

שוק הדיור

ועדת הכספים

סטנלי פישר, נגיד בנק ישראל
29 באפריל, 2013



על מה נדבר:

❖ ביקוש והיצע לדירות.

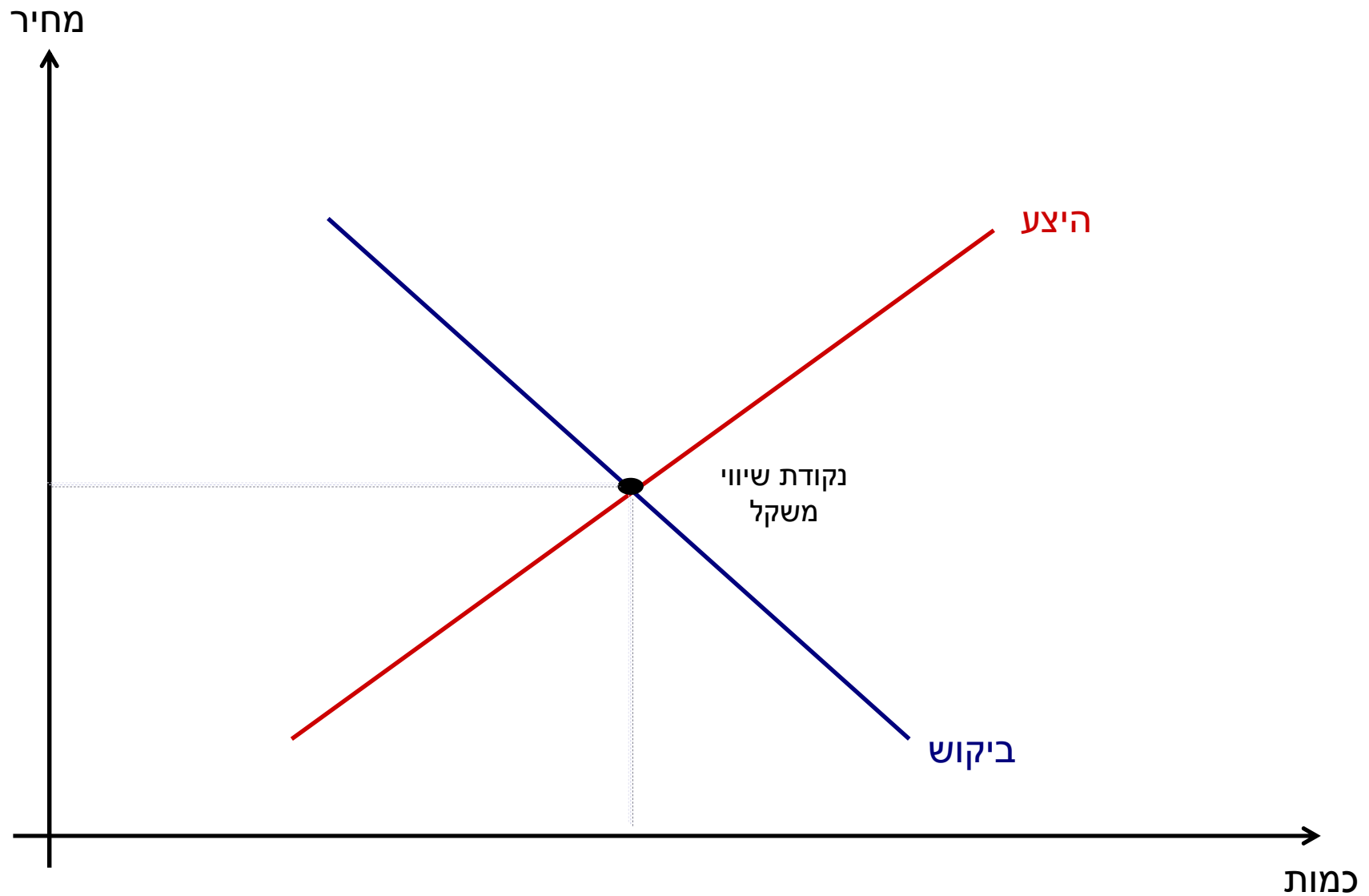
❖ התפתחויות בשוק הדיור.

❖ צד הביקוש בשוק הדיור.

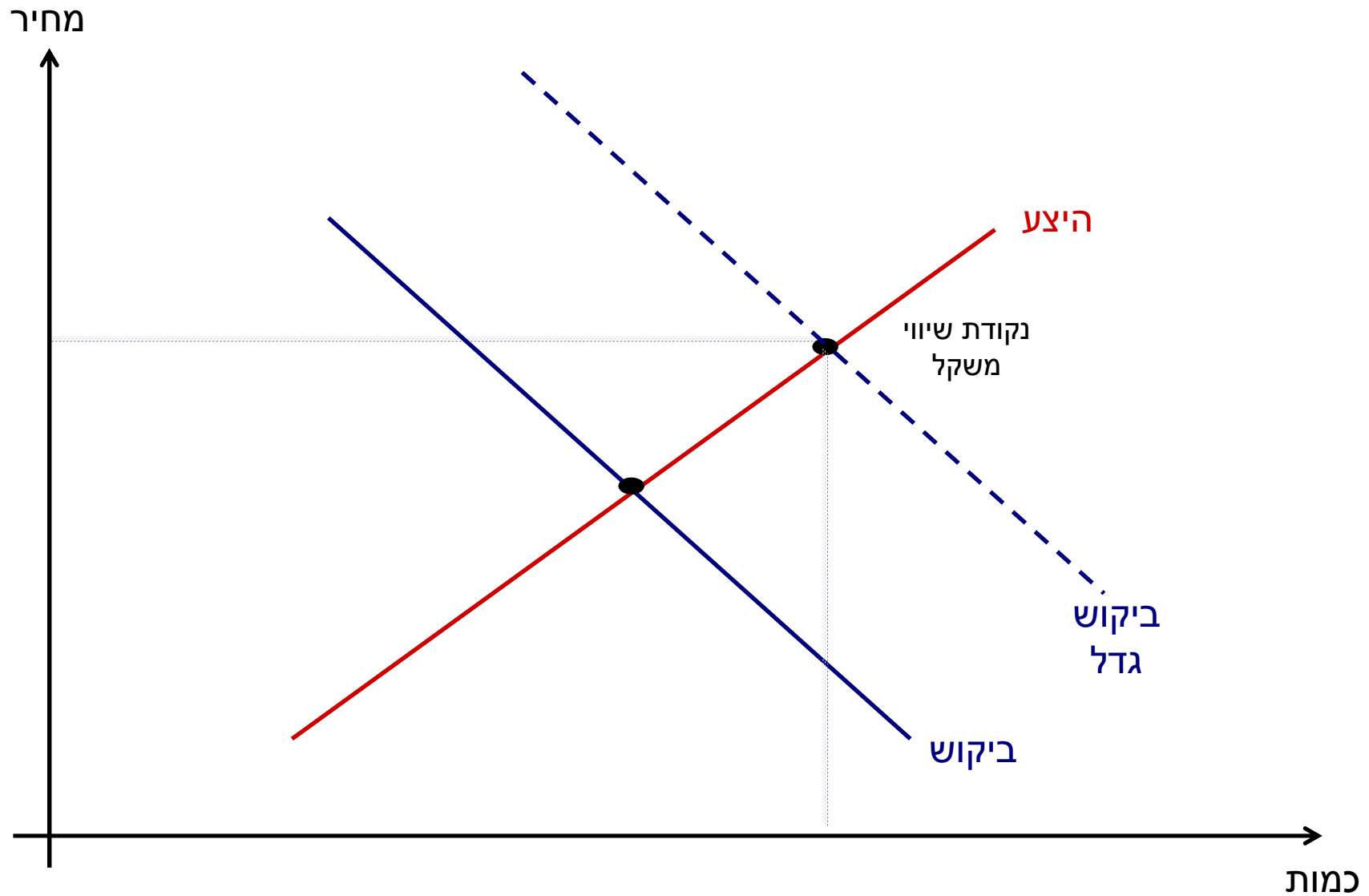
❖ צד ההיצע בשוק הדיור.

