

שוק הדיור

ועידת הנדל"ן השנתית של גלובס

פרופ' נתן זוסמן

מנהל חטיבת המחקר, בנק ישראל

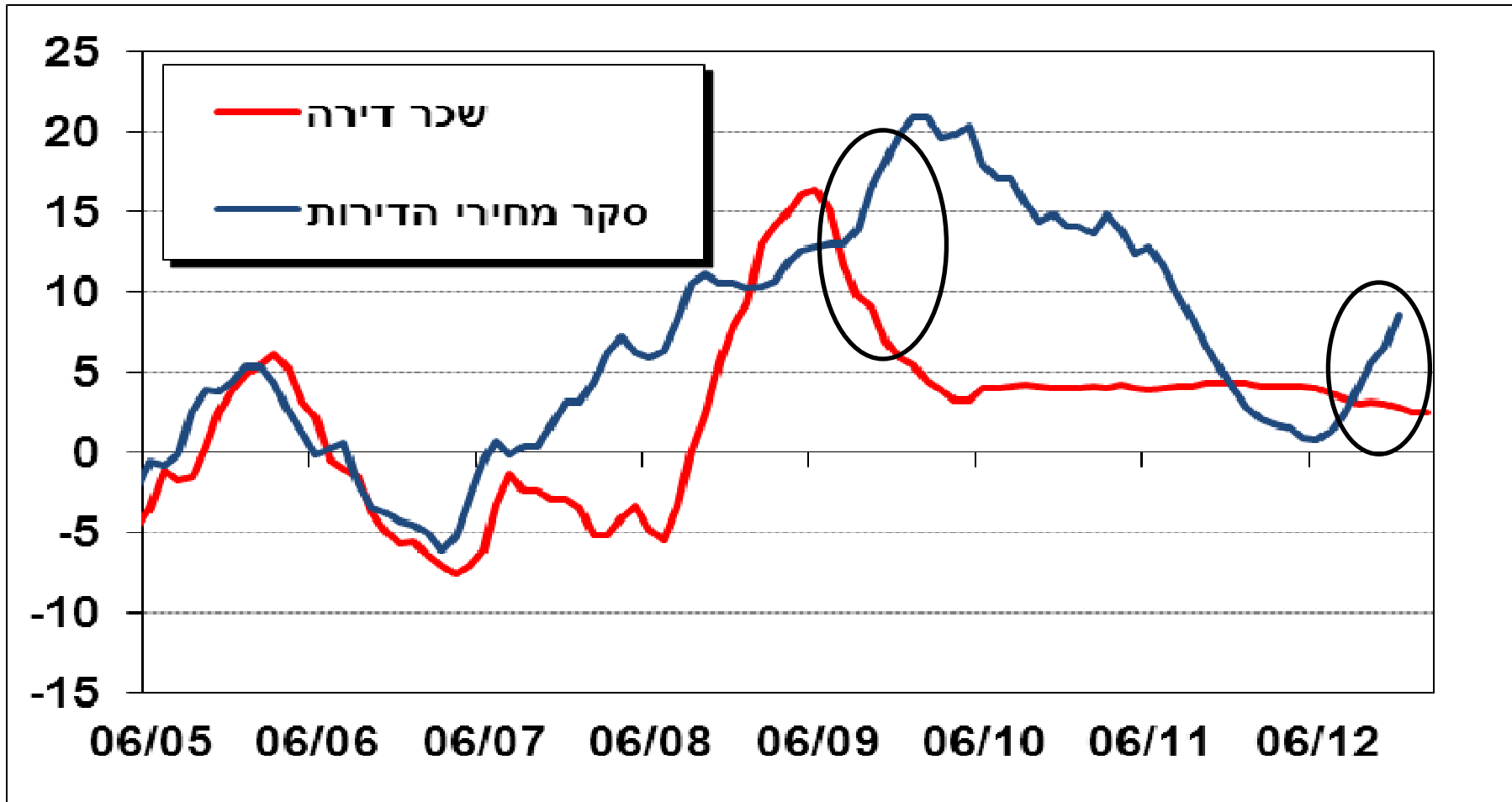
9 באפריל, 2013



מחירי הדירות שבו לעלות

שכר הדירה ממשיך להתמתן

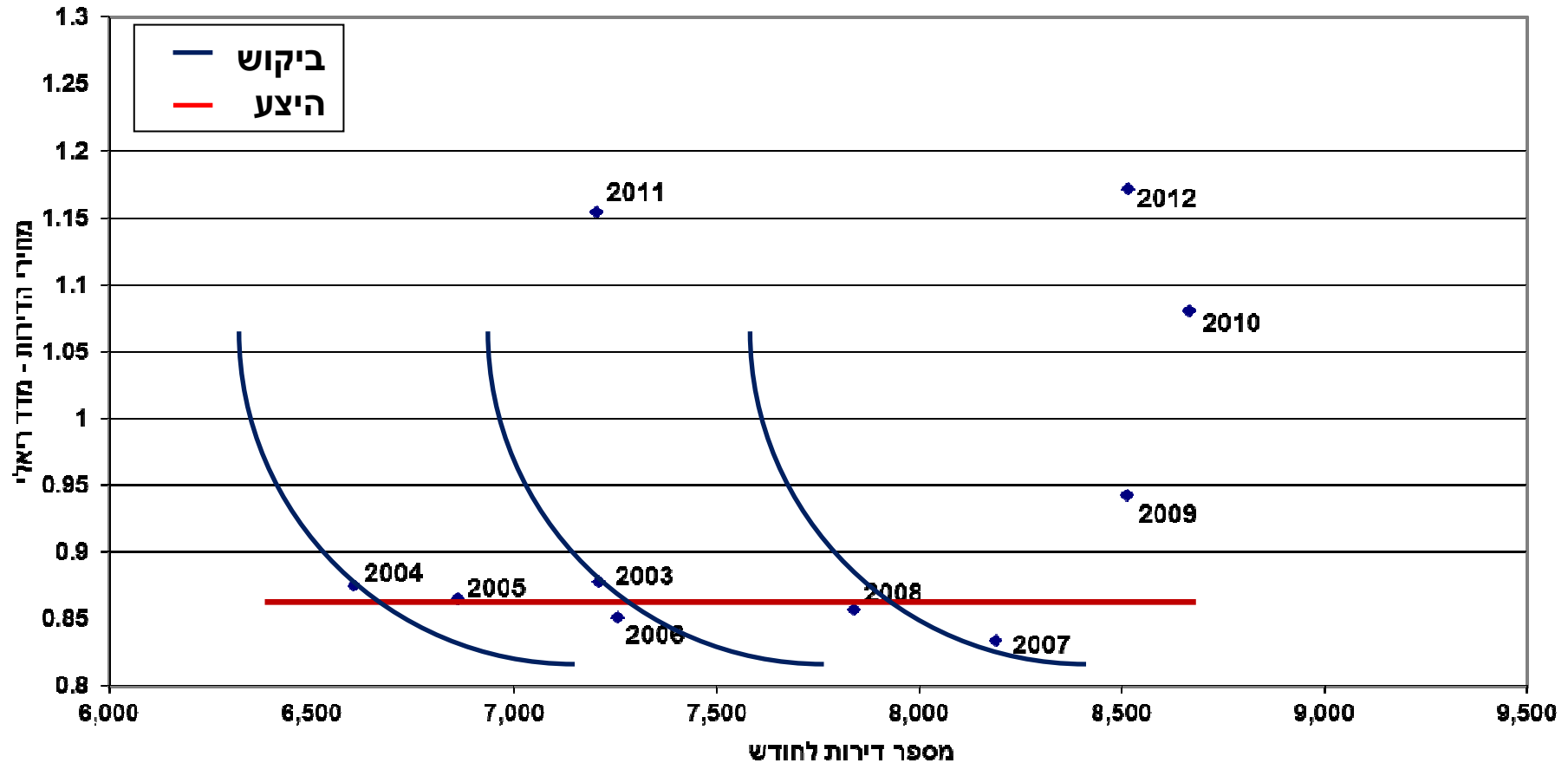
