



עדי ברנדר
חטיבת המחקר
בנק ישראל

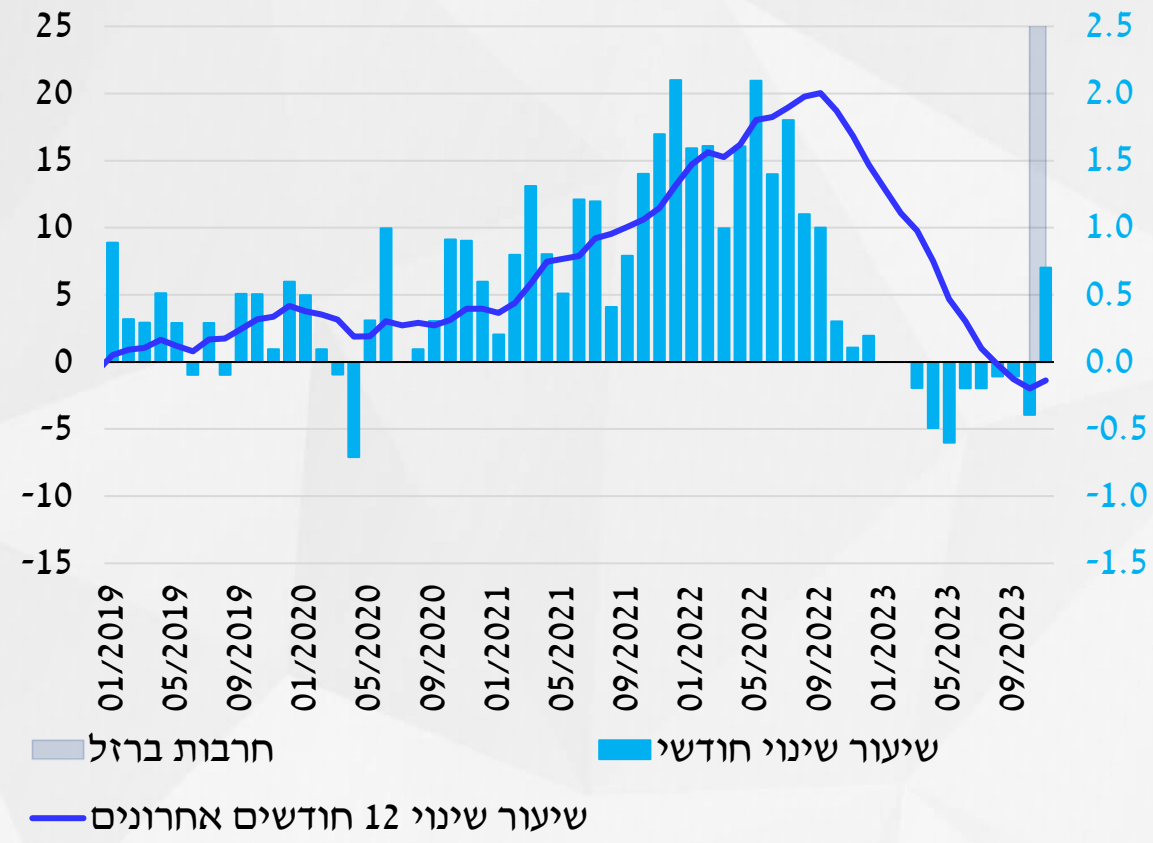
כנס מכון אלרוב אתגרי שוק הנדל"ן לאחר ה-7.10

- 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).

