

מס 124740
18 אוקטובר 2015

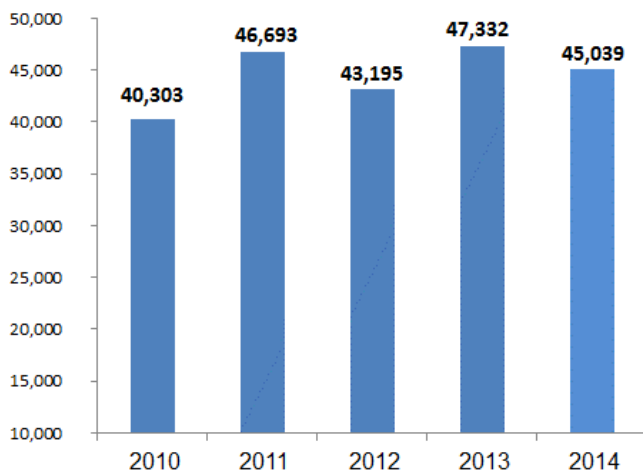
סקירה כלכלית לחודש אוקטובר 2015

תמצית ומגמות מרכזיות

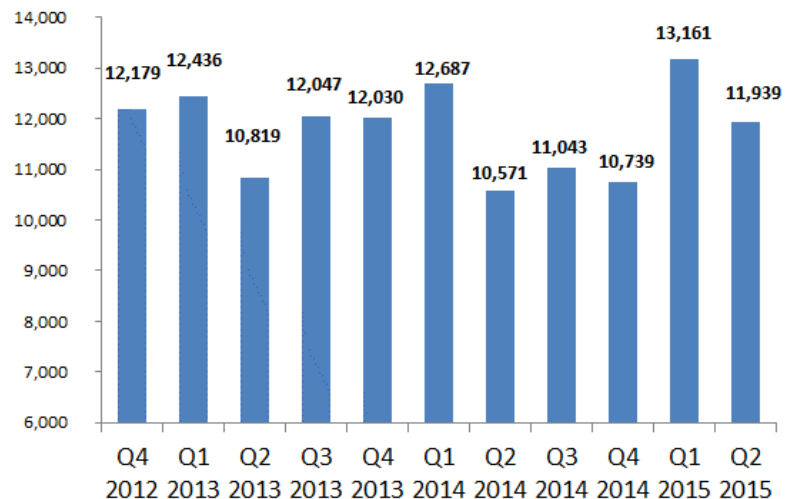
- התחלות הבניה של רבעון 2 2015 נמוכות ב-9.3% לעומת הרבעון שקדם לו אולם גבוהות ב-12.6% מהרבעון המקביל ב-2014.
- שנת 2015 נמצאת בקצב התחלות בניה שנתי של כ-52,000 דירות ואולם הקצב הגבוה והעקבי של עסקאות מקרקעין של רמ"י מאז 2013 מצביע על התכנות למספר התחלות בניה גבוה אף יותר עד סוף 2015
- בגמר הבניה של רבעון 2 2015 חלה ירידה של 12% לעומת רבעון 1. נתוני גמר הבניה ב-2015 יסתכמו ככל הנראה בכ-45,300 דירות בדומה לשנת 2014.
- מספר היחידות שהועמדו לשיווק על ידי רמ"י בשלושת הרבעונים הראשונים של 2015 עומד על כ-15,600 יחידות. מדובר ב- 35% בלבד מיעד הממשלה ל-2015. כמחצית מהשיווקים נעשו במסגרת תכנית מחיר למשתכן.
- מספר עסקאות המקרקעין בפועל של רמ"י ב-2015 עומד על 22,000 ב-9 חודשים או 29,000 בחישוב שנתי, בדומה לשנים 2013, ו-2014 ובהתאמה ליעד העסקאות של הממשלה לשנת 2015.
- בשבעת החודשים הראשונים של 2015 עלה מדד מחירי הדירות של למ"ס ב-4.1%, מה שמשקף ל-2015 כולה קצב עליית מחירים של כ- 7.1% בדומה להערכות הקודמות של ההתאחדות.

