

סיכונים והזדמנויות

**בשוק הנדל"ן
הגלובלי והמקומי**

פרופ' צבי אקשטיין

המשנה לנגיד בנק ישראל

ועידת ישראל לנדל"ן

7.3.2011

שאלות

- למה בנק ישראל עוקב אחרי מחירי הדירות?
- האם מחירי הדירות בבועה? – השוואה לעולם
- האם יש מחסור בעובדים?
- מה עושים?

למה בנק ישראל עוקב אחרי מחירי הדירות?

- יעדי הבנק: יציבות מחירים ויציבות פיננסית
- משברים פיננסיים מונעים על ידי "בועות נדל"ן" הניזונות מאשראי זול
- בנק ישראל ישמור על היציבות הפיננסית ויציבות מחירים – כלים: ריבית, מגבלות ועלות אשראי

המחיר הריאלי של דירות (ביחס למדד המחירים לצרכן)

ינואר 1973 עד אוקטובר 2010

(ינואר 2000 = 1)



האם המגמה של 1.5% תמשך?

מדוע עולים מחירי הדירות?

1. הצע קרקעות:

- כמות הדירות שתוכננו ושווקו ע"י המדינה במרכז קטנה יחסית לכמות האוכלוסייה והביקוש
- למדינה 75% במלאי הקרקע מיועדת דיור ורק 40% בכמות הדירות הנבנות

2. ביקוש

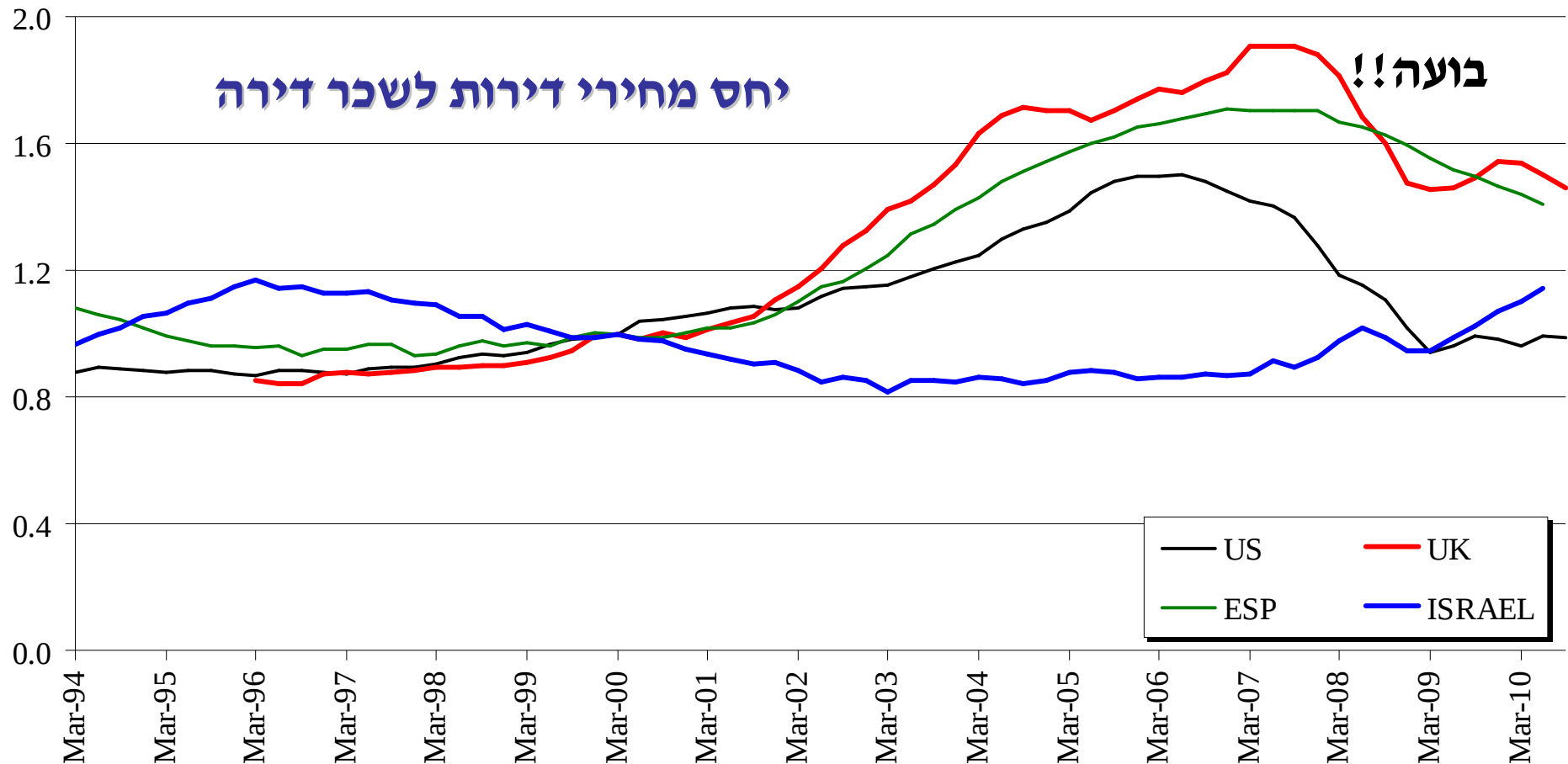
- הריבית הנמוכה והנגישות הגבוהה למשכנתאות

