



עדי ברנדר  
חטיבת המחקר  
בנק ישראל

# כנס מכון אלרוב אתגרי שוק הנדל"ן לאחר ה-7.10

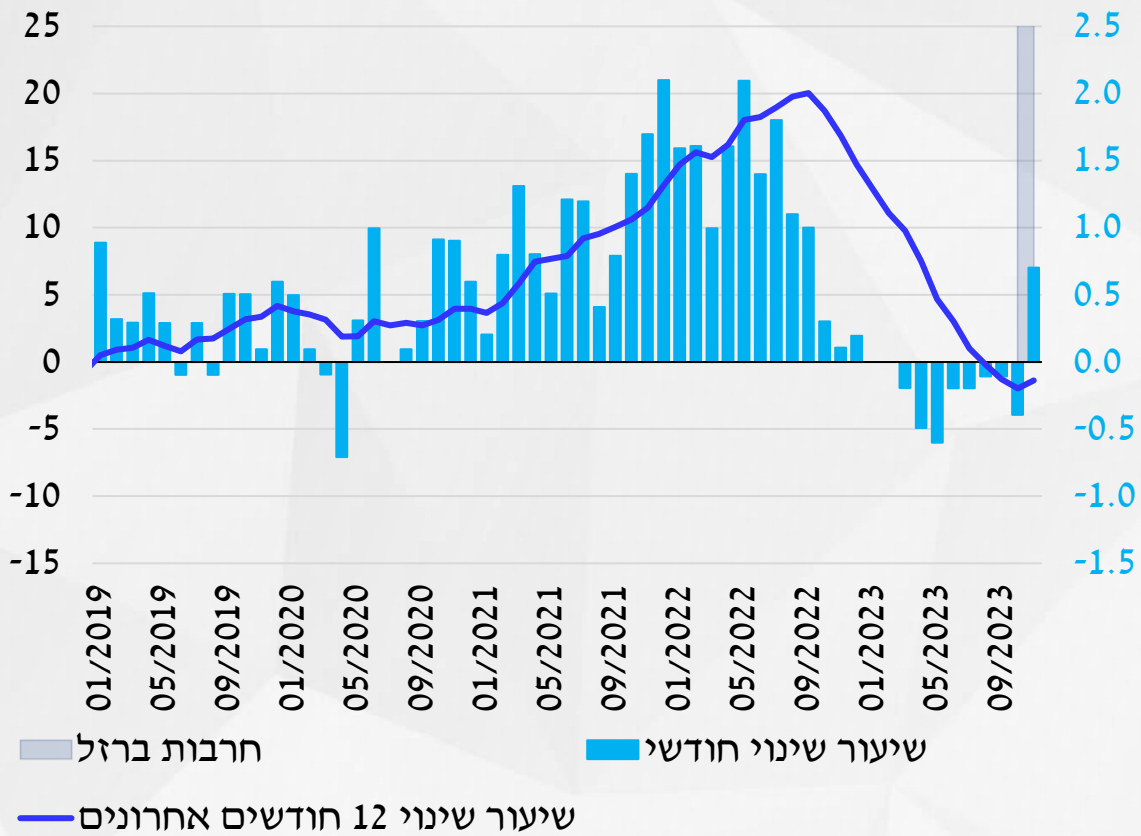


- ערב המלחמה, הפעילות בענף הבניה למגורים הייתה ברמה גבוהה.
- מספר התחלות הבניה הגבוה, וקצב הוצאת ההיתרים העידו על המשך התרחבות.
- עם פרוץ המלחמה נעצרה תעסוקת הפלסטינים - כשליש מהעובדים בענף, שמשקלם בשלבי הבניה המוקדמים גבוה אף יותר. בחלק ניכר מאתרי הבניה הופסקה הפעילות מטעמי ביטחון.
- היקף התכנון נותר גבוה בזמן המלחמה, אך הדרך ממלאי תכנוני לתחילת בניה ארוכה ומחייבת השקעה בתשתיות צמודות-פרויקט והיקפיות. שיווק מוצלח של הקרקע תלוי גם בגמישות בתמחור.
- נראה כי מבחינה מימונית ענף הבניה עמיד, ומחירי הקרקעות מגיבים להתייקרות המימון. הקושי המידי בהחזרת רמת הפעילות בענף הוא המחסור בעובדים. יש לבחון מחדש את הרכב ה"משולש" – פלסטינים, עובדים זרים, חדשנות טכנולוגית (ועובדים ישראלים).

