

# כשלים ורפורמות לשוק הדיור

פרופ' צבי אקשטיין

דיקן בית הספר טיומקין לכלכלה  
וראש מכון אהרן למדיניות כלכלית, המרכז הבינתחומי הרצליה

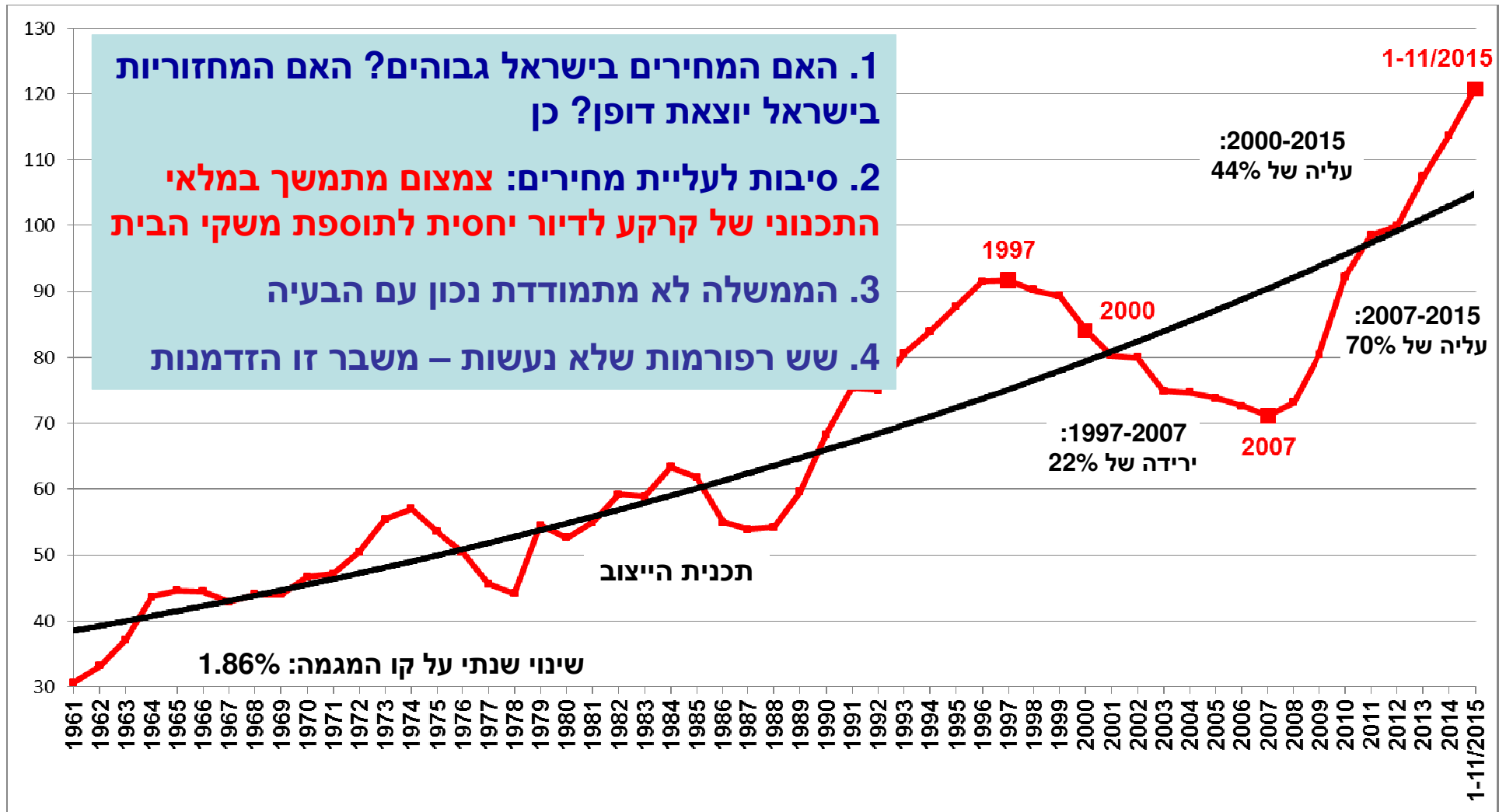
תמיר קוגוט

מכון אהרן למדיניות כלכלית

12 בינואר 2017

# מדד מחיר ריאלי של דירות : מחזוריות ומגמה

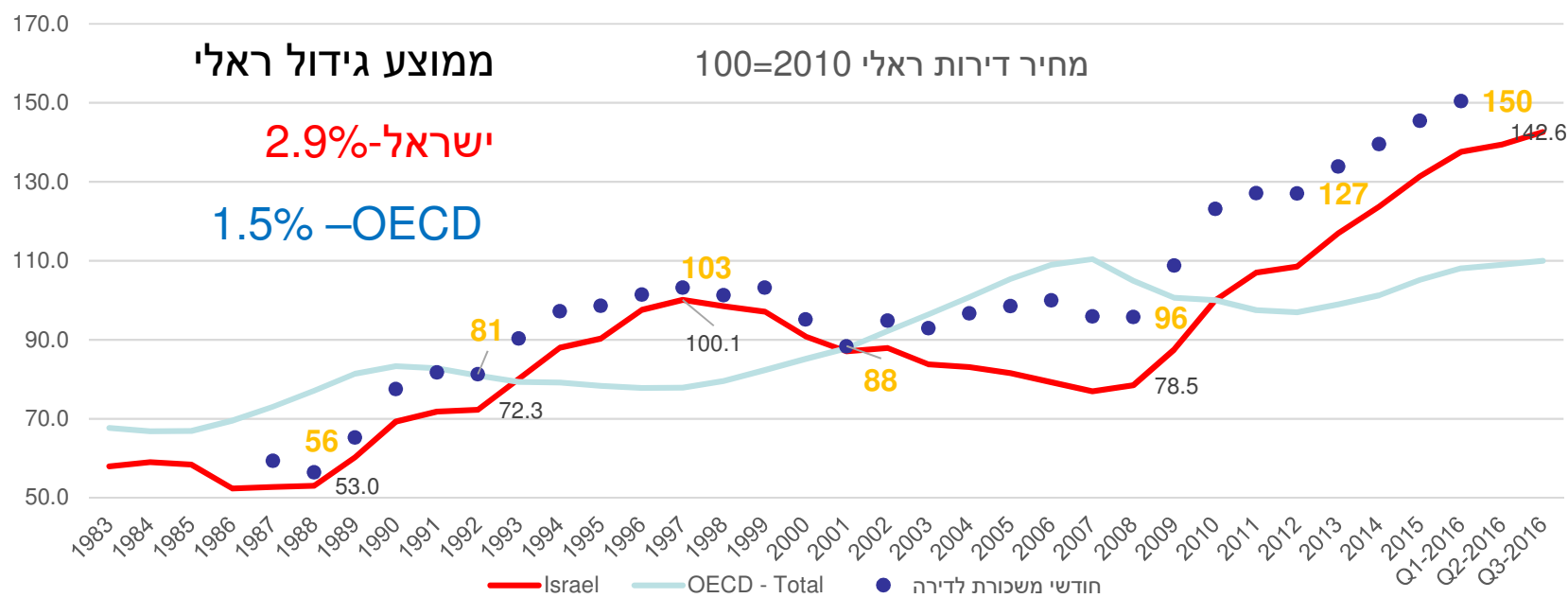
