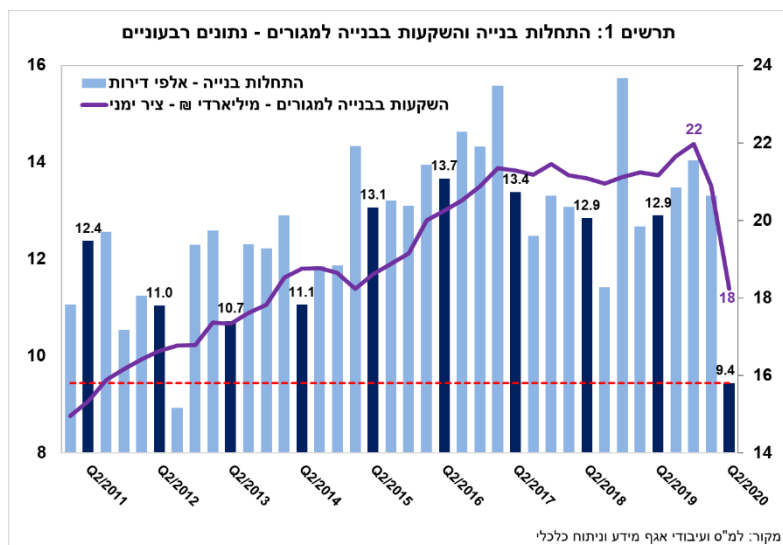
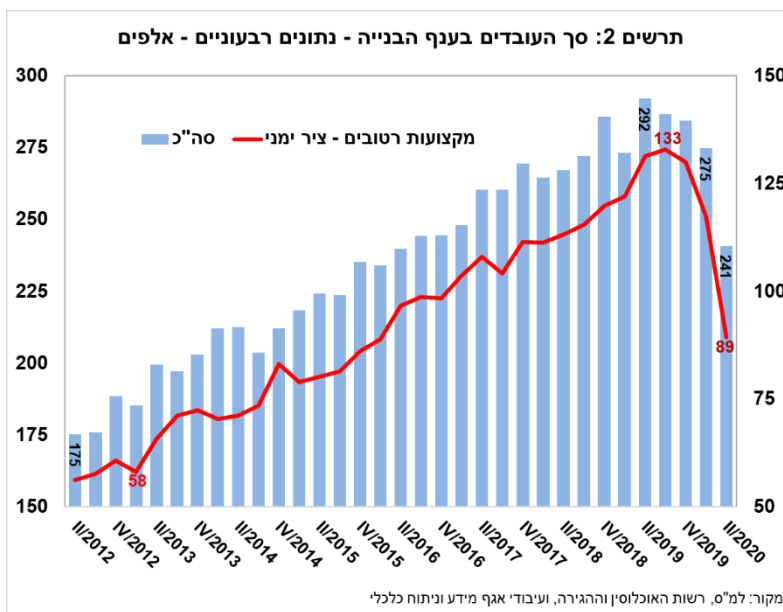


