

מכון גזית-גלוב
לחקר נדל"ן



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



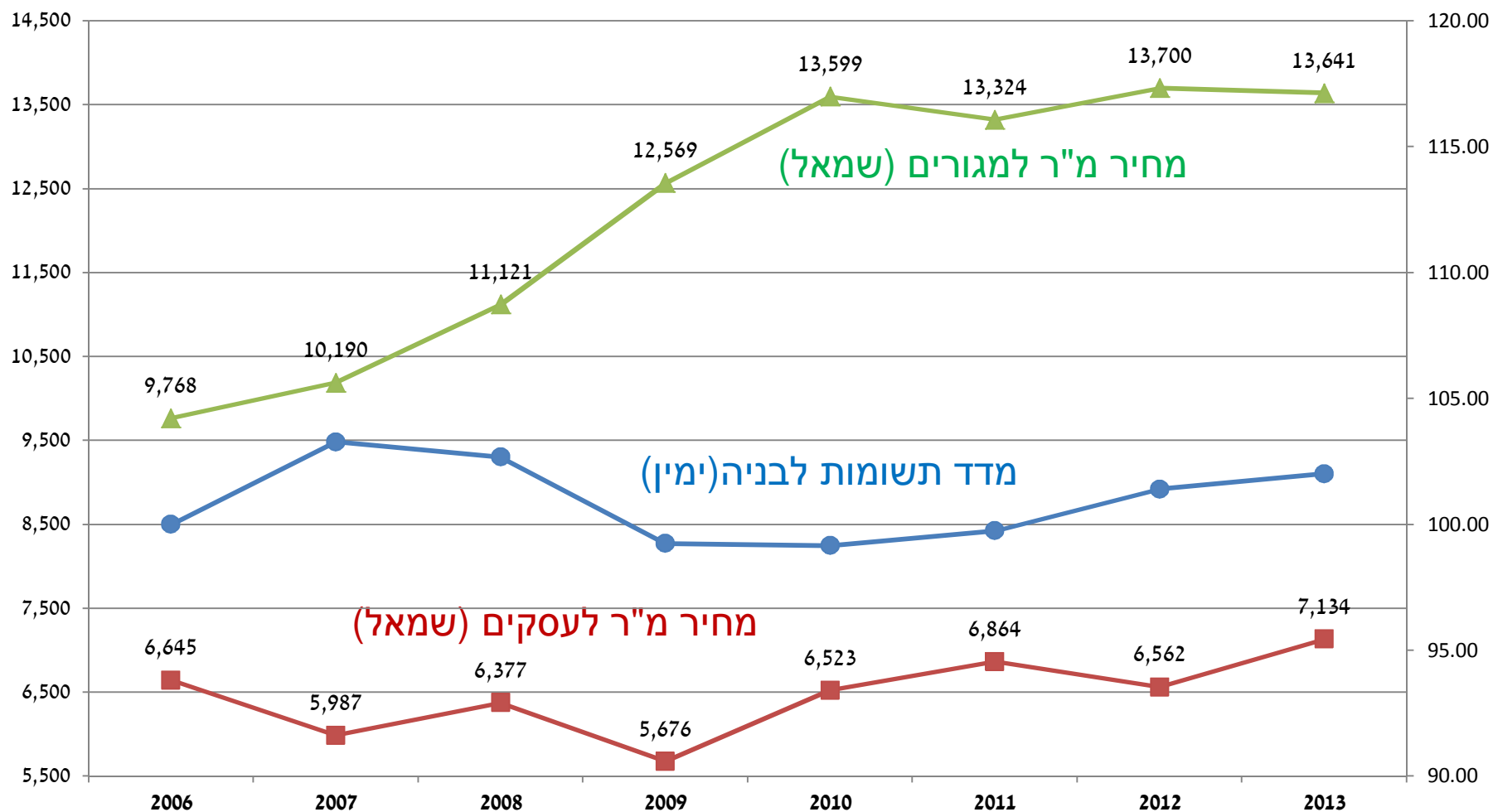
מה מריץ ומה יעצור את מחירי הדיור? משבר זו הזדמנות לרפורמה משמעותית

