



התאחדות  
הקבלנים  
בוני הארץ

# ענף הבנייה והתשתיות

**סקירת התפתחויות לשנת 2020  
ותחזית לשנים 2021-2022**



בשיתוף:

הקרן לעידוד ופיתוח  
ענף הבניה בישראל



## תוכן עניינים

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

## מבוא

להלן חוברת סקירה של ענף הבנייה והתשתיות לשנת 2020. בחוברת תמצית הנתונים העיקריים בתחומי הבנייה למגורים ולא למגורים, וכן התפתחויות מהתקופה האחרונה, שהשפעתן ניכרת על הפעילות בענף.

היקפי הבנייה הכוללים בשנת 2020 הצטמצמו ראלית ב-4% לעומת 2019 אך בהתחשב באי הודאות הפוליטית ששררה בישראל בשנתיים האחרונות וכן מגפת הקורונה ניתן לקבוע שענף הבנייה הוכיח חוסן מרשים ביחס לכלל המשק.

הקפאון בהתחלות הבנייה ב-2020 והירידה בגמר הבנייה (והתארכות נוספת במשך הבנייה) אותם ניתן ליחס אופן חלקי לקורונה עומדים אל מול ביקוש גואה לדיר בקרב הרוכשים בכלל והמשקיעים בפרט.

הירידה בשיווק קרקעות מדינה יחד עם הירידה המתמשכת בהיקפי הבנייה על קרקע פרטית יקשה על הגדלת התחלות הבנייה בשנים הקרובות גם אם ב-2021 נראה עליה מסויימת בהתחלות הבנייה. העליה במחירי כלל הקרקעות נמשכת כפי שניתן להקיש ממכרזי רמ"י בשוק החופשי.

מגמת הגידול בהיקפי ההתחדשות העירונית נעצרה כבר ב-2019 כתוצאה ממדיניות חלק מראשי הערים, וההחלטה על סוף דרכה של תמ"א 38 מעוררת חשש שההיקפים יפחתו בשנים הקרובות עד להסדרה מחודשת של הנושא.

בינוי התשתיות עלה ראלית ב-8.5% ב-2020 בשל הגברת הפעילות בשנת הקורונה בתחום הכבישים והרכבות בנגזר מתכנית הפרוייקטים של המדינה.

תשומות הבנייה ובראשן הברזל החלו להתייקר בסוף שנת 2020 בהמשך למגמה העולמית וכרגע המדדים משקפים קצב התייקרות שנתי שטרם נראה מאז שנת 2006. ההעלאה הדרמטית המתוכננת בתמלוג למדינה על חומרי חציבה בשתי פעימות בשנה הקרובה תתרום גם היא לגל ההתייקרויות בעלויות הבנייה.

מגמות אלו של התפרצות הביקוש בכל הסגמנטים ובסביבת ריבית נמוכה, התמתנות ההיצע, והתייקרות התשומות מעוררות דאגה באשר ליכולת שוק הדירור לספק היצע נרחב במחירים סבירים. עליית מחירי הדירות בחודשים האחרונים מצביעה על קצב שנתי של כ-8%, קצב שמתגבר מדי חודש בהיעדר ודאות ויד מכוונת.

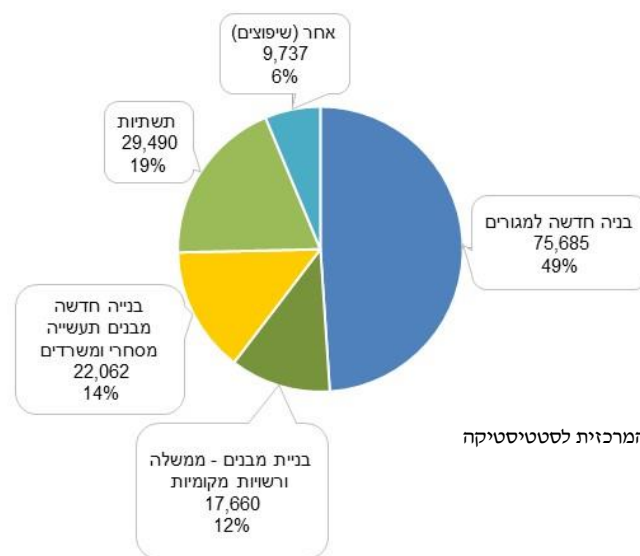
התאחדות בוני הארץ והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבניה פעילות בנסיון לייצר סביבה כלכלית ורגולטורית נוחה להגדלת היקפי הבנייה למגורים וכן שיפור הרווחיות והודאות בענף התשתיות והבנייה החוזית. חלק מהצעדים מהתקופה האחרונה נסקרים גם הם בחוברת זו.

# 1. כללי

## 1.1. תוצר ענף הבנייה ומשקלו בתוצר הכללי

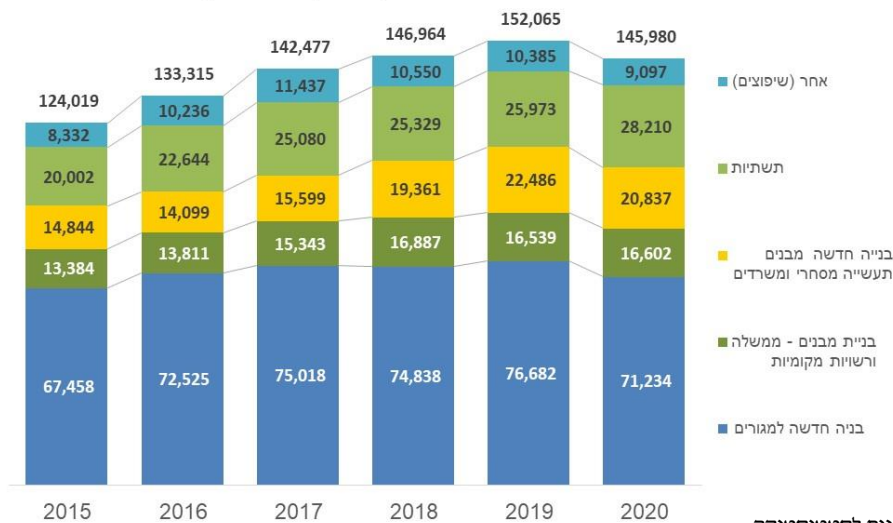
סך ההשקעות בענף הבנייה ב-2020 עמד על 154.6 מיליארדי ₪ במחירים שוטפים. הנתון מבטא את אותו חלק מהשווי הכולל של המבנים והתשתיות שנבנו במהלך השנה (ללא שווי הקרקע). ראלית ירדו ההשקעות הכוללות בבנייה ב-4%. ירידה זו מקורה בירידה של כ-7% בסקטור המגורים. ההשקעה הראלית בתשתיות גדלה ב-8.5% ואילו ההשקעה הראלית בבניית מבנים מסחר ומשרדים ירדה ב-7.5%.

התפלגות ההשקעה המקומית הגולמית בבניה 2020  
מליוני ש"ח / מחירים שוטפים



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

התפתחות סוגי הבניה במחירים קבועים (מליוני ש"ח)



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

בשנים 2018 ו-2019 צמח הענף ראלית ב-3% - 4% בשנה בעיקר בסקטור הבנייה לא למגורים, ובשנים 2016-2017 ב-6% - 7.5% בשנה בעיקר בזכות הגידול בבנייה למגורים והתשתיות.

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



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

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) בשנים 2010 - 2020 במיליארדי ש"ח כאחוז מהתוצר. בתחילת העשור ובשנים 2015-2017 עלה חלקו של ענף הבנייה התוצר ואולם מאז נרשמת יציבות בנתון זה, גם בנתון ההשקעה מהתוצר וגם בתוצר הענפי מכלל התוצר.

## 1.2. עובדים

בשנת 2020 הסתכם מספר עובדי ענף הבנייה ב-264,000 עובדים בממוצע לאורך השנה, ירידה של 7.7% לעומת שנת 2019, הנובעת מירידת התעסוקה בתקופת הקורונה. 75% הם ישראלים, 20% פלסטינים (העובדים בממוצע כ-30% פחות שעות שבועיות), ו-5% זרים. ב-8 השנים האחרונות נוספו כ-50,000 עובדים ישראלים לענף הבנייה בהמשך לעליה של כ-27,000 פלסטינים וזרים המועסקים בעבודות הרטובות.

עובדי ענף הבניה לפי ארץ מוצא (אלפים)

— תושבי ישראל — תושבי השטחים — עובדים זרים



המקור: למ"ס, רשות ההגירה והאוכלוסין

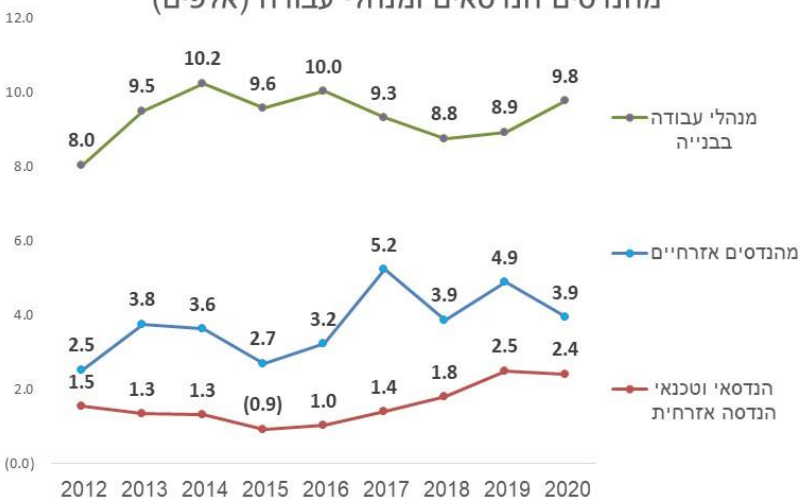
### עובדים ישראלים בעבודות הרטובות (אלפים)



מספר העובדים הישראלים בעבודות הרטובות שלד, טיח וריצוף) ירד ב-2020 ב-28% לכ-13,000 בלבד. בולטת הירידה בעובדי השלד בשל הירידה בהתחלות הבנייה בתקופת הקורונה. במספר הרצפים הישראלים יש מגמת ירידה מתמשכת.

מספר מנהלי העבודה עלה בכ-1,000 בשנת 2020 לאחר מגמת ירידה ב-5 השנים האחרונות. מספר ההנדסאים בשנים 2019 – 2020 גבוה משמעותית ביחס לשנים קודמות.

### המהנדסים הנדסאים ומנהלי עבודה (אלפים)

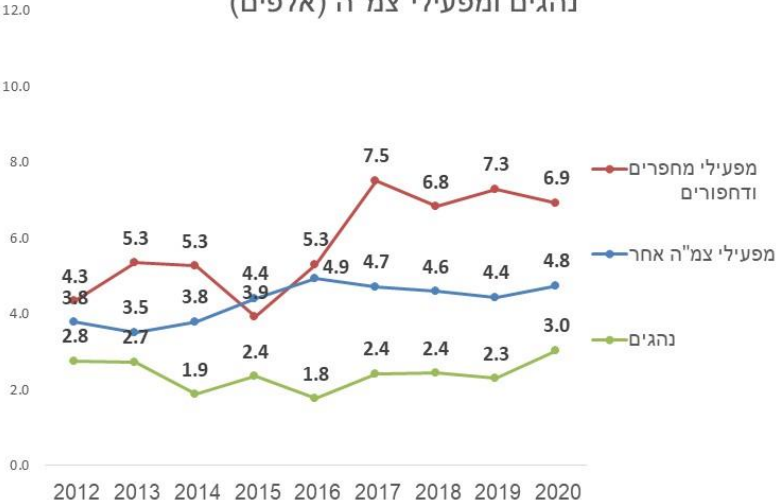


מאידך – מספר המהנדסים שעלה עד שנת 2017 רושם דעיכה מסויימת בשנים 2018 – 2020.

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

במפעילי הצמ"ה לסוגיו אין גידול בשנים האחרונות. בשנת 2020 נרשם גידול של כ-30% במספר הנהגים בענף הבנייה

### נהגים ומפעילי צמ"ה (אלפים)

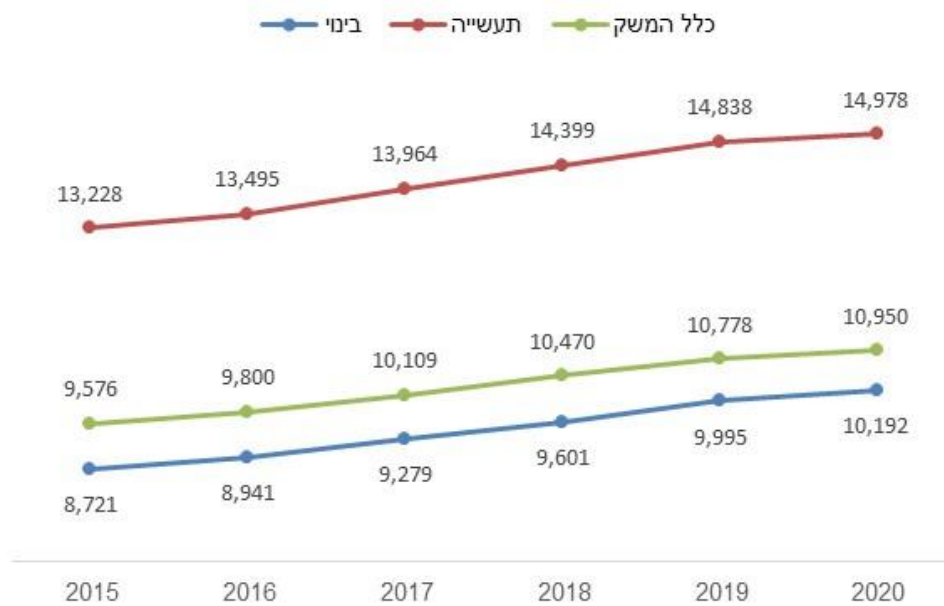


המקור : למ"ס , סקר כ"א רבעוני.

### 1.3. שכר ופריון עבודה

השכר הממוצע בענף הבנייה הנו כ-68% מהשכר הממוצע במשק ונמוך ב-7% גם מהשכר הממוצע בתעשייה. עם זאת העליות בשכר ענף הבנייה היו גבוהות מהממוצע במשק או מהתעשייה.

שכר ממוצע למשרת שכיר בש"ח, מחירים שוטפים



המקור : למ"ס

השינוי בשכר הממוצע הנומינלי למשרת שכיר



המקור : למ"ס

נתוני הפריזון בהשוואה בינלאומית זמינים עד שנת 2019. פריזון העבודה בענף הבנייה שהיה במגמת עליה עקבית עד 2012 סבל מירידה של כ-2% בשנה בממוצע בשנים 2013 – 2015. בשנת 2016 השתנתה המגמה והפריזון צמח מאז בממוצע בכ-2% בשנה - פי שניים מצמיחת הפריזון בממוצע מדינות האיחוד האירופי.



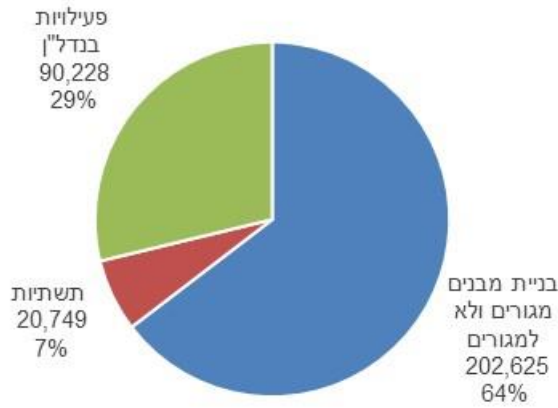
קשה ליישב שיפור זה בפריזון עם העליה בזמן הבנייה הממוצע לדירה. נראה שמדובר בשילוב של עליה בתקופה זו של 7.7% בשטח הממוצע ברוטו ליחיד (מ-175.1 מ"ר ל-188.6 מ"ר) וייתכן שם צמיחה של בינוי תשתיות תחבורה מתקדמות בפריזון גבוה.

