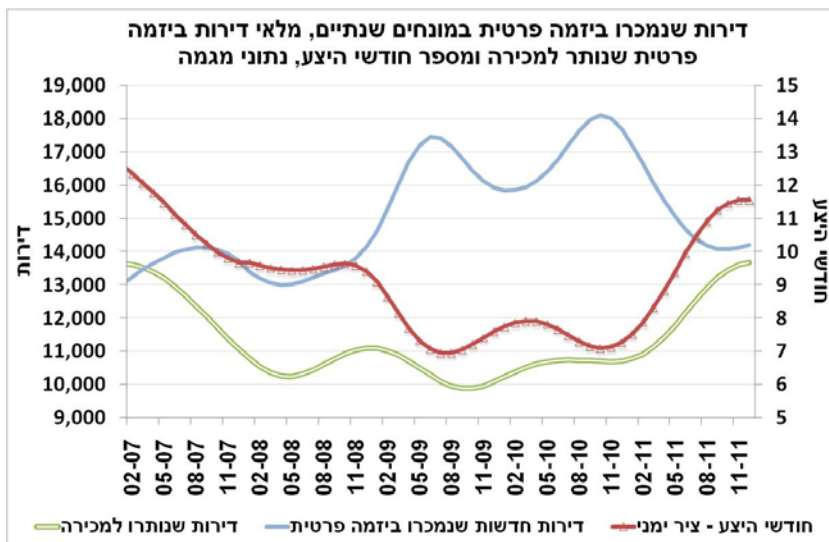


01/02/2012

השבוע במאקרו

עלייה בהיקף מכירת דירות חדשות בחודש דצמבר 2011



נתוני המכירות של דירות חדשות, שנבנו ביזמה פרטית, לחודש דצמבר 2011, מצביעים על עלייה בקצב המכירות לרמה של כ- 1,600 יחידות (נתון מנוכה עונתיות). זאת לאחר שקצב המכירות ירד בחצי השנה הקודמת עד לכ- 1,100 יחידות לחודש במוצע. נזכיר שמדובר בנתונים אשר מתעדכנים רטרואקטיבית, ואשר יכולים להיות מושפעים גם מהיקף מכירות גבוה בפרויקט מסוים וכדומה. לכן, עדיין לא ניתן לבסס על נתוני חודש דצמבר בלבד מסקנה חד-משמעית לגבי חזרה למגמה עולה של הביקושים. עם זאת, בשלב זה ניתן לומר ברמה גבוהה של ביטחון שחלה התייצבות בביקוש, זאת בהתאם למגמה שהייתה צפויה בסקירותינו הקודמות בנושא זה.

בסיכום שנת 2011, חלה ירידה של 14.5% בהיקף המכירות של דירות חדשות שנבנו ביזמה פרטית, בהשוואה לשנת 2010, כאשר במקביל גדל המלאי הבלתי מכור ב- 29%. בהתאמה, עלה מספר חודשי היצע (המוגדר כמספר החודשים לו המלאי יספיק בקצב המכירות הנוכחי), בחודש דצמבר, ל- 11.6 חודשים מרמה של 7.3 חודשים בלבד, בחודש המקביל אשתקד. רמת חודשי היצע הנוכחית תואמת לעת עתה את המשך הירידה בלחצים לעליות המחירים.

יחד עם זאת, כפי שניתן לראות בתרשים, המלאי הבלתי מכור נמוך מהיקף המכירות של החודשים האחרונים במונחים שנתיים. כלומר, למרות הירידה בהיקף המכירות, נראה כי המלאי עדיין נמוך ביחס לביקושים בשוק. מצב זה אמנם תומך בהתייצבות או ירידה מתונה של המחירים, אך ככל הנראה שלא לאורך זמן. נוסף כי, בבחינת רמת המלאי הכולל של דירות בנויות בישראל, עולה שנכון לשנת 2010, הסתכם המלאי בכ- 2.1 מיליון דירות, בעוד מספר משקי הבית בישראל היה דומה. כלומר, לא ניתן להצביע על עודפי היצע דירות ברמה של כלל המשק. כמו כן, הריבית על המשכנתאות עדיין מצויה ברמה נמוכה, המאפשרת תנאי מימון נוחים יחסית, המפצים במידה מסוימת על העלייה במחירי הנכסים, והיא צפויה להישאר נמוכה, בשנה הקרובה, ולתמוך ברמת ביקושים יציבה.

