



# תמונת מצב חודשית

מדד D&B להערכת החוסן הפיננסי במגזר העסקי  
מאי 2015



אין לשכפל דו"ח זה, במלואו או בחלקו, בכל צורה שהיא. דו"ח זה נמסר לידיך ע"י דן אנד ברדסטריט (ישראל) בע"מ (דן אנד ברדסטריט), ומיועד לשימושך הבלעדי לסיוע בהחלטות עסקיות בלבד. דן אנד ברדסטריט אינה ערבה לדיוק המידע בדו"ח ואינה אחראית לכל הפסד או נזק אשר יגרם לחברה או נציגיה כתוצאה מתהליך איסוף המידע ומסירתו. מוצר זה נהנה מהגנת זכויות יוצרים וכל העתקה ולאן שימוש בלתי מורשה מהווה הפרת זכויות. דן אנד ברדסטריט (ישראל) בע"מ (c) 2013

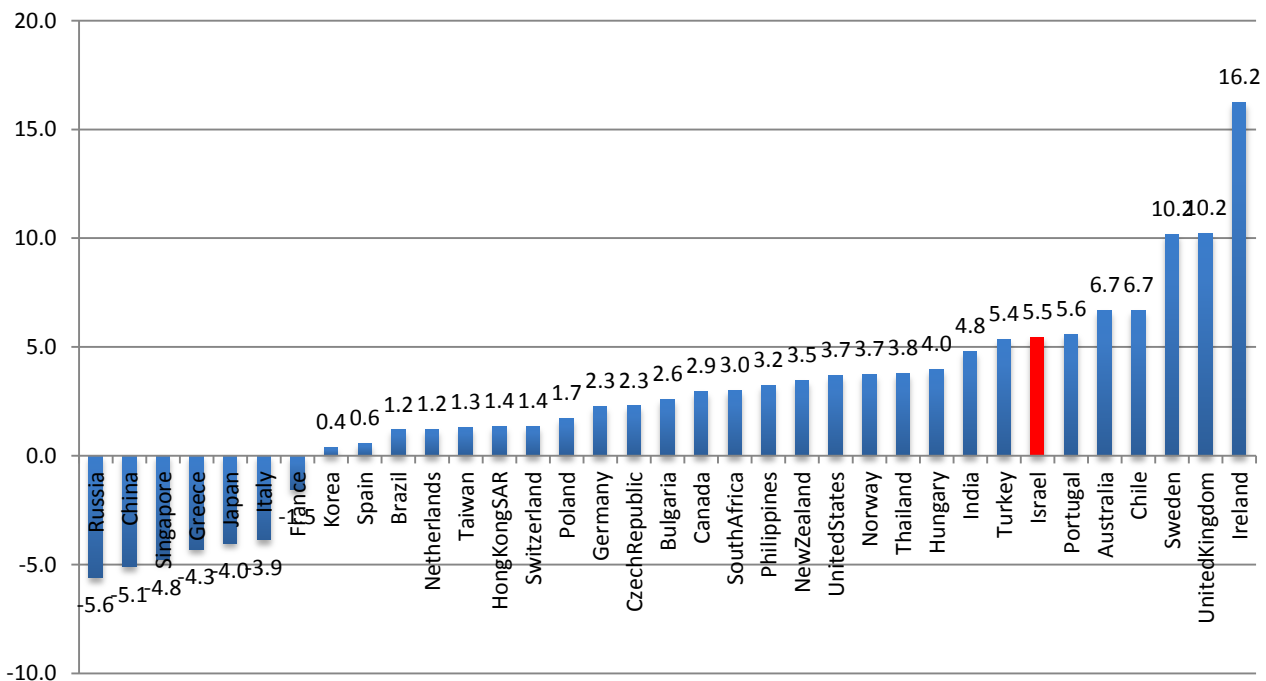


## 1. המשק – המגזר העסקי

נראה שהתחומים העסקיים שיושפעו הכי הרבה מהקדנציה הממשלתית הקרובה, הם תחום הנדל"ן למגורים, הגז והפיננסים. בתמונת המצב החודשית של דן אנד ברדסטריט, בחרנו לדון בשתי נקודות מרכזיות, שצריכות להלקח בחשבון בתכנית הדיור שמוביל שר האוצר משה כחלון:

(1) עליית מחירי הדיור היא מגמה עולמית המושפעת משערי הריבית הנמוכים בשנים האחרונות, וכפי שניתן לראות בגרף שלהלן, ישנן מדינות בהן מחירי הדירות עולים בקצב גבוה יותר מאלו שבישראל. השילוב בין עלות כסף נמוכה, נגישות גבוהה למימון וחיפוש אחר אלטרנטיבות השקעה, מייצר את העלייה במחירי הדיור במרבית המדינות בעולם. במדינות כמו בריטניה ואירלנד, קצב עליית המחירים באותה שנה היה אף גבוה יותר מאשר בישראל. המדינות, בהן מחירי הדיור אינם עולים ואף יורדים בחדות, מאופיינות בקצב צמיחה נמוך או בצמיחה שלילית, עם שוק תעסוקה בעייתי.

### שיעורי השינוי במחירי הדירות בשנת 2014 (גרף 1)



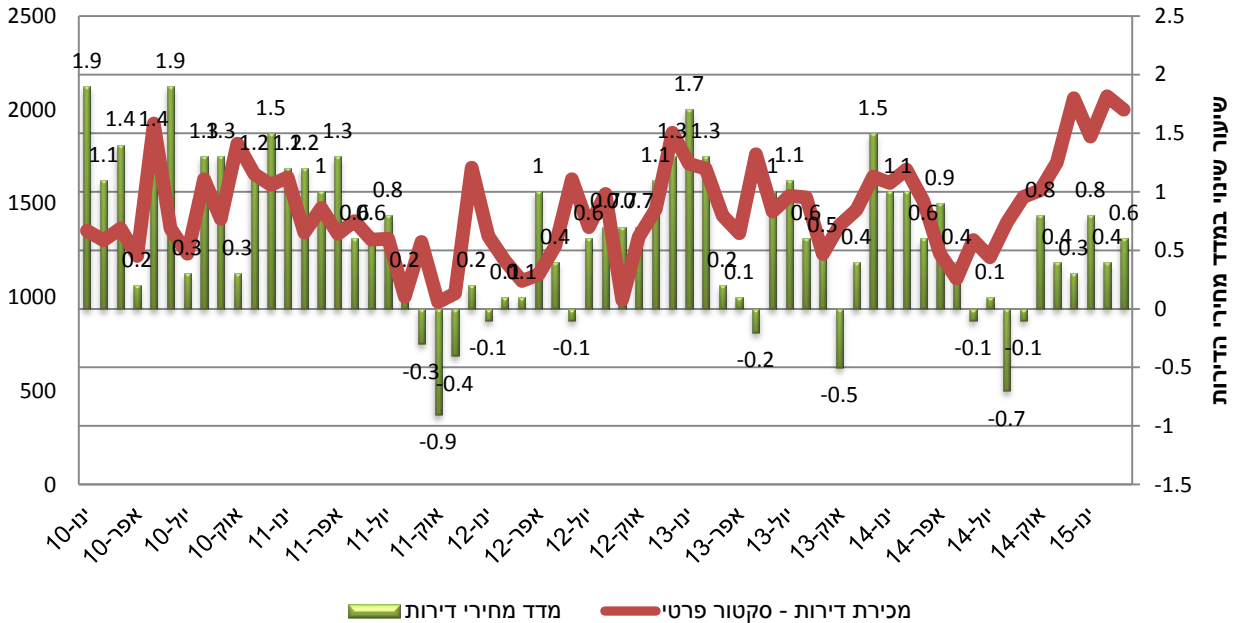
\* מקור: IMF

(2) ענף הנדל"ן מבוסס על ציפיות בצד ההיצע והביקוש גם יחד. גם לממשלה הנוכחית אין עדיין תכנית מסודרת להתמודדות עם עליות המחירים ועלינו לקוות שהיא תציג ותאשר אחת כזו בקרוב מאוד. אי וודאות ממשלתית הינה פקטור כלל לא זניח בקצב עליית מחירי הדיור וחוסר היציבות השלטונית, שהיתה נחלתנו בשנים האחרונות, בהחלט השפיעה על קצב עליית המחירים. בגרף 2, בחנו את הקשר בין נתוני המכירות החודשיים של דירות חדשות, לבין השינויים במדד מחירי הדירות של הלמ"ס ומצאנו מתאם גבוה בין היקף העסקות שנסגרו בכל חודש,



לשינויים במדד מחירי הדירות. כפי שניתן לראות בגרף, מרבית שנת 2014 אופיינה בחוסר וודאות בענף, שנבע בעיקר מהצעת "חוק מע"מ אפס". משנפלה הצעת החוק והתפרקה הממשלה, החל ראלי במחירי הדירות, ששיקף קצב עליית מחירים שנתי של קרוב ל-10%.