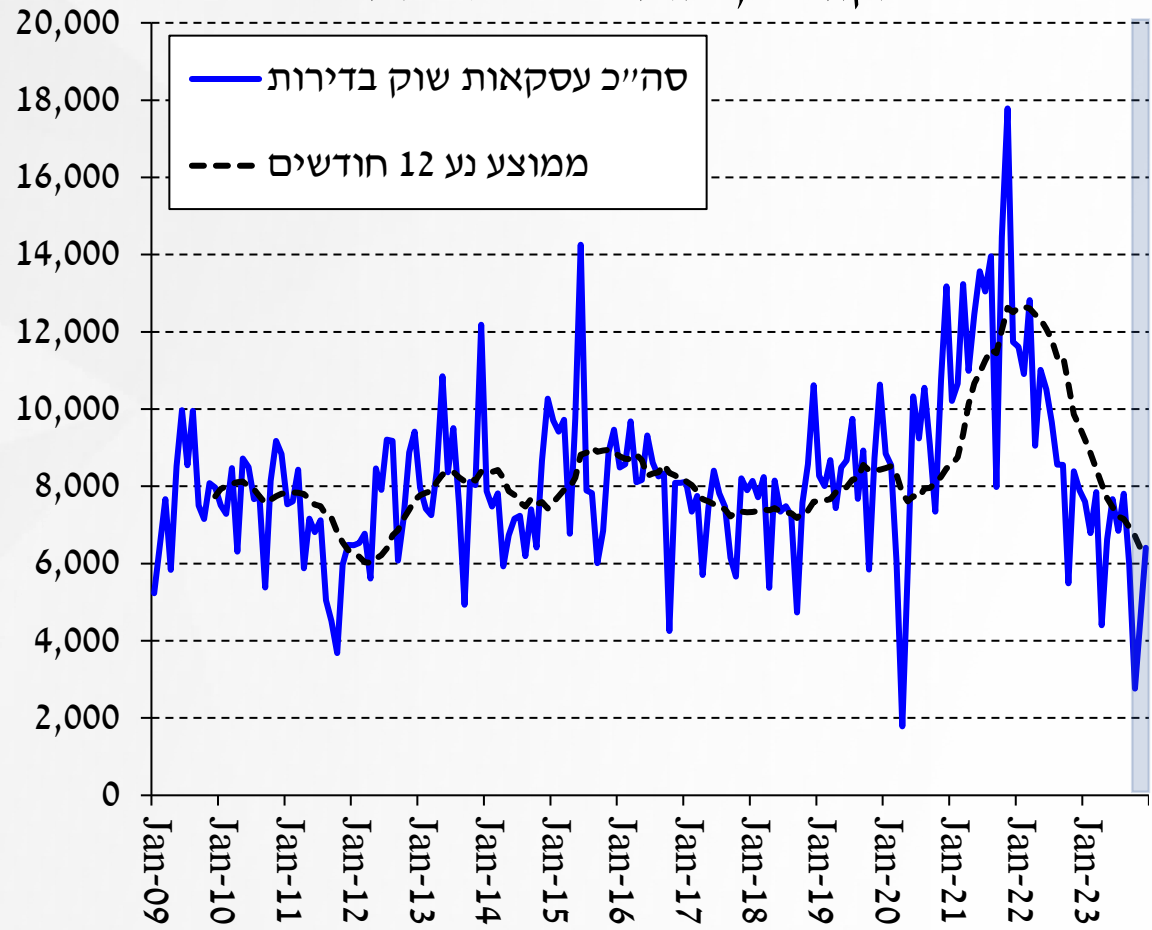


# מספר העסקאות בשוק הדיור ירד בשנתיים האחרונות והמחירים התייצבו

**מחירים בכלל העסקאות: דירות חדשות ויד שניה**  
 נתונים חודשיים, 2019 עד דצמבר 2023



**סה"כ עסקאות שוק בדירות**  
 מקוריים, ינואר 2009 - דצמבר 2023



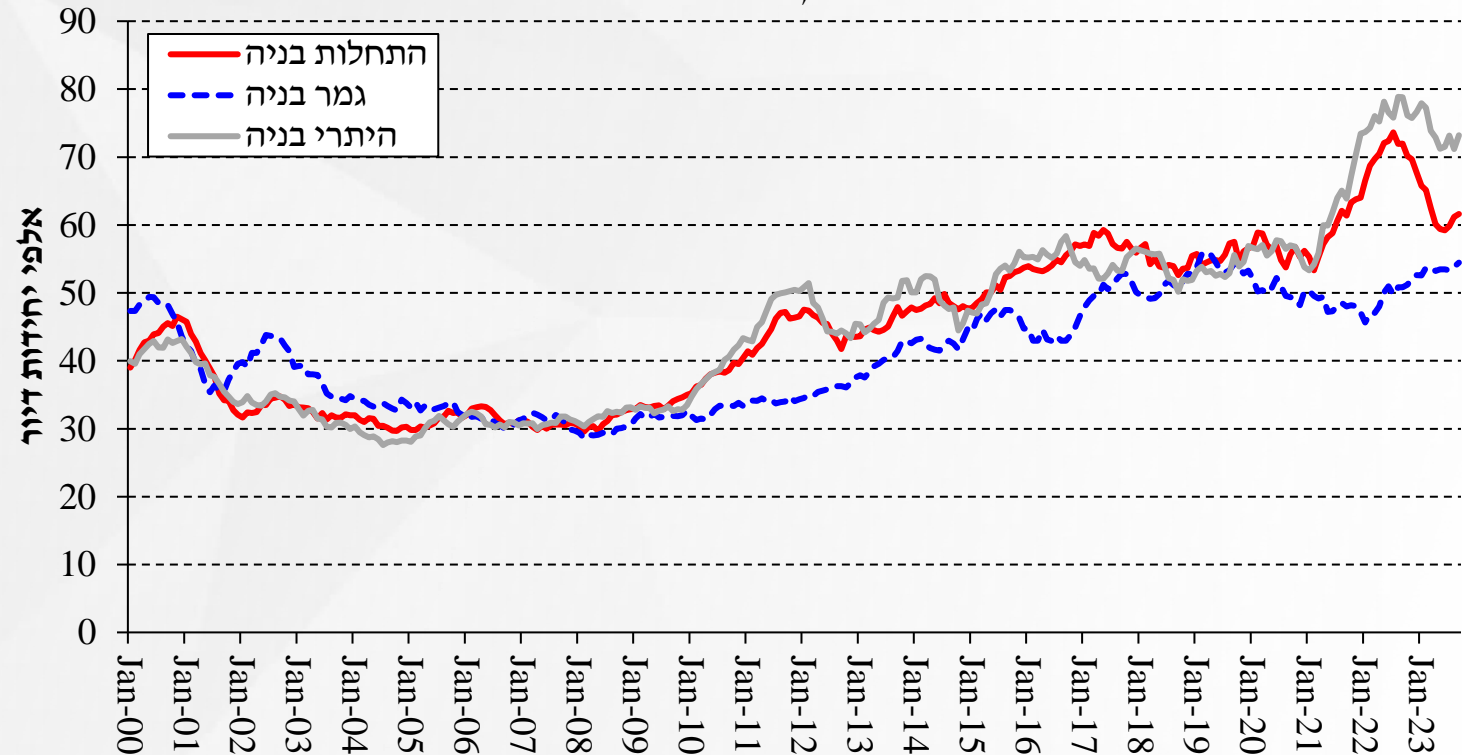
המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.



# התחלות הבניה וההיתרים היו ברמה גבוהה

## היתרים, התחלות וגמר בניה במשך 12 החודשים האחרונים

אלפי יחידות דיור, ינואר 2000 - ספטמבר 2023



ברבעון 3 של 2023 קצב התחלות של כ-70,000 (במונחים שנתיים, מנוכה עונתיות)

יותר התחלות בניה מסיומים ולכן היקף הבניה גדל.

מספר ההיתרים היה גבוה מההתחלות, מה שתומך בהתרחבות הבניה בטווח הקצר.

