

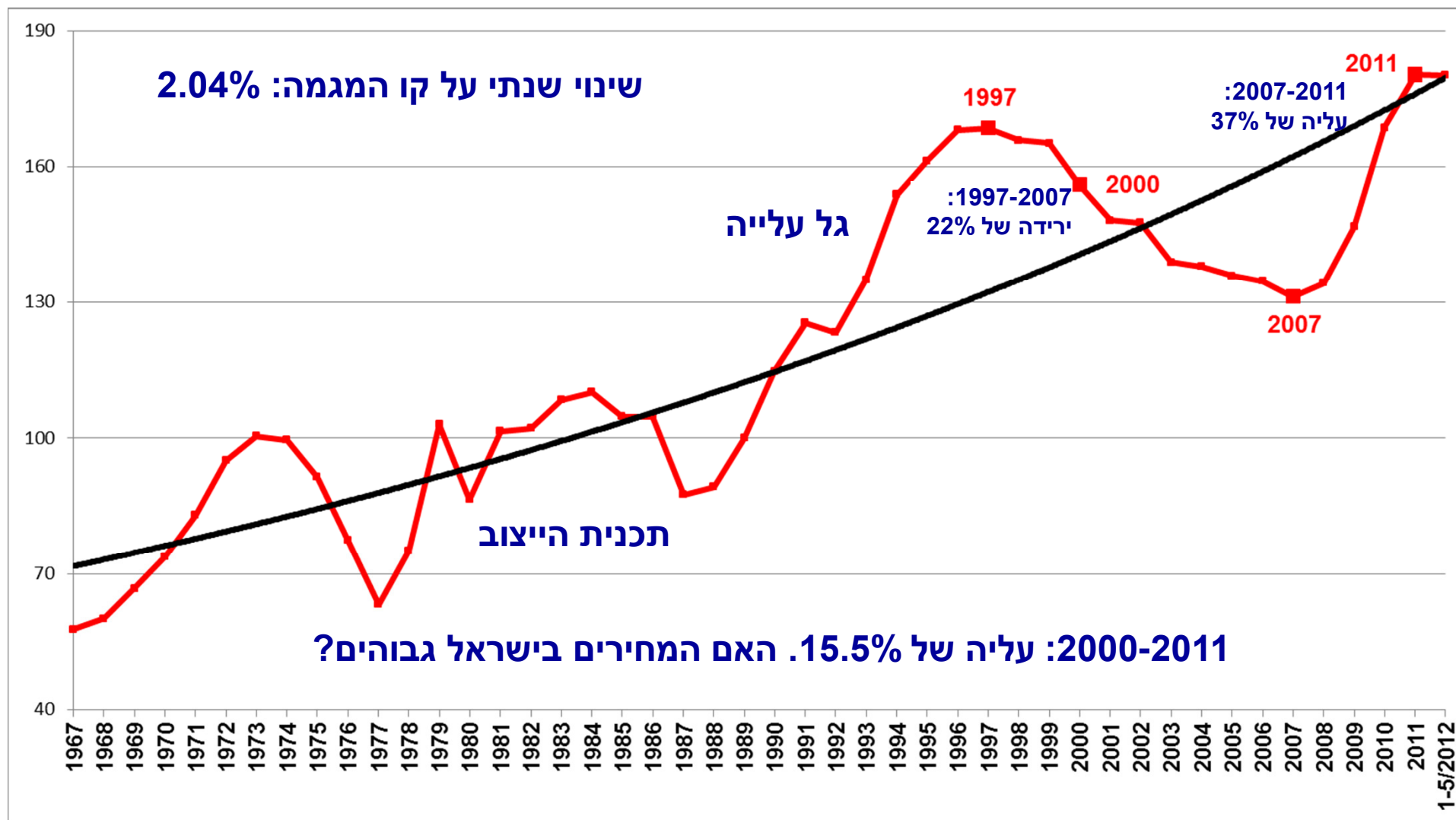
שוק הדיור בישראל: מחירי הדיור, הזדמנויות וחסמים