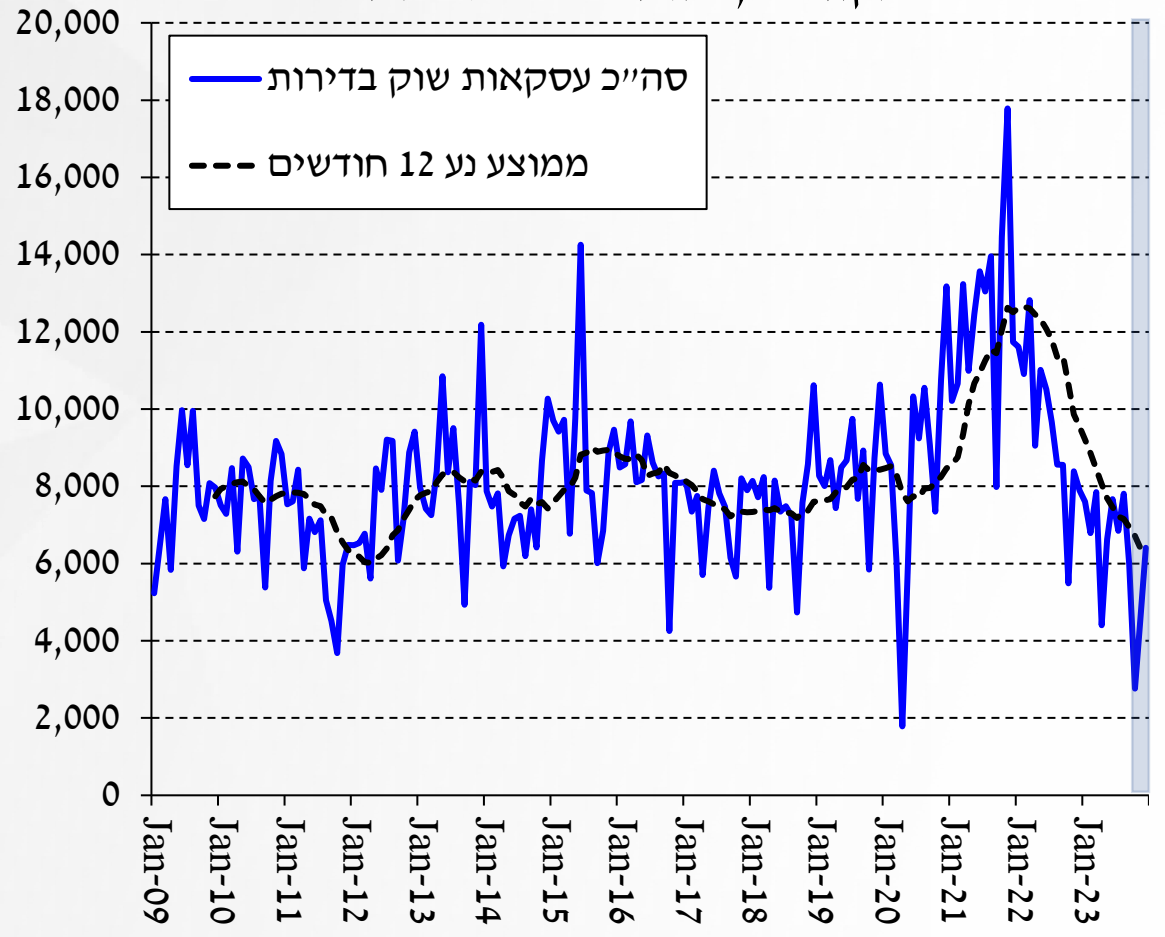


מספר העסקאות בשוק הדיור ירד בשנתיים האחרונות והמחירים התייצבו

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



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



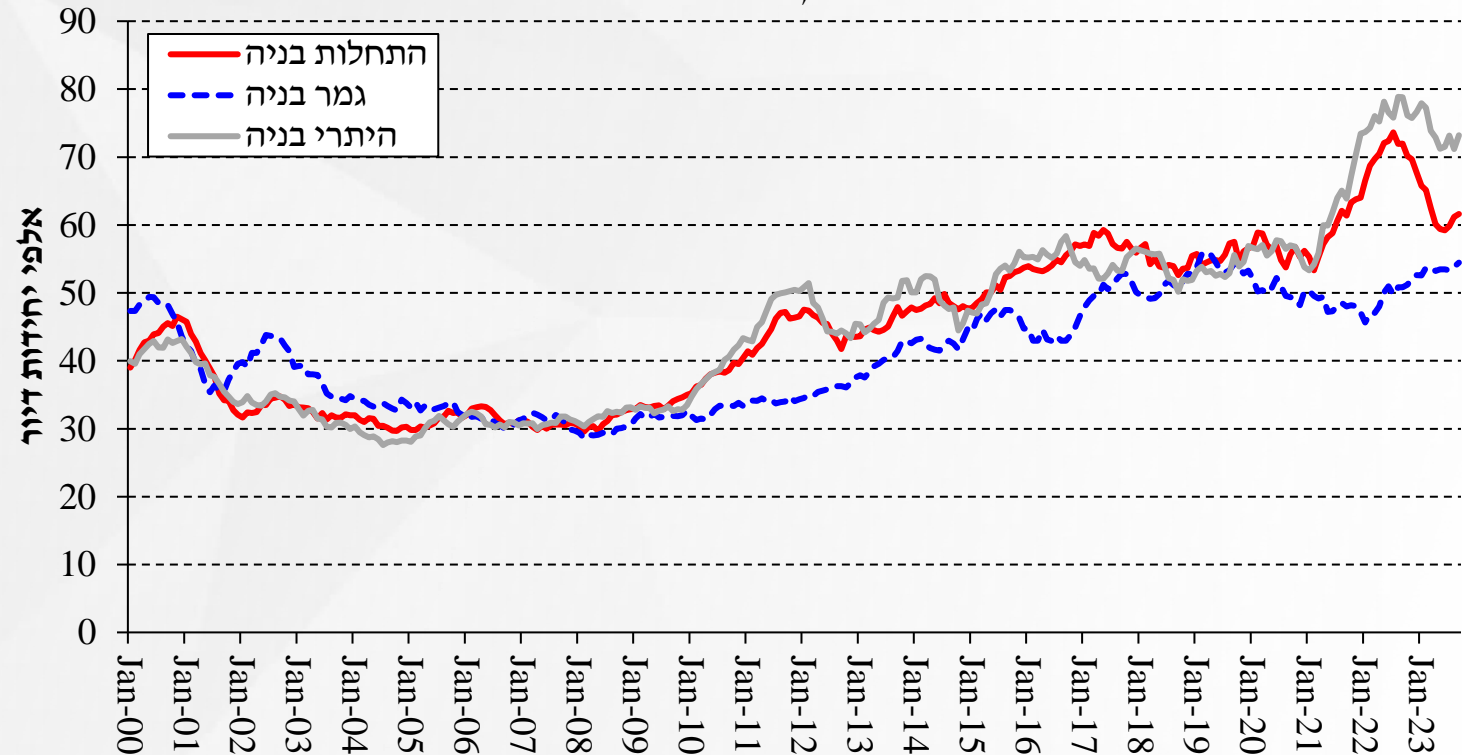
המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.



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.

