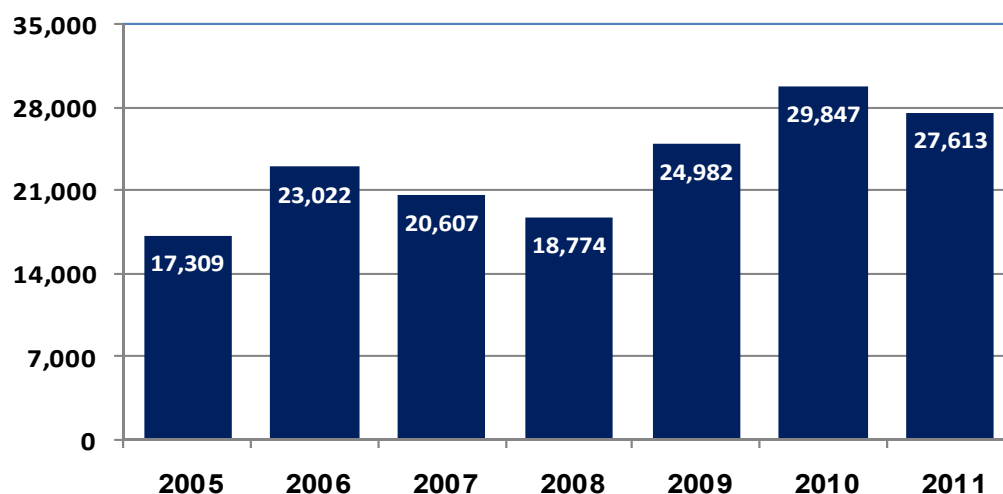
2011: בשנה זו פורסמו שווקי קרקע לכ-37,020 יחידות דיור, מתוכן 28,880 במכרזים והשאר, 8,145 ללא מכרז. היקפי השיווק בשנת 2011 גבוהים בכ-8% מההיקפים בשנה קודמת. אולם בניכוי ביטולים שווקו בפועל 27,615 יח"ד, היקף זה קטן ב-7% לעומת שנה קודמת אך גבוה ב-47% מההיקפים בשנת 2008. הגידול בביטולים בשנה זו הושפע מהאטה ניכרת בביקושים במחצית השנייה של השנה ובמיוחד באזורי הפריפריה.

לאור ביטולי מכרזים בסוף 2011, נקבע ב-2012 במסגרת החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 3121 על הפחתת מחיר המינימום במכרזים למטרת מגורים ל-35% ממחיר שומה מלאה, כאשר באזורי עדיפות לאומית וירושלים יהא מחיר המינימום 25% (ובלבד שהוצעו במתחם שלוש הצעות כשרות).

ינואר-אפריל 2012: בארבעת החודשים הללו פורסמו שיווקי קרקע לכ-7,350 יח"ד, מתוכם כ-5,370 באמצעות מכרזים. מוקדם עדיין להעריך את היקף הביטולים מתוך השיווקים הללו, אם כי נראה שהיקף השיווקים נמוך יחסית לשנה קודמת ובמיוחד באזורי הפריפריה.

היקפי השיווק החל מאמצע 2009 גבוהים משמעותית משנים קודמות ומסבירים את הגידול בהיקף התחלות הבנייה במשק. השיווקים על קרקע בבעלות מדינה מסוף 2009 מתבטאים בגידול משקלה בסך התחלות הבנייה. לאור הזמן הנדרש עד להתחלת הבנייה והמכירה נראה כי היקפי התחלות הבנייה על קרקע מדינה יישארו ברמתם הגבוהה לעומת שנים קודמות.

סה"כ קרקעות ששווקו (ביחידות דיור) - בניכוי ביטולים



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

מסגרות אחרות	במכרזים פומביים			סה"כ (כל המסגרות)	שנה
	רשות מקרקעי ישראל	משרד הבינוי והשיכון כולל משותפים	סה"כ		
7,245	7,600	9,562	17,162	24,407	2005
14,022	8,115	5,019	13,134	27,156	2006
9,370	11,085	5,447	16,532	25,902	2007
7,944	8,723	9,092	17,815	25,759	2008
7,618	9,756	10,830	20,586	28,204	2009
8,227	12,080	13,976	26,056	34,283	2010
8,143	8,132	20,746	28,878	37,021	2011
-1%	-33%	48%	11%	8%	אחוז שינוי 2011/2010
1,987	2,030	3,335	5,365	7,352	1-4/2012

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

במסגרות אחרות	במכרזים פומביים			סה"כ (כל המסגרות)	שנה
	רשות מקרקעי ישראל	משרד הבינוי והשיכון כולל משותפים	סה"כ		
7,245	4,990	5,074	10,064	17,309	2005
14,022	6,608	2,392	9,000	23,022	2006
9,370	8,499	2,738	11,237	20,607	2007
7,944	6,580	4,250	10,830	18,774	2008
7,618	9,086	8,278	17,364	24,982	2009
8,227	11,755	9,865	21,620	29,847	2010
8,143	7,250	12,220	19,470	27,613	2011
-1%	-38%	24%	-10%	-7%	אחוז שינוי 2011/2010

הביטולים בהתאם לידוע עד כה.
(1) בין 2011 ל-2010.

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

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

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

שנה	סה"כ עסקות מאושרות ביח"ד
2005	13,975
2006	22,795
2007	14,015
2008	15,110
2009	17,230
2010	24,865
2011	25,455
1-4/2012	6,830

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

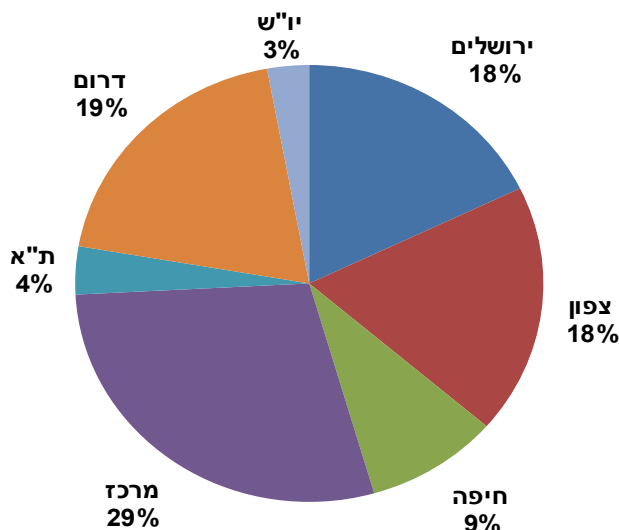
2010-2011: היקפים דומים וגידול משמעותי לכ- 25,455 עסקות ביח"ד ב- 2011. הגידול בהיקף העסקות המאושרות בשנתיים אלו, מצביע על המשך צפוי של היקפי התחלות בניה גבוהים בתקופה הקרובה ובמיוחד על קרקע בבעלות מדינה.

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

ינואר-אפריל 2012 בארבעת החודשים הללו אושרו כ- 6,830 עסקות, ירידה של 37% לעומת תקופה מקבילה אשתקד (כ- 10,820 עסקות).

סה"כ עסקות שאושרו ע"י רמ"י, עפ"י דיווחיה, בשנים 2005-4/2012 מגיע ל-140,275 יחידות דיור (כ- 19,130 יחידות דיור לשנה בממוצע).

התפלגות העסקות שאושרו בשנים 2010-4/2012 - לפי מחוזות



10 ביצוע ומאפיינים של הלוואות לציבור לדיור, שיעורי ריבית וסיוע

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

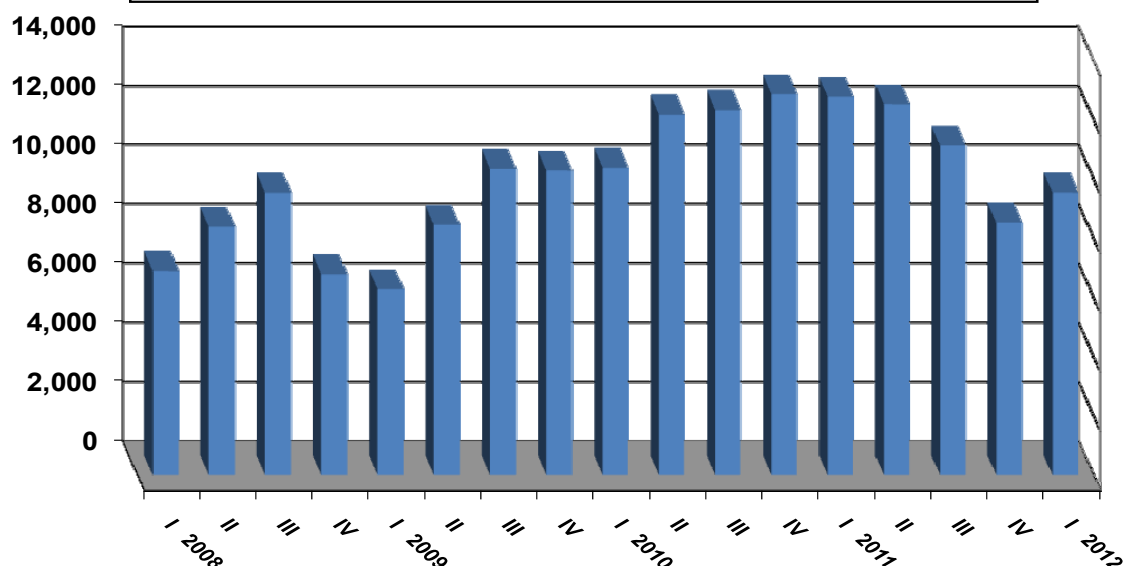
הסברים על סוגי ההלוואות לציבור לדיור וסוגי רביות מופיעים בפרק ההגדרות בסוף החוברת.

2011: בשנה זו הגיע היקף הביצוע של ההלוואות לדיור לכ-45 מיליארד ₪ (כ-3,745 מיליוני ₪ בממוצע חודשי). מדובר בירידה של כ-6% לעומת אשתקד, על רקע התמתנות בביצוע עסקות בדירות במשק (כ-17% לעומת שנה קודמת). היקפים אלו גבוהים בכ-137% לעומת היקפי השפל בשנת 2006. במהלך 2011 חלה ירידה רבעונית בביצוע שבלטה ברבעון האחרון (23%- לעומת רבעון קודם).

ינואר - מרץ 2012: בוצעו 3,185 מיליוני ₪, בממוצע חודשי, ירידה של כ-25% לעומת רבעון מקביל אשתקד, אך גידול של כ-12% לעומת רבעון קודם שהיה חלש במיוחד.

אפריל 2012: לפי אומדן בוצעו הלוואות לדיור בסכום של כ-3,050 מיליוני ₪, ירידה קלה (של כ-4%) לעומת הממוצע החודשי ברבעון הראשון השנה המושפעת מעונתיות עקב החגים.

ביצוע הלוואות לציבור לדיור בבנקים נותני משכנתאות לפי רבעונים (מיליוני ₪)



שינויים בהרכב ההלוואות

מתוך כלל ההלוואות, הלוואות מוכוונות ניתנות לזכאים בריבית הנקבעת ע"י החשכ"ל, והלוואות שאינן מוכוונות, ניתנות בריבית שוק חופשי - קבועה או משתנה, בשלושה מגזרים: א. מטבע ישראלי צמוד מדד. ב. מטבע ישראלי לא צמוד. ג. מט"ח (דולרי או אחר).

הלוואות מוכוונות:

בשנים 2009 עד 2011 הריבית על ההלוואות המוכוונות לא היתה אטרקטיבית יחסית להלוואות בשוק החופשי. בעקבות המשבר הפיננסי העולמי ירדה ריבית בנק ישראל לרמות נמוכות לעומת שיעור הריבית להלוואות המוכוונות שעמד על 4% צמוד מדד ל-25 שנה. לפיכך, **היקף הביצוע של הלוואות מוכוונות בתקופה זו היה זניח.**

החל מינואר 2012 הוריד משרד הבינוי והשיכון את הריבית לחסרי דירה הזכאים למשכנתאות מסובסדות ל 3% בלבד, למשך 25-28 שנה. ההפחתה חלה על זכאי המשרד החותמים חוזה רכישה החל ב-1.1.2012 או על אלה שהחלו בבנייה עצמית במועד זה. ההפחתה תקפה לכל סוגי ההלוואות: סיוע לעולים חדשים, סיוע לאוכלוסיות מיוחדות (עולים מאתיופיה, מאירן, מסוריה ומתימן), סיוע לוותיקים יוצאי אתיופיה וסיוע לרוכשי דירה בנגב. תוקף ההפחתה עד 30.6.2012 וייתכן שהוא יוארך.

השפעת הפחתת רבית הזכאים על היקפי הביצוע: עם הפחתת הריבית על הלוואות הזכאות ל- 3%, הפכו אלה למשתלמות יותר, כאשר הריבית האלטרנטיבית המוצעת בשוק החופשי על הלוואות צמודות מדד למשך 25-28 שנה גבוהה יותר ועומדת על 3.7%. **בתקופה ינואר-מרץ 2012 עלה היקף הביצוע של הלוואות מוכוונות** עד ל- 45 מיליוני ₪ ושל הלוואות עומדות ל 60 מיליוני ₪ (גידול של כ- 33% ושל כ- 100% בהתאמה, לעומת הממוצע הרבעוני ב- 2011).

הלוואות לא מוכוונות:

2009-2010: 87% מן ההלוואות בתקופה זו נלקחו **בריבית משתנה** כשרובן במגזר הלא צמוד, להלן ההרכב: 55% מגזר לא צמוד, 27% מגזר צמוד 5% מט"ח. הלוואות **בריבית קבועה** נלקחו בעיקר במגזר הצמוד (השאר בהיקף זניח של כ 1%).

2011: ניכרת **ירידה במשקל ההלוואות שנלקחו בריבית משתנה** ומנגד עליה במשקל ההלוואות בריבית קבועה. 82% מן ההלוואות בתקופה זו נלקחו **בריבית משתנה** בהרכב הבא: 37% מגזר לא צמוד, 40% מגזר צמוד 5% מט"ח. הלוואות בריבית קבועה נלקחו בעיקר במגזר הצמוד (השאר בהיקף של כ 5% בלבד).

בנוסף, ניכר היפוך מגמה כאשר משקל ההלוואות במגזר צמוד המדד (53%) עולה על משקלן במגזר הלא צמוד (42%).

