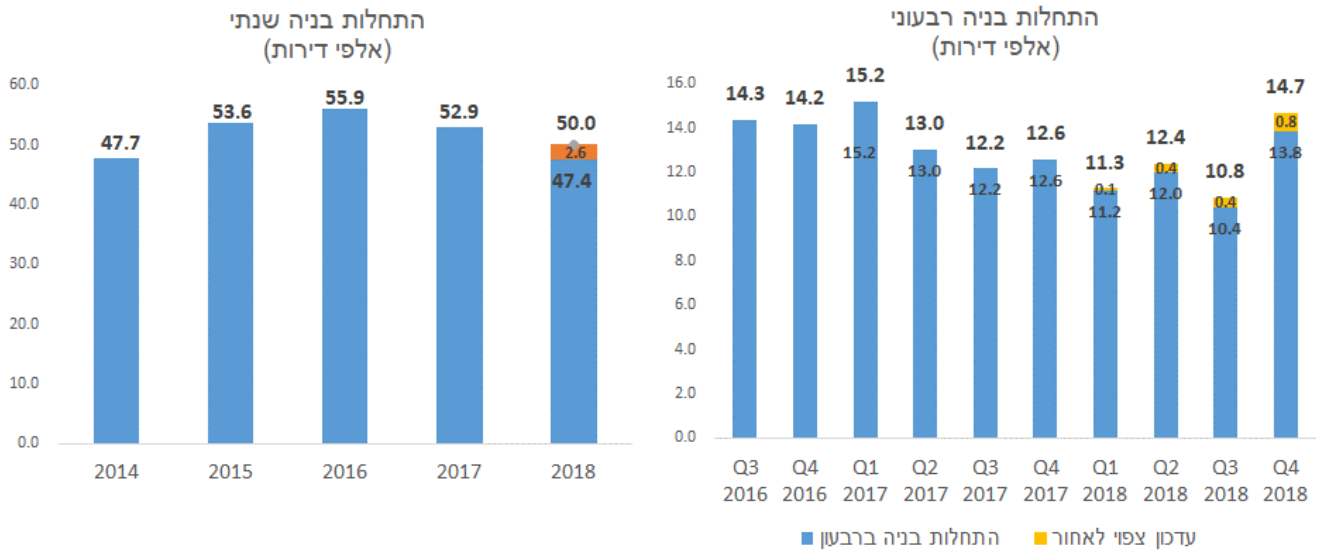


## סקירה כלכלית של ענף הבניה – מרץ 2019

### תמצית ומגמות מרכזיות

- **התחלות הבניה למגורים (עמ' 2)** – שנת 2018 הסתיימה עם כ-47,400 התחלות בניה - ירידה של כ-10% לעומת 2017 בה החלה בנייתן של כ-53,000 יח"ד. הירידות לעומת 2017 נרשמו בפריפריה – מחוזות דרום, צפון וחيفا. נתוני 2018 אינם סופיים ועשויים להתעדכן כלפי מעלה ליותר מ-50,000 יח"ד.
- **התחלות בניה בהתחדשות עירונית (עמ' 3)** – נתוני ההתחדשות העירונית ברבעון 4 2018 מראים צניחה של כ-33% בהתחלות הבניה במסגרת התחדשות עירונית לעומת רבעון קודם כנראה גם בשל הבחירות המוניציפליות. 2018 הסתיימה עם כ-9,000 התחלות בניה בכל סוגי ההתחדשות העירונית – עליה של כ-13% לעומת 2017.
- **גמר הבניה למגורים (עמ' 4)** – מספר הדירות שהסתיימה בנייתן עלה ברבעון 4 2018 בכ-6% לעומת רבעון קודם ובכ-14% לעומת רבעון מקביל אשתקד. בסה"כ 50,000 יח"ד ב-2018, מספר הנמוך משמעותית מתוספת משקי הבית העומדת על 55,000 בממוצע בשנים האחרונות.
- **כלל עסקאות הדיור (עמ' 4)** – מספר עסקאות הדיור שנע עד לאחרונה בין 8,000 ל-9,000 עסקאות עלה משמעותית בדצמבר 2018 והגיע ל-10,700 עסקאות. רמה גבוהה של מעל 9,000 עסקאות נשמרת גם בתחילת 2019.
- **מכירת דירות חדשות (עמ' 5)** – מגמת עליה ברבעון האחרון של 2018. 3,800 דירות חדשות נמכרו בדצמבר 2018, הנתון החודשי הגבוה ביותר למעט בחודשיים שקדמו להעלאת מס רכישה על משקיעים ב-2015. בסה"כ נמכרו בשנת 2018 כ-31,000 דירות חדשות, גידול של 12% לעומת שנת 2017.
- **מחיר למשתכן (עמ' 5)** - מבין 60,000 זוכי התכנית, 18,000 (כ-30%) רכשו דירות בפועל. 43% מכלל העסקאות בוצעו באזור המרכז.
- **מלאי דירות (עמ' 6)** - מלאי הדירות שהחלה בנייתן וטרם נמכרו נמצא במגמת ירידה קלה ואולם הנתונים אינם סופיים. להערכתנו עומד המספר הכולל (מעבר למה שפרסמה למ"ס) על כ-35,000 יח"ד. מלאי יח"ד שבנייתן הסתיימה ממשיך במגמת העלייה שלו ועלה מאז תחילת 2018 בכ-60%. אנו מעריכים שהרמה הכוללת גם בניה ביוזמה ציבורית עומדת כיום על כ-3,200 יח"ד.
- **משכנתאות וריבית (עמ' 6)** – היקף המשכנתאות בחודשים האחרונים דומים לממוצע השנתי של 2018 (כ-5 מיליארדי ש"ח) למעט זינוק בדצמבר 2018. ריבית המשכנתאות ממשיכה את מגמת ההתייקרות שהחלה באמצע שנת 2018.
- **מדד מחירי הדירות של למ"ס (עמ' 7)** – הירידות במדד הלכו והתמתנו לקראת סוף 2018 ובדצמי 2018 לא היה כל שינוי. הירידה השנתית של 0.7% במהלך 2018 נובעת מירידה משמעותית של 3.6% במחוז תל אביב המהווה 30% מהמדד הכללי.
- **מחירי שכר דירה (עמ' 9)** – נרשמת מגמת עליה במהלך השנה האחרונה כמו גם בכל השנים האחרונות. שכר הדירה הארצי הממוצע עלה במהלך 2018 ב-3.1%, לעומת 2.3% ב-2017, 0.8% ב-2016.
- **התחלות בניה שלא למגורים (עמ' 9)** – בחישוב שנתי עומדים היקפי הבניה הכוללים שלא למגורים ב-2018 על כ-3.5 מיליוני מ"ר, וגבוהים בכ-5% מאלו של 2017. מחד יש עליה של 30% בשטחי משרדים, 100% בשטחי מסחר ומאידך ירידות מקזזות במרבית סוגי הבניה האחרים.
- **מדדי תשומות (עמ' 10)** – מחירי הבטון המובא ושכר העבודה מושכים כלפי מעלה את המדדים. העליות ב-2018 במדד תשומות הבניה למגורים (2%) ומדד תשומות הסלילה והגישור (3%) גבוהות מאשר בכל אחת מ-5 השנים הקודמות.

