

IV ענף הבנייה

א. קווי ההתפתחות העיקריים

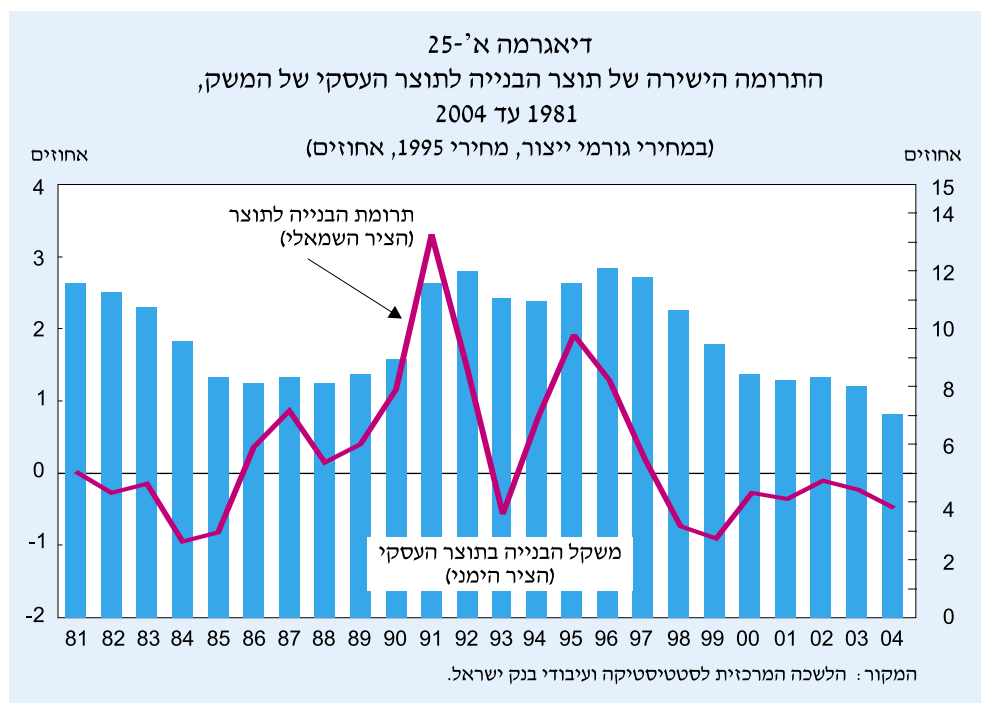
בשנת 2004 נמשכה מגמת הירידה בפעילות ענף הבנייה. תקוות להתאוששות, על סמך סימנים שנראו במחצית הראשונה של השנה, התבדו, ותוצר הענף ותפוקתו אף ירדו, זו השנה השביעית ברציפות, ב-7.1 אחוזים וב-9.8 אחוזים, בהתאמה. השפל בפעילות הענף בלט במיוחד על רקע תהליך הצמיחה במשק, ושיפור בגורמים היסודיים של הביקוש.

משקלו של הענף בתוצר העסקי המשיך להתכווץ והגיע ל-6.9 אחוזים - בדומה למשקלו ערב גל העלייה ונמוך כמעט פי שניים מאשר בשנת השיא 1996 (12.3 אחוזים). תרומתו של הענף לתוצר השנה הייתה שלילית - ירידה של 0.5 נקודת אחוז, שנוספה על ירידה של 0.3 נקודת אחוז בשנת 2003.

תפוקת הענף קטנה על כל רכיביה: בבנייה לענפי המשק הואצה הירידה, והייתה מורכבת מירידה בבנייה שלא למגורים (15.3 אחוזים) ובעבודות העפר (15.7 אחוזים). הבנייה למגורים, שמשקלה בתפוקת הענף יותר ממחצית, הצטמצמה אף היא, בשיעור של 6 אחוזים. קצב גידולה של הבנייה הביטחונית הואט במידה ניכרת (כנראה עקב האטה בהקמת גדר ההפרדה). ותפוקתה התייצבה ברמה של השנה הקודמת¹.

התכווצות הפעילות הייתה מלווה בירידה של היקף גורמי הייצור המועסקים בענף, בגידול זעיר של מלאי הון הציוד ובירידה של מספר המועסקים (ישראלים וזרים) בכ-5.2 אחוזים.

תוצר הענף ותפוקתו ירדו, זו השנה השביעית ברציפות, ירידה שבלטה על רקע תהליך הצמיחה במשק.



1 ב-2003 הבנייה הביטחונית, שעלתה עלייה חדה של 38.1 אחוזים, מיתנה את הירידה של סך התפוקה.

לוח א'-30

התפוקות והתוצר בענף הבנייה, 1990 עד 2004¹

העלייה או הירידה השנתית הממוצעת								
2004	2003	2002	-1997 2002	-1990 1996	2004	2003	2002	
(אחוזים)								סך כל תפוקת הבנייה
-9.8	-3.5	0.1	-3.8	13.3	39,693	43,987	45,569	(מיליוני ש"ח, מחירי 2000)
-6.0	-4.5	0.0	-5.4	12.0	18,805	20,013	20,954	מזוה: למגורים
-15.3	-6.4	-0.3	-3.0	18.0	16,721	19,750	21,092	לענפי המשק
-1.4	19.9	3.9	2.4	2.0	4,167	4,225	3,524	תפוקת בנייה אחרת ²
0.4	38.1	9.7	4.3	0.7	2,603	2,592	1,877	מזוה: בנייה ביטחונית
-3.9	-6.9	-9.0	-8.5	18.8	57.1	59.5	63.9	מלאי הדירות בבנייה (אלפים)
-5.0	1.3	8.2	2.8	-0.8	22.9	24.1	23.8	משך זמן הבנייה למגורים (חודשים)
								שטח ההתחלות של בניית
-8.8	-17.8	4.1	-6.9	16.9	5,956	6,533	7,948	מבנים (אלפי מ"ר)
-5.7	-10.5	4.1	7.0	15.4	4,640	4,920	5,497	מזוה: למגורים
-18.5	-34.2	4.2	-6.8	19.1	1,315	1,613	2,450	לענפי המשק
-17.6	-5.5	-5.7	-3.2	12.8	6,588	7,995	8,463	שטח הגמר של בניית מבנים (אלפי מ"ר)
-12.7	-10.4	-0.6	-3.0	11.8	4,825	5,525	6,165	מזוה: למגורים
-28.6	7.5	-17.1	-3.9	15.3	1,764	2,470	2,298	לענפי המשק
8.9	-6.5	4.3	-9.2	17.0	28.4	31.1	33.3	התחלות של בניית דירות (אלפים)
-7.6	-11.6	-1.3	-4.9	13.0	31.7	34.3	38.8	גמר של בניית דירות (אלפים)
-8.4	-7.4	-11.3			19.1	20.8	22.5	היצע הדירות למכירה (אלפים) ³
-7.1	-2.9	-1.1	-3.5	15.2				השינוי בתוצר הבנייה ⁴

1) החישובים - לפני עיגול המספרים.

2) כולל בנייה ביטחונית ואומדן גס של עבודות אחזקה ושיפוצים.

3) נתוני סוף תקופה.

4) בשנת 2002 שונתה הגדרת ענף הבנייה ונוסף לה ענף הרכבת הציוד; כתוצאה מכך השתנו נתוני התוצר לאחור ונוצרה אי-התאמה עם הנתונים שהוצגו בדוחות קודמים.

המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

לראשונה בעשור הנוכחי
תוספת משקי הבית
גבוהה מהיצע הדירות
החדשות.

לראשונה בעשור הנוכחי הייתה התוספת של משקי הבית גבוהה מהיצע הדירות החדשות - תופעה שיכולה להתבטא בלחצי ביקוש, שיביאו לעליית מחירים בעתיד הקרוב. המצב עלול להחמיר גם משום שציפיות פסימיות לגבי הפעילות העתידית הביאו לירידה בהתחלות הבנייה: מספר ההתחלות בשנת 2004 היה נמוך מאשר בתקופה המקבילה אשתקד גם במגזר הפרטי, המאופיין, בדרך כלל, בבנייה של דירות בינוניות וגדולות במרכז הארץ², וגם במגזר הציבורי, המתמקד בבניית דירות קטנות, בעיקר באזורי העדיפות הלאומית ובפריפריה. ירידת הבנייה שביזמה ציבורית הייתה חריפה במיוחד - 40 אחוזים. סך כל מספר ההתחלות הגיע ל-28,400 בלבד - היקף נמוך יחסית לתוספת האוכלוסייה ומשקי הבית הצפויה בשנים הקרובות.

