

משבר הדיור בישראל (2007 - הווה)

משבר הדיור בישראל הוא משבר כלכלי-נדל"ני מתמשך במדינת ישראל המתאפיין במחירי דיור גבוהים, הן ביחס לשכר המינימלי בישראל והן ביחס לשכר הממוצע בישראל.

מחירי הדיור הם סוגיה מרכזית בהווה הכלכלית, הציבורית והחברתית בישראל משחר הקמתה. בשנותיה הראשונות של המדינה נקלטו מאות אלפי עולים, והאוכלוסייה הוכפלה בשנים בודדות. בעקבות כך נוצרה מצוקת דיור קשה והיה צורך בתוכניות שיכון מנוהלות ומתוקצבות על ידי המדינה, שכללו הקמת מעבדות ושיכונים, חקיקת חוק הגנת הדייר, הקמת ערי פיתוח וטיפול חברות בניה ציבוריות. המשבר הבא הגיע אחרי מלחמת ששת הימים ונמשך עד מלחמת יום הכיפורים. המשבר השלישי התרחש בשנות השמונים, בצמוד לתקופת האינפלציה הגבוהה. המשבר הרביעי התרחש בשנות ה-90 בעקבות זינוק הביקוש שנבע מהעלייה מחבר העמים. משבר הדיור הנכחי הוא המשבר החמישי מאז קום המדינה.

תוכן עניינים

תיאור כרונולוגי

כלליות המשבר

היצע

גדל הדירה

משך הבנייה

גורמים שהשפיעו על המשבר

ריבית

הריבית על המשכנתאות והשפעתה על הביקוש

שיעור המשקיעים מסך חכשי הדירות והשפעת ההשקעות על הביקוש

הישגיות הדירות ומספר המשכורות הדרושות לקניית דירה

התמודדות ותגובות למשבר

ראו גם

קישורים חיצוניים

הערות שוליים

תיאור כרונולוגי



תרשים א': מדד מחירי הדירות החודשי הממוצע לשנה בין 1994 - 2017

החל משנת 2008 ועד היום (2017, ראה תרשים א'), חלה עלייה חדה במדד מחירי הדירות. לפי הלמ"ס, בין 2008 ל-2013 נרשם שינוי של 55% במחירי הדיור, בקצב משוער של 9% לשנה. קצב זה גבוה משמעותית מקצב העלייה הממוצע הרב שנתי שעומד על 2%. מגמות עלייה חדות אלו ממשיכות עד היום^[1].

מתרשים ב' ניתן לראות כי מחודש מאי 2007 ועד חודש יולי ב-2017 עלה מדד מחירי הדירות הריאלי בשיעור חד שקרוב ל-100% (המחירים כמעט הכפילו את עצמם). ניתן לחלק תקופה זו לכמה תקופות משנה, כפי שמתואר להלן ובתרשים ב':

- יציבות** - היציבות היחסית בחודשים שלפני המשבר, יציבות ששררה מאז פתרון משבר הדיור של העלייה החסית בשנות ה-90. היציבות הופרה באופן מובהק בחודש מאי 2007, בו החלה מגמת עלייה עקבית במחירי הדיור.
- עלייה חדה** - מחודש מאי 2007 ועד אוגוסט 2011 חלה עליית מחירים חדה בשיעור ריאלי של 7.42%. בתקופה זו שיעור השינוי החודשי הממוצע עמד על 0.7%.
- יציבות** – בין חודש אוגוסט 2011 לחודש אוגוסט 2012 המחירים היו יציבים. בשנה זו המחירים ירדו בשיעור 1.8% עד פברואר 2012 ועלו בשיעור דומה לאחר מכן עד אוגוסט 2012, תנודות שוויוניות וסימטריות שאופייניות לתקופת יציבות. בשנה זו התחוללה המחאה החברתית, שאולי גרמה למיתון הביקוש. בנוסף, באותה שנה באופן ספציפי המדינה נקטה במהלכים חריגים להגדלת ההיצע.

