

מס 123555  
27 יולי 2015

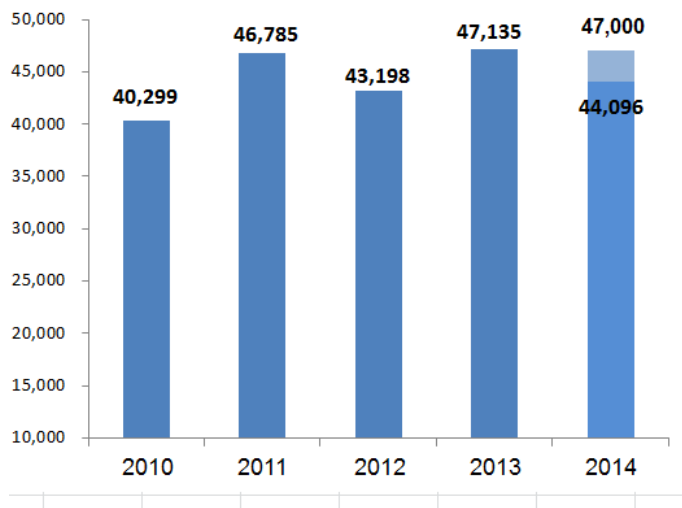
## סקירה כלכלית לחודש יולי 2015

### תמצית ומגמות מרכזיות

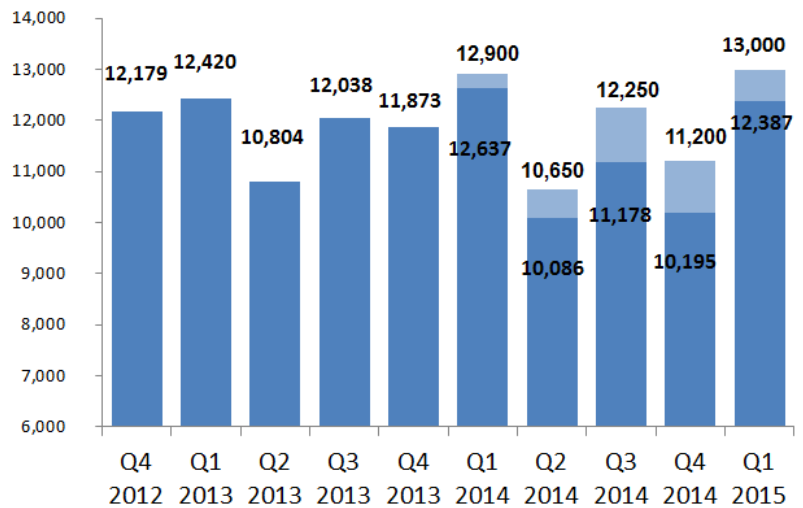
- התחלות הבניה למגורים ברבעון 1 2015 עלו משמעותית (21.5%) לעומת רבעון 4 2014 והם משקפים קצב התחלות בניה של כ-50,000 דירות ב-2015 כולה.
- מגמת העלייה בגמר הבניה למגורים נעצרה והיא רשמה ירידה של כ-17% ברבעון 1 2015 לעומת רבעון קודם. צפוי שגמר הבניה ב-2015 יעמוד על כ-45,000 דירות בדומה ל-2014, מספר שאינו מכסה אפילו את הגידול במספר משקי הבית בשנים האחרונות העומד על למעלה מ-50,000 בשנה.
- שיווקי הקרקע עד מחצית 2015 הסתכמו בפחות מ-3,000 יחידות, מתוכן 400 לצמודי קרקע, זאת לאחר שיווק 50,000 דירות ב-2014.
- הבניה שלא למגורים ממשיכה להראות סימני דשדוש בתחילת 2015. נתוני הרבעון הראשון מצביעים על קצב שנתי של כ-2 מיליון מ"ר בדומה ל-2014. מדובר בצניחה משמעותית מהיקף שנתי של כ-3 מ' מ"ר בכל אחת מהשנים 2012 ו-2013. מרבית הירידה הנה בבניה מסחרית ומשרדים.
- מדד מחירי הדירות של למ"ס עלה ברבעון הראשון של 2015 בקצב המשקף גידול שנתי של כ-9%

