



חטיבת המחקר
בנק ישראל

ועדת הפנים והגנת הסביבה

דיון בנושא: סקירת שוק הדיור

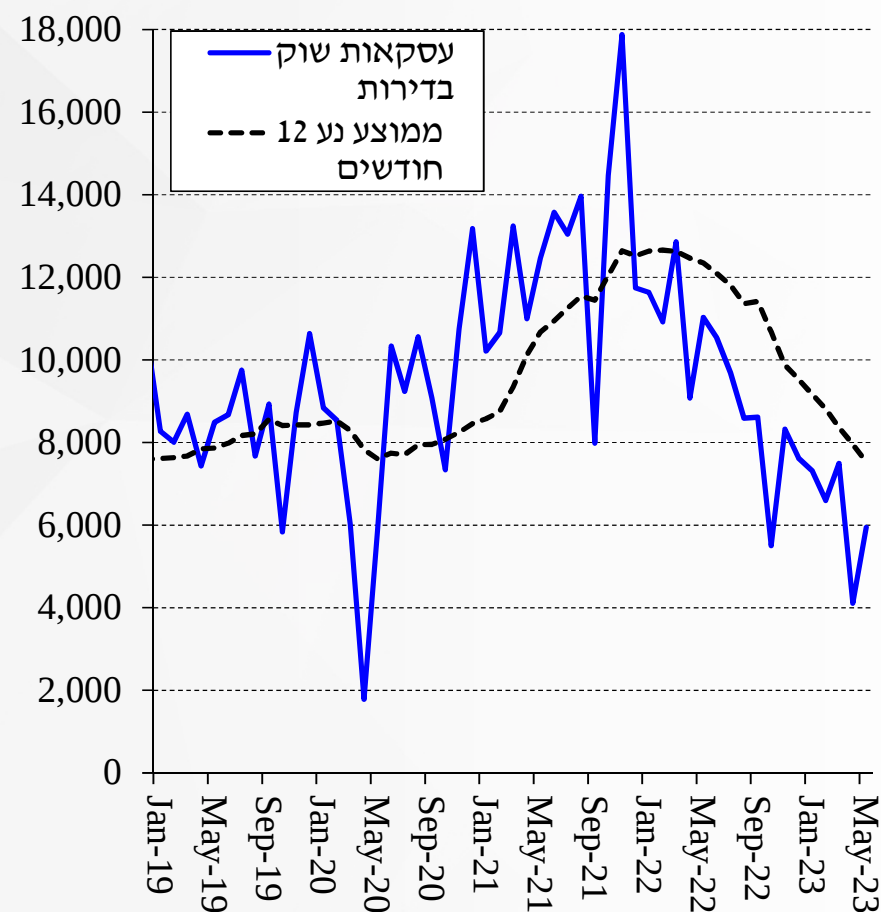
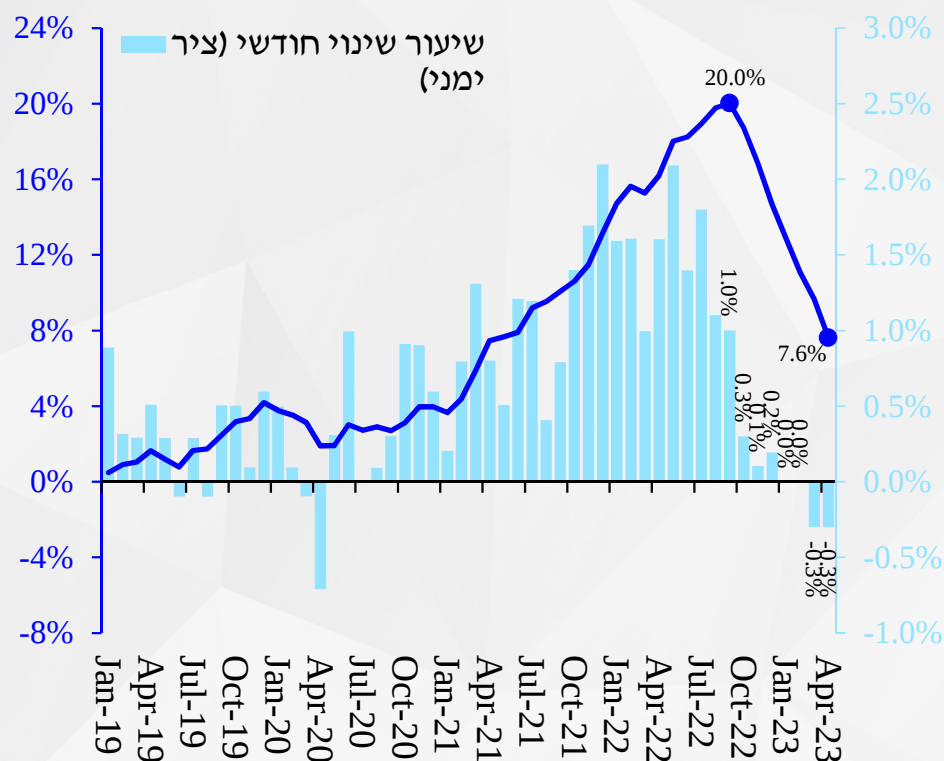


