

מגמות הבינוי והנדל"ן – מהיכן לאן צבי אקשטיין

אנסה לענות קודם כל על השאלה – ענף הבינוי והנדל"ן – לאן? קודם כל, מהי תחזית סבירה, ואחר כך, לאן הענף יכול ללכת אם הוא יפעל עפ"י מדיניות שאני אמליץ עליה כאן. אבל לפני שנבחן את ה"לאן", נראה מאין הענף בא. מצויר 1 אנו למדים שמחד מדד תשומות הבניה במונחים ריאליים מ-1959 ועד 1994, נשאר קבוע. העלות לבנית מ"ר במונחים ריאליים נשארה קבועה. מאידך, מחיר מדד מחירי דירות שוות איכות במונחים ריאליים עולה. יש הרבה סיכון בענף והסיכון הזה מתבטא בירידות מחירים של עשרות אחוזים בתקופות מסויימות. יחד עם זאת בממוצע למחירי הדיור יש קו מגמה ברור, קו מגמה משנת 1960 עולה בממוצע שנתי של 3%.

בנוסף, אנו למדים מהצויר שהעליה במחירי הדיור, נובעת מעליה במחיר הקרקעות. כלומר, ההפרש, בין מחירי הדירות ועלות התשומות נובע ממחירי הקרקעות ומהרווח היומי. אנחנו לא יודעים להפריד ביניהם, אבל די ברור שהעליה היא במחירי הקרקעות וברווח היומי. כאשר מסתכלים על הצויר בנקודה האחרונה שלו נראה שאנחנו נמצאים בין 15% ל-20% מעל קו המגמה הרב שנתי. כלומר, מחירי הדיור היום נמצאים בכ-20-15 אחוז מעל המגמה הרב שנתי.

הצויר מראה גם שהמחירים בענף מאופיינים ע"י מחזורים ארוכים סביב המגמה, אשר צוינה לעיל. בזה מתבטא גם הסיכון שיש בו. הרמה של הצויר הזה והמגמה של מחירי הדיור נקבעים ע"י הביקוש וההיצע. לא רק הביקוש וההיצע שקיימים היום, אלא גם אלה שצפויים להתקיים בעתיד. הביקוש וההיצע הם למלאי דיור, ולא לתוספות למלאי.

עכשיו, נעשה תרגיל במבוא לכלכלה. נשאל את השאלה הבאה: – כמה דירות חסרות במלאי כדי להוריד את מחירי הדיור ב-18%? 18% זו נקודת האמצע בין 15%-20% עליה במחירי הדיור מעל לקו המגמה. נקח את קו המגמה כתוואי המבטא את מה שקורה בענף הדיור באופן בסיסי במדיניות קיימת, אשר מתקיימת אחרי הרבה שנים. כדי שהתרגיל יעשה כמו במבוא לכלכלה, צריכים בעצם לנוע על עקומת הביקוש מהנקודה שאנחנו נמצאים בה לנקודה בה המחיר יותר נמוך. הכמות המבוקשת עולה, כשהמחירים יורדים. במחירים גבוהים, הביקוש יורד. וכשהמחירים עלו, הביקוש יורד ובאמת או גם מפסיקים לבנות. כדי לענות על השאלה יש לאמוד את גמישות הביקוש.

גמישות הביקוש. למשק הישראלי, עפ"י מספר עבודות שעשינו היא, כ-0.20. מלאי הדירות היום במדינת ישראל, ודרך אגב אני רוצה להדגיש את זה, הביקושים הם למלאים, לא רק לכמויות שנכנסות לתוך המלאי. יש לנו בערך מיליון וחצי דירות במדינת ישראל. ואם אנחנו מכפילים 0.2 ב-0.18 במיליון וחצי, אנחנו מקבלים שחסרות כרגע במשק כ-50,000 יחידות דיור. מסקנה:

אם נגדיל את מלאי הדיור, מעבר למה שנדרש ע"י הביקושים הרגילים, ב-50,000 יחידות דיור, מחירי הדיור ירדו בסדר גודל של 18%. הביקוש הרגיל צריך לענות על הגידול במשק

