



התאחדות
הקבלנים
בוני הארץ

ענף הבנייה והתשתיות

סקירת התפתחויות לשנת 2021 ותחילת שנת 2022

יולי 2022

בשיתוף-

הקרן לעידוד ופיתוח
ענף הבניה בישראל



תוכן עניינים

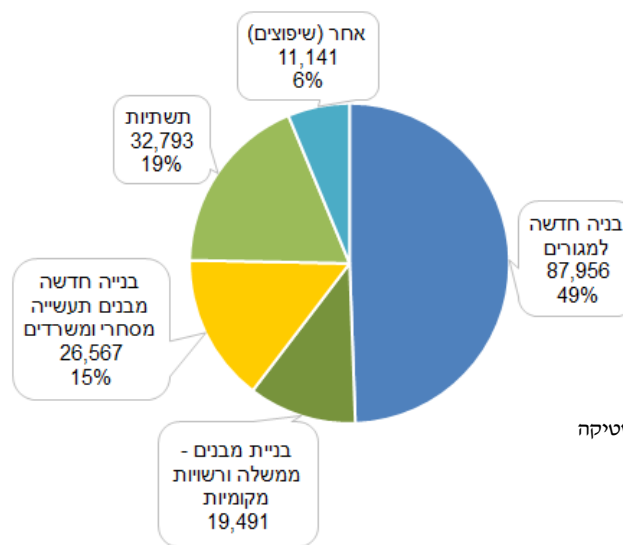
3.....	כללי	1
3.....	תוצר ענף הבנייה ומשקלו בתוצר הכללי	1.1
4.....	עובדים	1.2
6.....	שכר ופריזון עבודה.....	1.3
8.....	אשראי	1.4
9.....	היקפי הבנייה למגורים	2
9.....	שיווק ועסקאות בקרקע מדינה	2.1
10.....	היתרי הבנייה	2.2
11.....	התחלות בנייה	2.3
14.....	התחלות בנייה בהתחדשות עירונית	2.4
15.....	גמר בנייה	2.5
15.....	בנייה פעילה.....	2.6
16.....	משך הזמן לבניית דירה למגורים.....	2.7
17.....	תוספת משקי הבית	3
18.....	עסקאות דיור.....	4
18.....	סך העסקאות	4.1
19.....	מכירת דירות חדשות	4.2
20.....	מחיר למשתכן	4.3
21.....	משכנתאות	5
22.....	מחירי דירות.....	6
23.....	שכר דירה.....	7
24.....	התפתחויות ברגולציה בתחום הבנייה למגורים	8
28.....	בנייה שלא למגורים	9
29.....	תשתיות	10
29.....	היקף כולל של תשתיות	10.1
29.....	בינוי תשתיות	10.2
31.....	תוכנית התשתיות והבנייה החוזית של המדינה	10.3
32.....	נושאים והתפתחויות בתחום התשתיות והבנייה החוזית.....	10.4
35.....	תקינה	11
38.....	מדדי התשומות	12
40.....	בטיחות.....	13
42.....	הכשרות עובדים במסגרת הקרן לעידוד ענף הבנייה	14
43.....	CONTECH - מרכז לחדשנות בטכנולוגיות בנייה ונדל"ן.....	15

1. כללי

1.1. תוצר ענף הבנייה ומשקלו בתוצר הכללי

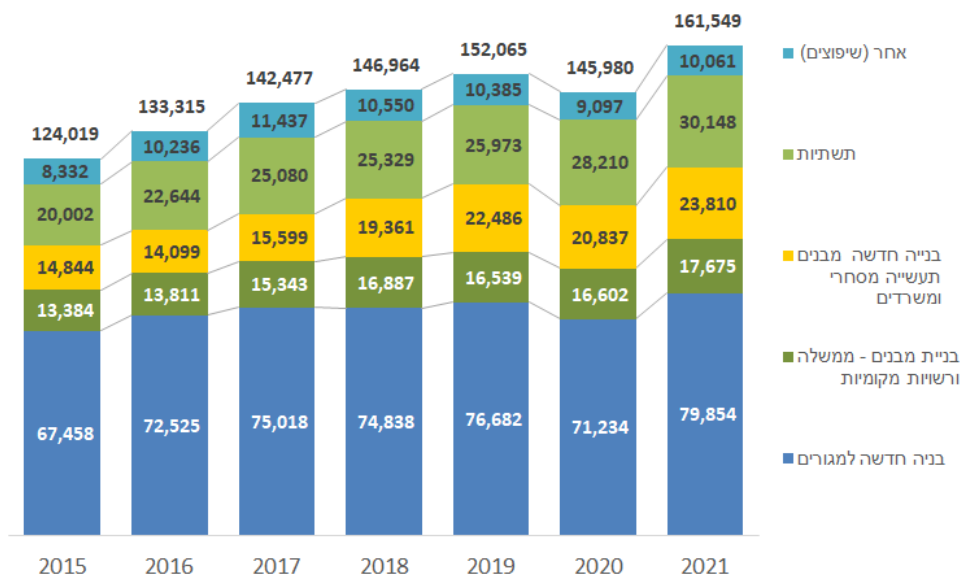
סך ההשקעות בענף הבנייה ב-2020 עמד על 178.4 מיליארדי ₪ במחירים שוטפים. הנתון מבטא את אותו חלק מהשווי הכולל של המבנים והתשתיות שנבנו במהלך השנה (ללא שווי הקרקע). ראלית עלו ההשקעות הכוללות בבנייה ב-10.5% לעומת שנת 2020. ירידה זו מקורה בעליה של כ-14% בסקטור המגורים. ההשקעה הראלית בתשתיות גדלה ב-3.7% ואילו ההשקעה הראלית בבניית מבנים לא למגורים שלא למגורים גדלה ב-9.6%.

השקעה מקומית גולמית בבניה שנת 2021
(מליוני ש"ח, %)



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

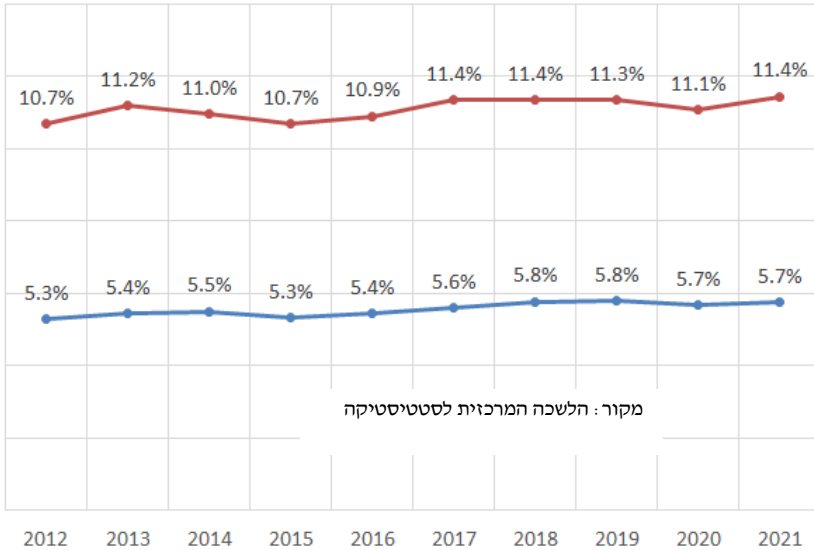
התפתחות סוגי הבניה במחירים קבועים (מליוני ש"ח)



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

תוצר ישיר ענף הבניה וההשקעה בבניה כאחוז מהתמ"ג

— תוצר ישיר של ענף הבניה כאחוז מהתמ"ג במחירים שוטפים
 — ההשקעה בבניה כאחוז מהתמ"ג במחירים שוטפים

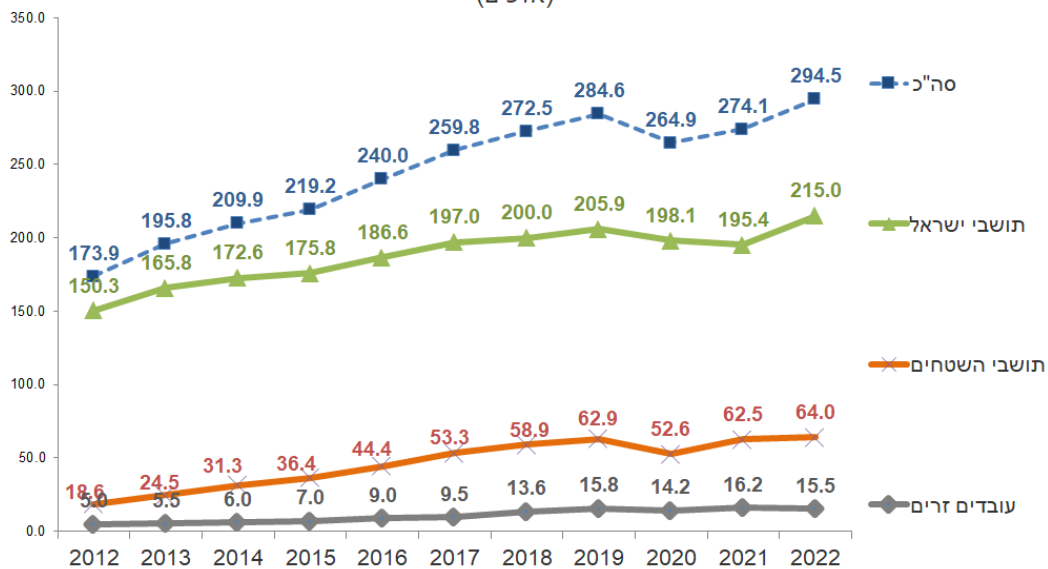


להלן התפתחות היקף ההשקעות בענף הבנייה וכן תוצר ענף הבנייה (הכולל רק את הערך המוסף הישיר של שירותי הבנייה מכל הסוגים ללא רכיבי התעשייה המותקנים במבנים) בעשור האחרון. בשנים 2015-2017 עלה חלקו של ענף הבנייה התוצר ואולם מאז נרשמת יציבות יחסית בנתון זה, גם בנתון ההשקעה מהתוצר וגם בתוצר הענפי מכלל התוצר.

1.2. עובדים

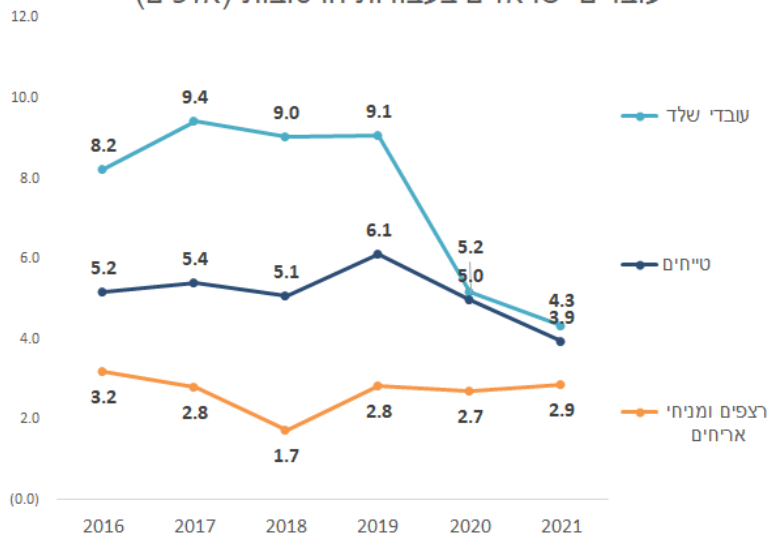
בשנת 2021 הסתכם מספר עובדי ענף הבנייה בכ-274,000 עובדים בממוצע לאורך השנה, עליה של 3.4% לעומת שנת 2020, כחלק מהגידול בפעילות הענף בתום השפעת מגבלות התנועה של הקורונה. ברבעון הראשון של 2022 יש עליה נוספת של למעלה מ-7% לכ-295,000 עובדים. 73% הם ישראלים, 22% פלסטינים (העובדים בממוצע כ-30% פחות שעות שבועיות), ו-5% זרים.

עובדי ענף הבניה לפי ארץ מוצא (אלפים)



המקור: למ"ס, רשות ההגירה והאוכלוסין

עובדים ישראלים בעבודות הרטובות (אלפים)

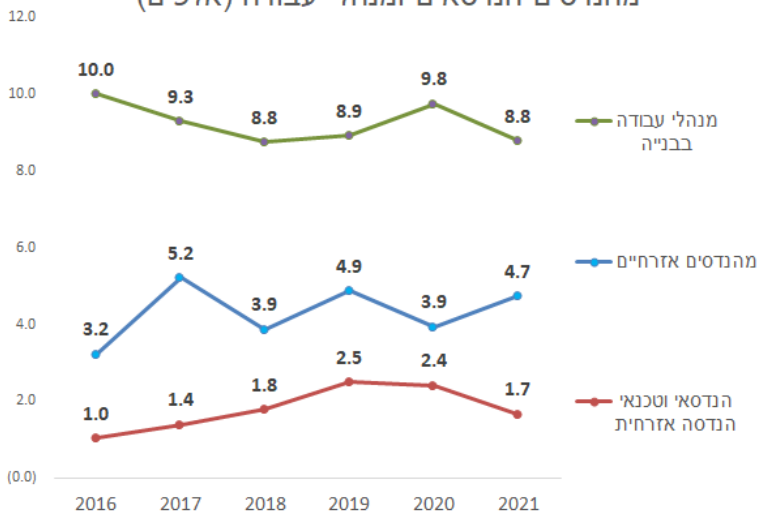


מספר העובדים הישראלים בעבודות הרטובות שלד, טיח וריצוף) הנמצא במגמת ירידה הנמשכת בשנת 2021. בולטת הירידה בעובדי השלד הישראלים.

מספר מנהלי העבודה ירד בכ- 1,000 בשנת 2021 ואינו מצליח לעבור את ה-10,000 בשנים האחרונות. נעצרה ב-2021 מגמת העלייה הרב שנתית במספר ההנדסאים.

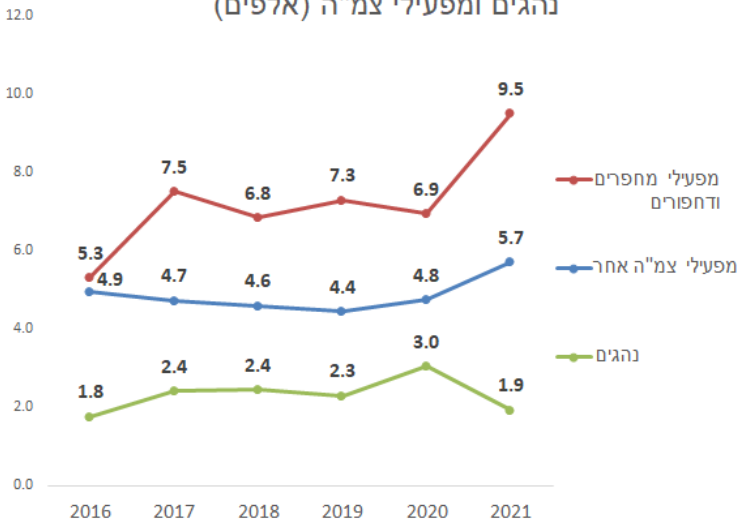
הצורך במהנדסים והנדסאים צפוי לגדול משמעותית עם חיוב פעילותם של מכוני הבקרה.

מהנדסים הנדסאים ומנהלי עבודה (אלפים)



במפעילי הצמ"ה לסוגיו נרשמה עליה משמעותית בשנת 2021 אך מספר הנהגים בענף ירד.

נהגים ומפעילי צמ"ה (אלפים)

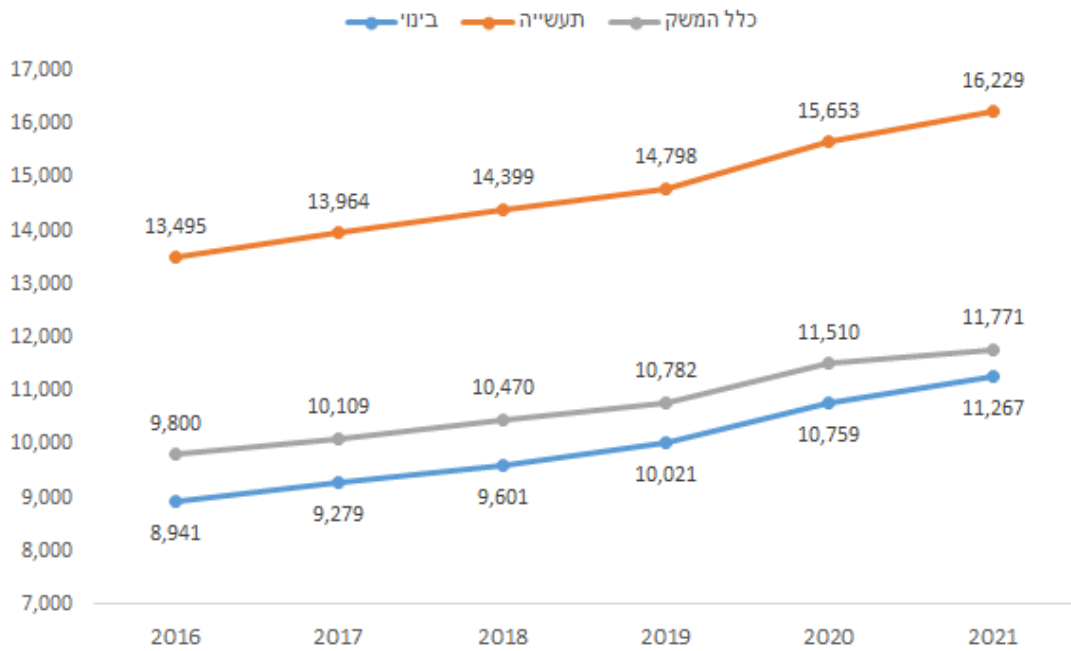


המקור: למ"ס, סקר כ"א רבעוני.

1.3. שכר ופרייון עבודה

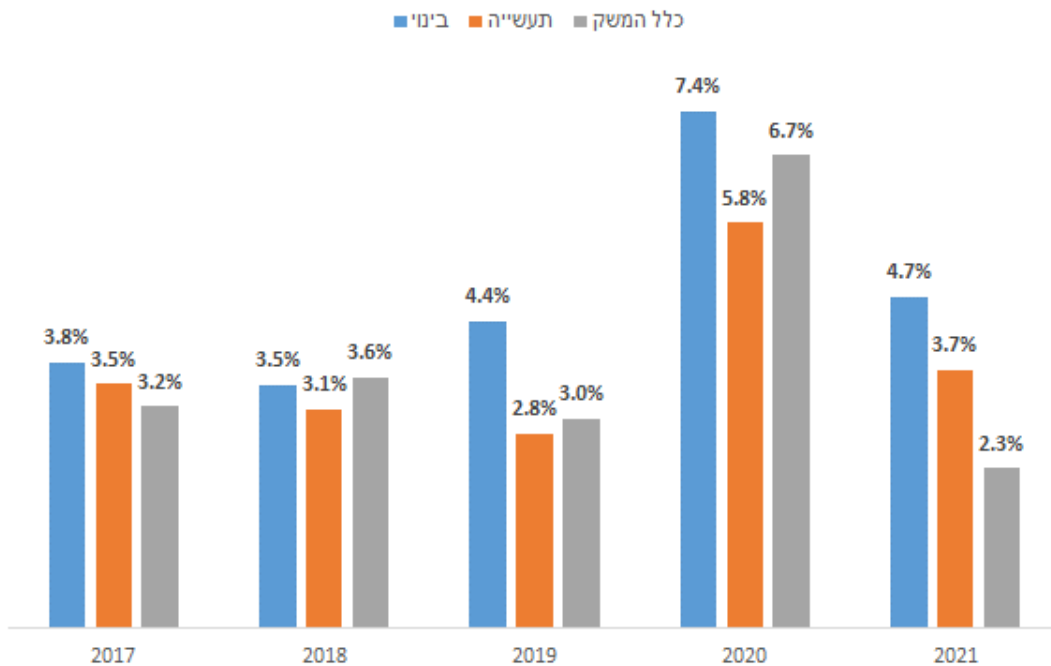
השכר הממוצע בענף הבנייה ממשיך לצמצם פערים מול כלל המשק והתעשייה, זאת לאחר מספר שנים שבהן הוא עולה יותר מהם. השכר בבניה היה נמוך בשנת 2021 רק בכ-4% מהממוצע במשק.