**סמינר דיור בר השגה
2 בדצמבר 2012**

פרופ' צבי אקשטיין

המרכז הבינתחומי, הרצליה ואוניברסיטת תל אביב

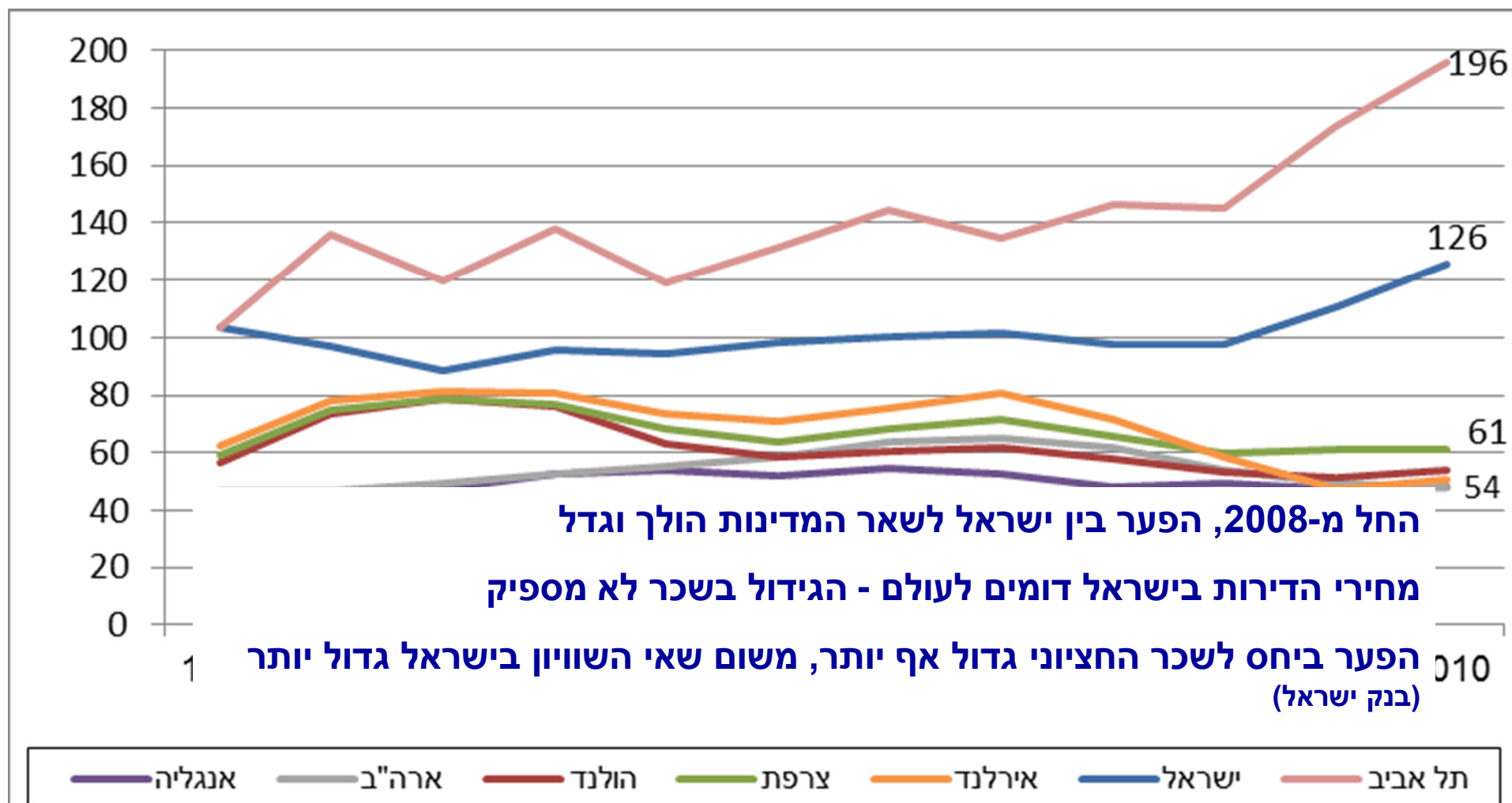
שינויים ריאליים במחירי הדירות - מחזוריות ומגמה גבוהה



