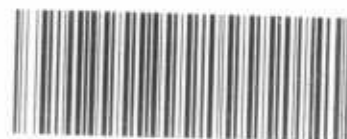


משרד הבינוי והשיכון
Ministry of Construction
and Housing



שם תיק: מידע חודשי

מזהה פני: פר-9/7002

מזהה פריט: 0007a71

כתובת 3-315-12-6-3

תאריך הדפסה: 25/01/2017



Department of
Information
and Economic
Analysis

ה א ג ד
ל נ י ד ע
ו נ י ת ו ח
כ ל כ ל י

אייר התשע"א
May 2011 מאי



ירושלים, אייר, תשע"א
מאי, 2011

מדינת ישראל האגף למידע וניתוח כלכלי



אל: מר אריאל אטיאס, שר הבינוי והשיכון
מר מרדכי מרדכי, המנהל הכללי
הנהלה

מאת: רחל הולנדר, מנהלת אגף בכיר מידע וניתוח כלכלי

התפתחות ענף הבניה ופעילות משרד הבינוי והשיכון, מאי 2011

כלל המשק: הפעילות במשק ברבעון הראשון של 2011 עפ"י אומדנים ראשוניים של הלמ"ס מצביעה על המשך מגמת השיפור. ברבעון זה חל גידול של 4.7% בתוצר המקומי הגולמי בשיעור שנתי, בהמשך למגמת הגידול בשיעור דומה של 4.7% בשנת 2010. בשנת 2009, בעקבות המשבר העולמי, חל גידול מתון של 0.8% בלבד בתמ"ג, לאחר גידול של 4.2% בשנת 2008 לפני פרוץ המשבר.

התפתחות התוצר לפי רבעונים מאז הרבע השני של 2009, מצביעה על קצב גידול של כ- 4%-5% מדי רבעון בחישוב שנתי. ברבעון האחרון של 2010 קצב הצמיחה גדל אף יותר בשיעור של 7.8% (נתונים מנוכי עונתיות - אומדני הלמ"ס)

התמ"ג לנפש עלה ב- 2.9% בשנת 2010 לאחר ירידה של 1.1% בשנה קודמת. מדובר בצמיחה בשיעור גבוה יותר ממשקים מרכזיים אחרים בעולם (במדינות ה-OECD עלה התמ"ג לנפש בשיעור ממוצע של 2.3%). תחזיות לשנת 2011 מצביעות על קצב צמיחה גבוה, אם כי נמוך מעט מזה של 2010, כ- 4.3% בתמ"ג וכ- 2.5% בתמ"ג לנפש.

השיפור בצמיחת המשק בשנת 2010 מתבטא, בגידול של כ- 13.6% ביצוא (לאחר ירידה של 12.5% בשנה קודמת), עליה ביבוא הסחורות והשירותים בשיעור של כ- 12.4% (לאחר ירידה של כ- 14.1% בשנת 2009) ועליה בהיקף ההשקעות בשיעור של כ- 12.4% לעומת ירידה של כ- 6% בשנה קודמת.

בשוק העבודה נרשם שיפור משמעותי וירידה בשיעור האבטלה עד ל- 6% בפברואר 2011, זאת לעומת 6.6% בשנת 2010 ו- 7.5% בשנת 2009 (נתוני מגמה של הלמ"ס). במקביל המשיך ועלה אחוז כח העבודה האזרחי מאוכלוסיית בני 15 ומעלה לכ- 57.8% ברבעון הרביעי של 2010 (כ- 55% בממוצע במהלך העשור האחרון).

המדד המשולב למצב המשק (של בנק ישראל) בחודשים האחרונים מצביע על המשך צמיחה ואף בקצב גבוה יותר במיוחד מאז דצמבר 2010, מדובר בגידול של מעל 0.5% מידי חודש במדד זה. מנתוני גביית המיסים עולה כי בשנת 2010 חל גידול ריאלי של כ- 6.5% לעומת שנה קודמת, עודף הגבייה הסתכם בכ- 11 מיליארד ש"ח (עיקרו במיסים ישירים) מעבר ליעד שנקבע בתקציב. מגמה זו נמשכה גם בינואר-אפריל 2011 בגידול של כ- 10% בהיקף גביית המיסים. סקר החברות של בנק ישראל לרבעון הראשון של 2011 מצביע על המשך מגמת ההתרחבות בפעילות העסקית במשק, למעט בענף המסחר, והציפיות במרבית הענפים להמשך המגמה ברבעון השני של 2011.

בחודשים האחרונים מרסן בנק ישראל את המדיניות המוניטרית המרחיבה בה נקט תוך העלאת הדרגתית בריבית במשק. המדיניות מושפעת מצד אחד מצמיחת המשק והשיפור בנתוני התעסוקה התומכים במדיניות מרסנת ומנגד התחזקות שער החליפין של השקל ביחס למטבעות הזרים, פגיעה בכדאיות היצוא ופערי ריביות במיוחד מול ארה"ב.

ענף הבניה: השיפור בקצב צמיחת המשק, הירידה ברמת אי הוודאות ששררה במשק מיד לאחר המשבר הכלכלי העולמי, השיפור בשוק העבודה והירידה ברמת האבטלה בשילוב עם מדיניות מוניטרית מרחיבה, שבאה לידי ביטוי בשיעורי ריבית נמוכים במשק ובשוק המשכנתאות - השפיעו על גידול בביקוש לדירות הן למטרות רכישה והן למטרות השקעה. הגידול בביקוש על רקע מחסור בהיצע דירות מתאים בכל הארץ ובמיוחד באזור המרכז הביא לעליה משמעותית במחירי דירות ובשכר דירה במרבית האזורים וזאת לאחר שנים ממושכות של ירידה ריאלית במחירי דירות. הגידול בביקוש לדירות והעליה במחירי דירות תרמו לעליה ברמה גבוהה במיוחד בסכומי ביצוע משכנתאות במשק.

E-mail: rachelho@moch.gov.il

הגידול בהיקפי השיווק של קרקע מדינה מסוף שנת 2009 והעלייה המשמעותית במחירי דירות מאז 2008, לוו בגידול בהשקעות בענף. בשנת 2010 חל גידול ריאלי של כ- 8% לעומת שנה קודמת, בהיקף ההשקעות בבנייה למגורים חל גידול של כ-12%, מגמת גידול זו מאפיינת גם את ראשית 2011. גידול חל גם בהיקף התחלות הבנייה למגורים, לכדי 35 אלף יחיד ב-2009, ועד לכ-40 אלף יחיד בשנת 2010, זאת בהשוואה לממוצע של כ-31,330 בשנים 2003-2007, נתוני ההתחלות בראשית 2011 מבטאים המשך למגמה זו. גידול משמעותי חל גם במספר היתרי הבניה.

השיפור בפעילות הענף התבטא בגידול ריאלי משמעותי בהכנסות ממיסי מקרקעין, 35% בשנת 2010 ובהמשך כ-28% ברבעון הראשון של 2011 לעומת רבעון מקביל אשתקד, הגידול בולט מדי רבעון מאז ראשית 2009.

מחירי דירות: קצב עליית מחירי הדירות במשך גדל במיוחד מאז 2008, ועדיין נמשך עד הרבעון הראשון של 2011. עפ"י מדד מחירי דירות שמפרסמת הלמ"ס, בתקופה זו חלה עליית מחירים נומינלית של כ- 55% במצטבר (7%, 13%, 18% ו-9% כל שנה לעומת ממוצע שנה קודמת בהתאמה). ריאלית עלו מחירי הדירות בתקופה זו בכ- 37% במצטבר (2.3%, 9.3%, 15.2% ו-6.3% כל שנה בהתאמה).

כללית, ניתן לציין כי עליית המחירים במצטבר החל משנת 2008 מאפיינת את מגוון סוגי הדירות: חדשות, יד שניה, בגדלים שונים ובכל האזורים בארץ, כולל באזורי הפריפריה, אם כי ברבעון הראשון של 2011 מובחנת ירידה במחירי דירות חדשות בעיקר בדירות בנות 3-4 חדרים.

בהתאם לעיבודים שבוצעו במשרד הבינוי והשיכון עפ"י קבצי רשויות המס המתבססים על עסקות שדווחו, ברבעון הראשון של 2011 מחיר דירה עמד על כ- 1,135 אלף ש"ח בממוצע ארצי. במחוזות ירושלים ותל אביב מחירה הממוצע של דירה הגיע לכ- 1,580 ו-1,650 אלפי ש"ח, בהתאמה. במחוזות צפון ודרום עמדו מחירי הדירות על כ-590 ו-790 אלפי ש"ח, בהתאמה.

מחירה הממוצע של דירה חדשה ברבעון הראשון של 2011 עמד על כ- 1,405 אלף ש"ח, כ- 36% מעל מחיר דירה מיד שניה (כ- 1,035 אלף ש"ח). מחירה הממוצע של דירת 4 חדרים היה כ- 1,168 אלף ש"ח ושל דירת 3 חדרים כ- 774 אלף ש"ח. (נתונים אלה עשויים להיות שונים מנתונים המתבססים על מקורות מידע או פרסומים אחרים, בשל שיטות עיבוד שונות).

העלייה במחירי הדירות מבטאת מגמה ההולכת ומחריפה בעקביות ביכולת הציבור לרכוש דירה, כאשר המגמה נמדדת במונחים של מספר חודשי הכנסה חודשית ממוצעת הנדרשים לרכישת דירה ממוצעת. מספר חודשי ההכנסה עלו **מרמה של 105 משכורות חודשיות בשנים 2007-2008 לרמה של 132 ברבעון הראשון של 2011** (ע"פ מחירי דירות שעובדו ע"י משרד הבינוי והשיכון ומקורם בנתוני עסקות המדווחים לרשות המיסים ושכר ברוטו ממוצע לשכיר ישראלי).

שכר דירה: מדד שכר הדירה עפ"י הלמ"ס עלה במצטבר מינואר 2008 עד אפריל 2011 בכ- 29% נומינלית ובכ- 14% ריאלית. בחוזים חדשים ומתחדשים עלה מדד שכר הדירה בשיעור מצטבר גבוה אף יותר – בכ- 40% נומינלית ובכ- 24% ריאלית. העליה אפיינה את כל אזורי הארץ ובגדלי דירות שונים ובלטה במיוחד באזור המרכז וגוש דן.

תופעת הגידול בשכר הדירה בולטת לאור העובדה שמספר המתגוררים בשכירות במשך הולך ועולה בהתמדה בשנים האחרונות ובמקביל יורד שיעור המתגוררים בדירה שבבעלותם (מ- 73% בעלי דירה לפי נתוני מפקד 1995 לרמה של כ- 66% בלבד לפי נתוני מפקד 2008. בין שני המפקדים נוספו כ-270 אלף משקי בית המתגוררים בדירה שכורה).

ביקוש לדירה: מספר העסקות בדירות (כולל יד שניה) גדל בהתמדה במהלך השנים, אם כי בשנת 2010 קצב הגידול הואט בשיעור של כ-2% והגיע להיקף של כ-104 אלף עסקות.

נתונים לרבעון הראשון של 2011 מצביעים על היקף עסקאות דומה לזה שהיה ברבעון מקביל אשתקד, דומה לממוצע הרבעוני בשנה קודמת. בהשוואה לרבעון האחרון של 2010, חלה ירידה חריפה של כ-12%. אך יש להביא בחשבון שהגידול החריג בסוף 2010 נבע במידה רבה מרוכשי דירות להשקעה אשר הקדימו והגבירו את רכישותיהם בשל השינויים הצפויים במיסי נדל"ן (הכבדת מס רכישה). נתוני אפריל 2011 צפויים להיות נמוכים יותר בשל החגים ומעט ימי פעילות, יש להמתין לנתוני החודשים הבאים בכדי לעמוד על המגמה.

חשוב להזכיר שהנתונים על היקף העסקות שצוינו לעיל אינם כוללים **בניה עצמית** וכן קבוצות רכישה (המוגדרות כעסקות בקרקע) - פירוט בהמשך.

בשנת 2010 הגיע היקפה של הבניה העצמית לכ- 17,440 דירות, גבוה במעט מזו שבשנת 2009, אולם מדובר בהיקפים הגבוהים בכ-14% מאלו שבשנת 2008. הנתונים על הבניה העצמית לרבעון הראשון של 2011 מצביעים על גידול של כ-4% לעומת רבעון מקביל אשתקד, לרמה של 4,925 יחיד.

נתוני הבנייה העצמית לשנת 2010 כוללים גם כ- 1,890 דירות שניבנו במסגרת קבוצות רכישה, גידול של כ- 22% לעומת שנה קודמת שגם בה חל גידול בפעילות קבוצות הרכישה. נתוני החודשים ינואר-פברואר 2011 מצביעים על גידול נוסף של כ- 11% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. סה"כ הגיעו התחלות הבנייה במסגרת קבוצות הרכישה לכ- 3,900 דירות בשנים 2009 – ראשית 2011. זוהי תוצאה של התארגנות קבוצות הרכישה לרכישת קרקע בשנים קודמות. נראה שבמהלך 2010 חלה האטה מבחינת ההתארגנות לרכישת קרקע.

בצירוף היקפי הבנייה העצמית (וקבוצות רכישה) לסה"כ העסקות במשק, מסתבר כי במהלך שנת 2010 נרכשו או ניבנו (כבניה עצמית) בסה"כ כ- 121,400 דירות ובתים למגורים (כאשר הבניה העצמית וקבוצות הרכישה מהוות כ- 16% מתוכם), גידול של כ- 2% לעומת שנת 2009. ברבעון הראשון של 2011 מדובר על היקף של כ- 29,810, נמוך בכ- 2% מזה שברבעון מקביל אשתקד.

הגידול במספר העסקות ב- 2009 ו- 2010 מאפיינים הן דירות חדשות והן דירות מיד שניה. משקל הדירות החדשות בסך העסקות גדל בשנים האחרונות מ- 20% ב- 2008 ל- 24% בשנים 2009/10 ול- 25% ברבעון הראשון של 2011.

דירות חדשות: גידול משמעותי בשיעור של כ- 15% חל ב- 2009 לעומת 2008 ברכישת דירות חדשות במשק (נתוני למ"ס ומשב"ש - רכישות מקבלנים וכן בניה עצמית) בשנת 2010 חל גידול נוסף בשיעור של כ- 6%. הגידול מאפיין הן רכישות מקבלנים (גידול של 10%) והן בנייה עצמית (גידול של 2%). גם נתוני הרבעון הראשון של 2011 מצביעים על המשך מגמת הגידול (כ- 11% לעומת רבעון מקביל אשתקד).

משכנתאות: הגידול בהיקף העסקות לאורך השנים ובמיוחד בשנתיים האחרונות, והעלייה המתמשכת במחירי הדירות, בא לידי ביטוי בגידול משמעותי בהיקף הביצוע של משכנתאות לציבור ובגידול בגובה המשכנתא הממוצעת.

בשנת 2010 היקף ביצוע המשכנתאות לציבור הגיע לרמה של כ- 48 מיליארד ש"ח, כפול מההיקפים בשנת 2005. בשנת 2010 חל גידול של כ- 35% בהיקף ביצוע המשכנתאות לעומת 2009, בהמשך לגידול של 12% בשנה קודמת ושל 20% בשנת 2008. נתוני הרבעון הראשון של 2011 מבטאים המשך מגמה זו בגידול של כ- 23% לעומת רבעון מקביל אשתקד. באפריל 2011 ירד היקף ביצוע המשכנתאות לציבור בשיעור של כ- 24%, אך יש לזכור כי מדובר בחודש של חגים. עיקר הירידה חלה במגזר הלא צמוד בריבית על בסיס פריים אך גם במגזר הצמוד חלה ירידה (רובו של המגזר הינו בריבית משתנה).

תרמו למגמות בשנים האחרונות - הירידה המשמעותית בריבית על משכנתאות צמודות ובמיוחד הירידה בריבית על משכנתאות לא צמודות בריבית משתנה על בסיס פריים, במהלך שנת 2009. משקלן של המשכנתאות הלא צמודות בריבית על בסיס פריים, מתוך סך המשכנתאות לציבור עלה מ- 33% בממוצע בשנת 2007 ל- 59% בשנת 2009 (השיא היה בפברואר 2009 - 76%). אולם בהמשך החלה מגמת ירידה במשקל ההלוואות הללו וברבעון הראשון של 2011 עמד משקלן על 48%, בין היתר בעקבות העלאת ריבית בנק ישראל מרמת שפל של 0.5% באמצע 2009 ל- 3% בחודש אפריל 2011 וציפיות להמשך המגמה. כמו כן השפיעו על מהלך זה הנחיות שונות של המפקח על הבנקים. במקביל, בתחילת התהליך חלה ירידה במשקל המשכנתאות הצמודות מרמה של 54% ב- 2007 לרמה של 34% ב- 2009, אולם בהמשך חלה עלייה. ברבעון הראשון של 2011 עמד משקלן על כ- 43%.

יש לציין כי להנחיות המפקח על הבנקים היו השלכות משמעותיות על שיעור לוקחי ההלוואות עם מימון גבוה יחסית ביחס למחיר הדירה (LTV). במהלך התקופה מאז החלו הנחיות אלה, הלך ופחת באופן שיטתי שיעור ההלוואות עם שיעור מימון של מעל 60% ממחיר הדירה (מ- 50% ביולי 2010 ל- 44% בפברואר 2011), כמו כן פחת שיעור ההלוואות עם שיעור מימון של מעל 70% ממחיר הדירה (מ- 22% ל- 18%, בתקופה הנ"ל).

מימוש משכנתאות ע"י זכאים: בשנים האחרונות מאפיינת מגמת ירידה מתמשכת את היקף מימוש המשכנתאות ע"י זכאי משרד הבינוי והשיכון (משכנתאות מוכוונות).

בעקבות הירידה בריבית הממוצעת הקבועה על משכנתאות צמודות לתקופה של יותר מ- 20 שנה ובעקבות הורדה משמעותית בריבית בנק ישראל והשפעתה על הרבית המשתנה על בסיס הפריים – נטש ציבור הזכאים בהדרגה את המשכנתאות המוכוונות. בשנים 2009-2010 החמירה מגמת הנטישה בשיעורים של 40%-50% מידי שנה. אצל "חסרי הדירה" הוותיקים (קבוצה "קשיחה" שהביקוש שלה אמור לעלות בעקבות הגידול במספר משקי בית), פחתו המימושים בשיעורים גבוהים יותר.

כתוצאה מהאמור לעיל, תכניות הסיוע במשכנתאות רלוונטיות כיום רק לקומץ זכאים. קרוב לשליש מהמממשים הם אוכלוסיות שזו הברירה היחידה שלהם למימון הדיור: כגון עולים מאתיופיה, זכאים למענק בטחוני, דיירי השיכון הציבורי הרוכשים דירה במבצעים ונוזקים גם למשכנתא ועוד. נראה שהיתר הם כאלה שבחרים בהלוואות של המשרד כשל חשש מהלוואה בנקאית או מחוסר ברירה (בהיותם לוויים עם רמת סיכון גבוהה יחסית שיכולים לקבל הלוואה בנקאית בתנאי שהשיכון יתחלק עם הממשלה, או משום שהוצעה להם ריבית תעריפית גבוהה).

למעשה, תהליך הירידה בהיקף מימוש המשכנתאות ע"י זכאים במסגרת תוכניות הממשלה החל כבר בשנת 2004 עם ביטול מענקי המקום (2003), קיצור משך הזכאות לעולים, ביטול הזכאות לבעלי ניקוד נמוך ועוד.

רכישת דירות להשקעה: בשנת 2009 עלה משקל רוכשי הדירות להשקעה לכ-32%. במהלך שלושת הרבעונים הראשונים של 2010 הלך ופחת משקל הרוכשים דירות להשקעה. ברבעון האחרון של 2010 ובעיקר בחודש דצמבר חל גידול משמעותי אך זמני בהיקף הרוכשים דירה להשקעה, וזאת בעקבות תיקון (הוראת שעה) לחוק מיסי מקרקעין שמטרתו לצמצם את הביקוש לדירות להשקעה באמצעות הכבדת מס הרכישה על רכישת דירה נוספת, ובאמצעים נוספים, אשר תחולתו נקבעה לתאריך 21/2/2011 ושנדע עליו בסוף 2010.

כתוצאה מהתנודות בין הרבעונים פחת מספר הרוכשים דירה להשקעה בכל שנת 2010 לכ-31% (כ-28% בראשית השנה). נתונים ארעיים לרבעון הראשון של 2011 מצביעים על ירידה לרמה של כ-26%, כנראה כאיזון לגידול המשמעותי בסוף 2010 וכתוצאה מהכבדת המיסים על קבוצה זו.

העליה בשיעור רוכשי הדירות להשקעה בעשור האחרון ולמעשה מאז 2002 (22%) מוסברת בשינויים שחלו במיסוי בראשית העשור וכן כתוצאה ממדיניות מוניטארית מרחיבה ואפקטיבית של בנק ישראל. מדיניות זו שהביאה לשיפור תנאי המימון לטווח קצר וארוך ולירידה בריבית על משכנתאות, תרמה למעבר כספים מאפיקים פיננסיים שהאטרקטיביות שלהם פחתה בשל ריבית נמוכה ביותר על ההשקעה (השקעות בבנק) ובשל סיכון רב (השקעות בבורסה), לענף הנדל"ן הנתפס כיציב יותר.

יש לזכור שרכישת הדירות להשקעה הן אלה שמאפשרות למעשה את קיומו של שוק דירות להשכרה במשק בשל העדר שוק מבני (קבלנים/יוזמים) למטרה זו. עובדה זו חשובה במיוחד לאור הגידול בהיקף ומשקל שוכרי הדירות במשק, כאמור לעיל.

שיווק קרקע מדינה והתחלות בניה במשק: במטרה לענות על הגידול בצרכי הביקוש והמחסור בהיצע דירות למגורים ובכדי להתמודד עם מגמת העלייה במחירי הדירות, פרסמו משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל מכרזים פומביים לכ- 57,500 יח"ד (ברוטו) מראשית 2009 ועד אפריל 2011. במהלך 2009 שווקו במסגרת מכרזים פומביים כ- 20,500 יח"ד, ב- 2010 כ- 26,000, ובחודשים ינואר-אפריל 2011 שווקו עוד כ- 10,000 יח"ד. בנוסף שווקה קרקע ללא מכרז על ידי ממי"י לכ- 18,000 יח"ד מראשית 2009 עד אפריל 2011.

העלייה המשמעותית במחירי הדירות במשק והיקפי השיווק הניכרים, באים לידי ביטוי בגידול בהיקף ההשקעות בענף ובהתחלות הבניה במשק בשלוש השנים האחרונות. כאמור לעיל, היקפי ההתחלות החלו לעלות מאז 2008 והגיעו לרמה של כ-40,000 יח"ד בשנת 2010, זאת בהשוואה לכ-31,300 בממוצע בשנים 2003-2007. נתוני ההתחלות בראשית 2011 מבטאים המשך מגמת גידול.

עדיין קיים חסר ניכר בהיצע הדירות הנדרש כדי לענות על הביקושים השוטפים לרכישת או שכירת דירה עקב יצירת משקי בית חדשים כל שנה (כ-40,000 משקי בית חדשים לפחות – לפי עיבודים מסקרי הלמ"ס. השוואה של הגידול במספר משקי בית בין שני המפקדים האחרונים מצביעה על גידול שנתי גבוה יותר – כ-50,000 בממוצע לשנה). בנוסף, יש להביא בחשבון רכישה שוטפת של דירות ע"י משקיעים (מהארץ ומחו"ל) שאינן מיועדות להשכרה כפי שהיה קיים גם טרם גל העליה האחרון במחירי דירות, כמו כן נחוץ מלאי חיכוכי שמאפשר קיום שוק משוכלל. כלומר, היצע הדירות אינו עונה על הצרכים השוטפים מזה מספר שנים, ובעשור האחרון נראה שהצטבר חוסר של כ-80-100 אלף יח"ד. המצב היה שונה בתקופות קודמות שאופיינו ע"י עודפי היצע וירידות מחירים.

כח אדם מקצועי בבניה: עפ"י סדרת סקרי החברות הרבעוניים של בנק ישראל וכן ע"פ סקרי משרות פנויות שוטפים של הלמ"ס מסתבר כי קיים מחסור - הולך וגדל - בעובדים מקצועיים בעיקר בעבודות "רטובות" (במיוחד בנאים אך גם רצפים, טפסנים ועוד), זאת כנראה עקב הגידול בהתחלות הבניה ובפעילות הענף ועל רקע צמצום מכסת העובדים הזרים במהלך השנים. ע"פ סקר משרות פנויות מעודכן של הלמ"ס חסרות כ-8,000 משרות בבניה, ביניהן כ-59% פועלים מקצועיים. חשוב להבטיח היקף מתאים של כח אדם מקצועי בבניה בכדי שלא ייווצר חסם לפעילות ההולכת וגוברת.

בניה עצמית וקבוצות רכישה: נתוני התחלות הבניה במשק מורכבים מהתחלות המיועדות למכירה לציבור וכן מבניה עצמית הכוללת גם קבוצות נוספות שמשקלן נמוך כגון קבוצות רכישה ועמותות, חוסטלים, מעונות ודיור למבוגרים ובניה להשכרה. חלק ניכר מהבניה העצמית הינו בישובים כפריים במגזר היהודי והלא-יהודי.

מאז שנת 2007 ובמיוחד בשנתיים האחרונות, היקף ההתחלות לבנייה העצמית וליעדים האחרים הולך וגדל. בשנת 2009 הגיע משקלן לכ-49%, בשנת 2010 ירד משקלן לכ-44%. כ-5% מהתחלות הבניה הינן עבור עמותות וקבוצות רכישה (כ-1,550 ב-2009 וכ-1,890 ב-2010) וכ-1%-2% מיועדות להוסטלים וכד'. בינואר-פברואר 2011 עמד משקל הבניה העצמית מסך ההתחלות על כ-46%.

התחלות בנייה לפי בעלות על הקרקע: בשנים 2008-2010 כ-46% מהתחלות הבנייה במשק בוצעו על קרקע מדינה (שיווקי משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל, כולל קרקע רשות מקומית וקרקע ביו"ש), כ-52% מהתחלות הבניה בשנים אלו בוצעו על קרקע בבעלות פרטית. בשנת 2010 גדל במקצת משקל התחלות הבנייה על קרקע בבעלות פרטית לכ-53% (החלוקה ההיסטורית המקובלת בין יזמה פרטית ליזמה ציבורית אינה משקפת כראוי את סוג הבעלות על הקרקע מאחר והבנייה ביזמה הפרטית כוללת גם שיווקי ממ"י על קרקע מדינה שאינם משותפים למשרד הבינוי והשיכון. מאז 2005 ניתן להבחין בסוג הבעלות על הקרקע).

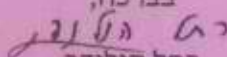
אזורי עדיפות לאומית: בשנים האחרונות חלה האטה בפעילות באזורי עדיפות לאומית ובקרב אוכלוסיה חלשה מבחינה סוציו-כלכלית במרכז הארץ. אזורי הפריפריה מאופיינים ע"י שיעורי אבטלה גבוהים יחסית והגירה שלילית מתמשכת, במיוחד מאז ביטול מענקי הדיור בשנת 2003. נתונים לשנת 2009 מצביעים על המשך מגמת ההגירה השלילית.

ההגירה השלילית בעיקר ליישובי מרכז הארץ מתמקדת באוכלוסיה צעירה ומשכילה המחפשת תעסוקה מתאימה ובשכר ההולם את השכלתה וכישוריה. ההאטה בפריפריה התבטאה בשנים האחרונות בירידה משמעותית בקצב המכירות והתחלות הבניה ובהרעות קבלנים מלגשת למכרזים מחוסר ביקוש וכדאיות כלכלית. לאחרונה, עקב צמצום המלאי עלו מחירי הדירות גם באזורים אלה. הגברת קצב שיווק הקרקעות מאז 2009 כוללת גם אזורים אלה במטרה לענות על צרכי המתגוררים במקום ובכדי לעצור את מאזן ההגירה השלילי.

בימים אלו הולכת ומתגבשת הצעה לסבסוד רכישת דירה חדשה בבנייה רוויה בלבד לזוגות צעירים שירכשו דירה ראשונה ביישובים נבחרים באזורי עדיפות לאומית א'. גובה הסבסוד הינו כמאה אלף ש"ח שיועבר בחלקו לרוכשי הדירות (60 אלף ש"ח כהלוואת מקום ל-5 שנים) ובחלקו (כ-40 אלף ש"ח) לסבסוד הוצאות הפיתוח של הקבלנים. הפרטים יגובשו בקרוב.

עם זאת יש להדגיש, הסיוע לאזורי הפריפריה צריך להיעשות באמצעות מערכת משולבת של פעילויות, שתכלול בעת ובעונה אחת שיפור נגישות (תחבורה) כגורם מוביל, פתרונות תעסוקתיים מתאימים, שיפור השירותים, החינוך ותדמית היישוב.

לסיכום, נראה שהמשק הישראלי שב מאמצע 2009 למסלול של צמיחה כלכלית, שהתבטאה גם בענף הנדל"ן וכפי הנראה ממשיכה גם בשנת 2011. אולם עקב עליית מחירי הדירות ועל רקע המחסור בהיצע דירות מתאים, נוצרו קשיים בקרב רוכשים פוטנציאליים להגיע להצבר הון עצמי מתאים לרכישת דירה וביכולתם לעמוד בנטל ההחזרים על משכנתאות. על כן, כצעד משלים לשיווק המוגבר של קרקעות ובתגבור פרויקטים של פינוי-בינוי, נדרש סיוע בפתרון מגבלה זו. כמו כן, יש לתת את הדעת לסיוע מתאים באזורי הפריפריה ולאתור והתמקדות בקבוצות אוכלוסיה חלשות גם במרכז הארץ במטרה לסייע בעדן לרכוש דירה או להגיע לפתרון דיור זמין אחר. בצד ההיצע, יש צורך בתכנון ארוך טווח שיבטיח מלאי מדף מספיק של תוכניות מאושרות וזמינות מיידית לבנייה בעת הצורך.

בברכה,

 רחל הולנדר

מנהלת אגף בכיר מידע וניתוח כלכלי

[זכות היוצרים (C) בידי משרד הבינוי והשיכון 2011]

● לאחרונה נוספו לחוברת המידע מספר לוחות חדשים:

נתוני התחלות וגמר בניה (דירות) לפי בעלות על הקרקע – קרקע בבעלות מדינה (מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון) וקרקע בבעלות פרטית. הנתונים בלוחות אלה מציגים באופן נכון יותר את היקף הפעילות ואת החלוקה בין היזמה הציבורית והפרטית (לוחות א/1 וא/2). במקביל נותרו גם הלוחות במתכונת הקודמת.

הכמות המבוקשת של דירות חדשות במשק – מכירות מקבלנים ובניה עצמית (לוח ג/3)

סה"כ הדירות החדשות שנמכרו לפי הבעלות על הקרקע (לוח ג/4).

לוח על כלל המשכנתאות לדיור שניתנו לציבור על פי סוגי ההלוואות - מוכוונות ולא מוכוונות, במגזר הצמוד ובמגזר הלא צמוד - בעיקר על בסיס פריים (לוח ד/1), וכן לוח נתוני ריבית על משכנתאות (לוח ד/2).

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

ריכוז הממצאים

עולים
(4/2011)

* **2010:** בשנת 2010 הגיעו לארץ כ-16,630 עולים, גידול של כ-14% בהשוואה לשנת 2009. משקל עולי בריה"מ לשעבר עמד על כ- 42% מכלל העולים (לעומת 84% ב-2000), מדינות בולטות נוספות: ארה"ב כ- 15% וצרפת כ- 11%, ו-10% מאתיופיה.

* **ינואר-אפריל 2011:** בתקופה זו עלו לארץ כ- 4,890 עולים, כ-41% ממדינות בריה"מ לשעבר. היקף העולים גבוה בכ- 6% מתקופה מקבילה אשתקד.

**התחלות
בניה במשק**
(2/2011)

* **2010-2008:** החל משנת 2008 החל תהליך גידול בהיקף התחלות הבניה במשק שהגיעו בשנת 2010 לכ- 39,545 יח"ד (לעומת ממוצע שנתי של 31,330 יח"ד בשנים 2003-2007).

* **1-2/2010:** בתקופה זו הוחל בבניית 7,395 יח"ד, המשך מגמת הגידול, כ- 9% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. משקל היוזמה הציבורית עמד על כ-10%.

**בעלות על
הקרקע**
(2010)

בשנת 2010 כ- 53% מסך התחלות הבניה בוצעו על קרקע בבעלות פרטית, כ-45% בוצעו על קרקע המנוהלת ע"י ממ"י ובעלות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, קק"ל ורשויות מקומיות, עם זאת כ- 73% מהבניה על קרקע שאינה פרטית הינה בניה ביוזמה פרטית (פירוט בעמ' טו').

**התחלות בניה
ביזמת משרד
הבינוי והשיכון**
(1-4/2011)

* מאז שנת 2001 החלה מגמת האטה בבניית היוזמה הציבורית. מגמה זו הוחרפה בשנת 2004, ההאטה הושפעה מירידה בפעילות הענף ומביטול מענקים בשנת 2003. בשנים 2005 עד 2009 נמשכה מגמת ההאטה והירידה בהיקף התחלות הבניה, עד לרמה של כ-4,185 יח"ד בשנת 2009, זאת בהשוואה ליותר מ-15,000 יח"ד בשנת 2000. במהלך שנת 2008 החל שינוי מגמה וגידול בביקושים במיוחד באזור המרכז שהמשיך בשנים הבאות גם לאזורי הפריפריה.

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

* **2010:** בשנת זו ניכרת מגמת עלייה בהתחלות שביזמה הציבורית כאשר אלה הסתכמו בכ- 4,765 דירות, כ- 400 יח"ד בממוצע לחודש, גידול של כ- 14% לעומת שנה קודמת.

ינואר-אפריל 2011: בתקופה זו החלה בנייתן של 1,470 יח"ד, גידול של כ- 17% לעומת תקופה מקבילה אשתקד, זהו המשך למגמת הגידול שהחלה שנה קודמת.

קצב התחלות הבניה החודשי ביזמת משב"ש (*), החל מינואר 2007, הינו כדלקמן (יחידות

חודש	2007	2008	2009	2010	1-4/2011
ינואר	539	620	357	293	361
פברואר	454	309	348	363	387
מרץ	173	609	170	367	450
אפריל	154	298	63	239	272
מאי	587	246	250	280	
יוני	226	306	546	778	
יולי	556	489	339	311	
אוגוסט	239	215	461	419	
ספטמבר	116	113	389	321	
אוקטובר	276	199	219	423	
נובמבר	533	358	481	482	
דצמבר	440	342	561	489	
סה"כ	4,293	4,104	4,184	4,765	1,470

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

**התחלות בניה
ביוזמה פרטית
(1-2/2011)**

בשנים 2005 עד 2007 נרשמו היקפי התחלות בניה דומים בטווח של 26,400 עד 26,600 יח"ד בשנה.
בשנים 2008-2010 החלה מגמת גידול עקבית עד לרמה של 34,780 יח"ד בשנת 2010, תוספת של כ- 8,250 יח"ד (31%) לעומת שנת 2007. הגידול בהתחלות הבניה בתקופה זו, במסגרת היוזמה הפרטית, הושפע מעליית מחירי הדירות החל משנת 2008.

ינואר – פברואר 2011: החלו בבניית כ- 6,645 יח"ד, גבוה בכ- 8% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, זהו המשך למגמת הגידול שהחלה בשנת 2008.

**היתרי בניה
לדירות ביוזמה
פרטית
(2010)**

2007-2005: היקפים דומים, כ- 26,080 היתרים במוצק בשנה, מדובר בגידול של כ- 12% לעומת הממוצע בשנת 2004.

2009-2008: היקפים דומים, כ- 29,710 היתרים, גידול נוסף של כ- 14% לעומת ממוצע שלוש שנים קודמות.

2010: בשנה זו ניתנו כ- 36,000 היתרים, גידול של כ- 21% לעומת שנה קודמת. הגידול בהיתרים צפוי להמשיך ולעודד גידול בהיקף התחלות הבניה במשק.

**דירות
בתהליכי
בניה במשק
(12/2010)**

מספר הדירות, הנמצאות בתהליכי בניה שונים במשק, במגמת עליה החל משנת 2005 (כ- 58,565 דירות), והגיע בשנת 2009 לכ- 63,385 דירות, תוספת של 4,820 דירות בבניה. הגידול במספר הדירות שבתהליכי בניה הושפע מגידול בהיקף התחלות הבניה במשק, במיוחד מאז שנת 2008.

דצמבר 2010: מספר הדירות שבתהליכי בניה הגיע בסוף 2010 לכ- 69,640 יח"ד, גבוה בכ- 10% לעומת סוף שנה קודמת ומהווה תוספת של כ- 6,230 יח"ד. לעומת שנת 2005 מדובר בגידול של כ- 19%. מתוך סך הדירות שבבניה כ- 87% הינן ביוזמה פרטית (כ- 60,610 דירות) והיתרה - ביוזמה ציבורית.

שטח התחלות בניה במשק (במ"ר)

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

* **2009-2008:** היקפים דומים של כ- 8.6 מיליון מ"ר וגבוהים בכ- 13% מהממוצע בשלוש שנים קודמות. בשנת 2009 הגיע משקל שטח התחלות הבניה למגורים לכ- 75% מסה"כ שטח התחלות הבניה, ועמד על כ- 6.5 מיליון מ"ר.

2010: בשנה זו הסתכם שטח התחלות הבניה בכ- 9.6 מיליון מ"ר, גידול של כ- 10% לעומת שנה קודמת. משקל היוזמה הציבורית הגיע לכ- 9% מסה"כ שטח התחלות הבניה. שטח התחלות הבניה למגורים עמד על כ- 7.5 מיליון מ"ר, המהווה כ- 78% מסך שטח התחלות הבניה.

שטח בתהליכי בניה במשק - (במ"ר)

**שטח בבניה
במשק לכל
היעדים (במ"ר)
(2010)**

* **2010:** בשנה זו הגיע השטח שבתהליכי בניה לכ- 17.1 מיליון מ"ר. מדובר במגמת גידול מאז שנת 2005 (12.7 מיליון מ"ר), בשיעור מצטבר של כ- 35% המהווה תוספת של 4.4 מיליון מ"ר שטחי בניה. העלייה בשטח שבתהליכי בניה בולטת בבניה שביוזמה הפרטית, בעוד שביוזמה הציבורית חלה מגמת ירידה מתמשכת.

כ- 76% מהשטח שבבניה (13 מיליון מ"ר) הינם למגורים והיתרה (4.1 מיליון מ"ר) מיועדת לענפי המשק האחרים: תעשייה, מסחר, מלונאות, מבני ציבור ועוד.

- גמר בנית דירות במשק, סה"כ (1-2/2011)**
- * בשנים 2006 עד 2008 היקפי הגמר היו דומים ועמדו על כ- 30,280 יח"ד בממוצע לשנה.
 - * **2009-2010:** בשנתיים הללו היקפי הגמר היו דומים ועמדו על ממוצע של כ- 32,850 יח"ד. מדובר בגידול של כ- 8% בהשוואה לשנה קודמת, עיקר הגידול מקורו בבניית היוזמה הציבורית.
 - * **ינואר-פברואר 2011:** הסתיימה בנייתן של כ- 5,530 יח"ד, היקפים אלו גבוהים בכ- 1% מהממוצע החודשי אשתקד.
- גמר בנית דירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון (1-4/2011)**
- * **2005-2008:** בתקופה זו חלה ירידה מתמשכת בהיקפי גמר הבניה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון מכ- 7,935 דירות בשנת 2005 לכ- 3,700 דירות בשנת 2008, ירידה של כ- 53%. הירידה בקצב הגמר הינה תוצאה של האטה בקצב התחלות הבניה, ביזמה זו, במהלך השנים ושל האטה חריפה בקצב מכירת דירות בעיקר באזורים פריפריאליים.
 - * **2009:** בשנה זו הסתיימה בנייתן של כ- 5,455 דירות (כ- 455 בממוצע לחודש), גידול של כ- 47% לעומת שנה קודמת. הגידול בגמר הינו למרות היקפי התחלות נמוכים ביוזמה זו והושפע, בין היתר, מגידול הביקוש לדירות, ירידה במלאי הדירות החדשות ועליה במחירי הדירות.
 - * **2010:** בשנה זו הסתיימה בנייתן של כ- 4,825 דירות (כ- 400 בממוצע לחודש), ירידה של כ- 12% לעומת שנה קודמת.
 - * **ינואר-אפריל 2011:** בתקופה זו הסתיימה בנייתן של כ- 1,140 יח"ד, ירידה של כ- 27% לעומת תקופה מקבילה, אשתקד.
- גמר בנית דירות ביזמה פרטית (1-2/2011)**
- * בשנים 2003 עד 2007 נרשמו היקפי גמר דומים כ- 23,850 עד 25,700 יח"ד.
 - * **2008-2010:** במהלך שלוש השנים הללו חלה עלייה מידי שנה של כ- 9%, 2% ו- 3% בהתאמה לרמה של 28,140 יח"ד בשנת 2010.
 - * **ינואר-פברואר 2011:** בתקופה זו הסתיימה בנייתן של כ- 4,780 יח"ד. גידול של כ- 19% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.
- משך זמן בניה במשק (2010)**
- * בעשור האחרון החלה מגמת התארכות מתמשכת, אם כי לא עקבית, במשך זמן הבניה במשק, מ- 22.7 חודשים בשנת 2001 ל- 26.4 בשנת 2009. התארכות משך זמן הבניה אפיינה הן את הסקטור הפרטי והן את הציבורי. אולם, בשנת 2010 חלה ירידה של כ- 3% במשך זמן הבניה, לרמה של כ- 25.7 חודשים.
- משך זמן בניה ביזמת משב"ש**
- * בשנים 2000 עד 2008 נע משך זמן הבניה בטווח של 24-28 חודשים. בשנת 2009 נרשמה עלייה משמעותית במשך זמן הבניה לרמה של 30.8 חודשים, אולם בשנת 2010 חלה ירידה של כ- 4%, לרמה של 29.6 חודשים.
- משך זמן בניה ביזמה פרטית**
- * בשנים 2000 עד 2007 עמד משך זמן הבניה על 22-26 חודשים. בשנים 2008-2009 עמד משך זמן הבניה על 24.9 חודשים בממוצע ובשנת 2010 חלה ירידה מזערית לרמה של 24.5 חודש.
- שיווק מלט (1-4/2011)**
- * **2005-2010:** עליה הדרגתית ומתונה בשיווק המלט בדומה לעליה הריאלית שחלה בחיקף ההשקעות בבניה. בשנת 2009 שווקו כ- 4,127 אלפי טון, היקפים דומים (+0.4%) לשנת 2008 וגבוהים בכ- 10% לעומת 2005. היקף יבוא המלט גדל ב- 2009 בכ- 103% לרמה של 583 אלפי טון (14% מסך השיווק), וזאת לאחר ירידה מתמשכת בחיקפי היבוא בשנים 2001-2008. בשנת 2010 שווקו כ- 368 אלף טון בממוצע חודשי, גידול של כ- 7% בהשוואה לממוצע החודשי אשתקד. היקף יבוא המלט הגיע ל- 590 אלפי טון המהווה כ- 13% מסה"כ השיווק. היקף היבוא דומה לשנה הקודמת (583 אלף טון).
- ינואר-אפריל 2011:** בתקופה זו שווקו כ- 1.5 מיליון טון מלט המהווים כ- 378 אלף טון בממוצע חודשי, גידול של כ- 9% בהשוואה לתקופה מקבילה בשנה קודמת. הגידול בשיווק המלט הושפע מהמשך מגמת הגידול בפעילות הענף. סה"כ יבוא המלט הסתכם ב- 218 אלף טון, גידול של כ- 12% בהשוואה לתקופה מקבילה בשנה קודמת (197 אלף טון). משקל היבוא עלה מעט והגיע לכ- 14% מסה"כ השיווק.

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

בשנים 2002 עד 2007: חל גידול עקבי מידי שנה, מכ- 68,845 עסקות בשנת 2002 לכ- 98,270 עסקות בשנת 2007 (+43%), מהן כ- 69% היו של רוכשי דירה יחידה והיתר רוכשי דירה נוספת להשקעה.

2008-2010: בשנת 2010 בוצעו כ- 104,000 עסקות גבוה בכ-2% מאלו שבשנת 2009, ובכ-11% מהיקף העסקות בשנת 2008 בה היו היקפים נמוכים יחסית (כ-94,085 עסקות).

ינואר – מרץ 2011: ברבעון זה בוצעו כ- 25,710 עסקות, היקפים דומים לרבעון המקביל, אשתקד.

עסקות בדירות חדשות: ברבעון הראשון של 2011 עמד משקל העסקות בדירות חדשות על 25% ובשנת 2010 על כ- 24% מסה"כ העסקות. החל משנת 2004, נע משקל העסקות בדירות חדשות בטווח שבין 20% בשנת 2008 ל- 26% בשנים 2004 ו- 2005.

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

2008 - 2005: בשנים אלו עמדו היקפי המכירות על ממוצע של כ- 31,720, כאשר ב-2007 היה גידול בולט. היקף המכירות לציבור, ביוזמה הפרטית והציבורית, עמד על ממוצע של כ- 17,340 יח"ד, כאשר המכירות לציבור ביוזמה הפרטית היו יציבות וביוזמה הציבורית חלו תנודות. היקפי הבניה העצמית ביוזמה הפרטית (כ- 48% מהסה"כ בשנת 2008) עלו במיוחד, כ- 15,315 יח"ד בממוצע בשנים 2007-2008, לעומת כ- 13,450 בממוצע בשנים 2005-2006.

* **2009-2010:** לאחר גידול של כ-15% בשנת 2009 המשיכה מגמה זו בגידול של כ-6% בשנת 2010 לרמת מכירות של כ-39,500 יח"ד, זאת לעומת כ-32,250 בלבד בשנת 2008, הגידול חל הן במכירות לציבור והן בבנייה העצמית.

* **ינואר – מרץ 2011:** ברבעון זה עמד היקף המכירות על כ-10,900 יח"ד, גידול של כ-11% לעומת רבעון מקביל אשתקד, עיקר הגידול הוא במכירות לציבור.

* **2001-2005:** היקפי המכירות ירדו מכ- 9,135 יח"ד בשנת 2001 (ההיקפים הגבוהים הושפעו ממבצע סיוע מקום שנערך בשנה זו) לכ- 4,565 יח"ד בשנת 2005, ירידה של כ- 50% שבוולטת במיוחד על רקע צמיחת המשק החל משנת 2003 ומבצעי סיוע בשנים 2003 ו- 2005.

2006-2010: ממוצע היקפי המכירות בשנים הללו עמד על כ- 3,700 יח"ד, כאשר בשנתיים 2009-2010 חלה קפיצת מדרגה לרמה של כ- 3,960 יח"ד. בשנת 2010 המכירות במחוז המרכז היוו כ- 40% מסה"כ מכירת הדירות החדשות ביוזמה זו. עליה בולטת במכירות לעומת שנה קודמת מאפיינת את מחוזות חיפה ודרום (86% ו- 30%, בהתאמה).

ינואר-מרץ 2011: ברבעון זה נמכרו ביוזמה הציבורית כ- 1,365 יח"ד, גידול של כ-36% לעומת רבעון מקביל אשתקד.

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

* **2009-2010:** לאחר גידול של כ-17% בשנת 2009 המשיכה מגמה זו בגידול של כ-12% בשנת 2010 לרמה של כ- 18,050 יח"ד.

* **ינואר-מרץ 2011:** ברבעון זה נמכרו כ- 4,620 יחידות כ-15% לעומת רבעון מקביל שנה קודמת.

* **2005-2010:** בשנים הללו חלה עלייה עקבית בהיקפי הבנייה העצמית ביוזמה הפרטית מרמה של כ- 12,000 יח"ד בשנת 2005 לכ- 16,200 יח"ד בשנת 2010.

* **ינואר-מרץ 2011:** ברבעון זה המשיכה מגמת הגידול, היקף הבנייה העצמית עמד על כ- 4,780 יח"ד, גידול של כ-10% לעומת רבעון מקביל אשתקד.

* **הבניה העצמית ביוזמה הפרטית – ע"פ נתוני 2010 – מהווה כ- 41% מסה"כ הדירות החדשות הנמכרות במשק (כולל בניה ביוזמה ציבורית) וכ- 47% מסך הדירות החדשות הנמכרות (הנבנות) ביוזמה הפרטית. ההנחה היא שכל הבניה העצמית – מכורה.**

עסקות בדירות
במשק,
חדשות ויד שניה,
לפי מס רכישה]
(1-3/2011)

דירות חדשות
שנמכרו במשק,
סה"כ (1-3/2011)

דירות חדשות
שנמכרו מהבניה
'ביוזמה ציבורית'
משב"ש ללא בניה
עצמית, (1-3/2011)

דירות חדשות
שנמכרו מהבניה
'ביוזמה פרטית'
(ללא בניה עצמית)
(1-3/2011)

בניה עצמית
ביוזמה פרטית
(1-3/2011)

**מלאי הדירות
החדשות המוצע
למכירה במשק
(3/2011)**

* בשנים האחרונות מלאי הדירות המוצע למכירה במגמת ירידה. ביוזמה הפרטית חלה ירידה חדה במיוחד בראשית העשור כאשר המלאי צומצם בכ- 6,200 דירות בשנת 2002 לעומת שנת 2000 וכן ירידה חדה נוספת בשנת 2009 לעומת 2006 כ- 5,450 יח"ד, בסוף שנת 2010 סה"כ המלאי המוצע למכירה עמד על כ-14,500 דירות (לעומת כ- 30,800 בשנת 2000).

* **מרץ 2011:** סך המלאי גדל מעט ועמד על כ-14,850 יח"ד (4,230 ביוזמה ציבורית ו-10,620 ביוזמה פרטית), גידול של כ- 2% לעומת דצמבר 2010. בנוסף קיים מלאי קרקעות המיועד לבניית כ- 15,825 אשר טרם הוחל בבנייתן.

* נראה כי המלאי הלא מכור יספיק ל- 7.4 חודשים, לפי קצב המכירות הממוצע ברבעון הראשון של 2011 (כ- 455 דירות בחודש ביזמה ציבורית וכ- 1,540 דירות בחודש ביזמה הפרטית).

**מבצעי מכירת דירות
ב"שיכון הציבורי"
לדירים (30/4/2011)**

* במסגרת מבצעי מכירת דירות לדיירי השיכון הציבורי נרכשו מאז 1999 ועד סוף אפריל 2011, כ-32,290 דירות. החל מ- 1.9.08 ועד ה- 31.12.2010 הופעל מבצע מכר חדש בשם "דירה משלי" שהחליף את המבצע "כאן ביתי", במסגרת מבצע זה נמכרו עד סוף אפריל 2011 כ-3,260 יח"ד.

**שיווק קרקעות
למגורים/
משרד הבינוי
והשיכון וממ"י
(3/2011)**

* **2010-2009:** בשנתיים הללו הגבירו משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל את קצב שיווקי הקרקעות, בשנת 2009 שווקה קרקע לבניית כ-28,080 יח"ד, גידול של כ-11% בהשוואה לשנה קודמת, ובשנת 2010 גדל היקף השיווקים בכ- 22% לכ- 34,260 יח"ד. הנתונים הינם ברטו כולל ביטולים, היקף הביטולים עומד על 10%-15% מהשיווקים. המכרזים הפומביים היוו כ- 75% מסה"כ השיווקים, היתר שווקו במסגרות אחרות (הרחבת מושבים, בנה ביתך וכד').

* **ינואר-מרץ 2011:** ברבעון זה שווקו כ-4,790 יח"ד, מתוכם כ-3,050 במכרזים והשאר ללא מכרז. יש לציין כי בראשית אפריל 2011 תוכננו לשיווק עוד כ-7,000 יח"ד נוספות, כך שבארבעת החודשים ינואר-אפריל 2011 שווקו כ-11,800, זהו קצב שנתי של כ-35,500.

**הלוואות לציבור
לדיוור (3/2011)**

* **מאז שנת 2005** עלה היקף ההלוואות השנתיות שניתנו לציבור לצרכי דיוור ע"י בנקים נותני משכנתאות מרמה של כ-23 מליארדי ש"ח בשנת 2005 עד לכ-48 מליארדי ש"ח ב- 2010. ההלוואות הלא מוכוונות מהוות כיום 99% מסך ההלוואות לדיוור. בתקופה הנסקרת חלו תמורות במשקל הלוואות אלו לפי מגזר: **בשנת 2005** כ- 68% מההלוואות בוצעו במגזר השקלי הצמוד, כ- 22% במגזר השקלי הלא צמוד וכ- 10% במגזר המט"ח. במהלך השנים ירד משקל הצמודות ועלה משקל הלא צמודות, מגמה זו החריפה בראשית 2009 בעקבות המשבר העולמי הפיננסי והירידות הרצופות בשערי רבית הפריים ומנגד העליות שחלו בשערי הרבית הצמודה, משקל ההלוואות השקליות הצמודות המשיך לרדת עד ל-20% בפברואר 2009 בעוד שמשקל ההלוואות במגזר השקלי הלא צמוד נסק ל- 76%, מאז ועד מרץ 2011 ניתן להבחין בהתכנסות והתייצבות של המגזרים. המשקלים ברבעון הראשון של 2011 הן: 48% לא צמודות, 43% צמודות ו- 9% מט"ח.

**גובה הלוואה
ממוצעת ושיעור
הפיגורים בתשלומי
משכנתא (3/2011)**

* **גובה הלוואה הממוצעת** מתוך ההלוואות החדשות שנלקחו בבנקים למשכנתאות לצרכי דיוור, עלה מדצמבר 2009 ועד מרץ 2011 בכ-20%. לרמה של כ- 595 אלפי ש"ח. **שיעור הפיגורים בתשלומי המשכנתא** מתוך סך ההלוואות הפעילות שניתנו לציבור לצרכי דיוור ירד מ 6.7% בתחילת 2007 עד לרמה של 4.5% ברבעון הראשון של 2011.

**שערי רבית על
הלוואות חדשות לא
מוכוונות לדיוור**

* **מינואר 2009** ירדה הרבית הממוצעת במגזר השקלי הצמוד מרמה של 4.1% בינואר ל- 2.3% בדצמבר 2009. בהמשך חלו תנודות בריבית זו, במרץ 2011 עמדה רמת ריבית זו על 2.4%. במגזר השקלי הלא צמוד, חלה ירידה מרמה של 2.5% ל-1.37% ביולי 2009, לאחר מכן עלייה רצופה עד ל-3.6% במרץ 2011.

מימוש
משכנתאות
(3/2011)

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

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

ינואר-מרץ 2011: ברבעון הראשון של 2011 מומשו כ-590 משכנתאות, ירידה של כ-45% בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד. המשך הירידה במימושים מבטאת את כדאיות מימון רכישת דירה באמצעות משכנתאות בשוק החופשי על פני משכנתאות מוכוונות.