השנה הן מגבלת ההיצע
והן מגבלת הביקוש תרמו
לצמצום תפוקת הענף.

שלא כמו בתקופות הקודמות, השנה לא ניתן לייחס את צמצום תפוקת הענף לצד הביקוש לבדו. אכן, תהליך הצמיחה במשק לא חולל שינוי משמעותי בביקושים (כפי שהשתקף ביציבות יחסית של מחירי הדיור), ומגבלת הביקוש נשארה ברמה גבוהה, אולם נראה כי מגבלת היצע - מחסור בעובדים מקצועיים³, התייקרות של תשומות העבודה ועלייה בקשיי המימון - בלמה

2) התחלות הבנייה של המגזר הפרטי ירדו ירידה מתונה, ובשנתיים האחרונות משקלן בסך התחלות הבנייה יציב יחסית.

3) על פי דיווחי הקבלנים בסקר החברות.

אף היא את הרחבת פעילותן של החברות בענף. בהשערה זו תומך גם סקר החברות של בנק ישראל, המצביע על מגבלת ההיצע כעל מגבלה אפקטיבית. הביקושים לבנייה למגורים אמנם גדלו במחצית הראשונה של השנה לעומת 2003, אך מכאן לא ניתן להסיק על התאוששות של הפעילות בתחום זה, שכן בשנת 2003 הגיעה רמת הפעילות בו לשפל העמוק ביותר של השנים האחרונות. ואכן במחצית השנייה שבו הביקושים וירדו. במהלך השנה פעלה השפעה מעורבת של הגורמים היסודיים הקובעים את רמת הביקושים בטווח הארוך ובטווח הקצר. אמנם נרשם שיפור בחלק גדול מגורמים אלו – עלייה של השכר במשק, גידול ההכנסה הפרמננטית וירידת הריבית על משכנתאות – אולם לפי מקורות שונים⁴, השפעת השיפור הצטמצמה לשכבות אוכלוסייה מסוימות. סביר שעל הביקוש של רוב הציבור לדיור השפיעו בעיקר ציפיות פסימיות לגבי היציבות הכלכלית האישית, שהתבססו על שיעור אבטלה גבוה ועל אי-ודאות תעסוקתית. בין היתר על רקע העלייה התלולה בהיקף המשרות החלקיות. אל אלה חברו שינויים במדיניות הממשלה לרעת הזכאים לסבסוד דיור. נוסף על הבידול (דיפרנציאציה) בהשפעת תהליך הצמיחה במשק, אפיינה את שוק המגורים בשנת 2004 הטרוגניות של הפעילות בין האזורים השונים: במקביל לסימנים ברורים של התעוררות הביקושים באזור המרכז שרר קיפאון מוחלט באזורי הפריפריה. אשר לבנייה לענפי המשק – ניתן לשער שמיצוי תהליך ההתאמה של מלאי ההון לשינויים בפעילות הכלכלית והיווצרות עודפי היצע בתחומים שונים גרמו לירידת חלקה של בנייה זו בתפוקת הענף⁵.

ב. הבנייה למגורים

בשוק שירותי הדיור (חוזי שכר דירה מתחדשים) ירדו המחירים ריאליים בכ-1.6 אחוזים, חרף שיפור בהכנסה הפרמננטית הפנויה – הגורם המרכזי המשפיע על הביקושים. את ירידת הביקוש לשירותי דיור אנו מייחסים לשינויים שחלו בשנים האחרונות בהרכב הדמוגרפי (כמפורט להלן). המחיר היחסי של הדירות בבעלות (בניכוי מדד המחירים לצרכן) נשאר יציב, לאחר ירידה מתמשכת בשנים האחרונות⁶, וייסוף של שער השקל ביחס לדולר, במיוחד ברביע האחרון, בלם עלייה נוספת. בהתפתחות המחירים הריאליים של הדירות בלט שוני בין האזורים הגיאוגרפיים: מחירי הדירות הממוצעות (2.5-3 חדרים) באזור המרכז עלו בכ-4.4 אחוזים לעומת 2003, ואילו בפריפריה הם ירדו ב-2.2 אחוזים – בגלל ביקושים נמוכים, שהביאו לירידה חדה בפעילות הבנייה. נתוני המחירים והכמויות מצביעים על שיפור קל בפעילות במחצית הראשונה של השנה ועל התחדשות הירידה במחצית השנייה. בהמשך נתייחס לגורמים העיקריים – הדמוגרפיים והכלכליים – שהשפיעו על רמת הביקושים למגורים.

קצב גידולה של האוכלוסייה הואט גם השנה, עקב התייזבות של שיעור הריבוי הטבעי והמשך מגמת הצמצום בהיקף העלייה לישראל, שהגיע לכ-21,000 עולים בלבד – בדומה למספרם ערב גל העלייה של שנות התשעים. גם בתוספת משקי הבית הצפויה בשנים הקרובות אין שינוי משמעותי, וזאת מפני יציבות משקלם-אוכלוסייה של גילאי 25-34 – הקבוצה הפעילה ביותר בהקמת משקי בית ושיפור תנאי הדיור – בשנים האחרונות. מצד אחד

בהתפתחות המחירים הריאליים של הדירות השנה בלט שוני בין האזורים.

- 4 לדוגמה ראו: ד"ר שלמה סבירסקי ואתי קונור-אטיאס, *תמונת מצב חברתית*, דוח מרכז "אדווה" ל-2004.
- 5 אין ברשותנו נתונים מדויקים על המחירים והכמויות בבנייה לענפי המשק, ולכן לא מתאפשר ניתוח ישיר של הביקוש. על פי נתוני המחקר של לוי יצחק נראה שמחיריהם של שטחי המסחר ירדו. ראו גם פרסומים של "אשכול – מידע עסקי" בנושא השכירות.
- 6 מצב זה סותר לכאורה את תנאי שיווי המשקל, משום שמחירי הדירות בבעלות אמורים לרדת במקביל לירידה של מחירי שכר הדירה, אך צריך לזכור שהשנה היה שינוי ניכר בריבית, וירידתה השפיעה על רמת המחירים של הדירות בבעלות.

התפתחויות אלו, יחד עם ציפיות נמוכות להיקף העלייה לארץ בעתיד, אמורות לפעול למניעת לחצי ביקוש ולעצירת הרחבתן של ההשקעות בדירה. מהצד האחר, הפער המתרחב, כאמור, בין תוספת משקי הבית להיצע הדירות החדשות עלול ליצור לחצים כאלה בעתיד הקרוב, וכך לפעול לעליית המחירים.

שיפור במצב הכלכלי של הפרטים במשק התבטא בגידול ההכנסה הפנויה בשיעור של 2.4 אחוזים ובעליית השכר הריאלי ב-2.7 אחוזים. משתנים אלו מצביעים על כושר ההחזר של ההלוואות, ולפיכך גידולם משמש אינדיקציה לגידול הביקושים הפוטנציאליים לדירה.

הריבית הממוצעת על משכנתאות, ההולכת ויורדת מונוטונית זו השנה השנייה ברציפות, הגיעה לרמה הנמוכה ביותר בעשור האחרון והתייצבה בסוף השנה סביב 5 אחוזים. ירידתה נבעה בעיקר מירידת הריביות קצרות הטווח (עד 5 שנים). הואיל וגמישות הביקוש לדירה ביחס לריבית נאמדה כגבוהה⁷, סביר שירידתה פעלה לגידול הביקוש. עם זאת, ספק אם ניתן למצוא בגידול היקף המשכנתאות חיוק לסימני ההתאוששות בביקושים לדירה, שכן ההתפתחות בריבית הביאה לעלייה חדה במיחזור המשכנתאות, ופעילות זו היוותה יותר ממחצית מן העסקאות במשכנתאות בחלק מהתקופה.

