

סקירה כלכלית של ענף הבניה – ינואר 2022

תמצית ומגמות מרכזיות

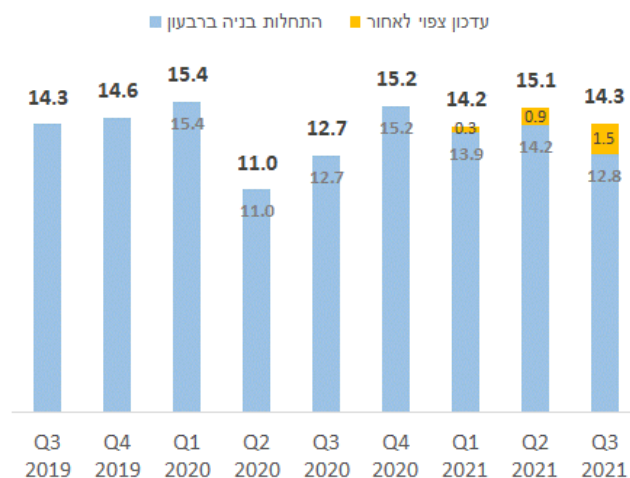
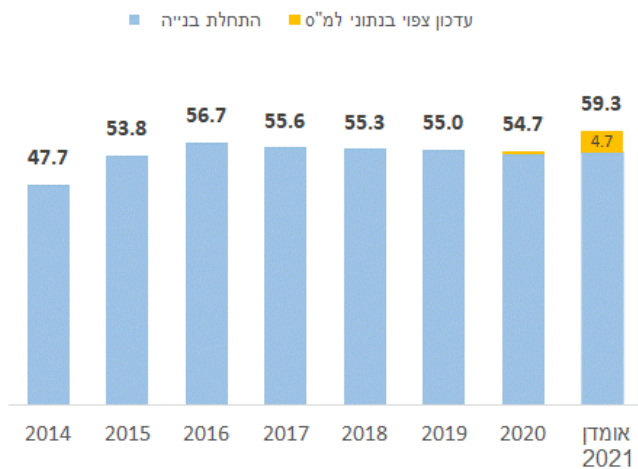
נתוני הענף האחרונים מצביעים על התגברות קצב התחלות הבניה ב-2021 : כ-59,000 יח"ד. מאידך יש ב-2021 ירידה בהיקפי גמר הבניה לכ-45,000 יח"ד הנמוכים מתוספת משקי הבית שעמדה על 56,000. בחודשים האחרונים היה מספר שיא של עסקאות בדירות חדשות ויד שניה, במיוחד של משקיעים שהקדימו את עליית מס הרכישה והיקף העסקאות השנתי ב-2021 גבוה ב-40% מזה של 2020. נמשכות העלויות במחירי מרבית התשומות אם כי בקצב נמוך מעט מאשר בתחילת השנה – בסה"כ עליות שנתיות של 6% - 8% במדדים השונים. מחירי הדירות ממשיכים לעלות בקצב הולך וגדל (1.4% בנובמבר). מדובר כיום בקצב שנתי של 11% - הגבוה מאז שנת 2010.

