

סקירה כלכלית של ענף הבניה למגורים – מרץ 2025

תמצית ומגמות מרכזיות

צמצום המחסור המידי בעובדים שהיה 90,000 עם תחילת המלחמה ל-32,000 כיום אפשר התאוששות מרשימה בהיקפי התחלות וגמר הבניה ברבעון האחרון של 2024. עם זאת העיכובים שכבר נוצרו מכתביים המשך עליה בזמני הביצוע שהגיעו כיום ל-34 חודשים ליח"ד. היקפי מכירת הדירות החדשות במחצית השנייה של 2024 יציבים סביב 3,500 יח"ד בחודש למעט הקדמת רכישות לדצמבר בשל עליית המע"מ. מדד מחירי הדירות זינק בדצמבר 2024 ב-1.2% ושנת 2024 הסתיימה עם עליה של 7.7%. מדד תשומות הבניה למגורים עלה בשנת 2024 ב-2.9%. במדד ינואר 2025 הביאה למ"ס לידי ביטוי את התייקרות שכר העבודה הממוצע בשל עזיבת העובדים הפלסטינים והחלפת חלקם בזרים, והמדד עלה לפיכך באופן חריג ב-2.6% בחודש אחד.

השפעת העדר העובדים בזמן המלחמה באה לידי ביטוי בירידה של 98 מיליארדי ₪ בשנת 2024 כלומר כמעט 5% מהתמ"ג ו-45% מתפוקת הענף בפועל.

- **עובדים (עמ' 2)** – נכון להיום מספר עובדי הבניין באתרים עדיין נמוך ב-32,000 מזה של טרם המלחמה.
- **אתרי בניה (עמ' 2)** – 100% מאתרי הבניה היו פתוחים בדצמבר 2024 אם כי העבודה בהם אינה מלאה.
- **השפעת המלחמה על תפוקת הענף (עמ' 3)** – המלחמה גרמה לאובדן של 98 מיליארדי ₪ בשנת 2024 וכ-131 מיליארדי ₪ במצטבר במתחילת המלחמה.
- **היתרי בניה למגורים (עמ' 4)** שיא של כ-26,000 יח"ד ברבעון 4 2024 ועודף מצטבר של היתרים על התחלות הבניה של כ-32,000 בשנתיים האחרונות.
- **התחלות הבניה למגורים (עמ' 4)** – זינוק של 26% ברבעון האחרון ו-65,000 התחלות בשנת 2024 כולה. מאז תחילת 2022 יש עודף משמעותי של היתרי בניה על התחלות בניה שהצטבר עד היום לכ-32,000 יח"ד
- **התחלות בניה בהתחדשות עירונית (עמ' 5)** עלו כ-19% ברבעון 4 2024 לעומת קודמו. שנת 2024 הסתיימה עם 14,300 יח"ד שהיוו 22% מהתחלות הבניה
- **גמר הבניה וזמן הבניה למגורים (עמ' 5)** –עליה של 22% בגמר הבניה ברבעון 4 אך ירידה של 8% לעומת רבעון מקביל. 53,400 יח"ד בלבד בשנת 2024 - ירידה של 12%.
- **משך הבניה למגורים (עמ' 5)** - זמן הבניה ליח"ד עלה בשנת 2024 בחודשיים נוספים ל-34.3 חודשים. והצפי הוא להמשך עליה בשל העיכובים שכבר נרשמו בפרויקטים.
- **עסקאות הדיור (עמ' 6)** – מכירת דירות חדשות הייתה ברמה גבוהה ויציבה של כ-3,500 דירות בחודש. מכירות דירות חדשות קפצו ב-56% בשנת 2024 לרמה של 43,000 דירות.
- **משכנתאות (עמ' 7)** - הביצוע החודשי במגמת ירידה מתמשכת מאז השיא ביולי 2024. ריבית המשכנתאות ללא שינוי מהותי בחודשים האחרונים. גובה משכנתא ממוצעת בירידה בחודשים האחרונים לכ-960,000 ₪.
- **מדד מחירי הדירות של למ"ס (עמ' 8)** –עלה בדצמבר בשיעור גבוה של 1.2% לאחר עליות מתונות הרבה יותר בחודשים הקודמים. במהלך שנת 2024 עלה המדד ב-7.7%.
- **מדדי תשומות הבניה (עמ' 8)** – מדד תשומות הבניה למגורים זינק בינואר 2025 ב-2.6% בשל תיקון רטרואקטיבי שבצעה למ"ס למרכיב השכר במדד. המדד עלה בשנת 2024 כולה ב-2.9%.