**התחלות בניה למגורים**

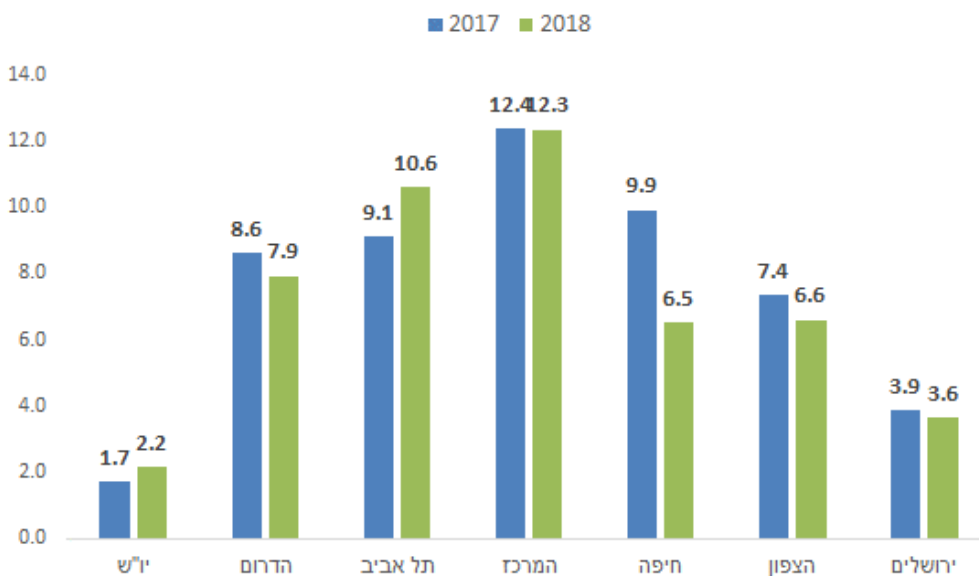


המקור: למ"ס, התיקונים בצהוב – התאחדות בוני הארץ על סמך תיקוני רבעונים קודמים.

הנתון הראשוני של למ"ס לשנת 2018 עומד על 47,400 התחלות בניה אך הוא עתיד להתעדכן כלפי מעלה ולעבור את 50,000 יח"ד בפרסומים הקרובים. גם היקף מתוקן זה יהיה נמוך מהרמה הגבוהה של 2016 שעמדה על 56,000 יח"ד.

התחלות הבניה של רבעון 4 2018 גבוהים בכשליש מאלו של רבעון קודם, בין השאר בשל התחלות בניה שנדחו מעונת החגים שחלה בספטמבר 2018, ובכ-17% מרבעון מקביל אשתקד, כלומר יש מגמת עליה כללית ברמה הרבעונית.

**התחלות בניה לפי מחוז (2018 לאחר תיקון צפוי לאחור)**



המקור: למ"ס

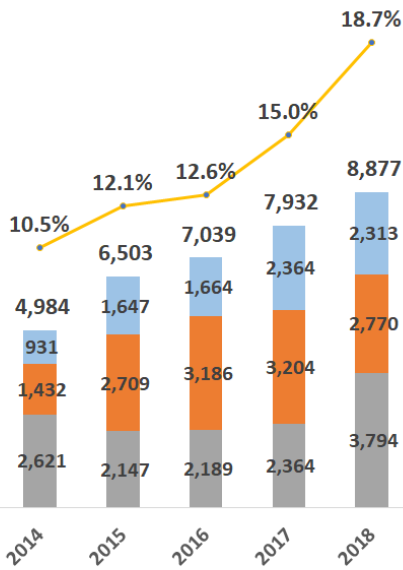
ברמה המחוזית ניתן לראות כי הירידות לעומת 2017 נרשמו בפריפריה (צפון, דרום ובעיקר חיפה) וכן במחוז ירושלים שירד במעט.

מחוז תל אביב רשם עליה של 16% לעומת 2017 ומחוז מרכז נותר ללא שינוי.

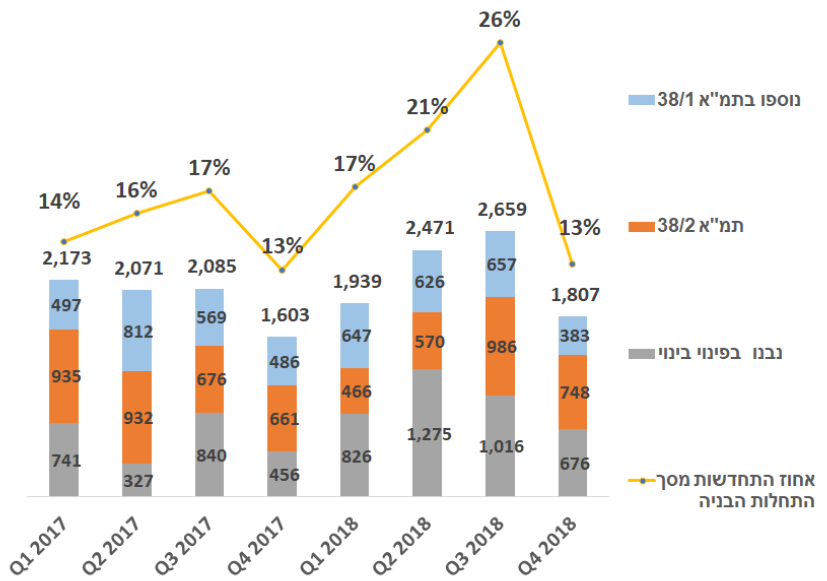
מחוזות מרכז ותל אביב כוללים קצת פחות ממחצית מהתחלות הבניה בישראל וסך התחלות הבניה בהם הוא הגדול ביותר בשנים האחרונות.

