

סוגיות מרכזיות במשק הישראלי

דו"ח בנק ישראל 2012

**סטנלי פישר, נגיד בנק ישראל
2 באפריל 2013**



נושאים

■ נתוני המשק הישראלי

■ המצב הפיסקאלי

■ שוק הדיור

■ הסקטור הפיננסי: שיתוף פעולה רגולטורי

המשק הישראלי (2012)

| | |
|------|--------------------------------|
| 3.1 | צמיחה* |
| 3.8 | תחזית הצמיחה ל-2013* |
| 6.5 | אבטלה (גילאי +15, ינואר 2013) |
| 1.5 | שיעור האינפלציה (פברואר 2013)* |
| 1.8 | תחזית האינפלציה לשנה קדימה* |
| -0.1 | החשבון השוטף** |
| 3.64 | שער החליפין |
| 73.4 | יחס חוב תוצר** |
| 4.2 | הגרעון התקציבי** |
| 3.6 | תחזית הגרעון ל-2013** |

* שיעורי שינוי

** אחוזי תוצר

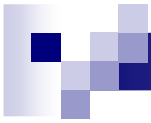
המצב הפיסקאלי





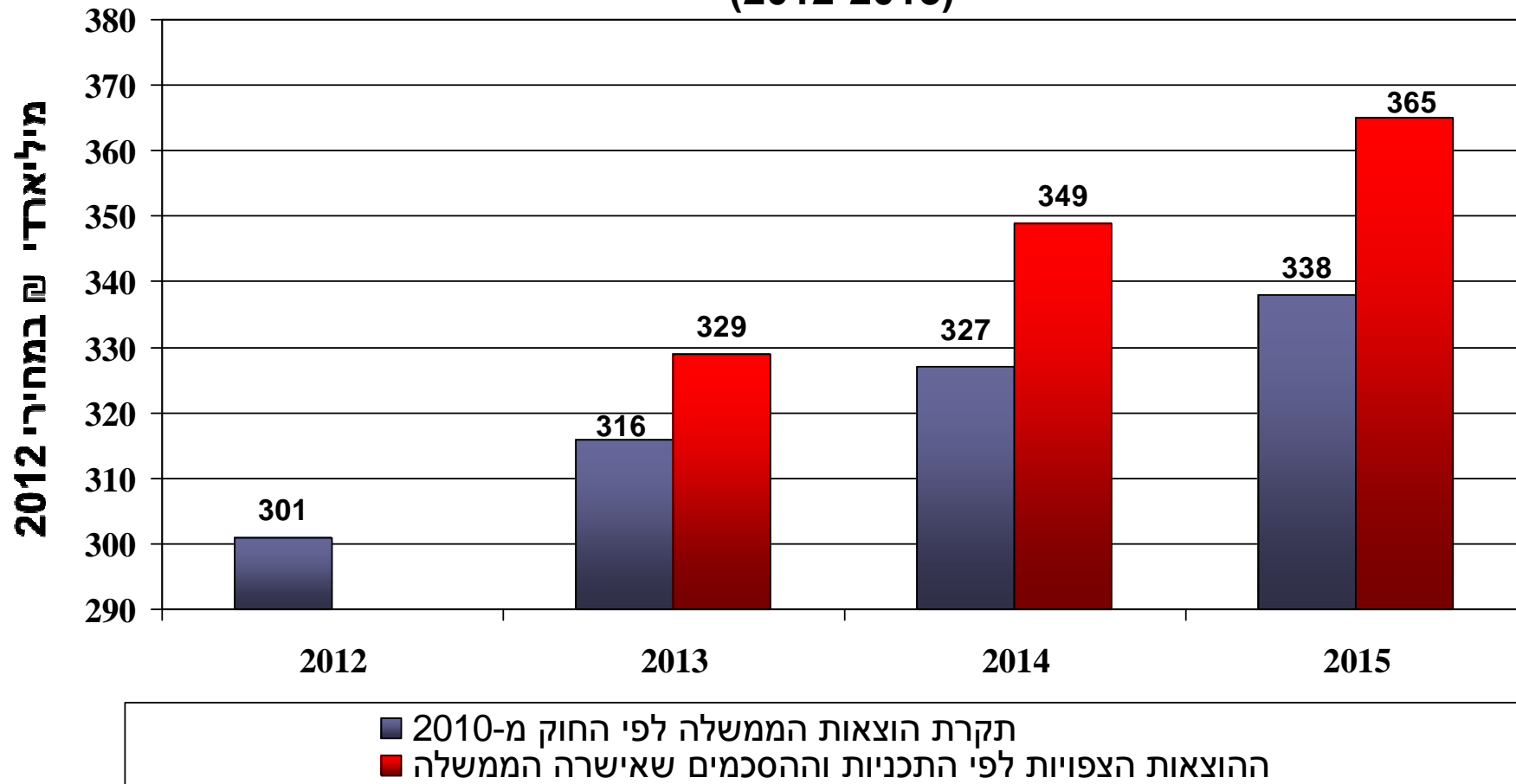
המצב הפיסקאלי

- הגרעון בתקציב המדינה לשנת 2012 היה 4.2 אחוזי תוצר, 2.2 אחוזי תוצר מעל היעד בעת אישור התקציב ב-2010, וכנקודת אחוז יותר מהגרעון ב-2011.
- הגירעון ב-2012—רובו גירעון מבני; המשק היה מצוי בקרבת תעסוקה מלאה.



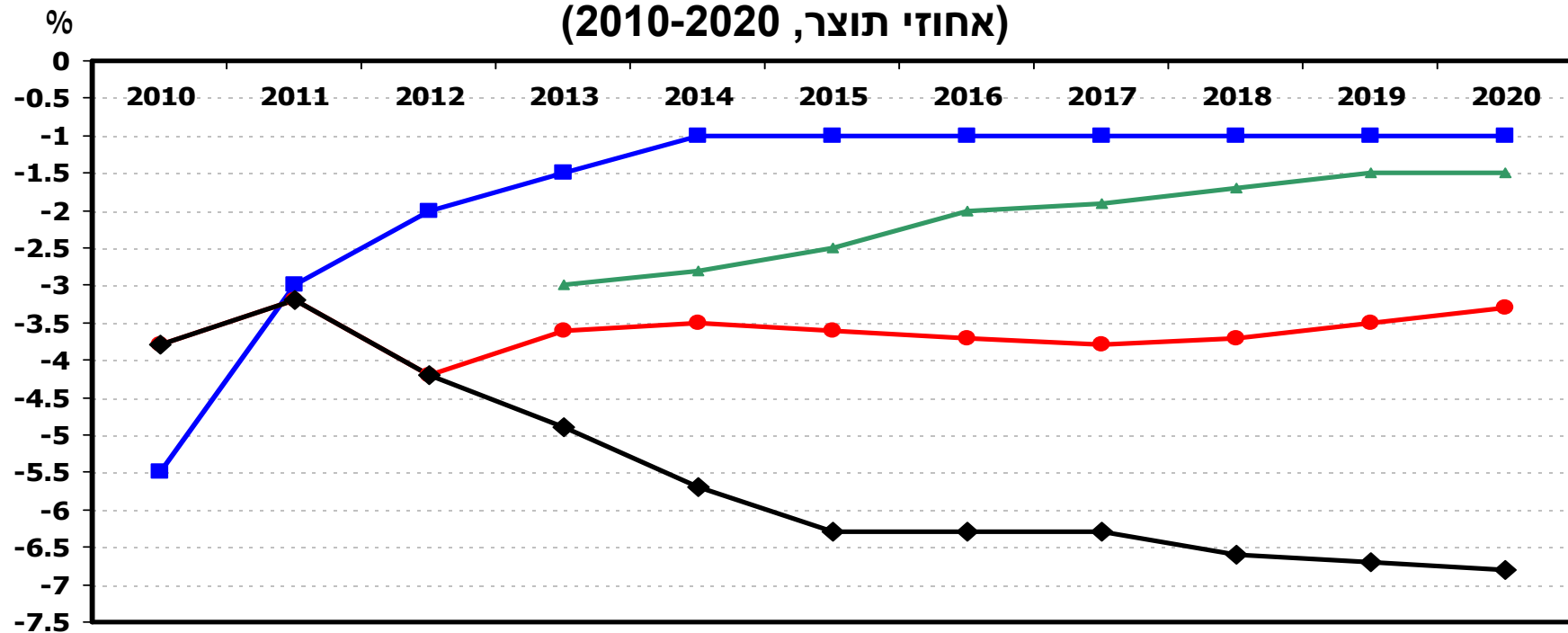
ההוצאות הצפויות ב-2013 ובשנים הבאות גבוהות במידה ניכרת מרמה העקבית עם כלל ההוצאה

תקרת ההוצאות בתקציב הממשלה וההוצאה הנגזרת מתכניות הממשלה (2012-2015)



כדי לעמוד במתווה הגירעון (המעודכן) שהוחלט ע"י הממשלה ב- 2012 (העקום הירוק), ובכלל ההוצאה, תידרש עלייה משמעותית של תקבולי המיסים בשנים הקרובות.

