

מס 117493
25 דצמבר 2014
ג' טבת תשע"ה

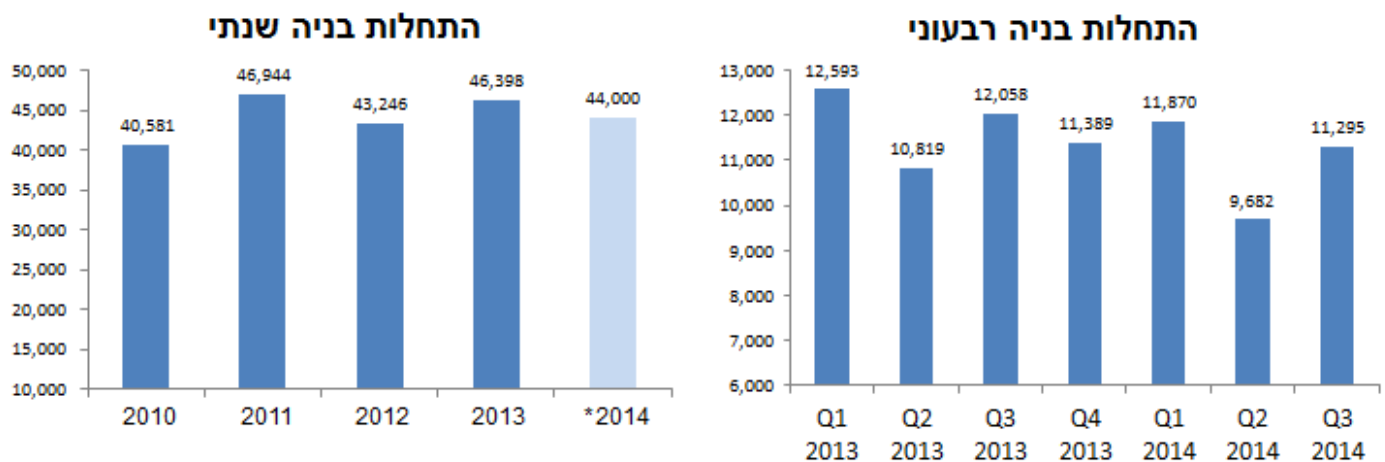
סקירה כלכלית לחודש דצמבר 2014

הפרמטרים בשוק הדיור בצד הביקוש וצד ההיצע מגלמים בתוכם לחץ להמשך עליית מחירי הדירות. מרבית מבקשי הדיור לא יוכלו לעמוד בהתפתחות כזו בין השאר בשל מגבלות בנק ישראל על המשכנתאות וכן סביבת הריבית שאינה משאירה כבר מקום להקלה נוספת על הלווים. מצב בלתי אפשרי זה הנו מתכון לאסון חברתי המחייב צעדי חירום משמעותיים, למרות הכניסה לתקופת בחירות בה תתקשה הממשלה לפעול בצורה נחושה ומתואמת.

תמצית ומגמות מרכזיות

- קצב התחלות בניה 2014 עומד על כ-44,000 יח"ד בלבד ונמוך מזה של 2013 ומיעדי הממשלה. גמר הבניה ירד ברבעון האחרון ב-16% ואינו צפוי לעבור את ה-44,000 דירות ב-2014 כולה.
- ב-2013 נוספו כ-54,000 משקי בית בדומה ל-2012. מספרים אלו אינם מתיישבים עם המספר המשמש את הממשלה וגופי התכנון העומד על 40,000 משקי בית בלבד.
- פער הדירות המצטבר משנת 2000 גדל ב-2012 ו-2013 בכ-30,000 לכ-124,000 דירות.
- מספר החודשים להשלמת בנייתה של דירה עלה בשנה האחרונה ב-6.5% ועומד כל כמעט 28 חודשים, מספר המשקף את המחסור החמור בעובדים מקצועיים עליו מתריעה ההתאחדות.
- מספר הדירות החדשות שנמכרו באוקטובר הגיע לכ-2,000 וממשיך מגמת עליה שהחלה ביוני עם תחילת התפכחות הציבור מהבטחות המדינה בנושא פתרון משבר הדיור.
- מספר השיווקים של רמ"י ב-2014 אינו צפוי לעבור את 40,000 דירות, מספר שאינו עומד ביעדי רמ"י עצמה ואינו מתקרב למספר שסייע בצמצום פער הדירות בהיתן העובדה שרק 25% - 50% מהמכרזים מבשילים לעסקאות מאושרות ב-4 השנים האחרונות.
- עוד לחץ על מחירי הדירות מתחיל להגיע כעת מצד מחירי התשומות: לאחר שלא השתנה כלל מאז תחילת השנה קפץ מדד מחירי התשומות בבניה למגורים ב-0.5% בחודשים אוקטובר ונובמבר.

