

סקירה כלכלית של ענף הבניה – אוגוסט 2024

תמצית ומגמות מרכזיות

פעילות ענף הבניה נמשכת ברמה גבוהה יחסית וזאת למרות הירידה של כ-20% במספר פועלי הבניין בענף. עם זאת היתרי הבניה למגורים בירידה של כ-30% וכך גם גמר הבניה. מכירת הדירות ברמה גבוהה גם בהשוואה לשנתיים הקודמות והיקף המשכנתאות מלמד על עליה צפויה נוספת. מחירי הדירות בקצב עליה שנתי של 12% מתחילת 2024. מדדי התשומות בעליות של כ-0.5% בחודש. המלט והברזל התייקרו ביוני בכ-5%. התייקרות שכר הפועלים טרם באה לידי ביטוי במדדי התשומות.

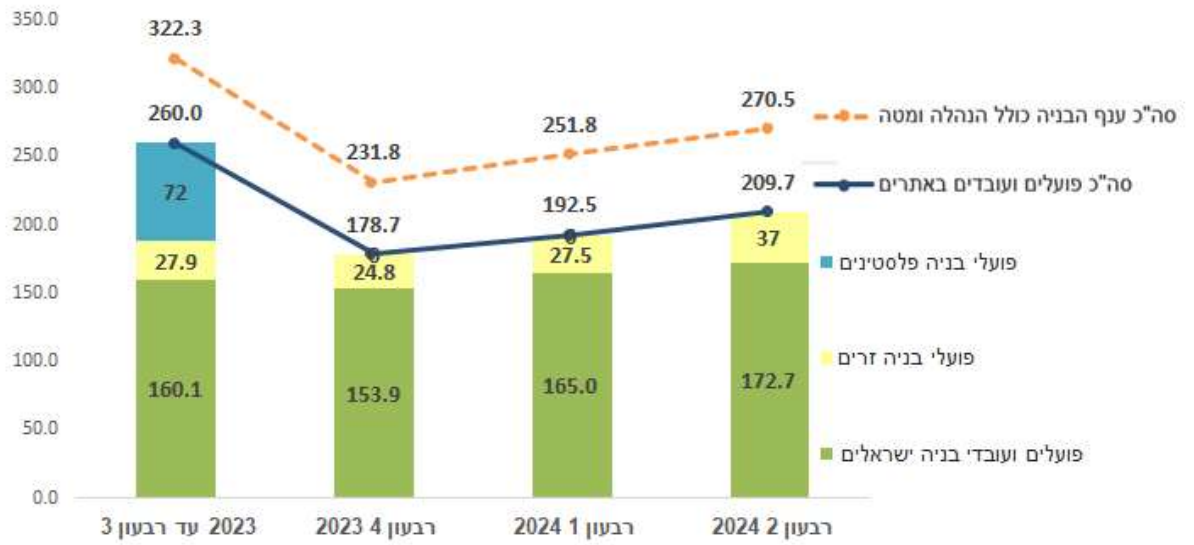
- **עובדים (עמ' 2)** – מספר עובדי הענף הכולל נמוך ב-52,000 מזה של טרם המלחמה (מהם 50,000 עובדי בניה באתרים).
- **אתרי בניה (עמ' 2)** – שיעור האתרים הפתוחים עלה בהדרגה במשך חצי שנה ומאפריל 2024 נע סביב 75%.
- **היתרי בניה למגורים (עמ' 3)** – צניחה של 30% בהיתרים לעומת רבעון קודם ו-6% לעומת רבעון מקביל אשתקד.
- **התחלות הבניה למגורים (עמ' 3)** – כ-16,000 יח"ד ברבעון 1 2024 עלו ב-19% לעומת הרבעון הקודם וב-3% לעומת רבעון מקביל אשתקד. הצפי הוא לירידת התחלות הבניה ברבעונים הקרובים בעיקר בשל מגבלות כ"א.
- **גמר הבניה למגורים (עמ' 4)** – ירידה של 26% ברבעון 1 2024 לעומת רבעון קודם וירידה של 6% לעומת רבעון מקביל אשתקד. כ-58,000 יח"ד בשנת 2023 - נמוך מתוספת משקי הבית של השנים האחרונות (68,000).
- **כלל עסקאות הדיור (עמ' 5)** – נתוני מאי 2024 משקפים את הרמה הגבוהה של כ-8,000 עסקאות בחודש מאז תחילת 2024, מהן כמחצית בדירות חדשות, וכ-16% רכישות משקיעים.
- **משכנתאות חדשות (עמ' 6)** – 7.7 מיליארד בחודש, עליה של 30% במאי ויוני 2024 לעומת חודשים קודמים וצפי להמשך הגידול במכירת דירות. משכנתא ממוצעת 990 אש"ח – עליה של 5% לעומת חודשים קודמים.
- **מדד מחירי הדירות של למ"ס (עמ' 6)** – עליה חודשית של 0.8% באפריל. קצב שנתי של 12% עד כה לשנת 2024 כולה. (במחוז ת"א 20%, במחוזות דרום ומרכז – 5% בלבד)
- **התחלות בניה שלא למגורים (עמ' 7)** – עליה של 20% לעומת רבעון קודם אך ירידה של 15% לעומת רבעון מקביל ב-2023. התחלות בניית מבני ציבור במגמת ירידה משמעותית של 50% מאז רבעון 2 2023.
- **מצבן הכלכלי של חברות הבניה (עמ' 7)** – על פי סקר מגמות בעסקים של למ"ס המצב הענפי הורע בכ-60% מהממוצע שלפני המלחמה אך יציב מאז תחילת 2024. מצב החברות הקטנות רע משמעותית מזה של הגדולות.
- **מדדי תשומות (עמ' 8)** – עליות בשיעורים של 0.3% - 0.6% במאי וביוני בכל המדדים (מגורים, משרדים, סלילה). מחירי הברזל והמלט עלו ביוני ב-5%. התייקרות שכר העבודה טרם באה לידי ביטוי במדדי למ"ס.

