

שוק הדיור : תמונת מצב,

מגמות ומדיניות

כנס פתיחת מכון אלרוב לחקר הנדל"ן

ד"ר קרנית פלוג, נגידת בנק ישראל

3 ביוני, 2015



❖ מגמות ארוכות טווח בשוק הדיור

❖ צד הביקוש

❖ צד ההיצע

❖ השפעת עליית המחירים

❖ מדיניות

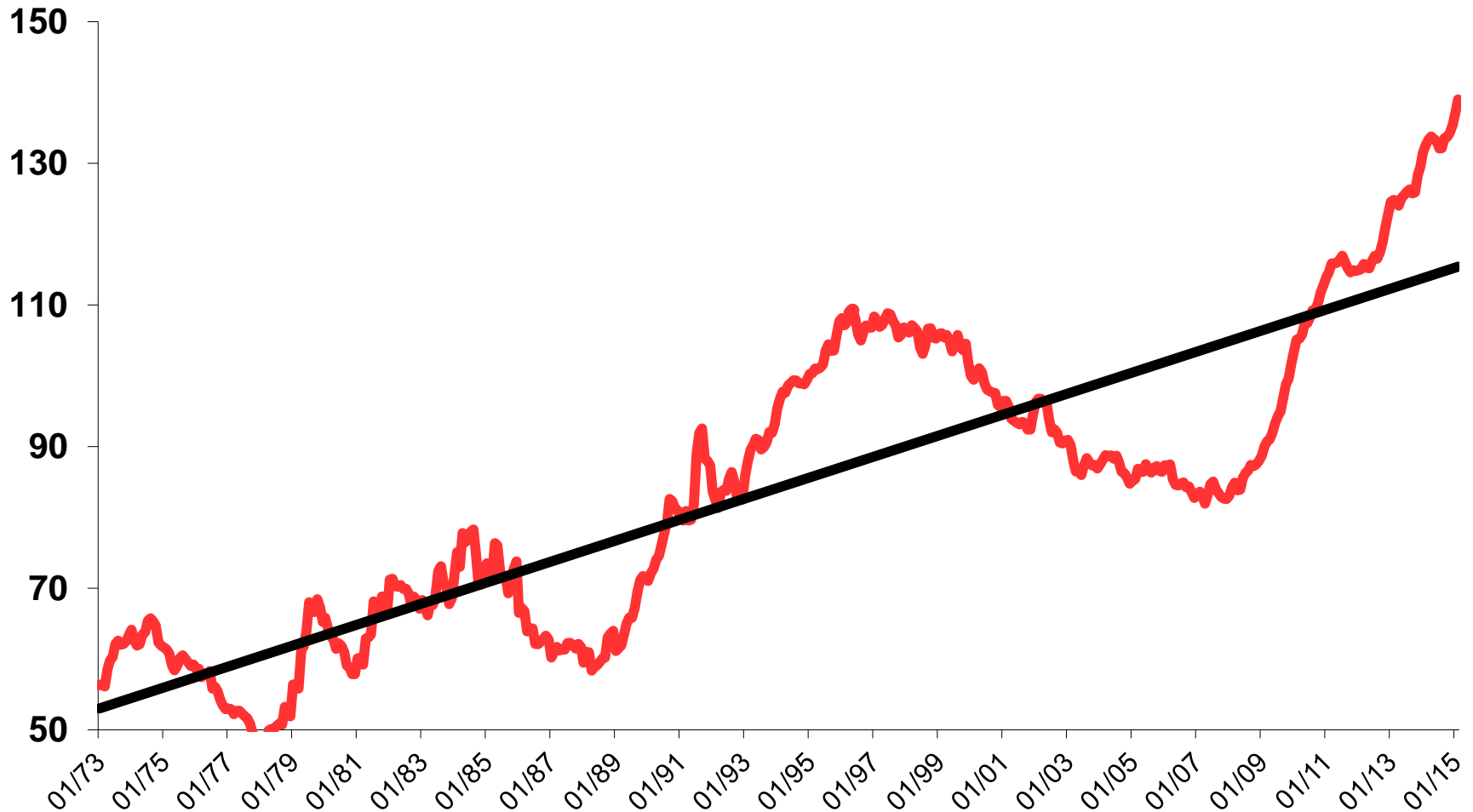
The background features a large, light blue watermark of the Bank of Israel logo. The logo consists of a central menorah (candelabrum) with seven branches, set within a circular frame. The words "בנק ישראל" (Bank of Israel) are written in Hebrew at the top, and "BANK OF ISRAEL" is written in English at the bottom of the frame. The entire watermark is semi-transparent and serves as a background for the text.