עיקרי הדברים

- המכירות של דירות חדשות ומספר העסקאות בדירות במגמת ירידה, לאחר שהגיעו לרמת שיא בסוף 2021, ומחירי הדירות התייצבו החל מהרביע הרביעי של 2022, ואף ירדו מעט.
- הפעילות בענף הבניה (השקעה בבניה למגורים, מספר מועסקים, משרות פנויות) נמצאת ברמה גבוהה.
- מספר התחלות הבניה הגיע לרמה מאוד גבוהה במחצית הראשונה של 2022, אך ירד מאז. התחלות הבניה ברביע הרביעי של 2022 וברביע הראשון של 2023 (ביחד) תואמות היקף שנתי של כ-59 אלף דירות (הממוצע בשנים 2017-2021 היה כ-56 אלף).
- מספר היתרי הבניה בשנת 2022 היה מאוד גבוה בהשוואה היסטורית, אך ירד ברבעון הראשון 2023. מספר ההיתרים בשנה האחרונה היה גבוה בהרבה מזה של התחלות הבניה, מה שצפוי להשפיע חיובית על התחלות הבניה בטווח הקצר.
- הרמה גבוהה של התחלות הבניה בשנה אחרונה מושפעת מאוד מההיקף הגבוה של תכנון ושיווקי קרקע בשנים האחרונות.
- פרויקטים של התחדשות עירונית מהווים חלק גדל והולך של התחלות הבניה, ההיתרים, והמלאי התכנוני.
- שמירה על היקף גבוה של מלאי תכנוני ושל שיווקי קרקע (מוצלחים) היא קריטית לשמירה על היקף הבניה הגבוה.

ירידה חדה במספר העסקאות בשוק הדיור והתייבבות של המחירים

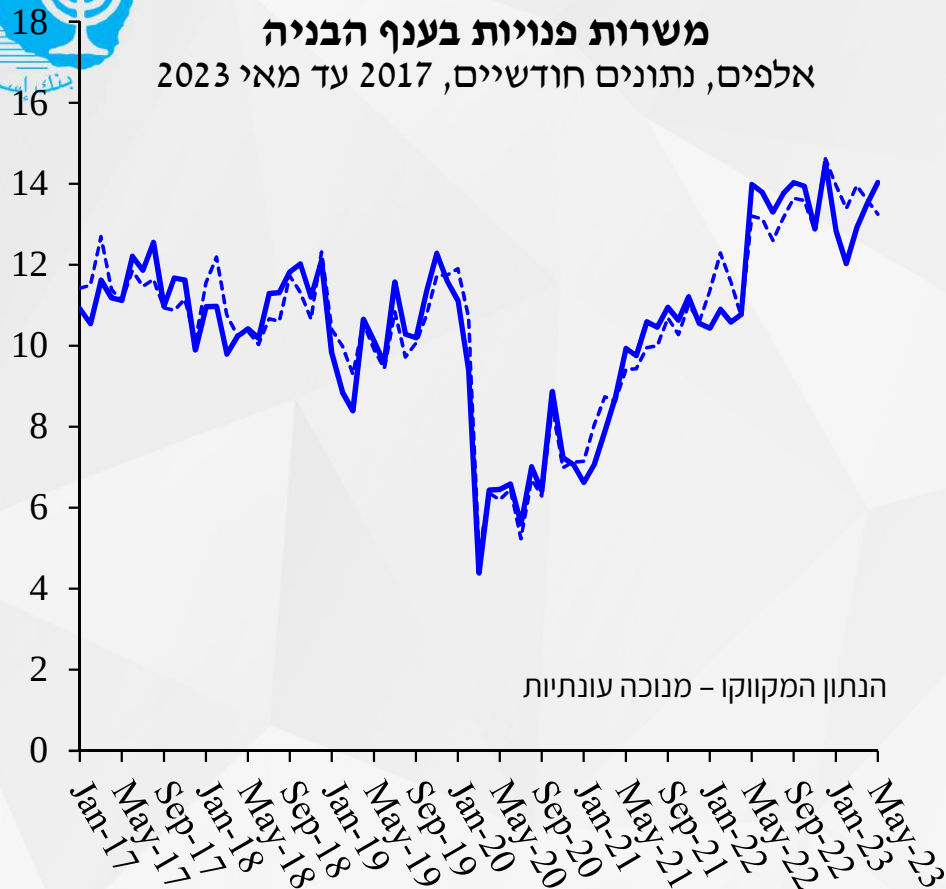
מחירים בכלל העסקאות: דירות חדשות ויד שניה
נתונים חודשיים, 2019 עד אפריל 2023



