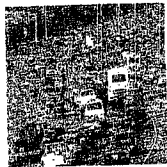
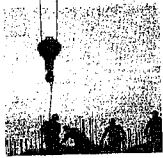
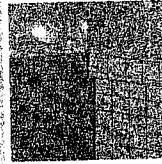
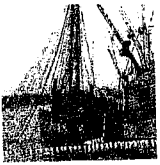
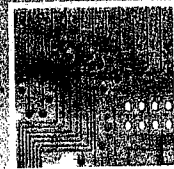
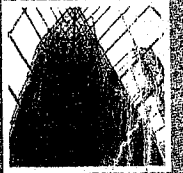




סקר עלות בנייה למגורים (עבור בניינים שבנייתם נסתיימה בשנת 1995)



לקט

מצאים

סטטיסטיים

מסקרים שהושלמו לאחרונה

מס' 39, 1998

מבוא

תוכן העניינים

עמוד

מבוא

13	..... א. כללי	
13	..... ב. תמצית מתודולוגית	
14	..... ג. הגדרות והסברים לסעיפי ההוצאה הכלולים בלוחות	
16	..... ד. מגבלות	
17	..... ה. ממצאים עיקריים	
23	..... דיאגרמות	

לוחות

א. עלויות בנייה ללא קרקע

35	..... א1. עלות הבנייה של מ"ר דירת מגורים, לפי יוזם - ללא קרקע (ש"ח למ"ר)	
36	..... א2. עלות הבנייה של מ"ר דירת מגורים, לפי יוזם - ללא קרקע (אחוזים)	
37	..... א3. עלות הבנייה של מ"ר דירת מגורים, לפי מקור רכישת הקרקע (ש"ח למ"ר)	
38	..... א4. עלות הבנייה של מ"ר דירת מגורים, לפי מקור רכישת הקרקע (אחוזים)	
39	..... א5. עלות הבנייה של מ"ר דירת מגורים, לפי מחוז - ללא קרקע (ש"ח למ"ר)	
40	..... א6. עלות הבנייה של מ"ר דירת מגורים, לפי מחוז - ללא קרקע (אחוזים)	

ב. מרכיבי מחיר הדירה (כולל קרקע ורווח יזם)

43	..... א4. מרכיבי מחיר המכירה של מ"ר דירת מגורים, לפי יוזם (ללא מע"מ) (ש"ח למ"ר)	
44	..... א5. מרכיבי מחיר המכירה של מ"ר דירת מגורים, לפי יוזם (ללא מע"מ) (אחוזים)	
45	..... א6. מרכיבי מחיר המכירה של מ"ר דירת מגורים, לפי מקור רכישת הקרקע (ללא מע"מ) (ש"ח למ"ר)	
46	..... א7. מרכיבי מחיר המכירה של מ"ר דירת מגורים, לפי מקור רכישת הקרקע (ללא מע"מ) (אחוזים)	
47	..... א8. מרכיבי מחיר המכירה של מ"ר דירת מגורים, לפי מחוז (ללא מע"מ) (ש"ח למ"ר)	
48	..... א9. מרכיבי מחיר המכירה של מ"ר דירת מגורים, לפי מחוז (ללא מע"מ) (אחוזים)	

א. כללי

סקר זה הוא ראשון מסוגו, באשר הוא מתייחס להוצאות הבנייה למגורים מנקודת ראות היזם ולא מנקודת ראות הקבלן המבצע, כפי שקיים בסקרי ההוצאות לבניית בתי מגורים המשמשים בסיס ל"מדד מחירי התשומה בבנייה למגורים".

חשיבותו העיקרית של סקר זה היא בכך, שהסקר כולל מחד מידע על עלויות היזם לבניית בתי מגורים (הכוללות גם מרכיבי הוצאה אופייניות ליזם, כמו הוצאות על קרקע, פיתוח תשתיות, תכנון ושיווק, אגרות והיטלים וכו'), ומאידך הוא קושר את עלויות היזם למחיר הדירה. על ידי כך ניתנת האפשרות לנתח את מרכיבי מחיר הדירה אל מול מחיר המכירה של הדירה.

יצויין, כי הסקר נערך על פי שיטות סטטיסטיות מקובלות; כך למשל, מדגם הפרוייקטים שנחקרו הוא מדגם הסתברותי, וממצאי הסקר הותאמו לכלל אוכלוסיית הבניינים, שנכללו במסגרת של הפרוייקטים שממנה הוצא המדגם.

סקר זה הוא ראשון בסדרה של סקרים מסוג זה, שהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מתכננת לבצע.

ב. תמצית מתודולוגית

1. אוכלוסיית הסקר

אוכלוסיית הסקר כוללת את הבניינים שבנייתם הסתיימה בשנת 1995, למעט בניינים בני קומה אחת, בניינים שאינם משמשים למגורים ובניינים בבנייה טרומית. כמו כן, נופו בניינים שנבנו על ידי עמותות, בנייה עצמית ובניינים שהבנייה בהם לא הסתיימה.

2. מסגרת הדגימה

כמסגרת למדגם הפרוייקטים לאיסוף הנתונים שימשה "רשימת הבניינים שבנייתם הסתיימה בשנת 1995 ביישובים עירוניים". רשימה זו קיימת בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במסגרת סטטיסטיקה שוטפת על התחלות וגמר בנייה, המתבססת על נתונים המתקבלים בעיקר מהרשויות המקומיות וממשרד הבינוי והשיכון.

המסגרת לדגימה הותאמה לאוכלוסיית הסקר כפי שהוגדרה לעיל, תוך ניפוי המקרים שאינם כלולים באוכלוסייה.

3. המדגם ושיטת הדגימה

גודל המדגם "ברוטו" שתוכנן היה 300 בניינים, במגמה להגיע לכ-150 בניינים "נטו", שמהם נתקבלו נתונים.

המדגם הוצא בהסתברות יחסית לגודל הבניין, מבחינת שטח, והדגימה בוצעה בשיטה שבה יהיה ייצוג לכל סוגי הדירות. לפיכך, מסגרת הבניינים מוינה, לפי סוג היוזם (ציבורי - ביוזמת משרד השיכון ופרטי - ביוזמה פרטית), לקבוצות בניינים לפי קומות, לפי מחוזות ונפות (אזורי הארץ), וכן הייתה התייחסות ליישוב, גוש וחלקה שעליה נבנה הבניין.

4. יחידת החקירה ושיטת החקירה

יחידת החקירה הינה פרויקט המורכב, בדרך-כלל, מקבוצה של בניינים, שהבניין הנדגם הוא חלק ממנו. זאת מאחר שלא ניתן היה להפריד בהוצאות לבניין בודד מתוך הפרוייקט הכולל את קבוצת הבניינים. למעשה, נתקבלו נתונים מ-150 בניינים שנכללו ב-135 פרויקטים.

הנתונים שנאספו מתייחסים להוצאות היזם על פרויקט נתון בפירוט של קבוצות הוצאה מוגדרות. כמו-כן, נתקבלו נתונים על מחירי כל דירה ודירה שנכללה בפרוייקט, כולל תאריך החוזה עם הקונה ושטח הדירה.

כמקור לקבלת הוצאותיו של הקבלן שימשו דו"חות ליווי, דו"חות מעקב ודו"חות של הנהלת חשבונות של היזם.

5. תקופת הסקר

הסקר מתייחס לפרוייקטים שבנייתם נסתיימה במשך שנת 1995.

בשל הפיגור הרב בין הסיום הפיזי של הקמת הפרוייקט לבין המועד בו קיימת הנהלת חשבונות מסודרת וסופית על הפרוייקט, לא ניתן היה לגשת לחקירת הפרוייקטים לפני שנת 1997.

פעולות האיתור של הפרוייקטים, איסוף הנתונים, עיבודם ועריכתם התמשכו עד אמצע שנת 1998.

6. שיטת אומדן ההוצאה ומחיר הדירה

כל האומדנים הם אומדנים להוצאה למ"ר של דירה או אומדני אחוזים הנובעים מהם. חישוב ההוצאה למ"ר התבסס על ההוצאה הכוללת לביצוע הפרוייקט, מחולק בשטח הכולל של הדירות.

שטחי הדירות, לצורך חישוב המחיר למ"ר, הוא השטח נטו, ללא שטחים משותפים של כלל הדיירים, והם לא כוללים שטחי גן וחנייה.

בפרוייקטים שבהם חושבו על ידי היוזם הוצאות מתואמות לתאריך מסוים, הותאמו גם מחירי הדירות לאותו תאריך על ידי קידום במדד מחירי תשומה לבנייה למגורים. בפרוייקטים שבהם לא נערכה על ידי היוזם התאמת מחירים לתאריך מסוים, יוחסו ההוצאות לתאריך מרכזי של תקופת הבנייה ומחירי הדירות הותאמו לאותו תאריך.

בפרוייקטים שבהם נעשתה עסקת קומבינציה, ז"א שהקבלן מסר לבעל הקרקע חלק מן הדירות שהוא בנה, חושב ערך הקרקע על פי מחירי הדירות שנמסרו לבעל הקרקע, כפי שיפורט בהמשך.