לאור הנתונים לעיל, אנו סבורים כי, כעת, לאחר שחלה ההתמתנות הדרושה ברמת הביקושים ולצד זאת ירידה בלחצים להמשך עליית המחירים, חשוב להמשיך ולדאוג לתכנון ראוי של צד ההיצע, ויישום של התכנון בין אם ביזמה ציבורית או ובין אם ביזמה פרטית. במבט מאקרו כלכלי רחב, נראה שעל קובעי המדיניות הכלכלית לפעול במגוון של תחומים על מנת לשמור על רמה הולמת של התחלות הבנייה במשק, זאת בכדי שלא ייווצר שוב מחסור בדירות, אשר עלול להוביל להתחדשות עליות המחירים.

מדד אמון הצרכנים שמר על יציבות במהלך הרבע האחרון של 2011

מדד אמון הצרכנים, אשר החל להתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במרץ 2011, עמד בחודש דצמבר 2011 על רמה שלילית של 20.1- נקודות (נתון מקורי). נוסף כי לא ניכר שינוי משמעותי ברמת המדד מאז חודש ספטמבר. מאחר ומדד זה קיים זמן קצר בלבד, מתפרסמים בשלב זה הנתונים המקוריים בלבד, שכן לא ניתן לבצע על הסדרה הנוכחית ניכוי של השפעות עונתיות. בהתחשב בכך, בבואנו לבחון את נתוני הסקר, אנו נזהרים ומתמקדים בשינויים על פני זמן ארוך יותר ופחות על שינוי נקודתי ברמה החודשית.

רמתו השלילית של המדד משקפת את הפסימיות של משקי הבית ביחס למצב הכלכלי במשק ולהשלכה של כך על מצבם הכלכלי. מעניין לראות כי משקי הבית פסימיים יותר ביחס למצב המשק ולעומת זאת הם מגלים פסימיות פחותה ביחס למצבם האישי. בשאלות הנוגעות למצב הכלכלי הצפוי במשק בשנה הקרובה התקבל מאזן שלילי גבוה -- דהיינו, שיעור המשיבים כי המצב יורע גבוה משיעור המשיבים כי המצב ישתפר -- ובשאלות הנוגעות למצב הכלכלי האישי הצפוי במשקי הבית, בשנה הקרובה, המאזן עומד על רמה חיובית נמוכה או שלילית קטנה.

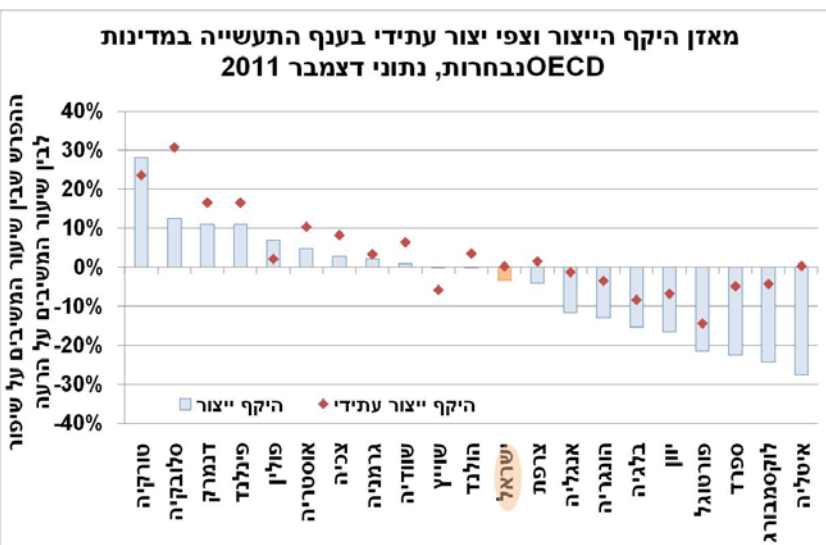


ייתכן כי הדבר נובע מכך שמשקי הבית, עדיין אינם רואים השפעה ישירה או משמעותית של המצב הכלכלי בעולם על מצבם הכלכלי האישי. הדבר גם עולה בקנה אחד, עם שיעור האבטלה הנמוך יחסית במשק ומצבו היחסי הטוב יותר של המשק הישראלי בהשוואה למשקים מפותחים אחרים.