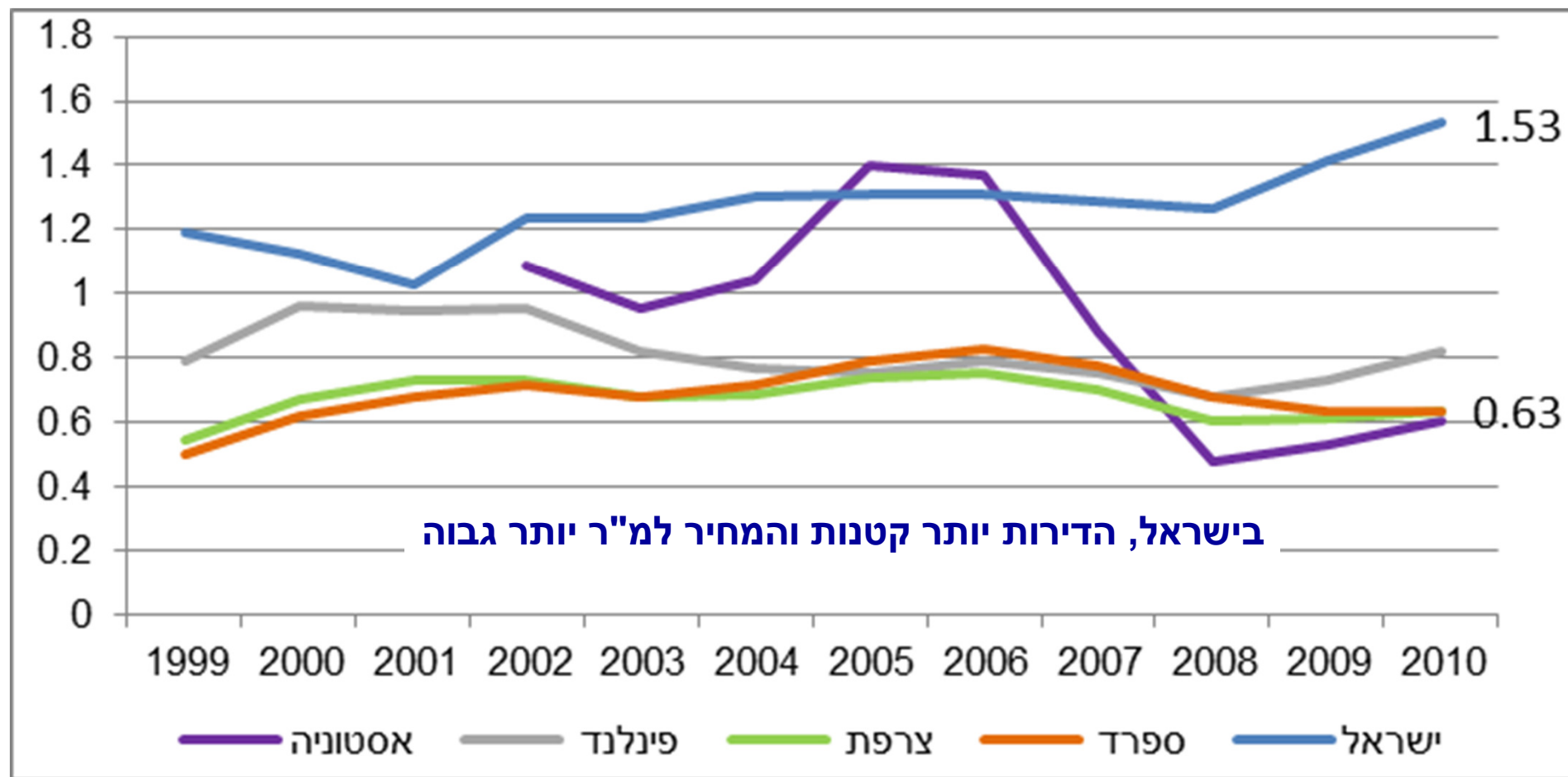
אומדן שנתי ממוצע המתקבל מהרצת רגרסיה לוגריתמית על מדד ריאלי של מחירי דירות בבעלות.

