

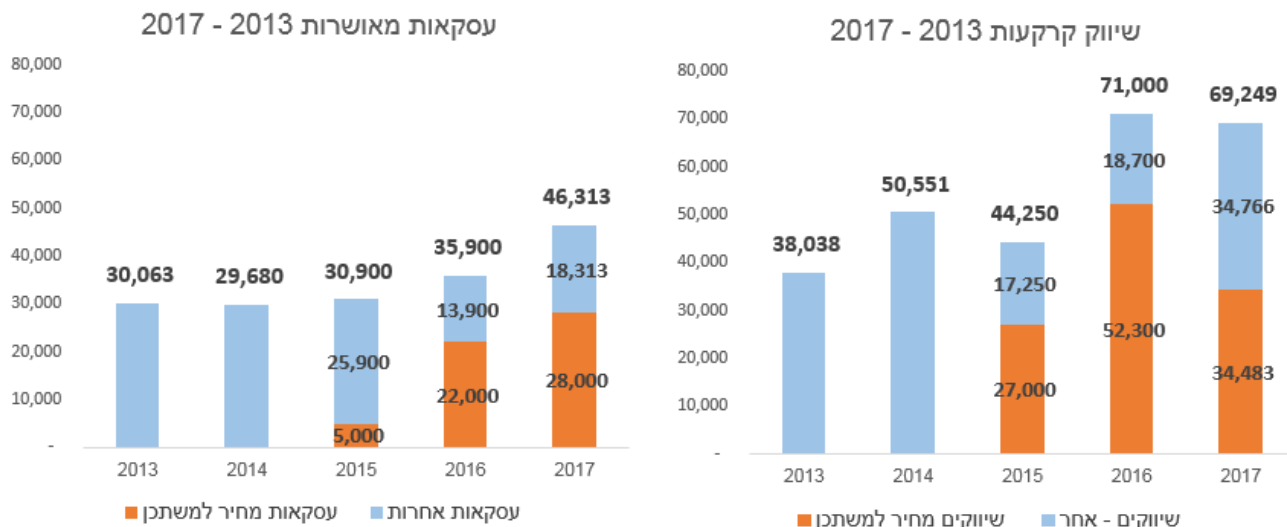
מס 153030
27 פברואר 2018

סקירה כלכלית של ענף הבניה - פברואר 2018

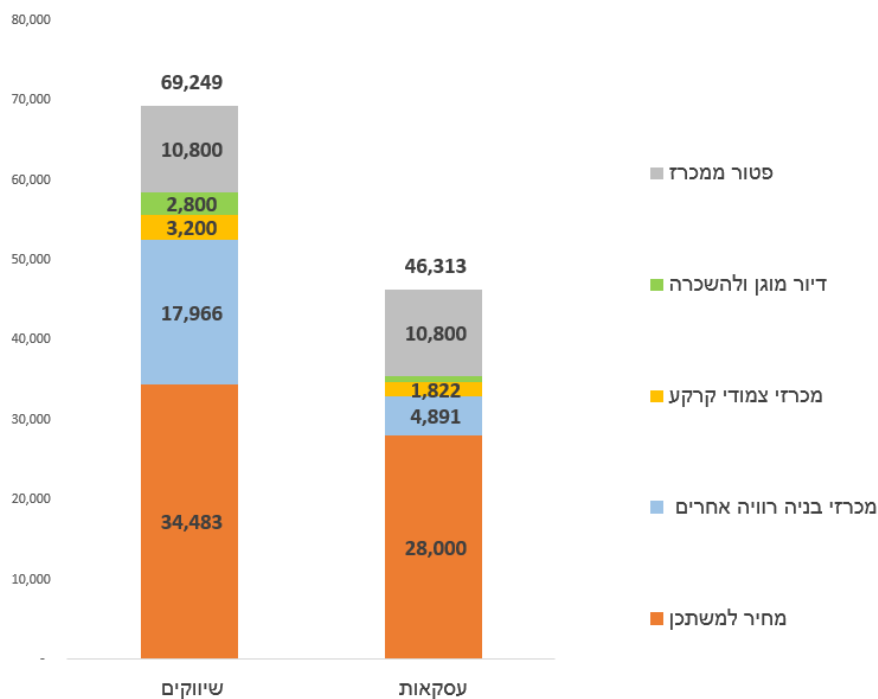
תמצית ומגמות מרכזיות

- **שיווקים ועסקאות קרקע** (עמ' 2) - ההיקף הכולל של שיווקי קרקע מדינה ב-2017 עומד על כ-70,000 בדומה לשנת 2016. חלקה של תכנית מחיר למשתכן עמד על 50%. מספר עסקאות המקרקעין המאושרות ב-2017 היה 46,000 כאשר חלקה של תכנית מחיר למשתכן כ-60%. כמחצית מעסקאות המקרקעין (יח"ד) של בניה רוויה היו במרכז.
- **התחלות הבניה למגורים** (עמ' 3) – מספר התחלות הבניה ברבעונים 2, 3 2017 נע סביב 12,000 לעומת כ-13,500 בממוצע בכל הרבעונים מאז תחילת 2015 - ירידה של כ-11%. היקף התחלות הבניה ב-2017 יסתכם ככל הנראה ב-50,000 – 52,000 יח"ד בלבד. מדובר בהאטה על רקע עיכובים במתן היתרים בחלק מפרויקטי מחיר למשתכן וחוסר ודאות בשוק הדיור החופשי.
- **התחלות בניה בהתחדשות עירונית** – (עמ' 4) נתוני רבעון 3 2017 דומים לרבעון שקדם לו וגבוהים בכ-8% מהרבעון המקביל ב-2016. כלל נתוני 2017 עד כה מצביעים על עליה לקצב שנתי של כ-8,000 דירות לעומת 7,000 דירות ב-2016. כחמישית מהדירות שהחלה בנייתן ברבעון 3 2017 היו במסגרת התחדשות עירונית – שיעור חסר תקדים.
- **גמר הבניה למגורים** (עמ' 4) – נתוני רבעון 3 2017 גבוהים מעט מהרבעון שקדם לו ועומדים על כ-12,000 יח"ד – מגמת עליה איטית ונמשכת. שנת 2017 עשויה להסתיים עם גמר בניה של כ-50,000 יח"ד.
- **תוספת משקי בית** (עמ' 5) – ב-2017 נוספו 40,000 משקי בית בלבד, התוספת הנמוכה ביותר ב-6 השנים האחרונות. יש לבחון נתון זה לאורך זמן כדי לראות אם מדובר בשינוי דמוגרפי או משהו זמני כגון עיכוב יצירת משקי בית הממתינים לרכישת דירות.
- **מכירת דירות חדשות** (עמ' 5) – מספר הדירות החדשות שנמכרות שומר על רמה יציבה מאז סוף 2016 בהתעלם מעונתיות החגים : 2,400 – 2,900 דירות בחודש. מספר עסקאות מחיר למשתכן הולך וגדל בהדרגה כאשר בדצמבר הווה כשליש ממכירת הדירות החדשות.
- **דירות שהחלה בנייתן וטרם נמכרו וחדשי מלאי** (עמ' 6) – מלאי הדירות שטרם נמכרו נמצא במגמת עליה מאז אמצע 2016 ועלה בכ-25% ל-35,500 דירות בספט' 2017. מספר חודשי המלאי עלה בתקופה זו פי 2 לכ-19 חודשי מלאי.
- **כלל עסקאות הדיור** (עמ' 6) – יציבות יחסית ברמה של 8,000 – 9,000 דירות בחודש מאז תחילת 2017. ב-2017 כולה היו 99,300 עסקאות המהוות ירידה של 10.5% לעומת 2016. שיעור המשקיעים המשיך לרדת בהדרגה מכ-21% בתחילת 2016 ועד כ-16% בסוף 2017. שיעור עסקאות מחיר למשתכן הגיע ל-11% בדצמבר 2017.
