

# רכשתם דירה חדשה? מדד תשומות הבנייה בדרך מעלה ואיתו המחיר הסופי

ברקע ירידת מחירי הדירות, תשומות הבנייה ממשיכות להתייקר ולהכביד על הקבלנים • קצב העלייה אמנם הואט בחודשים האחרונים, אך תנאי השוק והעובדה שבלמ"ס טרם סיימו את עבודת ערכון המדר, עשויים להוביל להמשך עלייה • ומי צפוי לספוג את עיקר העלויות?

משמע לא רק שהקבלנים והיוזמים משלמים יותר על עלות העבודה, הם גם מכניסים פחות על כל דירה שהם מוכרים בסופו של תהליך. זאת ועוד: מאז יולי 2022, מוכרי דירות חדשות יכולים להצמיד רק מחצית ממחיר דירה לאורך תקופת בנייתה אל מדד תשומות הבנייה (בניגוד להצמרת המחיר המלא בעבר). בהינתן העובדה שמחירי הדירות החדשות יורדים בשיעור גבוה עוד יותר מהמדד הכללי (1.5% ביוני ועוד 0.3% במאי), נראה שהפגיעה שמתמודדים איתה יזמים וקבלנים כפולה: מצד אחד עלייה בתשומות ובעלויות, ומצד שני ירידה לא מבוטלת בהכנסות.



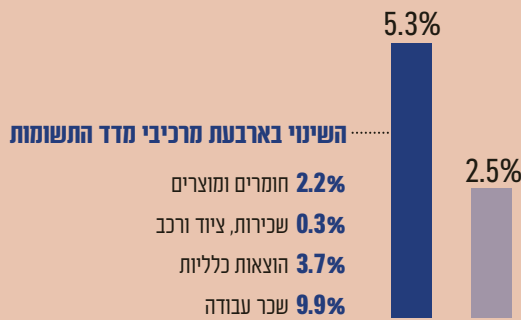
עלייה מחודשת בביקושים לעובדים בענף

ובכל זאת, חשוב לסייג ולהגיד כי נראה שהפגיעה נקודתית: "נכון שקצב המכירות הואט בעת האחרונה, ומחירי הדירות בירידה", אומר שפירי, "אבל לא מדובר בשינויים דרמטיים. היקף מכירת הדירות ב־12 החודשים האחרונים עדיין גבוה יותר מזה שהיה ב־12 החודשים שלפני כן, ב־14%. גם העלייה במניות הנרדל"ץ מאז תום המלחמה עם איראן, חרף התיקון בחודש האחרון, מאותתת על צפי לעלייה מחודשת בביקושים, ועל שינוי מגמה הצפוי בשנה הקרובה שבוק הנרדל"ץ. המצב הנוכחי מקשה יותר על הקבלנים והיוזמים, אבל מזוית ראייתם זהו מצב זמני".

## תשומות הבנייה עלו יותר מפי שניים ממחירי הדיוור

השינוי במדד התשומות ומדד מחירי הדירות בחישוב שנתי

■ תשומות הבנייה למגורים ■ מחירי הדירות



### השינוי בארבעת מרכיבי מדד התשומות

- 2.2% חומרים ומוצרים
- 0.3% שכירות, ציוד ורכב
- 3.7% הוצאות כלליות
- 9.9% שכר עבודה

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

\* נתוני מדד מחירי הדירות ליולי טרם פורסמו

## ההצמדה הוסיפה 10%

בטווח הארוך נראה שהציבור הרחב, ציבור הרוכשים, הוא זה שישא בעלויות המכירות, לכל הפחות באופן חלקי. ראשית, משום שבסופו של דבר, יהיו רוכבי עולם: כאשר ייצור של מוצר, דירה במקרה הזה, מתייקר, מי שמשלם על כך יותר הוא הצרכן. שנית, משום שכך טוענים הקבלנים והיוזמים מאז ומתמיד: כאשר מחירי התשומות עולים, וכאשר המדר עולה, העלויות מגולגלות בדרך כזו או אחרת לרוכשים.

אל הקלחת הוו יש להוסיף את מי שרכשו את דירתם טרם כניסתו לתוקף של התיקון לחוק המאפשר הצמדה חלקית בלבד של מחיר הדירה למדר, ושעדיין לא שילמו את מלוא הסכום. אלה חתמו על חוזה המאפשר הצמדה מלאה של מחיר הדירה למדר תשומות הבנייה, ומתמודדים עם עלייה של כ־10% במדר מאז. במספרים, מדובר על תוספת של עד 100 אלף שקל נוספים על כל מיליון שקל, רק בשל העלייה במדר מחירי תשומות הבנייה למגורים.

אך בשל טענות קבלני הביצוע ובתחשב בכך שגם הקפיצה בינואר נגרמה מערכון במדר, אפשר להעריך שהמדד יעלה גם הפעם. לכן צריך להוסיף את מצב השוק, כפי שמסביר מודי שפירי, אסטרטג ראשי שוקים פיננסיים בבנק הפועלים: "המחסור בפועלי בניין עדיין איתנו, היקפי הבנייה - בדגש על פיננסי, ובקלות בעלות, מול איראן וגם בלי קשר אליה - בביקוש לעובדים בענף. כל אלו צפויים להעלות עוד את מדד תשומות הבנייה, בראייה ארוכת טווח".

