

מגמות ומדיניות בשוק הקרקעות לדיוור

**פרופ' צבי אקשטיין
המשנה לנגיד בנק ישראל**

**משטר המקרקעין החדש
האוניברסיטה העברית, ירושלים**

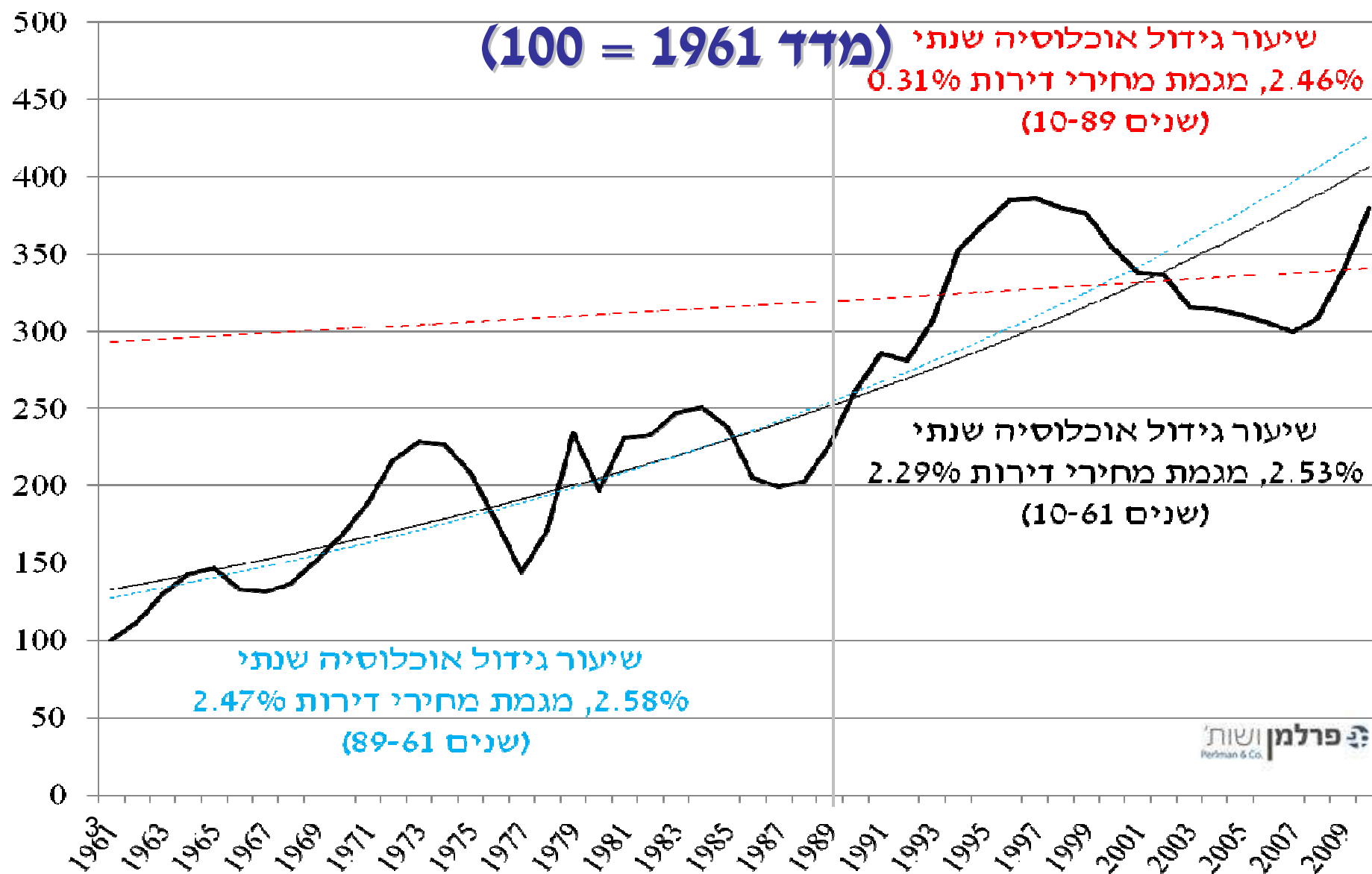
6.12.2010

עיקרי הדברים

- מחירי הדיור : האם אנו ב"בועה"? עוד לא...
- במחירי הדיור יש מחזוריות גדולה ומגמה עולה בישראל ובעולם : לכן יש סיכון פיננסי
- בישראל מרכז עירוני יחיד – תל אביב
- **ייחודיות :** לממשלה כ-80% במלאי קרקע זמינה לבניה אך רק 40% ביזמות הבניה למגורים
- מדיניות : למכור קרקעות מדינה המיועדות לבניה למגורים ליזמות פרטית (ישום הרפורמה)
- תוצאה : מיתון מחירים, שיפור תחרות ואיכות הדיור