- **מדדי מחירי הדירות** (עמ' 7) – עד אוג' 2017 עלה המדד הכולל של למ"ס בקצב שנתי של כ-4.5%. עם תחילת ההגרלות הגדולות של מחיר למשתכן, היו ירידות בספט' (-0.2%), אוק' (-0.2%), ונוב' (-0.7%). הירידות בכל המחוזות למעט המרכז בו נרשמה בנוב' דווקא עליה של 0.7%. לראשונה חישוב למ"ס כי מחירי הדירות החדשות ירדו בחודשים אוקט'-נוב' ב-1.9% במצטבר אך זה אינו באמת מדד אלא שינוי בשווי עסקת דיור ממוצעת הכוללת את עסקאות מחיר למשתכן במשקל שווה לזה של כלל העסקאות.
- **שווי עסקת דיור ממוצעת** (עמ' 8) - מחיר העסקה הממוצעת בישראל (חדשות כולל מחיר למשתכן + יד שניה) רשם ירידה של 60,000 ₪ מתחילת 2017 ועד סופה והוא עומד על כ-1.44 מ' ₪.
- **התחלות בניה שלא למגורים** (עמ' 9) – התחלות הבניה שלא למגורים ברבעון 3 2017 ממשיכות את מגמת העלייה הכללית מאז רבעון 3 2016 ומשקפות ל-2017 רמה שנתית של כ-3.1 מיליוני מ"ר, 30% יותר מאשר 2016. עיקר הגידול במשרדים, מבני ציבור ותחבורה/תקשורת.
- **מדדי תשומות** (עמ' 10) – כלל מדדי התשומות (מגורים, משרדים וסלילה) רושמים בחודשים האחרונים עליות משמעותיות (0.5% בינואר 2018) שנבעו מהתייקרות הברזל בשיעור של כ-3% מדי חודש בחצי שנה האחרונה (העליות הן בכל העולם בשל הפחתת מכסות הייצור בסין), קפיצה במחירי הבטון המובא, וכן התייקרות שכר העבודה בסוף 2017.

שיווקים ועסקאות מקרקעין



ההיקף הכולל של שיווקי הקרקע ב-2017 הסתכם בכ-69,000 יח"ד ודומה לזה של 2016. חלקה של תכנית מחיר למשתכן ירד מכ-75% לכ-50%. עסקאות מקרקעין מאושרות גדלו ב-2017 בכ-30% לעומת 2016. חלקה של תכנית מחיר למשתכן נותר כ-60%.



ניתוח מכרזי 2017 מראה כי מכרזים לבנייה רוויה רגילה שלא במסגרת מחיר למשתכן היוו 26% מהשיווקים ו-11% מהעסקאות.

כמעט 11,000 יח"ד היו בפטור ממכרז. מדובר ב-16% מהשיווקים ו-23% מהעסקאות בפועל. הסיבות הנפוצות הן בעלי זכויות בשותפות עם רמ"י, בעל זכויות בקרקע גובלת של פחות מחצי דונם, שני מכרזים ללא הצעות.

57% מעסקאות המקרקעין (יח"ד) של בניה רוויה במכרזים היו באזור המרכז. מובילות את רשימת הערים בהן היה מספר רב של שיווקי בניה רוויה, כמעט כולה במסגרת מחיר למשתכן, הן: מודיעין-רעות (4,000), אשקלון (3,300), רש"ל (3,000), יבנה (2,500), ובאר שבע (2,300).

התחלות בניה למגורים

התחלות בניה שנתי (אלפי דירות)



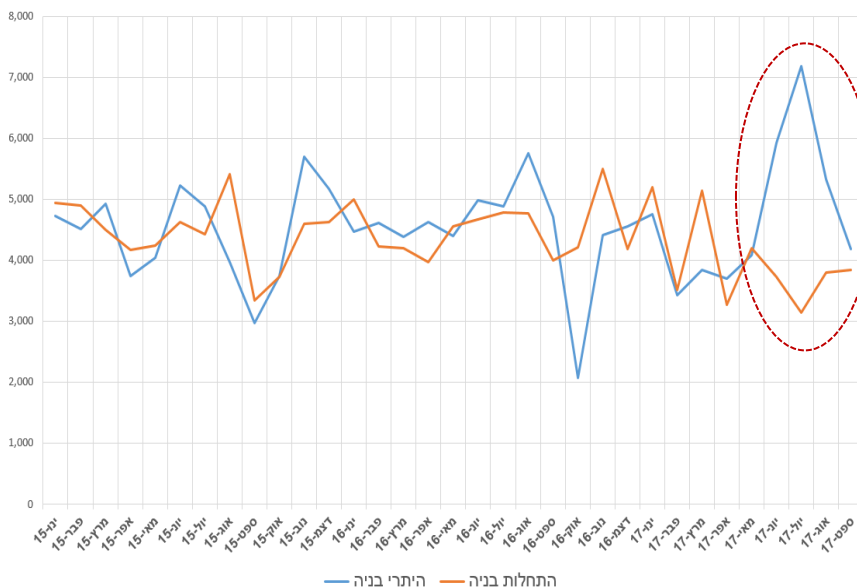
התחלות בניה רבעוני (אלפי דירות)



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

נתוני התחלות הבניה הגולמיים ברבעון 3 2017 ממשיכים את הרמה הנמוכה של הרבעון שקדם לו וגם לאחר תיקונים צפויים לאחור של למ"ס עומדים על כ-12,000 יח"ד ברבעון בלבד, לעומת 13,000 – 14,000 לרבעון בשנתיים שלפני כן. נתונים אלו משקפים ל-2017 רמה שנתית נמוכה של כ-50,000 התחלות, בעוד שעל 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.