התחלות בניה

התחלות בניה שנת



התחלות בניה רבעוני



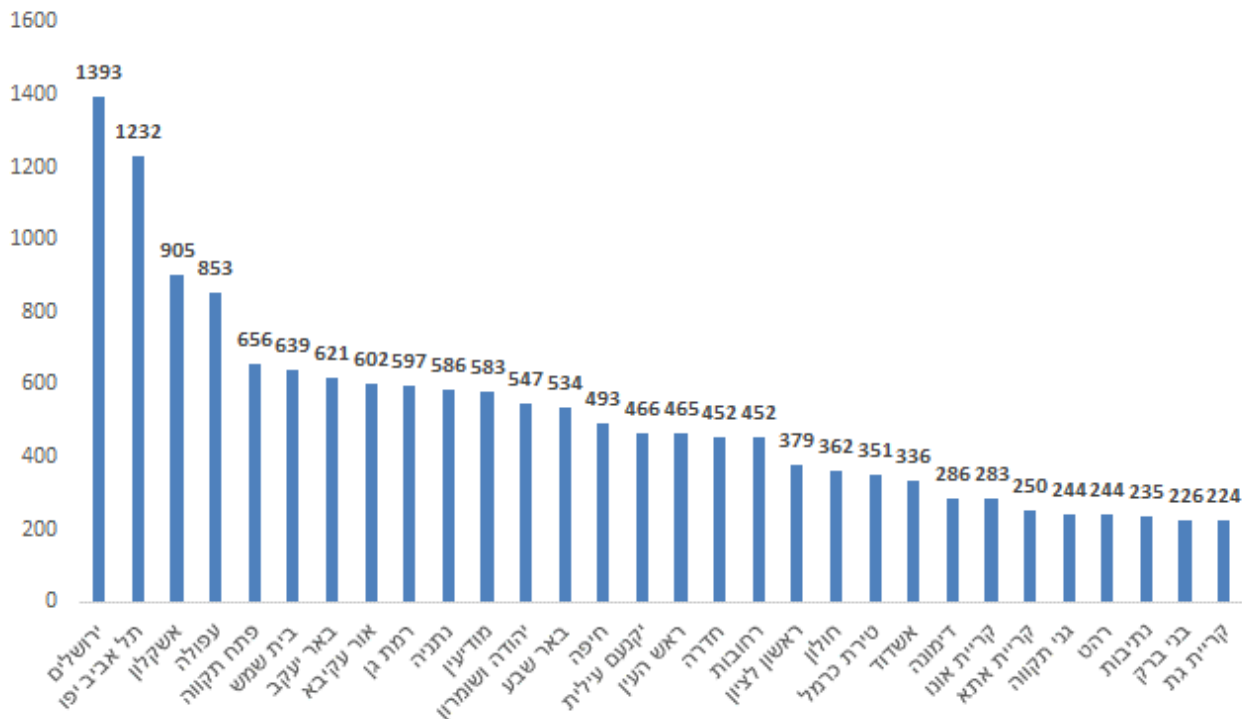
התחלות הבניה של רבעון 2 2015 נמוכות ב-9.3% לעומת הרבעון שקדם לו אולם גבוהות ב-12.6% מהרבעון המקביל ב-2014 שהיה הנמוך ב-3 השנים האחרונות. ניתן לזהות מגמת עליה בשנה האחרונה הקשורה גם בהגדלת שיווקי הקרקעות. 2015 נמצאת בקצב התחלות בניה שנתי של למעלה מ-50,000 דירות ואולם לאור הימשכות קצב סגירת עסקאות המקרקעין במרכזי רמ"י העומד על כ-30,000 דירות בשנה מאז 2013 – ייתכן ש-2015 תיגמר עם מספר התחלות בניה גבוה אף יותר. ראו פרק שיווק קרקעות להלן.

2014 הסתיימה עם 45,000 התחלות בניה ומספר זה צפוי להערכתנו להתעדכן כלפי מעלה לפחות ב-1,000 דירות עם עדכון הנתונים האחרונים ל-2014 ע"י למ"ס.

* הסקירה נכתבה על ידי זיו לזר

להלן התחלות הבניה בחציון הראשון של 2015 לפי ישוב:

30 הערים בעלות התחלות הבניה הרבות ביותר
ינואר - יוני 2015

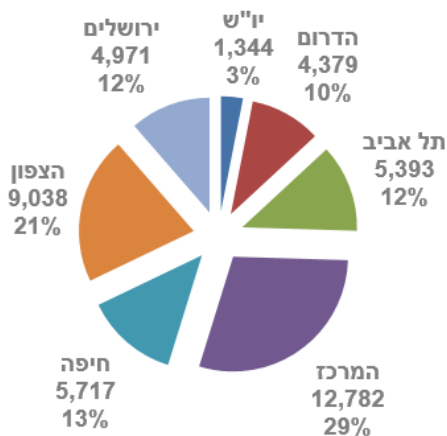


*הערה – הנתונים אינם סופיים ויכולים להתעדכן במספר אחוזים כלפי מעלה.

