

שוק הדיור

הכנס השנתי של כלכליסט

פרופ' נתן זוסמן

מנהל חטיבת המחקר, בנק ישראל

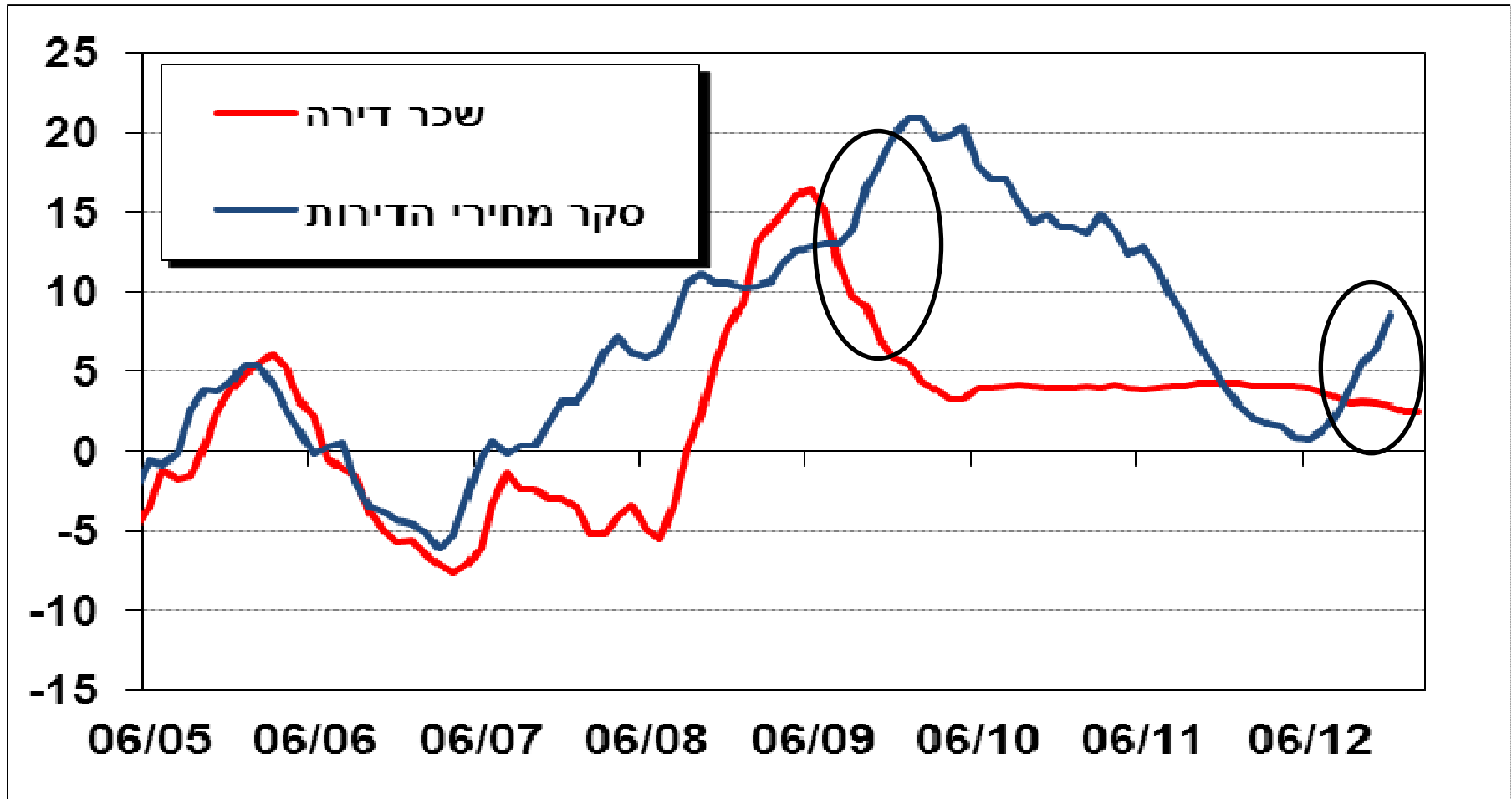
19 במרץ, 2013



