

סקירת ענף הנדל"ן למגורים בישראל

28/3/2018

- כחודשים האחרונים נמשכת הירידה בהיקף עסקאות המכירה של דירות בשוק החופשי, מגמה שבולטת במיוחד בקרב הדירות החדשות ובאופן מתון יותר גם בקרב דירות יד-שנייה. הירידה בפעילות מקיפה את רוב המחוזות וחלה גם באזורי הביקוש, אף שהסביבה המאקרו-כלכלית דווקא תומכת ברמת פעילות גבוהה (משקי בית חזקים הנהנים מעלייה בשכר ובתעסוקה, ריבית נמוכה).
- ברקע הירידה בהיקף העסקאות, עומדות פעולות הממשלה להחלשת הביקוש לרכישת דירות בשוק החופשי, ובראשן: תכנית "מחיר למשתכן", הפונה בעיקר לרוכשי דירה ראשונה ומרחיקה רכבות משקי בית מחיפוש דירה בשוק החופשי; ויציאת משקיעים מהשוק, על רקע צעדי המיסוי שהושטו עליהם.
- מכירת דירות חדשות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" מצויה, לעומת זאת, בעלייה ובהתאם לכך עולה גם שיעורן מסך המכירות של דירות חדשות במשק (מסתכם בכ-28% נכון לרבעון האחרון של 2017). מגמות אלה צפויות להימשך, עם התקדמותם של עוד ועוד מיזמי בנייה במסגרת התכנית.
- מחירי הדירות מושפעים בטווח הקצר בעיקר מצד הביקוש. על רקע הירידה המתמשכת במכירות, מתחילים גם חלק מהמוכרים "למצמץ" ולהתפשר על המחירים והתוצאה היא התמתנות ניכרת בקצב השנתי של עליית מחירי הדירות (לכדי 1.2% בלבד). בהסתכלות על תקופה קצרה יותר של ארבעת החודשים האחרונים, חלה אף ירידה קלה במחירי הדירות (2.1% במצטבר). מגמה זו אמנם קצרת טווח לפי שעה, אך היא מקיפה את רוב המחוזות וחלה הן בקרב דירות חדשות והן בקרב דירות יד-שנייה.
- הירידה ברמות הפעילות בשוק המכירה משפיעה לשלילה גם על צד ההיצע. כך, לצד מגבלות אובייקטיביות (כגון מחסור בעובדים מקצועיים), נראה שסיומם של מיזמי בנייה רבים מתעכב גם לאור רצונם של הזממים להשהות את גמר הבנייה, בתקופה של ירידה במכירות והתמתנות במחירי הדירות. על רקע זה, גמר הבנייה ממשיך לעלות לכיוון 50 אלף דירות גמורות בשנה, אך בקצב איטי, מה שמותיר עדיין את היקף הבנייה שבתהליך ברמה היסטורית גבוהה מאוד (כ-113 אלף דירות).
- ההשפעה של הירידה בפעילות ניכרת אפילו יותר על התחלות הבנייה, אשר ירדו בשנת 2017 בכ-14% ביחס לשנה הקודמת. לצד חששם של יזמים להתחיל בפרויקטים חדשים בתקופה של חולשה בביקוש לצד מלאי גדול בתהליך, נראה שהירידה בהתחלות הבנייה נובעת גם ממחסור גובר בקרקעות, בפרט עבור מיזמי בנייה שלא במסגרת "מחיר למשתכן".
- מיזמי בנייה בהיקפים גדולים נמצאים כיום בשלבים מתקדמים של "צנרת התכנון", לרבות רוב המיזמים במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" (רק כרבע מהדירות שהוגרלו במסגרת התכנית נמצאות כבר בשלב הבנייה או סמוך אליו, לאחר קבלת היתר בנייה מלא). הצפי הוא שבהדרגה ייכנסו יותר ויותר מיזמים לשלב הבנייה, ולכן ההערכה היא שהירידה בהתחלות הבנייה היא זמנית והיקף ההתחלות יחזור לעלות, באופן מוגבל בשנת 2018 וביתר שאת בשנים 2019-2020.