ענף הבנייה ושוק הדיור בישראל – סקירת השפעת הקורונה

ירידה חדה בפעילות ענף הבנייה למגורים

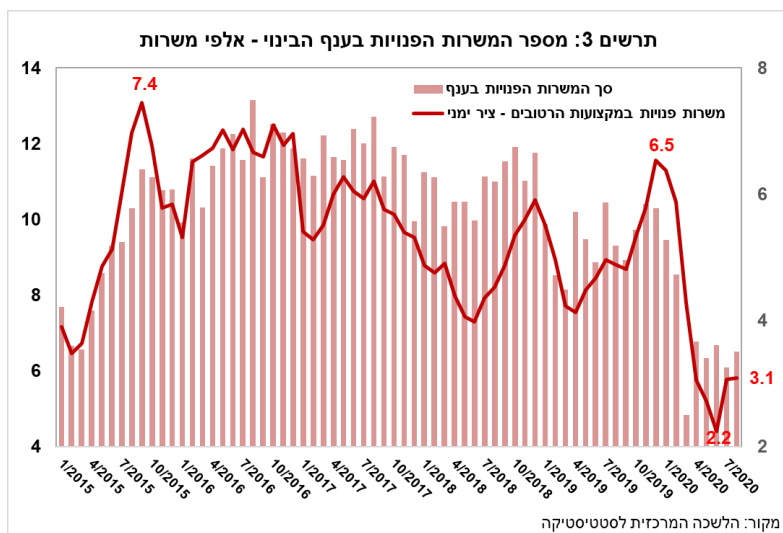


סך התחלות הבנייה במחצית הראשונה של 2020 הסתכמו בכ-22,750 ירידה של כ-11% לעומת מחצית מקבילה אשתקד. הירידה התרחשה במהלך הרבעון השני שהסתכם בכ-9,450 התחלות בלבד, ירידה של 27% לעומת רבעון מקביל אשתקד, מדובר בהיקפי בנייה נמוכים משמעותית בהשוואה להיקפי הבנייה בעשור האחרון, כפי המוצג בתרשים 1. אם כי ברבעון הראשון סך ההתחלות היה גבוה יחסית לאותו רבעון בשנתיים קודמות. עיקר הירידה בהתחלות הבנייה (ביחס לרבעון מקביל אשתקד) התרחשה במחוזות חיפה (-58%) ירושלים (-53%) ותל אביב (-37%), במחוז צפון חל גידול של 14%. להערכתנו, מגמת הירידה עשויה להימשך גם ברבעונים הבאים, וזאת בהתאם לנתוני ההשקעות בבנייה למגורים, בהן חלה ירידה של כ-40% בשיעור שנתי ברבעון השני של 2020, בהמשך לירידה של כ-20% ברבעון הראשון. מדובר בצמצום השקעות בהיקף של כ-4 מיליארד ש"ח ברבעון השני לעומת הרבעון האחרון של 2019 (תרשים 1), וירידה כוללת של כ-5 מיליארד ש"ח מתחילת השנה.



