

סקירה כלכלית של ענף הבניה – יוני 2026

תמצית ומגמות מרכזיות

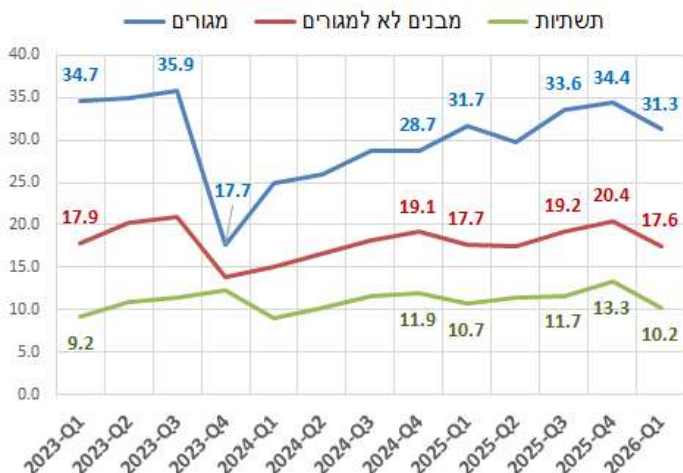
החודשים הראשונים של 2026 מתאפיינים בירידת פעילות הקשורה בין השאר למלחמה באיראן כאשר תוצר ענף הבניה ירד פי שנים מאשר כלל המשק. עם זאת, נשמרה רמה גבוהה של התחלות בניה למגורים ולא למגורים כמו גם המשך רמה גבוהה יחסית של היתרי בניה. מאידך גמר הבניה למגורים אינו מתרומם וזמני הביצוע אינם יורדים משמעותית וזאת בשל המחסור בעובדים מקצועיים על אף הגעה הדרגתית של 45,000 זרים בשנתיים האחרונות. הרמה הנמוכה של מכירת הדירות בשנת 2026 עד אפריל משקפת ירידה של 13% בהשוואה לשנה קודמת. מלאי הדירות בהיתרים ממשיך להיות גבוה אך מלאי הדירות הגמורות נחתך במחצית בשנה האחרונה לכ-8,000. ניתן לראות תגובה להחלשות השוק בירידה בהיקף עסקאות המקרקעין של רמ"י שירדו עד בינואר-אפריל ביותר מ-60% לעומת אותה תקופה אשתקד. ב-12 החודשים האחרונים ירדו מחירי הדירות ב-1.3%. מחירי תשומות הבניה זינקו ב-1.7% בחודשים מרץ-אפריל במצטבר בשל נסיקת מחירי הנפט ועליית שכר המינימום במשק. הענף נכנס לחודשים הקרובים כשהוא חשוף לשילוב מאתגר של ביקוש חלש, מלאים גבוהים, זמני בנייה ארוכים ואיבודאות ביטחונות, פוליטית וכלכלית. בהיעדר התאוששות מהירה בביקוש או צעדי מדיניות תומכי שוק, צפוי המשך לחץ על מכירות, האטה בפתיחת פרויקטים חדשים, המשך ירידה בעסקאות מקרקעין וסיכון להעמקת הפגיעה בהיצע העתידי של דירות.

