



דיור ושוק הדירות

מיכאל שראל
פורום קהלת לכלכלה

האחרונות ביחס לגודל האוכלוסייה. צד הביקוש התרחב במידה ניכרת - עקב הירידה הדרמטית בריבית המשכנתאות עלות החזר המשכנתה (לכל סכום משכנתה נתון) פחתה ומשקי הבית יכלו להרשות לעצמם לקיחת משכנתה גדולה יותר.

העובדה שלא מדובר ב"משבר דיור" אינה מפחיתה מאחריותה של הממשלה לנקוט צעדים שעשויים להסיר חסמים, להקטין עיוותים ולשפר את רווחת הציבור, תוך מיתון העלייה במחירי הדירות.

בין היתר, הממשלה יכולה:



להקטין עיוותים המגדילים את הביקוש

- הימנעות מתוכניות מגבירות ביקוש ומזיקות (כדוגמת "מע"מ אפס", "מחיר למשתכן", "מחיר מטרה")
- ביטול הטבות המיסוי בהשקעה בדירות, כולל בדירה יחידה

החל משנת 2008 מחירי הדירות עלו בחדות ולאורך תקופה ארוכה (יחסית למחירי הצריכה למעט דיור). לעומתם, עלות הדיור, כפי שהיא באה לידי ביטוי במחירי השכירות, גדלה באופן מתון בלבד. במקביל, צפיפות המגורים פחתה, כלומר היה גידול במספר החדרים לנפש ובשטח דירות המגורים לנפש וגם למשק בית. לכן "משבר הדיור", שהיה ביטוי הולם להתרחשויות במחצית הראשונה של שנות ה-90, אינו תיאור מתאים לתהליכים שהתרחשו ב-13 השנים האחרונות. תיאור מתאים יותר הוא "עלייה משמעותית במחירי הדירות". לעלייה זו תרמו הן צד ההיצע והן צד הביקוש. צד ההיצע לא התרחב מספיק - מספר התחלות הבנייה לא היה מספיק גבוה, ואף הצטמצם בשנים



להגדיל (ולהגמיש) היצע

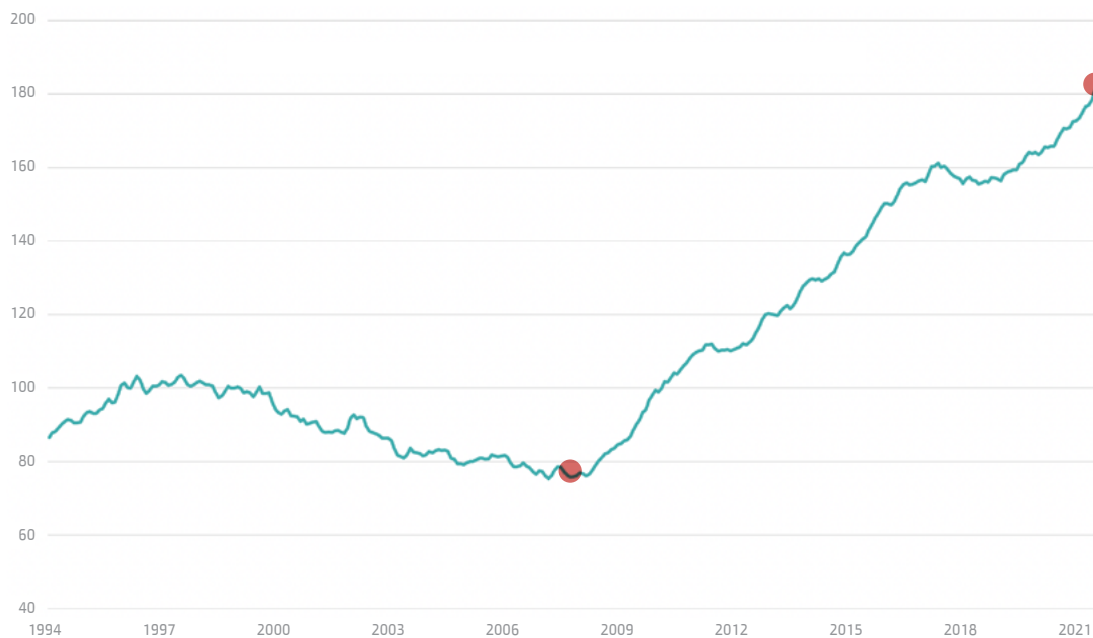
- הגברת התחרות בתחום שיווק הקרקעות
- הפחתה ופישוט של הרגולציה בתחום התכנון
- הגברת התמריצים של הרשויות המקומיות לבנייה למגורים
- הסרת חסמים לפרויקטים של פינוי-בינוי

