

הגורמים המשפיעים על מחירי הדיור בישראל

מאת: דניאלה פז-ארז ומולי שפיגל

לאחר עליה חדה של מחירי הדיור בשנים האחרונות, נראה שינוי בפרמטרים המשפיעים על המחירים אולם טרם ניכר שינוי במגמה. מאמר זה יעסוק בגורמים המשפיעים על מחירי הדיור והיכולת לחולל שינוי.

משנת 2008 ועד לרבעון הראשון של שנת 2014 עלו מחירי הדיור בכ-89% בערכים נומינליים ובכ-59% בערכים ריאליים. העלייה במחירי הדיור לא תאמה את העלייה בשכר הממוצע, והביאה לגידול בהוצאה על דיור של משקי הבית. כך למשל, מספר המשכורות הנדרשות לשכיר ישראלי לרכישת דירה ממוצעת הגיע ברבעון הראשון של שנת 2014 ל-139 משכורות חודשיות בהשוואה ל-103 משכורות בשנת 2008.

עליית מחירי הדיור נובעת משילוב של האצת ביקושים בשל ריבית נמוכה השוררת במשק החל מסוף שנת 2008 וממחסור בהיצע דירות. בשיאו של המשבר, בסוף שנת 2009, עמד מלאי הדירות החדשות הלא מכורות על שפל של 14,551 יחידות דיור, השווה ל-9.3 חודשי היצע בלבד.

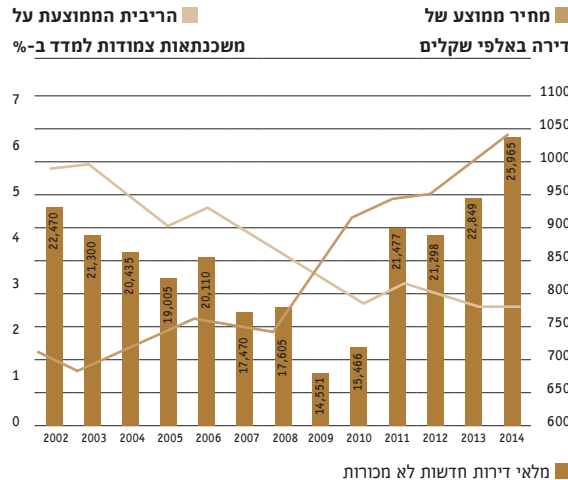
בכדי להסביר את המצב אליו נקלע שוק הדיור בשנים האחרונות והיכולת של הממשלה להשפיע על רמת המחירים, נדרש לבחון את כלל שרשרת הייצור לדירה. תהליך שתחילתו בתכנון הקרקע כך שתהיה זמינה לבניה, לאחר מכן שיווק והוצאת יחירי בניה ובהמשך הבנייה עצמה.

כאמור השלב הראשון בשרשרת הינו שלב התכנון. בעוד שקצב הגידול השנתי הממוצע של משקי הבית בשנים 2003-2012 עמד על 41,000, בשנים 2007-2011, אישרו ועדות התכנון המחוזיות תוכניות לבניית 26 אלף יח"ד בממוצע בשנה, פער שנתי של כ-15,000 יח"ד למוחל הצורך. עיקר הבעיה בשנים הללו התרכזת במחוזות מרכז ותל אביב בהם עמדו התחלות הבניה על 86 אלף יח"ד כאשר ועדות התכנון אישרו תוכניות לכ-49 אלף יח"ד בלבד ובכך צמצמו את מלאי יח"ד המתוכננות בכ-38 אלף יח"ד.

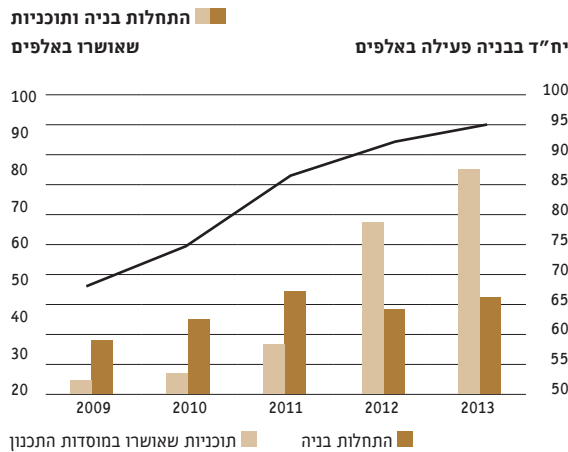
בכדי "למלא את מחסני הקרקע הזמינה" נדרשה האצה משמעותית של אישורי תכניות. לשם כך אושר באוגוסט 2011 חוק הוד"ל (חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבניה למגורים), אשר קבע הסדרים מיוחדים לטיפול בהליכי אישור תכניות בנייה למגורים. בעקבות פעולות הממשלה, בשנים 2012-2013 אושרו על ידי ועדות התכנון בממוצע 72 אלף יח"ד בשנה, מתוכן כ-40