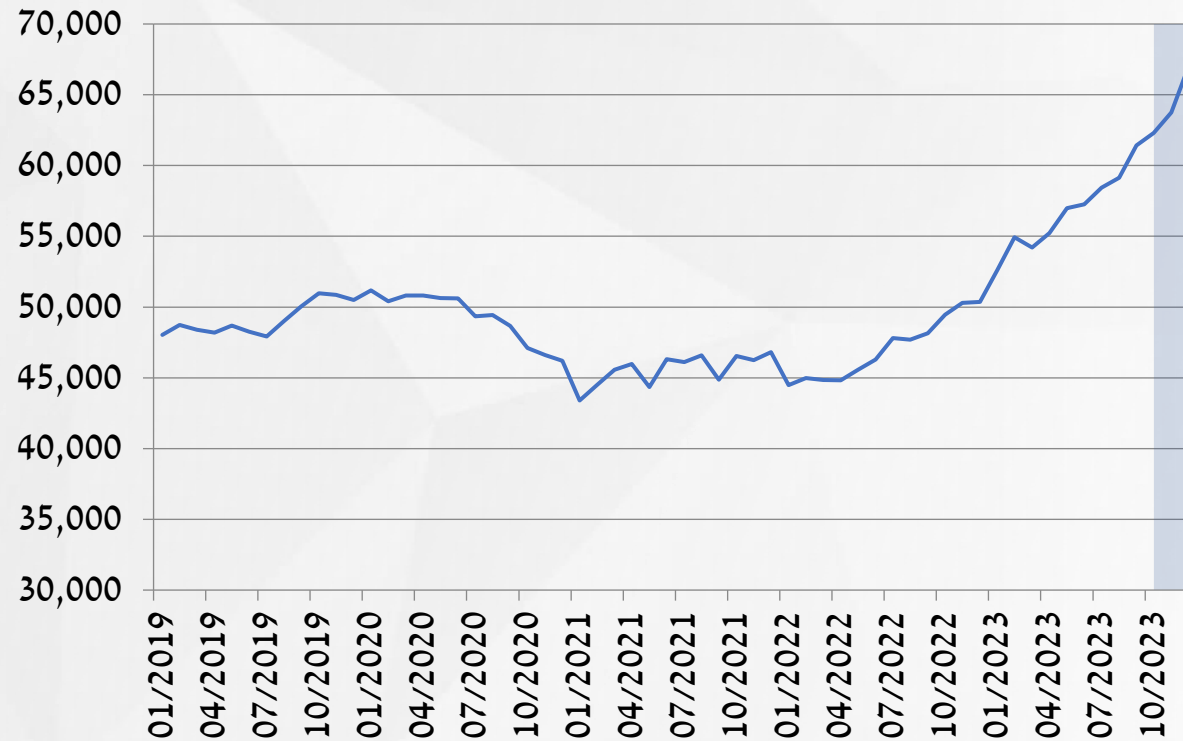
מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.



גידול שהתעצם מרבעון לרבעון במלאי הדירות החדשות למכירה

דירות חדשות שנותרו למכירה

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

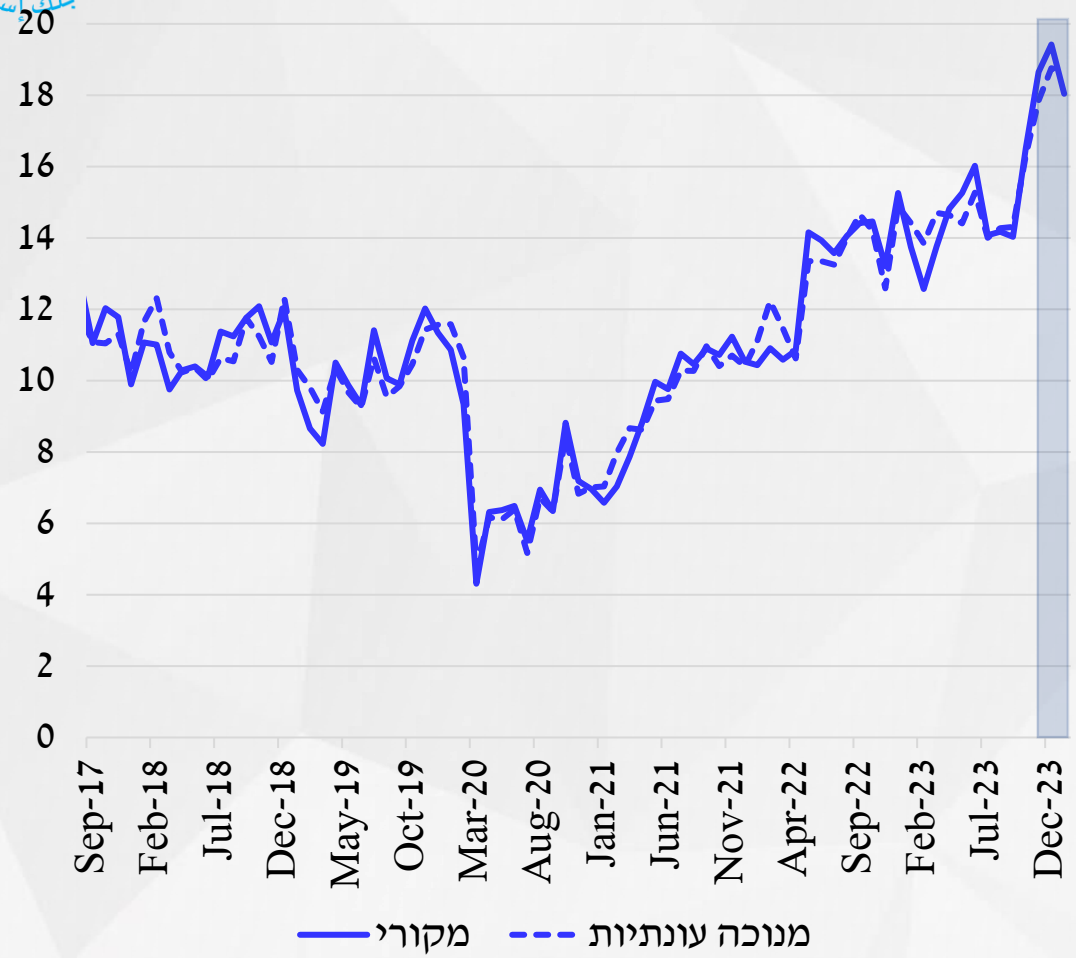


המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.