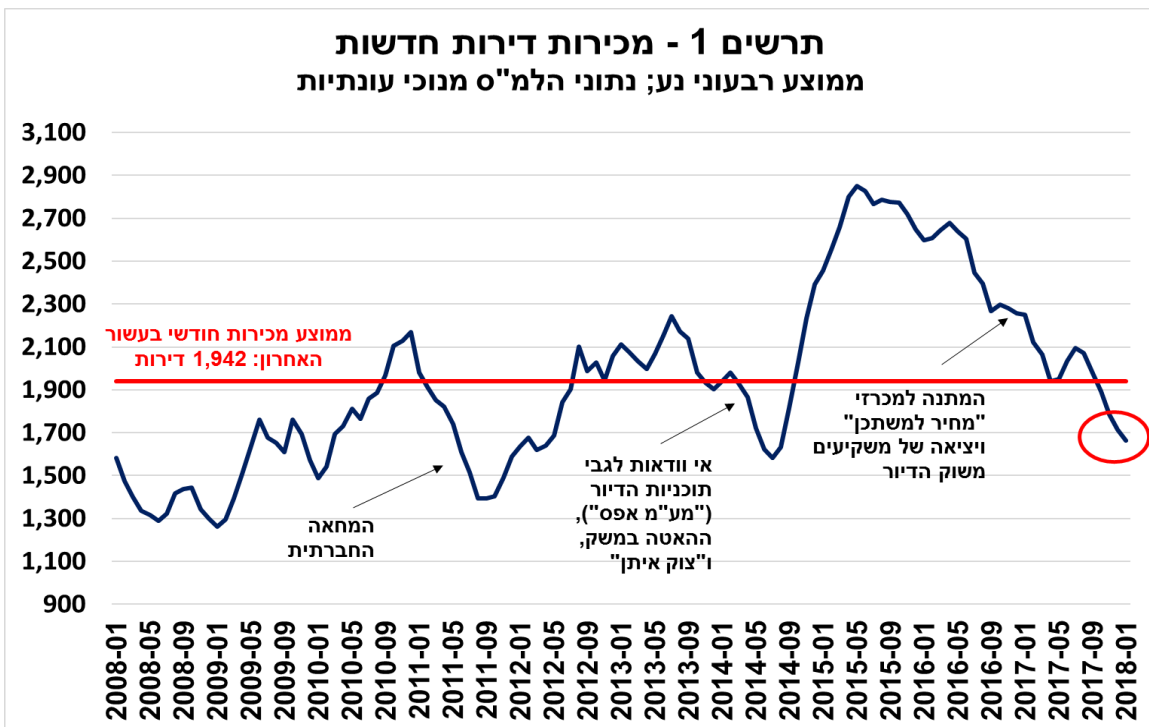
• במבט קדימה – החולשה היחסית בפעילות המכירות בשוק החופשי צפויה להימשך בתקופה הקרובה, הן בשל השפעת הגורמים הבסיסיים שהובילו לחולשה זו והן לאור האינרציה הקיימת בהיקפי הפעילות בשוק. זאת, באופן שעשוי להמשיך ולתמוך בעצירת עלייתם של מחירי הדירות. גם ההתכנסות ההדרגתית של גמר הבנייה לכיוון 50 אלף דירות, הרף המינימאלי הדרוש כדי לענות על הביקוש "הטבעי" במשק לדור, צפויה לתמוך בהתייצבות מחירי הדירות בתקופה הקרובה.

• בטווח הבינוני, עשוי קצב הבנייה לעלות בהיקף משמעותי, ייתכן אף מעבר לנדרש מהצרכים הדמוגרפיים השוטפים, לאור כניסת המיזמים הרבים שב"צנרת התכנון" (לרבות רוב המיזמים הכלולים בתכנית "מחיר למשתכן") לשלב הבנייה. הגידול הניכר בהיצע, בפרט בשלב שמזממים אלה יגיעו לגמר בנייה, עשוי להוביל לירידה במחירי הדירות, אך תוך שונות גיאוגרפית משמעותית (בעיקר באזורים הפריפריאליים, שבהם הגידול בהיצע משמעותי והתשתיות התומכות אינן מספקות, והרבה פחות באזורי הביקוש). גידול משמעותי בהיצע עשוי למתן באופן משמעותי בטווח הבינוני גם את מחירי השכירות (ייתכן אף להוביל לירידתם בחלק מהאזורים) ודרכם גם את מדד המחירים לצרכן.

צד הביקוש

בחודשים האחרונים נמשכת הירידה בהיקפי הפעילות בשוק הדיור, מגמה המלווה את השוק מזה למעלה משנה וזאת חרף סביבה מאקרו כלכלית התומכת ברמה גבוהה של פעילות בענף (שיפור מתמשך במצבם של משקי הבית כתוצאה מהמשך עלייה בשכר הריאלי ובהיקפי התעסוקה, ריבית נמוכה).

הירידה בפעילות מתבטאת בקיטון במספר העסקאות, אשר בולטת במיוחד בשוק הדירות החדשות ובמידה מתונה יותר גם בשוק הדירות מיד-שנייה. לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) היקף המכירות של דירות חדשות בשנה האחרונה ירד בכ-21% ביחס לשנה שקדמה לה (ראו תרשים 1). כתוצאה מירידה משמעותית במכירות ברוב האזורים, לרבות אזורי הביקוש. נתוני הלמ"ס אף מצביעים על כך שקצב המכירות בחודשים האחרונים מצוי מתחת לקצב הרב-שנתי, אך יש לקחת בחשבון כי נתוני המכירות האחרונים רגישים לעדכונים כלפי מעלה, לעתים באופן משמעותי, ועל כן לא מן הנמנע שירידת המדרגה של החודשים האחרונים בנתוני המכירות תתברר בהמשך כמתונה בהרבה, אם בכלל עדיין תתקיים¹.



הירידה במכירת דירות חדשות חלה בקרב דירות הנמכרות בשוק החופשי, בעוד שמכירת דירות חדשות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" דווקא נמצאת בעלייה, על רקע העובדה שבהדרגה עוד ועוד זכיות של זכאים בהגרלות "מחיר למשתכן" מיתרגמות לחוזי מכירה². בתנאים אלה, השיעור של מכירת דירות חדשות במסגרת התכנית מסך מכירת הדירות החדשות במשק נמצא בעלייה מתמדת – לפי נתוני משרד האוצר, שיעור זה הסתכם בממוצע בשנת 2017 בכ-20%, אך ברבעון האחרון של השנה כבר הגיע לכ-28%, והוא צפוי להמשיך ולעלות גם בשנה הקרובה.