מגמות
ארוכות טווח

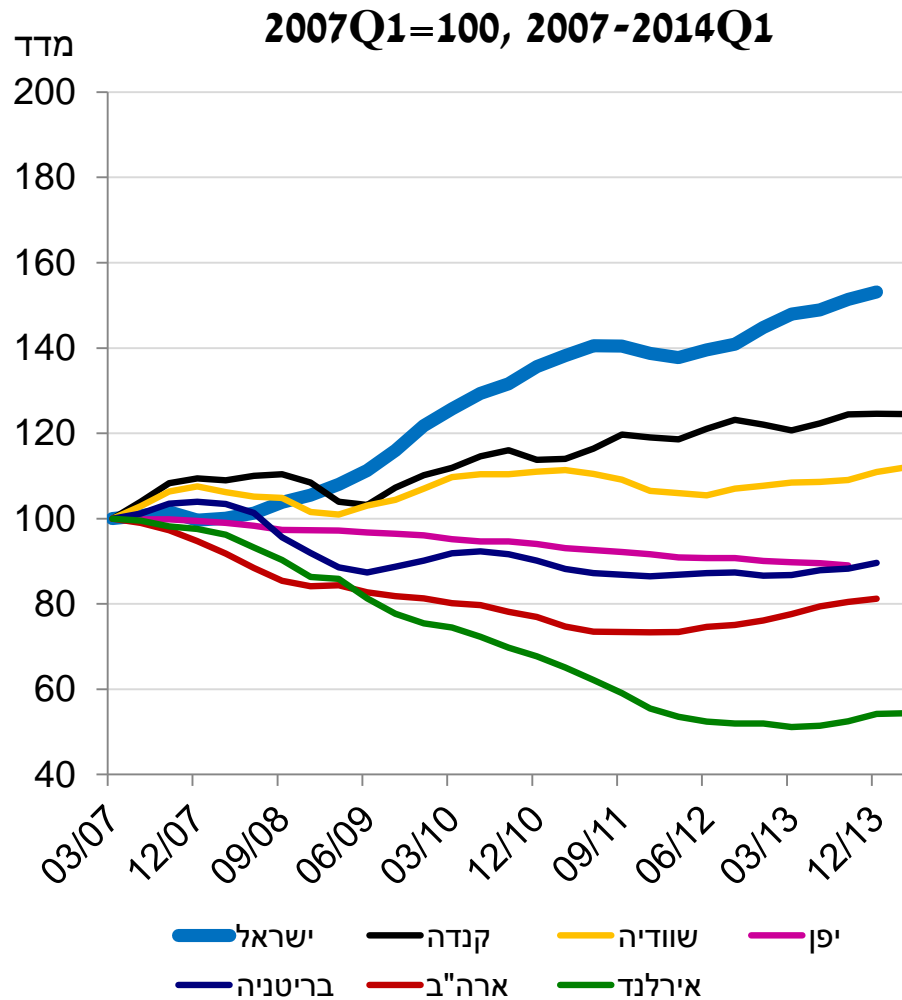
מחירי הדיור מתאפיינים במחזוריות ארוכת טווח