מועסקים
בבניה
(2010)

2010: היקף המועסקים הממוצע בענף הבניה, **ללא העובדים שאינם מדווחים**, הגיע בשנת 2010 לכ-192,100 (אומדן הכולל עובדים שאינם מדווחים מצביע על כ-224,100). מדובר בהיקפים הגבוהים בכ-8% מהממוצע בשנת 2009 (178,200 מועסקים) ותוספת של 14,800 מועסקים בענף. היקפים אלו גבוהים בכ-21% מההיקפים הנמוכים בשנת 2005 (תוספת של 33,500 מועסקים).

סה"כ המועסקים מתפלגים כמפורט להלן: 157,400 ישראלים, 8,000 עובדים מחו"ל (אומדן העובדים הלא מדווחים כ-28,700), 26,700 פלשתינאים (אומדן העובדים שאינם מדווחים כ-3,300).

מועסקים פלשתינאים ומחו"ל: במהלך השנים האחרונות ניכרת ירידה במשקל המועסקים בענף שאינם תושבי ישראל. בשנת 2010 הגיע משקלם של המועסקים, שאינם תושבי ישראל, לפי היתרים בלבד, לכ-18% מכלל המועסקים בענף.

בשנים האחרונות נרשמו מגמות מנוגדות בהיקף המועסקים בהיתר מחו"ל לעומת תושבי שטחים. במספר העובדים מחו"ל חלה ירידה שהושפעה במיוחד מצמצום המכסות ע"י הממשלה, הגברת האכיפה והגדלת שיעורי האגרות וההיטלים, מנגד חל גידול בהיתרים למועסקים תושבי שטחים.

מועסקים תושבי ישראל: מאז ראשית העשור ניכר, בד"כ, גידול הדרגתי במספר המועסקים תושבי ישראל. בשנת 2010 הגיע מספר המועסקים לכ-157,400 גבוה בכ-38,000 מהיקפם בראשית העשור (תוספת של כ-32%). כ-25% מהישראלים מועסקים ב"עבודות רטובות" (ע"פ אומדני למ"ס).

1-2/2011: רמת השכר החודשי הממוצעת למשרת שכיר בענף הבניה במחירים שוטפים, כולל עובדים מהשטחים ומחו"ל, הגיעה בתקופה זו לכ-7,295 ש"ח (ישראלים בלבד – 7,715 ש"ח), עלייה ריאלית של כ-2% לעומת ממוצע 2010.

שכר לשכיר
בבניה
(1-2/2011)

בתקופה זו, היווה השכר בענף הבניה, כולל עובדים מהשטחים ומחו"ל, כ-86% מממוצע השכר במשק (כ-8,435 ש"ח).

השכר של העובדים הישראלים בלבד בבניה גבוה יותר ועמד בתקופה זו על כ-7,715 המהווה כ-90% מממוצע השכר במשק (של ישראלים בלבד).

השכר הממוצע למשרת שכיר של עובדים תושבי חו"ל, בענף הבניה, היה כ-7,040 ש"ח במחירים שוטפים. עלייה ריאלית של כ-10% לעומת שכרם בשנת 2010. שכר זה גבוה בכ-60% מהשכר הממוצע של עובדים תושבי חו"ל בכלל המשק (4,395 ש"ח). רמת השכר של עובדים מחו"ל בבניה בתקופה זו עמדה על כ-91% מהשכר הממוצע של תושבי ישראל בבניה.

**השקעות
בבניה
(3/2011)**

* **משקל ההשקעות בבניה מהתמ"ג יציב יחסית החל משנת 2006 ונע בטווח של 7.7% עד 7.9% בשנת 2010 עלה שיעורו לכ- 8.1%, וברבעון הראשון של 2011 עמד על כ-7.7%.**

* **משקל ההשקעות בתשתית (סלילת כבישים, הנחת צינורות מים, תיעול, ביוב וכו') ירד לכ- 16% בלבד מסה"כ ההשקעות בבניה בשנת 2010, לאחר שהגיע לכ- 21% בשנים 2006-2007. משקל ההשקעות בבניה למגורים מתוך סה"כ ההשקעות בבניה, היווה בשנת 2010 כ-61%, וכ- 23% ההשקעות בבניה ליעדים שאינם מגורים (למסחר, שירותים, תעשייה וכו').**

* **2010: היקף ההשקעות בבניה הסתכם בכ- 71 מיליארד ש"ח במחירים שוטפים. מדובר בגידול ריאלי של כ-8% לעומת שנת 2009. גידול של כ-12% חל בהשקעות בבניה למגורים בהמשך לגידול של כ-10% בשנה קודמת, ואילו בבניה ליעדים אחרים חל גידול של כ-3%, לאחר צמצום של כ-5% מידי שנה בשנתיים קודמות בקטגוריה זו.**

* **ינואר-מרץ 2011: ע"פ אומדנים ראשוניים של הלמ"ס, היקף ההשקעות ברבעון זה עמד על כ-17.7 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, גידול ריאלי של 7.5% לעומת רבעון מקביל, אשתקד, מדובר בגידול של כ-13% בבניה למגורים וצמצום של כ-1% בבניה שלא למגורים (כולל תשתיות).**

**השקעות
בכבישים
(2010)**

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

2009: בשנה זו עמד היקף ההשקעות על כ-4.7 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, ירידה של כ-19% לעומת שנה קודמת, יש לציין כי הירידה חלה באופן עקבי מידי רבעון. הירידה בהשקעות הושפעה במיוחד מסיום הפרויקטים של כביש 431 וכן הקטע הצפוני של חוצה ישראל.

2010: היקף ההשקעות בשנה זו הגיע לכ-4.5 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, ירידה ריאלית של כ-11% לעומת שנה קודמת. הירידה בהשקעות הושפעה במיוחד מסיום עבודות בכביש חוצה ישראל.

**מדדים
(1-4/2011)**

* **מדד המחירים לצרכן, עלה בחודשים ינואר-אפריל 2011 ב-1.3%.**

* **מדד הדיוור עלה ב-2%, השינויים שחלו במרכיביו העיקריים של מדד הדיוור:**

במדד שירותי דיוור בבעלות הדיירים חלה עלייה של 2.1%, ריאלית זוהי עלייה של 0.8%.

במדד שכר הדירה, המתבסס על כלל חוזי השכירות, חלה עלייה (נומינלית) של 1.2%. ריאלית ירידה של 0.1%.

* **מדד תשומות הבניה, עלה בתקופה זו ב-0.6%**

* **שער הדולר היציג הממוצע בינואר-אפריל 2011 הוא 3.5994 ש"ח, תיסוף של 4.9% לעומת השער הממוצע בשנת 2010 (3.733 ש"ח).**

* **סקר מחירי דירות בבעלות: במדד זה נרשמה ברבעון הראשון של 2011 עלייה נומינלית של 8.7%, וריאלית של 6.3%, בהשוואה לממוצע 2010.**

פירוט ממצאים

1. עליה (לוח 2.1)

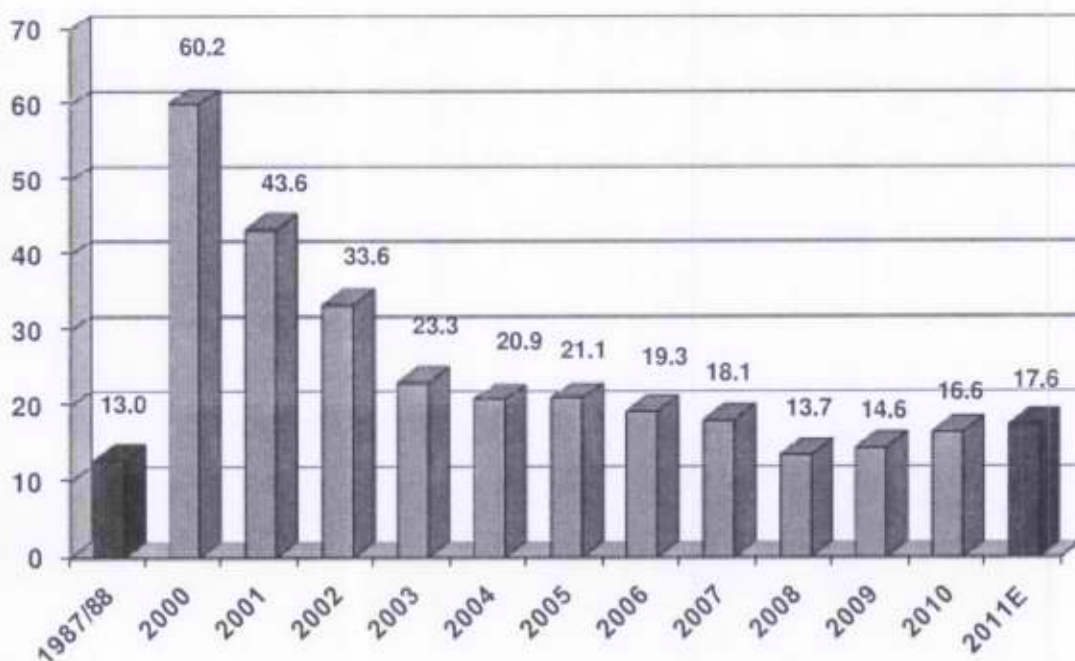
היקף העלייה

2010: משנת 2000 ועד שנת 2008 נרשמה ירידה עקבית בהיקף העלייה השנתית לארץ, מרמה של כ- 60,200 לכ- 13,700. משנת 2009 החלה מגמת גידול, כ-7% בשנת 2009 וכ-14% בשנת 2010, לרמה של כ-16,630, בשנה זו כ-42% עלו ממדינות ברית המועצות לשעבר, כ-15% מארה"ב, כ-11% מצרפת, ו-10% מאתיופיה.

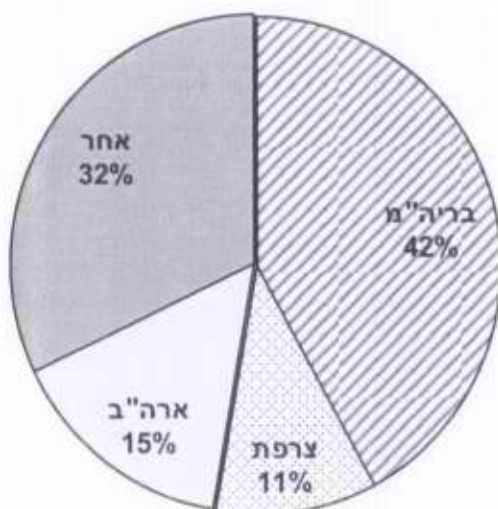
ינואר-אפריל 2011: בתקופה זו עלו לארץ כ- 4,890 עולים, גידול של כ-6% לעומת תקופה מקבילה אשתקד, 2,015 מכלל העולים (כ-41%) הגיעו ממדינות בריה"מ לשעבר.

מאז ינואר 1990 הגיעו לישראל כ- 1,246,100 **עולים**, מהם כ-80% (993,500 נפש) ממדינות בריה"מ לשעבר. עולים אלה מהווים כ-16% מהאוכלוסייה.

מספר העולים השנתי (אלפים)



התפלגות העולים לפי מוצא - שנת 2010



2. התחלות בניה - דירות

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

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

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

2010-2008: בתקופה זו, כ-52% מהתחלות הבנייה הינן על קרקע בבעלות פרטית, 46% על קרקע בבעלות מדינה (34% יזמה פרטית ו-12% יזמת משב"ש), והשאר (כ-2%) על קרקע בבעלות אחרת ושאינה ידועה.

בשנת 2010 חל גידול במשקל התחלות הבניה על קרקע בבעלות פרטית (לכ-53%). התחלות אלו מתרכזות בעיקר במרכז הארץ ומושפעות מעלייה במחירי הדירות בכל הארץ ובמיוחד באזורי הביקוש החל משנת 2008.

להלן התפלגות התחלות הבנייה לפי בעלות על הקרקע לתקופה 2010-2008:



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

שנה	סה"כ התחלות	יוזמה משב"ש*	יוזמה פרטית	משקל יזמת משב"ש
2000	46,045	15,185	30,860	33%
2001	32,015	7,485	24,530	23%
2002	33,515	8,160	25,355	24%
2003	31,865	7,705	24,160	24%
2004	30,265	5,910	24,370	20%
2005	32,450	5,940	26,510	18%
2006	31,245	4,800	26,455	15%
2007	30,835	4,130	26,535	14%
2008	32,695	4,105	28,565	13%
2009	35,060	4,180	30,880	12%
2010	39,325	4,700	34,625	12%
1-2/2011	7,395	748	6,647	10%

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

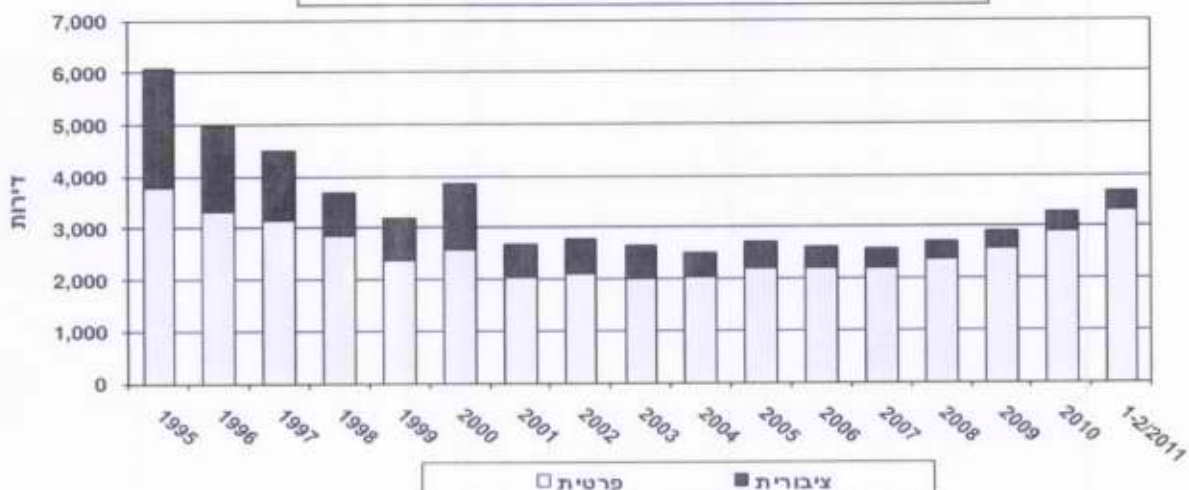
כללי: בשנת 2000 נרשם היקף התחלות בניה גבוה של 46,045 יח"ד שנקטע עם האירועים בשטחים בסוף השנה. היקפים יציבים (תוך תנודות) ונמוכים יותר בטווח של כ- 30 עד 34 אלף התחלות אפיינו את השנים 2001 עד 2007. השיפור הכלכלי במצב המשק בשנים 2003 עד 2007 לא התבטא בהיקף התחלות הבניה.

2010 – 2008: החל משנת 2008 בולטת מגמת גידול בהיקף התחלות הבניה שהסתכמו בשנת 2010 ב- 39,325 יח"ד, זאת בהשוואה להיקף של כ-30,835 יח"ד בשנת 2007, מדובר בגידול מצטבר של כ- 28% במשך שלוש שנים. מגמת הגידול הושפעה, בין היתר, מהגידול בביקושים, ירידת היצע הדירות החדשות המוצעות למכירה, ירידת הריבית על הלוואות משכנתא והריבית האלטרנטיבית על ההשקעות ועלית מחירי הדירות. הגידול בהיקף התחלות הבניה בתקופה זו בולט במיוחד בבניה ביוזמה הפרטית, בעוד משקל היוזמה הציבורית המשיך לרדת והגיע בשנת 2010 לכ- 12% בלבד מסה"כ התחלות הבניה.

ינואר – פברואר 2011: בתקופה זו החלה בנייתן של כ-7,395 יח"ד, משקל היוזמה הציבורית הגיע בתקופה זו לכ-10%.

נתונים מפורטים ומעודכנים יותר על בניה ביזמת משב"ש ועל בניה ביזמה פרטית, מופיעים בסעיפים 2.3 ו- 2.4 להלן, בהתאמה.

התחלות בניה ביוזמה פרטית וציבורית לפי שנים (ממוצע חודשי)



התפלגות התחלות הבניה לפי מחוזות בשנים 2006 עד 2010 (יח"ד):

שנה	סה"כ	ירושלים	צפון	חיפה	מרכז	תל אביב	דרום	יהודה ושומרון
2006	31,259	2,706	6,191	2,250	9,815	5,094	3,685	1,518
2007	30,834	2,825	7,607	2,177	8,731	4,664	3,359	1,471
2008	32,692	1,853	6,486	2,199	11,672	5,143	3,234	2,105
2009	34,724	2,814	7,459	2,721	11,989	3,933	3,862	1,946
2010	38,983	2,751	7,322	3,831	14,956	3,987	5,595	541
סך הכל	168,492	12,949	35,065	13,178	57,163	22,821	19,735	7,581
אחוז מבנים בני 1-2 קומות*	42.9%	21.1%	85.3%	55.9%	30.3%	11.2%	46.6%	41.0%

הערה: בהתפלגות לפי מחוזות ישנה חטייה כלפי מטה עבור סה"כ ההתחלות וזאת עקב שימוש בבסיס נתונים פחות עדכני לשם ביצוע ההתפלגות
*מצטבר לשנים 2006–2010.

בשנת 2010 משקל התחלות הבניה באזור המרכז עמד על כ- 34% מהסה"כ נמוך מעט מהמשקל בשנה קודמת, כמו כן ירד משקל התחלות הבניה במחוזות חיפה ודרום בשנה זו ועמד על כ- 8% ו- 12%, בהתאמה. לעומת זאת, משקלן של התחלות הבניה במחוזות צפון, תל אביב, וירושלים עלה לעומת שנה קודמת ועמד על כ- 21%, 14%, ו- 8%, בהתאמה.

גידול במספר התחלות הבניה בשנת 2010 בולט במחוזות דרום חיפה ומרכז, כ- 45%, 41% ו- 24%, בהתאמה.

חלק ניכר מהתחלות הבניה במחוז הצפון הוא בבניה נמוכה (מבנים בני קומה אחת עד שתי קומות) כ- 85% מסה"כ התחלות הבניה במחוז (בשנים 2006–2010). מנגד, במחוזות תל אביב וירושלים חלק ניכר מההתחלות הינו בנייה רוויה, כ- 89% ו- 79%, בהתאמה.

עשרת הישובים הבולטים בסך התחלות הבניה (כשליש מסה"כ) בשנים 2006–2010:

ישוב	סה"כ התחלות לפי שנים						אחוז מבנים בני 1-2 קומות	אחוז מסה"כ התחלות
	סך הכל	2006	2007	2008	2009	2010		
ירושלים	9,963	1,937	2,265	1,546	2,124	2,091	5.9%	13.1%
תל אביב - יפו	9,270	2,128	1,912	1,910	1,383	1,937	5.5%	7.6%
פתח תקווה	8,705	1,676	1,134	1,398	1,672	2,825	5.2%	4.5%
נתניה	6,581	1,168	1,168	1,165	1,547	1,533	3.9%	7.9%
ראשון לציון	4,292	675	814	892	721	1,190	2.5%	26.0%
אשקלון	4,130	482	507	455	1,034	1,652	2.5%	10.4%
אשדוד	3,775	1,267	925	419	666	498	2.2%	9.2%
רחובות	3,478	527	428	753	886	884	2.1%	19.1%
חולון	3,395	836	573	794	638	554	2.0%	10.0%
מודיעין	3,337	593	658	914	500	672	2.0%	5.7%

בתקופה זו, 6% מסה"כ התחלות הבניה היו בירושלים, 5.5% בתל אביב ו- 5.2% בפתח תקווה בה בולט שיעור גבוה של בניה רוויה (בנינים בני 3 קומות ויותר) – מעל 95% מהתחלות הבניה. מנגד, שיעור גבוה יחסית של בניה נמוכה מאפיין את ראשון לציון כ- 26%. בירושלים משקל הבניה הנמוכה כ- 13% ובתל אביב כ- 8%.

א. כללי

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

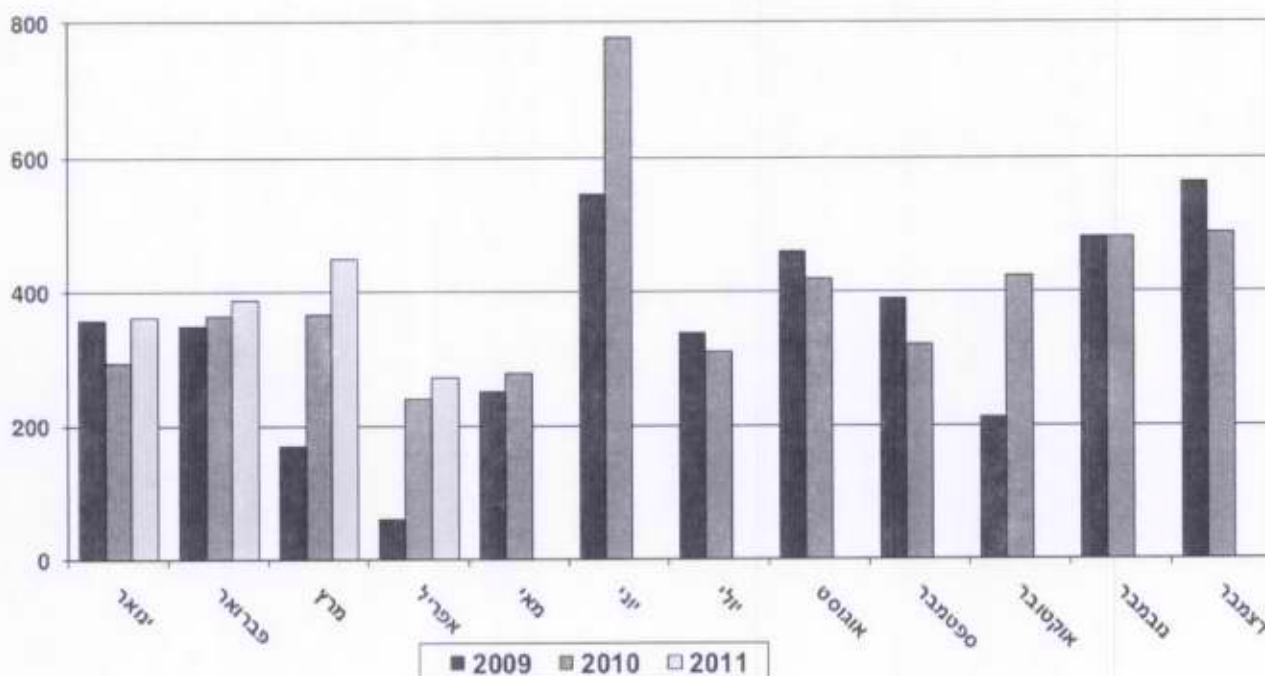
2009-2005: בשנת 2005 החלה בנית כ- 5,910 יח"ד. מדובר בהיקפים נמוכים ביחס לשנים קודמות (כ- 15 אלף בשנת 2000). בשנים 2006 עד 2009 נמשכה מגמת ההאטה והירידה בהיקף התחלות הבניה עד להיקף של 4,185 יח"ד בשנת 2009. הירידה בפעילות בתקופה זו הושפעה מירידה בביקושים לדירות באזורי הפריפריה ואי הצלחה בשיווק הקרקע באזורים אלו בהם במיוחד יש ביכולת הממשלה לשווק קרקעות. במהלך שנת 2008 החל שינוי מגמה וגידול בביקושים במיוחד באזור המרכז שהמשיך בשנים הבאות גם לאזורי הפריפריה.

2010: בשנה זו החלה בנייתן של כ- 4,765 יח"ד ביזמה הציבורית, מדובר בגידול משמעותי של כ- 14% לעומת שנה קודמת.

ינואר-אפריל 2011: בתקופה זו החלה בניית כ- 1,470 יח"ד, גידול של כ- 17% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, זאת בהמשך למגמת הגידול משנה קודמת.

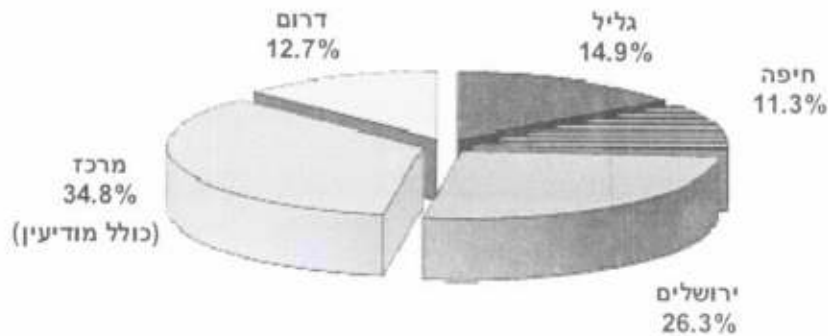
התחלות הבניה ביזמה הציבורית מתרכזות באזורי עדיפות לאומית, בירושלים ובפריפריה של המרכז (במיוחד במודיעין).

התחלות בניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון



ב. **חלוקה גיאוגרפית:** התחלות הבניה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון בשנים 2005-2011/4 התרכזו בעיקר במחוזות מרכז, כ- 35% (במודיעין בלבד 16%) וירושלים, כ- 26%. משקלן של המחוזות גליל, דרום וחיפה הן: 15%, 13% ו- 11%, בהתאמה.

התחלות בניה ביוזמה ציבורית בתקופה 2005 - 4/2011



החל משנת 2009 עלה משמעותית משקל מחוז חיפה מסה"כ התחלות הבניה ביוזמת משב"ש, בשנת 2010 עומד משקלו על 18% זאת לאחר שהגיע לכ- 21% ב-2009, כמו כן, עלה משקל מחוז המרכז לכ- 42% (מודיעין בלבד 15%), מנגד ירד משקל מחוזות ירושלים ודרום, והגיע לכ- 12% ו- 13%, בהתאמה בשנת 2010. משקל מחוז גליל נותר יציב יחסית כ- 15%.

ג. פרויקט מחיר למשתכן:

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

מיום הפעלת הפרויקט ועד אפריל 2011 החלה בניית כ- 20,610 יח"ד ששווקו בשיטה זו, מהן 94 יח"ד באשדוד בינואר-אפריל 2011, 700 בשנת 2010 (מתוכן כ- 300 יח"ד ביבנה ו- 136 יח"ד באשדוד) 657 יח"ד בשנת 2009 (במודיעין - 371, ובביתר עילית - 286) ו- 228 יח"ד בשנת 2008 (בביתר עילית),

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

הערה: הבניה ביזמה הפרטית כוללת שתי קבוצות: בניה על קרקע **בבעלות פרטית** ובניה על קרקע **בבעלות מדינה** - שיווקי מינהל מקרקעי ישראל שאינם משותפים למשב"ש. היתרה, הינה בניה על קרקע מדינה - מינהל מקרקעי ישראל, קק"ל, רשות מקומית או קרקע בבעלות מעורבת.

* התחלות בנייה - יזמה פרטית (לוח א.3)

2007-2005: בשנים הללו החלה בנייתן של כ-26,390 יח"ד בממוצע שנתי, מדובר בגידול של כ-7% לעומת ממוצע ארבע השנים הקודמות.

2010-2008: בשלוש השנים הללו נמשכה מגמת הגידול, בשנת 2010 החלה בנייתן של כ-34,780 יח"ד, בהשוואה לכ-26,535 יח"ד בשנת 2007, גידול מצטבר של כ-31%.

ינואר-פברואר 2011: בתקופה זו הוחל בבניית כ-6,650 יח"ד, **גידול נוסף של כ-8%** לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

מרבית הבניה ביזמה הפרטית הינה במרכז הארץ ומאופיינת בד"כ ע"י דירות בינוניות וגדולות.

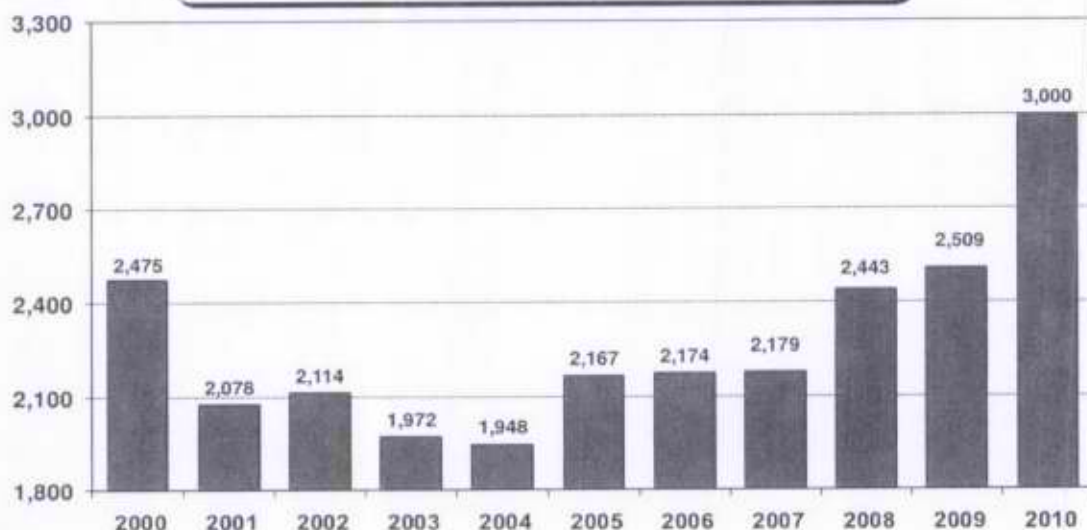
* היתרי בניה - יזמה פרטית (לוח א.8)

2007-2005: היקפים דומים, כ-26,080 היתרים בממוצע שנתי (2,175 בממוצע לחודש). זוהי עליה של כ-11% לעומת הממוצע בשנתיים קודמות (23,525 היתרים בשנה).

2009-2008: ניתנו כ-29,710 היתרים, גידול של כ-14% לעומת ממוצע שלוש השנים שלפני כן – בהם היקף ההיתרים היה יציב.

2010: בשנה זו ניתנו כ-36,000 היתרים, מדובר בגידול של כ-21% לעומת ממוצע שנתיים קודמות. הגידול בהיתרי הבניה שהחל משנת 2008 השפיע על הגידול בהתחלות הבניה במשך בתקופה זו. המשך הגידול בהיתרים בשנת 2011 צפוי להמשיך ולעודד גידול בהיקף התחלות הבניה במשך.

היתרי בניה ביזמה הפרטית (דירות)
ממוצע חודשי



2.5 דירות בתהליכי בניה שונים במשק - יזמה פרטית ויזמת משב"ש (לוחות א.6, א.12)

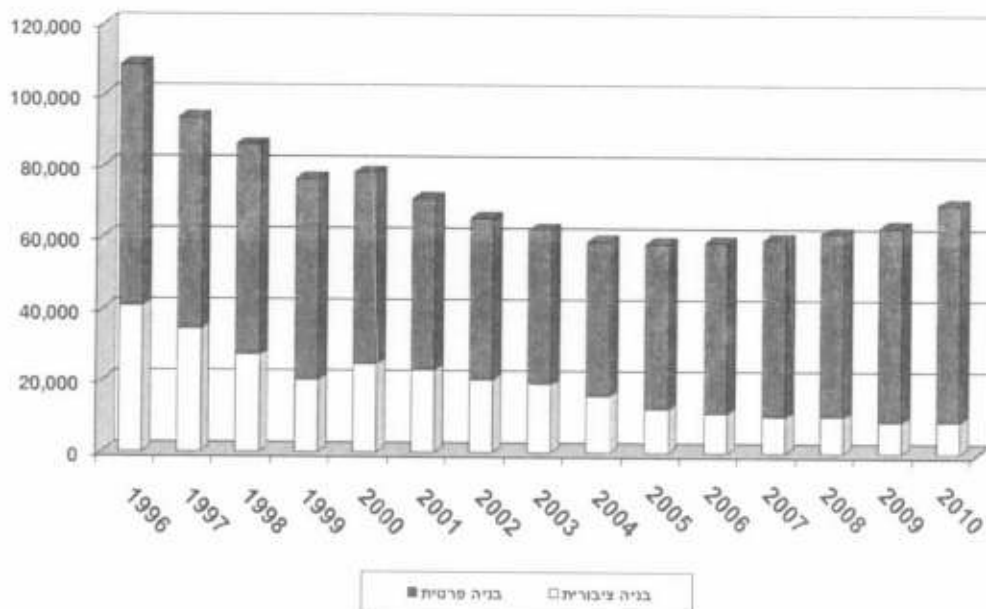
דצמבר 2009: מספר הדירות שבבנייה עמד בסוף דצמבר 2009 על כ- 63,385 דירות, גידול של כ-3% לעומת דצמבר 2008 והמשך המגמה מאז השפל (היחסי) בשנת 2005 (58,565 דירות). בהשוואה לשנה קודמת, חלה ביוזמה הציבורית ירידה של כ-13% לרמה של כ-8,960 דירות (מגמה זו חלה לאורך כל העשור) וביוזמה הפרטית חל גידול של כ-6% (המשך המגמה מאז 2005).

דצמבר 2010: בשנת 2010 נמשכה מגמת הגידול במספר הדירות שבבנייה והיקפם הגיע לכ- 69,640, גידול של כ-10% לעומת שנת 2009. הגידול מושפע מהעלייה בהיקף התחלות הבניה במיוחד החל משנת 2008.

מספר הדירות שבבניה גבוה בכ-14% מהמלאי בתקופת השפל בשנת 2005. הגידול חל הן בבניה למגורים והן בבניה ליעדים אחרים. עם זאת, הגידול מאפיין את הבניה ביוזמה הפרטית בעוד שבמספר הדירות שבתהליכי בניה ביוזמה הציבורית חל צמצום.

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

דירות בבניה



להלן התפלגות לפי שלבי בניה של הדירות שבתהליכי בניה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון והשיכון בלבד (הנתונים מעודכנים לדצמבר 2010):

דירות בבית משרד הבינוי והשיכון לפי שלב בניה אפריל 2011



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

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

א. שטח התחלות בניה - מ"ר (לוח 4.א)

סה"כ שטח התחלות הבניה במשק ירד תוך תנודות בשנים 2000 עד 2004 מ- 9.9 ל- 6.7 מיליון מ"ר, בהתאמה. מאז 2005 ועד 2008 חלה עליה תוך תנודות. שטח התחלות הבניה למגורים נע בטווח שבין כ- 5.1 עד 5.5 מיליון מ"ר (למעט בשנים 2000 ו- 2008 בהן מדובר בהיקפים גבוהים יותר).

2009: שטח התחלות הבניה הסתכם בכ- 8.8 מיליון מ"ר, גידול של כ- 4% לעומת 2008. השטח בבנייה למגורים היווה 74% מסה"כ שטח התחלות הבניה (כ- 6.5 מיליון מ"ר) והינו במגמת עליה מאז 2005. בשטח התחלות הבניה ליעדים שאינם מגורים (כ- 2.3 מיליון מ"ר) חלה ירידה של כ- 5% לעומת שנה קודמת. משקל היוזמה הציבורית המשיך וירד במהלך השנים והגיע לכ- 9% מסך שטח התחלות הבניה.

2010: בשנה זו הסתכם שטח התחלות הבניה בכ- 9.6 מיליון מ"ר, מתוכם כ- 78% בבנייה למגורים. מדובר בגידול של כ- 10% לעומת שנה קודמת.

שטח התחלות בניה			שטח בתהליכי בניה			שנה
לא למגורים	למגורים	סה"כ	לא למגורים	למגורים	סה"כ	
2.6	7.1	9.7	5.1	12.0	17.1	2000
2.4	5.3	7.7	4.7	11.1	15.8	2001
2.5	5.5	8.0	4.6	10.4	15.3	2002
1.7	5.1	6.8	4.1	9.9	14.0	2003
1.6	5.1	6.7	3.5	9.7	13.2	2004
1.9	5.3	7.2	3.0	9.7	12.7	2005
2.5	5.5	8.0	3.6	10.0	13.6	2006
2.0	5.5	7.5	3.3	10.4	13.7	2007
2.4	6.1	8.5	3.9	11.1	15.0	2008
2.3	6.5	8.8	4.2	11.6	15.8	2009
2.1	7.5	9.6	4.1	13.0	17.1	2010

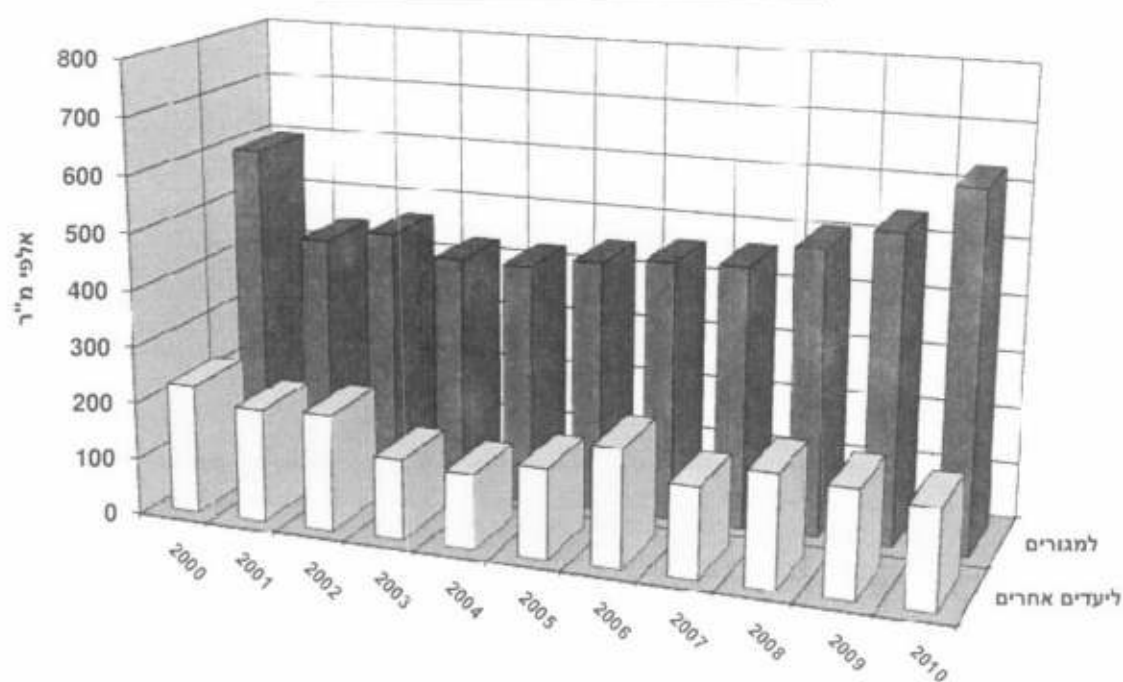
ב. שטח בתהליכי בניה - מ"ר (לוח 6.א)

דצמבר 2010: החל משנת 2006 חל גידול עקבי בשטח הנמצא בתהליכי בניה. בדצמבר 2010 הגיע השטח שבבניה לכל היעדים ל- 17.1 מיליון מ"ר, גבוה בכ- 35% מסוף 2005. בהשוואה לסוף 2009 חלה עלייה של 9% שמקורה בשטח שבבניה למגורים (12%) ואילו בשטח שבבניה שלא למגורים חלה ירידה קלה (2%). ביוזמה הציבורית נבלמה מגמת הירידה שהחלה בשנים קודמות ואילו ביוזמה הפרטית נמשכה מגמת העלייה שהחלה בשנת 2005.

כ- 76% מהשטח שבבניה (13 מיליון מ"ר) בסוף דצמבר 2010 נועד למגורים והיתר (4.1 מיליון מ"ר), לענפי המשק האחרים.

שטח התחלות בניה ליעדים שאינם מגורים		
שנה	ממוצע לרבעון (במיליוני מ"ר)	שיעור שטח התחלות בניה ליעדים שאינם מגורים, מסה"כ שטח התחלות בניה במשק
2000	0.67	27%
2001	0.60	31%
2002	0.62	31%
2003	0.43	24%
2004	0.40	24%
2005	0.46	26%
2006	0.62	31%
2007	0.48	26%
2008	0.60	28%
2009	0.57	26%
2010	0.53	22%

התחלות בניה לפי יעודים
שטח במ"ר - ממוצע חודשי



4. גמר בניה - דירות (לוחות א.3 וא.10)

4.1 גמר בנית דירות בכל המשק (פרטית+משב"ש) - (לוח א.3)

שנה	סה"כ גמר דירות	יזמת משב"ש	יזמה פרטית	משקל היזמה הציבורית
2000	43,515	10,750	32,765	25%
2001	39,260	9,040	30,220	23%
2002	38,700	10,530	28,170	27%
2003	34,700	9,020	25,680	26%
2004	33,200	8,780	24,420	26%
2005	32,610	8,760	23,850	27%
2006	30,885	5,765	25,120	19%
2007	29,520	5,005	24,515	17%
2008	30,450	3,740	26,710	12%
2009	32,735	5,455	27,280	17%
2010	32,965	4,825	28,140	15%
1-2/2011	5,530	750	4,780	14%

קצב גמר הבניה במשק מאופיין במגמת ירידה החל מראשית העשור ועד שנת 2007.

2008: החל משנה זו ניכר שינוי מגמה. ב- 2008 הסתיימה בנייתן של 30,445 (כ-2,535 יח"ד בממוצע לחודש), גידול של כ- 3% לעומת שנת 2007. היקפי הגמר ב-2008 מהווים כ-70% מההיקפים בשנת 2000. בשנים 2006 עד 2008 התייצבו היקפי הגמר על כ- 30,000-31,000 יח"ד.

2009-2010: בשנתיים הללו הסתיימה בנייתן של כ- 32,850 יח"ד בממוצע. מדובר בגידול של כ-8% בהשוואה לשנת 2008. העלייה בולטת במיוחד ביוזמה הציבורית בגידול של כ-29%. ביוזמה הפרטית חל גידול קל של כ-2%.

ינואר – פברואר 2010: הסתיימה בנייתן של כ- 5,530 יח"ד, גידול מזערי של כ-1% לעומת הממוצע החודשי אשתקד.

למרות היציבות בהיקף גמר הבניה בשנת 2010 ובראשית 2011, נראה כי ההיקפים יעלו בחודשים הקרובים בעיקר לאור המשך הגידול בהיקפי התחלות הבניה והגידול בביקושים המתבטא בעליית מחירי הדירות.

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

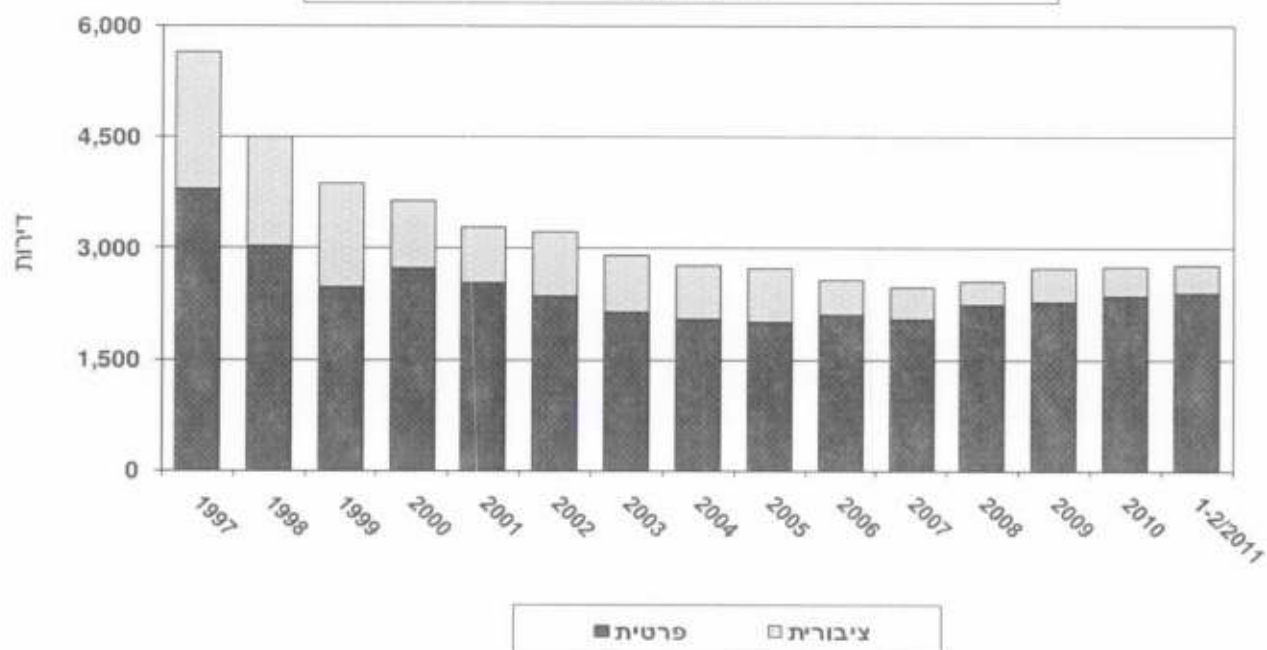
התפלגות גמר בניה לפי מחוז בשנים 2006-2010 (יח"ד):

שנה	סה"כ גמר בניה	ירושלים	צפון	חיפה	מרכז	תל אביב	דרום	יו"ש
2006	30,901	2,108	5,916	2,536	10,059	3,912	4,203	2,167
2007	29,517	2,222	6,192	2,871	9,398	4,071	3,016	1,747
2008	30,450	3,030	6,505	2,272	8,639	5,218	3,185	1,601
2009	32,740	2,502	7,215	2,286	9,456	5,259	3,951	2,071
2010	32,781	2,386	7,236	2,388	10,982	4,276	4,021	1,492

היקף גמר הבניה במחוזות תל אביב והמרכז בשנת 2010 הגיע לכ- 15,260 יח"ד, כ- 47% מכלל הדירות שבניתן הסתיימה בשנה זו. היקפי הגמר במחוזות תל אביב והמרכז מהווים בשנים האחרונות כ- 45% עד 47% מסה"כ גמר הבניה במשק.

במחוז הצפון הסתיימה בנייתן של 22% נוספים, והיתרה כ- 10,290 יח"ד המהוות 31% מהסה"כ במחוזות ירושלים, חיפה, דרום ויו"ש.

התפלגות גמר בניה פרטית וציבורית ממוצע חודשי



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

הגדרת בניה ביזמה: ציבורית לעומת בניה ביזמה פרטית – ראה הסברים בעמ' יח' וכ'.

בשנים 2005 עד 2008 חלה ירידה מתמשכת מדי שנה בהיקפי גמר הבניה מכ- 7,935 לכ- 3,700 יח"ד, בהתאמה. מדובר בירידה של כ- 53% ובהיקף של 4,235 יח"ד.

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

2009: מגמת הירידה נבלמה. בשנה זו הסתיימה בנייתן של כ- 5,435 דירות (כ- 455 בממוצע לחודש), עלייה של כ- 47% לעומת שנה קודמת. להלן פירוט ישובים/אתרים בהם דווחו היקפי גמר בולטים: מודיעין, מעלה אדומים, ירושלים (חומת שמואל), כפר יונה, ביתר עילית ואשדוד (מהווים כ- 46% מסך יח"ד שנגמרה בנייתן בשנה זו).

הגידול בגמר הבניה למרות ירידה בהיקף התחלות הבניה ביוזמה זו מושפע, בין היתר, מגידול הביקוש לדירות, ירידה במלאי הדירות החדשות המוצע למכירה ועליית מחירי הדירות.

2010: בשנה זו הסתיימה בנייתן של כ- 4,825 יח"ד, ירידה של כ- 11% לעומת שנה קודמת.

ינואר-אפריל 2011: בתקופה זו הסתיימה בנייתן של 1,140 יח"ד, ירידה של כ- 27% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

4.3 גמר בנית דירות ביזמה פרטית (א.3)

בשנת 2000 נסתיימה בנייתן של כ- 32,765 יח"ד ביוזמה זו. מאז ועד שנת 2005 (כ- 23,850 יח"ד) חלה ירידה בהיקפי גמר הבניה. למעשה בשנים 2004 עד 2007 נרשמו היקפי גמר דומים של כ- 24,475 יח"ד בממוצע שנתי, ירידה של כ- 13% בהשוואה לממוצע בשנים 2001-2003 (כ- 28,025 יח"ד).

2008: בשנה זו חלה עלייה משמעותית של כ- 9% בהיקפי גמר הבניה לרמה של כ- 26,710 יח"ד.

2009-2010: בשנים הללו המשיכה מגמת הגידול 25 ולאחר מן 3%, בהתאמה. לרמה של כ- 28,140 בשנת 2010.

ינואר-פברואר 2011: בתקופה זו הסתיימה בנייתן של כ- 4,780 יח"ד, גידול של כ- 2% בהשוואה לממוצע החודשי אשתקד. המשך הגידול בגמר הבניה מושפע מהגידול בהתחלות הבניה ביוזמה זו במיוחד החל משנת 2008.

5. משך זמן הבניה - דירות (לוח א/7)

א. כל המשק

2007-2000: בתקופה זו נע משך זמן הבניה במשק בין כ- 22.7 חודשים (בשנת 2001) לבין 26.1 חודשים (בשנת 2005) תוך תנודות בין השנים.

2008-2009: חלה התארכות במשך זמן הבניה עד לכ- 26.4 חודשים ב- 2009.

2010: צמצום מסוים במשך זמן הבניה לכ- 25.7 חודשים, ירידה של כ- 3% לעומת ממוצע 2009.

ב. יזמת משב"ש

בשנים 2000 עד 2007 נע משך זמן הבניה בטווח של 23.9 עד 28.1 חודשים, תוך תנודות.

2008-2009: גידול במשך זמן הבניה ל- 30.8 חודשים בשנת 2009.

2010: צמצום של כ- 4% במשך זמן הבניה לרמה של 29.6 חודשים.

משך זמן הבניה ביוזמה הציבורית משנת 2000

שנה	משך זמן	שנה	משך זמן	שנה	משך זמן
2000	24.3	2004	28.1	2008	26.9
2001	23.9	2005	26.0	2009	30.8
2002	26.4	2006	26.2	2010	29.6
2003	26.5	2007	25.6		

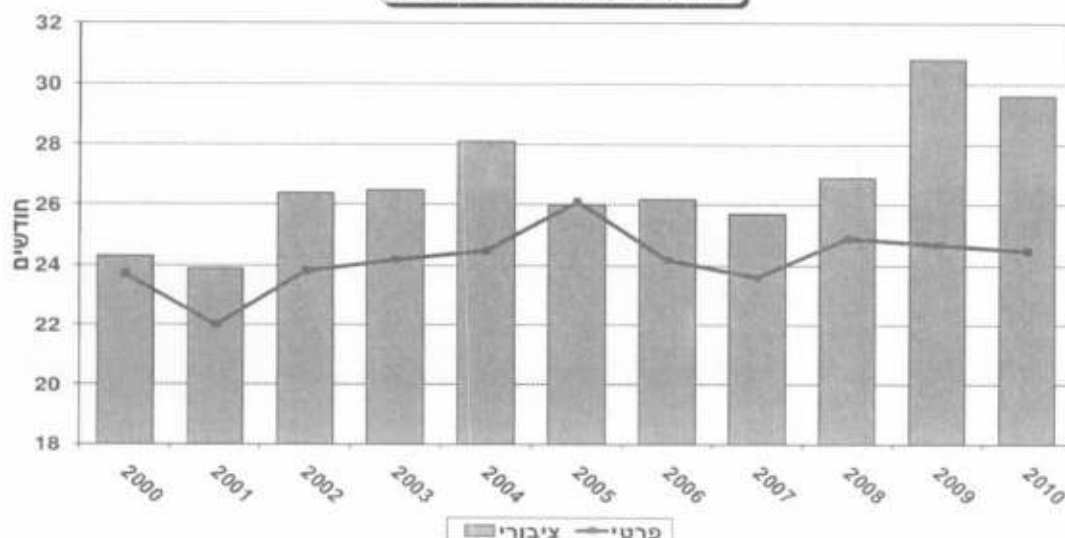
ג. יזמה פרטית

2007-2000: בתקופה זו נע משך זמן הבניה במשק בין כ- 22.0 חודשים (בשנת 2001) לבין 26.1 חודשים (בשנת 2005) תוך תנודות בין השנים.

2008-2009: משך זמן היה דומה ועמד על 24.9 חודשים בממוצע.

2010: חלה ירידה במשך זמן הבניה ביוזמה זו ל- 24.5 חודשים.

משך זמן הבניה - ממוצע



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

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

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

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

2007-2002: בתקופה זו חל גידול במספר העסקות בדירות שנרשמו בקבצי מס רכישה ומס שבח. בשנת 2007 נרשמו כ- 98,270 עסקות, מדובר בגידול של כ- 13% בהשוואה לשנת 2006, ובגידול מצטבר של כ- 43% בהשוואה לשנת 2002. אולם בשנת 2008 חלה ירידה של כ- 4% שמקורה ברבעון האחרון בו חלה האטה חריפה עקב המשבר הכלכלי בארץ ובעולם.

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

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

ינואר-מרץ 2011: ברבעון זה בוצעו כ- 25,710 עסקות, זהה להיקפים ברבעון מקביל, אשתקד. בניתוח סוגי עסקאות מתברר כי בעסקות יד שנייה חלה ירידה של כ- 3%, בעוד שבדירות חדשות חל גידול של כ- 11%.