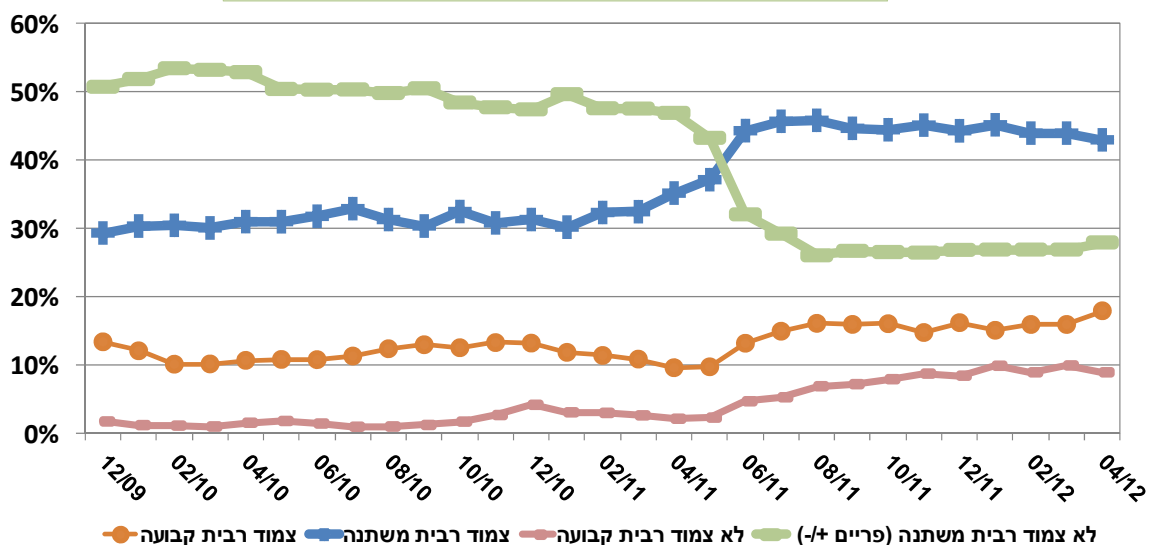
השינוי בהרכב ההלוואות הושפע מרגולציה של בנק ישראל (הפיקוח על הבנקים):

א. החל מאוקטובר 2010 פורסמה הנחיה לבנקים שקבעה דרישה להקצאת הון גבוהה יותר בגין הלוואות לדיור שניתנו בשיעור מימון גבוה (שיעור ההלוואה ממחיר הנכס גבוה מ 60%) וכאשר היחס בין חלק ההלוואה שהועמד בריבית משתנה לבין סך ההלוואה שווה ל 25% או יותר. ההנחיות חלו על סכומי הלוואות של 800,000 ש"ח ומעלה.

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

הרכב ההלוואות בינוי-אפר' 2012: המשך מגמת הירידה במשקל ההלוואות שנלקחות בריבית משתנה, והמשך עליה במשקל ההלוואות במגזר צמוד המדד על חשבון ירידה במשקל הלא צמודות וצמודות מט"ח, כמפורט להלן: 74% מסך ההלוואות נלקחו בריבית משתנה - 44% צמוד מדד, 27% לא צמוד ו 3% צמוד מט"ח. היתר, 26% מסך ההלוואות נלקחו בריבית קבועה בהרכב הבא: 16% צמוד מדד ו- 10% לא צמוד.

הרכב ההלוואות במטבע ישראלי לפי מגזר וסוג רבית

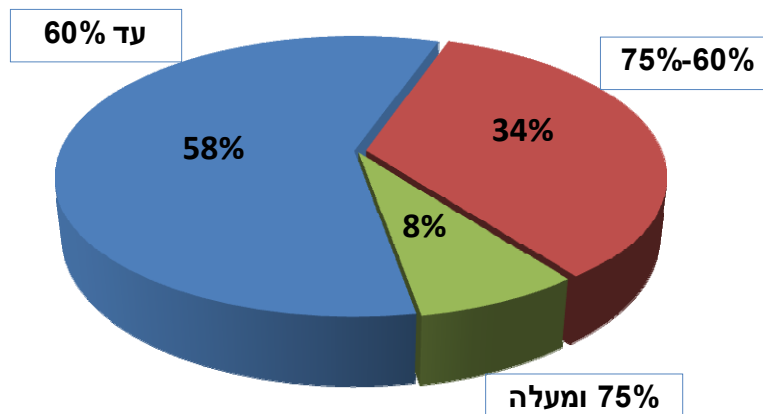


במהלך 2011 ועד מרץ 2012 ירד מספר הלווים וכן ירד ההיקף הכספי של הביצועים (פירוט בלוח ד.1). גובה ההלוואה הממוצעת עלה והגיע במרץ ל 571,000 ₪ (4% יותר מהרמה בדצמבר 2010: 551,000 ₪).

מאפיינים נוספים של ההלוואות לדיור בשנה האחרונה: אפריל 2011-מרץ 2012

שיעור המימון LTV (יחס הלוואה למחיר הנכס): חלקן של ההלוואות שניתנו בשיעור מימון גבוה מ-60% בכל התקופה הגיע לכ 42%. רוב ההלוואות אינן ממונפות, ונלקחות בשיעור מימון יציב.

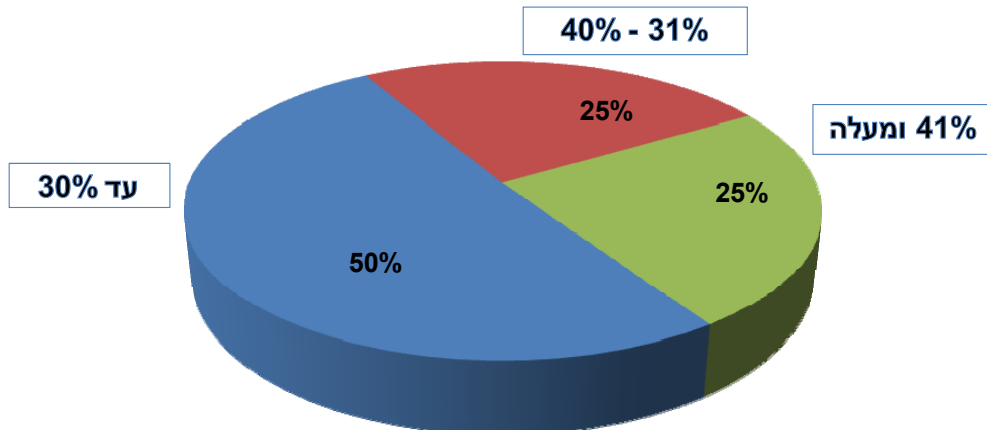
**התפלגות הלוואות לדיור לפי שיעור מימון
(אפר' 2011 - מרץ 2012)**



כשליש מן ההלוואות (29%) נלקחו למימון דירות יקרות יחסית, ששוויין 2 מליון ₪ ומעלה, אך רק שליש מתוך הלוואות אלו נלקח בשיעור מימון גבוה יחסית (60% ומעלה). כלומר: רוכשי דירות יקרות לוקחים הלוואות במינוף נמוך יותר מהממוצע.

כרבע מהלווים (24%) שילמו 40% ומעלה מהכנסתם הפנויה להחזר ההלוואה לדיור, וכמחצית מהלווים שילמו עד 30% מהכנסתם. שיעור ההחזר הממוצע בתקופה זו עומד על כ- 35% מההכנסה הפנויה.

**התפלגות הלוואות לדיור לפי שיעור החזר מהכנסה
(אפר' 2011-מרץ 2011)**



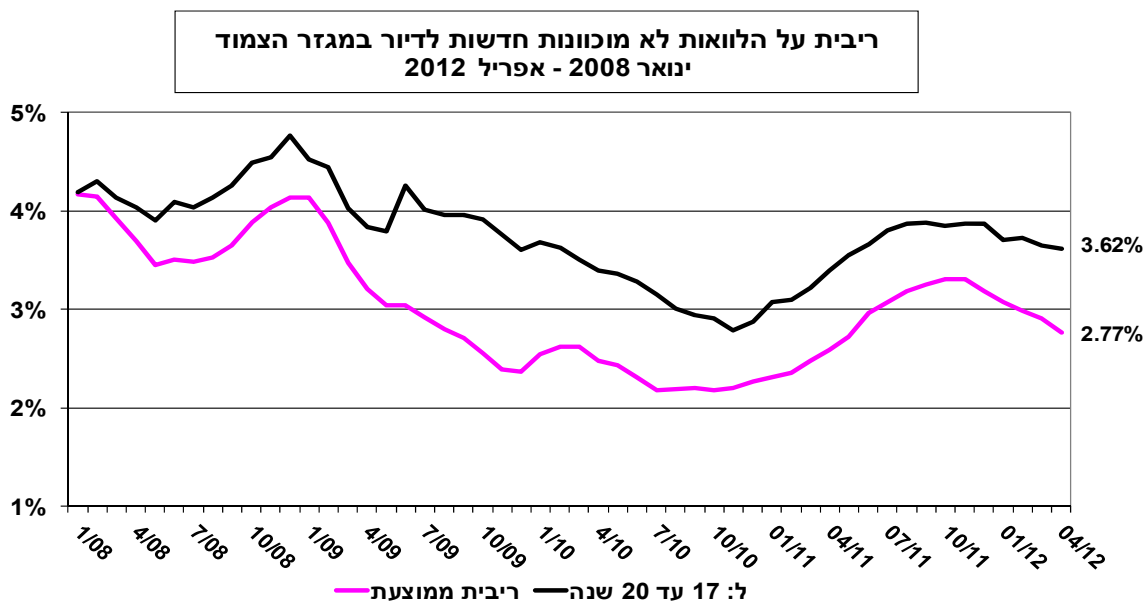
המשקיעים מהווים 13% מן הלווים. גובה הלוואה ממוצעת שלהם בתקופה הנסקרת היה נמוך בכ- 5% מן הממוצע ועמד על כ- 533,000 ₪.

שערי ריבית ממוצעת במגזר הצמוד

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

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

החל מינואר 2012 שוב ירידה בריבית הצמודה לטווח ארוך (20-25 שנה) עד ל 3.62% וירידה בריבית הממוצעת עד ל 2.77%.



שערי ריבית הפריים

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

בעקבות המשבר העולמי הפיננסי, אשר הוביל בנקים מרכזיים בעולם ובכללם בנק ישראל להורדות ריבית משמעותיות, החל מאוקטובר 2008 ירד בעקביות שער ריבית הפריים עד לשפל של 2.0% בחודשים מרץ-אוגוסט 2009.

מספטמבר 2009 החל בנק ישראל בתהליך הדרגתי ומתמשך של העלאת הריבית במטרה לעודד צמיחה ולבסס את האינפלציה בתחום היעד תוך שמירה על יציבות פיננסית, לאחר שנתיים, בספטמבר 2011 הגיע הפריים ל-4.75%. החל מאוקטובר 2011 החל תהליך הפחתה הדרגתי של הריבית (בעיקר עקב האטה בצמיחת המשק והפעילות הריאלית והאטה משמעותית בכלכלה העולמית), **באפריל 2012** שיעור הפריים: 4.0%.



10.2 סיוע בדיוור לזכאי משרד הבינוי והשיכון

הסיוע לזכאים חסרי דירה מתקציב המדינה כולל שלושה מסלולים:

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

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

דיוור ציבורי ומבצעי המכר

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

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

גובה שכ"ד בדיוור הציבורי נקבע בשני מסלולים:

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

המתנה לדיוור ציבורי:

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

שכר הדירה לממתינים לדיוור הציבורי:

שכר הדירה לממתינים לדיוור הציבורי הועלה החל מראשית חודש מאי 2012 עד ל- 3,000 ₪ כפול משיעורו ערב החלטה זו ודומה לשכר הדירה הממוצע במשק כ- 3,240 ₪ לחודש.

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

מבצעי מכר:

במסגרת מבצעי מכר שונים ביוזמת המשרד החל משנת 1999, נרכשו על ידי הדיירים כ- 33,680 נכון לסוף פברואר 2012, תוך מתן הנחות וסבסוד משכנתא. מבצעי המכר הסתיימו בסוף 2010 ותוספת המכירות לאחר מכן מבטאת השלמת עסקות שבוצעו עד מועד זה. המלאי שעמד על כ- 100 אלף דירות הלך ופחת והגיע כיום לכ- 65 אלף בלבד. הדיוור הציבורי מנוהל על ידי חברות ציבוריות: שתי חברות ארציות עמידר ועמיגור והיתר עירוניות פרזות (ירושלים), שקמונה (חיפה), חלמיש (תל אביב) וחל"ד (פתח תקוה). החברות פועלות ע"פ הנחיות משרד הבינוי והשיכון.

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

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

ינואר 2012 נכון לחודש זה נהנו ממענקים אלה כ- 137,750 זכאים, היקפים דומים לאלה שבינואר 2011 (כ- 137,980), מתוכם 79,600 עולים והשאר אזרחים ותיקים.

