

סקירה כלכלית של ענף הבניה – ספטמבר 2025

תמצית ומגמות מרכזיות

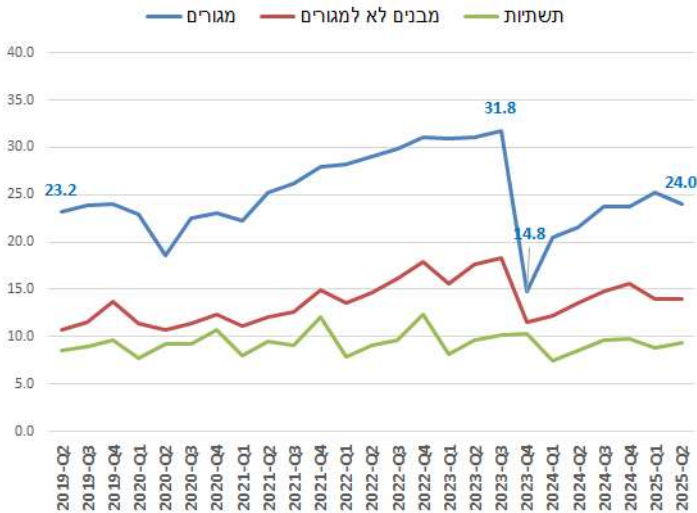
בחודשים יולי-אוגוסט נרשמה התאוששות מסויימת במכירת הדירות לעומת השפל של החודשים אפריל-יוני. התחלות הבניה במחצית הראשונה של שנת 2025 משקפות קצב שנתי גבוה אך המגמה היא של ירידה בהמשך לירידה גם בהיקף היתרי הבניה בתקופה זו. גמר הבניה במגמת עליה, אך ההיקפים עדיין נמוכים בחישוב שנתי. ברבעון השלישי חלה עליה של 7% נוספים במספר עובדי הענף ומספרם הכולל כיום גבוה משהיה ערב המלחמה, נתון שאמור להגדיל את גמר הבניה ולקצר את זמני הבניה בהמשך השנה. מדד מחירי הדירות ירד מתחילת השנה בכ-2%. היקפי התחלות הבניה לא למגורים רושמים קפיצה מרשימה במחצית הראשונה של 2025 בכל הסגמנטים למעט משרדים. חברות הבניה מדווחות על שיפור מסויים במצבן בחודשים האחרונים.

- **ההשקעה בבניה (עמ' 2)** – מגמת השיפור מתחילת המלחמה נעצרה ברבעון 4 2024 ומאז נרשמה ירידה בשני רבעונים הראשונים של 2025 של כ-3.5%. ההשקעה בבניה שהגיעה ברבעון 3 2023 ל-14% מהתוצר ירדה ל-11.4% כמו לפני 6 שנים.
- **עובדי ענף הבניה (עמ' 2)** – מספר העובדים הכולל גדל ברבעון 3 2025 ב-20,000 (7%) מהם מחצית זרים. מספר העובדים הכולל בענף עומד על 320,000.
- **התחלות הבניה למגורים (עמ' 3)** – ברבעון 2 2025 חלה ירידה של כ-5% לרמה של כ-18,600 יח"ד. אך בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד מדובר בעליה של 8%. שנת 2025 כולה בקצב גבוה עד כה של 76,000 יח"ד. ירידה של 15% בקצב ההיתרים במחצית 2025 לעומת השנים האחרונות.
- **התחלות בניה בהתחדשות עירונית (עמ' 3)** התחלות הבניה בהתחדשות עירונית ירדו כ-7.5% ברבעון 2 2025 לעומת קודמו אך גבוהות ב-32% מרבעון מקביל ב-2024.
- **גמר הבניה (עמ' 4)** – רבעון 2 2025 מסתכם ב-14,400 יח"ד, גבוה מקודמו ב-18% וממקבילו בשנה שעברה ב-15%. עם זאת הקצב השנתי של 2025 עדיין נמוך ומשקף רמה דומה לזו של 2024 – 54,000 יח"ד.
- **בניה פעילה למגורים (עמ' 5)** - מספר הדירות בבניה פעילה עמד בסוף רבעון 2 2025 על כמעט 197,000 ונמצא במגמת עליה משמעותית. מאז 2021 גדלה הבניה הפעילה ב-48%.
- **משך הבניה למגורים (עמ' 5)** - מגמת העליה בזמן הבניה הממוצע נעצרה ברבעון 2 2025 ועומדת על 38 חודשים, אך מוקדם לקבוע אם מדובר בשינוי מגמה או שינוי תמהיל הדירות שהסתיימו.
- **מכירת דירות חדשות (עמ' 6)** – נתוני יולי ואוגוסט 2025 מצביעים על התאוששות של כ-25% לעומת הרמה הנמוכה של החודשים אפריל-יוני. הקצב השנתי ב-2025 עד כה נמוך בכ-25% מזה של שנת 2024.
- **מלאי דירות עם היתר שטרם נמכרו (עמ' 7)** – עמד באוגוסט על כמעט 83,400 יח"ד והוא עולה מדי חודש בכ-1,000 יח"ד. גידול של 40,000 יח"ד מאז תחילת העלאות הריבית.
- **מדד מחירי הדירות של למ"ס (עמ' 8)** נמצא במגמת ירידה ובחודשים ינואר-יולי 2025 ירד במצטבר ב-2.2%, לאחר 5 חודשים של עליות בשיעור חודשי של 0.5% - 1.2%.
- **בניה לא למגורים (עמ' 8)** במגמת עליה במחצית הראשונה של 2025 עם קצב שנתי של 4.6 מ' מ"ר - עליה משמעותית מול שנת 2024 בכל הסגמנטים למעט משרדים.
- **מדדי תשומות הבניה (עמ' 10)** – ברבעון השלישי של 2025 עלה מדד תשומות הבניה למגורים במצטבר ב-0.5%, מדד תשומות בבניה למסחר ומשרדים עלה ב-0.2% ומדד הסלילה והגישור ירד ב-0.1%. שכר העובדים ומחירי הבטון עלו, ואילו מחירי האספלט ירדו.