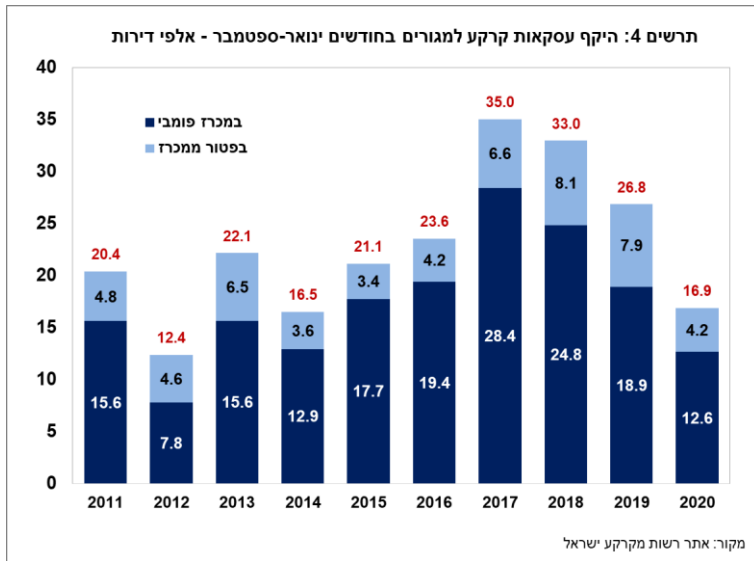
צמצום בהיקפי כח האדם בענף הבנייה

ברבעון השני חלה ירידה ניכרת בתעסוקת העובדים בענף הבנייה וסביר להניח שהמחולל העיקרי של הירידה בפעילות הענף היא השבתה חלקית של עובדי הבנייה במקצועות הרטובים. סך העובדים בענף, כולל תושבי ישראל, עובדים זרים ופולשתינאים, הסתכם בכ-241 אלף, זאת לעומת כ-292 אלף ברבעון מקביל אשתקד, צמצום של כ-18%. מתוך סך כח האדם בענף, סך העובדים במקצועות הרטובים הסתכם בכ-89 אלף, לעומת כ-133 אלף ברבעון שלישי אשתקד – צמצום של שליש. עיקר הירידה בעובדי המקצועות הרטובים היא בקרב העובדים הישראלים והפולשתינאים, בעוד שבהיקף העובדים הזרים לא חל שינוי ניכר. נציין כי בעשור האחרון חלה עלייה עקבית בהיקף כח האדם במקצועות הרטובים בענף, לצד עלייה בסך העובדים בענף, זאת עד לרבעון השלישי של 2019. החל מהרבעון האחרון של 2019 חלה מגמת ירידה בהיקף העובדים, אך כאמור ברבעון השני בשנה זו החריפה הירידה בהיקפי התעסוקה כפי המוצג בתרשים 2.



על פי נתוני סקר משרות פנויות, עולה כי צמצום העסקת העובדים בבנייה נבע גם מחוסר ביקוש של היזמים, ולא רק כתוצאה של היעדרות מצד העובדים. סך המשרות הפנויות במקצועות הרטובים בענף הבנייה ברבעון השני עמד בממוצע על כ-2,700 משרות לעומת ממוצע של כ-5,500 ברבעון הראשון, זוהי ירידה של יותר מ-50% בביקוש לעובדים. שיעור הירידה בעובדי המקצועות הרטובים היה גבוה יותר משיעור הירידה בביקוש לסך העובדים בענף (תרשים 3).

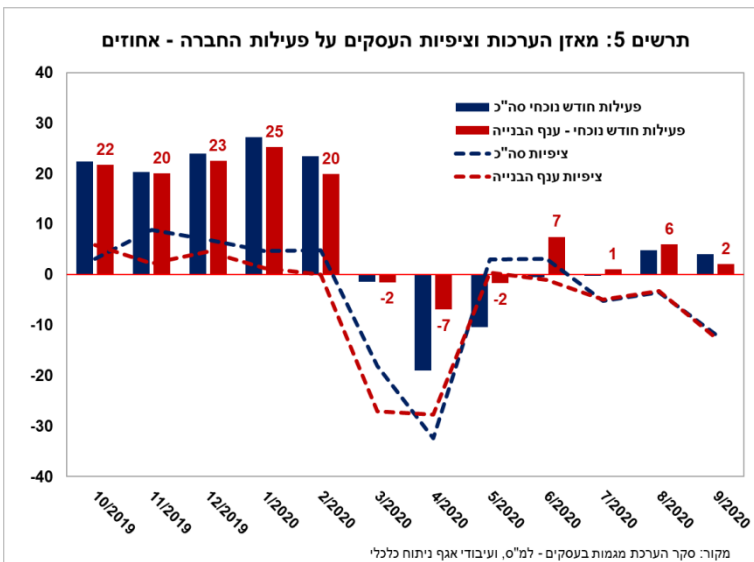
שיווקי הקרקע למגורים



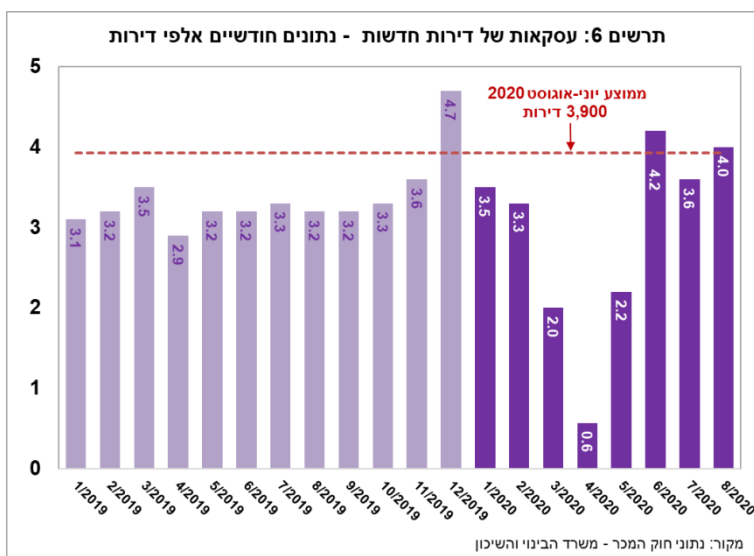
גורם נוסף אשר עשוי להכביד על חזרה להיקפי בנייה מלאים בשנים הקרובות הוא היקף שיווקי הקרקע לבנייה למגורים. בשנה האחרונה חל צמצום בשיווקים, בשל היעדר תקציב מאושר אשר תומך בשיווקים (באמצעות תשתיות תומכות דויר, מוסדות ציבור כיתות לימוד וכדומה), וכן בעקבות הסגר ומגבלות התנועה בשל מגיפת הקורונה.

