

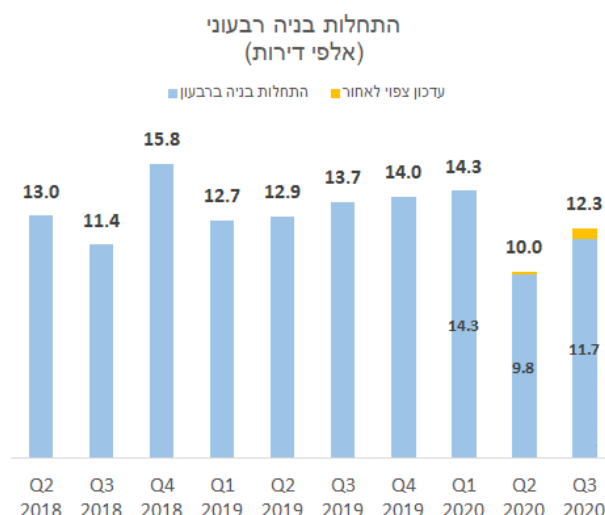
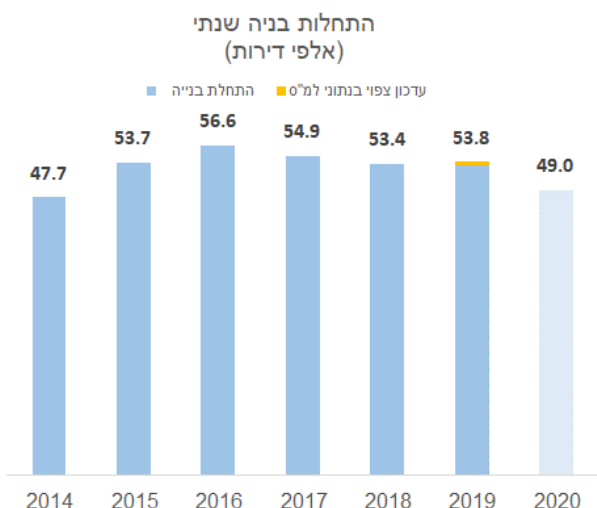
סקירה כלכלית של ענף הבניה – פברואר 2021

תמצית ומגמות מרכזיות

נתוני הענף האחרונים מצביעים על המשך ואף גידול בביקוש לדירות בשילוב ירידה בהתחלות הבניה הכוללות, ירידה משמעותית עוד יותר בגמר הבניה, עליה בזמן הבניה, ובעיות בצד גורמי הייצור - צניחה דרמטית בשיווקי הקרקע של רמ"י, ירידה במספר העובדים ועליות במחירי תשומות חשובות (כעת ברזל ובהמשך אגרגטים). שילוב זה הנו מתכון לעליית מחירי הדירות אותה כבר רואים במדדים. בולטת בהיעדרה מדיניות עקבית בשוק הדיור ותכנית ממשלתית סדורה לענף הבניה בכללותו, מה שמגביר את אי הודאות בתקופה בה המשק מצוי בטלטלה קשה. להלן תמצית ההתפתחויות.

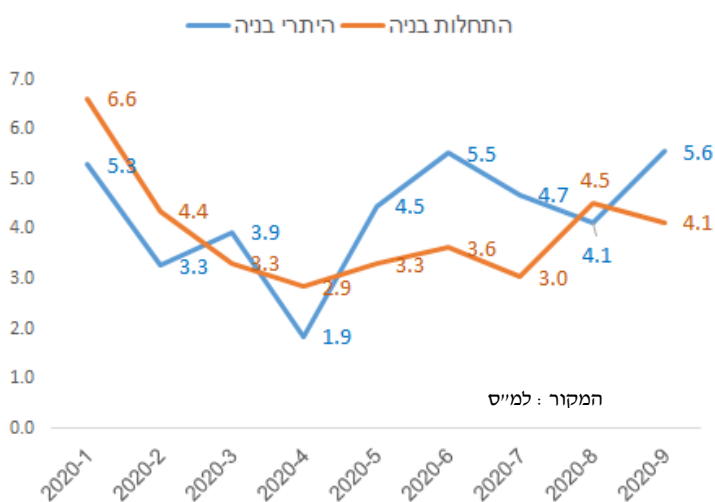
- **התחלות הבניה למגורים (עמ' 2)** – ברבעון 3 2020 נרשמה התאוששות מרשימה בהתחלות הבניה למגורים אנו צופים המשך ההתאוששות גם ברבעון האחרון של 2020, מה שמשקף ל-2020 כולה היקף של כ-49,000 התחלות בניה – כ-10% פחות מ-2019.
- **התחלות בניה בהתחדשות עירונית (עמ' 3)** – התאוששות נרשמה גם בהתחדשות עירונית לסוגיה ובמיוחד בתמ"א 38/2 שחזרה לרמות השיא מ-2019.
- **גמר הבניה למגורים (עמ' 3)** – נראה שמגמת העליה השנתית העקבית בגמר הבניה נעצרה וההיקפים עלולים לרדת ב-2020 מתחת ל-50,000. במקביל עלה משך זמן הבניה לשיא של 32 חודשים לדירה.
- **משקי בית חדשים (עמ' 4)** - בשנת 2020 נוספו 43,400 משקי בית בלבד. ממוצע תוספת משקי הבית בשנים האחרונות עומד על 56,000 ונמצא במגמת עליה בין השאר בשל הנגשת רכישת הדריה לאוכלוסיות נוספות.
- **כלל עסקאות הדיור (עמ' 5)** – בחודשים האחרונים מדובר בכ-11,000 עסקאות בחודש ובדצמבר - 13,400. חלק מהגידול הנו במשקיעים שעלו לכ-19% מהעסקאות.
- **מכירת דירות חדשות (עמ' 5)** – מכירת הדירות החדשות התאוששה משמעותית והקצב הנוכחי בניכוי העונתיות הוא של כ-4,000 דירות בחודש. בדצמבר נרשם היקף חריג של 5,400 דירות.
- **משכנתאות וריבית (עמ' 6)** – המשכנתאות עלו בכ-33% בסוף השנה ל-8.3 מיליארדי ₪, וזאת טרם הקלת המגבלה על רכיב הפריים.
- **מחיר למשתכן (עמ' 7)** – מתחילת התכנית ב-2016 כ-75,000 זכו בהגרלה, 47,000 רכשו דירות בפועל. התחלות הבניה מסתכמות בכ-37,000 יח"ד ואילו גמר הבניה בכ-16,000 יח"ד.
- **מדד מחירי הדירות של למ"ס (עמ' 7 - 8)** – המדד עלה בחודשים אוקטובר ונובמבר 2020 בכמעט 1% בחודש. 2020 כולה תסתיים כנראה בעליה של 3.5% - 4%.
- **התחלות בניה שלא למגורים (עמ' 9)** – בבניה שלא למגורים לא חלה התאוששות ברבעון 3 2020 בדומה לבניה למגורים והרמה הרבעונית נותרה נמוכה בכ-40% מזו של 2019.
- **מדדי תשומות (עמ' 10)** – כל מדדי התשומות (מגורים, מסחר/משרדים וסלילה/גישור) עלו בדצמבר 2020 ובינואר 2021 בשיעור משמעותי של 0.6% - 1.4% בחודש בעיקר בשל עליית מחירי הברזל שמקורה בהתייקרות עולמית אך גם בבטון המובא ובתשומות מיובאות.