פרופ' צבי אקשטיין

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

כנס הרצליה 2014

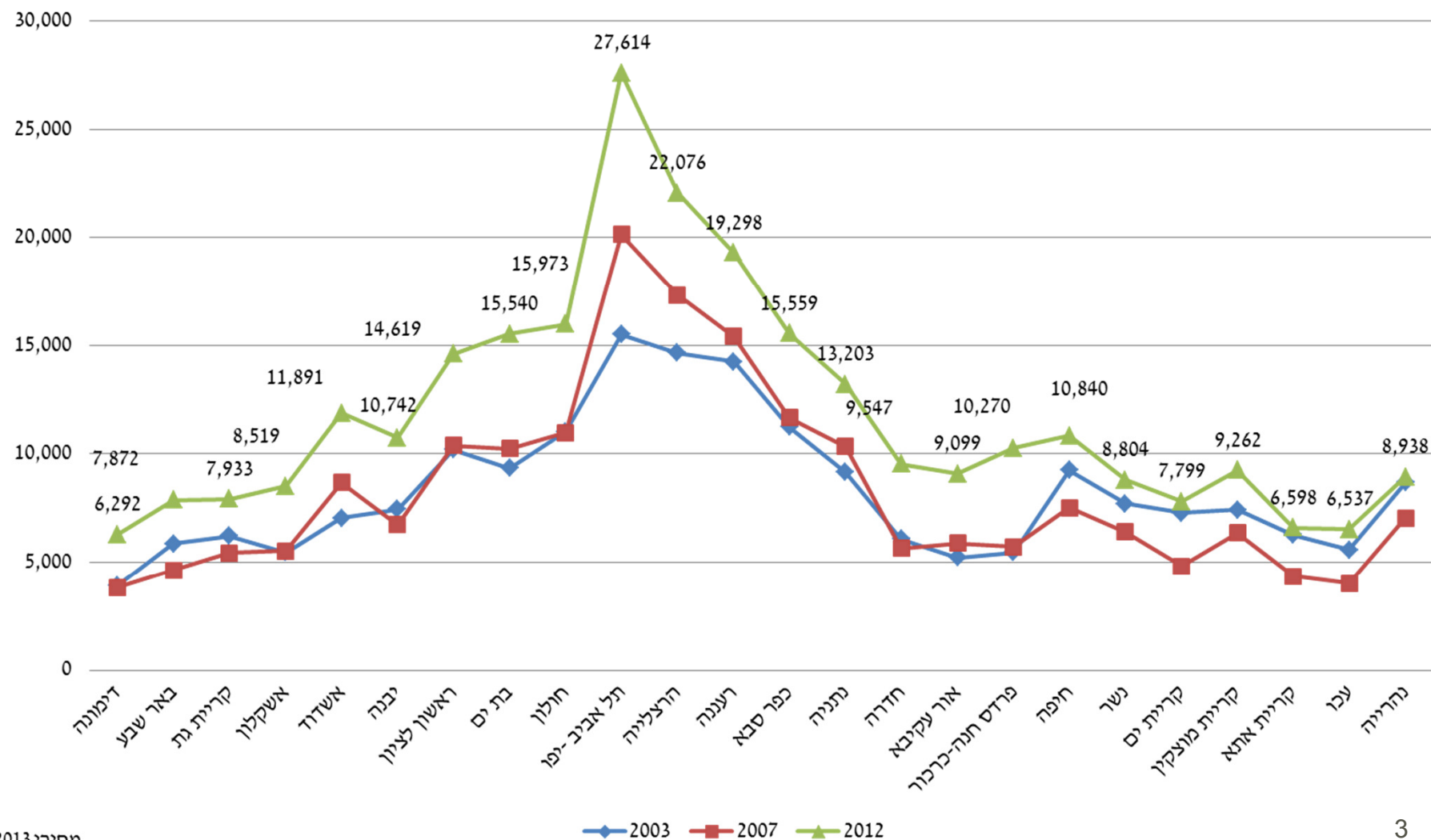
מדוע מחירי המגורים עולים ומחירי המשרדים יציבים? עלויות הבניה? חוסר בקרקעות במרכז? לא!



