

## סקירה כלכלית של ענף הבניה – ספטמבר 2026

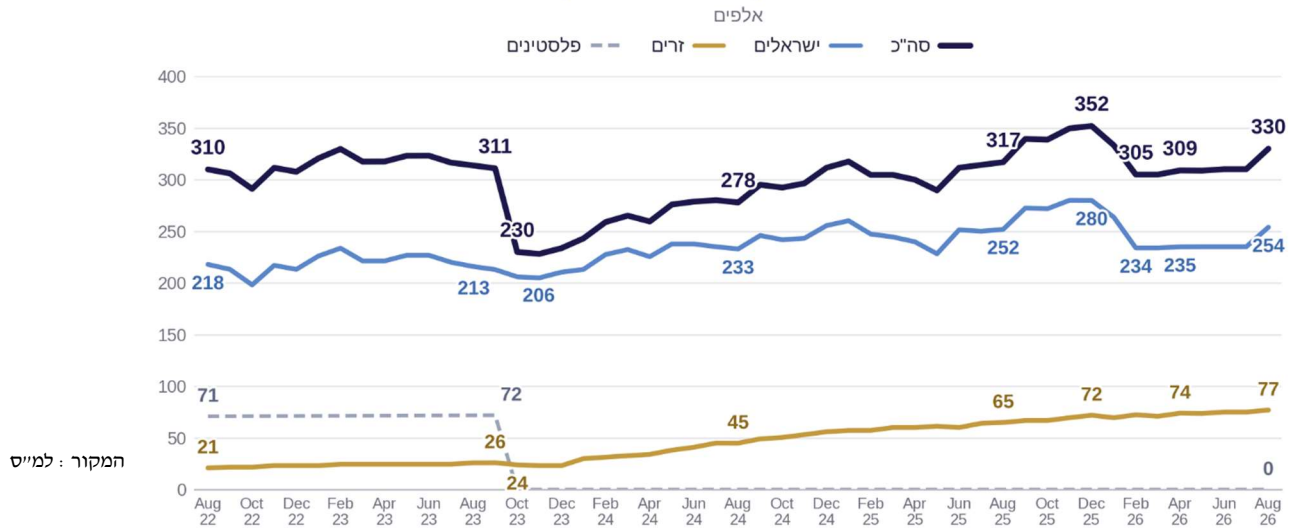
### תמצית ומגמות מרכזיות

ברבעון השני של 2026 החלו סימני ההאטה בהיקפי הבניה בהמשך לדשדוש הפעילות בשוק הדיור. ירידות של כ-10% נרשמו בהתחלות ובגמר הבניה למגורים, כאשר הבניה הפעילה ממשיכה לעלות ל-217,000 יח"ד ואילו משך זמן הבניה יורד מעט לכ-37 חודשים לדירה. ניכרת התמתנות מגמת הגידול במספר עובדי הענף הכולל ומאידך המשך גידול באשראי הבנקאי לבינוי נדל"ן ותשתיות. עסקות יד שניה במגמת ירידה ואילו מכירת הדירות החדשות בעליה קלה מתחילת השנה בשל גידול בעסקאות מסובסדות. מלאי הדירות למכירה אינו יורד ונע סביב 85,000 יח"ד (מהן 10,000 שהסתיימה בנייתן). ירידה נרשמת במחירי עסקאות המקרקעין של רמ"י בינוי-ספט' 2026, אם כי מספר יח"ד שנמכרו במכרזים גבוה מזה של אותה תקופה ב-2025. ב-12 החודשים האחרונים ירדו מחירי הדירות ב-1.8% ואילו מדדי תשומות הבניה מתייקרים בקצב שנתי של 3% - 4% לאחר נסיקת מחירי הנפט וכן עליית שכר המינימום. בהתחלות בניה לא למגורים יש ירידה קלה בנתוני המחצית הראשונה של 2026 בעיקר בשטחי משרדים. ההשקעה הראלית בתשתיות גדלה מעט לעומת השפל של 2024 אך במבט רב שנתי נותרה קבועה מאז 2021 וחלקה בתמ"ג ירד מ-2.5% ל-2% כיום. כל עוד הביקוש חלש יחסית והמימון יקר, התחלות הבניה ימשיכו להתמתן. כיוון הענף בטווח הבינוני ייקבע בעיקר על ידי מסלול הריבית, וכן ע"י מדיניות הדיור, הקרקעות והמיסוי של הממשלה הבאה.

