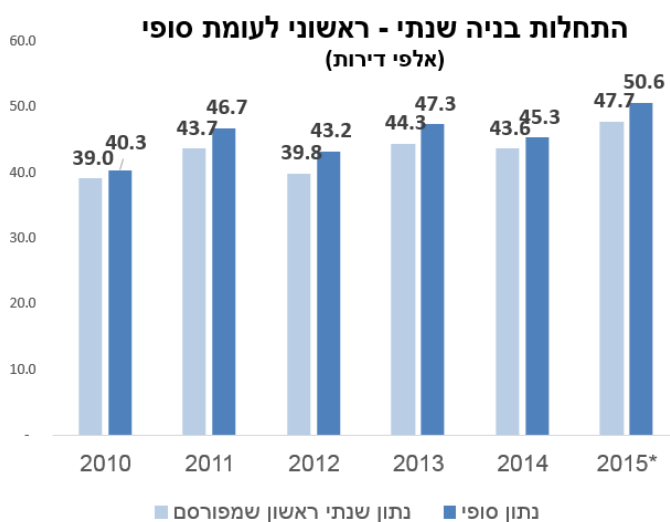


סקירה כלכלית לחודש יולי 2016

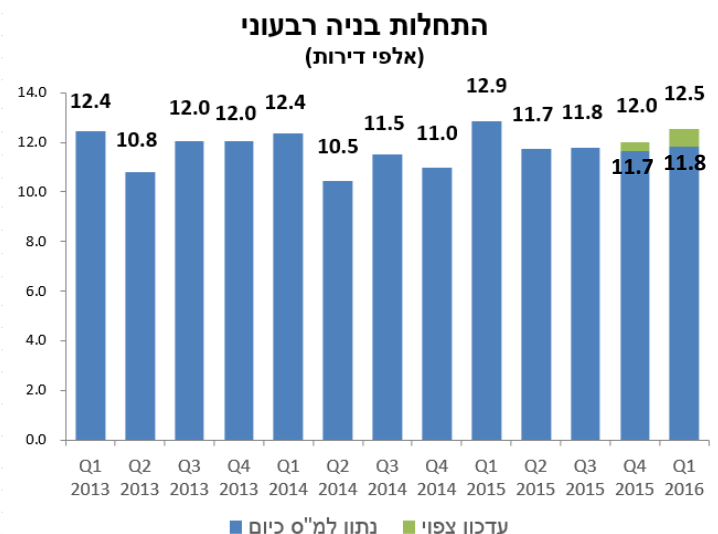
תמצית ומגמות מרכזיות

- התחלות הבניה של הרבעונים האחרונים עלו (לאחר עדכון נתוני למ"ס לאחור) בכ-2% ברבעון, קצב המשקף ל-2016 53,000 התחלות בניה לעומת כ-50,000 ב-2015 (פורסם 48,000, צפוי להתעדכן).
- נתוני התחלות הבניה במסגרת ההתחדשות העירונית בשנתיים האחרונות מצביעים על מגמת ירידה בפרויקטי פינוי בינוי, מגמת עליה בפרויקטי תמ"א 38/2 (הריסה), ויציבות בתוספת דירות במסגרת תמ"א 38/1. הימשכות המחלוקת בעניין זכויות הבניה במסגרת תמ"א 38/2 עד תום 2016 עלולה לגרור את דחיית בנייתן של כ-3,000 דירות, המהוות כ-6% מכלל התחלות הבניה השנתיות של היום.
- דירות בגמר הבניה רושמות ברבעונים האחרונים מגמת ירידה מעבר למצופה על בסיס התחלות הבניה של כשנתיים וחצי לפניו.
- קיימת מגמת עליה כללית במכירת הדירות החדשות כאשר מכירות חודש מאי 2016 גבוהות בכ-25% מהשפל של ספט' 2015 ודומות לממוצע 2015. אם 2016 תימשך בקצב המכירות הנוכחי היא תסתיים בכ-33,000 דירות חדשות – גידול של 4% לעומת 2015.
- מדד מחירי הדירות של למ"ס אינו מראה סימני האטה ולמעט מדד ינואר 2016 עולה המדד ב-0.6% - 1.2% מדי חודש בחצי שנה האחרונה, מה שמשקף לו קצב שנתי של כ-9%.
- יחד עם הגידול בסכום מיסי הנדל"ן הולך וגדל גם חלקם בסך הכנסות המדינה ממסים וב-2016 צפוי שיעברו את ה-4% מכלל ההכנסות.
- מדד תשומות הבניה למגורים ממשיך את קצב הגידול האיטי של החודשים האחרונים. מדד תשומות הסלילה ומדד הבניה המסחרית ולמשרדים אמנם ירדו בחודש יוני 2016 ב-0.1% אך באופן כללי שינו את מגמת הירידה המתמשכת שלהם והחלו לעלות בחודש מרץ בעיקר עקב התייקרות הברזל וחומרי החציבה.
- שנת 2015 נמצאת בקצב סלילת כבישים חדשים של כ-200 ק"מ בשנה והרחבת/שיפוץ כבישים של כ-500 ק"מ בשנה.

