

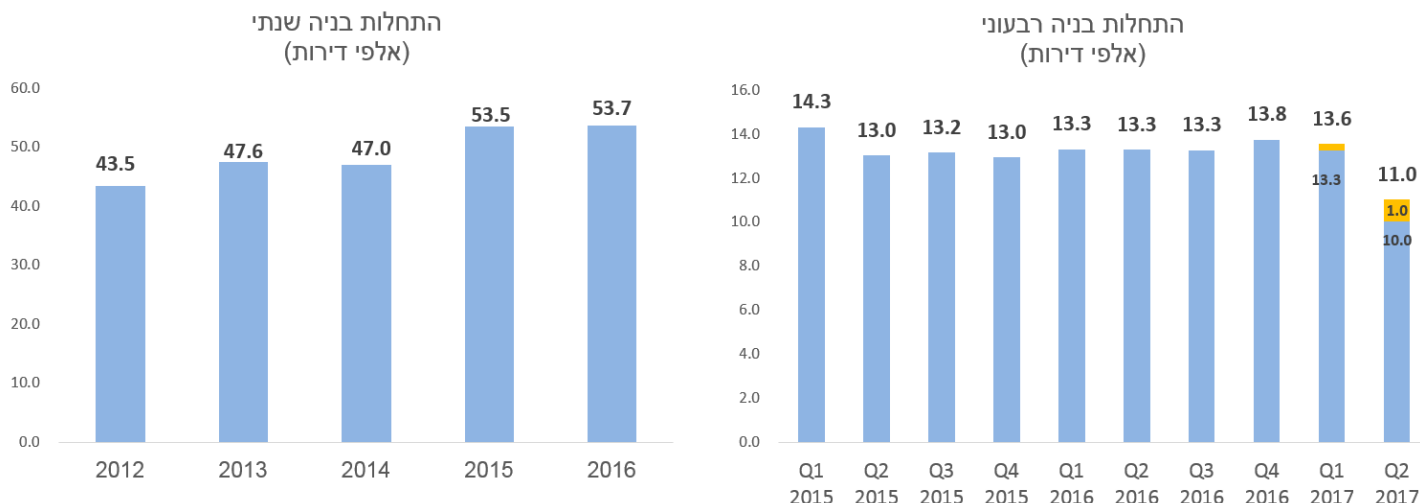
מס 148841
29 אוקטובר 2017
ט' חשון תשע"ח

סקירה כלכלית של ענף הבניה - אוקטובר 2017

תמצית ומגמות מרכזיות

- **התחלות הבניה למגורים** (עמ' 2) – צניחה בשיעור של כ-19% ברבעון השני של 2017 לעומת הרבעון הראשון (לאחר תיקונים צפויים) וזאת לאחר מגמת עליה איטית מאז סוף 2015. הירידה בהיקף התחלות הבניה ברבעון השני הינה ככל הנראה נקודתית ולמרות זאת מספר התחלות הבניה בשנת 2017 יתקשו לעבור את מספר התחלות הבניה אשתקד (53,700).
- **התחדשות עירונית** – (עמ' 3) נרשמה ירידה קלה במהלך הרבעון השני של 2017, אולם נתוני החציון של 2017 מצביעים על קצב עליה שנתי של כ-8,000 דירות לעומת 7,000 דירות בשנת 2016.
- **גמר הבניה למגורים** (עמ' 3) – ירידה של כ-5% ברבעון 2 של 2017 לעומת רבעון 1, אל מול מגמת עליה כללית בגמר הבניה מאז רבעון 1 של 2016. גמר הבניה השנה יסתכם בכ-50,000 דירות, עדיין נמוך מתוספת משקי הבית של השנים האחרונות העומד על כ-55,000 בממוצע.
- **מכירת דירות חדשות** (עמ' 4) – נתוני 12 החודשים האחרונים משקפים רמת מכירות חודשית של כ-2,200 דירות בחודש, קצב נמוך בכ-15% מהרמה של כ-2,600 דירות בחודש מאז תחילת 2015. הרמה הנוכחית אינה משקפת את הביקוש האמיתי בשוק העומד להערכתנו על לפחות 3,000 דירות וזאת מכיוון ש 23,000 מתוך 27,000 זוכי הגרלות מחיר למשתכן עדיין ממתנינים לביצוע העסקה בפועל.
- **דירות שהחלה בנייתן וטרם נמכרו** (עמ' 5) – החל מחודש אוקטובר 2016 ואילך לא מתפרסמים נתונים רשמיים. על פי חישובנו יש עליה של כ-5,000 דירות (18%) במספר זה ביוני 2017 מול יוני אשתקד. כמו כן נרשמה בתקופה זו עליה של 2.3 חודשי מלאי (יחס מלאי למכירות חודשיות).
- **כלל עסקאות הדיור** (עמ' 6) – מגמת ירידה איטית כאשר מספר העסקאות הממוצע מאז תחילת 2017 עומד על כ-8,600 בחודש (103,000 בחישוב שנתי), 7% פחות מהרמה הממוצעת של 2016.
- **משכנתאות** (עמ' 6) – ההיקף החודשי הינו ברמה של כ-4.9 מיליארדי ₪ בשלושת החודשים האחרונים. קיימת מגמת עליה קלה מאז אפריל 2017 (במקביל לירידה בריבית המשכנתאות), לעומת מגמת ירידה כללית עד אפריל (עם עליה בריבית המשכנתאות). ההיקף המצטבר בחודשים ינואר-אוגוסט 2017 נמוך בכ-12% מאותה תקופה אשתקד.
- **מחירי הדירות** (עמ' 7) - מדד למ"ס חזר לעלות בחודשים האחרונים ומאז תחילת 2017 ועד חודש יולי הוא עלה ב-2.6% המשקפים קצב התייקרות שנתי של 4.5% (כפי שצפינו בתחזית ההתאחדות שהתפרסמה בכנס אילת). שנת 2016 הסתיימה בהתייקרות של 5.7%.
- **התחלות בניה שלא למגורים** (עמ' 8) – מגמת העלייה מאז רבעון 3 של 2016 נמשכת גם ברבעון 2 של 2017. הנתונים עד כה משקפים ל-2017 רמה שנתי של כ-2.6 מ"ר, 12% יותר מאשר 2016. עיקר הגידול במשרדים ומבני חינוך וציבור. ירידה מסתמנת בבניה מסחרית.
- **מדדי תשומות** (עמ' 9) – כל מדדי תשומות הבניה (מגורים, משרדים, סלילה) רשמו בשלושת חודשים האחרונים עליות מצטברות של 1% - 1.8%, הנובעים מעליית מחירי הברזל בשיעור מצטבר של כ-10%, כמו גם העלייה הנמשכת בשכר העבודה. התייקרות הברזל בפועל גבוהה יותר ומגיעה לכ-20% שיתכן ויבואו לידי ביטוי במדדים הקרובים.