❖ סיכום והמלצות.

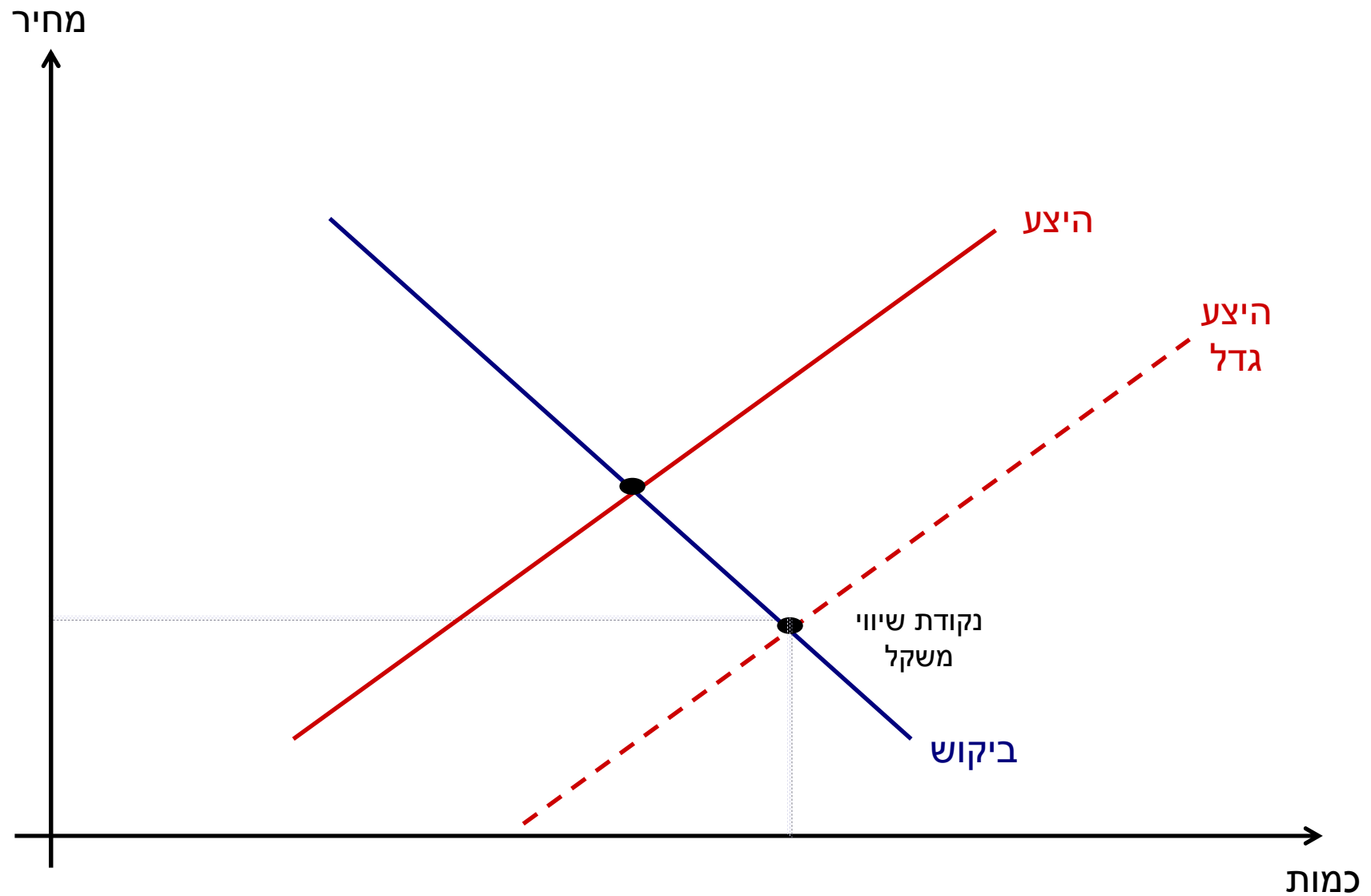
ביקוש והיצע



ביקוש והיצע – ביקוש גדל

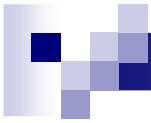


ביקוש והיצע – היצע גדל

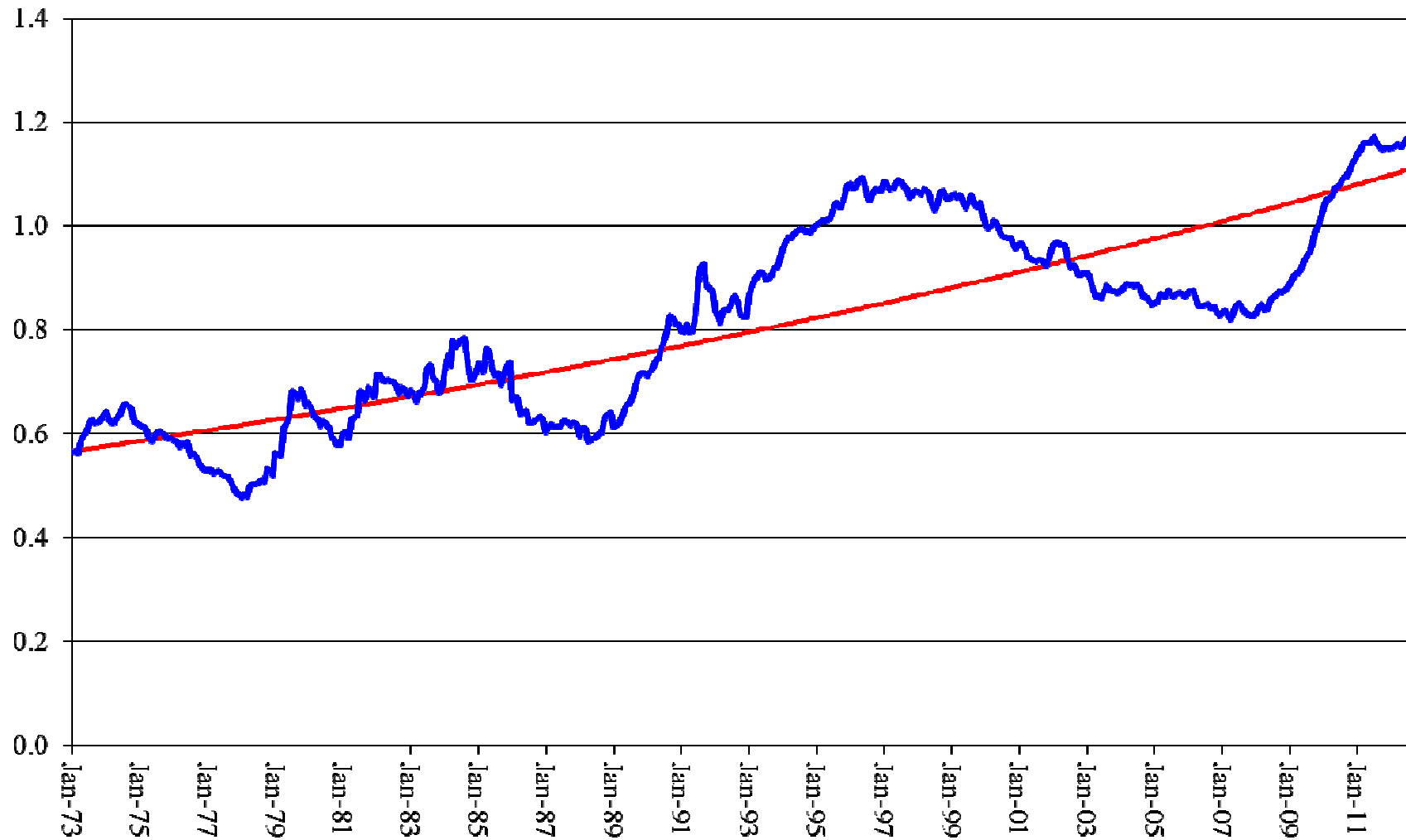


התפתחויות בשוק הדיור:

מחירים ופעילות



מדד המחיר הריאלי של הדירות ביחס למדד המחירים לצרכן (1=2000, 2012 – 1973)

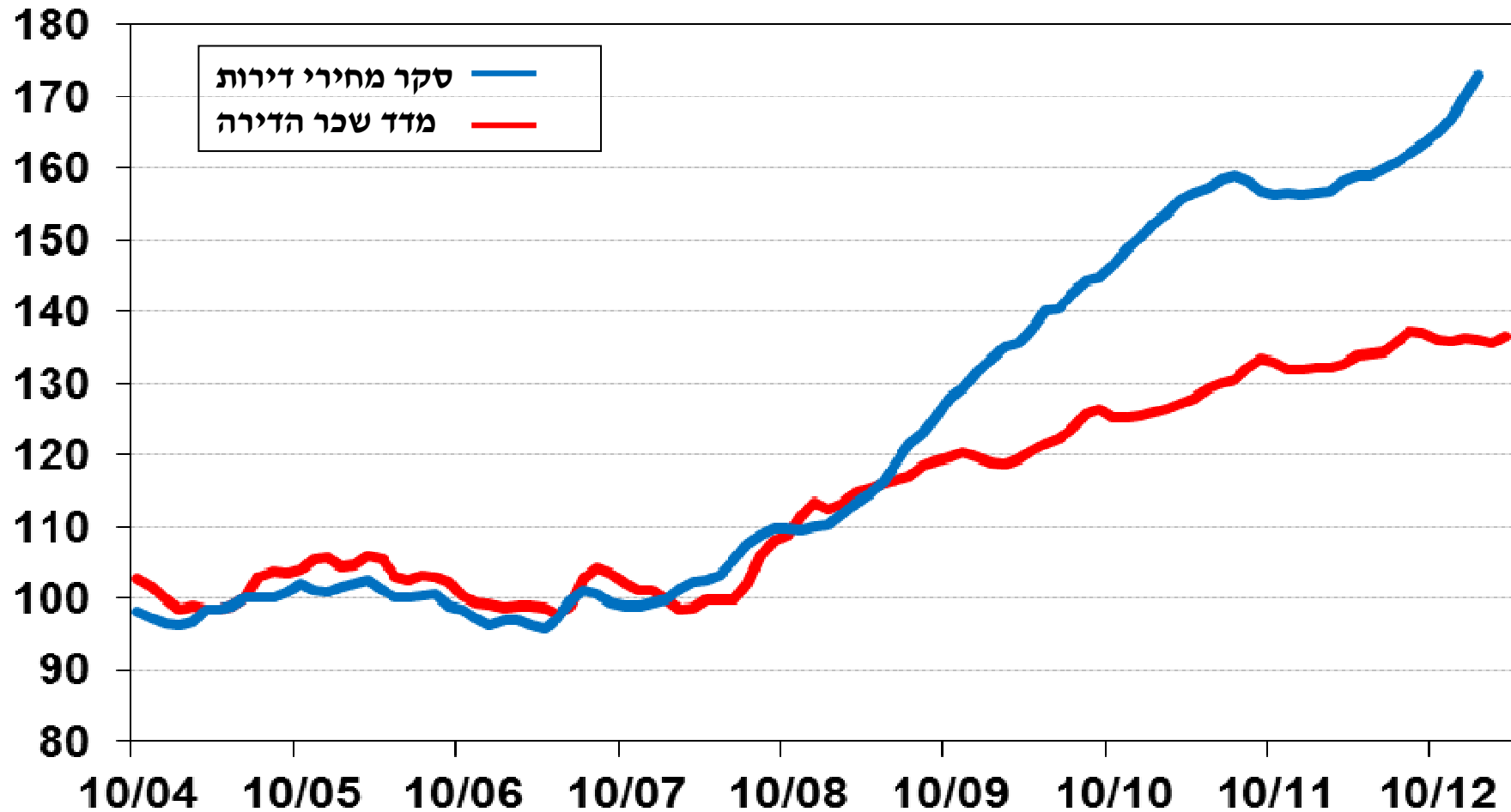


מחירי הדירות שבו לעלות

שכר הדירה ממשיך להתמתן

סקר מחירי הדירות מול מדד שכר דירה

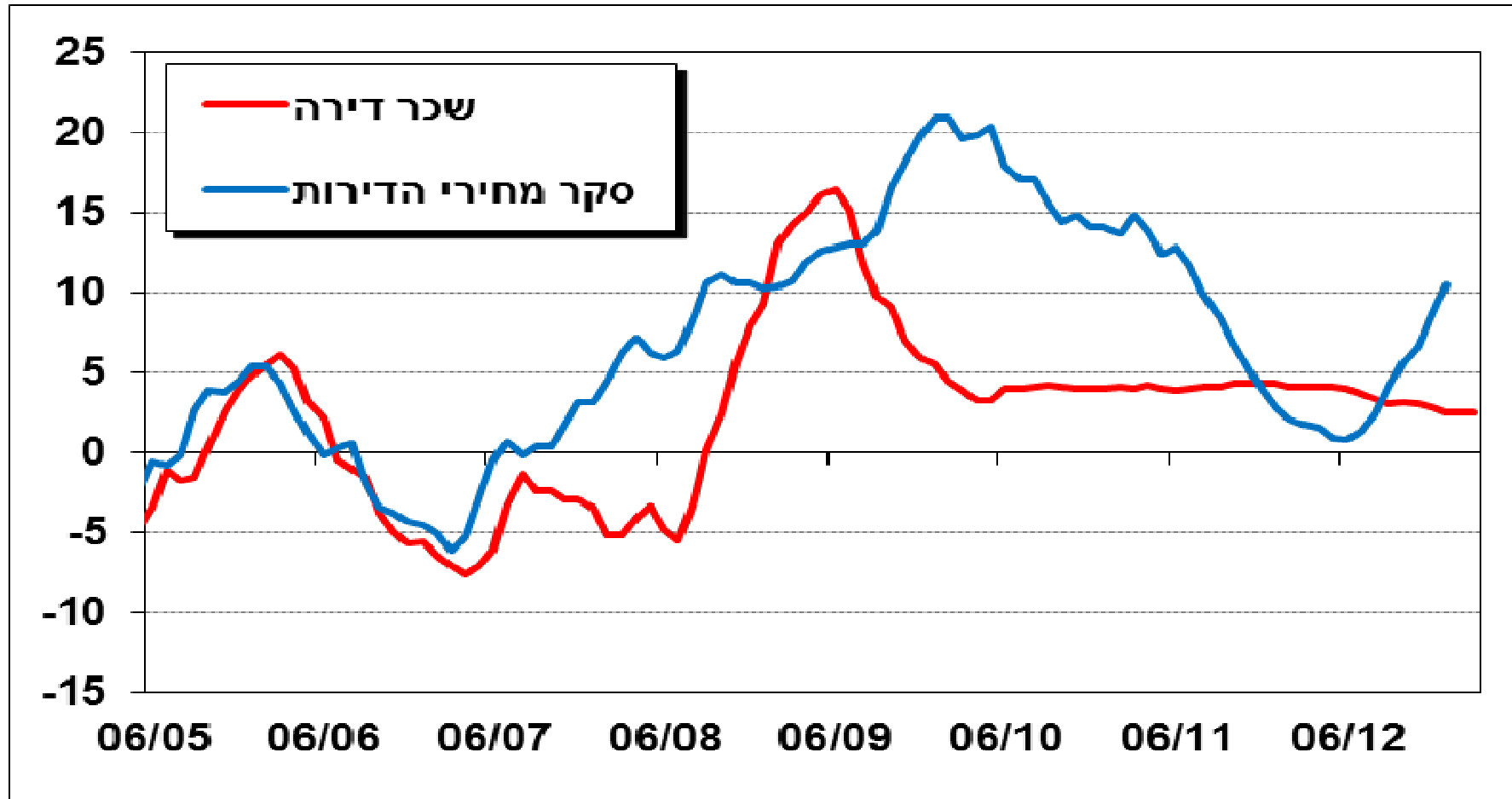
(ממודד לינואר 2008)