מחירי הדירות שבו לעלות

שכר הדירה ממשיך להתמתן

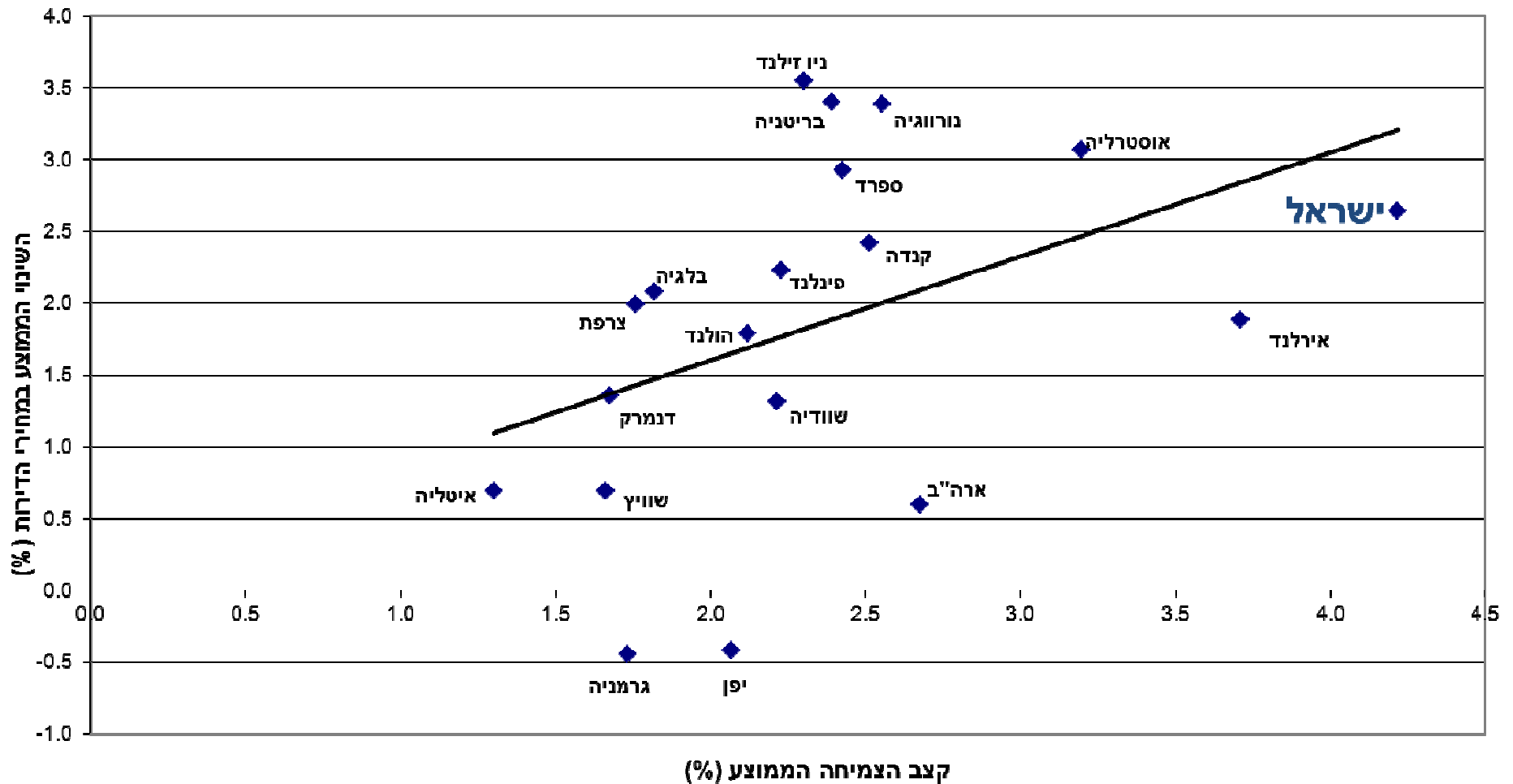
סקר מחירי הדירות ושכר דירה
(שיעור השינוי ב-12 החודשים האחרונים)