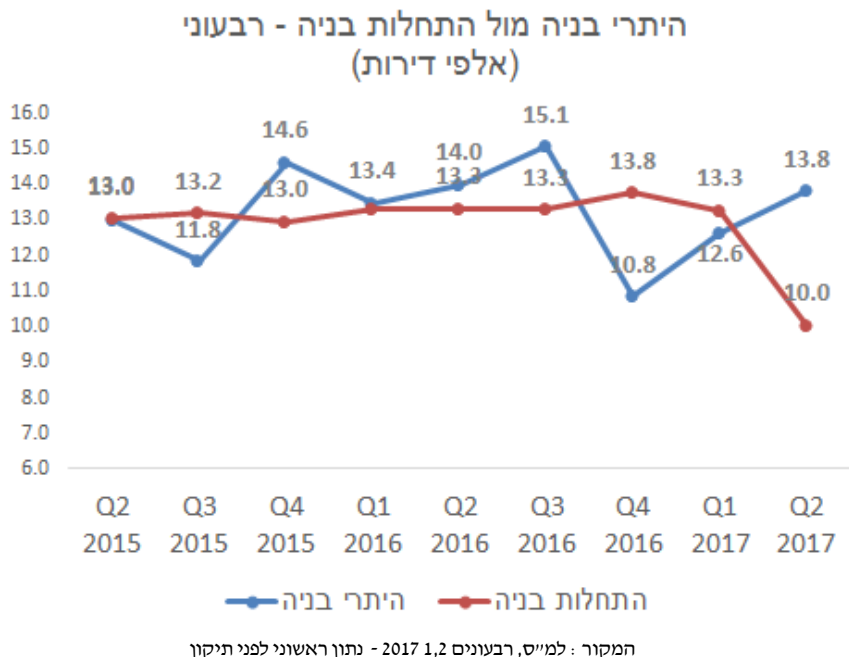
התחלות בניה למגורים



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

מספר התחלות הבניה הרבעוניות שהיה מאז סוף 2015 במגמת עליה איטית רשם ברבעון השני של 2017 צניחה משמעותית של כ-19% לעומת הרבעון הראשון (לאחר תיקונים לאחור הצפויים בנתוני למ"ס).

על בסיס שיווקי קרקעות רמ"י שהצליחו (עסקאות בפועל) והיקפי הבניה על קרקע פרטית בשנים 2014 - 2016 היינו מצפים לראות קצב שנתי של לפחות 58,000 התחלות בניה בשנת 2017 ואולם תסריט זה אינו מתממש בשלב זה.



המקור: למ"ס, רבעונים 1,2 2017 - נתון ראשוני לפני תיקון

בהתחשב בהיתרי הבניה למגורים שהוצאו ברבעון 2 2017 (נתון לא סופי המוטה ככל הנראה כלפי מטה) וכן עונתיות המסוימת המטה את נתוני התחלות הבניה ברבעון השני של השנה כלפי מטה, אנו מעריכים כי הירידה בהתחלות הבניה הנה זמנית.

עם זאת, קשה לראות כיצד קצב התחלות הבניה ב-2017 יעלה על זה של 2016 שעמד על 53,700 דירות וייתכן שיהיה אף נמוך יותר.