נתונים על מספר העסקאות בדירות (חדשות ומיד שנייה) מצביעים על גידול משמעותי במחצית הראשונה של 2004. מספר העסקאות בדירות עמד על 8,019 יחידות בממוצע בחודש - גידול של 11 אחוזים לעומת אשתקד. מספר העסקאות הסתכם השנה בכ-96 אלף - שיא של ארבע השנים האחרונות. אף שמשקל הדירות החדשות בסך העסקאות ירד⁸, בלטה עלייה של 6 אחוזים במכירת דירות חדשות במגזר הפרטי. לעומת זאת ירדו המכירות של דירות חדשות הנבנות ביזמה ציבורית לעומת השנה הקודמת בשיעור חד של 26 אחוזים.

נציין כי השוואה לנתוני המחצית הראשונה של 2003 יכולה להצביע על שיפור בביקושים, אך זו תהיה מסקנה מוטעית, משתי סיבות: ראשית, עלייה במתיחות הביטחונית (המלחמה בעיראק) פעלה להקטנת רמת הפעילות במחצית הראשונה של השנה הקודמת; שנית, בגלל שביתה במוסדות הציבוריים בסוף 2003 נרשמו עסקאות רבות שנעשו אז רק בתחילת השנה הנוכחית, ולכן סביר כי גם הדיווחים הסופיים של מערכת המס על עסקאות לוקים בהטיה כלפי מעלה⁹. מלבד זאת הושפעו הביקושים במחצית הראשונה של 2004 מגורמים אקסוגניים נוספים כגידול ההשקעות של יהודי צרפת בנדל"ן בארץ¹⁰, בעקבות ריבוי אירועים אנטישמיים שם¹¹. השקעותיהם של יהודי צרפת בנדל"ן מתרכזות בעיקר ברכישת דירות

7 צבי אקשטיין, עמי ברנע ומנחם פרלמן (2001), "הביקוש לאשראי של ענף הבנייה", בנק ישראל, מאמר לדיון 98.01.

8 לפי נתונים של משרד הבינוי והשיכון - מ-36 אחוזים בשנים 2000 ו-2001 לכ-26 אחוזים ב-2004. נתון זה הוא אינדיקציה להרעה במצבם של הקבלנים ולפריחה של שוק הדירות מיד שנייה.

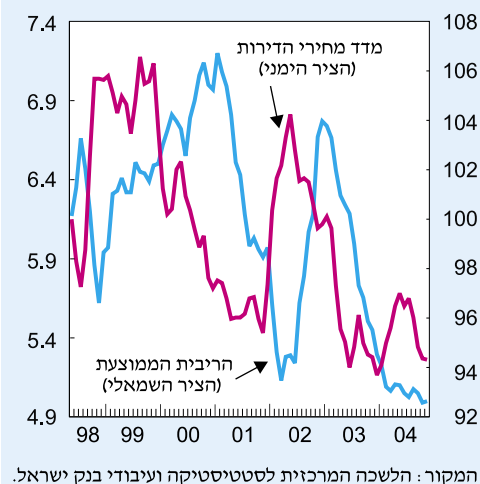
9 לפי כללי מס הרכישה מתאפשר דיווח על עסקה בתוך 50 יום מיום ביצועה.

10 על סמך דיווחים של קבלנים ומתווכי דירות.

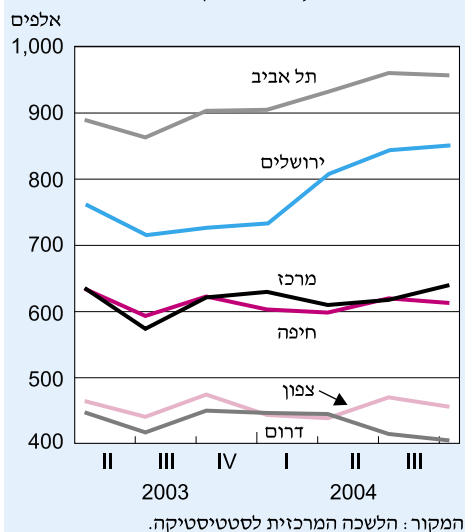
11 גם הפיחות של שער החליפין (אירו לשקל) פעל להגברת ההשקעה בנדל"ן בארץ.

הריבית הממוצעת על משכנתאות הגיעה לרמה הנמוכה ביותר בעשור האחרון.

דיאגרמה א'-26
הריבית הממוצעת על משכנתאות ומדד מחירי הדירות, מאי 1998 עד נובמבר 2004



דיאגרמה א'-27
התפתחות המחירים בין המחוזות, מארס 2003 עד ספטמבר 2004 (אלפי ש"ח)



גדולות ודירות יוקרה באזור המרכז, במישור החוף ובירושלים - דבר היכול להסביר גם חלק מעליית המחירים באזורים אלו בתחילת השנה.

במחצית השנייה של שנת 2004 התברר שסימני ההתאוששות של הרביעים הראשונים היו תופעה חולפת, והדבר התבטא בשינוי המגמה באינדיקטורים העיקריים - ירידה של מספר העסקאות בדיוור ושל היקף נטילת המשכנתאות ב-10 ו ב-15 אחוזים, בהתאמה, לעומת המחצית הראשונה והאטה או ירידה של מחירי הדירות הריאליים באזורי הארץ השונים. לנוכח המשך הצמיחה במשק נשאלת השאלה מדוע הביקושים למגורים לא גדלו. נראה שהבידול בהשפעת הצמיחה ושיעור האבטלה הגבוה, המגדיל את אי-הוודאות לגבי כושר החזר ההלוואות¹², פעלו לצמצום הביקושים והרתיעו רבים מביצוע עסקאות בדיוור. בין

בידול בהשפעת הצמיחה במשק יחד עם שינוי בתנאי הזכאות פעלו לצמצום הביקושים לדיוור.

לוח א'-31 אינדיקטורים לביקוש ולהיצע בשוק הדירות, 1990 עד 2004

העלייה או הירידה השנתית הממוצעת			ממוצע שנתי					
2004	2003	2002	2004	2003	2002	2002-1997	1996-1990	
(אחוזים)								
1.2	-8.4	0.3	23,191	22,917	25,018	30,061		ההיתרים לבניית דירות ביוזמה פרטית
11.2	3.7	-13.0	96,232	86,519	83,441	93,631	116,051	מספר העסקאות בדירות ¹
9.1	5.8	2.1	16,594	15,205	14,375	21,312	38,853	שיווק הקרקעות למגורים (יחידות דיוור) ²
6.2	-21.4	0.4	12,188	11,477	14,599	14,739	13,455	מכירת הדירות במגזר הפרטי ³
1.7	1.8	2.0	6,806	6,690	6,570	6,204	5,232	האוכלוסייה (אלפים)
1.7	1.8	2.0	1,914	1,881	1,847	1,723	1,392	משקי הבית (אלפים) ⁴
2.5	-0.5	-2.7	71,887	70,121	70,492	71,750	64,000	התוצר לנפש (מיליוני ש"ח, מחירי 2000)
-27.6	-6.2	-12.1	21,808	30,123	32,111	39,006	52,025	מספר מממשי ההלוואות לדיוור לזכאים
-25.1	-10.8	-16.8	4,515	6,028	6,757	9,741	22,166	מוזה: עולים
-21.7	-0.3	-6.8	15,686	20,035	20,093	23,126	18,971	זוגות צעירים
								סך כל ההלוואות במשכנתא
17.9	-19.3	14.3	19,053	16,167	20,024	18,636	12,997	(מיליוני ש"ח, מחירים שוטפים)
31.9	-22.5	11.2	15,886	12,048	15,537	14,150	7,479	מוזה: לא-מוכוונות
			5.06	6.02	5.75	6.06		הריבית הממוצעת על משכנתאות ⁵

- (1) לפי תאריך ביצוע העסקה. כולל דירות חדשות, דירות יד שנייה ומתנות ללא תמורה לקרובים. לא כולל ירושות, דירות הנמכרות כחלק ממשק חקלאי, דירות בשכר מוגן התפוסות בזמן המכירה, חלק מהדירות במבנים תעשייתיים או מסחריים הנמכרות כעסקה אחת ו"בנה ביתך".
- (2) על פי מספר העסקאות שברצו (להבדיל מסך כל היחידות שהוצעו), לא כולל יחידות דיוור שטרם תוכננו (נתוני מנהל מקרקעי ישראל).
- (3) עד 1998 - 24 הערים הגדולות, החל מ-1998 - כלל ארצי.
- (4) אינו כולל מוסדות, מעונות סטודנטים, קיבוצים ואנשים הגרים מחוץ ליישובים (בדוים בדרום ואחרים) ואינו כולל מרכזי קליטה.
- (5) החל מ-1.11.02 הריבית היא ריבית אפקטיבית ממוצעת המחושבת כממוצע משוקלל של הריבית על ההלוואות החדשות (משלימות ולא משלימות) הניתנות על ידי תאגידים בנקאיים לשם רכישת דירת מגורים, או במישכון דירת מגורים.
- עד 31.10.02 הריבית הממוצעת חושבה כממוצע משוקלל של הריבית על ההלוואות החופשיות מאמצעי הבנק שניתנו, או חודשו, על ידי הבנקים למשכנתאות.
- המקור: משרד הבינוי והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל, נציבות מס הכנסה ובנק ישראל.

