



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

המחלקה לפיקוח תקציבי

שוק הדיור: התפתחות המחירים, גורמי הביקוש וההיצע וניתוח תוכניות הממשלה

מוגש לוועדת הכלכלה

הכנסת, מרכז המחקר והמידע

קריית בן-גוריון, ירושלים 91950

טל': 02 - 6408240/1

פקס: 02 - 6496103

www.knesset.gov.il/mmm

כ"ז בחשוון תשע"ו

9 בנובמבר 2015

כתיבה: תמיר אגמון, כלכלן

אישור: עמי צדיק, מנהל המחלקה לפיקוח תקציבי

תוכן עניינים

1	1. מחירי הדיוור
1	1.1. מחירי דירות בבעלות
2	1.2. שכר דירה
3	2. גורמי ביקוש
3	2.1. ריבית ומשכנתאות
5	2.2. שכר ממוצע ביחס למחיר דירה ממוצע
5	2.3. שיעור משקיעים
6	2.4. שינוי בטעמי הציבור לפי גודל דירות
6	2.5. הגירה פנימית
7	3. היצע הדיוור
7	3.1. שיווק קרקעות לבנייה
8	3.2. התחלות וגמר בניה
8	3.3. עסקאות לרכישת דירות מגורים
9	3.4. משך זמן בנייה
9	4. תוכניות הממשלה
9	4.1. תכנון
10	4.2. הסכמי גג
10	4.3. תוכנית מחיר למשתכן החדשה
11	4.4. התחדשות עירונית
11	4.5. פיתוח תשתיות
11	4.6. קיצור משך זמן בנייה
12	4.7. תיעוש בנייה והעלאת הפריזון
12	4.8. העלאת מס רכישה לרוכשי דירות להשקעה
12	4.9. הפחתת מס שבח למוכרי זכות במקרקעין
13	5. ניתוח ההשפעה על השוק

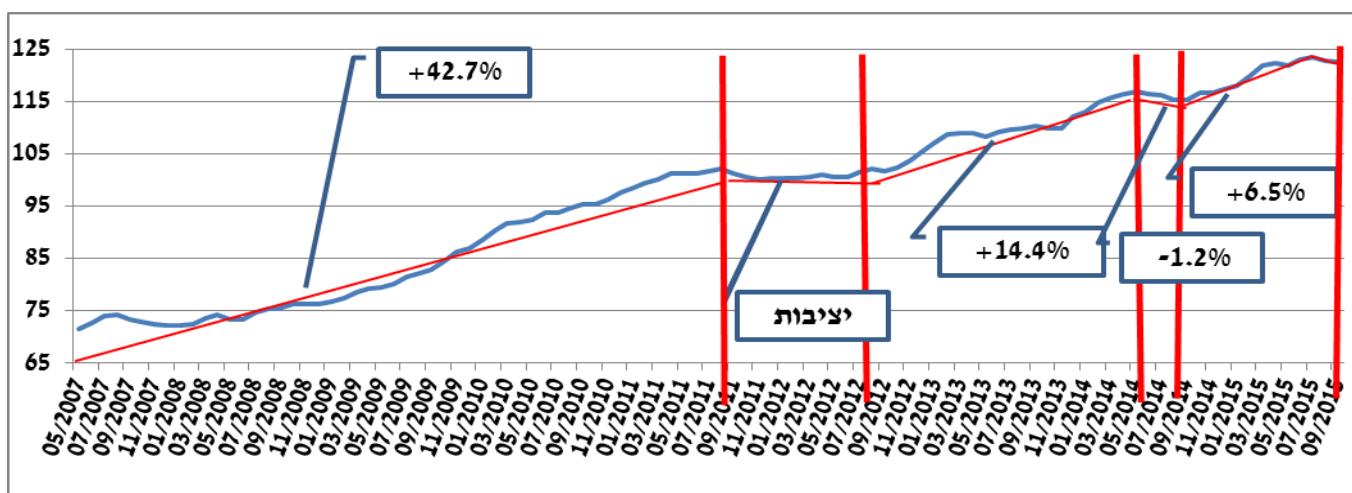
מסמך זה נכתב לקראת דיון בוועדת הכלכלה ב-10 בנובמבר 2015 בנושא התכניות לפתרון מצוקת הדיור. במסמך מוצגים השינוי במחירי הדיור בשנים האחרונות, ניתוח גורמי הביקוש וגורמי ההיצע, פירוט תוכניות הממשלה וניתוח השפעת גורמי הביקוש, גורמי ההיצע ותוכניות הממשלה על המחירים בשוק.

1. מחירי הדיור

1.1. מחירי דירות בבעלות

תרשים 1 להלן מתאר את השינוי במדד מחירי הדיור בבעלות בשנים האחרונות.

תרשים 1: מדד מחירי הדיור הריאליים בשנים 2007 עד 2015¹



מהנתונים בתרשים עולה כי מחודש מאי 2007 ועד לחודש אוגוסט 2015 עלה מדד מחירי הדיור הריאליים בשיעור חד של כ-71.7%. ניתן לחלק תקופה זו לכמה תקופות משנה, כמתואר להלן:

עלייה חדה: מחודש מאי 2007 ועד אוגוסט 2011 חלה עליית מחירים חדה בשיעור ריאלי של 42.7%. בתקופה זו שיעור השינוי החודשי הממוצע עמד על 0.7%.

יציבות: מחודש אוגוסט 2011 ועד לחודש אוגוסט 2012 היתה **יציבות מחירים**. במהלך שנה זו המחירים ירדו בשיעור של 1.8% עד פברואר 2012 ולאחר מכן עלו שוב בשיעור דומה עד לאוגוסט 2012. ניתן לייחס את יציבות המחירים למחאה החברתית בקיץ 2011 (אשר ייתכן שגרמה למיתון הביקושים) ולצעדי הממשלה להגברת ההיצע.

עלייה חדה: מחודש אוגוסט 2012 ועד לחודש מאי 2014 התחדשה שוב עליית המחירים החדה בשיעור ריאלי של 14.4%. בתקופה זו שיעור השינוי החודשי הממוצע עמד על 0.6%.

ירידה: מחודש מאי 2014 עד חודש ספטמבר 2014 חלה ירידת מחירים בשיעור ריאלי של 1.2%, בתקופה זו שיעור השינוי החודשי הממוצע ירד ב-0.3%. סיבה אפשרית לירידה זו הינה ההאטה בביקושים בתקופה זו עקב פרסום תכנית מע"מ אפס (אשר לבסוף לא אושרה).

עלייה מתונה: מחודש ספטמבר 2014 עד חודש אוגוסט 2015 התרחשה עליית מחירים בשיעור ריאלי של 6.5%. בתקופה זו שיעור השינוי החודשי הממוצע עמד על 0.6%. יש לציין כי בתקופה זו פורסמה הכוונה על העלאת מס רכישה למשקיעים, אשר הובילה להאצה בביקושים עד לאישור ההעלאה בחודש יולי 2015. בחודש אוגוסט 2015 חלה ירידה בשיעור נומינלי של 0.4% במדד מחירי הדירות. ייתכן שהירידה נבעה מהאטה ברכישות על-ידי משקיעים עקב העלאת מס הרכישה.

¹ **מדד מחירי דירות בבעלות:** הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [ירחון לסטטיסטיקה של מחירים](#), לוח 6.1: מדד מחירי דירות; **מדד המחירים לצרכן:** בנק ישראל, [מאגר סדרות](#). כניסה בתאריך: 20 באוקטובר 2015.