התחלות בניה



(* 2015 - אומדן נתון סופי שיפורסם ע"י למ"ס בעוד כחצי שנה)



המקור: למ"ס, התיקונים בירוק – התאחדות בוני הארץ על סמך רבעונים קודמים.

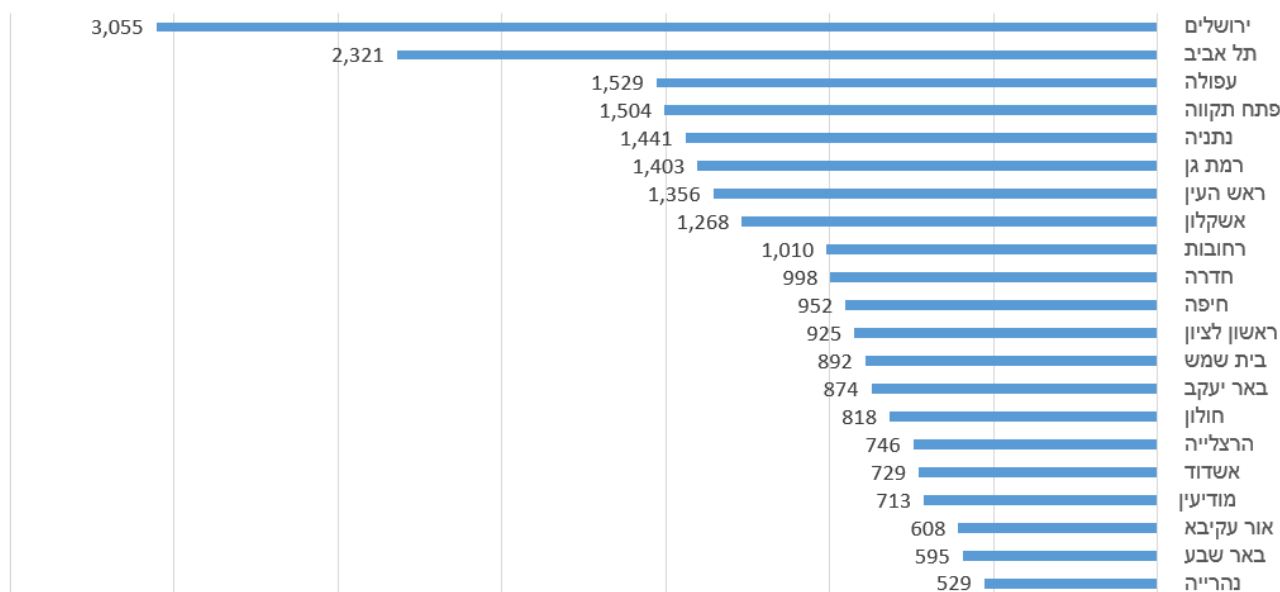
נתון התחלות הבניה של רבעון 1 2016 שפורסם לאחרונה ע"י למ"ס כמעט ולא השתנה לעומת הרבעון שקדם לו (ונמוך בכ-8% מנתוני רבעון המקביל אשתקד שהיו גבוהים במיוחד אחרי הקיפאון שליווה את

ההכרזות על תכנית מע"מ 0 (בשלהי 2014). ואולם אם מבצעים תיקון בנתוני שני הרבעונים האחרונים בדומה לעדכונים לאחר שמבצעת למ"ס דרך קבע – מתקבלת מגמת עליה מרבעון 2 2015 של כ-7% בשלושה רבעונים, וזאת בהמשך לגידול של כ-12% ב-2015 (שגם נתוניה עדין אינם סופיים ויעמדו להערכתנו על כ-50,600 דירות).