עובדים

מספר עובדי הענף ירד באוקטובר מיידית ב-91,000 עובדים בשל עזיבת הפלסטינים והיעדרות ישראלים בשל מילואים וסגירת אתרים. ברבעון 2 2024 נרשמה עליה במספר הישראלים והזרים כך שנכון להיום מספר עובדי הענף הכולל נמוך ב-52,000 מזה של טרם המלחמה (מהם 50,000 עובדי בניה באתרים)

כיוון ששיעור הירידה במספר עובדי העבודות הרטובות הקובעות את קצב התקדמות כלל הבניה היה גבוה במיוחד הרי שנצברו בתהליך איחורים משמעותיים של חודשים רבים בהתקדמות פרויקטים רבים מכל הסוגים

התפתחות מספר עובדי ענף הבניה מתחילת המלחמה לפי סוג וארץ מוצא (אלפים)

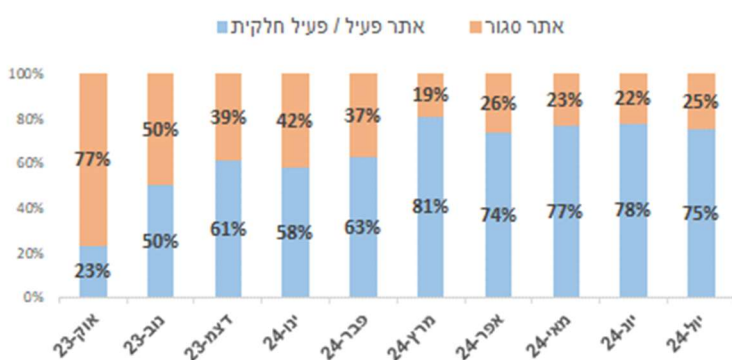


מקורות : למ"ס, לשכת האוכלוסין וההגירה, מת"ש

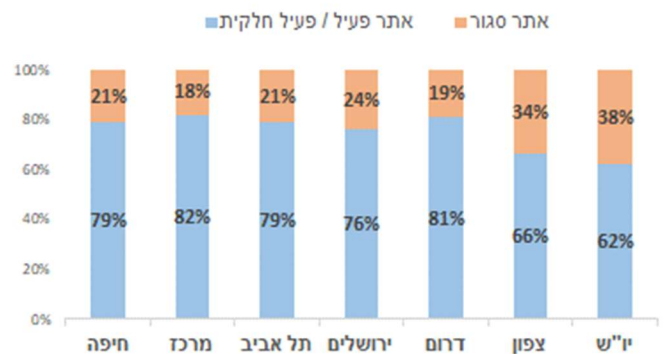
מצב אתרי הבניה

בעקבות המלחמה נסגרו אתרי בניה רבים מתוך כ-11,500 אתרי בניה המורשים בישראל. שיעור האתרים הפתוחים עלה בהדרגה במשך חצי שנה ומאפריל 2024 נע סביב 75% כאשר בחלק מאתרים אלו הפעילות היא חלקית. במחוז צפון שיעור נמוך יחסית של 66% בלבד.

