

# התאחדות הקבלנים

**סקירה חודשית**  
**אוקטובר 2011**

לכבוד:

חברי התאחדות הקבלנים

א.ג.נ.,

## עדכון כלכלי לחודש אוקטובר 2011

(מדדי חודש ספטמבר 2011)

### מדדי מחירים:

מדד המחירים לצרכן: מדד המחירים לצרכן ירד ב-0.2% בחודש ספטמבר. המדד עומד כעת על 104 נקודות. להערכתנו, המדד צפוי לעלות ב-0.3% בחודש אוקטובר.

מדד מחירי התשומות בבנייה למגורים: מדד התשומות בבנייה למגורים עלה ב-0.3% בחודש ספטמבר. המדד עומד כעת על 100.6 נקודות לאחר שתוקן ל-100 בחודש יולי 2011. תחזית לחודש אוקטובר – מדד מחירי התשומות בבנייה למגורים צפוי לעלות ב-0.2%.

מדד מחירי התשומות בסלילה וגישור: מדד מחירי התשומות בסלילה וגישור עלה ב-0.9% בחודש ספטמבר. המדד עומד כעת על 111.1 נקודות. תחזית לחודש אוקטובר – המדד צפוי לעלות ב-0.3%.

### מט"ח וריביות:

שער הדולר הממוצע: שער הדולר הממוצע בחודש ספטמבר 2011 עמד על כ-3.68 ₪ לדולר, עלייה של 3.9% ביחס לשער החליפין הממוצע של הדולר בחודש אוגוסט. תחזית לחודש אוקטובר – שער הדולר הממוצע צפוי לעלות לרמה של 3.71 ₪ לדולר.

שער האירו הממוצע: שער האירו הממוצע בחודש ספטמבר 2011 נשאר ללא שינוי ביחס לשער האירו הממוצע בחודש אוגוסט ועמד על כ-5.09 ₪ לאירו, תחזית לחודש אוקטובר – שער האירו הממוצע צפוי לרדת לרמה של 5 ₪ לאירו.

ריבית בנק ישראל: ריבית בנק ישראל לחודש אוקטובר ירדה ב-0.25% לרמה של 3%. אנו צופים כי בחודש הקרוב הריבית תישאר ללא שינוי. אם כי יתכן כי בחודשים הקרובים תיתכן הורדת ריבית בתנאי שתמשך ירידה במדד.

ריבית לטווח ארוך: תשואות אג"ח ממשלתיות צמודות מדד בריבית קבועה (4 שנים) לחודש אוקטובר עומדת על 1.26%.

ריבית על משכנתאות: בחודש אוקטובר הריבית הממוצעת על המשכנתאות עלתה בכ-0.6% לעומת חודש ספטמבר ועומדת על כ-3.25%, לעומת 3.19% בחודש ספטמבר.

### אינדיקטורים מרכזיים בענף הבנייה

בחודש אוגוסט 2011 נמכרו במגזר הפרטי 941 דירות חדשות. זאת לעומת 1619 דירות חדשות בחודש אוגוסט 2010 ו-1239 דירות חדשות בחודש יולי 2011.

מלאי הדירות החדשות למכירה בבנייה הפרטית: מלאי הדירות למכירה בבניה פרטית בסוף אוגוסט 2011 עמד על 12,667 דירות, נתון המשקף עליה של כ-16.2% ביחס למלאי הדירות שהיה בסוף חודש דצמבר 2010.

סקירה מפורטת - מצורפת.

בברכה,

איציק גורביץ

סמנכ"ל כספים וכלכלה

העתק:

מר ניסים בובליל – נשיא ההתאחדות

מר מוטי כידור- מנכ"ל ההתאחדות

**מדד המחירים לצרכן**

מדד המחירים לצרכן ירד בחודש ספטמבר ב-0.2%, המדד עומד כעת על 104 נקודות.

