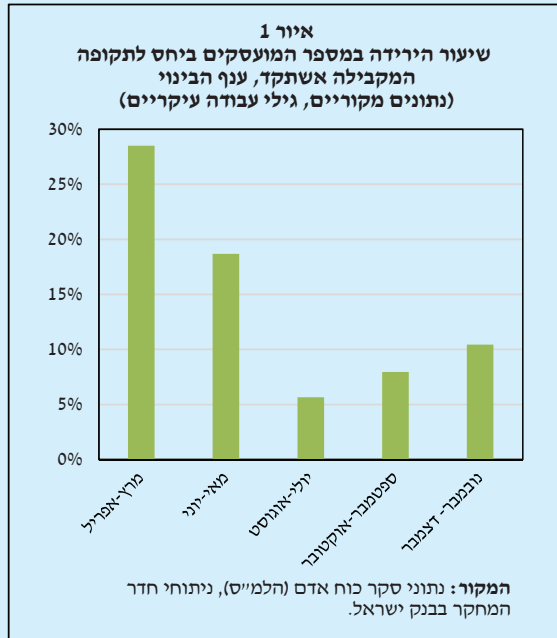


תיבה ב'-3: ההתפתחויות בענף הבינוי

א. שרשרת הייצור בענף הבנייה



בשל משבר הקורונה, אי-הוודאות שנוצרה והסגרים שהושמו בעטיו הואטה פעילות הבנייה, אולם החרגת הענף מהסגרים, מהלך שבנק ישראל ראה בו חשיבות לאורך המשבר, סייעה לצמצם את הפגיעה בו. תוצר ענף הבינוי ירד בשנת 2020 בכ-4.3%, סך ההשקעה בבנייה ירדה בכ-4.2%, ותשומת העבודה בענף¹ – בכ-14%. מספר הדירות שבנייתן החלה ב-2020 היה נמוך בכ-3.5% מאשר בשנה הקודמת.² הירידה של מספר המועסקים בענף הבינוי הייתה תלולה במיוחד סביב הסגר הראשון, לאחר מכן, ביולי-אוגוסט, היא התמתנה לכ-5.6%, ואז שבה ועלתה (כל תקופה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, איור 1). לפי סקרי הבזק של הלמ"ס (גל 7, שנערך ביולי 2020) הגורם המרכזי לפגיעה בפעילות של ענף הבינוי היה ירידה בביקוש³.

אי-הוודאות לגבי עתיד הנדל"ן המניב בשל משבר הקורונה והתרחבות היקף העבודה והמסחר מרחוק פגעו בתחום הבנייה שלא למגורים. לאחר שבשנים 2016–2019 גדל השטח השנתי של התחלות הבנייה שלא למגורים בכ-40% – בהובלת הבנייה למסחר, הארחה ומשרדים – בשנת 2020, עם פרוץ משבר הקורונה, החלה ירידה של מספרן, וברביעים השני והשלישי הן ירדו בכ-30% (ביחס לרביעים השני והשלישי של 2019).

עיקר הירידה הייתה בהתחלות הבנייה למסחר, הארחה ומשרדים – כ-40%⁴. ברביע הרביעי הייתה התאוששות, והירידה השנתית ביחס ל-2019 הסתכמה בכ-13% (איור 2). הפגיעה בבנייה שלא למגורים התבטאה גם בירידה של שווי חברות הנדל"ן המניב, במיוחד של חברות הנדל"ן המניב למסחר.⁵ זו הגיעה בשיאה לכ-40%, אולם המגמה השתנתה באוקטובר, ושיעור הירידה בסוף דצמבר היה 20%.

האינדיקטורים השונים להיקף הבנייה למגורים מצביעים על האטה בפעילות, שהחלה עם פרוץ המשבר והתמתנה ברביע הרביעי: מספר יחידות הדירות שבנייתן החלה ב-2020 היה נמוך בכ-3.5% ממספרן ב-2019, בעיקר בשל ירידה של כ-20% ברביע השני; מספר יחידות הדירות שבנייתן הסתיימה ב-2020 היה נמוך בכ-8% מאשר ב-2019, וההשקעה בבנייה למגורים פחתה בין שתי התקופות בכ-7.7%. בשנת 2020 פחתו גם אישורי התוכניות בוועדות המחוזיות ושיווקי הקרקע של רמ"י. הליכי הייצור של **דירות למגורים** נמשכים זמן רב ומורכבים ממספר שלבים, ולכן העיכובים שהיו השנה בשלבים