התחלות בניה למגורים



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

התחלות בניה מול היתרי בניה - אלפים, חודשי



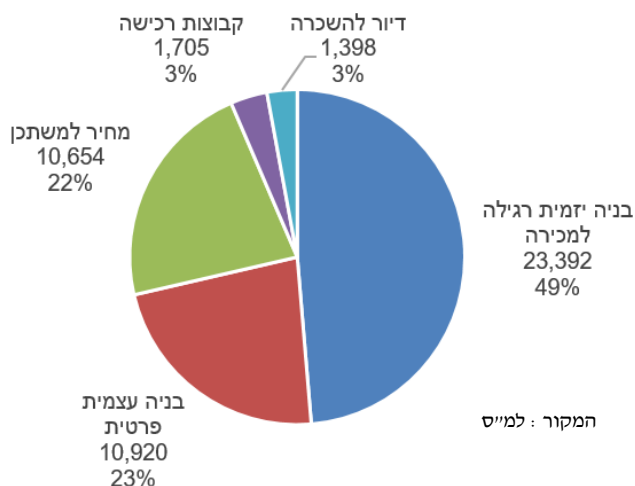
המקור: למ"ס

התחלות הבניה התאוששו משמעותית ברבעון 3 2020 אך הרמה הרבעונית עדיין נמוכה בכ-15% מהרמה של תחילת 2020 טרם הקורונה.

כמות היתרי הבניה ועליית תשומות העבודה מצביעים על המשך ההתאוששות גם ברבעון האחרון של 2020, מה שמשקף ל-2020 כולה היקף של כ-49,000 התחלות בניה – כ-10% פחות מ-2019.

התפלגות התחלות הבניה 2020 לפי ייעוד

יח"ד, %, תחזית עד סוף 2020 על בסיס 3 רבעונים ראשונים



המקור: למ"ס

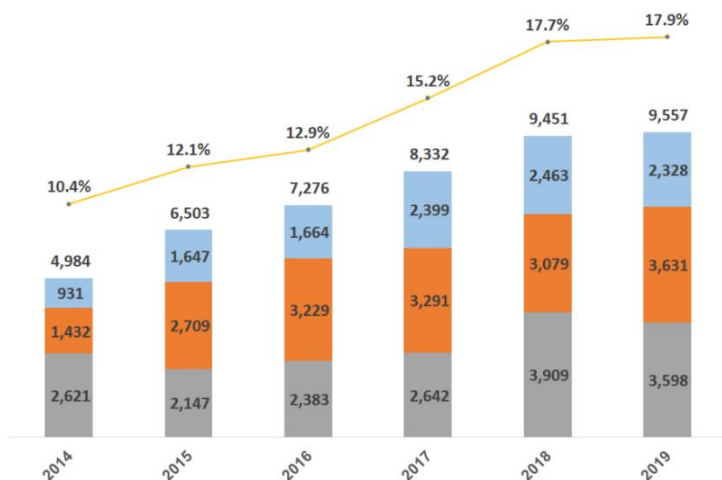
על פי שלושת הרבעונים הראשונים ב-2020 הבניה היזמית של דירות למכירה מהווה כמחצית מהתחלות הבניה, הבניה העצמית לסוגיה כרבע מהתחלות הבניה ומחיר למשתכן כחמישית.

3% מהתחלות הבניה הן של דירות להשכרה.

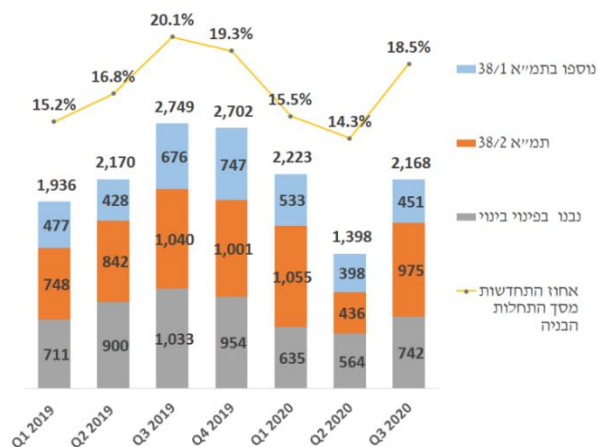
הירידה של כ-10% המסתמנת בהתחלות הבניה ב-2020 הנה רובה ככולה ההבניה העצמית ובקבוצות הרכישה ולא בבניה היזמית או מחיר למשתכן.

