

תיבה ח'-1 השפעת התוכנית "מחיר למשתכן" על שוק הדיור

בניתוח זה אנו בוחנים את השפעת התוכנית "מחיר למשתכן" על מחירי הדירות שנמכרו במסגרת התוכנית ובשוק החופשי; זאת באמצעות רגרסיה הדונית, הנאמדת בשיטתה של הלמ"ס¹ עם כמה שינויים. הניתוח מבוסס על נתוני העסקאות בדירות מכרסתת מחירי הנדל"ן (כרמ"ן), אך שלא כמו הלמ"ס אנו מוסיפים מזהה של העסקאות במסגרת התוכנית "מחיר למשתכן" (בצורה של משתנה דמי), הלקוח מקובצי העסקאות של רשות המסים;² הדבר מאפשר לנו לאמוד את השפעת התוכנית על מחירי הדירות באופן ישיר. תקופת האמידה היא מינואר 2015 עד ספטמבר 2022,³ ורשימת היישובים מונה 915 יישובים יהודיים ומעורבים, ומהם רק ב-103 יישובים נמכרו דירות במסגרת התוכנית "מחיר למשתכן"; סך העסקאות בתמיכה מממשלתית בקובצי העסקאות הוא 57.3 אלף. להסבר מלא של האמידה ראו רגרסיה (1) בנספח המתודולוגי שבסוף הפרק.

לוח 1 מציג את מקדמי הרגרסיה (1) האומדים את השפעת הדירות שנמכרו במסגרת התוכנית על מחירי הדירות בכל מחוז. מחירי הדירות אשר נמכרו במסגרת התוכנית "מחיר למשתכן" היו נמוכים, בממוצע, בכ-26% עד כ-40% ממחירי דירות דומות שנמכרו בשוק החופשי, וההנחות הגדולות ביותר התקבלו במרכז הארץ. מבחינה כספית, אומדני ההנחה הממוצעת הגלומה במחירי הדירות של ארבעה חדרים שנמכרו בתמיכה מממשלתית בשנת 2022 נעים בין 308 אלף ש"ח בלבד במחוז הצפון לכ-1.2 מיליון ש"ח במחוז תל אביב.

על בסיס המקדמים שבלוח 1 חישבנו את תרומתה המצטברת של התוכנית לירידה פוטנציאלית של המחירים בשוק הדיור בתקופה 2015–2022. לשם כך הכפלנו את ההנחה הממוצעת שהתקבלה ברמת המחוז במשקל של העסקאות במסגרת התוכנית בסך העסקאות בדירות ביישוב בתקופה הנדונה. משקלן המצטבר של העסקאות בדירות המוזלות בסך העסקאות בתקופה הנדונה הוא בממוצע 6.7%. במרבית היישובים שבהם פעלה התוכנית תרומתה הפוטנציאלית הסתכמה בהפחתה של 1% עד 5% בלבד ברמת המחירים לעומת עלייה כוללת של מחירי הדירות באותה תקופה בכ-47%; ב-8 יישובים בלבד, חלקם קטנים, הסתכמה תרומה זו ביותר מ-10%.⁴

¹ להרחבה לגבי שיטת האמידה של הלמ"ס ראו "מתודולוגיה לחישוב מדד מחירי דירות ומחירים ממוצעים רבעוניים ושנתיים", למ"ס, 14/5/2020. [https://www.il.gov.cbs.gov.il/madad/publications/he/il.gov.cbs.www//:https-D7%95%D7%A6%D7%A2%D7%99%D7%9D%D7%9E%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%99%D7%9D%D7%9E%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%AA%D7%A9%D7%95%D7%A7%D7%9E%D7%A1%D7%A4%D7%98%D7-D7%94%D7%93%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%AA%D7%A9%D7%95%D7%A7%D7%9E.aspx.D7%91%D7%A8-2022%9F](https://www.il.gov.cbs.gov.il/madad/publications/he/il.gov.cbs.www//:https-D7%95%D7%-D7%93%D7%93%D7%9E%/2022/Pages/madad/publications/he/il.gov.cbs.www//:https-D7%95%D7%A6%D7%A2%D7%99%D7%9D%D7%9E%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%99%D7%9D%D7%9E%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%AA%D7%A9%D7%95%D7%A7%D7%9E%D7%A1%D7%A4%D7%98%D7-D7%94%D7%93%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%AA%D7%A9%D7%95%D7%A7%D7%9E.aspx.D7%91%D7%A8-2022%9F)