לכאורה קצב הגידול של הרבעונים האחרונים יכול להביא את 2016 לכ-53,000 התחלות בניה ואולם הקיפאון המתמשך במתן היתרים לפרוייקטי תמ"א 38 (ראו להלן) עלול לגרום מספר התחלות בניה ב-2016 הנמוך מזה של שנת 2015.

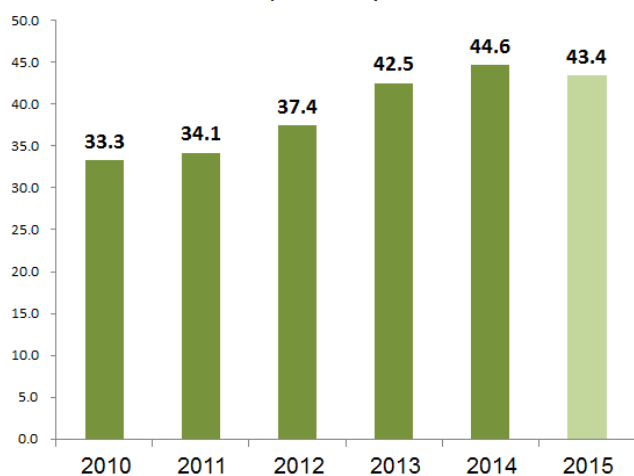
ב-21 יישובים בתרשים שלהלן חלו 50% מהתחלות הבניה של שנת 2015 כולה, כאשר כ-11% מתרכזים בערים תל אביב וירושלים.

התחלות בניה לפי עיר בערים בהן נרשמה מחצית מהתחלות הבניה בישראל
שנת 2015, נתונים לא סופיים

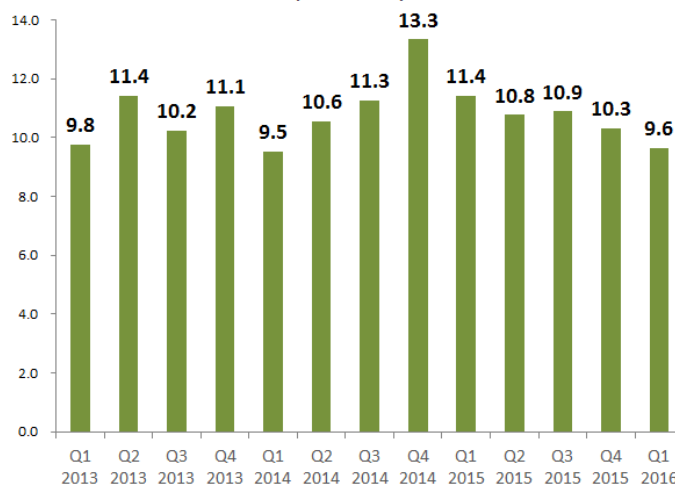


גמר בניה

גמר בניה שנתי
(אלפי דירות)



גמר בניה רבעוני
(אלפי דירות)