התחלות בניה מול היתרי בניה למגורים



המקור : למ"ס

הסברים אפשריים להיקף נמוך זה היו עיכובים בהתחלות בניה של דירות מחיר למשתכן בשל חוסר בשלות של חלק מהשיווקים ועיכובים מצד הרשויות המקומיות וכן סנטימנט שלילי בקרב היזמים שאינם פעילים במחיר למשתכן המלווה ע"י משרד האוצר המפרסם הודעות על קיפאון בשוק.

מאידך אנו רואים ריבוי היתרי בניה החל בחודשים יוני – ספט' (8,000) יותר מהתחלות הבניה בתקופה זו) וביקוש גדול לעובדים זרים בעבודות שלד.

גם אם ניקח בחשבון את התיקונים הצפויים לאחור בנתוני למ"ס וכן את היתרי הבניה שטרם מומשו, הרי שהיקף התחלות הבניה ב-2017 יסתכם ב-50,000 – 52,000 יח"ד.

נתון זה מצביע על כך שערעור היציבות בשוק הדיור גורר עמו עיכוב בהיקפי הבניה לעומת הפוטנציאל הנגזר מגורמי היצור קרקע, עובדים ואשראי.

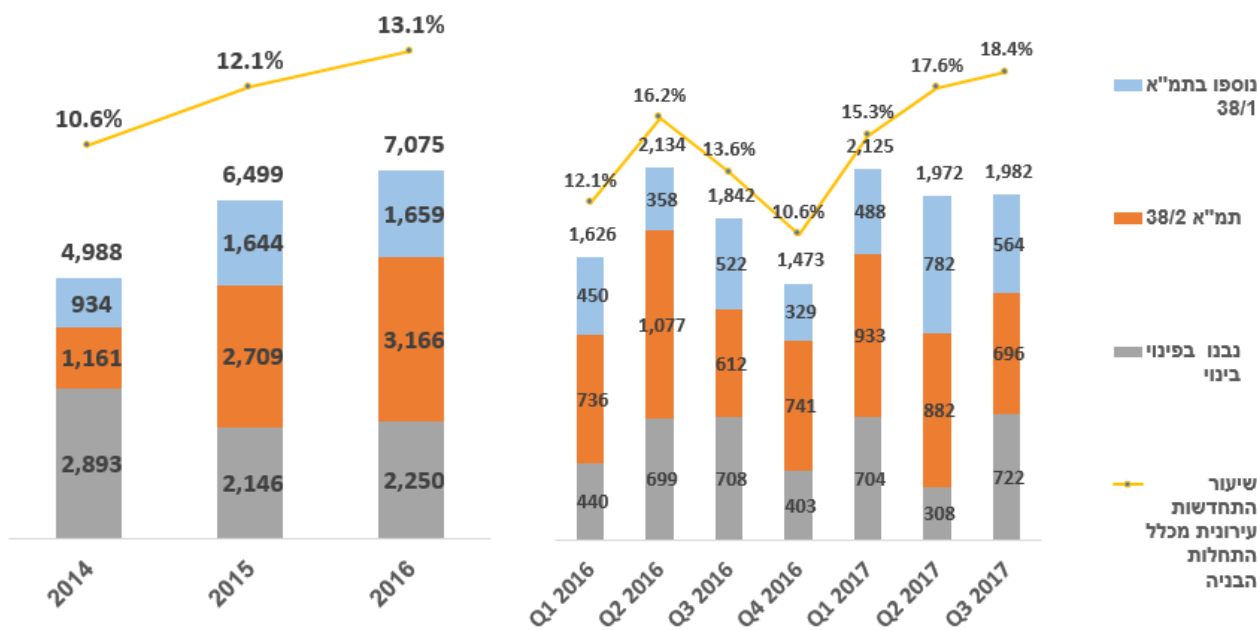
התחדשות עירונית

נתוני רבעון 3 2017 דומים לרבעון שקדם לו וגבוהים בכ-8% מהרבעון המקביל ב-2016. כלל נתוני 2017 עד כה מצביעים על עליה לקצב שנתי של כ-8,000 דירות לעומת 7,000 דירות ב-2016.

כחמישית מהדירות שהחלה בנייתן ברבעון 3 2017 היו במסגרת התחדשות עירונית – שיעור חסר תקדים. תמ"א 38/2 מגדילה את חלקה הכולל בהתחדשות העירונית העומד על כמחצית.

התחלות בניה בהתחדשות עירונית - **שנתי**

התחלות בניה בהתחדשות עירונית - **רבעוני**

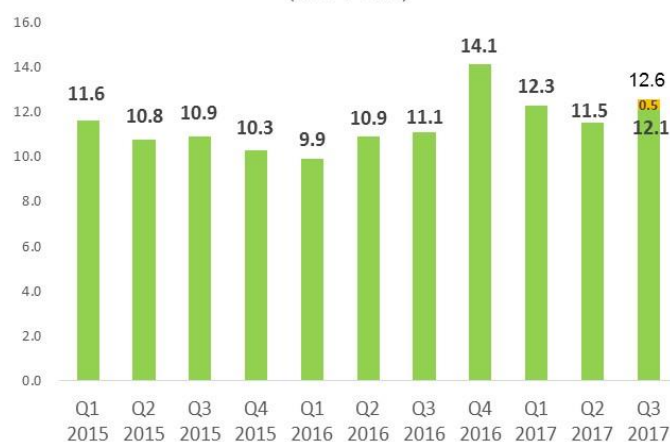


המקור : למ"ס. הרבעונים האחרונים עשויים להשתנות במספר אחוזים

גמר בניה למגורים

גמר בניה שנתי (אלפי דירות)

גמר בניה רבעוני (אלפי דירות)