עובדי ענף הבניה

מספר עובדי הענף ירד באוקטובר מיידית ב-91,000 עובדים בשל עזיבת הפלסטינים והיעדרות ישראלים בשל מילואים וסגירת אתרים. מאז נרשמה עליה במספר הישראלים והזרים כך שנכון להיום מספר עובדי הבניין באתרים נמוך ב-32,000 מזה של טרם המלחמה.

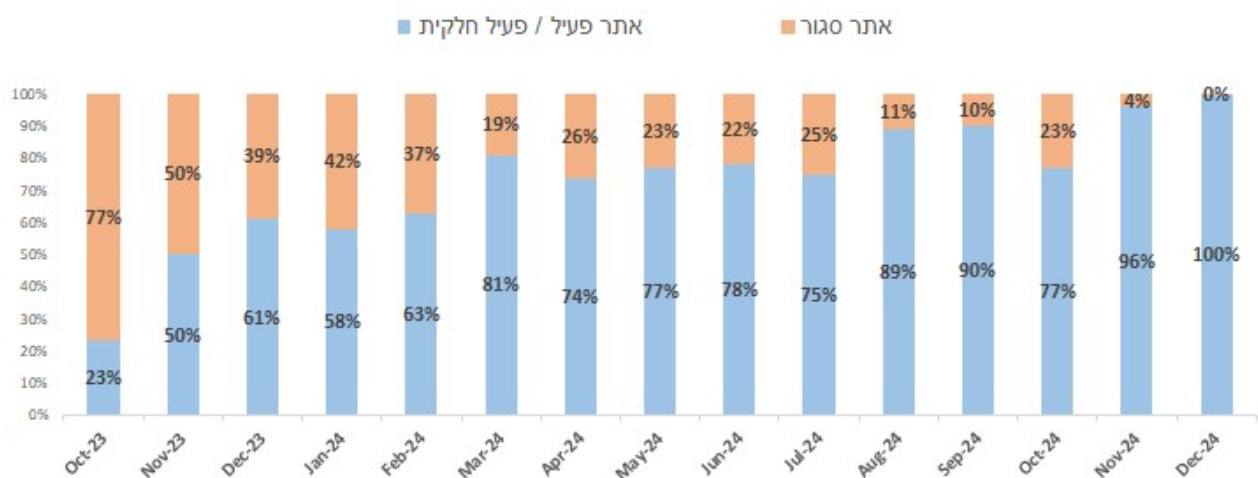
התפתחות מספר עובדי ענף הבניה מתחילת המלחמה לפי סוג וארץ מוצא (אלפים)



מצב אתרי הבניה

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

מצב אתרי הבניה לפי חודש



המקור : למ"ס

השפעת במלחמה על תפוקת ענף הבניה

ההשקעה הגולמית הרבעונית בבניה 2020 - 2024
שווי תוצרי הבניה, מיליארדי ש"ח, מחירים קבועים



המקור : מ"ס ואומדני התאחדות הקבלנים בני הארץ

ניתן לאמוד את השפעת המלחמה על ענף הבניה (כולל מבנים לא למגורים ותשתיות) ע"י השוואת ההשקעה הגולמית בפועל ברבעונים מתחילת המלחמה לקו המגמה הראלי שהיה לפנייה.