שכר ממוצע למשרת שכיר במחירים שוטפים



המקור: למ"ס

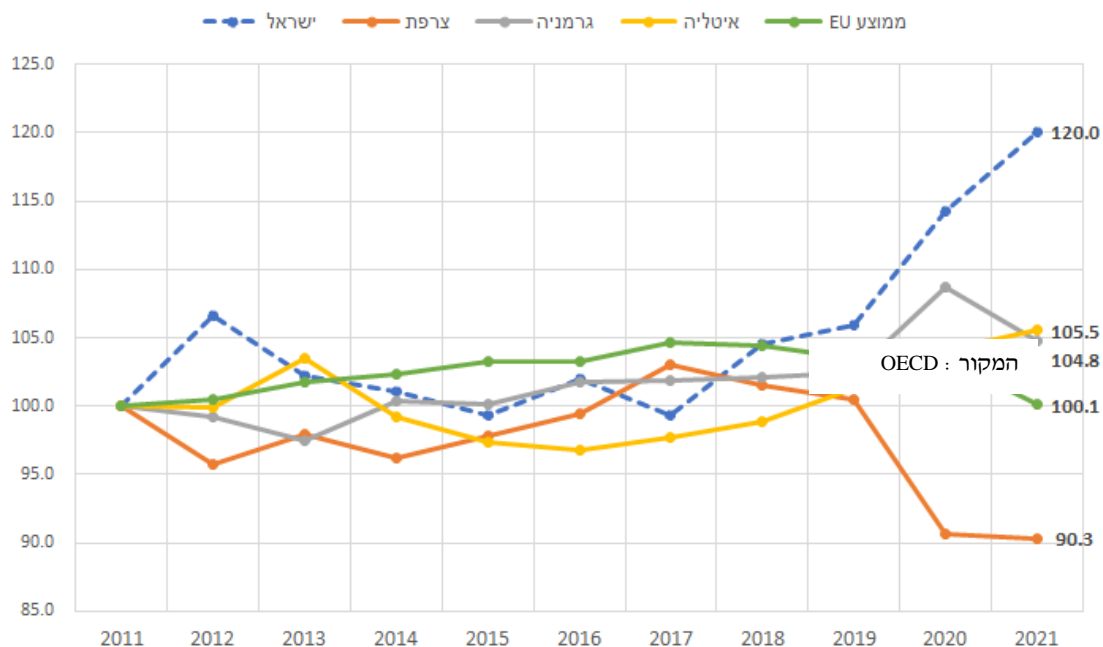
השינוי בשכר הממוצע למשרת שכיר



המקור: למ"ס

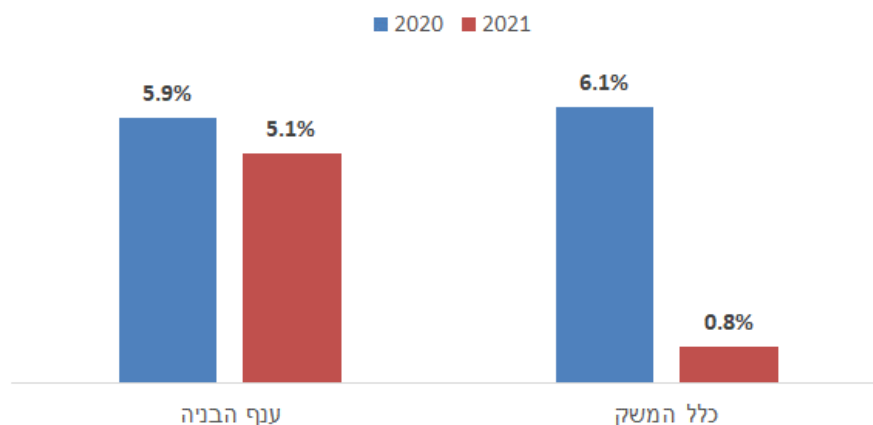
פריון העבודה בענף הבניה שינה מגמה בשנת 2018 ומראה שיעורי גידול של 4.8% בשנה - הרבה מעל למדינות מערב אירופה.

התפתחות מדד הפריון (תוצר ראלי לשעת עבודה) בהשוואה בינלאומית



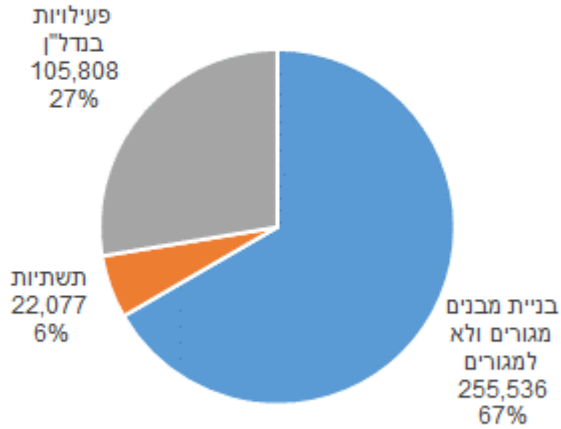
קשה ליישב שיפור זה בפריון עם העליה בזמן הבנייה הממוצע לדירה. נראה שמדובר בשילוב של עליה בתקופה זו של 7.7% בשטח הממוצע ברוטו ליחיד (מ-175.1 מ"ר ל-188.6 מ"ר) וייתכן שגם צמיחה של בינוי תשתיות תחבורה מתקדמות בפריון גבוה.

השינוי בפריון העבודה בענף הבניה לעומת כלל המשק



1.4.1 אשׂראי

התפלוגות אשׂראי ענף הבנייה והנדל"ן (מיליוני ש"ח, אחוזים, סיכון אשׂראי מאזני וחוזן מאזני דצמ' 2021)

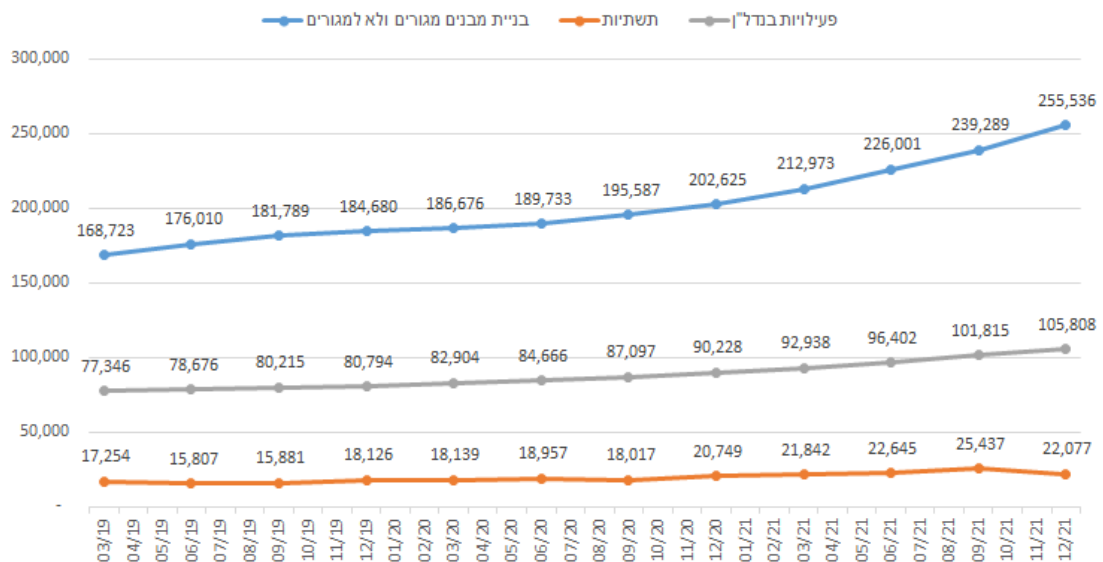


סך סיכון האשׂראי של ענף הבנייה והנדל"ן בישראל הסתכם בסוף 2020 בכ-383.4 מיליארדי ש"ח מהם 73% שייכים ישירות לענף הבנייה ואילו 27% לענף הנדל"ן הכולל פעילויות שונות שאינן בנייה כגון נדל"ן מניב. האשׂראי הענפי מהווה כ-22% מהאשׂראי המסחרי של המערכת הבנקאית. סך האשׂראי הקשור לבנייה ונדל"ן כולל משכנתאות מהווה 53% מסך האשׂראי של המערכת הבנקאית.

המקור : בנק ישראל

סיכון האשׂראי הענפי הכולל גדל ב-2021 ב-22%. הגידול המשמעותי הוא בבנייה ומגורים (26%) ואילו בתשתיות יש עליה של 6% בלבד.

התפתחות סיכון האשׂראי בענף הבנייה והנדל"ן

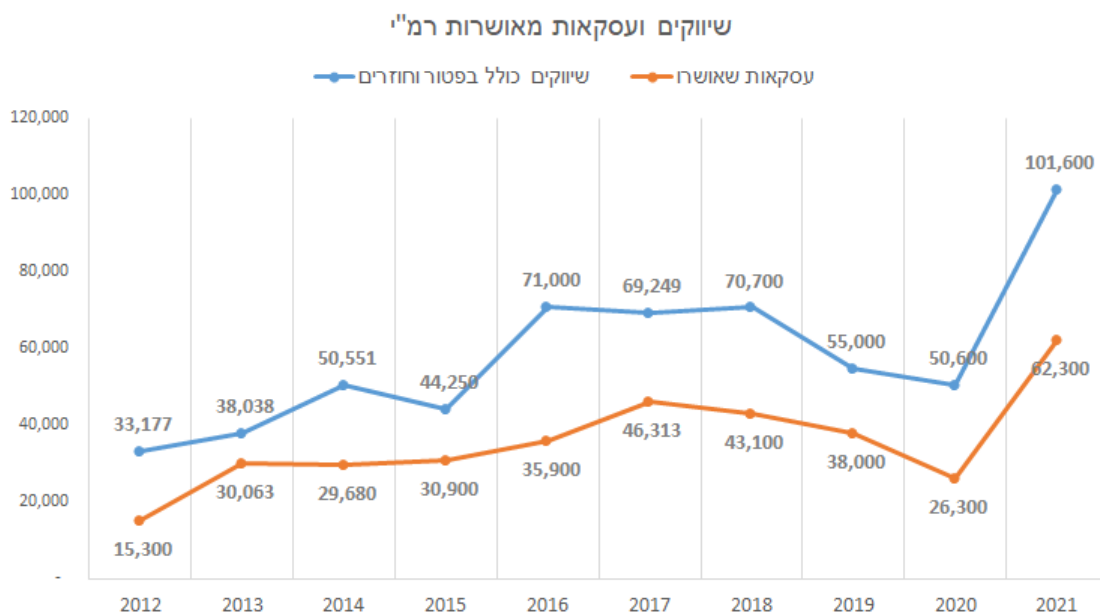


המקור : בנק ישראל

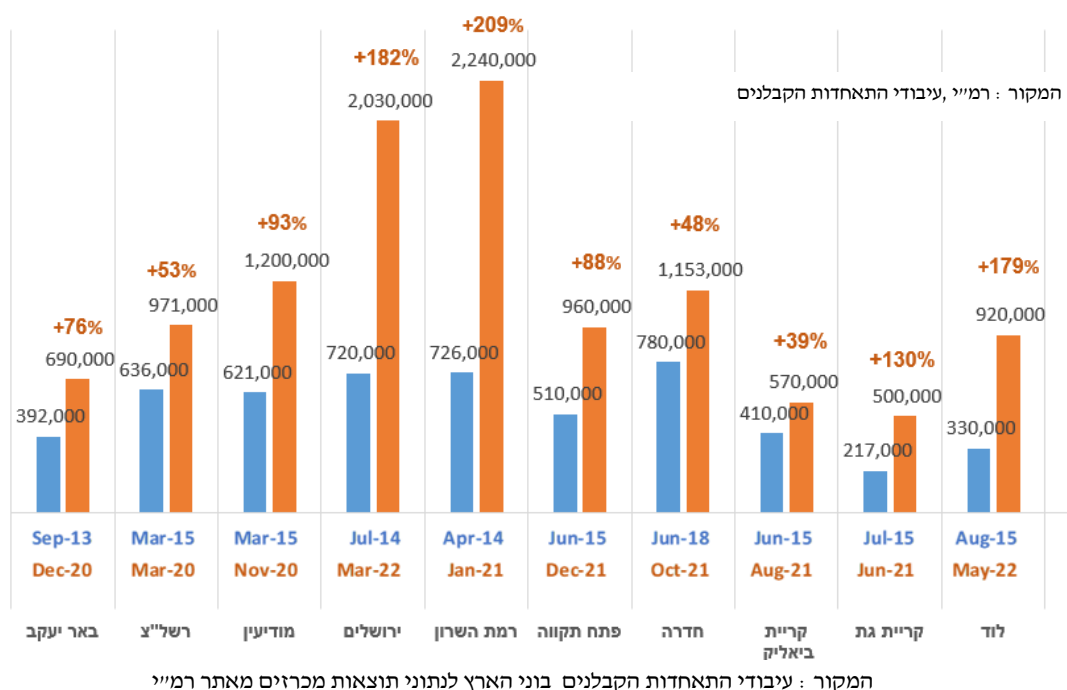
2. היקפי הבנייה למגורים

2.1. שיווק ועסקאות בקרקע מדינה

מספר עסקאות המקרקעין המאושרות (שחלקן נובעות ממכרזי שנה קודמת וכן בפטור ממכרז) עמד ב-2021 על כ-62,300 יח"ד, עליה של 136% לעומת 2020. בדומה לשנים קודמות – מספר העסקאות בשיווקים במכרזים ובפטור הנטף בכ-40% ממספר העסקאות באותה שנה.



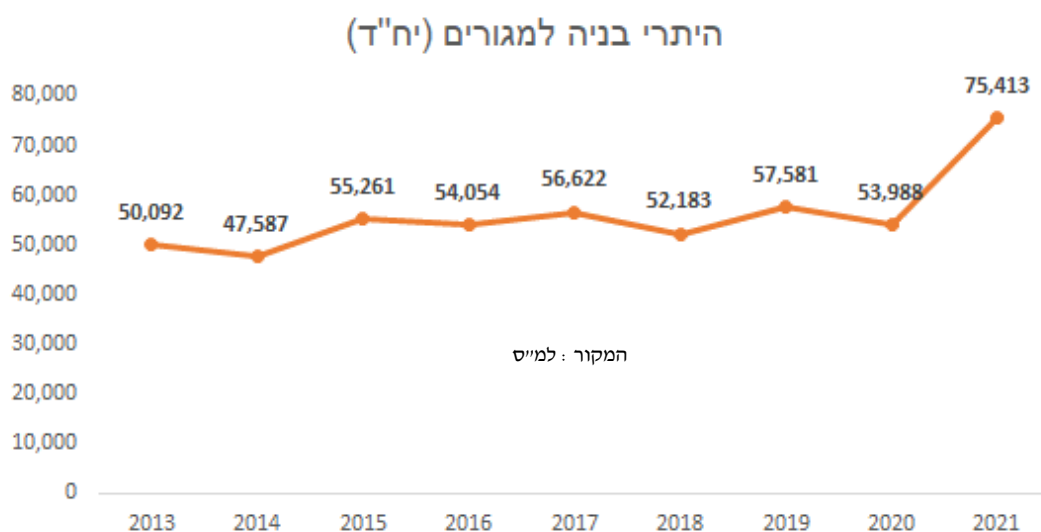
מחירי קרקע ליח"ד ושיעור שינוי בשנים האחרונות במכרזי שוק חופשי של רמ"י



במספר ערים היו מכרזי בנייה רוויה בשנתיים האחרונות אותם ניתן להשוות למכרזים דומים לפני 4-5 שנים. ההשוואה מצביעה על התייקרות שנתית ממוצעת של סביב ה-12% ביישובים מבוקשים במחיר הממוצע ליח"ד כולל פיתוח.

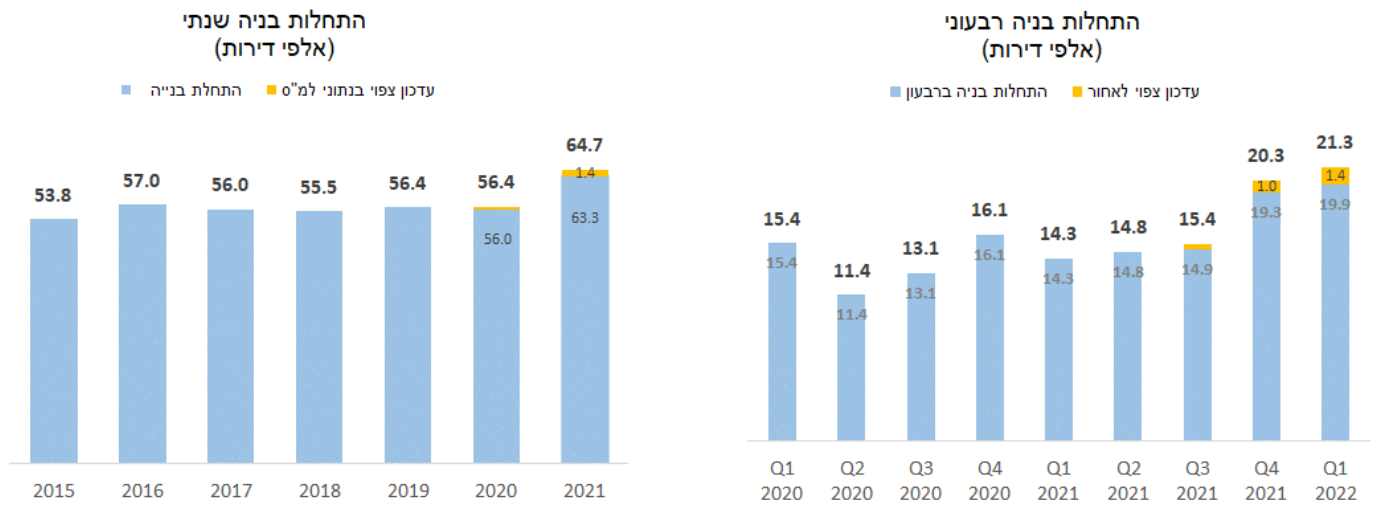
2.2. היתרי הבנייה

מספר יח"ד בהיתרי הבנייה למגורים בשנת 2021 עמד על כ-75,400 - עליה של 40% לעומת שנת 2020 וגבוה משמעותית ממה שראינו בשנים האחרונות.



2.3. התחלות בנייה

על פי נתוני למ"ס הראשוניים בשנת 2021 הוחל בבנייתן של כ-63,000 יח"ד אך לאחר עדכונים לאחור בנתוני למ"ס צפוי הנתון לעלות במספר אלפים. כל העליה מקורה ברבעון האחרון של 2021 וניתן לראות המשך מגמה זו בנתוני הרבעון הראשון של 2022.