התחדשות עירונית

התחלות בניה בהתחדשות עירונית - שנתי



התחלות בניה בהתחדשות עירונית - רבעוני

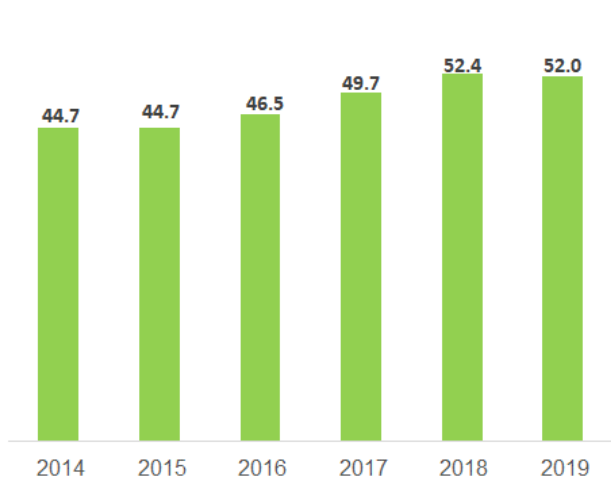


המקור : למ"ס

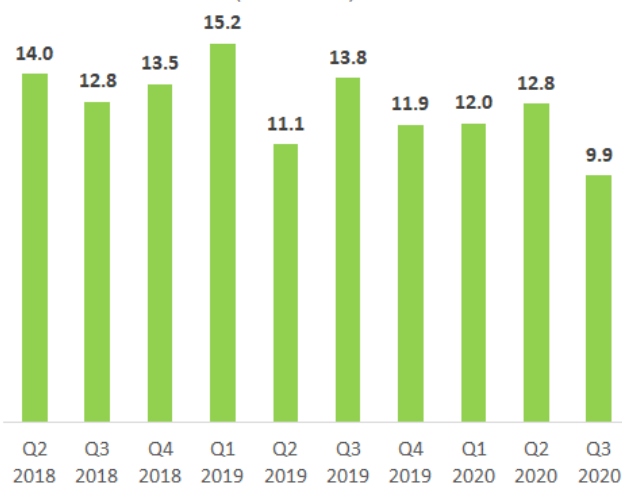
התאוששות נרשמה גם בהתחדשות עירונית לסוגיה ובמיוחד בתמ"א 38/2 שחזרה לרמות השיא מ-2019. רבעון 3 2020 משקף שיעור גבוה של כ-18% מכלל התחלות הבניה בדומה לשנים 2018 – 2019.

גמר בניה למגורים

גמר בניה שנתי (אלפי דירות)



גמר בניה רבעוני (אלפי דירות)



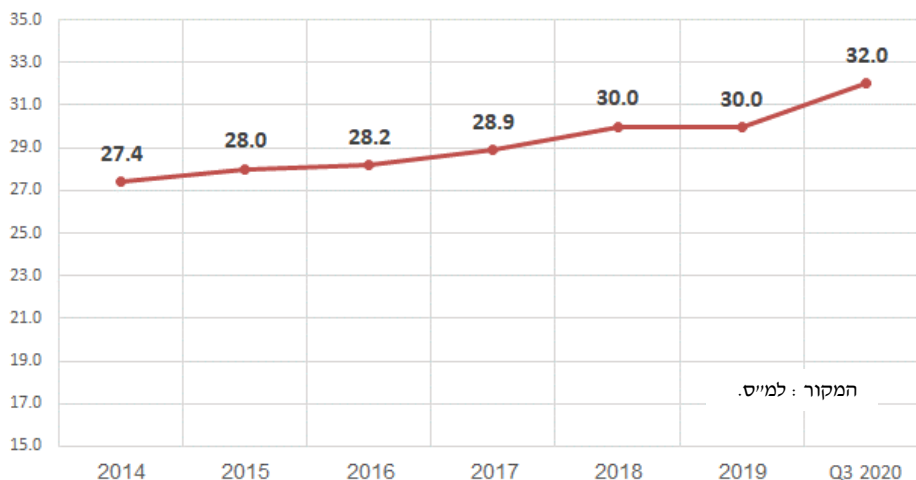
המקור : למ"ס.

גמר הבניה ברבעון 3 2020 צנח בכ-23% לעומת הרבעון שקדם לו והוא ברמה הנמוכה ביותר מאז שנת 2014.

הדבר מצביע על השפעות הקשות שהיו לקורונה על הבניה הפעילה דבר שעלול להוביל לעיכובים במסירת דירות. נראה שמגמת העליה השנתית העקבית בגמר הבניה נעצרה בשל הקורונה ומסתמן שהנתונים ב-2020 ירדו אל מתחת ל-50,000.

משך זמן הבניה

זמן הבניה הממוצע לדירה
חודשים, לא כולל צמודי קרקע



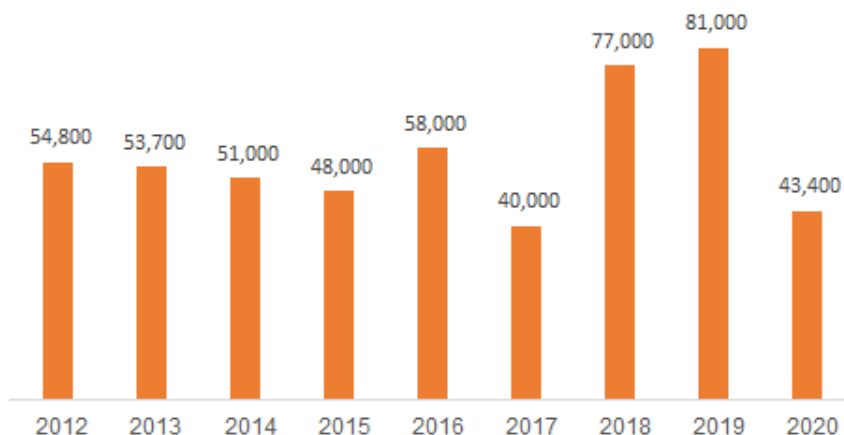
משך הזמן הבניה הממוצע לדירה חזר לעלות ברבעון 3 2020 לאחר שנראה כי המגמה הרב שנתית של עליה בזמני הבניה נעצרה ב-2019. מדובר בעליה משמעותית של חודשיים או 7% ל-32 חודשים לדירה. נתון זה מסביר את הירידה בגמר הבניה שנראה לעיל ומקורו באובדן תשומות עבודה ישירות בענף הבניה ובענפים משלימים כגון רשויות רישוי שונות.

תוספת משקי הבית

בשנת 2020 נוספו 43,400 משקי בית בלבד. מספר משקי הבית החדשים עד 2016 היה יציב למדי (בהתחשב במגבלות מדידת הנתון). התנודתיות החריפה החלה עם הבשלת תכנית מחיר למשתכן שגרמה לשינוי דפוסי ההחלטה ליצירת משק בית. הירידה הדרסטית ב-2020 נובעת מהשפעת הקורונה על החלטות הדיור של צעירים.