- **התחלות הבניה למגורים (עמ' 2)** – ירידה קלה ברבעון 3 2021 אך יש מגמת עליה כללית בהתחלות הבניה. היקף שנתי חזוי ל-2021 כולה של כ-59,000 הגבוה בכ-7% מההיקפים הממוצעים של השנים האחרונות שעמדו על כ-55,000.
- **התחלות בניה בהתחדשות עירונית (עמ' 3)** – הקצב השנתי ל-2021 מצביע על גידול של 10% לעומת שנת 2020 אך אין מגמת עליה של ממש - מדובר ברמה של כ-10,000 יח"ד חדשות בשנה מאז שנת 2018. בתוך ההתחדשות העירונית יש מגמות שונות – עליה משמעותית בתמ"א 38/2 וירידה בפינוי בינוי.
- **גמר הבניה למגורים (עמ' 3)** – נתוני רבעון 3 2021 דומים לנתוני רבעון 2 ומשקפים לשנת 2021 כולה קצב נמוך של פחות מ-45,000 יח"ד – מגמת ירידה מתמשכת של 8% לעומת שנת 2020 ו-15% לעומת 2019.
- **משך זמן הבניה (עמ' 4)** – ב-2021 נדרשו 30.6 חודשים לבניית דירה ממוצעת - ירידה קלה מול 31.5 חודשים בשנת 2020 שהושפעה ממגבלות התנועה של הקורונה. בבניינים גבוהים של 10 קומות ומעלה יש דווקא מגמת ירידה רב שנתית בזמני הבניה, בין השאר בשל התיעוש המוגבר במבנים אלו.
- **יצירת משקי בית חדשים (עמ' 4)** - בשנת 2021 נוספו 56,000 משקי בית חדשים בישראל לאחר תוספת נמוכה במיוחד של 43,000 בלבד בשנת 2020. בשל ירידת גמר הבניה ל-49,000 יח"ד בלבד, ממשיך להתרחב הפער בין תוספת משקי הבית לגמר הבניה, פער שהנו אחד המסבירים ללחצי הביקוש ועליית מחירי הדיור.
- **כלל עסקאות הדיור (עמ' 5)** – בנובמבר 2021 טיפס מספר עסקאות הדיור למעל 18,000 - הנתון הגבוה בעשורים האחרונים. הקצב השנתי ב-2021 עומד על כ-151,500 עסקאות – גידול של 41% לעומת 2020. שיעור עסקאות המשקיעים זינק ל-37% בנובמבר על רקע העלאת מס הרכישה על דירות להשקעה שהוכרזה בסוף אוקטובר ואשר נכנסה לתוקף ב-28 לנובמבר.
- **מכירת דירות חדשות (עמ' 5)** – בנובמבר נרשם גם שיא חדש במכירת דירות חדשות – 6,700 יח"ד. זהו נתון גבוה בכשליש מממוצע החודשים הקודמים. מכירת הדירות החדשות במגמת עליה מתחילת 2020. בחישוב שנתי יימכרו ב-2021 כ-55,000 דירות – 41% יותר מאשר בשנת 2020.
- **מדד מחירי הדירות של למ"ס (עמ' 6)** – באוקטובר 2021 עלה המדד ב-1.4%, הנתון הגבוה ביותר מאז 2013. בחודשים ינואר – נובמבר 2021 התייקרו הדירות בקצב של כ-0.9% מה שמסקף עליה של 11% ל-2021 כולה.
- **התחלות בניה שלא למגורים (עמ' 9)** – הקצב של 2021 עד כה על בסיס 3 רבעונים הנו של כ-3.5 מ"ר בחישוב שנתי, בדומה לשנת 2020, אך נמוך בכ-15% מהרמה הגבוהה של השנים 2018 – 2019. יש יציבות בהתחלות בניית משרדים, ירידה בשטחי מסחר, ועליה משמעותית במלונות ואירוח.
- **מדדי תשומות (עמ' 7)** – בדצמבר 2021 חלו במדדים השונים עליות בשיעור 0.2% עד 0.5%. חלה התמתנות מסויימת בהתייקרות התשומות בחודשים האחרונים. שנת 2021 הסתיימה בעלייה שנתית של 5.6% במדד תשומות המגורים, 8.1% במדד המשרדים/מסחר, ו-7.2% במדד הסלילה. מדובר בעלויות של פי 5 ויותר ממה שראינו בכל אחת משלוש השנים הקודמות.

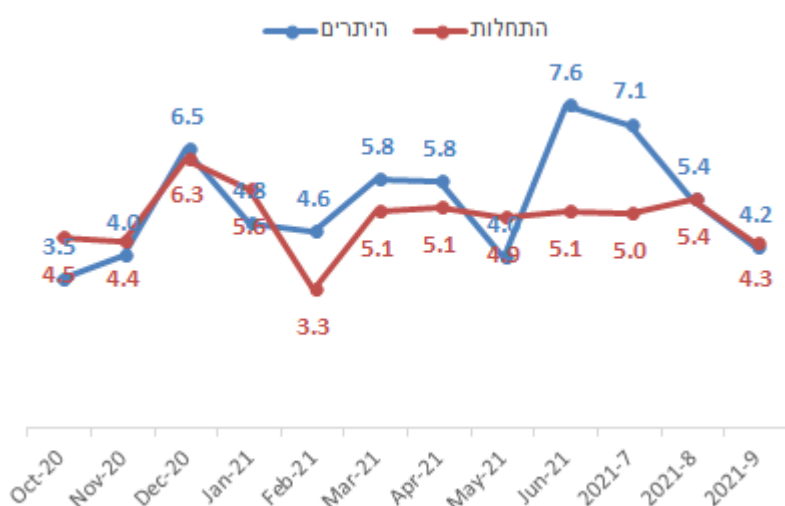
התחלות בניה למגורים

התחלות בניה שנתית
 (אלפי דירות)

התחלות בניה רבעוניות
 (אלפי דירות)



התחלות אל מול היתרי בניה - חודשי

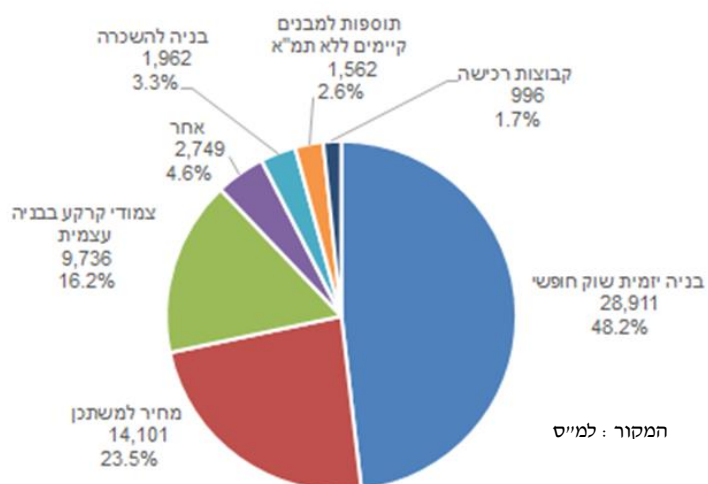


המקור: למ"ס, התיקונים בצחוב – התאחדות בוני הארץ על סמך תיקוני רבעונים קודמים.