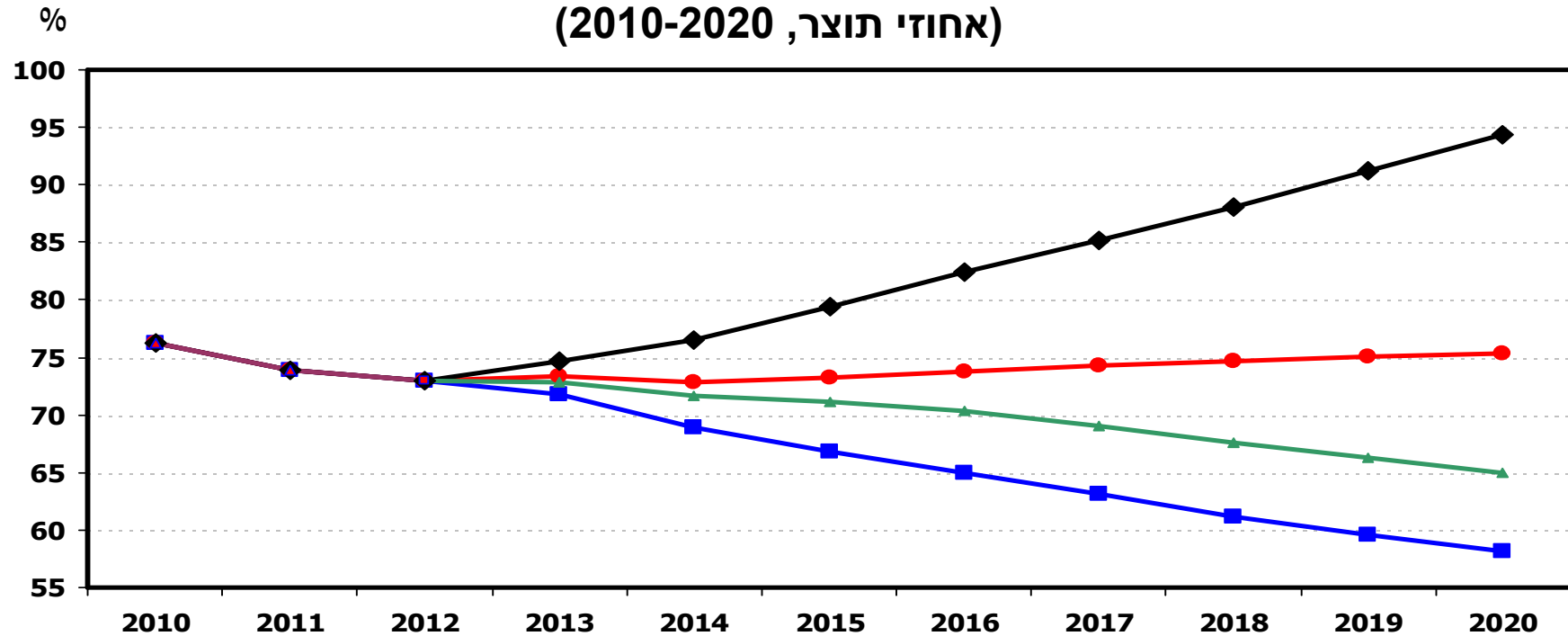
**העודף בתקציב בתוואי מדיניות שונים
(אחוזי תוצר, 2010-2020)**



- תקרת הגירעון הקבועה בחוק מ-2009
- הוצאות על פי כלל ההוצאה (2010) ושיעורי מס על פי החקיקה הקיימת (צמיחה ממוצעת 3.3%)
- ◆ הוצאות על פי התוכניות שאומצו ושיעורי מס על פי החקיקה הקיימת (צמיחה ממוצעת 3.3%)
- ▲ מתווה הגירעון על פי החלטת הממשלה מ-2012