- **ההשקעה בבניה (עמ' 2)** – ירידה ב-13% תוך בלימת מגמת העליה מאז 2023, בעיקר בשל המלחמה עם איראן. הפגיעה בענף הבניה היא הגבוהה מכל ענפי המשק. הפגיעה הגדולה ביותר בענף הבניה – ירידה של 23% בביצוע תשתיות.
- **התחלות הבניה למגורים (עמ' 3)** – ברבעון 1 2026 ברמה זהה לרבעון קודם ונמוכות בכ-14% מנתוני רבעון מקביל. נתוני ארבעת הרבעונים האחרונים מצביעים על רמה של כ-80,000 יח"ד, כ-20% יותר מהרמה הממוצעת בשנים 2021 – 2024.
- **היתרי בניה למגורים (עמ' 3)** – ירידה של 25% ברבעון 1 2026 לעומת נתוני רבעון קודם, אך עליה של 10% לעומת רבעון מקביל אשתקד. הנתון 19,000 יח"ד הנו בכל מקרה גבוה בהתייחס לסנטימנט השלילי בשוק הדיור. מאידך חלה ירידה של 63% במספר יח"ד שנמכרו ע"י רמ"י בחודשים ינואר – אפריל 2026 לעומת אותה תקופה אשתקד.
- **התחלות בניה בהתחדשות עירונית (עמ' 4)** עלו ב-9% ברבעון 1 2026 לעומת קודמו אך ירדו ב-11% לעומת רבעון מקביל אשתקד. שיעור ההתחדשות העירונית מכלל הבניה הנו כ-23%.
- **גמר הבניה (עמ' 4)** – נתון רבעון 1 2026 נמוך מקודמו ב-11% אך גבוה מהנתון המקביל אשתקד ב-18%. בשנת 2025 הסתיימה בנייתן של כ-60,000 יח"ד - 10% יותר מאשר בשנת 2024.
- **משך זמן הבניה ליח"ד (עמ' 5)** - בשנה האחרונה נרשמה ירידה איטית של כחודש וחצי לכ-37 חודשים לדירה.
- **עסקאות דיור (עמ' 6)** – ירידה של 13% במכירת דירות חדשות בינואר-אפריל 2026 לעומת אותה תקופה ב-2025 וזאת כתוצאה משילוב של נשיגות דיור הולכת ופוחתת וסנטימנט כללי שלילי סביב המצב הבטחוני-מדיני-חברתי.
- **מלאי דירות עם היתר שטרם נמכרו (עמ' 6)** – מגמת העלייה התהפכה ואף נרשמה ירידה מתונה של 3% לכ-84,000. מספר הדירות שבנייתן הסתיימה וטרם נמכרו עומד על כ-8,000 - ירידה של 20% ברבעון ו-50% בשנה האחרונה.
- **מדד מחירי הדירות של למ"ס (עמ' 7)** אין שינוי במרץ 2026 בהשוואה לתחילת השנה, אך ב-12 החודשים האחרונים (3.2025 – 3.2026) ירד המדד הכללי ב-1.3% ומדד מחירי הדירות החדשות ב-3.9%.
- **התחלות בניית מבנים לא למגורים (עמ' 8)** – עליה משמעותית של 27% ברבעון 1 2026 אך מגמה כללית של ירידה מאז שנת 2023 עם דגש על שטחי משרדים בשל השפעות הריבית והמלחמות.
- **מדדי תשומות הבניה (עמ' 8)** – מדדי תשומות הבניה רשמו עליות דרמטיות בחודשים אפריל ומאי 2026 בשיעורים של 1.2% - 2.8% במצטבר, בשל התייקרות מחירי הנפט ב-65% כתוצאה מהמלחמה באיראן וכן כתוצאה מעליית שכר המינימום במשק.

ההשקעה בבניה

ההשקעה בבניה ירדה ברבעון הראשון של 2026 ב-13% ודומה לרמה של רבעון מקביל אשתקד. מדובר בהשלכות המלחמה באיראן שעצרה את מגמת ההתאוששות בתפוקות הענף עם הגעת פועלי בניין זרים נוספים לישראל (להלן). הירידה הגדולה ביותר היתה בתחום התשתיות - 23%. ההשקעה בבניה שהגיעה ערב המלחמה ל-14% מהתוצר עמדה ברבעון 1 2026 על 11.3% בלבד. הפגיעה בתוצר הישיר של ענף הבניה היא הגדולה ביותר מבין ענפי המשק והסתכמה ב-12% וזאת לעומת 5% בלבד בכלל התוצר העסקי (במחירים קבועים ובניכוי עונתיות).

