

מס 113264  
29 יולי 2014

## סקירה כלכלית לחודש יולי 2014

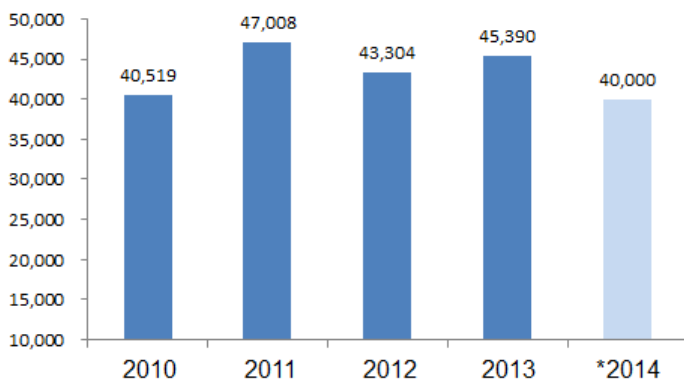
המשך עליית מחירי הדירות בחודשים אפריל ומאי בקצב שנתי של 8% מראה כי על אף הירידה במכירות ובמספר העסקאות והעליה במספר דירות שנותרו למכירה – להכרזה על תכנית מע"מ 0 לזכאים אין השפעה על המחירים הנקבעים בשוק הדיור.

### מגמות מרכזיות

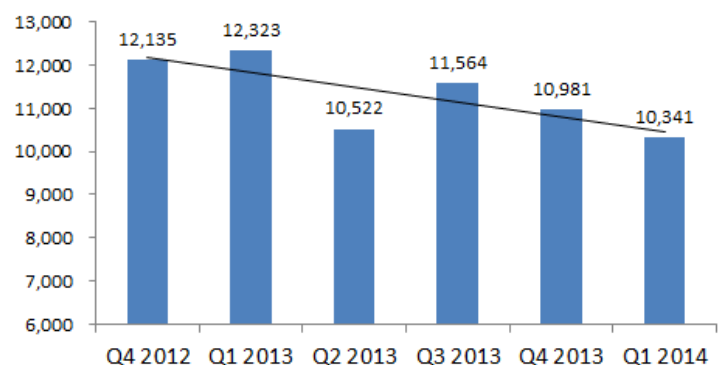
- נמשכת מגמת הירידה של השנה האחרונה בהתחלות בניה : 10,300 דירות ברבעון 1 2014. מדובר בירידה של 6% לעומת רבעון קודם ו-16% לעומת רבעון מקביל אשתקד. התחזית לרבעון 2 2014 הנה לכ-9,000 דירות והתחזית השנתית ל-2014 הנה כ-40,000 דירות בלבד.
- גמר הבניה ירד ברבעון האחרון ב-16% ואינו צפוי לעבור את ה-43,000 דירות ב-2014 כולה.
- מספר החודשים לבניית דירה עלה לכ-27 חודשים – עליה של 9% בשנה החולפת. הסיבה – מצוקת העובדים שטרם באה על פתרונה בשטח.
- מספר הדירות החדשות שנמכרו ברבעון השני 2014 (4,550 דירות) נמוך ב-20% לעומת הרבעון הראשון, וב-28% לעומת הרבעון המקביל ב-2013. נתון זה מצטרף למגמת ירידה מתמשכת והנו הנמוך ביותר בשנתיים וחצי האחרונות.
- מספר הדירות במכרזי המנהל ירד ברבעון 2 2014 ל-5,100 דירות, ירידה של 5% לעומת רבעון 1 2014. היקף המכרזים במחצית הראשונה של השנה משקף קצב שיווקים של כ-21,000 דירות בלבד.
- בבניה שלא למגורים - ברבעון 1 2014 יש ירידה של 18% במ"ר לעומת רבעון קודם וצניחה של 55% לעומת רבעון מקביל ב-2013. הירידה היא בעיקר בענפי התעשייה ובבניה להארכה, מסחר ושירותים עסקיים.<sup>1</sup>