מקור: משרד הבינוי והשיכון.

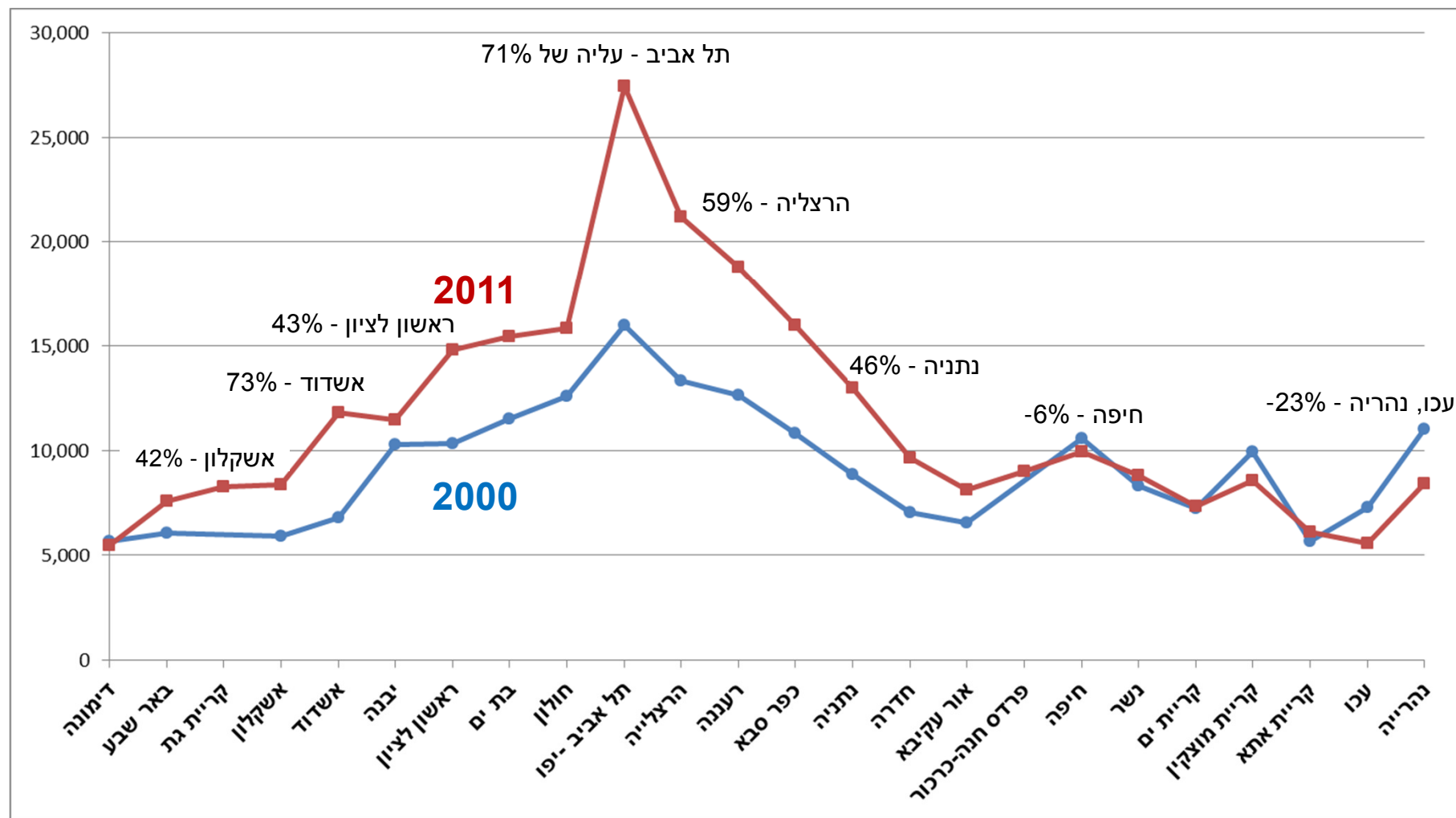
היחס בין מחיר דירה לשכר החודשי הממוצע



היחס בין מחיר למ"ר