ללא התאמה משמעותית של תקציב המדינה – יחס החוב לתוצר אינו צפוי לרדת בשנים הקרובות (אלא אם שיעור הצמיחה יהיה גבוה במיוחד)

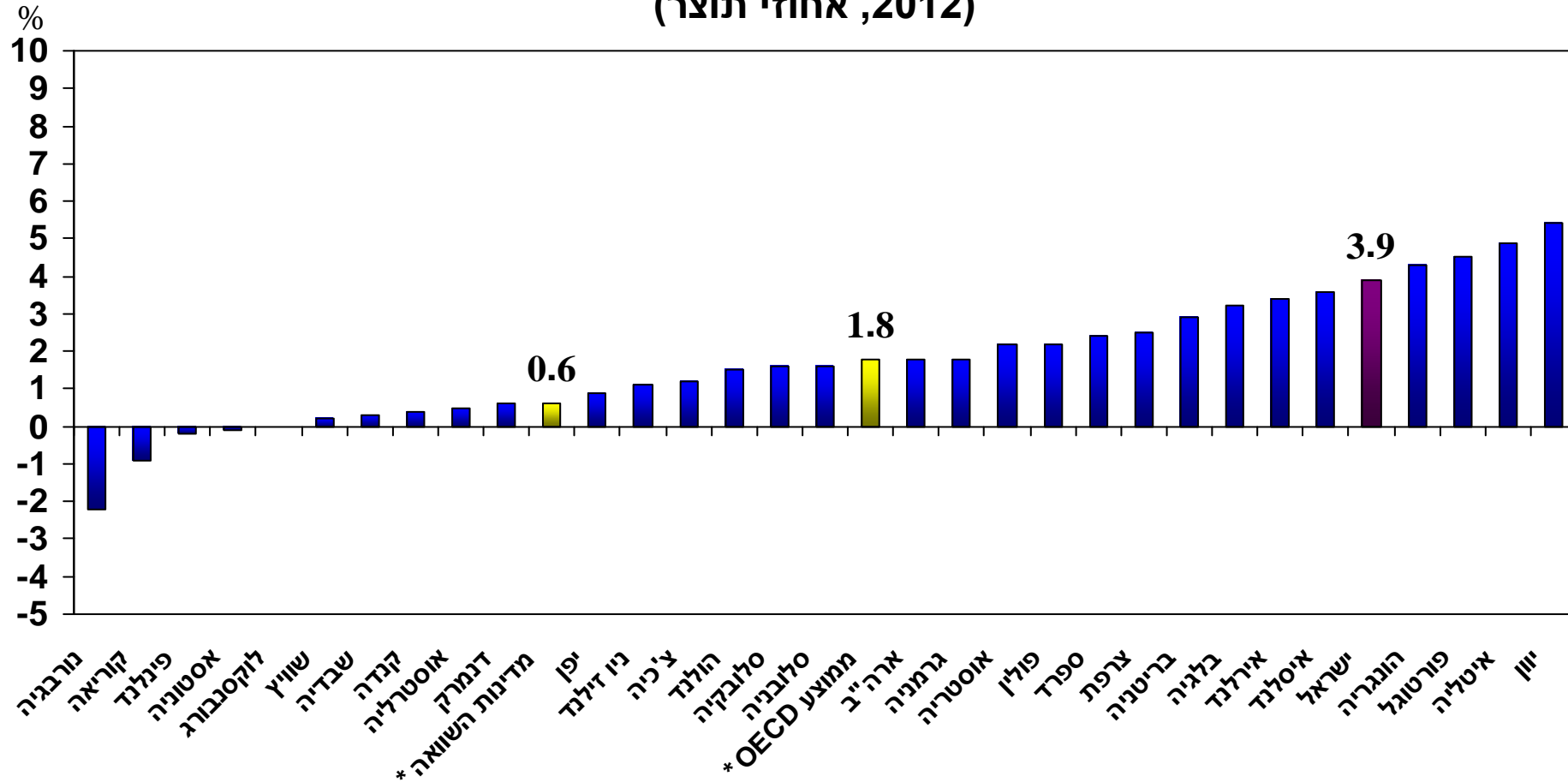
**יחס החוב לתוצר בתוואי מדיניות שונים
(אחוזי תוצר, 2010-2020)**



