

משרד הבינוי והשיכון
האגף למידע וניתוח כלכלי

ענף הבנייה בישראל

ניתוח כלכלי

2012

רבעון שלישי



שם תיק: ענף הבנייה בישראל - ניתוח כלכלי 2012
רבעון שלישי

מזהה פנימי: 7130 / פר-7130/7

מזהה פריט: 000ckoh: 109 555/

כתובת 1-8-13-315-3 תאריך הדפסה 26/01/2017



דצמבר 2012 כסלו-תשע"ג

www.moch.gov.il





ענף הבנייה בישראל

ניתוח כלכלי

2012 – רבעון שלישי

כל המידע המובא בחוברת

מוצג באתר האינטרנט של המשרד בליווי לוחות ותרשימים הניתנים להורדה.
רשימת המונחים והמושגים המשמשים בחוברת מוצגים גם כן באתר המשרד.
הנתונים והלוחות המסכמים מתעדכנים באופן שוטף באתר.

www.moch.gov.il

© כל הזכויות שמורות למשרד הבינוי והשיכון

תוכן העניינים

5.....	תקציר מנהלים.....
9.....	פרק ראשון: מחירי דיור.....
9.....	1. מחירים ממוצעים של דירות חדשות ויד שנייה.....
11.....	2. מחירים ממוצעים לפי גודל דירה.....
11.....	3. מספר המשכורות הנדרשות לקניית דירה.....
13.....	4. מחירים ממוצעים של שכר דירה.....
14.....	פרק שני: מדדי דיור.....
14.....	5. מדד מחירי דירות.....
17.....	6. מדד שירותי דיור (שכר דירה).....
18.....	7. מדד תשומות הבנייה.....
19.....	פרק שלישי: היצע שוק הדיור.....
19.....	8. שיווק יחידות דיור.....
21.....	9. התחלות בניית דירות.....
26.....	10. דירות בתהליכי בנייה.....
27.....	11. גמר בניית דירות.....
28.....	12. משך זמן בנייה.....
29.....	13. מלאי לא מכור של דירות חדשות במשק.....
30.....	14. כוח אדם בענף הבנייה.....
35.....	15. השקעות בבנייה.....
38.....	16. השקעות בכבישים.....
39.....	17. ענף המלט בישראל.....
40.....	פרק רביעי: הביקוש בשוק הדיור.....
40.....	18. עסקות בדירות במשק.....
43.....	19. הכנסות ממסי מקרקעין.....
44.....	20. אוכלוסייה ומשקי בית בישראל.....
45.....	21. משכנתאות בשוק החופשי שניתנו לכלל הציבור.....
49.....	פרק חמישי: הסיוע בדיור לזכאי משרד הבינוי והשיכון.....
49.....	22. משכנתאות ומענקים מותנים.....
50.....	23. סיוע בשכר דירה.....
50.....	24. דיור ציבורי.....
51.....	לוחות מלאים.....

רשימת לוחות

עמוד

כותרת הלוח

- 9 לוח 1: מחירי דירות חדשות ויד שנייה לפי מחוז, רבעונים אחרונים
- 10 לוח 2: מחירי דירות חדשות לפי מחוז, רבעונים אחרונים
- 10 לוח 3: מחירי דירות יד שנייה לפי מחוז, רבעונים אחרונים
- 11 לוח 4: מחירי דירות חדשות ויד שנייה לפי מספר חדרים, רבעונים אחרונים
- 12 לוח 5: מספר משכורות חודשיות הנדרשות לשכיר ישראלי לרכישת דירה לפי סוג דירה וגודל דירה
- 13 לוח 6: שכר דירה ממוצע לפי ערים ואזורים (בש"ח)
- 13 לוח 7: שיעורי השינוי השנתיים לפי ערים ואזורים (באחוזים)
- 15 לוח 8: ריכוז שיעורי שינוי נומינלי וריאלי במחירי דירות (באחוזים)
- 17 לוח 9: ריכוז השינויים במדדים (באחוזים)
- 18 לוח 10: משקל ושיעורי השינוי ברכיבים בולטים* במדד תשומות הבנייה (באחוזים)
- 19 לוח 11: שיווק יחידות דיור במכרזים ובפטור ממכרז
- 20 לוח 12: עסקות למגורים שאושרו על ידי רשות מקרקעי ישראל
- 21 לוח 13: התחלות בנייה במשק לפי יוזם
- 22 לוח 14: התחלות בנייה במשק והתפלגות לפי מחוזות
- 22 לוח 15: עשרת היישובים הבולטים בהיקף התחלות הבנייה
- 25 לוח 16: שטח התחלות בנייה (באלפי מ"ר)
- 26 לוח 17: שטח בתהליכי בנייה למגורים ולא למגורים (במיליוני מ"ר)
- 27 לוח 18: גמר בניית דירות בכל המשק
- 28 לוח 19: משך זמן הבנייה של דירה בחודשים
- 29 לוח 20: היקף מלאי הדירות החדשות המוצע למכירה במשק
- 30 לוח 21: הרכב המועסקים בהיתר בענף הבנייה לפי מוצא (באלפים)
- 31 לוח 22: מועסקים תושבי ישראל בענף הבנייה לפי סוג עבודה (באלפים)
- 32 לוח 23: נתוני מועסקים לא יהודים תושבי ישראל בענף הבנייה לפי סוג עבודה (באלפים)
- 32 לוח 24: היקף המשרות הפנויות במשק ובענף הבינוי (באלפים)
- 35 לוח 25: שיעור שינוי ריאלי שנתי בהיקף ההשקעות בבנייה (באחוזים)
- 36 לוח 26: השקעות בבנייה לפי ייעודים (באחוזים)
- 38 לוח 27: השקעות בכבישים (בערכים שוטפים)
- 40 לוח 28: התפלגות העסקות ביחידות דיור
- 41 לוח 29: הביקוש לדירות חדשות במשק
- 42 לוח 30: יישובים שבהם התמקדו המכירות ביוזמת משרד הבינוי והשיכון

רשימת תרשימים

כותרת התרשים

עמוד

9	תרשים 1 : מחירי דירות חדשות ויד שנייה בממוצע ארצי (באלפי ש"ח)
12	תרשים 2 : התפתחות מדדי מחירי הדירות, השכר החודשי למשרת שכיר ישראלי והתמ"ג (נתונים ריאליים)
14	תרשים 3 : השינויים הריאליים במחירי הדירות – מצטבר נע של 12 חודשים
15	תרשים 4 : שינויים ריאליים במחירי הדירות לפי שנים
16	תרשים 5 : אומדן שנתי ממוצע של השינויים הריאליים במחירי הדירות
16	תרשים 6 : מדד מחירי הדירות במדינות מערביות
17	תרשים 7 : מדד מחירי דירות בהשוואה למדד שירותי דיור בבעלות הדיירים (באחוזים)
20	תרשים 8 : התפלגות העסקות שאושרו לפי מחוזות
21	תרשים 9 : מספר התחלות הבנייה על קרקע מדינה מתוך סך התחלות הבנייה
23	תרשים 10 : התחלות בנייה ביוזמה הציבורית
23	תרשים 11 : התפלגות מצטברת של התחלות הבנייה ביוזמה ציבורית לפי מחוזות
24	תרשים 12 : היתרי בנייה ביוזמה הפרטית
25	תרשים 13 : משקל התחלות הבנייה בבניינים רבי קומות (באחוזים)
26	תרשים 14 : דירות בבנייה
27	תרשים 15 : היקף גמר בניית דירות לפי יוזם
29	תרשים 16 : מלאי הדירות החדשות הלא מכורות
33	תרשים 17 : תעסוקת שכירים בענף הבנייה (באלפים)
34	תרשים 18 : ממוצע השכר במשק ובבנייה, ישראלים ועובדים מחו"ל (בערכים שוטפים)
35	תרשים 19 : משקל ההשקעות בבנייה מתוך התוצר המקומי הגולמי (באחוזים)
36	תרשים 20 : התפלגות ההשקעה בבנייה (מחירי 2005 – במיליוני ש"ח)
37	תרשים 21 : משקל היוזמה הציבורית בסך ההשקעות בבנייה למגורים
38	תרשים 22 : השקעה בכבישים (מחירי 2005 – במיליוני ש"ח)
39	תרשים 23 : צריכת המלט בישראל (אלפי טון)
42	תרשים 24 : מכירת דירות חדשות לציבור ביוזמת משרד הבינוי והשיכון
43	תרשים 25 : היקף גביית מסי מקרקעין (מחירי 2005 – במיליוני ש"ח)
44	תרשים 26 : גידול שנתי במספר משקי בית לעומת התחלות בנייה
45	תרשים 27 : מימוש משכנתאות בבנקים נותני משכנתאות (במיליוני ש"ח)
46	תרשים 28 : הרכב המשכנתאות במטבע ישראלי לפי מגזר וסוג ריבית
47	תרשים 29 : התפלגות משכנתאות לפי שיעור מימון
47	תרשים 30 : התפלגות הלוואות לדיור לפי שיעור החזר מהכנסה
48	תרשים 31 : ריבית על משכנתאות צמודות
48	תרשים 32 : שיעור ריבית הפריים
50	תרשים 33 : מספר הזכאים שמימשו סיוע במשכנתא

תקציר מנהלים

סיכום פעילות של ענף הבנייה ושוק הדיור, רבעון שלישי לשנת 2012

ב-12 החודשים האחרונים (עד אוגוסט 2012) הסתכמה העלייה הריאלית במחירי הדירות ב-0.2% בלבד, היציבות הריאלית במחירי הדירות נמשכת כבר 7 חודשים. נומינלית, חלה ב-12 החודשים האחרונים עלייה של 2.2%, ומתחילת השנה עלייה של 3.5% (עיבוד לנתוני מדד מחירי הדירות של הלמ"ס).

מחיר ממוצע לדירה חדשה הגיע ל-1.42 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של השנה, דומה לרבעון מקביל אשתקד (+0.7%), וריאלית נמוך יותר ב-1.1%. בהשוואה לרבעון קודם חלה עלייה של 3.8%, ולעומת השיא ברבעון השני של 2011 חלה ירידה של כ-6% (עיבודי המשרד לנתוני רשות המסים).

מחיר ממוצע לדירה מיד שנייה הגיע ל-1.06 מיליון ש"ח, עלייה של 1.9% לעומת רבעון מקביל אשתקד וריאלית ללא שינוי. בהשוואה לרבעון קודם חלה ירידה של 2.2%.

מספר המשכורות החודשיות הנדרשות לרכישת דירה הגיע בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של 2012 ל-128 משכורות, לאחר 131 בשנה קודמת.

היציבות במחירי הדירות בחודשים האחרונים מבטאת שיווי משקל בין הביקוש ובין ההיצע. יציבות זו נובעת משלושה גורמים: היקף התחלות בנייה של כ-40,000 דירות בשנה הדומה לגידול השנתי במשקי הבית; מלאי דירות חדשות מוצע למכירה של כ-20,000; ודירות בבנייה בהיקף של כ-80,000 (כפול מהיקף התחלות הבנייה השנתי המבטא משך זמן בנייה ממוצע של שנתיים). היקפים נמוכים יותר מלמדים על היצע חסר שאינו עונה על צורכי הביקוש.

להלן פירוט המגמות והנתונים העדכניים בצד ההיצע ובצד הביקוש בתשעת החודשים הראשונים של 2012 אשר השפיעו על מחירי הדירות:

1. צד ההיצע

בצד ההיצע בולטת ירידה בהתחלות הבנייה במהלך שנת 2012 לאחר ההיקפים הגבוהים בשנת 2011. היקף הדירות שבבנייה קרוב לרמת השיא ומלאי הדירות החדשות המוצע למכירה נמוך מעט מהשיא.

ירידה זו בהתחלות הבנייה נובעת בעיקר עקב מחסור בעובדים ועיכוב בקבלת היתרים ואישורים. חברות הבנייה מדווחות בחודשים האחרונים על גורם זה כמגבלה חמורה על פעילות הענף (מעל 35%). מגבלות נוספות הן: עיכוב בקבלת היתרים ואישורים (כ-33%); מחסור בקרקע זמינה (כ-30%); וקשיים בהשגת אשראי (כ-22%); ראו 'לוח ג.12 המתבסס על סקר מגמות בעסקים של הלמ"ס. משקל האשראי לבינוי ונדל"ן הגיע במחצית הראשונה של 2012 לכ-19% לעומת כ-17% בלבד בשנים 2005-2008 (לוח ג.11).

התחלות הבנייה על קרקע מדינה עלו לכ-58% ברבעון השלישי של השנה ולכ-55% בתשעת החודשים הראשונים של השנה לעומת כ-44% בלבד בשנת 2010. הגידול בהתחלות הבנייה על קרקע מדינה נובע מתוספת השיווק ביוזמת המדינה החל בסוף שנת 2009.

משקל ענף הבנייה בתמ"ג הגיע לכ-9% בתשעת החודשים הראשונים של 2012 אחרי שעמד על כ-8% בשנים 2006-2009. משקל ההשקעות בבנייה למגורים עלה לכ-62% מההשקעות בבנייה לעומת 53% בלבד בשנת 2007.

1.1 שיווק יחידות דיור

עד סוף נובמבר 2012 המשרד רומ"י אישרו לשיווק כ-33,200 יחידות דיור, מתוכן כ-3,800 במכרזים בשבועות האחרונים. כ-24,000 יחידות דיור אושרו לשיווק במכרזים בחודשים קודמים, כולל כ-4,600 יחידות דיור בחריש. היתר, כ-5,400, שווקו בפטור ממכרז. במכרזים

רבים טרם נבחרו זוכים, במיוחד במסגרת מחיר למשתכן ובנייה להשכרה לאור תנאי המכרזים, מורכבותם וחדשנותם.

בכל שנת 2011 הגיע היקף השיווק של המשרד ורמ"י במכרזים פומביים ובמסגרות אחרות לכ-37,000 יחידות דיור, גבוה יותר בכ-44% מבשנת 2008 (כ-25,800 יחידות דיור) וההיקף הגבוה ביותר מאז שנת 1997.

1.2 התחלות בנייה

בתשעת החודשים הראשונים של 2012 החלה בניית כ-28,130 יחידות דיור, היקף הנמוך בכ-20% מהתקופה המקבילה אשתקד (35,090 דירות). התחלות הבנייה שהסתכמו ברבעון השלישי של 2012 בכ-7,790 יחידות דיור, נמוכות בכ-37% מהשיא ברבעון המקביל אשתקד (12,280 יחידות דיור) והן יורדות מדי רבעון. בכל שנת 2011 הגיעו התחלות הבנייה במשק לכ-45,600 יחידות דיור, לעומת כ-40,400 ב-2010 וכ-35,000 ב-2009.

1.3 היתרי הבנייה ביוזמה הפרטית

היתרי הבנייה ביוזמה הפרטית הגיעו ל-21,285 בשמונת החודשים הראשונים של 2012, ירידה של כ-20% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד (26,735). ביולי ובאוגוסט חל גידול וניתנו כ-2,845 היתרים בממוצע בחודש, גבוה בכ-20% מממוצע ארבעה חודשים קודמים (2,350). השנים 2011 ו-2010 אופיינו בהיקף היתרים גבוה במיוחד, כ-38,725 וכ-36,615, בהתאמה, גידול ניכר בהשוואה לשנים קודמות (כ-23,000–30,000 בשנים 2000–2009).

1.4 מספר הדירות בבנייה

מספר הדירות בבנייה הגיע לכ-83,500 ברבעון השלישי של 2012 דומה לשיא ברבעון קודם כ-84,450 וגבוה יותר בכמעט 20,000 דירות מההיקף בסוף שנת 2009 (כ-63,900 דירות). הגידול במלאי הדירות שבבנייה שהחל באמצע 2009 נבלם, וכעת שיעורו יציב בהיקף גבוה יותר. תוספת מלאי הדירות שבבנייה מקורה בגידול בהתחלות הבנייה בתקופה זו תוך כדי גידול מתון יותר בגמר הבנייה.

1.5 מלאי הדירות החדשות המוצעות למכירה

המלאי שאינו מכור מתוך הדירות שהחלה בנייתן הגיע בחודש אוקטובר 2012 לכ-20,200 מהן כ-5,000 ביוזמה הציבורית. ב-12 החודשים האחרונים המלאי שאינו מכור נע בטווח של 20,200–21,700 דירות. המלאי באוקטובר 2012 נמוך יותר בכ-1,500 דירות מהשיא בינואר השנה, אך גבוה יותר בכ-5,000 דירות מהיקפו בסוף 2010.

1.6 גמר בנייה

בתשעת החודשים הראשונים של 2012 הסתיימה בניית כ-27,070 יחידות דיור גבוה בכ-6% מהתקופה המקבילה אשתקד (25,550 דירות). היקפים אלו משקפים כ-36,000 יחידות דיור בכל 2012, ההיקף הגבוה ביותר מאז שנת 2003. הגידול בגמר הבנייה, בתקופה זו, בולט במיוחד ביוזמה הציבורית, כ-43% לעומת תקופה מקבילה אשתקד, ומושפע מהבשלת תוספת השיווק והתחלות הבנייה ביוזמה זו.

2. צד הביקוש

הביקוש לדירות מגורים בעשרת החודשים הראשונים של 2012 אינו מאופיין במגמה אחידה. בחודשים ינואר–אוגוסט 2012 ניכר בדרך כלל שיפור מתמשך בביקוש, שבלט בגידול בעסקות במכירת דירות חדשות לציבור, בהלוואות לדיור ובהכנסות ממסים. בספטמבר ובאוקטובר חלה התמתנות מסוימת שהושפעה גם מהיותם חודשי חגים ומהקדמת רכישות לפני עליית שיעור המע"מ בראשית ספטמבר 2012.

הירידה בריבית בנק ישראל, החל באוקטובר 2011, עודדה את השיפור בביקוש. עם זאת הנחיית המפקח על הבנקים, מסוף אוקטובר 2012, לגבי הגבלת שיעור המימון צפויה למתן מעט את הביקוש לגבי לווים בעלי הון עצמי נמוך.

סקר אמון הצרכנים שעורכת הלמ"ס הגיע לשפל בשלושת החודשים האחרונים, אוגוסט–אוקטובר 2012, ומבטא הערכות פסימיות בעיקר לגבי המצב הכלכלי במדינה ולגבי מספר

המובטלים. הערכות פסימיות אלו עשויות לבטא נטייה נמוכה לביצוע רכישות ועסקות בדירות למגורים.

2.1 ריבית בנק ישראל

ריבית בנק ישראל ירדה לשיעור של 2.0% בנובמבר 2012, מדובר בירידה של 1.25 נקודות אחוז במצטבר החל בחודש אוקטובר 2011. הריבית הנמוכה משפיעה על רמות נמוכות בשיעורי הריבית להלוואות לרכישת דירה, ומעודדת גידול בהלוואות לדיור והגדלת הביקוש לרכישת דירות.

2.2 מתן הלוואות חדשות לדיור והחוב של משקי הבית

היקף ההלוואות (הלא מוכוונות) שניתנו לרכישת דירת מגורים הסתכם בעשרת החודשים הראשונים של 2012 ב-38 מיליארד ש"ח, נמוך יותר בכ-2% מההיקפים בתקופה המקבילה אשתקד. בספטמבר ובאוקטובר היה היקף ההלוואות נמוך יחסית כ-3.3 מיליארד ש"ח בממוצע לחודש. נתון עדכני לנובמבר מצביע על גידול ל-4.1 מיליארד ש"ח.

החוב של משקי הבית לדיור הגיע בספטמבר 2012 לכ-274 מיליארד ש"ח, גבוה יותר בכ-7% מהחודש המקביל אשתקד ומבטא תוספת של 17.2 מיליארד ש"ח בשנה האחרונה. החוב לדיור הוא כ-72% מסך החוב של משקי הבית.

2.3 היקף העסקות בדירות (חדשות ויד שנייה)

בעשרת החודשים הראשונים של 2012 בוצעו כ-81,435 עסקות בדירות, גבוה יותר בכ-13% מהתקופה המקבילה אשתקד, כאשר היקף העסקות גדל מדי רבעון. בשנת 2011 בוצעו כ-86,450 עסקות, נמוך יותר מההיקפים בשנתיים קודמות (כ-103,000 בממוצע שנתי). משקל העסקות בדירות החדשות עמד בשנתיים האחרונות על כ-22%.

2.4 רכישת דירות על ידי משקיעים

שיעור הדירות שנרכשו להשקעה מסך כל העסקות בדירות מגורים הגיע בחודשים יולי-אוקטובר לכ-24% בממוצע לעומת כ-22% בלבד במחצית הראשונה של השנה. מתחילת השנה נרכשו כ-18,800 דירות חדשות ויד שנייה למטרת השקעה.

2.5 מכירת דירות חדשות

בחודשים ינואר-אוקטובר 2012 נמכרו כ-32,725 דירות חדשות, דומה לתקופה המקבילה אשתקד (-1%). משקל המכירות ביוזמה הציבורית עלה לכ-30% לעומת כ-19% בלבד בשנים 2008 ו-2009. הגידול במשקל המכירות ביוזמה הציבורית מבטא את הבשלת הגידול בשיווק ביוזמת המשרד החל מסוף 2009.

2.6 בנייה עצמית

היקף הדירות החדשות בבנייה העצמית הגיע בינואר-אוקטובר 2012 לכ-15,165 יחידות דיור, ירידה של כ-12% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הירידה בולטת במהלך רבעוני השנה. בכל 2011 נבנו במסגרת זו כ-19,910 יחידות דיור.

2.7 קצב צמיחת התוצר

ברבעון השלישי של 2012 התמתן קצב צמיחת התוצר לשיעור שנתי של 2.9%. זאת לעומת עלייה של 3.2% במחצית הראשונה של השנה, 3.4% במחצית השנייה של 2011 ו-5% במחצית הראשונה של שנת 2011.

2.8 הכנסות המדינה ממסי מקרקעין

הכנסות המדינה ממסי מקרקעין הסתכמו בכ-4.4 מיליארד ש"ח בחודשים ינואר-ספטמבר 2012, ירידה ריאלי של כ-27% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הירידה בולטת בגביית מס השבח, כ-36%. עיקר הגבייה כ-62% מסך מסי המקרקעין מקורו במס הרכישה.

3. היבטים נוספים על פעילות הענף

3.1 מועסקים בענף הבנייה

היקף המועסקים בענף עמד על 189,200 בתשעת החודשים הראשונים של 2012, נמוך בכ-6% מהתקופה המקבילה אשתקד – 202,100 מועסקים. המועסקים כוללים 147,500 תושבי ישראל, ירידה של כ-10% לעומת התקופה המקבילה אשתקד וצמצום של 15,600 מועסקים בשנה האחרונה. כרבע מהישראלים מועסקים בעבודות רטובות (36,600 מועסקים), וכמחצית מהישראלים בענף אינם יהודים (72,400 מועסקים).

נוסף על מועסקים תושבי ישראל, מועסקים בענף בעיקר פועלים תושבי שטחים בהתאם למכסה שהיקפה 24,500, ולאחרונה הוגדלה ב-3,000 פועלים נוספים (ללא היתרים לתעסוקה בשטחי יו"ש). המכסה, שעמדה בתחילת שנה שעברה על 15,500 בלבד, גדלה בשלוש פעימות בהיקף כולל של 12,000 פועלים. אפשר שהגידול במכסת הפועלים מהשטחים השפיע על צמצום במספר המועסקים תושבי ישראל בענף. כמו כן, בענף היתרים לעד 8,000 עובדים זרים. השלמת מכסת הזרים צפויה לכלול 3,000 פועלים, שיגיעו במסגרת הסכמים בילטרליים, מהם כ-1,000 צפויים להגיע עד סוף שנת 2012.

המחסור בעובדים בענף הבנייה התבטא עד שנת 2011 בדרך כלל בגידול מספר המועסקים תושבי ישראל בענף זה, בייחוד בקרב הלא יהודים ובעבודות הרטובות. בד בבד חלה עלייה בשכר בהשוואה לשכר הממוצע במשק (מ-85% ב-2006 ל-89% ב-2011). בשנת 2012, כאמור, נבלמה מגמת הגידול במספר המועסקים הישראלים ואף ניכרת ירידה, עם זאת השכר עדיין גבוה יחסית (כ-90% מהממוצע במשק). היקף הביקוש לעובדים בעבודות רטובות התייצב בחודשים אוגוסט-אוקטובר 2012 על כ-6,000 אחרי שעלה ליותר מ-7,000 בראשית השנה.

3.2 מימוש משכנתאות ומענקים לזכאים

הוכפל מספרם של מממשי ההלוואות לדיור בעשרת החודשים הראשונים של 2012. בעקבות הורדת שיעור הריבית בהלוואות מדינה לזכאים, בשנים 2012 ו-2013, לשיעור של 3% (במקום 4%-4.5%), הגיע מספר המממשים לכ-4,400 לעומת כ-2,160 בכל שנת 2011. ההיקף הכספי של ההלוואות המוכוונות הגיע בחודשים ינואר-ספטמבר 2012 ל-199 מיליוני ש"ח ושל ההלוואות העומדות (מענקים) לכ-174 מיליוני ש"ח, גידול של 91%-135% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

בהכנת החוברת השתתפו (לפי סדר אלף-בית):

ניתוח כלכלי – מר יהורם אלבז, גב' אריאלה מסבנד ומר אייל סרי.

לוחות – גב' גילה גולדברג, מר אייל סרי ומר פיני פקלר.

עריכה – מר אייל סרי וגב' גלית שמאע.

החל בשנת 2013 החוברת תופץ במתכונת אלקטרונית בלבד באתר האינטרנט של המשרד.

יש אפשרות לקבל חוברת מודפסת על פי בקשה מיוחדת בדוא"ל yosish@moch.gov.il.

כדי לקבל עדכונים הצטרפו לרשימת התפוצה בכתובת: www.moch.gov.il.

בברכה,


יוסי שבת

מנהל אגף בכיר מידע וניתוח כלכלי

פרק ראשון: מחירי דיוור

1. מחירים ממוצעים של דירות חדשות ויד שנייה

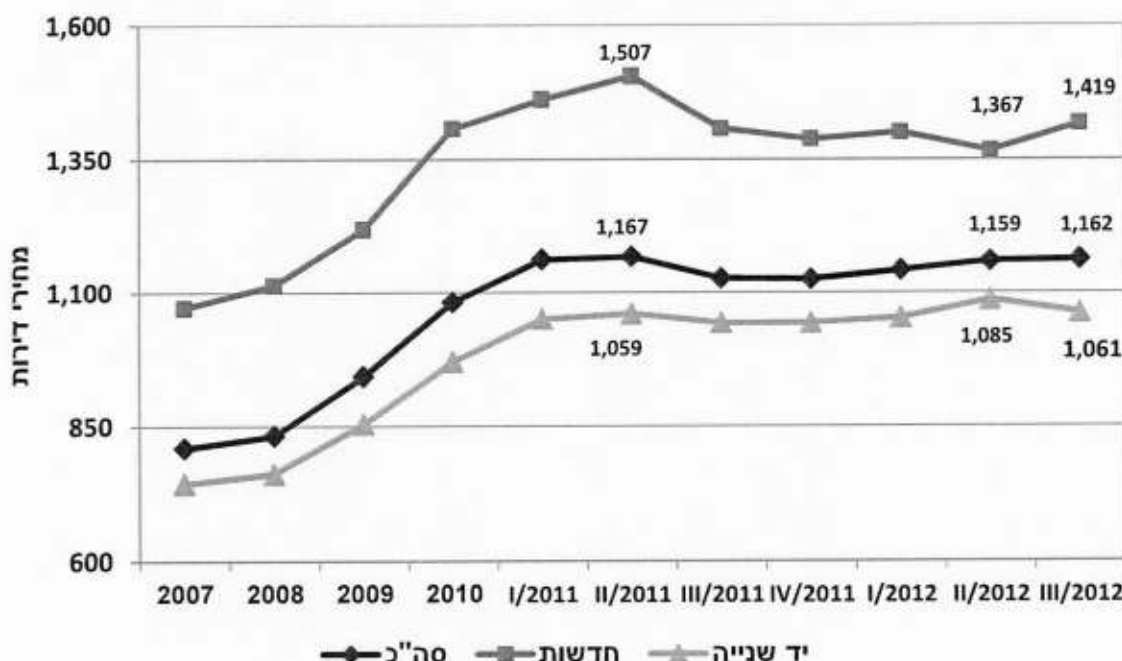
ברבעון השלישי של 2012 הגיע מחיר דירה ממוצע לכ-1.16 מיליון ש"ח, גבוה בכ-3% מהרבעון המקביל אשתקד (ריאלית גבוה ב-1.3% בלבד) ודומה לרבעון קודם (+0.2%). העלייה לעומת הרבעון המקביל אשתקד מושפעת מגידול משקלן היחסי של הדירות החדשות בסך העסקות. עליית המחיר הממוצע מאפיינת את מחוזות חיפה, צפון ודרום, בעוד שבתל אביב חלה ירידה, ובירושלים ובמרכז ניכרת יציבות (לוח 1).

לוח 1: מחירי דירות חדשות ויד שנייה לפי מחוז, רבעונים אחרונים*

מחוז	מחירים רבעוניים (באלפי ש"ח)					אחוזי שינוי ב-III/2012	
	III/2012	II/2012	I/2012	IV/2011	III/2011	בהשוואה לרבעון קודם	בהשוואה לרבעון מקביל
ירושלים	1,562	1,464	1,566	1,671	1,562	6.8	0.1
תל אביב	1,658	1,629	1,584	1,558	1,658	1.4	-0.5
חיפה	825	886	882	862	825	0.9	8.3
מרכז	1,377	1,376	1,341	1,352	1,377	0.3	0.3
צפון	653	699	652	634	653	2.6	9.8
דרום	747	786	775	761	747	2.2	7.6
י"ש	1,052	1,090	1,076	1,008	1,052	-1.5	2.1
סה"כ	1,126	1,159	1,142	1,125	1,126	0.2	3.1

* עיבודי האגף מתבצעים על בסיס נתוני רשות המסים. הנתונים עשויים להיות שונים מפרסומים של גורמים אחרים. נתוני המחוזות אינם כוללים את כל היישובים במחוז וישובים שבהם פחות מ-10 עסקות. הסך הכול מתייחס לכל היישובים, כולל יישובים שבהם פחות מ-10 עסקות. הנתונים מעודכנים ל-12 חודשים אחרונים לפחות.

תרשים 1: מחירי דירות חדשות ויד שנייה בממוצע ארצי (באלפי ש"ח), 2007 – רבעון שלישי 2012



1.1 דירות חדשות

המחיר הממוצע של דירה חדשה הגיע ל-1.42 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של 2012, דומה לרבעון מקביל אשתקד (+0.7%). ריאלית חלה ירידה של 1.1%, ואולם בהשוואה לרבעון קודם חלה עלייה של 3.8%. עם זאת, בהשוואה לרבעון השני ב-2011, שבו הגיעו מחירי הדירות לשיא, מדובר בירידה של 5.8% (תרשים 1).

ירידה בולטת מאפיינת את מחוז תל אביב (כ-12%) בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. מנגד חלה עלייה במחוז ירושלים ובמחוז דרום כ-15% ו-8%, בהתאמה. במחוז תל אביב מחיר דירה חדשה הוא הגבוה ביותר, כ-2.3 מיליון ש"ח, גבוה יותר ב-61% מהממוצע הארצי. במחוז צפון המחיר הנמוך ביותר, כ-1 מיליון ש"ח, נמוך יותר ב-29% מהממוצע הארצי (לוח 2).

לוח 2: מחירי דירות חדשות לפי מחוז, רבעונים אחרונים

מחוז	מחירים רבעוניים (באלפי ש"ח)					אחוזי שינוי ב-III/2012	
	III/2011	IV/2011	I/2012	II/2012	III/2012	בהשוואה לרבעון קודם	בהשוואה לרבעון מקביל
ירושלים ¹	1,546	1,912	1,819	1,494	1,777	18.9	15.0
תל אביב	2,613	2,157	2,041	2,195	2,289	4.3	-12.4
חיפה	1,257	1,207	1,247	1,249	1,262	1.1	0.4
מרכז	1,659	1,622	1,541	1,614	1,658	2.7	0.0
צפון	977	991	983	968	1,004	3.8	2.8
דרום	1,003	1,027	1,006	1,018	1,083	6.3	8.0
יח"ש	1,065	1,044	1,149	1,136	1,081	-4.8	1.5
סה"כ	1,410	1,389	1,403	1,367	1,419	3.8	0.7

1. במחוז ירושלים, הכולל בעיקר את היישובים ירושלים ובית שמש, ישנן תנודות חריגות המושפעות מהתפלגות העסקות בשני היישובים הללו.

1.2 דירות יד שנייה

מחירה הממוצע של דירת יד שנייה עמד על כ-1.06 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של 2012, עלייה של 1.9% לעומת רבעון מקביל אשתקד וריאלית ללא שינוי. בהשוואה לרבעון קודם חלה ירידה של 2.2%. במחוזות ירושלים ומרכז בולטת ירידה של כ-7% ו-2%, בהתאמה, לעומת הרבעון המקביל אשתקד. במחוז תל אביב המחיר הממוצע של דירת יד שנייה הוא הגבוה ביותר – כ-1.54 מיליון ש"ח, גבוה ב-46% מהממוצע הארצי. במחוז צפון המחיר הנמוך ביותר, כ-625,000 ש"ח, נמוך ב-41% מהממוצע הארצי (לוח 3).

לוח 3: מחירי דירות יד שנייה לפי מחוז, רבעונים אחרונים

מחוז	מחירים רבעוניים (באלפי ש"ח)					אחוזי שינוי ב-III/2012	
	III/2011	IV/2011	I/2012	II/2012	III/2012	בהשוואה לרבעון קודם	בהשוואה לרבעון מקביל
ירושלים	1,567	1,605	1,488	1,451	1,465	1.0	-6.5
תל אביב	1,534	1,476	1,496	1,545	1,544	0.0	0.7
חיפה	738	750	778	801	796	-0.6	7.8
מרכז	1,240	1,208	1,224	1,250	1,214	-2.9	-2.0
צפון	597	561	589	619	625	0.9	4.6
דרום	677	688	693	701	706	0.7	4.2
יח"ש	1,043	937	1,044	1,105	1,080	-2.2	3.6
סה"כ	1,042	1,042	1,051	1,085	1,061	-2.2	1.9

2. מחירים ממוצעים לפי גודל דירה

מחירה הממוצע של דירה חדשה בת 4 חדרים עמד על כ-1.3 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של 2012, דומה לרבעון המקביל אשתקד, וריאלית נמוך בכ-1.4%; לעומת רבעון קודם חלה עלייה של כ-4%. מחיר דירת יד שנייה בת 4 חדרים כ-1.14 מיליון ש"ח. בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד חלה עלייה של 3%. משקל דירות 4 חדרים מסך העסקות הוא כ-30%, וכשני שלישים מהן עסקות בדירות יד שנייה (לוח 4).

מחירה הממוצע של דירה יד שנייה בת 3 חדרים עמד על 796,000 ש"ח, עלייה של 8.5% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד. מחירן של דירות אלה עולה זה הרבעון הרביעי ברציפות, וייתכן כי הסיבה לכך היא המחסור בדירות חדשות קטנות ששיעורן בסך העסקות נמוך במיוחד. משקל דירות 3 חדרים בסך העסקות עמד ברבעון השלישי של השנה על כ-28%, וכמעט 90% מהן היו עסקות בדירות מיד שנייה (לוח 4).

לוח 4: מחירי דירות חדשות ויד שנייה לפי מספר חדרים, רבעונים אחרונים

סוג דירה	מספר חדרים ^(א)	מחירים רבעוניים (באלפי ש"ח)					אחוזי שינוי ב-III/2012	
		III/2012	II/2012	I/2012	IV/2011	III/2011	בהשוואה לרבעון קודם	בהשוואה לרבעון מקביל
סה"כ	4	1,157	1,150	1,140	1,176	1,185	0.8	2.4
	5	1,633	1,645	1,607	1,632	1,624	-0.5	-0.5
חדשות	4	1,272	1,256	1,233	1,229	1,278	4.0	0.4
	5	1,604	1,593	1,592	1,578	1,621	2.7	1.1
יד שנייה	3	734	735	774	788	796	1.0	8.5
	4	1,108	1,104	1,095	1,154	1,141	-1.1	3.0
	5	1,658	1,701	1,624	1,696	1,627	-4.0	-1.8

(1) בקטגוריה 3 חדרים דירות חדשות יש מספר נמוך של עסקות, ולכן קטגוריה זו אינה מובאת בלוח.

3. מספר המשכורות הנדרשות לקניית דירה

חישובנו את מספר המשכורות הנדרשות לשכיר ישראלי לרכישת דירה על פי נתוני השכר הממוצע למשרת שכיר בפרסומי הלמ"ס וכן לפי מחירי דירות חדשות ויד שנייה ולפי גודל דירה כנ"ל.

בתשעת החודשים הראשונים של 2012 חלה ירידה במספר המשכורות הנדרשות לשכיר ישראלי לרכישת דירה ממוצעת ל-128 משכורות לעומת 131 בשנת 2011 (ובהשוואה ל-103 משכורות בשנת 2008). עבור רכישת דירה חדשה בת 4 חדרים נדרשו 136 משכורות, לעומת 145 משכורות בשנת 2011 (לוח 5).

יש לציין כי אף שמספר המשכורות הנדרשות לרכישת דירה עלה משמעותית בשנים האחרונות, הרי שהסיבה העיקרית לעלייה זו היא העובדה כי מאז ראשית 2005 ועד הרבעון השלישי של 2012, גדל התמ"ג בכ-40%, ומחירי הדירות בכ-34% ריאלית, בעוד שהשכר הריאלי כמעט שלא עלה באותה תקופה. כלומר, עליית מחירי הדירות הייתה נמוכה מעט מהגידול בתמ"ג, ומאחר שהשכר הריאלי נותר יציב, הרי שחלה העלייה במספר המשכורות הנדרשות (תרשים 2).

יש לשים לב כי השכר הממוצע למשרת שכיר נמוך מהשכר הממוצע לחודש עבודה (בכ-6.4% ב-2010 ונובע מחלוקת סך השכר במספר המשרות, כולל משרות חלקיות).

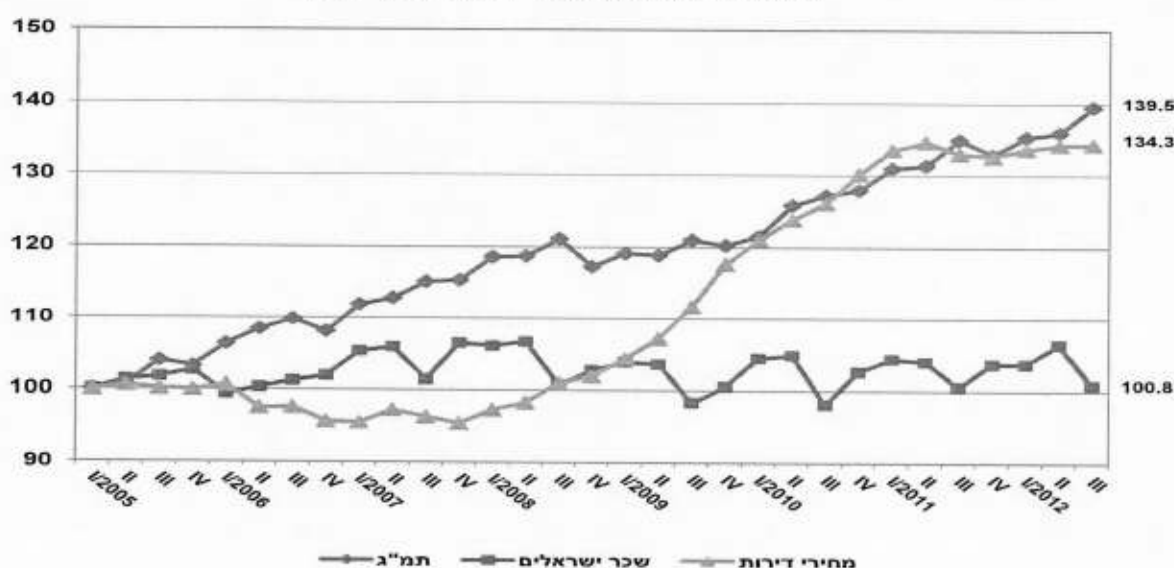
מבחינת ההכנסה הכספית נטו למשק בית, שעמדה על 12,345 ש"ח בשנת 2011, הרי שנדרשים 92 חודשי הכנסה נטו בממוצע למשק בית לרכישת דירה (מדובר בהכנסה מכל המקורות – עבודה, הון, תמיכות וקצבאות ובניכוי תשלומי חובה: מס הכנסה, ביטוח לאומי ומס בריאות).