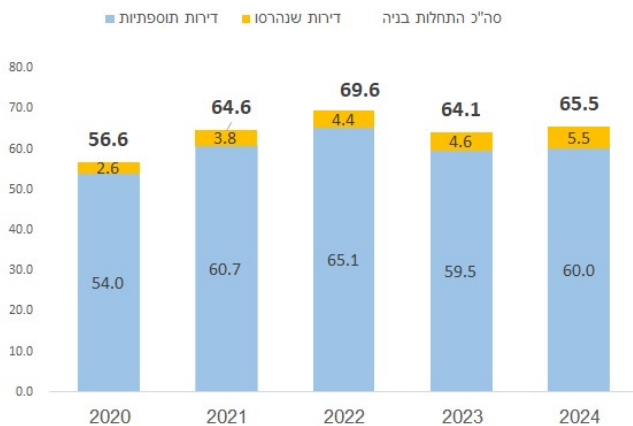
הפער מלמד על אובדן של 98 מיליארדי ש"ח בשנת 2024 (במחירים שוטפים) המהווים כ-4.9% מהתמ"ג וכ-45% מהשקעות ענף הבניה בפועל.

הוספת רבעון 4 2023 מביאה לנזק של כ-131 מיליארדי ש"ח במצטבר מאז תחילת המלחמה.

אלו פערים גדולים מאוד המחדדים את גודל הכשלון במציאת פתרון מהיר לבעיית כוח האדם בשוק המתאפיין בביקוש ער למרות המלחמה.

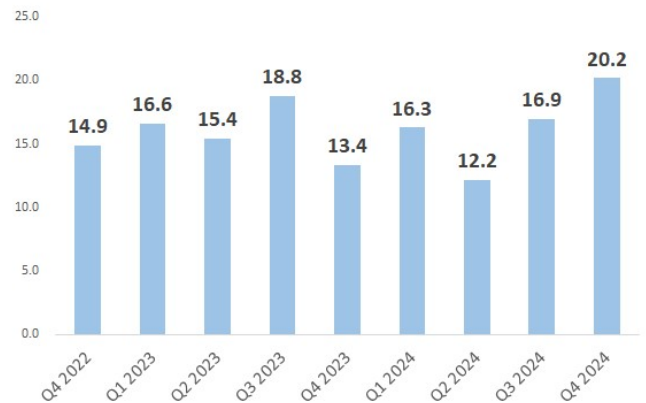
התחלות בניה למגורים

התחלות בניה - שנתי (אלפי יח"ד)



המקור : למ"ס

התחלות בניה - רבעוני (אלפי יח"ד)



המקור : למ"ס

התחלות הבניה למגורים ברבעון 4 2024 הסתכמו בכ-20,200 יח"ד והן עלו בכ-26% לעומת הרבעון המקביל ב-2023. 51% לעומת רבעון מקביל ב-2023 שבו פרצה המלחמה. בשנת 2023 החלה בנייתן של כ-66,000 יח"ד, עליה קלה לעומת שנת 2022. 5,500 יח"ד נהרסו ולכן התחלות הבניה נטו הן כ-60,000.

היתרי בניה למגורים

התחלות והיתרי הבניה למגורים (אלפי יח"ד)



המקור : למ"ס

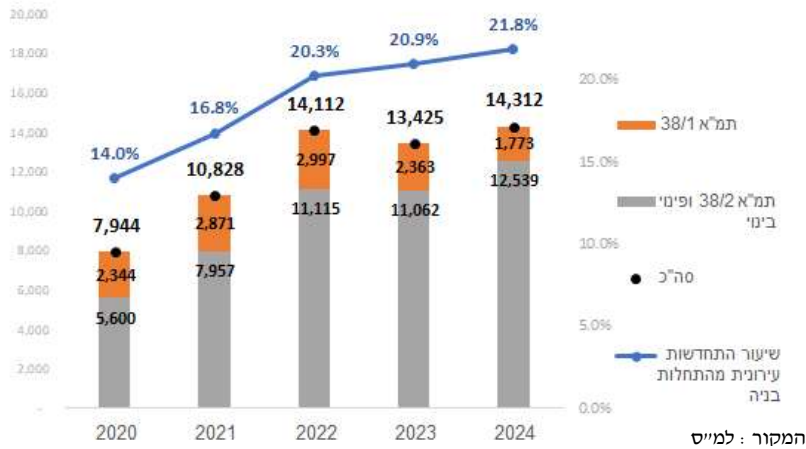
ברבעון 4 2024 נרשם שיא של היתרי בניה למגורים – כ-26,000. מדובר בעליה של 27% לעומת רבעון קודם ו-17% לעומת רבעון מקביל.

