

# השקעות בנדל"ן במצב "הנורמלי החדש" של ריביות כמעט אפסיות

**פרופ' ליאו ליידרמן**

**אוניברסיטת תל-אביב**

**והיועץ הכלכלי הראשי**

**בנק הפועלים**

**04.04.2016**

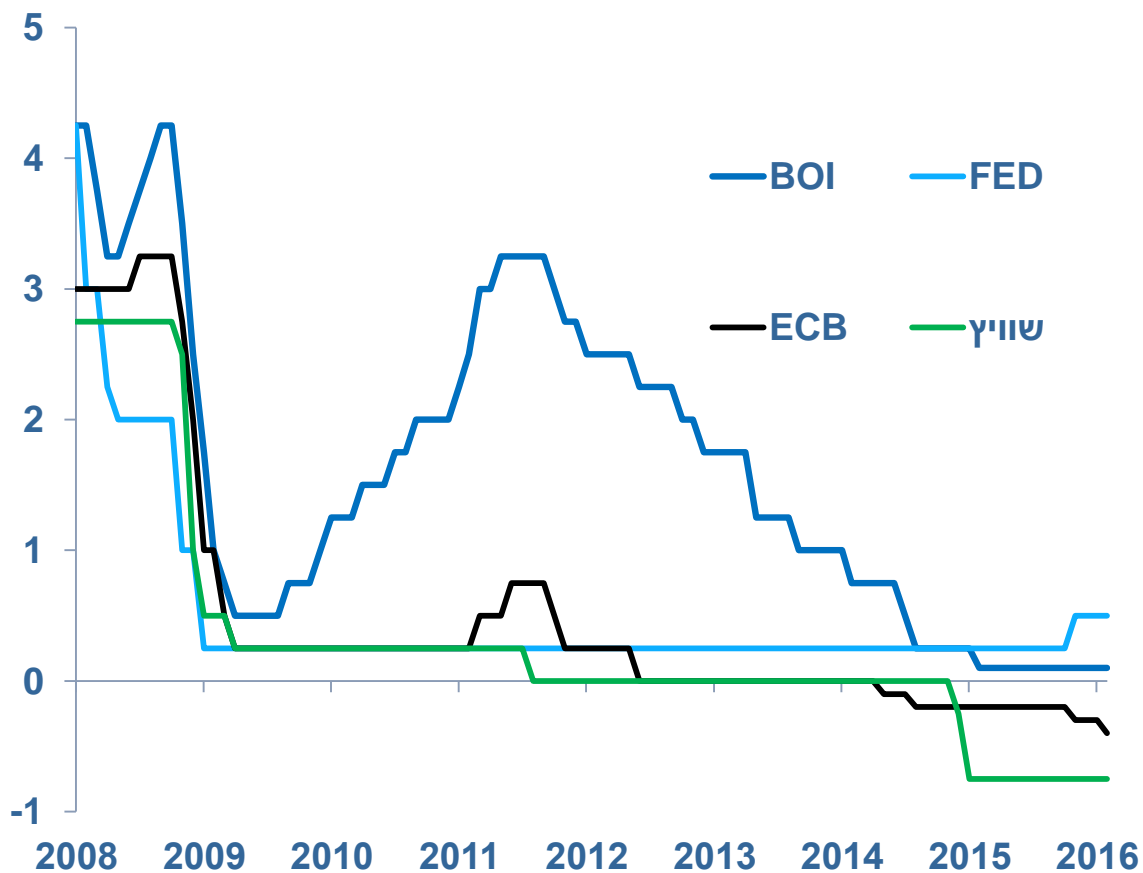


# האם הריביות יישארו נמוכות?



# ריביות נמוכות מאוד יישארו עימנו עוד זמן רב

## ריביות