בהשוואה לתקופות קודמות בעשור האחרון של ירידה בהיקפי המכירות (חודשי "המחאה החברתית" בקיץ 2011; תקופת המתנה ל"מע"מ אפס" במהלך 2014), הירידה הנוכחית בהיקפי המכירות חדה יותר וממושכת הרבה יותר (אם כי עדיין לא הגיעה לרמות השפל במכירות שהיו בתקופות הקודמות). הסיבה לכך היא שהירידות במכירות

¹ בהקשר זה, נתונים של משרד האוצר (הנאספים ומעובדים באופן שונה מנתוני הלמ"ס) מצביעים על יציבות יחסית בהיקפי העסקאות בדירות חדשות בחודשים האחרונים, לאחר ירידה משמעותית בהיקפם בשנה-שנתיים האחרונות.
² בהקשר זה, לפי נתוני משרד האוצר, היקף המכירות של דירות חדשות בשוק החופשי ירד ברבעון הרביעי של 2017 בכ-8% ביחס לרבעון המקביל בשנת 2016 ובשנת 2017 כולה ירד בכ-27%, אל הרמה השנתית הנמוכה ביותר שנרשמה מאז שנת 2011.

שנרשמו בתקופות הקודמות נבעו בעיקר מאווירה כללית שלילית בשוק הדיור או מציפייה לצעדים ממשיים שישפיעו על שיווי המשקל בשוק. זאת, בעוד שבתקופה הנוכחית הירידה בפעילות מקורה בצעדים שבחלקם מתממשים, המובילים לצינון הביקוש לרכישת דיור:

- **תכנית "מחיר למשתכן"** מרחיקה מהשוק החופשי משקי בית הזכאים להשתתף בהגרלת הדירות במסגרת התכנית, כשהגרות הענק שהחל משרד השיכון לקדם החל מיוני 2017 רק מגדילות את היקף הנרשמים לתכנית. כיום מדובר על כ-120 אלף משקי בית הרשומים להגרות, שלפחות חלקם היו כפי הנראה פונים לרכוש דירה בשוק החופשי אלמלא התכנית. המתנת זכאי "מחיר למשתכן" להגרות פוגעת בעיקר בביקוש לדירות חדשות בשוק החופשי והרבה פחות בביקוש לדירות יד-שנייה, כיוון שהדירות החדשות הן מתחרות קרובות יותר לדירות המוצעות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן".³

ניתן היה לצפות שהירידה במכירת דירות חדשות בשוק החופשי בהשפעת תכנית "מחיר למשתכן" תתקזז במידה רבה עם העלייה שתחול במקביל במכירת דירות במסגרת התכנית. ואולם בפועל, העלייה בהיקף מכירות "מחיר למשתכן" אמנם קיימת אך עדיין איטית ומתונה יותר מהירידה שחלה במכירות בשוק החופשי, ועל כן התוצאה לפי שעה היא ירידה נטו ובהיקף משמעותי בהיקף הכולל של מכירת הדירות החדשות במשך בשנה האחרונה.

הסיבה לקצב המכירות האיטי יחסית במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" היא שהחתימה על חוזה המכירה במסגרת התכנית מתקיימת סמוך למועד קבלת היתר הבנייה, שלב שחלק ניכר מהדירות שהוגרלו עוד רחוקות ממנו (עבור למעלה ממחציתן עוד לא הוגשה בקשה להיתר בנייה, ראו טבלה 1). יש לצפות, עם זאת, שבברעונים הבאים יתורגמו יותר ויותר דירות שהוגרלו במסגרת "מחיר למשתכן" למכירות, באופן שעשוי לאושש במידת מה את היקפי העסקאות בשוק, בפרט של דירות חדשות.

טבלה 1 – סטטוס עדכני של מיזמי "מחיר למשתכן"

120,356	משקי בית רשומים להגרות
50,347	מס' דירות בהגרות
27,073	- מתוכן: דירות שטרם הגישו בגיבן בקשה להיתר בנייה
12,986	- מתוכן: דירות שקיבלו היתר בנייה מלא
כ-9,700	דירות "מחיר למשתכן" שנמכרו לזוכים בהגרות
נתוני משרד השיכון; הנתונים נכונים למרץ '18, למעט נתוני המכירות שנכונים לפברואר '18	

- **יציאת משקיעים מהשוק** – הכבדת המיסוי על משקיעים בשנים האחרונות והאפשרות שעדיין לא ירדה לחלוטין מהפרק לאישור מחדש של "מס דירה שלישית" גורמות ליציאת משקיעים מהשוק, כשגם עצירת העלייה במחירי הדירות באחרונה (ראו בהמשך) תורמת כפי הנראה לירידת הנוכחות שלהם בשוק. עפ"י נתוני האוצר, מזה כשנתיים היקף מכירת דירות על ידי משקיעים עולה על היקף הרכישות שלהם ומשקלם של המשקיעים מסך רוכשי הדירות בענף, נכון לרבעון הרביעי של 2017, הוא רק כשישית, שיעור המשקיעים הנמוך ביותר ברכישות מזה כ-15 שנים.

³ עפ"י נתוני משרד האוצר, בשנת 2017 ירד היקף הרכישות של דירות חדשות (לא כולל "מחיר למשתכן") ע"י זוגות צעירים (קהל היעד העיקרי של תכנית "מחיר למשתכן") בכ-33% בהשוואה לשנת 2016, בעוד שהיקף הרכישות של דירות יד-שנייה ע"י אוכלוסייה זו קטן בכ-5% בלבד.

הירידה בנוכחות המשקיעים בשוק הדיור מצמצמת את היצע הדירות הקיים בשוק השכירות ועל כן תורמת להאצה במחירי השכירות בחודשים האחרונים (ראו תרשים 4 בהמשך).

יש לציין כי הירידה המתמשכת במכירת דירות מושפעת גם מאינרציה מסוימת, שתורמת לקיטון בהיקף העסקאות אף מעבר להשפעת הגורמים שצינו עד כה. ירידה מתמשכת במכירות מגדילה את חוסר הוודאות בענף וגורמת גם לרוכשים שהממשלה לא פעלה מולם ישירות להחלשת הביקוש "לשבת על הגדר". כאלה הם משפרי הדיור, שבשנה האחרונה הקטינו את פעילותם בשוק במידה משמעותית, בדומה לרוכשי דירה ראשונה ולמשקיעים בענף.