- 2009- תקרת הגירעון הקבועה בחוק מ-2009
- הוצאות על פי כלל הוצאה (2010) ושיעורי מס על פי החקיקה הקיימת (צמיחה ממוצעת 3.3%)
- ◆ הוצאות על פי התוכניות שאומצו ושיעורי מס על פי החקיקה הקיימת (צמיחה ממוצעת 3.3%)
- ▲ מתווה הגירעון על פי החלטת הממשלה מ-2012

נטל תשלומי הריבית בישראל גבוה

תשלומי הריבית של הממשלה בישראל בהשוואה למדינות ה-OECD
(אחוזי תוצר, 2012)



* ממוצע פשוט למדינות ה-OECD. מדינות ההשוואה מייצג ממוצע חשבונאי פשוט של המדינות אוסטרליה, אוסטריה, בלגיה, דנמרק, פינלנד, קוריאה, הולנד, ניו זילנד, נורבגיה, שבדיה, ושווייץ.
המקור: עיבודי בנק ישראל ל-OECD Economic Outlook.

שוק הדיור





סוגיות עיקריות

עליית מחירי הדירות:

- עליית מחירי הדירות הואצה במחצית השנייה של 2012, ועליית שכר הדירה התמתנה ביחס לאשתקד.
- בסיכום שנתי, העלייה הריאלית ב- 2012 במחירי הדירות הגיעה ל-5.5 אחוזים, לאחר עלייה מצטברת של כ-40 אחוזים בין השנים 2008 - 2011.
- העלייה הריאלית בשכר הדירה ב-2012 הגיעה ל-2.1 אחוזים, לעומת 3.7 אחוזים בשנת 2011.

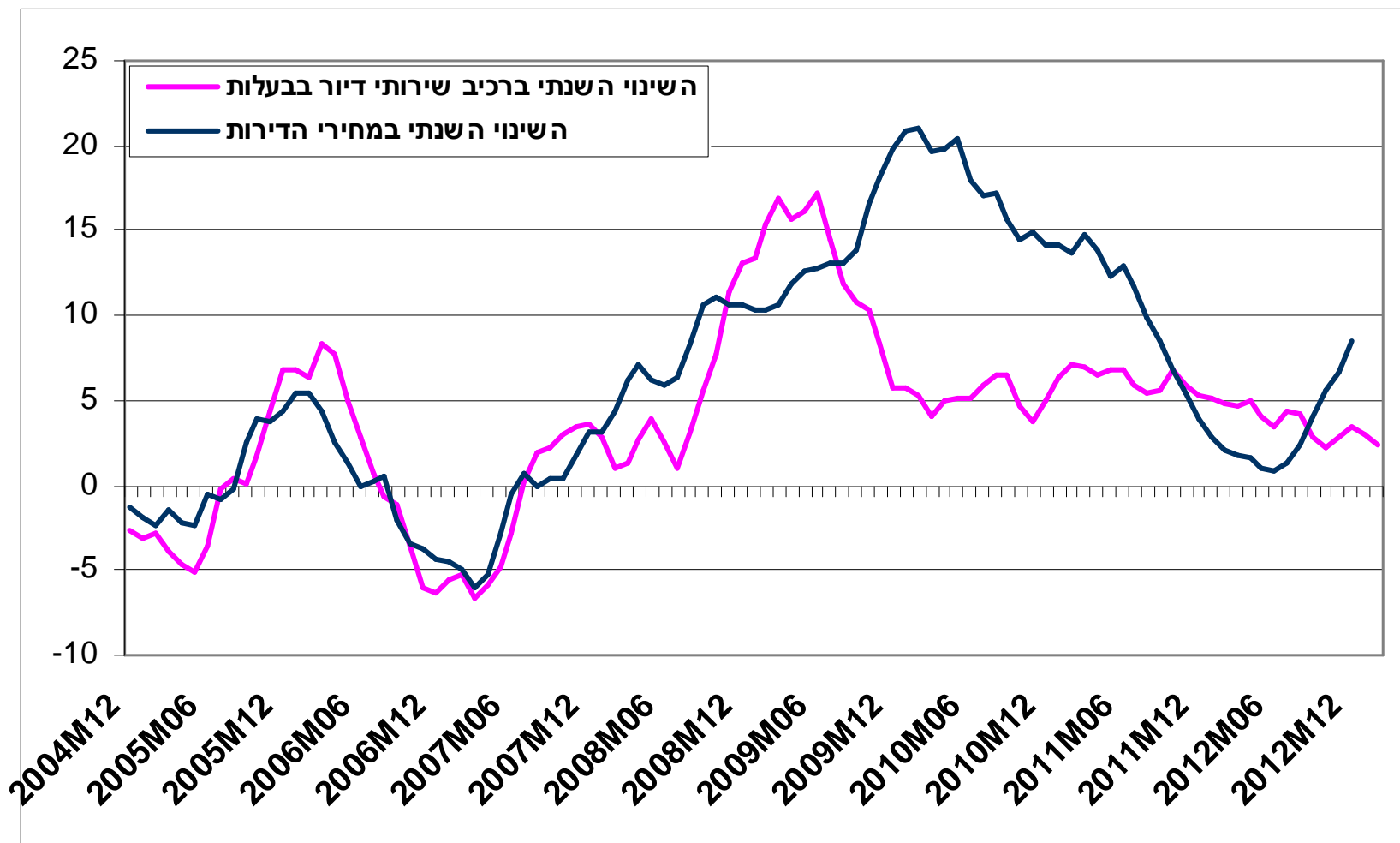
עליית הביקוש לדירות:

