

מדד תשומות הבנייה מה זה בכלל משנה?

אם רכשתם דירה שכבר נבנתה לא תושפעו מהשינויים בעלויות הבנייה, אבל אם בחרתם לרכוש דירה חדשה מקבלן לרוב אתם עתידים לרכוש דירה שנמצאת בבנייה או שמתוכננת להיבנות.

הקבלן יודע מה עלויות הבנייה נכון ליום מכירת הדירה אבל הוא לוקח סיכון שייתכן ועלויות אלו יעלו באופן משמעותי במשך תקופת הבנייה ולכן הוא מצמיד את עלות הדירה למדד תשומות הבנייה.

במצב זה אנחנו מתחייבים לשלם את מחיר הדירה כאשר הוא צמוד למדד תשומות הבנייה, כלומר במידה ועלויות הבנייה יעלו אנחנו הרוכשים נישא בהפרש.

נקודה נוספת שחשוב לדעת היא שכאשר אנחנו נוטלים משכנתא נקבל אישור על המימון מהבנק למשכנתאות לפי מחיר הדירה החוזי לאחר שנעביר את ההון העצמי כפי שהתחייבנו מול הבנק למשכנתאות. רבים מהרוכשים לא מודעים לכך שאת הפרש ההצמדה למדד תשומות הבנייה אין באפשרותנו לקבל במסגרת המשכנתא שכן היא נקבעת לפי מחיר הדירה החוזי ולא עלות הדירה בפועל. ולכן עלינו לדאוג לשמור חלק מההון העצמי לטובת תשלום מדד תשומות הבנייה.

מה הוא מדד תשומות הבנייה:

לבנות דירה עולה כסף: שכר הפועלים, עלות המלט, עלות הברזל, עלות הכסף (עלויות מימון וליווי בנקאי), עלות ציוד הנדסי (שכירות מנוף וכו'), עלות עובדי מנהלה, יועצים, ספקים (אינסטלציה, חשמל, כלים סניטריים).

כל השירותים והחומרים שמשלמים בגינם בשביל לבנות דירה משתנים ברמה החודשית, אם בשל עלויות הדלק שמשפיע על עלות שינוע החומרים ממקום למקום, אם בשל עלייה בשכר המינימום במשק שגוררת עליה בכל הוצאות השכר בענף הבנייה, אם בגלל עלייה בריבית שמייקרת את עלות המימון והערבות הבנקאית, ועוד גורמים רבים ושונים המשפיעים לטובה או לרעה על עלויות הבנייה במדינת ישראל. כתוצאה משינויים אלה, עלות הבניה בפועל בארץ היא לא נתון קבוע וסופי אלא משתנה דינאמי שמשתנה ולרוב עולה במשך תקופת הבנייה של הדירה/בניין/פרויקט.

מי מפרסם את המדד ומתי:

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מפרסמת את מדד תשומות הבניה שמהווה בעצם חישוב גס של עלויות הבניה (מעל ל-100 רכיבים שונים) ובכך מספרת לנו בכמה עלתה או ירדה עלות הבניה ביחס לחודש שעבר. ב 15 לכל חודש הלשכה המרכזית מפרסמת את עלויות הבנייה של החודש הקודם כלומר, מדד תשומות הבנייה של חודש ינואר 2018 פורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ב 15 לפברואר 2018. למעשה ללשכה לוקחים כמה ימים מסוף החודש לחשב את עלויות הבנייה ולכן המדד מתפרסם כ 15 ימים לאחר תום החודש הקלנדרי.

איך ניתן לחשב את השינוי במדד תשומות הבנייה:

בשביל לחשב את השינוי במדד תשומות הבנייה יש:

- לחלק את מחיר הדירה החוזי במדד הידוע ביום חתימת החוזה.
- להכפיל את הסכום לתשלום במדד הידוע ביום התשלום.
- הסכום שיוצא מהווה את הסכום העדכני לתשלום
- חשוב לזכור שההצמדה למדד תשומות הבנייה היא ספציפית לכל תשלום ולא גורפת על כל מחיר הדירה.

כלל אצבע לחישוב מדד תשומות הבנייה:

כלל אצבע בחישוב הצמדה למדד היא שבהנחה שהמדד עולה 2% בשנה ופריסת התשלומים מחולקת לפריסה רבעונית שווה, כאשר משך תקופת הבנייה עומד על 3 שנים לצורך הדוגמא. אזי ניתן להכפיל את אחוז השינוי בתקופת הבנייה ולהכפיל את התוצאה בחצי וזה יהיה בערך העלייה במדד:

דוגמא:

מחיר הדירה - 1,000,000 ₪

תקופת הבנייה - 3 שנים (36 חודשים)

עלייה משוערת שנתית במדד - 2%

3 שנים * 2% לשנה = 6%

6% כפול 0.5 = 3% יוצא שמחיר הדירה יעלה בכ- 3% לאורך כל תקופת הבנייה.