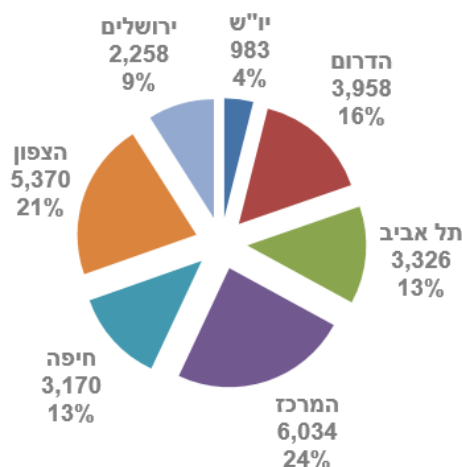
ב-30 ערים אלו חלו למעלה מ-60% מהתחלות הבניה של החציון הראשון 2015.

להלן התחלות הבניה לפי מחוז בחציון ראשון 2015 לעומת שנת 2014:

התחלות בניה 2014 לפי מחוז



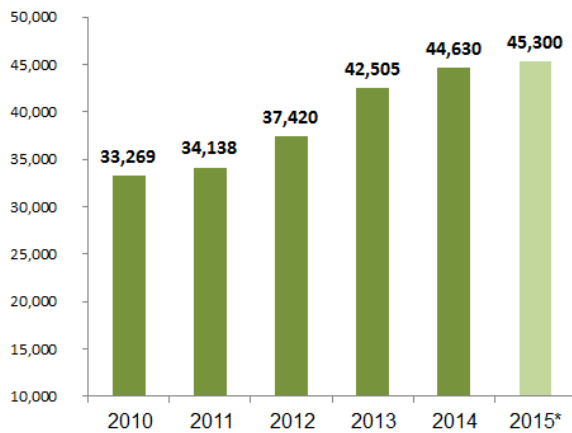
התחלות בניה חציון 2015 לפי מחוז



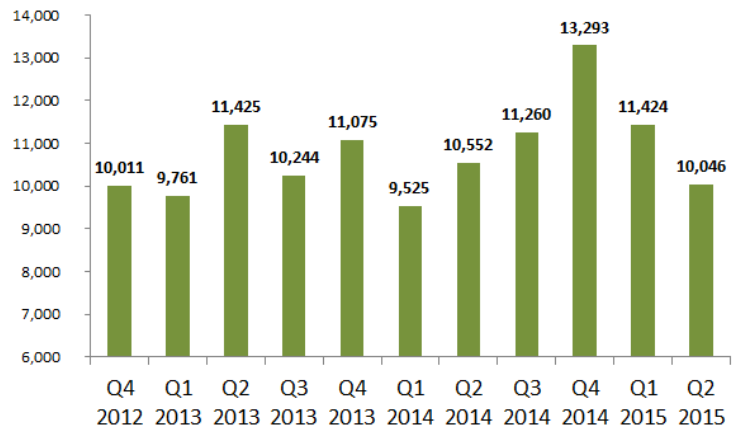
ניתן לראות כי למרות שקצב התחלות הבניה במחוזות מרכז, ת"א וירושלים דומה לזה של 2014 – הרי שחלקן בסך התחלות הבניה ירד ומחוז הדרום הוא זה שבו נרשמות התחלות הבניה העודפות של 2015 עד כה (גידול מ-10% ל-16%).