לוח 5: מספר המשכורות החודשיות הנדרשות לשכיר ישראלי לרכישת דירה לפי סוג דירה וגודל דירה, 2008–2012¹

שנה					גודל דירה (2)
1-9/2012	2011	2010	2009	2008	
8,993	8,741	8,414	8,131	8,075	שכר ממוצע בש"ח
1,154	1,147	1,081	943	832	מחיר ממוצע - אש"ח
128	131	129	116	103	משכורות נדרשות
מספר משכורות נדרשות - סה"כ דירות					
130	134	130	119	104	4 חדרים
180	188	183	167	151	5 חדרים
מספר משכורות נדרשות - דירות חדשות					
139	145	147	134	123	4 חדרים
178	188	186	170	160	5 חדרים
מספר משכורות נדרשות - דירות יד שנייה					
87	85	81	75	67	3 חדרים
126	129	122	111	97	4 חדרים
184	188	180	165	145	5 חדרים

1. מחירי הדירות לצורך עיבוד זה חושבו בשיטה שונה מזו של מדד מחירי הדירות של הלמ"ס.
2. בקטגוריית 3 חדרים בדירות חדשות ישנן עסקות מועטות, ולכן קטגוריה זו אינה מובאת בלוח.

תרשים 2: התפתחות מדדי מחירי הדירות, השכר החודשי למשרת שכיר ישראלי והתמ"ג (נתונים ריאליים), 2005 – רבעון שלישי 2012



4. מחירים ממוצעים של שכר דירה

שכר הדירה החודשי בממוצע ארצי על פי סקרי הלמ"ס בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 עמד על 3,270 ש"ח. בתל אביב שכר הדירה הגבוה ביותר, 4,755 ש"ח, גבוה ב-45% מהממוצע הארצי, ובקריות הנמוך ביותר, 2,085 ש"ח, נמוך ב-36% מהממוצע הארצי (לוח 6).

לוח 6: שכר דירה ממוצע לפי ערים ואזורים (בש"ח), 2007 – ספטמבר 2012

שנה	סה"כ	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
1-9/2012	3,270	3,603	4,755	2,259	3,462	3,262	2,316	3,892	2,199	2,085

¹ מדובר ביישובים עצמם ולא במחוזות.

בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 חלה עלייה ממוצעת של 4.3% בשכר הדירה החודשי בהשוואה לממוצע 2011. העלייה בולטת בקריות ובדרום, מעל 6%, וכן בתל אביב ובגוש דן, מעל 5%, בכל אזור (לוח 7).

לוח 7: שיעורי השינוי השנתיים לפי ערים ואזורים (באחוזים), 2008 – ספטמבר 2012

שנה	סה"כ	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
1-9/2012	4.3	2.1	6.0	4.9	5.3	4.0	6.5	5.0	3.7	6.4
מצטבר	41.9	33.8	49.3	32.5	47.8	50.1	38.9	46.9	34.9	32.0

¹ מדובר ביישובים עצמם ולא במחוזות.

היחס בין שכר דירה ממוצע לבין שכרו הממוצע של שכיר ישראלי

אחד הפרמטרים למדידת יוקר הדיור הוא שיעור עלות שכר דירה ממוצע מסך שכר חודשי ממוצע. בשנים האחרונות שיעור זה הלך וגדל משיעור של 30% בשנת 2007 (שכר דירה ממוצע של כ-2,300 לעומת שכר ממוצע של 7,750 ש"ח לשכיר ישראלי) לרמה של 36% בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 (3,270 ש"ח לעומת 8,990 ש"ח, בהתאמה), שיעור זה יציב מאז שנת 2011.

פרק שני: מדדי דיוור

5. מידד מחירי דירות

5.1 שינויים במחירי הדירות: חודשים אחרונים בחישוב שנתי

ב-12 החודשים האחרונים (ספטמבר 2011 – אוגוסט 2012) הסתכמה העלייה הריאלית במחירי הדירות ב-0.2% בלבד (תרשים 3). זאת בהשוואה לאמצע 2010, אז עמד קצב עליית המחירים הריאליים במשך 12 חודשים על כ-17%.

היציבות הריאלית במחירי הדירות נמשכת כבר 7 חודשים והושפעה בין היתר מירידה בהיקף הביקוש במחצית השנייה של 2011 ומעלייה בריבית בנק ישראל עד אמצע 2011, שהשפיעה על עליית ריבית המשכנתאות. במהלך 2012 ועד חודש אוגוסט חל גידול בביקוש, שהתבטא בשלושה מדדים חיוביים בחודשים האחרונים (נתון שאינו סופי).

נומינלית, חלה ב-12 החודשים האחרונים עלייה של 2.2%, ומתחילת השנה חלה עלייה של 3.5%. הנתון האחרון, שפורסם ב-15.10.2012 ומתייחס לחודשים אוגוסט-ספטמבר 2012, מעיד על עלייה בשיעור של 0.5% לעומת ממוצע יולי-אוגוסט (נתון ארעי המתפרסם בפיגור של חודש אחד).

תרשים 3: השינויים הריאליים במחירי הדירות – מצטבר נע של 12 חודשים,

אוגוסט 2002 – אוגוסט 2012



5.2 שינויים במחירי הדירות: שנים אחרונות

בחודשים ינואר-אוגוסט 2012 ניכרת יציבות ריאלית במחירי הדירות לאחר עליות ניכרות בשלוש שנים קודמות. בהשוואה לממוצע בשנת 2011 חלה עלייה ריאלית של 0.2% ועלייה נומינלית של 1.7%.

בשנים 2008-2012 חלו עליות מחירים נומינליות משמעותיות (בממוצע שנתי) בשיעור מצטבר של כ-62% ועלייה ריאלית של כ-39% (לוח 8). עליית מחירי הדירות עד 2010 הושפעה במיוחד מירידה בריביות ומהיעדר חלופות השקעה בסיכון נמוך וכן מצמצום מתמשך במלאי הדירות החדשות המוצע למכירה.

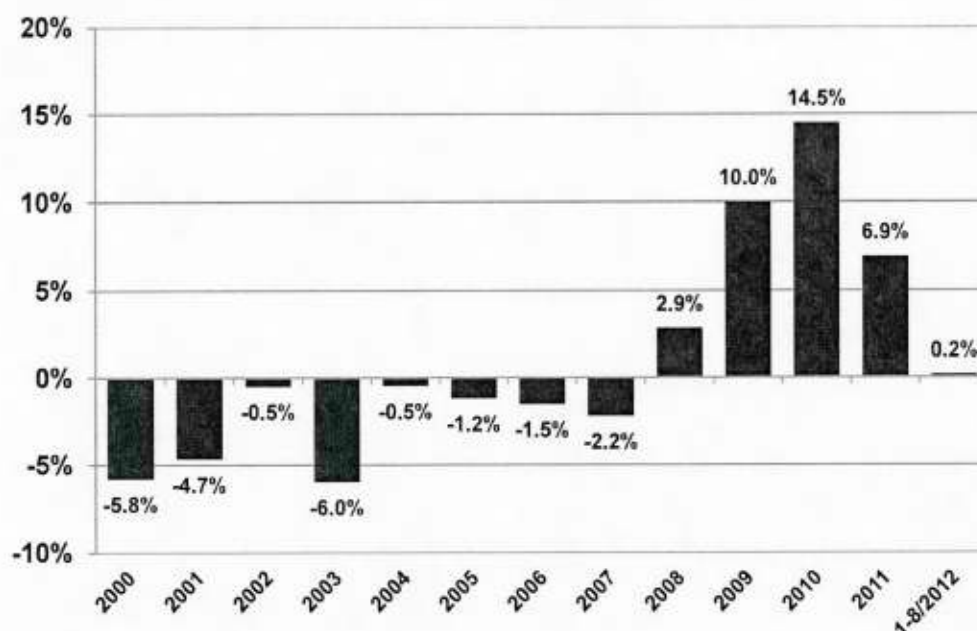
לוח 8: ריכוז שיעורי שינוי נומינלי וריאלי במחירי דירות (באחוזים), 2008 – אוגוסט 2012*

שנה	שינויים נומינליים	שינויים ריאליים מנוכים במדד המחירים לצרכן
2008	7.6	2.9
2009	13.7	10.0
2010	17.6	14.5
2011	10.5	6.9
**1-8/2012	1.7	0.2
סה"כ	61.6	38.8

* שיעורי השינוי מתייחסים למדדים ממוצעים בכל שנה לעומת ממוצע קודמתה.
 ** על פי מדד מחירי דירות (למ"ס); הנתונים לשלושת החודשים האחרונים ארעיים.

עליית המחירים הריאלית הרצופה, שהחלה בשנת 2008 ונמשכה עד יולי 2011, בלטה אחרי שבשנים 2007–2000 הייתה מגמה הפוכה שהתבטאה בירידת מחירים ריאלית מצטברת במחירי הדירות בשיעור של כ-20% (תרשים 4). כאמור, בשנת 2012 ניכרת יציבות, אם כי בשלושת החודשים האחרונים חלה עלייה נומינלית.

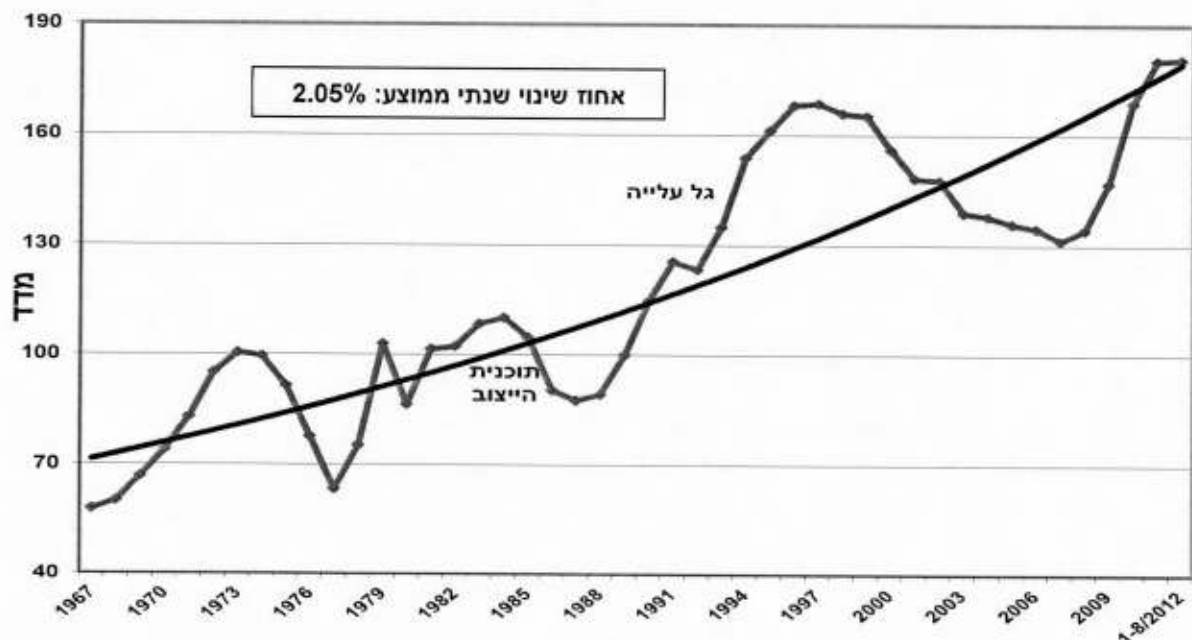
תרשים 4: שינויים ריאליים במחירי הדירות לפי שנים, 2000 – אוגוסט 2012*



* קו המגמה: ממוצע נע, דו-שנתי.

קצב עליית המחירים הריאליים, על פי אמידת קו מגמה ארוך טווח, החל בשנת 1967, הוא 2% לשנה בממוצע. למרות העלייה הריאלית החדה מ-2008 (39%), רמת המחירים אינה חורגת משמעותית מקו המגמה ארוך הטווח. בחודשים ינואר–אוגוסט 2012 הייתה רמת המחירים גבוהה ב-1.7% בלבד מקו מגמה זה, זאת לעומת פער חיובי של 29% בשנת 1997 ופער שלילי של 18% בשנת 2007 (תרשים 5).

תרשים 5: אומדן שנתי ממוצע של השינויים הריאליים* במחירי הדירות, 1967 – אוגוסט 2012



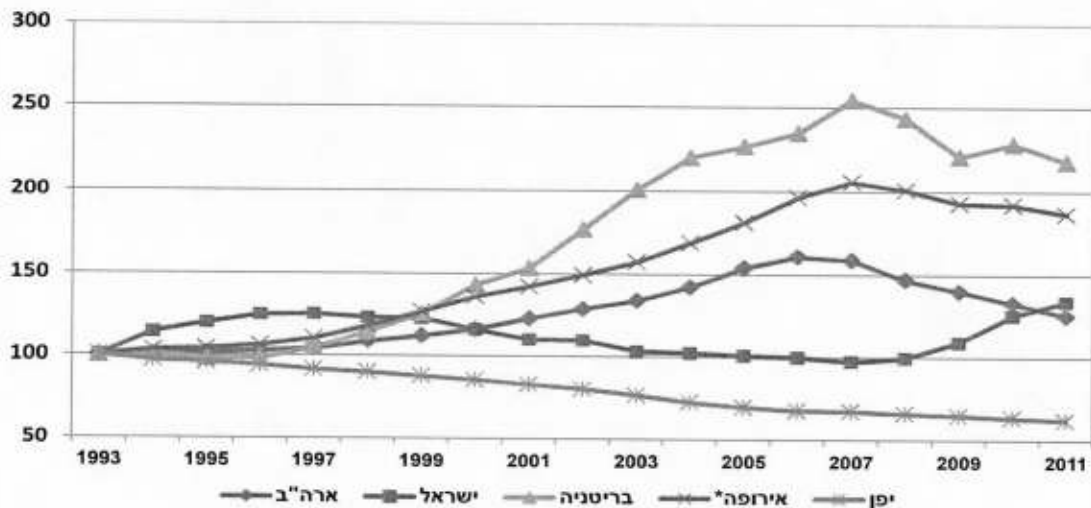
* האומדן מתקבל מהרצת רגרסיה לוגריתמית על מדד ריאלי של מחירי דירות בבעלות.

5.3 השוואה בינלאומית של שינויי מחירי הדירות

מההשוואה הבינלאומית עולה כי שיעורי השינוי במחירי הדירות בישראל בשנים 1993–2011 אינם גבוהים בהשוואה למדינות מערביות נוספות. בישראל חלה עלייה מצטברת של כ-34%, לעומת 25% בארצות הברית, 118% בבריטניה ו-87% באירופה. מנגד ביפן חלה ירידה של 38%.

בשנים 2008–2011 בלטה עלייה ריאלית במחירי הדירות בישראל (כ-38%) לעומת ירידה ביתר המדינות (תרשים 6).

תרשים 6: מדד מחירי הדירות במדינות מערביות, 1999–2011



* ממוצע של המדינות: איטליה, בלגיה, דנמרק, אירלנד, הולנד, נורבגיה, ספרד, שוודיה ושווייץ.

6. מדד שירותי דיור (שכר דירה)

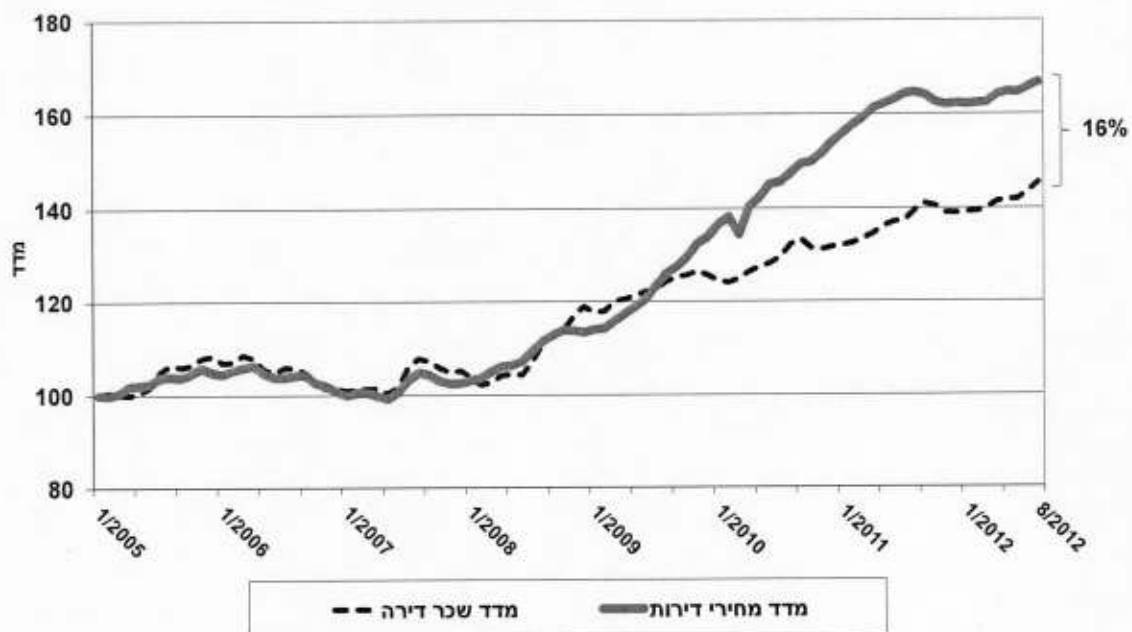
מאמצע שנת 2009 גדל בדרך כלל הפער בין מדד מחירי הדירות לבין מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים (שהוא הסעיף העיקרי במדד הדיור ומשקף שינויים בחוזים חדשים ומתחדשים של שכר דירה). מיולי 2009 ועד אוגוסט 2012 עלו מחירי הדירות בשיעור נומינלי מצטבר של 36%, ומדד שירותי דיור בבעלות הדיירים עלה ב-18% בלבד. הפער הגיע לשיאו בחודשים אפריל-יוני 2011 ועמד על 20%. מאז ניכרת ירידה אטית לכ-16% באוגוסט 2012 (לוח 9; תרשים 7). הירידה מתבטאת בעליית שכר הדירה בשיעור גבוה יותר מעליית מחירי הדירות במשק. מגמה זו צפויה, להערכתנו, להמשיך אגב חזרה הדרגתית לשיווי המשקל.

לוח 9: ריכוז השינויים במדדים (אחוזים), 2009 – אוקטובר 2012*

מדד	2009	2010	2011	1-10/2012
מדד המחירים לצרכן	3.9	2.7	2.2	1.9
מדד הדיור	5.6	5.0	5.1	3.1
מדד שירותי דיור	5.7	5.0	5.3	3.3
מדד שכר דירה	5.9	4.0	4.3	2.6
מדד תשומות הבנייה	0.0	3.9	3.8	2.9

* סוף תקופה לעומת דצמבר בשנה קודמת.

תרשים 7: מדד מחירי דירות בהשוואה למדד שירותי דיור בבעלות הדיירים (באחוזים), ינואר 2005 – אוגוסט 2012



7. מדד תשומות הבנייה

החל בשנת 2008 עלו מחירי הדירות משמעותית (כ-62%) לעומת עלייה בשיעור נמוך יותר במדד תשומות הבנייה (כ-14%).

עליות בולטות במהלך השנים במדד תשומות הבנייה (במצטבר משנת 2003) אפיינו בעיקר את סעיפי הברזל ואת מוצרי המתכת – 103% (משקלו 6.2% ממדד תשומות הבנייה) ומלט, איטונג ומוצרי – 78% (משקלו 11.3% מהמדד). הסעיף העיקרי – שכר עבודה – שמשקלו כ-43% מהמדד עלה בשיעור נמוך יותר משיעור עליית המדד – רק כ-28% (לוח 10).

לוח 10: משקל ושיעורי השינוי ברכיבים בולטים* במדד תשומות הבנייה (באחוזים), 2012–2003

רכיבים	משקל הרכיבים במדד	שיעור השינוי				
		2008-3	2009	2010	2011	1-10/2012
ברזל ומוצרי מתכת	6.2	72.0	-6.9	16.0	5.7	3.2
מלט, איטונג ומוצרי	11.3	62.5	-0.8	0.9	5.6	3.9
שכר עבודה	42.8	11.6	1.9	6.2	2.8	3.2
הוצאות כלליות	2.9	16.9	-0.6	1.6	2.3	1.2
חומרי מחצבה, שיש וקרמיקה	5.8	12.2	-1.5	-0.6	6.4	2.9
		102.6				
		78.4				
		28.1				
		22.2				
		20.2				

* סעיפים אלו הם כ-70% ממדד תשומות הבנייה.

פרק שלישי: היצע שוק הדיור

8. שיווק יחידות דיור

8.1 שיווק יחידות דיור על ידי משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל

בחודשים ינואר-נובמבר 2012 אושרו לשיווק קרקעות לבניית כ-33,200 יחידות דיור. מתוכן כ-3,800 במכרזים פומביים בסוף נובמבר והיתר כ-29,400 עד סוף אוקטובר, כולל כ-24,000 באמצעות מכרזים פומביים והיתר בפטור ממכרז. המידע על הביטולים מתוך מכרזים אלו חלקי בשלב זה ובמכרזים רבים טרם נקבעו זוכים (לוח 11).

במסגרת **מחיר למשתכן** פורסמו מכרזים לכ-2,500 יחידות דיור ביישובים דוגמת ראש העין, מודיעין, יוקנעם, יבנה וירושלים. מכרזים נוספים לכ-1,500 יחידות דיור צפויים להתפרסם בבית שמש, בלוד ובבאר יעקב.

במסגרת **בנייה להשכרה** פורסמו מכרזים למעל 1,600 יחידות דיור ביישובים דוגמת: ירושלים (418), באר שבע (318), רעננה (238), הרצליה (215), מודיעין (164), בית שמש (114), ראשון לציון (24) וכפר סבא (24).

המכרזים במסגרת מחיר למשתכן ובנייה להשכרה נכללו בחלקם בנתוני שנת 2011 ובשל עיכוב יצאו לפרסום בעיקר ב-2012. במכרזים רבים במסגרות אלו טרם נקבעו זוכים לאור תנאי המכרזים, מורכבותם וחדשנותם.

בכל שנת 2011 אושרו לשיווק כ-37,020 יחידות דיור, ומתוכן כ-28,880 במכרזים, והשאר 8,145 יחידות, ללא מכרז. היקפי השיווק בשנת 2011 גבוהים יותר בכ-11% מההיקפים בשנה קודמת. בניכוי ביטולים, שווקו 27,615 יחידות דיור, נמוך בכ-7% לעומת שנה קודמת אך גבוה ב-47% מהשיווק בשנת 2008. הגידול בביטולים בשנה זו הושפע מהאטה ניכרת בביקוש במחצית השנייה של השנה ובייחוד באזורי הפריפריה (לוח 11).

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 ובירושלים יהא מחיר המינימום 25% (ובלבד שהוצעו במתחם שלוש הצעות כשרות).

לוח 11: שיווק יחידות דיור במכרזים ובפטור ממכרז, 2008 – נובמבר 2012

שנה	סה"כ	במכרזים פומביים			סה"כ לפני ביטולים	סה"כ לאחר ביטולים
		משרד הבינוי והשיכון כולל משותפים	רשות מקרקעי ישראל	בפטור ממכרז		
2008	17,815	9,092	8,723	7,944	25,759	18,774
2009	20,586	10,830	9,756	7,618	28,204	24,982
2010	26,056	13,976	12,080	8,227	34,283	29,847
2011	28,878	20,746	8,132	8,143	37,021	27,613
11-11/2012**	27,798			5,440	33,238	30,067

* בהתאם לידוע עד כה. ** נכון לסוף נובמבר.

8.2 שיווק יחידות דיור שאושרו על ידי רשות מקרקעי ישראל

בינואר-נובמבר 2012 אושרו כ-14,000 עסקות, ירידה של כ-40% לעומת התקופה המקבילה אשתקד – כ-23,000 עסקות (לוח 12; תרשים 8).

בשנת 2011 אושרו 25,455 יחידות, היקפים דומים לשנה קודמת (24,865 יחידות דיור) וגבוהים משמעותית בכ-68% מההיקפים בשנת 2008.

במסגרת היצע פומבי פורסמו כ-72% מכלל העסקות המאושרות (כ-18,410), והיתר בפטור ממכרז. משקל הבנייה הרוויה כ-65% מכלל העסקות שאושרו ב-2011.

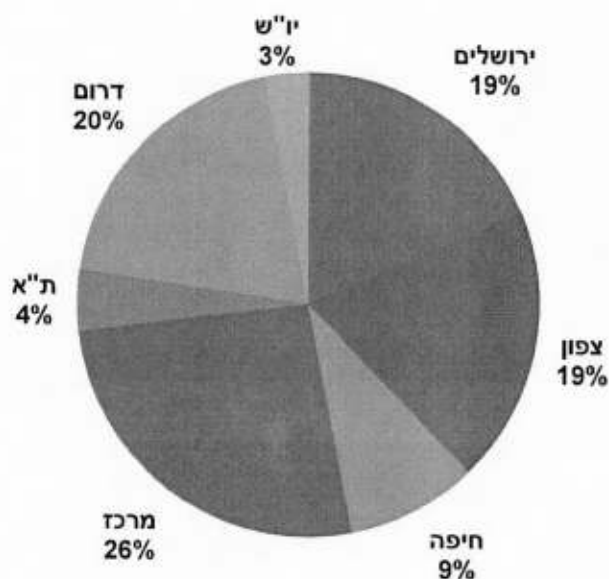
התפלגות העסקות שאושרו לפי מחוזות החל בשנת 2010 היא כ-30% בתל אביב והמרכז, בירושלים כ-19%, בדרום 20% ובצפון ו-19%, היתר בחיפה (9%) וביו"ש (3%) (תרשים 8).

לוח 12: עסקות למגורים שאושרו על ידי רשות מקרקעי ישראל, 2008 – נובמבר 2012*

שנה	סה"כ עסקות מאושרות (ביחידות דיור)
2008	15,110
2009	17,230
2010	24,865
2011	25,455
1-11/2012**	13,710

* עסקות שאושרו הן במסגרת מכרזים פומביים והן בשיטות אחרות. עסקות שאושרו בשנה נתונה כוללות גם מכרזים שפורסמו ונקבעו להם זוכים בשנים קודמות. **נכון ליום 15/11/2012

תרשים 8: התפלגות העסקות שאושרו לפי מחוזות, 2010 – נובמבר 2012



9. התחלות בניית דירות

9.1 התחלות בנייה ביוזמה ציבורית וביוזמה פרטית

בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 החלה בניית 28,130 יחידות דיור, ירידה של 20% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד; משקל היוזמה הציבורית עלה לכ-16% מאז 2011, וברבעון השלישי של 2012 ל-19%. הנתונים לחודשים האחרונים מלמדים על בלימת מגמת הגידול בהתחלות הבנייה שהחלה בשנת 2008 (לוח 13; תרשים 9).

הירידה בהתחלות הבנייה בולטת החל ברבעון האחרון אשתקד, והושפעה מירידת הביקוש במחצית השנייה באותה שנה. בכל שנת 2011 נרשם היקף שיא של התחלות בנייה – 45,615 יחידות דיור, ובכך המשיכה מגמת הגידול מאז השפל בשנת 2007 – כ-30,830 יחידות. במצטבר חל אפוא גידול של 48%. התחלות הבנייה בשנים האחרונות גבוהות יותר משנים קודמות ונובעות, בין היתר, מהגידול בביקוש, מריבית נמוכה ומצמצום ההיצע של דירות חדשות.

משקל ההתחלות של דירות בנות 4 חדרים ויותר (ללא בנייה עצמית), עמד בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 על כ-95%, זאת בהשוואה לכ-91% בשנים 2010–2011. תוספת התחלות הבנייה בשנתיים הללו התבטאה גם בגידול ניכר בהיקף ההתחלות של דירות קטנות יחסית.

לוח 13: התחלות בנייה במשק לפי יוזם, 2005–2012

שנה	סה"כ	יוזמה ציבורית	יוזמה פרטית	משקל היוזמה הציבורית	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	34,885	4,153	30,732	12%	46%
2010	40,443	4,844	35,599	12%	44%
2011	45,613	7,280	38,333	16%	48%
1-9/2012	28,129	4,347	23,782	16%	55%

בעקבות הגידול בשיווק ביוזמת המשרד ורמ"י עלה משקל התחלות הבנייה על קרקע מדינה (כולל רשויות מקומיות) והגיע בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 ל-55% מתוך סך התחלות הבנייה. זאת לעומת 48% בשנת 2011 ו-44% בשנת 2010 (תרשים 9). יש לציין כי משקל התחלות הבנייה על קרקע מדינה הוא אומדן חסר, שכן הנתון מקורו באדם או בגוף הרשום בהיתר הבנייה וייתכן כי בנייה על קרקע מדינה רשומה על שם החוכר הפרטי של הקרקע.

תרשים 9: מגמת קצב התחלות הבנייה – מצטבר נע של 12 חודשים,

ספטמבר 2001 – ספטמבר 2012



בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 חלה עלייה במשקל התחלות הבנייה במחוזות ירושלים (9% מסך ההתחלות) וצפון (21%), וירידה במשקל מחוזות מרכז (31%) ודרום (12%). עיקר התחלות הבנייה היו במחוז המרכז – כ-31% מסך ההתחלות (לוח 14).

בשנת 2011 בלטו בהתחלות הבנייה במשקל מחוז המרכז – כ-36% מסך ההתחלות; מחוזות צפון ודרום כ-16% כל אחד.

87% מהתחלות הבנייה במחוז צפון (מצטבר בשנים 2008–2012) הם בבנייה נמוכה (מבנים בני 1–2 קומות). לעומת זאת במחוזות תל אביב וירושלים חלק ניכר מההתחלות הבנייה הן בבנייה רוויה, כ-89% ו-78%, בהתאמה (לוח 14).

לוח 14: התחלות בנייה במשקל והתפלגות לפי מחוזות* 2012–2008

שנה	סה"כ	ירושלים	הצפון	חיפה	המרכז	תל אביב	הדרום	י"ש
2008	33,122	1,886	6,525	2,243	11,688	5,179	3,277	2,324
2009	34,885	2,975	7,440	2,707	12,066	4,020	3,714	1,963
2010	40,443	2,781	7,225	3,888	15,377	4,868	5,574	730
2011	45,613	3,294	7,335	4,117	16,271	6,167	7,341	1,088
1-9/2012	28,113	2,571	5,958	2,814	8,635	4,050	3,432	653
סה"כ	182,176	13,507	34,483	15,769	64,037	24,284	23,338	6,758
התפלגות מחוזות	100%	7.4%	18.9%	8.7%	35.2%	13.3%	12.8%	3.7%
משקל בנייה נמוכה**	40.5%	21.8%	86.7%	49.6%	25.9%	10.6%	44.5%	52.7%

* בהתפלגות לפי מחוזות יש הטיה כלפי מטה עבור סך כל ההתחלות, וזאת עקב שימוש בבסיס נתונים פחות עדכני לשם ביצוע ההתפלגות. ** משקל ההתחלות בבניינים בני 1–2 קומות מסך ההתחלות, מצטבר לשנים 2012–2008.

בכל אחד מהיישובים תל אביב, ירושלים ופתח תקווה עמד משקל התחלות הבנייה על יותר מ-5% מסך ההתחלות בארץ בשנים 2009–2012. בפתח תקווה ויבנה בולט שיעור גבוה של בנייה רוויה (בניינים בני 3 קומות ויותר) – מעל 95% מהתחלות הבנייה. לעומת זאת שיעור גבוה יחסית של בנייה נמוכה מאפיין את ראשון לציון, כ-24%. בירושלים משקל הבנייה הנמוכה כ-12% מסך הבנייה, ובתל אביב פחות מ-6% (לוח 15).

לוח 15: עשרת היישובים הבולטים בהיקף התחלות הבנייה, 2012–2009

יישוב	סה"כ התחלות לפי שנים					אחוז מסה"כ התחלות	אחוז בנייה נמוכה
	סך הכל	2009	2010	2011	1-9/2012		
תל אביב יפו	8,623	1,346	2,310	3,030	1,937	5.8%	5.7%
ירושלים	7,772	2,157	2,097	2,359	1,159	5.2%	11.8%
פתח תקווה	7,418	1,677	2,891	1,942	908	5.0%	4.4%
נתניה	6,208	1,591	1,726	2,065	826	4.2%	6.8%
אשקלון	5,155	1,000	1,522	1,612	1,021	3.5%	6.2%
ראשון לציון	4,198	723	1,282	1,591	602	2.8%	24.1%
רחובות	3,884	893	815	1,399	777	2.6%	5.8%
יבנה	3,346	83	750	1,595	918	2.2%	1.5%
אשדוד	2,915	574	515	1,346	480	2.0%	16.7%
כפר סבא	2,846	882	899	871	194	1.9%	6.9%

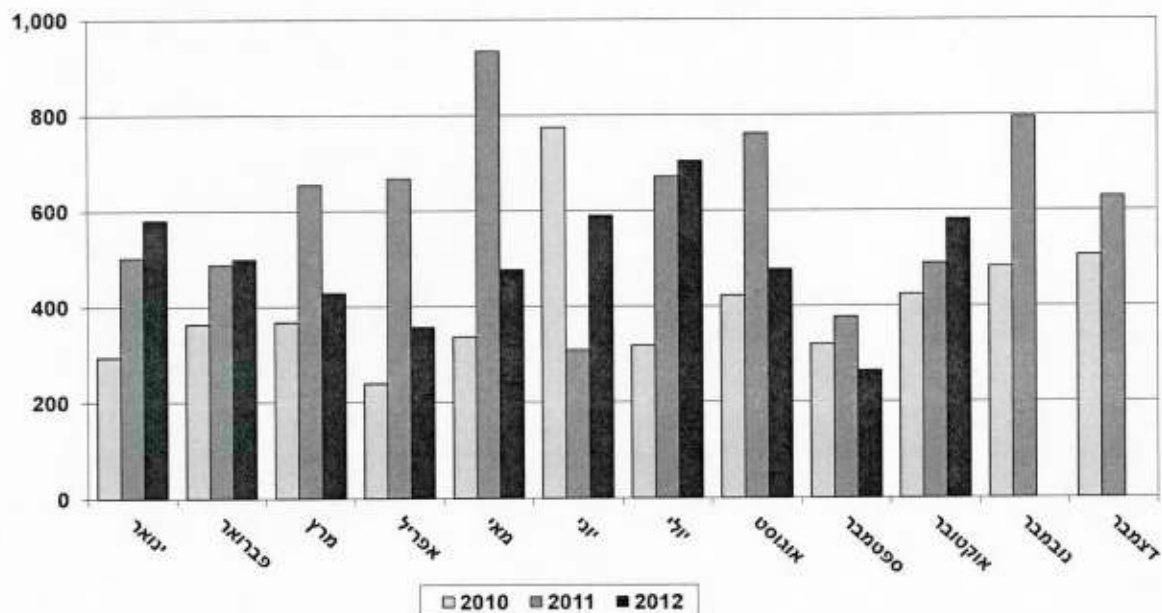
9.2 התחלות בנייה ביוזמה ציבורית

בחודשים ינואר-אוקטובר 2012 החלה בנייתן של כ-4,960 יחידות דיור ביוזמה ציבורית, ירידה של 15% לעומת תקופה מקבילה אשתקד (5,860 יחידות דיור).

בשנים 2010-2011 חלה עלייה ניכרת בהיקף ההתחלות ביוזמה ציבורית, 17% בשנת 2010 ועוד 50% בשנת 2011, עד כדי רמה של כ-7,280 יחידות דיור. הגידול הניכר בהתחלות הבנייה ביוזמה הציבורית מקורו בהגברת שיווק הקרקעות על ידי משרד הבינוי והשיכון ורמ"י החל בשנת 2009 (תרשים 10).

השנים 2005-2009 אופיינו בהיקפי התחלות בנייה דומים ונמוכים ביוזמת משרד הבינוי והשיכון בטווח של 4,100-5,000 יחידות דיור בשנה. הירידה בפעילות בשנים אלו הושפעה מירידה בביקוש באזורי הפריפריה ומאי-הצלחה בשיווק הקרקעות באזורים הללו. במהלך שנת 2008 החל שינוי מגמה שבמסגרתו גדל הביקוש במיוחד באזור המרכז, נטייה שהמשיכה בשנים הבאות גם לאזורי הפריפריה (תרשים 10).

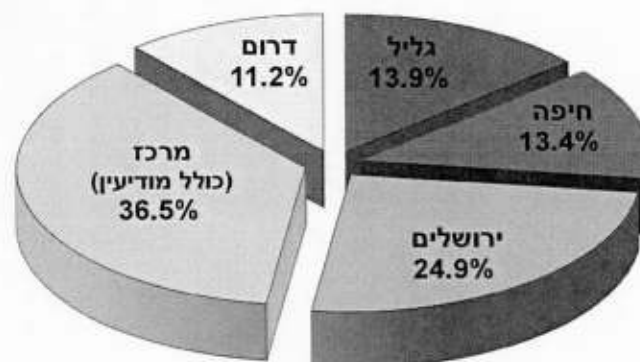
תרשים 10: התחלות בנייה ביוזמה הציבורית, 2010-2012



התחלות הבנייה ביוזמה הציבורית משנת 2009 ועד אוקטובר 2012, התמקדו במחוזות מרכז (37%) וירושלים (25%) מסך ההתחלות (תרשים 11).

תרשים 11: התפלגות מצטברת של התחלות הבנייה ביוזמה ציבורית לפי מחוזות,

שנים 2009-2012



9.2.1 התחלות בנייה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן"

משרד הבינוי והשיכון מפעיל מאז שנת 1994 מסלול שיווק קרקעות למגורים "מחיר למשתכן". במסלול זה מתחרים היוזמים על המחיר הסופי למ"ר לצרכן. היום הזוכה הוא זה שהציע את המחיר הנמוך ביותר.

מיום הפעלת הפרויקט ועד סוף נובמבר 2012 החלה בניית כ-22,600 יחידות דיור ששווקו בשיטה זו, מהן 720 בשנת 2012 (כולל 400 בבית שמש, 158 בירושלים ו-102 בבאר שבע), 600 יחידות דיור בשנת 2011 (460 באשדוד, 80 ביוקנעם עילית ו-60 בבית שמש), 700 יחידות דיור בשנת 2010 (מתוכן 300 ביבנה ו-135 באשדוד), 660 יחידות דיור בשנת 2009 (במודיעין 370 ובביתר עילית 290) ובשנת 2008 – 230 יחידות דיור בביתר עילית.

