

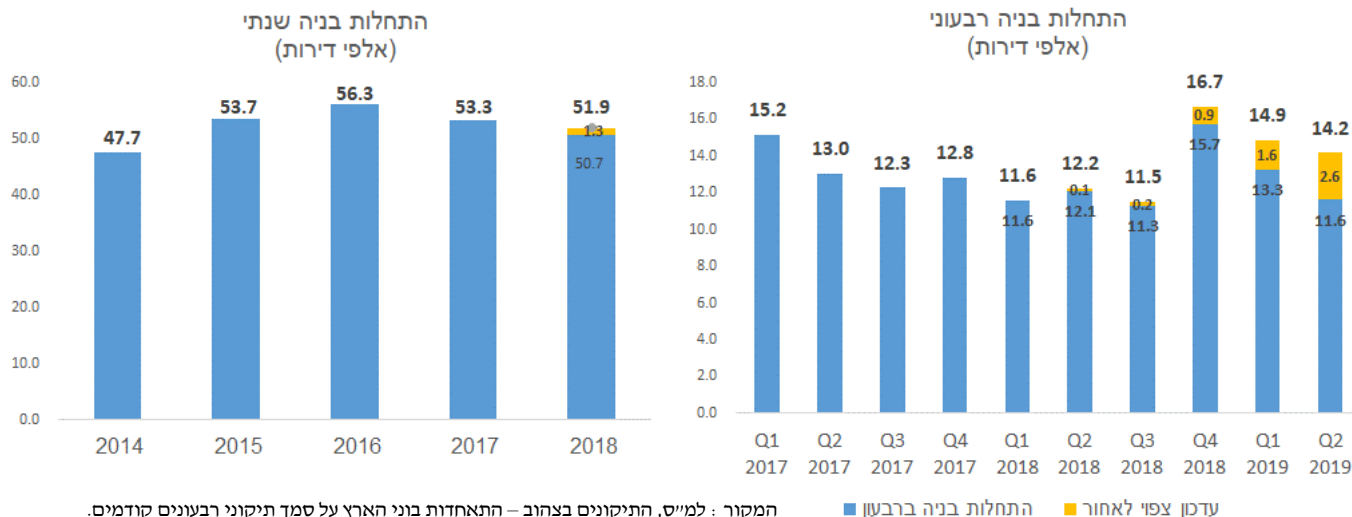
מס 172800
יום שני 17 דצמבר 2019

סקירה כלכלית של ענף הבניה – דצמבר 2019

תמצית ומגמות מרכזיות

- **התחלות הבניה למגורים (עמ' 2)** – נתוני המחצית הראשונה של שנת 2019 מצביעים על קצב שנתי של 58,000 יח"ד לשנה כולה.
- **התחלות בניה בהתחדשות עירונית (עמ' 3)** – המחצית הראשונה של 2019 משקפת לשנה כולה 9,500 יח"ד בדומה ל-2018. אי הודאות סביב תמ"א 38 במחצית השניה של 2019 עלולה להקטין מספר זה.
- **גמר הבניה למגורים (עמ' 3)** – מגמת עליה כללית הנגזרת מהתחלות הבניה לפני 3 שנים, עם צפי לכ- 55,000 יח"ד ב-2019 כולה.
- **כלל עסקאות הדיור (עמ' 4)** – 9,100 עסקאות בחודש או כ- 109,000 בשנה - 10% יותר מאשר בשנת 2018
- **מכירת דירות חדשות (עמ' 4)** – כ-3,200 דירות בחודש בחודשים ינוי-אוג' - עליה של 32% לעומת אותה תקופה ב-2018. מתוכן, כ-2,000 עסקאות בחודש בשוק החופשי - עליה של 16% לעומת 2018. שיעור עסקאות מחיר למשתכן במגמת עליה.
- **מחיר למשתכן (עמ' 5)** - 68,700 (37%) זכו בהגרלה. מבין הזוכים, 27,900 (40% מהזוכים שהם 15% מהנרשמים) רכשו דירות בפועל.
- **משכנתאות וריבית (עמ' 5)** – מגמת ירידה בחודשיים האחרונים אבל ההיקפים גבוהים של 5.7 – 6 מיליארדי ₪. ריבית המשכנתאות ירדה לרמתה הנמוכה ביותר בארבע השנים האחרונות.
- **מדד מחירי הדירות של למ"ס (עמ' 6)** – עליות כמעט בכל חודשי 2019 עד ספטמבר. קצב שנתי של כ-3.5% לשנת 2019 כולה. העליות של החודשים האחרונים נובעות בעיקר מעליות במחוזות ירושלים והמרכז.
- **התחלות בניה שלא למגורים (עמ' 8)** – היקפי הבניה שלא למגורים (מבנים בלבד - ללא תשתיות) ב-2019 יסתכמו ככל הנראה במעל 5 מיליוני מ"ר - 16% יותר מאשר בשנת 2018.
- **בניה עבור הסקטור הציבורי (עמ' 8)** - הבניה עבור הממשלה והרשויות המקומיות מזנקת ב-2019 על פי הנתונים עד כה ב-42% לעומת שנת 2018 לקצב שנתי של כ-1.6 מ' מ"ר.
- **מדדי תשומות (עמ' 9)** – מדד התשומות בבניה למגורים ומדד תשומות הבניה למשרדים ומסחר כמעט אינם משתנים מאז פבר' 2019. במדד הסלילה והגישור נרשמות בחודשים האחרונים ירידות של 0.2%. כל המדדים מושפעים מהמשך ירידת מחירי הברזל ומדד הסלילה יורד גם בשל הירידה בסעיף שכבות אספלטיות.

התחלות בניה למגורים



למרות מגמת ירידה מסוימת מאז הרבעון האחרון של 2018 בו הגיעו התחלות הבניה לשיא - נתוני שני הרבעונים הראשונים של 2019 גבוהים ומשקפים קצב שנתי של כ- 58,000 יח"ד – מעל רמות השיא של שנת 2016.

