

תמונת מצב חודשית

דן אנד ברדסטריט

אוגוסט 2017

אין לשכפל דו"ח זה, במלואו או בחלקו, בכל צורה שהיא. דו"ח זה נמסר לידיך ע"י דן אנד ברדסטריט (ישראל) (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 ו/או שימוש בלתי מורשה מהווה הפרת זכויות. דן אנד ברדסטריט (ישראל) (c) 2016



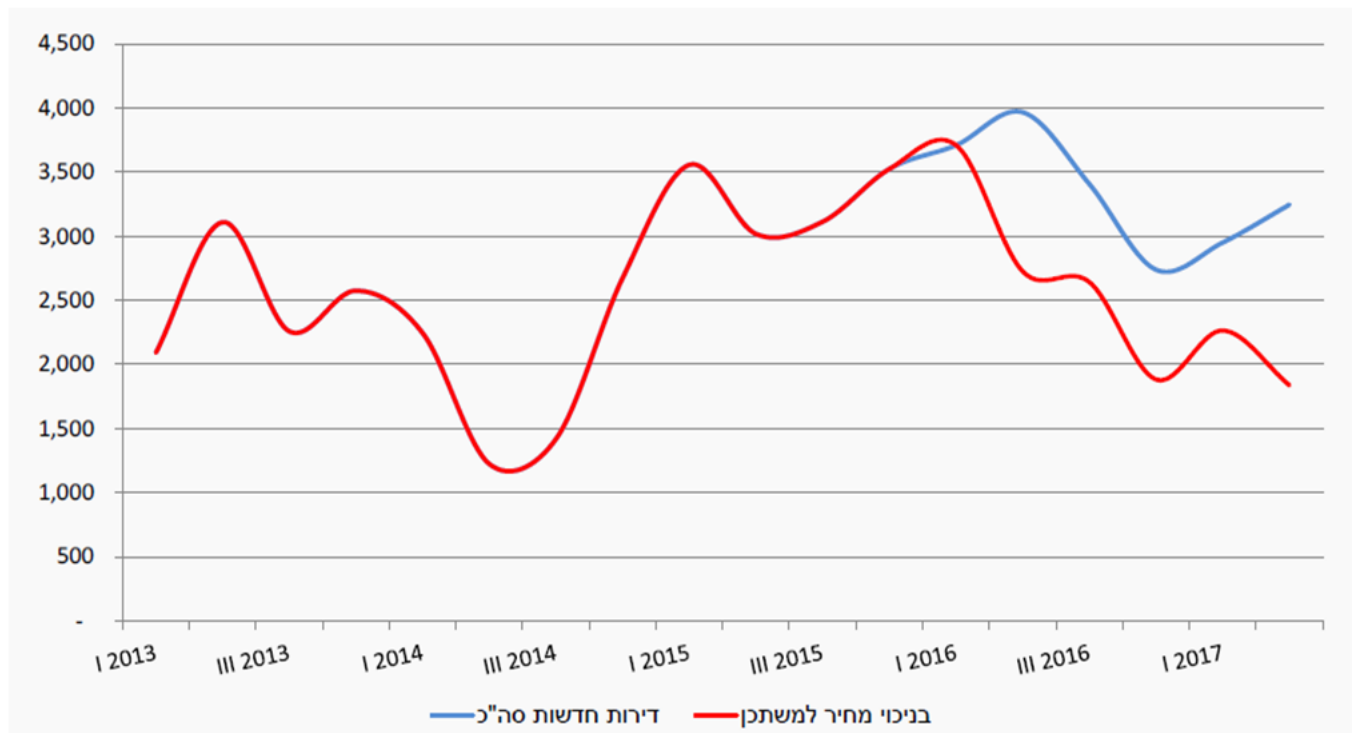
1. ענף הנדל"ן למגורים – תמונת מצב

מאז מחיר למשתכן, יש לנו שני שוקי נדל"ן למגורים – שוק הדיור החופשי ושוק הדיור במחיר למשתכן. שוק הדיור החופשי סובל היום מהאטת ביקושים בקרב משקיעים ובקרב זוגות צעירים, שחלק משמעותי מהם עבר לתכנית מחיר למשתכן. המצב הזה הביא לכך שאי הוודאות בשוק הדיור החופשי היום היא הגבוהה ביותר בשנים האחרונות, הרבה יותר מתקופת מע"מ אפס או תקופות קודמות אחרות. שוק הדיור במחיר למשתכן מחזיק ביקושים גבוהים בזכות פערי מחיר לטובתו, אבל הוא מספק פתרון חלקי לחלק מהביקושים, ולא ברור אם שני השווקים האלו יאזנו אחד את השני, או שאחד יכריע את השני.