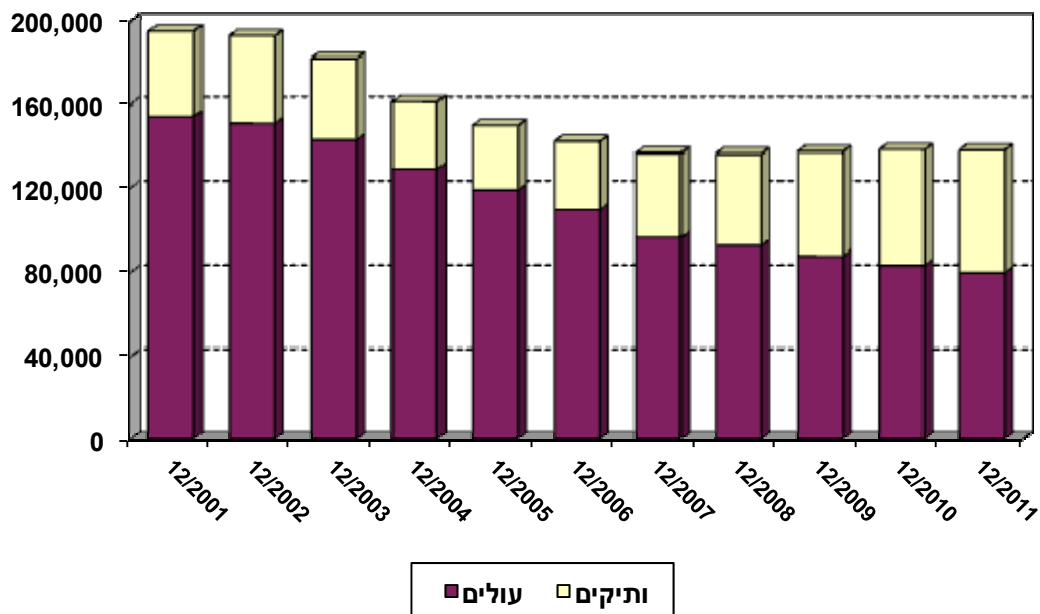
בתמהיל הזכאים חל שינוי כאשר מינואר 2008 גדל בהתמדה מספר הזכאים המקבלים סיוע באמצעות החברות נותנות השירותים למבקשי סיוע בשכ"ד, אשר נדרשים להציג חוזה שכירות, לעומת ירידה במספר מקבלי הסיוע כקצבה (עולים חדשים שאינם נתמכים ועולים קשישים שגרים עם בני משפחתם וכאלה שגרים בגפם ומקבלים השלמת סיוע עם הצגת חוזה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

כמו כן חלה ירידה במשקל העולים החדשים מקרב כלל מממשי המענקים ומנגד חלה עלייה במשקל הוותיקים. כ- 58% מקרב הזכאים בינואר 2012 הינם עולים, רובם קשישים, זאת לעומת 80% בשנת 2004. העלייה במספר הוותיקים המקבלים סיוע לעומת ירידה בקרב העולים נובעת גם בעקבות הפיכה הדרגתית של העולים לותיקים.

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

התקציב השנתי לסיוע בשכר דירה עומד על כ- 1.45 מיליארד ש"ח.

מממשי מענק השתתפות בשכ"ד - סה"כ



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

היקף הזכאים שמימשו סיוע בשנים האחרונות

שנה	סה"כ		מהם: חסרי דירה	
	עולים	ותיקים	עולים	ותיקים
שנתי				ממוצע חודשי
2005	15,185	4,245	9,700	810
2006	14,410	4,250	8,275	690
2007	13,395	3,430	8,300	690
2008	11,580	3,205	7,050	590
2009	6,475	1,510	3,950	330
2010	3,355	875	1,465	120
2011	2,195	375	785	65
1-4/2012	1,300	250	695	175

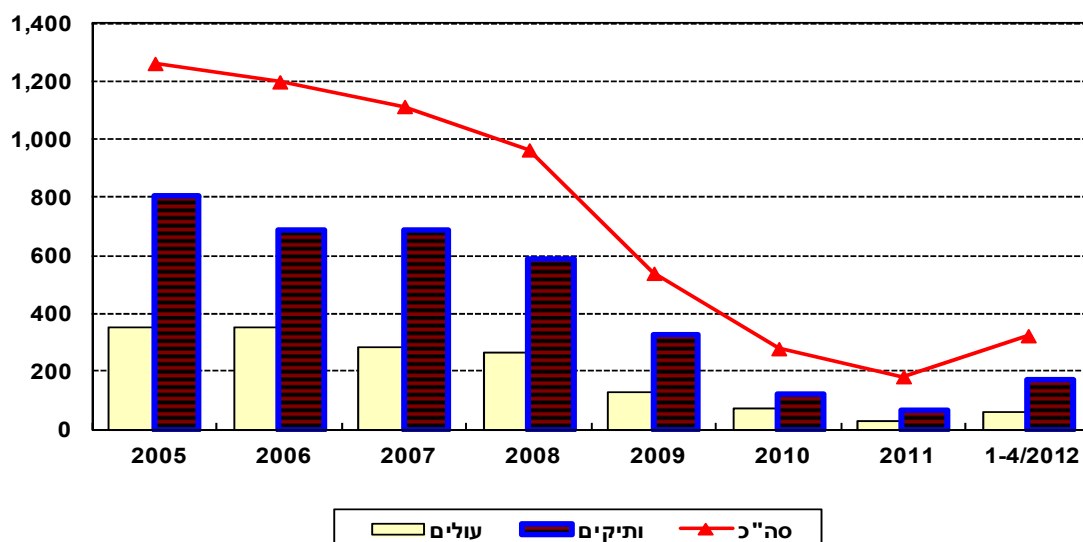
במהלך השנים ניכרת ירידה מתמדת בהיקף מימוש הלוואות מוכוונות ע"י זכאים. הירידה הושפעה מהחמרה בתנאי הסיוע ומירידה במספר העולים שהגיעו לארץ. המשך הירידה במימושים על ידי זכאים, הושפע מהעדפת משכנתאות והלוואות בשוק החופשי בתנאים עדיפים בהשוואה להלוואות בריבית קבועה הניתנות על ידי המדינה ולפיכך הפכו את ההלוואות הממשלתיות לפחות רלוונטיות. עם זאת החל משנת 2012 הופחתה הריבית לזכאים ל- 3% בלבד והחלטת הממשלה מספר 4433 מחודש מרץ קבעה כי מעמד עולה יישמר לתקופה של 15 שנה (במקום 10 שנים).

2011-2008 בשנים הללו הצטמצם היקף הזכאים מממשי המשכנתאות ביותר מ-80%, מרמה של 11,580 בשנת 2008, לרמה של 2,195 בלבד בשנת 2011, בקרב חסרי דירה (עולים וותיקים כאחד) מדובר בירידה של כמעט 90% במהלך השנים הללו, וזאת מהסיבות שהוזכרו לעיל.

ינואר-אפריל 2012 בראשית 2012 מסתמנת מגמת עלייה בהיקף המימושים, בחודשים ינואר-אפריל מומשו כ- 1,300 משכנתאות גידול של 83% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. בקרב חסרי הדירה (מתוכם כ-250 עולים ו-695 וותיקים) העלייה בולטת יותר, כ-230%. העלייה נובעת מהפחתת הריבית על המשכנתאות לזכאים וכן הרחבת תקופת מעמד עולה החל מינואר 2012.

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

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



11. היקף שיווק מלט - (לוח ז.1)

א. היקף שיווק המלט :

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

ממוצע חודשי	סה"כ	תקופה
312	3,743	2005
326	3,907	2006
335	4,025	2007
342	4,110	2008
344	4,127	2009
368	4,410	2010
404	4,848	2011
429	1,717	1-4/2012

מקור : חברת נשר וכן על יבוא מרשות הנמלים.

ב. 2011-2005 תקופה זו אופיינה בעליה הדרגתית בהיקף שיווק המלט שהושפעה מהעלייה הריאלית שחלה בהיקף ההשקעות בבנייה. בשנת 2011 שווקו כ- 4.85 מיליון טון, גידול של כ-10% לעומת שנה קודמת, ושל כ- 30% לעומת שנת 2005. הגידול בהשקעות בענף היה גבוה אף יותר בתקופה זו, כ- 54%.

יבוא מלט : בשנים 2005 עד 2008 חלה ירידה של כ- 18% בהיקף **יבוא** המלט לכ-288 אלפי טון, משקל היבוא ירד ל-7% מכלל שיווק המלט, הירידה הושפעה מעודפי ביקוש בעולם. החל משנת 2009 חלה עלייה שהתחזקה בשנת 2011 לרמה של כ-720 אלף טון, גידול של 150%, ועליה במשקלו לכ- 15% מסה"כ שיווק המלט, הגידול ביבוא הושפע ממגמות בינלאומיות של עודפי היצע תוך ירידה בביקושים.

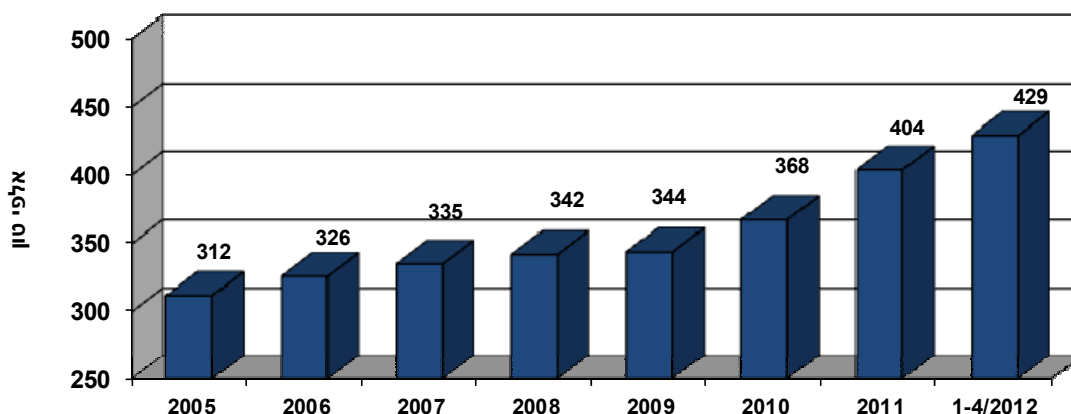
ג. ינואר-אפריל 2012 בתקופה זו שווקו 1.7 מיליון טון מלט, גידול של 14% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. גידול זה הושפע מהמשך מגמת הגידול בפעילות הענף (ההשקעות בענף עלו ברבעון הראשון של 2012 בשיעור של כ- 11% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד).

יבוא מלט : בתקופה זו נמשך היקף היבוא הגבוה אשר הסתכם בכ- 232 אלף טון, גידול של 7% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד (218 אלף טון). משקל היבוא מסך שיווק המלט עמד על 14% מסה"כ השיווק.

ד. הערות

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

שיווק מלט באלפי טונות -ממוצע חודשי - שנים 2012-2005



12. השקעות בבנייה - (לוח 2.ז)

א. משקל ההשקעות בבנייה מתוך התוצר המקומי הגולמי

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

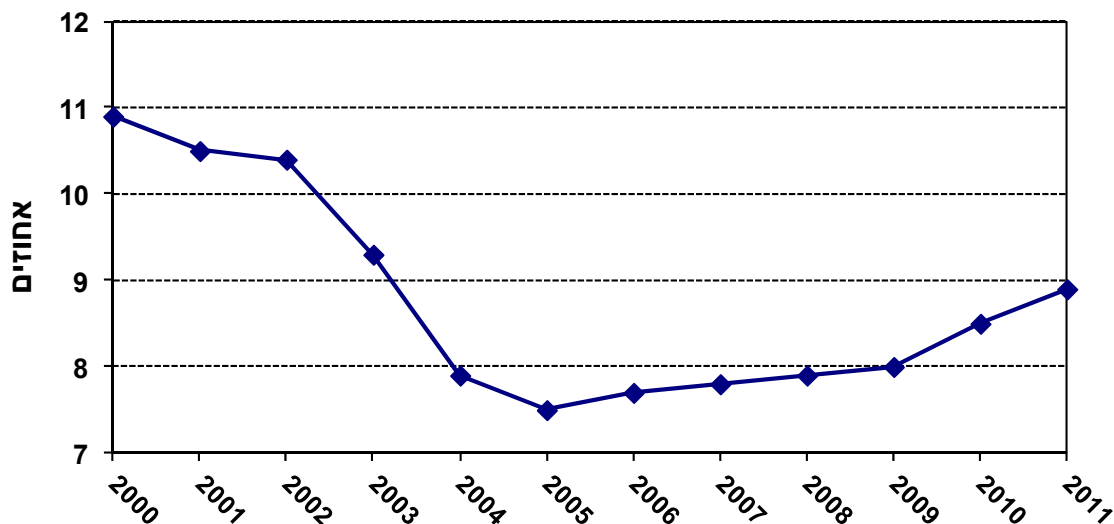
ברבעון הראשון של 2012 הגיעו ההשקעות בבנייה לשיעור של 8.8% מהתמ"ג, לאחר מגמת עליה במשקל משנת 2008 ועד שנת 2011. הגידול במשקל ענף הבנייה ביחס לסך התוצר מבטא בעיקר את הגידול בהתחלות הבנייה למגורים בשנים האחרונות. עם זאת, מדובר עדיין בהיקפים נמוכים לעומת ראשית העשור הקודם (מעל 10% מהתמ"ג).

שנה	ההשקעות בבנייה כאחוז מהתוצר המקומי הגולמי	שיעור שינוי ריאלי שנתי בהיקף ההשקעות בבנייה
2008	7.9%	5.0%
2009	8.0%	2.4%
2010	8.5%	12.0%
2011	9.0%	9.3%
1-3/2012	8.8%	10.9% ⁽¹⁾

(1) שיעור שינוי בהשוואה לרבעון מקביל שנה קודמת

ב. השינוי בהשקעות בבנייה על פני השנים: בשנים האחרונות חל גידול ריאלי מתמשך בהיקף ההשקעות בענף הבנייה. בשנת 2010 חל גידול של כ- 12%, בהמשך, בשנת 2011 המשיכה מגמת הגידול בשיעור של 9.3%. היקף ההשקעה במבנים ועבודות בנייה אחרות בשנה זו הסתכם בכ- 86 מיליארד ש"ח, במחירים שוטפים. ברבעון הראשון של 2012 חל גידול נוסף של כ- 11% לעומת רבעון מקביל אשתקד והיקף ההשקעות הסתכם בכ- 22 מיליארד ש"ח במחירים שוטפים.

משקל ההשקעות בבנייה מתוך התוצר המקומי הגולמי (אחוזים)



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

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

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

בהיקפי ההשקעות למגורים חל גידול ריאלי מדי שנה, החל משנת 2005 ובמיוחד מאז 2008. בשנים 2010-2011 חל גידול ריאלי של כ- 13% מידי שנה והיקף ההשקעות בשנת 2011 הסתכם בכ- 51 מיליארד ש"ח (במחירים שוטפים). ברבעון הראשון של 2012 המשיכה מגמת הגידול בשיעור של 11% ריאלית בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד.