12 אמנם האבטלה במשק ירדה, אך במקביל גדלה ההעסקה של הפרטים במשרות חלקיות וזמניות - שאינה מקטינה את אי-הוודאות.

הגורמים שפעלו לריסון הביקושים במהלך השנה ניתן למנות גם את סביבת האינפלציה הנמוכה, המביאה להקטנת הביקוש לדירות כהשקעה נכסית¹³, ועלייה באטרקטיביות של ההשקעה בשווקים הפיננסיים.

לבידול בהשפעת הצמיחה על קבוצות האוכלוסייה השונות נוסף ביטול המענקים לזכאים לסיוע והמרתם בהלוואות מסובסדות, כבר בתחילת 2003¹⁴ - מהלך שהנפגעים העיקריים ממנו הם, ככל הנראה אוכלוסייה ממעמד סוציו-אקונומי בינוני ונמוך ותושבי אזורי הפריפריה. מספר מממשי הזכאות לדיוור ירד השנה ירידה תלולה של 27.6 אחוזים. ירידה זו הקיפה גם את העולים, שאופיינו בשנים האחרונות בשיעור מימוש גבוה¹⁵, וגם את הוותיקים (ירידה של 21.7 אחוזים). אשר לזוגות הצעירים (בעלי ניקוד זכאות נמוך) - ייתכן שחלק גדול מהם בחר ליטול משכנתאות חופשיות, מפני האטרקטיביות של תנאי השוק וצמצום הפער בריביות בין מסלול הזכאות להצעות הבנקים. ההשפעה של מדיניות המרת המענקים בהלוואות, יחד עם ביטול מענקי המקום, על שאר הזכאים הייתה שלילית מובהקת. היא השתקפה בירידה ניכרת של ניצול הזכאות והביקושים - במיוחד בפריפריה, שבה המענקים היוו אחוז ניכר ממחיר הדירה, במקביל להגברת לחצי הביקוש במרכז הארץ¹⁶. את רמתם הנמוכה של הביקושים בפריפריה ניתן להסביר גם בהמתנה של הציבור לעדכון המדיניות. אף על פי שסעיף המענקים לדיוור בתקציב משרד הבינוי והשיכון אמור, לפי אומדנים ראשוניים, לקטון פי שניים, הוכרז לא פעם במהלך השנה על אפשרות של החזרת חלק מההטבות. כתוצאה מכך עודכנו ציפיות הציבור, ונוצרו "ביקושים כבושים", תופעה מוכרת משנים קודמות שבהן הונהגו תכניות סיוע זמניות. ביטול חד של ההטבות אשר פיצו בעבר על חוסר אטרקטיביות ועל סיכון גבוה של השקעה בדיוור בצפון הארץ, בגליל ובנגב הביא לשחיקת היתרון היחסי שהיה לאזורים אלו ופגע בפעילות הענף. ואולם, בהעדר תכנון ארוך טווח - המצריך יצירת מקומות עבודה, הקמת תשתיות ועוד, ספק אם החזרת ההטבות יכולה להיות פתרון נאות לבעיית הביקושים באזורי הפריפריה.

נראה שגידול הביקושים במחצית הראשונה נתפס כזמני, ולכן לא הביא להתאמה מצד ההיצע. כן אפשר ששיעור גידולם לא הספיק כדי להצדיק התאמה כזאת. על כך מעידות ציפיות הקבלנים להתפתחות הביקושים, הנגזרות מנתונים רבים: מספר התחלות הבנייה, ההולך ויורד זה ארבע שנים ברציפות, פחת השנה ב-8.9 אחוזים - תהליך שיקבע את רמת הפעילות בשנים הקרובות; מספר ההיתרים לבנייה ביוזמה פרטית, שהוא אינדיקטור נוסף לצפי הפעילות העתידית בענף, גדל ב-1.2 אחוזים בלבד; מספר סיומי הבנייה המשיך להצטמצם גם השנה - תוצאה ממספרן הנמוך של ההתחלות בשנתיים-שלוש האחרונות ומהתארכות משך הבנייה (לממוצע של 26.1 חודשים לפרויקט)¹⁷. גורמים אלו האיכו את הירידה במלאי הדירות הנמצאות בשלבי הסיום, ויחד עם השחיקה של המלאי פעלו לעליית המחירים.

13 ניתוח מעמיק של הסוגיה ראו במאמרו של יונה רובינשטיין "מחירי הדירות בישראל 96-74: בועה פיננסית?" בתוך: ליליאן ליידרמן (עורך) *אינפלציה ודיסאינפלציה בישראל*, בנק ישראל, 1999.

14 באוגוסט 2003 בוצעה "תכנית איתם", שהייתה לה השפעה ממתנת על תגובת השוק לביטול המענקים. ניתוח ההשפעות של תכנית סיוע ראו בדו"ח בנק ישראל לשנת 2001 תיבה בסעיף הבנייה הדנה בהשפעות "חוק שרנסקי".

15 לפי נתונים של משרד השיכון, מספר ממשי הזכאות מתוך קבוצת העולים של שנות התשעים עמד על כ-72 אחוזים.

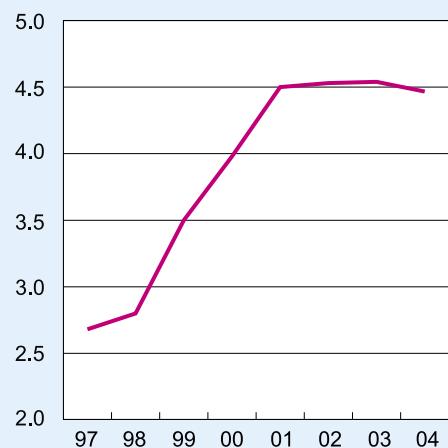
16 נתוני משרד השיכון מאששים טענה זו: לפיהם ירדו המכירות באזורי הפריפריה (שבה מרוכזת לרוב האוכלוסייה בעלת הניקוד הגבוה) ב-70 אחוזים מאז כניסתה לתוקף של התכנית באפריל 2003. היקף נטילת המשכנתאות בנגב ירד בשנת 2004 ב-41 אחוזים, ובאזורי הגליל - ב-34 אחוזים.

17 שתי ההשפעות אפשריות על קצב הבנייה הן ירידה בביקוש ומחסור בעובדים מקצועיים.

אינדיקטור נוסף להיחלשות בפעילות הענפית הוא ירידה בנטילת אשראי על ידי הקבלנים ממערכת הבנקאות. על פי נתונים של הפיקוח על הבנקים ירד האשראי הריאלי השנה ל-131 מיליוני ש"ח, לעומת 137 מיליונים בסוף השנה הקודמת. שינוי זה מצביע הן על צמצום הפעילות והן על קשיי מימון – מגבלה שעל פי סקר החברות של בנק ישראל התגברה השנה. כמו כן עלה השנה היחס בין האשראי הכולל לענף הבנייה לסך האשראי לציבור שבאחריות הבנקים (כולל האשראי החוץ-מאזני) והתקרב ל-20 אחוזים, רמה גבוהה, המחייבת, על פי הוראות הפיקוח, הפרשות לחובות המסופקים. הקירבה לתקרה זו גורמת להגברת הסיכון של פרויקטים ומקשה במיוחד על החברות הקבלניות הקטנות בגיוס מימון. היחס של סך האשראי לתוצר הענף, המצביע על הסיכון של חברות הבנייה, ירד לעומת השנה הקודמת, אך נשאר גבוה – התפתחות שעלולה להביא להתייקרות האשראי בעתיד (דיאגרמה א'-28). עם זאת, השנה גדלו החלופות של מימון חוץ-בנקאי, בפרט באמצעות אג"ח. חלק גדול מהחברות המנפיקות השנה היו חברות בנייה ונדל"ן.

