

סקירת נתוני שוק הנדל"ן למגורים

פברואר 2019



חודשי היצע
לדירות
חדשות



תיק
המשכנתאות
של הציבור



ריבית על
המשכנתאות



התחלות וגמר
בנייה יחידות
הדיור



מחירי
דירות לפי
אזורים



מחירי
הדירות
לשנת 2018



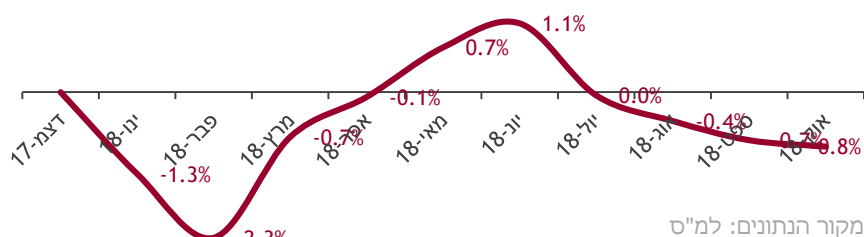
אנו צופים כי **בשנה הקרובה** תחול עלייה מסוימת במחירי הדירות מכיוון שמדד מחירי הדיור שמבוסס בעיקר על **מחירי שכירות** נמצא במגמת עלייה מחודש מרץ ועד חודש דצמבר.

ניתן להסביר את הנתונים בכך **שתכנית מחיר למשתכן** משפיעה באופן ישיר רק על מחירי דירות חדשות.

בעוד מחירי **הדירות החדשות** ירדו בכ-0.8%, מחירי **דירות יד שניה** דווקא עלו או לא השתנו כלל שכן מדד מחירי הדירות שירד רק ב-0.7% כולל בתוכו גם את הדירות החדשות וגם דירות יד שניה.

מדד מחירי הדירות החדשות

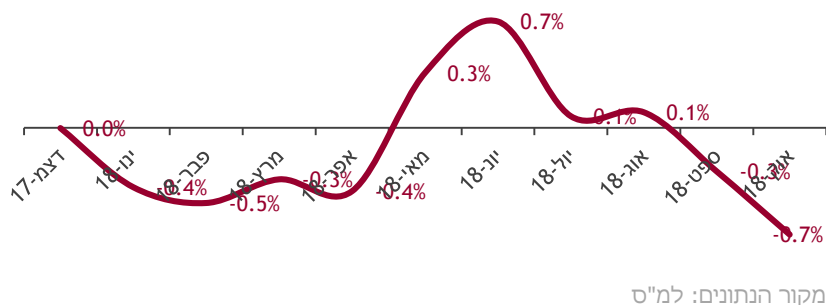
הנתון העדכני למועד כתיבת מסמך זה הינו מדד חודש אוקטובר 2018, העומד על 398.9 נקודות, לעומת 402.3 בחודש דצמבר 2017.



גרף מגמה בשנה האחרונה משמאל

מדד מחירי הדירות

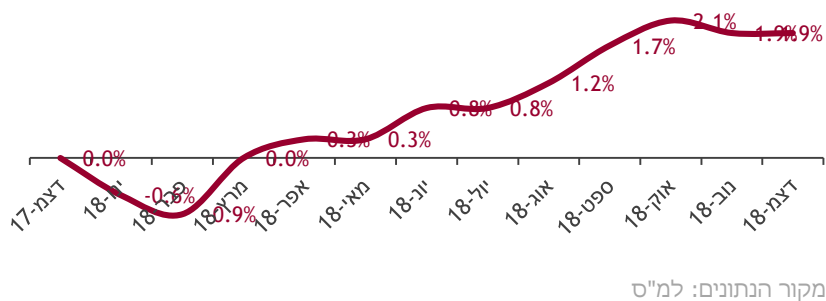
הנתון העדכני למועד כתיבת מסמך זה הינו מדד חודש אוקטובר 2018, העומד על 405.1 נקודות, לעומת 407.8 בחודש דצמבר 2017.



