

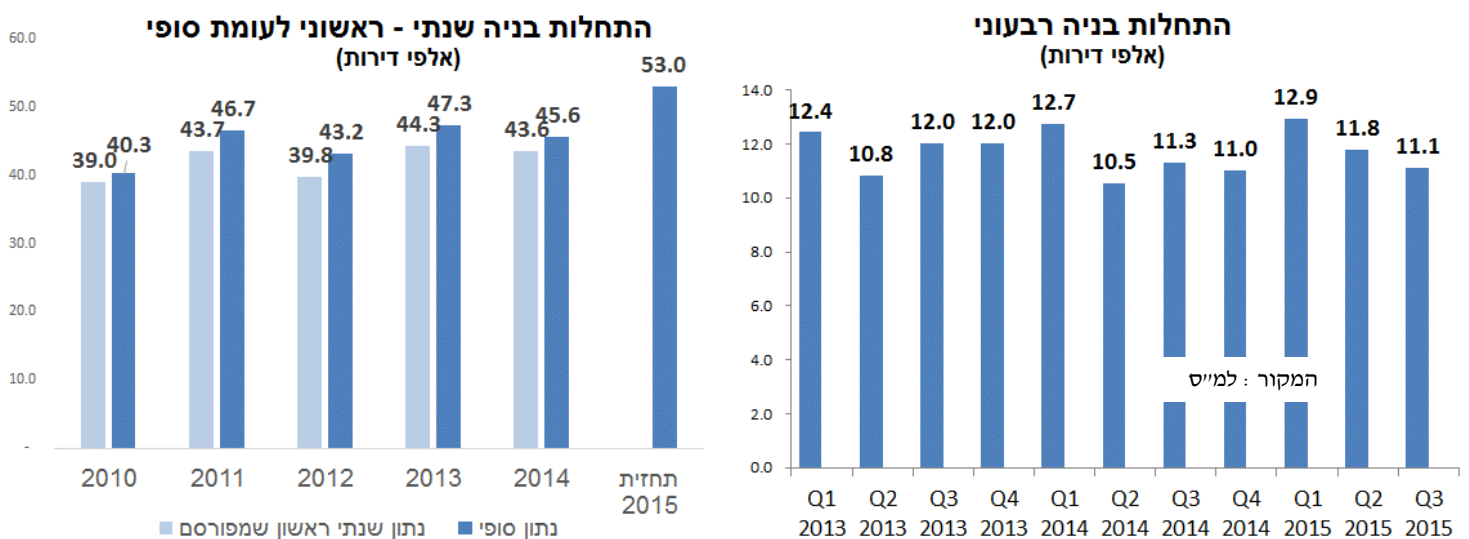
מס 129392  
7 מרץ 2016

## סקירה כלכלית לחודש מרץ 2016

### תמצית ומגמות מרכזיות

- התחלות הבניה בשנת 2015 צפויות להסתכם בכ-53,000 דירות, לאחר עדכוני נתונים לאחר כפי שמבצעת למ"ס מדי שנה.
- גמר הבניה צפוי להסתיים בכ-45,000 יחידות, בדומה לשנה שעברה.
- מספר משקי הבית גדל ב-2015 ב-48,000 (לעומת 51,000 ב-2014 וכ-55,000 בכל אחת מהשנים 2012, 2013), מגמת ירידה היכולה להיות קשורה גם בקושי של צעירים לעבור למגורים עצמאיים בשל עליית מחירי הדירות ושכר הדירה. גם כך - הפער בין הגידול במספר משקי הבית לבין גמר הבניה המקנה להם תוספת שירותי דיוור ממשיך לגדול וזו אחת מהסיבות להמשך לחץ הביקושים על השוק.
- ב-2015 נרשם מספר שיא של מכירת דירות חדשות (32,400 ללא בניה עצמית) הגבוה ב-40% ממכירות 2014. הגידול המשמעותי ביותר באחוזים נמדד במחוז חיפה (74%) והצפון (110%).
- מדד מחירי הדירות של למ"ס עלה ב-11 החודשים הראשונים של 2015 ב-7.1%, כלומר 7.8% בחישוב שנתי, בדומה לתחזית ההתאחדות מאפריל 2015 בסקירה השנתית של ענף הבניה.
- בבניה שלא למגורים - נתוני שלושת הרבעונים הראשונים של 2015 מצביעים על התחלות בניה בקצב שנתי של 2,522 אלפי מ"ר המהווים גידול של כ-20% לעומת השפל של 2014. עיקר הגידול נרשם בבניה לתעשייה, מסחר והארחה כאשר תחום המשרדים המשיך את השפל שאפיין את 2014.
- ברבעון 3 2015 גדלה חשיפתם של שני הבנקים הגדולים לענף הבניה והנדל"ן, וזאת לעומת התקופה המקבילה ב-2014. בנקים אלו מספקים כ-66% מהאשראי לענף הבניה והנדל"ן. שיעור חשיפתם העומד במוצע על 21% מסיכון האשראי לציבור בישראל מצביע על מיקומם של המלווים הגדולים בסמוך למגבלה הענפית של בנק ישראל ולפיכך על חשש לחוסר יכולתם לספק במחירים סבירים את תוספת צרכי האשראי הגדולים הצפויים בשל הגדלת היקפי הבניה בישראל.

