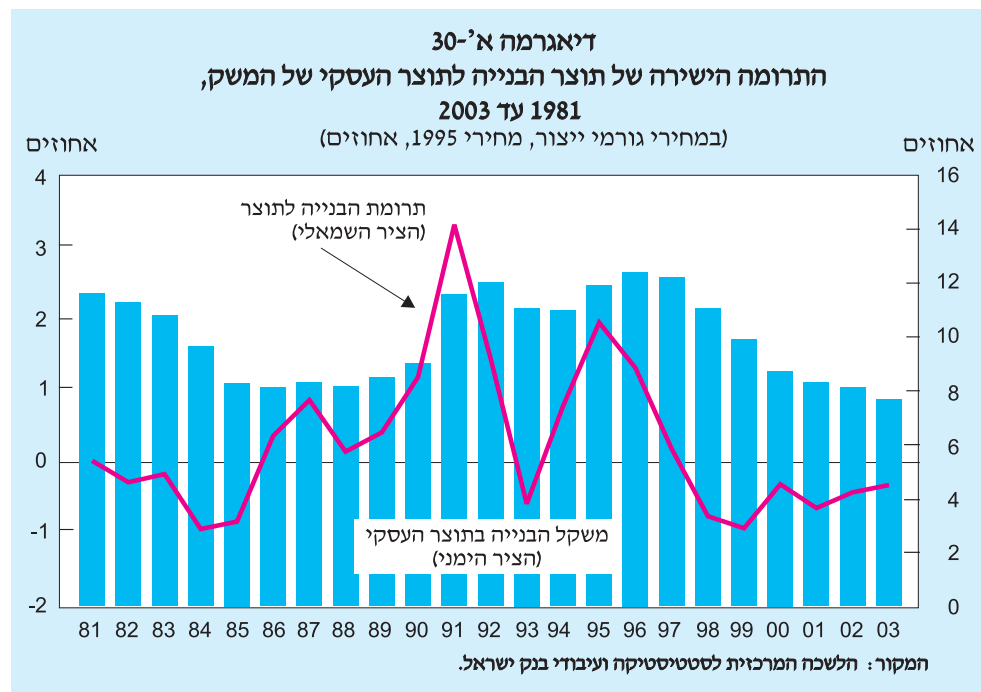


V ענף הבנייה

תפוקת הענף ותוצרו ירדו בשנת 2003, זו השנה השישית ברציפות. הירידה בתפוקה הקיפה הן את הבנייה למגורים, והן את הבנייה לענפי המשק. ירידת התפוקה הכוללת, בשיעור של כ-5 אחוזים, אינה משקפת את חומרת מצבו של הענף במלואה; הירידה בשטח התחלות הבנייה חריפה בהרבה - כ-19 אחוזים. התפוקה ירדה בשיעור של כ-4 אחוזים בבנייה למגורים ובשיעור של כ-9 אחוזים בבנייה לענפי המשק (לוח א'-33). הירידה המתונה יחסית של סך תפוקת הבנייה היא תוצאה של עלייה חדה, בשיעור של כ-40 אחוזים, בבנייה הביטחונית, עקב בנייתה של גדר ההפרדה. מגמת הצמצום בפעילות נמשכה גם במהלך השנה. תוצר הענף ירד בכ-4 אחוזים, וכן נמשכה ירידת משקלו בתוצר העסקי - לפחות מ-8 אחוזים (דיאגרמה א'-30).

תפוקת הענף ותוצרו ירדו בשנת 2003, זו השנה השישית ברציפות. הסיבה העיקרית לירידת התפוקה היא ירידת הביקוש.



הסיבה העיקרית לירידת התפוקה היא ירידת הביקוש - כפי שמראה ירידת המחירים - אך פעלו גם מגבלות מצד ההיצע, ובהן המדיניות לצמצום מספר העובדים הזרים. למרות הצמצום של התפוקה ושל סך המועסקים בענף, גדל מספר המועסקים הישראלים בו, עקב צמצום מספר הזרים. התרומה הכוללת של הפעילות בענף לתעסוקת ישראלים במשק נמוכה יותר, משום שירידת תפוקתו משפיעה גם על ענפים נוספים, שבהם הרכיב המקומי גבוה.

1 השפעת ה"מכפיל". בשנים 2000-2002, ירד מספר המועסקים בתעשיות המייצרות חומרי גלם לענף בשיעור דומה לשיעור ירידתה של תפוקת ענף הבנייה.

מדיניות הפחתת העובדים הזורים התגלתה כיעילה במיוחד כשהמשק רחוק מתעסוקה מלאה. נוסף על יחס התחלופה הגבוה המתקבל במקרה זה, הרי כיוון שהמגבלה האפקטיבית להרחבת הפעילות היא מגבלת ביקוש, תחלופת העובדים לא גרמה לעליית שכר העבודה של ישראלים, ולכן התהליך של החלפת העובדים פגע אך מעט בפעילות.