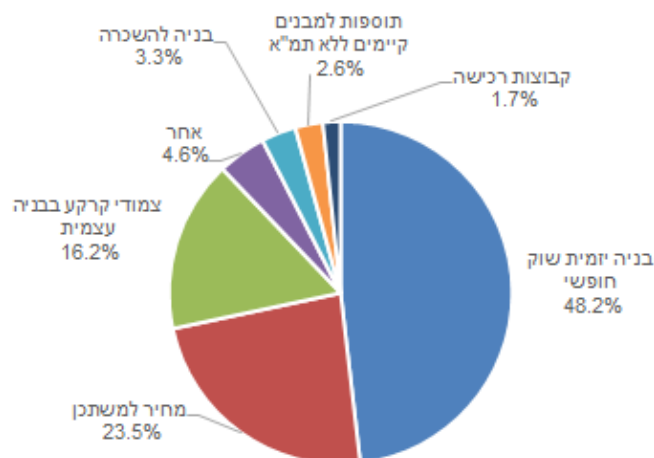


המקור : למ"ס, אומדני ההתאחדות

כ-17% מהתחלות הבנייה ב-2020 היו של צמודי קרקע – ירידה משמעותית לעומת 22% - 23% ב-3 השנים שלפני כן. הבנייה היזמית הרגילה היתה כמעט מחצית מהתחלות הבנייה בשנת 2020 ואילו מחיר למשתכן היה כרבע מהתחלות הבנייה. הבנייה העצמית וקבוצות הרכישה הסתכמה גם היא בכרבע מכלל הבנייה.

קצת פחות ממחצית התחלות הבניה היו בבניה יזמית בשוק החופשי כולל התחדשות עירונית. עוד כרבע היו במסגרת תכנית מחיר למשתכן. הבניה להשכרה היוותה 3.3% בלבד

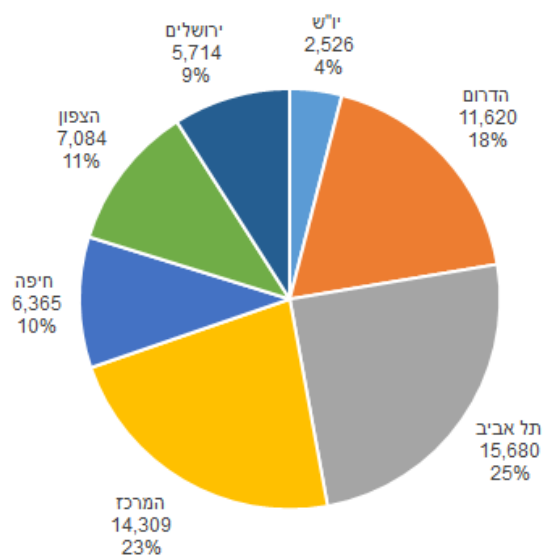
התפלגות התחלות הבניה 2021 לפי ייעוד



המקור : למ"ס, עיבודי התאחדות

48% מהתחלות הבניה היו במרכז ובתל אביב. בפריפריה וביו"ש נרשמו כשליש מהתחלות הבניה.

התחלות בניה לפי מחוז בשנת 2021

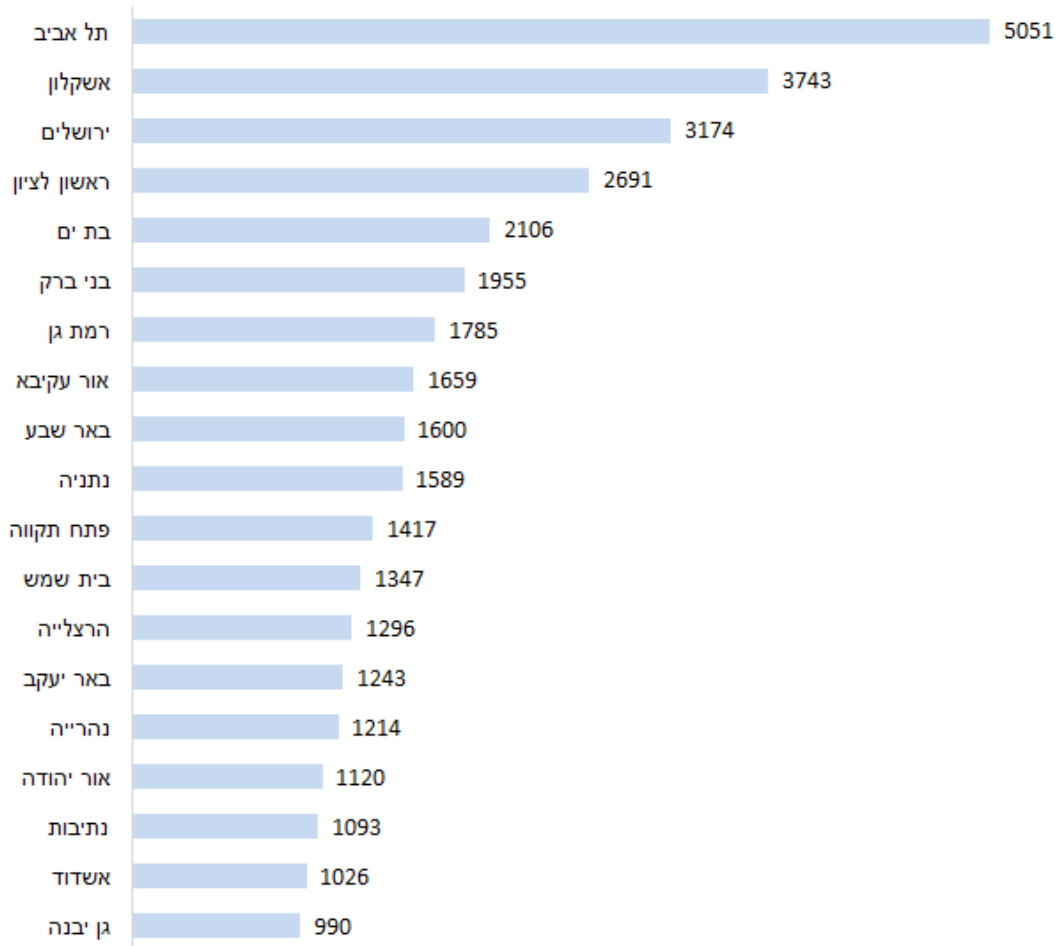


המקור : למ"ס

שטח דירה ממוצעת בשנים האחרונות עומד על כ-189 מ"ר לדירה כאשר שטח זה כולל שטחי שירות, חניה ושטחים משותפים בבניין. נתון זה נמצא במגמת עליה מ-175 מ"ר לפני 3-4 שנים.

להלן התחלות הבניה לפי יישוב ביישובים עם למעלה מ-1,000 התחלות בניה :

התחלות הבניה למגורים - ישובים עם 1,000 יח"ד ומעלה (יח"ד)

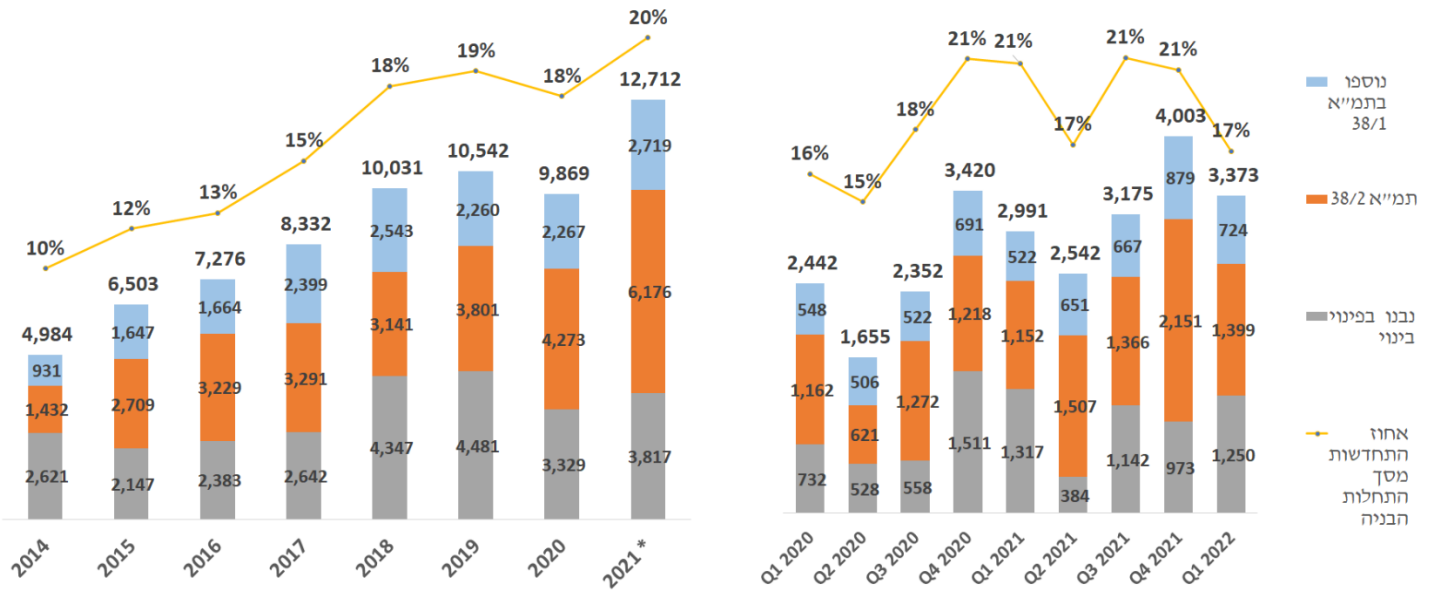


2.4. התחלות בנייה בהתחדשות עירונית

בשנת 2021 הוחל בבניית 12,700 יח"ד חדשות במסגרת ההתחדשות העירונית לסוגיה – עליה של 28% לעומת 2020. העלייה המשמעותית ביותר היא של 44% בתמ"א 38/2. עם זאת, נתוני רבעון 1 של 2022 מראים התמתנות במגמת עליה זו, גם ביחס לכלל התחלות הבניה.

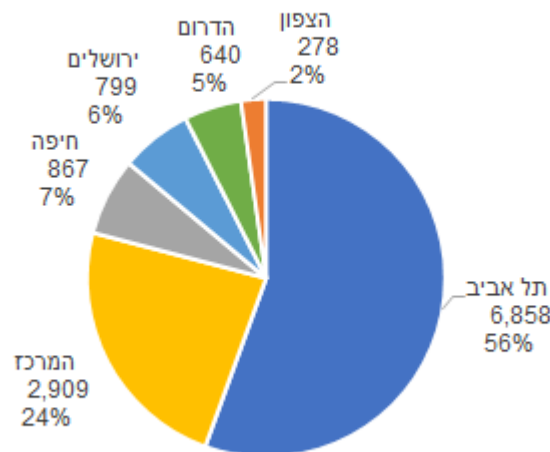
התחלות בניה בהתחדשות עירונית לפי סוג

התחלות בניה בהתחדשות עירונית - רבעוני



המקור: למ"ס, נתוני 2020 אינם סופיים. נתונים אלו כוללים את הדירות החדשות שנבנו גם אם מדובר בדירות שנהרסו קודם ונבנו מחדש.

סך התחלות הבניה בהתחדשות עירונית לפי מחוז

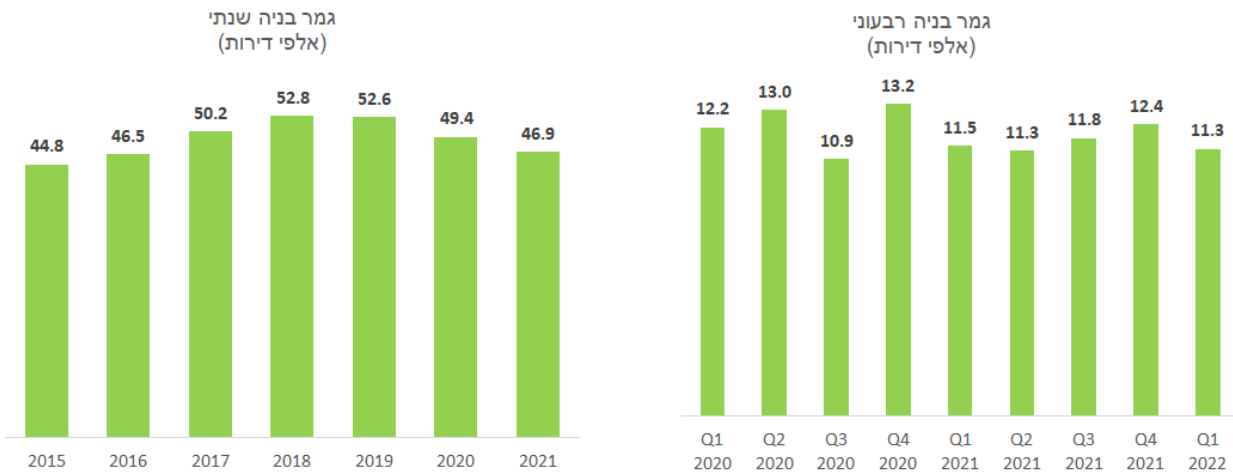


המקור: למ"ס,

כ-80% מהתחלות הבניה בהתחדשות עירונית ב-2021 התרחשו במחוזות ת"א והמרכז (לעומת 72% לפני שנתיים). בירושלים היו רק 6% מיח"ד בהתחדשות עירונית.

2.5. גמר בנייה

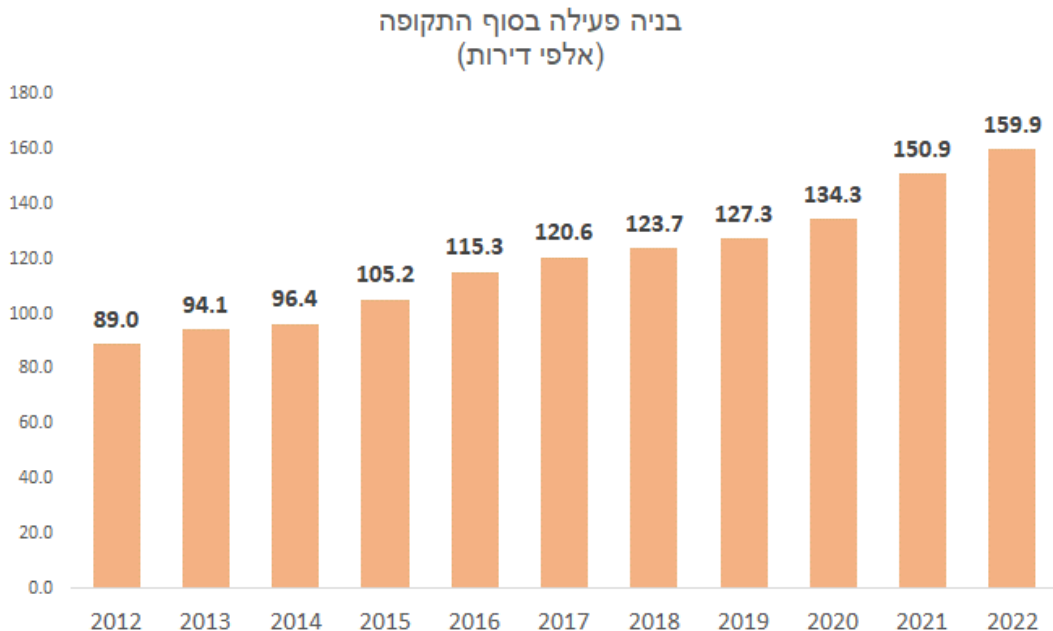
להלן התפתחות מספר יח"ד שבנייתן הסתיימה:



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

בשנת 2021 הסתיימה בנייתן של כ-47,000 יח"ד, ירידה של 5% לעומת שנת 2020. מדובר מזה שנתיים בהתהפכות מגמת עליה עקבית ואיטית של העשור האחרון. זוהי תוצאה של התארכות משך זמן הבנייה (להלן) ועיכובי הקורונה.

2.6. בנייה פעילה

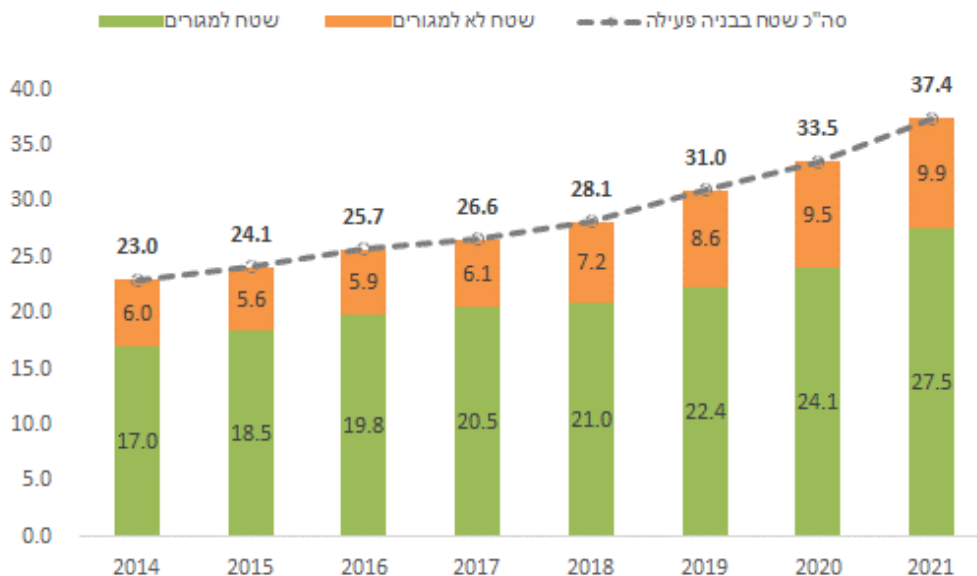


מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נתוני 2018 ארעיים

בשנת 2021 גדל מספר הדירות בבנייה פעילה ב-5.9% לעומת שנת 2020 והגיע למספר חסר תקדים של כ-160,000 יח"ד. הגידול בבנייה הפעילה הוא תוצאה של שילוב הירידה בהתחלות הבנייה והעליה במשך זמן הבנייה הממוצע לדירה.

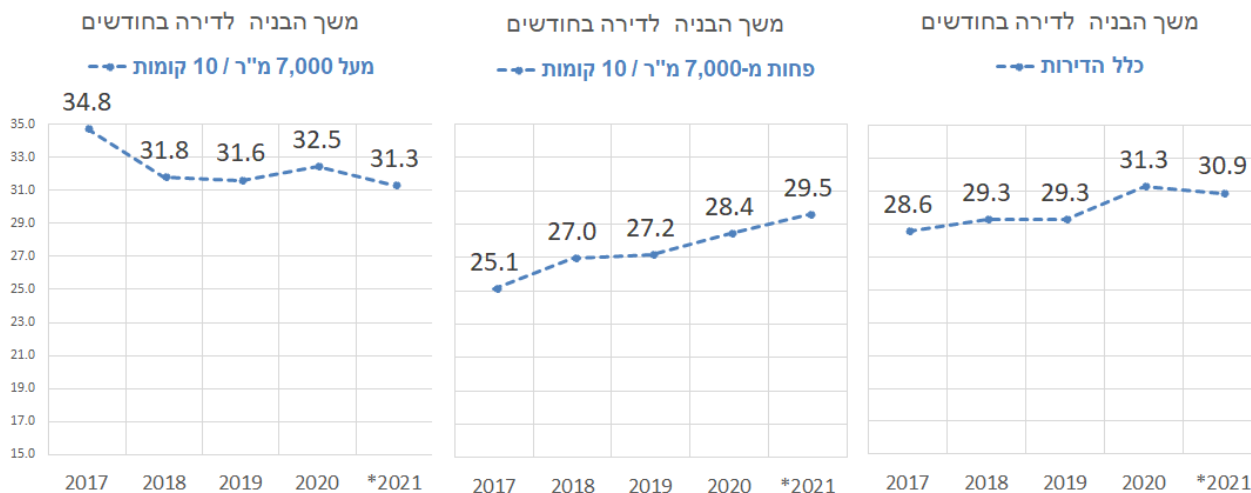
הבנייה הפעילה של כלל סוגי הבנייה ב-2021 עלתה ב-11.6% לרמה הגבוהה ביותר בשנים האחרונות: 37.4 מיליוני מ"ר. בנייה פעילה זו אינה כוללת תשתיות.