### התחלות בניה



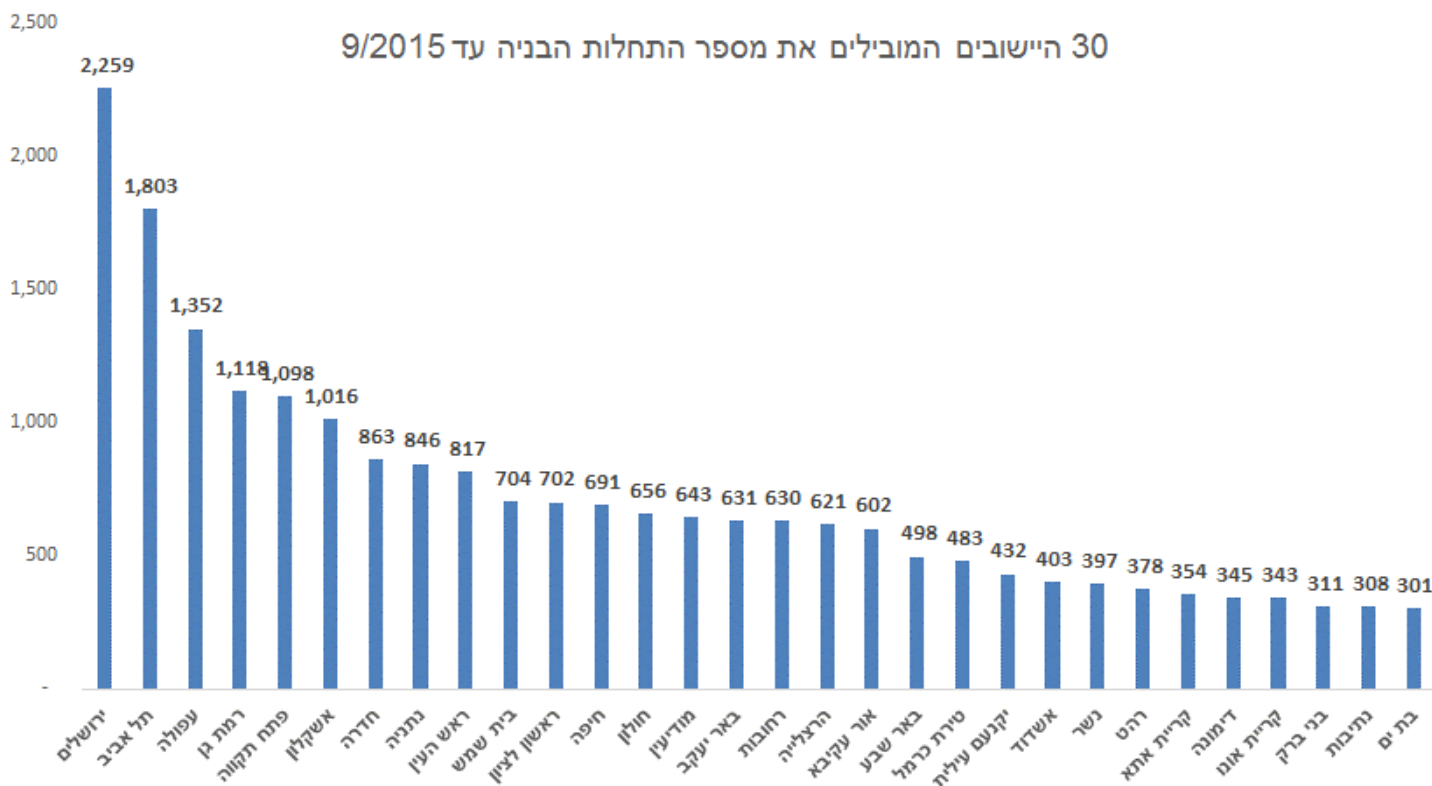
התחלות הבניה של רבעון 3 2015 נמוכות בכ-6% לעומת הרבעון שקדם לו ונמוכות בכ-1.5% מהרבעון המקביל ב-2014. 2014 הסתיימה עם 45,600 התחלות בניה. הנתון המסכם הראשון ל-2014 שפורסם לפני כשנה היה נמוך בכ-5%, תופעה החוזרת על עצמה מדי שנה בשל קבלת מידע באיחור על התחלות בניה ע"י למ"ס.

\*הסקירה נכתבה על ידי זיו לזר

מספר התחלות הבניה ל-2015 יעמוד בסופו של דבר על כ-53,000 דירות אלא שמידע סופי יתברר רק בסוף 2016. כמות זו מתאפשרת בין השאר בשל שיווק כ-30,000 דירות ע"י רמ"י בכל אחת מהשנים 2013 ו-2014 כאשר הבניה על קרקע פרטית מוסיפה בד"כ כמות דומה של דירות.

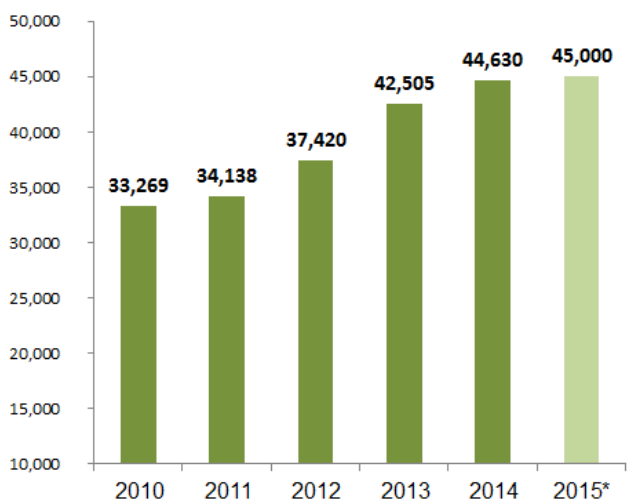
ב-30 יישובים אלו חלו למעלה מ-60% מהתחלות הבניה בשלושת הרבעונים הראשונים של 2015, כאשר כ-10% מתרכזים בתל אביב וירושלים.