גמר בניה

גמר בניה שנתי



גמר בניה רבעוני

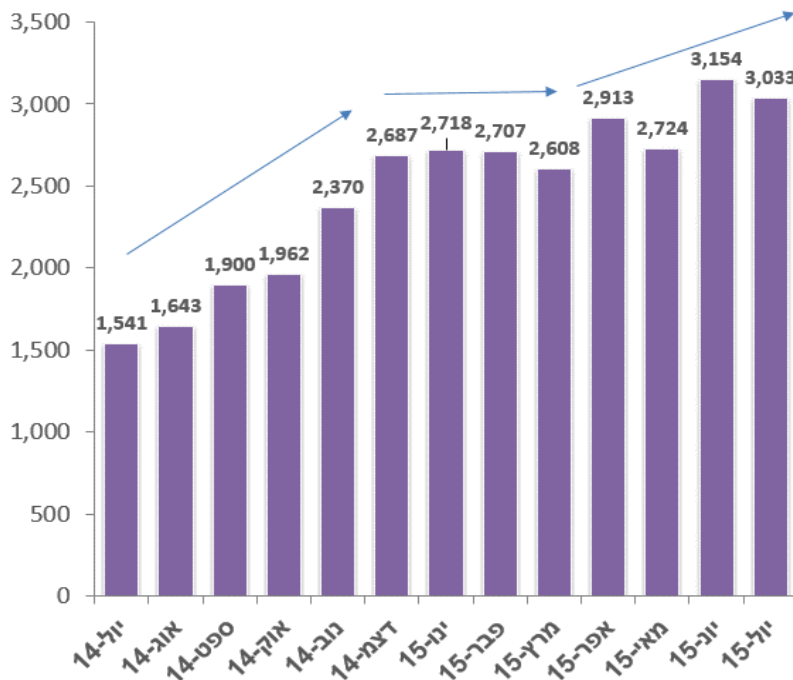


בגמר הבניה של רבעון 2 2015 חלה ירידה של 12%. על בסיס התחלות הבניה ברבעונים הקודמים וכן משך זמן הבניה אנו מעריכים כי נתוני גמר הבניה ב-2015 יסתכמו בכ-45,300 דירות בדומה ל-2014. בהינתן הגידול במספר משקי הבית העומד על 50,000 עד 55,000 דירות בשנה בשנים 2012 - 2014 - הרי שפער הדירות המצטבר העומד על כ-130,000 דירות צפוי להמשיך לגדול גם ב-2015.

גידול משמעותי בגמר הבניה השנתי יתאפשר רק עם הגעתם בפועל של העובדים הזרים הנוספים בהתאם להחלטת הממשלה.

מכירת דירות חדשות

דירות חדשות שנמכרו - סה"כ

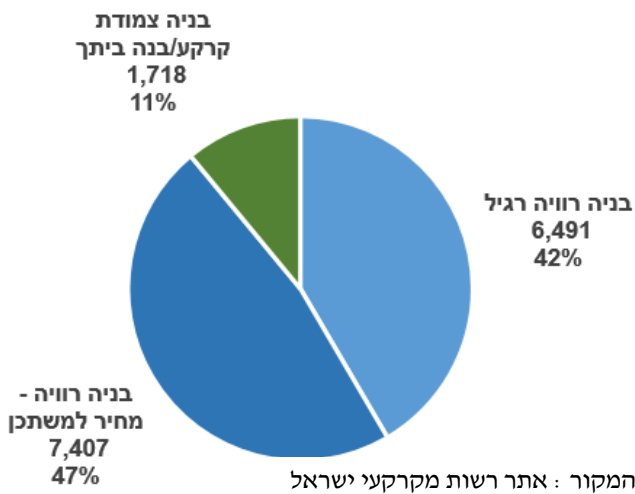


מספר הדירות החדשות שנמכרו נמצא במגמת עליה ב-12 החודשים האחרונים, וזאת מאז החליטו הרוכשים שלא להמתין יותר לתכניות הממשלה בתחום הדיור.

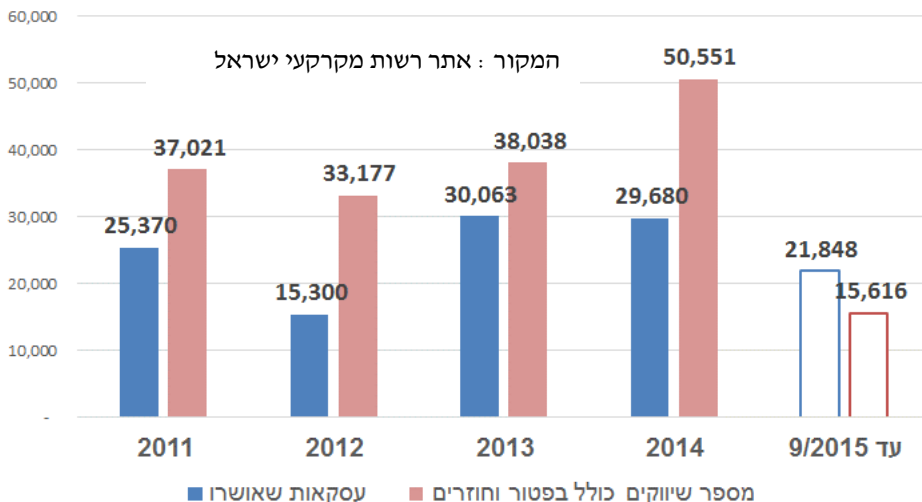
מאידך בולטת העצירה ואף הירידה במכירת דירות במחוז מרכז מאז תחילת 2015, כאשר את העלייה בחודשים אלו תרמו המחוזות האחרים.