גרף מגמה בשנה האחרונה משמאל

מדד מחירי הדיור

הנתון העדכני למועד כתיבת מסמך זה הוא מדד חודש דצמבר 2018, 115.9, לעומת 113.7 בדצמבר 2017.



גרף מגמה לשנתיים אחרונות משמאל



מחירי
דירות לפי
אזורים

מעניינת הקוטביות בין העלייה החזקה בחיפה לעומת הירידה המשמעותית בתל אביב.

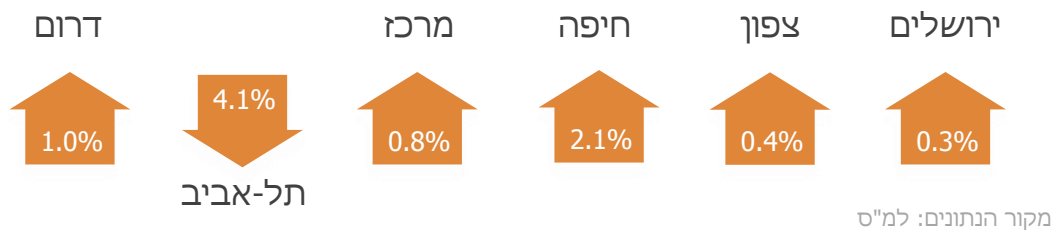
נתון מעניין נוסף הוא עליית המחירים
באזור ירושלים שהתמתנה בחודשיים
האחרונים. ייתכן ומדובר בטעות במדידה.

באזור **תל אביב ירדו** מחירי הדירות
בכ-4.1%. נראה שאילולא הירידה
במחירי הדירות באזור תל אביב, היה
מדד מחירי הדיור הארצי מסיים את
התקופה בשנת 2018 עד כה בעלייה
(במקום ירידה של 0.7%).

במהלך שנת 2018 עלו מחירי הדירות
בכל אזורי הארץ מלבד באזור תל
אביב.

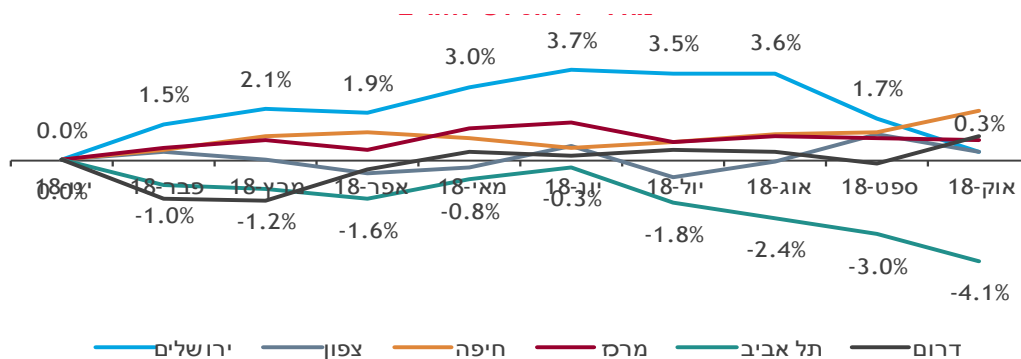
מדד מחירי הדירות החדשות

הנתון העדכני למדד מחירי הדירות לפי אזורים נכון למועד כתיבת העבודה הוא אוקטובר 2018.



