|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בנק ישראל**  דוברות והסברה כלכלית | 60Y+bank_Color_RGB_300DPI (2) | ‏ירושלים, ט"ז בסיוון התשע"ה  3‏‏ ביוני 2015 |

הודעה לעיתונות:

**מדברי הנגידה בכנס לפתיחת מכון אלרוב לחקר הנדל"ן**

*נגידת בנק ישראל, ד"ר קרנית פלוג, נשאה היום דברים בכנס לפתיחת מכון אלרוב לחקר הנדל"ן בפקולטה לניהול באוניברסיטת תל-אביב. להלן עיקרי דבריה. המצגת אותה הציגה מצורפת.*

אני שמחה מאוד להיות כאן היום במעמד פתיחת המכון הזה. דיור הוא אחד מהשירותים הבסיסיים שאדם נדרש להם. כדי לרכוש שירותי דיור, אדם צריך קודם כל להחליט אם לרכוש או לשכור דירה, ואם החליט לרכוש דירה, הרכישה מהווה כנראה את העסקה הכלכלית החשובה ביותר במהלך חייו. בחירת הדירה כוללת בתוכה החלטה על איכות שירותי הדיור, ובכלל זה המיקום הגיאוגרפי, ויש בה גם מרכיב מרכזי של שיקולי השקעה בנכס. כמובן שהחלטות אלה, כולל ההחלטה לגבי רכישה או שכירות, הן שונות עבור אנשים שונים, ותלויות בגיל, במצב המשפחתי ובגודל המשפחה, ברמת ההכנסה, ובהעדפות והאילוצים הגיאוגרפיים. רכישת דירה כרוכה בדרך כלל גם בנטילת משכנתא, שיוצרת התחייבות ארוכת טווח לעמידה בנטל ההחזרים. גם תהליך יצירת ההיצע שיענה על הביקושים הוא ארוך ומורכב, ולממשלה יש בו תפקיד מרכזי.

כל אלה הופכים את שוק הנדל"ן למורכב מאוד, וכזה שמחייב מדיניות מושכלת. מדובר הן במדיניות ישירה של הממשלה, בהיותה הבעלים של רוב הקרקע והאחראית על כל תהליך התכנון והרישוי, הן בהקשר של מדיניות רגולטורית, בהיבטים שונים, והן במדיניות המיסוי. גם לבנק ישראל יש תפקיד בשוק הנדל"ן, הן מתוקף תפקידו של הפיקוח על הבנקים, שהם מקור המימון העיקרי לשוק, והן מתוקף תפקידיו המקרו כלכליים של הבנק, ותפקידו בשמירה על היציבות הפיננסית המערכתית.

כמובן שהבסיס למדיניות מושכלת הוא ההבנה של שוק הנדל"ן, על כל היבטיו ומורכבויותיו. לכן, יש חשיבות רבה בכך שהמחקר האמפירי והתיאורטי בתחום הדיור והנדל"ן יעמיק ויתרחב, ואני בטוחה שהמחקר שיערך כאן במכון אלרוב יתרום להעמקת הידע וההבנה של השוק הזה, ובכך לניהול מדיניות מושכלת בתחום.

בסופו של דבר, החלטות המדיניות שמתקבלות בשוק הנדל"ן ישפיעו באופן ישיר על מחירי הדיור, בנוסף לגורמים שהם אקסוגניים לשוק הנדל"ן, כגון הסביבה המקרו-כלכלית והגיאו-פוליטית.