סך ההוצאה של כל תא בלוח חושב כסכום ההוצאות על הבניינים שבמדגם השייכים לתא, כאשר ההוצאה לכל בניין שבתא חושבה על-פי שטח הבניין כפול ההוצאה למ"ר של הפרוייקט, שאליו היה שייך הבניין.

הנתונים של כל הפרוייקטים הותאמו בסופו של תהליך החישוב למחירי דצמבר 1995, לפי מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים.

7. התפלגות ההוצאות לפי חתכים

הנתונים שהתקבלו חושבו גם לפי סוגי חתכים שונים. להלן פירוט סוגי החתכים:

סוג יוזם: החלוקה לסוג יוזם מתייחסת לבנייה ביוזמת משרד השיכון ובנייה פרטית.

מחוזות: החלוקה למחוזות בממצאים המפורטים בלוחות התבססה על החלוקה למחוזות ונפוט שעל פיהם תוכנן המדגם. נתונים של מחוזות מסוימים צורפו יחד.

מקור רכישת הקרקע: החלוקה לפי מקור רכישת הקרקע מתייחסת ל-3 אפשרויות: רכישת זכויות על קרקע של מינהל מקרקעי ישראל, רכישת קרקע פרטית ורכישת קרקע בעסקת קומבינציה תמורת דירות שנמסרו לבעל הקרקע (בחלק מן המקרים זו עסקה משולבת של תשלום כספי בנוסף למסירת דירות).

ג. הגדרות והסברים לסעיפי ההוצאה הכלולים בלוחות

יוזם - (בהקשר של עלות הבנייה למגורים) הוא הגוף היוזם את ביצוע הפרוייקט, רוכש את הקרקע, בונה או יוזם את בניית הפרוייקט על-ידי "קבלן מבצע" ומשלם את כל ההוצאות הכרוכות בהקמת הפרוייקט כגון: תשלום מסי קרקע, אגרות וכד'. היוזם, בדרך כלל, הוא גם הגוף המוכר את הדירות.

דו"חות ליווי - קיימים כאשר היה ליוזם צורך לקבל מימון בנקאי והבנק חייב אותו לנהל, בעזרת שמאי מקרקעין, פירוט תקציבי לפני הבנייה ומעקב לגבי ההוצאות לאורך בניית הפרוייקט. בדו"חות אלו ההוצאות מתואמות על-ידי הצמדה למדדים לאורך תקופת הבנייה.

דו"חות מעקב - דומים לדו"חות ליווי, אלא שאלה מבוצעים על-ידי היוזם ללא דרישת חיצונית אלא לצרכים פנימיים משלו.

דו"חות מאזן בוחן - מרכזים נתונים מהנהלת החשבונות לפי קבוצות ראשיות.

הוצאות בנייה - כוללות את הוצאותיו של היזם להקמת המבנים. אם היזם ביצע ישירות את הקמת המבנים, ההוצאות כוללות את קניית החומרים, תשלום שכר-עבודה וכד'. אם היזם העסיק קבלן משנה להקמת המבנים, ההוצאות כוללות את התשלום של היזם לקבלן המשנה (כולל רווחי קבלן המשנה).

מיסים - כולל מס רכוש ומס רכישה על הקרקע.

אגרות בנייה - מתייחסות לחבילת תשלומים לרשות המקומית הכוללת תשלום עבור היתר בנייה, היטל ביוב, תיעול, כבישים, מדרכות וכד' וגם היטל השבחה במידה והיה כזה. חבילת התשלומים תלויה באתר הבנייה. אם הבנייה בוצעה באתר בלתי מפותח (דהיינו במקום שלא היו מוכנות תשתיות), חבילת התשלומים לאגרות אינה כוללת את כל מרכיבי החבילה אבל על היזם חלות הוצאות לפיתוח תשתיות.

פיתוח תשתיות (פיתוח כללי, פיתוח סביבתי) - תשלום המוטל על היזם באתר שלא בוצעו בו הכנת תשתיות למגורים.

שיווק ופרסום (כולל הוצאות תיווך) - כולל הוצאות היזם לנושאים אלו.

מימון - כולל את הוצאות היזם לתשלומים עבור האשראי המיועד למימון שוטף של הפרוייקט.

אגרת חיבור חשמל - תשלום לביצוע חיבור הבית ע"י חברת החשמל. הוצאה זו נרשמת בנפרד, כי היא אינה חלק מהאגרות העירוניות.

תכנון ובדיקות - הוצאות יזמיות מובהקות שנרשמו אצל היזם לעתים בנפרד ולעתים יחד. בלוחות של עיבוד הנתונים הם נרשמו יחד.

פיתוח חצר (פיתוח צמוד, פיתוח קטן) - פיתוח סביבתי הצמוד לבית כגון: גדר, גינה, שבילים וכד'.

הוצאות משפטיות - הוצאות החברה לעורך-דין וכד'.

הוצאות כלליות ושונות - הוצאות שונות, כולל תקורה.

מחיר הדירה - מחיר חוזה עם התייחסות לתאריך החוזה. המחיר שנרשם בלוחות העיבוד אינו כולל מע"מ.

שטח הדירה - הנתון של שטח הדירה אינו מתייחס להגדרה אחידה, אלא על פי הנהוג ברשומי היזמים. על פי רוב, נתוני השטח ששימשו בעיבודים, מתייחסים ל"שטח הדירה נטו", כאשר באותם המקרים, שדווחו בנפרד נתונים על שטחי חנייה וגינות, הם לא נכללו בחישובים.

רווח נגזר - זהו נתון מחושב והוא שווה להפרש שבין מחיר הדירה לכלל ההוצאות על הדירה כפי שנתקבלו בחקירה.

קרקע - התייחסות מיוחדת יש לייחס לסעיף הקרקע, בייחוד בשל המקרים של עסקת קומבינציה.

רכישת הקרקע מבוצעת במספר דרכים:

(1) רכישת קרקע פרטית - ההוצאה שנרשמה לקרקע שנרכשה ושעל פיה נערכו העיבודים, היא בדרך-כלל ההוצאה בפועל על הרכישה כשהיא מתואמת מבחינת המחירים.

(2) רכישת זכויות על קרקע של המינהל - כולל את התשלום למינהל עבור רכישת זכויות על

הקרקע.

(3) קרקע בעסקת קומבינציה - עסקת קומבינציה היא עסקה שבה בעל הקרקע מוסר קרקעליזם תמורת מספר דירות. לפעמים עסקת הקומבינציה מורכבת הן ממסירת דירות והן מתשלום כספי לבעל הקרקע. "מחיר" הקרקע, במקרים אלו, חושב לפי מחירי הדירות שנמסרו תמורת הקרקע, אם על פי הערכת היזם או על פי מחירי מכירה של דירות דומות בפרוייקט (בתוספת התשלום הכספי אם היה משולב בעסקה).

ד. מגבלות

בסקר זה כבכל סקר סטטיסטי אחר קיימות מגבלות אחדות שיש להביאן בחשבון, כאשר באים לפרש את הממצאים.

להלן מגבלות עיקריות האופייניות לסקר זה:

מקור הנתונים: המחשבה המקורית הייתה לקבל ברוב הפרוייקטים נתונים מדוי"ח ליווי או דו"ח מעקב שחלק מן החברות מנהלות, אולם לאחר איסוף הנתונים הסתבר כי הרבה מן החברות לא מנהלות דו"ח כזה אם אין דרישה לכך. לכן, היה צורך להשתמש גם בדו"חות של הנהלת החשבונות; אולם בדו"חות אלו לא תמיד היו הוצאות על הפרוייקט מפורטות או מלאות; הדבר נכון במיוחד לגבי הוצאות שאינן ישירות ואשר לא תמיד הועמסו על הפרוייקט, כמו למשל, לגבי הוצאות על מימון.

שטח הדירה: כאמור, הגדרת שטח הדירה אינה זהה אצל היוזמים השונים, ולכן ההשוואות של עלויות הבנייה, ומחירי הדירות לפי מ"ר אינן לגמרי "נקיות".

הוצאות הבנייה: בחלק מן המקרים נכללו בהוצאות הבנייה גם פיתוח החצר (גינון, וכד') ולא ניתן היה לקבל את הנתונים בנפרד. בכל המקרים שבהם התברר, כי אכן הוצאות פיתוח החצר נכללו בהוצאות הבנייה, נאמדה ההוצאה והופרדה.

קרקע: קניית קרקע פרטית או תשלום למינהל מקרקעי ישראל עבור קרקע של המינהל נרשמה בערך קנייתה ולא על פי הערך השמאי שלה. הערכים לא בהכרח זהים, בעיקר כאשר הקרקע נרכשה שלא בסמוך לתחילת הבנייה. גם אם מצמידים את מחירה לאחד ממדדי המחירים, ערכה השמאי יהיה שונה, אם השתנות מחירי הקרקע תהיה שונה משל מדד זה או אחר.

אגרות, היטלים ומיסים: הנתונים על אגרות והיטלים נתקבלו בחלק מן המקרים יחד. החלוקה לאגרות והיטלים בנפרד ממיסים נערכה על פי פרופורציה של פרויקטים אחרים.