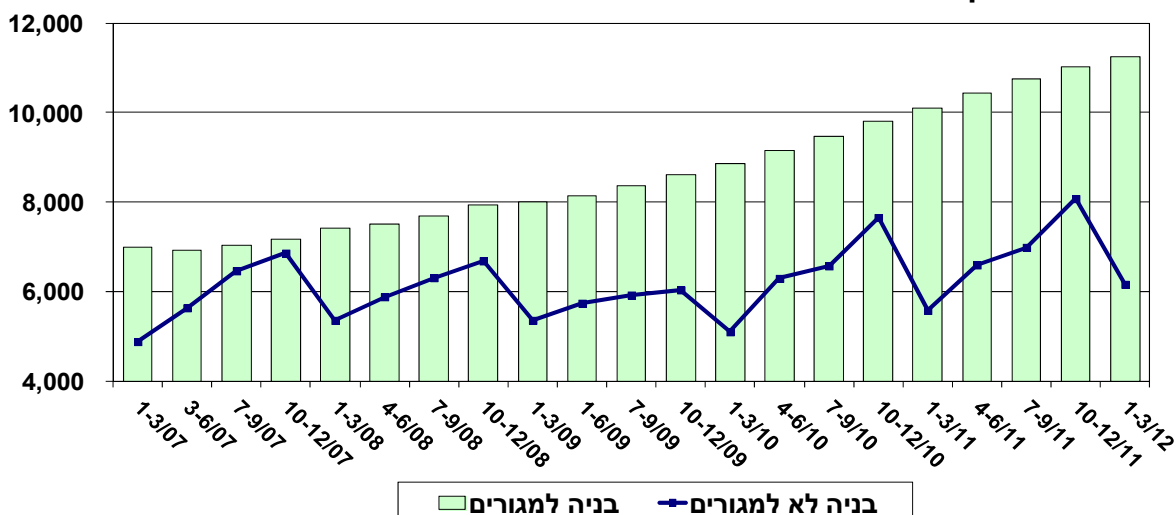
ההשקעות בבנייה שלא למגורים, כולל השקעות בתשתית⁽¹⁾: בשנים 2008-2009 חלה ירידה ריאלית בהיקף ההשקעה בבנייה ליעדים שאינם מגורים. החל משנת 2010, גדל היקף ההשקעות בשיעור של כ- 11% ריאלית, ובשנת 2011 המשיכה מגמת הגידול בשיעור ריאלי של 4% לרמה של כ- 34 מיליארדי ש"ח (במחירים שוטפים). ברבעון הראשון של 2012 חלה עלייה ריאלית נוספת של 10.5%.

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

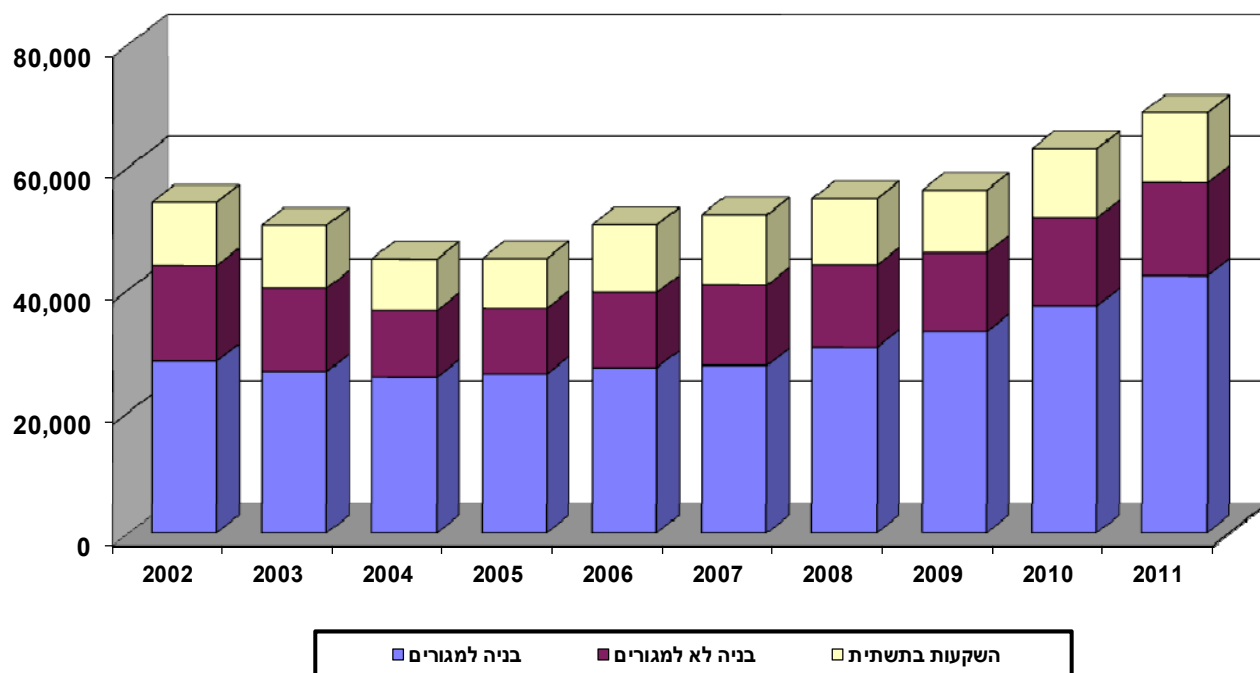
השקעות בבנייה למגורים כאחוז מסה"כ ההשקעות בבנייה	השקעות בבנייה לפי יעודים			שנה
	ליעדים אחרים ⁽¹⁾	למגורים	סה"כ	
58%	-4.0%	2.0%	-0.6%	2005
54%	23.7%	3.9%	12.2%	2006
53%	5.4%	1.5%	3.3%	2007
56%	-1.4%	10.8%	5.0%	2008
59%	-4.8%	8.3%	2.4%	2009
59%	11.2%	12.7%	12.0%	2010
61%	3.8%	13.2%	9.3%	2011
65%	10.5%	11.2%	10.9%	1-3/2012

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

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

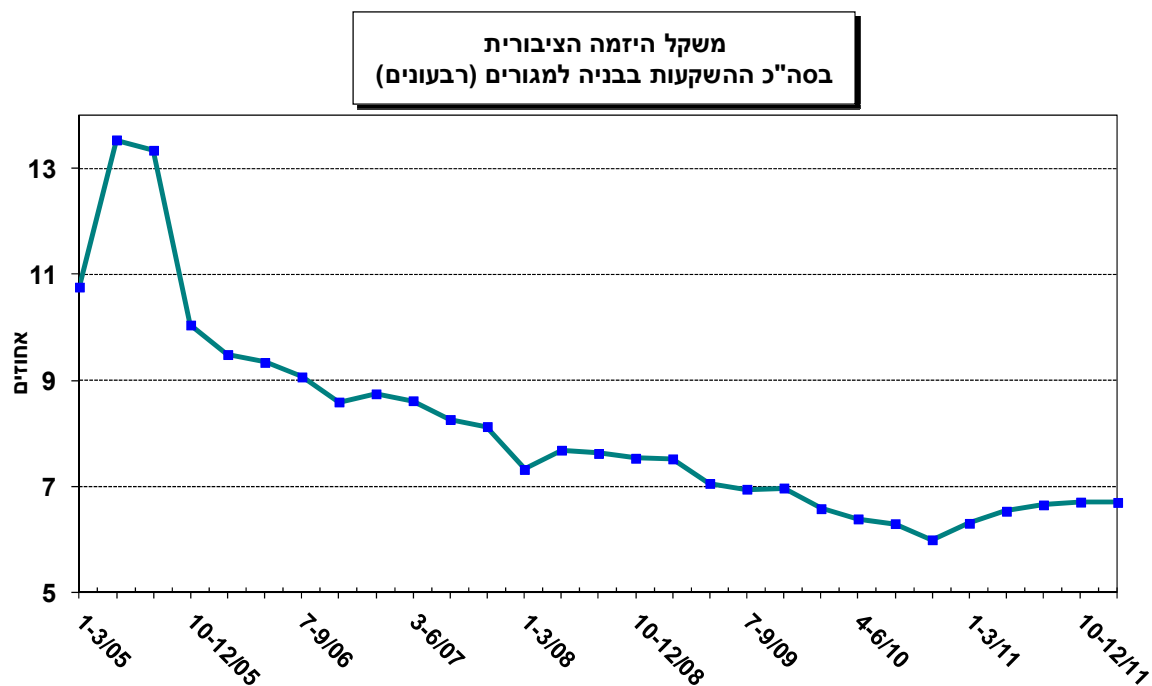


התפלגות ההשקעה הגולמית בבינוי מחירי 2005 - מיליוני ש"ח



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

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



13. השקעות בכבישים

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

2011-2009: בשנת 2009 נרשמה ירידה חדה שהושפעה במיוחד מסיום העבודות בכביש חוצה ישראל (קטע צפוני) ובכביש 431. בשנת 2010 נרשמה יציבות בהיקף של 5 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, אולם בשנת 2011 גדל היקף ההשקעות ב- 8% במונחים ריאליים, ועמד על 5.75 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, זאת על אף סיום פרויקט מנהרות הכרמל בסוף שנה קודמת וירידה בהיקפי הפעילות במסגרת כביש חוצה ישראל.

ינואר-מרץ 2012: ברבעון הראשון של 2012 הסתכם היקף ההשקעות בכבישים ב-1.14 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, גידול ריאלי של 2% לעומת רבעון מקביל שנה קודמת.

השקעות בכבישים- מיליוני ש"ח - מחירי 2005

נתונים שנתיים		
שנה	סה"כ	% שינוי*
2005	2,506	-19%
2006	3,363	34%
2007	4,628	38%
2008	4,633	0.1%
2009	3,756	-19%
2010	3,715	-1%
2011	4,013	8%
1-3/2012	768	**2%

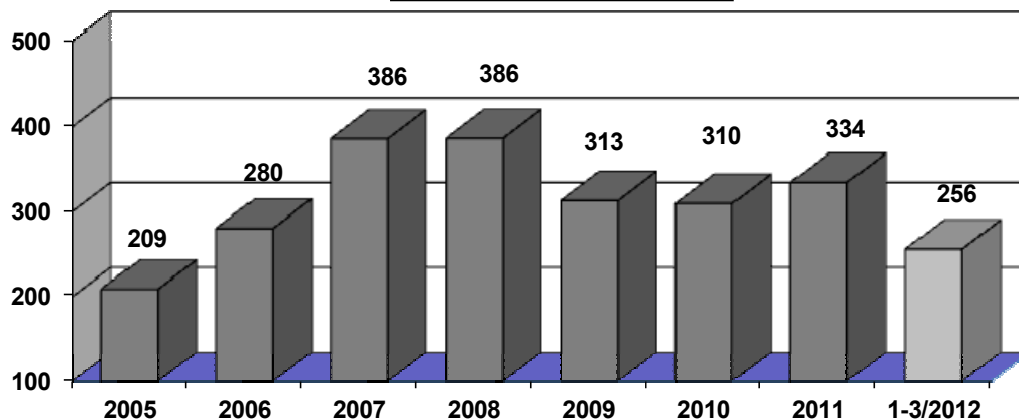
* לעומת שנה קודמת

** לעומת רבעון מקביל שנה קודמת

נתונים רבעוניים		
רבעון	סה"כ	% שינוי*
2008	I 992	26%
	II 1,163	17%
	III 1,088	-19%
	IV 1,391	-8%
2009	I 905	-9%
	II 956	-18%
	III 915	-16%
	IV 980	-30%
2010	I 686	-24%
	II 891	-7%
	III 932	2%
	IV 1,206	23%
2011	I 752	10%
	II 950	7%
	III 1,059	14%
	IV 1,525	26%
2012	I 768	2%

* לעומת רבעון מקביל בשנה קודמת

השקעה בכבישים ממוצע חודשי



14. תעסוקה בענף הבנייה (לוח ה.2)

א. סה"כ מועסקים בבנייה

ממוצע המועסקים בענף הבנייה 2012/3-1: על פי נתוני הלמ"ס, היקף המועסקים תושבי ישראל וכן פלשתינאים ועובדים מחו"ל בהיתר **המדווחים** לרשויות עמד על 197.8 אלף. היקפים אלו קטנים בכ- 4% מהממוצע בשנת 2011 (205.7 אלפי מועסקים). למעשה, בשנים 2007 עד 2009 היקף המועסקים בענף נע בטווח של כ- 178 עד 185 אלף והחל משנת 2010 בולט גידול במספר המועסקים תושבי ישראל ובהיקף ההיתרים לעובדים תושבי שטחים.

להלן פירוט הרכב המועסקים הממוצע בענף הבנייה – רבעון ראשון 2012

סה"כ (באלפים)	סה"כ	אחוזים
147.3	תושבי ישראל (יהודים ולא יהודים)	74%
42.5	עובדים מהשטחים	22%
8.0	עובדים מחו"ל	4%
197.8	סה"כ	100%

הערות:

1. המקור למועסקים תושבי ישראל הינו סקרי כח אדם של הלמ"ס ואילו הנתונים על עובדים מהשטחים ומחו"ל הינם בהתאם למכסות הידועות ע"פ החלטות הממשלה.
2. המכסה לעובדים מהשטחים עומדת על 19,500 היתרים מהם 4,000 שאושרו ב- 2011 (נתוני רשות האוכלוסין, ההגירה ומעברי הגבול) וכן 23,000 היתרים בטחוניים לתעסוקה בבנייה ביו"ש (נתוני מתאם הפעולות בשטחים).

ב. מועסקים שאינם תושבי ישראל והרכב המועסקים

פועלים מהשטחים: כניסת פועלים מהשטחים הינה בהתאם למכסות. המכסות כוללות היתרים לעובדים בישראל ובשטחי יו"ש. בשנים האחרונות חלה עליה איטית בהיקף המכסות וכיום הוקצו היתרים לכ- 42.5 אלף פועלים מהשטחים. היתרים אלו כוללים תוספת של 4,000 עובדים שאושרו ב- 2011 לעבודה בענף הבנייה והיתרים לתעסוקה בבניה בשטחי יו"ש.

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

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

מספר הזרים הנמצאים כיום בישראל נמוך מהמכסה המקסימלית. השלמת המכסה ל- 8,000 פועלים, צפויה להתבצע באמצעות עובדים זרים שיגיעו לישראל מבולגריה ורומניה במסגרת הסכמים בילטרליים ובחירת העובדים מתוך מאגר שיעמידו מדינות אלו. קבוצה ראשונה של עובדים בולגרים הגיעה לאחרונה לארץ וכיום מתבצעות פעולות להבאת פועלים נוספים מבולגריה וכן בחינת מדינות נוספות כמקור להבאת פועלים לענף ולצורך השלמת המכסה.

