

שוק הנדל"ן בישראל: היבטים מאקרו כלכליים

קורס ניהול נדל"ן
פרופ' צבי אקשטיין

דיקן בית ספר אריסון למנהל עסקים ובית הספר לכלכלה
וראש מכון אהרן למדיניות כלכלית, המרכז הבינתחומי הרצליה

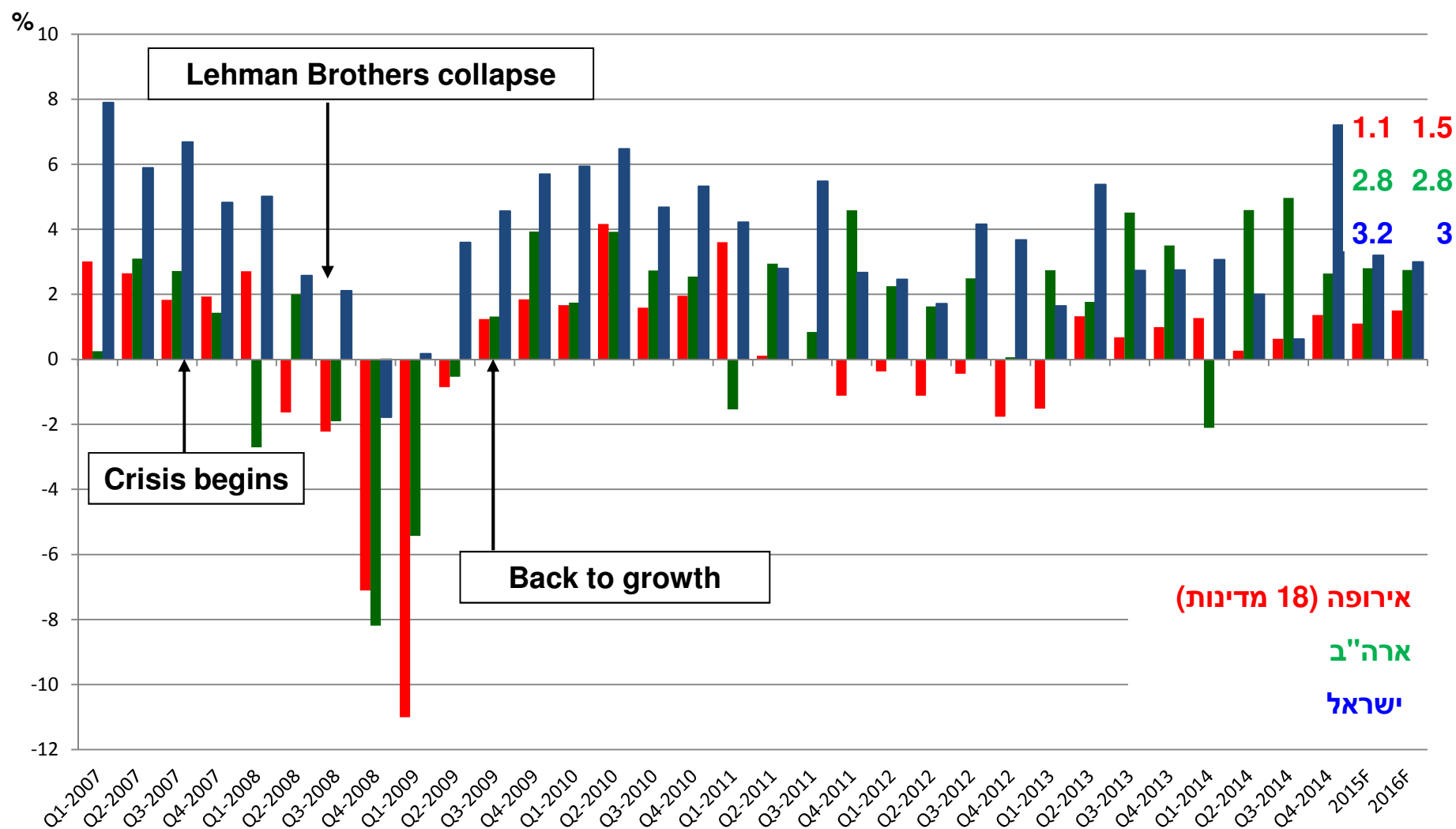
18 בפברואר 2015

נושאים

- התמונה המקרו כלכלית ומדיניות מוניטארית
- שוק הנדל"ן

התמונה המקרו כלכלית

שיעורי צמיחה - ישראל, ארה"ב ואירופה

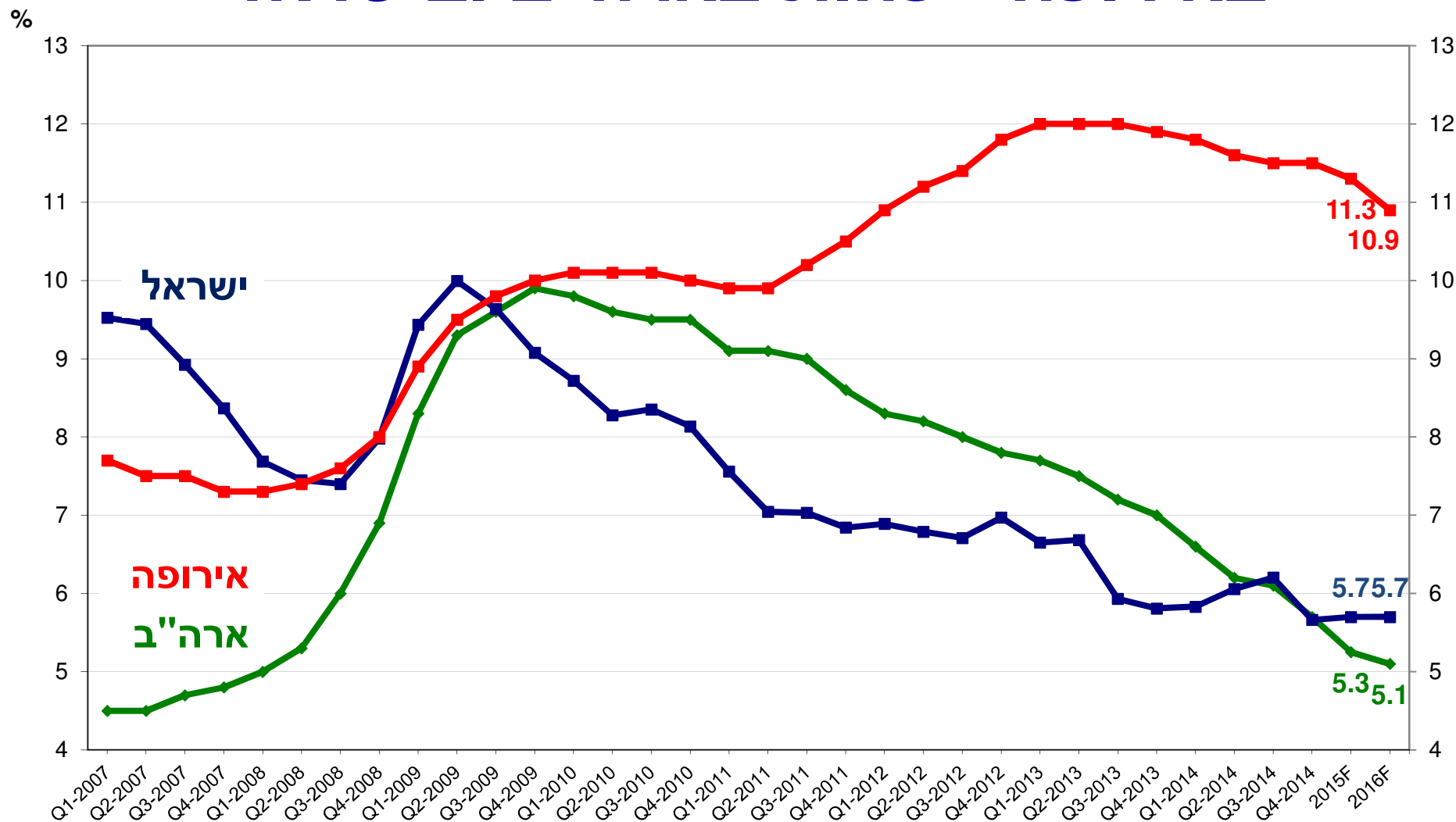


אירופה (18 מדינות)

ארה"ב

ישראל

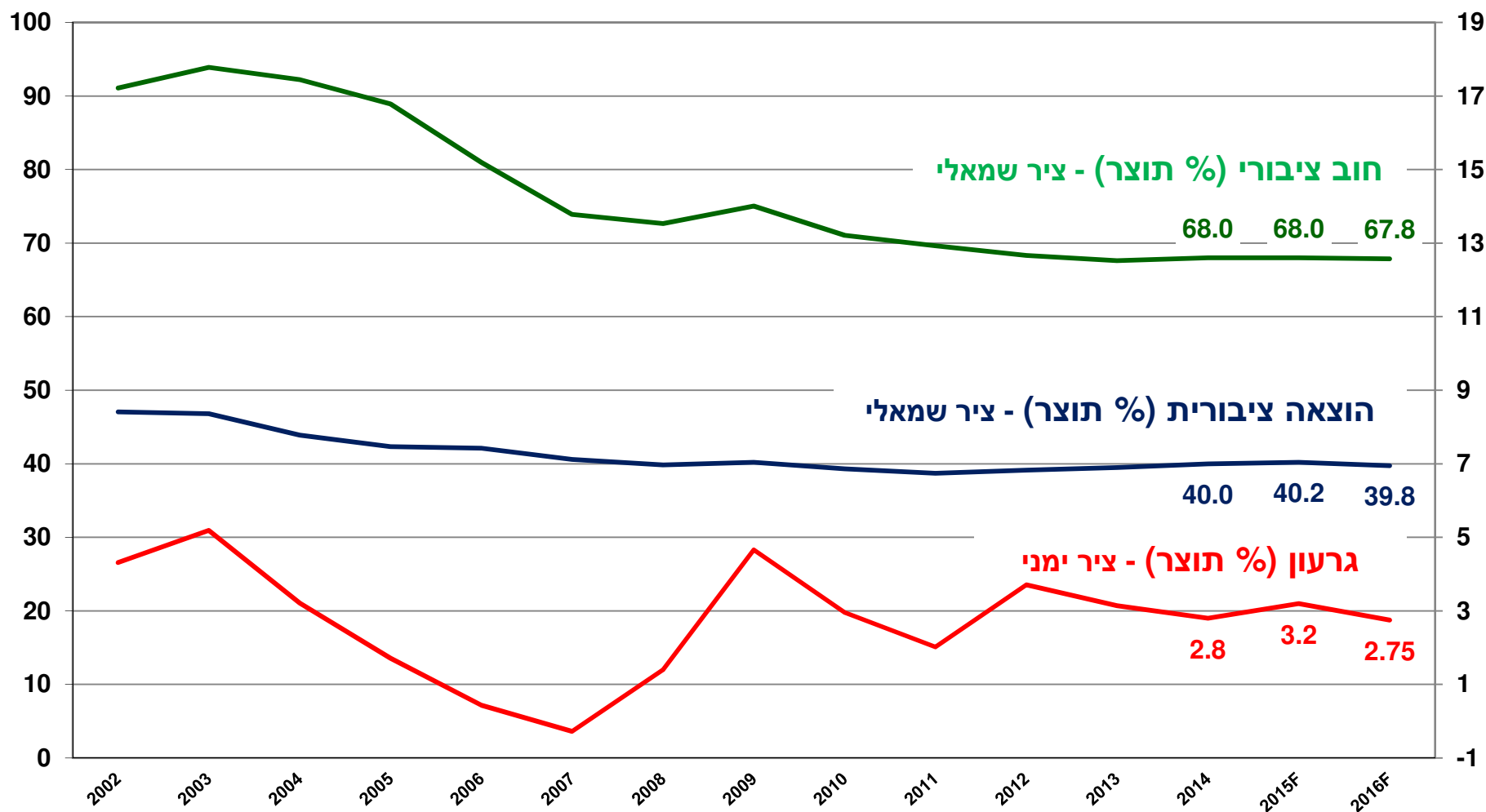
שיעורי האבטלה מדגישים שהמשבר הראלי עדיין באירופה - פחות בארה"ב ובישראל



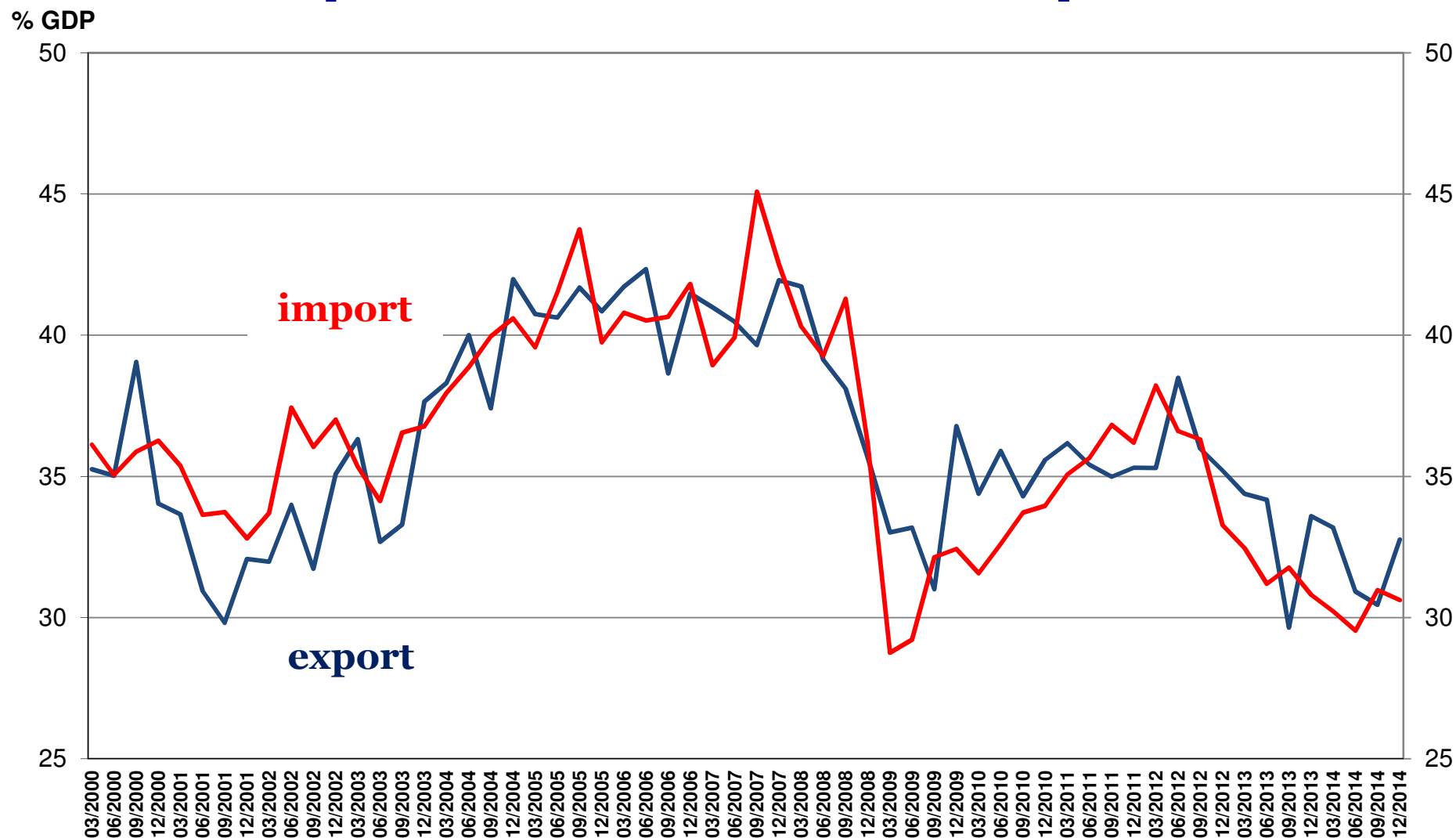
החוזק של המשק הישראלי: עמידות בזעזועים

- השווקים הפיננסיים: יציבים
- מדיניות פיסקאלית: הפחתה אמינה ביחס חוב/תוצר
- מאזן התשלומים: עודף
- מדיניות מוניטארית: יציבות מחירים וצמיחה