### התחלות בניה

התחלות בניה שנתי



התחלות בניה רבעוני

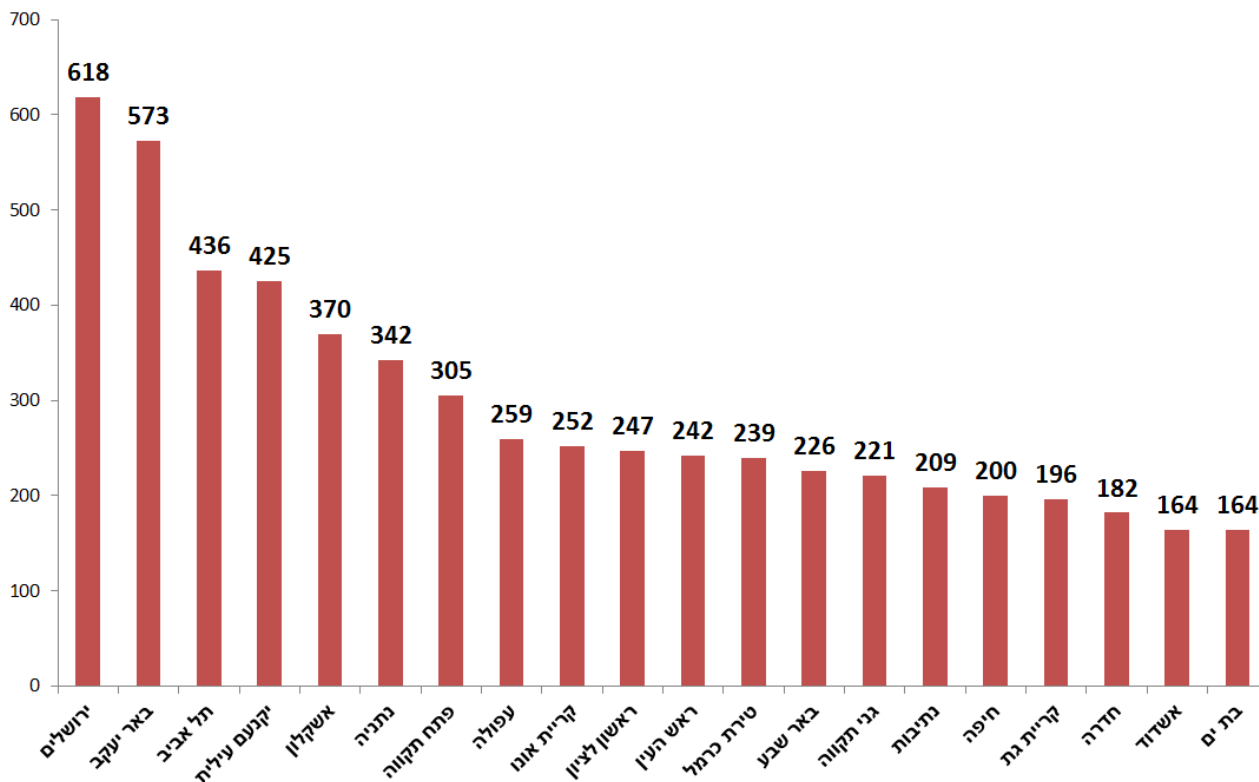


התחלות הבניה של רבעון 1 2015 עלו ב-21.5% לעומת רבעון 4 2014 ודומות בהיקפן לנתוני רבעון 1 2014. התחלות הבניה ברבעונים האחרונים נמצאות במגמת עליה המחזירה אותן לרמה של תחילת 2014. הסתיימה עם 44,000 התחלות בניה הצפויות להפוך לכ-47,000 עם עדכון הנתונים האחרונים ע"י למ"ס. על בסיס הרבעון הראשון של השנה, 2015 נמצאת בקצב התחלות בניה שנתי של למעלה מ-50,000 דירות.