ההשקעה בבניה 2023 - 2026 לפי ייעוד
מיליארדי ש"ח במחירים שוטפים

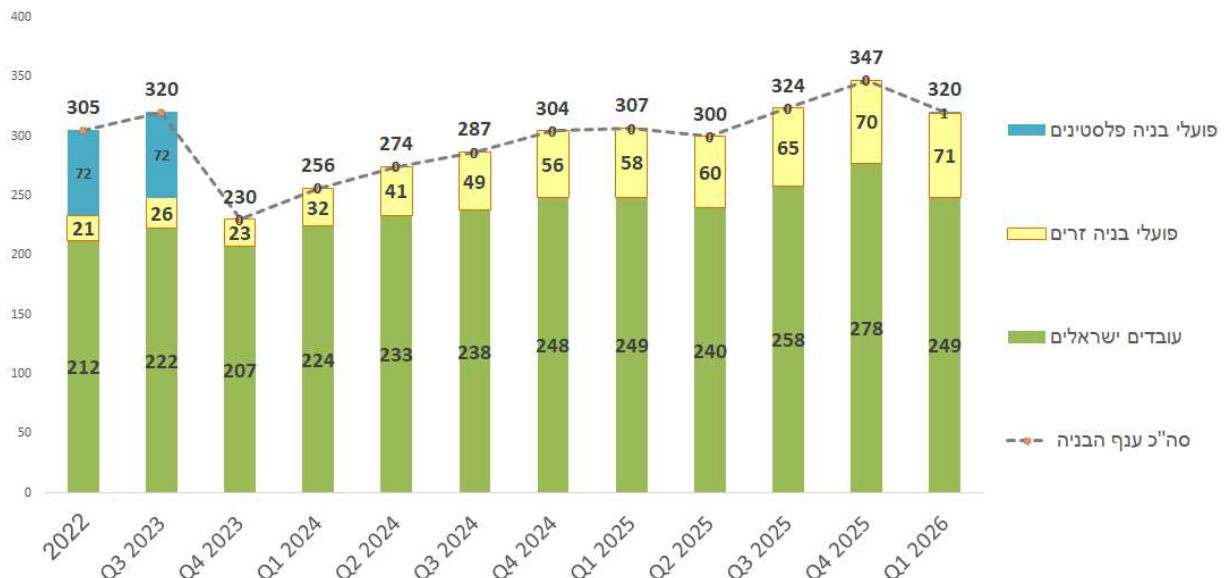


ההשקעה בבניה 2023-2026 ו-כ% מהתוצר
מיליארדי ש"ח במחירים שוטפים, אחוזים



עובדי ענף הבניה

התפתחות מספר עובדי ענף הבניה לפי ארץ מוצא 2022 - 2026

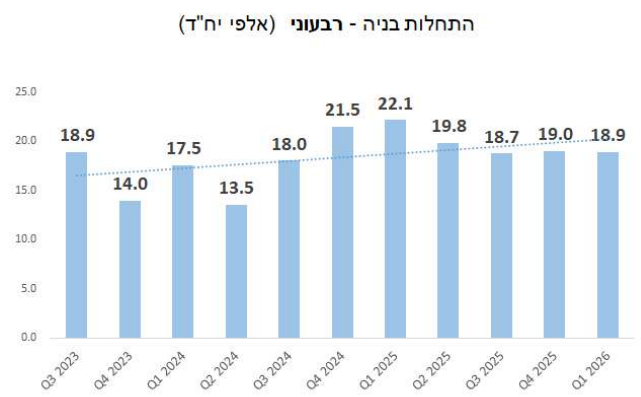
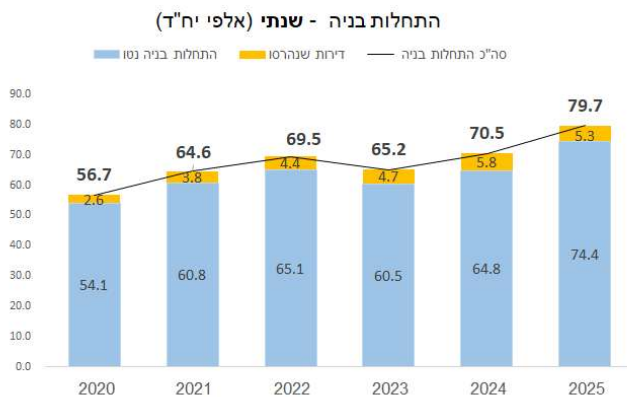


המקורות: עובדים ישראלים – למ"ס. נתוני עובדים זרים – רשות ההגירה והאוכלוסין.

מתחילת 2024 הגיעו לישראל כ-45,000 עובדים זרים לעבודות הרטובות (ועוד כ-7,000 עובדים לא חוקיים שלא ידוע היכן מועסקים כיום). כמו כן התווספו כ-60,000 עובדים ישראלים בעיקר בעבודות משלימות בתחום החשמל, אינסטלציה וחלק ממקצועות הגמר. מספר הישראלים פחת ברבעון 1 2026 בשל השלכות המלחמה.

התחלות בניה למגורים

התחלות הבניה למגורים ברבעון 1 2026 דומות לרבעון קודם ונמוכות בכ-14% מנתוני רבעון מקביל ב-2025. נתוני ארבעת הרבעונים האחרונים מצביעים על רמה של כ-80,000 יח"ד, כ-20% יותר מהרמה הממוצעת בשנים 2021 – 2024. רמה זו נובעת מעודף היתרי הבניה שהצטבר בשנים האחרונות וצריך להתממש לפני שיפוג ההיתר, וכן ההערכה שהביקוש הבסיסי בישראל הנו גבוה ויחזור לרמות שקדמו לשנת 2023 עם סיום המלחמות והתבהרות המצב הפוליטי. החששות בנושא זה מכתיבות בינתיים ירידה דרמטית של 63% במספר יח"ד שנמכרו ע"י רמ"י בחודשים ינואר – אפריל 2026 לעומת אותה תקופה אשתקד.