**התחדשות עירונית**

התחלות בניה בהתחדשות עירונית - **שנתי**



התחלות בניה בהתחדשות עירונית - **רבעוני**

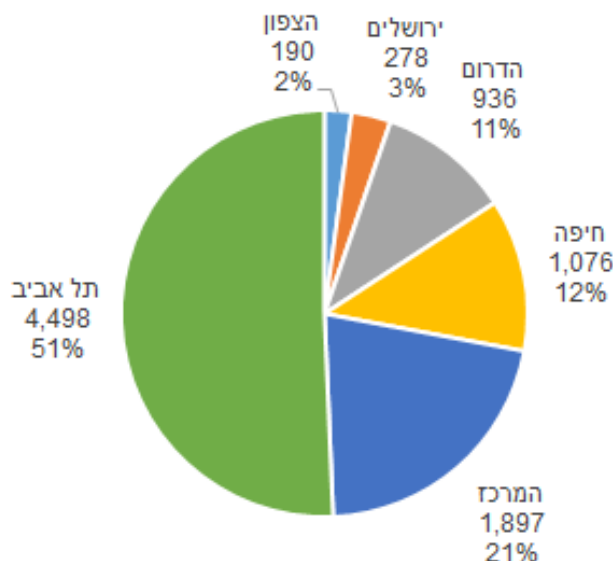


המקור : למ"ס

נתוני ההתחדשות העירונית ברבעון 4 2018 מראים צניחה של כ-33% בהתחלות הבניה במסגרת התחדשות עירונית, זאת לעומת עליה באותו שיעור כלל התחלות הבניה. בד"כ ישנה ירידה ברבעון האחרון של השנה בשיעור ההתחדשות העירונית מכלל התחלות הבניה ויתכן שהפעם תופעה זו התחזקה בשל הבחירות ברשויות המקומיות.

התחלות הבניה בהתחדשות העירונית הסתכמו ב-2018 בכ-9,000 יח"ד - כחמישית מכלל התחלות הבניה בישראל ב-2018.

סך התחלות הבניה בהתחדשות עירונית לפי מחוז

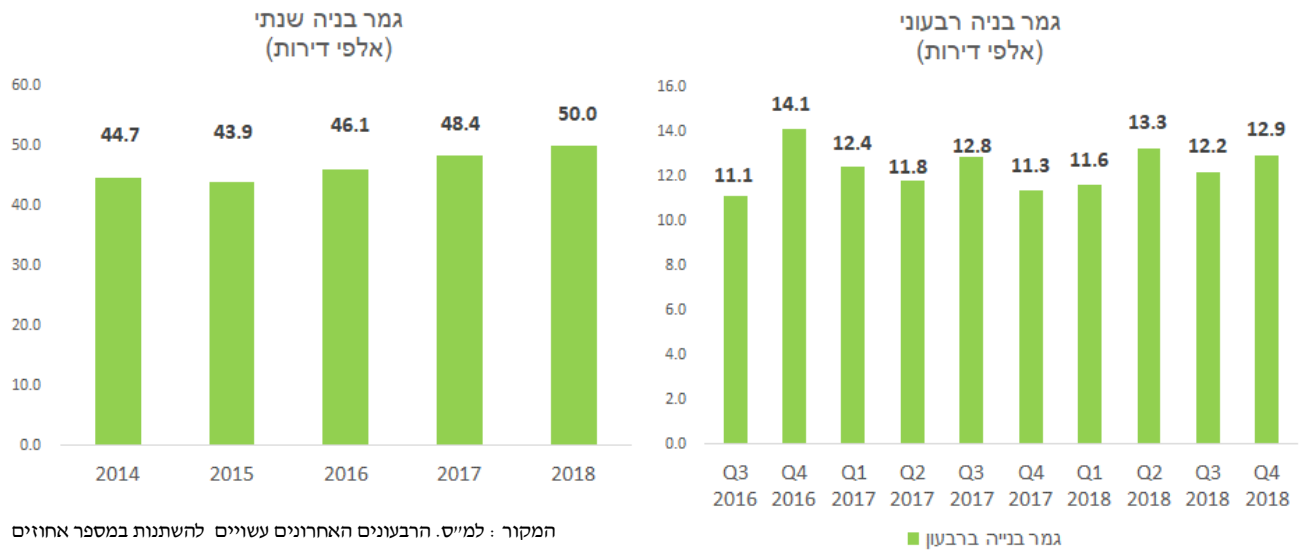


המקור : למ"ס

72% מהתחלות הבניה בהתחדשות עירונית ב-2018 התרחשו במחוזות ת"א והמרכז (בהם היו כאמור לעיל כמחצית מכלל התחלות הבניה).

נתונים אלו כוללים את הדירות החדשות שנבנו גם אם מדובר בדירות שנהרסו קודם ונבנו מחדש.

**גמר בניה למגורים**

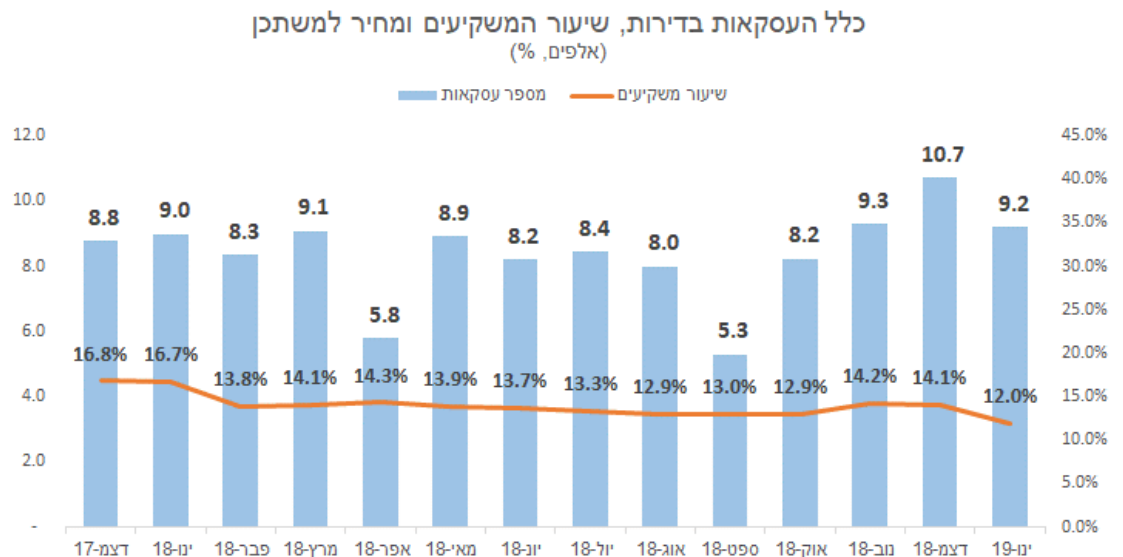


מספר הדירות שהסתיימה בנייתן עלה ברבעון 4 2018 בכ-6% לעומת רבעון קודם (לאחר תיקונים צפויים) ובכ-14% לעומת רבעון מקביל אשתקד. מגמת עליה זו נובעת מהתחלות הבניה שחלו לפני כשנתיים וחצי ואולם היא הייתה יכולה להיות גדולה אף יותר אילו לא העלייה המתמשכת בזמן הבניה הממוצע לדירה. בשנת 2018 כולה הסתיימה בנייתן של כ-50,000 דירות, נתון שעדין אינו מדביק את הגידול ממוצע במספר משקי הבית העומד על כ-55,000 בשנה.

