

מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים

הבסיס: יולי 2025 = 100

החל בחודש אוגוסט 2025 מחושב מדד מעודכן של מחירי התשומה בבנייה למגורים ביחס לתקופת בסיס חדשה: יולי 25 = 100 נקודות.

המדד המעודכן מהווה המשך לסדרות המדדים שנערכו מאז ינואר 1964 ואשר חושבו ביחס לתקופות בסיס שונות. משקלי סל המדד משקפים את התפלגות הוצאות המבצעים בבנייה למגורים (למבנים חדשים בלבד), למעט הוצאות הנחשבות להוצאות יזם כגון: עלות קרקע, תשלומי אגרות והיטלים וכד' והוצאות על עבודות פיתוח שבאחריות הרשות המקומית.

המדד הקודם חושב מיולי 2011 ושימש עד יולי 2025, על בסיס יולי 2011 = 100 נקודות. המדד המעודכן נערך עקרונית לפי המסגרת המושגית שבה נערך המדד הקודם: הגדרת המדד, שימושו ועקרונותיו נשארו ללא שינוי גם במדד המעודכן.

סקר 2025

להלן נקודות התייחסות עיקריות:

1. המדד המעודכן מודד את שינויי המחירים של סל מוצרים ושירותים מעודכן, המשקף את הרכב התשומות בענף הבנייה למגורים. הרכב זה נמצא בסקר הוצאות הבנייה אשר ממצאיו מתייחסים לפרויקטים למגורים שתהליך בנייתם הסתיים בשנת 2022.
2. בתחילה תוכנן הסקר כפעולה בת מספר שלבים:
 - א. מיפוי טכנולוגיות הבנייה המקובלות בענף וכתבת שאלון אינטרנטי בו פורטו טכנולוגיות אלה. מטרת השאלון הייתה לאפיין את המבנה ההנדסי לכל מבנה שבמדגם. השאלון התייחס למאפייני האתר והפרויקט: תנאים טופוגרפיים, שיפועי המתחם, שטח החצר, סוג הקרקע וכדומה, מאפייני הבניין: מספר וסוגי הדירות, חניון עילי או תת קרקעי, מערכות מיוחדות, עבודות גמר ועבודות נוספות, מאפייני הדירה: סטנדרט הבנייה וכדומה.
 - ב. ניתוח תחשיבי לקביעת עלויות הבנייה הנגזרות משימוש בטכנולוגיות הבנייה העיקריות המקובלות בענף, כפי שידווחו על ידי הקבלן המבצע לכל בניין, על סמך נתונים שיתקבלו משאלון הסקר. השאלון שנכתב והניתוח התחשיבי הינן פעולות שנערכו על ידי משרד ההנדסה המלווה שנבחר.
 - ג. תאריך תחילת איסוף הנתונים בסקר נקבע לסוף אוגוסט 2023.
3. בתחילת אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל", חלה עצירה בפעילות ענף הבנייה ותהליך פקידת הנדגמים בסקר נעצר.
4. לאחר שהובן כי בתקופה זו יש קושי לקבל מידע בצורה ישירה מהקבלנים, נערכה תכנית פעולה חלופית וחל שינוי בשיטת איסוף הנתונים. במקום איסוף מידע מהקבלנים הוחלט להעריך את המידע הנדרש על סמך תכניות ההגשה (גרמושקות מאושרות) של המבנים שנדגמו. תכניות אלה זמינות לציבור באתרי הרשויות ומידע זה שימש בהמשך (לאחר עיבוד) לעריכת תחשיב עלויות לכל מבנה. המדגם מנה 200 מבנים למגורים, בפועל נאספו מן הרשויות 191 תכניות הגשה.
5. חישוב העלויות לכל מבנה בוצע ע"י מודל ממוחשב.

בסיס הנתונים למודל כלל:

א – כמויות

לכל מבנה נסקר חושבו כמויות רכיביו, ע"פ תכנית ההגשה הקיימת ברשות המקומית הרלוונטית. הכמויות חושבו בהתאם לגיאומטריה, מספר קומות ודירות, טופוגרפיה ומאפיינים נוספים, כמופיע בתכנית.

ב – אופן ביצוע

בשאלון הממוחשב, בוצעה לכל מבנה השלמת הנתונים שאינם מופיעים בתכנית ההגשה, השאלון חוקר את שיטות הביצוע, זמני עבודה, ציוד ומיכון, התארגנות, כח אדם וכו'.

ג – מחירים

לכל תשומה: חומרים, שירותים, ציוד, שכר עבודה נקבע מחיר, בהתאם לעלויות חודש דצמבר 2022. בתחשיב הסופי קודמו כל המחירים למחירי יוני 2025.