שטחי הבניה הפעילה מכל הסוגים



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נתוני 2018 אינם סופיים

2.7. משך הזמן לבניית דירה למגורים



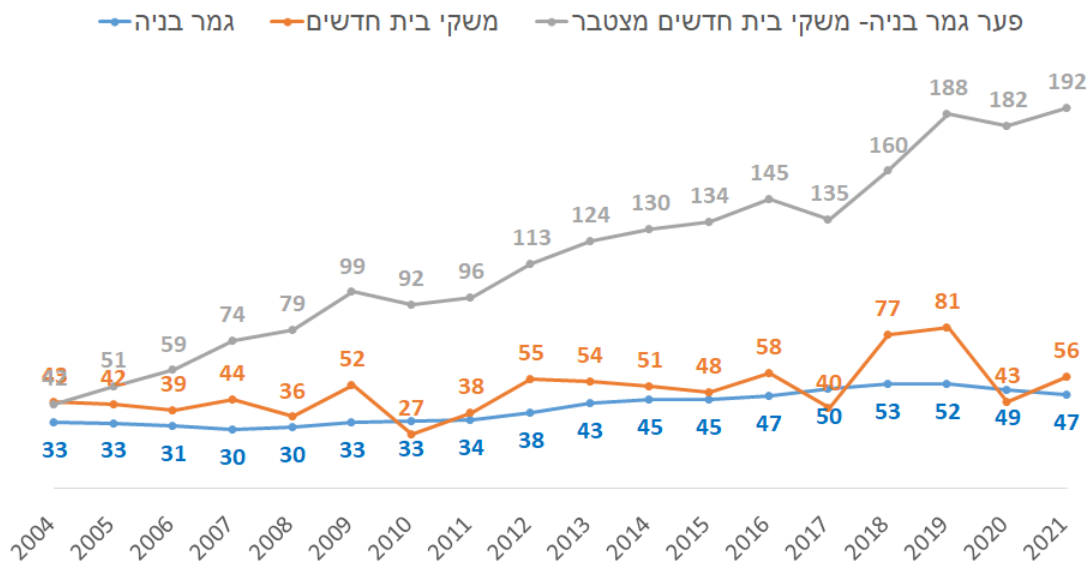
מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לא כולל צמודי קרקע בבנייה עצמית

בשנת 2021 עמד משך הבנייה הממוצע לדירה על כ-31 חודשים בדומה לשנת 2020, העליה החריגה מול השנים 2017 - 2019 מוסברת בהאטת הבנייה בתקופת הקורונה. עליה זו בזמני הבנייה קיימת במבנים של 9 קומות ומטה שחלק ניכר מהם לא נבנה בשיטות מתועשות.

3. תוספת משקי הבית

אחת הסיבות המרכזיות לעליית מחירי הדירות היא הגידול במשקי הבית שעולה על גמר הבנייה והיוצר עודף ביקוש לדירות.

פער מצטבר בין גמר בניית דירות למשקי בית חדשים
אלפי יח"ד / משקי בית



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

בשנת 2021 היו בישראל 2.77 מיליון משקי בית, גידול של 2.1% לעומת שנת 2020.

כלל מדובר בתוספת משקי בית של כ-60,000 בשנה במוצע מאז שנת 2012.

בשנת 2017 נבעה התוספת הנמוכה ממספר הגדול באופן חריג של משקי בית עם ילדים מעל גיל 25 וזאת בהשפעת תכנית מחיר למשתכן על החלטות הקמת משקי הבית של יחידים וזוגות. בשנתיים

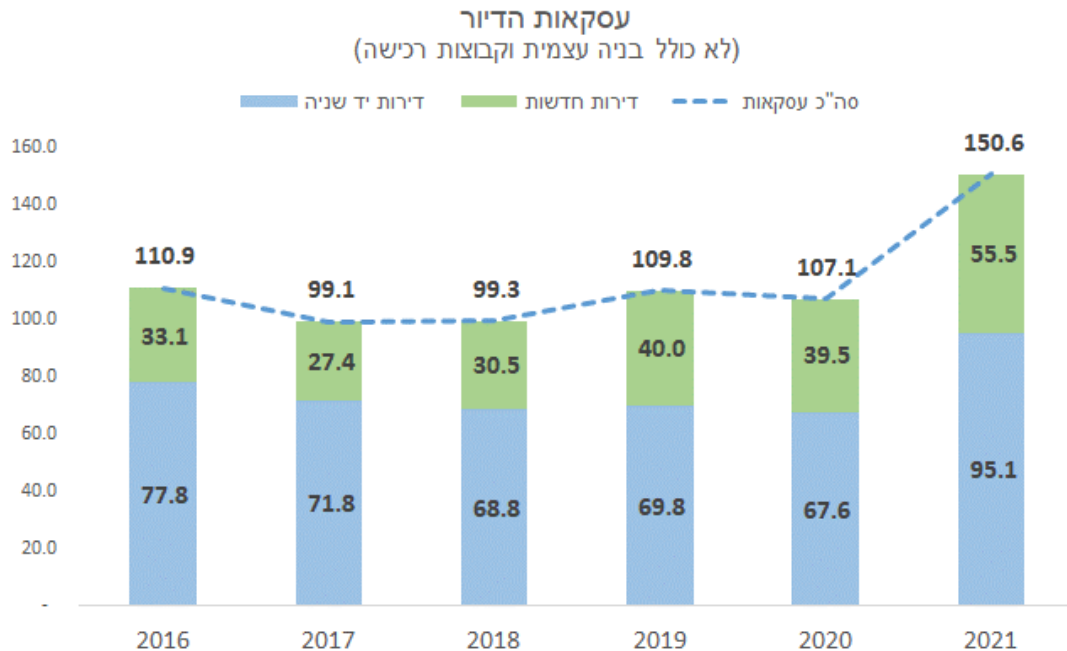
שלאחר מכן זינקה תוספת משקי הבית החדשים לכ-77,000 – 81,000 בשנים 2018 – 2019.

הנתון הנמוך של 2020 קשור ככל הנראה לחזרת צעירים לבית הוריהם, דחיית חתונות וכד'. צפוי שלאחר הנתון הנמוך הזה יזנק שוב המספר ב-2021 – 2022 כך שיכלול גם את הקמות משקי הבית שנדחו.

פער הדירות המצטבר משנת 2000 בין תוספת משקי הבית לגמר הבנייה עומד כיום על 192,000 דירות וממשיך להוות לחץ ביקושים על שוק הדיור.

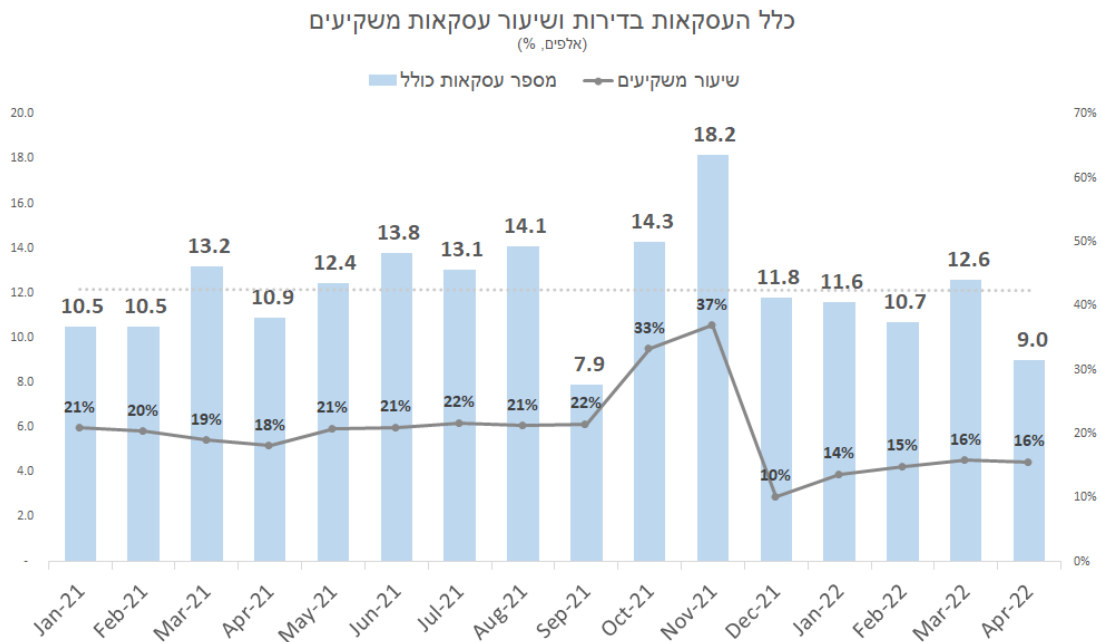
4. עסקאות דיור

4.1. סך העסקאות



מקור: סקירות ענף הנדל"ן למגורים, אגף הכלכלן הראשי, משרד האוצר

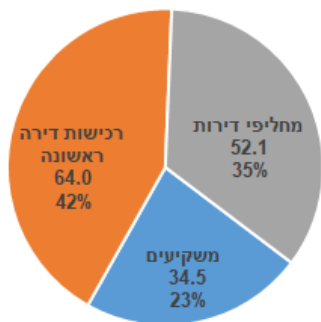
בשנת 2021 היו כ-150,000 עסקאות בדירות, 40% יותר מבשנה שקדמה לה. הגידול דומה בדירות החדשות ובעסקאות יד שניה.



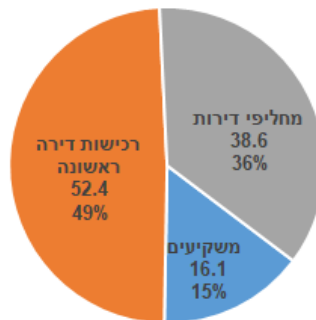
ברמה החודשית ניתן לראות ירידה מסויימת בחודשים הראשונים של 2022 אך בסה"כ הרמה של ניואר – אפריל 2022 זהה לזו של אותה תקופה אשתקד וגבוהה משמעותית מזו של השנים שלפני כן.

שיעור המשקיעים גדל משמעותית ב-2021 בשל הקדמת רכישות טרם העלאת מס הרכישה בנובמבר 2021. מספר רוכשי דירה ראשונה גדל אבסולוטית אך שיעורו בסך העסקאות ירד ב-7%.

התפלגות כלל עסקאות הדיור 2021
(לא כולל בניה עצמית, אלפים, %)



התפלגות כלל עסקאות הדיור 2020
(לא כולל בניה עצמית, אלפים, %)

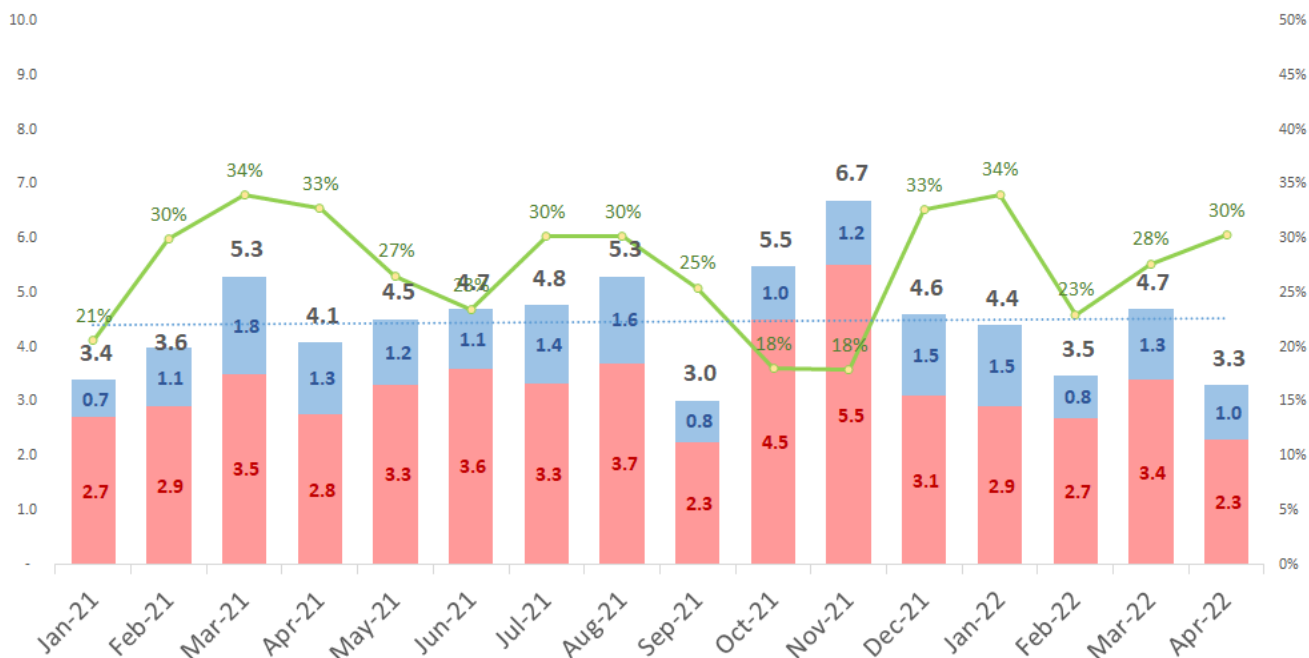


המקור: עיבודי התאחדות בוני הארץ לנתוני הכלכלן הראשי באוצר

4.2 מכירת דירות חדשות

מכירת דירות חדשות בחודש (אלפים)

שיעור עסקאות מחיר למשתכן מרכישת דירת חדשות — חדשות - מחיר למשתכן — חדשות - שוק חופשי

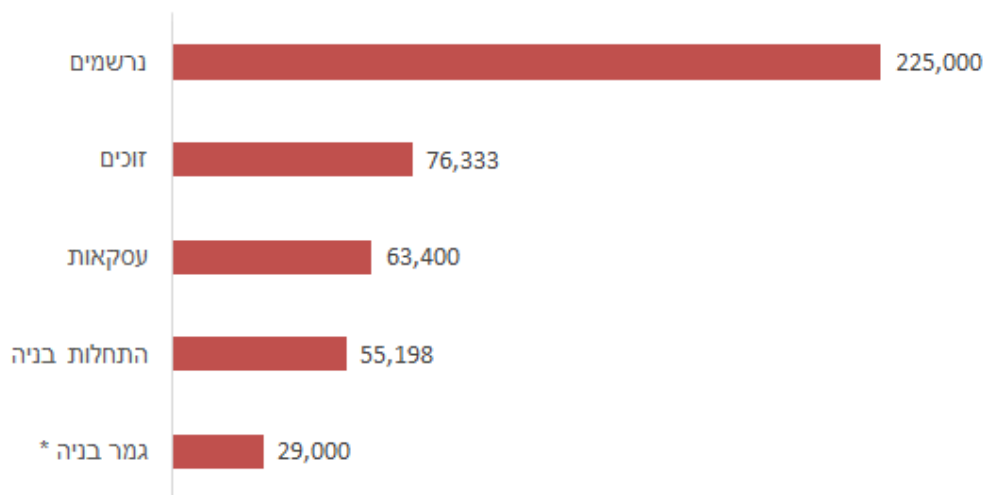


מקור: סקירות ענף הנדל"ן למגורים, אגף הכלכלן הראשי, משרד האוצר

מכירת הדירות החדשות הייתה במגמת עליה במהלך 2021 והגיעה לשיא של 55,500 בשנה כולה – 40% יותר מאשר בשנת 2020. בארבעת החודשים הראשונים של 2022 יש מגמת ירידה בכמות הדירות החדשות אך ההיקף עדין משקף קצב שנתי גבוה מאוד לשנת 2022 כולה.

4.3. מחיר למשתכן

נתוני מחיר למשתכן מצטברים - משקי בית/ח"ד



המקור : אתר תכנית מחיר למשתכן, התחלות בניה - למ"ס, גמר בניה – אומדן התאחדות

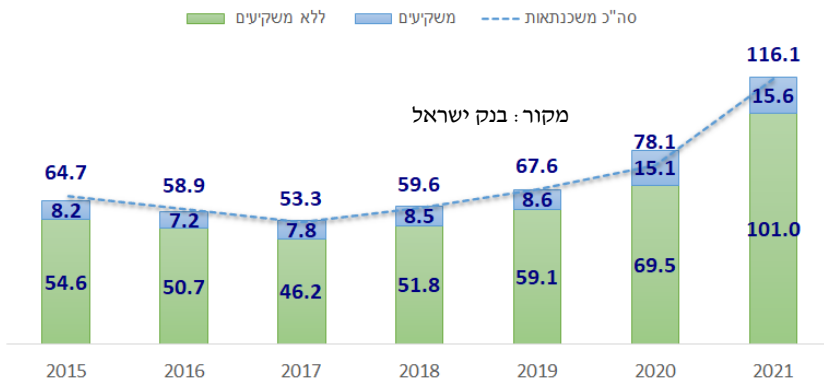
מספר הזכאים המתועד השתנה לאורך תקופת התכנית ואף הגיע ל-225,000 טרם כניסת נרשמי תכנית מחיר מטרה.

מבין 76,000 הזוכים בהגרלות כ-63,000 או 83% רכשו דירות בתכנית. מספר התחלות הבנייה המצטבר עומד על כ-55,000, מהן כ-15,000 בשנת 2021. את גמר בניית דירות מחיר למשתכן ניתן להעריך בכ-30,000 עד היום.

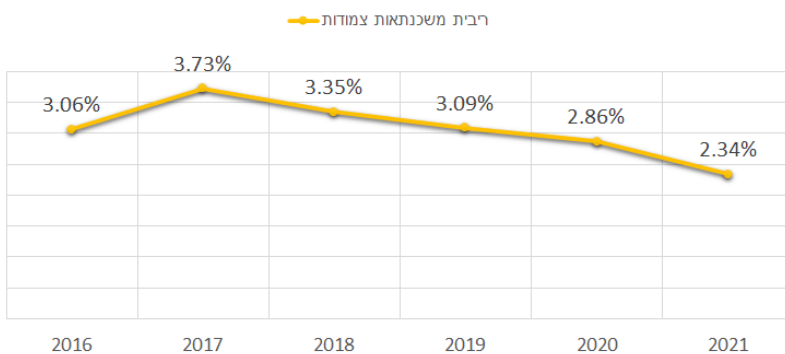
5. משכנתאות

היקף המשכנתאות גדל בשנת 2021 ב-48% והגיע לסכום של 116 מיליארדי ש"ח. ההקלות שבצע בנק ישראל בדרישות ההון של הבנקים נוספון לגידול במספר העסקאות ונתנו זריקת מרץ נוספת לשוק המשכנתאות הגיעה עקב החלטת בנק ישראל מסוף 2020 לבטל את הגבלת שיעור רכיב ריבית הפריים בתמהיל המשכנתא, ולהסתפק בהגבלת הריבית המשתנה הקובעת כי לפחות שליש מסך המשכנתא יינתן בריבית קבועה.