מימון: ההוצאה למימון מתייחסת, כאמור, רק למימון השוטף של הפרוייקט, וגם הוצאה זו נתקבלה רק בחלק מן הפרוייקטים, וביחוד באלו שהיו להם דו"חות ליווי. בפרוייקטים רבים שהנתונים בהם התקבלו מנתוני הנהלת החשבונות, לא נכללו הוצאות המימון לפרוייקט, והיות ולגבי נתון זה לא נערכה זקיפה בסקר, הנתון על המימון אינו משקף את מלוא ההוצאה.

הוצאות משפטיות: לא תמיד ניתן היה לקבל את ההוצאות המשפטיות בנפרד, והן נכללו בנתוני הנהלת החשבונות בסעיף כולל של "הוצאות כלליות". במקרה זה לא בוצעו אומדנים על מנת להפריד את ההוצאות, ולכן הוצאה זו אוחדה עם הוצאות "כלליות ושונות".

הוצאות כלליות ושונות: מגבלה נוספת של סקר זה נובעת מכך שבהעדר ירידה לפירוט של 10 קבוצות ההוצאה, שעבורן נתבקשו הנתונים, אין אפשרות לדעת בביטחון את תוכן הקבוצות. הדבר בולט במיוחד בסעיף "כלליות ושונות", שבאופן עקרוני הוא כולל גם הוצאות על תקורה של היזם, אך לא מן הנמנע שקיימים מקרים שבהם ההוצאה על תקורה כלולה, בחלקה או במלואה, בסעיף "עבודות בנייה ועבודות עפר".

רווח יזם: הרווח חושב, כאמור, כ"רווח נגזר" - כהפרש שבין מחיר הדירה לכלל ההוצאות על הדירה, כפי שנתקבלו בסקר. יוצא איפוא, שהוצאות שלא נכללו במלוא ערכן או שלא נכללו מכל סיבה שהיא בסעיפי ההוצאה השונים, יתבטאו בסופו של דבר ברווח היזם.

לכן, לא מן הנמנע שרווח היזם שנתקבל בסקר הינו גבוה יותר מהרווח הקיים בענף. הדבר בולט במיוחד על רקע בעיית הערכת מחירי הקרקע בסקר כמפורט לעיל.

ה. ממצאים עיקריים

בפרק זה מובאים ממצאים עיקריים כפי שהתקבלו בסקר. פירוט מלא יותר של הממצאים וכן תרשימים להמחשת הממצאים מובאים בהמשך. בלוחות א/1 עד א/3 מובא פירוט העלויות (ללא קרקע ורווח יזם) ובלוחות א/4 עד א/6 מובא פירוט הכולל את הקרקע ורווח היזם.

1. מחירים ממוצעים לדירה

מחיר ממוצע של דירה הגיע ל-552.3 אלף ש"ח (ללא מע"מ) במחירי דצמבר 1995. המחירים בבנייה הציבורית (372.7 אלף ש"ח) נמוכים מאלו שבבנייה הפרטית (593.1 אלף ש"ח). גם בהשוואת המחירים לפי מקור רכישת קרקע נמצא כי מחיר דירה שנבנתה על קרקע המינהל (498.6 אלף ש"ח) נמוך ממחירה של דירה שנבנתה על קרקע פרטית (582.5 אלף ש"ח). המחירים במחוז ירושלים (757.3 ש"ח) ומחוז תל-אביב (721.9 ש"ח) נמצאו גבוהים מאלו של שאר המחוזות, והמחירים הנמוכים ביותר נרשמו במחוז הדרום (356.5 אלף ש"ח), כפי שניתן לראות בלוח להלן:

לוח א. - מחירים ממוצעים של דירה (ללא מע"מ), לפי חתכים

במחירי דצמבר 1995		
מחיר ממוצע לדירה (באלפי ש"ח)	משקל לפי שטח בנייה (באחוזים)	
552.3	100.0	בנייה למגורים - סך ארצי
		יזם
372.7	18.5	ציבורי
593.1	81.5	פרטי
		מקור רכישת הקרקע
498.6	36.0	מינהל
582.5	64.0	פרטי
		מחוז
757.3	8.2	ירושלים
470.4	17.2	חיפה והצפון
537.4	43.1	המרכז
721.9	17.9	תל אביב
356.5	13.6	הדרום

2. מרכיבי המחיר למ"ר של דירת מגורים

בסקר נמצא כי, מחיר מכירה של מ"ר דירת מגורים מסתכם בממוצע הארצי ב-4,566.1 ש"ח (ללא מע"מ). עלות עבודות בנייה ופיתוח מהווים כ-46 אחוזים מהמחיר כולו, קרקע ורווח יזם כ-42 אחוזים ושאר העלויות מתחלקות בין מיסים, אגרות והיטלים (כ-5 אחוזים) ועלויות אחרות, כגון: שיווק ופרסום, מימון וכד' (כ-7 אחוזים).

מחיר מכירה של מ"ר דירה שנבנתה ביוזמה ציבורית, מסתכם ב-3,424.0 ש"ח ובבנייה פרטית ב-4,826.1 ש"ח. עבודות בנייה ופיתוח מהווים בבנייה הציבורית כ-60 אחוזים מכלל המחיר, וקרקע ורווח יזם כ-30 אחוזים; ואילו בבנייה הפרטית עבודות בנייה ופיתוח היוו כ-44 אחוזים, וקרקע ורווח היזם היוו אף הן כ-44 אחוזים.

תמונה דומה מוצאים בהשוואה בין דירה שנבנתה על קרקע המינהל לבין דירה שנבנתה על קרקע פרטית, אם כי הפערים מצומצמים יותר.

מחירי המכירה של מ"ר דירה במחוזות השונים בארץ נעים בין 2,975 ש"ח לערך בדרום ל-5,850 ש"ח לערך במחוז תל-אביב כמפורט להלן:

לוח ב. - מחיר המכירה למ"ר של דירת מגורים (ללא מע"מ), לפי מרכיבי המחיר

במחירי דצמבר 1995

קרקע ורווח "נגזר"	עלויות אחרות	מיסים, אגרות והיטלים	עבודות בנייה ופיתוח תשתיות	סה"כ	קרקע ורווח "נגזר"	עלויות אחרות	מיסים, אגרות והיטלים	עבודות בנייה ופיתוח תשתיות	סה"כ	
אחוזים					ש"ח למ"ר					
42.3	7.2	4.6	45.8	100.0	1,932.8	328.3	212.1	2,092.9	4,566.1	בנייה למגורים - סך ארצי
29.9	7.0	3.5	59.5	100.0	1,025.1	239.2	120.8	2,038.9	3,424.0	יזם ציבורי
44.3	7.2	4.8	43.6	100.0	2,139.6	348.5	232.9	2,105.1	4,826.1	פרטי
מקור רכישת הקרקע										
37.1	6.6	4.4	51.9	100.0	1,549.8	274.5	183.5	2,169.1	4,176.9	בינהל
45.1	7.3	4.8	42.8	100.0	2,159.6	347.8	228.1	2,050.1	4,785.6	פרטי
מחוז										
52.3	5.6	2.0	40.1	100.0	3,000.5	319.4	116.4	2,303.7	5,740.0	ירושלים
39.2	7.3	4.7	48.8	100.0	1,573.4	292.1	188.3	1,958.9	4,012.8	חיפה והצפון
42.5	7.2	4.6	45.7	100.0	1,929.2	324.2	206.4	2,074.3	4,534.1	המרכז
44.3	7.6	6.2	42.0	100.0	2,589.7	441.7	359.8	2,459.1	5,850.3	תל אביב
30.1	8.2	4.2	57.6	100.0	895.4	242.5	123.9	1,713.3	2,975.1	הדרום

3. מרכיבי עלות הבנייה ללא מרכיב הקרקע (וללא רווח היזם)

עלות הבנייה (ללא קרקע) מסתכמת ב-2,633.3 ש"ח למ"ר בממוצע ארצי. עלות עבודות בנייה ופיתוח תשתיות מהווה את עיקר העלות, והיא מגיעה ל-80 אחוזים לערך מכלל עלות הבנייה. האחוז שעלות עבודות אלו מהווה דומה בחתכים השונים, והיא מהווה 75 עד 85 אחוזים מכלל עלות הבנייה של הדיירות.