### התחלות בניה

התחלות בניה שנתית



התחלות בניה רבעוני

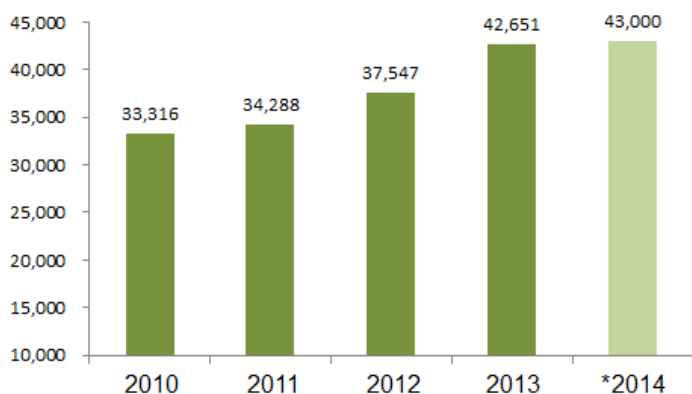


התחלות הבניה ירדו ברבעון הראשון של 2014 בכ-6% לעומת הרבעון האחרון של 2013. וב-16% לעומת רבעון 1 2013. ניתן לזהות מגמת ירידה כללית בהתחלות הבניה במהלך ה-18 חודשים האחרונים.

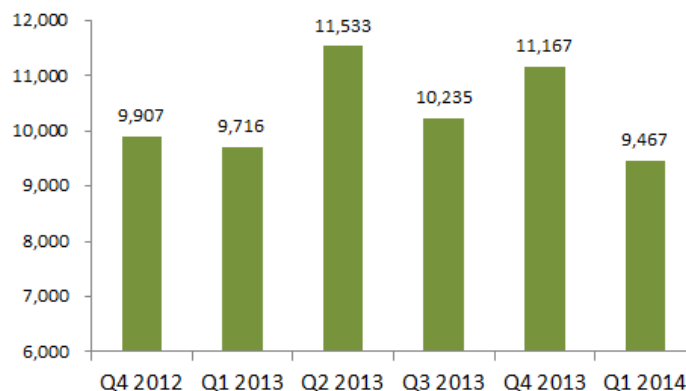
האומדן שלנו להתחלות הבניה ברבעון השני של 2014 מסתכם בכ- 9,000 דירות (האומדן מתבסס על היתרי הבניה של רבעון 1 וכן על התחלות הבניה ביוזמה ציבורית ברבעון 2). אי הודאות בשלהמהלכים האחרונים : מע"מ 0 ומחיר מטרה, יכול להפחית מספר זה אף יותר וכן להשפיע על התחלות הבניה ברבעון 3 2014. התפתחויות אלו משקפות קצב התחלות בניה שנתי של כ- 40,000 דירות בלבד, מספר שאינו עולה בקנה אחד עם יעדי הממשלה.

## גמר בניה

גמר בניה שנתי



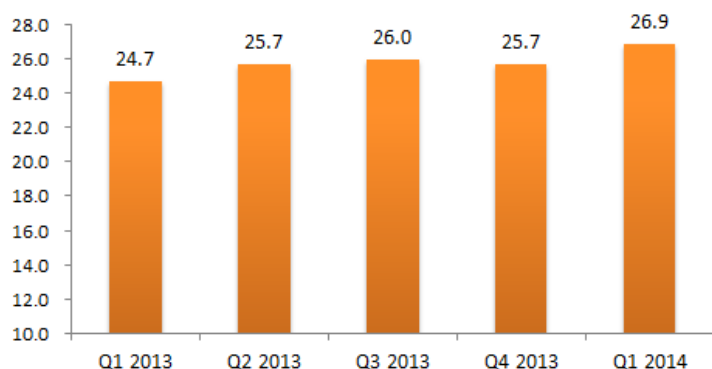
גמר בניה רבעוני



גמר הבניה ברבעון 1 2014 צנח ב- 15% לעומת רבעון קודם ואינו שונה בהרבה מאותו רבעון אשתקד. ניתוח התחלות הבניה שקדמו בכ- 26 חודשים לרבעון 2 2014 מצביע על גמר בניה שינוע סביב ה-10,000 דירות ברבעון 2 2014 מה שמוביל לקצב גמר בניה של כ-43,000 דירות ב-2014 כולה.