מדד המחירים הריאלי של הדירות

2000=100, 1973-2015



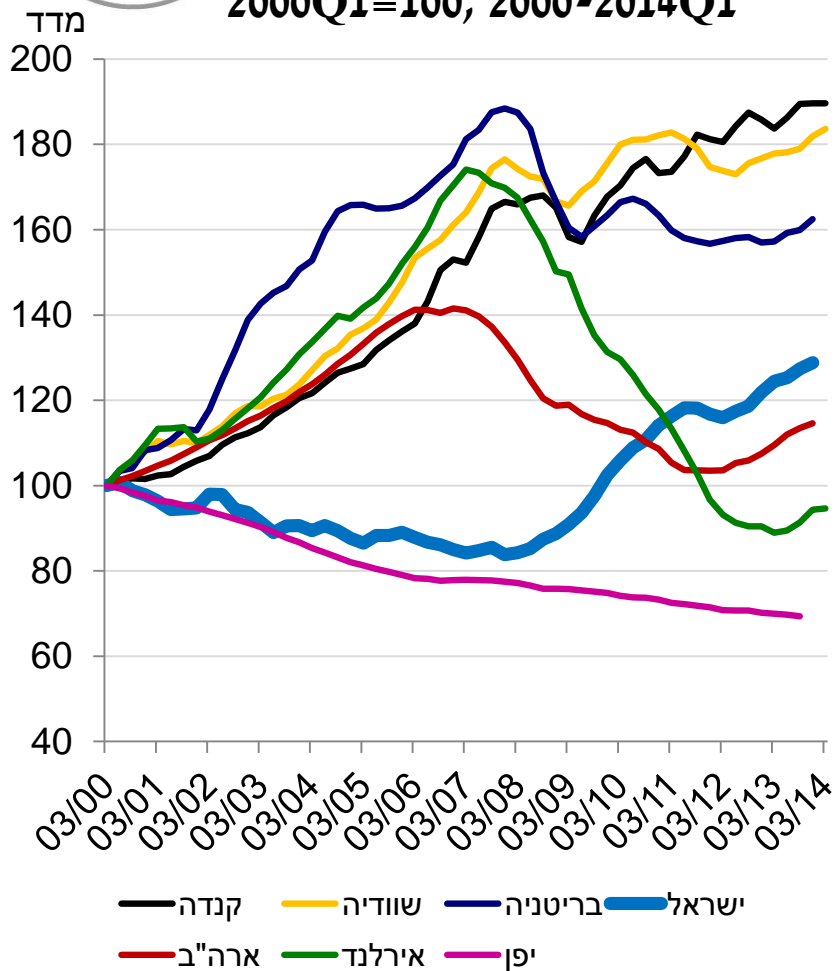
מדד מחירי הדיור הריאליים בהשוואה בינלאומית