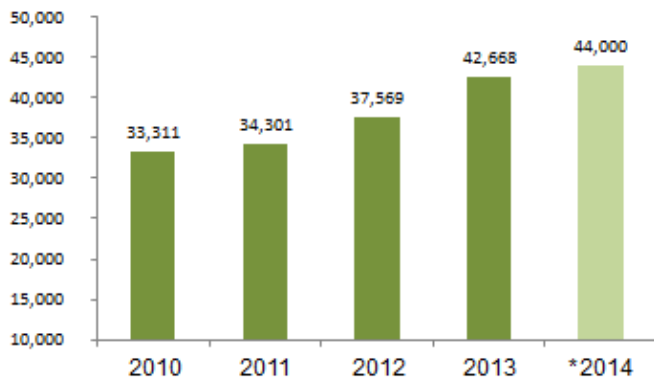
התחלות בניה



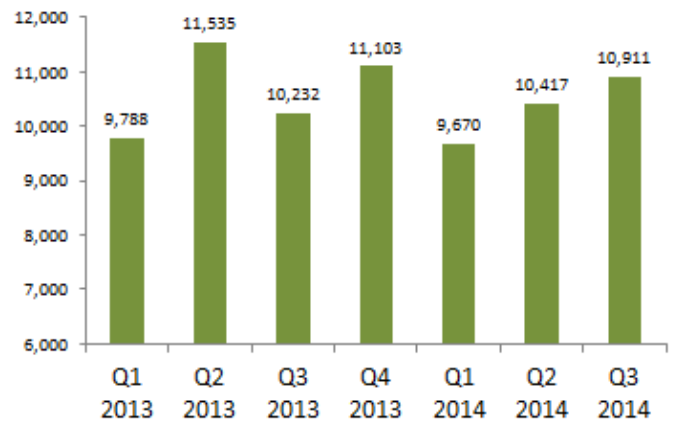
התחלות הבניה ברבעון השלישי של 2014 עלו בכ-17% לעומת רבעון 2 מה שמשקף את הבנת השוק שתכניות הממשלה לא ייושמו בקרוב. התחלות הבניה עדיין נמוכות לעומת רבעון מקביל אשתקד. קצב התחלות בניה 2014, כ-44,000 יח"ד בלבד, רחוק מיעדי הממשלה.

גמר בניה

גמר בניה שנתי



גמר בניה רבעוני



גמר הבניה נמצא ברבעונים האחרונים במגמת עליה הנובעת מהתחלות הבניה לפני כשנתיים וחצי.

קצב גמר הבניה בניה של כ-44,000 יח"ד בלבד ב-2014 אינו מדביק את תוספת משקי הבית כפי שנראה להלן.

הגידול במספר משקי הבית

תוספת משקי בית	שיעור שינוי משקי בית	מספר משקי הבית	שיעור שינוי אוכלוסייה	אוכלוסייה	שנה
52,800	2.85%	1,747,920	2.7%	6,289,200	2000
67,380	3.85%	1,815,300	2.4%	6,439,000	2001
34,500	1.90%	1,849,800	2.0%	6,570,000	2002
33,400	1.81%	1,883,200	1.8%	6,689,700	2003
43,200	2.29%	1,926,400	1.8%	6,809,000	2004
41,900	2.18%	1,968,300	1.8%	6,930,100	2005
39,000	1.98%	2,007,300	1.8%	7,053,700	2006
44,300	2.21%	2,051,600	1.8%	7,180,100	2007
35,800	1.74%	2,087,400	1.8%	7,308,800	2008
51,900	2.49%	2,139,300	2.4%	7,485,600	2009
26,900	1.26%	2,166,200	1.8%	7,623,600	2010
37,900	1.75%	2,204,100	1.9%	7,765,800	2011
54,800	2.49%	2,258,900	1.8%	7,909,000	2012
53,700	2.38%	2,312,600	1.9%	8,059,500	2013

ב-2013 נוספו כ-54,000 משקי בית בדומה ל-2012. מספרים אלו אינם מתיישבים עם המספר המשמש את הממשלה וגופי התכנון העומד על 40,000 משקי בית בלבד.