30 היישובים המובילים את מספר התחלות הבניה עד 9/2015

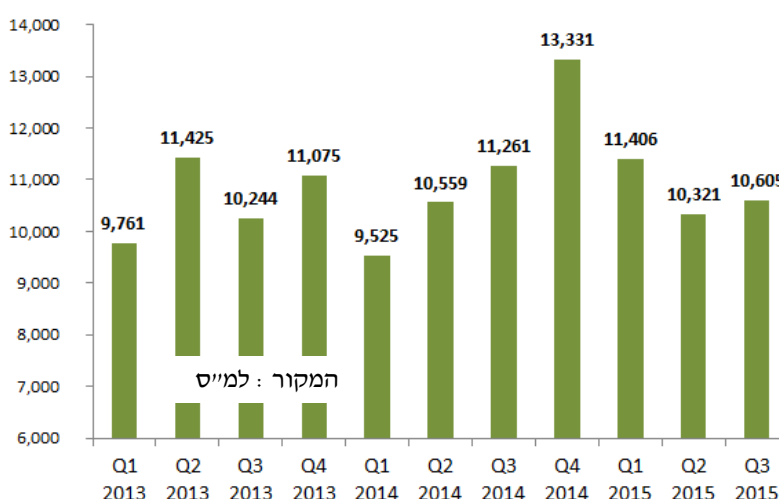


### גמר בניה

גמר בניה שנתי



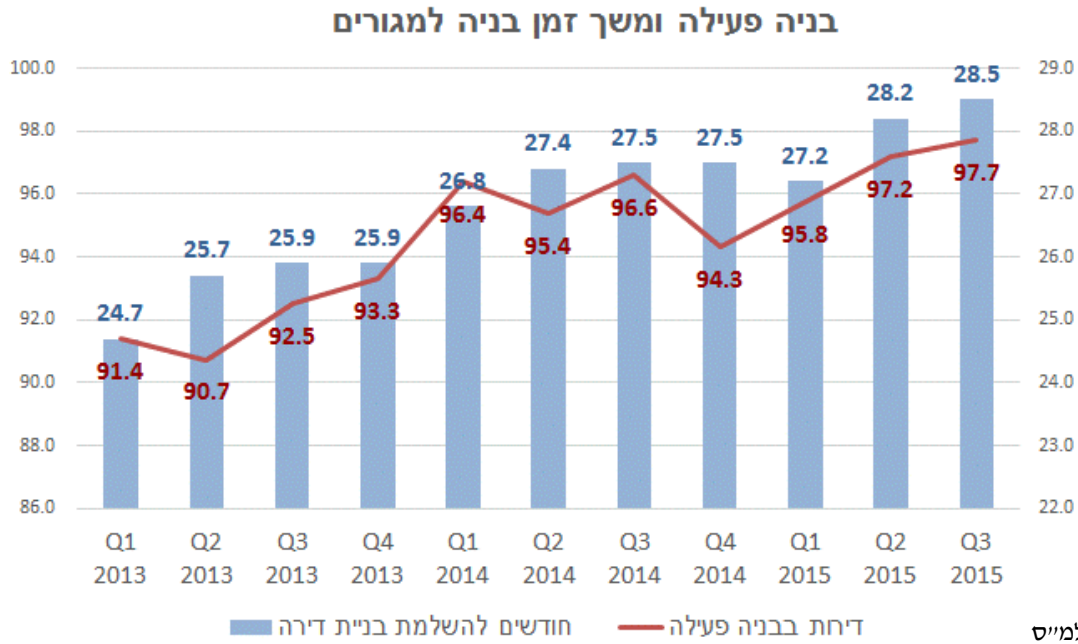
גמר בניה רבעוני



בגמר הבניה של רבעון 3 2015 חלה עליה קלה של 3% לעומת רבעון 2. על בסיס התחלות הבניה ברבעונים הקודמים וכן משך זמן הבניה אנו מעריכים כי נתוני גמר הבניה ב-2015 יסתכמו בכ-45,000 דירות בדומה ל-2014.