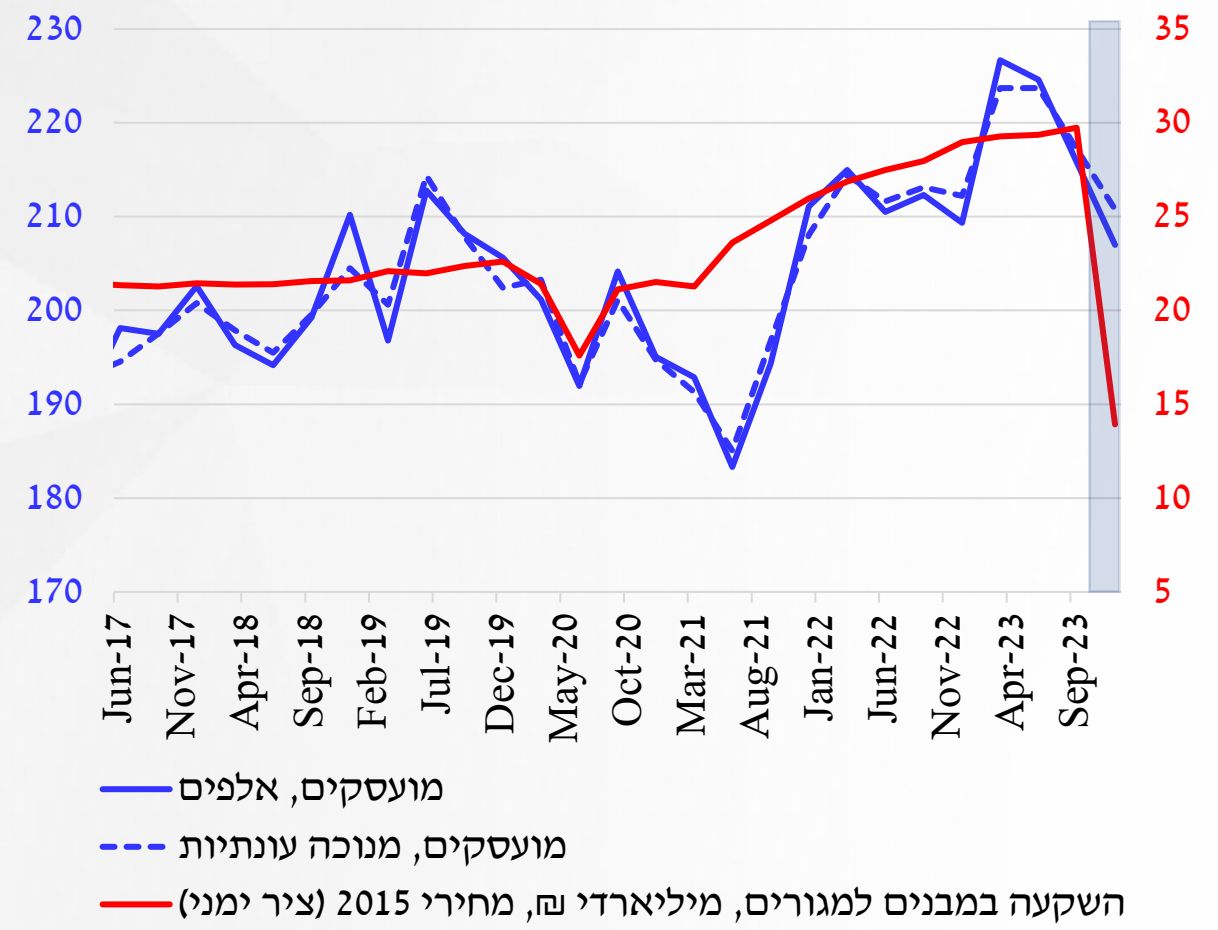


הפעילות והתעסוקה בענף הבנייה היו ברמה גבוהה אך צנחו במלחמה

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



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

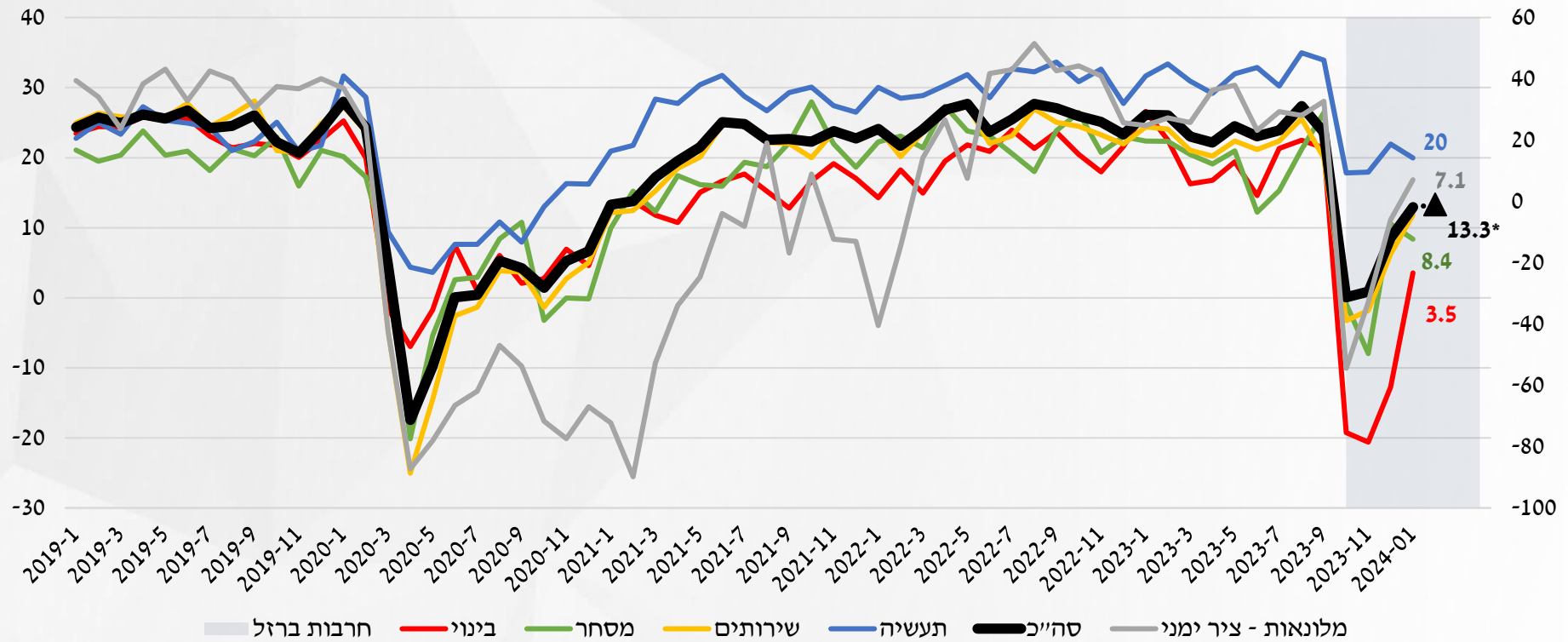


המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.