² אינדקסיה למכירה במסגרת התוכנית "מחיר למשתכן" מופיעה בקובצי העסקאות רק החל מאוגוסט 2018, אף שהמכירות החלו ברבעון השני של 2016, כך שאנו מפסידים מידע על כ-13 אלף עסקאות.

³ השיקולים מאחורי בחירת התקופה הם: (1) שנת 2015 היא הבסיס לחישובים, כי זאת השנה שבה הוכרזה התוכנית "מחיר למשתכן" אך עדיין לא נמכרו דירות בתמיכה מממשלתית; (2) החישובים כוללים את העסקאות של השנים 2021 ו-2022 למרות הפסקתה הרשמית של התוכנית ב-2020, כי עסקאות על הדירות שהוגרלו במסגרתה ממשיכות להיחתם.

⁴ היישובים הם: בית ינאי, בית דגן, מבשרת ציון, מדרשת בן גוריון, שהם, גדרה, יבנה ובית אל.

לוח 1

אומדני ההנחה הממוצעת הגלומה בתוכנית "מחיר למשתכן", על פי מחוז, שנים 2015 עד 2022

מחוז	ירושלים	הצפון	חיפה	המרכז	תל אביב	הדרום	יו"ש
מקדם	-0.321***	-0.262***	-0.296***	-0.404***	-0.373***	-0.255***	-0.387***
מס' תצפיות	56,720	69,360	110,744	184,269	123,051	123,397	20,886
Adj R ²	0.660	0.816	0.782	0.792	0.726	0.839	0.813
הנחה ממוצעת מחויבת לדירה בת 4 חדרים בשנת 2022, באלפי ₪	841	308	456	929	1,185	362	683

הערה ללוח:

*** מסמל מובהקות סטטיסטית ברמה של 1%.

למרות השפעה פוטנציאלית ממתנת של התוכנית על המחירים בשוק הדיור, כשבוחנים את שינוי מחירי הדירות בפועל בתקופה זו מתברר שבכל היישובים אשר נמכרו בהם דירות במסגרת התוכנית עלו המחירים בשיעור מצטבר של 8% עד 90%. נתונים אלה מראים שדירות אשר נמכרו בשוק החופשי, חדשות ומיד שנייה, התייקרו במידה שביטלה את ההשפעה הממתנת של התוכנית "מחיר למשתכן" על שוק הדיור. לכן בדקנו, בשלב השני, איך התפתחו מחירי הדירות בשוק החופשי בשנות הפעילות של התוכנית ואת הקשר בין התפתחויות אלה לבין עוצמת התוכנית ברמה של יישובים בודדים (כלומר את שיעור העסקאות של "מחיר למשתכן" מתוך סך העסקאות בדירות באותו יישוב); זאת על בסיס אותה משוואה שאמדנו בשלב הראשון, אך ללא התצפיות של העסקאות במסגרת התוכנית. לאחר מכן אמדנו רגרסיה מרחבת, שבחנה את הקשר בין שיעור ההתייקרות של הדירות שנמכרו בשוק החופשי לבין שיעור העסקאות במסגרת התוכנית "מחיר למשתכן" באותו יישוב. (ראו הסבר לרגרסיה (2) בנספח המתודולוגי שבסוף הפרק.) על פי תוצאות האמידה (לוח 2) יש קשר חיובי מובהק בין שינוי מחירי הדירות שנמכרו בשוק החופשי לבין שיעור העסקאות שנמכרו בתוכנית "מחיר למשתכן" ביישוב. משמע