אסקור בדבריי את תמונת המצב בשוק הנדל"ן ואת המגמות ארוכות הטווח בו, את צד הביקוש, צד ההיצע, ואת השפעת עליית המחירים על העשירונים השונים באוכלוסייה. לסיכום, אעמוד על צעדי המדיניות שבנק ישראל נקט בהם ועל הכיוונים הנדרשים, למדיניות בצד ההיצע

מחירי הדיור מתאפיינים במחזוריות לאורך זמן, ומבחינת המגמות על פני תקופה ארוכה עולה, שעליית המחירים בישראל נמוכה מאשר זו שנצפתה בהרבה מדינות אחרות. את עליות המחירים בשנים האחרונות בישראל יש לנתח במונחי ביקוש והיצע. צד הביקוש מושפע ממספר גורמים, ביניהם השינויים הדמוגרפיים, העלייה ברמת החיים, וגובה הריביות והתשואות האלטרנטיביות בשוקי ההון. המחזור הנוכחי של עליית המחירים החל בשנת 2007 עוד לפני תהליך הפחתת הריבית, לאחר ירידה ריאלית של כעשור. עם פרוץ המשבר, כשעלה הצורך להפחית את הריבית, הן בעולם והן בישראל, לרמות נמוכות מאוד, גבר הביקוש לנדל"ן כנכס להשקעה, כמו גם יכולת המימון של המשכנתאות. יש לציין, שבעוד שעליית המחירים מהווה ללא ספק נטל על רוכשי הדירות, הפחתת הריבית הקלה, כאמור, את נטל תשלומי המשכנתא. במקביל, הגידול בהכנסה נטו למשק בית והארכת משך ההחזר הקלו גם הם על נשיגות רכישת הדירה. לאור העלייה בביקוש התבקשה התאמה בצד ההיצע, אולם זו ארכה זמן רב; התהליך, משלב היזום ועד השלמת הבניה, ארוך מאוד. כעת אנו עדים לרמה גבוהה יחסית של התחלות וסיומי בנייה שתואמת את קצב הגידול הטבעי של האוכלוסייה, אולם חשוב לשמור לאורך זמן על רמה זו לפחות, ובדגש על אזורי הביקוש.

הפיקוח על הבנקים יפרסם בקרוב ניתוח של נתונים ייחודיים שנאספו על ידו, לצורך הערכת ההשפעות של ההתפתחויות בשוק המשכנתאות על היציבות. בין השאר, בוצע ניתוח של התפלגות ההלוואות בשנים האחרונות על פי עשירוני הכנסה. הצצה ראשונית לניתוח זה מראה כי בקרב ששת העשירונים העליונים התפלגות ההלוואות אחידה למדי, אולם חלקם של ארבעת העשירונים התחתונים במספר ההלוואות נמוך יותר. מחירי הדירות הנרכשות באמצעות משכנתא, עולים עם העלייה בעשירון ההכנסה, ומספר חודשי ההכנסה המשפחתית הנחוצים למשק בית לרכישת דירה יורדים עם העלייה בעשירון ההכנסה. בעיית הנשיגות, אם כן, כפי שהיא עולה משוק המשכנתאות, חריפה בעיקר בקרב עשירוני ההכנסה הנמוכים.

בנק ישראל נקט בשנים האחרונות במספר צעדים להפחתת הסיכון המקרו-יציבותי, על רק העלייה בהיקף האשראי לדיור. כיווני המדיניות הנדרשים העיקריים הם לגידול בצד ההיצע, שהוא הבסיס הדרוש לייצוב ואף הורדת המחירים:

* + הגדלת היקף הקרקע הזמינה לבנייה באזורי הביקוש ויצירת מלאי תכנוני זמין לשנים קדימה.
  + צעדים לקיצור משך הזמן מתכנון הבניה לתחילת הבניה בפועל.
  + סנכרון בין תכניות בניה לפיתוח תשתיות (תחבורה, שפכים וכד').
  + ציפוף ערים ועידוד התחדשות עירונית (פינוי-בינוי).
  + הקטנת התמריץ השלילי, ומתן תמרוץ חיובי, לרשויות המקומיות להגדלת ההיצע.

צעדי מדיניות ספציפיים נידונים כעת בדיונים פנימיים של משרדי הממשלה השונים, שבנק ישראל שותף בהם.