

סקירה כלכלית של ענף הבניה – מרץ 2024

תמצית ומגמות מרכזיות

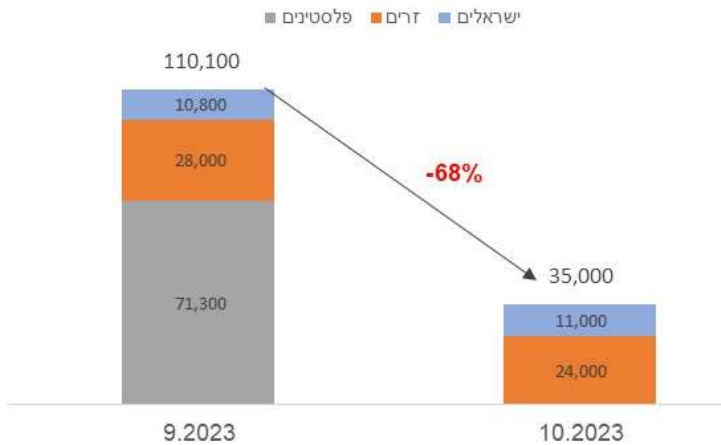
הירידה הפתאומית בתשומות העבודה בענף בשל עזיבת העובדים הפלסטינים מגבילה משמעותית את פעילות אתרי הבניה, כאשר מאידך הביקוש לדיור מתחיל להתאושש לרמות של טרם המלחמה במרבית הסגמנטים. התחלות הבניה למגורים בשנת 2023 נמוכות בכ-15% מאלו של 2022 ואילו גמר הבניה עלה מעט אך עדיין נמוך בכ-20,000 מתוספת משקי הבית בשנה זו. מדד מחירי הדירות חזר לעלות בנובמבר – דצמבר 2023 לאחר חודשים ארוכים של קפאון או ירידות. ההשקעה בבניה מכל הסוגים ירדה ראלית ב-2023 בכ-5% והבניה למגורים ב-8%. בתשתיות הירידה הראלית בשנת 2023 היא כ-3% כאשר יש מגמה רב שנתית מדאיגה של ירידה חלקן של התשתיות בתמ"ג. הכנסות המדינה ממס שבח ומס רכישה ירדו בשנת 2023 ב-11 מיליארדי ₪ / 43% לעומת שנת 2022 בעיקר בשל הריבית. השפעת המלחמה על ההשקעה בבניה – ירידה של 34 מיליארדי ₪.

- **עובדים (עמ' 2)** – ירידה פתאומית של 70% בתשומות העבודה בעבודות הרטובות (טפסנות, ברזלנות, טיח, ריצוף), ובסוגי עבודות נוספים. בשל כך נכון חודש פברואר רק 63% מהאתרים פתוחים ומהם – כחמישית בפעילות חלקית בלבד.
- **התחלות הבניה למגורים (עמ' 3)** – 17,600 יח"ד ברבעון 3 2023 - עליה של 22% לעומת הרבעון הקודם ו-16% לעומת רבעון מקביל ב-2022. מדובר בשינוי מגמת הירידה שהחלה עם העלאות הריבית בתחילת 2022. הצפי לשנת 2023 כולה – כ-60,000 לעומת 68,000 ב-2022.
- **גמר הבניה למגורים (עמ' 4)** – ברבעון 3 2023 נרשמה ירידה של כ-15% בגמר הבניה לעומת רבעון קודם ועליה של 8% לעומת רבעון מקביל אשתקד. שנת 2023 הסתיימה ככל הנראה עם כ-54,000 יח"ד בלבד - נמוך משמעותית מתוספת משקי הבית בשנת 2023 שעמד על 63,000. המחסור המצטבר מגיע כעת לרבע מליון יח"ד.
- **כלל עסקאות הדיור (עמ' 4)** – בדצמבר נרשמה התאוששות מהירידות בהיקף העסקאות בשל המלחמה. עסקאות דצמבר 2023 עדיין נמוכות בכ-20% מדצמבר 2022 בשל ירידה בעסקאות יד שניה. בשנת 2023 כולה היתה ירידה של כ-30% לעומת 2022 במכירת דירות חדשות, ו-40% בעסקאות משקיעים.
- **משכנתאות חדשות (עמ' 5)** – יציבות גם בינואר 2024 - כ-5.5 מיליארדי ש"ח, וכ-5,800 משכנתאות חדשות. מדובר על רמה נמוכה בכ-15% מאשר לפני המלחמה. ריבית המשכנתאות הממוצעת במגמת ירידה קלה בחודשים האחרונים.
- **מדד מחירי הדירות של למ"ס (עמ' 6)** – עלה בנובמבר 2023 ב-0.7%. זאת לאחר ירידה מצטברת של כ-2.5% בחודשים מרץ – אוקטובר. המדד ירד ב-1.4% ב-12 החודשים האחרונים.
- **שכר דירה (עמ' 6)** - מגמת ירידה בחודשים האחרונים. עיקר ההאטה בחודשים האחרונים נובע מהשינוי בשכר הדירה לשוכרים החדשים שצנח עם תחילת המלחמה מ-8% לכ-3% בלבד בינואר 2024.
- **התחלות בניה שלא למגורים (עמ' 7)** – ברבעון 3 2023 נרשמה ירידה של 16%, ועליה של 70% לעומת רבעון מקביל ב-2022. יש בבניה פעילה כ-4.5 מליון מ"ר משרדים, 2.4 מ' מ"ר תעשייה וכ-1.4 מליון מ"ר מסחר.
- **השקעות בתשתית (עמ' 7)** – ההשקעה ירדה בשנת 2023 ב-1% (ראלית ב-3%) לראשונה מאז הקורונה. למרות ההשקעות הגדולות בתחבורה יש מגמת ירידה מדאיגה בשנים האחרונות בשיעור ההשקעה בתשתיות מהתמ"ג.
- **מדדי תשומות (עמ' 8)** – מדד תשומות הבניה למגורים עלה בינואר 2024 ב-0.3% לאחר מספר חודשים של עליות מתונות יותר. המדד עלה בשנת 2023 כולה ב-2%. מדד תשומות הסלילה והגישור עלה בשנת 2023 ב-0.6% בלבד. השפעות התייקרות שכר העבודה בעקבות עזיבת הפלסטינים אינן כלולות במדד בשלב זה.