שיווק קרקעות

מס יחידות במכרזי קרקע רשות מקרקעי ישראל
ינואר - ספט' 2015



שיווקי קרקע למגורים ועסקאות מקרקעין שאושרו



מספר השיווקים (מכרזים שפורסמו) המצטבר בשלושת הרבעונים הראשונים של 2015 עומד על כ-15,600 יחידות. מזה קצת פחות ממחצית (7,400) במסגרת מחיר למשתכן. כ-4,500 (29%) מהדירות הן באזור המרכז. משמעות הנתונים היא כי בשלושת רבעי השנה ישנה עמידה ב-35% בלבד מיעד הממשלה¹ ל-2015 העומד על 45,000 שיווקים (מתוכם 25,000 באזורי הביקוש).

מספר העסקאות שאושרו עד ספט' 2015 עומד על כ-22,000. מדובר ב-29,000 בחישוב שנתי בדומה לשנת 2014 ו-2013. על פי הקצב עד כה ייתכן כי ב-2015, בניגוד לשנות העבר, מספר השיווקים יהיה קטן ממספר העסקאות.

לאור העובדה שמספר העסקאות בקרקעות מנהל עומד על כ-30,000 במשך 3 שנים רצופות ובהינתן שמחצית מהתחלות הבניה בישראל לאורך השנים הן על קרקע פרטית – הרי שיתאפשר קצב שנתי של 55,000 - התחלות בניה כבר ב-2016.

הגורמים החיצוניים השונים המעורבים בתהליך הפיכת קרקע משווקת לגמר בניה (ועדה מקומית, כיבוי אש, חברת החשמל וכד') צריכים להיערך לעבודה בהיקפים אלו על מנת להקל בפועל על מצוקת הדירור.

בהנחה שקצב מתן היתרי הבניה לא ירד, כבר בשנת 2016 יורגשו לחצי החסמים האחרים בבניית הדירות: עובדים זרים בעבודות הרטובות ומגבלת אשראי.

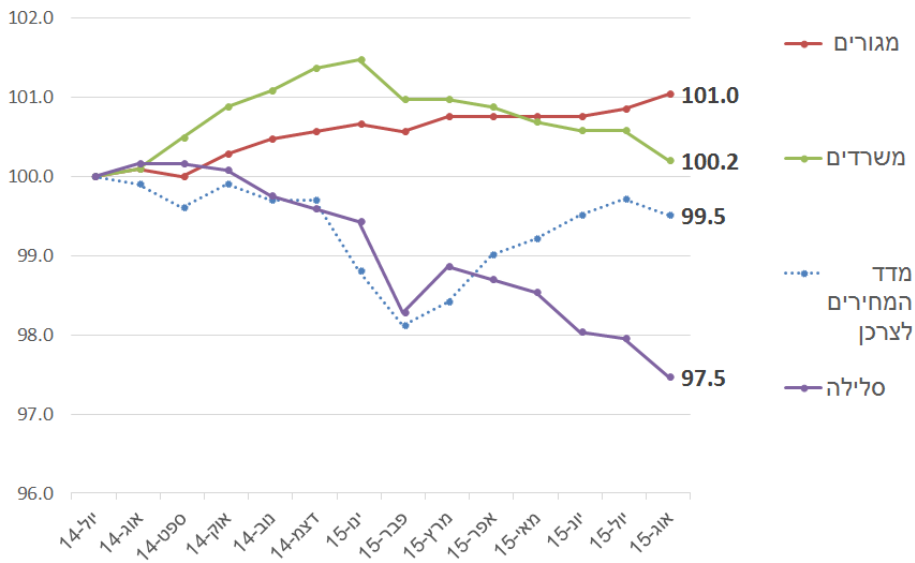
הדגשנו בפרק גמר הבניה לעיל את הצורך ביישום מהיר (חודשים ספורים) של החלטת הממשלה להבאת עובדים זרים נוספים מסין.