9.3 התחלות בנייה ביוזמה פרטית

בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 החלה בניית כ-23,780 יחידות דיור. מדובר בירידה של 20% בהשוואה לתקופה מקבילה בשנה קודמת. ברבעון השלישי של השנה החלה בניית כ-6,350 יחידות ביוזמה זו, שיעור נמוך בכ-39% מהיקפי השיא ברבעון המקביל אשתקד.

השנים 2008–2011 התאפיינו במגמת גידול מתמשכת בהתחלות הבנייה ביוזמה זו. בשנת 2011 הסתכמו התחלות הבנייה ב-38,330 יחידות דיור, גידול מצטבר של כ-45% בהשוואה לשנת 2007 (26,535 יחידות דיור).

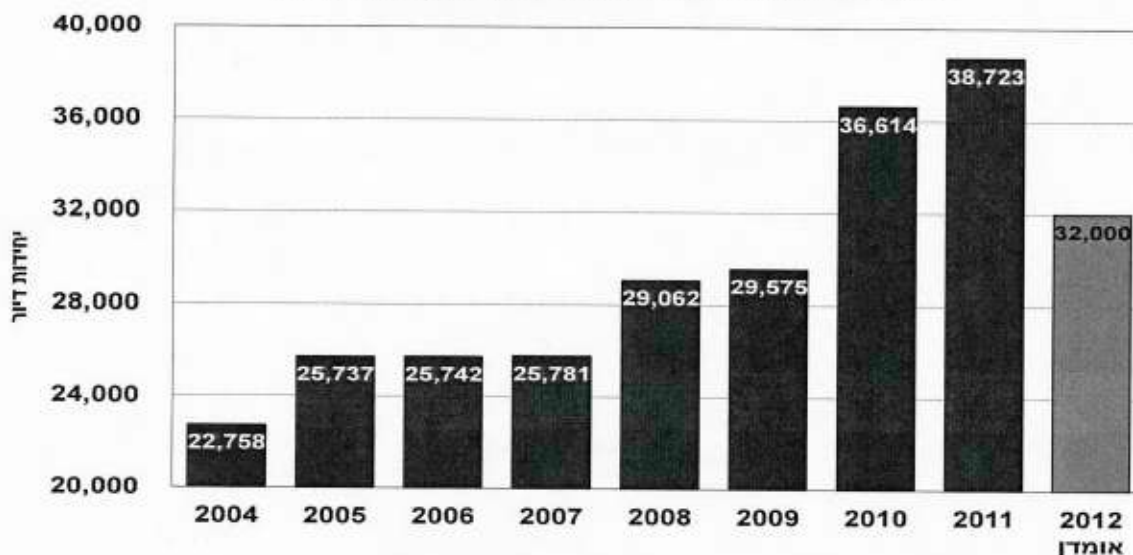
מרבית הבנייה ביוזמה הפרטית נעשית במרכז הארץ, ומאופיינת בדרך כלל בדירות בינוניות וגדולות (ארבעה חדרים ויותר).

9.3.1 היתרי בנייה ביוזמה פרטית

בחודשים ינואר–אוגוסט 2012 הונפקו 21,285 היתרי בנייה. מדובר בירידה של 20% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. בשנת 2012 צפויה ירידה במתן היתרי הבנייה ביוזמה הפרטית, ירידה זו מתבטאת בצמצום התחלות הבנייה במשק בכלל וביוזמה הפרטית בפרט.

בשנת 2011 הופקו כ-38,720 היתרי בנייה ביוזמה הפרטית. מדובר בגידול רציף החל בשנת 2008 כ-29,000 היתרים ולאחר היקפים דומים בשנים 2005–2007 כ-25,750 היתרים במוצע בשנה (תרשים 12). הגידול בהיתרי הבנייה ביוזמה הפרטית הוביל לגידול ניכר בהתחלות הבנייה במשק בשנים האחרונות.

תרשים 12: היתרי בנייה ביוזמה הפרטית, 2004–2012



9.4 שטח התחלות בנייה

בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 הסתכם שטח ההתחלות בכ-7.4 מיליון מ"ר (לוח 16), ירידה של 17% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. בשטח ההתחלות למגורים – אשר משקלו עומד על 74% מכלל ההתחלות – חלה ירידה של 18%, ובשטח שאינו למגורים חלה ירידה של 11%.

בשנת 2011 הסתכם שטח התחלות הבנייה במשק ב-11.4 מיליון מ"ר, גידול של 11% לעומת שנת 2010. כ-76% משטח התחלות הבנייה יועדו למגורים (8.7 מיליון מ"ר). משקל היוזמה הציבורית עלה ל-11%, בהשוואה לכ-9% בשנים 2008–2009.

בשנים 2005–2010 חלה עלייה תוך כדי תנודות בשטח התחלות הבנייה במשק מ-7.3 ל-10.3 מיליון מ"ר. שטח התחלות הבנייה למגורים עלה מכ-5.4 עד 7.8 מיליון מ"ר; משקלו בסך שטח הבנייה גדל מ-68% בשנת 2006 ל-75% בשנת 2010 (לוח 16).

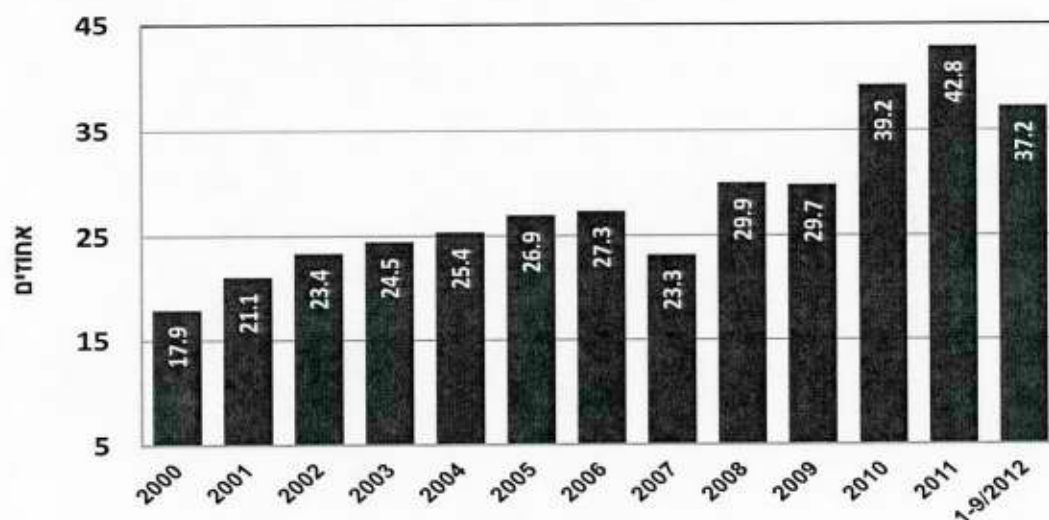
לוח 16: שטח התחלות בנייה (באלפי מ"ר), 2005–2012

שנה	סה"כ	למגורים	לא למגורים
2005	7,276	5,364	1,912
2006	8,035	5,503	2,532
2007	7,452	5,537	1,915
2008	8,513	6,115	2,398
2009	8,854	6,546	2,308
2010	10,320	7,788	2,532
2011	11,444	8,718	2,725
1-9/2012	7,384	5,447	1,938

9.5 התחלות בנייה בבניינים רבי קומות

משקל התחלות הבנייה (דירות) בבניינים בני 8 קומות ויותר עלה בשנים האחרונות מ-18% בשנת 2000 ל-37% בשנת 2012. בשנת 2011 עמד שיעור זה על כ-43%. הגידול בולט במיוחד מאז 2008, והוא להערכתנו סיבה בולטת ליציבות במשך זמן הבנייה (היינו מצפים שיקוצר) בתקופה שבה חל גידול ניכר בביקוש ועלו מחירי הדירות (תרשים 13).

תרשים 13: משקל התחלות הבנייה בבניינים רבי קומות (באחוזים), 2000–2012

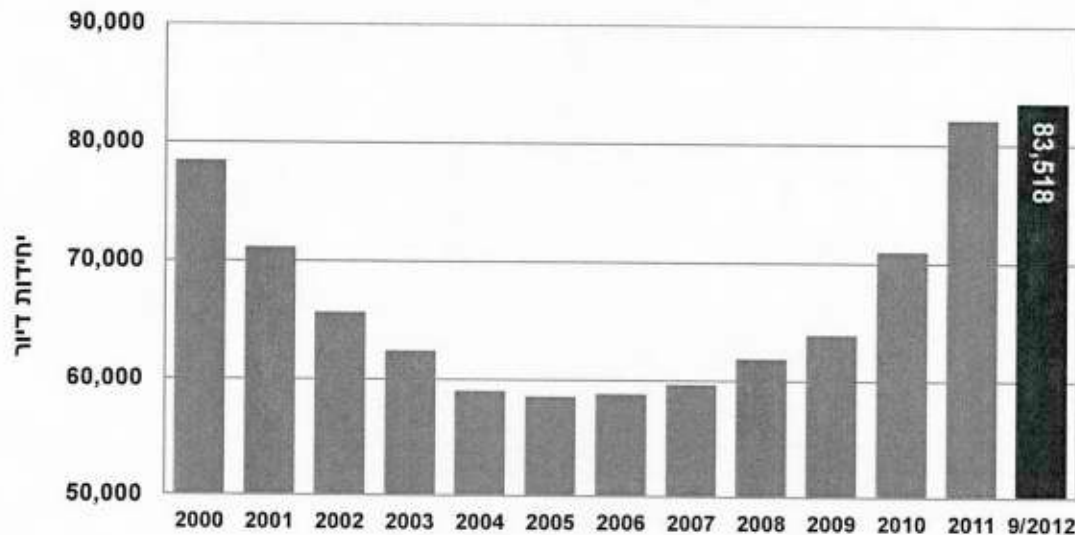


10. דירות בתהליכי בנייה

בסוף ספטמבר 2012 עמד היקף הדירות בבנייה על כ-83,520 יחידות דור, גידול של 4% לעומת סוף ספטמבר אשתקד. ביוזמה הציבורית חל גידול של 10%, וביוזמה הפרטית 2%.

מספר הדירות שבבנייה התייצב בשנת 2012 אחרי שעלה בדרך כלל החל ברבעון השני של 2009. בסך הכול נוספו 22,600 דירות בשלבי בנייה שונים. מספר הדירות בבנייה ביוזמה הציבורית עלה בדרך כלל מאז השפל ברבעון השני של 2010 (כ-8,300 דירות) והגיע לכ-12,920, גידול של 56%. העלייה מושפעת מהגדלת היקף השיווק על ידי המדינה מאז סוף שנת 2009 (תרשים 14).

תרשים 14: דירות בבנייה, 2012–2000



10.1 השטח הנמצא בתהליכי בנייה

בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 נמשכה מגמת הגידול בשטח הנמצא בתהליכי בנייה, אם כי במהלך רבעוני השנה ניכרת התייצבות. בסוף ספטמבר 2012 הגיע שטח זה ל-20.8 מיליון מ"ר, גבוה יותר ב-63% מזה שהיה בסוף 2005 (מאז החל גידול). בהשוואה לסוף ספטמבר 2010 חלה עלייה של 22%, המתבטאת בשטח שבבנייה למגורים (23%) ובשטח שבבנייה שלא למגורים בשיעור קטן יותר (19%). ביוזמה הציבורית חלה עלייה משמעותית של 43% לאחר ירידה רצופה שנמשכה כעשור. ביוזמה הפרטית נמשכה מגמת העלייה (20%) שהחלה בשנת 2006.

57% מהשטח שבבנייה (15.6 מיליון מ"ר) בסוף ספטמבר 2012 נועד למגורים, והיתר (5.2 מיליון מ"ר) לענפי המשק האחרים (לוח 17).

לוח 17: שטח בתהליכי בנייה למגורים ולא למגורים (במיליוני מ"ר), 2012–2005

שנה	סה"כ	למגורים	לא למגורים
2005	12,736	9,681	3,055
2006	13,664	10,040	3,624
2007	13,832	10,428	3,404
2008	14,941	11,091	3,850
2009	15,789	11,655	4,134
2010	17,695	13,270	4,425
2011	20,288	15,404	4,884
1-9/2012	20,764	15,600	5,164

11. גמר בניית דירות

11.1 גמר בנייה ביוזמה ציבורית וביוזמה פרטית

בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 הסתיימה בניית כ-27,070 יחידות דיור, גידול של 6% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. ביוזמה הציבורית חלה עלייה ניכרת של 43%, בעוד ביוזמה הפרטית חל גידול של 1% בלבד. הגידול בגמר הבנייה בולט מדי שנה מאז שנת 2008.

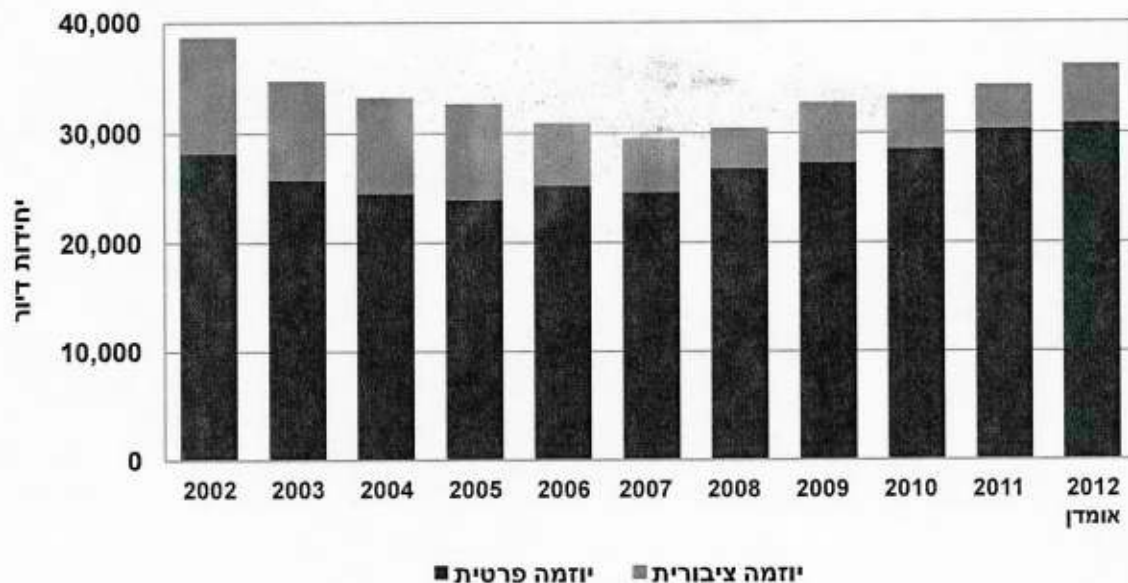
בשנת 2011 הסתיימה בנייתן של כ-34,265 יחידות דיור, גידול של 3% לעומת שנה קודמת. עיקר הגידול מקורו ביוזמה הפרטית (6%), בעוד ביוזמה הציבורית חלה ירידה חדה (18%).

בשנים 2010–2009 עמד גמר הבנייה על כ-33,000 בממוצע בשנה (לוח 18 ; תרשים 15).

לוח 18: גמר בניית דירות בכל המשק, 2005 – רבעון שלישי 2012

שנה	סה"כ	יוזמת משרד הבינוי והשיכון	יוזמה פרטית	משקל יוזמת משרד הבינוי והשיכון
2005	32,606	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	32,691	5,458	27,233	17%
2010	33,320	4,773	28,547	14%
2011	34,265	3,936	30,329	12%
1-9/2012	27,071	3,946	23,125	15%

תרשים 15: היקף גמר בניית דירות לפי יוזם, 2002–2012



11.2 גמר בנייה ביוזמה ציבורית

בחודשים ינואר-ספטמבר 2012 הסתיימה בנייתן של 3,945 יחידות דיור, גידול של 43% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. גידול זה נובע מהגברת קצב התחלות הבנייה ביוזמה זו בשנתיים האחרונות.

בשנים 2009-2011 ירד גמר הבנייה ביוזמה זו בכ-28% מ-5,460 ל-3,935 דירות בשנת 2011, הירידה נבעה מהיקף התחלות בנייה נמוך בשנים קודמות.

מתוך כלל היישובים שבהם הסתיימה הבנייה בשנת 2011, בולט היישוב מודיעין שבו היקף גמר הבנייה כ-21% מסך כל גמר הבנייה ביוזמה זו (830 דירות).

11.3 גמר בנייה ביוזמה פרטית

בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 הסתיימה בנייתן של 23,125 יחידות דיור, שיעור דומה (+1%) לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

בשנת 2011 הגיע היקף הגמר ביוזמה זו ל-30,330 דירות, גבוה בכ-24% מרמת השפל בשנת 2007, כ-24,515 דירות (תרשים 15; לוח 18).

בשבעת הרבעונים האחרונים, גמר הבנייה ביוזמה זו יציב ונע בטווח של 7,280-8,000 דירות ברבעון.

12. משך זמן בנייה

12.1 משך זמן בנייה ביוזמה הציבורית וביוזמה הפרטית

במחצית הראשונה של 2012 נותר משך זמן הבנייה יציב יחסית, 24.9 חודשים בממוצע, זאת אחרי שבשנת 2011 ירד משך זמן הבנייה הממוצע של דירה ל-24.7 חודשים (לוח 19).

החל בשנת 2005 משך זמן הבנייה הוא בדרך כלל כ-24-26 חודשים (לוח 19). להערכתנו הסיבות העיקריות ליציבות משך זמן הבנייה, למרות הגידול בביקוש, הן: הגידול במשקל הבנייה בבניינים רבי קומות (תרשים 13 לעיל); שינויים בתקני הבנייה והחמרה בהם; ומחסור בכוח אדם.

12.2 משך זמן הבנייה ביוזמה ציבורית

ביוזמה הציבורית בולטת מגמת הירידה בזמן הבנייה הממוצע ל-26.4 חודש, מגמה זו החלה בשנת 2010 לעומת כ-30.8 חודשים בשנת 2009 (לוח 19).

12.3 משך זמן הבנייה ביוזמה פרטית

ביוזמה הפרטית חלה עלייה קלה במשך זמן הבנייה ל-24.2 חודשים. החל בשנת 2010 משך זמן הבנייה ביוזמה זו הוא כשנתיים (לוח 19).

לוח 19: משך זמן הבנייה של דירה בחודשים, 2005-2012

שנה	סה"כ	יוזמת משרד הבינוי והשיכון	יוזמה פרטית
2005	26.1	26.0	26.1
2006	24.7	26.2	24.2
2007	24.2	25.7	23.6
2008	25.4	26.9	25.0
2009	26.4	30.8	24.9
2010	25.8	29.5	24.7
2011	24.7	28.7	23.7
1-6/2012	24.9	26.4	24.2

13. מלאי לא מכור של דירות חדשות במשק

בסוף אוקטובר 2012 עמד מלאי הדירות החדשות המוצעות למכירה על 20,215 יחידות דיור. המלאי ירד בכ-4% בהשוואה לסוף 2011 בעיקר ביוזמה הציבורית. בהשוואה להיקף הנמוך בסוף 2009 אז עמד המלאי על 14,550 יחידות דיור, מדובר בתוספת של 5,670 חדשות המוצעות למכירה (לוח 20; תרשים 16).

המלאי הלא מכור באוקטובר 2012 מספק 11.4 חודשי ביקוש, וזאת על פי היקף מכירות חודשי ממוצע של כ-1,755 דירות בחודשים ינואר-אוקטובר (522 דירות ביוזמה הציבורית ו-1,234 דירות ביוזמה הפרטית).

שיעור הדירות שאינן מכורות הוא כ-24% מסך הדירות שבבנייה בסוף אוקטובר 2012, אחרי שעמד על כ-22% בשנת 2010.

לוח 20: היקף מלאי הדירות החדשות המוצע למכירה במשק, 2012–2009

סוף תקופה	סה"כ	יוזמה ציבורית ⁽¹⁾	יוזמה פרטית	חודשי היצע ⁽²⁾	משקל מסך הדירות בבנייה ⁽³⁾
2009	14,551	4,322	10,229	8.7	22.9%
2010	15,368	3,995	11,373	8.0	21.7%
2011	21,033	5,865	15,168	13.0	25.6%
1-10/2012	20,215	4,959	15,256	11.4	24.2%
שיעור שינוי ⁽⁴⁾	-4%	-15%	1%	-13%	

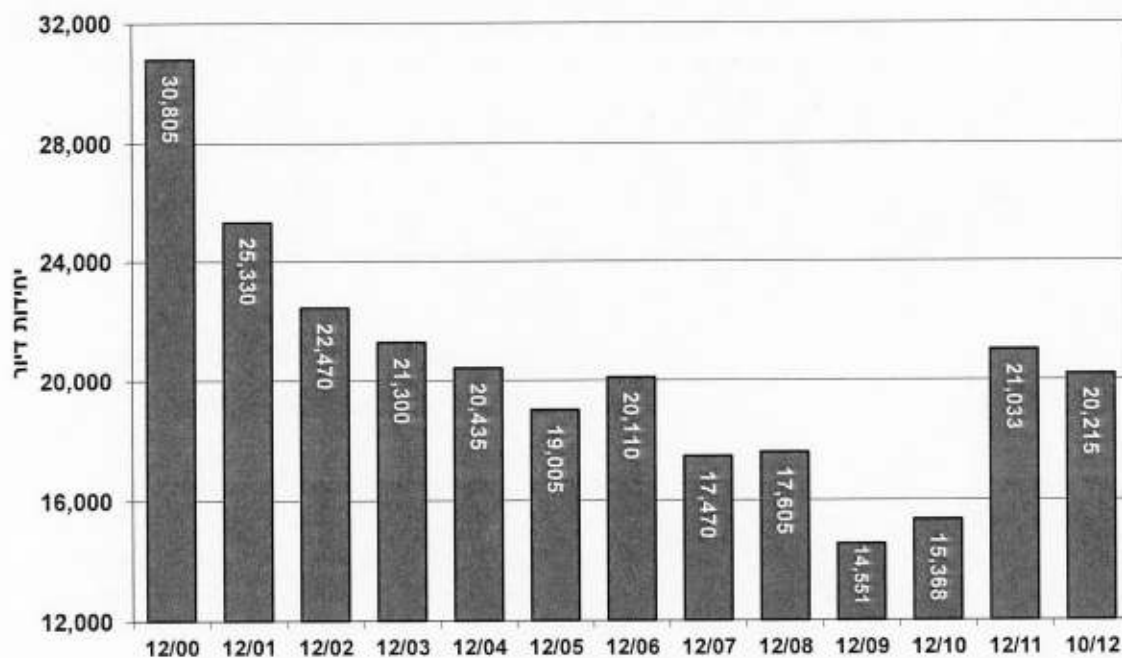
(1) נוסף על כך ישנן קרקעות מדינה שהוצאו לשיווק בהיקף של 16,635 יחידות דיור, אשר טרם הוחל בבנייתן (נכון לספטמבר 2012).

(2) מספר החודשים שלהם יספיק המלאי לפי קצב המכירות לציבור (ללא בנייה עצמית) באותה שנה.

(3) העיבוד הוא לצורך אומדן בלבד, המלאי שאינו מכור כולל גם דירות שבבנייתן הסתיימה.

(4) אוקטובר 2012 לעומת דצמבר 2011.

תרשים 16: מלאי הדירות החדשות הלא מכורות, 2012–2000



14. כוח אדם בענף הבנייה

היקף המועסקים תושבי ישראל (על פי נתוני הלמ"ס) וכן פלסטינים ועובדים מחו"ל בהיתר (המדווחים לרשויות) בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 עמד על 189,200 (לוח 21). היקפים אלו קטנים יותר ב-6% מהממוצע בתקופה מקבילה אשתקד (202,100 מועסקים), אך גבוהים יותר ב-19% מההיקפים הנמוכים בשנת 2005 (158,600 מועסקים).

14.1 הרכב המועסקים בענף

בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012, עמד משקל המועסקים בענף תושבי ישראל על 78% (לוח 21). בשנים האחרונות משקל תושבי ישראל מבין סך המועסקים בענף הבנייה הוא כ-80%. עם זאת, בשנים 2011 ו-2012 חלה ירידה בשיעור הישראלים המועסקים בענף עקב תוספת היתרים לפועלים מהשטחים.

תוספת ההיתרים לפועלים תושבי השטחים מבטאת מגמת תחלופה מתמשכת בשנים האחרונות בין קבוצה זו לבין פועלים זרים, אשר ההיתרים עבורם צומצמו במהלך השנים בהתאם למדיניות הממשלה (לוח 21).

לוח 21: הרכב המועסקים בהיתר בענף הבנייה לפי מוצא (באלפים), 2007 – ספטמבר 2012

שנה	סה"כ	תושבי ישראל ¹	תושבי שטחים ²	עובדים מחו"ל	משקל הפועלים שאינם ישראלים
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%
1-9/2012	189.2	147.5	33.6	8.0	22%

1. המקור לנתוני המועסקים תושבי ישראל הוא סקרי כוח אדם של הלמ"ס, ואילו הנתונים על עובדים מהשטחים ומחו"ל מתבססים על המכסות הידועות על פי החלטות הממשלה.

2. המכסה לעובדים מהשטחים עומדת על 24,500 היתרים, מהם 4,000 שאושרו באפריל 2011 ועוד 5,000 שאושרו ביולי 2012 ולא כולל הגדלה נוספת שאושרה לאחרונה של 3,000 היתרים לעבודה בישראל. כמו כן, ישנם 12,100 היתרים ביטחוניים לתעסוקה בבנייה ביו"ש (בהתאם לנתוני מתאם הפעילות בשטחים).

14.2 מועסקים שאינם תושבי ישראל

14.2.1 פועלים מהשטחים

כניסת פועלים מהשטחים נעשית בהתאם למכסות המאפשרות קבלת היתר עבודה בישראל ובשטחי יו"ש. ברבעון השלישי הוקצו היתרים ל-36,600 פועלים מהשטחים (לוח 21). היתרים אלו מיועדים הן לעבודה בישראל בהיקף של 24,500 והן בשטחי יו"ש בהיקף של 12,100. ההיתרים לעבודה בישראל כוללים תוספת של 4,000 שאושרו באפריל 2011 וכן 5,000 נוספים שאושרו ביולי 2012, והם בשלבי הקצאה. מעבר לכך, אושרה לאחרונה מכסה נוספת של 3,000 היתרים.

14.2.2 פועלים מחו"ל

בהתאם למדיניות הממשלה צומצמה במהלך השנים מכסת העובדים הזרים במשק, ובייחוד בענף הבנייה. עם זאת, לפי החלטת ממשלה 3453 (המתקנת החלטה קודמת מספר 2080 מיום 15.7.10) בעניין עידוד תעסוקת ישראלים ומכסות פועלים מחו"ל בענף הבניין, הואט קצב צמצום המכסה לבנייה, כך שהמכסה לא תעלה על 8,000 ותפחת בהדרגה: 5,000 פועלים מ-1 ביולי 2014, וכעבור שנה 2,000 בלבד. בראשית ינואר 2016 יוקצו היתרים לעובדים זרים בבניין רק עבור מומחי חוץ.

כן נקבע כי נוסף על פועלים מחו"ל בענף הבניין השוהים כיום בישראל, אשר מותר יהיה להאריך את שהייתם בישראל, יפעל שר הפנים להבאת עובדים זרים לענף הבניין לצורך החלפת העובדים שעזבו את ישראל.

מספר הזרים הנמצאים כיום בישראל נמוך יותר מהמכסה המרבית. השלמת המכסה ל-8,000 פועלים בשלבי ביצוע באמצעות עובדים מבולגריה וממדינות נוספות במסגרת הסכמים בילטרליים. עד סוף השנה צפויים להגיע לארץ כ-1,000 פועלים במסגרת זו.

14.3 מועסקים תושבי ישראל

בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 ירד היקף המועסקים תושבי ישראל ל-147,500 מועסקים, מדובר בירידה של 10% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. הירידה בולטת הן במועסקים בעבודות רטובות והן במועסקים שאינם תושבי ישראל, להלן פירוט:

14.3.1 מועסקים תושבי ישראל בעבודות רטובות

בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 ירד מספר המועסקים בעבודות רטובות (בנאים, רצפים, טייחים, ברזלנים וטפסנים) לכ-36,600 שהם כ-25% מכלל המועסקים בענף הבנייה (לוח 22).

מספר המועסקים בעבודות רטובות עלה, תוך כדי תנודות, בשנים 2005–2011, מכ-36,000 עובדים לכ-41,300 עובדים, תוספת של 5,300 עובדים, כלומר גידול של כ-15%. בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 חלה ירידה בקבוצה זו, ואפשר שהירידה מושפעת מהגדלת המכסות לפועלים מהשטחים וירידה בהתחלות הבנייה בשנת 2012 (לוח 22).

לוח 22: מועסקים תושבי ישראל בענף הבנייה לפי סוג עבודה (באלפים),
2006 – ספטמבר 2012

1-9/2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	
147.5	162.5	157.4	143.6	150.7	150.2	134.4	כל סוגי העבודות
36.6	41.3	40.7	35.5	43.1	41.4	36.0	בעבודות רטובות
24.9%	25.5%	26.0%	24.7%	28.7%	27.5%	26.7%	משקל עבודות רטובות

14.3.2 מועסקים לא יהודים תושבי ישראל

היקף המועסקים שאינם יהודים בענף הבנייה עמד כל כ-72,400 בממוצע בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012, ירידה של 11% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. משקלם מסך כל המועסקים בענף הוא 49%. בהשוואה לשנת 2006, אז עמד מספרם על 61,700 מועסקים, מדובר בתוספת של כ-19% שהם 11,700 עובדים (לוח 23). תוספת העובדים שאינם יהודים, משנת 2006, היא כ-89% מסך כל תוספת העובדים (תושבי ישראל) בענף.

14.3.3 מועסקים לא יהודים תושבי ישראל בעבודות רטובות

בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 הגיע היקף המועסקים הלא יהודים תושבי ישראל בעבודות רטובות לכ-26,300, ירידה של 16% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. שיעור העובדים שאינם יהודים הוא כ-72% מסך המועסקים בעבודות הרטובות (לוח 23).

לוח 23 : נתוני מועסקים לא יהודים תושבי ישראל בענף הבנייה לפי סוג עבודה (באלפים), 2006 – ספטמבר 2012

מועסקים	2006	2007	2008	2009	2010	2011	1-9/2012
סה"כ	61.7	69.4	68.8	66.9	73.6	81.1	72.4
משקל מסך המועסקים	46%	46%	46%	47%	47%	50%	49%
בעבודות רטובות	25.7	29.9	30.4	25.6	32.4	31.8	26.3
משקל בעבודות רטובות	71%	72%	71%	72%	80%	77%	72%

14.4 מצוקת כוח אדם בענף הבנייה

על פי ממצאי "סקר הערכת מגמות בעסקים" של הלמ"ס, אחת המגבלות החמורות הניצבות בפני קבלני הבנייה היא המחסור בעובדים ובעיקר במקצועות הרטובים. ברבעון השלישי של 2012 העריכו 37% מהעסקים בענף את המגבלה הזו כחמורה. היקף העסקים המגדירים מגבלה זו כחמורה, החל בראשית 2011 הוא בטווח של 34%–44%, כאשר השיא היה במחצית השנייה של שנת 2011.

14.5 משרות פנויות בענף הבנייה

סקר משרות פנויות שמבצעת הלמ"ס לפי משלחי יד מצביע על ירידה במוצע מספר המשרות הפנויות בענף הבינוי ל-9,400 ברבעון השלישי של 2012 זאת אחרי שהגיע לשיא של 13,200 ברבעון האחרון של 2011. ירידה זו תואמת האטה בקצב התחלות הבנייה במשך בתחילת 2012.

לוח 24 : היקף המשרות הפנויות במשך ובענף הבינוי (באלפים), רבעון ראשון 2010 – רבעון שלישי 2012

רבעון	סה"כ משרות פנויות	משרות פנויות בבינוי	משקל*
I 2010	42.2	3.8	9.0%
II 2010	53.9	5.6	10.3%
III 2010	57.5	6.2	10.7%
IV 2010	60.7	7.8	12.9%
I 2011	61.2	8.2	13.5%
II 2011	66.3	10.3	15.6%
III 2011	67.2	11.7	17.4%
IV 2011	65.9	13.2	20.0%
I 2012	65.7	11.3	17.1%
II 2012	68.1	10.9	16.0%
**III 2012	64.0	9.4	14.7%

* משקלן של המשרות הפנויות בבינוי מסך המשרות הפנויות במשך

** נתוני החודשיים האחרונים הם ארעיים

בהשוואה לרבעון הראשון של 2010, אז היקף המשרות הפנויות עמד על כ-3,800, חל גידול של 5,600 משרות מבוקשות בענף. הגידול הושפע מהגדלת היקפי הפעילות והתחלות הבנייה במשק ביחוד בשנים 2010–2011.

משקל המשרות בענף הבינוי מסך כל המשרות הפנויות ירד ל-14.7% ברבעון השלישי של 2012, זאת בהשוואה לכ-20% ברבעון הרביעי של 2011 (לוח 24).

נתונים מפורטים לפי משלח יד ברבעון השלישי 2012 מלמדים על היקף של כ-5,900 משרות פנויות במקצועות הרטובים בענף הבנייה, מקצועות אלו הם ממשלחי היד שבהם ניכר מחסור חמור בעובדים.

14.6 משרות שכירים בענף

בחודשים ינואר–אוגוסט 2012 עלה היקף משרות השכיר בענף הבנייה לכ-184,900 בממוצע חודשי, גבוה יותר בכ-6% מהיקפם בתקופה מקבילה אשתקד. שיעור השכירים בבנייה עמד על 5.7% מסך השכירים במשק. באוגוסט 2012 נרשם מספר שיא של כ-187,500 משרות שכיר בענף (משקלם 5.8% מסך הכול).

בשנת 2011 עמד היקף משרות השכיר בענף הבנייה על כ-177,200, גבוה יותר ב-32% מהיקפם בשנת 2004. יש לציין שבתקופה זו גדל היקף הפעילות בענף אף יותר, בכ-53%. משקל משרות השכיר בבנייה עמד בשנת 2011 על כ-5.6% מסך משרות השכיר במשק (תרשים 17).

תרשים 17: תעסוקת שכירים בענף הבנייה (באלפים), 2005–2012*



* כולל תושבים ישראלים, פועלים מהשטחים ופועלים מחו"ל

14.7 שכר חודשי ממוצע למשרת שכיר בענף הבנייה

בחודשים ינואר-אוגוסט 2012 הגיעה רמת השכר החודשי הממוצעת למשרת שכיר, כולל עובדים מהשטחים ומחוז"ל, בענף הבנייה, לכ-7,640 ש"ח במחירים שוטפים, גידול ריאלי של 2%, בהשוואה לממוצע שנה קודמת. השכר בענף הבנייה, כולל עובדים מהשטחים ומחוז"ל, היה כ-87% מממוצע השכר במשק (8,808 ש"ח).

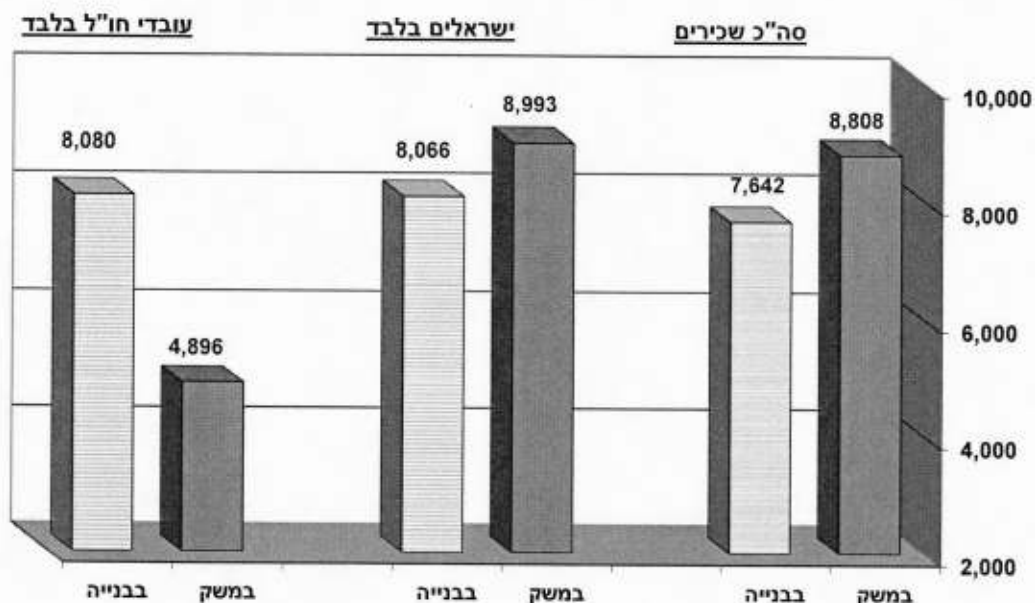
השכר של העובדים הישראלים בלבד בבנייה גבוה יותר, ועמד בתקופה זו על 8,066 עובדים, כ-90% מממוצע השכר (של ישראלים בלבד) בכל המשק (תרשים 18).

השכר הממוצע למשרת שכיר של עובדים תושבי חו"ל בענף הבנייה עמד על 8,080 ש"ח במחירים שוטפים, עלייה ריאלית של 9% לעומת שכרם ב-2011. זאת בהמשך לעלייה של 13% בשנת 2011. שכר זה גבוה ב-65% מהשכר הממוצע של עובדים תושבי חו"ל בכלל המשק (4,896 ש"ח).

רמת השכר של עובדים מחוז"ל בענף הבנייה בתקופה זו הגיעה לשכר הממוצע של תושבי ישראל בענף. יש לציין כי פער השכר בין שכירים ישראלים לבין שכירים תושבי חו"ל בענף הבנייה הלך והצטמצם בשנים האחרונות, ובחודש מאי 2012 לראשונה נסגר הפער. בשנת 2005 עמד יחס זה על 82%.

משנת 2008 ניכרת עלייה בשכר העובדים בענף הבנייה בהשוואה לשכר הממוצע במשק. נראה כי הגורם המשמעותי לעליית השכר הוא גידול בביקוש לעובדים בבנייה ובמיוחד בבנייה למגורים שמשקלה מסך כל התמ"ג עלה (מ-4.4% ל-5.5% בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012).

