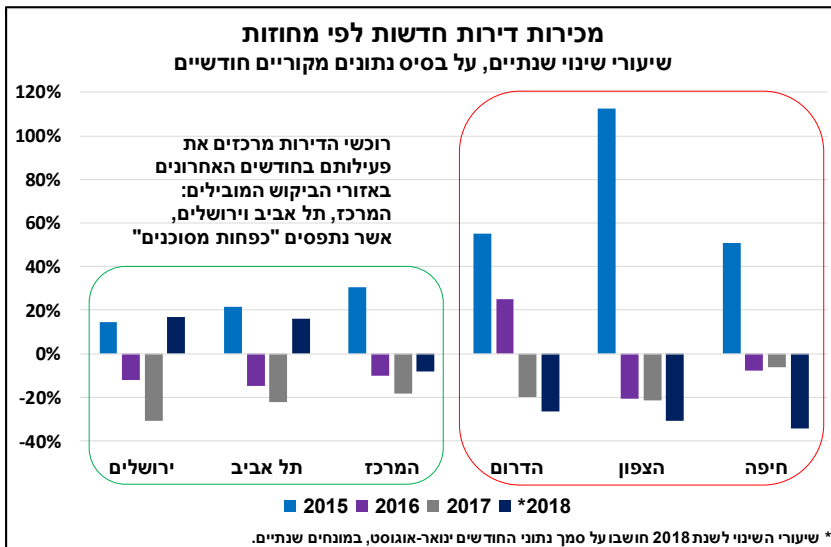


24/10/2018

**השבוע במאקרו**

**עיקר הפעילות בשוק הדירות החדשות מרוכז מתחילת השנה באזורי הביקוש המובילים**



נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) שפורסמו לאחרונה מלמדים כי בחודש אוגוסט 2018 נמכרו 1,753 דירות חדשות (נתונים מנוכי עונתיות). נתון זה, משקף אמנם ירידה קלה של כ-2% בהשוואה לחודש הקודם, אולם בהשוואה לממוצע החודשי מתחילת השנה מדובר בעלייה קלה של כ-1.5%. התנודות המתונות בהיקף המכירות של דירות חדשות מחודש לחודש מצביעות על יציבות בהיקף המכירות בחודשים האחרונים, כשמתחילת השנה אף נרשמה עלייה מתונה.

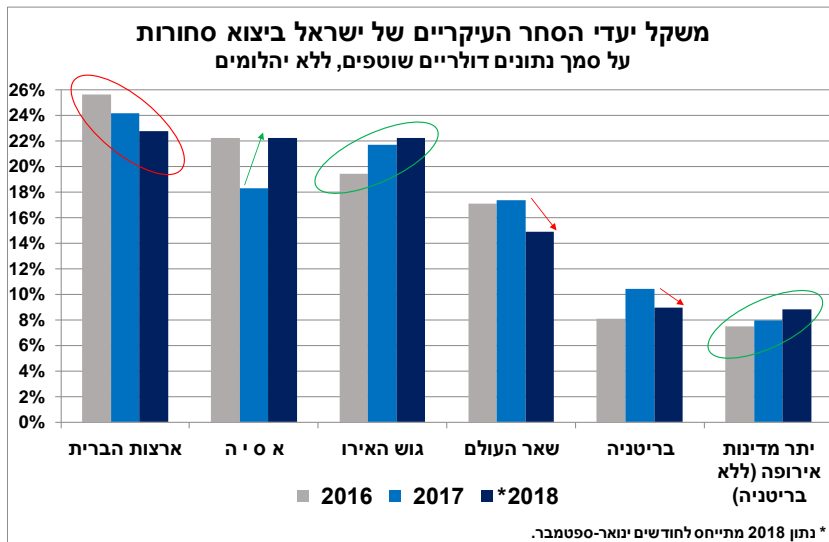
עם זאת, יש לציין שהיקף המכירות התייצב בחודשים האחרונים על רמה נמוכה בהשוואה לשנים קודמות. זאת, בהמשך למגמת הירידה שהושפעה הן מיציאת ציבור המשקיעים משוק הדיור והממתינים למכרזי התכנית "למחיר למשתכן" והן מצמצום בפעילות משקיעים

בדירות (ככל שפעילות זו באה לידי ביטוי בשוק הדירות החדשות). בהקשר זה, נציין כי מסקירת הכלכלן הראשי במשרד האוצר עולה שריבוי העסקאות במסגרת התכנית "מחיר למשתכן" מקוזז לעת עתה, באופן חלקי, את הירידה במכירת דירות חדשות בשוק החופשי. מגמה זו, שהחלה כבר בשנת 2016 צברה תאוצה במהלך 2018, וצפויה להימשך ביתר שאת גם במהלך 2019.