משקל המועסקים בענף לפי תת קבוצות: בשנת 2006 עמד משקל המועסקים תושבי ישראל בענף על 84%, אולם מאז החל משקלם לרדת וברבעון הראשון של 2012 עמד משקלם על 74%, היתר כ- 26% מועסקים שאינם תושבי ישראל (לפי היתרים ולא כולל פועלים שאינם מדווחים).

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

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

שנה	מועסקים בענף הבנייה (אלפים) כולל תושבי שטחים ומחו"ל המועסקים בהיתר בלבד				משקל הפועלים הזרים (שטחים + חו"ל)
	סה"כ	תושבי ישראל	תושבי שטחים	עובדים מחו"ל	
2007	183.0	150.2	17.8	15.0	18%
2008	184.9	150.7	22.2	12.0	18%
2009	178.2	143.6	25.6	9.0	19%
2010	192.1	157.4	31.7	8.0	18%
2011	205.7	162.5	35.2	8.0	21%
1-3/2012	197.8	147.3	42.5	8.0	26%

ג. מועסקים תושבי ישראל - סה"כ ועבודות רטובות

סה"כ מועסקים תושבי ישראל - הנתונים על המועסקים תושבי ישראל מקורם בסקרי כח אדם של הלמ"ס. החל משנת 2005 חל גידול במספר המועסקים תושבי ישראל בענף הבנייה, מכ- 127.1 אלף לכ- 162.5 אלף ב- 2011, מדובר בתוספת של 35.4 אלף מועסקים המהווים גידול של כ- 28%. גידול במספר המועסקים בתקופה זו חל מדי שנה (למעט בשנת 2009). תוספת הפועלים הושפעה מהגידול בפעילות בענף ובמיוחד בהתחלות הבניה למגורים החל משנת 2008. ברבעון הראשון של 2012 ירד היקף המועסקים תושבי ישראל ל-147.3 אלף, יש לציין כי ירידה זו אופיינית לרבעון הראשון בכל שנה, עם זאת מדובר בירידה של 4% לעומת רבעון מקביל אשתקד.

מועסקים תושבי ישראל בעבודות רטובות (בנאים, רצפים, טייחים, ברזלנים וטפסנים) בשנים 2005 עד 2011 חלה עליה במספר המועסקים בעבודות רטובות, תוך תנודות בין השנים, מכ- 31.9 אלף לכ- 41.3 אלף עובדים, תוספת של 9.4 אלף המהווים גידול של כ-29%, ברבעון הראשון של 2012 חלה ירידה לרמה של 37.6 אלף.

משקל המועסקים בעבודות הרטובות מסה"כ המועסקים בענף נע במהלך השנים הנסקרות בטווח שבין 25% לבין 29%, ובשנת 2011 עמד על 25.5%, ברבעון הראשון של 2012 ירד ל-24.6%.

להלן נתוני מועסקים בענף הבנייה ומתוכם מועסקים בעבודות רטובות (באלפים) :

	2012 I	2011	2010	2009	2008	2007	2006
סה"כ מועסקים	147.5	162.5	157.4	143.6	150.7	150.2	134.4
מועסקים בעבודות רטובות	37.6	41.3	40.7	35.5	43.1	41.4	36.0
משקל עבודות רטובות	24.6%	25.5%	26.0%	24.7%	28.7%	27.5%	26.7%

מועסקים לא יהודים תושבי ישראל

בשנת 2011 עלה מספר המועסקים שאינם יהודים בענף ל- 81.1 אלף לעומת 73.6 בשנת 2010, גידול של 10%. בהשוואה לשנת 2005, אז מספרם עמד על 54.5, מדובר בתוספת של כ- 49% המהווים 26.6 אלף עובדים. ברבעון הראשון של 2012 עמד מספרם על 73.2 אלף, ירידה של 6% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד. **תוספת העובדים שאינם יהודים, במצטבר משנת 2006, מהווה כ- 75%, מסה"כ תוספת העובדים בענף.**

משקל העובדים שאינם יהודים כ- 50% מסה"כ המועסקים בענף בשנת 2011 וברבעון הראשון של 2012 (לעומת כ- 43% בשנת 2005).

במקצועות הרטובים הגיע מספר המועסקים הלא יהודים תושבי ישראל לכ- 31.8 אלף בשנת 2011 לעומת 22.4 אלף בשנת 2005, תוספת של כ- 42%. אולם, ברבעון הראשון של 2012 ירד מספרם ל-26.5 אלף, ירידה של 18% לעומת רבעון ראשון אשתקד. העובדים שאינם יהודים מהווים כ- 77% מסה"כ המועסקים בעבודות הרטובות (לעומת כ- 70% בשנת 2005), אם כי ברבעון הראשון של 2012 ירד משקלם ל-70% בלבד.

להלן טבלה המציגה את הנתונים (באלפים):

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	
I/2012	73.2	81.1	73.6	66.9	68.8	69.4	61.7	54.5
	73.2	81.1	73.6	66.9	68.8	69.4	61.7	54.5
	50%	50%	47%	47%	46%	46%	46%	43%
	26.5	31.8	32.4	25.6	30.4	29.9	25.7	22.4
	70%	77%	80%	72%	71%	72%	71%	70%
	36%	39%	44%	38%	44%	43%	42%	41%

ד. סקר חברות בנק ישראל

סקר החברות של בנק ישראל (המציג מדד חומרת מגבלות ביקוש והיצע בסולם של 0-4, כלומר מרמה של מגבלה אפסית לרמת מגבלה בחומרה מקסימאלית) לרבע הראשון של 2012 מצביע, כי החברות בענף הבנייה עדיין מדווחות על מחסור חמור בעובדים מקצועיים בדרגה 2.9, מדובר ברמת שיא בחומרת מגבלה זו, זאת בהשוואה לרבעון הראשון של 2010 בה עמדה חומרת מגבלת העובדים על 1.9 בלבד.

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

2012	2011				2010				רבעון
	I	VI	III	II	I	VI	III	II	
2.3	2.2	1.8	1.3	1.2	1.3	1.4	1.7	1.5	מגבלות הביקוש היקף הביקוש
1.8	1.3	1.5	1.1	1.2	1.3	0.9	1.1	1.1	מגבלות ההיצע מחירי התשומות
2.1	1.9	1.6	1.1	1.1	1.1	1.5	1.1	1.0	קשיי המימון
2.9	2.6	2.4	2.7	2.5	2.4	2.1	2.0	1.9	המחסור בעובדים מקצועיים
0.5	0.3	0.4	0.5	0.5	0.4	0.5	0.2	0.4	המחסור בציד ומכונות
1.9	2.4	2.8	2.7	2.7	2.9	2.2	2.5	1.9	מחירי הקרקעות

ה. סקר משרות פנויות – למ"ס

סקר משרות פנויות של הלמ"ס לפי משלחי יד מצביע על גידול מתמשך בממוצע מספר המשרות הפנויות בענף הבינוי ובמשקלן מסה"כ המשרות הפנויות במשק. החל מהרבעון השני של 2010 חלה עלייה עקבית במספר המשרות הפנויות בענף הבנייה, מרמה של כ- 3,800 לכ- 13,200 ברבעון האחרון של 2011, גידול מצטבר של כ-245% וביקוש נוסף ל- 9.4 אלף עובדים. משקל המשרות בענף הבינוי מסה"כ המשרות הפנויות עלה לכ- 20% ברבעון הרביעי של 2011 (לעומת כ- 9% ברבעון הראשון בשנת 2010).

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

רבעון	סה"כ משרות פנויות	משרות פנויות בבינוי	משקל המשרות הפנויות בבינוי מסה"כ המשרות הפנויות
7-9/2009	45.4	5.4	12.0%
10-12/2009	40.5	4.1	10.2%
1-3/2010	42.2	3.8	9.0%
4-6/2010	53.9	5.6	10.3%
7-9/2010	57.5	6.2	10.7%
10-12/2010	60.7	7.8	12.9%
1-3/2011	61.2	8.2	13.5%
4-6/2011	66.3	10.3	15.6%
7-9/2011	67.2	11.7	17.4%
10-12/2011	65.9	13.2	20.0%
*1-3/2012	63.0	11.3	17.9%

* נתוני החודשיים האחרונים הינם ארעיים

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

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

א. משרות שכיר בבינוי (לוח ה.3)

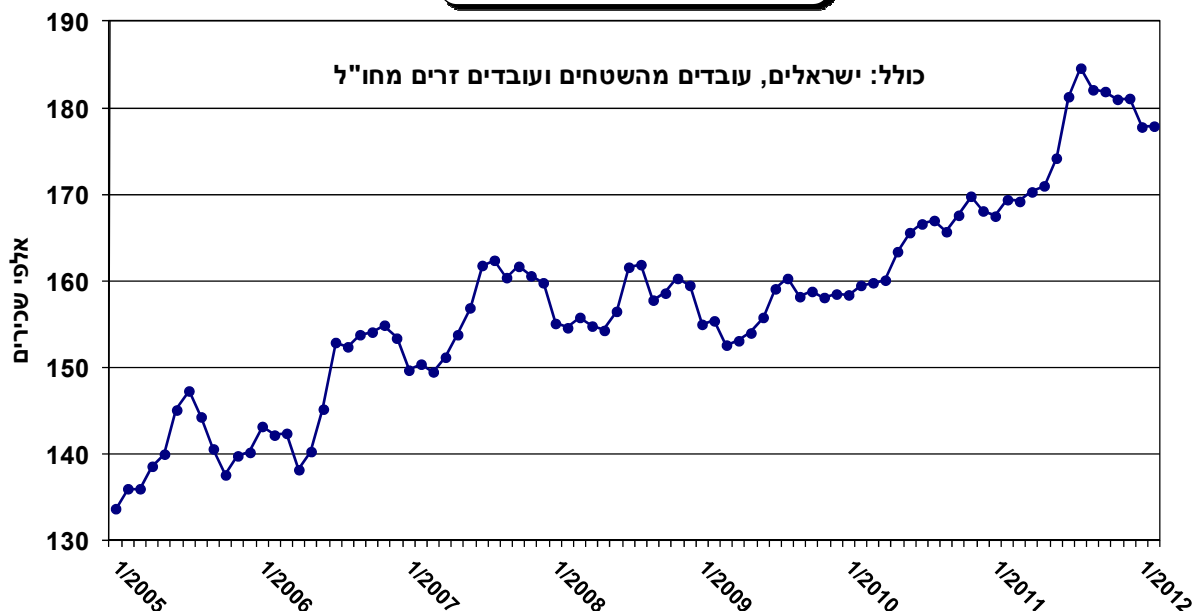
הסבר: הנתונים מתבססים על עיבודי הלמ"ס לנתוני המעסיקים כפי שדווחו למוסד לביטוח לאומי. נתונים אלה שונים מהמוצג בסעיפים קודמים על כח אדם בבנייה מאחר ואינם מקיפים את כל המועסקים בענף.

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

בשנת 2011 הגיע היקף משרות השכיר בענף הבנייה ל-176.1 אלף, גבוה ב-31% מהיקפם בשנת 2004. יש לציין שבתקופה זו היקף הפעילות בענף גדל אף יותר, בכ-53%. משקל משרות השכיר בבניה עמד בשנת 2011 על כ-5.6% מסה"כ משרות השכיר במשק.

ינואר-פברואר 2012: בחודשיים אלו המשיך ועלה היקף משרות השכיר לכ-178 אלף, גבוה בכ-6% מהיקפם בחודשיים מקבילים, אשתקד, משקל השכירים בבנייה עמד על 5.6% מסך השכירים במשק. נציין כי באוגוסט 2011 נרשם מספר שיא של כ-185 אלף שכירים בענף, (שמשקלם עמד על 5.8% מסך השכירים) אך מאז חלה ירידה הדרגתית.

תעסוקת שכירים בבינוי 2012-2005



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

ינואר- פברואר 2012 רמת השכר החודשי הממוצעת למשרת שכיר בענף הבנייה במחירים שוטפים, כולל עובדים מהשטחים ומחו"ל, הגיעה בתקופה זו ל- **7,480 ש"ח** (ישראלים בלבד – **7,925 ש"ח**) גידול ריאלי של 1%, ביחס לממוצע שנה קודמת.

בתקופה זו, היווה השכר בענף הבנייה (כולל עובדים מהשטחים ומחו"ל), כ-86% מממוצע השכר במשק (כ-8,645 ש"ח).

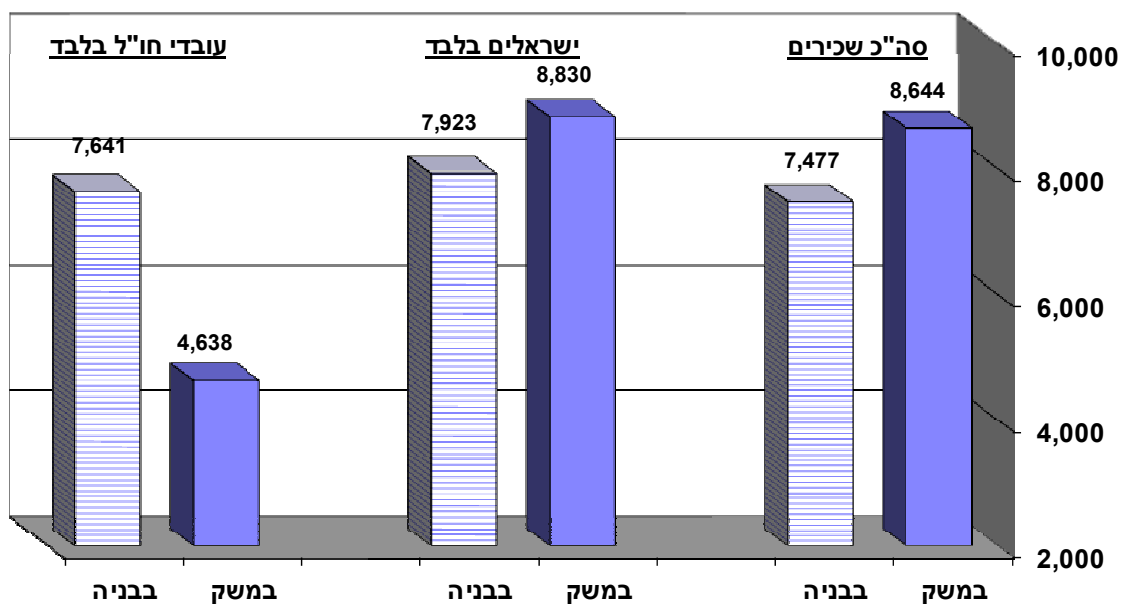
השכר של **העובדים הישראלים** בלבד בבנייה גבוה יותר ועמד בתקופה זו על כ-7,925, כ-90% מממוצע השכר (של ישראלים בלבד) בכל המשק.