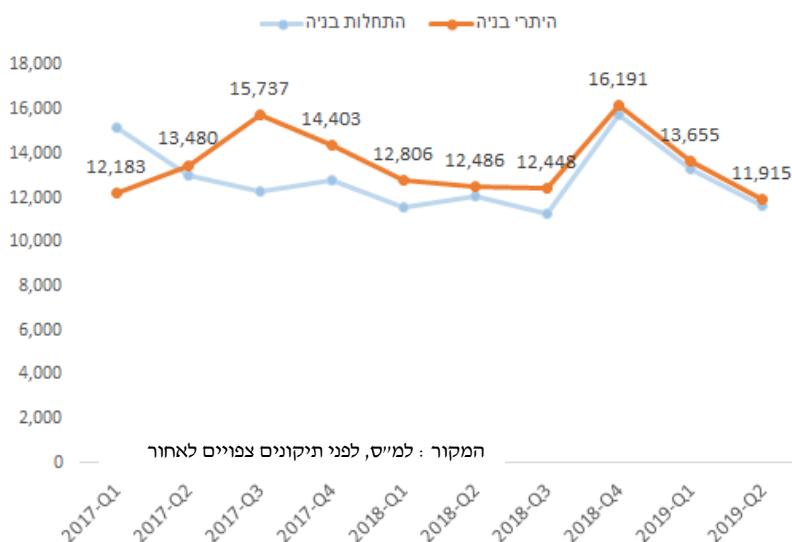
לאחר עדכון הנתונים צפוי מספר היתרי הבניה ברבעון 2 2019 להסתכם בכ-14,000 בדומה לרבעון שקדם לו. ירידה מובהקת במספר ההיתרים נרשמה במחוז תל אביב שהושפע מאוד מאי הודאות סביב הימשכותה של תמ"א 38.

למערכות הבחירות לכנסת היה בעבר אפקט מצמצם על התחלות הבניה שיכול להפחיתן לכ-55,000.

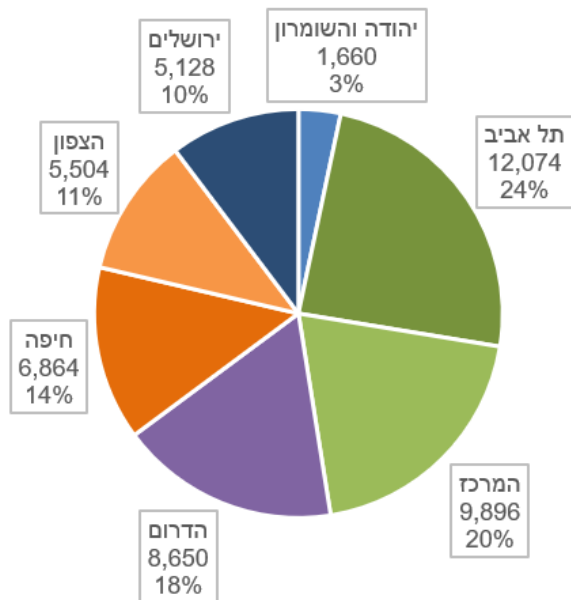
בחינת התפלגות התחלות הבניה לפי מחוז במחצית הראשונה של 2019 מראה כי מחוז ת"א מכיל כרבע מכלל התחלות הבניה - עליה של 2% לעומת שנת 2018.

חלקו של מחוז ירושלים עלה ב-3% לעומת 2018 ואילו חלקו של מחוז המרכז ירד ב-4% לחמישית מכלל התחלות הבניה כיום. חלקו של מחוז צפון ירד ב-2% לעומת 2018.