החלק העיקרי של הפעילות בשוק הדירות החדשות מרוכז מתחילת השנה באזורי הביקוש המובילים: תל אביב, המרכז וירושלים. מנגד, באזורים: חיפה, הצפון והדרום, נרשמו ירידות חדות יחסית בהיקף המכירות (ראה/י תרשים). ממצא זה, עשוי ללמד כי חוסר הוודאות הרב השורר בשוק הדיור בעת הנוכחית יוצר הסטה של הפעילות לכיוון אזורים שמתאפיינים בדרך כלל ברמת סיכון נמוכה יותר לירידת ביקושים/מחירים משמעותית (אזורי הביקוש המובילים) ופחות לשאר אזורי הארץ. מגמה זו, עשויה להימשך גם בחודשים הבאים.

לסיכום, האינדיקטורים לפעילות בשוק הדיור ממשיכים להצביע על רמה גבוהה יחסית של חוסר ודאות, ובכלל זה: ירידה ממושכת במספר העסקאות הכולל, יד שנייה ודירות חדשות, ובפרט דירות הנמכרות בשוק החופשי; שיעורי השינוי השנתי של מחירי הדיור משקף מצב של קיפאון ואף ירידה מתונה; ירידה מתמשכת בהשקעות בבנייה למגורים ברביעים האחרונים; התחלות בנייה בהיקף נמוך יחסית ועוד. לאור זאת, אנו מעריכים כי בחודשים הקרובים שיעור השינוי השנתי של מחירי הדיור ימשיך להצביע על קיפאון או אף על ירידה מתונה. עם זאת, במבט לטווח ארוך יותר, כפי הנראה בעוד 2-3 שנים, קצב הבנייה הנוכחי, שהוא נמוך מהמינימום הנדרש על-פי צרכי המשק (כ-50,000 יחידות בשנה), לצד התארכות משך הבנייה, עשויים להוביל לשינוי מגמה במחירי הדיור ולחידוש עליות המחירים על רקע מחסור בהיצע זמין, בפרט באזורי הביקוש.

**היעדים המובילים ליצוא הסחורות (ללא יהלומים) של ישראל הם: ארה"ב, אסיה וגוש האירו**



נתוני יצוא הסחורות (ללא יהלומים) של ישראל לפי יעדי סחר עיקריים (במונחים דולריים שוטפים), מלמדים כי בשלושת הרביעים הראשונים של 2018 (ינואר-ספטמבר) חלו שינויים מסוימים בהתפלגות היצוא ליעדי הסחר העיקריים בהשוואה לשנה שעברה.

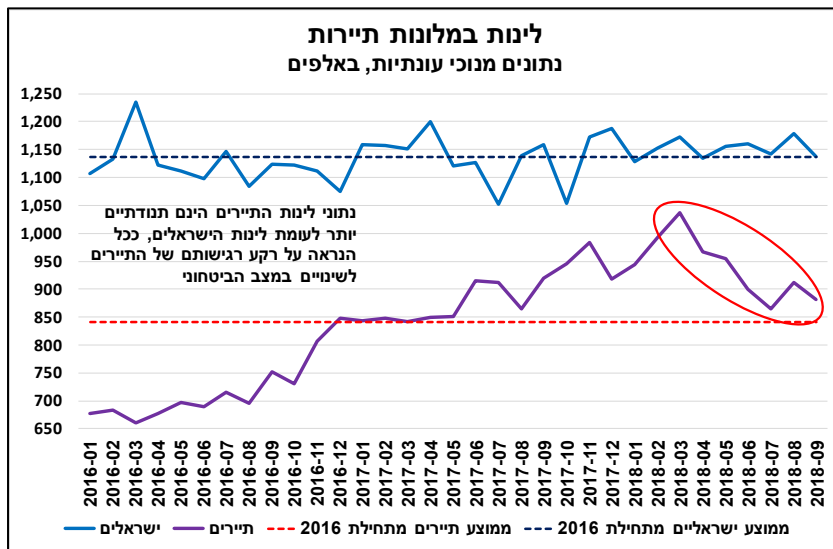
בתרשים המצורף ניתן לראות כי שלושת היעדים המובילים של יצוא הסחורות מישראל (ללא יהלומים), הם: ארה"ב (22.8% מסך היצוא), אסיה (22.3% מסך היצוא) וגוש האירו (22.2%). יש לציין שארה"ב ממשיכה להיות היעד המוביל ליצוא הסחורות של ישראל, אך זאת תוך ירידה בנתח היצוא ליעד זה בשנים האחרונות. מנגד, משקל היצוא למדינות גוש האירו מצוי מתחילת 2017 במגמת עלייה, אשר נתמכה, בין היתר, בשיפור בסביבת הצמיחה במרבית מדינות הגוש ובירידה בסיכונים הפוליטיים ברחבי היבשת.