משק בית מוגדר כאדם אחד או קבוצת אנשים הגרים יחד בדירה באופן קבוע רוב ימות השבוע ומנהלים תקציב הוצאות משותף למזון. ממוצע גידול האוכלוסייה הנו 2.0% וממוצע גידול משקי הבית הנו 2.2%. תופעה זו קיימת גם לפני שנת 2000. הדבר קשור לירידה בגודלו של משק בית ממוצע בישראל לאורך השנים.

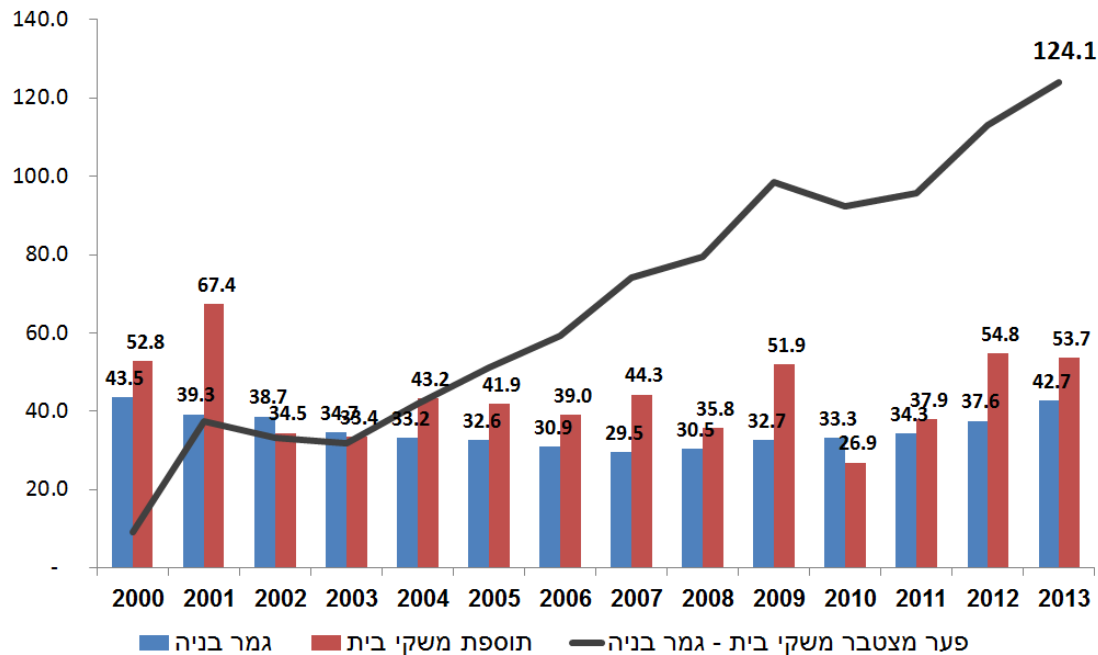
שינויים חלו בשני העשורים האחרונים בגודל משק הבית ובהרכבו בארצות המפותחות בעולם וגם אצלנו.

גודל המשפחה ומשק הבית הצטמצם לאורך זמן בגלל מספר גורמים: ירידה בפריון וצמצום במספר הילדים במשפחה; ריבוי משפחות של קשישים הגרים לבדם; מגורים משותפים של בני זוג ללא נישואין פורמליים; יציאה מוגברת של צעירים מן הבית למשקי בית עצמאיים; גידול חלקן של משפחות חד-הוריות הקשור בגידול בשיעור הגירושין בין בני זוג וכן גידול בחלקן של נשים הבוחרות לגדל ילדים ללא בן-זוג.

השינויים הדמוגרפים הללו מתרחשים על פני זמן. מספר משקי הבית האבסולוטי ב-2012 וב-2013 הנו מדויק הרבה יותר מבשנים עברו בשל שיפור שיטות האומדן של למ"ס ולפיכך סביר כי הפער המחושב ב-2012 ו-2013 מייצג הרבה יותר טוב את הגידול במספר משקי הבית מאשר הפערים בשנים שלפני כן.