הירידה בקצב המכירות של דירות חדשות משתקפת גם במספר חודשי היצע של דירות חדשות לא-מכורות, נתון שהלמ"ס חזרה לפרסם לאחרונה. נתון זה, המתייחס כיום לפי הלמ"ס לדירות ביוזמה פרטית בלבד⁴, מצוי בעלייה בחודשים האחרונים, ומספר חודשי היצע הנוכחי עומד על 13.4 חודשים, לעומת 11.2 חודשים לפני שנה; דהיינו, פרק הזמן הדרוש כדי למכור את כל המלאי הבלתי-מכור של דירות חדשות בהינתן קצב המכירות הנוכחי גדל במהלך השנה האחרונה. העלייה בנתון זה חלה למרות קיטון בהיקף האבסולוטי של דירות חדשות לא-מכורות (כתוצאה מירידה בהתחלות הבנייה בשנה האחרונה, ראו בהמשך). כלומר, הירידה שחלה בהיקפי המכירות של דירות חדשות חדה יותר מהירידה שחלה במקביל בהתחלות הבנייה, דבר שמצביע על קושי הולך וגובר של הקבלנים למכור את הדירות שברשותם. בחינה סטטיסטית מעידה על כך שירידה מתמשכת בהיקף מכירת הדירות החדשות מהווה אינדיקציה מובילה להאטה בעליית מחירי דירות.

לסיכום, הירידה המתמשכת בהיקף עסקאות המכירה בשוק הדיור נובעת ממהלכי הממשלה להחלשת הביקוש לרכישת דירות בשוק החופשי, בפרט מצד מחוסרי דירות ומשקיעים. בעוד שלגבי רוכשי דירה ראשונה מדובר במידה רבה ב"ביקוש כבוש", שעשוי להתפרץ חזרה לשוק החופשי בנסיבות מסוימות (פיזור הכנסת והליכה לבחירות, ירידה בנכונות ציבור הזכאים להמשיך להמתין לדירות "מחיר למשתכן", למשל כתוצאה ממשך ההמתנה הארוך עד אכלוס הדירה או בשל שחיקה במוניטין הדירות וכו'), הרי שלא מן הנמנע כי צעדי המיסוי שהושתו על משקיעים הקטינו באופן מבני את נוכחותם בענף ביחס לעבר.

במבט קדימה, החולשה היחסית הקיימת כיום בפעילות בשוק החופשי צפויה להימשך בתקופה הקרובה, היות שהגורמים המחלישים את הביקוש הנוכחי לרכישת דיור בשוק החופשי מוסיפים להתקיים. קצב המכירות הכולל עשוי, עם זאת, להתייצב בחודשים הבאים ובהדרגה אף להתחיל לעלות (במידה מוגבלת ב-2018 ובמידה משמעותית יותר משנת 2019 ואילך), כאשר הזכיות של עשרות אלפי משקי בית בדירות שהוגרלו במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" יתורגמו לכדי חוזי מכירה.