## גבוהה הגורמים נזק כלכלי למשק



# מחירי דירות ראלי על פני זמן

מגמת מחירי הדיור הראלים בישראל גבוהה ממדינות ה OECD

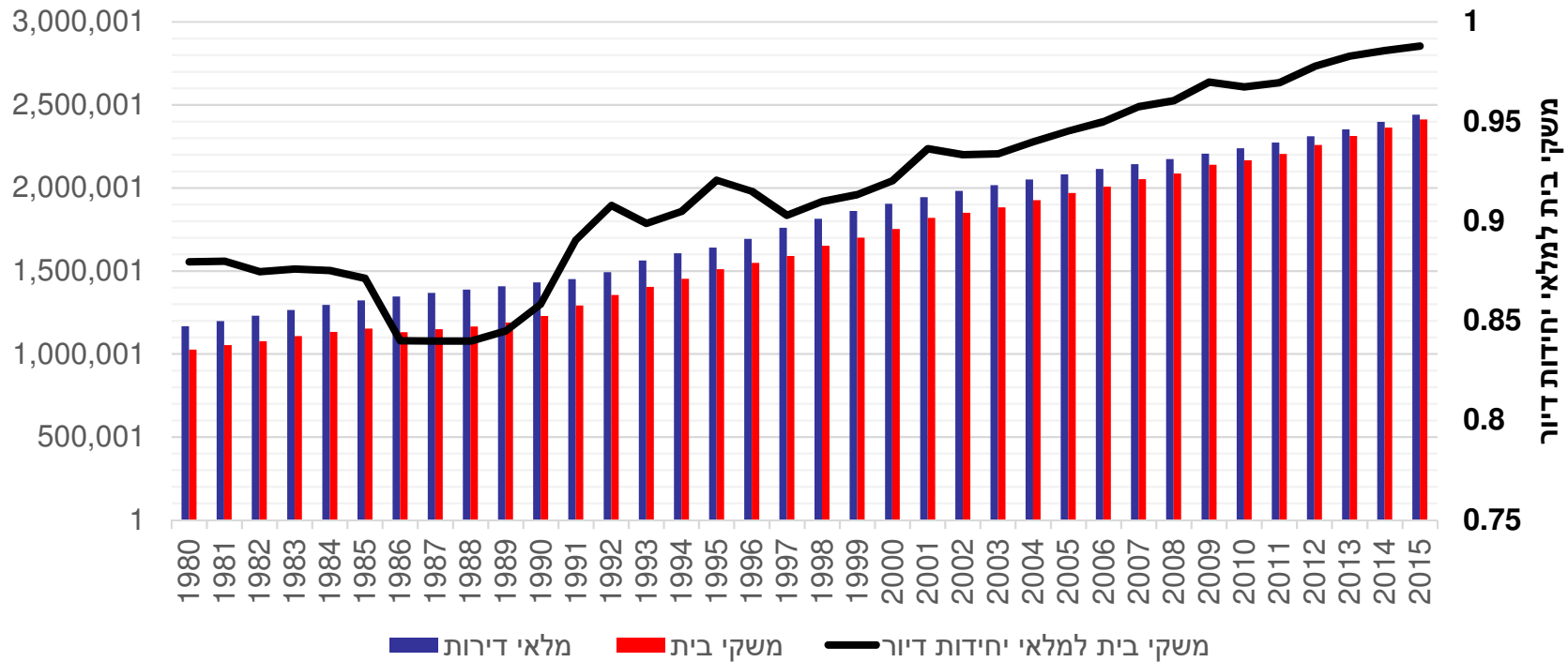
**עליית מחירי הדיור מגדילה את שווין פוגעת בפיתוח האורבני של המשק וברווחה.**



מקור: עיבוד נתוני ה OECD והלמ"ס.

