

חלק ב': הרחבה בסוגיות נבחרות

של כלל הדירות ירד. השינוי ביחס המחירים נבע ממספר סיבות, ובהן גידולו של אי-השוויון הכלכלי במשק; העלייה בביקוש של תושבי חוץ לדירות יוקרה בישראל; הירידה בהיקף הסיוע הישיר של הממשלה לרוכשי דירות חדשות בקרב האוכלוסיות החלשות²; הסיוע שניתן לקבלנים בשנים 2001 ו-2003 אשר ייצר עודף היצע מלאכותי בפריפריה; וכן הגידול המהיר של היצע הדירות הזולות בפריפריה בשנות התשעים, שהביקוש להן ירד בעקבות הטבת מצבם הכלכלי של העולים, המבקשים לשפר את תנאי הדיור שלהם.

במחקר אמפירי שבחן את הגורמים המשפיעים על היקף התחלות הבנייה בישראל (לפי נתונים לשנים 1974-1990) נמצא כי השפעתו של גידול האוכלוסייה גדולה פי שלושה מזו של עלייה דומה בערך הרכוש הפרטי: בעוד שעלייה של אחוז אחד באוכלוסייה מעלה את מחירי הדיור ב-12 אחוזים (לאחר שנה) ואת מלאי שטח הדירות ב-0.6 אחוז (בטווח הארוך), גידול בשיעור דומה של ערך הרכוש הפרטי מעלה את מחירי הדיור ב-3 אחוזים בלבד ואת שטח התחלות הבנייה ב-0.16 אחוז בלבד. מכאן שהשפעתה של ההתאוששות הכלכלית במשק על פעילות ענף הבנייה צפויה הפעם להיות קטנה בהרבה מאשר בעבר, שכן בניגוד לעבר היא איננה נובעת מגלי עלייה אלא מעלייה בהכנסה.

ככלל, לרמת ההכנסה השפעה מועטה על הכמות המבוקשת: כמעט כל משק בית גר בדירה אחת, ללא תלות במצבו הכלכלי. עם זאת לרמת ההכנסה השפעה רבה על מיקום הדירה המבוקשת, גודלה, גילה וכו'. השיפור במצב הכלכלי יגדיל את הביקוש לדירות גדולות באזורים מבוקשים, אך המחסור בעתודות קרקע ימנע תנופת בנייה באותם אזורים, והתוצאה תהיה עלייה במחיר תוך עלייה מתונה בלבד בהתחלות הבנייה³. גם פעילות הענף בפריפריה אינה צפויה לגדול בהרבה: עתודות הקרקע שם אינן פתרון למשפרי דיור המתגוררים במרכז הארץ (ומעוניינים להגדיל את דירתם) או לכאלה הרוצים לעבור למרכז; אשר לתושבי הפריפריה הוותיקים המבקשים לשפר את הדיור שלהם בפריפריה - אלה אמנם יביאו להתאוששות הפעילות שם, אך במקביל

מחירי הדירות ופעילות ענף הבנייה

התאוששות המשק הביאה לעלייה של מחירי הדיור במחצית השנייה של שנת 2005. עם זאת עלייתם הייתה מתונה יחסית לעוצמת ההתאוששות במשק, והיא לוותה בעלייה ניכרת של מחירי התשומות, ומשום כך לא הביאה לעלייה ממשית בהתחלות הבנייה ובתוצר של ענף הבנייה. חשוב להדגיש שההתפתחות הכללית בענף מסתירה שוני רב בהתפתחות בין הדירות היקרות לזולות. בעוד שהדירות הגדולות במרכז הארץ התייקרו מאוד במהלך שנת 2005, מחירן של דירות קטנות ושל דירות בפריפריה לא עלה (לוח ב'-1). התפתחות זו הביאה לעלייה נאה בהתחלות הבנייה של דירות מיוזמה פרטית (הממוקמות ברובן באזורים היקרים), בעוד שבאזורי הפריפריה, אשר בהם מצוי עדיין מלאי גדול של דירות ריקות, לא עלו המחירים, ולכן גם היקף התחלות הבנייה לא גדל.