סקר מחירי הדירות ושכר דירה
(שיעור השינוי ב-12 החודשים האחרונים)





גורמי ביקוש והצע השפיעו על מחיר הדירות

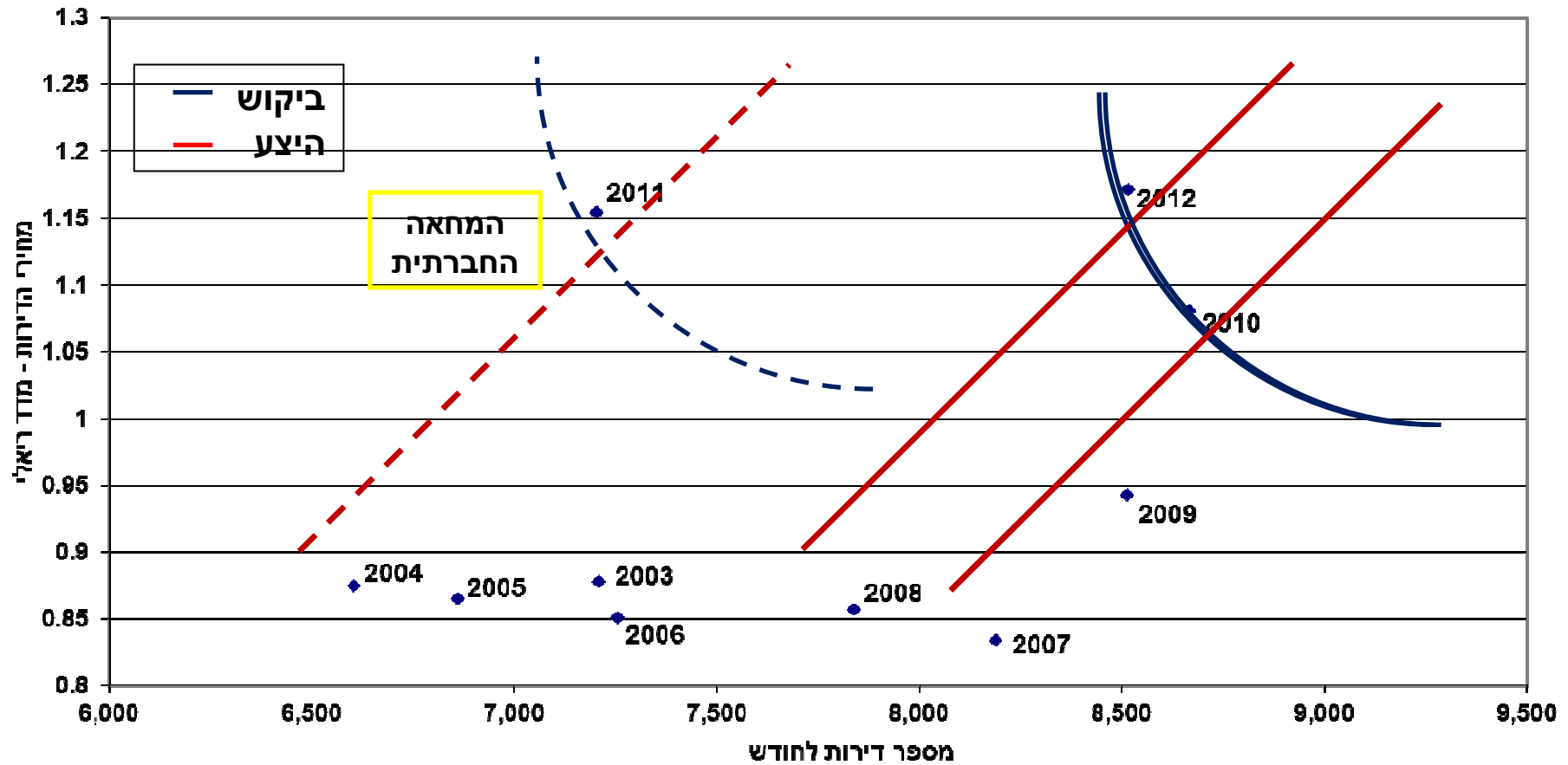
מחירי הדירות ומספר העסקאות בדירות 2003-2012
(מחירי הדירות - מדד ריאלי, מספר העסקאות לחודש)