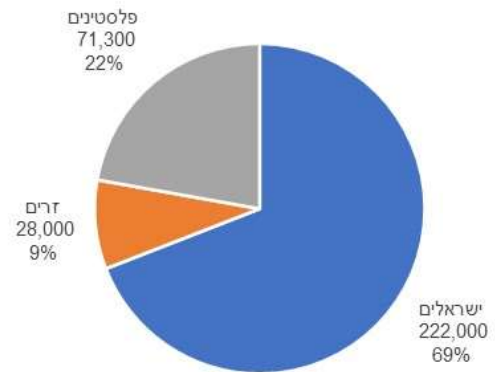
עובדים ואתרי בניה

טרם המלחמה היוו הפלסטינים יותר מחמישית מכ-320,000 עובדי ענף הבניה. בעקבות המלחמה והסגר שהוטל על שטחי איו"ש הפסיקה הגעת 72,000 העובדים הפלסטינים המורשים בענף הבניה וכן עזבו כ-4,000 זרים. מדובר בירידה פתאומית של כמעט 70% בתשומות העבודה בעבודות הרטובות היסודיות (טפסנות, ברזלנות, טיח, ריצוף). נתון זה אינו כולל עובדים לא מורשים וכן עובדי ענף השיפוצים.

השינוי במספר עובדי העבודות הרטובות בענף הבניה



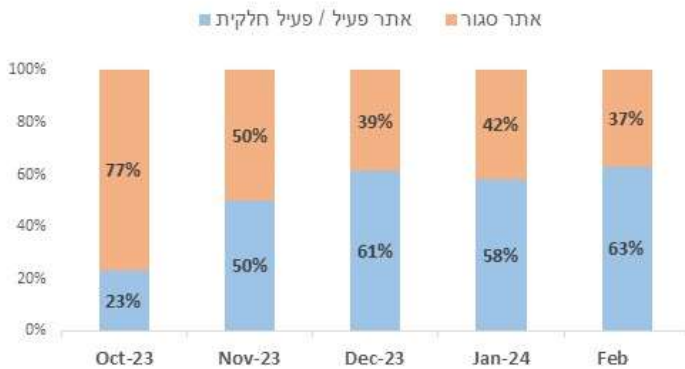
התפלגות כלל עובדי ענף הבניה לפי לאום טרם המלחמה



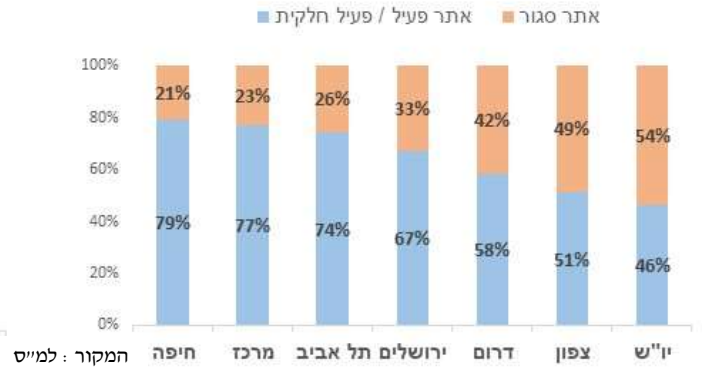
מקורות : למ"ס, לשכת האוכלוסין וההגירה, מתי"ש

בעקבות המלחמה נסגרו אתרי בניה רבים מתוך כ-11,500 אתרי בניה המורשים בישראל. ב-אוקטובר היו כ-8 מכל 10 אתרי בניה סגורים. שיעור האתרים הפתוחים עלה בהדרגה עד דצמבר ומאז ועד פברואר 2024 נע סביב 60%. במחוזות תל אביב ומרכז בהם מתבצעת כמחצית הבניה בישראל שיעור האתרים הפתוחים עומד על כ-75%.

מצב אתרי הבניה לפי חודש

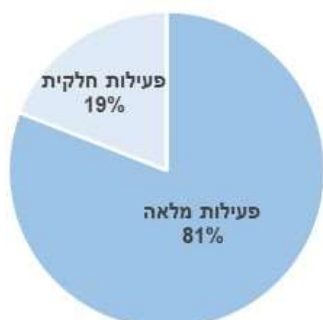


מצב אתרי הבניה בפברואר 2024 לפי מחוז



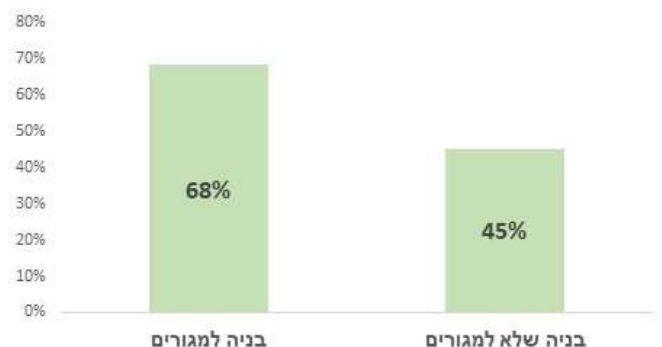
נכון לפברואר 2024 שיעור אתרי הבניה למגורים הפעילים גבוה משמעותית מהשיעור באתרי הבניה שלא למגורים. כמו כן יודגש כי הפעילות באתרי הבניה הפעילים אינה מלאה ובכחמישית מהם מדווחים על פעילות חלקית בלבד.