ההשקעה בבניה

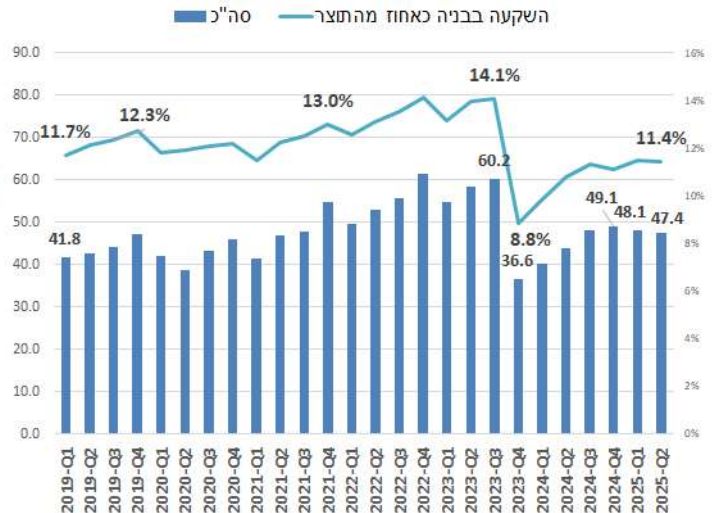
לאחר הצניחה של ההשקעה בבניה (שווי המבנים בניכוי מרכיב הקרקע) ב-40% ברבעון האחרון של 2023 עם תחילת המלחמה בעזה, החלה התאוששות הדרגתית אך זו נעצרה ברבעון 4 2024 ומאז נרשמה ירידה בשני רבעונים הבאים של כ-3.5%. ההשקעה בבניה שהגיעה ברבעון 3 2023 ל-11.4% מהתוצר ירדה ל-11.4% כמו לפני 6 שנים. ההשקעה בבניה למגורים נמוכה כיום ב-25% מאשר ערב המלחמה ואילו ההשקעה בתשתיות באותה רמה ראלית בה היא נמצאת מזה 6 שנים.

ההשקעה הרבעונית בבניה 2019 - 2025 לפי ייעוד
מילארדי ש"ח במחירים קבועים



המקור: למייס

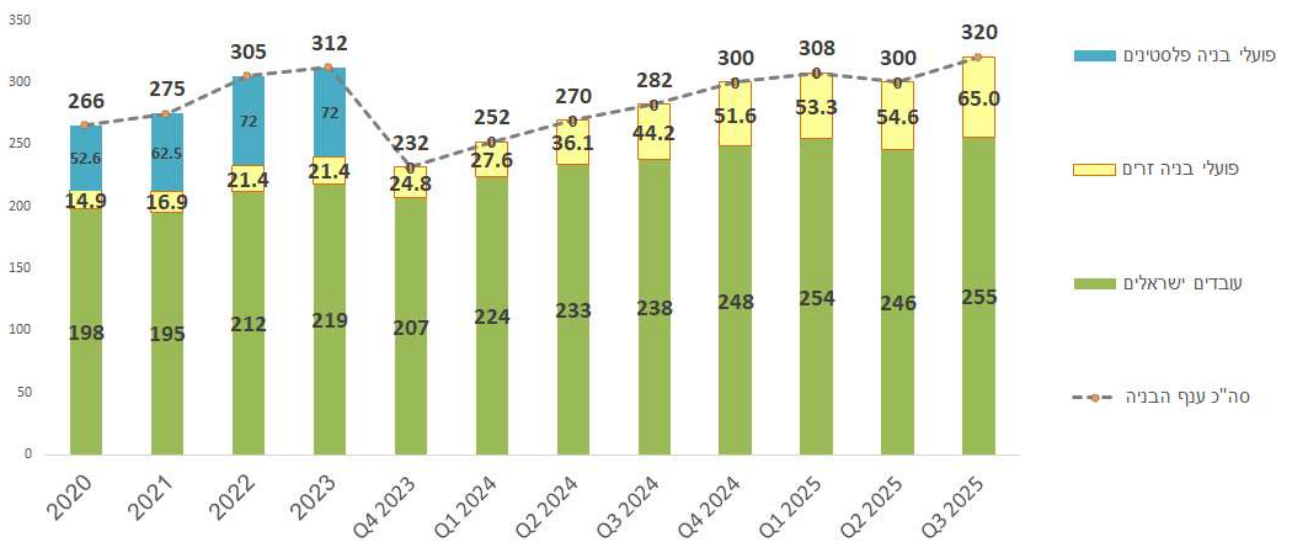
ההשקעה הרבעונית בבניה 2019-2025 וכ-20% מתוצר
מילארדי ש"ח במחירים קבועים, אחוזים



עובדי ענף הבניה

הירידות בהשקעות נובעות בעיקר מירידת תשומות העבודה עקב עזיבת העובדים הפלסטינים. לאחר עזיבת 72,000 פלסטינים הגיעו בהדרגה החל מתחילת 2024 כ-40,000 עובדים זרים חוקיים בעיקר מהודו וסרי לנקה לעבודות הרטובות (ועוד כ-7,000 לא חוקיים שלא ידוע היכן מועסקים כיום) וכן התווספו 35,000 ישראלים בעיקר בעבודות משלימות בתחום החשמל, אינסטלציה וחלק ממקצועות הגמר. כיום גבוה מספר העובדים החוקיים ב-3% משהיה ערב המלחמה.