מחירי הדירות במהלך
עשרת החודשים
הראשונים של 2018

מקור הנתונים: למ"ס



מחירי הדירות
לפי אזורים

מחירי דירות	ירושלים	צפון	חיפה	מרכז	תל אביב	דרום
אוק-18	0.3%	1.7%	2.1%	0.8%	-4.1%	1.0%
ספט-18	1.7%	1.1%	1.2%	0.9%	-3.0%	-0.1%
אוג-18	3.6%	0.0%	1.1%	1.0%	-2.4%	0.4%
יולי-18	3.5%	-0.7%	0.7%	0.7%	-1.8%	0.4%
יוני-18	3.7%	0.6%	0.5%	1.5%	-0.3%	0.2%
מאי-18	3.0%	-0.3%	0.9%	1.3%	-0.8%	0.3%
אפר-18	1.9%	-0.6%	1.1%	0.5%	-1.6%	-0.4%
מרץ-18	2.1%	0.0%	1.0%	0.9%	-1.2%	-1.7%
פבר-18	1.5%	0.4%	0.4%	0.5%	-1.0%	-1.5%
ינו-18	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

מקור הנתונים: למ"ס



התחלות וגמר
בנייה יחידות
הדיור

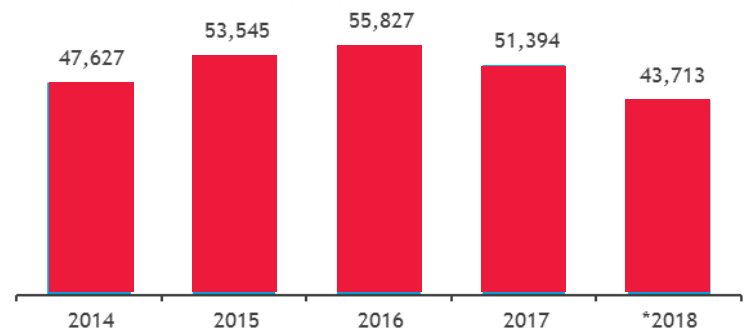
מבחינה פונדמנטלית, הירידה בהתחלות הבנייה והירידה הצפויה בגמר הבנייה הנגרמת מכך, **צפויות להוביל לעודף ביקוש וללחץ על המחירים כלפי מעלה.**

העלייה בנתוני **גמר הבנייה** בשנת 2017 היא תוצאה של העלייה בהתחלות הבנייה בשנים קודמות. בשלב זה אנו צפויים לראות **ירידה** בגמר הבנייה בשנת 2019 ובשנת 2020 בהשוואה לשנים קודמות.

שנת 2016 היתה שנת שיא **בהתחלות בנייה** עם כ-55.6 אלף התחלות בנייה. מאז חלה מגמת ירידה חזקה שהחלה בשנת 2017 **והתחזקה** בשנת 2018.

התחלות בנייה

הנתון האחרון שפורסם למועד כתיבת העבודה הוא לחודש ספטמבר 2018. בסך הכל בשניים עשר החודשים האחרונים החלו בנייתן של כ-45 אלף יח"ד לעומת כ-54 אלף יח"ד בשניים עשר החודשים הקודמים, הפרש של כ-17%.



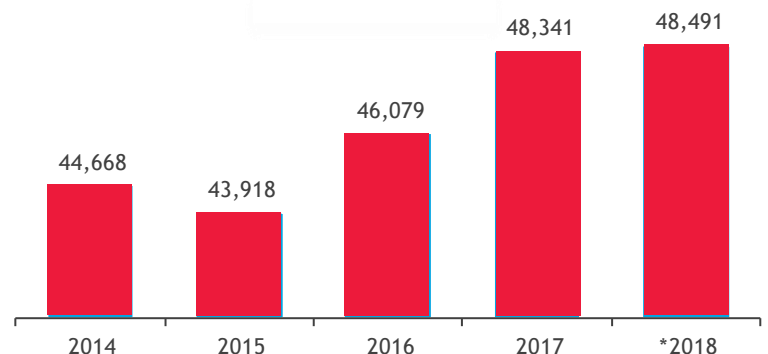
* מתוקן לשנה שלמה על בסיס הנתונים הזמינים האחרונים