- עליית הביקושים נגרמה בעיקר כתוצאה מגידול האוכלוסייה, העלייה ברמת החיים והירידה בכלל הריביות והתשואות האלטרנטיביות במשק
- בדומה לעולם, ירדו התשואות על אג"ח ממשלתיות ובמקביל חלה עליה בשכר הדירה – שילוב שהביא להגברת הביקוש לדירות כנכס להשקעה.

צמצום קצב התרחבות היצע הדירות:

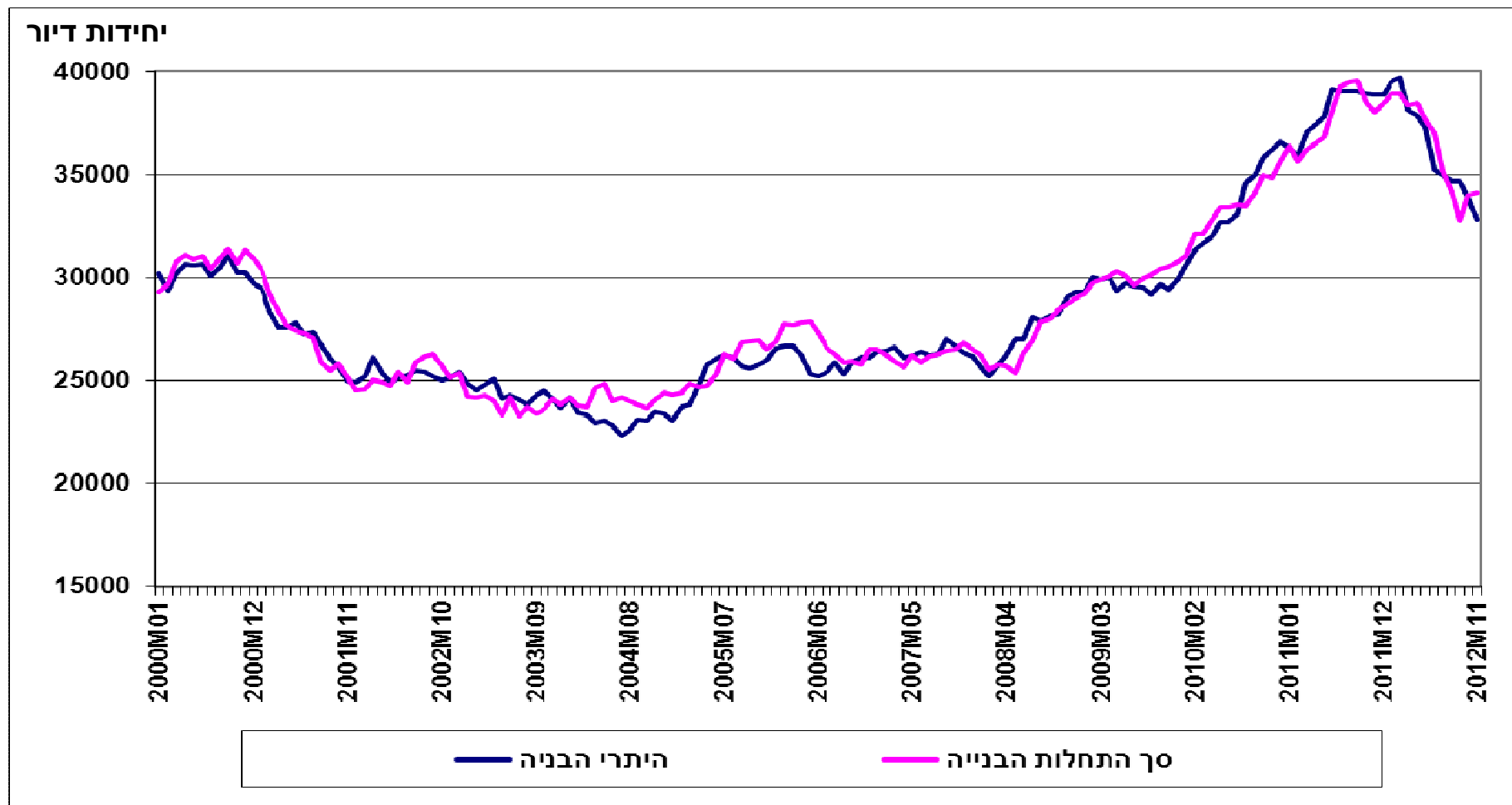
- בשנת 2012 נרשמה האטה בהתחלות הבנייה לאחר 4 שנים של עלייה בהן, ונרשמה ירידה משמעותית בכמות ההיתרים של הוועדות המקומיות להתחלת בנייה.