מחירי הדירות שבו לעלות (שיעורי שינוי)

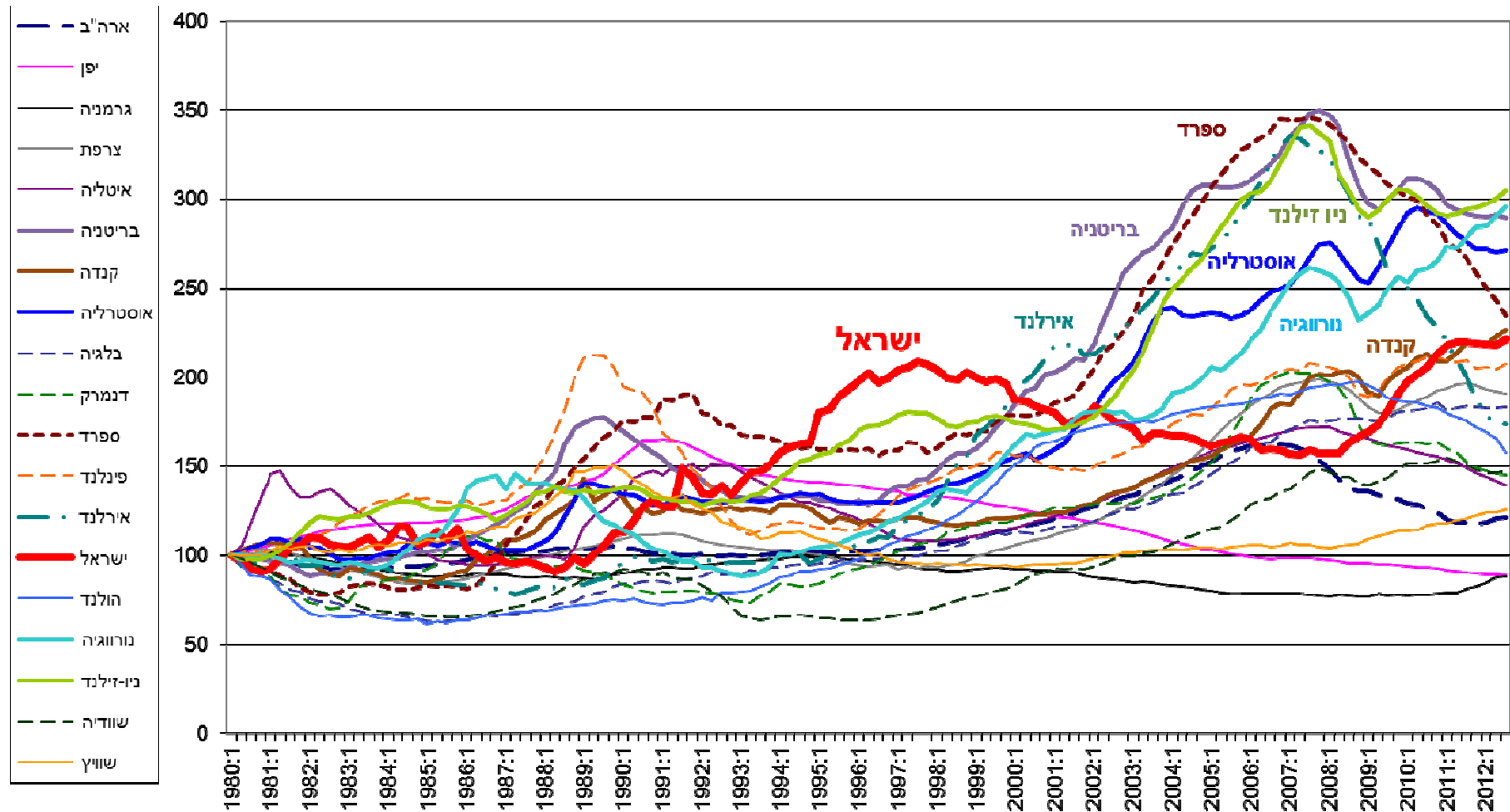
שכר הדירה ממשיך להתמתן

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



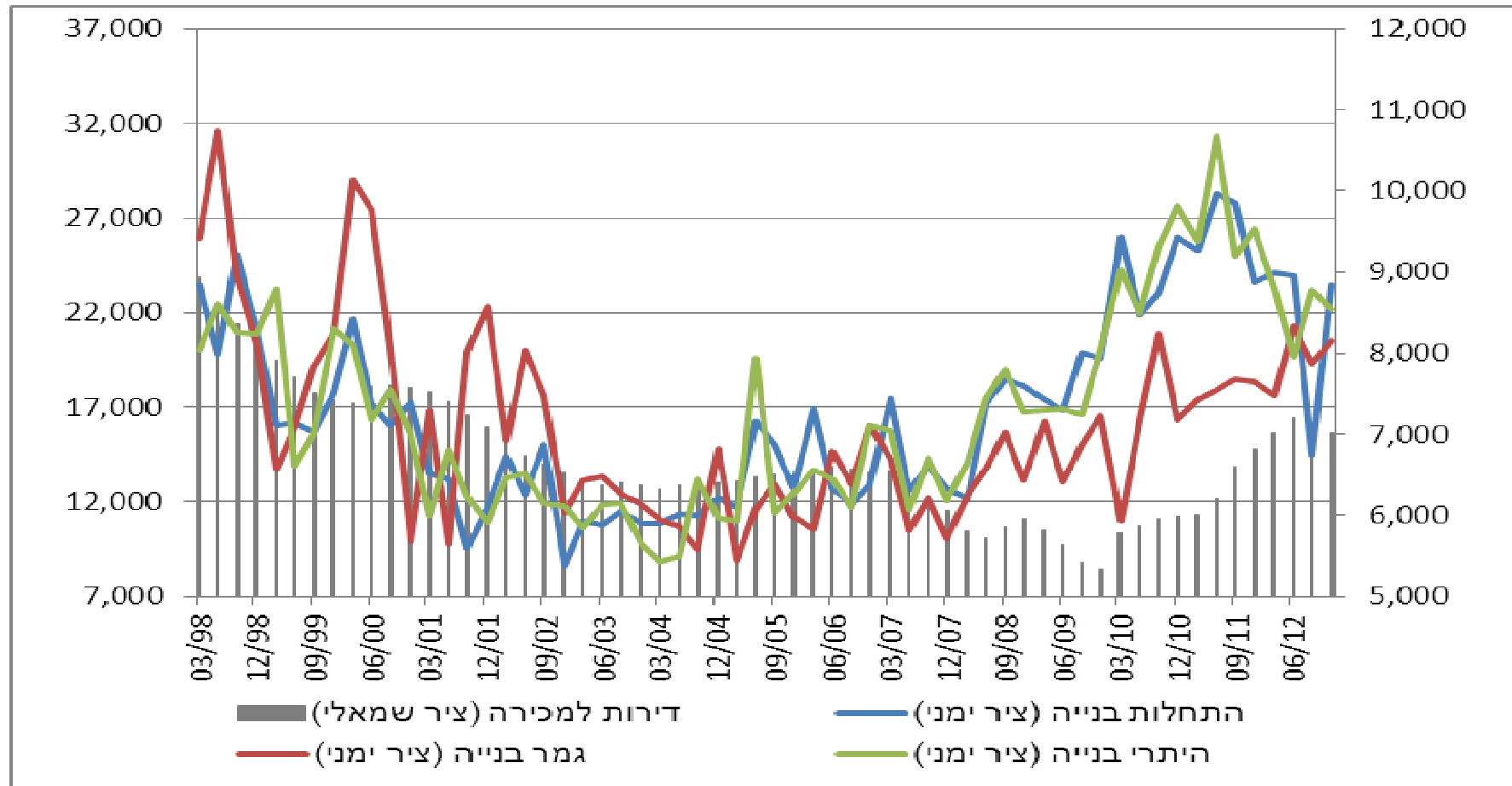
עליית מחירי הדירות היא תופעה במדינות שלא חוו את המשבר הפיננסי