לתכנית מחיר למשתכן יש מטרה חברתית שאי אפשר להתווכח איתה וזה לאפשר לזוגות צעירים לקנות דירה, אבל המתמטיקה לא מסתדרת. עד עכשיו רשומים במחיר למשתכן כ-100 אלף משקי בית, מתוכם, יש להערכתנו כ-70 אלף זוגות צעירים. בפועל הסתיימו הגרלות רק לכ-26 אלף יחידות דיור, כלומר רק רבע מהזכאים זכו בהגרלות, ואותו רבע שזכה ייראה דירה עוד 4 שנים בממוצע, תוך שהם ישלמו שכירות בתקופה הזו. אבל יש עוד כ-50 אלף זוגות צעירים שמתחננים כל שנה, בצורה הזו מחיר למשתכן לא יכול להיות פתרון יחיד כי הוא לעולם לא יסגור את הפער. הסיכוי עבור זוגות צעירים לזכות בדירה, שגם ככה הוא נמוך היום באזורי הביקוש, ילך וירד בשנים הקרובות אם קצב השינוק יהיה כמו שהיה עד עכשיו, ואם יכניסו את משפרי הדיור לזכאות, הסיכוי ירד עוד יותר.

שוק רוכשי דירה ראשונה חדשה – עם ובלי "מחיר למשתכן"

מקור: הכלכלן הראשי, משרד האוצר ועיבודי דן אנד ברדסטריט

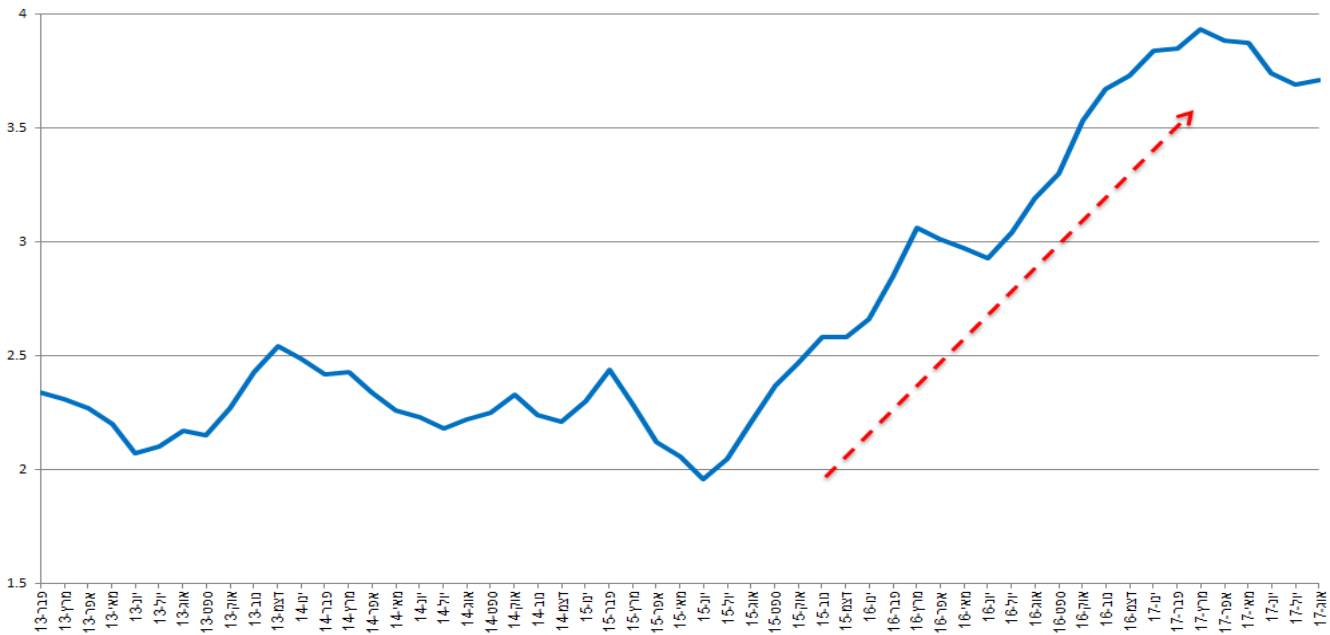




בינתיים, מי שמשפיע אפילו יותר מהממשלה בצינון משקיעים, הם לא אחרים מאשר הבנקים. הריבית על המשכנתאות עלתה מיוני שנה שעברה, ועד יוני השנה ב-1.2%. המשמעות היא עלייה של 10% עד 15% בהחזר החודשי במשכנתא ממוצעת. אם אנחנו מוסיפים לזה את העלייה במחירי הדיור בתקופה הזו, ההחזר החודשי קפץ בכ-20% והוא משאיר את המשקיעים ואת משפרי הדיור על הגדר.