מדיניות פיסקאלית: שמרנית ואמינה

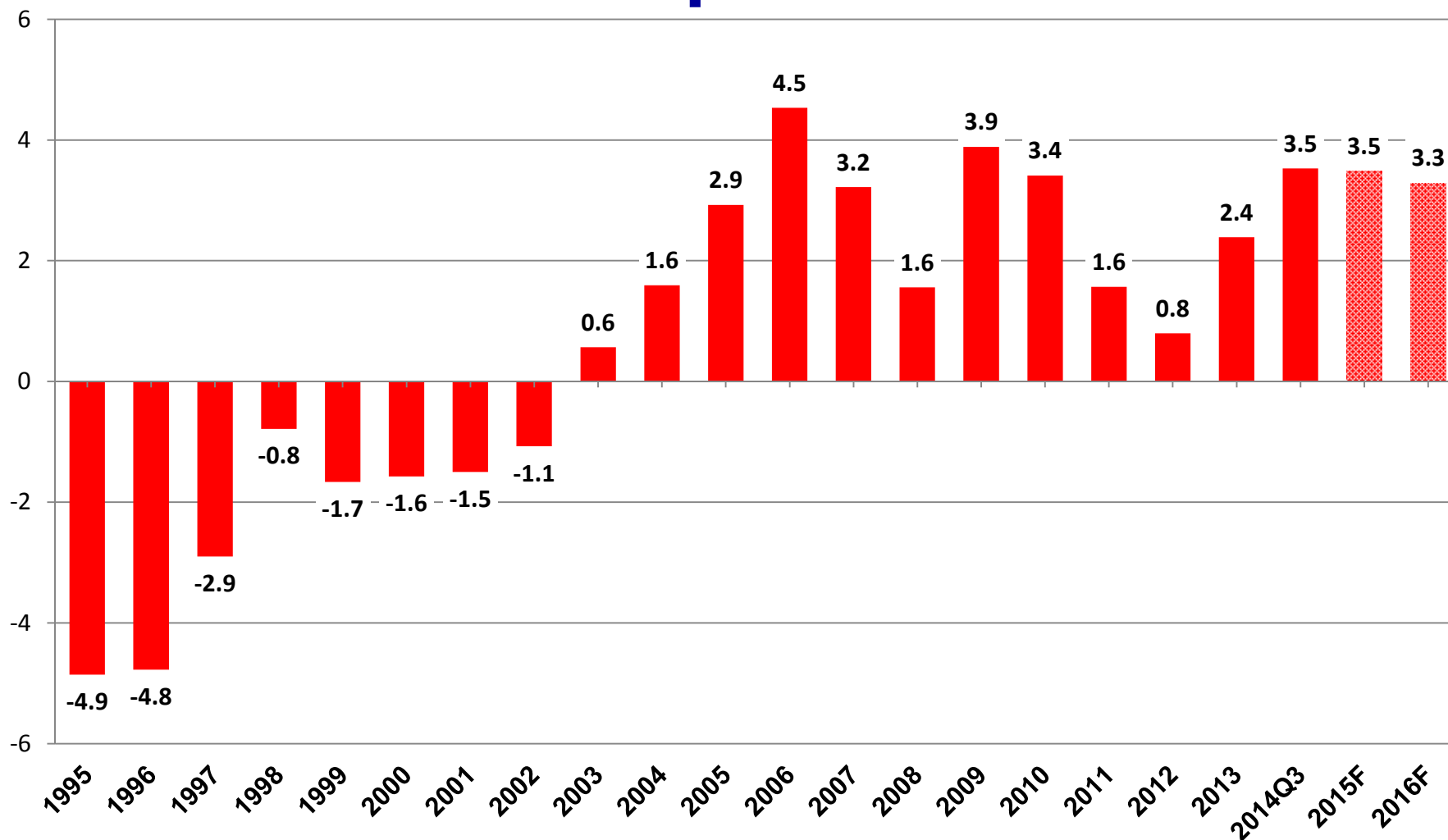


מאזן התשלומים: חזרה לעודף

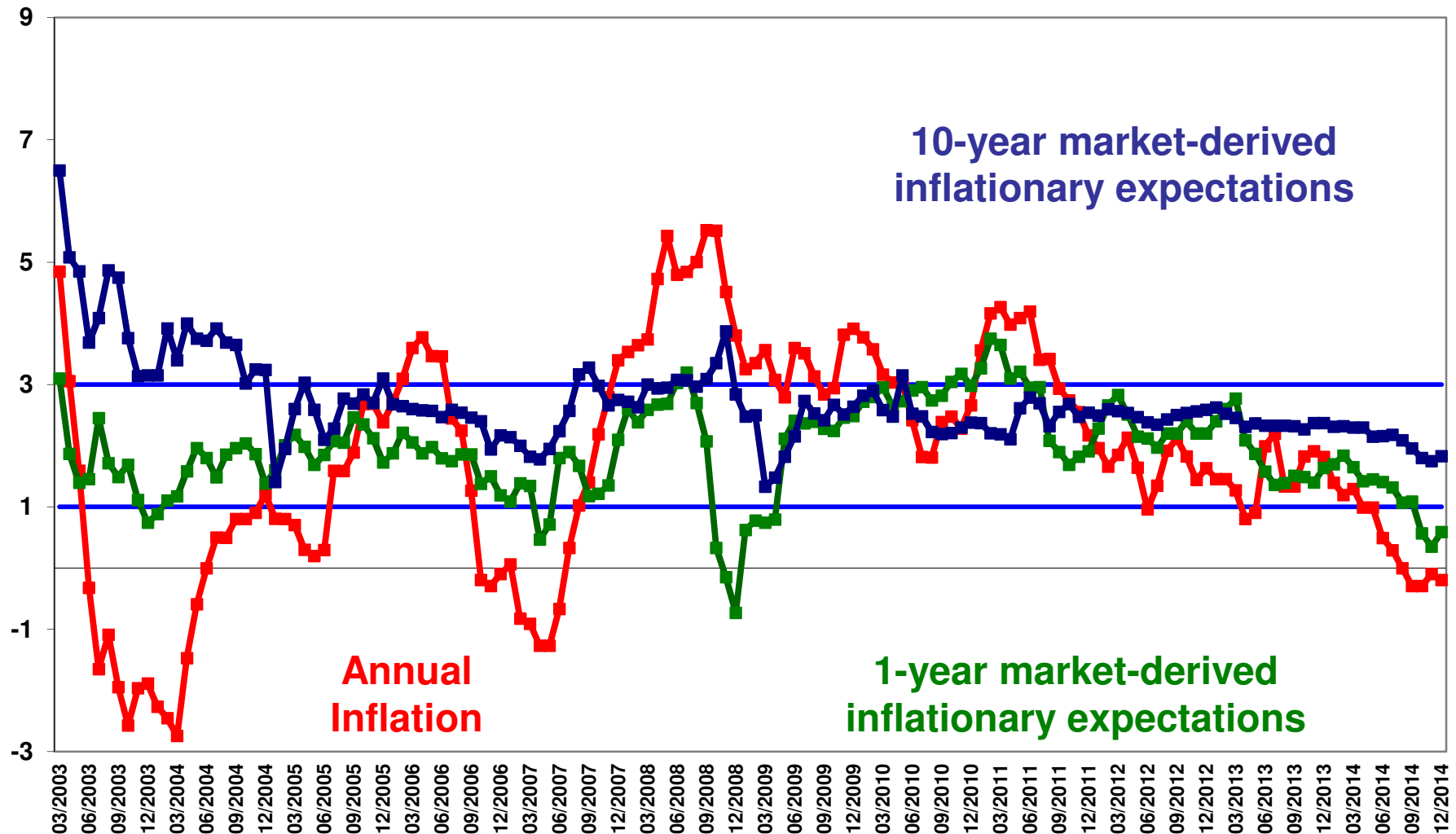


החשבון השוטף: עודף גדל בזכות הגז, לחץ על השקל

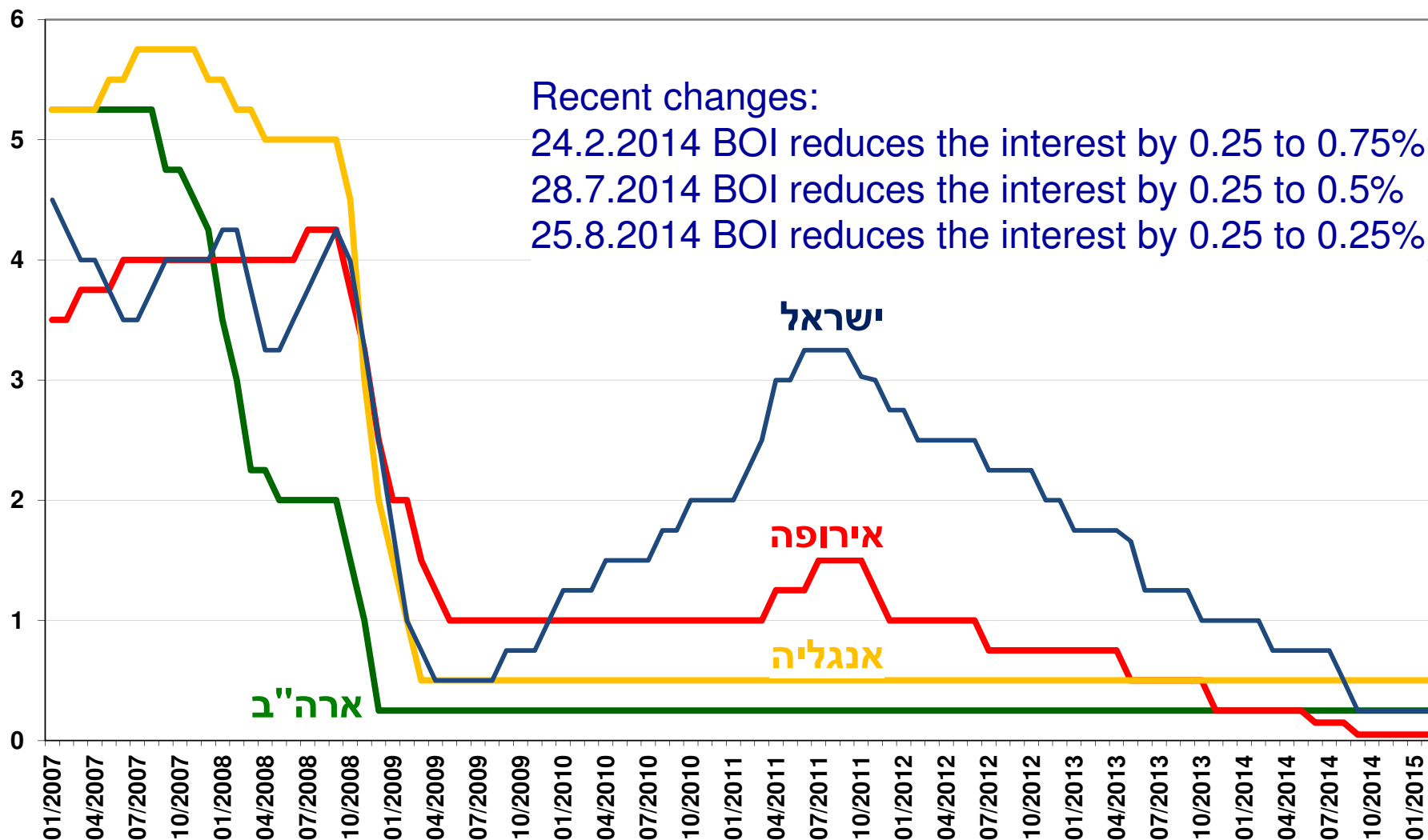
% GDP



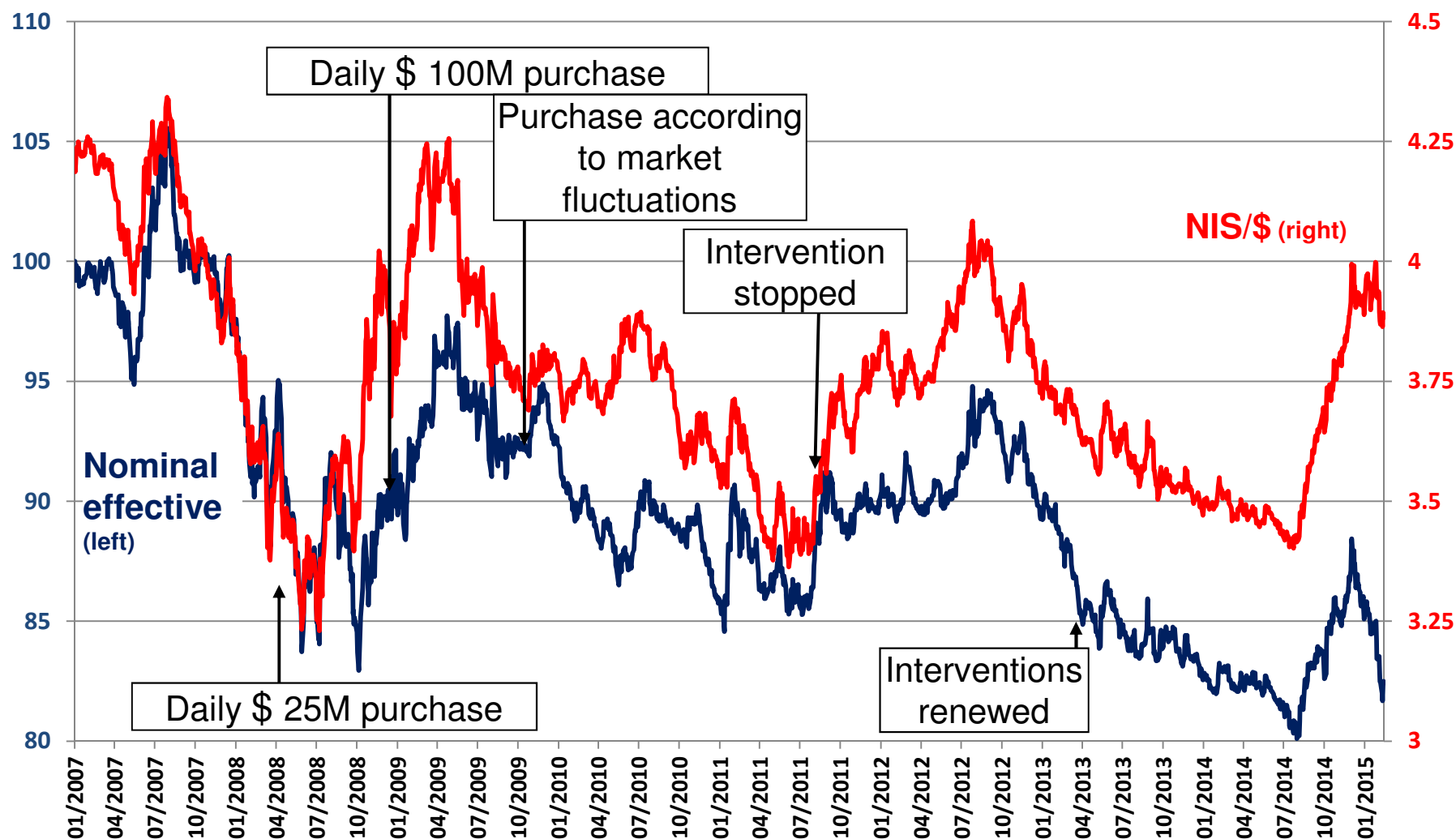
האינפלציה מתחת ליעד



מדיניות ריבית: מרחיבה במערב ובישראל - עד מתי?