השינוי באחוזים ביחס לממוצע 2010	השינוי באחוזים ביחס למדד חודש קודם	מדד ספטמבר 2011	סעיף המדד
4.0%	-0.2%	104.0	מדד המחירים לצרכן - כללי
2.5%	-0.6%	102.5	המדד ללא דיור
3.9%	0.7%	103.9	אחזקת הדירה
8.6%	0.9%	108.6	סעיף הדיור
9.4%	1.0%	109.4	שירותי דיור בבעלות דיירים
5.4%	0.6%	105.4	שכר דירה

**צפי למדד חודש אוקטובר 2011:** להערכתנו, מדד המחירים לצרכן צפוי לעלות ב-0.3% בחודש הקרוב.

**מדד תשומות הבנייה למגורים**

מדד מחירי התשומות בבנייה למגורים עלה בחודש ספטמבר ב-0.3% המדד עומד כעת על 100.6 נקודות וזאת לאחר שתוקן ל-100 בחודש יולי 2011.

שינוי באחוזים ביחס לדצמבר 2010	שינוי באחוזים ביחס למדד חודש קודם	מדד ספטמבר 2011	מדד אוגוסט 2011	מדד דצמבר 2010	סעיף המדד
-21.7%	0.3%	100.6	100.3	128.5	מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים
-25.2%	0.4%	100.9	100.5	134.9	המדד ללא שכר עבודה
-26.9%	0.6%	100.8	100.2	137.9	חומרים ומוצרים - סך כולל
-15.3%	0.1%	100.2	100.1	118.3	שכר עבודה
3.0%	0.0%	146.7	146.7	142.4	הובלה**
1.4%	0.0%	127.1	127.1	125.3	ציוד וכלי עבודה**
-14.6%	0.4%	100.3	99.9	117.5	הוצאות כלליות

**צפי למדד חודש אוקטובר 2011:** להערכתנו, המדד צפוי לעלות ב-0.2% בחודש הקרוב.

להלן תמצית השינויים בפרקי הבנייה השונים:

שניו באחוזים ביחס לחודש קודם	מדד ספטמבר 2011	מדד אוגוסט 2011	מדד יולי 2011	משקל במדד	סעיף המדד
0.2%	100.6	100.4	100	16%	עפר*
0.4%	100.8	100.4	100	16%	שלד*
2.9%	102.9	101.2	127	27%	עבודות בנייה
0.1%	100.1	100.1	121	9%	עבודות גמר
0.9%	100.9	100.4	129.6	8%	עבודות מסגרות ונגרות
0.3%	100.3	100.1	130.6	6%	אינסטלציה סניטרית
0.2%	100.2	100.1	135.9	6%	חשמל
0.4%	100.4	100.6	138.5	5%	מעלות
0.1%	100.1	100	134.7	4%	מיזוג
0.2%	100.2	100	144.7	2%	אלומיניום
0.8%	100.8	100.2	135.9	0.4%	עבודות פיתוח

\* מדד עבודות עפר ושלד פוצל בסוף יולי 2011 לשני מדדים שונים, עפר ושלד.  
 \*\* בסוף יולי 2011 תוקננו סעיפי המדד והמדד עצמו ל-100.

### מדד מחירי תשומה בסלילה וגישור

בחודש ספטמבר 2011 עלה מדד מחירי הסלילה והגישור ב 0.9% והוא עומד על 111.1 נקודות:

שניו באחוזים ביחס לדצמבר 2010	שניו באחוזים ביחס למדד חודש קודם	מדד ספטמבר 2011	מדד אוגוסט 2011	מדד דצמבר 2010	סעיף המדד
7.2%	0.9%	111.1	110.1	103.6	מדד מחירי סלילה וגישור- כללי
9.1%	1.5%	113.9	112.2	104.4	חומרים - סך הכל
4.9%	0.0%	107.4	107.4	102.4	שכירת ציוד
3.8%	0.2%	106.4	106.2	102.5	שכר עבודה

צפי למדד חודש אוקטובר 2011: אנו צופים כי בחודש הקרוב מדד מחירי תשומות בסלילה וגישור יעלה ב-0.3%.