# צפיפות הדיור בישראל עולה עם עליית המחירים

משקי בית למלאי יחידות דיור (ימין)



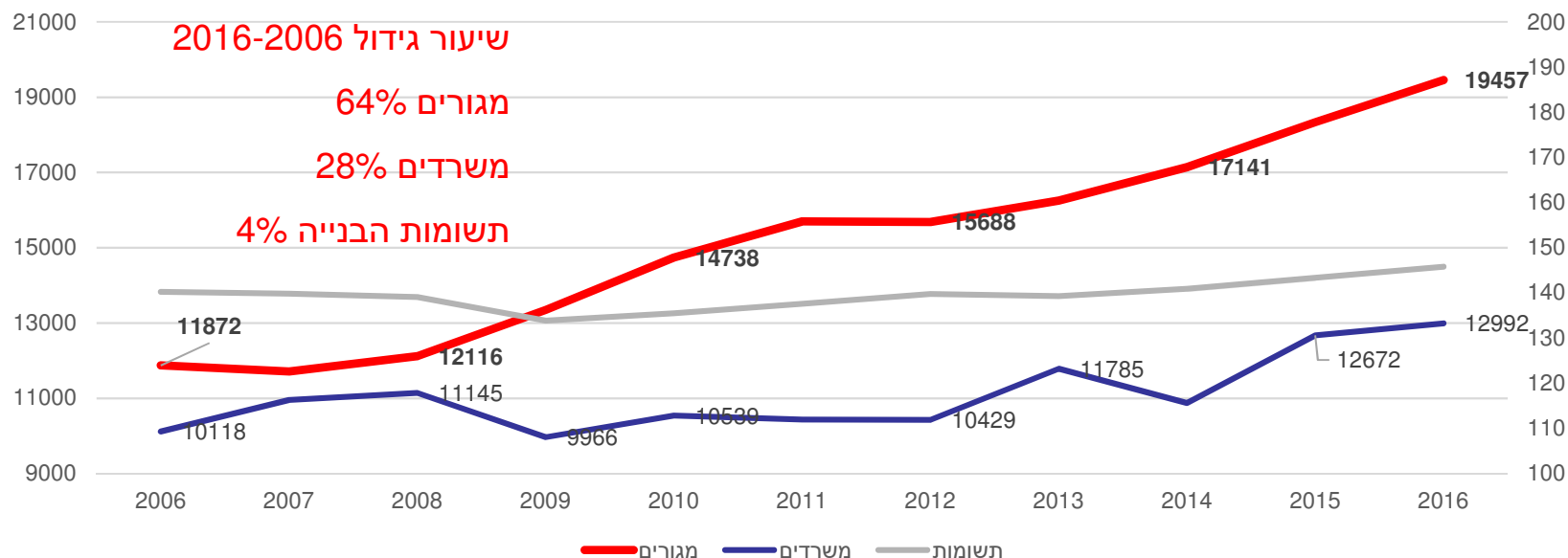
מקור: עיבודי מכון אהרון לנתוני הלמ"ס

# מחיר מ"ר נדל"ן מחירי 2014

עלייה חדה במחירי הדיור ולא במחירי המשרדים ועלויות הבנייה מסקנה, העלייה במחירי הדיור לא נובעת מעלויות הבניה. אז ממה כן?