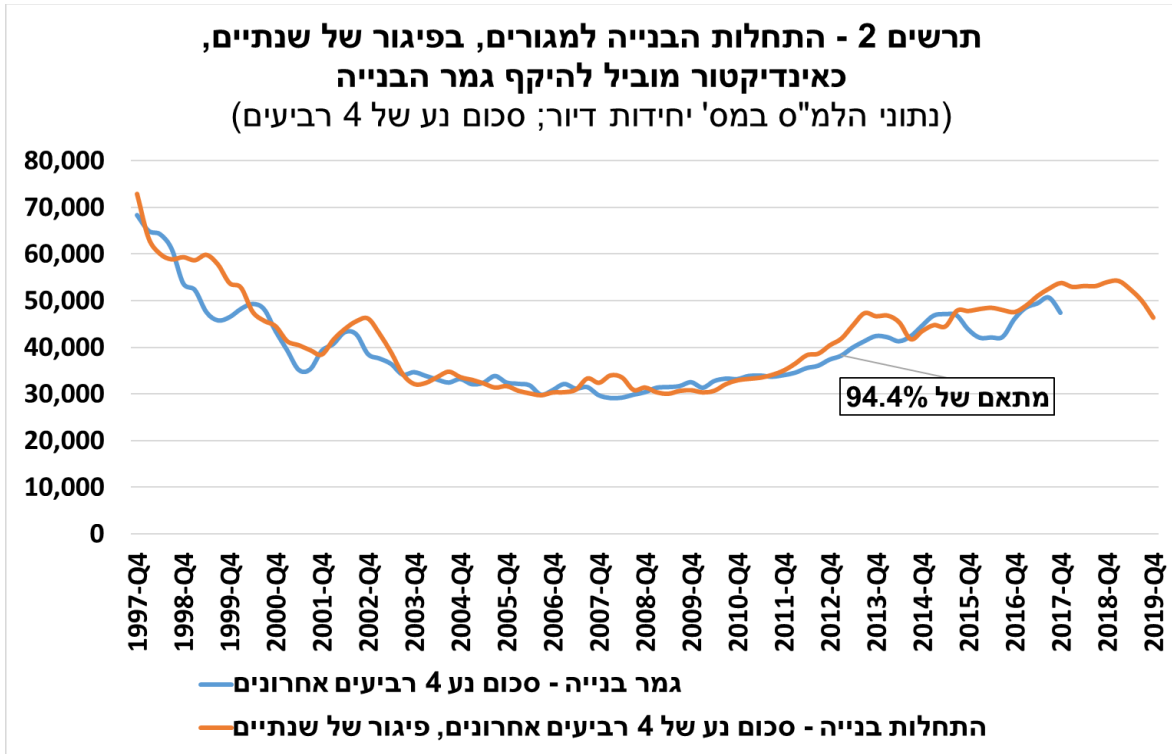
היצע הדיור

הקצב השנתי של גמר הבנייה (סכום נע של היקף הדירות שבנייתן הסתיימה ב-12 החודשים האחרונים) מצוי בשנים האחרונות במגמת עלייה איטית ומתקרב בהדרגה לקצב של 50 אלף דירות מוכנות בשנה. כלומר, קצב גמר הבנייה הולך ומתכנס לעבר הרף המינימאלי של דירות חדשות הנדרש כדי לעמוד בגידול הדמוגרפי, "הטבעי", בביקוש לדיור (התווספות של כ-50-55 אלף משקי בית חדשים למשק מדי שנה), לאחר שנים רבות של תוספת היצע נמוכה יותר באופן משמעותי מזו הנדרשת עפ"י הצרכים הדמוגרפיים.

העלייה בגמר הבנייה היא פועל יוצא של היקפים גבוהים יחסית של התחלות בנייה למגורים בשנים הקודמות (הקשר הסטטיסטי החזק בין קצב גמר הבנייה הנוכחי לבין קצב התחלות הבנייה שנתיים לפני כן מומחש בתרשים 2). היקף ההתחלות הגבוה בעבר מתבטא כיום במלאי גדול מאוד של דירות בבנייה, כ-113 אלף דירות נכון לסוף 2017.

⁴ עפ"י הלמ"ס, דירות חדשות למכירה ביוזמה פרטית מוגדרות כדירות חדשות המיועדות למכירה (כלומר לא כולל דירות בקבוצות רכישה, "בנה ביתך" וכד'), הנבנות ע"י גורמים פרטיים (קבלנים), ולא עצמאית ע"י משרד השיכון (כמו למשל דיור ציבורי). בפועל, דירות ביוזמה פרטית כוללות את רוב הדירות המוצעות למכירה בשוק, הן דירות הנבנות על קרקע ציבורית (רמ"י) והן דירות הנבנות על קרקע פרטית, לרבות רוב הדירות המוצעות במסגרת "מחיר למשתכן".

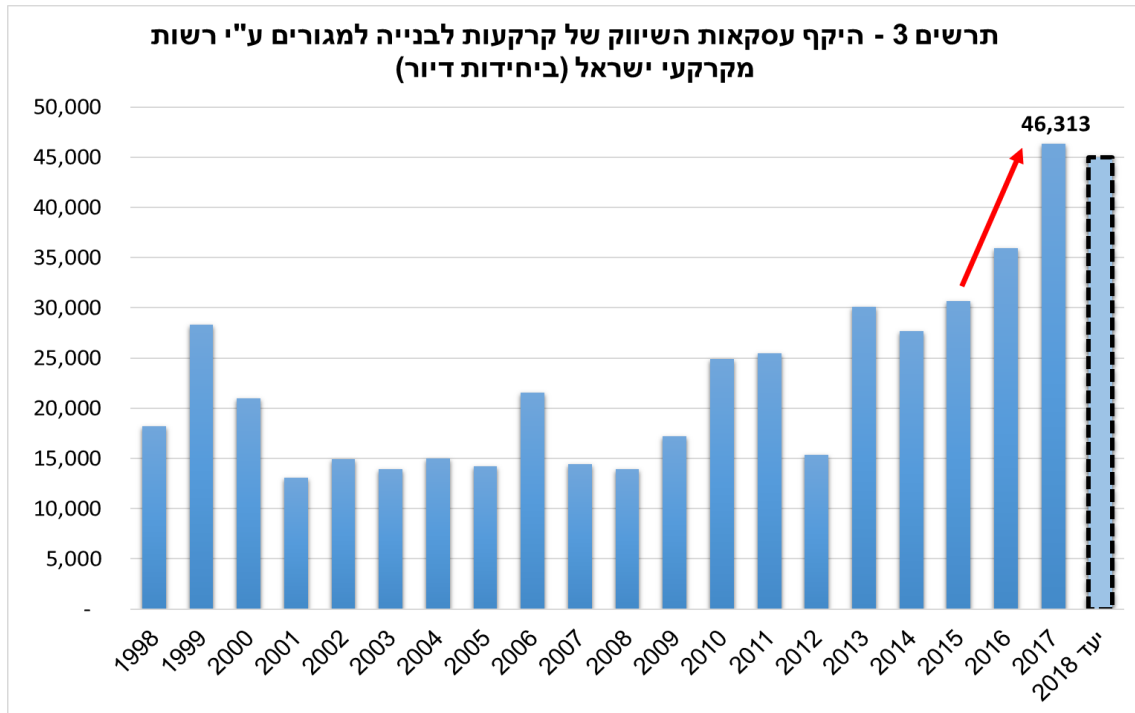
האיטיות שבה עולה קצב גמר הבנייה, חרף ההיקף הגבוה של הבנייה שבתהליך, באה על רקע צמיחה איטית של ההשקעות בבנייה למגורים (1.2% בלבד בשנת 2017) ועל רקע התארכות משך הבנייה הממוצע לדירה, שבשנת 2017 הגיע לשיא היסטורי של כ-29 חודשים (לעומת כ-25 חודשים בלבד בשנת 2011).