הפער בין מספר משקי הבית החדשים לגמר בניית הדירות

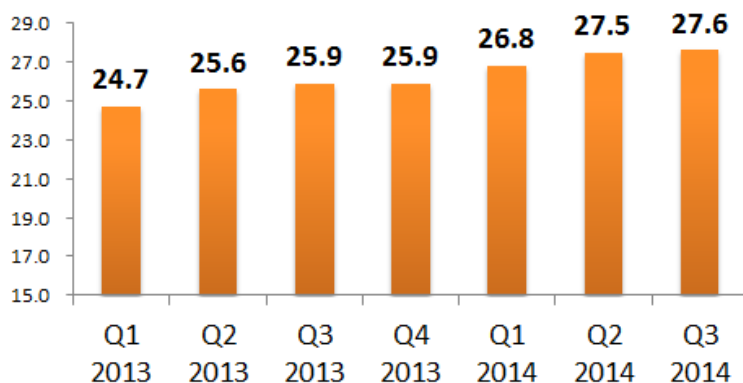
פער הדירות 2000 - 2013 באלפי דירות



פער הדירות (בין מספר משקי הבית החדשים לגמר בניית הדירות) ממחיש את בעיית ההיצע והינו אחד מהמסבירים העיקריים ללחצי הביקוש ולעליית מחירי הדירות. פער זה גדל בשנתיים שלאחר המחאה החברתית בכ-26,000 דירות לכ-124,000 וזאת בשל קצב גמר הבניה הנמוך והגידול במספר משקי הבית החדשים לכ-54,000 בשנה כפי שהוסבר לעיל.

משך זמן הבניה למגורים

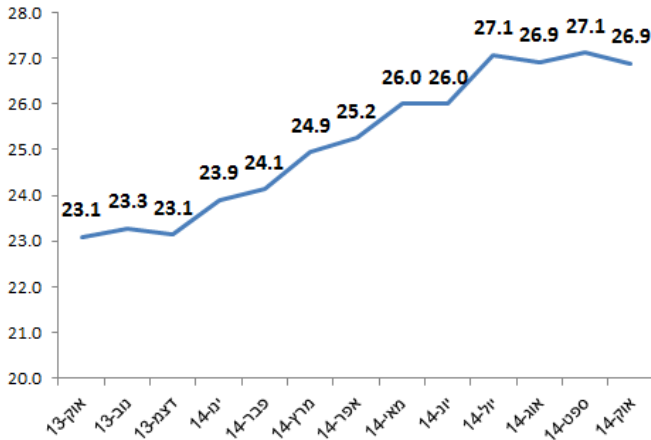
חודשים לבניית דירה



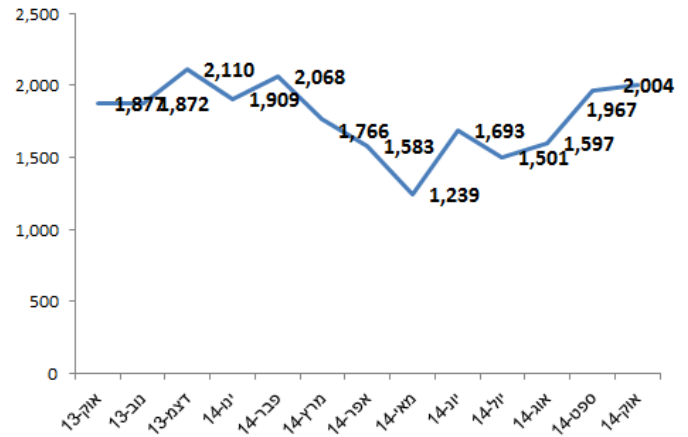
מספר החודשים להשלמת בנייתה של דירה ממשיך לעלות. הנתון עלה בשנה האחרונה ב-6.5% ועומד כל כמעט 28 חודשים. מספר זה עולה ב-20.5% בשלוש שנים האחרונות ומשקף את המחסור החמור בעובדים מקצועיים עליו מתריעה ההתאחדות.