לוח א'-33

התפוקות והתוצר בענף הבנייה, 1990 עד 2003¹

העלייה או הירידה השנתית הממוצעת							
2003	2002	2001	-1997 2002	-1990 1996	2003	2002	
(אחוזים)							סך כל תפוקת הבנייה
-4.6	-4.0	-6.3	-5.1	13.3	40,012	41,935	(מיליוני ש"ח, מחירי 2000)
-3.9	-8.8	-10.8	-7.9	12.0	17,176	17,871	מזה: למגורים
-9.4	-0.9	-2.2	-3.3	18.0	18,620	20,542	לענפי המשק
19.7	3.9	-3.1	2.4	2.0	4,216	3,522	תפוקת בנייה אחרת ²
38.1	9.7	-0.1	4.3	0.7	2,592	1,877	מזה: בנייה ביטחונית
-6.7	-9.6	-10.0	-8.7	18.8	58.8	63.0	מלאי הדירות בבנייה (אלפים)
1.3	8.2	-7.2	2.8	-0.8	24.1	23.8	משך זמן הבנייה למגורים (חודשים)
							שטח התחלות של בניית
-18.9	3.8	-21.7	-7.0	16.9	6,394	7,886	מבנים (אלפי מ"ר)
-11.2	3.7	-25.5	-7.1	15.4	4,844	5,453	מזה: למגורים
-36.3	4.0	-11.8	-6.9	19.1	1,550	2,433	לענפי המשק
-7.7	-6.1	-3.4	-3.4	12.9	7,784	8,430	שטח גמר של בניית מבנים (אלפי מ"ר)
-12.1	-0.8	-5.4	-3.1	11.9	5,409	6,153	מזה: למגורים
4.3	-17.8	1.5	-4.1	15.3	2,375	2,277	לענפי המשק
-8.5	2.0	-30.5	-9.6	17.0	29.7	32.4	התחלות של בניית דירות (אלפים)
-13.3	-2.2	-9.0	-5.1	13.1	33.5	38.6	גמר של בניית דירות (אלפים)
-10.0	-11.3	-17.8			20.2	22.5	היצע הדירות למכירה (אלפים) ³
-3.9	-5.0	-7.3	-4.8	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.

הבנייה למגורים

תפוקת הבנייה למגורים
ירדה בשיעור מתון.
שטחי ההתחלות
והסיומים של הבנייה
ירדו בשיעורים גבוהים
יותר.

תפוקת הבנייה למגורים, המשקפת את מלאי השטחים שבהם מתנהלת בנייה פעילה ואת קצב הבנייה, ירדה בשיעור של כ-4 אחוזים, תוצאה של ירידה במלאי הדירות הנמצאות בבנייה ובקצב הבנייה (עלייה במשך הזמן של בניית דירה). שטח ההתחלות והסיומים בבנייה למגורים ירד בכ-11 אחוזים.

הסיבה העיקרית לצמצום הפעילות היא ירידת הביקוש. רוב הגורמים היסודיים המניעים את הביקוש לדירות הוסיפו השנה לרדת: התוצר לנפש ירד, זו השנה השלישית ברציפות; קצב גידולה של האוכלוסייה, ובייחוד של מספר משקי הבית, היה נמוך מאוד, והם חזרו לרמות של אמצע שנות השמונים; המענקים לדיור קוצצו במהלך השנה. מספר

מממשי המשכנתאות ירד השנה ירידה תלולה, וסך המשכנתאות פחת בכ-20 אחוזים². בשוק שירותי הדיור ירד הביקוש, כפי שמעידה ירידת המחירים³. המחירים בחוזים המתחדשים של שכר הדירה ירדו גם במונחי דולרים, כך שלא ניתן להסביר את הירידה בהצמדות בלבד. לירידת מחירי הנכסים פעלה גם עלייה מסוימת של הריביות הריאליות לטווח ארוך, בממוצע שנתי. כתוצאה מגורמים אלו ירדו מחירי הדירות בשיעור של כ-6 אחוזים (יחסית למדד המחירים לצרכן, בממוצע שנתי; לוח א'-36). ירידתם, ועמה גידול של עלויות הבנייה (ההוצאות על עבודה וחומרי גלם) פעלו לירידה של ההשקעה בבתי מגורים, שהיא עיקרה של תפוקת הבנייה למגורים⁴.

בשנת 2003 הוחל בבנייתן של כ-30,000 דירות, ירידה של כ-9 אחוזים לעומת אשתקד. לא ברור אם שיעור זה נמוך משיעור הגידול השנתי של מספר משקי הבית בשנים הקרובות. בשנים 1998-2001 עמדה התוספת השנתית הממוצעת של משקי הבית על 57,000. קצב זה ירד מאוד בשנת 2002, שבה נוספו 34,500 משקי בית בלבד, ובשנת 2003 הוא כנראה נמוך עוד יותר⁵. אשר לשנים הקרובות - על פי התפלגות הגילים של האוכלוסייה בישראל לא צפויה תוספת גבוהה של משקי בית⁶. בשנים 2002 ו-2003 נסתיימה בנייתן של כ-38,600 ו-33,500 דירות, בהתאמה - מעבר לגידול מספרם של משקי הבית בשנים אלו.