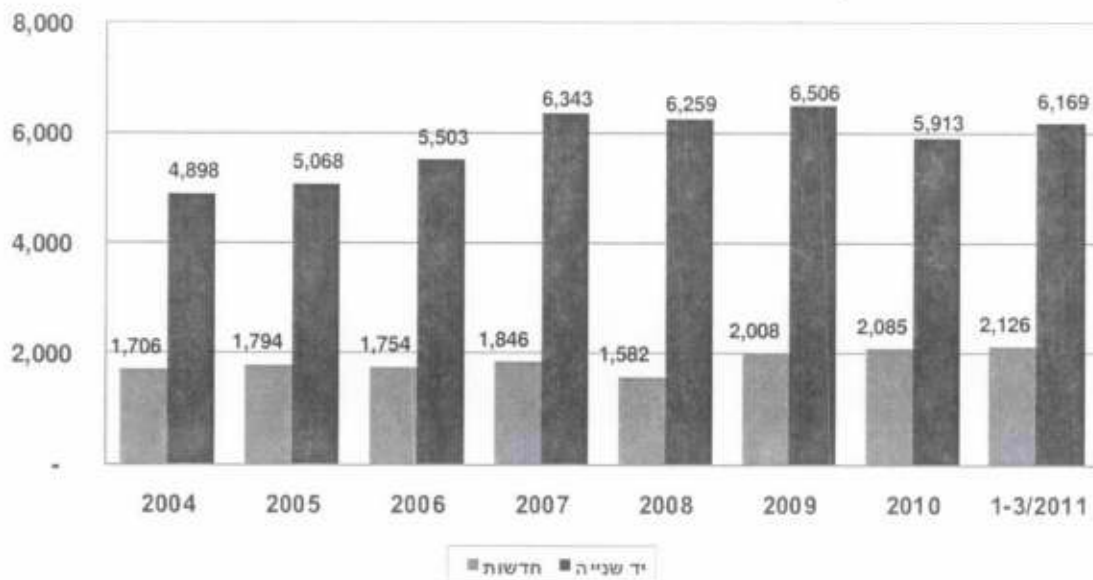
שנה	סה"כ שנתי	ממוצע חודשי
2002	68,845	5,735
2003	71,485	5,955
2004	79,245	6,605
2005	82,350	6,865
2006	87,075	7,255
2007	98,270	8,190
2008	94,085	7,840
2009	102,170	8,515
2010	104,000	8,670
1-3/2011	25,710	8,570

משקל העסקות בדירות חדשות בסך העסקות בדירות במשק (לא כולל בנה ביתך): משקל העסקות בדירות חדשות נע החל משנת 2007 בטווח של 20% עד 24% (למעט ברבעון הרביעי של 2008). בשנת 2010 עמד משקל העסקות בדירות חדשות על 24% (כאשר בנובמבר ודצמבר חלה עליה ל- 27% ו- 30%, בהתאמה). ברבעון הראשון של 2011 עמד אחוז זה על 25%, להלן טבלה רבעונית:

התפלגות העסקות – סה"כ, חדשות ויד שנייה (יח"ד) נתונים רבעוניים

רבעון	סה"כ דירות	דירות יד שנייה	חדשות	אחוז דירות חדשות
I 2008	26,400	20,659	5,741	22%
II	24,717	19,433	5,284	21%
III	25,917	20,851	5,066	20%
IV	17,049	14,161	2,888	17%
I 2009	21,498	16,618	4,880	23%
II	26,469	19,763	6,706	25%
III	28,403	21,977	6,426	23%
IV	25,798	19,712	6,086	24%
I 2010	25,671	19,755	5,916	23%
II	25,916	20,436	5,480	21%
III	23,134	17,546	5,588	24%
IV	29,248	21,213	8,035	27%
I 2011	25,708	19,167	6,541	25%

עסקות בדירות מגורים - חדשות ויד שנייה - ממוצע חודשי



6.1. הכנסות ממיסי מקרקעין

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

רקע: בראשית שנת 2000 הופעלו שינויי חקיקה (ביטול מס רכוש, הטלת מס מכירה והעלאת מס רכישה) וב- 2001 ייושמו המלצות "ועדת רבינוביץ" לרפורמה במיסוי המקרקעין שכללו, בין היתר, הפחתת מס השבח ל- 25% החל ב- 7.11.2001 וביטול מס המכירה על דירות מגורים ומקרקעין אחרים שנרכשו אחרי המועד הקובע – 7.11.2001.

2004-2008: בשנים אלו חל גידול משמעותי בהיקף הגבייה מכ- 3.8 ל- 5.6 מיליארד ₪ (במחירים שוטפים). הגידול הושפע מהגברת אכיפה, גידול במספר העסקאות ורכישת דירות יוקרה. החל מ- 1.11.2007 הורחב הפטור ממס רכישה לדירת מגורים יחידה. החל מיום 1/8/2007 בוטל מס המכירה, כמו כן, החל מיום 7/11/2007 הופחת שיעור מס השבח ל-20%.

להלן התפלגות הגבייה לפי סוג הנכס בשנת 2008:

סך"כ גבייה במיליוני ₪	התפלגות הגבייה לפי סוגי נכסים ב- %			
	מבנים	דירות	קרקעות	
מס רכישה	24%	48%	28%	3,067
מס שבח	30%	9%	61%	2,336
מס רכוש ומס מכירה	26%	0%	74%	162
סך"כ	26%	30%	43%	5,565

מקור: מינהל הכנסות המדינה

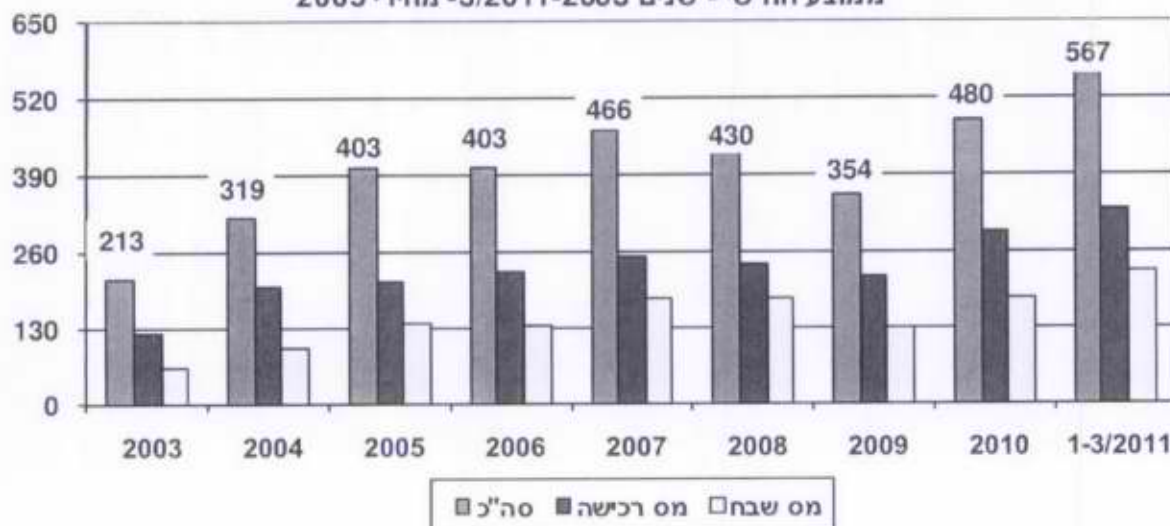
2009: סך מיסי המקרקעין הסתכמו בכ- 4.7 מיליארד ש"ח, ירידה ריאלית של כ-18% לעומת שנה קודמת. מיסי הרכישה מהווים 61% ומס השבח 37% מסך מיסי המקרקעין, בהם חלה ירידה ריאלית של כ-9% וכ-27%, בהתאמה. היקפי הגבייה השתפרו מידי רבעון החל מהרבעון השני, לאחר ירידה חדה ברבעון הראשון.

2010: בשנה זו הסתכמו מיסי המקרקעין בכ- 6.6 מיליארד ש"ח, גידול ריאלי של כ-35% לעומת שנה קודמת, מתוכם כ-4 מיליארד ש"ח מס רכישה (גידול ריאלי של כ-35%) וכ-2.5 מיליארד ש"ח מס שבח (גידול ריאלי של כ-39%).

בסוף דצמבר 2010 החליטו שרי השיכון והאוצר על העלאת מדרגות מס הרכישה לדירה נוספת לשיעורים של 5% עד 7% לפי שווי הדירה ומתן פטור ממס שבח בגין מכירת דירות להשקעה וזאת לתקופה של שנתיים. מטרת הצעדים הקשחת תנאי רכישת דירות להשקעה ועידוד רוכשי דירות להשקעה למכור את דירותיהם וזאת במטרה להתמודד עם הגידול בביקוש ועליית מחירי הדירות.

1-3/2011: ברבעון הראשון של 2011 הסתכמו מיסי המקרקעין בכ-2 מיליארד ש"ח, גידול ריאלי של כ-28% לעומת רבעון מקביל אשתקד, מתוך סך המיסים הללו, כ-58% הינו מס רכישה וכ-39% מס שבח, בהם חל גידול של 11%-ו-58%, בהתאמה.

גביית מס רכישה מס שבח וסך מיסי מקרקעין במיליוני ש"ח
ממוצע חודשי - שנים 2003-2011/3 - מחירי 2005



7. ביקוש לדירות חדשות במשק

7.1 סה"כ הביקוש לדירות חדשות במשק: יזמה ציבורית + פרטית + בנה ביתך (7.3+7.2) לוח 3.ג

הנתון על סה"כ הדירות החדשות שנמכרו במשק, הינו סיכום של היקף מכירת דירות שנבנו במסגרת פרוגרמת הבניה של משרד הבינוי והשיכון (סעיף 7.2 לעיל), הבניה העצמית ביוזמה זו ושל היקף מכירת דירות חדשות ביוזמה הפרטית, כולל בניה עצמית (סעיף 7.3 לעיל). יש לשים לב להבדלים בשיטות איסוף הנתונים על מכירות (ראה לעיל וכן סעיף 8). ככלל יש להניח שנתוני המכירות של דירות חדשות במשק מוטים כלפי מטה מאחר ולא כל הקבלנים והיזמים מדווחים על מלוא המכירות.

2005-2008: בשנים אלו היקפי המכירות נעו בטווח שבין כ- 30,500 לכ- 33,150 יח"ד בשנה. בשנת 2008 נמכרו 32,250 יח"ד (כ- 2,760 יח"ד בממוצע חודשי), מדובר בירידה של כ-3% בהשוואה לשנת 2007. הירידה בלטה במיוחד ביוזמה הציבורית, במכירות לציבור ובבניה העצמית.

2010-2009: בשנתיים הללו חלה עלייה משמעותית במכירות, כ- 15% ולאחר מכן כ- 6%, בהתאמה, לרמה של 39,505 יח"ד בשנת 2010.

ינואר – מרץ 2011: נמכרו 10,905 יח"ד, גידול נוסף של כ- 11% לעומת רבעון מקביל אשתקד. הגידול בולט במכירות לציבור ביוזמה הציבורית ובבניה העצמית של היוזמה הפרטית.

תקופה	סה"כ מכירת דירות חדשות לציבור + בניה עצמית	מכירת דירות חדשות לציבור			בניה עצמית		
		סה"כ	פרטית	ציבורית	סה"כ	פרטית	ציבורית
2005	31,022	17,772	13,206	4,566	13,250	11,998	1,252
2006	30,494	16,842	13,339	3,503	13,652	12,514	1,138
2007	33,104	17,819	13,833	3,986	15,285	14,098	1,187
2008	32,247	16,907	13,802	3,105	15,340	14,258	1,082
2009	37,184	20,009	16,108	3,901	17,175	15,845	1,330
2010	39,505	22,068	18,053	4,015	17,437	16,197	1,240
1-3/2011	10,905	5,980	4,617	1,363	4,925	4,780	145
שיעור שינוי *	10 %	8 %	2 %	36 %	13 %	18 %	-53 %
I 2009	8,871	4,420	3,786	634	4,451	4,105	346
II	9,341	5,553	4,494	1,059	3,788	3,458	330
III	9,864	5,180	4,111	1,069	4,686	4,349	335
IV	8,881	4,847	3,708	1,139	4,034	3,696	338
I 2010	9,803	5,088	4,023	1,065	4,715	4,341	374
II	9,450	5,520	4,606	914	3,930	3,633	297
III	9,623	5,236	4,359	877	4,387	4,168	219
IV	10,629	6,224	5,065	1,159	4,405	4,055	350
I 2011	10,905	5,980	4,617	1,363	4,925	4,780	145
שיעור שינוי**	11 %	18 %	15 %	28 %	4 %	10 %	-61 %

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

* ביחס לממוצע החודשי שנה קודמת ** לעומת רבעון מקביל שנה קודמת

7.2 דירות חדשות, שנמכרו ע"י קבלנים מבניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון (פרוגרמה) לוח 5.ג

"פרוגרמת הבניה של משרד הבינוי והשיכון" (בניה ביזמה ציבורית) - מתייחסת לדירות שנבנו ע"י חברות/קבלנים, על קרקע מדינה, ששווקה במסגרת מכרזים (בעיקר) ובשיטות אחרות, ע"י משרד הבינוי והשיכון (ישרות או בשיתוף עם מינהל מקרקעי ישראל). לעומת זאת, עסקות בדירות שניבנו על קרקע מדינה, ששווקה ע"י ממ"י שלא במשותף עם משרד הבינוי והשיכון, נכללות ב"מכירות ביזמה הפרטית", נתון הכולל גם מכירות מבניה על קרקע **בבעלות** פרטית (מפורט בהמשך עמ' לד').

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

2008-2000: שנת 2000 אופיינה ע"י ירידה חריפה בהיקף מכירת דירות פרוגרמה. קצב המכירות הלך ופחת גם בשנים הבאות, למעט שנת 2001 (כ- 9,140 יח"ד). בשנה זו חל גידול של כ-11% כתוצאה מהפעלת "מבצע שרנסקי" (במחצית השניה של השנה) - מבצע סיוע מקום במענקים ומשכנתאות. מבצעי סיוע מקום נוספים הופעלו גם בשנים 2003 ו-2005. בשנת 2008 הסתכם היקף המכירות בכ- 3,105 יח"ד, ירידה של כ-22% לעומת 2007, מדובר בכשליש מההיקפים בשנת 2001.

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

2010-2009: בשנתיים הללו נמכרו כ- 3,960 יח"ד בממוצע, גידול של כ-25% לעומת שנת 2008, עיקר הגידול התרחש במחוז מרכז שמשקלו כ-45% מסך המכירות (כמחצית מהדירות במודיעין). במחוז חיפה חל גידול משמעותי, אם כי משקל המחוז בסה"כ המכירות עמד על כ-7% בלבד.

ינואר-מרץ 2011: ברבעון זה נמכרו כ- 1,365 יח"ד, גידול של כ-28% לעומת רבעון מקביל אשתקד. משקלם של מחוזות ירושלים ומרכז יחד עמד על כ-70% מסך המכירות בארץ.

מכירת דירות חדשות לציבור מהבניה ביוזמת משב"ש
ממוצע חודשי 2000 - 3/2011

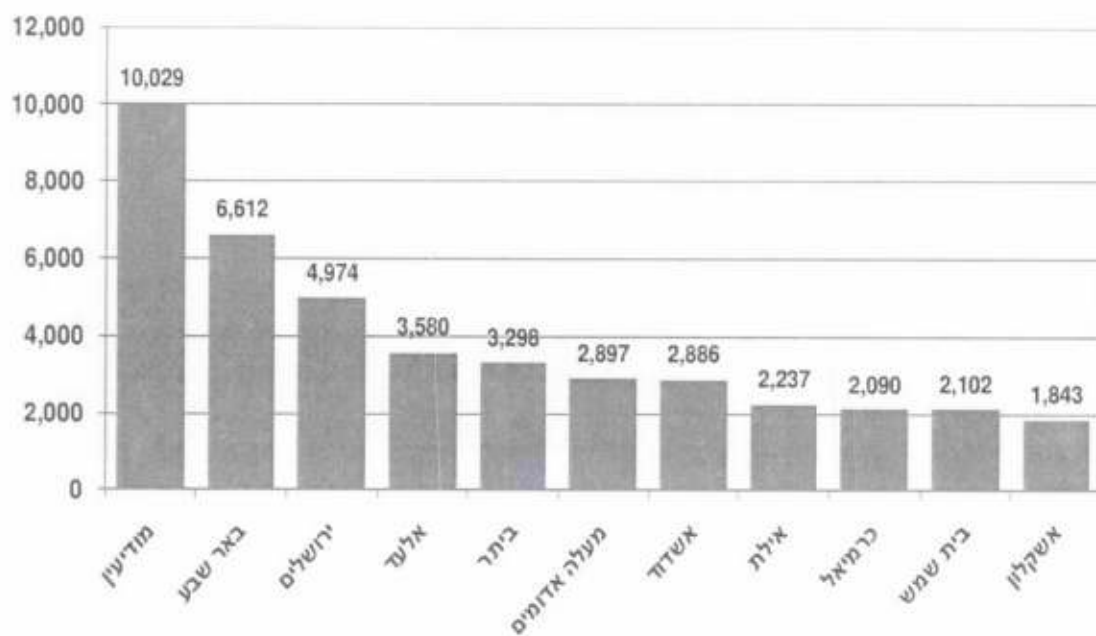


הישובים בהם התרכזו מכירות הפרוגרמה (יזמת משב"ש) בתקופה 3/11-2000(יח"ד)

2007-2000	2008	2009	2010	1-3/11	סה"כ (3/2011-2000)		ישוב
					% ⁽¹⁾	יח"ד	
7,877	567	806	668	111	16.3%	10,029	מודיעין ⁽²⁾
5,823	235	202	231	121	10.7%	6,612	באר שבע
3,813	358	408	321	74	8.1%	4,974	ירושלים
2,899	358	408	306	62	6.5%	4,033	מזה: חומת שמואל
3,320	82	157	21		5.8%	3,580	אלעד
2,710	196	174	126	92	5.4%	3,298	ביתר
2,230	264	291	101	11	4.7%	2,897	מעלה אדומים
2,105	148	214	310	109	4.7%	2,886	אשדוד
1,797	156	188	83	13	3.6%	2,237	אילת
1,803	102	95	71	19	3.4%	2,090	כרמיאל
1,764	129	69	90	50	3.4%	2,102	בית שמש ⁽³⁾
1,414	79	99	137	114	3.0%	1,843	אשקלון
14,597	789	1,198	1,856	649	31.0%	19,089	שאר היישובים
49,253	3,105	3,901	4,015	1,363	100.0%	61,637	סה"כ ארצי

(1) אחוז מסה"כ המכירות בשנים 2000 – 3/2011 (2) סה"כ נמכרו בעיר 19,308 דירות
(3) כולל רמת בית שמש

להלן תיאור גרפי של המכירות לציבור של דירות חדשות, לפי ישובים בולטים החל משנת 2000 (יח"ד, יוזמת משב"ש בלבד):



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

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

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

השנים 2005 עד 2008 מאופיינות בקצב מכירות דומה של דירות חדשות לציבור מהבניה ביזמה הפרטית (כ-13,545 דירות בממוצע בשנה).

2009-2010: בשנתיים הללו חל גידול משמעותי של כ-17% ולאחר מכן כ-12%, בהתאמה, לרמה של כ-18,050 בשנת 2010. כ-47% מהדירות החדשות שנמכרו בשנת 2010 היו במחוז מרכז וכ-18% במחוז תל אביב.

ינואר-מרץ 2011: ברבעון זה נמכרו כ-4,620 יח"ד, היקפים הגבוהים בכ-15% לעומת רבעון מקביל אשתקד, זהו המשך למגמת הגידול במכירות יוזמה זו, שהחלה בשנה קודמת.

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

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

השנים 2005 עד 2008 אופיינו בגידול עקבי בהיקפי הבניה העצמית מכ-12,000 לכ-14,260 יח"ד, בהתאמה (+19%).

2009 - 2010: בשנתיים הללו החלו בבניית כ-16,020 יח"ד, בממוצע לשנה, גידול נוסף של כ-12% לעומת 2008. התפלגות הבניה העצמית בשנת 2010 היא כדלהלן: מושבים וקיבוצים - 20%, ישובים יהודים אחרים וישובים לא יהודים - 67% (כמחציתם יהודים), עמותות וקבוצות רכישה - 12%, היתר כ-1.5% השכרה, מעונות והוסטלים. הבניה העצמית ביוזמה הפרטית מהווה כ-44% מסך הדירות החדשות הנרכשות במשק בכלל, וכמחצית (47%) מהדירות החדשות הנכללות בבניה שביזמה פרטית (טבלה בסעיף 7.1).

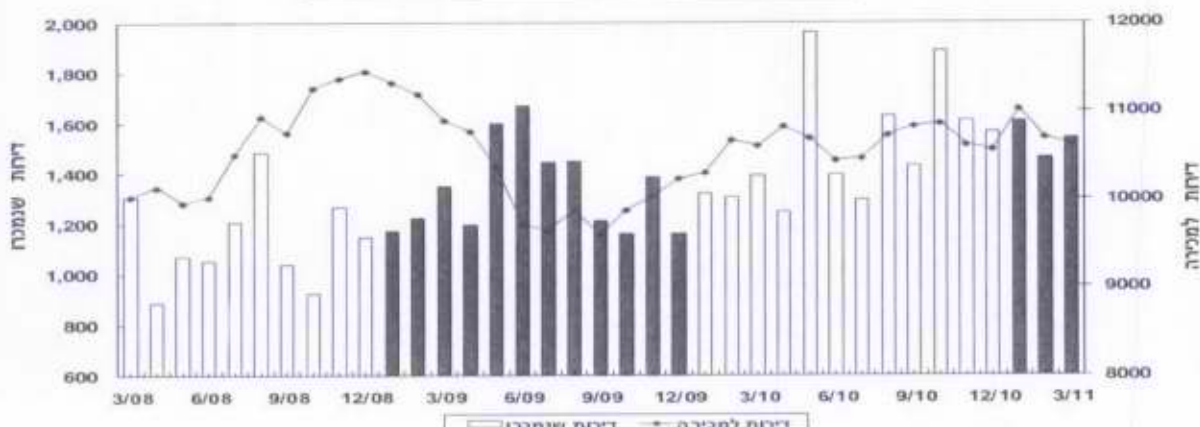
ינואר-מרץ 2011: ברבעון זה הוחל בבניית 4,780 יח"ד, גידול של כ-10% לעומת רבעון מקביל אשתקד, זאת כהמשך למגמת הגידול בשנים האחרונות.

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

ההיקף הכולל של מכירת הדירות החדשות ע"י הסקטור הפרטי, עלה מאז 2004 מכ-23,300 לכ-34,250 בשנת 2010, גידול מצטבר של כ-47%.

ינואר-מרץ 2011: ברבעון זה נמכרו כ-9,400 יח"ד, גידול נוסף של כ-12% לעומת רבעון מקביל

מכירות ומלאי לא מכור בבניה שביזמה הפרטית



7.4 מכירת דירות חדשות ביוזמה הפרטית לפי בעלות על הקרקע – לוח 4.ג

2010-2008: בשנים האחרונות נאספו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נתונים על מכירת דירות חדשות ביוזמה הפרטית (כולל בניה עצמית) בפילוח לפי בעלות על קרקע. הבעלות כוללת קרקע פרטית בעיקר וכן קרקע בבעלות מדינה וקרקע בבעלות אחרת או שאינה ידועה. יש לציין כי יתרת המכירות ביוזמה הציבורית הינה על קרקע בבעלות מדינה.

בתקופה זו נמכרו כ- 94,065 יח"ד לציבור (כולל בנייה עצמית) מהן כ- 62% נבנו על קרקע בבעלות פרטית, כ- 34% על קרקע בבעלות מדינה (ממ"י ורשות מקומית) והשאר בבעלות אחרת או לא ידועה.

משקל מכירת דירות חדשות על קרקע בבעלות פרטית גבוה במיוחד במחוז תל אביב, בו כ- 74% מהדירות החדשות שנמכרו נבנו על קרקע בבעלות פרטית, במחוז חיפה כ- 68%, במחוז מרכז כ- 64%, במחוז צפון כ- 61%, במחוז ירושלים כ- 58% ובמחוז הדרום כ- 30%.

התפלגות המכירות לפי בעלות על הקרקע ולפי מחוזות

מצטבר בשנים 2010-2008

מחוז למ"ס	סה"כ	בעלות פרטית	מדינה ורשות מקומית	בעלות אחרת ולא ידועה
ירושלים	6,217	58%	41%	2%
צפון	18,244	61%	36%	2%
חיפה	8,352	68%	29%	3%
מרכז	33,695	64%	33%	3%
תל אביב	13,734	74%	20%	6%
דרום	10,623	30%	67%	3%
יו"ש	3,200	100%	0%	0%
סה"כ	94,065	62%	34%	3%

התפלגות מכירת הדירות ביוזמה הפרטית (כולל בניה עצמית) לפי מחוזות



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

מלאי הדירות החדשות המוצע למכירה במשק (מתוך דירות שבניתן הותחלה), הולך ופוחת מאז ראשית העשור. להלן השינויים במלאי:

סוף תקופה	סה"כ	יזמה ציבורית ⁽¹⁾	יזמה פרטית	חודשי היצע ⁽⁴⁾
2000	30,805	11,500	19,305	16.6
2001	25,330	9,620	15,710	12.8
2002	22,470	9,400	13,070	12.2
2003	21,300	8,450	12,850 ⁽²⁾	13.5
2004	20,435	7,055	13,380	13.9
2005	19,005	5,850	13,155	12.8
2006	20,110	6,585	13,525	14.3
2007	17,470	5,950	11,520	11.7
2008	17,425	5,840	11,585	12.4
2009	14,675	4,415	10,260	8.9
2010	14,505	4,155	10,350	7.9
3/2011	14,855	4,230	10,625	7.4
שיעור השינוי ⁽³⁾	2%	2%	3%	-6%

(1) בנוסף, ישנן קרקעות מדינה שהוצאו לשיווק למגורים אך טרם הוחל בבנייתן. (2) משנת 2003 על בסיס שיטת אמידה חדשה. (3) נובמבר 2010 לעומת דצמבר 2009. (4) מספר החודשים להם יספיק המלאי לפי קצב המכירות באותה שנה.

2000-2010: מלאי הדירות החדשות המוצע למכירה במשק בד"כ במגמת ירידה במהלך השנים. ביוזמה הציבורית מדובר בירידה עקבית עד שנת 2010 (למעט בשנת 2006), ואילו ביוזמה הפרטית מדובר בירידה חדה במיוחד בראשית העשור (כ- 8,950 דירות וכ- 32% ב-2002 לעומת 2000), בדצמבר 2010 הגיע סה"כ המלאי המוצע למכירה ל- 14,500 דירות (ירידה של 53%, כ- 16,300 דירות לעומת שנת 2000).

מרץ 2011: סך המלאי הלא מכור החל לעלות מעט, לרמה של 14,855 בסוף הרבעון הראשון של 2011, גידול של כ-2%, גידול זה חל הן ביוזמה הציבורית והן ביוזמה הפרטית.

יש לציין כי בנוסף למלאי המוצג לעיל, ישנן קרקעות מדינה שהוצאו לשיווק למגורים בהיקף של כ- 15,825 יח"ד, נקבעו להן זוכים אך טרם הוחל בהן בבניה.

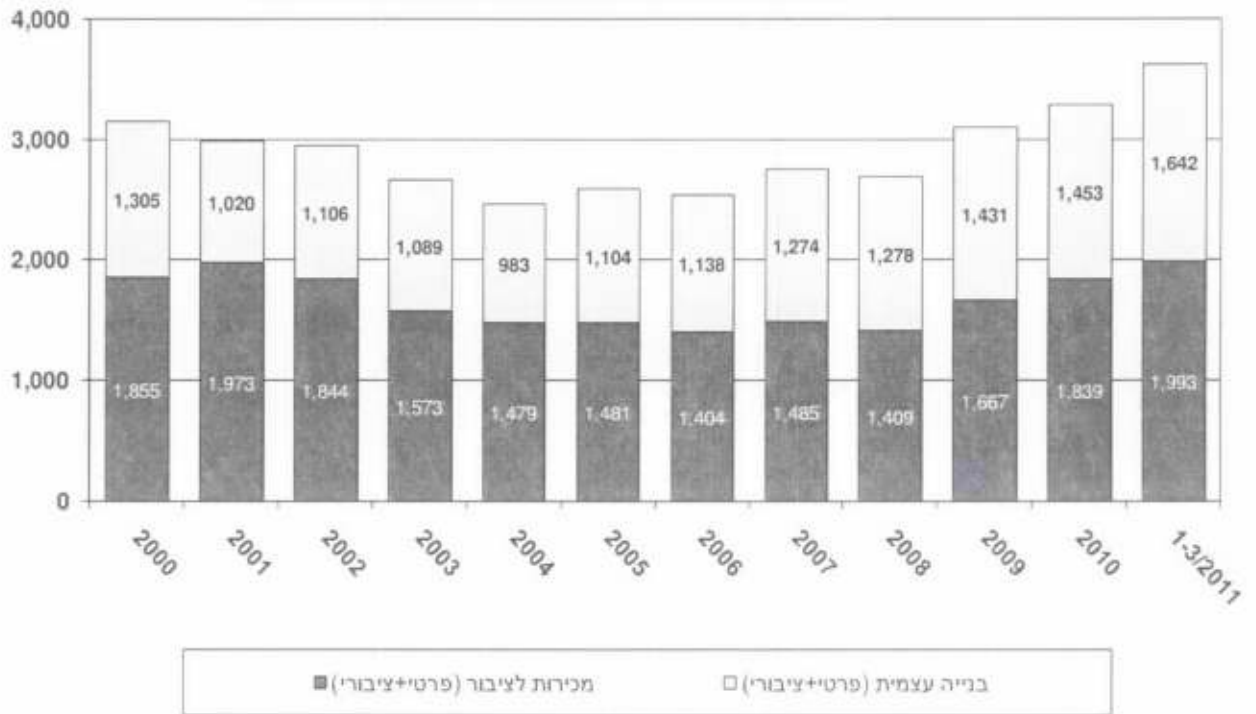
נראה כי המלאי הלא-מכור יספיק לכ: 7.4 חודשים בלבד, וזאת על פי קצב המכירות הממוצע ברבעון הראשון של 2011 (כ- 455 דירות בחודש ביוזמה הציבורית וכ- 1,540 דירות בחודש ביוזמה הפרטית).

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

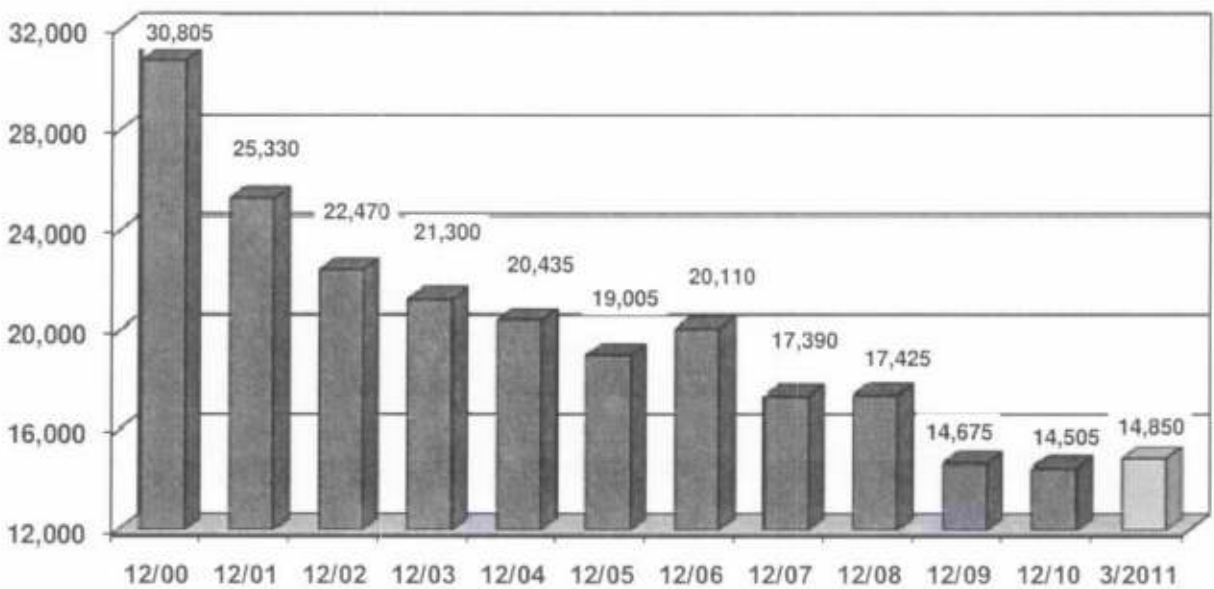
1. **ביזמה הפרטית** נכללת בניה על קרקע בבעלות פרטית וגם על קרקע מדינה, במקרים שהשיווקים מבוצעים ע"י מינהל מקרקעי ישראל ואינם משותפים עם משרד הבינוי והשיכון. ביזמה הפרטית, אין נכללות דירות ששווקו אך בניתן טרם התחילה. כמו-כן אין נכללות דירות בבניה עצמית, הנחשבות כדירות מכורות.

2. המלאי המוצע למכירה **ביזמה ציבורית** מתייחס לדירות שניבנו במסגרת שיווקי קרקע במכרזים ובשיטות אחרות, שפורסמו ע"י משרד הבינוי והשיכון (ישירות או בשיתוף עם מינהל מקרקעי ישראל). במסגרת זו, נכללות דירות שנבנו על קרקע, ששווקה בעיקר מאז 1996 ואשר בניתן החלה.

דירות חדשות שנמכרו במשק - ממוצע חודשי



מלאי הדירות החדשות הלא מכורות



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

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

2009: שווקה קרקע לבניית כ-28,080 יח"ד, גידול של כ-11% בהשוואה לשנה קודמת (25,390 יח"ד). הנתונים הינם ברוטו כולל ביטולים, בניכוי ביטולים שווקו כ-25,160 יח"ד, גידול של כ-33% לעומת שנת 2008.

במכרזים פומביים שווקו על ידי מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון כ-20,460 יח"ד (כ-73% מסה"כ) והיתרה במסגרות אחרות (הרחבת מושבים, בנה ביתך וכד').

להלן טבלה המציגה את התפלגות השיווקים שפורסמו בשנת 2009 לפי יוזם ומחוז:

מחוז	סה"כ ממ"י + משב"ש	סה"כ ממ"י	ממ"י		משב"ש כולל משותפים
			במכרז	ללא מכרז	
סה"כ	28,079	17,374	9,756	7,618	10,705
ירושלים	4,642	36%	18%	19%	64%
צפון	5,672	69%	28%	41%	31%
חיפה	2,532	69%	58%	12%	31%
מרכז	5,915	66%	36%	30%	34%
ת"א	1,732	100%	90%	10%	0%
דרום	7,099	55%	31%	24%	45%
יו"ש	498	100%	0%	100%	0%

השיווקים ב-2009 כללו 38% שפורסמו על ידי משב"ש כולל משותפים עם ממ"י, והיתרה שווקה על ידי ממ"י במכרזים ובמסגרות אחרות. במחוזות הפריפריה, דרום וצפון, שווקו כ-35% וכ-20%, בהתאמה, מסה"כ השיווקים. במחוזות המרכז ותל אביב שווקו כ-27%. יתר השיווקים כ-28%, הינם במחוזות ירושלים, חיפה ויו"ש.

שיווקי משב"ש, הכוללים גם שיווקים משותפים עם ממ"י, מתרכזים בעיקר במחוז ירושלים 64% וכן בדרום 45%. באזורים מרכז, צפון וחיפה משקלם כשליש מסה"כ השיווקים.

2010: בשנת 2010 שווקו כ-34,285 יח"ד, גידול של כ-22% לעומת שנה קודמת (בה עיקר השיווק התרכז במחצית השנייה של השנה). מקור הגידול הוא בעיקר במכרזים פומביים, כ-26,060 יח"ד, גידול של כ-37%, בעוד שבשיווקים שללא מכרז חל גידול של כ-8%. בשלב זה, המידע על הביטולים אינו מלא וביטולי ממ"י הינם על סמך אומדן בלבד.

ינואר-מרץ 2011: ברבעון זה שווקו כ-4,790 יח"ד, מתוכם כ-3,050 במכרזים והשאר ללא מכרז. יש לציין כי בראשית אפריל 2011 תוכננו לשיווק עוד כ-7,000 יח"ד נוספות, כך שבארבעת החודשים ינואר-אפריל 2011 שווקו כ-11,800, וזהו קצב שנתי של כ-35,500.

טבלה 1: שיווק יח"ד ב"מכרזים פומביים" ומסגרות אחרות

מסגרות אחרות	במכרזים פומביים			סה"כ (כל המסגרות)	שנה
	ממ"י	משב"ש כולל משותפים	סה"כ		
7,245	7,600	9,562	17,162	24,407	2005
14,022	8,115	5,019	13,134	27,156	2006
9,370	11,085	5,447	16,532	25,902	2007
7,944	8,723	8,720	17,443	25,387	2008
7,618	9,756	10,705	20,461	28,079	2009
8,227	12,080	13,976	26,056	34,283	2010
8%	24%	31%	37%	22%	אחוז שינוי ⁽¹⁾
1,738	1,927	1,126	3,053	4,791	ינואר-מרץ 2011

המכרזים המשותפים למשב"ש וממ"י הם מכרזי קרקע ואילו השיווקים של משב"ש בנפרד הם: מחיר למשתכן, הרשמה וחגילה וכד'.
(1) בין 2010 ל-2009.

טבלה 2: שיווק יח"ד ב"מכרזים פומביים" ומסגרות אחרות – בניכוי ביטולים

במסגרות אחרות	במכרזים פומביים			סה"כ (כל המסגרות)	שנה
	ממ"י	משב"ש כולל משותפים	סה"כ		
7,245	4,990	5,074	10,064	17,309	2005
14,022	6,608	2,392	9,000	23,022	2006
9,370	8,499	2,738	11,237	20,607	2007
7,944	6,580	4,403	10,983	18,927	2008
7,618	9,086	8,458	17,544	25,162	2009
8,227	*10,000	12,185	14,290	30,412	2010

הנתונים לשנת 2010 אינם סופיים וצפוי שידווחו ביטולים נוספים.
*ביטולי ממ"י – אומדן.

9.2 "עסקות למגורים שאושרו" ע"י מינהל מקרקעי ישראל - לוח ג.9

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

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

שנה	סה"כ עסקות
2000	21,300
2001	13,000
2002	14,825
2003	14,205
2004	14,695
2005	13,975
2006	22,795
2007	14,015
2008	15,110
2009	17,230
2010	24,865
1-4/2011	10,820

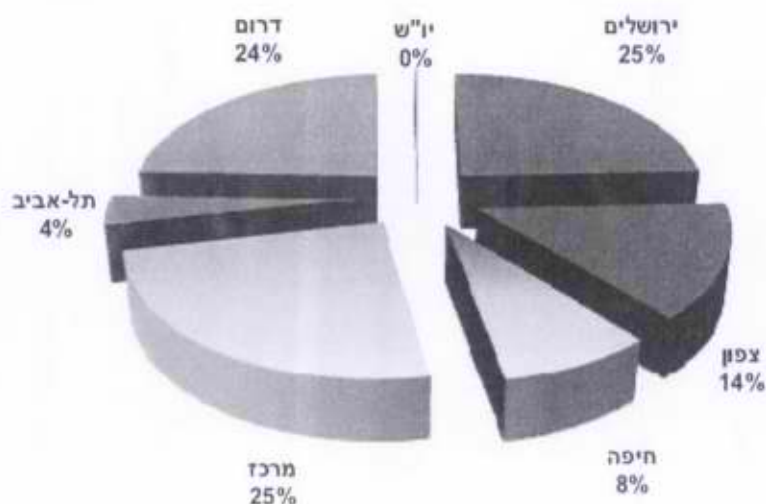
כללי: בשנת 2000 אושרו 21,300 עסקות ע"י מינהל מקרקעי ישראל. בשנים 2001 עד 2008 אושרו היקפים שנתיים דומים ונמוכים יותר כ- 13,000 עד 15,110 יח"ד בשנה (למעט בשנת 2006 כ- 22,795, בעיקר עקב הגדלת השיווקים במסגרות אחרות - הרחבות במושבים, בנה ביתך וכד'). בשנת 2009 חל גידול של כ-14% לרמה של כ-17,230 יח"ד.

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

ינואר-אפריל 2011: בתקופה זו אושרו כ- 10,820 עסקות, גידול של כ-4% לעומת תקופה מקבילה אשתקד (כ-10,430 עסקות).

סה"כ עסקות שאושרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל, עפ"י דיווחי ממ"י, משנת 2000 עד אפריל 2011 מגיע ל-196,840 יח"ד (כ-17,370 יח"ד לשנה).

התפלגות העסקות בשנת 2010 לפי מחוזות



10. ביצוע הלוואות לציבור לדיור, שיעורי ריבית וסיוע

10.1 ביצוע הלוואות לדיור בבנקים למשכנתאות – סכומי אשראי וריבית (לוחות ד.1 – ד.3)

הסברים על סוגי ההלוואות לציבור לדיור וסוגי ריבית מופיעים בעמוד עו – הגדרות.

2010-2005: בתקופה זו גדל היקף ההלוואות החדשות שניתנו לציבור לצרכי דיור ע"י הבנקים למשכנתאות מרמה חודשית של כ-1,470 מיליוני ש"ח, עד לרמה של כ-4,735 מיליוני ש"ח.

במהלך השנים 2005 ו-2006, עלתה רמת הרבית הממוצעת על הלוואות לדיור מרמה שנתית של 4.88% ל- 6.04%. כתוצאה מכך ירד היקף ביצוע ההלוואות בשנת 2006 ב- 17% לעומת 2005. מראשית 2007 ועד אמצע 2008 חלה ירידה ברמת רבית זו ובעקבותיה גדל היקף ביצוע ההלוואות בתקופה זו (ינואר 2007 – מאי 2008) ב- 74% נוספים.

החל מאוגוסט 2008, בעקבות המשבר הפיננסי העולמי ואי הוודאות ששררה בשוק ההון באותה תקופה, וכן תנודות שחלו בשער הרבית הממוצעת, חלו ירידות בביצוע עסקות בדירות למגורים (חדשות ויד שנייה) ובמקביל חלה ירידה חדה בביצוע ההלוואות עד לשפל של כ-1,900 מיליוני ש"ח בלבד בפברואר 2009 (ירידה בשיעור של 36% לעומת מאי 2008). החל ממרץ 2009 עם ההתאוששות שחלה בשוק הדיור וירידה בריבית בנק ישראל לרמת שפל של 0.5%, גדל היקף העסקות החודשי בדירות למגורים והגיע לכ-8,514 עסקות ב-2009 וכ-8,654 ב-2010. במקביל גדל משמעותית גם היקף ביצוע ההלוואות לממוצע חודשי של כ-3,000 מיליוני ש"ח ב-2009 וכ-4,000 מיליוני ש"ח ב-2010. העלויות חלו בכל המגזרים אך חלו שינויים במשקלי ההלוואות לפי מגזר, כמפורט בהמשך.

ינואר-מרץ 2011: בינואר ירד היקף הביצועים בעיקר מסיבות עונתיות. בפברואר חלה עליה מתונה בביצועים ובמרץ עליה משמעותית של 17%. כך שבסה"כ ברבעון זה עלו הביצועים ב- 7% יותר מהרמה הממוצעת ב-2010 וב- 23% לעומת רבעון מקביל אשתקד.



משקל הביצועים לפי מגזר ההלוואה

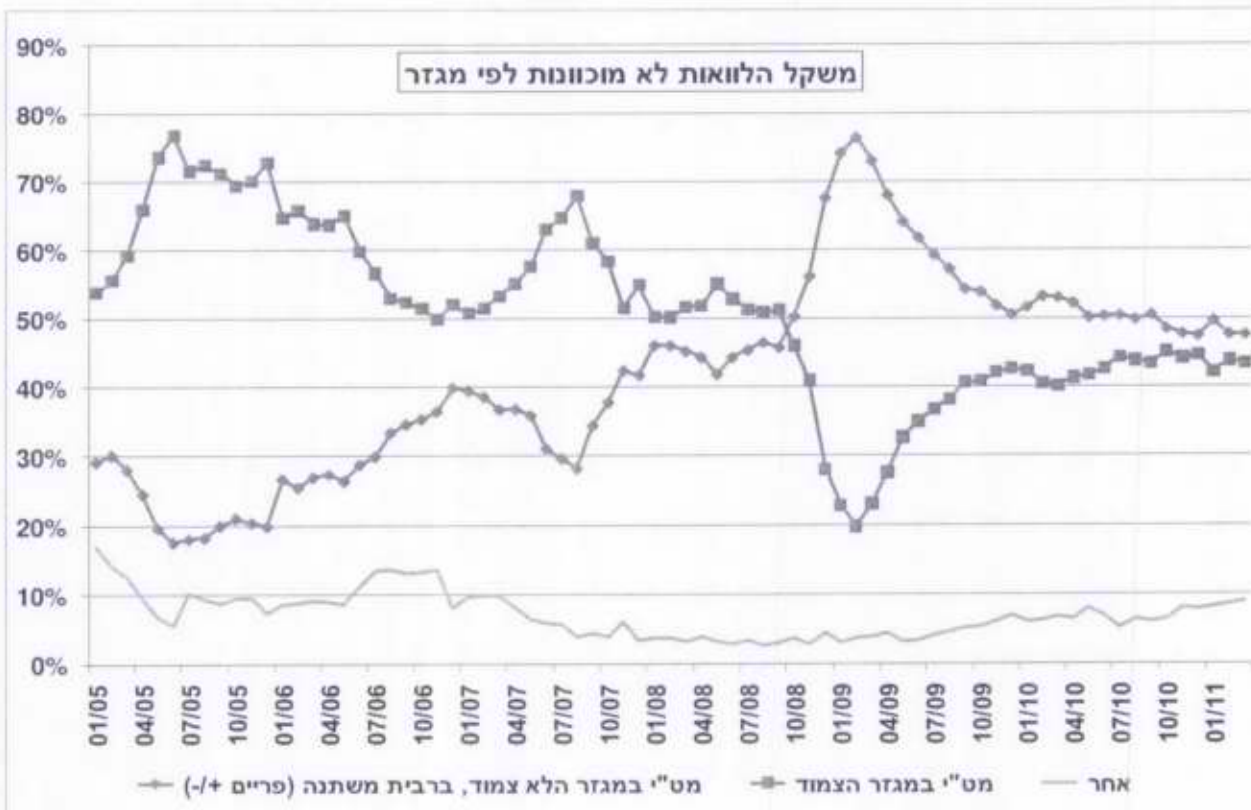
מתוך כלל המשכנתאות, ישנן משכנתאות מוכוונות הניתנות לזכאים בריבית הנקבעת ע"י החשכ"ל, ומשכנתאות שאינן מוכוונות, הניתנות בריבית בשוק החופשי. משקל המוכוונות הולך ופוחת עם השנים (פירוט להלן עמוד מד). בשנת 2010 עמד ממוצע משקלן של המוכוונות על כ-1% בלבד מסך המשכנתאות, לעומת 10% בממוצע בשנת 2005. ההלוואות שאינן מוכוונות ניתנות בשלושה מגזרים: א. הלוואות במטבע ישראלי הצמודות למדד בריבית קבועה או משתנה. ב. הלוואות במטבע ישראלי, שאינן צמודות למדד, בעיקר בריבית על בסיס פריים. ג. הלוואות במט"ח (דולרי או אחר).

במהלך התקופה הנסקרת חלו תמורות במשקל הביצועים לפי מגזר:

2008-2005: ב-2005 כשני שליש מההלוואות נלקח כשקליות במגזר הצמוד, כרבע מההלוואות היו שקליות במגזר הלא צמוד ועוד כ-10% במט"ח. בשנים שלאחר מכן חלו תנודות לשני הכיוונים הן בשערי הריבית והן במשקלי הביצועים. החל מאוקטובר 2008, בעקבות המשבר העולמי הפיננסי, חלו ירידות ניכרות ורצופות בשער ריבית הפריים (ריבית בנק ישראל + 1.5%) כפי שיפורט להלן, המהווה את הבסיס לריבית המשתנה במגזר הלא צמוד. ריבית הפריים ירדה באופן חד ובזמן קצר מרמה של 5.75% בספטמבר 2008 ל 4.0% בדצמבר. על רקע ירידה זו המשיך לעלות משקלן של ההלוואות הלא צמודות, על חשבון ירידה במשקל הצמודות כך שבממוצע שנתי השתוו המשקלים (48% בצמוד וגם בלא צמוד) וירד מעט משקל המטח"יות (4%).

2010-2009: בתחילת 2009 נמשכה הירידה בריבית הפריים עד לשפל של 2.0% בלבד, כתוצאה מכך, במרץ 2009 הגיע לשיא משקל ההלוואות הלא צמודות (73%). כתגובה למצב זה, באוגוסט 2009 פורסמה הנחיה של המפקח על הבנקים לתאגידים הבנקאיים "לפעול בזהירות הראויה בעת שיווק ומתן הלוואות לדיוור בריבית משתנה, תוך שימת דגש על היחס בין ההחזר החודשי להכנסתו השוטפת של הלווה גם ברמת רבית גבוהה יותר מזו השוררת בפועל בעת מתן ההלוואה". במקביל, החל מספטמבר 2009, החלה עליה הדרגתית ורצופה בריבית הפריים. כתוצאה מהעליות בריבית הפריים וכן בהתאם להנחיה הנ"ל, נרשמה ירידה ניכרת במשקל הלא צמודות שנמשכה גם במהלך 2010, כך שבדצמבר 2010 היוו ההלוואות הלא צמודות פחות ממחצית (47%), וכך גם הצמודות (45%), עם עליה קלה במשקל הצמודות מט"ח 8%.

ינואר-מרץ 2011: נמשכת העלייה בריבית הפריים, עם תנודות קלות במשקלים. בממוצע ברבעון זה נלקחו 48% הלוואות לא צמודות, 43% צמודות ו 9% במגזר מט"ח.



אינדיקטורים למצב רוכשי הדירות

(1) גובה הלוואה ממוצעת לדיר

2010: גובה הלוואה הממוצעת לדיר, הלך ועלה בשנה זו עד לשיא של כ- 575,000 ש"ח באוקטובר 2010 (גובה בכ- 16% לעומת דצמבר 2009), אולם, במהלך החודשיים שלאחר מכן חלה ירידה של כ- 4% בגובה הלוואה.

גורמים שהשפיעו על ירידה זו: א. הקדמת רכישות של משקיעים בדיר. בעקבות הודעה על שינויי חקיקה בתחום המיסוי על משקיעים בדיר, הקדימו אלו את רכישותיהם בסוף 2010 לפני מועד כניסתם של השינויים לתוקף (ינואר 2011). מספר הלווים עלה משמעותית בחודשיים אלו בלבד מדובר בריסון התמריץ לרכישת דירה להשקעה, ע"י העלאת מדרגות מס רכישה לרוכשי דירה שנייה או יותר. ב. בסוף אוקטובר 2010 נכנסו לתוקף הנחיות של המפקח על הבנקים בנוגע להלוואות הממונפות לדיר בריבית משתנה. ההנחיות קובעות משקל סיכון של 100% להלוואות אלו, אם הן עומדות בשני קריטריונים: שיעור מינוף גבוה מ- 60% ויחס של 25% ומעלה בין חלק הלוואה שנלקח בריבית משתנה לבין סך הלוואה. ראוי לציין כי ההנחיות חלו על סכומי הלוואות של 800,000 ש"ח ומעלה, לפיכך סביר שפעלו לצמצום גובה המשכנתא הממוצעת.

ינואר-מרץ 2011: ברבעון הראשון של 2011 חזרה שוב מגמת העלייה בגובה המשכנתא הממוצעת שהגיעה במרץ ל- 594,000 ש"ח, 7% יותר לעומת חודש קודם וכן לעומת גובה הלוואה ממוצעת במהלך 2010, זאת כתוצאה מעלייה בביצועים בשיעור גבוה מעליה במספר הלווים.

(2) שיעור הפיגורים בתשלומי המשכנתא

שיעור הפיגורים מוגדר כשיעור ההלוואות שלגביהן לא נתקבלו החזרים במשך שלושה חודשים ומעלה מתוך סך ההלוואות הפעילות. שיעור זה נמצא במגמת ירידה, מרמה ממוצעת של 6.7% בשנת 2007 לכ- 4.5% בממוצע ברבעון הראשון של 2011.

המשך מגמת העלייה ברמת ביצועי הלוואות לדיר

(1) גורמים להסבר העליה בביצועים:

א. עדיין רמות ריבית אטרקטיביות. עקב התחרות הגדולה בין הבנקים בענף המשכנתאות, הרי שלמרות העלויות בריבית בנק ישראל, עדיין קיימת סביבת ריבית נמוכה ואטרקטיבית. במגזר הלא צמוד, הלוואות צמודות פריים ניתנות היום בממוצע בריבית של 3.4%, שהיא נמוכה משמעותית מריבית הפריים עצמה שעומדת כיום על 4.5%. במגזר הצמוד במהלך 2010 חלה ירידה משמעותית בשערי ריבית על הלוואות, בכל סוגי הריביות. גם כיום הרביות הצמודות נמוכות יחסית (2.6% קבועה ו- 2.35% משתנה).

ב. עליה ריאלית במחירי הדירות. עליות המחירים בשוק הדיר נמשכות. לפי סקר מחירי דירות בבעלות-למ"ס, עלו מחירי הדירות ב- 16.1% במהלך 12 החודשים האחרונים. על רקע המחסור שהיה קיים בעשור האחרון בהיקף התחלות הבניה, והצמצום המשמעותי במלאי הדירות הלא מכורות, לעומת היקף הגידול במשקי בית (פער של כ- 10,000 יח"ד בשנה), הביקושים הערים בשוק הדיר הביאו לעלויות ריאליות במחירי הדיר. עליות המחירים הביאו את ציבור רוכשי הדירות לבצע הלוואות לדיר בהיקפים גבוהים יחסית.

ג. גמישות של הבנקים במחזור תנאי הלוואה. האפשרות של נוטלי המשכנתאות לעבור ממסלול למסלול בנחות וללא קנסות, מצמצמת את הסיכון למינימום, ומגדילה את כדאיות ההנאה ממשכנתא בריבית נמוכה יחסית, הקיימת כיום בשוק.

(2) הסדרה של הפיקוח על הבנקים בבנק ישראל

לנוכח הגידול המשמעותי בביצועי הלוואות לדיר בריבית משתנה בכל המגזרים, שטומנות בחובן סיכון ללווים וליציבות המערכת הבנקאית בכלל ומחשש לאי עמידה בגובה ההחזרים הנגזרים מריביות שנמצאות במגמת עליה, הוציא המפקח על הבנקים הנחיה נוספת (תחולה: 5.5.11) שמגבילה את חלק הלוואה בריבית משתנה, בכל מגזר, לשליש מסך הלוואה לדיר שבוצעה.

שערי רבית ממוצעת במגזר הצמוד

החל מ-1.11.2002 מפרסם בנק ישראל בתכיפות חצי חודשית, שיעורי ריבית אפקטיבית ממוצעת, המחושבת כממוצע משוקלל של הריבית על ההלוואות החדשות (ללא הלוואות שחודשו) – לא מוכוונות, במגזר צמוד מדד, הניתנת ע"י תאגידים בנקאיים במהלך מחצית חודש – לשם רכישה או משכון דירת מגורים. החל מ-1.2.08 הריבית מתפרסמת בתכיפות חודשית, (על בסיס שנתי), כל התקופות כוללות את הגבול העליון.