היתרי בניה מול התחלות בניה - רבעוני



התפלגות התחלות הבניה ינו'-יוני 2019 לפי מחוז

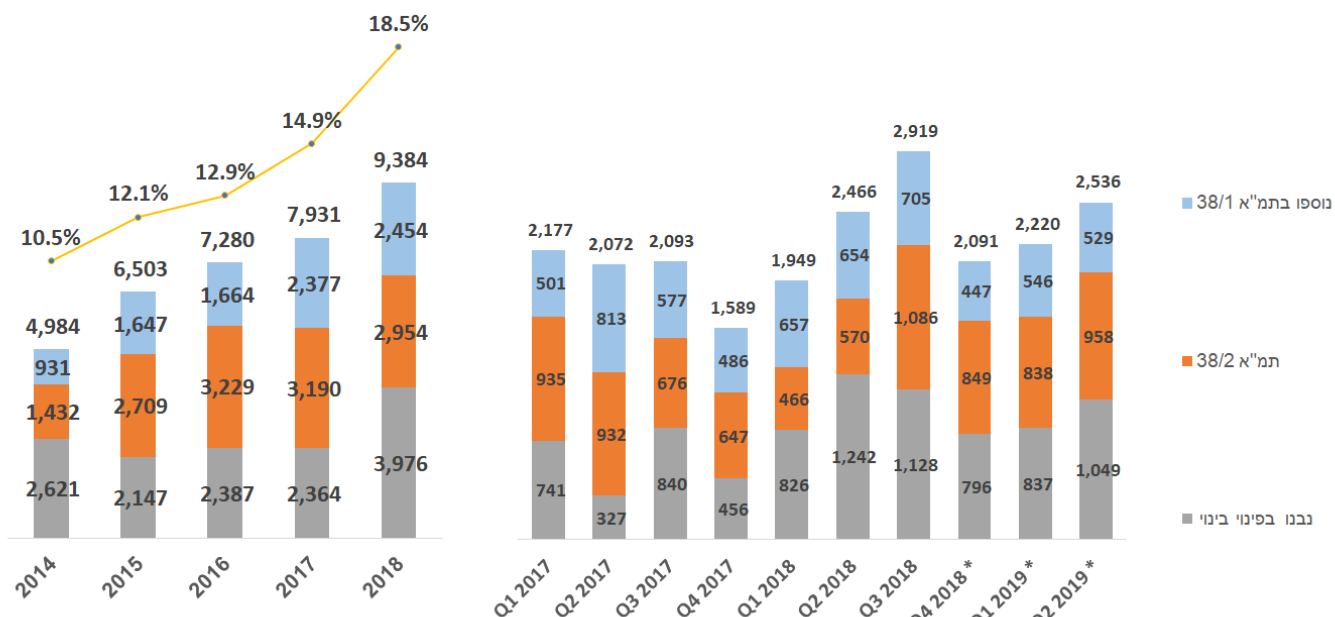


המקור: למ"ס, לפני תיקונים צפויים לאחור

התחדשות עירונית

התחלות בניה בהתחדשות עירונית - **שנתי**

התחלות בניה בהתחדשות עירונית - **רבעוני**

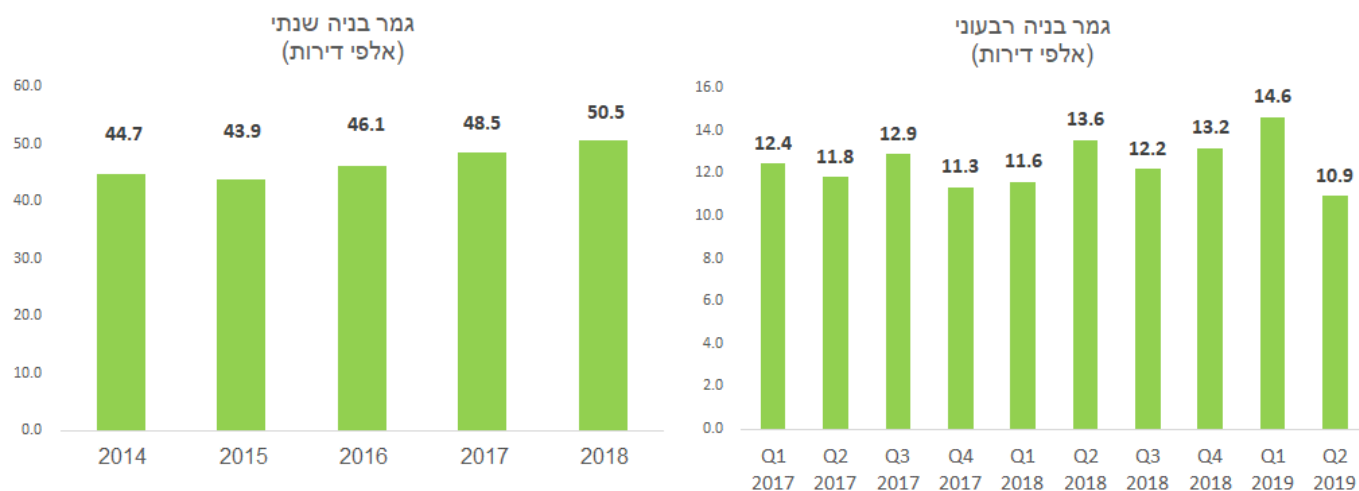


המקור: למי"ס, תיקוני התאחדות בוני הארץ ל-3 רבעונים אחרונים, על סמך תיקוני העבר של למי"ס

שני הרבעונים הראשונים של 2019 משקפים **קצב שנתי של כ-9,500 יח"ד בדומה לשנת 2018**. מרכיב התמ"א בהתחדשות העירונית עלול לרדת ברבעונים 3-4 של 2019 בשל מדיניות ערי תמ"א מרכזיות כמו תל אביב ורמת גן וכן אי ודאות הקשורה בהצהרות מנהל התכנון בנושא.

הנתונים כוללים את כל הדירות החדשות שנבנו במסגרת התחדשות עירונית גם אם מדובר בדירות שנהרסו קודם ונבנו מחדש.

גמר בניה למגורים



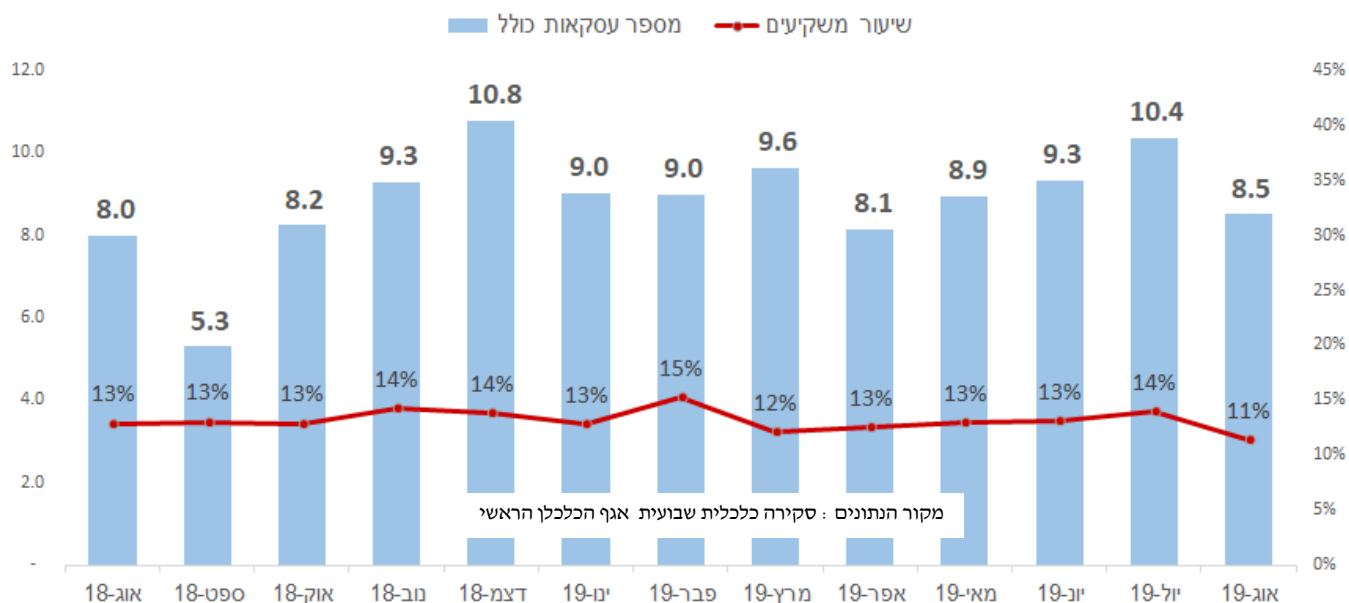
המקור: למי"ס. הרבעונים האחרונים עשויים להשתנות במספר אחוזים

מספר הדירות שהסתיימה בנייתן ירד ברבעון 2/2019 בכ-25% לעומת רבעון קודם ובכ-20% לעומת רבעון מקביל אשתקד. בהמשך 2019 תתכן מגמת עליה כללית בגמר הבניה ואני מעריכים כי **גמר הבניה ב-2019 יעמוד ככל הנראה על כ-55,000**, בדומה למוצע תוספת משקי הבית בשנים האחרונות. זאת, כפועל יוצא מהתחלות הבניה הגבוהות בשנת 2016.

כלל עסקאות הדיור

מספר כל עסקאות הדיור (כולל יד שניה) נמצא מאז חודש אפריל 2019 במגמת עליה ואולם כלל מאז תחילת 2019 אנו רואים כ- 9,100 עסקאות בחודש או כ- 109,000 בשנה - 10% יותר מבשנת 2018. שיעור עסקאות המשקיעים ממשיך להיות נמוך: כ-13% מכלל העסקאות. היקף המשכנתאות להלן מצביע על ירידה נוספת בעסקאות בחודשים ספט-אוק'.