### 1.4.1 אשׂראי

סך סיכון האשׂראי של ענף הבנייה והנדל"ן בישראל הסתכם בסוף 2020 בכ-313.6 מיליארדי ש"ח מהם 71% שייכים ישירות לענף הבנייה ואילו 29% לענף הנדל"ן הכולל פעילויות שונות שאינן בנייה כגון נדל"ן מניב. אשׂראי ענף הבנייה והתשתיות (ללא נדל"ן) מהווה כ-25% מהאשׂראי המסחרי של המערכת הבנקאית. סך האשׂראי הקשור לבנייה ונדל"ן כולל משכנתאות מהווה 50% מסך האשׂראי של המערכת הבנקאית.

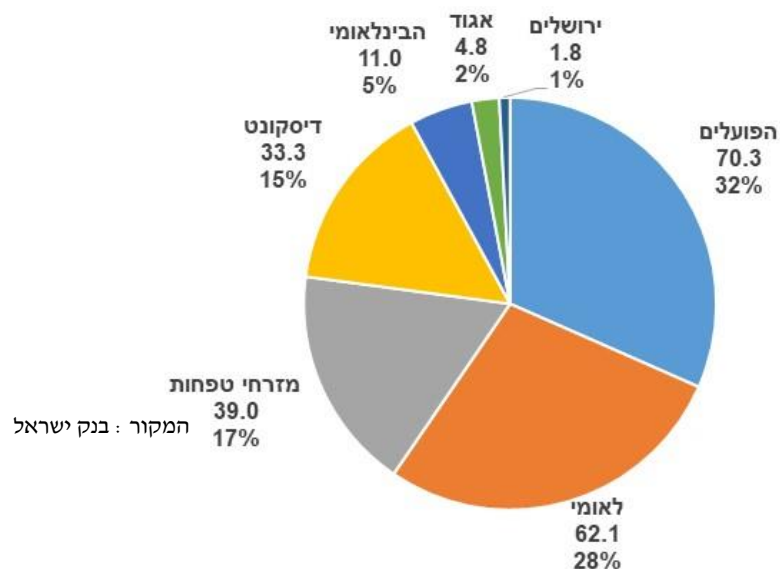
המקור : בנק ישראל

התפלגות אשׂראי ענף הבנייה והנדל"ן (מיליוני ש"ח, אחוזים, סיכון אשׂראי מאזני וחוץ מאזני דצמ' 2020)



בנק הפועלים הוא המממן הגדול של ענף הבנייה והתשתיות עם כ-שליש מסך האשׂראי (מאזני וחוץ מאזני במונחי סיכון אשׂראי). הבנקים פועלים ולאומי החזיקו בשנת 2020 ביחד ב-60% מתיק האשׂראי של ענף הבנייה והתשתיות ללא נדל"ן (2% פחות מאשר בשנת 2018).

התפלגות האשׂראי לבנייה ותשתיות מיליארדי ש"ח - הלוואות וערבויות



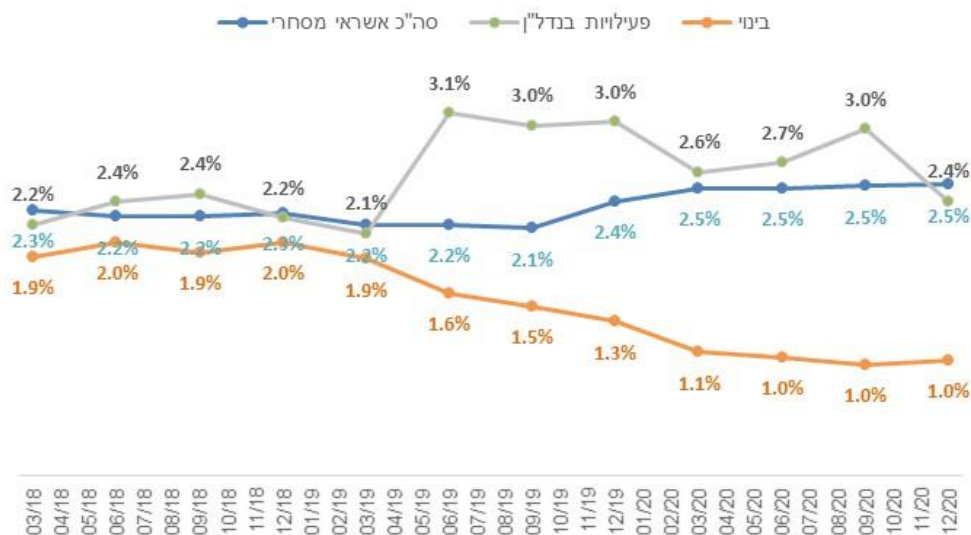
סיכון האשׂראי הכולל לבינוי ותשתיות גדל ב-2020 ב-10%. מגמת הגידול של השנים האחרונות תואמת את הגידול בהיקף הפעילות הענפית הנומינלית

### התפתחות האשראי הבנקאי לענף הבניה מיליארדי ש"ח, מאזני חוץ מאזני במונחי סיכון אשראי



שיעור האשראי הבעייתי מסך האשראי של ענף הבנייה במערכת הבנקאית נמצא בירידה מתחילת 2019 ועד לסוף 2020. זאת בניגוד לאשראי הבעייתי של סך הסקטור המסחרי שעלה ב-2020 לעומת השנים הקודמות.

### שיעור האשראי המסווג כבעייתי ע"י הבנקים



המקור: בנק ישראל, עיבודי התאחדות בוני הארץ

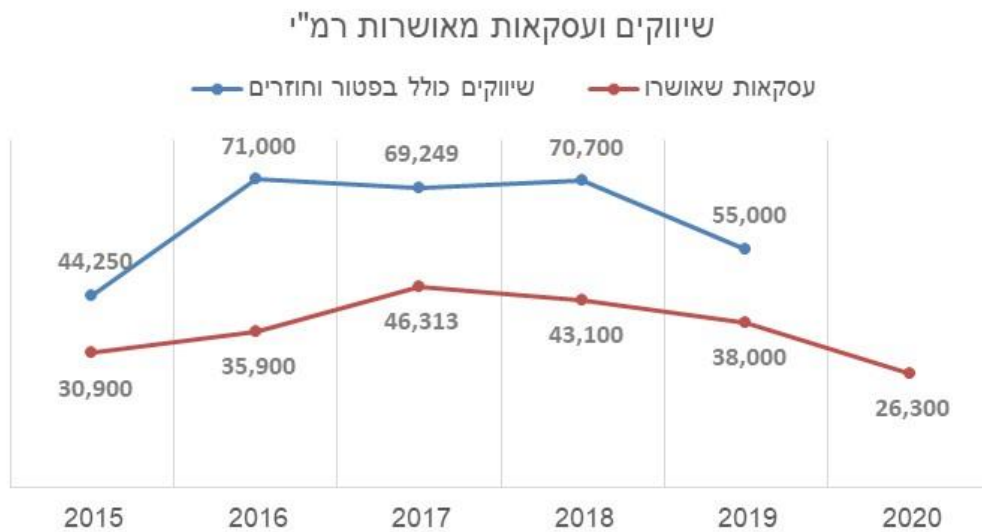
בנק ישראל פעל בשנת 2020 להקלת מגבלות מתן אשראי לענף כדי לאפשר למשק להתאושש באופן טוב יותר לאחר היציאה ממשבר הקורונה:

- הוארך התוקף בחמש שנים של ההקלה בהוראת השעה, שאפשרה לבנקים להגדיל את החשיפה לענף בינוי ונדל"ן מ-20% ל-22% (לא כולל תשתיות לאומיות), עד לשנת 2025.
  - מגבלת החשיפה לענף בינוי ונדל"ן (כולל תשתיות לאומיות) גדלה ב-2 נקודות אחוז (סף המגבלה עלה ל-26% מ-24% מהיקף תיק האשראי).
  - נקבע כי אשראי, בגינו ניתן ביטוח אשראי כשיר יסווג לפי הענף המבטח. כך שלצורכי מדידת המגבלה הענפית, אשראי לבינוי ונדל"ן המכוסה בביטוח אשראי כשיר[1] יופחת מהחבות הענפית של ענף בינוי ונדל"ן.
- צעדים אלה נועדו לאפשר המשך מימון ענף הבינוי והנדל"ן, ולתמוך בצמיחה במשק ובהמשך הפעילות העסקית.
- פוטנציאל גידול האשראי לענפים אלו כתוצאה מהצעדים הננקטים מוערך על ידי בנק ישראל בכ- 18 מיליארד ₪.

## 2. היקפי הבנייה למגורים

### 2.1. שיווק ועסקאות בקרקע מדינה

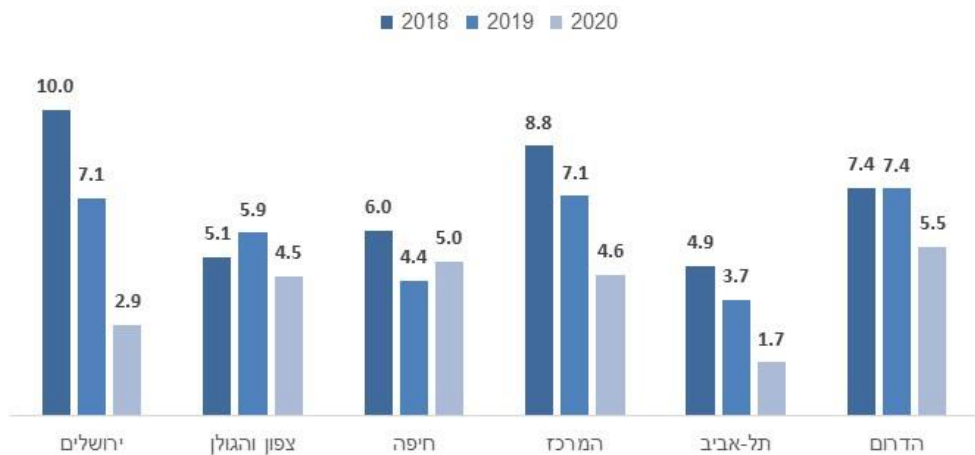
מספר עסקאות המקרקעין המאושרות (שחלקן נובעות ממכרזי שנה קודמת וכן בפטור ממכרז) עמד ב-2020 על כ-26,300 יח"ד, ירידה של 31% לעומת 2019. מדובר בהמשך מגמת ירידה מאז השיא של 46,300 יח"ד בשנת 2017. לא התפרסם ב-2020 מספר השיווקים שבד"כ גדול בעשרות אחוזים ממספר העסקאות בין השאר בשל כשלון מכרזים.



המקור: רמ"י, משרד הבינוי

הירידות בעסקאות המקרקעין ב-2020 הן בכל מחוזות רשות מקרקעי ישראל אך בולטות במיוחד באזורי הביקוש – ירושלים, המרכז ותל אביב.

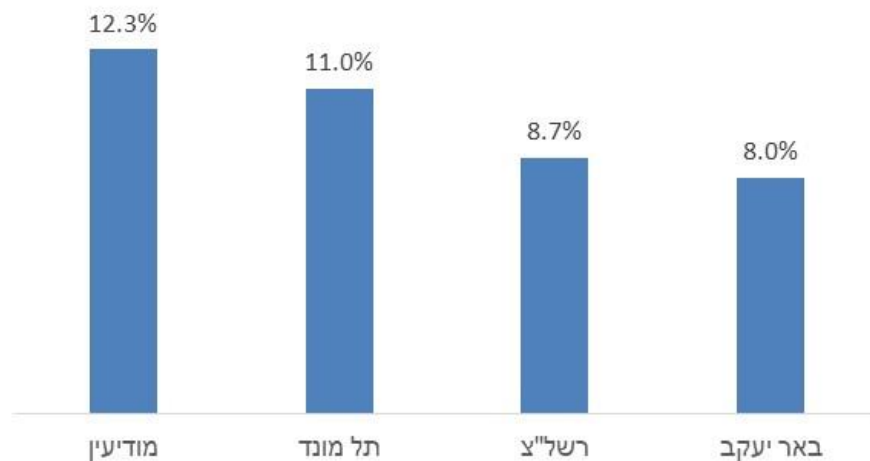
### עסקאות מקרקעין לפי מחוז רמ"י



המקור: משרד הבינוי

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-10% ביישובים מבוקשים במחיר הממוצע ליחיד כולל פיתוח.

התייקרות שנתית ממוצעת במחירי יח"ד קרקע רמ"י  
2020 - 2014

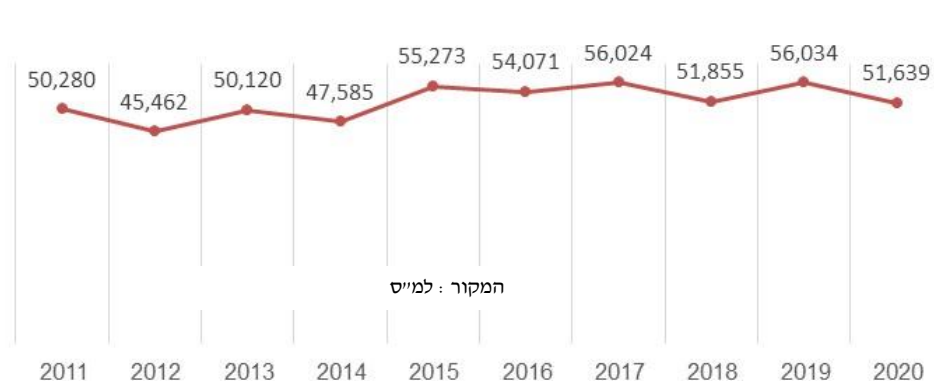


המקור : עיבודי התאחדות הקבלנים בוני הארץ לנתוני תוצאות מכרזים מאתר רמ"י

## 2.2. היתרי הבנייה

מספר יח"ד בהיתרי הבנייה למגורים בשנת 2020 עמד על כ-52,000 וירד בכ-8% לעומת 2019.