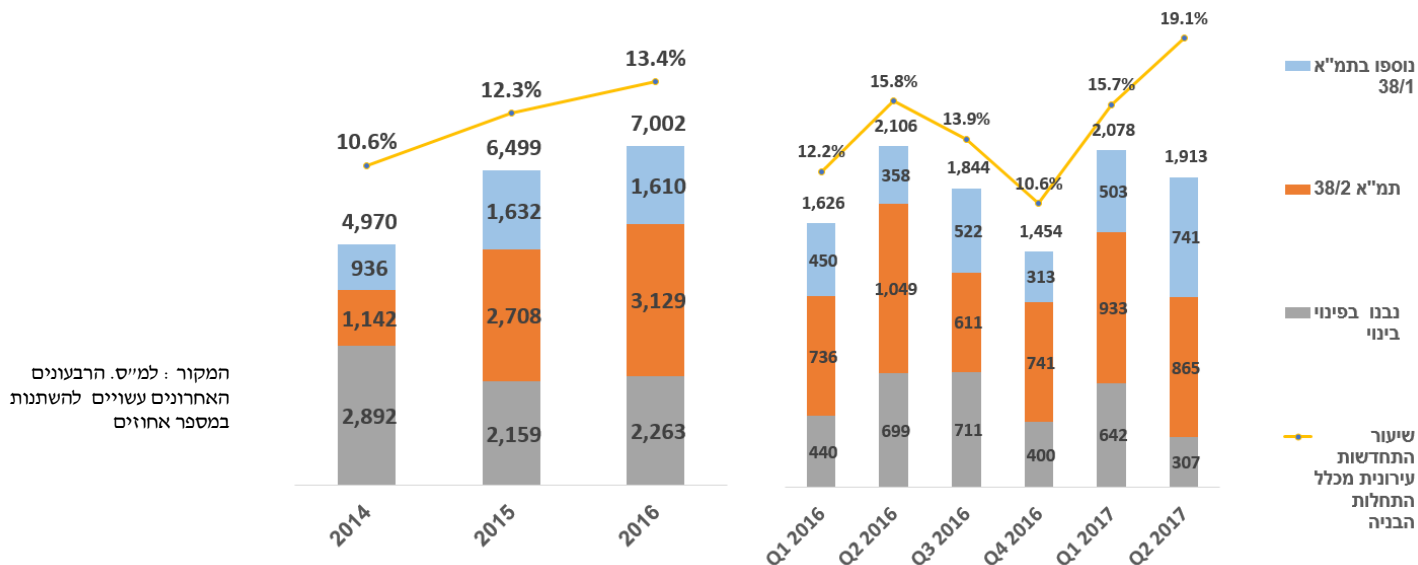
התחדשות עירונית

התחלות הבניה בהתחדשות עירונית רשמו ירידה קלה ברבעון 2 ברבועון 2017 ואולם נתוני מחצית 2017 מצביעים על עליה לקצב שנתי של כ-8,000 דירות לעומת 7,000 דירות ב-2016. כחמישית מהדירות שהחלה בנייתן ברבעון 2 2017 היו במסגרת התחדשות עירונית – שיעור חסר תקדים.

תמ"א 38/2 מגדילה עם השנים את חלקה הכולל בהתחדשות העירונית העומד על כמעט מחצית.

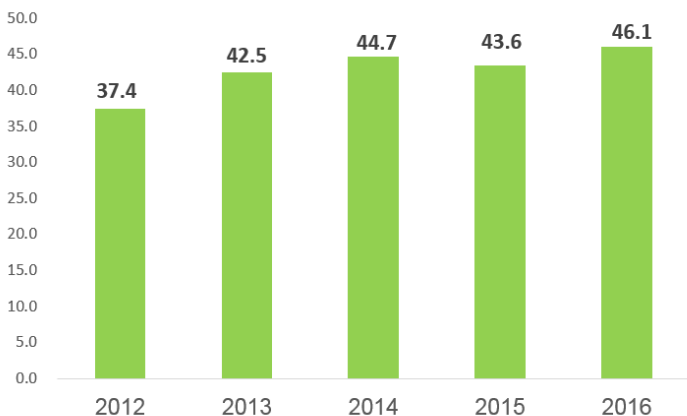
התחלות בניה בהתחדשות עירונית - **שנתי**

התחלות בניה בהתחדשות עירונית - **רבעוני**



גמר בניה למגורים

גמר בניה שנתי (אלפי דירות)



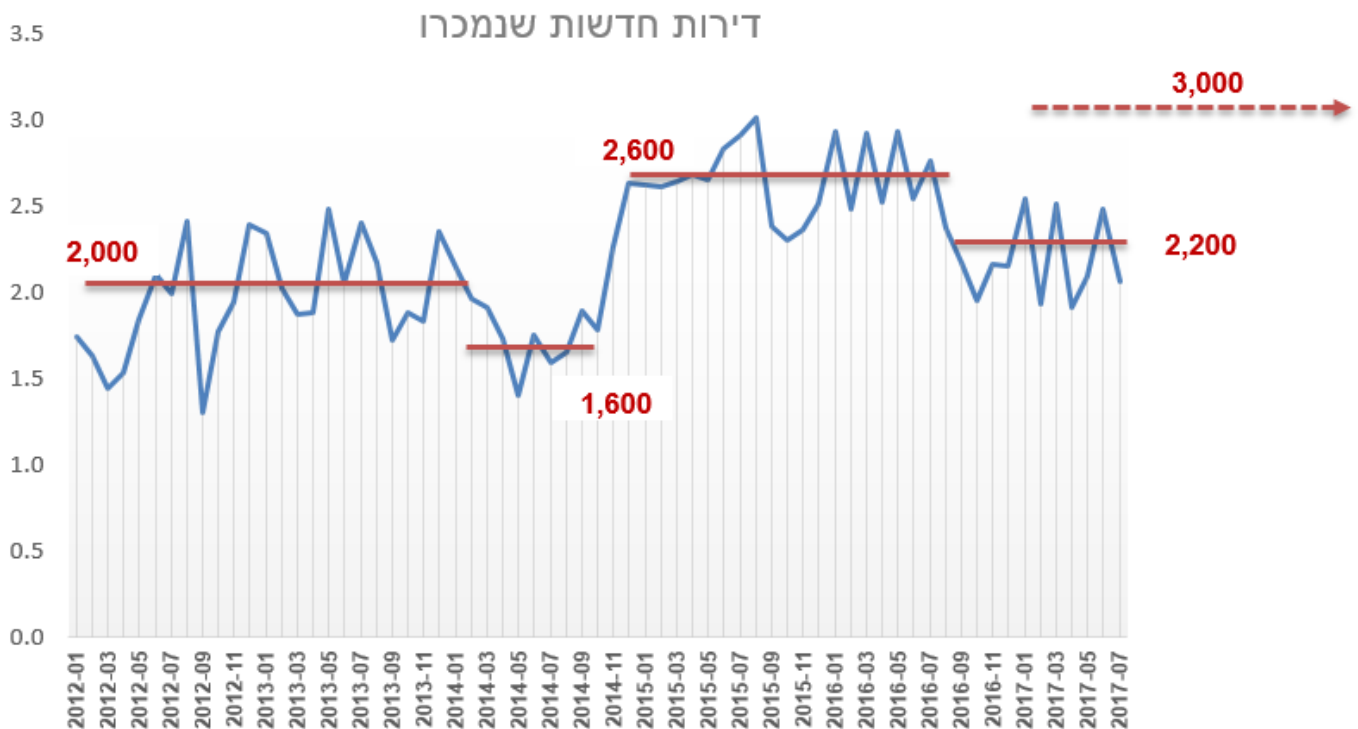
גמר בניה רבעוני (אלפי דירות)



המקור : למ"ס

ברבעון 2 2017 נרשמה ירידה של 5% מול רבעון קודם (לאחר תיקון צפוי). אל מול מגמת עליה בקצב גמר הבניה מאז רבעון 1 2016. בהתחשב בהתחלות הבניה ב-2014/2015 אנו מעריכים כי גמר הבניה של 2017 יסתכם בכ-50,000 דירות. נתון זה עדיין נמוך מתוספת משקי הבית של השנים האחרונות העומד על כ-55,000 בממוצע, עובדה המלמדת על המשך לחצי הביקוש בשוק הדיור בכללותו.