*מחירי 2013

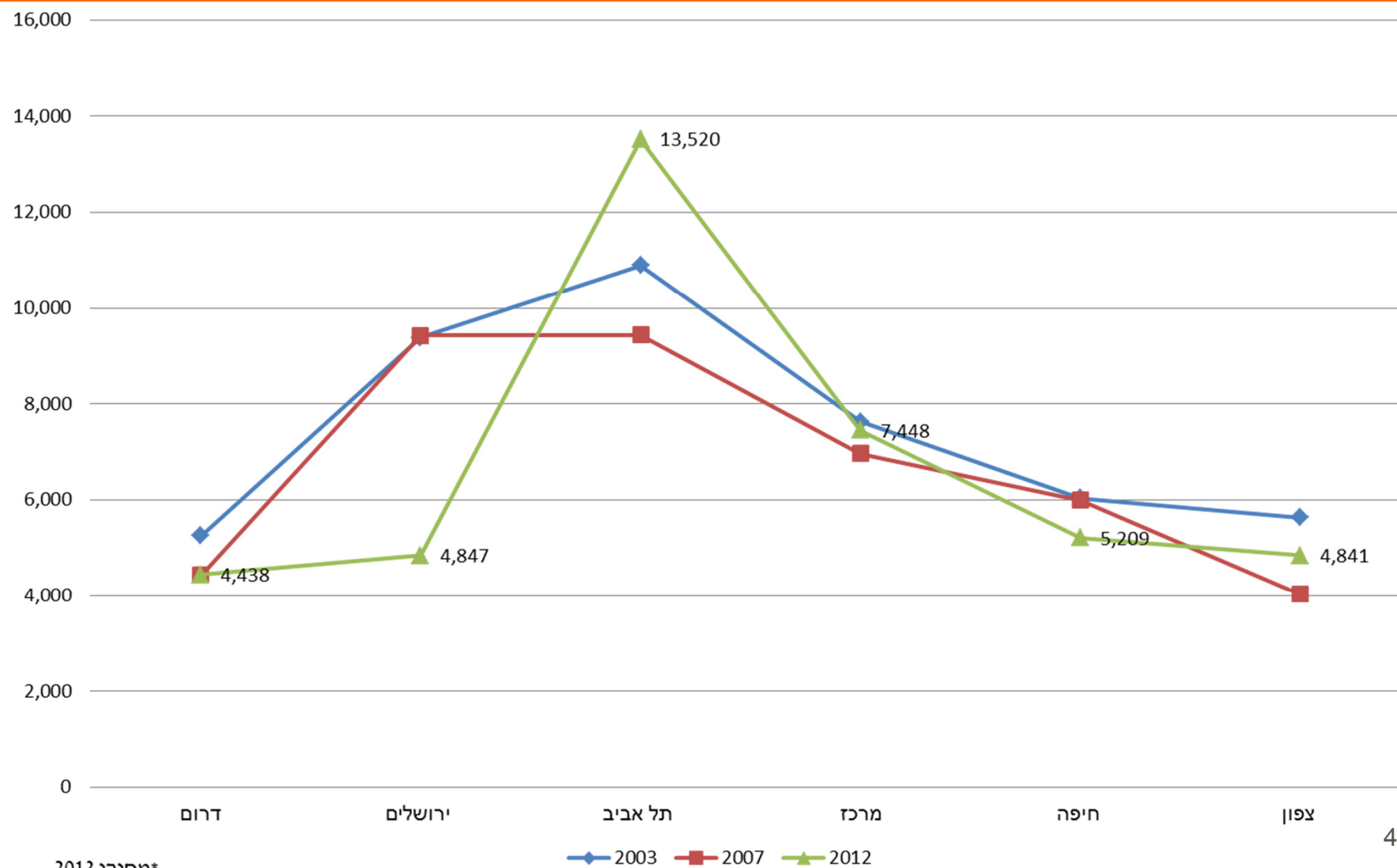
▲ נדל"ן מגורים ■ נדל"ן עסקי ● מדד תשומות לבניה למגורים (ריאלי)

מחיר מ"ר נדל"ן למגורים עלה בכל הארץ אך יותר במרכז. למה?