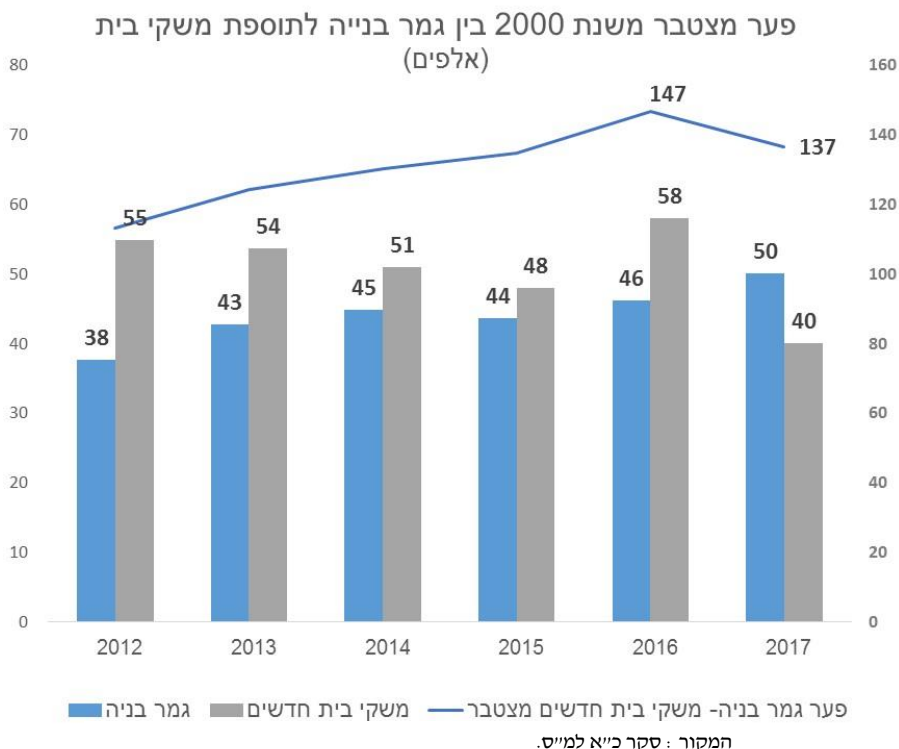


המקור : למ"ס. הרבעונים האחרונים עשויים להשתנות במספר אחוזים

נתוני רבעון 3 2017 גבוהים מעט מהרבעון שקדם לו (גידול משמעותי יותר אם מביאים בחשבון עדכון נתוני למ"ס). ניתן לזהות מגמת עליה כללית מגמר הבניה למגורים מאז רבעון ראשון 2016.

בהתחשב בהתחלות הבניה ב-2014/2015 והמגמה לעיל - גמר הבניה של 2017 עשוי להסתכם בכ-50,000 דירות. זהו המשך מגמת העלייה של השנים האחרונות.

פער גמר בניה – משקי בית חדשים



בשנת 2017 היו בישראל 2.510 מיליון משקי בית לעומת 2.470 מיליון בשנת 2016.

תוספת זו של 40,000 משקי בית בלבד היא הנמוכה ביותר ב-6 השנים האחרונות מאז עודכנה שיטת הדגימה של הנתון, ולראשונה מזה זמן רב עובר גמר הבניה את תוספת משקי הבית.

אין בשלב זה פירוטים שיסבירו את הנתון.

קשה להסביר ירידה כה גדולה בתוספת משקי הבית בשנה אחת (18,000) בשינויים דמוגרפים של קבוצות גיל או שיעור מתחתנים ומתגרשים.

במהלך 2017 תפסה תכנית מחיר למשתכן תאוצה - יש בסוף 2017 120,000 זכאים ו-43,000 זוכים שמתוכם רק מעטים נכנסו לדירה ובהחלט ייתכן שיש רבים שדוחים את הקמת משק הבית ונשארים לגור עם ההורים, משפחה וכו' במסגרת משק בית אחד הכולל יותר ממשפחה אחת.

מכירת דירות חדשות

מכירת דירות חדשות ב-24 חודשים האחרונים (אלפים, עסקאות חתומות בלבד, נתוני משרד האוצר)

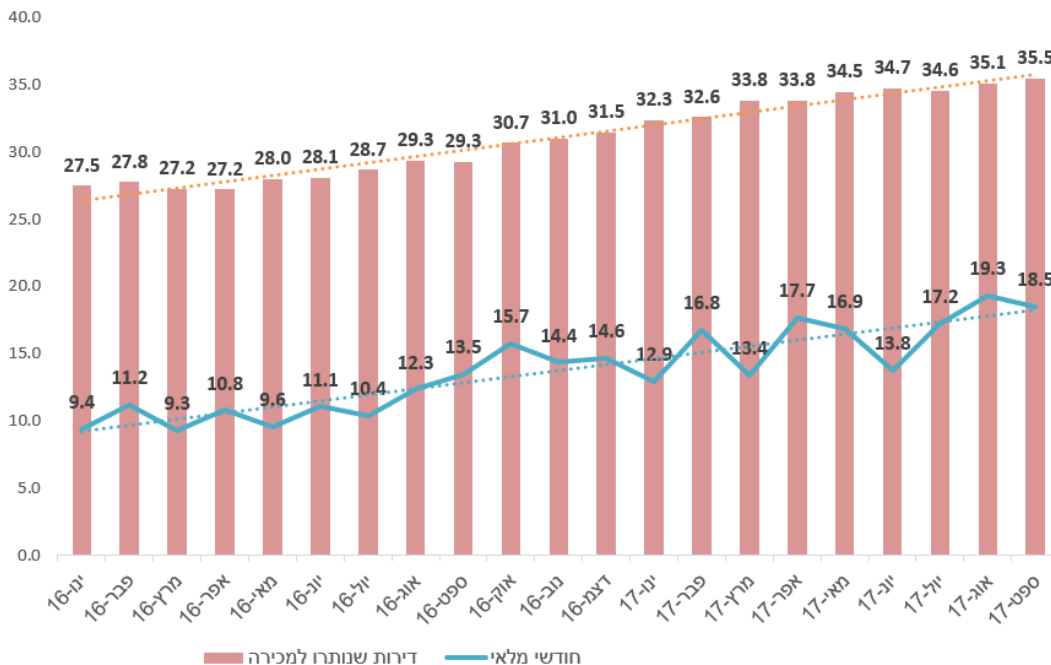


מספר הדירות החדשות שנמכרות שומר על רמה יציבה מאז סוף 2016 בהתעלם מעונתיות החגים: 2,400 – 2,900 דירות בחודש. מספר עסקאות מחיר למשתכן הולך וגדל בהדרגה כאשר בדצמבר הווה כשליש ממכירת הדירות החדשות.