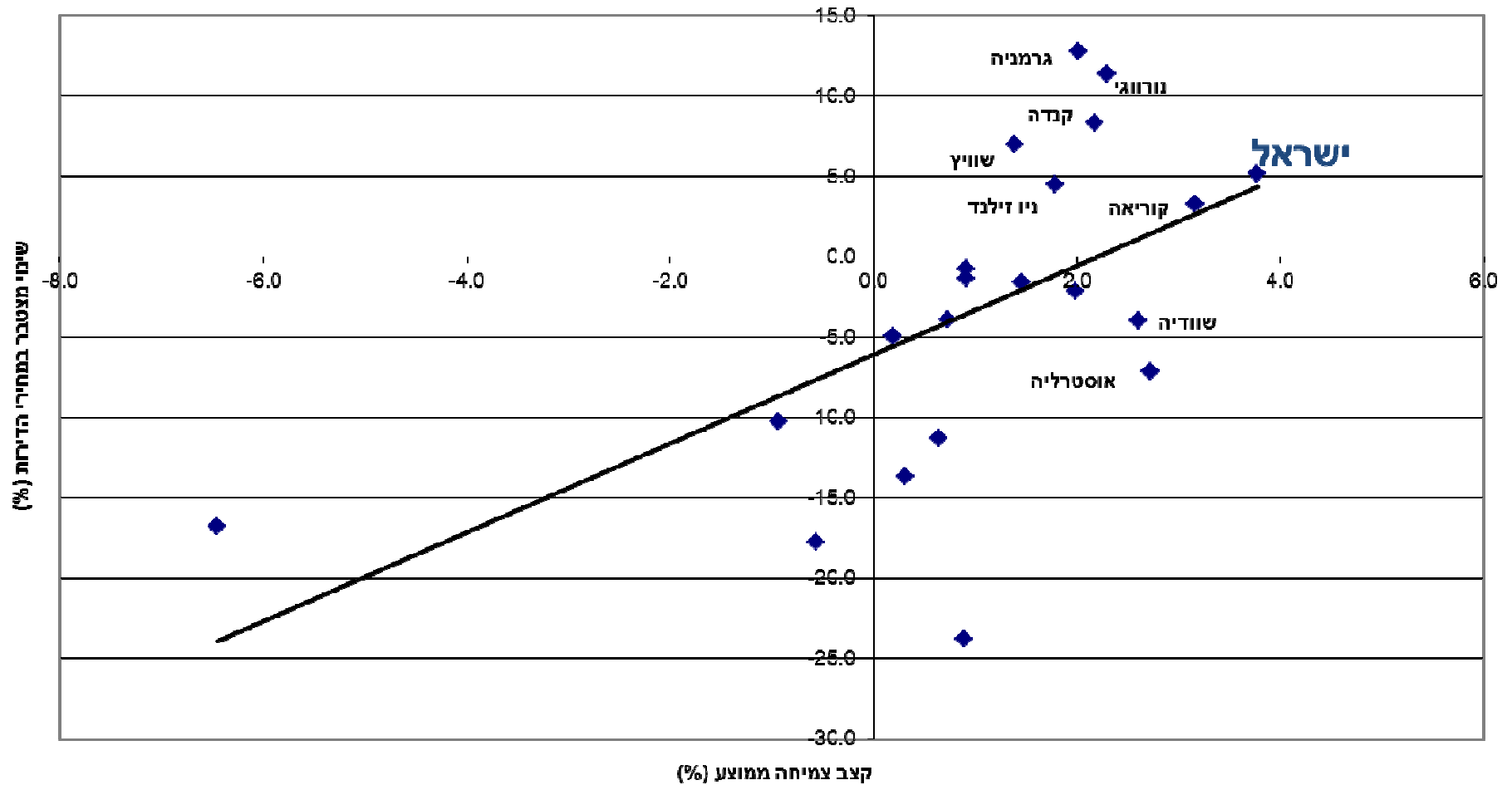
הביקוש לדירות: מחירי הדירות עולים בקצב צמיחת התוצר