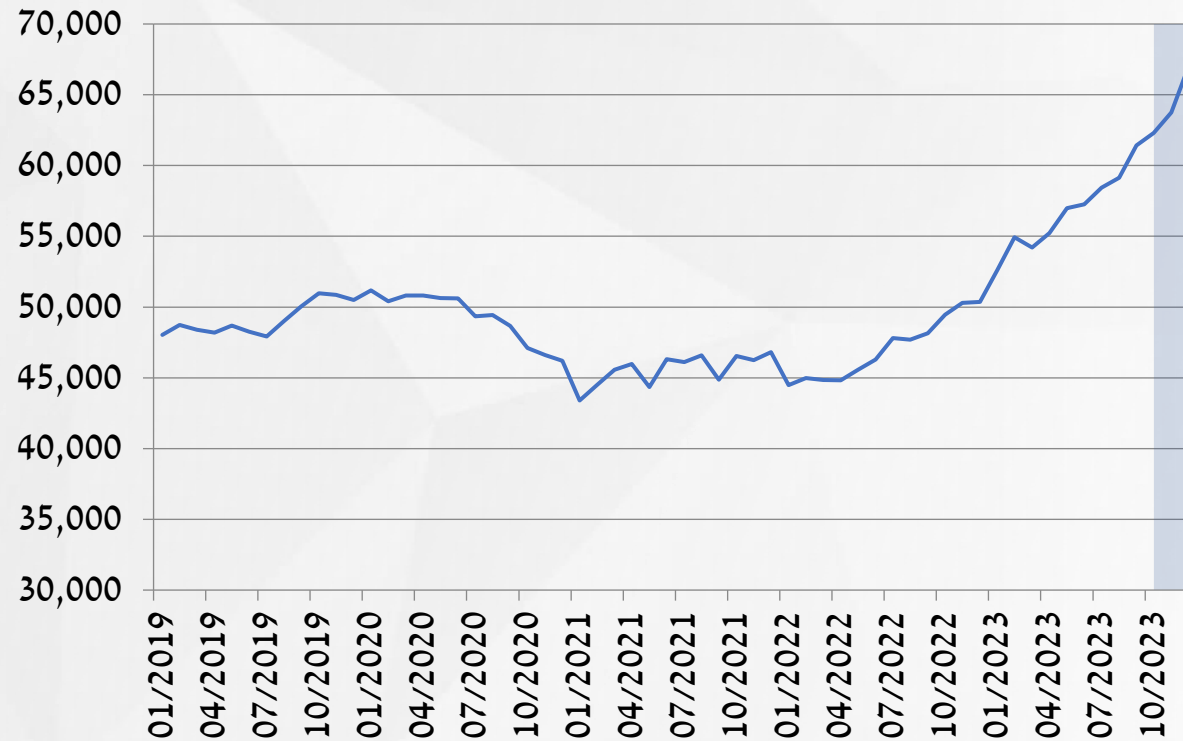
מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.



# גידול שהתעצם מרבעון לרבעון במלאי הדירות החדשות למכירה

## דירות חדשות שנותרו למכירה

סה"כ, מנוכה עונתיות, ינואר 2019 - דצמבר 2023

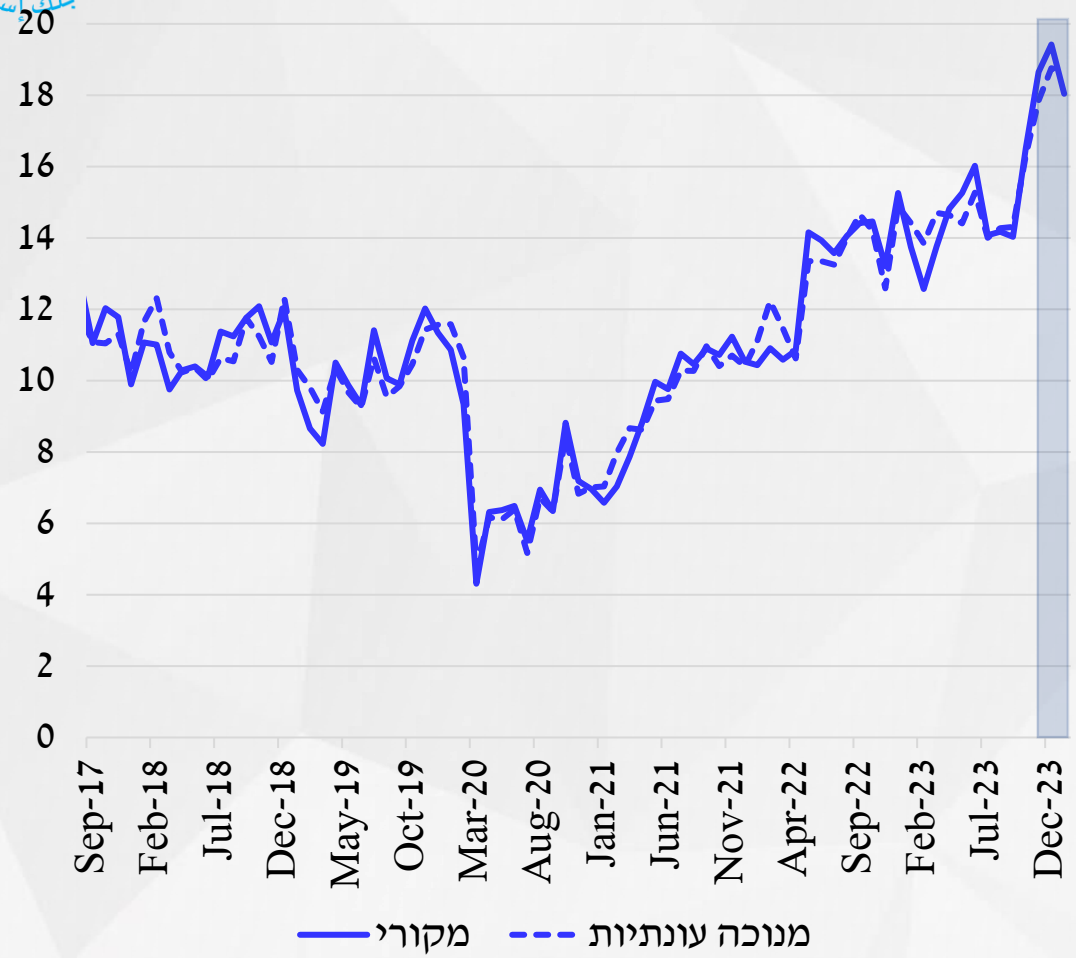


המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.