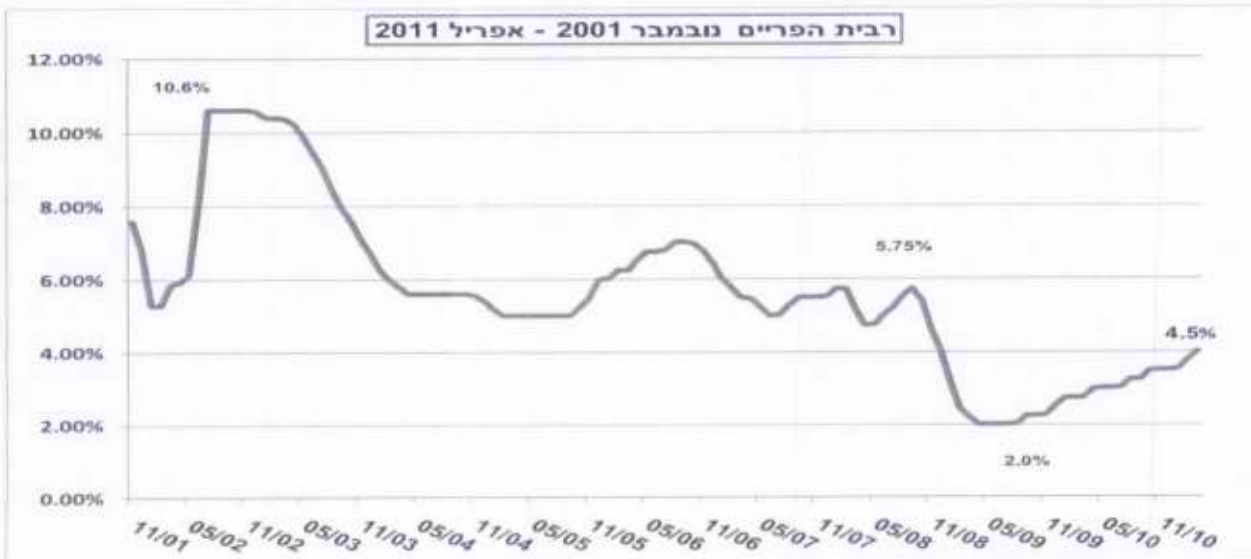
2010-2003 משנת 2003 עד נובמבר 2008 חלה **ירידה משמעותית** בשיעורי הריבית הצמודה על משכנתאות: בריבית הממוצעת מכ-6.8% לכ-2.2% ובריבית לטווח ארוך (17 עד 20 שנה), מכ-6.4% לכ-2.5%, וזאת תוך כדי תנודות משמעותיות. הירידה נבעה, בין היתר, מצמיחת המשק, ריסון תקציבי וקבלת ערבויות מממשלת ארה"ב שסייעו להוזלת עלויות גיוס ההון, לאחר מכן במהלך 2009 חלה ירידה נוספת שהושפעה מהפחתה חדה ועקבית בריבית בנק ישראל שהחלה מסוף שנת 2008 בהשפעת המשבר הפיננסי העולמי. בדצמבר 2010 שוב החלה מגמת עליה.

ינואר-מרץ 2011: בתקופה זו החלו עלויות בריבית הצמודה, במקביל לעלויות בריבית בנק ישראל וברביות על משכנתאות במגזר הלא צמוד, וכן על רקע הצפי להמשך עלייתן. במרץ הגיעה הריבית הממוצעת ל-2.48%, והריבית לטווח הארוך ל-3.22%.



שערי רבית הפריים

בשנים האחרונות מחושב שער ריבית הפריים כריבית בנק ישראל בתוספת 1.5%. משנת 2003 ועד אמצע 2009 חלה **ירידה משמעותית** גם בשיעורי ריבית הפריים, מ-10.4% בינואר 2003 עד 4% בלבד בדצמבר 2008. בעקבות המשבר העולמי הפיננסי, אשר הוביל בנקים מרכזיים בעולם ובכללם בנק ישראל להורדת ריבית משמעותית, החל מאוקטובר 2008 ירד בעקביות שער ריבית הפריים עד לשפל של 2.0% בחודשים מרץ-אוגוסט 2009. **מספטמבר 2009** בנק ישראל החל בת-הליך הדרגתי של החזרת רמת הריבית לסביבת ריבית "נורמלית" על מנת לבסס את האינפלציה בתוך תחום היעד ולתמוך בהמשך הצמיחה תוך שמירה על היציבות הפיננסית. לפיכך עלה בהדרגה שער ריבית הפריים עד ל-4.5% באפריל-מאי 2011.



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

היקף הזכאים שמימשו סיוע בשנים האחרונות

שנה	סה"כ	מהם: חסרי דירה	
		עולים	ותיקים
שנתי			
2000	38,515	9,000	21,935
2001	36,525	8,125	21,545
2002	32,110	6,755	20,095
2003	30,125	6,030	20,035
2004	21,835	4,530	15,685
2005	15,185	4,245	9,700
2006	14,410	4,250	8,275
2007	13,395	3,430	8,300
2008	11,630	3,210	7,090
2009	6,540	1,515	3,990
2010	3,355	873	1,466
1-11/2010	590	110	125

סה"כ	מהם: חסרי דירה	
	עולים	ותיקים
ממוצע חודשי		
3,210	750	1,825
3,045	675	1,795
2,675	560	1,675
2,510	500	1,670
1,820	375	1,305
1,265	355	810
1,200	355	690
1,115	285	690
970	270	590
545	125	335
280	75	120
200	37	42

במהלך השנים ניכרת ירידה מתמדת בהיקף מימוש הלוואות מוכוונות ע"י זכאים. הירידה מאפיינת הן עולים והן ותיקים. ההאטה החלה עוד בעשור הקודם והושפעה מהחמרה בתנאי הסיוע ומירידה במספר העולים שהגיעו לארץ. להלן פירוט תקופות וארועים שהשפיעו במיוחד על הירידה בהיקף המימושים החל בשנת 2000:

אוקטובר 2000 - אי יציבות ביטחונית, האטה כלכלית בפעילות המשק במיוחד בשנים 2001 ו-2002 ובאזורי הפריפריה, ריבית גבוהה על משכנתאות ועליה בשיעורי האבטלה עד הרבעון האחרון של שנת 2003.

2003 - החמרה נוספת בכללי הסיוע שכללה ביטול המענקים לזכאים (4/03) והמענקים לפי חוק הנגב (7/03) השפיעה על היקף רכישת הדירות ועל היקף מימוש המשכנתאות ע"י זכאים, בעיקר בפריפריה אך גם במרכז הארץ. הירידה ברכישת הדירות ובמימוש המשכנתאות בולטת עוד יותר על רקע התנאים הנוחים, יחסית, שנוצרו במשק לרכישת דירות במיוחד החל בשנת 2003 ועד 2007: המשך ירידה במחירי דירות ריאליים, ירידה בריבית המשכנתאות, שיפור בקצב צמיחת המשק וירידת שיעור האבטלה החל משנת 2004.

2004 - החמרה בסיוע לעולים בעקבות החלטה על קיצור משך הזכאות (פירוט בעמוד הבא).

2005 - ביטול הזכאות לסיוע לבעלי ניקוד נמוך מ-1,000 נקודות, הביטול גרם לירידה משמעותית במימוש משכנתאות בקרב ותיקים.

2005 עד 2008: המשך האטה בכל שנה. היקפי מימוש המשכנתאות ירדו מ-15,185 בשנת 2005 לכ-11,630 בשנת 2008. ההאטה הושפעה גם מביטול הזכאות לסיוע לבעלי ניקוד נמוך (פחות מ-1000 נקודות), החל מה-1.1.2005.

בקרב עולים הושפעה הירידה מהחלטת ממשלה, לפיה החל ב- 1 בינואר 2004 קוצר משך הזכאות לסיוע לעולים מ- 15 ל- 10 שנים. לעולים שהגיעו עד 1996 נקבעו הוראות מעבר, לפיהן זכאותם לסיוע בדיור הסתיימה ב- 1.1.2007. הזכאות של עולים שהגיעו בגל העלייה הגדול בשנים 1990 עד 1991 הסתיימה בהדרגה במהלך השנים 2005 ו- 2006. זכאותם של העולים שהגיעו בשנים 1992 עד 1996 הסתיימה בבת אחת כאשר בנסיבות מיוחדות המשרד לקליטת עליה אישר את הארכת הזכאות. עם תום הזכאות, העולים לשעבר יכולים לקבל סיוע כ"חסרי דירה" ותיקים.

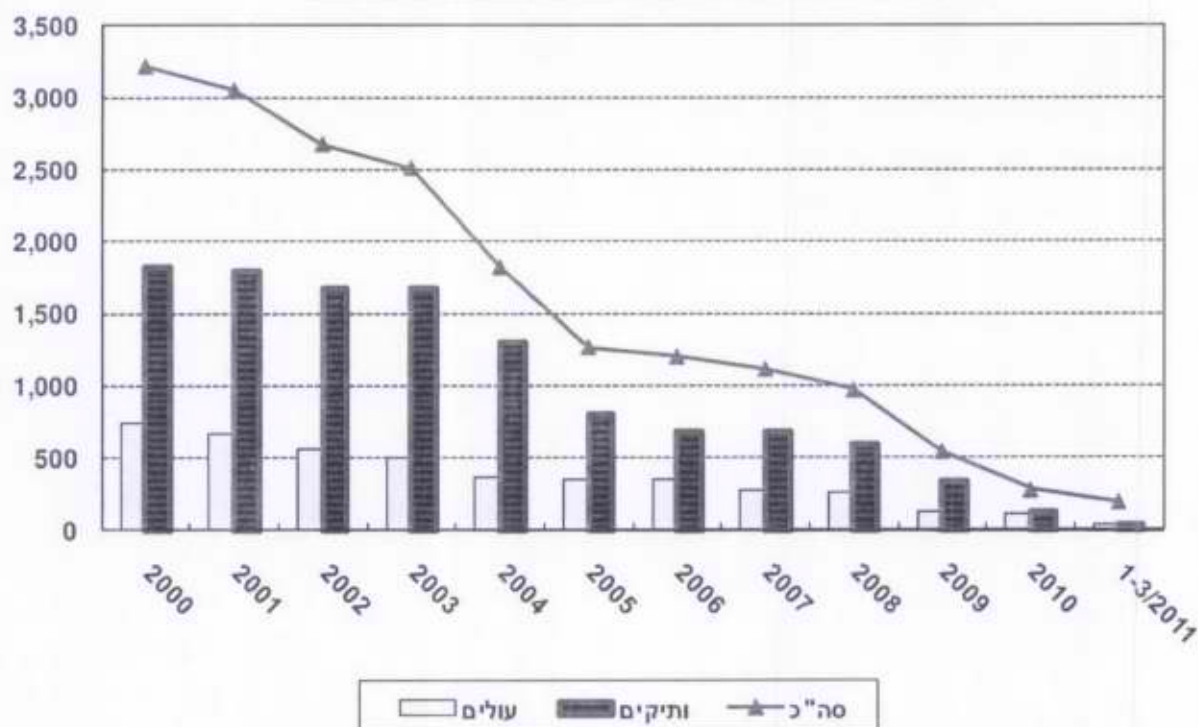
2009: בשנה זו מומשו כ- 6,540 משכנתאות, מדובר בירידה חריפה נוספת של כ- 45% בהשוואה לשנת 2008. הירידה חלה בקרב כל הקבוצות חסרי דירה ותיקים ועולים וזכאים אחרים.

2010: מומשו כ- 3,355 משכנתאות, ירידה חריפה נוספת של כ- 48% לעומת ממוצע 2009. ירידה חלה גם בין הרבעונים השונים של השנה. נציין כי היקף המשכנתאות המכוונות בשנת 2010 עומד על כ- 9% בלבד מהיקפן בשנת 2000.

ינואר-מרץ 2011: ברבעון הראשון של השנה מומשו כ- 590 משכנתאות בלבד, ירידה של כ- 45% לעומת רבעון מקביל אשתקד.

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

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



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

מספר מקבלי מענק השתתפות בשכ"ד ירד באופן עקבי משנת 2001 (כ- 195,000) ועד סוף שנת 2008 (כ- 136,480). בתקופה זו קטן מספר מקבלי הסיוע בכ- 58,520.

במאי 2010 נהנו ממענקים אלה כ- 138,050 זכאים. היקפים אלו מצביעים התייצבות בהיקף המממשים מסוף שנת 2007 ועד 2009 בטווח שבין 136,000 עד 137,600. בשנת 2010 ניכרת מגמת מתונה של גידול בהיקף המממשים עד מעל ל- 138,000.

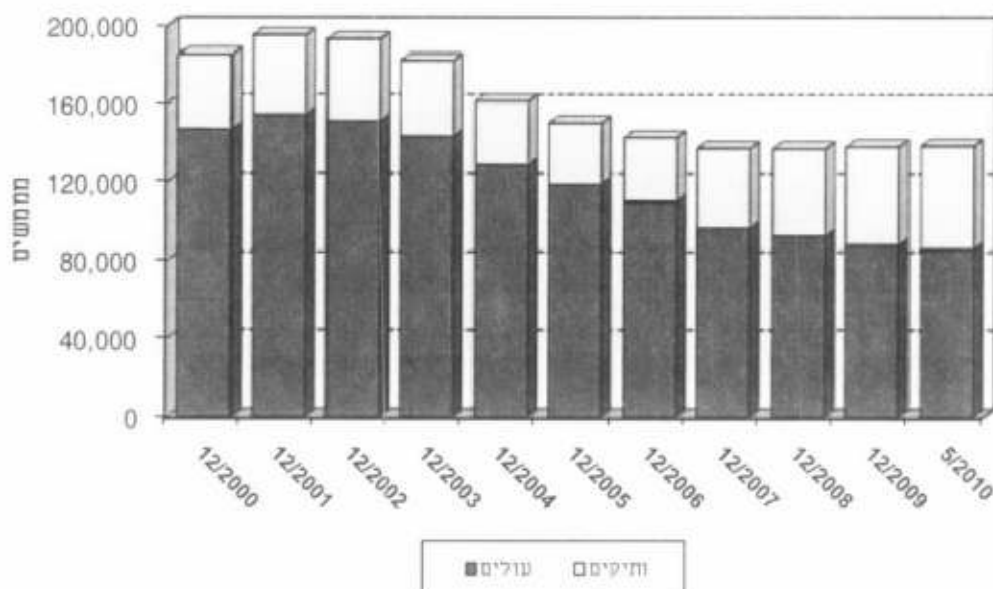
בתמהיל הזכאים חל שינוי כאשר מינואר 2008 גדל בהתמדה מספר הזכאים המקבלים סיוע באמצעות החברות נותנות השירותים למבקשי סיוע בשכ"ד, אשר נדרשים להציג חוזה שכירות, לעומת ירידה במספר מקבלי הסיוע כקצבה (עולים חדשים שאינם נתמכים ועולים קשישים שגרים אצל או עם בני משפחתם וקאלה שגרים בגפם ומקבלים השלמת סיוע עם הצגת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

מספר הזכאים שטופלו בחברות (למעט עולים קשישים השוכרים דירה בגפם שנספרים כבר כמקבלי קצבות) עמד בינואר 2007 על 58,304, ובמאס השנה הגיע לכ- 65 אלף (נתון לא סופי) – גידול של 11%.

מקרב הזכאים במאי 2010 מהווים העולים כ- 62%, 85,753 זכאים, בקרב העולים רוב הזכאים הם קשישים. העליה במספר הותיקים המקבלים סיוע לעומת ירידה בקרב העולים הינה גם עקב הפיכה הדרגתית של העולים לותיקים.

הסיבות לירידה, במהלך השנים, נובעות מגורמים שונים הכוללים, בין היתר, צמצום היקפי עליה, הקשחת תנאי זכאות כגון: קיצור משך זכאות לעולים, הקשחת כללי ביטוח לאומי, ביטול זכאות ליחידים נתמכים ומשפחות שלא צברו 1,400 נקודות, הגבלת הישגים הנכללים במסגרת זו וביטול זכאות אוטומטית לחסרי דירה ותיקים בארץ שצברו מעל 1400 נקודות ומשפחות חד הוריות.

מממשי מענק השתתפות בשכ"ד - סה"כ



10.4. מכירת דירות במבצעי מכר בשיכון הציבורי

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

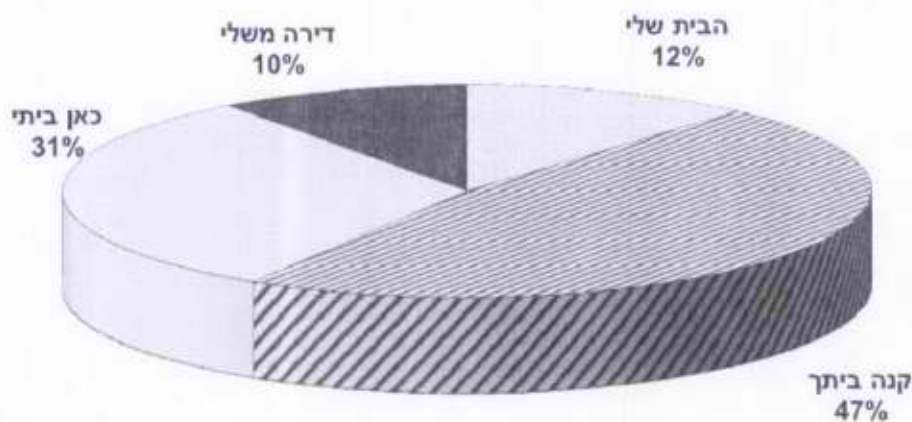
החל משנת 1999 נערכו ארבעה מבצעים שונים לעידוד דיירי השיכון הציבורי לרכישת דירותיהם: הבית שלי, קנה ביתך, כאן ביתי ודירה משלי. להלן פירוט המאפיינים העיקריים של כל אחד מהמבצעים:

שם המבצע	הבית שלי	קנה ביתך	כאן ביתי	דירה משלי
תקופת המבצע (שנים)	2/1999-4/2000	4/2000-12/2004	4/2005-12/2009	1/9/2008-31/12/2010
תקופת מגורים מינימלית	5 שנים	12 שנה	4 שנים באזורי עדיפות לאומית ו- 6 שנים בותר הישובים. מ- 2/07 שנתיים ושלוש שנים, בהתאמה.	5 שנים
פרמטרים לקביעת גובה ההנחה	ותק, מספר נפשות	ותק - 3% לכל שנת מגורים	מצב משפחתי ומקום מגורים	ותק, מיקום הישוב, מספר נפשות, קבי זכאות, סוג שכ"ד
גובה הנחה מקסימלית	75% עד למחיר של 400 אלף ₪	90% ממחיר הדירה, עד למחיר של 600 אלף ₪	85% ממחיר הדירה עד למחיר של 705,000 ₪. ו- 92% מ- 2/07	עד 90% ממחיר הדירה באזורי עדיפות לאומית ועד 82.5% בותר האזורים, עד למחיר דירה של 705 אלף ₪
סבסוד משכנתא	5% למשך 3 שנים	4.5% למשך 12 שנה	עד 150 אלף ₪ ל- 20 שנה בריבית עד 5%	עד 150 אלף ₪ בריבית של עד 5% ל- 15 שנה
הערות	תוספת מענק באזורי עדיפות ושכונות מצוקה	בסוף 2003 צומצמו ההנחות	ב- 2/2007 חלו שינויים בכללי המבצע	
מספר דירות שנמכרו נכון לסוף 9/2010	3,800	15,200	10,029	3,258

המקור: אגף למימון ותקציבים משב"ש.

עד סוף אפריל 2011, נרכשו במסגרת מבצעי המכר בשיכון הציבורי כ- 32,290 דירות.

מכירת דירות במבצעי מכר בשיכון הציבורי



11. היקף שיווק מלט - (לוח ז.1)

א. **היקף שיווק המלט בשנים האחרונות:** הנתונים על שיווק המלט מתקבלים מחברת נשר וכן נתונים על יבוא מרשות הנמלים.

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

ממוצע חודשי	סה"כ	תקופה
312	3,743	2005
326	3,907	2006
335	4,025	2007
342	4,110	2008
344	4,127	2009
368	4,410	2010
378	1,510	1-4/2011

ב. **2010-2005:** עליה הדרגתית ומתונה בהיקף שיווק המלט בדומה לעליה הריאלית שחלה בהיקף ההשקעות בבניה. בשנת 2010 שווקו כ- 4,410 אלפי טון, גידול של כ-7% לעומת שנה קודמת, ושל כ-18% לעומת שנת 2005.

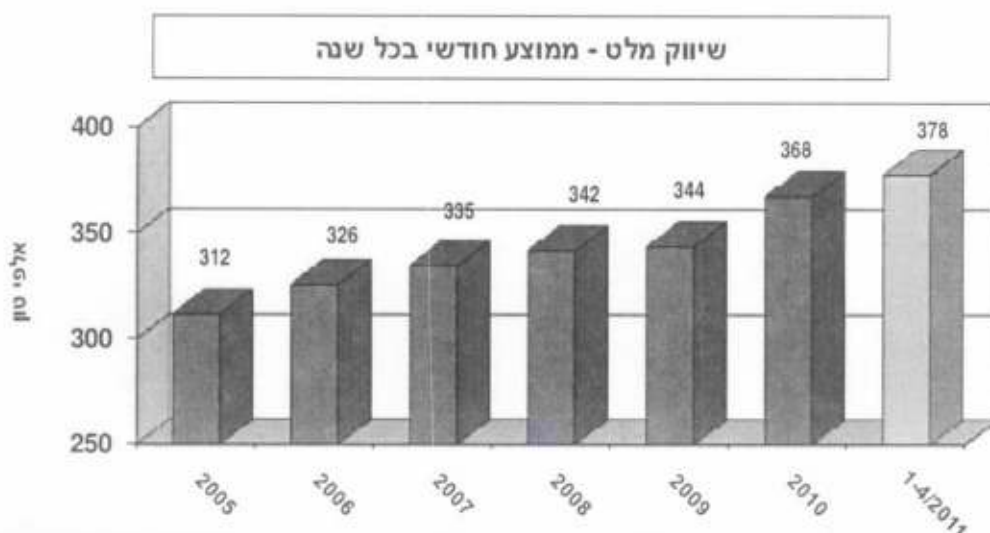
יבוא מלט: בשנים 2005 עד 2008 חלה ירידה בהיקף **יבוא** המלט (351 ו-288 אלפי טון, בהתאמה). בשנת 2009 חל גידול משמעותי (+103%) ויובאו 583 אלף טון (כ-14% מסה"כ השיווק), בהמשך בשנת 2010 היקף היבוא גדל בכ-1%, לרמה של כ-590 אלף טון.

ג. **ינואר-אפריל 2011:** בתקופה זו שווקו כ-1.5 מיליון טון מלט המהווים כ-378 אלף טון בממוצע חודשי, גידול של כ-9% בהשוואה לתקופה מקבילה בשנה קודמת. הגידול בשיווק המלט הושפע מהמשך מגמת הגידול בפעילות הענף.

יבוא מלט: בתקופה זו נמשך היקף היבוא הגבוה וסה"כ יבוא המלט הסתכם ב-218 אלף טון, גידול של כ-12% בהשוואה לתקופה מקבילה בשנה קודמת (197 אלף טון). משקל היבוא עלה מעט והגיע לכ-14% מסה"כ השיווק.

ד. הערות

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



12. השקעות בבניה - (לוח 2.ז)

א. משקל ההשקעות בבניה מתוך התוצר המקומי הגולמי

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

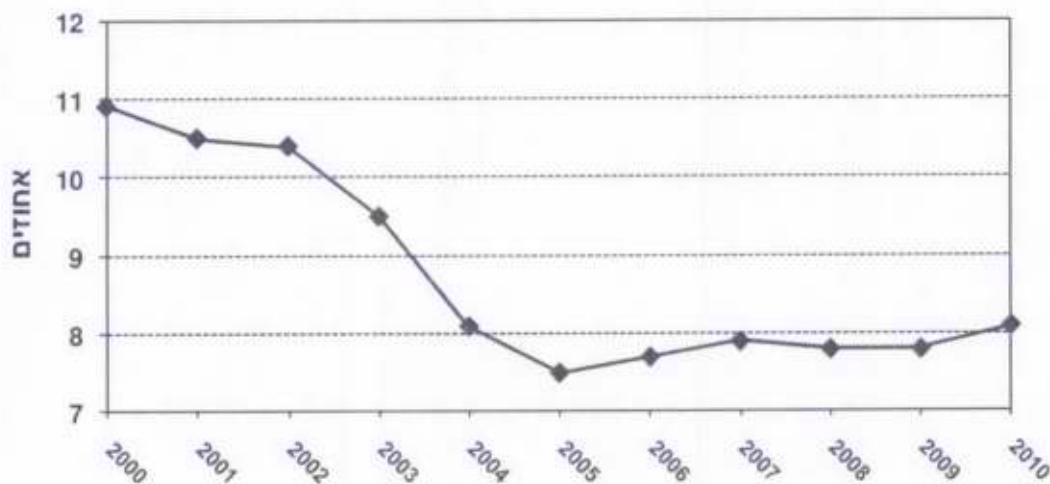
היקף ההשקעות בבניה מהתמ"ג בשנים 2005-2009 היה יציב ועמד על כ- 7.7% עד 7.9%. בשנת 2010 היקף ההשקעות מהתמ"ג עמד על כ- 8.1%, וברבעון הראשון של 2011 משקלו הוא 7.7% (אם כי מדובר בנתון ארעי).

שנה	ההשקעות בבניה כאחוז מהתוצר המקומי הגולמי	אחוז השינוי הריאלי ⁽¹⁾ בהיקף ההשקעות בבניה
2005	7.5%	-0.7%
2006	7.9%	12.4%
2007	7.9%	4.9%
2008	7.8%	3.2%
2009	7.8%	0.9%
2010	8.1%	7.9%
1-3/2011	7.7%	7.5% ⁽²⁾

(1) כל שנה לעומת קודמתה. (2) לעומת רבעון מקביל שנה קודמת

ב. השינוי בהשקעות בבניה על פני השנים: החל בשנת 2006 חל גידול ריאלי מתמשך בהיקף ההשקעות בענף. בשנת 2010 חל גידול ריאלי בהיקף ההשקעות בענף הבניה בשיעור של כ- 8%, בהמשך ברבעון הראשון של 2011 חל גידול ריאלי של 7.5% לעומת רבעון מקביל שנה קודמת. היקף ההשקעה בנכסים ועבודות בניה אחרות בשנת 2010 במחירים שוטפים הינו כ- 71 מיליארד ש"ח.

משקל ההשקעות בבניה מתוך התוצר המקומי הגולמי
נתונים שנתיים (אחוזים)



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

לפי נתוני שנת 2010, מתוך סך ההשקעות בבניה, משקל ההשקעות בבניה למגורים, מהווה כ-61%; ההשקעות בבניה שלא למגורים (מסחר, שירותים, תעשייה, מוסדות ציבור וכו') מהוות כ-23% ואילו היתרה כ-16%, הינה עבודות תשתית (סלילת כבישים, הנחת צינורות מים, תיעול, ביוב וכו').

משקל ההשקעות בתשתית בשנת 2010 ירד לכ-16% בלבד מתוך סה"כ ההשקעות בבניה, לאחר שהגיע לכ-21% בשנים 2006-2007.

השקעות בבניה למגורים: משקל ההשקעות בבניה למגורים מתוך סך ההשקעות בבניה עלה בשנת 2010 לכ-61%, לאחר שעמד על 52% בשנת 2007. ברבעון הראשון של 2011 עמד משקל זה על 66%.

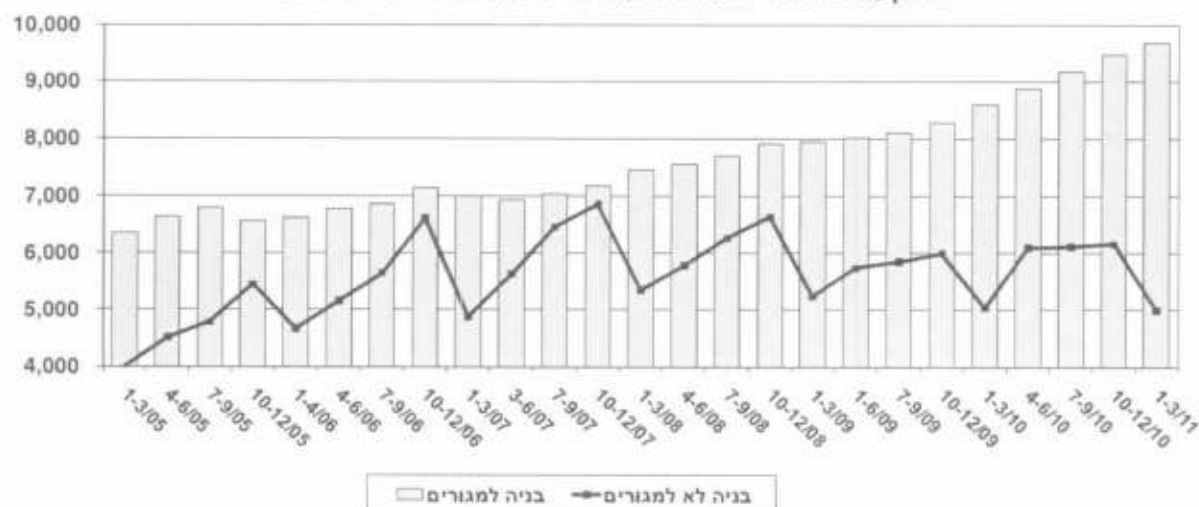
בהיקפי ההשקעות למגורים חל גידול ריאלי, מדי שנה, החל משנת 2006 ובמיוחד מאז 2008. בשנת 2010 חל גידול נוסף של כ-12% לעומת שנה קודמת והיקף ההשקעות הסתכם בכ-42 מיליארד ש"ח (במחירים שוטפים). ברבעון הראשון של 2011 חל גידול ריאלי של כ-13% לעומת רבעון מקביל שנה קודמת.

בניה ליעדים שאינם מגורים, כולל השקעות בתשתית⁽¹⁾: החל משנת 2008 חלה ירידה ריאלית בהיקף ההשקעה בבניה ליעדים שאינם מגורים. בשנת 2010, עמד היקף ההשקעות על כ-28.3 מיליארד ש"ח (במחירים שוטפים), גידול ריאלי של כ-3% לעומת שנה קודמת. בעבודות בניה שלא למגורים חל גידול ריאלי של כ-9%, מנגד בעבודות תשתית חלה ירידה ריאלית של כ-6%.

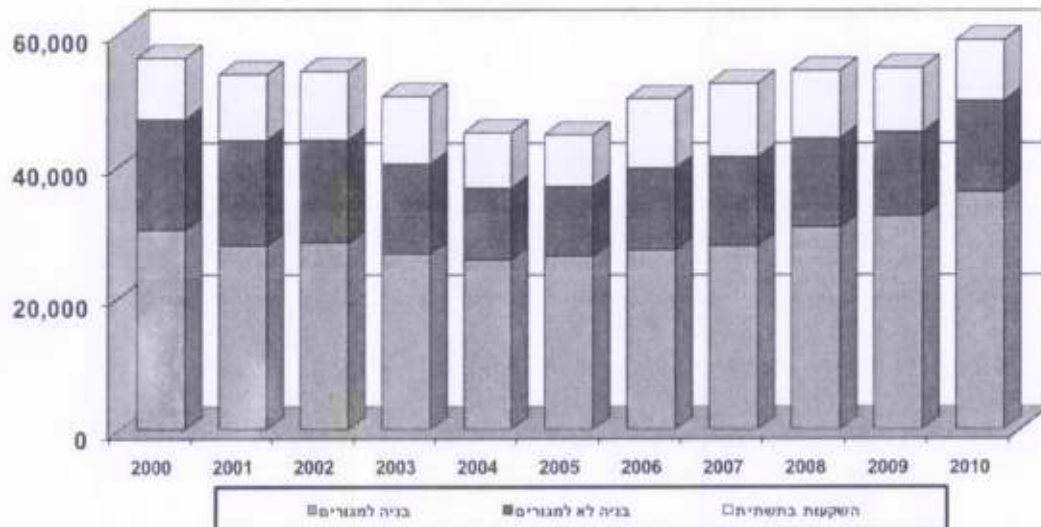
שנה	השקעות בבניה לפי יעודים			השקעות בבניה למגורים כאחוז מסה"כ ההשקעות בבניה
	סה"כ	למגורים	ליעדים אחרים ⁽¹⁾	
2005	-0.7%	2.4%	-4.8%	58%
2006	12.4%	3.5%	25.0%	54%
2007	4.9%	2.4%	7.8%	53%
2008	3.2%	10.2%	-4.5%	56%
2009	0.9%	5.5%	-4.9%	59%
2010	7.9%	11.7%	2.6%	61%
1-3/2011 ⁽²⁾	7.5%	12.6%	-0.9%	66%

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

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



התפלגות ההשקעה הגולמית בבינוי

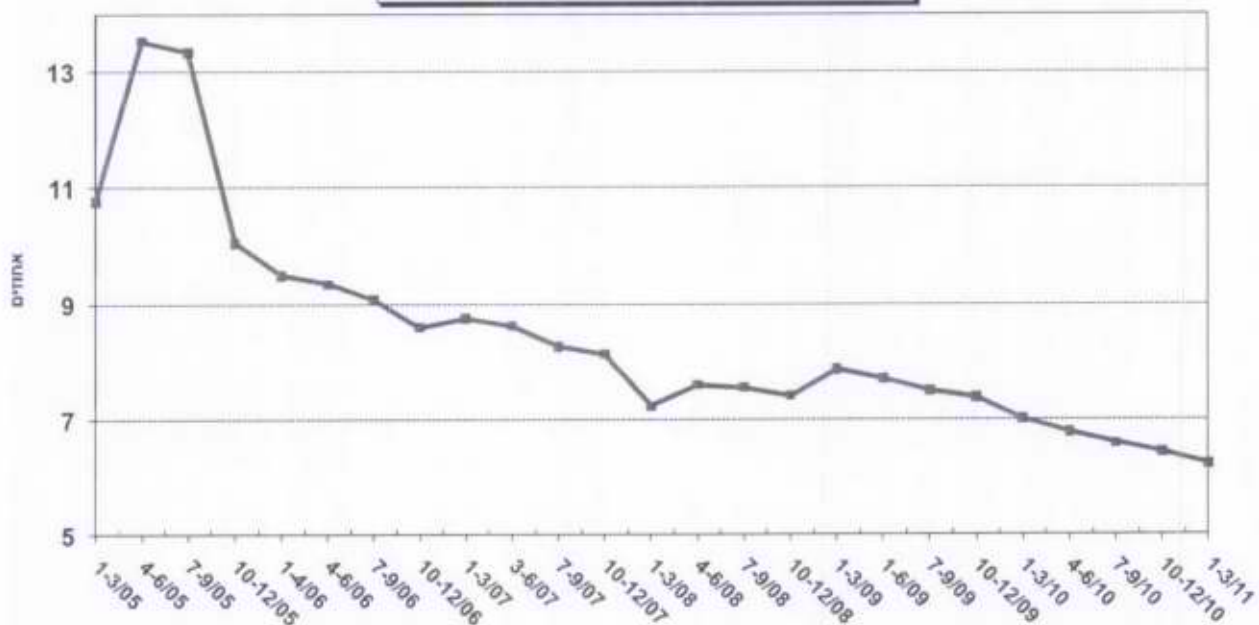


* שלוש הקטגוריות מהוות את סך ההשקעה הגולמית בבינוי.
 * תשתית (עבודות הנדסה אזרחית) - סלילת כבישים, הנחת צנורות מים, תעול וביוב.
 * בשנת 2010 משקל הבניה למגורים - 61%, לא למגורים - 23% ותשתית - 16%.

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

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

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



13. השקעות בכבישים

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

2009: בשנה זו עמד היקף ההשקעות על כ-4.7 מיליארד ש"ח בערכים שוטפים, ירידה ריאלית של כ-19% לעומת שנה קודמת. הירידה בהשקעות הושפעה במיוחד מסיום הפרויקטים של כביש 431 וכן הקטע הצפוני של חוצה ישראל.

2010: היקף ההשקעות בכבישים הגיע לכ-4,479 מיליוני ש"ח בערכים שוטפים, ירידה ריאלית של כ-11% לעומת שנה קודמת, הסיבה העיקרית לירידה זו היא סיום העבודות בכביש חוצה ישראל.

השקעות בכבישים - מיליוני ש"ח - מחירי 2005

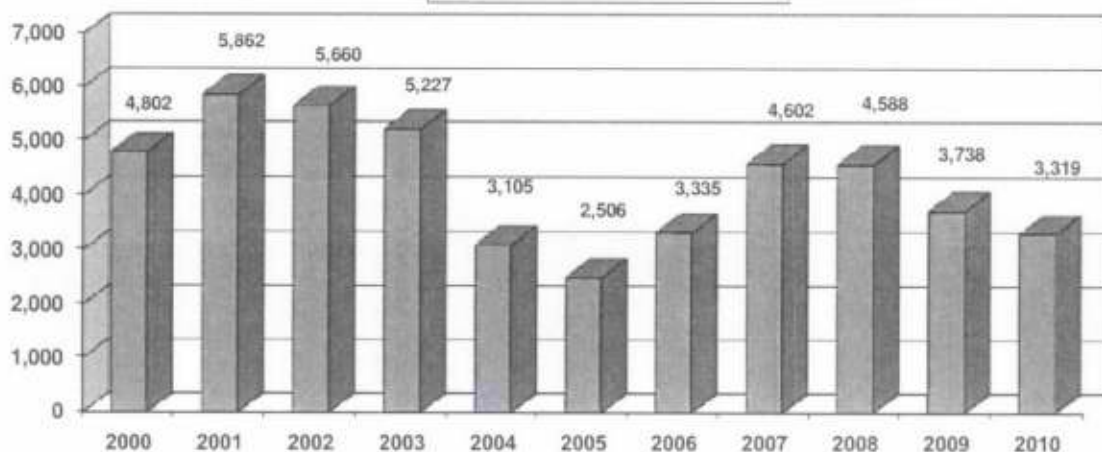
נתונים שנתיים		
שנה	סה"כ	% שינוי*
2000	4,802	21%
2001	5,862	22%
2002	5,660	-3%
2003	5,227	-8%
2004	3,105	-41%
2005	2,506	-19%
2006	3,335	33%
2007	4,602	38%
2008	4,588	-0.3%
2009	3,738	-19%
2010	3,319	-11%

*לעומת שנה קודמת

נתונים רבעוניים		
תקופה	סה"כ	% שינוי*
I 2007	779	51%
II	992	62%
III	1,328	59%
IV	1,503	10%
I 2008	985	26%
II	1,152	16%
III	1,075	-19%
IV	1,376	-8%
I 2009	901	-9%
II	952	-17%
III	911	-15%
IV	974	-29%
I 2010	683	-24%
II	881	-7%
III	885	-3%
IV	869	-11%

*לעומת הרבעון המקביל בשנה קודמת

השקעה בכבישים נתונים שנתיים
במחירי 2005, מיליוני ש"ח



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

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

ממוצע המועסקים בענף הבניה 2010: על פי אומדני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביחס לתושבי ישראל וע"פ היתרים שניתנו בהחלטות ממשלה לעובדי שטחים וזרים, הגיע היקף המועסקים המדווחים ל-192.1 אלפי מועסקים (כולל עובדים שאינם מדווחים מדובר ב-224.1 אלפי מועסקים). היקפים אלו גבוהים בכ- 8% מהממוצע בשנת 2009 (178.2 אלפי מועסקים). החל משנת 2007 היקף המועסקים בענף נע בטווח של כ- 177 עד 195 אלף.

הרכב המועסקים הממוצע בענף הבניה בשנת 2010 הינו כדלקמן (באלפים):

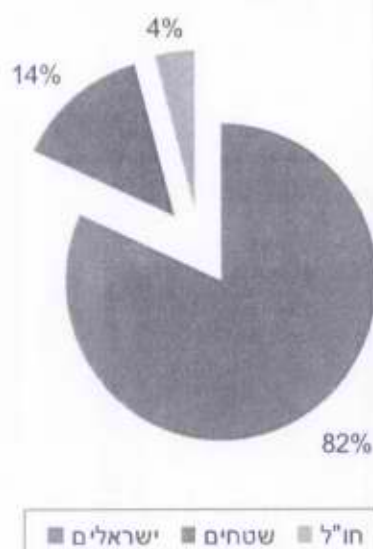
סה"כ (כולל לא מדווחים)	לא מדווחים	אחוזים	מדווחים	סה"כ
157.4	--	82%	157.4	תושבי ישראל (יהודים ולא יהודים)
30.0	3.3	14%	26.7	עובדים מהשטחים
36.8	28.8	4%	8.0	עובדים מחו"ל
224.1	32.1	100%	192.1	סה"כ

הערות לטבלה:

- המקור לסה"כ המועסקים הינו הלמ"ס, כאשר הנתונים על תושבי ישראל מתבססים על סקרי כח אדם ואילו הנתונים על עובדים מהשטחים ומחו"ל הינם אומדנים שמבצעת הלמ"ס, עפ"י נתוני חשבונאות לאומית בלמ"ס ונתוני החשבונאות הלאומית הפלשתינאית ביחס לעובדים מהשטחים.
- מועסקים מדווחים מהשטחים ומחו"ל, הינם מועסקים בהיתר ע"פ החלטות הממשלה. המכסה לעובדים מהשטחים עומדת על 15,500 היתרים (נתוני שירות התעסוקה) וכן 11,200 היתרים בטחוניים לתעסוקה בבניה באיר"ש. החל מאפריל 2006 אין היתרים לפעלים מעזה. כיום בתהליכי אישור 4,000 מועסקים פלשתינאים נוספים.
- מועסקים לא מדווחים - הנתון משוער ע"פ אומדנים. נתונים אלו בבדיקה על ידי צוות בינמשרדי.

הרכב המועסקים בענף: בשנת 2010 כ- 82% מהמועסקים בענף הינם תושבי ישראל. משקל העובדים מהשטחים ומחו"ל (לפי היתרים) נמוך ועומד על 14% ו- 4%, בהתאמה. בקרב שתי קבוצות אלו בולטת מגמת תחלופה איטית, במיוחד החל משנת 2004 בה משקל העובדים מחו"ל עמד על כ- 13% ומשקל תושבי השטחים על כ- 7% בלבד.

התפלגות המועסקים המדווחים בענף - 2010:



פועלים מהשטחים - מדווחים: כניסת פועלים מהשטחים הינה בהתאם למכסות. ע"פ נתוני שירות התעסוקה ותיאום הפעולות בשטחים (מועסקים באיו"ש), החל משנת 2004 חלה עליה בהיקף המכסות של פועלים מהשטחים, מכ- 11.0 אלף לכ- 26.7 אלף, בשנת 2010. ע"פ נתוני הלמ"ס, במחצית הראשונה של 2010 מספר הפועלים מהשטחים, כולל לא מדווחים, הינו 30.0 אלף. החל מאפריל 2006 אין היתרים לפועלים מעזה.

כיום בתהליכי אישור 4,000 פלשתינאים נוספים לענף הבניה.

פועלים מחו"ל - מדווחים: עפ"י מדיניות הממשלה, חל במהלך השנים צמצום ניכר במכסת העובדים הזרים במשק ובמיוחד בענף הבניה. **לפי החלטת ממשלה 2080 מיום 15.7.10 בענין עובדים זרים בענף הבנין (תיקון להחלטה 147 מיום 12.5.09 והחלטה 1066 מיום 17.12.09), המכסה היא כלהלן:**

עד ליום 30.6.11 - 8,000
מיוולי 2011 עד סוף 2011 - 5,000
בשנת 2012 - 2000
בשנת 2013 - מומחים בלבד.

הערות:

- יש להביא בחשבון את ההבדלים במספר שעות העבודה ובהיקף התפוקה בין פועלים זרים לבין מקומיים. הפועל הזר מועסק בד"כ מספר רב יותר של שעות ותפוקתו גבוהה יותר, בממוצע, לעומת עובד מקומי.
- היקף ההעסקה (מבחינת שעות שבועיות וימי עבודה) של פועלים מהשטחים הינו נמוך משמעותית מאלו של תושבי ישראל והפועלים מחו"ל.

משקל המועסקים בענף לפי תת קבוצות – פירוט: החל משנת 2004 משקל המועסקים בענף שהינם תושבי ישראל נע בטווח שבין 80% לבין 84%. ב- 2010 הגיע משקל המועסקים תושבי ישראל בענף לכ- 82% והיתר כ- 18% מועסקים שאינם תושבי ישראל (לפי היתרים ולא כולל פועלים שאינם מדווחים).

בקרב העובדים שאינם תושבי ישראל ניכרת במהלך השנים תחלופה בין עובדים מחו"ל אשר ההיתרים עבורם במגמת ירידה בהתאם למדיניות הממשלה ובמקביל, גידול בהיתרים לעובדים תושבי השטחים (כולל היתרים שניתנו להעסקת פלשתינאים בענף הבניה באיו"ש).

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

משקל הפועלים הזרים (שטחים + חו"ל)	מועסקים בענף הבניה (אלפים) (תושבי שטחים ומחו"ל לפי היתרים בלבד)				תקופה (ממוצע שנתי)
	עובדים מחו"ל	תושבי שטחים	תושבי ישראל	סה"כ	
19%	20.0	11.0	128.7	159.7	2004
20%	17.5	14.0	127.1	158.6	2005
16%	15.0	10.2	134.4	159.6	2006
18%	15.0	17.8	150.2	183.0	2007
18%	12.0	22.2	150.7	184.9	2008
20%	9.0	25.6	142.7	178.2	2009
18%	8.0	26.7	157.4	192.1	2010

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

מאז ראשית העשור ועד שנת 2008, חל גידול הדרגתי במספר המועסקים תושבי ישראל בענף הבנייה. בשנים 2000 עד 2002 היקף המועסקים היה דומה ועמד על כ- 117.4 אלף במוצע. בשנים 2003 עד 2005 שוב נרשמו היקפים דומים ברמה גבוהה יותר 128.5 אלף במוצע (+9%).

מאז 2006 המשיך ועלה מספר המועסקים תושבי ישראל ובשנת 2008 עמד היקפם על 150.7 אלף מועסקים. בהשוואה לשנת 2000 (116.6 אלף מועסקים) מדובר בתוספת של 34.1 אלף מועסקים תושבי ישראל (+29%).

לאחר שבשנת 2009 חלה ירידה במספר המועסקים תושבי ישראל בענף בשנת 2010 חלה עלייה משמעותית לרמה של כ- 157.4 אלף. מאז שנת 2000 נוספו לענף כ-41 אלף מועסקים תושבי ישראל, גידול של כ-35%.

נכון לשנת 2008, כ-54% מהישראלים המועסקים בבניה, הינם יהודים (עפ"י נתוני הלמ"ס).

כ-25% מהישראלים מועסקים "בעבודות רטובות" (ע"פ אומדנים לשנת 2010).

שנה	מספר ישראלים (אלפים)	שיעור שינוי לעומת שנה קודמת
2000	116.6	-3%
2001	117.0	+0.3%
2002	118.7	+1%
2003	129.8	+9%
2004	128.7	-1%
2005	127.1	-1%
2006	134.4	+6%
2007	150.2	+12%
2008	150.7	+0.3%
2009	143.6	-4.7%
2010	157.4	+9.6%

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

א. משרות שכיר בבינוי (לוח ה.3)

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

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

בשנים 2000 עד 2005 מספר משרות השכיר בבניה נע בטווח שבין 134,600 (בשנת 2004) לבין 145,900 (בשנת 2001) תוך תנודות בין השנים. בשנת 2006 חל גידול במספר משרות השכיר בענף ל- 147,800 והחל משנת 2007 גידול נוסף כך שבשנת 2008 היקף משרות השכיר בבניה הגיע ל- 157,600 המהווים כ- 5.4% מסה"כ משרות השכיר במשק (לעומת כ- 6% בראשית העשור).

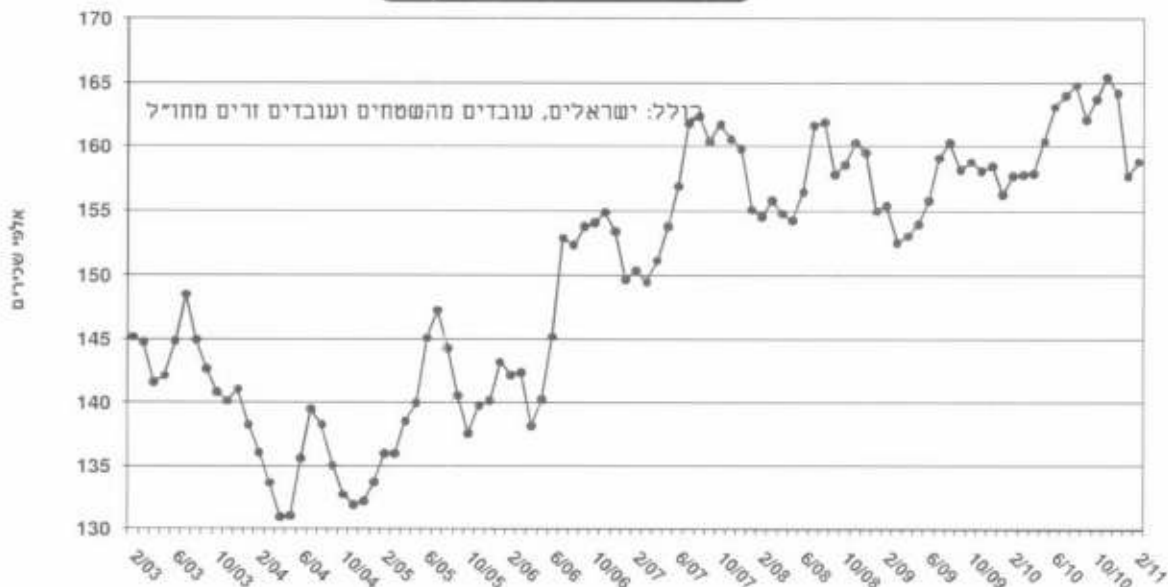
2009: מספר משרות השכיר בבינוי (בממוצע חודשי) הגיע ל- 156,600, היקפים דומים לשנה קודמת (1%-) וגידול של כ- 16% לעומת שנת 2004 (134,600). במחצית השנייה של שנת 2009 נרשם גידול של כ- 3% בהיקף משרות השכיר בבינוי, לעומת המחצית הראשונה, מרמה של כ- 154.3 אלף, לרמה של כ- 158.9 אלף בממוצע חודשי. שיעור משרות השכיר בבניה מסה"כ משרות השכיר במשק עמד על כ- 5.4%.

2010: 161,200 משרות שכיר בממוצע חודשי, המשך מגמת הגידול במספר משרות השכיר בענף, תוספת של כ- 3% לעומת ממוצע 2009. בתקופה זו חלה ירידה נוספת בהיקף משרות השכיר בבינוי מסה"כ משרות השכיר במשק לשיעור של 5.3%.

1-2/2011: 158,300 משרות שכיר בממוצע חודשי, ירידה של כ- 2% לעומת הממוצע החודשי ב- 2010, בתקופה זו נראה כי נמשכת הירידה בהיקף משרות השכיר בבינוי מסה"כ משרות השכיר במשק לשיעור של 5.2%.

תעסוקת שכירים בבינוי

פברואר 2003 - פברואר 2011



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

2010: רמת השכר החודשי הממוצעת למשרת שכיר בענף הבניה, כולל עובדים מהשטחים ומחו"ל, הגיעה בשנה זו לכ- 6,990 ש"ח במחירים שוטפים (ישראלים בלבד – 7,425 ש"ח), עלייה ריאלית של 1% בהשוואה לממוצע בשנת 2009.

בשנה זו, היווה השכר בענף הבניה, כולל עובדים מהשטחים ומחו"ל, כ-85% מממוצע השכר במשק (כ-8,260 ש"ח).

השכר של העובדים הישראלים בלבד בבניה גבוה יותר ועמד בשנה זו על כ-7,425 המהווה כ-90% מממוצע השכר במשק (של ישראלים בלבד).

השכר הממוצע למשרת שכיר של עובדים תושבי חו"ל, בענף הבניה, היה כ- 6,230 ש"ח במחירים שוטפים. ריאלית, גבוה בכ-1% לעומת שכרם בשנת 2009. שכר זה גבוה בכ-44% מהשכר הממוצע של עובדים תושבי חו"ל בכלל המשק (4,318 ש"ח).

רמת השכר של עובדים מחו"ל בבניה בשנה זו עמדה על כ-83% מהשכר הממוצע של תושבי ישראל בבניה.

ינואר- פברואר 2011: רמת השכר החודשי הממוצעת למשרת שכיר בענף הבניה במחירים שוטפים, כולל עובדים מהשטחים ומחו"ל, הגיעה בתקופה זו לכ- 7,295 ש"ח (ישראלים בלבד – 7,715 ש"ח). גידול ריאלי של 1.6%.

בתקופה זו, היווה השכר בענף הבניה, כולל עובדים מהשטחים ומחו"ל, כ-86% מממוצע השכר במשק (כ-8,435 ש"ח).

השכר של העובדים הישראלים בלבד בבניה גבוה יותר ועמד בתקופה זו על כ-7,715 המהווה כ-90% מממוצע השכר במשק (של ישראלים בלבד).

השכר הממוצע למשרת שכיר של עובדים תושבי חו"ל, בענף הבניה, היה כ- 7,040 ש"ח במחירים שוטפים. עליית שכר ריאלית של כ-10% לעומת שכרם בשנת 2010. שכר זה גבוה בכ-60% מהשכר הממוצע של עובדים תושבי חו"ל בכלל המשק (4,395 ש"ח).

רמת השכר של עובדים מחו"ל בבניה בתקופה זו עמדה על כ-91% מהשכר הממוצע של תושבי ישראל בבניה.

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



16. מדדי מחירים (לוח ב.2)

א. רקע והסברים:

מדד המחירים לצרכן:

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

ינואר 2011: הסל המעודכן משקף את הרכב התצרוכת של האוכלוסייה על סמך נתוני סקר הוצאות משק בית לשנים 2008 ו-2009 (במחירי שנת 2010). בעדכון הנכחי עודכנה גם תקופת הבסיס וקודמה בשנתיים, $100 = 2010$. **משקלו של סעיף הדיור עלה ל-24.4%** והוא מהווה את סעיף הצריכה הגבוה ביותר בסל הצריכה הממוצע של משק הבית. בעדכון הקודם בינואר 2009 משקל סעיף הדיור שהיה סעיף הצריכה השני בגודלו עמד על 20.7%.

סעיף הדיור:

סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן, שמשקלו 24.4%, כולל שלושה תתי סעיפים:

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

שירותי דיור בבעלות הדיירים:

תת הסעיף העיקרי בסעיף הדיור במדד המחירים לצרכן. השינויים **בשכר הדירה** (על פי חוזים מתחדשים בלבד ללא חוזים ותיקים), מהווים החל ממדד חודש ינואר 1999, **אמדן** לשינויים בערך השימוש בשירותי דיור, בדירה שנמצאת בבעלות הדייר. ההנחה היא ששכר הדירה בחוזים מתחדשים, משקף טוב יותר את מחיר השוק של דירות בשכירות, לפי היחסים בין ביקוש להיצע. מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים מתבסס, על מספר נמוך, יחסית, של עסקאות (למעלה מ-5000 לשנה). על מנת להקטין את טעות הדגימה, מבוסס המדד על "ממוצע נע-דו-חודשי".