הבית כתוצאה
אחר לגמרי.
היצע: ניה
הדיור, הוא
קרקע –
הבניה לפי
טה"כ בש
לא באזורים
מינהל מק
ולסקטור הפ
יחידות דיור.
4,000 מהן ה
כך, הממשלה
לא רק שלא
מרגישים את
מהי התח
התחלות הבני
55,000 יחידו
מה זה או
פשוט מספר
בשנים 90
בבנו 200,000
כ-50,000 מש
משפחות באו
מדי שנה נ
החיים עולה,
נעים על עקו
להשלים את
60-55 אלף
לפחות 50,000
91 הם על קו
תחזית לשנים
לפי הנתונים
שלי היא שמד
ישווקו קצת
הקרוכה, ההע
מחירים ריאל
פחות מזה. זה
בזמן האור

הבית כתוצאה מהגידול הטבעי והעליה נטו. אני אראה לכם עד כמה אומדן זה יוצא יפה מכיוון אחר לגמרי. נדון בביקוש ובהיצע כמו שהוצגו לנו לפני כן. היצע: ניתוח של השנים 1990-1994. מה קרה מאז גל העליה להיצע הדירות? ההיצע של הדירור, הוא בעצם מכפלה של 3 מרכיבים מרכזיים שהוזכרו קודם. קרקע - זה מינהל מקרקעי ישראל. הוא שולט בקרקע. מונופול של הממשלה כפול אחוזי הבניה לפי ועדות התכנון כפול המימוש של הבניה, זה שווה להיצע. סה"כ בשנים 94-1990 נבנו 200,000 יחידות דיור, ואני מוריד פה כל מיני יחידות דיור שהן לא באזורים המבוקשים, ודירות ארעיות (קרוואנים).

מינהל מקרקעי ישראל שיווק סה"כ, בשנים 94-90, דרך הפרוגרמה שלו, לסקטור הציבורי ולסקטור הפרטי - 176,000 יחידות דיור. מכאן, אנחנו מקבלים שיש לנו מחסור של 25,000 יחידות דיור. בשנה האחרונה, למשל, המינהל שיווק לסקטור הפרטי 18,000 יחידות דיור, 4,000 מהן היו בשטחים כלומר פחות מגידול הביקוש. כלומר, למרות שבשנת 91 ובשנים אחר כך, הממשלה קיבלה החלטות להצפת קרקעות במדינת ישראל, בפועל מינהל מקרקעי ישראל, לא רק שלא הציף את הקרקעות במדינה, אלא למעשה שיווק פחות ממה שנבנה ואנחנו מרגישים את החוסר בקרקעות וזמינות לבניה בעקבות מדיניות המינהל. מהי התחזית ל-1995? נראה שיש גידול בשיווק קרקעות של מינהל מקרקעי ישראל. התחלות הבניה היום, ממה שנראה כבר ב-3 החודשים הראשונים, ומנתונים שאספתי הן של כ-55,000 יחידות דיור.

מה זה אומר על מחירי הדירור? - לשם כך יש לחשב את הביקוש. הביקוש לדירור הוא פשוט מספר משקי הבית כפול הצפיפות. או צפיפות של בתי אב ליחידת דיור. בשנים 1990-1994, נוספו 252,000 משקי בית בערך. הנה ה-50,000 יחידות דיור החסרות. נבנו 200,000 יחידות דיור, נוספו 252,000 משפחות, ולכן יש לנו למעשה הצטופפות יתר של כ-50,000 משפחות, הנמצאות בצפיפות הדירור הנוכחי או בדירור ארעי. בעיקר נמצא יותר משפחות באותן דירות. במיוחד עשו זאת העולים.

מדי שנה נוספים לנו 24,000 משקי בית של הותיקים, 18,000 משקי בית של העולים ורמת החיים עולה, והביקוש למעשה היום גדל במחירים הנוכחיים. אם לא מצטופפים יותר, ואם לא נעים על עקומת הביקוש, אזי הביקוש גדל מדי שנה בסדר גודל של 42,000 יחידות דיור. כדי להשלים את הפער עם המלאי החסר (50,000 יחידות דיור) אנו צריכים להגיע לכמות של 55-60 אלף יחידות דיור כדי לדחוף את המחירים כלפי מטה. המסקנה היא שקיים פער של לפחות 50,000 יחידות דיור כדי להתאים את הביקוש להיצע, ברמת מחירים של שנת 91. מחירי 91 הם על קו המגמה של מחירי הדירור במשק הישראלי, זה מספר שנים ארוך.