**שערי חליפין דולר ויורו**

שער הדולר הממוצע בחודש ספטמבר 2011 עמד על כ-3.68 ₪ לדולר, עליה של כ-3.9% ביחס לשער החליפין הממוצע של הדולר בחודש אוגוסט 2011.

שער האירו הממוצע בחודש ספטמבר 2011 נשאר ללא שינוי ביחס לשער החליפין הממוצע של האירו בחודש אוגוסט 2011 ועמד על כ-5.09 ₪ לאירו.



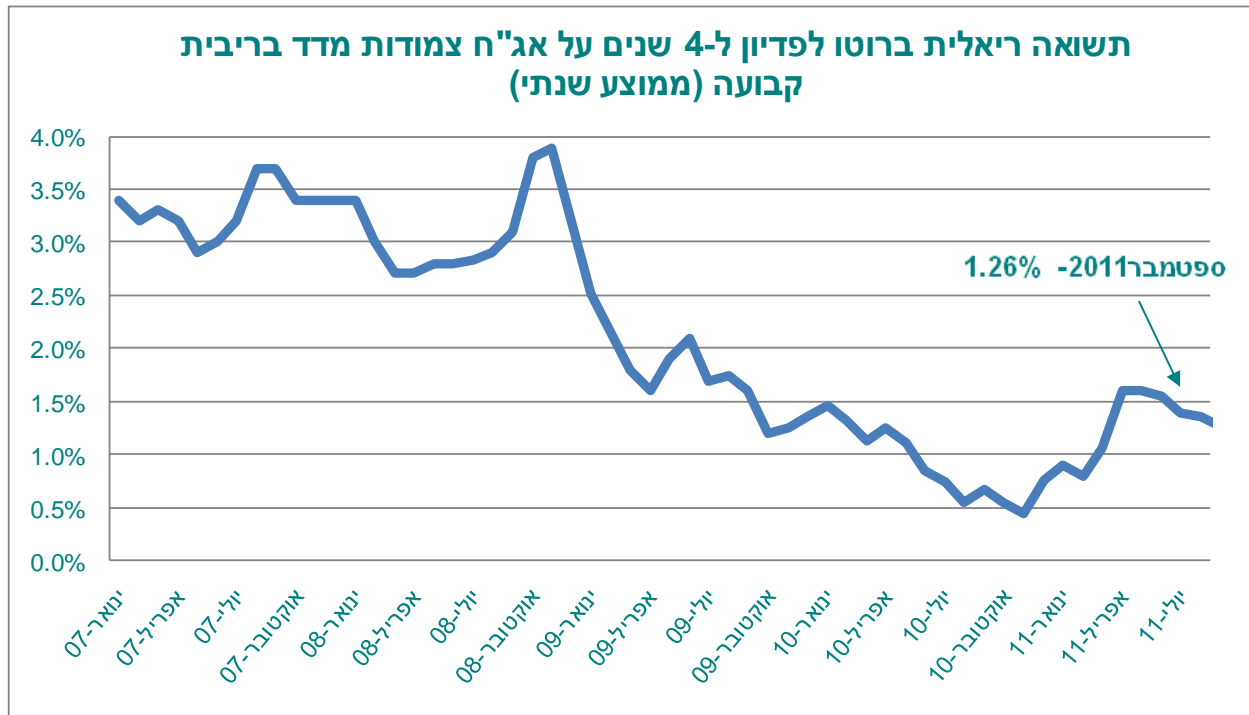
**תחזית:** להערכתנו, שער החליפין הממוצע של הדולר הממוצע בחודש אוקטובר 2011 צפוי לעלות לרמה של 3.71 ₪ לדולר. שער האירו הממוצע צפוי לרדת לרמה של 5 ₪ לאירו.

**ריבית בנק ישראל**

**ריבית בנק ישראל:** ריבית בנק ישראל בחודש ספטמבר עמדה על 3%, ירידה של כ-0.076% לעומת 3.25% בחודש אוגוסט 2011. אנו צופים כי בחודש הקרוב הריבית תישאר ללא שינוי.