תרשים 18: ממוצע השכר במשק ובבנייה, ישראלים ועובדים מחוז"ל (בערכים שוטפים), ינואר-אוגוסט 2012

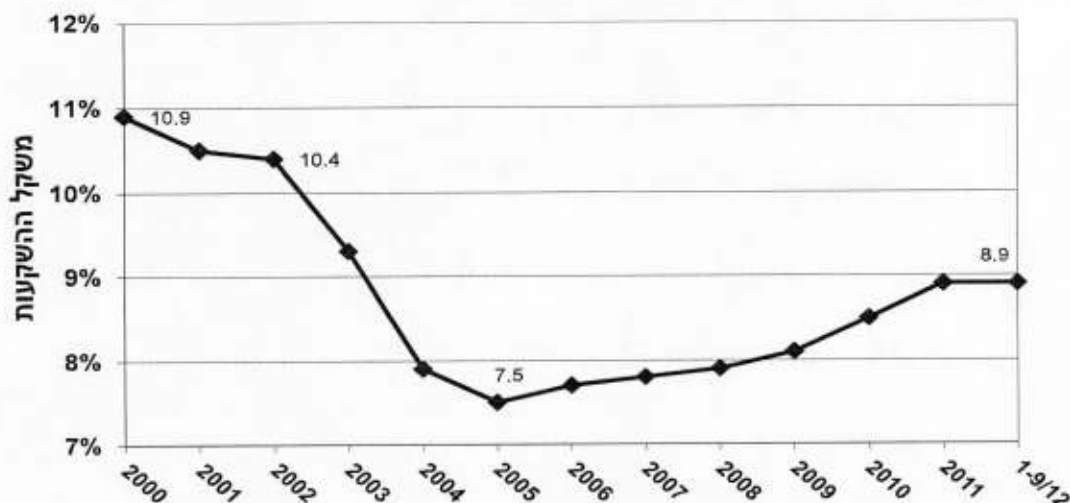


15. השקעות בבנייה

15.1 משקל ההשקעות בבנייה מתוך התוצר המקומי הגולמי

בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 הגיעו ההשקעות בבנייה לשיעור של 8.9% מהתמ"ג. שיעור זה נמצא בדרך כלל במגמת עלייה מאז שנת 2005, אז עמד על 7.5%. הגידול במשקל ענף הבנייה בהשוואה לסך התוצר מבטא במיוחד את הגידול בהתחלות הבנייה למגורים בשנים האחרונות. לעומת ראשית העשור הקודם אז היה משקל הענף בתוצר מעל 10%, משקל הענף בתוצר עדיין נמוך יחסית (תרשים 19).

תרשים 19: משקל ההשקעות בבנייה מתוך התוצר המקומי הגולמי (באחוזים),
2000 – ספטמבר 2012



15.2 השינוי הריאלי בהשקעות בבנייה על פני השנים

בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 נמשך הגידול הריאלי בהיקף ההשקעות בענף הבנייה בשיעור של כ-8% לעומת תקופה מקבילה אשתקד (לוח 25). היקף ההשקעות, בתקופה זו, הסתכם בכ-68.8 מיליארד ש"ח במחירים שוטפים.

בשנים האחרונות חל גידול ריאלי מתמשך בהיקף ההשקעות בענף הבנייה שהסתכם בשיעור מצטבר של כ-44% בשנים 2008–2012.

בשנת 2011 הסתכם היקף ההשקעה במבנים ובעבודות בנייה אחרות בכ-85.4 מיליארד ש"ח, במחירים שוטפים.

לוח 25: שיעור שינוי ריאלי שנתי בהיקף ההשקעות בבנייה (באחוזים),
2008 – ספטמבר 2012

שנה	שיעור השינוי
2008	5.0
2009	3.5
2010	10.9
2011	10.1
1-9/2012	7.9 ⁽¹⁾

(1) שיעור שינוי בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

15.3 התפלגות ההשקעות בבנייה

משקל ההשקעות בבנייה למגורים מתוך סך ההשקעות בבנייה נמצא במגמת עלייה בשנים האחרונות והגיע ל-62% בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 אחרי שעמד על 53% בשנת 2007 (לוח 26). עלייה זו מקורה בגידול ההשקעות בבנייה למגורים אגב תנודות בהשקעות שלא למגורים (תרשים 20).

בשנת 2011 עמד משקל ההשקעות בבנייה למגורים על כ-61%; ההשקעות בבנייה שלא למגורים (מסחר, שירותים, תעשייה, מוסדות ציבור וכו') היו כ-22%, ואילו היתרה כ-17% הושקעה בעבודות תשתית (סלילת כבישים, הנחת צינורות מים, תיעול, ביוב וכו').

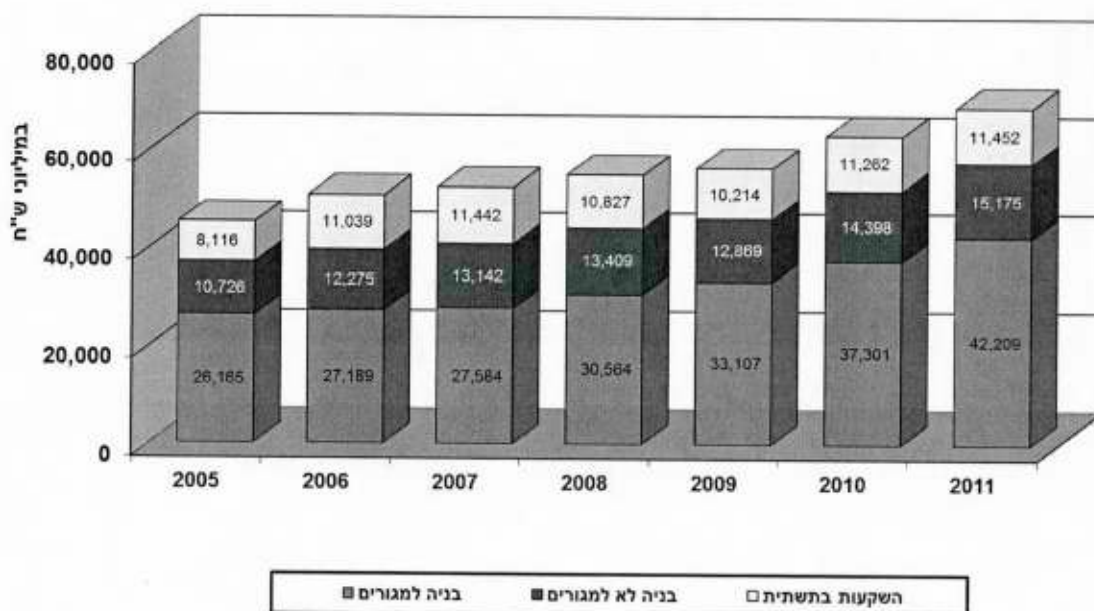
לוח 26: השקעות בבנייה לפי ייעודים (באחוזים), 2007 – ספטמבר 2012

שנה	שיעורי שינוי			שיעור ההשקעות בבנייה למגורים מסה"כ
	סה"כ	למגורים	ליעדים אחרים ⁽¹⁾	
2007	3.3	1.5	5.4	53
2008	5.0	10.8	-1.4	56
2009	3.5	8.6	-2.8	59
2010	10.9	12.8	8.4	60
2011	10.1	12.5	6.6	61
1-9/2012 ⁽²⁾	7.9	7.0	9.5	62

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

(2) לעומת המחצית המקבילה אשתקד.

תרשים 20: התפלגות ההשקעה בבנייה (מחירי 2005 – מיליוני ש"ח), 2005–2011

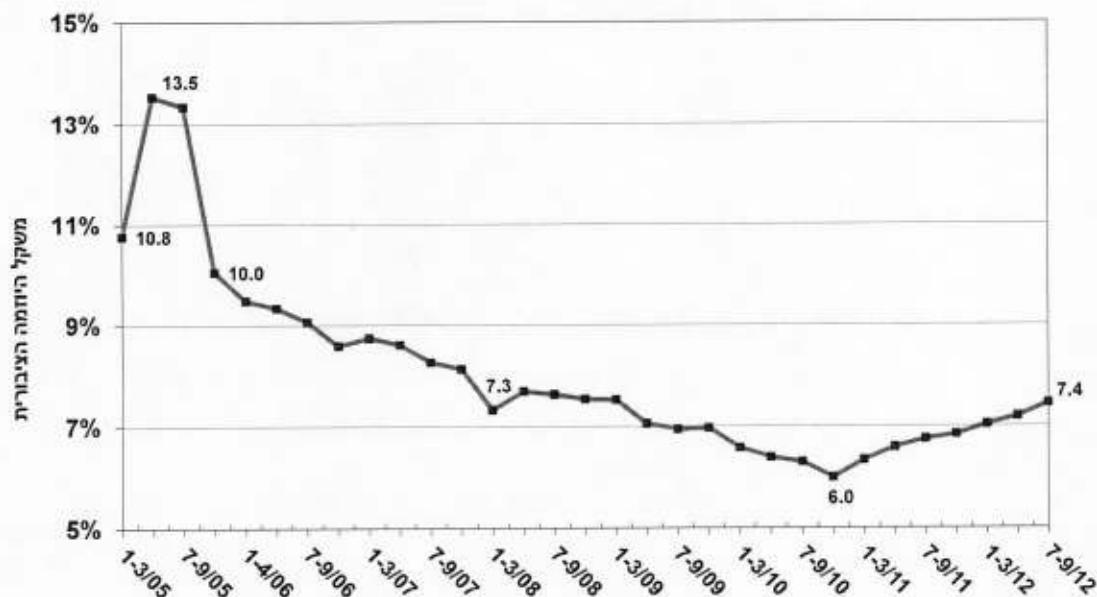


15.4 השקעות בבנייה למגורים

היקף ההשקעות בבנייה למגורים הגיע ל-41.7 מיליארד ש"ח (במחירים שוטפים) בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012, גבוה יותר ב-7% מהתקופה המקבילה אשתקד. בכל שנת 2011 הסתכם היקף ההשקעות בבנייה למגורים בכ-51 מיליארד ש"ח, גידול ריאלי של 55% לעומת שנת 2006.

משקל הבנייה הציבורית הגיע לכ-7.4% מסך ההשקעות בבנייה למגורים בתקופה זו. שיעור זה נמצא במגמת עלייה מאז רמת השפל בשנת 2010 – 6.2%, אולם הוא נמוך הרבה יותר משנת 2005 – 12.2% (תרשים 21). השיפור במשקל הבנייה ביוזמה הציבורית במחצית הראשונה של 2012 (גבוה יותר בכ-20% מהמחצית המקבילה אשתקד) נובע מגידול בהתחלות הבנייה ביוזמה זו במיוחד בשנת 2011.

תרשים 21: משקל היוזמה הציבורית בסך כל ההשקעות בבנייה למגורים, רבעון ראשון 2005 – רבעון שלישי 2012



15.5 השקעות בבנייה שלא מגורים

בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 חלה עלייה ריאלית של 9.5% בהשקעות בבנייה שלא למגורים בהשוואה לשנת 2011. היקף ההשקעות הסתכם בכ-27 מיליארד ש"ח (במחירים שוטפים). הגידול במסגרת זו מבטא המשך למגמה בשנתיים קודמות.

בכל שנת 2011 הסתכם היקף ההשקעות בבנייה שלא למגורים בכ-34.3 מיליארדי ש"ח (במחירים שוטפים).

משקל ההשקעות בתשתיות ירד לכ-17% בשנת 2011 מתוך סך כל ההשקעות בבנייה, וזאת אחרי שהגיע לכ-22% בשנים 2006–2007.

16. השקעות בכבישים

בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 הסתכם היקף ההשקעות בכבישים ב-3.94 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, ירידה ריאלית של 8% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד (לוח 27).

בשנת 2011 עמד היקף ההשקעות על 6.18 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, גידול ריאלי של כ-18% בהשוואה לשנת 2010. הגידול בהשקעה בכבישים ב-2011 חל על אף סיום פרויקט מנהרות הכרמל ועל אף ירידה בהיקף הפעילות במסגרת כביש חוצה ישראל.

בשנת 2010 עלתה ההשקעה בכבישים לכ-4.9 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, לאחר ירידה חדה בשנת 2009. הגידול הושפע במיוחד מסיום העבודות בכביש חוצה ישראל (קטע צפוני) ובכביש 431 (תרשים 22).

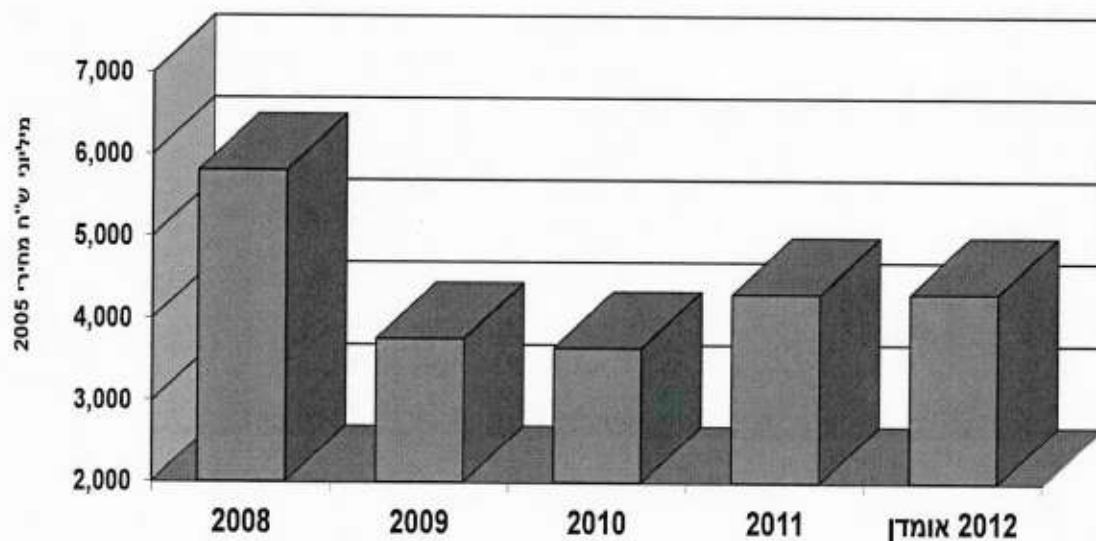
לוח 27: השקעות בכבישים (בערכים שוטפים),
2008 – ספטמבר 2012*

שנה	סה"כ	% שינוי נומינלי	% שינוי ריאלי**
2008	5,830	12.7%	0.1%
2009	4,732	-18.8%	-18.9%
2010	4,911	3.8%	-1.9%
2011	6,176	25.8%	17.9%
1-9/2012	3,942	**0.3%	**8%

* בניכוי מדד מחירי תשומה בסלילה וגישור (מדד זה עלה משמעותית בשנתיים האחרונות).

** לעומת תקופה מקבילה שנה קודמת.

תרשים 22: השקעה בכבישים (מחירי 2005 – מיליוני ש"ח),
2012–2008



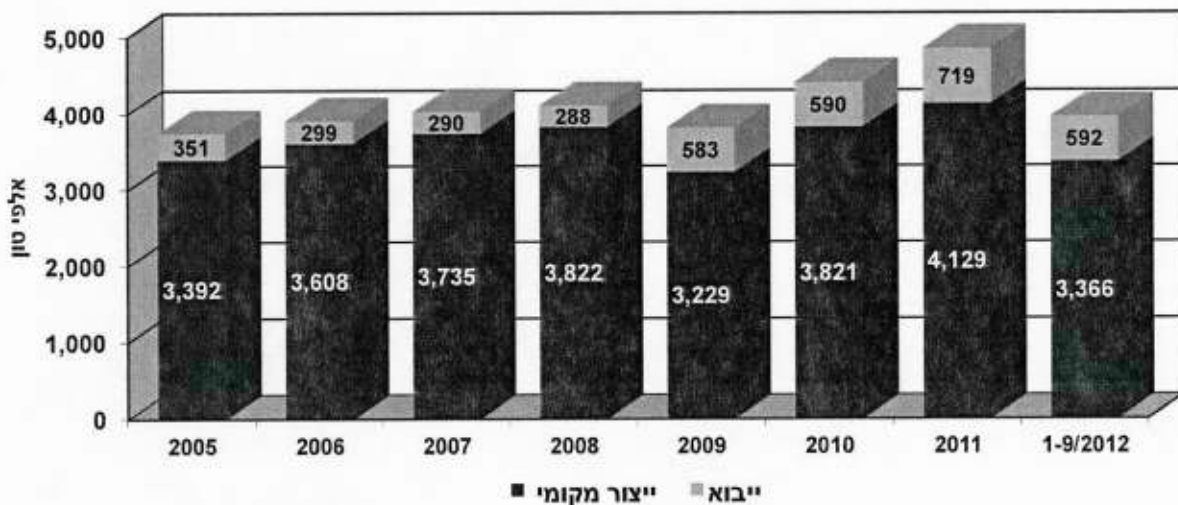
17. ענף המלט בישראל

17.1 צריכת המלט

בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 שווקו 4 מיליון טון מלט, גידול של 10% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. גידול זה הושפע מהמשך מגמת הגידול בהשקעות בענף בתקופה זו, בשיעור של כ-8%.

בשנים 2005–2011 חלה עלייה הדרגתית בהיקף צריכת המלט שהושפעה מהעלייה הריאלית בהיקף ההשקעות בבנייה. בשנת 2011 נצרכו כ-4.85 מיליון טון, גידול של כ-10% לעומת שנה קודמת ושל כ-30% לעומת שנת 2005 (תרשים 23). הגידול בהשקעות בענף היה גבוה אף יותר בתקופה זו, כ-54%.

תרשים 23: צריכת המלט בישראל* (אלפי טון), 2005–2012



מקור: חברת נשר.

* הנתונים אינם כוללים את ייצוא המלט לשטחי הרשות הפלסטינית למעט מלט מייבוא שחלק קטן ממנו מועבר לרשות צריכת המלט המקומי כוללת מלט אפור בלבד, בעוד שהייבוא כולל גם מלט לבן.

17.2 ייבוא המלט

בשלושת הרבעונים הראשונים של 2012 הסתכם היקף ייבוא המלט ב-591,500 טון, גידול של 10% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד (536,000 טון). שיעור הייבוא מסך צריכת המלט עמד על 15%.

בשנת 2009 בלטה עלייה בהיקף ייבוא המלט לשיעור של 14% מסך השיווק לעומת 7% ב-2008, עלייה נוספת חלה בשנת 2011 – 15% מסך השיווק. היקף הייבוא בשנת 2011 הגיע ל-720,000 טון לעומת כ-290,000 טון בשנים 2007–2008. הגידול בייבוא הושפע ממגמות בינלאומיות של עודפי היצע תוך כדי ירידה בביקוש.

פרק רביעי: הביקוש בשוק הדיור

18. עסקות בדירות במשק

בחודשים ינואר-אוקטובר 2012 בוצעו כ-81,435 עסקות, גידול של 13% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד (72,050). בשנה זו חל גידול מדי רבעון בהיקף העסקות, זאת אחרי שברבעון האחרון אשתקד ירד היקף העסקות לשפל של כ-18,800 עסקות בלבד (לוח 28).

בשנת 2011 בוצעו 86,450 עסקות, ירידה של 17% בהשוואה לשנת 2010. הירידה, שחלה מדי רבעון, אפיינה במיוחד עסקות בדירות חדשות.

בשנים 2009-2010 בוצעו כ-103,100 עסקות בממוצע, נתון הגבוה בכ-10% לעומת שנת 2008. היקף העסקות הגבוה בשנתיים הללו הושפע במיוחד מעלייה של כ-29% ברכישת דירות חדשות וכן מעלייה של כ-5% ברכישת דירות מיד שנייה. שיעור רוכשי דירה ראשונה מסך רוכשי הדירות החדשות הגיע בשנת 2009 לכ-67% לעומת כ-55% בלבד בשנתיים קודמות.

18.1 רכישת דירות להשקעה

שיעור הדירות שנרכשו להשקעה מסך כל העסקות בדירות מגורים הגיע בחודשים יולי-אוקטובר לכ-24% בממוצע לעומת כ-22% בלבד במחצית הראשונה של השנה. בחודשים ינואר-אוקטובר נרכשו כ-18,800 דירות חדשות ויד שנייה למטרת השקעה.

18.2 עסקות בדירות חדשות

בחודשים ינואר-ספטמבר 2012 עמד משקלן של העסקות בדירות חדשות (ללא בנייה עצמית) על 22% מסך העסקות במשק. שיעור זה דומה לממוצע בשנה קודמת, אם כי במחצית השנייה של 2011 ירד משקל העסקות בדירות חדשות לשיעור של כ-19% בלבד מסך העסקות.

לוח 28: התפלגות העסקות ביחידות דיור, 2011 – רבעון שלישי 2012

רבעון	סה"כ דירות	דירות יד שנייה	דירות חדשות	שיעור דירות חדשות
I 2011	26,234	19,441	6,793	26%
II	21,927	17,040	4,887	22%
III	19,487	15,753	3,734	19%
IV	18,806	15,169	3,637	19%
I 2012	22,490	17,589	4,901	22%
II	24,542	19,029	5,513	22%
III	26,928	20,741	6,187	23%

18.3 ביקוש לדירות חדשות במשק

בחודשים ינואר-אוקטובר 2012 הסתכם היקף הביקוש לדירות (רכישות מקבלנים ובנייה עצמית) ב-32,730 יחידות דיור. מדובר בירידה של 2% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

במכירות לציבור חל גידול של 10% שמקורו ביוזמה הציבורית, הגידול חל מדי רבעון ובשיעור של 55% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. עם זאת, ביוזמה הפרטית חלה ירידה של כ-2%.

בבנייה העצמית חלה ירידה בשיעור של 12% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (זאת לאחר גידול ניכר בשנת 2011).

בשנת 2011 עמד הביקוש על 39,260 יחידות דיור, ירידה של 3% ביחס לשנה קודמת. הירידה בלטה במכירות לציבור בשיעור של 15%, כאשר בבנייה העצמית חל גידול של 13% (לוח 29).

לוח 29: הביקוש לדירות חדשות במשק, 2007-2012

תקופה	סה"כ ביקוש לדירות חדשות	מכירת דירות חדשות לציבור			בנייה עצמית		
		סה"כ	פרטית	ציבורית	סה"כ	פרטית	ציבורית
2007	33,127	17,824	13,823	4,001	15,303	14,098	1,205
2008	32,040	16,596	13,482	3,114	15,444	14,258	1,186
2009	37,298	20,182	16,268	3,914	17,116	15,786	1,330
2010	40,390	22,824	17,935	4,889	17,566	16,301	1,265
2011	39,260	19,351	15,262	4,089	19,909	19,017	892
1-10/2012	32,726	17,562	12,337	5,225	15,164	14,330	834

18.4 מכירת דירות חדשות ביוזמת משרד הבינוי והשיכון

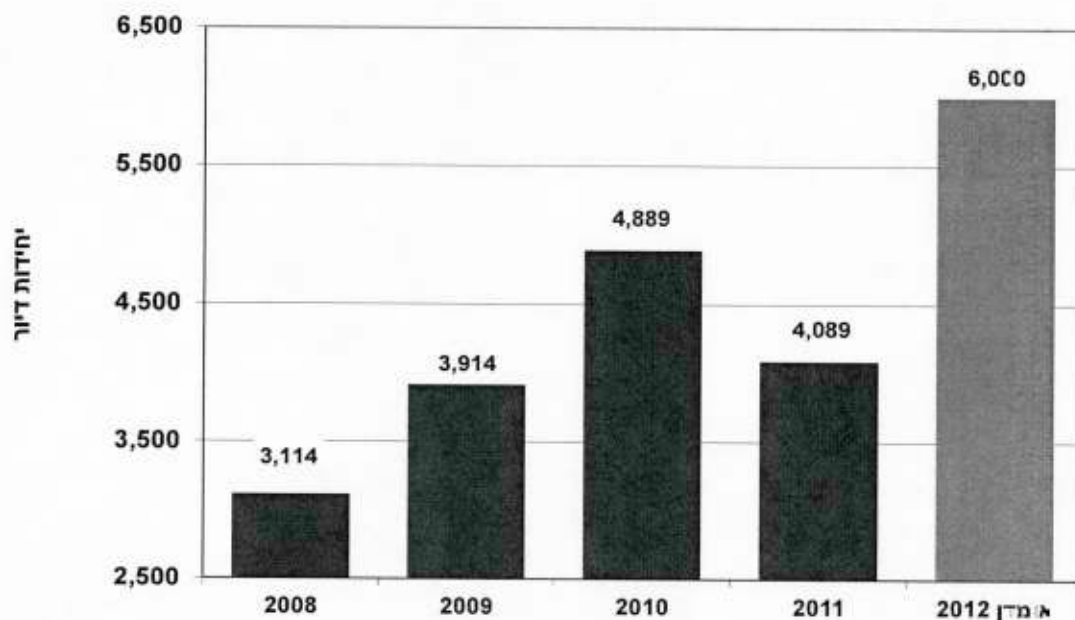
בחודשים ינואר-אוקטובר 2012 נמכרו 5,225 דירות חדשות ביוזמה הציבורית, גבוה בכ-55% מתקופה מקבילה אשתקד. הגידול במכירות בלט במהלך רבעוני השנה. המשך היקף מכירות גבוה צפוי ביוזמה זו לאור משך זמן ממוצע של כשנה וחצי שעובד בין זכייה במכרז והתחלת בנייה (תרשים 24).

הגידול במכירות בעשרת החודשים הראשונים של השנה בלט במחוזות חיפה ומרכז כ-90% וכ-77%, בהתאמה, ביחס לתקופה מקבילה אשתקד. הישובים בהם היקף מכירות בולט הינם בית שמש 514 דירות, רמלה 484, באר שבע 467 ויבנה 360.

בשנת 2011 נמכרו כ-4,090 יחידות דיור, ירידה של 16% לעומת שנה קודמת בה נמכר היקף גבוה במיוחד של דירות כ-4,890 (תרשים 24; לוח 30).

במסגרת היוזמה הציבורית נבנות בדרך כלל דירות קטנות ובינוניות באזורים פריפריאליים, בירושלים ובפריפריה של המרכז.

תרשים 24: מכירת דירות חדשות לציבור ביוזמת משרד הבינוי והשיכון,
2012-2008



לוח 30: יישובים שבהם התמקדו המכירות ביוזמת משרד הבינוי והשיכון,
2012-2009

2009	2010	2011	1-10/2012	מצטבר 2012-2009		יישוב
				יח"ד	משקל ⁽¹⁾	
806	698	338	281	2,123	11.7%	מודיעין ⁽²⁾
69	794	228	514	1,605	8.9%	בית שמש ⁽³⁾
408	321	291	340	1,360	7.5%	ירושלים ⁽⁴⁾
202	231	304	467	1,204	6.6%	באר שבע
135	262	388	360	1,145	6.3%	יבנה
214	310	185	285	994	5.5%	אשדוד
79	110	151	484	824	4.5%	רמלה
96	157	300	230	783	4.3%	אשקלון
291	101	37	43	472	2.6%	מעלה אדימים
174	126	146	23	469	2.6%	ביתר
188	83	23	116	410	2.3%	אילת
1,252	1,696	1,698	2,082	6,728	37.1%	שאר היישובים
3,914	4,889	4,089	5,225	18,117	100.0%	סה"כ ארצי

(1) אחוז מסך מכירות ביוזמת משרד הבינוי והשיכון בשנים 2012-2009

(2) סך הכול: נבחרו בעיר 19,768 דירות

(3) כולל רמה: בית שמש

(4) בעיקר חומת שמואל (הר חומה)

19. הכנסות ממסי מקרקעין

בחודשים ינואר-ספטמבר 2012 הסתכמו ההכנסות ממסי מקרקעין ב-4.4 מיליארד ש"ח, ירידה ריאלית של 27% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. במהלך 2012 חל גידול בגבית מיסי מקרקעין מדי רבעון מגמה דומה להיקף העסקות בדירות מגורים. מתוך סך מסים אלו, 62% מקורם במס רכישה ו-37% במס שבח. לעומת תקופה מקבילה אשתקד חלה ירידה ריאלית של 19% במס רכישה ושל 36% במס שבח (תרשים 25).

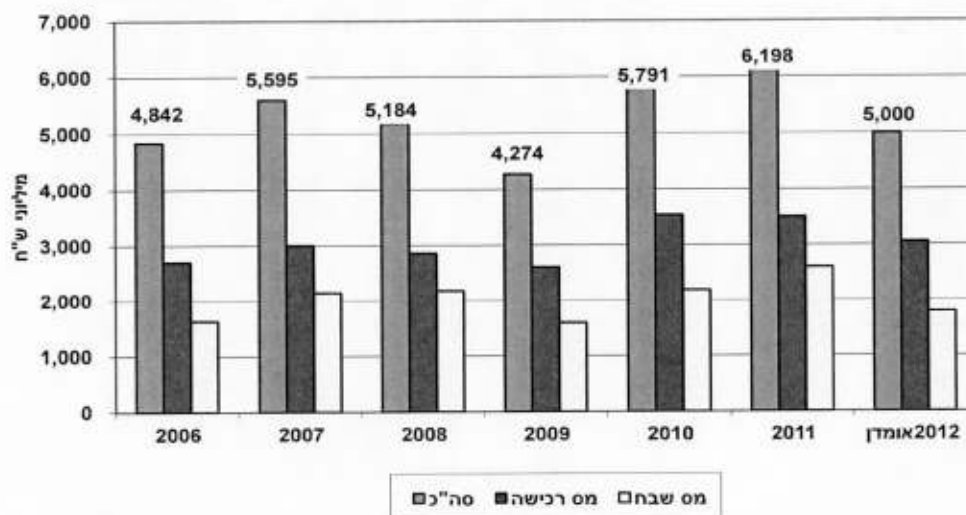
ברבעון השלישי של 2012 בולט גידול במס רכישה לעומת רבעון קודם (15%) כאשר במס שבח חלה ירידה בגביה (-7%) וכן ירידה בולטת לעומת הרבעון המקביל אשתקד (-38%). יתכן כי הירידה בגביית מס השבח מושפעת מפטורים שניתנו במטרה לעודד מכירת דירות על ידי משקיעים ולעודד הגדלת היצע (פירוט בהמשך).

בשנת 2011 הסתכמו ההכנסות ממסי המקרקעין ב-7.3 מיליארד ש"ח, גידול ריאלי של כ-7% בהשוואה לשנה קודמת. מתוך סך המסים, כ-56% הם מס רכישה שבו נשמרה יציבות יחסית וכ-42% מס שבח שבו חל גידול של כ-19%. הגידול במס השבח בולט לעומת 2010 והוא הושפע בעיקר מהפרשי עיתוי (בין מועד העסקה ומועד התשלום) בגין עסקות משניים קודמות.

להלן פירוט שינויי חקיקה בתחום המיסוי שנועדו לעודד מכירת דירות להשקעה בטווח הקצר ולהגדיל את היצע הדירות במשק:

- העלאת מדרגות מס הרכישה לדירה נוספת לשיעורים של 5%-7% לפי שווי הדירה.
- בסוף דצמבר 2011 הוארך הפטור ממס שבח על מכירת קרקע לבנייה של 8 יחידות דיור למגורים בתוך 36 חודשים עד סוף שנת 2012.
- עד סוף 2012 יינתן פטור ממס שבח במכירת שתי דירות מגורים מְזַכּוֹת ששווי כל אחת מהן עד 2.2 מיליון ש"ח, וזאת נוסף על סיבות הפטור הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין.
- עד אמצע 2013 יימכרו דירות מגורים ששימשו למשרדים בפטור ממס שבח, ובתנאי שהשימוש בדירה הוסב למגורים במשך שנתיים ברציפות לאחר המכירה.
- הפחתת שיעורי מס הרכישה לרוכשי דירה יחידה.

תרשים 25: היקף גביית מסי מקרקעין* (מיליוני ש"ח – מחירי 2005), 2006–2012



* נתוני הכנסות המדינה ממסים נאספים ומתפרסמים על ידי מנהל הכנסות המדינה במשרד האוצר

20. אוכלוסייה ומשקי בית בישראל

אוכלוסייה: בסוף ספטמבר 2012 מנתה אוכלוסיית ישראל כ-7,925,500 נפש. קצב הגידול השנתי של האוכלוסייה בשנים האחרונות הוא 1.8%-1.9% (תרשים 26).

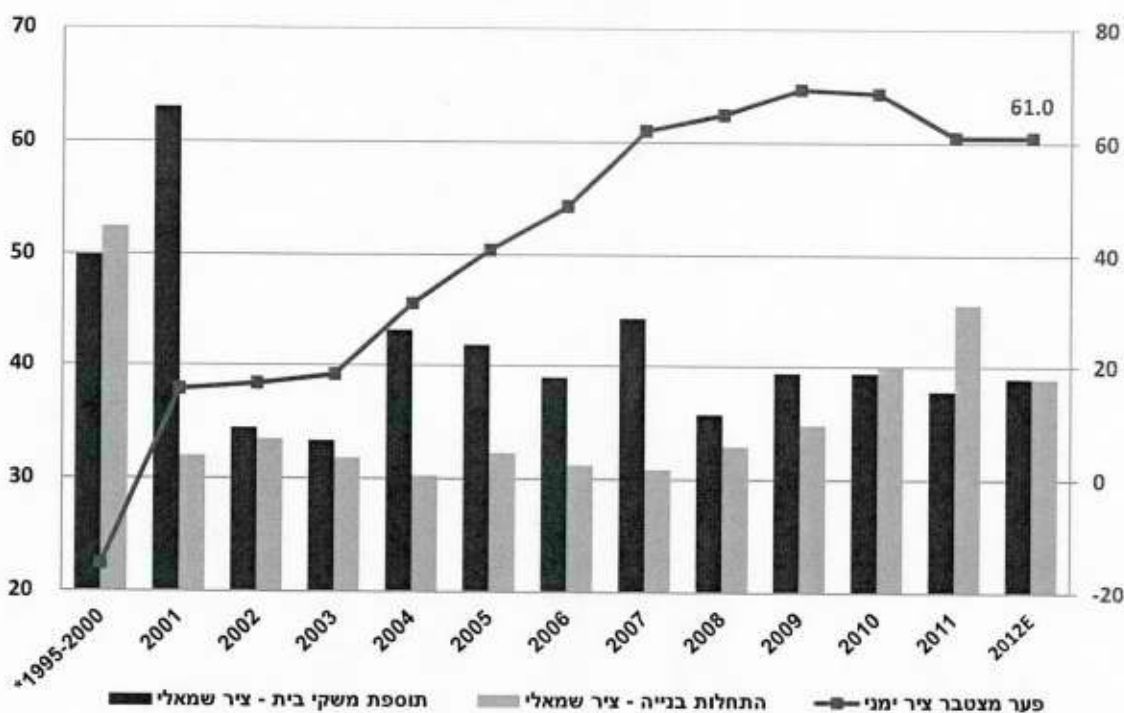
משקי בית: על פי סקרי כוח אדם של הלמ"ס, מספר משקי הבית בשנת 2011 עמד על כ-2.2 מיליון, וקצב גידולם עמד על כ-39,000 בממוצע לשנה בשנים 2002-2011.

הגידול השנתי במספר משקי הבית מספק אומדן לביקוש השנתי לדירות מגורים חדשות. כל עוד קצב התחלות הבנייה נמוך יותר מתוספת משקי הבית, נוצר פער ביקוש ביחס להיצע וייתכן לחץ לעליית מחירים.

בשנים 2001-2009 ירד קצב התחלות הבנייה לכ-32,000 יחידות דיור בשנה ונוצר פער ביקוש בשל גידול עודף במשקי הבית וצמצום בעודף היצע משנים קודמות. משנת 2010, בעקבות עודף התחלות הבנייה בכל שנה לעומת תוספת משקי הבית, מצטמצם הפער.

עולים: תוספת משקי הבית מושפעת גם מהיקף העלייה לארץ. בעשרת החודשים הראשונים של 2012 עלו 13,590 נפש, נמוך בכ-4% מהתקופה המקבילה אשתקד. חלקם היחסי של העולים ממדינות ברית המועצות לשעבר הוא 42%, דומה לזה של שנה קודמת. בכל שנת 2011 עלו לארץ כ-17,415 עולים, גבוה בכ-27% מהנתון הנמוך במיוחד ב-2008 – כ-13,700 עולים.

תרשים 26: גידול שנתי במספר משקי בית לעומת התחלות בנייה, 1995-2012



* בשנים 2000-1995 העמודות מייצגות ממוצע שנתי (של משקי בית והתחלות), ופער הביקוש הוא המצטבר בשנים הללו

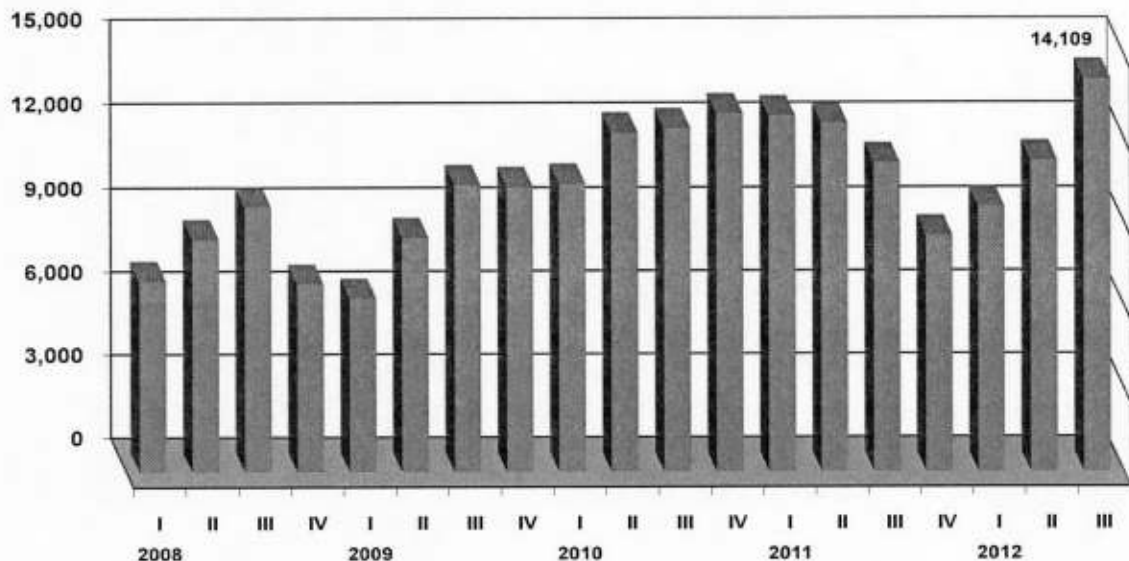
21. משכנתאות בשוק החופשי שניתנו לכלל הציבור

היקף המשכנתאות שניתנו בחודשים ינואר-אוקטובר 2012 הגיע לכ-38 מיליארד ש"ח, נמוך בכ-2% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

בחודשים ספטמבר ואוקטובר 2012 היקף ההלוואות היה דומה כ-3.3 מיליארד ש"ח, נמוך משמעותית מהיקפי השיא בחודשים יולי ואוגוסט כ-5.8 וכ-4.9 מיליארד ש"ח, בהתאמה. ההיקף הנמוך בספטמבר ואוקטובר נובע הן מהקדמת רכישות של דירות חדשות בחודשים יולי ואוגוסט לפני עליית המע"מ והן מהיותם חודשי חגים בהם מספר ימי פעילות נמוך יחסית. עם זאת, מדובר בהיקפים גבוהים מהתקופה המקבילה אשתקד.

בשנת 2011 הגיע היקף מימוש המשכנתאות לכ-45 מיליארד ש"ח, נמוך ב-6% לעומת שנה קודמת. הירידה הושפעה מצמצום במספר העסקות בדירות חדשות ויד שנייה במשק (כ-17% לעומת שנה קודמת).

**תרשים 27: מימוש משכנתאות בבנקים נותני משכנתאות (מיליוני ש"ח)
2008 – רבעון שלישי 2012**



21.1 סך החוב של משקי הבית לדיור

סך החוב של משקי הבית לדיור הגיע בספטמבר 2012 לכ-274 מיליארד ש"ח, בהשוואה לחודש מקביל אשתקד גדלה יתרת החוב לדיור ב-17.2 מיליארד ש"ח (כ-7%). משקל החוב לדיור מסך החוב של משקי הבית הוא כ-72% (לעומת 68% בסוף שנת 2009), משקל החוב לדיור **לבנקים** מסך החוב של משקי הבית הגיע לכ-64% בספטמבר 2012 (לעומת 56% בסוף 2009). הגידול בחוב לדיור מושפע מעליית מחירי הדירות במשק בתקופה זו.