מכירת דירות חדשות



המקור : למ"ס

רמת המכירות של דירות חדשות (ללא בניה עצמית וקבוצות רכישה) מתאפיינת בתנודתיות גדולה ויש לבחון אותה לאורך זמן. נתוני למ"ס המופיעים כאן שונים במעט מנתוני המכירות של האוצר הכוללים דירות שנמכרו טרם התחלת הבניה ואולם לאורך זמן הנתונים משתווים.

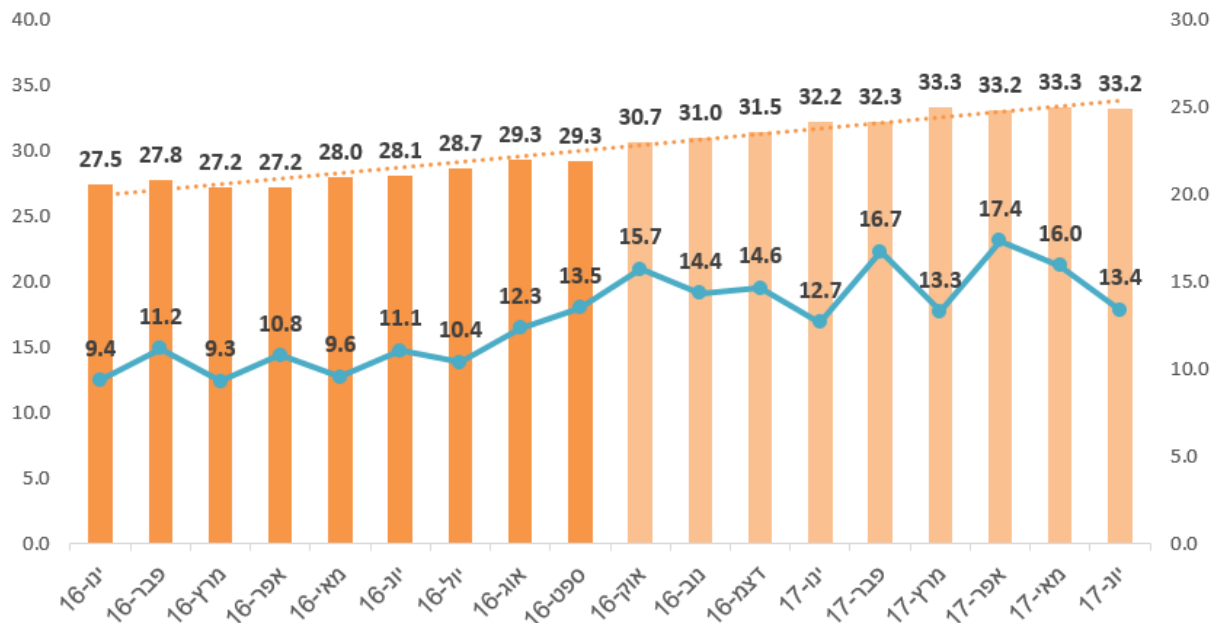
נתוני 12 החודשים האחרונים משקפים רמת מכירות חודשית של כ-2,200 דירות הנמוכה בכ-15% מהרמה הגבוהה של כ-2,600 דירות בחודש מאז תחילת 2015 (רמה שנמשכה כשנה וחצי ושיקפה בין השאר את חזרת ממתני תכנית "מע"מ 0" וכן הקדמת רכישות ע"י משקיעים ומשפרי דיור שחדלו מלהמתין לירידות מחירים).

רמת המכירות הממוצעת מאז תום המחאה החברתית בסוף 2011 ועד היום עומד כל 2,200 דירות, בדיוק כמו רמת המכירות הנוכחית.

רמה זו של 2,200 דירות בחודש כוללת חלק קטן מדירות מחיר למשתכן שהחלה בנייתן אך אינה משקפת את הביקוש האמיתי בשוק. רמת המכירות מוטה כלפי מטה בשל 23,000 מתוך 27,000 זוכי הגרלות מחיר למשתכן הממתינים לביצוע העסקה בפועל. גם אם נניח 15% אי מימוש זכיה ונפרוס את תקופת ביצוע עסקאות אלו על 24 חודשים (תביעות שטרם אושרו והוצאת היתרים) הרי שמדובר בכ-800 עסקאות בחודש המתווספות לרמה הנוכחית ומביאים אותה לכ-3,000 עסקאות בממוצע בחודש. עסקאות אלו ירשמו לא באופן אחיד ויחלו רק לקראת סוף 2017 או תחילת 2018 ואולם זוהי הרמה המשקפת את שוק הדיור הנוכחי.

דירות שטרם נמכרו

דירות שנותרו למכירה וחודשי היצע דירות
(החל -10/2016 - חישוב התאחדות)



המקור : עיבודי התאחדות בוני הארץ לנתוני התחלות
בניה ומכירת דירות של למ"ס

דירות שנותרו למכירה

חודשי מלאי

נתוני הדירות שבנייתן החלה וטרם נמכרו, כמו גם נתון חודשי המלאי (יחס דירות שלא נמכרו למכירות חודש אחד) אינם מתפרסמים ע"י למ"ס מאז נובמבר 2016 מסיבות טכניות שלא פורטו. נתונים אלו מעניינים בהיותם אינדיקטורים ללחץ הקיים בצד ההיצע.

בצענו אומדן לנתונים אלו ע"י שימוש בנתוני למ"ס הממשיכים להתפרסם לגבי מכירת דירות חדשות (לעיל) וכן התחלות הבניה של דירות המיועדות למכירה. לנתוני החודש האחרון בו פורסם מלאי הדירות שטרם נמכרו הוספנו את התחלות הבניה למטרת מכירה והחסרנו את מכירת הדירות שהחלה בנייתן.