מצב אתרי הבניה לפי חודש

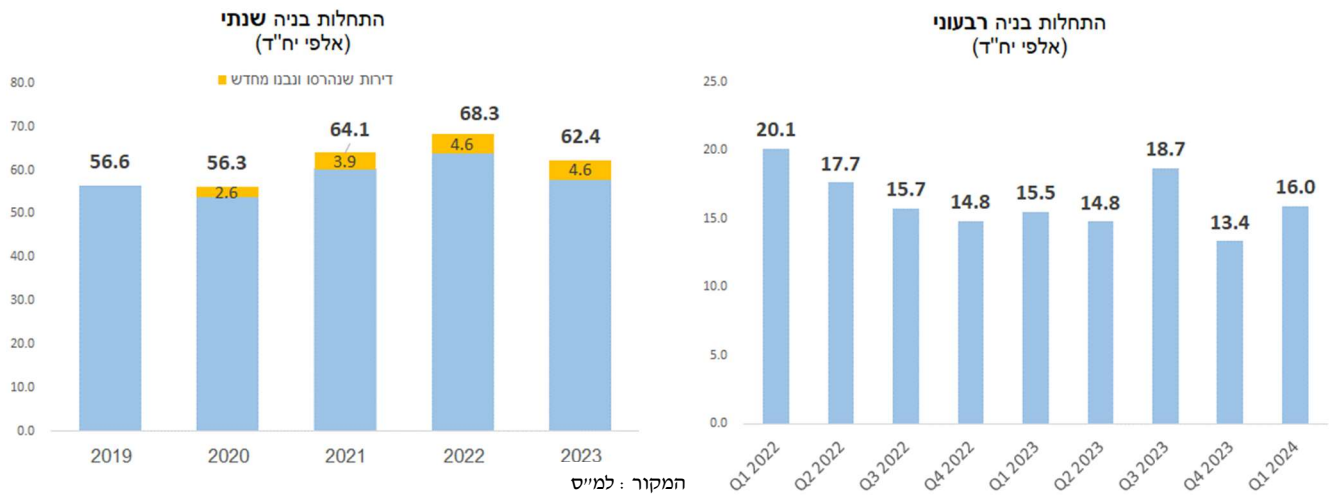


מצב אתרי הבניה ביולי 2024 לפי מחוז



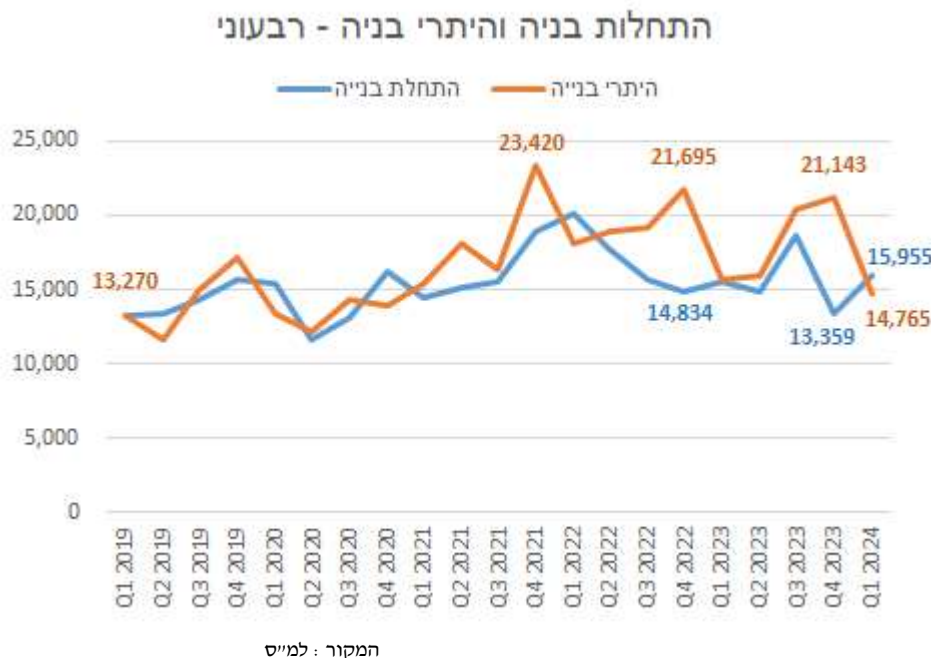
המקור : למ"ס

התחלות בניה למגורים



התחלות הבניה למגורים ברבעון 1 2024 הסתכמו בכ-16,000 יח"ד והן עלו ב-19% לעומת הרבעון הקודם וב-3% לעומת רבעון מקביל אשתקד. בשנת 2023 החלה בנייתן של כ-62,400 יח"ד (מהן 4,600 נהרסו ונבנו מחדש). הצפי הוא לירידת התחלות הבניה ברבעונים הקרובים בעיקר בשל מגבלות כ"א. אינדיקציה ראשונית לכך הנה הירידה בהיתרי הבניה ברבעון הראשון (להלן).