היקף הפעילות באתרים הפעילים 2.2024



המקור : למ"ס

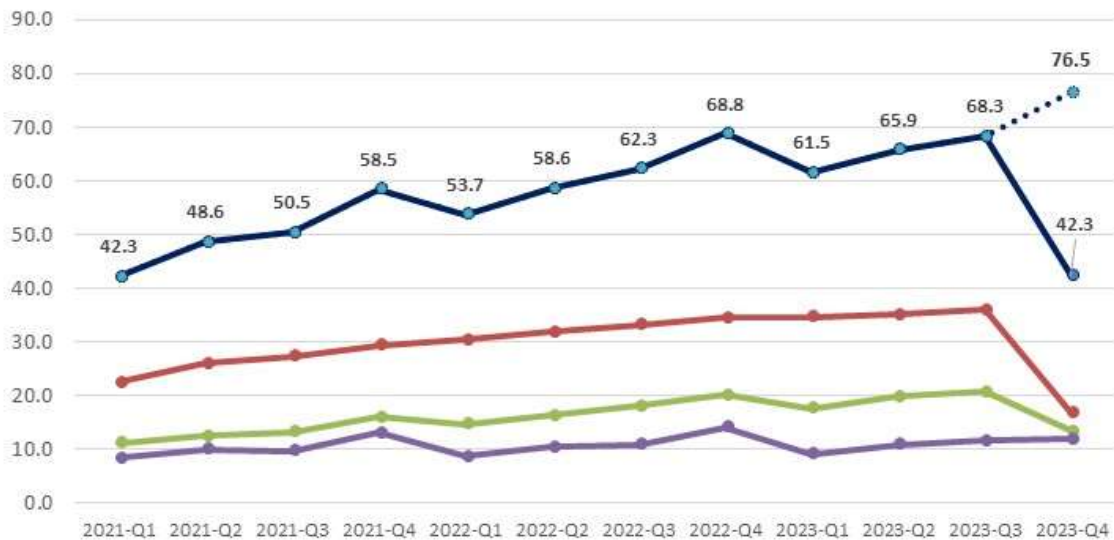
שיעור האתרים הפעילים לפי סוג הבניה 2.2024



ההשקעה בבניה

ההשקעה הכוללת בבניה בשנת 2023 הסתכמה ב-238 מיליארדי ₪ - ירידה של 5.5 מיליארדי ₪ / 2.2% לעומת 2022. הירידה כולה נובעת מההאטה ברבעון האחרון בעקבות המלחמה. נעריך להלן את השפעת המאקרו של המלחמה על הענף בשנת 2023: אם הרבעון האחרון היה ממשיך את מגמת הרבעונים שקדמו לו כולל עונתיות - היינו מקבלים עליה של כ-8 מיליארדי ₪ ברבעון האחרון לעומת קודמו במקום ירידה של 26 מיליארדי ₪, ובסה"כ עליה של 34 מיליארדי ₪ נוספים בהשקעה גולמית בשנת 2023 כולה.