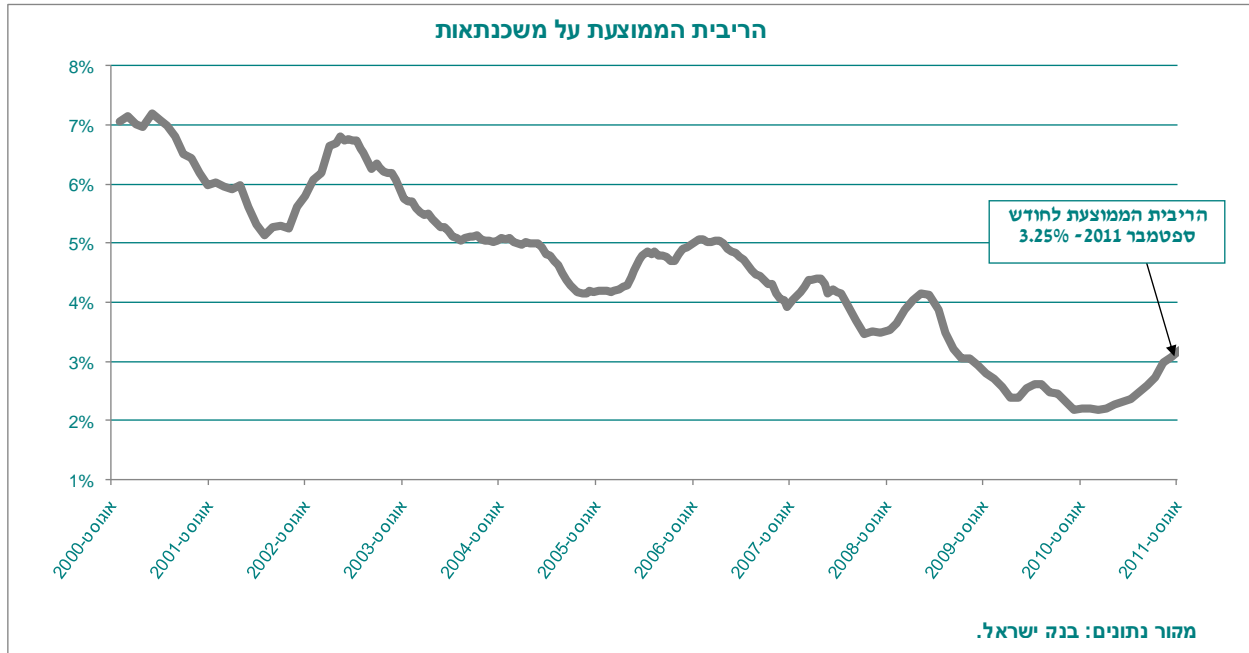
**ריבית לטווח ארוך**

בחודש ספטמבר התשואה לפדיון של אג"ח ממשלתי צמוד מדד בריבית קבועה לטווח ארוך (4 שנים) עמדה על 1.26%.