התחלות הבניה ברבעון שלישי של 2021 נמוכות בכ-5% מאלו של הרבעון השני וגבוהות בכ-13% מאלו של הרבעון המקביל בשנת 2020.

הרמה הגבוהה של הרבעונים הראשונים של 2021 כמו גם עודף היתרי הבניה בחודשים האחרונים מלמד על כ-18,000 התחלות בניה ברבעון האחרון של 2021 וקצב שנתי של כ-59,000 יח"ד לשנת 2021 כולה. נתון זה הוא הגבוה ביותר מאז שנת 1996.

התפלגות התחלות הבניה 2021 לפי ייעוד



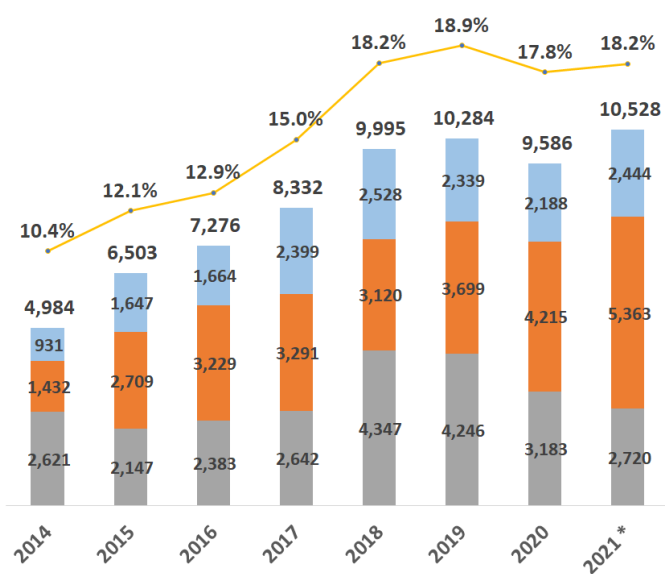
המקור: למ"ס

כמחצית החלות הבניה בשנת 2021 הן בניה רוויה יזמית בשוק החופשי ועוד כרבע הן דירות מחיר למשתכן. צמודי הקרקע בבניה עצמית של יחידה אחת או שתיים מהוות כ-16% בעוד שלפני 5 שנים היה מדובר בכרבע מהתחלות הבניה.

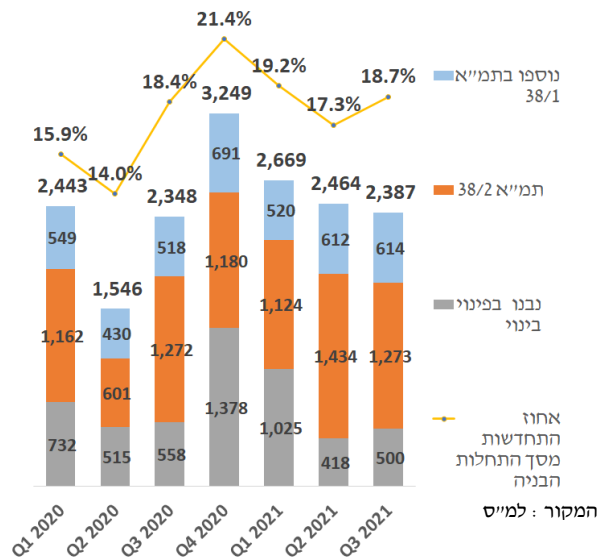
ב-2021 החלה בנייתן של כ-2,000 יחידות להשכרה מוסדית (ללא מעונות סטודנטים או דיור מוגן).