בטבלה ממפורטת מטה ניתן לראות שבעלייה שנתית של 2% במשך 3 שנים התשלום העודף לפי הצמדה למדד היה בפועל של 31,410 ₪ שהם למעשה 3.1% ממחיר הדירה המקורי.

מס' תשלום	סכום	אחוז שינוי	הפרש	סה"כ לתשלום
1	76,923 ₪	0.00%	0 ₪	76,923 ₪
4	76,923 ₪	0.67%	513 ₪	77,436 ₪
7	76,923 ₪	1.17%	897 ₪	77,821 ₪
10	76,923 ₪	1.67%	1,282 ₪	78,205 ₪
13	76,923 ₪	2.17%	1,667 ₪	78,590 ₪
16	76,923 ₪	2.67%	2,051 ₪	78,974 ₪
19	76,923 ₪	3.17%	2,436 ₪	79,359 ₪
22	76,923 ₪	3.67%	2,821 ₪	79,744 ₪
25	76,923 ₪	4.17%	3,205 ₪	80,128 ₪
28	76,923 ₪	4.67%	3,590 ₪	80,513 ₪
31	76,923 ₪	5.17%	3,974 ₪	80,897 ₪
34	76,923 ₪	5.67%	4,359 ₪	81,282 ₪
36	76,923 ₪	6.00%	4,615 ₪	81,538 ₪
			31,410 ₪	1,031,410 ₪

יש לזכור, כי השינוי במדד תשומות הבנייה אינו צפוי, וכי בשום אופן אין לדעת או לשער מה יהיה השינוי במדד, לצורך העניין

בשנים האחרונות נוטרלה השפעת מדד המחירים לצרכן על מדד תשומות הבנייה, ולכן מדד תשומות הבנייה שעד לשנת 2012 שיקף שינוי שנתי העולה על 3% (ואף הגיע בשנת 2006 ל- 5.9% בשנה אחת). החל להציג עלייה שנתית מתונה יותר (ממוצע של כ 1% בשנה).

אף על פי כן מאמצע 2017 ועד לאמצע 2018 מדד תשומות הבנייה עלה ב 2.8% בשל שינוי משמעותי בעלות מרכיבי המדד, ביניהם עלות הדלק, השכר, ועלויות המימון והפרסום בענף הבנייה שהתייקרו בשל מהלכי הממשלה בשוק.

וע"כ לא נכון לחשב את השינוי העתידי במדד ע"ס שנים קודמות.

(לידיעה בלבד- בשנת 2009 מדד תשומות הבנייה עלה וירד אך סגר את השנה ב 0% שינוי. (גם זה יכול לקרות)

חישוב אחוז השינוי במדד תשומות הבנייה:

כדי לחשב את השינוי במדד בין שני חודשים, יש לוודא תחילה כי המדדים הנ"ל מוצגים על אותו בסיס, לצורך העניין:

לפי מדד הבסיס של ינואר 1992 מדד תשומות הבנייה של חודש מאי 2018 שפורסם ב- 15 ליוני 2018 עמד על 304.8192

ולפי מדד הבסיס של 01/2004 הוא עמד על 148.8375, ולפי מדד הבסיס של יולי 2011 המדד עמד על 112.5.

חישוב אחוז השינוי נעשה על פי הנוסחה להלן:

$$\text{אחוז שינוי חודשי או תקופתי} = \frac{(\text{מדד חודש המאוחר})}{(\text{מדד חודש המוקדם})} \times 100 - 100$$

לדוגמא, אם יש צורך בחישוב אחוז השינוי במדד מחירי תשומות הבנייה, בין חודש ינואר 2018 לחודש מרץ 2018, יתברר מפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כי שני המדדים הנ"ל חושבו לפי אותו בסיס:

(1) מדד ינואר 2018 היה 111.7 נקודות על בסיס יולי 2011 = 100.0

(2) מדד מרץ 2018 היה 112.1 נקודות על בסיס יולי 2011 = 100.0

(כלומר בשני המדדים נקודת הספירה שהייתה 100.0 הייתה ביולי 2011)

חישוב אחוז השינוי:

$$100 - 100 = \frac{112.1}{111.7} \times 100 = 0.35 \text{ אחוז שינוי}$$

מדד הבסיס- המדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעה למכרז שהיה למשל מדד נובמבר 2016 ועמד על 109.

מה המדד של המחירים שהיזמים מציגים באתר הפרויקט - המחירים שמופיעים באתר ובחוברת הם לרוב לפני הצמדה למדד תשומות הבנייה.

איך הזוכה יודע מה המחיר העדכני של כל דירה- במעמד בחירת הדירה הנציגים מחויבים לעדכן את הזוכה במחיר המודד של כל דירה ודירה. כמו כן במרבית הגרלות המחיר למשתכן שהתקיימו במחצית השנייה של 2019 והלאה, ההצמדה למדד בפרויקט היא ממועד קבלת היתר הבנייה המלא.

איזה מחיר יופיע בטופס בחירת דירה- בטופס בחירת הדירה עליו תחתמו במעמד בחירת הדירה יופיע המחיר הממודד ליום בחירת הדירה.