- **אשראי ענפי (עמ' 2) -** ממשיך לגדול גם ברבעון 2 2026 בקצב של 4.8% או כ-30 מיליארדי ₪ ומהווה כיום כ-26% מתיק האשראי של הבנקים
- **התחלות הבניה למגורים (עמ' 3) -** התחלות הבניה למגורים ברבעון 2 2026 הסתכמו בכ-18,000 יח"ד, ירידה של 9% לעומת רבעון קודם וגם לעומת רבעון מקביל. מדובר בירידה משמעותית ראשונה בנתון בין השאר בשל הגידול במלאי.
- **היתרי בניה ושיווקי קרקע (עמ' 4) -** ברבעון 2 2026 נמשכה מגמת הירידה בהוצאת היתרי הבניה למגורים עם ירידה של 10% לאחר ירידה של 22% ברבעון 1 2026. מספר יח"ד שמכרה רמ"י עלה ב-15% בשלושת הרבעונים הראשונים של 2026 לעומת אותה תקופה ב-2025 במקביל לירידה של כ-50% במחיר ליח"ד לעומת ממוצע 2024 - 2025.
- **התחלות בניה בהתחדשות עירונית (עמ' 4) -** התחלות הבניה בהתחדשות עירונית ירדו ב-17% ברבעון 2 2026 לעומת קודמו וב-25% לעומת רבעון מקביל אשתקד. המגמה הכללית היא של ירידה בארבעת הרבעונים האחרונים
- **גמר הבניה ומשך זמן הבניה (עמ' 5) -** נתון גמר הבניה ברבעון 2 2026 נמוך מקודמו ב-11% ומהנתון המקביל אשתקד ב-14%, זאת בשל המלחמה עם איראן ומהמחסור המתמשך בעובדים בענף. בשנה וחצי האחרונות נרשמה ירידה איטית של כחודשיים מ-39 לכ-37 חודשים.
- **עסקאות דיור (עמ' 6) -** ניכרת חולשה בדירות יד שנייה, לצד התאוששות מתונה ולא אחידה בדירות החדשות (גידול של כ-9% לעומת שנת 2025), הנובעת רובה ככולה מדירות מסובסדות ולא ממכירות בשוק החופשי.
- **מלאי דירות עם היתר שטרם נמכרו (עמ' 6) -** מתחילת 2026 המלאי בהיתרים נע סביב 85,000, מהן כ-75,000 יח"ד לאחר התחלת בניה, וכ-10,500 יח"ד שהסתיימה בנייתן (עליה של כ-30% בחמשות החודשים האחרונים).
- **מדד מחירי הדירות של למ"ס (עמ' 7) -** תנודתיות רבה ברמה החודשית מאז תחילת 2026. הירידה המצטברת ב-12 החודשים האחרונים מסתכמת ב-1.8%, בשל ירידות במחוזות מרכז, ת"א וחיפה.
- **דיור להשכרה (עמ' 7) -** ירידה במחצית 2026 בהתחלות הבניה להשכרה (2,500 בשנה) ושיעורן מכלל הבניה (3.3%). שכר הדירה מתייקר במוצע בכ-3% בשנה מאז תחילת 2025. בדירות בהן נחתם חוזה חדש ההתייקרות היא 5.3%.
- **התחלות בניית מבנים לא למגורים (עמ' 8) -** ירידה קלה על בסיס נתוני המחצית הראשונה של 2026 הנובעת בעיקר מירידה בבניית שטחי משרדים. בבניה ציבורית יש יציבות עם היקף של כ-1.4 מ' מ"ר בשנה.
- **תשתיות (עמ' 8) -** ההשקעה בתשתיות גדלה מאז 2021 ב-18% והסתכמה בשנת 2025 (וצפויה גם ב-2026) בכ-53 מיליארדי ₪, אבל אין גידול בהיקפי בניה פיזיים. שיעור התשתיות מהתוצר ירד מ-2.5% ל-2.0% ב-5 שנים.
- **מדדי תשומות הבניה (עמ' 9) -** המדדים העיקריים (מגורים וסלילה) עולים בשיעורים המשקפים להם קצב שנתי של 3% - 4% וזאת לאחר העליות הדרמטיות באפריל ומאי בשל התייקרות הנפט ב-65% ועליית שכר המינימום במשק.

## עובדים

### התפתחות עובדי ענף הבניה לפי ארץ מוצא

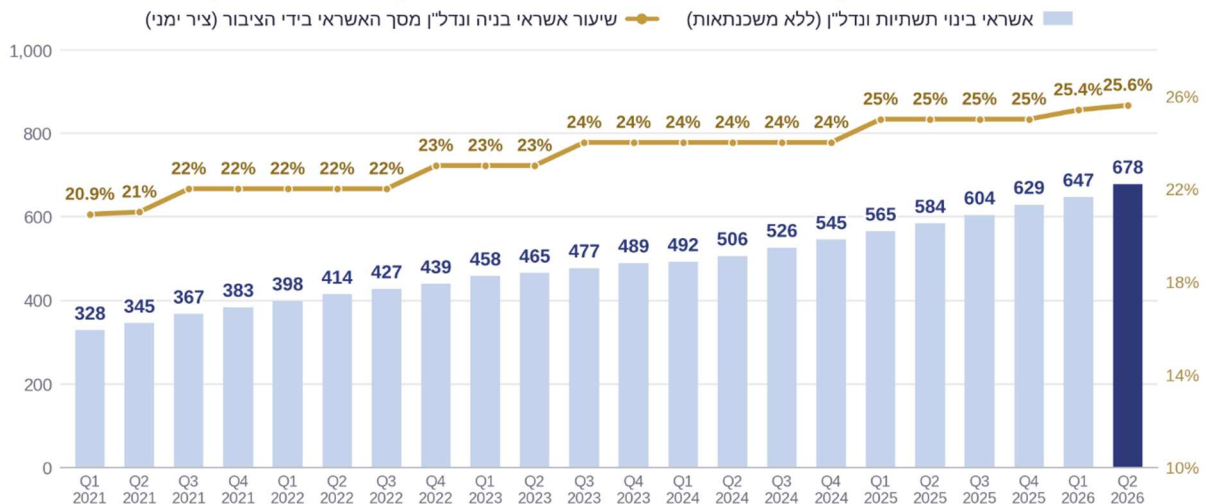


על פי סקר כח האדם החודשי של למ"ס מספר עובדי ענף הבניה הכולל שב לעלות בחודש אוגוסט והוא עומד על 330,000, מהם 254,000 ישראלים וכ-77,000 זרים<sup>1</sup>. זאת לאחר שצנח בחודשים ינואר – אפריל 2026 ב-14% / 47,000 עובדים מהשיא של דצמבר 2025. בין הסיבות לירידה שכולה בעובדים ישראלים – עונתיות, ירידה כללית בפעילות בשל עליית המלאי ובעיות מימון, וכן השפעת המלחמה עם איראן.

מאז ספטמבר 2023 גדל מספר הישראלים בענף בכ-40,000 ומספר הזרים בכ-50,000.

## אשראי

### אשראי בינוי נדלן ותשתיות במיליארדי ש"ח וכאחוז מסך האשראי הבנקאי



המקור : בנק ישראל, עיבודי התאחדות הקבלנים

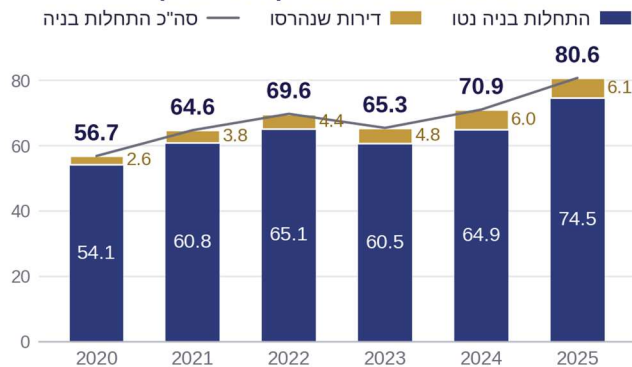
האשראי הענפי (מאזני/הלוואות, וחוץ מאזני/ערבויות והתחייבויות) ממשיך לגדול גם ברבעון 2 2026 בקצב של 4.8% או כ-30 מיליארדי ש"ח ברבעון. עליה עקבית זו קשורה בהימשכות הליכי הרישוי, הבניה, וכעת גם זמני המכירה והמלאים הגדולים. היקף האשראי הבנקאי לענף גדל ביותר מפי שניים מאז 2021 לכ-678 מיליארדי ש"ח והוא כיום כ-25.6% מתיק האשראי לעומת 21% בלבד בשנת 2021.