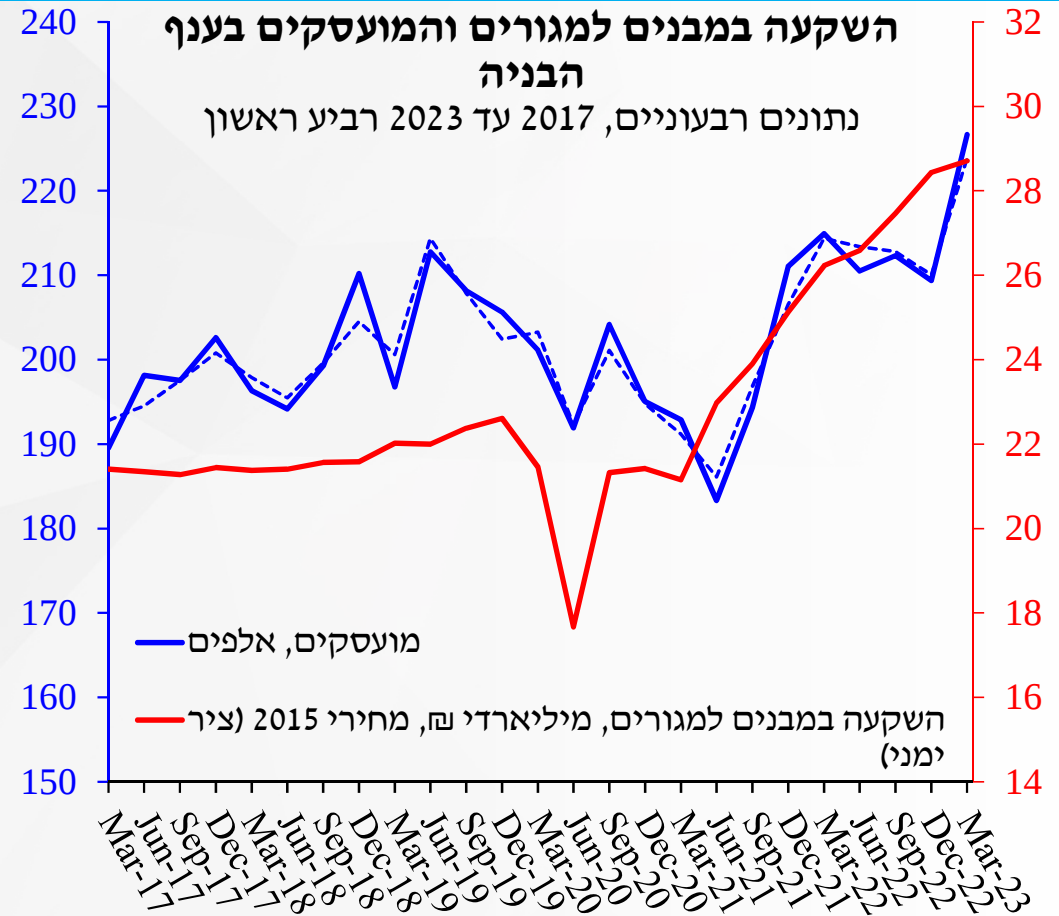
המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.

לצד זאת, הפעילות והתעסוקה בענף הבנייה הן ברמה גבוהה

משרות פנויות בענף הבניה
אלפים, נתונים חודשיים, 2017 עד מאי 2023



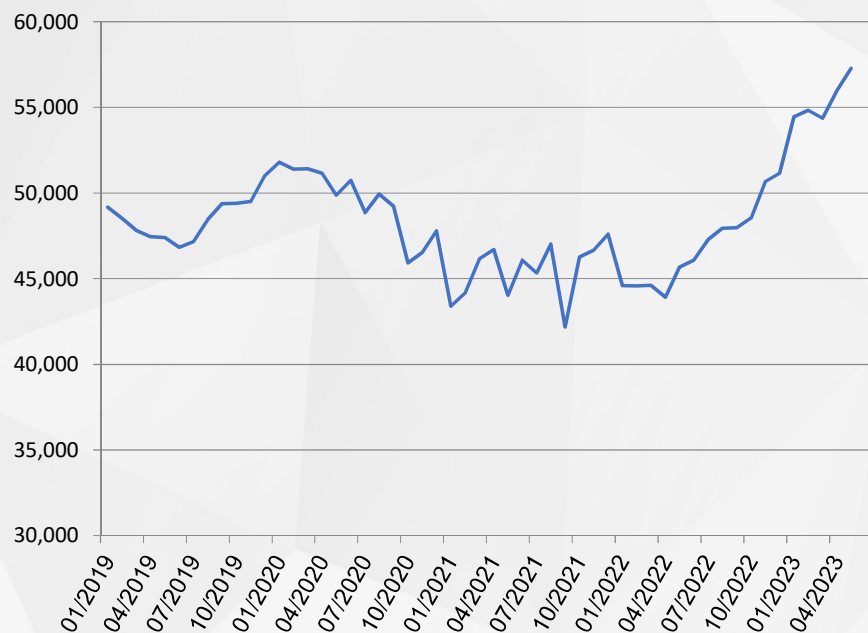
השקעה במבנים למגורים והמועסקים בענף הבניה
נתונים רבעוניים, 2017 עד רביע ראשון 2023