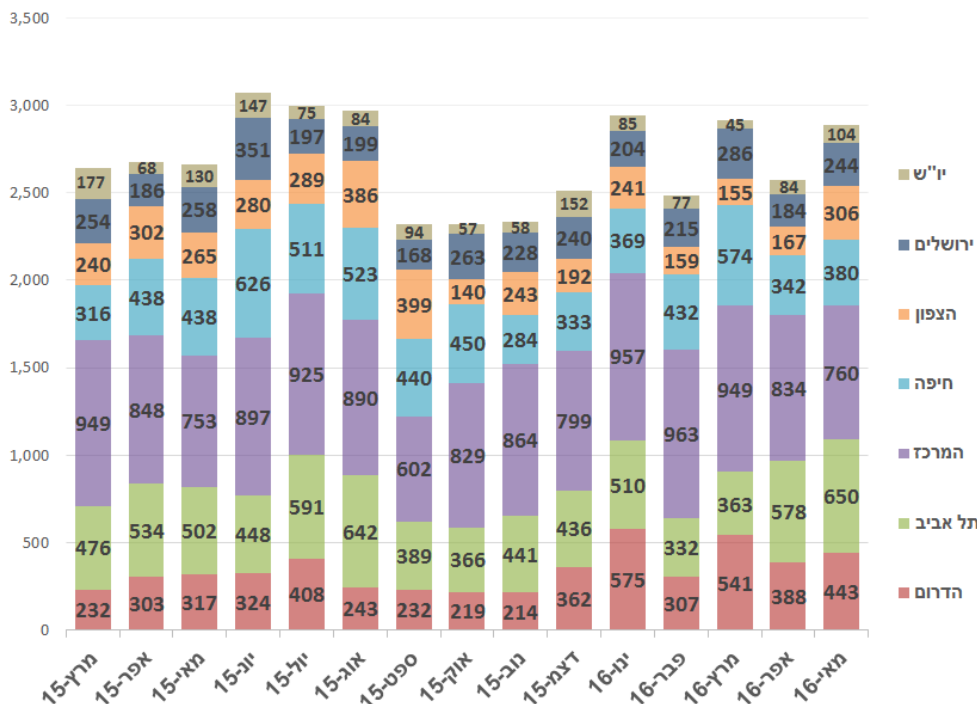


דירות בגמר הבניה רושמות מגמת ירידה מעבר למצופה על בסיס התחלות הבניה של כשנתיים וחצי לפניו, דבר המרמז על גידול נוסף במשך הבניה הממוצע לדירה. מגמה זו משקפת את המחסור בעובדים ומעמידה בספק את היכולת לספק את הצורך האמיתי של מבקשי הדיור שאיננו רכישת דירה בלבד אלה מגורים בפועל.



מכירת דירות חדשות

דירות חדשות שנמכרו לפי מחוז

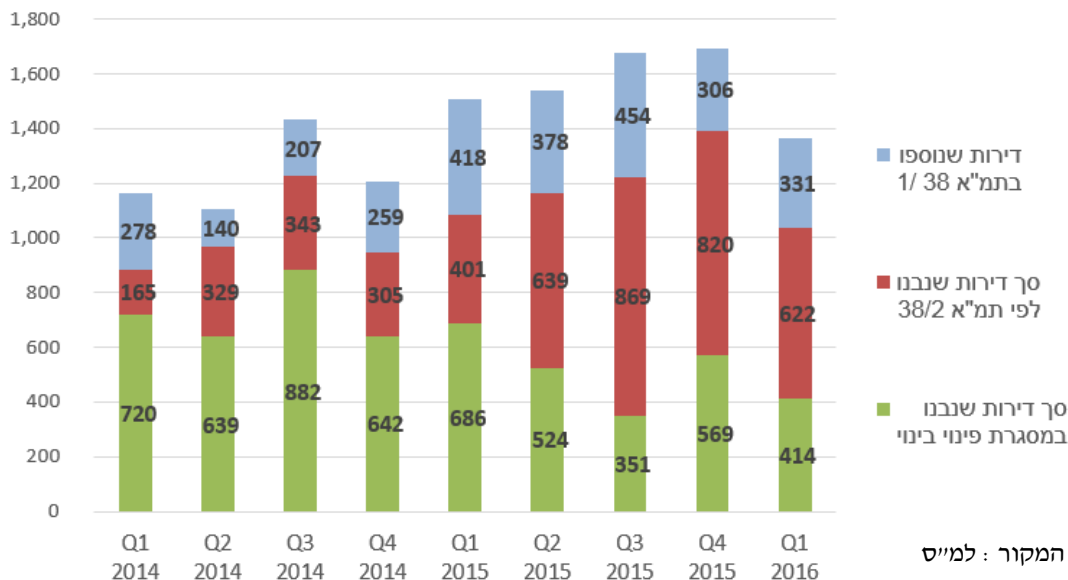


המקור : למ"ס

ניתן לזהות מגמת עליה כללית במכירת הדירות החדשות כאשר מכירות חודש מאי 2016 גבוהות בכ-25% מהשפל של ספט' 2015 ודומות לממוצע 2015. אם תימשך בקצב המכירות הנוכחי היא תסתיים בכ-33,000 דירות חדשות – גידול של 4% לעומת 2015.