התחדשות עירונית

התחלות בניה בהתחדשות עירונית לפי סוג



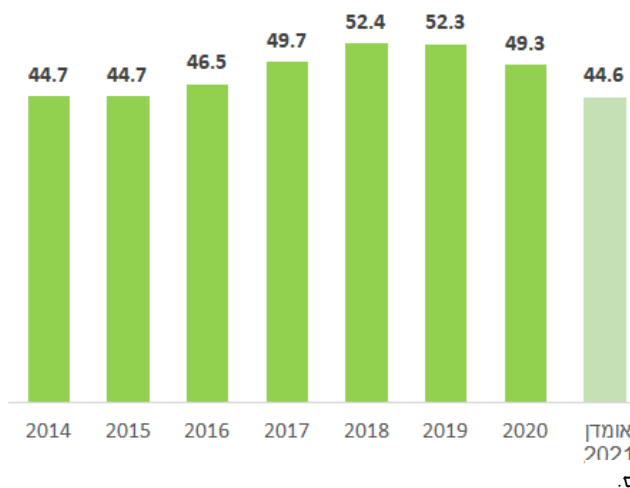
התחלות בניה בהתחדשות עירונית - רבעוני



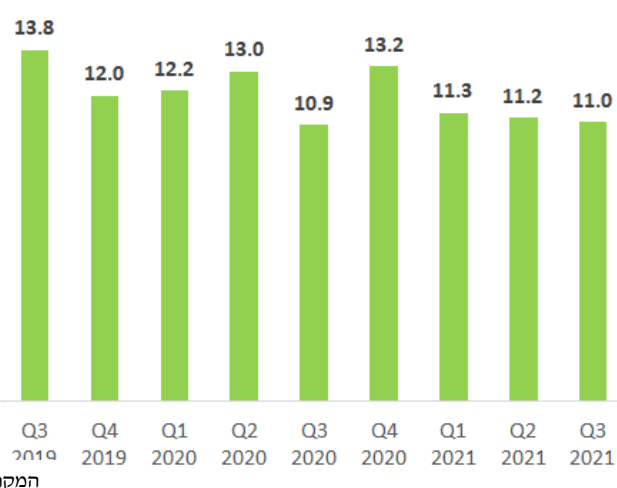
התחלות הבניה בהתחדשות עירונית ברבעון 3 2021 נותרו ברמה כללית דומה לאלו של רבעון 2 וכן הרבעון המקביל אשתקד. הקצב השנתי ל-2021 מצביע על גידול של 10% לעומת שנת 2020 אך ככלל מדובר ברמה של כ-10,000 יח"ד חדשות בשנה מאז שנת 2018. בתוך ההתחדשות העירונית יש מגמות שונות: ב-4 שנים אלו ירדו הקפי הפינוי בניוי בכ-15% בשנה ואילו היקפי תמ"א 38/2 גדלו בכ-20% כל שנה.

גמר בניה למגורים

גמר בניה שנתי (אלפי דירות)



גמר בניה רבעוני (אלפי דירות)

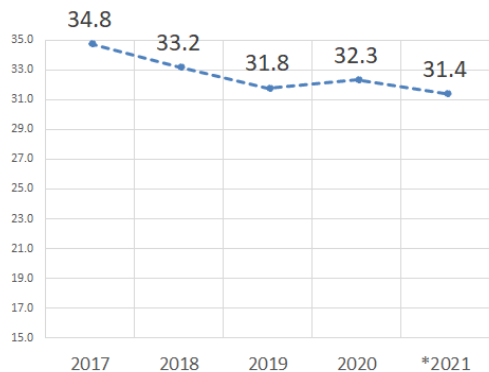


נתוני רבעון 3 2021 (11,000 יח"ד) דומים לאלו של הרבעון הקודם והרבעון המקביל אשתקד אך למרות זאת ניתן להבחין במגמת ירידה כללית בשנת 2021 שהסתיימה ככל הנראה עם כ-45,000 יח"ד בלבד- ירידה של 8% לעומת שנת 2020 ו-15% לעומת 2019.

משך זמן הבניה

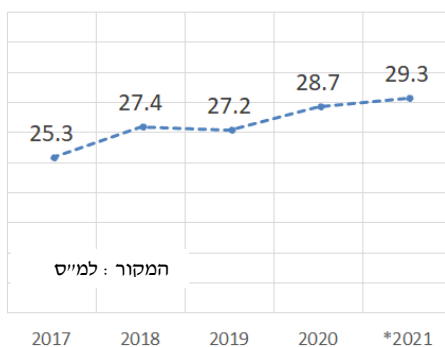
משך הבניה לדירה בחודשים

מעל 7,000 מ"ר



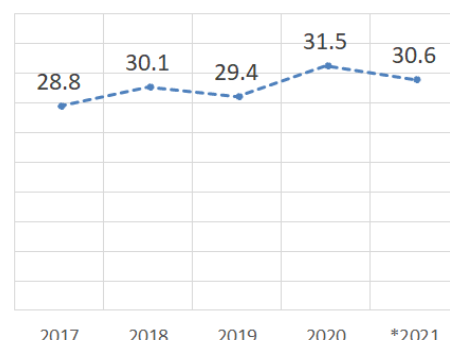
משך הבניה לדירה בחודשים

פחות מ-7,000 מ"ר



משך הבניה לדירה בחודשים - כלל הדירות

כלל הדירות



הירידה בגמר הבניה אינו מוסבר בשינוי בהתחלות הבניה בשנים קודמות שכן זה לא השתנה בשנים אלו כמו שראינו לעיל. מדבר בעליה במשך זמן הבניה הממוצע לדירה שהגיע ב-2021 ל-30.6 חודשים (התרשים מימין). המגמה הרב שנתית הנה עקבית למעט ירידה קלה בשנת 2021 (על בסיס 3 רבעונים) לעומת השיא של שנת 2020 שסבלה מעיכובים בשל מגבלות הקורונה.