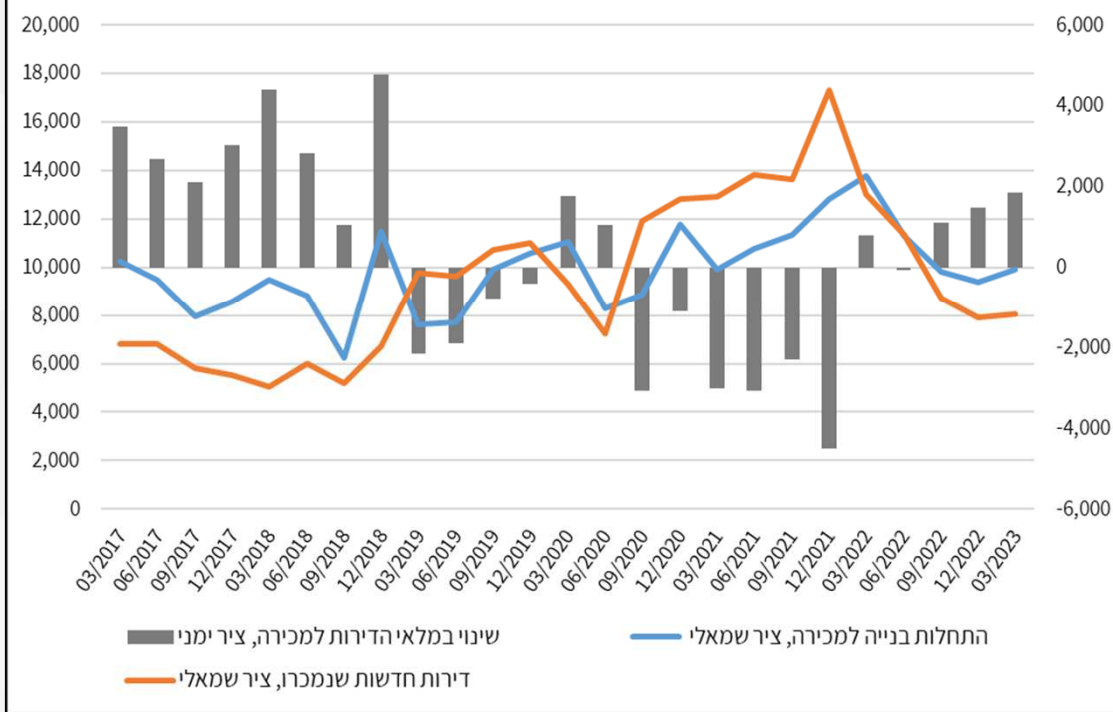
המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.

היקף הבניה הגבוה והירידה במכירות מתבטאים בגידול שמתעצם מרבעון לרבעון במלאי הדירות החדשות למכירה

דירות חדשות שנותרו למכירה



דירות למכירה שהוחל בבנייתן, דירות חדשות שנמכרו ושינוי במלאי הדירות החדשות למכירה, רבעון ראשון 2017 עד רבעון ראשון 2023



המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.



השלבים העיקריים בשרשרת התכנון והבניה של דירה למגורים

שינויים שנועדו לייעל ולקצר את תהליך התכנון:

1. מינהל התכנון ביטל את האפשרות לבקש הקלות בניה, צעד שמקצר את משך התכנון.
2. המועצה הארצית לתכנון ולבניה אישרה רפורמה שבמסגרתה, בפרוייקטים של התחדשות עירונית (כחלופה לתמ"א 38), יאוחדו שני שלבים – אישור התוכנית בוועדת התכנון וקבלת היתר הבניה.
3. בחוק ההסדרים 2023 אושרו מספר צעדים כגון הרחבת סמכויות של ועדות מקומיות, הרחבת סמכויות של מורשה להיתר (במסגרת רישוי עצמי, החל מ-2024).

יזום: בדיקת התכנות והכנת תכניות
הגוף האחראי: רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון

תכנון ואישור סטטוטורי על ידי הועדות המחוזיות והוותמ"ל
הגוף האחראי: מנהל התכנון

הכנה לשיווק הקרקע, שיווק הקרקע, בחירת זוכה.
הגוף האחראי: רמ"י, משרד הבינוי והשיכון

הנפקת היתרי בניה
הגוף האחראי: ועדות מקומיות

בנייה
הגוף האחראי: יזם\קבלן



השלבים העיקריים בשרשרת התכנון והבניה של דירה למגורים

יזום: בדיקת התכנות והכנת תכניות
הגוף האחראי: רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון

תכנון ואישור סטטוטורי על ידי הועדות המחוזיות והוותמ"ל הגוף האחראי: מנהל התכנון

הכנה לשיווק הקרקע, שיווק הקרקע, בחירת זוכה.
הגוף האחראי: רמ"י, משרד הבינוי והשיכון

