

בחינת ההשפעה של רגולציה תכנונית מגבילה על שוק הדיור בישראל באמצעות ניסוי טבעי בקנה מידה ארצי – תמ"א 38

עופר רז-דרור

המועצה הלאומית לכלכלה

האוניברסיטה העברית

דצמבר 2016

השערת המחקר

- בישראל רגולציה תכנונית מאוד מגבילה. צמצום הרגולציה התכנונית במסגרת תמ"א 38 חשפה את ערך האופציה לחידוש הנכס, העלתה את מחירי דירות התמ"א, והביאה להגדלת ההיצע ולהגמשתו ולהורדת מחירי שאר הדירות.
- תמחור הנכס (שכר הדירה העתידי, אופציה לחידוש)

קונטקסט

- קשיחות ההיצע ומשך ההליכים הביורוקרטיים בשוק
- הדיור בישראל
- התחדשות עירונית בישראל

רקע - תוכנית מתאר ארצית מספר 38

- הוחלה במאי 2005 בהחלטת ממשלה ל-5 שנים (תוספת לבניין קיים).
- נקבעו זכויות הבנייה המוענקות
- ניתן פטור מהליך אישור התכנון – נדרש היתר בנייה בלבד.
- ב-2010 הוארכה התוכנית, והותרה הריסה ובנייה מחדש במסגרתה.
- ב-2012 הוגדלו זכויות הבנייה המוענקות, והותר שילוב עם תוכניות קיימות.
- במהלך השנים נעשו תיקונים ושידרוגים רבים לתוכנית, כולל הענקת כלים מרכזיים נוספים כגון הפחתה בזכויות הקניין ופטורים ממסים.
- נקבע כי בניינים משותפים שניתן להם היתר בנייה לפני 1.1.1980 זכאים להשתתף בתוכנית – ניסוי טבעי.

הספרות הכלכלית בתחום

- סובלת מבעיות אנדוגניות, עקב סימולטניות בין הרגולציה התכנונית והיקף הבינוי ורמות המחירים.
- בנוסף, קשה להבחין האם שינוי המחירים כתוצאה משינוי הרגולציה התרחש עקב השפעתה על ההיצע (למשל צמצומו), או על הביקוש (למשל על איכות המוצר).