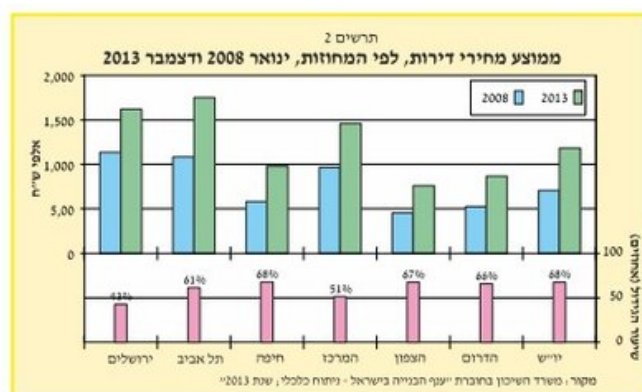


תרשים ב': מדד מחירי הדיור לפי חודש, ינואר 2007 עד יולי 2017

- **עלייה חדה** – מחודש אוגוסט 2012 עד חודש ספטמבר 2014 התחדשה עליית המחירים בשיעור ריאלי חד של 14.4%. בתקופה זו השיעור הממוצע עמד על 0.6%.
- **ירידה** – מחודש מאי 2014 עד חודש ספטמבר 2014 חלה ירידת מחירים בשיעור ריאלי של 1.2%. שיעור הירידה החודשי הממוצע היה 0.3%. בתקופה זו פורסמה תוכנית מע"מ אפס, שייתכן שגרמה להאטה בביקוש. תוכנית זו בסופו של דבר לא אושרה.
- **עלייה מתונה עד בינונית** – מחודש ספטמבר 2014 עד חודש ספטמבר 2016 התרחשה עלייה בינונית עד מתונה, בשיעור ריאלי ששווה בערך לחצי מהקודם. בתקופה זו גם נצפתה ירידה קצרה בזמן אך משמעותית במחירים בין יולי 2015 לספטמבר 2015. באותה תקופה פורסמה הכוונה על העלאת מס רכישה למשקיעים. מהחלת התוכנית חלה ירידה בשיעור נמינלי של 0.4% במדד מחירי הדיור.
- **עלייה מתונה** – מחודש אוקטובר 2016 ועד חודש יולי 2017 נצפתה רק עלייה מתונה מאד במחירים, ואף ירידה משמעותית במחירים מאוקטובר 2016 עד ינואר 2017. ניתן לייחס את הירידה וההתמתנות להגדלה משמעותית בהתחלות הבנייה ובסיום הבניות באותה תקופה, אך ללא ספק עוד נצפית עלייה עקבית במחירי הדיור, כפי שניתן לראות בהמשך ברזולוציות יותר פרטניות.

כלליות המשבר

חריפות המשבר הנכחי מתבטאת בחתך האופקי שלו על מאפייני הדיור. המשבר הורגש כמעט בכל צורת ואופן דיור ובכל אזור, כפי שניתן לראות בתרשים ג' עד ו'. עלייה חדה נרשמה בכל אזורי הארץ ויתרה מכך, היא נרשמה בעיקר בצפון, ביו"ש, ובדרום ופחות ערים הגדולות (ירושלים, תל אביב), כפי שניתן לראות בתרשים ג'. אם בעבר המחירים היו גבוהים מהרגיל בירושלים, היה יכול זוג צעיר לפנות אל הצפון או המרכז או אל ערים פחות מרכזיות (ראשון לציון, בת ים וכו') כפתרון. פתרון זה לא מתאפשר במשבר הנכחי לאור ארציות^[2].



תרשים ג': ממוצע מחירי הדיור לפי מחוזות, ינואר 2008 עד דצמבר 2013

לפי תרשים ד' ניתן אולי להסביר את ארציות המשבר. המשבר פקד בתחילתו את הערים הגדולות. עובדה זו גרמה להגירה שלילית רבה מהערים הגדולות (כפי שאפשר לראות בתרשים ד', מאזן של -65 עבור תל אביב ומאזן של -72 עבור ירושלים) אל מחוזות אחרים (בעיקר המרכז ויו"ש). הגירה זו, יחד עם גורמים אחרים, גרמה לעליית הביקוש והובילה לעליית מחירים גם באזורים בהם המחירים היו נחים יותר^[3].

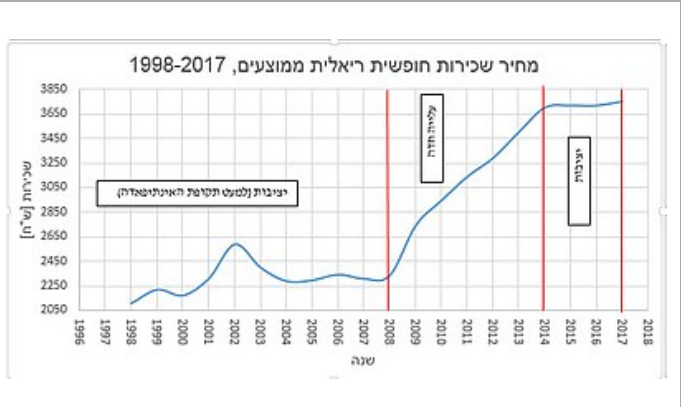
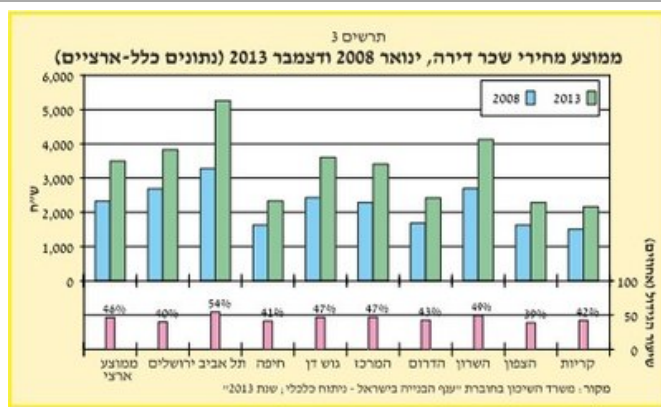
טבלה 4: מאזן הגירה בשנים 2001 עד 2014 (באלפים)¹⁵