להערכתנו, בהשוואה ל-2017, צפויה האטה בקצב הצמיחה בגוש האירו בשנים 2018-2019, אך לקצב אשר צפוי עדיין לתמוך בביקוש ליצוא הישראלי.

במקביל, נציין כי משקל היצוא לבריטניה ירד לכ-9.0% לעומת 10.4% אשתקד, כאשר סיבות אפשריות לכך הן: האטה בקצב הצמיחה בבריטניה לצד העלאות ריבית שייתכן כי הכבידו על הביקושים בבריטניה, ירידת יצוא התרופות של ישראל בחודשים הראשונים של 2018 על רקע המשבר בחברת טבע וחוסר הוודאות סביב יישום היציאה של בריטניה מהאיחוד האירופי. לאור זאת, ייתכן כי הירידה במשקל היצוא לבריטניה תימשך גם בחודשים הבאים. משקל יצוא הסחורות למדינות אסיה עלה מתחילת השנה, זאת בין היתר, על רקע הגידול ביצוא מוליכים למחצה של אינטל בחודשים הראשונים של השנה, אשר מופנה בחלקו למדינות אלה. עם זאת, בחודשים האחרונים חלה ירידה חדה בהיקפי היצוא של רכיבים אלקטרוניים, ככל הנראה על רקע תחילתו של פרויקט נוסף באינטל, כך שתיתכן ירידה חולפת במשקל היצוא למדינות אסיה בחודשים הבאים.

במבט קדימה, עדכון תחזיות הצמיחה של נפח הסחר העולמי ושל היבוא במדינות המפותחות כלפי מטה (על-ידי קרן המטבע הבינלאומית, ה-IMF, במהלך אוקטובר), לצד צעדי הפרוטקציוניזם שנקטו בכלכלות מובילות כמו: ארה"ב, גוש האירו וסין, עלולים להשפיע לרעה על יצוא הסחורות של ישראל בחודשים הבאים. להערכתנו, בשנים 2018-2019 יצוא הסחורות (ללא יהלומים) עשוי לצמוח בקצב איטי יותר בהשוואה ל-2017, בה נרשמה צמיחה ריאלית של 4% – שיעור צמיחה נמוך משמעותית בהשוואה לעבר (צמיחה שנתית ממוצעת של כ-8.5% בין השנים 2003-2011) -- אשר מדגיש את חולשת יצוא הסחורות בעת הנוכחית.

### מגמת הירידה בהיקף לינות התיירים נמשכה גם בספטמבר



נתוני הלמ"ס באשר להתפתחות הלינות במלונות תיירות מצביעים על ירידה בהיקף הלינות בחודש ספטמבר, זאת בהמשך לחולשה היחסית מהעת האחרונה. לפיה, בארבעת החודשים האחרונים, להוציא את אוגוסט, נרשמו ירידות בהיקף הלינות, והנתון הנוכחי הוא הנמוך ביותר מאז אוקטובר 2017.

היקף הלינות במלונות תיירות הסתכם בחודש ספטמבר בכ-2 מיליון לינות (נתונים מנוכי עונתיות), נתון המשקף ירידה של כ-3.5% בהשוואה לחודש הקודם וירידה של כ-2.9% לעומת ספטמבר 2017. עם זאת, יש לציין כי למרות הירידה היקף הלינות הנוכחי נותר גבוה מהממוצע הרב שנתי מתחילת 2016.

כפי שניתן לראות בתרשים המצורף, הירידה בהיקף הלינות במלונות תיירות מאז נקודת השיא בסוף הרביע הראשון של השנה, מקורה בעיקר במגמת הירידה בלינות התיירים מאז, כפי שמשקף גם בנתוני כניסות התיירים.

בהקשר זה, נציין כי היקף לינות התיירים הינו תנודתי יותר לעומת זה של הישראליים, שכן כפי הנראה התיירים רגישים יותר לשינויים במצב הביטחוני במדינה. השיפור במצב הביטחוני במהלך 2016, תרם לגידול חד יחסית בכניסות ובלינות התיירים מסוף 2016 ועד סוף הרביע הראשון של השנה, כך שייתכן כי הירידה המתוארת מהווה "תיקון" מסוים. לסיכום, בחודשים האחרונים ניכרת ירידה בכניסות ובלינות התיירים, שמהווים כ-42% מכלל פעילות הענף. במידה שהיחלשות זו תימשך עשויה להיות לכך השפעה שלילית על מדדי הפעילות בענף, ובכלל זה על יצוא שירותי התיירות.

כתב: יניב בר