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

מנתונים אלו עולה כי מאמצי הממשלה למתן את עליית המחירים לא צלחו. להתייקרות החדה של מחירי הדירות בשנים האחרונות יש השפעות רבות על המשק ועל החברה בישראל:

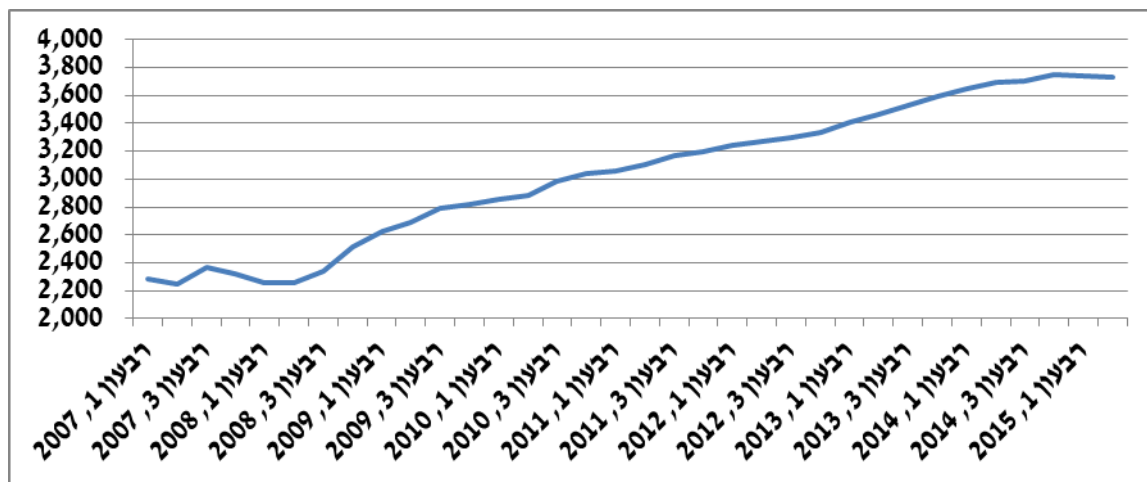
- ירידה במשקל הבעלות על דירה אחת לפחות בקרב כלל משקי הבית בכ-2.3 נקודות האחוז, מ-70.2% בשנת 1997 ל-67.9% בשנת 2013 ועלייה של 2.6 נקודות אחוז במשקל הגרים בדירות שכורות.²
- גידול במשקל ההוצאה של משק בית ממוצע על דיור מסך ההוצאה מ-21.6% בשנת 2005 ל-24.7% בשנת 2014,³ משקל גבוה משמעותית בהשוואה למשקל במדינות המפותחות.
- מחקר של בנק ישראל על מאפייני רוכשי דירה ראשונה בשנים 2002-2012,⁴ מעלה כי **נשיגות (affordability) הרכישה**, היחס החציוני בין מחיר הדירות שרכשו הזוגות הצעירים למספר שנות ההכנסה הפנויה של אותם הזוגות,⁵ קרי מידת הקלות של זוג צעיר לרכוש דירה, הורעה בשנים האחרונות בגין האמרת מחירי הדירות, בעיקר בקרב זוגות צעירים הרוכשים דירה לראשונה. כמו כן, שיעור הבעלות על דירות בקרב בני 25 עד 40 הצטמצם בעשור הנבדק.

התייקרות מחירי הדירות הובילה לגידול חד באשראי לדיור של משקי בית. מיתון עתידי במשק (אשר עשוי להוביל לעלייה חדה בשיעור האבטלה) או לחלופין עלייה חדה בשער הריבית במשק (אשר עשויה להוביל לעלייה חדה בהחזר המשכנתא על-ידי הלווים), עשויים להביא לגידול ניכר בשיעור הלווים שלא מחזירים את ההלוואות לבנקים ולהשפעות שליליות על המשק.⁶

1.2. שכר דירה

תרשים 2 מציג את התפתחות מחירי שכר הדירה (להלן: שכ"ד) משנת 2007 ועד המחצית הראשונה של שנת 2015.

תרשים 2: מחירי שכר הדירה בשנים 2007 עד המחצית הראשונה של 2015⁷



² הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [הוצאות משק הבית ב-14 הערים הגדולות בישראל בשנת 2013](#), הודעה לעיתונות, 17 בנובמבר 2014.

³ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ירחון לסטטיסטיקה של מחירים, [לוח 1.7: משקלות קבוצות הצריכה הראשיות והמשניות במדד המחירים לצרכן](#), שנים שונות.

⁴ בנק ישראל, [רוכשי דירה ראשונה - התמורות שחלו בשנים 2002-2012 בדפוסי הרכישה](#), לפי רמת ההכנסה, סקירה כלכלית, 1 בדצמבר 2014.

⁵ חישוב היחס החציוני נעשה על-ידי חישוב החציון של חלוקת מחיר הדירות שרכשו הזוגות הצעירים בשכר נטו של שני בני הזוג (על בסיס נתוני רשות המסים). נעם זוסמן, בנק ישראל, שיחת טלפון, 4 בדצמבר 2014.

⁶ בנק ישראל, [מערכת הבנקאות 2014](#), סעיף 9 - מבחן קיצון מקור-כלכלי למערכת הבנקאית על יסוד תרחיש אחיד, יוני 2015.

⁷ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [מאגר המחירים ומדדי המחירים של ישראל: מחירים ממוצעים של שכר דירה חופשי](#), כניסה בתאריך: 8 בנובמבר 2015.



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

מהנתונים בתרשים עולה כי משנת 2007 ועד המחצית הראשונה של 2015 עלה מחיר השכ"ד הריאלי השנתי הממוצע בכ- 1,022 ₪, המהווים גידול בשיעור מצטבר של כ- 37.2%, זאת לעומת גידול ריאלי מצטבר בשיעור של כ-71% במחירי הדירות בבעלות בתקופה הנדונה. בבדיקת שיעור השינוי השנתי הממוצע במחירי שכר הדירה החל מהרבעון הראשון של שנת 2014 ועד הרבעון השני של שנת 2015 עולה כי שיעור זה עומד על כ-0.4%. לעומת זאת, בין הרבעון הראשון של 2015 לרבעון השני של 2015 ירדו מחירי שכר הדירה בכ-0.2%.

2. גורמי ביקוש

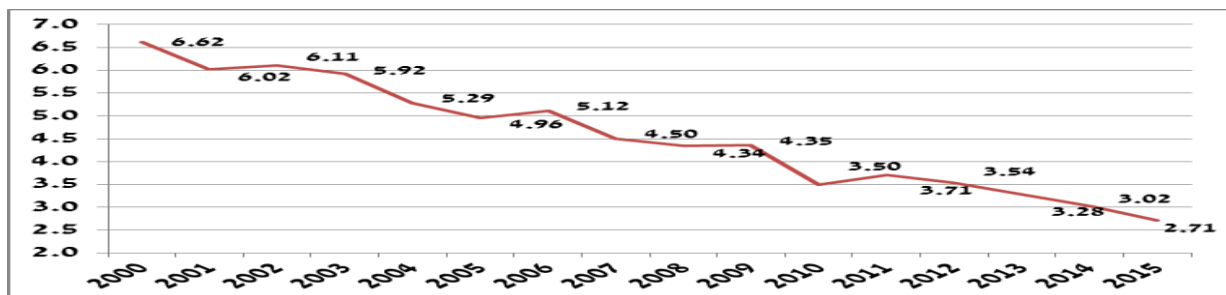
הגורמים העיקריים המשפיעים על הביקוש לדירות הם הריבית על המשכנתאות, השכר הממוצע וההכנסה הפנויה של משקי הבית, הציפיות להמשך עליית המחירים (כך, למרות עלייה ריאלית של כ-70% במחירי הדיור מאז 2007, עדיין קיימים ביקושים ערים), שינוי בטעמי הציבור (גודל הדירה ומקום המגורים) ושינויים דמוגרפיים (בעיקר עלייה, ירידה וריבוי טבעי). להלן תיאור קצר של השינויים בגורמים העיקריים.

2.1. ריבית ומשכנתאות

2.1.1. ריבית

תרשים 3 להלן מציג את הריבית השקלית השנתית הממוצעת הצמודה (בשוק החופשי) על משכנתאות לטווח ארוך (20-25 שנה) החל משנת 2000 ועד היום.

תרשים 3: ריבית שקלית שנתית ממוצעת צמודה על משכנתאות לטווח ארוך (אחוזים)⁸



מהנתונים בתרשים עולה כי הריבית השקלית השנתית הממוצעת הצמודה על משכנתאות לטווח ארוך (20-25 שנה) בשוק הפרטי נמצאת החל משנת 2000 במגמת ירידה. ב-15 השנים האלו ירדה הריבית בכ-3.9 נקודות אחוז בשיעור מצטבר ועמדה בשנת 2014 על כ-2.71%. יחד עם זאת, הריבית הממוצעת הצמודה עלתה מרמה של 2.45% בחודש מאי 2015 לרמה של 2.9% בחודש ספטמבר 2015, עלייה של 0.45 נקודות אחוז.