מכירת דירות חדשות

אלפי דירות חדשות למכירה



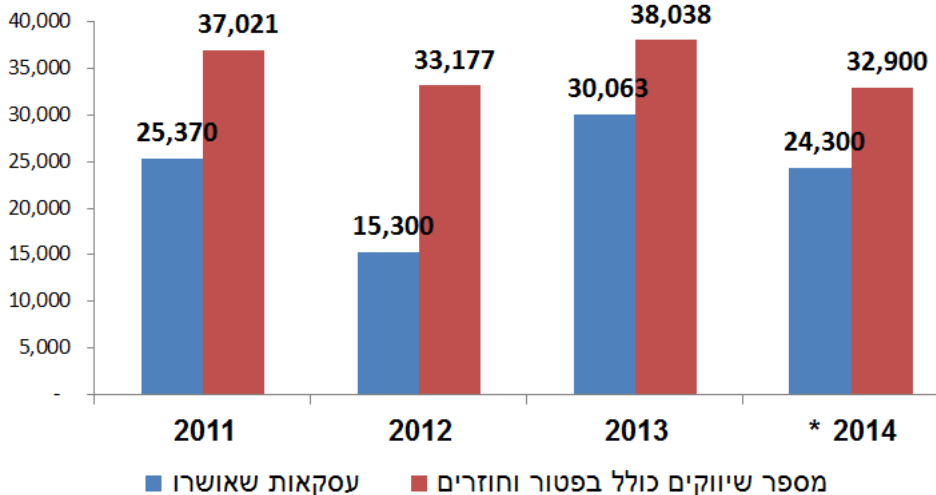
דירות חדשות שנמכרו



מספר הדירות החדשות שנמכרו באוקטובר ממשיך מגמת עליה שהחלה ביוני עם תחילת התפכחות הציבור מהבטחות המדינה בנושא הגדלת ההיצע, "מע"מ 0", "מחיר מטרה" וכד'. ניתן לראות כאן חזרה לרמת המכירות שהייתה לפני שנה. הגידול במספר הדירות שלא נמכרו מאז חזרת הקונים לשוק מעידה על הגדלת היקפי הבניה ע"י הקבלנים אותה ניתן לראות גם בנתוני התחלות הבניה ברבעון 3 2014 לעיל.

שיווק קרקעות

שיווקי קרקע ועסקאות בפועל 2011 - 2014



ב-2014 ירד מספר השיווקים בכ-13% ואילו מספר העסקאות המאושרות ירד ב-19% לעומת 2013

עסקאות שאושרו נובעות ממכרזים שיצאו בעבר פעם אחת או יותר בתוספת השיווקים בפטור ממכרז. לפיכך לא חייב להיות קשר ישיר בין כמות השיווקים בתקופה נתונה לבין כמות העסקאות שאושרו באותה תקופה.

* תחזית על סמך 11 חודשים

לאורך השנים וגם ב-2014 ניתן לראות כי מספר העסקאות נמוך משמעותית (ב-25% - 50%) ממספר השיווקים - נתון המצביע על ההיקף הגדול של שיווקים שנכשלים מסיבות שונות. אנו מעריכים כי סיבה אחת לכך קשורה במחירי מינימום גבוהים מדי המשקפים את חששות האוצר מירידה בהכנסות.

בשנים האחרונות נבנות כ-20,000 דירות בשנה על קרקע פרטית ובהנחה שקצב זה יימשך - הרי שהמדינה נדרשת להגדיל את מספר עסקאות הקרקע שיאושרו לכ-45,000 על מנת להביא ל-65,000 התחלות בניה. עמידה ביעד כזה תחייב פעילות נמרצת וחריגה של רמ"י ושל מוסדות התכנון של המדינה.