**עליית מחירי הקרקעות לדיור: גם עקב מגבלות מימון לעיריות**

מחיר מ"ר נדל"ן 2006-2016

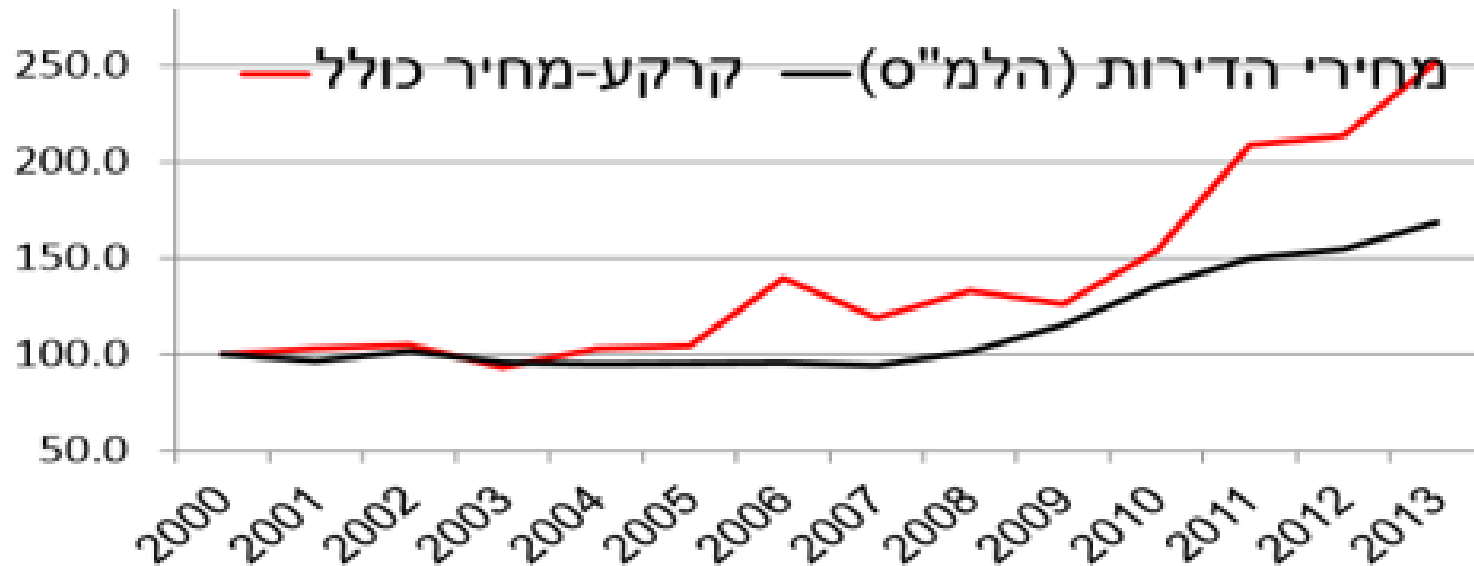


מקור: עיבודי מכון אהרן לנתוני רשות המיסים.

# מחירי קרקעות

למה מחירי הדיור עולים?

עקב מחסור בקרקעות לדיור ובמיוחד במחוזות תל אביב והמרכז.



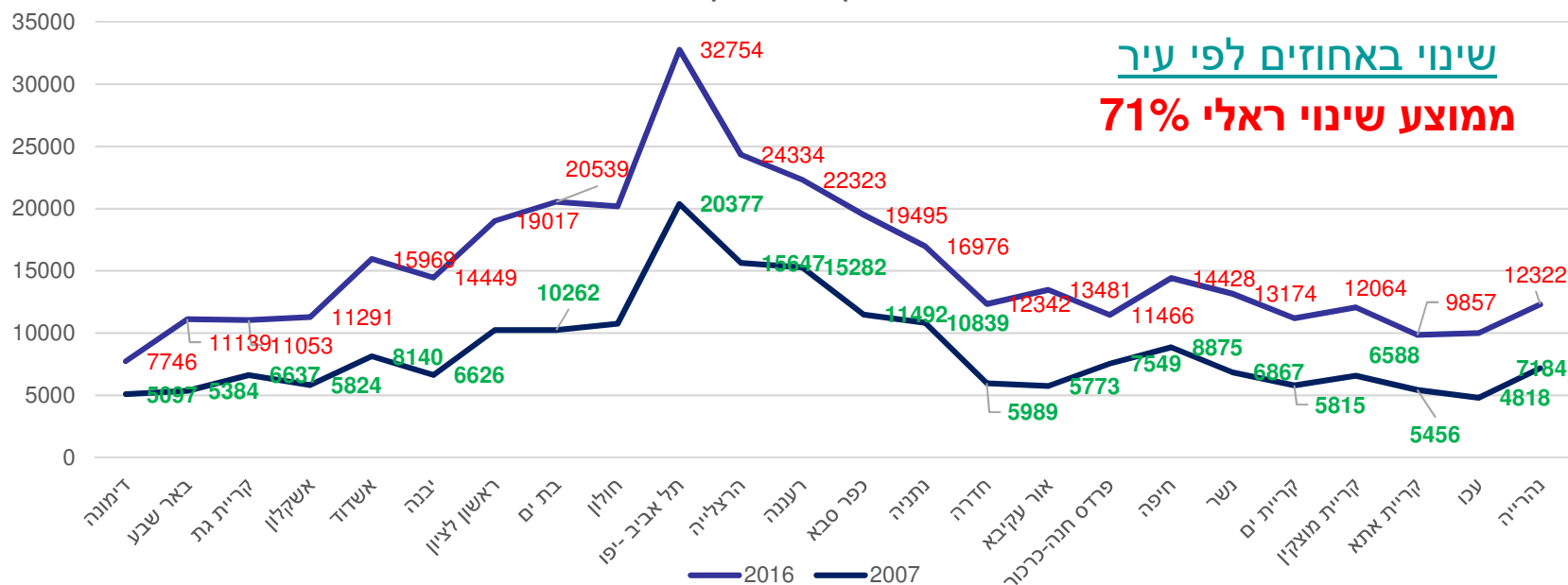
מקור: בנק ישראל

# ישראל: עיר מרכזית אחת (וירושלים)

מחסור בקרקעות למגורים במרכז משפיע על מחירי הדיור בכל הארץ: ישראל הינה מטרופולין אחד

אז מה יש לעשות ולא עושים?

שווי מ"ר למגורים לאורך ציר החוף ראלי במחירי 2014



מקור: עיבודי מכון אהרן לנתוני רשות המיסים.

# פעולות הממשלה בתחום הדיור

למרות שמשבר הדיור נובע מבעיות בהיצע קרקעות, רוב פעולות הממשלה הן מצד

## הביקוש

1. הגדלת מס רכישה למשקיעים ומס על דירה שלישית

מיסים על דיור מכל הסוגים מעלים מחירים.