השכר הממוצע למשרת שכיר של **עובדים תושבי חו"ל**, בענף הבנייה עומד על כ- **7,640 ש"ח** במחירים שוטפים. **עליית שכר ריאלית של 4%** לעומת שכרם ב-2011, זאת, בהמשך לעלייה של **13%** בשנת 2011. שכר זה גבוה בכ-65% מהשכר הממוצע של עובדים תושבי חו"ל בכלל המשק (4,640 ש"ח).

רמת השכר של עובדים מחו"ל בענף הבנייה בתקופה זו עמדה על כ- 96% מהשכר הממוצע של תושבי ישראל באותו ענף, יש לציין כי פער השכר בין שכירים ישראלים לשכירים תושבי חו"ל בענף הבנייה הולך ומצטמצם בשנים האחרונות (בשנת 2005 עמד יחס זה על 82%).

החל משנת 2008 ניכרת עליה בשכר העובדים בענף הבנייה ביחס לשכר הממוצע במשק, נראה כי הגורם המשמעותי לעליית השכר הינו גידול בביקוש לעובדים בבנייה ובמיוחד בבניה למגורים שמשקלה מסה"כ התמ"ג עלה (מכ- 4.4% לכ- 5.7%).

ממוצע השכר במשק ובבניה: סה"כ, ישראלים ועובדים מחו"ל
ממוצע חודשי ינואר - פברואר 2012 - ערכים שוטפים



16. מדדים ומחירי דירות

א. מדד מחירי דירות

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

נתוני המדד הינם דו חודשיים, מתקבלים בפיגור לעומת חודש פרסום מדד המחירים לצרכן (חסר של כחודש) והנתונים המתפרסמים לשלושת החודשים האחרונים, הינם ארעיים. הסיבה לכך נעוצה בכללי הדיווח למס רכישה, המאפשרים דיווח עד 40 יום ממועד ביצוע העסקה. הנתונים הסופיים, לאחר ביצוע כל התיקונים מתקבלים, למעשה, לאחר כארבעה חודשים.

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

2010-2008 בשלוש השנים הללו חלה עליית מחירים משמעותית (בממוצע שנתי) בשיעור מצטבר של כ-44% נומינלית, וכן כ-30% ריאלית, בהתאמה.

2011 בחודשים ינואר - יולי 2011 המשיכה מגמת עליית המחירים, אך באוגוסט לראשונה מאז דצמבר 2008, נרשמו ירידות מחירים משך שלושה חודשים בשיעור מצטבר של 1.6%. סה"כ בשנת 2011 חלה עלייה של 10.5% נומינלית ושל 6.9% ריאלית, לעומת ממוצע 2010.

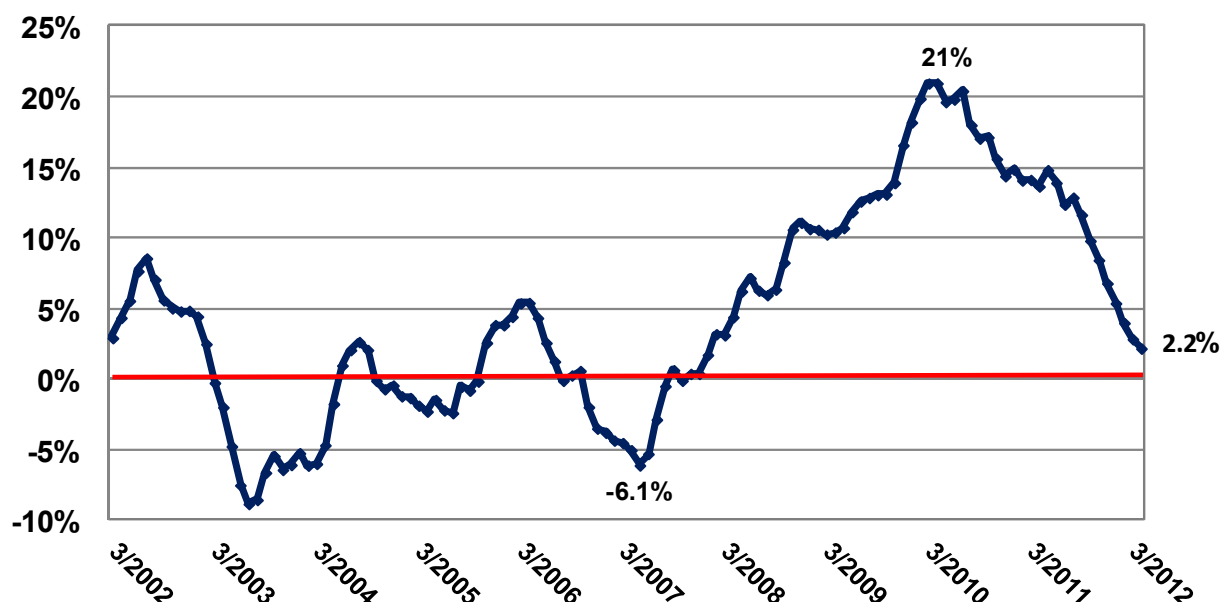
1-2/2012 בחודשיים הראשונים של השנה ניכרת יציבות במחירי הדירות. עלייה נומינלית קלה של 0.2% חלה לעומת ממוצע 2011 ובמונחים ריאליים מדובר ב**ירידה** של 0.3%.

ב. מגמות במחירי דירות

שינויים נומינליים במחירי הדירות - נתונים שנתיים

הגרף מציג את מגמת שינוי מחירי הדירות על פי חישוב נע של 12 חודשים. ניתן לראות כי שינוי מגמה **בקצב** ירידת המחירים חל ביולי 2007. מאוקטובר 2007 החלה מגמת עלייה שהתעצמה עד יוני 2010, מאז ניכרת התמתנות בקצב עליית המחירים וב-12 החודשים האחרונים (מאז מרץ 2011) הסתכמה עליית מחירי הדירות בכ-2.2%.

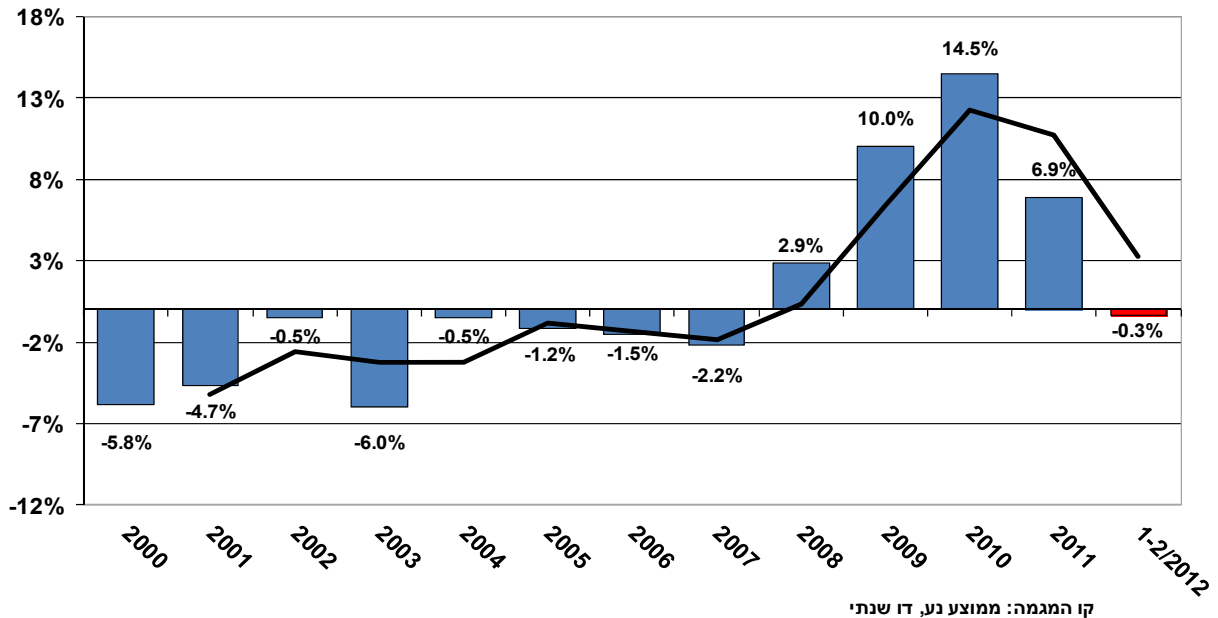
מגמת השינוי במחירי הדירות כל חודש לעומת חודש מקביל שנה קודמת



שינויים ריאליים במחירי הדירות משנת 2000 עד פברואר 2012

ירידת מחירים ריאלית רצופה נרשמה החל משנת 2000 ועד שנת 2007, בשיעור מצטבר של כ-20%. משנת 2008 השתנתה המגמה והחלה עליית מחירים ריאלית עקבית – עד יולי 2011, סך השינוי הריאלי המצטבר משנת 2008 עד פברואר 2012 הסתכם ב-38%.

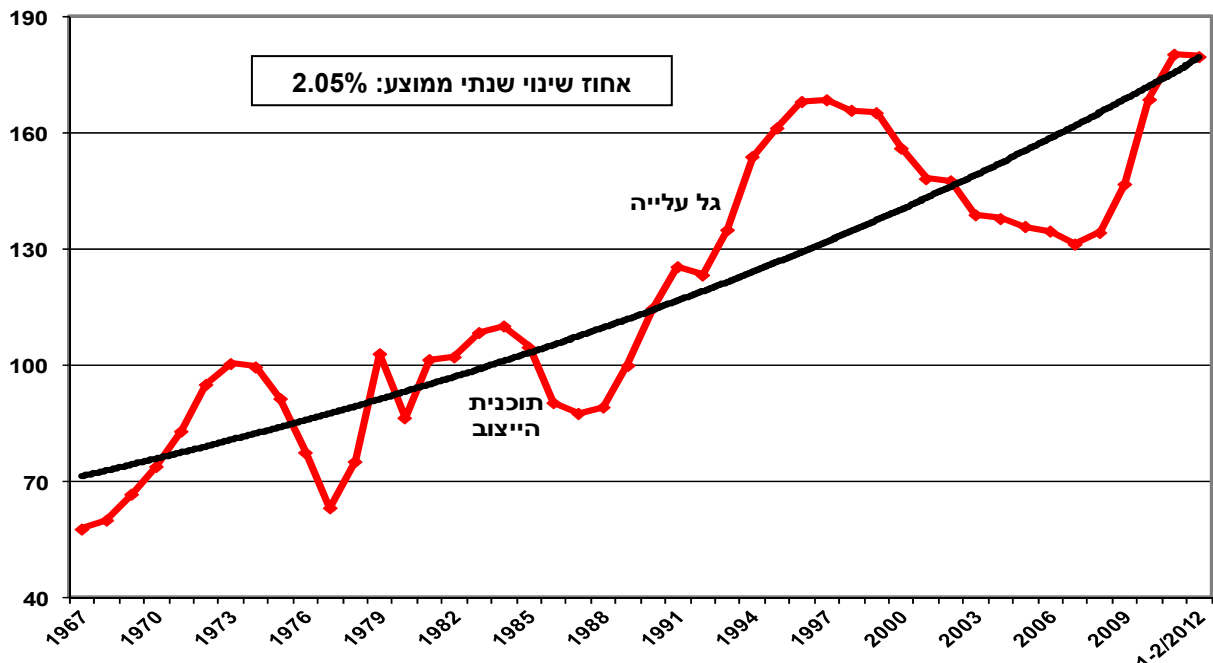
שינויים ריאליים במדד מחירי דירות



שינויים ריאליים במחירי הדירות בטווח הארוך

קצב עליית המחירים הריאלי ע"פ מגמה ארוכת טווח מאז שנת 1967 הוא כ-2% לשנה (אומדן שנתי ממוצע המתקבל מהרצת גרסיה לוגריתמית על מדד ריאלי של מחירי דירות בבעלות). יש לציין כי לצורך חישוב תשואה על רכישת דירה להשקעה יש לכלול גם את שכר הדירה המתקבל בגין ההשכרה.

כפי שנראה בגרף, למרות העלייה החדה מ-2008 (38% ריאלית), עדיין רמת המחירים לא חורגת מקו המגמה ארוך הטווח באופן משמעותי. **בחודשים ינואר-פברואר 2012 רמת המחירים גבוהה ב-1.2% בלבד מקו מגמה זה, זאת לעומת פער חיובי של 29% בשנת 1997 ופער שלילי של 18% בשנת 2007.**



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

מאז שנת 2008 ועד פברואר 2012, עלו מחירי הדירות ב-59% נומינלית, וב-38% ריאלית בניכוי מדד המחירים לצרכן. בניכוי מדד תשומות הבניה עלו מחירי הדירות ריאלית ב-41%.