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



המקורות: עובדים ישראלים – למייס. נתוני רבעון 3 2025 על בסיס החודשים יולי-אוגוסט. נתוני עובדים זרים – חוקיים בלבד. רשות ההגירה והאוכלוסין. נתוני רבעון 3 נמסרו בעל פה וטרם פורסמו.

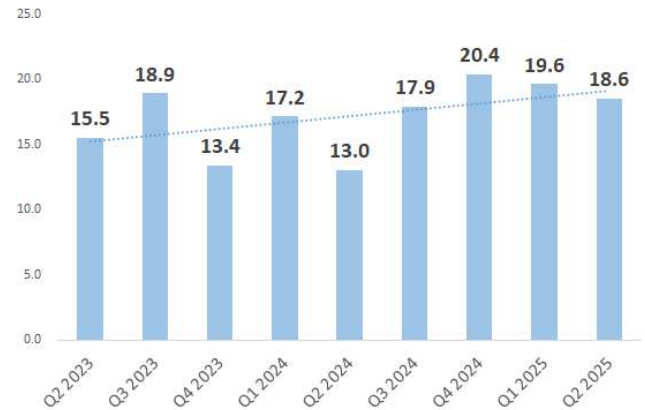
התחלות בניה למגורים

ברבעון 2 2025 חלה ירידה של כ-5% בהתחלות הבניה לרמה של כ-18,600 יח"ד. אך בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד מדובר בעליה של 8%. רמה גבוהה יחסית זו נגזרת בין השאר מריבוי היתרי הבניה שהוצאו עד סוף 2024 אך מאז נרשמה ירידה של 15% בהיתרים (להלן). מה שיכול ללמד על המשך ואף התגברות מגמת הירידה בהתחלות הבניה. קצב התחלות הבניה בחציון הראשון של 2025 הוא 76,000 יח"ד אך כאמור מגמת הירידה צפויה להקטין אומדן זה. בשנת 2024 החלה בנייתן של כ-67,000 יח"ד, עליה קלה לעומת שנת 2023.

התחלות בניה - שנתי (אלפי יח"ד)



התחלות בניה - רבעוני (אלפי יח"ד)



המקור : למ"ס

היתרי בניה למגורים

התחלות והיתרי הבניה למגורים (אלפי יח"ד)



המקור : למ"ס

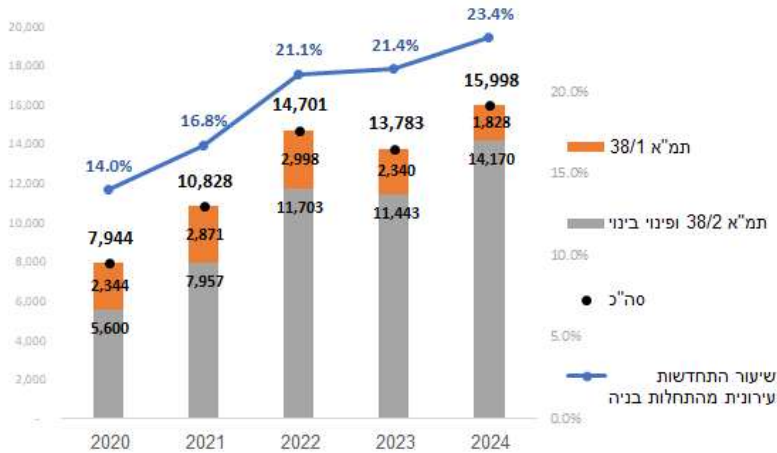
ברבעון 2 2025 לא חל שינוי של ממש במספר היתרי הבניה למגורים לעומת הרבעון שקדם לו או מול רבעון מקביל אשתקד, אך מדובר בירידת מדרגה של 15% במספר ההיתרים במחצית 2025 לעומת הממוצע של השנים האחרונות.

למרות הירידה שני הרבעונים האחרונים - מאז תחילת 2021 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 פוטנציאל גבוה של התחלות בניה בהתחלות הבניה גם ברבעונים הקרובים.

התחלות הבניה בהתחדשות עירונית

התחלות הבניה בהתחדשות עירונית ירדו כ-7.5% ברבעון 2 2025 לעומת קודמו אך גבוהות ב-32% מרבעון מקביל ב-2024. מגמת הרבעונים האחרונים היא של ירידה תלולה. שנת 2024 הסתיימה עם כ-16,000 יח"ד שהיוו 23.4% מהתחלות הבניה בשנה זו. תתכן עליה בהתחלות הבניה בהתחדשות עירונית בשנת 2026 ואילך בשל מספר ההיתרים הגבוה המדווח ע"י הרשות להתחדשות עירונית בשנת 2024 – 15,000 לתמ"א 38 ומספר דומה לפינוי בינוי.

התחלות בניה שנתיות התחדשות עירונית



התחלות בניה רבעוניות בהתחדשות עירונית



המקור : למ"ס

גמר בניה למגורים

גמר בניה שנתי (אלפי יח"ד)



גמר בניה - רבעוני (אלפי יח"ד)



המקור : למ"ס

רבעון 2 2025 גבוה מקודמו ב-18% וממקבילו בשנה שעברה ב-15% אך הקצב השנתי של 2025 עדיין נמוך ומשקף רמה דומה לזו של 2024. היקפים נמוכים אלו נובעים במישרין ממחסור בעובדים עבודות רטובות ואחרות עקב עזיבת הפלסטינים ואי הגעת עובדים זרים בהיקפים הדרושים למשך זמן רב (ראו תרשים עובדים לעיל).

הקצב השנתי לשנת 2025 נמוך במיוחד אם מביאים בחשבון שכ-5,000 ייהרסו השנה כך שמול תוספת משקי בית שעומדת על יותר מ-60,000 בממוצע בשנים האחרונות יעמוד מלאי דירות לאכלוס של 48,000 בלבד.