גורמי ביקוש והצע השפיעו על מחיר הדירות

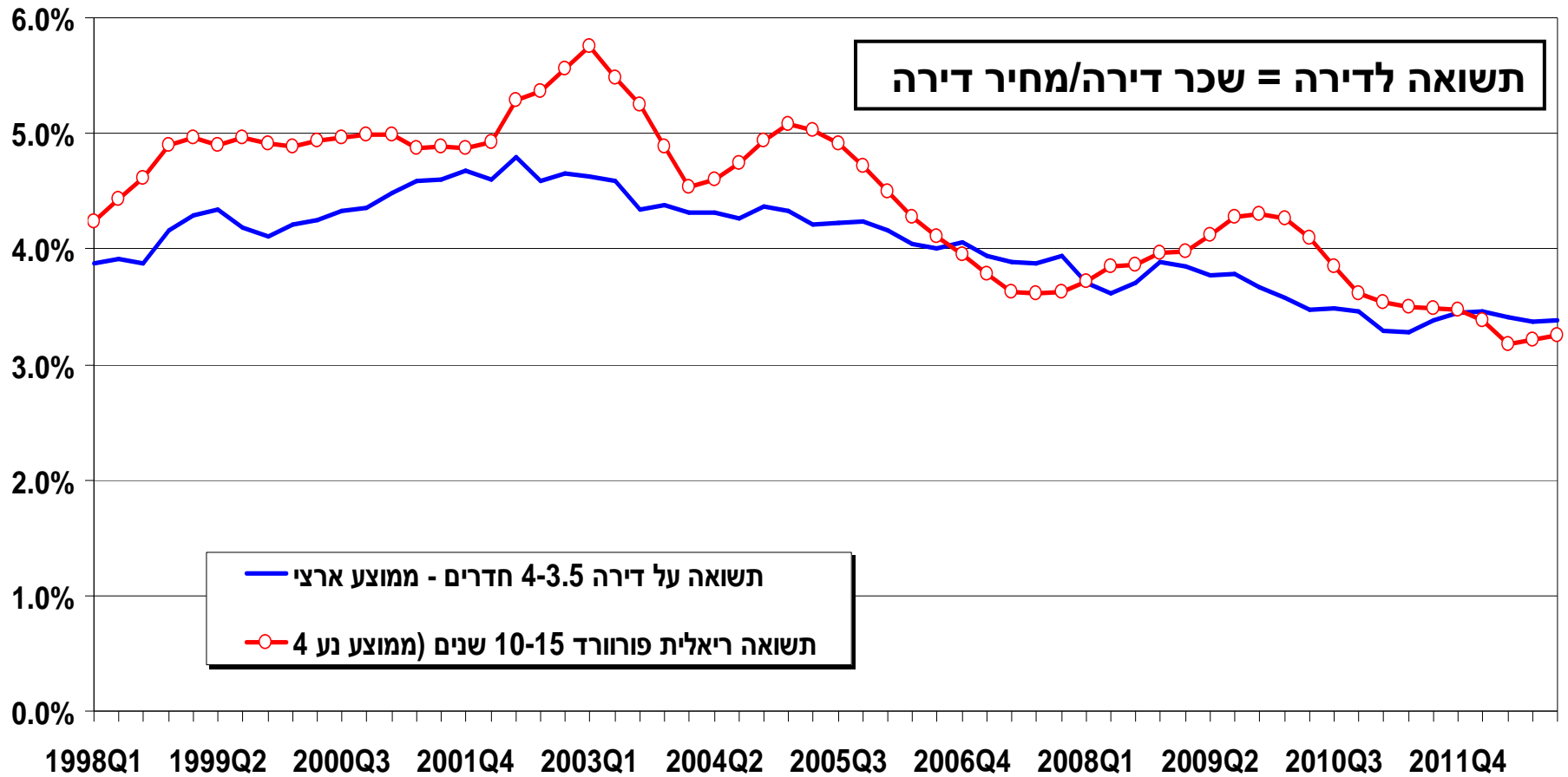
מחירי הדירות ומספר העסקאות בדירות 2003-2012
 (מחירי הדירות - מדד ריאלי, מספר העסקאות לחודש)