משקיעי הדירות לא מורידים היצע דירות מהשוק, דירה להשכרה מהווה מלאי זמין לדיור בדיוק באותה מידה של דירה בבעלות.

2. תכנית מחיר למשתכן.

סובסידיה באמצעות הגרלות על דירה חדשה – למה לא

לתת את הסכום עם קניית כל דירה?

פעולות הממשלה בצד הביקוש לא יטפלו בבעיות החמורות של שוק הדיור והנדל"ן וגורמות לנזק



# מצד ההיצע הממשלה לא מטפלת במחסור בקרקעות במידה הנדרשת

- **הסכמי גג.** מימון השקעות חד-פעמיות לרשויות מקומיות על מנת להגדיל את היתרי הבניה. פתרון זמני שלא מטפל בתמריץ השלילי הקבוע של הרשויות להוסיף משקי הבית.
- הקמת הוותמ"ל באוצר על מנת לקצר את תהליך הגדלת מלאי הקרקעות הזמינות לבנייה, צעד בכיוון הנכון – אבל...
- הקמת רשות להתחדשות עירונית, בתקציב שנתי של 80 מיליון ₪ לעומת התקציב הנדרש ? (~מיליארד ₪).

# הרפורמות הממולצות להגדלת מלאי הקרקעות הזמינות לדיור

## • רפורמה בתכנון

הגדלת מלאי אישורי הדירות ברמה שתמלא את את הביקוש הטיביעי ל10 שנים הקרובות.

## • רפורמה במנהל מקרקעי ישראל

מכירת קרקעות לא מתוכנות במרכזי הערים.  
שיווק קרקעות מתוכנות ולא מתוכנות תוך ויתור על קביעת מחיר מינימום ומיסוי ערך  
הקרקע כל עוד הקרקע אינה בנויה.

## • רפורמה במימון הרשיות המקומיות

על מנת שרשיות המקומיות יגדילו את היתרי הבניה יש לשנות את צורת המימון של  
הרשיות המקומיות.  
מימון הרשיות יקבע באופן המעודד פיתוח נדל"ן למגורים ונדל"ן לעסקים בהתאם לרמות  
הביקוש באזורים השונים.

# הרפורמות הממולצות להגדלת מלאי הקרקעות הזמינות לדיור

- **רפורמה בהתחדשות עירונית**

הגדלת התקציב לרשות להתחדשות עירונית כך שרמת ההתחדשות העירונית תגיע ל-20,000 יחידות דיור בשנה.

- **רפורמה בתיעוש הבנייה**

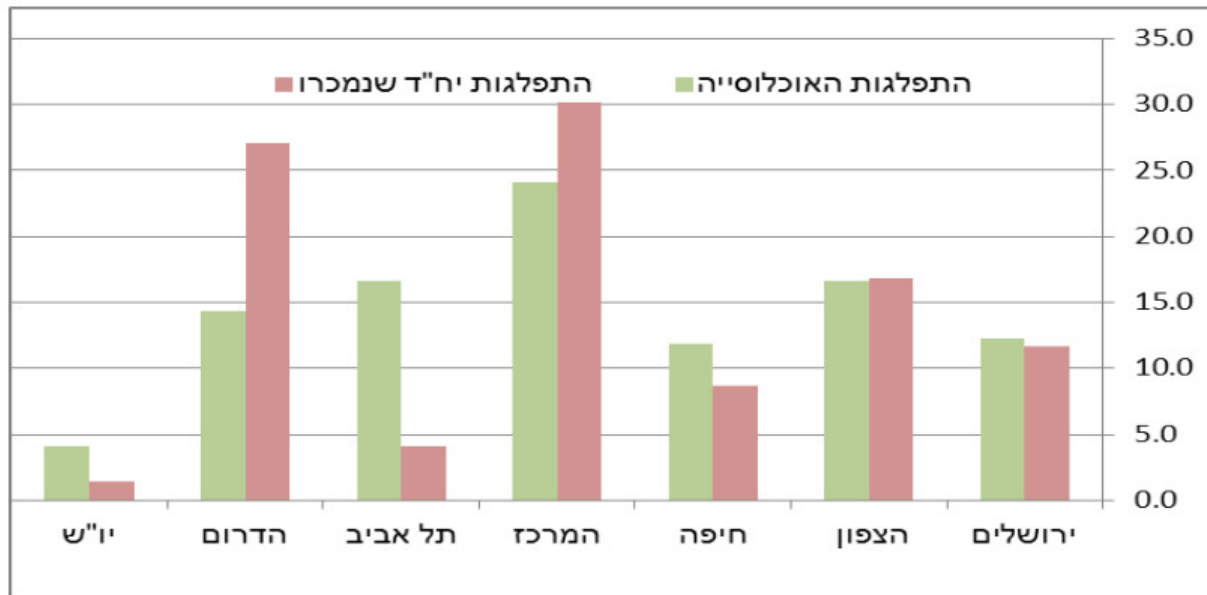
קידום הפריזון והיעילות בענף הבנייה למגורים על ידי השקעות בציווד (פחת מואץ), מרכיבי בניה סטנדרטים וכניסת חברות זרות מארצות מפותחות

- **רפורמה אורבניזציה של המגזר הערבי**

הפיכת מרכזי היישובים הערביים למרכזים אורבניים, בנייה רוויה לגובה הכוללת מוקדי תעשייה ומסחר, יצירת נגישות באמצעות תחבורה ציבורית יעילה והתמקדות ביישובים לאורך כביש 6, ואדי ערה וביישוביים הבדואיים בנגב.