ממוצע תוספת משקי הבית מאז 2012, שנה בה עדכנה למ"ס את שיטת האומדן של הנתון, עומד על כ-56,000 בשנה שהנו נתון בסיס להיקפי התחלות וגמר בניה. הנגשת רכישת הדירה לאוכלוסיות נוספות באמצעות תכניות של דירות מוזלות (מחיר מטרה, מחיר למשתכן, דיור במחיר מופחת וכד') תגרור תוספת משקי בית של 60,000 – 70,000 בשנה בניטרול אירועים כדוגמת הקורונה)

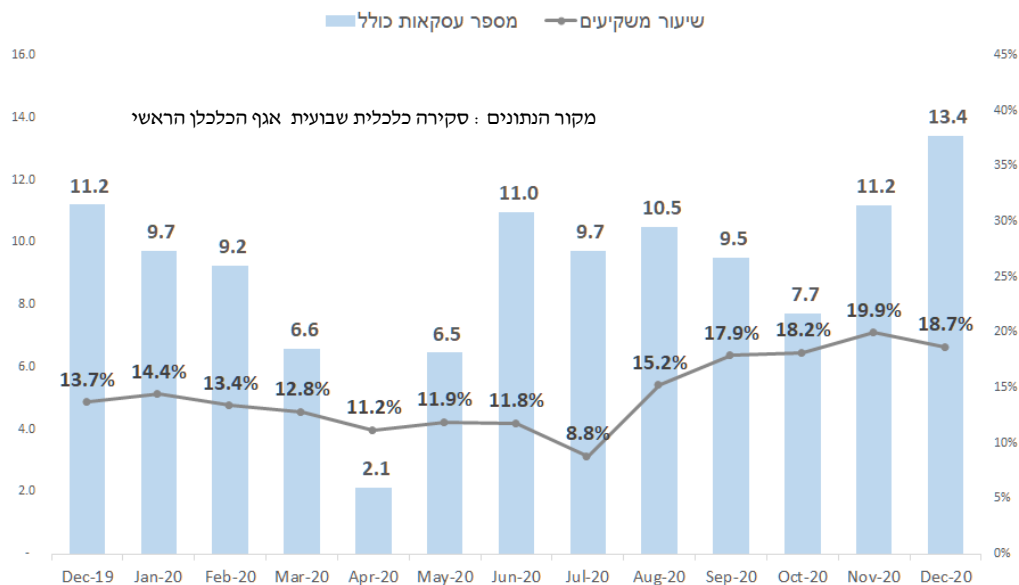
משקי בית חדשים



המקור: עיבודי התאחדות הקבלנים בוני הארץ לנתוני סקרי כח אדם למ"ס

כלל עסקאות הדיור

כלל העסקאות בדירות ושיעור עסקאות משקיעים
 (אלפים, %)

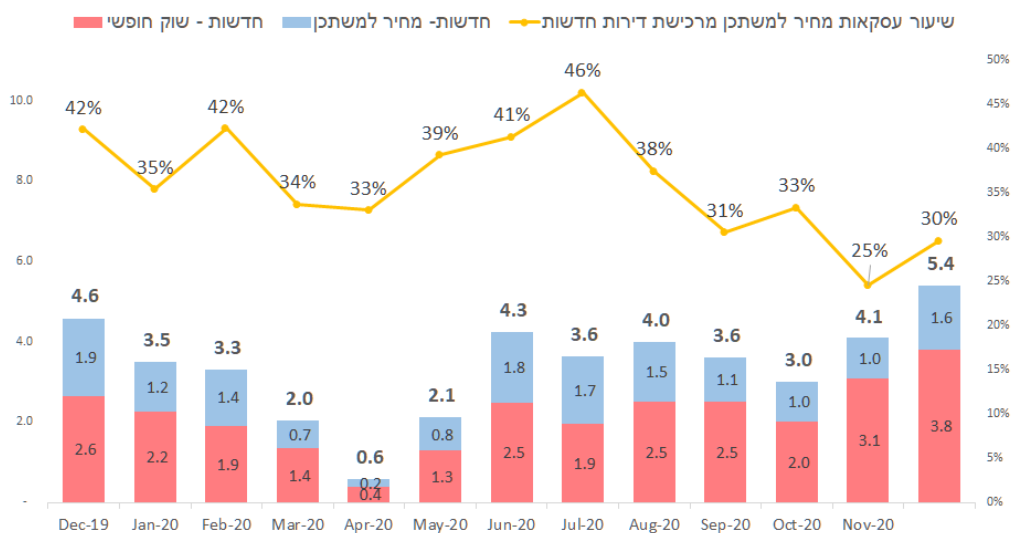


מספר עסקאות הדיור התאושש משמעותית לאחר הצניחה בחודשי התנועה הראשונים של הקורונה והוא עמד בחודשים יוני – נובמבר 2020 על כ- 11,000 עסקאות בחודש בניכוי עונתיות החגים. בדצמבר יש עליה נוספת של -20% ל-13,400 עסקאות, היקף חודשי שלא היה מאז 2015. בסה"כ הסתיימה ב-2020 בכ-107 אלף עסקאות בדומה ל-2019. שיעור עסקאות המשקיעים עולה בהדרגה מאז שירד המס הרכישה למשקיעים ב-3% בסוף יולי 2020 והוא מתקרב לרמות של טרום העלאת מס הרכישה.

מכירת דירות חדשות

מכירת הדירות החדשות גם היא התאוששה מאז החודשים מרץ – מאי לקצב חודשי של כ-4,000 דירות בחודש. בדצמבר היתה קפיצה נוספת לרמה הגבוהה ביותר בשנים האחרונות. מכירת הדירות החדשות בשוק החופשי ב-2020 כולה גבוהה בכ-10% מבשנת 2019. מספר עסקאות מחיר למשתכן כמו גם חלקן בסך העסקאות נמצא במגמת ירידה מאז יוני ואולם כפי שיוצג להלן צפויות עסקאות רבות בתכנית זו כתוצאה מזוכי הגרלות שטרם חתמו חוזים.