<sup>1</sup> (על פי רשות ההגירה יש בישראל 84,000 עובדים זרים אך מהם כ-16,000 מוגדרים כלא חוקיים שכן אינם מועסקים רשמית בענף וייתכן שהם מועסקים בענפים אחרים).

## התחלות בניה למגורים

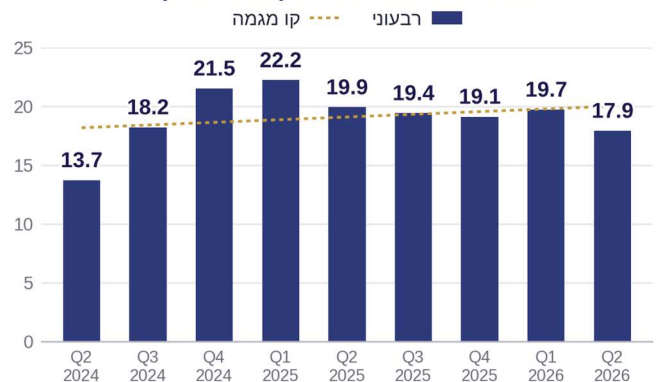
התחלות הבניה למגורים ברבעון 2 2026 ירדו ב-9% לעומת רבעון קודם וגם לעומת רבעון מקביל אשתקד. מדובר בירידה משמעותית ראשונה בנתון זה כפועל יוצא מדשדוש במכירות והגידול במלאי הדירות שטרם נמכרו (להלן). נתוני ארבעת הרבעונים האחרונים מצביעים על רמה של כ-76,000 יח"ד, כ-13% יותר מהרמה הממוצעת בשנים 2021 – 2024. רמה זו נובעת מעודף היתרי הבניה שהצטבר בשנים האחרונות וצריך להתממש לפני שיפוג ההיתר. נתוני שיווק הקרקעות של רמ"י מצביעים דווקא על עליה של 15% בשלושת הרבעונים הראשונים של 2026 לעומת אותה תקופה ב-2025, אך ירידה של 40% לעומת שנת 2024. יצויין כי חלק ניכר מהעסקאות מתבצע בד"כ ברבעון האחרון של השנה. מחירי העסקאות משקפים ירידה של כ-50% ב-2026 לעומת 2024 – 2025 במחיר הממוצע ליח"ד, מה שגם מצביע על התקררות השוק.

התחלות בניה - שנתי (אלפי יח"ד)



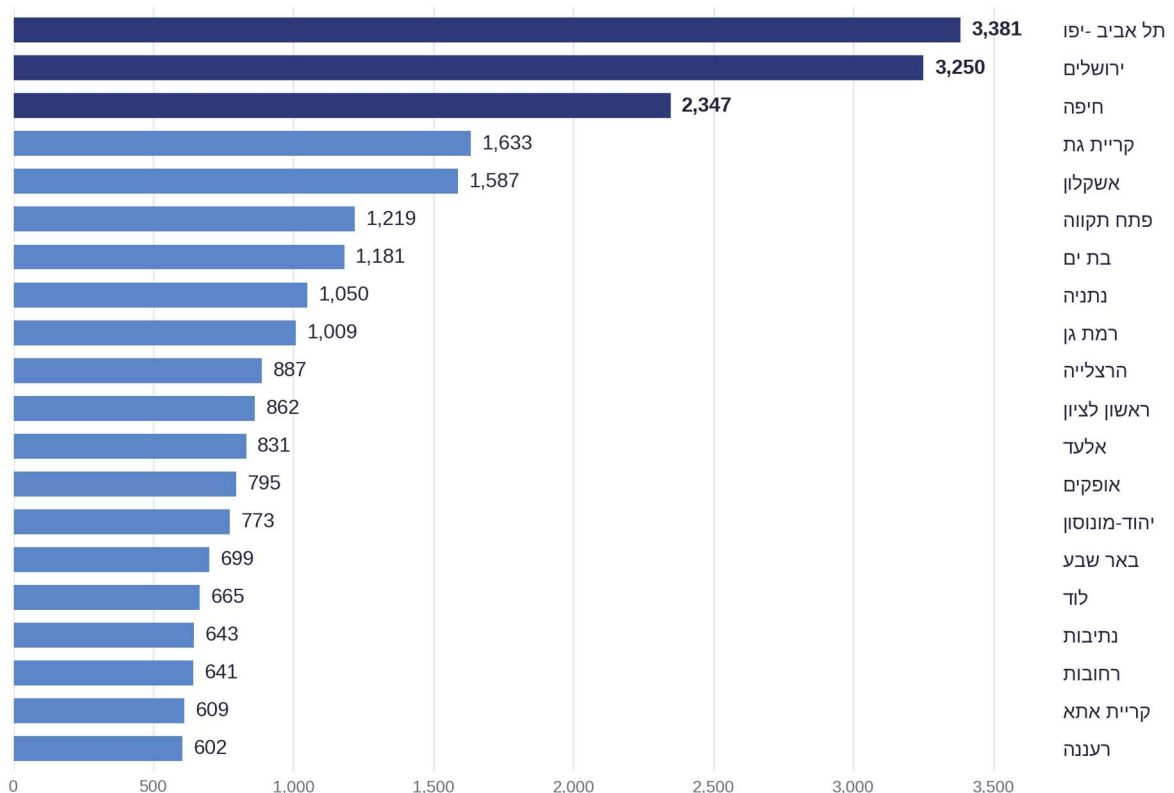
המקור : למ"ס

התחלות בניה - רבעוני (אלפי יח"ד)



להלן התחלות הבניה ב-20 היישובים המובילים בהתחלות בניה של יח"ד למגורים. התחלות הבניה בת"א, ירושלים וחיפה מהוות כרבע מכלל התחלות הבניה במחצית 2026.

