

מאת: יואב א.

מדד הנדל"ן מציג מבנה גלי אליוט המתאים למגמת המשק הישראלי כפי שהיא משתקפת במדדי ת"א המובילים אך בכל זאת ייחודית לו. סקירה זו מנתחת את מבנה גלי האליוט שהתפתחו במדד הנדל"ן משנת 2007 ועד עתה ומוסיף תחזית עתידית.

כותב הסקירה יואב א. עושה שימוש בתאוריית גלי אליוט הגורסת שבכל תנועה של מדד/מניה קיימת תבנית זהה במבנה אך שונה בגובה וברוחב (מחיר, זמן) (כאשר התבנית הבסיסית מורכבת מ-5 גלים עם המגמה ו-3 גלים כנגד המגמה).

יש להבין היטב שאין מדובר בנבואה אלא בהכנת תרחישי פעולה בהתאם להתקדמות הנכס. בתאוריה זו קיימים כללים וחוקים כאשר כלל משמש כקו מנחה ואינו חייב בהכרח להתקיים בעוד שחוקים אינם יכולים להישבר. בתאוריית גלי אליוט קיימים שלושה חוקים וברגע שאחד מהם נשבר מתבטל התרחיש ובמקומו נכנס תרחיש חדש. ההשקעה לפי תאוריה זו מתרחשת בסמוך לנקודות מפתח וחלקם סמוכים מאד לאזור בו חוק עלול להישבר.

אתר JackBar שם לו כמטרה להפיץ את תאוריית גלי אליוט בקרב המשקיעים בישראל ולשמש בית חם לחסידי השיטה. יואב א. משמש כמרכז תחום גלי אליוט באתר JackBar

נבחן את גרף מדד הנדל"ן משנת 2007 ועד עתה על גבי גרף שבועי בסקלה לוגריתמית.



תהליך בניית הפסגה בשנת 2007

מדד הנדל"ן הגיע לשיאו בחודש מאי 2007 ובכך היה למדד המוביל הראשון שעשה כן. אחריו הגיע לשיא מדד ת"א 75 בחודש יולי 2007 ורק בחודש נובמבר 2007 הגיעו לשיאם מדדי ת"א 25 והבנקים. זוהי הדגמה טובה כיצד השוק בונה פסגה, שכן "פסגה" הינה תהליך ולא אירוע נקודתי. בשנת 2007 תהליך בניית הפסגה נמשך כחצי שנה, ממאי ועד לנובמבר, כאשר בכל פעם מדד אחר מגיע לשיא ופורש.

גל מחזור a

בהתאמה למדדי בורסת ת"א שניתחתי בסקירה המיוחדת, גם את הירידה של מדד הנדל"ן ממאי 2007 ועד לדצמבר 2008 אני מזהה כגל מחזור a, אשר לו מבנה מובהק של חמישה גלים ראשיים ומכאן שהמגמה ארוכת הטווח של מדד הנדל"ן הינה כלפי מטה ואנו לא צפויים לראות שיא מחירים חדש במדד הנדל"ן בשנים הקרובות.

תהליך בניית התחתית בשנים 2008-2009

כפי שציניתי, בסקירה המיוחדת על מדדי בורסת ת"א, מדד ת"א 25 הגיע ראשון לתחתית בנובמבר 2008, אחריו הגיע לתחתית בדצמבר 2008 מדד ת"א 75 ומדד הנדל"ן ואחרון חביב הגיע לתחתית מדד הבנקים במרץ 2009. גם כאן אנו מזהים כי "תחתית" אינה אירוע נקודתי, אלא תהליך שנמשך קרוב לארבעה חודשים, כאשר בכל פעם מדד אחר מתחיל להתאושש.