לשכר החודשי הממוצע



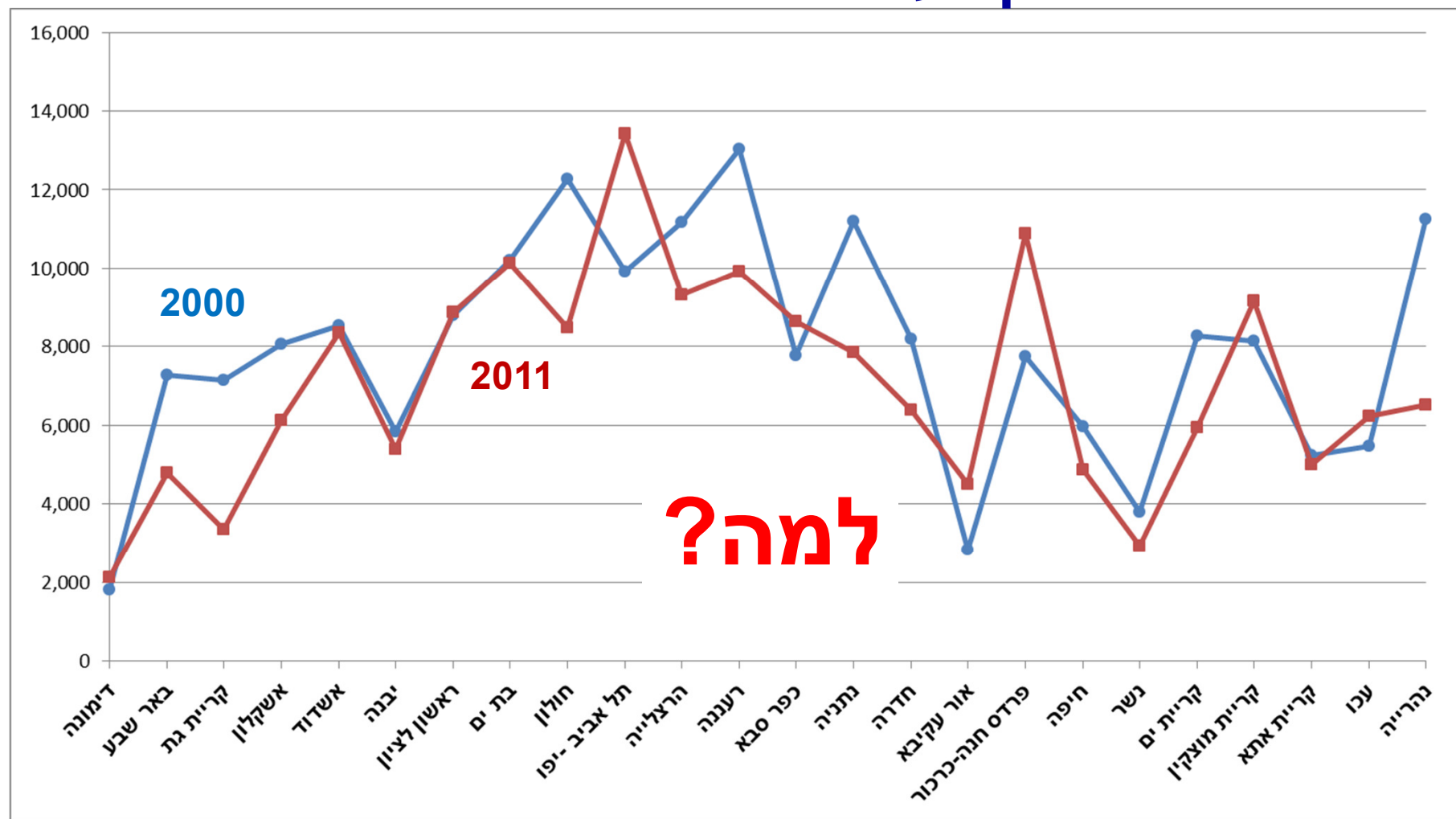
מחיר ריאלי למ"ר מגורים, ציר החוף - המחירים עלו במרכז



מחירי 2011.