21.2 גובה משכנתא ממוצעת

ברבעון השלישי של 2012 הגיע גובה משכנתא ממוצעת לכ-611,000 ש"ח, גבוה בכ-7% מהתקופה המקבילה אשתקד. רמת שיא של הלוואה ממוצעת נרשמה באוגוסט, בעיקר עקב הלוואות גבוהות שלקחו המשקיעים. גובה הלוואה ממוצעת של משקיעים עמד על 647,800 ש"ח באוגוסט (עלייה של 10% לעומת יולי), כאשר בקרב שאר הלווים עמד גובה הלוואה ממוצעת עמד על 621,000 ש"ח (1% יותר מאשר ביולי).

21.3 הרכב המשכנתאות בשוק החופשי

משכנתאות 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).

בחודשים ינואר-אוקטובר 2012 המשיך ועלה משקל ההלוואות בריבית קבועה לכ-26% מסך ההלוואות לדיור (לעומת 12% בלבד בשנת 2009). היתר, כ-74% הם הלוואות בריבית משתנה.

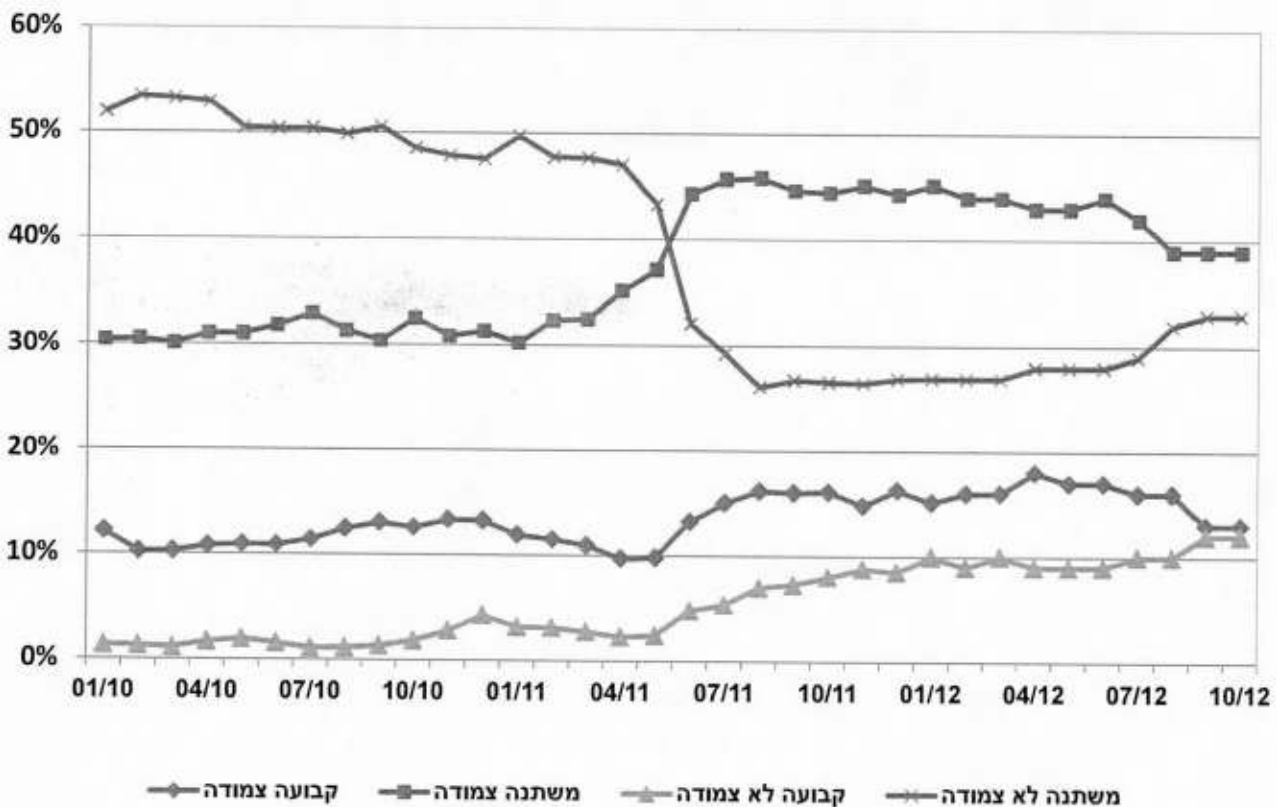
בחודשים ספטמבר-אוקטובר 2012 ירד משקל ההלוואות הצמודות למדד (במטבע ישראלי) מסך ההלוואות לדיור לכ-52% לעומת 61% בחודש יוני. בד בבד חלה עלייה במשקל ההלוואות שאינן צמודות לכ-45% לעומת 36% בחודש יוני.

בחודשים ינואר-אוקטובר 2012 ניכרת עלייה במשקל המשכנתאות הצמודות למדד (במטבע ישראלי) לכ-58% (לעומת 33% בשנת 2009). מנגד, ירד משקל ההלוואות שאינן צמודות לכ-39% (לעומת 63% בשנת 2009). משקל ההלוואות צמודות המט"ח עמד על 3% בלבד.

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

- באוקטובר 2010 פורסמה הנחיה לבנקים שדרשה הקצאת הון גבוהה יותר בגין משכנתאות אם נלקחו בשיעור מימון גבוה (מעל 60% מגובה הנכס) ואם היחס בין חלק ההלוואה שהועמד בריבית משתנה לבין סך ההלוואה שווה ל-25% או יותר. ההנחיות חלו על דירות שמחירן 800,000 ש"ח ומעלה.
- במאי 2011 פרסם המפקח על הבנקים הנחיה נוספת, ולפיה יוגבל חלק ההלוואה בריבית משתנה לשליש בלבד מסך המשכנתא. הנחיה זו תרמה לגידול משקלן של ההלוואות הצמודות (תרשים 28).

תרשים 28: הרכב המשכנתאות במטבע ישראלי לפי מגזר וסוג ריבית, 2010 – אוקטובר 2012



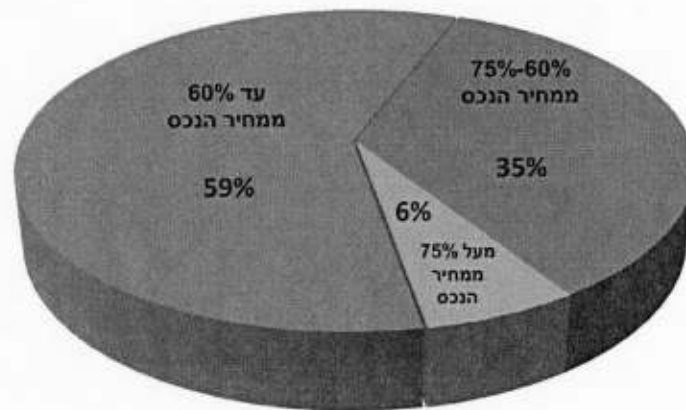
21.4 שיעור המימון כחלק ממחיר הנכס

כ-41% מהמשכנתאות ניתנו בשיעור מימון הגבוה ביותר מ-60% ממחיר הנכס (בתקופה אוקטובר 2011 – ספטמבר 2012).

רוב המשכנתאות (65%) נלקחו למימון דירות ששווין גבוה יותר מ-1.2 מיליון ש"ח, אך רק שליש מהן נלקחו בשיעור מימון גבוה (60% ומעלה). מכאן שרוב רוכשי הדירות היקרות לוקחים משכנתאות במינוף נמוך (תרשים 29).

הנחיה נוספת של המפקח על הבנקים מסוף אוקטובר 2012 הצפויה להשפיע על שיעור המימון, קבעה כי שיעור המימון המירבי בהלוואות לדיור יוגבל ל-70%, תוך הבחנה בין רוכשי דירה להשקעה, משפרי דיור ורוכשי דירה ראשונה. לגבי דירה ראשונה שיעור המימון המירבי יהיה 75% ולגבי דירה להשקעה יהיה 50%. השפעת הנחיה זו צפויה להתבטא בחודשים הקרובים.

תרשים 29: התפלגות משכנתאות לפי שיעור מימון, אוקטובר 2011 – ספטמבר 2012



21.5 שיעור ההחזר כחלק מההכנסה הפנויה

בחודשים אוקטובר 2011 עד ספטמבר 2012, כמחצית מהלווים (53%) שילמו עד 30% מהכנסתם הפנויה להחזר המשכנתא, וכ-22% מהלווים שילמו 41% ומעלה מהכנסתם. שיעור ההחזר הממוצע בתקופה זו עומד על כ-33% מההכנסה הפנויה (תרשים 30).

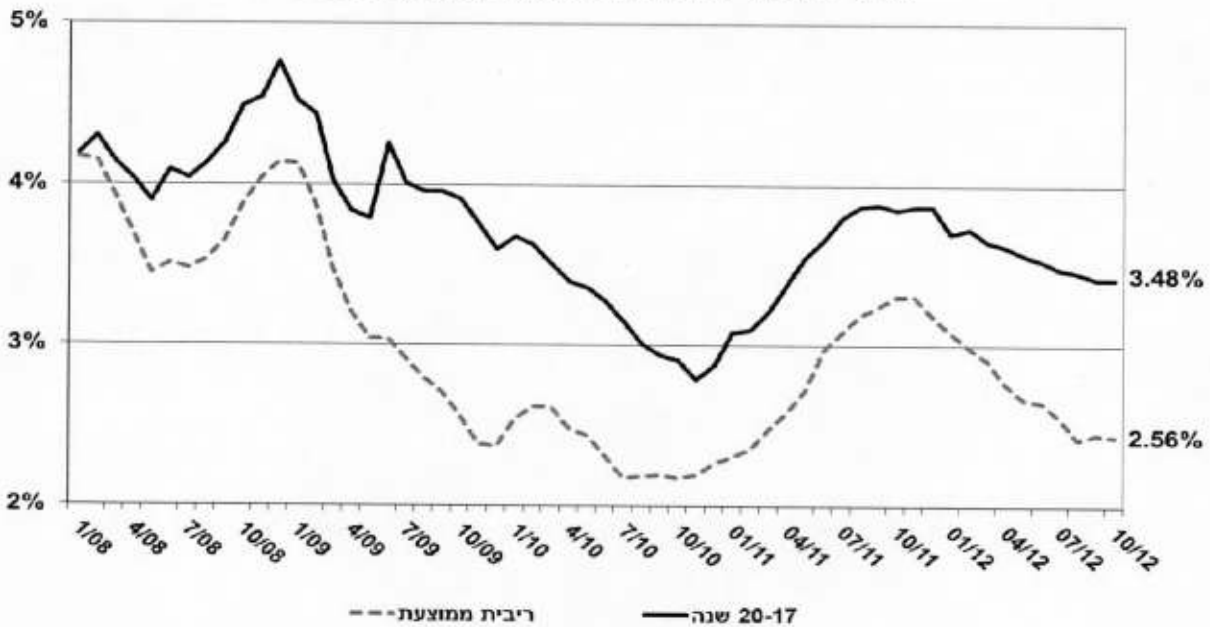
תרשים 30: התפלגות הלוואות לדיור לפי שיעור החזר מהכנסה אוקטובר 2011 – ספטמבר 2012



21.6 שערי ריבית ממוצעת על משכנתאות צמודות

באוקטובר 2012 הגיעה הריבית הצמודה לטווח ארוך (20–25 שנה) ל-3.42% והריבית הממוצעת ל-2.44% לעומת 3.87% ו-3.31% בנובמבר 2011 (תרשים 31). הירידה בריבית שהושפעה מירידה בריבית בנק ישראל עודדה הגדלה הדרגתית בביקוש בתחילת 2012.

תרשים 31: ריבית על משכנתאות צמודות, 2008–2012

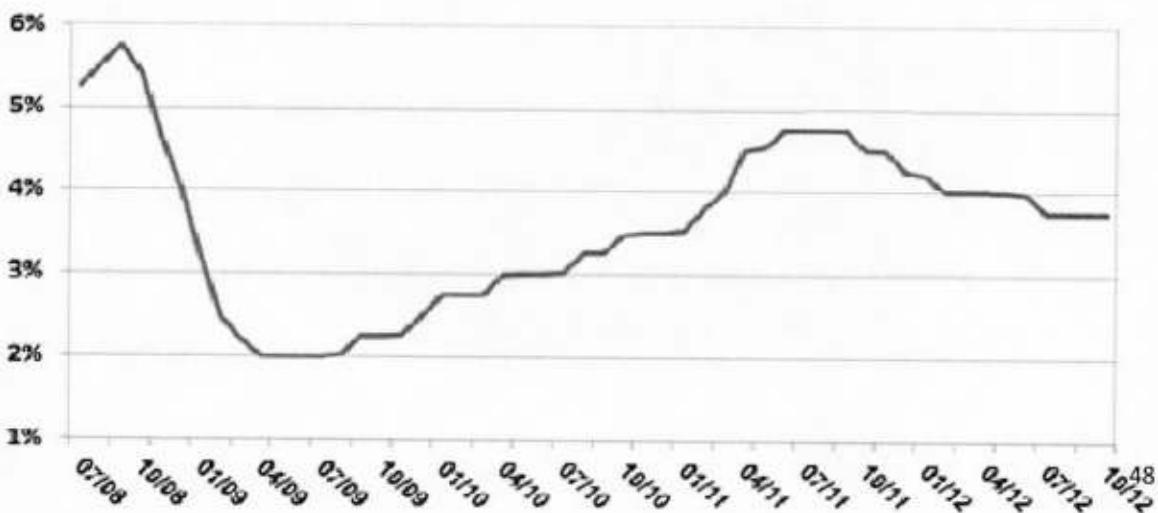


21.7 שערי ריבית הפריים

בחדש נובמבר 2012 ירדה ריבית הפריים ל-3.5%, מדובר בירידה מצטברת של 1.25 נקודות האחוז מאמצע שנת 2011. הירידה בריבית הפריים נגזרת מהורדת ריבית בנק ישראל (הפריים מחושב כריבית בנק ישראל בתוספת 1.5%) שמבטאת את הצורך לתת תמיכה נוספת לפעילות במשק לאור האטה בקצב צמיחת המשק וירידה בסביבת האינפלציה (תרשים 32).

באמצע 2011 הגיעה ריבית הפריים לשיא – 4.75%, לאחר עלייה מתמשכת מאז רמת השפל באמצע שנת 2009, אז עמדה הריבית על 2% בלבד.

תרשים 32: שיעור ריבית הפריים, יולי 2008 – נובמבר 2012



פרק חמישי: הסיוע בדיור לזכאי משרד הבינוי והשיכון

הסיוע לזכאים חסרי דירה מתקציב המדינה כולל שלושה מסלולים:

- א. **משכנתאות ומענקים מותנים**, כולל הלוואות מיוחדות לעידוד המגורים באזורי הפריפריה.
- ב. **סיוע בשכר דירה** בשוק החופשי לזכאים המתקיימים מקצבאות קיום או למשפחות הממצות כושר השתכרות לפי מבחן הכנסה וכן סיוע לעולים חדשים בקליטתם בארץ.
- ג. **הקצאת שיכון ציבורי** לזכאים במצוקה כלכלית ותפקודית. הקצאת דירות בשיכון הציבורי לזכאים נתונה בסמכות משרד הבינוי והשיכון.

22. משכנתאות ומענקים מותנים

בחודשים ינואר-ספטמבר 2012 הגיע היקף ההלוואות המוכוונות – הניתנות על ידי הממשלה לזכאים – ל-199 מיליוני ש"ח, גבוה בכ-91% מהתקופה המקבילה אשתקד.

היקף מימוש המענקים מהמדינה (הלוואות עומדות) הגיע ל-174 מיליוני ש"ח בתקופה זו, גבוה בכ-135% מהתקופה המקבילה בשנה קודמת.

הגידול בהלוואות ומענקים התבטא גם בגידול ניכר במספר ההלוואות לדיור שניתנו לזכאים על ידי המדינה והגיע לכ-4,400 בחודשים ינואר-אוקטובר 2012. היקף המממשים הלוואות זכאות גבוה פי 2.5 לעומת תקופה מקבילה אשתקד, ופי 2 מההיקף בכל שנת 2011. בקרב חסרי הדירה (מתוכם 726 עולים וכ-2,900 ותיקים) הגידול מגיע ל-294%, לעומת תקופה מקבילה אשתקד (תרשים 33).

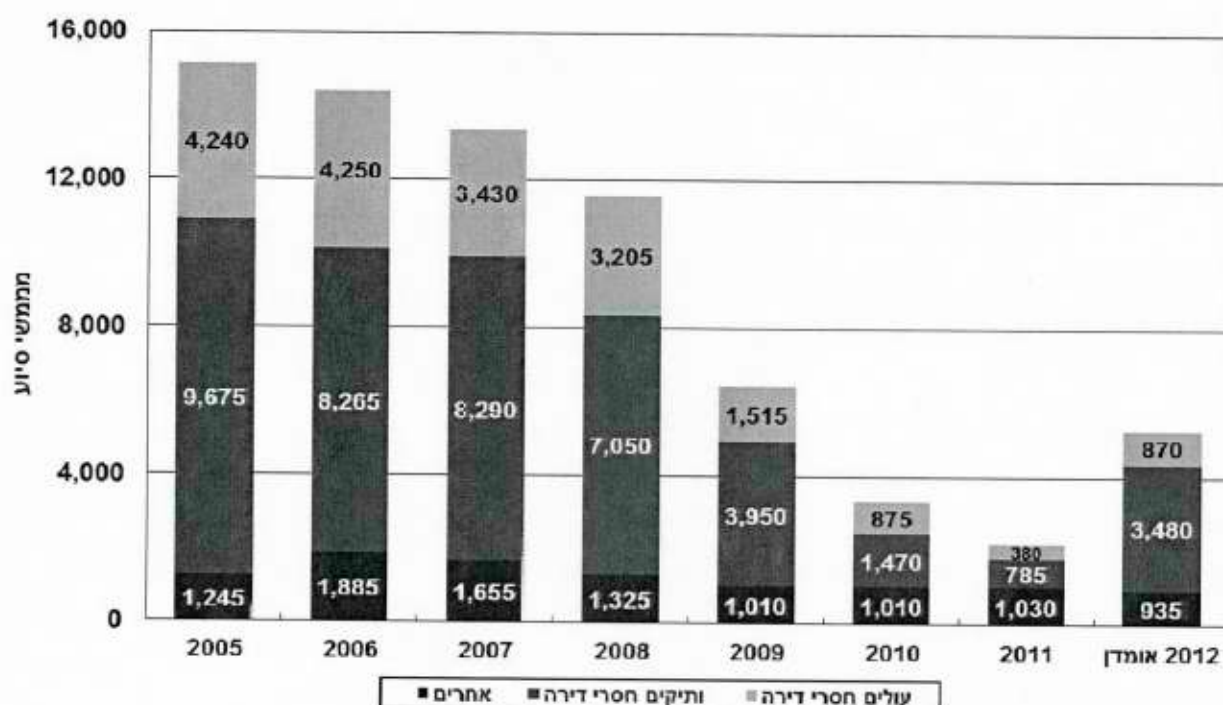
העלייה בהיקף המימוש נובעת ממספר צעדי מדיניות שהוביל משרד הבינוי והשיכון במטרה להקל על זכאים חסרי דירה להתמודד עם מצוקת הדיור ולעודד מגורים ביישובי הפריפריה:

- הפחתת הריבית על הלוואות לדיור לזכאי המשרד ל-3% בלבד (לעומת 4%-4.5% בעבר) למשך 25-28 שנה. ההפחתה חלה על החותמים חוזה רכישה או מתחילים בנייה עצמית החל ב-1 בינואר 2012 ועד 31 בדצמבר 2013.
- הענקת הטבה לזכאי המשרד בסך של כ-100,000 ש"ח לזוגות צעירים ולרוכשי דירה ראשונה חדשה בפריפריה, מבנייה רוויה או עצמית רוויה. ההטבה ניתנת כהלוואה עומדת, שהופכת למענק לאחר עמידה בתנאים (מענק מותנה).
- החלטת ממשלה מס' 4433 מ-18 במרץ 2012 שהתקבלה בעקבות המלצות ועדת טרכטנברג כללה, בין היתר, שמירה על מעמד עולה למשך 15 שנים (במקום 10 שנים). החלטה זו טרם יושמה, ומימושה צפוי להגדיל עוד ביצועי הלוואות לעולים זכאים.

בשנים 2008-2011 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% בתקופה זו.

הירידה במימוש על ידי זכאים הושפעה מהחמרה בתנאי הסיוע, מירידה במספר העולים שהגיעו לארץ ומהעדפת משכנתאות והלוואות בשוק החופשי בריבית נמוכה בהשוואה לשיעור הריבית שניתן בהלוואות מדינה.

תרשים 33: מספר הזכאים שמימשו סיוע במשכנתא, 2005 – אוקטובר 2012



23. סיוע בשכר דירה

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

ביולי 2012 נהנו מסיוע בשכר דירה כ-137,090 זכאים היקפים דומים לאלה שביוולי 2011 (137,840), ומתוכם 77,270 עולים (56%) ששיעורם נמצא במגמת ירידה (לשם השוואה, בשנת 2007 משקלם היה 71%), והשאר אזרחים ותיקים. העלייה במספר הוותיקים המקבלים סיוע לעומת הירידה בקרב העולים נובעת מירידה בהיקף העלייה לארץ ומהפיכת העולים לוותיקים.

במרץ 2012 קיבלו קבוצות עיקריות נוספות סיוע בשכר דירה לפי הפילוח הזה: קשישים כ-47%, נכים כ-17% ומקבלי הבטחת הכנסה כ-14%. סכום הסיוע החודשי הוא 500 ש"ח–3,000 ש"ח.

החל בשנת 2007 ניכרת התייצבות בהיקף מקבלי הסיוע בטווח שבין 136,000–139,000 מממשים.

24. דיור ציבורי

במסגרת זו מקבלים סיוע כ-74,000 משקי בית, ומתוכם כ-12,000 זכאים בדיור מוגן (הוסטלים). במבצעי מכר שונים ביוזמת המדינה מאז 1999, נרכשו על ידי הדיירים כ-33,710 דירות נכון לסוף יוני 2012, אגב מתן הנחות וסבסוד משכנתא. מבצעי המכר הסתיימו בסוף 2010 ותוספת המכירות לאחר מכן מצטמצמת בהדרגה ומבטאת השלמת עסקות שבוצעו עד מועד זה. החלטת ממשלה מספר 4433 קבעה כי יש לשמור על המלאי הקיים של הדיור הציבורי ולא לחדש את מבצעי המכר.

24.1 שכר הדירה לממתינים לדיור הציבורי

שכר הדירה הניתן לממתינים לדיור ציבורי עלה החל בראשית חודש מאי 2012, בהתאם להחלטת ממשלה מס' 4433, עד 3,000 ש"ח, כפול משיעורו ערב החלטה זו. יש לציין ששכר הדירה הממוצע במשק הוא כ-3,270 ש"ח לחודש.

היקף הממתינים לדיור ציבורי במשרד הבינוי והשיכון עומד על כ-2,400 משפחות זכאיות, כאשר זמן ההמתנה הממוצע במרכז הוא 5–10 שנים. (כמו כן ישנם עולים הממתינים לפתרונות במסגרת זו באמצעות המשרד לקליטת עלייה).

לוחות מלאים

רשימת לוחות מלאים

עמוד

כותרת הלוח

- 1 לוח א.1: מחירי דירות לפי מחוז ותקופה (באלפי ש"ח)
- 2 לוח א.2: מחירי דירות לפי גודל וסוג דירה (באלפי ש"ח)
- 3 לוח א.3: מספר משכורות נדרש לרכישת דירה (לפי מספר חדרים, בחלוקה לסך הכול, חדשות ויד שנייה)
- 4 לוח א.4: סקר מחירים ממוצעים של שכר דירה חופשי לפי גודל ואזור (בש"ח)
- 5 לוח ב.1: מדד מחירי דירות - שיעורי שינוי באחוזים
- 6 לוח ב.2: אחוזי שינוי שנתיים של מדדי מחירים נבחרים
- 7 לוח ב.3: מדדי מחירים חודשיים נבחרים
- 8 לוח ב.4: מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים
- 9 לוח ג.1: עסקות במקרקעין למגורים שאישרה רשות מקרקעי ישראל לפי מחוזות (ביחידות דיור)
- 10 לוח ג.2: התחלות בנייה וגמר בנייה במשק (לפי יוזם)
- 11 לוח ג.3: התחלות בנייה לפי בעלות על קרקע
- 12 לוח ג.4: התפלגות התחלות בנייה לפי מספר חדרים בדירה (באחוזים)
- 13 לוח ג.5: התחלות בנייה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון לפי מחוזות - בנייה עירונית וכפרית
- 14 לוח ג.6: היתרי בנייה ביוזמה פרטית
- 15 לוח ג.7: שטח התחלות בנייה לפי יוזם וייעוד (באלפי מ"ר)
- 16 לוח ג.8: שטח ודירות בבנייה לפי יוזם וייעוד (באלפי מ"ר)
- 17 לוח ג.9: משך זמן בנייה ממוצע לדירה (בחודשים)
- 18 לוח ג.10: היצע דירות חדשות למכירה מהבנייה ביוזמה הפרטית וביוזמה הציבורית לפי מחוזות
- 19 לוח ג.11: סיכון האשראי בגין פעילות לווים בישראל (נתוני סוף תקופה במחירים שוטפים במיליארדי ש"ח)
- 20 לוח ג.12: מגבלות על פעילות החברות בענף הבינוי: שיעור החברות המעריכות אותן כמגבלה חמורה (באחוזים)
- 21 לוח ג.13: מועסקים במשק ובענף הבנייה בישראל (באלפים)
- 22 לוח ג.14: משרות שכירים ומשרות פנויות (באלפים)
- 23 לוח ג.15: שכר חודשי ממוצע למשרת שכיר (במחירים שוטפים, ש"ח)
- 24 לוח ג.16: השקעות בנכסים קבועים במשק ובענף הבנייה (במיליוני ש"ח)
- 25 לוח ג.17: שיווק מלט (באלפי טון)
- 26 לוח ד.1: עסקות בדירות שנרשמו בקובצי מס רכישה ומס שבח
- 27 לוח ד.2: כמות מבוקשת של דירות חדשות במשק - מכירות קבלנים ובנייה עצמית
- 28 לוח ד.3: דירות חדשות שנמכרו מהבנייה ביוזמה הפרטית וביוזמה הציבורית לפי מחוז
- 29 לוח ד.4: דירות שנמכרו ביוזמה הציבורית: מחוזות משרד הבינוי והשיכון
- 30 לוח ד.5: הכנסות המדינה ממסים וממסי מקרקעין (מיליוני ש"ח במחירים שוטפים)
- 31 לוח ד.6: אוכלוסייה ועולים בישראל
- 32 לוח ד.7: יתרות החוב של משקי הבית לדיור לפי מקורות (נתוני סוף תקופה במחירים שוטפים במיליארדי ש"ח)
- 33 לוח ד.8: מתן הלוואות לציבור לדיור בבנקים נותני משכנתאות לפי סוגי הלוואות (במיליוני ש"ח)
- 34 לוח ד.9: ביצוע הלוואות לא מוכוונות לציבור לצורכי דיור (במיליוני ש"ח)
- 35 לוח ד.10: התפלגות הלוואות לא מוכוונות לציבור לצורכי דיור (באחוזים)
- 36 לוח ד.11: שערי ריבית ממוצעים על הלוואות לא מוכוונות לציבור לדיור, ריבית הפריים וריבית בנק ישראל הריאלית
- 37 לוח ה.1: הלוואות לדיור לפי תכניות הסיוע העיקריות
- 38 לוח ה.2: מממשי מענק השתתפות בשכר דירה לפי קבוצות זכאים

מחירי דירות לפי מחוז ותקופה (באלפי ש"ח)⁽¹⁾
Prices of Dwellings by District and Year (NIS Thousands)⁽¹⁾

לוח א.1
Table A.1

תקופה	סה"כ	ירושלים	תל אביב	חיפה	מרכז	צפון	דרום	י"ש
Period	Total	Jerusalem	Tel-Aviv	Haifa	Center	North	South	Judea and Samaria
סה"כ דירות Total Number of Dwellings								
2008	832	1,136	1,086	583	965	455	524	707
2009	943	1,248	1,278	654	1,116	485	593	866
2010	1,081	1,486	1,536	745	1,292	548	697	980
2011	1,147	1,586	1,626	838	1,395	635	763	1,049
1-9/2012	1,154	1,533	1,618	887	1,369	697	792	1,096
I 2011	1,162	1,587	1,652	801	1,422	602	762	964
II	1,167	1,547	1,627	856	1,402	641	763	1,046
III	1,126	1,562	1,658	825	1,377	653	747	1,052
IV	1,125	1,671	1,558	862	1,352	634	761	1,008
I 2012	1,142	1,566	1,584	882	1,341	652	775	1,076
II	1,159	1,464	1,629	886	1,376	699	786	1,090
III	1,162	1,563	1,651	894	1,380	717	804	1,073
דירות חדשות New Dwellings								
2008	1,113	1,371	1,493	933	1,176	715	814	705
2009	1,219	1,369	1,794	988	1,282	756	852	861
2010	1,409	1,797	2,094	1,127	1,486	853	928	966
2011	1,448	1,760	2,424	1,204	1,639	929	996	948
1-9/2012	1,398	1,669	2,153	1,251	1,611	979	1,036	1,119
I 2011	1,464	1,936	2,385	1,142	1,650	902	975	823
II	1,507	1,691	2,597	1,257	1,627	958	1,010	869
III	1,410	1,546	2,613	1,257	1,659	977	1,003	1,065
IV	1,389	1,912	2,157	1,207	1,622	991	1,027	1,044
I 2012	1,403	1,819	2,041	1,247	1,541	983	1,006	1,149
II	1,367	1,494	2,195	1,249	1,614	968	1,018	1,136
III	1,419	1,777	2,289	1,262	1,658	1,004	1,083	1,081
דירות יד שנייה Previously Owned Dwellings								
2008	762	1,086	1,006	532	877	422	472	722
2009	854	1,207	1,163	586	1,024	450	532	871
2010	970	1,378	1,391	671	1,178	501	624	985
2011	1,049	1,529	1,480	749	1,267	573	690	1,083
1-9/2012	1,067	1,477	1,526	794	1,236	621	706	1,083
I 2011	1,049	1,477	1,484	719	1,277	529	680	1,061
II	1,059	1,493	1,430	769	1,285	581	691	1,074
III	1,042	1,567	1,534	738	1,240	597	677	1,043
IV	1,042	1,605	1,476	750	1,208	561	688	937
I 2012	1,051	1,488	1,496	778	1,224	589	693	1,044
II	1,085	1,451	1,545	801	1,250	619	701	1,105
III	1,061	1,465	1,544	796	1,214	625	706	1,080

(1) Relating to average prices influenced by number of transactions in each settlement, and distributed by size and "new or previously owned" category. About 80% of the dwelling purchase transactions are included in the calculation.

Data are calculated after the deduction of outstanding transactions, regarding price and area aspects, or these with missing information.

Prices in each district are derived from averaging data in its prominent settlements, in each of them 10 transactions at least were carried out.

Data pertaining to Jerusalem, Tel Aviv and Haifa reflect the average transaction prices in all the district settlements.

Prices update applies to the previous 12 months. Data concerning recent months are not final and may change.

Source: Processing of Tax Authority data by the Department of Information and Economic Analysis.

(1) המחיר הינו ממוצע של כ-80% מהעסקות בדירות במשק ומושפע מהתפלגות לפי ישוב, גודל ויד.

הנתונים הינם לאחר ניכוי איכות של עסקות חריגות מבחינת מחיר ושטח, או שנתונים אלו חסרים בהן.

נתוני המחוזות כוללים ממוצע ישובים בולטים במחוז בהם לפחות 10 עסקות. עם זאת, סה"כ העסקות כולל את כל הישובים גם אלו שבהם פחות מ-10 עסקות.

הנתונים לגבי ירושלים, תל אביב וחיפה מהווים ממוצע מחירי עסקות בכל המחוז.

הנתונים לחודשים האחרונים אינם סופיים ועשויים להשתנות. העדכון מבוצע לפחות ל-12 חודשים קודמים.

מקור: עיבוד האגף על בסיס נתוני רשות המסים.

מחירי דירות לפי גודל וסוג דירה (באלפי ש"ח)⁽¹⁾
 Prices of Dwellings by Size and Type (NIS Thousand)⁽¹⁾

לוח א.2

Table A.2

דירות יד שנייה Previously Owned Dwellings			דירות חדשות New Dwellings			סה"כ דירות Total Number of Dwellings			מחיר ממוצע Average Price	תקופה Period
מספר חדרים Numbers of Rooms			מספר חדרים Numbers of Rooms			מספר חדרים Numbers of Rooms				
5	4	3	5	4	3	5	4	3		
1,170	783	544	1,289	995	766	1,218	841	561	832	2008
1,341	903	610	1,382	1,093	865	1,362	964	630	943	2009
1,512	1,029	683	1,567	1,238	1,130	1,540	1,096	722	1,081	2010
1,647	1,129	744	1,639	1,271	1,008	1,643	1,174	767	1,147	2011
1,651	1,132	787	1,597	1,246	885	1,622	1,168	797	1,154	1-9/2012

1,634	1,158	744	1,675	1,216	1,118	1,657	1,177	778	1,162	I	2011
1,611	1,135	760	1,654	1,356	1,182	1,632	1,202	796	1,167	II	
1,658	1,108	734	1,604	1,272	837	1,633	1,157	743	1,126	III	
1,701	1,104	735	1,593	1,256	851	1,645	1,150	745	1,125	IV	
1,624	1,095	774	1,592	1,233	1,111	1,607	1,140	807	1,142	I	2012
1,696	1,154	788	1,578	1,229	799	1,632	1,176	790	1,159	II	
1,627	1,141	796	1,621	1,278	791	1,624	1,185	796	1,162	III	

(1) See Notes on Table A.1.

(1) ראו הערות לוח א.1.

Source: Processing of Tax Authority data
 by the Department of Information and
 Economic Analysis.

מקור: עיבוד האגף על בסיס נתוני רשות המסים.

מספר משכורות נדרשות לרכישת דירה (1) (2)

(לפי מספר חדרים, בחלוקה לסה"כ, חדשות ויד שניה)

Number of Monthly Salaries Required for Purchasing an Apartment (1)(2)
(by Number of Rooms, Separated into Total, New and Second Hand Apartments)

לוח א.3

Table A.3

דירות יד שנייה			דירות חדשות		סה"כ דירות		מספר משכורות נדרשות לקניית דירה	מחיר ממוצע לדירה באלפי ש"ח	שכר ממוצע למשרת שכיר, בשקלים	תקופה
Second Hand Apartment			New		Total					
מספר חדרים			מספר חדרים		מספר חדרים					
Number of Rooms			Number of Rooms		Number of Rooms		Number of Monthly Salaries Required for Purchasing an Apartment	Average Cost (1,000 NIS)	Average Salary for an Employee Post (NIS)	Period
5	4	3	5	4	5	4				
145	97	67	160	123	151	104	103	832	8,075	2008
166	112	76	171	135	169	119	116	943	8,131	2009
187	127	85	194	153	191	136	129	1,081	8,414	2010
204	140	92	203	157	203	145	131	1,147	8,739	2011
204	140	97	198	154	201	145	128	1,154	8,993	⁽³⁾ 1-9/2012

175	119	79	186	137	180	125	125	1,048	8,404	I	2010
181	123	81	182	143	181	128	127	1,061	8,368	II	
180	122	82	184	145	182	129	128	1,083	8,469	III	
184	125	83	191	158	188	138	134	1,129	8,411	IV	
187	133	85	192	139	190	135	133	1,162	8,719	I	2011
185	130	87	189	155	187	138	134	1,167	8,729	II	
189	126	83	182	145	186	132	128	1,126	8,790	III	
195	127	84	183	144	189	132	129	1,125	8,718	IV	
183	123	87	179	139	181	128	128	1,142	8,899	I	2012
188	128	87	175	136	181	131	129	1,159	9,013	II	
179	125	87	178	140	178	130	128	1,162	9,104	⁽³⁾ III	

(1) See note on Table A.1.

(2) Data referring to salary for an employee post are based on C.B.S. publications. The average salary for an employee post is lower than the average salary paid per month, at about 6.4% in 2010 (resulting from the division of total wages by posts number, including partial posts)

(1) ראו הערה בלוח א.1.
(2) נתוני השכר למשרת שכיר על פי פרסומי הלמ"ס. השכר הממוצע למשרת שכיר נמוך מהשכר הממוצע לחודש עבודה (בכ-6.4% בשנת 2010, זאת בגלל חלוקת סך השכר במספר המשרות כולל משרות חלקיות)

(3) Employee posts data are updated only until August 2012.

(3) נתוני משרות שכיר מעודכנות עד אוגוסט 2012 בלבד.

Source: Processing of C.B.S. data by the Department of Information and Economic Analysis.

מקור: עיבוד האגף על בסיס נתוני הלמ"ס.

