

סקירה כלכלית של ענף הבניה – דצמבר 2024

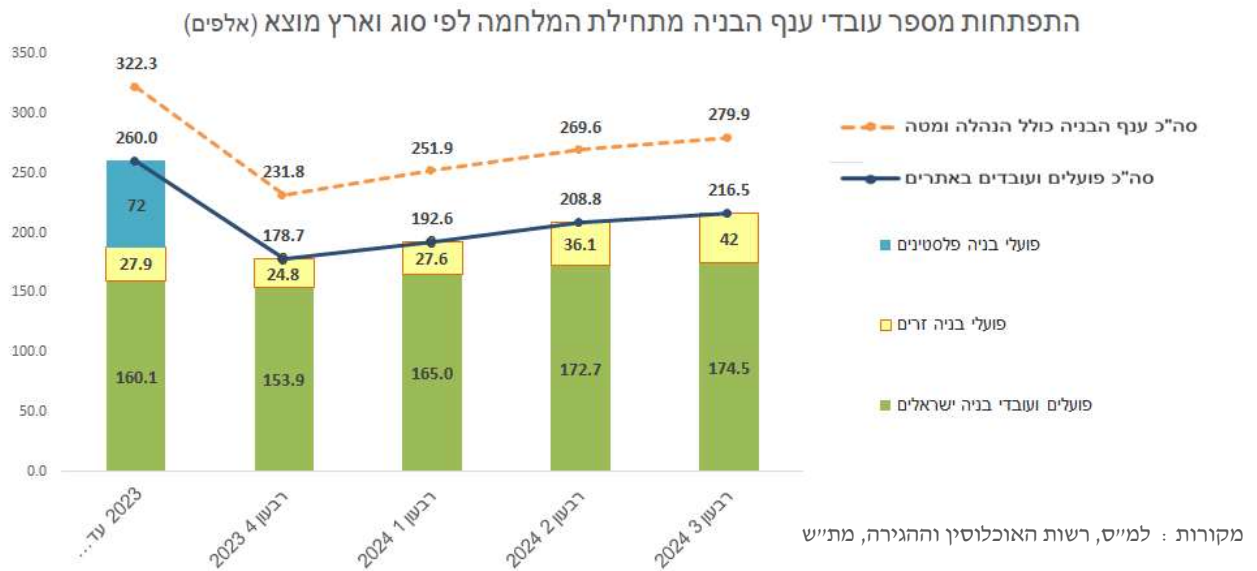
תמצית ומגמות מרכזיות

ענף הבניה מתאפיין בחודשים האחרונים ביכולת ביצוע מצומצמת אל מול ביקוש גבוה בסקטור המגורים והיקפי מכירת דירות גבוה מבשנים קודמות. התחלות הבניה עלו ברבעון 3 2024 והקצב השנתי הוא של 60,000 יח"ד לשנה כולה, אך מאידך גמר הבניה בקצב נמוך מאוד של כ-50,000 בשל המחסור בעובדים. למרות גידול חודשי ממוצע של עובדים זרים 2,400 בחודש, מספרם עדיין נמוך ב-44,000 מהמצב ערב המלחמה והם צריכים לרוב הכשרה והסתגלות נוספת בארץ. מחירי הדירות שבו לעלות בספטמבר לאחר דשדוש ביולי-אוגוסט. מדדי התשומות עולים בקצב שנתי נמוך של 2% - 3% כאשר עליות השכר טרם נלקחו בחשבון במלואן במדדים.