הבנקים המרכזיים

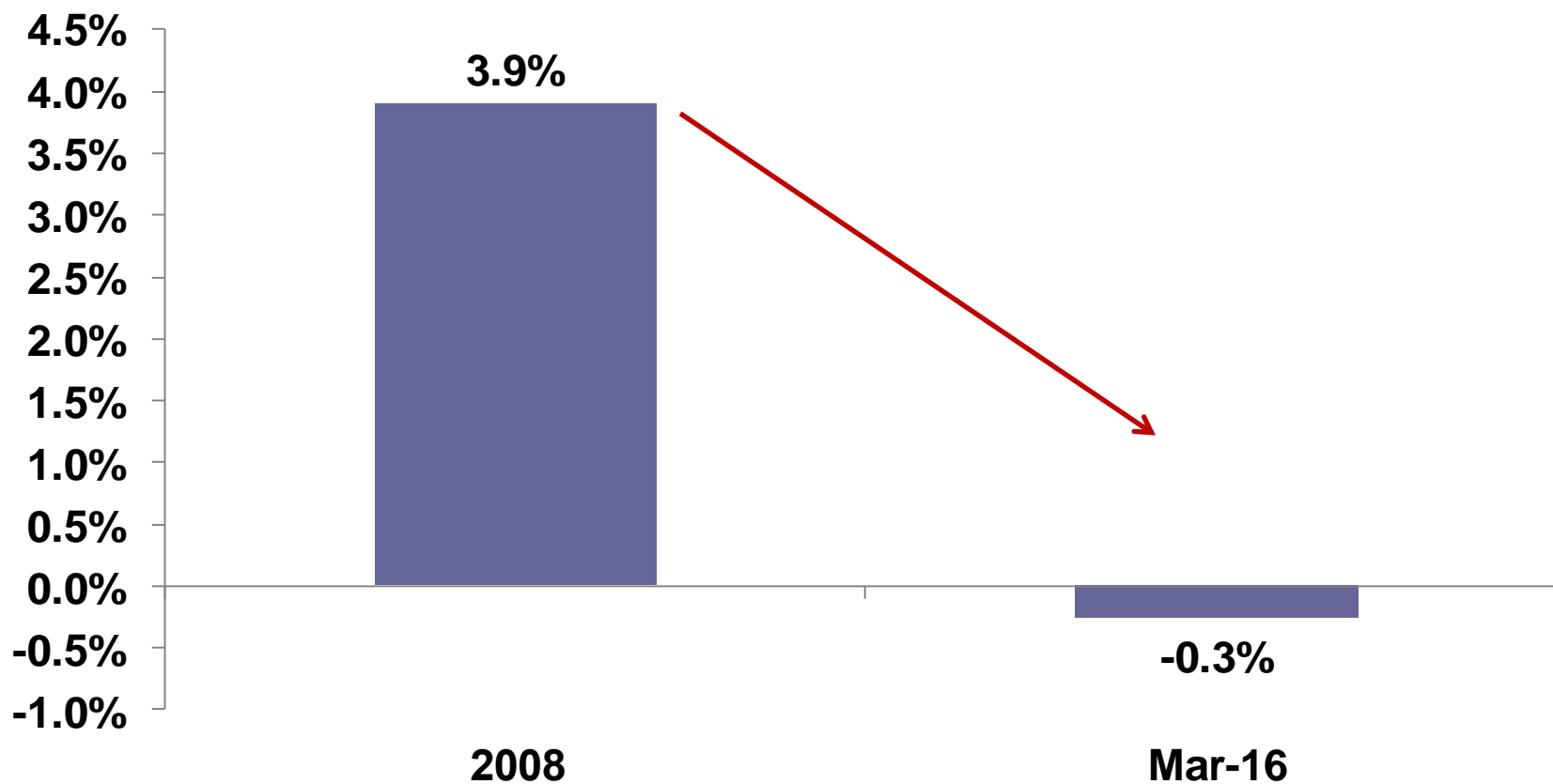


מקור: בלומברג, בנק ישראל

בנק הפועלים להיות ראשון זה מחייב!

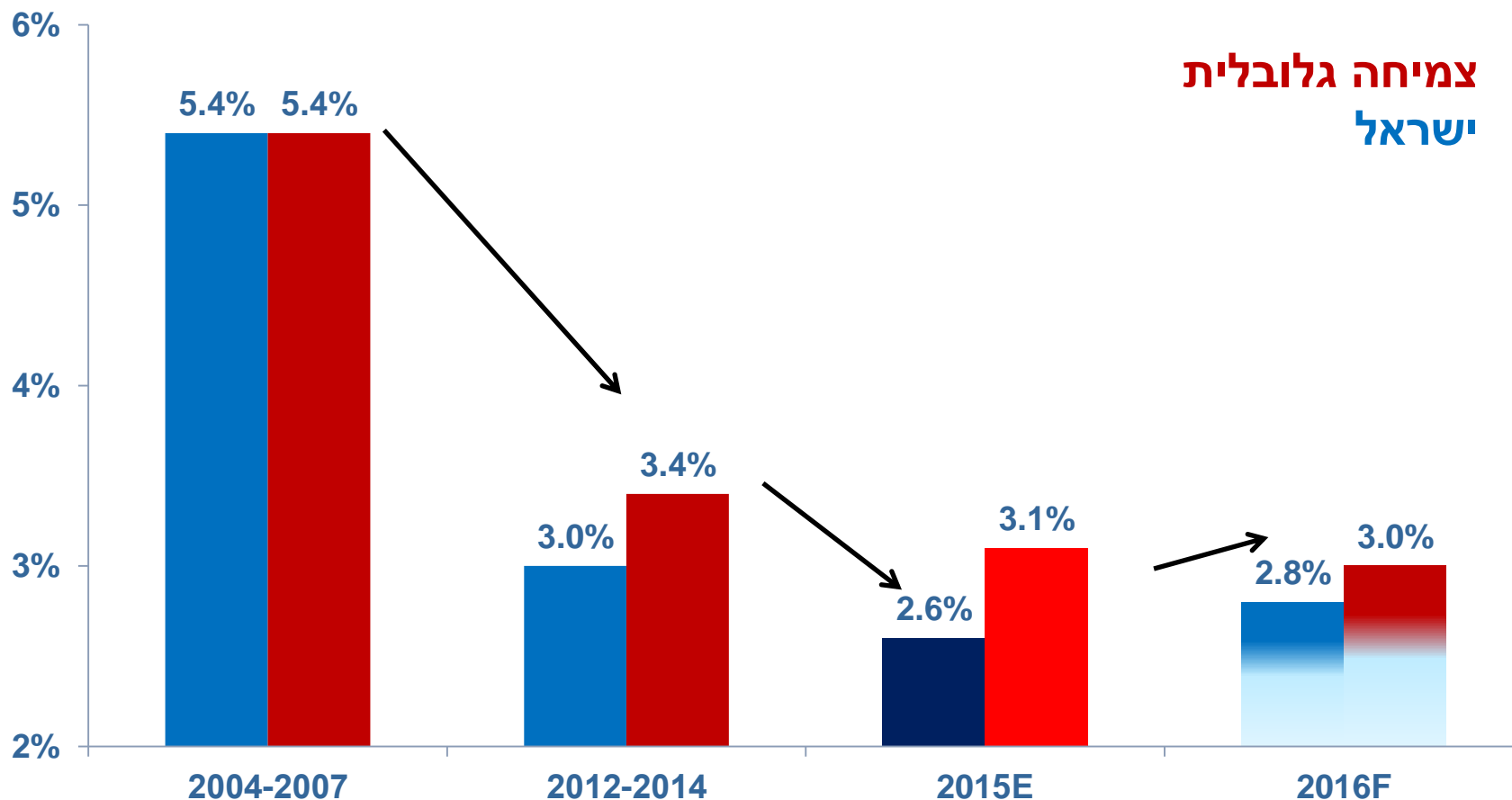
# ירידה חדה בתשואות הריאליות בישראל

תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתית צמודות מדד בריבית קבועה לחמש שנים