## משך זמן הבניה למגורים

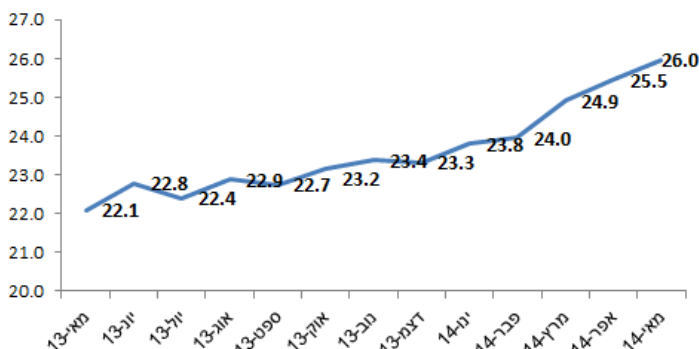
חודשים לבניית דירה



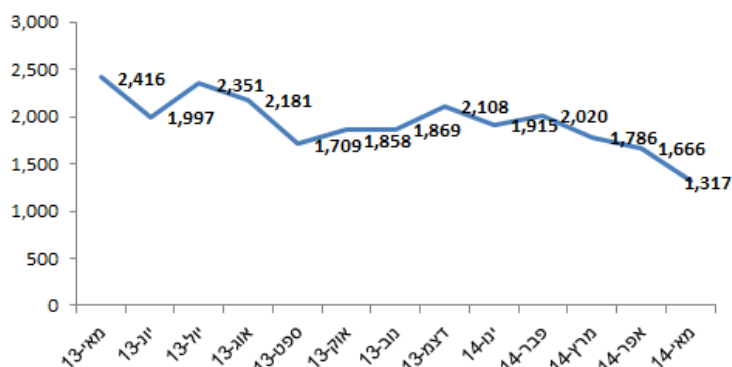
מספר החודשים להשלמת בנייתה של דירה עלה ברבעון 1 2014 ב- 5%. מספר זה עולה בהדרגה במהלך השנה האחרונה (9%) ומשקף את המחסור בעובדים מקצועיים עליו מתריע ההתאחדות.

**מכירת דירות חדשות**

**אלפי דירות חדשות למכירה**



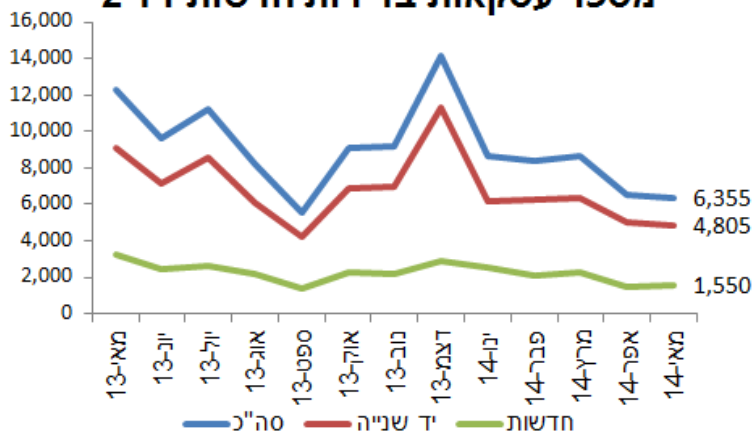
**דירות חדשות שנמכרו**



מספר הדירות החדשות שנמכרו ברבעון השני 2014 (4,550 דירות) נמוך ב-20% לעומת הרבעון הראשון, וב-28% לעומת הרבעון המקביל ב-2013. יש מגמת ירידה כללית במכירת הדירות בשנה האחרונה עוד לפני ההודעה על תכניות הממשלה השונות ואולם קצב הירידה מאז ההודעה על תכנית מע"מ 0 במרץ 2013 הוא גבוה במיוחד. במקביל עולה בהדרגה מספר הדירות שנותרו למכירה – עליה של 2% נוספים במאי ו-18% במהלך 12 החודשים האחרונים. הדבר מצביע על כך שהירידה בקצב המכירות לא באה לידי ביטוי מלא בהקטנת היקפי התחלות הבניה.