השינוי השנתי הריאלי הממוצע במחירי הדירות וקצב הצמיחה הממוצע 1980-2012





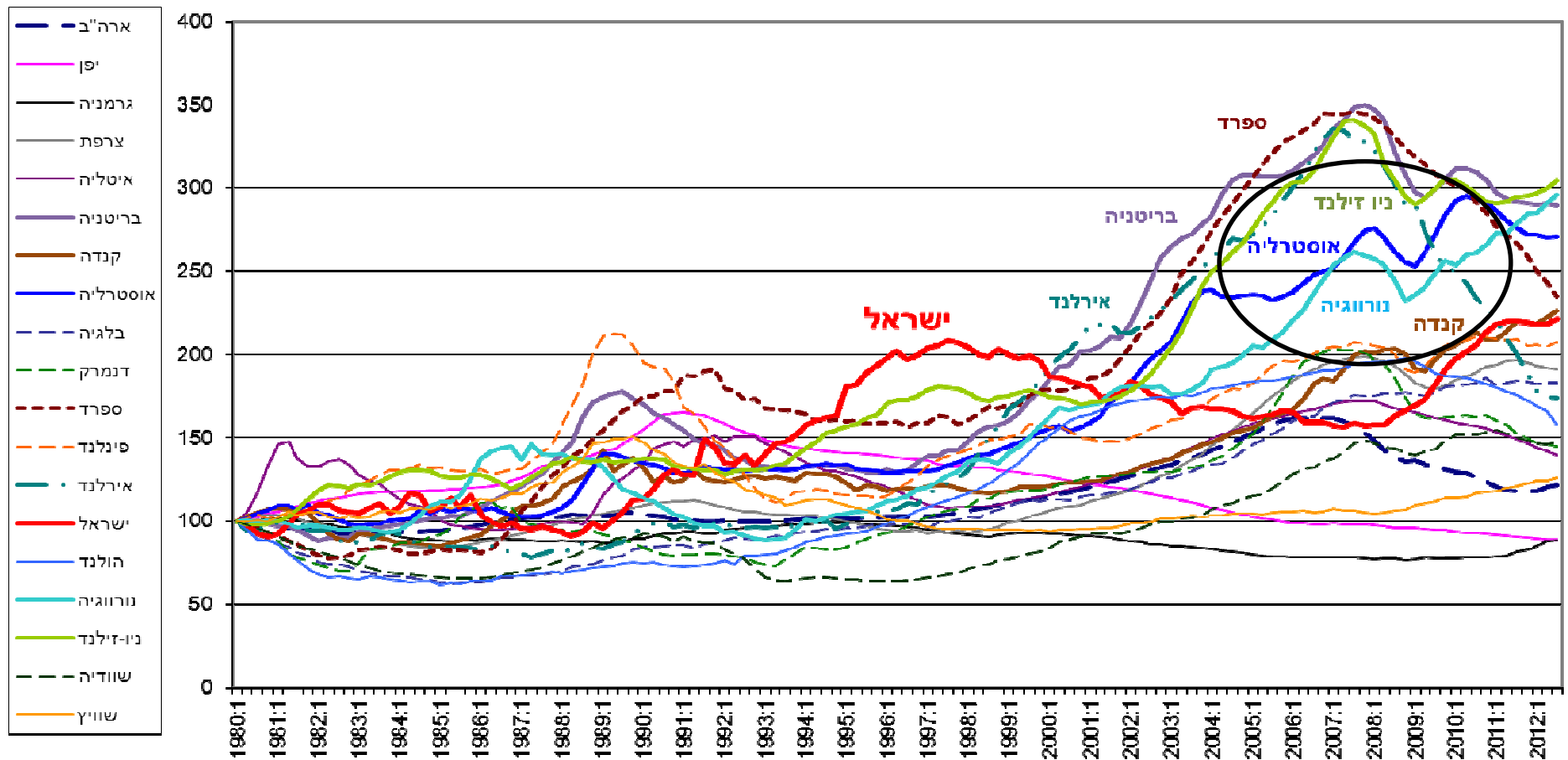
שינוי ריאלי מצטבר במחירי הדירות מול קצב צמיחה ממוצע 2010-2012