התחלות בניה לפי יישוב ינואר – יוני 2026 (יח"ד)



המקור : למ"ס

## היתרי בניה למגורים

התחלות והיתרי הבניה למגורים (אלפי יח"ד)

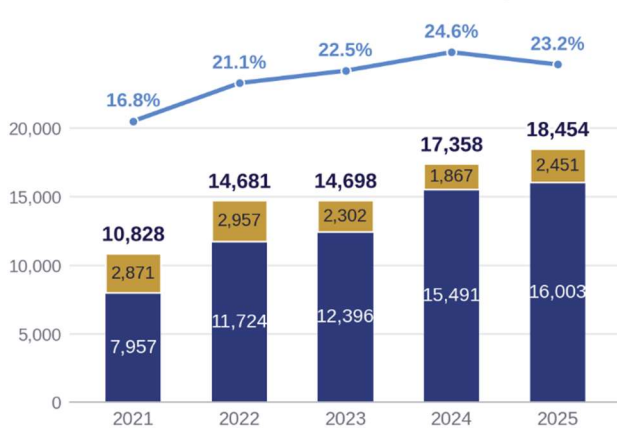


המקור : למ"ס

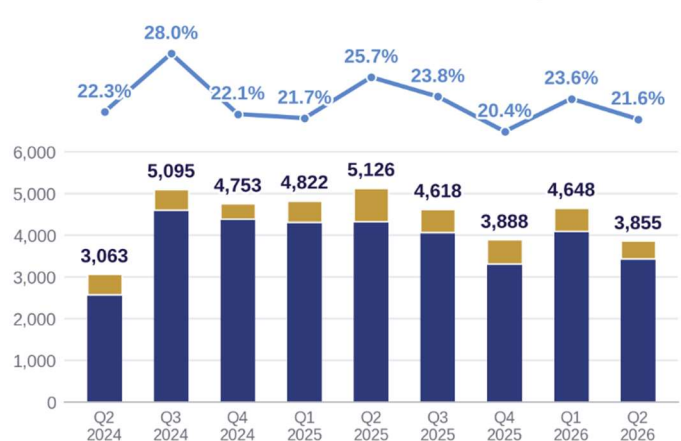
ברבעון 2 2026 נמשכה מגמת הירידה בהוצאת היתרי הבניה למגורים עם ירידה של 10% לאחר ירידה של 22% ברבעון 1 2026. הנתונים מצביעים על הצטברות פער בין הרישוי לביצוע בעיקר בשנים 2022–2024, ועל איזון בקצבים מאז 2025. ההתכנסות בתחילת 2026 משקפת בעיקר התמתנות בהנפקת היתרים, ואינה מצביעה על שחרור חסמי הביצוע, המימון או על מימוש הצבר הגדול שהצטבר בשנים האחרונות.

## התחלות הבניה בהתחדשות עירונית

התחלות בניה שנתיות בהתחדשות עירונית



התחלות בניה רבעוניות בהתחדשות עירונית

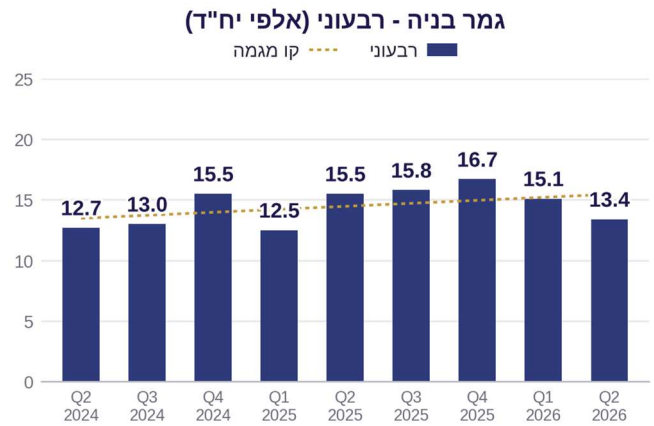
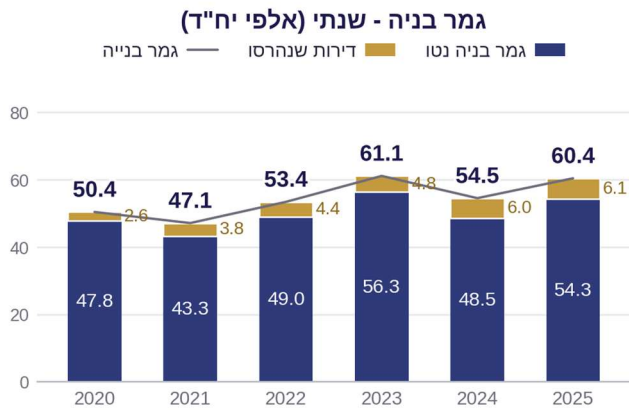


שיעור התחדשות עירונית מהתחלות בניה תמ"א 38/1 תמ"א 38/2 ופינוי בינוי

המקור : למ"ס

התחלות הבניה בהתחדשות עירונית ירדו ב-17% ברבעון 2 2026 לעומת קודמו וב-25% לעומת רבעון מקביל אשתקד. המגמה הכללית היא של ירידה בארבעת הרבעונים האחרונים בהם ירד שיעור ההתחדשות העירונית מכלל הבניה מ-25% ל-22%. שנת 2025 הסתיימה עם כ-18,500 יח"ד, עליה של 6% לעומת 2024. ההשפעה של פקיעת תמ"א 38 מוגבלת יחסית בשנת 2026, שכן חלק גדול מהפרויקטים שמתחילים השנה כבר קיבלו היתר או הגישו בקשה בתקופת התוקף. פינוי בינוי צפוי לשמור על היקף גבוה יחסית, בזכות מלאי גדול של תוכניות והיתרים, אך הוא רגיש יותר למימון, מכירות מוקדמות, פינוי דיירים ותשתיות.