**כלל עסקאות הדיור**

מספר עסקאות הדיור כולל יד שניה (ללא בניה עצמית וקבוצות רכישה) שנע עד לאחרונה בין 8,000 ל-9,000 עסקאות עלה משמעותית בדצמבר 2018 והגיע ל-10,700 עסקאות (1,500 מתוכן במחיר למשתכן – ראו להלן). זהו המספר הגבוה יותר מאז אמצע 2015.

שיעור המשקיעים נותר נמוך : כ-12% - 14% מכלל העסקאות בחודשים האחרונים. בסה"כ נעשו ב-2018 כ-100,000 עסקאות דיור בדומה לשנת 2017.

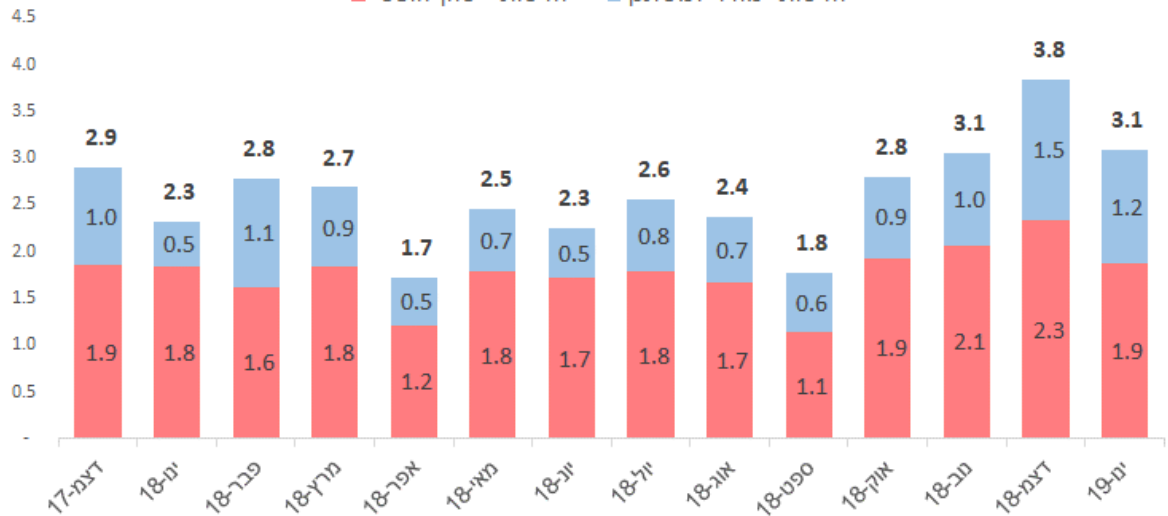


מקור הנתונים : סקירה כלכלית שבועית אגף הכלכלה הראשי

**מכירת דירות חדשות**

מכירת דירות חדשות בחודש  
(אלפים, עסקאות בלבד, נתוני משרד האוצר)

חדשות - מחיר למשתכן ■ חדשות - שוק חופשי ■



המקור: הכלכלן הראשי במשרד האוצר

מספר הדירות החדשות שהיה במגמת ירידה קלה בשנה האחרונה רשם גם הוא זינוק בנובמבר ודצמבר 2018. גם נתוני חודש ינואר 2019 גבוהים ממוצע 2018. העלייה היא במחיר למשתכן וגם במכירות בשוק החופשי. בסה"כ נמכרו בשנת 2018 כ- 31,000 דירות חדשות, גידול של 12% לעומת שנת 2017.

חלק מ-42,000 הזוכים בהגרלות מחיר למשתכן שטרם ביצעו רכישה בפועל אמורים להכנס לנתוני המכירות במהלך השנה-שנתיים הקרובות ולהגדיל משמעותית את היקף המכירות החודשי שהיו עד כה.

**מחיר למשתכן**

**מחיר למשתכן - נתונים עיקריים**

מבין 142,000 זכאי תכנית מחיר למשתכן כ-61,000 או 43% זכו בהגרלה.

**142,015** זכאים

מבין הזוכים, 18,000 או 30% רכשו דירות בפועל.

**60,616** זוכים

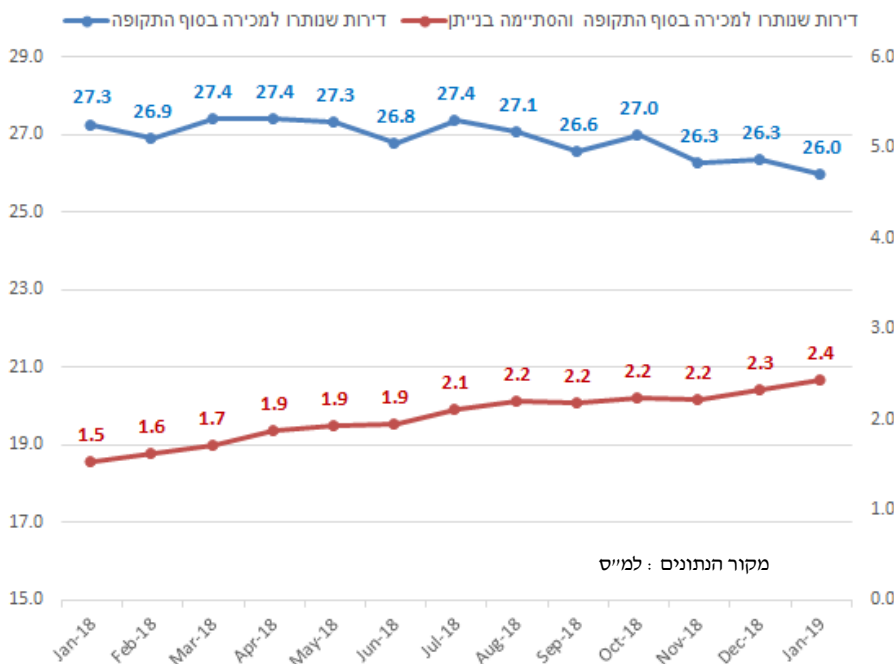
מנתונים אלו נגזר שלמעלה מ-120,000 זכאים לא ביצעו עדיין רכישה כאשר עבור חלק מהזוכים מועד הרכישה כמו גם פרטי הדירה, אינם ידועים.

**18,021** רכישת דירות בפועל

מקור הנתונים: אתר תכנית מחיר למשתכן [www.dira.gov.il](http://www.dira.gov.il)

**מלאי דירות שהחלה בנייתן ושהסתיימה בנייתן**

**דירות שטרם נמכרו - שהחלה בנייתן ושהסתיימה בנייתן**  
(אלפי יח"ד, יוזמה פרטית בלבד - כ-75% מסך הדירות)



נתוני הלמ"ס מוגבלים לבניה ביוזמה פרטית בלבד המהווה כ-75% מיח"ד.