ירידת התשואות החלופיות משפיעה על הביקוש לדירות

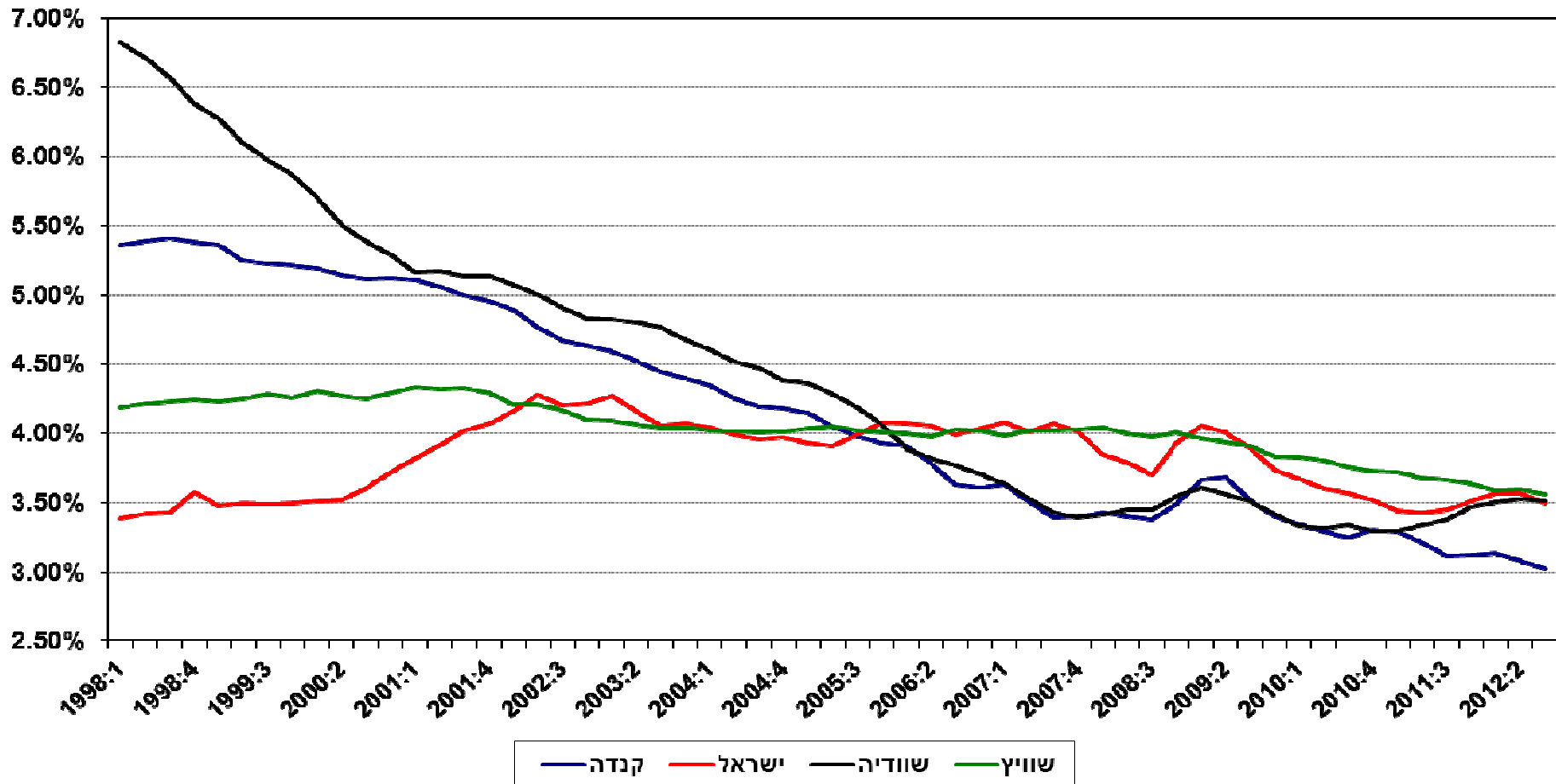
התשואה על דירות בנות 3.5-4 חדרים והתשואה הריאלית פרוורד 10-15 שנים על אג"ח ממשלתיות צמודות, 1998 עד 2012