# צמיחה איטית בעולם ובישראל אבל לא מיתון

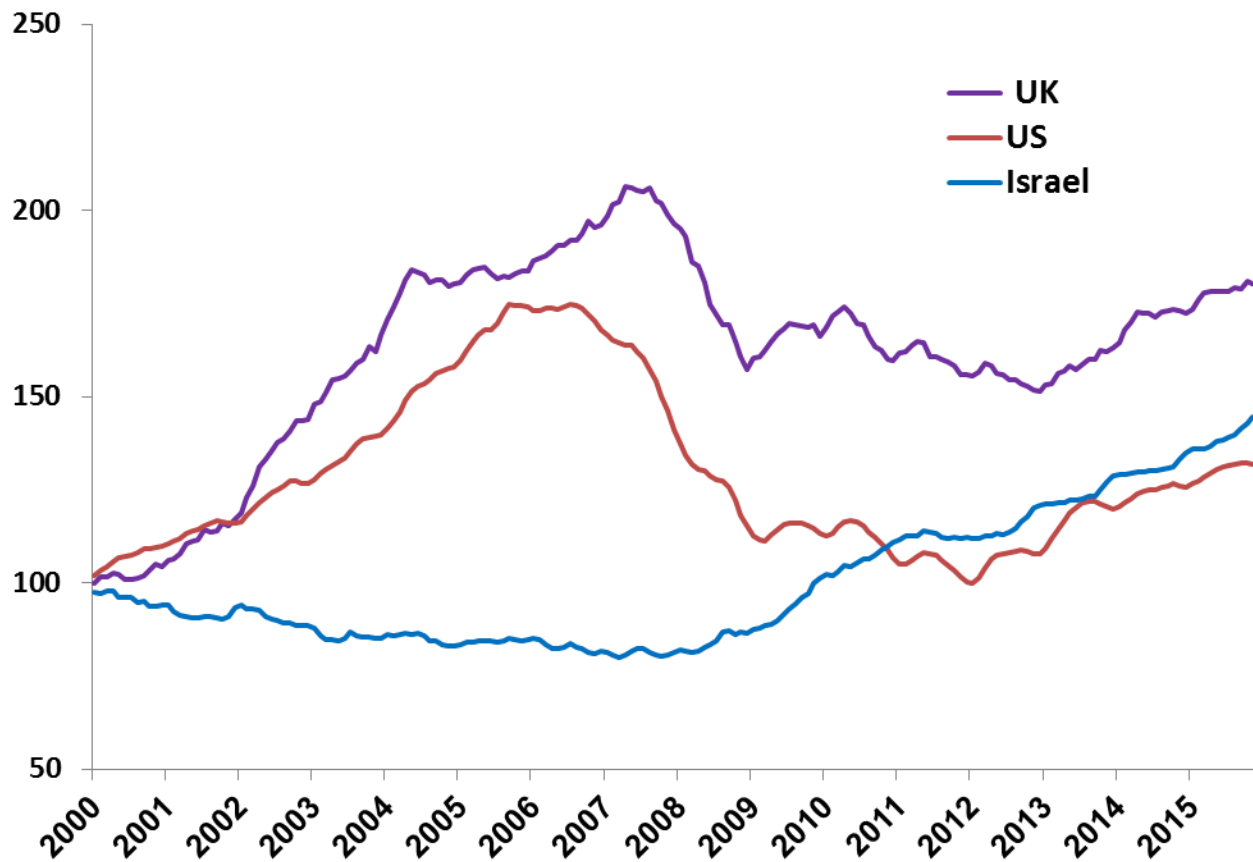
## שיעור צמיחה שנתי של התמ"ג



מקור: קרן המטבע הבינלאומית ותחזיות המחלקה הכלכלית בנה"פ

# שוק הנדל"ן למגורים

## מחירים ריאליים, 100=ינואר 2000



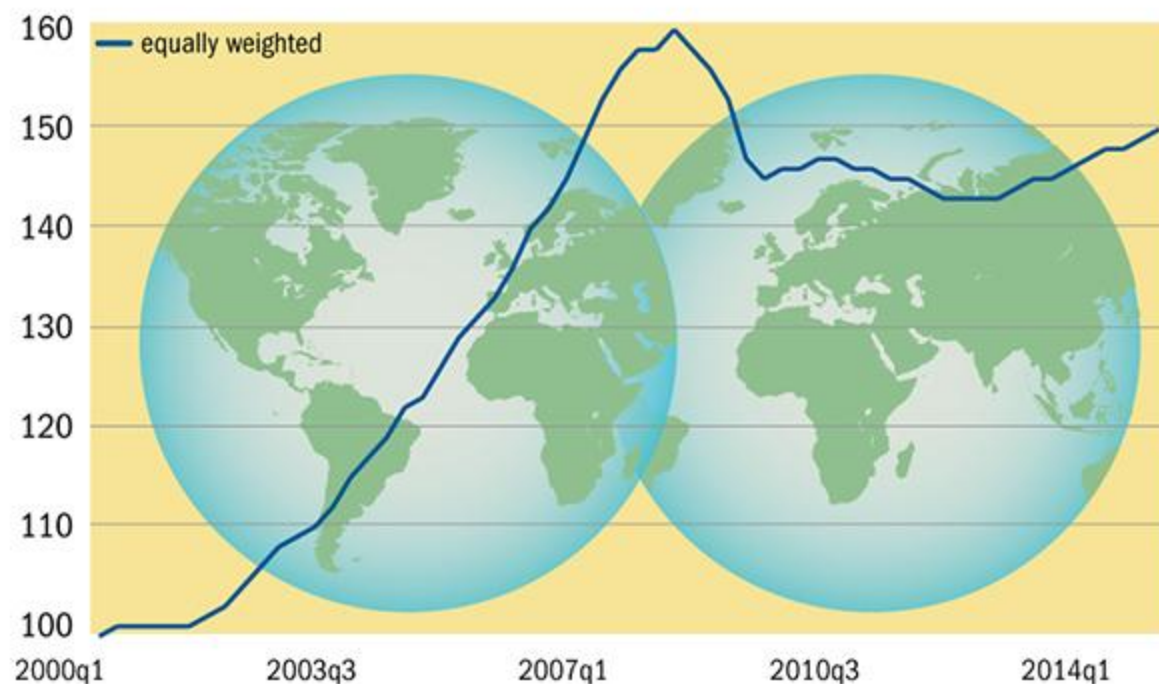
מקור: בלומברג

בנק הפועלים להיות ראשון זה מחייב!