עליית מחירי הדירות היא תופעה במדינות שלא חוו את המשבר הפיננסי

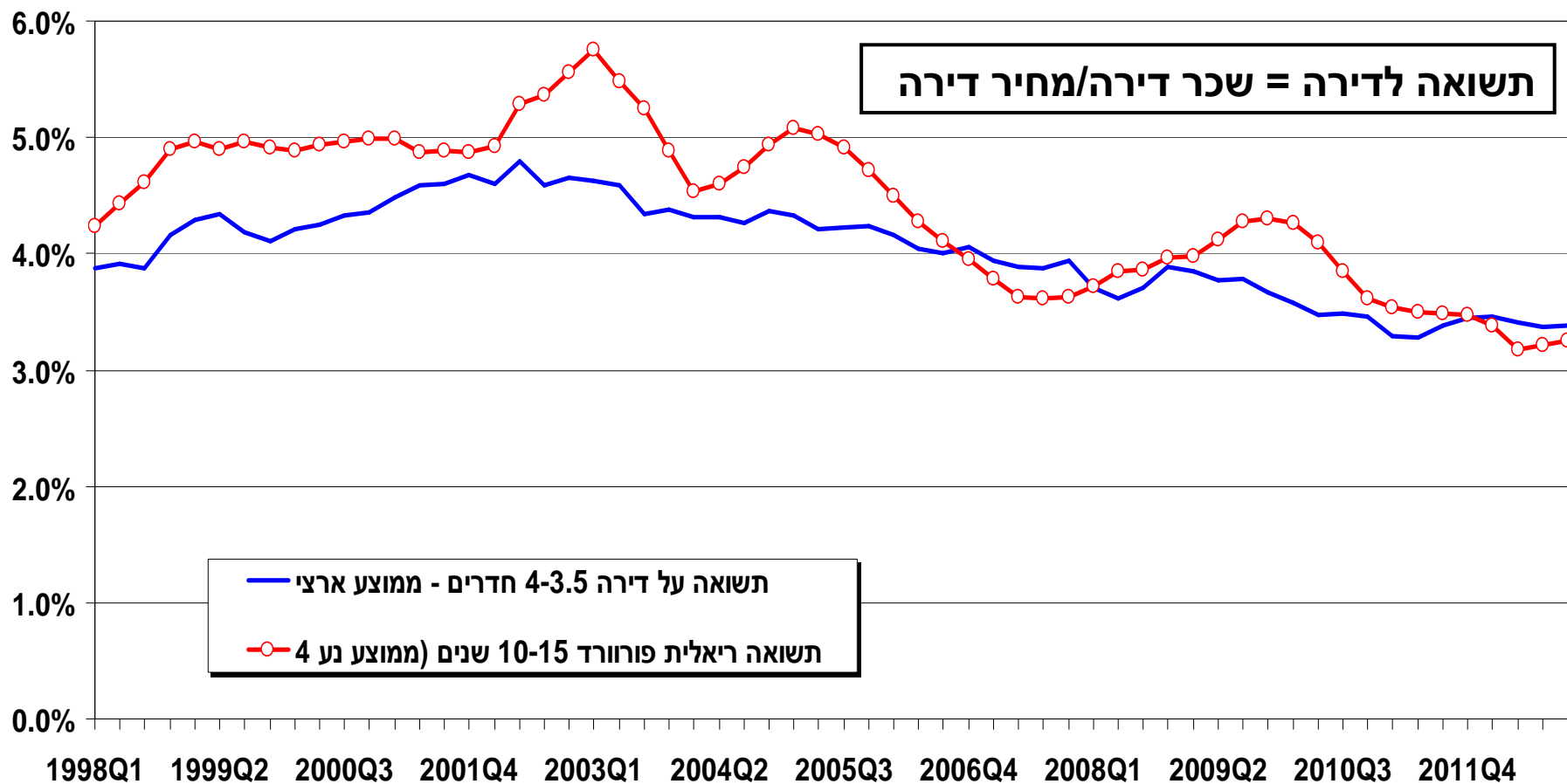
מחירי דירות ריאליים 1980:1=100





ירידת התשואות החלופיות משפיעה על מחירי הדירות