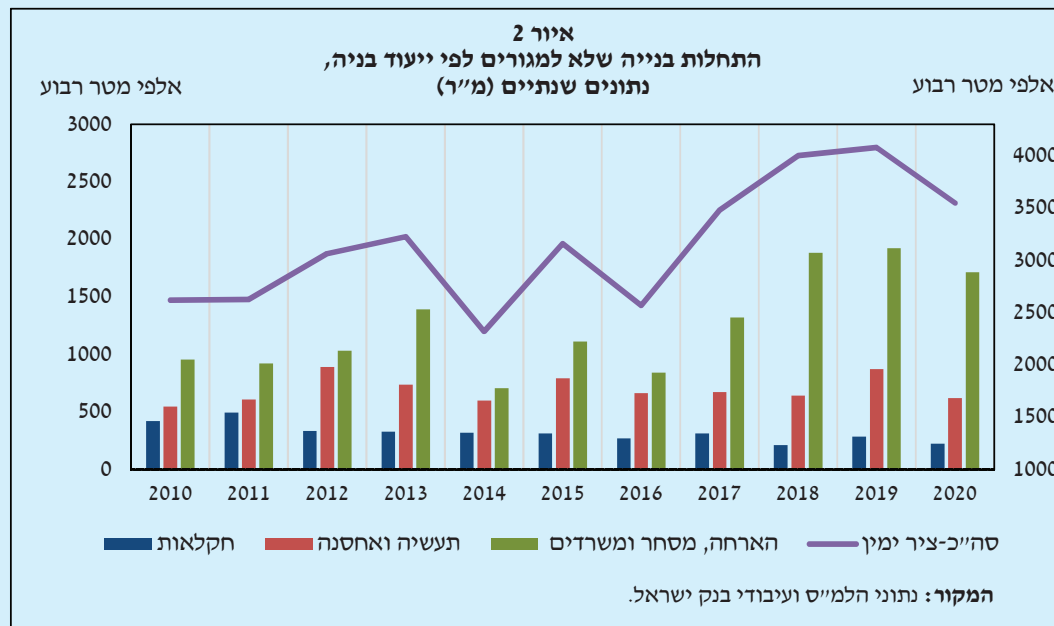
¹ סך שעות העבודה.

² היות שנתוני התחלות הבנייה שמפרסמת הלמ"ס מתעדכנים כלפי מעלה, מדובר כנראה בירידה קטנה יותר.

³ בסקרי הלמ"ס לא ניתן להבדיל בין החברות העוסקות בבנייה למגורים לבין החברות הפועלות בענף הבנייה שלא למגורים (או החברות שפועלות בשניהם).

⁴ סיומי הבנייה שלא למגורים, המושפעים במידה רבה מהתחלות בשנים הקודמות, גדלו בשנת 2020 בכ-3%, וההשקעה בבנייה לא למגורים גדלה בכ-0.5%.

⁵ ראו התיבה "ירידת השווי בחברות הנדל"ן המניב על רקע משבר קורונה" בדוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של 2020.



שונים של שרשרת הייצור בשל המשבר עלולים להשפיע בעתיד. להלן נדון בשלבים העיקריים של התהליך ובתמורות שחלו בהם בגלל משבר הקורונה.

1. אישור התוכניות בוועדות המחוזיות ובוותמ"ל:⁶ בשנת 2020 ירד מספר יחידות הדיור שאישרו הוועדות המחוזיות והוותמ"ל בכ-30% (בהשוואה לשנים 2017–2019), והסתכם בכ-95 אלף. מספרן של יחידות הדיור שאושרו ירד במחוזות חיפה, המרכז והדרום (איור 3). חלקם של אזורי הביקוש באישורי הוועדות נותר יציב יחסית; עם זאת בולטת ירידה של האישורים באזור המרכז, אשר מספרם ב-2019 היה גבוה באופן חריג⁷. ניתן לשער שהירידה בפעילות ועדות התכנון בתקופה של התפרצות משבר הקורונה⁸ נבעה מקשיים לוגיסטיים בניהול המערך התכנוני תחת המגבלות הבריאותיות שהוטלו, ובפרט המגבלות על היקף ההתכנסות בישיבות ובדיונים. ואולם נראה שהמעבר לדיונים מקוונים איפשר לצמצם במידה ניכרת את הפגיעה בפעילות הוועדות המחוזיות עם התמשכות המשבר.