\* הסקירה נכתבה על ידי זיו לזר

להלן התחלות הבניה של 2014 ב-20 הערים המובילות את התחלות הבניה :

**התחלות בניה לפי עיר : ה-20 המובילות ברבעון 1 2015**

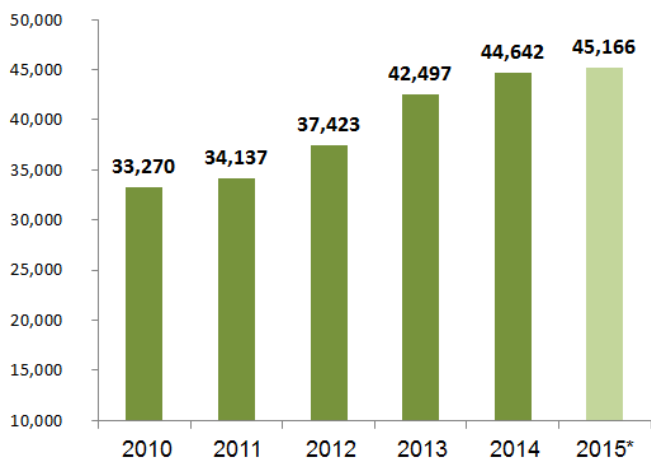


\*הערה – הנתונים אינם סופיים ויכולים להתעדכן במספר אחוזים כלפי מעלה.

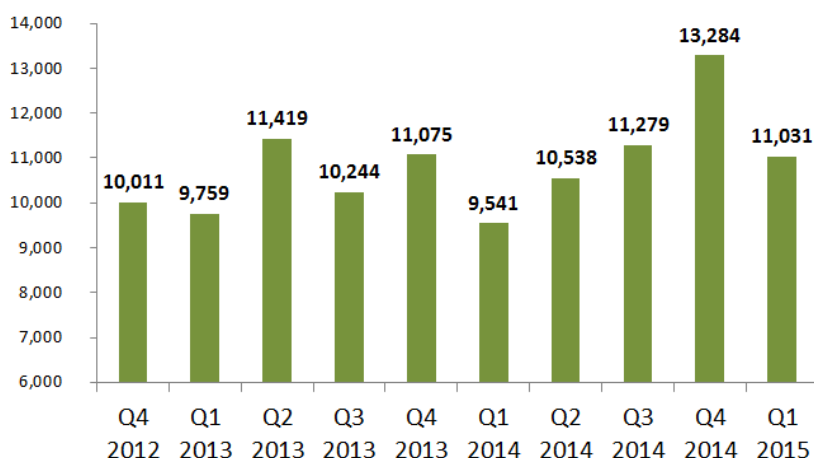
בעשרים ערים אלו חלו כמחצית התחלות הבניה של רבעון 1 2015.