המקור : למ"ס

היתרי בניה למגורים

התחלות והיתרי הבניה למגורים (אלפי יח"ד)

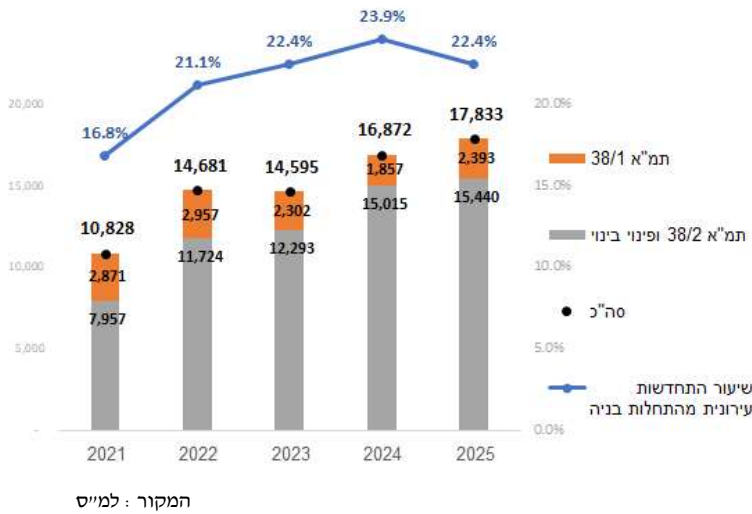


המקור : למ"ס

ברבעון 1 2026 נרשמה ירידה של 25% במספר יח"ד שקיבלו היתרי בניה לעומת נתוני רבעון קודם אך עליה של 10% לעומת רבעון מקביל אשתקד. נתוני רבעון 4 הם בד"כ גבוהים מהממוצע השנתי ולכן הנתון בתחילת 2026 מצביע על המשך פעילות הענף ברמות הגבוהות המשתקפות בהתחלות הבניה לעיל, ופחות ברמת המכירות הנמוכה יחסית (להלן).

התחלות הבניה בהתחדשות עירונית

התחלות בניה שנתיות התחדשות עירונית



התחלות בניה רבעוניות בהתחדשות עירונית



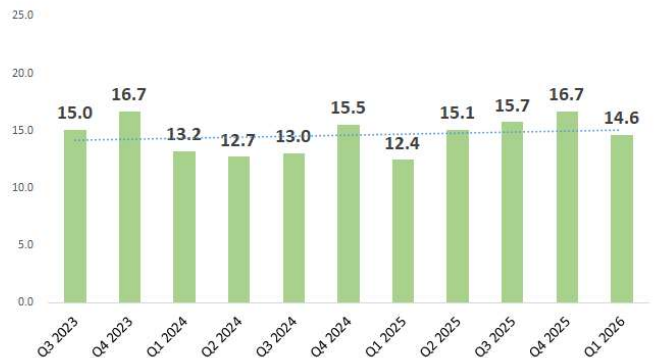
התחלות הבניה בהתחדשות עירונית עלו ב-9% ברבעון 1 2026 לעומת קודמו אך ירדו ב-11% לעומת רבעון מקביל אשתקד. המגמה הכללית היא של ירידה בארבעת הרבעונים האחרונים בהם ירד שיעור ההתחדשות העירונית מ-25% ל-18% בלבד. שנת 2025 הסתיימה עם כ-16,800 יח"ד (בדומה לשנת 2024) שהיוו 21% מהתחלות הבניה בשנה זו. תתכן עליה בהתחלות הבניה בהתחדשות עירונית בהמשך השנה בשל ריבוי ההיתרים בשנים קודמות. שיעור ההתחדשות העירונית מכלל הבניה הנו כ-23%.

גמר בניה למגורים

גמר בניה שנתי (אלפי יח"ד)



גמר בניה - רבעוני (אלפי יח"ד)