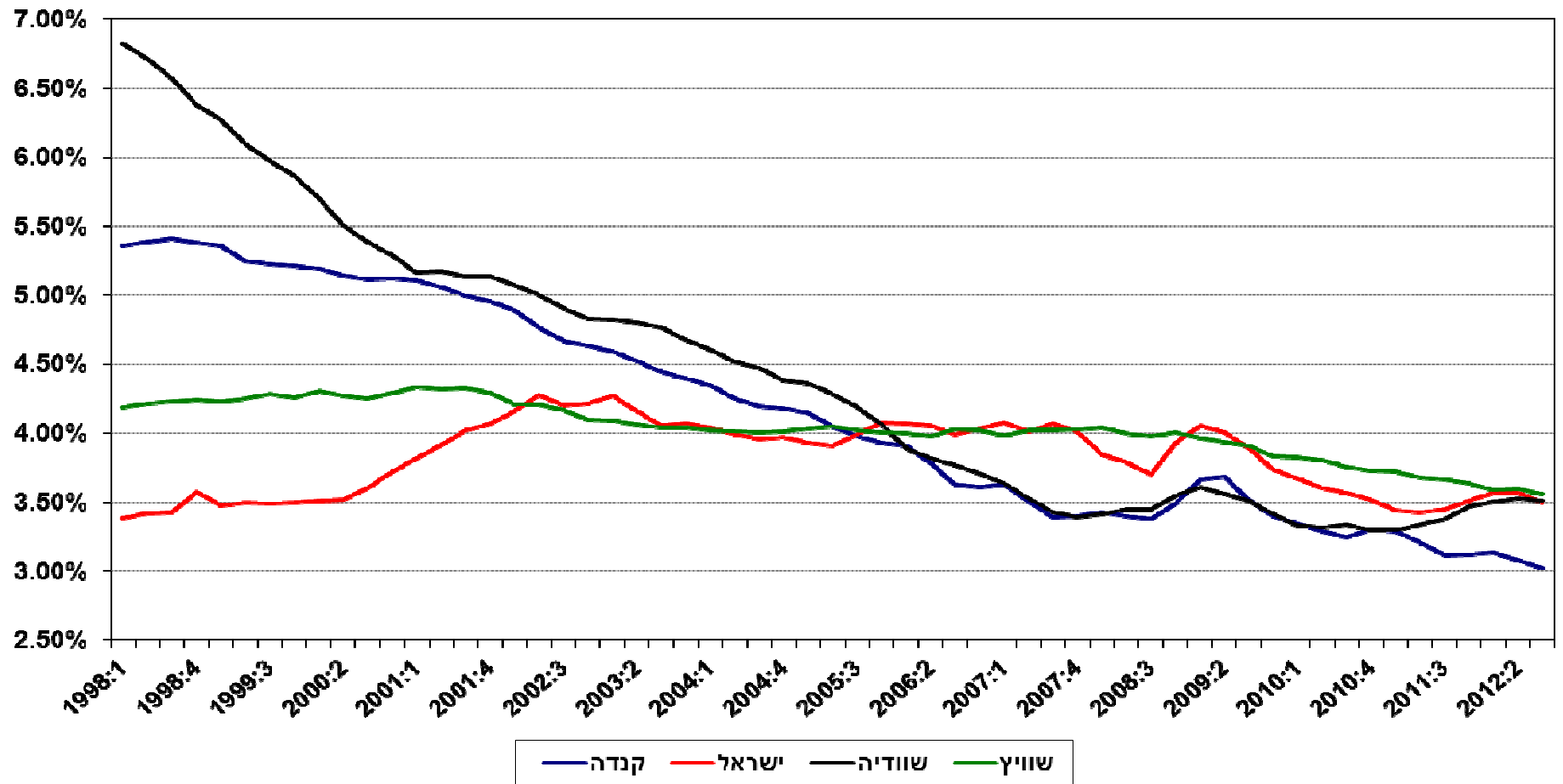
התשואה על דירות בנות 3.5-4 חדרים והתשואה הריאלית פרוורד 10-15 שנים על אג"ח ממשלתיות צמודות, 1998 עד 2012