מסקר מחירי הדירות בבעלות הדיירים, שעורכת הלמ"ס, עולה שהשנה הייתה עלייה משמעותית של מחירי הדירות באזורים היוקרתיים - ובהם תל-אביב, השרון, המרכז וחיפה (בירושלים עיקר העלייה הייתה במהלך שנת 2004) וכן במחירי הדירות הגדולות. מיון הדירות לשלוש קבוצות על פי מחירן מעלה שהמחיר של קבוצת הדירות היקרות ביותר (דירות גדולות באזורי הביקוש) עלה במהלך השנה ב-10 אחוזים¹, מחירן של הדירות הממוצעות עלה ב-5 אחוזים, ואילו מחירן של הדירות הזולות (השליש התחתון) כמעט לא עלה (לוח ב'-2). במקביל עלו מחירי התשומות בשיעור משמעותי של 7 אחוזים, ומכאן שהרווח היזמי של הקבלנים עלה בפלח הדירות היוקרותי וירד בפלח הדירות הזולות. עליית הרווחיות בפלח הדירות היוקרותי התבטאה בעלייה של מספר התחלות הבנייה בתל אביב ובירושלים (מספרן במחצית השנייה של שנת 2005 גדל הן ביחס לתקופה שקדמה לה והן ביחס לתקופה המקבילה אשתקד), בעוד שבשאר אזורי הארץ הייתה יציבות (ובכלל זה אזורי השרון, חיפה והמרכז, שאף בהם עלו מחירי הדירות).

צמיחת המשק הביאה השנה לעלייה של מחירי דירות היוקרה, אך מגמת ההתייקרות של דירות אלו לעומת הדירות העממיות החלה עוד בשנת 2004, בזמן שמחירן

¹ הרביעי הרביעי 2005 מול הרביעי הרביעי אשתקד, שיעור השינוי הנומינלי.

² הקטנת ההטבה הגלומה במשכנתה לזכאים הביאה לירידה של 30 אחוזים בשיעור ממשי המשכנתאות, בין היתר בשל ביטול הזכאות לסיוע של בעלי ניקוד נמוך ובשל ירידה בפער שבין ריבית השוק לריבית לזכאים.

³ באזורי הביקוש יהיה שיפור בכדאיות של פרויקטים מסוג "פינוי- בינוי", אך הבשלתם של אלה איטית מאוד.

הרעה בשנות המיתון. מכאן שלא נוצר בשנים אלו ביקוש כבוש בהיקף גדול ולכן לא צפויה עלייה גדולה בהתחלות הבנייה בתקופת הגיאות⁴.

בסיכום - על רקע הציפייה לסיום הקיפאון בענף הבנייה יש להדגיש את העלייה הניכרת של מחירי דירות היוקרה ולהבהיר שהמחירים מגיבים מהר יותר מאשר הכמויות (התחלות הבנייה), ולכן התגובה בצד המחירים תוביל בשלב מאוחר יותר לגידול הכמויות.

יוזילו את הדירות הפחות איכותיות, והדבר ימתן את הכדאיות של שיפור הדיור ואת גידול הפעילות. מנגנון דומה פעל בתקופת המיתון של תחילת העשור הנוכחי: הירידה בהכנסה הוזילה את הדירות והביאה לירידה של מחיר הקרקע (המשווקת ברובה על ידי המדינה), לשחיקה בתמורה לקבלנים ולבעלי ההון האנושי הספציפי בענף ולירידה באיכות הדירות הנבנות - אך השפעתה להקטנת מספר הדירות הנבנות הייתה מוגבלת: מספרן של התחלות הבנייה נותר יציב למדי בחמש השנים האחרונות (31 אלף יחידות דיור לשנה), ומדדי צפיפות הדיור אינם מצביעים על

לוח ב'1: השינוי במחיר הדירות במהלך שנת 2005 ו-2004 לפי הגודל והאזור

השינוי במחיר (אחוזים)		ערך הדירה באלפי ש"ח		השינוי במחיר (אחוזים)		ערך הדירה באלפי ש"ח		גודל הדירה (חדרים)
2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	
2	13	1,042	תל אביב	-	10	1,139	5-4.5	
7	10	908	השרון	1	13	817	4-3.5	
13	5	868	ירושלים	6	6	577	3-2.5	
-6	5	696	גוש דן	8	0	488	2-1.5	
-9	17	668	המרכז					
-8	13	628	חיפה					
-7	4	492	קריות חיפה					
-6	6	446	הדרום					
-3	1	436	הצפון					

לוח ב'2: התפתחות מחירי הדירות על פי מחיר הדירה שיעורי שינוי, נתוני הלמ"ס

דירות בגודל 2-4 חדרים			דירות בגודל 5-2 חדרים			
השינוי במחיר ב-2004 (אחוזים)	השינוי במחיר ב-2005 (אחוזים)	ערך הדירה ב-2005 (אלפי ש"ח)	השינוי במחיר במהלך 2005 (אחוזים)	ערך הדירה ב-2005 (אלפי ש"ח)		
2	9	877	10	1,150	השליש העליון	
0	4	523	5	627	השליש האמצעי	
-8	1	313	1	371	השליש התחתון	

⁴ התפתחות מחירי הדירות הזולות בפריפריה תלויה בביקושם הכבשים לדיור: ככל שהביקוש הכבוש, שנוצר בתקופת המיתון, היה נמוך יותר - הירידה במחירי הדירות הזולות תהיה גדולה יותר, וגידולה של פעילות הבנייה יהיה מתון יותר.