הנפקת היתרי בניה
הגוף האחראי: ועדות מקומיות

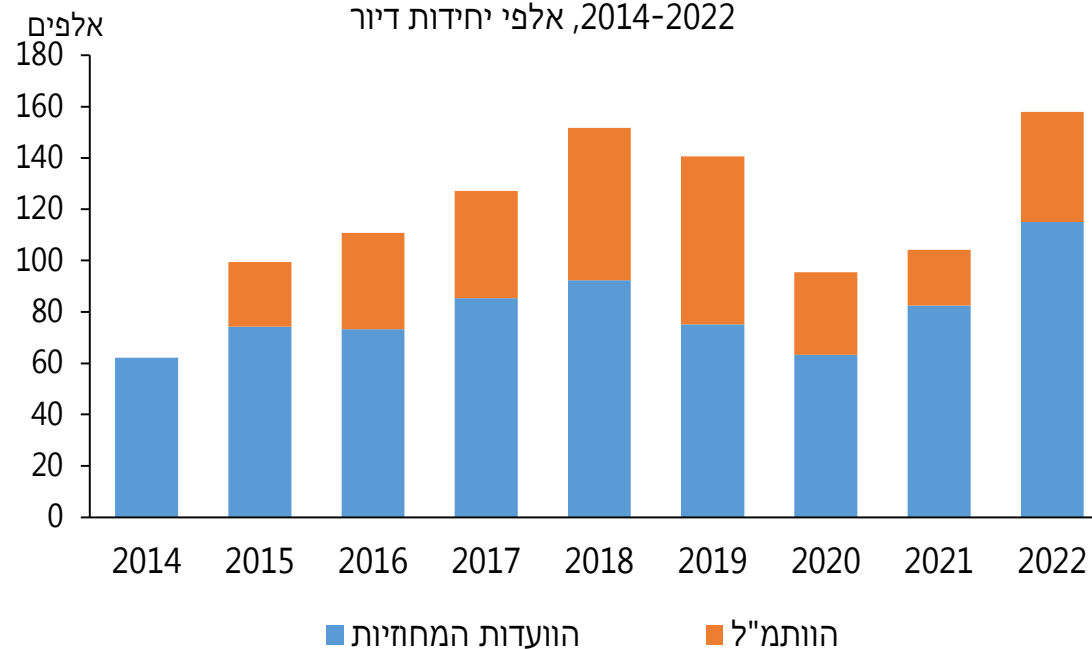
בנייה
הגוף האחראי: יזם\קבלן

תכנון ואישור סטטוטורי: היקף התוכניות שאושרו בתאושש בשנת 2022 וחזר לרמתו הגבוהה טרם הקורונה

1. רמה גבוהה של יחידות דיור בתכניות המאושרות.
2. הליך הרישוי **בוותמ"ל אמנם מהיר יותר ביחס לוועדות המחוזיות** אולם הטיפול בתשתיות תומכות דיור לעיתים נדחה לשלבי תכנון מאוחרים, כך שסך הזמן שעובר מאישור התכנית ועד להנפקת ההיתרים לא מתקצר.
3. על פי דוח מבקר המדינה, **כמחצית מיחידות הדיור שאושרו בוועדות המחוזיות בשנים 2017-2021 אושרו בחריגה מהזמן התקין**, שהוא 18 חודשים. בכ-35% מיחידות הדיור התקבלה הכרעה תוך 19 - 36 חודשים, ובכ-11% בפרק זמן ארוך מ-37 חודשים.