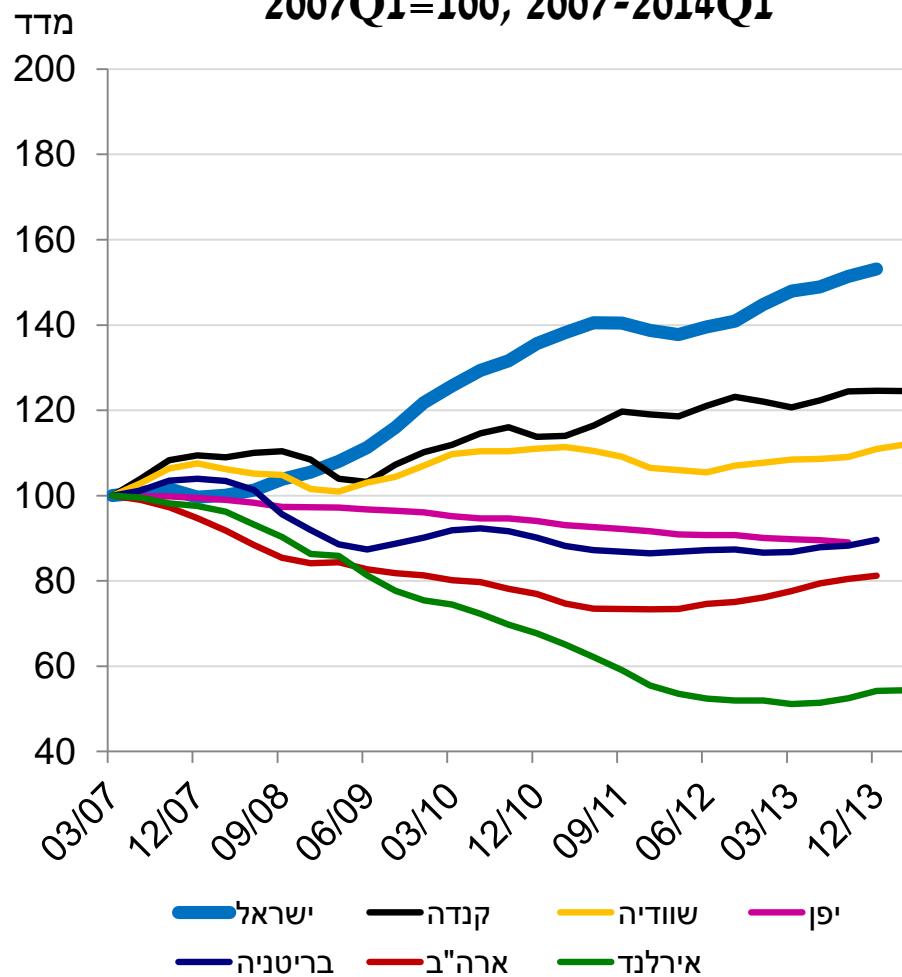


מדד מחירי הדיור הריאליים בהשוואה בינלאומית

2000Q1=100, 2000-2014Q1



2007Q1=100, 2007-2014Q1





צד הביקוש



הגורמים המשפיעים על הביקוש

גורמים ארוכי טווח

דמוגרפיה – גידול האוכלוסייה

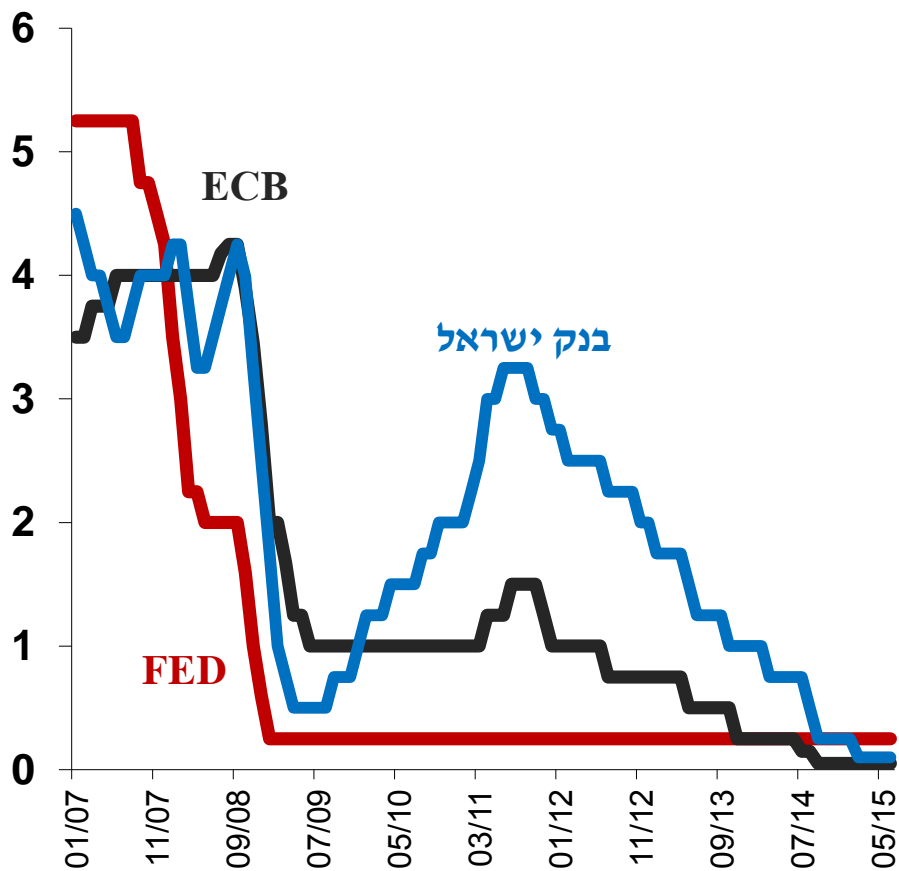
עלייה ברמת החיים