מאז תחילת 2022 יש עודף משמעותי של היתרי בניה על התחלות בניה שהצטבר עד היום לכ-32,000 יח"ד שטרם החלה בנייתן.

היקף היתרים זה מלמד על המשך רמה גבוהה של התחלות בניה בהתחלות הבניה גם ברבעונים הקרובים.

התחלות הבניה בהתחדשות עירונית

התחלות בניה שנתיות התחדשות עירונית



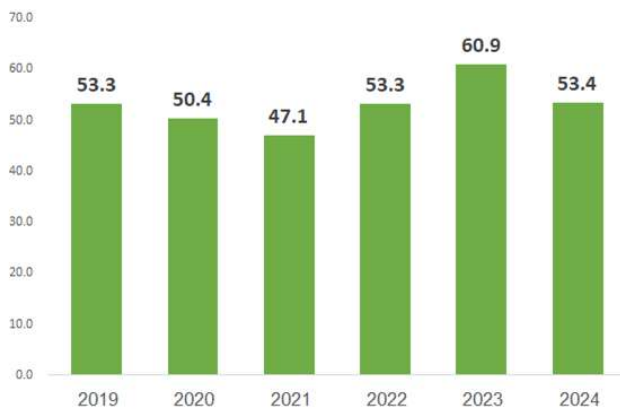
התחלות בניה רבעוניות בהתחדשות עירונית



התחלות הבניה בהתחדשות עירונית עלו כ-19% ברבעון 4 2024 לעומת קודמו וב-30% לעומת רבעון מקביל ב-2023. שנת 2024 הסתיימה עם 14,300 יח"ד שהיוו 22% מהתחלות הבניה. תמ"א 38 תמשך במתכונתה המקורית עד מאי 2026 ב-20 ערים, ואילו בת"א, בת ים ובני ברק תחל הבניה רק בפרייקטים הנמצאים בהליך היתר.

גמר בניה למגורים

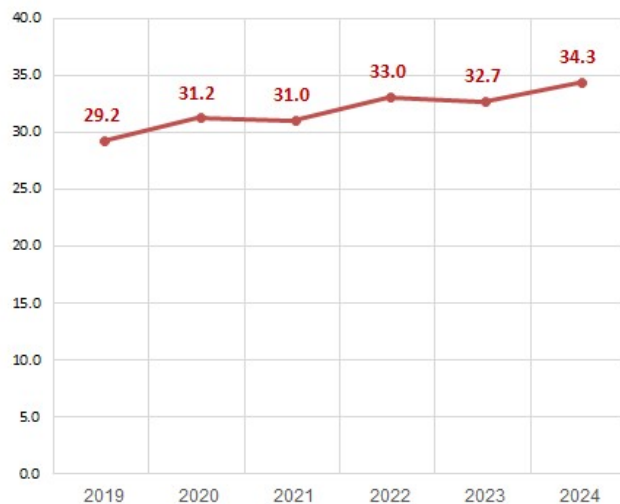
גמר בניה שנתי (אלפי יח"ד)



גמר בניה - רבעוני (אלפי יח"ד)