2.1.2. משכנתאות

עליית מחירי הדירות בשנים האחרונות וסביבת הריבית הנמוכה יחסית הובילו לגידול חד בביקושים למשכנתאות חופשיות. כך, שנת 2013 נחשבה לשנת שיא מבחינת הביקושים למשכנתאות: כ-52.2 מיליארדי ₪ נלוו לצורך דיור, גידול בשיעור של כ-11% לעומת שנת 2012 וגידול בשיעור גבוה יותר לעומת השנים שקדמו לה. כך, לדוגמה, הממוצע השנתי בשנים 2010-2012 עמד על כ-45.6 מיליארדי ₪, ובשלוש השנים שקדמו לכך סכומי ההלוואות לדיור נעו בטווח שבין 26.5 מיליארדי ₪ ו-35.4 מיליארדי ₪ בשנה.⁹ בחודשים ינואר עד אוקטובר 2014 השתנתה

⁸ הריבית לטווח ארוך: בנק ישראל, הפיקוח על הבנקים, נתונים וריביות, הריבית הממוצעת על משכנתאות צמודות למדד, כניסה: 8 בנובמבר 2015. יש לציין כי עד חודש יוני 2011 הריבית הממוצעת על משכנתאות צמודות למדד המופיעה בבנק ישראל חושבה לטווח שנים של מעל 20 שנה. החל מחודש יולי 2011 ואילך, הריבית האמורה מחושבת לטווח של 20 עד 25 שנה. בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה, הריבית הממוצעת על משכנתאות צמודות למדד.

⁹ משרד הבינוי והשיכון, משכנתאות בשוק החופשי שניתנו לכלל הציבור – רבעון שלישי 2014, כניסה בתאריך: 8 בנובמבר 2015.



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

המגמה ובוצעו הלוואות לדיור בסך של כ-42 מיליארדי ₪, ייתכן עקב הציפיות לאישור תכנית מע"מ אפס (שלא אושרה לבסוף) ועקב מבצע "צוק איתן" בקיץ 2014. הירידה בנטילת המשכנתאות לוותה בירידה בהיקף רכישת הדירות בתקופה זו.

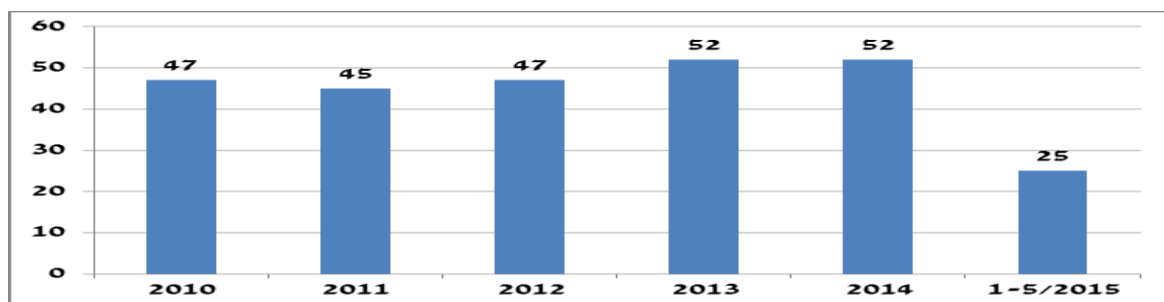
הריבית הנמוכה בשוק החופשי (ראו תרשים 3 לעיל) בשנים האחרונות עודדה גידול בהיקף האשראי לדיור, שהיה זול יחסית. הגידול בביקוש לאשראי לדיור גרם לעליית מחירי הדיור, והוביל את המפקח על הבנקים לפרסם שורה של הגבלות על שיעור המימון, על חלק ההלוואה בריבית משתנה, על שיעור החזר מההכנסה ועל התקופה לפירעון סופי. טבלה 1 להלן מציגה את יתרת המשכנתאות בשנים האחרונות.

טבלה 1: יתרת המשכנתאות ויתרת המשכנתאות המוכוונות בשנים האחרונות (מיליארדי ₪)¹⁰

סוף חודש	יתרת משכנתאות כוללת
דצמבר 2004	117.6
דצמבר 2007	136.2
דצמבר 2013	245.1
יוני 2014	254.0
ספטמבר 2015	284.0
שינוי מצטבר	+141.5%

מהנתונים בטבלה עולה כי נכון לחודש ספטמבר 2015 עמדה יתרת המשכנתאות על כ-284 מיליארדי ₪, גידול בשיעור מצטבר של כ-141.5% בהשוואה לדצמבר 2004. בין יוני 2014 לספטמבר 2015 גדלה יתרת המשכנתאות בכ-30 מיליארדי ₪, המהווים גידול בשיעור של כ-11.8%. מנתוני בנק ישראל עולה כי נכון לספטמבר 2015, כ-36.2% מיתרת המשכנתאות היתה במסלול ריבית משתנה לא צמודה (פריים), כ-28.7% במסלול ריבית משתנה צמודה, כ-17.5% במסלול ריבית קבועה צמודה, כ-14.9% במסלול ריבית קבועה לא צמודה וכ-2.7% במסלול ריבית מט"ח לא צמודה. תרשים 4 להלן מציג את היקף המשכנתאות שנלקחו בשנים האחרונות.

תרשים 4: היקף המשכנתאות שנלקחו בשנים 2010 עד מאי 2015 (מיליארדי ₪)¹¹



מהנתונים בטבלה עולה כי היקף המשכנתאות שנלקחו בשנים האחרונות גדל, בין השאר, כנראה עקב ירידת ריבית בנק ישראל. בשנת 2011 ירד היקף הלוואות לדיור, בין השאר עקב המחאה החברתית והעלייה ההדרגתית בריבית בנק ישראל. אולם החל משנת 2012 חזר היקף ביצועי המשכנתאות לגדול ועמד על סך של כ-52 מיליארדי ₪ בשנים 2013 ו-2014, כשבחמשת החודשים הראשונים של 2015 נרשם גידול של כ-20% בהיקף המשכנתאות החדשות לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

¹⁰ בנק ישראל, מידע שוטף על התאגידים הבנקאיים, פרק י"ד: הלוואות לדיור, לוח י"ד-4.1: יתרת הלוואות למטרת מגורים לפי בסיסי הצמדה (מאזני וחוף מאזני), כניסה בתאריך: 8 בנובמבר 2015.

¹¹ הצעת תקציב משרד הבינוי והשיכון לשנות הכספים 2015-2016, עמוד 38.



2.2. שכר ממוצע ביחס למחיר דירה ממוצע

הגידול בשכר הממוצע במשק מהווה גורם ביקוש לרכישת דירות. יש לציין כי בשנים האחרונות חלו שני תהליכים: גידול בשכר הממוצע וגידול בשיעור ההשתתפות בכוח העבודה. המשמעות היא שהכנסת משק בית ממוצע עלתה לא רק בגין עליית השכר, אלא גם בגין גידול במספר המפרנסים למשק בית. טבלה 2 להלן מציגה את השינוי בשכר הממוצע בהשוואה לשינוי במחירי הדירות והיחס ביניהם.

טבלה 2: השינוי בשכר הממוצע בהשוואה לשינוי במחירי דירה ממוצעת (מחירי 2011)¹²

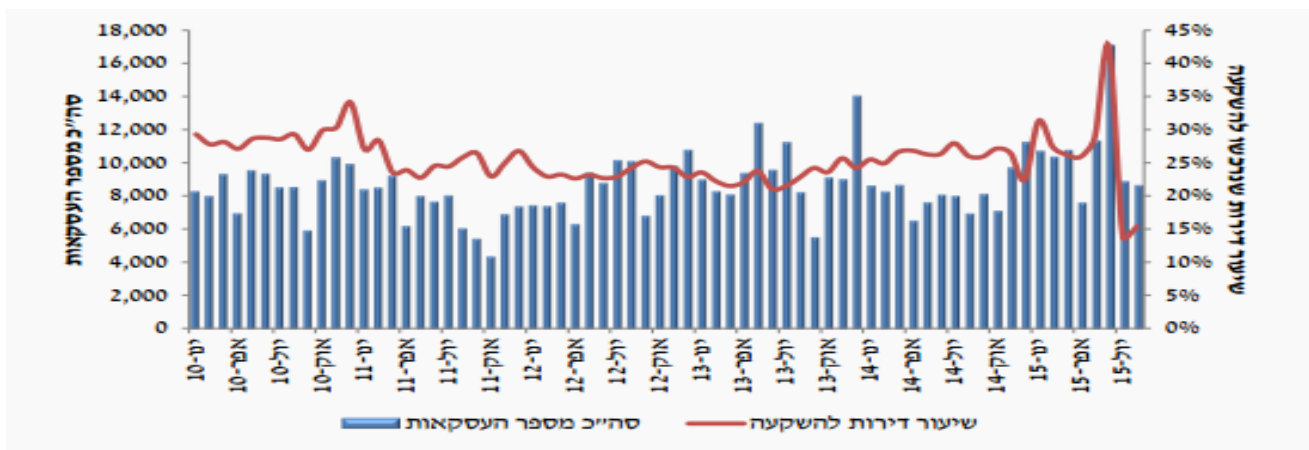
שנה	דירה (באלפי ₪)	שכר (בש"ח)	יחס דירה/שכר
2009	943	8,667	108.8
2010	1,076	8,731	123.2
2011	1,113	8,767	127.0
2012	1,123	8,821	127.3
2013	1,194	8,921	133.9
2014	1,261	9,034	139.6
1-6/2015	1,326	9,320	142.3
שינוי מצטבר	40.7%	7.5%	30.8%

מהנתונים בטבלה עולה כי מחיר דירה ממוצעת עלה בשנים 2009 עד המחצית הראשונה של 2015 בשיעור ריאלי מצטבר של כ-40.7% בהשוואה לעלייה בשיעור ריאלי מצטבר של 7.5% בשכר. כתוצאה מכך, חל גידול חד בכמות המשכורות הנדרשות לרכישת דירה ממוצעת – מ-108.8 בשנת 2009 לכ-142.3 במחצית הראשונה של שנת 2015, המהווים גידול בשיעור של כ-30.8%. בין שנת 2014 למחצית הראשונה של 2015 גדל השכר הממוצע בשיעור ריאלי של כ-3.2%, בהשוואה לעלייה ריאלית של כ-5.1% במחיר דירה ממוצעת. מנתונים אלו עולה כי השינוי בשכר הממוצע ממשך להוות גורם ביקוש בשוק הדירות למגורים.