//1

מחירי הדירות עלו בחדות ב-13 השנים האחרונות

מחירי הדירות בהשוואה למדד המחירים לצרכן ללא מחירי דיוור

מחירים יחסיים
ינואר 1999 = 100



מקור: מדדי המחירים והדירות של הלמ"ס, עיבודי פורום קהלת לכללה

112

מחירי הדירות ומחירי הדיור

מחירים יחסיים
ינואר 1999 = 100

מחירי הדירות בהשוואה למדד המחירים לצרכן ללא מחירי דיור

סעיף הדיור במדד המחירים (בעיקר מחירי שכר דירה) בהשוואה למדד המחירים לצרכן ללא מחירי דיור

שנה	מחירי הדירות (מדד)	מחירי הדיור (מדד)
1999	100	100
2002	95	110
2005	80	95
2008	75	85
2011	105	105
2014	130	110
2017	165	125
2020	160	130
2022	185	135

מחירי השכירות עלו בשיעור הרבה יותר מתון ממחירי הדירות

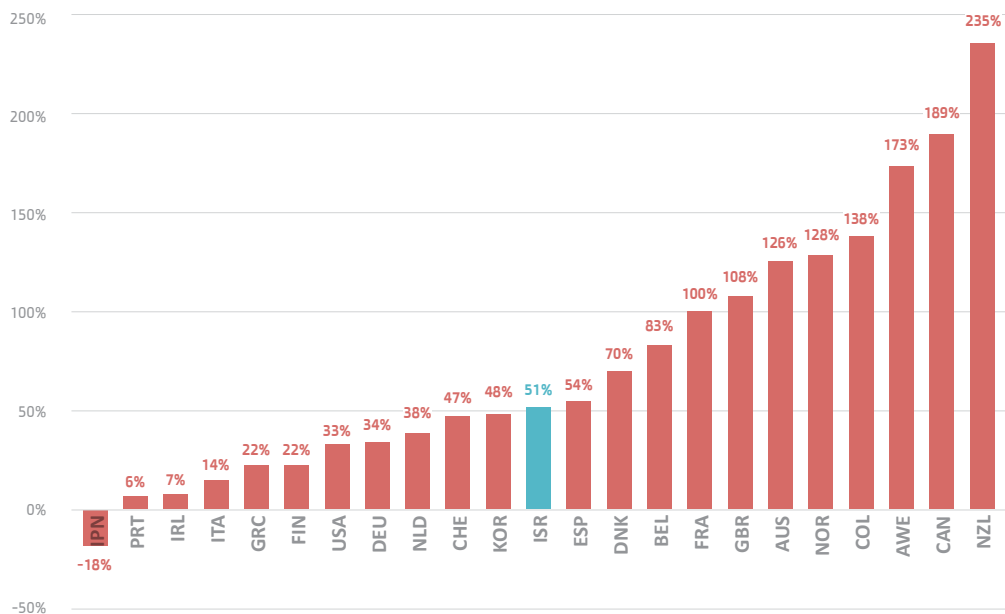
בניגוד לעלייה החדה במחירי הדירות, ב-13 השנים האחרונות נרשמה עלייה מתונה למדי במחירי הדיור (המורכבים בעיקר מתשלומי שכר דירה).