**גמר בניה**

**גמר בניה שנתי**

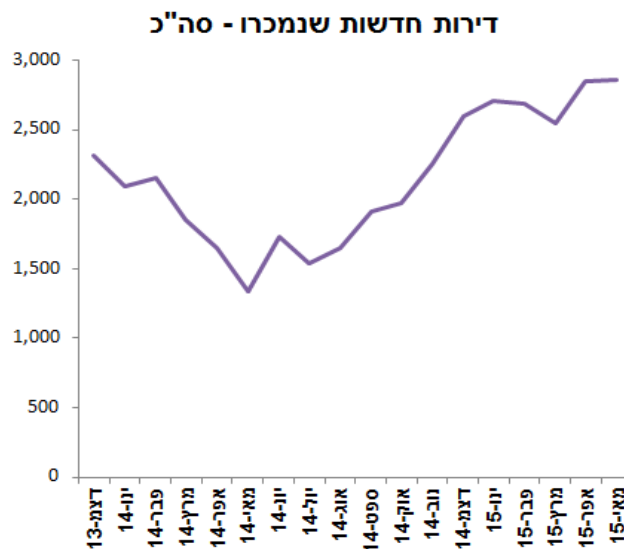
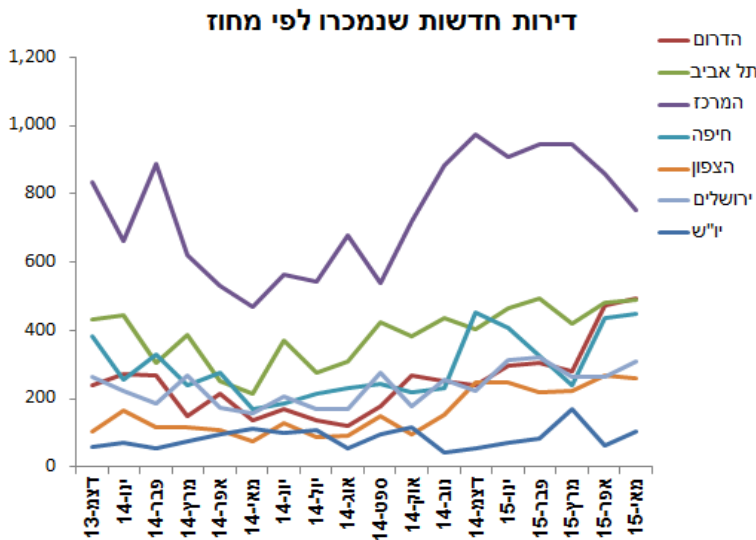


**גמר בניה רבעוני**



בגמר הבניה של רבעון 1 2015 חלה צניחה של 17%. על בסיס התחלות הבניה ברבעונים הקודמים וכן משך זמן הבניה אנו מעריכים כי נתוני גמר הבניה ב-2015 יסתכמו בכ-45,000 דירות בדומה לשנת 2014. כפי שהדגשנו בעבר מספרים אלו אינם מספיקים לכיסוי הגידול במספר משקי הבית העומד על למעלה מ-50,000 דירות בשנה ב-3 השנים האחרונות.

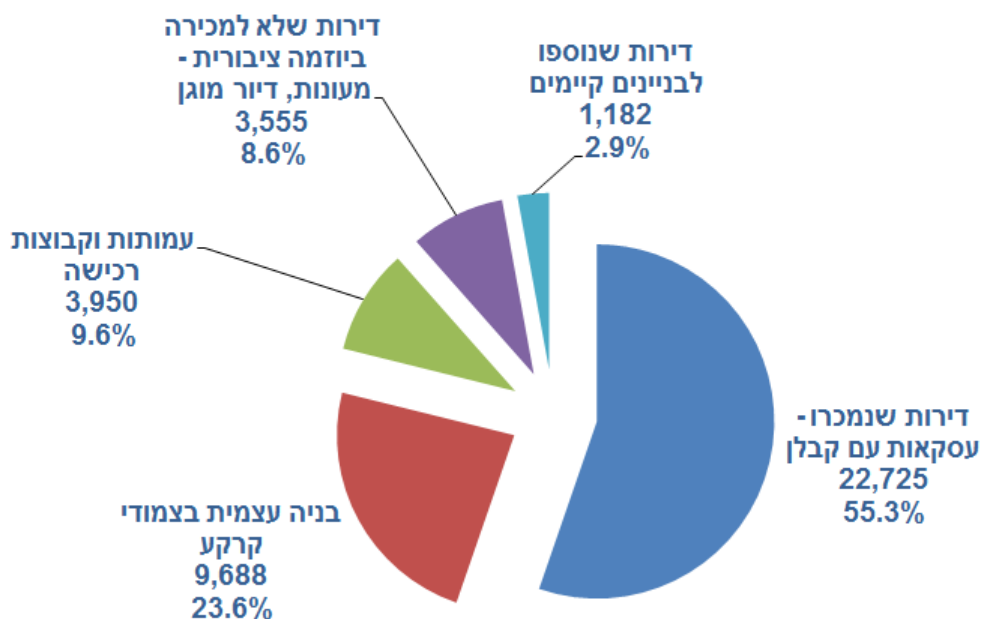
### מכירת דירות חדשות



מספר הדירות החדשות שנמכרו נמצא במגמת עליה כמעט רציפה ב-12 החודשים האחרונים, וזאת מאז הבנת מבקשי הדירות כי הבטחות הממשלה הקודמת לירידת מחירים גדולה ומהירה מתבדות. מאידך בולטת העצירה ואף הירידה במכירת דירות במחוז מרכז מאז תחילת 2015, כאשר את העלייה בחודשים אלו תרמו המחוזות האחרים.