מחוז	נכנסים	יוצאים	מאזן הגירה נטו
מחוז צפון	400.2	435.1	-34.9
מחוז דרום	459.2	490.2	-31.0
מחוז ירושלים	248.4	321.2	-72.8
מחוז חיפה	374.6	387.0	-12.4
מחוז מרכז	1,006.4	832.4	+174.0
מחוז תל-אביב	764.6	829.6	-65.0
מחוז יהודה ושומרון	224.3	175.7	+48.6

תרשים ד': מאזן ההגירה לפי מחוזות ברחבי הארץ בין 2001 ל-2014

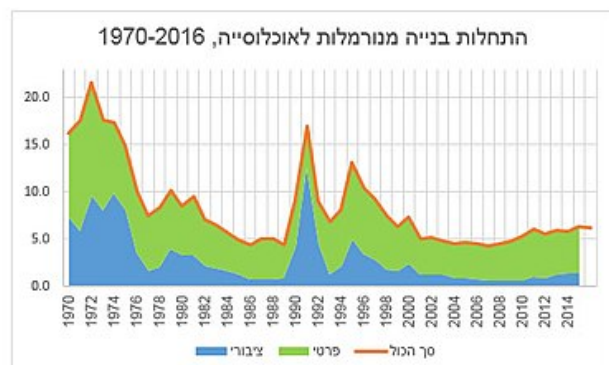
משבר הדיור התבטא גם במחירי השכירות. כפי שניתן לראות בתרשים ה', בין השנים 1998 עד 2008 מחירי השכירות יציבים מאד עם תנודות קטנות בלבד. עם זאת, החל משנת 2008 ועד 2014, יחד עם משבר הדיור שהתבטא במחירי הדיור, החלה עלייה חדה במחירי השכירות הריאליים הממוצעים. שכר הדיור הריאלי עלה ב-1,022 לל המהווים גידול בשיעור מצטבר של 37.2%. העלייה הפסיקה בין השנים 2015 – 2017, כאשר נצפות עליות וירידות בשיעורים שבין 0.2% ל-0.4%. יכול להיות שהתייצבות זו היא תולדה של האמצעים להתמודדות עם משבר הדיור שממשלת ישראל החלה ליישם בתקופה הזו, אך מקודם מדי להגיד.

גם העלייה בשכר הדירה מתבטאת באופן ארצי ולא אזורי, בהתפלגות אחידה בין כל חלקי הארץ, כפי שניתן לראות בתרשים ו'. למרות העלייה הריאלית השווה יחסית בכל חלקי הארץ, שכר הדירה בערכים אבסולוטיים באזורי הפריפריה עדיין נמוך משמעותית מאזורים מרכזיים, בשיעור שבין 40% ל-50% פחות^[4].



תרשים ה': מחירי שכירות חופשית ריאלית ממוצעים בין השנים 1998 ל-2017. תרשים ו': ממוצע שכר הדירה הריאלי ברחבי הארץ בין השנים 2008 ו-2017

היצע

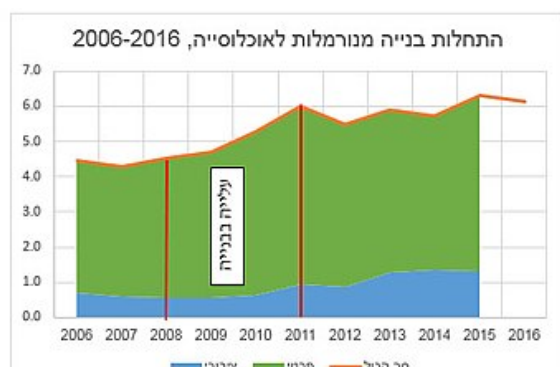


תרשים ז': התחלות בנייה מנורמלות לאוכלוסייה בין השנים 1970 ו-2016

כמו במערכות כלכליות אחרות, מחירי הדירות מושפעים ממגוון גורמים המחולקים לשתי קטגוריות: ביקוש והיצע. היצע דירות מוגדר ככמות הדירות הזמינות לשיוק וככמות הדירות הנבנות. משברים כלכליים מביאים פעמים רבות מפער בין הביקוש להיצע או להפך. כדי לאמוד את העניין במקרה שלנו, יש להשוות את ההיצע לביקוש בעת המשבר ולפניו. על מנת לעשות זאת נשתמש במדד בנייה, שהוא מדד השוואתי לבדיקת ההתאמה בין כמות התחלות הבנייה (ההיצע) לבין האוכלוסייה (הביקוש).

בתרשים ח' ניתן לראות את מדד התחלות הבנייה משנת 1970 עד 2016, בחלוקה לבנייה ציבורית-ממשלתית (בכחול), בנייה פרטית (בירוק) ולסך הבנייה (הקו הכתום)^[5].