חודשי בניה ליח"ד

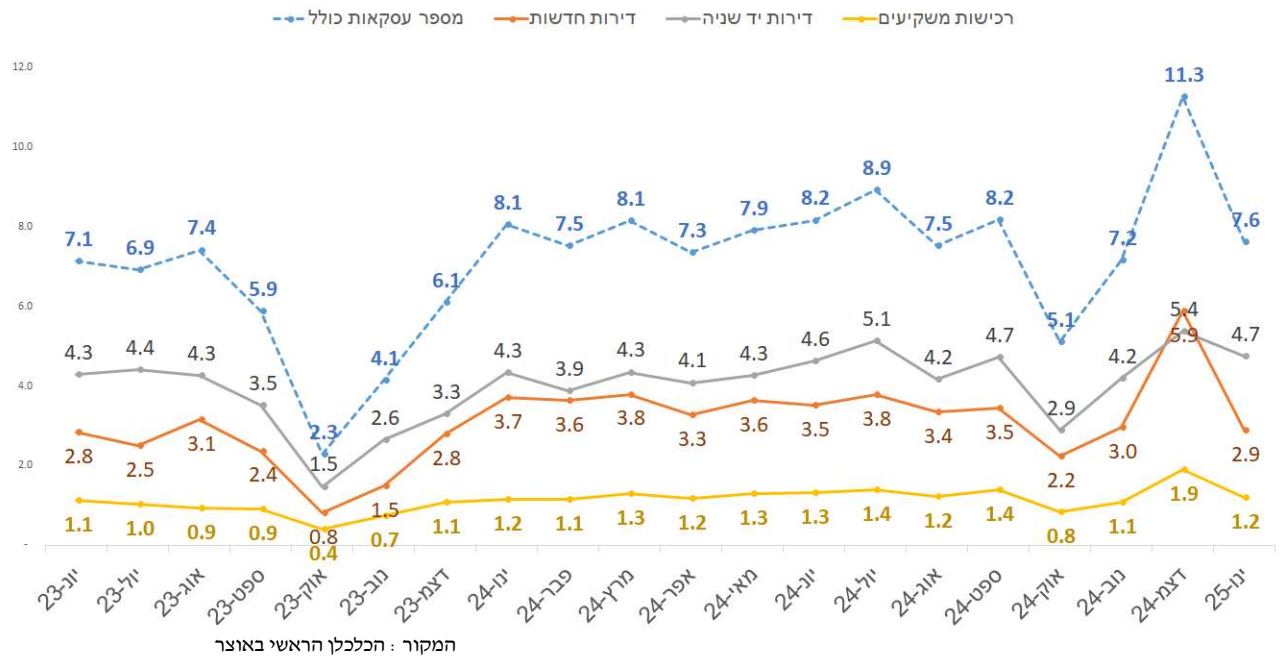


המקור : למ"ס

ברבעון 3 2024 נרשמה עליה של 22% בגמר הבניה לעומת רבעון קודם אך ירידה של 8% לעומת רבעון מקביל אשתקד. שנת 2024 הסתיימה עם 53,400 יח"ד בלבד – ירידה של 12% לעומת שנת 2023. וזמן הבניה ממוצע ליח"ד עלה מ-32.7 בשנת 2023 ל-34.3 חודשים בשנת 2024. האטה זו נובעת מהמחסור בעובדים לאורך כל שנת 2024. (הקפיצה ב-2020 קשורה לקורונה וזו של 2022 נובעת מזינוק בהיקפי הבניה ללא הגדלה מתאימה בכ"א).

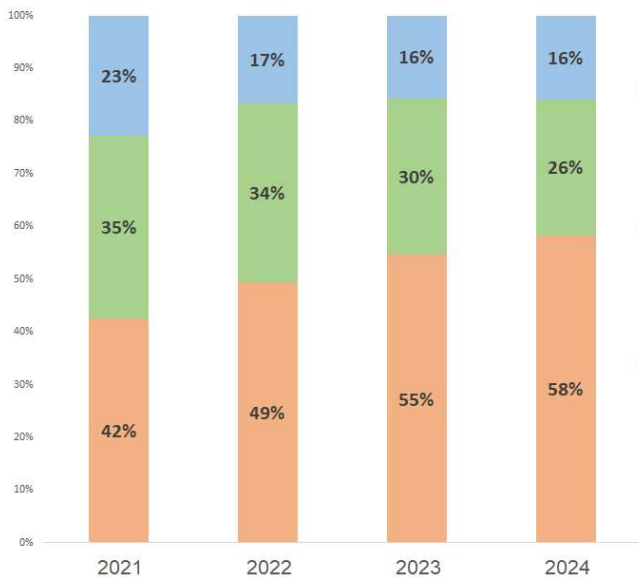
עסקאות הדיור

עסקאות חודשיות בדירות 2022 - 2024 (אלפים)