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

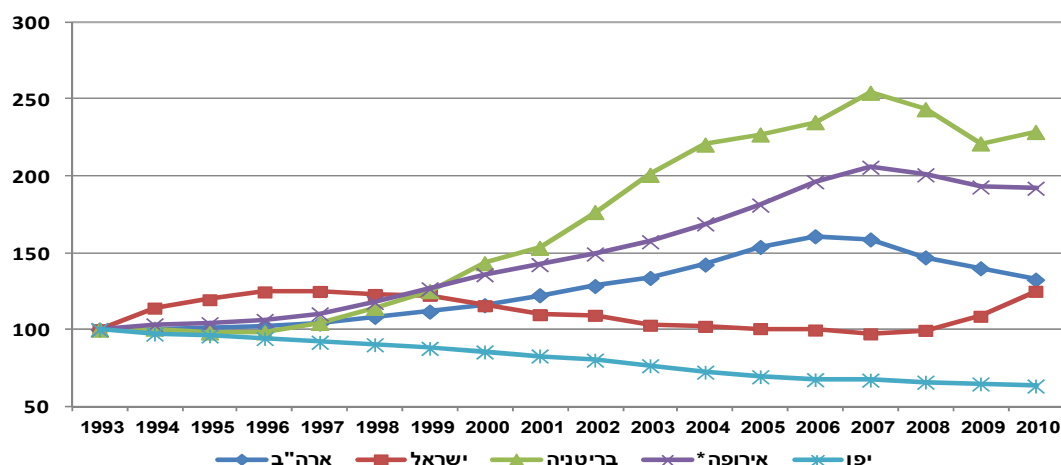
שנה	שינויים נומינליים	שינויים ריאליים מנוכים במדד המחירים לצרכן
2000-2007	-10.2	-20.4
2008	7.6	2.9
2009	13.7	10.0
2010	17.6	14.5
2011	10.5	6.9
1-2/2012	0.2	-0.3
2008-2/2012	59.3	38.1

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

2008-2011: שנים אלו התאפיינו במגמת עלייה ריאלית במחירי הדירות, לאחר כעשור של ירידת מחירים. העלייה בלטה על רקע המשבר הכלכלי בארץ ובעולם, במיוחד בסוף 2008 וראשית 2009 והושפעה מירידת הריבית, העדר חלופות השקעה בסיכון נמוך, ירידה בעלות המשכנתאות וצמצום מתמשך במלאי הדירות החדשות המוצע למכירה. מראשית 2011 ניכרת התמתנות בקצב עליית המחירים ואף ירידת מחירים מאוגוסט 2011. הגורמים הבולטים להאטה בקצב עליית המחירים הינם הגידול המתמשך בהיצע, עליה בריבית בנק ישראל עד אמצע 2011 שהשפיעה בפיגור וכתוצאה מכך עליה בריבית המשכנתאות.

ינואר-פברואר 2012 בחודשיים הללו מסתמנת יציבות במחירי הדירות בהשוואה לממוצע אשתקד.

השוואה בינלאומית של מגמת מחירי הדירות בשנים 2010-1993



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

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

ד. מדד המחירים לצרכן וסעיף הדיור:

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

מדד המחירים לצרכן:

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

סעיף הדיור:

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

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

סעיף הדיור כולל שלושה תתי סעיפים:

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

שירותי דיור בבעלות הדיירים:

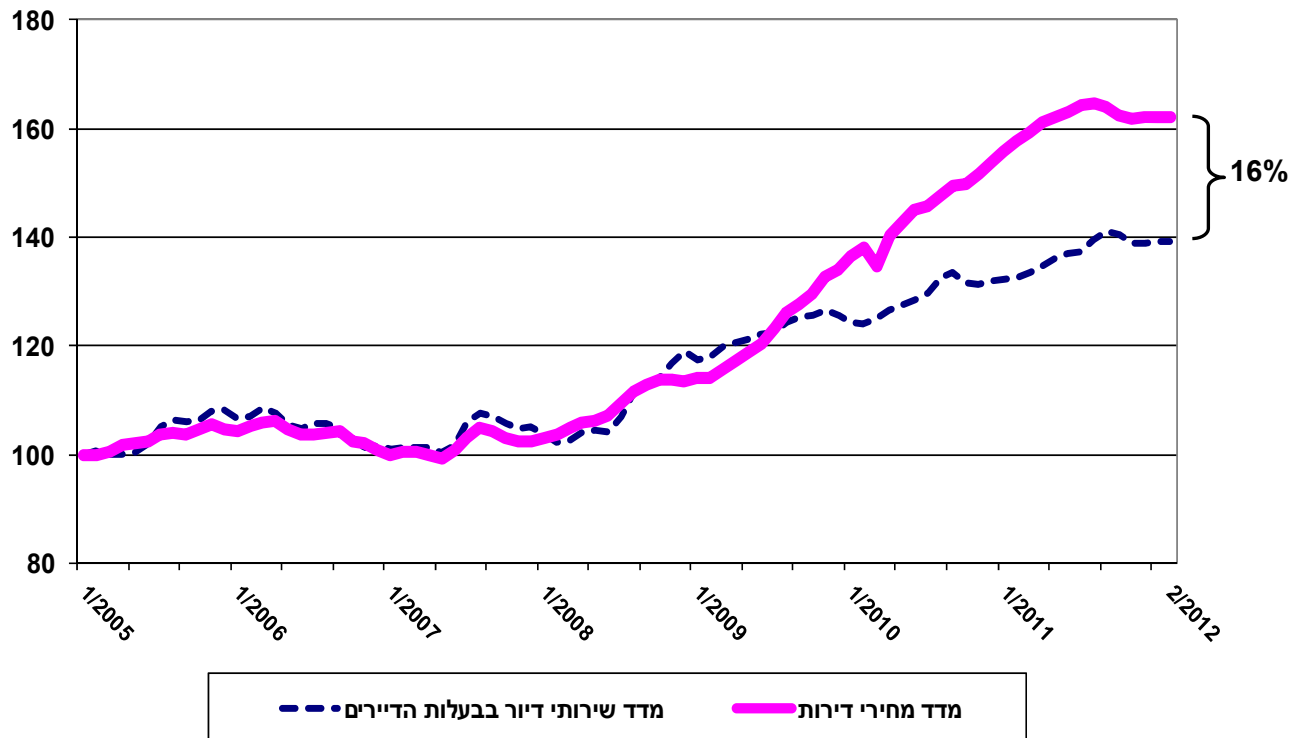
תת הסעיף הינו העיקרי בסעיף הדיור במדד המחירים לצרכן ומודד את השינויים בשכר הדירה (על פי חוזים חדשים ומתחדשים בלבד ללא חוזים ותיקים) כאומדן לשינויים בערך השימוש בשירותי דיור, בדירה שנמצאת בבעלות הדייר. ההנחה היא ששכר הדירה בחוזים אלו, משקף טוב יותר את מחיר השוק של דירות בשכירות, לפי היחסים בין ביקוש להיצע.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

ריכוז השינויים במדדים בשנים האחרונות (דצמבר לעומת המקביל בשנה קודמת)

מדד	2007	2008	2009	2010	2011	1-4/2012
מדד המחירים לצרכן	3.4%	3.8%	3.9%	2.7%	2.2%	1.3%
מדד הדיור	1.9%	12.1%	5.6%	5.0%	5.1%	1.5%
* מדד שירותי דיור	3.6%	13.1%	5.7%	5.0%	5.3%	1.8%
* מדד שכר דירה	-2.9%	7.9%	5.9%	4.0%	4.3%	0.9%
מדד תשומות הבנייה	3.1%	3.3%	0%	3.9%	3.8%	1.8%
<u>מדד מחירי דירות</u>						
נומינלי	-1.6%	7.6%	13.7%	17.6%	10.5%	0.2% ⁽¹⁾
ריאלי	-2.2%	2.9%	10.0%	14.5%	6.9%	-0.3% ⁽¹⁾

1. אחוז השינוי בסעיפים הללו מתייחס לממוצע ינואר-פברואר 2012 לעומת ממוצע 2011.

ה. מדד מחירי דירות בהשוואה למדד שירותי דיור בבעלות הדיירים



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

השינויים במדד מחירי הדירות (המתפרסם בפגיוור של חודש) לעומת השינויים בשכר הדירה (סעיף שירותי דיור בבעלות הדיירים), מצביעים על מגמות דומות מראשית 2005 עד יוני 2009.

מאמצע שנת 2009, הפער בין המדדים בד"כ גדל (קצב עליית מחירי הדירות היה גבוה יותר). מחירי הדירות עלו בשיעור נומינלי מצטבר של כ- 32% ומדד שירותי דיור בבעלות הדיירים בכ- 14% (שיעור העלייה המצטבר מאז יולי 2009 ועד פברואר 2012). הפער הגיע בשיא לכ- 20% באפריל-יוני 2011, מאז ניכרת ירידה איטית לכ- 16% בפברואר 2012. הירידה מתבטאת בעלית שכר הדירה בשיעור גבוה יותר מעלית מחירי הדירות במשק. מגמה זו צפויה, להערכתנו, להמשיך תוך המשך חזרה הדרגתית לשיווי המשקל.

ו. דירות שכורות לפי סוג המטבע הנקוב בחוזי השכירות:

בשנים האחרונות ניכרת מגמת מעבר לפרסום מחירי דירות וחתימת חוזים בשקלים בעת ביצוע עסקות שכר דירה במשק. בינואר 2005, 11% בלבד מחוזי השכירות היו נקובים בשקלים, ואילו באפריל 2012 הגיע משקל החוזים הנקובים בשקלים לכ- 96% (בחוזים חדשים ומתחדשים 98%). הסיבה העיקרית לשינוי הינה תיסוף חד בשע"ח של השקל לעומת הדולר בשנים האחרונות.

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

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

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

2011-2012-3-1: בראשית 2012 מסתמנת יציבות במחירים, מחיר דירה ממוצע ברבעון הראשון של 2012 עמד על כ-1.13 מיליון ש"ח, ירידה של כ-3% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד. הירידה בולטת במחוזות תל אביב והמרכז. להלן פירוט מחירי דירות רבעוניים לפי אזור וסוג נכס (סה"כ, חדשות ויד שנייה).

מחוז	מחירי דירות סה"כ - באלפי ש"ח					אחוז שינוי ב-I/2012 לעומת	
	I/2011	II/2011	III/2011	IV/2011	I/2012	רבעון מקביל	רבעון קודם
ירושלים	1,588	1,548	1,559	1,645	1,553	-2.2%	-5.6%
תל אביב	1,653	1,627	1,662	1,528	1,519	-8.1%	-0.5%
חיפה	801	857	826	860	870	8.6%	1.1%
מרכז	1,422	1,402	1,378	1,346	1,318	-7.3%	-2.1%
צפון	601	641	652	632	646	7.5%	2.3%
דרום	761	763	747	760	770	1.2%	1.3%
יו"ש	964	1,046	1,052	1,009	1,070	11.1%	6.1%
סה"כ	1,162	1,167	1,127	1,122	1,131	-2.7%	0.8%

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

דירות חדשות: מחירה הממוצע של דירה חדשה עמד ברבעון הראשון של 2012 על כ-1.4 מיליון ש"ח, ירידה של 4.3% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד. במחוז תל אביב חלה הירידה הבולטת ביותר 13.6%, לעומת זאת במחוזות צפון ויו"ש חלה עליה של 10% וכ-40%, בהתאמה. במחוז תל אביב מחיר דירה חדשה הוא הגבוה ביותר, כ-2.1 מיליון ש"ח, גבוה בכ-48% מהממוצע הארצי. במחוז צפון המחיר הנמוך ביותר, כ-995 אלפי ש"ח, נמוך בכ-29% מהממוצע הארצי.

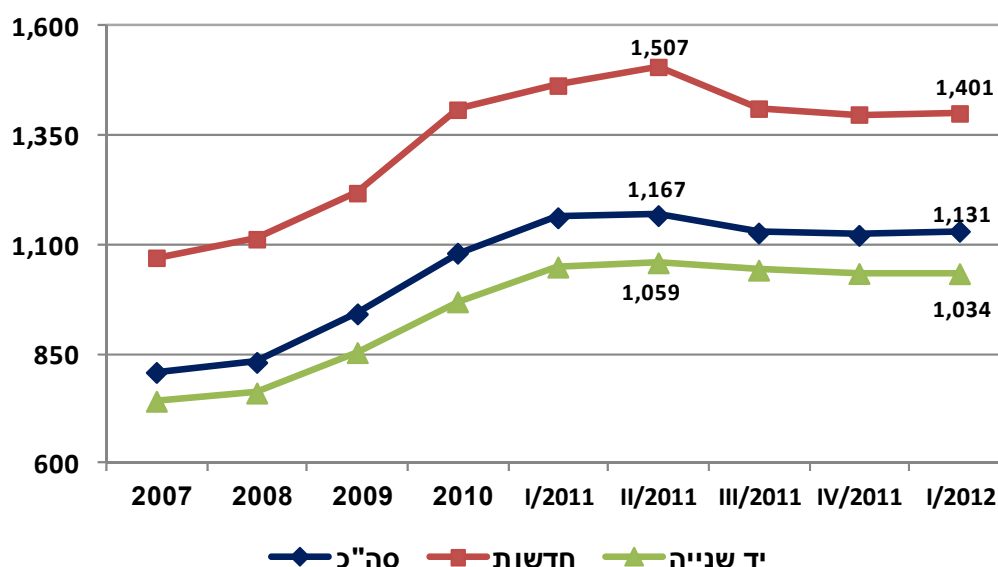
מחוז	מחירי דירות חדשות - באלפי ש"ח					אחוז שינוי ב-I/2012 לעומת	
	I/2011	II/2011	III/2011	IV/2011	I/2012	רבעון מקביל	רבעון קודם
ירושלים	1,936	1,691	1,546	1,917	1,816	-6.2%	-5.3%
תל אביב	2,385	2,604	2,630	2,180	2,060	-13.6%	-5.5%
חיפה	1,142	1,257	1,257	1,215	1,224	7.2%	0.8%
מרכז	1,650	1,628	1,666	1,614	1,518	-8.0%	-5.9%
צפון	902	958	978	990	993	10.0%	0.3%
דרום	973	1,010	1,003	1,027	1,004	3.2%	-2.3%
יו"ש	823	869	1,066	1,044	1,149	39.6%	10.1%
סה"כ	1,464	1,507	1,412	1,398	1,401	-4.3%	0.2%

דירות יד שנייה: מחירה הממוצע של דירה מיד שנייה ברבעון הראשון של 2011 עמד על כ-1.03 מיליון ש"ח, ירידה של 1.4% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד. הירידה בולטת במחוזות מרכז ותל אביב (כ-6% ו-5%, בהתאמה).

במחוז ירושלים מחיר ממוצע של דירה יד שנייה הוא הגבוה ביותר כ-1.47 מיליון ש"ח, גבוה בכ-42% מהממוצע הארצי. במחוז צפון המחיר הנמוך ביותר, כ-577 אלפי ש"ח, נמוך בכ-44% מהממוצע הארצי.