- **עובדים (עמ' 2)** – מספר פועלי הבניה הכולל נמוך ב-44,000 מזה של טרם המלחמה. העובדים הזרים מגיעים לארץ בקצב של כ-2,400 עובדים בחודש.
- **אתרי בניה (עמ' 2)** – 96% מאתרי הבניה היו פתוחים בנובמבר אם כי העבודה בהם אינה מלאה.
- **היתרי בניה למגורים (עמ' 3)** – חזרה לרמה גבוהה של כ-20,000 יח"ד ברבעון 3 2024 ועודף מצטבר של היתרים על התחלות הבניה של כ-30,000 היתרים מתחילת 2024.
- **התחלות הבניה למגורים (עמ' 3)** – עליה של 30% ברבעון 3 2024 לעומת קודמו לכ-17,000 יח"ד. קצב התחלות שנתי של 60,000 לשנת 2024 כולה.
- **התחלות בניה בהתחדשות עירונית (עמ' 4)** עלו ב-8% ברבעון 3 2024 לעומת קודמו וירדו ב-28% לעומת רבעון מקביל ב-2023. שנת 2023 הסתיימה עם 13,400 יח"ד שהיוו כחמישית מהתחלות הבניה. הקצב ב-2024 דומה.
- **גמר הבניה למגורים (עמ' 4)** – המשך מגמת ירידה ל-12,100 בלבד ברבעון 3, וקצב שנתי נמוך מאוד של כ-50,000 לשנת 2024 כולה - נמוך משמעותית מתוספת משקי הבית הממוצעת בשנים האחרונות (68,000).
- **עסקאות הדיור (עמ' 5)** – מתחילת 2024 התאושש שוק הנדל"ן למגורים ומציג כ-8,000 עסקאות בחודש מהן כ-3,600 בדירות חדשות (מהן כ-20% מסובסדות בהגרלות). רכישות משקיעים במגמת עליה מתחילת 2024 לכ-1,400 בחודש. המשכנתאות במגמת ירידה בחודשים האחרונים אך רמתן עדיין גבוהה – 8 מיליארדי ₪ בנובמבר (עמ' 6).
- **דירות שטרם נמכרו (עמ' 5)** – נתון יציב של כ-70,000 יח"ד בחודשים האחרונים.
- **מדד מחירי הדירות של למ"ס (עמ' 6)** – המדד חזר לעלות בספט' 2024 ב-0.5% לאחר שינויים מינוריים בלבד ביולי-אוגוסט וקצב של 0.8% בחודש לפני כן.
- **התחלות בניה שלא למגורים (עמ' 7)** – ברבעון 3 2024 חלה אמנם עליה של 22% לעומת רבעון קודם אך הרמה הכללית של השנה האחרונה עדיין נמוכה בכל ייעודי הבניה לא למגורים בכ-40% מהמצב טרם המלחמה.
- **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 מזה של הגדולות.
- **מדדי תשומות הבניה (עמ' 8)** – בתשומות הבניה למגורים נרשם קצב חודשי ממוצע של כ-0.3%. את העליות מובילים מחירי הברזל שעלו ב-8% מתחילת 2024 וכן שכר העבודה שעלה ב-5.1%. עליית שכר זו עדיין אינה משקפת את מלוא התייקרות שכר העובדים. מדד תשומות הסלילה והגישור כמעט אינו משתנה בחודשים האחרונים בשל משקל השכר הנמוך יחסית.