המחיר נקבע ע"פ דיווחים ממקורות שונים: קבלנים, ספקים, יועצים ומנהלי עבודה ופרויקטים. לכל תשומה בוצעה הצלבה ובקרה של הדיווחים השונים, לקביעת עלותה.

ד- מודל החישוב

בניית המודל בוצעה ע"י חלוקה לפרקי העבודה השונים, כשכל פרק נכתב בהתייעצות עם מומחה בתחום הפרק. כל פרק מורכב מהעבודות והשליבים הדרושים להשלמתו, והם מפורקים ומשויכים לתשומות.

המודל מושך את המידע מהכמויות, אופני הביצוע והמחירים, ומחשב לכל תשומה את הערך שלה. במודל חושבו גם העלויות הנובעות ממאפיינים נוספים כגון טופוגרפיה, בנייה ירוקה, בטיחות, אזור בארץ, תקורות אתר, גודל הפרויקט כולו וכד'.

6. המדגם כלל 200 מבנים מתוכם ניתן היה לנתח תמהיל עלויות ל- 174 מבנים (87% מהמדגם). נתוני המדגם נופחו במקדמי ניפוח בהתאם להימצאותם באוכלוסיית מסגרת הוצאת המדגם.

7. המדד מתפרסם הן במתכונת פרסום המדד לפי קבוצה ראשית וקבוצה משנית (לוח 4.1) והן במתכונת פרסום המדד לפי פרקי הבנייה (לוח 4.2):

- במתכונת פרסום המדד על פי קבוצה ראשית וקבוצה משנית התווסף סעיף חדש: **המדד ללא צמודי קרקע**. בחישוב משקלות מדד זה נלקחו הוצאות כל המבנים במדגם **שאינם** מוגדרים כצמודי קרקע (3-1 קומות).
- במתכונת פרסום המדד על פי פרקי הבנייה המעודכן (לוח 4.2), חל השינוי הבא:
שלא כבפרסום הנוכחי (עד מדד יולי 2025), החל במדד אוגוסט 2025 יוצג בנוסף לפרקים הקיימים גם פרק תקורות הבנייה הכולל הוצאות שאינן קשורות ישירות לפעולות הבנייה עצמן, אך הכרחיות להפעלת אתר הבנייה ולניהולו השוטף. הוצאות אלה כוללות הוצאות כמו משרדי האתר, חשמל, מים, ביטוח, שכר מנהל פרויקט, עלויות אחזקה, וכדומה.
בפרק זה נכללו כל הוצאות השכר של צוות הניהול והפיקוח: מנהל פרויקט, מהנדס פרויקט, מנהל עבודה, ממונה בטיחות, מודד. כמו כן נכללו הוצאות שכירת ציוד המשמש באתר בתקופת הפעילות כמו גנרטור, עגורן, מעקות בטיחות, מעלית חיצונית וכדו'. בסעיף זה נכללו הוצאות נוספות: שילוט, שמירה, בטיחות, אחזקת משרדים, סולר.

בעבר פוזרו הוצאות אלה בין פרקי העבודה השונים אולם עקב שינוי מהותי זה, החל במדד אוגוסט 2025, מדדי פרקי העבודה הראשיים אינם סדרות המשכיות.

ממצאים

הוצאה לסעיפים ראשיים

- הוצאה הגדולה ביותר מסך ההוצאות לבניית מ"ר למגורים היא ההוצאה עבור חומרי הבנייה בסך של כ- 44% מסך ההוצאה הכוללת.
- הוצאה השנייה בגודלה מסך ההוצאות לבניית מ"ר למגורים הינה עבור שכר העבודה בכ- 42% מסך ההוצאה הכוללת.

משקלי הסעיפים הראשיים על בסיס סל יולי 2011 ועל בסיס סל יולי 2025

סעיף	יולי 2011 = 100	יולי 2025 = 100
מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים - כללי	1000.0	1000.0
חומרים ומוצרים - סך כולל	440.4	442.4
שכירת ציוד (ורכב*)	102.5	115.4
הוצאות כלליות	29.2	24.2
שכר עבודה	427.9	418.0

מצ"ב נספח מספר 1. משקלי מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים

תקופת הבסיס של המדד המעודכן וקישורו למדד הקודם

תקופת הבסיס של המדד המעודכן נקבע חודש יולי 2025 = 100. על מנת לקשר את המדד המעודכן למדד הקודם (על בסיס יולי 2011=100), יש להכפיל את המדד המעודכן ב"מקדם הקשר", שהוא מדד יולי 2025 לחלק ב-100.