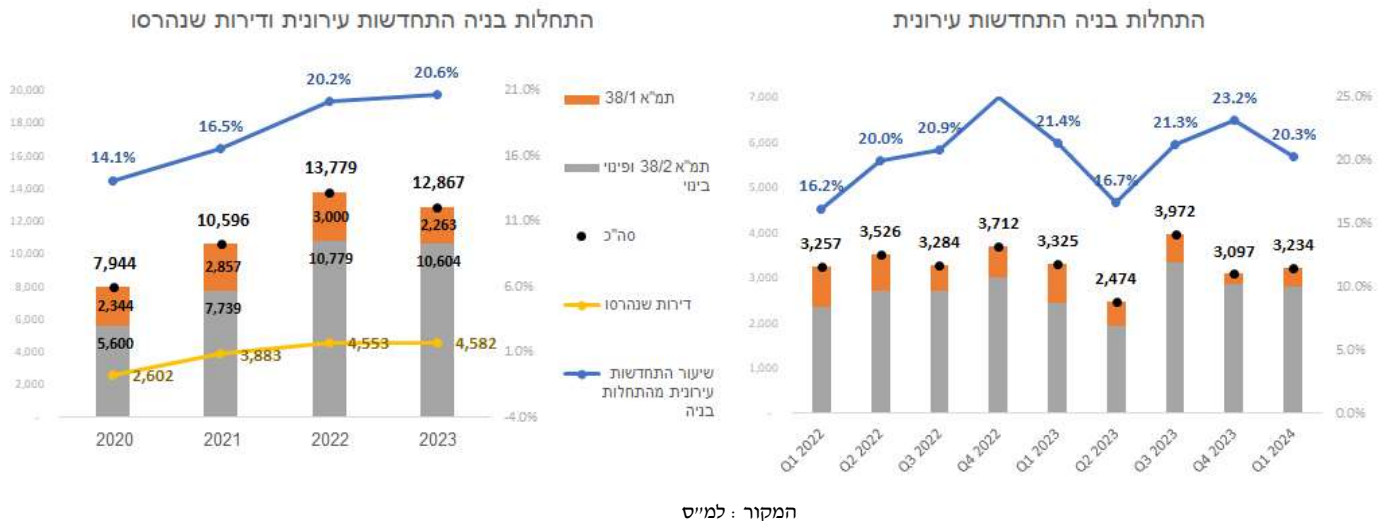
היתרי בניה למגורים



מאז סוף 2024 יש עודף משמעותי של היתרי בניה על התחלות בניה שהצטבר לכ-25,000 יח"ד שטרם החלה בנייתן. הדבר קשור בין השאר לצורך בהוצאת היתר תחילת עבודות לאחר היתר הבניה.

ברבעון 1 2024 נרשמה צניחה של 30% בהיתרים לעומת רבעון קודם ו-6% לעומת רבעון מקביל אשתקד. זהו הנתון הנמוך ביותר מאז שנת 2020.

התחלות הבניה בהתחדשות עירונית



התחלות הבניה בהתחדשות עירונית עלו כ-4% בלבד ברבעון 1 2024 לעומת קודמו וללא שינוי מרבעון מקביל ב-2023. שנת 2023 הסתיימה עם 12,900 יח"ד שהיוו כחמישית מהתחלות הבניה. כ-80% הן בפרויקטי הריסה ובניה. ב-2023 הייתה ירידה של כ-7% בהתחדשות העירונית אך הרמה עדיין גבוהה מאוד ביחס לשנים שלפני כן. למרות החלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה לסיים את תמ"א 38 בסוף אוגוסט היא תוארך עד מאי 2026 ב-20 ערים ובת"א, בת ים ובני ברק תחל הבניה בפרויקטים הנמצאים בהליך היתר. המשמעות היא שלא צפויה האטה בהתחלות בניה בסגמנט זה ברבעונים הקרובים, מעבר להשפעות המלחמה והעדר העובדים.