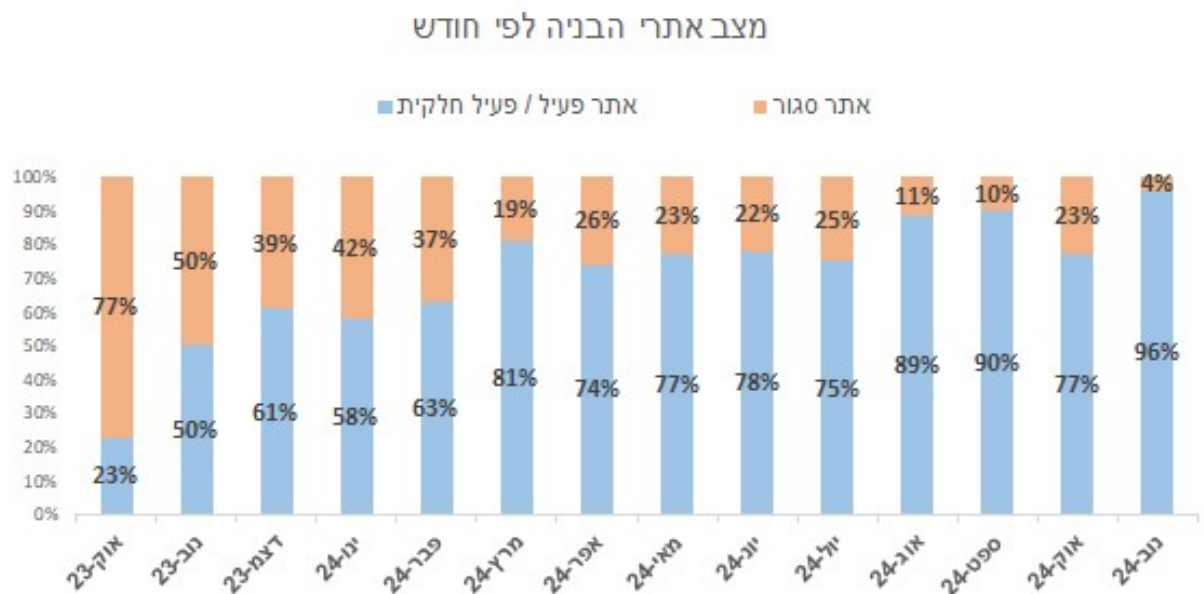
עובדי ענף הבניה

מספר עובדי הענף ירד באוקטובר מיידית ב-91,000 עובדים בשל עזיבת הפלסטינים והיעדרות ישראלים בשל מילואים וסגירת אתרים. מתחילת 2024 ועד סוף רבעון 3 נרשמה עליה של 17,000 במספר הזרים וכ-21,000 במספר הפועלים הישראלים בענף כך שנכון להיום מספרם הכולל נמוך ב-44,000 מזה של טרם המלחמה. בקצב ההגעה הנוכחי של כ-2,400 עובדים בחודש (כולל של חברות ביצוע זרות) - ייסגר הפער המספרי באמצע 2026 ואילו בחישוב של תשומות עבודה שעתיות – בעוד פחת משנה.



מצב אתרי הבניה

בעקבות המלחמה נסגרו אתרי בניה רבים מתוך כ-11,500 אתרי בניה בישראל. שיעור האתרים הפתוחים עלה בהדרגה עד שבנובמבר 2024 לראשונה כמעט כל האתרים פתוחים. יודגש כי העבודה באתרים הפתוחים אינה מלאה וזאת בשל המחסור האמור לעיל בעובדים.



התחלות בניה למגורים



התחלות הבניה למגורים ברבעון 3 2024 הסתכמו בכ-16,900 יח"ד והן עלו בכ-35% לעומת הרבעון הקודם אך ירדו ב-9% לעומת רבעון מקביל ב-2023. בשנת 2023 החלה בנייתן של כ-63,100 יח"ד (מהן 4,600 נהרסו ונבנו מחדש).

שנת 2024 עומדת עד כה בקצב של כ-60,000 יח"ד.

היתרי בניה למגורים



ברבעון 3 2024 נרשמה עליה של 19% בהיתרים לעומת רבעון קודם ואותה רמה כמו רבעון מקביל אשתקד – כ-20,000 יח"ד.

מאז תחילת 2022 יש עודף משמעותי של היתרי בניה על התחלות בניה שהצטבר עד היום לכ-30,000 יח"ד שטרם החלה בנייתן. הדבר קשור בין השאר לצורך בהוצאת היתר תחילת עבודות לאחר היתר הבניה.

רמת היתרים זו מאפשרת המשך גידול בהתחלות הבניה.

התחלות הבניה בהתחדשות עירונית

התחלות בניה התחדשות עירונית וחלקן בכלל התחלות הבניה



התחלות בניה רבעוניות בהתחדשות עירונית

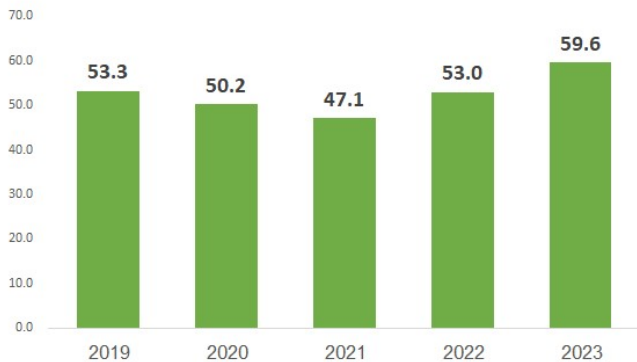


המקור : למ"ס

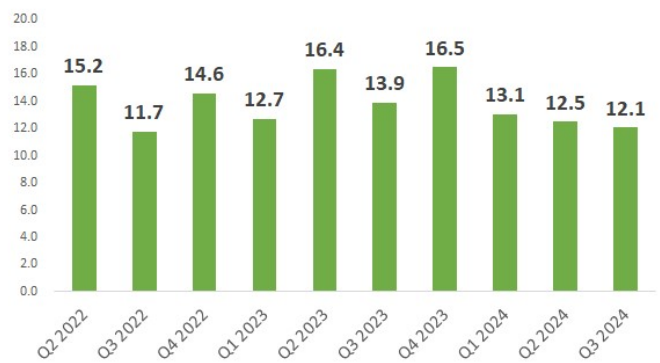
התחלות הבניה בהתחדשות עירונית עלו כ-8% ברבעון 3 2024 לעומת קודמו וירדו ב-28% לעומת רבעון מקביל ב-2023. שנת 2023 הסתיימה עם 13,400 יח"ד שהיוו כחמישית מהתחלות הבניה. כ-82% הן בפרויקטי הריסה ובניה. ב-2023 הייתה ירידה של כ-5% בהתחדשות העירונית אך הרמה עדיין גבוהה מאוד ביחס לשנים שלפני כן. תמ"א 38 תמשך במתכונתה המקורית עד מאי 2026 ב-20 ערים, ואילו בת"א, בת ים ובני ברק תחל הבניה רק בפרויקטים הנמצאים בהליך היתר.