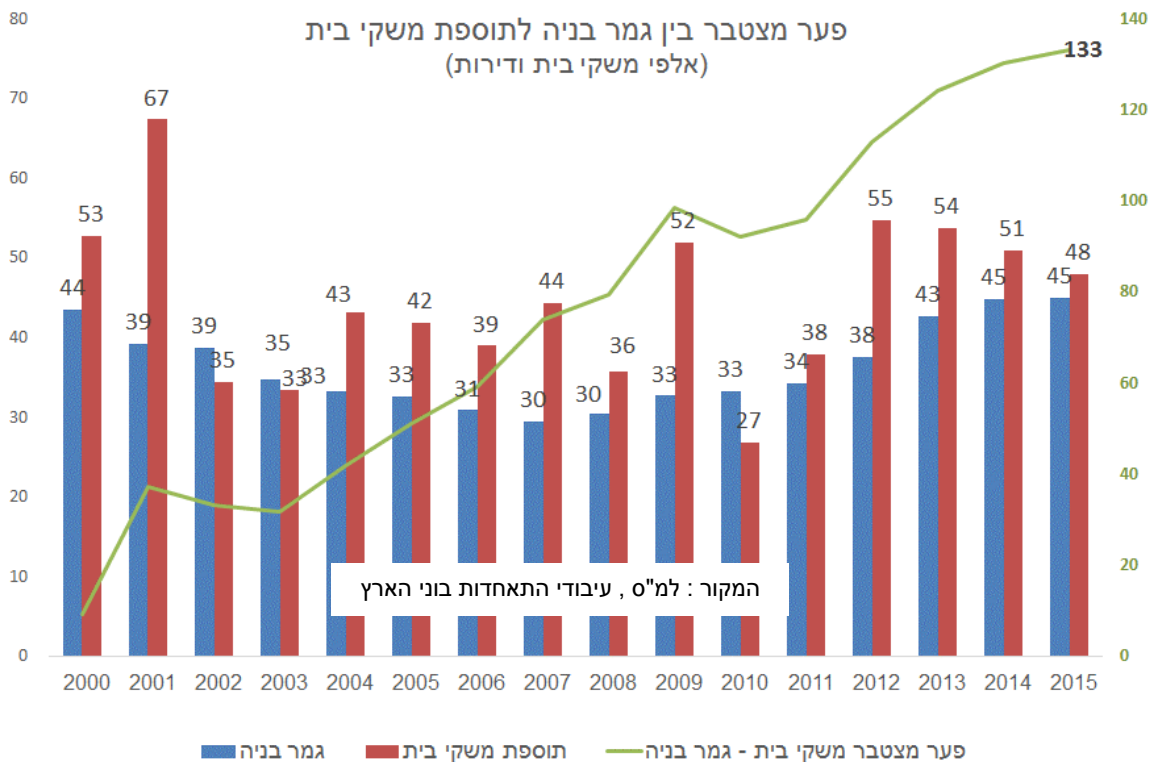


## בניה פעילה למגורים וחודשי בניה



נמשכת מגמת הגידול בבניה הפעילה למגורים וכן במספר החודשים הנדרשים להשלמת בנייתה של דירה ממוצעת המתקרב ל-29 חודשים. גידול נובע בין השאר מהמחסור בעובדים מקצועיים הנדרשים להשלמת בנייה בהיקפים הקיימים והעתידיים.

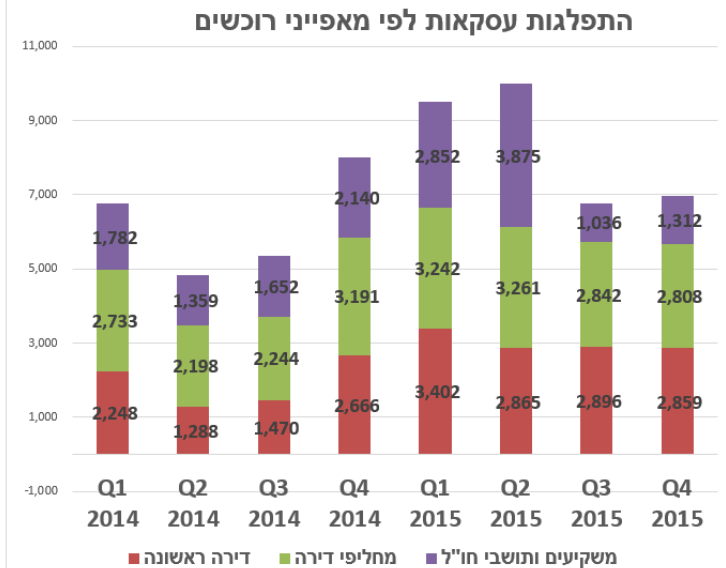
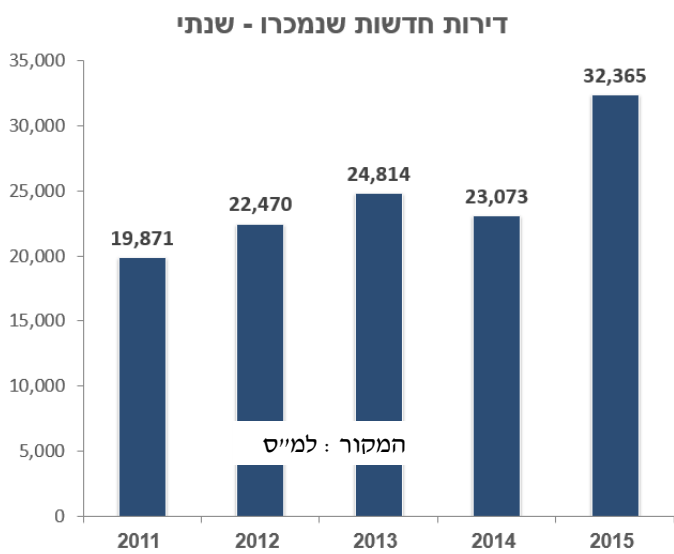
## תוספת משקי בית ופער הדירות



פער הדירות (בין מספר משקי הבית החדשים לגמר בניית הדירות) ממחיש את בעיית ההיצע והינו אחד מהמסבירים העיקריים ללחצי הביקוש ולעליית מחירי הדירות. מספר משקי הבית בישראל גדל ב-2015 ב-48,000. ניתן לראות מגמת הירידה בתוספת משקי הבית מאז 2012 (ייתכן שמדובר גם בקושי של צעירים לעבור למגורים עצמאיים בשל עליית מחירי הדירות והשכירות). גמר הבניה, על אף שנמצא

במגמת עליה, אינו מספיק עדין לכיסוי הגידול הטבעי ובוודאי לא לצמצום הפער המצטבר משנים קודמות העומד על כ-133,000 דירות בסוף 2015.