משכנתאות חדשות בשנים 2015 - 2021

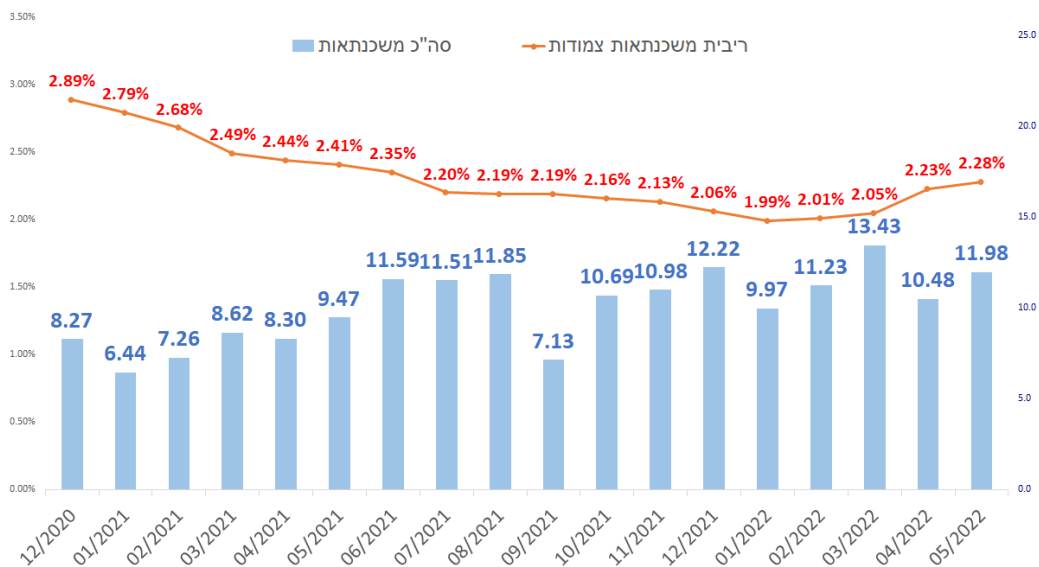


ריבית משכנתאות צמודות שנתית ממוצעת



ריבית המשכנתאות הממוצעת (במגזר הצמוד) המשיכה לרדת בשנת 2020 ותחילת שנת 2021 ממשיכה מגמה זו כאשר באפריל 2021 הגיעה הריבית לכ-2.0%. מתחילת 2022 החלה מגמת עליית ריבית המשכנתאות עם העלאת הריבית במשק ע"י בנק ישראל והנחיותיו לבנקים להגביר את שקלול הסיכונים של שוק הנדל"ן בהקצאות ההון שלהם.

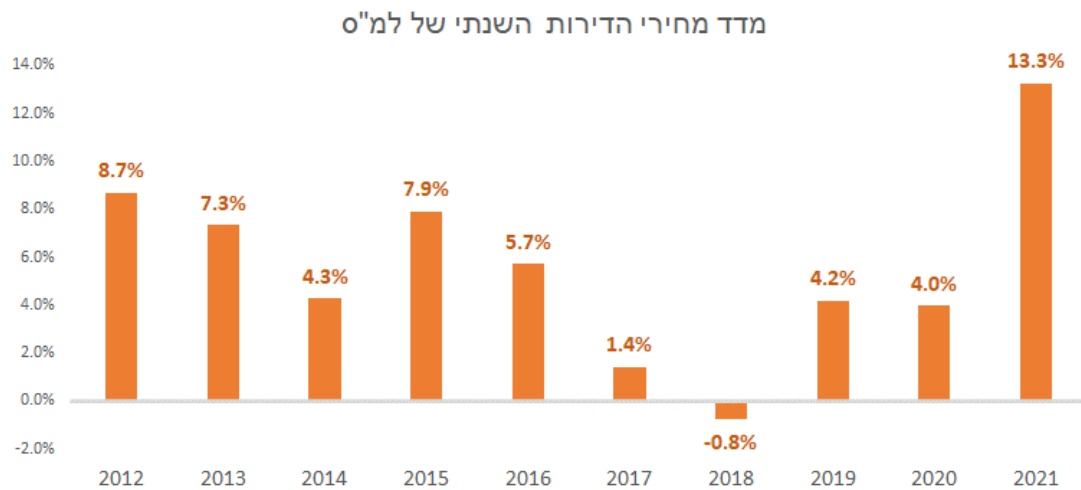
סך משכנתאות חודשיות וריביות (מיליארדי ש"ח, אחוזים)



6. מחירי דירות

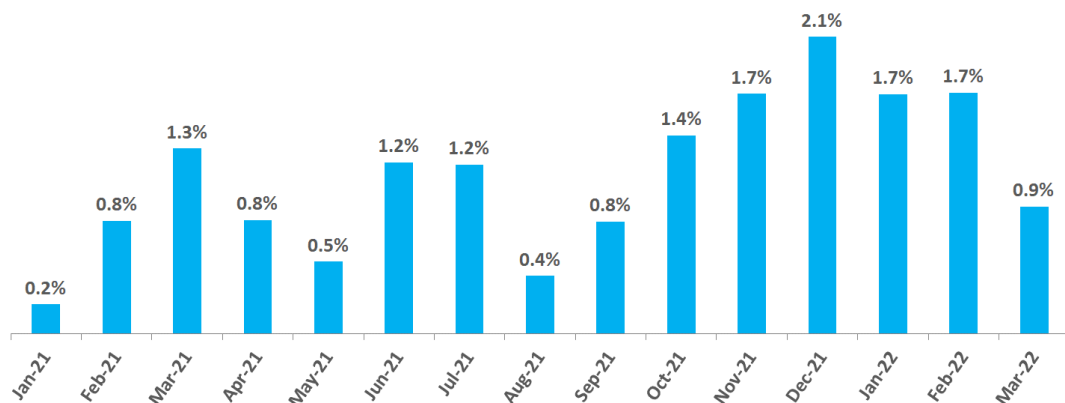
מחיר דירה ממוצעת (חדשה ויד שניה) שנרכשה בישראל ב-2021 היה 1.73 מ' ש"ח - עליה של 6% לעומת 1.60 מ' ש"ח בשנת 2020. ברבעון הראשון של 2021 עלה הנתון ב-1.5% נוספים ל-1.76 מ' ש"ח. מדד מחירי הדירות של למ"ס משקף את השינוי בשווי מצאי הדירות בישראל על בסיס העסקאות האחרונות מכל הסוגים שהתבצעו בחודש נתון. לעסקאות מחיר למשתכן השפעה ישירה זניחה על המדד שכן הן משוקללות לפי המספר המצטבר של דירות מחיר למשתכן שכבר נמכרו, שהוא נמוך בשלב זה.

מדד מחירי הדירות של למ"ס עלה במהלך שנת 2021 בשיעור 13.3% - קפיצת מדרגה המחזירה אותנו לשיעורים של תחילת עליות מחירי הדירות בשנים 2009 – 2010.



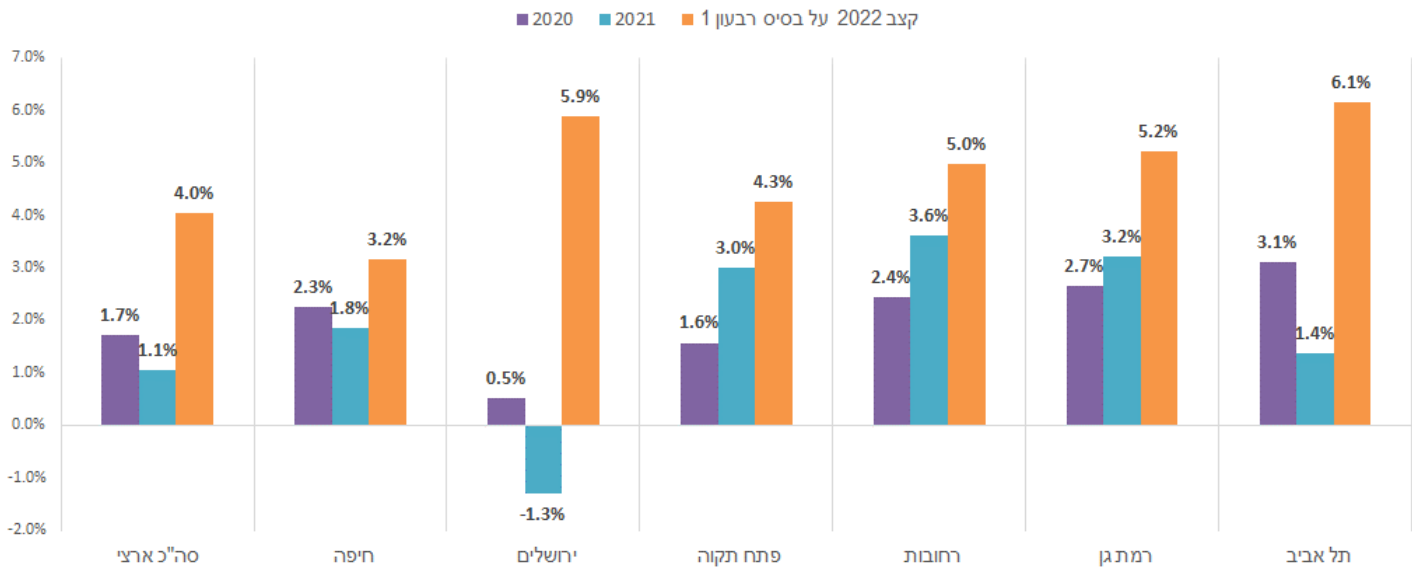
ברבעון האחרון של 2021 חלה עליית מדרגה נוספת בהתייכרות הדירות לשיעורים של 1.8% בממוצע בחודש וזאת בהינתן הזינוק בביקוש מכל המגזרים והיעדר תכנית ממשלתית סדורה. מוקדם לדעת אם מדד מרץ מסמן ירידה למדרגה הקודמת אך ברור שקצב שנתי של מעל 20% אינו יכול להמשך זמן רב.

השינוי החודשי במדד מחירי הדירות של למ"ס



7. שכר דירה

השינוי במחירים של שכר דירה חופשי בסקר למ"ס



לאחר עליה של 1.7% בשכר הדירה הממוצע בשנת 2020 עקב השפעת הקורונה- נרשמה בשנת 2020 עליה משמעותית של 4% ברמה הארצית כאשר בירושלים ותל אביב היו עליות של כ-6%.

יודגש שמדובר בשקלול כל העסקאות שנדגמו בלמ"ס ולא במעקב אחר דירה או שוכר ספציפי בין אם היה שם חידוש חוזה ובין אם לא, כמו שנעשה עבור רכיב השכירות ודיוור בבעלות במדד המחירים לצרכן שם עולה רכיב השכירות בשיעורים נמוכים יותר

עליית מחירי הדירות, מכירות המשקיעים עקב העלאת מס הרכישה והיעדר כמות משמעותית של דיוור מוסדי להשכרה ארוכת טווח צפויים לגרור התייקרות משמעותית בשכר הדירה הממוצע גם בשנת 2022.

8. התפתחויות ברגולציה בתחום הבנייה למגורים

רישוי עצמי באמצעות מורשה להיתר – החוק קובע כי אדריכלים מורשים יוכלו להחליף את רשות הרישוי בהליך הוצאת היתר בנייה והיתרי שינויים לבניין או תוספת לבניין שעיקרו למגורים. ההליך יהיה ללא הקלות וללא בניינים לשימור. ההליך יהיה מותנה באישור מכון בקרה (למעט בנייה של עד 2 קומות) ובקבלת תיק מידע מיוחד שיצא לצורך הליך זה מרשות הרישוי. אדריכל מורשה יהיה אחראי על מתן ההיתר, מתן אישור תחילת עבודה ומתן תעודת גמר. רשות מקומית תהיה רשאית לקבוע כי לא יינתן היתר בהליך של רישוי עצמי בתחומה או בחלק מסוים מתחומה. לצורך השלמת ההליך, בחודשים האחרונים אגף יזמות ובנייה בהתאחדות הקבלנים עמל ביחד עם משרדי הממשלה על תקנות שמטרתן הסדרת הנושא והוצאה אל הפועל של החוק. ביום 10.05.2022 תקנות אלו אושרו במועצה הארצית ויאפשרו בעוד מספר חודשים להתחיל לעבוד במסלול של רישוי עצמי באמצעות מורשה להיתר.

המרת שטחי תעסוקה למגורים - על פי נתוני מנהל התכנון היקף שטחי התעסוקה המתוכננים נאמד בכ - 180 מיליון מ"ר. עודף היצע משמעותי זה, עשוי למנוע שימוש יעיל בקרקע לצורך הגדלת היצע הדירות. הרפורמה החדשה היא המרת שטחי תעסוקה מתוכננים לדירות מגורים, דבר אשר עתיד להוסיף לשוק הדיור אלפי יחידות דיור בטווח הקצר ולאפשר פתרונות דיור. למעשה ניתן יהיה להסב שטח מייעוד של תעסוקה לייעוד של מגורים ולהוסיף דירות למגורים בכמה מסלולים:

- א. תוקם ועדת משנה למועצה הארצית לתכנון ולבנייה אשר תדון בתכניות מפורטות שעיקרן שינוי ייעוד מתעסוקה למגורים או הוספת שימוש מגורים במגרשים המיועדים לתעסוקה, ללא כל הגבלה בשטח או בהיקף. יחול על תכניות שיוגשו עד ליום 31.12.2026.
- ב. במקרה שישנה תכנית מפורטת המתירה שימוש לתעסוקה ולמגורים, כשהשטח הכולל לבנייה למגורים בתכנית הקיימת נמוך מ- 30%. הגדלת השימוש למגורים לא תעלה על 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה. מדובר בהליך של הוצאת היתר בסמכות הועדה המקומית.
- ג. במקרה של תכנית מפורטת המתירה שימוש לתעסוקה (ולא למגורים), תיתן הועדה המקומית היתר לתוספת שימושים לצורך "מגורים אחרים" - דיור להשכרה לטווח ארוך, מעונות לתלמידים או בית דיור מוגן. השטח הכולל המותר לבנייה כאמור לא תעלה על 30%. מדובר בהליך של הוצאת היתר בסמכות הועדה המקומית.

התחדשות עירונית - רפורמה בה הושגו מספר תיקונים משמעותיים שעשויים לשחרר חסמים בפרויקטים של פינוי בינוי, להגדיל את שיעור מימושם של פרויקטים של פינוי בינוי ולקיצור הזמנים בתהליך כאמור.

אחד התיקונים המשמעותיים נוגע לאחוז ההסכמות הנדרש לצורך תביעת דייר "סרבן" המסרב לחתום על העסקה. במסגרת חוק ההסדרים הפחיתו את הרוב הדרוש לתביעת בעל דירה שלא מסכים לעסקת פינוי-בינוי לשני שלישים (66%) מבעלי הדירות במקבץ (שהם בעלים של שלוש חמשיות לפחות מהדירות בכל אחד מהבתים המשותפים שבמקבץ ולמעלה ממחצית מהרכוש המשותף). בנוסף, נקבעו תנאים בהתקיימם, בית המשפט רשאי לקבוע כי לצורך

חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות, לא יילקחו בחשבון זכויותיו של בעל דירה "סרבן" שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין, או מפיצול הדירה שבבעלותו שלא כדין.

מכוני בקרה - מכוני בקרה התחילו לפעול בשנים האחרונות באופן וולנטארי וכי החל מיום 06.07.2021 הפניה למכון הבקרה הפכה להיות כדרישת חובה וכתחילה החובה החלה על בנייה חדשה למגורים בלבד, בבנייה רוויה מגובה 2 קומות ועד 29 מ' וכי על יתר המבנים החובה הייתה אמורה לחול מינואר 2022. במסגרת חוק ההסדרים האחרון נקבעה דחייה של שנתיים על יתר המבנים כך שחובת השימוש במכון בקרה תחול מיום 01.01.2024 עם סמכות לשר הפנים להאריך במקסימום של עוד שנתיים.

תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף) במסגרת תקנות אלו חלו מספר תיקונים בניהם: תיקון לעניין הרוב הדרוש בתכנית של תמ"א 38 (הריסה ובנייה). טרם התיקון הייתה סברה לפיה בנסיבות של אישור תכנית של תמ"א 38 (הריסה ובנייה) נדרשת הסכמה של כל בעלי הזכויות על מנת להגיש את התוכנית. התיקון מבהיר שניתן להגיש תכנית גם עם הסכמת 60% מבעלי הדירות, ובלבד שבכל בית משותף במתחם תהיה הסכמה של לפחות 50% מבעלי הדירות להגשת התכנית ושלא תהיה בתכנית שהם מבקשים להגיש "פגיעה" (כהגדרתה בתקנות).

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הודעה בדבר העדר ליווי פיננסי) התשפ"ב – במהלך חודש נובמבר 2021 פורסמו תקנות חדשות לעניין יידוע רוכשי דירות בדבר העדר ליווי פיננסי בפרויקט. התקנות קובעות את צורת, אופן ומועד מסירת ההודעה לרוכשי דירות בדבר העדר ליווי פיננסי לפרויקט. לתקנות החדשות מצורף טופס הקובע את נוסח ההודעה בכתב בדבר העדר ליווי פיננסי שעל המוכר לתת לקונה והן אף קובעות כי על המוכר לתת הודעה כאמור במסמך נפרד שיועבר לקונה עד למועד חתימת חוזה המכר או כחלק מחוזה המכר במעמד החתימה עליו.

החלטה על הגדלת הצפיפות – תיקון 4 לתמ"א 35 – ביום 10.05.2022 המועצה הארצית לתכנון ובנייה אישרה הגדלה משמעותית של הצפיפות העירונית ברוטו ל-30,000 תושבים לקמ"ר. מדובר בצפיפות שהינה פי 3 מהצפיפות הקיימת כיום בירושלים ותל אביב. כמו כן, הוגבלו השימושים "זוללי הקרקע" באופן שהמגרשים ביעוד מגורים יהוו לכל הפחות 50% מכל תא שטח מתוכנן חדש. זוהי מהפכה של ממש שתאפשר להוסיף מאות אלפי דירות למגזר העירוני בישראל מעבר לתכנון "הדליל" והבלתי יעיל שהיה מקובל בישראל עד היום. מדובר בהישג חסר תקדים, מאחר וכל השיח הציבורי של הכפלת אוכלוסיית המדינה, תוספת של 9 מיליון תושבים והגדלת הצפיפות העירונית כדי לנצל ביעילות את משאב הקרקע הכל כך קריטי לענף הבנייה.

הארכת תמ"א 38 - המועצה הארצית לתכנון ולבנייה החליטה ביום 05.04.2022 על הארכת תמ"א 38 בשנה נוספת. כלומר, עד ליום 1.10.2023 וזאת בכפוף לחריג מסוים המאפשר הארכת נקודתית עד ליום 18.05.2026 בהתאם להחלטת כל ועדה מקומית בתחום סמכותה אשר תחליט על כך ותקדם תכנית כוללת או תכנית מכח ס' 23 לתמ"א 38 ותוגש למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 01.05.2023. ההארכה בשנה נוספת, ניתנה על בסיס הנחת חברי המועצה כי החקיקה המחליפה של תמ"א 38 ("חלופת שקד"), תאושר עם חזרת הכנסת למושב הקיץ (בתחילת חודש מאי) ותאושרנה התקנות הנדרשות. מאחר והמצב הפוליטי השתנה מאז החלטת המועצה, ולא ברור אם הכנסת הנוכחית תצליח לאשר את החקיקה המחליפה. לכן, נראה כי תידרש הארכה נוספת בקרוב.

הארכת הטבות מס בתמ"א 38 – ביום 31.12.21 פקעו הוראות פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 המעניקות את הטבות המס הנדרשות לצורך יישום פרויקטים של תמ"א 38. הוראות המס לא הורארו בהתאמה להארכת התוכנית. ביום 6.6.2022 התיקון המאפשר את הארכת הטבות המס עברה בקריאה ראשונה וממתינה לדיון בועדה ולאישור בקריאה שנייה ושלישית.