בגרף שתי נקודות עניין, בהן מדד התחלות הבנייה גבוה יחסית. הראשונה היא התקופה שבין 1970 ל-1978. בתקופה זו מדדי התחלות בנייה היו גבוהים יחסית, הן במגזר הציבורי והן במגזר הפרטי. הבנייה המוגברת הזו הביאה להקפאת המשבר במחירי הדור של 1967 – 1973 ואף לירידה במדד מחירי הדור בין 1973 ל-1977.



תרשים ח': תרשים ז' בחתך השנים 2006-2016

נקודת העניין השנייה היא התקופה שבין סוף שנות ה-80 עד אמצע שנות ה-90. בתקופה זו נוצר משבר דור בעקבות העלייה מברית המועצות וחבר העמים. בשנים אלו הגיעו מדדי מחירי הדור לשיא. כאמצעי להתמודדות עם משבר הדור, שר השיכון דאז אריאל שרון התווה מספר תוכניות לעידוד בנייה, שחלקן כללו וויתור על הליכי תכנון שונים. תוכניות אלו הובילו לעלייה בהתחלות הבנייה, כפי שניתן לראות בגרף, ובהתאמה להקפאת מחירי הדור ולסיום משבר הדור, ואף לירידה במדד מחירי הדור בסוף שנות ה-90. ניתן לראות שבין שנת 1997 לשנת 2003 חלה ירידה חדה במדד התחלות הבנייה, בשיעור של 91.67% אחוזים. בין השנים 2003–2007, בתקופה שקדמה למשבר הדור הנכחי, מדד התחלות הבנייה נשאר יציב על ערך נמוך. בסוף תקופה זו החל משבר הדור הנכחי עם עלייה חדה במדד מחירי הדירות שהמשיכה עד 2012.

עם זאת, העלייה במדד מחירי הדור נבלמה למשך שנה בין אוגוסט 2011 לאוגוסט 2012. ליציבות זו קדמה עלייה במדד התחלות הבנייה בין השנים 2008 ל-2011, כך שהדירות שהחלו להיבנות בשנים הקודמות הושלמו בנייתן בערך בתקופה הזו. ניתן לראות את העלייה הזו בתרשים ח'.

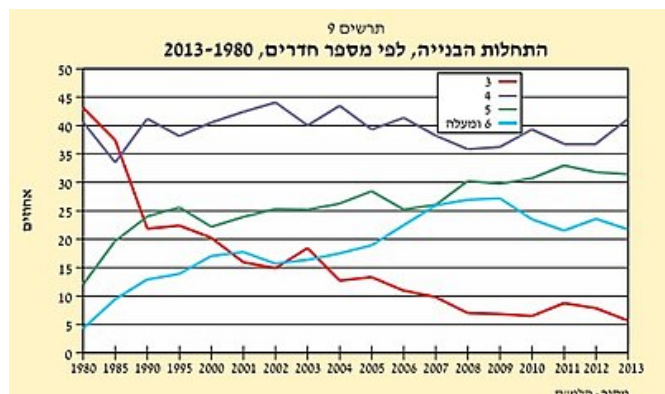
בהמשך, מ-2011 עד 2012, ירד מדד התחלות הבנייה בעיקר במגזר הפרטי. לאחר מכן המצב נשאר יציב עד אמצע 2012. באותה תקופה התחדש משבר הדור עם עלייה של 14.4% במדד מחירי הדור הריאלי בין 2012 לאמצע 2014.

באמצע שנת 2012 חלה עלייה מתונה ביוזמות הבנייה הפרטיות והציבוריות כאחד. לאחר כמה חודשים של עלייה עמד מדד התחלות הבנייה על ערך ממוצע של 5.9 למשך ארבע שנים (2013–2017). ערך זה גבוה בערך ב-20% מהערך הממוצע של חמש השנים הקודמות, שעמד על 4.96 (2007 – 2011). לאותה עלייה מתונה במדד התחלות הבנייה מלווה התמתנות של עליית המחירים, וייתכן שהעלייה בהתחלות הבנייה היא אחד מהגורמים להתמתנות זו.

לפי מחקר של בנק ישראל, מאז שנת 2011, המחסור בדירות מסביר כ-37% מהעלייה במחירי דירות וכ-75% מהעלייה במחירי שכר הדירה^[6].

גודל הדירה

אחד ממאפייני הבנייה שהשפיעו ביותר על משבר הדיור הנוכחי (לפי דו"ח מבקר המדינה) הוא גודל הדירה.



תרשים 9: התחלות בנייה לפי מספר חדרים בין השנים 1980–2013

בתרשים 9 לעיל ניתן לראות שמאז 1980 בונים פחות דירות בנות שלושה חדרים ויותר דירות בנות למעלה מ-3 חדרים. בשנות ה-80 הייתה ירידה חדה בבניית דירות 3 חדרים, לצד עלייה בבניית דירות 5 ו-6 חדרים ולמעלה מ-6 חדרים. בין 1990 ל-2013 חלה ירידה עקבית בבניית דירות בנות 3 חדרים, לצד התחזקות של דירות בנות 5 חדרים ודירות בנות 6 חדרים ומעלה. דירות ארבעת החדרים היוו כמעט תמיד את נתח הדירות הכי גדול, כאשר נעו בין 35% ל-45% בין 1980 ל-2013. בין השנים 1990 ל-2007, בתקופה שלפני משבר הדיור, נתח היה גבוה ויציב ועמד על למעלה מ-40% ברוב התקופה. עם זאת, מ-2007, עם פריצתו של משבר הדיור, חלה ירידה בנתח של דירות בנות 4 חדרים, ירידה שלאחריה באה התייצבות על ערך שנמוך בשיעור של בערך 10% ביחס לעשור הקודם. ירידה זו בנתח הדירות בנות ארבעת החדרים לוותה בעלייה בעיקר בנתח הדירות בנות חמשת החדרים^[7].