גמר בניה למגורים

גמר בניה שנתי (אלפי יח"ד)



גמר בניה רבעוני (אלפי יח"ד)

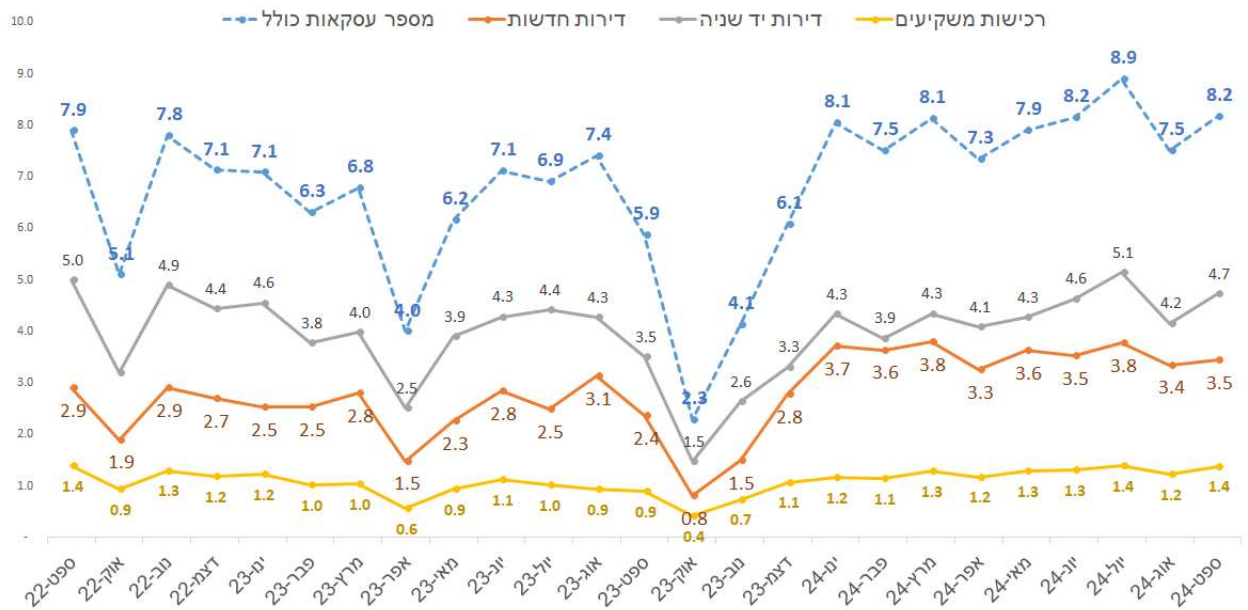


המקור : למ"ס

ברבעון 3 2024 נרשמה ירידה של 3% בגמר הבניה לעומת רבעון קודם וירידה של 13% לעומת רבעון מקביל אשתקד כלומר מגמת ירידה מתמשכת. ההיקף הנמוך של גמר הבניה נגזר ממחסור בעובדים עבודות רטובות ואחרות עקב עזיבת העובדים הפלסטינים ואי הגעת עובדים זרים בהיקפים הדרושים. שנת 2024 עומדת עד כה על קצב גמר בניה של 50,000 יח"ד בלבד אך גם 60,000 הדירות שבנייתן הסתיימה בשנת 2023 אינן מספיקות לאור גידול משקי בית בחומש האחרון – 68,000 בשנה בממוצע.

עסקאות הדיור

עסקאות חודשיות בדירות 2024 - 2022 (אלפים)