תחזית לשנים הקרובות

לפי הנתונים שהצגתי, אני יכול לערוך תחזית, וכידוע כל תחזית נעשית על סמך הנחות. ההנחה שלי היא שמדיניות מינהל מקרקעי ישראל וועדות התכנון תישאר כפי שאופיינה בעבר, ועכשיו ישווקו קצת יותר קרקע לדירות, ומכאן נחזור לקו מגמת מחירי הדירור בזמן הארוך. לשנה הקרובה, ההערכה היא שאם באמת יתחילו 55,000 יחידות דיור, תהיה נטיה מעטה של ירידת מחירים ריאלית לדירור. אני מעריך שהמחירים יעלו בפחות מהמדד, אולי אפילו אחוז או שניים פחות מזה. זה קצת יגביר את הביקושים ולכן אני חושב שכן יסיימו מספיק דירות. בזמן הארוך, להערכתי, בהנחה שהמדיניות תמשיך כמו שהיא, לא נצפה לירידה דרסטית

כל, מהי תחזית מליץ עליה כאן. ימים שמחד מדד יח מ"ר במונחים ריאליים עולה. יתחיים בתקופות משנת 1960 עולה

קרקעות. כלומר, היזמי. אנחנו לא היזמי.

בין 15% ל-20% יתח מעל המגמה

מגמה, אשר צוינה ידי הדירור נקבעים צפויים להתקיים

מה דירות חסרות 15%-20% עליה קורה בענף הדירור חרגיל יעשה כמו מצאים בה לנקודה גבוהים, הביקוש על השאלה יש

0. - מלאי הדירות למלאים, לא רק ישראל. ואם אנחנו כ-50,000 יחידות

כ-50,000 יחידות על הגידול במשקי

במחירים, אלא למעשה מחירי הדיור ריאלית ישארו כמו שהם, והמגמה שדיברתי עליה קודם תימשך. מכאן יוצר מפגש בין מחירי הדיור והמגמה בעוד כמה שנים.

מונופול הממשלה במקרקעין

מדיניות הממשלה בתחום הנדל"ן מאופיינת עם הרבה "רעש". אני רוצה לדבר על המדיניות הנוכחית וזו הצפויה. אני רוצה לדבר על מדיניות מומלצת. המדיניות שאני אדבר ואציג אותה כאן, היא תוצאה של חשיבה על פני מספר שנים בהם הייתי שותף בשיחות התייעצות וחשיבה משותפת עם הקולגה שלי דוד פינס. תרומתו של דוד לרעיונות שיוצעו להלן היא מרכזית. מדיניות הממשלה בתחום הנדל"ן מאופיינת על ידי כך שלממשלה יש מונופול על הקרקע באמצעות מינהל מקרקעי ישראל וכמות הבניה דרך ועדות התכנון. אני שואל את השאלות הפשוטות: מהי פונקציית המטרה של המינהל? למה יש צורך במינהל? לאיזו מדינה בעולם יש מינהל? כל מה שיש בו צורך מבחינת המעורבות הממשלתית, אלה ועדות התכנון. ועדות התכנון, אנחנו צריכים אותם כדי שיתכננו את הקרקע בצורה מרוכזת, וגם ימנעו השפעות חיצוניות בין צרכים שונים של המשק והתפתחותו.

אבל מה נותן לנו המונופול הפוליטי על הקרקע באמצעות המינהל? הוא גורם לנו להקצאה לא יעילה, או מה שאנחנו קוראים בכלכלה הקצאה לא יעילה של הפוטנציאל הקרקעי.

כמה דוגמאות: מודיעין — למה קמה העיר מודיעין? בראש וראשונה, קמה העיר מודיעין מפני ששם היה שטח צבאי. והיה הרבה קרקע, ולא היו הרבה בעלים על הקרקע, ומהצבא אפשר לקבל קרקע. אז למה דווקא במודיעין, אולי כדאי לפתח יותר את לוד ורמלה? גם שם סביב יש הרבה קרקע. תשובת המנהל ומשרד השיכון היא: אבל אם נפתח את לוד ורמלה ונשחרר שם קרקעות, לא נוכל למשוך את האנשים למודיעין.