מחיר מטרה - לפני כמספר חודשים פורסמה החלטת מועצת מקרקעי ישראל בה אישרה המועצה את תכנית דיור "מחיר מטרה" (התכנית שמחליפה את התוכנית מחיר למשתכן ומחיר מופחת). במסגרת ההחלטה צוין ככלל כי השיווק בתכנית מחיר מטרה יבוצע ברשויות מקומיות שבתחומן המחיר למ"ר דירתי ממוצע לא עולה על 20,000 שקלים חדשים ללא מע"מ, בהתאם לנתוני רשות המיסים הנכונים ליום 31.12.2020.

בנייה ירוקה – תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), תש"ף – 2020 - החל מיום 01.03.2022 החלה החובה לעמוד בהוראות ת"י 5281 בסוגי מבנים שונים בהתאם לייעודם (מגורים, משרדים, בתי מלון ועוד) וזאת באופן מדורג. ת"י 5281 הנו תקן מתכלל בתחום בנייה ירוקה (בת קיימה), העוסק בכל תחומי הבנייה ומתייחס למגוון שיטות ותהליכים, חומרים ומוצרים וכן לכל מהלך חיי הבניין – תכנון, פיתוח, ביצוע הבנייה, תחזוקה וכ"ב.

הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב – 2022 – ביום 30.05.22 הצעת החוק עברה בקריאה ראשונה בכנסת ובימים אלו החלו לדון בהצעת חוק זו במסגרת וועדת הכספים בכנסת.

הצעת החוק כוללת מספר תיקונים עיקריים: **האחד**, לקבוע כי ישולם לרוכש פיצוי בגין איחור במסירת הדירה, למעט במקרה שהאיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד ולמעט במקרה שהסכם המכר סוכל. **השני**, לקבוע הגבלה של הצמדה למדד תשומות הבנייה לרכיב הבנייה בלבד כמו גם איסור על הצמדה של שאר רכיבי העסקה ועל גביית ריבית ביחס לכלל רכיבי העסקה. **השלישי**, קביעה שלפיה הצמדת ערך הדירה תיעשה רק עד למועד התשלום בהתאם למצוין בחוזה המכר, למעט מקרה בו חל עיכוב בביצוע תשלום הרוכש

כתוצאה ממעשה או מחדל הקונה בלבד. **הרביעי**, לקבוע כי לא יהיה ניתן לגבות הוצאות משפטיות מרוכש דירה.

התיקון המוצע יוביל להגדלת אי הוודאות ורמת הסיכון בשוק, להגדלת הפערים החברתיים ופגיעה בפריון ענף הבניה בכללותו ואף עלול להוביל לעליית מחירים.

שלב תיק המידע – תיקון במסגרת בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו - 2016-

2021- הוחלט כי השעה מיולי 2020 לתקנת קבע לפיה וועדה מקומית רשאית לערוך סבב בדיקה אחד בלבד של עמידת בקשה למידע בתנאי הסף, וככל שנדחתה והוגשה פעם נוספת, הבקשה תיקלט אוטומטית ללא בדיקה חוזרת.

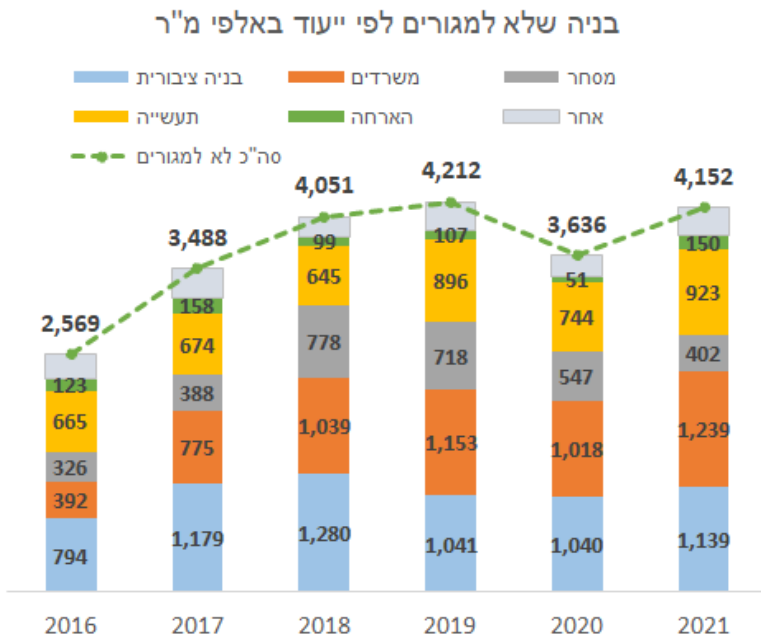
אובדן ימי העבודה בעקבות הקורונה ומשמעותו בענף הבניה

מספר ימי האיחור הממוצעים בבניית דירה שמועד מסירתה נקבע ע"י הקבלן טרם תחילת המגיפה הצטברו לכ- 60 יום עד פברואר 2022.

הנתון נגזר מנתוני סקר כח האדם החודשיים של למ"ס ונתמך גם מנתון היקפי משרות השכיר בענף הבניה. במקביל - סקר מגמות בעסקים של למ"ס מצביע על החרפת בעיית המחסור בצידוד וחומרי גלם (עליה של 180% בשנתיים בדירוג הקושי ע"י חברות הבניה), דבר המקשה על השלמת הבניה באופן הקשה לכימות.

ממצאים אלו מקבלים ביטוי מובהק בגידול של 5.5% במשך זמן הבניה למגורים מ- 2019 ל- 2021 וכן בירידה של 8.2% בגמר הבניה למגורים בתקופה זו.

9. בנייה שלא למגורים



בנייה שאינה לצורכי מגורים, מיועדת למגזר הממשלתי, המוניציפאלי, והעסקי. בנייה זו כוללת מבני מסחר, תעשייה, משרדים, חינוך ואחר (תחבורה, תקשורת, חקלאות, אירוח ובריאות).

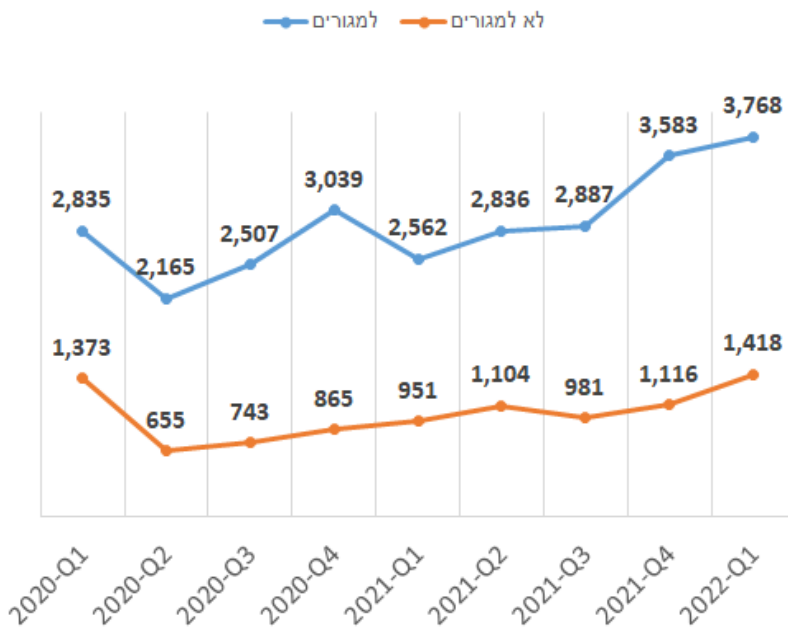
היקפי הבנייה הכוללים שלא למגורים היו במגמת עליה מתמדת בשנת 2021 והשנה הסתיימה בכ- 4.2 מ' מ"ר, גידול של 14% לעומת שנת 2020 ודומה להיקפים של 2019 – 2018.

עיקר הגידול במשרדים ובתעשייה כאשר בבניה למסחר נרשמה ירידה של 25%. הבניה הציבורית עלתה בכ-10%.

נתוני הרבעונים האחרונים אינם סופיים ויכולים לגדול משמעותית בעדכוני למ"ס הקרובים.

ברבעון הראשון של 2022 נמשכה מגמת העליה בהיקפי הבניה לא למגורים.

סך הבניה למגורים ולא למגורים באלפי מ"ר - רבעוני



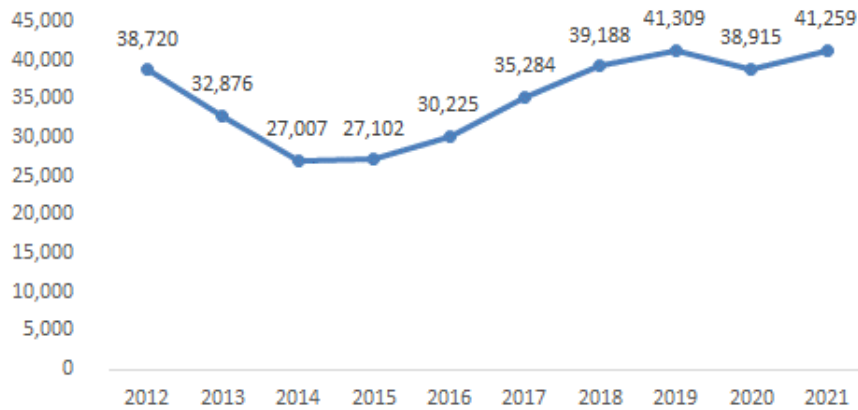
מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נתוני 2021 אינם סופיים

10. תשתיות

10.1. היקף כולל של תשתיות

ההשקעה הכוללת בתשתיות בסיסיות (כבישים/מסילות/צנרת/תקשורת/מים/אנרגיה) הסתכמה בשנת 2021 בכ-41.2 מיליארדי ש"ח בהכללת שווי ציוד התשתית שאינו קשר ישירות לענף הבנייה.

התפתחות ההשקעה המקומית הגולמית בתשתיות
(בינוי וציוד) במיליוני ש"ח במחירים שוטפים

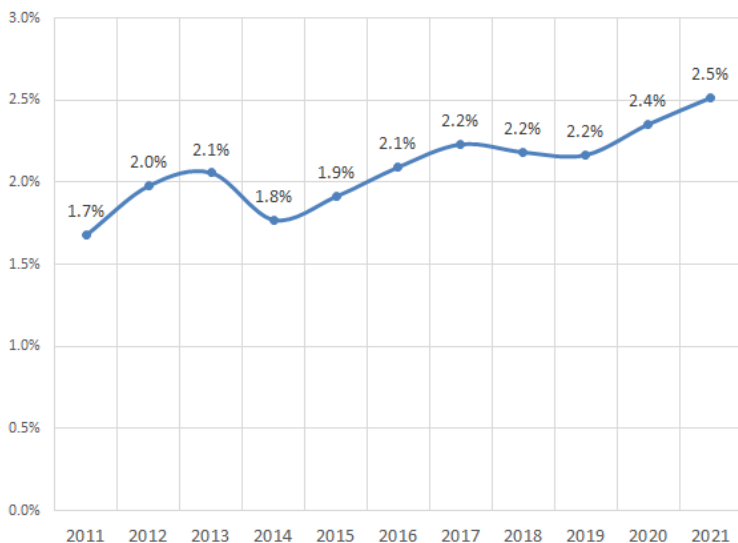


מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

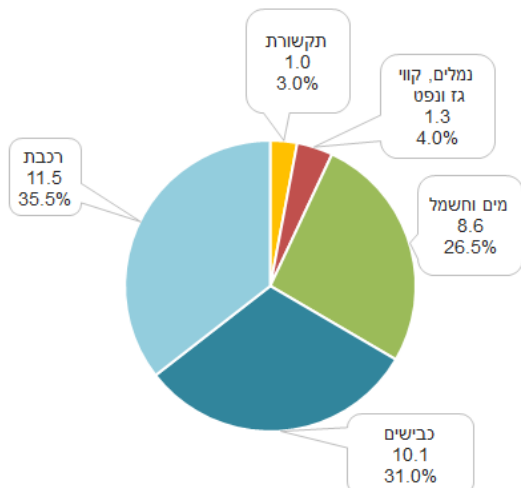
10.2. בינוי תשתיות

לצורך בחינת הבינוי בלבד בענף התשתיות יש לנטרל את מרכיב הציוד. ההשקעה בבינוי תשתיות הסתכמה בשנת 2021 ב-32.8 מיליארדי ש"ח במחירים שוטפים, מהם 70% או 21.6 מיליארד ש"ח בתחבורה. ענף התשתיות (ללא ערך הציוד הנלווה) מהווה 2.5% מהתמ"ג בשנת 2021 וכחמישית מענף הבנייה. צמיחה שנתית ראלית של 7.7% בשנים האחרונות.

ההשקעות בתשתיות כאחוז מהתמ"ג

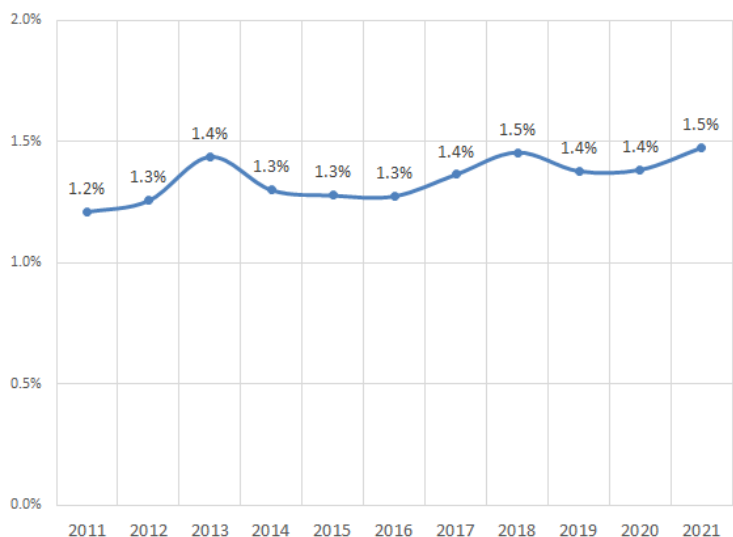


התפלגות ההשקעה המקומית הגולמית בבניית תשתיות
נתוני 2021 במיליארדי ש"ח / %, מחירים שוטפים



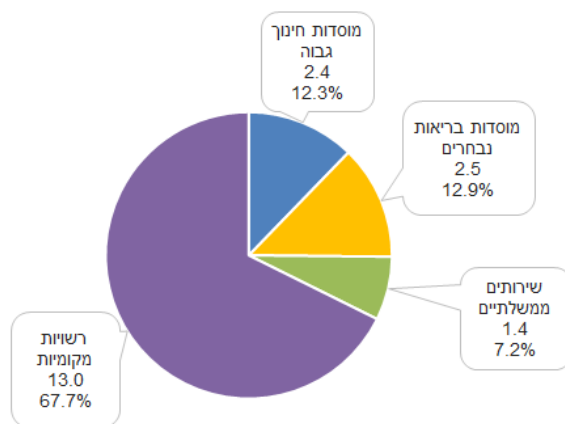
ההשקעה בבניית מבני ציבור הסתכמה ב-19.2 מיליארדי ₪ בשנת 2021, מהם 13 מיליארדי ₪ במגזר המוניציפלי. מניית מבני ציבור מהווה 1.5% מהתמ"ג ויותר מעשירית מענף הבניה, והיתה בהם צמיחה שנתית ממוצעת של 5.1% בשנים האחרונות.

ההשקעות בבניית מבנים למגזר הציבורי כאחוז מהתמ"ג



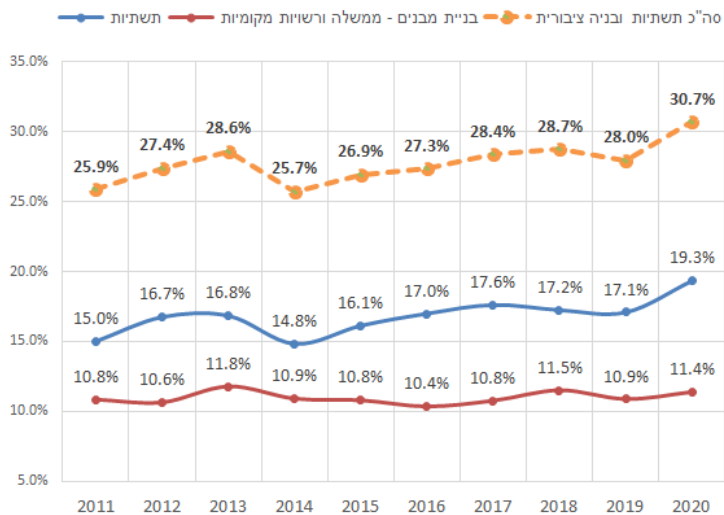
התפלגות ההשקעה המקומית הגולמית בבניית מבנים למגזר הציבורי

נתוני 2021 במיליארדי ש"ח / %, מחירים שוטפים

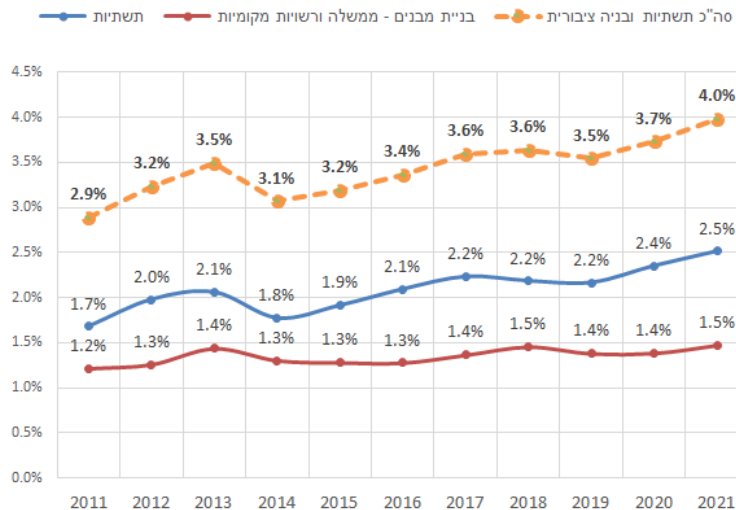


מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

ההשקעות בתשתיות ובניה ציבורית כאחוז מסך ההשקעה בבניה



ההשקעות בתשתיות ובניה ציבורית כאחוז מהתמ"ג



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

10.3. תוכנית התשתיות והבנייה החוזית של המדינה

להלן התפלגות הפרויקטים בתוכנית הרב-שנתית המעודכנת ל-2021 של ממשלת ישראל לפיתוח תשתיות בפרויקטים שעלותם גבוהה מ-100 מיליון שקל לפי תחום עיקרי של התשתית. בפרסום הרשימה מטרת המדינה הייתה להציג באופן מרוכז את כלל התוכניות, פרישתן על ציר הזמן ואופן מימונן, באופן שיגדיל את הוודאות בענף. הפרויקטים המפורטים בתוכנית זו הם כאלו אשר אושרו בהחלטת ממשלה או בסיכום של הגורמים המוסמכים לאשרם.

להלן קיבוץ הפרויקטים לפי תחומים ושנת התחלת הביצוע בפועל או הצפויה (מיליוני ש"ח):

תחום	שנת התחלה עד 2021	שנת התחלה 2022-2027 :	סה"כ
רבת נבדה	22,474	26,833	49,307
בבישים ומחלפים	25,863	12,539	38,402
מערכת הביטחון	13,850	12,000	25,850
חשמל - אנרגיות מתחדשות	6,354	9,447	15,801
רבת קלה	76,000	7,664	83,664
ביוב: הולכה וחלוקה	1,719	4,790	6,509
בינוי ושיפוץ מבני חינוך	3,034	2,874	5,908
מים: הולכה וחלוקה	13,451	2,430	15,881
בינוי ממשלתי	1,060	1,790	2,850
גז טבעי: הולכה	720	1,691	2,411
תחבורה - BRT	823	1,378	2,201
חשמל	10,610	1,261	11,871
בתי חולים	4,607	1,000	5,607
מים - הפקה, התפלה	2,120	1,000	3,120
תקשורת	2,000	1,000	3,000
סביבה ופסולת	207	700	907
שוונת	850	440	1,290
תעופה	702	390	1,092
דלק וגפ"מ	550	150	700
נמל ימי	7,805	-	7,805
סה"כ	194,799	89,377	284,176

מקור: עיבוד נתוני חוברת תשתית לצמיחה 2021

ברשימת הפרויקטים לא נמצא פרויקט המטרו בגוש דן שהיקפו המדובר הנו כ-150 מיליארדי ש"ח.