הריביות והתשואות האלטרנטיביות במשק ובעולם



ריביות נמוכות בטווח הקצר והארוך

ריבית בנק ישראל, הפד והבנק האירופי
2007-2015



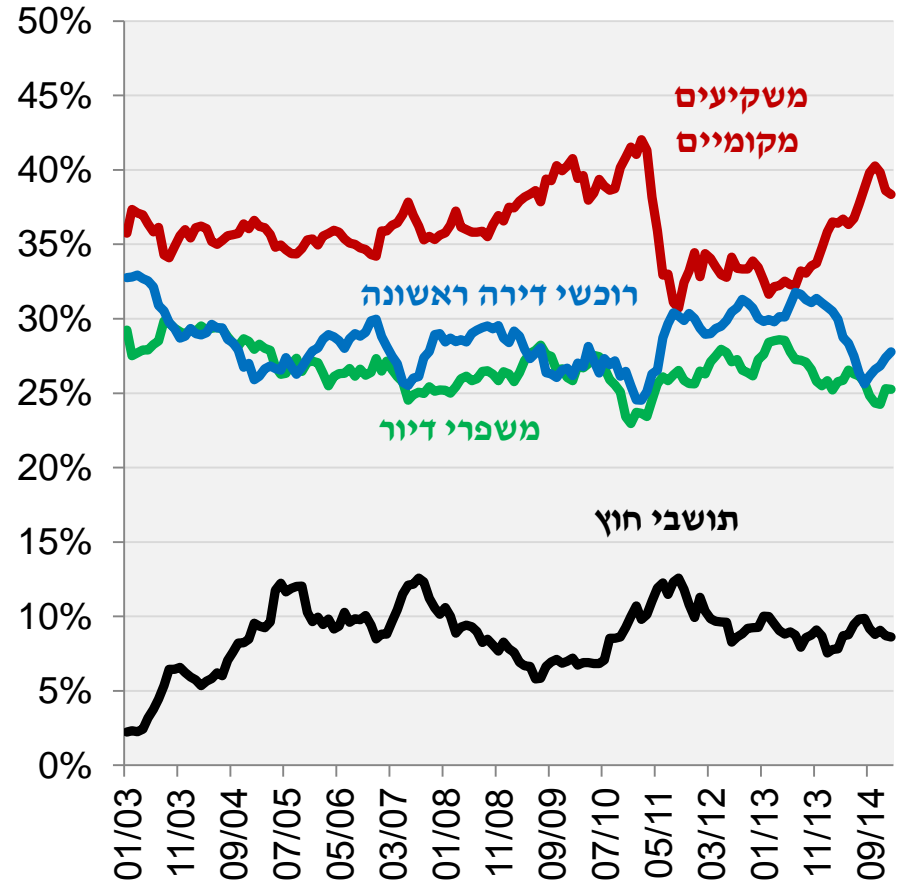
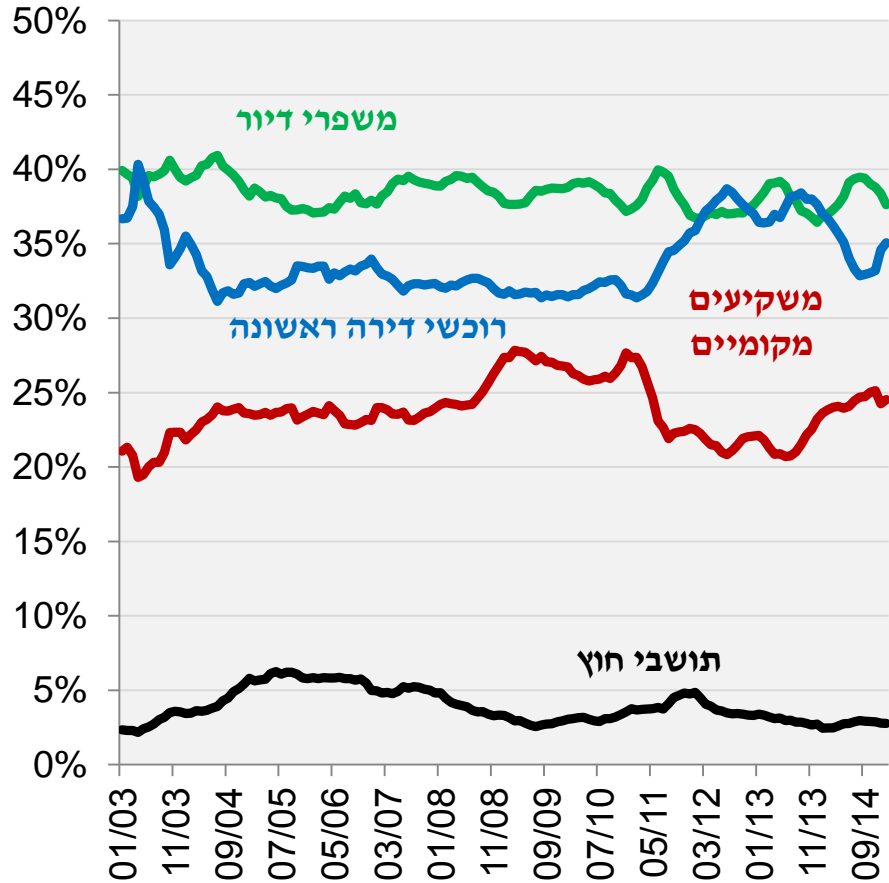
תשואת אג"ח ממשלתיות ל-10 שנים: ישראל
ארה"ב וגרמניה
2007-2015