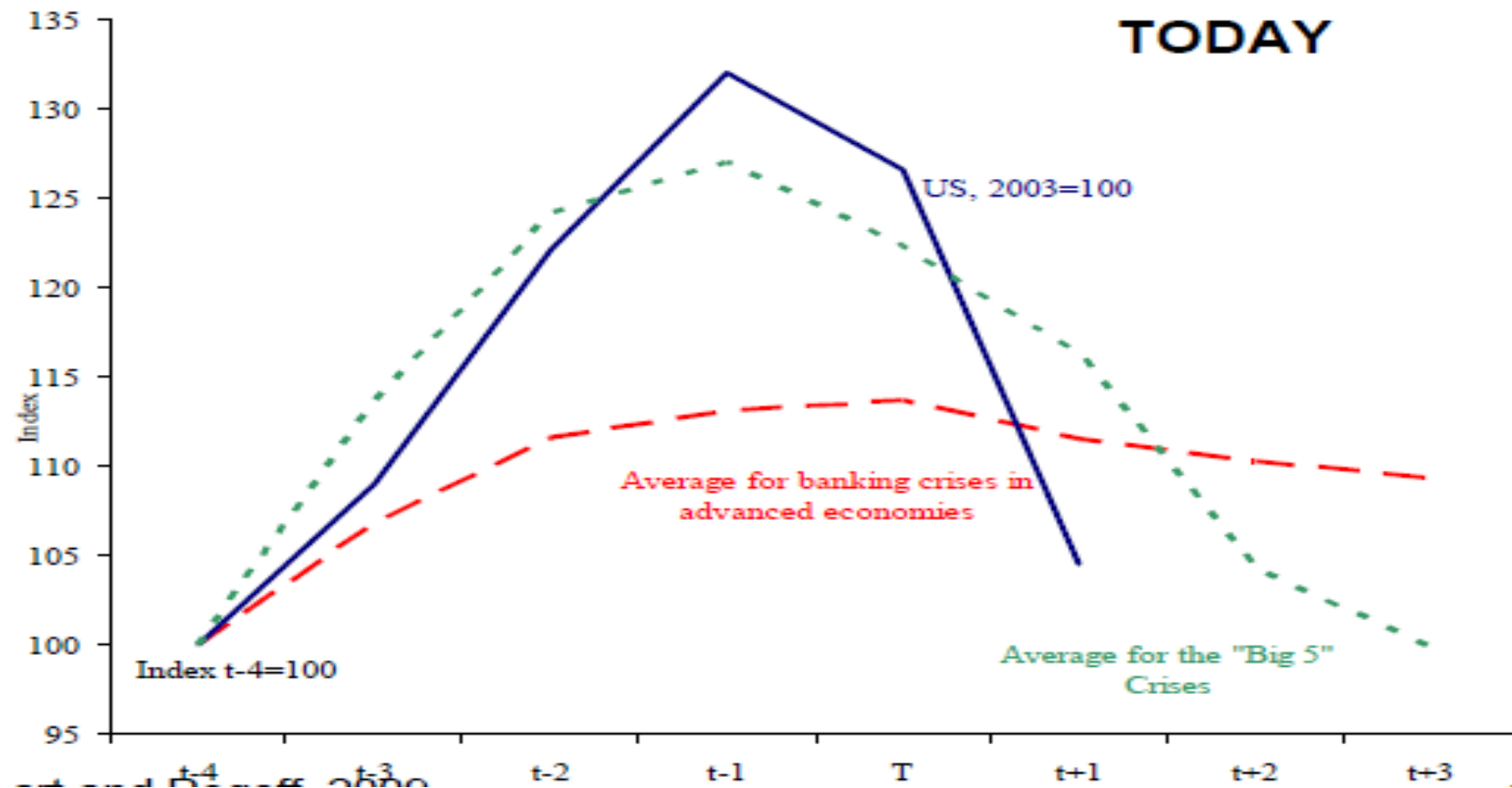
השקל חזק מדי? התערבות במהלך מגמות חריגות המשפיעות על השוק; צבירת יתרות; בטוח ארוך - הימנעות מהתערבות?



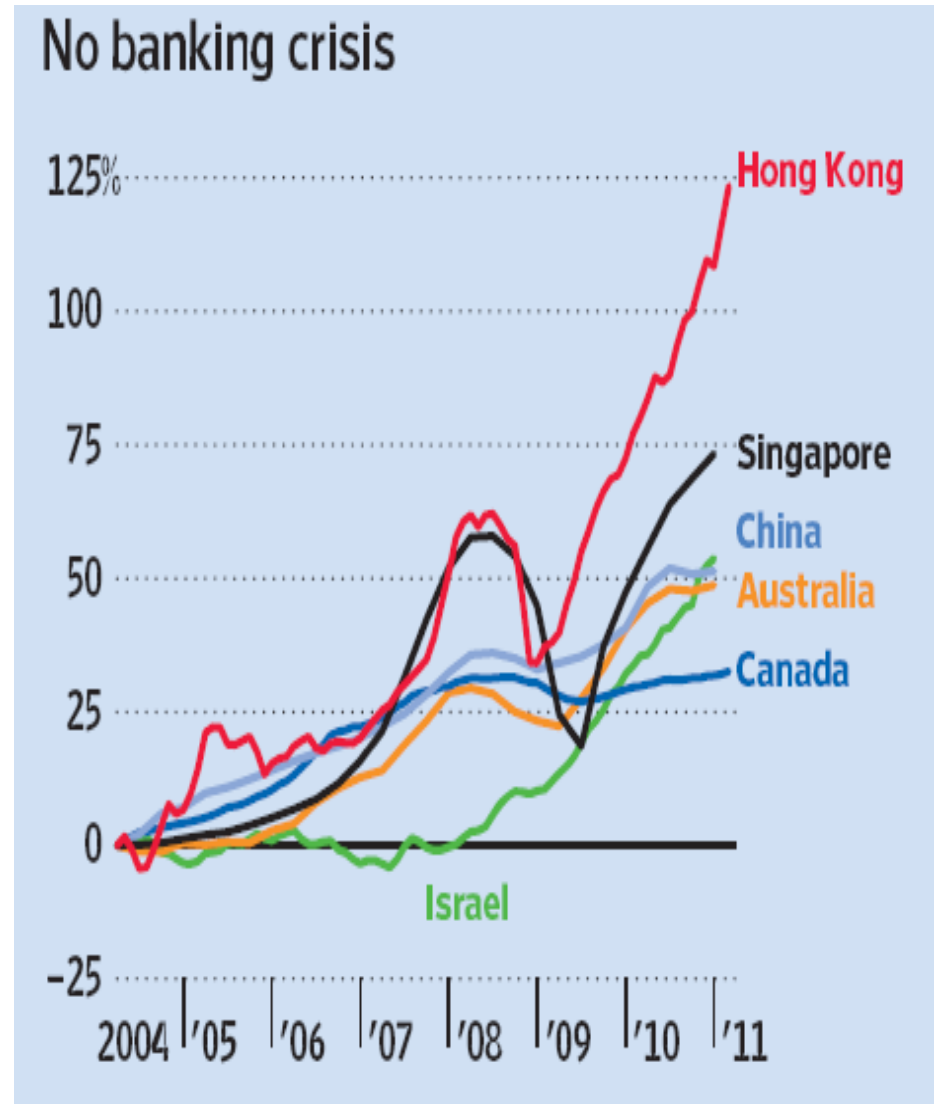
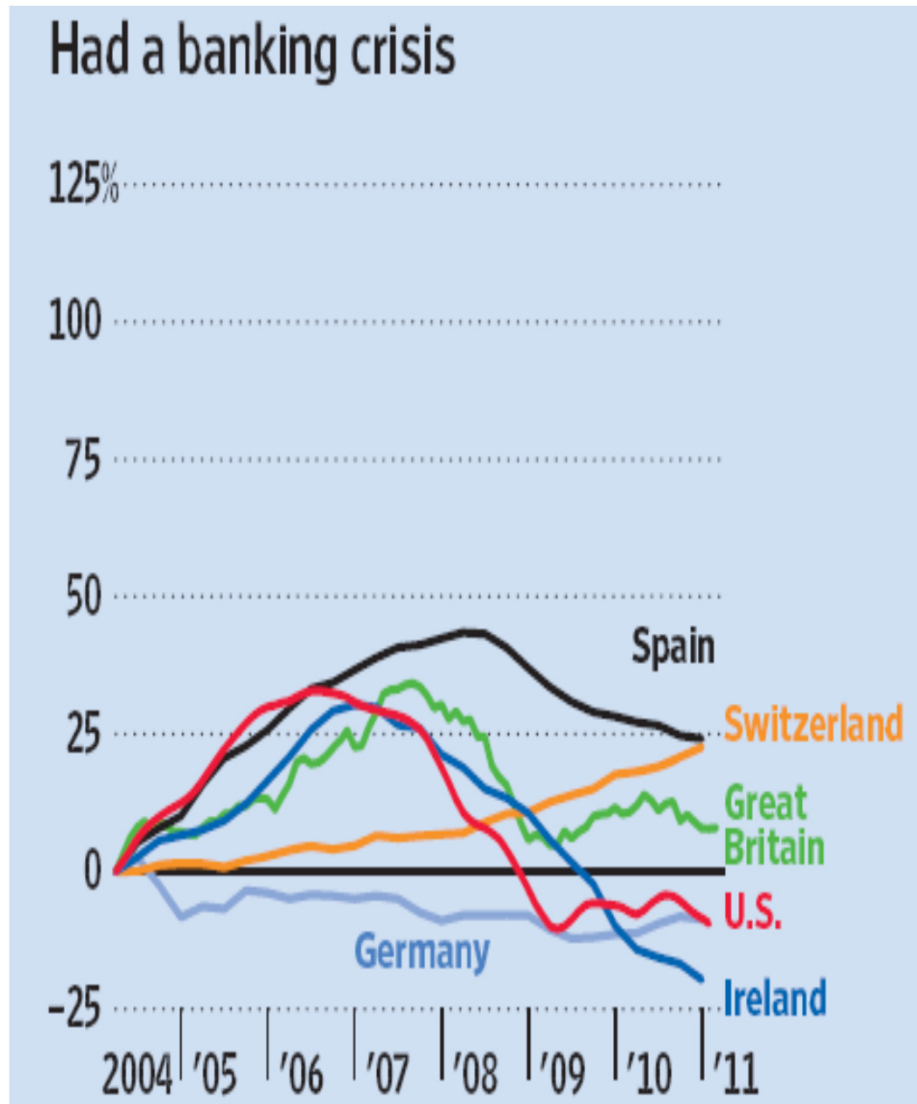
שוק הנדל"ן

יציבות פיננסית: משברים בנקאיים מתרחשים לאחר עלייה תלולה במחירי דיור (ובאשראי לדיור); כולל המשבר הנוכחי בארה"ב וחלק מאירופה

Real Housing Prices and Banking Crises



הקשר בין מחירי הדיור למשבר הפיננסי



מכון אהרן
למדיניות כלכלית
ע"ש אהרן דוברת ז"ל

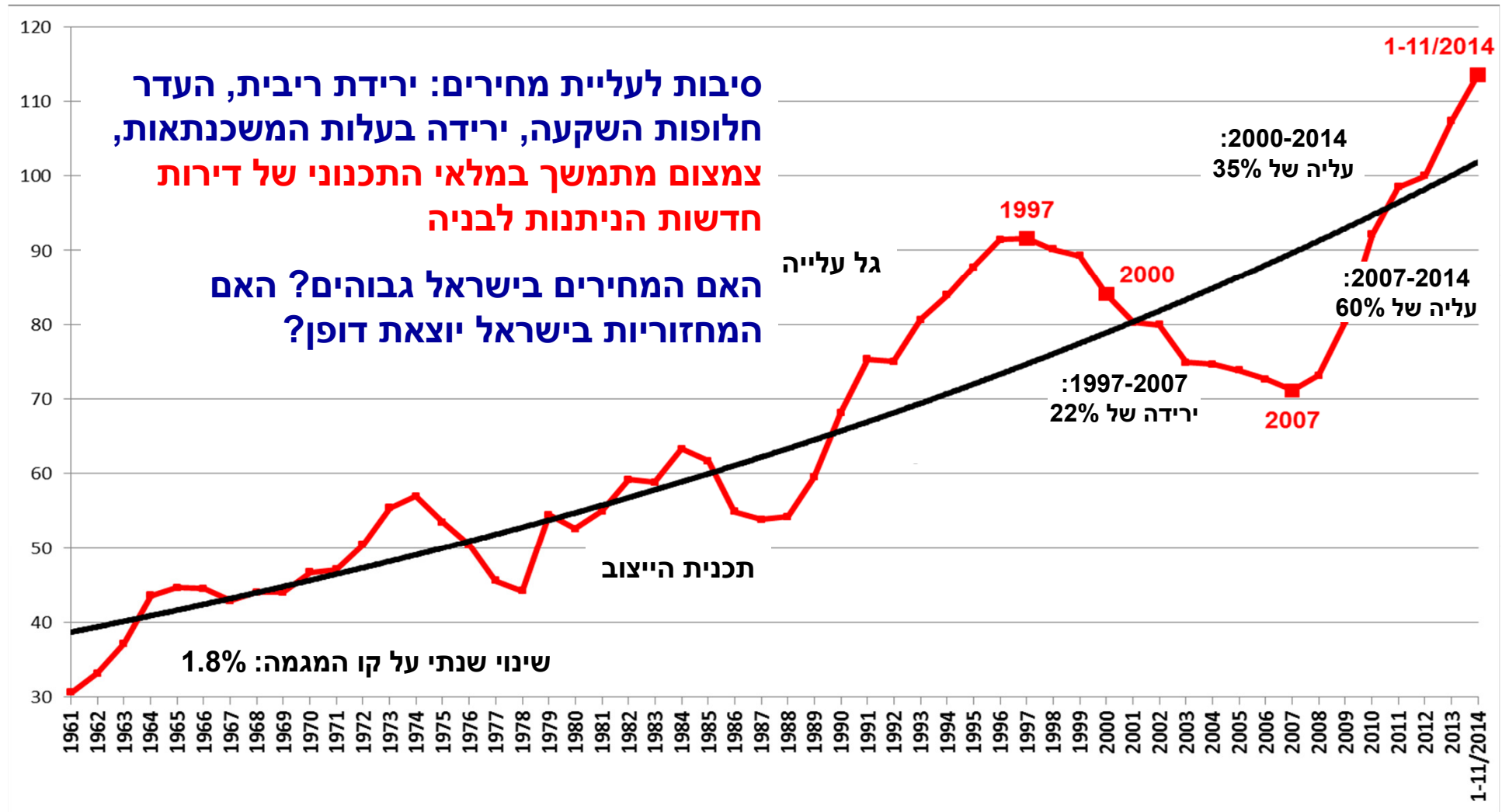
הבינתחומי
הרצליה

מקור: האקונומיסט.

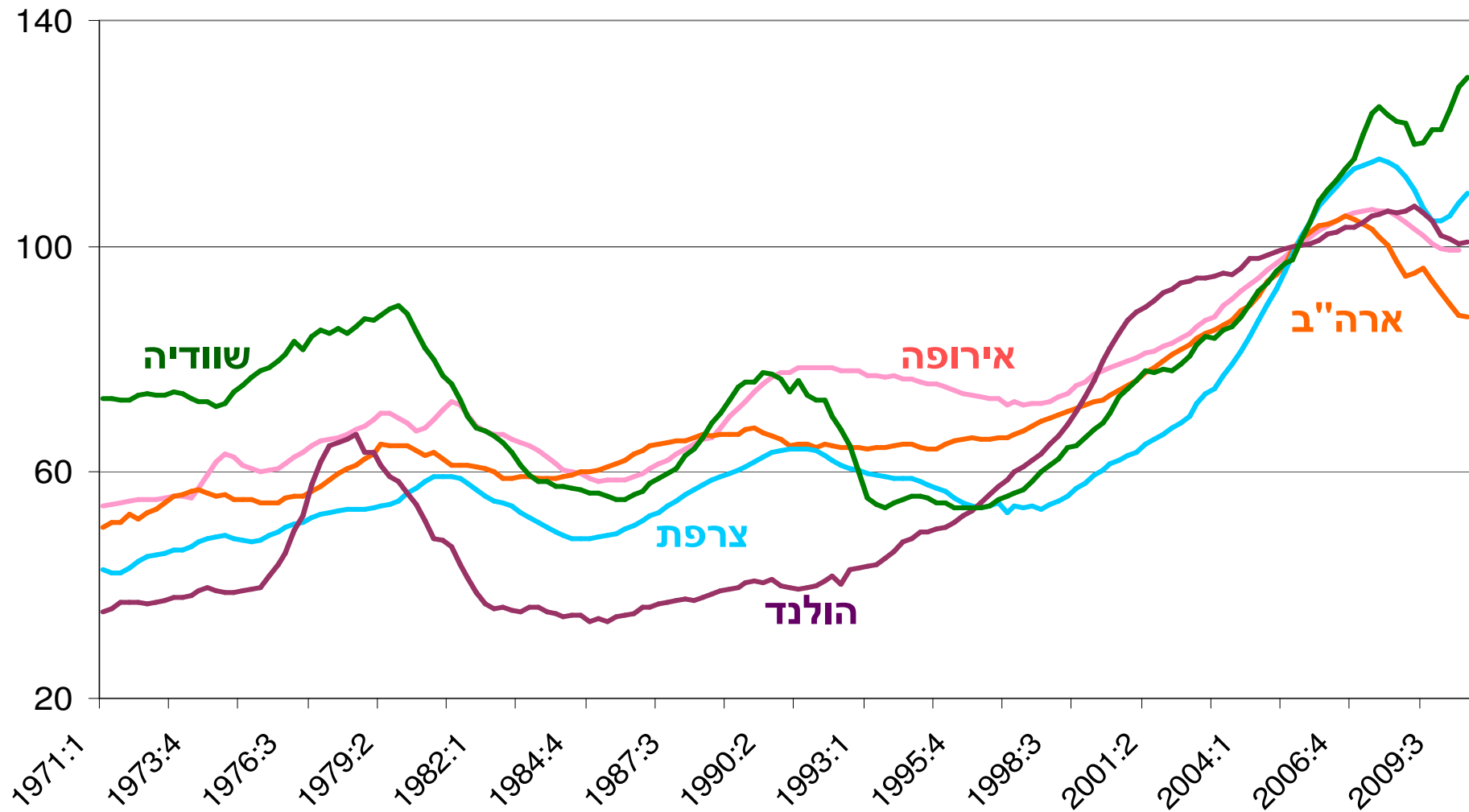
למה שוק הנדל"ן מהווה מקור לחוסר יציבות פיננסית?