10.4. נושאים והתפתחויות בתחום התשתיות והבנייה החוזית

התייקרויות –

האירועים שפוקדים את המשק בשנים האחרונות, החל ממשבר הקורונה, דרך המלחמה המתרחשת באירופה, משבר התובלה העולמי, המשבר המקומי בנמלי ישראל, מאבק הסחר בין סין וארה"ב וכן העלאת התמלוגים על חומרי חציבה על ידי רמ"י – הביאו עימם השלכות חסרות תקדים על המשק בכלל ולא פסחו על ענף הבניה והתשתיות ביוצרים סביבה כלכלית של התייקרויות דרמטיות בענף זה ועלויות משמעותיות במדדים.

להלן רשימת בעיות ופתרונות מוצעים בתחום זה

נושא	הסבר	פתרון
1 היעדר הצמדה בחוזה	במכרזי בניה רבים בעיקר במגזר המוניציפלי וכן במכרזים בהיקפים נמוכים לא נהודה הצמדה כלל. התירוץ - אי קבלת תקציב מגורם אחראי/מתקצב.	החזרה של הצמדה מסוג כלשהו בכל מכרז ציבורי - לא לשיקול דעת מזמין העבודה
2 הצמדה חלקית	חמכרזים שיצאו טרם יישום בפועל של ביטול הוראת חשכ"ל מימי רון זליכה להצמיד רק החל מ-4%/6%.	יישום מלא של הנחיית חשכ"ל החדשה המבטלת את הוראת זליכה. יישום רטרואקטיבי מיום הפצת ההנחיה
3 הצמדה חלקית 2	שחיקת ההצעה מרגע הגשתה ועד תחילת הביצוע	הבטחת הצמדה לזוכה מיום הגשת ההצעה
4 הצמדה למדד לא נכון	הצמדה למדד או תמהיל מדדים שאינו משקף את סוג הבניה במכרז. למשל - הצמדה למדד המגורים בעוד שהבניה היא בעלת אופי משרדי/מסחרי	הצמדה למדד הני קרוב לתחום גם אם הוא פחות נפוץ או מוכר
5 הצמדה למדד כללי אחד	בעיה מובנית במדד ממוצע - משקף תמהיל פרייקטים טיפוסיים שאינם בהכרח משקפים את המכרז הנדון	הצמדה לתמהיל מדדים רלוונטי על פי אומדן החומרים/עבודה בפרייקט או הצמדת אבני הדרך בפרייקט לפרק הבניה הרלוונטי במדד הכללי
6 המדד הרלוונטי של למ"ס אינו משקף	מדדי התשומות הכליים של למ"ס לא עודכנו באופן יסודי מזה 10 - 15 שנים. עודכנו רק חומרים/שירותים שהוחלפו בשוק.	למ"ס החלק בעדכון מדד תשומות הבניה למגורים (בנחרה חברת הנדסה). צפי למדד חדש - אמצע 2023. צפי למדד סלילה וגישה חדש - סוף 2023. לחץ לזירוז התהליך.
7 המדד הרלוונטי של למ"ס אינו משקף 2	מדובר במדדי תשומות שאינם משקפים בהכרח את מחיר התפוקה. למשל מחיר מ"ר עילי מתייקר יותר מהתשומות הנדרשות לבנייתו וזאת בשל מחסור מקומי או עונתי בחברות ביצוע. או בשל תשלום לעובדים כנגד חשבונות ולא בתלוש - לא נמדד בלמ"ס	אין פתרון שכן אין בישראל מדדי תפוקה כנהוג בחו"ל. למ"ס מתקשה לאתר מקורות עקביים ואמינים לנתון זה.

סטנדרטיזציה בענף : אחידות בפרויקטים באחריות ומימון ממשלתי – אגף תשתיות ובניה חוזית בהתאחדות פועל לקידום סטנדרט אחיד במכרזים ממומנים על ידי המדינה ובכללם מכרזי השלטון המקומי. לשם כך הוקם פורום בינמשרדי בשיתוף של מרבית משרדי הממשלה הרלוונטיים (רוה"מ, משרד הביטחון, משרד השיכון והבינוי, משרד הבריאות), חברות התחבורה (נת"ע, נת"י, רכבת ישראל), הגופים הבטחוניים, נציגים של השלטון המקומי והתאחדות הקבלנים על מנת לקדם ולייצר מנגנוני עבודה אחידים עבור כלל הפרויקטים המתוקצבים על ידי משרדי הממשלה השונים. בין הרכיבים אותם אנו מבקשים לקדם לכדי סטנדרט אחד: קודקס מכרזים אחיד, חוזה מדף ממשלתי אחיד, מחירון אחיד, בחירת ההצעה הזוכה במכרזים אימוץ מנגנון לבחירת ההצעה המטיבה ולא ההצעה הזולה ביותר (שעולות בסופו של יום לציבור, ביוקר). אימוץ הקצב הבטיחות מתוך המחירון שתפקידו לעודד את בטיחות העובדים באתרי הבנייה.

מנגנונים לפסילת הצעות גרעוניות – הצעה גרעונית היא, ככלל, הצעה הנחזית בעיני עורך המכרז כנמוכה באופן בלתי סביר יחסית לאומדן. לכאורה, ככל שההצעה זולה יותר, הרי שהאינטרס הציבורי מתקיים. אולם, ניסיון הדברים מוכיח כי ההצעה הזולה ביותר אינה בהכרח הטובה ביותר, ולא זו בלבד, ההצעה הזולה ביותר עלולה לגרום לנזק של ממש. הצעה הנחזית גרעונית, זולה יתר על המידה מעלה את החשש כי המציע לא יוכל לעמוד בהצעתו כלל או לחלופין, יבצע את העבודה נשוא המכרז באיכות ירודה. למציע ייווצר תמריץ לחסוך בכל היבט אפשרי של ההתקשרות בכדי לצמצם את הפסדיו, עובדה שתוביל להענקת שירות ירוד לעורך המכרז או תוספת עלויות בדרך של "חריגים" או התדיינות משפטית. כל אלו מסכלים את תכליות דיני המכרזים ליצירת תחרות אפקטיבית בין המציעים וקבלת הצעות מיטביות מבחינת עורך המכרז ולאפשר התקשרות יעילה. ההתאחדות פועלת הן במסגרת הפורום הבינמשרדי והן מול מזמיני העבודה הציבוריים במשק בכדי לקדם מנגנון כפי שנהוג במדינות אחרות בעולם לפסילת הצעות גרעוניות וקידום הצעה לא רק על בסיס המחיר כי אם על בסיס שיקולי איכות ובטיחות.

החלת חובת המכרזים על תאגידים מקומיים – ביום 21.6.2021 ניתן פסק דין בעתירה שהגישה ההתאחדות בעניין חיוב שר הפנים להתקין תקנות בעניין חובת מכרזים של תאגידים מקומיים. מדובר בסוגיה שההתאחדות פועלת מול רשויות השלטון מיזה 18 שנה (מאז הקמת החובה). בפסק הדין ניתן צו מוחלט המורה למשרד הפנים להתקין את התקנות. יחד עם זאת, הכנסת גוררת רגלים ובאמתלות שונות דוחה את חקיקתן כפי שנהגה ב-18 השנים האחרונות. ההתאחדות הגישה בקשה לאחרונה לפי פקודת ביזון ביה"מ לכבד את פס"ד ולהורות למשרד הפנים לפעול להתקנת התקנות.

פיגומים - תקן 1139 העוסק בפיגומים מחייב תיקון היות והטיל נטל שהשוק אינו יכול לעמוד בו. מדברי ההסבר של הארכת היישום למדים כי מאז התקנת התקנות, נעשו פעולות שונות על מנת להשלים ההיערכות לצורך יישום החובה אך עד עתה טרם הושלמה ההיערכות הנדרשת מטעם מכון התקנים לצורך בדיקת עמידה בכל סעיפי התקן, בעיקר בכל הקשור לחובת העמידה בדרישת התקן לביצוע בחינת העמסה פיזית, במהלכה מופעלים כוחות שונים על דגם מייצג של הפיגום. בחינה זו מחייבת הקמת מתקן בדיקה שאינו מצוי כיום בישראל. עוד הובהר כי כחלק מפעולות ההיערכות לצורך יישום התקנות, הכיר מכון התקנים, בשתי מעבדות הפועלות בחו"ל (בטורקיה

ובגרמניה), וזאת על מנת שניתן יהיה להתבסס על הבדיקות שבוצעו על ידן, במסגרת תהליך אישור הדגם. יתרה מכך, גם לאחר שיינתן אישור ביחס לדגמי פיגומים מסוימים – קבלנים, באלפי אתרי בנייה הפועלים ברחבי המדינה, יידרשו להתקין פיגומים מהסוגים שיאושרו ותקופת הדחייה המבוקשת נדרשת גם לצורך השלמת היערכותם. לעניין פיגומי זקפים שגובהם המתוכנן מעל ל- 30 מטרים, ובשים לב לקשיי היישום הקיימים גם הוצע להאריך את אי החלת החובה לעמוד בדרישות הקבועות בתקנה 34 לתקופה נוספת.

ההתאחדות מקיימת שיח מול מכון התקנים, מנהל הבטיחות ומשרד הפנים לשנות את התקנות ובתקופת הביניים לעכב את יישומן.

חומרי גלם - המלאי המוגבל של חומרי גלם שמספקות המחצבות הפועלות כיום עומד ביחס הפוך לביקוש ההולך וגדל לחומרי חציבה וזאת בשל עליה בהתחלות הבנייה והגידול בביצוע פרויקטי תשתיות לאומיות, שתופס תאוצה בשנים האחרונות.

ההתאחדות פועלת אל מול גופי הממשלה השונים בנושא בכדי לקדם פתרונות למחסור העולה בחומרי הגלם באמצעות בקשות להעלאת תפוקת חומרי חציבה וכן קידום תקינה ירוקה לשימוש בחומרים ממוחזרים.

11. תקינה

להלן רשימת תקנים חדשים, רביזיות וגיליונות תיקון, שפורסמו על ידי מכון התקנים הישראלי מהשנה האחרונה:

תקנים חדשים

ת"י 6551 - מערכות חיפוי וריצוף באריחי קרמיקה או/וגם בלוחות פסיפס הכוללות מערכת איטום, המיועדות לקירות ולרצפות בבריכות שחייה, מנובמבר 2021

ת"י 6580 - ניטור תהליכי התקשרות והתחזקות של בטון על בסיס מדידות התנגדות חשמלית, מנובמבר 2021

ת"י 6591 - מעטפות למקלחות ולאמבטים – דרישות תפקוד ושיטות בדיקה, מאוגוסט 2021

רביזיות לתקנים קיימים

ת"י 816 - שירותי דואר – פתחים בתיבות מכתבים פרטיות, בלוחות חריץ למכתבים ובמערכת תיבות מכתבים – דרישות ושיטות בדיקה, ממרס 2022 בא במקום מהדורה מיוני 1997

ת"י 934 - חומרים לסימון דרכים – הכנת פני הדרך לסימון והשמת חומרי הסימון, מדצמבר 2021 בא במקום המהדורה מדצמבר 2012

ת"י 1920 חלק 1 - טיח: דרישות ושיטות בדיקה, מספטמבר 2021 בא במקום המהדורה מיוני 1997 ומגיליונות התיקון מיוני 2000, מינואר 2009

גיליונות תיקון לתקנים קיימים

ת"י 3 - אגרגאטים מינרליים ממקורות טבעיים, גיליון תיקון מס' 6, מספטמבר 2021 למהדורה מדצמבר 1998 ומגיליונות התיקון ממרס 2006, ממרס 2011, מאוגוסט 2015, ממרס 2016, מיולי 2020

ת"י 466 חלק 1 - חוקת הבטון: עקרונות כלליים, גיליון תיקון מס' 7, מאוקטובר 2021 למהדורה מיוני 2003 ומגיליונות התיקון מדצמבר 2005, מינואר 2009, ממאי 2012, מנובמבר 2016, ממרס 2017, מספטמבר 2017, מספטמבר 2018

ת"י 466 חלק 2 - חוקת הבטון: רכיבים, גיליון תיקון מס' 1, מאוקטובר 2021 למהדורה מדצמבר 2015 ומגיליון התיקון ממרס 2017

ת"י 921 – תגובות בשרפה של חומרי בנייה, גיליון תיקון מס' 7, מאוקטובר 2021 למהדורה מינואר 2016 ומגיליונות התיקון מאפריל 2016, מאוגוסט 2017, מאוקטובר 2018, מאוגוסט 2019, מאוקטובר 2020

ת"י 921 - תגובות בשרפה של חומרי בנייה, גיליון תיקון מס' 8, מדצמבר 2021 למהדורה מינואר 2016 ולגיליונות התיקון מאפריל 2016, מאוגוסט 2017, מאוקטובר 2018, מאוגוסט 2019, מאוקטובר 2020, מאוקטובר 2021

ת"י 1045 חלק 1 - בידוד תרמי של בניינים: בנייני מגורים, גיליון תיקון מס' 1, מיוני 2021 למהדורה מאוגוסט 2019

ת"י 1099 חלק 1.1 - זיגוג בבניינים : תכן השמשה – קביעת מין הזכוכית ועובי השמשה, גיליון תיקון מס' 2, מפברואר 2022 למהדורה מאוקטובר 2018 ולגיליון התיקון מפברואר 2019 ותיקון הטעות מאוגוסט 2019

ת"י 1142 - מעקים ומסעדים, גיליון תיקון מס' 2, ממרס 2022 למהדורה ממאי 2019 ולגיליון התיקון מפברואר 2020

ת"י 1227 חלק 1 - עומסים בגשרים : גשרי דרך, גיליון תיקון מס' 5, ממרס 2022 למהדורה מספטמבר 1988 ולגיליונות התיקון מיולי 1999, מאוגוסט 2002, מפברואר 2016, מאוגוסט 2020

ת"י 1227 חלק 4 - תכן גשרים : גשרים להולכי רגל ולאופניים - עומסים, גיליון תיקון מס' 1, ממרס 2022 למהדורה ממרס 2017

ת"י 1227 חלק 8 - תכן גשרים : מעקים בגשרי דרך ובגשרים להולכי רגל ולאופניים, גיליון תיקון מס' 1, ממרס 2022 למהדורה ממרס 2017

ת"י 1490 חלק 4 - מחיצות גבס וחיפויי גבס : פרופילים לא-נושאים העשויים פח פלדה, גיליון תיקון מס' 1, מנובמבר 2021 למהדורה מאוגוסט 2016

ת"י 1504 - בלוקי גבס, גיליון תיקון מס' 1, מאוגוסט 2021 למהדורה מדצמבר 2005

ת"י 1555 חלק 2 - מערכת פסיפס ואריחי קרמיקה לריצוף ולחיפוי בבניינים : חיפוי פנים בהדבקה, גיליון תיקון מס' 3, מאוגוסט 2021 למהדורה מאפריל 2014 ומגיליונות התיקון מאוקטובר 2015, מיוני 2017

ת"י 2378 חלק 5 - קירות מחופים באבן טבעית : אלמנטים טרומיים מחופים ושיטות חיפוי מתועשות באתר, תיקון טעות מאפריל 2022 למהדורה מינואר 2011 ולגיליונות התיקון מינואר 2012, מאוגוסט 2014, ממאי 2015

ת"י 4422 חלק 2 - פריטי מסגרות למקלטים : פריטים למרחבים מוגנים – דרישות ובדיקות, גיליון תיקון מס' 1, מספטמבר 2021 למהדורה מאפריל 2019

ת"י 5281 חלק 1 - בנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה) : דרישות לבניינים שאינם בנייני מגורים, גיליון תיקון מס' 3, מדצמבר 2021 למהדורה ממאי 2016 ולגיליונות התיקון מדצמבר 2018, מדצמבר 2019

ת"י 5281 חלק 1 - בנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה) : דרישות לבניינים שאינם בנייני מגורים, גיליון תיקון מס' 4, ממרס 2022 למהדורה ממאי 2016 ולגיליונות התיקון מדצמבר 2018, מדצמבר 2019, מדצמבר 2021

ת"י 5281 חלק 2 - בנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה) : דרישות לבנייני מגורים, גיליון תיקון מס' 3, ממרס 2022 למהדורה ממאי 2016 ולגיליונות התיקון מדצמבר 2018, מדצמבר 2019

ת"י 5281 חלק 3.3 - בנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה) : דרישות לבנייני גרעין ומעטפת – בנייני משרדים, גיליון תיקון מס' 3, ממרס 2022 למהדורה מאוגוסט 2016 ולגיליונות התיקון מדצמבר 2018, מדצמבר 2019

ת"י 5281 חלק 3.4 - בנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה) : עבודות פנים בבנייני משרדים ובבנייני מסחר, גיליון תיקון מס' 1, ממרס 2022 למהדורה מיוני 2020

ת"י 5281 חלק 9.1 - בנייה בת קיימה (בנייה ירוקה) : דרישות לבנייני תעשייה, גיליון תיקון מס' 4, ממרס 2022 למהדורה ממאי 2014 ולגיליונות התיקון מדצמבר 2015, מדצמבר 2018, מדצמבר 2019

ת"י 5281 חלק 9.2 - בנייה בת קיימה (בנייה ירוקה): דרישות למתחמי תעשייה קיימים, גיליון תיקון מס' 4, ממרס 2022 למהדורה מדצמבר 2014 ולגיליונות התיקון מדצמבר 2015, מדצמבר 2018, מדצמבר 2019.

להערכת התאחדות הקבלנים בוני הארץ, השינויים הנ"ל, בדגש על שינויים הנובעים מעדכון תקן 921 תגובות בשרפה של חומרי בנייה, כמו גם כניסתן לתוקף של תקנות הבניה הירוקה, עלולה להאיץ את מגמת ההתייקרות בענף הבניה והתשתיות.