התחדשות עירונית

התחלות בניה בהתחדשות עירונית



המקור : למ"ס

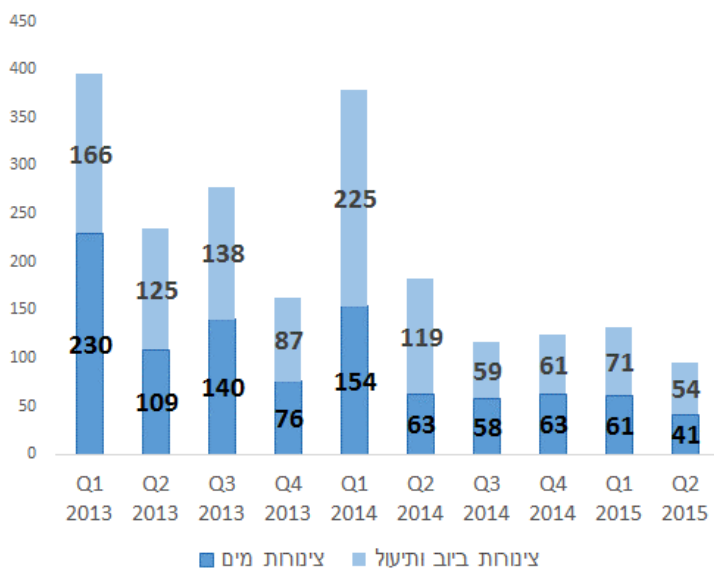
נתוני התחלות הבניה במסגרת ההתחדשות העירונית בשנתיים האחרונות מצביעים על מגמת ירידה בפרויקטי פינוי בינוי , מגמת עליה בפרויקטי תמ"א 38/2 (הריסה) , ויציבות בתוספת דירות במסגרת תמ"א 38/1.

המחלוקת בעניין הזכויות בתמ"א 38/2 גרמה לקיפאון במתן היתרים מתחילת 2016 ולפיכך צפויה מגמת העלייה הנראית בתרשים לעיל להתהפך. הימשכות המחלוקת עד תום 2016 יכולה לגרום את דחיית בנייתן של כ-3,000 דירות, המהוות כ-6% מכלל התחלות הבניה השנתיות של היום.