בניה פעילה למגורים

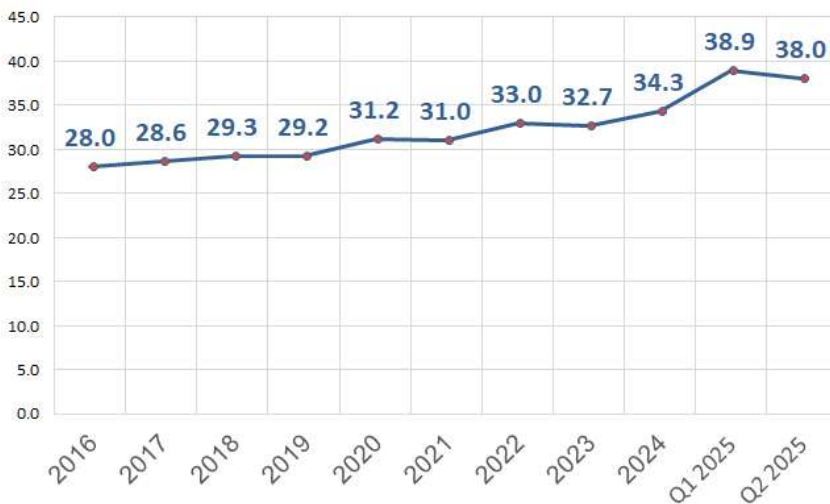
בניה פעילה למגורים לעומת התחלות וגמר בניה
אלפי יח"ד. קצב 2025 על בסיס שני רבעונים, בניה פעילה נכון ליוני 2025



מספר הדירות בבניה פעילה עמד בסוף רבעון 2 2025 על כמעט 197,000 ונמצא במגמת עליה משמעותית. מאז 2021 גדלה הבניה הפעילה ב-48%. עובדה זו נובעת מהעובדה שגמר הבניה אינו עולה בקצב התחלות הבניה.

משך זמן הבניה למגורים

זמן בניה ממוצע לדירה בחודשים



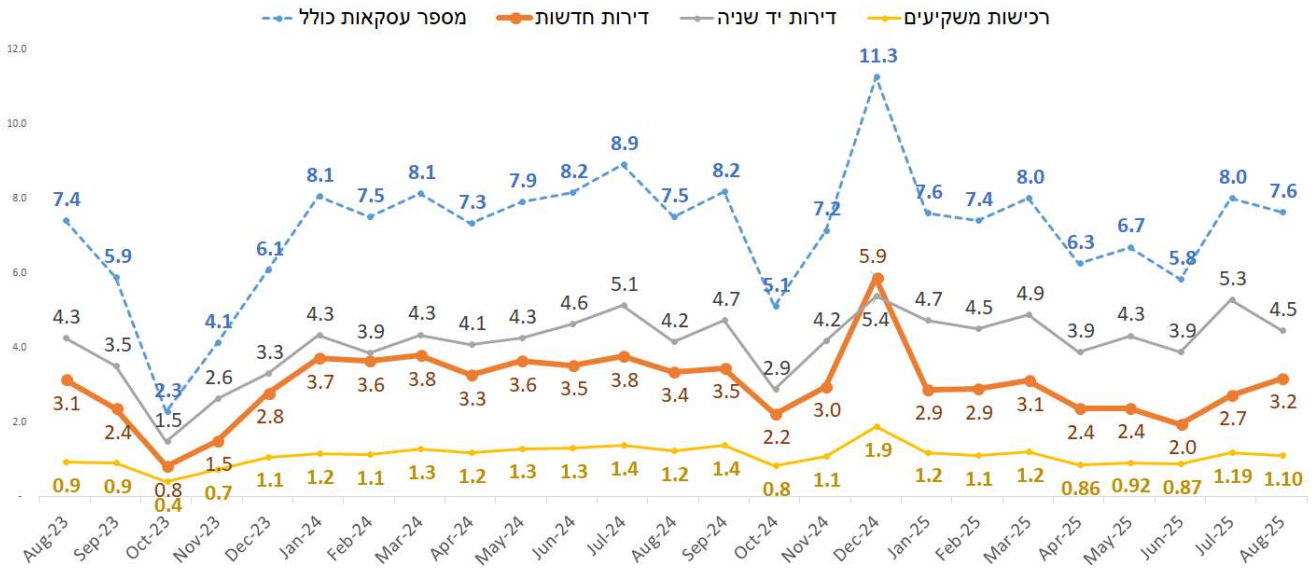
הירידה בכח העבודה מתחילת מלחמת חרבות ברזל שהוצגה לעיל גוררת עיכובים בהשלמת ביצוע פרויקטים וזמן הבניה ממוצע ליח"ד עלה ב-6 חודשים ל-39 חודשים ברבעון 1 2025 עם ירידה קלה ברבעון 2 ל-38 חודשים. מוקדם לקבוע האם מגמת הגידול בזמן הבניה נעצרה או שנתוני רבעון 2 2025 משקפים רק שינוי בתמהיל סוגי הדירות שבנייתן הסתיימה.

המקור: למ"ס

עסקאות הדיור

נתוני יולי ואוגוסט 2025 מצביעים על התאוששות של כ-25% לעומת הרמה הנמוכה של החודשים אפריל-יוני. הריבית הגבוהה וההון העצמי הגבוה הנדרש לרכישת דירה ממוצעת עדיין מהווים מגבלה אך ייתכן שעם החלשות המלחמה בעזה יתחזקו הביקושים והפעילות בהמשך 2025 תחזור לרמת 2024.