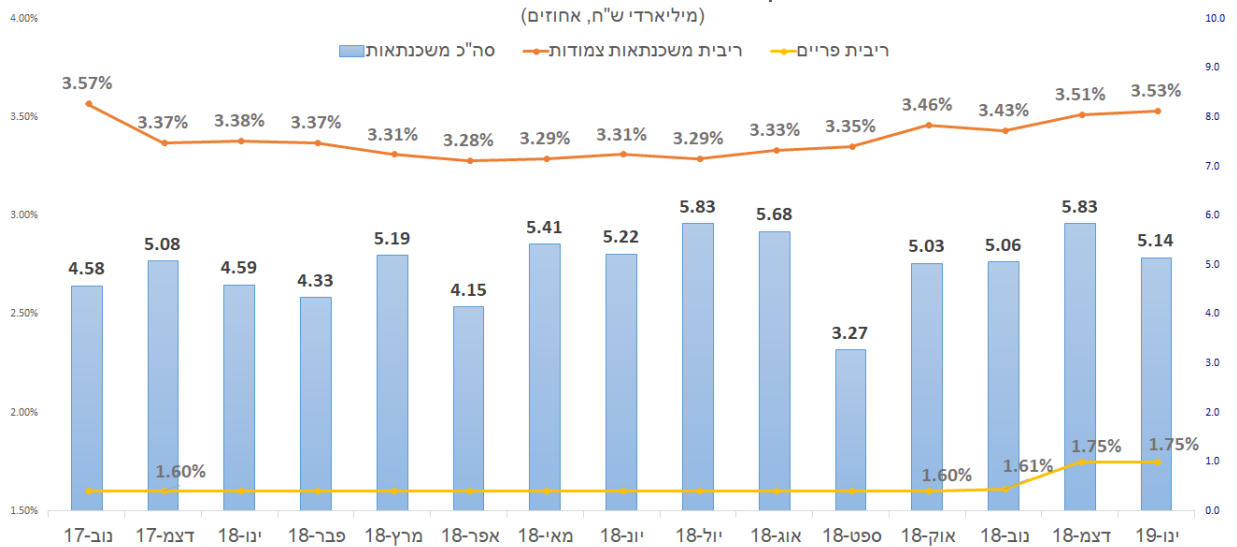
מלאי הדירות שהחלה בנייתן וטרם נמכרו (דירות לא מכורות בביצוע) היה יציב למדי סביב 27,000 יח"ד והחל לרדת בחודשים האחרונים לאזור ה-26,000 יח"ד. נתוני החודשים האחרונים אינם סופיים בשל עדכונים לאחור הצפויים בהתחלות הבניה.

אם נוסף את הדירות בבניה ציבורית נקבל מלאי דירות שהחלה בנייתן של כ-35,000 יח"ד.

מלאי יח"ד שבנייתן הסתיימה ממשיך במגמת העלייה שלו ועלה מאז תחילת 2018 בכ-60% והכפיל עצמו מאז תחילת 2017. אנו מעריכים שהרמה הכוללת גם בניה ביוזמה ציבורית עומדת כיום על כ-3,200 יח"ד.

**משכנתאות וריבית**

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



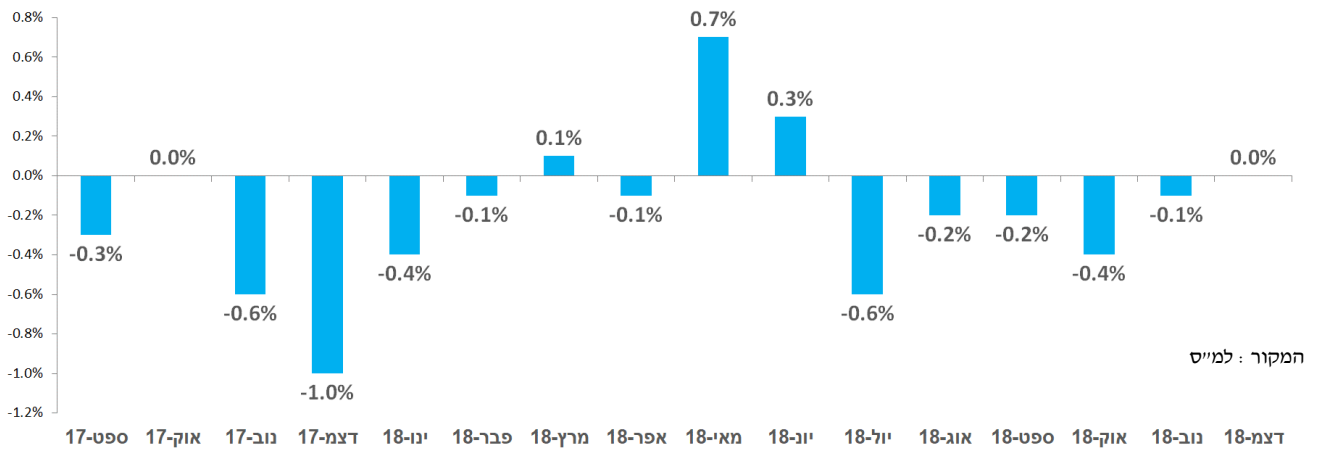
המקור: בנק ישראל

היקף המשכנתאות בחודשים האחרונים דומים למוצע השנתי של 2018. היעדר מגמת עליה בדומה למכירת הדירות מוסבר בירידה בגובה משכנתא ממוצעת מכ-7% מאז יולי 2018.

ריבית המשכנתאות ממשיכה את מגמת ההתייקרות שהחלה באמצע 2018 והיא צפויה להמשיך ולהתייקר לאור העלאות הריבית ההדרגתיות בארץ ובעולם.