- מינוף גבוה ותשואה גבוהה בתהליך עליית מחירים
- התמקדות בפרויקט וקושי בראיה מאקרו כלכלית
- בשערי ריבית נמוכים מהזמן הארוך יש הערכת חסר של הסיכונים ומחיר הנכסים
- מקור ל"בועות"

מדד מחיר ריאלי של דירות (ביחס למדד המחירים לצרכן): מחזוריות ומגמה גבוהה



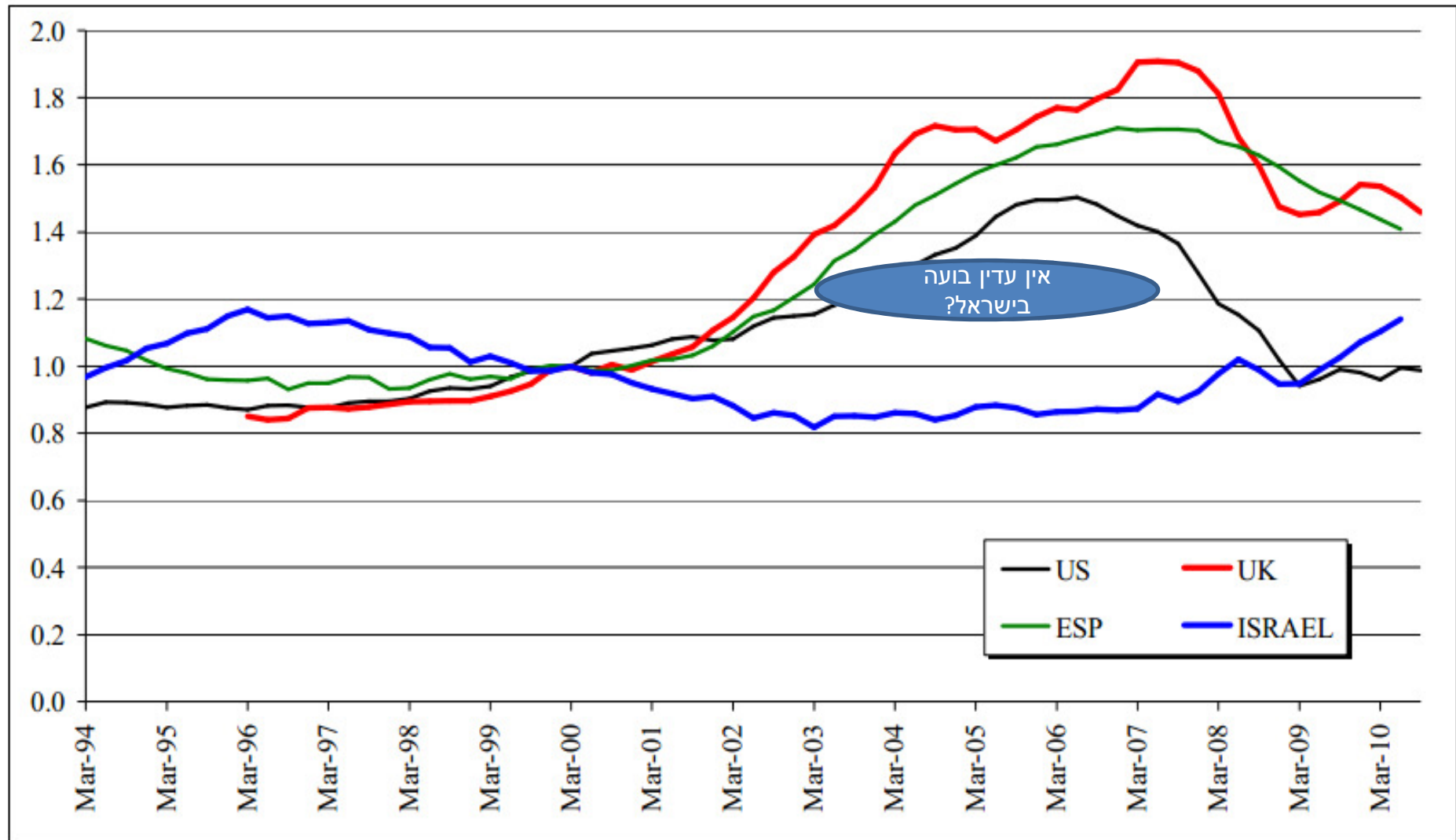
מחזוריות ומגמה דומה בעולם



מדד, 2005 = 100.

מקור: בנק ישראל.

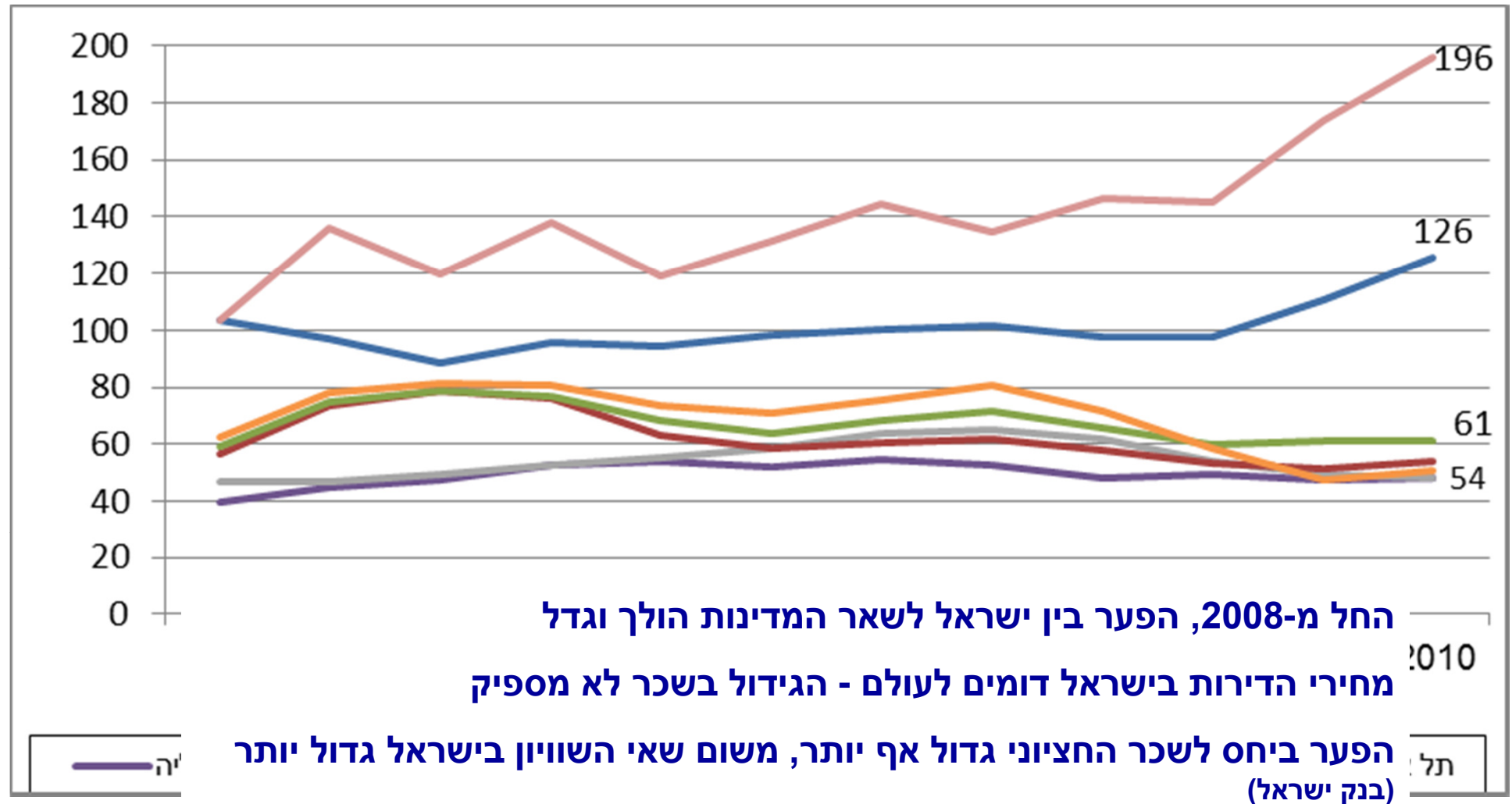
יחס מחירי הדירות לשכר הדירה



מדד, ינואר 2001 = 1.

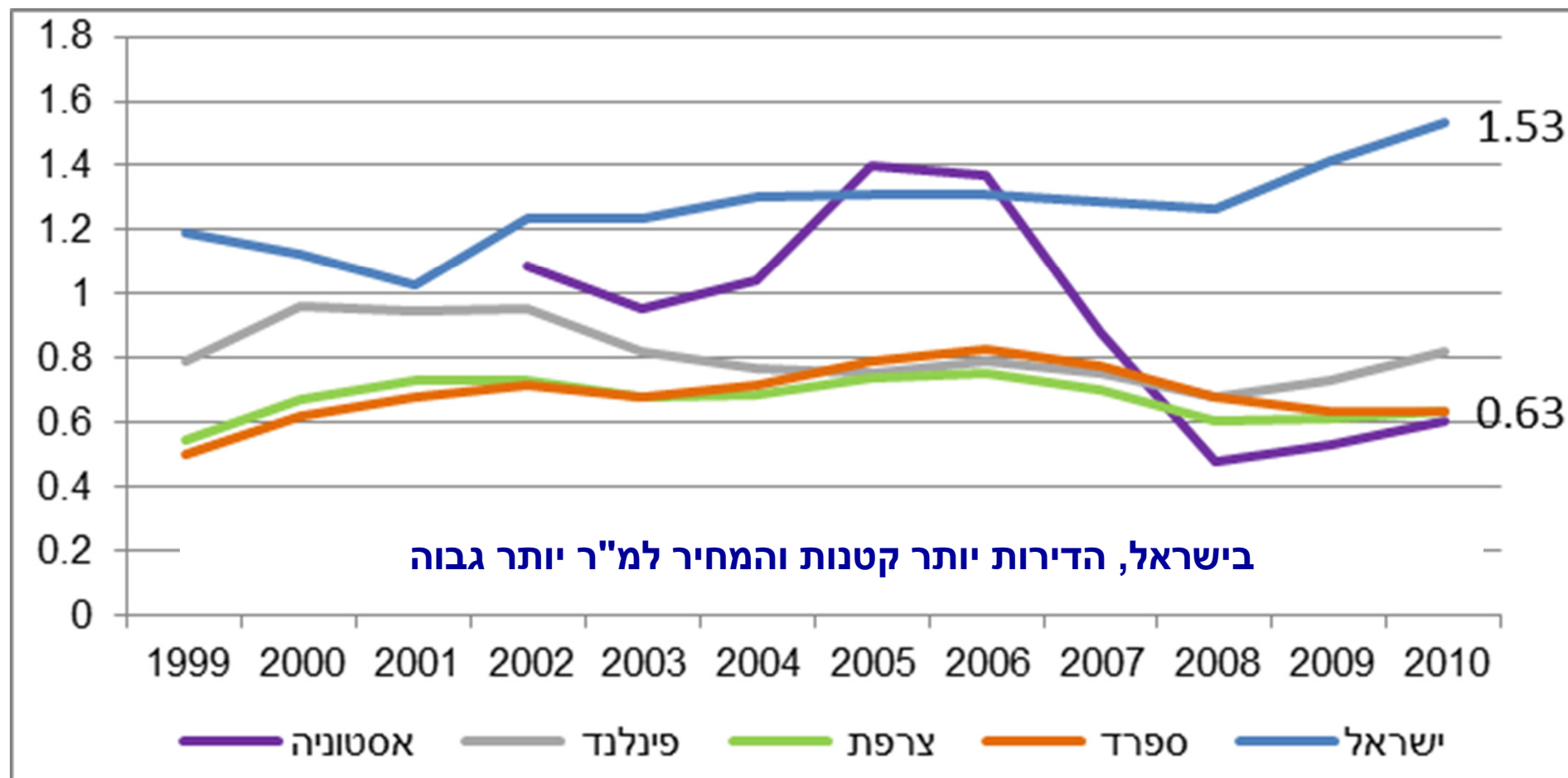
מקור: בנק ישראל.

היחס בין מחיר דירה לשכר החודשי הממוצע



מקור: מכון גזית גלובל לחקר הנדל"ן.

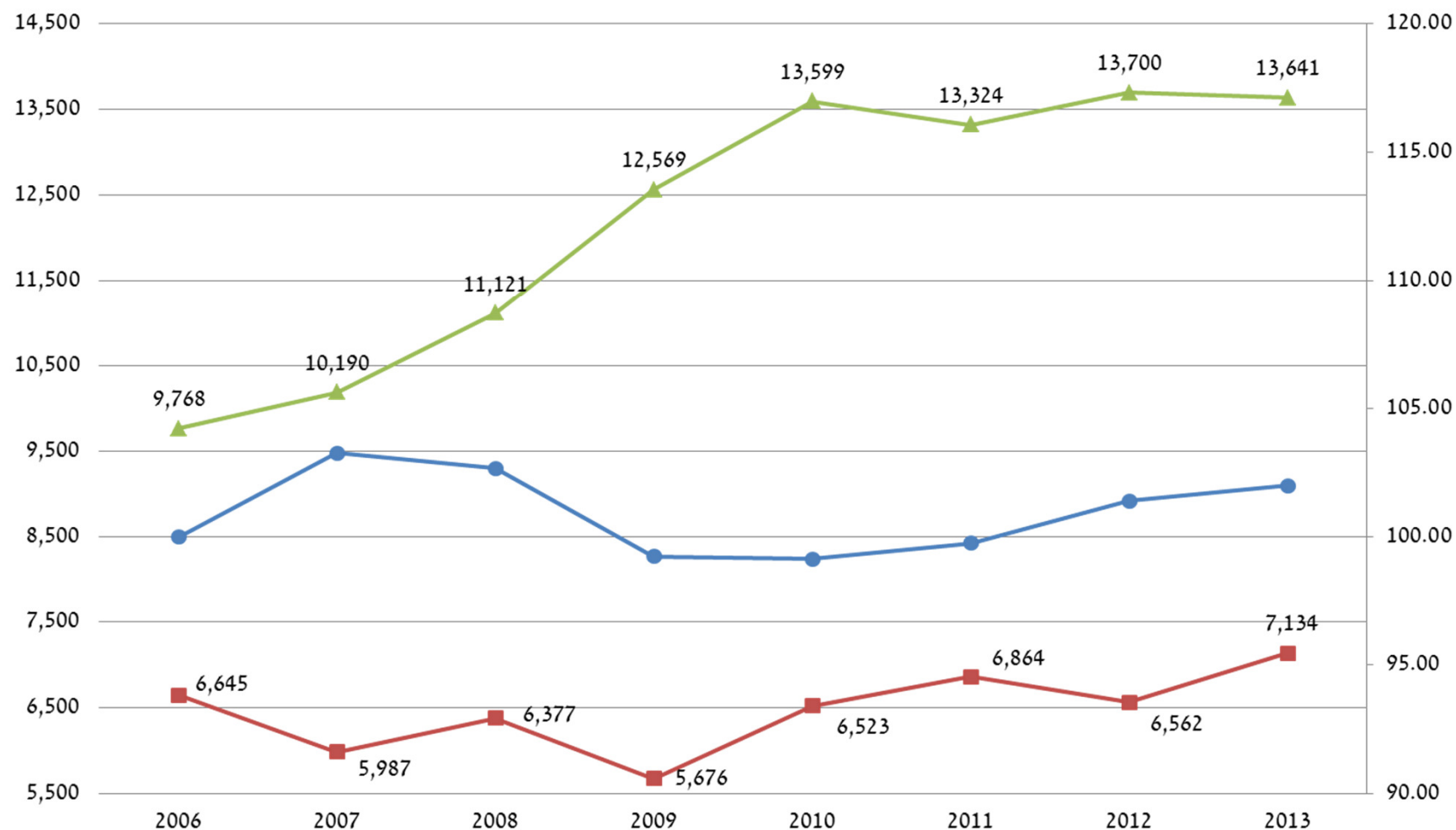
היחס בין מחיר למ"ר לשכר החודשי הממוצע



מקור: מכון גזית גלוב לחקר הנדל"ן.