הריבית על המשכנתאות

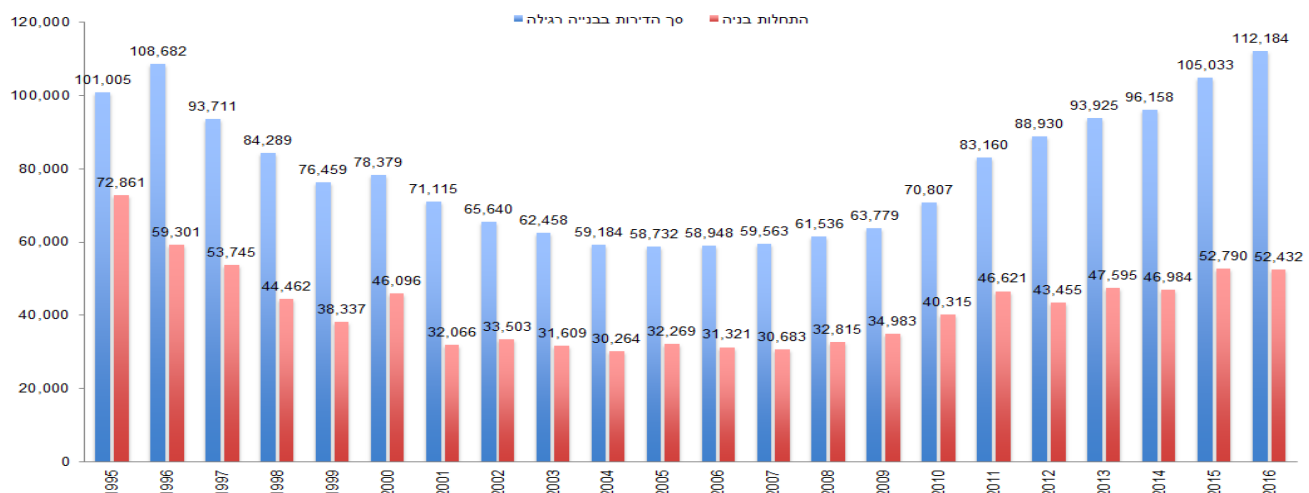
מקור : בנק ישראל ועיבודי דן אנד ברדסטריט



עד לרגע זה, הממשלה לא הצליחה לפתור את בעיות ההיצע. מעבר לסחבת בוועדות, משך הבנייה ממשיך להיות ארוך מאוד, ומרגע קבלת היתר ועד מסירה יכולות לעבור 4 שנים. בתנאים הנוכחיים אנחנו מעריכים שהשוק לא יכול להגדיל את התחלות הבניה להרבה יותר מ-55,000 בשנה.