# תודה!

# מכירת קרקעות על ידי רמ"י -1998- 2013



מקור: ויצמן נגר בנק ישראל

## שיווקי קרקעות 2014-2015

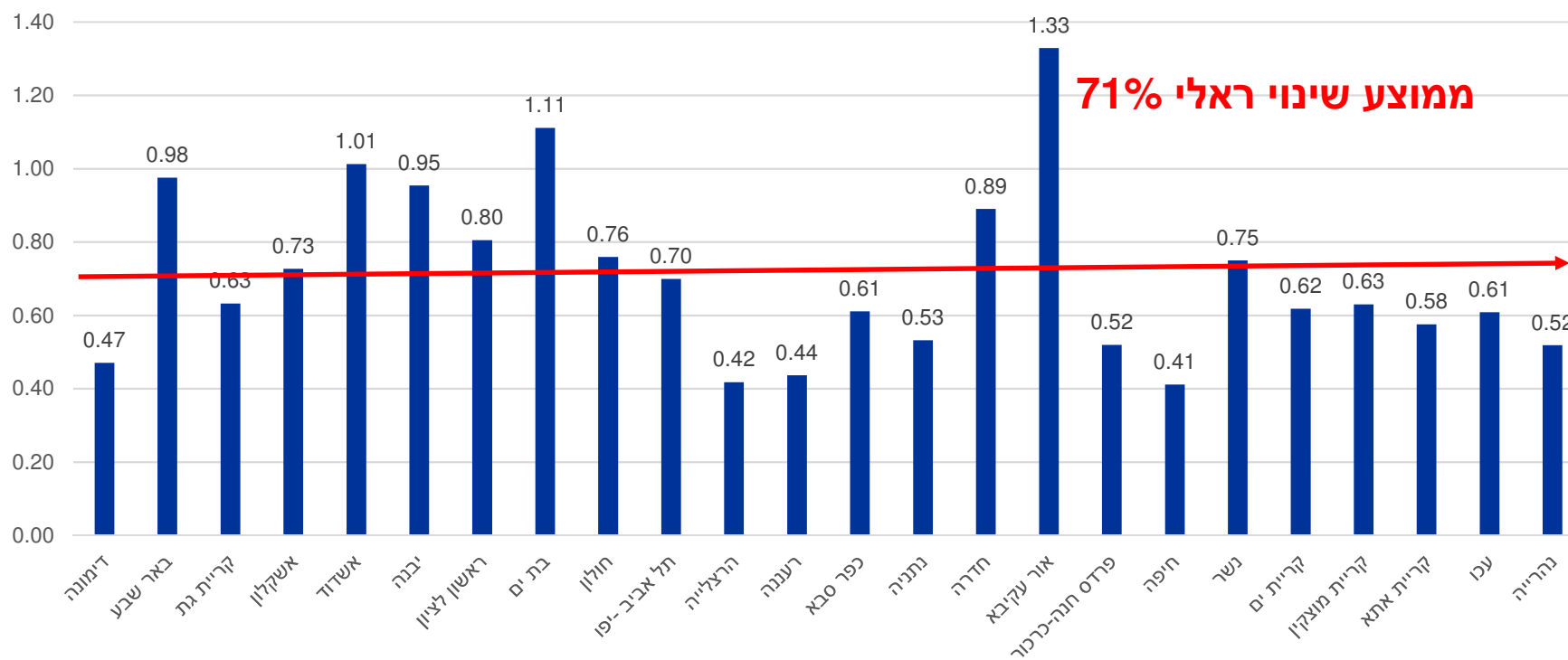


האוכלוסייה בתל אביב והמרכז מהווה 45% ממשקי הבית לעומת זאת רק 25% מהשיווקים בתל אביב והמרכז לעומת זאת בחיפה וירושלים נמצאים 23% ממשקי הבית והם מהווים 39% מהשיווקים