מחזורים ומגמה עולה במחירי הדיור בישראל

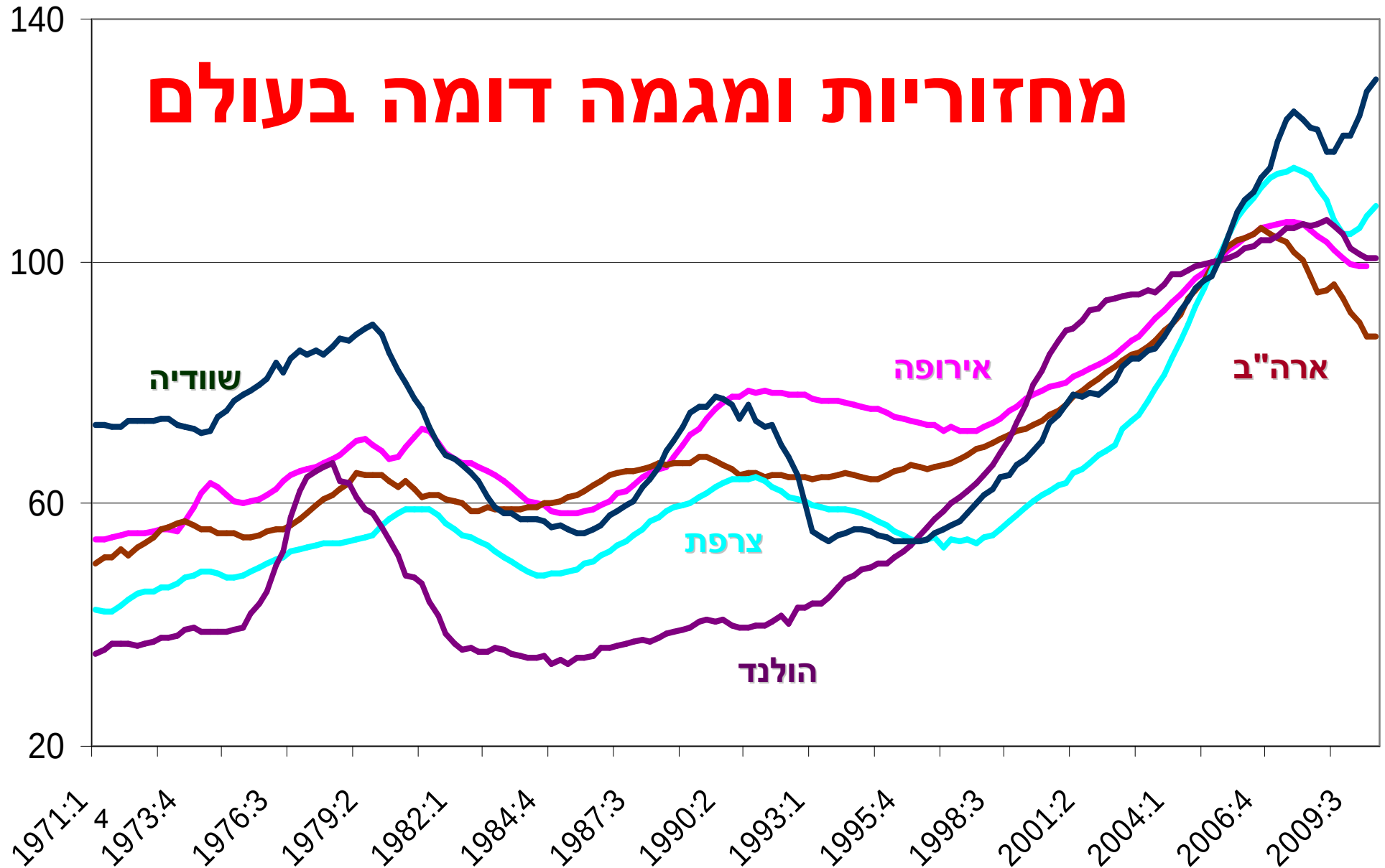
מדד מחירי דירות ריאלי



מחירי דירות