מקור: מדדי המחירים והדירות של הלמ"ס, עיבודי פורום קהלת לכלכלה

//3

שיעור הגידול ביחס בין מחירי הדיור למחירי השכירות

2021Q1 - 1999Q1



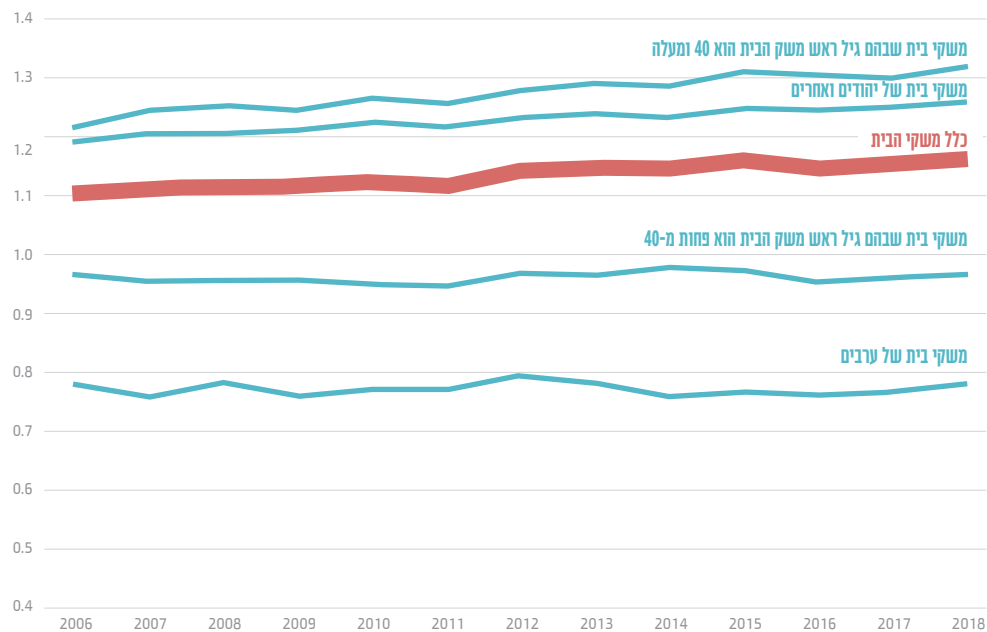
הפער הניכר בין העלייה במחירי הדירות לעלייה במחירי השכירות אינו ייחודי לישראל

התופעה של עלייה חדה במחירי הדירות, במקביל לעלייה מתונה בלבד במחירי השכירות, אינה ייחודית לישראל. היא התרחשה במדינות רבות. בעוד ההיצע של דירות מגורים משפיע גם על דירות שרוכשים וגם על דירות ששוכרים, הביקושים לרכישת דירות ולמגורים בשכירות אינם זהים, ומושפעים מגורמים שונים.

מקור: נתוני ה-OECD ועיבודי פורום קהלת לכלכלה המדינות המופיעות בתרשים הן כל המדינות שיש עליהן נתונים מתאימים במסד הנתונים של ה-OECD.

ממוצע חדרי מגורים לנפש

//4

מספר חדרי המגורים לנפש
גדל בעשור האחרון
וצפיפות הדיור ירדה

בניגוד למשתמע מהשיח הציבורי על "משבר דיור", צפיפות הדיור דווקא ירדה, תוך מגמת עלייה במספר חדרי המגורים לנפש. אצל מבוגרים ובמגזר היהודי הצפיפות ירדה במידה ניכרת, ובמשקי בית של צעירים ושל ערבים היא נותרה יציבה.