3. המגמה: בניכוי איכות נקבעת על ידי מלאי הקרקע וכמות האוכלוסייה

מי מרוויח מעליית המחירים?

היזמים ובעלי הקרקע – עלות הבניה קבועה

האם בישראל בועה? עוד לא...

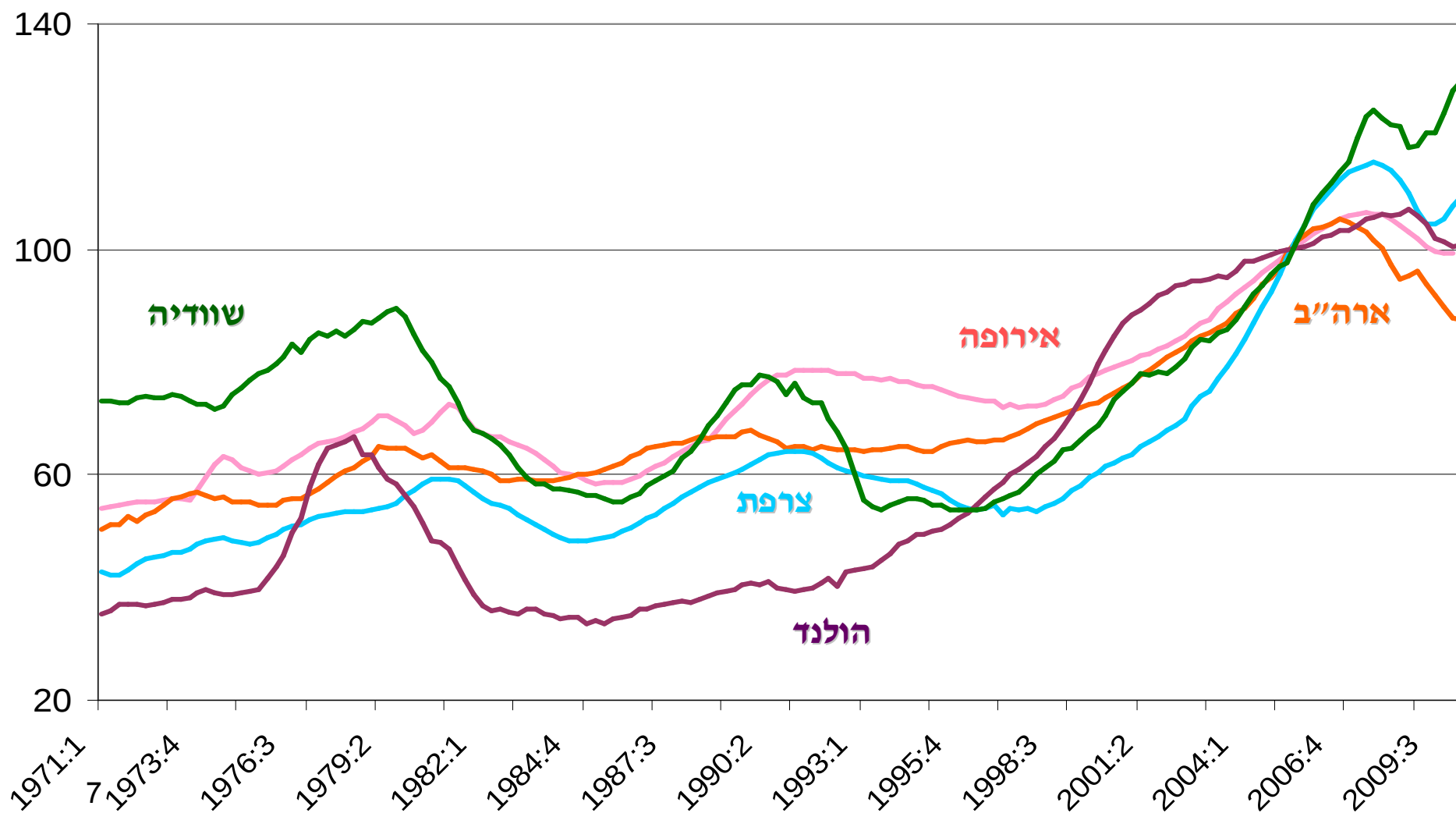


* עבור הנתונים האמריקאים: מדד Case-Shiller למחירי בתים (מקור: S&P) מחולק בסעיף שכ"ד במדד המחירים לצרכן האמריקאי (מקור: BLS). בריטניה: מדד מחירי דירות בבעלות (מקור: Bloomberg) מחולק