אלף יח"ד ביוזמה ציבורית. מתוך כלל תכניות המדינה שקיבלו תוקף בשנים הללו כ-25% בממוצע אושרו באמצעות מסלול הוד"ל.

מחירי דירות על רקע ריבית המשכנתאות ומלאי הדירות הלא מכורות



היקף התחלות הבניה והבנייה הפעילה על רקע היקף יח"ד שאושרו במוסדות התכנון



השלב הבא בשרשרת ייצור הדירה הוא שיווק יחידות הדיור. שיווק אפקטיבי של קרקע מצריך שמעבר להיותה מתוכננת היא נמצאת באזור ביקוש, נטולת חסמי מימוש, מפותחת וללא תבניות של תשתיות על. בכדי לאפשר שיווק אפקטיבי, מקדמת רמ"י (רשות מקרקעי ישראל) יחד עם משרדי הממשלה השונים הסכמי גג לשיווק של כ-100 אלף יח"ד מול רשויות מקומיות אשר להן עתודות קרקע נרחבות. במסגרת

ההסכמים, הממשלה מתחייבת להעמיד קדמי מימון לתשתיות הנדרשות במסגרת שיווק השכונות, ורמ"י מתחייבת לשיווק יח"ד בלוי"ז מוגדר התואם את יעדי הממשלה.

בנוסף פועלת הממשלה לפתרון חסמים תשתיתיים במסגרת הסכמים להם שותפים משרדי ממשלה שונים כדוגמת הסכם "נתיב לדירה" שנחתם בחודש יוני השנה - הסכם הכולל מימון של 45 פרויקטים תחבורתיים בהיקף של 4 מיליארד ש"ח, שמימושם צפוי לאפשר שיווקן של מעל ל-50 אלף יח"ד.

השלב הסופי בשרשרת הינו בנייתן של יחידות הדיור. בשל הגידול בביקוש לדירות, היקף התחלות הבניה עלה משנת 2009 באופן משמעותי מכ-35 אלף יח"ד לשנה למעל 45 אלף יח"ד בשנת 2013. היקף הבניה הפעילה נכון לסוף רבעון ראשון 2014 עומד על מעל 94 אלף יח"ד. יצוין כי הרמה הגבוהה של הבניה הפעילה היא תוצאה של רכישת קרקע והתחלות בניה שהגיעו לשיאן בראשית שנת 2013 ומאז נמצאות בדעיכה).

בנוסף לפעולות התכנון והשיווק של קרקע פנויה, מסתמן גידול בהיקף הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית בעיקר במסגרת תמ"א 38 ופינוי בינוי.

ניתן גם כן לומר כי פעילות הממשלה צפויה להביא לגידול בהיקפי הקרקעות המתוכננות והזמינות. אולם בכדי להביא לגידול מספק במלאי הדירות בשוק נדרש ייצור שלא יפחת מההיקף בו נמצא השוק כיום לאורך זמן. על מנת לעמוד באתגר זה נדרשת הממשלה להמשיך ולפעול לתכנון, שחרור חסמי שיווק וכן לתת את הדעת הן למגבלת הייצור, היקף הקבלנים והפועלים בענף ומגבלת האשראי, והן לשיפור הוודאות לגבי צעדי המדיניות הצפויים ובראשם מסלולי השיווק החדשים: תכנית מע"מ 0 ומחירי מטר.

סביר כי מצב מורכב זה ימשיך וילווה אותנו כל עוד רמת הריבית השוררת בשוק ממשיכה להיות נמוכה, אולם, מאמצי הממשלה לטיפול בהגדלת היצע הדירות בשילוב בקרה שוטפת וטיפול בכל שלבי שרשרת הייצור עשויים להביא להתייצבות המחירים.

מקור לגרפים: למ"ס, משרד הפנים, משרד השיכון, בנק ישראל