ב. מדד שנתי - 2010

מדד המחירים לצרכן – עלה בשיעור של 2.7%, זאת לאחר עלייה של 3.9% בשנת 2009.

מדד הדיור – עלה במהלך שנת 2010 בשיעור של 5.0%. ריאלית (בניכוי מדד המחירים לצרכן) עלה מדד הדיור בשיעור של 1.7%. במרכיביו העיקריים של מדד הדיור חלו השינויים הבאים:

מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים (המבוסס על שכר דירה בחוזים מתחדשים), עלה ב-5.0% (ריאלית, עלה מדד זה, בשיעור של 2.5%). לאור תיסוף השקל (4.2%) בתקופה הרלוונטית (על בסיס דו-חודשי), מדובר בעליה דולרית של 9.6%.

מדד שכר הדירה (המבוסס על כלל חוזי השכירות, ישנים ומתחדשים), עלה בשנה זו בשיעור של 4.0%, ריאלית עלה ב-1.3%. בהתחשב בתיסוף השקל, (4.9%), מדובר **בעלייה דולרית של כ- 9.1%** (יש לציין כי מדד זה מחושב על בסיס חודשי בעוד שמדד שירותי הדיור בבעלות הדייר מחושב על בסיס דו-חודשי ומכאן ההבדלים בתוצאות).

מדד תשומות הבניה – בשנת 2010 מדד זה עלה ב-3.9%, ריאלית, זוהי עלייה של 2.7%.

בשער הדולר היציג, הממוצע בשנת 2010 (3.733 ₪), חל תיסוף של 5.1% לעומת הממוצע בשנת 2009 (3.9326 ₪).

ג. מדד אפריל 2011

מדד המחירים לצרכן – עלה ב-0.6% בחודש זה, וזאת לאחר עלייה של 0.2% בחודש קודם.

עלו במיוחד סעיפי ההלבשה וההנעלה (5.4%), הפירות הטריים (4.2%), התרבות והבידור (1%), התחבורה (0.8%), הדיור (0.7%) והמוזון (0.6%). לעומת זאת ירידות נרשמו בסעיפי הירקות הטריים (1.4%) והריהוט והציוד לבית (0.8%).

מדד הדיור עלה בחודש זה ב-0.7%, לאחר עלייה של 0.6% בחודש קודם, למעשה מדובר בעלייה ריאלית של 0.1%.

השינויים במרכיביו העיקריים של מדד הדיור, הינם:

1. **מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים** (שהינו המרכיב העיקרי במדד הדיור, המתבסס על שכר דירה בחוזי שכירות מתחדשים) – עלה ב-0.8% (בחודש קודם עלה ב-0.6%). במונחים ריאליים זוהי עלייה של 0.2%. מאחר ובתקופת המדידה של מדד זה ע"י הלמ"ס (על בסיס דו-חודשי), חל תיסוף של 3.2% בשער החליפין של השקל ביחס לדולר – הרי שבמונחי דולרים חלה עלייה של 4%.

2. **מדד שכר דירה** (שכר דירה לפי כלל חוזי השכירות, ישנים וחדשים כאחד) – עלה ב-0.2% (כמו בחודש קודם). ריאלית, זוהי ירידה של 0.4%. בתקופת המדידה חל תיסוף של 3.8% בשער החליפין של השקל מול הדולר (בסיס חודשי), ולכן במונחי דולרים מדד זה עלה ב-4%.

מדד תשומות בנייה למגורים – נותר ללא שינוי מבין סעיפי המדד ירדו מחירי חומרים ומוצרים ב-0.2% והובלה ב-0.1%. מחירי ציוד וכלי עבודה נותרו ללא שינוי. מחירי שכר העבודה המשולם עבור המועסקים בענף עלו ב-0.3%.

שער הדולר היציג הממוצע באפריל 2011 היה 3.4338 ש"ח. בחודש זה חל פיחות של 3.8% בשער החליפין של השקל לעומת החודש הקודם (3.5627 ש"ח).

ד. מדד מצטבר ינואר-אפריל 2011

מדד המחירים לצרכן עלה בתקופה זו בשיעור של 1.3%.

מדד הדיור עלה בשיעור של 2%, במרכיביו העיקריים של מדד הדיור, חלו השינויים הבאים:

מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים עלה ב-2.1%, ריאלית, מדובר בעלייה של 0.7%. לאור התיסוף בשקל (בתקופה הנמדדת על בסיס דו-חודשי) בשיעור של 3.6%, הרי שמדובר בעלייה דולרית של 5.8%.

מדד שכר הדירה עלה ב-1.2%, ריאלית זוהי ירידה של 0.1%, בתקופה הנמדדת חל תיסוף של 5% בשער החליפין מול הדולר, ולכן במונחי דולר מדד זה עלה ב-6.2%.

מדד תשומות הבניה עלה בתקופה זו ב-0.6%, ריאלית, מדובר בירידה של 0.7%.

בשער הדולר היציג הממוצע לתקופה זו (3.5594) חל תיסוף של 4.9% לעומת השער הממוצע בשנת 2010 (3.733).

ה. מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים (פרסומי למ"ס)

סעיף "מדד הדיוור" במדד הכללי שפורט לעיל, מבטא אומדן לתצרוכת שוטפת של שירותי דיוור, כאמור ב"דקע" בראשית פרק זה. מאז ינואר 1999, האומדן מבוצע עפ"י השינויים בשכר-דירה לסוגיו השונים. לפיכך "מדד הדיוור" אינו מודד באופן ישיר את השינויים במחירי דירות בבעלות במשק.

במקביל לחישוב מדד הדיוור, מפרסמת הלמ"ס את השינויים **הישירים** במחירי דירות בבעלות על פי מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים. מדד זה אינו חלק ממדד המחירים לצרכן או ממדד הדיוור. המדד משקף את מחירי הדירות בפועל ונתוניו מבוססים על מחירים שנקבעו בעסקאות בדירות-חדשות ויד שנייה-כפי שדווחו למס שבת ומס רכישה ב-67 יישובים ולאחר ניפוי עסקות בהם נתונים בלתי סבירים. כאשר המטרה לאמוד את השינויים במחירי הדירות במשק, אלו הנתונים המתאימים.

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

מהטבלה בעמ' סד' נראה כי בשנים 1998-2007 חלה **ירידה ריאלית** (בניכוי מדד המחירים לצרכן) במחירי דירות עפ"י מדד זה בשיעורים משתנים.

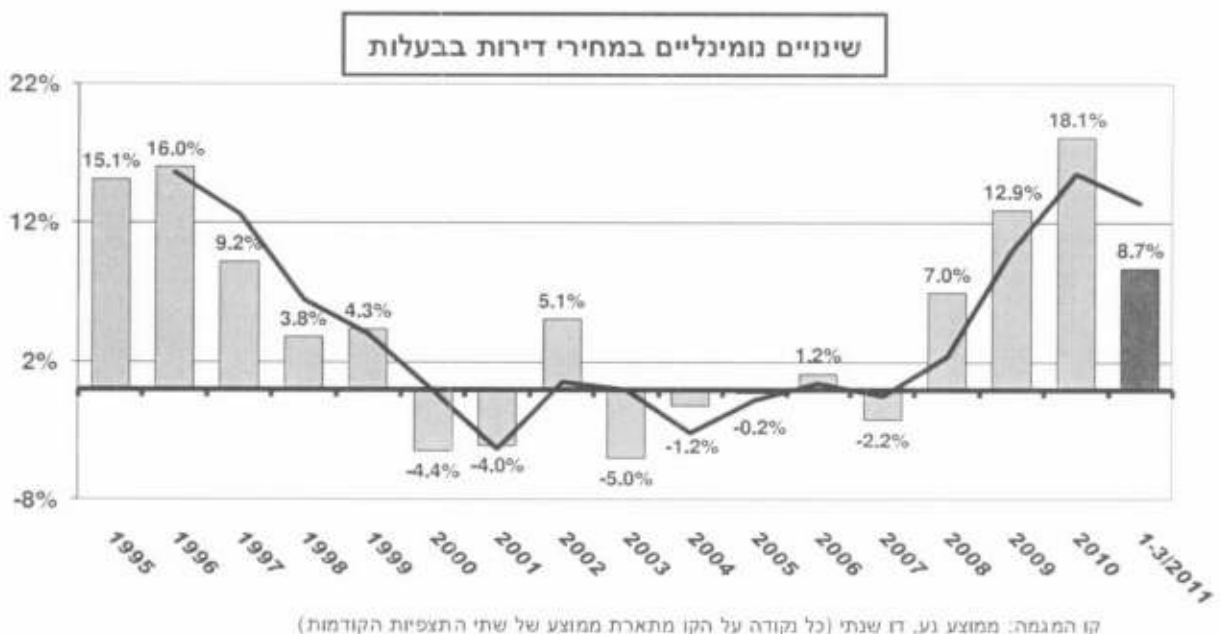
2008-2010: בשלוש השנים הללו חלה עליית מחירים משמעותית (בממוצע שנתי) בשיעורים של 7.0%, 12.9% ו-18.1% נומינלית, וכן 2.3%, 9.3% ו-15.2% ריאלית, בהתאמה.

1-3/2011: ברבעון זה מדד מחירי הדירות המשיך ועלה נומינלית ב-8.7% וריאלית ב-6.3%.

1. מגמות במחירי דירות בבעלות (פרסומי למ"ס)

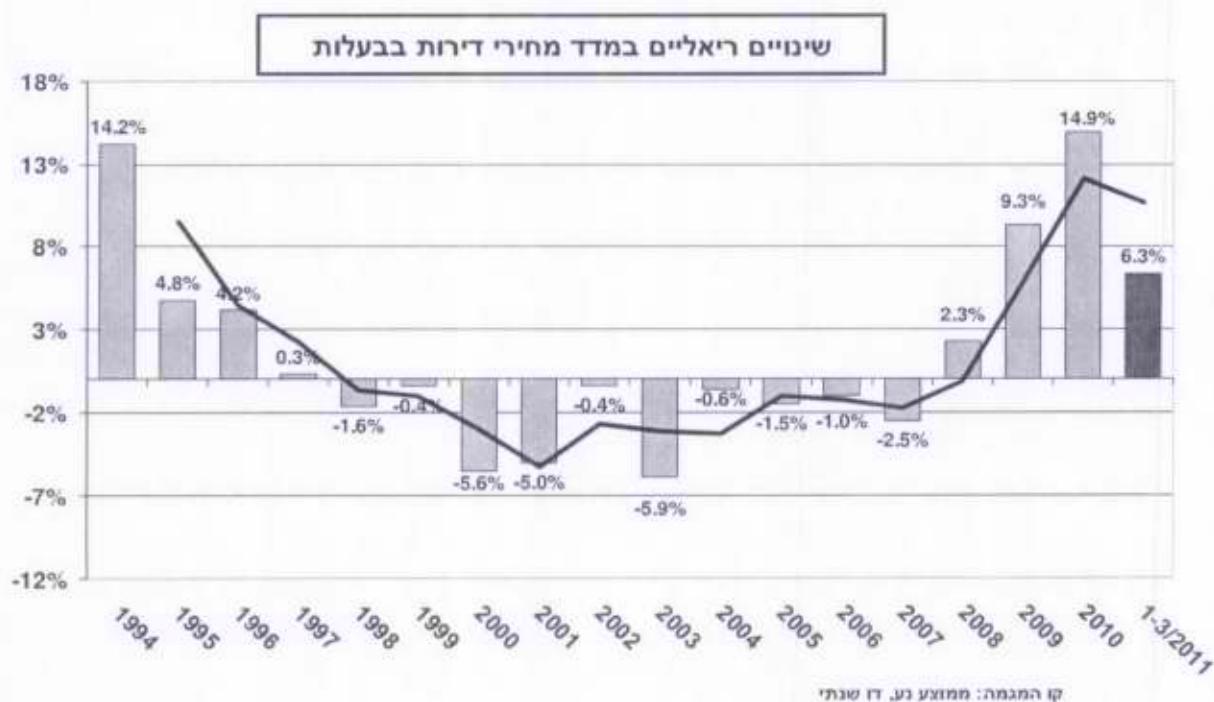
גרף מס' 1: סקר מחירי הדירות בבעלות, 1995-3/2011 (שינויים נומינליים).

גרף מס' 1 מציג את השינויים עפ"י נתוני מדד מחירי דירות בבעלות (נומינלי) ואת קו המגמה של נתונים אלו לפי שנים. ניתן לראות כי מאמצע העשור הקודם ועד סוף העשור נרשמה, מגמת האטה בקצב הגידול הנומינלי במחירי הדירות. החל משנת 2000 ועד 2007 חלה ירידה נומינלית במחירי הדירות, למעט בשנים 2002 ו-2006, בהן חלה עלייה. משנת 2008 החלה מגמת עלייה עקבית שהסתכמה - עד מרץ 2011 - בכ-55%.



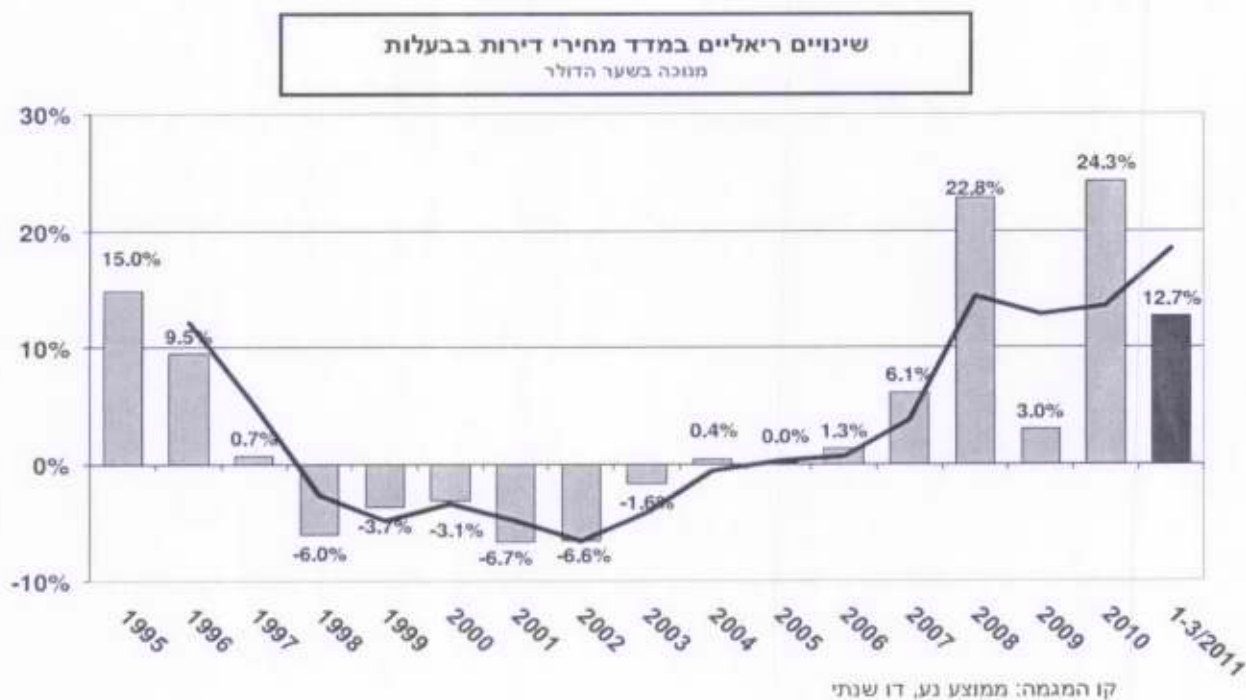
גרף מס' 2: מדד ריאלי של מחירי דירות בבעלות (בניכוי מדד המחירים לצרכן), מ-1994

לאחר עליית מחירים ריאליים באמצע העשור הקודם, נרשמה החל משנת 1998 ירידה ריאלית רצופה עד שנת 2007, בשיעור מצטבר של כ- 22%. משנת 2008 השתנתה המגמה והחלה עליית מחירים ריאלית עקבית שהסתכמה - עד מרץ 2011 - בכ- 37%.



גרף מס' 3: מדד מחירי דירות במונחי דולר (בניכוי השינוי בשער הדולר), מ-1995

לאחר עליית מחירים ריאלית, במונחי דולר, באמצע העשור הקודם, חלה בשנים 1998 עד 2003 ירידת מחירים רצופה. בשנים 2004 עד 2006 נרשמה יציבות במונחים דולריים. בשנים 2007-2008 נרשמה מגמת העלייה (22.8% ב-2008), בעיקר עקב השפעת התיסוף בשיעור של השקל במונחי דולר. בשנת 2009 נחלשה המגמה (3%), עקב פיחות בשער החליפין של השקל לעומת הדולר, אולם ב-2010 ובתחילת שנת 2011 שוב התחזקה מגמת העלייה (כ- 24% ב-2010, וכ- 13% ברבעון הראשון של 2011).

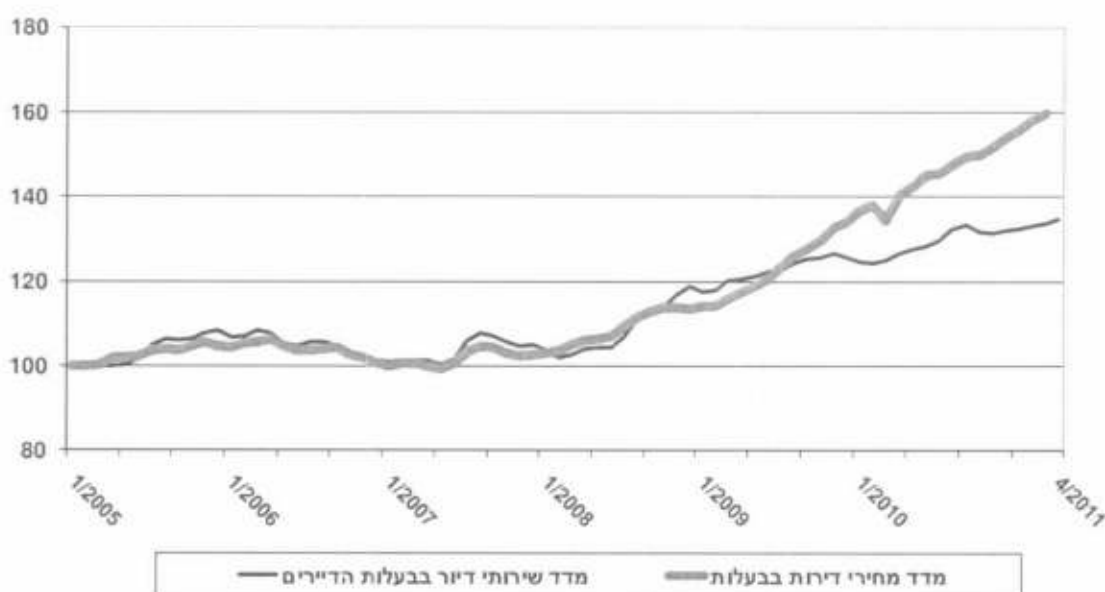


ז. ריכוז השינויים במדדים בשנים האחרונות (פרסומי למ"ס)

1-4/2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	
1.3%	2.7%	3.9%	3.8%	3.4%	-0.1%	2.4%	מדד המחירים לצרכן
1.2%	5.0%	5.6%	12.1%	1.9%	-6.1%	5.9%	מדד הדיור
2.1%	5.0%	5.7%	13.1%	3.6%	-6.3%	6.8%	* מדד שירותי דיור
1.2%	4.0%	5.9%	7.9%	-2.9%	-5.7%	3.9%	* מדד שכר דירה
1.2%	3.9%	0%	3.3%	3.1%	5.9%	5.9%	מדד תשומות הבניה
-4.9%	-5.1%	9.6%	-12.7%	-7.8%	-0.7%	0.1%	שער הדולר היציג (ממוצע שנתי)
0.7%	2.2%	1.8%	8.6%	1.5%	-6.2%	+4.3%	השינוי הריאלי במדד שירותי דיור
							מדד מחירי דירות בבעלות
⁽¹⁾ 9.5%	18.1%	12.9%	7.0%	-2.3%	1.3%	-0.2%	נומינלי
⁽¹⁾ 6.3%	14.9%	9.3%	2.3%	-2.5%	-0.9%	-1.3%	ריאלי

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

ח. מדד מחירי דירות בבעלות בהשוואה למדד שירותי דיור בבעלות הדיירים, למ"ס



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

בדיקת שיעורי השינוי במדד שירותי דיור בבעלות הדיירים עם מדד מחירי הדירות בבעלות, אשר מהווה אומדן ישיר לשינוי במחירי הדירות (ומתפרסם בפיגור של חודש), מצביעה על מגמות ושיעורי שינוי דומים עד אמצע 2009, אולם מאז הפער בין מדד מחירי הדירות לבין מדד שכר הדירה הולך וגדל (קצב עליית מחירי הדירות גבוה יותר), ולאור מגמות דומות בעבר, **נראה כי צפויה התכנסות שתבטא בירידה במחירי הדירות או עליה בשכר הדירה.**

ט. שינויים נומינליים וריאליים במחירי דירות לפי מדד מחירי דירות בבעלות (למ"ס)

מאז ראשית 1988 ועד מרץ 2011, עלו מחירי הדירות לפי מדד מחירי דירות בבעלות בביצוע הלמ"ס ב-105% בניכוי מדד המחירים לצרכן, בכ- 96% בניכוי מדד תשומות הבניה, ובכ-366% בניכוי שער הדולר היציג.

אחוזי שינוי נומינלי וריאלי במחירי דירות (ממוצעים) לפי מדד מחירי דירות בבעלות (למ"ס):⁽¹⁾

שנה	שינויים נומינליים	שינויים ריאליים		
		מנוכים במדד המחירים לצרכן	מנוכים במדד תשומות הבניה	מנוכים בשער הדולר היציג
1988-1997	602.5	93.0	113.5	223.6
1998	3.8	-1.6	-1.4	-6.0
1999	4.4	-0.4	-0.2	-3.7
2000	-4.4	-5.6	-6.5	-3.1
2001	-4.0	-5.0	-5.3	-6.7
2002	5.1	-0.4	0.8	-6.6
2003	-5.0	-5.9	-9.0	-1.6
2004	-1.2	-0.6	-5.6	0.4
2005	-0.2	-1.5	-4.6	0.0
2006	1.2	-1.0	-4.7	1.3
2007	-2.2	-2.5	-5.4	6.1
2008	7.0	2.3	2.9	22.8
2009	12.9	9.3	12.9	3.0
2010	18.1	14.9	15.3	24.3
1-3/2011	8.7	6.3	6.1	12.7
מצטבר מ-1988	954.0	105.0	95.8	365.8

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

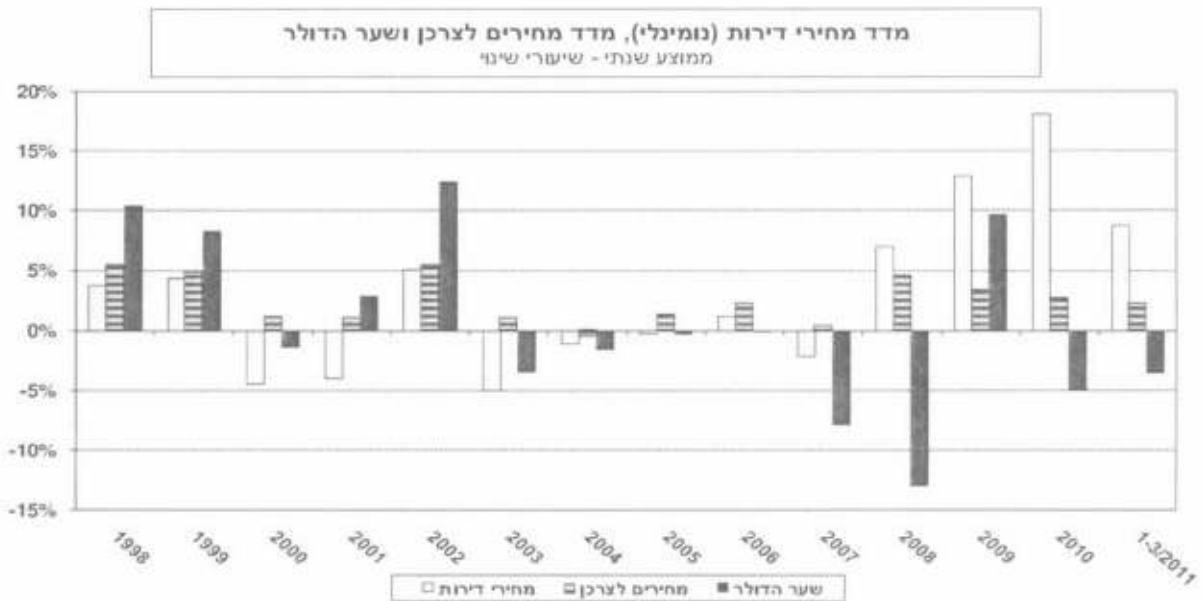
1998-2007: החל משנת 1998 נרשמה ירידה ריאלית במחירי דירות. הירידה לוותה בירידה בהיקף העלייה לארץ ובביקושים. הירידה העמיקה בשנים 2000-2001 ולאחר מכן בשנת 2003 והושפעה מהאטה בקצב צמיחת המשק. בשנים 2004 עד 2007 נמשכה הירידה הריאלית במחירי הדירות למרות השיפור המשמעותי בצמיחת המשק.

2008-2011/3: בשנת 2008 חלה עלייה ריאלית (בניכוי מדד המחירים לצרכן) בשיעור של 2.3% (נומינלית 7%). עליה בשיעור של כ- 23% נרשמה במחירי הדירות במונחי דולר, העלייה מהווה פיצוי חלקי לתיסוף בשיעור של כ-15% שחל בשער החליפין של הדולר מול השקל בשנה זו. מגמת העלייה התחזקה ב- 2009, ריאלית 9.3% (נומינלית 12.9%). העלייה בלטה על רקע המשבר הכלכלי בארץ ובעולם, במיוחד בסוף 2008 וראשית 2009. העלייה הריאלית במחירי הדירות הושפעה מירידת הריבית, העדר חלופות השקעה נוחות בסיכון נמוך, ירידה בעלות ההלוואה לרכישת דירה וצמצום מתמשך במלאי הדירות החדשות המוצע למכירה. בשנת 2010 התחזקה מגמת העלייה והסתכמה בשיעור של 18.1% נומינלית ו-14.9% ריאלית, וברבעון הראשון של 2011 נמשכה מגמת העלייה והגיעה לשיעור של 8.7% נומינלית, ו-6.3% ריאלית.

שינויים במחירי הדירות מול שינויים בשער השקל במונחי דולר:

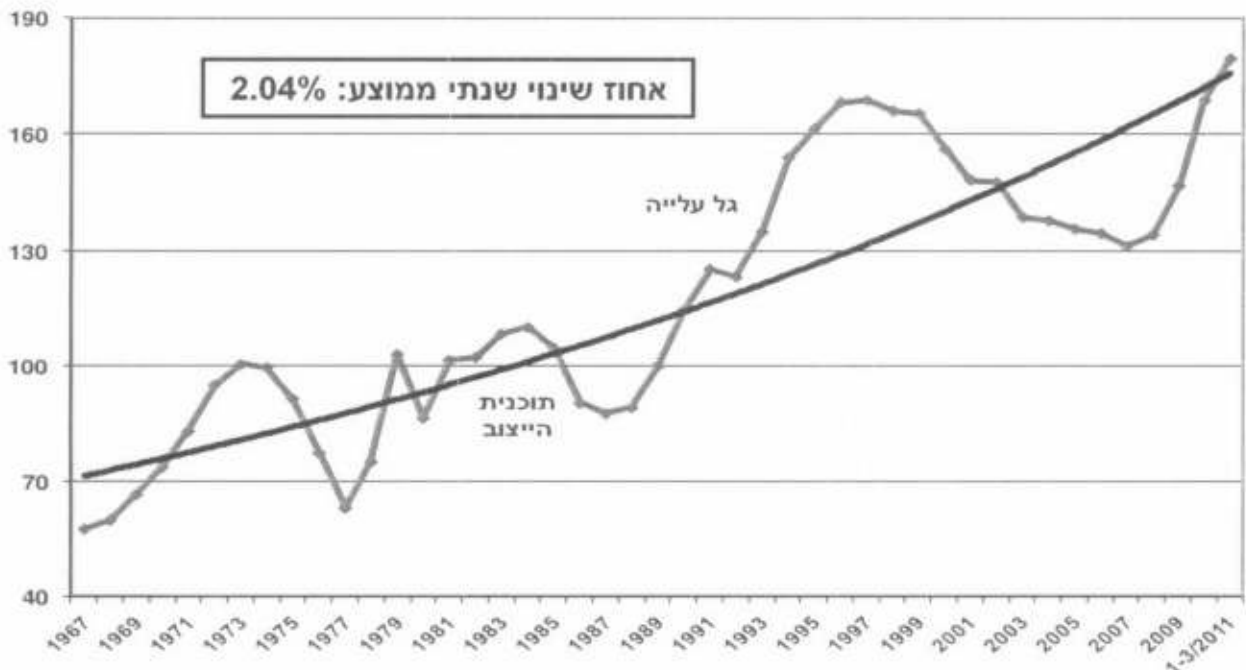
התיסוף החד בשע"ח של השקל לעומת הדולר בשנים האחרונות השפיע על צמצום משמעותי בהצמדת מחירי הדירות לדולר. במקביל, החלה מגמת מעבר לפרסום מחירי דירות וחתימת חוזים בשקלים בעת ביצוע עסקות בדירות במשק. בינואר 2005, 11% בלבד מחוזי השכירות היו נקובים בשקלים, לעומת זאת, באפריל 2011 הגיע משקל החוזים הנקובים בשקלים ל- 95%.

בסקירת המגמות משנת 1998 עד מרץ 2011, ניתן להבחין שעליות המחירים החל משנת 2008 קיזזו ירידות מחירים בשנים קודמות ובסיכום התקופה חלה יציבות במחירי הדירות הריאליים (בחינת המחירים הריאליים משנת 1988, כולל עשור קודם שאופיין בעליה חדה במחירי הדירות, מצביעה על עליה של 105%). נומינלית חלה בתקופה זו עליה של כ- 50% (כ- 954% משנת 1988). בניכוי השינוי בשער החליפין של השקל לעומת הדולר הגיעה עליית מחירי הדירות לשיעור מצטבר של כ- 44% (וכ- 366% משנת 1988).



מגמת מחירי הדירות במבט לטווח הארוך

קצב עליית המחירים הריאליים ע"פ מגמה ארוכת טווח מאז שנת 1968 הוא כ-2% לשנה (אומדן שנתי ממוצע המתקבל מהרצת רגרסיה לוגריתמית על מדד ריאלי של מחירי דירות בבעלות). כפי שנראה בגרף, למרות העלייה החדה מ-2008 (כ- 37% ריאלית), עדיין רמת המחירים לא חורגת מקו המגמה הארוך הטווח, ברבעון הראשון של 2011 רמת המחירים גבוהה במעט מקו מגמה זה.



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

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

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

2010-2008: משנת 2008 החל תהליך עליית מחירים בכל המחוזות (למעט במחוז צפון בשנת 2008), מדובר בעלייה של 2.8%, 13.3% ו-14.5% בשנים 2010-2008 בהתאמה. בדירות חדשות הייתה עלייה של 4%, 9.5% ו-15.5%, ובדירות יד שנייה 12.1%, 2.5% ו-13.2%, בהתאמה.

1-3/2011: ברבעון הראשון של 2011 נמשכה מגמת עליית מחירי הדירות כ-5% לעומת ממוצע 2010 ברבעון זה עמד מחירה הממוצע של דירה בישראל על כ-1,133 אלפי ש"ח. עיקר העלייה היא בדירות יד שנייה (7.1%) אולם בדירות חדשות מובחנת ירידה מזערית (0.3%).

מחוז	מחירי דירות סה"כ - באלפי ש"ח				אחוז שינוי שנתי			
	2008	2009	2010	1-3/2011	2008	2009	2010	1-3/2011
ירושלים	1,136	1,248	1,482	1,579	7.8%	9.9%	18.7%	6.6%
תל אביב	1,086	1,278	1,529	1,647	7.0%	17.7%	19.6%	7.7%
חיפה	583	654	744	800	-0.2%	12.2%	13.8%	7.4%
מרכז	965	1,116	1,292	1,347	12.6%	15.7%	15.7%	4.2%
צפון	455	485	547	589	-3.9%	6.6%	12.8%	7.6%
דרום	524	593	697	770	1.3%	13.2%	17.5%	10.4%
יו"ש	707	866	979	971	12.8%	22.4%	13.1%	-0.8%
סה"כ	832	943	1,079	1,133	2.8%	13.3%	14.5%	5.0%

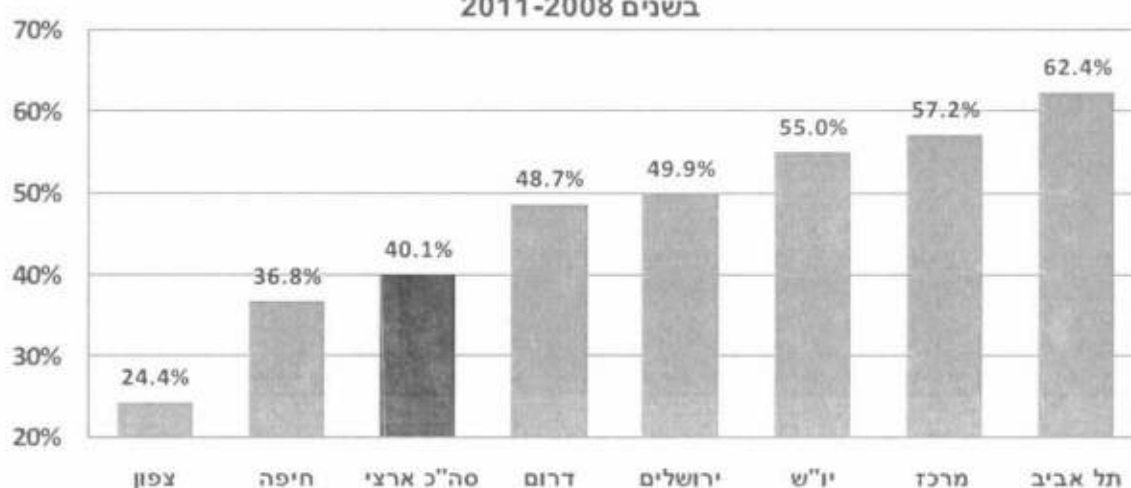
דירות חדשות: מחירה הממוצע של דירה חדשה עמד ברבעון הראשון של 2011 על כ-1.4 מיליון ש"ח, זהה למחירה בשנת 2010. במחוז ירושלים חלה עלייה גבוהה יחסית, כ-9% לאחר עלייה של כ-31% בשנת 2010, מחיר ממוצע של דירה חדשה עמד על כמעט 2 מיליון ש"ח. במחוז תל אביב מחיר דירה חדשה הוא הגבוה ביותר, כ-2.3 מיליון ש"ח, גבוה בכ-63% מהממוצע הארצי. במחוז יו"ש המחיר הנמוך ביותר, כ-820 אלפי ש"ח, נמוך בכ-41% מהממוצע הארצי.

מחוז	מחירי דירות חדשות - באלפי ש"ח				אחוז שינוי שנתי			
	2008	2009	2010	1-3/2011	2008	2009	2010	1-3/2011
ירושלים	1,371	1,369	1,798	1,965	6.9%	-0.2%	31.4%	9.3%
תל אביב	1,493	1,794	2,089	2,282	-4.9%	20.2%	16.5%	9.2%
חיפה	933	988	1,128	1,186	14.8%	5.9%	14.1%	5.1%
מרכז	1,176	1,282	1,486	1,539	11.5%	9.0%	15.9%	3.6%
צפון	715	756	860	945	5.2%	5.8%	13.8%	9.8%
דרום	814	852	928	985	8.2%	4.6%	8.9%	6.2%
יו"ש	705	861	966	822	14.5%	22.2%	12.2%	-14.9%
סה"כ	1,113	1,219	1,408	1,403	4.0%	9.5%	15.5%	-0.3%

דירות יד שנייה: מחירה הממוצע של דירה יד שנייה עמד ברבעון הראשון של 2011 על כ-1.04 מיליון ש"ח, עלייה של כ-7% לעומת 2010 בהמשך לעלייה של כ-13% ב-2010. במחוז תל-אביב מחיר ממוצע של דירה יד שנייה הוא הגבוה ביותר כ-1.5 מיליון ש"ח, גבוה בכ-45% מהממוצע הארצי. במחוז צפון המחיר הנמוך ביותר, כ-520 אלפי ש"ח, כמחצית מהממוצע הארצי.

מחוז	מחירי דירות יד שנייה - באלפי ש"ח				אחוז שינוי שנתי			
	2008	2009	2010	1-3/2011	2008	2009	2010	1-3/2011
ירושלים	1,086	1,207	1,372	1,462	6.9%	11.1%	13.7%	6.5%
תל אביב	1,006	1,163	1,383	1,497	11.9%	15.6%	18.9%	8.2%
חיפה	532	586	669	734	-3.0%	10.1%	14.2%	9.7%
מרכז	877	1,024	1,177	1,233	12.1%	16.7%	14.9%	4.8%
צפון	422	450	499	518	-2.2%	6.8%	10.9%	3.8%
דרום	472	532	623	680	2.0%	12.7%	17.2%	9.1%
יו"ש	722	871	984	1,063	14.7%	20.8%	12.9%	8.0%
סה"כ	762	854	967	1,035	2.5%	12.1%	13.2%	7.1%

אחוז השינוי המצטבר במחירי הדירות לפי מחוזות (למ"ס)
בשנים 2008-2011



מחירים לפי גודל דירה

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

1-3/2011: מחירה של דירה חדשה בת שלושה חדרים חצה לראשונה ב-2010 את גבול המיליון ש"ח, ברבעון הראשון של 2011 עמד מחירה על כ-1.1 מיליון ש"ח, מחיר דירת 4 חדרים חדשה עמד על כ-1.2 מיליון ש"ח, לאחר עליות רצופות משנת 2008 ברבעון זה החלה ירידה במחירי דירות חדשות בכל גדלי הדירות, מחירי דירות יד שנייה המשיכו לעלות ברבעון זה.

סוג דירה	מספר חדרים	מחירי דירות יד שנייה - באלפי ש"ח				אחוז שינוי שנתי			
		2008	2009	2010	1-3/2011	2008	2009	2010	1-3/2011
סה"כ	2	465	530	629	628	-1.4%	13.9%	18.7%	-0.1%
	3	561	630	722	774	1.5%	12.4%	14.5%	7.3%
	4	841	964	1,095	1,168	2.8%	14.6%	13.6%	6.6%
	5	1,218	1,362	1,534	1,575	5.2%	11.8%	12.6%	2.7%
חדשות	2	639	751	1,010	849	-5.0%	17.5%	34.5%	-15.9%
	3	766	865	1,124	1,093	-1.0%	13.0%	30.0%	-2.8%
	4	995	1,093	1,239	1,209	5.3%	9.8%	13.4%	-2.4%
	5	1,289	1,382	1,563	1,549	7.3%	7.2%	13.1%	-0.9%
יד שנייה	2	451	506	580	606	-1.0%	12.1%	14.6%	4.5%
	3	544	610	683	747	2.2%	12.2%	12.0%	9.4%
	4	783	903	1,027	1,147	2.0%	15.3%	13.7%	11.7%
	5	1,170	1,341	1,503	1,606	3.6%	14.7%	12.1%	6.9%

יא. מחירים ממוצעים של שכר דירה (פרסומי למ"ס)

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

1-3/2011: שכר הדירה החודשי בממוצע ארצי ע"פ מדגם הלמ"ס, עמד בתקופה זו על כ- 3,060 ש"ח. בתל אביב שכר הדירה הגבוה ביותר, כ- 4,360 ש"ח (גבוה בכ- 42% מהממוצע הארצי) ובקריות הנמוך ביותר, כ- 1,910 ש"ח (נמוך בכ- 38% מהממוצע הארצי).

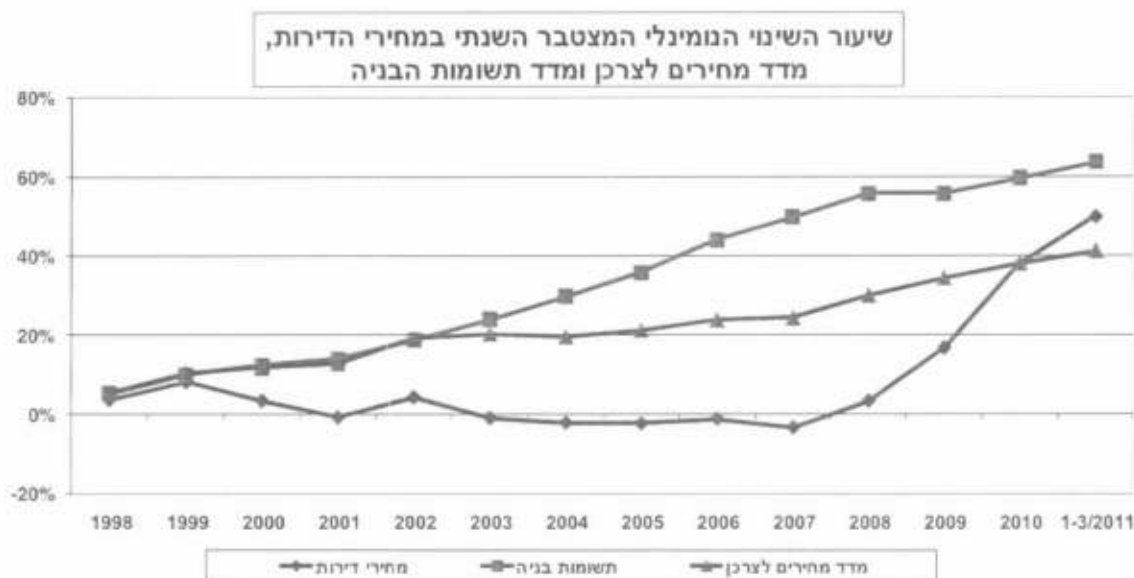
החל משנת 2008 חלה עלייה מצטברת של כ-36% בשכר הדירה הממוצע החודשי בכל האזורים במדגם לאחר ירידה עקבית מאז שנת 2002 (למעט 2006), זאת בעיקר עקב עלייה משמעותית בשנת 2009 אשר נמשכה ב- 2010 וברבעון הראשון של 2011, האזורים שבלטו בעליות היו מרכז וגוש דן, 36% ו- 31%, בהתאמה. מנגד שיעור העלייה הנמוך ביותר נרשם בקריות ובחיפה, 12% ו- 15%, בהתאמה.

בשנים 2003 עד 2007 נרשמה, מדי שנה, ירידה בשכר הדירה הממוצע הארצי (למעט ב- 2006). העלייה המצטברת בשכר הדירה, החל משנת 2002 ברמה הארצית, עומדת על כ- 18% בלבד, כאשר בקריות ובחיפה נרשמה ירידה של כ- 6% ו- 4%, בהתאמה. מנגד, במרכז ובשרון, עליות של כ- 31% וכ- 27%, בהתאמה.

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

שנה ומחוז	סה"כ	ירושלים	תל-אביב	חיפה	קריות	גוש דן	שרון	מרכז	צפון	דרום
2007	2,305	2,695	3,190	1,705	1,580	2,343	2,650	2,173	1,630	1,668
2008	2,341	2,704	3,279	1,643	1,517	2,446	2,714	2,303	1,635	1,687
2009	2,730	3,249	3,801	1,826	1,656	2,907	3,149	2,762	1,843	1,954
2010	2,941	3,465	4,128	1,966	1,771	3,077	3,420	2,956	1,966	2,090
1-3/2011	3,059	3,557	4,356	2,067	1,906	3,173	3,497	3,070	2,042	2,124
שיעורי שינוי שנתיים										
2008	1.6%	0.3%	2.8%	-3.6%	-4.0%	4.4%	2.4%	6.0%	0.3%	1.2%
2009	16.6%	20.2%	15.9%	11.1%	9.2%	18.9%	16.0%	19.9%	12.7%	15.8%
2010	7.7%	6.6%	8.6%	7.7%	6.9%	5.8%	8.6%	7.1%	6.7%	7.0%
1-3/2011	4.0%	2.7%	5.5%	5.1%	7.6%	3.1%	2.3%	3.8%	3.9%	1.6%
מצטבר	33%	29%	29%	15%	12%	31%	29%	36%	21%	25%

יב. מדד תשומות הבניה ושינויים במרכיביו הבולטים (למ"ס)



החל משנת 2003 (ועד מרץ 2011) עלה מדד תשומות הבניה בשיעור שנתי נומינלי מצטבר של כ-38%, ומחירי הדירות כ-51%. מדד המחירים לצרכן עלה בתקופה זו בכ-18% (החישוב הינו ממוצע דו חודשי). עלית מדד תשומות הבניה מעבר למדד המחירים לצרכן בלטה במיוחד בשנים 2003 עד 2006, בתקופה זו חלה ירידה במדד מחירי הדירות מגמה שהשתנתה בשנת 2008.

העלויות במדד תשומות הבניה החל משנת 2003, בלטו בעיקר בסעיפי ברזל ומוצרי מתכת – 87% (משקלו 5.3%), ומלט, איטונג ומוצרי – 62% (משקלו 9.6%). הסעיף העיקרי – שכר עבודה שמשקלו כ-39% במדד תשומות הבניה עלה בשיעור נמוך משיעור עלית המדד (כ-22%).

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

שנה	2003-6	2007	2008	2009	2010	1-4/2011	מצטבר 2003-4/11	משקל באחוזים	סעיף
שכר עבודה	12.0	-0.6	0.2	1.9	6.2	1.4	22.4	38.9	
מלט, איטונג ומוצרי	31.7	8.8	13.4	-0.8	0.9	0.7-	61.6	9.6	
ציוד וכלי עבודה	18.8	0.2	7.8	0.4	0.5	1.8	31.7	6.8	
חומרי מחצבה, שיש וקרמיקה	7.2	0.9	3.7	-1.5	-0.6	2.2	12.2	6.8	
הוצאות כלליות	9.9	3.7	2.5	-0.6	1.6	1.6	19.9	5.5	
ברזל ומוצרי מתכת	64.5	9.9	-4.9	-6.9	16.0	0.4	86.5	5.3	

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

בהכנת חוברת זה השתתפו הכלכלנים יהורם אלבז, אריאלה מסבנד, פני פקלר ויוסי שבת.

בברכה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר

מנהלת אגף בכיר מידע וניתוח כלכלי

לוחות

רשימת לוחות

א. בניה

סה"כ בניה

1	1.א	דירות שהוחל בבנייתן, לפי בעלות על קרקע
2	2.א	דירות שהסתיימה בנייתן, לפי בעלות על קרקע
3	3.א	דירות בבניה אזרחית לפי יוזם - התחלות וגמר
4	4.א	שטח התחלות בניה לפי יוזם ויעוד
5	5.א	שטח גמר בניה לפי יוזם ויעוד
6	6.א	שטח ודירות בבניה לפי יוזם ויעוד
7	7.א	משך זמן בניה ממוצע לדירה

בניה פרטית

8	8.א	היתרי בניה ביוזמה פרטית.
---	-----	--------------------------

בנית משרד הבינוי והשיכון

9	9.א	התחלות בניה של דירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון לפי מחוזות - בניה עירונית וכפרית.
10	10.א	גמר בניית דירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון לפי מחוזות - בניה עירונית וכפרית.
12	12.א	הדירות הנמצאות בבניה העירונית והכפרית ביזמת משרד הבינוי והשיכון - לפי שלבי בניה
13	13.א	התחלות בניה עירונית ביזמת משב"ש (לפי מחוז) - מספר חדרי ממוצע בדירה.
14	14.א	התחלות בניה עירונית ביזמת משב"ש (לפי מחוז) - שטח דירה ממוצע.
15	15.א	התחלות בניה ביזמת משב"ש - התפלגות דירות לפי מספר חדרי בדירה.
16	16.א	התחלות בניה ביזמת משב"ש - התפלגות דירות לפי קבוצות שטח.

נתונים אחרים

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

ב. מדדים ומחירים

מדדים

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

מחירי דירות

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

שערי מטבע

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

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

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

מכירה והיצע של דירות חדשות

- | | | |
|----|--|-----|
| 27 | כמות מבוקשת של דירות חדשות במשק – מכירות קבלנים ובניה עצמית | 3.ג |
| 28 | דירות חדשות שנמכרו, לפי בעלות על הקרקע | 4.ג |
| 29 | דירות שנמכרו ביזמה הציבורית – מחוזות משרד הבינוי והשיכון | 5.ג |
| 30 | דירות חדשות שנמכרו מהבניה ביזמה הפרטית לפי מחוז ואיזור ובניה עצמית | 6.ג |
| 31 | היצע דירות חדשות למכירה מהבניה ביזמה הפרטית לפי מחוז ואיזור | 7.ג |

שיווק קרקעות ע"י מינהל מקרקעי ישראל

- | | | |
|----|---|-----|
| 33 | עסקות במקרקעין למגורים שאושרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל לפי מחוזות | 9.ג |
|----|---|-----|

ד. הלוואות לדיור ותוכניות סיוע

- | | | |
|----|---|-----|
| 34 | ביצוע הלוואות לציבור לדיור בבנקים נותני משכנתאות | 1.ד |
| 35 | שערי רבית ממוצעים על הלוואות לא מוכוונות לציבור לדיור לפי מגזר, וכן ריבית ממוצעת וריבית פריים | 2.ד |
| 36 | הריבית הממוצעת על הלוואות חופשיות-משכנתאות | 3.ד |
| 37 | הלוואות לדיור לפי תוכניות הסיוע העיקריות | 4.ד |
| 38 | מממשי מענק השתתפות בשכר דירה לפי קבוצות זכאים | 5.ד |

ה. השתתפות בכח עבודה ותעסוקה

39	תושבי ישראל בני 15 ומעלה לפי תכונות כח עבודה אזרחי	1.ה
40	מועסקים בענף הבניה בישראל	2.ה
41	תעסוקת שכירים	3.ה
42	שכר חודשי ממוצע למשרת שכיר	4.ה

ו. אוכלוסייה ועליה

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

ז. אינדיקטורים נוספים

49	שיווק מלט	1.ז
50	השקעות בנכסים קבועים במשק ובענף הבניה	2.ז

ח. שיקום שכונות

51	שיקום שכונות - נתונים פיזיים	1.ח
----	------------------------------	-----

הגדרות והסברים

א. בנייה

התחלת בנייה: התחלת חפירת היסודות.

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

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

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

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

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

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

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

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

ייעודי הבניה: נתוני הבניה מתייחסים לייעודים הבאים:

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

ב. **בניה שלא למגורים:** הכוללת:

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

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

סוג הבניה

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

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

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

ב. תשומות בבינוי

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

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

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

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

ג. השקעות בבינוי

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

ד. עולים

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

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

ה. מיסי מקרקעין

מס רכישה, הנו מס המוטל על רכישת זכות במקרקעין (דירת מגורים, קרקע ומבנים עסקיים), שיעור המס עומד על 5%. ברכישת דירת מגורים יחידה, נקבע כי החל ב- 1.11.07 יחול פטור ממס עד לסכום של 925,000 ₪, מסכום זה ועד 1.3 מיליון ₪ שיעור המס 3.5% ומעבר לסכום זה 5%. ברכישת דירת מגורים שניה ומעלה, קיימת מדרגת מס ראשונה בשיעור של 3.5%. סכום המס מעודכן אחת לשנה ב- 16 לינואר של כל שנה.

מס שבח מוטל על הרווח הריאלי ממכירת נכס מקרקעין. שיעור המס תלוי במועד רכישת הנכס ובסוג הנכס. שיעור המס הופחת בסוף 2001 מ-50% ל-25% (בשיטה ליניארית), החל בשנת 2007 הופחת שיעור המס ל-20% על השבח הריאלי שנוצר החל מ- 7.11.07. בתנאים מסוימים ניתן לקבל פטור על מכירת דירת מגורים המוגדרת כדירת מגורים מזכה.

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

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

ו. משכנתאות ושיעורי ריבית

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

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

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

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

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

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

הלוואות חדשות: הלוואות בהן ניתן כסף נוסף ללווה.

ריבית אפקטיבית: ריבית מתואמת שנתית (בשונה מהריבית שהוצגה עד ה- 31.10.02), נועדה להציג בפני הלקוח את הריבית האמיתית שתשולם על ידו והיא מביאה בחשבון את הריבית דריבית בהתאם למועדי תשלום הריבית.

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

דירות שהוחל בבנייתן, לפי בעלות על הקרקע⁽¹⁾
Dwellings begun, by ownership of land⁽¹⁾

לוח א.1

Table A.1

Percentages				Absolute Numbers				תקופה
בעלות אחרת (2) ולא ידועה	בעלות פרטית (2)	בעלות של המדינה, רשות מקומית וקרקע בז"ש ⁽²⁾	סך כולל	בעלות אחרת (2) ולא ידועה	בעלות פרטית (2)	בעלות של המדינה, רשות מקומית וקרקע בז"ש ⁽²⁾	סך כולל	
Other and unknown ownership ⁽³⁾	Private ownership ⁽³⁾	Ownership of State, local authorities and land in Judea & Samaria ⁽²⁾	Grand Total	Other and unknown ownership ⁽³⁾	Private ownership ⁽³⁾	Ownership of State, local authorities and land in Judea & Samaria ⁽²⁾	Grand Total	Period
7.9	44.9	47.2	100.0	2,549	14,562	15,307	32,418	2005
5.7	50.0	44.3	100.0	1,774	15,624	13,861	31,259	2006
4.3	49.5	46.3	100.0	1,311	15,250	14,273	30,834	2007
2.9	50.8	46.3	100.0	937	16,619	15,136	32,692	2008
2.0	51.8	46.1	100.0	711	17,999	16,015	34,725	2009
2.1	53.3	44.7	100.0	801	20,772	17,429	39,002	2010

2.2	46.4	51.4	100.0	169	3,571	3,958	7,698	I 2008
2.5	58.8	38.8	100.0	187	4,440	2,928	7,555	II
2.7	49.6	47.7	100.0	242	4,457	4,288	8,987	III
4.0	49.1	46.9	100.0	339	4,151	3,962	8,452	IV
1.2	49.2	49.6	100.0	97	4,000	4,039	8,136	I 2009
1.8	55.1	43.1	100.0	139	4,231	3,314	7,684	II
1.2	53.9	44.9	100.0	118	5,139	4,277	9,534	III
3.8	49.4	46.8	100.0	357	4,629	4,386	9,371	IV
1.4	54.3	44.2	100.0	139	5,224	4,254	9,616	I 2010
3.4	54.1	42.4	100.0	327	5,140	4,032	9,499	II
0.7	55.3	44.0	100.0	68	5,381	4,284	9,732	III
2.6	49.5	47.9	101.0	267	5,028	4,859	10,154	IV

(1) Excluding mobile homes.