מכירת דירות חדשות בחודש
 (אלפים, עסקאות בלבד, נתוני משרד האוצר)

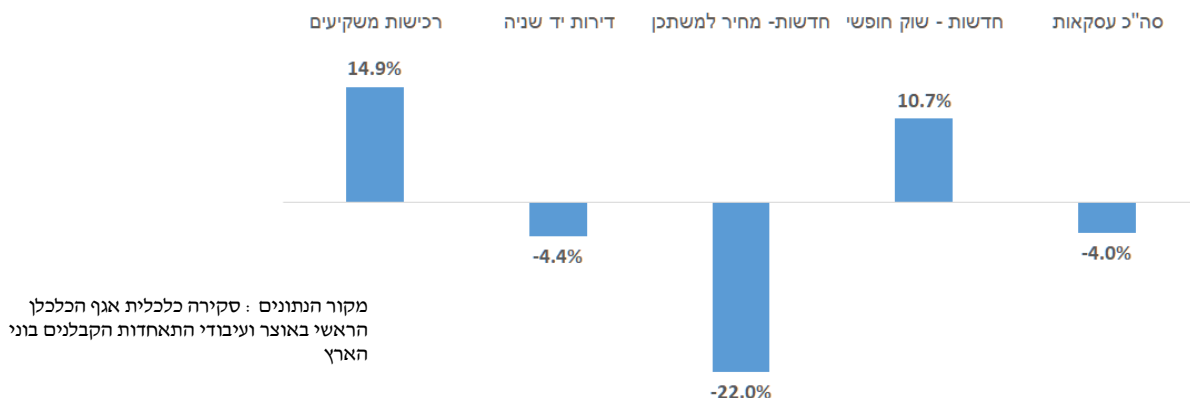


מקור הנתונים: סקירה כלכלית שבועית אגף הכלכלה הראשי

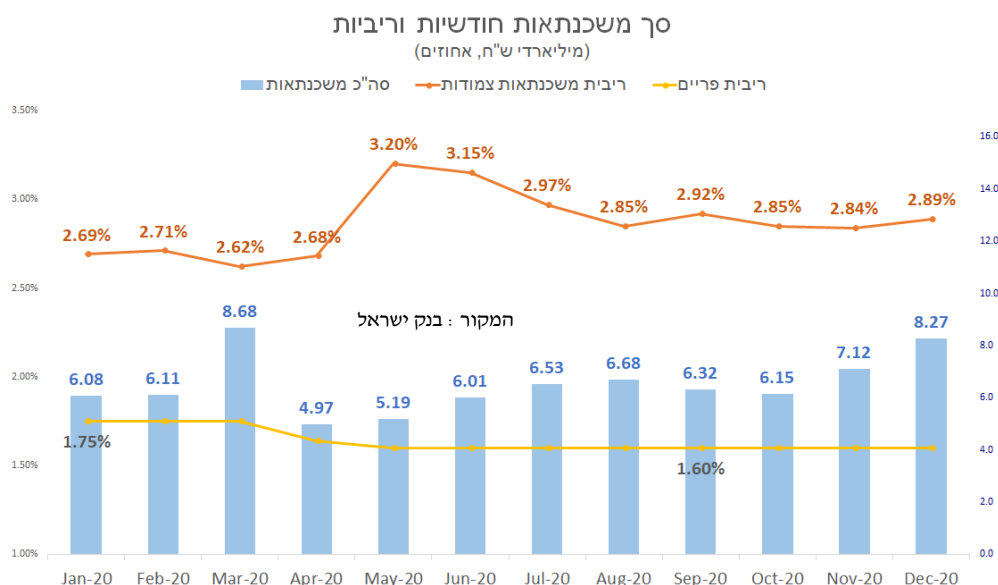
אם נסכם את כלל הפעילות בשוק הדיור למכירה מאז תחילת הקורונה במרץ 2020 ועד דצמבר 2020 נוכל לראות כי השוק החופשי של דירות חדשות אף שיפר את מצבו ב-11% במצטבר לעומת אותה תקופה אשתקד כתוצאה מהשיפור המשמעותי במכירות השוק החופשי ועסקאות משקיעים.

מחיר למשתכן סובלת מהאטה הקשורה בהחלפתה בתכנית "מחיר מופחת" ואולם כפי שנראה בהמשך עדיין יש 28,000 זוכים בדירות מחיר למשתכן שטרם חתמו עסקה ופריסת עסקאות אלו על שנה וחצי מצביעה על קצב צפוי של כ-1,500 דירות מחיר למשתכן בחודש.

השינוי המצטבר בעסקאות דיור מכל הסוגים בחודשי הקורונה מרץ - דצמבר 2020 לעומת התקופה המקבילה ב-2019



משכנתאות וריבית

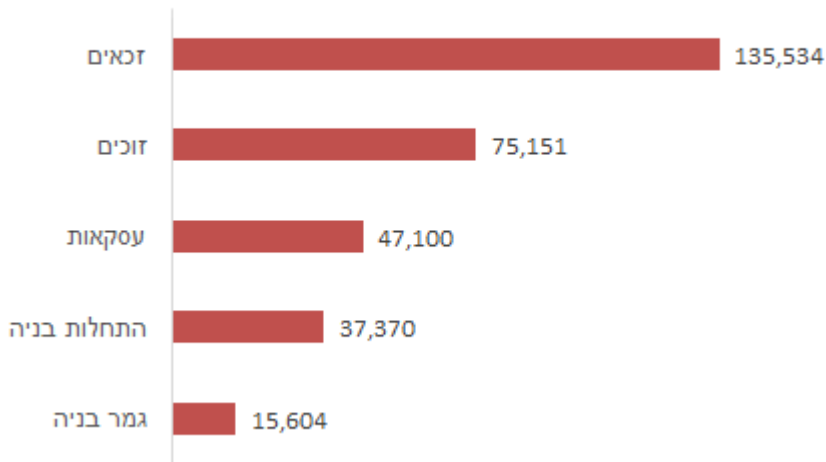


היקף המשכנתאות נמצא במגמת עליה מאז אפריל (בנטרול עונתיות החגים), לאחר זינוק להיקפים חסרי תקדים בחודש מרץ בשל הקדמת לקיחת משכנתאות במרץ עם תחילת מגבלות התנועה. זאת עוד לפני ההקלה במגבלה על רכיב הפריים שביצע בנק ישראל בינואר 2021.

ריבית המשכנתאות הממוצעת בחודשים של טרום הקורונה הייתה הנמוכה ביותר ב-4 השנים האחרונות. ריבית המשכנתאות הממוצעת רשמה זינוק חד של 0.5% בחודש מאי 2020 למרות הירידה בריבית בנק ישראל והפריים וזאת בשל הגברת הסיכון בענף לטווח הקצר. מאז אוגוסט יש יציבות יחסית בשיעור הריבית הממוצע

מחיר למשתכן

נתוני מחיר למשתכן - משקי בית/יח"ד



עד דצמבר 2020 - כ- 75,000 זכאים במצטבר זכו בהגרלה.

מבין הזוכים, 47,000 (62%) רכשו דירות בפועל.