ואז, באמצעות המונופול על הקרקע ניתן למנוע את ההתפתחות של לוד ורמלה, ולפתח את מודיעין, כי שמה יש לנו קרקע שאפשר להשיג אותה, מהר וללא בילבולי מוח של קבלנים ומשפחות צרכנים. שיטה אחרת שהמינהל עובד לפיה — הוא מחלק מתנות לכל מיני עמותות. ואחר-כך המספרים הללו, 441, 533, 611, והסדר הקיבוצים. כל יום עולה ונופלת החלטה חדשה. איזה חוסר שקט משרה המינהל הזה, המונופול הזה על הקרקע, בשוק הבניה. כמה אנשים מבוזזים את הזמן שלהם, בהכנת תוכניות שלא מאושרות על הקרקע שבבעלות המדינה. הסדר הקיבוצים. רוצים שקיבוץ יקום (במרכז) ימכור קרקעות כדי לפצות את קיבוץ אדמית (בספר). אם קיבוץ יקום ינסה למכור הרבה אדמות, מחיר הקרקע ירד ולא ישאר מספיק כסף לפצות את קיבוץ אדמית. מה אפשר לעשות? לשכנע את ועדות התכנון שבקיבוץ יקום יאשרו הרבה קומות. כך שליד קיבוץ יקום, נקים שכונה עם הרבה מאוד קומות, כדי שיהיה הרבה כסף לפצות את קיבוץ אדמית. הייתכן שאלה שיקולים סבירים ליעוד קרקע בצורה יעילה? זה בכלל צריך להיות בסדר היום, ובצורה זאת שוק הבניה יתפתח במדינת ישראל? הנוק מפעילות זו של המינהל הוא בעצם הנוק המרכזי. אנחנו מקימים ערים חדשות או אזורים חדשים על סמך שיקולים שאינם שייכים לתחום של התכנון האורבני של מדינת ישראל.

חקרתי את הנושא של ערים חדשות באירופה. בצרפת ובכל אירופה, אין ערים חדשות מאז המאה ה-19. למה אין? מפני שבערים הישנות, כמו ברמלה ולוד, יש תשתית. קיימים יתרונות לגודל בפיתוח הערים. התשתית הזו, מה שנקרא אגלומרציה, צריכה להתפתח, צריך לתת לה להתפתח באופן טבעי. להתפתחות זו חשיבות מיקרו ומאקרו כלכליים שישפיעו חיובית על כל המשק.

דבר נוסף
על הקרקע.
המיועדות ל
הפתרון ש
הקרקע, תעם
מקרקעי ישר
שיחוקק על י
ר-611 ולחלק
בעית הקיבוץ
אבל זו בעיה
יקרות. כשאנ
להפריט אות
להקצות. הפי
חוק הפרט
למכירה. שיט
גרים בה, כמ
צריכה לה
להיות גם ש
ולמישהו יש
קרקע מתוכנ
במערכת התכ
הציור של מ
להיות באותו
שהפרטת ומס
מסודר, מאור
וכלכלה. חוק
השינויים הנ
קודם כל, חיי
השטחים הפ
ארצי.
שטחים פח
למינהל מקרק
שטחים חס
מוכנים לשלם
היום, בחקלאו
ולנו, להנות מ
השטחים המ
הפוטנציאליים
ועדות תכנ

דבר נוסף שגורם המינהל — רמת מחירים גבוהה. אין מדינה מערבית בה לממשלה מונופול על הקרקע. אין מדינה שיש בה רשות המופקדת על קרקעות בסדר גודל כזה ממלאי הקרקעות המיועדות לבניה!!