מחירי הדירות

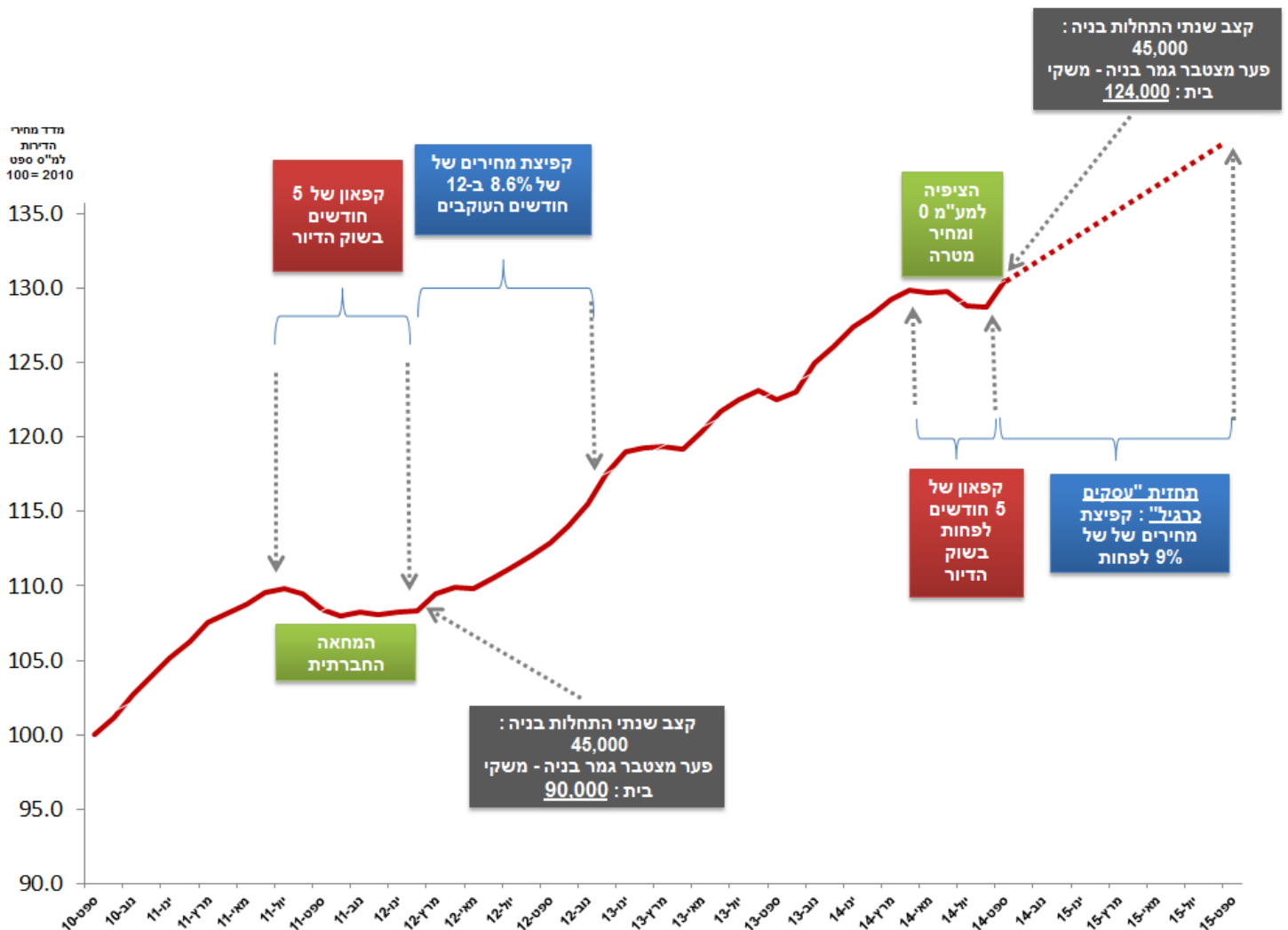
המחאה החברתית בקיץ 2011 הביאה לקיפאון בשוק הדיור שנמשך כ-5 חודשים. התפכחות הציבור מהצפייה לצעדים ממשיים ברוח ועדת טרכטנברג גררה ירידה מהגדר והתפרצות מלוא הביקושים הכבושים. כל זאת כאשר קצב התחלות הבניה עמד על 45,000 ופער הדירות (גמר בניה מול תוספת משקי בית) עמד על כ-90,000. התוצאה אז הייתה עליית מחירים של 8.6% ב-12 החודשים העוקבים.

לאחר פרסום תכניות קבינט הדיור ממרץ 2014 נכנס השוק בשנית לקיפאון של כחצי שנה. לאחרונה התפכח הציבור בשנית מהבטחות להוזלה משמעותית במחירי הדירות לאוכלוסיות זכאיות (מע"מ 0) ולכלל הציבור (מחיר מטרה). קצב התחלות הבניה נותר כ-45,000 ואולם פער הדירות זינק לכ-124,000 (ראו לעיל).

לחץ נוסף על מחירי הדירות מתחיל להגיע כעת מצד מחירי התשומות : לאחר שלא השתנה כלל מאז תחילת השנה קפץ מדד מחירי התשומות בבניה למגורים ב-0.5% בחודשים אוקטובר ונובמבר.