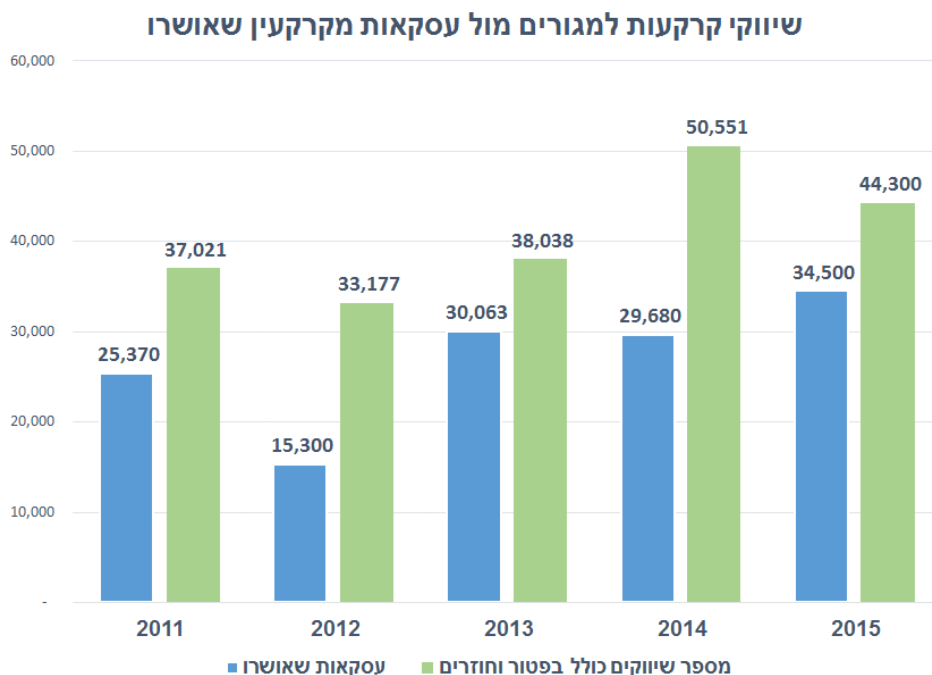
### מכירת דירות חדשות



ב-2015 נרשם מספר שיא של מכירת דירות חדשות הגבוה ב-40% ממכירות 2014. הקיפאון ששרר בחלק מ-2014 בשל ההמתנה לתכניות "מע"מ אפס" ו"מחיר למשתכן" הסיטו נתח מהביקושים מ-2014 ל-2015 ומכאן הקפיצה לעיל. הגידול המשמעותי ביותר באחוזים נמדד במחוז חיפה (74%) והצפון (110%).

הירידה של 20% ברכישת הדירות מאז ספטי' 2015 התרחשה בקרב המשקיעים בלבד ונובעת מהגדלת מס הרכישה בחודש זה שגרמה להגברת רכישות המשקיעים ביוני, יולי ואוגוסט. בחודש 12-2015 נרשמה עליה במכירות המקרבת את הנתון לאלו של תחילת 2015 טרם ההכרזה על העלאת מס הרכישה.

### שיווק קרקעות



מספר השיווקים ב-2015 עמד על כ-44,300 (מתוכם 27,700 במסגרת "מחיר למשתכן") והוא נמוך בכ-12% ממספר השיא של 2014 של מעל 50,000 יחידות.

הנתון המשפיע ישירות על היקפי הבניה הנו העסקאות שאושרו, נתון העומד על כ-34,500 יחידות ומהווה גידול של 16% לעומת 2014. בהינתן בניה על קרקע פרטית המהווה בשנים האחרונות כמחצית מסך התחלות הבניה הרי שכמות העסקאות בפועל ב-3 שנים

האחרונות יכול לאפשר באופן תיאורטי 60,000 התחלות בניה, בהיעדר מגבלות אחרות.

המקור: אתר רשות מקרקעי ישראל. נתוני 2015 אינם סופיים או רשמיים ונאספו על ידנו מפרסומי המכרזים ותוצאותיהם

### מדדי תשומות בניה

מדד תשומות הבניה למגורים עולה ב-0.4% ב-12/2015 (וב-0.3% נוספים ב-1/2016) וזאת לאחר תקופת דשדוש בשנתיים האחרונות. המקור לעליות בחודשיים האחרונים הוא גידול בשכר העבודה ובינואר 2016 גם התייקרויות בחומרים (בעיקר בטון מובא).

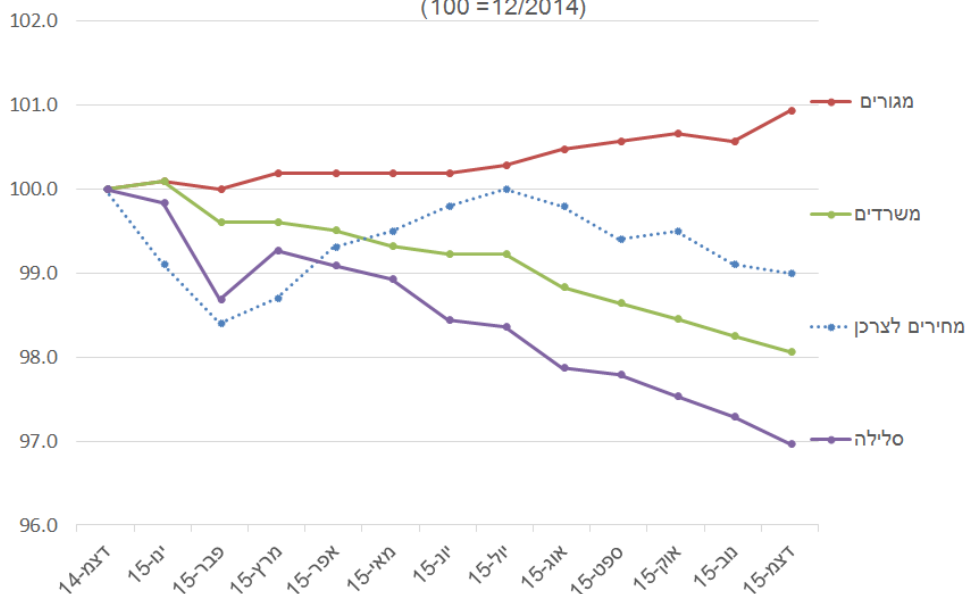
מדד תשומות הבניה המסחרית ומשרדים נמצא במגמת ירידה מתמשכת וירד ב-2015 ב-1.9%.

מדד תשומות הסלילה והגישור ממשיך את מגמת הירידה העקבית שלו וירד ב-2015 ב-3%, בעיקר על רקע ירידת מחירי הנפט והביטומן.