בסה"כ נמכרו 27,500 דירות חדשות ב-2017 לעומת 33,100 ב-2016, כלומר ירידה של 17%. ב-2017 כולה נמכרו 5,400 דירות מחיר למשתכן ובסה"כ 8,300 מאז תחילת התכנית.

דירות שהחלה בנייתן וטרם נמכרו וחודשי מלאי

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



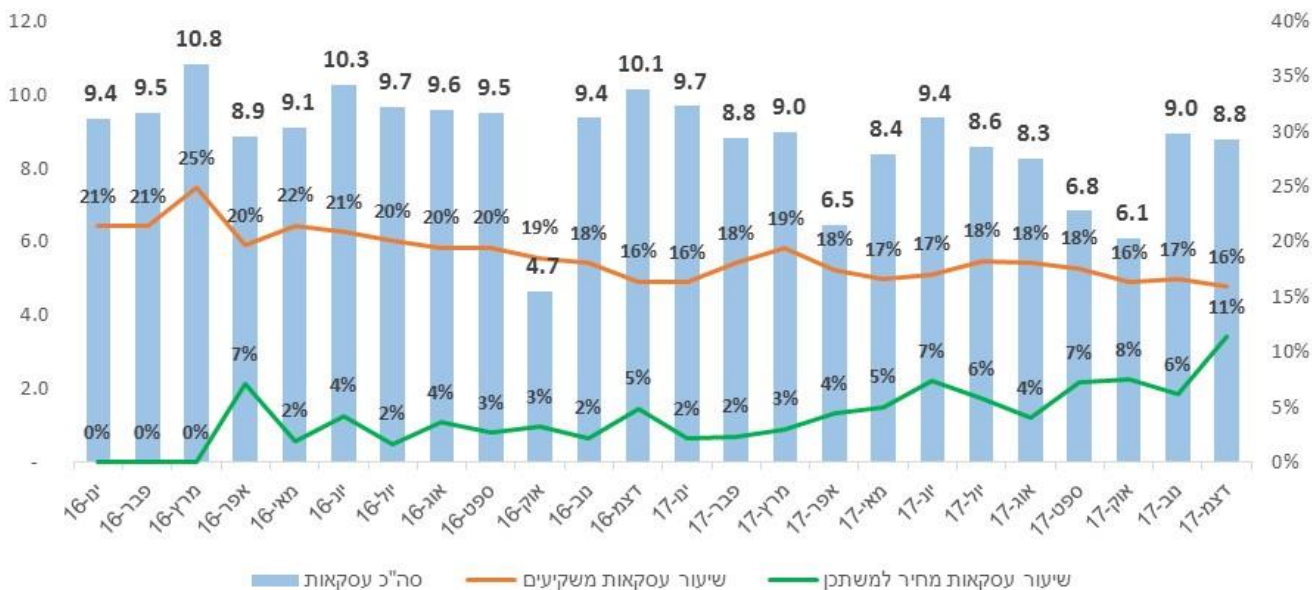
מלאי הדירות שטרם נמכרו נמצא במגמת עליה מאז אמצע 2016 ועלה בכ- 25% ל-35,500 דירות בספט' 2017.

חודשי המלאי (מספר החודשים שבהם יימכר מלאי הדירות בקצב המכירות של החודש האחרון) עלה בתקופה זו פי 2 לכ-19 חודשי מלאי.

המקור: עיבודי התאחדות בוני הארץ לנתוני התחלות בנייה ומכירת דירות של למ"ס. נתון הדירות שבנייתן החלה וטרם נמכרו, כמו גם נתון חודשי המלאי (יחס דירות שלא נמכרו למכירות חודש אחד) אינם מתפרסמים ע"י למ"ס מאז סוף 2016. 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 פרסם מלאי הדירות שטרם נמכרו הוספנו את התחלות הבניה למטרת מכירה והחסרנו את מכירת הדירות שהחלה בנייתן.

מספר העסקאות הכולל בדירות

סך עסקאות הדיור וחלקם של המשקיעים (אלפים, אחוזים, נתוני האוצר)

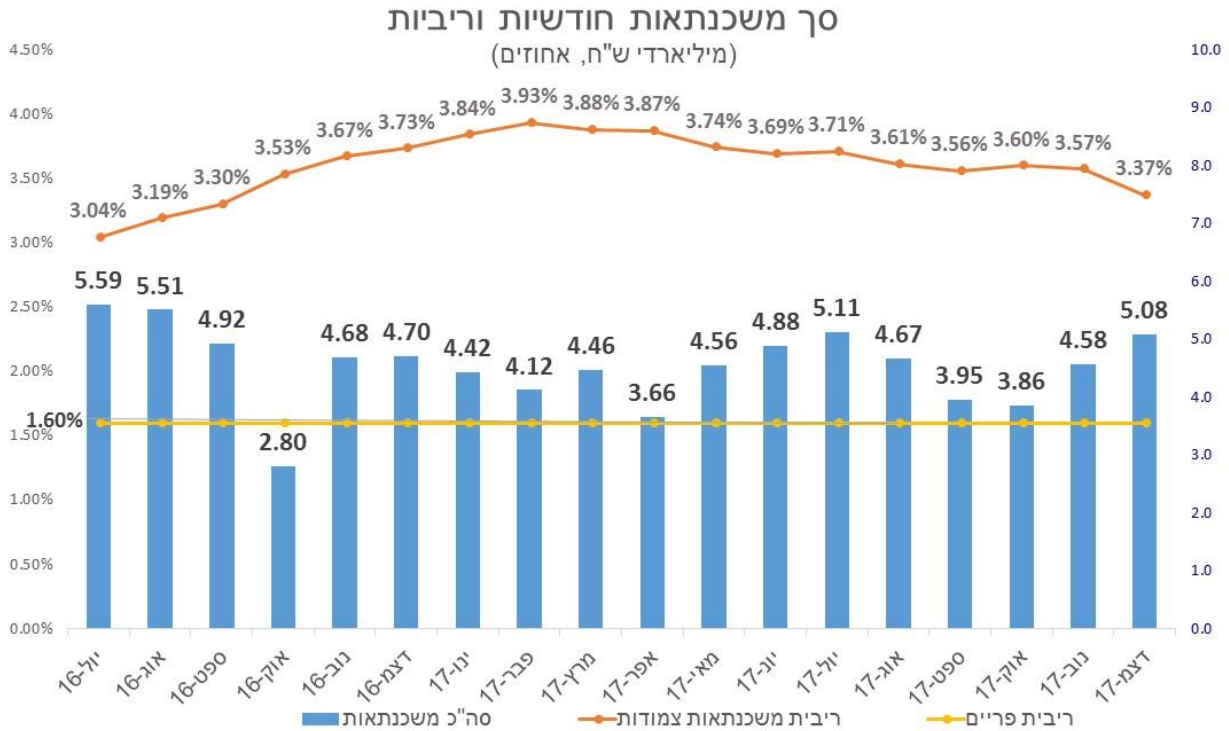


מקור: סקירה כלכלית שבועית אגף הכלכלן הראשי באוצר

מספר עסקאות הדיור כולל יד שניה שומר על יציבות יחסית מאז תחילת 2017. מאידך, ב-2017 כולה היו 99,300 עסקאות המהוות ירידה של 10.5% לעומת 110,900 של 2016. שיעור המשקיעים יורד באיטיות