ניתן להקיש מכך כי צפויה עליית מחירים בקצב של לפחות 9%. השוק יתקשה להכיל עליית מחירים כזו שכן בניגוד לעבר, לריבית המשכנתאות אין כמעט לאן לרדת, ובנק ישראל הוסיף בשנתיים האחרונות מגבלות על נטילת משכנתאות. לפיכך הציבור אינו יכול לרכוש דירות יקרות יותר בתשלום חודשי דומה ובפריסה גדולה יותר. כמו כן, אם מחיר דירה חדשה יעלה מ-1.61 מ' ש"ח כיום ל-1.75 מ' ש"ח הרי שרק דרישת ההון העצמי תעלה בכ-35,000 ש"ח.

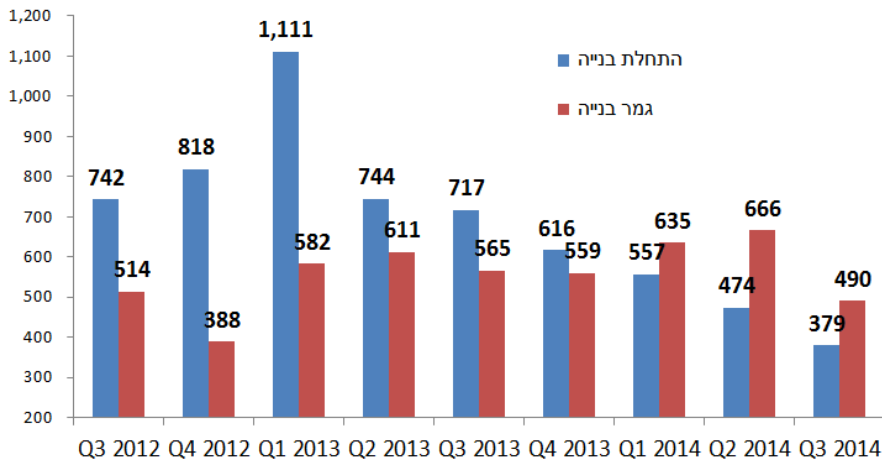
מצב בלתי אפשרי זה הנו מתכון לאסון חברתי המחייב צעדי חירום משמעותיים, וזאת על אף הכניסה לתקופת בחירות בה תתקשה הממשלה לפעול בצורה נחושה ומתואמת.



בניה שלא למגורים

הנתונים הם באלפי מ"ר

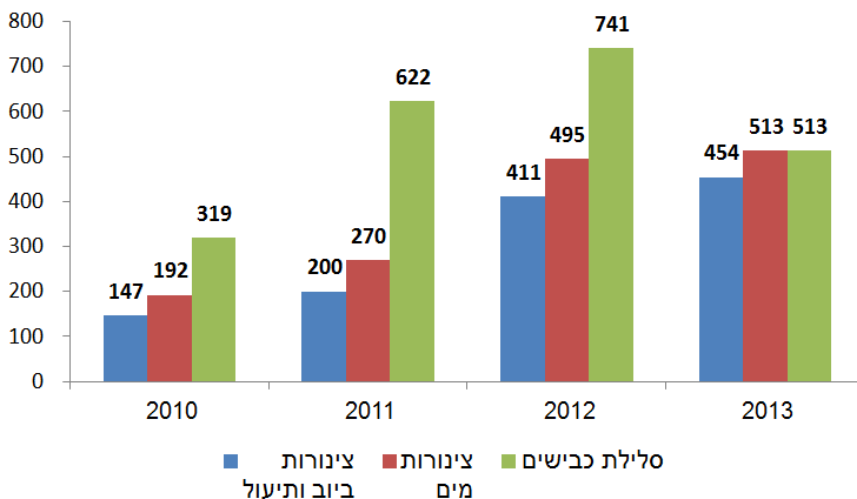
התחלות וגמר בניה שלא למגורים



יש מגמת ירידה מתמשכת בהתחלות הבניה שלא למגורים. ברבעון 3 2014 יש ירידה של 20% במ"ר לעומת רבעון קודם וצניחה של 47% לעומת רבעון מקביל ב-2013. הירידה היא בעיקר בענפי התעשייה ובבניה להארכה, מסחר ושירותים עסקיים. הדבר מלמד על ירידה בהשקעות הסקטור הפרטי ותואם את הירידה בפעילות העסקית. גמר הבניה שלא למגורים ב-2014 עומד על כ-1.88 מ' מ"ר בחישוב שנתי. מדובר בירידה של 40% לעומת 2013 שכללה גם מרכיב משמעותי של התחלות בניה בשל מעבר צה"ל לדרום.