סקר מחירים ממוצעים של שכר דירה פרטי לפי גודל ואזור (בש"ח)

לוח א.4

Survey of Average Prices of Private Rental Units, by Size and Area (NIS)

Table A.4

דרום	צפון	מרכז	שרון	גוש דן	קרית חיפה	חיפה	תל אביב	ירושלים	סה"כ	מספר חדרים
South	North	Center	Sharon	Dan Region	Krayot Haifa	Haifa	Tel Aviv	Jerusalem	Total	Number of rooms
2009										
1,954.0	1,842.7	2,761.7	3,149.0	2,907.5	1,656.5	1,826.1	3,800.8	3,249.3	2,729.7	Total סה"כ
1,534.9	1,465.1	2,067.0	2,163.0	2,294.6	1,266.7	1,417.9	2,794.0	2,301.2	2,116.0	1.5-2
1,798.5	1,610.2	2,465.4	2,699.1	2,745.9	1,518.0	1,741.2	3,528.6	2,856.8	2,425.6	2.5-3
2,211.6	2,044.0	3,071.4	3,494.0	3,390.7	1,855.8	2,268.5	4,864.8	3,694.3	3,156.9	3.5-4
2,968.1	2,788.6	3,863.0	4,520.6	4,252.3	2,265.9	2,868.7	6,073.4	4,683.5	4,078.8	4.5-5
2010										
2,090.2	1,965.6	2,956.4	3,420.2	3,076.6	1,771.2	1,965.8	4,128.2	3,464.7	2,940.7	Total סה"כ
1,669.4	1,492.8	2,201.7	2,431.8	2,397.1	1,419.6	1,449.1	2,964.8	2,390.9	2,255.2	1.5-2
1,936.4	1,731.5	2,613.8	2,871.4	2,900.8	1,581.6	1,862.7	3,875.5	3,005.9	2,609.0	2.5-3
2,373.0	2,196.0	3,302.8	3,783.4	3,639.0	1,999.7	2,438.0	5,387.6	3,944.9	3,419.6	3.5-4
3,036.4	3,042.7	4,253.3	4,870.5	4,479.3	2,581.0	3,113.9	6,468.3	4,981.9	4,407.7	4.5-5
2011										
2,175.3	2,119.3	3,137.2	3,706.8	3,288.6	1,959.1	2,153.5	4,486.1	3,529.5	3,134.6	Total סה"כ
1,715.2	1,623.7	2,276.0	2,450.3	2,537.6	1,506.5	1,572.0	3,293.5	2,548.8	2,400.7	1.5-2
1,982.0	1,876.1	2,765.0	3,101.5	3,104.3	1,787.3	2,007.0	4,260.4	3,181.6	2,813.8	2.5-3
2,496.9	2,378.2	3,470.1	4,095.0	3,862.7	2,230.8	2,664.0	5,819.3	4,000.3	3,604.9	3.5-4
3,295.8	3,410.4	4,473.3	5,368.8	4,828.1	2,905.6	3,581.5	7,011.7	5,253.4	4,752.8	4.5-5
1-9/2012										
2,315.6	2,198.5	3,262.4	3,891.6	3,461.5	2,084.9	2,258.7	4,755.5	3,602.8	3,269.9	Total סה"כ
1,800.8	1,730.3	2,405.8	2,564.7	2,667.7	1,678.0	1,687.6	3,670.2	2,732.3	2,568.7	1.5-2
2,109.4	1,984.9	2,880.5	3,255.5	3,235.4	1,912.4	2,085.7	4,486.7	3,272.1	2,940.4	2.5-3
2,630.9	2,464.0	3,578.1	4,244.7	4,007.9	2,367.9	2,774.4	5,977.9	4,117.0	3,694.6	3.5-4
3,408.2	3,415.8	4,492.8	5,573.0	5,075.9	2,740.7	3,657.0	7,147.7	5,398.7	4,859.5	4.5-5

Source: Central Bureau of Statistics

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

מדד מחירי דירות - שיעורי שינוי באחוזים⁽¹⁾Price Index of Dwellings - % Changes⁽¹⁾

לוח ב.1

Table B.1

ממוצע שנתי (אחוזים)		ממוצע שנתי (אחוזים)		מדד ממוצע Average Index	תקופה Period
Accumulative Percent Change (Year on Year)		Annual Average (Percents)			
ריאלי Real	נומינלי Nominal	ריאלי Real	נומינלי Nominal		
1.8	4.4	-1.2	0.2	184.4	2005
-4.3	-4.3	-1.5	0.5	185.2	2006
-0.3	3.2	-2.2	-1.6	182.4	2007
6.8	10.6	2.9	7.6	196.2	2008
15.4	19.9	10.0	13.7	223.0	2009
10.6	14.1	14.5	17.6	262.3	2010
1.9	4.0	6.9	10.5	289.9	2011
1.4	3.6	0.3	1.9	295.4	1-10/2012

השינוי לעומת חודש מקביל שנה קודמת (אחוזים)		שיעור שינוי חודשי (אחוזים)		מדד	תקופה
Percent Change, Compared with Parallel Month of Previous Year		Percent Change, Compared with Previous Month			
ריאלי Real	נומינלי Nominal	ריאלי Real	נומינלי Nominal		
					2011
9.9	14.1	0.9	1.2	282.0	1-2
9.1	13.7	0.7	1.0	284.7	2-3
10.3	14.8	0.9	1.3	288.3	3-4
9.5	13.9	0.1	0.6	290.0	4-5
7.9	12.4	0.1	0.6	291.6	5-6
8.7	12.9	0.7	0.8	293.8	6-7
8.0	11.6	0.1	0.2	294.4	7-8
6.4	9.8	-0.5	-0.3	293.4	8-9
5.4	8.4	-0.9	-0.9	290.7	9-10
4.0	6.8	-0.4	-0.4	289.6	10-11
2.9	5.4	0.2	0.2	290.1	11-12
1.9	4.0	-0.1	-0.1	289.8	12/11-1
					2012
1.0	2.9	0.1	0.1	290.1	1-2
0.3	2.0	-0.1	0.1	290.5	2-3
-0.2	1.8	0.4	1.0	293.4	3-4
-0.3	1.6	0.0	0.4	294.6	4-5
-0.3	1.0	0.1	-0.1	294.4	5-6
-0.3	0.8	0.7	0.6	296.2	6-7
-0.4	1.3	0.1	0.6	298.1	7-8
0.3	2.3	0.1	0.7	300.1	8-9
1.7	3.7	0.6	0.5	301.5	9-10

(1) Processing of C.B.S. data by the Department of Information and Economic analysis, Ministry of Construction and Housing.

Source: Central Bureau of Statistics

(1) עיבוד האגף ע"פ נתוני הלמ"ס.

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

אחוזי שינוי שנתיים של מדדי מחירים נבחרים
Annual Change in Selected Price Indices (%)

לוח ב.2

Table B.2

מדד שכר דירה		מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים ⁽²⁾		מדד שירותי דיוור בבעלות הדיירים ⁽¹⁾		מדד המחירים לצרכן		תקופה
Rent Index		Index of Construction Inputs ⁽²⁾		Privately-owned dwellings index ⁽¹⁾		Consumer Price Index		Period
מצטבר Cumulative	ממוצע Average	מצטבר Cumulative	ממוצע Average	מצטבר Cumulative	ממוצע Average	מצטבר Cumulative	ממוצע Average	
9.4	11.6	6.6	4.4	8.1	11.7	6.5	5.6	2002
-5.7	-3.4	2.4	4.2	-7.0	-5.2	-1.9	0.7	2003
-1.8	-2.0	4.9	4.7	-2.6	-2.9	1.2	-0.4	2004
3.9	-1.5	5.9	4.7	6.8	-0.8	2.4	1.3	2005
-5.7	0.7	5.9	6.2	-6.3	1.5	-0.1	2.2	2006
-2.9	-4.6	3.1	3.8	3.6	-1.4	3.4	0.5	2007
7.9	-1.6	3.3	4.0	13.1	4.7	3.8	4.6	2008
5.9	11.8	0.0	-0.1	5.7	12.9	3.9	3.3	2009
4.0	4.0	3.9	2.6	5.0	4.7	2.7	2.7	2010
4.3	4.1	3.8	4.1	5.3	6.8	2.2	3.5	2011
2.7	3.5	3.2	3.3	2.9	3.8	1.4	1.6	11/2012

(1) From 1999, the privately-owned dwellings index has been calculated by a new method based on imputed charges through dwelling rents, and is titled: Privately-owned dwelling services index.

(1) החל בינואר 1999 מחושב מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים בשיטה חדשה, המבוססת על זקיפה דרך שכר דירה, ונקרא "מדד שירותי דירות בבעלות הדיירים".

(2) As of February 2004, a new weighting system is used, based on a new basket of representative products and services. Since August 2011 an updated Index of Construction Inputs has been calculated, relating to a new basis period of : 100.0 = July 2011.

(2) החל בפברואר 2004 מופעלות מערכת משקלים חדשה המבוססת על סל חדש של מוצרים ושירותים מייצגים, והחל בחודש אוגוסט 2011 מחושב מדד מעודכן של מחירי התשומה בבנייה למגורים ביחס לתקופת בסיס חדשה 100 נקודות = יולי 2011.

Source: Central Bureau of Statistics

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

מדדי מחירים חודשיים נבחרים
Selected Monthly Price Indices

לוח 3.ב

Table B.3

מדד שכר דירה Rent Index			מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים Index of Construction Inputs			מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים ⁽²⁾ Privately-owned Dwellings Index			מדד מחירים לצרכן Consumer Price Index			תקופה
אחוז השינוי % Change			אחוז השינוי % Change			אחוז השינוי % Change			אחוז השינוי % Change			Period
מדידה חודשית Monthly Index			מדידה חודשית Monthly Index			מדידה חודשית Monthly Index			מדידה חודשית Monthly Index			
מקטורי ⁽¹⁾ Cumulative ⁽¹⁾	חודשי Monthly	מדידה חודשית Monthly Index	מקטורי ⁽¹⁾ Cumulative ⁽¹⁾	חודשי Monthly	מדידה חודשית Monthly Index	מקטורי ⁽¹⁾ Cumulative ⁽¹⁾	חודשי Monthly	מדידה חודשית Monthly Index	מקטורי ⁽¹⁾ Cumulative ⁽¹⁾	חודשי Monthly	מדידה חודשית Monthly Index	
בסיס: ממוצע 2008 = 100.0 Base: Average 2008 = 100.0						בסיס: ממוצע 2008 = 100.0 Base: Average 2008 = 100.0						2010
3.5	0.2	117.9	3.0	0.1	127.4	4.8	-1.4	121.2	2.2	0.3	107.5	10
3.7	0.2	118.1	3.3	0.3	127.8	4.6	-0.2	121.0	2.3	0.1	107.6	11
4.0	0.3	118.4	3.9	0.5	128.5	5.0	0.4	121.5	2.7	0.4	108.0	12
בסיס: ממוצע 2010 = 100.0 Base: Average 2010 = 100.0						בסיס: ממוצע 2010 = 100.0 Base: Average 2010 = 100.0						2011 ⁽³⁾
0.4	0.4	102.3	0.6	0.6	129.3	0.3	0.3	102.7	0.2	0.2	102.0	1
0.8	0.3	102.6	1.2	0.6	130.1	0.7	0.4	103.1	0.5	0.3	102.3	2
1.0	0.2	102.8	1.2	0.0	130.1	1.4	0.7	103.7	0.7	0.2	102.5	3
1.2	0.2	103.0	1.2	0.0	130.1	2.1	0.8	104.5	1.3	0.6	103.1	4
1.4	0.2	103.2	2.0	0.8	131.1	3.3	1.1	105.7	1.8	0.5	103.6	5
1.7	0.3	103.5	2.7	0.7	132.0	4.0	0.7	106.4	2.2	0.4	104.0	6
2.4	0.7	104.2	3.0	0.2	132.3	4.1	0.2	106.6	1.9	-0.3	103.7	7
2.9	0.6	104.8	3.3	0.3	⁽⁴⁾ 100.3	5.9	1.6	108.3	2.4	0.5	104.2	8
3.5	0.6	105.4	3.6	0.3	⁽⁴⁾ 100.6	6.9	1.0	109.4	2.2	-0.2	104.0	9
3.8	0.3	105.7	3.7	0.1	⁽⁴⁾ 100.7	6.5	-0.4	109.0	2.3	0.1	104.1	10
4.0	0.2	105.9	3.9	0.2	⁽⁴⁾ 100.9	5.4	-1.1	107.9	2.2	-0.1	104.0	11
4.3	0.3	106.2	3.8	-0.1	⁽⁴⁾ 100.8	5.3	-0.1	107.8	2.2	0.0	104.0	12
בסיס: יולי 2011 = 100.0 Base: July 2011 = 100.0						בסיס: יולי 2011 = 100.0 Base: July 2011 = 100.0						2012 ⁽³⁾
0.5	0.5	106.7	0.3	0.3	101.1	0.2	0.2	108.0	0.0	0.0	104.0	1
0.6	0.1	106.8	0.8	0.5	101.6	0.3	0.1	108.1	0.0	0.0	104.0	2
0.8	0.2	107.0	1.1	0.3	101.9	0.7	0.5	108.6	0.4	0.4	104.4	3
0.9	0.2	107.2	1.8	0.7	102.6	1.8	1.0	109.7	1.3	0.9	105.3	4
1.1	0.2	107.4	1.9	0.1	102.7	2.0	0.3	110.0	1.3	0.0	105.3	5
1.3	0.2	107.6	2.2	0.3	103.0	2.1	0.1	110.1	1.0	-0.3	105.0	6
1.7	0.4	108.0	2.5	0.3	103.3	3.2	1.1	111.3	1.1	0.1	105.1	7
2.0	0.3	108.3	2.9	0.4	103.7	4.6	1.3	112.8	2.1	1.0	106.2	8
2.3	0.3	108.6	2.9	0.0	103.7	4.4	-0.3	112.5	2.1	0.0	106.2	9
2.6	0.4	109.0	2.9	0.0	103.7	3.3	-1.0	111.4	1.9	-0.2	106.0	10

(1) Accumulated from January.

(1) מצטבר מינואר שנה נכחית.

(2) See Note 2 in Table B.1

(2) ראה הערה 2 בלוח ב.1.

(3) CPI relationship coefficients for the former index based on the average 2010 = 100.0 are: 1.061 - CPI, 1.187 - Housing Services Index & 1.163 - Rent Index.

(3) מקדמי הקשר למדד הקודם על בסיס ממוצע 2010 = 100.0 הם: 1.061 למדד המחירים לצרכן, 1.187 למדד שירותי דיור ו-1.163 למדד שכר דירה.

(4) Since August 2011 an updated construction index has been calculated. The new basis period is: 100.0 = July 2011

(4) החל בחודש אוגוסט 2011 מחושב מדד מעודכן של מחירי התשומה בבנייה למגורים ביחס לתקופת בסיס חדשה 100 נקודות = יולי 2011.

מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים
אחוזי שינוי

Index of Construction Inputs

לוח ב.4

Table B.4

Index of Construction Inputs ⁽¹⁾	משקל הסעיפים (אחוזים) Relative weight of components (percent)	אחוזי שינוי					מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים ⁽¹⁾
		⁽²⁾ 2009	⁽²⁾ 2010	⁽²⁾ 2011	1-10/2012	2009-10/2012	
General index	100.0	0.0	3.9	3.8	2.9	10.9	המדד הכללי
Wages	42.8	1.9	6.2	2.8	3.2	14.8	שכר עבודה
Quarry, marble and porcelain products	5.8	-1.6	-0.6	6.4	2.9	7.1	חומרי מחצבה, שיש וקרמיקה
Cement, ytong and their products	11.3	-0.8	0.9	5.6	3.9	9.8	מלט, איטונג ומוצריהם
Products and accessories for sanitary plumbing work	2.4	0.0	1.7	2.4	1.3	5.5	מוצרים ואביזרים לעבודות אינסטלציה סניטריות
Products and accessories for electrical work	3.4	-3.8	4.4	2.3	0.4	3.2	מוצרים ואביזרים לעבודות חשמל
Iron and metal products	6.2	-6.9	16.0	5.7	3.2	17.8	ברזל ומוצרי מתכת
Finished products	10.6	0.0	1.0	4.2	2.7	8.0	מוצרים מוגמרים
Wood for building	1.1	0.3	3.4	0.6	-1.0	3.3	עץ לבנייה
Rental of equipment and vehicles ⁽¹⁾	10.3	..	..	..	2.0	..	שכירת ציוד ורכב ⁽¹⁾
General expenses	2.9	-0.6	1.6	3.6	1.2	5.8	הוצאות כלליות
Index excluding wages	57.2	-1.0	2.6	2.3	2.7	6.7	המדד ללא שכר עבודה

(1) A new index - effective from August 2011

(1) מדד חדש - בתחולה מאוגוסט 2011.

(2) Referring to current year end compared with previous year end

(2) מתייחס לסוף שנה לעומת סוף שנה קודמת

Source: The Central Bureau of Statistics.

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

עסקות במקרקעין למגורים שאושרו ע"י רשות מקרקעי ישראל⁽¹⁾
לפי מחוזות (ביחידות דיור)

Transactions of Land Designated for Residential Development
by Israel Land Administration, by District (Dwelling Units)⁽¹⁾

לוח ג.1

Table C.1

יהודה ושומרון Judea and Samaria	דרום South	תל אביב Tel Aviv	מרכז Center	חיפה Haifa	צפון North	ירושלים Jerusalem	סה"כ Total	תקופה Period
1,034	2,452	869	6,418	716	1,606	2,987	16,082	2005
6,119	2,072	546	6,385	733	2,704	4,235	22,794	2006
2,515	2,314	694	3,595	732	2,732	1,435	14,017	2007
905	1,227	991	5,008	796	3,690	2,492	15,109	2008
1,091	2,286	769	5,898	855	3,532	2,799	17,230	2009
98	5,951	977	6,121	2,097	3,542	6,081	24,867	2010
938	3,853	520	8,186	2,225	5,940	3,795	25,457	2011
926	2,672	1,225	2,459	1,486	2,614	1,956	13,338	1-10/2012
94	1,716	22	3,439	829	1,695	1,197	8,992	I 2011
180	561	209	2,572	178	735	1,152	5,587	II
23	778	215	894	884	1,725	1,214	5,733	III
641	798	74	1,281	334	1,785	232	5,145	IV
468	883	431	2,027	750	893	163	5,615	I 2012
113	440	144	278	295	806	1,167	3,243	II
262	1,234	633	120	288	717	420	3,674	III
19	628	9	211	46	655	171	1,739	2011
45	931	7	1,405	8	629	84	3,109	1
30	157	6	1,823	775	411	942	4,144	2
37	46	90	1,061	19	84	146	1,483	3
18	152	92	1,427	98	314	31	2,132	4
125	363	27	84	61	337	975	1,972	5
6	499	140	259	68	1,248	643	1,972	6
13	67	27	530	598	177	384	2,863	7
4	212	48	105	218	300	187	1,796	8
52	340	14	58	48	857	7	1,074	9
386	173	40	279	244	618	164	1,376	10
203	285	20	944	42	310	61	1,904	11
							1,865	12
12	269	59	25	116	362	16	859	2012
43	248	88	57	224	246	60	966	1
413	366	284	1,945	410	285	87	3,790	2
68	80	31	38	116	191	151	675	3
31	62	44	50	139	300	84	710	4
14	298	69	190	40	315	932	710	5
78	730	122	37	46	323	192	1,858	6
131	139	441	20	224	186	176	1,528	7
53	365	70	63	18	208	52	1,317	8
83	115	17	34	153	198	206	829	9
							806	10

(1) The data include transactions approved as a result of tenders (including joint tenders with the Ministry of Construction and Housing) and other transactions exempt from tender.

(1) הנתונים כוללים הן עסקות שאושרו במסגרת מכרזים (כולל מכרזים משותפים עם משרד הבינוי והשיכון) והן עסקות שאושרו להן פטור ממכרז.

Housing Starts and Completions

התחלות וגמר בנייה במשק

לוח 2.ג

by Initiator (1) (2)

לפי יוזם (2) (1)

Table C.2

Housing completions				Housing starts				תקופה Period
% ביזומה הציבורית % Public	ביזומה פרטית Private	ביזומה ציבורית Public	סה"כ Total	% ביזומה הציבורית % Public	ביזומה פרטית Private	ביזומה ציבורית Public	סה"כ Total	
26.9%	23,850	8,756	32,606	18.0%	26,510	5,817	32,327	(3) 2005
18.6%	25,138	5,763	30,901	15.4%	26,456	4,803	31,259	(3) 2006
16.9%	24,516	5,001	29,517	13.9%	26,535	4,299	30,834	2007
12.3%	26,711	3,742	30,453	12.5%	28,851	4,121	32,972	2008
16.7%	27,233	5,458	32,691	11.9%	30,732	4,153	34,885	2009
14.3%	28,547	4,773	33,320	12.0%	35,599	4,844	40,443	2010
11.5%	30,329	3,936	34,265	16.0%	38,333	7,280	45,613	2011
14.6%	23,125	3,946	27,071	15.5%	23,782	4,347	28,129	1-9/2012
12.0%	7,477	1,017	8,494	15.2%	9,181	1,646	10,827	I 2011
10.1%	7,796	876	8,672	15.9%	10,075	1,910	11,985	II
10.3%	7,519	865	8,384	14.7%	10,469	1,811	12,280	III
13.5%	7,537	1,178	8,715	18.2%	8,608	1,913	10,521	IV
17.4%	7,288	1,539	8,827	14.5%	8,903	1,509	10,412	I 2012
16.1%	7,973	1,532	9,505	14.1%	8,528	1,398	9,926	II
10.0%	7,864	875	8,739	18.5%	6,351	1,440	7,791	III
15.2%	2,502	450	2,952	12.2%	3,599	502	4,101	2011
10.9%	2,441	300	2,741	16.1%	2,537	488	3,025	1
9.5%	2,534	267	2,801	17.7%	3,045	656	3,701	2
7.7%	2,457	205	2,662	17.8%	3,086	668	3,754	3
15.2%	2,532	454	2,986	21.3%	3,454	934	4,388	4
7.2%	2,807	217	3,024	8.0%	3,535	308	3,843	5
12.6%	2,233	321	2,554	14.8%	3,871	672	4,543	6
12.6%	2,625	379	3,004	17.8%	3,507	762	4,269	7
5.8%	2,661	165	2,826	10.9%	3,091	377	3,468	8
16.9%	2,532	515	3,047	15.9%	2,585	489	3,074	9
18.0%	1,749	385	2,134	25.8%	2,291	795	3,086	10
7.9%	3,256	278	3,534	14.4%	3,732	629	4,361	11
19.3%	2,456	588	3,044	12.5%	4,069	581	4,650	12
12.0%	2,628	359	2,987	17.5%	2,360	499	2,859	2012
21.2%	2,204	592	2,796	14.8%	2,474	429	2,903	1
21.0%	2,492	663	3,155	10.2%	3,150	356	3,506	2
9.1%	2,897	290	3,187	15.7%	2,561	476	3,037	3
18.3%	2,584	579	3,163	16.7%	2,817	566	3,383	4
15.3%	2,540	459	2,999	24.7%	2,145	704	2,849	5
5.1%	2,814	150	2,964	15.5%	2,469	452	2,921	6
9.6%	2,510	266	2,776	14.1%	1,737	284	2,021	7
								8
								9

(1) Initiator – Planning of units (location, standard and area) and supervision.

(1) יוזם – זאתכן הבנייה (קביעת מיקום, סטנדרט ושטח) והמפקח עליה.

Public Initiator – according to the Ministry of Construction and Housing (MOCH) plan.

יוזמה ציבורית – עפ"י תוכנית משרד הבינוי והשיכון.

Private Initiator – includes buildings both on private land as well as on land marketed by ILA (Israel Lands Administration). Excluding MOCH plan. Excluding mobile homes.

יוזמה פרטית – כוללת בניה הן על קרקע בבעלות פרטית והן על קרקע המשווקת נ"י ממ"י (למעט תוכנית משרד הבינוי והשיכון).

(2) Data concerning housing completions in this table from the C.B.S. differ from information in table 10A from the M.O.C.H. "Housing completions". According to C.B.S. - buildings in which more than 50% of the units have been completed. According to M.O.C.H. - No. of units which have been completed.

(2) נתוני גמר הבנייה בלוח זה שמקורם בלמ"ס מחושבים בשיטה שונה במקצת מנתוני גמר הבנייה בלוח 10א, שמקורם במשרד הבינוי והשיכון ולפיכך יתכנס הבדלים מסויימים בין הנתונים. ("גמר" לפי הלמ"ס - מבנים בהם הסתיימה בִּיִּית למעלה מ- 50% מהדירות. "גמר" לפי משב"ש - מספר הדירות שבביתן נסתיימה).

(3) Construction starts data by public initiative for 2005 and 2006 include 710 and 100 "Caravan-Villas", respectively.

(3) נתוני התחלת הבנייה ביוזמה הציבורית ל-2005 ו-2006 כוללים 710 ו-100 קרווילות, בהתאמה.

Source: Central Bureau of Statistics

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

Ministry of Construction and Housing

משרד הבינוי והשיכון

התחלות בנייה לפי בעלות על הקרקע
Dwellings begun by ownership of land

לוח 3.ג

Table C.3

Percentages				Dwellings				תקופה
בעלות אחרת ולא ידועה ⁽³⁾	בעלות פרטית	בעלות מדינה, רשות מקומית וקרקע בין"ש ⁽²⁾	סה"כ	בעלות אחרת ולא ידועה ⁽³⁾	בעלות פרטית	בעלות מדינה, רשות מקומית וקרקע בין"ש ⁽²⁾	סה"כ	
Other and unknown ownership ⁽³⁾	Private ownership	Ownership of State, local authorities and land in Judea and Samaria ⁽²⁾	Grand Total	Other and unknown ownership ⁽³⁾	Private ownership	Ownership of State, local authorities and land in Judea and Samaria ⁽²⁾	Grand Total	Period
4.3	49.5	46.2	100.0	1,314	15,244	14,226	30,784	2007
2.9	50.5	46.6	100.0	965	16,722	15,435	33,122	2008
2.1	51.9	46.0	100.0	736	18,106	16,043	34,885	2009
2.3	53.5	44.3	100.0	914	21,624	17,905	40,443	2010
2.2	50.4	47.5	100.0	994	22,968	21,651	45,613	2011
1.3	44.1	54.6	100.0	379	12,403	15,345	28,128	1-9/2012

1.4	54.9	43.7	100.0	136	5,294	4,219	9,649	I 2010
3.4	55.9	40.7	100.0	327	5,353	3,904	9,584	II
1.5	55.9	42.6	100.0	155	5,657	4,307	10,119	III
2.7	48.0	49.4	100.0	296	5,320	5,475	11,091	IV
2.1	48.8	49.1	100.0	227	5,285	5,315	10,827	I 2011
2.9	54.0	43.1	100.0	344	6,477	5,164	11,985	II
1.6	49.4	49.1	100.0	194	6,061	6,025	12,280	III
2.2	48.9	48.9	100.0	229	5,145	5,147	10,521	IV
0.8	44.2	55.1	100.0	83	4,597	5,732	10,412	I 2012
2.1	46.8	51.2	100.0	205	4,642	5,077	9,925	II
1.2	40.6	58.2	101.0	91	3,164	4,536	7,791	III

(1) Land marketed by the Israel Lands Authority and Ministry of Construction and Housing. Data which relate to Ministry of Construction and Housing apart are in Table C.2

(1) הקרקעות שזוקו על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון. נתונים למשרד הבינוי והשיכון בנפרד - בלוח 2ג

(2) A great part classified as "other ownership and ownership unknown", and therefore a comparison of data between the years should be done carefully. The principal component in this group is "ownership unknown".

(2) חלק ניכר מסוג בעלות 'אחרת ולא ידועה' ולכן יש להזהר בהשוואת הנתונים בין השנים הכריז העיקר בקבוצה זאת היא 'בעלות לא ידועה'.

Source: Central Bureau of Statistics

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

**התפלגות התחלות בנייה
לפי מספר חדרים בדירה (%)**

לוח ג.4

Table C.4

Distribution of Housing Starts by Number of Rooms (%)

סה"כ התחלות במשק⁽¹⁾ Total Housing Starts⁽¹⁾

מספר חדרים בדירה Number of rooms per apartment						סה"כ	שטח דירה ממוצע (במ"ר) ⁽²⁾ Average Apartment Area (sq.M) ⁽²⁾	מספר דירות Number of apartments	תקופה Period
6+	5	4	3	2	1	Total			
18.9	28.4	39.3	7.7	2.4	3.2	100.0	156	32,316	2005
22.5	25.2	41.4	8.3	1.6	1.0	100.0	165	31,310	2006
26.0	26.0	38.2	5.2	2.0	2.6	100.0	168	30,784	2007
26.9	30.3	35.8	4.5	1.3	1.1	100.0	175	33,122	2008
27.1	29.8	36.3	3.6	2.0	1.2	100.0	178	34,885	2009
23.3	30.6	39.4	5.3	1.0	0.5	100.0	181	40,443	2010
21.4	33.2	36.4	6.6	2.0	0.4	100.0	178	45,613	2011
25.1	34.0	34.9	3.2	1.7	1.0	100.0	178	28,094	1-9/2012

דירות למכירה בלבד Dwelling for Sale only

4.1	33.6	49.0	9.5	1.0	2.9	100.0	..	17,623	2005
5.7	28.2	52.5	10.8	1.1	1.5	100.0	..	17,613	2006
5.6	33.4	50.3	6.1	1.1	3.5	100.0	..	15,481	2007
7.3	39.9	44.5	6.0	2.0	0.2	100.0	..	17,678	2008
6.1	42.5	44.8	4.0	1.3	1.2	100.0	..	17,769	2009
5.5	35.6	49.9	7.3	0.9	0.7	100.0	..	22,877	2010
6.7	39.8	44.3	6.6	2.0	0.5	100.0	..	25,703	2011
8.1	40.6	46.2	3.2	1.8	0.1	100.0	..	14,859	1-9/2012

(1) Including Contruction for own use.

(1) כולל בנייה עצמית

(2) The calculation of apartment area comprises the apartment area itself, and the area for common use in buildings of 2 or more floors. Additional area of an existing building is

(2) חישוב שטח דירה כולל את שטח הדייר עצמה ואת השטח לשימוש משותף בבניינים בבני שתי קומות ויותר. לא כולל תוספת שטח לבניין קיים.

Source: Central Bureau of Statistics

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

התחלות בניית דירות ביוזמת משרד הבינוי והשיכון לפי מחוזות - בנייה עירונית וכפרית
Housing Starts Initiated by Ministry of Construction and Housing
by District - Urban and Rural Areas

לוח 5.ג

Table C.5

תקופה	סה"כ	גליל	חיפה	ירושלים	מרכז	דרום
Period	Total	Galilee	Haifa	Jerusalem	Center	South
2005	4,920	632	286	1,681	1,524	797
2006	4,689	727	314	1,338	1,942	368
2007	4,312	851	428	1,261	1,144	631
2008	4,123	666	162	1,159	1,452	684
2009	4,158	623	833	986	1,366	348
2010	4,846	717	908	593	1,996	632
2011	7,280	671	639	2,316	2,792	862
⁽¹⁾ 1-10/2012	4,956	940	472	1,391	1,609	545

260	491	495	173	226	1,645	I 2011
71	793	722	184	141	1,911	II
316	631	609	162	93	1,811	III
215	877	490	120	211	1,913	IV
142	600	177	280	309	1,508	I 2012
45	442	397	242	296	1,422	II
277	486	354	82	246	1,445	III

						2011
7	210	168	4	113	502	1
86	175	136	44	47	488	2
167	106	191	125	66	655	3
5	365	198	52	48	668	4
34	417	443	14	27	935	5
32	11	81	118	66	308	6
221	138	232	29	52	672	7
90	284	305	48	35	762	8
5	209	72	85	6	377	9
58	132	175	39	85	489	10
110	321	190	81	93	795	11
47	424	125	0	33	629	12
						⁽¹⁾ 2012
54	128	34	248	180	580	1
62	546	72	22	70	499	2
26	526	71	10	59	429	3
37	292	40	16	117	356	4
6	330	38	114	99	476	5
2	154	319	112	80	590	6
130	500	86	77	137	705	7
83	112	268	5	64	476	8
64	142	0	0	45	264	9
81	162	305	25	89	581	10

(1) Provisional data.

(1) נתונים לא סופיים

Source: Dept. of Information and Economic Analysis,
Ministry of Construction and Housing

מקור: האגף למידע ולניתוח כלכלי,
משרד הבינוי והשיכון

היתרי בנייה ביוזמה פרטית
Building Permits for Privately-Sponsored Construction

לוח 6.ג
 Table C.6

Area (Thousand sq.m.) שטח (באלפי מ"ר)	סה"כ Total	בניינים חדשים למגורים New Residential Buildings	דירות Dwellings	תקופה Period
מזה: למגורים Of which, Residential				
4,591	6,512	8,483	25,737	2005
4,749	6,878	8,897	25,742	2006
4,895	6,978	9,752	25,781	2007
5,576	8,032	10,604	29,062	2008
5,961	7,920	11,086	29,575	2009
7,360	9,855	11,115	36,614	2010
7,971	10,534	11,247	38,723	2011
4,231	5,611	6,639	21,285	1-8/2012

2,043	2,505	3,073	9,776	I 2011
1,987	2,754	2,648	9,870	II
2,011	2,635	2,716	9,721	III
1,908	2,545	2,820	9,312	IV
1,734	2,414	2,822	8,814	I 2012
1,441	1,810	2,363	6,784	

				2011
624	865	1,039	2,657	1
598	770	914	2,802	2
821	1,024	1,120	4,317	3
512	711	691	2,568	4
679	826	996	3,240	5
796	1,069	961	4,062	6
693	859	961	3,316	7
766	972	928	3,729	8
552	804	827	2,676	9
589	758	861	3,027	10
611	948	955	3,056	11
708	839	1,004	3,229	12
				2012
639	836	1,033	3,204	1
580	730	895	3,004	2
515	848	894	2,606	3
479	542	674	2,265	4
518	634	947	2,467	5
444	634	742	2,052	6
616	787	787	2,694	7
440	600	667	2,993	8

Source: Central Bureau of Statistics

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

Construction Area - Starts, by Initiator⁽¹⁾
and Purpose (Thousands sq. m.)⁽²⁾

שטח התחלות בנייה לפי יוזם וייעוד⁽¹⁾
(באלפי מ"ר)⁽²⁾

לוח ג.7
Table C.7

ביוזמה פרטית Private			ביוזמה ציבורית Public			סה"כ התחלות בנייה Construction Starts - Total			תקופה Period
שטח ⁽²⁾ (באלפי מ"ר) (Thousands sq. m)			שטח ⁽²⁾ (באלפי מ"ר) (Thousands sq. m)			שטח ⁽²⁾ (באלפי מ"ר) (Thousands sq. m)			
ליעדים אחרים Non Residential	למגורים Residential	סה"כ Total	ליעדים אחרים Non Residential	למגורים Residential	סה"כ Total	ליעדים אחרים Non Residential	למגורים Residential	סה"כ Total	
1,733	4,599	6,332	180	765	945	1,912	5,364	7,276	2005
2,255	4,840	7,095	277	663	940	2,532	5,503	8,035	2006
1,700	4,932	6,632	215	605	820	1,915	5,537	7,452	2007
2,168	5,548	7,716	230	567	797	2,398	6,115	8,513	2008
2,056	6,005	8,061	151	641	792	2,308	6,546	8,854	2009
2,225	7,125	9,350	307	663	970	2,532	7,788	10,320	2010
2,334	7,797	10,131	392	921	1,313	2,725	8,718	11,444	2011
1,661	4,889	6,550	273	560	833	1,938	5,447	7,384	1-9/2012

555	1,744	2,299	90	132	222	646	1,876	2,521	I 2010
520	1,604	2,124	73	193	266	593	1,797	2,390	II
620	1,838	2,458	84	150	234	704	1,987	2,691	III
529	1,939	2,468	60	189	249	589	2,128	2,717	IV
724	1,957	2,681	123	214	337	847	2,171	3,018	I 2011
600	1,956	2,556	61	242	303	661	2,198	2,859	II
510	2,072	2,582	161	231	392	672	2,303	2,974	III
501	1,811	2,312	46	235	281	546	2,046	2,592	IV
702	1,780	2,482	114	195	309	817	1,975	2,792	I 2012
409	1,728	2,137	90	183	273	501	1,909	2,410	II
550	1,381	1,931	69	182	251	620	1,563	2,182	III

(1) See notes to Table C.2.

(2) Includes area of additions to existing buildings.

(3) Provisional data.

(1) ראו הערות בלוח ג.2.

(2) כולל תוספות שטח לדירות קיימות.

(3) נתונים ארעיים.

שטח ודירות בבנייה לפי יוזם וייעוד⁽¹⁾Area and Dwellings Under Construction by Initiator and Purpose⁽¹⁾

לוח 8.ג

Table C.8

ביוזמה פרטית Private			ביוזמה ציבורית Public				סה"כ בבנייה Under Construction - Total			תקופה Period
⁽²⁾ שטח (אלפי מ"ר) Area (Thousands sq.m.)		דירות Dwellings	⁽²⁾ שטח (אלפי מ"ר) Area (Thousands sq.m.)		דירות Dwellings	⁽²⁾ שטח (אלפי מ"ר) Area (Thousands sq.m.)		דירות Dwellings		
מגורים Residential	סה"כ Total		מגורים Residential	סה"כ Total		מגורים Residential	סה"כ Total			
8,055	10,744	46,017	1,626	1,992	12,572	9,681	12,736	58,589	2005	
8,513	11,729	47,462	1,527	1,935	11,362	10,040	13,664	58,824	2006	
8,999	11,989	49,343	1,429	1,843	10,333	10,428	13,832	59,676	2007	
9,646	13,096	51,562	1,444	1,846	10,330	11,091	14,941	61,892	2008	
10,444	14,169	54,965	1,211	1,620	8,954	11,655	15,789	63,919	2009	
12,038	16,042	61,985	1,231	1,653	9,071	13,270	17,695	71,056	2010	
13,795	18,120	69,948	1,609	2,168	12,506	15,404	20,288	82,454	2011	
13,930	18,462	70,571	1,670	2,301	12,947	15,600	20,764	83,518	9/2012	

10,932	14,627	57,145	1,147	1,594	8,567	12,079	16,220	65,712	I	2010
11,187	15,001	58,325	1,127	1,574	8,281	12,314	16,575	66,606	II	
11,496	15,440	59,415	1,197	1,607	8,787	12,693	17,047	68,202	III	
12,038	16,042	61,985	1,231	1,653	9,071	13,270	17,695	71,056	IV	
12,479	16,838	63,650	1,306	1,818	9,716	13,785	18,656	73,366	I	2011
12,933	17,423	65,928	1,423	1,918	10,819	14,356	19,341	76,747	II	
13,494	17,918	68,873	1,531	2,096	11,712	15,025	20,014	80,585	III	
13,795	18,120	69,948	1,609	2,168	12,506	15,404	20,288	82,454	IV	
14,083	18,600	71,562	1,602	2,218	12,460	15,685	20,819	84,022	I	2012
14,173	18,486	72,091	1,593	2,253	12,354	15,766	20,739	84,445	II	
13,930	18,462	70,571	1,670	2,301	12,947	15,600	20,764	83,518	III	

(1) See notes to Table C.2.

(1) ראו הערות בלוח 8.ג.

(2) Includes area of additions to existing buildings.

(2) כולל תוספות שטח לדירות קיימות.

Source: Central Bureau of Statistics

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

משך זמן בנייה ממוצע לדירה (חודשים) ⁽¹⁾ ⁽²⁾Average Duration of Construction per Dwelling (Months) ⁽¹⁾ ⁽²⁾

לוח ג.9

Table C.9

תקופה	סה"כ	ביזומה ציבורית	ביזומה פרטית
Period	Total	Public	Private
2005	26.1	26.0	26.1
2006	24.7	26.2	24.2
2007	24.2	25.7	23.6
2008	25.4	26.9	25.0
2009	26.4	30.8	24.9
2010	25.8	29.5	24.7
2011	24.7	28.7	23.7
1-6/2012	24.9	26.4	24.2

2009	I	28.4	33.6	26.3
	II	26.2	27.5	25.8
	III	27.7	34.7	25.4
	IV	23.2	26.7	21.9
2010	I	23.7	27.0	22.4
	II	26.8	30.8	25.1
	III	25.2	31.0	24.5
	IV	27.1	29.9	26.2
2011	I	24.0	29.5	22.6
	II	26.2	31.8	25.1
	III	22.9	20.3	23.5
	IV	25.5	32.3	23.7
2012	I	25.7	29.4	24.2
	II	24.0	23.3	24.2

(1) From the excavation of building foundations until the completion of construction.

(1) ממועד התחלת חפירת היסודות עד מועד גמר הבנייה.

(2) Calculation of construction duration does not include construction for own use by private initiative, with regard to dwellings of 1 or 2 apartments. This type of dwellings is the most common construction for own use by this initiative.

(2) חישוב מספר חודשי הבנייה אינו כולל בנייה עצמית ביזומה פרטית במבנים שבהם דירה או שתיים. במבנים אלה מתרכזת מרבית הבנייה העצמית ביזומה זו.