שוק הנדל"ן: האם לרשויות מקומיות יש תמריץ שלילי להגדלת האוכלוסייה בשטחן?

הפער במחיר למ"ר לפי שימושי נדל"ן



*מחירי 2013

נדל"ן עסקי

נדל"ן מגורים

מדד תשומות בניה למגורים (ריאלי)

מכון אהרן
למדיניות כלכלית
הבינתחומי
הרצליה
ע"ש אהרן דוברת ז"ל

מקור: מכון גזית גלוב לחקר הנדל"ן.

עיקר השינוי במחירי הנדל"ן נובע מהשינוי במחיר הקרקע

- המחיר למ"ר נדל"ן המיועד לשימוש עסקי נותר באותה הרמה
- המחיר למ"ר נדל"ן המיועד למגורים עלה ב-40%
- מחירי נדל"ן מושפעים מ-3 מרכיבים עיקריים: עלויות הבניה, תשואה ליזם ומחיר הקרקע
- מדד עלויות הבניה הריאלי לא השתנה באופן משמעותי
- לפי הערכות שונות התשואה ליזם לא השתנתה
- הרי שהשינוי במחירי הנדל"ן נובע בעיקר משינוי במחיר הקרקע

היפותזה

לרשויות המקומיות יש השפעה על
זמינות הקרקע המיועדת לבניה, לכן
הקטנת ההצע של קרקע המיועדת
למגורים גורמת לעליית מחירי הקרקע
המיועדת לבניה למגורים

מה קובע את ערך הקרקע?

מודל העיר החד-המרכזית הוא מודל כלכלי מקובל לניתוח ערכי הקרקעות במרחב האורבני. ארבע הנחות מצויות בבסיסו של מודל העיר החד-מרכזית:

- במרחב העירוני קיים מרכז עסקים ראשי שבו זמינה לפרט רמת הכנסה גבוהה יותר מן ההכנסה שיקבל בשולי העיר
- עלות הבניה למ"ר לשימושים שונים זהה
- הקרקע מוקצית לפרטים המציעים את המחיר הגבוה ביותר בעבורה
- אין מגבלות על היצע הקרקע לבניה במרחב העירוני

מה קובע את ערך הקרקע?

אם כל ההנחות דלעיל מתקיימות, לשיווי המשקל במחירי הקרקע יהיו שני מאפיינים:

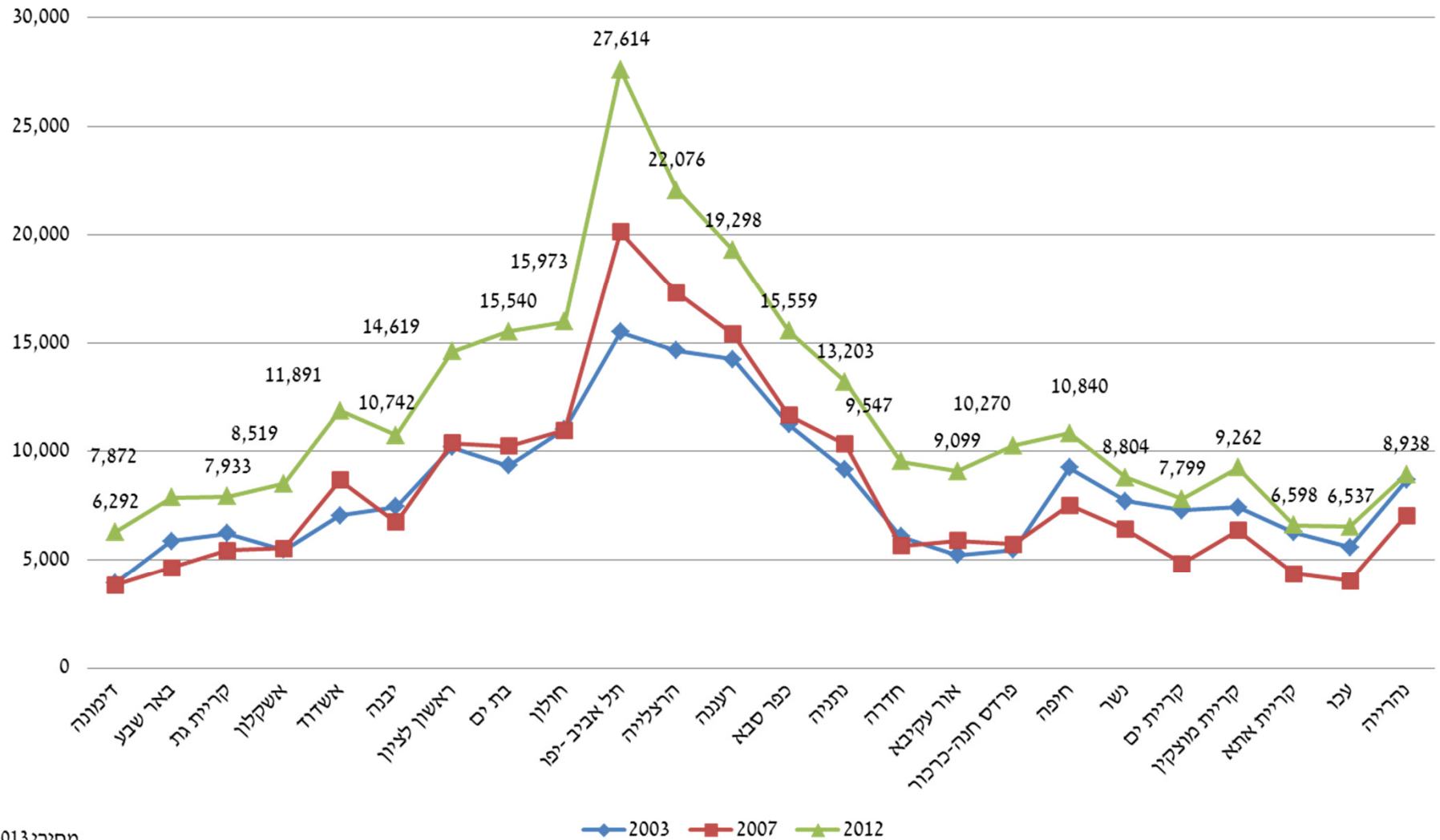
1. המחיר למ"ר יהיה פונקציה של עלות הנסיעה למרכז העסקים הראשי

2. מחיר הקרקע לשימושים השונים יהיה זהה בהינתן מיקום דומה

ניתן לראות כי המודל הזה מתקיים במידה רבה בישראל -
בנדל"ן המיועד למגורים ובנדל"ן המיועד לשימוש עסקי המחיר
למ"ר יורד כפונקציה של המרחק ממרכז העסקים הראשי
בישראל

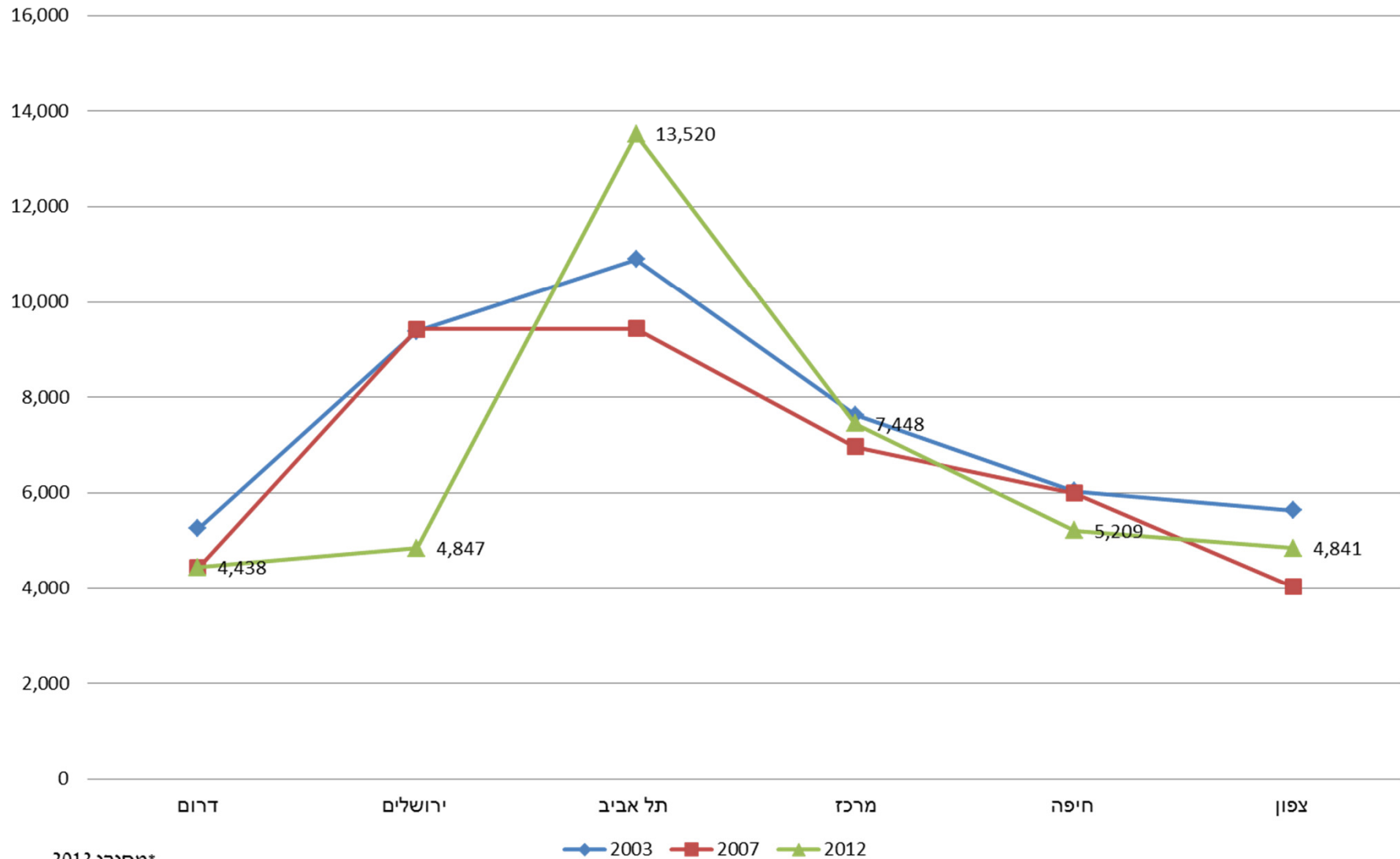
מקור: מכון גזית גלוב לחקר הנדל"ן.

מחיר מ"ר נדל"ן למגורים על ציר חוף הים



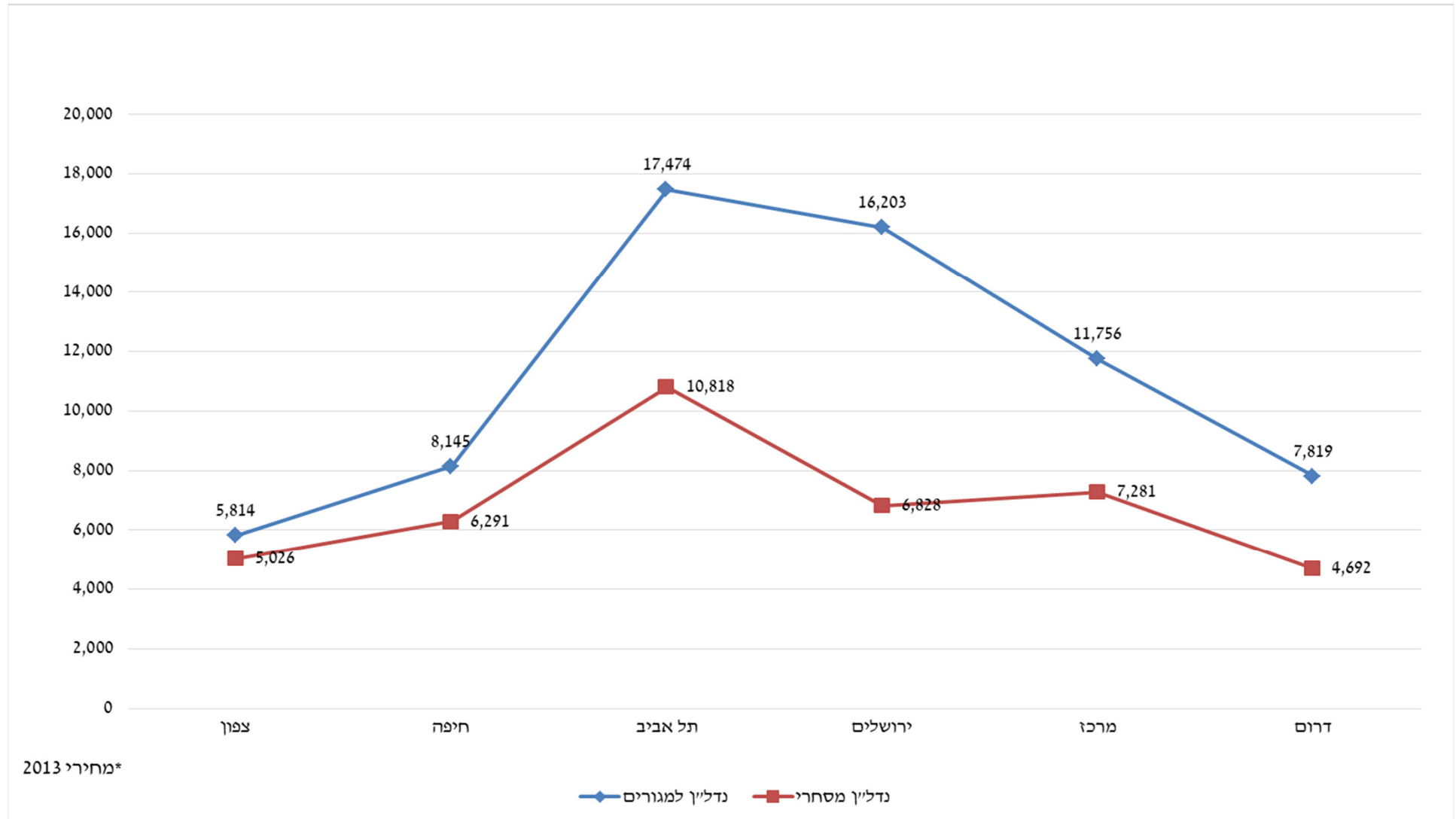
מחירי 2013*

מחיר מ"ר נדל"ן עסקי



מקור: מכון גזית גלובל לחקר הנדל"ן.

מחיר מ"ר ממוצע לפי מחוזות 2003-2012



מקור: מכון גזית גלובל לחקר הנדל"ן.