מאז תחילת 2016 והתייצב ברבעון האחרון של השנה על כ-16%. שיעור עסקאות מחיר למשתכן נמצא בעליה מתמדת משיעורים של 2% - 3% ב-2016 ל-11% בדצמבר 2017.

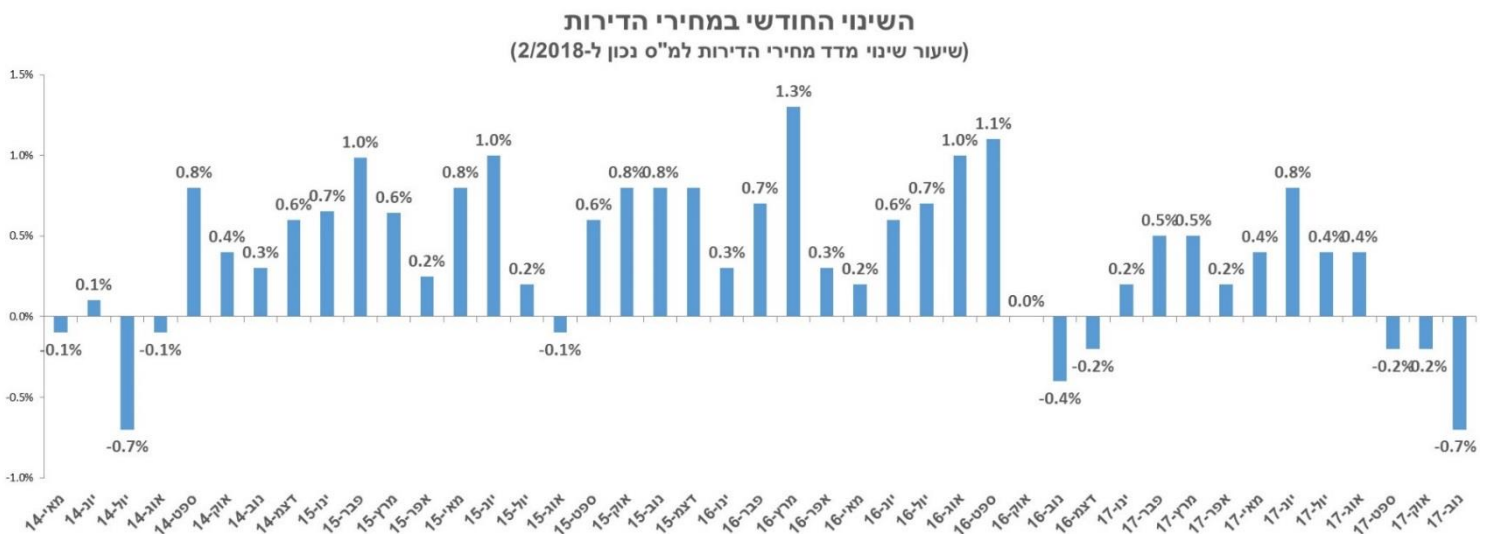
משכנתאות וריבית



המקור: בנק ישראל

היקף המשכנתאות החודשי ב-2017 אינו מראה מגמה מיוחדת (בהתעלם מעונתיות החגים) ומשקף את היקפי העסקאות שתוארו לעיל. ההיקף המצטבר בשנת 2017 הסתכם ב-53.35 מיליארדי ש"ח ונמוך ב-9.4% מזה של 2016.

מחירי הדירות



בנובמבר נרשם מדד של -0.7%. זוהי הירידה הגדולה ביותר מאז 2014 בתקופת "מע"מ 0" בשלושת החודשים האחרונים נרשמה ירידה מצטברת של 1.1%, וזאת לאחר מדדים חיוביים עד 8/2017. המדד עלה ב-2.3% מאז תחילת 2017. לעסקאות מחיר למשתכן אין השפעה ישירה על מדד זה אלא דרך השפעה

עקיפה על השוק החופשי. ראינו בשלוש השנים האחרונות מספר חודשים של מדדים אפסיים או שליליים כד שמוקדם לקבוע כי זוהי המגמה לתקופה הקרובה.

שנת 2016 הסתיימה עם עלייה של 5.7% וזאת לעומת ממוצע של 6% בשנים 2013 – 2015.

מדד מחירי הדירות של למ"ס ברמת המחוז (שיעורי שינוי בחודשים אוקטובר ונובמבר 2017)



למ"ס פרסמה לראשונה את המדד לעיל גם בחוקה לפי מחוזות

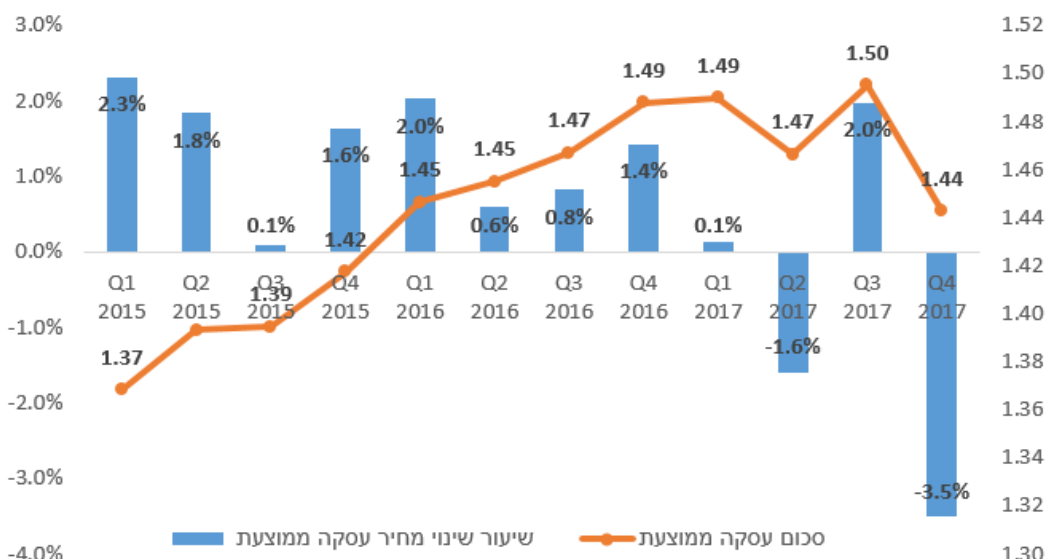
רק במחוז מרכז נרשמו עליות בחודשים האחרונים. בירושלים וצפון נרשמו ירידות משמעותיות ורצופות באוקטובר-נובמבר 2017.