ההשקעה הרבעונית בבניה לפי ייעוד
מיליארדי ש"ח, מחירים שוטפים

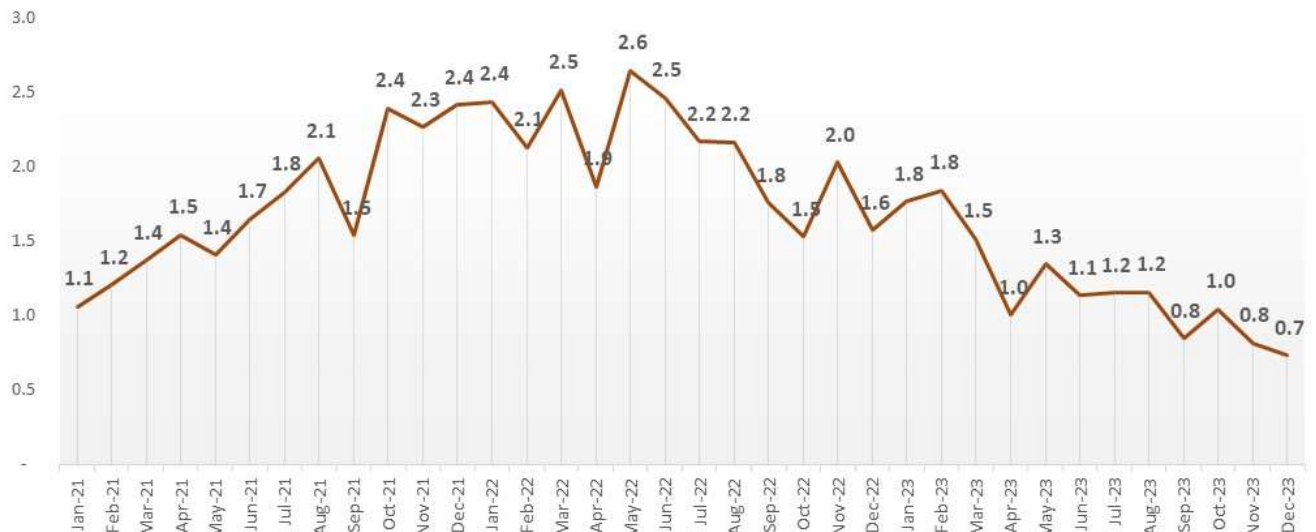


המקור: למ"ס, אומדני התאחדות הקבלנים

הכנסות המדינה ממסי נדל"ן

הכנסות המדינה ממסי נדל"ן ישירים (מס שבח ומס רכישה) ירדו בשנת 2023 ב-11 מיליארדי ₪ / 43% לעומת שנת 2022 בעיקר בשל השפעות הריבית. לעומת שנת 2021 מדובר בירידה של 6.4 מיליארדי ₪. לכך יש להוסיף את הירידה בגביית מע"מ ומיסוי חברות.

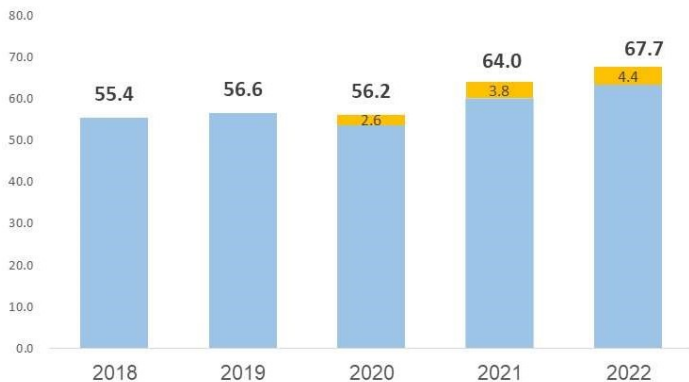
מיסי נדל"ן ישירים נטו (מס רכישה ושבח) במיליארדי ₪



המקור: הכלכלן הראשי, מנהל הכנסות המדינה

התחלות בניה למגורים

התחלות בניה שנתי
(אלפי יח"ד)



התחלות בניה רבעוני
(אלפי יח"ד)



המקור : למ"ס

התחלות הבניה למגורים עלו ב-22% ברבעון 3 2023 לעומת הרבעון הקודם וב-16% לעומת רבעון מקביל אשתקד. מדובר בשינוי מגמה ביחס לירידה של 28% מאז תחילת העלאות הריבית ב-2022. מאז תחילת 2021 יש באופן עקבי יותר היתרי בניה מאשר התחלות בניה, פער המגיע במצטבר לכ-15,000 היתרים. ייתכן כי האטת המכירות (להלן) והתייקרות המימון מעכבים את תחילת העבודות גם כאשר יש היתר ולכך יש להוסיף את שלב מתן היתר לתחילת עבודות לאחר היתר הבניה.

הצפי לרבעון האחרון של 2023 דומה לרמות של תחילת 2023 למרות היעדרות העובדים ולכן צפויה 2023 להסתיים בכ-60,000 התחלות בניה. הירידה המשמעותית בהתחלות הבניה צפויה ב-2024 בשל המחסור בעובדים.

התחלות הבניה בהתחדשות עירונית

התחלות בניה התחדשות עירונית ודירות שנהרסו



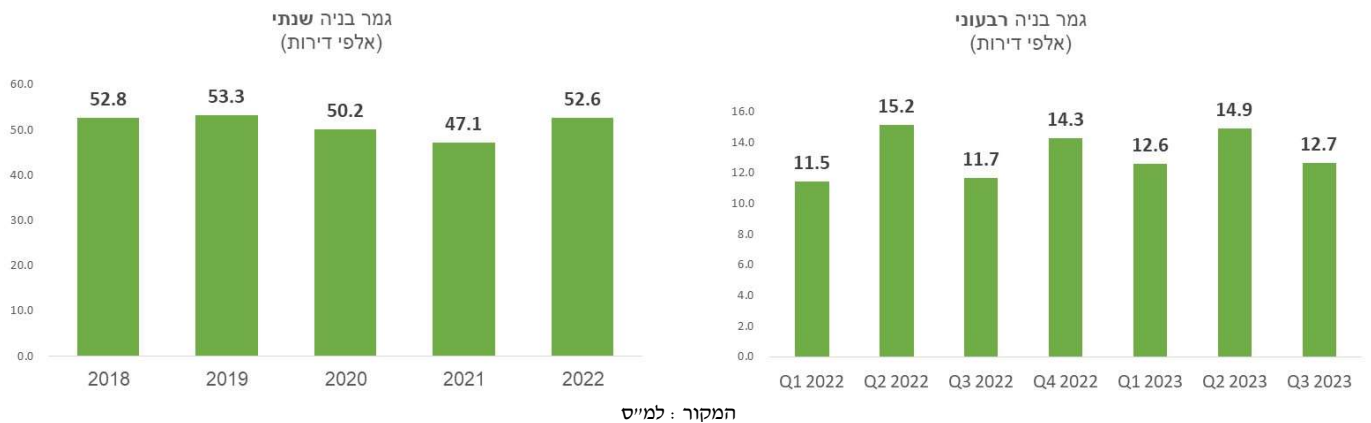
התחלות בניה התחדשות עירונית ודירות שנהרסו