ירידת התשואות היא תופעה במדינות שלא חוו את המשבר הפיננסי

התשואה לאחזקת דירה



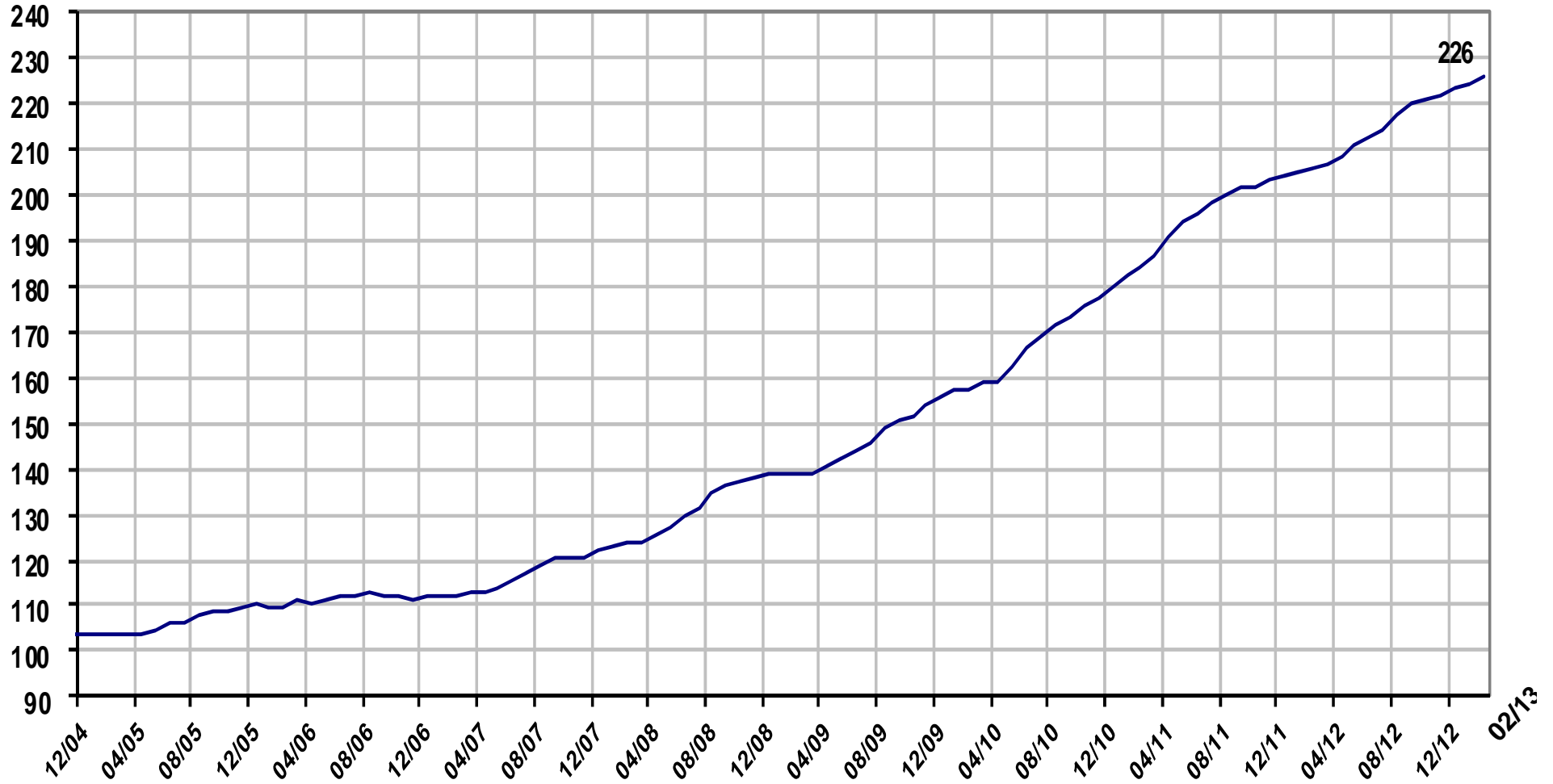


האשראי לדיור גדל

יתרת ההלוואות לדיור

דצמבר 2004 עד פברואר 2013