בסעיף שכ"ד במדד המחירים לצרכן (מקור: UK office for national statistics). ספרד: נתוני ה-6 OECD. ישראל: מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים מחולק בסעיף שכ"ד במדד המחירים לצרכן (מקור: הלמ"ס).

ובעולם? מחזוריות ומגמה דומה

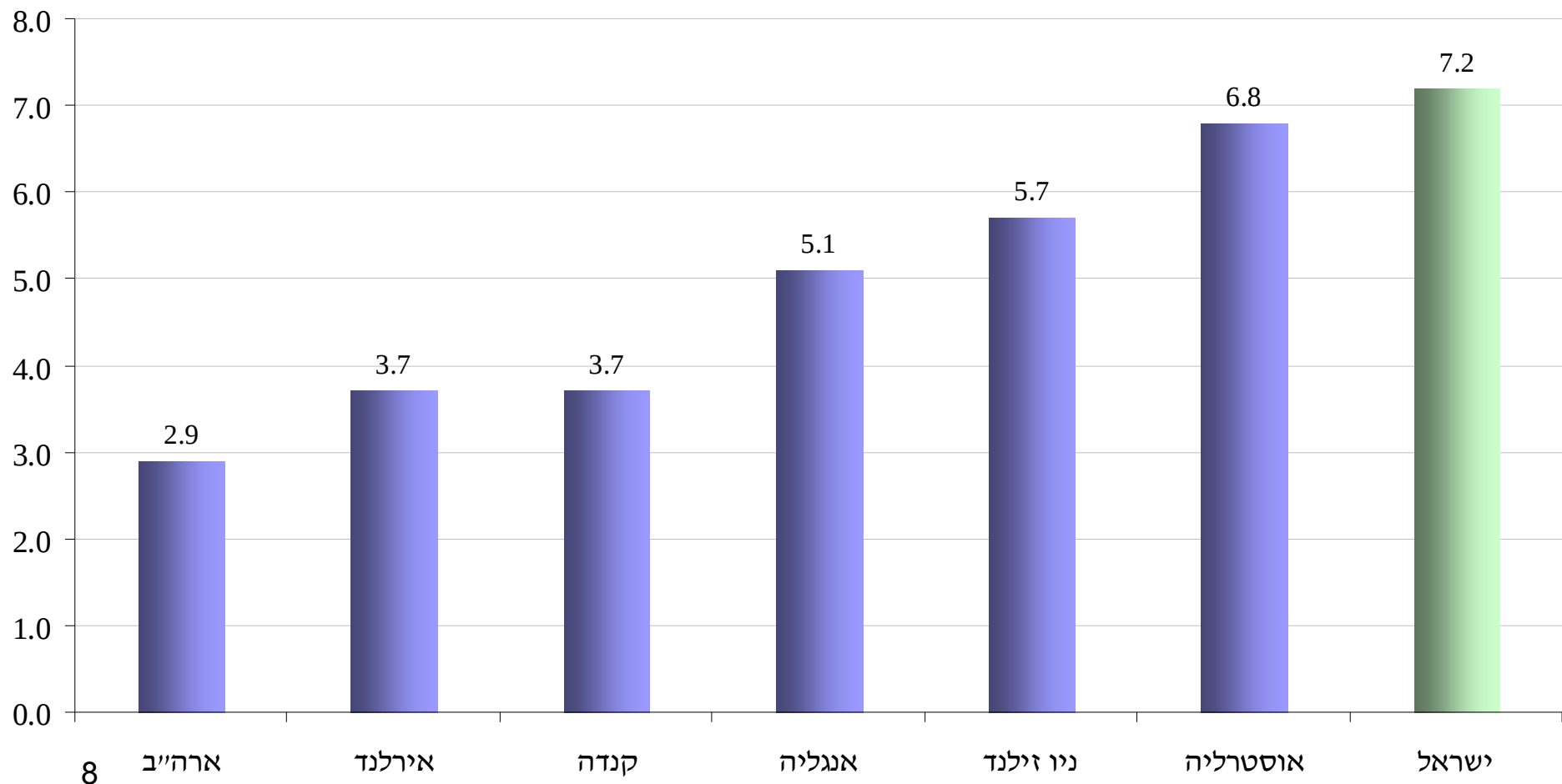
מחירי דירות במדינות מערביות

אינדקס 2005=100



מחירי הדיור בישראל גבוהים: אולי ירדו?