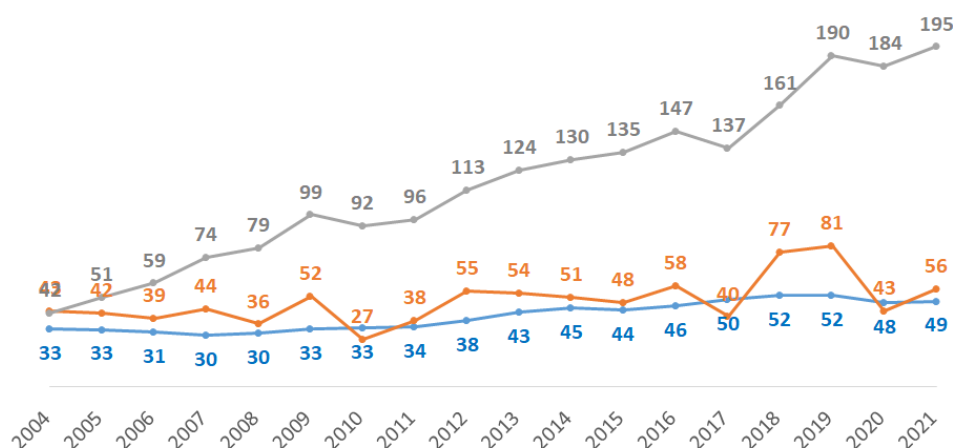
בחינת המגמה בסוגי מבנים שונים (התרשימים האמצעי והשמאלי) מגלה שנרשמה עליה בזמני הבניה במבנים בשטח של פחות מ-7,000 מ"ר ברטו (10 – 12 קומות) ואילו במבנים גדולים יותר יש מגמה הפוכה של ירידה הדרגתית במשך הבניה הממוצע לדירה. הדבר קשור בתיעוש המוגבר במבנים גבוהים.

משקי הבית ופער הדירות

פער מצטבר בין גמר בניית דירות למשקי בית חדשים

אלפי יח"ד / משקי בית

פער גמר בניה - משקי בית חדשים מצטבר / גמר בניה / משקי בית חדשים

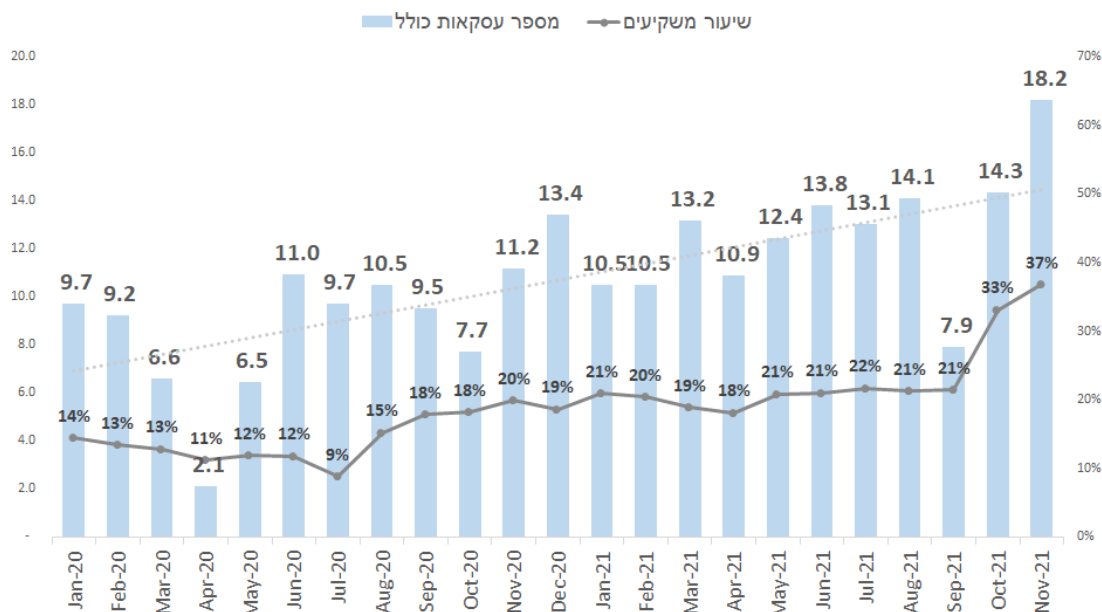


מקור הנתונים : למ"ס, עיבודי התאחדות הקבלנים

בשנת 2021 נוספו 56,000 משקי בית חדשים בישראל. (משק בית הנו אדם אחד או יותר הגרים בדירה ולהם הוצאות מזון משותפות). מספר זה דומה לממוצע עשר השנים הקודמות ואולם נראה כי האפקט המצנן של הקורונה על יצירת משקי בית שהיה חזק במיוחד בשנת 2020 עדיין לא נעלם לחלוטין. בשל ירידת גמר הבניה ל-49,000 יח"ד בלבד - ממשיך לגדול הפער בין משקי הבית לגמר הבניה, פער שהנו אחד המסבירים ללחץ הביקוש ועליית מחירי הדיור. הפער נושק ל-200,000 יח"ד במצטבר מאז שנת 2000.