(2) 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 A.3

(1) לא כולל כרוזנים ומגורונים.
(2) הקרקעות שווקו על ידי מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון. נתונים למשרד הבינוי והשיכון בנפרד - בלוח א/3

(3) 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".

(3) חלק ניכר מסווג כבעלות "אחרת ולא ידועה" ולכן יש להזהר בהשוואת הנתונים בין השנים. המרכיב העיקרי בקבוצה זאת הינו "בעלות לא ידועה".

Source: Ministry of Construction and
Housing and Central Bureau of Statistics
Constructionמקור: משרד הבינוי והשיכון והלשכה המרכזית
לסטטיסטיקה
בניה

דירות שהסתיימה בנייתן, לפי בעלות על הקרקע⁽¹⁾
Dwellings completed, by ownership of land⁽¹⁾

לוח 2.א

Table A.2

Percentages		אחוזים		Absolute Numbers				מספרים מוחלטים		תקופה
בעלות אחרת (3) ולא ידועה	בעלות פרטית (3)	בעלות של המדינה, רשות מקומית וקרקע ביו"ש (2)	סך כולל	בעלות אחרת (3) ולא ידועה	בעלות פרטית (3)	בעלות של המדינה, רשות מקומית וקרקע ביו"ש (2)	סך כולל	Period		
Other and unknown ownership (3)	Private ownership (3)	Ownership of State, local authorities and land in Judea & Samaria (2)	Grand Total	Other and unknown ownership (3)	Private ownership (3)	Ownership of State, local authorities and land in Judea & Samaria (2)	Grand Total			
9.7	44.9	45.4	100.0	2,857	13,264	13,396	29,517	2007		
5.5	50.0	44.5	100.0	1,672	15,233	13,545	30,450	2008		
3.5	48.1	48.4	100.0	1,130	15,748	15,862	32,740	2009		
2.7	48.5	48.8	100.0	880	15,897	16,004	32,781	2010		
5.3	53.8	41.0	100.0	417	4,271	3,254	7,942	I 2008		
5.5	49.5	45.0	100.0	389	3,488	3,168	7,045	II		
7.0	50.7	42.3	100.0	550	3,996	3,329	7,875	III		
4.2	45.8	50.0	100.0	316	3,478	3,794	7,588	IV		
3.4	49.1	47.5	100.0	306	4,378	4,237	8,921	I 2009		
2.1	50.3	47.6	100.0	151	3,662	3,464	7,277	II		
4.7	46.6	48.7	100.0	383	3,798	3,968	8,149	III		
3.5	46.6	50.0	100.0	290	3,910	4,193	8,393	IV		
2.8	42.9	54.3	100.0	215	3,313	4,186	7,714	I 2010		
1.1	49.4	49.5	100.0	92	4,170	4,183	8,445	II		
3.6	52.2	44.2	100.0	303	4,409	3,733	8,445	III		
3.3	49.0	47.7	101.0	270	4,005	3,902	8,177	IV		

(1) Excluding mobile homes.

(2) 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 A.3

(3) 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".

(1) לא כולל כרמזים ומנווונים.

(2) הקרקעות שווקו על ידי מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון. נתונים למשרד הבינוי והשיכון בנפרד - בלוח 3/א

(3) חלק ניכר מסווג כבעלות "אחרת ולא ידועה" ולכן יש להזהר בהשוואת הנתונים בין השנים. המרכיב העיקרי בקבוצה זאת הינו "בעלות לא ידועה".

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

מקור: משרד הבינוי והשיכון והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

n

בניה

HOUSING STARTS

התחלות וגמר בניה במשק,

לוח א.3

AND COMPLETIONS BY INITIATOR (1) (2)

לפי יוזם (2) (1)

Table A.3

Housing completions				Housing starts				תקופה Period
% ביזמה הציבורית % Public	ביזמה פרטית Private	ביזמה ציבורית Public	סה"כ Total	% ביזמה הציבורית % Public	ביזמה פרטית Private	ביזמה ציבורית Public	סה"כ Total	
24.7%	32,767	10,750	43,517	33.0%	30,861	15,186	46,047	2000
23.0%	30,220	9,040	39,260	23.4%	24,528	7,485	32,013	2001
27.2%	28,169	10,529	38,698	24.3%	25,354	8,158	33,512	(3) 2002
26.0%	25,679	9,022	34,701	24.2%	24,159	7,703	31,862	2003
26.4%	24,417	8,780	33,197	19.5%	24,371	5,913	30,284	2004
26.9%	23,850	8,756	32,606	18.2%	26,510	5,908	32,418	(4) 2005
18.6%	25,138	5,763	30,901	15.4%	26,456	4,803	31,259	(4) 2006
16.9%	24,516	5,001	29,517	13.9%	26,535	4,299	30,834	2007
12.3%	26,709	3,742	30,451	12.6%	28,564	4,121	32,705	2008
16.7%	27,278	5,454	32,732	11.9%	30,882	4,179	35,061	2009
14.6%	28,140	4,824	32,964	12.0%	34,781	4,763	39,544	2010
13.6%	4,782	750	5,532	10.1%	6,647	748	7,395	1-2/2011
18.5%	7,274	1,647	8,921	10.8%	7,331	892	8,223	I 2009
15.8%	6,130	1,147	7,277	11.0%	6,886	850	7,736	II
16.1%	6,838	1,311	8,149	12.2%	8,460	1,175	9,635	III
16.1%	7,036	1,349	8,385	13.3%	8,205	1,262	9,467	IV
17.1%	6,391	1,321	7,712	10.5%	8,720	1,023	9,743	I 2010
20.6%	6,741	1,745	8,486	13.7%	8,169	1,296	9,465	II
6.1%	7,961	519	8,480	10.5%	8,969	1,051	10,020	III
15.0%	7,047	1,239	8,286	12.1%	8,923	1,226	10,149	IV
13.3%	2,438	373	2,811	9.2%	2,887	293	3,180	2010
20.5%	1,590	411	2,001	10.0%	3,270	363	3,633	1
18.5%	2,363	537	2,900	12.5%	2,563	367	2,930	2
10.8%	2,043	247	2,290	7.8%	2,810	239	3,049	3
24.8%	2,511	826	3,337	8.1%	3,164	279	3,443	4
23.5%	2,187	672	2,859	26.2%	2,195	778	2,973	5
4.2%	2,939	129	3,068	10.2%	2,736	311	3,047	6
8.3%	2,505	228	2,733	11.6%	3,197	419	3,616	7
6.0%	2,517	162	2,679	9.6%	3,036	321	3,357	8
4.9%	2,111	108	2,219	11.0%	3,425	423	3,848	9
18.9%	2,332	545	2,877	16.9%	2,374	482	2,856	10
18.4%	2,604	586	3,190	13.5%	3,124	488	3,612	11
16.0%	2,370	450	2,820	7.9%	4,227	361	4,588	12
11.1%	2,412	300	2,712	13.8%	2,420	387	2,807	2011
								1
								2

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

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

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

See Tables A.1 & A.2

Excluding mobile homes.

(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.

(3) Since 2002 data include dwellings in hostels.

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

Source: Central Bureau of Statistics

Ministry of Construction and Housing

Construction

(1) יוזם – מתכנן הבניה (קביעת מיקום, סטנדרט ושטח) והמפקח עליה.

יוזמה ציבורית – עפ"י תוכנית משרד הבינוי והשיכון.

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

ראה לוחות א/1 וא/2.

לא כולל קרוונים ומגורנים.

(2) נתוני גמר הבניה בלוח זה שמקורם בלמ"ס מחושבים בשיטה שונה במקצת מנתוני גמר הבניה בלוח א/10, שמקורם במשרד הבינוי והשיכון ולפיכך יתכנו הבדלים מסוימים בין הנתונים. ("גמר" לפי הלמ"ס - מבנים בהם הסתיימה בנית למעלה מ-50 מהדירות. "גמר" לפי משכ"ש - מספר הדירות שבניתן נסתיימה).

(3) החל משנת 2002 הנתונים כוללים יחידות דיור בהוסטלים.

(4) נתוני התחלות הבניה ביוזמה הציבורית ל-2005 ו-2006 כוללים 710 ו-100 קרווילות, בהתאמה.

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

משרד הבינוי והשיכון

בניה

CONSTRUCTION AREA - STARTS, BY INITIATOR⁽¹⁾
AND PURPOSE (Thousand sq. m.)⁽²⁾

שטח התחלות בניה לפי יוזם ויעוד⁽¹⁾
(באלפי מ"ר)⁽²⁾

לוח א.4
Table A.4

ביזמה פרטית Private			ביזמה ציבורית Public			סה"כ התחלות בניה Construction Starts - Total			תקופה Period
שטח ⁽²⁾ (באלפי מ"ר) (Thousand sq. m)			שטח ⁽²⁾ (באלפי מ"ר) (Thousand sq. m)			שטח ⁽²⁾ (באלפי מ"ר) (Thousand 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	
2,342	5,405	7,747	409	1,731	2,140	2,751	7,136	9,887	2000
2,142	4,392	6,534	259	902	1,161	2,401	5,294	7,695	2001
2,194	4,584	6,778	273	976	1,249	2,467	5,560	8,027	2002
1,379	4,262	5,641	327	879	1,206	1,706	5,141	6,847	2003
1,399	4,369	5,768	197	755	952	1,600	5,130	6,730	2004
1,733	4,599	6,332	180	765	945	1,912	5,364	7,276	2005
2,242	4,836	7,078	277	661	938	2,519	5,497	8,016	2006
1,710	4,938	6,648	215	605	820	1,924	5,544	7,467	2007
2,174	5,493	7,667	228	562	790	2,402	6,055	8,457	2008
2,031	5,979	8,010	245	531	776	2,276	6,510	8,786	2009
1,836	6,904	8,740	276	627	903	2,112	7,531	9,644	2010

533	1,213	1,746	53	220	273	586	1,433	2,019	I	2008
592	1,299	1,891	46	105	151	638	1,404	2,043	II	
630	1,586	2,216	56	111	167	686	1,697	2,383	III	
420	1,394	1,814	72	126	198	492	1,520	2,012	IV	
606	1,359	1,965	60	118	178	666	1,477	2,142	I	2009
391	1,370	1,761	51	104	155	441	1,474	1,915	II	
416	1,647	2,063	86	154	240	502	1,801	2,303	III	
618	1,604	2,222	49	155	204	667	1,759	2,425	IV	
464	1,723	2,187	86	129	215	551	1,852	2,403	I	2010
410	1,634	2,044	71	184	255	480	1,819	2,299	II	
552	1,784	2,336	49	148	197	601	1,932	2,533	III	
411	1,762	2,173	71	166	237	481	1,929	2,409	IV	

(1) See notes to Table A.3.

(2) Includes area of additions to existing buildings.

(3) Provisional data.

(1) ראה הערות בלוח א.3.

(2) כולל תוספות שטח לדירות קיימות

(3) נתונים ארעיים

CONSTRUCTION AREA - COMPLETIONS BY INITIATOR⁽¹⁾
AND PURPOSE (Thousand sq.m.)⁽²⁾

שטח גמר בניה לפי יוזם ויעוד⁽¹⁾
 (באלפי מ"ר)⁽²⁾

לוח א.5
 Table A.5

ביזמה פרטית Private			ביזמה ציבורית Public			סה"כ גמר בניה Construction completed - Total			תקופה Period
שטח ⁽²⁾ (באלפי מ"ר) (Thousand sq.m.)			שטח ⁽²⁾ (באלפי מ"ר) (Thousand sq.m.)			שטח ⁽²⁾ (באלפי מ"ר) (Thousand 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	
2,395	5,380	7,775	343	1,181	1,524	2,738	6,561	9,299	2000
2,501	5,210	7,712	363	991	1,366	2,877	6,201	9,078	2001
2,003	4,952	6,955	349	1,207	1,556	2,352	6,159	8,511	2002
2,223	4,511	6,734	341	1,072	1,413	2,564	5,584	8,147	2003
1,773	4,340	6,113	197	755	952	2,077	5,356	7,433	2004
2,140	4,334	6,474	290	969	1,259	2,429	5,303	7,733	2005
1,731	4,417	6,148	233	718	951	1,963	5,136	7,099	2006
1,939	4,436	6,375	199	664	863	2,137	5,100	7,237	2007
1,590	4,861	6,451	250	506	756	1,841	5,367	7,208	2008
1,778	5,207	6,985	242	756	998	2,021	5,963	7,983	2009
1,926	5,462	7,389	287	630	916	2,213	6,092	8,305	2010

598	1,195	1,793	49	135	184	647	1,330	1,977	I 2008
346	1,160	1,506	35	110	145	382	1,270	1,651	II
277	1,296	1,573	115	108	223	393	1,404	1,796	III
368	1,211	1,579	53	152	205	420	1,363	1,783	IV
539	1,361	1,900	49	246	295	588	1,607	2,195	I 2009
478	1,239	1,717	46	155	201	524	1,394	1,918	II
457	1,282	1,739	87	184	271	544	1,467	2,011	III
304	1,325	1,629	60	171	231	364	1,495	1,860	IV
587	1,249	1,836	48	181	229	636	1,429	2,065	I 2010
392	1,318	1,710	72	217	289	464	1,535	1,999	II
484	1,530	2,014	120	69	188	604	1,598	2,202	III
463	1,366	1,829	47	163	210	509	1,530	2,039	IV

(1) See notes to Table A.3

(2) Includes area of additions to existing buildings.

(3) Provisional data.

(1) ראה הערות בלוח א.3

(2) כולל תוספות שטח לדירות קיימות.

(3) נתונים ארעיים

Source: Central Bureau of Statistics

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

Construction

בניה

שטח ודירות בבניה לפי יוזם ויעוד⁽¹⁾

AREA AND DWELLINGS UNDER CONSTRUCTION BY INITIATOR AND PURPOSE⁽¹⁾

לוח א.6

Table A.6

ביזמה פרטית Private			ביזמה ציבורית Public			סה"כ בבניה Under Construction - Total			תקופה Period
שטח ⁽²⁾ (אלפי מ"ר) (Thousand sq.m.)		דירות Dwellings	שטח ⁽²⁾ (אלפי מ"ר) (Thousand sq.m.)		דירות Dwellings	שטח ⁽²⁾ (אלפי מ"ר) (Thousand sq.m.)		דירות Dwellings	
מגורים Residential	סה"כ Total		מגורים Residential	סה"כ Total		מגורים Residential	סה"כ Total		
9,497	14,917	64,485	4,080	4,745	36,520	13,577	19,662	101,005	1995
10,129	16,174	67,475	4,513	5,342	41,207	14,642	21,515	108,682	1996
9,210	14,810	59,084	3,770	4,422	34,627	12,980	19,232	93,711	1997
9,053	13,811	58,943	3,031	3,641	27,348	12,084	17,452	86,291	1998
9,267	13,760	56,019	2,284	2,889	20,440	11,550	16,649	76,459	1999
9,186	13,648	53,691	2,819	3,525	24,742	12,005	17,173	78,433	2000
8,352	12,517	47,890	2,726	3,317	23,214	11,078	15,834	71,104	2001
7,942	12,242	44,973	2,468	3,057	20,655	10,411	15,299	65,628	2002
7,683	11,166	43,153	2,254	2,825	19,283	9,936	13,991	62,436	2003
7,729	10,796	43,051	1,920	2,390	16,031	9,649	13,186	59,082	2004
8,053	10,742	46,007	1,615	1,981	12,538	9,668	12,723	58,545	2005
8,507	11,706	47,413	1,532	1,940	11,452	10,039	13,645	58,865	2006
8,998	11,955	49,348	1,427	1,841	10,326	10,425	13,796	59,674	2007
9,638	13,187	51,256	1,438	1,834	10,331	11,076	15,020	61,587	2008
10,408	14,200	54,424	1,194	1,588	8,983	11,602	15,788	63,407	2009
11,839	15,554	60,608	1,197	1,581	9,029	13,036	17,135	69,637	2010
9,016	11,914	48,619	1,495	1,911	10,687	10,511	13,824	59,306	I 2008
9,153	12,291	49,023	1,481	1,907	10,692	10,634	14,198	59,715	II
9,454	12,944	50,140	1,474	1,844	10,655	10,927	14,788	60,795	III
9,638	13,187	51,256	1,438	1,834	10,331	11,076	15,020	61,587	IV
9,633	13,253	51,145	1,299	1,704	9,502	10,931	14,958	60,647	I 2009
9,764	13,293	51,838	1,231	1,641	9,086	10,995	14,935	60,924	II
10,129	13,615	53,391	1,210	1,617	9,038	11,339	15,232	62,429	III
10,408	14,200	54,424	1,194	1,588	8,983	11,602	15,788	63,407	IV
10,879	14,552	56,616	1,122	1,553	8,566	12,000	16,105	65,182	I 2010
11,177	14,866	57,924	1,101	1,531	8,233	12,277	16,397	66,157	II
11,442	15,201	58,741	1,178	1,538	8,785	12,621	16,739	67,526	III
11,839	15,554	60,608	1,197	1,581	9,029	13,036	17,135	69,637	IV

(1) See notes to Table A.3

(2) Includes area of additions to existing buildings.

(1) ראה הערות בלוח א.3

(2) כולל תוספות שטח לדירות קיימות

משך זמן בניה ממוצע לדירה (חודשים) (1) (2)
AVERAGE DURATION OF CONSTRUCTION PER DWELLING (MONTHS)⁽¹⁾⁽²⁾

לוח א.7
Table A.7

ביזמה פרטית Private	ביזמה ציבורית Public	סה"כ Total	תקופה Period
20.2	20.9	20.5	1996
21.3	23.1	22.0	1997
22.0	23.2	22.5	1998
22.5	23.9	23.1	1999
23.7	24.3	23.9	2000
22.0	23.9	22.7	2001
23.8	26.4	24.8	2002
24.2	26.5	25.0	2003
24.5	28.1	25.8	2004
26.1	26.0	26.1	2005
24.2	26.2	24.7	2006
23.6	25.7	24.2	2007
25.0	26.9	25.4	2008
24.9	30.8	26.4	2009
24.5	29.6	25.7	2010

24.8	29.8	25.8	I 2008
23.8	27.4	24.5	II
26.0	24.4	25.7	III
25.3	25.6	25.3	IV
26.3	33.6	28.3	I 2009
25.7	27.5	26.2	II
25.4	34.7	27.7	III
21.9	26.6	23.1	IV
22.4	27.0	23.7	I 2010
25.2	30.8	27.0	II
23.6	31.7	24.4	III
26.4	29.8	27.2	IV

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

(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.

Source: Central Bureau of Statistics and Ministry of Construction.

(1) ממועד התחלת חפירת היסודות עד מועד גמר הבניה

(2) חישוב מספר חודשי הבניה אינו כולל בניה עצמית ביזמה פרטית במבנים שבהם דירה או שתיים. במבנים אלה מתרכזת מרבית הבניה העצמית ביזמה זו.

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומשרד הבינוי והשיכון.

היתרי בניה ביזמה פרטית
BUILDING PERMITS FOR PRIVATELY-SPONSORED CONSTRUCTION

לוח א.8

Table A.8

Building Permits		היתרי בניה		תקופה Period
שטח (באלפי מ"ר)		בניינים חדשים למגורים	דירות Dwellings	
מזה: למגורים Of which, Residential	סה"כ Total	New Residential Buildings		
6,040	9,425	11,684	38,844	1995
5,662	8,828	11,822	35,164	1996
5,962	9,101	13,501	36,574	1997
5,644	8,377	12,584	33,263	1998
5,290	8,043	11,438	30,873	1999
5,255	7,631	10,442	29,705	2000
4,487	6,941	8,542	24,933	2001
4,607	6,508	8,504	25,367	2002
4,260	5,858	8,124	23,668	2003
4,298	5,717	7,825	23,381	2004
4,591	6,512	8,483	26,005	2005
4,749	6,878	8,897	26,092	2006
4,895	6,978	9,752	26,150	2007
5,576	8,032	10,604	29,316	2008
6,011	7,948	11,185	30,108	2009
7,311	9,547	11,240	35,998	2010

1,475	1,891	2,880	7,600	I	2009
1,379	1,819	2,487	6,883	II	
1,571	2,052	2,750	7,646	III	
1,543	2,130	2,947	7,726	IV	
1,883	2,481	2,751	9,249	I	2010
1,638	2,105	2,574	7,848	II	
1,936	2,653	2,713	9,831	III	
1,854	2,308	3,202	9,070	IV	

				2009	
440	587	804	2,216		5
576	797	1,082	2,814		6
644	800	1,052	3,064		7
470	635	811	2,212		8
457	617	887	2,370		9
412	591	772	2,191		10
582	826	1,130	2,722		11
549	713	1,045	2,813		12
				2010	
615	819	913	3,092		1
626	785	911	3,049		2
642	877	927	3,108		3
480	595	673	2,255		4
610	741	943	2,962		5
548	769	958	2,631		6
725	968	1,027	3,525		7
699	1,070	904	3,639		8
512	615	782	2,667		9
565	661	1,126	2,691		10
666	773	1,118	3,334		11
623	874	958	3,045		12
				2011	
588	810	894	2,529		1

Source: Central Bureau of Statistics

המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

Construction

בניה

התחלות בניית דירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון, לפי מחוזות - בניה עירונית וכפרית
HOUSING STARTS INITIATED BY MINISTRY OF CONSTRUCTION AND HOUSING,
BY DISTRICT - URBAN AND RURAL AREAS

לוח א. 9
Table A.9

דרום South	מרכז Center		מזרעין Modi'in	ירושלים Jerusalem		חיפה Haifa	גליל Galilee	סך הכל Total	תקופה Period
	מזה: י"ש Territories	סך הכל Total		מזה: י"ש Territories	סך הכל Total				
3,569	303	10,206	4,878	1,509	4,702	2,293	1,775	27,423	1995
3,276	350	4,804	880	790	5,929	2,691	2,098	19,678	1996
3,700	456	3,629	1,655	694	3,518	1,247	2,553	16,302	1997
2,272	408	1,706	1,571	1,554	2,532	1,370	500	9,951	1998
2,158	431	2,459	477	1,370	2,567	1,379	816	9,856	1999
2,338	452	4,055	1,033	2,571	5,115	1,389	1,114	15,044	(1) 2000
2,013	80	1,324	1,008	727	1,079	723	1,307	7,454	2001
2,210	73	1,032	1,475	920	2,035	936	431	8,119	2002
1,246	162	1,187	1,340	1,104	2,203	1,080	786	7,842	2003
928	117	1,064	1,009	906	989	659	990	5,639	2004
878	127	691	833	762	1,600	330	603	4,935	2005
439	66	1,354	588	507	1,267	365	673	4,686	2006
635	72	488	656	536	1,257	446	835	4,317	2007
684	128	549	903	662	1,159	178	650	4,123	2008
347	124	883	483	478	986	886	599	4,184	2009
602	0	1,295	699	119	593	879	697	4,765	2010
21	0	446	20	78	693	119	171	1,470	(2) 1-4/2011
140	0	327	0	0	146	250	160	1,023	I 2010
37	0	296	498	0	95	136	235	1,297	II
184	0	354	141	0	36	257	79	1,051	III
241	0	318	60	119	316	236	223	1,394	IV
21	0	421	20	64	495	117	124	1,198	I 2011
19	0	0	0	54	54	129	91	293	(2) 2010
11	0	251	0	24	24	56	21	363	1
110	0	76	0	68	68	65	48	367	2
2	0	140	0	1	1	39	57	239	3
23	0	118	0	40	40	48	51	280	4
12	0	38	498	54	54	49	127	778	5
79	0	90	8	0	0	116	18	311	6
65	0	76	133	0	0	129	16	419	7
40	0	188	0	36	36	12	45	321	8
26	0	115	6	48	160	63	53	423	9
84	0	173	26	16	16	129	54	482	10
131	0	30	28	133	140	44	116	489	11
1	0	140	20	40	168	4	28	361	12
20	0	175	0	12	136	22	34	387	(2) 2011
0	0	106	0	12	191	91	62	450	1
0	0	25	0	14	198	2	47	272	2
									3
									4

(1) Data published by us, starting on July 2006, include an update of "Build Your Own Home" (not complete), from 2000 onwards.

(1) הנתונים המתפרסמים על ידינו החל מיולי 2006 כוללים עדכון של נתוני "בנה ביתך" (באופן לא מלא), משנת 2000 ואילך.

(2) Provisional data.

(2) נתונים לא סופיים

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

מקור: האגף למידע ולניתוח כלכלי,
משרד הבינוי והשיכון

Construction

בניה

גמר בניית דירות ביזמת משרד הבינוי והשיכון, לפי מחוזות - בניה עירונית וכפרית
HOUSING COMPLETIONS INITIATED BY MINISTRY OF CONSTRUCTION AND HOUSING,
BY DISTRICT - URBAN AND RURAL AREAS

לוח א.10
Table A.10

דרום	מרכז		מדינת ישראל ⁽²⁾	ירושלים		חיפה	גליל	סך הכל	תקופה
	מחוז י"ש	סך הכל		מחוז י"ש	סך הכל				
	Of which: Territories	Total		Of which: Territories	Total				
South	Territories	Total	Mod'in ⁽²⁾	Territories	Total	Haifa	Galilee	Total	Period
757	271	2,958	49	220	2,046	695	318	6,823	1995
2,851	399	4,577	1,882	1,044	4,269	1,507	863	15,949	1996
3,423	533	8,124	3,022	962	3,241	2,735	1,808	22,353	1997
3,230	380	4,626	1,426	759	4,681	1,809	1,839	17,611	1998
3,355	642	3,075	2,230	1,688	5,283	1,454	1,374	16,771	1999
2,200	287	2,749	887	1,142	2,346	1,494	1,162	10,838	(1)2000
1,328	205	2,601	566	1,054	2,247	1,367	802	8,913	2001
1,985	67	3,188	760	1,080	2,753	1,145	677	10,525	2002
2,406	272	1,811	932	1,239	2,102	587	1,161	9,013	2003
1,630	168	1,469	1,394	993	2,109	1,001	1,107	8,710	2004
1,361	70	1,000	1,310	788	2,225	1,035	913	7,844	2005
936	132	1,021	783	1,048	1,508	603	588	5,439	2006
573	74	787	994	721	1,344	411	728	4,837	2007
436	92	434	701	298	1,168	208	754	3,701	2008
868	40	1,040	769	927	1,593	507	656	5,433	2009
810	156	903	949	334	951	503	707	4,823	2010
0	18	302	160	250	465	81	132	1,140	(2)1-4/2011

190	32	461	172	126	251	138	109	1,321	I 2010
213	98	172	529	84	368	217	247	1,746	II
76	0	126	76	56	92	47	102	519	III
331	26	144	172	68	240	101	249	1,237	IV
0	18	208	160	250	423	81	125	997	I 2010

59	16	115	27	12	23	94	54	372	(2)2010
29	16	242	0	24	92	39	10	412	1
102	0	104	145	90	136	5	45	537	2
10	19	19	147	20	20	0	55	251	3
74	30	102	202	42	221	151	73	823	4
129	49	51	180	22	127	66	119	672	5
22	0	0	0	36	49	25	33	129	6
54	0	67	44	20	43	16	4	228	7
0	0	59	32	0	0	6	65	162	8
18	26	26	14	12	22	2	26	108	9
120	0	118	0	44	143	27	137	545	10
193	0	0	158	12	75	72	86	584	11
0	8	90	122	166	199	6	33	450	(2)2011
0	10	10	0	84	224	0	66	300	1
0	0	108	38	0	0	75	26	247	2
0	0	94	0	0	42	0	7	143	3
									4

(1) Data published by us, starting on July 2006, include an update of "Build Your Own Home" (not complete), from 2000 onwards.

(1) נתונים המתפרסמים על ידינו החל מיולי 2006 כוללים עדכון של נתוני "בנה ביתך" (באופן לא מלא), משנת 2000 ואילך.

(2) Provisional data.

(2) נתונים לא סופיים

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

מקור: האגף למידע ולניתוח כלכלי,
משרד הבינוי והשיכון

Construction

בניה - משב"ש

הדירות הנמצאות בבניה העירונית והכפרית

ביזמת משרד הבינוי והשיכון⁽¹⁾

לפי שלבי בניה (07 - 38)

URBAN AND RURAL DWELLINGS UNDER CONSTRUCTION, INITIATED BY
MINISTRY OF CONSTRUCTION AND HOUSING,⁽¹⁾
BY STAGES (07-38)

לוח א.12

Table A.12

ב ב נ י א ע י ר ו נ י ת					בניה כפרית	סה"כ	סוף התקופה
Urban areas	לפני גמר	אחר שלד	שלד	יסודות			
Before completion (32-38)	Frame (17-31)	Frame (09-16)	Foundations (07-08)	Total	Rural Areas	Total	End of period
364	13,174	9,532	15,211	38,281	2,893	41,174	1995
198	19,817	8,239	13,247	41,501	1,765	43,266	1996
418	15,929	6,305	9,199	31,851	1,398	33,249	1997 ⁽²⁾
127	13,408	5,306	5,422	24,263	1,459	25,722	1998
213	8,253	3,337	5,573	17,376	2,474	19,850	1999
181	7,876	4,134	9,180	21,371	2,660	24,031	2000
85	9,732	3,355	7,689	20,861	2,572	23,433	2001
0	6,853	3,780	6,746	17,379	2,266	19,645	2002
49	6,709	3,707	6,792	17,208	2,300	19,557	2003
116	5,880	2,468	4,994	13,458	2,095	15,553	2004
49	4,572	2,169	3,962	10,752	2,253	13,005	2005
0	4,767	1,562	4,322	10,651	2,328	12,979	2006
0	3,402	1,870	3,599	8,871	1,572	10,443	2007 ⁽⁴⁾
0	3,580	2,109	3,057	8,746	1,368	10,114	2008
0	3,414	1,568	2,693	7,675	1,554	9,229	2009
0	3,568	1,815	2,438	7,821	1,228	9,049	2010
0	3,669	2,112	2,625	8,406	1,273	9,679	1-4/2011
0	3,450	1,691	2,322	7,463	1,468	8,931	I 2010
0	2,948	1,963	2,332	7,243	1,512	8,755	II
0	3,209	2,244	2,297	7,750	1,454	9,204	III
0	3,568	1,815	2,438	7,821	1,228	9,049	IV
0	3,643	2,038	2,578	8,260	1,261	9,521	I 2011
0	3,514	1,662	2,486	7,662	1,497	9,159	2010
0	3,614	1,756	2,279	7,649	1,441	9,090	1
0	3,450	1,691	2,322	7,463	1,468	8,931	2
0	3,286	1,626	2,364	7,276	1,495	8,771	3
0	2,861	1,869	2,344	7,074	1,532	8,606	4
0	2,948	1,963	2,332	7,243	1,512	8,756	5
0	3,035	2,057	2,320	7,412	1,492	8,906	6
0	3,122	2,151	2,308	7,581	1,472	9,056	7
0	3,209	2,244	2,297	7,750	1,454	9,204	8
0	3,329	2,101	2,344	7,774	1,379	9,153	9
0	3,449	1,959	2,391	7,799	1,304	9,103	10
0	3,568	1,815	2,438	7,821	1,228	9,049	11
0	3,593	1,889	2,485	7,967	1,239	9,206	12
0	3,618	1,964	2,532	8,113	1,250	9,363	2011
0	3,643	2,038	2,578	8,260	1,261	9,521	1
0	3,669	2,112	2,625	8,406	1,273	9,679	2
							3
							4

(1) Includes "inactive construction".

(1) כולל "בניה לא פעילה".

(2) From August 1997, data do not include apartments whose construction discontinued, was suspended or is inactive.

(2) החל מאוגוסט 1997 הנתונים אינם כוללים דירות שבניתן הופסקה או שאינה פעילה.

(3) From October 1997 the data include apartments in the "Build Your Own Home" project, only in rural areas.

(3) החל מאוקטובר 1997 הנתונים כוללים דירות בפרויקט "בנה ביתך" בבניה כפרית בלבד.

(4) Since 2007, data refer to apartments in which the construction has begun in 2000 or later, and include apartment in the "Build Your Own Home" project, in the rural and urban areas.

(4) החל מ-2007, הנתונים מתייחסים לדירות שבניתן החלה משנת 2000 ואילך, וכוללים דירות בפרויקט "בנה ביתך" בבניה כפרית ובבניה עירונית.

Source: Department of Information and Economic Analysis,
Ministry of Construction and Housing

מקור: האגף למידע וניתוח כלכלי

משרד הבינוי והשיכון

התחלות בניה עירונית ביוזמת משרד הבינוי והשיכון, לפי מחוז
מספר חדרים ממוצע לדירה
URBAN HOUSING STARTS INITIATED BY MINISTRY OF CONSTRUCTION
AND HOUSING, BY DISTRICT
AVERAGE NUMBER OF ROOMS PER APARTMENT

לוח א.13
Table A.13

דרום South	מרכז Center	מודיעין Modi'in	ירושלים Jerusalem	חיפה Haifa	גליל Galilee	סה"כ Total	תקופה Period
4.0	3.8	4.3	3.9	3.7	3.9	3.9	1995
3.9	3.6	4.2	4.0	3.7	3.8	3.8	1996
3.7	3.7	3.9	3.9	3.4	3.2	3.7	1997
3.4	3.6	4.1	3.6	4.1	3.9	3.7	1998
3.7	4.0	4.4	3.9	4.0	3.8	3.9	1999
4.3	3.8	..	3.9	4.0	3.8	4.0	2000 ⁽¹⁾⁽²⁾
4.0	4.1	..	3.9	4.1	3.7	4.0	2001
4.0	3.9	..	3.6	4.1	4.2	3.9	2002
4.2	4.1	..	3.5	3.1	3.6	3.7	2003
4.1	4.2	6.0	4.2	4.6	4.3	4.6	2004
4.4	4.4	5.3	4.1	4.2	5.0	4.6	2005
4.3	4.5	5.4	4.3	..	5.5	4.8	2006
4.5	4.6	..	4.2	4.5	5.2	4.6	2007
4.5	4.6	..	4.2	4.3	5.4	4.6	2008
4.7	4.6	..	4.2	4.8	5.2	4.7	2009
4.4	4.5	..	3.6	..	5.4	4.5	2009
5.2	3.8	..	..	..	4.9	4.6	1-4/2011

4.4	4.4	..	..	..	5.4	4.8	I 2010
..	4.5	..	..	..	6.0	5.3	II
4.5	5.1	..	..	..	5.1	4.9	III
5.0	4.6	..	..	..	5.1	4.8	IV
5.1	3.8	..	..	..	5.2	4.7	I 2011

							2010
4.2	..	..	..	..	6.1	5.1	1
5.0	4.3	..	..	..	6.0	5.1	2
4.1	4.6	..	..	..	4.2	4.3	3
..	4.9	..	..	..	5.7	5.3	4
..	4.5	..	..	..	6.6	5.5	5
5.5	4.2	..	..	..	5.8	5.1	6
3.2	6.0	..	..	..	5.4	4.9	7
5.4	4.6	..	..	..	4.6	4.8	8
4.8	4.7	..	..	..	5.4	5.0	9
4.5	4.7	..	..	..	4.9	4.4	10
5.8	4.4	..	..	..	5.3	5.2	11
4.5	4.8	..	..	..	5.1	4.8	12
							2011
5.0	2.5	..	..	..	6.1	4.5	1
5.2	4.3	..	..	..	4.2	4.6	2
..	4.6	..	..	..	5.5	5.0	3
..	4.5	..	..	..	4.8	4.7	4

(1) Data processing system was modified at the beginning of 2006 and the end of 2007, in relation to the years 2000 onwards.

(1) בראשית 2006 וסוף 2007 בוצעו שיפורים במערכת עיבוד הנתונים, ביחס לשנים 2000 ואילך.

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

מקור: האגף למידע ולניתוח כלכלי,
משרד הבינוי והשיכון

התחלות בניה עירונית ביוזמת משרד הבינוי והשיכון, לפי מחוז
שטח דירה ממוצע (מ"ר)

URBAN HOUSING STARTS INITIATED BY
MINISTRY OF CONSTRUCTION AND HOUSING, BY DISTRICT
AVERAGE APARTMENT AREA (SQ. M.)

לוח א.14
Table A.14

דרום South	מרכז Center	מודיעין Modi'in	ירושלים Jerusalem	חיפה Haifa	גליל Galilee	סה"כ Total	תקופה Period
110.1	105.5	119.2	103.6	94.4	102.6	107.3	1995
100.1	97.3	116.5	108.8	98.6	101.3	102.8	1996
99.6	100.2	104.6	103.3	86.1	89.5	98.7	1997
92.9	98.3	112.6	100.5	104.8	99.9	101.1	1998
101.2	109.5	111.6	99.8	104.8	102.5	104.7	1999
117.0	99.0	..	109.0	97.0	100.0	104.4	(1)2000
109.0	117.0	..	105.0	105.0	98.0	106.8	2001
111.0	109.0	..	88.0	110.0	120.0	107.6	2002
116.0	111.0	..	86.0	77.0	102.0	98.4	2003
115.0	120.0	160.0	108.0	113.0	125.0	123.5	2004
145.0	123.0	146.0	109.0	108.0	159.0	131.7	2005
116.0	127.0	159.0	116.0	..	168.0	137.2	2006
123.0	124.0	..	113.0	110.0	149.0	123.8	2007
134.0	123.0	..	113.0	106.0	151.0	125.4	2008
134.0	126.0	..	113.0	129.0	168.0	134.0	2009
139.0	125.0	..	104.0	..	163.0	132.8	2010
211.0	108.0	..	..	..	119.0	146.0	1-4/2011

143.3	131.0	..	..	..	196.3	160.1	I 2010
150.0	124.7	..	..	..	193.0	163.7	II
129.0	142.7	..	..	..	152.3	141.3	III
167.3	129.0	..	..	..	134.7	141.1	IV
226.0	110.0	..	..	..	131.7	142.1	I 2011

							2010
130.0	..	..	..	..	190.0	160.0	1
160.0	130.0	..	..	..	221.0	170.3	2
140.0	132.0	..	..	..	178.0	150.0	3
..	135.0	..	..	..	163.0	149.0	4
..	131.0	..	..	..	233.0	182.0	5
..	108.0	..	..	..	183.0	160.0	6
93.0	174.0	..	..	..	168.0	145.0	7
164.0	123.0	..	..	..	132.0	139.7	8
130.0	131.0	..	..	..	157.0	139.3	9
128.0	121.0	..	..	..	154.0	126.8	10
236.0	121.0	..	..	..	121.0	159.3	11
138.0	145.0	..	..	..	129.0	137.3	12
							2011
243.0	76.0	..	..	..	175.0	164.7	1
209.0	127.0	..	..	..	144.0	160.0	2
..	127.0	..	..	..	76.0	101.5	3
..	115.0	..	..	..	109.0	112.0	4

(1) Data processing system was modified at the beginning of 2006 and the end of 2007, in relation to the years 2000 onwards.

(1) בראשית 2006 וסוף 2007 בוצעו שיפורים במערכת עיבוד הנתונים, ביחס לשנים 2000 ואילך.

Source: Dept. of Information and Economic Analysis.

מקור: האגף למידע וניתוח כלכלי

Ministry of Construction and Housing

משרד הבינוי והשיכון

Construction

בניה

התחלות בניה ביזמת משרד הבינוי והשיכון
התפלגות דירות לפי מספר חדרים בדירה (אחוזים)
HOUSING STARTS INITIATED BY MINISTRY OF CONSTRUCTION AND HOUSING, BY DISTRICT
DISTRIBUTION OF APARTMENTS BY NUMBER OF ROOMS (PERCENT)

לוח 15.א
Table A.15

מספר חדרים ממוצע בדירה Average number of rooms per apartment	מספר חדרים בדירה Number of rooms per apartment								סה"כ Total	מספר דירות Number of apartments	תקופה Period
	+ 6.0	5.0-5.5	4.5	4.0	3.5	3.0	2.0 - 2.5	1.0 - 1.5			
3.9	6.5	20.6	3.7	33.8	3.9	25.1	2.5	4.0	100.0	25,865	1995
3.8	3.0	19.9	1.4	38.2	4.8	26.4	3.0	3.3	100.0	18,723	1996
3.7	2.2	13.1	2.5	37.2	4.9	33.1	3.4	3.6	100.0	14,872	1997
3.7	3.6	12.4	3.1	35.7	5.2	34.6	3.2	2.0	100.0	8,619	1998
3.9	5.7	15.6	2.0	39.5	4.8	30.1	2.2	0.0	100.0	7,697	1999
4.0	9.3	16.3	1.8	36.3	3.1	29.6	2.2	1.5	100.0	14,812	(3)(2) 2000
4.0	6.6	19.0	2.5	44.8	2.5	20.3	1.3	3.0	100.0	7,380	2001
3.9	2.7	16.4	1.7	51.8	2.8	17.6	4.5	2.5	100.0	8,052	2002
3.7	3.1	20.6	2.1	45.5	1.0	14.7	6.2	6.7	100.0	7,776	2003
4.6	5.7	22.7	2.2	52.8	3.0	12.3	0.2	1.1	100.0	5,283	2004
4.6	8.9	23.2	1.3	53.6	1.9	10.8	0.0	0.2	100.0	4,908	2005
4.8	13.5	25.3	2.7	46.8	1.1	10.2	0.1	0.3	100.0	4,470	2006
4.6	9.5	31.1	1.4	48.7	2.8	4.9	0.2	1.4	100.0	3,904	2007
4.6	9.9	31.3	2.2	48.4	1.3	6.5	0.0	0.4	100.0	3,619	2008
4	11.2	28.7	0.4	52.5	1.4	5.2	0.0	0.6	100.0	3,093	2009
4.3	12.7	31.1	3.9	44.3	1.7	5.6	0.2	0.5	100.0	2,961	2010
4.6	5.1	35.2	0.1	39.1	1.7	0.0	7.8	11.0	100.0	765	1-4/2011
4.8	6.6	24.1	5.7	56.9	6.1	0.0	0.0	0.7	100.0	561	I 2010
5.3	9.4	35.8	0.8	45.3	0.7	7.1	0.6	0.2	100.0	947	II
4.9	22.7	30.8	10.3	28.2	0.0	7.6	0.0	0.5	100.0	660	III
4.8	12.5	30.9	0.9	47.7	1.1	6.1	0.1	0.8	100.0	793	IV
4.7	6.4	28.0	0.2	36.9	2.4	0.0	10.9	15.3	100.0	550	I 2011
5.1	12.7	3.7	0.0	82.8	0.7	0.0	0.0	0.0	100.0	134	2010 1
5.1	5.5	32.5	4.4	45.3	12.0	0.0	0.0	0.4	100.0	274	2
4.3	3.3	26.8	13.1	54.9	0.0	0.0	0.0	2.0	100.0	153	3
5.3	21.1	51.4	0.0	26.9	0.6	0.0	0.0	0.0	100.0	175	4
5.5	5.2	39.4	0.0	54.2	0.0	0.0	0.0	1.3	100.0	155	5
5.1	7.1	30.5	1.3	48.3	1.0	10.9	1.0	0.0	100.0	617	6
4.9	60.7	6.5	0.0	3.6	0.0	29.2	0.0	0.0	100.0	168	7
4.8	12.9	31.9	8.1	46.0	0.0	0.0	0.0	1.2	100.0	248	8
5.0	6.6	46.3	19.7	27.0	0.0	0.4	0.0	0.0	100.0	244	9
4.4	13.4	29.1	0.0	39.1	0.0	16.9	0.0	1.5	100.0	261	10
5.2	11.2	36.8	0.0	47.2	3.3	1.5	0.0	0.0	100.0	269	11
4.8	12.9	26.6	2.7	56.7	0.0	0.0	0.4	0.8	100.0	263	12
4.5	7.6	10.8	0.4	18.4	0.0	0.0	26.9	35.9	100.0	223	2011 1
4.6	7.1	34.9	0.0	50.0	6.1	0.0	0.0	1.9	100.0	212	2
5.0	2.6	48.7	0.0	48.7	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	115	3
4.7	1.2	54.8	0.0	44.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	166	4

(1) The data refer only to apartments for which the number of rooms is known.

(1) הנתונים מתייחסים רק לדירות שלגביהן יש נתון של מספר חדרים.

(2) Data processing system was modified at the beginning of 2006 and the end of 2007, in relation to the years 2000 onwards.

(2) בראשית 2006 וסוף 2007 בוצע שיפורים במערכת עיבוד הנתונים, ביחס לשנים 2000 ואילך.

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

מקור: האגף למידע וניתוח כלכלי
משרד הבינוי והשיכון

התחלות בניה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון
התפלגות דירות לפי קבוצות שטח (אחוזים)
HOUSING STARTS INITIATED BY MINISTRY OF CONSTRUCTION AND HOUSING, BY DISTRICT
DISTRIBUTION OF APARTMENTS BY AREA GROUPS (PERCENT)

לוח 16.א
Table A.16

שטח דירה ממוצע (מ"ר) ⁽¹⁾ Average apartment area (sq.m) ⁽²⁾	שטח (מ"ר) Area (sq.m.)								סה"כ	מספר דירות Number of apartments	תקופה Period
	121	101-120	91-100	81-90	71-80	61-70	51-60	עד 50	Total		
107.3	30.7	25.9	12.4	12.8	10.7	2.2	0.6	4.8	100.0	27,933	1995
102.8	25.6	22.8	18.8	15.8	10.2	1.9	0.3	4.5	100.0	19,945	1996
98.7	21.7	24.8	15.4	20.2	9.2	4.4	0.8	3.5	100.0	16,592	1997
101.1	23.8	25.0	18.6	18.5	9.9	2.3	0.2	1.7	100.0	10,275	1998
104.7	26.1	27.9	14.7	19.7	8.9	1.9	0.5	0.3	100.0	9,637	1999
104.4	24.8	26.8	14.4	17.7	12.5	1.5	0.3	2.0	100.0	14,339	(2)2000
106.8	28.4	31.4	17.3	12.9	5.4	0.3	0.0	4.3	100.0	7,091	2001
107.6	28.6	31.3	14.0	13.4	6.0	1.1	0.0	5.5	100.0	7,030	2002
98.4	27.2	28.3	14.3	10.6	4.3	1.0	1.0	13.3	100.0	6,886	2003
123.5	35.4	39.0	12.9	10.2	1.6	0.3	0.1	0.5	100.0	4,480	2004
131.7	42.5	32.7	14.4	7.7	2.4	0.0	0.0	0.2	100.0	4,123	2005
137.2	51.3	27.2	11.9	6.3	2.9	0.0	0.1	0.4	100.0	3,918	2006
123.8	38.8	34.3	16.1	7.5	1.5	0.2	0.3	1.3	100.0	3,424	2007
125.4	44.0	31.8	17.2	5.1	1.1	0.0	0.0	0.6	100.0	3,147	2008
134.0	50.1	33.7	9.4	5.0	0.9	0.0	0.0	0.7	100.0	2,448	2009
132.8											2010
146.0	54.6	28.8	9.9	4.5	1.4	0.0	0.2	0.7	100.0	2,728	1-4/2011
160.1	70.5	25.1	3.3	0.0	0.2	0.0	0.0	0.8	100.0	478	I 2010
163.7	45.2	33.9	12.6	3.9	3.4	0.0	0.7	0.3	100.0	915	II
141.3	57.6	22.0	12.6	6.4	0.8	0.0	0.0	0.6	100.0	628	III
141.1	53.3	30.8	8.3	6.5	0.0	0.0	0.0	1.0	100.0	707	IV
142.1	35.3	36.0	2.0	0.2	0.4	0.4	15.4	10.4	100.0	539	I 2011
160.0	60.5	14.0	16.3	0.0	2.3	0.0	0.0	7.0	100.0	43	2010
170.3	63.2	33.8	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	266	1
150.0	84.6	14.2	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	100.0	169	2
149.0	89.5	4.1	6.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	171	3
182.0	64.4	35.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	135	4
160.0	28.6	41.9	17.1	5.9	5.1	0.0	1.0	0.5	100.0	609	5
145.0	67.5	2.5	20.2	6.7	3.1	0.0	0.0	0.0	100.0	163	6
139.7	48.3	18.8	19.7	12.0	0.0	0.0	0.0	1.3	100.0	234	7
139.3	60.2	39.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.4	100.0	231	8
126.8	44.8	30.1	8.9	15.4	0.0	0.0	0.0	0.8	100.0	259	9
159.3	50.4	37.5	11.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.1	100.0	264	10
137.3	69.6	22.3	3.8	3.3	0.0	0.0	0.0	1.1	100.0	184	11
164.7	18.7	14.2	3.7	0.0	0.9	0.9	37.9	23.7	100.0	219	12
160.0	43.0	55.1	1.4	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	207	2011
101.5	53.1	43.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.5	100.0	113	1
112.0	39.0	26.8	34.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	164	2

(1) הנתונים מתייחסים רק לדירות שלגביהן יש נתון של שטח.

(1) The data refer only to apartments for which the area is known.

(2) בראשית 2006 וסוף 2007 בוצעו שיפורים במערכת עיבוד הנתונים, ביחס לשנים 2000 ואילך.

(2) Data processing system was modified at the beginning of 2006 and the end of 2007, in relation to the years 2000 onwards.

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

מקור: האגף למידע ולניתוח כלכלי,
משרד הבינוי והשיכון

סלילה, הרחבה ושיקום כבישים⁽¹⁾

הנחת צינורות מים וביוב⁽²⁾

PAVING, WIDENING AND REPAIR OF ROADS⁽¹⁾
INSTALLATION OF WATER AND SEWAGE PIPES⁽²⁾

לוח א.17

Table A.17

Start

התחלה

Unit: length (km); area (1000 sq.m.)	2010			2009		2009	2008	היחידה: אורך (ק"מ); שטח (אלפי מ"ר)	
	III	II	I	VI	III				
Length	29	26	27	15	19	87	134	אורך	סלילת כבישים חדשים
Area	561	424	331	387	215	1,094	1,329	שטח	Paving of new roads
Length	29	38	50	102	153	457	313	אורך	הרחבה ושיקום כבישים
Area	340	496	544	1208	1699	4,821	3,623	שטח	Widening and repair of roads
Length	23	31	38	27	36	160	320	אורך	הנחת צינורות מים
Length	19	21	34	22	23	158	202	אורך	הנחת צינורות ביוב ותעול
									Installation of sewage and canalization pipes

Completion

גמר

Unit: length (km); area (1000 sq.m.)	2010			2009		2009	2008	היחידה: אורך (ק"מ); שטח (אלפי מ"ר)	
	III	II	I	VI	III				
Length	33	39	43	60	49	213	233	אורך	סלילת כבישים חדשים
Area	402	606	528	964	954	3,401	2,506	שטח	Paving of new roads
Length	21	55	46	192	104	471	295	אורך	הרחבה ושיקום כבישים
Area	261	795	570	2048	1253	4,803	3,639	שטח	Widening and repair of roads
Length	11	17	17	35	46	205	374	אורך	הנחת צינורות מים
Length	7	23	25	42	28	165	208	אורך	הנחת צינורות ביוב ותעול
									Installation of sewage and canalization pipes

(1) Excluding works in Judea, Samaria and the Gaza Area, except for roads in the Jewish settlements; Excluding works for the I.D.F. and the Ministry of Defense.

(1) לא כולל עבודות ביהודה ושומרון וחבל עזה, למעט כבישים בישובים היהודיים; לא כולל עבודות עבור צה"ל ומשרד הבטחון.

(2) Including works in Jewish settlements in Judea, Samaria and the Gaza Area.

(2) כולל עבודות בישובים יהודים ביהודה ושומרון וחבל עזה.

Source: The Central Bureau of Statistics

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

אחוזי שינוי שנתיים של מדדי מחירים נבחרים
ANNUAL CHANGE IN SELECTED PRICE INDICES (PERCENTAGE)

לוח ב.1
Table B.1

מדד שכר דירה		מדד מחירי תשומה בבניה למגורים ⁽²⁾		מדד מחירי דירות בבעלות		מדד המחירים לצרכן		תקופה
Rent index		Index of construction inputs ⁽²⁾		Privately-owned dwellings index		Consumer price index		Period
אחוז השינוי השנתי Annual change (%)		אחוז השינוי השנתי Annual change (%)		אחוז השינוי השנתי Annual change (%)		אחוז השינוי השנתי Annual change (%)		
ממוצע Cumulative	מצטבר Average	ממוצע Cumulative	מצטבר Average	ממוצע Cumulative	מצטבר Average	ממוצע Cumulative	מצטבר Average	
7.4	4.2	8.9	11.3	14.9	16.3	8.1	10.1	1995
11.8	11.1	8.1	7.9	13.6	17.1	10.6	11.3	1996
9.8	12.0	8.3	8.0	7.2	10.6	7.0	9.0	1997
16.2	10.6	6.2	5.3	7.8	5.1	8.6	5.4	1998
0.7	8.2	2.2	4.9	-1.9	0.9	1.3	5.2	⁽¹⁾ 1999
-2.6	-1.8	2.1	2.2	-2.9	-2.7	0.0	1.1	2000
4.6	3.4	1.0	1.4	5.6	4.1	1.4	1.1	2001
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	5.2	2.7	2.7	2010

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

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

(2) As of February 2004, a new weighting system is used, based on a new basket of representative products and services.

(2) החל מפברואר 2004 מופעלת מערכת משקלים חדשה המבוססת על סל חדש של מוצרים ושירותים מייצגים.