מחוז	מחירי דירות יד שנייה - באלפי ש"ח					אחוז שינוי ב-I/2012 לעומת	
	I/2011	II/2011	III/2011	IV/2011	I/2012	רבעון מקביל	רבעון קודם
ירושלים	1,478	1,494	1,563	1,569	1,472	-0.4%	-6.2%
תל אביב	1,486	1,431	1,536	1,439	1,412	-4.9%	-1.9%
חיפה	720	770	739	744	765	6.4%	2.9%
מרכז	1,278	1,285	1,239	1,198	1,198	-6.3%	-0.1%
צפון	528	581	597	560	577	9.1%	2.9%
דרום	680	691	678	687	687	1.0%	-0.1%
יו"ש	1,061	1,074	1,043	944	1,038	-2.1%	10.0%
סה"כ	1,050	1,059	1,042	1,035	1,034	-1.4%	0.0%

מחיר דירה (אלפי ש"ח) בממוצע ארצי – החל משנת 2007 עד רבעון ראשון 2012



מחירים לפי גודל דירה

רבעון ראשון 2012: לאחר שברבעון השני של 2011 הגיעו מחירי הדירות מכל הגדלים לשיא, ברבעונים הבאים החלה ירידה איטית, תוך התייצבות **יחסית** ברבעון הראשון של 2012 בעיקר בדירות 4 חדרים. עם זאת, בדירות 3 חדרים בולטת עלייה המצביעה, כנראה, על עודף ביקוש גם לאור היצע נמוך של דירות חדשות בקבוצה זו. מנגד, בדירות 5 חדרים חלה ירידה.

סוג דירה	מספר חדרים	מחירי דירות - באלפי ש"ח					אחוז שינוי ב-I/2012 לעומת	
		I/2011	II/2011	III/2011	IV/2011	I/2012	רבעון מקביל	רבעון קודם
סה"כ	3	778	797	743	754	810	4.2%	7.5%
	4	1,177	1,202	1,161	1,150	1,148	-2.5%	-0.1%
	5	1,657	1,632	1,634	1,630	1,586	-4.2%	-2.6%
חדשות	⁽¹⁾ 3	1,118	1,185			1,162	3.9%	
	4	1,216	1,357	1,274	1,258	1,226	0.8%	-2.6%
	5	1,675	1,654	1,608	1,588	1,568	-6.4%	-1.2%
יד שנייה	3	744	760	733	742	773	3.9%	4.1%
	4	1,158	1,135	1,112	1,102	1,109	-4.2%	0.7%
	5	1,634	1,610	1,658	1,675	1,608	-1.6%	-4.0%

(1) בקטגוריה זו התרחשו הטיות לא סבירות ברבעונים מסוימים וזאת מפאת משקל חריג של עסקאות בעיר תל אביב, עקב כך הושמט חלק מהנתונים

ז. מספר משכורות נדרשות לקניית דירה

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

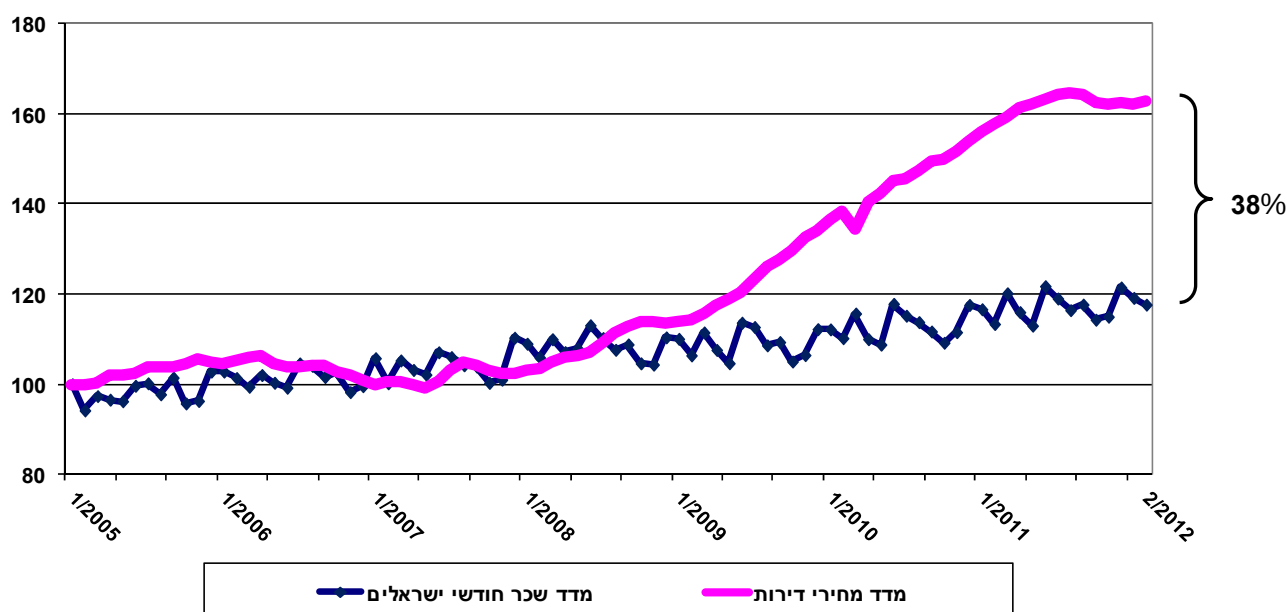
ברבעון הראשון של 2012 חלה ירידה במספר המשכורות הנדרשות לשכיר ישראלי לרכישת דירה ממוצעת ל- 127 לעומת 134 במחצית הראשונה של 2011 (ולאחר היקפים נמוכים של 103 משכורות ב- 2008). לרכישת דירת 4 חדרים נדרשו 129 משכורות ברבעון הראשון של 2012 לעומת 138 ברבעון השני של 2011. להלן פירוט לפי שנים ורבעונים:

מספר משכורות חודשיות הנדרשות לשכיר ישראלי לרכישת דירה לפי סוג וגודל דירה משנת 2008 עד רבעון ראשון 2012

גודל דירה	שנה				רבעון				
	2008	2009	2010	I/2011	II/2011	III/2011	IV/2011	I/2012	
שכר ממוצע בש"ח	8,073	8,130	8,413	8,705	8,719	8,778	8,719	8,927	
מחיר ממוצע - אש"ח	832	943	1,081	1,162	1,167	1,127	1,122	1,131	
משכורות נדרשות	103	116	129	134	134	128	129	127	
מספר משכורות נדרשות - סה"כ דירות									
3 חדרים	69	78	86	89	91	85	86	91	
4 חדרים	104	119	130	135	138	132	132	129	
5 חדרים	151	167	183	190	187	186	187	178	
מספר משכורות נדרשות - דירות חדשות									
3 חדרים ⁽¹⁾	95	106	134						
4 חדרים	123	134	147	140	156	145	144	137	
5 חדרים	160	170	186	192	190	183	182	176	
מספר משכורות נדרשות - דירות יד שנייה									
3 חדרים	67	75	81	86	87	84	85	87	
4 חדרים	97	111	122	133	130	127	126	124	
5 חדרים	145	165	180	188	185	189	192	180	

(1) בקטגוריה זו התרחשו הטיות לא סבירות ברבעונים מסוימים וזאת מפאת משקל חריג של עסקאות בעיר תל אביב, עקב כך הושמט חלק מהנתונים

התפתחות מדד מחירי הדירות לעומת מדד שכר חודשי למשרת שכיר ישראלי



ח. מחירים ממוצעים של שכר דירה

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

1-3/2012: שכר הדירה החודשי בממוצע ארצי ע"פ מדגם הלמ"ס, עמד בתקופה זו על כ- 3,240 ש"ח. בתל אביב שכר הדירה הגבוה ביותר, כ- 4,690 ש"ח (גבוה בכ- 45% מהממוצע הארצי) ובקריות הנמוך ביותר, כ- 2,045 ש"ח (נמוך בכ- 37% מהממוצע הארצי).

ברבעון הראשון של 2012 חלה עליה של כ- 3% בשכר הדירה הממוצע החודשי בכל האזורים במדגם בהשוואה לממוצע 2011. העליה בולטת בגוש דן ותל אביב וכן בחיפה והקריות כ- 4% עד 5% בכל אזור.

החל משנת 2007 חלה עלייה מצטברת של כ-41% בשכר הדירה הממוצע החודשי לאחר ירידה עקבית מאז שנת 2002 (למעט 2006). העליה בשכר הדירה בלטה בשנת 2009 ונמשכה ב- 2010 ו- 2011. האזורים שבלטו בעליות היו המרכז וגוש דן שעלו בכ-49% וכ- 48%, בהתאמה. מנגד שיעור העלייה הנמוך ביותר נרשם בקריות ובחיפה, 32% ו- 30%, בהתאמה.

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

שנה	סך הכל	ירושלים ¹	תל אביב ¹	חיפה ¹	גוש דן	המרכז	הדרום	השרון	הצפון	קריות
2007	2,304	2,694	3,185	1,705	2,342	2,173	1,667	2,649	1,630	1,580
2008	2,330	2,688	3,277	1,628	2,433	2,289	1,684	2,693	1,631	1,509
2009	2,736	3,260	3,813	1,828	2,912	2,767	1,959	3,154	1,846	1,659
2010	2,941	3,463	4,133	1,967	3,077	2,958	2,090	3,420	1,964	1,773
2011	3,135	3,530	4,486	2,154	3,289	3,137	2,175	3,707	2,119	1,959
1-3/2012	3,240	3,551	4,691	2,252	3,453	3,246	2,260	3,862	2,176	2,047

שיעורי שינוי שנתיים

שנה	סך הכל	ירושלים ¹	תל אביב ¹	חיפה ¹	גוש דן	המרכז	הדרום	השרון	הצפון	קריות
2008	1.2%	-0.2%	2.9%	-4.5%	3.9%	5.3%	1.0%	1.6%	0.1%	-4.5%
2009	17.4%	21.3%	16.4%	12.3%	19.7%	20.9%	16.3%	17.1%	13.2%	9.9%
2010	7.5%	6.3%	8.4%	7.6%	5.7%	6.9%	6.7%	8.4%	6.4%	6.9%
2011	6.6%	1.9%	8.5%	9.5%	6.9%	6.0%	4.1%	8.4%	7.9%	10.5%
1-3/2012	3.4%	0.6%	4.6%	4.6%	5.0%	3.5%	3.9%	4.2%	2.7%	4.5%
מצטבר	40.6%	31.8%	47.3%	32.1%	47.5%	49.4%	35.6%	45.8%	33.5%	29.5%

1. מדובר ביישובים עצמם ולא מחוזות

התשואה מהשכרה ברבעון הראשון של 2012 עמדה על 3.6% בממוצע ארצי לעומת 4% ויותר במחצית הראשונה של העשור הקודם ו- 3.7% בשנים 2005 עד 2009 (חישוב לפי נתוני הלמ"ס על מחירי דירות ושכר דירה לפי אזורים).

ט. מדד תשומות הבנייה ושינויים במרכיביו הבולטים

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

תקופה	מדד תשומות בנייה	מדד מחירי דירות	מדד המחירים לצרכן
2007-2003	26.1	4.4	4.4
2/2012-2008	13.0	59.3	15.3

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

החל משנת 2008 עלו מחירי הדירות משמעותית (כ- 59%) תוך עליה בשיעור נמוך יותר (כ- 13%) במדד תשומות הבנייה.

עליות בולטות במדד תשומות הבנייה – **במצטבר משנת 2003**, אפיינו בעיקר את סעיפי ברזל ומוצרי מתכת, כ- 103% (משקלו 6.2%) ומלט, איטונג ומוצרי, כ- 75% (משקלו 11.3%). הסעיף העיקרי – שכר עבודה שמשקלו כ- 43% במדד תשומות הבנייה עלה בשיעור נמוך משיעור עלית המדד (כ- 27%).

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

סעיף	משקל באחוזים	מצטבר 2012-2003	1-4/2012	2011	2010	2009	2003-8
שכר עבודה	42.8	26.9	2.2	2.8	6.2	1.9	11.6
מלט, איטונג ומוצרי	11.3	75.0	1.9	5.6	0.9	-0.8	62.5
חומרי מחצבה, שיש וקרמיקה	5.8	18.6	1.5	6.4	-0.6	-1.5	12.2
הוצאות כלליות	2.9	21.2	0.4	2.3	1.6	-0.6	16.9
ברזל ומוצרי מתכת	6.2	103.2	3.5	5.7	16.0	-6.9	72.0

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

לוחות

רשימת לוחות

א. בנייה

סה"כ בנייה

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

בנייה פרטית

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

בניית משרד הבינוי והשיכון

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

שונות

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

מדדים

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

מחירי דירות

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

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

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

מכירה והיצע של דירות חדשות

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

שיווק קרקעות ע"י מינהל מקרקעי ישראל

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

ד. הלוואות לדיור ותוכניות סיוע

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

ה. השתתפות בכח עבודה ותעסוקה

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

ו. אוכלוסייה ועליה

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

ז. אינדיקטורים נוספים

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

הגדרות והסברים

א. בנייה

התחלת בנייה : התחלת חפירת היסודות.

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

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

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

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

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

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

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

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

ייעודי הבנייה : נתוני הבנייה מתייחסים לייעודים הבאים :

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

ב. **בנייה שלא למגורים** ; הכוללת :

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

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

סוג הבנייה

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

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

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

ב. תשומות בבינוי

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

משורות 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 המשורות שהיו מאוישות לפחות יום אחד בחודש ואשר שולם בעבורן שכר.

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

ג. השקעות בבינוי

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

ד. עולים

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

ה. מיסי מקרקעין

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

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

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

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

ו. משכנתאות ושיעורי ריבית

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

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

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

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

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

הלוואות חדשות: הלוואות בהן ניתן כסף נוסף ללווה.

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

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

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

א. מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים משקלו כ- 18.91% במדד הכללי.

ב. מדד שכר דירה משקלו כ- 4.67%.

ג. מדד הוצאות דיור אחרות (תיווך, חוזה, ביטוח וכד') כ- 0.85%.

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

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

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

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

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

נתוני המדד מתקבלים בפיגור של חודש לעומת נתוני מדד המחירים לצרכן והנתונים המתפרסמים לשלושת החודשים האחרונים, הינם ארעיים בשל כללי הדיווח למס רכישה, המאפשרים דיווח של עד 40 יום ממועד ביצוע העסקה.

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

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

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