אינדקס 100=2005

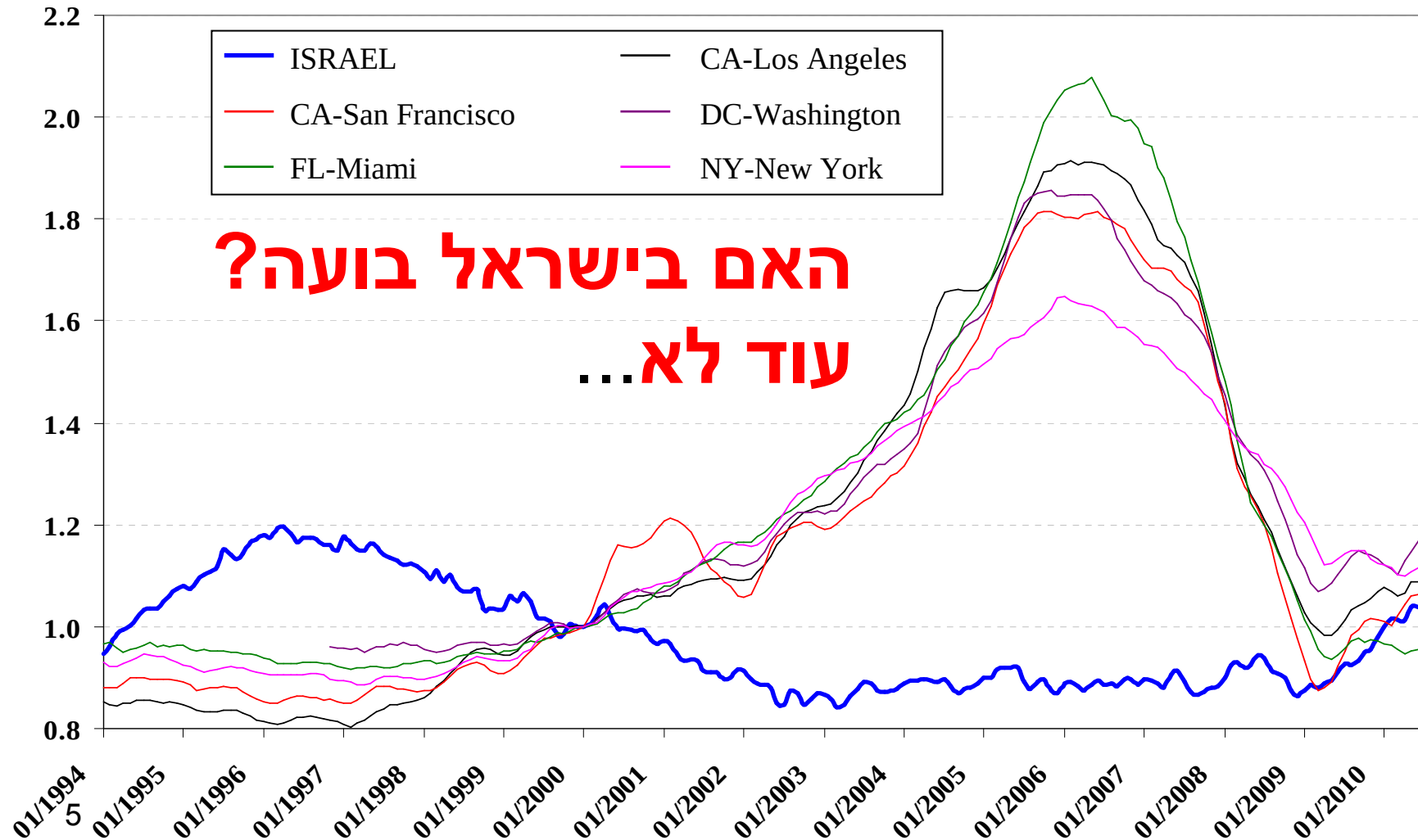
מחזוריות ומגמה בעולם



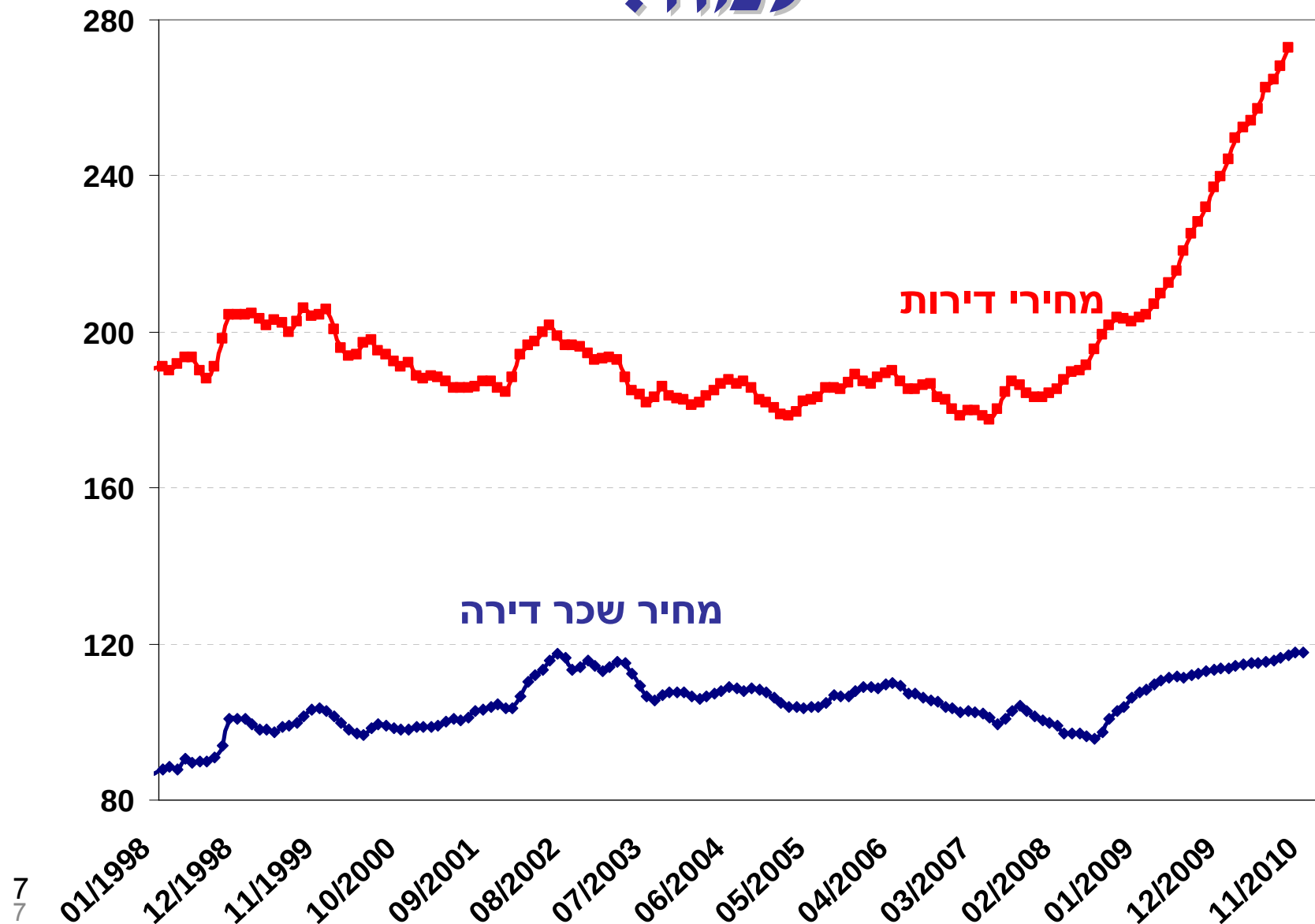
יחס מחירי דירות לשכר דירה

ישראל מול בועות נדלן בארה"ב

(ינואר 1994 עד יולי 2010, ינואר 2000 = 1)