התשלומים למיסים, אגרות והיטלים מגיעים לכ-8 אחוזים מהעלות הכוללת של הבנייה, והם נעים בין 5 ל-11 אחוזים בחתכים השונים. העלויות האחרות מהוות 12.5 אחוזים מכלל העלויות והם נעים בין 10 ל-13.1/2 אחוזים בחתכים השונים, כפי שניתן לראות בלוח להלן:

לוח ג. - עלות הבנייה של מ"ר דירת מגורים, לפי חתכים שונים - ללא קרקע

במחירי דצמבר 1995

מספיקות כלליות ושונות	מזה:			סה"כ עלויות אחרות	מזה:			סה"כ אגרות, מיסים והיטלים	מזה:			סה"כ עבודות בנייה ופיתוח תשתיות	עלות הבנייה למגורים ללא קרקע - סך כולל	
	מימון	שיווק ופרסום	תכנון ובדיקות		מסים ממשלתיים	אגרות חיבור לחשמל	אגרות והיטלים		פיתוח תשתיות	פיתוח חצר	עבודות בנייה ועפר			
120.0	78.4	58.4	71.5	328.3	49.7	37.3	125.1	212.1	70.4	60.9	1,961.6	2,092.9	2,633.3	עלות הבנייה למגורים - ללא קרקע (העלות)
4.6	3.0	2.2	2.7	12.5	1.9	1.4	4.8	8.1	2.7	2.3	74.5	79.5	100.0	עלות הבנייה למגורים - ללא קרקע (האחוזים)
3.8	1.4	2.2	2.6	10.0	0.7	1.6	2.8	5.0	6.5	3.2	75.2	85.0	100.0	עלות הבנייה למגורים - ללא קרקע (העלות)
4.7	3.3	2.2	2.7	13.0	2.1	1.4	5.2	8.7	1.9	2.1	74.3	78.4	100.0	עלות הבנייה למגורים - ללא קרקע (האחוזים)
4.4	1.4	1.4	3.2	10.4	1.5	1.4	4.1	7.0	4.9	2.4	75.3	82.6	100.0	עלות הבנייה למגורים - ללא קרקע (העלות)
4.7	3.9	2.3	2.4	13.2	2.1	1.4	5.2	8.7	1.4	2.3	74.3	78.1	100.0	עלות הבנייה למגורים - ללא קרקע (האחוזים)
2.4	2.7	2.7	3.8	11.7	1.0	1.1	2.2	4.2	6.1	3.5	74.5	84.1	100.0	עלות הבנייה למגורים - ללא קרקע (העלות)
4.4	2.3	2.1	3.2	12.0	1.4	1.0	5.4	7.7	2.6	2.9	74.8	80.3	100.0	עלות הבנייה למגורים - ללא קרקע (האחוזים)
5.0	2.7	2.0	2.7	12.4	1.7	1.4	4.8	7.9	2.4	2.0	75.2	79.6	100.0	עלות הבנייה למגורים - ללא קרקע (העלות)
4.0	4.9	2.3	2.3	13.5	3.4	1.6	6.0	11.0	1.4	1.9	72.1	75.4	100.0	עלות הבנייה למגורים - ללא קרקע (האחוזים)
5.6	1.5	2.7	1.8	11.7	1.1	1.8	3.1	6.0	3.5	2.6	76.3	82.4	100.0	עלות הבנייה למגורים - ללא קרקע (האחוזים)

פירוט לפי חתכים - באחוזים

4. התפלגות התשלום לאגרות והיטלים (לא כולל מסים) יחד עם פיתוח תשתיות

כפי שהוסבר לעיל, גובה התשלום לאגרות בנייה תלוי באתר שבו בוצעה הבנייה. אם הבנייה בוצעה באתר בלתי מפותח (דהיינו במקום שלא היו מוכנות תשתיות), חבילת התשלומים לאגרות והיטלים אינה כוללת את כל סוגי האגרות, שגובות הרשויות המקומיות, אבל על היזם חלות הוצאות לפיתוח תשתיות. לכן, על מנת לבחון את המרכיבים המשלימים זה את זה, מפורטות גם העלויות המשותפות לשני מרכיבים אלו.

נמצא כי, יש שוני גדול יחסית בתשלומים לאגרות והיטלים בין החתכים השונים. כך, גם בהוצאה על פיתוח תשתיות מתקבל כי, קיים שוני גדול יחסית בחתכים השונים, אולם בהוצאה המשותפת שלהם קטן השוני. כך למשל: התשלומים לאגרות והיטלים בבנייה הציבורית נמוך בכ-50 אחוזים (כ-66 ש"ח למ"ר) לעומת הפרטית (כ-139 ש"ח למ"ר), ואילו ההוצאות לפיתוח תשתיות גבוהות פי 3 בבנייה הציבורית (כ-157 ש"ח למ"ר) מאשר בבנייה הפרטית (כ-51 ש"ח למ"ר); אולם ההבדל של הסכום המשותף של פיתוח תשתיות עם אגרות והיטלים קטן יחסית בין שני סוגי הבנייה (כ-223 ש"ח למ"ר בבנייה הפרטית) לעומת כ-189 ש"ח למ"ר בבנייה הפרטית).

גם בשאר החתכים ניתן לראות כי התמונה דומה, כמפורט בלוח להלן:

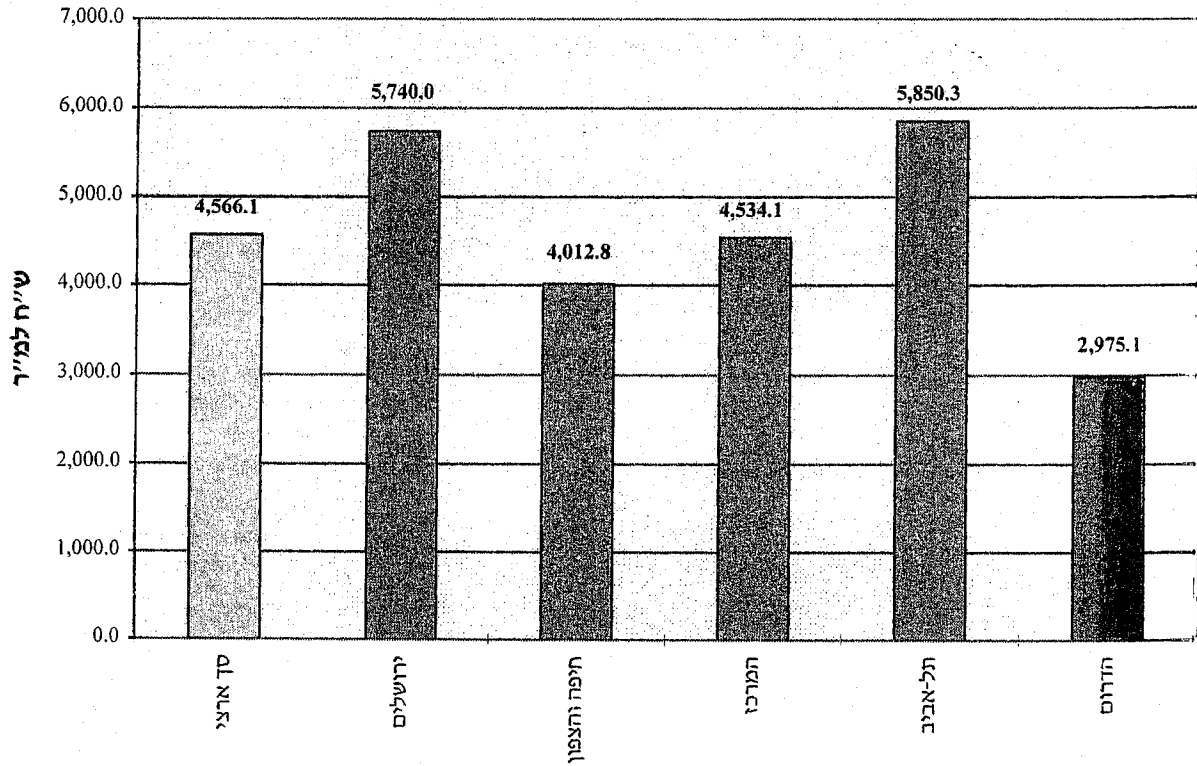
לוח ד. - ההוצאה לאגרות והיטלים ופיתוח תשתיות

במחירי דצמבר 1995

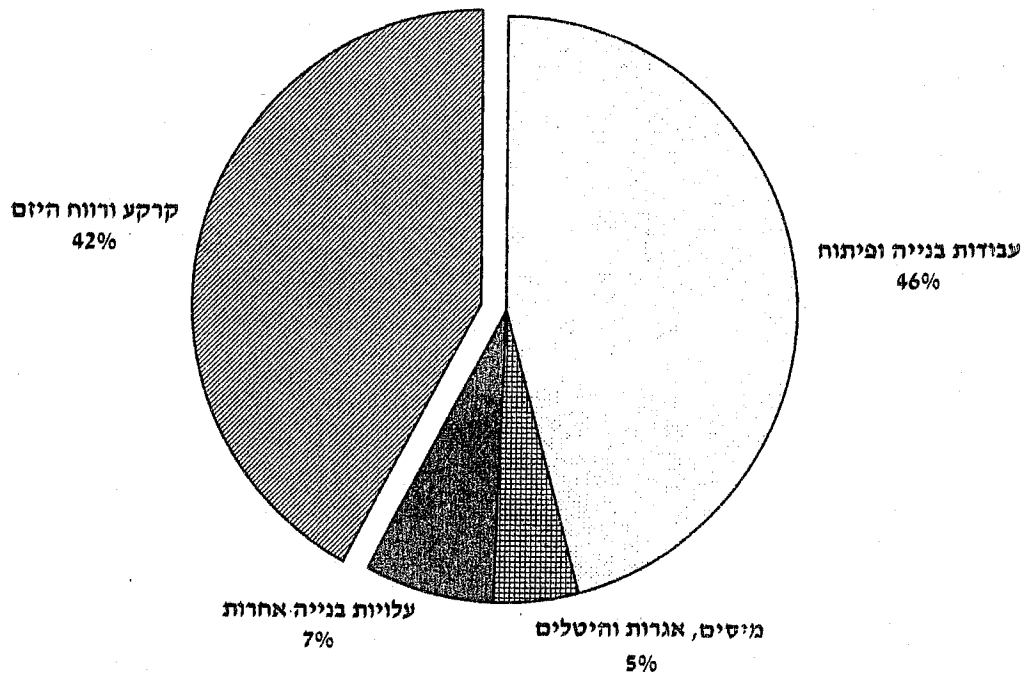
פיתוח תשתיות	אגרות והיטלים	סה"כ	פיתוח תשתיות	אגרות והיטלים	סה"כ	
אחוזים			ש"ח למ"ר			בנייה למגורים - סך ארצי
36.0	64.0	100.0	70.4	125.1	195.5	
70.3	29.7	100.0	156.6	66.2	222.8	יזום ציבורי
26.8	73.2	100.0	50.8	138.5	189.3	פרטי
						מקור רכישת הקרקע
54.6	45.4	100.0	128.0	106.5	234.5	מינהל
21.9	78.1	100.0	38.0	135.5	173.5	פרטי
						מחוז
73.4	26.6	100.0	167.5	60.6	228.1	ירושלים
32.7	67.3	100.0	63.5	130.6	194.1	חיפה והצפון
33.5	66.5	100.0	63.3	125.7	189.0	המרכז
19.5	80.5	100.0	47.2	194.8	242.0	תל אביב
53.6	46.4	100.0	73.6	63.8	137.4	הדרום