גידול מספרם של משקי הבית, אינו בלתי תלוי במצב הכלכלי: ייתכן שהמיתון גורם לדחייה בהקמת משקי בית, או מניע זוגות צעירים להישאר בבית הוריהם. מצבים אלו יתאפיינו בסופו של דבר בעלייה בצפיפות הדיור - ואם אכן נוצרים ביקושים פוטנציאליים "כבושים", הם אמורים להשתחרר כשהמצב הכלכלי ישתנה. זהו, כנראה, הרקע לטענה הרווחת, כי מספר התחלות הבנייה אינו מספיק, וכי על הממשלה לפעול להגדלתו, כדי למנוע עלייה של מחירי הדירות (והדיור) כשהביקושים יעלו. אכן, סביר שעליית ביקוש תגרום לעלייה במחירי הקרקעות והדיור, כפי שאכן קרה במחצית הראשונה של שנות התשעים, אך לא סביר שהתנאים אשר גרמו לכך, ובראשם גל העלייה העצום, יישנו בעתיד הנראה לעין. מכל מקום, כדי למתן את עליית המחירים במקרה של גידול הביקוש, על רשויות התכנון לפעול להיווצרותו של מלאי תכנוני זמין, שיאפשר תגובה מהירה של צד ההיצע על גידול כזה.

נוסף על כל אלה, בדיקת מדדים שונים ל"ביקושים כבושים" מעלה, שאין ראיות של ממש לקיומם. (ראו בתיבה א'-7).

מספר הדירות שבנייתן
נסתיימה בשנתיים
האחרונות גבוה מתוספת
משקי הבית.

- 2 נתונים אלו, וכן נתוני סך העסקאות ומכירת הדירות במגזר הפרטי, הושפעו ללא ספק מהשביתה הממושכת במשרדי הטאבו, שעצרה זמנית את ביצוע העסקאות, ולכן ירידת הביקוש לפיהם מוטה כלפי מעלה.
- 3 סעיף שכר הדירה במדד, ובמיוחד סעיף מחירי הדירות בבעלות, הנמדדים לפי חוזים מתחדשים של שכר דירה.
- 4 תפוקת הענף גבוהה מעט מההשקעה בבתי מגורים משום שחלק מתפוקת השיפוצים אינו נרשם כהשקעה.
- 5 הנתון עדיין אינו זמין, אך בשנת 2003 הואט קצב גידולה של האוכלוסייה, בין השאר, בגלל ירידה משמעותית במספר העולים.
- 6 זאת מכיוון שהאוכלוסייה בגיל 20 עד 24, שתקים משקי בית בשנים הקרובות, כמעט זהה בגודלה לאוכלוסייה בגיל 25 עד 29. גל עלייה גדול יכול כמובן לשנות את המסקנות הנגזרות מניתוח זה.

לוח א'-34
אינדיקטורים לביקוש ולהיצע בשוק הדירות, 1990 עד 2003

2003	2002	2001	2002-1997	1996-1990	2003	2002	
ממוצע שנתי							
-9.4	0.2	-15.8	30,088		22,717	25,085	היתרים לבניית דירות ביוזמה פרטית
-10.5	-4.1	0.2	95,051	116,051	82,274	91,962	מספר העסקאות בדירות ¹
5.8	2.1	-37.3	21,313	39,806	15,205	14,375	שיווק הקרקעות למגורים (יחידות דיוור) ²
-22.0	0.4	3.8	14,739	13,455	11,390	14,599	מכירת הדירות במגזר הפרטי ³
1.8	2.0	2.4	6,204	5,232	6,690	6,570	אוכלוסיה (אלפים)
1.8	2.0	3.6	1,723	1,392	1,881	1,847	משקי בית (אלפים) ⁴
-0.5	-2.8	-3.2	71,517	64,383	69,692	70,049	תוצר לנפש (מיליוני ש"ח, מחירי 2002)
-6.3	-12.1	-5.2	39,006	52,025	30,075	32,111	מספר מממשי ההלוואות לדיור לזכאים
-10.9	-16.8	-9.8	9,741	22,166	6,021	6,757	מזה: עולים
-0.4	-6.8	-1.8	23,126	18,971	20,003	20,093	זוגות צעירים
							סך כל ההלוואות במשכנתא
-19.3	14.3	-7.2	18,636	12,997	16,167	20,024	(מיליוני ש"ח, מחירים שוטפים)
-22.5	11.2	-1.8	14,150	7,479	12,048	15,537	מזה: לא-מוכוונות
6.05	5.75	6.42	6.06		6.05	5.75	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 שבוצעו (להבדיל מסך כל היחידות שהוצעו), לא כולל יחידות דיור 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: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משרד הבינוי והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל, נציבות מס הכנסה ובנק ישראל.