מקור: סקרי משקי הבית של הלמ"ס, עיבודי פורום קהלת לכלכלה

//5

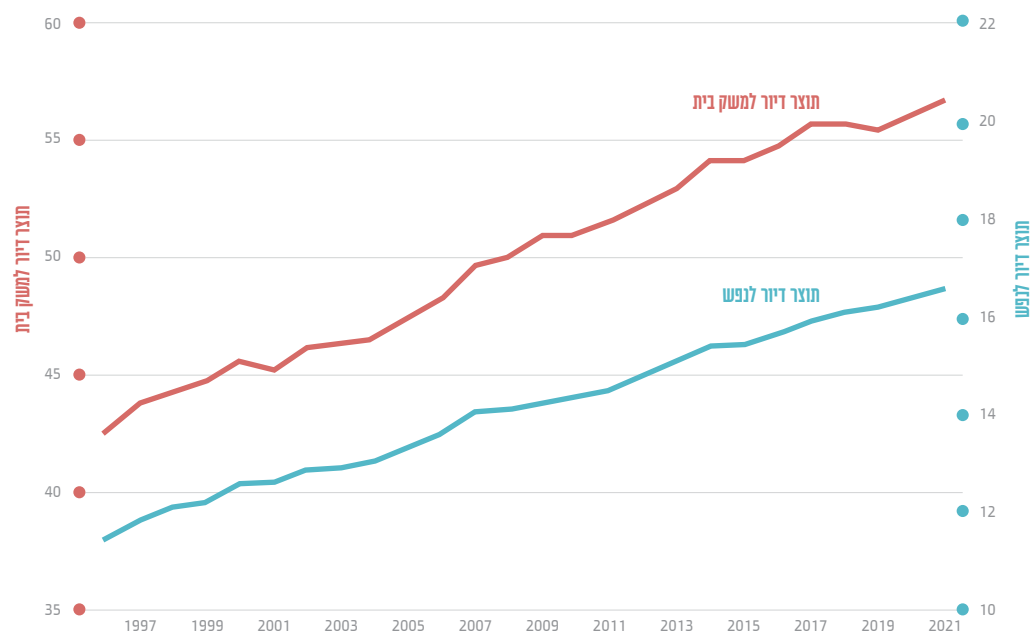
גם מדדים נוספים מצביעים על עלייה בשטח המגורים לנפש ולמשק בית, תוך ירידה בצפיפות הדיור

צפיפות הדיור ירדה גם בהתאם למדדים נוספים, כגון תוצר שירותי דיור לנפש ותוצר שירותי דיור למשק בית. תוצר שירותי דיור הוא חלק מהחשבונאות הלאומית, ומשקף את סך השטח של דירות למגורים בישראל.