איזה מחיר יופיע בחתימת החוזה- המחיר שיצוין במעמד חתימת החוזה והוא גם המחיר שאותו נציג לבנק כאשר ניטול את המשכנתא הוא מחיר הדירה צמוד למדד נכון למועד חתימת החוזה.

רבים מלקוחותינו מופתעים לגלות כי המחירים המפורסמים באתר משרד השיכון ובאתרי הפרויקטים הינם לפני הצמדה למדד תשומות הבנייה.

ברוב הפרויקטים ניתן למצו פער של 50,000 ₪ ואפילו יותר בין מחירי הדירות כפי שפורסמו לבין המחיר שנדרש לשלם בפועל.

הסיבה לכך היא שבמכרזים בהם זכו יזמים עד לאמצע שנת 2019 מחיר הדירה כפי שחושב על ידי משרד השיכון לרוב צמוד למדד תשומות הבנייה מיום זכיית היזם במכרז. ולכן אם אנו בוחרים דירה שנתיים אחרי זכיית היזם, יתכן ומחיר הדירה שלנו כבר יספוג 5% נוספים לעיתים גם יותר.

לכן, חשוב לזכור שבפרויקטים בהם יש הצמדה למדד מהזכייה במכרז ולא מקבלת היתר הבנייה המלא של היזם, לא מספיק לנו להסתמך על מחיר הדירות כפי שמפרסם משרד השיכון עלינו להוסיף להן את ההצמדה למדד על מנת שנדע מה המחיר של הדירה אותו אנחנו צפויים לשלם.

כפי שהסברנו בתחילת המאמר לרוכשים הצמדה למדד תשומות הבנייה רלוונטית רק במקרה של רכישת דירה חדשה מקבלן.

לרוב ההצמדה למדד תשומות הבנייה תהא ממועד החתימה על הצעת הרכישה אולם כחלק מהמשא ומתן המסחרי ניתן לקבל פתור מלא או חלקי מההצמדה למדד תשומות הבנייה, ובכך לחסוך אלפי שקלים נוספים.

אז מה עדיף לשלם ריבית או מדד?

התשובה לשאלה מורכבת, וכמו בכל תשובה יהודית טובה היא מתחילה בשאלה אחרת:

באיזה החזר חודשי נהיה מסוגלים לעמוד עד שהדירה הנרכשת תהיה מוכנה?

לא משנה אם מטרת הרכישה היא מגורים ואתם גרים כיום בשכירות, או אם מטרת הרכישה היא להשקעה ואתם מעוניינים שהשכירות החודשית מהדירה תכסה את מרבית או אף את כל החזר החודשי.

חשוב לדעת שאם עליכם לקחת משכנתא במהלך תקופת הבנייה יש לכם בפניכם שתי אפשרויות

1. החזר מלא של המשכנתא (ריבית וקרן) - אם אתם בעלי אמצעים, או ששפר מזלכם וחזרתם לגור אצל ההורים) - :
יכול להיות שתעדיפו להחזיר את המשכנתא במלואה כבר מהיום הראשון. במצב כזה תרוויחו את כל החסכון של מדד תשומות הבנייה, מבלי שתצטרכו לחשוב בכלל על עלות הגרייס.
2. גרייס- רבים מלקוחותינו שואלים אותנו איך אפשר לעמוד בהחזר המשכנתא במקביל לשכירות? הפתרון שמציעים הבנקים הוא "גרייס" בגרייס אנו משלמים במהלך הבנייה את הריבית על המשכנתא שנטלנו, וכאשר הדירה מוכנה נתחיל לשלם את ההחזר החודשי המלא (ריבית וקרן).
כלל אצבע לגובה ההחזר החודשי הצפוי במסגרת הגרייס הוא 50% (חצי) מההחזר החודשי הצפוי בעת קבלת הדירה.
לדוגמא :
אם המשכנתא שבנינו צפויה להיות בהחזר חודשי ממוצע של כ 4,000 ₪ ניתן להעריך כי תשלום הגרייס יעמוד על החזר ממוצע של כ 2,000 ₪ בחודש.
חשוב לזכור הבנק הוא לא פילנטרופ ואין מתנות חינם.
סך התשלומים בתקופת הגרייס לרוב יגיעו לעשרות אלפי שקלים.
מדד תשומות הבנייה בשנים האחרונות כבר לא עולה יותר מדי במבט שנתי, ולכן אם המשכנתא המבוקשת היא על פחות מ 500,000 ₪ אין כל סיבה לחשוש לגבי השינויים במדד, במידה והמשכנתא המבוקשת גבוהה יותר שווה לבדוק את העלות הצפויה של המדד ולהשוות לעלות הצפויה של תשלום הריבית בתקופת הגרייס ולהחליט מה משתלם יותר.

[מדד תשומות הבנייה - דקל](#)

[הלמ"ס - מדד תשומות הבניה](#)

[ליצירת קשר ושיחת ייעוץ מקצועית](#)