הבנייה לענפי המשק

תפוקת הבנייה לענפי המשק ירדה בשיעור של כ-9 אחוזים - יותר משיעור ירידתה של סך ההשקעה בנכסים קבועים. שיעור הירידה של התפוקה, תוצאת עלייה בסיומי הבנייה, אינה מבטאת את מלוא הירידה בפעילות; השנה ירד שטח התחלות הבנייה לענפי המשק בשיעור ללא תקדים של יותר מ-35 אחוזים - ירידה המצביעה על רמה נמוכה של הביקושים הצפויים לתוספת מבנים בשנים הקרובות. אין בידינו נתונים על הניצולת של מלאי המבנים בענפי המשק, אך נראה כי בעקבות הירידות החריפות בתוצר העסקי בשנים 2001-2002 נוצר עודף גדול של שטחים בנויים.

תפוקת הבנייה לענפי
 המשק ירדה מאוד. שטח
 התחלות הבנייה לענפי
 המשק ירד בשיעור ללא
 תקדים.

למרות גידולו של התוצר העסקי השנה נראה שהביקוש לשטחים בנויים הוסיף וירד, וזאת על פי אינדיקציות לירידת מחירי השכירות⁷.

צד ההיצע - התעסוקה והפריזון

העבודה: בשנת 2003 השתנה הרכב המועסקים בענף הבנייה שינוי חד, וזאת כתוצאה משינוי המדיניות הממשלתית בנושא תעסוקת זרים במשק מסוף שנת 2002. מספר העובדים הזרים פחת בממוצע שנתי בכ-19,000, ומספר המועסקים המקומיים עלה בכ-10,000. לכאורה זהו שיעור תחלופה נמוך, אולם בגלל ירידת הביקוש ותוספת של כ-4,000 עובדי שטחים לענף, לאמיתו של דבר התחלופה גבוהה יותר. כתוצאה מתהליך תחלופת העובדים, 63 אחוזים מכלל המועסקים בענף בשנת 2003 היו ישראלים, לעומת כ-50 אחוזים בלבד בשנת 2000.

השנה היתה תחלופה משמעותית בין עובדים זרים לישראלים לפיכך גדל מספר העובדים הישראלים בבנייה, למרות ירידת התפוקה.

לתהליך הצמצום של מספר העובדים הזרים במשק היה חלק בצמצום הפעילות של הענף: ראשית, הענף התאפיין בהעסקה מסיבית של עובדים לא חוקיים, שגירושם יצר מחסור זמני בכוח אדם, עד לגיוסו והכשרתו של כוח אדם חלופי. על הקושי שתהליך זה גרם לענף ניתן ללמוד גם מסקר החברות של בנק ישראל, שהצביע על החמרת המחסור בכוח אדם השנה.

שנית, תהליך תחלופת העובדים גרם, כצפוי, להתייקרות של רכיב העבודה, כפי שמראה מדד תשומות הבנייה. השכר הריאלי למשרת שכיר ישראלי אמנם ירד בשיעור של כ-5 אחוזים⁸, כנראה כתוצאה משינוי ההרכב, עם הצטרפותם של עובדים בשכר נמוך - אך שכרם של אלה היה גבוה משכר הזרים שהם החליפו, כפי שמעידה עלייה בעלות העבודה של פועלי הטיח, הריצוף, האבן והפיתוח במדד תשומות הבנייה.

מלאי ההון: תהליך התיעוש בענף, המתבטא בעליית יחס ההון לעובד, נמשך גם השנה. עם זאת, ההשקעות בציוד לבנייה ירדו ירידה חדה, ולפיכך מלאי ההון לתחילת 2004 נמוך מאשר לתחילת 2003 - התהפכות של מגמת גידולו הגבוה בעשור האחרון⁹. **המימון:** נראה שהייתה החמרה גם בתחום זה. יחס החוב לתוצר של הענף עלה, דבר המצביע על ירידה בכושר ההחזר של חברות הבנייה ועלייה בסיכון שלהן; הריבית הריאלית בדיעבד עלתה בשנת 2003 מאוד; סך האשראי המאוזני של התאגידים הבנקאיים לענפי הבנייה עלה, בייחוד לבנייה לענפי המשק (עלייה של כמיליארד ש"ח), וזאת למרות הירידה בתוצר הענף ובניגוד להתפתחות סך האשראי למגזר העסקי. כן עלה אחוז החבות הענפית של ענף הבנייה בסך האשראי לענפי המשק, והחבות החריגה, הנגזרת מן החריגה מהמגבלה הענפית, עלתה ב-0.8 מיליארד ש"ח, דבר העשוי להביא להתייקרות האשראי לענף.

הפריזון: אחרי שנים רבות של ירידה בפריזון (משנת 1997), ששיקפה את אי-ההתאמה המלאה של כמות גורמי הייצור בענף לירידה בפעילות, עלו השנה במפתיע פריזון

7 על הבנייה לענפי המשק אין נתוני כמויות ומחירים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ולכן לא מתאפשר ניתוח ישיר של הביקוש. על פי נתוני המחירון של לוי יצחק נראה שהמחירים ירדו.

8 יחסית למדד המחירים לצרכן.