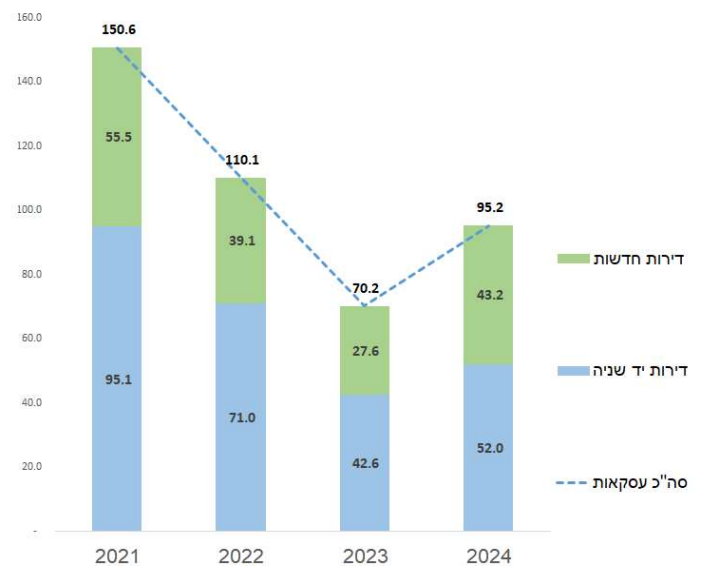
מספר העסקאות הכולל הראה יציבות במהלך מרבית 2024 כאשר העלאת המע"מ בתחילת 2025 גרמה להקדמת עסקאות לדצמבר וירידות בינואר. מכירת דירות חדשות הייתה ברמה גבוהה ויציבה של כ-3,500 דירות בחודש.

התפלגות מאפייני רוכשים - כלל עסקאות הדיור



עסקאות הדיור

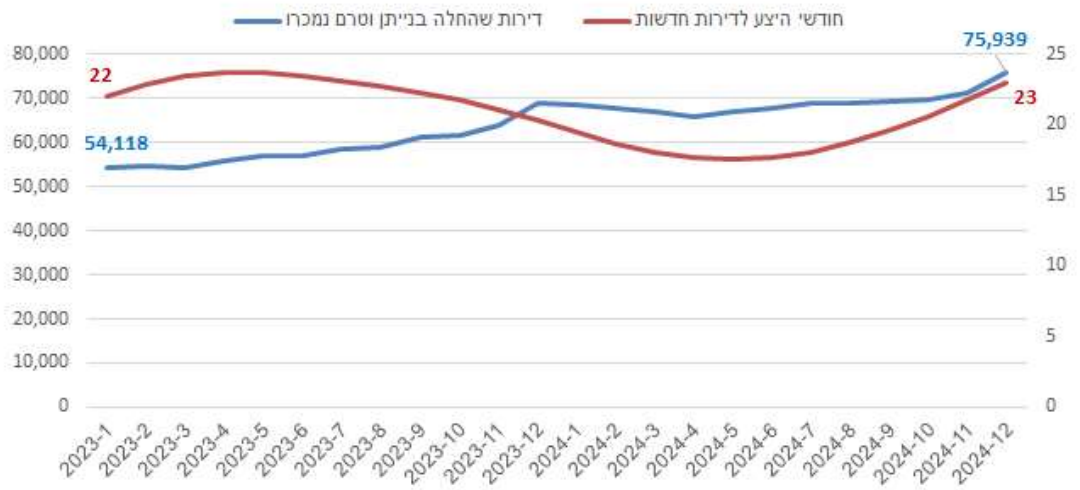
(אלפי יח"ד, לא כולל בניה עצמית וקבוצות רכישה)



מכירות דירות חדשות קפצו ב-56% בשנת 2024 לרמה של 43,000 דירות. מדובר ברמה הגבוהה ביותר בשנים האחרונות למעט שנת 2021. התפלגות העסקאות ב-2024 מצביעה על עליה נוספת בחלקם של רוכשי דירה ראשונה לכמעט 60% מכלל העסקאות. חלקן עסקאות משפרי דיור ירד בהתאמה כאשר שיעור המשקיעים לא השתנה ב-2024.