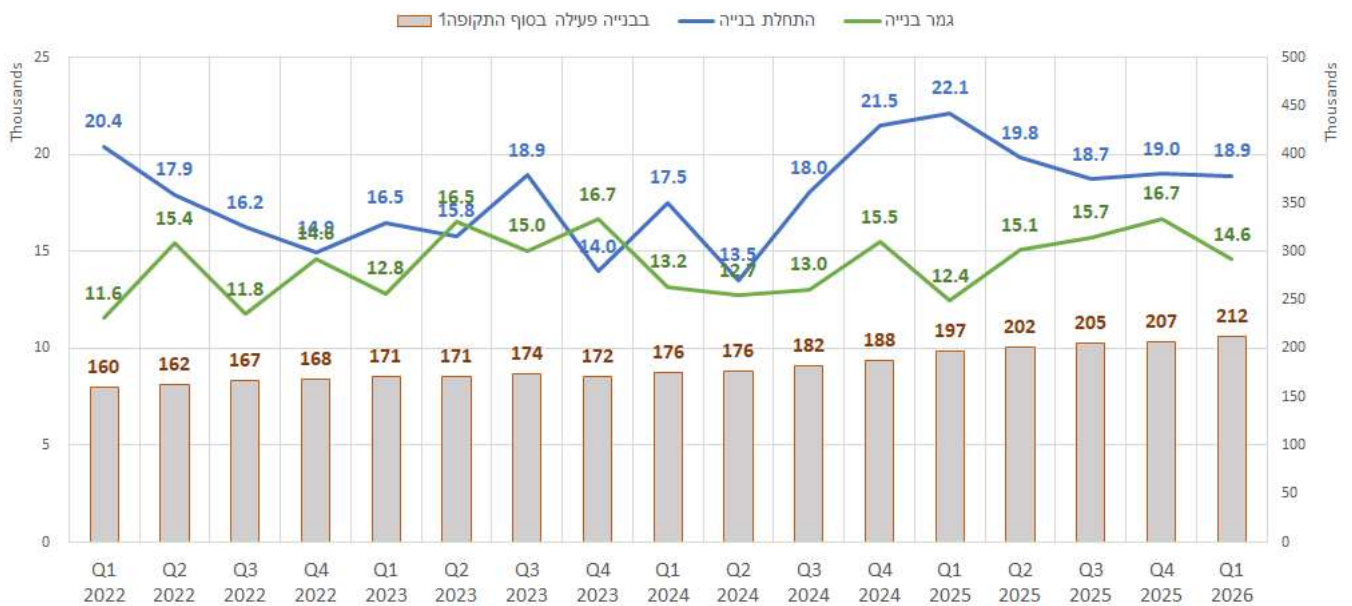


המקור : למ"ס

נתון גמר הבניה ברבעון 1 2026 נמוך מקודמו ב-11% אך גבוה מהנתון המקביל אשתקד ב-18%. נתון זה קטע רצף של עליות במהלך 2025 ומושפע בין השאר ממצב המלחמה ששרר בחודש מרץ אך בעיקר מהמחסור בעובדים בענף. בשנת 2025 הסתיימה בנייתן של כ-60,000 יח"ד - 10% יותר מאשר בשנת 2024.

בניה פעילה למגורים

התחלות ו גמר הבניה למגורים (אלפי יח"ד)



המקור : למ"ס

היקפי גמר הבניה ממשיכים להיות נמוכים ב- 5,000 – 10,000 יח"ד ממה שהיינו מצפים לראות על בסיס התחלות הבניה שלפני שנתיים – שלוש ולפיכך היקפי הבניה הפעילה ממשיכים לגדול והם עמדו בסוף רבעון 1 2026 על 212,000 יח"ד, גידול של 8% בשנה ו-33% ב-4 השנים האחרונות.

מצב זה נובע מהמחסור בעובדים בחלק ממוקדי הבניה עוד טרם פרוץ מלחמת חרבות ברזל.

משך זמן הבניה למגורים

זמן בניה ממוצע לדירה בחודשים

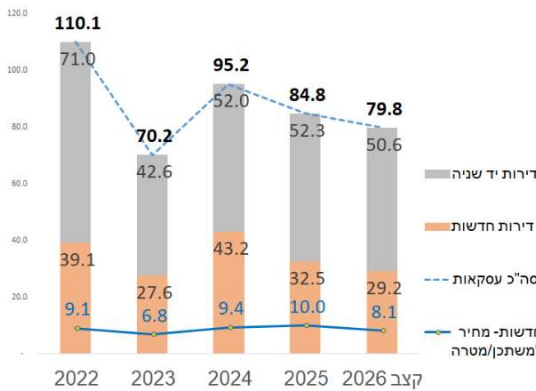


המקור : למ"ס

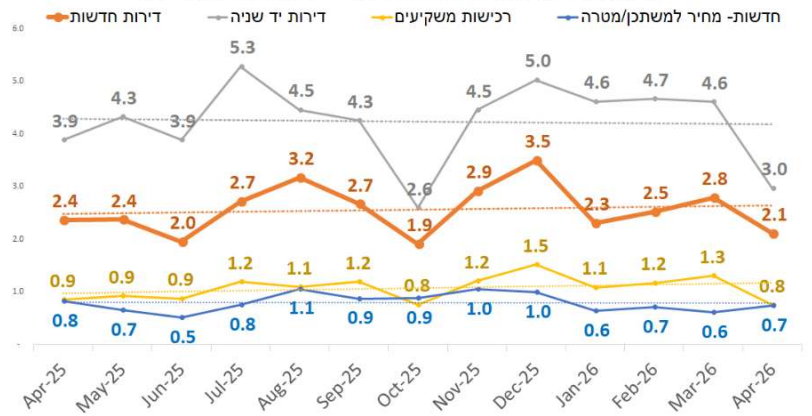
הירידה בכח העבודה מתחילת מלחמת חרבות ברזל שהוצגה לעיל גררה עיכובים בהשלמת ביצוע פרויקטים וזמן הבניה הממוצע ליח"ד התארך בחצי שנה לכ-39 חודשים בתחילת שנת 2025. מאז ועד היום נרשמה ירידה איטית של כחודש וחצי בזמן הבניה הממוצע. מגמה זו צפויה להמשיך אך החזרה למצב ששרר טרם המלחמה נראית רחוקה ותצריך עובדים נוספים במקצועות החיוניים.