התוצאות מצביעות על עליה של כ-5,000 (18%) במספר המצטבר של הדירות שטרם נמכרו מיוני 2016 ועד יוני 2017. כמו כן נרשמה בתקופה זו עליה של 2.3 חודשי מלאי, וזאת לאחר עליה זמנית לכ-17.4 חודשי מלאי.



במבט ארוך טווח לאחר ניתן לראות שמספר חודשי המלאי אינו נותר ברמות גבוהות לאורך זמן ורמת ימי המלאי יורדת בשל התאמת התחלות הבניה לרמת המכירות.

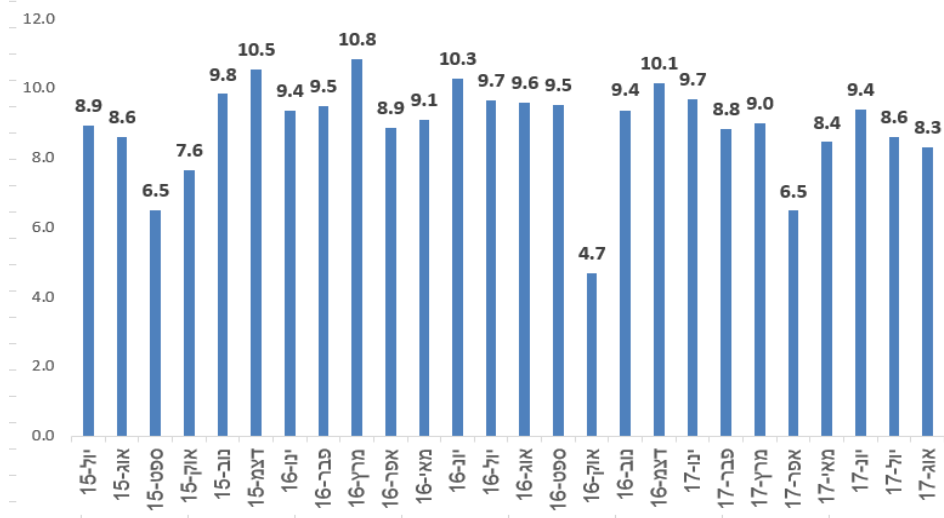
יודגש שוב שהנתונים מאוקטובר 2016 אינם רשמיים ומהווים הערכות שלנו בלבד.

המקור : עיבודי התאחדות בוני הארץ לנתוני למ"ס



מספר העסקאות הכולל בדירות

סך העסקאות בדירות
(נתוני משרד האוצר)



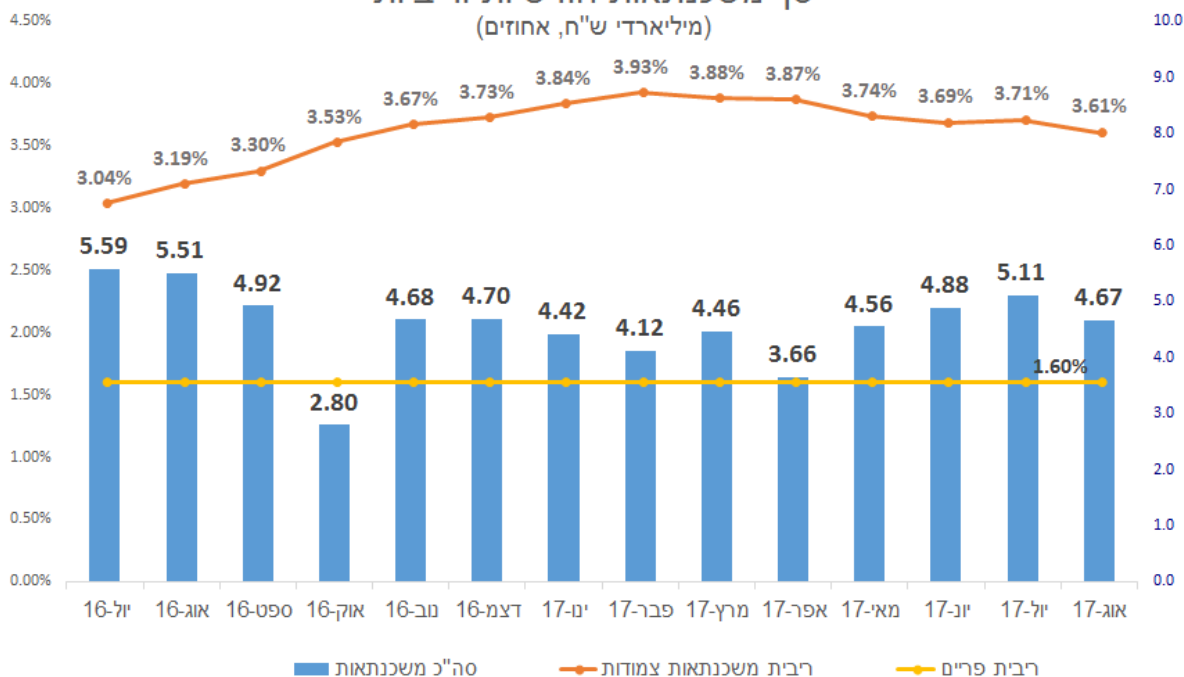
מקור: סקירה כלכלית שבועית, אגף הכלכלן הראשי באוצר

נתוני כלל עסקאות הדירור שמפרסם משרד האוצר מצביעים על מגמת ירידה איטית כאשר מספר העסקאות הממוצע מאז תחילת 2017 עומד על כ-8,600 בחודש, 7% פחות מהרמה הממוצעת של 2016.

קצב העסקאות ב-2017 עד כה מצביע על כ-103,000 עסקאות בשנה, לעומת כ-110,000 ב-2016, ו-120,000 ב-2015.