הרשות המקומית כחסם:

קשיחות ההיצע - שלבי הייצור של קרקע מתוכננת לבניה והערכה של הזמן הממוצע הנדרש (שנים)

משך הזמן	המאשר	היזם	השלב
1		מנהל מקרקעי ישראל, משרד השיכון והבינוי / יזמות פרטית	א. בדיקות היתכנות והכנת התכנית להגשה לוועדה המחוזית
5	משרד הפנים – מנהל תכנון	מנהל מקרקעי ישראל, משרד השיכון והבינוי / יזמות פרטית	ב. אישור הוועדה המחוזית
1.5	הרשות המקומית ומשרדי ממשלה שונים	מנהל מקרקעי ישראל, משרד השיכון והבינוי	ג. הכנת תכנית פיתוח (מים, חשמל ודרכים) והוצאות פיתוח
0.5		מנהל מקרקעי ישראל, משרד השיכון והבינוי	ד. פרסום מכרז והחלטה בדבר הזוכה
3	הוועדות המקומיות	הקבלנים	ה. מתן היתר בניה (הוועדות המקומיות)
0-0.5	הרשות המקומית	הקבלנים	ו. קבלת היתר – התחלת הבניה
2		הקבלנים	ז. התחלת בניה – גמר הבניה

המבנה התקציבי של הרשויות המקומיות

מקורות ההכנסה העיקריים של הרשויות המקומיות:

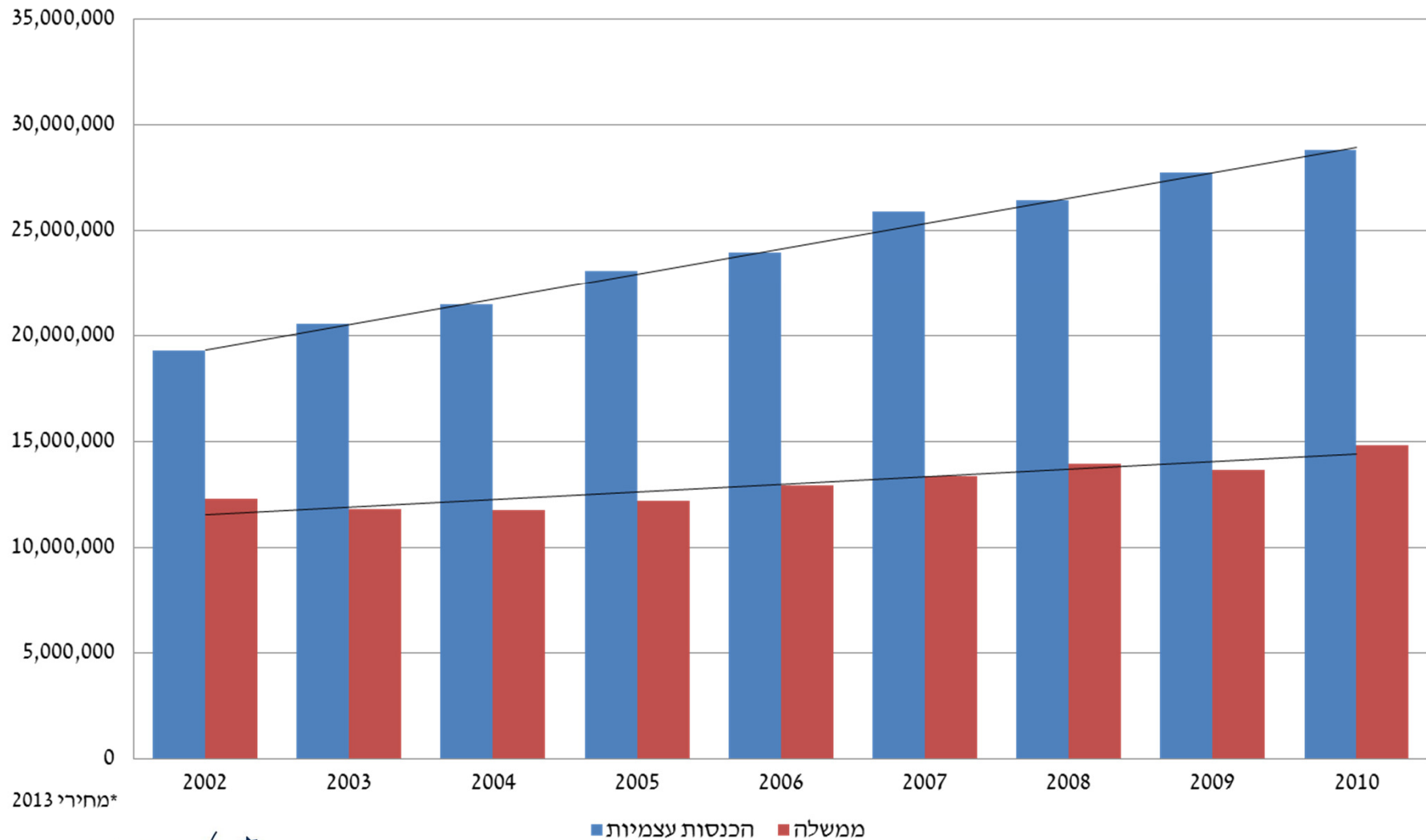
1. הכנסות עצמיות (כ - 65% מסך הכנסות העירייה) - גביית ארנונה, הטלת קנסות, גביית תשלום עבור שירותים שונים וכו'

2. סיוע ממשלתי - ברובו מגיע דרך מענק האיזון אשר מיועד לרשויות מקומיות חלשות מבחינה חברתית כלכלית

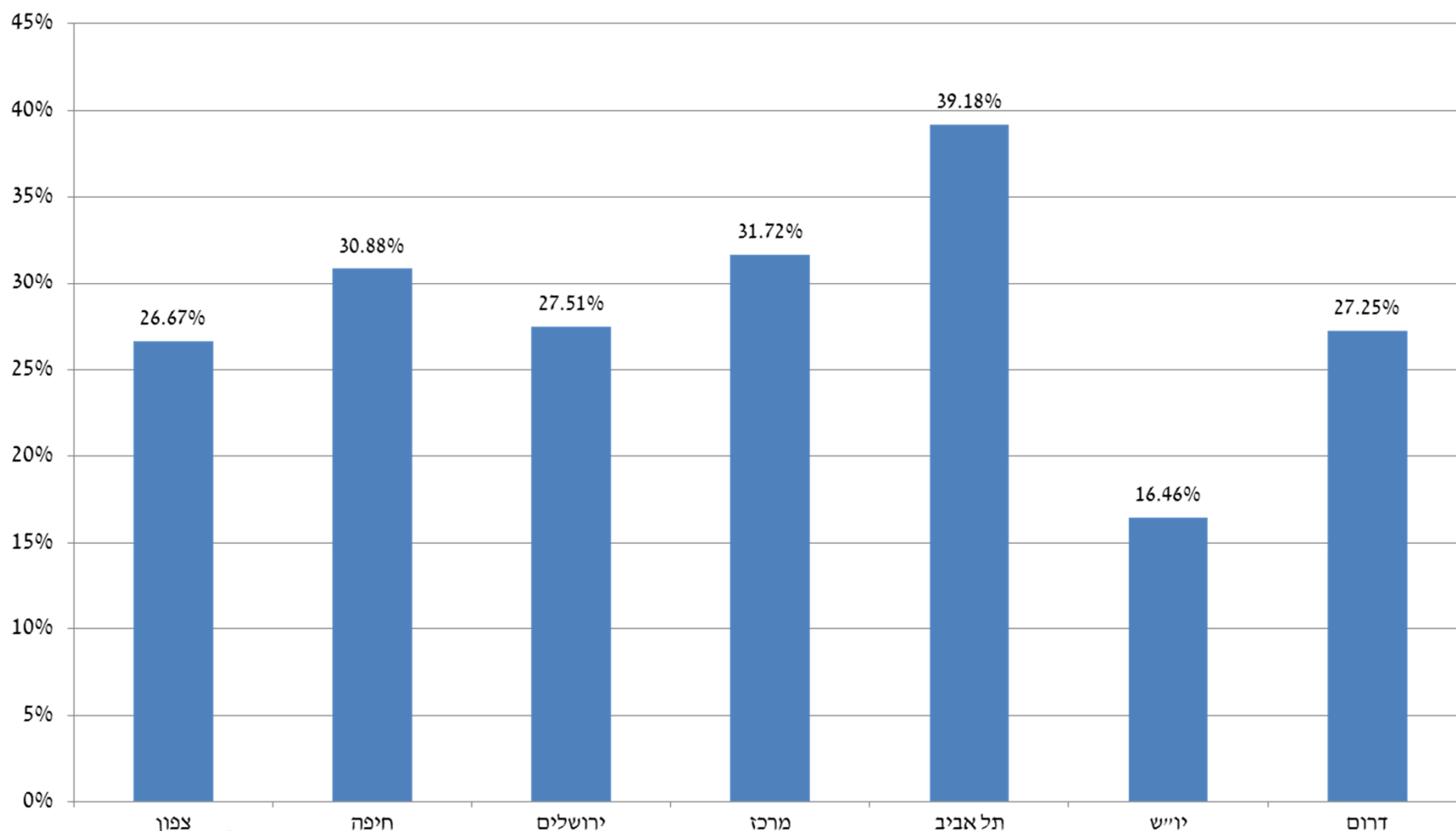
ההוצאות המרכזיות בתקציב הרשויות המקומיות מנותבות לארבעה מסלולים: הוצאה לשירותים מקומיים, הוצאה לשירותים ממלכתיים (חינוך ורווחה בעיקר), הוצאה לפירעון הלוואות והוצאה להפרשות כספים לפיתוח תשתיות

מקור: מכון גזית גלוב לחקר הנדל"ן.

המעבר להסתמכות על הכנסות עצמיות למימון הרשויות המקומיות

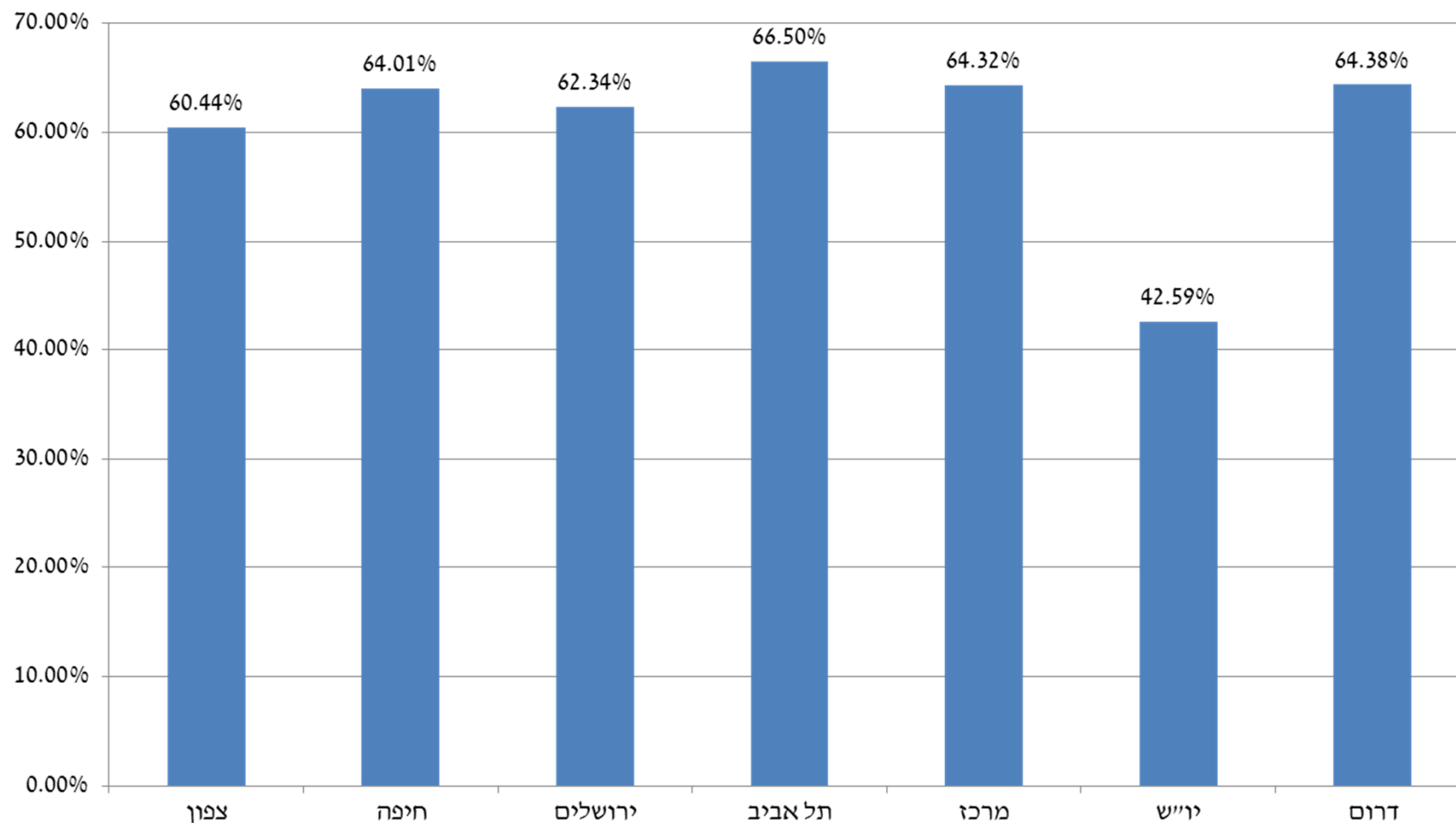


שיעור תשלומי הארנונה הכוללת מסך הכנסות הרשות המקומית, לפי מחוזות (ממוצע 2003-2011)

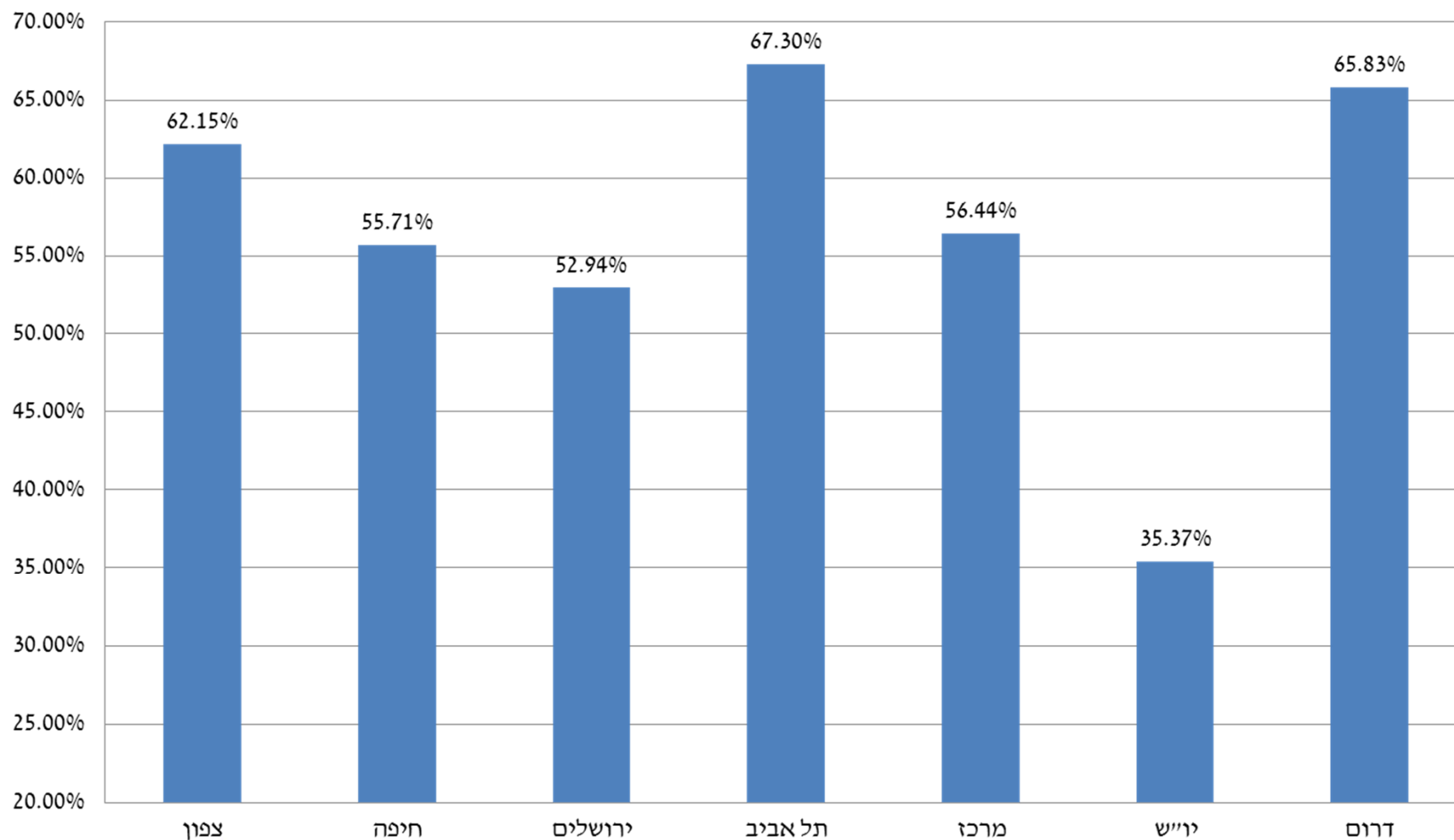


מקור: מכון גזית גלוב לחקר הנדל"ן.