מקור: מנהל מקרקעי ישראל

# שינוי ראלי 2007-2016

שינוי ראלי לאורך ציר החוף 2016-2007



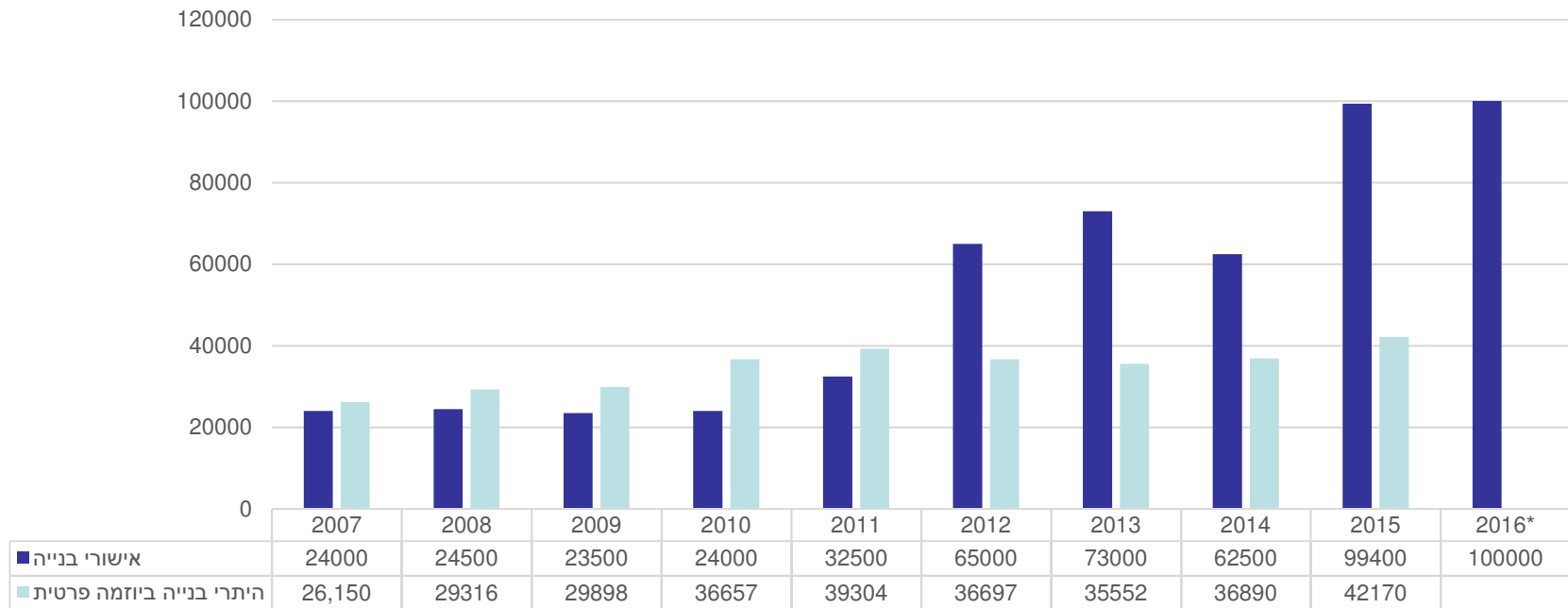
ממוצע שינוי ראלי 71%



# גידול באישורי בנייה

מספר אישורי בנייה והיתרי בנייה ביוזמה פרטית בין השנים 2007 - 2015, והיעד לשנת 2016

אישורי בנייה והיתרי בנייה ביוזמה פרטית



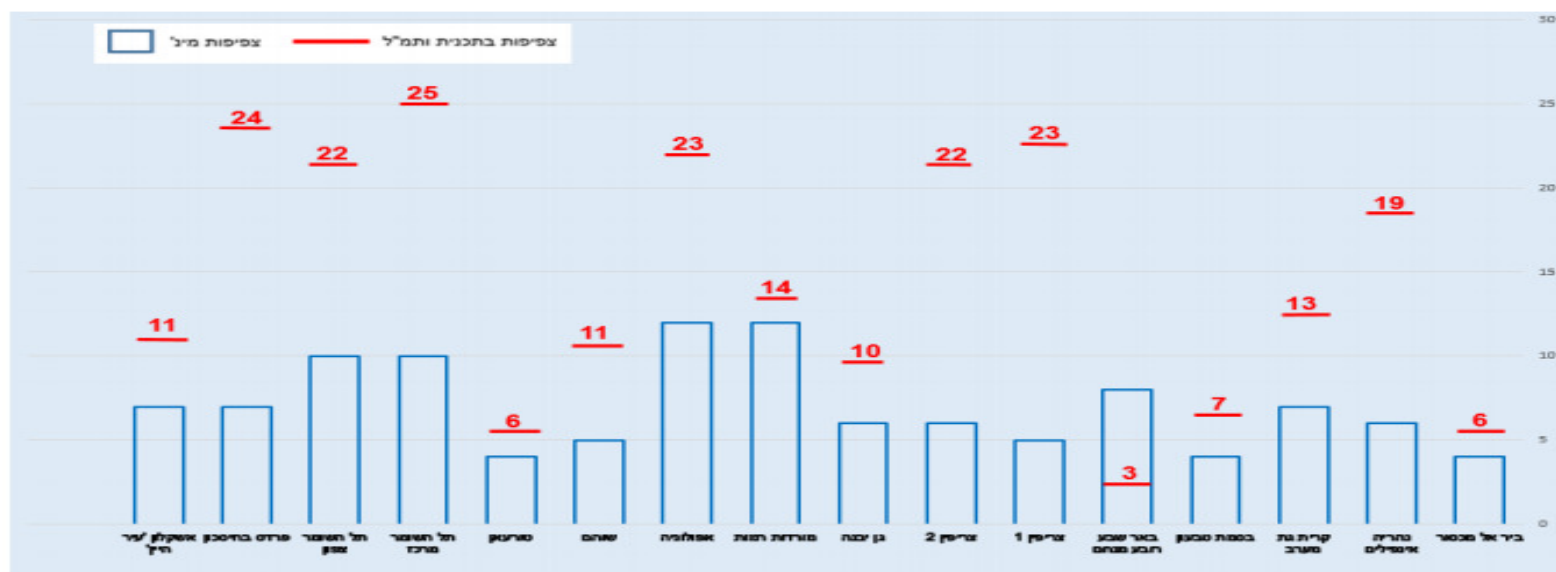
מקור: הלמ"ס ועיבודי מכון אהרן



# פעולות הוותמ"ל

הוותמ"ל הוקמה ככלי ממשלתי שמטרתו להגדיל את מלאי יחידות הדיור בארץ.