# העלייה במחירי הדיור היא תופעה גלובלית (מדד גלובלי למחירי הדירות)

## Global House Price Index

Global housing markets continue a slow recovery.

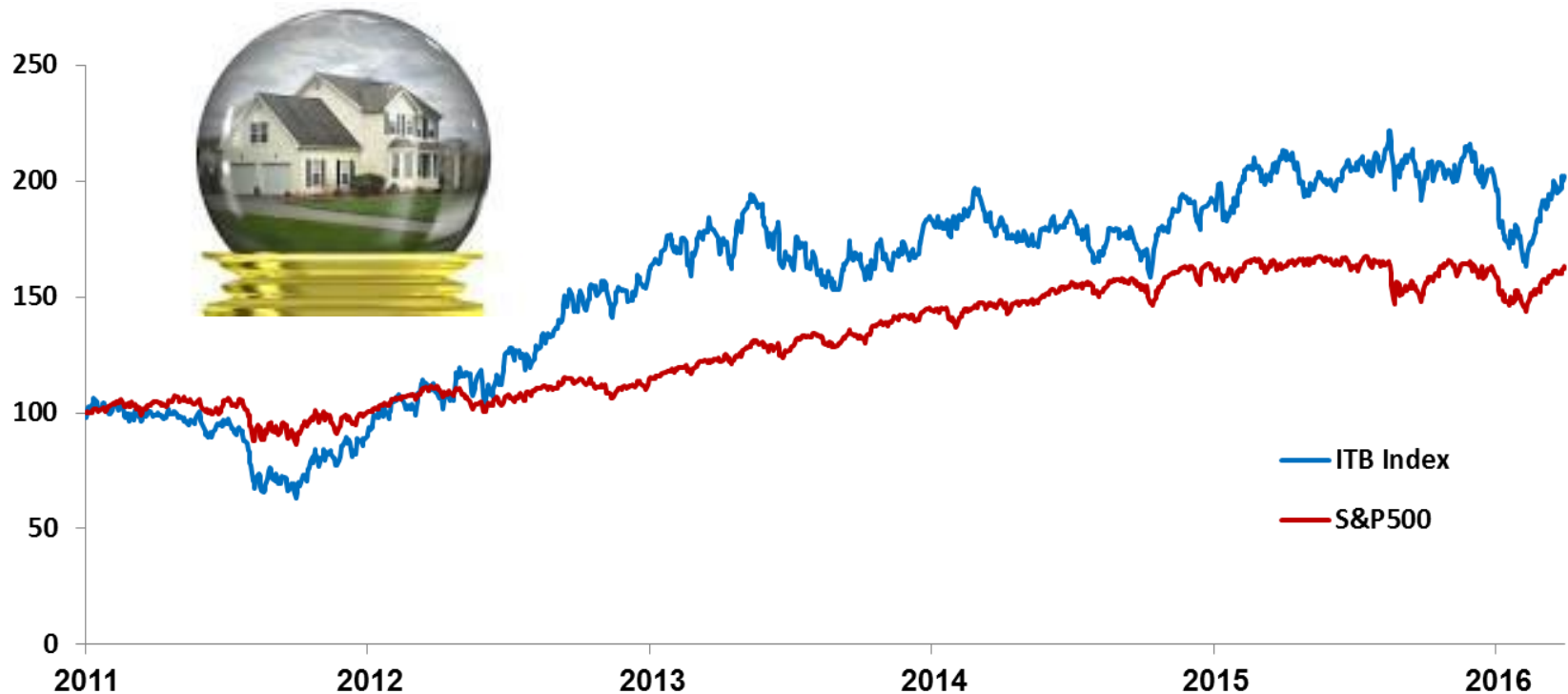


Sources: Bank of International Settlements, Colliers International, European Central Bank, Federal Reserve Bank of Dallas, Savills, and national sources.