עסקאות הדיור

עסקאות הדיור (אלפים)



עסקאות דיור חודשיות 2.2026 - 2.2025 (אלפים)

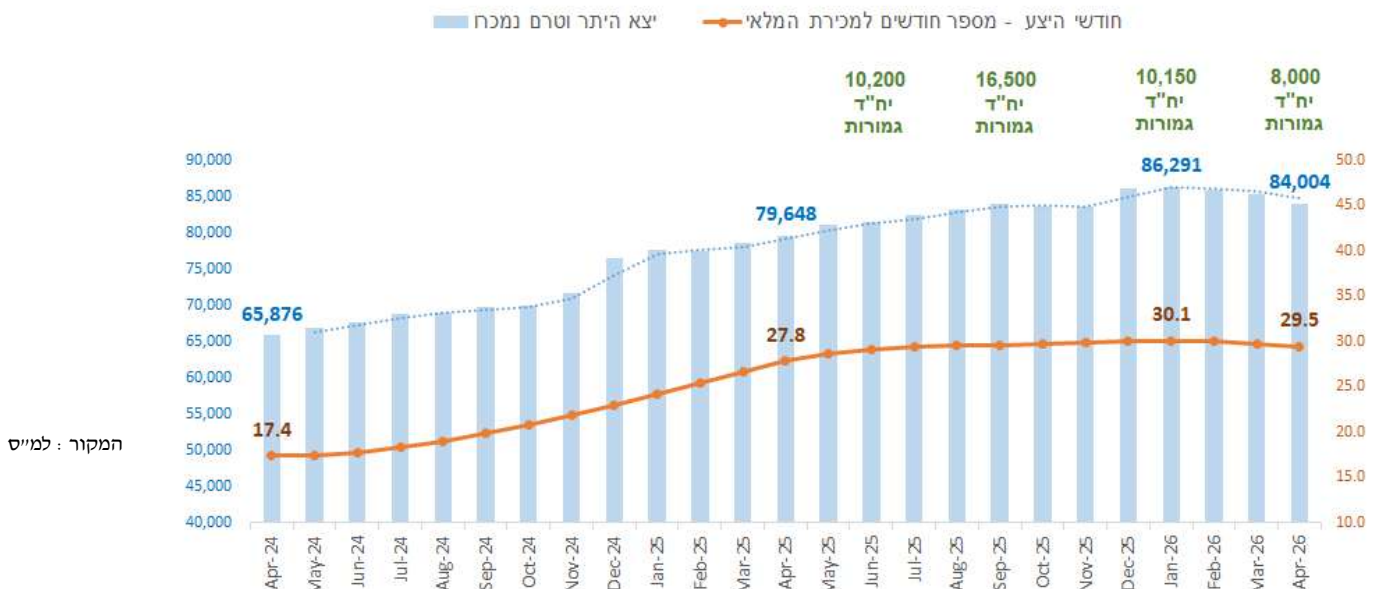


המקור: הכלכלן הראשי באוצר

נתוני עסקאות הדיור מצביעים על ירידה נוספת אף מעבר לעונתיות חג הפסח. הירידה היא של 19% לעומת אפריל 2025 כאשר עיקר הירידה הנה בעסקאות יד 2 – 25% לעומת 11% במכירת דירות חדשות. קצב העסקאות בשנת 2026 עד כה מצביע על כ-80,000 לשנה כולה – ירידה של 6% לעומת 2025, כאשר הירידה במכירת הדירות החדשות גדולה יותר ועומדת על 10%, עם קצב מכירות ממוצע של 2,400 דירות בחודש. ייתכן שחלק מהחולשה במכירת דירות חדשות קשור בהמתנת למעלה מ-70,000 נרשמים להגרלת דירה בהנחה שנדחתה פעמים מסיבות משפטיות הקשורות לאוכלוסיית הזכאים ונערכה לבסוף בחודש יוני. ההמתנה לתוצאות ההגרלות משקפת את התדרדרות נשיגות הדיור - ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים בערים הגדולות של ישראל עומד על 1.4 מיליון ₪¹ (ואילו משק בית ממוצע מרוויח רק כ-80% מההכנסה שנדרשת כדי לרכוש דירה ממוצעת תחת תנאי המימון הנוכחיים²).