מחירי דירות ריאליים 1980:1=100



רמת הפעילות

מספר דירות – התחלות וגמר בנייה ביוזמה פרטית והיתרים
(1998-2012, מנוכה עונתיות, רבעוני)

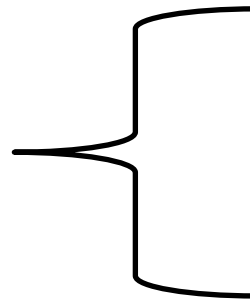


The background features a large, light blue watermark of the Bank Leumi logo, which includes a menorah and the text 'בנק לוי ישראל' and 'BANK LEUMI ISRAEL'.

**פעילות בשוק הדיור:
גורמי הביקוש**

הגורמים המשפיעים על הביקוש:

גורמים ארוכי טווח



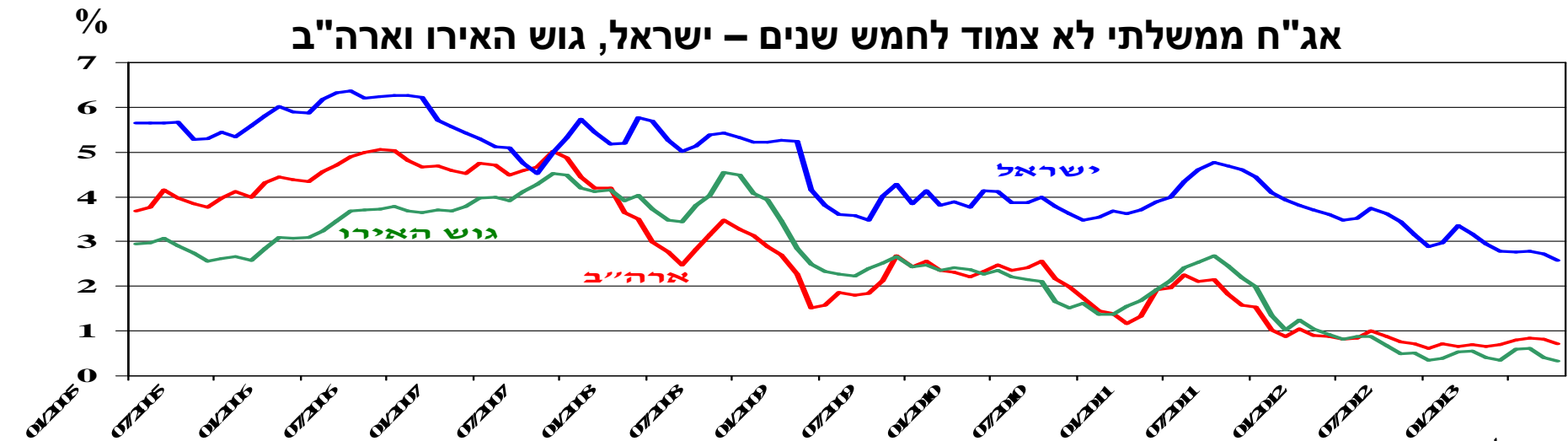
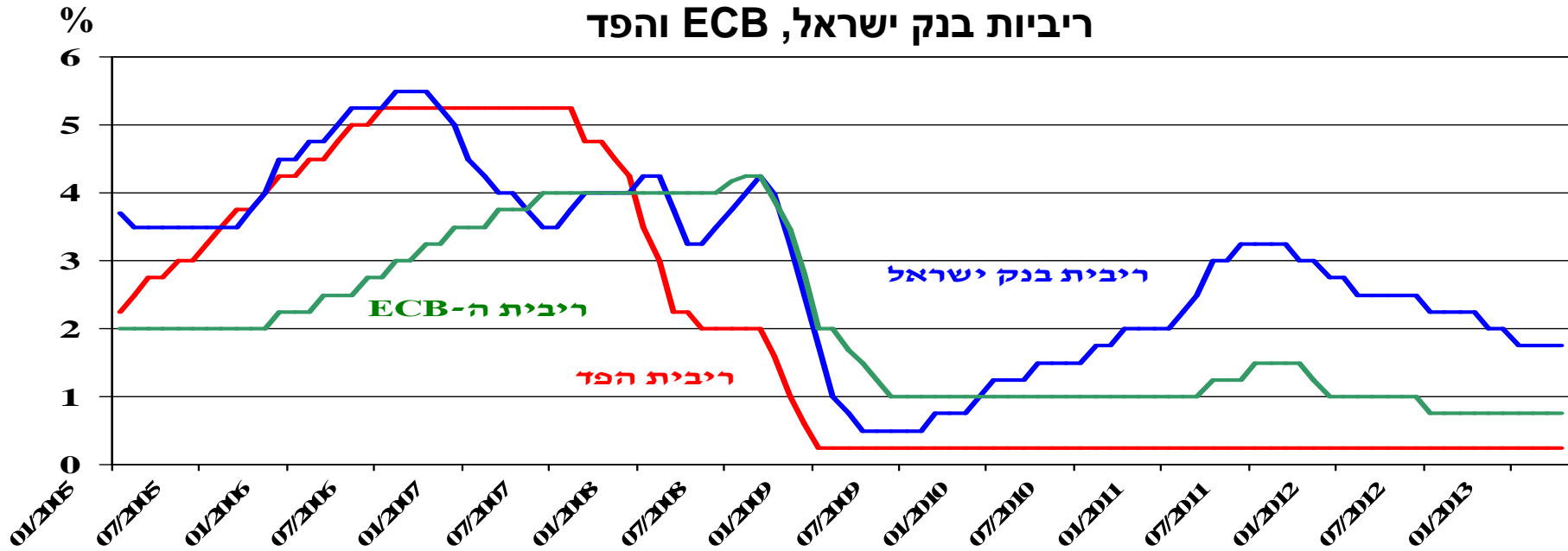
❖ דמוגרפיה – גידול האוכלוסייה.

❖ עלייה ברמת החיים.

❖ ירידה בכלל הריביות והתשואות האלטרנטיביות במשק.

❖ עלייה בביקוש להשקעה בדיור.