קצב השינוי השנתי במחירי הדירות וברכיב שירותי הדיור בבעלות



התחלות בנייה והיתרים

(כמות שנתית, 2000-2012)



**קשיחות ההיצע – שלבי "הייצור" של קרקע מתוכננת לבנייה
והערכה של הזמן הממוצע הנדרש (שנים)
בצד ההיצע: התגברות המגבלות בשלב היתרי הבנייה**

| 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) והוצאת 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 | | |

שוק הדיור: מסרים עיקריים

הסיבות העיקריות לעלייה החדה של מחירי הדירות:

• משנת 2008 מלאי הדירות הקיים והיקף התחלות הבנייה לא הספיק בכדי לענות על הצרכים הדמוגרפיים של האוכלוסייה.

• עליית הביקוש לדירות כנכס להשקעה כתוצאה מירידת התשואה על נכסים חלופיים.

מהו חלקה של מדיניות הריבית בעליית מחירי הדירות והאם נכון היה לנקוט במדיניות זו:

• השארת הריבית ברמה גבוהה יותר הייתה מובילה לייסוף של השקל, פגיעה בייצוא ובהשקעות במשק. כתוצאה, הצמיחה הייתה איטית יותר, האבטלה גבוהה יותר וקצב בניית הדירות נמוך יותר.

• שינויים בריבית משפיעים על הביקוש לדירות. בנוסף לכך, גם הצעדים של המפקח על הבנקים לשמור על יציבות המערכת הפיננסית (למשל שינויים ב-LTV של משכנתאות) משפיעים בעיקר על הביקוש לדיור.

• כדי לגרום בו זמנית לעלייה בקצב הבנייה יחד עם ירידה במחירי הדירות, יש להשפיע על היצע הדירות. הצעדים הנדרשים כוללים בעיקר:

- הגדלת היקף הקרקע הזמינה לבנייה.
- צעדים לקיצור משך הזמן מתכנון הבניה לתחילת הבניה בפועל.

חלקה של הממשלה בשוק הדירות:

1. מדיניות קרקעות ותכנון: משימה לא קלה אבל חיונית.
2. ריסון ביקושים מצד משקיעים ע"י צעדי מיסוי: בעיקר מס שבח.