אשר להתפלגות הגיאוגרפית של פעילות היזמים – ניתן לאבחן נטייה של החברות הקבלניות להעתיק את פעילותן למרכז הארץ. הסיבות לכך הן ההאטה במכירות ושחיקת הרווחים של היזמים בפריפריה, הגורמות

דיאגרמה א'-28
יחס האשראי לתוצר (בינוני ונדל"ן),
1997 עד 2004



(1) היחס בין האשראי לענף הבנייה והנדל"ן לתוצר ענף הבנייה.
המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ונתוני הפיקוח על הבנקים בבנק ישראל.

לגידול נטל המימון ולמצוקת אשראי.

גם למדיניות של שיווק הקרקעות נודעת השפעה ברורה על הפעילות בענף. המדינה שולטת על רוב הקרקעות, ולכן היא הקובעת את היצע הדירות בטווח הארוך. היקף נמוך של הקצאת הקרקעות, יחסית לעלייה במספר ההתחלות, גורם להצטמקות המלאי הזמין לבנייה, ובכך מייקר את הקרקעות עם גידול הביקושים. בשנים האחרונות אנו עדים למגמה של הגדלת היצע הקרקעות למגורים, וגם השנה הוא עלה, ב-9.1 אחוזים, אך כמותו עדיין נמוכה מהיעד שקבעה הממשלה. על רקע ההתאוששות במשק, הכנת מלאי מספיק של קרקעות כבר עתה היא חיונית כדי לאפשר לשוק להגיב במהירות לכשיתחדש גידולם של הביקושים, וכך למתן עלייה צפויה של המחירים. חשוב לא פחות התכנון: יש להעריך את גמישות התגובה של הענף לתנודות הביקושים באזורים השונים כדי להבטיח שתוספת הכמות תתאים לשינויים בביקוש. הפשרת קרקעות ושינוי ביעודי הקרקע או באינטנסיביות של השימוש בה מאפשרים הרחבה של היצע הקרקעות הזמינות והפחתת העלויות והמחירים. ניצול המכרזים השנה מצביע על אי התאמה של היקף שיווק הקרקעות להתפתחויות בפעילות הענפית ולשינוי בביקושים; זאת אינדיקציה ברורה לעודפי היצע של קרקעות בפריפריה ולניצול מרבי באזורי הביקוש העיקריים, שבהם רכיב הקרקע מהווה עד 61 אחוזים ממחירי הדירות¹⁸.

ג. הבנייה לענפי המשק

תפוקת הבנייה לענפי המשק ירדה השנה בשיעור של 15.3 אחוזים, למרות גידולו של התוצר העסקי, ובכך הצטברה ירידה של יותר מ-20 אחוזים בשלוש השנים האחרונות. הסבר אפשרי להתפתחות זו הוא התאמה של מלאי הון המבנים לרמות התוצר ותעסוקה במגזר העסקי בשנים האחרונות, עם מיצוי ההשפעה של גל העלייה והיווצרות עודפי היצע של מבנים במגזרים שונים (בתעשייה, במסחר ובמשרדים)¹⁹. ירידות בשטח גמר הבנייה של מבנים לענפי

18 ראו: צבי אקשטיין ומנחם פרלמן (1996), "הפרטת הקרקע בישראל", "אפלייד", יוני.

19 שטח סיומי הבנייה של מבנים לענפי המשק פחת ב 29 אחוזים – סימן נוסף לעודף של שטחים בנויים.

לוח א'-32
גורמי הייצור והפיריון בענף הבנייה, 1990 עד 2004
 (אחוזים)

העלייה או הירידה השנתית הממוצעת							
2004	2003	2002	1997- 2002	1990- 1996	2004	2003	2002
-5.2	-1.9	-5.3	-2.7	9.8	194.2	204.8	208.7
-0.8	9.0	1.8	-3.8	11.2	128.7	129.8	119.1
9.1	24.7	-48.3	-12.4	-7.2	17.0	18.7	15.0
13.9	-24.5	0.4	3.1		48.5	56.3	74.6
המועסקים (אלפים) ¹							
מקומיים							
מיוש"ע							
זרים							
מלאי ההון בציוד הבנייה (מיליוני ש"ח, מחירי 2000) ²							
0.2	2.1	4.8	8.9	12.4	11,926	11,899	11,653
-6.1	-10.2	-0.1	-4.2	13.6	3,692	3,931	4,379
-0.8	1.2	2.4	-0.8	0.7			
שיווק המלט (אלפי טונות)							
פיריון העבודה (התוצר לשעת עבודה)							
השכר הריאלי למשרת שכיר (מחירי 2000) ^{3,4}							
-5.3	-7.4	-3.6	1.5		5,006	5,286	5,708
-0.9	-3.1	-4.0	1.5		5,478	5,529	5,705
-1.9	0.1	1.0	-2.7	0.7			
בניכוי מחירי התפוקה							
בניכוי מדד המחירים לצרכן							
הפיריון הכולל ⁵							

(1) כולל אומדן למועסקים זרים לא-מדווחים.

(2) מלאי ההון לתחילת שנה.

(3) עד שנת 2002 הנתון נגזר משכרם של ישראלים וזרים, מ-2002 הוא נגזר משכרם של הישראלים בלבד.

(4) השכר הריאלי - השכר הנומינלי מנוכח בשינוי מחירי התפוקה או מדד המחירים לצרכן.

(5) התוצר ליחידה משוקללת של הון ועבודה: משקלה הממוצע של העבודה - 84 אחוזים.

המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

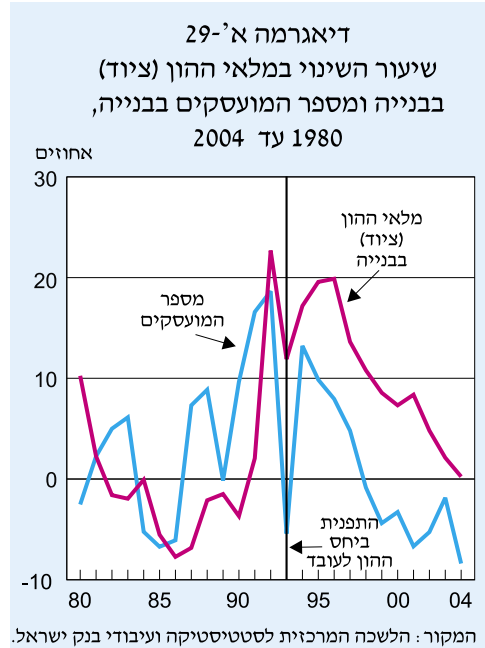
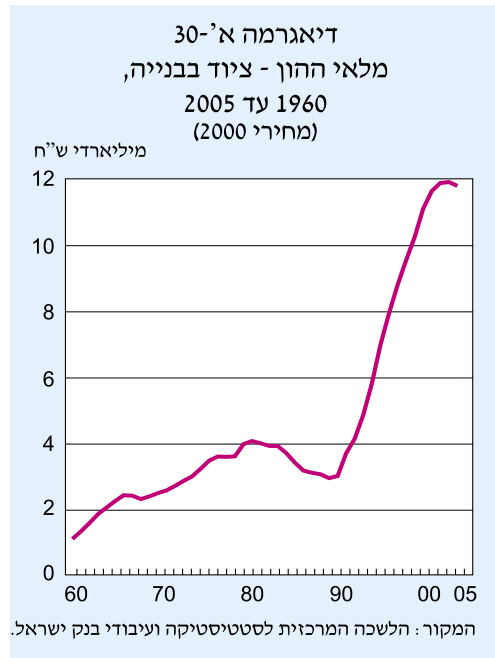
המשק ושל מחירי השכירות, על רקע גידולו של התוצר העסקי השנה, יכולות להעיד על קיומו של עודף שטחים בנויים, תוצאת הירידה בביקוש. התפתחות חיובית בתחום הבנייה לענפי משק היא גידול ההשקעה - הן במבנים והן בכבישים - בסוף השנה, אך אין בה כדי להצביע על מגמה.