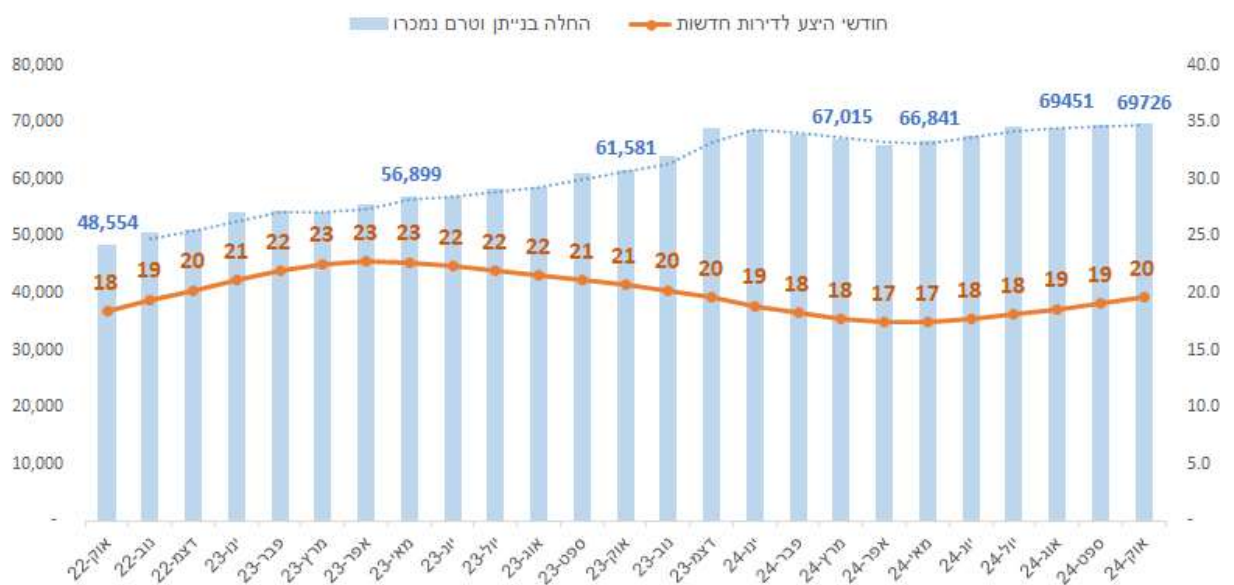


המקור : הכלכלן הראשי באוצר

מתחילת 2024 התאושש שוק הנדל"ן למגורים ומציג כ-8,000 עסקאות בחודש מהן כ-3,600 בדירות חדשות. בעסקאות יד 2 ועסקאות משקיעים אף נרשמת מגמת עליה קלה עד ספט' 2024. הקצב השנתי עד כה של הדירות החדשות ב-2024 עומד על 43,000 - 55% יותר מ-2023 ו-11% יותר מ-2022. רכישות המשקיעים בקצב שנתי של כ-15,000 (חדשות ויד שניה). רכישת דירות מסובסדות בהגרלות עומדת על כ-20% ממכירת הדירות החדשות לעומת כ-23% בשנים 2022 – 2023.

דירות שטרם נמכרו

מלאי דירות שטרם נמכרו

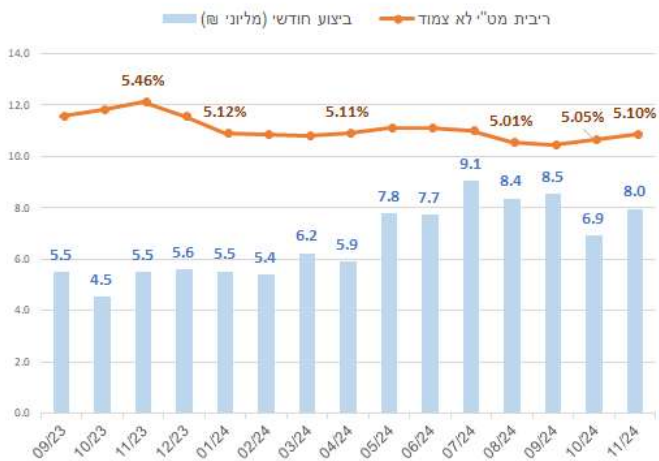


המקור : למ"ס

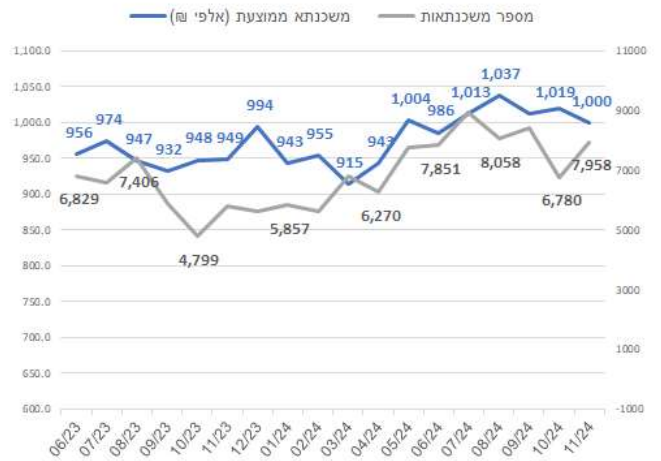
היקף הדירות שטרם נמכרו עמד באוקטובר 2024 על כ-70,000 ללא שינוי בחודשים האחרונים. יש כיום מלאי ל-20 חודשי מכירה, בדומה לנתון לפני שנה.