## מי יספוג את התוספות?

לעלייה במדר תשומות הבנייה, ודאי כשהיא משמעותית כל כך, יש השפעה רבה על ענף הבנייה. חווי עבודה רבים, הן בשוק הפרטי והן מול מוסדות וגופים ממשלתיים, צמודים למדר הזה - ובהם עלייה של 5.3% במדר משקפת תוספת של 53 אלף שקל לכל מיליון שקל. בענף שבו מוזמנות עבודות בעשרות ובמאות מיליונים, מדובר בתוספת אדירה. את התוספות מאלה הם בעיקר מוזיני העבודה: יזמי נדל"ן שחותרים על חווי עבודה מול קבלנים לביצוע עם קבלני משנה לביצוע עבודות מסוימות.

זה לא הכול: צריך לזכור שבחודשים האחרונים מחירי הדירות שנמכרות נמצאים בירידה,

## יובל ניסני

בארבעת החודשים האחרונים עלה מדד מחירי התשומה בבנייה למגורים ב־0.3% בסך הכול. לכאורה, קצב עלייה איטי למדי, שלא משקף את הקולות הנשמעים בשוק בשנים האחרונות, וביתר שאת מפרוץ המלחמה, על עלייה משמעותית בעלויות בענף. אלא שהתבוננות בקצב העלייה השנתי מראה סיפור אחר, המושפע מה"קפיצה" המפורסמת במדר שאירעה בתחילת השנה, והוניקה אותו כלפי מעלה: ב־12 החודשים האחרונים עלה המדר ביותר מ־5%, קצב שנראה כמוהו רק בשנת 2021. כל הסימנים מראים שגם כעתיד הקרוב המדר ימשיך לעלות, ובקצב ממייר יותר מזה שהיה בחודשים האחרונים.

## ערכון המדר נמשך

מדדי תשומות הבנייה - למגורים ולמשרדים - אמורים לשקף את השינוי במחירי המוצרים והשירותים שבאמצעותם מתבצעת הבנייה בישראל, כך, הם כוללים בתוכם את מחירי הסחורות והומרי הגלם המשמשים לבנייה, את עלות שכר העבודה, את עלות הציוד המשמש לבנייה ועוד.

כזכור, בתחילת השנה החברה הקבלנית דניה סיבוס עתרה לבג"ץ נגד הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בטענה שזו לא ערכנה את מדדי תשומות הבנייה במשך 13 שנה - ובכך לא שיקפה את מצב השוק האמיתי. בין היתר טענה החברה, כי שכר פועלי הבניין עלה ב־23% במהלך המלחמה בעקבות איסור כניסתם של כ־100 אלף פועלים פלסטינים לישראל, ואילו במדר תשומות הבנייה השכר התעדכן כלפי מעלה ב־2% בלבד.

עם או בלי קשר לעתירה זו, החלה הלמ"ס בעבודת ערכון למדרי התשומות. אחת התוצאות של הערכון הייתה יובק כמעט חסר תקדים במדר בתחילת השנה, 2.6% בחודש אחר - עלייה שלעיתים מתרחשת במשך שנה שלמה ואף יותר מזה. בחודשים שלאחר מכן עלה המדר בעוד 0.8% בסך הכול, ובארבעת החודשים שלאחר מכן בעוד 0.3%, כאמור, כך שהקצב השנתי עומד על 5.3%.

החודש הרעות הן שהמדד צפוי לעלות עוד. עבודת הלמ"ס, המתמקדת כעת בערכון המשקלות (קרי המרכיבים השונים המשפיעים על התנהגות המדר), טרם הסתיימה,

## עוד זוית

# הריבית לא צפויה לרדת השבוע. מתי כן?



פרופ' אמיר רון, נגיד בנק ישראל

אותו - והפר צפוי להחל בהפתחות רק בספטמבר.

מנגד, מספר אלמנטים התומכים בהפתחת ריבית, אם לא בהורעה הקרובה אז בוו שאחריה. פרמיית הסיכון של ישראל ירדה בחזרה, כפי שבאה לידי ביטוי ב-CDS. בנוסף, תחזית הצמיחה לשנה הנוכחית ירדה מעט - באוצר ערכנו אותה לאחרונה ל־3.1%. כמו כן, התחזקות השקל (כ־7% מול הרולד מתחילת השנה) מקלה על האינפלציה. בשלב זה הציפייה בשוק היא הפחתה בספטמבר, אבל הכיוון יתבהר מעט יותר לאחר הודעת הריבית הקרובה. בר לביא

המועצה המונית בנק ישראל, בראשות הפרופ' אמיר רון, תפרסם ביום רביעי את החלטת הריבית השישית לשנה זו. גם הפעם, כמו בכל ההחלטות מאז ינואר 2024, הריבית תישאר ככל הנראה ללא שינוי, ברמה של 4.5%. מדוע בנק ישראל ממתין? יש לו סיבות טובות. ראשית, האינפלציה עדיין נמצאת מעל יעד היציבות של הבנק (3%-1%). אמנם על פי מרבית ההערכות היא תתכנס ליעד בחודשים הקרובים, אך המדר האחרון לחודש וילי עדיין הצביע על קצב שנתי של 3.1%. קרוב אבל לא מספיק. שנית, חוסר הוודאות סביב