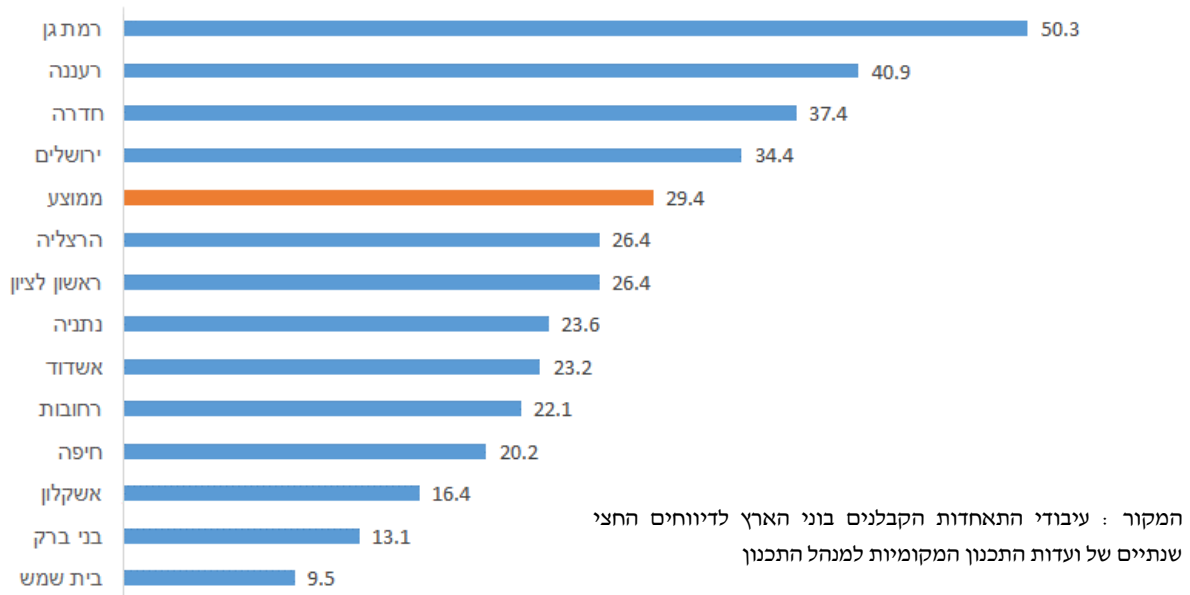
מספר היתרי הבניה למגורים - יח"ד



המקור : למ"ס

משך הזמן המוצע להוצאת היתרי בנייה למבנים חדשים בבנייה רוויה הנו גבוה מאוד ביישובים מסוימים ונמוך יחסית באחרים. ביישובים שלהלן הוצאו 28% מהיתרי הבנייה בשנים 2018 – 2019 ומשך הזמן הממוצע בהם עמד על כמעט 30 חודשים. מחלק מהמדגם אפשר להעריך כי 2 - 3 חודשים עברו מרגע הגשת הבקשה ועד לקליטתה במערכת הרישוי של הועדות ולכן מדובר בזמן המתבזבז בשל חוסרים ופגמים שונים בהגשת המסמכים.

**זמן בחודשים בין הגשת בקשה להנפקת היתר בניה חדשה**  
 בניה רוויה מעל 6 יח"ד, 2019 - 2018



**2.3. התחלות בנייה**

על פי נתוני למ"ס הראשוניים בשנת 2020 הוחל בבנייתן של כ-51,600 יח"ד אך לאחר עדכונים לאחר בנתוני למ"ס צפוי הנתון להסתכם בלפחות 53,000 יח"ד בדומה לשנת 2019. ברמה הרבעונית ניתן לראות את הצניחה עם תחילת מגבלות התנועה בשל הקורונה באפריל 2020 וההתאוששות ההדרגתית עם החזרה לפעילות הענף התגברות הביקוש (להלן). ברמה השנתית מספר התחלות הבנייה אינו מצליח להתרומם על אף הגברת שיווקי הקרקע של רמ"י והשיא של השנים האחרונות היה לפני תחילת תכנית מחיר למשתכן.

התחלות בניה שנתית (אלפי דירות)

■ התחלת בניה ■ עדכון צפוי בנתוני למ"ס



התחלות בניה רבעונית (אלפי דירות)

■ התחלות בניה ברבעון ■ עדכון צפוי לאחר

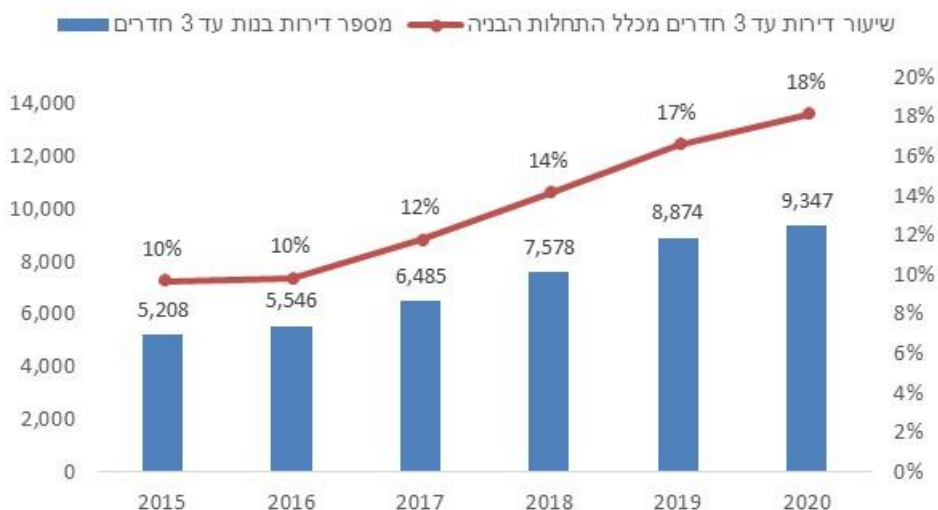


כ-17% מהתחלות הבנייה ב-2020 היו של צמודי קרקע – ירידה משמעותית לעומת 22% - 23% ב-3 השנים שלפני כן.

המקור : למ"ס, אומדני ההתאחדות

יש עליה הדרגתית במספר הדירות הקטנות וב-2020 נרשם שיא של 9,300 יחיד של 3 חדרים או פחות ששיעורן מתקרב לכחמישית מכלל התחלות הבנייה.

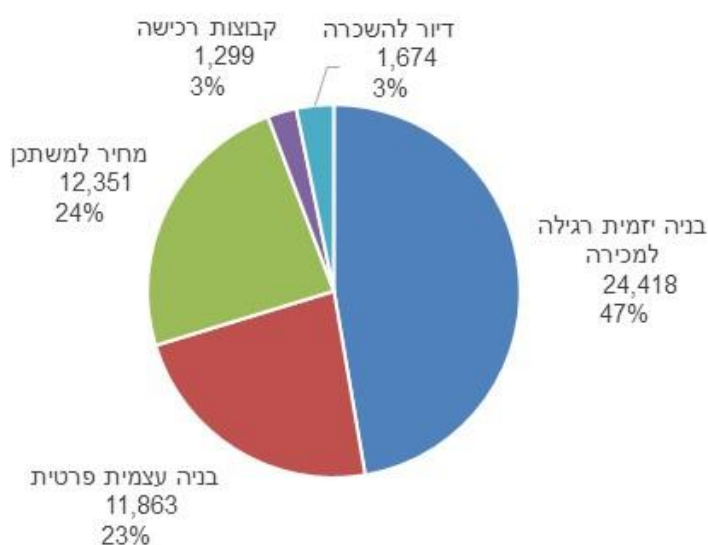
### התחלות בניה דירות קטנות



המקור : למי"ס, עיבודי ההתאחדות

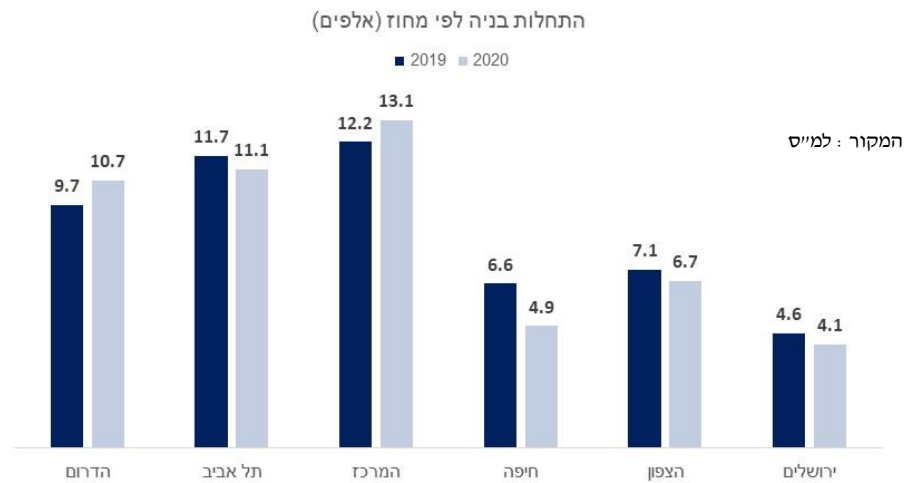
הבנייה היזמית הרגילה היתה כמעט מחצית מהתחלות הבנייה בשנת 2020 ואילו מחיר למשתכן היה כרבע מהתחלות הבנייה. הבנייה העצמית וקבוצות הרכישה הסתכמה גם היא בכרבע מכלל הבנייה.

### התפלגות התחלות הבניה 2020 לפי ייעוד



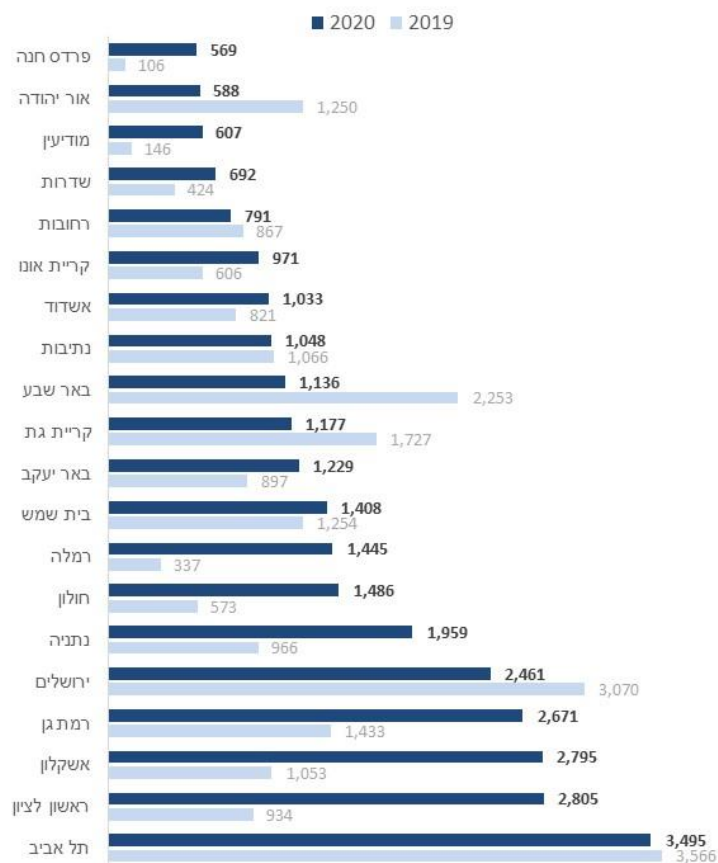
המקור : למי"ס

47% מהתחלות הבנייה היו במרכז ובתל אביב. בפריפריה נרשמו כשליש מהתחלות הבנייה. המחוזות היחידים בהם גדל מספר התחלות הבנייה ב-2020 היו מרכז ודרום ב-7% -10%.



שטח התחלות הבנייה למגורים ב-2020 הסתכם בכ-9.7 מיליון מ"ר. 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. בערים ראשון לציון, אשקלון ורמת גן, נתניה, רמלה וחולון נרשם גידול משמעותי בשנת 2020 בהתחלות הבנייה לעומת שנת 2019. בירושלים, ב"ש, קריית גת ואור יהודה מאידך נרשמה ירידה משמעותית.

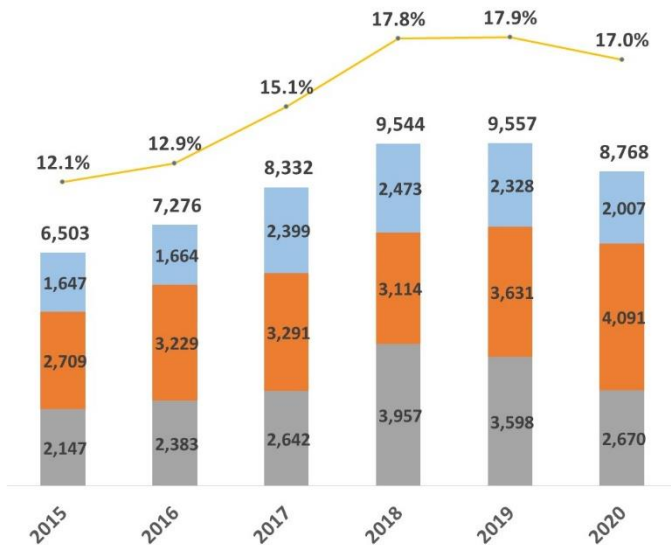
התחלות הבניה למגורים בעשרים היישובים המובילים (יח"ד)



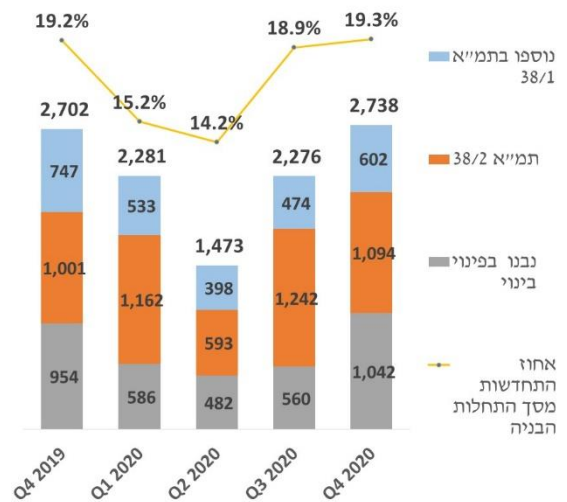
## 2.4. התחלות בנייה בהתחדשות עירונית

בשנת 2020 הוחל בבניית 8,800 יח"ד חדשות במסגרת ההתחדשות העירונית לסוגיה – ירידה של 8% לעומת 2019. הירידות הן בפינוי בינוי (25%) ותמ"א 38/1 (13%) וזאת לעומת עלייה של 14% בתמ"א 38/2. מגמת העלייה העקבית מאז 2014 נעצרה כבר בשנת 2019. עם זאת בסוף שנת 2020 חזרו ההיקפים לרמתם טרם הקורונה והם שוב מהווים בחמישית מכלל התחלות הבנייה בישראל.

התחלות בניה בהתחדשות עירונית - **שנתי**

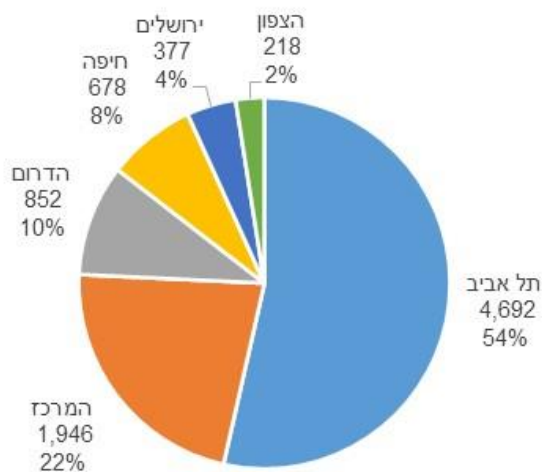


התחלות בניה בהתחדשות עירונית - **רבעוני**



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

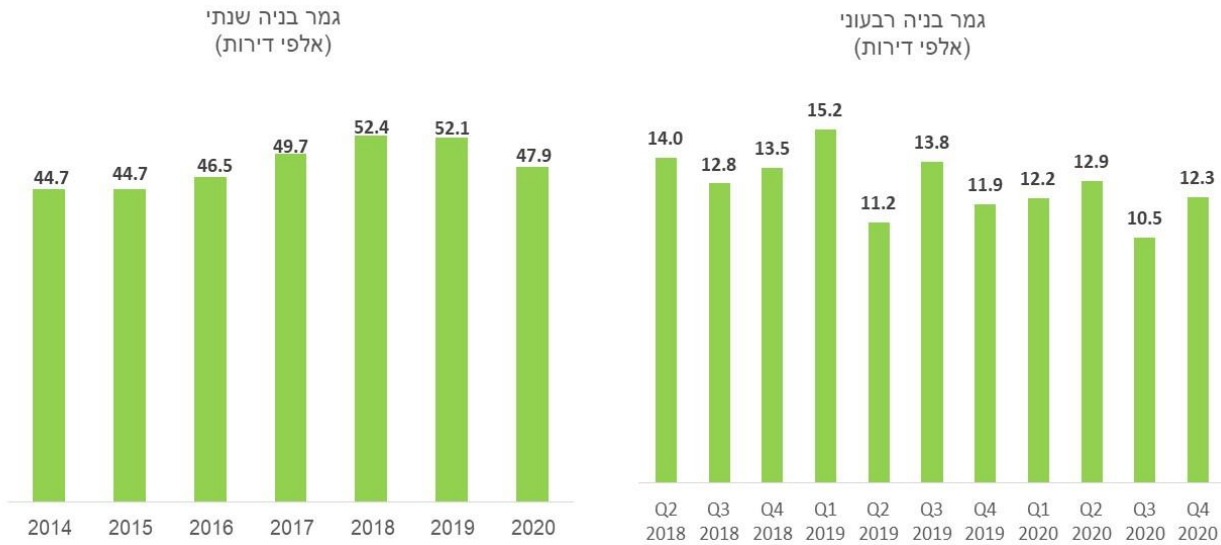


כ-76% מהתחלות הבנייה בהתחדשות עירונית ב-2020 התרחשו במחוזות ת"א והמרכז (לעומת 72% לפני שנתיים). בירושלים היו רק 4% מיח"ד בהתחדשות עירונית.