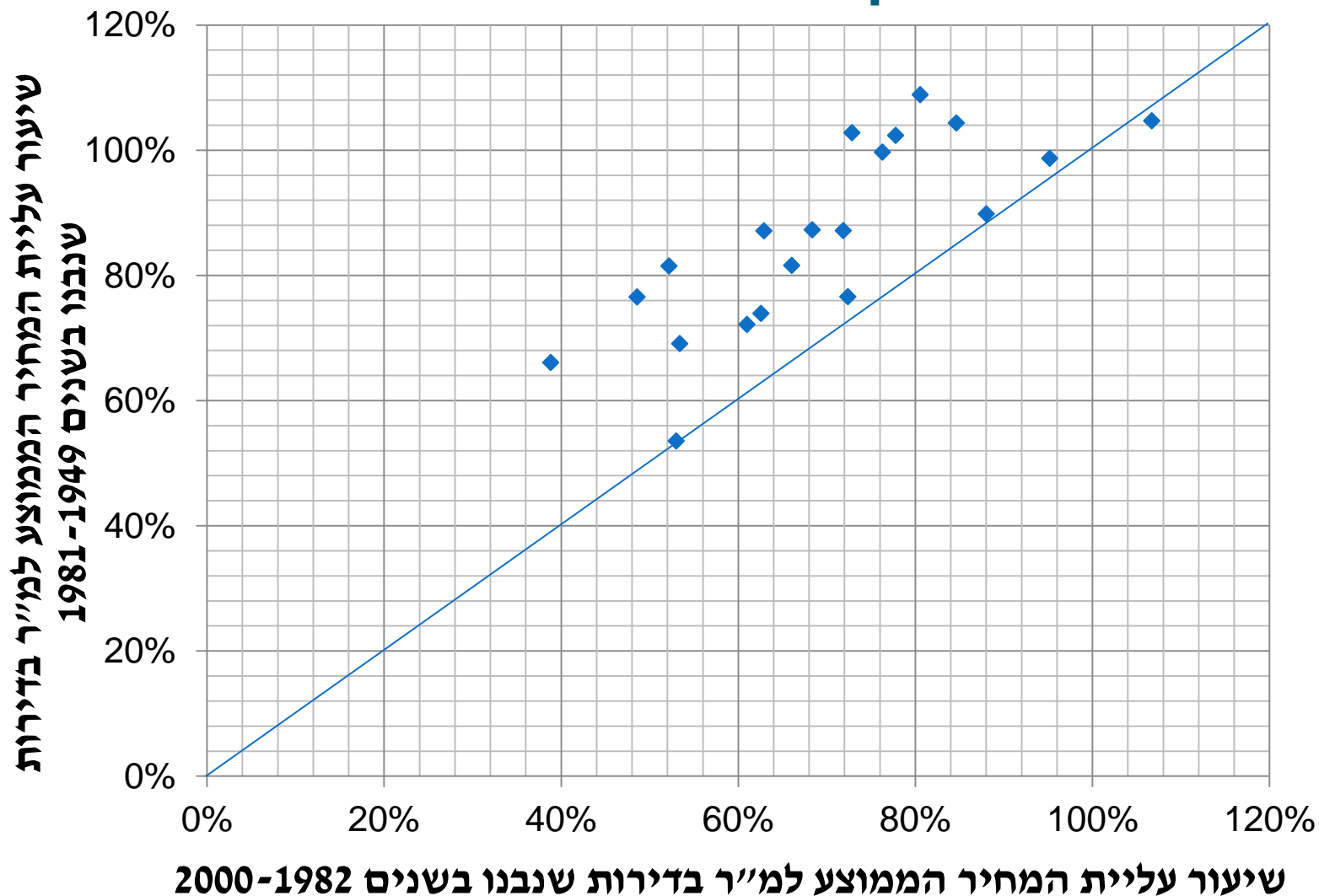
הספרות הכלכלית – מחקרים מרכזיים

- ככל שהרגולציה התכנונית מגבילה יותר מחירי הדירות גבוהים יותר (Glaeser & Gyourko 2002, Katz & Rosen 1987, Polkowsky & Wachter 1990)
- רגולציה תכנונית מגבילה מקשיחה את עקומת ההיצע (Mayer & Somerville 2000).
- גמישות ההיצע משפיעה על מחירי הדיור, השגיות הדיור, תנודתיות מחירי הדיור, יצירת בועות נכסים, יציבות משקית, וכן ייתכנו השפעות על רמת המוביליות באוכלוסייה, הצריכה הפרטית והיקף התעסוקה (Sanchez & Johansson 2013; Glaeser, Gyourko & Saiz) (2008; Saks 2008; Sanchez & Andrews 2011).