המקור : למ"ס

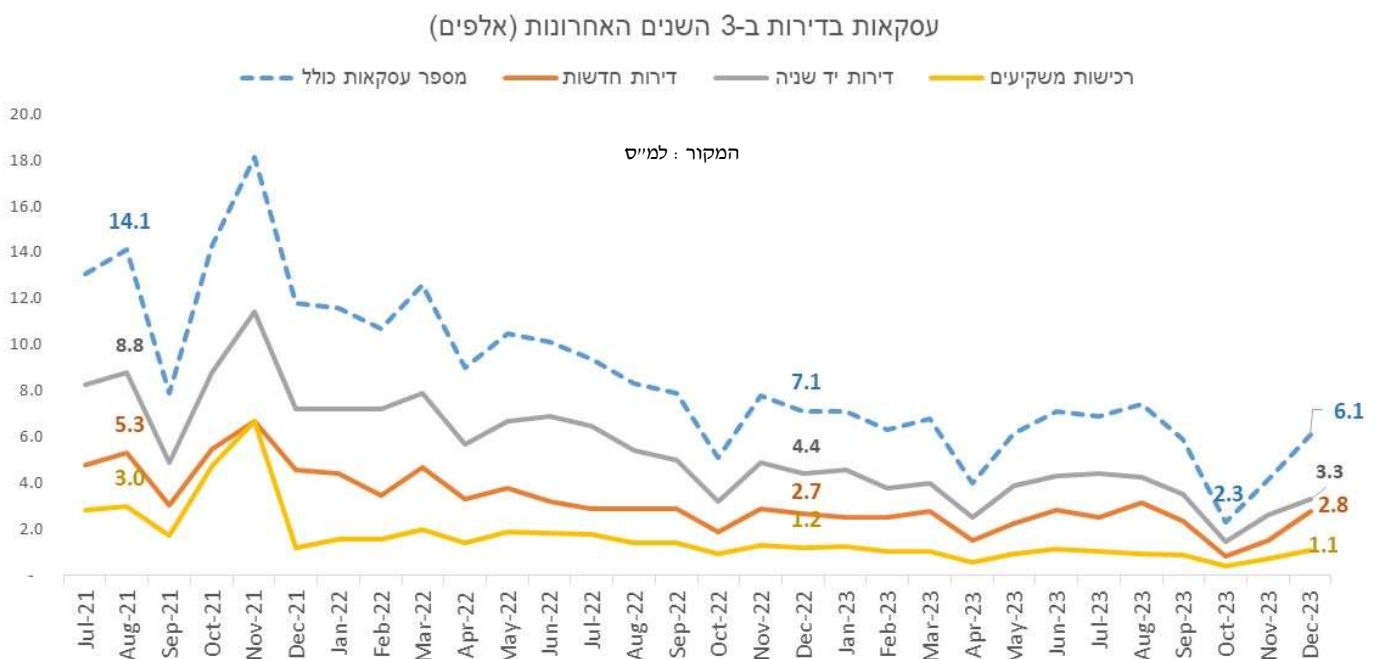
התחלות הבניה בהתחדשות עירונית עלו כ-4% בלבד ברבעון 3 2023 לעומת קודמו וירדו ב-16% לעומת רבעון מקביל ב-2022. שנת 2022 הסתיימה עם 13,200 התחלות בניה שהיוו כחמישית מהתחלות הבניה. ב-2022 היתה עליה של כ-25% בהתחדשות העירונית אך ב-2023 הייתה ככל הנראה חזרה לרמה של 2021. (נתונים לרבעון אחרון טרם פורסמו).

גמר בניה למגורים



ברבעון 3 2023 נרשמה ירידה של כ- 15% בגמר הבניה לעומת רבעון קודם ועליה של 8% לעומת רבעון מקביל אשתקד. בהנתן שנתוני רבעון 4 יהיה דומים לרבעון 3 למרות המלחמה, תסתיים השנה כולה בגמר בניה של כ- 54,000 יח"ד בלבד. נתון זה נמוך משמעותית מתוספת משקי הבית בשנת 2023 שעמד על 63,000 כלומר פער הדירות המצטבר גדל לכרבע מליון דירות, ולחצי הביקוש נמשכים גם אם נעצרו זמנית בשל הריבית והמלחמה. גידול משקי בית בעשור האחרון – 2.4% / 60,000 בשנה, בחומש האחרון – 68,000 בשנה בממוצע.