המקור : למ"ס,

## 2.5. גמר בנייה

להלן התפתחות מספר יח"ד שבנייתן הסתיימה:

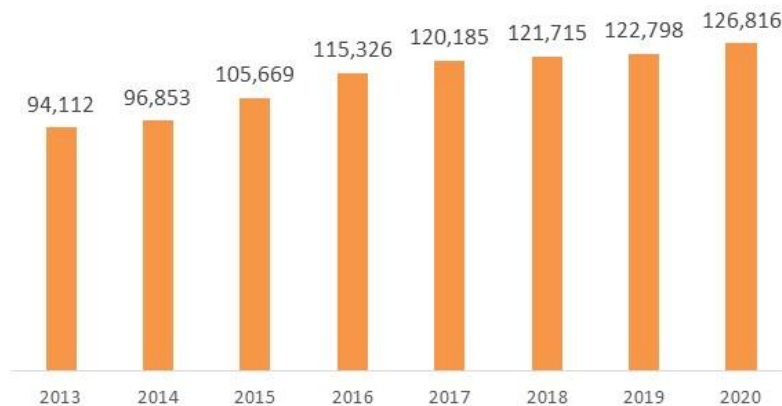


מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

בשנת 2020 הסתיימה בנייתן של כ-48,000 יח"ד, ירידה של 8% לעומת שנת 2019. מדובר בעצירת מגמת עליה עקבית ואיטית של העשור האחרון. זוהי תוצאה של הירידה בהתחלות הבנייה ב-2017 ו-2018 והתארכות משך זמן הבנייה (להלן).

## 2.6. בנייה פעילה

בניה פעילה של יח"ד למגורים



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נתוני 2018 ארעיים

בשנת 2020 גדל מספר הדירות בבנייה פעילה ב-3.3% לעומת 2019 והגיע לכ-127,000 יח"ד. בכך נמשכת מגמת העליה במספר יחידות הדיור בבנייה פעילה. הבנייה הפעילה של דירות גדלה מאז 2016 ב-10% כאשר התחלות הבנייה באותו זמן ירדו ב-7%. הגידול בבנייה הפעילה הוא תוצאה של שילוב הירידה בהתחלות הבנייה והעליה במשך זמן הבנייה הממוצע לדירה כתוצאה ממחסור בכח אדם בעבודת הרטובות ובתחומים מקצועיים נוספים.

הבנייה הפעילה של כלל סוגי הבנייה ב-2020 עלתה ב-8% לרמה הגבוהה ביותר בשנים האחרונות: 31.2 מיליוני מ"ר. בנייה פעילה זו אינה כוללת תשתיות – אם היינו מתרגמים גם אותן לשווה ערך מ"ר היה מתקבל שינוי גדול עוד יותר בבנייה הפעילה.



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נתוני 2018 אינם סופיים

## 2.7. משך הזמן לבניית דירה למגורים

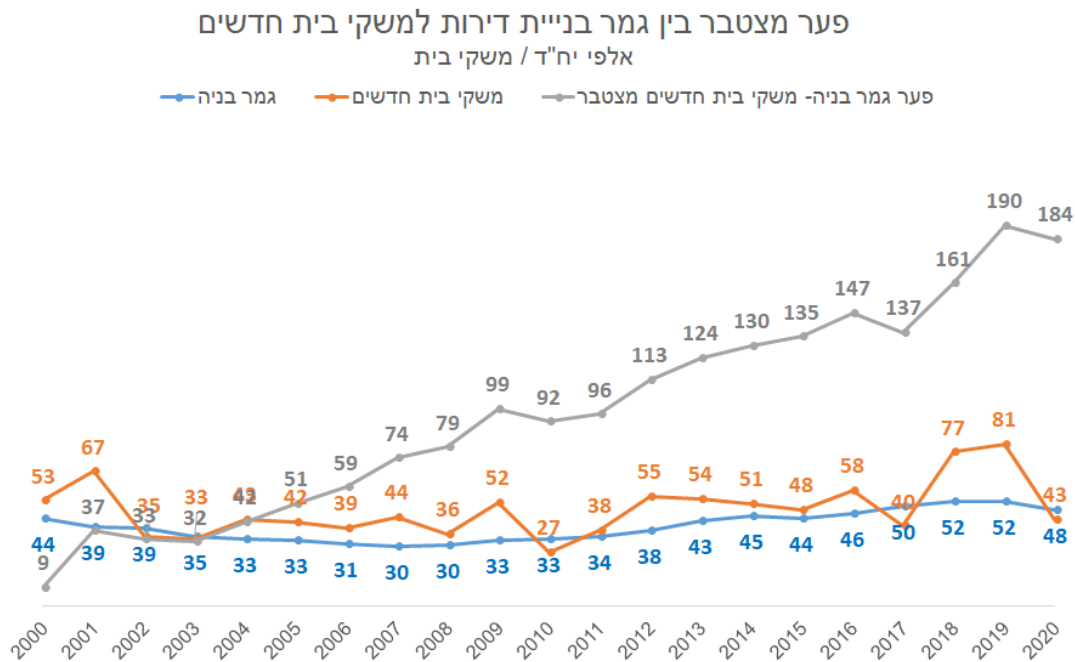


מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לא כולל צמודי קרקע בבנייה עצמית

בשנת 2020 עמד משך הבנייה הממוצע לדירה על כ-31.5 חודשים לעומת 29.4 חודשים ב-2019, עליה של 7%. הקפיצה החריגה קשורה גם בהאטת הבנייה בתקופת הקורונה. מגמת העלייה העקבית בשנים האחרונות נובעת בין השאר ממחסור כרוני בעובדים מקצועיים בענף (מנהלי עבודה, מהנדסים, הנדסאים, מפעילי צמ"ה וכן עובדי העבודות הרטובות במרבית השנים), אם כי גם לשינוי תמהיל הבנייה לגובה יש השפעה על חישוב הנתון. עליה זו בזמני הבנייה קיימת במיוחד 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.



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

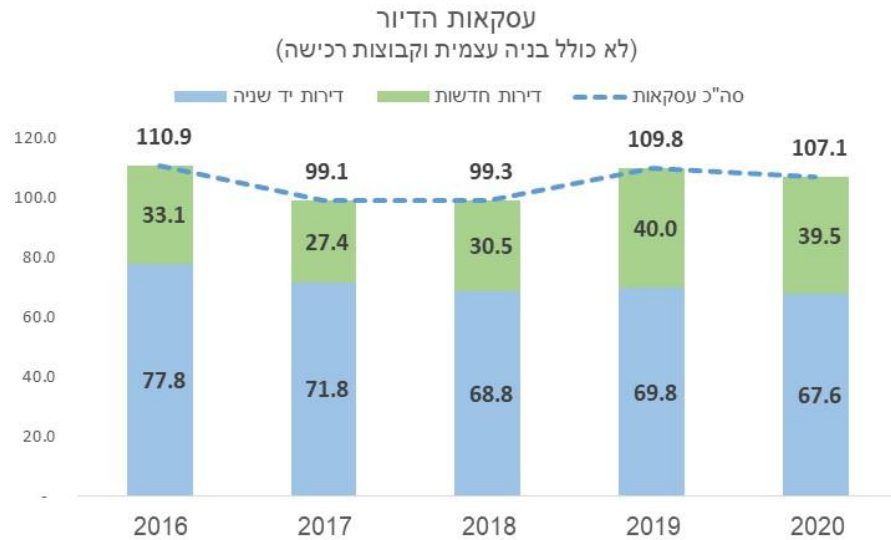
בשנת 2020 היו בישראל 2.71 מיליון משקי בית, גידול של 1.6% לעומת שנת 2019. תוספת זו של 43,000 משקי בית בלבד היא נמוכה באופן חריג לעומת הממוצע של כ-58,000 או 2.4% מאז שנת 2012.

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 184,000 דירות וממשיך להוות לחץ ביקושים על שוק הדיור.

## 4. עסקאות דיור

### 4.1 סך העסקאות

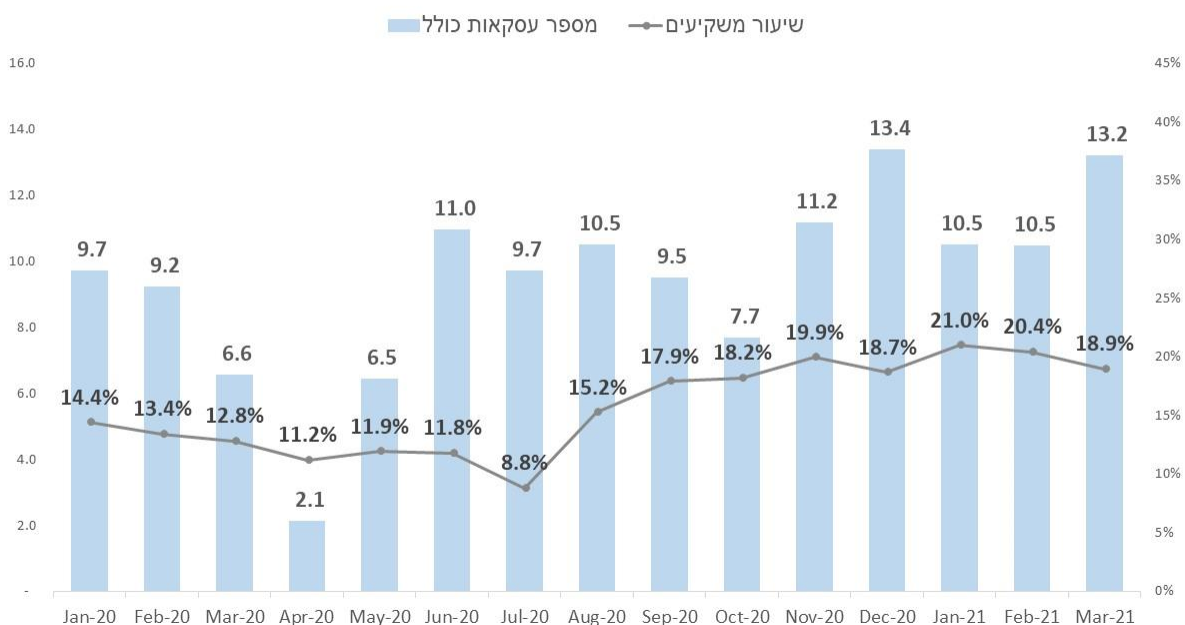


מקור: סקירות ענף הנדל"ן למגורים, אגף הכלכלן הראשי, משרד האוצר

בשנת 2020 היו כ-107,000 עסקאות בדירות, 2.5% פחות מבשנה שקדמה לה. הירידה הקלה היתה בעיקר בעסקאות יד שניה. עם זאת מדובר בהיקף כולל הגבוה בכ-7% מזה של השנים 2017 - 2018. ברמה החודשית עלתה רמת העסקאות ביוני לכ-11,000 בממוצע בחודש בניכוי עונתיות. שיעור עסקאות המשקיעים עלה בהדרגה לכ-20% בסוף 2020 לאחר הורדת שיעור מס הרכישה על דירות להשקעה ביולי 2020.

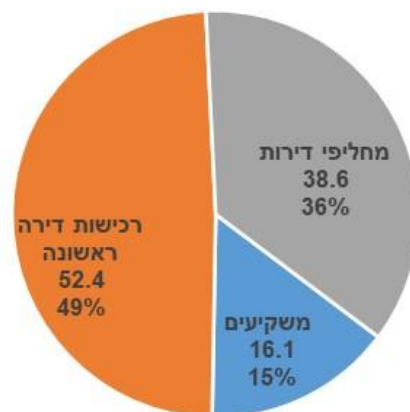
היקף גבוה של עסקאות נמשך גם בחודשים הראשונים של שנת 2021.

### כלל העסקאות בדירות ושיעור עסקאות משקיעים (אלפים, %)



רוכשי דירה ראשונה היוו כמחצית מכלל העסקאות בשנה לשנת 2019. המשקיעים עלו מכ-13% ב-2019 ל-15% בממוצע בשנת 2020.

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



המקור : עיבודי התאחדות בוני הארץ לנתוני הכלכלן הראשי באוצר

#### 4.2 מכירת דירות חדשות

רכישות דירות חדשות הסתכמה בכ-39,500 יח"ד בדומה לשנת 2019 וגבוהה ב-33% ממוצע השנים 2016 – 2018.

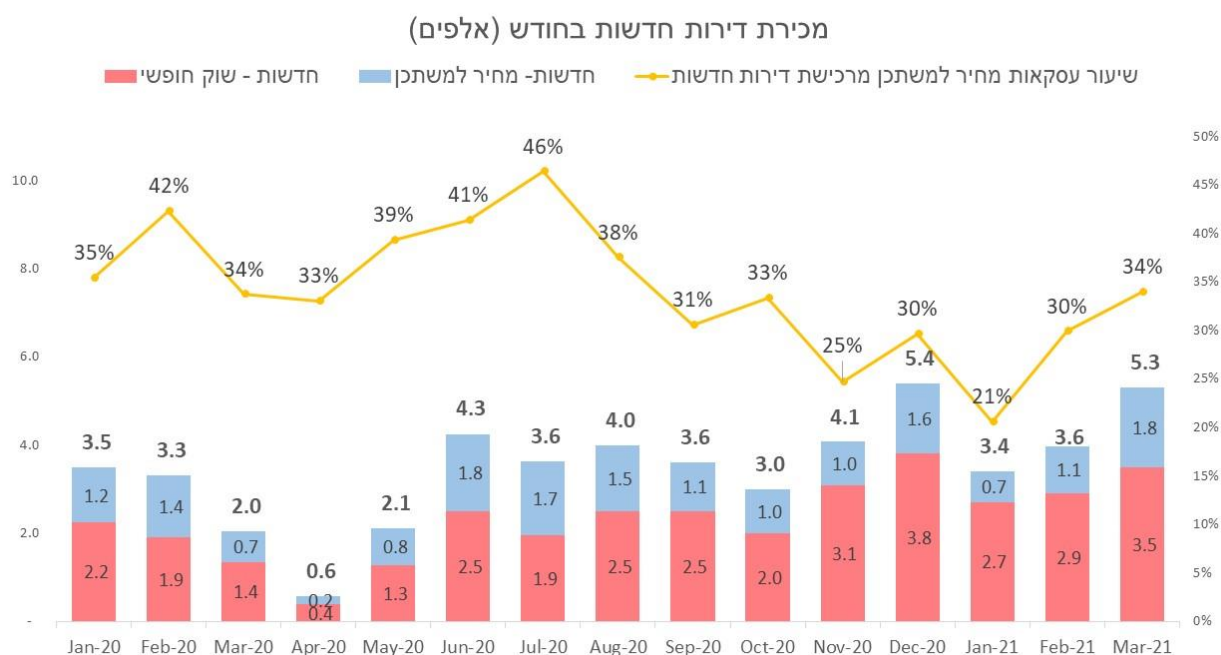
עסקאות מחיר למשתכן ירדו ב-16% ל-14,000 ואילו עסקאות שוק חופשי עלו ב-9.4% לעומת 2019.