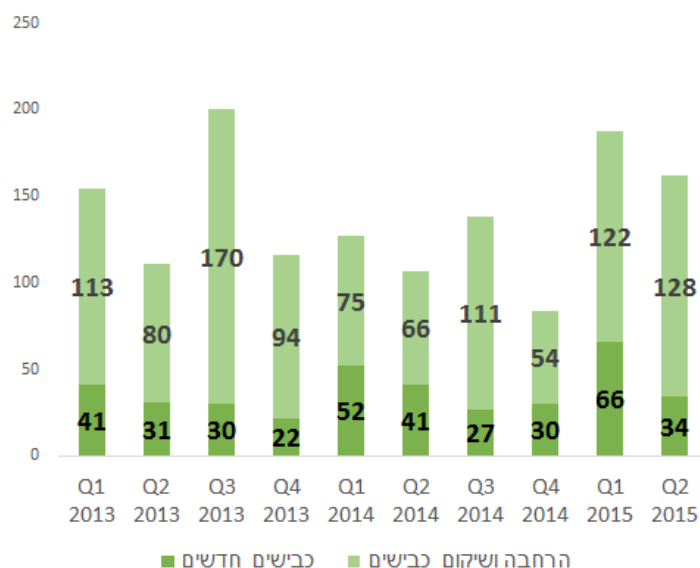


תשתיות – כבישים וצינורות

הנחת צינורות מים וביוב בק"מ



סלילת כבישים בק"מ



המקור : למ"ס

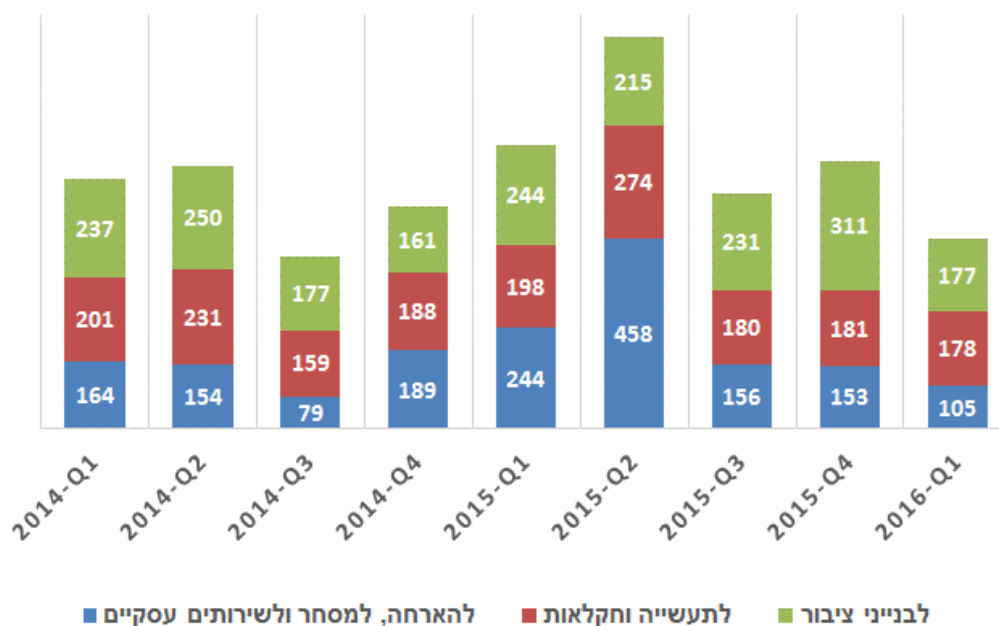
על בסיס נתוני מחצית שנת 2015 ניתן להעריך כי קצב סלילת כבישים חדשים ב-2015 כולה עמד על כ-200 ק"מ בשנה והרחבת/שיפוץ כבישים של כ-500 ק"מ בשנה. קצב סלילה זה גבוה מזה של 2013 - 2014.

קצב הנחת צינורות המים והביוב בארבעת הרבעונים האחרונים הנו כ-100 - 130 ק"מ ברבעון. בהנחת צינורות ביוב ותיעול חלה ירידת מדרגה מאז אמצע 2014 לעומת 2013.

בניה שלא למגורים

התפלגות הבניה שלא למגורים

(באלפי מ"ר)



התחלות הבניה שלא למגורים הסתכמו ברבעון 1 2016 בכ-460,000 מ"ר בלבד – ירידה של 29% לעומת הרבעון הקודם ומהנמוכים שבנתוני השנתיים האחרונות.

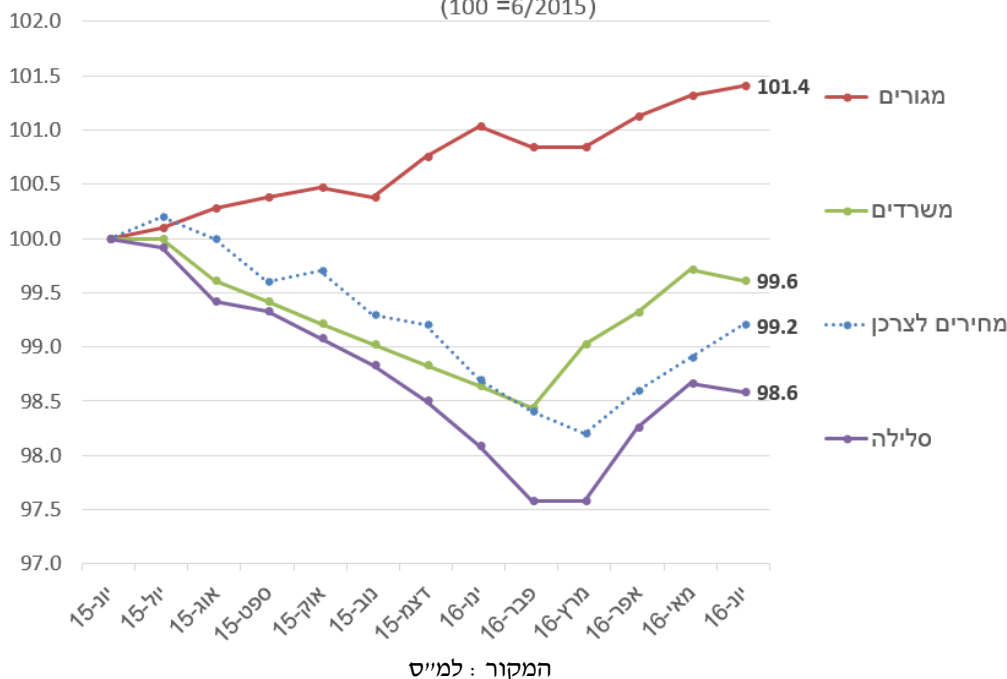
הרוויה בשטחי מסחר ומשרדים הביאה לירידת התחלות הבניה בתחום זה ואילו מגמת הגידול בהתחלות הבניה של מבני ציבור במרבית 2015 התהפכה בתחילת 2016.