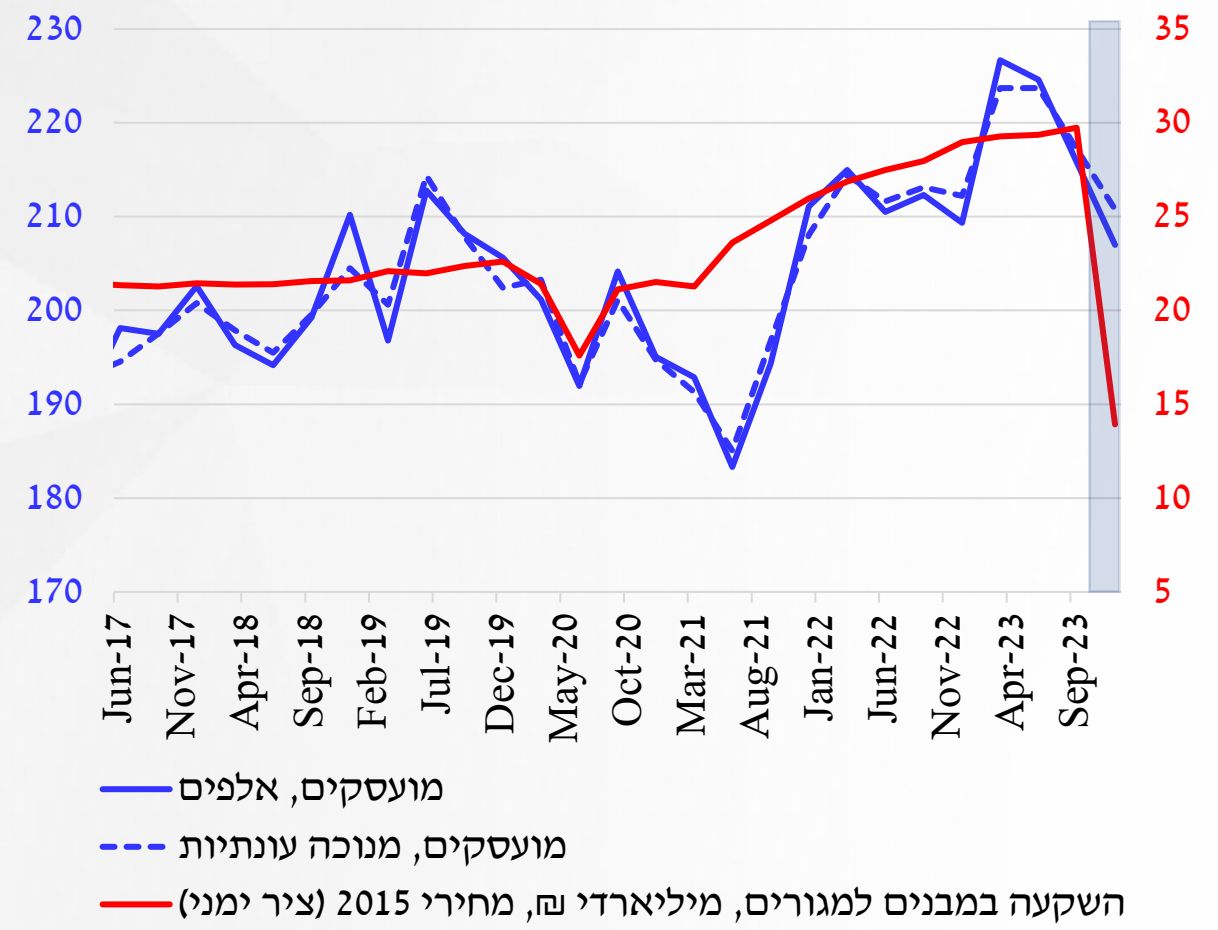


# הפעילות והתעסוקה בענף הבנייה היו ברמה גבוהה אך צנחו במלחמה

**משרות פנויות בענף הבניה**  
אלפים, נתונים חודשיים, 2017 עד ינואר 2024



**השקעה במבנים למגורים והמועסקים בענף הבניה**  
נתונים רבעוניים, 2017 עד רביע אחרון 2023

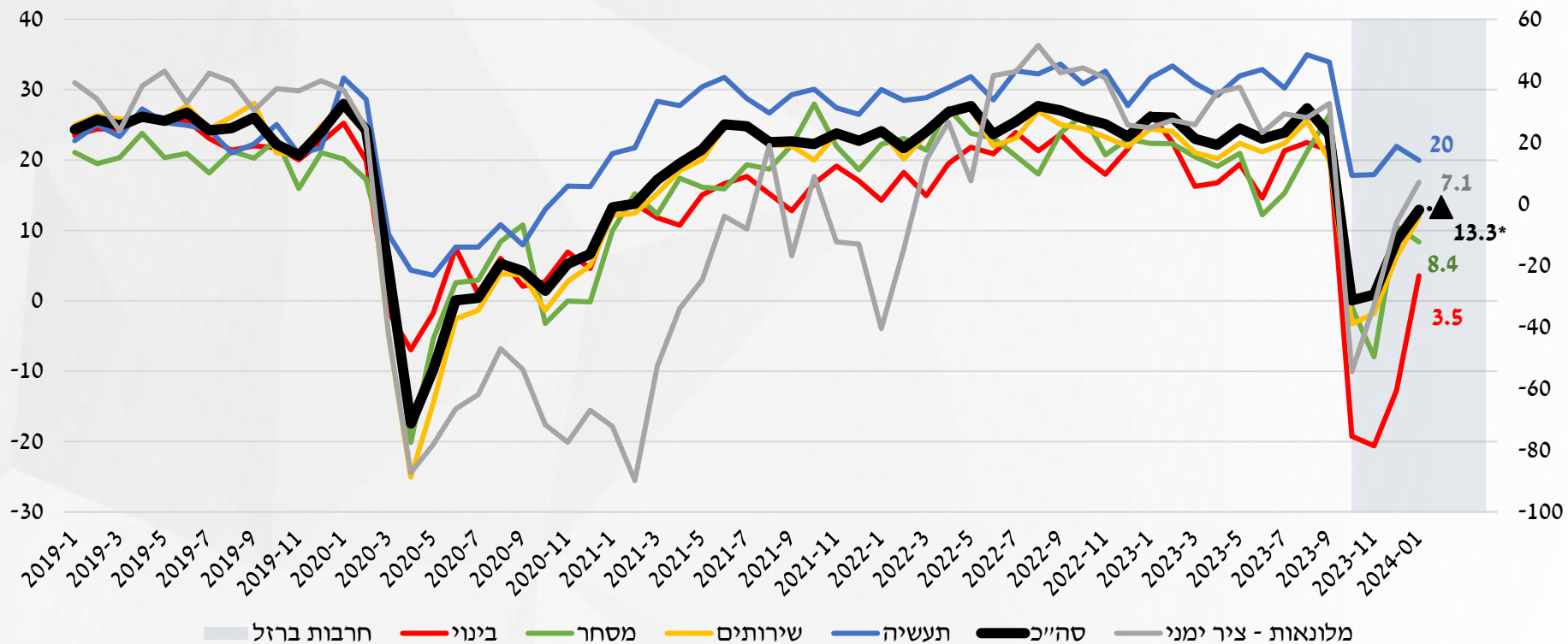


**המקור:** הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.

# התאוששות ענף הבניה לאחר תחילת המלחמה איטית יותר מאשר בשאר המשק

## שאלת הסקר: מה להערכתך מצבה העסקי/כלכלי של החברה נכון להיום? סה"כ ובענפים נבחרים

(מאזן נטו של תגובות, ללא ניכוי עונתיות, ינואר 2019 - ינואר 2024,  
\*אומדן הקצה של סך הפעילות מתייחס למחצית הראשונה של פברואר)