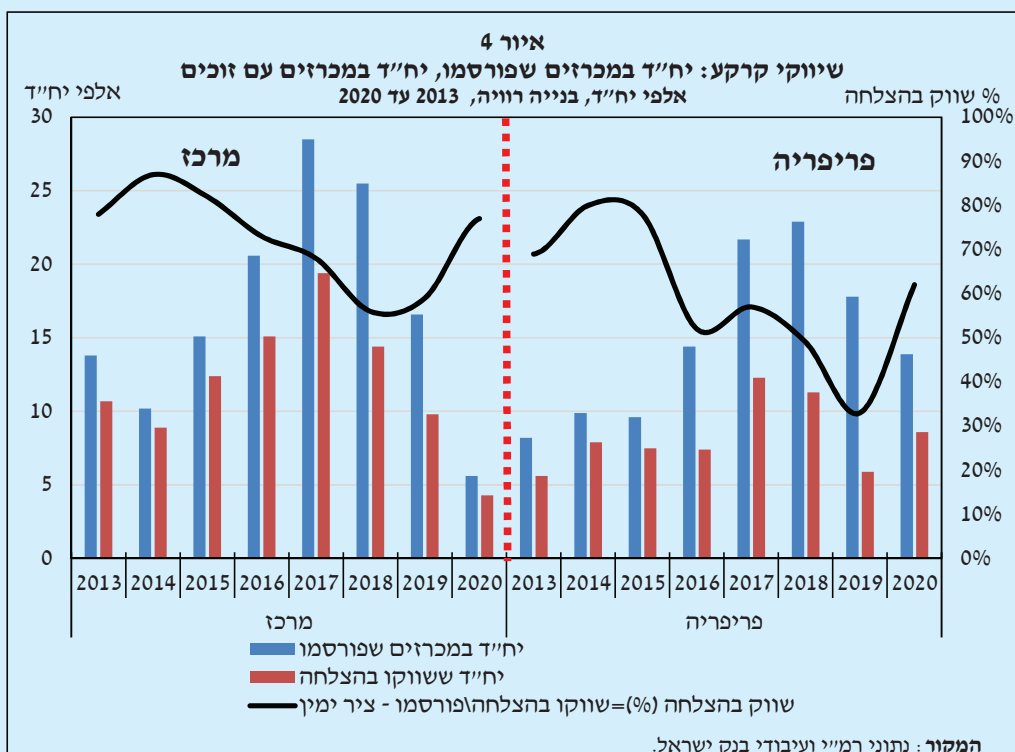
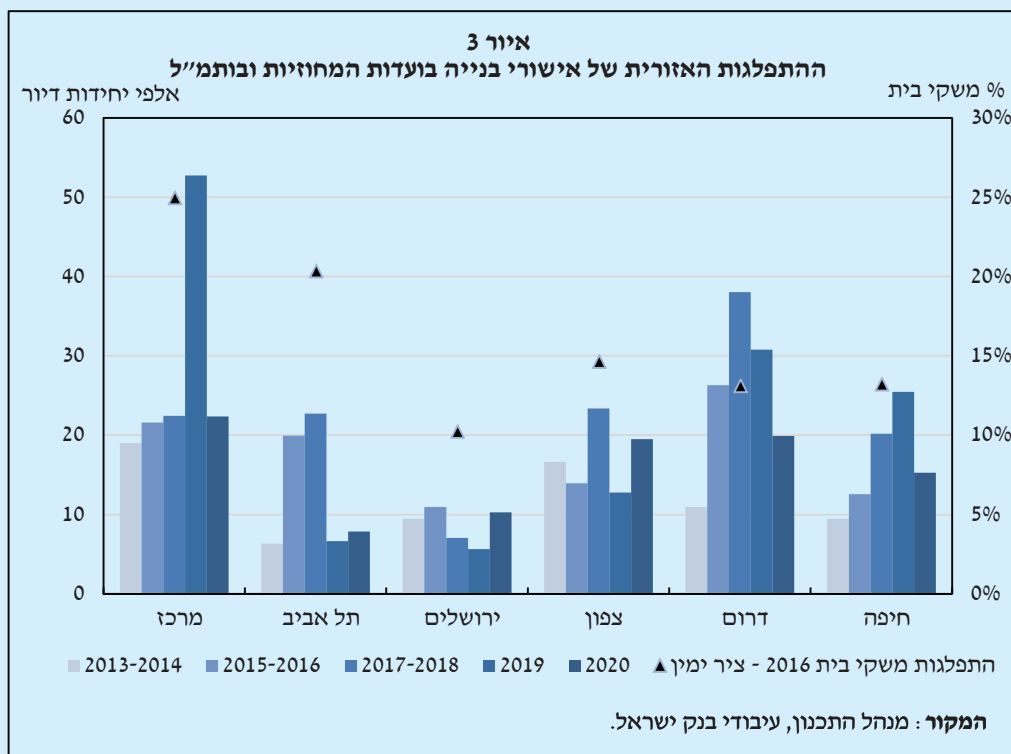
2. שיווקי הקרקעות על ידי רמ"י: בשנת 2020 עלה השיעור של יחידות הדיור ששווקו בהצלחה מתוך אלו שפורסמו במכרזים הן במרכז והן בפריפריה. בפריפריה אחוז השיווק היה נמוך יחסית למרכז, אולם מספר יחידות הדיור ששווקו בה בהצלחה היה גבוה מאשר ב-2019 (איור 4). רמ"י שיווקה השנה קרקעות לבניית כ-14.2 אלף יחידות דיור בלבד⁹, לעומת כ-20 אלף ב-2019 – המשך מגמת הירידה אשר החלה ב-2018–2019 (איור 4). בשל התפרצות

⁶ בשלב זה נוצרים המלאי התכנוני לטווחים הבינוני והארוך, ונקבעת ההתפלגות המרחבית שלו. הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (הוותמ"ל) הייתה אמורה לסיים את תפקידה ביולי 2019, אך פעילותה הוארכה מספר פעמים, וייתכן שהיא תמשיך לדון בפרויקטים של התחדשות עירונית ובפרויקטים ייחודיים נוספים.

⁷ בשנים 2016–2019 פעל "מטה הדיור הלאומי", גוף שהוקם ב-2015 ומטרתו לתאם את פעילות הגופים הממשלתיים והחוף-ממשלתיים הרלוונטיים כדי לאפשר קידום מהיר של תוכניות בתחום הדיור.

⁸ לפי "פעילות מוסדות התכנון והבנייה בתקופת משבר הקורונה", מטעם מרכז המחקר והמידע של הכנסת, ירד מספר הדיונים בוועדות המחוזיות בחודשים מרץ–אפריל 2020 בכ-60%, ומספר יחידות הדיור שאושרו בוועדות המחוזיות בתקופה זאת ירד בכ-50%.

⁹ בניה רוויה, מכרזים עם זוכה.



נגיף הקורונה והסגר הראשון נאלצה רמ"י לדחות את מועדי הסגירה של המכרזים במהלך השנה; עיכוב בגיבוש ואישור של התוכנית החדשה "דיוור במחיר מופחת", שמחליפה את "מחיר למשתכן", ובהסבת המכרזים הפתוחים של "מחיר למשתכן" למכרזים של התוכנית החדשה תרם גם הוא לירידה של מספר המכרזים.