מקור: סקרי ואומדני הלמ"ס, עיבודי פורום קהלת לכללה

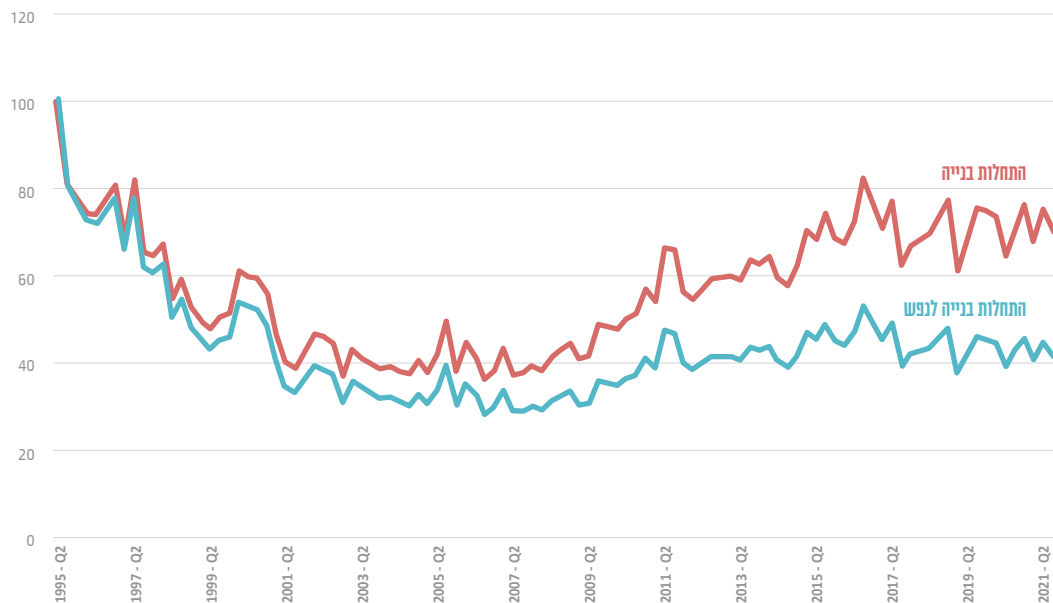
תוצרי שירותי דיור לנפש ולמשק בית

אלפי שקלים במחירי 2015



התחלות בנייה

מדד - רבעון שני של 1995 = 100



//6

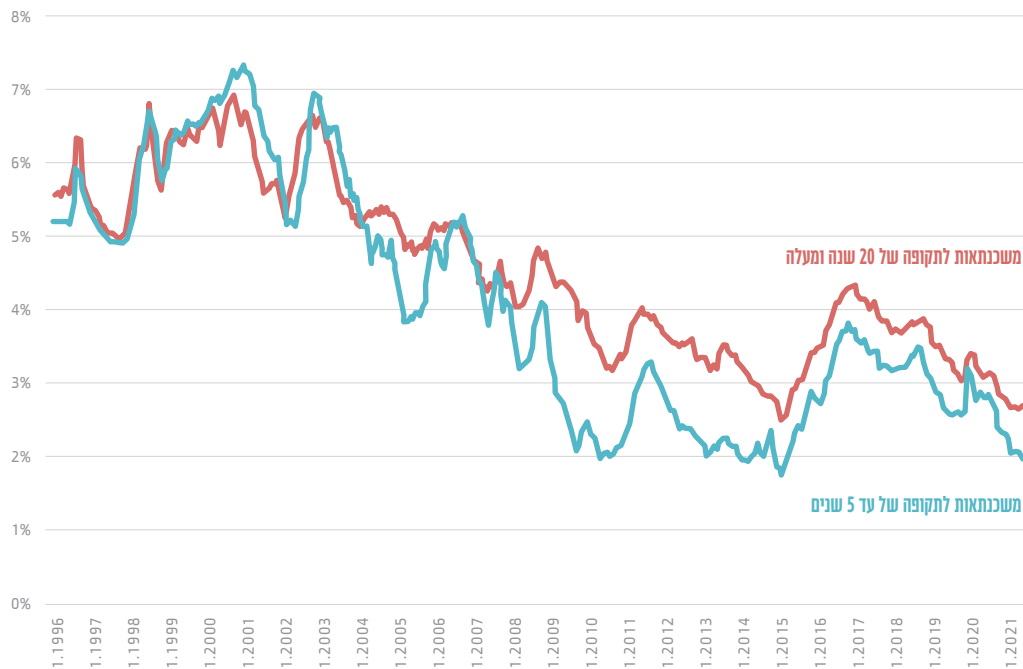
צד ההיצע: מספר התחלות הבנייה גדל, אבל בשנים האחרונות הגידול נבלם

החל מ-2008, במקביל לעלייה במחירי הדירות, נרשם גידול נאה במספר התחלות הבנייה, על רקע ניסיונות הממשלה להגדיל את היצע הדירות. אולם החל מ-2016 עלייה זו נבלמה, ומספר התחלות הבנייה לנפש אף ירד. ירידה זו, אם תימשך לאורך זמן, תגדיל בעתיד את צפיפות הדיור בישראל, ומייצרת כבר כיום ציפיות למחסור בדיור ולחצים לעליית מחירי הדירות.

מקור: סקרי ואומדני הלמ"ס, עיבודי פורום קהלת לכללה

17

הריבית הממוצעת על משכנתאות צמודות מדד



צד הביקוש: הוזלת המשכנתאות תרמה לזינוק בביקוש לרכישת דירות

החל מתחילת שנות ה-2000, ובמיוחד לאחר המשבר הפיננסי ב-2008, נרשמה ירידה משמעותית בריבית על המשכנתאות. כך, הריבית על משכנתאות צמודות מדד עומדת כיום על כשליש מהריבית שהייתה לפני כשני עשורים. הירידה בריבית הפחיתה את התשלום החודשי על החזר משכנתא בעשרות אחוזים לכל מיליון שקל משכנתה, והזינה גידול ניכר בביקוש לרכישת דירות.