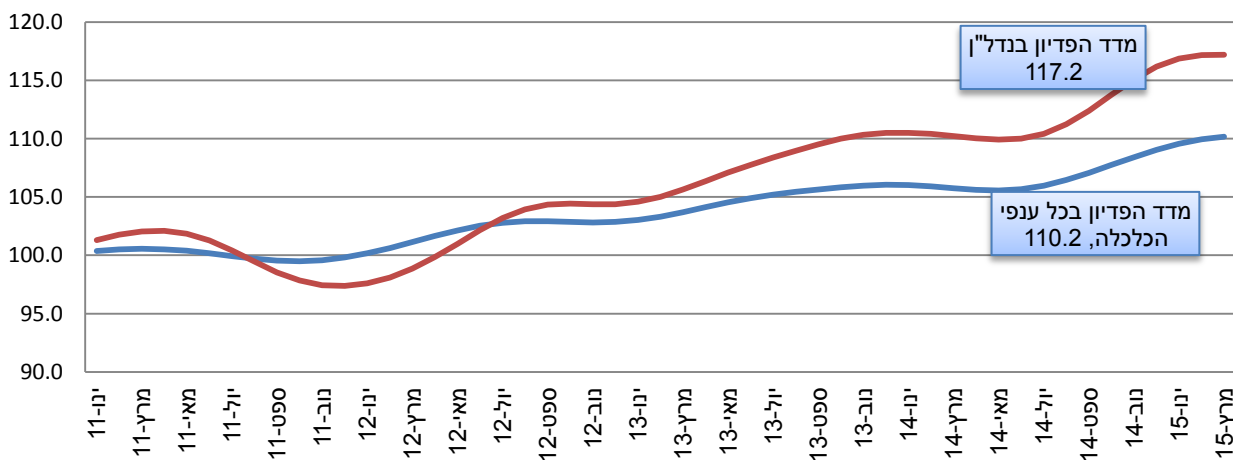
### הקשר בין מכירות חודשיות לשינויים במחירי הדירות (גרף 2)



\* מקור: הלמ"ס, בנק ישראל ועיבודי דן אנד ברדסטריט

חשיבותו של ענף הנדל"ן למשק ולכלכלה המקומית – גבוהה מאוד. משקלו של הנדל"ן בפדיון המשקי עומד על קרוב ל-10% והוא הענף הגדול ביותר במונחי פדיון. אי לכך, כל פגיעה ביציבות הענף משליכה באופן ישיר על התוצר ועל קצב הצמיחה במשק. בגרף שלהלן, ניתן לראות עד כמה קיים מתאם גבוה בין קצב התפתחות הפדיון בנדל"ן לקצב התפתחות הפדיון בכל ענפי הכלכלה:

### מדד הפדיון בנדל"ן לעומת מדד הפדיון בכל ענפי הכלכלה (גרף 3)





## 2. מדד D&B להערכת החוסן הפיננסי

בחודש מאי עמד מדד דן אנד ברדסטריט על 32.30, זו עלייה של 0.31% לעומת החודש הקודם. השיפור בחוסן הפיננסי במשק ממשיך גם בחודש מאי, והמדד השלים עלייה של 1.7% מנקודת השפל באוקטובר 2014. בסה"כ, מסוף 2014, מתאושש המשק מהאטה מסוימת בצמיחה, שאפיינה אותו בשלוש השנים האחרונות ומראה סימנים חיוביים הבאים לידי ביטוי בעלייה בקצב האינפלציה, המשך מגמת ירידה בשיעור האבטלה ועלייה בשכר הריאלי.

**מדד D&B להערכת החוסן הפיננסי**