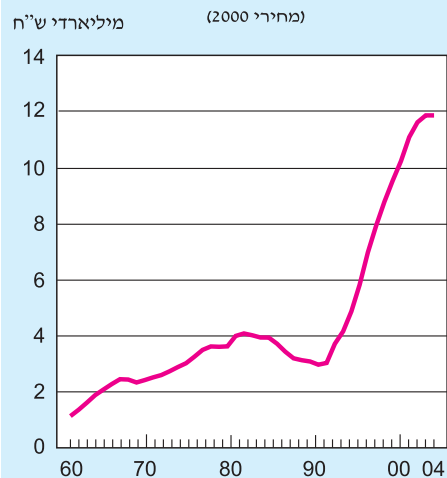
9 לדיון מפורט בנושא זה, כולל השוואות בין-לאומיות, ראו הפרק המקביל בדוח בנק ישראל לשנת 2002.

לוח א'-35
גורמי הייצור והפריזון בענף הבנייה, 1990 עד 2003
 (אחוזים)

העלייה או הירידה השנתית הממוצעת							
2003	2002	2001	1997-2002	1990-1996	2003	2002	
-2.3	-5.4	-6.7	-2.7	9.8	203.6	208.3	המועסקים (אלפים) ¹
8.8	1.5	0.3	-3.9	11.2	129.1	118.7	מקומיים
24.7	-48.3	-50.8	-12.4	-7.2	18.7	15.0	מיוש"ע
-25.2	0.4	22.8	3.1		55.8	74.6	זרים
מלאי ההון בציוד הבנייה							
2.1	4.8	8.4	8.9	12.4	11,899	11,654	(מיליוני ש"ח, מחירי 2000) ²
-10.2	-0.1	-2.7	-4.2	13.6	3,931	4,379	שיווק המלט (אלפי טונות)
2.7	-1.6	-0.1	-2.0	0.7			פריזון העבודה (התוצר לשעת עבודה) ³
השכר הריאלי למשרת שכיר (מחירי 2000) ^{4,5}							
-9.5	-3.6	-0.6	1.5		5,163	5,708	בניכוי מחירי התפוקה
-5.2	-4.0	-0.2	1.5		5,409	5,705	בניכוי מדד המחירים לצרכן
1.2	-3.0	-2.7	-3.9	0.7			הפריזון הכולל

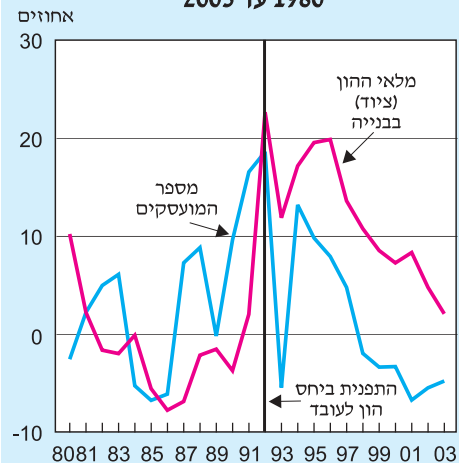
- (1) כולל אומדן למועסקים זרים לא-מדווחים.
 (2) מלאי ההון לתחילת שנה.
 (3) התוצר ליחידה משוקללת של הון ועבודה: משקלה הממוצע של העבודה - 84 אחוזים.
 (4) עד שנת 2002 הנתון נגזר משכרם של ישראלים זרים ומ-2002 משכר של ישראלים בלבד.
 (5) השכר הריאלי - השכר הנומינלי מנוכח בשינוי מחירי התפוקה או מדד המחירים לצרכן.
 המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

דיאגרמה א'-32
מלאי ההון - ציוד בבנייה, 1960 עד 2004



המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ועיבודי בנק ישראל.

דיאגרמה א'-31
שיעור השינוי במלאי ההון (ציוד) בבנייה ומספר המועסקים בבנייה, 1980 עד 2003



המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ועיבודי בנק ישראל.

העבודה והפריזון הכולל, וזאת על אף הירידה בפעילות ולמרות תחלופת העובדים שתוארה.

מחירי הדירות

מגמות ארוכות טווח: מחירן הריאלי של הדירות ירד ב-6 השנים האחרונות ברציפות בשיעור מצטבר של כ-20 אחוזים. זהו שינוי חד ביחס למגמת העלייה של מחירי הדירות מאז קום המדינה ועד שנת 1996, תוצאת שינוי בגורמים היסודיים המניעים את הביקוש לדירות - האטה בקצב גידולה של האוכלוסייה, לאחר גל העלייה, וירידת התוצר לנפש בשנים האחרונות. כיוון שירידת הביקוש כוללת גם רכיב מחזורי, נראה שמחירי הדירות כיום נמוכים מרמת שיווי המשקל של הטווח הארוך.