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)

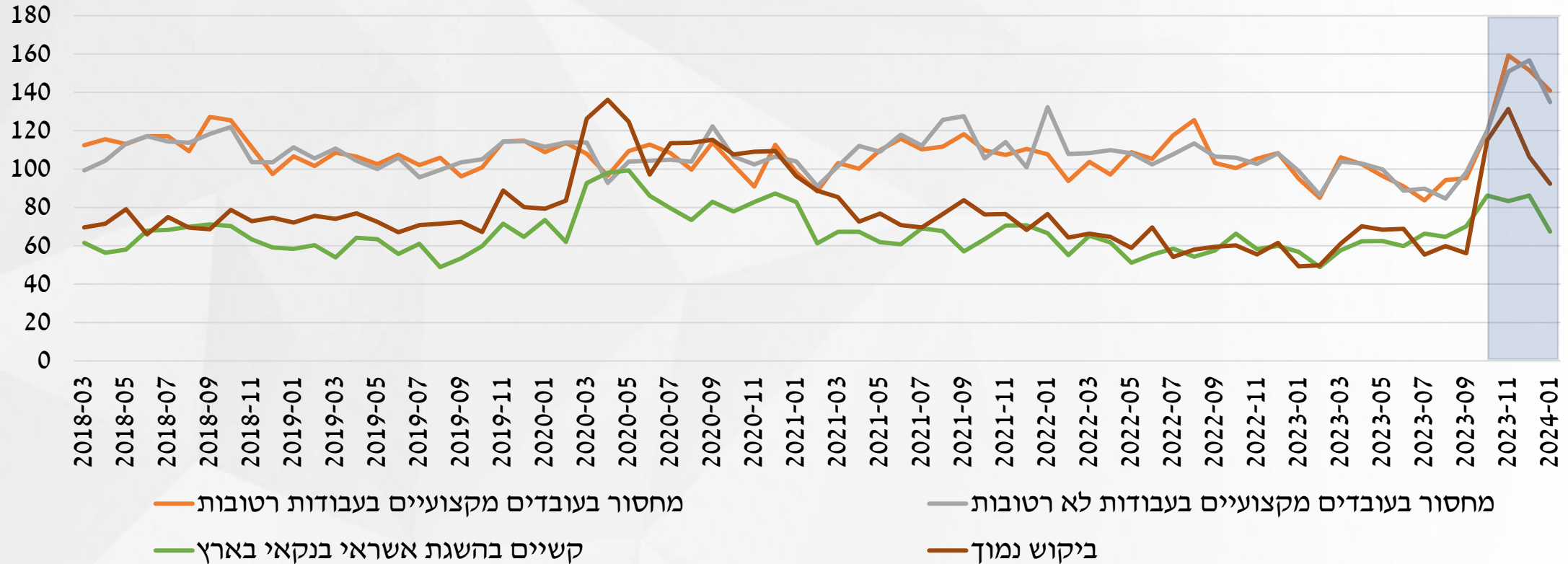


המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.



מגבלת הביקוש מתמתנת. מגבלת המחסור בעובדים עדיין גבוהה

מגבלות בבינוי
מרץ 2018 - ינואר 2024, מאזן*



*מחושב לפי משקל מגבלה כפול אחוז משיבים.

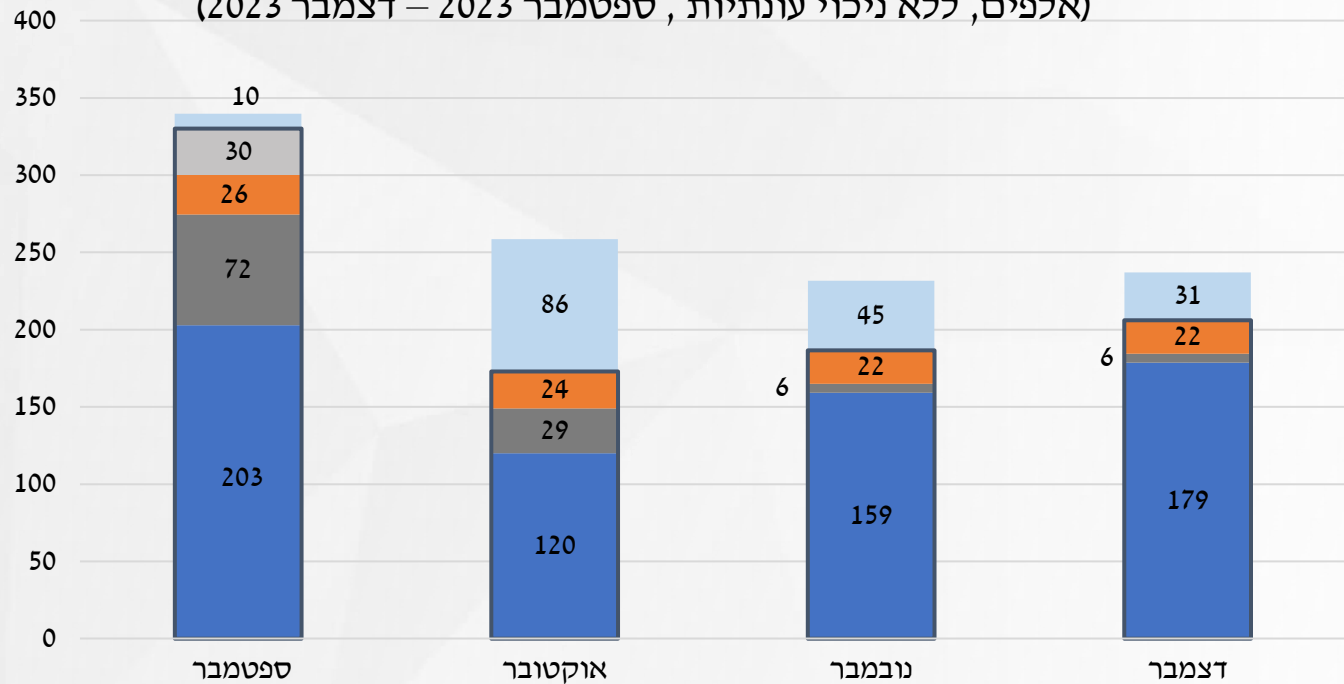
משקולות: אין מגבלה = 0; מגבלה קלה = 1; מגבלה מתונה = 2; מגבלה חמורה = 3