**ריבית משכנתאות**

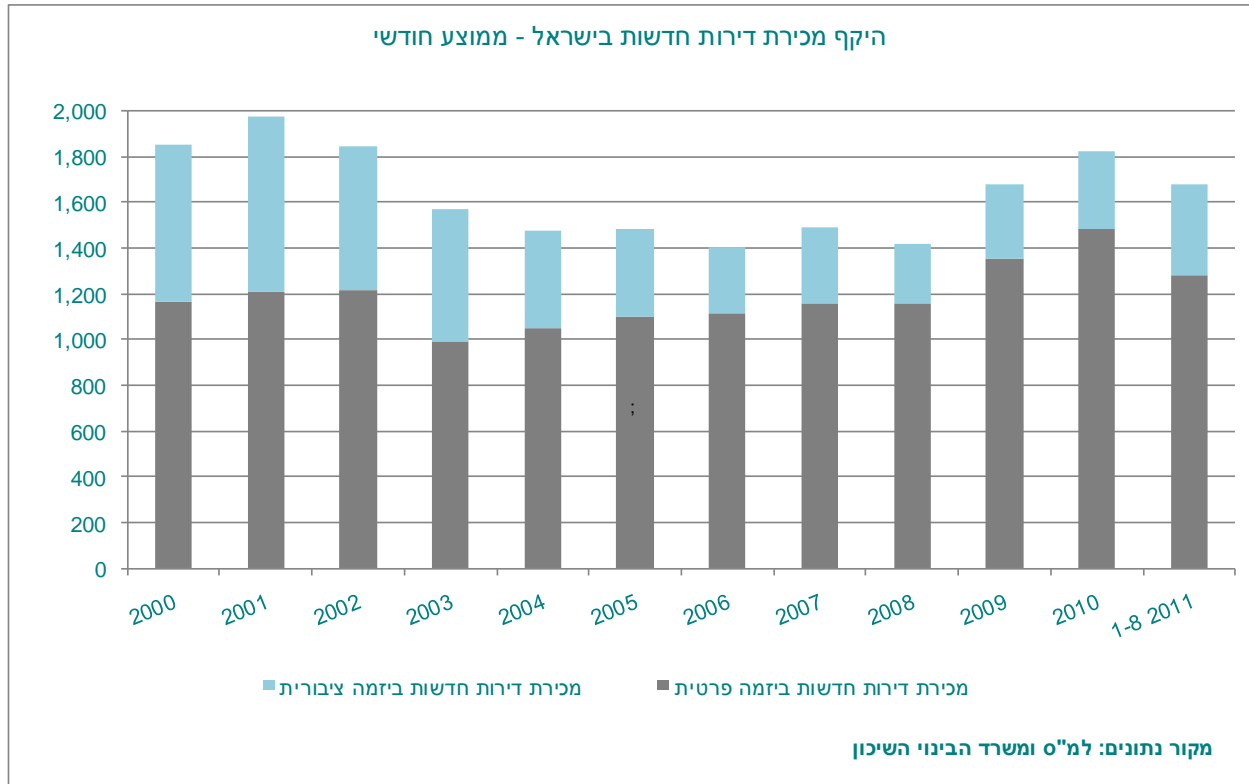
הריבית הממוצעת על המשכנתאות (בפועל, לכל הטווחים) בחודש ספטמבר עלתה ב-1.9% לעומת חודש אוגוסט ועומדת על כ-3.25% לעומת 3.19%.