ירידה בריביות הקצרות והארוכות בישראל ובעולם

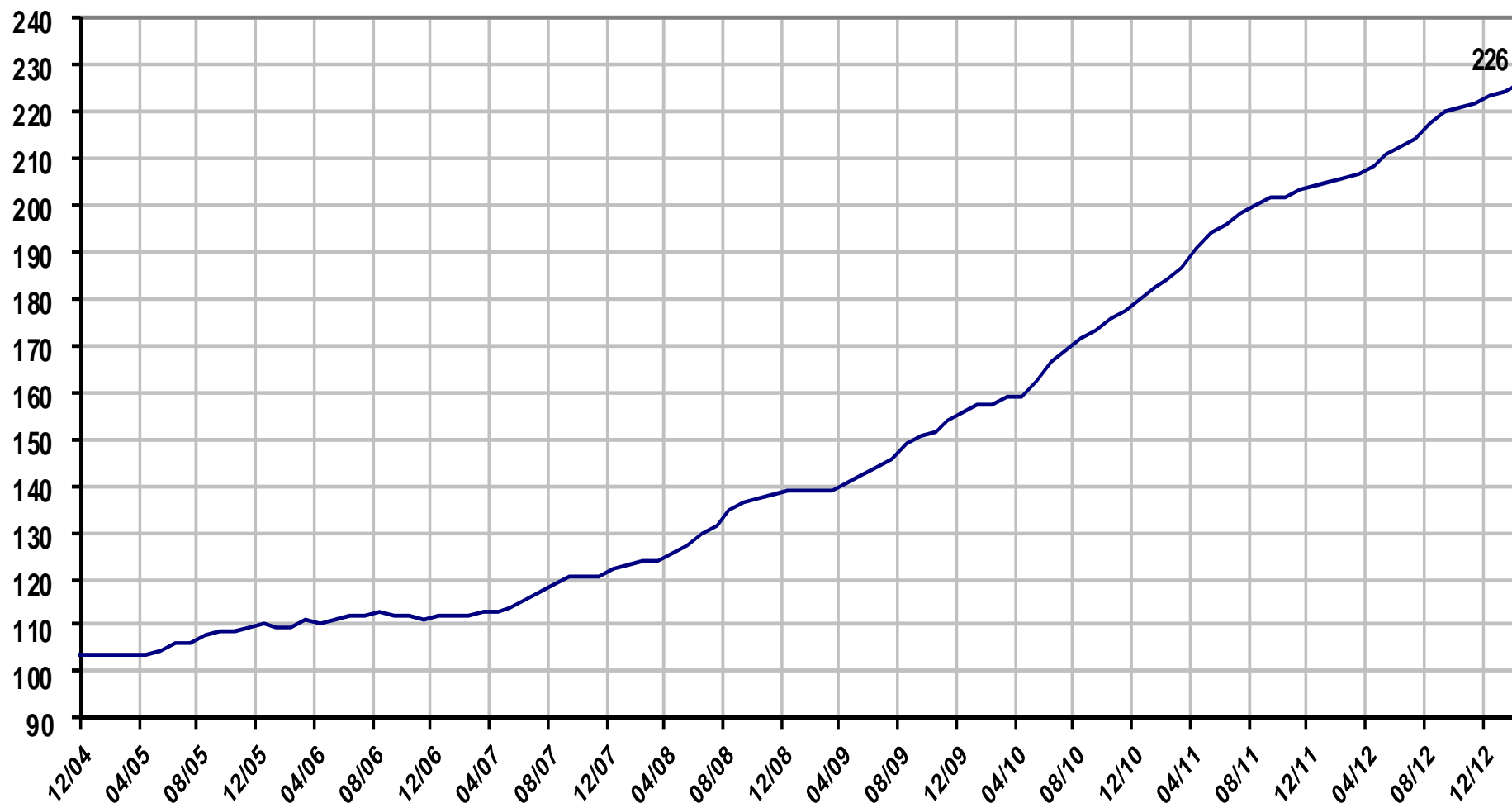


האשראי לדיור גדל

יתרת ההלוואות לדיור

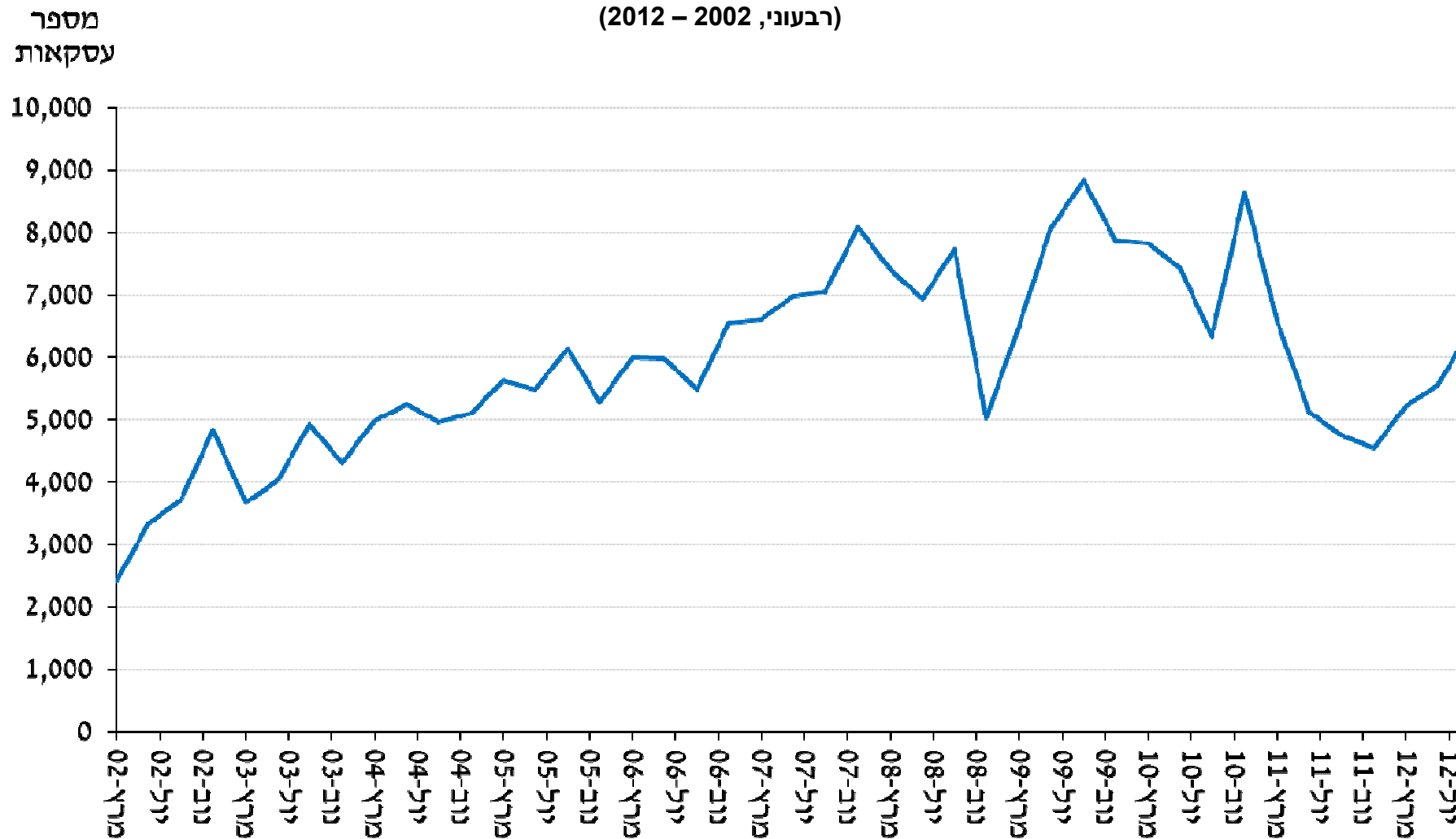
דצמבר 2004 עד פברואר 2013

מיליארדי ש"ח



עלייה בביקוש מצד המשקיעים

כמות הרכישות של דירה שנייה
(רבעוני, 2002 – 2012)





בנק ישראל פועל להפחתת הסיכון המקרו-יציבותי

בשנתיים האחרונות נקט בנק ישראל בשלושה צעדים עיקריים בתחום האשראי לדיור:

- **מאי 2011** – הגבלת חלק המשכנתא בריבית משתנה (פריים) לשליש;
- **אוקטובר 2012** – הגבלת שיעור המימון (LTV): משקיעים – 50%, משפרי דיור – 70%,
רוכשי דירה ראשונה – 75%;
- **פברואר 2013** – הגדלה מדורגת בהתאם לשיעור המימון (LTV) של שיעורי השקלול של הלוואות לדיור לצורך הקצאת הון (מ- 35% ל- 50% ול- 75%) והגדלת ההפרשה הקבוצתית להפסדי אשראי בגין הלוואות לדיור.