כלל עסקאות הדיור

כלל העסקאות בדירות ושיעור עסקאות משקיעים
(אלפים, %)

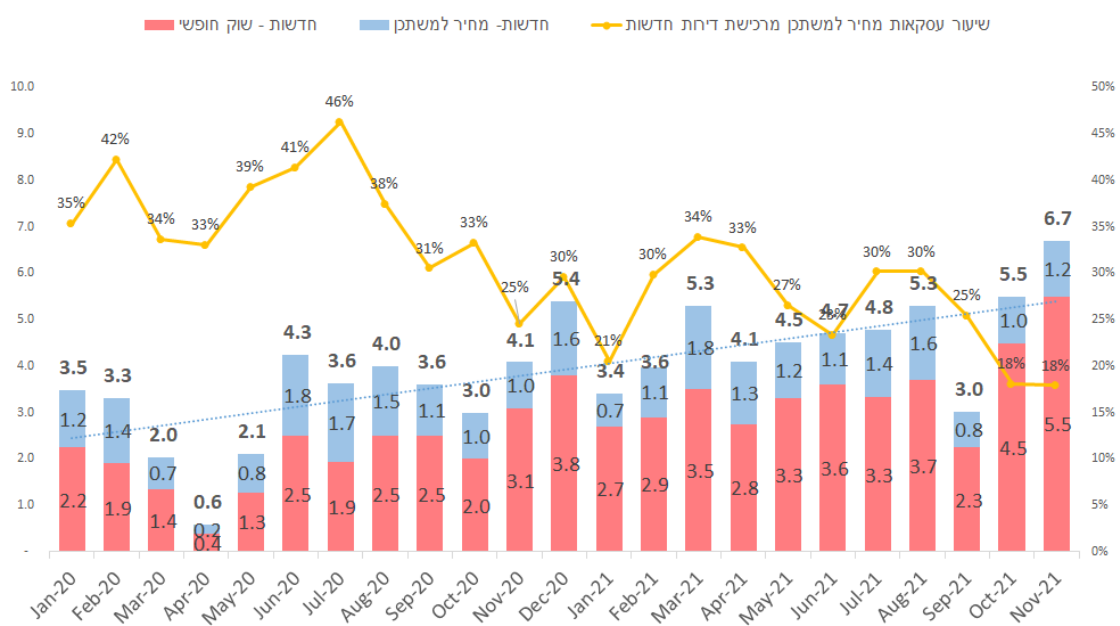


מקור הנתונים : סקירה כלכלית שבועית אגף הכלכלן הראשי באוצר

בנובמבר 2021 טיפס מספר עסקאות הדיור למעל 18,000. מדובר בנתון הגבוה בעשורים האחרונים. הנתון נמצא במגמת עליה מאז סוף תחילת מגבלות הקורונה בתחילת 2020. הקצב השנתי עומד על כ-151,500 עסקאות – גידול של 41% לעומת 2020. שיעור עסקאות המשקיעים זינק ל-4,800 באוקטובר ו-6,700 בנובמבר על רקע העלאת מס הרכישה על דירות להשקעה שהוכרזה בסוף אוקטובר ואשר נכנסה לתוקף ב-28 לנובמבר.

מכירת דירות חדשות

מכירת דירות חדשות בחודש (אלפים)

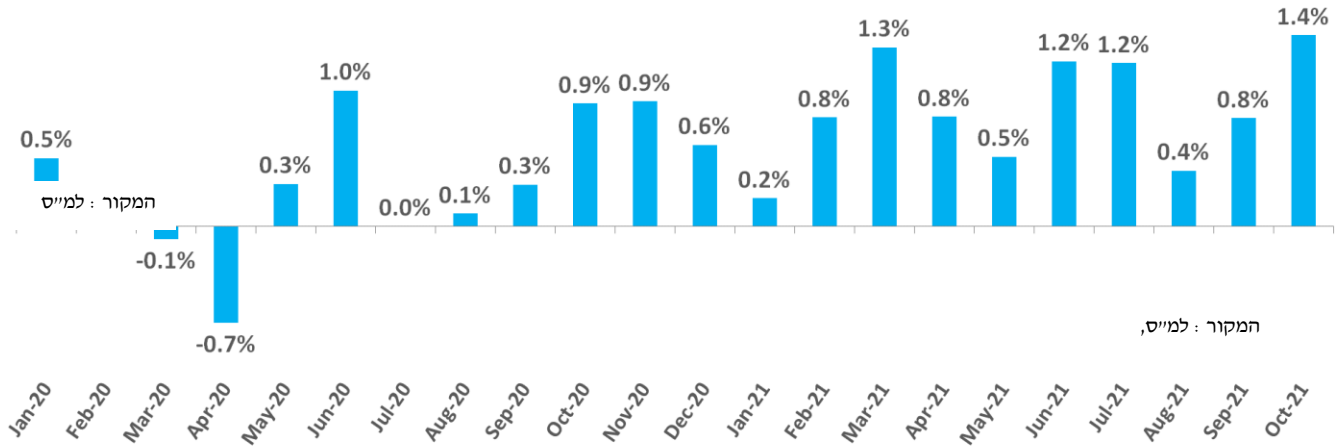


מקור הנתונים : סקירה כלכלית שבועית אגף הכלכלן הראשי באוצר

בנובמבר נרשם גם שיא במכירת דירות חדשות – 6,700 יח"ד. זהו נתון גבוה בכשליש מממוצע החודשים הקודמים. מכירת הדירות החדשות במגמת עליה מאז תחילת שנת 2020. בחישוב שנתי נמכרו בשנת 2021 כ-55,000 דירות – 41% יותר מאשר בשנת 2020.