הניתוח של השפעת גודל הדירה על מדד מחירי הדירות הוא מורכב. הועלו השערות וטענות שונות לגבי. מצד אחד, יש הטוענים שהעלייה בגודל הדירות היא תולדה טבעית של צמיחה והשתפרות באיכות החיים, ושהיא תפעה רוחת במדינות מפותחות.

מנגד, יש הטוענים שתמיהל הגדל לא הולם את הביקוש ולכן מחריף את משבר הדיור. יתרה מכך, האוחזים בטענה זו מרחיבים שדירות גדולות לא משרתות את החתך הנוזקק, מכיוון שהדירות הגדולות משמשות בין היתר חתך משמעותי של משקיעים ודוחפת מעלה את המחירים. טענה זו נתמכת על ידי דוח שהכין משרד הבינוי באוגוסט 2002, שניסה לחזות העדפות של מאפייני דירות שונים לפי מודלים שונים עד 2020. הדו"ח מצא, לדוגמה, שבאחת משנות המשבר, 2010, 58% מהדירות המבוקשות יהיו 1 עד 3.5 חדרים, ולפי מודל אחר – 54%. ניתן לראות שתמיהל הגדל בשנה זו לא הולם תחזית זו, כאשר רק קצת למעלה מ-5% מהדירות שנבנו היו בנות 3 חדרים. יש לציין שחוסר ההלמה היא לא מוחלטת, כי אומנם אחוז דירות שלוש החדרים היה נמוך מאד אבל אחוז הדירות בנות ארבעת החדרים היה גבוה^[8].

חלק מהמחזיקים בעמדה זו מסיקים שהירידה במספר הדירות הקטנות מקשה על זוגות צעירים למצוא דירה, כפי שתועד בועדת טרכטנברג:

”היעדרן של דירות קטנות, ככלל ובמפרט בסיסי, לצד העלייה החדה של מחירי הדיור, מקשה על היכולת של אוכלוסיות רבות לרכוש או לשכור דירה. חלקן נאלצו למצוא פתרונות חלופיים בדמות דחיית היציאה מבית ההורים או מגורים עם שותפים”

— ועדת טרכטנברג

משך הבנייה

תרשים 10 מציג את אורך הבנייה הממוצע ליחידת דיור בחודשי עבודה לפי שנה. ניתן לצפות בעלייה עקבית באורך הבנייה הממוצע לכל אורך משבר הדיור, ולמעשה מאז שנת 1996. בין 2002 ו-2014 גדל אורך הבנייה הממוצע בסה"כ בשיעור של כמעט 22%^[9].

לפי מרכז המידע והמחקר של הכנסת, לאורך הבנייה יש השפעה משמעותית על זמינות ההיצע ועל התאמתו לביקוש (ככל שאורך הבנייה גדול יותר, הסיכוי שטעמי הביקוש ישתנו ושתיווצר חוסר התאמה גדול יותר), ועל יעילות ענף הבנייה (היעילות אף משפיעה על היקף התחלות הבנייה). במובנים האלה, יכול להיות שהעלייה באורך הבנייה היא אחד הגורמים למשבר הדיור.

לפי מרכז המידע והמחקר של הכנסת, ישנה תופעה נוספת ששווה התייחסות בגרף. בשנות ה-90, בשיא העלייה מברית המועצות, ישנה צניחה חדה באורך הבנייה למשך כמה שנים. בשנת 1993 האורך הממוצע עמד על שפל שיא תקופתי של 14.3 חודשים. ירידה זו נבעה מתמריצים שנתנה הממשלה לחברות הבנייה וההקלות שהיא סיפקה בתחום הבנייה בעקבות משבר הדיור והצורך המהיר בדיור. קיצור באורך הבנייה

בתקופה הזו היה אחד ממנגנוני ההתמודדות עם משבר הדיור, ואיפשר את הגדלת ההיצע בתקופה קצרה.

גורמים שהשפיעו על המשבר

מחירי הדיור אינם תלויים רק בהיצע אלא גם בביקוש. ביקוש דירות גם הוא מערכת מורכבת, המושפעת ממגוון רחב של גורמים כלכליים (מצב כלכלי של הרוכשים, ההשקעות האחרות הזמינות), פוליטיים (מעורבות הממשלה בהפשרת הקרקעות, בהתחייבות לרכישה), ביטחוניים (השקט והמרחק מהגבול) ואף מגורמים פסיכולוגיים (לדוגמה, הציפייה להמשך מגמות מסוימות של מחירים) וסובייקטיביים (טעם אישי, לדוגמה).