לעניין האשראי - התאחדות בוני הארץ הצביעה בעבר על העובדה שהיקפי בניה של 60,000 דירות יצריכו אשראי נוסף של כ-24 מיליארדי ש"ח, מה שמצריך שינוי מגבלת האשראי הענפי של בנק ישראל בפועל לכ-21.5% לעומת ה-20% הנהוגים כיום ובמקביל הסדרת מקורות המימון החוץ בנקאים. (אחת הסיבות למחסור שיווצר היא שלא כל הבנקים מנצלים את מלוא האשראי עד למגבלה הענפית וזאת משיקולים עסקיים ארוכי טווח שלהם).

¹ החלטה מספר דר/20 של ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודירור ("קבינת הדירור") מיום 22.06.2015 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה

מדדי תשומות בניה

מדדי תשומות בענף הבניה (100=7/2014)



מדד תשומות הבניה למגורים עולה בעשירית האחוז בחודשיים האחרונים אחרי תקופת קיפאון של מספר חודשים. בשנה האחרונה עלה מדד זה ב-1% (0.5% מאז תחילת 2015)

מדד תשומות הבניה המסחרית ומשרדים נמצא במגמת ירידה מתמשכת וירד מתחילת השנה ב-1.2%

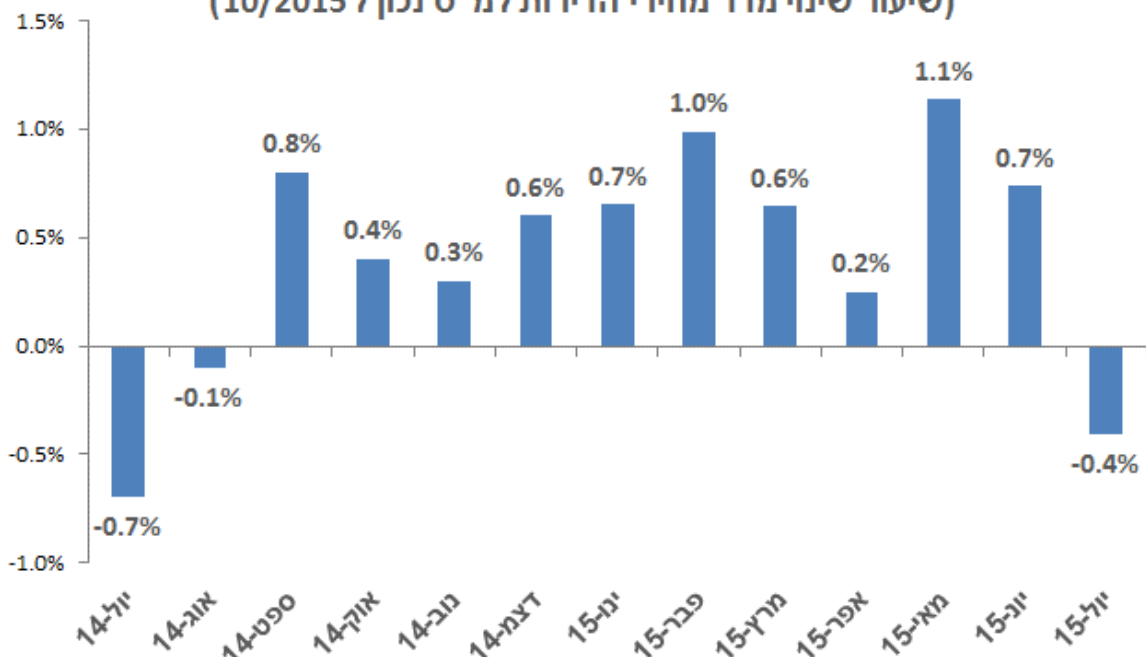
מדד תשומות הסלילה והגישור ממשיך את מגמת הירידה העקבית שלו וירד מתחילת 2015 ב-2.1%, בין השאר על רקע ירידת מחירי הנפט והביטומן.

באופן כללי ניתן לקבוע כי מדדי התשומות בענף הבניה עולים בשיעורים הולכים ופוחתים ב-4 השנים האחרונות.