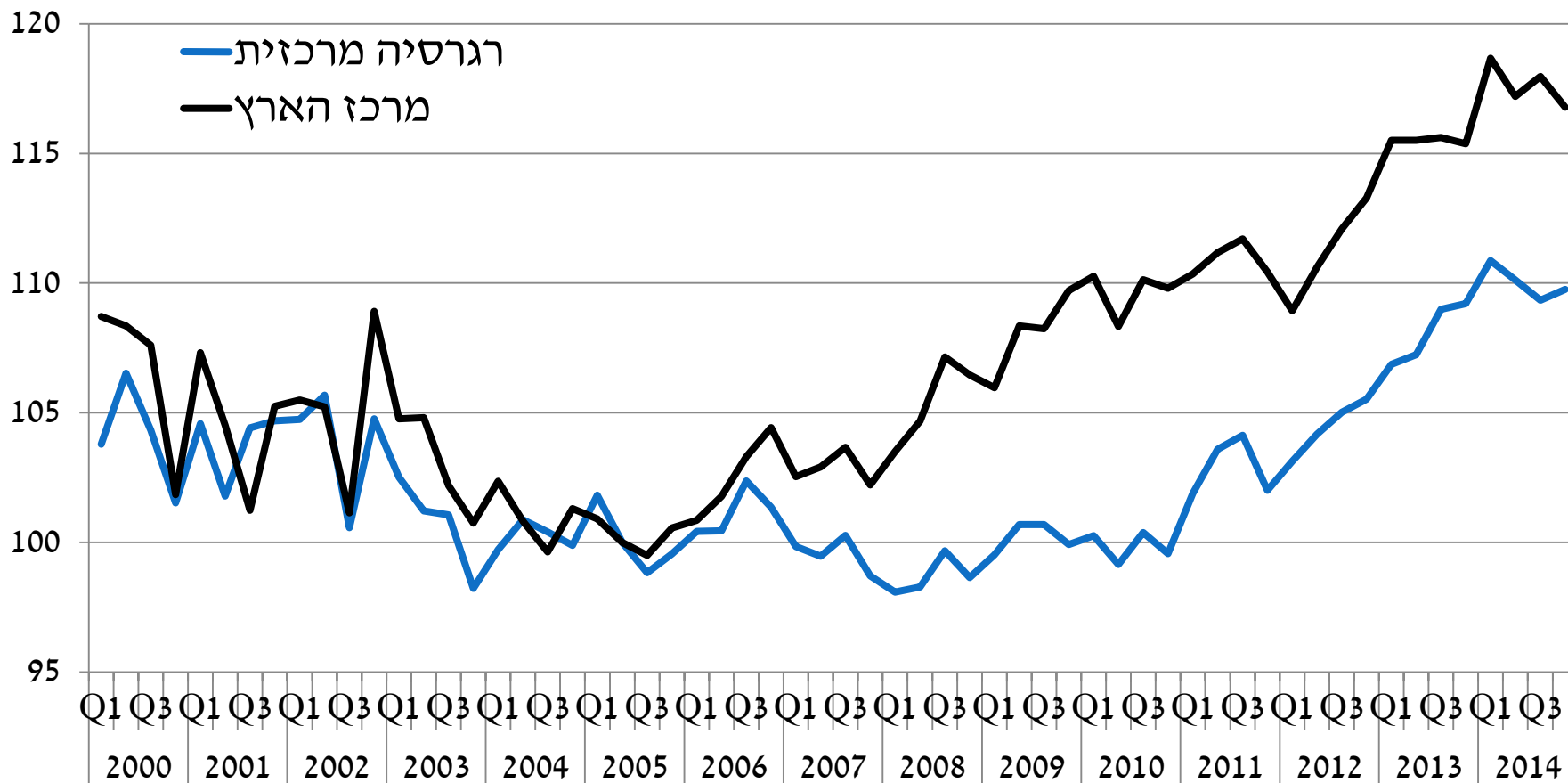
מסד הנתונים

- נתוני הכרמ"ן
- נתוני הרשויות המקומיות

השינוי הריאלי במחיר הממוצע למ"ר ברשויות מקומיות במרכז הארץ בשנים 2004-2014



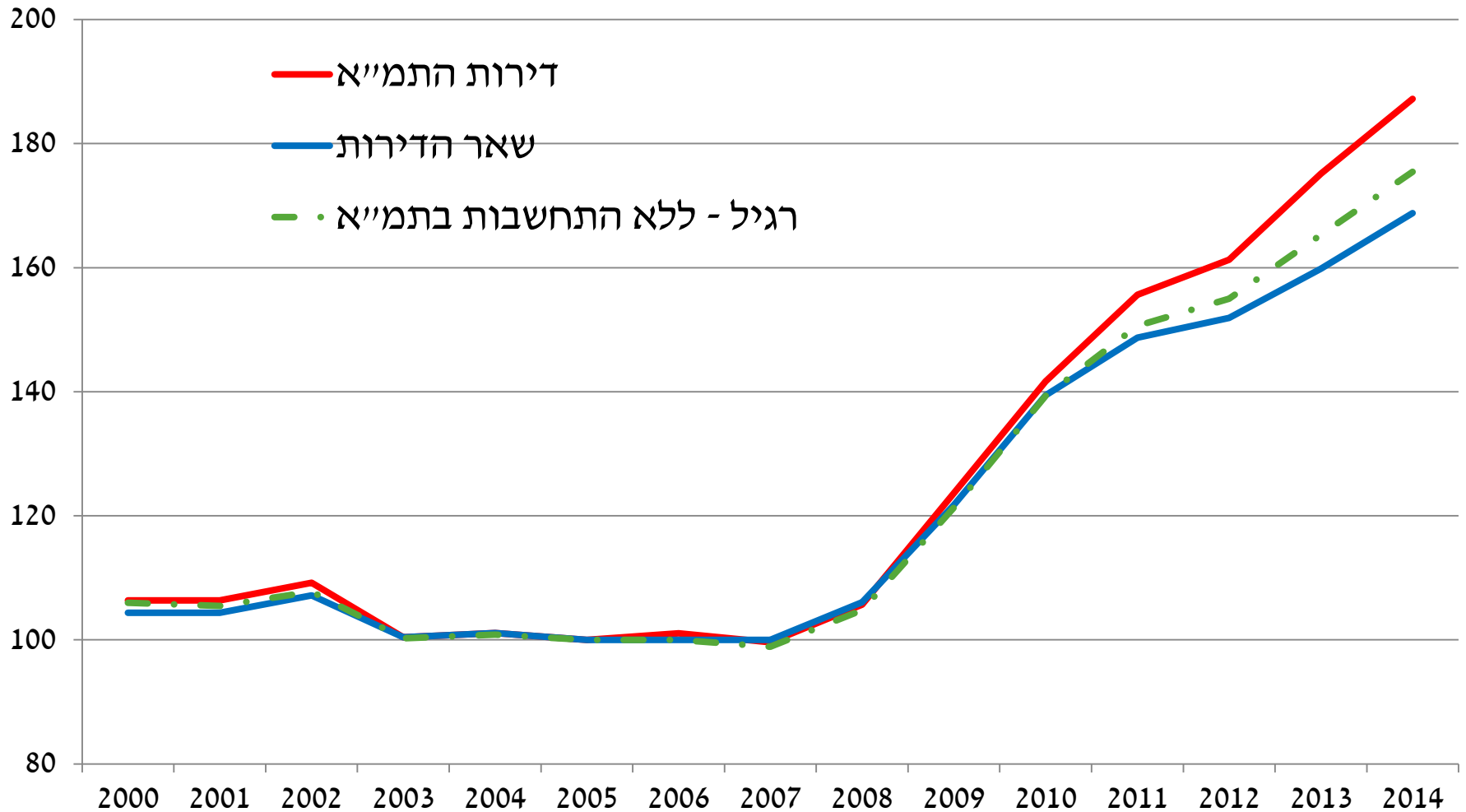
הפרשי-הפרשים: המחיר היחסי של דירות התמ"א למול שאר הדירות (2005Q2=100)



$$\log price_{i,t} = \beta X + \gamma_t T_t + \theta tama38_i + \delta_t tama38_i * T_t + \varepsilon_i$$