שיעור תשלומי הארנונה הכוללת מההכנסה העצמית, לפי מחוזות (2007-2011)



שיעור חיוב ארנונה לא למגורים מסך תשלומי הארנונה, לפי מחוזות (2007-2011)

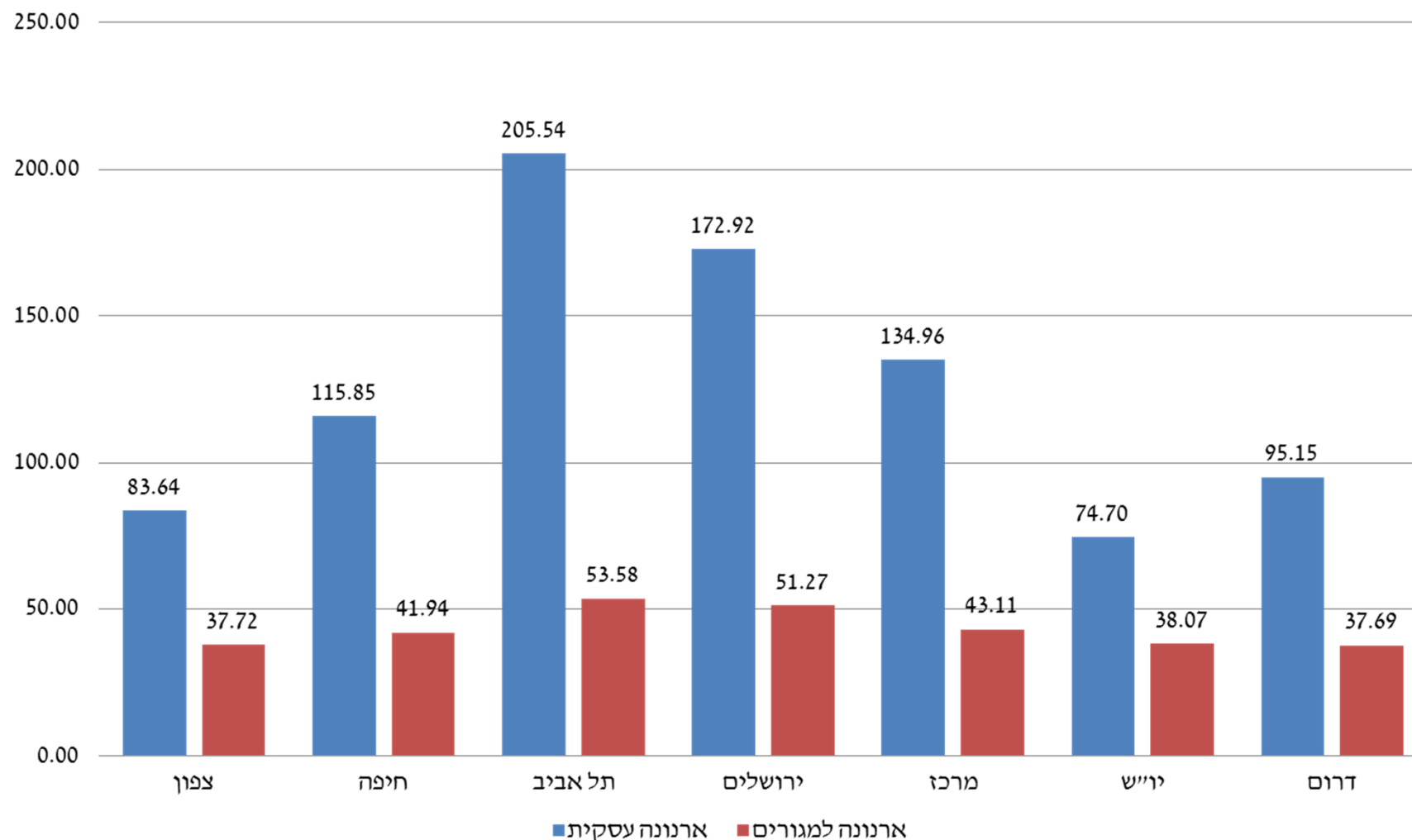


טבלת תעריפי ארנונה, 2013

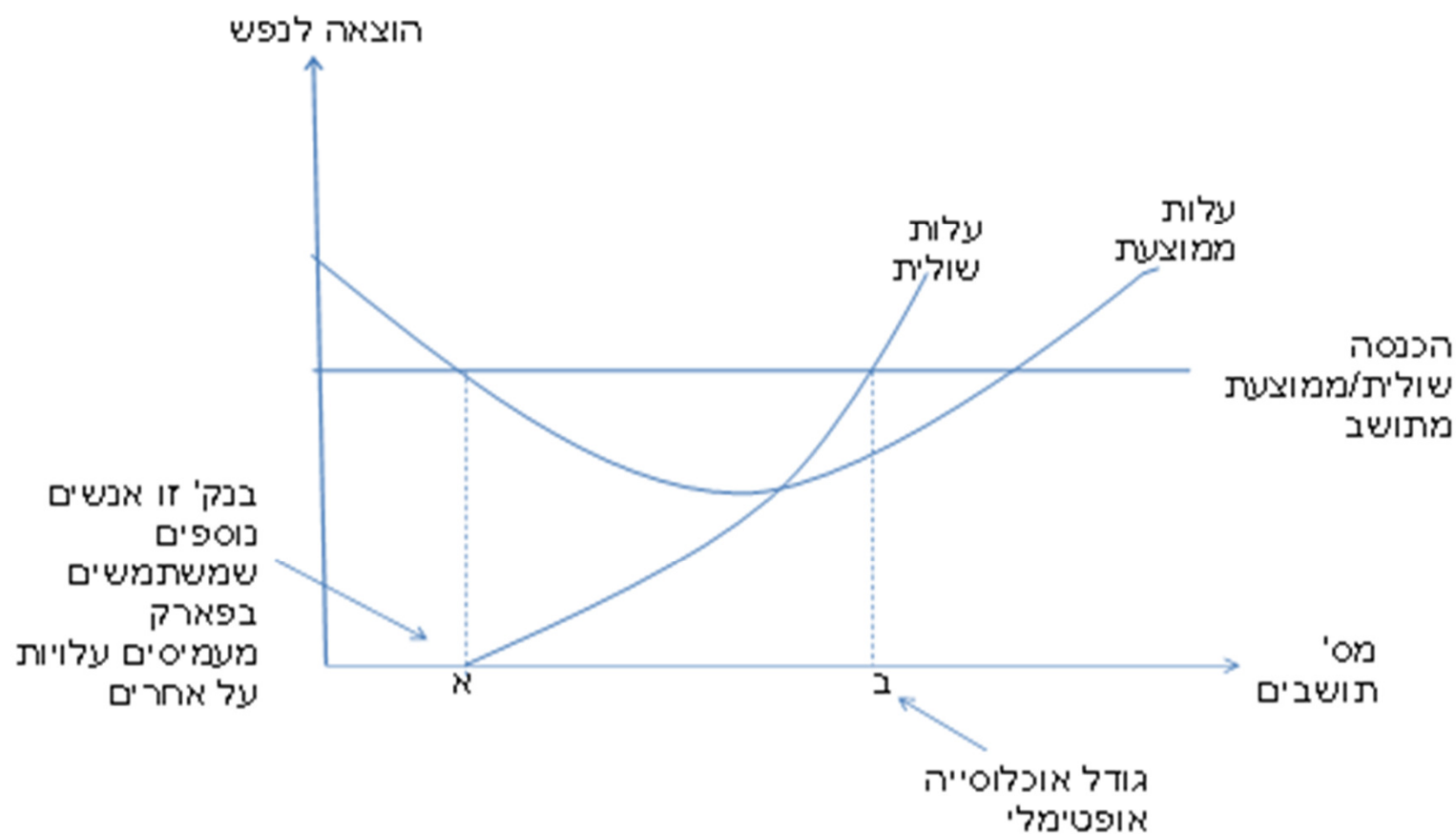
סיווג	תעריף מינימום	תעריף מקסימום
מגורים	31.62	109.57
משרדים	62.08	351.02
בנקים	422.16	1264.22
תעשייה	22.63	151.28
בתי מלון	34.94	132.83
מלאכה	41.91	204.11

מקור: מכון גזית גלוב לחקר הנדל"ן.

ממוצע חיוב ארנונה למ"ר לפי מחוז, 2007-2011



תעריפי ארנונה - מודל כלכלי



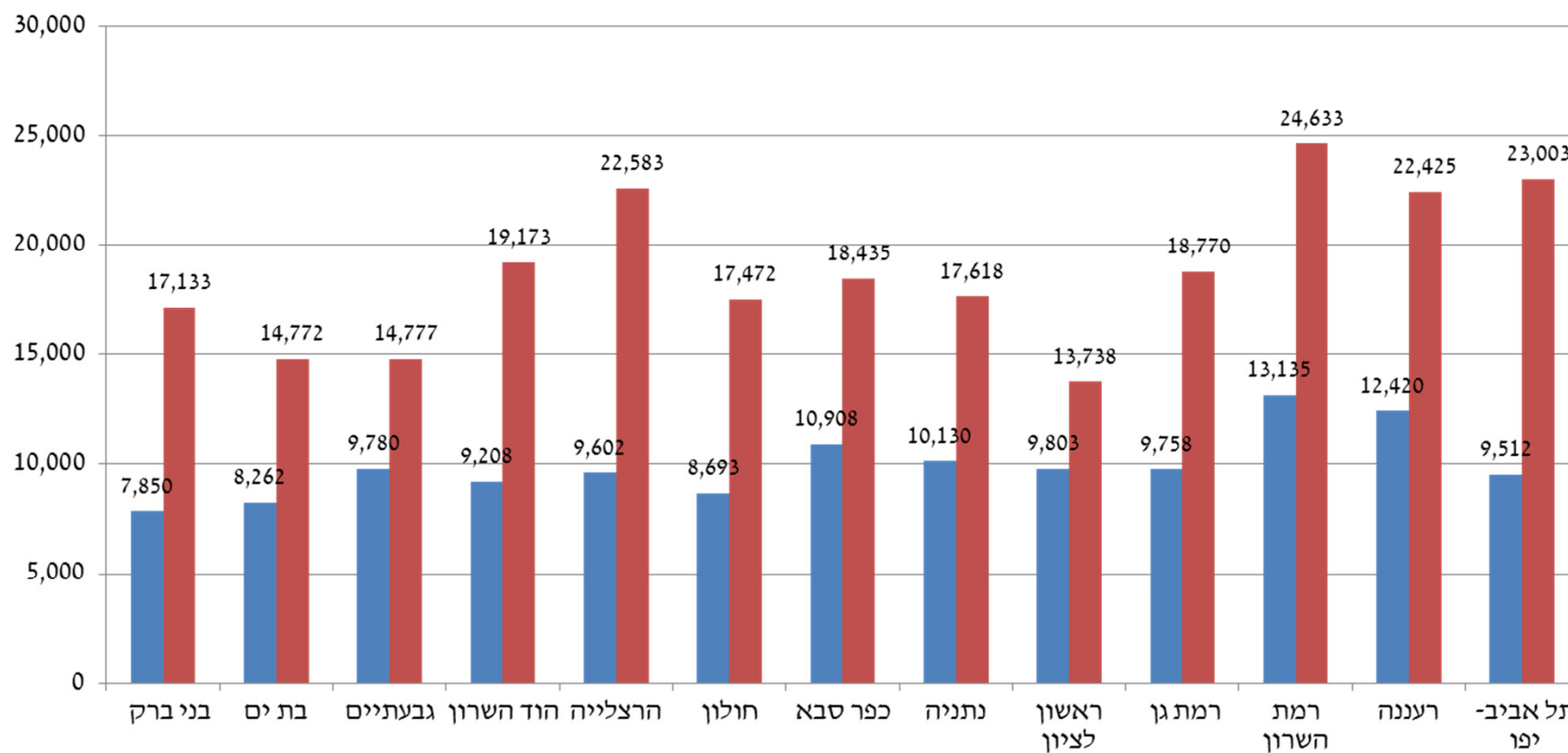
יישום המודל הכלכלי על רשויות נבחרות באזור הביקוש

סעיפי ההכנסה וההוצאה העיקריים בתקציב הרשות המקומית הרגישים לשינויים בכמות משקי הבית:

סעיפי הכנסה	סעיפי הוצאה
חינוך	חינוך
רווחה	רווחה
תשלומי ארנונה למגורים (גבייה)	הוצאות כלליות, השתתפויות והעברות
	הוצאות של הרשות לפעולות

מקור: מכון גזית גלוב לחקר הנדל"ן.

הכנסה והוצאה שנתית ממוצעת למשק בית לפי רשויות נבחרות, 2006-2011



מחירי 2013*

■ הכנסה ■ הוצאה

מכון אהרן
למדיניות כלכלית
ע"ש אהרן דוברת ז"ל

הבינתחומי
הרצליה

מקור: מכון גזית גלוב לחקר הנדל"ן.

מיסוי מוניציפאלי בעולם

שיטות שונות של מיסוי מוניציפלי הנהוגות בעולם:

- מערכת מס כללית
- מערכת מחוזית מאזנת
- הקצאה משווה של מסים מוניציפליים

המלצות

- איזון תקציבי של הרשויות המקומיות בהכנסות על פי משקי בית, הילדים והוצאות קבועות לתשתיות
- מדיניות מיסוי על ערך הקרקע והשוואת המיסוי על מגורים ועסקים
- יצירת מלאי גדול של דירות זמינות מידית לבניה למגורים – תכנון מרכזי ותמיכה ברשויות מקומיות
- הפרטת הקרקעות במרכזי הערים
- התחדשות עירונית בתמיכה ממשלתית
- עידוד לתיעוש הבניה ובניה מהירה

איזון תקציבי של הרשויות המקומיות

- שימוש בכלים הקיימים כיום במשרד הפנים על מנת לקבוע רמה בסיסית של הוצאה לתושב
- רשויות מקומיות שיחצו את רמת ההכנסות הנדרשת לאספקת שירותים מוניציפליים בסיסיים יעבירו שיעור מסוים מעודף ההכנסה הנדרשת לאספקת שירותים אלו לקופה סגורה
- הכספים מאותה קופה יחולקו מחדש בין הרשויות המקומיות לצורך איזון תקציבי לפי אותה רמה בסיסית להוצאה לתושב

מקור: מכון גזית גלוב לחקר הנדל"ן.

מדיניות מיסוי על ערך הקרקע

השלב	גובה המס	הגוף החייב במס
קרקע לא מתוכננת	נמוך	מנהל מקרקעי ישראל, משרד השיכון והבינוי
קרקע מתוכננת הממתינה לאישור ועדה מקומית	בינוני	הרשות המקומית
קרקע מתוכננת ומאושרת לבניה	גבוה	יזמים/קבלנים

מקור: מכון גזית גלוב לחקר הנדל"ן.

בחינת של הפרטת הקרקעות בישראל

הבעיה:

- עודף מעורבות של הממשלה בשוק הקרקעות
- הליכי תכנון והקצאת קרקעות ארוכים אשר גורמים להפחתת הגמישות של היצע המקרקעין
- עלייה במחירי הקרקעות והיעדר יכולת לספק את הביקוש למקרקעין באזורים מסוימים ובתקופות מסוימות

הפתרון:

מחיר הקרקעות בישראל יוכל לרדת אך ורק אם תהיה תחרות מספקת בשוק הקרקעות, ובייחוד בקרקעות הזמינות לבניה אנו ממליצים אפוא להעביר את הבעלות בקרקעות לידי הסקטור הפרטי, היעיל יותר בהיבט זה מן הסקטור הציבורי

מקור: מכון גזית גלוב לחקר הנדל"ן.

בעיות ביזמות ציבורית

מחוז	שיעור הקרקע בבעלות פרטית* (2013)	שיעור התחלות הבניה ביוזמה פרטית** (2012)	שיעור התחלות הבניה על קרקע פרטית (2012)
ירושלים	8%	67%	
צפון	13%	79%	
חיפה	31%	91%	
מרכז	21%	86%	
ת"א	51%	100%	
דרום	1%	77%	
סה"כ	7%	85%	46%

* מתוך הקרקעות המוסדרות. ** כולל יוזמה פרטית על קרקע בבעלות ציבורית.

מקור: הצעת תקציב רשות מקרקעי ישראל לשנות הכספים 2013-2014, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומשרד השיכון.