3. הוצאת היתרי בנייה על ידי הוועדות המקומיות: נתוני הנפקת ההיתרים (לבנייה למגורים) לרביעים השני והשלישי של 2020 יציבים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ומעידים שמגבלות הקורונה לא פגעו משמעותית בפעילות הרישוי של הוועדות המקומיות.¹⁰ ייתכן שהמעבר לרישוי מקוון (מערכת רישוי זמין) לפני פרוץ המגיפה מנע שיבושים בפעילות הרישוי של הוועדות,¹¹ וכך גם העדר עלות ליזמים בהמשך הטיפול בהיתר לאחר שהבקשות כבר הוגשו. מספר ההיתרים שהונפקו במהלך 2020 עמד על כ-51.7 אלף, ירידה של כ-8% לעומת 2019, שמקורה בירידה של כ-24% במספר ההיתרים שהונפקו ברביע הרביעי.¹²

4. הבנייה: השלב האחרון בשרשרת ייצור הדירה הוא שלב הבנייה. החרגתו של ענף הבנייה מדרישות צמצום הפעילות

לוח 1
התחלות וגמר הבנייה ומספר המועסקים בענף הבנייה

ענף הבנייה	עובדים ישראלים (אלפים)	עובדים זרים (אלפים)	עובדים פלסטינים (אלפים) ¹	התחלות הבנייה (אלפי יח"ד)	גמר הבנייה (אלפי יח"ד)
רביע רביעי 2019	195	20	68	14	11.9
רביע ראשון 2020	189	19	62	15	12.2
רביע שני 2020	155	18	37	10.4	12.9
רביע שלישי 2020	175	18	58	12	10.5
רביע רביעי 2020	170	19	66	14.2	12.2

¹עובדים פלסטינים בעלי היתר.
המקור: הלמ"ס ועיבודי בנק ישראל.

הכלכלית הפחיתה את הפגיעה בו, אך במהלך הסגרם הואטה פעילותו,¹³ במקביל לירידה של מספר המועסקים בו. מספר התחלות הבנייה ב-2020 הסתכם בכ-51.6 אלף יחידות דור, ירידה של כ-3.5% לעומת 2019.¹⁴ התפתחות ההתחלות לא הייתה אחידה לאורך השנה (לוח 1): הירידה העיקרית הייתה ברביע השני, עם התפרצות הקורונה; במהלכו פחת מספר ההתחלות בכ-20%. ברביע השלישי התמתנה הירידה לכ-12%, וברביע הרביעי נרשמה יציבות (כל רביע ביחס לרביע המקביל אשתקד).

במהלך 2020 הסתיימה בנייתן של כ-47.9 אלף דירות, ירידה של כ-8% לעומת 2019. הגורם המרכזי לירידה של סיומי הבנייה בשנת 2020 הוא התארכות הבנייה:¹⁵ משך הבנייה עלה מ-29.5 חודשים בממוצע ב-2019 ל-33.3 חודשים ברביע הרביעי של 2020. העיכובים בבנייה נגרמו בשל מגבלות הקורונה: למרות החרגת הענף מדרישות צמצום הפעילות הכלכלית,

¹⁰ שלא כמו בשלבים אחרים הכרוכים בהוצאה כספית משמעותית, העלות של הנפקת היתר בנייה נמוכה יחסית, ולכן על אף אי-הוודאות לא היה בהנפקת היתרי בנייה סיכון ממשי לקבלנים.

¹¹ לפי הפרסום "פעילות מוסדות התכנון והבניה בתקופת משבר הקורונה", שהוציא מרכז המחקר והמידע של הכנסת, בחודשים מרץ-אפריל 2020 ירד מספר התוכניות המאושרות בוועדות המקומיות בכ-30%, לעומת ירידה של כ-50% במספר אלה שאושרו בוועדות המחוזיות.

¹² מספר ההיתרים שהונפקו ברביע הרביעי של 2019 הסתכם בכ-16.8 אלף, רמת שיא שתרמה גם היא לירידה החריגה ברביע הרביעי של 2020 יחסית לתקופה המקבילה אשתקד.

¹³ ראו תיבה "השפעת משבר הקורונה על ענף הבנייה" בדוח היציבות הפיננסית למחצית הראשונה של 2020.

¹⁴ ובשל צפי לעדכון כלפי מעלה בנתון ההתחלות ככל הנראה הירידה בפועל אף קטנה יותר.

¹⁵ גורם נוסף שתורם ככל הנראה לירידה בסיומי הבנייה הוא ירידה של כ-4% בהתחלות הבנייה בשנת 2018.

העבודה בו לא נמשכה כרגיל. מספר העובדים הפלסטינים שהועסקו בבנייה היה נמוך מהמכסה במהלך הסגרים, ובעיקר במהלך הסגר הראשון באפריל – ככל הנראה בשל המגבלות שהוטלו על העסקתם.¹⁶ בלוח 1 מוצגים מספרי המועסקים בענף הבנייה לצד התחלות הבנייה וסיומיה. להבדיל מהתחלות הבנייה, שמושפעות במידה רבה מהצפי לגבי הביקוש לדירות, מספר סיומי הבנייה נגזר ממספר ההתחלות שנתיים-שלוש קודם לכן ומושפע מזמינות העובדים; לפיכך נראה שבתחילת המשבר הגורם המרכזי לירידה המשמעותית בהתחלות הבנייה היה אי-הוודאות לגבי השלכות משבר הקורונה בכלל והשלכותיו על הביקוש לדירות בפרט.