המקור : למ"ס, נתוני הרבעונים האחרונים אינם סופיים

מדדי תשומות בניה

מדדי תשומות בענף הבניה

(100 = 6/2015)



מדד תשומות הבניה למגורים עלה ב-0.1% ב-6/2016, זאת אחרי מגמת עליה איטית של 1.4% ב-12 החודשים שלפני כן. המקור למגמת העלייה של החודשים האחרונים הוא גידול בשכר העבודה ב-0.5% ובמחירי הברזל ב-7.3%.

מדד תשומות הבניה המסחרית ומשרדים שינה מגמה בחודש 3/2016 והספיק לעלות ב-0.8% מאז תחילת השנה בעיקר בשל סעיפי הברזל, חומרי חציבה ושכר. מדד זה עדין נמוך ב-

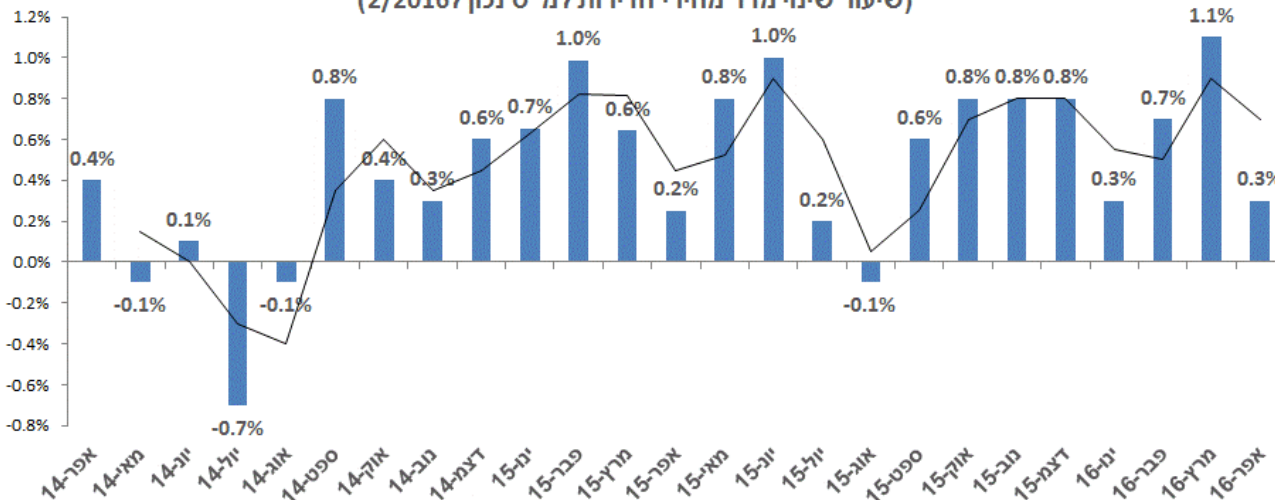
0.4% מרמתו לפני 12 חודשים. מדד יוני ירד ב-0.1% אך מוקדם לקבוע האם מדובר בשינוי מגמה נוסף.