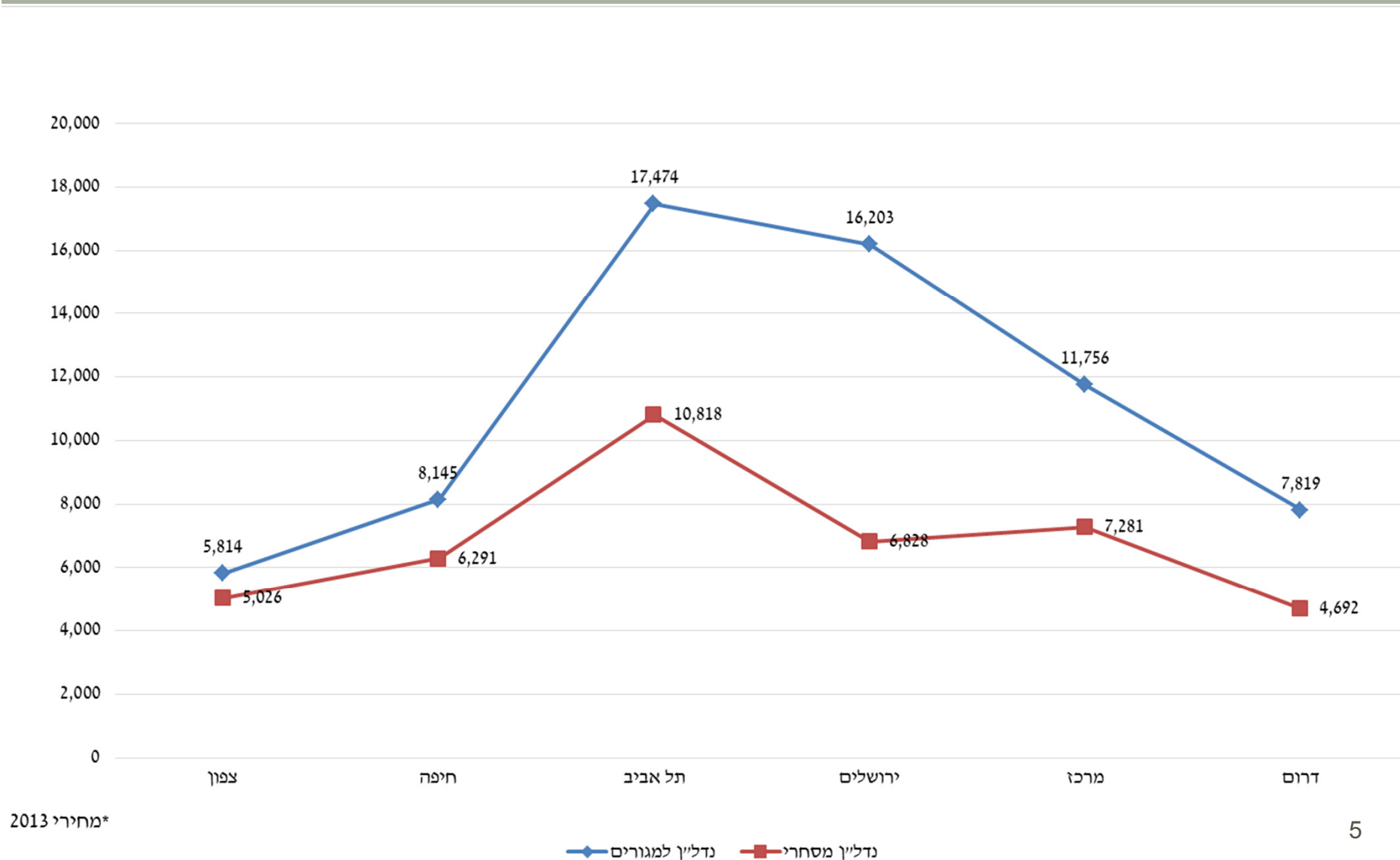
מחירי 2013*

מחיר מ"ר נדל"ן עסקי לא עלה בכל הארץ אך מעט במרכז. כי מושפע מהמגורים...