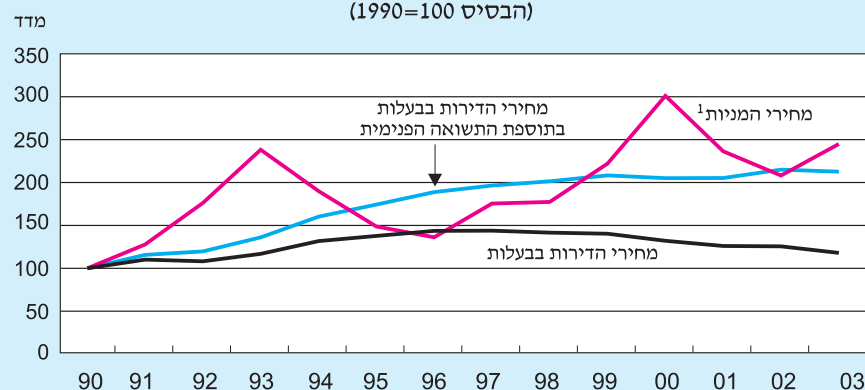
דירות כרכיב בתיק הנכסים: בחינה של התשואה הכוללת מהחזקת דירה לעומת השקעה במניות משנת 1990 ואילך מצביעה על שיווי משקל בין התשואה הכוללת מהחזקת דירה להשקעה בשוק ההון (דיאגרמה א-33). אמנם מניות הן נכס מסוכן יותר, כפי שנראה בבירור מהתנודות במחיריהן¹⁰, ולכאורה נצפה שהתשואה ארוכת הטווח עליהן תהיה גבוהה יותר - אך ייתכן שהסחירות הנמוכה של הדירות מחייבת פרמיה דומה. התשואה הכוללת מהחזקת דירה, המורכבת מרווח ההון בתוספת התשואה הפנימית, הייתה ב-2003 שלילית, לעומת עלייה חדה בשערי המניות. בהסתכלות ארוכת טווח, נראה שהפער בין אפיקי השקעה אלו בשנת 2003 הוא לא יותר מסטייה זמנית מהקשר ארוך הטווח ביניהם.

ההתפתחויות במהלך השנה: תפוקת הבנייה למגורים התייצבה במהלך השנה. לעומת זאת נראה כי נמשכה מגמת הצמצום בתפוקת הבנייה לענפי המשק: במחצית השנייה בשנת 2003 נרשמה ירידה של כ-10 אחוזים יחסית למחצית הראשונה¹¹. הירידה החריפה בשטח התחלות הבנייה השנה תקשה על התאוששות התפוקה בעתיד הקרוב. בסיכום - עדיין אין רואים תפנית במצבו של ענף הבנייה.

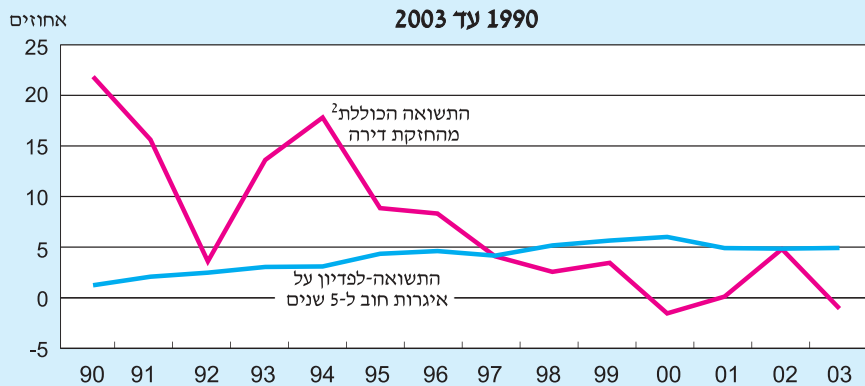
10 ההשוואה היא בעייתית - משום שניתן להשקיע בסל מניות, אך לא ב"סל דירות", ולפיכך מחיר הדירה הממוצעת אינו מבטא את הסיכון שבהחזקת דירה בודדת.

11 על פי נתונים מנוכי עונתיות.

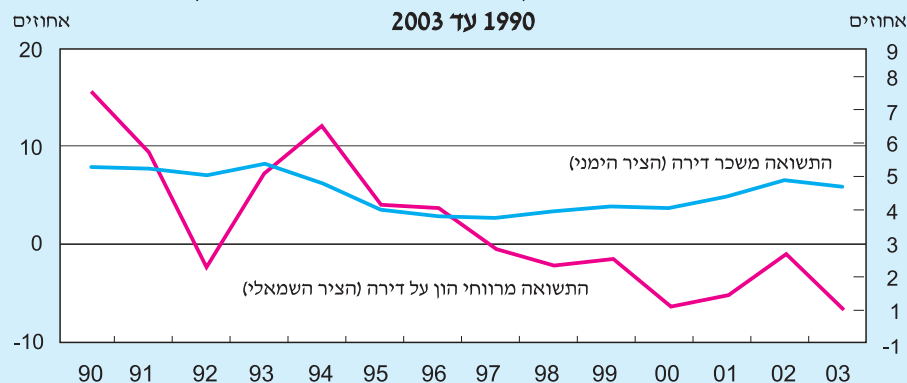
דיאגרמה א'-33
מדדים ריאליים - מחירי דירות ומניות, 1990 עד 2003
 (הבסיס 100=1990)



התשואה הריאלית מהחזקת דירה ומאגרות חוב צמודות למדד, 1990 עד 2003



התשואה מרווחי הון על דירה בבעלות ומשכר דירה, 1990 עד 2003



* המחירים והתשואות מנוכים 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.