חוסר הלימה בין התכנון לביקוש

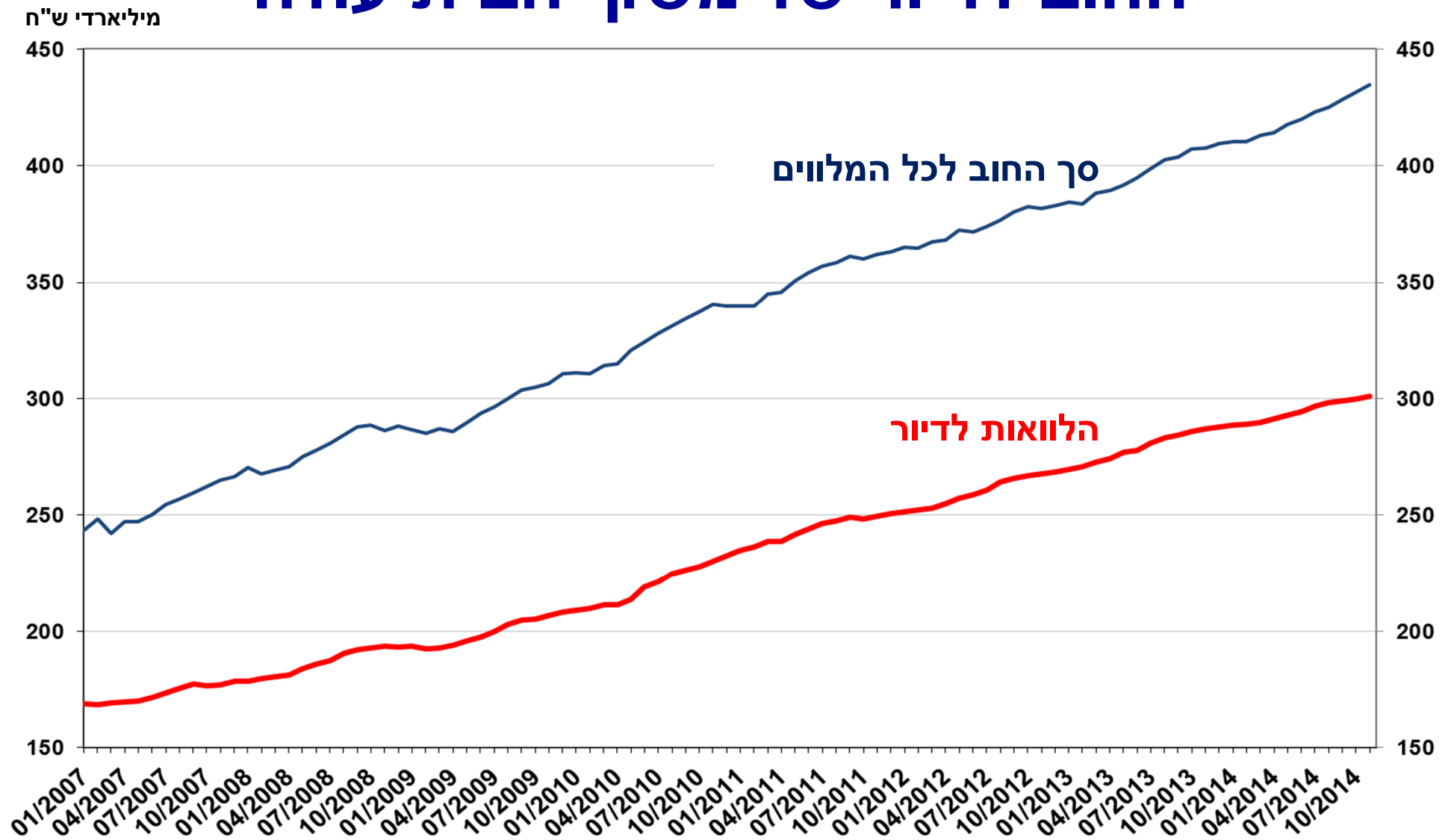
מחוז	משקי בית (2010)	מלאי יחידות דיוור מאושרות (2010)	זרם תכניות מאושרות (-2007) (2010)
ירושלים	197,000 (11%)	18,432 (12%)	8,335 (8%)
צפון	274,300 (16%)	40,396 (26%)	16,499 (17%)
חיפה	226,300 (13%)	30,806 (20%)	12,858 (13%)
מרכז	454,300 (26%)	25,093 (16%)	32,502 (33%)
ת"א	338,200 (20%)	5,240 (3%)	11,031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

מקור: מכון גזית גלוב לחקר הנדל"ן.

האם אנחנו לפני משבר פיננסי בשוק הנדל"ן?

“Property prices in Israel are currently about 25 percent above their equilibrium value, owing largely to low mortgage interest rates and supply shortages. The risk of a sharp correction in house prices, while mitigated by the supply shortages, remains a concern and could have important macro-financial implications. To contain such risks, macroprudential policies should be further tightened. At the same time, concerted efforts should be made to alleviate supply-side constraints.” (IMF, February 2014)

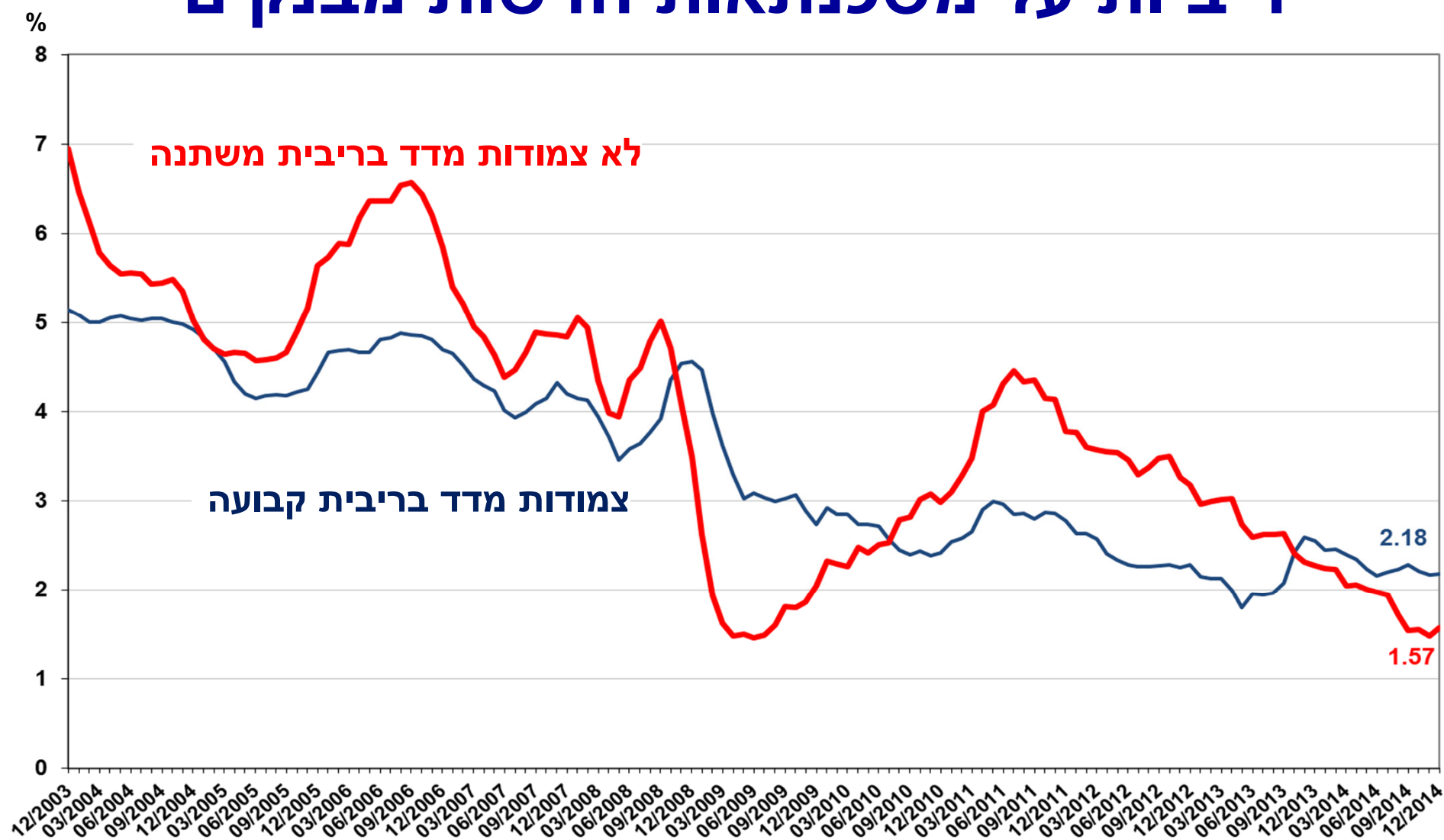
החוב לדיור של משקי הבית עולה



יתרות לסופי חודשים, במחירים שוטפים.

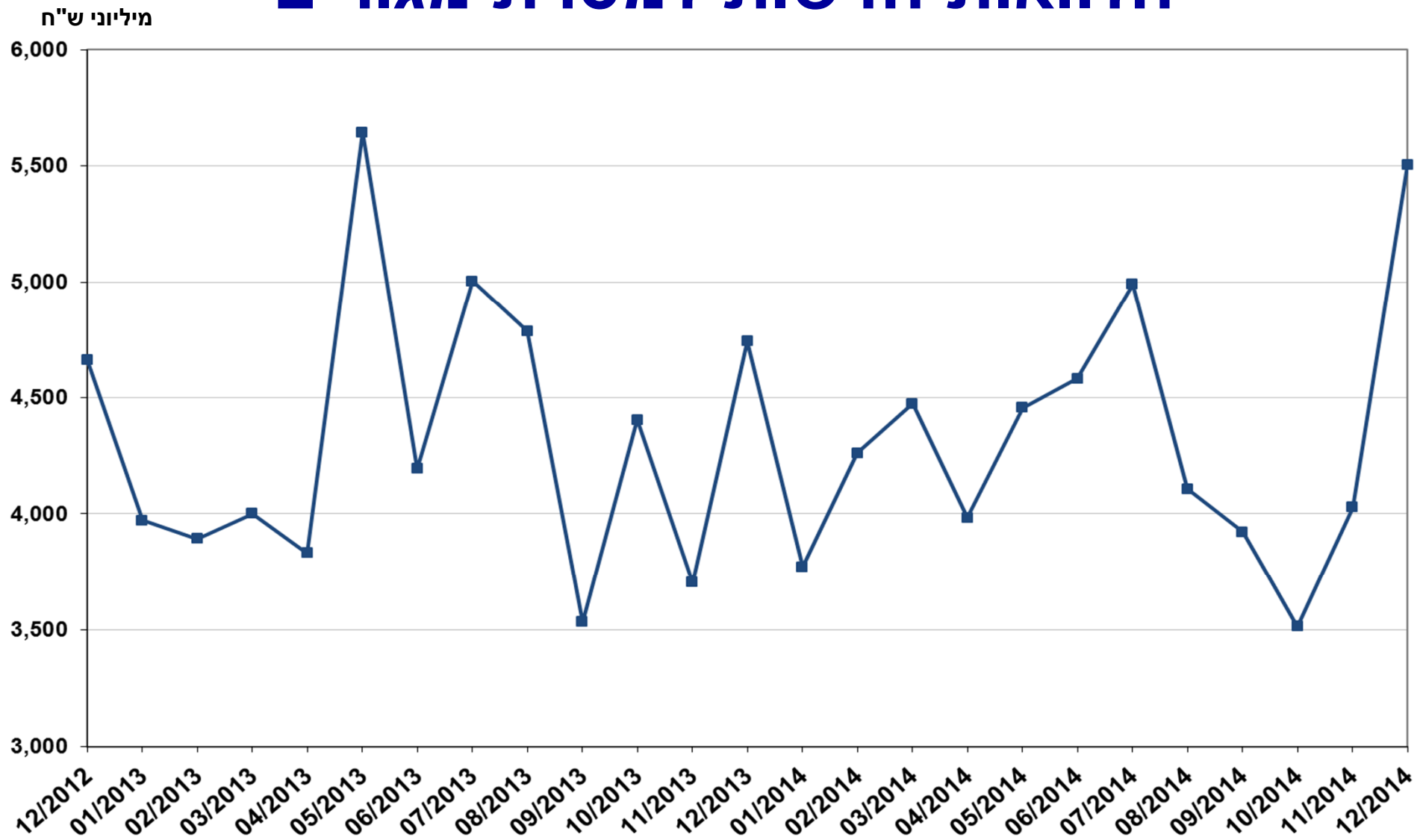
מקור: בנק ישראל.

ריביות על משכנתאות חדשות מבנקים

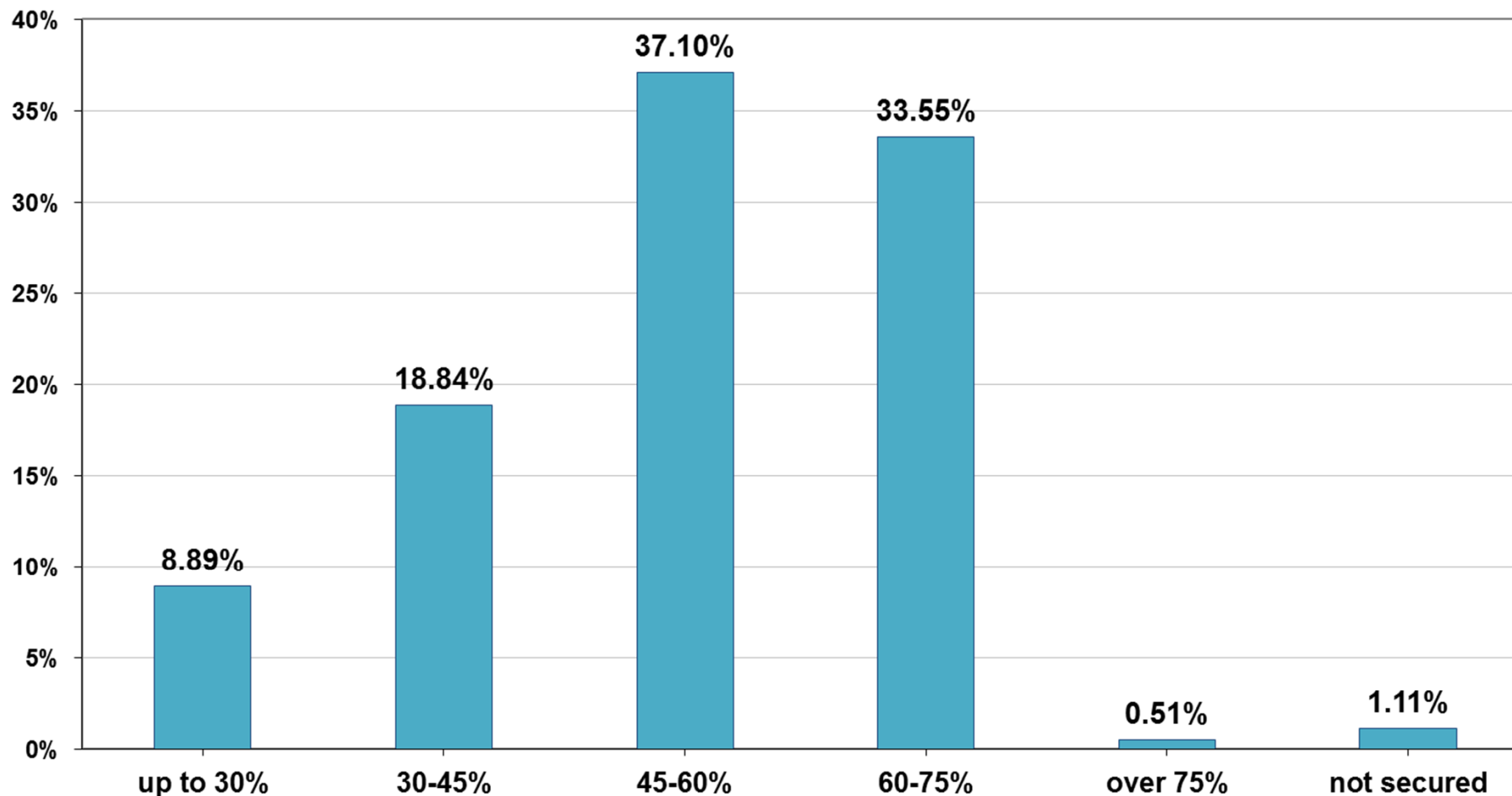


מקור: בנק ישראל.

הלוואות חדשות למטרת מגורים



הלוואות חדשות למטרת מגורים לפי שיעור המימון, 1-12/2014



אז מדוע בנק ישראל התערב בשוק המשכנתאות?

- מה נעשה?
- הגדלת חבות ההון למשכנתאות של מעל 60% יחס חוב לערך
- מגבלה של 30% על משכנתא הריבית משתנה
- למנוע את האפשרות שתיווצר בועה
- הקטנת הסיכון של לוקחי המשכנתאות
- הקטנת הסיכון של הבנקים - מגבלת 20% מהחוב לבנקים

תודה!