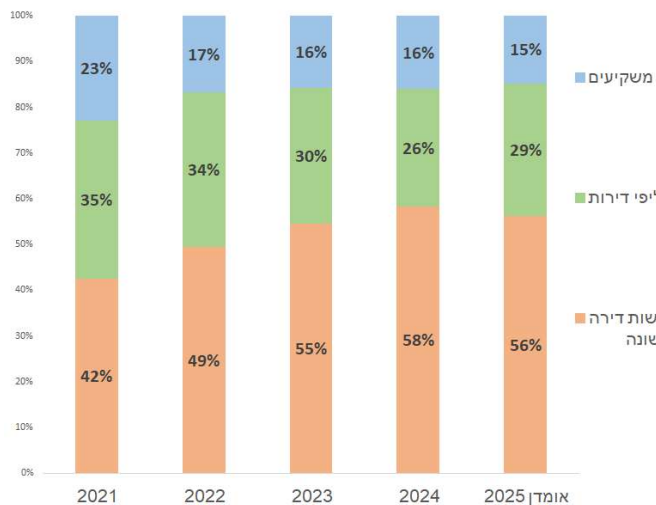
עסקאות חודשיות בדירות 2025 - 2023 (אלפים)



המקור : הכלכלן הראשי באוצר

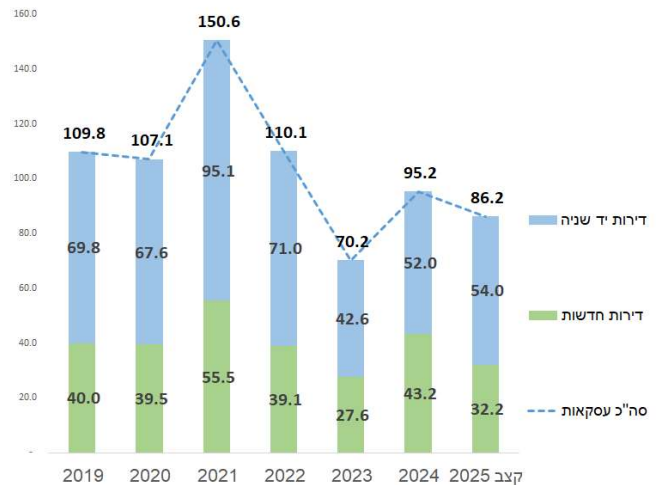
במבט רב שנתי ניתן לראות את הירידה בכל סוגי העסקאות בשנת 2025 עד כה לעומת המצב בשנת 2024 וכן בשנים 2021 - 2022 טרם העלאות הריבית ופרוץ המלחמה. בהסתכלות רב שנתית יורד בשנים האחרונות אחוז המשקיעים בכלל העסקאות. מגמת העלייה בשיעור רוכשי דירה ראשונה וירידה במשפרי דיור נעצרה שנת 2025 לפחות עד חודש אוגוסט.

התפלגות מאפייני רוכשים - כלל עסקאות הדיור



עסקאות הדיור

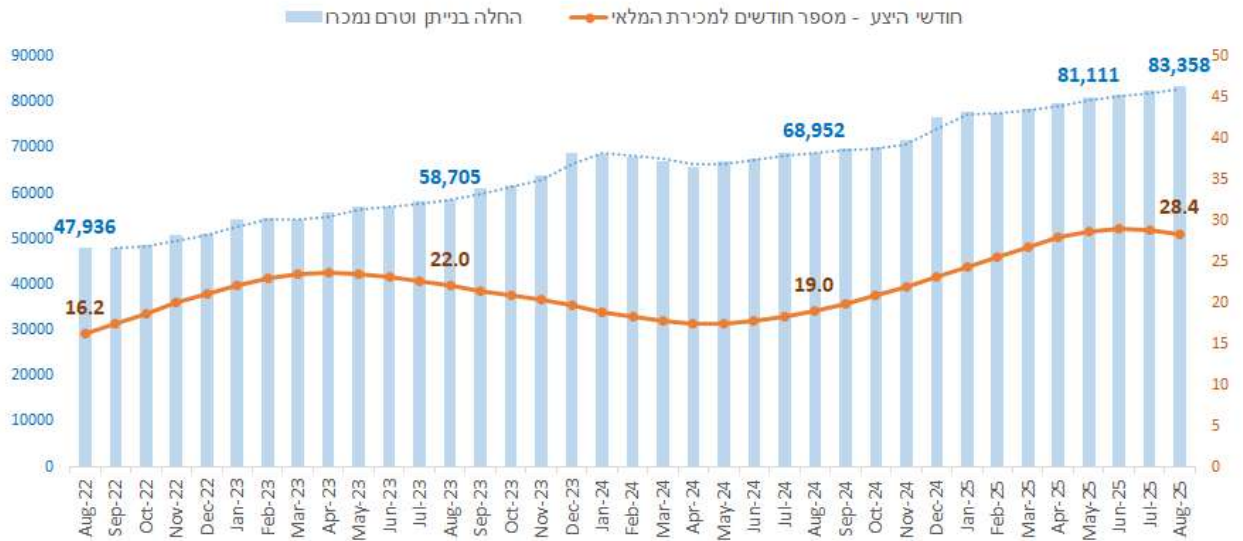
(אלפי יח"ד, לא כולל בניה עצמית וקבוצות רכישה)