יחידות דיור	התחלות 2018	התחלות 2017	הפרש
ספטמבר	2,279	4,164	-45%
אוגוסט	4,083	4,406	-7%
יולי	4,080	3,321	23%
יוני	3,943	4,344	-9%
מאי	3,927	5,013	-22%
אפריל	4,097	3,507	17%
מרץ	2,377	5,993	-60%
פברואר	3,809	3,503	9%
ינואר	4,190	5,415	-23%
דצמבר אשתקד	3,373	4,112	-18%
נובמבר אשתקד	3,482	5,723	-39%
אוקטובר אשתקד	4,873	4,247	15%
סה"כ	44,513	53,748	-17%

מקור הנתונים: למ"ס

גמר בנייה

הנתון האחרון שפורסם למועד כתיבת העבודה הוא לחודש ספטמבר 2018. בסך הכל בשניים עשר החודשים האחרונים נסתיימו בנייתן של כ-47.6 אלף יח"ד לעומת כ-51.1 אלף יח"ד בשניים עשר החודשים הקודמים, הפרש של כ-7%.



* מתוקן לשנה שלמה על בסיס הנתונים הזמינים האחרונים

יחידות דיור	גמר 2018	גמר 2017	הפרש
ספטמבר	3,203	3,896	-18%
אוגוסט	3,989	4,526	-12%
יולי	4,548	4,399	3%
יוני	4,329	3,211	35%
מאי	4,791	4,375	10%
אפריל	3,883	4,204	-8%
מרץ	3,696	3,926	-6%
פברואר	3,533	3,837	-8%
ינואר	4,396	4,640	-5%
דצמבר אשתקד	4,131	5,777	-28%
נובמבר אשתקד	3,512	4,496	-22%
אוקטובר אשתקד	3,684	3,857	-4%
סה"כ	47,695	51,144	-7%

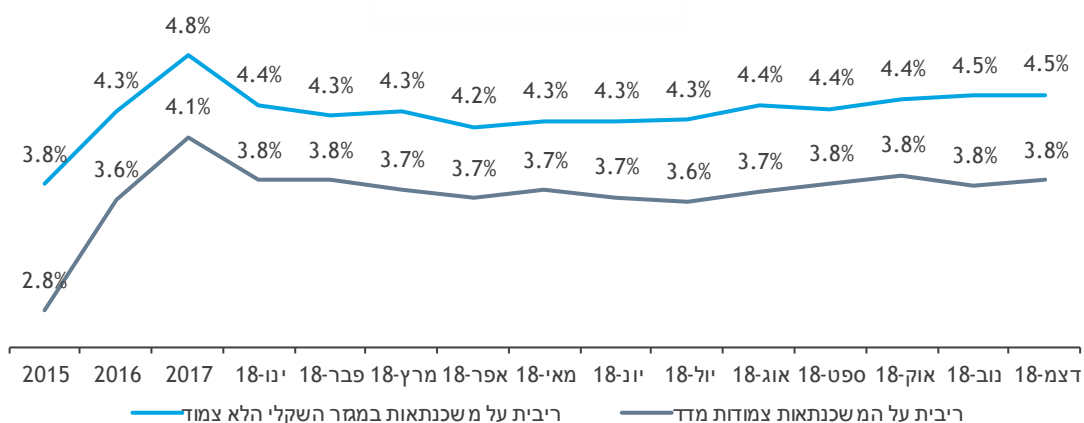
מקור הנתונים: למ"ס

מאמצע שנת 2015 ועד לאמצע שנת 2017 חלה עליה בריבית על המשכנתאות. בשנת 2018 לא חל שינוי מהותי בריבית על המשכנתאות.

ירידה בריבית על המשכנתאות, המהווה ירידה בעלות האלטרנטיבית על הכסף, יוצרת עלייה בביקוש לדירות הן על ידי זוגות צעירים והן על ידי משקיעים.