מלאי הדירות וחודשי היצע

מלאי דירות עם היתר שטרם נמכרו ומכירת דירות חדשות 2026 - 2024

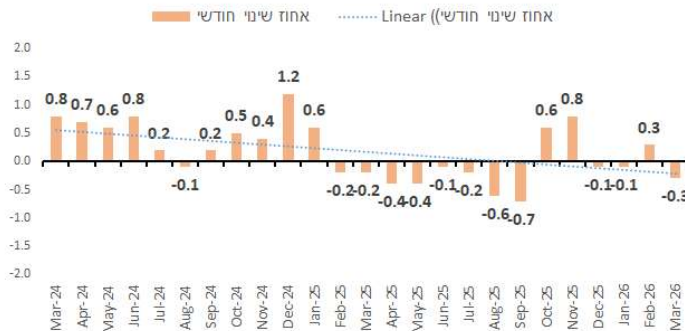


מגמת העלייה במלאי הדירות עם היתר בניה שטרם נמכרו התהפכה בפברואר 2026 ועד אפריל נרשמה ירידה מתונה של 3% / 2,300 יח"ד. ההערכה על בסיס נתוני למ"ס היא שמספר הדירות שהסתיימה בנייתן וטרם נמכרו עומד על כ-8,000 - ירידה של 20% ברבעון ו-50% בשנה האחרונה. הדבר נובע ממכירה מוגברת של דירות מוכנות על רקע מצב המלחמה.

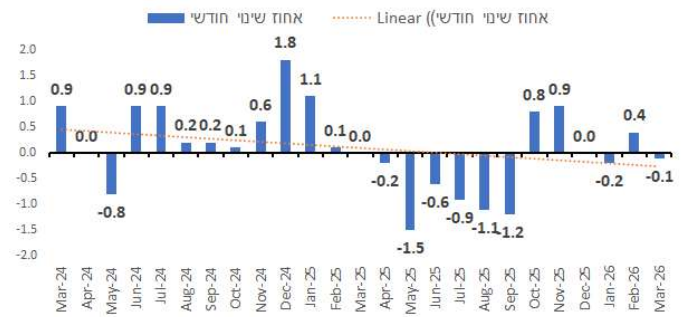
¹ נתוני מדד נשיגות הדיור של מכון אלרוב לרבעון 1 (2026),
² נתוני חברת הפניקס, מאי 2026

מחירי הדירות

מדד מחירי הדירות



מדד מחירי הדירות החדשות



מדד מחירי הדירות



מדד מחירי הדירות החדשות



המקור: למ"ס

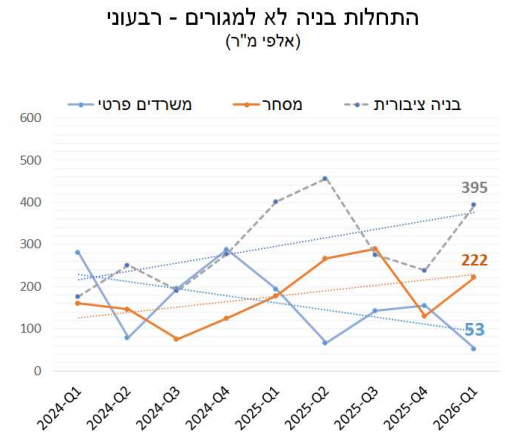
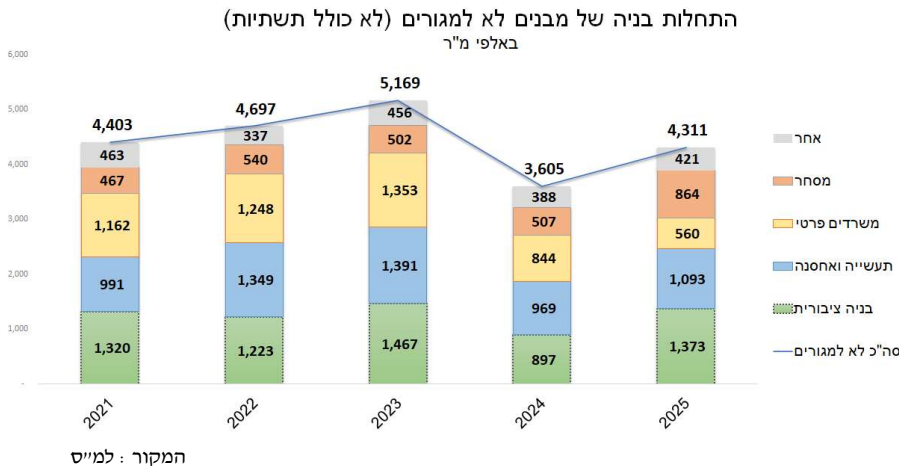
מדד מחירי הדירות הכללי של למ"ס הצביע בחודשים האחרונים וכן במהלך 2025 בעיקר על ירידות, זאת למעט אוקטובר-נובמבר 2025 בהם נרשמו עליות חריגות. בהשוואה לתחילת 2026 לא השתנו מחירי הדירות. ב-12 החודשים האחרונים המדד (3.2025 – 3.2026) ירד המדד ב-1.3%, כאשר הירידות מתמקדות במחוזות מרכז (-3.1%), תל אביב (-1.9%) וחיפה (-1.1%) ודרום (-1.1%) ומנגד נרשמו עליות במחוזות צפון וירושלים (1.7%).