סך הכול

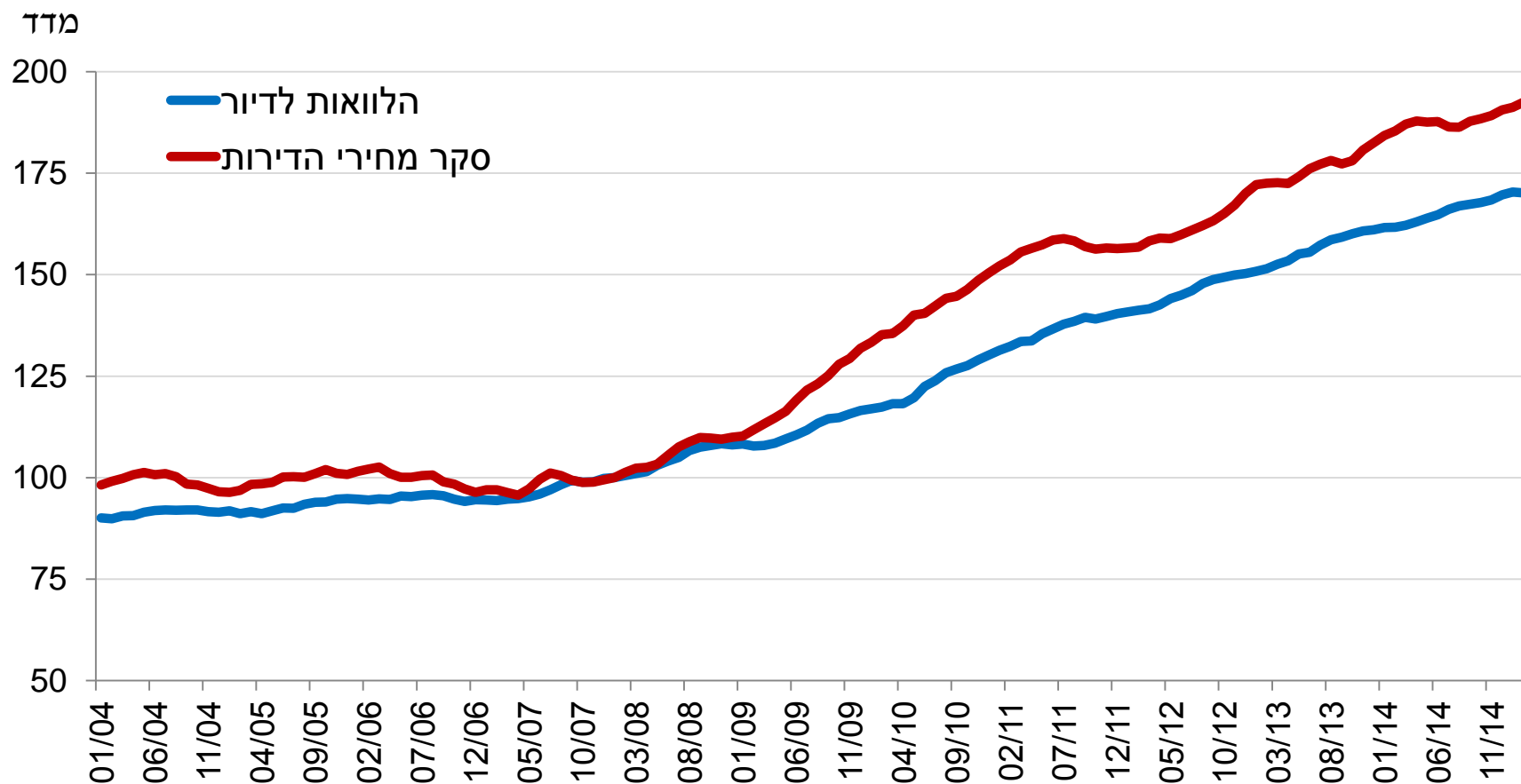
תל אביב



* ממוצע נע של שישה חודשים

הלוואות לדיור למשקי בית וסקר מחירי דירות

01/2008=100