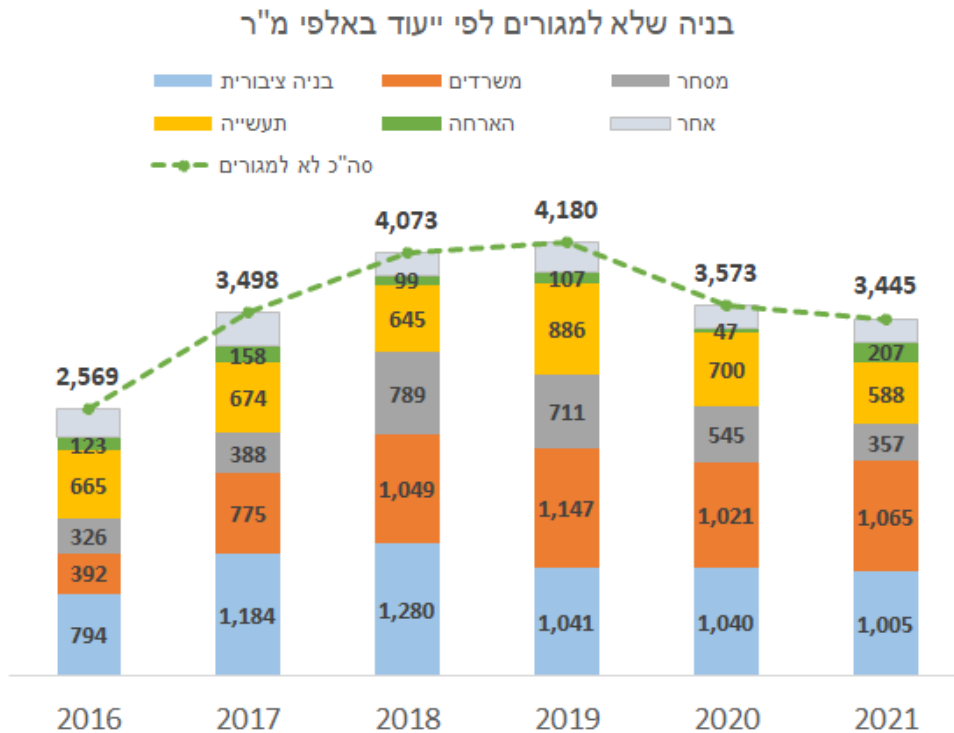
מחירי הדירות

השינוי החודשי במדד מחירי הדירות של למ"ס



באוקטובר 2021 עלה מדד מחירי הדירות של למ"ס (חדשות ויד 2) ב-1.4%, הנתון הגבוה ביותר מאז 2013. השינויים החודשיים במדד מחירי הדירות של למ"ס עלו מדרגה מאז תחילת 2021 - ההתייקרות החודשית הממוצעת עומדת על כ-0.9% מה שמשקף כ-11% לשנה כולה. המדד עלה בכ-4% בכל אחת מהשנים 2019 – 2020.