2.3. שיעור משקיעים

תרשים 5 להלן מפרט את שיעור המשקיעים מסך רוכשי הדירות בשנים האחרונות.

תרשים 5: שיעור המשקיעים מסך רוכשי הדירות בשנים האחרונות¹³



¹² מחירי דירות: הלמ"ס, מאגר המחירים ומדדי המחירים של ישראל; שכר ריאלי: בנק ישראל, סטטיסטיקה, לוח ז'-6 (2): משרות שכיר ושכר - עובדים ישראלים בלבד, עדכון אחרון: 8 בנובמבר 2015; מדד המחירים לצרכן: בנק ישראל, מאגר סדרות. עיבודי מרכז המחקר והמידע של הכנסת.

¹³ משרד האוצר, הכלכלן הראשי, סקירה שבועית, 1 בנובמבר 2015.



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

הנתונים מלמדים כי משקל המשקיעים מסך רוכשי הדירות היה יציב בשנים האחרונות ונע סביב 25%. בחודש יוני 2015 חל גידול חד במשקל ולאחר מכן ירידה חדה לכ-15%. יש לציין, כי לאחרונה הוחלט על העלאה נוספת של מס הרכישה לרוכשי דירה שנייה ומעלה, והחל מה-26 ביוני 2015 עומד מס הרכישה לרוכשי דירה שאינה יחידה על 8% על החלק בשווי הדירה שמתחת ל-4.8 מיליוני ₪ ועל 10% מעל לשווי זה.

2.4. שינוי בטעמי הציבור לפי גודל דירות

טבלה 3 מציגה את גודל הדירות לפי מספר חדרים שנבנו בישראל בשנים האחרונות בתהליך התחלת הבנייה.

טבלה 3: גודל גמר בניית דירות לפי מספר חדרים¹⁴

סך הכול		5+		4		3		1-2		שנה
100%	29,752	50.2%	14,947	38.5%	11,444	8.5%	2,533	2.8%	828	2007
100%	30,456	49.7%	15,147	40.7%	12,382	5.5%	1,690	4.1%	1,237	2008
100%	32,565	50.9%	16,590	40.2%	13,094	5.3%	1,728	3.5%	1,153	2009
100%	33,270	55.9%	18,592	34.6%	11,495	5.2%	1,731	4.4%	1,452	2010
100%	34,137	59.5%	20,321	35.5%	12,131	3.7%	1,261	1.2%	424	2011
100%	37,423	55.4%	20,726	38.2%	14,283	4.6%	1,740	1.8%	674	2012
100%	42,497	53.2%	22,595	38.7%	16,435	5.5%	2,350	2.6%	1,117	2013
100%	44,642	54.8%	24,448	37.4%	16,705	4.0%	1,784	3.8%	1,705	2014

מהנתונים בטבלה עולה כי חל גידול במשקל דירות עם 5 חדרים ומעלה מ-50.2% בשנת 2007 ל-54.8% בשנת 2014. במקביל, חלה ירידה במשקל דירות בנות 3 חדרים ויציבות במשקל דירות בנות 4 חדרים. מנגד, מאז שנת 2011 חל גידול חד במשקל היצע הדירות בנות 1-2 חדרים. ייתכן שעקב עליית מחירי הדירות הביקוש מנותב לדירות קטנות יותר. סיבה אפשרית נוספת הינה תשואה גבוהה יותר על השקעה בדירות קטנות המהווה תמריץ למשקיעים. יש לציין כי בשנת 2000 משקל דירות בנות 5 חדרים ומעלה עמד על 40.4%, מאז חל גידול חד בהיצע של דירות גדולות. נתונים אלו עשויים להעיד על שינוי מתמיד בטעמי הציבור לרכישת דירות גדולות יותר.

2.5. הגירה פנימית

טבלה 4 להלן מציגה את ההגירה הפנימית לפי מחוזות בשנים 2001 עד 2014.

טבלה 4: מאזן הגירה בשנים 2001 עד 2014 (באלפים)¹⁵

מחוז	נכנסים	יוצאים	מאזן הגירה נטו
מחוז צפון	400.2	435.1	-34.9
מחוז דרום	459.2	490.2	-31.0
מחוז ירושלים	248.4	321.2	-72.8
מחוז חיפה	374.6	387.0	-12.4
מחוז מרכז	1,006.4	832.4	+174.0
מחוז תל-אביב	764.6	829.6	-65.0
מחוז יהודה ושומרון	224.3	175.7	+48.6

¹⁴ הלמ"ס, [לוח 22.9: דירות וחדרים](#), 10 בספטמבר 2015.

¹⁵ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שנתון סטטיסטי 2015, [לוח 2.26 - הגירה פנימית בין יישובים לפי מחוז וקבוצת אוכלוסייה](#), 10 בספטמבר 2015.



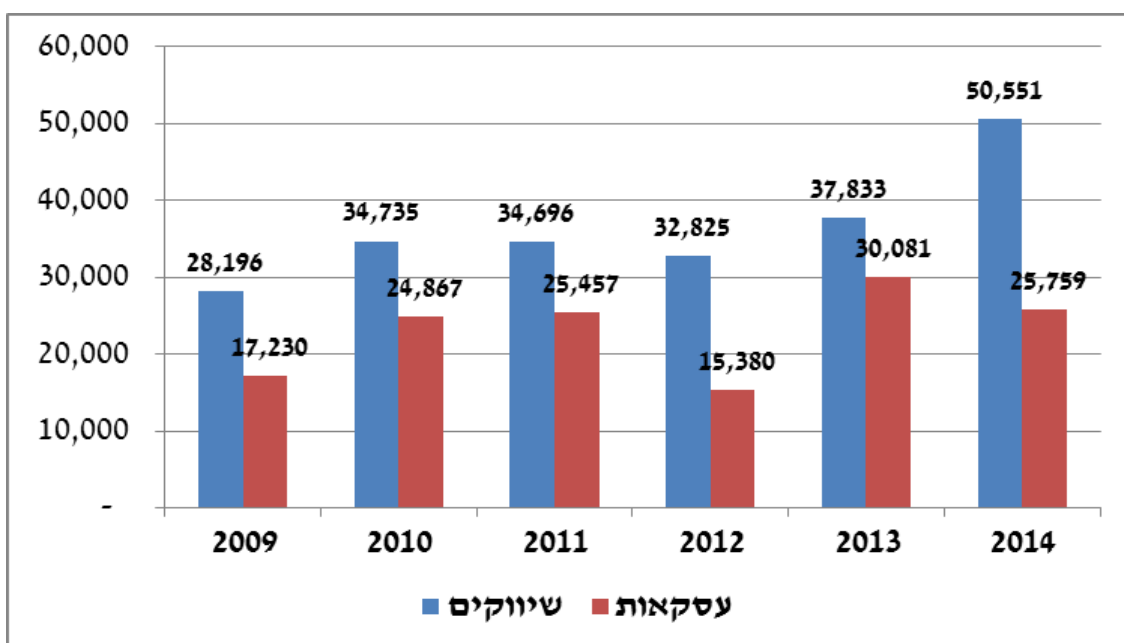
הנתונים מלמדים כי בשנים האחרונות קיים תהליך של הגירה פנימית, בעיקר למרכז הארץ. כך, בשנים 2001 עד 2014 חלה הגירה נטו חיובית אל מחוז המרכז של כ-174 אלפי אנשים, לעומת הגירה נטו שלילית מיתר המחוזות (מלבד מחוז יו"ש). בראייה רחבה יותר, כ-109 אלף אנשים היגרו למחוזות מרכז ותל-אביב, ומספר דומה היגרו מיתר המחוזות. בשנת 2014 מגמות אלו נמשכו (מלבד מחוז חיפה שיש בו הגירה פנימית חיובית קלה כבר משנת 2009) – כ-7,000 אנשים היגרו למחוזות מרכז ותל-אביב ומספר דומה היגרו מיתר המחוזות. ניתן לומר כי מגמה זו תרמה לעליית המחירים באזור המרכז.