מקור: נתוני בנק ישראל, עיבודי פורום קהלת לכלכלה

//8

פחות קשה לקנות דירה כיום בהשוואה למצב שלפני 25 שנים

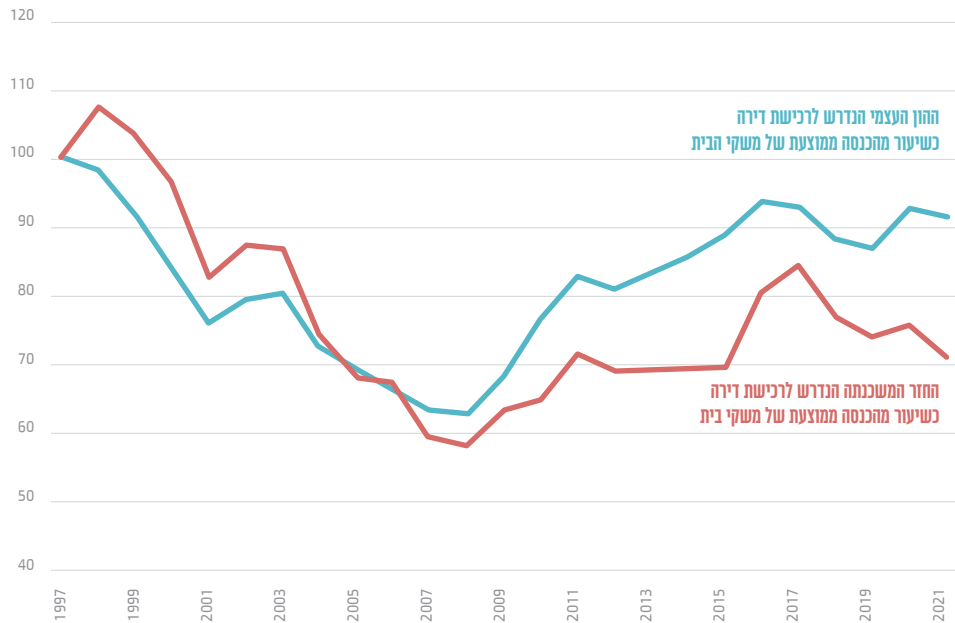
ב-25 השנים האחרונות עלו מחירי הדירות במידה ניכרת, אך במקביל עלתה גם ההכנסה הפנויה של משקי הבית וירד התשלום החודשי על משכנתה בגודל נתון. היחס של ההון העצמי הנדרש להכנסה נטו של משקי הבית היה נמוך במעט ב-2021 בהשוואה למצב ב-1997, והיחס בין ההחזר החודשי של משכנתה להכנסה נטו (תוך התחשבות בעליית מחירי הדירות) היה נמוך בהרבה. שניהם גבוהים יותר כיום בהשוואה למצב בשנת 2008.

מקור: נתוני הלמ"ס ובנק ישראל, עיבודי פורום קהלת לכללה

ההון העצמי הנדרש* והחזר המשכנתה הנדרש** לרכישת דירה כשיעור מהכנסת משקי בית***

שנת 1997 = 100

* הון עצמי של מיליון שקלים (במחירי 1997, מתואם למחירי הדירות).
** משכנתה צמודת מדד ל-25 שנה על סך מיליון שקלים (במחירי 1997, מתואם למחירי הדירות).
*** הכנסה ממוצעת למשק בית בשנים 2019-2021 חושבה באמצעות קידום ההכנסה בשנת 2018 בגידול בהכנסה הלאומית הגולמית לנופש ב-2019, 2020 ו-2021.



//9

המחיר היחסי של דירות גדולות (לעומת דירות קטנות) ירד בין 2010 ל-2019, אך עלה בחדות בין 2019 ל-2021

קיימת טענה שלפיה הקושי לרכוש דירה נובע בין היתר מכך שבשנים האחרונות נבנות יותר דירות גדולות ופחות דירות קטנות, כך שהרוכשים "נאלצים" לקנות דירות גדולות, אף שהיו מסתפקים ברכישת דירה קטנה יותר. אם טענה זו נכונה, ונוצר פער בין ההיצע לביקוש מבחינת גודל הדירות, אז המחירים של דירות קטנות היו אמורים לעלות בשיעורים חדים יותר והמחיר היחסי של דירות גדולות (לעומת דירות קטנות) היה אמור לרדת. בפועל, אכן מגמה זו התקיימה בתקופה מסוימת, בעיקר בין 2010 ל-2019, אך בין 2019 ל-2021 היא התהפכה בחדות.

מקור: נתוני הלמ"ס ועיבודי פורום קהלת לכלכלה

המחיר היחסי של דירות גדולות לעומת דירות קטנות

(לפי מספר החדרים בדירה)

