|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| בנק ישראל  דוברות והסברה כלכלית | Title: לוגו - Description: לוגו בנק ישראל | ‏ירושלים, ‏כ"ח אב תשפ"ד  ‏01 ספטמבר 2024 |

הודעה לעיתונות

**מחקר חדש בבנק ישראל: השפעת תוכניות ממשלתיות בתחום הדיור על הצעות היזמים במכרזי מקרקעין של רשות מקרקעי ישראל**

**רקע:**

מחקר זה משתמש בבסיס נתונים מקיף וייחודי שמבוסס על תוצאות מכרזי מקרקעין לבנייה רוויה שנערכו על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) בין השנים 2000 עד 2023. המחקר מתמקד בהשפעת הסטת חלק ניכר משיווק הקרקעות לתוכניות דיור בסבסוד ממשלתי על גובה הצעות היזמים במכרזי מקרקעין רגילים לבניית דירות לשוק החופשי.

בשונה מהעולם המערבי שבו רוב הקרקעות הן בבעלות פרטית, בישראל חלקן הגדול של הקרקעות המיושבות ושל אלה המיועדות לבנייה עתידית נמצאות בבעלות ציבורית. על שיווקן ליזמים פרטיים, לרוב באמצעות מכרזים פומביים, אחראית באופן בלעדי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). בעלות המדינה על הקרקע היא זו שאפשרה לממשלה להפעיל החל משנת 2015 תוכניות דיור רחבות היקף בסבסוד ממשלתי ("מחיר למשתכן", "דיור במחיר מופחת" ו"מחיר מטרה"), שנועדו לספק לרוכשי דירה ראשונה דירות במחירים נמוכים ממחירי השוק, בהתבסס על הוזלת מחיר הקרקע ליזמים שהשתתפו בהן.

מחקר זה, שנערך על ידי ד"ר טניה סוחוי וד"ר נטליה פרסמן מחטיבת המחקר, משתמש בנתוני רמ"י אודות תוצאותיהם של מכרזי מקרקעין בייעוד בנייה רוויה (שמוגדרת לצורכי המחקר כבנייה של 6 יחידות דיור ומעלה במגרש) בין השנים 2000 עד 2023. תקופת המחקר הארוכה מאפשרת לנתח את תוצאות המכרזים שנערכו בסביבה כלכלית משתנה. המחקר מתמקד בהשפעת הסטת חלק ניכר מהשיווק החל משנת 2015 לתוכניות דיור בסבסוד ממשלתי על גובה הצעות היזמים במכרזי מקרקעין רגילים לבניית דירות לשוק החופשי. כדי לאמוד השפעה זו הגדירו החוקרות מדד לעוצמת הקצאת הקרקע לתוכניות בסבסוד ממשלתי בכל יישוב, שמחושב כשיעור של יחידות הדיור המתוכננות להיבנות על הקרקע המשווקת באמצעות מכרזים אלה מתוך סך יחידות הדיור המתוכננות על הקרקע המשווקת על ידי רמ"י. בנוסף מוגדרות קבוצות של "יישובים שכנים" על פי שני תבחינים – סמיכות גיאוגרפית ודימיון של הרמה החברתית-כלכלית, זאת עבור היישובים שבהם לא שווקו קרקעות לבניית דירות במחיר מסובסד, שבסמיכות אליהם נערכו שיווקים כאלה.

בנוסף למשתנים אלה, כולל המודל האמפירי גורמים נוספים שמשקפים את הביקוש לקרקע, שמוגדרים ברמות מצרפיות שונות: 1) מאפיינים פרטניים של מכרזי מקרקעין (גובה הוצאות הפיתוח וגובה מחיר המינימום ליח"ד, מספר ההצעות שהוגשו במכרז, שילוב בנייה למגורים עם מסחר, שיווק חוזר של מתחמים ששיווקם בעבר לא הצליח, ופרויקטים גדולים מבחינת מספר יחידות הדיור); 2) נתונים על ההתפתחויות בשוקי הדיור המקומיים ברמת היישוב (עסקאות ושינויים של מחירי הדירות, שיווק הקרקעות לבנייה לא רוויה ושיווק הקרקעות בפטור ממכרז, כמדד לבנייה עתידית מתחרה); ו-3) גורם מקרו-כלכלי – ציפיות החזאים לריבית בנק ישראל בעוד שנה, בסמוך לתאריכים של סגירת המכרזים.