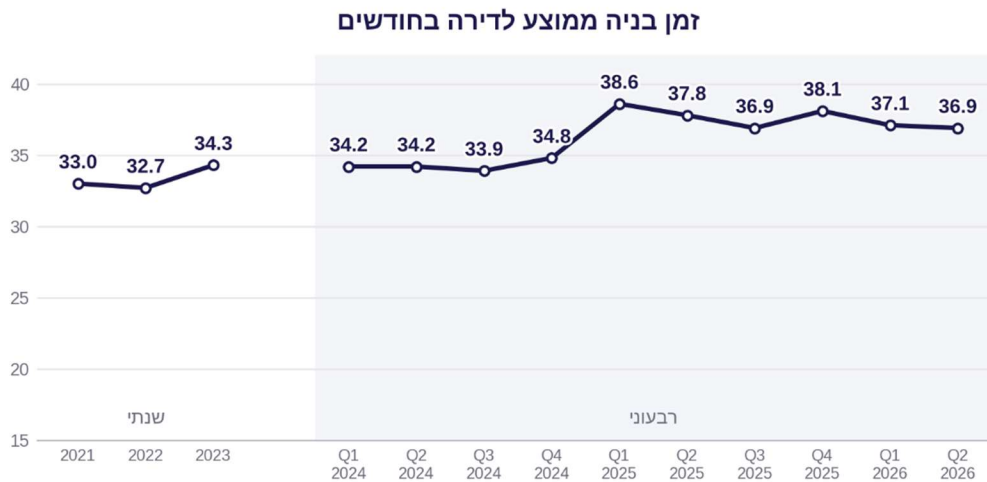
## גמר בניה למגורים



המקור : למ"ס

נתון גמר הבניה ברבעון 2 2026 נמוך מקודמו ב-11% ומהנתון המקביל אשתקד ב-14%. מגמת העלייה של 2025 בגמר הבניה התהפכה בתחילת 2026 בשל המלחמה עם איראן ומהמחזור המתמשך בעובדים בענף. בשנת 2025 הסתיימה בנייתן של כ-60,000 יח"ד - 10% יותר מאשר בשנת 2024. הקצב הנוכחי של 2026 מצביע על 57,000 יח"ד בלבד, נתון דומה לתוספת משקי הבית בשנים האחרונות שירד משמעותית עם הגידול במספר היורדים נטו מישראל.

## משך זמן הבניה למגורים



המקור : למ"ס

מאז רבעון 1 2025 בו זינק זמן הבניה של דירות שנמסרו לכמעט 39 חודשים - נרשמת ירידה איטית והדרגתית של 2 חודשים לכ-37 חודשים, וזאת על פני כשנה וחצי. מגמה זו צפויה להמשיך אך החזרה למצב ששרר טרם המלחמה נראית רחוקה ותצריך עובדים נוספים במקצועות החיוניים.

בחינת זמני הבניה לפי גובה הבניין מראה כי בניית מבנים בני 11-12 קומות נמשכת בממוצע 34 חודשים בעוד בניית מבנים בני 4-5 קומות נמשכת 32.5 חודשים בממוצע, מה שמצביע על החשיבות הרבה שיש לתיעוש בניה המתקיים כיום בעיקר בבניה גבוהה ומייעל אותה משמעותית לעומת בניה נמוכה בה נעשה שימוש מופחת במנופים ובתבניות מתועשות.

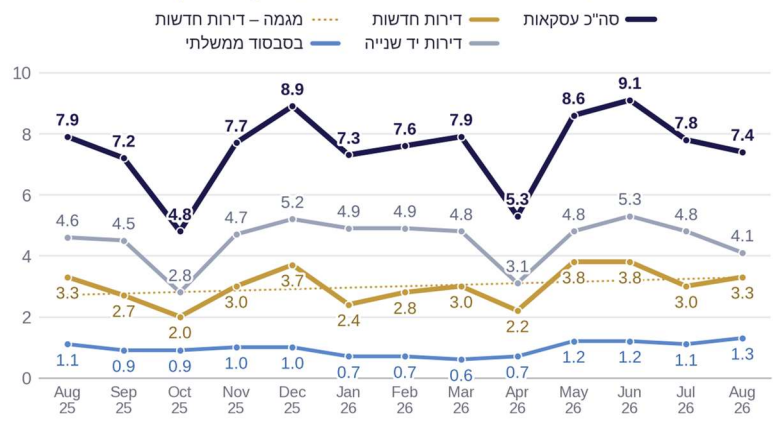
## עסקאות הדיור

עסקאות דיור שנתיות 2019 - 2026 (אלפים)



המקור : למס

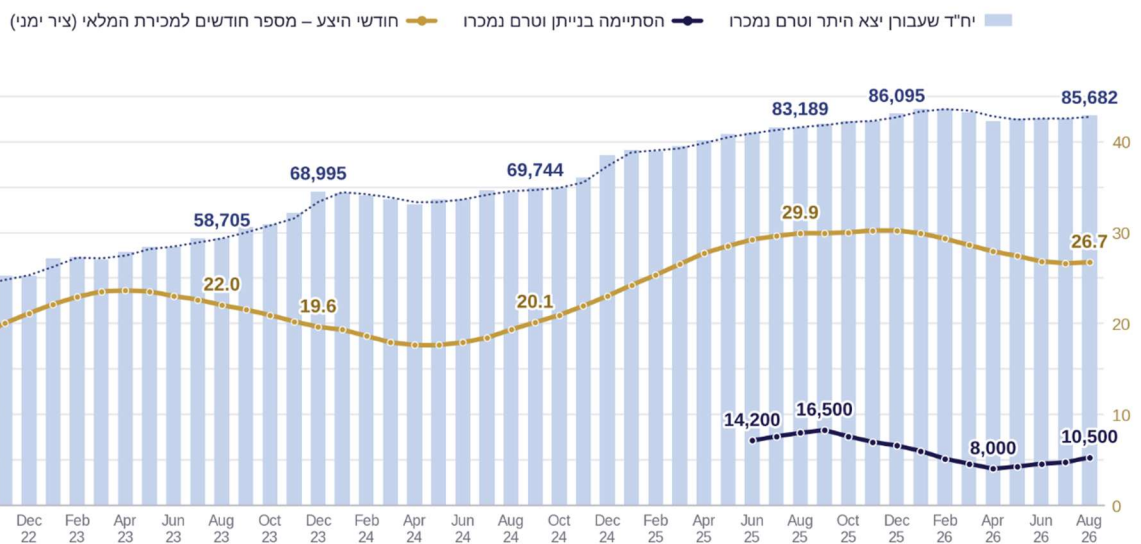
עסקאות דיור חודשיות 2025 - 2026 (אלפים)