ריבית ממוצעת על משכנתאות במגזר השקלי הלא צמוד

נתון הריבית העדכני ביותר במועד כתיבת העבודה הוא לחדש דצמבר 2018. בשני עשר החודשים הראשונים שלשנת 2018 הריבית הממוצעת על המשכנתאות לא השתנתה באופן מהותי. אולם הריבית על המשכנתאות בשנת 2018 נמוכה בכ-0.5% מהריבית בשנת 2017. בשנת 2017 הריבית הממוצעת על המשכנתאות הייתה כ-4.8% לעומת כ-4.3% במהלך שנת 2016 ו-3.8% בשנת 2015.



מקור הנתונים: בנק ישראל

ריבית ממוצעת על משכנתאות צמודות מדד

הריבית הממוצעת על המשכנתאות צמודות המדד נשארה בטווח שבין 3% - 4%, בשנת 2011 באופן חריג הריבית עמדה על 7%, מפני שריבית הפריים באותה שנה עמדה על כ-4.25%. הלוואות הפריים מבוססת על ריבית הפריים. ככל שריבית הפריים תעלה, כך תעלה גם הריבית על ההלוואה ולהיפך.

בשנת 2017 חלה ירידה של 9% לעומת שנת 2016. עקב הירידה בביקוש למשכנתאות בשנת 2017, ירדה גם הריבית על המשכנתאות במהלך המחצית השניה של השנת 2017. נראה כי **הגידול** במשכנתאות החדשות בשנת 2018 לעומת הקיטון בשנים 2017 ו-2016 **מסמן על עלייה בביקושים** לדירות חדשות. נתון זה תומך במסקנה שתתקבל בניתוח חודשי היצע דירות חדשות בעמוד הבא.

משכנתאות - ניתוח שנתי

בהתבסס על הנתונים העדכניים ביותר למועד כתיבת העבודה, נראה שבשנת 2018 נרשמו משכנתאות חדשות בסך כ-58.6 מיליון ש"ח, עליה של כ-10% לעומת שנה קודמת.

סך תיק המשכנתאות של הציבור גדל בשנת 2018 בקצב שנתי של כ-6.6%.

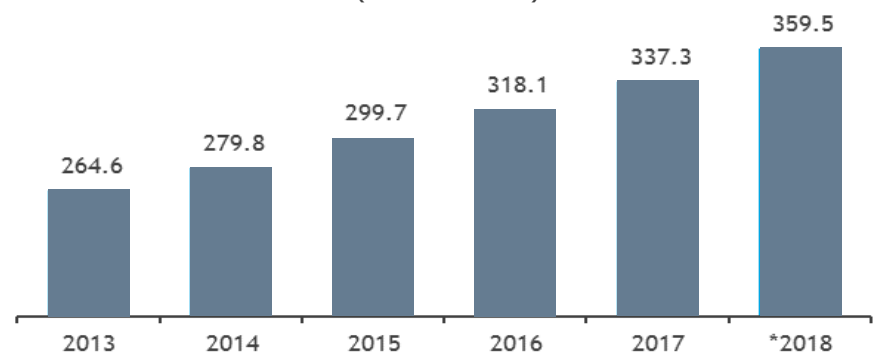
שינוי בסך תיק המשכנתאות	שינוי במחירי הדירות	שינוי במשכנתאות חדשות	משכנתאות (במילארדי ש"ח)	
			חדשות	2018*
6.6%	-0.7%	10.3%	58.8	2018*
6.0%	1.4%	-9.4%	53.3	2017
6.2%	5.7%	-9.1%	58.9	2016
7.1%	7.9%	25.5%	64.7	2015
5.7%	4.3%	-0.2%	51.6	2014
7.7%	7.3%	10.9%	51.7	2013
6.7%	8.7%	5.0%	46.6	2012
			44.4	2011