בינואר-ספטמבר 2020, סך עסקאות הקרקע למגורים (מכרזים שנסגרו בהצלחה ושיווק קרקע בפטור ממכרז) הסתכמו בכ-17,000 דירות, זאת לעומת ממוצע של כ-28,000 בתקופה מקבילה בחמש שנים קודמות (תרשים 4). הירידה בעסקאות עלולה להתבטא בצמצום התחלות הבנייה בשנים הקרובות. נציין בנוסף, כי מחסור בקרקע מדינה הזמינה לבניית מגורים עשוי להעלות את מחירי הקרקעות הפרטיות, מה שיקשה יותר על יזמות הבנייה של יזמים פרטיים. אם כן, על פי תוכנית העבודה של רמ"י, בחודשים הנוותרים עד סוף 2020 מתוכננים שיווקי קרקע בהיקפים הגבוהים משמעותית מאלו ששווקו עד כה, עם הוצאות התכנית אל הפועל יש לצפות להתאוששות הענף.

השפעות הקורונה על פעילות הענף ועל ציפיות העסקים



על פי סקר הערכת מגמות בעסקים שמבצעת הלמ"ס מידי חודש, עולה כי לאחר גל הקורונה הראשון (במרץ-אפריל) בו חלה ירידה ניכרת בפעילות העסקים בענף הבנייה ובציפיותיהם, הרי שהחל מחודש יוני חל שיפור בהערכות של העסקים בענף, הן לגבי הפעילות השוטפת והן בהערכת ציפיותיהם לחודשים הבאים, אם כי בספטמבר חלה הרעה מסוימת. בתרשים 5 מוצגים נתוני הסקר כמאזן נטו בין ההערכות החיוביות להערכות השליליות בשנה האחרונה, ניתן לראות שעד משבר הקורונה מאזן הנטו של הערכת פעילות העסקים בענף הבנייה היה מעל 20%, כלומר אחוז העסקים שדיווחו על שיפור בפעילות היה גבוה ביותר מ-20% מאלו שדיווחו על הרעה בפעילות. כמו כן אחוז העסקים שציפו לשיפור הפעילות היה גבוה בכ-3% מאלו שציפו להרעה בפעילות. מחודש מרץ 2020 חלה ירידה חדה בהערכת הפעילות, אחוז העסקים שדיווחו על שיפור בפעילות בחודש אפריל היה נמוך ב-7% מאלו שדיווחו על הרעה, ציפיות העסקים ירדו בשיעורים חדים יותר, אחוז העסקים שציפו לשיפור היה נמוך ב-28% מאלו שציפו לשיפור. אולם, מחודש יוני חל שיפור, אם כי שיעורי ההערכות והציפיות החיוביות נמוך עדיין משמעותית מאלו של טרום משבר הקורונה. בנוסף, ניתן לראות כי באופן כללי הציפיות של העסקים בענף נמוכות מההערכות שלהם לפעילות השוטפת. כמו כן, בעוד שלפני המשבר מאזן ההערכות החיוביות בכלל המשק היה גבוה מאלו של ענף הבנייה, מאז החל משבר הקורונה מאזן ההערכות החיוביות בענף הבנייה גבוה יחסית לכלל המשק.