גל ראשי A עיגול

גל ראשי A עיגול במדד הנדל"ן, התחיל להתפתח מסוף חודש דצמבר 2008 ונמצא כעת בשלביו המאוחרים. התפתחותו של גל ראשי A עיגול אינה אחידה על ציר הזמן ועל כן הייתה קשה לניתוח תוך כדי התפתחותה, אולם כעת משתבנית גלי הביניים קרבה להשלמה היא נהיית ברורה. שינוי המחירים המהיר ביותר במדד הנדל"ן היה בחודש אפריל 2009 בעת שהמדד היה בגל משני 3 של גל ביניים 3 (וזאת בהתאמה לתאוריית הגלים של אליוט. גל ביניים 4) התפתח במשך פרק זמן ארוך יחסית בתבנית דאבל-זיגזג של גלים משניים W-X-Y. מדד הנדל"ן מתקרב לקו העליון של תעלת המחירים שנוצרה משיא גל ביניים 3) והשפלים של גל ביניים 4) ועל כן אני סבור כי גל ביניים 5) ואיתו גם גל ראשי A עיגול קרובים ביותר לסיומם.

תהליך בניית הפסגה בשנת 2010

תהליך זה הינו ארוך יחסית כאשר ראשון הגיע לפסגה מדד הבנקים בינואר 2010, אחריו הגיעו לפסגה מדד ת"א 75 ומדד ת"א 25 ("פסגה אורתודוקסית" בסיום גל ראשי A עיגול) באפריל 2010 ואילו מדד הנדל"ן כאמור מסיים את גל ראשי A עיגול ומגיע לפסגה רק בימים אלו, בחודש אוקטובר 2010.

גל ראשי B עיגול

גל ראשי B עיגול במדד הנדל"ן אמור להתחיל להתפתח בזמן הקרוב ולפי פרשנות מבנה הגלים שהוצגה לעיל, הוא אמור להתפתח כגל מתקן במבנה של שלושה גלי ביניים ואינו אמור להוריד את רמת המחירים של מדד הנדל"ן מתחת לשפל של שנת 2008.

שיאים ושפלים בביקושים לדירות מגורים

זכור לכולנו" המרוץ לדירה" שהתחולל בקיץ 2009 וסחף את משפחת ישראל לקנות דירה להשקעה במחירי שיא. על הגרף ניתן לראות כי שיא הביקושים התרחש במקביל לשיאו של גל ביניים 3). (לעומת זאת לפני שבוע התפרסם סקר של משרד האוצר שקבע כי באוגוסט 2010 צלל מספר הרכישות של דירות חדשות בכ 34% (!!)) לעומת אוגוסט 2009. על הגרף אנו רואים כי הדרישה לדירות חדשות "התייבשה" במקביל לסיום התיקון הטכני הארוך של גל ביניים 4).

לסיכום

מדד הנדל"ן מצוי בשלביו הסופיים של גל עליות אשר התחיל בסוף חודש דצמבר 2008 ומסתיים בימים אלו. המדד צפוי להתממש כלפי מטה בחודשים הקרובים אך עם זאת הוא אינו אמור לרדת מתחת לרמת השפל של דצמבר 2008.

בברכה

יואב א.

***הערה:** אין התוכן מהווה ייעוץ להשקעה והוא אינו בא להחליף שיקול דעת עצמאי של משתמש ומתן ייעוץ על ידי יועץ השקעות מוסמך המתחשב בצרכיו המיוחדים של המשתמש. כל משתמש הפועל על פי התוכן אחראי בלעדית לתוצאות פעולותיו. כל הזכויות שמורות. אין לשכפל, להעתיק, לתרגם, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מן החומר אלא באישור מפורש בכתב מג'קי ברוך.

סוחר באופציות מעוף ? יש לנו תוכנה חינוכית עבורך. **חדש !!! מוסקטו 2.1 זמינה להורדה באתר**

גם אם אינכם מנויים לשרות המנויים שבאתר תוכלו לעשות שימוש בתוכנה, הניתנת חינם למשך שנה, ע"י הכנסת נתונים עצמאית כאשר התוכנה תעקוב אחר בקשתכם ותתריע בהתרחש הארוע .