מלאי הדירות וחודשי היצע

מלאי דירות וחודשי היצע

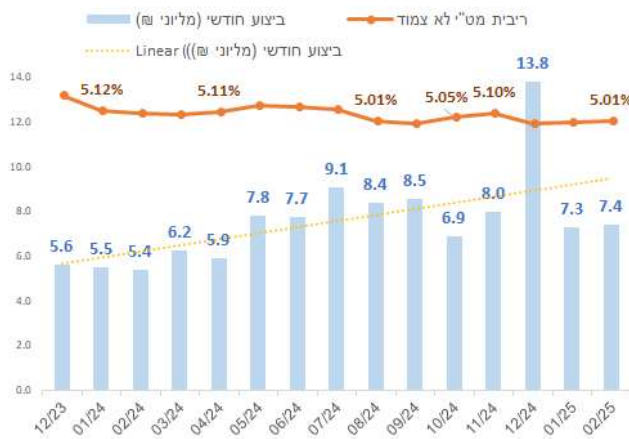


המקור : למ"ס

היקף הדירות שטרם נמכרו קפץ בנובמבר - דצמבר 2024 בכ-6,000 / 9% ל-76,000 יח"ד, בשל ריבוי חריג בהתחלות הבניה אל מול המכירות. יש כיום מלאי ל-23 חודשי מכירה – נתון גבוה אך לא שונה מהותית מהמצב לפני שנה ושנתיים.

משכנתאות

משכנתאות חדשות וריבית

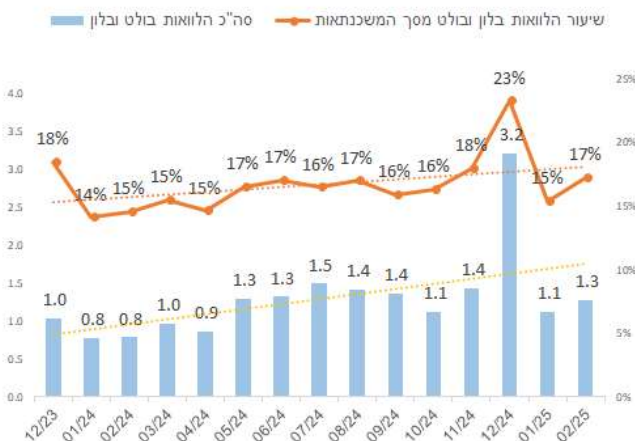


גובה משכנתא ממוצעת



מקור הנתונים : בנק ישראל,

הלוואות בלון ובולט

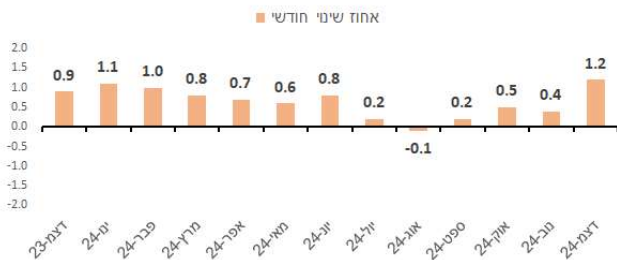


מכלל המשכנתאות. ההיקף הממוצע בנטרול השיא של דצמבר 2024 עומד על כ-1.3 מיליארדי ₪ בחודש.