מגמות אלה נובעות הן מ"צווארי בקבוק" בתהליכי הבנייה, בפרט מחסור בעובדי בנייה מיומנים (שעה שהגעתם המובטחת של עשרות אלפי עובדי בנייה סיניים מתעכבת); אך כפי הנראה גם מניסיון מכוון של חלק מהיזמים לעכב את סיום הבנייה, על רקע הקיפאון בפעילות בשוק הדיור. ראייה מסוימת לכך היא שבעוד שההשקעות בבנייה למגורים בשנת 2017 גדלו כאמור בשיעור זעום, ההשקעות בבנייה שלא למגורים גדלו באותה תקופה בשיעור נאה של 6.3%.

הקיפאון בפעילות בשוק הדיור מקרין לא רק על גמר הבנייה, אלא גם, ואף בעיקר, על התחלות הבנייה. לאחר שלוש שנים רצופות של עלייה בהתחלות הבנייה למגורים, ירד היקף ההתחלות בשנת 2017 בשיעור חד יחסית של כ-14% בהשוואה לשנת 2016 ורמתו הנוכחית של כ-46 אלף דירות בקצב שנתי היא הנמוכה ביותר מזה קרוב לחמש שנים, ובפרט נמוכה באופן מובהק מהצרכים הדמוגרפיים השוטפים, כפי שצוינו מעלה (תוספת של 50-55 אלף דירות מדי שנה). גם בהנחה שנתוני התחלות הבנייה יתעדכנו בהמשך במספר אחוזים כלפי מעלה, כפי שקורה לעתים קרובות בנתונים מסוג זה, נראה שמגמת הירידה בהתחלות בשנה האחרונה (ביחס לשנתיים הקודמות 2015-2016) תישאר מובהקת.

כאמור, הירידה בהתחלות הבנייה משקפת בעיקר את חששם של היזמים להתחיל במיזמי בנייה חדשים על רקע הירידה במכירות והתמתנות עליות המחירים, כמו גם את רצונם לראות כיצד המלאי הגדול שבתהליך נספג בשוק, בטרם יחלו בפרויקטים חדשים; עם זאת, נראה שהירידה בהתחלות משקפת גם היצע נמוך של קרקעות לבנייה, בפרט עבור יזמים המעוניינים לבנות שלא במסגרת "מחיר למשתכן". היצע הקרקעות היציבוריות העומד בפני יזמים אלה קטן יחסית, לאור זאת שרשות מקרקעי ישראל מקצה כיום את רוב הקרקעות שהיא משווקת דרך "מחיר למשתכן"; בנוסף, לפי הדיווחים בשוק, בעלי הקרקעות הפרטיות מנצלים את המצב ומעלים את המחירים שהם מציעים עבור הקרקעות.



להערכתנו, הירידה שנרשמה בשנה האחרונה בהיקף התחלות הבנייה היא זמנית, לאור זאת שבשלבם מתקדמים של "צנרת התכנון" מצויים מיזמי בנייה בהיקף נרחב. זאת, כפי שעולה מהיקף שיווקי הקרקעות של רשות מקרקעי ישראל, שהגיע בשנת 2017 להיקף שיא ושמתוכנן להישאר בהיקף דומה גם בשנת 2018 (ראו תרשים 3). על המיזמים "שבקנה" נמנים רוב המיזמים הכלולים במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" (כאמור, לפי טבלה 1, רוב הדירות שהוגרלו עד כה במסגרת התכנית טרם קיבלו היתר בנייה מלא ולכן טרם החלו להיבנות). כאשר המיזמים הרבים האלה ייכנסו לשלב הבנייה, צפוי קצב התחלות הבנייה לשוב ולעלות. עם זאת, ייתכן ותהליך זה לא יהיה מהיר.

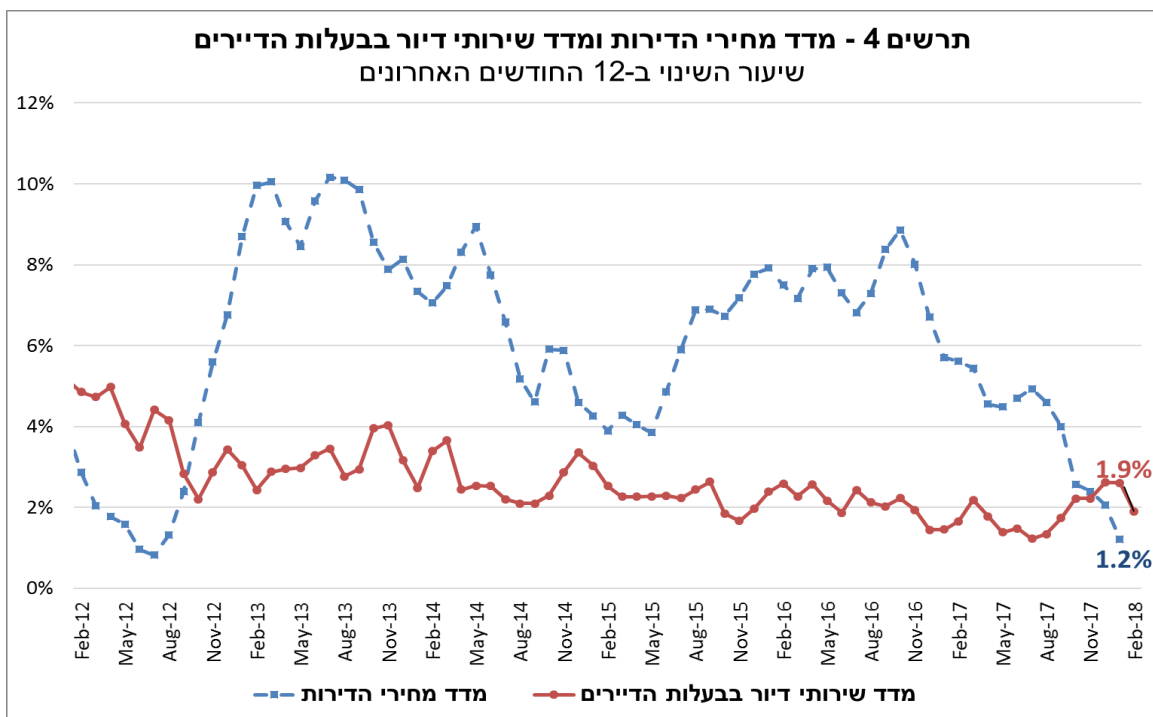
במבט קדימה, על רקע מלאי הדירות הגבוה שבבנייה, צפוי קצב גמר הבנייה להמשיך ולעלות בשנים הקרובות בהדרגה לכיוון 50 אלף דירות בניות בשנה, ואולי אף מעבר לכך (כפי שעולה מהקשר החזק של גמר הבנייה עם התחלות הבנייה בפיגור של שנתיים, המובא בתרשים 2). כלומר, קצב גמר הבנייה צפוי להתכנס לעבר הרף המינימאלי של בנייה חדשה הנדרש כדי לעמוד בצרכים הדמוגרפיים השוטפים, והמשמעות היא שעודף הביקוש לדירות (או המחסור בהיצע) שליווה את שוק הדיור בעשור האחרון צפוי להיחלש בהדרגה.