מחירי הדירות

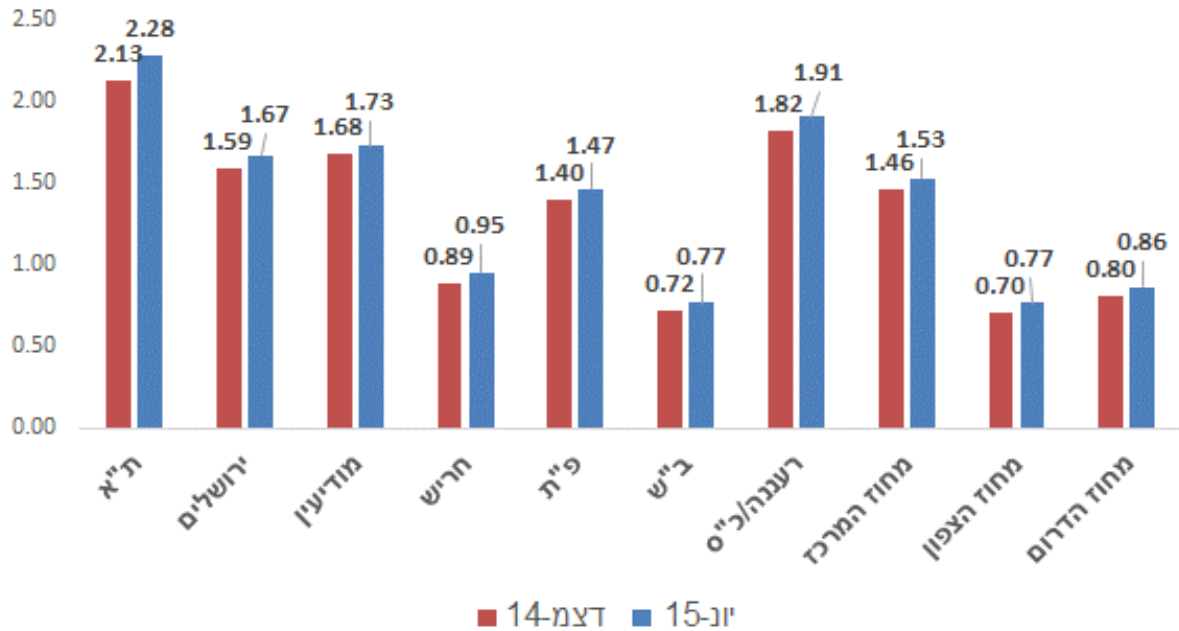
מאז תחילת 2015 עלה מדד מחירי הדירות של למ"ס (כל העסקאות בכל הארץ) ב-4.1%, כלומר 7.1% בחישוב שנתי, בדומה להערכות ההתאחדות בחודש אפריל השנה בסקירה השנתית של ענף הבניה. יצוין כי בחודשים האחרונים מעדכנת למ"ס את המדד לאחור כדי"כ כלפי מעלה בעקבות עסקאות המדווחות באיחור. למשל – מדד אפריל הראשון כשהתפרסם לראשונה עמד על 0.4% (-) ואילו המדד הסופי לאפריל הנו 0.2 (+). לפיכך מוקדם מדי לקבוע האם מדובר במגמת ירידה באחוז הגידול של מחירי הדירות כפי שנגזר מהגרף להלן.

השינוי החודשי במחירי הדירות בשנה האחרונה
(שיעור שינוי מדד מחירי הדירות למ"ס נכון ל10/2015)



מגמות דומות של עליית מחירים ב-2015 ניתן לראות בנתוני ערים ומחוזות ספציפיים המופיעים באתר מדליין אשר מבוססים על עיבוד דיווחי רשות המיסים:

ממוצע מחירי עסקאות בכל הדירות לפי עיר/מחוז
יוני 2015 מול דצמבר 2014, נתוני מדליין



ממוצע שיעורי השינוי במחירי כלל העסקאות לערים/מחוזות בתרשים לעיל הנו כ-6% בחציון הראשון של 2015, כלומר בחישוב שנתי אף יותר ממדד מחירי הדירות של למ"ס. (נתוני מדליין אינם מהווים מדד מדויק – מדובר בממוצע פשוט של ערך העסקאות ולא נלקחים בחשבון שינויים בסוגי הדירות הכלולות בממוצע).