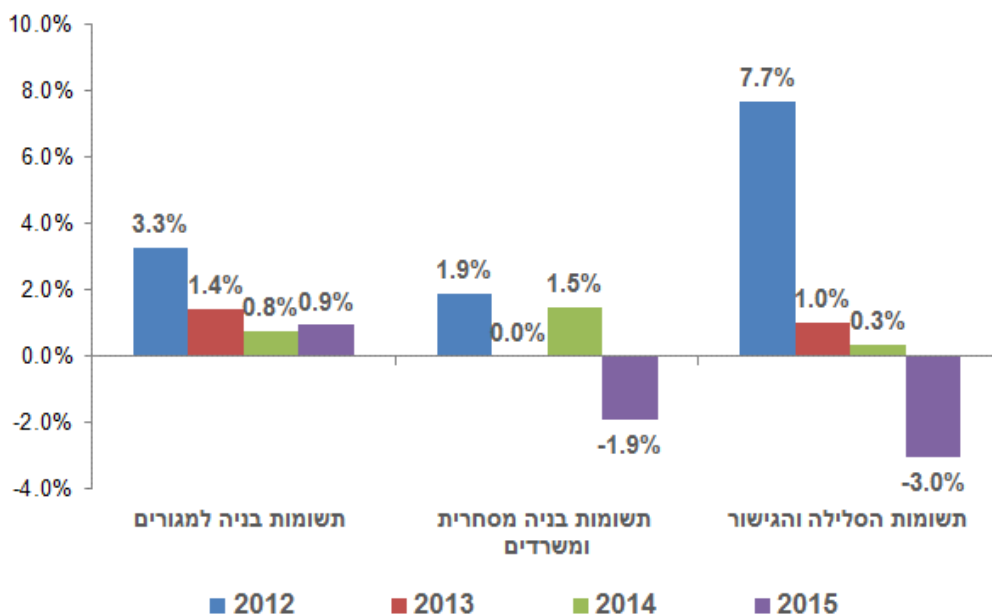
באופן כללי ניתן לקבוע כי מדדי התשומות בענף הבניה עולים בשיעורים הולכים ופוחתים ב-4 השנים האחרונות.

מדדי תשומות בענף הבניה

(100 = 12/2014)



מדדי תשומות הבניה בשנים האחרונות



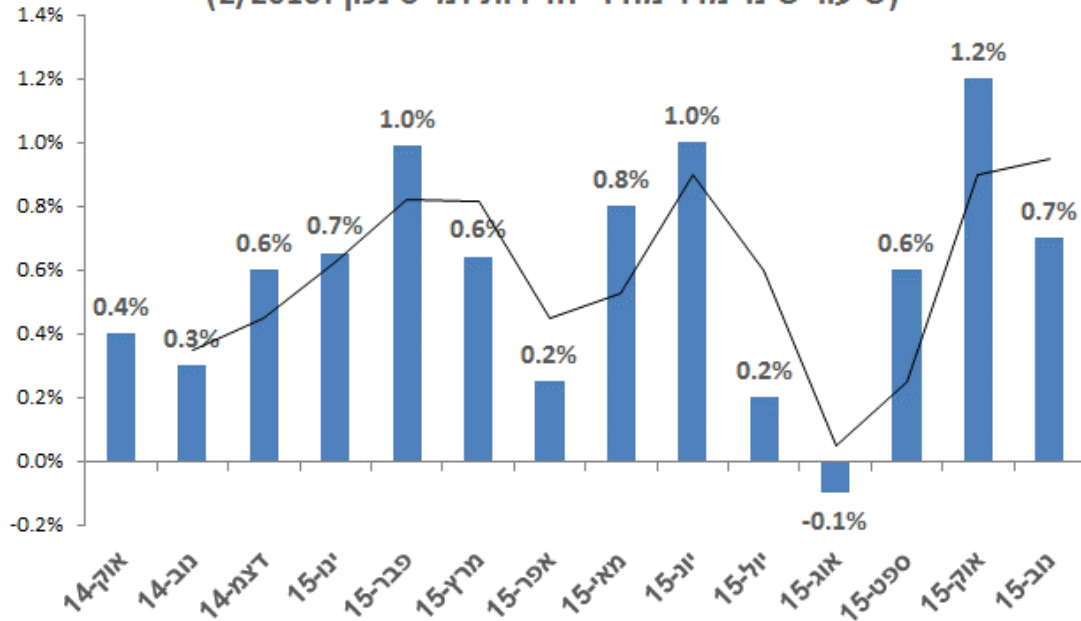
המקור : למ"ס

## מחירי הדירות

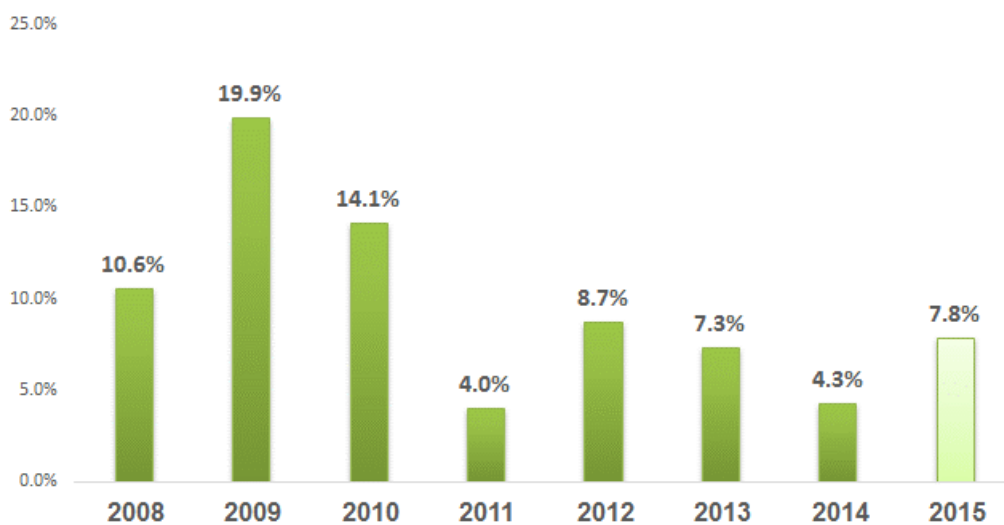
ב-11 החודשים הראשונים של 2015 עלה מדד מחירי הדירות של למ"ס ב-7.1%, כלומר 7.8% בחישוב שנתי, בדומה להערכות ההתאחדות בחודש אפריל השנה בסקירה השנתית של ענף הבניה.