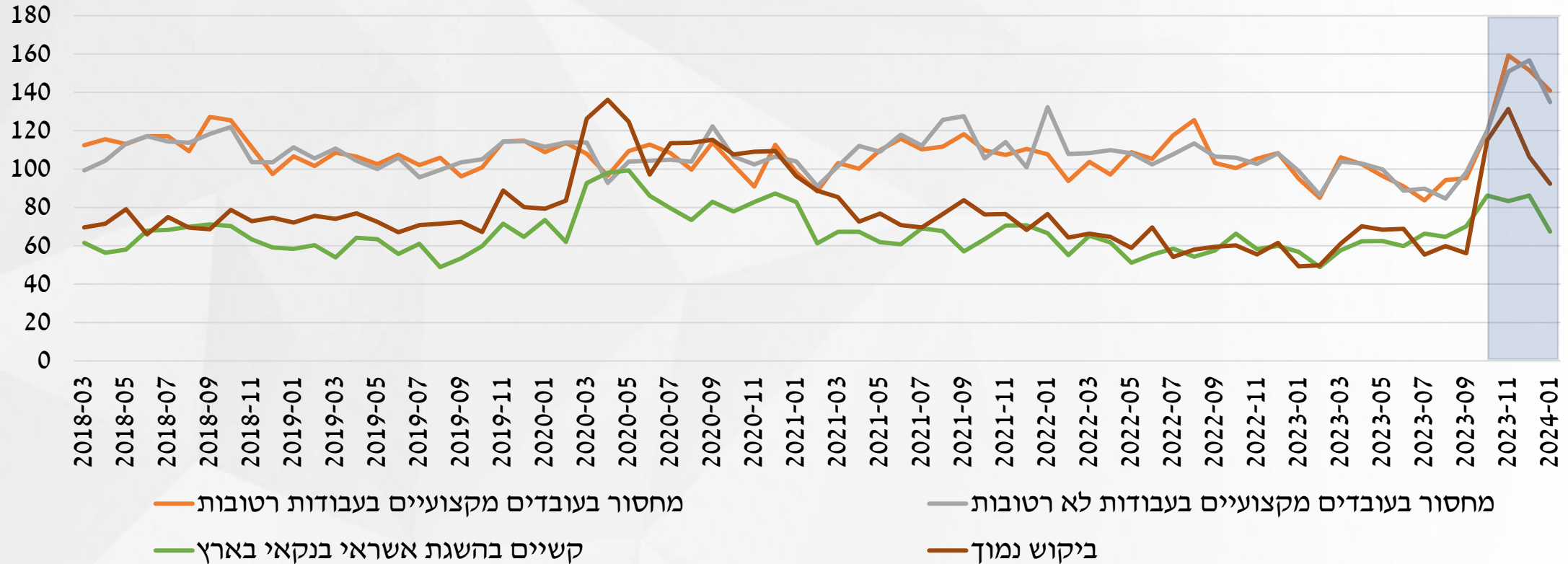


המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.



# מגבלת הביקוש מתמתנת. מגבלת המחסור בעובדים עדיין גבוהה

**מגבלות בבינוי**  
מרץ 2018 - ינואר 2024, מאזן\*



\*מחושב לפי משקל מגבלה כפול אחוז משיבים.

משקולות: אין מגבלה = 0; מגבלה קלה = 1; מגבלה מתונה = 2; מגבלה חמורה = 3

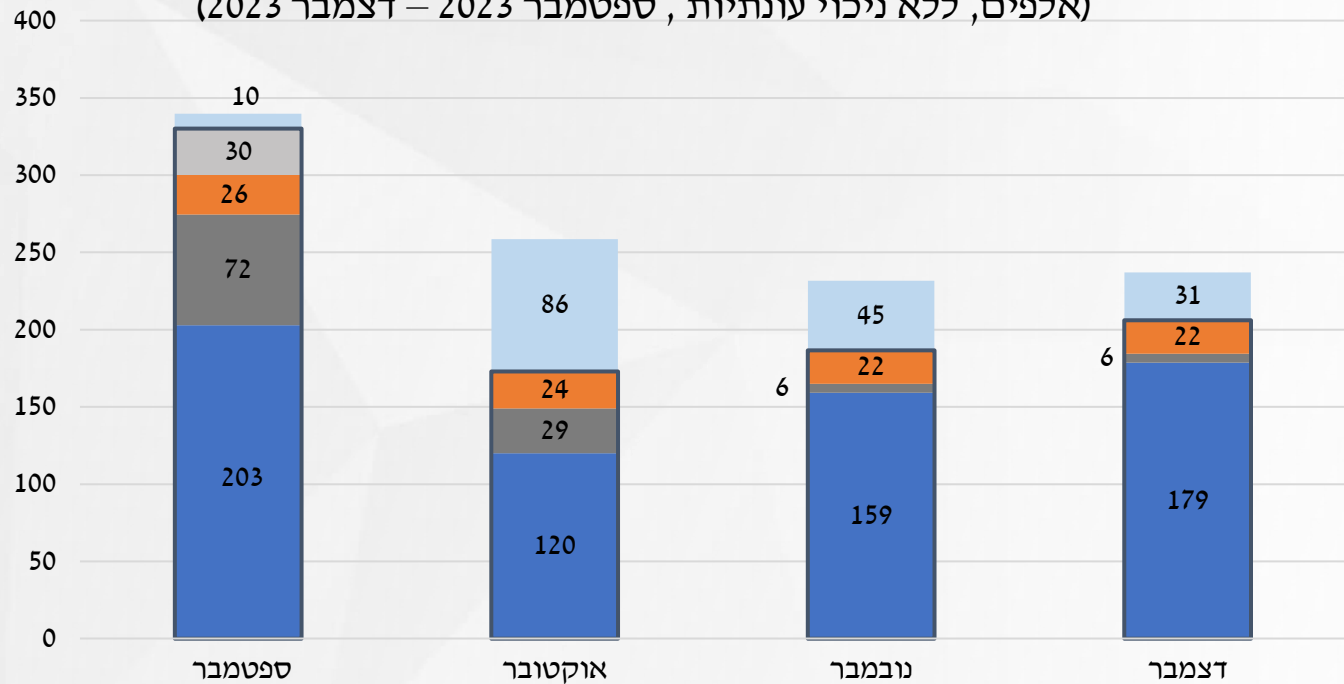
**המקור:** הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.