מקדמי הקשר של המדד הכללי וסעיפים ראשיים

1.387	המדד הכללי
1.358	חומרים ומוצרים - סך כולל
1.154	שכירת ציוד
1.480	שכר עבודה

ההוצאה לפרקי הבנייה

- ההוצאה הגדולה ביותר עבור פרק עבודה הינה עבור פרק עבודות שלד בסך של כ-27.5% מסך ההוצאה הכוללת. מתוך סך ההוצאות עבור פרק זה, ההוצאה עבור חומרים מהווה כ-43% וההוצאה עבור שכר העבודה מהווה כ-36%.
- ההוצאה עבור פרק תקורות הינה בסך של 14.9% מסך ההוצאה הכוללת. מתוך סך ההוצאות עבור פרק זה, ההוצאה על שכר העבודה מהווה כ-59% וההוצאה על שכירת ציוד מהווה כ-24%.

משקלי פרקי הבנייה*

משקל יולי 2025	משקל יולי 2011	פרק
1000.0	1000.0	סה"כ
34.9	10.1	עפר
273.7	475.2	שלד
48.5	22.6	בנייה
39.6	53.9	מסגרות ונגרות
191.6	79.7	ריצוף וחיפוי
58.2	78.5	אלומיניום
62	56.4	תברואה
74.4	48.1	חשמל
14.6	32.2	מעליות
6.5	16.3	מיזוג אוויר
37.6	54.7	איטום ובידוד
12.5	31.5	פיתוח
-	40.8	גמר
145.9	-	תקורות

*פרקי העבודה אינם מהווים סדרות המשכיות בשל העברת שכר עבודת צוות הניהול והפיקוח (מנהלים, מהנדסים וכדו') וחלק מההוצאה עבור שכירת ציוד לפרק תקורות.

ההוצאה הממוצעת למ"ר בנייה למגורים

ההוצאה הממוצעת לבניית מ"ר בבנייה למגורים (לא כולל מע"מ), במחירי יולי 2025 היא 5,889 ש. הוצאה שנתקבלה בעדכון סל 2011 הייתה 4,157 ש, הוצאה זו במחירי יולי 2025 הינה בסך 5,765 ש.

מחיר ממוצע מ"ר בש"ח במחירי יולי 2025	מחיר ממוצע מ"ר בש"ח	שנה
5,334	2,907	2004
5,765	4,157	2011
5,889	5,889	2025

נספח מספר 1.
משקלי מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים

				1000.0	מדד מחירי תשומות בנייה למגורים
				-	המדד ללא צמודי קרקע
				582.0	המדד ללא שכר עבודה
				442.4	חומרים ומוצרים - סך הכל
	57.7				חומרי מחצבה שיש וקרמיקה
	7.2				חומרי מחצבה והובלתם
	16.7				אבן לחיפוי חיצוני
	33.8				שיש וקרמיקה
11.5					שיש
22.3					אריחי חיפוי ומדרגות
	89.4				מלט, איטונג ומוצריהם
	0.2				צמנט אפור
	63.3				בטון מובא
	6.7				טיט ושליכט
	15.6				בלוקים
	3.6				מוצרים אחרים מבטון
	7.7				מחיצות מתועשות
	49.4				ברזל ופלדה
	19.2				ברזל לבניה
	27.6				רשתות וכלובים
	2.6				פרופילים מפלדה
	57.3				חשמל
	3.2				צנרת חשמל
	29.3				אביזרים ומוליכים לאינסטלציה חשמלית
	13.4				ארונות ולוחות חשמל
	2.0				מערכות תקשורת וכריזה
	1.2				מערכת גילוי אש
	4.9				מערכת מיזוג אויר
	3.3				מערכת איוורור
	40.4				תברואה
	5.6				כלים סניטרים
	2.6				מכלולי ברזים
	3.2				מערכת כיבוי אש
	7.0				מערכת ביוב וניקוז
	22.0				מערכת מים
	1.7				עץ לבנייה
	74.6				נגרות ומסגרות

	16.4			מוצרי נגרות
	38.3			מוצרי אלומינים
	7.1			זכוכית
	12.8			מסגרות חרש
		8.2		מוצרים למרחב מוגן
		11.5		מעליות
		15.6		איטום
		11.9		צבעים
		17.0		חומרים ומוצרים שונים
			115.4	שכירת ציוד
			24.2	הוצאות כלליות
		8.4		ביטוח ובדיקות
		15.8		אחזקת אתר, משרדים, בטיחות והוצאות אחרות
			418.0	שכר עבודה
		331.3		פועלים
	259.4			פועלי בנין
	39.9			עובדי חשמל ואינסטלציה
	32.0			עובדים מקצועיים אחרים
		86.7		צוות ניהול ופיקוח