כלל עסקאות הדיור



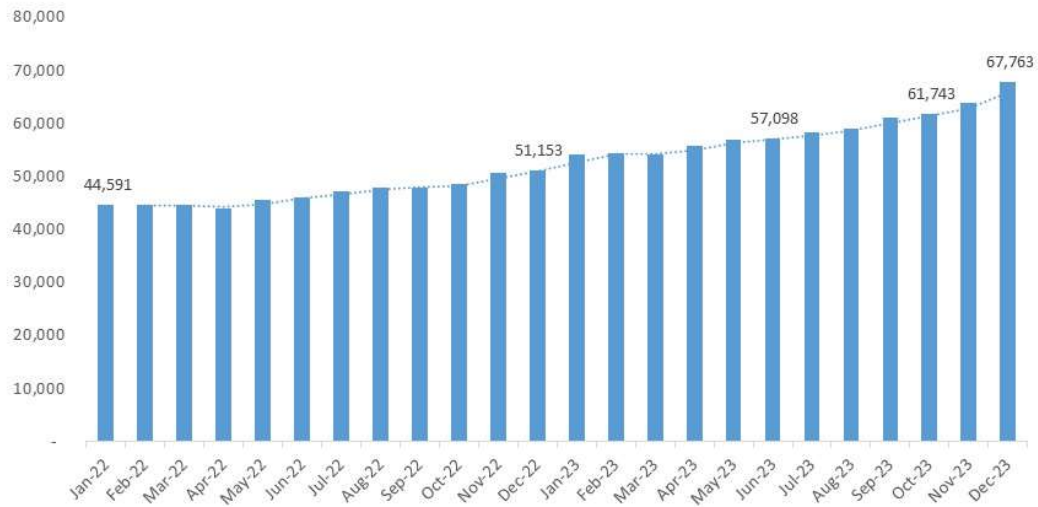
המקור : הכלכלן הראשי באוצר

בדצמבר נרשמה התאוששות כמעט מלאה מהירידות בהיקף עסקאות הדיור בשל המלחמה. עסקאות דצמבר 2023 נמוכות בכ- 20% מדצמבר אשתקד בשל עסקאות יד שניה (אין שינוי במכירת דירות חדשות). עם זאת יש ירידה של כ- 50% בהיקף עסקאות הדיור מכל הסוגים (גם רכישות משקיעים) מאז תחילת העלאות הריבית במרץ 2022. בסה"כ הסתיימה שנת 2023 עם ירידה של כ- 30% במכירת דירות חדשות, ו- 40% בדירות יד 2 ובעסקאות משקיעים לעומת 2022.

דירות שטרם נמכרו

מלאי דירות שטרם נמכרו

החלה בנייתן וטרם נמכרו



המקור : למ"ס

היקף הדירות שטרם נמכרו נמצא במגמת עליה בשנתיים האחרונות בשל האטת המכירות מעבר לירידת התחלות הבניה. ממלאי הדירות לעיל והיקפי המכירות החודשיות מתקבל כי יש כיום מלאי ל-28 חודשי מכירה, לעומת כ-20 חודשי מכירה לפני שנה, ו-10 חודשי מכירה לפני שנתיים.

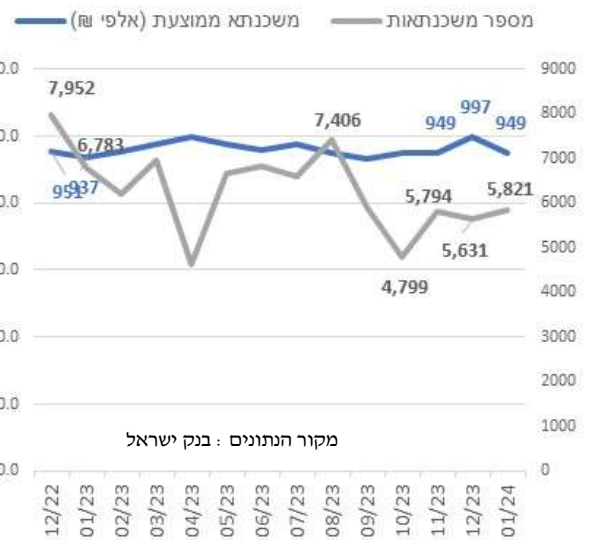
על בסיס קצב התקדמות פרויקט מגורים ממוצע אנו מעריכים כי מחצית מיחיד אלו הן בשלב השלד או לפניו. אין נתונים על דירות שהסתיימה בנייתן וטרם נמכרו אך בעבר היה מדובר בכ-10% -15% מהדירות שהחלה בנייתן וטרם נמכרו לכן אנו מעריכים מספר זה בלא יותר מ-10,000 יחיד. חלק מדירות אלו מאוכלסות במפונים מהצפון והדרום.

משכנתאות

משכנתאות חדשות וריבית



משכנתאות חדשות וריבית

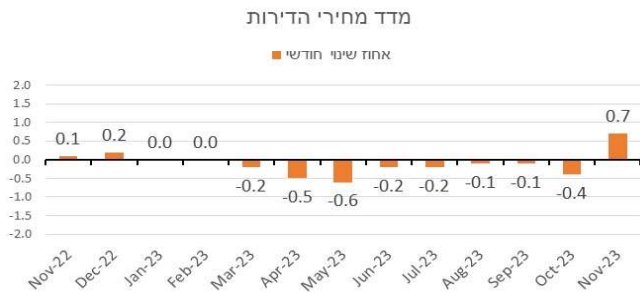


מקור הנתונים : בנק ישראל

היקף המשכנתאות החדשות שומר על יציבות גם בינואר 2024 - כ-5.5 מיליארדי ש"ח, וכ-5,800 משכנתאות חדשות. מדובר על רמה נמוכה בכ-15% מאשר טרם המלחמה. ריבית המשכנתאות הממוצעת במגמת ירידה (ירידה של 0.34% בחודשיים האחרונים). גובה משכנתא ממוצעת כ-950 אש"ח.

מחירי הדירות

מדד מחירי הדירות הכללי של למ"ס עלה בנובמבר 2023 ב-0.7%. זאת לאחר ירידה מצטברת של כ-2.5% בחודשים מרץ – אוקטובר 2023. המדד ירד ב-1.4% ב-12 החודשים האחרונים. מאז אוגוסט 2023 נרשמו דווקא עליות של 1.5% - 2.5% במחוזות דרום, מרכז וירושלים לעומת ירידה של 2.5% במחוז ת"א. מדד מחירי הדירות החדשות עלה ב-0.9% בנובמבר לאחר ירידה מצטברת של 4.3% בחודשים אוק' 2022 - אוק' 2023. ירידות אלו באות לאחר שבשנים 2021 – 2022 עלו מחירי הדירות החדשות ב-33% במצטבר (17% ב-2022).