קצב כלל העסקאות בשנת 2026 עד כה מצביע על כ-90,000 לשנה כולה בדומה לשנת 2025 ועליה של 9% במכירת דירות חדשות ב-2026 בחישוב שנתי. בסגמנטים השונים ניכרת חולשה בדירות יד שנייה, לצד התאוששות מתונה ולא אחידה בדירות החדשות. עסקאות יד שנייה ירדו מכ-5.3 אלף ביוני לכ-4.1 אלף באוגוסט 2026 — כ-11% פחות מבאוגוסט 2025. בדירות החדשות ניכרת מגמת עלייה מתונה לאורך התקופה ובאוגוסט נמכרו כ-3.3 אלף דירות, בדומה לאוגוסט הקודם. בתוך הדירות החדשות, המכירות בסבסוד ממשלתי עלו מכ-0.6 אלף במרץ לכ-1.3 אלף באוגוסט, וכך תמכו בהיקף המכירות הכולל. כלומר ההתאוששות בדירות החדשות אינה משקפת התחזקות מקבילה בשוק החופשי.

## מלאי הדירות וחודשי היצע

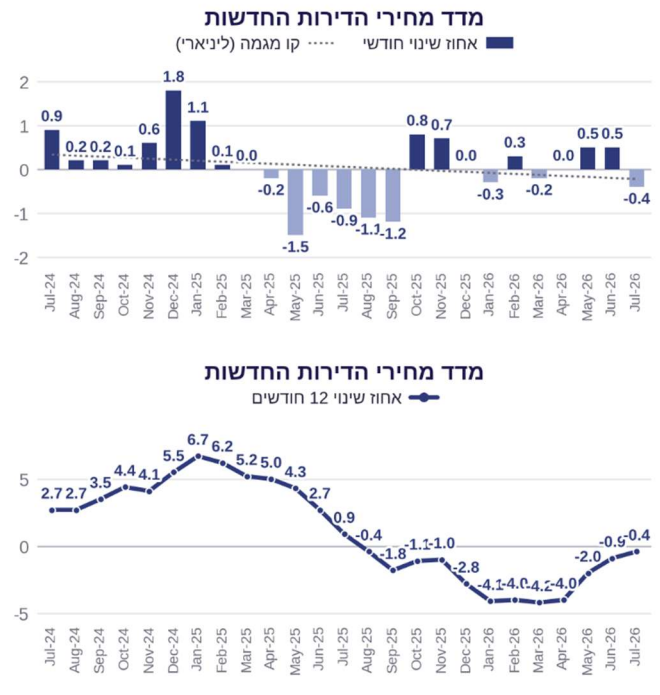
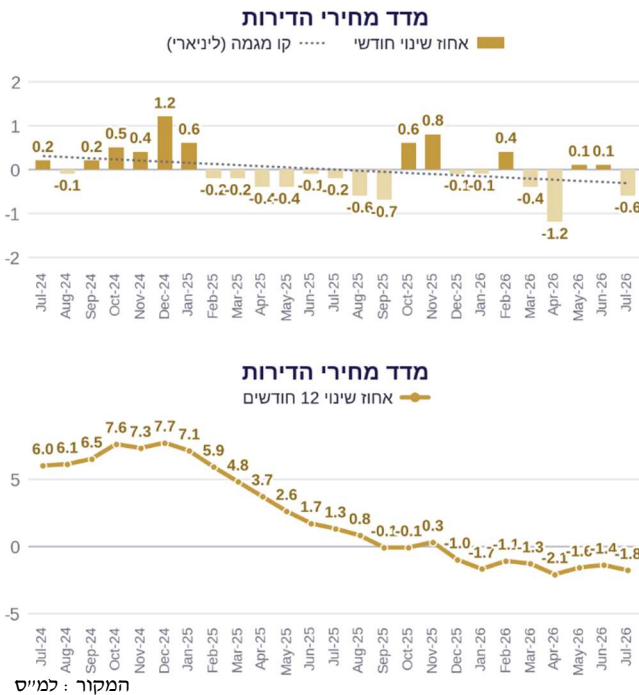
מלאי דירות עם היתר שטרם נמכרו ומכירת דירות חדשות 2022 - 2026



המקור : למ"ס

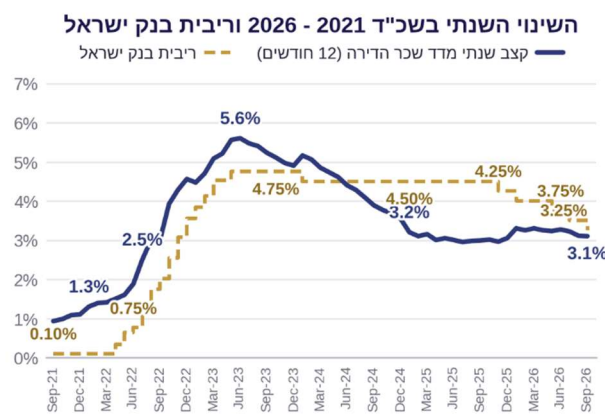
מגמת העלייה במלאי הדירות עם היתר בניה שטרם נמכרו נעצרה במרץ 2026 אך לא נראה שהמלאי יורד באופן משמעותי מכ-86,000 יח"ד, מהן 74,000 שהחלה בנייתן. מלאי הדירות שהסתיימה בנייתן עולה בחודשים האחרונים בכ-2,500 דירות/30% לאחר שירד במחצית מאז סוף 2025. דירות גמורות אלו או כאלו לקראת סיום מהוות מטרה לעסקאות במקביל דירות המתבצעות בשנה האחרונה ע"י משקיעים וחברות ריט. חודשי המלאי (מספר החודשים למכירת כל המלאי בקצב המכירות הנוכחי) במגמת ירידה מ-30 חודשים בתחילת השנה לכ-27 כיום.