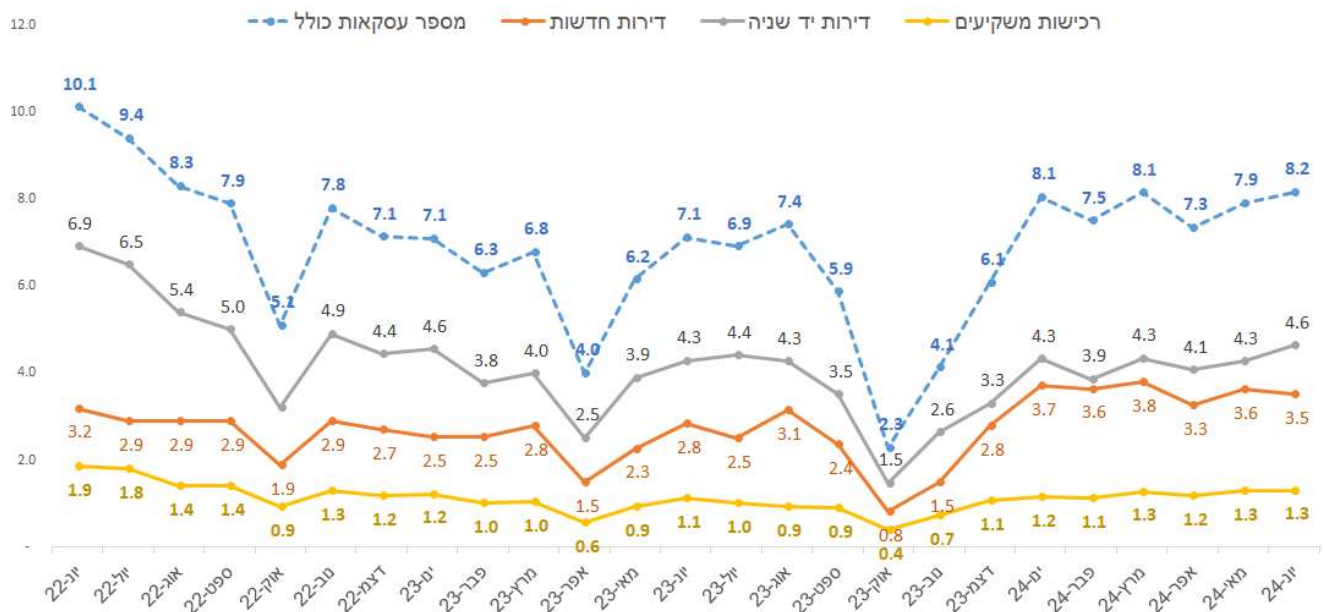
גמר בניה למגורים



ברבעון 1 2024 נרשמה ירידה של 26% בגמר הבניה לעומת רבעון קודם וירידה של 6% לעומת רבעון מקביל אשתקד. ירידה זו נובעת במישרין ממחסור בעובדים עבודות רטובות ואחרות עקב עזיבת הפלסטינים ואי הגעת עובדים זרים בהיקפים הדרושים. הירידה בולמת את מגמת העלייה האיטית בגמר הבניה עד סוף 2023 שגם קודם לכן לא הדביקה את התחלות הבניה של 2-3 שנים קודם לכן. גם 59,000 הדירות שבנייתן הסתיימה בשנת 2023 אינן מספיקות לאור גידול משקי בית בחומש האחרון – 68,000 בשנה בממוצע.

כלל עסקאות הדיור

עסקאות חודשיות בדירות 2022 - 2024 (אלפים)



המקור: הכלכלן הראשי באוצר

נתוני העסקאות של יוני 2024 משקפים את הרמה הגבוהה של כ-8,000 עסקאות מאז תחילת 2024, מהן כמחצית בדירות חדשות, וכ-16% רכישות משקיעים. הקצב השנתי עד כה של הדירות החדשות ב-2024 עומד על 43,000 - 57% יותר מ-2023 ו-11% יותר מ-2022. רכישות דירות מסובסדות בהגרלות עומדת על כ-30% ממכירת הדירות החדשות בדומה לשנתיים האחרונות.

דירות שטרם נמכרו

מלאי דירות שטרם נמכרו



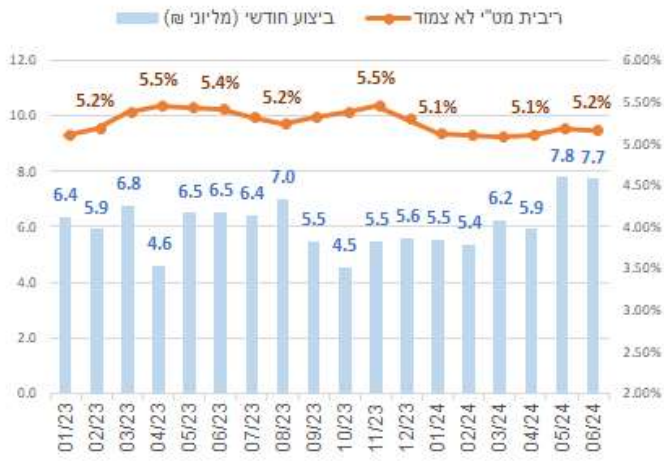
המקור: למ"ס

היקף הדירות שטרם נמכרו שהיה במגמת עליה עד סוף 2023 בשל האטת המכירות מעבר לירידת התחלות הבניה נעצר על כ-67,000. ממלאי הדירות לעיל והיקפי המכירות החודשיות מתקבל כי יש כיום מלאי ל-21 חודשי מכירה, בדומה לנתון לפני שנה.