המקור: למ"ס,

שכר דירה

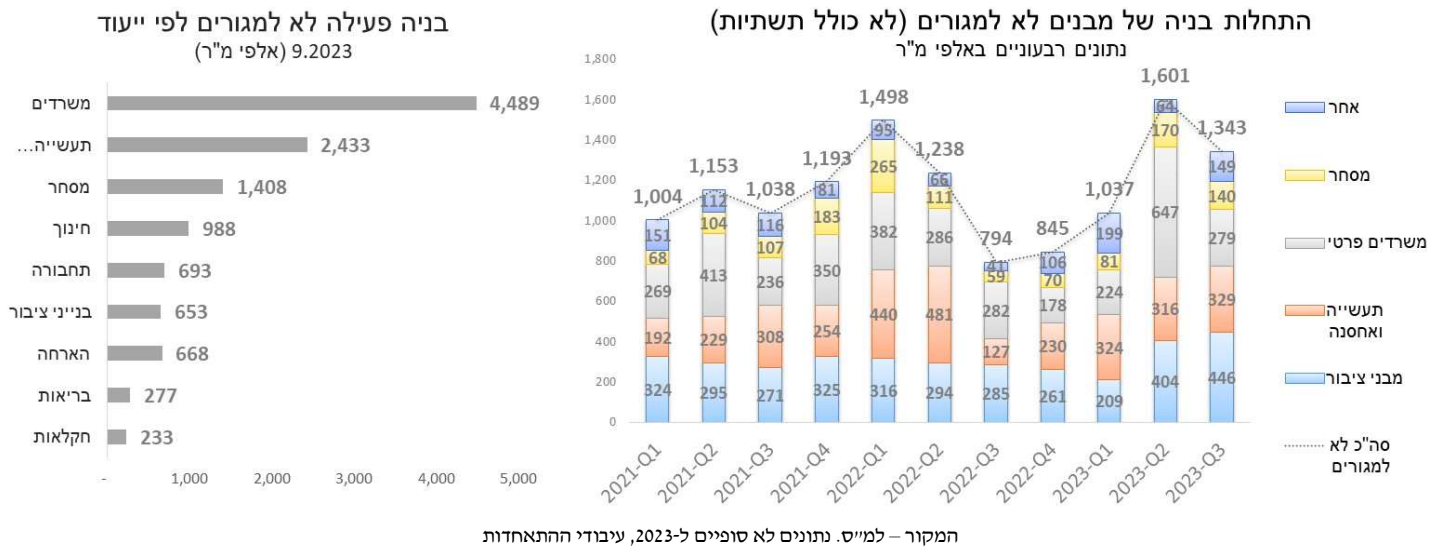
שכר הדירה בפרסומי למ"ס



המקור: למ"ס,

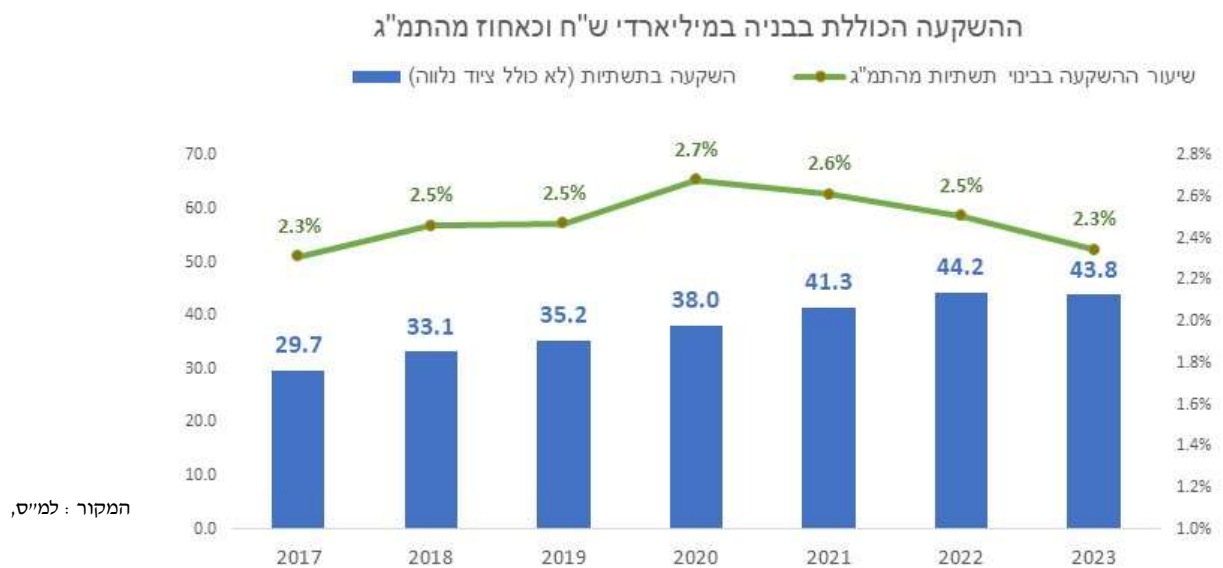
מדד שכר הדירה (חלק ממדד המחירים לצרכן) נמצא במגמת ירידה בחודשים האחרונים. בינואר עלה סעיף זה ב-0.4% (קצב שנתי של 5%) ובשנה האחרונה עלה ב-2.7%. עיקר הירידות בחודשים האחרונים נובע מהשינוי בשכר הדירה לשוכרים החדשים (דירות בהן הייתה תחלופת שוכר) שצנח עם תחילת המלחמה מ-8% לכ-3% בלבד. עם חלוף השפעות המלחמה (השכרה למפונים) צפויה לגבור השפעת העלאות הריבית שהחלו באפריל 2022. לפי נתוני האוצר מאז העלאת מס הרכישה ב-2021 נגרעו ממלאי הדירות להשכרה 5,300 דירות בשל רכישות נטו שליליות של משקיעים.