*מחירי 2013

מחיר מ"ר ממוצע לפי מחוזות, 2003-2012



ביקוש והצע בשוק הנדל"ן: ניתוח והמלצות

משבר זו הזדמנות לרפורמה משמעותית

גורמי הביקוש ועלויות הבניה במגורים, משרדים ועסקים דומים:

- ריבית ומינוף; עלויות הבניה; עובדים; בירוקרטיה; מיסוי; הכנסה ותוצר

מהו ההבדל? **הצע** = מלאי מתוכנן זמין לבניה למגורים ועסקים

מה קובע את המלאי הזמין לבניה?

 **תכנון על:** תמ"א 35 – פיזור אוכלוסייה לפריפריה; עסקים?

- המלצה: תכנון לכל הארץ במלאים לא מוגבלים לכלל השימושים

רשויות מקומיות: פערי הארנונה למגורים ועסקים גורמים

 לתמריץ שלילי לבניה למגורים

- המלצה: איזון ההכנסה וההוצאה השולית למגורים ועסקים ברפורמה ארוכת טווח. בשלב א' ללא שינוי בתעריפים ובשילוב תקציב ממשלתי

- שלב ב': מעבר למיסוי על פי ערך הקרקע וניתוק בסבסוד צולב

מה קובע את המלאי הזמין לבניה? (המשך)

🌀 **רשות המקרקעין ומשרד השיכון:** 65% מהקרקעות ו 50% מהיזמות (בעיקר פריפריה) היתר **יזמות פרטית**

- המלצה: מכירה (החכרה) קרקעות לא מפותחות מיועדות לבניה בשטחי הערים לחברות פרטיות ורשויות מקומיות

🌀 **פינוי בינוי ותמ"א 38:** חידוש העיר ויעילותה מרכיב מרכזי בצמיחה כלכלית עם השפעה חיצונית

- המלצה: תוכנית משמעותית של תמריצים לערים לעידוד חידוש עירוני בכל הארץ ובמיוחד בפריפריה