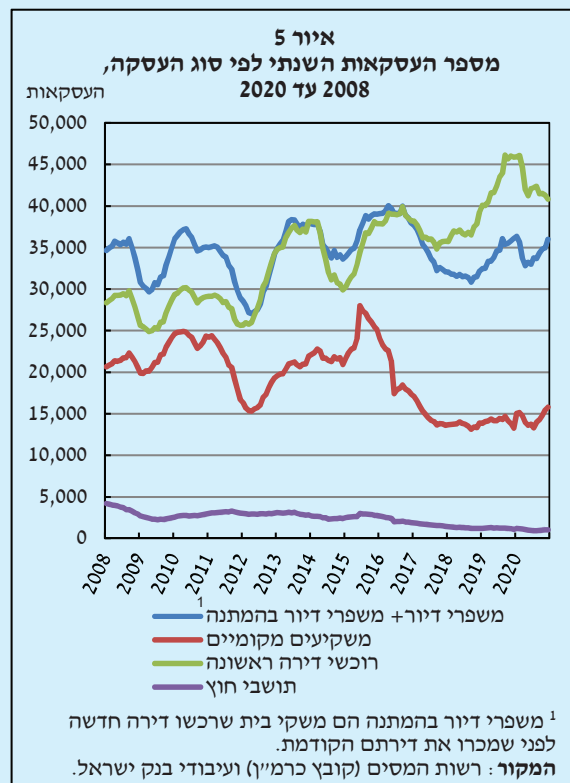
על אף התמתנות ההאטה בהתחלות הבנייה, ירידה בשיווקי הקרקעות לבנייה למגורים, שהחלה ב-2019 ונמשכה ב-2020, עלולה לפעול להפחתת התחלות הבנייה בשנתיים הקרובות.¹⁷ הדבר מציב אתגר מפני הצורך לספק את הביקוש תוך מניעת המשך עלייתם של מחירי הדיור – אשר חזרו לעלות לאחר הירידה של שנת 2018.

ב. העסקאות והמחירים בשוק הדיור

בחודשים ינואר ופברואר נמשכו המגמות שאפיינו את שנת 2019 – רמת פעילות גבוהה, שנבעה מהמשך מימוש העסקאות במסגרת "מחיר למשתכן" ומהגורמים שעודדו את הביקוש בשוק החל מ-2015¹⁸ (לוח 2). החל מחודש מרץ המשבר הפך לגורם הדומיננטי בשוק הדיור.

מספר העסקאות התאפיין מאז פרוץ משבר הקורונה בתנודתיות רבה, שהייתה מתואמת עם עיתוי הסגרים: ירידה בתקופות שבהן הוטלו סגרים ועלייה בתקופות שבין הסגרים, שפיצתה כמעט על מלוא הירידה בחודשי הסגר. בסיכום שנתי מספר העסקאות בדירות מגורים הגיע לכ-94 אלף, נמוך בכ-4% מאשר בשנת 2019, וכ-40% מסך העסקאות ב-2020 היו רכישות של דירות חדשות, בדומה לשיעור ב-2019.

הירידה בסך העסקאות נבעה בעיקר מירידה ברכישות של דירה ראשונה, שמספרן ירד בכ-4.5 אלף (כ-10%) יחסית לשנת 2019; זאת במידה רבה בעקבות הירידה של מספר העסקאות במסגרת "מחיר למשתכן", אשר פחת בכ-4 אלפים בהשוואה ל-2019. עם פרוץ המגיפה לא היה ניתן לקיים כנסים של שיווק "מחיר למשתכן" במתכונתם הרגילה, וכעבור זמן מה הם הועברו למתכונת מקוונת. כתוצאה מכך ירד מספר המשתתפים בכנסים, וייתכן שהדבר תרם לירידה של מספר העסקאות במסגרת התוכנית ברביע השני; השפעה זו דעכה



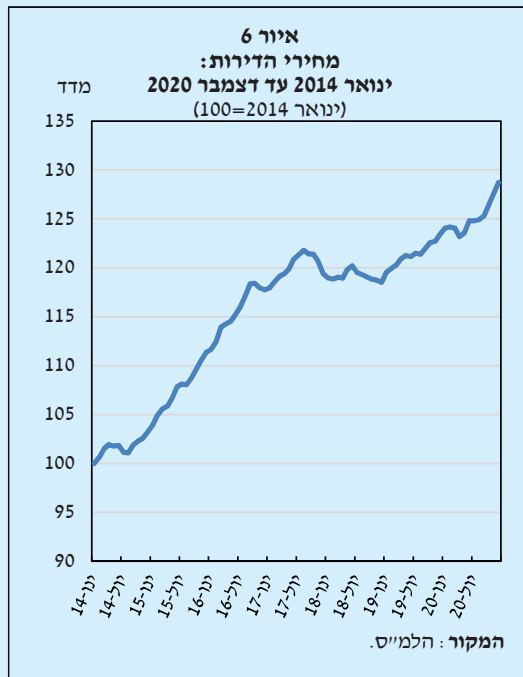
¹⁶ למשל הדרישה שהעובדים הפלסטינים בתחומי ישראל לא יחזרו לבתיהם ברשות הפלסטינית במשך מספר שבועות והגבלת האישור של הגעתם לתחומי ישראל לחלונות זמן ספציפיים. דרישות אלו נועדו לצמצם את ההזדקה בקורונה בין הרשות הפלסטינית לישראל. לפרטים ראו חגי אטקס, "תעסוקת פלסטינים בכלכלה הישראלית במשבר הקורונה".