המחקר מציע לראשונה ניתוח מקיף של התפלגות הצעות היזמים שהוגשו במכרזי מקרקעין, ולא של ההצעות הזוכות בלבד. הסתכלות על כלל התפלגות ההצעות במכרזים מאפשרת לנצל את השונות הגדולה שקיימת במחירים המוצעים תמורת אותן קרקעות. שונות זו משקפת את ההבדלים בהערכות של היזמים השונים לגבי שווי המקרקעין שנובעים, בין היתר, מהשוני בציפיות למחירי הדירות שיוכלו לקבל בעתיד, מההבדלים בעלויות הבנייה ובתנאי האשראי; וכן בהבנה שונה של השלכותיהן של התוכניות הממשלתיות על שוק הדיור. הניתוח בוצע בחלוקה לשלושה אזורי ביקוש: מחוז ירושלים, מחוזות תל אביב והמרכז ושאר המחוזות ("פריפריה"). מורכבות מבנה הנתונים חייבה שילוב ייחודי של מספר פיתוחים סטטיסטיים אשר יכול להוות תרומה לספרות המקצועית בתחום.

**ממצאים עיקריים:**

1. שיווקי קרקע לבניית דיור במחיר מסובסד פוגעים באטרקטיביות של המכרזים הרגילים באותו יישוב, דבר שמתבטא בעליית הסיכויים של המכרזים הרגילים להיסגר ללא הצעות מחיר. לאחר התחשבות בגורם זה, נמצא כי הצעות המחיר המוגשות במכרזים הרגילים המוצלחים גבוהות יותר, ככל שמתגברת העוצמה היחסית של השיווקים במסגרת התוכניות הממשלתיות (והשיווקים הרגילים מתמעטים יחסית).
2. שְׁכֵנוּת עם יישובים שבהם שווקו קרקעות לפרויקטים בסבסוד ממשלתי מעלה את גובה ההצעות המוגשות במכרזים הרגילים ביישובים שבהם לא שווקו קרקעות במסגרת התוכניות הממשלתיות.
3. ההשפעות האמורות של השיווקים במסגרת תוכניות של דיור מסובסד חזקות יותר בפריפריה מאשר באזורי הביקוש. ככל הנראה, אפשרות הפיתוח של קרקעות בבעלות פרטית והתרחבות הבנייה בהתחדשות עירונית באזורי הביקוש מיתנו את השפעת התמעטות השיווקים במכרזי מקרקעין רגילים של רמ"י על מחירי הקרקעות שהיא משווקת.
4. עלייה של מחירי הדירות בשנה לפני המכרז, שעשויה לשקף את ציפיות היזמים לגבי מחירי הדירות שייבנו על הקרקע הנרכשת, מעלה את הצעות המחיר במכרזי מקרקעין; השפעה זו חזקה יותר ביישובי מרכז הארץ.
5. ככל שהריבית הצפויה במשק גבוהה יותר, הצעות המחיר שמגישים היזמים עבור הקרקע נמוכות יותר; השפעת הריבית חזקה יותר על ההצעות הגבוהות (בהתפלגות ההצעות) באזורי הביקוש.

המחקר המלא מצורף להודעה זו.

האיורים שלהלן ממחישים חלק מהתוצאות שהתקבלו במחקר.

**איור 1. מקדמי ההשפעה של המשתנים המרכזיים על הצעות היזמים במכרזי מקרקעין רגילים של רמ"י, לפי עשירוני התפלגות ההצעות (ציר ה-X) ואזורים.** בכחול – תוצאות האמידה הבסיסית, באדום – לאחר התחשבות בפגיעה באטרקטיביות של המכרזים הרגילים



הסבר לאיורים:

האיורים מראים אומדני שינוי (באחוזים) של הצעת מחיר עבור הקרקע ליחידת דיור במכרזים הרגילים של רמ"י כתוצאה מ-1) גידול של עוצמת השיווקים במסגרת התוכניות הממשלתיות ב-10 נקודות אחוז, 2) עליית הציפיות לריבית בנק ישראל בנקודת אחוז אחת ו-3) גידול של קצב עליית מחירי הדירות ב-1% בשנה שקדמה למכרז רגיל, בשלושה אזורים שהוגדרו. גודל המקדם משתנה על פני ההתפלגות של הצעות היזמים שהוגשו במכרזים. את עשירוני ההתפלגות של הצעות המחיר רואים בציר ה-X. התוצאות הבסיסיות של האמידה מתוארות על ידי הקו הכחול; התוצאות לאחר ההתחשבות בפגיעה באטרקטיביות של המכרזים הרגילים (תוצאות מתוקנות) מתוארות על ידי הקו האדום.