לצעדים אלה השפעה מצטברת בכיוון של חיזוק היציבות של המערכת הבנקאית והורדת הסיכונים למשקי בית הנוטלים הלוואות.

The background features a large, light blue watermark of the Bank Leumi logo, which includes a menorah and the text 'בנק לוי ישראל' and 'BANK LEUMI ISRAEL'.

**פעילות בשוק הדיור:
גורמי ההיצע**



הגורמים המשפיעים על ההיצע:

❖ תהליך התכנון

❖ היצע האשראי

❖ היצע הקרקעות

❖ היצע העובדים

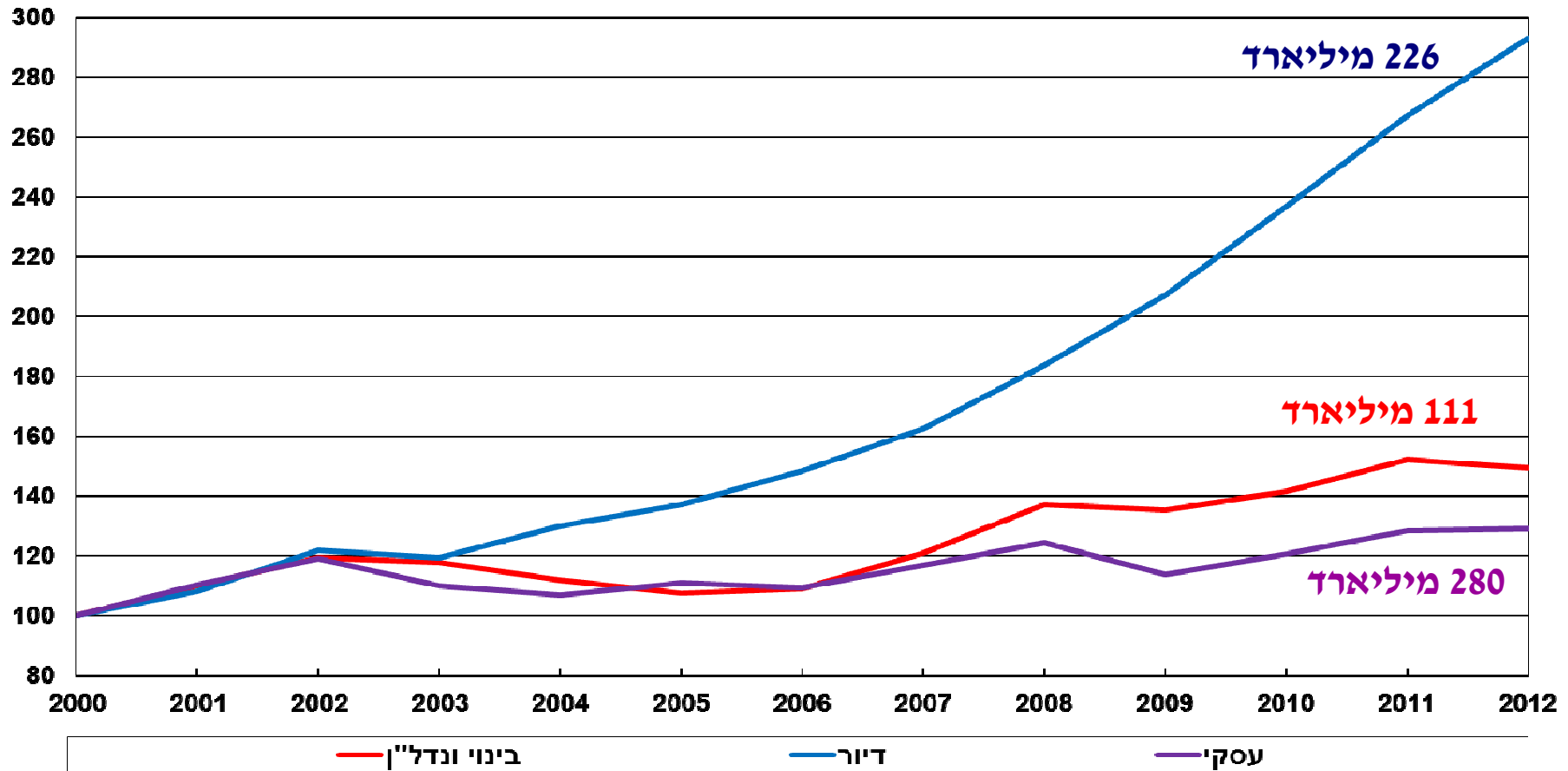
תהליך ארוך מהיזום ועד השלמת הבניה

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 – גמור בנייה
היזום	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		

האשראי לענף עלה

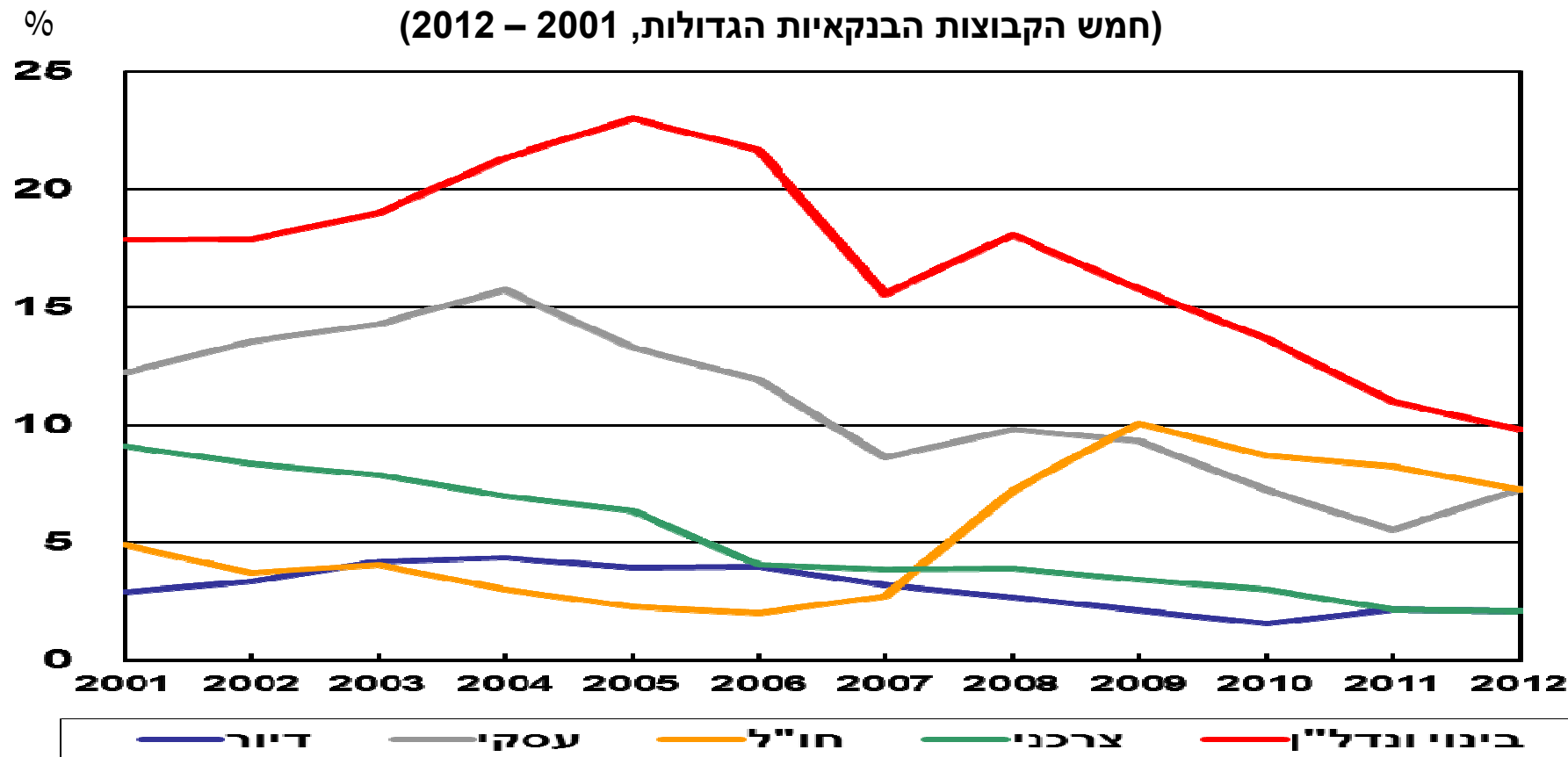
שינויים ביתרת האשראי המאזני (פעילות בישראל):
האשראי העסקי, האשראי לבינוי ונדל"ן והאשראי לדיור
(חמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות, 2000 – 2012, 100=2000)