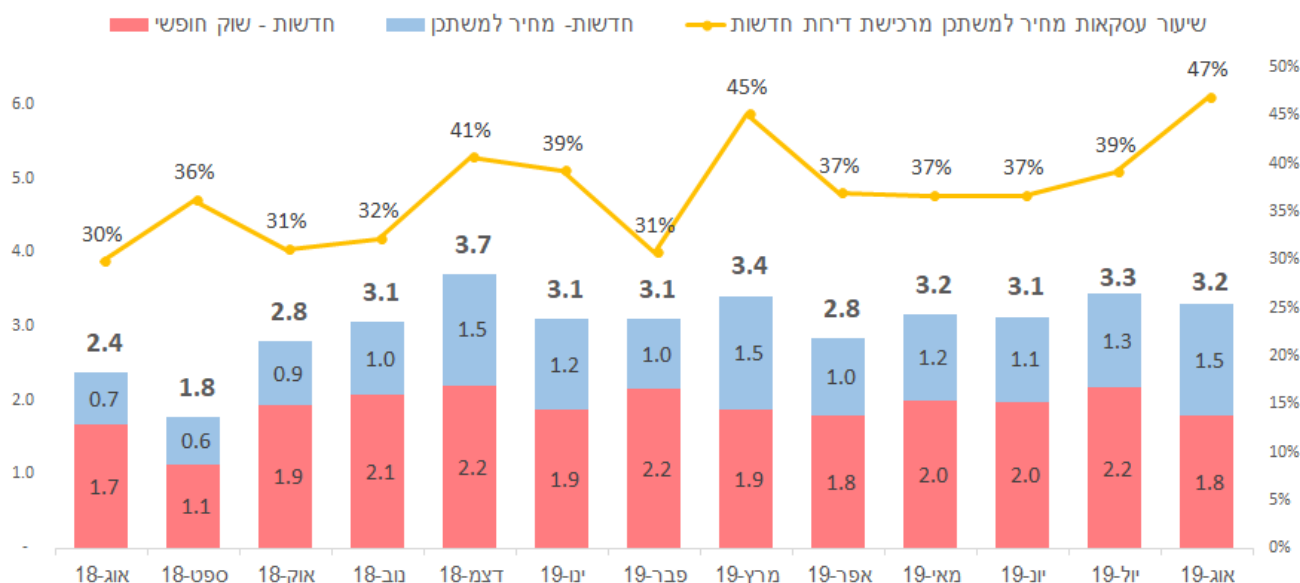
כלל העסקאות בדירות ושיעור עסקאות מחיר למשתכן (אלפים, %)



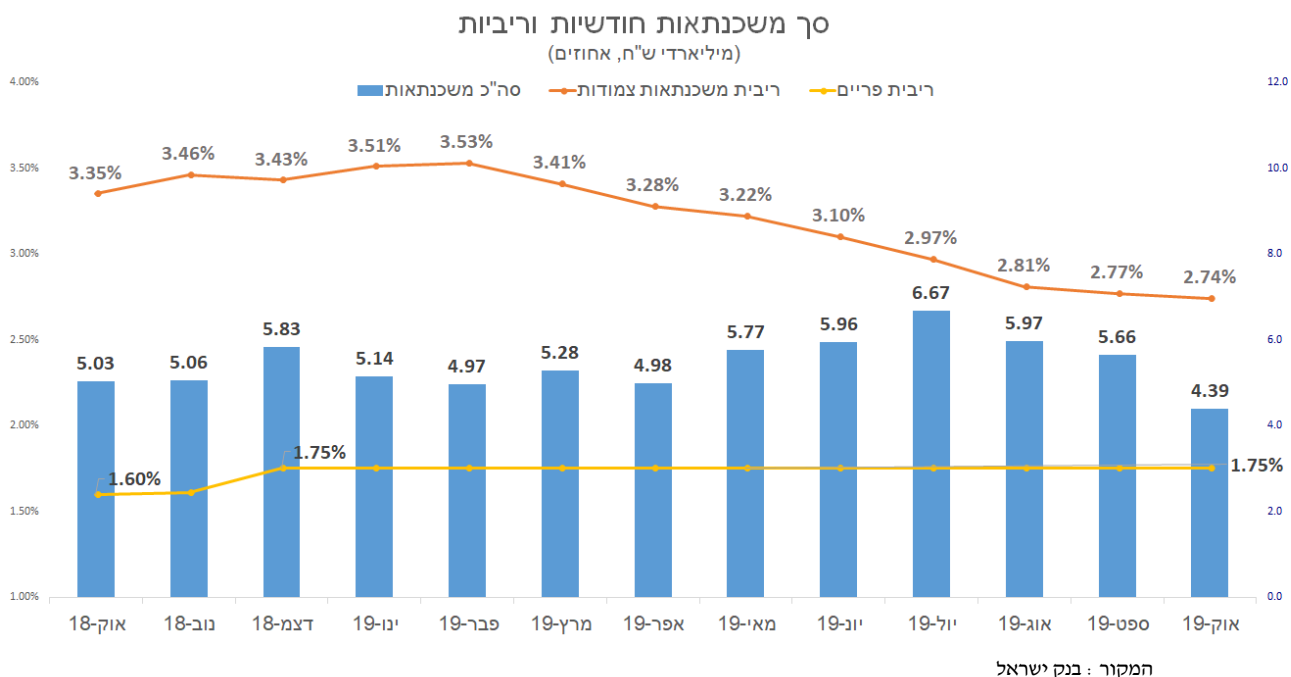
מכירת דירות חדשות

קצב מכירת הדירות החדשות מאז תחילת 2019 עומד על כ-3,200 דירות בחודש – 32% יותר מאשר באותה תקופה אשתקד. נתוני 2019 עד כה משקפים לה היקף מכירת דירות שנתי של 38,000 – הגבוה ביותר בשנים האחרונות. מכירת דירות חדשות בשוק החופשי עומדת על כ-2,000 בחודש במוצע מאז תחילת 2019 – 13% יותר מאשר באותה תקופה בשנת 2018.

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



משכנתאות וריבית



היקף המשכנתאות הגיע ביולי לשיא של 6.7 מיליארדי ש"ח ומאז נרשמה בחודשים האחרונים מגמת ירידה קלה (נתוני אוקטובר הנמוכים מושפעים מעונתיות החגים). מאידך - **היקפים של 5.7 – 6 מיליארדי ש"ח באוג'-ספט' עדין מלמדים על היקף עסקאות גבוה לעומת החודשים שקדמו להם**. המשכנתא הממוצעת עומדת על 720,000 ש"ח, עליה של 6% מתחילת 2019 ועליה של 10% לעומת תחילת 2018.