שיתוף פעולה רגולטורי



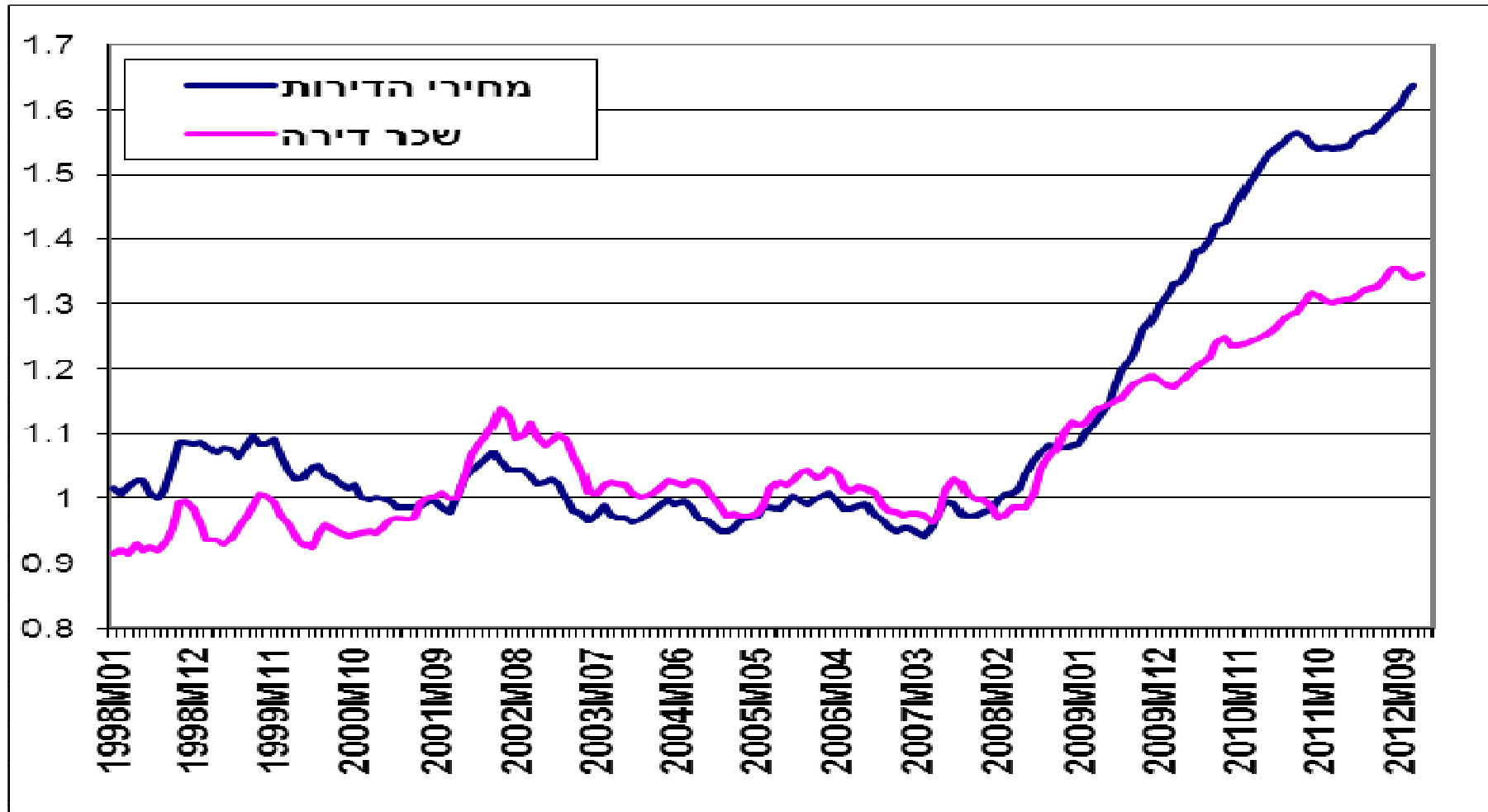
שיתוף פעולה רגולטורי

- בדוחות הסופיים של קרן המטבע בביקורת ה-FSAP שנערכה בנובמבר 2011 כלולה **המלצה להקים ועדה ליציבות פיננסית**, בהשתתפות כל הרגולטורים.
- ועדה ליציבות פיננסית תשפר את התיאום בין הרגולטורים ואת האפקטיביות של המדיניות המיקרו-והמקרו-יציבותית.
- המלצה זו מבליטה את החשיבות של **מיסוד האופן שבו הרשויות מטפלות במשותף ביציבות הפיננסית המערכתית**.
- ועדה כזו טרם הוקמה בישראל, אולם היא קיימת בארה"ב, בריטניה, באיחוד האירופי ובמדינות רבות נוספות.
- יש לפעול להקמתה בישראל של ועדה לשיתוף פעולה רגולטורי, ששמה המתאים "הועדה ליציבות פיננסית".

תודה



מחירי הדירות ושכר דירה



* דצמבר 2001=1

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ועיבודי בנק ישראל