תרשים י"א: משך זמן הבנייה הממוצע בחודשים בין השנים 1980 ו-2014

במשבר של שנות ה-70 הייתה זו האינפלציה שהשפיעה בעיקר על הביקוש כשחיפשו דרך לשמור על ערך הכסף. במשבר של שנות ה-90 הייתה זו הקפיצה הדמוגרפית שנבעה מהעלייה. לפי מרכז המידע והמחקר של הכנסת, בנק ישראל ומרכז המחקר שורש, הגורמים הבולטים במשבר הנוכחי הם: הריבית (הריבית על הפיקדונות), התגברות משמעותית בתופעת הנדל"ן כאפיק השקעה ושינוי בטעמי הציבור (גודל הדירה ומקום המגורים).

ריבית

עם פריצת משבר הסאב-פריים העולמי בשנת 2007 נוצר מיתון קשה במדינות רבות. המיתון הוביל להורדת ריבית דרמטית בבנקים מרכזיים בכל רחבי העולם. מדינת ישראל הייתה מהמדינות המערביות הבודדות שלא נפגעו מהמשבר הסאב פריים, כאשר בשנים האלו הצמיחה נשארה גבוהה, כך גם העלייה בתמ"ג, לא היו תנודות דרמטיות במדדי מחירים שונים ולא נוצר מיתון^[10].

עם זאת, כדי להגן על הייצוא הישראלי נאלץ בנק ישראל להפחית דרמטית את הריבית כדי למנוע את ייסוף השקל (עלייה בשער המטבע), שהיה יוצר מצב שבו השוק הישראלי לא אטרקטיבי יותר מבחינה בינלאומית לייצוא (גרובר, 2014)^[11].

ניתן לראות שהריבית הופחתה דרמטית בכמה פעימות בין 2003 ל-2008, וב-2017 היא כבר כמעט אפסית (0.10) למשך למעלה משלוש שנים. להפחתות הריבית הדרמטיות הייתה השפעה עזה על שוק הדיור ועל הביקוש (גרובר, 2014, 2015 ו-2016, דו"ח מבקר המדינה, דו"ח של מרכז הכנסת למחקר ולמידע).

כפי שניתן לראות בתרשים לעיל, יש מתאם (קורלציה) שלילי חזק בין הריבית הריאלית לקצב השינוי השנתי במחירי הדירות. ניתן לראות שבתחילת שנות ה-2000, כאשר הריבית הייתה גבוהה עד כדי 7 אחוזים, מחירי הדיור היו בתנודתיות אורגנית של עליות מתונות וירידות מתונות, ובסה"כ ביציבות.

במאי 2007, בערך שלוש שנים אחרי הפחתה דרמטית בריבית מ-7 אחוזים לפחות משני אחוזים, פרץ משבר הדיור. יש לציין שמשבר הדיור המשיך גם כשהריבית נשארה יציבה באזור ה-4%-2%. עם זאת, קל לראות שכאשר הריבית הריאלית הגיעה לשפל שיא של -2%, קצב שינוי מחירי הדירות הגיע גם הוא לשיאו כאשר עמד על 1.5%. העלייה הזמנית בריבית לוותה בירידת מחירי הדירות ויציבות זמנית לקראת סוף 2009. עם הורדת הריבית פעם נוספת חודשה העלייה במחירים, אם כי בקצב מתון בהרבה מאשר בעלייה הקודמת, למרות הריבית הנמוכה.

מקובל להסביר את השפעת הריבית הנמוכה על שוק הדיור בשני אופנים מרכזיים: השפעתה כדאיות ההשקעה בנדל"ן על פני השקעות בנקאיות והשפעתה על השגיות המשכנתאות^[דרושה הבהרה]. כלומר, עם הפחתת הריבית, הופכת ההשקעה הבנקאית לפחות כדאית, וכך מסיטה משקיעים רבים אל שוק הנדל"ן, ובכך מגבירה את הביקוש לנכסים.

הריבית על המשכנתאות והשפעתה על הביקוש

הריבית על המשכנתאות בדרך כלל נמוכה במעט מאשר הריבית האפקטיבית המוצהרת של בנק ישראל. כאשר הריבית על המשכנתאות נמוכה, אז ההחזר החודשי על המשכנתא יותר נמוך. כלומר, משק בית שלוקח משכנתא צריך לשלם פחות כל חודש. מצב זה העלה את הביקוש למשכנתאות משמעותית ב-15 השנים האחרונות. שנת 2013 נחשבה לשנת שיא מבחינת הביקוש למשכנתאות, בסה"כ 52.2 מיליארד שקלים. זהו גידול של 11% מהשנה הקודמת, 2012, שיעור שינוי שנתי גבוה. שיעור שינוי זה אף יותר גבוה אם יושווה לשלוש השנים הקודמות^[12].