המקור : הכלכלן הראשי באוצר

מלאי הדירות וחודשי היצע

מלאי דירות עם היתר שטרם נמכרו ומכירת דירות חדשות 2025 - 2022



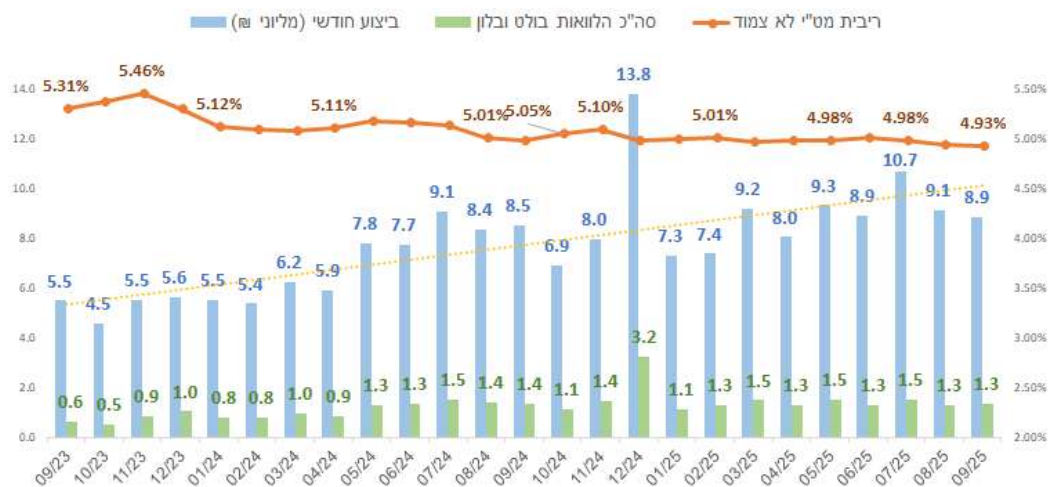
המקור : למ"ס

מלאי הדירות עם היתר בניה שטרם נמכרו נמצא במגמת עליה משמעותית - גידול של 40,000 יח"ד מאז תחילת העלאות הריבית באמצע 2022. מלאי זה עמד באוגוסט 2025 על כמעט 83,400 יח"ד והוא עולה מדי חודש בכ-1,000 יח"ד. יש כיום מלאי לכ-28 חודשי מכירה - נתון כמעט כפול מזה של אמצע 2022. ההערכה על בסיס נתוני למ"ס היא שמספר הדירות שהסתיימה בנייתן וטרם נמכרו עומד על כ-15,000.

משכנתאות

היקף המשכנתאות בספטמבר - 8.9 מיליארדי ₪ - נמוך במעט מזה של אוגוסט 2025 אך עדיין מדובר ברמה גבוהה הדומה גם לזו של ספטמבר 2024. רמה זו מצביעה על המשך רמת עסקאות דומה לזו של 2024 (בהתאם למגמת המכירות של החודשים יולי-אוגוסט לעיל). גובה משכנתא ממוצעת במאי 2025 הנו 1.1 מ"ש"ח - נתון יציב למדי בשנה האחרונה. ריבית המשכנתאות במגמת ירידה מתמשכת וקלה אך אין מדובר משיעורים שיכולים להשפיע על הביקוש.

משכנתאות, הלוואות בלון, וריבית



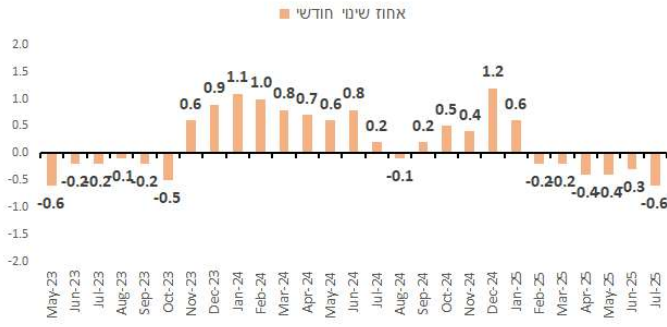
המקור : בנק ישראל

הלוואות הבולט והבלון הבאות עם מבצעי המימון של הקבלנים שמרו בחודשים אפריל ומאי 2025 על הרמה הגבוהה מאז אמצע 2024. זאת למרות שבנק ישראל קבע מגבלה בסוף מרץ 2025 על שיעור הביצועים בהלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים.

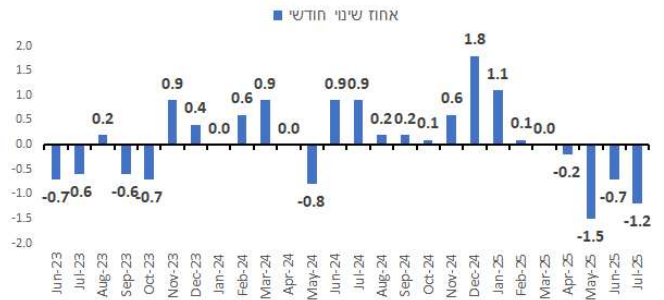
מחירי הדירות

מדד מחירי הדירות הכללי של למ"ס במגמת ירידה ובחודשים ינואר - יולי 2025 ירד ב-2.2%, לאחר 5 חודשים של עליות בשיעור של 0.5% - 1.2%. במהלך שנת 2024 עלה המדד ב-7.7%. מדד מחירי הדירות החדשות ירד בתקופה זו ב-3.7% אך הוא אינו משקף את הטבות המימון שניתנו לחלק מהרוכשים. למעשה מחירי הדירות בשני המדדים חזרו לנקודה בה היו ביולי 2024.