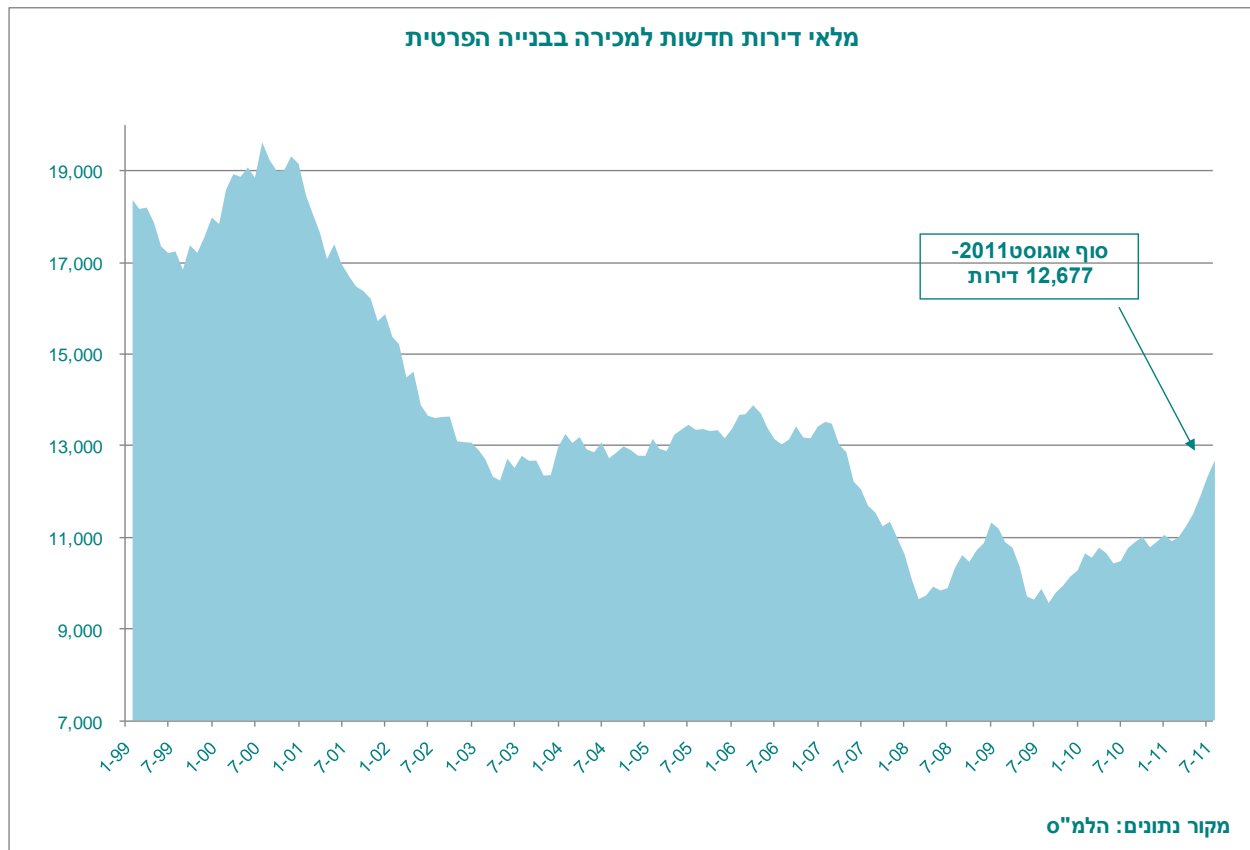
**מכירת דירות חדשות**

בחודש אוגוסט 2011 נמכרו במגזר הפרטי 941 דירות. להלן מכירת הדירות החודשית הממוצעת לשנים 2000-2011:



**מלאי דירות – בניה פרטית**

מלאי הדירות למכירה בבניה פרטית בסוף אוגוסט 2011 עמד על 12,677 דירות, נתון המשקף עליה של כ-16.2% ביחס למלאי הדירות שהיה בסוף דצמבר 2010.



**מכירת דירות ומלאי דירות**

סה"כ	איו"ש	הדרום	תל אביב	המרכז	חיפה	הצפון	ירושלים	
941	30	124	207	317	110	53	100	היקף מכירות דירות פרטיות אוגוסט 2011 חודש
<b>100%</b>	3.2%	13.2%	22.0%	33.7%	11.7%	5.6%	10.6%	התפלגות המכירות לפי מחוזות חודש אוגוסט 2011
<b>1,619</b>	23	233	243	782	135	41	162	היקף מכירות דירות פרטיות חודש אוגוסט 2010
<b>-42%</b>	30%	-47%	-15%	-59%	-19%	29%	-38%	שיעור הגידול/קיטון במכירות הדירות בין אוגוסט 2011 לאוגוסט 2010
<b>12,677</b>	165	1,640	2,533	5,411	1,030	325	1,573	מספר דירות פרטיות המוצע למכירה בסוף אוגוסט 2011
<b>10,760</b>	84	1,206	2,742	4,255	720	255	1,498	מספר דירות פרטיות המוצע למכירה בסוף אוגוסט 2010
<b>17.82%</b>	96%	36%	-8%	27%	43%	27%	5%	שיעור הגידול/קיטון במספר הדירות הפרטיות המוצע למכירה בין אוגוסט 2011 לאוגוסט 2010
<b>13.5</b>	5.5	13.2	12.2	17.1	9.4	6.1	15.7	מספר חודשי היצע בסוף אוגוסט 2011 (על סמך היקף המכירות באותו חודש)
<b>7.6</b>	3.9	5.5	10.8	6.2	4.8	4.7	13.8	מספר חודשי היצע בסוף אוגוסט 2010 (על סמך היקף המכירות הממוצע לשנה)