תל אביב: ריבית שקלית שנתית ממוצעת צמודה על משכנתאות לטווח ארוך (אחוזים)

במצב כזה משקי בית רבים מעדיפים לקחת משכנתא מכיוון שההפרש בין הוצאה חודשית על שכירות ומשכנתא מצטמצם, וכמובן שבעלות דרך משכנתא עדיפה על פני שכירות (שוק הדיור: דו"ח של מרכז המידע והחקר של הכנסת, 2015).

שיעור המשקיעים מסך רוכשי הדירות והשפעת ההשקעות על הביקוש

בתרשים לעיל ניתן לראות את סך עסקאות הנדל"ן לשם השקעה בכחול ואת שיעורן מסך עסקאות הנדל"ן באותה שנה. אנחנו רואים שמאז 2010 עד 2015, למשך כמעט חצי מהמשבר, שיעור המשקיעים היה יציב ונע סביב 25%. באפריל 2015, עם הצגת תוכנית "מע"מ אפס", קפץ שיעור המשקיעים החדשי ל-45%. לפי אגף הכלכלן הראשי, קפיצה זו נבעה מתוך ציפייה לתוכנית ורצון לנצל את הזמן שלפניה להשקעות. עם הכניסה לתאריך שבו התוכנית הייתה אמורה להיות מוחלטת, צנח שיעור המשקיעים, החל מחודש יולי 2015 ועד חודש יולי 2017. יש לציין שתוכנית מע"מ אפס לא אושרה בסופו של דבר. לפי אגף הכלכלן הראשי ולפי התרשים ניתן לראות ששיעורי ההשקעה נמצאים בירידה מאז אפריל 2015, בשיעורי ירידה שמגיעים לפעמים לעשרות אחוזים^[13].

במהלך תקופה זו עלה רעיון להוריד את שיעור המשקיעים על ידי חוק מס דירה שלישית שאמור להרתיע משקיעים מלרכוש יותר משתי דירות, וכך להותיר יותר דירות לחסרי דירה. החוק בוטל על ידי בג"ץ לאחר שאושר בכנסת.

אגף הכלכלן הראשי, סבר שלחוק מס דירה שלישית אין השפעה על שיעור ההשקעות, כאשר גם בהצגתו וגם בביטולו על ידי בג"ץ לא חלו תנודות משמעותיות בשיעור המשקיעים. לטענת הכלכלן הראשי, השפעת מס דירה שלישית ניכרת דווקא בשיעורי מכירות הנדל"ן שלצורך השקעה, ולא בשיעורי ההשקעה עצמה:

”

העמקת הירידה ברכישות המשקיעים בחודש אוגוסט, כאשר כבר בשבוע הראשון שלו פורסמה פסיקת בג"ץ לפיה "מס דירה שלישית" מבטל אין בה כדי להפחית. שכן, כפי שצינו בפרסומים קודמים, ניתוחים שערכנו מלמדים כי הירידה ברכישות המשקיעים הושפעה במידה שולית מחוק זה. כפי שיפורט להלן, השפעתו של חוק, ובפרט ביטולו האפשרי, ניכרת יותר במכירות המשקיעים

“

— אגף הכלכלן הראשי, סקירה שבועית, נדל"ן, נובמבר 2017

הישגיות הדירות ומספר המשכורות הדרושות לקניית דירה

טבלה 2: השינוי בשכר הממוצע בהשוואה לשינוי במחירי דירה ממוצעת (מחירי 2011)¹²

שנה	דירה (באלפי ₪)	שכר (בש"ח)	יחס דירה/שכר
2009	943	8,667	108.8
2010	1,076	8,731	123.2
2011	1,113	8,767	127.0
2012	1,123	8,821	127.3
2013	1,194	8,921	133.9
2014	1,261	9,034	139.6
1-6/2015	1,326	9,320	142.3
שינוי מצטבר	40.7%	7.5%	30.8%

תל אביב: השינוי בשכר הממוצע בהשוואה לשינוי במחירי דירה ממוצעת, ומספר המשכורות הדרושות לקניית דירה לפי שנה

אחד הגורמים המשפיעים על ביקוש הדירות הוא היחס שבין השכר הממוצע במשק למחיר הדירה הממוצע, או במילים אחרות כמות המשכורות הדרושות לרכישת דירה. בין שיקוליהם של משפחה, זוג או משק בית שברצונם לרכוש דירה הוא איזה עול כלכלי יהווה הרכישה בראייה ארוכת טווח. המדד לניתוח גורם ביקוש זה הוא היחס שבין המשכורת למחיר הדירה, שמהווה את כמות המשכורות הדרושות לרכישת דירה.

ניתן לראות שמאז 2009 חלה עלייה עקבית במספר המשכורות הדרושות לקניית דירה. בין 2009 לאמצע 2015 חל גידול של 40% אחוזים במחיר הדירה אך רק גידול של 7.5% בשכר הממוצע, פער שגרם לעלייה של 30.8% במספר המשכורות הדרושות לרכישת דירה. עלייה זו במספר המשכורות פוגעת משמעותית בהישגיות הדירה (affordability). לפי מרכז המידע והמחקר של הכנסת, השינוי בשכר הממוצע מהווה גורם ביקוש משמעותי בשוק הדיור^[14].