3. היצע הדיור

3.1. שיווק קרקעות לבנייה

בשנים האחרונות הגדילו משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) את מספר שיווקי הקרקעות, וכתוצאה מכך גדל מספר עסקאות המקרקעין למטרות מגורים שאושרו על ידי רמ"י. שיווק הקרקעות משפיע בטווח הקצר והבינוני על היקף הפעילות בשוק, ולכן מהווה צוואר בקבוק בתהליך הבנייה של יחידות דיור. תרשים 6 להלן מציג את היקף השיווקים ועסקאות המקרקעין ברמ"י בשנים האחרונות.

תרשים 6: היקף השיווקים ועסקאות קרקע ברשות מקרקעי ישראל בשנים 2009-2014 (במונחי יחידות דיור)¹⁶



מהנתונים בתרשים עולה כי בשנים 2009-2012 גדל מספר השיווקים בכ-16.4%. בשנת 2012 קטן מספר השיווקים לכ-32.8 אלף, אולם החל משנה זו ועד 2015 גדל שיעור שיווקי הקרקעות בכ-54%. בין השנים הנסקרות 2009-2014 גדל היקף שיווקי הקרקעות בכ-22.4 אלף יח"ד, המהווים גידול בשיעור של כ-79.3%. מגמות דומות התרחשו בעסקאות המקרקעין, למעט בשנת 2014, בה בניגוד למגמת הגידול הניכר בשיווקי הקרקע, ירד מספר עסקאות המקרקעין לעומת השנה הקודמת בכ-14.4%. בבדיקת שיעור השינוי בהיקף עסקאות המקרקעין בטווח השנים 2009-2014, רואים כי היקף העסקאות גדל בכ-8.5 אלף יח"ד, המהווים גידול בשיעור של כ-49.5%. יש לציין כי בין השנים 2013 ו-2014 גדלה כמות השיווקים בכ-33.6%, ואילו כמות העסקאות במקרקעין קטנה בכ-14.4%.

¹⁶ שיווקי קרקעות: הצעת תקציב משרד הבינוי והשיכון לשנות הכספים 2015-2016, עמודים: 30-31; עסקאות מקרקעין: משרד הבינוי והשיכון, לוח 11: עסקאות במקרקעין למגורים שאושרו ע"י רשות מקרקעי ישראל לפי מחוזות (ביחידות דיור).



3.2. התחלות וגמר בניה

טבלה 5 מפרטת את התחלות וגמר בנייה של דירות בשנים 2007-2015. מהנתונים עולה כי בין השנים 2007 ו-2015 גדל מספר התחלות הבנייה בשיעור מצטבר של כ-46.4%, מדובר בגידול ניכר בהיצע הדירות. בשנת 2014 חלה ירידה בשיעור של 4.8% בהשוואה לשנת 2013, ייתכן שהירידה נעוצה בהתמתנות הביקושים בשל דחיית הרכישות בגין הציפיות לאישור מע"מ אפס (שלא התממשו) וכן בגין מבצע "צוק איתן" בקיץ 2014. יש לציין כי לפי התחלות הבנייה במחצית 2015, הרי ששיעור הגידול בשנה זו צפוי לעמוד על כ-7.9%. כמו כן, חל בתקופה זו גידול בשיעור של כ-50% בגמר בניית דירות. בבדיקת השינויים בהתחלות הבנייה וגמר הבנייה בין השנים 2014-2015 רואים כי חל גידול של כ-7.9% ושל כ-6.9% בהתאמה.

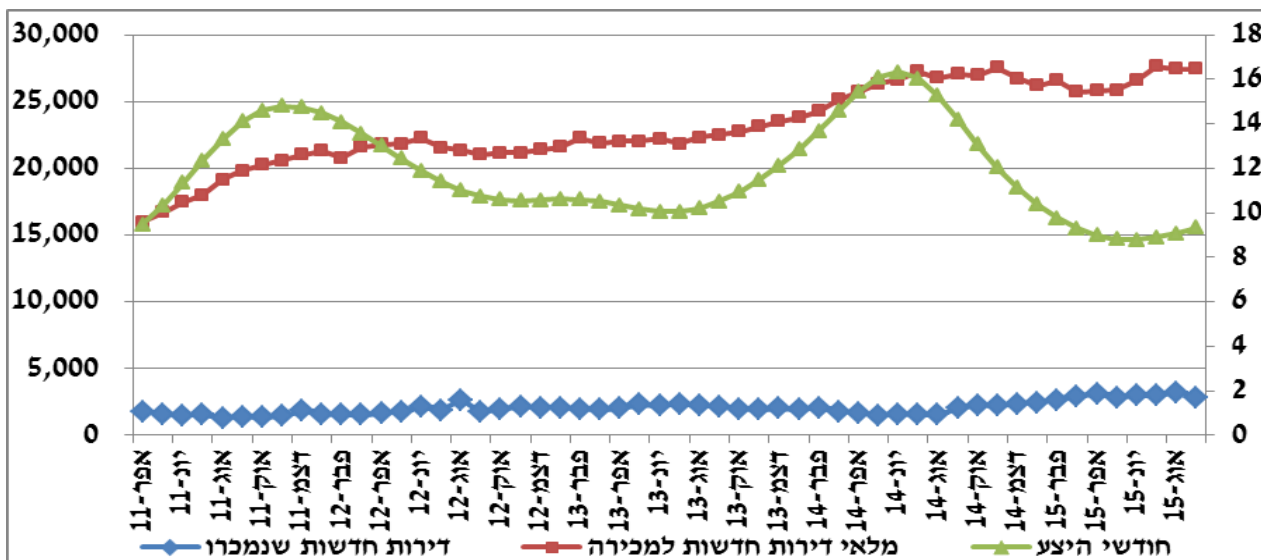
טבלה 5: התחלות וגמר בנייה של דירות בשנים 2007-2015¹⁷

שנה	התחלות בנייה	גמר בנייה
2007	30,755	29,752
2008	32,928	30,456
2009	34,987	32,565
2010	40,303	33,269
2011	46,693	34,138
2012	43,195	37,420
2013	47,332	42,505
2014	45,039	44,630
2015	48,606	47,727
שינוי 2015-2007	46.4%	50.0%

3.3. עסקאות לרכישת דירות מגורים

תרשים 7 להלן מציג את כמות הדירות החדשות שנמכרו, מלאי דירות חדשות למכירה וחדשי היצע (היחס בין מלאי הדירות החדשות למכירה לבין הדירות החדשות שנמכרו בחודש).

תרשים 7: כמות דירות חדשות שנמכרו, מלאי דירות חדשות (ציר שמאל) למכירה וחדשי היצע (ציר ימין)¹⁸



¹⁷ נתוני 2009-2007: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שנתון סטטיסטי 2015, [לוח 22.10: דירות, לפי מאפייני בניין](#). נתוני 2010-2015: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לעיתונות: [התחלת הבנייה וגמר הבנייה במחצית הראשונה של 2015](#), לוח 1: דירות, לפי שלב בנייה, מספר יחידות וקומות בבניין, 9 בספטמבר 2015. **שנת 2015** - אומדן שנתי לפי המחצית הראשונה של השנה, בהשוואה למחצית הראשונה של 2014.

¹⁸ הלמ"ס, [הכמות המבוקשת של דירות חדשות - ספטמבר 2015](#), לוח 5: דירות חדשות שנמכרו, לפי יוזם ודירות חדשות למכירה ומספר חדשי היצע, הודעה לעיתונות. 4 בנובמבר 2015.