הוחל בבניית 37,000 יח"ד. נתוני גמר הבניה אינם מתפרסמים ואולם על בסיס התחלות הבניה בשנים 2018 – 2019 ניתן להעריך כי עד סוף 2020 נמסרו כ-16,000 יח"ד בתכנית.

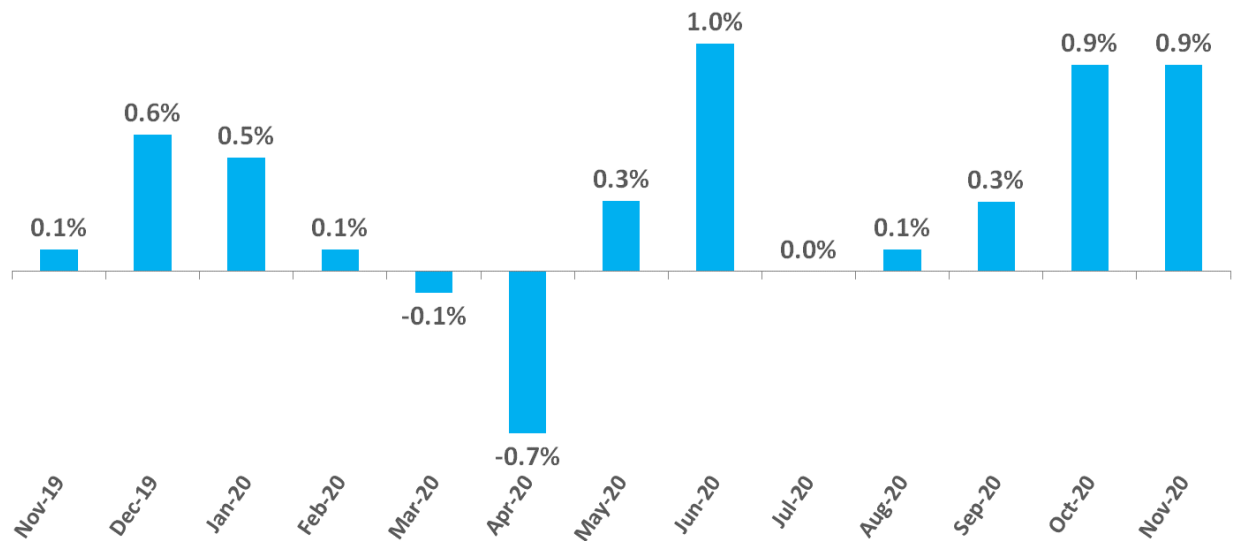
המקור : אתר מחיר למשתכן ולמי"ס

מחירי הדירות

מדד מחירי הדירות החודשי של למ"ס צנח ב-0.8% עם תחילת הקורונה במרץ-אפריל אך מאז המדד עולה מדי חודש בכ-0.5% בממוצע כאשר באוקטובר ונובמבר הוא עלה בכמעט 1% בחודש. 2020 כולה תסתיים ככל הנראה בעליה של כ-3.5% - 4%.