# רמת התעסוקה בבניה נותרה נמוכה בדצמבר על אף שיפור בהיקף התעסוקה של עובדים ישראלים

## ענף הבניה – משרות שכיר ומועסקים

(אלפים, ללא ניכוי עונתיות, ספטמבר 2023 – דצמבר 2023)



- ישראלים - מועסקים בפועל
- משרות שכיר פלסטינים
- משרות שכיר זרים
- שב"חים מאיו"ש ומעזה
- ישראלים נעדרים כל השבוע

המקור: עובדים ישראלים, פלסטינים מדווחים - המוסד לביטוח לאומי; שב"חים - סכ"א פלסטיני; עובדים מעזה - סקר מוזמן; זרים מדווחים - רשות האוכלוסין וההגירה. הערה: מספרים מציינים את סך המועסקים המשרות בכל קטגוריה וסוכמים את הסה"כ ללא נעדרים.

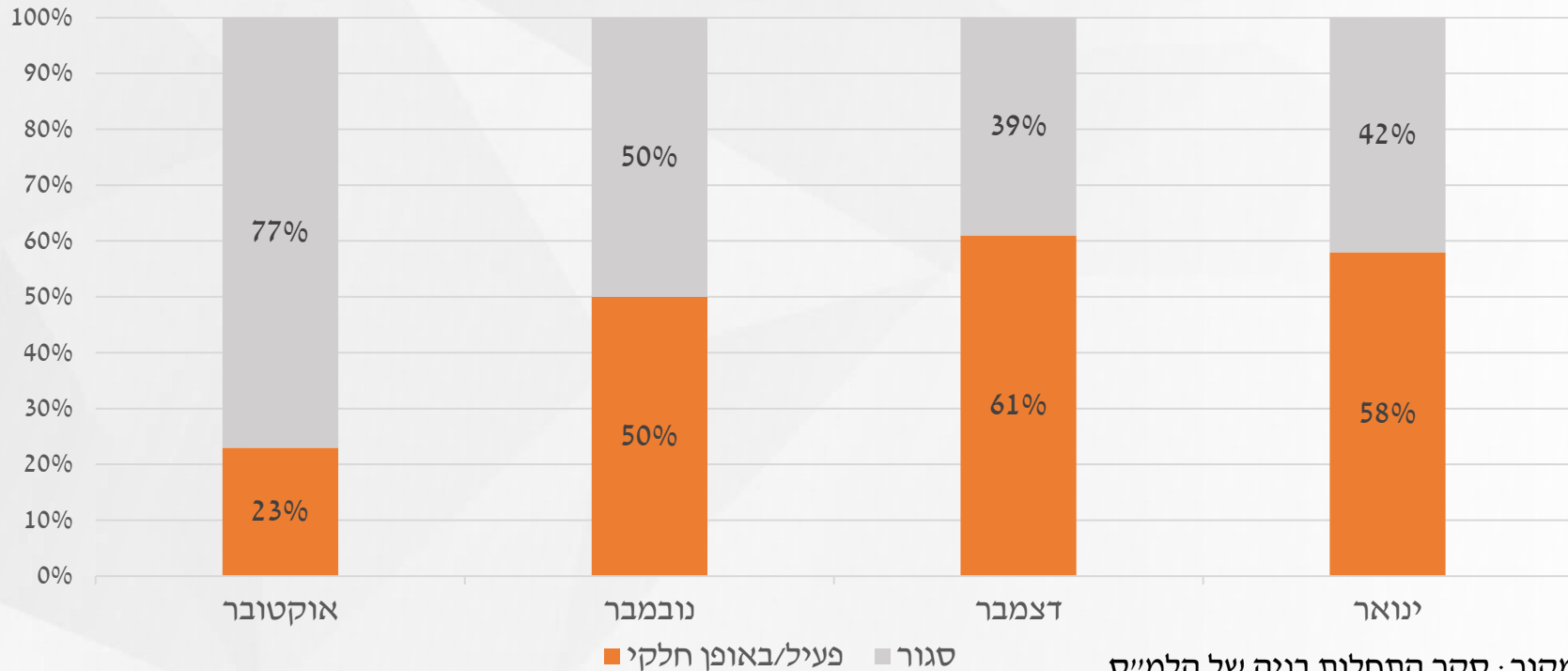
**המקור:** הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.



# שיעור אתרי הבניה הפעילים נותר נמוך בינואר (58% מאתרי בניה פעילים, במונחי יחידות דיור - 81%)

## שיעור אתרי בניה פעילים

(אחוזים, ללא ניכוי עונתיות, אוקטובר 2023 – ינואר 2024)



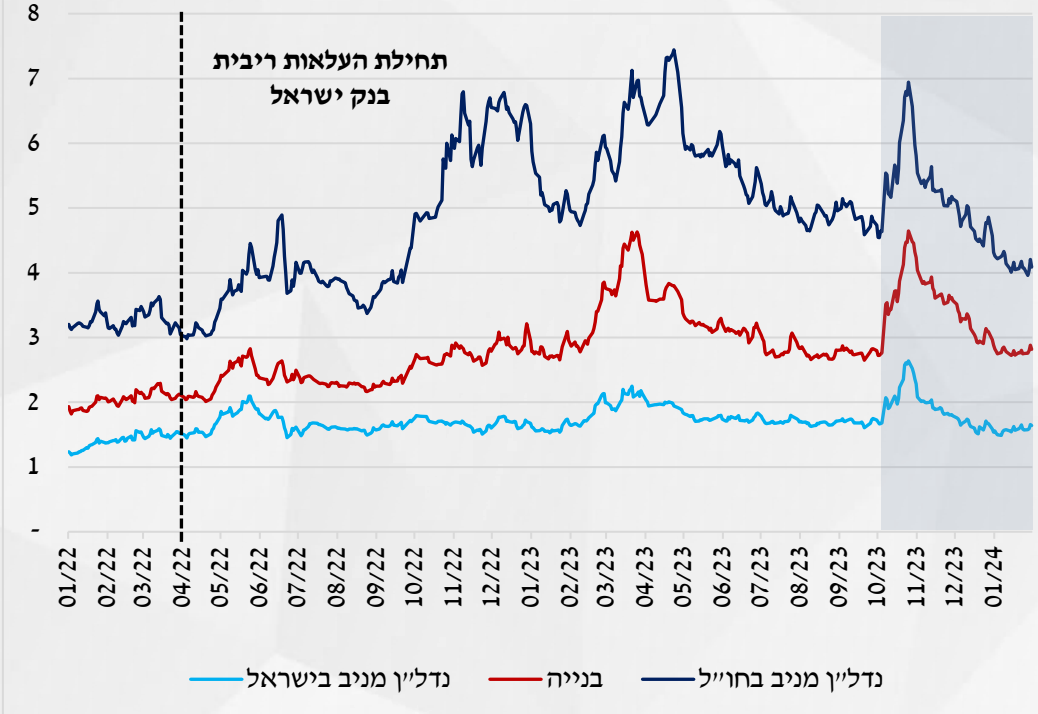
המקור: סקר התחלות בניה של הלמ"ס

המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.