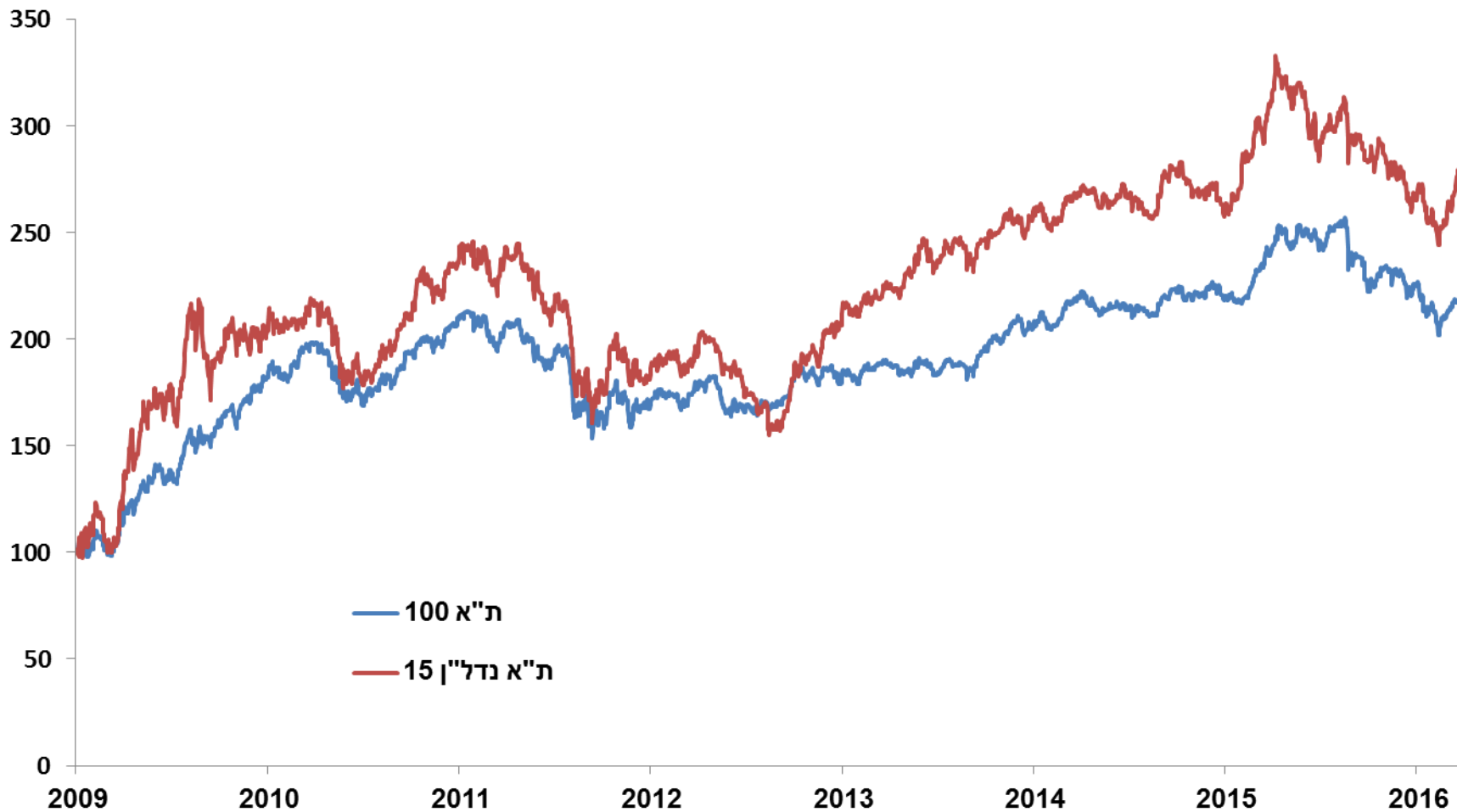
# מדד ה - ITB בולט לחיוב

מדד S&P 500 ומדד ITB (מדד חברות הבניה בארה"ב) , 100=2011





# גם מדד ת"א נדל"ן 15 הניב תשואה גבוהה מזאת של ת"א 100

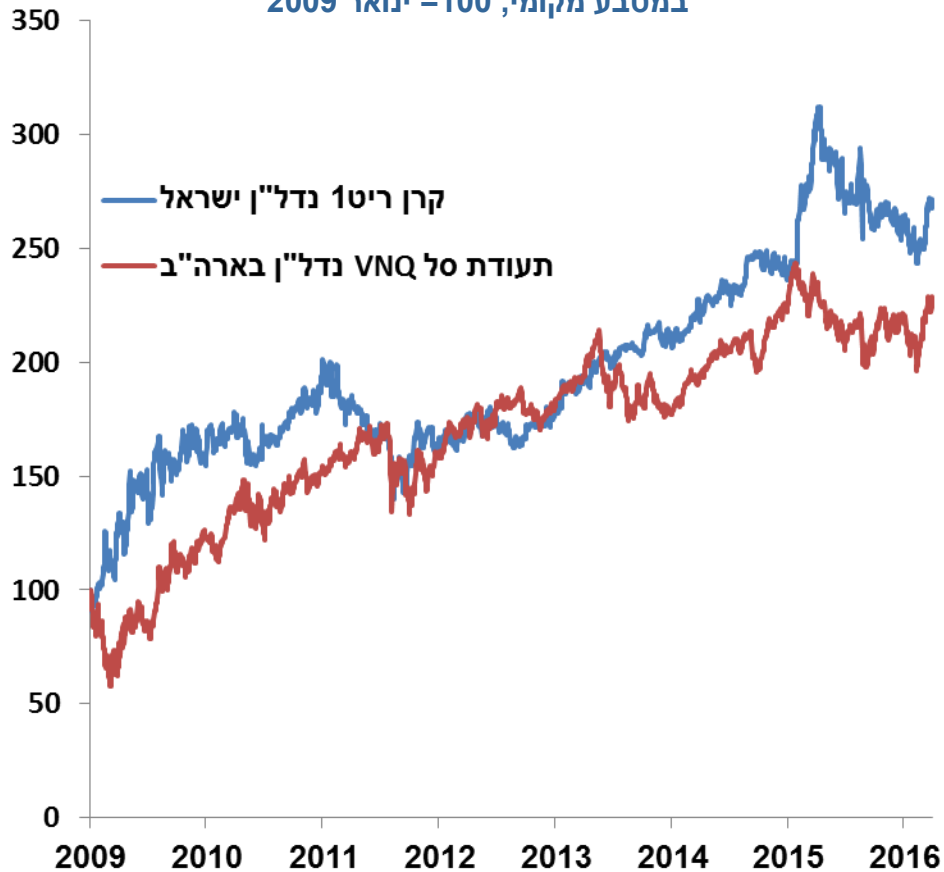


מקור: בלומברג

# הריבית הנמוכה היטיבה עם חברות הנדל"ן המניב

## ביצועי קרנות נדל"ן

במטבע מקומי, =100 ינואר 2009

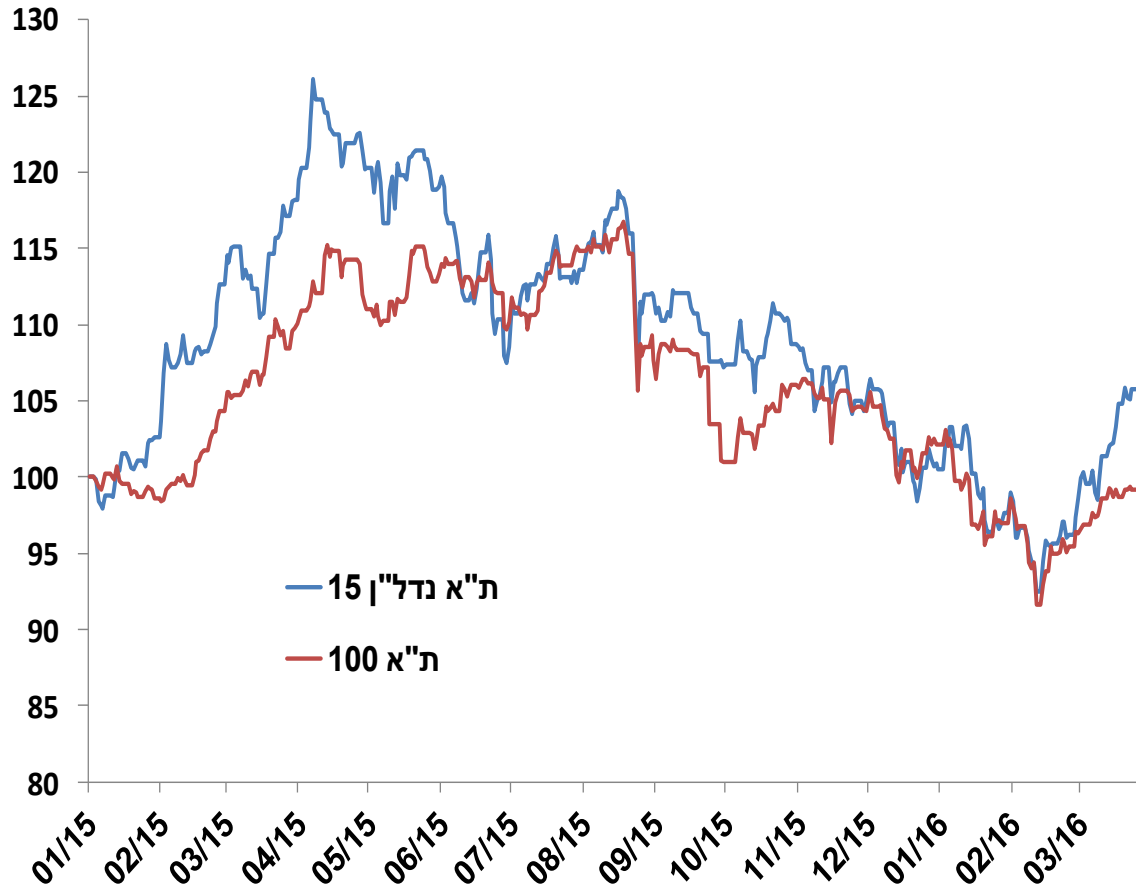


מקור: בלומברג

בנק הפועלים להיות ראשון זה מחייב!