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.

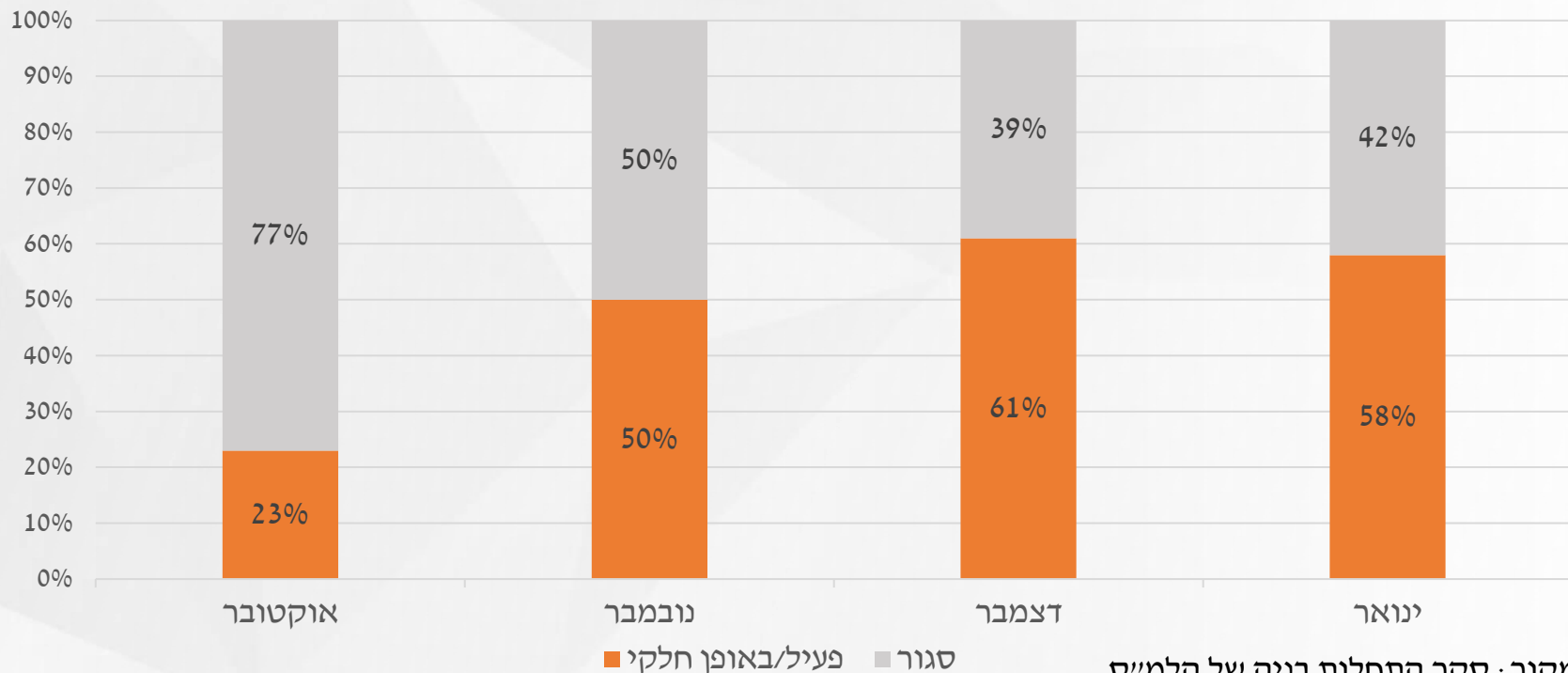
המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.



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)