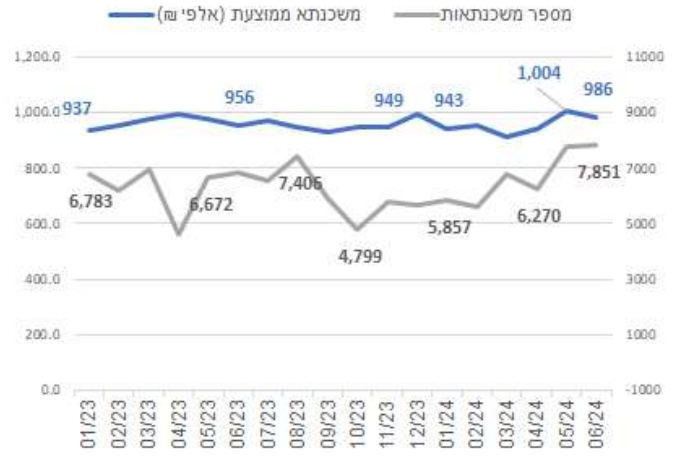
אין נתונים על דירות שהסתיימה בנייתן וטרם נמכרו אך בעבר היה מדובר בכ-10% -15% מהדירות שהחלה בנייתן וטרם נמכרו לכן אנו מעריכים מספר זה בלא יותר מ-10,000 יח"ד.

משכנתאות

משכנתאות חדשות וריבית



משכנתאות חדשות וריבית



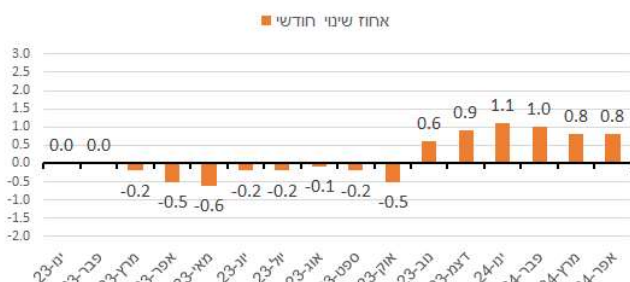
מקור הנתונים : בנק ישראל

היקף המשכנתאות החדשות עלה בכ-30% במאי 2024 לעומת החודשים הקודמים ורמה זו נשמרה גם בחודש יוני מה שמצביע על המשך הגידול בעסקאות בכלל ומכירת הדירות בפרט בחודשים הקרובים). גובה משכנתא ממוצעת כ-990 אש"ח – עליה של 5% לעומת חודשים קודמים בהתאמה להתייקרות הדירות. ריבית המשכנתאות בחודשים מאי – יוני מראה עליה קלה של 0.1% לעומת חודשים קודמים.

מחירי הדירות

מדד מחירי הדירות הכללי של למ"ס עלה באפריל 2024 ב-0.8% בדומה לחודש קודם. המדד עלה ב-3.8% מתחילת 2024 מה שמסקף לו קצב שנתי של 12% בשנת 2024 כולה. הקצב השנתי של עליית המחירים ב-2024 במחוז ת"א הנו 20%, במחוז חיפה -17%, במחוז ירושלים – 12% ובמחוזות דרום ומרכז – 5% בלבד. מדד מחירי הדירות החדשות הראה באפריל ירידה ראשונה מזה חצי שנה (-0.5%).