**מספר עסקאות בדירות**

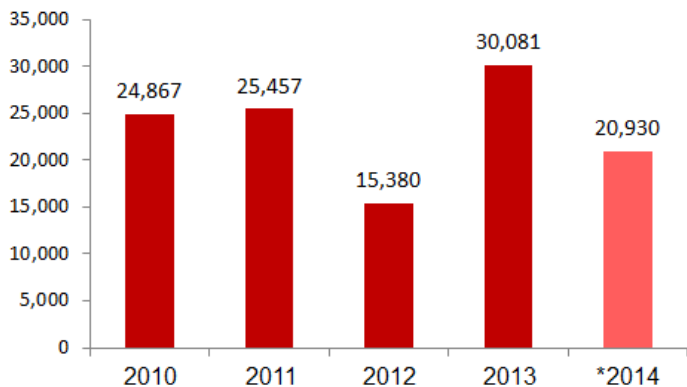
**מספר עסקאות בדירות חדשות ויד 2**



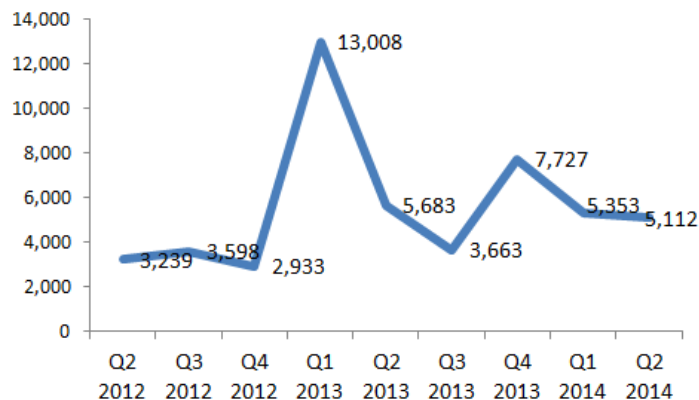
מספר העסקאות הכולל נמצא אף הוא במגמת ירידה מאז סוף 2013 והוא עומד כיום על 6,355 דירות בחודש, מזה 24% דירות חדשות. שיעור המשקיעים מכלל העסקאות עלה בשנה האחרונה מ 21% ל- 25%. מקור הנתונים שבידנו הנו משהב"ש. הנתון שהתפרסם בתקשורת מטעם האוצר הנו 7,500 דירות וייתכן שהוא כולל עסקאות נוספות שלא נכללו בנתוני משהב"ש. גם אם נתון האוצר מדויק יותר הי שמדובר בירידה של 47% בכלל העסקאות לעומת דצמבר 2013.

## שיווק קרקעות

**מכרזי רמ"י שאושרו - שנתי**



**מכרזי רמ"י שאושרו לפי רבעון**



מספר הדירות במכרזי המנהל ירד ברבעון 2 2014 ב-4.5% לעומת רבעון 1 2014, ובכ-10% לעומת רבעון מקביל אשתקד. היקף המכרזים במחצית הראשונה של השנה משקף קצב שיווקים של כ-21,000 דירות בלבד.

## מחירי הדירות

**מדד מחירי הדירות למ"ס**



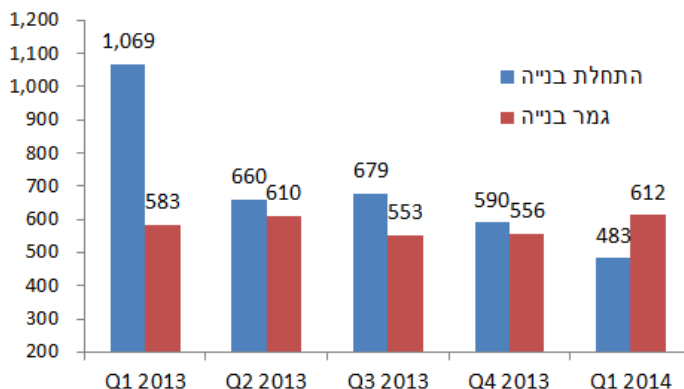
מחירי הדירות ממשיכים לעלות ומדד מחירי הדירות רשם עליה של 0.5% נוספים במאי לאחר עליה של 0.8% באפריל. עליות אלו משקפות קצב התייקרות שנתי של כ-9% ל-2014

מחיר דירה חדשה ממוצעת ברבעון 1 2014 הנו 1.55 מ' ש"ח. מחיר דירה יד 2 הנו 1.18 מ' ש"ח (בתמהילהכולל גם דירות 3 חדרים)