הביקוש לדירות חדשות



לצד הירידה המסתמנת בהיצע הדירות למגורים, ע"פ נתוני העסקאות של דירות חדשות אשר מדווחות למשרד הבינוי והשיכון במסגרת דיווחי "חוק המכר-דירות" עולה כי, החל מחודש יוני חלה התאוששות בביקוש לדירות חדשות. ממוצע העסקאות בדירות אלו בחודשים יוני-אוגוסט 2020 עמד על 3,900 דירות, גבוה ביחס לנתוני העסקאות החל מינואר 2019, רק בדצמבר 2019 היה היקף עסקאות גבוה יותר (תרשים 6). סך העסקאות בינואר-אוגוסט 2020 עמד על כ- 23,400 דירות, לעומת 25,600 בתקופה מקבילה אשתקד.

מדדי מחירי דירות ושכר דירה

מדד מחירי הדירות לחודשים יולי-אוגוסט 2020 ירד ב-0.3% לאחר עלייה של 0.9% במדד קודם. בשיעור שנתי עלו מחירי הדירות ב-2.3%, ובניכוי מדד המחירים לצרכן

מדובר בעלייה של 3%. קצב השינוי הריאלי השנתי במדד מחירי הדירות אשר היה בתחום השלילי במהלך 12 החודשים שבין אפריל 2018 – מרץ 2019, ובסוף 2018 העמיק לירידה של 3.3%, שינה מגמה ומוזה כשנה מצוי בתחום החיובי. בנוסף, קצב השינוי במחירי הדירות גבוה מקצב השינוי בשכר הדירה, זאת לאחר שבשנה קודמת מדד שכר הדירה עלה בקצב גבוה יחסית למדד מחירי הדירות (תרשים 7). בחודשים מאי-אוגוסט (לאחר הגל הראשון של משבר הקורונה) עלה מדד זה בשיעור מצטבר של כ-0.9%.

מדד שכר הדירה עלה ב-0.4% בספטמבר 2020, בהמשך לעלייה של 0.4% בחודש קודם (ולאחר ירידה מצטברת של 0.7% באפריל-יוני) בשיעור שנתי חלה עלייה של 1.6%, במונחים ריאליים מדובר על עלייה של 2.3%.

מדד מחירי הדירות החדשות לחודשים יולי-אוגוסט 2020, עלה ב-1.7%, זאת לאחר שבחודשים אפריל-יוני ירד מדד זה בשיעור מצטבר של 4.1%. בשיעור שנתי עלה מדד זה ב-0.4%. מדד מחירי הדירות החדשות מבוסס על כל העסקאות של דירות חדשות, כולל עסקאות שבוצעו במסגרת מחיר למשתכן, שמשקלן בשנת האחרונה עמד על 42% מסך העסקאות בדירות חדשות (41% במדד האחרון).

מדד מחירי הדירות המחוזי בחודשים יולי-אוגוסט 2020 עלה במחוזות ירושלים וצפון וירד במחוזות חיפה ותל אביב, בלטה הירידה במחוז ת"א בשיעור של 1.2%. מחוזות מרכז ודרום ללא שינוי. בשיעור שנתי חלה עלייה בכל המחוזות, בעיקר בלטו מחוזות ירושלים ומרכז ותל אביב בעלייה של כ-2.5%.

סיכומו של דבר, למרות הירידה במחירי הדירות במדד האחרון, בתקופת משבר הקורונה המשיכה מגמת העלייה במדד מחירי הדירות בכל המחוזות. למעט בדירות החדשות, בהן חלה ירידה במחירי הדירות, עד המדד האחרון בו חלה עלייה.