מדד מחירי הדירות



מדד מחירי הדירות החדשות



מדד מחירי הדירות



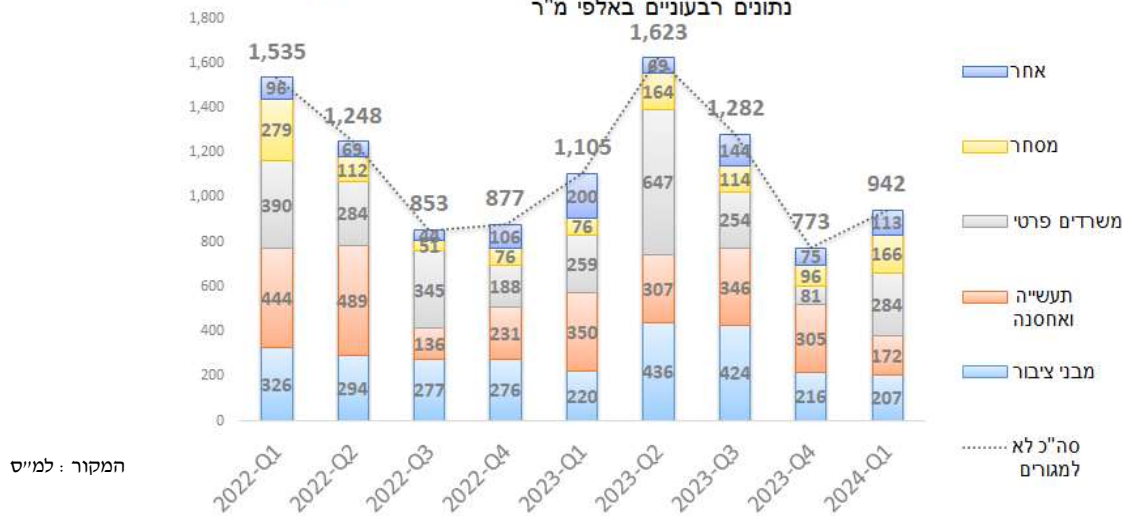
מדד מחירי הדירות החדשות



המקור : למ"ס,

התחלות בניה שלא למגורים

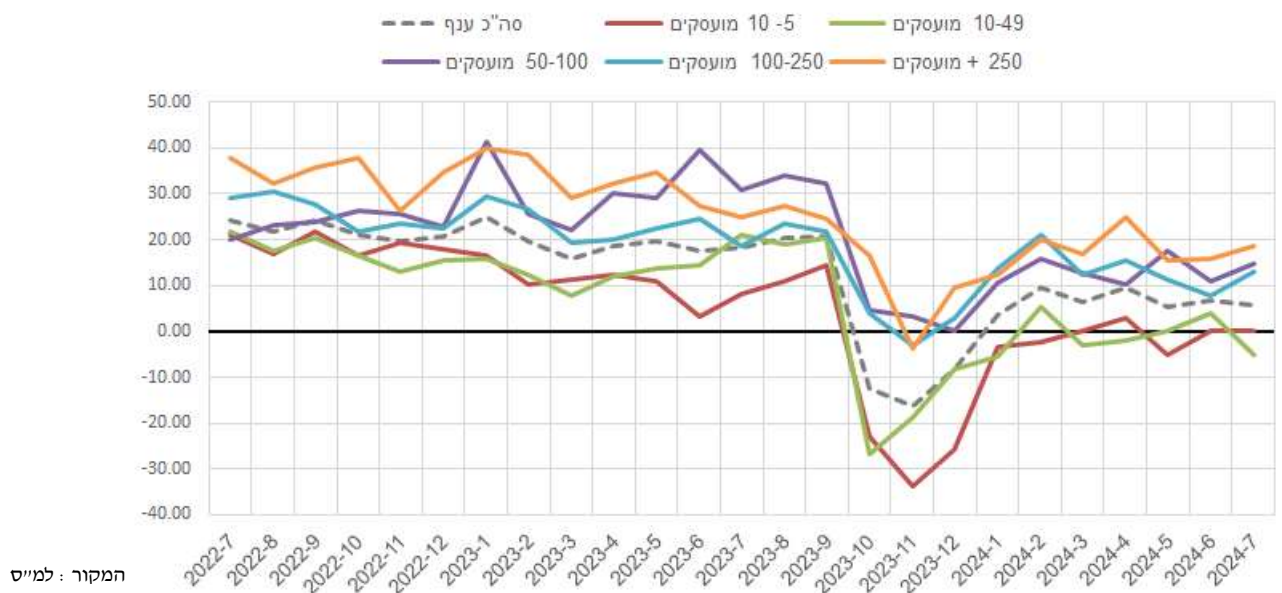
התחלות בניה של מבנים לא למגורים (לא כולל תשתיות)
נתונים רבעוניים באלפי מ"ר



בהתחלות הבניה שלא למגורים נרשמה ברבעון 1 2024 עליה של 20% לעומת רבעון קודם אך ירידה של 15% לעומת רבעון מקביל ב-2023. המגמה הכללית של השנה האחרונה היא של ירידה משמעותית. יצוין שמתוך כ-12 מיליוני מ"ר לא למגורים שבבניה פעילה – כשליש או 4 מיליוני מ"ר הם שטחי משרדים. התחלות בניית מבני ציבור (חינוך, בריאות, תחבורה וכו') במגמת ירידה משמעותית של 50% מאז רבעון 2 2023.