היחס בין מחיר דירה חציוני להכנסה חציונית של משקי בית*



* הנתונים מתייחסים לרביע השלישי של 2009. עבור ישראל המדד מייצג את היחס של מחיר דירה ממוצע להכנסה החציונית של משקי הבית.
המקור: ישראל: הלמ"ס ועיבודי בנק ישראל, מדינות נבחרות: Performance

צעדים שננקטו בישראל ובעולם לנוכח עלית מחירי דיור

- העלאת ריבית הבנק המרכזי : (ישראל, נורבגיה, קנדה, אוסטרליה..)
- מגבלות על שיעור המימון (LTV) : (סינגפור, סין, הונג קונג, קנדה)
- מתן הנחיות להתנהגות הבנקים והלווים : (נורבגיה, ישראל, קנדה)
- הגבלות על רכישת דירות על ידי זרים
- פעולות מיסוי
- הפסקת הפעולות לתמרוץ שוק הדיור
- פעולות להגדלה היצע הדירות
- **מדינות ללא משבר פיננסי וצומחות עם ריבית נמוכה מתמודדות עם עליה במחירי דיור.**

האם מחסור בעובדים גורם לעליית מחירים? לא!

• משך הבניה קבוע 20 שנה – 24-26 חודשים

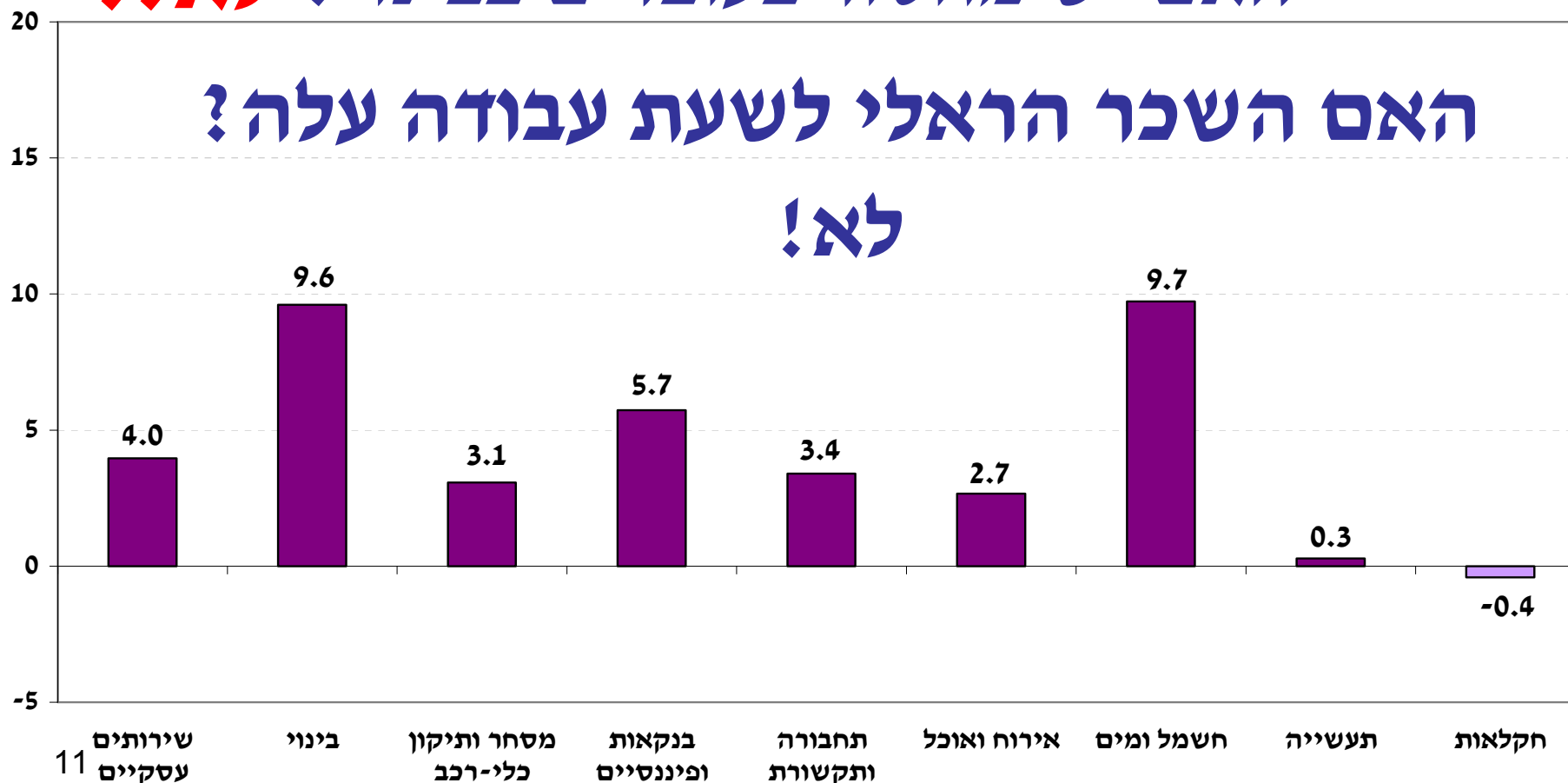
• מרבית הדירות נקנות עוד לפני הבניה

• עלויות הבניה ריאלית נשארו קבועות

14% מהמשרות החדשות במשק מקורם בענף הבינוי

% שיעור השינוי השנתי במספר המועסקים לפי ענפים, 2010 מול 2009 (אחוזים)

האם יש מחסור בעובדים בבינוי? **לא!!**



המשך

- נתוני 2010 מראים שאין "מחסור" בעובדים ישראלים
- מחקרים מראים שיש תחלופה מלאה בין עובדים ישראלים לעובדים זרים
- מדוע קיים לחץ פוליטי להבאת עובדים זרים?

דמי תיווך למתווכי כוח אדם בישראל

מתוך מסמך של מרכז המחקר והמידע של הכנסת:

- "אפשר להעריך כי הבאת כ-15,000 עובדי בניין מסין לפי דרישת התאחדות הקבלנים פירושה רווח לא חוקי ולא מדווח של כ-300 מיליון דולר."