התחלות בניה שלא למגורים



בהתחלות הבניה שלא למגורים נרשמה ברבעון 3 2023 ירידה של 16% , ועליה של 70% לעומת רבעון מקביל ב- 2022, אך הנתון אינו סופי. בסה"כ מצביע הקצב של 2023 טרם המלחמה על עליה לעומת 2022 של 21% (36% במשרדים, 22% במבני ציבור).

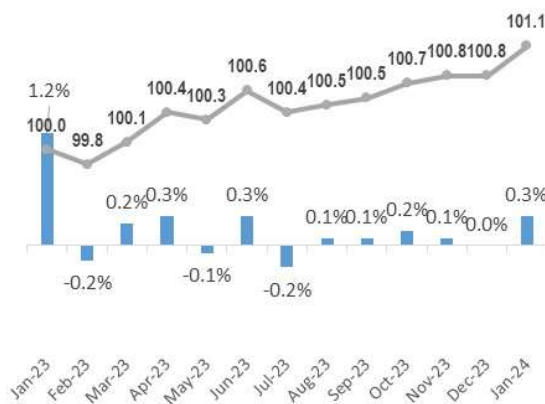
תשתיות



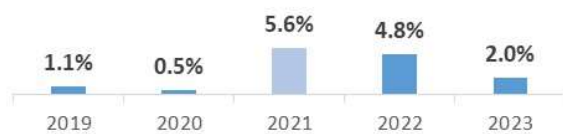
ההשקעה הראלית בבניית תשתיות (תשתיות תחבורה, מים וביוב, אנרגיה ותקשורת, בינוי בלבד ללא שווי ציוד נלווה) ירדה בשנת 2023 ב-1%, וראלית ב-3%. יש מגמת ירידה מדאיגה בשנים האחרונות בשיעור ההשקעה בתשתיות מהתמ"ג. הירידה בתשומות העבודה צפויה להביא בשנת 2024 להפחתה נוספת בהשקעה בתשתית בהיקף של כ-3.5 מיליארדי ש"ח (גם זאת- רק בהנחה שיוקצו עובדים זרים בהיקפים מתאימים גם לענף התשתיות).

מדדי תשומות בניה

מדד חודשי מחירי תשומה בבניה למגורים



שיעור שינוי שנתי מדד תשומות הבניה למגורים



מדד חודשי מחירי תשומה בסלילה וגישור



שיעור שינוי שנתי מדד תשומות הסלילה והגישור



מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים עלה בינואר 2024
ב-0.3% לאחר מספר חודשים של עליות מתונות יותר.
מחירי חומרים ומוצרים עלו בינואר 2024 ב-0.5%.

מבין החומרים והמוצרים עלו במיוחד בינואר 2024 מחירי מדרגות (ב-5.3%), שיש (ב-4.9%), מחיצות מתועשות (ב-3.1%), ברזל לבנייה (ב-2.3%) ועץ לבנייה (ב-1.7%).

בשנת 2023 כולה עלה המדד ב-2%, כאשר בתחילת 2023 נרשם זינוק של כ-10% במחירי הבטון המובא. עליות אלו קוּזְזו חלקית במהלך השנה ע"י ירידות במחירי הברזל.

מדד מחירי שכר עבודה המשולם עבור המועסקים בענף עלה ב-0.2% בלבד בחודש ינואר 2024. למ"ס אינה מודדת את העליות בשכר הנובעות מהחלפת פועלים פלסטינים בזרים ולא ברור בשלב זה כיצד ילקח שינוי זה בחשבון בעתיד.

ב-12 החודשים האחרונים (ינואר 2024 לעומת ינואר 2023) עלה מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים ב-1.1%.

מדד מחירי תשומה בסלילה וגישור עלה בחודש ינואר 2024
ב-0.1% כאשר המדד ללא גישור ירד ב-0.1%.

מבין החומרים, ירדו מחירי צמנט שחור (ב-4.1%), תערובות אספלט (ב-1.2%), יריעות ביטומניות (ב-1.1%), חומרי מחצבה אחרים (ב-1.0%) ומצע א', מצע ב', מצע ג' – סה"כ (ב-0.6%).

לעומת זאת, עלו מחירי קורות ומקטעים לגשרים (ב-2.6%), מוטות ורשתות פלדה ואביזרי מתכת שונים (ב-2.0%), צינורות ניקוז (ב-1.1%), אבני שפה ותיחום (ב-1.0%), חול לסוגיו (ב-0.7%) ואבני ריצוף (ב-0.6%).

מדד מחירי שכירת ציוד עלה ב-0.3% בחודש ינואר 2024 ושכר העבודה ב-0.2%.

המדד עלה בשנת 2023 כולה ב-0.6% בלבד בשל ירידה במחירי הברזל שקיזזה עליות ברכיבים אחרים כמו אספלט ואבני ריצוף.