מחזורי		סעיף הדירי בבעלות				מחזורי הדירות לפי סקר הדירות בבעלות				מחזורי		התקופה	
		במודד המחזורים לצרכן		מחזורי שכר הדירה		מחזורי הדירות לפי סקר הדירות בבעלות		מחזורי הדירות					
		יחסית לשער	יחסית למודד	יחסית לשער	יחסית למודד	יחסית לשער	יחסית למודד	יחסית לשער	יחסית למודד	יחסית לשער	יחסית למודד	יחסית לשער	יחסית למודד
התשס"ו-התשס"ז		הדולר	המחזורים לצרכן	הדולר	המחזורים לצרכן	הדולר	המחזורים לצרכן	הדולר	המחזורים לצרכן	הדולר	המחזורים לצרכן	הדולר	המחזורים לצרכן
13.5	13.3	13.4	13.6	7.9	19.1	13.1	13.2	9.3	7.6	21.8	(ממוצע שנתי)	1996-1996	
4.3	4.8	4.4	-1.8	0.3	0.4	2.5	-4.3	-2.0	-2.2	2.2		2002-1997	
1.7	2.4	2.2	-1.2	-3.8	-0.4	-3.0	-3.4	-6.9	-5.9	-4.8		2000	
1.3	1.5	1.3	0.9	3.0	0.3	2.3	-6.4	-4.8	-4.6	-3.5		200	
3.4	5.3	4.5	-0.8	5.8	-0.9	5.6	-6.6	0.8	-0.4	5.3		2001	
5.2	5.0	4.2	-1.3	-5.8	0.5	-4.1	-1.8	-9.5	-6.3	-5.7		2001	

2) שיטת החישוב של מדד המחירים לארכן ושל מדד מחירי התשומה בבייה למגורים מתבססות על חישוב מדדים אלה בהתאמה לתקופות הסקר.

החל מחודש ינואר 1999 מחשבת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את מודד המחירים לצרכן במתכונת מעודכנת. השינויים העיקריים הם ערוך מערכת המשקלות של המצרכים

השיירותים הכלולים ב"סל" המדד וכן שניונים בשווייט המדידה של סעיף הדיוור, במדד הכללי. על פי המתכונת החדשה, משמשים השוניים בשכר הדידה (על פי חיים מתחדשים כלכל)

אומדן לשינויים בערך השומש שנושה הדייר בשירותי הדיור של הדירה שבעלותו.

3) על פי מדד מחירי היתשומות בבנייה.

דמקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

תיבה א'-7: מלאי הדירות וצפיפות הדיור

חלק זה מתאר את צפיפות המגורים בישראל על פני זמן, ובודק אם המיתון של השנים האחרונות גרם לעלייה בצפיפות הדיור – כלומר אם יש "ביקושים כבושים" לדיור, שאינם מתממשים מסיבות זמניות. הנתונים אינם מעידים על תופעה כזאת.

בניית סדרה היסטורית של מלאי דירות המגורים בישראל

מאז קום המדינה מלאי דירות המגורים נמדד רק בנקודת זמן אחת, במסגרת מפקד האוכלוסין והדיור שנערך בשנת 1995.

סדרת המלאי נבנתה בהנחה ששיעור הפחת הוא אפס. הנחה בדבר שיעור פחת גבוה יותר "יוצרת" מלאי היסטורי גדול יותר של דירות עד שנת 1995. לא סביר שמלאי כזה היה בסוף שנות השישים. לכאורה ההנחה בדבר שיעור הפחת היא קיצונית, אך יש לה מספר הצדקות:

- ההנחה היא בדבר שיעור הפחת הפיזי של דירות המגורים (כלומר שיעור הריסת המבנים, ללא קשר לערכם); ייתכן שלחלק לא מבוטל מהמבנים אין ערך כלכלי, ומחיר הדירות בהם משקף את מחיר הקרקע בלבד.
- סדרת גמר הדירות אינה כוללת בנייה בלתי חוקית, ולכן מהווה אומדן חסר למספר יחידות המגורים.

- ישראל היא מדינה צעירה.

- גם כאשר מניחים שיעור פחת אפס, מלאי הדירות בשנים 1967 עד 1994 גבוה במידה ניכרת ממספר משקי הבית.

כפי שניתן לראות בדיאגרמה 1, מספר דירות המגורים עולה בהרבה על מספר משקי הבית. בשנת 1995 הפער עמד על כ-240,000, והוסבר כדלקמן: כ-100,000 דירות לא שימשו למגורים, אלא למטרות עסקיות, וכ-80,000 דירות (5 אחוזים מסך המלאי אז) היו ריקות¹.

בדיאגרמות הובא בחשבון סך מלאי הדירות, בהנחה שאחוז הדירות המשמשות למטרות אחרות הוא במידה מסוימת אנדוגני – תלוי במחיר היחסי של הדיור². הדיאגרמות מתארות מדדים שונים לצפיפות. דיאגרמה 2 מראה "קפיצה" ביחס של מספר התושבים למלאי הדירות בתחילת גל העלייה, ומאז, לאורך מרבית שנות התשעים, הייתה התייצבות. החל משנת 1998 מצביע יחס זה על עלייה קלה בלבד ביחס לשנת 2000.