המקור: למ"ס

בנוסף פרסמה למ"ס מדד נפרד למחירי דירות חדשות בלבד שירד ב-1.4% בנובמבר וב-0.5% באוקטובר. מדד מחירי דירות חדשות הינו למעשה מדד שווי עסקאות המעניק לכל עסקה ייצוגיות שווה ולכן עסקאות מחיר למשתכן המהוות כרבע מהעסקאות במדד מושכות אותו כלפי מטה.

שווי עסקת דיר ממוצעת

שווי עסקת דיר ממוצעת ושיעור שינוי מול רבעון קודם (מ' ש"ח, אחוזים, נתוני למ"ס)



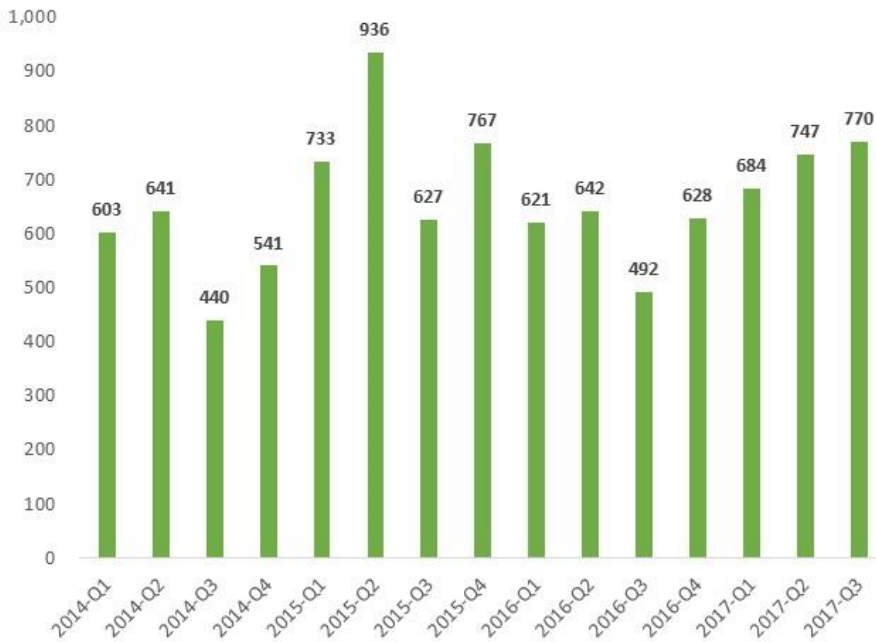
מחיר העסקה הממוצעת (חדשות + יד שניה) רשם ירידה של 60,000 ₪ מתחילת 2017 ועד סופה. בשל הכללת עסקאות מחיר למשתכן כחלק מהממוצע.

עסקה ממוצעת ב-2017 הסתכמה ב-1.47 מ' ₪, עליה של 0.8% לעומת 2016.

נתון זה אינו משקף שינוי במחירי דירות שוות ערך אלא שינוי בכמה שילם רוכש ממוצע על דירתו.

בניה שלא למגורים

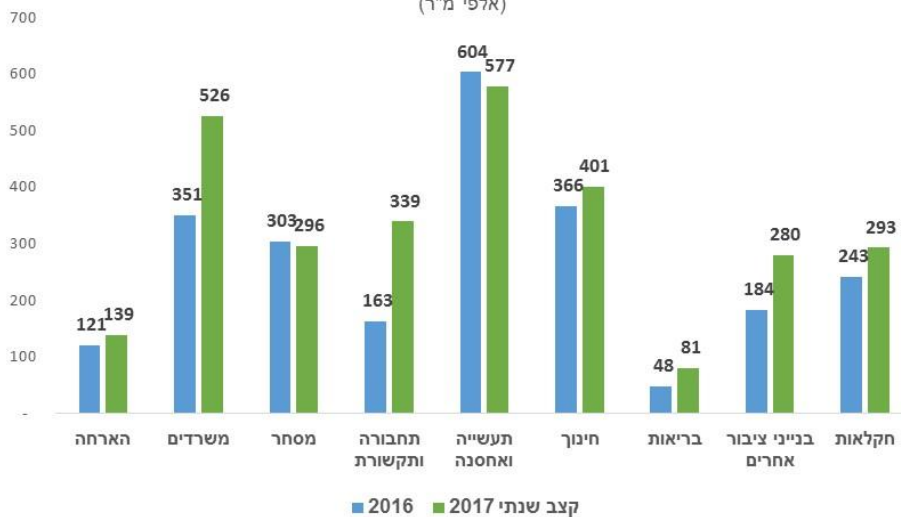
התחלות בניה שלא למגורים
(אלפי מ"ר)



התחלות הבניה שלא למגורים (מבנים בלבד) ברבעון 3 2017 ממשיכות את מגמת העלייה הכללית מאז רבעון 3 2016 ומשקפות ל-2017 רמה שנתית של כ-3.1 מ"ר, 30% יותר מאשר 2016 ודומה לרמה הגבוהה של 2015.