צד ההיצע

התעסוקה

מספר המועסקים בענף הבנייה פחת השנה ב-5.2 אחוזים והגיע ל-194.2 אלף. התעסוקה בענף לאורך כל השנים האחרונות התאפיינה בשינויים ניכרים במספר העובדים ובהרכבם. התפנית השנה התבטאה בירידה בכל קבוצות העובדים, כולל המועסקים המקומיים. על רקע צמצום מתמשך של הפעילות וציפיות פסימיות גדלה, כנראה, הנטייה של המעסיקים להקטין את מספר העובדים הישראלים, שעלויות העסקתם גבוהות יחסית. במקביל נמשכה השנה המדיניות של גירוש העובדים הזרים, ומספרם ירד בשנתיים האחרונות בשיעור מצטבר של 38.5 אחוזים. כיוון שפיטורי העובדים הזרים ועובדי השטחים היו רבים מפיטורי הישראלים, השתנה הרכב המועסקים, והתלות של הענף בעובדים הלא-ישראלים ירדה מכ-36 אחוזים ב-2003 ל-34 אחוזים השנה.

השנה ירד מספר המועסקים בכל קבוצות העובדים, כולל המועסקים הישראלים.



עלויות הייצור

אף על פי שהשכר הריאלי (למשרת שכיר) של עובדים ישראלים ירד השנה באחוז אחד לעומת הממוצע בשנת 2003, השינוי בהרכב העובדים ועליית שכרם של המועסקים הלא-ישראלים (עקב צמצום היצעם) הביאו לעליית השכר הממוצע בענף. מדד תשומות הבנייה עלה בכל רכיביו, כולל סעיף השכר. מחיריהם של חומרי הבנייה ושירותי ההובלה עלו עלייה תלולה, בהשפעת פיחות השקל מול האירו.

מלאי ההון והפריון

יחס ההון לעובד המשיך לעלות גם השנה - אינדיקציה חיובית להמשך תהליך התיעוש במשק - אולם בהשקעות בציוד הבנייה נמשכה מגמת הירידה מהשנה הקודמת, והן ירדו ב-6 אחוזים. פריון העבודה ירד השנה, מפני שהירידה בתשומות העבודה הייתה נמוכה מן הירידה בכושר הייצור. הפריון הכולל, המביא בחשבון את תשומות ההון, ירד ב-1.9 אחוז; ואולם יש לפחות שתי סיבות להסתייגות מתוצאות אלו - ליקוי בנתונים הסטטיסטיים על מספר המועסקים בענף (החוקיים והלא-חוקיים) ורגישות של הפריון לשינויים בהרכב התפוקה.

רכישת דירות כהשקעה

גם השנה הדירות לא נמנו עם הרכיבים האטרקטיביים בתיק הנכסים של המשקיעים, יחסית לחלופות: התשואה הכוללת (משכר דירה ומרווחי הון) הייתה השנה ברמה של 6.71 אחוזים, נמוכה מהתשואה הריאלית של המניות, שעלתה עלייה חדה של כ-17.6 אחוזים. אמנם תשואתן של המניות, שהן נכסים מסוכנים, אינה בת-השוואה לתשואה מהחזקת הדירה, אולם נראה שהגדילות הנמוכה יחסית של נכסים ריאליים והעדר רגישות בפיוזור של תיק נדל"ן מחייבים פרמיה דומה לזו של המניות.

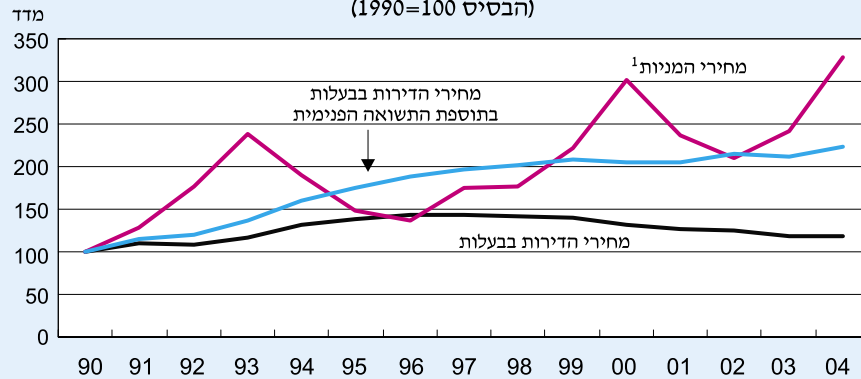
מחזורי	סעיף הדיוור בבעלות המהדורים לצרכן				מחזורי שבר הדיוור				מחזורי הדיוורות לפי סקר הדיוירות בבעלות				מחירי הדיוירות	התקופה
	יחסית לשער	יחסית למוד	יחסית לצרכן	הדו"ל	יחסית לשער	יחסית למוד	יחסית לצרכן	הדו"ל	יחסית לשער	יחסית למוד	יחסית לצרכן	הדו"ל		
13.5	13.3	13.4	13.6	7.9	19.1	13.1	13.2	9.3	7.6	21.8	(ממוצע שנה)	1996-1990		
4.3	4.8	4.4	-1.8	0.3	0.4	2.5	-4.3	-2.0	-2.2	2.2		2002-1997		
1.3	1.5	1.3	0.9	3.0	0.3	2.3	-6.4	-4.8	-4.6	-3.5		2001		
3.3	5.3	4.5	-0.8	5.8	-0.9	5.6	-6.6	0.8	-0.4	5.3		2002		
3.6	5.0	4.2	-1.3	-5.8	0.5	-4.1	-1.8	-9.5	-6.3	-5.7		2003		
4.8	4.0	4.8	-1.4	-2.5	-0.5	-1.6	1.1	-5.0	0.0	-0.4		2004		

- 1) שירות הבריאות הישראלי – מקור: מרזי הידית (נאו: 1999 איגוס מסקר ממודר ההחלטות לעברו).
- 2) שירות הבריאות הישראלי – מקור: מסקר מרזי הידית (1999 איגוס מסקר ממודר ההחלטות לעברו).
- 3) על פי מרזי מרזי החלטות לעברו.
- 4) שירות הבריאות הישראלי – מקור: מסקר מרזי הידית (נאו: 1999 איגוס מסקר ממודר ההחלטות לעברו).

דיאגרמה א'-31

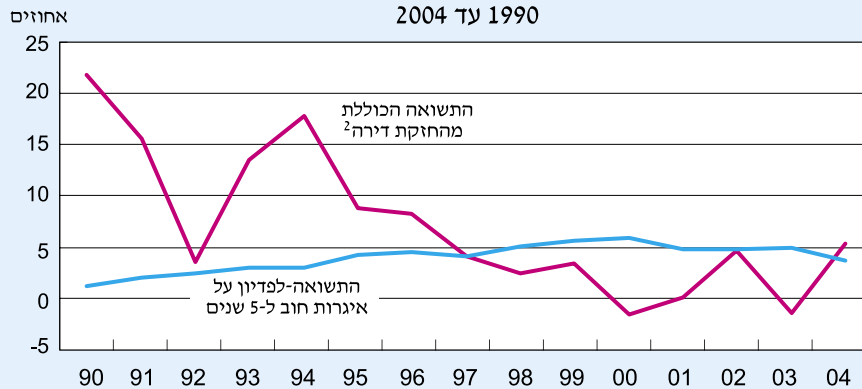
מדדים ריאליים - מחירי הדירות והמניות, 1990 עד 2004

(הבסיס 100=1990)



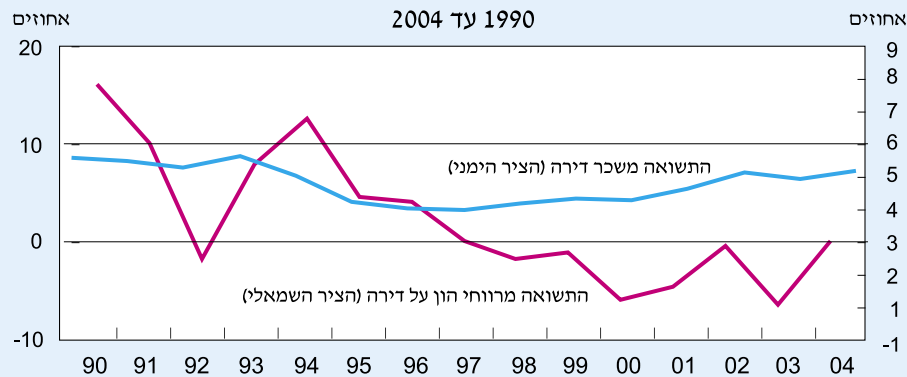
התשואה הריאלית מהחזקת דירה ומאגרות חוב צמודות למדד,

1990 עד 2004



התשואה מרווחי הון על דירה בבעלות ומשכר דירה,

1990 עד 2004



* המחירים והתשואות מנוכחים במדד המחירים לצרכן. כל הנתונים הם ממוצעים שנתיים.