התחלות בניה שלא למגורים

מצבה הכלכלי הנוכחי של החברה

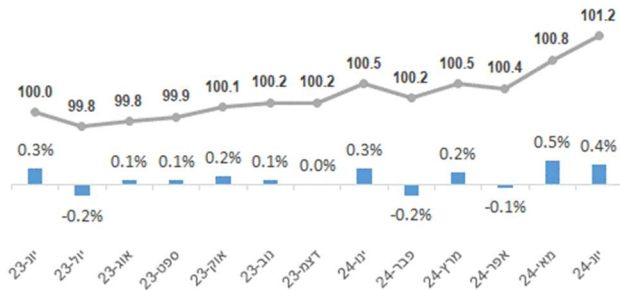


סקר מגמות בעסקים של למ"ס המשקלל תשובות מנהלי חברות הבניה¹ מראה כי מצבן הכלכלי של חברות הבניה הורע בכ-60% מהממוצע שלפני המלחמה. עם זאת המצב הוא יציב למדי מאז תחילת 2024. ניתן לראות בבירור כי מצב החברות הקטנות של 5 – 50 עובדים חלש משמעותית לעומת זה של החברות הגדולות יותר.

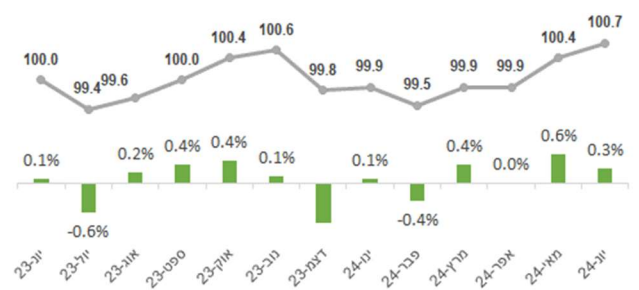
¹ שאלון הסקר קצר ועוסק בכל תחומי הפעילות העסקית כגון ייצור, מלאי, מכירות, הזמנות, אשראי ומועסקים. בשאלון לא נדרשים נתונים כמותיים אלא הערכות כלליות בנוגע לשינויים בפעילות (עלייה, יציבות, ירידה).

מדדי תשומות בניה

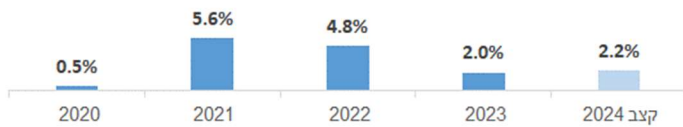
מדד מחירי תשומה בבניה למגורים



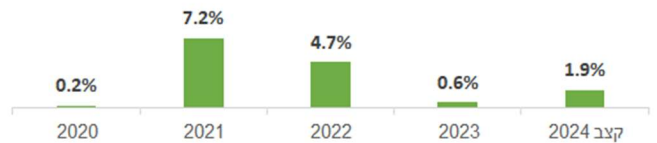
מדד מחירי תשומה בסלילה וגישה



שיעור שינוי שנתי מדד תשומות הבניה למגורים



שיעור שינוי שנתי מדד תשומות הסלילה והגישה



המקור : למ"ס

מדדי תשומות הבניה התייקרו בחודשים מאי ויוני 2024 בשיעורים של 0.4% - 0.6% לחודש. מחירי הברזל והמלט עלו ביוני בכ-5% בשל הפסקת היבוא מטורקיה. חלק מהתייקרויות החודשים האחרונים קשור גם בהתייקרות ההובלה הימית הגלובלית ב-23% ביולי ופי 5 ממתחילת המלחמה. התייקרות שכר העבודה בפרקי הבניה השונים טרם באה לידי ביטוי של ממש במדדי למ"ס ובחלק ממחירוני הבניה של מזמיני העבודה הציבוריים. מחירי חומרי המחצבה עלו ב-0.6% ומתחילת השנה ב-2.5%.

מדד מחירי תשומה בבניה למגורים עלה ביוני 2024 ב-0.4% בהמשך לעליה של 0.5% במאי. הקצב השנתי ל-2024 עד כה הינו 2.2% בלבד. מחירי כלל החומרים ומוצרי הבניה במדד עלו ב-0.3% (בעיקר ברזל ב-5.1%), ושכירת ציוד ורכב עלו ב-0.5%. השכר עלה ב-0.4% בלבד, בדומה לחודשים האחרונים, כאשר המדד אינו מבטא את עליות השכר עליהן מדווחים קבלנים במרבית פרקי הבניה.

מדד מחירי תשומה בסלילה וגישה עלה ביוני ב-0.3% לאחר עליה של 0.6% במאי. פרק החומרים עלה ב-0.2% (בעיקר בשל התייקרות ברזל וחומרי חציבה) ואילו שכר העבודה התייקר ב-0.7%. רכיב שכירת ציוד עלה ב-0.2% ומחיר האספלט ירד ב-2.3%. קצב המדד השנתי ב-2024 הנו 1.9%.