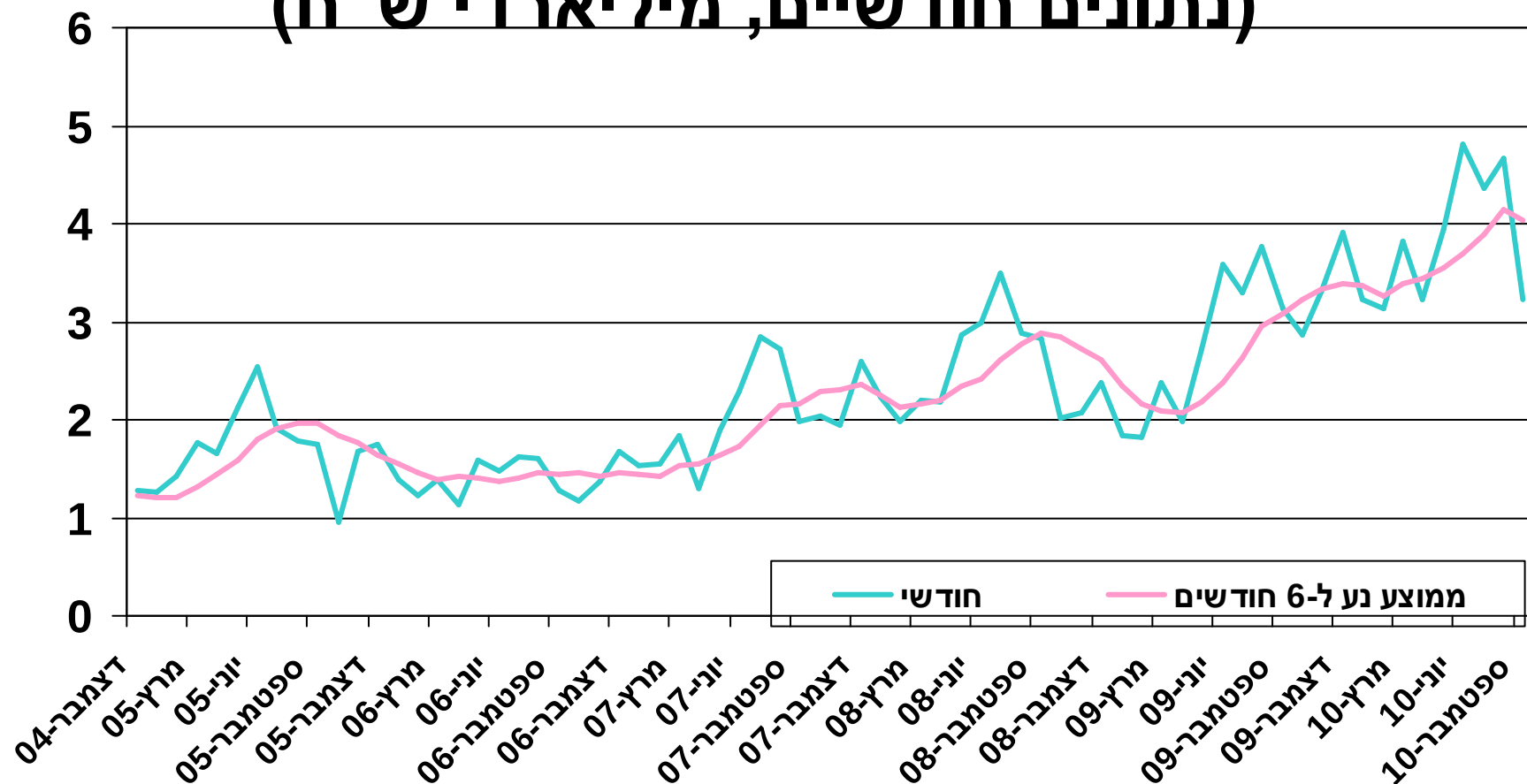
מדד מחירי דירות ושכר דירה עולים: למה?



כי הריבית נמוכה והמשכנתאות זולות

משכנתאות חדשות שניתנו

(נתונים חודשיים, מיליארדי ש"ח)