מחוז	דרום	תל אביב	מרכז	חיפה	צפון	ירושלים
שינוי שנתי	-1.1%	-1.9%	-3.1%	-1.1%	2.5%	1.7%
מגמה - 3.2025 3.2026						

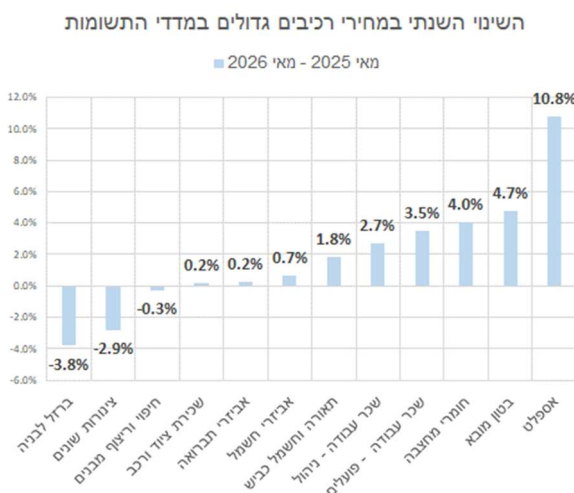
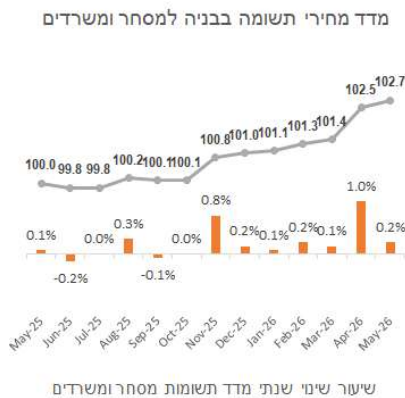
מדד מחירי הדירות החדשות מצביע על מגמה דומה אם כי עם תנודתיות גדולה יותר לשני הכיוונים. הירידה המצטברת ב-12 החודשים האחרונים מסתכמת ב-3.9% - פי 3 מהירידה במדד המשקלל גם את עסקאות יד שניה.

בניה לא למגורים

התחלות הבניה של מבנים לא למגורים רשמו ברבעון הראשון של 2026 עליה של 27% לעומת רבעון קודם אך ירידה של 16% לעומת רבעון מקביל אשתקד. ניתן לראות גידול לעומת רבעון קודם בבניה למסחר וכן בניית מבני ציבור ומאידך המשך מגמת ירידה בהתחלות בניה של שטחי משרדים פרטיים, כנראה בשל הרוויה בתחום זה במרבית האזורים. בשנת 2025 התחלות הבניה לא למגורים עלו ב-22% לאחר הרמה הנמוכה בשנת 2024 שנבעה ברובה מהמחסור החמור בעובדים. עליות נרשמו בכל הסגמנטים למעט שטחי משרדים פרטיים שירדו בכ-30%.



מדדי תשומות בניה



מדדי תשומות הבניה רשמו עליות דרמטיות בחודשים אפריל ומאי 2026 בשיעורים של 1.2% - 2.8% במצטבר, בשל התייקרות מחירי הנפט ב-65% כתוצאה מהמלחמה באיראן, שהביאה להתייקרות של כ-4% במחירי הבטון וכ-11% במחירי האספלט. כמו כן, השפיעה עליית שכר המינימום במשק ונגזרות הסכם השכר הקיבוצי בענף הבניה, שייקרו את השכר באפריל בכ-3%.

ב-12 החודשים האחרונים התייקר האספלט ב-11%, הבטון המובא בכ-5% חומרי המחצבה ב-4% ושכר העבודה בכ-3%. מנגד חלה הוזלה של 3% במחירי הצינורות וכ-4% במחירי הברזל.