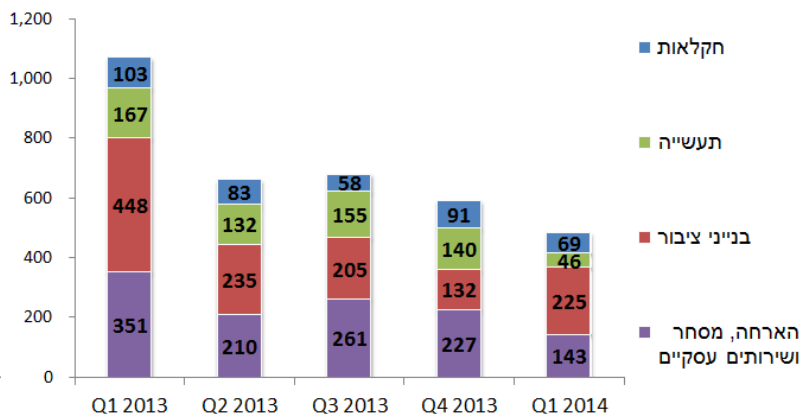
## בניה שלא למגורים

הנתונים הם באלפי מ"ר

התחלות וגמר בניה שלא למגורים



בניה לא למגורים לפי סוג בניה - רבעוני



מגמת הירידה בהתחלות הבניה נרשמת גם בבניה שלא למגורים. ברבעון 1 2014 יש ירידה של 18% במ"ר לעומת רבעון קודם וצניחה של 55% לעומת רבעון מקביל ב- 2013. הירידה היא בעיקר בענפי התעשייה ובבניה להארחה, מסחר ושירותים עסקיים. הדבר מלמד על ירידה בהשקעות הסקטור הפרטי ומצביע על התאמה לירידה בפעילות העסקית. גמר הבניה שלא למגורים עומד בשנה האחרונה על 550,000 – 600,000 מ"ר - כ-2.3 מ' מ"ר בחישוב שנתי.

**נתונים ומדדים מרכזיים בענף הבניה**

מקור	שינוי מול תקופה מקבילה שנה קודמת	שינוי מול חודש/רבעון קודם	נתון/כמות	תקופה	יחידה		
למ"ס	-16.1%	↓ -5.8%	10,341	רבעון 1 2014	דירות	התחלות בניה למגורים	<b>בניה למגורים</b>
משהב"ש	0.0%	↓ -5.7%	7,423	רבעון 1 2014	דירות	היתרי בניה למגורים בבניה פרטית	
למ"ס	-2.6%	↓ -15.2%	9,467	רבעון 1 2014	דירות	גמר בניה למגורים	
למ"ס	-45.5%	↓ -20.9%	1,317	מאי-14	דירות	דירות חדשות שנמכרו	
למ"ס	17.5%	↑ 2.0%	26	מאי-14	דירות	דירות שנותרו למכירה	
למ"ס	0.8%	↑ 0.8%	93,302	רבעון 1 2014	דירות	דירות בבניה פעילה	
למ"ס	8.9%	↑ 4.7%	26.9	רבעון 1 2014	חודשים	משך זמן בניה	
רמ"י	-44.6%	↓ -69.7%	858	יוני-14	דירות	שיוקים בפועל	
משהב"ש	-48.2%	↓ -2.1%	6,355	מאי-14	דירות	מספר עסקאות בדירות	
למ"ס	-54.8%	↓ -18.1%	483,000	רבעון 4 2013	מ"ר	התחלות בניה לא למגורים	
למ"ס	5.0%	↑ 10.1%	612,000	רבעון 4 2013	מ"ר	גמר בניה לא למגורים	
למ"ס	1.7%	↓ -2.0%	6,270,000	רבעון 4 2013	מ"ר	בניה פעילה לא למגורים	
משהב"ש	2.4%	-0.2%	8,021	רבעון 4 2013	ש	שכר ממוצע ענף הבניה	<b>עבודה ושכר</b>
משהב"ש	13.1%	↑ 3.8%	177,100	רבעון 4 2013	עובדים	עובדים ישראלים בענף	
התאחדות	10.0%	↑ 10.0%	5,500	רבעון 1 2014	עובדים	עובדים זרים בענף	
משהב"ש	32.7%	0.0%	32,500	רבעון 1 2014	עובדים	עובדים פלסטינים בענף	
משהב"ש	-0.6%	↑ 3.5%	1,546,000	רבעון 1 2014	ש	מחיר דירה חדשה	<b>מחירי דירות</b>
משהב"ש	1.1%	↓ -3.0%	1,183,000	רבעון 1 2014	ש	מחיר דירה יד 2	
משהב"ש	2.1%	↑ 0.2%	1,300,000	רבעון 1 2014	ש	מחיר דירה חדשה/יד 2 משוקלל	
למ"ס	8.8%	↑ 0.5%	347.5	חודשי	נקודות	מדד מחירי דירות	
משהב"ש	4.2%	↑ 0.8%	138.5	רבעון 4 2013	משכורות	מספר משכורות לרכש דירה	
בנק ישראל	-21.4%	↑ 12.2%	4,328	מאי-14	מיליוני ש	היקף משכנתאות חדשות	<b>משכנתאות</b>
למ"ס	0.8%	↓ -0.1%		יוני-14		מדד תשומות בבניה למגורים	<b>מחירי תשומות</b>
למ"ס	0.9%	↑ 0.1%		יוני-14		מדד תשומות בסלילה וגישור	
למ"ס	-0.2%	0.0%		יוני-14		מדד תשומות בבניה מסחרית ומשרדים	
למ"ס	0.5%	↑ 0.3%		יוני-14		מדד מחירים לצרכן	