**מכירת דירות חדשות**  
(לא כולל בניה עצמית וקבוצות רכישה)



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

ברמה החודשית ניתן לראות את השיעור היורד של עסקאות מחיר למשתכן וכן את העליה בהיקפי המכירות בשוק החופשי לקראת סוף 2020.



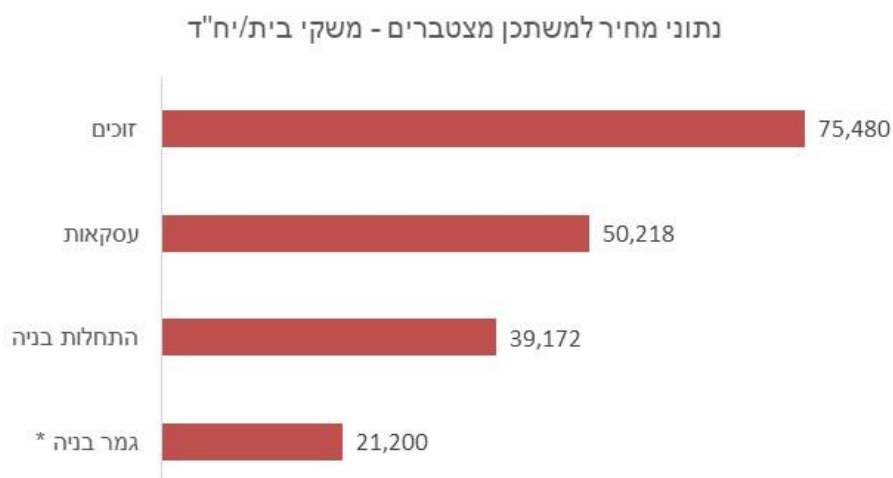
מקור: סקירות ענף הנדל"ן למגורים, אגף הכלכלן הראשי, משרד האוצר

היקף המכירות בשוק החופשי מוסיף להיות גבוה גם בחודשים הראשונים של 2020. ב-2020 היו כ-14,000 דירות נוספות שנבנו בבנייה עצמית – בתים פרטיים, קבוצות רכישה ועמותות (לעומת 18,000 בכל אחת מהשנתיים שקדמו לה) כך שהכמות הכוללת של דירות שנצרכה ב-2020 (נתון המוכר גם ככמות מבוקשת) הסתכמה בכ-54,000 יח"ד.

### 4.3 מחיר למשתכן

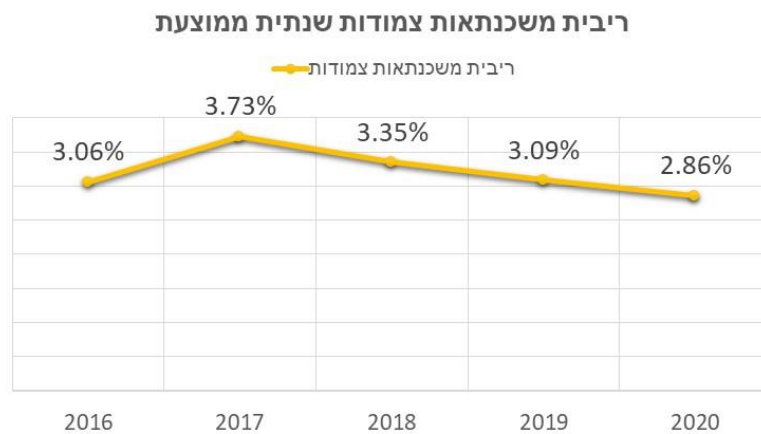
מספר הזכאים המתועד השתנה לאורך תקופת התכנית ואף הגיע לכ-150,000 ויותר. כיום הוא עומד על כ-125,000. מבין 75,500 הזוכים בהגרלות כ-50,000 או 66% רכשו דירות בתכנית.

מספר התחלות הבנייה המצטבר עומד על כ-39,000, מהן כ-12,000 בשנת 2020. הערכנו את גמר הבנייה על בסיס ההתחלות שקדמו להן בשנתיים – שלוש.



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

## 5. משכנתאות



מקור: בנק ישראל

היקף המשכנתאות הסתכם בשנת 2020 בכ-78 מיליארדי ₪, עליה של 15.5% לעומת שנת 2019 בה היו מעט יותר עסקאות. ההקלות שבצע בנק ישראל בדרישות ההון של הבנקים בגין העמדת משכנתאות וכן הקלה בדרישות לשיעור החזר מהמשכורת לאנשים שהוצאו לחלי"ת אפשרו והתאוששות מהירה של שוק המשכנתאות. זריקת מרץ נוספת לשוק המשכנתאות הגיעה עקב החלטת בנק ישראל מסוף 2020 לבטל את הגבלת שיעור רכיב הריבית הפריים בתמהיל המשכנתא, ולהסתפק בהגבלת הריבית המשתנה הקובעת כי לפחות שליש מסך המשכנתא יינתן בריבית קבועה, ושני השלישים הנותרים ייבחרו ע"י הלווים ללא כל הגבלה.

ריבית המשכנתאות הממוצעת (במגזר הצמוד) המשיכה לרדת בשנת 2020 ותחילת שנת 2021 ממשיכה מגמה זו כאשר באפריל 2021 הגיעה הריבית ל-2.44%.

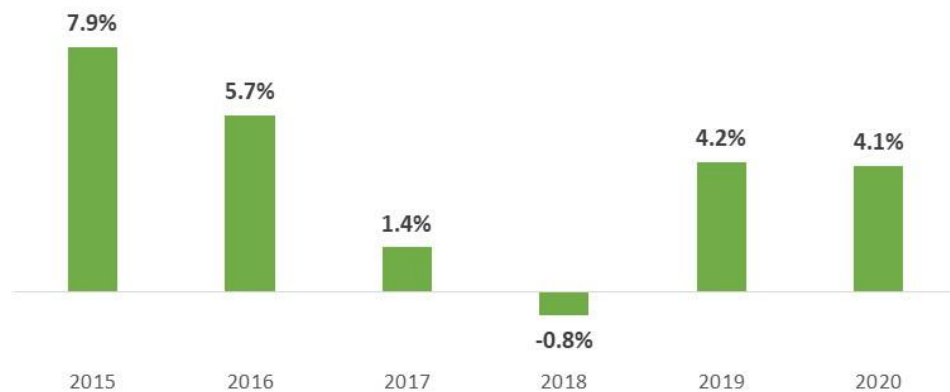
## 6. מחירי דירות

מדד מחיר דירה ממוצעת (חדשה ויד שניה) שנרכשה בישראל ב-2020 היה 1.6 מ' ש"ח - עליה של 3.6% לעומת 1.54 מ' ש"ח בשנים 2017 - 2019. ברבעון הראשון של 2021 עלה הנתון ב-3% נוספים ל-1.65 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 מאוד בשלב זה.

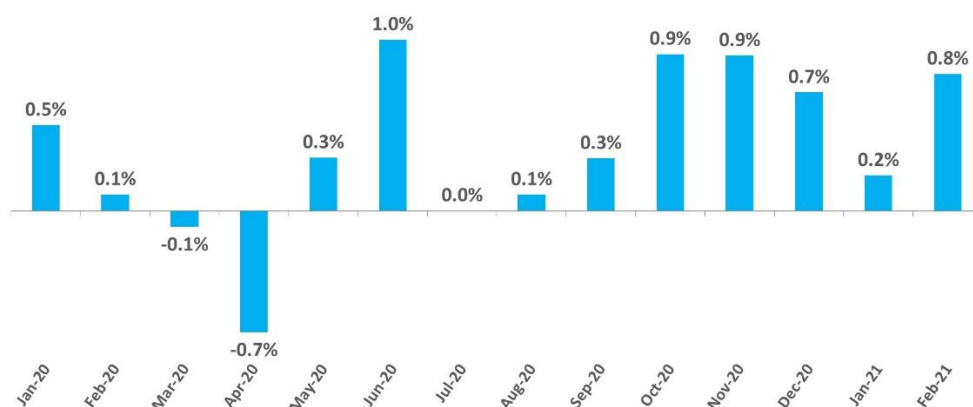
מדד מחירי הדירות של למ"ס עלה במהלך שנת 2020 בשיעור 4.1% בדומה לשנת 2019.

מדד מחירי הדירות של למ"ס



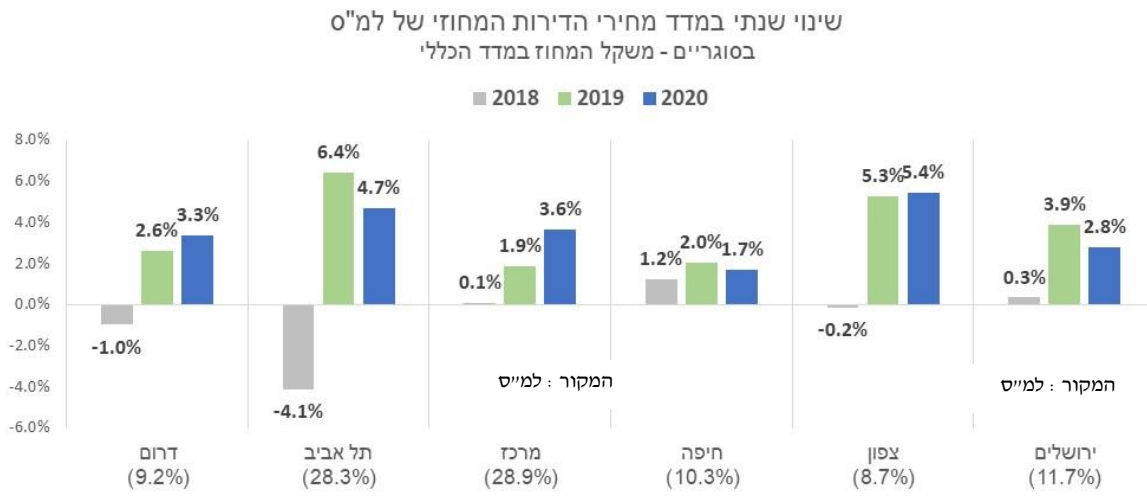
המדד חזר באופן מובהק לעליות בספטמבר 2020 ומאז השינוי הממוצע הנו 0.6% בחודש המשקפים קצב שנתי של כ-7.5%. בהנתן הזינוק בביקוש, הירידה בשיווק הקרקעות ובהיעדר תכנית ממשלתית סדורה בחודשים הקרובים ניתן לצפות להמשך ואף התגברות הקצב הנוכחי של ההתייקרויות.

השינוי החודשי במדד מחירי הדירות של למ"ס



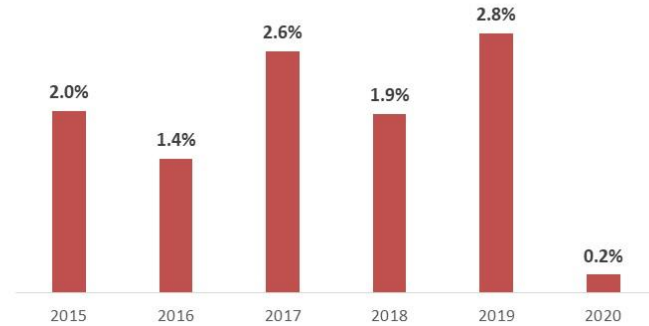
המקור : למ"ס

עליות בשנת 2020 נרשמו בכל המחוזות למעט מחוז חיפה שעלה במעט (כמו גם ב-2018 – 2019).



## 7. שכר דירה

שיעור השינוי השנתי ברכיב שכר דירה במדד מחירים לצרכן



רכיב השכירות במדד המחירים לצרכן כמעט ולא השתנה בשנת 2020 וזאת לעומת עליות של 1.5% - 2.8% ומגמת עליה בשנים האחרונות. הסיבה הנה ירידה זמנית בביקוש של שוכרים בתקופת הקורונה.

הגידול ברכישות המשקיעים יגדיל את ההיצע של הדיור להשכרה וצפוי למתן במשהו את העליות בשכר הדירה הצפויות בשל הביקוש הגדל לדיור עם היציאה מהקורונה.

## 8. התפתחויות ברגולציה בתחום הבנייה למגורים

**מחיר מופחת** – לפני כמספר חודשים פורסמה החלטת מועצת מקרקעי ישראל בה אישרה המועצה את תכנית דיור מופחת (התכנית שמחליפה את התוכנית מחיר למשתכן). עוד צוין בהחלטה כי ככלל, השיווק בתכנית מחיר מופחת יבוצע בקרקע בה המחיר לא עולה על כ – 20 אלף שקלים חדשים למ"ר, לא כולל מע"מ באופן זה יורחבו האזורים היקרים בהם לא תחול התוכנית.

**הפחתת מס רכישה** - ביולי 2020 עודכן מס הרכישה לרוכשי דירה שנייה (דירה להשקעה) מ-8% ל-5%, הרמה שהייתה נהוגה עד 2015. מדובר בביטול הוראת השעה שהעלתה את שיעורי מס הרכישה על דירה שנייה בתקופת שר האוצר משה כחלון במטרה להפחית את הביקושים ולמתן את עליות המחירים.

**מכוני בקרה** – מכוני בקרה התחילו לפעול בשנים האחרונות באופן וולנטארי. החל מיום 06.07.2021 הפניה למכון הבקרה תהיה כדרישת חובה ותחילה החובה תחול על בנייה חדשה למגורים בלבד, בבנייה רוויה מגובה 2 קומות ועד 29 מ'.

**תקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020** – התקנות נועדו להגביר את יכולת הניצול של הקרקע באופן מיטבי ויעיל יותר וזאת באמצעות האפשרות להפריד בעלות במקרקעין לחלקות תלת-ממדיות בשכבות השונות של הקרקע (תת הקרקע, פני הקרקע ומעל הקרקע/המבנה/הנכס).

**איחור במועד מסירת דירות כתוצאה מהקורונה** – בשל מגיפת הקורונה והשלכותיה על ענף הבנייה, פורסם מתווה של הצוות בין משרדי ברשות משרד המשפטים אשר אומץ בחלקו ע"י משרד הבינוי והשיכון באופן הבא: המלצות הצוות יקבלו תוקף של עמדה ממשלתית והמלצה לציבור (ולא תיקון חקיקה), וכי מועד מסירת הדירות ידחה, בהסכמת הצדדים, ב-40 ימים נוספים מעבר למכסת הימים הקבועה בחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, קרי 60 ימים ללא מתן פיצוי.

**הארכת אישורים רגולטורים** – לאור מגיפת הקורונה והשלכותיה נקבעו מספר אורכות והארכות תוקף לתיקי מידע להיתר, החלטות ועדה לאשר בקשות להיתר והיתרי בנייה.