משכנתאות

משכנתאות חדשות וריבית



גובה משכנתא ממוצעת



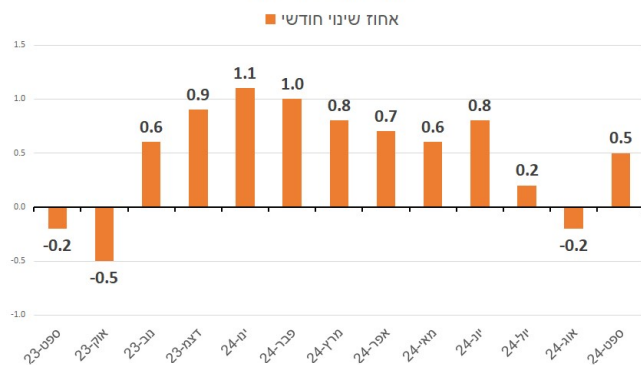
מקור הנתונים : בנק ישראל, משכנתא ממוצעת נובמבר - הערכה

היקף המשכנתאות בנובמבר - 8 מיליארדי ש"ח - מהווה המשך מגמת ירידה מאז השיא ביולי 2024. גובה משכנתא ממוצעת כ-1 מ"ש מתחילת 2024. ריבית המשכנתאות בחודשים יציבה מתחילת 2024 ועומדת על כ-5.1% במגזר הלא צמוד.

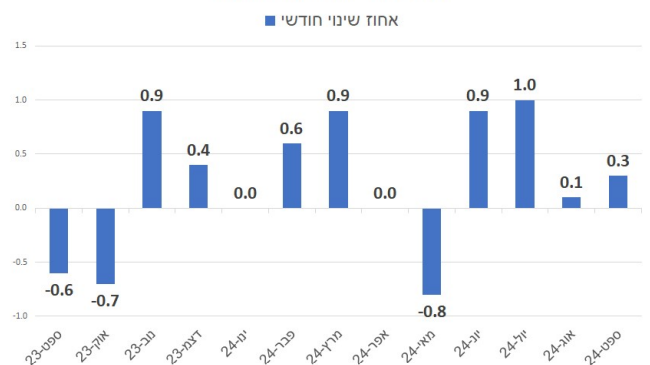
מחירי הדירות

מדד מחירי הדירות הכללי של למ"ס עלה בספט' ב-0.5% לאחר שירד באוגוסט ב-0.2%. ב-12 החודשים האחרונים עלה המדד ב-6.7%. מדד מחירי הדירות החדשות תנודתי הרבה יותר ואינו מתחשב במבצעי המימון השונים. המדד עלה ב-3.6% במצטבר בחודשים 9.2023 – 9.2024.

מדד מחירי הדירות



מדד מחירי הדירות החדשות



Line chart showing the cumulative change in the general housing price index (orange line). The index is labeled as 'מדד מחירי הדירות' (General housing price index).

חודש	שינוי מצטבר (%)
23-ספט	-1.4
23-אוק	-2.2
23-נוב	-1.7
23-דצ	-1.0
24-ינו	0.1
24-פבר	1.1
24-מרץ	2.1
24-אפר	3.3
24-מאי	4.6
24-יוני	5.6
24-יולי	6.0
24-אוג	5.9
24-ספט	6.7

מדד מחירי הדירות החדשות

Line chart showing the cumulative change in the new housing price index (blue line). The index is labeled as 'מדד מחירי הדירות החדשות' (New housing price index).