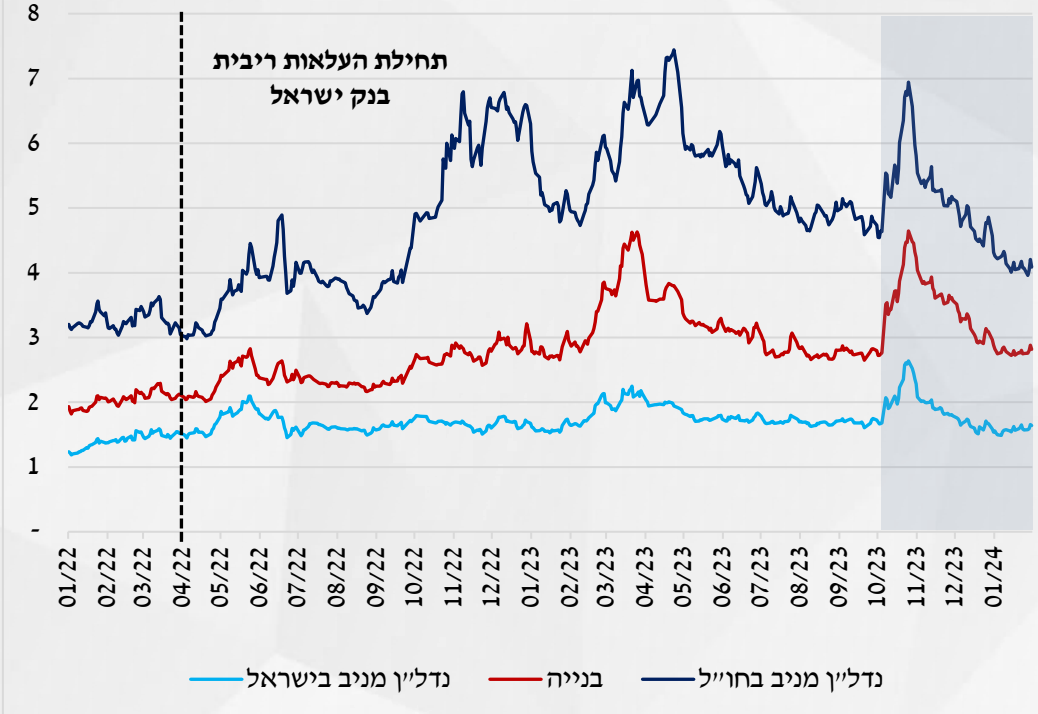
המקור: סקר התחלות בניה של הלמ"ס

המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.

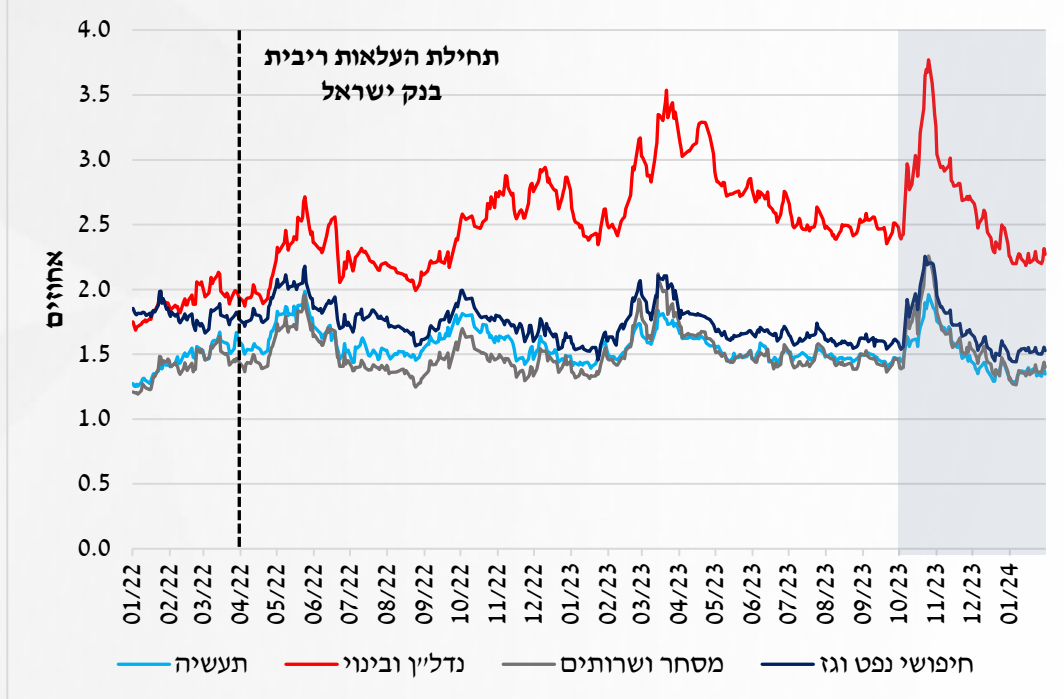


בשוק האג"ח הקונצרני מרווחי התשואה בבינוי ונדל"ן חזרו לרמתם טרם המלחמה - כמו שאר הענפים

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



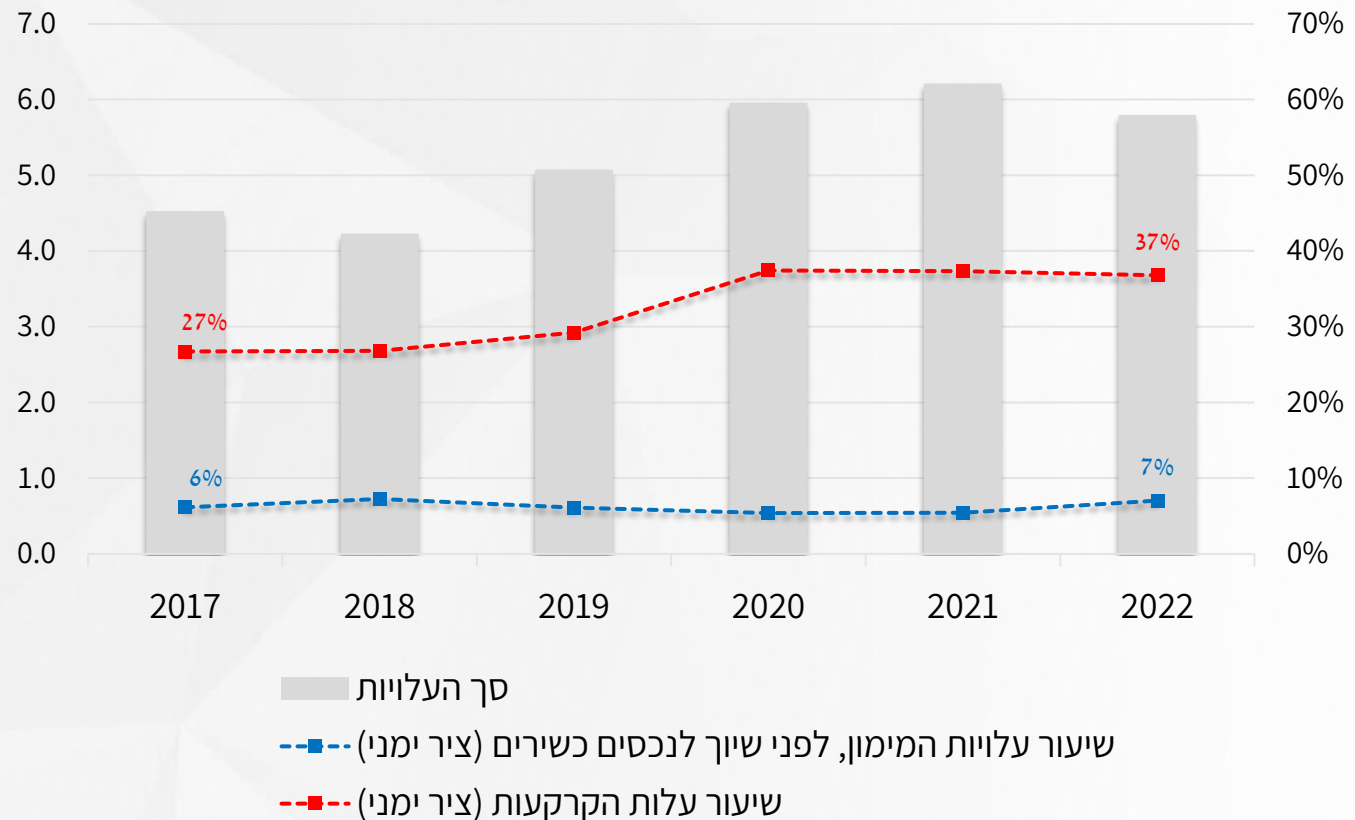
המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.