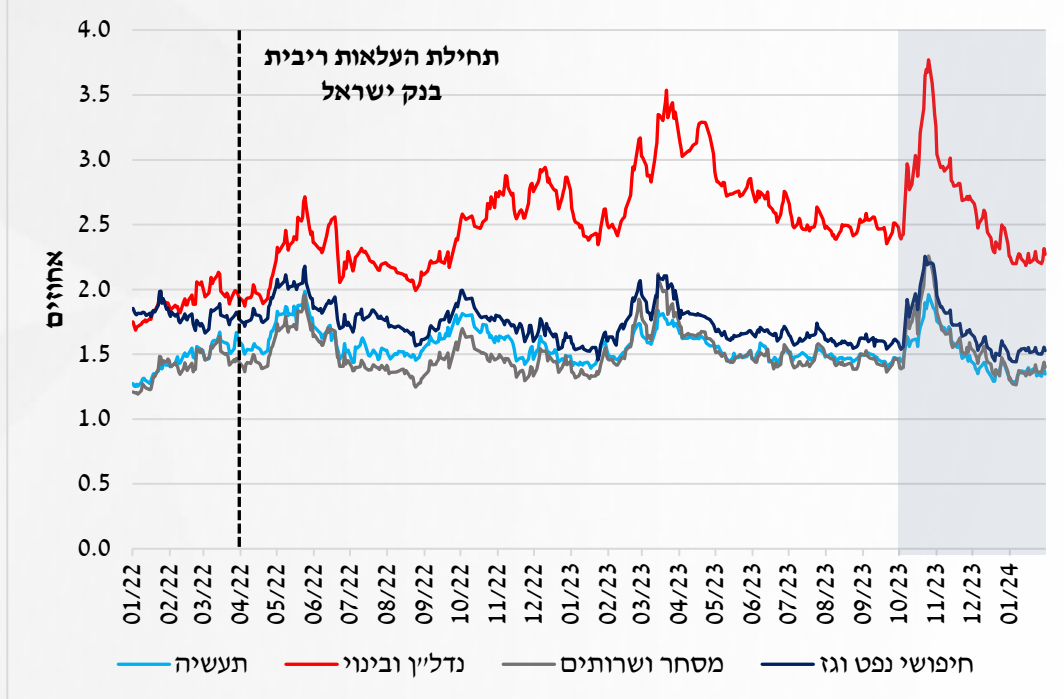


# בשוק האג"ח הקונצרני מרווחי התשואה בבינוי ונדל"ן חזרו לרמתם טרם המלחמה - כמו שאר הענפים

ממוצע מרווחי האג"ח הקונצרני של ענפי הבינוי והנדל"ן  
ינואר 2022 - ינואר 2024, באחוזים



ממוצע מרווחי האג"ח הקונצרני של ענפים נבחרים  
ינואר 2022 - ינואר 2024, באחוזים



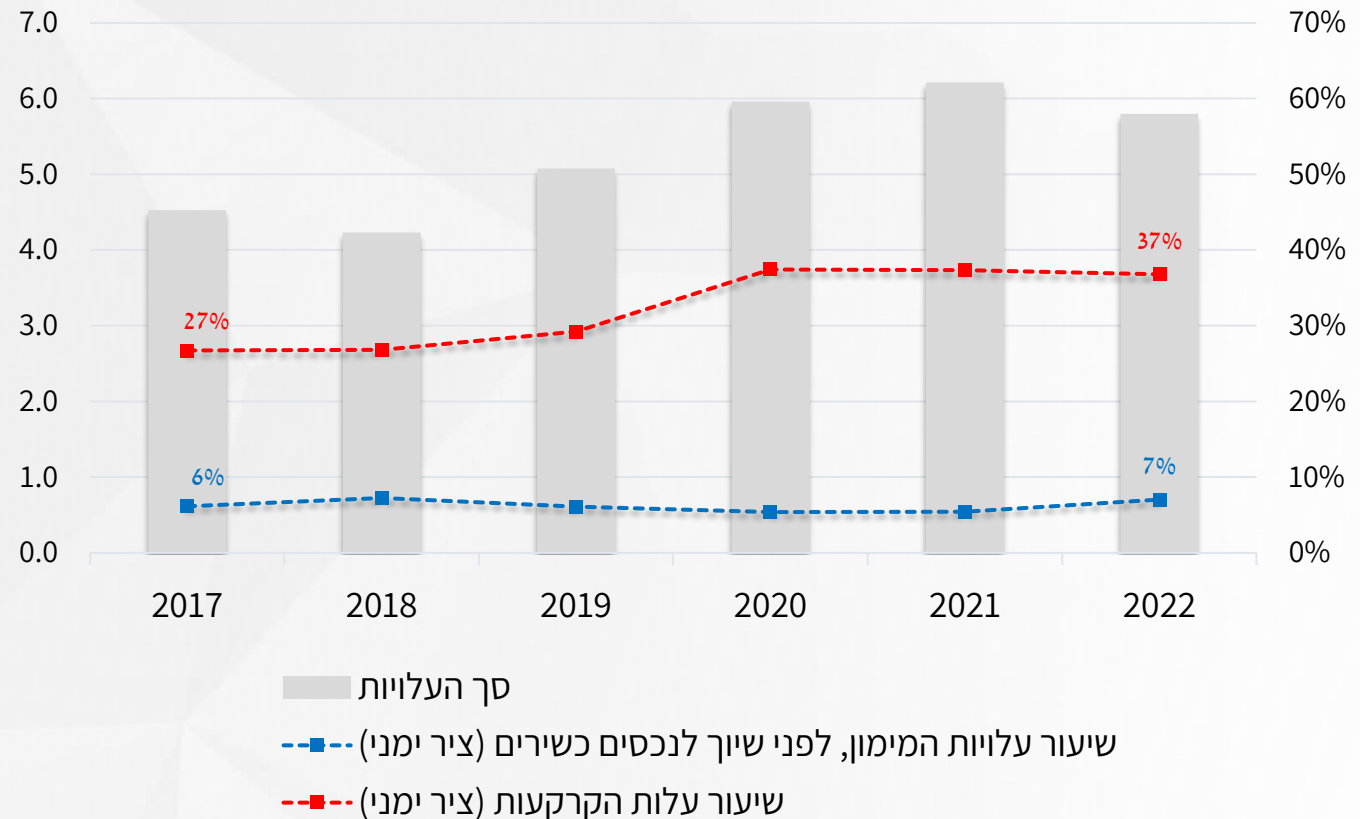
המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.