דיאגרמות

מחיר מכירה של מ"ר דירות מגורים, לפי מחוז

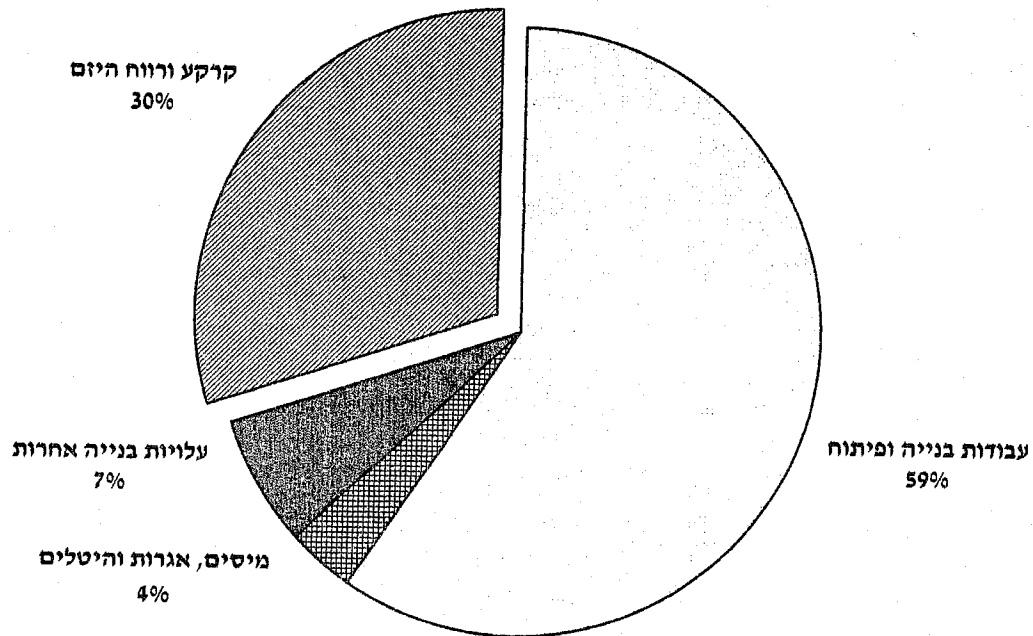


מרכיבי מחיר הדירה - ממוצע ארצי

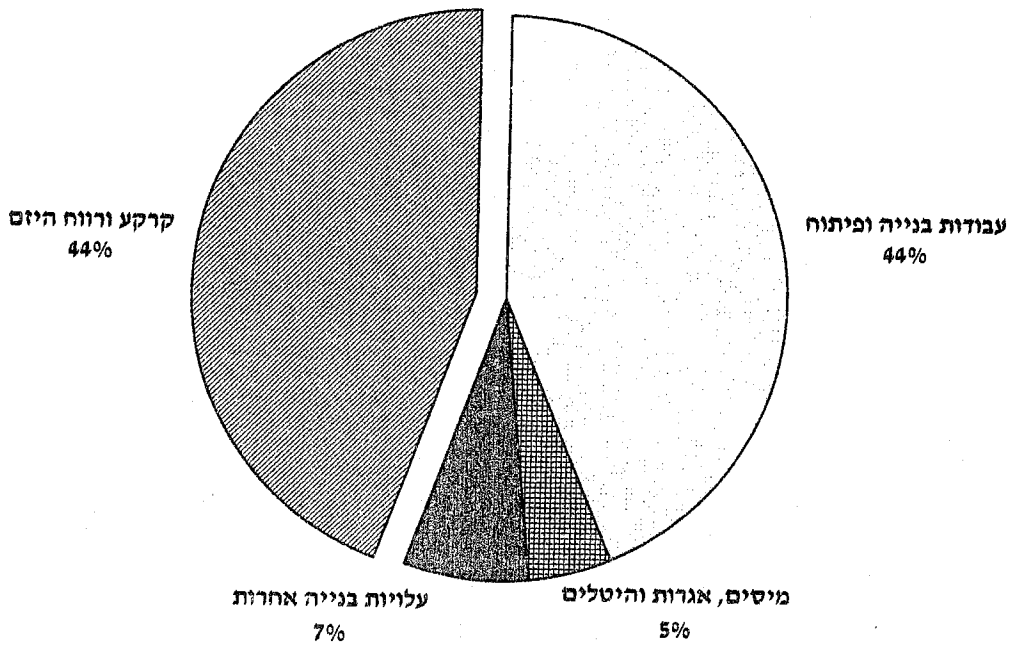


מרכיבי מחיר הדירה, לפי יוזם

בנייה ציבורית

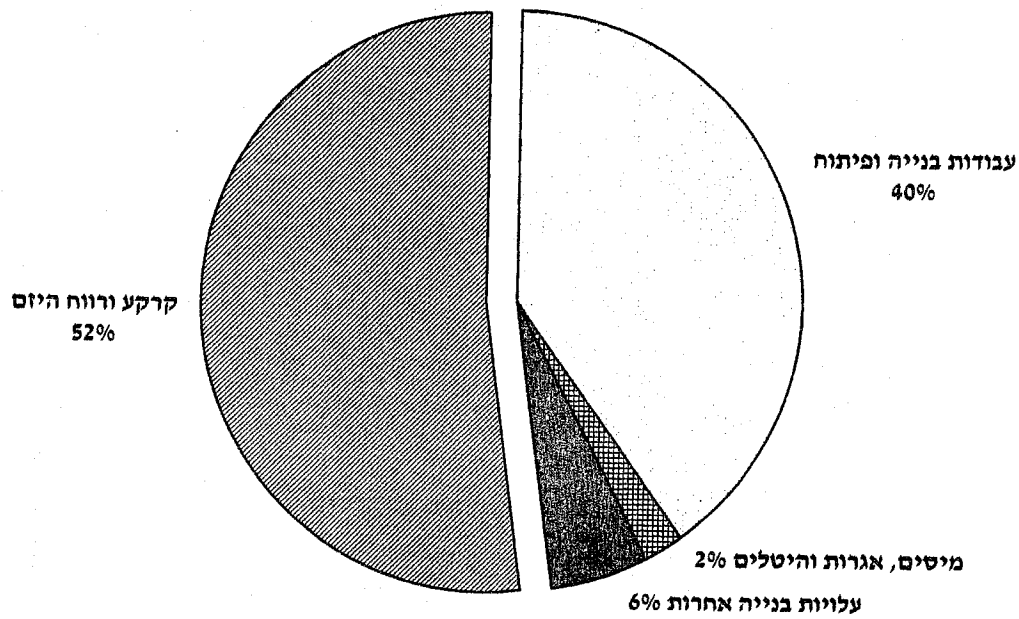


בנייה פרטית

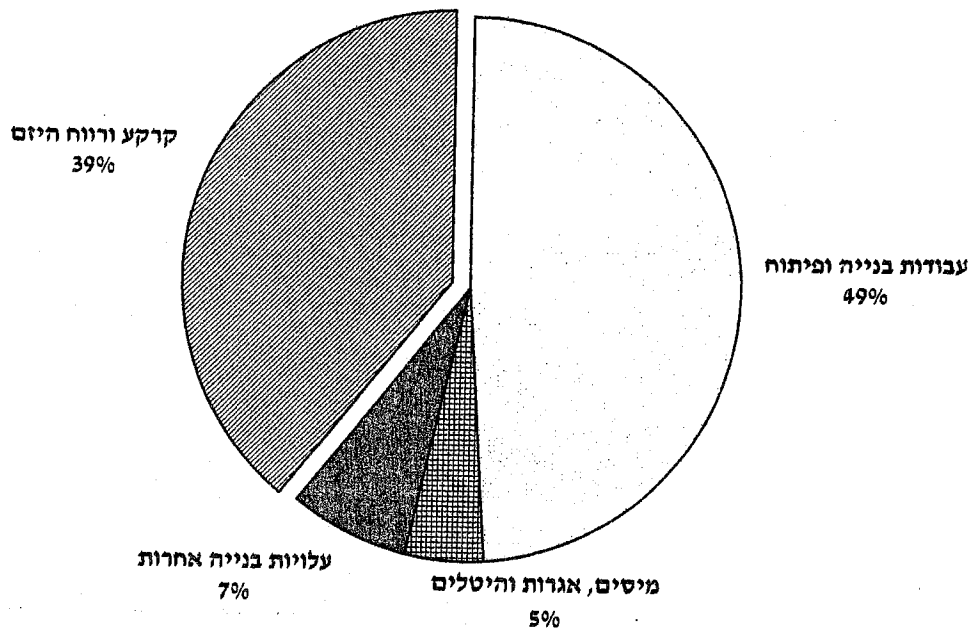


מרכיבי מחיר הדירה, לפי מחוז

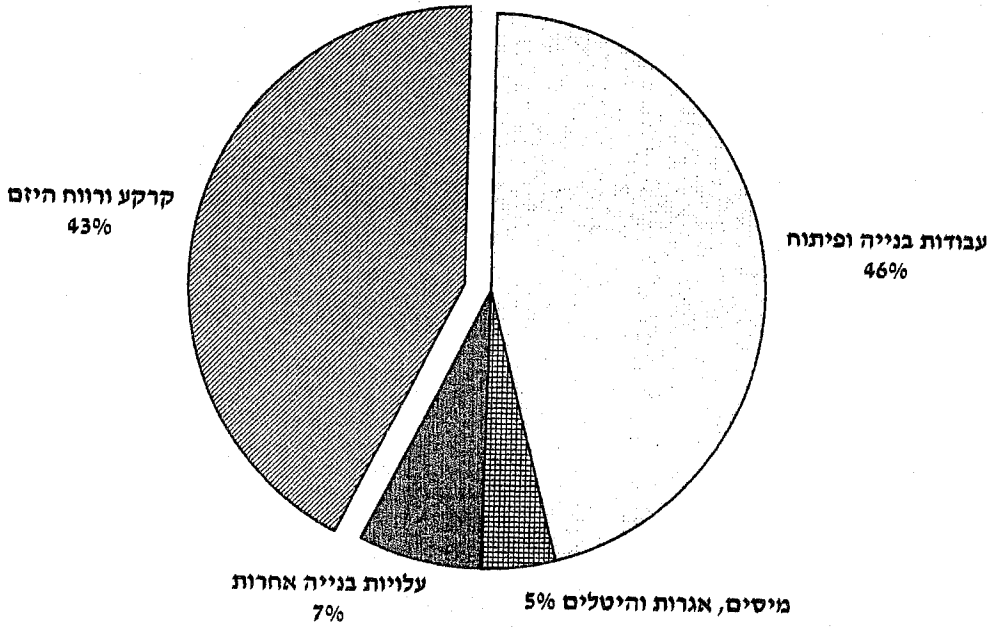
מחוז ירושלים



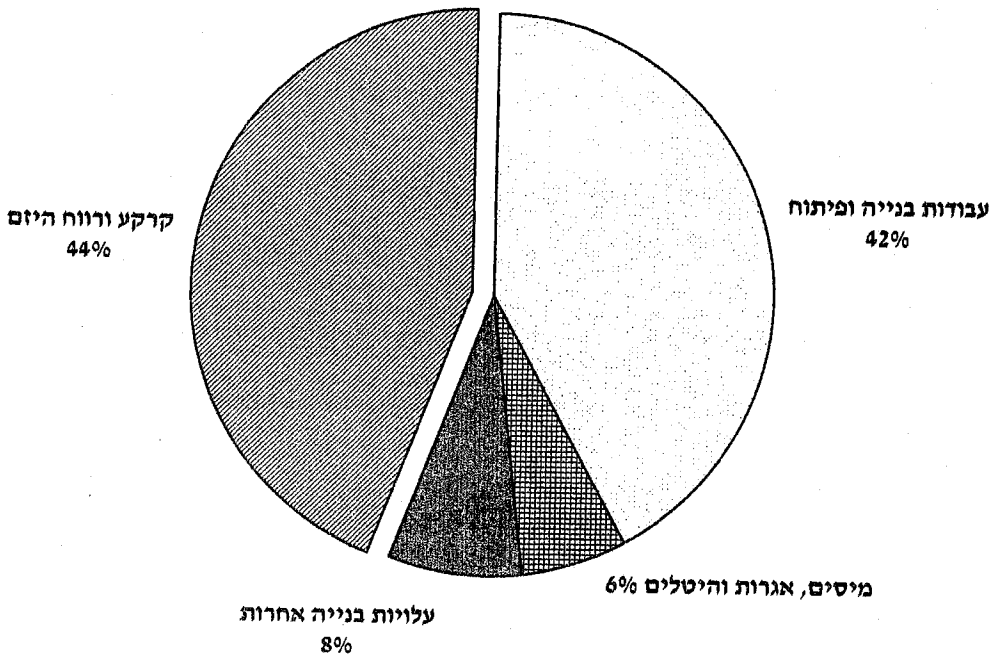
מחוז חיפה וצפון



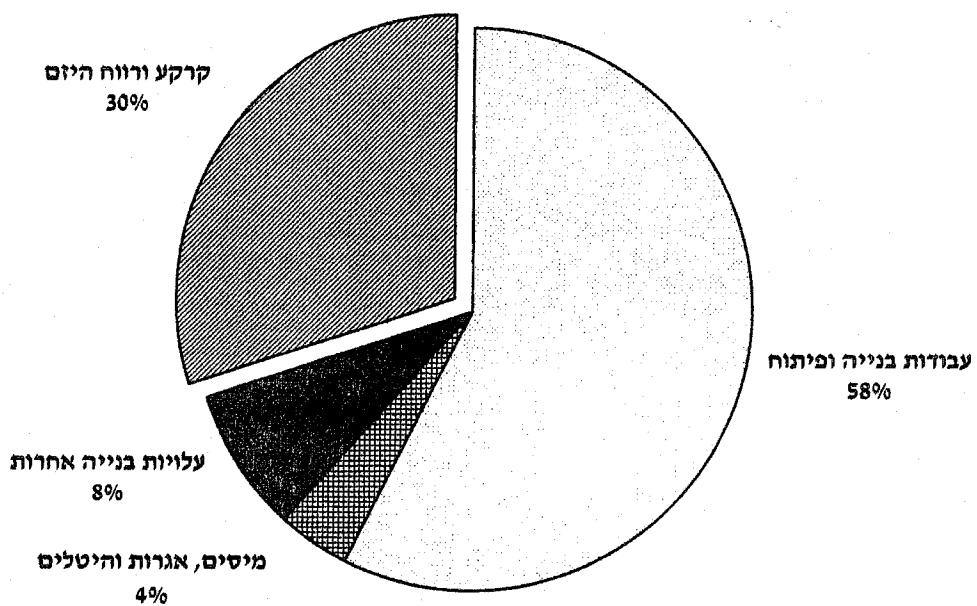
מחוז המרכז



מחוז תל אביב



מחוז הדרום



לוחות

הערה: אין סיכום המספרים מתאים בהכרח לסך הכל,
בגלל עיגול המספרים.

א. עלויות בנייה ללא קרקע

לוח 1/א. - עלות הבנייה של מ"ר דירת מגורים, לפי יוזם - ללא קרקע

במחירי דצמבר 1995

סוג יוזם		כללי - סה"כ	
פרטי	ציבורי		
81.5	18.5	100.0	משקל (לפי שטח הבנייה)
	ש"ח למ"ר		
2,686.5	2,398.9	2,633.3	1 סה"כ עלות בנייה - ללא קרקע
2,105.1	2,038.9	2,092.9	1.1 סה"כ עבודות בנייה ופיתוח
1,997.2	1,804.7	1,961.6	עבודות בנייה ועבודות עפר