התמודדות ותגובות למשבר

בעקבות עליית מחירי הדירות, הבטיח ראש המשלה בנימין נתניהו "לעשות סופרטאנקר לבירוקרטיה" ולקדם תוכנית לאישור 50,000 דירות ב-18 חודשים^[15].

בקץ 2011 פרצה מחאה חברתית, בין הטענות המרכזיות של משתתפי המחאה הייתה הטענה על עליית מחירי הדיור.

לאחר הבחירות לכנסת ה-19 הבטיח שר האוצר יאיר לפיד לקדם את תוכנית מע"מ 0, במסגרתה יבוטל מס ערך מוסף על דירות חדשות מקבלן. עם פירוק הממשלה נגנזה התוכנית. ב-2014 אושר חוק הותמ"ל במסגרתו יתאפשר קידום מתחמי בנייה באופן מהיר^[16] לאחר הבחירות לכנסת ה-20 נכנס לתפקיד שר האוצר משה כחלון. על מנת להתמודד עם עליית המחירים, חידש כחלון את תוכנית מחיר למשתכן.

בשנת 2017 בוצע שינוי החוק בהקשר להליך קבלת אישורים לדירה מפוצלת.

ראו גם

- שטח פתוח
- צפוף – הפורום לאוכלוסייה סביבה וחברה

קישורים חיצוניים

- ד"ר אסף צמירינג (כלכלן בחברת Cornerstone Research), "ההיצע והתרנגולת" (<https://hashiloach.org.il/>), ההיצע והתרנגולת, השילוח גיליון 1, אוקטובר 2016

הערות שוליים

- ↑ הלמ"ס, מאגר מדדי המחירים 1994–2017 (<http://www.cbs.gov.il/reader>)
- ↑ מבקר המדינה, משבר הדיור: דו"ח מבקר המדינה
- ↑ מרכז המידע והמחקר של הכנסת, המחלקה לפיקוח תקציבי, שוק הדיור: התפתחות המחירים, גרמי הביקוש וההיצע וניתוח תוכניות הממשלה, (<https://www.knesset.gov.il/mmm/heb/index.asp>)
- ↑ משרד השיכון (עובד ע"י מחבר המדינה), עקי הבניה בישראל - ניתוח כלכלי
- ↑ הלמ"ס, מאגר הנתונים המרכזי, ביטוי, התחלות בניה. (<http://www.cbs.gov.il>)
- ↑ ויצמן נגר, גיא סגל, מה מסביר את התפתחות מחירי הדירות ושכר הדירה בישראל בשנים 1999–2010
- ↑ מבקר המדינה, משבר הדיור: דו"ח מבקר המדינה, 2015
- ↑ מבקר המדינה, משבר הדיור: דו"ח מבקר המדינה, 2015
- ↑ משך זמן ממוצע לדירה (חודשים), התפתחות המחירים, גרמי הביקוש וההיצע וניתוח תוכניות הממשלה (<http://www.cbs.go>) (<http://www.cbs.go>)
- ↑ חטיבת המחקר של בנק ישראל, עקי הבניה ותרחות לצמיחה (<http://www.boi.org.il/he/Research/Pages/Default.a>) (<http://www.boi.org.il/he/Research/Pages/Default.a>)
- ↑ שוק הדיור בישראל: לפני הפוך מגמה, (<http://shoresh.institute/research-paper-heb-Gruber-16-11-housing>)
- ↑ בנק ישראל, בנק ישראל, הפיקוח על הבנקים, נתונים וריביות, הריבית הממוצעת על משכנתאות צמודות למדד
- ↑ אגף הכלכלן הראשי, סקירה כלכלית שבועית: אגף הנדל"ן, 15 באוקטובר 2017 (<http://mof.gov.il/ChiefEcon/Econo>) (<http://mof.gov.il/ChiefEcon/Econo>)
- ↑ משרד האוצר, הכלכלן הראשי, סקירה שבועית, 1 בנובמבר 2015 (<http://mof.gov.il/ChiefEcon/EconomyAndRese>) (<http://mof.gov.il/ChiefEcon/EconomyAndRese>)
- ↑ צבי לביא, נתניהו: 50 אלף דירות יאושרו תוך 18 חודשים (<http://www.ynet.co.il/articles/0,7340,L-4038955,00.ht>) (<http://www.ynet.co.il/articles/0,7340,L-4038955,00.ht>)
- ↑ ynet, באתר ynet, 7 במרץ 2011
- ↑ נמרוד בוסו, אושר חוק הותמ"ל: יוסמך לאשר במהירות תוכניות לאלפי יחידות דיור (<https://www.themarket.com/reale>) (<https://www.themarket.com/reale>)

דף זה נערך לאחרונה ב־14:18, 17 בספטמבר 2019.

הטקסט מוגש בכפוף לרישיון Creative Commons ייחוס-שיתוף זהה 3.0; ייתכן שישנם תנאים נוספים. ר' את תנאי השימוש לפרטים.