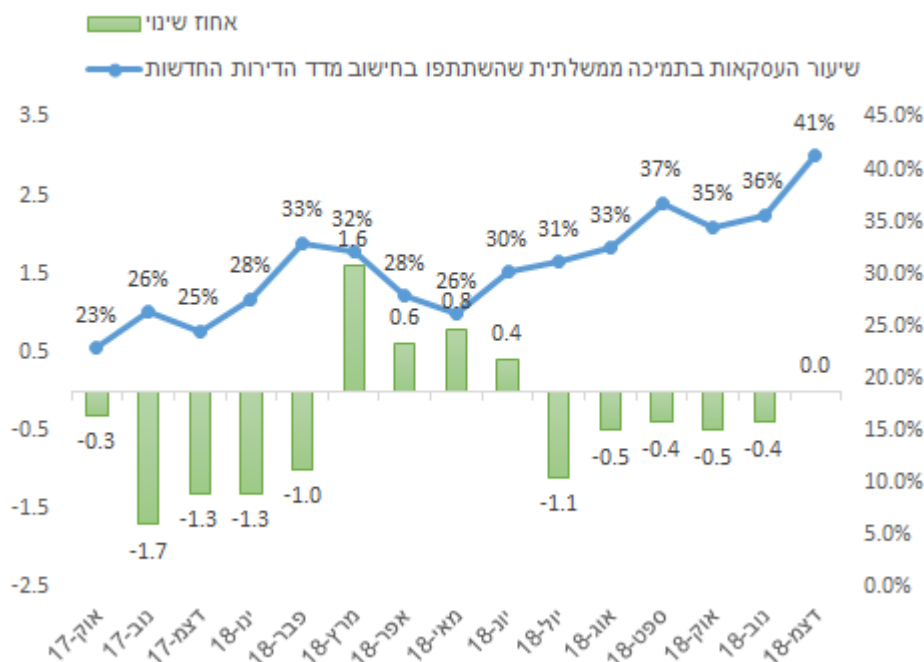
**מחירי הדירות**

**השינוי החודשי במחירי הדירות**  
(שיעור שינוי מדד מחירי הדירות למ"ס)



מדד מחירי הדירות של למ"ס (הכולל את כלל עסקאות הדיור עם משקל נמוך מאוד לעסקאות מחיר למשתכן) התאפיין מאז חודש יולי 2018 בירידות בשיעור הולך וקטן, כאשר בדצמבר 2018 השינוי במדד היה 0. המדדים השליליים החלו מעט אחרי תחילת ההגרות הגדולות של מחיר למשתכן ובהעדר הגרלות גדולות נוספות ייתכן המשך המגמה של החודשים האחרונים. בשנת 2018 השינוי המצבר במדד הוא -0.7% לעומת עליה של 1.5% בשנת 2017.

**השינוי במדד מחירי הדירות החדשות**



מדד מחירי הדירות החדשות מתאפיין גם הוא במגמה דומה למדד הכללי ובדצמבר 2018 לא חל בו כל שינוי.

יש להתייחס למדד זה בזהירות בשל חלקן המשתנה של עסקאות מחיר למשתכן בסה"כ.

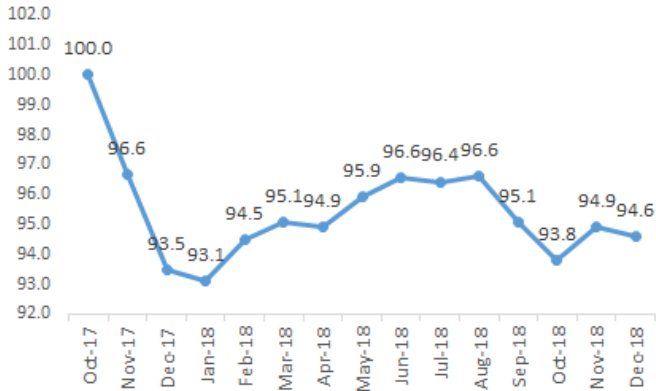
המקור: למ"ס



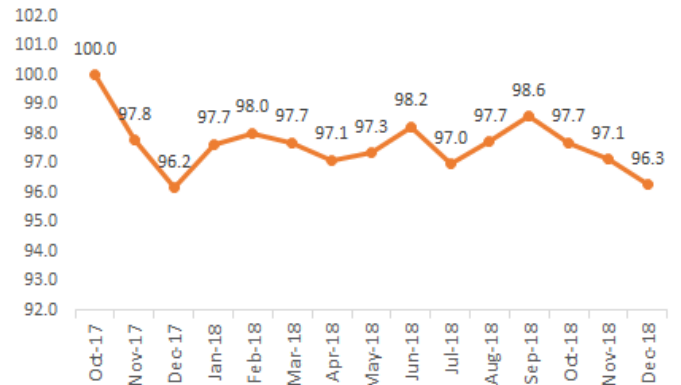
**אגף כספים וכלכלה**

מדד מחירי הדירות הכללי לפי מחוז מתפרסם מאז אוקטובר 2017. ניתן לראות כי הירידה השנתית של 0.7% במדד הכללי לעיל נובעת מירידה משמעותית של 3.6% במחוז תל אביב המהווה 30% מהמדד הכללי, כאשר במחוזות מרכז, צפון ודרום אין שינוי לעומת סוף 2017 ואילו במחוזות ירושלים וחיפה אף נרשמות עליות שנתיות של כ-1.1% לאחר הירידות במחוזות אלו לקראת סוף 2017.