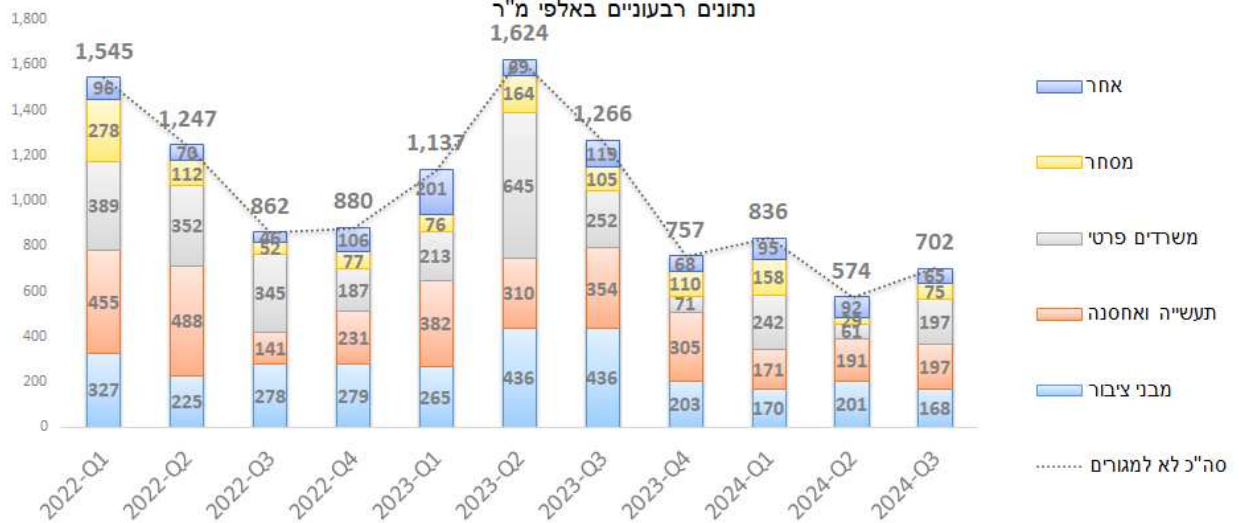
חודש	שינוי מצטבר (%)
23-ספט	-3.9
23-אוק	-4.0
23-נוב	-2.5
23-דצ	-2.1
24-ינו	-2.0
24-פבר	-1.5
24-מרץ	-0.4
24-אפר	-0.3
24-מאי	-0.4
24-יוני	1.2
24-יולי	2.8
24-אוג	2.7
24-ספט	3.6

המקור : למ"ס

6

התחלות בניה שלא למגורים

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



המקור : למ"ס

בהתחלות הבניה שלא למגורים נרשמה ברבעון 3 2024 עליה של 22% לעומת רבעון קודם אך ירידה של 45% לעומת רבעון מקביל ב-2023. המגמה הכללית של השנה האחרונה היא של ירידה משמעותית בכל ייעודי הבניה לא למגורים. מתוך כ-12 מיליוני מ"ר לא למגורים שבבניה פעילה – כשליש, או 4 מיליוני מ"ר הם שטחי משרדים.

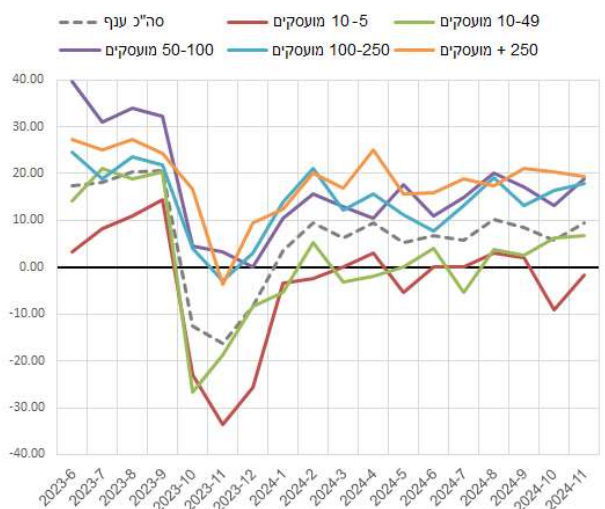
מצב החברות הבניה

מצבה הנוכחי של החברה - ענף הבניה וכלל המשק
מאזן נטו של תשובות מנהלי החברות



המקור : למ"ס

מצבה הכלכלי הנוכחי של החברה



סקר מגמות בעסקים של למ"ס המשקלל תשובות מנהלי חברות הבניה מראה כי מצבן הכלכלי של חברות הבניה הורע בכ-60% מהממוצע שלפני המלחמה. עם זאת המצב הוא יציב למדי מאז תחילת 2024. מצב החברות הקטנות של 5 – 50 עובדים חלש משמעותית לעומת זה של החברות הגדולות יותר. מאז תחילת המלחמה הורע מצבן של חברות הבניה לעומת כלל החברות במשק (תרשים ימני) כאשר מאזן התשובות של כלל המשק כפול בערכו (כלומר טוב יותר) מזה של חברות ענף הבניה.

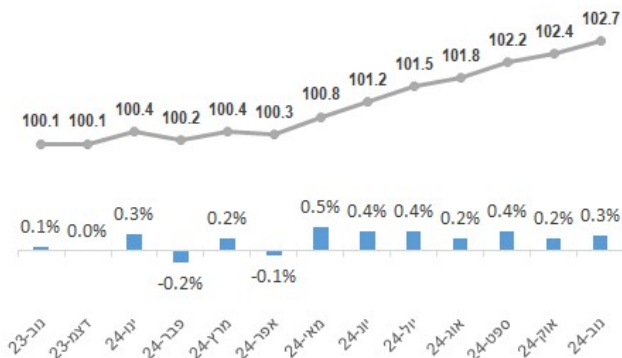
¹ שאלון הסקר קצר ועוסק בכל תחומי הפעילות העסקית כגון ייצור, מלאי, מכירות, הזמנות, אשראי ומועסקים. בשאלון לא נדרשים נתונים כמותיים אלא הערכות כלליות בנוגע לשינויים בפעילות (עלייה, יציבות, ירידה).