הסדרה המתארת את מספר משקי הבית מצביעה על מגמת גידול בשנות התשעים, אף כי יש לזכור שגודלו הממוצע של משק הבית ירד. מדד זה מצביע

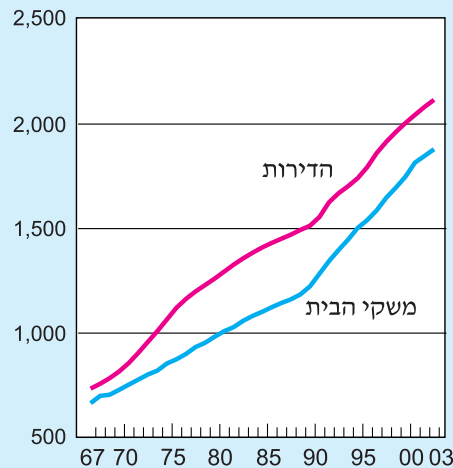
1 לכאורה זהו ממצא מפתיע, אך יש לזכור שכמו בכל שוק שיש בו "חיכוך" הנובע מחיפוש, נוצר שיעור "טבעי" של דירות פנויות (natural vacancy rate). שיעור הדירות הפנויות גבוה במקומות שבהם חלק גדול יחסית מהדירות הן שכורות. כך, לדוגמה, בתל אביב השיעור הוא 6 אחוזים – גבוה מהממוצע הארצי.

2 ניתן לשער שאחוז זה, פוחת על פני זמן, מסיבות שונות. אולם כדי לבדוק השערה זו דרוש מפקד דיור נוסף.

דיאגרמה 1

מלאי דירות המגורים ומספר משקי הבית בישראל, 1967 עד 2003

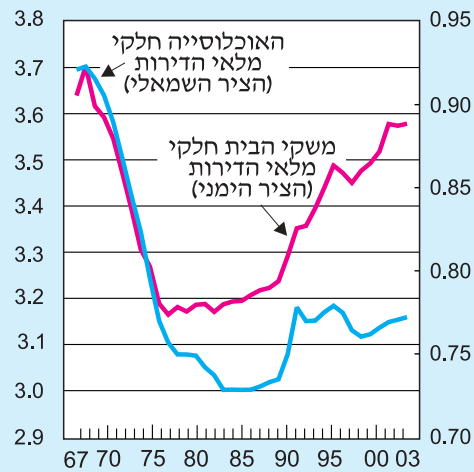
(אלפים, בהנחה שהפחת על מלאי הדירות=0)



חמקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ועיבודי בנק ישראל.

דיאגרמה 2

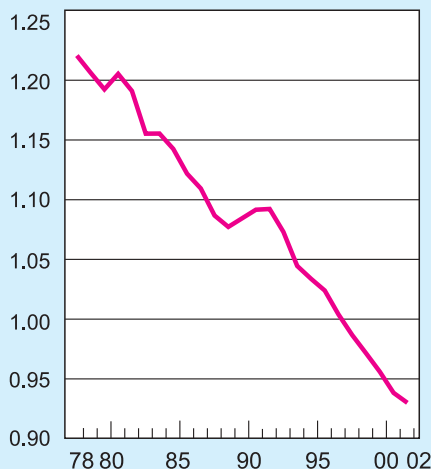
היחס בין מספר משקי הבית והאוכלוסייה למלאי הדירות, 1967 עד 2003



חמקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ועיבודי בנק ישראל.

דיאגרמה 3

מספר הנפשות לחדר, 1978 עד 2002



חמקור: סקרי כח אדם של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

על יציבות בשלוש השנים האחרונות. שתי הסדרות מצביעות בבירור על מגמת ירידה בצפיפות בשנים 1967-1977 ועל עלייה בצפיפות בעקבות גל העלייה.

דיאגרמה 3 מתארת מדד שונה לצפיפות - מספר הנפשות לחדר. על פי סקרי כוח אדם, מדד זה ירד ברציפות משנת 1978, אף כי גל העלייה הביא לסטייה זמנית ממגמה זו. הצפיפות ירדה אפילו בשנות המיתון העמוק, 2001-2002.

לכאורה, גידול הצפיפות העולה מגידול מספר משקי הבית יחסית למספר הדירות (דיאגרמה 2) אינו מתיישב עם מגמת הירידה בצפיפות, העולה מיחס הנפשות למספר החדרים (דיאגרמה 3), אולם יש לזכור שקיים מלאי גדול של דירות

המשמשות למטרות אחרות, וירידה במלאי זה מיישבת את הסתירה האמורה: הואיל והיחס בין מספר משקי הבית למספר הדירות בסוף 2003 היה עדיין נמוך - 0.9 - ייתכן שתהליך חזרתן של דירות לשמש כדירות מגורים עוד לא מוצה. סיכום - אין ראיות לעלייה בצפיפות המגורים בשנים האחרונות, כלומר "ביקושים כבושים", בגלל המיתון - ולפיכך לא צפויה בעתיד הקרוב עליית מחירים ממקור זה.