**ה. מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים**

לוח 2.1 - מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים -

תרומה ואחוז שינוי

יוני 2014

אחוז שינוי לעומת יוני 2013	אחוז שינוי לעומת דצמבר 2013	השינוי לעומת מאי 2014		קבוצה ראשית	קוד
		התרומה באחוזים	אחוז השינוי		
0.8	0.3	-0.1	-0.1	<u>מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים - כללי</u>	200010
-0.5	-0.3	0.0	-0.2	המדד ללא שכר עבודה חומרים ומוצרים -	200020
-0.6	-0.3	-0.2	-0.3	סך כולל	201010
-0.8	-0.8	0.0	0.1	שכירת ציוד ורכב	203015
1.7	0.7	0.0	0.0	הוצאות כלליות	204010
2.4	1.0	0.1	0.2	שכר עבודה	205010

**ו. מדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ולמשרדים**

לוח 2.1 - מדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ולמשרדים -

תרומה ואחוז שינוי

יוני 2014

אחוז שינוי לעומת יוני 2013	אחוז שינוי לעומת דצמבר 2013	השינוי לעומת מאי 2014		קבוצה ראשית	קוד
		התרומה באחוזים	אחוז השינוי		
-0.2	0.2	0.0	0.0	<u>מדד מחירי תשומה בבנייה למבני מסחר ומשרדים - כללי</u>	800010
-1.1	-0.2	0.0	0.0	המדד ללא שכר עבודה	802010
-1.7	-0.5	0.0	-0.1	חומרים ומוצרים - סך כולל	802020
0.4	0.1	0.0	0.4	שכירת ציוד	802030
2.1	1.0	0.0	0.0	שכר עבודה	802040
6.7	4.0	0.0	-0.1	שונות	802050

**ז. מדד מחירי תשומה בסלילה וגישור**

**לוח 2.1 -. מדד מחירי תשומה בסלילה וגישור -**

**תרומה ואחוז שינוי**

**יוני 2014**

אחוז שינוי לעומת יוני 2013	אחוז שינוי לעומת דצמבר 2013	השינוי לעומת מאי 2014		קבוצה ראשית	קוד
		התרומה באחוזים	אחוז השינוי		
0.9	0.9	0.1	0.1	<u>מדד מחירי תשומה בסלילה וגישור - כללי</u>	240010
1.4	1.2	-	0.2	<u>המדד ללא גישור</u>	240015
0.2	0.9	-0.1	-0.2	<u>חומרים - סך הכל</u>	240020
-1.1	-0.3	0.0	-0.3	חומרי מחצבה <sup>(1)</sup>	240030
2.4	2.9	0.1	0.5	תערובות אספלט	240220
1.1	1.7	0.0	0.1	מלט ובטון	240255
5.5	4.3	0.0	0.3	אבני שפה, ריצוף ותיחום <sup>(5)</sup>	240280
8.9	7.8	0.0	0.9	תאי בקרה ושוחות	240283
4.0	2.8	0.0	0.1	קורות ומקטעים לגשרים	240284
0.7	-0.3	0.0	0.2	יריעות וחומרי איטום	240285
-0.3	-1.0	0.0	-1.1	יריעות שריון קרקע	240289
5.8	3.6	0.0	0.7	צינורות שונים מוטות ורשתות פלדה	240291
-8.8	-5.0	-0.1	-1.4	ואביזרי מתכת שונים <sup>(6)</sup>	240700
2.6	0.1	0.0	0.1	חומרים ומוצרים לסימון <sup>(7)</sup>	240710
-2.2	-2.4	0.0	0.2	שלטים ותמרורים	240720
-1.6	-2.3	-0.1	-3.4	מעקה בטיחות	240730
2.3	2.1	0.0	0.4	אביזרים לתאורת כביש ותשתית חשמל	240740
3.4	0.7	0.0	0.2	מוצרים לפיתוח נופי	240750
1.4	0.7	0.1	0.3	<u>שכירת ציוד</u>	240320
2.4	1.1	0.1	0.2	<u>שכר עבודה</u>	240800