יחידות דיור שאושרו בוועדות המחוזיות ובוותמ"ל

אלפי יחידות דיור, 2014-2022



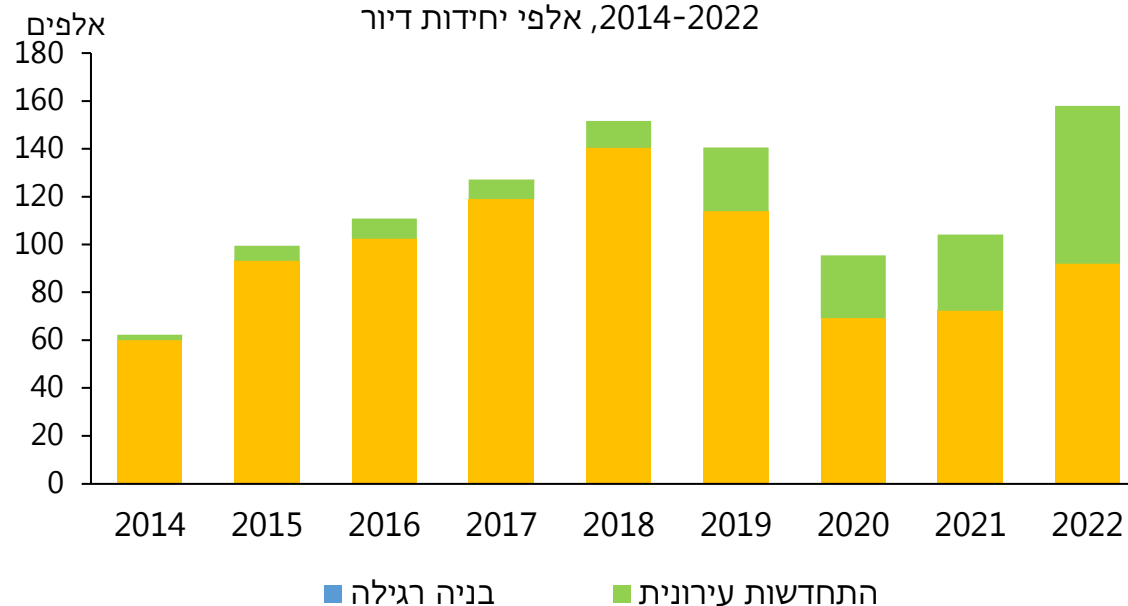
המקור: מינהל התכנון

תכנון ואישור סטטוטורי: משקלן של תוכניות התחדשות עירונית בתוכניות שאושרו גדל

- החלק של התכניות בהתחדשות עירונית מתוך סך התכניות המאושרות הולך וגדל.
- פרויקטים של התחדשות עירונית לא מצריכים שיווק קרקע (תתכן הקצאת קרקע משלימה, אך ללא שיווק דרך מכרז).
- בין 20% ל-25% מהיחידות המאושרות בהתחדשות עירונית הן יחיד שיבנו מחדש (לא תוספתיות, כפי שאכן מדווח על ידי מנהל התכנון).

יחידות דיור שאושרו בחלוקה לפי התחדשות עירונית ובניה רגילה

אלפי יחידות דיור, 2014-2022



המקור: מינהל התכנון והרשות להתחדשות עירונית



השלבים העיקריים בשרשרת התכנון והבניה של דירה למגורים

יזום: בדיקת התכנות והכנת תכניות
הגוף האחראי: רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון

תכנון ואישור סטטוטורי על ידי הועדות המחוזיות והוותמ"ל
הגוף האחראי: מנהל התכנון

**הכנה לשיווק הקרקע, שיווק הקרקע, בחירת זוכה.
הגוף האחראי רמ"י, משרד הבינוי והשיכון**

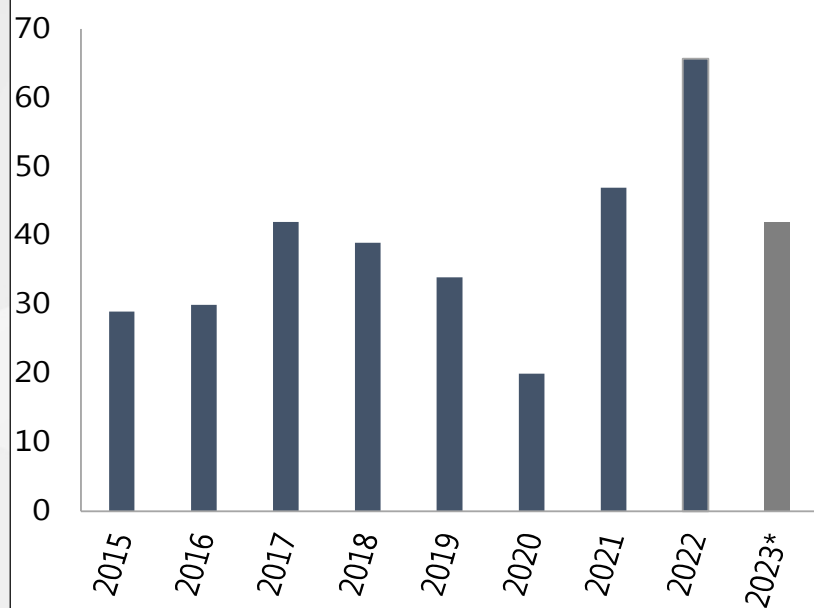
הנפקת היתרי בניה
הגוף האחראי: ועדות מקומיות

בנייה
הגוף האחראי: יזם\קבלן

יחידות דיור בעסקאות מאושרות (רמ"י)

יחידות דיור בעסקאות מאושרות במכרז ובפטור ממכרז

אלפי יח"ד, 2015 עד 2023



המקור: רמ"י ועיבודי בנק ישראל.

דירות למגורים בלבד, לא כולל מעונות ודיור מוגן
נתוני שנת 2023: נתוני ינואר-יוני במונחים שנתיים, יכול להתעדכן

נתוני 2023 אינם מנוכי עונתיות. רוב השיווקים הם לקראת סוף השנה.

- חולף זמן בין מועד הפצת המכרז ועד אישור העסקאות. לכן, מספר יחידות דיור בעסקאות שמאושרות בשנה מסויימת מושפע במידה רבה מהיקף המכרזים בשנה הקודמת ומאיכותם.

- מספר הדירות בעסקאות שאושרו בשנים 2021-2022 היה גבוה, אך ככל הנראה ירד במחצית הראשונה של 2023.

- המספר הממוצע של הצעות המחיר במכרזים והיחס בין גובה ההצעות לבין השומה (הערכת שווי של הקרקע על ידי השמאי הממשלתי) ירדו ב-2022 בהשוואה ל-2021.