Source: Central Bureau of Statistics
Indices and Prices

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
מדדים ומחירים

מדדי מחירים חודשיים נבחרים
SELECTED MONTHLY PRICE INDICES

לוח ב.2
Table B.2

מדד שכר דירה Rent index			מדד מחיר תשלום בבניה למגורים Index of construction inputs			מדד שירותי דור בבעלות הדיירים Privately-owned dwellings index ⁽²⁾			מדד מחירים לצרכן Consumer price index			תקופה Period
אחוז השינוי % Change		חודשי Monthly Index	אחוז השינוי % Change		חודשי Monthly Index	אחוז השינוי % Change		חודשי Monthly Index	אחוז השינוי % Change		חודשי Monthly Index	
מטבר ⁽¹⁾ Cumulative ⁽¹⁾	חודשי Monthly		מטבר ⁽¹⁾ Cumulative ⁽¹⁾	חודשי Monthly		מטבר ⁽¹⁾ Cumulative ⁽¹⁾	חודשי Monthly		מטבר ⁽¹⁾ Cumulative ⁽¹⁾	חודשי Monthly		
בסיס: ממוצע 2008=100.0 Base: Average 2010 = 100.0						בסיס: ממוצע 2008=100.0 Base: Average 2008 = 100.0						⁽³⁾ 2009
0.8	0.8	108.4	-0.5	-0.5	123.1	-1.1	-1.1	108.3	-0.5	-0.5	100.7	1
2.1	1.3	109.8	-0.5	0.0	123.1	-0.8	0.3	108.6	-0.6	-0.1	100.6	2
2.9	0.8	110.7	-0.5	0.0	123.1	1.0	1.8	110.6	-0.1	0.5	101.1	3
3.6	0.6	111.4	-0.4	0.1	123.2	1.4	0.4	111.0	0.9	1.0	102.1	4
3.9	0.4	111.8	-0.4	0.0	123.2	2.0	0.6	111.7	1.2	0.4	102.5	5
3.7	-0.3	111.5	-0.3	0.1	123.3	2.8	0.7	112.5	2.1	0.9	103.4	6
4.1	0.4	112.0	0.0	0.3	123.7	3.1	0.4	112.9	3.2	1.1	104.5	7
4.6	0.4	112.5	-0.1	-0.1	123.6	4.6	1.4	114.5	3.7	0.5	105.0	8
5.0	0.4	112.9	-0.1	0.0	123.6	5.4	0.8	115.4	3.4	-0.3	104.7	9
5.3	0.4	113.3	-0.3	-0.2	123.3	5.8	0.3	115.8	3.6	0.2	104.9	10
5.6	0.3	113.6	-0.2	0.2	123.5	6.5	0.7	116.6	3.9	0.3	105.2	11
5.9	0.3	113.9	0.0	0.2	123.7	5.7	-0.8	115.7	3.9	0.0	105.2	12
												⁽³⁾ 2010
0.4	0.4	114.4	0.3	0.3	124.1	-1.0	-1.0	114.6	-0.7	-0.7	104.5	1
0.6	0.2	114.6	0.8	0.5	124.7	-1.2	-0.3	114.3	-1.0	-0.3	104.2	2
1.0	0.3	115.0	1.5	0.6	125.5	-0.5	0.7	115.1	-0.9	0.1	104.3	3
1.0	0.0	115.0	2.3	0.9	126.6	0.7	1.2	116.5	0.0	0.9	105.2	4
1.3	0.3	115.4	2.6	0.2	126.9	1.6	0.9	117.5	0.4	0.4	105.6	5
1.8	0.4	115.9	2.3	-0.2	126.6	2.2	0.6	118.2	0.7	0.3	105.9	6
2.3	0.5	116.5	2.3	-0.1	126.5	3.3	1.1	119.5	1.1	0.5	106.4	7
2.8	0.5	117.1	2.7	0.5	127.1	5.4	2.1	122.0	1.6	0.5	106.9	8
3.3	0.5	117.7	2.9	0.2	127.3	6.2	0.7	122.9	1.9	0.3	107.2	9
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
												⁽³⁾ 2011
בסיס: ממוצע 2010=100.0 Base: Average 2010 = 100.0						בסיס: ממוצע 2010=100.0 Base: Average 2010 = 100.0						
0.5	0.5	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	1.3	0.6	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) Accumulated from previous December.

(1) מטבר מדצמבר שנה קודמת.

(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.

Source: Central Bureau of Statistics

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

Indices and Prices

מדדים ומחירים

מדד מחירי תשומות בבניה למגורים,

ומדד מחירי תשומות בסלילה וגישור

אחוז השינוי

INDEX OF CONSTRUCTION INPUTS, AND
INDEX OF INPUTS IN ROAD CONSTRUCTION AND BRIDGING

לוח ב.3

Table B.3

אפריל 2011 April

Index of construction inputs	משקל הסעיפים Relative weight of components	אחוז השינוי לעומת		מדד מחירי תשומות בבניה למגורים
		דצמבר 2010	חודש קודם	
		Percent change compared with		
		December 2010	Previous month	
General index	1000.0	1.2	0.0	ה מדד הכללי
Wages	388.5	1.4	0.3	שכר עבודה
Quarry, marble and porcelain products	67.9	-0.7	-0.8	חומרי מחצבה, שיש וקרמיקה
Cement, ytong and their products	96.3	1.8	-0.3	מלט, איטונג ומוצריהם
Products and accessories for sanitary plumbing work	42.6	2.2	0.7	מוצרים ואביזרים לעבודות אינסטלציה סניטריות
Products and accessories for electrical work	16.7	1.6	-0.2	מוצרים ואביזרים לעבודות חשמל
Iron and metal products	52.9	0.4	-1.6	ברזל ומוצרי מתכת
Finished products	120.5	1.5	0.2	מוצרים מוגמרים
Wood for building	24.8	0.6	-0.2	עץ לבניה
Transportation	43.1	1.4	-0.1	הובלה
Equipment and tools	68.1	1.4	0.0	ציוד וכלי עבודה
General expenses	55.2	-0.2	-0.3	הוצאות כלליות
Index excluding wages	611.5	1.2	-0.2	המדד ללא שכר עבודה

Index of inputs in road construction and bridging(1)	משקל הסעיפים Relative weight of components	אחוז השינוי לעומת		מדד מחירי תשומה בסלילה וגישור ⁽¹⁾
		דצמבר 2010	חודש קודם	
		Percent of change compared with		
		December 2010	Previous month	
General index	100.0	3.5	0.8	ה מדד הכללי
Materials	59.7	3.0	0.2	חומרים
Equipment rentals	26.6	5.3	2.3	שכירת ציוד
Wages	13.7	2.2	0.2	שכר עבודה

(1) A new index - effective from February 2010.

(1) מדד חדש - בתחולה מפברואר 2010.

Source: The Central Bureau of Statistics.

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

Indices and Prices

מדדים ומחירים

סקר מחירי דירות בבעלות דיירים לפי גודל ואזור (בש"ח)⁽¹⁾
SURVEY OF PRICES OF DWELLINGS OWNED BY THEIR RESIDENTS, BY SIZE AND AREA
(THOUSAND NIS)⁽¹⁾

לוח ב.4
Table B.4

מספר חדרים Number of rooms	סה"כ ⁽²⁾ Total ⁽²⁾	ירושלים Jerusalem	תל-אביב Tel Aviv	חיפה Haifa	קרית חיפה Krayot Haifa	גוש דן Dan Region	שרון Sharon	מרכז Center	צפון North	דרום South
אפריל - יוני 2010 April - June 2010										
סך הכל Total	1,005.3	1,367.3	1,763.8	657.1	556.9	1,134.3	1,340.5	1,013.5	458.3	688.6
1.5-2	658.4	895.9	1,116.4	314.2	214.3	751.9	609.9	552.5	209.7	379.7
2.5-3	751.8	1,170.8	1,483.3	488.1	349.3	904.0	893.6	730.0	316.6	486.2
3.5-4	1,090.1	1,570.5	2,279.3	867.5	626.1	1,414.5	1,303.4	1,088.8	562.7	717.9
4.5-5	1,521.6	1,884.0	2,993.7	1,294.4	921.4	1,843.6	1,781.0	1,429.1	785.0	1,046.2
יולי - ספטמבר 2010 July - September 2010										
סך הכל Total	1,053.1	1,415.7	1,715.1	691.8	630.6	1,167.8	1,362.4	1,150.1	497.2	715.9
1.5-2	702.5	934.5	1,115.7	346.3	250.0	792.6	650.1	573.0	221.9	349.3
2.5-3	782.8	1,182.5	1,514.9	519.1	369.7	971.6	878.8	788.7	352.8	487.3
3.5-4	1,125.5	1,583.4	2,269.4	902.9	674.1	1,367.0	1,340.3	1,153.2	573.3	774.6
4.5-5	1,534.2	1,959.7	3,142.5	1,548.1	1,034.9	1,808.4	1,811.3	1,475.4	837.3	1,079.5
אוקטובר - דצמבר 2010 October - December 2010										
סך הכל Total	1,097.4	1,449.6	1,913.6	685.0	608.6	1,208.9	1,388.9	1,141.6	513.1	742.5
1.5-2	715.7	928.2	1,174.6	366.3	245.6	808.9	712.2	562.2	248.2	363.8
2.5-3	815.1	1,178.0	1,651.2	534.2	391.9	977.8	913.2	821.0	362.3	516.7
3.5-4	1,186.8	1,575.9	2,363.5	937.7	703.1	1,436.8	1,356.0	1,160.4	599.3	790.3
4.5-5	1,588.9	2,114.3	2,973.9	1,443.3	1,064.8	1,947.2	1,854.2	1,486.7	870.6	1,114.1
ינואר - מרץ 2011 ⁽²⁾ January - March 2011 ⁽²⁾										
סך הכל Total	1,109.2	1,528.0	1,994.0	703.4	673.2	1,230.8	1,382.5	1,180.0	656.5	796.3
1.5-2	689.0	902.0	1,251.2	354.7	290.3	817.5	609.2	532.5	279.0	388.5
2.5-3	820.3	1,226.7	1,691.5	549.4	427.9	982.9	899.8	860.8	404.1	557.6
3.5-4	1,168.6	1,659.4	2,479.5	985.8	723.2	1,400.1	1,379.9	1,177.9	689.0	831.5
4.5-5	1,577.1	2,201.1	3,427.2	1,509.0	1,103.0	1,922.8	1,840.3	1,582.4	1,122.4	1,113.2

(1) The table presents average prices of dwellings sold each quarter, without reference to possible differences between periods, because of area, quality and location in the city.

(2) Provisional data

(3) Including prices of one- and five-room dwellings

(1) בלוח מוצגים מחירים ממוצעים של הדירות שנמכרו בכל רבעון מבלי להתייחס להבדלים אפשריים, בין התקופות, בהרכב הדירות מבחינת שטח, איכות ומיקום בעיר.

(2) נתונים ארעיים

(3) כולל מחירים של דירות בנות 1 ו- 5 חדרים

Source: Central Bureau of Statistics

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

Indices and Prices

מדדים ומחירים

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

SURVEY OF AVERAGE PRICES OF PRIVATE RENTAL UNITS, BY SIZE AND AREA
(THOUSAND NIS)

לוח ב.5

Table B.5

דרום	צפון	מרכז	שרון	גוש דן	קריות חיפה	חיפה	תל-אביב	ירושלים	סה"כ	מספר חדרים Number of rooms
South	North	Center	Sharon	Dan Region	Krayot Haifa	Haifa	Tel Aviv	Jerusalem	Total	
April - June 2010					אפריל - יוני 2010					
2,069.7	1,944.1	2,903.6	3,368.1	3,031.9	1,748.2	1,928.9	4,046.5	3,420.9	2,883.1	סך הכל Total
1,658.5	1,506.7	2,207.4	2,393.7	2,356.6	1,399.3	1,434.3	2,950.2	2,391.4	2,234.8	1.5-2
1,928.9	1,711.8	2,581.1	2,828.7	2,857.0	1,562.4	1,846.1	3,810.2	2,971.7	2,566.6	2.5-3
2,340.2	2,146.7	3,262.0	3,698.6	3,563.3	1,958.5	2,366.5	5,262.9	3,900.6	3,339.3	3.5-4
2,970.7	2,987.7	4,133.1	4,816.7	4,545.0	2,549.3	3,027.5	6,270.7	4,972.3	4,314.4	4.5-5
July - September 2010					יולי - ספטמבר 2010					
2,130.1	1,985.9	2,996.1	3,473.1	3,107.9	1,768.5	1,992.3	4,198.6	3,499.0	2,982.0	סך הכל Total
1,687.9	1,493.7	2,221.1	2,476.2	2,394.4	1,416.8	1,460.3	2,998.1	2,395.2	2,278.8	1.5-2
1,968.0	1,747.9	2,644.1	2,904.6	2,934.1	1,597.4	1,864.0	3,941.9	3,039.4	2,643.7	2.5-3
2,402.9	2,209.2	3,342.7	3,873.7	3,708.2	1,997.8	2,490.1	5,489.6	4,004.4	3,478.7	3.5-4
3,100.5	3,123.9	4,342.2	4,946.6	4,450.0	2,535.7	3,105.2	6,670.6	4,991.5	4,452.0	4.5-5
October - December 2010					אוקטובר - דצמבר 2010					
2,095.7	2,042.4	3,047.7	3,486.4	3,158.4	1,843.0	2,046.4	4,287.7	3,551.8	3,039.7	סך הכל Total
1,675.7	1,517.5	2,219.8	2,456.0	2,482.5	1,502.1	1,483.9	3,007.1	2,392.8	2,293.8	1.5-2
1,952.3	1,793.4	2,677.9	2,940.5	2,991.4	1,611.0	1,934.9	4,037.4	3,069.5	2,697.5	2.5-3
2,388.7	2,332.5	3,390.4	3,893.4	3,751.7	2,104.6	2,568.6	5,610.4	4,022.1	3,550.3	3.5-4
3,145.7	3,163.3	4,447.5	4,961.0	4,481.1	2,782.1	3,329.0	6,742.3	5,062.3	4,597.8	4.5-5
January - March 2011					ינואר - מרץ 2011					
2,124.3	2,042.3	3,070.1	3,497.4	3,173.3	1,905.7	2,066.6	4,356.2	3,556.7	3,059.4	סך הכל Total
1,696.7	1,535.4	2,252.3	2,392.0	2,517.4	1,494.9	1,512.2	3,093.2	2,467.9	2,329.6	1.5-2
1,946.7	1,795.8	2,697.5	2,948.2	3,004.9	1,733.5	1,953.8	4,133.8	3,135.1	2,731.1	2.5-3
2,408.0	2,332.0	3,401.5	3,958.1	3,748.5	2,107.6	2,578.5	5,639.1	4,015.3	3,549.7	3.5-4
3,242.2	3,150.1	4,496.4	5,128.6	4,496.2	2,920.0	3,334.7	6,904.8	5,149.6	4,641.0	4.5-5

Source: Central Bureau of Statistics

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

Indices and Prices

מדדים ומחירים

PRICE INDEX OF PRIVATELY-OWNED DWELLINGS

מדד מחירי דירות

לוח ב.6

בבעלות הדיירים

Table B.6

Index and Percent Change ⁽¹⁾מדד ואחוז שינוי ⁽¹⁾

אחוז שינוי (%)	מדד	מועד פרסום המדד	אמצע תקופת הסקר	תקופה
Percent change	Index	Published Index Date	Middle of Survey Period	Period
	הבסיס : מחצית 1993 = 100.0 Base: Average 1993 = 100.0			
1.0	203.8	15.03.09	01.01.09	12/08 - 1/09
0.2	204.3	15.04.09	01.02.09	1-2
1.3	207.1	15.05.09	01.03.09	2-3
1.4	209.9	15.06.09	01.04.09	3-4
1.2	212.5	15.07.09	01.05.09	4-5
1.4	215.5	15.08.09	01.06.09	5-6
2.4	220.6	15.09.09	01.07.09	6-7
2.1	225.3	15.10.09	01.08.09	7-8
1.2	228.1	15.11.09	01.09.09	8-9
1.7	231.9	15.12.09	01.10.09	9-10
2.2	237.1	15.01.10	01.11.09	10-11
1.1	239.7	15.02.10	01.12.09	11-12
1.9	244.3	15.03.10	01.01.10	12/09 - 1/10
1.1	247.1	15.04.10	01.02.10	1-2
1.4	250.5	15.05.10	01.03.10	2-3
0.2	251.1	15.06.10	01.04.10	3-4
1.4	254.6	15.07.10	01.05.10	4-5
1.9	259.5	15.08.10	01.06.10	5-6
0.3	260.3	15.09.10	01.07.10	6-7
1.3	263.7	15.10.10	01.08.10	7-8
1.3	267.2	15.11.10	01.09.10	8-9
0.3	268.1	15.12.10	01.10.10	9-10
1.2	271.2	15.01.11	01.11.10	10-11
1.5	275.3	15.02.11	01.01.11	11-12
(2)1.2	(2) 278.5	15.03.11	01.02.11	12/10 - 1/11
(2)1.4	(2) 282.4	15.04.11	01.03.11	1-2
(2)1.0	(2) 285.2	15.05.11	01.04.11	2-3

(1) As of January 1999, the privately-owned dwellings price survey, is no included anymore in the Consumer Price Index, and serves as an indicator for housing price changes.

(1) החל מינואר 1999, תוצאות סקרים אלה אינן נכללות עוד בחישובי סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן, ומשמשות כאינדיקטור לשינויים במחירי דירות.

(2) Provisional data.

(2) נתון ארעי

Source: Central Bureau of Statistics

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

**EXCHANGE RATES,
OF U.S.A. DOLLAR AND FOREIGN CURRENCY BASKET
(NIS)**

**שערים יציגים
של דולר ארה"ב וסל המטבעות
(בשקלים חדשים)**

לוח ב.7
Table B.7

סוף החודש End of month		ב-15 לחודש 15th day of the month		תקופה Period	
(1) סל המטבעות Foreign "Currency Basket"	דולר ארה"ב U.S.A. Dollar	(1) סל המטבעות Foreign "Currency Basket"	דולר ארה"ב U.S.A. Dollar	חודש Month	שנה Year
3.635	3.251	3.670	3.283	12	1996
3.786	3.536	3.792	3.538	12	1997
4.559	4.160	4.576	4.164	12	1998
4.461	4.153	4.576	4.187	12	1999
4.173	4.041	4.197	4.095	12	2000
4.465	4.416	4.311	4.237	12	2001
5.047	4.737	4.913	4.652	12	2002
4.965	4.379	4.875	4.352	12	2003
5.006	4.308	5.001	4.330	12	2004
5.089	4.603	5.095	4.582	12	2005
4.825	4.225	4.772	4.178	12	2006
..	3.846	..	3.974	12	2007
..	3.802	..	3.863	12	2008
..	3.775	..	3.787	12	2009
..	3.549	..	3.584	12	2010
..	3.395	..	3.416	4	2011
..	3.724	..	3.682	1	2010
..	3.796	..	3.752	2	
..	3.713	..	3.715	3	
..	3.716	..	3.701	4	
..	3.829	..	3.759	5	
..	3.875	..	3.819	6	
..	3.779	..	3.859	7	
..	3.817	..	3.790	8	
..	3.665	..	3.754	9	
..	3.636	..	3.569	10	
..	3.683	..	3.672	11	
..	3.549	..	3.584	12	
..	3.710	..	3.550	1	2011
..	3.622	..	3.650	2	
..	3.481	..	3.560	3	
..	3.395	..	3.416	4	

Source: Bank of Israel

מקור: בנק ישראל

(1) Publishing of currency basket was discontinued by the Bank of Israel, beginning on 1 May 2007

(1) פרסום שער סל המטבעות הופסק ע"י בנק ישראל, החל מה-1 למאי 2007

Indices and Prices

מדדים ומחירים

**SALE OF DWELLINGS REPORTED TO
TAX AUTHORITY IN ISRAEL** (1) (2) (3)

**עסקות בדירות שנרשמו בקבצי
מס רכישה ומס שבח** (3) (2) (1)

לוח ג.1

Table C.1

בנה ביתך ובניה עצמית ⁽⁵⁾ "Build Your Own Home" & Construction for own use ⁽⁵⁾	מס' עסקות Number of sales				תקופת ביצוע העסקה Period of Sale
	שיעור הדירות החדשות % of new dwellings	חדשות ⁽⁴⁾ New dwellings	יד שניה Previously owned dwellings	סך הכל Total dwellings	
..	..	..	..	68,846	2002
..	..	..	..	71,484	2003
..	26%	20,467	58,778	79,245	2004
..	26%	21,532	60,818	82,350	2005
13,541	24%	21,043	66,034	87,077	2006
15,285	23%	22,150	76,119	98,269	2007
15,342	20%	18,979	75,104	94,083	2008
17,017	24%	24,098	78,070	102,168	2009
17,442	24%	25,017	78,976	103,993	2010
4,925	25%	6,541	19,167	25,708	1-3/2011
4,447	23%	4,880	16,618	21,498	I 2009
3,782	25%	6,706	19,763	26,469	II
4,700	23%	6,426	21,977	28,403	III
4,088	24%	6,086	19,712	25,798	IV
4,715	23%	5,916	19,755	25,671	I 2010
3,930	21%	5,480	20,434	25,914	II
4,387	24%	5,584	17,541	23,125	III
4,405	27%	8,037	21,246	29,283	IV
4,925	25%	6,541	19,167	25,708	I 2011
					2010
1,761	22%	1,829	6,472	8,301	1
1,629	23%	1,834	6,191	8,025	2
1,325	24%	2,253	7,092	9,345	3
1,340	23%	1,615	5,377	6,992	4
1,381	20%	1,929	7,633	9,562	5
1,209	21%	1,936	7,424	9,360	6
1,515	26%	2,196	6,318	8,514	7
1,329	24%	2,059	6,599	8,658	8
1,543	22%	1,329	4,624	5,953	9
1,515	25%	2,270	6,703	8,973	10
1,126	27%	2,786	7,569	10,355	11
1,764	30%	2,981	6,974	9,955	12
					2011
2,141	25%	2,125	6,219	8,344	1
1,271	25%	2,116	6,273	8,389	2
1,513	26%	2,300	6,675	8,975	3

(1) Sales as reported to Tax Authority, concerning contracts signed 50 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) Transaction data were corrected by the "Data Processing Service", retroactively from 2002. Number of transactions after the correction is lower than in the past. Although the amendment still has to address these data as an indication only.

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

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

(1) עסקות שנחשבו ברשות המסים לגבי חוזים שנחתמו במהלך 50 יום שקדמו לקבלתם. הנתונים בחודשים האחרונים אינם מלאים.

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

(3) נתוני העסקות תוקנו ע"י ש"מ, רטרואקטיבית משנת 2002. מספר העסקות לאחר תיקון נמוך מזה שבעבר. למרות התיקון עדיין יש להתייחס לנתונים אלה כאינדיקציה בלבד.

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

(5) כולל קבוצות רכישה וכן הסטלים, בנייה להשכרה ועוד, שמשקלם נמוך.

הכנסות המדינה ממסים וממסי מקרקעין (מיליוני ₪ במחירים שוטפים) ⁽¹⁾
Taxes and Real Estate Taxes Collected (NIS million at current prices) ⁽¹⁾

לוח 2.2

Table C.2

שיעור מסי מקרקעין מסה"כ	הכנסות ממסים (מיליוני ₪) Taxes Collected (NIS million)						תקופה Period
	⁽²⁾ מסי מקרקעין Real Estate Taxes ⁽²⁾					סה"כ הכנסות ממסים	
	מס מכירה	מס רכוש	מס שבח	מס רכישה	סה"כ מסי מקרקעין		
Real Estate as % of Total	Sale Tax	Property Tax	Tax on Gains	Acquisition Tax	Total Real Estate Tax	Total Tax	
2.1%	289	183	1,029	1,502	3,003	146,089	2001
1.9%	192	161	927	1,510	2,791	147,112	2002
1.8%	188	139	757	1,449	2,532	143,351	2003
2.5%	118	138	1,159	2,356	3,773	151,404	2004
3.0%	382	322	1,634	2,502	4,839	161,654	⁽²⁾ 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
3.6%	4	36	787	1,165	1,993	55,844	1-3/2011

3.1%	5	7	480	1,006	1,497	48,614	I 2010
3.2%	12	13	567	926	1,519	46,876	II
3.6%	4	12	839	1,032	1,887	51,845	III
3.5%	6	16	610	1,060	1,692	48,097	IV
3.6%	4	36	787	1,165	1,993	55,844	I 2011

משקל מה"כ מסי מקרקעין Percents of Total Real Estate Taxes					תקופה Period
מס מכירה Sale Tax	מס רכוש Property Tax	מס שבח Tax on Gains	מס רכישה Acquisition Tax	סה"כ Total Tax	
10%	6%	34%	50%	100%	2001
7%	6%	33%	54%	100%	2002
7%	5%	30%	57%	100%	2003
3%	4%	31%	62%	100%	2004
8%	7%	34%	52%	100%	⁽²⁾ 2005
9%	2%	33%	56%	100%	2006
7%	1%	38%	54%	100%	2007
2%	1%	42%	55%	100%	2008
1%	1%	37%	61%	100%	2009
0%	1%	38%	61%	100%	2010
0%	2%	39%	58%	100%	1-3/2011
0%	0%	32%	67%	100%	I 2010
1%	1%	37%	61%	100%	II
0%	1%	44%	55%	100%	III
0%	1%	36%	63%	100%	IV
0%	2%	39%	58%	100%	I 2011

(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).

(2) 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).

Source: Ministry of Finance, Israel Tax Authority

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

(2) הגידול בנגביית מסי מקרקעין בשנת 2005 משקף, בין היתר, גידול בגין מביצע מס וחלילה ב' לגביית חובות עבר.

מקור: משרד האוצר, מינהל הכנסות המדינה

Taxes collected

הכנסות ממסים

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

לוח 3.ג
Table C.3

דירות חדשות בבניה עצמית ⁽¹⁾ Construction for own use of new dwellings ⁽¹⁾			דירות חדשות שנמכרו New dwellings sold			כמות מבוקשת של דירות חדשות - סך הכל Quantity demanded of new dwellings - general total	תקופה Period
ביזמה ציבורית Public Construction	ביזמה פרטית Private Construction	סך הכל Total	ביזמה ציבורית ⁽³⁾ Public Construction ⁽³⁾	ביזמה פרטית ⁽²⁾ Private Construction ⁽²⁾	סך הכל Total		
1,138	12,514	13,652	3,503	13,339	16,842	30,494	2006
1,187	14,098	15,285	3,986	13,833	17,819	33,104	2007
1,082	14,258	15,340	3,105	13,802	16,907	32,247	2008
1,330	15,845	17,175	3,901	16,108	20,009	37,184	2009
1,240	16,197	17,437	4,015	18,053	22,068	39,505	2010
145	4,780	4,925	1,363	4,617	5,980	10,905	1-3/2011
374	4,341	4,715	1,065	4,023	5,088	9,803	I 2010
297	3,633	3,930	914	4,606	5,520	9,450	II
219	4,168	4,387	877	4,359	5,236	9,623	III
350	4,055	4,405	1,159	5,065	6,224	10,629	IV
145	4,780	4,925	1,363	4,617	5,980	10,905	I 2011
224	1,537	1,761	329	1,320	1,649	3,410	2010
46	1,583	1,629	318	1,307	1,625	3,254	1
104	1,221	1,325	418	1,396	1,814	3,139	2
34	1,306	1,340	230	1,249	1,479	2,819	3
94	1,287	1,381	311	1,960	2,271	3,652	4
169	1,040	1,209	373	1,397	1,770	2,979	5
129	1,386	1,515	298	1,296	1,594	3,109	6
45	1,284	1,329	373	1,630	2,003	3,332	7
45	1,498	1,543	206	1,433	1,639	3,182	8
41	1,474	1,515	399	1,887	2,286	3,801	9
135	991	1,126	355	1,612	1,967	3,093	10
174	1,590	1,764	405	1,566	1,971	3,735	11
27	2,114	2,141	470	1,609	2,079	4,220	12
41	1,230	1,271	411	1,465	1,876	3,147	2011
77	1,436	1,513	482	1,543	2,025	3,538	1
							2
							3

(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, הוסטלים ומעונות ואומדן לבניה בלתי חוקית.

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

(3) כולל גם דירות שבניתון טרם החלה.

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

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומשרד הבינוי והשיכון

Dwellings Sold and for Sale

היצע ומכירה של דירות

דירות חדשות שנמכרו, לפי בעלות על הקרקע (ללא בניה עצמית)
New Dwellings Sold, by ownership of land (Excluding Construction for Own Use)

לוח 4.ג
Table C.4

Percentages				Absolute Numbers				תקופה Period
בעלות אחרת (2) ולא ידועה	בעלות פרטית	בעלות של המדינה, רשות מקומית וקרקע ביו"ש ⁽¹⁾	סך כולל	בעלות אחרת (2) ולא ידועה	בעלות פרטית	בעלות של המדינה, רשות מקומית וקרקע ביו"ש ⁽¹⁾	סך כולל	
Other and unknown ownership ⁽²⁾	Private ownership	Ownership of State, local authorities and land in Judea & Samaria	Grand Total	Other and unknown ownership ⁽²⁾	Private ownership	Ownership of State, local authorities and land in Judea & Samaria	Grand Total	
8.7	48.3	42.9	100.0	2,664	14,734	13,096	30,494	2006
4.8	47.3	47.9	100.0	1,586	15,657	15,861	33,104	2007
3.5	48.9	47.6	100.0	1,117	15,768	15,364	32,249	2008
2.2	50.8	47.0	100.0	821	18,888	17,474	37,183	2009
2.7	52.7	44.6	100.0	1,080	20,824	17,601	39,505	2010
3.0	48.2	48.8	100.0	330	5,255	5,319	10,904	1-3/2011
2.3	50.7	47.0	100.0	226	4,967	4,609	9,802	I 2010
3.4	55.5	41.1	100.0	323	5,241	3,885	9,449	II
2.4	53.6	44.0	100.0	234	5,158	4,231	9,623	III
2.8	51.4	45.9	100.0	296	5,458	4,874	10,628	IV
3.0	48.2	48.8	100.0	330	5,255	5,319	10,904	I 2011
2.3	46.3	51.4	100.0	78	1,580	1,752	3,410	1 2010
2.4	55.3	42.3	100.0	78	1,801	1,375	3,254	2
2.2	50.5	47.2	100.0	70	1,586	1,482	3,138	3
0.8	54.6	44.6	100.0	22	1,538	1,258	2,818	4
6.2	58.1	35.7	100.0	225	2,122	1,305	3,652	5
2.6	53.1	44.4	100.0	76	1,581	1,322	2,979	6
2.6	52.5	44.9	100.0	80	1,633	1,396	3,109	7
1.1	55.1	43.8	100.0	36	1,835	1,461	3,332	8
3.7	53.1	43.2	100.0	118	1,690	1,374	3,182	9
2.3	49.1	48.6	100.0	89	1,864	1,847	3,800	10
2.6	51.4	46.0	100.0	80	1,589	1,424	3,093	11
3.4	53.7	42.9	100.0	127	2,005	1,603	3,735	12
4.6	46.1	49.3	100.0	195	1,947	2,079	4,221	1 2011
2.2	46.5	51.3	100.0	70	1,462	1,614	3,146	2
1.8	52.2	46.0	100.0	65	1,846	1,626	3,537	3

(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.5

(1) בעיקר, קרקעות ששווקו על ידי מנהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון. נתונים למשרד הבינוי והשיכון בנפרד - בלוח 5/ג

(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 כבעלות "אחרת ולא ידועה" ולכן יש להזהר בהשוואת הנתונים בין השנים. המרכיב העיקרי בקבוצה זאת הינו "בעלות לא ידועה".

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

מקור: משרד הבינוי והשיכון והלשכה המרכזית
לסטטיסטיקה

Construction

בניה

דירות שנמכרו ביזמה הציבורית - מחוזות משרד הבינוי והשיכון⁽¹⁾

NEW DWELLINGS SOLD IN PUBLICLY-SPONSORED CONSTRUCTION

MINISTRY OF CONSTRUCTION AND HOUSING DISTRICTS⁽¹⁾

לוח 5.ג

Table C.5

בנייה עירונית וכפרית Urban and Rural Construction						סה"כ Total	תקופה Period
דרום South	מרכז Center		ירושלים Jerusalem	חיפה Haifa	גליל Galilee		
	מזה : מודיעין Of which: Modi'in	סך הכל Total					
1,706	738	2,613	2,390	745	806	8,260	2000
2,316	551	2,533	2,431	653	1,203	9,136	2001
1,612	1,055	2,517	2,067	740	598	7,531	2002
1,345	1,304	2,667	2,037	465	489	7,003	2003
830	1,447	2,360	1,254	342	425	5,175	2004
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	3,986	2007
483	581	1,138	1,251	58	175	3,105	2008
470	806	1,763	1,208	280	180	3,901	2009
610	668	1,583	1,076	521	225	4,015	2010
226	111	457	481	129	70	1,363	1-3/2011

78	105	211	246	45	54	634	I	2009
149	249	467	305	71	67	1,059	II	
95	237	598	268	68	40	1,069	III	
148	215	487	389	96	19	1,139	IV	
153	246	487	269	112	44	1,065	I	2010
122	199	463	182	125	22	914	II	
129	116	256	274	118	100	877	III	
206	107	377	351	166	59	1,159	IV	
226	111	457	481	129	70	1,363	I	2011

60	69	135	91	30	13	329	2010
38	68	158	76	31	15	318	1
55	109	194	102	51	16	418	2
29	52	116	51	24	10	230	3
31	73	146	69	55	10	311	4
62	74	201	62	46	2	373	5
43	49	103	117	21	14	298	6
55	42	100	96	44	78	373	7
31	25	53	61	53	8	206	8
94	36	115	109	58	23	399	9
47	43	108	110	66	24	355	10
65	28	154	132	42	12	405	11
76	28	164	163	39	28	470	12
66	42	137	143	34	31	411	2011
84	41	156	175	56	11	482	1
							2
							3

(1) Data are based on contractors' reports (Monthly fluctuations may arise from differing reporting methods).

(1) נתונים מבוססים על דוחי קבלנים ומשקפים מאז ספטמבר 1995 כ- 95% מהפרויקטים. תנודות חודשיות נובעות לעיתים משיטות הדיווח.

Source: Ministry of Construction & Housing

מקור : אגף מידע וניתוח כלכלי, משב"ש

Dwellings Sold and for Sale

היצע ומכירה של דירות

דירות חדשות שנמכרו מהבניה ביזמה הפרטית⁽¹⁾

לפי מחוז⁽²⁾ ואזור ובניה עצמית

NEW DWELLINGS IN PRIVATELY-SPONSORED CONSTRUCTION⁽¹⁾: DWELLINGS SOLD

BY DISTRICT⁽²⁾, REGION AND FOR OWN USE

לוח 6.ג

Table c.6

בניה עצמית Construction for Own Use	דירות שנמכרו במשך התקופה							תקופה Period	
	Dwellings sold during the period								
	By district and area								
	אזור י"ש ועזה Judea, Samaria and Gaza Area	הדרום Southern	תל אביב Tel Aviv	המרכז Central	חיפה Haifa	הצפון Northern	ירושלים Jerusalem	סך הכל ⁽²⁾ Total ⁽²⁾	
13,852	667	1,939	2,610	5,347	1,751	897	788	13,999	2000
11,643	733	2,239	2,490	5,496	1,521	1,160	896	14,535	2001
12,136	239	1,941	3,231	5,793	1,344	807	1,244	14,599	2002
12,174	411	2,018	2,398	4,508	1,068	606	866	11,875	(5) 2003
10,716	609	1,673	3,184	4,542	1,182	492	895	12,577	(5) 2004
11,998	657	1,495	3,200	4,828	1,286	478	1,262	13,206	(5) 2005
12,514	435	1,425	4,221	5,073	969	363	853	13,339	(5)(4) 2006
14,098	465	1,521	3,850	5,482	1,010	626	929	13,883	(5)(4) 2007
14,258	727	1,323	3,660	5,983	1,045	452	612	13,802	(5) 2008
15,845	294	1,548	3,426	7,827	1,306	427	1,280	16,108	(5) 2009
16,197	208	2,622	3,235	8,438	1,610	622	1,318	18,053	(5) 2010
4,780	82	663	938	2,077	494	137	226	4,617	(5) 1-3/2011
4,122	75	294	725	1,714	280	118	580	3,786	I 2009
3,586	47	411	958	2,308	400	126	243	4,493	II
4,377	101	451	849	1,976	389	80	271	4,117	III
3,760	71	392	894	1,829	237	103	186	3,712	IV
4,341	61	623	822	1,860	306	156	195	4,023	I 2010
3,633	32	565	825	2,356	421	157	250	4,606	II
4,168	67	658	786	1,927	417	130	374	4,359	III
4,055	48	776	802	2,295	466	179	499	5,065	IV
4,780	82	663	938	2,077	494	137	226	4,617	I 2011
1,537	22	171	280	632	102	57	56	1,320	(5)(4) 2010 1
1,583	10	214	269	596	96	54	68	1,307	2
1,221	29	238	273	632	108	45	71	1,396	3
1,306	9	187	189	613	142	35	74	1,249	4
1,287	16	163	352	1,167	164	42	56	1,960	5
1,040	7	215	284	576	115	80	120	1,397	6
1,386	10	227	257	539	166	33	64	1,296	7
1,284	22	234	244	782	139	46	163	1,630	8
1,498	35	197	285	606	112	51	147	1,433	9
1,474	29	268	375	793	185	72	165	1,887	10
991	12	321	267	668	138	63	143	1,612	11
1,590	7	187	160	834	143	44	191	1,566	12
2,114	17	251	314	705	198	54	70	1,609	(5)(4) 2011 1
1,230	36	276	257	589	173	49	85	1,465	2
1,436	29	136	367	783	123	34	71	1,543	3

(1-4) See notes in Table C.7

(1-4) ראה הערות בלוח 7.ג.

(5) Based on a new estimation method.

(5) על בסיס שיטת אמידה חדשה

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

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
ומשרד הבינוי והשיכון

Dwellings Sold and for Sale

היצע ומכירה של דירות

היצע דירות חדשות למכירה מהבניה ביזמה הפרטית⁽¹⁾
לפי מחוז⁽²⁾ ואזור
NEW DWELLINGS IN PRIVATELY-SPONSORED CONSTRUCTION⁽¹⁾: DWELLINGS FOR SALE
BY DISTRICT⁽²⁾ AND REGION

לוח ג.7
Table c.7

Dwellings for sale at end of month							דירות למכירה בסוף התקופה	תקופה Period
By district and area							סך הכל ⁽³⁾ Total ⁽³⁾	
אזור י"ש ועזה Judea, Samaria and Gaza Area	הדרום Southern	תל אביב Tel Aviv	המרכז Central	חיפה Haifa	הצפון Northern	ירושלים Jerusalem	לפי מחוז ואזור	
461	3,615	3,783	4,745	2,394	1,363	1,840	18,201	1998
375	3,515	3,945	4,617	2,392	1,214	1,491	17,549	1999
705	3,054	4,516	6,006	1,944	1,594	1,486	19,305	2000
188	2,314	4,235	4,360	1,919	1,036	1,659	15,711	2001
102	2,333	3,627	3,551	1,361	870	1,226	13,070	2002
240	2,032	3,491	3,499	1,659	702	1,229	12,852	(5) 2003
362	2,063	3,794	3,969	1,395	691	1,106	13,382	(5) 2004
312	1,971	4,079	4,200	1,273	573	747	13,155	(5) 2005
413	1,960	3,699	4,609	1,193	662	986	13,523	(5) 2006
218	1,804	2,924	3,811	977	386	1,399	11,519	(5) 2007
131	1,316	3,161	4,618	821	328	1,227	11,602	(5) 2008
129	1,303	2,618	4,019	530	308	1,233	10,140	(5) 2009
161	1,266	2,200	4,579	648	255	1,455	10,564	(4)(5) 2010
160	1,349	2,108	4,481	819	209	1,497	10,623	(4)(5) 1-3/2011

101	1,300	2,853	4,376	692	278	1,344	10,944	I 2009
106	1,148	2,569	3,856	635	281	1,089	9,684	II
162	1,025	2,604	3,683	597	272	1,277	9,620	III
140	1,309	2,618	4,075	533	290	1,316	10,281	IV
89	1,341	2,513	4,213	700	306	1,449	10,611	I 2010
75	1,238	2,575	3,943	734	315	1,560	10,440	II
94	1,170	2,578	4,456	646	330	1,552	10,826	III
161	1,266	2,200	4,579	648	255	1,455	10,564	IV
160	1,349	2,108	4,481	819	209	1,497	10,623	I 2011

94	1,027	2,609	3,761	691	280	1,155	9,617	2009 7
136	1,107	2,722	3,701	626	294	1,333	9,919	8
162	1,025	2,604	3,683	597	272	1,277	9,620	9
142	1,038	2,638	3,791	604	315	1,382	9,910	10
160	1,118	2,674	3,914	529	293	1,382	10,070	11
140	1,309	2,618	4,075	533	290	1,316	10,281	12
118	1,323	2,471	4,197	610	249	1,333	10,301	(4) 2010 1
107	1,420	2,541	4,221	682	242	1,459	10,672	2
89	1,341	2,513	4,213	700	306	1,449	10,611	3
88	1,320	2,590	4,156	888	276	1,506	10,824	4
82	1,310	2,572	4,187	787	248	1,509	10,695	5
75	1,238	2,575	3,943	734	315	1,560	10,440	6
93	1,294	2,432	4,022	728	298	1,600	10,467	7
71	1,239	2,682	4,184	681	292	1,577	10,726	8
94	1,170	2,578	4,456	646	330	1,552	10,826	9
126	1,303	2,440	4,542	531	309	1,607	10,858	10
169	1,269	2,277	4,519	538	280	1,565	10,617	11
161	1,266	2,200	4,579	648	255	1,455	10,564	12
206	1,286	2,277	4,549	854	232	1,616	11,020	(4) 2011 1
171	1,410	2,158	4,357	863	197	1,544	10,700	2
160	1,349	2,108	4,481	819	209	1,497	10,623	3

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

(5) Based on a new estimation method.

(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.

(5) על בסיס שיטת אמידה חדשה.

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

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
ומשרד הבינוי והשיכון

Dwellings Sold and for Sale

היצע ומכירה של דירות

עסקות במקרקעין למגורים שאושרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל⁽¹⁾
לפי מחוזות (יח"ד)
TRANSACTIONS OF LAND DESIGNATED FOR RESIDENTIAL DEVELOPMENT
BY ISRAEL LAND ADMINISTRATION, BY DISTRICT (DWELLING UNITS)

לוח 9.ג
Table C.9

מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון Israel Lands Administration & Ministry of Construction and Housing							תקופה Period
יהודה ושומרון Judea and Samaria	דרום	תל-אביב Tel Aviv	מרכז Center	חיפה Haifa	צפון North	ירושלים Jerusalem	
1,403	5,284	856	7,678	3,022	5,185	9,574	33,002
3,985	5,160	1,072	7,864	4,067	4,192	9,207	35,547
2,508	4,495	1,316	11,014	1,856	3,387	5,637	30,213
1,107	2,896	1,582	4,603	1,754	3,859	2,633	18,434
5,303	3,964	2,506	7,803	2,410	1,988	4,325	28,299
2,804	3,598	860	8,405	2,142	2,834	1,823	22,466
1,950	2,745	531	3,141	1,102	3,543	1,071	14,083
1,017	2,335	748	3,821	709	2,593	3,152	14,375
1,242	1,893	907	5,689	1,489	2,946	1,039	15,205
1,783	2,206	545	4,919	1,216	2,188	3,019	15,876
1,034	2,452	869	6,418	716	1,606	2,987	16,082
6,119	2,072	546	6,385	733	2,704	4,235	22,794
2,515	2,314	694	3,595	732	2,732	1,435	14,017
905	1,227	991	5,008	796	3,690	2,492	15,109
1,091	2,286	769	5,898	855	3,532	2,799	17,230
98	5,951	977	6,121	2,097	3,542	6,081	24,867
96	1,774	38	3,445	831	1,819	1,358	9,361
22	1,824	636	1,978	712	986	3,522	9,680
10	805	120	349	355	642	622	2,903
14	1,869	180	1,691	489	700	227	5,170
52	1,453	41	2,103	541	1,214	1,710	7,114
96	1,774	38	3,445	831	1,819	1,358	9,361
8	487	454	812	564	336	409	3,070
6	597	93	556	75	361	2,401	4,089
8	740	89	610	73	289	712	2,521
0	155	8	82	133	222	95	695
4	255	75	78	160	222	121	915
6	395	37	189	62	198	406	1,293
6	784	28	988	79	260	30	2,175
5	557	93	630	402	235	151	2,073
3	528	59	73	8	205	46	922
21	285	22	81	31	814	969	2,223
16	584	9	1,011	255	200	370	2,446
15	584	10	1,011	255	200	371	2,445
21	635	9	214	46	660	330	1,915
45	933	7	1,406	10	739	85	3,225
30	206	22	1,825	775	420	943	4,221

(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.

Source: The Israel Lands Administration, Information Division
Dwelling Sold and for Sale

מקור: מינהל מקרקעי ישראל, אגף מידע
היצע ומכירה של דירות

סכום ביצוע הלוואות לציבור לדיר בנקים מתני משכנתאות לפי סוגי הלוואות (במיליון ₪)
Sum of Loans Granted to the Public for Housing in Banks that Provide Mortgages By Loan Type (NIS Million) ⁽¹⁾

1.1.10
Table D.1

מספר לווים (8)	גובה הלוואה ממוצעת (אלפי ₪) ⁽⁷⁾	הלוואות לא ממוכנות ⁽⁴⁾ Non-earmarked loans				עומדות ⁽³⁾ Standing Loans	ממוכנות ⁽²⁾ Directed Loans	סך הכל Total	תקופה Period
		אחר ⁽⁶⁾ Other	במסגרת הצמוד ריבית קבועה או משתנה, במסגרת ישראל NIS CPI- Indexed in Variable or Fixed Interest	במסגרת הלא צמוד בריבית משתנה (על בסיס הפריים) במסגרת ישראל (Based on Prime)	סך הכל Total				
84,981		1,977	14,189	4,495	20,661	298	2,061	23,021	2005
73,273		1,830	9,779	5,236	16,845	242	1,916	19,002	2006
90,942		1,589	14,206	8,703	24,498	192	1,775	26,465	2007
98,925		998	14,692	14,430	30,120	258	1,256	31,634	2008
94,844		1,593	12,164	20,840	34,597	198	578	35,373	2009
86,168	554	3,210	20,309	23,761	47,280	218	297	47,795	2010
22,441	569	1,090	5,485	6,133	12,708	39	39	12,785	1-3/2011
19,765	525	654	4,194	5,392	10,240	55	100	10,396	I 2010
21,731	561	873	5,054	6,118	12,045	62	86	12,194	II
21,690	569	722	5,366	6,142	12,230	45	66	12,341	III
22,982	561	961	5,695	6,109	12,765	58	45	12,856	IV
22,441	569	1,090	5,485	6,133	12,708	39	39	12,785	I 2011
6,264	527	196	1,373	1,675	3,244	20	36	3,300	2010
6,302	508	197	1,278	1,680	3,155	13	30	3,199	1
7,199	541	261	1,543	2,037	3,841	22	34	3,897	2
5,917	557	210	1,341	1,698	3,249	14	30	3,294	3
7,163	562	323	1,656	1,993	3,972	25	30	4,026	4
8,651	563	340	2,057	2,427	4,824	23	26	4,874	5
7,641	568	229	1,920	2,182	4,331	16	26	4,374	6
8,172	570	296	2,044	2,327	4,667	14	27	4,707	7
5,728	569	197	1,402	1,633	3,232	15	13	3,260	8
6,757	575	248	1,737	1,866	3,851	15	16	3,882	9
7,721	557	345	1,884	2,036	4,265	19	15	4,300	10
8,504	550	368	2,074	2,207	4,649	22	14	4,684	11
7,220	556	325	1,680	1,980	3,985	17	13	4,014	12
7,254	557	342	1,759	1,911	4,012	12	13	4,037	2011
7,967	594	423	2,046	2,242	4,711	10	13	4,734	1
									2
									3

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

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

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

(5) The Prime Interest rate in recent years is consisted of Bank of Israel interest rate, plus 1.5%.

(6) Including: Foreign currency loans, and low volume of NIS loans (in the non-indexed segment), granted at fixed interest.

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

(8) 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.

(1) הלוואות חדשות שהונחו: כולל מיחזורי הלוואות בין בנקאים עליון אין חלוקה בנפרד (אך לא כולל מיחזורי הלוואות בבנק שבו ניתנה ההלוואה לראשונה).

(2) הלוואה ממוכנת: הלוואה הניתנת על ידי מוסדות הממשלה, בדרך כלל לזכאי מיוחד הנדון והשקום, באחריות הממשלה.

(3) הלוואה עומדת: הלוואה מן הממשלה אשר הופכת למעט לאחר עמידה בתנאים שקבעה בהסכם.

(4) הלוואה לא ממוכנת: הלוואה הניתנת מהבנק.

(5) ריבית הפריים בשנים האחרונות היתה ריבית בנק ישראל בתוספת 1.5%.

(6) כולל הלוואות במט"ח וכן הלוואות בהיקפים קטנים במסגרת ישראל במסגרת הלא צמוד, בריבית קבועה.

(7) מחושב כחלוקת ההיקף הכספי של סך ביצוע הלוואות חדשות לציבור לזמן, במספר הלואים.

(8) עד 11/09 הדיווח על הבנקים על מספר לווים לבנק ישראל לא בוצע בצורה אחידה. החל מ-12/09 הדיווחים שנו במסגרת התקנות מעודכנות מבנק ישראל, יש לשים לב להערה זו כאשר מבינים השוואה לעדכון שפורסמו בעבר.

Source: Supervisor of Banks, Bank of Israel

Loans Granted to the Public for housing and Assistance Programs

המספר: המפקח על הבנקים, בנק ישראל
הלוואות לציבור לדיר ומסגרות סיוע

שערי רבית ממוצעים על הלוואות לא מסומנות לציבור לדיור לפי מגזר, וכן רבית ממוצעת ורבית פריים
Average Interest Rates for Non-earmarked Housing Loans Granted to the Public by Sector, and Average & Prime Interest Rates

2.1 חל
Table D.2

רבית הפריים (6)	רבית ממוצעת	אחר Other		במגזר הצמוד במטבע ישראלי NIS CPI - Indexed	במגזר הלא צמוד, לרוב בריבית משתנה (על בסיס הפריים), במטבע ישראלי (4) NIS Non- Linked, mostly by Variable Interest (Prime based)	תקופה Period
		(5) במט"ח אחר Other Currency	(5) בדולרים in Dollars			
5.16	4.88	3.83	5.67	4.39	4.86	2005
6.62	6.04	4.67	7.27	4.92	6.27	2006
5.44	5.13	5.52	7.33	4.40	4.95	2007
5.15	4.46	5.53	5.28	3.80	4.50	2008
2.26	1.93	3.36	2.94	3.08	1.63	2009
3.10	2.47	2.75	2.76	2.32	2.62	2010
3.77	3.10	2.68	2.70	2.29	3.38	(1-3)/2011
2.75	2.25	2.87	2.71	2.51	2.17	I 2010
3.00	2.42	2.88	2.93	2.48	2.39	II 2010
3.17	2.52	2.83	2.78	2.17	2.80	III 2010
3.49	2.69	2.44	2.70	2.19	3.11	IV 2010
3.77	3.10	2.68	2.70	2.29	3.38	I 2011
2.75	2.23	2.80	3.16	2.43	2.17	2010
2.75	2.25	2.85	2.41	2.52	2.16	1
2.75	2.27	2.95	2.55	2.57	2.17	2
2.99	2.42	2.73	3.16	2.47	2.38	3
3.00	2.44	3.02	2.70	2.49	2.40	4
3.00	2.40	2.88	2.70	2.24	2.41	5
3.02	2.61	2.93	3.34	2.19	2.62	6
3.25	2.51	2.98	2.54	2.18	2.87	7
3.25	2.43	2.59	2.46	2.13	2.90	8
3.48	2.90	2.63	3.05	2.19	2.94	9
3.50	2.56	2.13	2.47	2.17	3.21	10
3.50	2.60	2.55	2.57	2.20	3.19	11
						12
3.53	3.09	2.63	3.11	2.15	3.14	2011
3.79	3.32	2.71	2.40	2.31	3.39	1
4.00	2.89	2.71	2.59	2.42	3.62	2
						3

(1) New Loans, including recycled inter-bank Loans & recycled Loans exercised by the original bank.

(2) Non-earmarked Loan: A Loan granted from bank's funds.

(3) Regarding the Directed Loans (granted by governmental institute through a bank) the interest rate valid for most of the Eligibles is 4% for 25 or 26 years. Concerning the rest of the Eligibles, the valid interest rate is 4.5% for 20 years.

(4) This Sector mainly includes Variable Interest Loans, most of them based on Prime interest, and a very small volume of Fixed Interest Rate Loans (different from Table D.1).

(5) Regarding these Sectors, the Loans' volume is very low.

(6) The Prime Interest Rate is consisted of Bank of Israel Interest Rate + 1.5%. The Prime is calculated as a monthly average datum, weighted by the number of days each interest rate was valid. Most of the NIS non-Linked Variable Interest Loans are based on the Prime.

Source: Supervisor of Banks, Bank of Israel

(1) הלוואות חדשות, כולל הלוואות בנק-בנקאות מחודשות והלוואות בנק שכן יזמה הלוואה לראשונה.

(2) הלוואה לא מסומנת: הלוואה הניתנת משכס הבנק.

(3) הלוואות המסומנות (הניתנות על ידי מוסדות כספיים בנק) הריבית לתנאי הריבית הוא 4% ל-25 או 26 שנה, למעט חלקים 4.5% ל-20 שנה.

(4) מגזר זה כולל בעיקר הלוואות בריבית משתנה, וכן על בסיס פריים, אך גם חלקים קטנים של הלוואות בריבית קבועה (באמצעות טבלה D.1).

(5) במגזרים אלה תפוצת הלוואות קטנה.

(6) ריבית הפריים מורכבת מהסכום של הריבית של בנק ישראל בתוספת 1.5%. ריבית הפריים מחושבת כקצב חצוי משוקלל לפי מספר הימים בהם הריבית הייתה בתוקף. רוב הלוואות הריבית משתנה (באמצעות טבלה D.1) מבוססות על הפריים.