Source: Central Bureau of Statistics

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

היצע דירות חדשות למכירה מהבנייה ביוזמה הפרטית והציבורית⁽¹⁾
 לפי מחוזות⁽²⁾
 New Dwellings in Privately Sponsored and Public Construction⁽¹⁾: Dwellings for Sale
 by Districts⁽²⁾

לוח ג.10
 Table C.10

מחוזות							סה"כ ⁽³⁾	תקופה Period
Districts	ירושלים	הצפון	חיפה	המרכז	תל אביב	הדרום		
י"ש	Jerusalem	North	Haifa	Central	Tel Aviv	South		
Judea and Samaria								
945	1,887	931	723	5,212	2,638	2,215	14,551	2009
760	1,944	775	902	6,327	2,707	1,952	15,368	2010
430	2,329	786	1,326	8,972	3,202	3,989	21,033	2011
416	2,215	1,011	1,722	8,281	3,219	3,351	20,215	1-10/2012 ⁽⁴⁾

637	1,943	856	1,056	6,211	2,670	2,051	15,425	I 2011
559	2,025	730	1,139	7,249	2,703	2,443	16,847	II
443	2,395	763	1,245	7,863	3,244	3,386	19,340	III
430	2,329	786	1,326	8,972	3,202	3,989	21,033	IV
463	2,248	800	1,469	9,429	3,158	4,004	21,571	I 2012
448	2,204	738	1,663	9,340	3,394	3,710	21,496	II
434	1,990	968	1,763	8,481	3,220	3,415	20,272	III

786	2,001	935	1,041	6,235	2,764	2,079	15,842	2011
700	2,052	874	1,098	6,067	2,632	2,044	15,468	1
637	1,943	856	1,056	6,211	2,670	2,051	15,425	2
579	1,969	852	1,063	6,372	2,510	2,143	15,489	3
597	2,021	868	1,077	6,724	2,473	2,457	16,217	4
559	2,025	730	1,139	7,249	2,703	2,443	16,847	5
548	2,134	732	1,172	7,565	2,635	2,718	17,504	6
507	2,475	801	1,143	7,756	2,974	3,096	18,753	7
443	2,395	763	1,245	7,863	3,244	3,386	19,340	8
435	2,444	831	1,277	8,166	3,179	3,443	19,775	9
432	2,412	834	1,346	8,294	3,190	3,732	20,241	10
430	2,329	786	1,326	8,972	3,202	3,989	21,033	11
444	2,432	875	1,579	9,206	3,148	4,040	21,722	12
430	2,319	818	1,486	9,094	3,158	4,151	21,454	(4)2012
463	2,248	800	1,469	9,429	3,158	4,004	21,571	1
451	2,261	770	1,565	9,519	3,244	3,872	21,682	2
436	2,191	737	1,662	9,427	3,336	3,791	21,580	3
448	2,204	738	1,663	9,340	3,394	3,710	21,496	4
442	2,135	829	1,728	9,000	3,352	3,673	21,159	5
425	2,058	884	1,802	8,679	3,301	3,472	20,621	6
434	1,990	968	1,763	8,481	3,220	3,415	20,272	7
416	2,215	1,011	1,722	8,281	3,219	3,351	20,215	8
								9
								10

(1) Includes new dwellings for which a construction permit was submitted, whose construction was begun, and which are constructed for sale. Not including Construction for own use and construction for rent.

(2) Districts, as defined by Ministry of Interior.

(3) Includes dwellings under construction and dwellings whose construction was completed in the 15 months prior to the survey.

(4) Provisional data.

(1) כולל דירות חדשות שהוצא עבורן היתר בניה והוחל בבנייתן, ואשר נבנות למטרת מכירה. לא כולל בניה לשימוש עצמי ובנייה להשכרה.

(2) מחוזות - לפי הגדרת משרד הפנים.

(3) כולל דירות בבנייה ודירות שבנייתן הסתיימה במהלך 15 החודשים שקדמו למועד הסקר.

(4) נתונים ארעיים.

Source: Central Bureau of Statistics and Ministry of Construction and Housing

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומשרד הבינוי והשיכון

סיכון האשראי הבנקאי של לווים בישראל⁽¹⁾

(נתוני סוף תקופה במחירים שוטפים במיליארדי שח)

Banking Credit Risk in respect of Borrowers Activity in Israel⁽¹⁾

(End of period Data in Current Prices, Billion Shekels)

לוח ג.11

Table C.11

משקל האשראי לבינוי ונדל"ן מסה"כ העסקי	משקל האשראי לבינוי ונדל"ן מסה"כ	בינוי ונדל"ן			מגזר עיסקי	סה"כ	תקופה
		Construction and Real estate					
		פעילויות בנדל"ן ⁽⁴⁾	בינוי ⁽³⁾	סה"כ ⁽²⁾			
Construction and Real estate Credit, as part of Business Sector Credit	Construction and Real estate Credit, as part of Total Credit	Real estate ⁽³⁾	Construction ⁽³⁾	Total ⁽²⁾	Business Sector	Total	Period
25%	16.7%	43	92	134	534	803	2005
25%	16.6%	45	96	141	556	851	2006
26%	17.1%	59	101	160	624	940	2007
26%	16.7%	65	114	173	656	1,036	2008
28%	17.5%	74	100	174	617	996	2009
30%	18.5%	78	120	198	656	1,068	2010
31%	18.7%	79	132	211	679	1,125	2011
31%	18.6%	74	140	214	684	1,147	6/2012

25%	16.7%	43	92	134	534	803	IV 2005
25%	16.4%	42	93	135	542	819	I 2006
25%	16.5%	43	93	136	540	823	II
25%	16.5%	44	94	138	550	836	III
25%	16.6%	45	96	141	556	851	IV
25%	16.7%	47	97	144	570	865	I 2007
25%	16.8%	49	101	150	592	891	II
26%	17.1%	53	102	156	602	913	III
26%	17.1%	59	101	160	624	940	IV
26%	16.9%	61	102	163	638	963	I 2008
26%	17.0%	62	106	168	650	984	II
26%	17.1%	66	108	174	659	1,021	III
26%	16.7%	65	114	173	656	1,036	IV
26%	16.5%	66	106	171	650	1,036	I 2009
27%	16.6%	66	103	169	620	1,021	II
28%	16.9%	67	102	169	612	998	III
28%	17.5%	74	100	174	617	996	IV
28%	17.5%	72	103	175	614	999	I 2010
29%	17.7%	72	110	182	635	1,030	II
29%	17.8%	69	118	187	643	1,050	III
30%	18.5%	78	120	198	656	1,068	IV
30%	18.6%	77	127	205	675	1,100	I 2011
31%	18.7%	76	134	209	681	1,117	II
30%	18.4%	76	135	211	704	1,147	III
31%	18.7%	79	132	211	679	1,125	IV
31%	18.9%	75	138	213	676	1,127	I 2012
31%	18.6%	74	140	214	684	1,147	II

(1) Balance-sheet and off balance-sheet, including credit which was granted to privates.

(1) מאזן וחוזן מאזן, כולל אשראי שניתן לאנשים פרטיים.

(2) Construction and Real estate.

(2) בינוי, נדל"ן

(3) Including purchasing groups and civil engineering projects.

(3) כולל קבוצות רכישה ועבודות הנדסה אזרחית

(4) Real estate trade and brokerage, rent, management and maintenance, rent collection etc.

(4) מסחר ותיווך בנדל"ן, השכרה, ניהול ואחזקה, גביית שכ"ד ונדל

Source : Bank of Israel, Information and Statistics Department

מקור: בנק ישראל, החטיבה למידע וסטטיסטיקה, יחידת שוק ההון בנקאות וביטוח.

מגבלות על פעילות החברות בענף הבינוי
אחוז החברות המעריכות אותן כמגבלה חמורה⁽¹⁾
Limitations concerning Businesses Activity in the Construction Sector
Percentage of the Businesses Estimating them as a Severe Restriction⁽¹⁾

תקופה	המצב הביטחוני בישראל	מחסור בעובדים מקצועיים (בעבודות רסנונות)	מחסור בעובדים מקצועיים (בעבודות לא רסנונות)	מחסור בעובדים בלתי מקצועיים	מחסור בצידור ובחומרי גלם	קשיים בהשגת אשראי בנקאי בארץ	קשיים בהשגת אשראי חוץ-בנקאי	ביקוש נמוך	עיכובים בקבלת היתרים/אישורים	מחסור בקרקע זמינה לבנייה
	Israel Conditions in Israel	Shortage of Skilled Workers (with regard to Construction Workers)	Shortage of Unskilled Workers (with regard to Non- Construction Workers)	Shortage of Unskilled Workers	Shortage of Equipment and Raw Materials	Difficulties in Obtaining Bank Credit	Difficulties in Obtaining Non- Bank Credit	Low Volume of Demand	Delays in Obtaining / Permits Approvals	Shortage of Available Land for Construction
2011	8	40	30	16	4	13	12	13	39	41
1-11/2012	10	36	30	14	7	21	19	16	34	30

2011	7	38	32	20	3	13	9	10	37	39
I	6	38	28	15	3	10	9	12	38	40
II	9	43	31	16	6	12	12	13	39	48
III	9	42	31	13	6	17	19	17	42	37
IV	8	39	28	15	7	22	19	17	35	31
2012	9	34	28	12	6	19	21	16	31	29
I	10	37	33	15	7	22	19	17	33	29
II										
III										

2011	7	42	34	19	2	15	8	10	37	42
1	8	36	33	20	5	10	8	9	41	39
2	6	35	29	20	3	15	11	12	33	37
3	5	35	27	14	4	11	7	14	38	39
4	7	39	27	17	3	9	13	12	37	40
5	8	39	29	15	2	9	8	9	40	40
6	9	44	34	16	4	8	10	11	35	46
7	7	42	29	15	5	12	10	13	39	52
8	10	43	31	17	8	14	17	14	43	48
9	10	43	28	14	5	19	17	16	41	33
10	10	42	33	13	5	15	17	17	46	41
11	8	42	31	13	7	17	23	19	40	37
12	8	42	30	15	7	23	17	21	38	34
2012	8	35	27	16	7	23	18	15	35	31
1	8	39	27	14	6	19	21	16	33	27
2	7	32	28	11	6	18	16	14	27	27
3	11	34	28	11	9	21	28	17	34	35
4	9	37	30	15	4	18	18	17	33	25
5	8	35	28	12	7	23	16	19	36	26
6	13	40	36	18	8	22	18	18	34	29
7	10	35	33	14	6	22	23	14	30	34
8	13	38	35	14	6	22	23	11	33	31
9	15	31	28	14	7	20	16	13	35	30
10										
11										

(1) Based on a survey conducted by C.B.S. among business managers working in the construction sector. The survey reflects the managers' estimation of restrictions which obstruct their business growth or activity. The restrictions are sorted by type and severity.

(1) מבוסס על סקר הערכת מגמות בעסקים המבוצע ע"י הלמ"ס כולל בקרב מנהלי חברות הפעילות בענף הבינוי. בסקר מעריכים המנהלים את חומרת וסוגי המגבלות שעשויות להיות מחסום כלשהו בצמיחה או בפעילות העסק.

Source: Central Bureau of Statistics, business expectations survey

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, סקר הערכת מגמות בעסקים.

מועסקים במשק ובענף הבנייה בישראל (אלפים)

חלף 13

Israeli Economy and Construction Sector Employees (Thousands)

Table C.13

משקל עובדים שאינם ישראלים מתוך סה"כ בענף הבנייה	משקל מועסקים תושבי ישראל מבנייה, מסה"כ מועסקים תושבי ישראל	מועסקים בענף הבנייה						שיעור הבלתי מועסקים מכוח העבודה (אחוזים)	סה"כ מועסקים תושבי ישראל	תקופה
		Employed in the Construction Sector								
		עובדים	תושבי שטחים		תושבי ישראל ⁽¹⁾		סה"כ			
			מחו"ל ⁽²⁾	מזה לא המועסקים באי"ש ⁽⁴⁾	מזה בעבודות רגילות ⁽³⁾	סה"כ				
Non - Israeli residents employed in the Construction Sector, as percent of Total Construction Employees.	Israeli residents Employed in Construction Sector, as percent of Total Israeli Employees	Foreign workers ⁽²⁾	Of which: Excluding workers in Judea and Samaria ⁽⁴⁾	Total ⁽²⁾	Of which: Construction Workers ⁽³⁾	Total	Total	% of employed out of the labour force	Total Israeli Resident Employees	Period
19.9%	5.1%	17.5	8.6	14.0	31.9	127.1	158.6	6.3%	2,516.4	2005
15.8%	5.2%	15.0	8.5	10.2	36.0	134.4	159.6	6.1%	2,603.2	2006
17.9%	5.5%	15.0	13.0	17.8	41.5	150.2	183.0	5.9%	2,722.4	2007
18.5%	5.4%	12.0	14.3	22.2	43.2	150.7	184.9	5.6%	2,776.7	2008
19.4%	5.1%	9.0	15.5	25.6	35.5	143.6	178.2	5.9%	2,841.0	2009
17.9%	5.4%	8.0	15.5	26.3	40.7	157.4	191.7	6.2%	2,938.2	2010
19.5%	5.4%	8.0	18.5	31.3	41.3	162.5	201.8	6.3%	3,024.7	2011
22.0%	4.4%	8.0	21.2	33.6	36.6	147.5	189.2	6.7%	3,351.1	1-9/2012
19.1%	5.1%	8.0	15.5	28.1	40.8	153.0	189.1	5.7%	2,985.4	I 2011
19.9%	5.3%	8.0	19.5	32.1	39.5	161.3	201.4	5.2%	3,041.7	II
18.9%	5.8%	8.0	19.5	32.9	41.7	175.0	215.9	6.1%	3,030.4	III
20.1%	5.3%	8.0	19.5	32.3	43.2	160.7	201.0	5.4%	3,041.2	IV
21.3%	4.5%	8.0	19.5	31.9	37.6	147.5	187.4	6.7%	3,307.1	I 2012
21.4%	4.4%	8.0	19.5	32.4	37.5	148.5	188.9	6.7%	3,352.2	II
23.3%	4.3%	8.0	24.5	36.6	34.8	146.5	191.1	6.7%	3,393.8	III

(1) According to Personnel Surveys conducted by CBS.

(1) לפי סקרי כוח אדם של הלמ"ס.

(2) Based on permits quotas for foreign and Palestinian workers employment, according to Government resolutions. Including permits issued for employing construction Palestinian workers in Judea and Samaria District.

(2) אומדני האגף על פי מנסות ההיתרים להעסקת פלסטינים חרים הנקבעות בהחלטות ממשלה. כולל ההיתרים שניתנו להעסקת פלסטינים בבנייה באי"ש.

(3) Relating to masonry workers, plasterers and molders.

(3) מדובר בבנאים, טייחים, ברזלנים, טפסנים ורצפים.

(4) In July 2012, an additional quota of 5000 Palestinian workers was approved for employment in the construction sector. This quota is in stage of being realized by the contractors. Referring to this sector, another additional quota of 3000 workers has been approved for employment in November 2012.

(4) בתודש יולי 2012 אושרה מנסה נוספת של 5,000 פועלים לעבודה בבנין. מנסה זו בשלבי מימוש. בתחילת נובמבר אושרו 3,000 פועלים נוספים לעבודה בבנין.

Source: Processings by the Ministry of Construction and Housing for databases of the Central Bureau of Statistics.

מקור: עיבוד משרד הבינוי והשיכון על בסיסי נתונים של הלמ"ס.

משרות שכירים ומשרות פנויות⁽¹⁾

Employees' Posts and Vacancies⁽¹⁾

לוח ג.14

Table C.14

משרות פנויות בעבודות רטובות ⁽²⁾ Construction Workers Vacancies ⁽²⁾	סה"כ משרות פנויות בבנייה ⁽²⁾ Construction Vacancies ⁽²⁾	סה"כ משרות פנויות ⁽²⁾ Total Workers Vacancies ⁽²⁾	שיעור משרות שכיר בבנייה מסה"כ Construction as % of Total	משרות שכיר (אלפים) Employee Posts (Thousands)		תקופה Period
				בבנייה Construction	סה"כ Total	
..	..	..	5.5%	139.9	2,557.2	2005
..	..	..	5.5%	147.8	2,674.9	2006
..	..	..	5.6%	156.5	2,809.1	2007
..	..	..	5.4%	157.6	2,919.3	2008
..	..	..	5.4%	156.6	2,926.7	2009
2.0	6.1	55.7	5.4%	164.3	3,041.7	2010
5.2	11.5	64.7	5.6%	177.2	3,166.2	2011
6.4	11.1	64.7	5.7%	185.5	3,250.3	⁽⁴⁾ (1-9)/2012
3.6	8.2	61.2	5.4%	169.4	3,119.7	I 2011
4.7	10.3	66.3	5.4%	172.7	3,173.2	II
6.1	11.7	67.2	5.8%	184.0	3,188.0	III
6.5	13.2	65.9	5.7%	182.9	3,183.9	IV
7.0	11.3	63.3	5.7%	182.6	3,230.2	I 2012
6.1	11.0	67.7	5.7%	187.0	3,272.9	II
6.2	10.8	62.4	5.8%	187.0	3,247.8	III
3.1	7.0	65.8	0.1	168.4	3,108.6	2011 1
3.5	7.9	59.9	0.1	169.9	3,110.8	2
4.3	9.8	57.9	0.1	169.8	3,139.7	3
4.5	7.9	65.7	0.1	170.9	3,126.2	4
4.6	11.5	65.5	0.1	171.9	3,174.9	5
5.1	11.4	67.8	0.1	175.4	3,218.4	6
5.7	11.7	70.3	0.1	182.4	3,224.9	7
6.3	11.5	61.5	0.1	186.1	3,173.6	8
6.3	12.0	69.7	0.1	183.5	3,165.4	9
6.3	13.3	67.1	0.1	182.7	3,146.3	10
6.2	11.6	61.9	0.1	182.5	3,196.3	11
6.9	14.6	68.6	0.1	183.5	3,209.1	12
7.2	12.8	62.8	0.1	181.3	3,214.0	2012 1
7.4	9.8	57.4	0.1	182.9	3,223.2	2
6.4	11.2	69.6	0.1	183.7	3,253.3	3
5.9	11.4	70.2	0.1	186.7	3,237.8	4
6.4	10.9	59.7	0.1	186.6	3,279.0	5
6.1	10.8	73.2	0.1	187.6	3,301.9	6
6.9	10.8	67.2	0.1	187.9	3,304.6	7
5.8	(8.0)	57.5	0.1	186.4	3,246.0	8
6.0	12.1	71.1	0.1	184.6	3,192.8	9
5.9	9.8	67.8	..	..	..	10

(1) Including foreign workers and employees from Judea, Samaria and the Gaza Area, but only those receiving wages through the Employment Service.

(2) According to a new current survey held by CBS, referring to job vacancies in the business sector.

(3) Relating to masonry workers, plasterers and molders.

(4) Employee posts data are updated only until August 2012.

(1) כולל עובדים זרים, ושכירים מהשטחים המקבלים את משכורתם באמצעות מינהל התשלומים של שירות התעסוקה.

(2) בהתאם לסקר שוטף חדש של הלמ"ס לגבי משרות פנויות במגזר העסקי.

(3) מדובר בבנאים, סייחים, ברזלנים, טפסנים ורצפים.

(4) נתוני משרות שכיר מעודכנות עד אוגוסט 2012 בלבד

Source: Central Bureau of Statistics, procession of National Insurance Institute data and Job Vacancies Survey.

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, עיבוד נתוני הביטוח הלאומי וסקר משרות

שכר חודשי ממוצע למשרת שכיר (במחירים שוטפים, ש"ח)

Average Monthly Wage per Employee Post (at current prices; NIS)

15.1

Table C.15

משרות של זרים בלבד			משרות של ישראלים בלבד			סה"כ (כולל משרות שכיר מיו"ש ומחול"ל) ⁽¹⁾			תקופה
Employee posts only			Israeli posts only			Total (including employee posts from abroad, and from Judea & Samaria) ⁽¹⁾			
השכר בענף הבנייה כאחוז מהשכר הממוצע במשק Wage in construction as percent of total average wage	שכר חודשי ממוצע למשרת שכיר (ש"ח) Average monthly wage (NIS)	כל המשק Total	השכר בענף הבנייה כאחוז מהשכר הממוצע במשק Wage in construction as percent of total average wage	שכר חודשי ממוצע למשרת שכיר (ש"ח) Average monthly wage (NIS)	כל המשק Total	השכר בענף הבנייה כאחוז מהשכר הממוצע במשק Wage in construction as percent of total average wage	שכר חודשי ממוצע למשרת שכיר (ש"ח) Average monthly wage (NIS)	כל המשק Total	
Construction	Construction	Total	Construction	Construction	Total	Construction	Construction	Total	Period
126.8%	5,156	4,065	85.8%	6,287	7,324	83.1%	5,996	7,219	2005
129.9%	5,539	4,264	85.4%	6,473	7,576	82.5%	6,163	7,466	2006
137.0%	5,888	4,297	85.9%	6,659	7,749	82.7%	6,307	7,628	2007
135.1%	5,790	4,285	88.4%	7,137	8,075	84.2%	6,668	7,921	2008
139.9%	5,993	4,283	89.0%	7,234	8,131	84.7%	6,750	7,974	2009
143.9%	6,226	4,326	88.9%	7,482	8,414	85.0%	7,012	8,247	2010
157.7%	7,290	4,622	89.4%	7,815	8,739	86.1%	7,372	8,561	2011
161.0%	7,816	4,854	89.7%	8,066	8,993	86.8%	7,642	8,808	1-9/2012

156%	6,979	4,484	89.5%	7,800	8,719	86.5%	7,395	8,547	I 2011
159%	7,174	4,521	88.8%	7,753	8,729	85.7%	7,330	8,555	II
159%	7,449	4,687	88.9%	7,817	8,790	85.5%	7,360	8,609	III
158%	7,561	4,779	90.5%	7,890	8,718	86.7%	7,403	8,535	IV
164%	7,824	4,770	90.3%	8,037	8,896	87.2%	7,599	8,711	I 2012
163%	7,987	4,902	88.5%	7,971	9,006	85.9%	7,573	8,823	II
156%	7,635	4,890	90.0%	8,150	9,054	86.3%	7,652	8,863	III

158.2%	7,098	4,487	87.7%	7,639	8,707	85.2%	7,270	8,535	2011
156.2%	6,709	4,296	90.1%	7,624	8,464	86.9%	7,208	8,293	1
152.7%	7,129	4,670	90.6%	8,138	8,987	87.4%	7,706	8,812	2
157.8%	6,967	4,415	88.5%	7,665	8,664	85.0%	7,216	8,487	3
156.3%	7,160	4,581	92.7%	7,826	8,439	89.2%	7,386	8,278	4
161.9%	7,396	4,568	85.5%	7,767	9,083	83.0%	7,389	8,901	5
161.5%	7,485	4,634	88.5%	7,871	8,891	85.7%	7,474	8,717	6
159.5%	7,643	4,791	89.2%	7,754	8,695	85.3%	7,266	8,514	7
155.7%	7,219	4,636	89.1%	7,825	8,784	85.4%	7,340	8,595	8
155.5%	7,244	4,660	89.9%	7,656	8,517	85.9%	7,165	8,337	9
162.1%	7,688	4,744	91.1%	7,819	8,583	87.4%	7,342	8,404	10
157.2%	7,752	4,932	90.5%	8,196	9,054	86.9%	7,703	8,865	11
160.6%	7,641	4,757	89.0%	7,891	8,862	85.8%	7,446	8,677	12
167.1%	7,784	4,657	90.8%	7,936	8,739	87.8%	7,516	8,557	2012
164.3%	8,048	4,897	91.1%	8,283	9,088	88.0%	7,835	8,899	1
161.8%	7,875	4,866	89.5%	7,908	8,838	86.3%	7,472	8,654	2
163.4%	8,182	5,007	90.3%	7,946	8,801	87.9%	7,584	8,632	3
163.6%	7,904	4,832	85.9%	8,058	9,380	83.4%	7,662	9,182	4
176.2%	9,032	5,127	89.8%	8,268	9,203	87.4%	7,885	9,024	5
145.1%	7,095	4,890	90.9%	8,200	9,023	86.7%	7,657	8,832	6
145.7%	6,779	4,654	89.3%	7,981	8,935	84.9%	7,413	8,732	7

(1) Including Israeli & foreign workers and Palestinian employees according to the employers' reports to NIL. Since 2008, data referring to Palestinian workers include Palestinians who receive wages through the Employment Service.

(1) כולל עובדים ישראלים, עובדים מחול"ל ועובדים פלסטינים על פי דיווחי המעסיקים לביטוח לאומי. לגבי עובדים פלסטינים, החל ב-2008 נכללים גם פלסטינים המקבלים את משכורתם באמצעות מנהל התשלומים של שירות התעסוקה.

Source: Central Bureau of Statistics

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

השקעות בנכסים קבועים במשק ובענף הבנייה - מיליוני ש"ח

Fixed capital formation in the economy and in the construction branch - NIS million

לוח ג.16

Table C.16

השקעות בבנייה ציבורית כ- מסה"כ הבנייה למגורים	השקעות בבנייה למגורים		השקעות בבנייה למגורים כ- מסה"כ הבנייה	השקעות בבנייה כ- מהתמ"ג	השקעה במבנים ועבודות בנייה אחרות			סה"כ השקעות בנכסים קבועים	תוצר מקומי גולמי	תקופה
Capital Formation in Public Dwellings as % of Total Residential Buildings	Capital Formation in Residential Buildings		Capital Formation in Residential Buildings as % of Total Construction	Capital Formation in Construction as % of Gross Domestic Product	Capital formation in buildings and other construction works			Total Fixed Capital Formation	Gross Domestic Product	Period
	בנייה ציבורית	בנייה פרטית			בנייה שלא למגורים Non Residential	בנייה למגורים Residential	סה"כ Total			
	Public	Private								

Chained data, at 2005 prices

מחירי 2005 - נתונים משורשרים

12.2%	3,182	22,983	58.1%	7.5%	18,842	26,165	45,007	99,587	601,209	2005
9.0%	2,448	24,741	53.8%	8.0%	23,314	27,189	50,503	112,621	634,842	2006
7.9%	2,191	25,393	52.9%	7.8%	24,584	27,584	52,172	129,013	669,738	2007
7.5%	2,303	28,261	55.8%	7.9%	24,238	30,564	54,787	134,471	696,717	2008
7.0%	2,313	30,872	58.5%	8.1%	23,560	33,185	56,692	122,665	702,549	2009
6.2%	2,326	35,094	59.5%	8.5%	25,529	37,421	62,376	137,625	742,881	2010
6.6%	2,798	39,304	60.8%	8.9%	27,218	42,102	69,211	159,662	777,087	2011
7.2%	2,403	30,876	61.9%	8.9%	20,650	33,279	53,761	122,500	602,240	(1) 1-9/2012

6.3%	636	9,410	64.6%	8.1%	5,574	10,047	15,363	37,312	192,011	I 2011
6.6%	681	9,665	61.8%	8.7%	6,452	10,346	16,751	37,982	192,537	II
6.7%	723	9,984	61.2%	8.8%	6,832	10,706	17,493	40,379	197,819	III
6.8%	752	10,239	57.1%	9.9%	8,281	10,991	19,247	43,130	194,719	IV
7.0%	782	10,335	63.7%	8.8%	6,392	11,117	17,443	41,647	198,394	I 2012
7.2%	799	10,319	61.3%	9.1%	7,069	11,118	18,135	40,869	199,296	II
7.4%	821	10,222	60.7%	8.9%	7,189	11,043	18,184	39,984	204,550	III

Source: Central Bureau of Statistics

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

שיווק מלט (אלפי טון) Marketing of Cement (Thousands tons)

לוח ג.17
Table C.17

תקופה Period	שיווק מלט סה"כ total	מיצור מקומי ⁽¹⁾ Local Production ⁽¹⁾	מיבוא ^{(2) (3)} Imported ⁽²⁾⁽³⁾	אחוז היבוא מסה"כ השיווק Import as % of total marketing
2005	3,743.1	3,392.0	351.1	9
2006	3,907.3	3,608.0	299.3	8
2007	4,025.1	3,735.0	290.1	7
2008	4,109.6	3,821.8	287.8	7
2009	4,127.0	3,229.0	583.0	14
2010	4,411.2	3,821.0	590.2	13
2011	4,847.6	4,129.0	718.6	15
1-9/2012	3,957.5	3,366.0	591.5	15
I 2011	1,164.1	996.0	168.1	14
II	1,219.0	1,045.0	174.0	14
III	1,216.9	1,023.0	193.9	16
IV	1,247.6	1,065.0	182.6	15
I 2012	1,259.5	1,103.0	156.5	12
II	1,397.8	1,170.0	227.8	16
III	1,300.2	1,093.0	207.2	16
2011				
1	394.8	347.0	47.8	12
2	352.5	292.0	60.5	17
3	416.8	357.0	59.8	14
4	347.9	298.0	49.9	14
5	442.2	377.0	65.2	15
6	428.9	370.0	58.9	14
7	443.9	382.0	61.9	14
8	395.4	326.0	69.4	18
9	377.6	315.0	62.6	17
10	412.9	360.0	52.9	13
11	375.9	310.0	65.9	18
12	458.8	395.0	63.8	14
2012				
1	414.9	357.0	57.9	14
2	412.9	367.0	45.9	11
3	431.7	379.0	52.7	12
4	457.9	382.0	75.9	17
5	471.7	396.0	75.7	16
6	468.2	392.0	76.2	16
7	487.2	415.0	72.2	15
8	396.8	331.0	65.8	17
9	416.2	347.0	69.2	17

(1) Grey portland cement only. Does not include import to the Palestinian Authority, mainly in sacks.

(2) Data has been based on IPA merely.

(3) Import includes mainly grey cement and partly white cement. Small amount of imports is delivered

(1) מלט אפור בלבד, לא כולל שיווק לאוטונומיה שהינו בעיקר מלט בשקים.

(2) נתוני רשות הנמלים בלבד.

(3) היבוא כולל בעיקר מלט אפור ובמקצת מלט לבן (חלק קטן מהיבוא מועבר לשטחי הרשות הפלסטינית).

Source: "Nesher" and IPA.

מקור: חברת "נשר" ורשות הנמלים

Sale of Dwellings Reported to Tax Authority in Israel (1) (2)	עסקות בדירות שנרשמו בקבוצי מס רכישה ומס שבח (2) (1)
--	--

לח.ד.1

Table D.1

בנה ביתך ובנייה עצמית ⁽³⁾ "Build Your Own Home" & Construction for own use ⁽³⁾	מס' עסקות Number of sales				תקופת ביצוע העסקה Period of Sale
	שיעור הדירות החדשות % of new dwellings	חדשות ⁽²⁾ New dwellings ⁽²⁾	יד שנייה Previously owned dwellings	סה"כ Total dwellings	
13,541	24%	21,043	66,034	87,077	2006
15,285	23%	22,150	76,119	98,269	2007
15,447	20%	18,979	75,104	94,083	2008
17,116	24%	24,098	78,070	102,168	2009
17,566	24%	24,987	79,020	104,007	2010
19,909	22%	19,051	67,403	86,454	2011
15,164	22%	18,232	63,202	81,434	(5) 1-10/2012
5,261	26%	6,793	19,441	26,234	I 2011
5,107	22%	4,887	17,040	21,927	II
5,283	19%	3,734	15,753	19,487	III
4,258	19%	3,637	15,169	18,806	IV
4,952	22%	4,901	17,589	22,490	I 2012
4,516	22%	5,513	19,029	24,542	II
3,714	23%	6,187	20,741	26,928	III
2,231	26%	2,155	6,266	8,421	2011
1,439	25%	2,168	6,380	8,548	1
1,591	27%	2,470	6,795	9,265	2
1,512	24%	1,491	4,739	6,230	3
1,977	23%	1,820	6,206	8,026	4
1,618	21%	1,576	6,095	7,671	5
2,046	20%	1,618	6,423	8,041	6
1,677	19%	1,156	4,821	5,977	7
1,560	18%	960	4,509	5,469	8
1,582	17%	739	3,663	4,402	9
1,219	18%	1,268	5,712	6,980	10
1,457	22%	1,630	5,794	7,424	11
2,216	23%	1,706	5,723	7,429	12
1,424	22%	1,603	5,814	7,417	1
1,312	21%	1,592	6,052	7,644	2
1,840	24%	1,523	4,801	6,324	3
1,330	22%	2,075	7,345	9,420	4
1,346	22%	1,915	6,883	8,798	5
1,398	23%	2,355	7,832	10,187	6
1,285	26%	2,612	7,453	10,065	7
1,031	18%	1,220	5,456	6,676	8
1,982	22%	1,631	5,843	7,474	(5) 9
					(5) 10

(1) Sales as reported to Tax Authority, concerning contracts signed 40 days beforehand. Data regarding the last months are incomplete.

(2) Including new and previously-owned dwelling and presents from relatives. Not including privately owned homes and Buying Groups. Also not inclusive of inherited dwellings and dwellings sold as part of farms, rent-controlled dwellings occupied at time of sale and dwellings in industrial or commercial buildings sold as part of a single transaction.

(3) Biased upward because it includes the apartments sold by the public housing companies, Amidar, Amigur etc.

(4) Including "buying groups", Hostels and Building for Rent, by low weight.

(5) Not final.

(1) עסקות שנתקבלו ברשות המסים לגבי חוזים שנחתמו במהלך 40 יום שקדמו לקבלתן. הנתונים בחודשים האחרונים אינם מלאים.

(2) כולל דירות חדשות, יד שנייה ומתנות מקרובים ללא תמורה, לא כולל בניה עצמית וקבוצות רכישה. כ"כ לא כולל ירושות, דירות הנמכרות כחלק ממשק חקלאי, דירות בשכר, מוגן שהיון תפוסות בזמן המכירה וחלק מהדירות במבנים תעשייתיים או מסחריים הנמכרים כעסקה אחת.

(3) מוטה כלפי מעלה מאחר וכולל גם דירות שנמכרו ע"י החברות המאכלסות, עמידר, עמגור וכו'.

(4) כולל קבוצות רכישה וכן הוסטלים, בניה להשכרה ועוד, שמשקלם נמוך.

(5) לא סופי.

Source: Israel Tax Authority, Ministry of Finance

מקור: רשות המסים בישראל, משרד האוצר

כמות מבוקשת של דירות חדשות במשק - מכירות קבלנים ובנייה עצמית
Quantity Demanded of New Dwellings - Contractors' Sales and Construction for Own Use

לוח ד.2
Table D.2

דירות חדשות בבנייה עצמית ⁽¹⁾ Construction for own use of new dwellings ⁽¹⁾			דירות חדשות שנמכרו New dwellings sold			כמות מבוקשת של דירות חדשות הכל Quantity demanded of new dwellings general total	תקופה Period
ביוזמה ציבורית Public Construction	ביוזמה פרטית Private Construction	סה"כ Total	ביוזמה ציבורית ⁽³⁾ Public Construction (3)	ביוזמה פרטית ⁽²⁾ Private Construction (2)	סה"כ Total		
1,205	14,098	15,303	4,001	13,823	17,824	33,127	2007
1,186	14,258	15,444	3,114	13,482	16,596	32,040	2008
1,330	15,786	17,116	3,914	16,268	20,182	37,298	2009
1,265	16,301	17,566	4,889	17,935	22,824	40,390	2010
892	19,017	19,909	4,089	15,262	19,351	39,260	2011
834	14,330	15,164	5,225	12,337	17,562	32,726	1-10/2012

327	4,934	5,261	1,528	4,228	5,756	11,017	I 2011
206	4,901	5,107	890	3,991	4,881	9,988	II
187	5,096	5,283	810	3,504	4,314	9,597	III
172	4,086	4,258	861	3,539	4,400	8,658	IV
305	4,647	4,952	1,288	3,589	4,877	9,829	I 2012
267	4,249	4,516	1,537	3,889	5,426	9,942	II
113	3,601	3,714	1,913	3,621	5,534	9,248	III

113	2,118	2,231	539	1,419	1,958	4,189	2011
107	1,332	1,439	467	1,337	1,804	3,243	1
107	1,484	1,591	522	1,472	1,994	3,585	2
21	1,491	1,512	348	1,344	1,692	3,204	3
73	1,904	1,977	311	1,391	1,702	3,679	4
112	1,506	1,618	231	1,256	1,487	3,105	5
101	1,945	2,046	426	1,296	1,722	3,768	6
64	1,613	1,677	196	979	1,175	2,852	7
22	1,538	1,560	188	1,229	1,417	2,977	8
61	1,521	1,582	135	899	1,034	2,616	9
70	1,149	1,219	407	998	1,405	2,624	10
41	1,416	1,457	319	1,642	1,961	3,418	11
180	2,036	2,216	447	1,312	1,759	3,975	2012
64	1,360	1,424	455	1,225	1,680	3,104	1
61	1,251	1,312	386	1,052	1,438	2,750	2
122	1,718	1,840	437	1,176	1,613	3,453	3
59	1,271	1,330	602	1,163	1,765	3,095	4
86	1,260	1,346	498	1,550	2,048	3,394	5
71	1,327	1,398	650	1,266	1,916	3,314	6
29	1,256	1,285	905	1,461	2,366	3,651	7
13	1,018	1,031	358	894	1,252	2,283	8
149	1,833	1,982	487	1,238	1,725	3,707	9
							10

(1) Includes owner-built dwellings, the "Build Your Own Home" program dwellings, purchase group dwellings, rental dwellings, hostels, senior citizens housing, boarding schools and an estimate of illegal construction.

(2) Includes dwellings under construction and dwellings whose construction was completed in the 15 months prior to the data collection. Excluding dwellings not begun yet.

(3) Includes also dwellings not begun yet.

(1) כולל דירות שנבנות לשימוש עצמי של בעל הקרקע, קבוצות רכישה, להשכרה, לאוכלוסיה מבוגרת, הסטלים ומעונות ואמזן לבתי חוקית.

(2) כולל דירות בתהליך בניה, ודירות שבניות הסתיימה במהלך 15 החודשים שקדמו למועד איסוף הנתונים. לא כולל דירות שבניות טרם החלה.

(3) כולל גם דירות שבניות טרם החלה.

דירות חדשות שנמכרו מהבנייה ביוזמה הפרטית והציבורית⁽¹⁾

לפי מחוז⁽²⁾

New Dwellings Sold in Privately-Sponsored and Public Construction⁽¹⁾: Dwellings Sold by District⁽²⁾

לוח ד.3

Table D.3

District	מחוז						סה"כ ⁽³⁾ Total ⁽³⁾	תקופה Period
	ירושלים Jerusalem	הצפון Northern	חיפה Haifa	המרכז Central	תל אביב Tel Aviv	הדרום Southern	י"ש Judea and Samaria	
578	2,425	1,014	1,909	9,738	3,318	3,841	578	2010
561	1,425	1,066	1,990	8,419	2,943	2,945	561	2011
431	1,647	1,179	1,654	7,346	2,201	3,106	431	1-10/2012
224	345	259	476	2,410	1,015	1,026	224	I 2011
118	259	297	622	2,258	622	703	118	II
109	375	209	409	1,823	717	671	109	III
110	446	300	482	1,928	588	545	110	IV
132	458	249	455	2,194	577	812	132	I 2012
99	550	313	492	2,146	848	977	99	II
159	463	486	533	2,315	630	951	159	III
59	112	100	174	790	344	378	59	2011
66	118	105	167	736	279	334	66	1
99	115	54	135	884	392	314	99	2
70	70	182	215	734	201	220	70	3
27	97	59	220	841	191	266	27	4
21	92	56	187	683	230	217	21	5
38	102	72	141	665	236	467	38	6
44	187	57	126	410	249	101	44	7
27	86	80	142	748	232	103	27	8
20	99	112	72	441	187	103	20	9
34	226	92	87	652	142	171	34	10
56	121	96	323	835	259	271	56	11
27	230	66	194	772	193	277	27	12
84	130	82	150	802	229	203	84	2012
21	98	101	111	620	155	332	21	1
17	165	111	106	607	264	342	17	2
43	169	93	187	738	219	316	43	3
39	216	109	199	801	365	319	39	4
46	176	233	177	729	244	312	46	5
76	168	167	237	1,019	255	446	76	6
37	119	86	119	567	131	193	37	7
41	176	131	174	691	146	366	41	8
	1,725	1,725	1,725	1,725	1,725	1,725		9
	1,725	1,725	1,725	1,725	1,725	1,725		10

(1) Includes new dwellings for which a construction permit was submitted, whose construction was begun, and which are constructed for sale.