(1) מחירי המניות חושבו ללא ניכוי הדיבידנד הכלול במדד המניות של הבורסה.
(2) התשואה מהחזקת דירה כוללת תשואה משכר דירה ותשואה מרווחי הון על הדירה, המחושבת לפי השינוי במחירי הדירות, ובהתייחס לדירה ממוצעת, על פי סקר של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
שכר הדירה מחושב על פי סקר של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (אוקטובר 1994) המתייחס לדירה ממוצעת בהשכרה.
המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ועיבודי בנק ישראל.

תיבה IV-א' 1: מחזורי השקעה ומחסור הדיור

השאלה העיקרית בתחום הבנייה למגורים היא כמה דירות זמינות נדרשות כדי להבטיח דיור מספק. נקודת התחלה לכל הערכה בתחום זה היא היחס בין מספר משקי הבית למספר יחידות הדיור המצויות במשק, שאמור לתת אינדיקציה ראשונית למאזן בין הביקוש להיצע¹. ניתוח של התפתחויות במדד זה חיוני לזיהוי לחצי ביקוש פוטנציאליים, העלולים להשפיע על המחירים היחסיים של הדירות ועל הפעילות בענף הבנייה למגורים.

הביקושים למגורים מושפעים משלל גורמים – כלכליים ודמוגרפיים. עם המשתנים הכלכליים המרכזיים הקובעים את הביקושים בטווח הארוך נמנים ההכנסה הפרמנטית ושיעור הריבית; עם הגורמים הדמוגרפיים – השינוי בשיעור הריבוי הטבעי ובהרכב האוכלוסייה. בטווח הקצר עשויים להשפיע מיגוון רחב של אירועים ומשתנים נוספים: זעזועים דמוגרפיים (עלייה), התפתחויות בשער החליפין ובשוק הדירות להשכרה, התערבות ממשלתית, מגמות ספקולטיביות, ציפיות של הציבור ועוד². הטרוגניות בהרכב האוכלוסייה ובהשפעת השינויים בתנאים הכלכליים גורמת לשונות גבוהה בהסתברות של פרט או קבוצת פרטים להקים משק בית ולרכוש דירה. כשהסתברות זו עולה, גובר הלחץ על מלאי הדירות הקיים, וככל שהפער בין האוכלוסייה להיצע הדירות החדשות במשק מתרחב, גדל מחסור הדיור הפוטנציאלי, שיכול להשתקף בעליית המחירים.

דיאגרמה 1
מספר הדירות למשק בית, 2002



המקור: EUROSTAT, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ועיבודי בנק ישראל.

1 בהנחה שנדרשת יחידת דיור לכל משק בית.

2 ERCG – קבוצת מחקר וייעוץ כלכלי, מודל של חיוזי מחירים וכמויות לענף הבנייה למגורים בישראל, פברואר 2003.

לפי נתוני שנת 2003 האוכלוסייה בישראל מנתה כ-2 מיליון משקי בית, ומלאי הדירות נאמד ב-2.1 מיליון יחידות. היחס בין שני הפרמטרים, שנגזר מנתונים אלו, היה 1.07 יחידות למשק בית - מצב שאינו שונה מאשר ברוב מדינות אירופה ואף טוב יותר. ואולם, בחמש השנים האחרונות ניכרת מגמת ירידה של מדד זה, ולנוכח המשך גידולה של האוכלוסייה ומספר משקי הבית בשנים האחרונות ניתן לייחס התפתחות זו לצמצום ההיצע של דירות חדשות במשק.

התפתחותה של סדרת סיומי הדירות במהלך השנים תאמה את השינויים הדמוגרפיים והמחזוריים שחלו בישראל, ובולטות שתי אפיונות של תגובת ההיצע על התפתחות העלייה לארץ במחצית הראשונה של שנות התשעים (דיאגרמה 2). מאחר שתוספת הדירות החדשות היא בעיקר פונקציה של שני משתנים - התחלות הבנייה, הנגזרות מהציפיות לגבי רמת הביקושים העתידית, ומשך הבנייה - הרי שהיצע הדירות מפגר בכשנתיים בממוצע אחר ההתחלות.

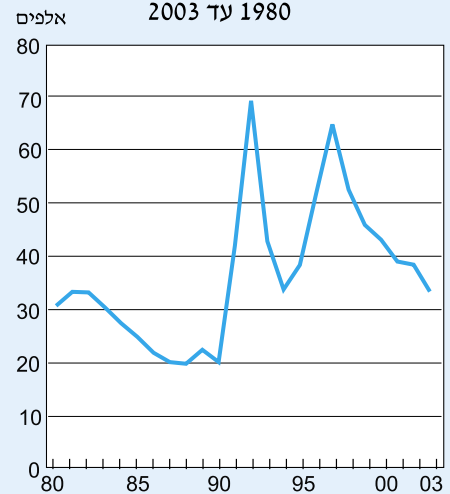
הנתונים המצרפיים, המצביעים על הפער שבין היצע הדירות לביקוש במדינה כולה, אין בהם כדי להצביע על התפלגות הביקושים הפוטנציאליים לפי אזורים. ואולם נראה שהתפתחויות בשוק הדיור ברמה האזורית ניתנות להבנה יותר מההתפתחויות ברמה הכללית-ארצית, משום שהשפעות כלכליות ודמוגרפיות פועלות באופן מבודל במקומות שונים.

דיאגרמה 3 מציגה את ההתפלגות של סיומי הדירות ותוספת האוכלוסייה בישראל לפי מחוזות בשלוש תקופות. המספרים האבסולוטיים שנגזרו משתי סדרות אלו איפשרו לחשב את היחס ביניהן, המהווה אינדיקציה למחסור הדיור הפוטנציאלי באזורים השונים³. להלן הממצאים העיקריים:

בשנות השמונים היה קצב הגידול של מלאי הדירות נמוך - כאחוז אחד בלבד, לעומת כ-6 ו-5 אחוזים בשנות השישים והשבעים, בהתאמה. שיעור גידולה של האוכלוסייה ירד אף הוא בהשוואה לתקופות הקודמות, אך היה עדיין גבוה מזה של הדירות ונאמד ב-1.5 אחוזים בממוצע. האזורים שבהם בלט יחס גבוה בין תוספת האוכלוסייה לתוספת הדירות החדשות הם מחוז ירושלים ואזורי המרכז והדרום.

במחצית הראשונה של **שנות התשעים** מחסור הדיור הפוטנציאלי היה גבוה יותר מאשר בשנות השמונים בחישוב כלל ארצי ואזורי. זוהי תוצאה של שינויים דמוגרפיים קיצוניים ושל פיגור בהתאמת היצע הדירות לעזושים בביקוש בשלביהם הראשונים. נראה שפיזור האוכלוסייה הושפע במידה מועטה בלבד מתמריצים רבים שניתנו - הלוואות מסובסדות, מענקים, זמינות של הדיור הציבורי ועוד. על כך מעיד יחס האוכלוסייה להיצע הדירות, שהיה גבוה הן באזורי הפריפריה, אשר נהנו מתמיכה ממשלתית, והן באזורי המרכז, שמשכו חלק גדול מהעולים בזכות עדיפות באפשרויות התעסוקה.

דיאגרמה 2
סך כל גמר הדירות,
1980 עד 2003



המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

3 ניתוח של היחס בין תוספת של משקי הבית לזרם הדירות אינו אפשרי, משום שאין נתונים על משקי הבית ברמה האזורית.