מדד מחירי הדירות של למ"ס משקף את השינוי במחירי הדירה הממוצעת בישראל על בסיס עסקאות החודש האחרון, כאשר תמהיל הדירות נקבע על בסיס תמהיל מצאי הדירות כולו ולא על סמך הדירות במיקומים בו בוצעו העסקאות. מסיבה זו לא יושפע המדד באופן משמעותי כתוצאה דירות זולות במסגרת מחיר למשתכן, גם כאשר אלה יימכרו במספרים משמעותיים וזאת כי רובן אינן במרכז.

**השינוי החודשי במחירי הדירות ב-12 החודשים האחרונים**  
(שיעור שינוי מדד מחירי הדירות למ"ס נכון ל2/2016)



**מדד מחירי הדירות של למ"ס בשנים האחרונות**  
(שינוי במהלך השנה)



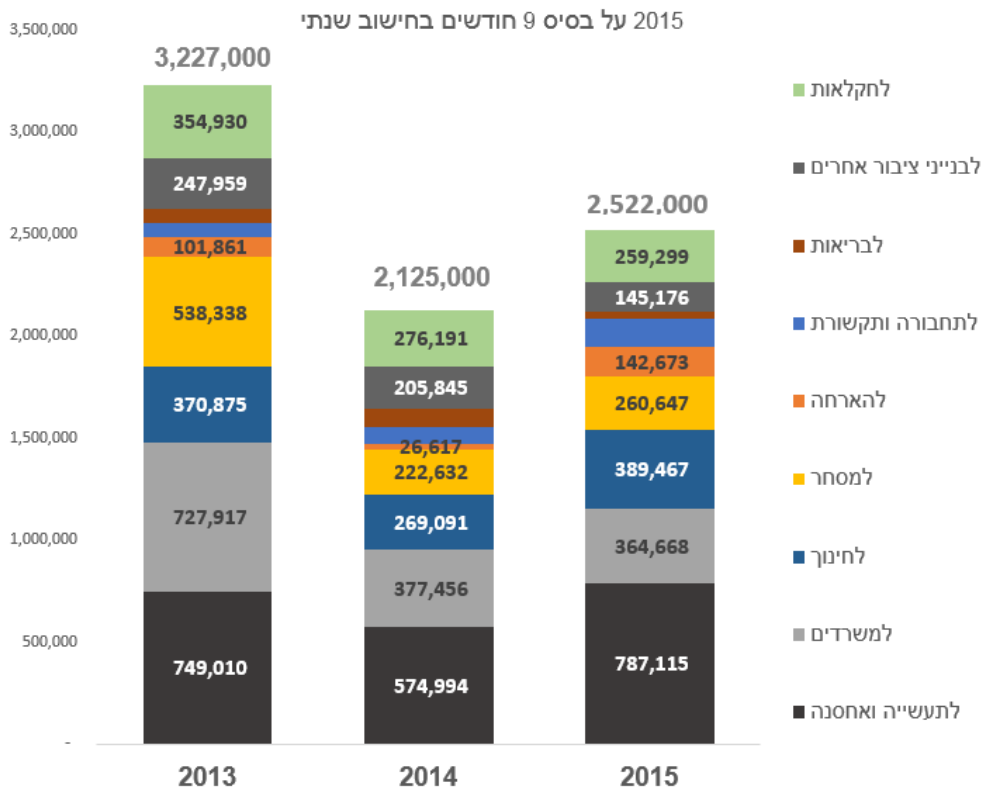
המקור : למ"ס



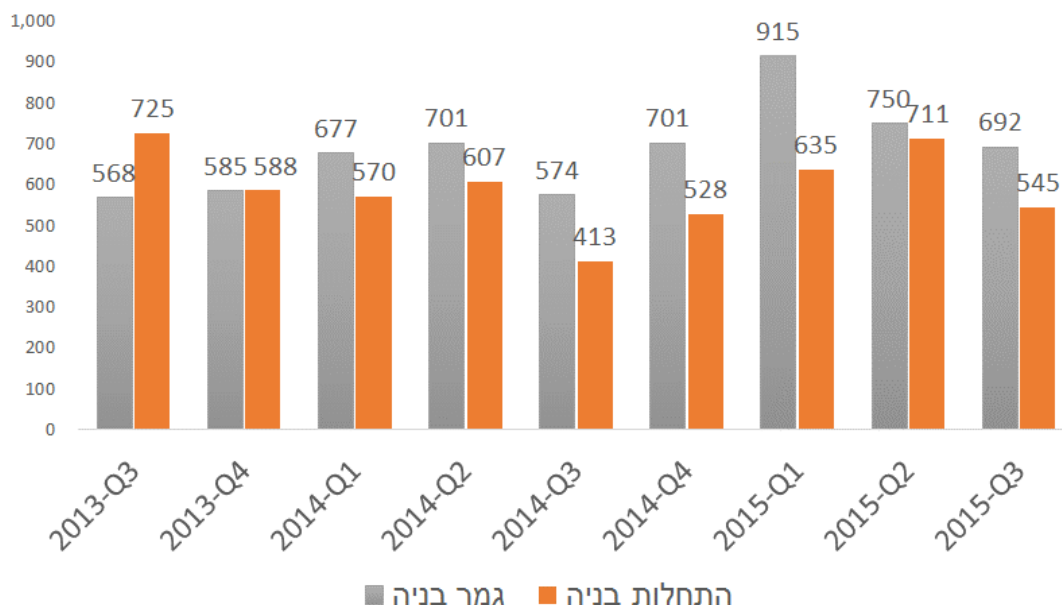
## בניה שלא למגורים

היקפי התחלות הבניה שלא למגורים ברבעון 3 2015 נמוכים ב-23% מנתוני רבעון 2 2015. מאידך – נתוני שלושת הרבעונים הראשונים של 2015 מצביעים על קצב שנתי של 2,522 אלפי מ"ר המהווים צמיחה של 19% לעומת השפל של 2014. עיקר הגידול נרשם בבניה לתעשייה, מסחר והארכה. תחום המשרדים ממשיך את השפל שאפיין את 2014. כאמור - נתונים אלו אינם סופיים. כמו כן הם אינם כוללים בינוי מערכת הביטחון וצה"ל.