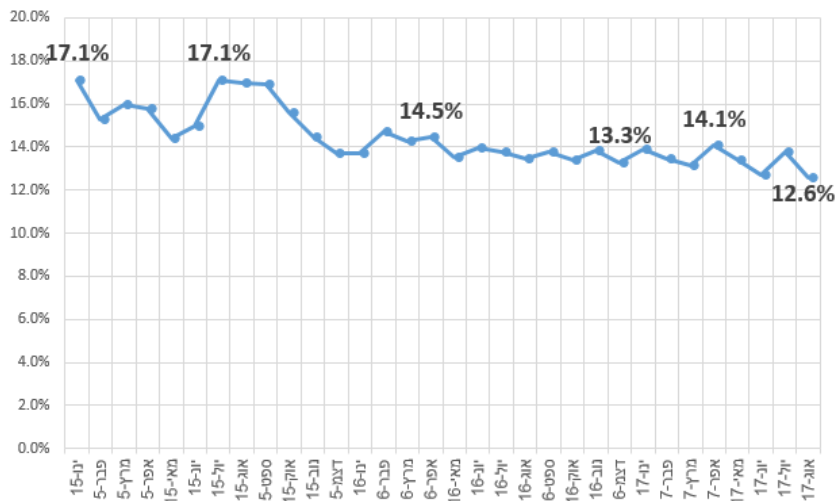
משכנתאות וריבית

סך משכנתאות חודשיות וריביות
(מיליארדי ש"ח, אחוזים)



ב-12 החודשים האחרונים ניתן לזהות מגמת ירידה כללית בהיקף המשכנתאות עד אפריל (יחד עם עליה בריבית המשכנתאות) ומאז מגמת עליה קלה (במקביל לירידה בריבית המשכנתאות). ההיקף המצטבר בחודשים ינואר-אוגוסט 2017 נמוך בכ-12% מאותה תקופה אשתקד. היקף המשכנתאות העתידי יושפע מירידת המשכנתא הממוצעת בדירות מחיר למשתכן.

שיעור משכנתאות משקיעים



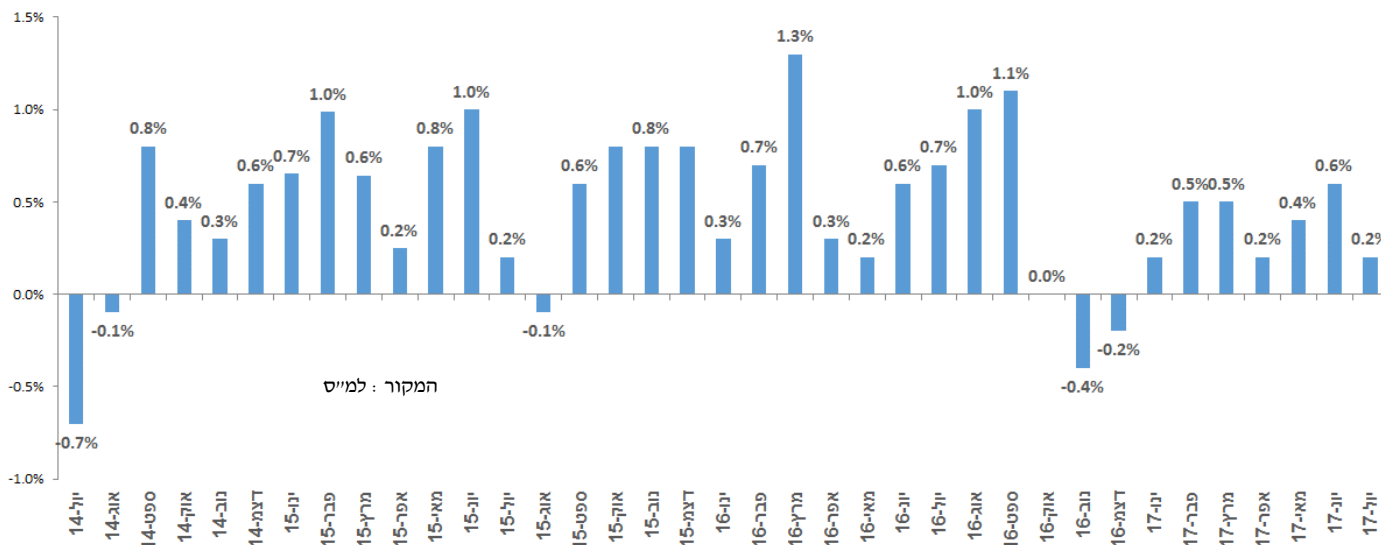
מקור : בנק ישראל ועיבודי התאחדות בני הארץ

שיעור משכנתאות המשקיעים נמצא בשנה האחרונה במגמה כללית של ירידה איטית ובאוגוסט 2017 הגיע ל-12.6% שהוא הנמוך ביותר בשנים האחרונות.

עם זאת שיעורו הממוצע ב-2017 עד כה הנו 13.4% לעומת 13.9% ב-2016, כלומר מגמת הירידה איטית מאוד. נתון זה יושפע כמובן מההחלטות הצפויות בנושא חוק מיסוי דירה שלישית.

מחירי הדירות

השינוי החודשי במחירי הדירות (שיעור שינוי מדד מחירי הדירות למ"ס נכון ל-10/2017)