המקור : למ"ס

בניה שלא למגורים לפי ייעוד - קצב שנתי 2017 מול 2016
(אלפי מ"ר)

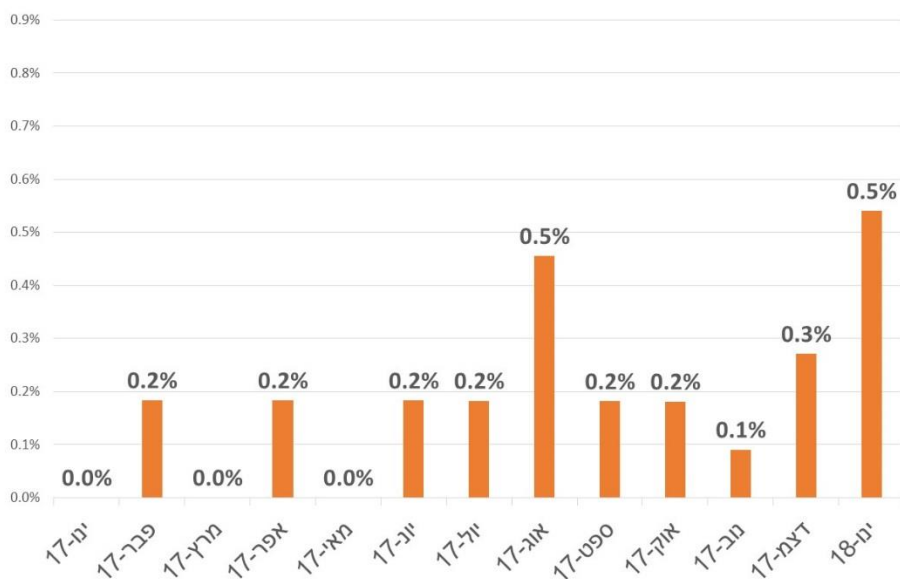


עיקר הגידול נובע מפעילות מוגברת בתחום המשרדים, תחבורה ותקשורת ומבני ציבור אחרים.

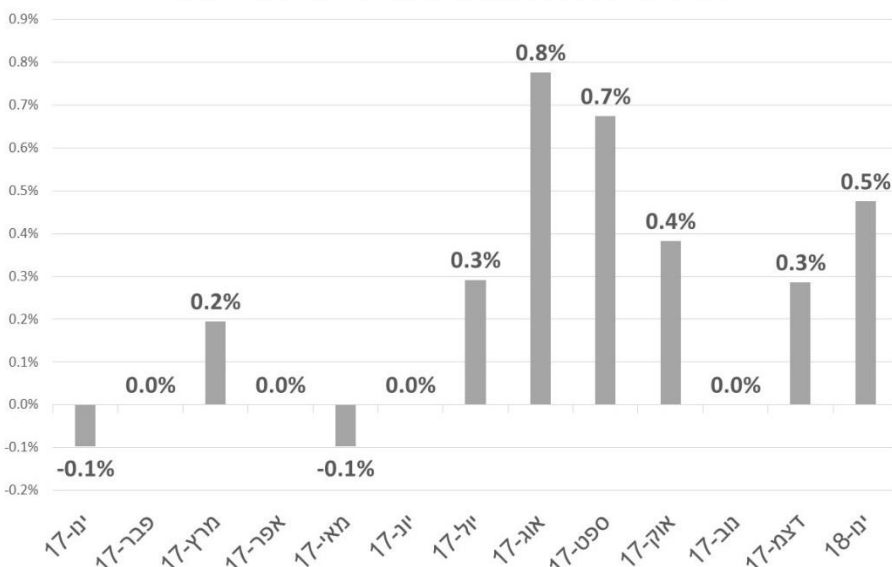
המקור : למ"ס, 2017 הנה הערכה שנתית על בסיס 3 רבעונים

מדדי תשומות בניה

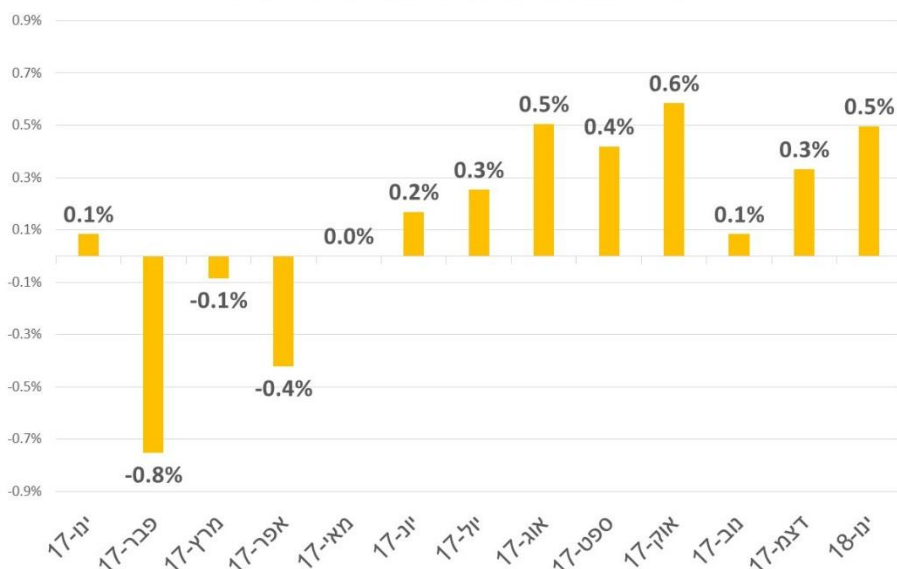
מדד תשומות הבניה למגורים - שינוי חודשי



מדד תשומות בניה מסחרית ומשרדים - שינוי חודשי



מדד תשומות סלילה וגישור - שינוי חודשי



מדד תשומות הבניה למגורים רשם בחודשים האחרונים עליות רצופות שנבעו מעליית מחירי הברזל בשיעור של כ-3% מדי חודש בחצי שנה האחרונה כמו גם המשך העלייה בשכר העבודה שעלה בכחצי אחוז בחודשים 12/2017 – 1/2018.

העליות במחירי הברזל קשורות בהפחתת הייצור בסין מסיבות סביבתיות, מה שהביא לעליות מחירים בכל רחבי העולם.

בינואר התייקר גם הבטון המובא ב-2.4% ותרם למדד הגבוה של 1/2018.

המדד עלה ב-1.9% במהלך 2017 לעומת 1.5% במהלך 2016

מדד תשומות הבניה המסחרית ומשרדים מראה גם הוא עליות משמעותיות במחצית השנה האחרונה וזאת מאותן סיבות של מדד המגורים. רכיב המתכת גבוה יותר בסוג זה של בניה.

המדד עלה ב-2.4% ב-2017, בשנת 2016 ב-1.3% ואילו בשנת 2015 ירד ב-1.9%.

מדד תשומות הסלילה והגישור עלה בחודשים האחרונים בשיעורים של 0.3% - 0.5%, בשל עליות מחירי תערובות האספלט, המתכת ובחודש האחרון גם הבטון.

מדד תשומות הסלילה עלה ב-2017 ב-1.9% לאחר עליה של 1.1% ב-2016.