### התפלגות הבניה שלא למגורים במ"ר



### התחלות וגמר הבניה לא למגורים - רבעוני (אלפי מ"ר)

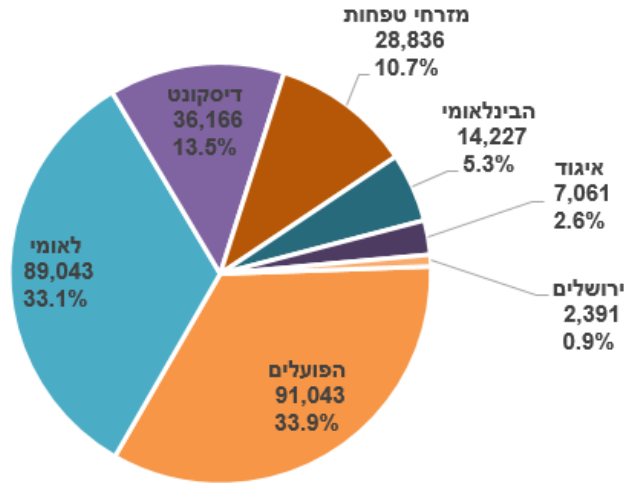


המקור : למ"ס, לא כולל בינוי מחנות צה"ל ומערכת הביטחון



## אשראי

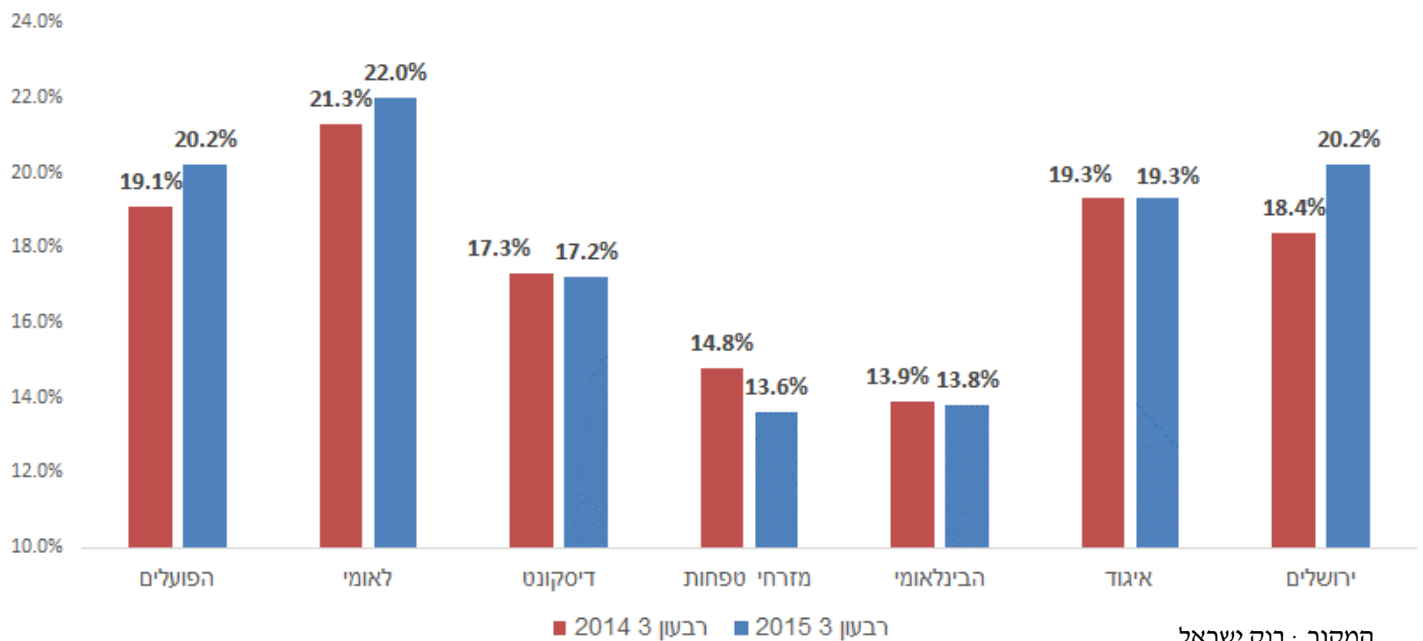
התפלגות סיכון האשראי לענף הבניה והנדל"ן  
(סה"כ 269 מיליארדי ש"ח - רבעון 3 2015)



המקור : בנק ישראל

כ-66% מהאשראי הבנקאי לענפי הבניה והנדל"ן המסתכם בכ-270 מיליארדי ש"ח ניתן ע"י בנק לאומי ובנק הפועלים.

שיעור סיכון האשראי לענף הבניה והנדל"ן מכלל האשראי לציבור



המקור : בנק ישראל

ברבעון 3 2015 גדלה חשיפתם של שני הבנקים הגדולים וכן בנק ירושלים לענף הבניה והנדל"ן, וזאת לעומת התקופה המקבילה ב-2014. שאר הבנקים שמרו על שיעור חשיפה דומה למעט בנק מזרחי טפחות שהקטין אותו.

הגם שהשיעור הנמדד לעיל אינו מהווה חישוב מדויק של מיקום הבנק ביחס למגבלה הענפית של בנק ישראל (לא יותר מ-20% מסך האשראי של הבנק לענף אחד), הרי שהוא מצביע על מיקומם של המלווים הגדולים בסמוך למגבלה ולפיכך על אי יכולתם לספק את תוספת צרכי האשראי (כולל ערבויות) הגדולים הצפויים בשל הגדלת היקפי הבניה למגורים.