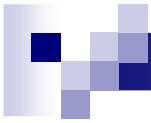
1. האשראי העסקי איננו כולל את ענף הבינוי והנדל"ן

האשראי לענף עלה למרות הסיכון הגלום בו

משקל האשראי הבעייתי לסך האשראי המאזני לענף
(חמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות, 2012 – 2001)



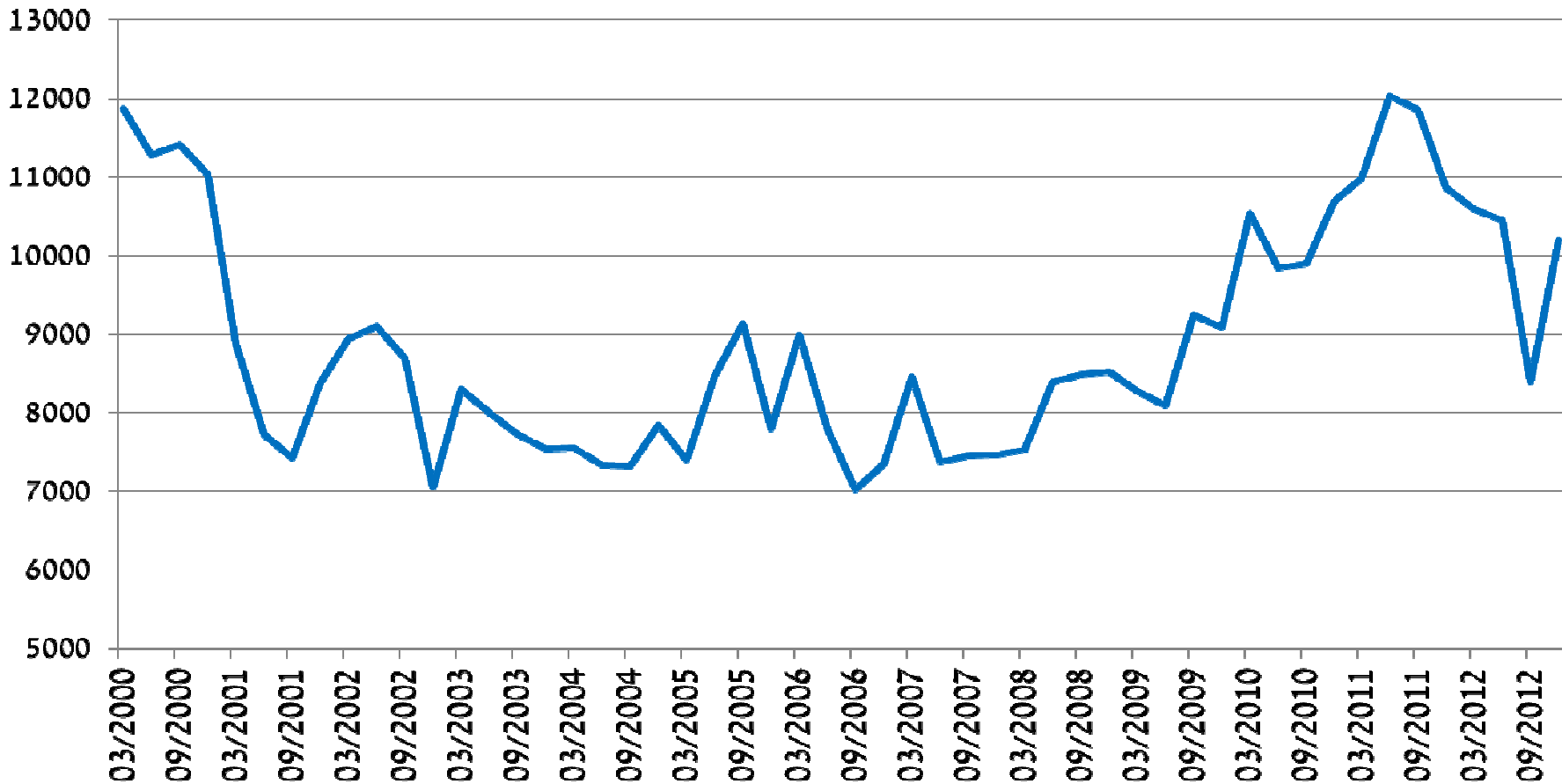
1) האשראי העסקי, האשראי לדיור והאשראי האחר לפרטיים הם בגין הפעילות בישראל בלבד. האשראי בגין הפעילות בחו"ל כולל את האשראי העסקי ואת האשראי לפרטיים. האשראי העסקי לא כולל את האשראי לענף הבינוי והנדל"ן. המקור: דוחות כספיים לציבור ועיבודי היחידה הכלכלית בפיקוח על הבנקים.

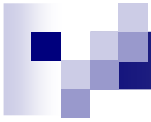


התחלות הבניה עלו בעקבות עליית המחירים אך עלייתן נבלמה לאחרונה

התחלות בניה סך הכל
(מספר דירות, נתונים מנוכי עונתיות, רבעוני, 2000-2012)

מספר דירות





האשראי הבנקאי לענף הבינוי והנדל"ן

- סכום האשראי המרבי הנוסף שהענף יכול עקרונית לגייס מהמערכת הבנקאית עומד על למעלה מ- 20 מיליארד ₪.
- חלק מהבנקים נמצא קרוב לסף שנקבע – 20% לענף מסך החבות.
- נקבעה הקלה ספציפית לפיה החשיפה לענף הבינוי והנדל"ן (כולל תשתיות) יכולה לעמוד על 22% ובהתקיים תנאים מסוימים.
- הקלה בדרישות הקצאת ההון בגין "ערבויות חוק מכר" (לצורך מדידת החשיפה לענף).

סיכום והמלצות



סיכום

הסיבות העיקריות לעלייה החדה של מחירי הדירות:

- משנת 2008 מלאי הדירות הקיים והיקף התחלות הבנייה לא הספיק בכדי לענות על הביקוש הנובע מגידול האוכלוסייה ורמת החיים.
- עליית הביקוש לדירות כנכס להשקעה כתוצאה מירידת התשואה על נכסים חלופיים.



סיכום

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 להוריד את המחיר ולהמשיך לבנות בקצב גבוה יש צורך להגדיל את היצע הדירות.



המלצות

- 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.

תודה