וכמות הדירות שנבנו נמוד מהגידול במשקי הבית

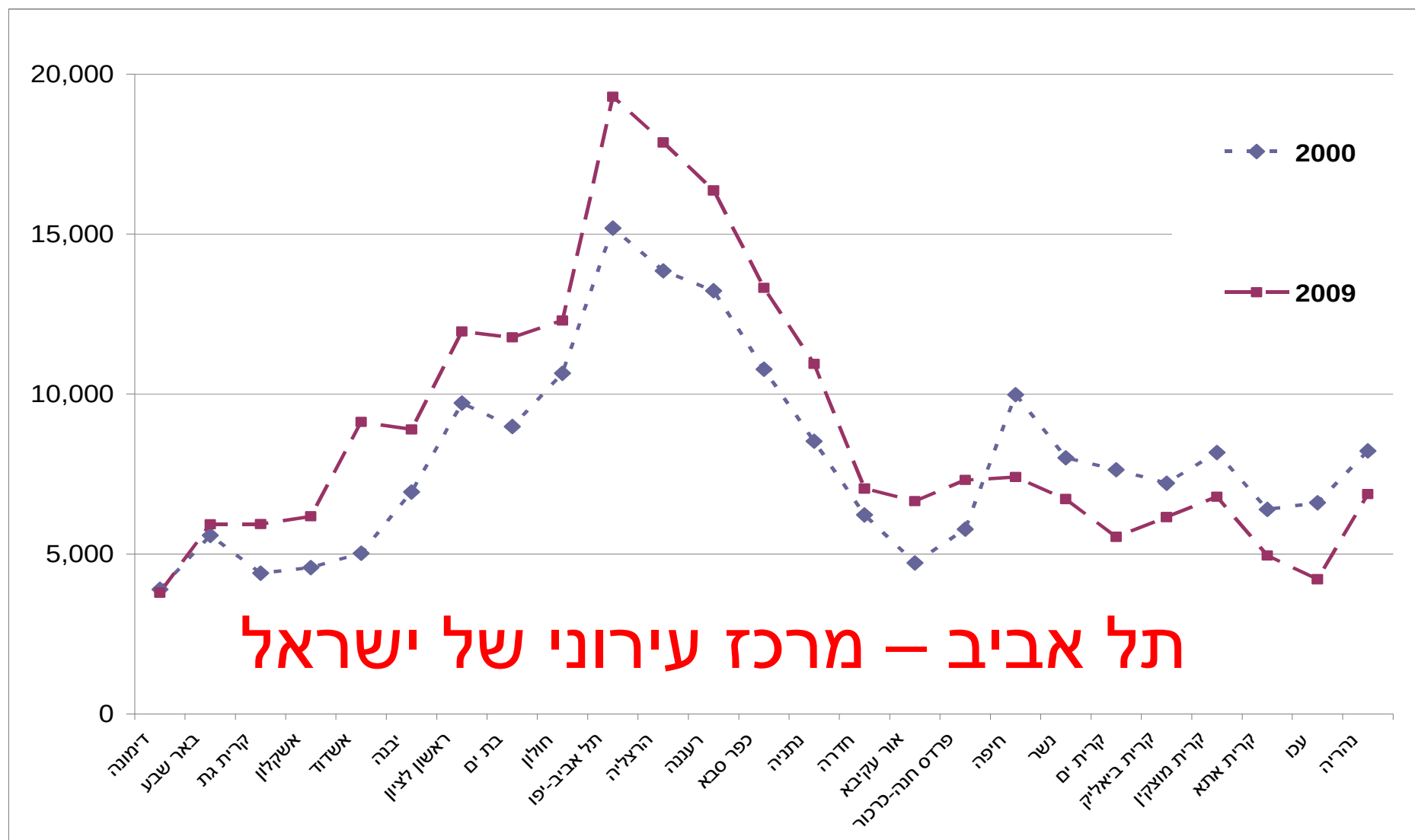
מלאי דירות ביחס למספר משקי הבית

	2009			2007			2000			
מחוז	מלאי דירות (באלפים)	משקי בית (באלפים)	דירות למשק בית	מלאי דירות (באלפים)	משקי בית (באלפים)	דירות למשק בית	מלאי דירות (באלפים)	משקי בית (באלפים)	דירות למשק בית	
ירושלים	221.0	235.3	0.94	215.6	234.0	0.92	196.9	196.4	1.00	
הצפון	327.5	327.1	1.00	313.8	314.1	1.00	267.3	266.8	1.00	
חיפה	309.6	292.7	1.06	305.0	283.8	1.07	<u>281.6</u>	<u>255.8</u>	<u>1.10</u>	
המרכז	524.3	546.6	0.96	506.4	515.0	0.98	435.0	418.9	1.04	
תל אביב	476.7	470.0	1.01	466.3	460.8	1.01	439.9	422.6	1.04	
הדרום	292.1	315.6	0.93	285.0	300.6	0.95	248.1	257.7	0.96	
יו"ש	65.8	71.0	0.93	62.1	63.0	0.99	48.3	46.6	1.04	
סך הכל	2,218.6	2,257.9	0.98	2,155.9	2,175.3	0.99	1,917.2	1,873.3	1.02	