התחלות בניה שלא למגורים

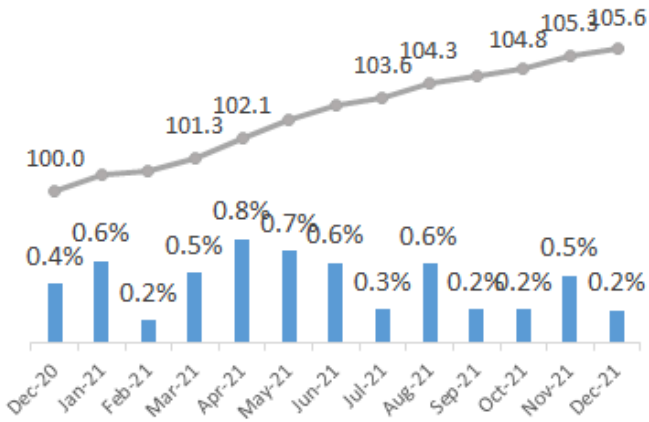


המקור: למ"ס,

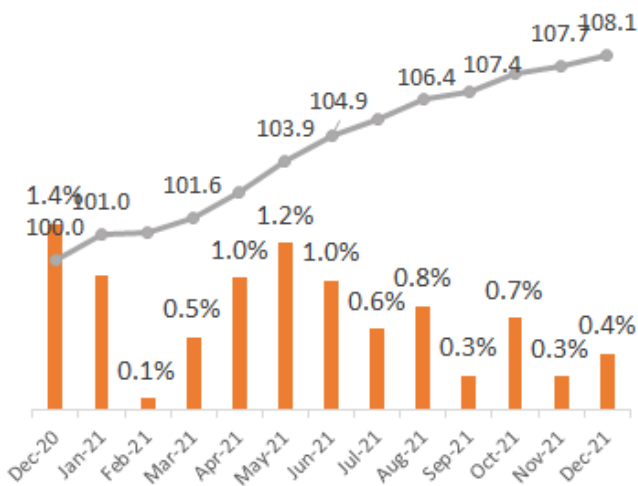
הקצב בשנת 2021 עד כה על בסיס 3 רבעונים הנו של כ-3.5 מ' מ"ר בחישוב שנתי, בדומה לשנת 2020, ונמוך בכ-15% מהרמה הגבוהה של השנים 2018 – 2019. התחלות הבניה למשרדים שומרת על רמה גבוהה של מעל 1 מ' מ"ר מאז שנת 2018. היקפי התחלות הבניה למסחר ממשיכים ב-2021 את מגמת הירידה שהחלה ב-2018 (55% ב-4 שנים) בולט הגידול המשמעותי בהתחלות בניה של מלונות ומבני אירוח לעומת שנים קודמות.

מדדי תשומות בניה

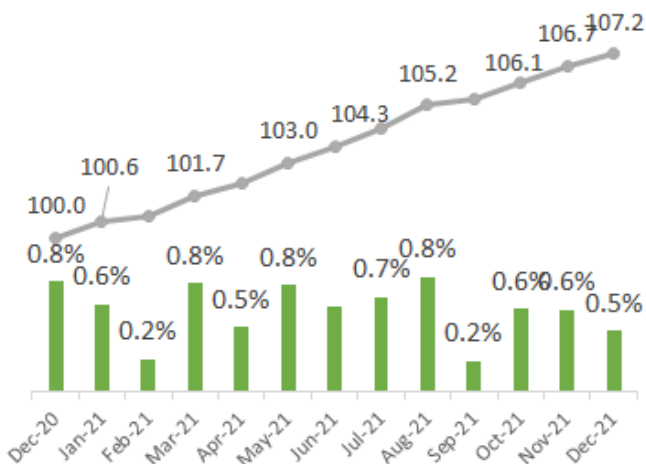
מדד תשומות הבניה למגורים



מדד תשומות מסחר ומשרדים



מדד תשומות סלילה וגישור



המקור : למ"ס,

בדצמבר 2021 חלו עליות בשיעור 0.2% עד 0.5% - נמוכות מהמוצע החודשי במחצית הראשונה של 2021. התייקרות הברזל התמתנה בחודשים האחרונים. יש מגמת עליה בסעיפי תברואה, אספלט, תאורה וחשמל כבישים. בחומרי החציבה נמשכת מגמת עלייה הנובעת מגידול הביקוש, מיעוט המחצבות והעלאת התמלוג. כמו כן, התחדשו בדצמבר העליות במוצרי חיפוי וריצוף ובמערכות מיוזג. שנת 2021 הסתיימה בעלייה שנתית של 5.6% עד 8.1% במדדי התשומות (מגורים, משרדים ותשתיות) - פי 5 ויותר ממה שראינו בכל אחת משלוש השנים הקודמות. ברמה השנתית נרשמו ב-2021 בסעיפים מרכזיים עליות דו ספרתיות של 35% בברזל, 17% באביזרי תברואה וקירות מסך וזכוכית, ו-14% באספלט.

מדד תשומות הבניה למגורים עלה ב-0.2% בדצמבר 2021 בשל עלייה ממוצעת של 0.1% בחומרי הבניה, 0.1% בשכר העבודה, ו-2% בהובלה השכורה. העלייה החודשית הממוצעת ברבעון האחרון של 2021 נמוכה מזו של שלושת הרבעונים הראשונים. מבין החומרים והמוצרים עלו במיוחד בדצמבר מחירי מוצרי מתכת שונים (שאינס ברזל לבניה). העלייה בשנת 2021 כולה הסתכמה ב-5.6% בערך פי 5 מממוצע העלייה בשלוש השנים הקודמות.

מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים עלה ב-0.4% בדצמבר 2021, עם עלייה של 0.4% בחומרים ושל 2.4% בשכירת ציוד ורכב. נרשמו עליות גבוהות של 3.9% בפרק טיח, ושל 2% בפרק תברואה. בשנת 2021 כולה עלה המדד ב-8.1% - פי 6 מממוצע העלייה בשלוש השנים האחרונות והגבוה ביותר מאז תחילת פרסומו בשנת 2012.

מדד תשומות הסלילה והגישור רשם עלייה של 0.5% בדצמבר 2021 עם עלייה של 0.4% בחומרים במדד. במהלך 2021 עלה המדד ב-7.2%, וזאת לאחר שבשנים 2019 ו-2020 כמעט שלא השתנה כלל.