יחידות דיור בעסקאות מאושרות (רמ"י)

שיווקי קרקע מוצלחים בשנת 2021 תורמים לשמירה על רמה גבוהה של התחלות בנייה בטווח הקצר והבינוני אך השיווק בפועל בשנים 2022-2023 ואחוזי ההצלחה היורדים במכרזים עלולים להוביל להאטה

שיווקי קרקע לבנייה רוויה (+6 יח"ד) בשנים 2022-2023, לפי שנת סגירת המכרז (יחידות דיור, מכרזים שבהם התקבלה החלטה - קביעת זוכה או סגירה ללא זוכה)

	שוקו	מזה בהצלחה	% הצלחה
שוק ב-2021 נסגר ב-2021	16,444	16,011	97.4
שוק ב-2021 נסגר ב-2022	30,426	29,005	95.3
שוק ב-2021 נסגר ב-2023	762	728	95.5
שוק ב-2022 נסגר ב-2022	21,989	18,264	83.0
שוק ב-2022 נסגר ב-2023	11,135	6,313	56.7
שוק ב-2023 נסגר ב-2023	5,326	1,094	20.5

עדיין לא נסגרו מכרזים שפורסמו בשנים 2022-2023 שבהם הוצעו כ-52 אלף יח"ד.

מתוך 19,396 יחידות דיור שפורסמו ב-2022 והמכרז עדיין לא נסגר, רק 3,532 הן במכרזים עם "חוברת".

המקור: רשות מקרקעי ישראל ועיבודי בנק ישראל.



הסרת חסמים המעכבים את שיווק הקרקעות למגורים

- במקרים רבים שיווק קרקעות עם תכנית מאושרת מחייב לעמוד קודם כל בדרישות והתניות שנקבעו בעת אישור התכנית.
- ההתניות נוגעות לביצוע התשתיות המשלימות והנלוות לדיור כגון: תשתיות תחבורה, הקמת מוסדות חינוך וציבור, והעתקת תשתיות קיימות; הדבר עלול ליצור חסמים המעכבים את שיווק הקרקע.
- על מנת לקדם שיווקי קרקע בשנים הבאות, בפרט באזורי הביקוש, צריך לפעול להסרת החסמים בשלבים מוקדמים של התכנון.



השלבים העיקריים בשרשרת התכנון והבניה של דירה למגורים

יזום: בדיקת התכנות והכנת תכניות
הגוף האחראי: רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון

תכנון ואישור סטטוטורי על ידי הועדות המחוזיות והוותמ"ל
הגוף האחראי: מנהל התכנון

הכנה לשיווק הקרקע, שיווק הקרקע, בחירת זוכה.
הגוף האחראי רמ"י, משרד הבינוי והשיכון

**הנפקת היתרי בניה
הגוף האחראי: ועדות מקומיות**

**בנייה
הגוף האחראי: יזם\קבלן**



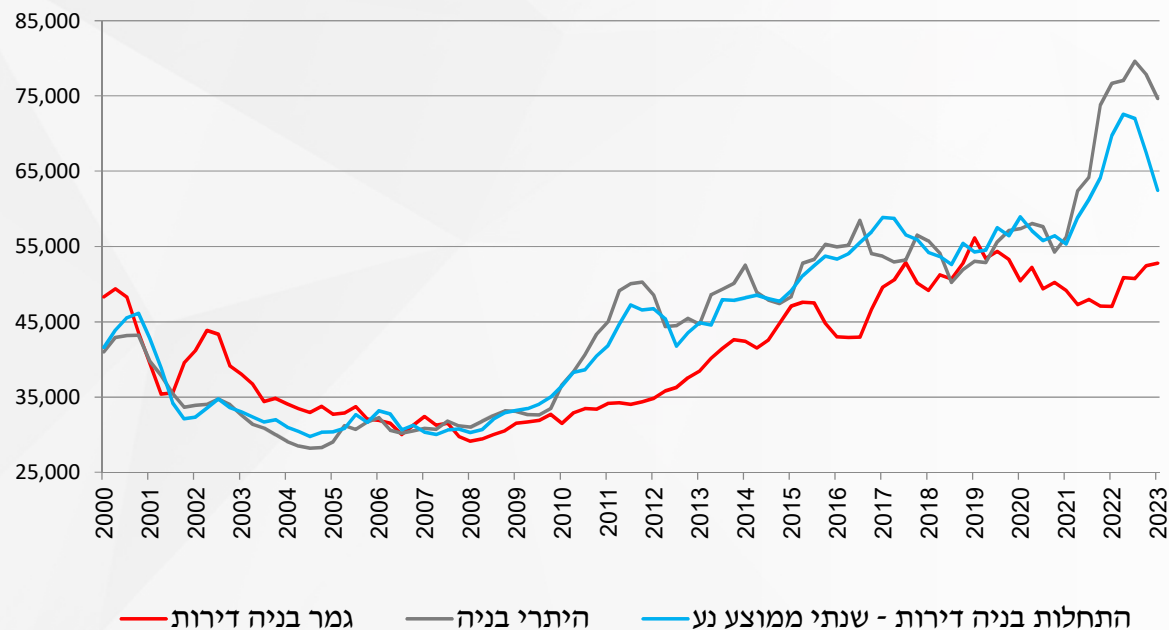
ירידה בהתחלות הבניה ובקצה גם בהיתרים

עדיין יש יותר התחלות
בניה מסיומים ולכן
היקף הבניה גדל.

מספר ההיתרים גבוה
מההתחלות, מה
שתומך בהתרחבות
הבניה בטווח הקצר.