מדדי תשומות בניה

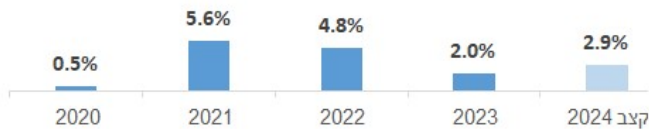
מדד תשומות הבניה למגורים עולה בחודשים האחרונים בקצב חודשי ממוצע של כ-0.3% ובמגמת ירידה קלה מאז מאי 2024. את העלויות מובילים מחירי הברזל שעלו ב-8% מתחילת 2024 וכן שכר העבודה של הפועלים שעלה ב-5.1%. עליית שכר זו עדיין אינה משקפת את מלוא התייקרות שכר העובדים כאשר נתוני למ"ס עצמה מראים כי השכר הממוצע של כל שכירי הענף עלה בשיעור דו ספרתי בחודשים שלאחר תחילת המלחמה רק בשל גריעת העובדים הפלסטינים.

מדד תשומות הסלילה והגישור כמעט אינו משתנה בחודשים האחרונים שכן מרכיב השכר בו קטן משמעותית מזה של מדד תשומות הבניה למגורים.

מדד מחירי תשומה בבניה למגורים

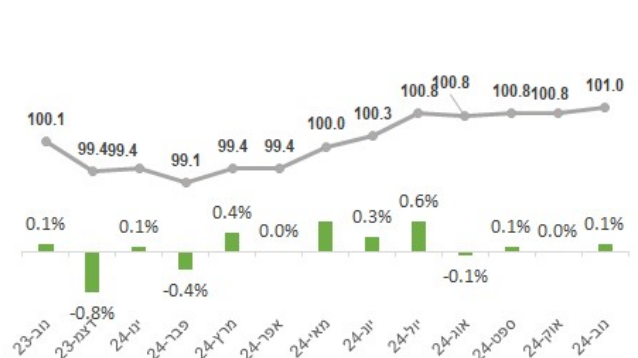


שיעור שינוי שנתי מדד תשומות הבניה למגורים

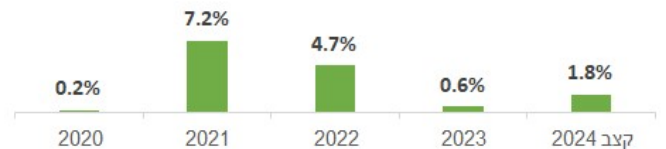


המקור : למ"ס

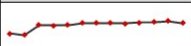
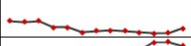
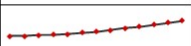
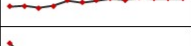
מדד מחירי תשומה בסלילה וגישור



שיעור שינוי שנתי מדד תשומות הסלילה והגישור



להלן התפתחות מדדי תשומות מרכזיות בענף הבניה. מחירי הבטון עלו ב-1.5% בנובמבר והנתון לא מביא עדיין בחשבון את מלוא התייקרות מחירוני חברות הבטון. מחירי האספלט קפצו בנובמבר ב-0.6% בניגוד למגמת החודשים האחרונים.

רכיב במדד	מגמה 12 חודשים אחרונים	11.2024	התייקרות ינו'-נוב' 2024	התייקרות שנתי 2023	שינוי למדד	משקל מקורי במדד
חיפוי וריצוף מבנים		-0.5%	4.3%	0.9%	מגורים	4.7%
בטון מובא		1.5%	-2.3%	10.5%	מגורים	7.6%
ברזל לבניה		-1.4%	8.1%	-15.0%	מגורים	5.0%
שכר עבודה - כללי		0.5%	4.6%	1.4%	מגורים	42.8%
שכר עבודה - פועלים		0.6%	5.1%	1.3%	מגורים	29.3%
קירות מסך וזכויות		0.5%	1.4%	3.0%	משרדים ומסחר	6.4%
חומרי מחצבה		0.0%	2.6%	-0.8%	סלילה וגישור	7.4%
אספלט		0.6%	-1.6%	2.3%	סלילה וגישור	14.4%

המקור : למ"ס