57.1	77.6	60.9	פיתוח חצר
50.8	156.6	70.4	פיחוח תשתיות
232.9	120.8	212.1	1.2 סה"כ מיסים, אגרות והיטלים
138.5	66.2	125.1	אגרות והיטלים
37.0	38.6	37.3	אגרת חיבור חשמל
57.4	16.0	49.7	מיסים ממשלתיים
348.5	239.2	328.3	1.3 סה"כ עלויות בנייה אחרות
73.7	61.6	71.5	תכנון ובדיקות
59.7	52.7	58.4	שיווק ופירסום
88.6	33.5	78.4	מימון
126.5	91.4	120.0	משפטיות, כלליות ושונות

לוח 1/ב. - עלות הבנייה של מ"ר דירת מגורים, לפי יוזם - ללא קרקע

במחירי דצמבר 1995

סוג יוזם		כללי - סה"כ	
פרטי	ציבורי		
81.5	18.5	100.0	משקל (לפי שטח הבנייה)
	אחוזים		
100.0	100.0	100.0	1 סה"כ עלות בנייה - ללא קרקע
78.4	85.0	79.5	1.1 סה"כ עבודות בנייה ופיתוח
74.3	75.2	74.5	עבודות בנייה ועבודות עפר
2.1	3.2	2.3	פיתוח חצר
1.9	6.5	2.7	פיחוח תשתיות
8.7	5.0	8.1	1.2 סה"כ מיסים, אגרות והיטלים
5.2	2.8	4.8	אגרות והיטלים
1.4	1.6	1.4	אגרת חיבור חשמל
2.1	0.7	1.9	מיסים ממשלתיים
13.0	10.0	12.5	1.3 סה"כ עלויות בנייה אחרות
2.7	2.6	2.7	תכנון ובדיקות
2.2	2.2	2.2	שיווק ופירסום
3.3	1.4	3.0	מימון
4.7	3.8	4.6	משפטיות, כלליות ושונות