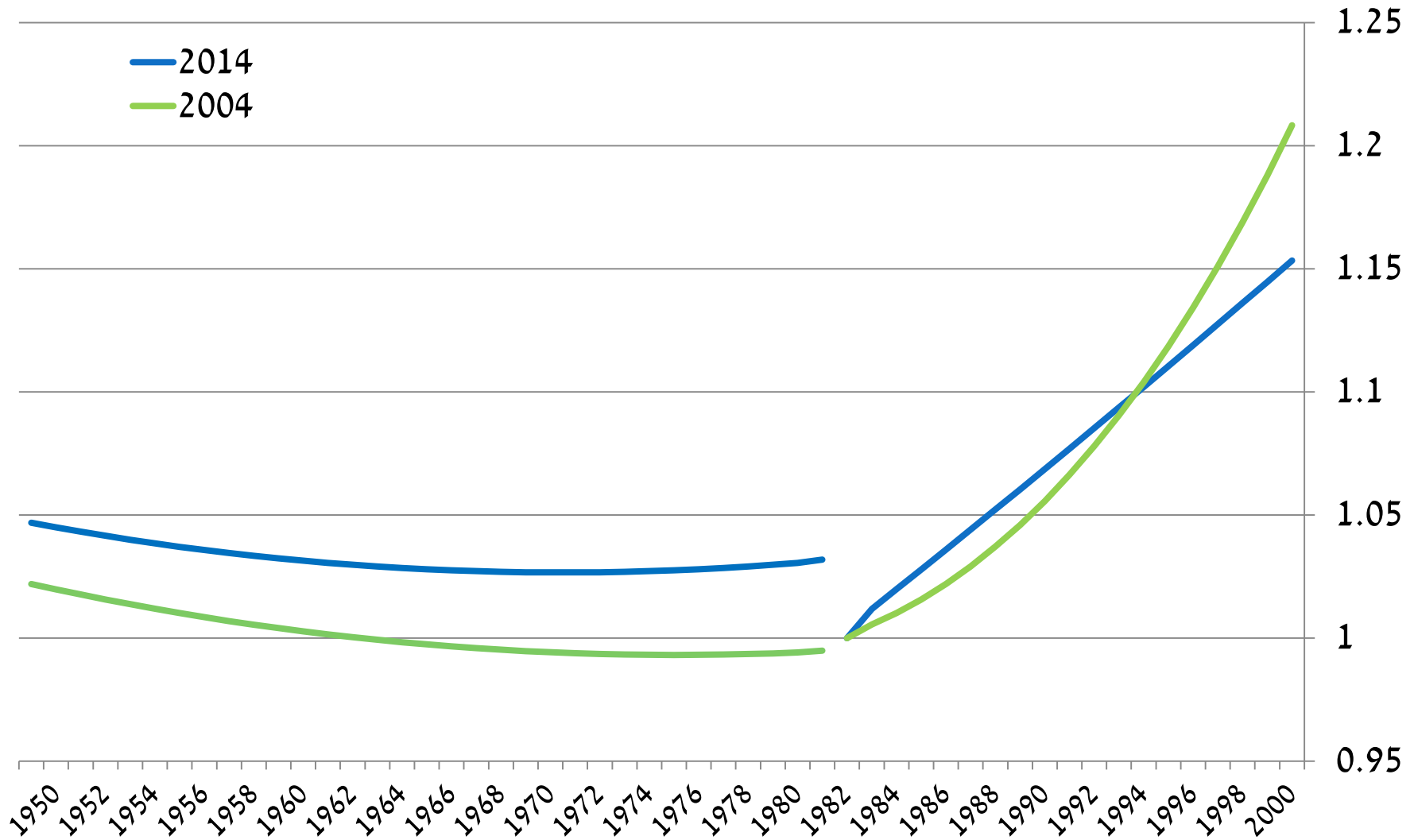
שיעור עליית המחירים

2005Q2=100



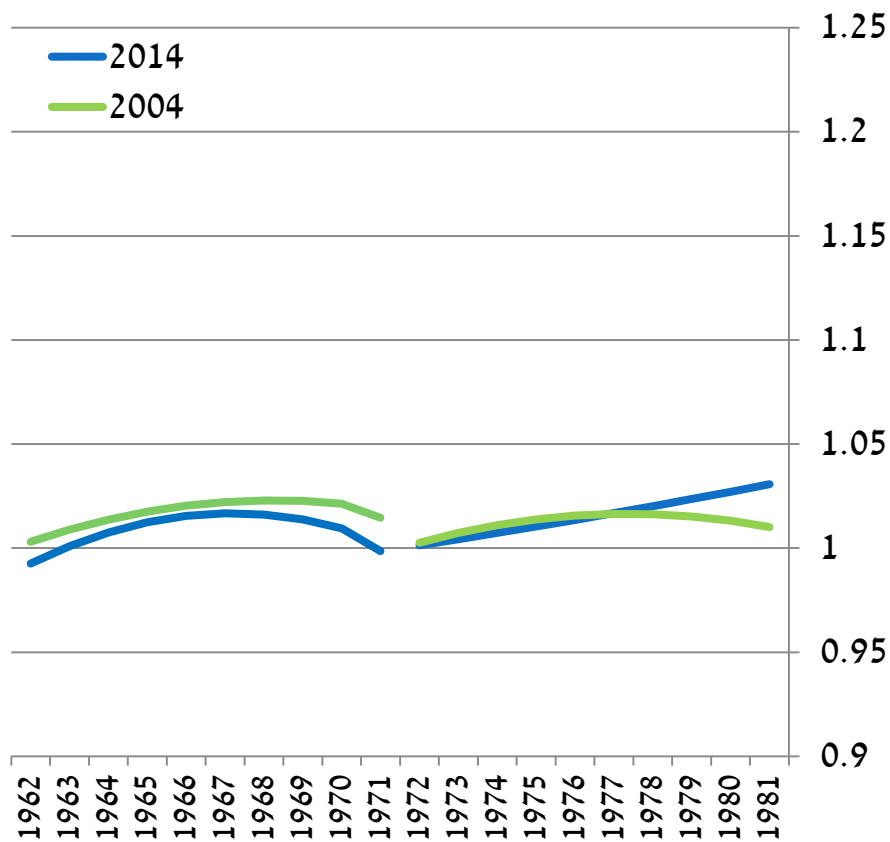
RDD

2000-1982 מול 1981-1949

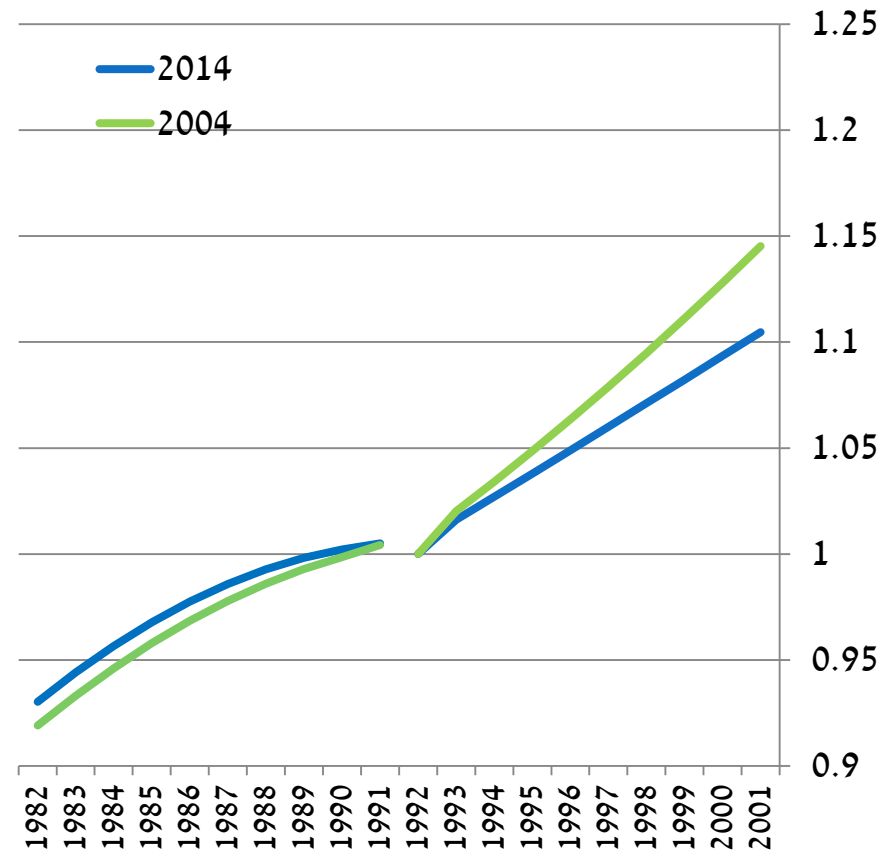


RDD - פלסבו

1981-1972 מול 1971-1962



2001-1992 מול 1991-1982



Diff in Diff in Diff

Dependent variable: Log(real price)	
2013	0.39***
tama38	-0.11***
tama38*2013	0.17***
tama38*permits	0.00004
permits*2013	-0.0004***
permits*tama38*2013	0.0007***
tama38*time	0.0014
time*2013	0.003***
time*tama38*2013	-0.0065***

תרומה לספרות

- קשר בין הגדלת היצע לרמות המחירים
- קשר בין הביורוקרטיה התכנונית ומשכה לרמות המחירים
- חשיפת האופציה לחידוש נכס

תרומה למדיניות בשוק הדיור בישראל

- חיזוק המדיניות הממשלתית להגדלת ההיצע
- חיזוק המדיניות הממשלתית לקיצור ההליכים הביורוקרטיים
- עלות ההליכים הביורוקרטיים
- ההסתברות לקיום בועת מחירים בשוק הדיור
- עלות שירותי דיור מול מחירי דירות בבעלות
- התחדשות עירונית – ודאות ולוחות זמנים קצרים

תודה רבה על ההקשבה!

שרשרת ייצור הדירות

משך ממוצע	שלב בשרשרת הייצור
1	תכנון
5	אישור התכנון
1.5	בינוי תשתיות
0.5	מכרז
3	היתר בנייה
2.5	בינוי
13.5	סך הכל שרשרת ייצור



צרכי הדיור 2016-2040: 1.5 מיליון יח"ד



צרכי הדיור בישראל באלפי יח"ד לשנה