מקור: קובץ כרמ"ן, עיבודי פרלמן ושות'

ציר דימונה - נהריה:

מחיר למ"ר לפי עסקאות (מחירים קבועים של 2009)



תל אביב – מרכז עירוני של ישראל

קורקע

ובניה

התפלגות הקרקעות המוסדרות בישראל

(באלפי דונמים): למנהל כ 80% מהקרקע לבניה

קרקע בניהול ממ"י		קרקע פרטית			
התפלגות	שטח	התפלגות	שטח	שטח	מחוז
93%	1589	6%	108	1697	ירושלים
87%	3868	13%	556	4424	צפון
68%	631	32%	292	923	חיפה
82%	1063	18%	234	1297	מרכז
52%	87	48%	80	167	ת"א
99%	11985	0%	42	12027	דרום
93%	19223	6%	1311	20534	סה"כ

היצע למכירה של דירות חדשות במשק

הבניה ביוזמה ממשלתית נמוכה

סוף תקופה	סה"כ	יזמה ציבורית	יזמה פרטית
2000	30805	11500 (37%)	19305
2001	25330	9620 (38%)	15710
2002	22470	9400 (42%)	13070
2003	21300	8450 (40%)	12850
2004	20435	7055 (35%)	13380
2005	19005	5850 (31%)	13155
2006	20110	6585 (33%)	13525
2007	17495	5950 (34%)	11545
2008	17430	5840 (34%)	11590
2009	14620	4570 (31%)	10050
אוגוסט-10	13835	4465 (32%)	9370
שיעור השינוי	0.05-	0.02-	0.07-

התפלגות שימושי הקרקע בישראל - 1995

(ללא נפת באר-שבע)*

השימוש	שטח בקמ"ר	התפלגות באחוזים
סה"כ שטח יבשתי	8,666	100.00%
חקלאות (ברשויות מקומיות)	(175) 2,719	31.40% (2%)
סה"כ שטח בנוי	501	5.8%
מגורים מהשטח הבנוי	350	4.0%
שטחי יער	1,000	11.50%
פרקים וגנים ביישובים העירוניים	80	0.90%
שטחים לא מנוצלים בתוך שטחי רשויות מקומיות	250	2.90%

* חישובים שנערכו על ידי אפלייד בע"מ – הערה: יש לממן ללמ"ס פרסום נתונים על שימושי קרקע

סיכום: קרקעות

- בעולם המפותח קרקעות מיועדות לבניה הן בבעלות (או החכרה) וביוזמת פיתוח פרטית.
- ישראל ייחודית בחלקה של המדינה בבעלות ויזמות על קרקע מיועדת לבניה למגורים בשטחים עירוניים (בין 100% לכ- 50%).
- מידת היזמות של המדינה בבניה נמוכה משמעותית מחלקה בקרקעות המיועדות לבניה (חדש?)
- תוצאה: הקטנת התחרות ביזמות והקטנת מלאי הצע עתידי של דיור – לחץ על מחירים

מדיניות מומלצת

- **עידוד היזמות הפרטית.** ליישם את הרפורמה למכירת קרקעות מיועדות לבניה בשטחי המועצות המקומיות מיידית בכמויות משמעותיות ללא יצירת מונופולים מקומיים (ועדת י. ביבי). הערה:הגדלת הצע פוטנציאלי תוריד מחירים
- **רישוי ותכנון.** ליישם את הרפורמה ברישוי ותכנון תוך חיזוק הועדות המקומיות והפיקוח עליהן (יצירת תחרות בין רשויות מקומיות)
- **חידוש ופיתוח עירוני.** עידוד פינוי בינוי, תכנון ופיתוח הישובים הערביים, עידוד תמ"א 38 (חיזוק, שיפוץ והרחבת בניינים). לא להקים ערים חדשות.
- **זמן קצר.** מיסוי קרקעות מתוכננות ומיועדות לבניה. עידוד תיעוש הבניה. מס שבח על דירה שניה מ 2013.