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/29-12-20.aspx>

¹⁷ בממוצע עוברים כשנתיים בין שיווק הקרקע לבין הנפקת היתרי בנייה על ידי הוועדות המקומיות ועמה התחלת הבנייה. (לפרטים ראו פרק ח' בדוח בנק ישראל לשנת 2019).

¹⁸ גידול האוכלוסייה בגילי עבודה העיקריים (25–64), גידול ההכנסה הריאלית של משקי הבית, שיעור האבטלה הנמוך והרמה הנמוכה של הריבית.

¹⁹ עסקות מכר בדירות של 1.5–5 חדרים לפי כרמ"ן.



במחצית השנייה של 2020. סיבה אפשרית נוספת לירידה בעסקאות במסגרת "מחיר למשתכן" היא ששיעור משקי הבית שבהם לפחות אחד מבני הזוג הוצא לחל"ת בקרב רוכשי דירות התוכנית גבוה יותר מאשר בין יתר הרוכשים דירה לראשונה, עקב גילם הצעיר ביחס לגיל של כלל רוכשי דירה ראשונה.²⁰ מספר עסקאות הרכישה שביצעו המשקיעים הסתכם בכ-17 אלף, ומספר העסקאות של משקיעים מקומיים עלה לקראת סוף השנה בעקבות הפחתת מס הרכישה בסוף יולי (איור 5). בחודש דצמבר רכישות המשקיעים אף היו גדולות במקצת ממכירותיהם, לראשונה מאז 2016. במהלך 2019–2020 מחירי הדירות חזרו לעלות, לאחר ירידה ב-2018, ועלייתם במהלך השנה הסתכמה ב-4%. התפתחות מחירי הדירות מוצגת באיור 6.

מדד מחירי הדירות החדשות עלה בכ-3.1%, במקביל לירידה מתונה של שיעור העסקאות בתמיכה ממשלתית.

ג. התוכניות "מחיר למשתכן" ו"דיר במחיר מופחת"

בעקבות עלייה מתמשכת של מחירי הדיר בשנים 2008–2015 פתרון משבר הדיר הפך לאחת המטרות המרכזיות של הממשלה, והיא נקטה שורה של צעדים להרחבת היצע הדיר ולהוזלתו. הצעד המרכזי היה הפעלת התוכנית "מחיר למשתכן" בסוף 2015, במטרה לסייע למשקי בית שלא החזיקו זכויות במקרקעין במשך שש השנים האחרונות לרכוש דירה.²¹ התוכנית פעלה בשנים 2015–2020, עד שבדצמבר 2020 אושרה התוכנית "דיר במחיר מופחת", שנועדה להחליף אותה.

מתוך כ-76 אלף משקי בית שזכו באפשרות לרכוש דירה במסגרת "מחיר למשתכן"²² כ-50 אלף מימשו את זכיותם עד סוף 2020 ורכשו דירות. כ-25% מכלל העסקאות של רוכשי דירה לראשונה בשנים 2016–2020 היו במסגרת תוכנית זו. כ-26 אלף מהזוכים טרם מימשו את זכותם לרכוש דירה במסגרת זו,²³ ולכן אף שהתוכנית סיימה את פעילותה צפוי עדיין מימוש של יותר מ-20 אלף זכויות.

במקביל להפעלת התוכנית נקטה הממשלה צעדים להרחבת ההיצע. אחד מהם הוא הגדלה משמעותית של שיווקי הקרקעות על ידי רמ"י (איור 3), שהקצתה את רוב קרקעות המדינה המיועדות לבנייה רוויה למסלול "מחיר למשתכן". לאחר הבשלת הפרויקטים במסגרת התוכנית והגעתם לשלב הבנייה גדל שיעור התחלות הבנייה שמקורן בפרויקטים של "מחיר למשתכן" ועמד בשנת 2020 על כ-30% מתוך סך ההתחלות.

²⁰ לפי הפרסום של הכלכלן הראשי "רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ מגיפת הקורונה". תוצאות דומות התקבלו בניסוח התפ' לגות הגילאים של רוכשי "מחיר למשתכן" לעומת הרוכשים בשוק החופשי, ניתוח שנערך בבנק ישראל באמצעות מיזוג קובץ העסקאות עם נתוני כרמ"י ושע"מ. לדיון בקשר בין גיל העובדים לסיכון היציאה לחל"ת ראו פרק ה'.

²¹ החל משנת 2018 התקופה קוצרה ל-3 שנים.

²² מבוסס על הנתונים השבועיים לגבי התוכנית, שמתפרסמים באתר של משרד השיכון.

²³ החישוב מבוסס על הנתונים השבועיים לגבי התוכנית (מספר הזוכים בהגרלות), שמתפרסמים באתר של משרד השיכון, ועל מספר העסקאות במסגרת התוכנית.