# מניות ענף הנדל"ן בישראל בלטו לחיוב מתחילת השנה

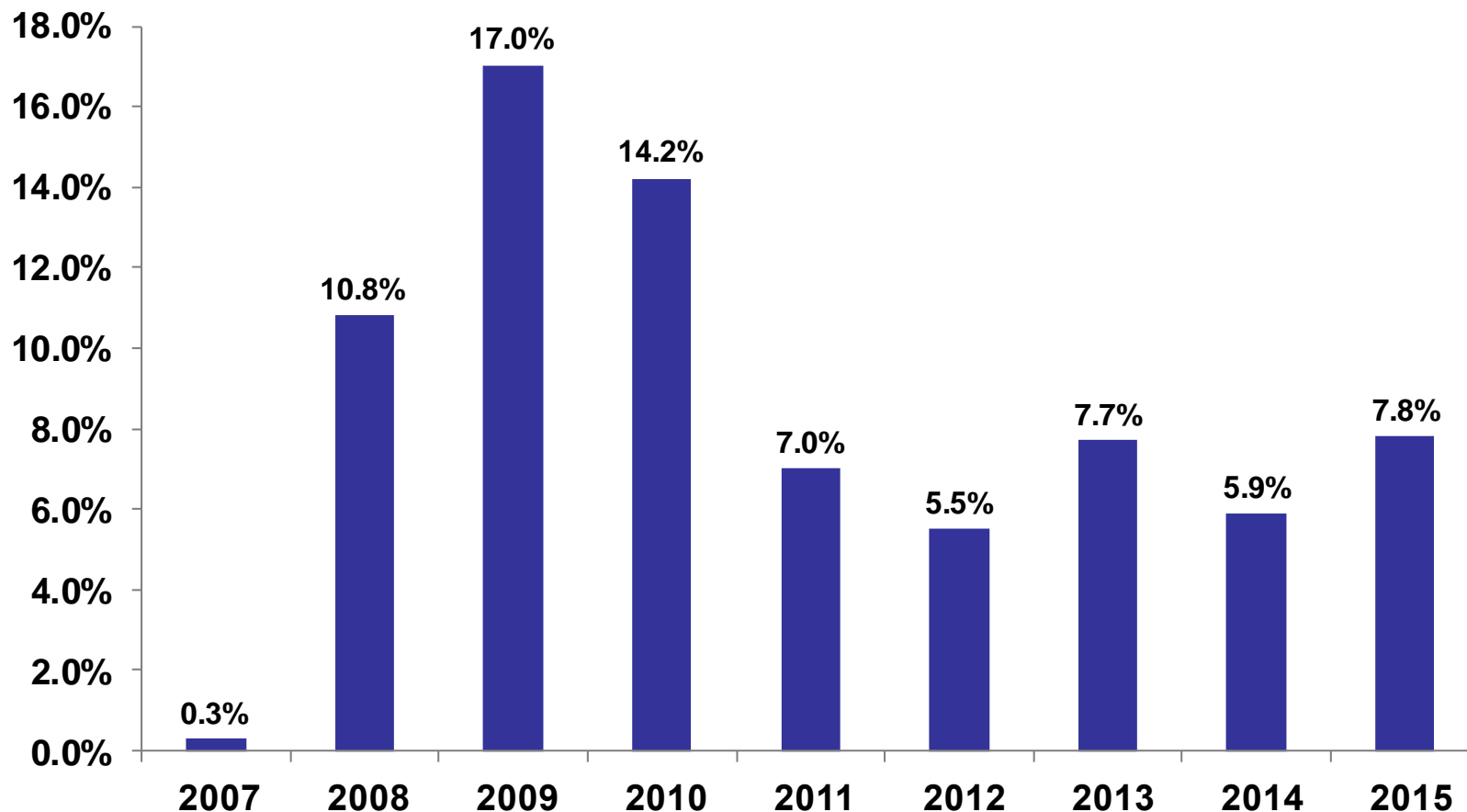
מדדי מניות במטבע מקומי, 100=ינואר 2015



מקור: בלומברג

# נמשכת העלייה במחירי הדיור