מגמת הירידה בריבית המשכנתאות הממוצעת מתחילת 2019 נמשכת. ריבית המשכנתאות (במגזר הצמוד) ירדה בחודש אוקטובר ל- 2.74%, הרמה הנמוכה ביותר ב-4 השנים האחרונות.

מחיר למשתכן (ומחיר מטרה)

11.2019 - 4.2016

185,074 זכאים



68,657 זוכים



27,900 חתמו עסקה



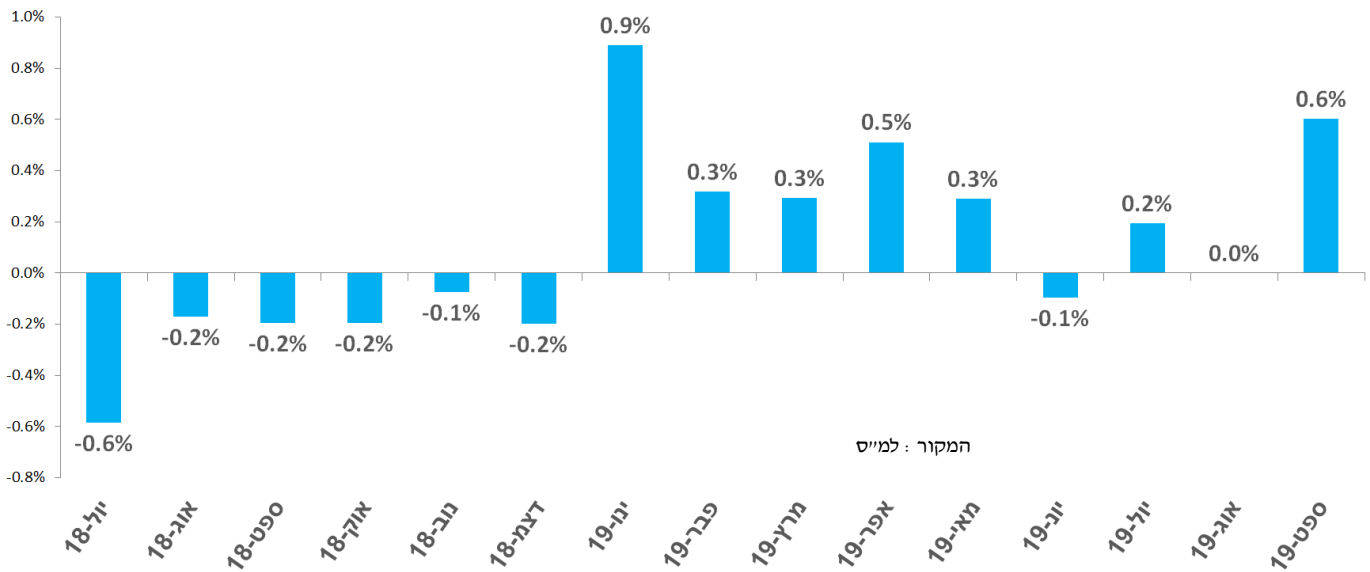
נכון לנובמבר 2019 - מבין 185,000 זכאי תכנית מחיר למשתכן - כ-68,700 (37%) זכו בהגרלה.

מבין הזוכים, 27,900 (40%) מהזוכים שהם 15% מהנרשמים) רכשו דירות בפועל.

לא מתפרסמים באופן רשמי נתוני הבניה בפועל. מדובר ככל הנראה בכ-35,000 היתרי בניה (כולל תוספות שבסודירות שוק פרטי בפרויקטים) ומספר אלפים בודדים של דירות שהסתיימה בנייתן.

מחירי הדירות

השינוי החודשי במחירי הדירות
 (שיעור שינוי מדד מחירי הדירות למ"ס נכון לפרסום 15-12-2019)

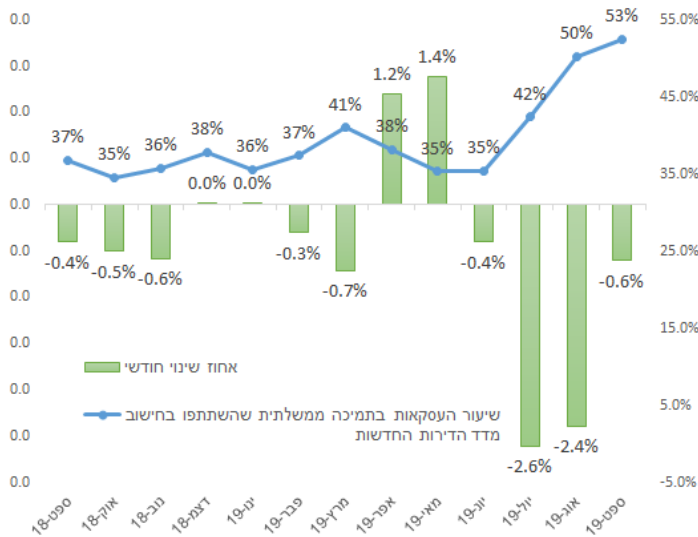


המקור : למ"ס

מדד מחירי הדירות של ספטמבר עלה בשיעור משמעותי של 0.6%, זאת לאחר מספר חודשים של שינויים מתונים יותר. המדד מצביע על עליות בכל חודשי 2019 למעט ירידה זניחה ביולי.

ההתפתחות עד כה מצביעה על קצב שנתי של כ-3.5% לשנת 2019 כולה, לעומת ירידה של 0.8% ב-2018 ועליה של 1.5% בשנת 2017. יש לזכור כי מדד זה מעניק משקל לכל עסקה לפי מצאי הדירות הכולל באזור.

השינוי במדד מחירי הדירות החדשות



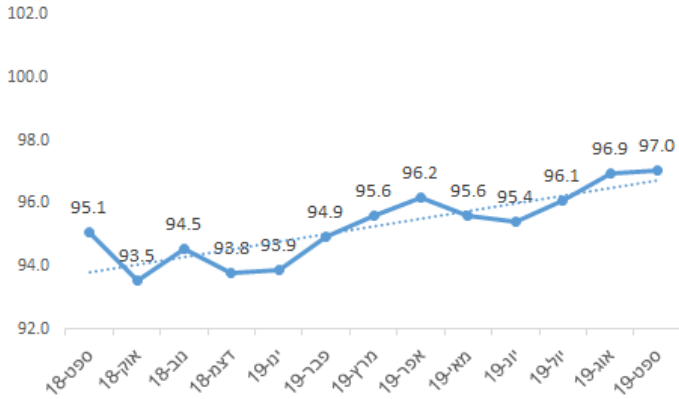
מדד מחירי החדשות של למ"ס משקף את מחירי העסקאות הממוצעים כולל אלו של מחיר למשתכן ולכן אינו משקף את השינוי במחירי השוק אלא את השינוי בשווי עסקה ממוצעת בדירות חדשות בעלות מאפיינים דומים.