לוח 2 שוק הדיור: נתונים נבחרים, 2011 עד 2020										
2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	ממוצע ממוצע עד 1997 2010
(אם לא צוין אחרת)										
גורמי הביקוש										
63.8	56.4	54.8	57.2	57.6	51.4	67.8	49.3	39.8	60.3	71.8
1.6 ⁶	2.1	2.7	2.9	2.9	2.8	1.3	1.1	0.6	0.4	0.93
	3.1	3.5	4.6	2.7	2.5	3.1	4.1	3.5	-0.2	2.7
4.3	3.4	3.5	3.7	4.1	4.5	5.0	5.4	5.9	6.3	9.1
1.0	1.5	1.7	1.9	1.5	1.0	1.3	1.6	2.2	2.5	3.4
-4.1	1.5	1.5	1.6	1.8	0.2	2.0	2.4	0.7	2.8	1.6
7.8	8.3	8.4	7.3	7.6	7.0	7.3	7.4	7.7	6.6	
האוכלוסייה בגילים 64-25 (שינוי באלפים) ¹										
השכר הריאלי הממוצע למשרת שכיר ישראלי (שיעור השינוי)										
ההכנסה הריאלית הממוצעת נטו של משק בית (שיעור השינוי)										
שיעור האבטלה בקרב גילים 64-25 (הרמה, באחוזים)										
הריבית הריאלית המשוקללת על המשכנתות החדשות ² (הרמה)										
התוצר הריאלי לנפש (שיעור השינוי)										
שיעור המתכננים לרכוש דירה ב-12 החודשים הבאים ³ (באחוזים)										
גורמי ההיצע										
51.6	53.5	53.6	55.1	56.5	53.7	47.7	47.9	43.5	46.6	36.8
47.9	52.1	50.6	48.5	46.1	43.9	44.7	42.5	37.4	34.1	39.7
126.8	122.8	121.3	119.9	115.3	105.7	96.9	94.1	89.0	83.2	69.4
51.7	55.5	51.9	55.9	54.1	55.3	47.6	50.1	45.5	50.3	29.3
-7.7	2.0	-1.1	4.4	9.1	0.2	6.5	5.3	6.8	9.7	0.04
התחלות הבנייה ⁴ (באלפי יח"ד)										
סיומי הבנייה ⁴ (באלפי יח"ד)										
מלאי הדירות בבנייה פעילה (סוף שנה, באלפי יח"ד)										
היתרי בנייה ⁴ (באלפי יח"ד)										
ההשקעה בבנייה למגורים (שיעור השינוי)										
נתונים תוצאתיים										
107.0	110.0	102.6	101.5	112.0	121.1	99.6	114.4	102.7	86.5	92.4
39.4	33.8	22.6	24.8	29.7	31.7	23.5	24.3	22.5	19.5	17.6
13.9	18.0	18.3	18.5	19.8	18.9	18.3	19.5	20.2	20.3	14.7 ⁷
4.8	2.6	-1.0	1.0	5.9	9.0	4.5	5.4	6.9	1.8	-0.23
		27.5	28.2	27.4	27.5	27.9	27.9	28.0	27.6	28.6 ⁸
		10.1	10.0	9.7	9.9	9.1	8.4	7.9	6.4	3.3 ⁸
205.0	218.3	220.5	173.4	194.4	189.8	203.5	167.7			
16.9	15.5	16.5	16.9	18.7	24.9	25.0	22.6	22.2	23.8	
העסקות בדירות מגורים ⁵ (באלפים)										
דירות חדשות שנמכרו (באלפים)										
דירות שלא למכירה שהחל בנייתן (באלפים)										
מחיר הדירות (שיעור השינוי הריאלי)										
שיעור משקי הבית שאין בבעלותם דירה										
שיעור משקי הבית שיש בבעלותם שתי דירות ומעלה										
משך זמן למכירת דירה (ימים)										
שיעור הרכישות להשקעה (מסך הרכישות)										

¹השבר בסדרת האוכלוסייה בגילים 64-25 נובע מהשינויים במפקד האוכלוסין שנערך ב-2008.

²הריבית הריאלית המשוקללת על המשכנתות מחושבת בהנחה ששיעור האינפלציה השנתי עומד על 2%.

³שיעור המתכננים לרכוש דירה, מתוך המדד לאמון הצרכנים, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

⁴נתונים ארעיים

⁵מספר העסקות בדירות מגורים מבוסס על נתוני מס רכוש ומס שבח.

⁶השינוי בשכר הריאלי הממוצע מוצג בנטרול השפעת השינוי בהרכב המועסקים (ראו את פרק ה' להרחבה), השכר הריאלי ללא נטרול ההשפעה עלה בכ-8.5% - עלייה שלא משקפת את השינוי בשכר של הפרטים שהיו מועסקים ב-2019 והמשיכו להיות מועסקים ב-2020.

⁷ממוצע 2004 עד 2010.

⁸ממוצע 2003 עד 2010.

המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משרד השיכון והבנייה, רשות המסים ובנק ישראל.

סבסוד משקי הבית במסגרת התוכנית אינו אחיד: ההנחה הגלומה במחיר שונה במידה ניכרת מפרויקט לפרויקט, ולרוב בפרויקטים שבאזורי הביקוש היא משמעותית יותר מאשר בפריריה.²⁴ התוכנית, ועמה הרחבת ההיצע בפריריה, צמצמו משמעותית את המחסור בדירות שהיה שם וסיפקו מענה לביקושים; לעומת זאת לפרויקטים באזורי המרכז היה לרוב ביקוש גדול, והמחסור בדירות שם עדיין משמעותי.²⁵ בשנים 2017–2018, במקביל להפעלת התוכנית, מחירי הדיור התמתנו מאוד, וב-2018 הם אף ירדו. ואולם בשנים 2019–2020 התחדשה עליית המחירים בקצב של כ-4% לשנה. על פי נתוני הדוחות הכספיים של הממשלה עלות התוכנית מ-2015 ועד ה-2020.31 הסתכמה בכ-9.3 מיליארדי ש"ח.²⁶ כשני שלישים מהעלות מבטאים אובדן הכנסות בגין ההנחות במחיר הקרקע; העלות הסופית של התוכנית צפויה לעלות על 10 מיליארד ש"ח.