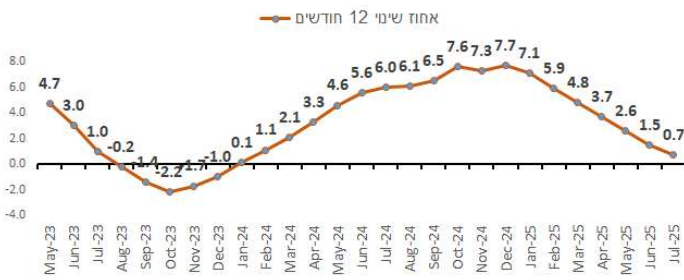
מדד מחירי הדירות



מדד מחירי הדירות החדשות



מדד מחירי הדירות



מדד מחירי הדירות החדשות

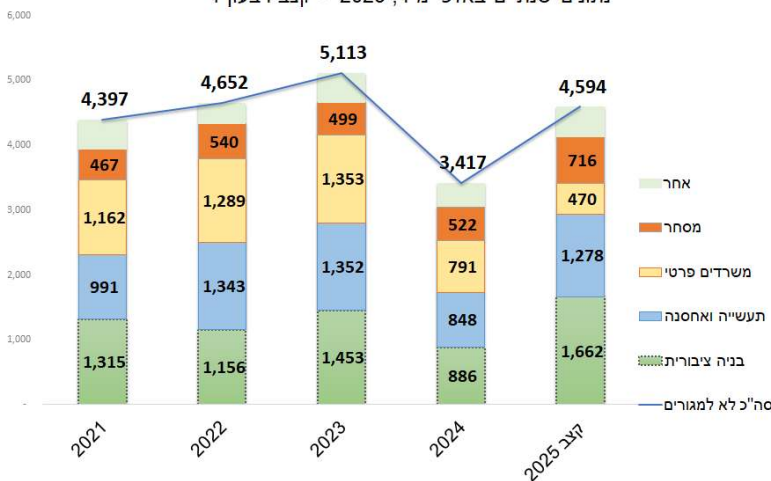


המקור: למ"ס

בניה לא למגורים

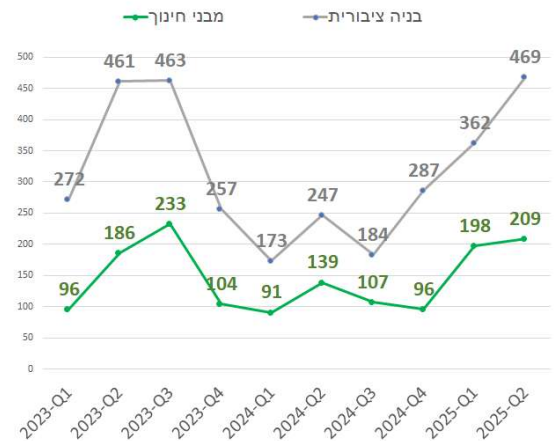
התחלות הבניה של מבנים לא למגורים במגמת עליה במחצית הראשונה של 2025 כאשר התאוששות של מעל 30% לעומת 2024 נרשמה בכל הסגמנטים למעט שטחי משרדים פרטיים שירדו בכ-40%. ניתן לראות את הקפיצה הגדולה של 90% ב-2025 בבניה ציבורית וכ-65% בבניית מבני חינוך שהיו בשפל מדאיג בשנת 2024, ככל הנראה בשל היעדר עובדים.

התחלות בניה לא למגורים (לא כולל תשתיות)
נתונים שנתיים באלפי מ"ר, קצב רבעון 1 - 2025



המקור: למ"ס

התחלות בניה לא למגורים - רבעוני
(אלפי מ"ר)



מצבן הכלכלי של חברות הבניה וסיכון ענפי

סקר מגמות בעסקים של למ"ס המשקלל תשובות 240 מנהלי חברות בניה¹ מראה כי מצבן הכלכלי של חברות הבניה משתפר בחודשים אוגוסט – ספטמבר מה שמחזק את ההתכנות להמשך מגמת ההתאוששות גם במכירות. הפער בין מצב חברות הבניה למצב כלל החברות במשק הצטמצם מאוד ודומה למצב טרם המלחמה.

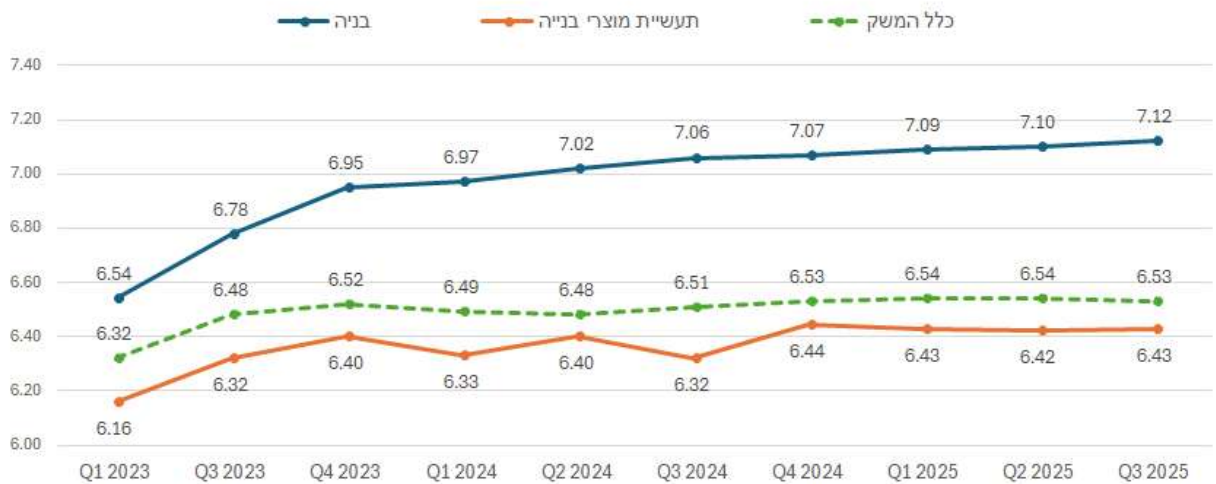
מצבה הכלכלי הנוכחי של החברה - ענף הבניה וכלל המשק
מאזן נטו של תשובות מנהלי החברות



המקור : למ"ס

מדד הסיכון הענפי של BDI ממשיך ברבעון 3 2025 במגמת ההרעה הרבעונית האיטית שלו מאז תחילת המלחמה. סיכון ענף הבניה הוא הגבוה מכל ענפי המשק. ניתן ליישב את המשך ההרעה במדד הסיכון ברבעון 3 עם נתוני השיפור בסקר המגמות של למ"ס לעיל אם מחשבים גם את האחרון באופן רבעוני.