משך זמן הבניה – בלתי נסבל

מקור : הלמ"ס ועיבודי דן אנד ברדסטריט

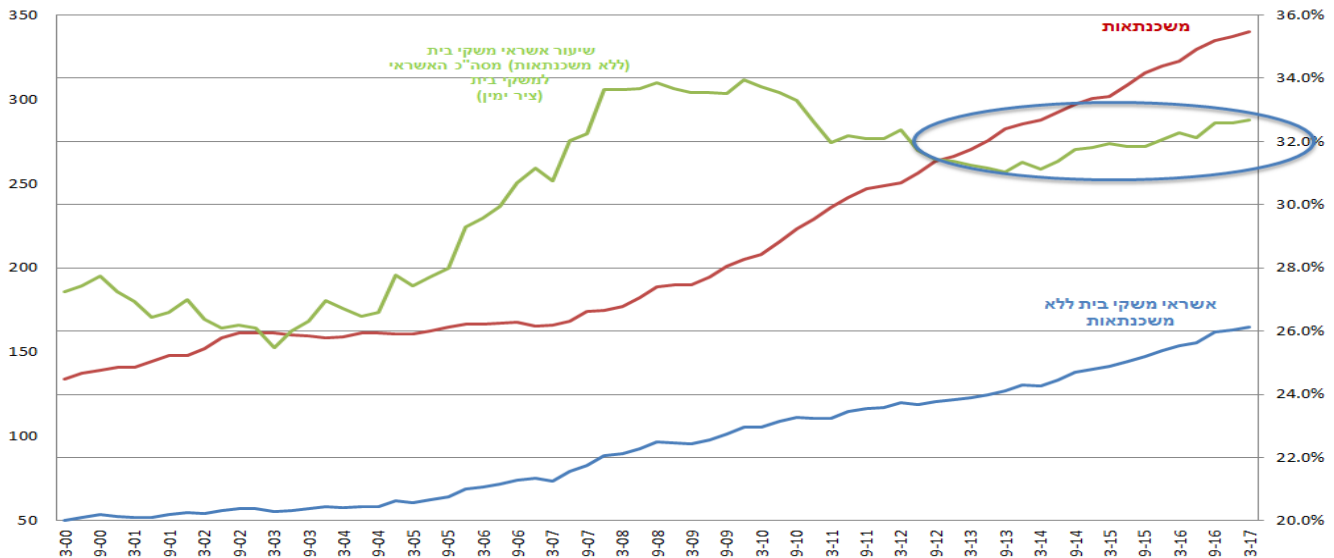




תיק המשכנתאות במערכת הבנקאית הכפיל את עצמו ב-10 השנים האחרונות. אבל האשראי למשקי בית שלא לדירה, גדל ביותר מכפול – הוא עלה ב-120% ב-10 השנים האחרונות. אנחנו יודעים שחלק מהאשראי למשקי הבית, משמש להשלמת הון עצמי לדירה וחלקו לטובת רכישת תכולה לדירה והמינוף הזה צריך להטריד אותנו כמשק. אף אחד לא יודע לומר היום כמה מהאשראי שניתן לציבור, ולא משנה מאיפה (בנקים, כ"א, מוסדיים, חוץ בנקאי), שימש כחלק מהון עצמי לרכישת דירה.

אשראי למשקי בית מהבנקים, חברות כ"א והגופים המוסדיים

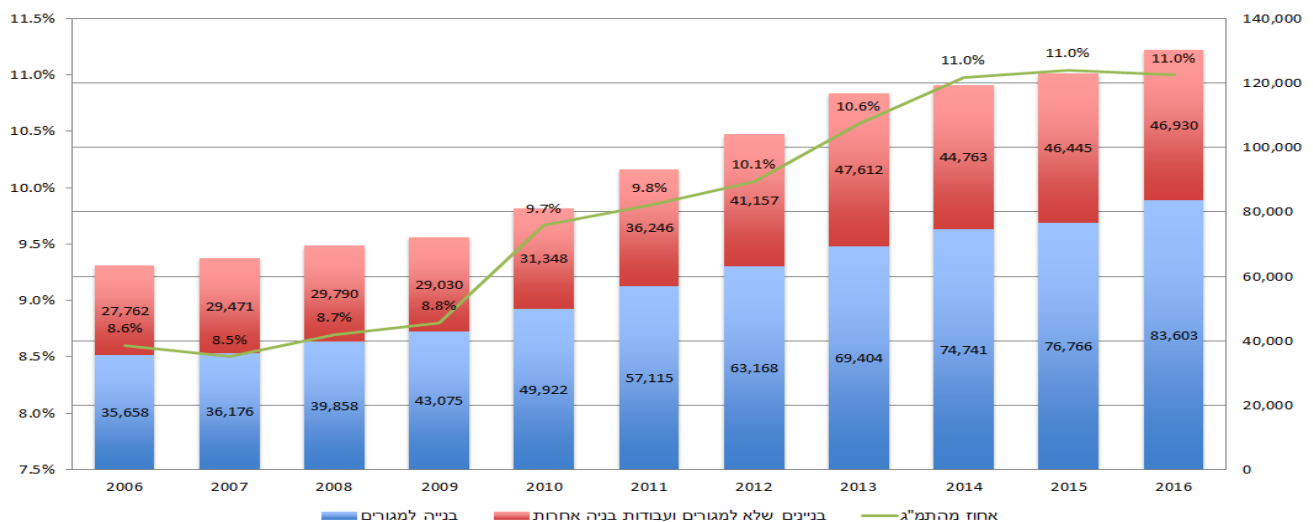
מקור: בנק ישראל ועיבודי דן אנד ברדסטריט



שוק הנדל"ן היה אחראי להערכתנו לכשליש מהצמיחה שנרשמה ב-2016, שעמדה על 4%. כלומר קרוב לאחד וחצי אחוזי צמיחה נבעו באופן ישיר ועקיף משוק הנדל"ן. זה שוק עם תרומה משמעותית לצמיחה בשנים האחרונות, ואם רוצים להמשיך לצמוח בקצב גבוה, ובדרך לגרום לכולם להיות מרוצים, מהזוגות הצעירים, השוק העסקי והמדינה – זה לטפל בבעיות היצע ולהגדיל אותו.

היקף ההשקעה בבנייה ותשתיות וחלקו בתוצר

מקור: הלמ"ס ועיבודי דן אנד ברדסטריט





אנחנו מעריכים שהזוגות הצעירים יחזרו לשוק החופשי בשנה הבאה, בגלל שלא נראה שקצב השיווק בתכנית מחיר למשתכן, ידביק את קצב הנרשמים ועד אז, אנחנו מעריכים שההאטה בביקושים והעלייה בריבית המשכנתאות יביאו לירידה של עד 5% במחירים בשנה הקרובה.