התוכנית "דיור במחיר מופחת" של משרד השיכון אושרה בתחילת דצמבר 2020.²⁷ מחליפה את "מחיר למשתכן", ומציעה מספר שינויים בהתבסס על הניסיון שנצבר במסגרת "מחיר למשתכן". עד תחילת ינואר שווקו במכרזי "דיור במחיר מופחת" כ-4.2 אלף יחידות דיור. חלק מהמכרזים נסגרו בדצמבר 2020, ואחרים ייסגרו בהמשך. מהשוואה בין שתי התוכניות עולה:

א. תנאי הזכאות בתוכנית "דיור במחיר מופחת" דומים מאוד לאלה של "מחיר למשתכן". זכאי "מחיר למשתכן" יוכלו לגשת להגרלות של "דיור במחיר מופחת".
ב. במחיר למשתכן הייתה התחייבות להנחה של לפחות 200 אלף לדירה. ב"מחיר מופחת" אין התחייבות להנחה מינימלית.

ג. במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן" שווקו פרויקטים בכל הארץ בשיטת שיווק אחידה: מחיר הקרקע נקבע מראש על ידי רמ"י (מחיר קרקע מסובסד), והקבלנים התחרו על המחיר (המכירה) למ"ר; מגיש ההצעה הנמוכה זכה במכרז. "דיור במחיר מופחת" מחלקת את הארץ לשלושה אזורים, שבכל אחד מהם שיטת השיווק שונה. באזורי יוקרה²⁸ לא יינתנו הנחות על הקרקע, והקרקעות ישווקו במכרז פומבי לכל המרבה במחיר. באזורי הביקוש מכרזי "מחיר מופחת" הם דו-שלביים: במכרז נקבעים מחיר מינימום ומחיר מקסימום למ"ר, בשלב הראשון היזמים מגישים הצעות למחיר למ"ר, ובשלב השני היזמים שהגישו את ההצעה הנמוכה ביותר (לפי המכרזים שהתקיימו עד כה מדובר לרוב בהצעת מחיר מינימום) מציעים תשלום נוסף עבור הקרקע, מעבר למחירה המופחת שרמ"י הציעה במכרז. באזורי פריפריה מחיר הקרקע והמחיר למ"ר אמורים להיקבע על ידי המדינה, והיזמים יתחרו על גובה התשלום בגין הוצאות הפיתוח.

ד. מחירי הקרקע ב"מחיר למשתכן" נגזרו משומות שערך השמאי הממשלתי בשנת 2015, ולא עודכנו מאז, מה שהביא לעיתים להנחות משמעותיות, תוצאת התפתחות המחירים במרוצת השנים. בתוכנית "דיור במחיר מופחת" ההנחות על הקרקע נגזרות משומה מעודכנת, ולכן לא צפויות הנחות בסדר גודל דומה לזכאים.
ה. במסגרת התוכנית "דיור במחיר מופחת" תמהיל הדירות משתנה, כך שכמחצית מהן יימכרו במחירי שוק.

²⁴ לפי סקירת ענף הנדל"ן למגורים של אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר שפורסמה בדצמבר 2018, דירות באזורי הביקוש נרכשו בהנחה של כ-30% ביחס לדירות בשוק החופשי, בעוד שבפריפריה מדובר ב-7% בלבד. ניתוח שנערך בבנק ישראל בהתבסס על עסקות "מחיר למשתכן" עד 8/2020 מצביע על פער הנחות דומה. כמו כן עולה מהניתוח שדירות אשר נרכשו במסגרת "מחיר למשתכן" הן, בממוצע, בעלות שטח גדול יותר ומספר חדרים גדול יותר מאשר הדירות שנרכשו בידי רוכשי דירה ראשונה בשוק החופשי, ולכן שיעור ההנחה עצמו מוטא כלפי מטה. בהשוואת דירות בעלות גודל דומה מתקבלים שיעורי הנחות גדולים יותר.

²⁵ הביקוש לדירות בפריפריה במסגרת "מחיר למשתכן" היה נמוך מהביקוש במרכז, הן משום שההנחות הגלומות במחיר באזורי הביקוש גבוהות יותר מאשר בפריפריה והן משום שהביקוש לדירות במרכז גבוה מן הביקוש בפריפריה. ניתן ללמוד זאת מנתונים על היחס בין הנרשמים להגרלות לבין מספר הדירות המוגרלות, על מספר הדירות שנותרו על המדף ועל שיעור ההצלחות בשיווקי הקרקעות. לפירוט ראו פרק ט' בדוח בנק ישראל לשנת 2018 ופרק ח' בדוח לשנת 2019.

²⁶ מתוכם כ-7 מיליארד ש"ח אובדן הכנסות בגין ההנחות בקרקע וכ-2.3 מיליארד מקורם בתוספת סבסוד ומענקי רוכשים, לא כולל את עלות הערבויות שהמדינה מעניקה במסגרת התוכנית ואת ההוצאות במסגרת הסכמי הגג.

²⁷ התוכנית אושרה בספטמבר על ידי רמ"י, ובתחילת דצמבר אישר אותה שר האוצר.

²⁸ רף המחיר המגדיר אזורי יוקרה, שבהם ישווקו קרקעות במחירי שוק, הוא 20–22 אלף ש"ח למ"ר. דוגמאות לערים המוגדרות כאזורי יוקרה הן תל אביב, הרצליה ורמת השרון.