התחלות הבניה, גמר הבניה והיתרי הבניה – היקף שנתי
עד 2023Q1

יחידות דיוור



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

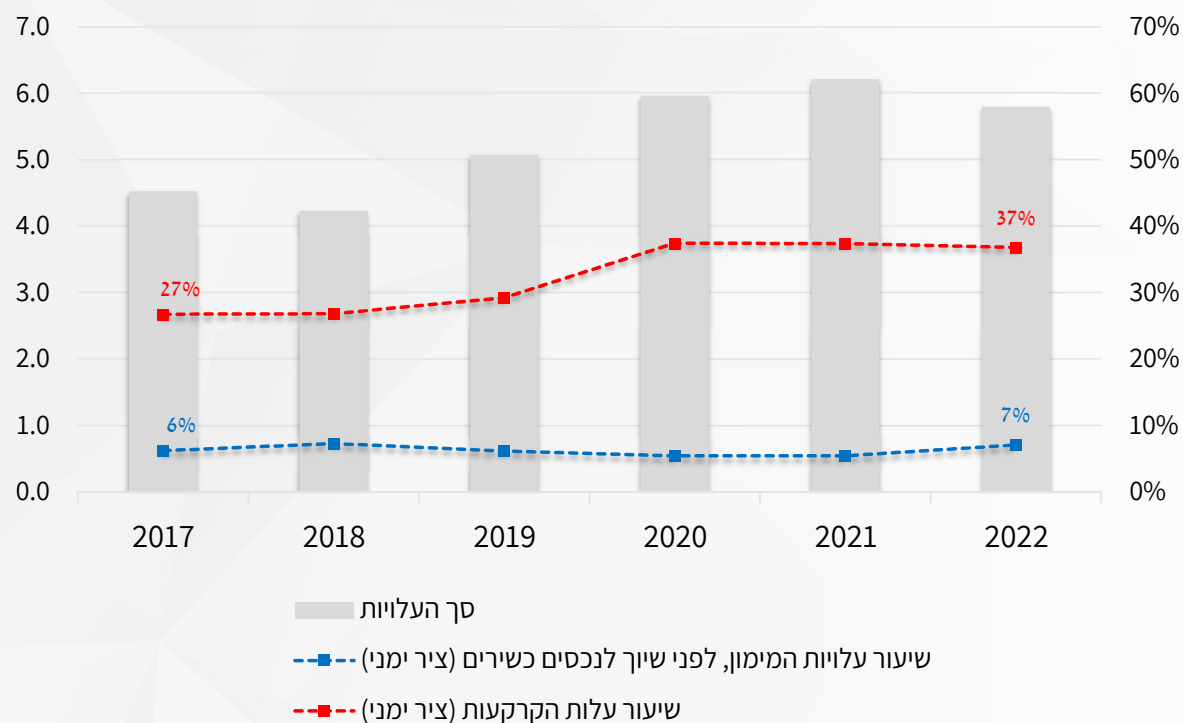


מה נדרש כדי לזרז את התחלות הבניה בטווחים הקצר, הבינוני והארוך

- היקף גבוה של שיווקי קרקעות מוצלחים של רמ"י לצד יזמות לבניה על קרקע פרטית – לרבות בהתחדשות עירונית.
- טיפול בהתניות לשיווק קרקעות שאישרו מוסדות התכנון: הקצאת משאבים ותיעדוף של תשתיות תומכות דיור.
- הסדרה רוחבית ואפקטיבית של התמריצים לרשויות המקומיות וחיזוק יכולותיהן לקדם תוכניות בניה ולקלוט תושבים.
- התאמה מהירה של מחירי הקרקע במכרזים, בהתאם לביקושים המשתנים.
- בטווח הארוך: להגדיל את פוטנציאל התכנון על ידי השקעה בתשתיות הלאומיות הנדרשות בתחומי התחבורה, בפרט הציבורית, והאנרגיה (בפרט במערכת ההולכה והחלוקה).

עלות הקרקע משמעותית יותר למחיר הבניה ביחס לעלויות המימון

מבנה העלויות של חברות הבנייה: שיעור עלויות הקרקע ועלויות המימון מסך העלויות, 2017—2022



מקור: חישובי בנק ישראל על בסיס דוחות חברות ציבוריות



התמסורת מירידה בהתחלות הבניה למחירי הדירות

- ירידה בהיצע תגרום לעליה במחיר. כל אינדיקציה לירידה בהיצע הדיור: ירידה באישורי התכניות, בשיווקי הקרקע של רמ"י, בהיתרים ובהתחלות הבניה יוצרת לחץ לעליית מחירים.
- להמחשה: על בסיס המודל של יכין וגמרסני (2021), ירידה חד פעמית של 10% בקצב הבניה השנתי (כ-5,500-6,000 דירות) צפויה להביא לעליה מצטברת של כ-0.5% במחירי הדירות ושל כ-1.0% בשכר הדירה בשנתיים שלאחר מכן.
- היות והנתונים הדמוגרפיים לא מעידים על צפי לירידה בביקושים בטווח הבינוני והארוך רמת ההיצע תהיה גורם חשוב בקביעת מחירי הדיור.



תודה רבה