שביישובים אשר בהם היקף המכירות של הדירות שבתמיכה ממשלתית היה גבוה, מחירי הדירות שנמכרו בשוק החופשי עלו בקצב גבוה יותר מאשר ביישובים האחרים. עלייה בת נקודת האחוז של משקל העסקאות שבמסגרת התוכנית "מחיר למשתכן" בסך העסקאות ביישוב תואמת התייקרות בת 0.45 נקודות האחוז של הדירות שנמכרו בשוק החופשי.⁵

לוח 2

הקשר בין שינוי של מחירי הדירות בשוק החופשי לבין שיעור העסקאות של "מחיר למשתכן" ביישוב

קבוע	32.73***
השפעת משקל "מחיר למשתכן"	0.45***
טסט LR	33.71***

הערות ללוח:

1. *** מסמל מובהקות סטטיסטית ברמה של 1%.

2. טסט LR מראה מובהקות של השפעת השכנות בין היישובים.

⁵ ניתן לטעון שבקשר זה כרוכה בעיית אנדוגניות, הנובעת מקיומו של גורם שאינו מופיע במשוואה (2) אשר משפיע הן על השינוי במחירי הדירות בשוק החופשי והן על שיעור העסקאות בדירות של "מחיר למשתכן". ואולם הסבירות לכך נמוכה, מפני ששיווק הקרקעות בתוכנית לא כוון לאזורים מסוימים אלא רק שינה את שיטת המכרז, והקרקעות ששווקו הן אלה שהיו זמינות באותה עת. כדי לאמוד את ההטעיה הנובעת מאנדוגניות אמדנו את הרגרסיה המרחבת (2) בשיטה דו-שלבית, תוך שימוש בשני משתני עזר חלופיים: השינוי במחירי הדירות ביישוב חמש שנים לפני שנת העסקה או מספר הדירות שהוגרלו ביישוב שנתיים לפני שנת העסקה. בחירה של משתנה העזר הראשון מתבססת על הממצא ששינויי המחירים בחתך הרוחב של היישובים לאחר הפעלת התוכנית אינם מתואמים עם שינויי המחירים בשנים קודמות, אף שרמות המחירים מתואמות. שימוש במשתני העזר מאפשר לחזות את שיעור העסקאות בדירות של "מחיר למשתכן" באמצעות רגרסיות פרוביט בנתוני פנל ברמת העסקה הבודדת, תוך פיקוח על ההשפעות הקבועות של השנה ועל תצפיות חוזרות של היישובים כאפקט מקרי (random effect). כל אחד ממשתני העזר מראה השפעה מובהקת ברמת מובהקות של 1% ברגרסיות פרוביט. בשלב השני נעשה שימוש במשקל החזוי (במקום המשקל בפועל) כמשתנה מסביר ברגרסיה מרחבת (2). באמידה זו אנו מקבלים גמישויות של 0.33 ו-0.35 (עם משתני העזר הראשון והשני, בהתאמה), נמוכות במקצת מ-0.45, הגמישות המדווחות בלוח 2, אך עדיין מובהקות סטטיסטית ברמה של 1%.

את התוצאה הזאת יכולה להסביר ההנחה שהתוכנית "מחיר למשתכן" הגדילה את הביקושים באזורים שבהם הוצעה, ואולי אף בכלל שוק הדיור, אך הביקוש של קבוצות הרוכשים שלא היו זכאיות להירשם להגרלות לא ירד. התוכנית, שיועדה לרוכשי דירה ראשונה, למעשה צמצמה את היצע הדירות החדשות לשאר קבוצות הרוכשים – משפרי דיור ומשקיעים – והם נאלצו לפנות לרוב לשוק של יד שנייה, מפני שרק מיעוט משיווקי הקרקעות של רמ"י יועדו לשוק החופשי, ולפרויקטים הנבנים על קרקעות פרטיות, דבר שתורם לעליית מחיריהם. גם חלק מרוכשי דירה ראשונה שהחליטו לא להשתתף בהגרלות, או השתתפו ולא זכו, נאלצו לרכוש דירות בשוק החופשי. יזמים שזכו במכרזי "מחיר למשתכן", שבהם היו דירות למכירה בשוק החופשי, ייעדו לשוק זה בעיקר דירות מיוחדות ויקרות.