# עלות הקרקע משמעותית יותר למחיר הבניה ביחס לעלויות המימון

**מבנה העלויות של חברות הבנייה: שיעור עלויות הקרקע ועלויות המימון מסך העלויות, 2017—2022**

**ככל שמחירי הקרקעות ירדו בתגובה להאטת הביקושים, הם יקזזו את הגידול בעלויות הבניה.**

**נראה שרמ"י אכן איפשרה ירידה כזאת, מה שתמך בהמשך פעילות הבניה.**

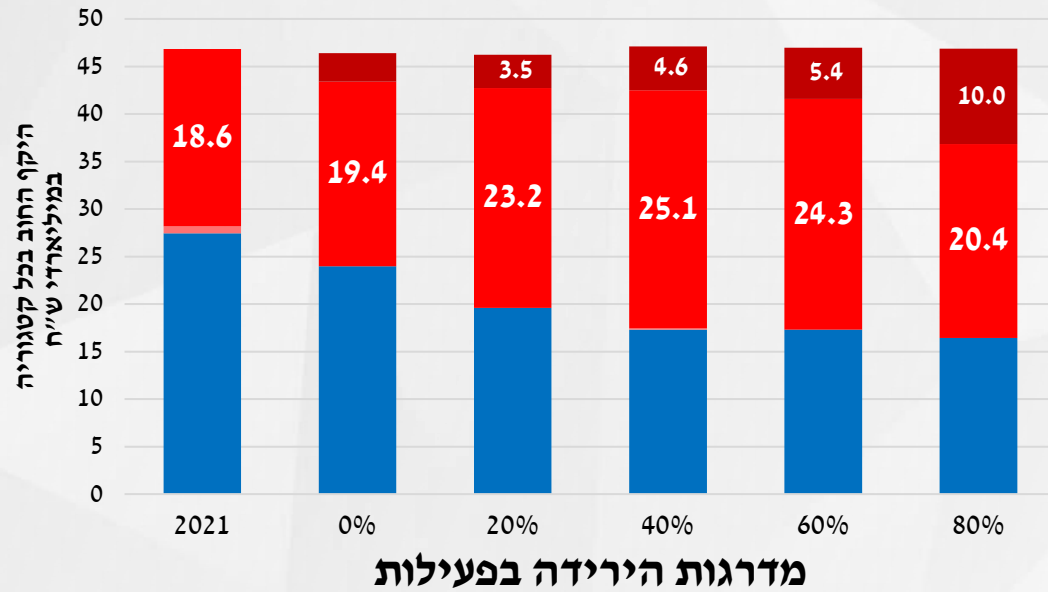


מקור: חישובי בנק ישראל על בסיס דוחות חברות ציבוריות

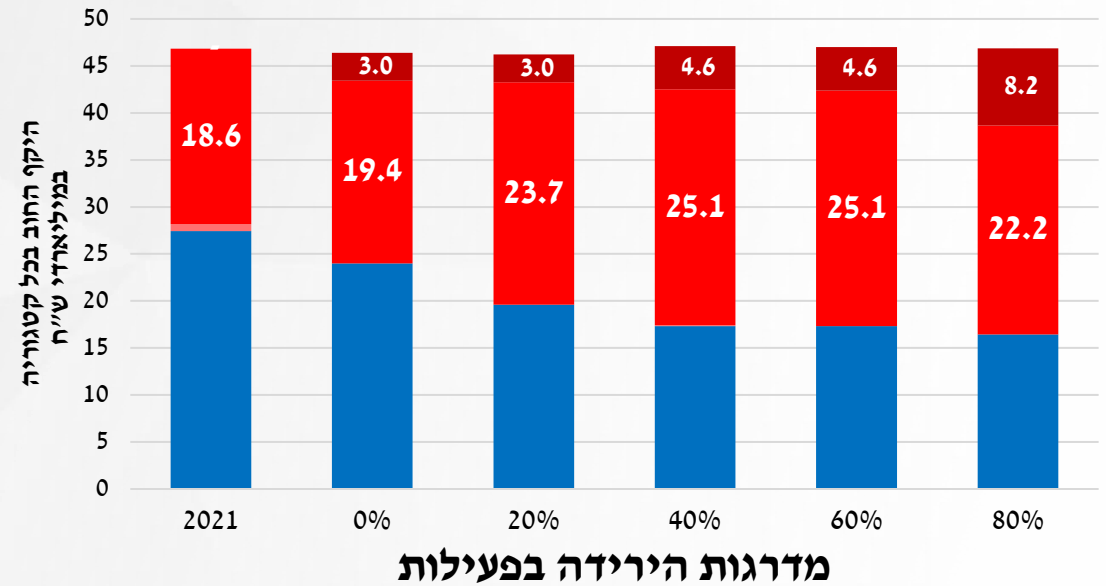


# תרחישי ירידה בפעילות של חברות הבניה הציבוריות

## בריבית הנוכחית



## בריבית נמוכה ב-1%



■ יתר החברות ■ בעיה בכושר הספיגה ■ בעיית נזילות ■ חוסר סולבנטיות

■ יתר החברות ■ בעיה בכושר הספיגה ■ בעיית נזילות ■ חוסר סולבנטיות

חברה עם "בעיית נזילות" – חברה שהרווח הצפוי שלה (EBITDA) בתוספת הנכסים הנזילים מכסים עד מחצית מהוצאות המימון הצפויות שלה. ההנחה בסימולציה היא פער המימון מכוסה באמצעות הלוואות חדשות.



## איך מאוששים את הפעילות בענף הבניה?

- **החסם המרכזי לחזרה לפעילות הוא המחסור בעובדים :**
- הגדלת מספר העובדים הזרים תיקח זמן רב וכרוכה בסוגיות חברתיות ובינלאומיות לא פשוטות ;
- העובדים פלסטינים נתפסים כסיכון ביטחוני ;
- הכנסת טכנולוגיות היא תהליך ארוך.
- המלאי התכנוני גדל, אך חלק ניכר ממנו אושר עם התניות נוגעות לביצוע התשתיות המשלימות והנלוות לדיור כגון : תשתיות תחבורה, הקמת מוסדות חינוך וציבור, והעתקת תשתיות קיימות.
- על מנת לקדם שיווקי קרקע בשנים הבאות, בפרט באזורי הביקוש, צריך להסיר את החסמים בשלבים מוקדמים של התכנון.
- ההשקעה בתשתיות-על דורשת מעורבות ותקציבים ממשלתיים.



# תודה רבה

תודה לרו"ח איתי קדמי על הסיוע עם הניתוחים במצגת ולמאי מן-רפאלי על הכנת המצגת