בחודשים ינוי-ספט' 2019 ירד מדד מחירי הדירות החדשות ב-4.4%.

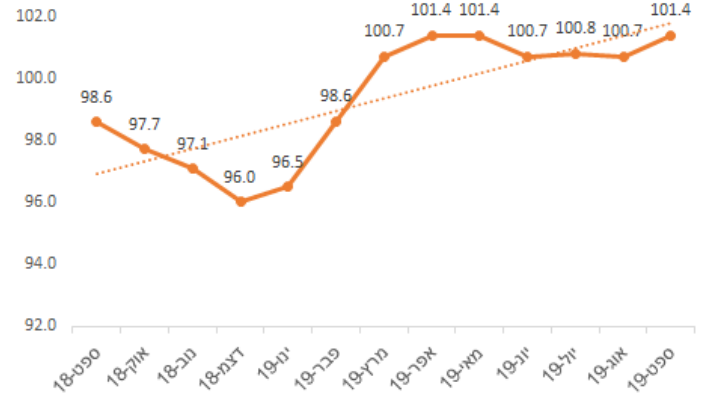
נוכל גם להשתמש במדד כדי לקבוע כי **מחיר דירה חדשה ממוצעת (כולל 40% מחיר למשתכן) ירד ב-2019 ב-2% לעומת 2018 בה היו רק 30% עסקאות מחיר למשתכן במדד.**

מדד מחירי הדירות הכללי לפי מחוז מתפרסם מאז אוקטובר 2017. ניתן לראות כי **מקור העלויות מתחילת 2019 בעלויות משמעותיות במחוזות ירושלים, צפון, ותל אביב**. העלויות של החודשים האחרונים נובעות בעיקר מעלויות במחוזות ירושלים והמרכז.

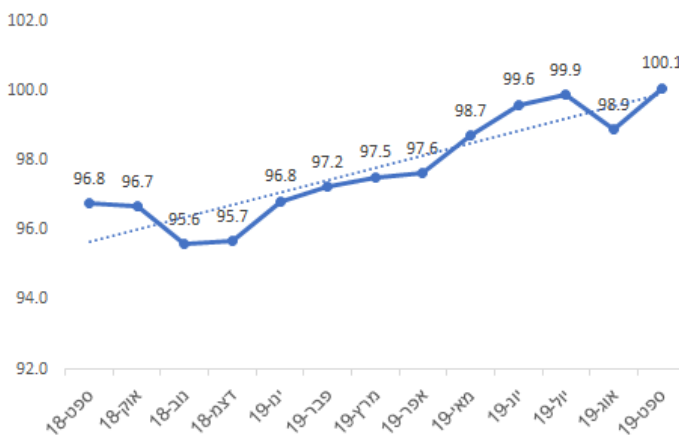
ירושלים
(12.4%)



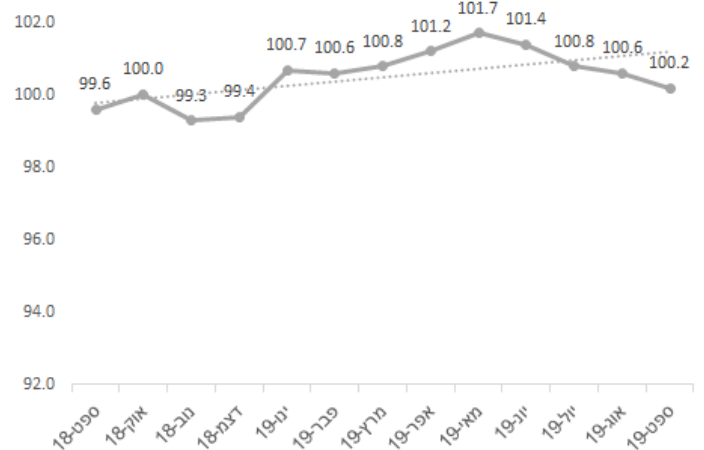
צפון
(8.8%)



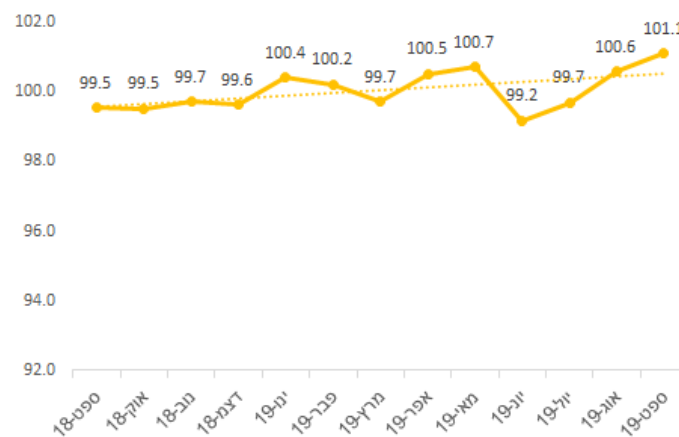
תל אביב
(30.2%)



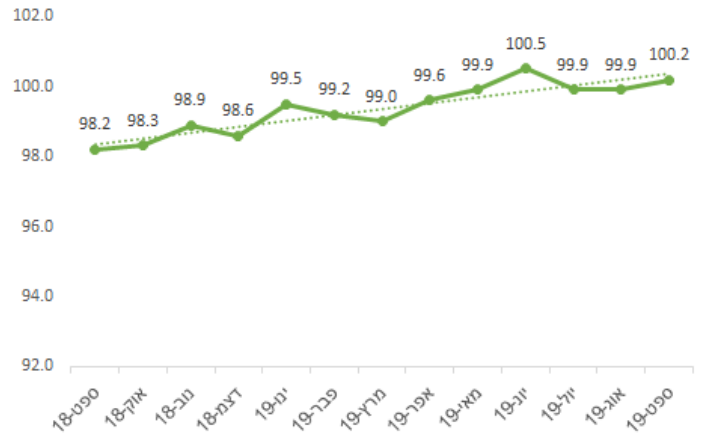
חיפה
(10.2%)



מרכז
(26.9%)