תשתיות

תחילת עבודות תשתית בק"מ

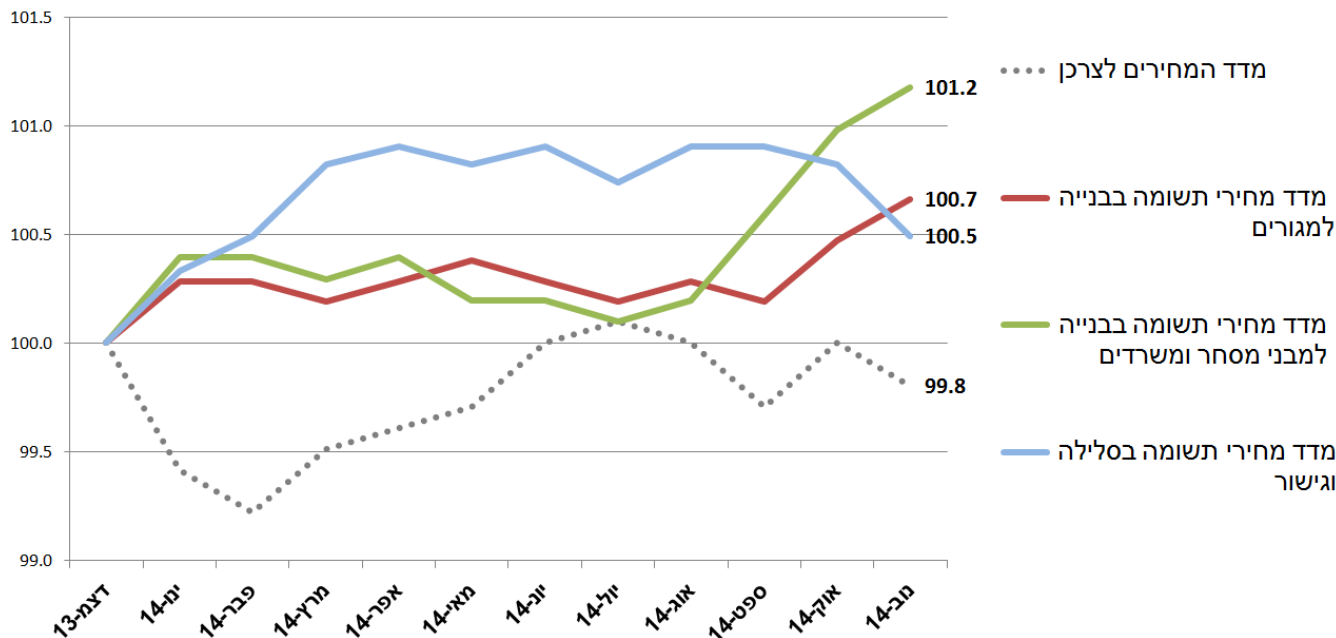


הנתונים בתחום התשתיות מתעדכנים בפיגור של חודשים רבים.

מגמת הגידול בתחילת עבודות התשתית המוצגות כאן נעצרה ב-2013. תחילת סלילת הכבישים והרחבתם ירדה בכ-30% ב-2013 לעומת 2012 ואילו הנחת צינורות מים וביוב ב-2013 שמרה פחות או יותר על רמתה מ-2012.

מדדי תשומות בניה

מדדי מחירים בענף הבניה : 100 = 12/2013



לאחר דשדוש שנמשך לאורך מרבית שנת 2014, שב מדד תשומות הבניה למגורים לעלות באוקטובר ובנובמבר ב-0.5% במצטבר בעיקר בשל סעיף חומרי הבניה.

במדד המסחרי-משרדים העלייה החלה בספטמבר והנה משמעותית יותר, כנראה בשל עליית שעי"ח של הדולר והמרכיב הדולרי הגדול יותר במדד זה.

מדד הסלילה והגישור מראה דווקא תחילת מגמה הפוכה מאז ספט' - המרכיב הדולרי בו נמוך והוזלו בו רכיבי מתכת מסוימים.