**פקיעתה של תמ"א 38** – עפ"י החלטת המועצה הארצית לתכנון ובנייה מיום 05.11.2019 נקבע כי הוראות תמ"א 38 ימשיכו לחול עד לתאריך 1.10.2022, ולאחר מועד זה, יפקעו הוראותיה. זאת בכפוף לחריג מסוים המאפשר הארכה נקודתית עד ליום 18.05.2025 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 01.05.2022. בחודש נובמבר 2020 פורסם להערות הציבור תזכיר חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 128), התשפ"א – 2020 במסגרתו, בין היתר, הוצעה חלופה לתכנית תמ"א 38 וכעת הנושא מצוי על שולחנם של מקבלי ההחלטות.

**רישוי עצמי** – ביום 31.12.2018 התקבלה החלטת ממשלה שעניינה הקמת צוות בין משרדי לבחינת רישוי עצמי וביטול הקלות בתחום התכנון ובנייה. ההחלטה הגיעה בעקבות פניית ההתאחדות בנושא וקידום הרישוי העצמי מול משרדי הממשלה. במהלך שנת 2019 הצוות הבין משרדי קיים דיונים רבים עם כל הגורמים הרלוונטיים, לרבות עם ההתאחדות וקבע במסגרת דו"ח מסכם כי יש לקדם תיקוני חקיקה מתאימים לתהליך הרישוי העצמי וזאת לסוגי מבנים מסויימים כך שהדבר

יביא להפחתת העומס על רשויות הרישוי המקומיות ויביא לקיצור משך הזמן שבו מונפק היתר בנייה בישראל. תהליך זה יאפשר למורשה ההיתר להנפיק את ההיתר באופן עצמי לכל אורך התהליך, וזאת ללא מעורבות של רשות הרישוי (לרשות הרישוי סמכויות אכיפה). בכך תרוכז האחריות והסמכות לתהליך אצל גורם אחד, כאשר דרך זו צפויה להביא לקיצור ולייעול הליך הרישוי. תיקוני החקיקה הדרושים לצורך רישוי עצמי, צפויים להיות מונחים על שולחן החקיקה עם הקמת הממשלה.

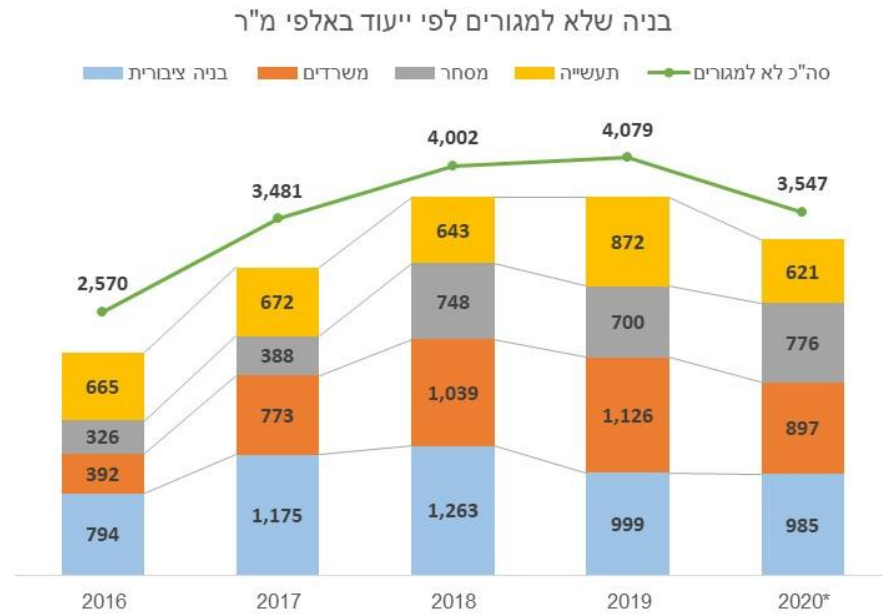
**ביטול היתרי שינויים פנימיים** – ביום 11.11.2019 נתנה הוראה ע"י מנהל התכנון לפיה ככל שבמהלך ביצוע פרויקט מבוקש לבצע שינויים פנימיים (העונים על הגדרתם בסעיף 145(א)(2) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1956) אין צורך לבקש בעטיים היתר שינויים, וניתן יהיה לאשר תעודת גמר ככל שמולאו כל יתר התנאים המופרטים בהיתר הבנייה.

**הגדלת הצפיפות** – ביום 06.08.2019 ניתנה החלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה על עריכת בחינה לעדכון לוח 1 והוראות צפיפות בתמ"א 35, לרבות קביעת הנחיות תכנון. (המשמעות היא הגדלת הצפיפות). מנהל התכנון נמצא לקראת סיום העדכון. ההתאחדות השתתפה והעבירה את המלצותיה לצפיפות הדרושה.

**בנייה ירוקה** – תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), תש"ף – 2020 – החל מיום 01.03.2022 תחול 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.

## 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).



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נתוני 2020 אינם סופיים

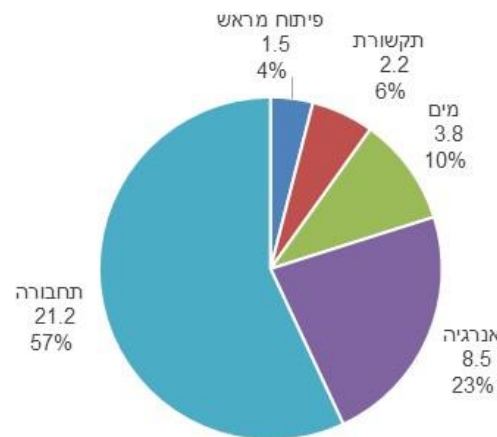
היקפי הבנייה הכוללים שלא למגורים ב-2020 עמדו על כ-3.5 מיליוני מ"ר, ונמוכים בכ-13% מאלו של שנת 2019. הירידות הן בהתחלות בניית משרדים ומבני תעשייה. אין שינוי בבנייה הציבורית ויש עליה של 11% בבנייה למסחר (בה יש מגמת עליה משמעותית בשנים האחרונות). בהסתכלות ארוכת שנים ניתן לראות ירידה ביחס הבנייה שלא למגורים לכל דירת מגורים. יחס זה עומד על כ-60 מ"ר בנייה שלא למגורים לכל התחלת בנייה של דירה אחת.

## 10. תשתיות

### 10.1. היקף כולל של תשתיות

ההשקעה הכוללת בתשתיות בסיסיות (כבישים/מסילות/צנרת/תקשורת/מים/אנרגיה) הסתכמה בשנת 2020 בכ-37 מיליארדי ש"ח בהכללת שווי ציוד התשתית שאינו קשר ישירות לענף הבנייה.

התפלגות ההשקעה המקומית הגולמית בתשתיות כולל ציוד נלווה  
שנת 2020 במחירים שוטפים

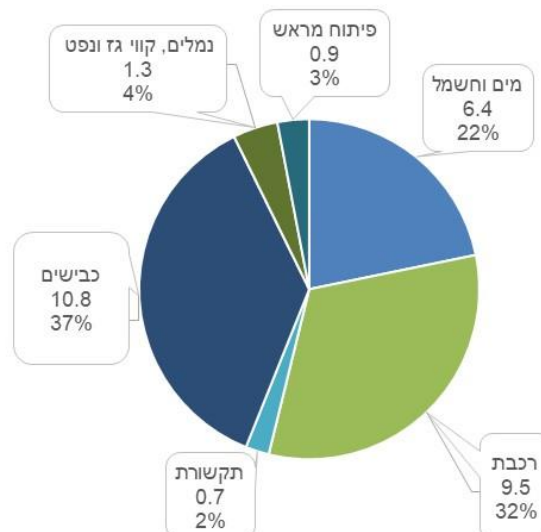


מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

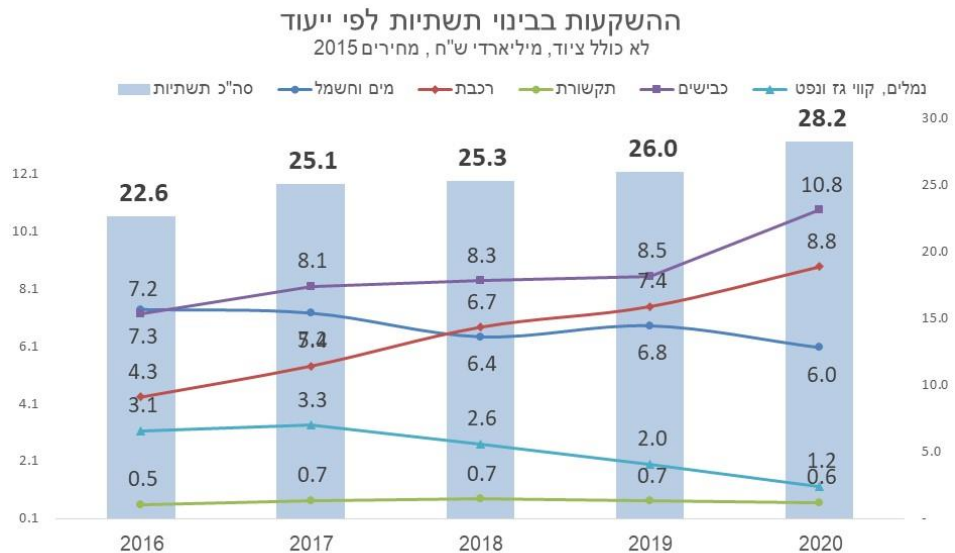
### 10.2. בינוי תשתיות

לצורך בחינת הבינוי בלבד בענף התשתיות יש לנטרל את מרכיב הציוד. ההשקעה בבינוי תשתיות הסתכמה בשנת 2020 ב-29.5 מיליארדי ש"ח במחירים שוטפים, מהם 70% או 23.3 מיליארד ש"ח בתחבורה.

התפלגות ההשקעה המקומית הגולמית בבניית תשתיות 2020  
מיליארדי ש"ח / מחירים שוטפים



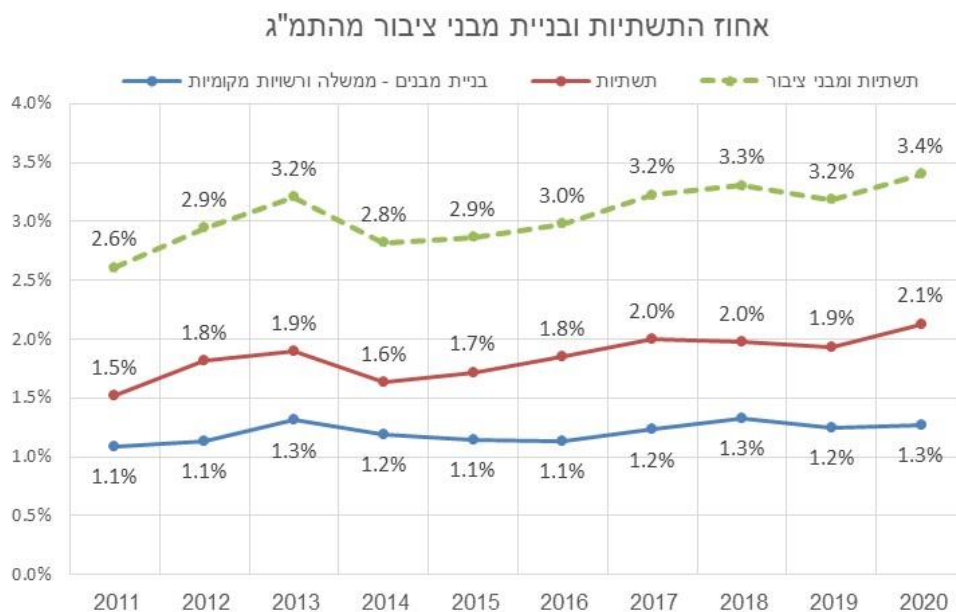
הגידול הראלי בבינוי תשתיות ב-2020 הסתכם ב-8.5% ומקורו בתחום הרכבת (גידול של 18.9% לעומת 2019) והכבישים (12.7% לעומת 2019). בתחום הנמלים והגז יש ירידה של 40% בהמשך למגמת ירידה ב-3 השנים האחרונות.



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

בחינת שיעור התשתיות מהתוצר מצביעה על עליה מתונה לעומת 2019 ל-2.1% מהתוצר. בהסתכלות ארוכה יותר ניתן לראות את מגמת הגידול של כחצי אחוז על פני חמש שנים בשיעור התשתיות מהתוצר.

שיעור עבודות בניית המבנים עבור הסקטור הציבורי מהתוצר (תשתיות אזרחיות כגון חינוך, בריאות ומבני ציבור) עלה במעט ובאופן כללי נותר דומה לזה שהיה לפני 5 שנים.



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

### 10.3 תוכנית התשתיות והבנייה החוזית של המדינה

להלן התפלגות הפרויקטים בתוכנית הרב-שנתית המעודכנת ל-2020 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. בנוסף, קיימים פרויקטים אשר טרם אושרו, אך עברו בדיקת כדאיות כלכלית או בדיקות אחרות, ויש סבירות גבוהה כי יתחילו תהליכי הקמה ב-5 השנים הקרובות.

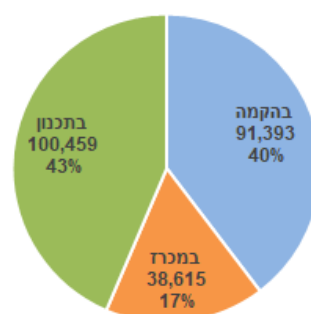
להלן קיבוץ הפרויקטים לפי תחומים ושנת התחלת הביצוע בפועל או הצפויה (מיליוני ש"ח):

סך עלות הפרויקטים לפי שנת התחלת הביצוע הצפויה							
תחום הפרויקט	עד 2019	2020	2021	2022	2023	2024	טרם נקבע סה"כ
אוטובוסים רבי קיבולת (BRT)	407	1,356					1,763
ביוב הולכה וחלוקה	-	834					834
ביוב: הולכה וחלוקה	-	160					160
ביוב: מכון לטיהור שפכים	1,665	845	135	150			2,795
בינוי ממשלתי	1,160	310	750	700			2,920
גז טבעי - הולכה	387	271	500	375	87	200	3,047
דלק וגפ"מ	-	150	-	550			700
חשמל: ייצור חשמל באגירה שאובה	1,720					900	2,620
חשמל: ייצור חשמל בקוגנרציה	2,168						2,168
חשמל: ייצור חשמל ממקורות מתחדשים	934	897	-				1,831
חשמל: ייצור חשמל קונבציונאלי	6,800	1,982	-				8,782
חשמל: קו מתח	1,937	252	233				3,193
חשמל: תחנת מיתוג	300					900	1,200
חשמל: תחנת משנה	525					175	700
כביש חדש	8,103	615	3,894	570		4,126	17,308
מחלף	1,239	248		1,256		310	3,053
מים: הולכה וחלוקה	8,315	1,060				2,280	11,655
מים: התפלה	-	1,700					1,700
מים: תשתית לניצול קולחין	-					2,350	2,350
מסילת רכבת כבדה	4,800	8,500	7,530				20,830
מערכת הביטחון	9,915	-	16,000				25,915
נמל ימי	8,000	500				500	9,000
נתיבי תחבורה ציבורית	3,853	7,170	135				11,158
סביבה: הגנות המצוק החופי	-	230					230
סביבה: טיפול בפסולת	-		600				600
שבילי אופניים	500						500
תחבורה אווירית: שדרוג תשתיות נמל תעופה	777	842	2,180			130	3,929
תקשורת	-	2,000	1,000				3,000
תשתיות חברתיות - בתי חולים	3,034	1,905					4,939
תשתית רכבת קלה	46,500	11,000		10,250		5,900	73,650
כיתות לימוד וגני ילדים - בינוי	1,494	2,258	1,482				5,234
כיתות לימוד וגני ילדים - שיפוץ	874	908	921				2,703
<b>סה"כ</b>	<b>115,407</b>	<b>45,159</b>	<b>35,194</b>	<b>14,851</b>	<b>87</b>	<b>200</b>	<b>230,467</b>