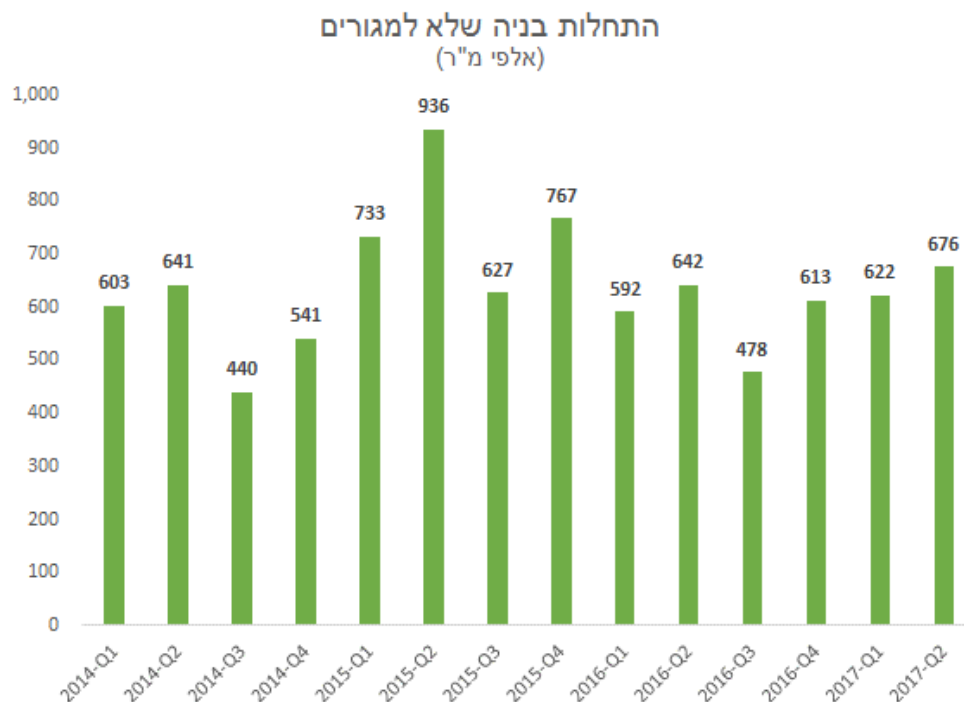


הערה - מדד מחירי הדירות של למ"ס מודד את השינוי בשווי דירה ממוצעת בישראל על בסיס מרבית העסקאות בדירות חדשות ויד שניה שהיו בחודש נתון. מדד מחירי הדירות של למ"ס כולל כיום את עסקאות מחיר למשתכן ומחיר מטר. דירות אלו נמכרות במחיר מוזל, אינן ניתנות לרכישה על ידי כלל הציבור והן אינן סחירות למשך חמש שנים ממועד מסירתן לידי הרוכשים. השפעת עסקאות אלו על המדד בשיטת החישוב הנוכחית נמוכה מאוד שכן עסקאות המבוצעות במסגרת תכניות בתמיכה ממשלתית (מחיר למשתכן ומחיר מטר) יכולות לייצג אך ורק דירות מסוג זה במצבת הדירות כולה וכיום ייצוג זה זניח.

בחודשים האחרונים חזר המדד לעלות בשיעורים משתנים. מאז תחילת השנה עלה המדד ב-2.6% המשקפים קצב שנתי של 4.5%. שנת 2016 הסתיימה עם עלייה של 5.7% וזאת לעומת ממוצע של 6% בשנים 2013 וכן 2014 – 2015 בהן הייתה שונות גדולה הקשורה לתכנית מע"מ 0.

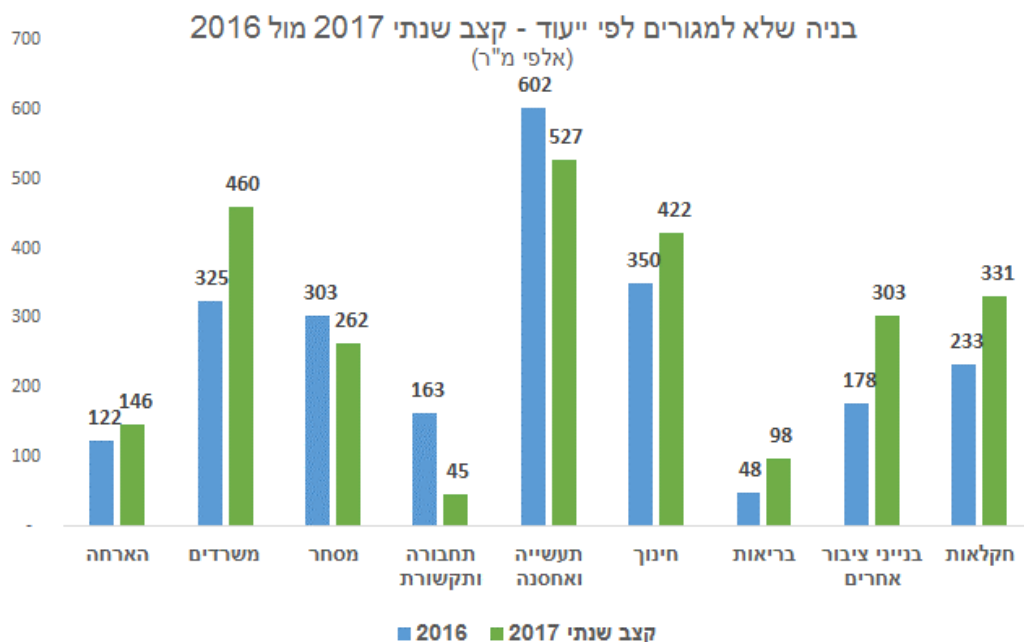


התחלות בניה שלא למגורים



המקור : למייס

התחלות הבניה שלא למגורים (מבנים בלבד) ברבעון 2 2017 ממשיכים את מגמת העלייה הכללית מאז רבעון 3 2016 ומשקפים ל-2017 רמה שנתית של כ-2.6 מ"ר, 12% יותר מאשר 2016.