* מתוקן לשנה שלמה על בסיס הנתונים הזמינים האחרונים מקור הנתונים: בנק ישראל

שינוי	משכנתאות חדשות (מילארדי ש"ח)		
	2017	2018	
11%	4.6	5.1	נובמבר
32%	3.8	5.0	אוקטובר
-17%	4.0	3.3	ספטמבר
22%	4.7	5.7	אוגוסט
14%	5.1	5.8	יולי
6%	4.9	5.2	יוני
19%	4.6	5.4	מאי
13%	3.7	4.1	אפריל
16%	4.5	5.2	מרץ
5%	4.1	4.3	פברואר
4%	4.4	4.6	ינואר
8%	4.7	5.1	דצמבר אשתקד
11%	52.9	58.8	סה"כ

מקור הנתונים: בנק ישראל

תיק המשכנתאות של הציבור (מיליארדי ש"ח)



משכנתאות - ניתוח חודשי

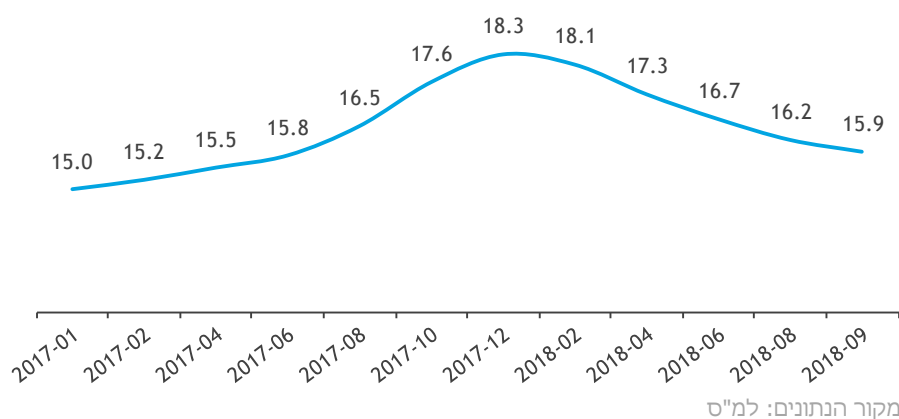
בשניים עשר החודשים האחרונים נרשמו 58.8 מיליארד ש"ח משכנתאות חדשות לעומת כ-52.9 מיליארד ש"ח בשניים עשר החודשים הקודמים לתקופה האמורה. עלייה של כ-11%.



העלייה בחודשי היצע במהלך שנת 2017 סימנה ירידה של לחצי ביקוש שנגרמה עקב **תכנית מחיר למשתכן** שהוציאה מהשוק רוכשים פוטנציאליים רבים שהמתינו להגרלות. נראה שהירידה בחודשי היצע במהלך שנת 2018 היא **סנונית ראשונה** המבשרת על לחצי ביקוש שיגרמו בקרוב **לגל נוסף של עליית מחירים**.

הנתון האחרון שפורסם למדד חודשי היצע לדירות חדשות נכון למועד כתיבת העבודה הוא נתון ספטמבר 2018. חודשי היצע לדירות חדשות הוא מדד שמעיד על רמת הביקוש לדירות חדשות בהשוואה להיצע. במהלך שנת 2017 חלה עלייה בחודשי היצע לדירות חדשות מכ-15 חודשי היצע לכ-18.3 חודשי היצע בסוף שנת 2017. במהלך שנת 2018 חלה מגמה של ירידה בחודשי היצע לכ-15.9 חודשי היצע.

חודשי היצע לדירות חדשות





מוטי דטלקרמר

שותף, מנהל תחום מימון תאגידי
motid@bdo.co.il

רותם זילבר

מנהל צוות ייעוץ גדל"ן
rotems@bdo.co.il

עופר כהן

שמאי מקרקאין
ofer@spc-il.com

חברת הייעוץ BDO ישראל

03-638-9317
consulting@bdo.co.il
www.bdo.co.il