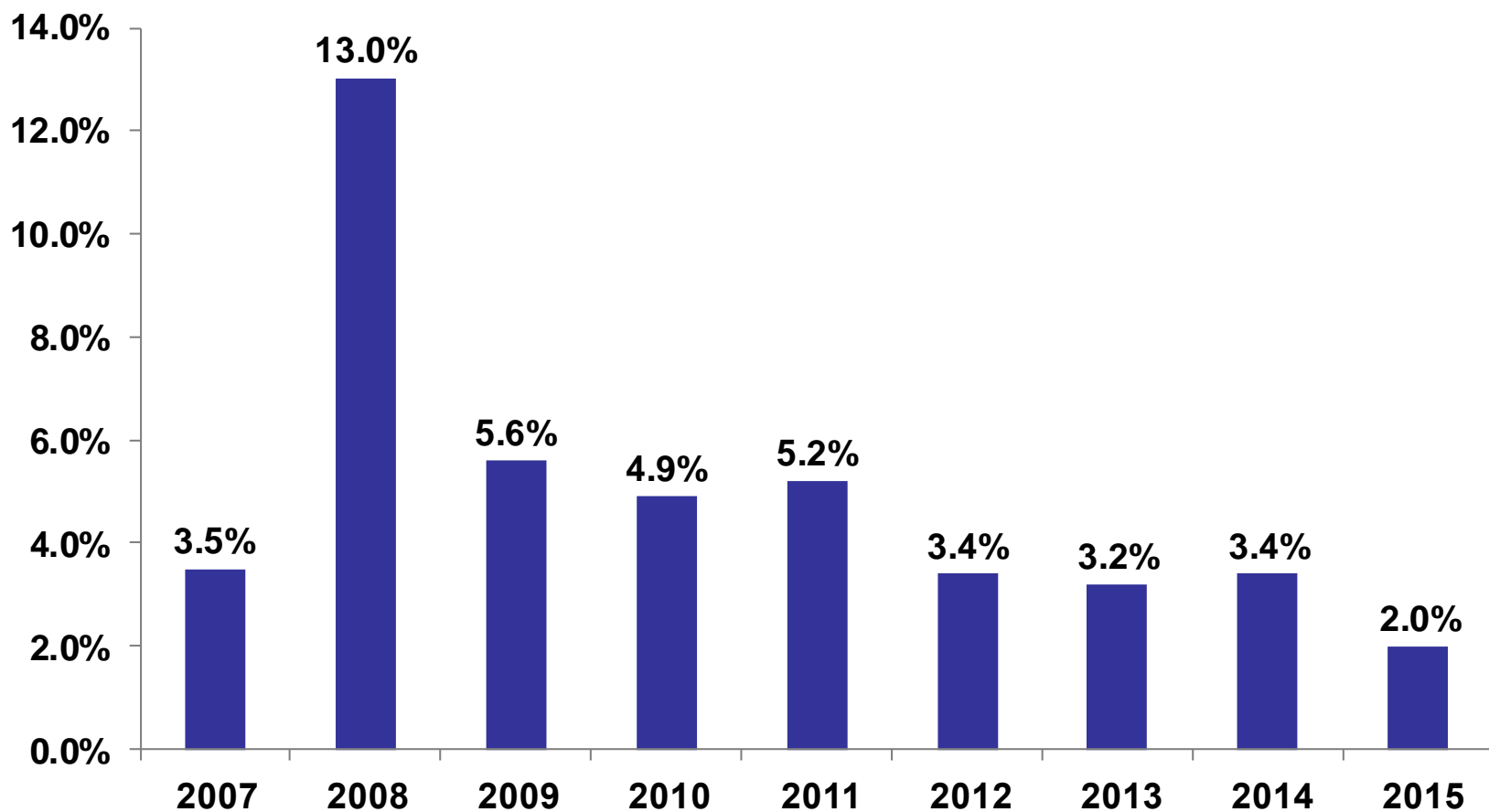
## שיעור שינוי שנתי בשנת 2015



מקור: הלמ"ס

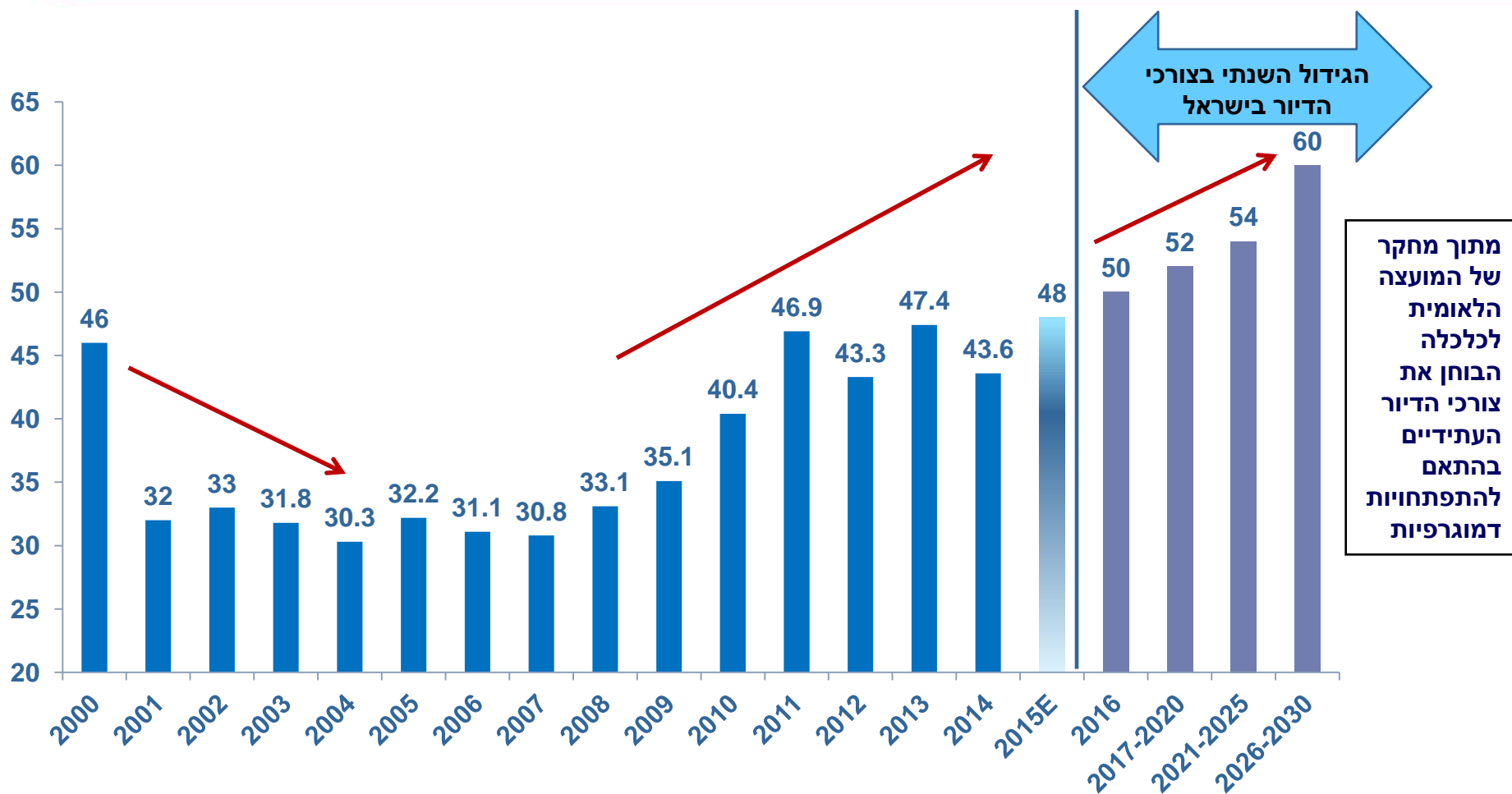
# תנודתיות קטנה יותר בקצב עליית מחירי השכירות