הפתרון שלי למדיניות הוא די פשוט. הממשלה צריכה להביא לכך שיוזמת הפיתוח ויעוד הקרקע, תעבור לציבור ע"י, ואני אגיד את זה בצורה חד-משמעית — חיסולו של מינהל מקרקעי ישראל. ואני רוצה להיות חד משמעי ביחס לאיך עושים את זה. יש להביא לכך שיוקק על ידי הכנסת חוק להפרטת הקרקעות בבעלות המדינה. לא הסדר הקיבוצים, ולא 533 ו-611 ולחלק לקיבוץ שהוא ושיעביד לזה. אתם רוצים לפתור את בעיית הקיבוצים? תפתרו את בעיית הקיבוצים. זו בעיה בין הבנקים ובין הקיבוצים. הממשלה צריכה להתערב, ויש כאן בעיה, אבל זו בעיה שניתן להפריד אותה מבעיית הקרקעות. הקרקעות הן חשובות, הקרקעות הן יקרות. כשאני הצעתי את רעיון ההפרטה נאמר לי שהקרקעות הן הנכס הכי יקר, ולכן אסור להפריט אותן. כל מה שלמדתי בכלכלה שאת הנכסים הכי יקרים יש לאפשר לשוק התופשי להקצות. תפקיד הממשלה הוא למנוע השפעת חיצונית שליליות בין המשתמשים השונים. חוק הפרטת הקרקעות הוא מורכב. הוא חייב לכלול הגדרת השטחים הלא בנויים המיועדים למכירה. שיטת המכירה של הקרקע צריכה להיות שיטה מסויימת לקרקע בנויה, קרקע שכבר גרים בה, כמו שעושים היום ע"י היוון, נגמר ההיוון, הבעלות עוברת למי שגר על הקרקע. צריכה להיות שיטת מכירה לקרקע חקלאית ומיועדת לחקלאות, שיטה נפרדת. וצריכה להיות גם שיטת מכירה של קרקע מעובדת, מיועדת לבניה, אבל מאחר שהקרקע מעובדת ולמישהו יש חזקה עליה. ולכן יש צורך לבחון שיטה אחרת עבור קרקע זו. וצריכים גם למכור קרקע מתוכננת. כדי למכור את כל הקרקע הלא מתוכננת, המיועדת לבניה, יש לערוך שינוי במערכת התכנון. במידה והקרקע תמכר בלי מחיר מינימום, ובצורה מסודרת המחירים ירדו. ואז הציור של מחירי הקרקעות אשר דנו בו בתחילה ירד כלפי מטה. יכול להיות שהוא ימשיך להיות באותו שיפוע (מגמה), אבל הוא יהיה ברמה אחרת, רמה נמוכה יותר. חשוב להדגיש שהפרטת ומכירת קרקעות המדינה לציבור צריך להעשות בצורה מסודרת, תחת דיון ציבורי מסודר, מאורגן. ניתן לארגן את זה, באמצעות ועדה ציבורית שישותפו בה אנשי משפט, חברה וכלכלה. חוק הפרטת הקרקעות דורש שינויים בתחום התכנון והמיסוי.

השינויים הנדרשים בחוק התכנון והבינוי

קודם כל, חייבת להיות תוכנית מיתאר, אין היום במדינת ישראל תוכנית מיתאר שמגדירה את השטחים הפתוחים ואלה שמיועדים לחקלאות. מה שנקרא — צביעת שטחים בתכנון כלל ארצי.

שטחים פתוחים: מינהל מקרקעי ישראל יעביר ליוסי שריד, איכות הסביבה. זה לא שייך למינהל מקרקעי ישראל.

שטחים חקלאיים: ימכרו אותם לחקלאים שמעבדים אותם היום, במחיר שהחקלאים יהיו מוכנים לשלם בשבילם. יכול להיות מחיר 0, כי התפוקה השולית של קרקע במדינת ישראל היום, בחקלאות, היא 0. ואז נשארים יתר השטחים. יש שטחים פתוחים מיועדים לדורות הבאים ולנו, להנות מהם. יש שטחים לחקלאות, שיהיו בידי החקלאים ויש שטחים שמיועדים לבניה. השטחים המיועדים לבניה ימכרו לא מתוכננים, ללא פיתוח, לכל היוזמים הנוכחיים או הפוטנציאליים. כמובן שצריכים לדאוג במערכת מסודרת שלא ליצור מונופולים. ועדות תכנון — יוגדלו מספר ועדות התכנון המחוזיות ויחזק מעמדן. זה חשוב מאוד

רתי עליה קודם

בר על המדיניות
יבר ואציג אותה
היעצות וחשיבה
זו היא מרכזית.