מקור: ניצן צור - מכון גזית גלוב לחקר הנדל"ן.

מחיר ריאלי למ"ר מסחר, משרדים ותעשייה, ציר החוף - המחירים נשארו קבועים והם כ-50% ממחירי הדיור במרכז



מחירי 2011.

מקור: ניצן צור - מכון גזית גלוב לחקר הנדל"ן.

אוכלוסייה ותכנון לפי מחוזות: אין תכנון באזורי הביקוש!

מחוז	משקי בית (2010)	מלאי יחידות דיור מאושרות (2010)	זרם תכניות מאושרות (-2007) (2010)
ירושלים	197,000 (11%)	18,432 (12%)	8,335 (8%)
צפון	274,300 (16%)	40,396 (26%)	16,499 (17%)
חיפה	226,300 (13%)	30,806 (20%)	12,858 (13%)
מרכז	454,300 (26%)	25,093 (16%)	32,502 (33%)
ת"א	338,200 (20%)	5,240 (3%)	11,031 (11%)
דרום	243,800 (14%)	37,433 (24%)	18,394 (18%)
ת"א והמרכז	729,500 (46%)	30,333 (19%)	43,533 (44%)

חוסר הלימה בין התכנון לאוכלוסייה

פתרון: על מנת ליצור תחרות, המלאי המתוכנן בכל אזור צריך להיות גדול פי 4 מכמות הבניה בפועל

בעיות ביזמות ציבורית

מחוז	שיעור הקרקע בבעלות פרטית* (2010)	שיעור התחלות הבניה ביוזמה פרטית** (2011)	שיעור התחלות הבניה על קרקע פרטית (2011)
ירושלים	7%	78%	
צפון	13%	87%	
חיפה	34%	91%	
מרכז	19%	87%	
ת"א	51%	100%	
דרום	0%	59%	
סה"כ	7%	84%	52%

היזמות הפרטית גדולה מהיזמות הציבורית

פתרון: מכירת קרקעות לא מתוכננות והעברת היוזמה לפרטים

* מתוך הקרקעות המוסדרות, המפותחות או הניתנות לפיתוח.

** כולל יוזמה פרטית על קרקע בבעלות ציבורית.

מקור: ניצן צור - מכון גזית גלוב לחקר הנדל"ן, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משרד הבינוי והשיכון.

תעריפי ארנונה למ"ר - תקנות ההסדרים במשק המדינה והחיוב בפועל בתל אביב

סיווג	מינימום (2012)	מקסימום (2012)	תל אביב (2010)
מגורים	30.91	107.1	41.29
משרדים*	60.68	343.13	224.64
בנקים	412.67	1235.8	671.16
תעשייה**	22.12	147.88	103.57
בתי מלון	34.15	129.85	90.55
מלאכה	40.96	199.52	-

סיבה סבירה לפערי המחיר של קרקע למסחר, משרדים ותעשייה לעומת קרקע למגורים - היצע תכנוני נמוך למגורים, כתוצאה מהתמריץ לעיריות - מעוניינות בעסקים ולא במגורים!!

פתרון: שינוי תמהיל התמריצים וחיוב תכנון למגורים

* בתל אביב - עסקים. ** בתל אביב - תעשייה ומלאכה.

מקור: משרד הפנים, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

סיכום

- עלייה ריאלית במחירי הדירות באיזור המרכז בעיקר
- מחירי הקרקע לתעשייה ומסחר נמוכים משמעותית ממחירי הקרקע למגורים – חוסר יעילות בהקצאת קרקעות
- מחיר דיור ל-100 מ"ר ביחס לשכר החודשי גבוה: 150 בישראל, כ- 60 באירופה (2010) ונמוך מזה בארה"ב - פגיעה קשה בתועלת הצרכנים ומקור המחאה
- פתרונות: תכנון מסיבי במרכז על ידי חיוב הרשויות לאישור תכניות, מכירת קרקעות ושינוי תמהיל התמריצים בארנונה כך שמלאי התכנון לדיור יעלה