מדד הסיכון הרבעוני של BDI לענפי המשק 2023 - 2025



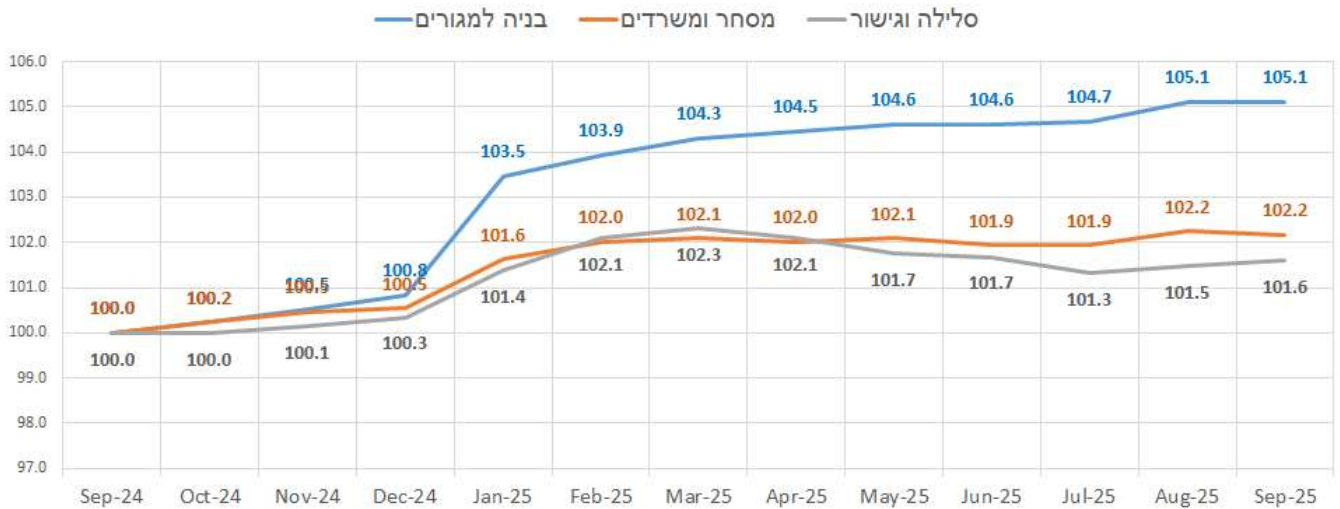
המקור : BDI

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).

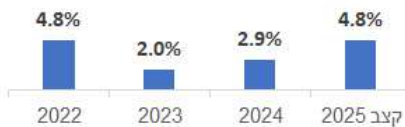
מדדי תשומות בניה

מדד תשומות הבניה למגורים עולה בחודשים האחרונים בשיעורים מתונים יחסית של 0.1% - 0.4% וזאת לאחר שזינק בינואר 2025 ב-2.6% בשל תיקון רטרואקטיבי שבצעה למייס למרכיב השכר במדד. הקצב השנתי עד כה של מדד תשומות הבניה למגורים הנו 4.8% לשנת 2025 כולה. מדדי תשומות הבניה למסחר והמשרדים וכן לסלילה וגישור כמעט ואינם משתנים מתחילת 2025 ועד סוף 2025 אינם צפויים לעלות ביותר מ- 1.8% למסחר ומשרדים, ו-1.3% למדד הסלילה והגישור.

מדדי תשומות הבניה



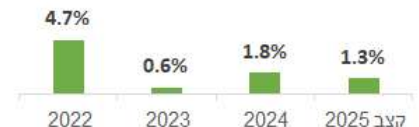
שיעור שינוי שנתי מדד תשומות הבניה למגורים



שיעור שינוי שנתי מדד תשומות מסחר ומשרדים



שיעור שינוי שנתי מדד תשומות הסלילה והגישור



רכיב במדד	ספט' 2025	ינו' - ספט' 2025	התייקרות שנתית 2024	שייכות למדד
בטון מובא	-0.1%	10.2%	-0.2%	מגורים
ברזל לבניה	-1.2%	-14.6%	6.8%	מגורים
מוצרי חשמל	0.0%	-0.1%	1.2%	מגורים
תברואה וכיבי אש	0.0%	1.3%	-0.4%	מגורים
שכר עבודה - פועלים	0.2%	10.2%	5.4%	מגורים
אביזרי תברואה	-0.2%	-0.4%	4.4%	משרדים ומסחר
אביזרי חשמל	-0.1%	-1.4%	1.4%	משרדים ומסחר
קירות מסך וזכוכית	0.0%	-4.2%	1.3%	משרדים ומסחר
מרכות מיזוג	0.0%	0.2%	0.8%	משרדים ומסחר
מעליות ודרגנועים	-0.2%	-0.2%	1.9%	משרדים ומסחר
חומרי מחצבה	0.2%	1.3%	3.5%	סלילה וגישור
אספלט	-1.0%	-3.1%	-1.7%	סלילה וגישור
אבני שפה וריצוף חוץ	0.3%	0.2%	1.6%	סלילה וגישור
צינורות שונים	-0.3%	-3.2%	2.1%	סלילה וגישור
תאורה וחשמל כביש	-0.9%	-3.0%	1.9%	סלילה וגישור
שכירת צמ"ה	0.1%	0.8%	1.2%	סלילה וגישור

את העליות מתחילת השנה הובילו שכר הפועלים והבטון המובא, ואת הירידות הובילו הברזל האספלט, הצינורות וכן תאורה וחשמל כביש.

מדד תשומות הבניה למגורים עבר באוגוסט עדכון בחלק מסוגי החומרים ופרקי העבודה וזאת לראשונה מאז שנת 2011, אך משקלות הפרקים העיקריים לא השתנו משמעותית עקב כך ולא ידוע על השפעות צפויות בכיוון מסוים.