ירידת התשואות היא תופעה במדינות שלא חוו את המשבר הפיננסי

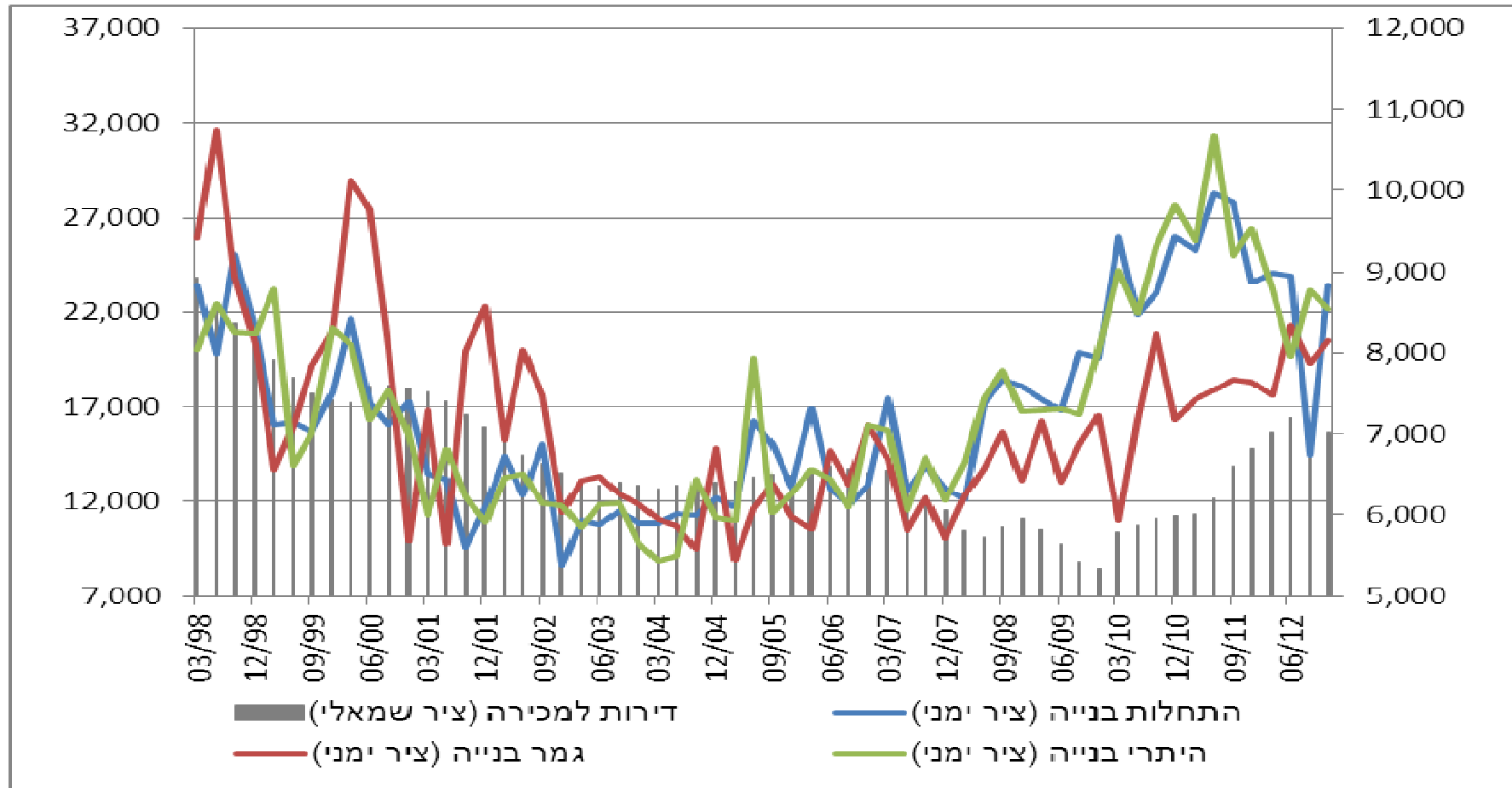
התשואה לאחזקת דירה





בצד ההיצע: ירידה בהיתרי בנייה

מספר דירות – התחלות וגמר בנייה ביוזמה פרטית והיתרים
(2000-2012, מנוכה עונתיות, רבעוני)





בצד ההיצע: התגברות המגבלות בשלב היתרי הבנייה

קשיחות ההיצע – שלבי "הייצור" של קרקע מתוכננת לבנייה
והערכה של הזמן הממוצע הנדרש (שנים)

משך הזמן (שנים)	1	5	1.5	0.5	3	0-0.5	2
השלב	בדיקת התכנות והכנת התכנית להגשה לוועדה המחוזית	אישור הוועדה המחוזית	הכנת תכנית פיתוח_מים, חשמל (ודרכים) והוצאות פיתוח	פרסום מכרז והחלטה על זוכה	מתן היתר בנייה (הוועדות המקומיות)	קבלת היתר – התחלת בנייה	התחלת בנייה – גמר בנייה
היזם	ממ"י, משב"ש	ממ"י, משב"ש	ממ"י, משב"ש	ממ"י, משב"ש	הקבלן הזוכה	הקבלנים	הקבלנים
המאשר		מנהל התכנון, משרד הפנים	הרשות המקומית ומשרדי ממשלה שונים		הוועדות המקומיות		

תודה