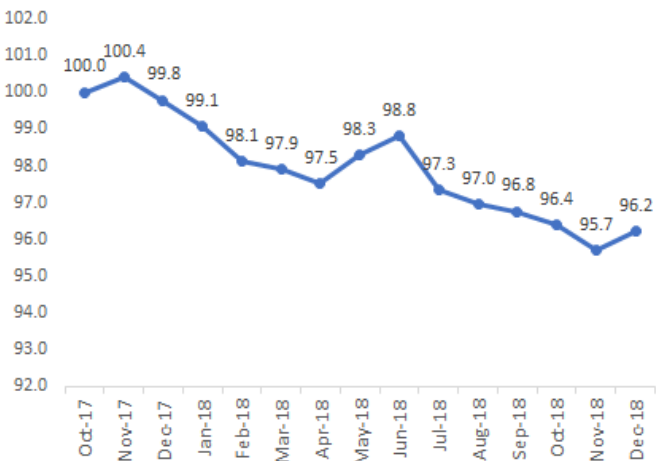
**ירושלים  
(12.4%)**



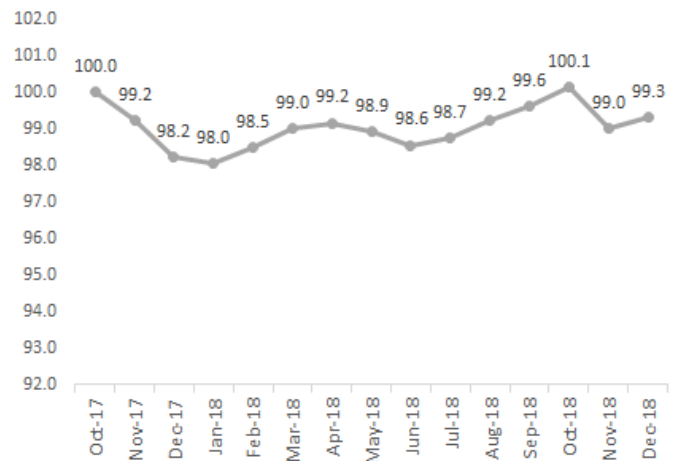
**צפון  
(8.8%)**



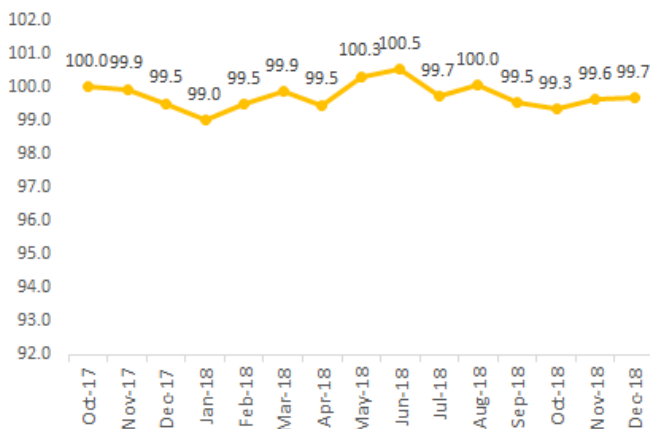
**תל אביב  
(30.2%)**



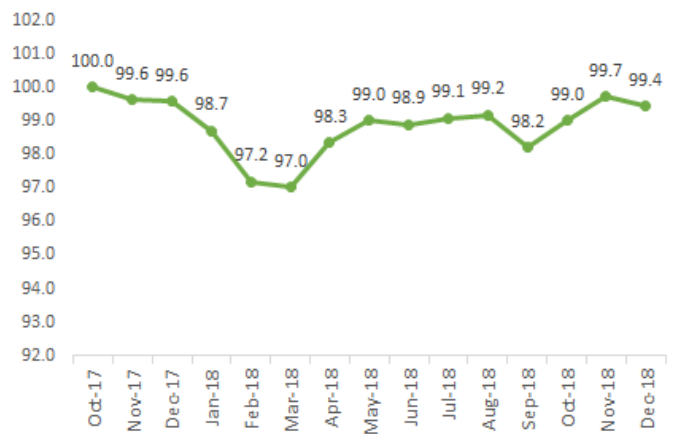
**חיפה  
(10.2%)**



**מרכז  
(26.9%)**



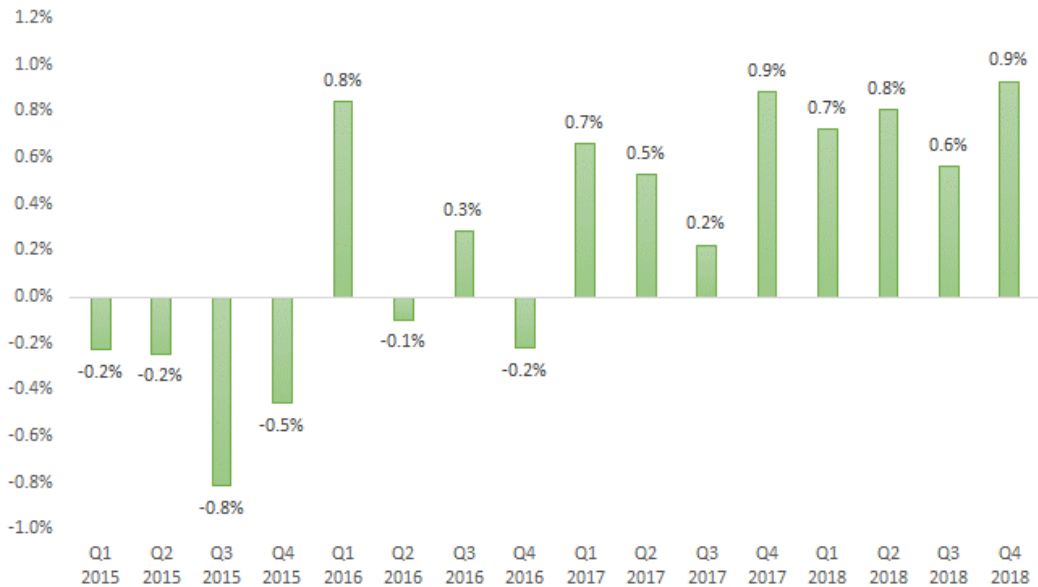
**דרום  
(8.8%)**





**שכר דירה**

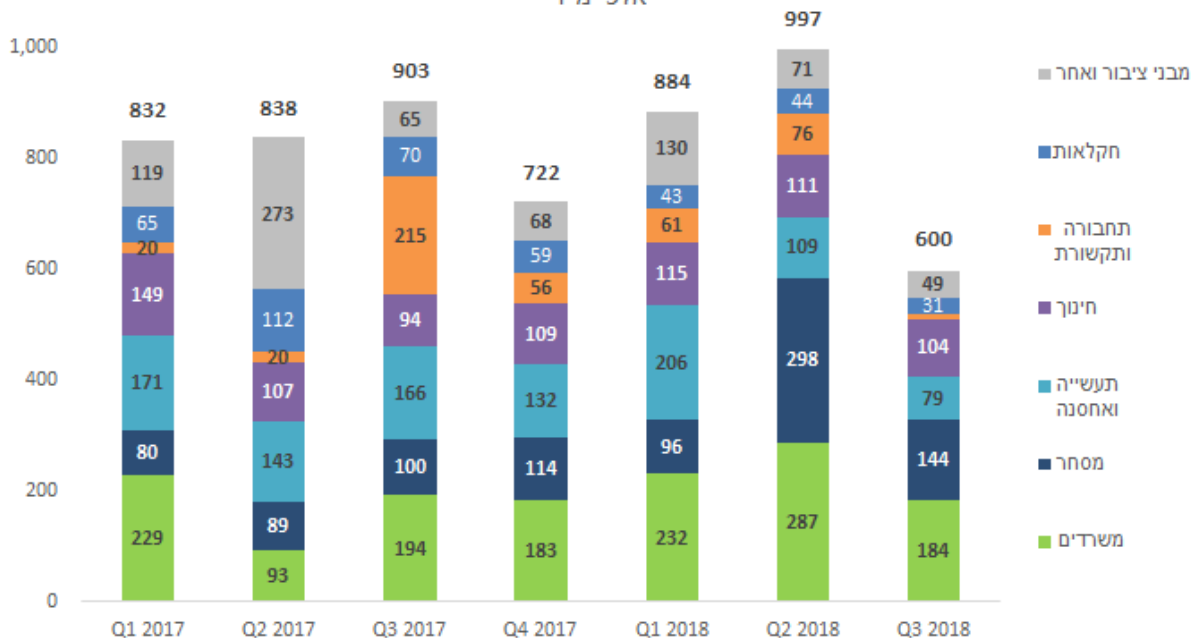
השינוי בשכר דירה - ממוצע רבעוני ארצי



שכר הדירה הממוצע בישראל מגיב לדחיקת המשקיעים מהשוק ולביקוש המגור מריבוי הממתינים לגמר בניית דירות מחיר למשתכן שהסתכם עד היום במאות יחיד בלבד. שכר הדירה הארצי הממוצע עלה במהלך 2018 ב-3.1%, לעומת 2.3% ב-2017, 0.8% ב-2016 וירידה של 1.7% בשנת 2015.