- "מיגור תופעת תשלום דמי התיווך עשויה להביא להפחתה מיידיית של הביקוש לעובדים זרים. כל עוד עובדים שבאים לארץ משלמים דמי תיווך כדי לעבוד בישראל, אי-אפשר לבחון מה הצרכים האמיתיים של שוק העבודה בישראל."

השפעת עובדים לא-ישראלים על המשק

- מביאה לשחיקת השכר בבינוי ולכן מעכבת תיעוש וצמיחה
- הורדת השכר במכלול העבודות הבלתי מיומנות לישראלים
- יציאת ישראלים ממעגל התעסוקה
- גידול בעוני ובאי-השוויון במשק
- **נוגד את יעדי התעסוקה והקטנת העוני שקיבלה הממשלה**

מדיניות מומלצת לתעסוקה בבניה

- צמצום הדרגתי של כמות העובדים הלא-ישראלים בענף הבנייה.
- העדפת עובדים פלסטינים על זרים: יתרון מדיני, כלכלי וחברתי – יוממות, שכנים וללא דמי תיווך.
- קיום החלטות ממשלה על הוצאת עובדים זרים ושמים סגורים.
- תמיכה בתיעוש ענף הבנייה: מיכון מחליף ידיים עובדות.
- תמיכה כספית בקליטת עובדים ישראלים בעבודות רטובות תוך כדי עבודה ("מסלול תעסוקה").

מדיניות מומלצת לעידוד ההצע

- **עידוד היזמות הפרטית.** יישום רפורמת מכירת קרקעות מיועדות לבניה בשטחי המועצות המקומיות, מיידית ובכמויות משמעותיות ללא יצירת מונופולים מקומיים (ועדת י. ביבי). הערה: הגדלת הצע פוטנציאלי תביא לירידת מחירים
- **רישוי ותכנון.** יישום הרפורמה ברישוי ותכנון תוך חיזוק הוועדות המקומיות והפיקוח עליהן (יצירת תחרות בין רשויות מקומיות).

מדיניות מומלצת- המשך :

- **חידוש ופיתוח עירוני.** עידוד פינוי בינוי, תכנון ופיתוח הישובים הערביים, עידוד תמ"א 38. אין להקים ערים חדשות.
- **טווח קצר :** מיסוי קרקעות מתוכננות ומיועדות לבניה, עידוד תיעוש הבניה, מס שבח על דירה שנייה מ-2013.

תורה!