(2) Districts, as defined by Ministry of Interior.

(3) Includes dwellings under construction and dwellings whose construction was completed in the 15 months prior to the survey.

(4) Provisional data.

(1) כולל דירות חדשות שהוצא עבורן היתר בניה והוחל בבנייתן, ואשר נבנות למטרת מכירה. לא כולל בניה לשימוש עצמי ובנייה להשכרה.

(2) מחוזות - לפי הגדרת משרד הפנים.

(3) כולל דירות בבנייה ודירות שבבנייתן הסתיימה במהלך 15 החודשים שקדמו למועד הסקר.

(4) נתונים ארעיים.

Source: Central Bureau of Statistics and Ministry of Construction and Housing

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומשרד הבינוי והשיכון

דירות שנמכרו ביוזמה הציבורית - מחוזות משרד הבינוי והשיכון
New Dwellings Sold in Publicly-Sponsored Construction
Ministry of Construction and Housing Districts

לוח ד.4
Table D.4

בנייה עירונית וכפרית Urban and Rural Construction							
דרום South	מרכז Center		ירושלים Jerusalem	חיפה Haifa	גליל Galilee	סה"כ Total	תקופה Period
	מזה : מודיעין Of which: Modi'in	סך הכל Total					
636	1,231	1,956	1,354	277	343	4,566	2005
488	540	1,229	1,320	205	261	3,503	2006
401	1,016	1,782	1,394	213	196	4,001	2007
483	581	1,138	1,251	58	175	3,114	2008
470	806	1,775	1,209	280	180	3,914	2009
680	698	1,648	1,800	521	240	4,889	(1)2010
690	338	1,323	1,408	411	257	4,089	(1)2011
836	281	2,015	1,463	668	243	5,225	1-10/2012
231	143	590	498	133	76	1,528	I 2011
115	79	326	276	103	70	890	II
245	49	173	245	105	42	810	III
99	67	234	389	70	69	861	IV
236	87	608	283	102	59	1,288	I 2012
222	77	486	571	159	99	1,537	II
300	86	747	453	361	52	1,913	III
							2011
80	28	215	171	39	34	539	1
66	62	182	152	36	31	467	2
85	53	193	175	58	11	522	3
33	38	117	110	40	48	348	4
40	27	123	104	34	10	311	5
42	14	86	62	29	12	231	6
219	17	65	81	39	22	426	7
18	23	64	96	11	7	196	8
8	9	44	68	55	13	188	9
14	18	49	47	11	14	135	10
30	27	106	198	35	38	407	11
55	22	79	144	24	17	319	12
							2012
89	26	192	110	39	17	447	1
60	37	258	84	33	20	455	2
87	24	158	89	30	22	386	3
43	15	152	165	43	34	437	4
108	33	203	184	68	39	602	5
71	29	131	222	48	26	498	6
89	39	203	154	192	12	650	7
162	36	429	177	112	25	905	8
49	11	115	122	57	15	358	9
78	31	174	156	46	33	487	10

(1) in 2010 & 2011, about 1000 dwellings have been added which were marketed for organizations. The sale period is attributed according to the month in which the contract was signed.

(1) בשנים 2010 ו-2011 נוספו כ-1,000 יחידות דיור ששווקו לעמותות. זקיפת המכירה בוצעה בהתאם לחודש חתימת החוזה.

Source: Ministry of Construction & Housing
Dwellings Sold and for Sale

מקור: אגף מידע וניתוח כלכלי, משרד הבינוי והשיכון
היצע ומכירה של דירות

הכנסות המדינה ממסים וממסי מקרקעין (מיליוני ₪ במחירים שוטפים) ⁽¹⁾

Taxes and Real Estate Taxes Collected (NIS Million at Current Prices) ⁽¹⁾

לוח 5.ד

Table D.5

שיעור מסי מקרקעין מסה"כ	הכנסות ממסים (מיליוני ש"ח) Taxes Collected (NIS million)						תקופה
	מסי מקרקעין Real Estate Taxes					סה"כ הכנסות ממסים Total Tax	Period
	מס מכירה Sale Tax	מס רכוש Property Tax	מס שבח Tax on Gains	מס רכישה Acquisition Tax	סה"כ מסי מקרקעין Total Real Estate Tax		
Real Estate as % of Total							
3.0%	382	322	1,634	2,502	4,839	161,654	2005
2.8%	427	101	1,653	2,764	4,945	176,184	2006
3.0%	403	52	2,203	3,084	5,743	190,734	2007
3.0%	109	53	2,336	3,067	5,565	183,735	2008
2.7%	43	45	1,755	2,897	4,740	177,654	2009
3.4%	27	48	2,496	4,025	6,596	195,432	2010
3.5%	21	82	3,075	4,126	7,303	211,324	2011
2.7%	0	46	1,606	2,743	4,394	165,124	1-9/2012

3.6%	4	36	788	1,165	1,993	55,745	I	2011
3.9%	6	15	844	1,142	2,007	50,998	II	
3.5%	1	16	826	1,040	1,883	53,462	III	
2.8%	10	15	617	779	1,420	51,119	IV	
2.4%	-1	12	538	859	1,407	57,732	I	2012
2.8%	2	21	553	878	1,453	51,673	II	
2.8%	0	13	514	1,006	1,534	55,719	III	

3.4%	1	7	203	374	585	16,973	2011
3.9%	-1	4	327	392	722	18,660	4
4.6%	5	4	314	376	700	15,365	5
3.7%	0	7	318	395	721	19,239	6
3.9%	0	7	300	340	647	16,626	7
2.9%	1	2	207	305	515	17,597	8
2.8%	4	5	170	262	441	15,546	9
2.5%	0	3	169	268	440	17,470	10
3.0%	5	6	278	249	539	18,103	11
1.9%	-4	4	154	275	430	23,171	12
3.3%	1	4	247	298	549	16,782	2012
2.4%	1	4	137	285	427	17,779	1
2.2%	-1	13	117	249	378	16,999	2
3.5%	1	5	273	357	635	18,300	3
2.7%	1	4	164	272	441	16,374	4
2.7%	1	7	156	375	538	20,157	5
3.0%	-2	4	165	350	516	17,038	6
2.6%	1	3	194	282	480	18,524	7

(1) The increase of Real estate Taxes collection in 2005 reflects (among others) the increase of collecting past debts (Due to operating a special collection campaign).

(1) הנתונים השנתיים אינם תואמים בהכרח לנתונים הרבעוניים בשל עדכון נתונים בהשוואה לרבעונים קודמים.

Source: Ministry of Finance, Israel Tax Authority

מקור: משרד האוצר, מינהל הכנסות המדינה

אוכלוסייה ועולים בישראל

Population and Immigrants in Israel

לוח ד.6

Table D.6

עולי מדינות בריה"מ מסה"כ העולים (לשעבר) USSR (former) as % of total Immigrants	עולים ממדינות בריה"מ (לשעבר) USSR (former) Immigrants	עולים ⁽¹⁾ Immigrants ⁽¹⁾	אוכלוסייה בסוף תקופה (באלפים) Population at the end of period (thousands)		סוף תקופה End of period
			יהודים Jews	סה"כ Total	
44%	9,378	21,126	5,613.6	6,990.7	2005
39%	7,469	19,264	5,703.4	7,116.7	2006
36%	6,502	18,129	5,793.6	7,243.6	2007
41%	5,603	13,681	5,913.6	7,412.2	2008
47%	6,814	14,564	6,016.5	7,552.0	2009
42%	6,991	16,631	6,121.3	7,695.1	2010
41%	7,225	17,413	6,225.7	7,836.6	2011
42%	5,746	13,588	..	..	1-10/2012 ⁽²⁾
39%	1,518	3,925	6,178.3	7,772.5	I 2011
45%	1,446	3,230	6,207.6	7,812.2	II
35%	1,911	5,534	6,234.2	7,848.2	III
50%	2,350	4,723	6,264.8	7,890.1	IV
42%	1,356	3,211	6,249.2	7,868.9	I 2012
48%	1,653	3,410	6,272.8	7,901.1	II
39%	2,120	5,422	6,303.4	7,941.9	III
40%	513	1,282	6,129.7	7,706.4	2011
38%	451	1,179	6,137.1	7,716.6	1
38%	554	1,463	6,145.4	7,727.9	2
52%	497	963	6,152.8	7,738.1	3
49%	509	1,034	6,160.6	7,748.6	4
36%	439	1,233	6,168.7	7,759.4	5
25%	557	2,214	6,178.3	7,772.5	6
32%	586	1,838	6,188.2	7,785.9	7
52%	768	1,482	6,197.8	7,799.0	8
59%	852	1,434	6,207.6	7,812.2	9
41%	672	1,644	6,216.4	7,824.2	10
50%	826	1,645	6,225.7	7,836.6	11
44%	435	993	6,234.2	7,848.2	12
39%	398	1,010	6,241.4	7,858.2	(2) 2012
43%	523	1,208	6,249.2	7,868.9	1
57%	580	1,015	6,256.6	7,879.2	2
47%	602	1,280	6,264.8	7,890.1	3
42%	471	1,115	6,272.8	7,901.1	4
37%	769	2,071	6,282.8	7,914.3	5
31%	692	2,239	6,293.7	7,928.7	6
59%	659	1,112	6,303.4	7,941.9	7
40%	617	1,545	..	..	8
					9
					10

(1) The number of immigrants arriving to Israel during this period, as opposed to the population data in the table, which are cumulative data.

(1) מספר העולים שהגיעו לארץ בתקופת הדיווח וזאת להבדיל מנתוני האוכלוסייה בטלוח שהם נתונים מצטברים.

(2) Incomplete data.

(2) נתונים לא סופיים.

(1) יתרות החוב של משקי הבית לדיור לפי מקורות

(נחוני סוף תקופה במחירים שוטפים במיליארדי ₪)

Outstanding Housing Debt Balances of Households⁽¹⁾

(End of Period Data in Current Prices, Billion shekels)

לוח ד.7

Table D.7

משקל החוב לדיור לבנקים מסה"כ החוב של משקי בית	משקל החוב לדיור מסה"כ החוב של משקי הבית	חוב לדיור לפי מקורות Housing Debt by Origin				סה"כ החוב של משקי בית	תקופה
		חוב למוסדיים	חוב לממשלה ⁽³⁾	חוב לבנקים ⁽²⁾	סך חוב לדיור		
Banks Originated Housing Debt as part of Total Household Debt	Housing Debt as part of Total Household Debt	From Institutional Investors	From Government ⁽³⁾	From Banks ⁽²⁾	Total Debt for Housing	Total Household Debt	Period
53%	69%	2.8	40.4	140.7	183.9	267.5	2007
54%	69%	2.6	38.8	157.3	198.8	289.3	2008
56%	68%	2.7	35.3	175.6	213.6	311.9	2009
60%	70%	2.7	31.1	204.0	237.8	340.6	2010
62%	71%	3.2	27.6	227.7	258.6	364.4	2011
64%	72%	3.5	25.2	245.5	274.2	383.4	2012
60%	70%	2.7	30.1	208.1	240.8	344.6	I 2011
61%	70%	3.0	29.0	218.9	250.9	356.2	II
63%	72%	3.2	28.6	225.3	257.0	358.9	III
62%	71%	3.2	27.6	227.7	258.6	364.4	IV
63%	71%	3.5	26.7	230.7	260.9	368.5	I 2012
63%	71%	3.6	26.0	237.4	267.0	375.0	II
64%	72%	3.5	25.2	245.5	274.2	383.4	III
62%	71%	3.2	29.1	221.1	253.5	357.2	2011
62%	71%	3.2	28.7	223.0	254.9	358.6	7
63%	72%	3.2	28.6	225.3	257.0	358.9	8
63%	71%	3.2	27.5	225.4	256.1	359.9	9
63%	71%	3.2	27.2	227.0	257.4	361.8	10
62%	71%	3.2	27.6	227.7	258.6	364.4	11
62%	71%	3.2	27.6	227.7	258.6	364.4	12
63%	71%	3.5	27.3	228.6	259.4	365.5	2012
63%	71%	3.5	27.0	229.7	260.2	364.8	1
63%	71%	3.5	26.7	230.7	260.3	368.5	2
63%	71%	3.5	26.7	232.5	262.7	369.1	3
63%	71%	3.6	26.3	235.6	265.5	373.7	4
63%	71%	3.6	26.0	237.4	267.0	375.0	5
63%	71%	3.6	25.8	239.7	269.1	378.2	6
64%	71%	3.6	25.5	243.3	272.4	381.0	7
64%	72%	3.5	25.2	245.5	274.2	383.4	8
64%	72%	3.5	25.2	245.5	274.2	383.4	9

(1) Individuals, excluding credit from foreign citizens.

(1) יחידים לא עסקיים ללא אשראי מתושבי חוץ.

(2) Including mortgage loans.....

(2) כולל הלוואות שניתנו כנגד משכון דירה, נכון לדצמבר 2011 כ-20 מיליארד ₪.

(3) Earmarked loans which were granted to MOCH eligibles.

(3) הלוואות מוכנות לדיור, שניתנו לזכאי משרד הבינוי והשיכון.

Source : Bank of Israel, Information and Statistics Department

מקור: בנק ישראל, החטיבה למידע וסטטיסטיקה.

מתן הלוואות לציבור לדיור בבנקים נותני משכנתאות לפי סוגי הלוואות (מיליוני ש"ח)⁽¹⁾

Loans Granted to the Public for Housing in Banks that Provide Mortgages By Loan Type (NIS Million)⁽¹⁾

לוח ד.8

Table D.8

מספר לווים ⁽⁶⁾	גובה הלוואה ממוצעת (אלפי ש"ח) ⁽⁵⁾	עומדות ⁽⁴⁾	מוכונות ⁽³⁾	הלוואות לא מוכונות (2)	סה"כ	תקופה
Number of Borrowers ⁽⁶⁾	Value of an Average Loan (NIS - Thousands) ⁽⁵⁾	Standing Loans ⁽⁴⁾	Directed Loans ⁽³⁾	Non Earmarked Loans ⁽²⁾	Total	Period
84,981	..	298	2,061	20,661	23,021	2005
73,273	..	242	1,916	16,845	19,002	2006
90,942	..	192	1,775	24,498	26,465	2007
98,925	..	258	1,256	30,120	31,634	2008
94,844	..	198	578	34,597	35,373	2009
86,168	554	218	297	47,278	47,793	2010
79,383	567	120	135	44,719	44,974	2011
..	..	..	..	37,877	..	1-10/2012
22,441	569	39	39	12,707	12,785	I 2011
22,411	560	15	29	12,489	12,533	II
19,532	570	20	36	11,073	11,129	III
14,999	569	46	31	8,450	8,527	IV
16,935	564	60	45	9,450	9,555	I 2012
19,153	585	60	77	11,070	11,207	II
22,944	611	54	77	13,978	14,109	III
7,220	556	17	13	3,984	4,014	2011
7,254	557	12	13	4,012	4,037	1
7,967	594	10	13	4,711	4,734	2
6,323	569	4	7	3,586	3,597	3
8,718	554	6	10	4,813	4,829	4
7,370	557	5	12	4,090	4,107	5
7,101	579	6	12	4,097	4,115	6
7,142	555	6	14	3,946	3,966	7
5,289	576	8	10	3,030	3,048	8
4,164	572	9	8	2,366	2,383	9
5,153	562	13	11	2,874	2,898	10
5,682	571	24	12	3,210	3,246	11
5,628	544	20	10	3,033	3,063	2012
5,231	578	20	12	2,993	3,025	1
6,076	571	20	23	3,424	3,467	2
5,250	584	18	21	3,026	3,065	3
6,929	599	21	25	4,102	4,148	4
6,974	573	21	31	3,942	3,994	5
8,030	619	19	28	4,926	4,973	6
9,315	630	19	34	5,817	5,870	7
5,599	583	16	15	3,235	3,266	8
..	..	..	..	3,379	..	9
						10

(1) New Loans granted, including recycled inter-bank loans with no data apart (not including recycled loans at the bank in which the loan was originally granted).

(2) Non Earmarked Loan: A loan granted from the bank funds.

(3) Directed Loan: A Loan granted by governmental institute through the banking system, usually for Eligibles of the Ministry of Construction & Housing (with governmental warranty).

(4) A Government loan which becomes a grant on fulfillment of certain conditions.

(5) Calculated as division of the Volume of Housing Loans granted to the Public for Housing (in NIS), by the whole number of Borrowers.

(6) Until 11/2009, the banks did not report the Bank of Israel homogenously about the volume of borrowers. Since 12/2009 the reports were modified, subject to updated regulations issued by the Bank of Israel. This remark must be considered while comparing these figures to previously published data.

Source: Supervisor of Banks, Bank of Israel

(1) הלוואות חדשות שניתן, כולל מיחזורי הלוואות בין בנקאיות עליון אין נתונים בפורד (אך לא סלל מיחזורי הלוואות בבנק שבו ניתנה ההלוואה לראשונה).

(2) הלוואה לא מוכונות: הלוואה הניתנת מכספי בנק.

(3) הלוואה מוכונות: הלוואה הניתנת ע"י טף ממשלתי באמצעות בנק, בד"כ לזכאי משרד הבינוי ורישון, באחריות הממשלה.

(4) הלוואה עומדת: הלוואה שנ הממשלה אשר הופכת למענק לאחר עמידה בתנאים שנקבעו בהסכם.

(5) מחושב כחלוקת ההיקף הנכספי של סך ביצוע הלוואות חדשות לציבור לדיור, במספר הלויים.

(6) עד 11/09 הדיוח ע"י הבנקים על מספר לויים לבנק ישראל לא בוצע במורה אחידה. החל מ-12/09 הדיווחים שום בכפוף להוראות מעודכנות מבנק ישראל. יש לשים לב להערה זו כאשר מבוצעת השוואה לחומר שפורסם בעבר.

המקור: המפקח על הבנקים, בנק ישראל

ביצוע הלוואות לא מוכונות לציבור לצורכי דיור (מיליוני ש"ח)⁽²⁾⁽¹⁾
Implementation of Non-Earmarked loans to the Public for Housing (Million NIS)⁽¹⁾⁽²⁾

לוח 9.ד
Table D.9

סה"כ לא מוכונות Total non earmarked			מט"ח וצמוד מט"ח Foreign currency (linked & non linked)			מטבע ישראלי במגזר הלא צמוד Non linked Israeli currency			מטבע ישראלי במגזר הצמוד linked Israeli currency			תקופה period
סה"כ	ריבית משתנה	ריבית קבועה	סה"כ	ריבית משתנה	ריבית קבועה	סה"כ	ריבית משתנה (פריים +)	ריבית קבועה	סה"כ	ריבית משתנה	ריבית קבועה	
Total	Variable interest	Fixed Interest	Total	Variable interest	Fixed Interest	Total	Variable interest	Fixed Interest	Total	Variable interest	Fixed Interest	
34,619	30,298	4,321	1,351	1,326	25	21,103	20,839	264	12,164	8,132	4,032	2009
47,186	40,772	6,414	2,276	2,268	8	24,600	23,761	839	20,310	14,743	5,567	2010
44,720	36,626	8,094	2,428	2,404	24	18,704	16,511	2,192	23,588	17,710	5,878	2011
41,977	31,310	10,667	1,280	1,245	35	16,654	12,473	4,182	24,043	17,593	6,451	1-11/2012

12,708	10,882	1,826	715	714	1	6,508	6,133	375	5,485	4,035	1,450	I 2011
12,489	10,738	1,751	793	791	2	5,469	5,081	388	6,227	4,866	1,361	II
11,073	8,608	2,465	542	528	14	3,756	3,042	714	6,775	5,037	1,738	III
8,450	6,398	2,052	378	371	7	2,971	2,255	716	5,101	3,772	1,329	IV
9,449	7,064	2,386	305	302	3	3,472	2,559	914	5,672	4,203	1,469	I 2012
11,069	8,189	2,880	335	323	12	4,062	3,077	985	6,672	4,788	1,884	II
13,978	10,381	3,597	390	379	10	5,820	4,383	1,436	7,769	5,618	2,151	III

3,985	3,385	600	200	200	0	2,105	1,980	125	1,680	1,205	475	2011
4,012	3,428	584	219	218	1	2,034	1,911	123	1,759	1,299	460	1
4,711	4,069	642	296	296	0	2,369	2,242	127	2,046	1,531	515	2
3,586	3,160	426	213	213	0	1,763	1,684	79	1,610	1,263	347	3
4,813	4,225	588	354	352	2	2,198	2,084	114	2,261	1,789	472	4
4,090	3,353	737	226	226	0	1,508	1,313	195	2,356	1,814	542	5
4,097	3,255	842	190	181	9	1,419	1,200	219	2,488	1,873	615	6
3,947	3,030	917	193	189	4	1,306	1,031	275	2,448	1,810	638	7
3,029	2,323	706	159	158	1	1,031	811	220	1,839	1,354	485	8
2,365	1,795	570	114	114	0	818	629	189	1,433	1,052	381	9
2,874	2,191	683	135	131	4	1,016	762	253	1,724	1,298	426	10
3,210	2,412	799	129	125	3	1,137	864	273	1,945	1,423	522	11
3,033	2,269	764	83	82	1	1,120	818	302	1,830	1,370	461	12
2,993	2,243	750	114	113	1	1,099	816	283	1,780	1,314	466	1
3,424	2,552	872	108	108	1	1,254	925	328	2,062	1,519	543	2
3,026	2,215	811	99	98	1	1,112	832	281	1,815	1,285	530	3
4,102	3,046	1,056	116	113	3	1,518	1,158	360	2,468	1,775	693	4
3,942	2,928	1,014	120	112	8	1,432	1,088	345	2,389	1,728	661	5
4,926	3,657	1,269	143	138	5	1,926	1,451	476	2,857	2,068	789	6
5,817	4,313	1,504	174	172	2	2,427	1,851	576	3,216	2,290	927	7
3,235	2,411	824	73	69	4	1,466	1,082	384	1,696	1,260	435	8
3,379	2,571	809	111	105	5	1,504	1,117	387	1,765	1,348	417	9
4,101	3,105	996	139	134	5	1,796	1,336	461	2,166	1,635	530	10
												11

(1) The data include new loans that were granted, including inter-bank recycled loans, (but do not include recycled bank loans where the loan was granted for the first time).

(1) הנתונים כוללים הלוואות חדשות שניתנו, כולל מיחזורי הלוואות בין בנקאות, (אך לא כולל מיחזורי הלוואות בבנק שבו ניתנה ההלוואה לראשונה).

(2) Non-earmarked loan: granted by the bank from its own funds.

(2) הלוואה לא מוכונות: הלוואה הפיתנה מכספי הבנק.

Source: Monthly Report relating to the activities of mortgage banks providers.

המקור: דוח חודשי על פעילות הבנקים מתני משכנתאות.

התפלגות הלוואות לא מוכוונות לציבור לצורכי דיור (%)⁽¹⁾⁽²⁾

Distribution of Non-Earmarked loans to the Public for Housing (%)⁽¹⁾⁽²⁾

לוח ד.10

Table D.10

סה"כ לא מוכוונות Total non earmarked			מס"ח וצמוד מס"ח Foreign currency (linked & non linked)			מטבע ישראלי במגזר הלא צמוד Non linked Israeli currency			מטבע ישראלי במגזר הצמוד linked Israeli currency			תקופה period
סה"כ Total	ריבית משתנה Variable Interest	ריבית קבועה Fixed Interest	סה"כ Total	ריבית משתנה Variable Interest	ריבית קבועה Fixed Interest	סה"כ Total	ריבית משתנה (+/-) Variable Interest	ריבית קבועה Fixed Interest	סה"כ Total	ריבית משתנה Variable Interest	ריבית קבועה Fixed Interest	
100	88	12	4	4	0.1	63	62	1	33	22	11	2009
100	87	13	5	5	0.0	52	51	2	43	31	12	2010
100	81	19	5	5	0.1	41	36	5	54	40	13	2011
100	74	26	3	3	0.1	39	29	10	58	42	16	1-10/2012
100	86	14	6	6	0.0	51	48	3	43	32	11	I 2011
100	86	14	6	6	0.0	44	41	3	50	39	11	II
100	78	22	5	5	0.1	34	27	7	61	45	16	III
100	76	24	5	5	0.0	34	26	7	61	45	16	IV
100	75	25	3	3	0.0	37	27	10	60	44	16	I 2012
100	74	26	3	3	0.1	37	28	9	60	43	17	II
100	74	26	3	3	0.1	42	32	10	55	40	15	III
100	85	15	5	5	0.0	53	50	3	42	30	12	2011
100	85	15	5	5	0.0	51	48	3	44	32	11	1
100	86	14	6	6	0.0	50	48	3	43	32	11	2
100	88	12	6	6	0.0	49	47	2	45	35	10	3
100	88	12	7	7	0.0	46	43	2	47	37	10	4
100	82	18	6	6	0.0	37	32	5	58	44	13	5
100	79	21	5	4	0.2	35	29	5	61	46	15	6
100	77	23	5	5	0.1	33	26	7	62	46	16	7
100	77	23	5	5	0.0	34	27	7	61	45	16	8
100	76	24	5	5	0.0	35	27	8	61	44	16	9
100	76	24	5	5	0.1	35	27	9	60	45	15	10
100	75	25	4	4	0.1	35	27	9	61	44	16	11
												12
100	75	25	3	3	0.0	37	27	10	60	45	15	2012
100	75	25	4	4	0.0	37	27	9	59	44	16	1
100	75	25	3	3	0.0	37	27	10	60	44	16	2
100	73	27	3	3	0.0	37	27	9	60	42	18	3
100	74	26	3	3	0.1	37	28	9	60	43	17	4
100	74	26	3	3	0.2	36	28	9	61	44	17	5
100	74	26	3	3	0.1	39	29	10	58	42	16	6
100	74	26	3	3	0.0	42	32	10	55	39	16	7
100	75	25	2	2	0.1	45	33	12	52	39	13	8
100	75	25	2	2	0.1	45	33	12	52	39	13	9
100	75	25	2	2	0.1	45	33	12	52	39	13	10

(1) The data include new loans that were granted, including inter-bank recycled loans, (but do not include recycled bank loans where the loan was granted for the first time).

(1) הנתונים כוללים הלוואות חדשות שניתנו, כולל מחזור הלוואות בין בנקאיות (אך לא כולל מחזור הלוואות בבנק שבו ניתנה ההלוואה לראשונה).

(2) Non-earmarked loan: granted by the bank from its own funds.

(2) הלוואה לא מוכוונת: הלוואה הניתנת מכספי הבנק.

Source: Monthly Report on the activities of mortgage banks.

המקור: דוח חודשי על פעילות הבנקים מותני משכנתאות.

Supervisor of Banks, Bank of Israel

המפקח על הבנקים, בנק ישראל

שערי ריבית ממוצעים על הלוואות לא מוכונות לציבור לדיור, ריבית הפריים וריבית בנק ישראל הריאלית⁽²⁾⁽¹⁾Average Interest Rates for Non-earmarked Housing Loans Granted to the Public, Prime Interest Rate & Bank of Israel Real Interest Rate⁽¹⁾⁽²⁾

ריבית בנק ישראל הריאלית ⁽⁵⁾	ריבית הפריים ⁽⁴⁾	שערי ריבית ממוצעים על הלוואות לא מוכונות לדיור לפי מגזר Average Interest Rates for Non earmarked Housing Loans, by Sector					תקופה Period	
		מט"ח וצמוד מט"ח ⁽³⁾ Foreign Currency & Linked To ⁽³⁾	מטבע ישראלי לא צמוד NIS Non Linked		מטבע ישראלי צמוד מדד NIS CPI Indexed			
			ריבית משתנה Variable Interest	ריבית משתנה (פריים +/-) Variable Interest	ריבית קבועה Fixed Interest	ריבית משתנה Variable Interest		ריבית קבועה Fixed Interest
Bank of Israel Real Interest Rate ⁽⁵⁾	Prime Interest Rate ⁽⁴⁾							
-1.01	2.26	3.01	1.77	5.50	2.92	3.27	2009	
-1.22	3.10	2.76	2.63	5.54	2.20	2.62	2010	
0.22	4.39	3.09	3.96	5.67	2.80	2.81	2011	
0.11	3.92	3.07	3.51	4.97	2.63	2.37	-10/2012	
-1.53	2.75	2.71	2.30	5.56	2.44	2.87	2010	
-1.22	3.00	2.74	2.47	5.62	2.25	2.73	II	
-1.12	3.17	2.75	2.71	5.63	2.03	2.47	III	
-1.02	3.49	2.84	3.03	5.34	2.06	2.42	IV	
-1.28	3.77	2.85	3.29	5.50	2.23	2.59	I 2011	
0.06	4.60	2.94	4.13	5.92	2.61	2.96	II	
0.95	4.75	3.07	4.39	5.81	3.14	2.84	III	
1.15	4.42	3.49	4.02	5.45	3.21	2.84	IV	
0.02	4.07	3.32	3.65	5.22	2.93	2.61	I 2012	
0.26	3.99	3.25	3.52	5.11	2.66	2.35	I	
0.14	3.75	2.73	3.38	4.69	2.40	2.26	II	
-1.24	3.53	2.75	3.10	5.38	2.14	2.54	2011	
-1.47	3.79	2.92	3.28	5.47	2.21	2.58	1	
-1.13	4.00	2.88	3.48	5.65	2.35	2.66	2	
-0.05	4.50	2.89	4.01	5.86	2.42	2.90	3	
-0.15	4.54	2.94	4.08	6.02	2.57	3.00	4	
0.39	4.75	2.97	4.31	5.89	2.84	2.97	5	
0.29	4.75	2.92	4.46	5.87	3.03	2.85	6	
1.18	4.75	2.99	4.34	5.84	3.16	2.86	7	
1.38	4.75	3.29	4.36	5.73	3.22	2.80	8	
1.35	4.51	3.43	4.15	5.59	3.27	2.87	9	
1.22	4.50	3.47	4.14	5.45	3.24	2.86	10	
0.87	4.25	3.57	3.78	5.30	3.13	2.78	11	
0.48	4.20	3.38	3.77	5.26	3.03	2.64	2012	
-0.16	4.00	3.31	3.60	5.24	2.92	2.64	1	
-0.26	4.00	3.27	3.57	5.17	2.83	2.57	2	
0.03	4.00	3.35	3.55	5.20	2.74	2.41	3	
0.32	4.00	3.30	3.54	5.12	2.63	2.34	4	
0.42	3.98	3.09	3.46	5.00	2.60	2.29	5	
0.27	3.75	2.91	3.29	4.84	2.53	2.26	6	
0.07	3.75	2.64	3.38	4.63	2.34	2.26	7	
0.07	3.75	2.65	3.48	4.59	2.34	2.27	8	
-0.12	3.75	2.77	3.50	4.65	2.33	2.28	9	
							10	

(1) Non earmarked Loan: granted by the bank from its own funds, (as opposed to Directed & Standing Loans which are granted by a Governmental Institute).

(2) The data include new loans & inter-bank recycled loans, excluding recycled loans within the bank.

(3) Regarding the foreign currency sector, there is another route based on fixed interest rate, by very small amount.

(4) Prime Interest Rate : Bank of Israel Interest Rate +1.5%

(5) Calculated as a ratio between the effective Bank of Israel Interest Rate and the inflation expectations of the Capital Market for the first year.

Source: Supervisor of Banks, Bank of Israel

(1) הלוואה לא מוכונת: הלוואה הניתנת מכספי הבנק, (בניגוד להלוואות מוכונות ועומדות שניתנות ע"י גוף ממשלתי).

(2) הנתונים כוללים הלוואות חדשות שניתנו, לא כולל מחזור הלוואות בתוך הבנק, אך כולל מחזורים בין בנק לבנק.

(3) במגזר המט"ח ישנו מסלול נוסף של ריבית קבועה, אך בהיקפים זניחים.

(4) ריבית הפריים=ריבית בנק ישראל+1.5%

(5) מחושב כיחס בין ריבית בנק ישראל האפקטיבית וציפיות האינפלציה משוק ההון לשנה הראשונה.

מקור: המפקח על הבנקים, בנק ישראל

הלוואות לדיור לפי תוכניות הסיוע העיקריות Housing Loans by Main Assistance Programs

לוח ה.1

Table E.1

זכאים אחרים Others ⁽¹⁾	חסרי דירה		סה"כ	תקופה
	Non-owners	סה"כ		
	עולים	ותיקים	Total	Period
	Immigrants	Veterans		
1,240	4,241	9,676	13,917	2005
1,887	4,248	8,262	12,510	2006
1,658	3,430	8,287	11,717	2007
1,322	3,205	7,051	10,256	2008
1,012	1,512	3,949	5,461	2009
1,014	873	1,468	2,341	2010
1,015	376	775	1,151	2011
778	726	2,898	3,624	⁽²⁾ 1-10/2012

357	110	126	236	593	I 2011
228	67	194	261	489	II
212	81	266	347	559	III
218	118	189	307	525	IV
272	188	449	637	909	I 2012
265	229	1,078	1,307	1,572	II
190	249	1,118	1,367	1,557	III

					2011
105	33	41	74	179	1
118	42	34	76	194	2
134	35	51	86	220	3
55	12	32	44	99	4
83	25	79	104	187	5
90	30	83	113	203	6
75	29	75	104	179	7
74	33	110	143	217	8
63	19	81	100	163	9
71	22	54	76	147	10
62	40	69	109	171	11
85	56	66	122	207	12
					2012
88	60	68	128	216	1
86	60	119	179	265	2
98	68	262	330	428	3
83	63	261	324	407	4
76	69	397	466	542	5
106	97	420	517	623	6
73	85	410	495	568	7
73	93	497	590	663	8
44	71	211	282	326	9
51	60	253	313	364	10

(1) Households who are not non-owners of a dwelling unit, according to Ministry of Construction & Housing definition, include among others overcrowded handicapped inhabitants which require a change of dwelling, these who realize their right in order to purchase their dwellings (from public housing companies). Also included are eligibles for security grant, due to specific protection requirements determined by the Home Front Command.

(1) משקי בית שאינם חסרי דירה, לפי הגדרת משרד הבינוי והשיכון, כוללים בין היתר דיירים נכים הסובלים מצפיפות דיור המחייבת החלפת דירה, מממשים במסגרת מבצעי מכירת דירות בשיכון הציבורי, וזכאים למענק בטחוני בגין דרישות מיגון מיוחדות על פי קביעת פיקוד העורף.

(2) Provisional data.

(2) נתונים לא סופיים.

Source: Dept. of Housing Assistance, Ministry of Construction & Housing

מקור: אגף אכלוס, משרד הבינוי והשיכון

ממשי מענק השתתפות בשכר דירה
לפי קבוצות זכאים

Rent Supplements
According to Eligible Groups

לוח ה.2
Table E.2

עולים Immigrants	ותיקים Veterans	סה"כ Total	סוף תקופה End of period
118,975	31,146	150,121	2005
110,233	32,141	142,374	2006
96,611	40,165	136,776	2007
92,686	43,814	136,500	2008
87,879	49,873	137,752	2009
83,364	55,112	138,476	2010
79,765	58,355	138,120	2011
77,267	59,820	137,087	7/2012

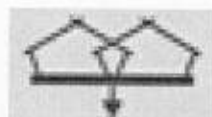
82,842	55,231	138,073	2011
81,691	55,737	137,428	1
81,585	56,023	137,608	2
81,568	56,421	137,989	3
81,123	56,848	137,971	4
80,963	56,949	137,912	5
80,910	56,929	137,839	6
81,020	57,274	138,294	7
80,766	57,623	138,389	8
80,851	57,867	138,718	9
80,055	58,265	138,320	10
79,792	58,474	138,266	11
			12
79,659	58,394	138,053	2012
78,794	58,605	137,399	1
78,161	58,729	136,890	2
78,466	59,030	137,496	3
78,632	59,635	138,267	4
78,323	59,576	137,899	5
77,267	59,820	137,087	6
			7

D.10	Distribution of Non-Earmarked loans to the Public for Housing (%)	35
D.11	Average Interest Rates for Non-earmarked Housing Loans Granted to the Public, Prime Interest Rate & Bank of Israel Real Interest Rate	36
E.1	Housing Loans by Main Assistance Programs	37
E.2	Rent Supplements According to Eligible Groups	38

List of Tables

Table	Title	Page
A.1	Prices of Dwellings by District and Year (NIS Thousands)	1
A.2	Prices of Dwellings by Size and Type (NIS Thousands)	2
A.3	Number of Monthly Salaries Required for Purchasing an Apartment (by Number of Rooms, Separated into Total, New and Second Hand Apartments)	3
A.4	Survey of Average Prices of Private Rental Units, by Size and Area (NIS)	4
B.1	Price Index of Dwellings - % Changes	5
B.2	Annual Change in Selected Price Indices (%)	6
B.3	Selected Monthly Price Indices	7
B.4	Index of Construction Inputs	8
C.1	Transactions of Land Designated for Residential Development by Israel Land Administration, by District (Dwelling Units)	9
C.2	Housing Starts and Completions (by Initiator)	10
C.3	Dwellings begun by ownership of land	11
C.4	Distribution of Housing Starts by Number of Rooms (%)	12
C.5	Housing Starts Initiated by Ministry of Construction and Housing by District - Urban and Rural Areas	13
C.6	Building Permits for Privately-Sponsored Construction	14
C.7	Construction Area - Starts, by Initiator and Purpose (Thousands sq. m)	15
C.8	Area and Dwellings Under Construction by Initiator and Purpose (Thousands sq.m)	16
C.9	Average Duration of Construction per Dwelling (Months)	17
C.10	New Dwellings in Privately Sponsored and Public Construction: Dwellings for Sale by Districts	18
C.11	Banking Credit Risk in respect of Borrowers Activity in Israel	19
C.12	Limitations concerning Businesses Activity in the Construction Sector: Percentage of the Businesses Estimating them as a Severe Restriction	20
C.13	Israeli Economy and Construction Sector Employees (Thousands)	21
C.14	Employees' Posts and Vacancies (Thousands)	22
C.15	Average Monthly Wage per Employee Post (at current prices; NIS)	23
C.16	Fixed capital formation in the economy and in the construction branch (NIS Million)	24
C.17	Marketing of Cement (Thousands Tons)	25
D.1	Sale of Dwellings Reported to Tax Authority in Israel	26
D.2	Quantity Demanded of New Dwellings - Contractors' Sales and Construction for Own Use	27
D.3	New Dwellings Sold in Privately-Sponsored and Public Construction: Dwellings Sold by District	28
D.4	New Dwellings Sold in Publicly-Sponsored Construction: Ministry of Construction and Housing Districts	29
D.5	Taxes and Real Estate Taxes Collected (NIS Million at Current Prices)	30
D.6	Population and Immigrants in Israel	31
D.7	Outstanding Debt Balances of Households	32
D.8	Loans Granted to the Public for Housing in Banks that Provide Mortgages By Loan Type (NIS Million)	33
D.9	Implementation of Non-Earmarked loans to the Public for Housing (NIS Million)	34

Full Tables



The Ministry of Construction and Housing

The Construction Industry in Israel

2012

Third Quarter

All information presented in this booklet appears on the Ministry's website,
accompanied by tables and diagrams that may be downloaded.

www.moch.gov.il

© Copyright by the Ministry of Construction and Housing 2012