לוח 1

היחס בין תוספת האוכלוסייה לתוספת הדירות, 1980 עד 2003

האזור	1989-1980	1994-1990	1999-1995	שנות ה-90	2003-2000
ירושלים	4.64	6.87	4.74	5.81	6.03
הצפון	2.69	4.90	3.33	4.11	3.32
חיפה	2.23	6.98	3.19	5.08	2.49
המרכז	3.34	5.53	2.94	4.23	3.59
תל אביב	1.17	5.60	0.15	2.87	1.59
הדרום	3.16	6.62	3.27	4.94	3.71
יהודה ושומרון		4.38	5.12	4.75	4.46
סך הכול	2.89	4.36	2.88	3.62	3.48

המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ועיבודי בנק ישראל.

במחצית השנייה של העשור ירד היחס בין גידול אוכלוסייה לגידול מספר הדירות כמעט ב-40 אחוזים, ובאזורים מסוימים הוא היה נמוך פי שניים ויותר מאשר בתקופה הקודמת. הסיבה לכך נעוצה בעמידה של הענף בציפיות לגבי המשך העלייה ותוספת של משקי הבית. לגבי מחוז תל אביב ניתן לשער שהגירה שלילית, המוסברת במחירי הדיור הגבוהים, היא שגרמה לירידה של מדרד זה בכ-98 אחוזים.

2003-2000: מאז אמצע שנות התשעים העלייה לארץ הולכת ופוחתת בהתמדה, וכן קטן שיעור הריבוי הטבעי. שני משתנים אלו התבטאו בגידול מתון בלבד של האוכלוסייה - בשיעור שנתי של 1.8 אחוזים. במקביל הצטמצם מספרם של סיומי הדירות מ-43,440 יחידות בשנת 2000 ל-31,700 בשנת 2004. פירושה הישיר של הירידה בהיצע הדירות הוא הצטמצמות של המלאי הזמין הנחוץ לבלימת תגובתו של השוק על שינויים פנימיים או זעזועים חיצוניים, הגורמים לעלייה בביקושים ומשפיעים על המחירים. התפתחות המדרד במחוזות השונים לא הייתה אחידה במהלך תקופה זו: באזור הצפון הוא התייצב ברמה דומה לזו של התקופה הקודמת, ובחיפה הוא אף ירד, ואילו באזורי הביקוש העיקריים (מרכז הארץ) המצב הורע. התפתחות זו יכולה להביא ללחצי ביקוש קריטיים, שכן במרכז הארץ מרוכזת אוכלוסייה בעלת פוטנציאל גבוה להקמת משקי בית ולשיפור תנאי המגורים; יש לזכור שגודלו הממוצע של משק בית באזור המרכז נמוך מאשר בשאר האזורים, כך שהמדרד האמור, המתבסס על גודל האוכלוסייה, אף מוטה, באזור זה, כלפי מטה. אינדיקטור נוסף ללחצי ביקוש פוטנציאליים ניתן לגזור מהיחס בין מחירי הדירות להכנסה החודשית באזורים השונים, יחס המצביע על יכולת הציבור לרכוש דירות. בשנת 2002 יכולת הרכישה במרכז הארץ נאמדה כגבוהה.

לשינויים ברמת המחסור בשנים האחרונות כדאי להתייחס בפרספקטיבה עתידית: אזור המרכז מאופיין, מסיבות שונות (עלות הקרקע, השפעות מצד הביקוש וכו'), ברמת מחירים גבוהה, ולכן התגברות מחסור הדיור יכולה להיתרגם לעלייה נוספת של המחירים עם התממשות הביקושים (כפי שאירע ב-2004). המקרה של ירושלים

בולט במיוחד, משום שהמחסור בה, לפי המדד האמור, הורע עד מאוד, בגלל רמות נמוכות של תוספת הדירות ומלאי הדירות. ירושלים אמנם מאופיינת במשקי בית גדולים (מה שמטה את המדד כלפי מעלה) וביכולת רכישה בין הנמוכות בארץ, אך שיפור במצב הביטחוני עשוי לזרז ביקושים בה ולגרום לעליית המחירים, ומה עוד שהיא נשארה אטרקטיבית לקונים מחו"ל.

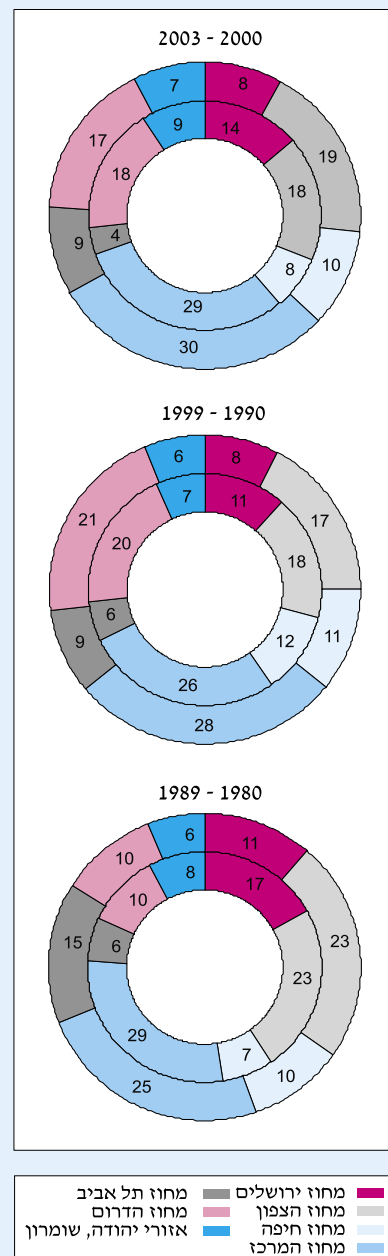
באזורי הפריפריה, שבהם מלאי הדירות הלא-מכורות גדול יחסית, ספק אם היצע הדירות החדשות יגדל בעתיד הקרוב. אוכלוסיית האזור תמשיך לגדול עקב הריבוי הטבעי, אך עם זאת צפוי המשך המעבר לאזורי המרכז, משום שהרעה במצבם הכלכלי של פרטים מגבירה את הנטייה להעתיק את מקום המגורים לאזורים בעלי פוטנציאל תעסוקתי גבוה. ההשפעה של גורמים אלה על מדד מחסור הדיור אינה ברורה, אך צפוי כי הוא יישאר גבוה.

בסיכום: מדד היחס בין תוספת האוכלוסייה לדירות הוא אינדיקטור גס יחסית, אך הכרחי, לאבחון מחסור פוטנציאלי של דיור במשק. עם זאת, בהעדר נתונים על ניצול מלאי הדירות לפי שימושי ומעגליות אפשרית בקשר בין הקמת משקי בית למלאי הדירות, נראה ששימוש במדדי זמינות הדיור אינו מספיק. הגודל האמיתי של מחסור הדיור יכול להתקבל מניתוח משולב של משתנים שונים - בהם אחוזי האכלוס, גודל משקי הבית, מחירי הדיור, הרכב האוכלוסייה, פיזור וציפיות להתפתחויות העתידיות במשק.

מצד אחד, בשנים האחרונות, מלאי הדירות גבוה ממספר משקי הבית, רמת הצפיפות נמוכה, ולא צפויים זעזועים דמוגרפיים דומים לאלו של שנות העלייה; מהצד האחר, ירידת היחס בין מלאי הדירות לבין משקי הבית, הצטמצמות ההיצע של דירות חדשות, ירידה בגודלו של משק הבית ושחיקה של מלאי הדירות הלא-מכורות, המשתקפת בעלייה של המחירים הריאליים - כל אלה הם סימנים ראשונים להיווצרות מחסור פוטנציאלי בדיור. בהתחשב במהירות ההתאמה של הענף לזעזועים שונים (כגון גל העלייה של שנות התשעים) נראה שלחצי ביקוש עלולים להביא לעלייה של מחירי הדירות, במיוחד בטווח הקצר, שבו המלאי הקיים נשחק.

דיאגרמה 3

התפלגות תוספת האוכלוסייה וגמר הדירות¹,
לפי מחוזות, 1980 עד 2003
(אחוזים)



(1) הטבעות החיצוניות - התפלגות גמר הדירות, הטבעות הפנימיות - התפלגות תוספת האוכלוסייה.
המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ועיבודי בנק ישראל.

4 נתונים אחרונים על ניצול מלאי הדירות ושימושי נלקחו ממפקד האוכלוסין האחרון, משנת 1995.