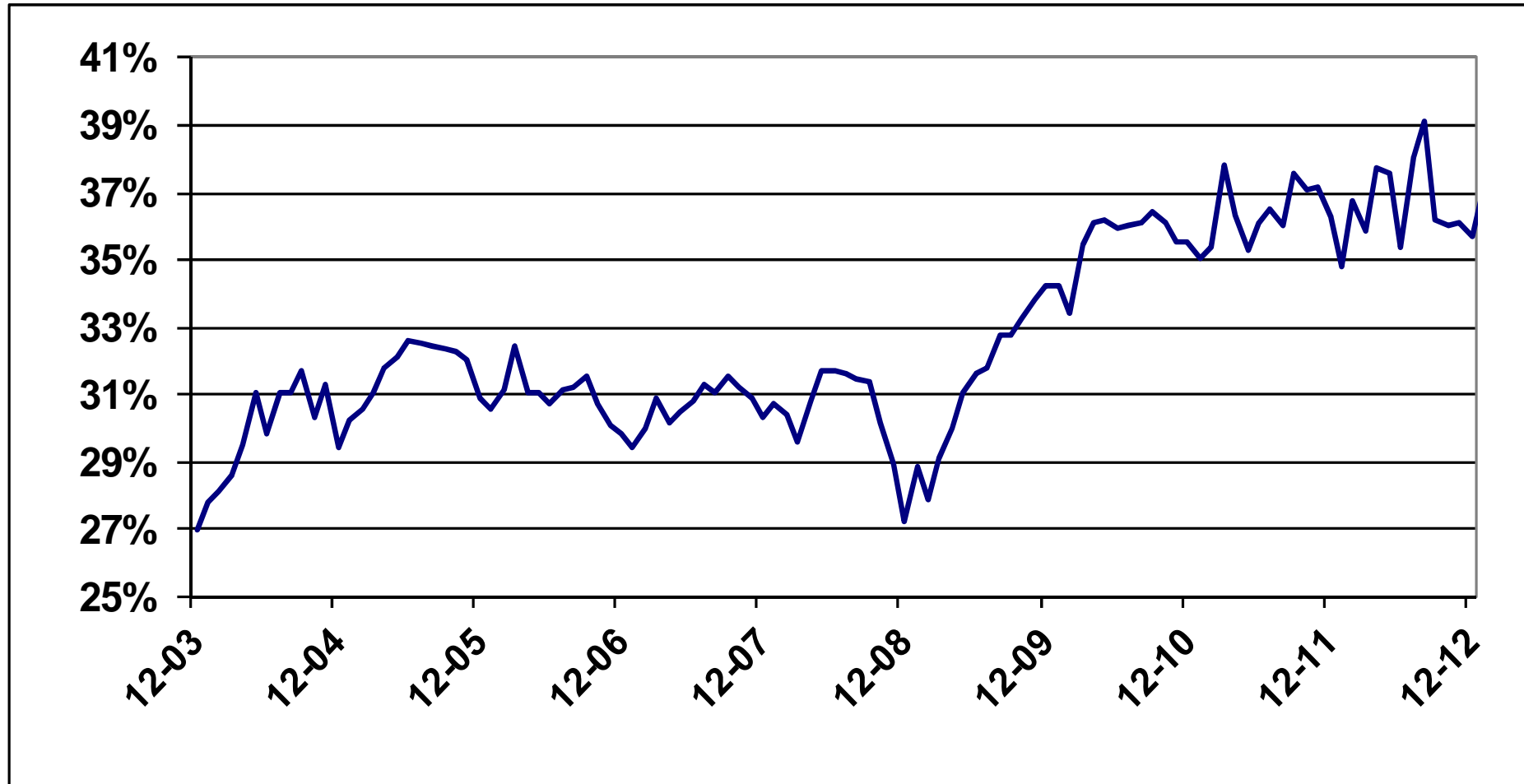
מיליארדי ש"ח





מינוף משקי הבית עלה

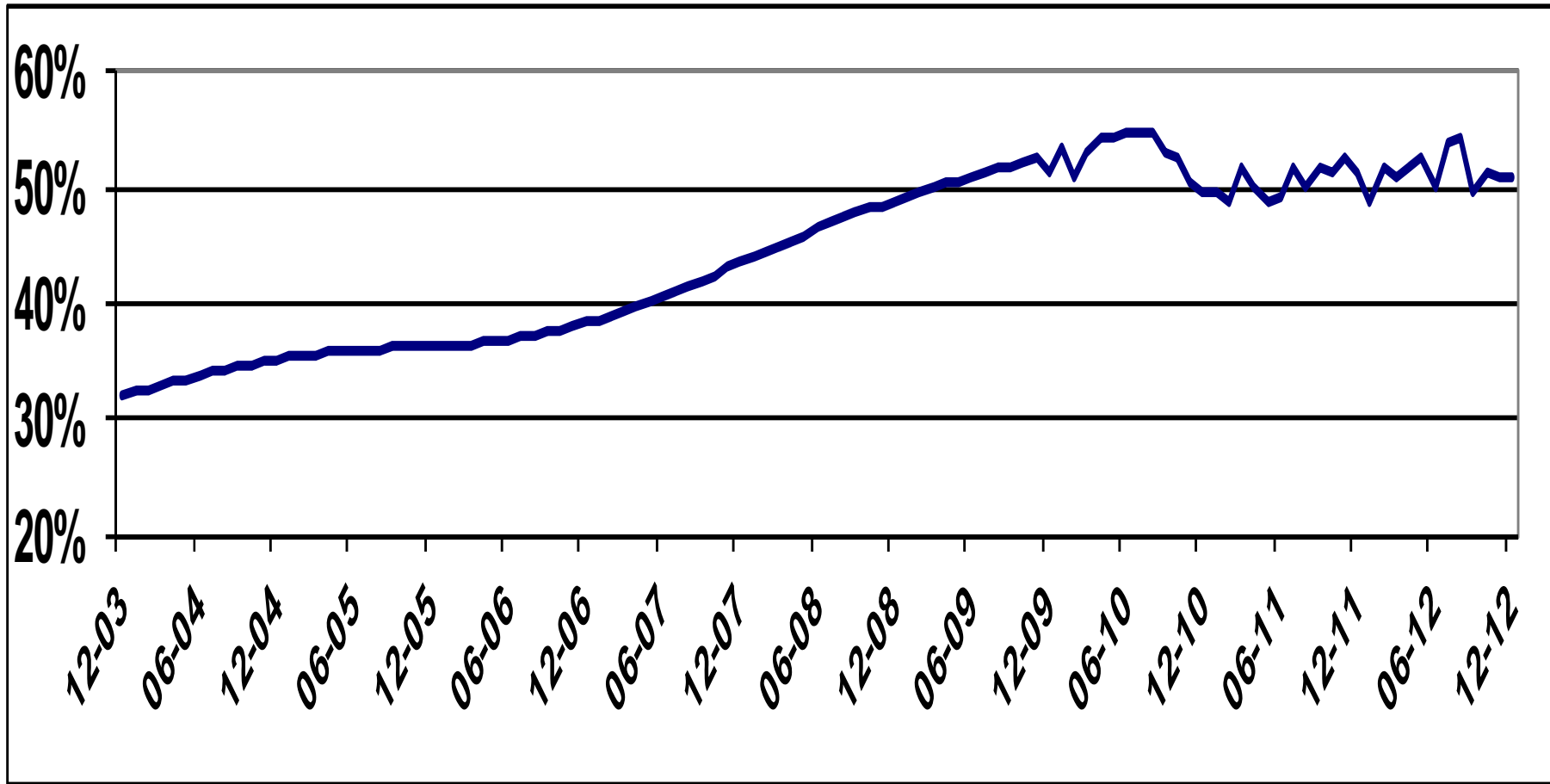
היחס בין משכונתא חדשה ממוצעת להכנסה ממוצעת