צפיפיות בניה (יח"ד לדונם נטו) בתכניות ותמ"ל ביחס לקבוע בתמ"א 35



בתקופה הקצרה בה פועלת הוותמ"ל הוכרזו 53 מתחמים הכוללים כ- 172,000 יח"ד, ואושרו 8 תכניות, הכוללות 32,000 יח"ד, מתוכן קבלו תוקף 4 תכניות הכוללות כ- 25,000 יח"ד, האחרונות מהוות כרבע מכלל יח"ד שקבלו תוקף באותה השנה.





# רפורמה בתכנון

הגדלת מלאי אישורי הדירות ברמה שתמלא את את הביקוש הטיביעי ל10 שנים הקרובות.

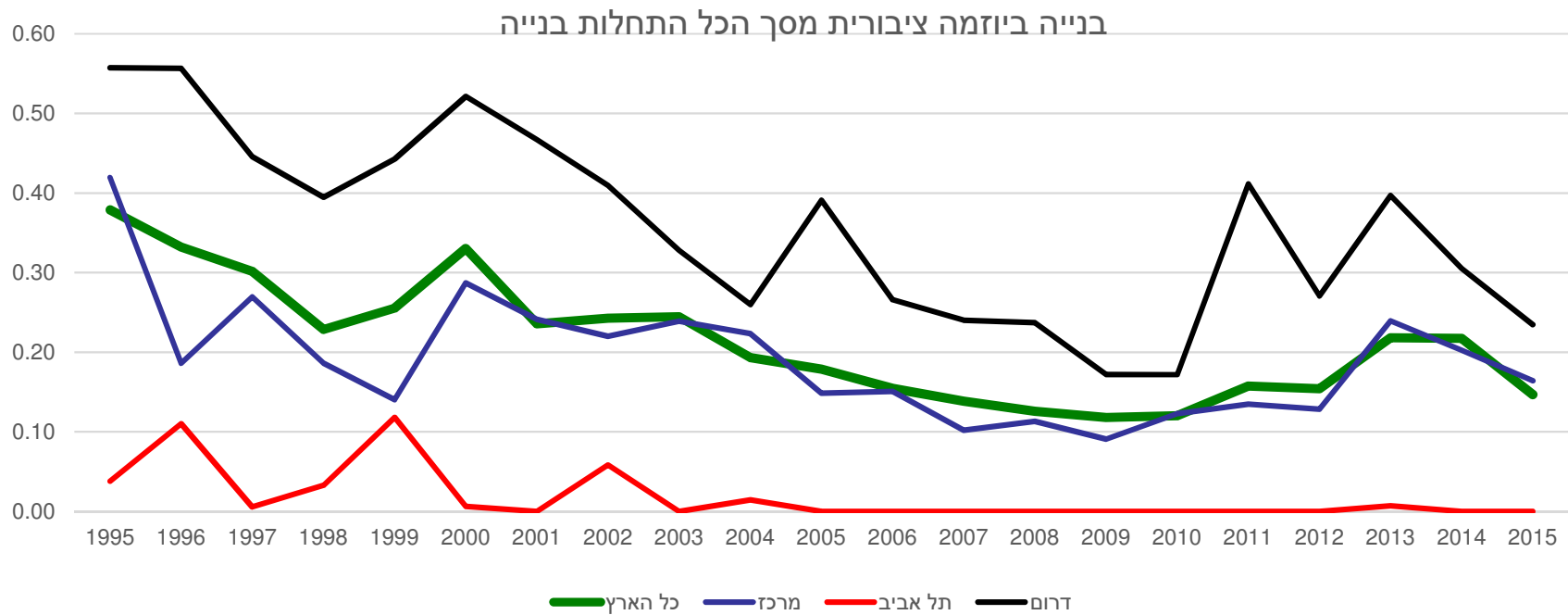
מחוז	גידול אוכלוסייה 1.9%	יעד מלאי תכנוני מומלץ (פי 10 מגידול האוכלוסייה)	אישורי בנייה 2015	התחלות בנייה 2015	תוספת למלאי התכנוני ב- 2015	פער במלאי התכנוני
ארצי	43,939.4	439,394	99,376	42,048	57,328	382,066
מחוז ירושלים	4,611.3	46,113	11,650	4,393	7,257	38,856
מחוז הצפון	6,271.9	62,719	10,460	8,893	1,567	61,152
מחוז חיפה	5,749.4	57,494	11,210	5,467	5,743	51,751
מחוז מרכז	10,828.1	108,281	20,250	10,707	9,543	98,738
מחוז תל-אביב	9,346.1	93,461	25,420	6,676	18,744	74,717
מחוז דרום	5,717.1	57,171	20,386	5,912	14,474	42,697



# התחלות בנייה ביזמה ציבורית

“הבנייה ביזמה ציבורית כוללת בנייה על קרקע ששווקה ע"י משרד הבינוי והשיכון, בנפרד או במשותף עם מינהל מקרקעי ישראל, אולם נבנית ע"י יזמים פרטיים.

מקור: משרד השיכון



מקור: עיבודי מכון אהרון לנתוני הלמ"ס פירסום שכבר אינו זמין