להערכתנו, ככל שתמונת המצב שתוארה לעיל בדבר צמצום הפעילות בענף הבנייה למגורים תימשך, ומאידך תימשך העלייה בביקוש לדירות מגורים, בטווח הקצר עלול להיווצר עודף ביקוש שעשוי להוביל לעליית מחירים. יצוין כי בעוד שבתנאי שוק רגילים חיי המדף של דירות חדשות למכירה הן כ-10 חודשים כך שמצטבר מלאי של דירות חדשות למכירה, הרי שכיום חלק ניכר של התחלות הבנייה (כשליש) הינן במסגרת מחיר למשתכן, דירות אלו נמכרות כבר בקבלת ההיתר, כך שאינן יוצרות מלאי לא מכור, דבר המצמצם יותר את היקפי ההיצע.

כתב: יהורם אלבז

לתגובות והערות ניתן לפנות לאירה דיאמנדי, מנהלת אגף ניתוח כלכלי, irad@moch.gov.il, 02-5847078

אינדיקטורים מרכזיים

Q2/2020	Q1/2020	Q4/2019	Q3/2019	Q2/2019	Q1/2019	2019	2018	2017	2016	2015	
											נתוני מאקרו
-28.8%	-6.7%	4.6%	4.1%	0.7%	5.4%	3.5%	3.4%	3.6%	4.0%	2.6%	שיעור הצמיחה במשק (במונחים שנתיים)
-29.9%	-8.4%	2.5%	2.0%	-1.0%	3.6%	1.6%	1.4%	1.6%	2.0%	0.6%	תמ"ג לנפש (ש"ש במונחים שנתיים)
14.1%	3.5%	3.6%	3.7%	3.9%	4.0%	3.8%	4.0%	4.2%	4.8%	5.3%	שיעור אבטלה
9.6%	-1.6%	2.5%	4.1%	1.8%	1.3%	1.3%	3.6%	2.1%	2.2%	3.1%	שכר ריאלי (ש"ש שנתי)
0.1%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	ריבית בנק ישראל (ממוצע תקופתי)
-0.2%	-0.7%	-0.9%	-0.9%	-1.0%	-0.9%	-0.9%	-0.6	-0.5%	-0.5%	-0.5%	ריבית ריאלית טווח קצר (ממוצע תקופתי)
											ענף הבניה
-40.2%	-19.2%	3.9%	9%	3.4%	-0.1%	1.9%	-2.4%	4.0%	9.1%	1.0%	השקעה גולמית בבנייה למגורים (ש"ש, שנתי)
9.4	13.3	14.0	13.5	12.9	12.7	53.1	53.1	54.7	56.6	53.7	התחלות בנייה (אלפי יח"ד, מקורי)
12.3	12.0	11.8	13.8	11.1	15.2	51.9	52.4	49.7	46.5	44.7	גמר בנייה (אלפי יח"ד, מקורי)
											מחירים (ש"ש ב-12 החודשים האחרונים)
-1.1%	0.0%	0.6%	0.3%	0.8%	1.4%	0.6%	1.2%	0.4%	-0.2%	-1.0%	מדד המחירים לצרכן
-1.7%	2.3%	2.8%	1.9%	2.0%	3.0%	2.8%	2.2%	2.6%	1.4%	2.2%	שירותי דיור בבעלות הדיירים (חוזי שכ"ד)
2.9%	3.5%	3.0%	1.9%	0.6%	1.1%	3.0%	-0.8%	2.4%	5.7%	7.9%	מדד מחירי הדירות
0.3%	0.7%	1.1%	1.1%	1.5%	1.8%	1.1%	2.0%	1.9%	1.5%	0.9%	מדד מחירי תשומות בבנייה למגורים

1. זהו שיעור אבטלה של פרטים שאינם מוגדרים כמועסקים, לא כולל עובדים הנעדרים מעבודתם מסיבות הקשורות לקורונה. שיעור סך הלא מועסקים כולל אלו שאינם מועסקים בגין סיבות הקשורות לקורונה (חל"ת וכדומה) עמד בחודש יוני על 11.5%, ביולי 11.9% ובאוגוסט 11.2%.