טופול על הקרקע
אל את השאלות
מדינה בעולם יש
התכנון. ועדות
ימנעו השפעות

ורם לנו להקצאה
אל הקרקעי.

ההעיר מודיעין
הקרקע, ומהצבא
ורמלה? גם שם
את לוד ורמלה

רמלה, ולפתח את
מוח של קבלנים
לכל מיני עמותות.

הנופלת החלטה
שוק הבניה. כמה
בבעלות המדינה.

את קיבוץ אדמית
שאר מספיק כסף
קיבוץ יקום יאשרו
שיהיה הרבה כסף
היעילה? זה בכלל

חוק מפעילות זו של
חדשים על סמך

ערים חדשות מאו
קיימים יתרונות
ח, צריך לתת לה
מעו חיובית על כל

שבמצב כזה, כאשר כל התכנון עובר לסקטור הפרטי, שועדות התכנון תהיינה יותר חזקות, יהיו בהן יותר אנשים. יהיו יותר ועדות, שיפעלו מהר יותר, ואז אנחנו נקבל את המכפלה של הרבה קרקע כפול הרבה מאוד אישורי בניה עם אחוזי הבניה במקומות הנכונים, בהתאם ליתרונות האורבנים של כל אזור ואזור.

מיסוי — יש להטיל מס על קרקע לא מתוכננת לפי יעודה. כדי שנדע מה הולכים לבנות ואיפה. ראוי להסביר את הנקודה הזו. מה שחשוב זה מה שבונים על הקרקע. איתו אנחנו חיים. על הקרקע יש יזמות ברוכה ויש יזמות לא מוצלחת. אבל היזמות הברוכה באה בעיקרה, כולה מהסקטור הפרטי. נתכונן בשינוי שחל מסביבנו. הקניונים, זה מינהל מקרקעי ישראל יום? יש להטיל מס על הקרקע הלא מתוכננת, כדי שנקבל את זה בתנאים מסויימים יש לשנות את המס על קרקע מתוכננת אך לא בנויה. אם ישנה תחושה בממשלה שצריכים להגדיל את כמות הבניה, מטילים מס על מי שמתזיק קרקע מתוכננת ולא בונה עליה.

הערה כמעט אחרונה, ויסלחו לי אלה שיש להם בעלות בחברה נשר, צריכים לחסל את המונופול של חב' נשר, ולא צריך להשאיר את זה למפקח על ההגבלים.

לדעתי, הדבר החשוב הוא הפרטת שוק הקרקעות לבניה. התוצאה החשובה ביותר היא ניצול יעיל יותר של פוטנציאל הקרקע במדינה. זהו נושא מרכזי בפיתוח המשק כולו.

למדיניות זו יש השפעות על מחירי הדיור. הם עשויים לרדת בכי-20% מקו המגמה הנוכחי. אני לא משוכנע ב-20%, יכול להיות שזה 10%. אבל אם יעשו גם את השינוי התכנוני וגם ימכרו את הקרקעות הלא מתוכננות, המיועדות בטווח ארוך לבניה ליזמות הפרטית, אזי יש סבירות שנגיע לירידה ברמה של מחירי הדיור. כלומר, הציור שראינו אותו קודם, יהיה פשוט ברמה של סדר גודל של 15%-20% יותר נמוך.

צירוף 1:

התפתחות מודל מחירי הדיור ומודל התשומה בבניה

מנוכס במודל המחירים לצרכן

ענה יותר חזקות, יהיו
המכפלה של הרבה
בהתאם ליתרונות

מה הולכים לבנות
איתו אנחנו חיים.
באה בעיקרה, כולה
לפי ישראל יום? יש
ש לשנות את המס
ל את כמות הבניה,

צויכים לחסל את

חשובה ביותר היא
המשק כולו.

המגמה הנוכחי
שינוי התכנוני וגם
הפרטית, אזי יש
קודם, יהיה פשוט

התפתחות מדד מחירי הדיירות ומדד התשומה בבניה

מנונים במדד המחירים לצרכן

10.1958 - 3.1959 = 100