מקור: המפקח על הבנקים, בנק ישראל

Loans Granted to the Public for Housing & Assistance Programs

הלוואות לציבור לדיור ותמיכות שוק

משכנתאות - ריבית על הלוואות משלימות ושאין משלימות (חופשיות)

במגזר הצמוד למדד⁽²⁾⁽¹⁾

Mortgages - Rate of Interest (bank's funds)
in the Indexed Sector⁽¹⁾⁽²⁾

לוח ד.3

Table D.3

שיעור שינוי של הריבית הממוצעת change of average interest	ריבית ממוצעת average	מעל 20 שנה more than 20 years	17 ועד 20 (כולל) from 17 to 20 years	15 ועד 17 (לא כולל) from 15 to 17 years	12 ועד 15 (כולל) from 12 to 15 years	5 ועד 12 (לא כולל) from 5 to 12 years	עד 5 שנים (כולל) up to and including 5 years	תקופה period
0.19%	5.33	5.41	5.37	5.15	5.31	5.25	5.33	1996
-6.75%	4.97	5.09	5.06	4.98	4.95	4.93	4.94	1997
19.52%	5.94	6.00	6.01	5.07	5.99	6.03	5.92	1998
9.43%	6.50	6.47	6.33	6.34	6.34	6.47	6.54	1999
7.23%	6.97	6.49	6.47	6.34	6.33	6.53	7.23	2000
-14.35%	5.97	5.76	5.71	5.72	5.66	5.72	6.07	2001
12.90%	6.74	6.46	6.31	6.38	6.52	6.13	6.93	2002
-21.96%	5.26	5.25	5.16	5.22	5.09	5.05	5.56	2003
-5.13%	4.99	5.31	5.10	4.97	4.90	4.76	4.93	2004
-9.02%	4.54	4.81	4.78	4.45	4.63	4.37	4.50	2005
7.05%	4.86	4.94	4.76	4.85	4.71	4.61	5.08	2006
-14.81%	4.14	4.41	4.28	4.32	4.26	4.21	3.99	2007
0.00%	4.14	4.69	4.76	4.78	4.69	4.60	4.09	2008
-42.75%	2.37	3.86	3.60	3.08	3.05	2.31	2.13	2009
-4.22%	2.27	3.26	2.88	2.66	2.54	2.08	2.13	2010
9.25%	2.48	3.40	3.22	2.93	2.92	2.38	2.35	1-3/2011
10.55%	2.62	3.78	3.51	3.08	3.04	2.55	2.47	I 2010
-11.83%	2.31	3.48	3.28	2.91	2.88	2.38	2.11	II
-4.76%	2.20	3.20	2.94	2.49	2.48	2.02	2.06	III
3.18%	2.27	3.26	2.88	2.66	2.54	2.08	2.13	IV
9.25%	2.48	3.40	3.22	2.93	2.92	2.38	2.35	I 2011
7.17%	2.54	3.98	3.68	3.08	3.10	2.54	2.33	2010
3.15%	2.62	3.95	3.63	3.15	3.11	2.57	2.46	1.01-31.01
0.00%	2.62	3.78	3.51	3.08	3.04	2.55	2.47	1.02-28.02
-5.34%	2.48	3.62	3.40	3.00	2.93	2.42	2.31	1.03-31.03
-1.61%	2.44	3.53	3.36	3.05	2.90	2.45	2.27	1.04-30.04
-5.33%	2.31	3.48	3.28	2.91	2.88	2.38	2.11	1.05-31.05
-5.63%	2.18	3.43	3.15	2.72	2.70	2.19	1.99	1.06-30.06
0.46%	2.19	3.34	3.01	2.56	2.51	2.03	2.03	1.07-31.07
0.46%	2.20	3.20	2.94	2.49	2.48	2.02	2.06	1.08-31.08
-0.91%	2.18	3.21	2.91	2.50	2.53	2.05	2.02	1.09-30.09
0.92%	2.20	3.16	2.79	2.49	2.52	2.02	2.05	1.10-31.10
3.18%	2.27	3.26	2.88	2.66	2.54	2.08	2.13	1.11-30.11
								1.12-31.12
1.76%	2.31	3.37	3.08	2.75	2.70	2.16	2.14	2011
2.16%	2.36	3.32	3.10	2.81	2.79	2.23	2.22	1.01-31.01
5.08%	2.48	3.40	3.22	2.93	2.92	2.38	2.35	1.02-28.02
								1.03-31.03

(1) On 1.11.2002, the interest is published twice a month, and is the average effective interest, calculated as the weighted average interest on new, supplementary and non-supplementary loans, extended by the banks during the two week period, for the purpose of buying an apartment or in mortgaging an apartment.

(1) החל מ-1.11.2002 הריבית מתפרסמת בחיפוף חצי חודשי, והיא ריבית אפקטיבית ממוצעת המחושבת כממוצע משוקלל של הריבית על ההלוואות החדשות (ללא הלוואות שחודשו) - משלימות ושאין משלימות (חופשיות). הניתנת ע"י תאגידים בנקאיים, במהלך מחצית חודש - לשם רכישת דירת מגורים, או במישקן דירת מגורים. הסברים מפורטים ראו עמודים, סט' ו' - הגדרות.

(2) Since 1.2.2008, the interest rates are published once a month, and are the effective rates of interest, calculated as the weighted averages of the interest on new, supplementary and non-supplementary loans, extended by the banks during the month for the purpose of buying an apartment or in mortgaging an apartment.

(2) החל מ-1.2.2008 הריבית מתפרסמת בחיפוף חודשי, והיא ריבית אפקטיבית המחושבת כממוצע משוקלל של הריבית על ההלוואות החדשות (ללא הלוואות שחודשו) - משלימות ושאין משלימות (חופשיות). הניתנת ע"י תאגידים בנקאיים (כולל בנק אגד, מרכנל, ואצר החייל), במהלך החודש, לשם רכישת דירת מגורים, או במישקן דירת מגורים.

**HOUSING LOANS,
BY MAIN ASSISTANCE PROGRAMS**
**הלוואות לדירור
לפי תוכניות הסיוע העיקריות**

 טבלה ד.4
Table D.4

תקופה	סה"כ ממוצע חודשי	סה"כ	חסרי דירה	Non-owners	זכאים אחרים
Period	Total/Monthly average	Total	סה"כ Total	עולים Immigrants	Others ⁽¹⁾
2003	סה"כ הכל ממוצע חודשי	30,125 2,510	26,063 2,172	6,029 502	4,062 339
2004	סה"כ הכל ממוצע חודשי	21,835 1,820	20,212 1,684	4,528 377	1,623 135
2005	סה"כ הכל ממוצע חודשי	15,185 1,265	13,941 1,162	4,243 354	1,244 104
2006	סה"כ הכל ממוצע חודשי	14,397 1,200	12,510 1,043	4,248 354	1,887 157
2007	סה"כ הכל ממוצע חודשי	13,375 1,115	11,717 976	3,430 286	1,658 138
2008	סה"כ הכל ממוצע חודשי	11,578 965	10,256 855	3,205 267	1,322 110
2009	סה"כ הכל ממוצע חודשי	6,473 539	5,461 455	1,512 126	1,012 84
2010	סה"כ הכל ממוצע חודשי	3,353 279	2,339 195	873 73	1,014 85
1-3/2011 ⁽²⁾	סה"כ הכל ממוצע חודשי	591 197	236 79	110 37	355 118
I 2010		1,075	847	263	228
II		940	689	260	251
III		686	458	178	228
IV		652	345	172	307
I 2011		591	236	110	355
2010					
1		375	294	109	81
2		312	244	46	68
3		388	309	108	79
4		281	228	76	53
5		321	235	91	86
6		338	226	93	112
7		258	187	67	71
8		253	168	59	85
9		175	103	52	72
10		210	116	51	94
11		218	119	63	99
12		224	110	58	114
2011					
1		179	74	33	105
2		193	76	42	117
3		219	86	35	133

(1) Households that own a dwelling unit with a defined deficiency such as: over - crowding, disability, requiring change of dwelling, etc. Also includes those who elected to buy their dwellings from public housing

(2) Provisional data.

(1) משקי בית שאינם חסרי דירה, אך סובלים ממצוקה כגון: צפיפות דירור, נזק המתייבט החלפת דירה וכו'. בנוסף, נכללים גם ממששים בחסרת מבצע מכירת דירות בשיכון הציבורי.

(2) נתונים לא סופיים.

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

מקור: אגף אכלוס,
משרד הבינוי והשיכון

תוכנית סיוע

ממחשי מענק השתתפות בשכר דירה
לפי קבוצות זכאים
RENT SUPPLEMENTS
ACCORDING TO ELIGIBLE GROUPS

לוח 5.ד
Table D.5

עולים	ותיקים	סה"כ	סוף תקופה
Immigrants	Veterans	Total	End of period
113,149	27,498	140,647	1995
113,812	29,889	143,701	1996
114,492	37,372	151,864	1997
129,474	33,577	163,051	1998
135,396	35,561	170,957	1999
146,840	38,299	185,139	2000
154,417	40,636	195,053	2001
151,173	41,736	192,909	2002
143,159	38,807	181,966	2003
129,329	31,771	161,100	2004
118,975	31,146	150,121	2005
110,233	32,141	142,374	2006
96,611	40,165	136,776	2007
92,678	43,801	136,479	2008
87,832	49,703	137,535	2009

			2009
91,410	45,563	136,973	4
90,849	46,216	137,065	5
90,539	46,548	137,087	6
90,292	46,825	137,117	7
90,220	47,268	137,488	8
89,757	47,821	137,578	9
88,756	48,503	137,259	10
88,049	49,183	137,232	11
87,832	49,703	137,535	12
			2010
87,447	50,095	137,542	1
87,000	50,692	137,692	2
86,636	51,285	137,921	3
86,423	51,800	138,223	4
85,753	52,299	138,052	5

Source: Department of Housing Assistance,

מקור: אגף אכלוס,

Ministry of Construction and Housing

משרד הבינוי והשיכון

Assistance Programs

תוכניות סיוע

תושבי ישראל בני 15 ומעלה
לפי תכונות כח עבודה אזרחי (אלפים)
ISRAELI RESIDENTS AGED 15 AND OVER, BY
CIVILIAN LABOUR FORCE CHARACTERISTICS (THOUSANDS)

לוח ה.1
Table E.1

אינדיקטורים נוספים ⁽²⁾ Additional indicators ^(B)		תכונות כח עבודה אזרחי ^(A) Characteristics of civilian workforce ^(A)			אוכלוסיית בני 15 ומעלה ^(A) Population aged 15 and over ^(A)			תקופה Period
מספר אשורי אבטלה Number of unemployment permits	דורשי עבודה ⁽²⁾ Seeking employment ⁽²⁾	% הבלתי מועסקים מנח העבודה % of unemployed out of the labour force	בלתי מועסקים ⁽¹⁾ Unemployed ⁽¹⁾	מועסקים Employed	% השייכים לכח העבודה % belonging to the labour force	בכח העבודה In the labour force	סה"כ Total	
...	106.6	6.9%	145.0	1,965.1	54.1%	2,110.1	3,903.3	⁽³⁾ 1995
...	114.7	6.7%	144.1	2,012.8	53.7%	2,156.9	4,019.9	1996
...	143.0	7.7%	169.8	2,040.3	53.5%	2,210.1	4,129.3	1997
...	156.2	8.5%	193.4	2,072.6	53.4%	2,266.0	4,243.0	⁽⁴⁾ 1998
...	158.7	8.9%	208.5	2,136.7	53.8%	2,345.2	4,358.5	1999
...	165.0	8.8%	213.8	2,221.3	54.3%	2,435.1	4,486.7	2000
...	186.7	9.4%	233.9	2,264.9	54.3%	2,498.8	4,604.6	⁽³⁾ 2001
...	196.1	10.3%	262.4	2,284.4	54.5%	2,546.7	4,706.2	2002
...	211.1	10.7%	279.7	2,330.3	54.5%	2,610.0	4,791.8	2003
...	231.1	10.4%	277.7	2,400.8	54.9%	2,678.6	4,876.0	2004
...	229.9	9.0%	246.5	2,493.6	55.2%	2,740.1	4,963.3	2005
...	216.0	8.4%	236.0	2,573.8	55.4%	2,809.5	5,053.0	2006
...	199.2	7.3%	211.8	2,682.0	55.6%	2,894.0	5,142.5	2007
...	193.4	6.1%	180.3	2,776.8	55.6%	2,957.3	5,232.8	2008
...	226.4	7.5%	231.8	2,841.0	55.6%	3,072.8	5,398.7	2009
...	205.9	6.6%	208.8	2,938.2	57.3%	3,147.0	5,488.6	2010
...	222.9	7.1%	217.9	2,833.6	56.9%	3,051.5	5,365.2	I 2009
...	227.4	7.7%	234.9	2,833.4	57.0%	3,068.3	5,387.5	II
...	233.3	7.8%	242.4	2,845.7	57.1%	3,088.1	5,409.9	III
...	222.1	7.5%	232.2	2,851.3	56.8%	3,083.5	5,432.3	IV
...	206.4	7.0%	214.0	2,861.1	56.5%	3,075.1	5,447.0	I 2010
...	205.7	5.9%	183.8	2,951.5	57.2%	3,135.3	5,477.8	II
...	206.8	7.2%	229.3	2,960.3	58.0%	3,189.6	5,502.5	III
...	204.6	6.5%	208.0	2,980.0	57.7%	3,188.0	5,527.0	IV
...	197.8	...	...	...	...	...	...	2010
...	213.3	...	...	...	...	...	...	1
...	208.1	...	...	...	...	...	...	2
...	204.6	...	...	...	...	...	...	3
...	206.6	...	...	...	...	...	...	4
...	206.0	...	...	...	...	...	...	5
...	211.6	...	...	...	...	...	...	6
...	214.5	...	...	...	...	...	...	7
...	194.2	...	...	...	...	...	...	8
...	209.8	...	...	...	...	...	...	9
...	204.2	...	...	...	...	...	...	10
...	199.8	...	...	...	...	...	...	11
...	203.0	...	...	...	...	...	...	12
...	203.0	...	...	...	...	...	...	2011
...	203.0	...	...	...	...	...	...	1

(1) Unemployed - whoever during the week of the personnel survey did not work at all, but was actively seeking employment.

(2) Seeking employment - registered at the Employment Service in order to seek work (including employed and unemployed). The data include only those registered in the employment agencies for adults and academics.

(3) According to a new definition of the CBS.

(4) As of the beginning of 1998, data are based on the 1995 census and new inflation system.

(1) בלתי מועסקים - כל מי שבשבוע סקר כח אדם לא עבדו כלל, אך חפשו עבודה באופן פעיל.

(2) דורשי עבודה - נרשמו בשירות התעסוקה לצורך חפוש עבודה (כולל מועסקים ובלתי מועסקים). הנתונים כוללים נרשמים בלשכות התעסוקה למבוגרים ולאקדמאים בלבד.

(3) על פי הגדרה חדשה של הלמ"ס.

(4) החל מראשית שנת 1998 הנתונים עדכנו על בסיס נתוני מפקד האוכלוסין משנת 1995 ובהפעלת שיטת ניפוח חדשה.

מקורות:

(A) The Central Bureau of Statistics - personnel surveys.
(B) Israeli Employment Service.

(א) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - סקרי כח אדם.
(ב) שירות התעסוקה.

מועסקים במשק ובענף הבניה בישראל (אלפים)

Israeli Economy and Construction Sector Employees (1000s)

לוח ה.2

Table E.2

אחוז המועסקים בענף הבניה מכלל המועסקים ⁽⁴⁾ Employed in Construction Sector as percent of total employees				מועסקים בענף הבניה Employed in the Construction Sector				כל המועסקים Total employees				ממוצע לתקופה Average for period
עובדים מחוץ (2) Foreign workers	תושבי שטחים (2) Residents of the Territories	תושבי ישראל (1) Israeli Residents	סה"כ Total	עובדים מחוץ (2) Foreign workers	תושבי שטחים (2) Residents of the Territories	תושבי ישראל (1) Israeli Residents	סה"כ Total	עובדים מחוץ (2) Foreign workers	תושבי שטחים (2) Residents of the Territories	תושבי ישראל (1) Israeli Residents	סה"כ Total	
31.1%	41.6%	5.2%	8.2%	79.5	13.1	118.7	211.2	255.5	31.5	2,284.4	2,571.4	2002
				39.0	11.3	118.7	169.0					מכסות ⁽⁶⁾ Quotas
27.0%	44.2%	5.6%	8.0%	60.1	18.0	129.8	207.9	222.6	40.7	2,330.3	2,593.6	2003
				30.0	17.9	129.8	177.7					מכסות ⁽⁶⁾ Quotas
24.9%	41.4%	5.3%	7.3%	48.8	15.5	128.7	193.0	195.8	37.4	2,413.5	2,646.7	2004
				20.0	11.0	128.7	159.7					מכסות ⁽⁶⁾ Quotas
20.1%	42.0%	5.1%	6.7%	36.8	19.4	127.1	183.4	182.7	46.3	2,516.4	2,745.4	2005
				17.5	14.0	127.1	158.6					מכסות ⁽⁶⁾ Quotas
19.3%	39.2%	5.2%	6.6%	34.9	18.5	134.4	187.8	180.3	47.1	2,603.2	2,830.6	2006
				15.0	10.2	134.4	159.6					מכסות ⁽⁶⁾ Quotas
17.1%	42.3%	5.5%	6.9%	33.0	22.5	150.2	205.6	193.2	53.1	2,722.4	2,968.7	2007
				15.0	17.8	150.2	183.0					מכסות ⁽⁶⁾ Quotas
17.2%	45.1%	5.4%	7.0%	36.4	26.6	150.7	213.7	211.3	58.9	2,776.7	3,046.9	2008
				12.0	22.2	150.7	184.9					מכסות ⁽⁶⁾ Quotas
16.8%	49.5%	5.1%	6.7%	36.9	27.6	143.6	203.7	220.2	55.7	2,841.0	3,060.4	2009
				9.0	25.6	143.6	178.2					מכסות ⁽⁶⁾ Quotas
16.7%	49.4%	5.4%	7.1%	36.8	30.0	157.4	224.1	220.9	60.7	2,893.4	3,174.9	2010
				8.0	26.7	157.4	192.1					מכסות ⁽⁶⁾ Quotas

17.3%	46.4%	5.1%	6.7%	37.3	24.5	142.8	204.6	215.2	52.8	2,776.9	3,039.1	I 2009
16.9%	52.3%	5.3%	7.0%	36.9	29.9	147.8	214.6	218.6	57.2	2,776.8	3,052.6	II
16.7%	52.0%	5.2%	6.9%	37.2	30.3	145.1	212.6	222.5	58.3	2,792.1	3,072.9	III
16.1%	47.1%	5.0%	6.5%	36.2	25.7	138.8	200.7	224.4	54.6	2,797.8	3,076.8	IV
16.7%	47.6%	4.9%	6.7%	36.6	31.1	139.0	206.7	219.1	65.4	2,813.5	3,098.0	I 2010
17.2%	48.0%	5.4%	7.0%	37.4	28.2	157.5	223.1	217.5	58.8	2,901.2	3,177.5	II
16.3%	51.1%	5.9%	7.5%	36.2	29.2	173.7	239.1	222.0	57.1	2,927.5	3,206.8	III
16.4%	51.1%	5.4%	7.1%	37.0	31.3	159.4	227.7	225.0	61.3	2,931.2	3,217.5	IV

(1) Personnel surveys conducted by CBS.

(2) Based on CBS data. Until 1994, data were based on personnel surveys conducted by the CBS in the Territories. As of 1995, the data are based on surveys conducted by the Palestinian Authority, and include unreported workers.

(3) Data from the CBS's Department for National Accounting include unreported workers. The source of information with regard to reported workers: employer reports of salaried jobs to the National Insurance Institute. The estimate of unreported workers is based on data processed by the CBS's Demographics Unit regarding foreign workers whose visas have expired and who have not been reported as having left the country.

(4) The percentage of employees in the construction industry by group in relation to all employees in that group.

(5) Since 2003, the Standard Industrial Classification of all Economic Activities has been modified.

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

(7) The data with regard to the volume of residents of the Territories and foreign workers, who are occupied in the construction sector without permits, are not certain. These data are currently being examined by an interministerial staff.

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

(1) סקרי כח אדם של הלמ"ס.

(2) אומדני הכח לעבודות לאומית בלמ"ס. עד שנת 1994, התבססו הנתונים על סקרי כח אדם בשטחים שערבה הלמ"ס. מאז שנת 1995 הנתונים מתבססים על סקרים של הרשות הפלסטינית וכוללים עובדים לא מדווחים.

(3) אומדני הכח לעבודות לאומית בלמ"ס. כולל עובדים שאינם מדווחים. המידע על העובדים המדווחים מקורו בדיווחי מעבידים לביטוח הלאומי על פשרות שכיר. אומדן לעובדים שאינם מדווחים מתבסס על עובדי היחידה למוגרפים בלמ"ס על זרים שפגה אשרתם ולא דווח כי יצאו את הארץ. התלקוח הפרס ענפים מתבצעת תוך בדיקת התפתחות הייצור בענפים השונים.

(4) אחוז המועסקים לפי קבוצה (תושבי ישראל, שטחים ומח"ל) בענף הבניה ביחס לכלל המועסקים במשק באותה הקבוצה, בהתאמה.

(5) החל ב-2003, שונה הסיווג האחד של ענפי הכלכלה.

(6) אומדני האנף ע"פ מכסות ההיתרים להעסקת פלסטינים חרים הנקבעות בהחלטות ממשלה. כולל ההיתרים שניתן להעסקת פלסטינים בבניה באו"ש.

(7) הנתונים אודות היקף תושבי השטחים והעובדים מח"ל בבניה, השונים בארץ ללא היתר אינם ודאיים, אנבדקים נעט ע"י צוות בינמשרדי.

מקור: עיבודי משרד הבינוי והשיכון על בסיס נתונים של הלמ"ס.

תעסוקת שכירים (1)

EMPLOYMENT (1)

לוח ה.3

Table E.3

שיעור משרות שכיר בבניה מסה"כ Construction as % of Total	משרות שכיר (אלפים) Employee Posts (thousands)		תקופה Period
	בבניה Construction	סה"כ Total	
6.1%	145.2	2,389.3	2000
6.0%	145.9	2,422.3	(2) 2001
5.9%	143.1	2,429.8	2002
5.7%	137.4	2,424.5	2003
5.5%	134.6	2,462.9	2004
5.5%	139.9	2,557.2	(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
5.3%	161.2	3,039.5	2010
5.2%	159.1	3,076.3	1/2011

5.3%	154.3	2,904.0	I 2009
5.3%	154.3	2,926.8	II
5.4%	159.2	2,927.2	III
5.4%	158.5	2,948.6	IV
5.3%	157.1	2,991.4	I 2010
5.3%	160.3	3,051.1	II
5.4%	163.4	3,040.2	III
5.3%	164.2	3,075.2	IV

5.2%	155.8	2,970.6	2009
5.4%	159.1	2,963.0	6
5.5%	160.3	2,924.2	7
5.5%	158.2	2,894.5	8
5.4%	158.8	2,926.2	9
5.4%	158.1	2,949.5	10
5.3%	158.5	2,970.2	11
5.3%	158.5	2,970.2	12
5.2%	156.1	2,975.9	2010
5.3%	157.6	2,987.0	1
5.2%	157.7	3,011.3	2
5.3%	157.8	3,001.1	3
5.2%	160.3	3,055.4	4
5.3%	162.9	3,096.7	5
5.3%	163.9	3,089.2	6
5.4%	164.4	3,053.7	7
5.4%	161.8	2,977.8	8
5.3%	163.4	3,057.0	9
5.4%	165.1	3,081.4	10
5.3%	164.0	3,067.2	11
5.3%	164.0	3,067.2	12
5.2%	159.1	3,076.3	2011
5.2%	159.1	3,076.3	1

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

(2) As from 1.1.2001, data is based on a new model.

(3) As from 1.1.2005, data is based on a new sample.

Source: Central Bureau of Statistic,
based on National Insurance Institute.

Participation in Work Force and Employment

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

(2) החל מ- 1.1.2001, הנתונים על סמך מערכת עיבודים חדשה.

(3) החל מ- 1.1.2005, הנתונים על סמך מדגם חדש.

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
על סמך נתוני הביטוח הלאומי

השתתפות בכח עבודה ותעסוקה

**שכר חודשי ממוצע למשרת שכיר (במחירים שוטפים, ש"ח)
Average Monthly Wage per Employee Post (at current prices; NIS)**

לוח ה.4
Table E.4

משרות של ישראלים בלבד			סך הכל (כולל משרות שכיר מיו"ש ומחול"ל) ⁽¹⁾			
Israeli posts only			Total (including employee posts from abroad, and from Judea & Samaria) ⁽¹⁾			
השכר בענף הבניה	שכר חודשי ממוצע למשרת שכיר (ש"ח)		השכר בענף הבניה	שכר חודשי ממוצע למשרת שכיר (ש"ח)		תקופה
כ- % מהשכר הממוצע במשק	Average monthly wage (NIS)		כ- % מהשכר הממוצע במשק	Average monthly wage (NIS)		
Wage in construction as percent of total average wage	בענף הבניה	כל המשק	Wage in construction as percent of total average wage	בענף הבניה	כל המשק	Period
	Construction	Total		Construction	Total	
88.7%	6,394	7,207	84.5%	5,975	7,072	2001
89.5%	6,397	7,147	85.3%	5,991	7,023	2002
89.6%	6,244	6,972	84.8%	5,818	6,859	2003
87.5%	6,250	7,145	84.8%	5,978	7,050	2004
85.8%	6,287	7,324	83.1%	5,996	7,219	2005
85.4%	6,473	7,576	82.5%	5,163	7,466	2006
85.9%	6,659	7,749	82.7%	6,307	7,628	2007
88.4%	7,137	8,075	84.2%	6,668	7,921	2008
89.0%	7,234	8,131	84.7%	6,750	7,974	2009
88.7%	7,470	8,426	84.7%	6,994	8,257	2010
88.1%	7,690	8,727	85.0%	7,269	8,552	1/2011
88.5%	7,214	8,152	84.1%	6,719	7,992	I 2009
88.7%	7,190	8,102	84.1%	6,682	7,944	II
87.4%	7,186	8,220	83.6%	6,738	8,062	III
91.3%	7,346	8,047	86.9%	6,857	7,893	IV
88.7%	7,461	8,416	84.2%	6,943	8,246	I 2010
87.2%	7,307	8,379	83.2%	6,839	8,216	II
88.1%	7,479	8,485	83.8%	6,969	8,312	III
90.6%	7,628	8,419	87.4%	7,215	8,254	IV
88.3%	7,156	8,101	84.9%	6,749	7,949	2009
86.7%	7,071	8,155	82.4%	6,584	7,991	8
90.5%	7,090	7,833	86.1%	6,617	7,683	9
90.6%	7,192	7,940	86.3%	6,723	7,767	10
92.7%	7,755	8,369	88.1%	7,230	8,210	11
87.7%	7,354	8,382	83.7%	6,877	8,214	12
89.9%	7,407	8,236	85.4%	6,889	8,069	2010
88.3%	7,623	8,629	83.5%	7,063	8,454	1
88.0%	7,224	8,212	83.4%	6,717	8,050	2
89.9%	7,310	8,133	86.0%	6,861	7,981	3
84.0%	7,387	8,792	80.5%	6,939	8,617	4
87.8%	7,555	8,606	83.8%	7,072	8,436	5
88.6%	7,526	8,496	84.6%	7,050	8,329	6
88.1%	7,356	8,353	83.0%	6,786	8,172	7
90.2%	7,356	8,159	87.2%	6,979	8,002	8
89.8%	7,487	8,339	86.9%	7,103	8,174	9
91.8%	8,040	8,759	88.1%	7,562	8,587	10
88.1%	7,690	8,727	85.0%	7,269	8,552	11
						12
						2011
						1

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

(2) As from 2005, data do not include the Gaza Area. As from 1.1.2005, data is based on a new sample.

Source: Central Bureau of Statistics,

Participation in Labor Force and Employment

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

(2) משנת 2005 הנתונים אינם כוללים את רצועת עזה. החל מ-1.1.2005, הנתונים על סמך מדגם חדש.

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,

השתתפות בכח עבודה ותעסוקה

אוכלוסיה ועולים בישראל

POPULATION AND IMMIGRANTS IN ISRAEL

לוח 1.1
Table F.1

% העולים מהאוכלוסיה % of immigrants in the population		עולים ⁽¹⁾ Immigrants ⁽¹⁾	אוכלוסיה בסוף תקופה (באלפים) Population at the end of period (thousands)		סוף תקופה End of period
מהאוכלוסיה היהודית Of Jewish population	מסה"כ האוכלוסיה Of total population		יהודים Jews	סה"כ Total	
1.2%	0.9%	60,192	5,180.6	6,369.3	2000
0.8%	0.7%	43,580	5,281.3	6,508.8	2001
0.6%	0.5%	33,565	5,367.2	6,631.1	2002
0.4%	0.3%	23,267	5,446.8	6,748.4	2003
0.4%	0.3%	20,895	5,529.3	6,869.5	2004
0.4%	0.3%	21,126	5,613.6	6,990.7	2005
0.3%	0.3%	19,264	5,703.4	7,116.7	2006
0.3%	0.3%	18,129	5,793.6	7,243.6	2007
0.2%	0.2%	13,681	5,886.3	7,374.0	2008
0.2%	0.2%	14,564	6,016.5	7,552.0	2009
0.3%	0.2%	16,631	6,123.0	7,697.2	2010
0.0%	0.0%	4,885	6,144.3	7,726.0	1-4/2011
0.0%	0.0%	2,344	5,940.4	7,448.5	I 2009
0.0%	0.0%	2,768	5,961.6	7,478.1	II
0.1%	0.1%	5,330	5,989.8	7,516.5	III
0.1%	0.1%	4,122	6,016.5	7,552.0	IV
0.1%	0.0%	3,693	6,041.0	7,585.7	I 2010
0.0%	0.0%	3,016	6,064.9	7,618.6	II
0.1%	0.1%	4,921	6,094.1	7,658.4	III
0.1%	0.1%	5,001	6,123.0	7,697.2	IV
0.0%	0.0%	2,459	6,139.1	7,719.0	I 2011
0.0%	0.0%	1,209	6,025.0	7,563.8	2010 1
0.0%	0.0%	1,174	6,032.6	7,574.2	2
0.0%	0.0%	1,310	6,041.0	7,585.7	3
0.0%	0.0%	905	6,048.9	7,596.5	4
0.0%	0.0%	806	6,056.7	7,607.2	5
0.0%	0.0%	1,305	6,064.9	7,618.6	6
0.0%	0.0%	1,804	6,074.6	7,631.8	7
0.0%	0.0%	1,789	6,084.7	7,645.4	8
0.0%	0.0%	1,328	6,094.1	7,658.4	9
0.0%	0.0%	1,532	6,104.0	7,671.9	10
0.0%	0.0%	1,326	6,113.3	7,684.5	11
0.0%	0.0%	2,143	6,123.0	7,697.2	12
0.0%	0.0%	1,280	6,131.5	7,708.5	(2) 2011 1
0.0%	0.0%	1,179	6,139.1	7,719.0	2
0.0%	0.0%	1,463	6,147.6	7,730.4	3
0.0%	0.0%	963	6,159.0	7,746.0	4

(1) מספר העולים שהגיעו לארץ בתקופת הדוח וזאת בשונה מנתוני האוכלוסיה בטבלה שהינם נתונים מצטברים.

(2) נתונים לא סופיים.

Source: The Central Bureau of Statistics
and the Ministry of Immigrants Absorption.

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
והמשרד לקליטת העליה.

עולים לפי סוג אשרה
IMMIGRANTS BY TYPE OF VISA

לוח 2.1
Table F.2

תקופה	סה"כ	עולים	"עולים בכח" (2)	עולים ממדינות בריה"מ (לשעבר) USSR (former)	עולי מדינות בריה"מ (לשעבר) USSR (former) as % of total Immigrants
Period	Total	Immigrants	"Potential Immigrants" (2)	Immigrants	
2000	60,192	60,192	..	50,755	84.3%
2001	43,580	43,580	..	33,600	77.1%
2002	33,565	33,565	..	18,508	55.1%
2003	23,267	23,267	..	12,422	53.4%
2004	20,895	20,895	..	10,128	48.5%
2005	21,126	21,126	..	9,378	44.4%
2006	19,264	19,264	..	7,469	38.8%
2007	18,129	18,129	..	6,502	35.9%
2008	13,681	13,681	..	5,603	41.0%
2009	14,564	14,564	..	6,814	46.8%
2010	16,631	16,631	..	6,991	42.0%
1-3/2011	3,922	3,922	..	1,418	36.2%

2009	I	2,344	2,344	1,079	46.0%
II		2,768	2,768	1,400	50.6%
III		5,330	5,330	2,069	38.8%
IV		4,122	4,122	2,266	55.0%
2010	I	3,693	3,693	1,374	37.2%
II		3,016	3,016	1,377	45.7%
III		4,921	4,921	1,815	36.9%
IV		5,001	5,001	2,425	48.5%
2011	I	3,922	3,922	1,418	36.2%

2009	7	1,804	1,804	604	33.5%
8		2,013	2,013	679	33.7%
9		1,513	1,513	786	51.9%
10		1,351	1,351	717	53.1%
11		1,262	1,262	778	61.6%
12		1,509	1,509	771	51.1%
2010	1	1,209	1,209	541	44.7%
2		1,174	1,174	378	32.2%
3		1,310	1,310	455	34.7%
4		905	905	442	48.8%
5		807	807	340	42.1%
6		1,304	1,304	595	45.6%
7		1,804	1,804	487	27.0%
8		1,789	1,789	536	30.0%
9		1,328	1,328	792	59.6%
10		1,532	1,532	802	52.3%
11		1,326	1,326	600	45.2%
12		2,143	2,143	1,023	47.7%
(1) 2011	1	1,282	1,282	513	40.0%
2		1,177	1,177	449	38.1%
3		1,463	1,463	456	31.2%

(1) Provisional data.

(2) Due to small number of immigrants in workforce during the years, monthly and accumulative data from now on, do not include a separate category for this group. They are, instead, included in Total Immigrants.

Source: Central Bureau of Statistics.

(1) נתונים לא סופיים.

(2) מאחר ומספר העולים בכח קטן מאוד במהלך השנים, הנתונים החודשיים והמצטברים משנת 2000 אינם כוללים עוד קטגוריה נפרדת לקבוצה זו, הנכללת בסה"כ העולים.

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

עולים לפי ארץ מוצא
IMMIGRANTS BY COUNTRY OF ORIGIN

לוח 3.1
Table F.3

מספר עולים								
אסיה Asia		אמריקה ואוקיאניה America/ Oceania	אפריקה Africa		אירופה Europe		סה"כ (1) Total ⁽¹⁾	תקופה Period
מדינות ברה"מ לשעבר USSR (former)	סה"כ Total		אתיופיה Ethiopia	סה"כ Total	מדינות ברה"מ לשעבר USSR (former)	סה"כ Total		
6,047	7,366	3,304	2,181	2,486	44,243	47,034	60,192	2000
4,977	5,527	3,623	3,274	3,578	28,623	30,848	43,580	2001
3,439	3,859	8,735	2,656	2,949	15,069	18,020	33,565	2002
2,497	2,867	4,427	3,029	3,342	9,886	12,587	23,267	2003
2,106	2,443	3,426	3,695	3,880	8,022	11,143	20,895	2004
1,793	2,063	4,064	3,571	3,766	7,585	11,233	21,126	2005
1,286	1,776	3,812	3,595	3,801	6,183	9,869	19,264	2006
1,185	1,575	3,894	3,589	3,795	5,317	8,846	18,129	2007
1,103	1,335	3,355	1,582	1,892	4,500	7,098	13,681	2008
1,218	1,514	3,930	239	561	5,598	8,562	14,564	2009
1,148	1,415	4,154	1,655	1,937	5,849	9,124	16,631	2010
206	270	632	1,162	1,206	1,312	1,814	3,922	1-3/2011

2009	1,509	943	671	58	0	391	117	100	2009
12									12
2010	1,209	560	443	561	291	239	105	98	2010
1	1,174	521	322	323	305	244	86	56	1
2	1,310	620	404	147	378	209	78	51	2
3	905	533	365	88	53	191	93	77	3
4	807	481	294	102	96	168	56	46	4
5	1,304	707	450	59	46	382	156	145	5
6	1,804	1,105	421	56	4	542	100	66	6
7	1,789	809	438	21	1	826	133	98	7
8	1,328	799	654	119	110	245	174	138	8
9	1,532	1,038	695	26	0	333	126	107	9
10	1,326	713	545	383	371	149	81	61	10
11	2,143	1,238	818	52	0	626	227	205	11
12									12
2010	1,282	551	437	507	489	134	90	76	2010
1	1,179	600	373	266	248	219	94	78	1
2	1,461	663	502	433	425	279	86	52	2
3									3

Percentages								סך הכל
10.0%	12.2%	5.5%	3.6%	4.1%	73.5%	78.1%	100%	2000
11.4%	12.7%	8.3%	7.5%	8.2%	65.7%	70.8%	100%	2001
10.2%	11.5%	26.0%	7.9%	8.8%	44.9%	53.7%	100%	2002
10.7%	12.3%	19.0%	13.0%	14.4%	42.5%	54.1%	100%	2003
10.1%	11.7%	16.4%	17.7%	18.6%	38.4%	53.3%	100%	2004
8.5%	9.8%	19.2%	16.9%	17.8%	35.9%	53.2%	100%	2005
6.7%	9.2%	19.8%	18.7%	19.7%	32.1%	51.2%	100%	2006
6.5%	8.7%	21.5%	19.8%	20.9%	29.3%	48.8%	100%	2007
8.1%	9.8%	24.5%	11.6%	13.8%	32.9%	51.9%	100%	2008
8.4%	10.4%	27.0%	1.6%	3.9%	38.4%	58.8%	100%	2009
6.9%	8.5%	25.0%	10.0%	11.6%	35.2%	54.9%	100%	2010
5.3%	6.9%	16.1%	29.6%	30.7%	33.5%	46.3%	100%	1-3/2011

2009	100%	62.5%	44.5%	3.8%	0.0%	25.9%	7.8%	6.6%	2009
12									12
2010	100%	46.3%	36.6%	46.4%	24.1%	19.8%	8.7%	8.1%	2010
1	100%	44.4%	27.4%	27.5%	26.0%	20.8%	7.3%	4.8%	1
2	100%	47.3%	30.8%	11.2%	28.9%	16.0%	6.0%	3.9%	2
3	100%	58.9%	40.3%	9.7%	5.9%	21.1%	10.3%	8.5%	3
4	100%	59.6%	36.4%	12.6%	11.9%	20.8%	6.9%	5.7%	4
5	100%	54.2%	34.5%	4.5%	3.5%	29.3%	12.0%	11.1%	5
6	100%	61.3%	23.3%	3.1%	0.2%	30.0%	5.5%	3.7%	6
7	100%	45.2%	24.5%	1.2%	0.1%	46.2%	7.4%	5.5%	7
8	100%	60.2%	49.2%	9.0%	8.3%	18.4%	13.1%	10.4%	8
9	100%	67.8%	45.4%	1.7%	0.0%	21.7%	8.2%	7.0%	9
10	100%	53.8%	41.1%	28.9%	28.0%	11.2%	6.1%	4.6%	10
11	100%	57.8%	38.2%	2.4%	0.0%	29.2%	10.6%	9.6%	11
12									12
2011	100%	43.0%	34.1%	39.5%	38.1%	10.5%	7.0%	5.9%	2011
1	100%	50.9%	31.6%	22.6%	21.0%	18.6%	8.0%	6.6%	1
2	100%	45.4%	34.4%	29.6%	29.1%	19.1%	5.9%	3.6%	2
3									3

(1) Includes immigrants whose country of origin is not known.

(1) כולל עולים שלא ידועה ארץ מוצאם.

Source: Central Bureau of Statistics.

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

עולים ⁽¹⁾ בני 15 ומעלה לפי תכונות כח עבודה אזרחי (אלפים)
 IMMIGRANTS ⁽¹⁾ AGED 15 OR MORE BY
 CIVILIAN LABOUR FORCE CHARACTERISTICS (THOUSANDS)

לוח 4.ו
 Table F.4

שיעור העולים Rate of immigrants		תכונות כח העבודה Labour force characteristics			אוכלוסית בני 15 ומעלה Population aged 15 or more			תקופה Period
הבלתי מועסקים מכלל הבלתי מועסקים Unemployed as % of total unemployed	המועסקים מכלל המועסקים Employed as % of total employed	% הבלתי מועסקים מכח העבודה unemployed as % of labour force	בלתי מועסקים Unemployed	מועסקים Employed	% השייכים לכח העבודה % persons in labour force	בכח העבודה In labour force	סה"כ Total	
18.5%	11.9%	10.3%	27	234	52.4%	261	488	1995
19.1%	13.4%	9.3%	28	269	53.5%	296	554	1996
19.5%	14.4%	10.0%	33	295	54.1%	328	606	1997
18.8%	16.3%	9.3%	35	342	54.5%	377	672	⁽²⁾ 1998
21.6%	16.5%	11.3%	45	353	55.3%	398	719	1999
21.3%	17.7%	10.4%	45	393	56.6%	439	774	2000
19.7%	18.9%	9.4%	45	428	57.8%	479	828	2001
20.6%	17.7%	11.8%	54	405	56.8%	459	808	2002
19.0%	18.1%	11.2%	53	422	57.2%	476	831	2003
18.9%	18.8%	10.4%	52	450	58.1%	503	866	2004
17.5%	18.7%	8.5%	43	466	58.2%	509	875	2005
15.5%	18.3%	7.2%	37	471	59.5%	507	853	2006
15.8%	18.5%	6.3%	33	497	60.4%	531	878	2007
16.0%	18.4%	5.3%	29	511	61.1%	540	885	2008
17.4%	18.5%	7.2%	40	516	62.3%	556	893	2009

(1) Immigrants since 1990.

(2) From 1998, the data are updated on the basis of 1995 census estimates and on a new inflation system.

(1) עולים שהגיעו משנת 1990 ואילך.

(2) משנת 1998 הנתונים עודכנו על בסיס אומדני מפקד האוכלוסין והדיר 1995 ולפי שיטת ניפוח חדשה.

Source: Central Bureau of Statistics

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

Population and Immigration

אוכלוסיה ועליה

צפיפות דיור - מספר נפשות במשק בית⁽¹⁾
HOUSING DENSITY - NUMBER OF PERSONS PER HOUSEHOLD⁽¹⁾
2000 - 2009

5.1 ח"ג

Table F.5

ממוצע נפשות לחדר Persons per room (average)	נפשות לחדר Persons per room					נפשות לחדר משקי בית סה"כ Households Total	תקופה Period
	4.00+	3.00-3.99	2.00-2.99	1.00-1.99	עד Up to 0.99		
	Thousands						
	אלפים						
0.98	5.9	18.9	117.9	784.6	820.4	1,748.0	2000
0.96	6.5	17.1	89.0	794.0	882.0	1,811.8	(2) 2001
0.96	6.7	16.3	105.3	805.7	908.5	1,847.3	2002
0.94	6.2	15.6	103.3	819.1	936.4	1,881.1	2003
0.93	5.8	17.3	103.9	821.7	975.6	1,924.3	2004
0.92	3.9	17.7	108.1	825.8	1,010.7	1,966.3	2005
0.92	6.0	17.2	106.3	830.3	1,044.9	2,005.5	2006
0.91	8.6	18.0	108.6	836.2	1,078.0	2,049.4	2007
0.91	4.8	16.0	120.9	844.5	1,098.9	2,085.2	2008
0.92	1.2	17.8	130.6	855.3	1,101.8	2,106.6	2009

ממוצע נפשות לחדר Persons per room (average)	נפשות לחדר Persons per room					נפשות לחדר משקי בית סה"כ Households Total	תקופה Period
	4.00+	3.00-3.99	2.00-2.99	1.00-1.99	עד Up to 0.99		
	Percents						
	אחוזים						
.....	0.3	0.9	6.7	44.9	46.9	100.0	2000
.....	0.4	0.9	4.9	43.8	48.7	100.0	2001
.....	0.4	0.8	5.7	43.6	49.2	100.0	2002
.....	0.3	0.9	5.5	43.5	49.8	100.0	2003
.....	0.3	0.9	5.4	42.7	50.7	100.0	2004
.....	0.2	0.9	5.5	42.0	51.4	100.0	2005
.....	0.3	0.9	5.3	41.4	52.1	100.0	2006
.....	0.4	0.9	5.3	40.8	52.6	100.0	2007
.....	0.2	0.8	5.8	40.5	52.7	100.0	2008
.....	0.1	0.8	6.2	40.6	52.3	100.0	2009

(1) Excluding Kibbutzim and Institutions.

(1) לא כולל קיבוצים ומוסדות.

(2) Since 2001, changes were made in the inflation groups.

(2) החל בשנת 2001 נעשו שינויים בקבוצות הניפוח.

Details in the Yearly Statistical Publication of the Central Bureau of Statistics.

פירוט בשנתון הלמ"ס.

Source: Central Bureau of Statistics.

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

צפיפות דיר - מספר נפשות במשק בית יהודי⁽¹⁾
HOUSING DENSITY - NUMBER OF PERSONS PER JEWISH HOUSEHOLD⁽¹⁾
2000 - 2009

לוח 6.1

Table F.6

ממוצע נפשות לחדר Persons per room (average)	Persons per room						נפשות לחדר משקי בית סה"כ Households Total	תקופה Period
	3.00+	4.00+	3.00-3.99	2.00-2.99	1.00-1.99	עד Up to 0.99		
	Thousands							
0.90	7.4	1.5	6.0	61.0	647.3	772.3	1,488.1	2000
0.88	7.7	1.5	6.2	60.0	642.7	827.2	1,537.5	2001
0.88	7.8	1.6	6.3	56.3	644.0	855.0	1,563.0	2002
0.87	8.0	1.6	6.4	55.8	649.9	879.3	1,593.0	2003
0.86	9.7	1.6	8.1	56.7	646.3	907.1	1,619.9	2004
0.85	6.6	0.0	6.6	54.7	654.6	941.3	1,657.3	2005
0.84	6.7	1.7	5.1	54.0	652.7	973.2	1,686.6	2006
0.84	6.9	0.0	6.9	53.4	654.1	1,008.7	1,721.4	2007
0.84	7.0	1.7	5.2	56.0	659.3	1,026.5	1,748.7	2008
0.84	7.0	1.8	5.3	56.3	663.6	1,031.5	1,760.2	2009

ממוצע נפשות לחדר Persons per room (average)	Persons per room						נפשות לחדר משקי בית סה"כ Households Total	תקופה Period
	3.00+	4.00+	3.00-3.99	2.00-2.99	1.00-1.99	עד Up to 0.99		
	Percents							
-	0.5	0.1	0.4	4.1	43.5	51.9	100.0	2000
-	0.5	0.1	0.4	3.9	41.8	53.8	100.0	2001
-	0.5	0.1	0.4	3.6	41.2	54.7	100.0	2002
-	0.5	0.1	0.4	3.5	40.8	55.2	100.0	2003
-	0.6	0.1	0.5	3.5	39.9	56.0	100.0	2004
-	0.4	0.0	0.4	3.3	39.5	56.8	100.0	2005
-	0.4	0.1	0.3	3.2	38.7	57.7	100.0	2006
-	0.4	0.0	0.4	3.1	38.0	58.6	100.0	2007
-	0.4	0.1	0.3	3.2	37.7	58.7	100.0	2008
-	0.4	0.1	0.3	3.2	37.7	58.6	100.0	2009

(1) Excluding Kibbutzim and Institutions.

(1) לא כולל קיבוצים ומוסדות.

Source: Central Bureau of Statistics.

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

Population and Immigration

אוכלוסיה ועלייה

MARKETING OF CEMENT	שיווק מלט
(thousands of tons)	(אלפי טונות)

לוח 1.1
Table G.1

תקופה	שיווק מלט סה"כ	מיצור מקומי ⁽¹⁾	מיבוא ⁽²⁾⁽³⁾	אחוז היבוא מסה"כ השיווק
Period	Cement marketed total	Local Production ⁽¹⁾	Imported ⁽²⁾⁽³⁾	Import as % of total marketing
2000	4,501.5	4,229.0	272.5	6
2001	4,381.7	3,544.0	837.7	19
2002	4,379.0	3,707.0	672.0	15
2003	3,930.5	3,431.0	499.5	13
2004	3,691.9	3,216.0	475.9	13
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
1-4/2011	1,512.0	1,294.0	218.0	14

14	146.9	906.0	1,052.9	I 2010
15	167.9	948.0	1,115.9	II
16	160.7	872.0	1,032.7	III
9	114.7	1,095.0	1,209.7	IV
14	168.1	996.0	1,164.1	I 2011

15	55.7	288.0	343.7	2010
13	42.8	294.0	336.8	1
13	48.4	324.0	372.4	2
14	48.5	289.0	337.5	3
16	62.7	325.0	387.7	4
15	56.7	334.0	390.7	5
16	62.1	323.0	385.1	6
16	59.4	314.0	373.4	7
14	39.2	235.0	274.2	8
9	37.4	375.0	412.4	9
11	42.6	340.0	382.6	10
8	34.7	380.0	414.7	11
12	47.8	347.0	394.8	12
17	60.5	292.0	352.5	2011
14	59.8	357.0	416.8	1
14	49.9	298.0	347.9	2
				3
				4

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

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

(2) Data has been based on IPA merely.

(2) נתוני רשות הנמלים בלבד.

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

(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

השקעות בנכסים קבועים במשק ובמקט הבניה - מיליוני ש"ח
FIXED CAPITAL FORMATION IN THE ECONOMY AND IN THE CONSTRUCTION BRANCH - NIS MILLION

לוח 2.2
 Table G.2

תקופה	תוצר מקומי גולמי	סה"כ השקעות בנכסים קבועים	השקעה במבנים ועבודות בניה אחרות			סה"כ	סה"כ השקעות בבניה	השקעות בבניה למגורים		השקעות בבניה ציבורית - כ- % מסה"כ Capital Formation in Public Dwellings as % of Total Residential Buildings
			Capital formation in buildings and other construction works					Capital Formation in Residential Buildings as % of Total Construction		
			בניה למגורים	בניה שלא למגורים	Non- Residential			Residential	Public	
Period	Gross Domestic Product	Total Fixed Capital Formation	Total	Residential	Non- Residential	Capital Formation in Construction as % of Gross Domestic Product	Capital Formation in Residential Buildings as % of Total Construction	Private	Public	
Chained data, at 2005 prices										
1995	415,060	103,107	63,772	35,234	28,482	15.4%	55.2%	28,767	6,447	18.3%
1996	437,475	112,443	68,972	37,234	31,639	15.8%	54.0%	29,818	7,498	20.1%
1997	449,771	111,479	70,358	37,701	32,671	15.6%	53.6%	30,805	6,888	18.3%
1998	468,720	107,278	66,035	34,370	31,744	14.1%	52.0%	28,424	5,947	17.3%
1999	482,521	107,305	59,112	31,788	27,335	12.3%	53.8%	27,409	4,380	13.8%
2000	525,617	110,502	57,247	30,078	27,220	10.9%	52.5%	26,410	3,668	12.2%
2001	523,380	106,794	55,071	27,961	27,209	10.5%	50.8%	24,120	3,841	13.7%
2002	531,876	98,746	55,051	28,297	26,800	10.4%	51.4%	24,455	3,842	13.6%
2003	545,977	94,413	50,754	26,572	24,220	9.3%	52.4%	22,879	3,692	13.9%
2004	574,514	96,058	45,284	25,658	19,633	7.9%	56.7%	22,393	3,265	12.7%
2005	602,507	99,323	44,962	26,262	18,700	7.5%	58.4%	22,983	3,279	12.5%
2006	636,833	112,824	50,559	27,182	23,377	7.9%	53.8%	24,756	2,426	8.9%
2007	670,680	129,436	53,022	27,827	25,191	7.9%	52.5%	25,500	2,326	8.4%
2008	699,030	134,527	54,692	30,655	24,054	7.8%	56.1%	28,367	2,288	7.5%
2009	704,632	126,708	55,187	32,356	22,887	7.8%	58.6%	29,890	2,466	7.6%
2010	737,429	142,657	59,521	36,132	23,479	8.1%	60.7%	33,709	2,422	6.7%
1-3/2011 ⁽¹⁾	190,503	38,902	14,624	9,685	4,995	7.7%	66.2%	9,083	602	6.2%

Chained data, at 2005 prices										
7.2%	539	6,919	58.3%	7.4%	5,347	7,458	12,794	33,926	173,859	I 2008
7.6%	574	6,983	56.7%	7.6%	5,784	7,557	13,332	33,770	174,687	II
7.5%	582	7,128	55.2%	7.8%	6,268	7,710	13,971	33,434	178,140	III
7.4%	587	7,334	54.4%	8.4%	6,637	7,921	14,552	33,354	172,577	IV
7.9%	625	7,319	60.4%	7.5%	5,235	7,944	13,151	30,813	175,170	I 2009
7.7%	618	7,400	58.3%	7.9%	5,745	8,018	13,742	30,878	174,812	II
7.5%	607	7,491	58.1%	7.8%	5,855	8,098	13,932	32,017	177,820	III
7.4%	611	7,677	58.1%	8.1%	6,003	8,288	14,269	31,971	176,816	IV
7.0%	603	8,000	63.2%	7.6%	5,040	8,603	13,603	32,266	178,294	I 2010
6.8%	602	8,280	59.4%	8.1%	6,105	8,882	14,959	34,696	184,634	II
6.6%	603	8,566	60.1%	8.2%	6,113	9,168	15,250	35,302	186,709	III
6.4%	609	8,863	60.7%	8.3%	6,165	9,472	15,602	39,276	187,777	IV
6.2%	602	9,083	66.2%	7.7%	4,995	9,685	14,624	38,902	190,503	I 2011

(1) Provisional data

(1) נתונים ארעיים

Source: Central Bureau of Statistics

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

Additional Indicators

אינדקס טורים נוספים

שיקום שכונות - נתונים פיזיים - יח"ד
שיפוצים, הרחבות, איחודים
URBAN RENEWAL - PHYSICAL DATA -
REPAIRS, EXTENSIONS, UNIFICATION OF UNITS

לוח ת.1
Table H.1

סיוע - הלוואות להטבת תנאי דיור בשיקום שכונות Assistance - loans to improve living conditions in Project Renewal				שיפוצים פנימיים Apartment renovation		שיפוצים חיצוניים External renovation		תקופה Period
החלפה או תיקון גגות Replacement/ repair of roofs	שיפוץ דירות ישנות Renovation of old dwellings	הרחבות Extensions		קשישים Elderly		עשה זאת בעצמך (1) D.I.Y.	ע"י חברה משכנת By a public housing company	
		שוכרים (2) Renters (2)	בעלי דירה Owners	שוכרים (2) Renters (2)	בעלי דירה Owners			
5,534	565	922	34,461	7,430	19,595	66,724	41,332	1978-1999
415	-	-	1,144	-	722	4,003	-	2000
298	-	-	809	-	598	1,973	-	2001
280	-	-	721	-	1,091	2,789	-	2002
201	-	-	964	-	652	2,506	-	2003
52	-	-	397	-	535	1,495	-	2004
39	-	-	285	-	221	1,442	-	2005
6	14	8	166	-	169	2,408	-	2006
7	-	-	158	1	235	2,505	-	2007
4	7	-	79	-	133	1,647	42	2008
3	5	0	45	0	121	1,416	30	2009
1	2	0	57	6	84	1,058	0	2010
0	0	0	17	0	52	107	0	1-3/2011

								2010
0	...	...	4	..	11	98	..	1
0	...	...	0	..	18	52	..	2
1	...	...	10	..	2	108	..	3
0	...	...	0	..	6	197	..	4
0	...	...	2	2	1	65	..	5
0	...	...	9	..	3	99	..	6
0	...	...	12	..	10	140	..	7
0	...	...	1	..	1	16	..	8
0	...	...	5	..	0	116	..	9
0	...	...	3	..	6	56	..	10
0	...	...	6	..	14	72	..	11
0	...	...	5	..	12	39	..	12
								2011
0	...	...	4	..	8	80	..	1
0	...	...	11	..	20	27	..	2
0	...	...	2	..	24	0	..	3

(1) "Do it yourself" method.

(1) עשה זאת בעצמך.

(2) Public housing dwellings.

(2) בשיכון הציבורי.

Source: The Ministry of Construction and Housing,

מקור: משרד הבינוי והשיכון

Department of Neighborhood Restoration

האגף לשיקום שכונות (פיזי)

Department of Neighborhood Restoration Unit

שיקום שכונות