### כמות מבוקשת דירות חדשות

#### התפלגות הכמות המבוקשת של הדירות 2014 (41,100 דירות)



הדירות שנמכרו הן רק חלק מהכמות המבוקשת של הדירות בשוק הכוללת גם עסקאות עצמיות כגון בניה עצמית בצמודי קרקע, קבוצות רכישה וכן בניה ציבורית לסוגיה. להלן נתונים סופיים ל-2014.

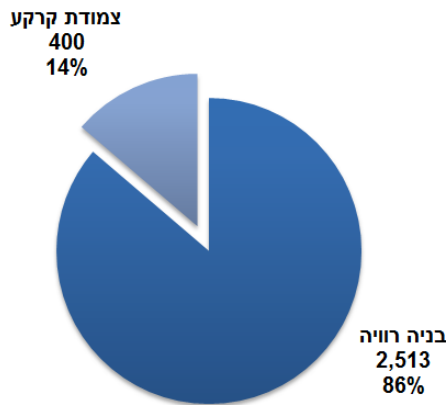
למעלה ממחצית הדירות נרכשו מקבלנים, כרבע מהדירות הן בניה עצמית בצמודי קרקע וכ-9.6% הן עסקאות במסגרת קבוצות רכישה ועמותות. הדירות שנוספו אינן כוללות את עיקר הבניה במסגרת

תמ"א 38 אלא רק תוספות לבניה ביזמה ציבורית ולצמודי קרקע פרטיים.

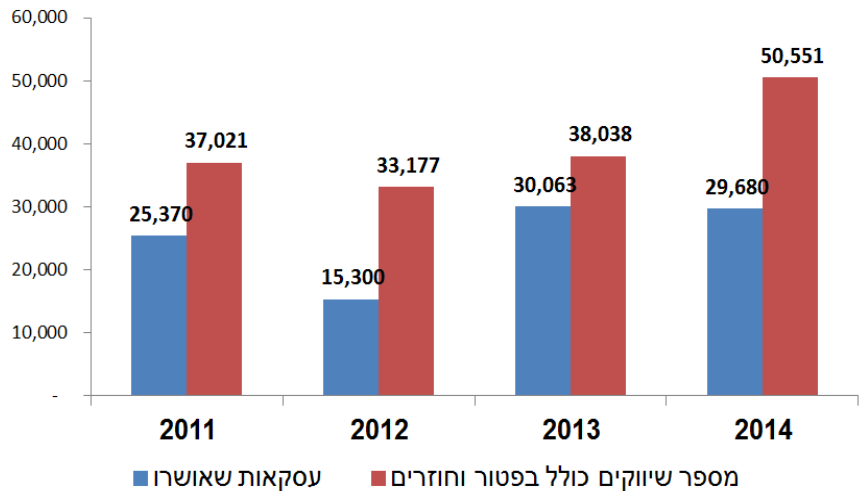
הבניה במסגרת קבוצות הרכישה הייתה 13.3% מכלל הכמות המבוקשת של הדירות ב-2011 ושיעורה בסך הדירות ירד באופן עקבי עד 2014 בכ-30%.

## שיווק קרקעות

### התפלגות מכרזי רמ"י ינואר - יוני 2015



### שיווקי קרקעות למגורים מול עסקאות מקרקעין שאושרו



המקור : אתר רשות מקרקעי ישראל

מספר השיווקים עד אמצע 2015 נמוך מאוד ואינו מגיע ל-3,000 יחידות (מהן כ-13% עבור יחידות צמודות קרקע). הדבר קשור לריבוי השיווקים בחודשים האחרונים של 2014 וכן השינויים הפרסונליים והמבניים ברשות מקרקעי ישראל בחודשים האחרונים.