הכנסת

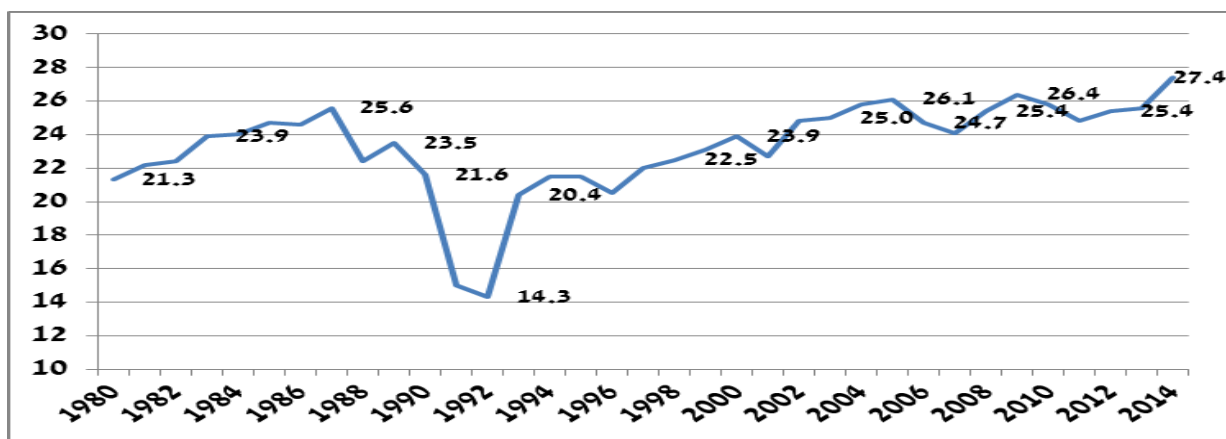
מרכז המחקר והמידע

מהנתונים בתרשים עולה כי מלאי הדירות החדשות למכירה עלה בתקופה הנסקרת, אולם גם כמות הדירות החדשות עלתה בקצב מהיר יותר בחודשים האחרונים (החל מיוני 2014), ועל-כך מספר חודשי היצע (היחס בין מלאי הדירות החדשות למכירה לבין כמות הדירות החדשות שנמכרה בחודש) ירד. אולם, הירידה ברכישת דירות על-ידי משקיעים (ראו סעיף 2.3 לעיל) ייתכן שתביא לגידול בחודשי היצע בחודשים הקרובים. הגידול במלאי הדירות החדשות למכירה מעיד על גידול בהיצע הדירות הרלוונטי בשוק ומהווה גורם למיתון עליית מחירי הדירות.

3.4. משך זמן בנייה

למשך זמן הבנייה השפעה על זמינות ההיצע ועל התאמתו לביקוש לדירה, על היקף צריכת האשראי ועל היעילות התפעולית בענף הבנייה. תרשים 8 להלן מציג את משך זמן הבנייה הממוצע ליחידת דיור בשנים 1980-2014.

תרשים 8: משך זמן הבנייה הממוצע ליחידת דיור בשנים 1980-2014 (חודשים, ממוצע נע)¹⁹



בבדיקת משך זמן הבנייה מתחילת שנות השמונים ועד היום רואים כי הוא גדל מ-21.3 חודשים בשנת 1980 לכ-25.6 חודשים בשנת 1987, קטן לכ-14.3 חודשים בשנת 1992 ומאז נסק עד שהגיע לכ-27.4 חודשים בשנת 2014, גידול של 13.1 חודשים (מאז 1992), המהווים גידול בשיעור של כ-92%. ניתן לראות כי בשיא תקופת העלייה בשנות ה-90, חלה ירידה חדה במשך זמן הבנייה (בגין תמריץ לחברות הבנייה ובנייה קלה), וכך היצע הדירה גדל באופן מהיר יותר בתקופה זו. יש לציין כי בין השנים 2013 ו-2014 התארך זמן הבנייה הממוצע ליחידת דיור בכ-1.8 חודשים, המהווים גידול של כ-7%.

4. תוכניות הממשלה²⁰

4.1. תכנון

שלב תכנון הקרקע מהווה את השלב הראשון בשרשרת הייצור כך שהיקף מלאי תוכניות הבנייה המאושרות קובע את היקף היצע הדירה בטווח הבינוני. אישור סטטוטורי של תכנית לבנייה למגורים הינו הליך מורכב האורך זמן רב, הוצאת היתרי בנייה על ידי ועדות התכנון ורשויות הרישוי מהווה צוואר בקבוק בהליך התכנוני. בשנים האחרונות קבעה הממשלה יעדים שנתיים מדידים למספר אישורי תוכניות לבניה למגורים, המכוונים לגופים הממשלתיים המבצעים תכנון - משרד הבינוי והשיכון, רשות מקרקעי ישראל וחברת "דירה להשכיר". יעד התכנון לשנת 2015 הינו 45,000 דירות בכלל קרקעות המדינה, ומתוכן היעד עבור אזורי הביקוש הינו 40,000 דירות.

¹⁹ שנים 1980-2013: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הבינוי בישראל 2013, [לוח 72: חודשי בנייה - ממוצע לדירה ולבניין בבניינים שבנייתם נסתיימה, לפי יוזם - סדרות עתיות](#); [שנת 2014: משרד הבינוי והשיכון, לוח 9: משך זמן בנייה ממוצע לדירה \(חודשים\)](#).

²⁰ משרד האוצר, הצעת תקציב לשנים 2015-2016, [משרד הבינוי והשיכון](#), אוגוסט 2015.



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

4.2. הסכמי גג

ועדת השרים לענייני דיור (להלן קבינט הדיור) אישרה תכנית להסכמי גג, במסגרתה רשויות מקומיות מתחייבות למתן היתרי בנייה בקצב מהיר, והממשלה מתחייבת למתן סיוע בהקמת מוסדות ציבור, מוסדות חינוך ותשתיות בהתאם לקצב השיווק. מטרת התוכנית הינה לאפשר שיווק ומתן היתרי בנייה מואצים של מתחמי מגורים משמעותיים תוך מתן מענה לתושבים החדשים ולרשות המקומית. במסגרת התכנית נחתמו הסכמי גג עם הרשויות המקומיות ביישובים מודיעין, קריית גת, קריית ביאליק, ראשון לציון, רמלה וראש העין, ומתנהלים מגעים עם מספר רשויות נוספות לצורך חתימה על הסכמים נוספים.

4.3. תוכנית מחיר למשתכן החדשה

במסגרת התוכנית, כלל הקרקעות המשוקות על-ידי המדינה בבנייה רוויה בשנים 2015-2017, ישווקו בהנחה משמעותית עבור זכאים חסרי דירה. מטרת התוכנית הינה לסייע לחסרי דירה לרכוש דירה במחירים נמוכים ממחירי השוק ולהגדיל את היצע הדירות. שיטת שיווק הקרקעות בתוכנית נותנת עדיפות למחיר הסופי של הדירה - הקרקעות ישווקו למי שמציע את המחיר הסופי הנמוך ביותר לדירה, בהתאם למפרט שקבע משרד הבינוי והשיכון, ולא למי שמציע את המחיר הגבוה ביותר על הקרקע, כפי שהיה נהוג בעבר. לדברי הממשלה, התוכנית צפויה להביא להנחה של כ-200,000 ש"ח במחיר הסופי של דירה. באזורי פריפריה, בהם ערך הקרקע נמוך יחסית והנחה במחיר הקרקע לא צפויה להביא להנחה משמעותית במחיר הדירה, יינתנו מענקים לרוכשים לצד מענקים לסבסוד הוצאות הפיתוח של הקרקע, בסך של 80-100 אלפי ש"ח לפי מחיר הקרקע.

הזכאים לרכישת דירת בתוכנית הם חסרי דיור – יחידים מגיל 35 ומעלה או זוגות בכל גיל אשר אין להם, ולא היו להם, ב-6 השנים האחרונות, דירה או זכויות כלשהן בדירה. מלבד זאת, לא נקבעו בתוכנית החדשה שום תבחינים, כמו מספר ילדים, ותק נישואים, שירות צבאי, רמת הכנסה או מיצוי כושר השתכרות. בחירת הזכאים לרכישת דירה מבין כל מי שהגיש בקשה לרכישת דירה במסגרת התוכנית תהיה באמצעות הגרלה ממוחשבת על סדר התור לבחירת דירה.²¹ בהחלטת הממשלה מס' 203 מה-9 ביולי 2015 בנושא הרחבת התוכנית לדיור במחיר מופחת נקבע כי לאחר שיווק של 20,000 יחידות דיור תבחן מועצת מקרקעי ישראל את הצלחת התוכנית ביחס למטרותיה ודרכי יישומה ותגיש את המלצותיה לקבינט הדיור.²² המכרזים הראשונים במסגרת תוכנית מחיר למשתכן החדשה לשיווק כ-3,300 יחידות דיור פורסמו במהלך החודשים האחרונים, בערים עפולה, לוד וקריית מוצקין נבחרו היזמים ונקבעו מחירי הדירות שישווקו לזכאים במחירים הנמוכים בכ-30% ממחירי השוק. המכרזים הנוספים הם בערים הבאות: אופקים, בית דגן, מגדל העמק, חריש, מעלות ודימונה.²³ לפי אגף השיווק במשרד הבינוי והשיכון, במהלך שנת 2015 ישווקו קרוב לכ-20,000 במכרזים במסלול מחיר למשתכן. יחד עם זאת, פילוח המכרזים מלמד כי כ-19% מהדירות במסגרת התוכנית ישווקו במחוז מרכז (בערים ראש העין, מודיעין, יבנה ולוד) וכ-81% ישווקו ביתר המחוזות.²⁴

²¹ משרד הבינוי והשיכון, [שאלות ותשובות בנושא מחיר למשתכן במתכונת החדשה](#), כניסה לאתר: 8 בנובמבר 2015.