גם התחלות הבנייה צפויות לחזור ולעלות כאשר מלאי הדירות הגדול שבתכנון יגיע לשלב הבנייה, לרבות יותר ויותר מיזמים במסגרת תכנית "מחיר למשתכן". מניחות התפלגות המיזמים האלה על פני השלבים השונים ב"צנרת התכנון", ניתן להעריך שהעלייה המחודשת בהתחלות הבנייה צפויה להתחיל כבר ברבעונים הקרובים, אך להיות מתונה יחסית ולצבור תאוצה בעיקר בשנים 2019-2020 (אז עשויות התחלות הבנייה לעלות אף מעבר לרף המינימאלי הנדרש לפי הצרכים הדמוגרפיים השוטפים). על פי ניסיון העבר, התפתחות כזו יכולה להוביל להתמתנות נוספת בעליית מחירי הדירות, ואף לירידה מתונה בהן.

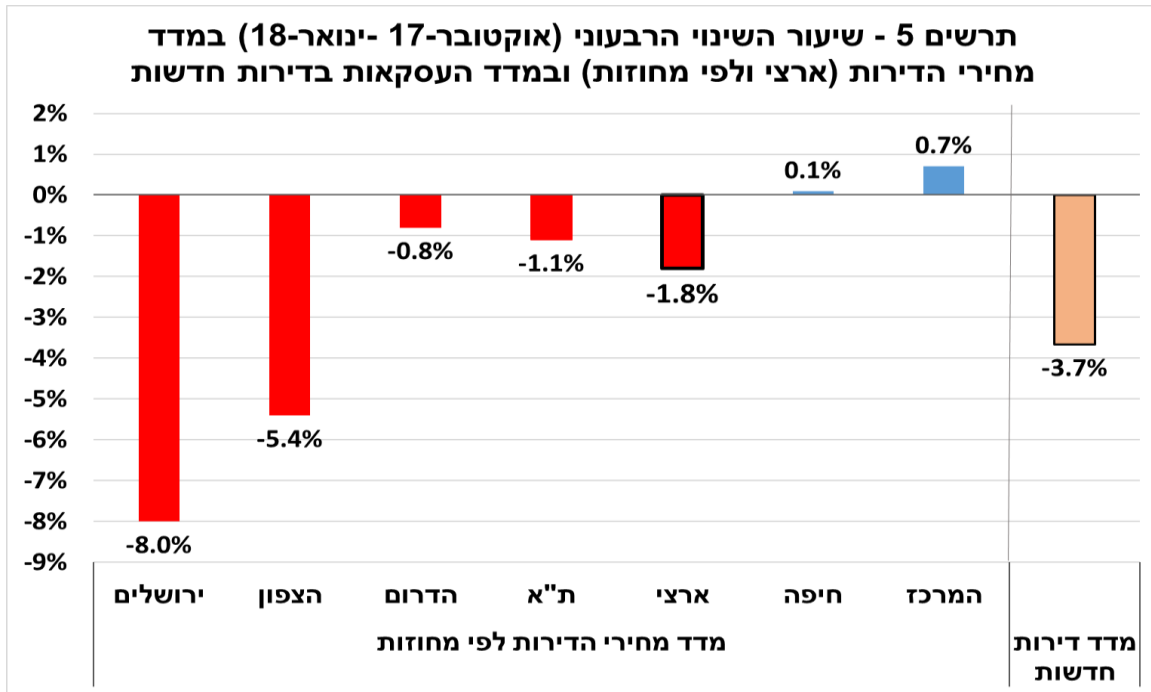
מגמות המחירים בענף

בטווח הקצר, הגורם המרכזי שמשפיע על המגמות במחירי הדירות הוא צד הביקוש, לאור קשיחותו של ההיצע. בדיקות אמפיריות שנעשו באגף הכלכלה הראו כי שינויים משמעותיים בהיקף העסקאות בשוק, בפרט של דירות חדשות, משפיעים באופן מובהק על קצב השינוי של מחירי הדירות, אם כי לא באופן מיידי, אלא מספר חודשים לאחר מכן. כך, בתקופות של עליות במחירי הדירות, האצה בהיקפי המכירות עשויה להאיץ גם את קצב עליית המחירים, בעוד שירידה בהיקפי המכירות עשויה למתן את קצב עליית המחירים, עד כדי היפוך מגמת המחירים, במידה שהירידה בהיקפי המכירות חדה ומתמשכת.