**בניה שלא למגורים**

התחלות בנית מבנים שלא למגורים לפי ייעוד אלפי מ"ר



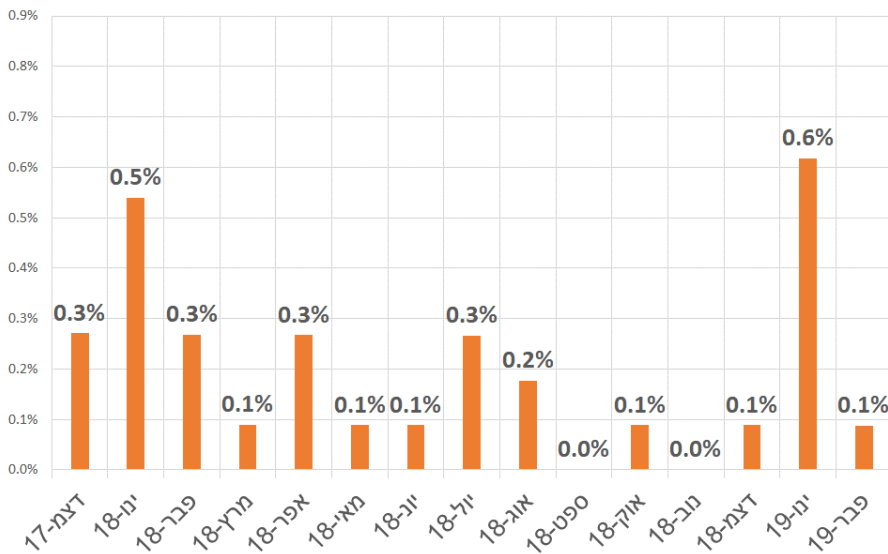
המקור: למ"ס

נתוני התחלות הבניה שלא למגורים (מבנים בלבד) של רבעון 3 2018 רשם צניחה דרמטית (למרות שייתכנו בו תיקונים לאחור) של 40% לעומת רבעון קודם ו-33% לעומת רבעון מקביל ב-2017. חלק מהירידה מוסבר בעונת החגים שחלה בספטמבר 2018.

בחישוב שנתי עומדים היקפי הבניה הכוללים שלא למגורים ב-2018 על כ-3.5 מיליוני מ"ר, וגבוהים בכ-5% מאלו של 2017. מחד יש עליה של 30% בשטחי משרדים, 100% בשטחי מסחר ומאידך ירידות מקזות במרבית סוגי הבניה האחרים למעט מבני חינוך שהיקף התחלות הבניה בהם לא השתנה לעומת שנת 2017.

**מדדי תשומות בניה**

מדד תשומות הבניה למגורים - שינוי חודשי

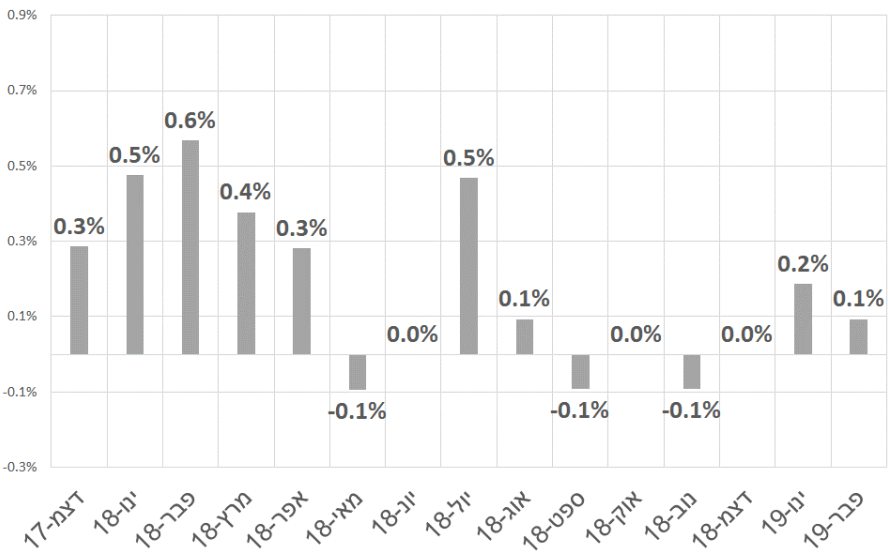


**מדד תשומות הבניה למגורים** רשם בינואר 2019 זינוק של 0.6% וזאת בעיקר בשל עליה של 3.6% במחירי הבטון המובא וכן עליה של 0.4% בשכר העבודה המתעדכן בד"כ בתחילת השנה.

המדד עלה בשנת 2018 ב-2%, לעומת 1.9% בשנת 2017, 1.5% ב-2016 ו-0.9% ב-2015.

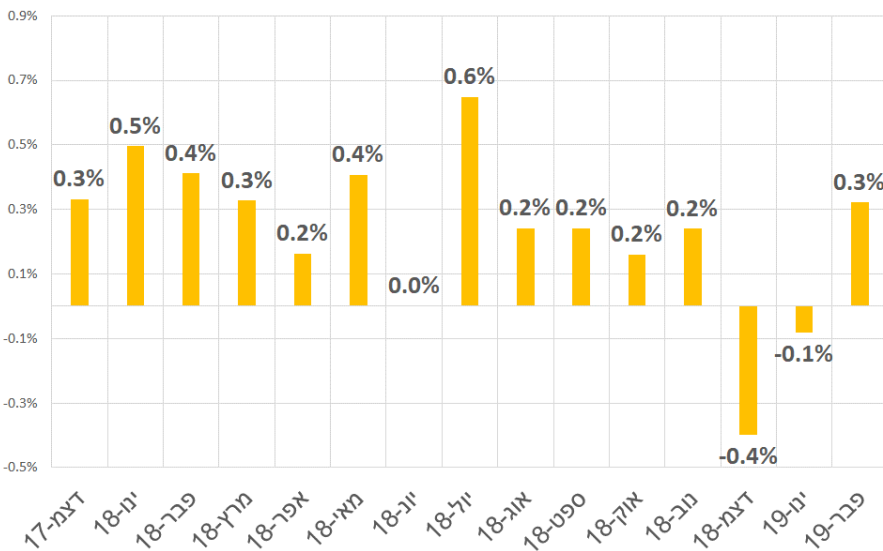
הביקוש לעובדים מקצועיים, מחירי האגרגטים המושפעים ממכרזי רמ"י האחרונים וכן מחירי הברזל המושפעים ממגמת ירידה בייצור בסין צפויים לגרום מדדים גבוהים יחסית גם בשנת 2019

מדד תשומות בניה מסחרית ומשרדים- שינוי חודשי



**מדד תשומות הבניה המסחרית ומשרדים** עלה גם הוא ב-2% מסיבות דומות לאלו של מדד המגורים.

מדד תשומות סלילה וגישור - שינוי חודשי



**מדד תשומות הסלילה והגישור** רשם ירידות בסוף 2018 בשל ירידות נקודתיות בחומרי חציבה ותערובות אספלט ואולם מחיריהם שבו לעלות בתחילת 2019.

המדד עלה בשנת 2018 כולה בשיעור גבוה של 3% (2.9% בשכר עבודה, 7.6% בתערובות אספלט, 3.2% בחומרי חציבה).

מדובר בעליה משמעותית לעומת 1.1% - 1.2% בשנים 2016 – 2017