קיום 2.א. - עלות הבנייה של מ"ר דירת מגורים, לפי מקור רכישת הקרקע - ללא קרקע

במחירי דצמבר 1995

מקור רכישת הקרקע			מינהל - סה"כ	כללי - סה"כ	
פרטי		סה"כ			
קומבינציה	רכישה		סה"כ	סה"כ	סה"כ
17.8	46.3	64.0	36.0	100.0	משקל (לפי שטח הבנייה)
ש"ח למ"ר					
2,538.7	2,659.7	2,626.0	2,627.1	2,633.3	1 סה"כ עלות בנייה - ללא קרקע
1,945.0	2,090.5	2,050.1	2,169.1	2,092.9	1.1 סה"כ עבודות בנייה ופיתוח
1,865.2	1,985.1	1,951.8	1,979.0	1,961.6	עבודות בנייה ועבודות עפר
53.7	62.8	60.3	62.1	60.9	פיתוח חצר
26.1	42.6	38.0	128.0	70.4	פיתוח תשתיות
252.4	218.8	228.1	183.5	212.1	1.2 סה"כ מיסים, אגרות והיטלים
148.9	130.4	135.5	106.5	125.1	אגרות והיטלים
37.3	37.8	37.7	36.5	37.3	אגרת חיבור חשמל
66.2	50.6	54.9	40.5	49.7	מיסים ממשלתיים
341.3	350.4	347.8	274.5	328.3	1.3 סה"כ עלויות בנייה אחרות
60.2	65.0	63.6	85.3	71.5	תכנון ובדיקות
55.2	62.0	60.1	36.5	58.4	שיווק ופירסום
83.5	108.4	101.5	37.3	78.4	מימון
142.4	115.0	122.6	115.4	120.0	משפטיות, כלליות ושונות

לוח 2/ב. - עלות הבנייה של מ"ר דירת מגורים, לפי מקור רכישת הקרקע - ללא קרקע

במחירי דצמבר 1995

מקור רכישת הקרקע				כללי - סה"כ	סעיף
פרטי			מינהל - סה"כ		
קומבינציה	רכישה	סה"כ			
17.8	46.3	64.0	36.0	100.0	משקל (לפי שטח הבנייה)
אחוזים					
100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1 סה"כ עלות בנייה - ללא קרקע
76.6	78.6	78.1	82.6	79.5	1.1 סה"כ עבודות בנייה ופיתוח
73.5	74.6	74.3	75.3	74.5	עבודות בנייה ועבודות עפר
2.1	2.4	2.3	2.4	2.3	פיתוח חצר
1.0	1.6	1.4	4.9	2.7	פיתוח תשתיות
9.9	8.2	8.7	7.0	8.1	1.2 סה"כ מיסים, אגרות והיטלים
5.9	4.9	5.2	4.1	4.8	אגרות והיטלים
1.5	1.4	1.4	1.4	1.4	אגרת חיבור חשמל
2.6	1.9	2.1	1.5	1.9	מיסים ממשלתיים
13.4	13.2	13.2	10.4	12.5	1.3 סה"כ עלויות בנייה אחרות
2.4	2.4	2.4	3.2	2.7	תכנון ובדיקות
2.2	2.3	2.3	1.4	2.2	שיווק ופירסום
3.3	4.1	3.9	1.4	3.0	מימון
5.6	4.3	4.7	4.4	4.6	משפטיות, כלליות ושונות

לוח 3/א. - עלות הבנייה של מ"ר דירת מגורים, לפי מחוז - ללא קרקע

במחירי דצמבר 1995

מחוז					כללי - סה"כ	
הדרום	תל-אביב	המרכז	חיפה והצפון	ירושלים		
13.6	17.9	43.1	17.2	8.2	100.0	משקל (לפי שטח הבנייה)
ש"ח למ"ר						
2,079.7	3,260.6	2,604.9	2,439.4	2,739.5	2,633.3	1 סה"כ עלות בנייה - ללא קרקע
1,713.3	2,459.1	2,074.3	1,958.9	2,303.7	2,092.9	1.1 סה"כ עבודות בנייה ופיתוח
1,586.3	2,351.2	1,958.7	1,823.5	2,040.0	1,961.6	עבודות בנייה ועבודות עפר
53.4	60.7	52.3	71.9	96.2	60.9	פיתוח חצר
73.6	47.2	63.3	63.5	167.5	70.4	הוצאות פיתוח תשתיות
123.9	359.8	206.4	188.4	116.4	212.1	1.2 סה"כ מיסים, אגרות והיטלים
63.8	194.8	125.7	130.6	60.6	125.1	אגרות והיטלים
37.0	53.6	37.7	23.2	29.4	37.3	אגרת חיבור חשמל
23.1	111.4	43.0	34.6	26.4	49.7	מיסים ממשלתיים
242.5	441.7	324.2	292.1	319.4	328.3	1.3 סה"כ עלויות בנייה אחרות
37.0	76.4	71.1	78.6	104.5	71.5	תכנון ובדיקות
56.9	73.6	52.4	51.5	73.4	58.4	שיווק ופירסום
31.2	159.7	69.2	55.8	75.2	78.4	מימון
117.4	132.0	131.5	106.2	66.3	120.0	משפטיות, כלליות ושונות

לוח 3/ב. - עלות הבנייה של מ"ר דירת מגורים, לפי מחוז - ללא קרקע

במחירי דצמבר 1995

מחוז					סה"כ	כללי -	
הדרום	תל-אביב	המרכז	חיפה והצפון	ירושלים			
13.6	17.9	43.1	17.2	8.2	100.0		משקל (לפי שטח הבנייה)
אחוזים							
100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		1 סה"כ עלות בנייה - ללא קרקע
82.4	75.4	79.6	80.3	84.1	79.5		1.1 סה"כ עבודות בנייה ופיתוח
76.3	72.1	75.2	74.8	74.5	74.5		עבודות בנייה ועבודות עפר
2.6	1.9	2.0	2.9	3.5	2.3		פיתוח חצר
3.5	1.4	2.4	2.6	6.1	2.7		הוצאות פיתוח תשתיות
6.0	11.0	7.9	7.7	4.2	8.1		1.2 סה"כ מיסים, אגרות והיטלים
3.1	6.0	4.8	5.4	2.2	4.8		אגרות והיטלים
1.8	1.6	1.4	1.0	1.1	1.4		אגרת חיבור חשמל
1.1	3.4	1.7	1.4	1.0	1.9		מיסים ממשלתיים
11.7	13.5	12.4	12.0	11.7	12.5		1.3 סה"כ עלויות בנייה אחרות
1.8	2.3	2.7	3.2	3.8	2.7		תכנון ובדיקות
2.7	2.3	2.0	2.1	2.7	2.2		שיווק ופירסום
1.5	4.9	2.7	2.3	2.7	3.0		מימון
5.6	4.0	5.0	4.4	2.4	4.6		משפטיות, כלליות ושונות

**ב. מרכיבי מחיר הדירה
(כולל קרקע ורווח יזם)**

לוח 4/א - מרכיבי מחיר המכירה של מ"ר דירת מגורים, לפי יוזם (ללא מע"מ)

במחירי דצמבר 1995

סוג יוזם		כללי - סה"כ	
פרטי	ציבורי		
81.5	18.5	100.0	משקל (לפי שטח הבנייה)
	ש"ח למ"ר		
4,826.1	3,424.0	4,566.1	1+2 מחירי מכירה למ"ר (ללא מע"מ)
2,686.5	2,398.9	2,633.3	1 סה"כ עלות בנייה - ללא קרקע
2,105.1	2,038.9	2,092.9	1.1 סה"כ עבודות בנייה ופיתוח
1,997.2	1,804.7	1,961.6	עבודות בנייה ועבודות עפר
57.1	77.6	60.9	פיתוח חצר
50.8	156.6	70.4	פיתוח תשתיות
232.9	120.8	212.1	1.2 סה"כ מיסים, אגרות והיטלים
138.5	66.2	125.1	אגרות והיטלים
37.0	38.6	37.3	אגרת חיבור חשמל
57.4	16.0	49.7	מיסים ממשלתיים
348.5	239.2	328.3	1.3 סה"כ עלויות בנייה אחרות
73.7	61.6	71.5	תכנון ובדיקות
59.7	52.7	58.4	שיווק ופירסום
88.6	33.5	78.4	מימון
126.5	91.4	120.0	משפטיות, כלליות ושונות
2,139.6	1,025.1	1,932.8	2 קרקע ורווח יזם

44% 30% 42%

יגבן וכו' אנוכי בקינה
 95 (ש"ח) - 95

לוח 4/ב. - מרכיבי מחיר המכירה של מ"ר דירת מגורים, לפי יוזם (ללא מע"מ)