²² החלטת ממשלה 203, [הרחבת התוכנית לדיור במחיר מופחת](#), 9 ביולי 2015. לפי ההחלטה הרוכשים הזכאים יוכלו להשכיר את הדירות, אולם לא יוכלו למכור את הדירות בתקופה של 5 שנים לאחר הרכישה.

²³ משרד הבינוי והשיכון, [המכרזים הראשונים של המדינה בשיטת "מחיר למשתכן" החדשה יוצאים לדרך](#), הודעת דובר, 23 ביולי 2015; משרד האוצר, [הצלחה גדולה למכרז הראשון של "מחיר למשתכן": 640,000 ש"ח בממוצע לדירת 120 מטר בעפולה](#), הודעת דובר, 20 באוקטובר 2015; משרד האוצר, [הצלחה נוספת לתכנית 'מחיר למשתכן' של שר האוצר: הנחה של למעלה מ-400 אלף ש"ח לדירת 120 מטר](#), הודעת דובר, 27 באוקטובר 2015; משרד האוצר, [הצלחה גדולה לתכנית 'מחיר למשתכן' גם במרכז הארץ: הנחה של עד 420,000 ש"ח ליחידת דיור בשכונה החדשה אחיסמך בלוד](#), הודעת דובר, 2 בנובמבר 2015.

²⁴ בנימין דרייפוס, מנהל אגף השיווק, משרד הבינוי והשיכון, דוא"ל, 9 בנובמבר 2015.



4.4. התחדשות עירונית

בהחלטת ממשלה מס' 2038 מיום 1 באוקטובר 2014²⁵ הוחלט על הקמת **רשות ממשלתית להתחדשות עירונית** אשר תשמש כגורם יוזם ומניע לקידום תכניות להתחדשות עירונית במטרה להגדיל את היקף התכניות המגיעות לכדי מימוש, ובכך להביא להגדלת היצע יחידות הדירה בכלל. הממשלה מעודדת תהליכי התחדשות עירונית - הגדלת צפיפות הבנייה וניצול מרבי של הקרקע באזורים המבוינים, נוכח המחסור בקרקע זמינה לבנייה באזורי הביקוש. היתרונות בתהליכי התחדשות עירונית הם בנייה בעלויות תשתית נמוכות, שמירה על השטחים הפתוחים והגדלת הרווחה החברתית של דיירי שכונות ותיקות, באמצעות שיפור תנאי המגורים והמרחבים הציבוריים. במסגרת תפקידיה תפעל הרשות לאיתור מתחמים פוטנציאליים להתחדשות עירונית, לבנייה של כלים מקצועיים לקידום הנושא, הן להפחתת הסיכון היזמי שבתכניות אלו והן למתן כלים לסיוע בהתארגנות דיירים. הרשות תפעל לגיבוש הסכמות דיירים וליווי חברתי בפרויקטים להתחדשות עירונית. בנוסף, תפעל הרשות כגורם המתכלל את כלל הפעולות הממשלתיות בנושא ההתחדשות העירונית, וכגורם מיינץ לממשלה בנושא. כמו כן, הרשות תמליץ לרשות מקרקעי ישראל על הקצאת קרקע משלימה להתחדשות עירונית שתגדיל את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט. יש לציין כי הממשלה הניחה על שולחן הכנסת את הצעת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015 (באמצעות תיקון לחוק התכנון והבנייה). הצעת החוק עדיין נדונה בוועדה המיוחדת לדיון בהצעת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ובסעיפים מהצעת חוק התכנית הכלכלית.

4.5. פיתוח תשתיות

פיתוח התשתיות המקומיות לבנייה חדשה למגורים על אדמות בבעלות המדינה מתבצע על ידי רשויות מקומיות, גופים פרטיים, משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל בהיקף של מיליארדי ש"ח בשנה. בעקבות החלטת ועדת השרים בתחום הדירה מס' 125 מ-25 ביוני 2015²⁶, שעניינה התאמת מבנה ניהול הנדל"ן בממשלה להתמודדות עם משבר הדירה, הוקמה ועדה לתכנון ופיתוח. תפקידיה הם הקצאת הרשאות לתכנון ופיתוח על מקרקעי ישראל ואישור עלויות הפיתוח לרבות תקורות, עמלות והעמסת תשתיות עבור כלל גופי הממשלה אשר עוסקים בפיתוח במטרה להביא להקצאה יעילה יותר של תקציב הפיתוח. עד להקמת הוועדה החדשה היה נושא זה מבוזר בין הגופים השונים ונוצר חוסר אחידות. בנוסף, כחלק מהמאמץ להביא להגדלת היצע יחידות הדירה הוקמו מספר פורומים על מנת לכנס את כלל גורמי הממשלה הרלבנטיים - רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, רשות המים וכדומה, במטרה להביא לקידום מהיר של תכניות משמעותיות למגורים ולהסרת חסמי פיתוח שונים בתחומי המים, הביוב, התחבורה ועוד. כמו כן, נחתם הסכם "נתיב לדירה" אשר מסדיר תקצוב פתרונות תחבורתיים בהיקף של כ-4.5 מיליארד ש"ח.

4.6. קיצור משך זמן בנייה

על-פי נתוני הלמ"ס, משך זמן הבניה עלה במהלך השנים האחרונות, ועומד כיום על **למעלה מ-27 חודשים** (ראו תרשים 8 לעיל). מועצת מקרקעי ישראל קבעה כי יינתנו הנחות של 15% במחירי הקרקע ליזמים במידה ויסיימו את הבנייה בתוך 26 חודשים, במטרה לקצר את משך זמן הבנייה ובכך להקדים את מסירת הדירות לשוק ולהקל בצורך בעובדים, הון פיסוי ואשראי. קבינת הדירה קבע בהחלטה מס' 206 בנושא תכנית לעידוד בנייה מהירה מה-9 ביולי 2015²⁷, כי ייקבע מדרג לזכאות להנחות במחיר הקרקע ליזמים שסיימו את הבנייה במסגרת הזמן שהוגדר, בהתאם לגודל המתחמים, לצפיפות הבנייה המתוכננת ולתנאים הטופוגרפיים באתר. כמו כן, נקבע כי

²⁵ החלטת ממשלה 2038, [הקמת רשות להתחדשות עירונית](#), 1 באוקטובר 2015.

²⁶ החלטת ממשלה מס' 125, [התאמת מבנה ניהול הנדל"ן בממשלה להתמודדות עם משבר הדירה](#), 25 ביוני 2015.

²⁷ החלטת ממשלה מס' 206, [תכנית לעידוד בניה מהירה](#), 9 ביולי 2015.



רשות מקרקעי ישראל תגבה מיזמים ערבויות ביצוע להשלמת עבודות הבנייה בעת שיווק קרקעות מדינה וכן יעודכן גובה הערבויות אותן גובה משרד הבינוי מיזמים. בהחלטה מס' 317 של קבינט הדיור מיום 30 ביולי 2015,²⁸ הוחלט על מתן סיוע ממוקד להגדלת היקף פעילות הבנייה למגורים באמצעות הגדלת המכסה המרבית של היתרים להעסקת עובדים פלסטינים בענף הבנייה ובאמצעות תגבור שירותי התחבורה הציבורית באזור. כמו כן, הוחלט על הגדלת המכסה המרבית הכוללת של עובדים בענף הבנייה ל-20,000 עם מימוש כלל המכסות הקיימות במלואן. בנוסף, הוחלט על יישום מנגנון חיסון לשוק העבודה באמצעות צמצום אוטומטי של סך המכסות עם עלייה בשיעור האבטלה ועל בחינה של הבאת עובדים זרים לענף הבנייה באמצעות חברות בנייה זרות שיפעלו כחברות ביצוע.

4.7. תיעוש בנייה והעלאת הפריזון

ענף הבניה מתאפיין בפריזון נמוך משמעותית הן בהשוואה לעולם והן בהשוואה ליתר ענפי המשק. בשל החשיבות הרבה לשיפורים טכנולוגיים בענף הבניה באופן שחוסך זמן, עלויות וכוח-אדם, החליט קבינט הדיור בהחלטה מס' 204 מה-9 ביולי 2015,²⁹ על הקמת צוות, ברשות שר הבינוי והשיכון, שיגבש המלצות להגברת הפריזון בענף. הצוות בוחן פעולות שונות להחדרת טכנולוגיות מתקדמות לענף, להסרת החסמים הקיימים בתחום באמצעות העלאת מודעות ויצירת הכשרות ובאמצעות משיכת חברות ביצוע זרות לפעילות בארץ.