נראה כי התפיסה הני"ל, באה לידי ביטוי בתשובותיהם של משקי הבית לשאלה בדבר כוונתם לרכוש דירה בשנה הקרובה, וכן לשאלה "האם עכשיו זהו זמן מתאים לרכישות גדולות בהתחשב במצב הכלכלי במדינה". כפי שניתן לראות בתרשים שלהלן, מאז חודש אוגוסט ישנה עלייה בשיעור המשיבים באופן חיובי לשאלות הללו.

נציין כי בתקופה של האטה ישנה ירידה בעיקר ברכיב של צריכת בני קיימא ואילו נתוני הסקר יכולים לרמז, כי ייתכן והירידה שנרשמה בנתוני הצריכה הפרטית של מוצרי בני קיימא ברבע השלישי של 2011 לא תחמיר בהמשך. בפרט, על רקע עצירת תהליך העלאת הריבית במשק ואף הורדתה בחצי נקודת אחוז בחודשים האחרונים. כמו כן, העלייה בשיעור המשיבים בחיוב על כוונתם לרכוש דירה בשנה הקרובה, תואמת את ההתייצבות היחסית של הביקוש בשוק הדיור.

מרבית החברות במשק דיווחו ברבעון הרביעי של 2011 על הרעה במצבן הכלכלי



סקר חודשי נוסף, שהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה החלה לפרסם בחודש מרץ 2011 הנו סקר מגמות בעסקים, אשר דומה במידה רבה לסקר המפורסם בתדירות רבעונית על ידי בנק ישראל. המאזן הכללי של הסקר הכולל את ענפי התעשייה, בינוי, מסחר קמעונאי, שירותים ומלונאות, עמד בחודש דצמבר 2011 על רמה שלילית. מאזן שלילי משמעותו ששיעור החברות שציינו הרעה במצבן הכלכלי גבוה משיעור החברות שציינו שיפור במצבן הכלכלי. נציין כי נתוני הסקר מצביעים כי מאז חודש מאי 2011 חלה הרעה משמעותית במצבן של החברות הפועלות בענפים הני"ל, כאשר עד חודש מאי המצב הכללי היה חיובי.

בבחינת התשובות שהתקבלו בענפים השונים עולה, שבענף הבינוי המגבלה החמורה ביותר הנה "עיקובים בקבלת היתרים ואישורים". כמו כן, "מחסור בעובדים מקצועיים", מהווה מגבלה מתונה בענף. בענף המלונאות, כשליש מהחברות דיווחו כי "מחסור בהזמנות תיירים מחו"ל" מהווה מגבלה מתונה על פעילותן וכך גם "המצב הביטחוני".

בענף התעשייה, שיעור החברות אשר דיווחו על ירידה בהיקף הייצור, בשלושת החודשים שקדמו לסקר, גבוה משיעור החברות המדווחות על עלייה בהיקף הייצור. כלומר מאזן היקף הייצור עמד על רמה שלילית של מינוס 3.5%. בתרשים שלהלן מוצגת השוואה של מאזן הייצור במדינות ה-OECD, לצד הציפיות להיקף הייצור בשלושת החודשים הבאים. ראשית, ניתן לראות כי הנתון לישראל שלילי, אך קטן בערכו המוחלט יחסית למדינות OECD רבות. כמו כן, במרבית המדינות קיימת ציפייה אופטימית לעומת הערכת המצב בשלושת החודשים הקודמים למועד הסקר. אופטימיות זו עשוי להצביע על כך שהחברות אינן מצפות להחמרה במצבן הכלכלי בחודשים הקרובים ועשויה אף להעיד על עלייה במידת האמון של חברות התעשייה בחלק ממדינות אירופה, בפרט כאלו שאינן מצויות במרכזו של משבר החוב האירופאי.

כתבה: שגית כהן

לתגובות, הערות והארות:

**ניתן לפנות לאיל רז, ראש ענף כלכלה, בנק לאומי, דואר אלקטרוני: eyalr@bll.co.il
טלפון: 03-5148039**