מקור: עיבוד נתוני חוברת תשתית לצמיחה 2020

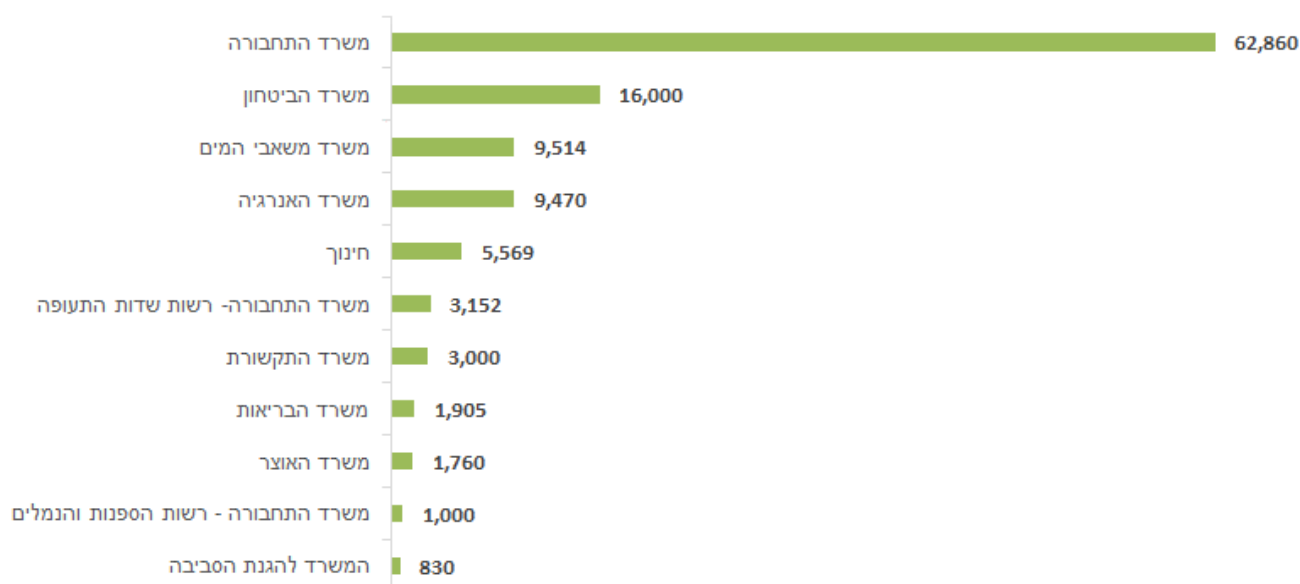
ברשימת הפרויקטים לא נמצא פרויקט המטרו בגוש דן שהיקפו יכול להגיע לכ-70 מיליארדי ₪.

התפלגות עלות הפרוייקטים הכוללת לפי סטטוס  
מיליוני ש"ח



מקור: חוברת תשתית לצמיחה 2020, עיבודי התאחדות הקבלנים בוני הארץ  
ניתן לראות כי מתוך פרויקטים בסכום מצטבר של 230.5 מיליארדי ש"ח – פרויקטים בשווי כ-91.3 מיליארדי ש"ח נמצאים בהקמה (מהם ניתן להעריך כי כ-44 מיליארדי ש"ח כבר בוצעו). כ-141 מיליארדי ש"ח עדיין אינם בהקמה אלא נמצאים בשלבי הכנה ותכנון שונים. להלן פירוט סכומי הפרוייקטים שביצועם אמור להתחיל ב-2020 ואילך לפי משרד ממשלתי:

פרוייקטי התשתית מאושרים שביצועם יחל ב-2020 ואילך - לפי משרד אחראי  
מיליוני ש"ח



מקור: חוברת תשתית לצמיחה 2020, עיבודי התאחדות הקבלנים בוני הארץ  
פרוייקטים אלו, גם אם יבוצעו בלוח זמנים שונה מהתוכנית לעיל, צפויים להגדיל את היקף ההשקעה בתשתית בישראל בעשור הקרוב.

#### 10.4. נושאים והתפתחויות בתחום התשתיות והבנייה החוזית

לאור הקשיים הרבים של ענף התשתיות והבנייה החוזית בישראל מקיימת התאחדות בוני הארץ פעילות ענפה לחיזוקו תוך השתתפות בועדות שונות, חלקן ביוזמתה.

**תיקון חוק מוסר תשלומים** - בשנת 2017 חוקק חוק מוסר התשלומים לספקים תשע"ז-2017 בין היתר, כדי לשפר את סיכויי ההישרדות ואפשרויות ההתפתחות של עסקים בכלל ושל עסקים קטנים ובינוניים בפרט. החוק הייעודי הנ"ל קובע מועדי תשלום מקסימאליים במשק בעד מכירת טובין, מתן שירות או ביצוע עבודה על ידי ספק.

נקבעו בחוק מועדי תשלום ארוכים יותר באופן משמעותי (30 לעומת 85), בהתקשרויות בעסקה לביצוע עבודות הנדסה בנאיות.

המשמעות הנה העמקת קשיי מימון בענף ופגיעה עקיפה במזמיני העבודה הציבוריים המשלמים יותר בשל ימי אשראי ארוכים יותר.

**חברות זרות** - בשנים האחרונות התגברה התופעה של זכייה במכרזים של פרויקטי תשתית גדולים (ולאחרונה גם קטנים יחסית שהידע לביצועם קיים בישראל עשרות שנים) על ידי חברות בבעלות ממשלת סין.

לפעילות זו פוטנציאל להרחקת תאגידי זרים אחרים מהתמודדות במכרזים, לפגיעה בתחרות וליצירת תלות כלכלית ואסטרטגית של המשק הישראלי בסין.

ההתאחדות פועלת לקידום מנגנונים שיאזנו את כניסת החברות הזרות בבעלות ממשלתית במגוון כיוונים בנייהם קביעת מנגנון אישור להשתתפות תאגיד זר במכרז שמפרסמת המדינה או שממומן בכספי מדינה (בדומה למנגנון אישור "ספק יחיד"). דרישה בתנאי הסף לחיוב החזקת תעודת קבלן מוכר לעבודות בנייה עבור הממשלה, תיקון סעיף 14 א לחוק רישום הקבלנים כך שיוגבל רישום של חברות בבעלות ממשלתית ועוד.

לשם כך הוקם מטה המאבק בחברות הזרות בבעלות ממשלתית. המטה מאגד את הקרן לעידוד ענף הבנייה, הסתדרות העובדים והתאחדות הקבלנים בוני הארץ.

**סטנדרטיזציה בענף** : **אחידות בפרויקטים באחריות ומימון ממשלתי** – אגף תשתיות ובני חוזית בהתאחדות פועל לקידום סטנדרט אחיד במכרזים ממומנים על ידי המדינה ובכללם מכרזי השלטון המקומי. לשם כך הוקם צוות ייעודי במשרד הפנים, ביחד עם נציגי מש"מ והקבלנים על מנת לקדם ולייצר מנגנוני עבודה אחידים עבור כלל הפרויקטים המתוקצבים על ידי משרדי הממשלה השונים ורשויות מקומיות.

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.

**חומרי חציבה** - המלאי המוגבל של חומרי החציבה שמספקות המחצבות הפועלות כיום (כ-20), עומד ביחס הפוך לביקוש ההולך וגדל לחומרי חציבה וזאת בשל עליה בהתחלות הבנייה והגידול בביצוע פרויקטי תשתיות לאומיות, שתופס תאוצה בשנים האחרונות. מזה שנים מדינת ישראל אינה מוציאה מכרזים למחצבות חדשות ועושה שימוש במחצבות הקיימות בלבד. במהלך השנים נסגרות מחצבות ומצד שני כל ניסיון לפרסום מכרזים למחצבות חדשות נכשל. בנוסף, המחצבות המצויות ברשות הפלסטינית פועלות ומובילות חומרי גלם אל ישראל. הדבר מעלה חשש לתלות חיצונית של מדינת ישראל לחומרים הכרחיים אלו. בטווח הארוך עלול להיווצר מחסור ובתוספת עליית מחירי התמלוג למדינה יביא הדבר לעליה משמעותית הן במחירי הביצוע בתחומי הבנייה החוזית והתשתיות בהם המדינה הינה מזמין העבודה והן במחירי הדירות בהם מרכיב הבטון הינו רכיב מרכזי.

## 11. תקינה

מינהל התכנון פרסם את עמדתו המחייבת לעניין המועד הקובע לעניין תחולת תקנים ותקנות בתהליך רישוי בנייה. בהתאם להודעת מינהל התכנון המועד הקובע לתחולת תקנים ותקנות הינו מועד הגשת הבקשה להיתר, למעט אם נקבע אחרת בחיקוק או בתקן או במסגרת סמכות מוסד התכנון הדין בבקשה להיתר, בנסיבות מתאימות. יחד עם זאת, לבעל ההיתר נתונה האפשרות לבצע את הבנייה בהתאם לתקנות ולתקינה העדכנית, ובלבד שלא יהוו סתירה לתנאי ההיתר.

יודגש, כי לגבי תקנים רשמיים, שיש חובה לפעול לפיהם מכוח חוק התקנים, בין אם קיימת הפנייה בתקנות תכן הבנייה ובין אם לאו, המועד הקובע הוא המועד שנקבע בתקן או בהכרזה על רשמיות התקן.

משרד הכלכלה והתעשייה השיק פלטפורמה חדשה לאיתור מידע על תקנים. מנועי חיפוש התקנים הרשמיים וקבוצות היבוא אוחדו, וכעת מרוכז מכלול נתונים על כל תקן במקום אחד. מנוע החיפוש מציג רק תקנים המצויים בתוקף כיום או עתידים להיכנס לתוקף בעתיד ואינו מציג תקנים שפג תוקפם.

להלן רשימת תקנים חדשים מהשנתיים האחרונות:

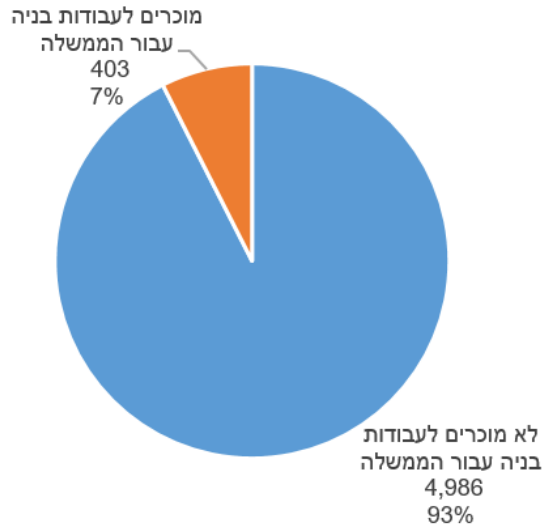
- ת"י 26 חלק 5.7 - בדיקות בטון: בטון קשוי – קביעת ההצטמקות בייבוש של בטון עבור דוגמות שהוכנו בשטח או במעבדה (מאי 2020)
- ת"י 26 חלק 5.8 - בדיקות בטון: בטון קשוי – קביעת התנגדות הבטון לפחמות (קרבוניציה) – שיטה לפחמות מואץ (מאי 2020)
- ת"י 938 חלק 3.8 - לוחות זכוכית שטוחה לשימוש בבניינים: זכוכית בטיחות מחוסמת ומושרית בחום עשויה סיליקט סודה ליים – הגדרה ותיאור (מרס 2021)
- ת"י 1555 חלק 4 – מערכת פסיפס ואריחי קרמיקה לריצוף ולחיפוי בבניינים: חיפוי באריחי קרמיקה בקיבוע יבש (ינואר 2019)
- ת"י 2752 חלק 2 - איטום מבנים מפני חדירת מים ולחות: רצפות וקירות תת-קרקעיים (נובמבר 2020)
- ת"י 5281 חלק 3.4 - בנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה): עבודות פנים בבנייני משרדים ובבנייני מסחר (יוני 2020)
- ת"י 5826 חלק 2.2 - מנהור: מנהרות לרכב - תכן מבנים – יסודות התכנון של מנהרות (ינואר 2020)
- ת"י 6560 - קירות מחופים בחיפוי קשיח עם בידוד תרמי חיצוני - אלמנטים טרומיים מחופים ושיטות חיפוי מתועשות באתר (יולי 2019)
- ת"י 6575 - דלתות פנים סובבות (דלתות ציר) המיועדות לשימוש בבניינים (פברואר 2020)
- ת"י 6584 - בדיקת תכונות גאומטריות של אגרגאטים – הערכה של חלקיקים דקים באגרגט ("דקים") – בדיקת מתילן כחול (מאי 2020)
- ת"י 6589 - דרישות בטיחות אש למנהרות לרכב, לגשרים ולכבישים אחרים בעלי גישה מוגבלת (ינואר 2020)

- ת"י 13501 חלק 5 – סיווג בשרפה של מוצרי בנייה ואלמנטי בניין: סיווג לפי נתונים שהתקבלו מבדיקות של גגות החשופים לאש חיצונית (דצמבר 2019)
- ת"י 19650 חלק 1 - ארגון ותיעוד ספּרְתִי (דיגיטלי) של מידע על מבנים ועל עבודות הנדסה אזרחית, לרבות מידול מידע הבניין (BIM) - ניהול מידע באמצעות מידול מידע הבניין: מושגים ועקרונות (נובמבר 2020)
- ת"י 19650 חלק 2 - ארגון ותיעוד ספּרְתִי (דיגיטלי) של מידע על מבנים ועל עבודות הנדסה אזרחית, לרבות מידול מידע הבניין (BIM) - ניהול מידע באמצעות מידול מידע הבניין: שלב ההקמה של הנכסים (נובמבר 2020).

ישנה בנוסף רשימה ארוכה של רוויזיות וגליונות עדכון לתקנים קיימים שלחלקם השפעה גם על עלויות הביצוע. נציין כאן את גליון התיקון ל ת"י 1139 חלק 1 - פיגומים: דרישות תפקוד ותכן כללי (ג"ת מס' 1, אוקטובר 2020). התיקון מאמץ חלקים מתקן הפיגומים האירופאי העדכני ומבצע התאמות לישראל. כתוצאה מהעדכון יש להחליף את מרבית מלאי הפיגומים בישראל בעלות של מאות מיליוני ₪. מהלך זה יקח זמן ויש להביא זאת בחשבון ביישום ואכיפה של התקן.

## 12. הקבלנים

### קבלני הבניה הפעילים בישראל 2020



ברשם הקבלנים רשומים 13,154 קבלנים. כ-6,000 מהם פעילים. ל-403 קבלנים יש כוכבית המאפשרת להם לבצע עבודות עבור המדינה.

מקור: רשם הקבלנים ועיבודי התאחדות הקבלנים בוני הארץ

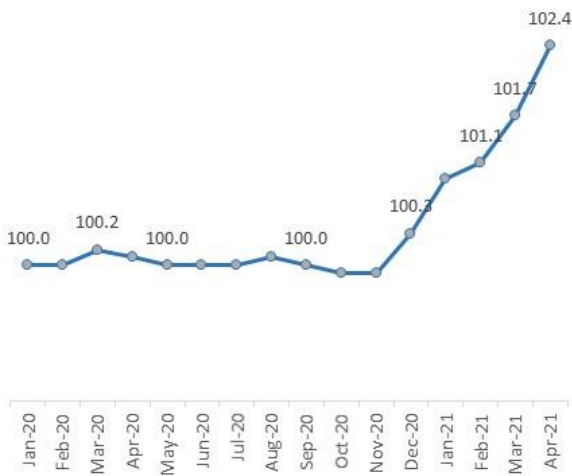
להלן הקבלנים הפעילים בחלוקה לסיווגים השונים. המספרים אינם מסתכמים לסך הקבלנים הפעילים שכן לחלק מהחברות מספר סיווגים.