4.8. העלאת מס רכישה לרוכשי דירות להשקעה

מס רכישה משולם על רכישת זכויות במקרקעין, לרבות דירות מגורים ונדל"ן אחר. המס משולם באופן מדורג בשיעורים שונים בהתבסס על מחיר הנכס. ב-26 ביוני 2015 הועלה מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה (דירה שנייה ומעלה) משיעור מס של 5%-10% לשיעור מס של 8%-10% בהתאם לשווי הנכס, השינוי נעשה בהוראת שעה למשך 5 שנים. הצעד נעשה כחלק ממאמצי הממשלה להפחתת מחירי הדיור, הוא נועד להקטין את האטרקטיביות של ההשקעה בנדל"ן ובכך להפחית את הביקוש לדירות מצד משקיעים.³⁰

4.9. הפחתת מס שבח למוכרי זכות במקרקעין

בהצעת החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2015 ו-2016), התשע"ה-2015, הוצע להפחית את שיעור המס על השבח הריאלי במכירת מקרקעין המיועדים לבנייה למגורים אם הקרקע נרכשה לאחר ה-1 באפריל 1961 ועד ל-6 בנובמבר 2001, ואם לקרקע הנמכרת קיימת תוכנית בנייה המתירה בנייה של לפחות 10 דירות למגורים. שיעור המס הקבוע לפני השינוי המוצע הינו שיעור מס מרבי של 48% או 50%. מוצע להפחית את שיעור המס לשיעור מס של 25%, בדומה למס המחושב על מקרקעין שנרכשו החל מ-1 בינואר 2012. מטרת הפחתת מיסוי המקרקעין הינה עידוד מכירת קרקעות לקבלנים ולגורמים העוסקים בפיתוח קרקעות בעלות פוטנציאל בנייה גבוה והגדלת היצע הדירות למגורים.³¹

²⁸ החלטת ממשלה מס' 317, [סיוע ממוקד להגדלת היקף פעילות הבנייה למגורים](#), 30 ביולי 2015.

²⁹ החלטת ממשלה מס' 204, [תכנית לעידוד תיעוש הבניה](#), 9 ביולי 2015.

³⁰ משרד האוצר, רשות המסים, [ועדת הכספים של הכנסת אישרה ברוב קולות את העלאת מס הרכישה על דירות להשקעה, הודעה לעיתונות](#), 22 ביוני 2015.

³¹ איל קופמן, [תיאור וניתוח הצעת חוק ההתייעלות הכלכלית \(תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2015 ו-2016\)](#), [התשע"ה-2015, סעיף 11- הוראות לעניין הגדלת היצע הדירות \(מיסוי מקרקעין\)](#), מרכז המחקר והמידע של הכנסת, 14 באוקטובר 2015.



5. ניתוח ההשפעה על השוק

תיאור גורמי הביקוש (סעיף 2 לעיל) וגורמי ההיצע (סעיף 3 לעיל) מלמד על ירידה בלחצי הביקוש ועל גידול בהיצע בחודשים האחרונים. כך, בצד הביקוש, עליה בריבית על משכנתאות ב-0.45 נקודות אחוז בחודשים האחרונים (ראו סעיף 2.1 לעיל) עשויה למתן את הביקושים לדירות. בנוסף, עליית הריבית הצפויה בארה"ב בתקופה הקרובה עשויה להביא להעלאת הריבית של בנק ישראל ולחיזוק המגמה של ריסון הביקושים.³² בצד ההיצע, הגידול במלאי הדירות החדשות למכירה (ראו סעיף 3.3) עשוי להעיד על גידול בהיצע הרלוונטי בשוק.

סקירת תוכניות הממשלה (סעיף 4 לעיל) מלמדת על גידול ניכר הצפוי בהיצע הדירות בשנתיים הקרובות, בעיקר של שיווק קרקעות מדינה במסגרת **תוכנית מחיר למשתכן החדשה** (סעיף 4.3 לעיל), העשויה להביא לירידה משמעותית במחירי הדירות לאוכלוסייה רחבה של זכאים, אם אכן תמומש בהיקף נרחב ותהווה את אפיק שיווקי הקרקע העיקרי של רמ"י. כמו כן, תוכנית זו, המיועדת לזכאים בלבד (בעיקר רוכשי דירה ראשונה ורוכשים שלא היתה בבעלותם דירה ב-6 השנים האחרונות), עשויה לנתב את הביקושים בשוק באופן הבא:

פלא חסרי דירה: ינותב בעיקר לרכישת דירות חדשות הנבנות על קרקעות מדינה, במסגרת תוכנית מחיר למשתכן החדשה, בגין התמריץ הכלכלי לרכישת דירות אלו.

פלא משפרי דיור והמשקיעים: ינותב בעיקר לרכישת דירות יד שנייה או לדירות חדשות הנבנות על קרקע פרטית, וכן גם לרכישת דירות חדשות הנבנות על קרקעות מדינה, אשר ישווקו לא במסגרת תוכנית מחיר למשתכן.

ניתוח זה מלמד כי במהלך החודשים הקרובים צפויה להתמתן עליית המחירים בשוק ואף צפוי מפנה שיביא לירידת מחירים, בתלות במשקל הדירות אשר ישווקו במסגרת תוכנית מחיר למשתכן מסך שיווקי רמ"י. יש לציין כי ניתוח דומה אשר נערך על-ידי מרכז המחקר והמידע של הכנסת בחודש מרס 2008, ובעיקר בדיקה של מלאי הדירות למכירה בתחילת 2008, הוביל למסקנה כי צפוי גל של עליות חדות במחירי הדיור, במקרה של ירידה חדה בשער הריבית, כפי שאכן קרה.³³ יש לציין כי ירידה מהירה במחירי הדירות עשויה להביא ליצירת סיכונים פיננסיים, בעיקר תת-ביטוח בקרב רוכשי דירות בשנים האחרונות, קרי שווי מחירי דיור נמוך משווי המשכנתאות.

משרד הבינוי והשיכון פרסם ב-9 בנובמבר 2015 הודעה לפיה ברבעון השלישי של 2015 חלה ירידה בשיעור ריאלי של 6% במחירי דירות חדשות בהשוואה לרבעון הקודם, וירידה ריאלי בשיעור של 4.3% במחירי דירות יד שנייה בהשוואה לרבעון הקודם.³⁴ לפי המשרד, נתונים אלו עשויים להעיד על תחילת מגמת בלימה של מחירי הדיור.

יחד עם זאת, ייתכן כי קיימת קשיחות מחירים כלפי מטה, שכן קבלנים וחברות בנייה רבות יתקשו להפחית מחירים באזורים שונים בשלבי בנייה שונים, שכן הדבר עשוי להשפיע על מחירי כלל הדירות שהם בונים. ייתכן כי כניסה של חברות בניה זרות, שאין להן פעילות בנייה בארץ, ואשר יכניסו לשימוש טכנולוגיות ושיטות בנייה חדשות,³⁵ תוך צמצום זמן הבנייה (בדומה לנעשה בבניית תשתיות בישראל, כגון מנהרת הכרמל), צפויה גם היא לתרום לתפנית במחירי הדיור.

³² מייטב דש ברוקראז', סקירה שבועית, אלכס זבז'ינסקי, כלכלן ראשי, 8 בנובמבר 2015.

³³ רון תקווה, מצוקת הדיור בישראל, מרכז המחקר והמידע של הכנסת, מרס 2008.

³⁴ משרד הבינוי והשיכון, נתוני מחירי הדירות ברבעון השלישי לשנת 2015, הודעה לתקשורת, 9 בנובמבר 2015. הניתוח של האגף הכלכלי במשרד הבינוי והשיכון מבוסס על עיבוד נתוני רשות המסים לגבי עסקאות רכש דירות.

³⁵ הגדלת מלאי ההון בענף ותיעושו עשויים להביא לגידול בפריון בענף. לפי בנק ישראל הפריון בענף בכ-31.5% בהשוואה לממוצע במדינות ה-OECD. בנק ישראל, דוח שנתי 2013, תיבה ב'1 – הפריון לעובד בענפים המוכרים לשוק המקומי ובענפים המייצאים מנקודת מבט בין-לאומית, מרס 2014; בנק ישראל, דוח שנתי 2012, פרק ב' – התוצר, השימושים וענפי המשק (עמוד 69), מרס 2013.