## מחירי הדירות



מדד מחירי הדירות הכללי של למ"ס הצביע בחודשים האחרונים על תנודתיות רבה ברמה החודשית מאז תחילת 2026 כאשר המדד בחודש יולי ירד ב- 0.6% לאחר עליות של 0.1% בכל אחד מהחודשים מאי ויוני. הירידה המצטברת ב-12 החודשים האחרונים מסתכמת ב-1.8%. מדד מחירי הדירות החדשות מצביע על מגמה דומה אם כי עם תנודתיות גדולה יותר לשני הכיוונים ונכון לעכשיו מראה על שינוי שנתי אפסי אם כי נתון זה אינו משקלל הטבות מימון ואחרות הניתנות ע"י הקבלנים. הירידות המשמעותיות במדד הכללי בשנה האחרונה מתרכזות במחוזות מרכז (-3.9%), תל אביב (-2.1%) וחיפה (-1.8%). מחוזות דרום וצפון עברו גם הם לירידות מתונות ברמה השנתית ואילו מחוז ירושלים רשם עליה מצטברת של 1.2% ב-12 חודשים קודמים.

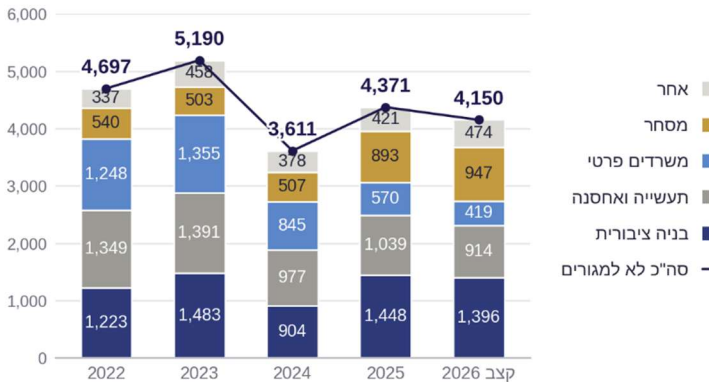
## דיור להשכרה ושכ"ד



מגמת העליה בהתחלות הבניה להשכרה נעצרה בשנת 2026 והקצב חוזר לרמה הממוצעת של 2020 – 2024 כלומר כ-2,500 יח"ד. שיעור התחלות הבניה להשכרה מכלל התחלות הבניה אף יורד לשפל של 3.3%. סכום התחלות הבניה להשכרה בעשור האחרון (כ-25,000) כמעט זהה לסך הדירות שאושרו באותה תקופה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, מה שמרמז על ההשפעה שיש למסלול זה על הבניה המוסדית להשכרה. העלאת ריבית בנק ישראל בשנים 2022–2023 לוותה בהאצת העלייה בשכר הדירה עד לשיא של 5.6% באמצע 2023. מאז התמתן קצב עליית שכר הדירה לרמה של כ-3% בממוצע בשנתיים האחרונות, וזאת עוד לפני שהריבית החלה לרדת. בשכר הדירה עבור השוכרים אשר חידשו חוזה, נרשמה בספטמבר עליה של 2.4% ועבור השוכרים החדשים (דירות במדגם בהן הייתה תחלופת שוכר) נרשמה עלייה של 5.3%.

## בניה לא למגורים

התחלות בניה של מבנים לא למגורים (לא כולל תשתיות)  
באלפי מ"ר, תחזית על בסיס חצי שנה

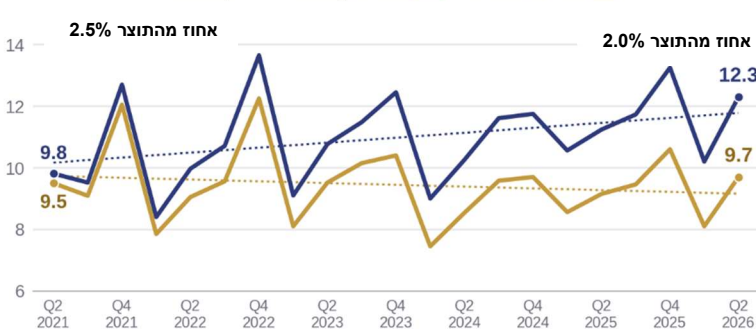


המקור : למ"ס

התחלות הבניה של מבנים לא למגורים מצביעים על ירידה קלה על בסיס נתוני המחצית הראשונה של 2026. ירידה משמעותית נרשמה בתחום המשרדים בהם המגמה נמשכת מאז שנת 2023. במסחר נמשכת ההתרחבות שהחלה ב-2025, והקצב ב-2026 מגיע לכ-947 אלף מ"ר — עלייה של כ-6% לעומת 2025 וכ-87% לעומת 2024. הבנייה הציבורית שומרת על רמה גבוהה של כ-1.4 מיליון מ"ר, אף שנרשמת התמתנות של כ-4% לעומת 2025. יחד, שני התחומים מהווים כ-56% מהשטח ב-2026, לעומת כ-38% ב-2023.

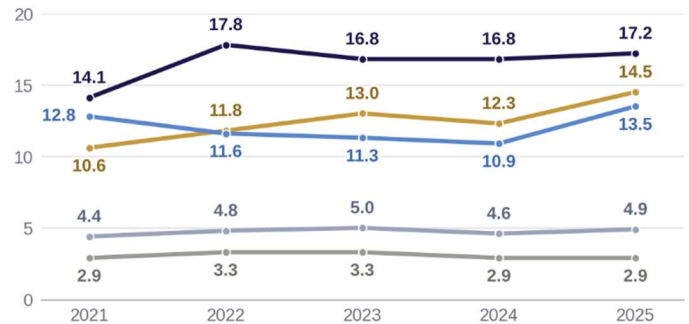
## תשתיות

ההשקעה הרבעונית בתשתיות במיליארדי ש"ח  
קו מגמה ..... מחירים קבועים ..... מחירים שוטפים