ב-2014 הוכפל מספר השיווקים לעומת 2013 וזאת עקב שיווק מוגבר בחודשים האחרונים של השנה. מאידך, העסקאות שאושרו בפועל ומשקפות שיווקים מוצלחים נותרו ב-2014 באותה רמה כמו 2013.

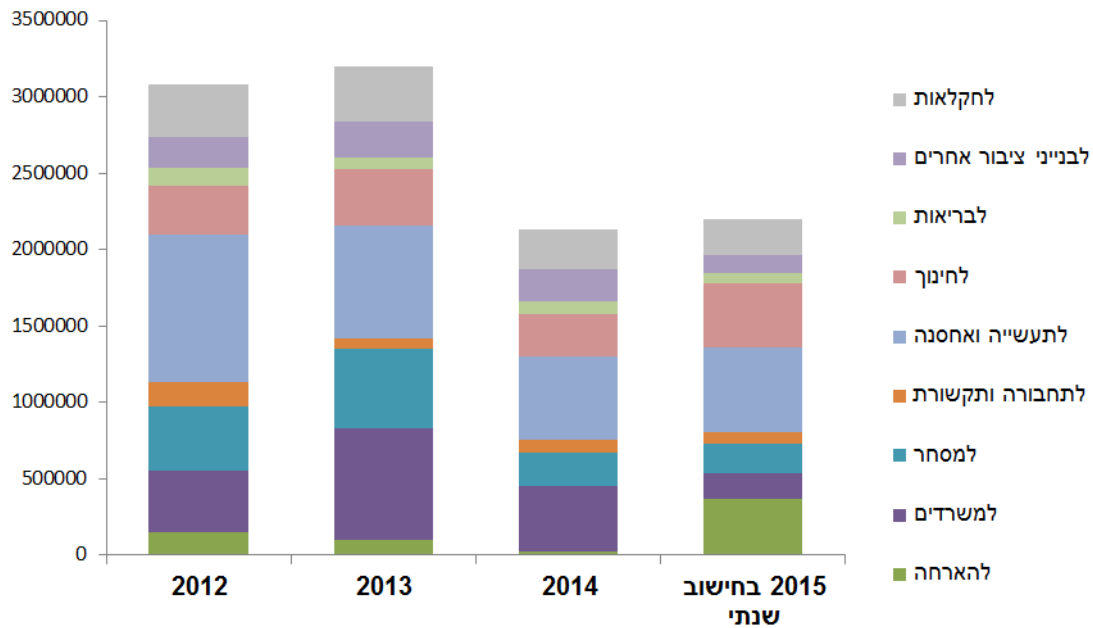
לא ברור לפיכך כיצד תבוצע החלטת הממשלה בדבר השיווקים ל-2015 :

מקרקעי ישראל באזורי ביקוש (מתוך כלל מקרקעי ישראל)	כלל קרקעות מקרקעי ישראל	
40,000 יח"ד	45,000 יח"ד	יעד תכנון
25,000 יח"ד	45,000 יח"ד	יעד שיווק
20,000 יח"ד	30,000 יח"ד	יעד עסקאות

המקור : החלטה מספר 20/דר של ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיור ("קבינט הדיור") מיום 22.06.2015 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה

**בניה שלא למגורים**

**בניה שלא למגורים לפי סקטור במ"ר**

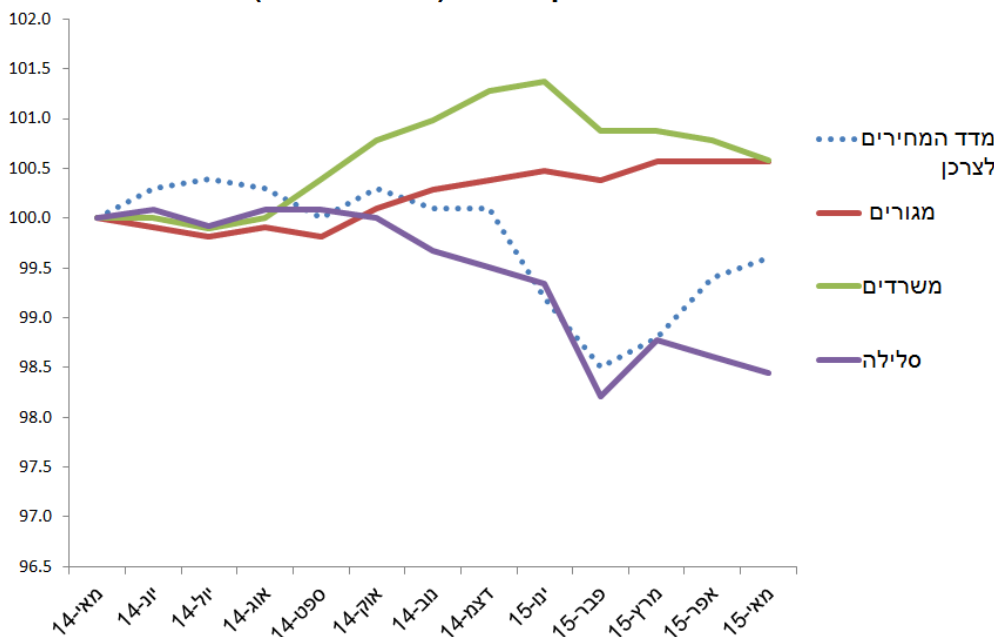


(\*) 2015 על בסיס רבעון 1 בלבד, המקור : למ"ס

נתוני רבעון ראשון של 2015 מראים כי הירידה בהתחלות הבניה שלא למגורים ב-2014 נמשכים בתחילת 2015. נתוני 2015 מוצגים בחישוב שנתי להשוואה לשנים קודמות. נמשכת מגמת הירידה בבניית משרדים, מסחר ולתעשייה ומאידך נרשמת עליה בבניית מבני חינוך הקשורה בבניה מואצת של גני ילדים. הזינוק בבנייה להאחרה נובע משני בתי מלון הנבנים לחופה של בת ים וללא גידול חד פעמי זה נתוני תחילת 2015, מצביעים על ירידה לעומת 2014. בסה"כ ניתן לראות ב-2014 / 2015 ירידה לעומת 2012 / 2013 מרמה של כ-3 מ' מ"ר לרמה של כ-2 מ' מ"ר בשנה.

**מדדי תשומות בניה**

מדדי תשומות בענף הבניה (100 = 5/2014)

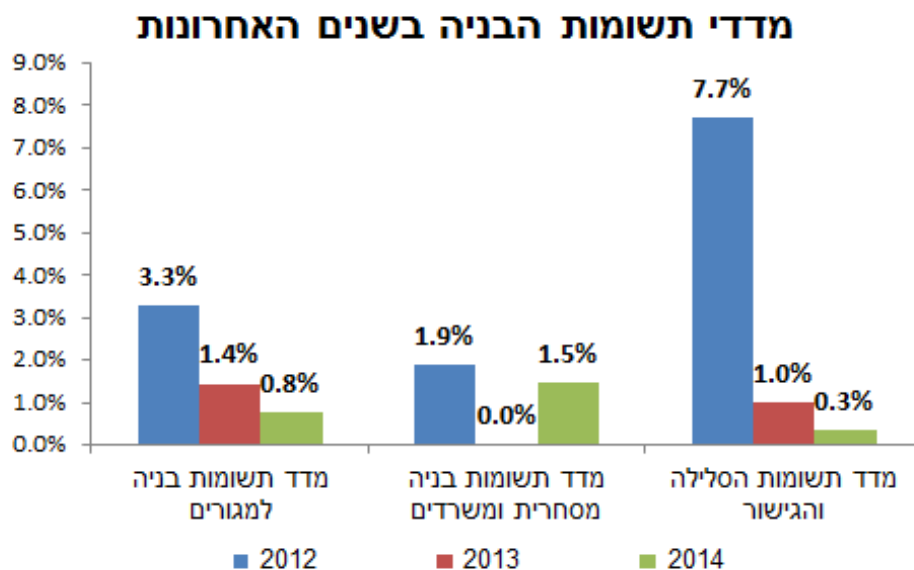


מדד תשומות הבניה למגורים לא השתנה בשלושת החודשים האחרונים ומאז תחילת השנה עלה ב-0.19% בלבד מה שמשקף לו גידול של 0.45% בחישוב שנתי.