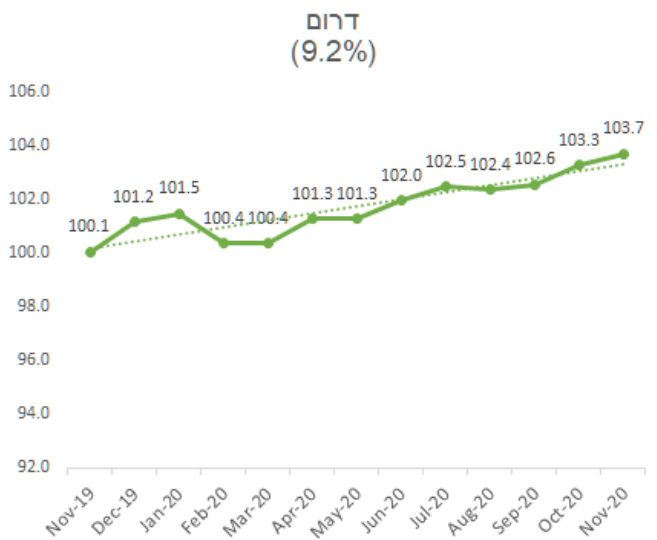
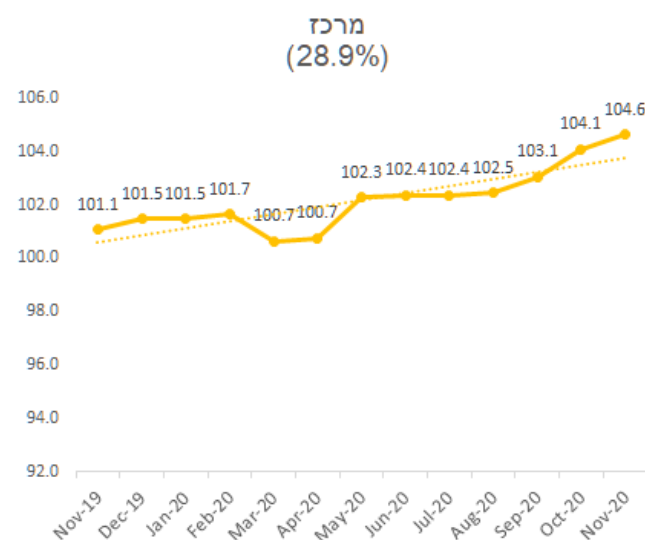
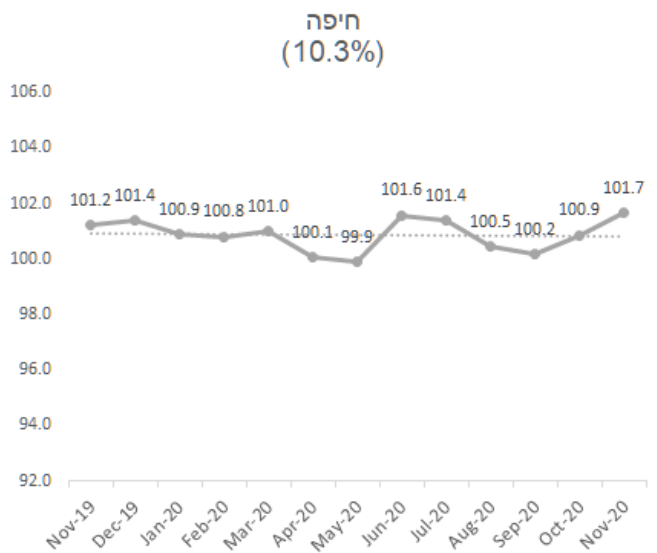
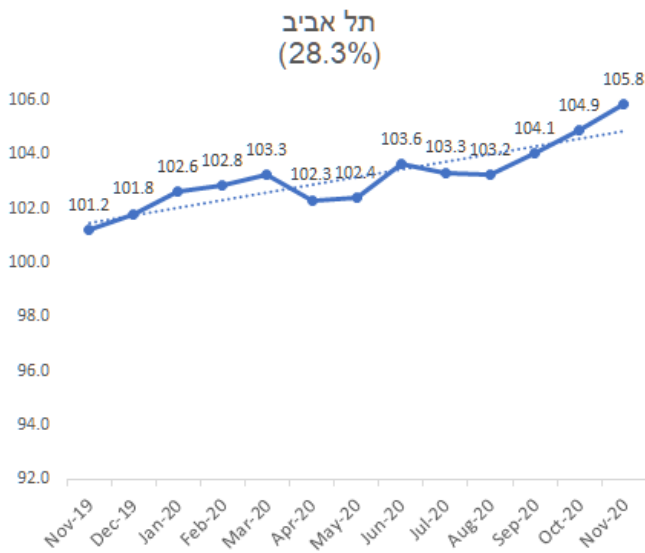
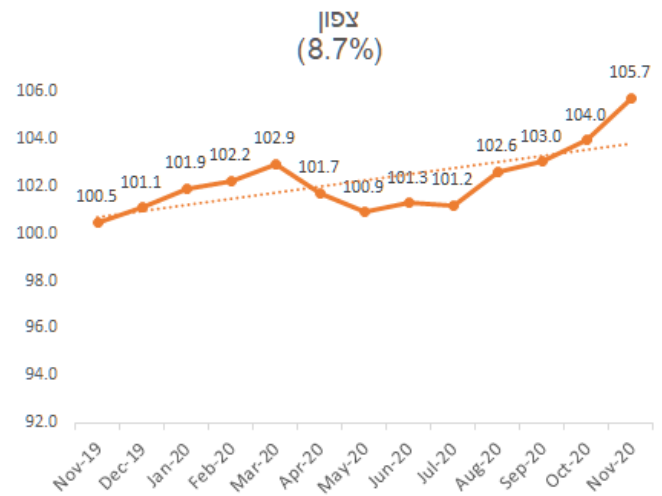
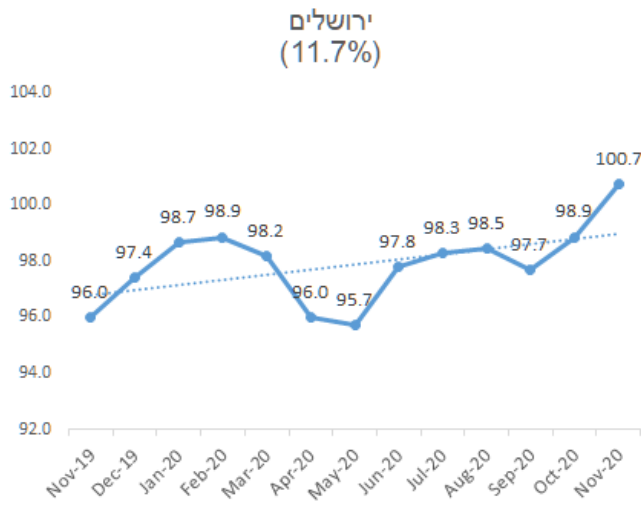
המדד עלה ב-2019 ב-4.2% לעומת ירידה של 0.8% ב-2018 ועליה של 1.5% בשנת 2017.

השינוי החודשי במדד מחירי הדירות של למ"ס



המקור : למ"ס

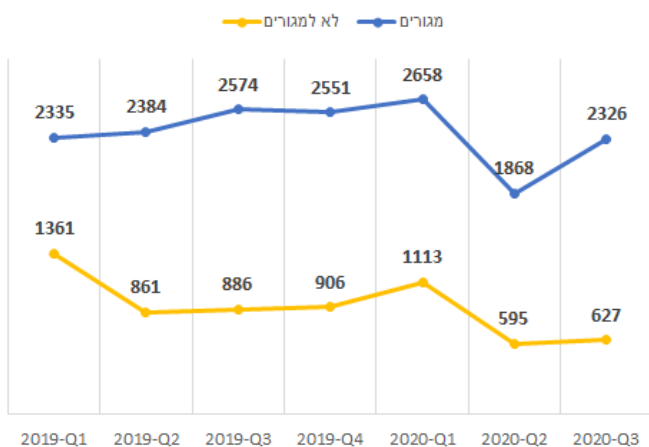
במדד מחירי הדירות הכללי לפי מחוז ניתן לראות כי מגמת העליה היא בכל המחוזות כאשר למעט מחוז חיפה מדובר במגמת עליה של 5-6 חודשים.