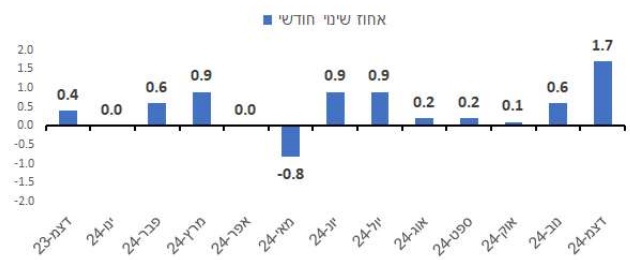
מחירי הדירות

מדד מחירי הדירות הכללי של למ"ס עלה בדצמבר בשיעור גבוה של 1.2% לאחר עליות מתונות יותר בחודשים הקודמים. במהלך שנת 2024 עלה המדד ב-7.7%. מדד מחירי הדירות החדשות עלה בדצמבר בשיעור גבוה אף יותר של 1.7% אך הוא תנודתי יותר ואינו מתחשב במבצעי המימון השונים. המדד עלה ב-5.4% במהלך שנת 2024. לפי למ"ס ניתנו בחודשים נובמבר 2024 ועד ינואר 2025 הטבות מימון לכ-15% מסך הדירות החדשות שנמכרו והדבר לא השפיע משמעותית על מדד מחירי הדירות.

מדד מחירי הדירות



מדד מחירי הדירות החדשות



מדד מחירי הדירות

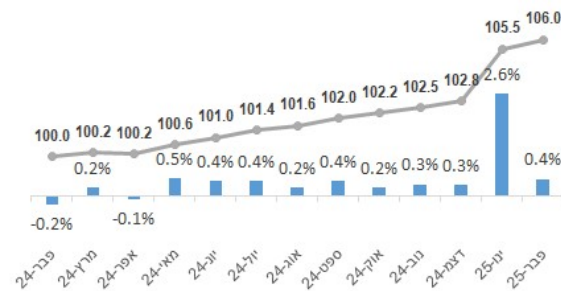


מדד מחירי הדירות החדשות

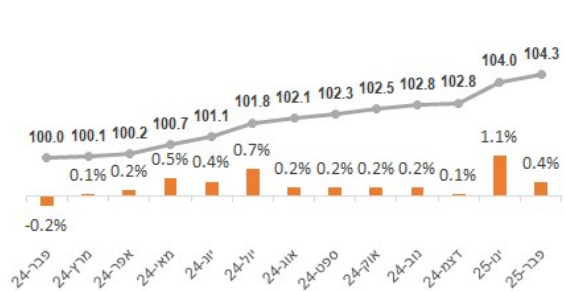


מדדי תשומות בניה

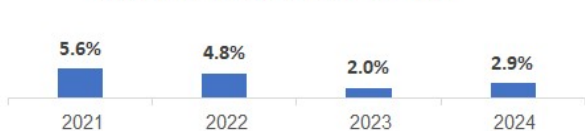
מדד מחירי תשומה בבניה למגורים



מדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים



שיעור שינוי שנתי מדד תשומות הבניה למגורים



שיעור שינוי שנתי מדד תשומות מסחר ומשרדים



המקור: למ"ס

מדד תשומות הבניה למגורים זינק בינואר 2025 ב-2.6% בשל תיקון רטרואקטיבי שבצעה למ"ס למרכיב השכר במדד שעלה בשיעור נמוך מהמצב בפועל בשל שיטת המדידה שהייתה נהוגה עד אז. מעכשיו צפוי המדד לעלות מדי חודש בהתאם לגידול במספרם של העובדים הזרים בישראל המחליפים את העובדים הפלסטינים. בשנת 2024 התשומות שהתייקרו משמעותית היו בעיקר שכר עובדים (כ-5%) ברזל (כ-7%), וחומרי מחצבה (3.5%). מחירי המלט והברזל עלו בשל הפסקת היבוא מטורקיה. בינואר נרשם זינוק של 2.6% בשל עדכון רטרואקטיבי של התייקרות שכר העבודה עם עזיבת העובדים הפלסטינים והחלפתם בזרים. הבטון המובא. עלה מאז 11.2024 ועד 2.2025 ב-12%.