מדד תשומות הבניה המסחרית ומשרדים ירד מאז תחילת השנה ב-0.68% וזאת בעיקר בשל ירידת שער החליפין של הדולר.

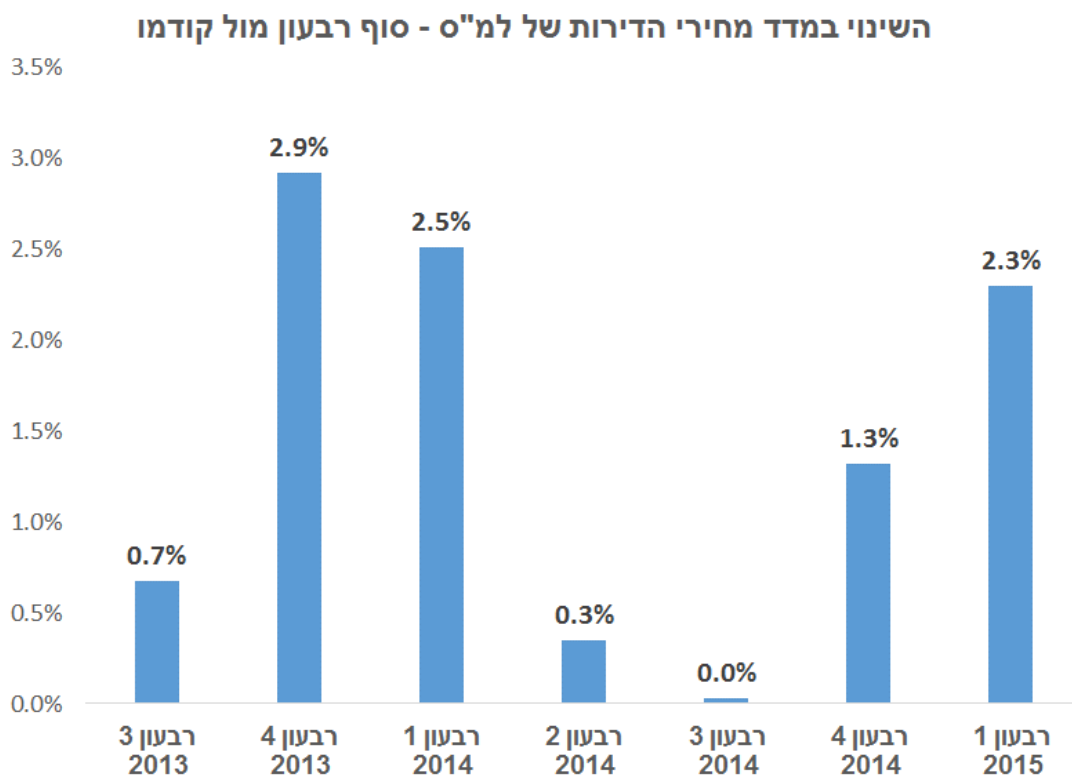
מדד תשומות הסלילה והגישור ירד ב-1.07% על רקע ירידת מחירי הנפט והביטומן.

מדדי התשומות בענף הבניה עולים בשיעורים הולכים ופוחתים ב-3 השנים האחרונות.



## מחירי הדירות

ברבעון הראשון של 2015 עלה מדד מחירי הדירות של למ"ס (כל העסקאות בכל הארץ) ב-2.3%, מה שמשקף לו קצב גידול שנתי של מעל 9%:



\*המדד הזמני של חודש אפריל ירד ב-0.4% לעומת חודש מרץ ואולם המדדים של החודשים התעדכנו משמעותית כלפי מעלה אחרי פרסום הראשון ויש להניח שכך יהיה גם הפעם