🌀 **בניה:** משך זמן ארוך וחלקה הגדול לא בסטנדרטים מודרניים

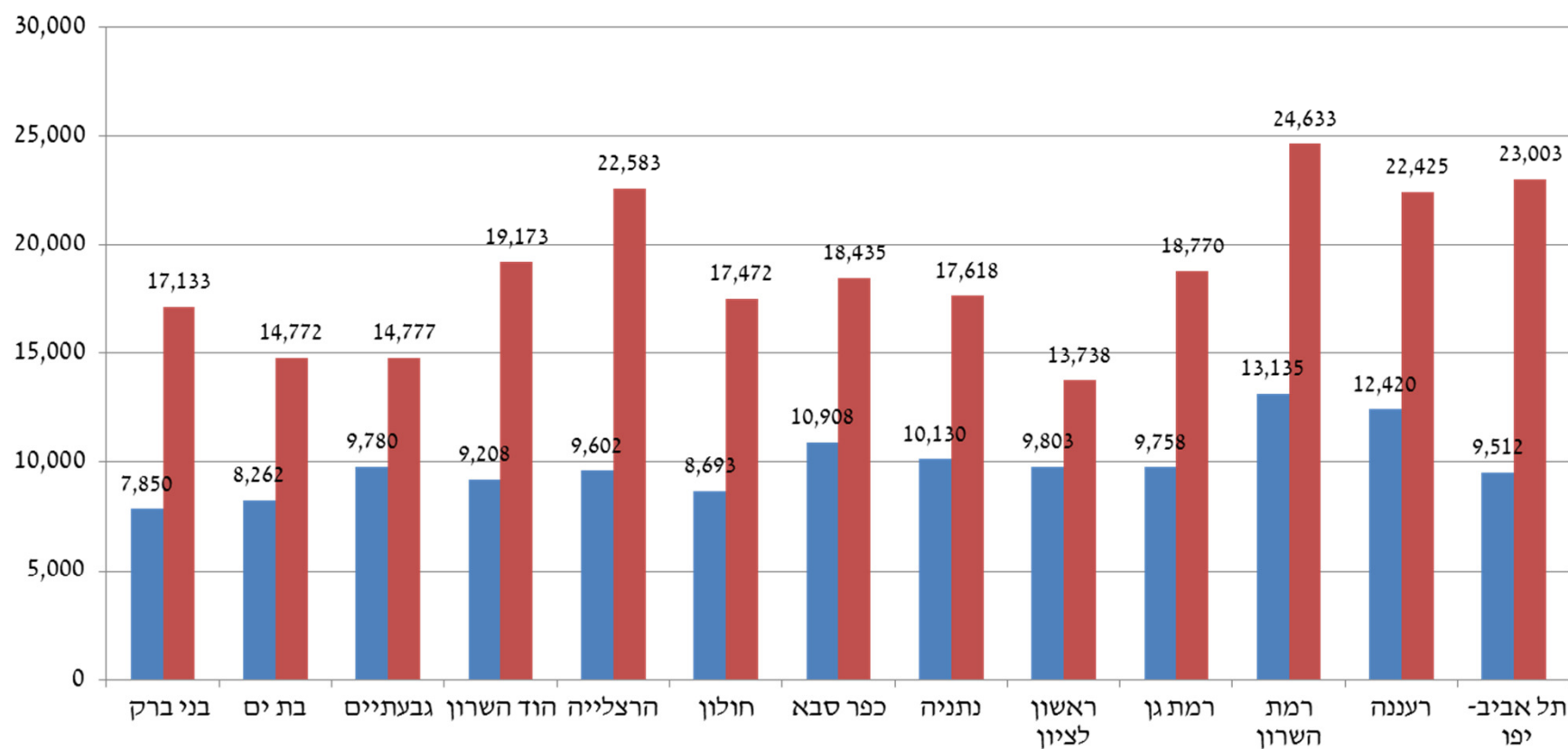
- המלצה: עידוד תיעוש, השקעות וסיומי בניה מהירים באמצעות מיסוי מופחת ופחת מואץ. מס על קרקע מתוכננת/מיועדת שאינה בנויה

לוח 2 : צפיפות אוכלוסייה בערים מרכזיות בעולם

עיר	צפיפות נפש/קמ"ר	שטח (קמ"ר)	אוכלוסייה	City
פאריס	20,238	105	2,125,017	PARIS
אתונה	20,235	39	789,166	Athens
סיאול	16,356	605	9,895,217	SEOUL
טוקיו	13,321	621	8,272,384	TOKYO
אוסקה	11,797	222	2,618,867	Osaka
ז'נבה	10,963	16	175,403	Genève
ניו-יורק	10,194	786	8,008,000	New York
ליון	9,268	48	444,852	Lyon
נאפולי	8,490	117	993,386	Napoli
טורינו	6,596	130	857,433	Torino
ליסבון	6,522	85	554,366	LISBON
מילאנו	6,498	182	1,182,693	Milano
בריסל	5,990	161	964,405	BRUSSEL
מונטריאול	5,589	186	1,039,535	Montréal
שיקאגו	4,924	588	2,896,000	Chicago
בוסטון	4,699	125	589,000	Boston
לונדון	4,483	1,578	7,074,265	LONDON
ליברפול	4,142	113	467,995	Liverpool
סה"כ	8,577	5,707	48,947,984	Total
תל אביב	5,539	125.2	693,217	Tel Aviv
ירושלים	7,017	51.8	363,387	Jerusalem

פער הכנסה והוצאה שנתית ממוצעת למשק בית, כ 6000 ₪ לשנה

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



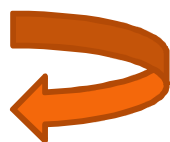
מחירי 2013*

■ הכנסה ■ הוצאה

ארנונה למ"ר עסקי בממוצע פי 4-5 מזו למגורים. שטחי הבניה לעסקים 20% ולכן מלאי קרקע לעסקים כמעט ללא מגבלה

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



תודה

מה עושים מכל זה? לא מרשים.