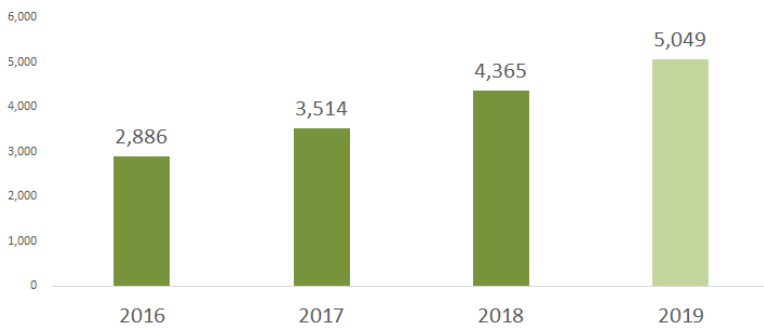


דרום
(8.8%)

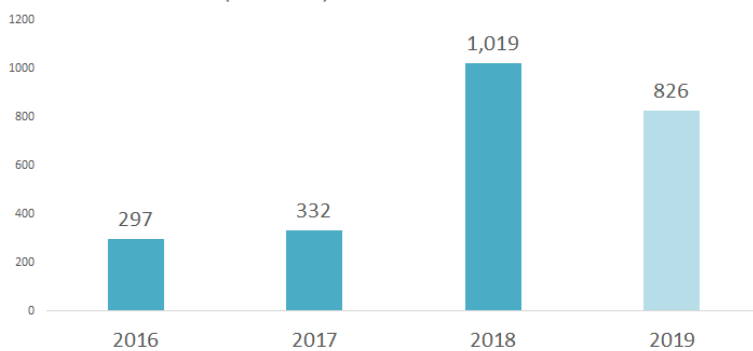


בניה שלא למגורים

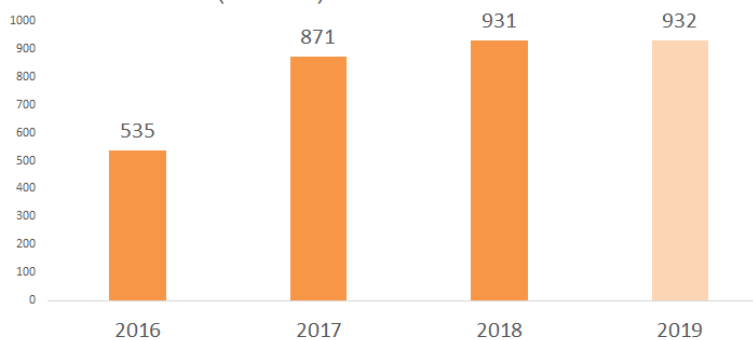
סה"כ התחלות בניה לא למגורים (אלפי מ"ר)



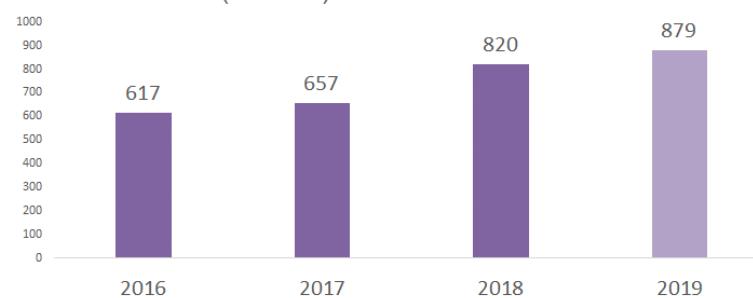
התחלות בניה - מסחר (אלפי מ"ר)



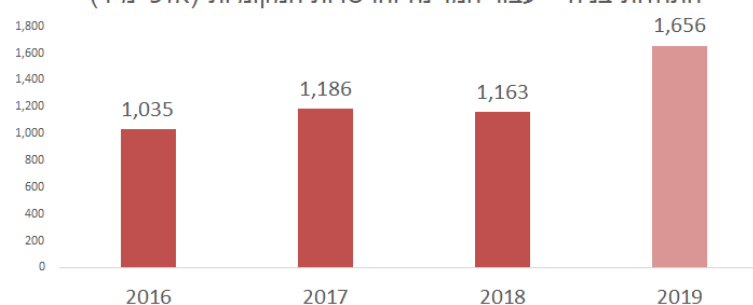
התחלות בניה - משרדים (אלפי מ"ר)



התחלות בניה - תעשייה (אלפי מ"ר)



התחלות בניה - עבור המדינה והרשויות המקומיות (אלפי מ"ר)



נתוני למ"ס של התחלות הבניה שלא למגורים מתעדכנים לאחור לעיתים אף יותר מנתוני המגורים ולפיכך מעקב אחרי הנתונים הרבעוניים אינו מלמד על תמונת המצב בפועל.

נתוני 2018 התעדכנו בלמעלה מ-20% מאז אפריל 2019 וגם נתוני 2016 – 2017 עלו משמעותית.

על מנת לאמוד טוב יותר את המגמה הוספנו 20% לנתוני הבניה לא למגורים לסוגיה השונים במחצית הראשונה של 2019 והכנסנו לתרשים את הקצב השנתי הנגזר מנתונים אלו לשנת 2019 כולה.

ניתן לראות כי **קצב הבניה שלא למגורים (מבנים בלבד - ללא תשתיות) ב-2019 גבוה ב-16% מזה של 2018 ועובד לראשונה את 5 מיליון מ"ר**. נתון זה ממשיך מגמה רציפה מאז שנת 2014 בה עמד הנתון על פחות ממחצית ההיקף הנוכחי.

הזינוק בהיקפי הבניה למסחר שנרשם ב-2018 (פי 3 בשנים 2016 – 2017) נעצר וב-2019 חלה ירידה של כ-20%. עם זאת עדיין מדובר בהיקפים גדולים מאוד ביחס לעבר.