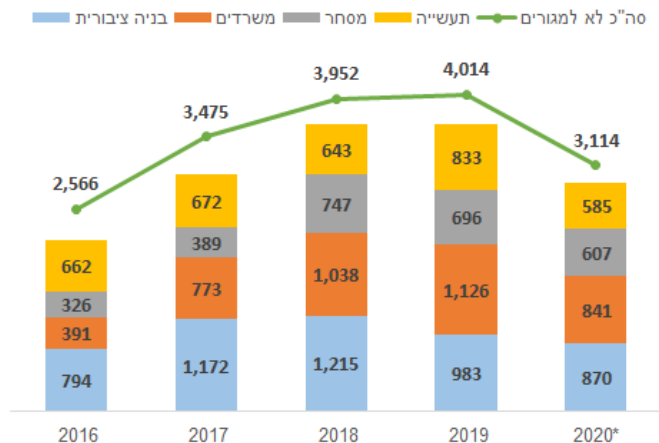
המקור: למ"ס

בניה שלא למגורים

סך הבניה למגורים ולא למגורים באלפי מ"ר - רבעוני



בניה שלא למגורים לפי ייעוד באלפי מ"ר



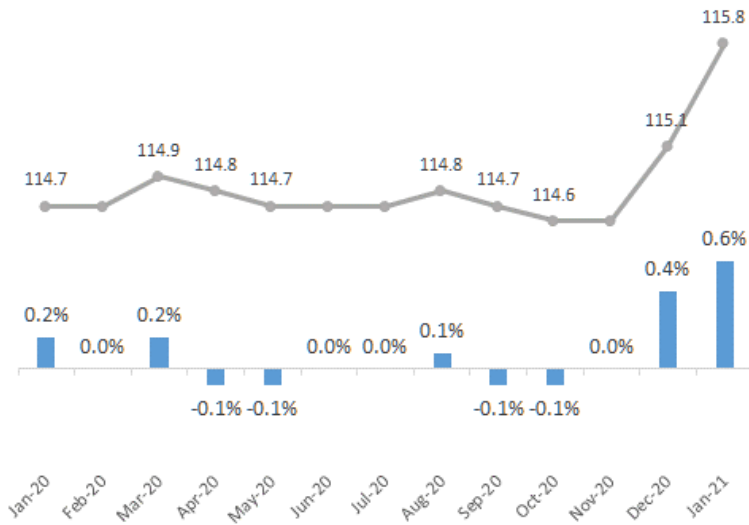
המקור : למ"ס, 2020 על בסיס 6 חודשים

בבניה שלא למגורים לא חלה התאוששות ברבעון 3 2020 בדומה לבניה למגורים והרמה הרבעונית נותרה נמוכה בכ-40% מזו של 2019.

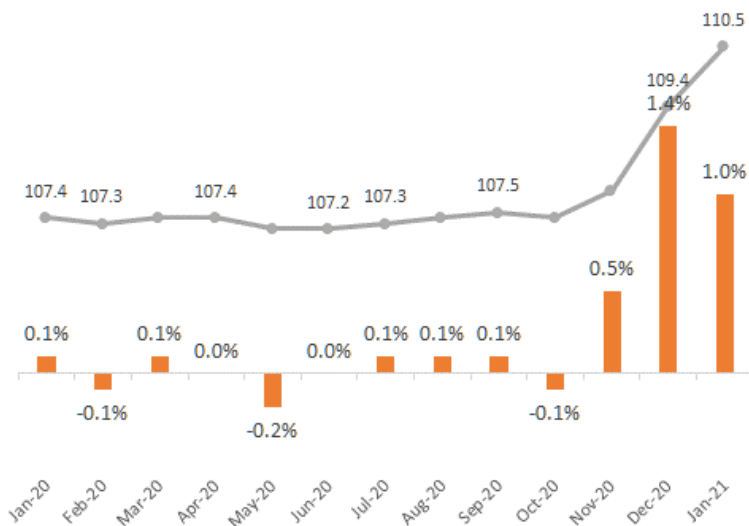
בחישוב שנתי על בסיס 3 רבעונים (כולל רבעון 1 הגבוה) ניתן להעריך כי ב-2020 כולה התחלות בניית המשרדים תצנח לעומת 2019 בכ-25%, במסחר בכ-13%, בתעשייה ולוגיסטיקה ב-30% והבניה הציבורית ב-10%.

מדדי תשומות בניה

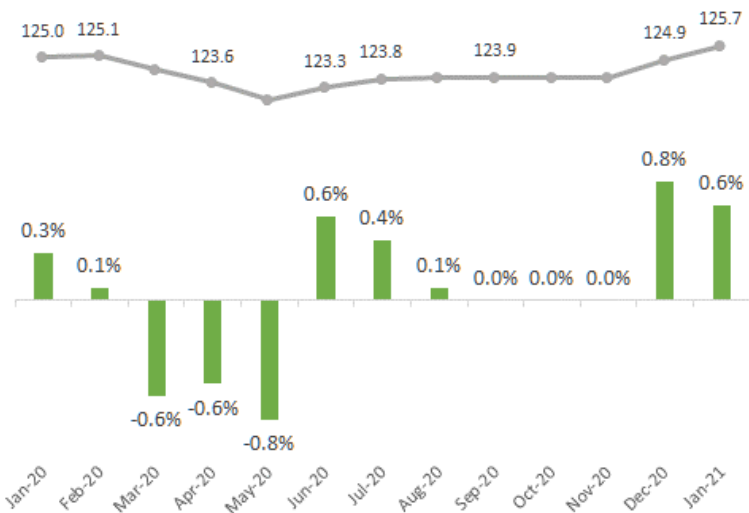
התפתחות 12 חודשים מדד תשומות הבניה למגורים



התפתחות 12 חודשים מדד תשומות מסחר ומשרדים



התפתחות 12 חודשים מדד תשומות סלילה וגישור



קצב העליה השנתי ל-2020 עד נובמבר בשלושת מדדי התשומות המובילים היה אפסי. לאורך 2020 נרשמה זחילת שכר של 0.1% - 0.2% בחודש וכ-1.5% בחישוב שנתי.

מדד תשומות הבניה למגורים עלה ב-0.4% בדצמבר וב-0.6% נוספים בינואר 2021 בעיקר בשל עליה מצטברת של 14% במחירי הברזל לבניה. הסיבות הן שילוב של גידול בביקוש, עליות מחירי חומרי גלם (עפרות ברזל), בעיות לוגיסטיקה במחזור ברזל והתמקדות של יצרנים סיניים בשוק המקומי שהתאושש מהקורונה. יש סימנים לעצירת מגמת ההתייקרות במחירי הפלדה בחו"ל. בינואר- פברואר נרשמו גם התייקרויות של 1% בבטון המובא וכן 2% - 4% גם באביזרי חשמל ותקשרות, מוצרי חימום והסקה.

בסיכום 2020 עלה מדד תשומות הבניה למגורים ב-0.5%, בשנת 2019 עלה המדד ב-1.1%

מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים עלה גם הוא בגלל העליה במחירי הברזל אלא שכאן משקל הברזל במדד גדול משמעותית (8%). לכך נוספו עליות מחירים במשך החודשיים האחרונים במערכות המיזוג ומעליות ולכן העליה השנתית במדד הכולל הסתכמה ב-2020 ב-2% (לאחר 0% ב-2019).

מדד תשומות הסלילה והגישור רשם גם הוא עליה משמעותית של 0.8% בדצמבר בשל השפעת הברזל לעיל שמשקלו במדד כ-9%.

בדצמבר 2020 – ינואר 2021 נרשמו גם עליות במחירי תערובות האספלט ושכירת הציוד. מחיר חומרי החציבה עשוי לעלות ביוני 2021 בשל עדכון התמלוג למדינה.