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.

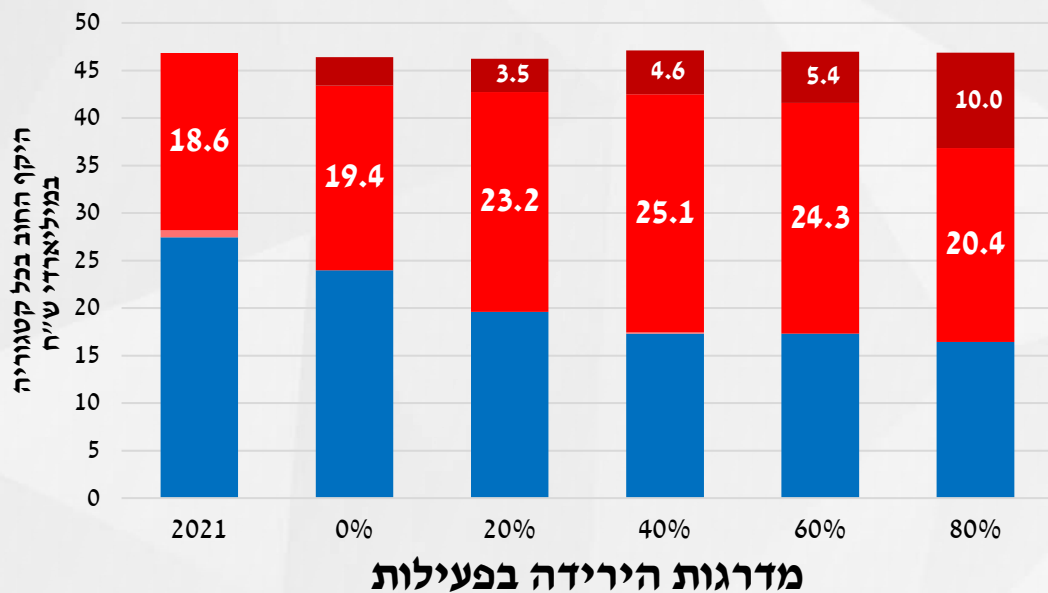
נראה שרמ"י אכן איפשרה ירידה כזאת, מה שתמך בהמשך פעילות הבניה.



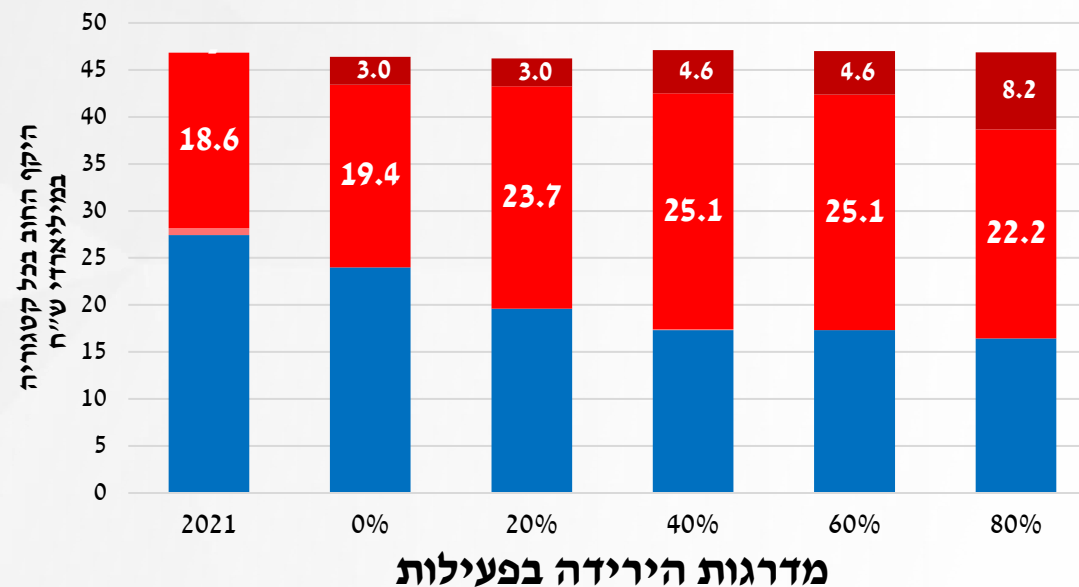
מקור: חישובי בנק ישראל על בסיס דוחות חברות ציבוריות

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