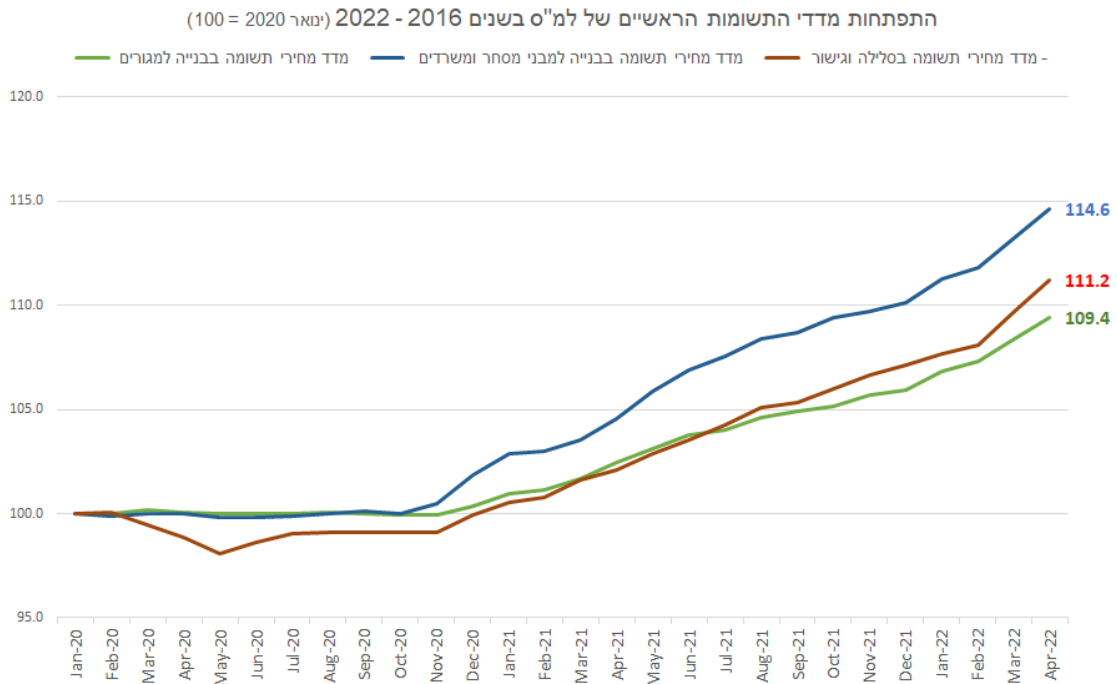
מטה הנדסה ותקינה מתריע ששינויי תקינה אשר אינם ישימים ואינם מאפשרים עמידה בהוראות התקן, מהווה חסם רגולטורי שיש לפעול להסרתו.

בהקשר זה, לאור החלטות הממשלה לאמץ את תקני NFPA בתחום בטיחות אש, אושרה בוועדה טכנית 5116 לבטיחות אש במכון התקנים הישראלי, החלטה לאישור גיליון תיקון מס' 4 לת"י 921 - תגובות בשרפה של חומרי בנייה החל מתאריך 01.05.2022.

מטה הנדסה ותקינה פנה לממונה על התקינה במשרד הכלכלה והתעשייה והתריע כי כפועל יוצא מכך, החל מתאריך 01.05.2022, יחויב כל מבנה הכולל חיפוי חיצוני, לעבור כחלק מתהליכי אישור חומרי הבניה, תהליך של שריפת חתך חזיתות המבנה במתקן שריפה/מעבדה בגובה של שתי קומות. חובה זאת אינה ברת יישום מאחר שאין במדינת ישראל תנור בדיקה ו/או מתקן במעבדה מאושרת לצורך ביצוע הבדיקה כאמור. מצב דברים זה ידוע לנוגעים בדבר, לרבות מכון התקנים הישראלי, אך עד כה לא נטל על עצמו מכון התקנים או כל גוף רגולטורי אחר את המשימה להקים מתקן בדיקה מתאים. הקמת מתקן כאמור אינה משימה פשוטה, הן לנוכח ההשקעה הכספית הנכבדה והכרוכה בכך והן נוכח הקושי במציאת מיקום הולם למתקן הטומן בחובו שריפת אלמנטים מגוונים (בהתחשב בדרישות ותקני איכות הסביבה).

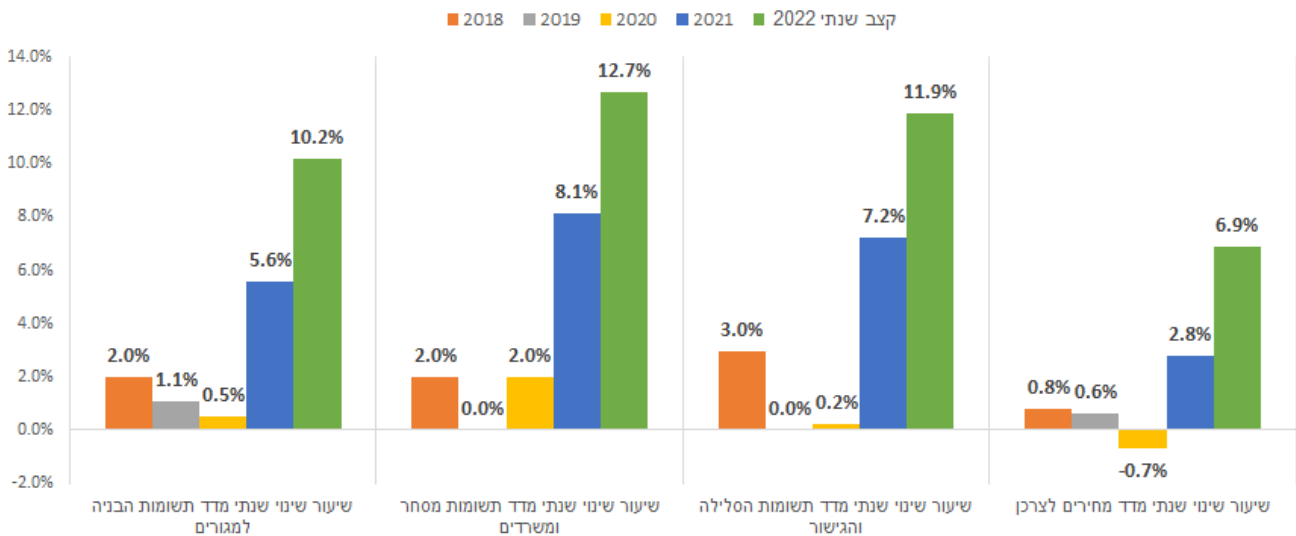
12. מדדי התשומות

להלן התפתחות מדדי התשומות העיקריים של למ"ס מאז תחילת 2020:



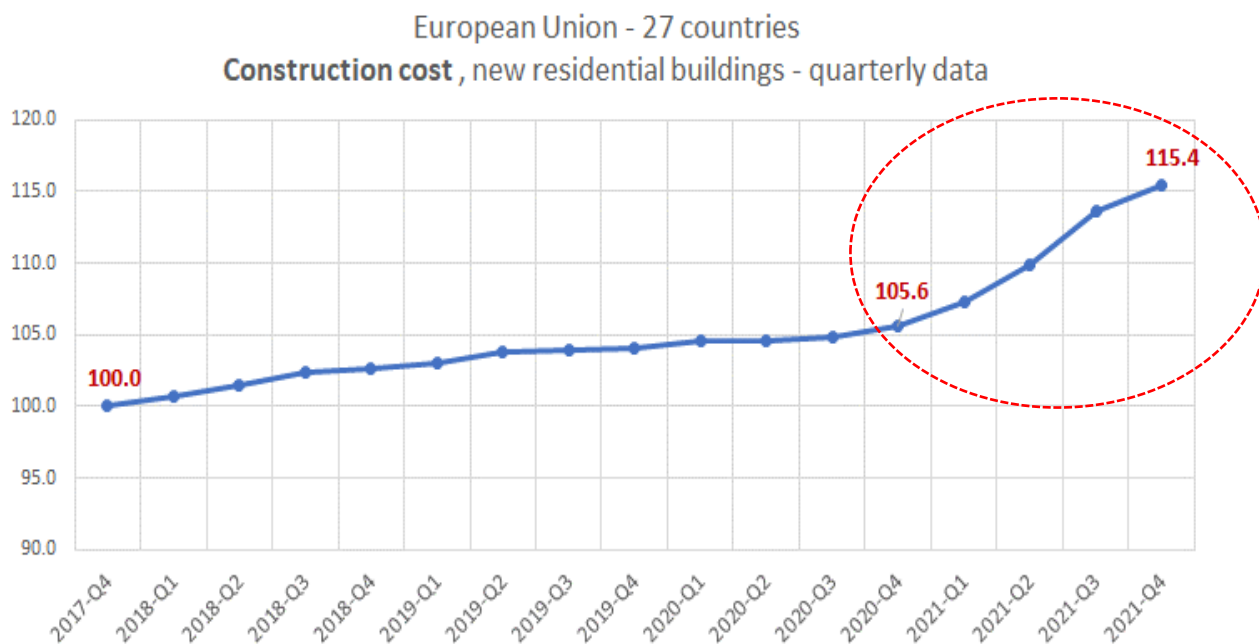
תחילת העליות במחירי התשומות בישראל בנובמבר 2020 וזאת בעקבות התייקרויות ייבוא המוצרים והחומרים ברחבי העולם כתוצאה משיבוש שרשרת הייצור שגרמה הקורונה, כולל התייקרות הנפט וההובלה הימית. בישראל נוספו התייקרויות של התמלוגים על חומרי חציבה וכן בעיות פריקה בנמלים.

מדדי תשומות הבניה ומדד המחירים לצרכן : 2022 - 2018



קפיצת המדרגה בשנת 2021 משמעותית – פי 4 – 5 מהשנים שקדמו לה. מדדי החודשים ינואר – מאי 2022 מצביעים על קצב שנתי גבוה משמעותית אף מזה של 2021, אם כי המחירים בעולם מצביעים על תחילת התמתנות במחירי התשומות עקב הקורונה והמלחמה באוקראינה.

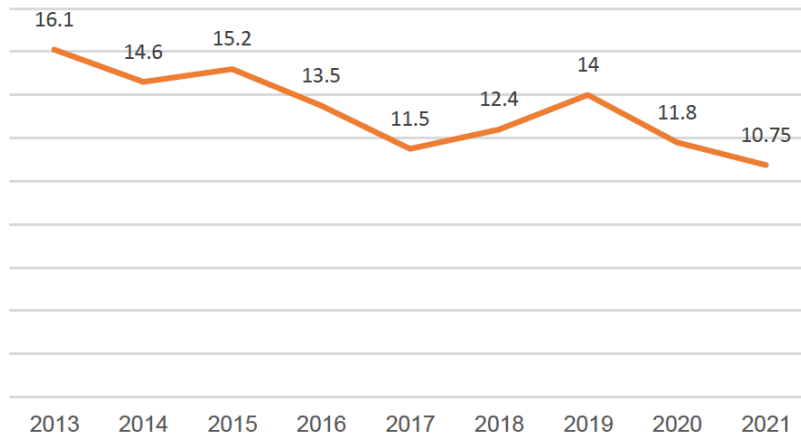
ניתן לראות את תחילת גל ההתייקרויות בסוף שנת 2020 גם במוצע מדדי התשומות במדינות האיחוד האירופי:



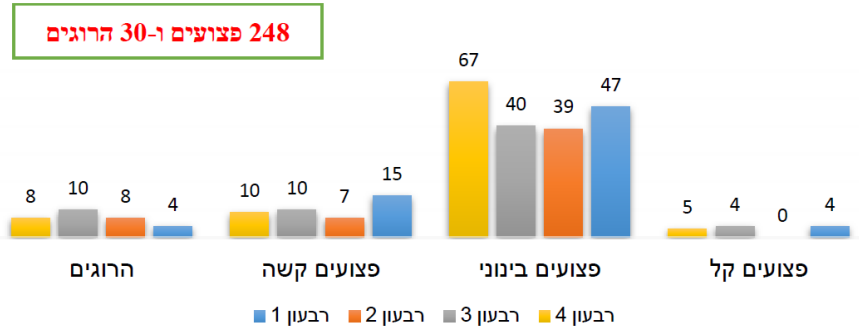
13. בטיחות

להלן השינוי בנתוני ההרוגים בענף הבניה בשנים האחרונות וכן נתונים שונים לגבי פציעות, חומרת הפגיעה והסיבות לתאונות:

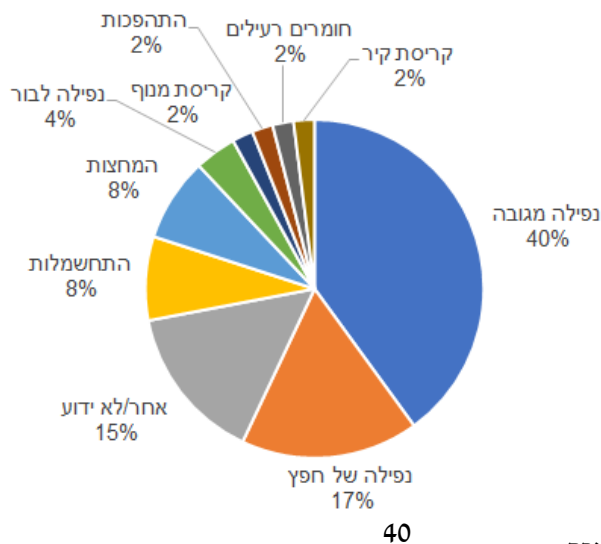
הרוגים בתאונות ביחס ל 100,000 עובדים



פילוח תאונות לפי חומרת פציעה על פי חלוקה רבעונית שנת 2021



התפלגות הסיבות העיקריות לנפגעים בתאונות ענף הבניה 2021



את הפעילות למאבק בתאונות העבודה מרכז מטה הבטיחות של ענף הבנייה הפועל תחת הקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה ומשותף להסתדרות החדשה ולהתאחדות הקבלנים בוני הארץ. מטה הבטיחות הוקם בתחילת במאי 2019 ותפקידיו:

- ליזום ולהוביל מהלכים נדרשים לבניית תרבות בטיחות חדשה.
- לגבש את תכנית העבודה השנתית ולתאם הקצאת משאבים הנדרשים ליישום תכנית העבודה.
- לעקוב אחר יישום תכנית העבודה.
- לעקוב אחר תמונת מצב הבטיחות.
- ליזום ולקדם צרכי חקיקה.
- לייצג את נושא הבטיחות בענף הבנייה כלפי הכנסת.
- לייצג את צרכי ענף הבנייה כלפי מינהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית.
- להעביר דוחות שנתיים ודוחות תקופתיים למנהלים ולמקבלי החלטות.
- להעביר דו"ח רבעוני לגורמים הפועלים בשטח, הכולל תוצאות ולקחים עיקריים.
- לקדם מקצועית פורומים מובילי שינוי בבטיחות.

בין פעולות המטה:

תכנית הכוכבים - תו תקן לאיכות. כל אדם ידע האם הנכס אותו הוא רכש בטיחותי ואיכותי. לצורך התוכנית גויסו מומחים מעולמות התעופה, המנהיגות והאקדמיה כדי להביא בטיחות מעולם חדש אל תחום הבנייה בישראל.

חונכים באתרי הבנייה, אנשי בטיחות מהמעלה העליונה המגיעים לאתרים באופן יזום ועל פי דרישה כדי לחנוך ולסייע למנהלי העבודה והאמונים על הבטיחות והביצוע בשטח לעבוד בצורה נכונה ובטוחה יותר ולאמץ תרבות של אפס כשלים בתכנון ובביצוע.

סדנת הכשרות של בטיחות מעשית לעובדים, הנגזרת ממפת נסיבות התאונה השכיחות ביותר בענף. הסדנאות מועברות באתרים מיוחדים בשני מוקדים בהם העובדים לומדים איך לעבוד באופן בטוח בתוך סביבה המדמה אתר בנייה.

סדנאות לניהול סיכונים בעבודות בנייה וללימוד תחקיר והפקת לקחים גם למנהלי העבודה.

קמפיינים לבטיחות בערוצים השונים בעברית ובערבית. המטה מפעיל כיום רשת של אלפי עוקבים המקבלים מאתנו מסרים משני תודעה אודות תחקירי תאונות, אזהרות ודגשי בטיחות, כל זאת לביסוס תרבות של ארגון לומד.

14. הכשרות עובדים במסגרת הקרן לעידוד ענף הבנייה

הקרן לעידוד ופיתוח ענף הבניה בישראל היא עמותה רשומה ללא כוונת רווח שנוסדה בשנת 1990 מתוקף הסכם העבודה הקיבוצי בענף הבניין והתשתיות. הקרן הוקמה ומנוהלת במשותף על ידי התאחדות הקבלנים בוני הארץ והסתדרות עובדי הבניין והתעשיות הנלוות. צו ההרחבה בענף מחייב את כלל המעסיקים בענף לשלם לקרן בכל חודש, על חשבונם, 0.8% מהשכר התעריפי של עובדיהם ובכסף שנגבה, הקרן מקדמת את הענף בתחומי ההכשרה המקצועית, הבטיחות, הרווחה, התיעוש ועוד. תחומי פעילות הקרן:

- מימון הכשרות מקצועיות
- פעילויות רווחה לעובדים וגמלאים
- השתלמויות מקצועיות לעובדים ומעסיקים
- פעילות מול הממשלה בתחומי הכשרה מקצועית
- הגברת הבטיחות ומאבק בתאונות העבודה
- חיזוק תדמית הענף

במסגרת פעילות לקידום הכשרות מקצועיות בענף, הקרן מפעילה 4 מערכים להכשרות עובדים:

1. מנגנון סבסוד קורסים

הקרן משתתפת באופן שוטף במימון של עד 75% מעלות ההשתתפות של עובדים בקורסים מקצועיים שונים, במלוא מגוון ההכשרות הקיים בשוק, כגון:



על אף שהקרן מממנת הכשרות במגוון תחומים ומקצועות, רוב הבקשות ממעסיקים (86%) הן לקורסים בתחום הבטיחות כאשר לרוב מדובר בקורסים הכי קצרים וזולים, בעלי חובה רגולטורית.

15. CONTECH - מרכז לחדשנות בטכנולוגיות בנייה ונדל"ן

ConTech היא קהילה ומרכז לחדשנות בטכנולוגיות בנייה ונדל"ן שנוסדה כחלק מהמענה לבעיות התיעוש, הפיריון וזמני הביצוע שנסקרו לעיל. מטרת המיזם היא הפיכתה של ישראל למוקד טכנולוגי עולמי של Construction Tech תוך שימוש בטכנולוגיה, בשוק המקומי וברוח היזמות הישראלית. השותפים הם משרד הבינוי והשיכון, משרד הכלכלה, התעשייה והתאחדות בוני הארץ והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה בישראל. פעילות ConTech כוללת:

- פיתוח קהילה (ecosystem) של חדשנות בענף הבנייה הכוללת סטארטאפים, משקיעים, תעשיית הבנייה, ממשלה.
 - רתימת טכנולוגיות מענפים משיקים לטובת ענף הבנייה
 - ארועי תעשייה כגון: מיטאפים, שולחנות עגולים, ימי חשיפה, כנסים מקומיים ובינלאומיים.
 - חממת סטארטאפים בתחום הבנייה - ConTech מהווה גוף מייעץ ותומך בחברות הזנק משלבים ראשוניים ועד גיוס כספים בארץ ובח"ל.
 - חיבור לתעשייה המקומית והעולמית
 - ליווי עסקי בהגדרת המוצרים והלקוחות הרלוונטיים
 - תוכנית מנטורינג
 - יצירת הזדמנויות השקעה
 - איתור והטמעה של טכנולוגיות באתרי בנייה וביצוע פיילוט
 - מיפוי הצרכים של החברות המקומיות והגלובאליות בתעשייה
- קהלי היעד של המיזם:

- סטארטאפים העוסקים בתחום הבנייה: תכנון, ביצוע או תחזוקה של מבנים ותשתיות, בטיחות ושימוש בחומרים השומרים על הסביבה.
- סטארטאפים העוסקים כיום בתחומים אחרים אך הטכנולוגיה שלהם יכולה בשינוי קל לתת מענה לענף הבנייה. ההזדמנויות בענף הבנייה והתשתיות גדולות מאד והתחרות כמעט ואינה קיימת.
- יזמים צעירים שנמצאים בשלב ההתלבטות לפני כניסה לתחום כזה או אחר וקריאה להצטרף לאקוסיסטם של טכנולוגיות הבנייה ולהביא שינוי משמעותי בעולם הבנייה, בארץ ובעולם כולו.
- חברות בינלאומיות בתחום הבנייה שמעוניינות להטמיע טכנולוגיות חדישות.

בתאריכים 29-30 נובמבר 2022 יתקיים הכנס בינלאומי השלישי: Construction 4.0 2022 שיעסוק בנושאי בנייה מודולרית ומתועשת, קיימות ו ESG, ותשתיות.