מדד תשומות הסלילה והגישור הפסיק גם הוא בחודש 3/2016 את מגמת הירידה העקבית שלו ושב לעלות, למעט ירידה קלה של 0.1% בחודש יוני 2016. העלויות של החודשים אפריל ומאי נובעות מעליית השכר (1.0%), והתייקרות פלדה ואביזרי מתכת (9.3%), וחומרי חציבה (4.3%). בשה"כ ירד המדד ב-1.4% ב-12 החודשים האחרונים.

מחירי הדירות

מדד מחירי הדירות של למ"ס ממשיך להתקדם בקצב שנתי של כ-7.5% בשנה (7.5% ב-12 החודשים האחרונים, 2.4% מאז תחילת 2016). מדד זה עלה במהלך 2015 ב-7.9%.

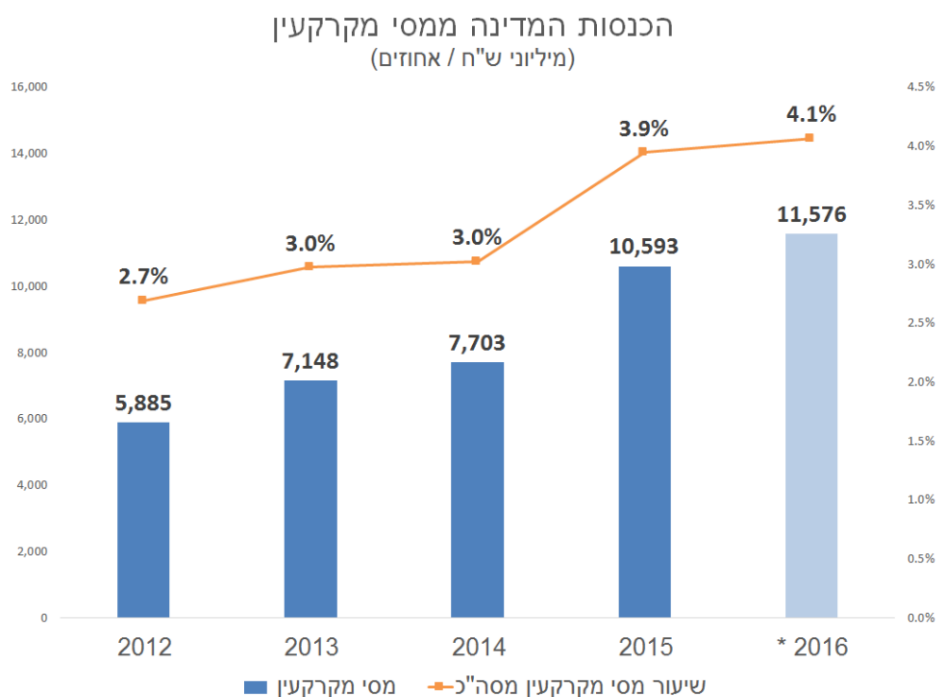
השינוי החודשי במחירי הדירות ב-12 החודשים האחרונים (שיעור שינוי מדד מחירי הדירות למ"ס נכון 2/2016)



המקור : למ"ס
הערה – מדד זה מתפרסם ביום פרסומו של מדד המחירים לצרכן עבור מועד הקודם לפרסום המדד ב-3 חודשים



הכנסות המדינה ממסי נדל"ן



המקור : משרד האוצר
(*) 2016 – אומדן על בסיס נתוני 6 חודשים ראשונים

הכנסות המדינה ממסי נדל"ן הולכים ועולים בשנים האחרונות בשל הגידול במספר העסקאות ובעיקר העלייה במחירי הדירות. על בסיס 6 חדשים ב-2016 אנו מעריכים כי מיסי הנדל"ן יגיעו לכ-11.5 מיליארדי ש"ח מתוך 285 מיליארד הכנסות מיסים כוללות.

יחד עם הגידול בסכום מיסי הנדל"ן הולך וגדל גם חלקם בסך הכנסות המדינה ממסים וב-2016 צפוי שיעברו את ה-4%. מגמה זו צפויה להמשך גם אם עליית מחירי הדירות תתמתן, וזאת בשל הגדלת היקפי הבניה המתוכננת ל-2017 – 2018.