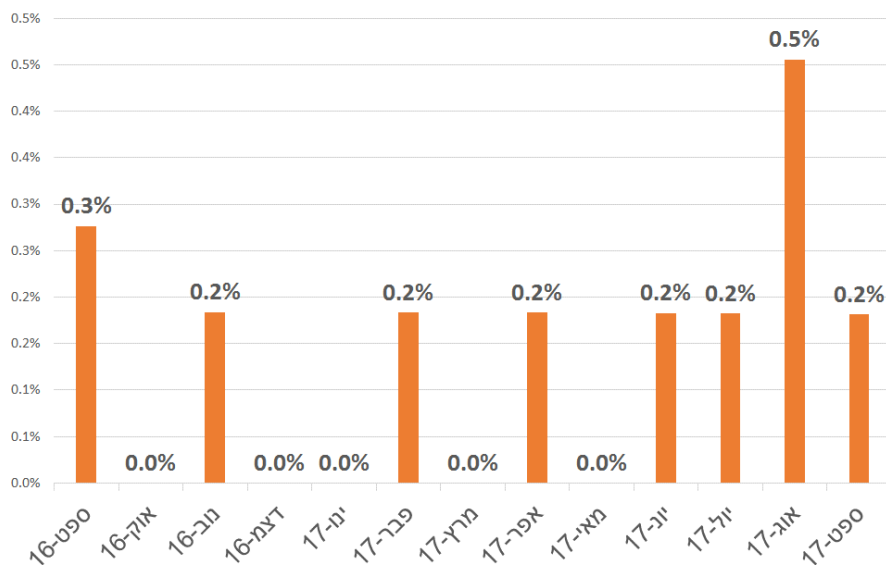


המקור : למייס

עיקר הגידול נובע מפעילות מוגברת בתחום המשרדים, מבני חינוך ומבני ציבור אחרים. ירידות נרשמות בינתיים בתחום המסחר והתחבורה.

מדדי תשומות בניה

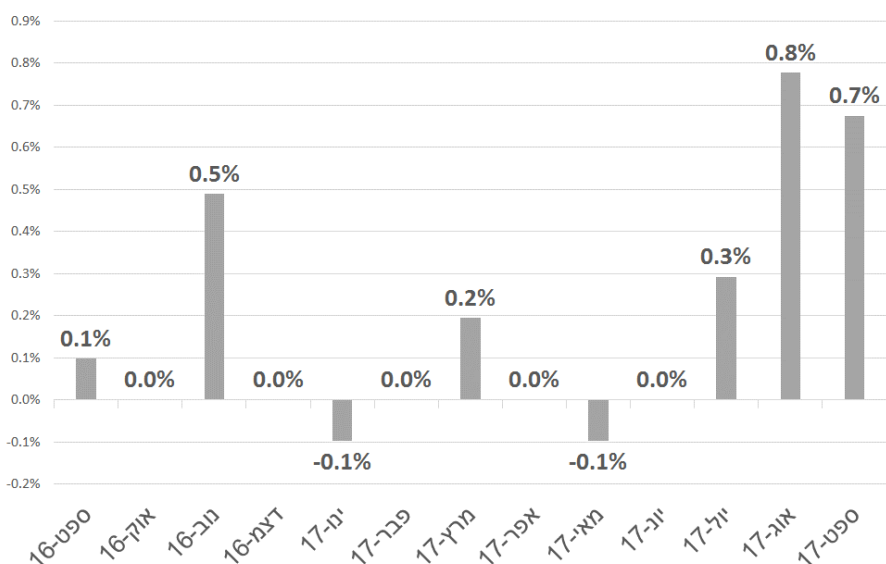
מדד תשומות הבניה למגורים - שינוי חודשי



מדד תשומות הבניה למגורים רשם בחודשים האחרונים עליות רצופות שנבעו מעליית מחירי הברזל בשיעור מצטבר של כ-10%, כמו גם המשך העלייה בשכר העבודה שעלה ב-2.5% בחודשים ינואר-ספטמבר 2017.

אנו מעריכים כי ההתייקרות במוצרי הברזל גבוהה אף יותר ומגיעה לכ-20% כאשר המדדים הקרובים ימשיכו את העלויות בסעיף זה.

מדד תשומות בניה מסחרית ומשרדים - שינוי חודשי

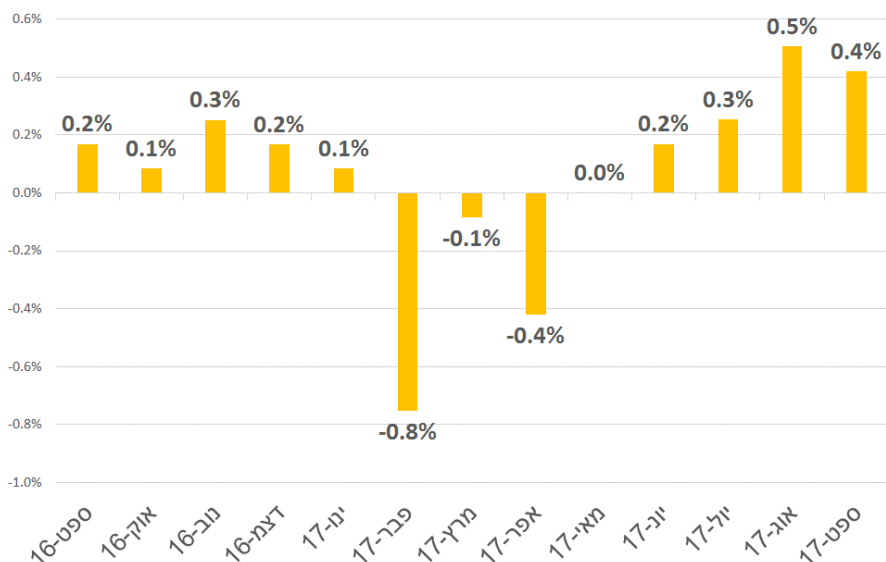


המדד עלה ב-1.5% במהלך 2016 וב-0.9% ב-2015, כאשר בשנים אלו הווה השכר את הגורם הדומיננטי בעלויות.

מדד תשומות הבניה המסחרית ומשרדים עלה בשלושת החודשים האחרונים ב-1.8% וזאת מאותן סיבות של מדד המגורים. רכיב המתכת גבוה יותר בסוג זה של בניה.

בשנת 2016 כולה ב-1.3% ואילו בשנת 2015 ירד ב-1.9%.

מדד תשומות סלילה וגישור - שינוי חודשי



מדד תשומות הסלילה והגישור עלה בחודשים האחרונים בשיעורים של 0.3% - 0.5%, בשל רכיב המתכת. לא היו לאחרונה עליות ברכיב השכר במדד זה.

מדד תשומות הסלילה עלה ב-2016 ב-1.1% לאחר ירידה של 3% ב-2015.