## שיעור שינוי שנתי בשנת 2015



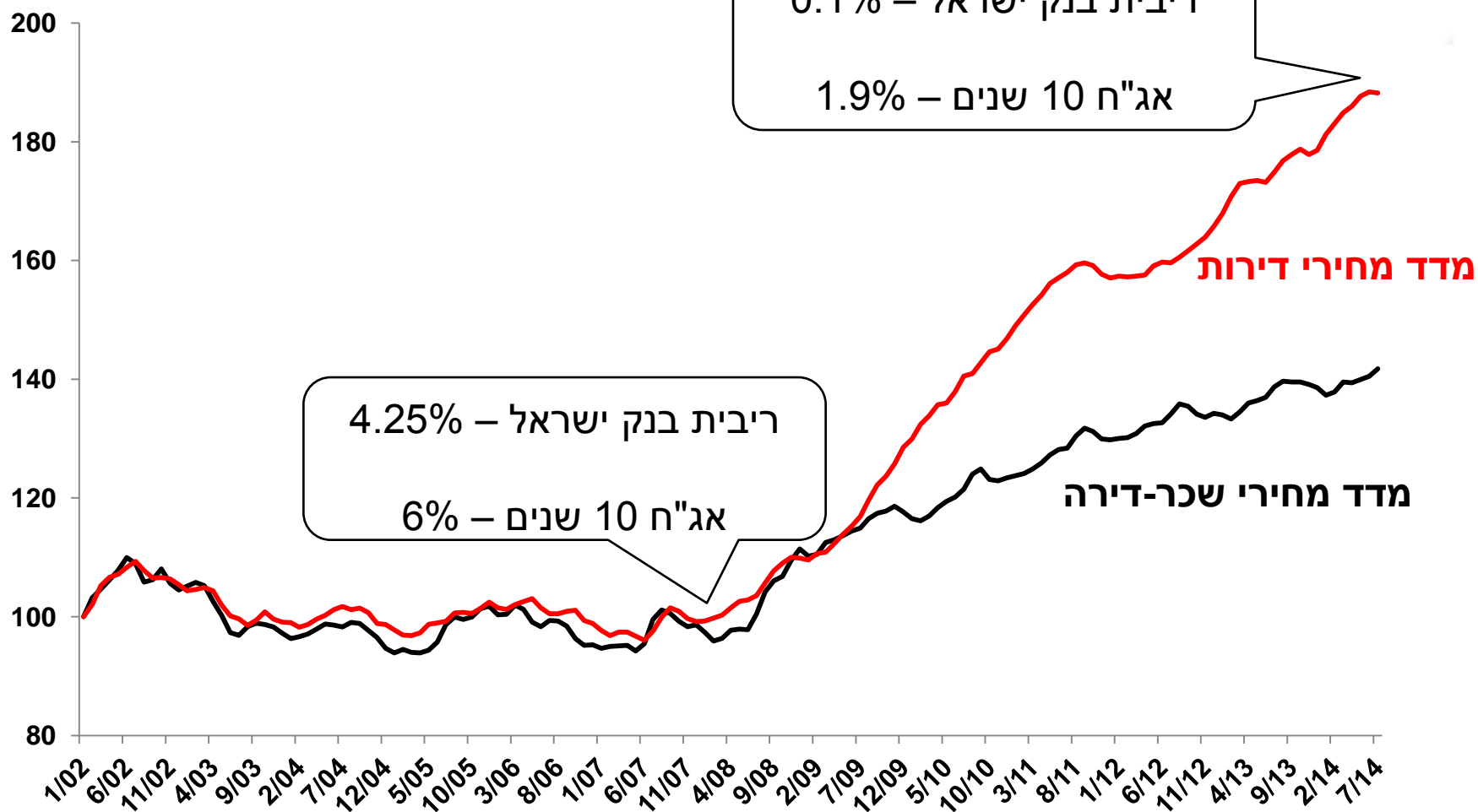
מקור: הלמ"ס

# התחלות הבניה: קצב התחלות הבניה יצטרך להמשיך לעלות אלפים, במונחים שנתיים



מקור: הלמ"ס ועיבודי המועצה הלאומית לכלכלה

# גדל הפער בין תוואי מחירי הדירות לתוואי השכר דירה



# מינוף משקי הבית עדיין נמוך ביחס לעולם

חוב משקי הבית ביחס לתוצר, נתוני 2013 (ישראל וארה"ב, 2014)