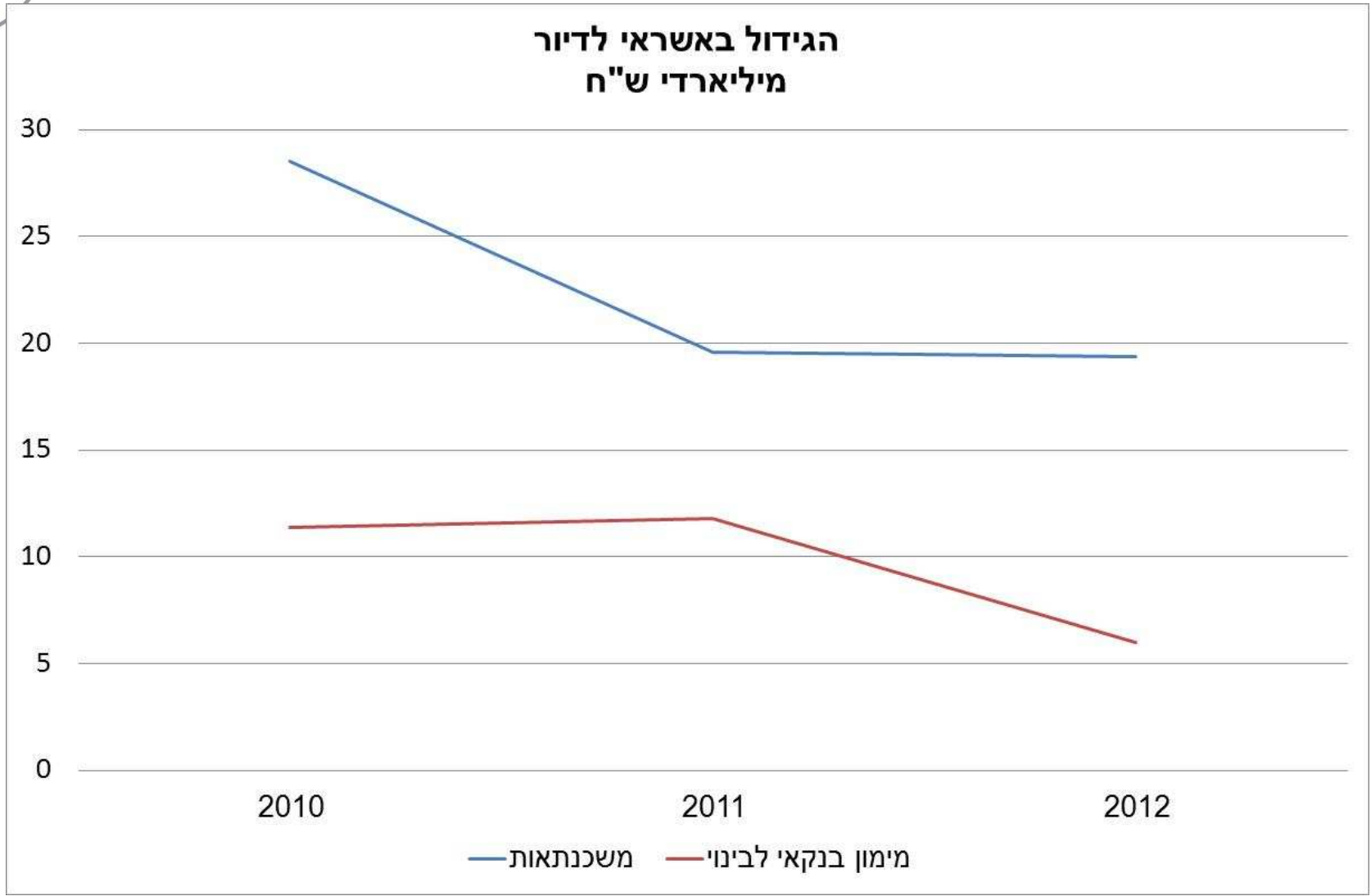
מינוף משקי הבית עלה

היחס בין משכנתא חדשה ממוצעת למחיר דירה ממוצע





אשראי לבינוי ממשוך לגדול בעיקר משכנתאות

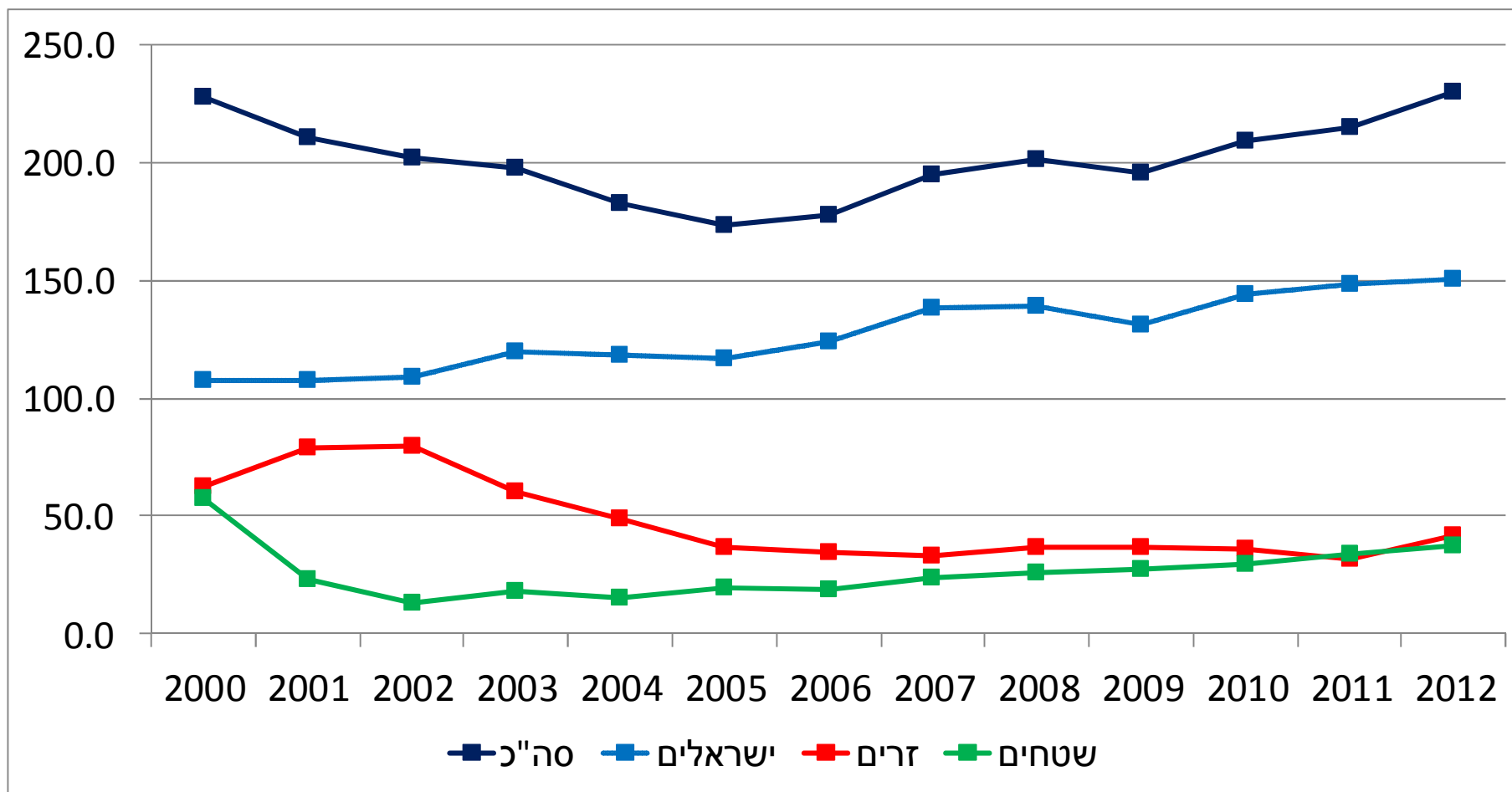




מספר המועסקים בענף הבניה ממשיך לעלות גידול בעיקר בעובדים זרים ומהשטחים

הרכב המועסקים בענף הבנייה
(2000 עד 2012, אלפים)

אלפים





בצד ההיצע: התגברות המגבלות בשלב היתרי הבנייה

קשיחות ההיצע – שלבי "הייצור" של קרקע מתוכננת לבנייה
והערכה של הזמן הממוצע הנדרש (שנים)

משך הזמן (שנים)	1	5	1.5	0.5	3	0-0.5	2
השלב	בדיקת התכנות והכנת התכנית להגשה לוועדה המחוזית	אישור הוועדה המחוזית	הכנת תכנית פיתוח מים, חשמל (ודרכים) והוצאות פיתוח	פרסום מרכז והחלטה על זוכה	מתן היתר בנייה (הוועדות המקומיות)	קבלת היתר – התחלת בנייה	התחלת בנייה – גמר בנייה
היזם	ממ"י, משב"ש	ממ"י, משב"ש	ממ"י, משב"ש	ממ"י, משב"ש	הקבלן הזוכה	הקבלנים	הקבלנים
המאשר		מנהל התכנון, משרד הפנים	הרשות המקומית ומשרדי ממשלה שונים		הוועדות המקומיות		

תודה