המקור : למ"ס

ההשקעה בתשתיות לפי ענף מיליארדי ש"ח במחירים שוטפים

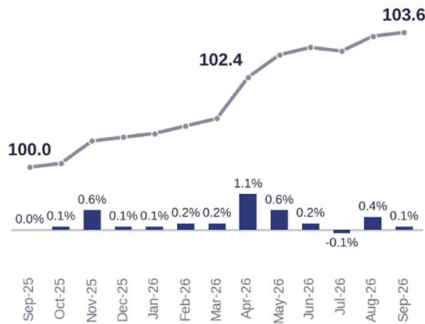


ההשקעה בתשתיות מאופיינת בתנודתיות רבעונית גבוהה, הנובעת בין היתר מעיתוי ביצועם ורישומם של פרויקטים גדולים. עם זאת, המגמה ארוכת הטווח שונה בין המדידה הנומינלית לריאלית: ההשקעה במחירים שוטפים מציגה מגמת עלייה, בעוד שההשקעה במחירים קבועים נותרת כמעט ללא שינוי ואף מציגה מגמת ירידה מתונה. המשמעות היא שחלק ניכר מהגידול הכספי בהשקעה בשנים האחרונות משקף התייקרות של תשומות הביצוע, ולא בהכרח התרחבות מקבילה בהיקף התשתיות שנבנו בפועל. ההשקעה הנומינלית הכוללת עלתה מכ-44.8 מיליארד ש"ח בשנת 2021 לכ-53 מיליארד ש"ח ב-2025 — גידול של כ-18%. לאחר עלייה חדה ב-2022, נרשמה יציבות יחסית ב-2023, ירידה ב-2024 והתאוששות משמעותית ב-2025. ענף האנרגיה נותר הרכיב הגדול ביותר, עם השקעה של כ-17.2 מיליארד ש"ח ב-2025.

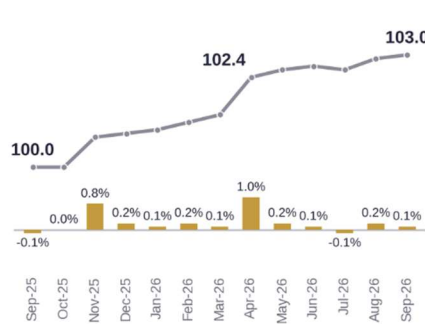
הגידול הבולט ביותר לאורך התקופה נרשם בהשקעה בכבישים, שעלתה מכ-10.6 מיליארד ש"ח ב-2021 לכ-14.5 מיליארד ש"ח ב-2025. ההשקעה בתחבורה אחרת ירדה בהדרגה עד 2024, אך התאוששה בחדות לכ-13.5 מיליארד ש"ח ב-2025. לעומת זאת, ההשקעות במים ובתקשורת נותרו יציבות יחסית וברמות נמוכות יותר: כ-4.9 מיליארד ש"ח וכ-2.9 מיליארד ש"ח, בהתאמה. לפיכך, עיקר העלייה בשנת 2025 נבעה מהאצה בהשקעות בכבישים ובתחבורה, לצד עלייה מתונה באנרגיה.

## מדדי תשומות בניה ועלויות בניה

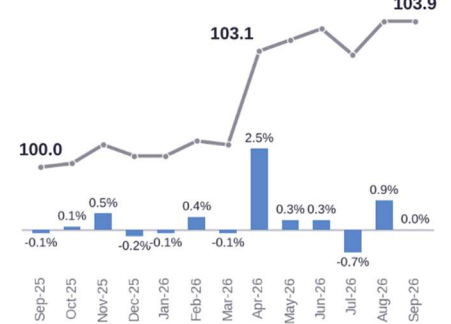
מדד מחירי תשומה בבניה למגורים



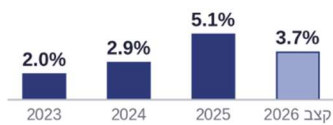
מדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים



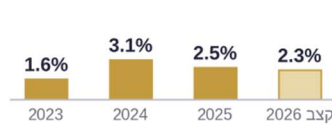
מדד מחירי תשומה בסלילה וגישור



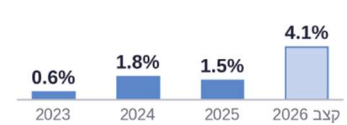
שיעור שינוי שנתי מדד תשומות הבניה למגורים



שיעור שינוי שנתי מדד תשומות מסחר ומשרדים



שיעור שינוי שנתי מדד תשומות הסלילה והגישור

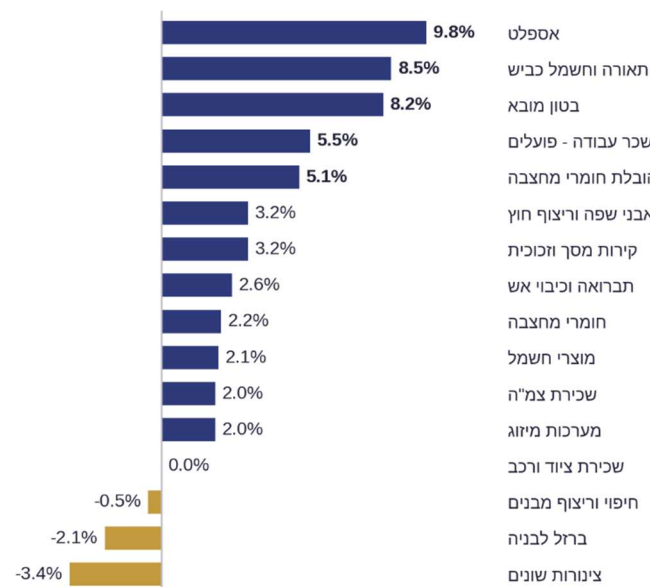


המקור : למ"ס

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 ומאז נרשמות תנודות והמדדים עולים בד"כ בשיעורים מתונים יחסית.

הקצב השנתי המסתמן למדד תשומות הבניה למגורים הנו 3.7%, למדד תשומות בבניה למסחר ומשרדים – 2.3%, ולמדד תשומות בסלילה וגישור – 4.1% בשל השפעה הרבה של מחירי הנפט על מדד זה.

ספט' 2025 - ספט' 2026



המקור : למ"ס

ב-12 החודשים האחרונים התייקר האספלט ב-10%, הבטון המובא בכ-8% חומרי המחצבה ב-2.2% ושכר העבודה פועלים ב-5.5%. מנגד חלה הוזלה של 3.4% במחירי הצינורות ו-2.1% במחירי הברזל.