במחירי דצמבר 1995

סוג יוזם		כללי - סה"כ	
פרטי	ציבורי		
81.5	18.5	100.0	משקל (לפי שטח הבנייה)
	אחוזים		
100.0	100.0	100.0	1+2 מחירי מכירה למ"ר (ללא מע"מ)
55.7	70.1	57.7	1 סה"כ עלות בנייה - ללא קרקע
43.6	59.5	45.8	1.1 סה"כ עבודות בנייה ופיתוח
41.4	52.7	43.0	עבודות בנייה ועבודות עפר
1.2	2.3	1.3	פיתוח חצר
1.1	4.6	1.5	פיחוח תשתיות
4.8	3.5	4.6	1.2 סה"כ מיסים, אגרות והיטלים
2.9	1.9	2.7	אגרות והיטלים
0.8	1.1	0.8	אגרת חיבור חשמל
1.2	0.5	1.1	מיסים ממשלתיים
7.2	7.0	7.2	1.3 סה"כ עלויות בנייה אחרות
1.5	1.8	1.6	תכנון ובדיקות
1.2	1.5	1.3	שיווק ופירסום
1.8	1.0	1.7	מימון
2.6	2.7	2.6	משפטיות, כלליות ושונות
44.3	29.9	42.3	2 קרקע ורווח יזם

לוח 5/א. - מרכיבי מחיר המכירה של מ"ר דירת מגורים, לפי מקור רכישת הקרקע (ללא מע"מ)

במחירי דצמבר 1995

מקור רכישת הקרקע			מינהל - סה"כ	כללי - סה"כ	
פרטי		סה"כ			
קומבינציה	רכישה		סה"כ		
17.8	46.3	64.0	36.0	100.0	משקל (לפי שטח הבנייה)
ש"ח למ"ר					
5,082.1	4,672.0	4,785.6	4,176.9	4,566.1	1+2 מחירי מכירה למ"ר (ללא מע"מ)
2,538.7	2,659.7	2,626.0	2,627.1	2,633.3	1 סה"כ עלות בנייה - ללא קרקע
1,945.0	2,090.5	2,050.1	2,169.1	2,092.9	1.1 סה"כ עבודות בנייה ופיתוח
1,865.2	1,985.1	1,951.8	1,979.0	1,961.6	עבודות בנייה ועבודות עפר
53.7	62.8	60.3	62.1	60.9	פיתוח חצר
26.1	42.6	38.0	128.0	70.4	פיתוח תשתיות
252.4	218.8	228.1	183.5	212.1	1.2 סה"כ מיסים, אגרות והיטלים
148.9	130.4	135.5	106.5	125.1	אגרות והיטלים
37.3	37.8	37.7	36.5	37.3	אגרת חיבור חשמל
66.2	50.6	54.9	40.5	49.7	מיסים ממשלתיים
341.3	350.4	347.8	274.5	328.3	1.3 סה"כ עלויות בנייה אחרות
60.2	65.0	63.6	85.3	71.5	תכנון ובדיקות
55.2	62.0	60.1	36.5	58.4	שיווק ופירסום
83.5	108.4	101.5	37.3	78.4	מימון
142.4	115.0	122.6	115.4	120.0	משפטיות, כלליות ושונות
2,543.4	2,012.3	2,159.6	1,549.8	1,932.8	2 קרקע ורווח יזם

לוח 5/ב. - מרכיבי מחיר המכירה של מ"ר דירת מגורים, לפי מקור רכישת הקרקע (ללא מע"מ)

במחירי דצמבר 1995

מקור רכישת הקרקע				כללי - סה"כ		
פרטי			מינהל -			
קומבינציה	רכישה	סה"כ	סה"כ			
17.8	46.3	64.0	36.0	100.0	משקל (לפי שטח הבנייה)	
אחוזים						
100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1+2 מחירי מכירה למ"ר (ללא מע"מ)	
50.0	56.9	54.9	62.9	57.7	1 סה"כ עלות בנייה - ללא קרקע	
38.3	44.7	42.8	51.9	45.8	1.1 סה"כ עבודות בנייה ופיתוח	
36.7	42.5	40.8	47.4	43.0	עבודות בנייה ועבודות עפר	
1.1	1.3	1.3	1.5	1.3	פיתוח חצר	
0.5	0.9	0.8	3.1	1.5	פיתוח תשתיות	
5.0	4.7	4.8	4.4	4.6	1.2 סה"כ מיסים, אגרות והיטלים	
2.9	2.8	2.8	2.5	2.7	אגרות והיטלים	
0.7	0.8	0.8	0.9	0.8	אגרת חיבור חשמל	
1.3	1.1	1.1	1.0	1.1	מיסים ממשלתיים	
6.7	7.5	7.3	6.6	7.2	1.3 סה"כ עלויות בנייה אחרות	
1.2	1.4	1.3	2.0	1.6	תכנון ובדיקות	
1.1	1.3	1.3	0.9	1.3	שיווק ופירסום	
1.6	2.3	2.1	0.9	1.7	מימון	
2.8	2.5	2.6	2.8	2.6	משפטיות, כלליות ושונות	
50.0	43.1	45.1	37.1	42.3	2 קרקע ודווח יזם	

לוח 6/א. - מרכיבי מחיר המכירה של מ"ר דירת מגורים, לפי מחוז (ללא מע"מ)

במחירי דצמבר 1995

מחוז					סה"כ	כללי -	
הדרום	תל-אביב	המרכז	חיפה והצפון	ירושלים			
13.6	17.9	43.1	17.2	8.2	100.0		משקל (לפי שטח הבנייה)
ש"ח למ"ר							
2,975.1	5,850.3	4,534.1	4,012.8	5,740.0	4,566.1		1+2 מחירי מכירה למ"ר (ללא מע"מ)
2,079.7	3,260.6	2,604.9	2,439.4	2,739.5	2,633.3		1 סה"כ עלות בנייה - ללא קרקע
1,713.3	2,459.1	2,074.3	1,958.9	2,303.7	2,092.9		1.1 סה"כ עבודות בנייה ופיתוח
1,586.3	2,351.2	1,958.7	1,823.5	2,040.0	1,961.6		עבודות בנייה ועבודות עפר
53.4	60.7	52.3	71.9	96.2	60.9		פיתוח חצר
73.6	47.2	63.3	63.5	167.5	70.4		פיתוח תשתיות
123.9	359.8	206.4	188.4	116.4	212.1		1.2 סה"כ מיסים, אגרות והיטלים
63.8	194.8	125.7	130.6	60.6	125.1		אגרות והיטלים
37.0	53.6	37.7	23.2	29.4	37.3		אגרת חיבור חשמל
23.1	111.4	43.0	34.6	26.4	49.7		מיסים ממשלתיים
242.5	441.7	324.2	292.1	319.4	328.3		1.3 סה"כ עלויות בנייה אחרות
37.0	76.4	71.1	78.6	104.5	71.5		תכנון ובדיקות
56.9	73.6	52.4	51.5	73.4	58.4		שיווק ופירסום
31.2	159.7	69.2	55.8	75.2	78.4		מימון
117.4	132.0	131.5	106.2	66.3	120.0		משפטיות, כלליות ושונות
895.4	2,589.7	1,929.2	1,573.4	3,000.5	1,932.8		2 קרקע ודווח יזם

לוח 6.ב.- מרכיבי מחיר המכירה של מ"ר דירת מגורים, לפי מחוז (ללא מע"מ)

במחירי דצמבר 1995

הדרום	מחוז				סה"כ	כללי -	
	תל-אביב	המרכז	חיפה והצפון	ירושלים			
13.6	17.9	43.1	17.2	8.2	100.0		משקל (לפי שטח הבנייה)
אחוזים							
100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		1+2 מחירי מכירה למ"ר (ללא מע"מ)
69.9	55.7	57.5	60.8	47.7	57.7		1 סה"כ עלות בנייה - ללא קרקע
57.6	42.0	45.7	48.8	40.1	45.8		1.1 סה"כ עבודות בנייה ופיתוח
53.3	40.2	43.2	45.4	35.5	43.0		עבודות בנייה ועבודות עפר
1.8	1.0	1.2	1.8	1.7	1.3		פיתוח חצר
2.5	0.8	1.4	1.6	2.9	1.5		פיתוח תשתיות
4.2	6.2	4.6	4.7	2.0	4.6		1.2 סה"כ מיסים, אגרות והיטלים
2.1	3.3	2.8	3.3	1.1	2.7		אגרות והיטלים
1.2	0.9	0.8	0.6	0.5	0.8		אגרת חיבור חשמל
0.8	1.9	0.9	0.9	0.5	1.1		מיסים ממשלתיים
8.2	7.6	7.2	7.3	5.6	7.2		1.3 סה"כ עלויות בנייה אחרות
1.2	1.3	1.6	2.0	1.8	1.6		תכנון ובדיקות
1.9	1.3	1.2	1.3	1.3	1.3		שיווק ופירסום
1.0	2.7	1.5	1.4	1.3	1.7		מימון
3.9	2.3	2.9	2.6	1.2	2.6		משפטיות, כלליות ושונות
30.1	44.3	42.5	39.2	52.3	42.3		2 קרקע ורווח יזם