ענף	שם ענף	סיווג					סה"כ בענף
		5	4	3	2	1	
100	בנייה (ענף ראשי)	372	211	241	331	1,757	2,912
200	כבישים תשתית ופיתוח (ענף ראשי)	108	65	97	97	497	864
300	גשרים (ענף ראשי)	20	9	9	6	25	69
400	נמלים, עבודות ימיות (ענף ראשי)	7	4	3	1	11	26
500	מערכות אלקטרומכניות בתחנות שאיבה (בלא המבנה)	11	7	25	9	60	112
700	ממגורות מגדלי מים וארובות	1		1	2	5	9
111	פיתוח חצרות (שבילים, מדרגות, גידור ומקומות חניה)			4	2	110	116
120	כלונסאות, מיקרופייל וקירות סלארי	3		2	7	24	36
130	בטונים, בנית שלדים		1	3	3	264	271
131	שיפוצים			1	11	1,048	1,060
132	עבודות אבן ביבש או ברטוב על קירות מבנים קיימים			3	3	49	55
133	דריכת בטון באתר					2	2
134	איטום מבנים			1	3	91	95
135	הרחבת מבנים*			1	2	181	184
140	בניה טרומית*		1	1		4	6
150	קונסטרוקציות פלדה לעומס אדם ולגשרי צנרת	7	5	8	15	90	125
160	חשמלאות ותקשורת במבנים	23	6	16	24	306	375
170	מתקני מיזוג אויר וקירור	9	5	12	17	110	153
171	מתקני הסקה	1		1	2	38	42
180	מעליות ומדרגות נעות	1		1		8	10
190	מתקני תברואה (אינסטלציה ומערכות כיבוי אש)	7	2	5	6	144	164
191	מתקני אנרגיה סולרית ותאים פוטו וולטאים			3	1	14	18
193	בריכות מים	1		1		10	12
210	עבודות עפר וחציבה	1	3	1	5	81	91
220	עבודות אספלט				2	30	32
230	מסועות בטון					6	6
240	הנחת קווי תקשורת	7	2	8	10	87	114
260	ביצעו קווי מים, ביוב וניקוז	50	48	73	76	515	762
270	קווי חשמל (צנרת וכבלים) ומערכות תאורת כבישים ורחובות	11	6	11	15	90	133
280	התקנת רמזורים	3		1		6	10
320	קונסטרוקציות פלדה לגשרים לעומסי תחבורה			1		5	6

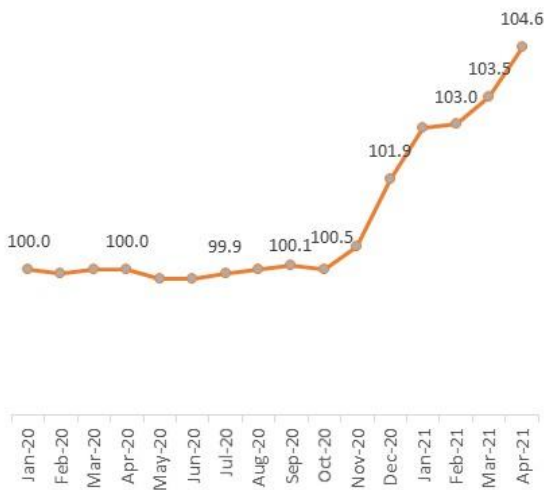
מקור: רשם הקבלנים והתאחדות הקבלנים בוני הארץ

### 13. מדדי התשומות

מדד תשומות הבניה למגורים : ינואר 2020 = 100



מדד תשומות מסחר ומשרדים : ינו' 2020 = 100



מדד תשומות סלילה וגישור : ינו' 2020 = 100



מדדי התשומות של למ"ס החלו לעלות בשיעורים משמעותיים בנובמבר – דצמבר 2020 לאחר שבמרבית שנת 2020 לא היה בהם שינוי משמעותי. מחירי הברזל בכלל והברזל לבנייה פרט בעולם מאמירים בשל ביקוש עולמי גואה לבנייה לצד בעיות בשרשרת האספקה והיקפי יצור שאינם מספיקים.

במחירי הברזל בעולם היו עליות של 55% - 60% מאז תחילת גל העליות בנובמבר 2020.

העליות ברכיב הברזל לבנייה במדד תשומות הבנייה הסתכמו עד מדד אפריל 2021 בכ-20% בלבד מאז תחילת גל העליות לעיל. המשמעות היא שבפרויקטים הצמודים לרכיב זה ולמדדי התשומות של למ"ס באופן כללי עדיין לא התקבל פיצוי על התייקרות דרמטית זו. מדדי למ"ס : תשומות בנייה למגורים – בו משקל הברזל לבנייה הנו 5%, מסחר ומשרדים (8%), סלילה וגישור (9%) צפויים לשקף עליות אלו בפרסומים הבאים אך כיוון שהם משקפים עסקאות בפועל ולא מחירוניים חדשים - ייתכן מצב שבו המדדים יעלו בפחות מהעליות האמיתיות במחירים המבוקשים כיום. זאת בשל עסקאות מזומן שנעשו מראש במחירים קבועים.

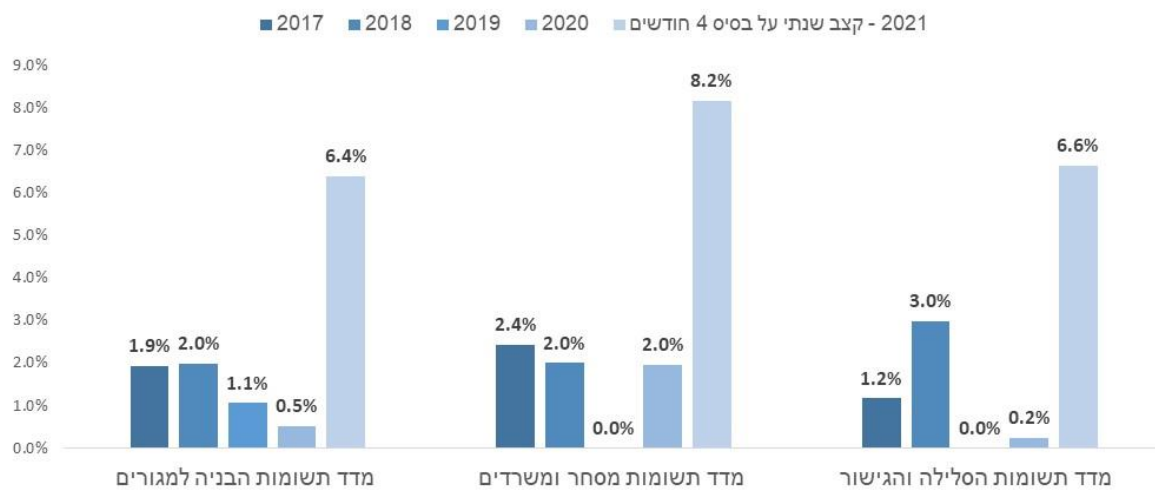
שכירת הציוד והרכב ממשיכה את מגמת ההתייקרות של החודשים האחרונים.

מחירי אביזרי חשמל, תאורה ותברואה נמצאים גם הם במגמת עליה הקשורה בהתייקרות הייבוא וההובלה הימית.

האספלט נמצא גם הוא במגמת התייקרות כללית. שכר העבודה של פועלים עלה ב-1% בשנת 2020 ואילו שכר מנהלי עבודה ומפקחים עלה ב-2%.

בחודשים הראשונים של 2021 נרשם קצב התייקרות שנתי של כ-2.5 ברכיב השכר במדד

### שיעור שינוי שנתי במדדי התשומות 2017 - 2021



מקור: למייס

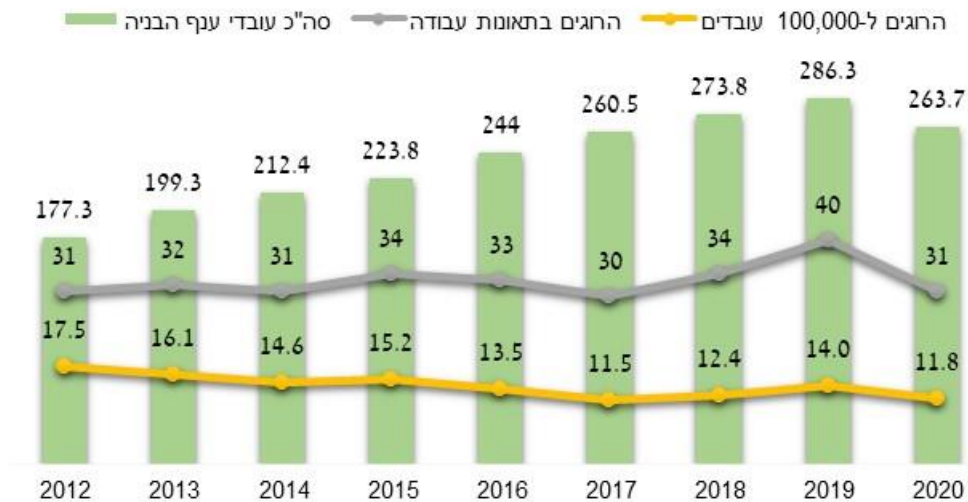
לאחר מספר שנים של התייקרות מתונה במדדי התשומות השונים מסתמנת 2021 כשנה של עליה משמעותית.

הקצב השנתי המוצג כאן ל-2021 מניח המשך עליות כפי שהיו עד כה וכמובן שאין ודאות שכך יהיה אך ברכיבים שהתייקרו - רמות המחירים צפויות להשאר גבוהות גם אם יעלו בהמשך בקצבים נמוכים יותר.

## 14. בטיחות

תאונות העבודה בישראל גובות את חייהם של עשרות עובדים מידי שנה, פוגעות בבריאותם של רבים ומהווה נטל כלכלי כבד על ענפי המשק השונים.

### תאונות עבודה בענף הבנייה



המקור: מנהל הבטיחות בעבודה, משרד העבודה והרווחה

בשנת 2020 ירד מספר ההרוגים באתרי הבנייה ב-22%, ואילו מספר ההרוגים ל-100,000 עובדים ירד ב-15%.

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 חודש מאי 2019 ותפקידו:

- 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 בתקופה האחרונה :

**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.

## 15. 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:

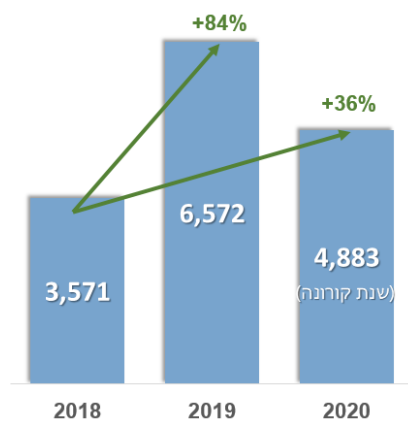
### 1. מנגנון סבסוד קורסים

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.

למרות הירידה כתוצאה ממשבר הקורונה, בשנת 2020 הוכשרו יותר עובדים מאשר בשנת 2018, עובדה שמעידה על פוטנציאל הגידול של מערך סבסוד הקורסים:



2. **ניידת הבטיחות:** מערכת מולטימדיה ממוחשבת להדרכת בטיחות וגהות באתרי הבנייה, שהוקמה בשנת 2015 ביוזמת ההתאחדות בשיתוף קרן מנוף והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבניה, ומופעלת ע"י מטה הבטיחות בענף הבניה.

בשנת 2020 הניידת הדריכה 7,334 עובדים (שמרביתם זרים ופלסטינים) ב-232 אתרי בניה ברחבי הארץ.

בשנת 2021 נוספו למערך ניידות נוספות במסגרת שת"פ עם המוסד לבטיחות וגהות.

3. **הכשרת מנהלי עבודה:** הקרן מרכזת את הליווי של מספר אפיקי הכשרת מנהלי עבודה, אשר במסגרתם החלו את הכשרתם עשרות מנהלי עבודה בשנת 2020:

- מיזם "בונים ישראלים" – למרות שהמסלול סגור למשתתפים חדשים, בשנת 2020 החלו את הכשרת מנהלי העבודה 44 שלדאים.

- מנהלי עבודה בבניין – בשנת 2020 התקבלו 254 לקורס הכשרת מנהלי עבודה בבניין (מסלול 260).

- מנהלי עבודה בתשתיות – בשנת 2020 התקבלו 45 לקורס הכשרת מנהלי עבודה בתשתיות (מסלול 243).

4. **תוכניות פיילוט:** בשנת 2020 הקרן הפעילה שתי תוכניות פיילוט להכשרת בטיחות בסיסית מעשית אשר במסגרתה הוכשרו כ-1,000 עובדים פלסטינים וכ-500 עובדים ישראלים. בשנת 2021 התוכנית צפויה להתרחב למכללות נוספות ברחבי הארץ.

## 16. 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 מייצע 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 12-13/07/21 יתקיים כנס בינלאומי בגרסה דיגיטלית: Construction 4.0 2021 שיעסוק

בנושאי בטיחות, קיימות, רובוטיקה. להרשמה לכנס : <https://bit.ly/construction40contech2021>

לרשימת הסטארטאפים בתוכנית : <https://www.contech.me/Incubator>

## 17. תחזית

ההתפתחויות שנסקרו כאן מעוררות דאגה באשר לצפוי בענף הבנייה למגורים בשנתיים הקרובות. גזרנו את התחלות הבנייה משיווקי הקרקעות של שנים קודמות בתוספת אחוז נמוך יחסית של בנייה על קרקע פרטית (כפי שהיה בשנים האחרונות) וכן ירידה מתונה בהתחדשות עירונית בשל אי הודאות השורר בתחום וההחלטה הנוכחית על סיום תמ"א 38. גמר הבנייה נגזר מהתחלות הבנייה של כשנתיים וחצי לפני כן בדחיית שיעור מסויים לשנה העוקבת בגלל עיכובי הקורונה והמחסור בעובדים. מדד מחירי הדירות של למ"ס צפוי לעלות במהלך 2021 מעט יותר מהקצב הממוצע של החודשים האחרונים ולקרב אותנו לשיעורי התייקרות אותם ראינו בשנים אחרות בהן היו ביקושים הולכים וגדלים אל מול היצע נמוך בסביבת ריבית נמוכה.

תחזית 2022		תחזית 2021		2020		2019	
שינוי מול שנה קודמת	ערך	שינוי מול שנה קודמת	ערך	שינוי מול שנה קודמת	ערך	ערך	
8.6%	38,000	33.1%	35,000	-30.8%	26,300	38,000	עסקאות מקרקעין רמיים
9.8%	45,000	-4.4%	41,000	0.9%	42,900	42,500	התחלות בניה על קרקע חדשה (מדינה ופרטית)
-10.0%	9,000	-2.9%	10,000	-6.4%	10,300	11,000	התחלות בניה התחדשות עירונית ותוספות בניה
5.9%	54,000	-4.1%	51,000	-0.6%	53,200	53,500	סה"כ התחלות בניה
1.9%	54,000	10.6%	53,000	-8.1%	47,900	52,100	גמר בניה
5.0%		10.0%		4.1%		4.2%	מדד מחירי הדירות