בהתאם לכך, הירידה המתמשכת מזה למעלה משנה בהיקף העסקאות בדירות חדשות הובילה להתמתנות משמעותית בקצב עליית מדד מחירי הדירות, שעומד כיום על קצב שנתי של 1.2% בלבד, הקצב השנתי הנמוך ביותר מאז יולי 2012 (ראו תרשים 4). כלומר, נראה שעל רקע הירידה המתמשכת במכירות, המוכרים מתחילים "למצמצם" ולהתפשר במחירים שהם מציעים, במטרה להצליח למכור את נכסיהם.



אף שמחירי הדירות כיום עדיין גבוהים יותר מרמתם לפני שנה, מגמת המחירים בארבעת החודשים האחרונים היא שלילית, כך שמדד מחירי הדירות נמוך כיום בכ-2.1% לעומת רמתו ארבעה חודשים אחורה. הירידה במחירים אמנם קצרת טווח לפי שעה, אך מורגשת ברוב פלחי השוק; ירידה במחירי הדירות נרשמה בחודשים האחרונים ברוב המחוזות וחלה הן בקרב דירות יד-שנייה והן בקרב דירות חדשות. בפרט בולטות ירידות מחירים במחוז ירושלים, שמחירי הדירות בו נמוכים כיום בכ-8% ביחס לרמתם לפני שלושה חודשים (ראו תרשים 5).



במבט קדימה – ההתמתנות הניכרת שחלה בחודשים האחרונים בקצב העלייה השנתי של מחירי הדירות צפויה להימשך, כך שמחירי הדירות נעים בטווח הקצר לעבר התייצבות כללית ברמתם (קצב שינוי שנתי סביב האפס, עם אפשרות גם למינוס קטן).

בהמשך ההתמתנות של עליית מחירי הדירות, עד כדי עצירה מוחלטת של עלייתם, תומכים בעת הנוכחית הן צד הביקוש והן צד ההיצע. אשר לצד הביקוש, המשך הירידה במכירת דירות, בפרט דירות חדשות בשוק החופשי, צפויה, כבעבר, להשפיע בפיגור מסוים על מחירי הדירות ולהקרין לשלילה על קצב עלייתם בחודשים הבאים. אשר לצד ההיצע, התקרבות קצב גמר הבנייה לרף המינימאלי של דירות חדשות הנדרש לפי הצרכים הדמוגרפיים השוטפים תומכת גם היא בהתמתנות מחירי הדירות בטווח הקצר.

בטווח הבינוני, צפוי לחול גידול משמעותי יותר בהיצע הנכנס לשוק (ייתכן אף מעבר לנדרש לפי הצרכים הדמוגרפיים המינימאליים), כאשר עשרות אלפי הדירות שהוגרלו במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" יבנו ויהיו מוכנות לאכלוס. הגידול הניכר בהיצע עשוי להוביל לירידה מסוימת במחירי הדירות, בעיקר באזורים הפריפריאליים יותר, בהם הגידול בהיצע משמעותי במיוחד והתשתיות התומכות (חינוך, תעסוקה, תחבורה וכד') אינן מספקות. באזורי הביקוש צפויה בטווח הבינוני, לעומת זאת, ירידה מתונה בלבד במחירי הדירות, אם בכלל.

הגידול הניכר בהיצע הדירות הנכנס לשוק בטווח הבינוני עשוי למתן באותה עת גם את מחירי השכירות, וכתוצאה מכך גם את עליית מדד המחירים לצרכן (היות שמחירי השכירות הם הרכיב הגדול ביותר במדד והרכיב העיקרי הדוחף כיום לעלייתו). כך, מחד גיסא, עלייה ניכרת בגמר הבנייה עשויה להגדיל את היצע הדירות להשכרה, בפרט באזורים הפריפריאליים יותר, שם רבים ממשקי הבית שזכו בדירות במסגרת "מחיר למשתכן" אינם מתכוונים כלל לגור בהן. מאידך גיסא, העלייה בהיצע הנכנס לשוק עשויה להחליש את הביקוש לשכירות, שכן היא תוביל להתפנות דירות שכורות רבות מיושביהם, שיעברו לגור בדירות החדשות הנכנסות לשוק.

הנתונים, המידע, הדעות והתחזיות המתפרסמים בחוברת זו (להלן - "המידע") מסופקים כשרות לקוראים ואינם משקפים בהכרח את עמדתו הרשמית של הבנק. אין לראות בהם המלצה או תחליף לשיקול דעתו העצמאי של הקורא, או הצעה או הזמנה לקבלת הצעות, או ייעוץ - בין באופן כללי ובין בהתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל קורא - לרכישה ו/או ביצוע השקעות ו/או פעולות או עסקאות כלשהן.

במידע עלולות ליפול טעויות ועשויים לחול בו שינויי שוק ושינויים אחרים. כמו כן עלולות להתגלות סטיות משמעותיות בין התחזיות המובאות בחוברת זו לתוצאות בפועל. הבנק אינו מתחייב להודיע לקוראים בדרך כלשהי על שינויים כאמור, מראש או בדיעבד.

לבנק ו/או לחברות בנות שלו ו/או לחברות הקשורות אליו ו/או לבעלי שליטה ו/או לבעלי עניין במי מהם עשוי להיות מעת לעת עניין במידע המוצג בחוברת, לרבות בנכסים פיננסיים המוצגים בה.