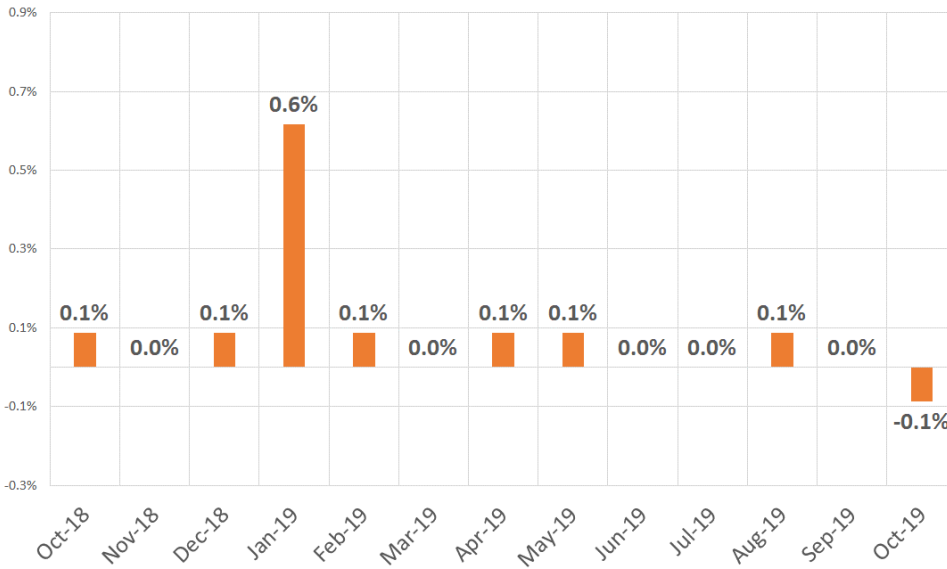
אין שינוי משמעותי בהיקף התחלות בניית המשרדים ואילו בבניה לתעשייה נרשם גידול קל של 7%.

הבניה עבור המדינה והרשויות המקומיות כוללת מבני חינוך למיניהם, בריאות, תחבורה (מבנים בלבד) וכן מבנים ומשרדים שונים של הסקטור הציבורי. **בנייה זו גדלה בשנת 2019 בשיעור גדול של 42% וזאת לאחר שנים של עמידה במקום.**

יודגש כי דיוק האומדנים לעיל יורד ככל שמפרקים את הבניה לא למגורים לרכיביה השונים.

מדדי תשומות בניה

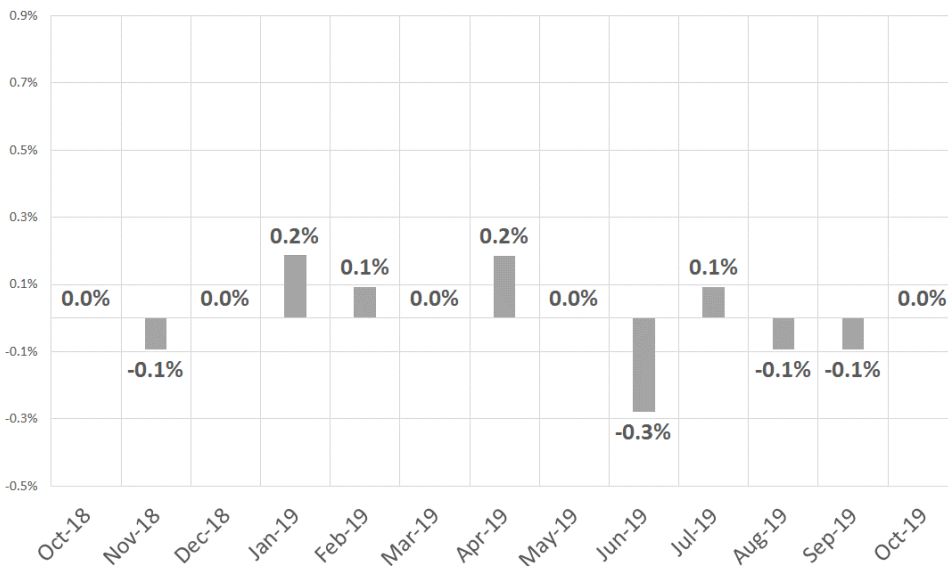
מדד תשומות הבניה למגורים - שינוי חודשי



מדד תשומות הבניה למגורים
 מאז חודש פברואר 2019 מדד תשומות הבניה למגורים כמעט ואינו משתנה. זאת לאחר זינוק של 0.6% בתחילת 2019 (בשל עליה במחירי הבטון המובא וכן עליה של בשכר העבודה המתעדכן בד"כ בתחילת השנה).

ככלל - העליות הקלות בשכר ובמחירי הבטון המובא קוזזו ע"י הירידות הגדולות במחירי הברזל.

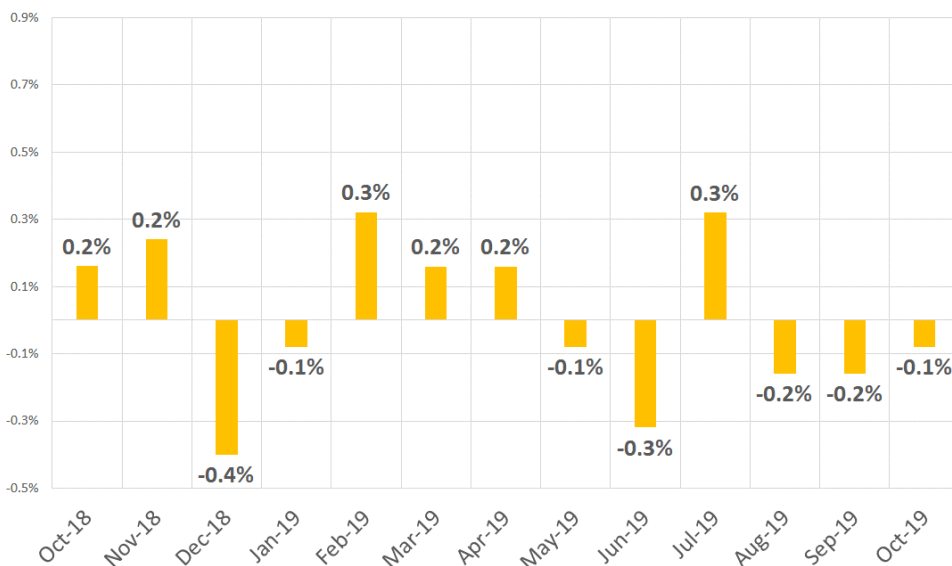
מדד תשומות בניה מסחרית ומשרדים - שינוי חודשי



עליית המדד עד כה משקפת לו קצב שנתי ל-2019 של כאחוז אחד בלבד. המדד עלה בשנת 2018 ב-2%, לעומת 1.9% בשנת 2017, 1.5% ב-2016 ו-0.9% ב-2015.

מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים
 ירד בחודשים מאי ויוני בעיקר בשל ירידת מחירי הברזל וגם בשל ירידות מתונות יותר במחירי פרק המעליות.

מדד תשומות סלילה וגישור - שינוי חודשי



מדד תשומות הסלילה והגישור
 רשם ירידות בחודשים האחרונים בעיקר בשל ירידות במחירי תערובות אספלט.

הקצב השנתי של עליית המדד הוא אפסי.

המדד עלה בשנת 2018 כולה בשיעור של 3%, לעומת 1.1% - 1.2% בשנים 2016 – 2017.