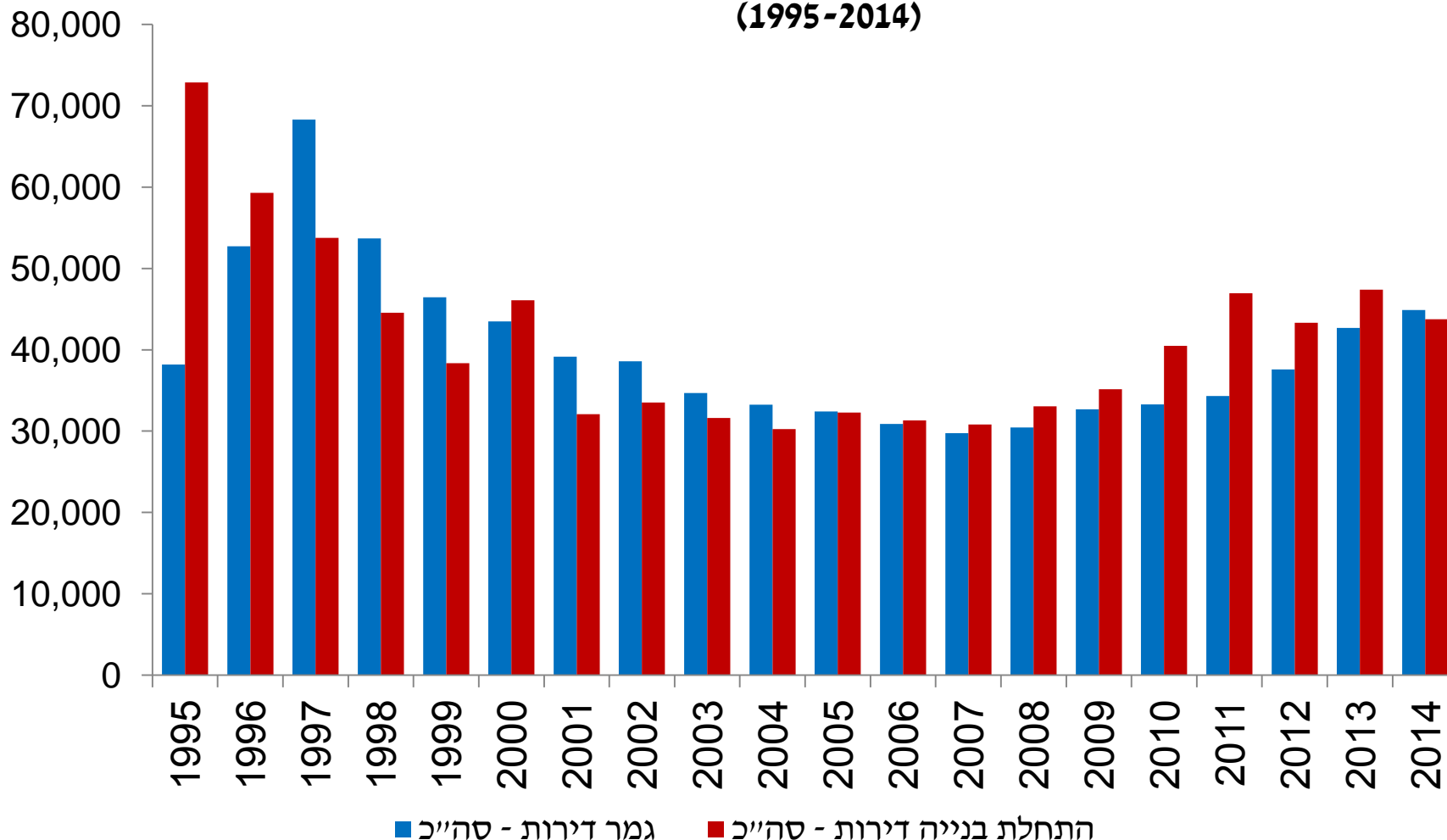


*הלוואות לדיור מהבנקים וגורמים נוספים



צד ההיצע

סה"כ התחלות וגמר בנייה
(1995-2014)



תהליך ארוך מהיזום ועד השלמת הבניה



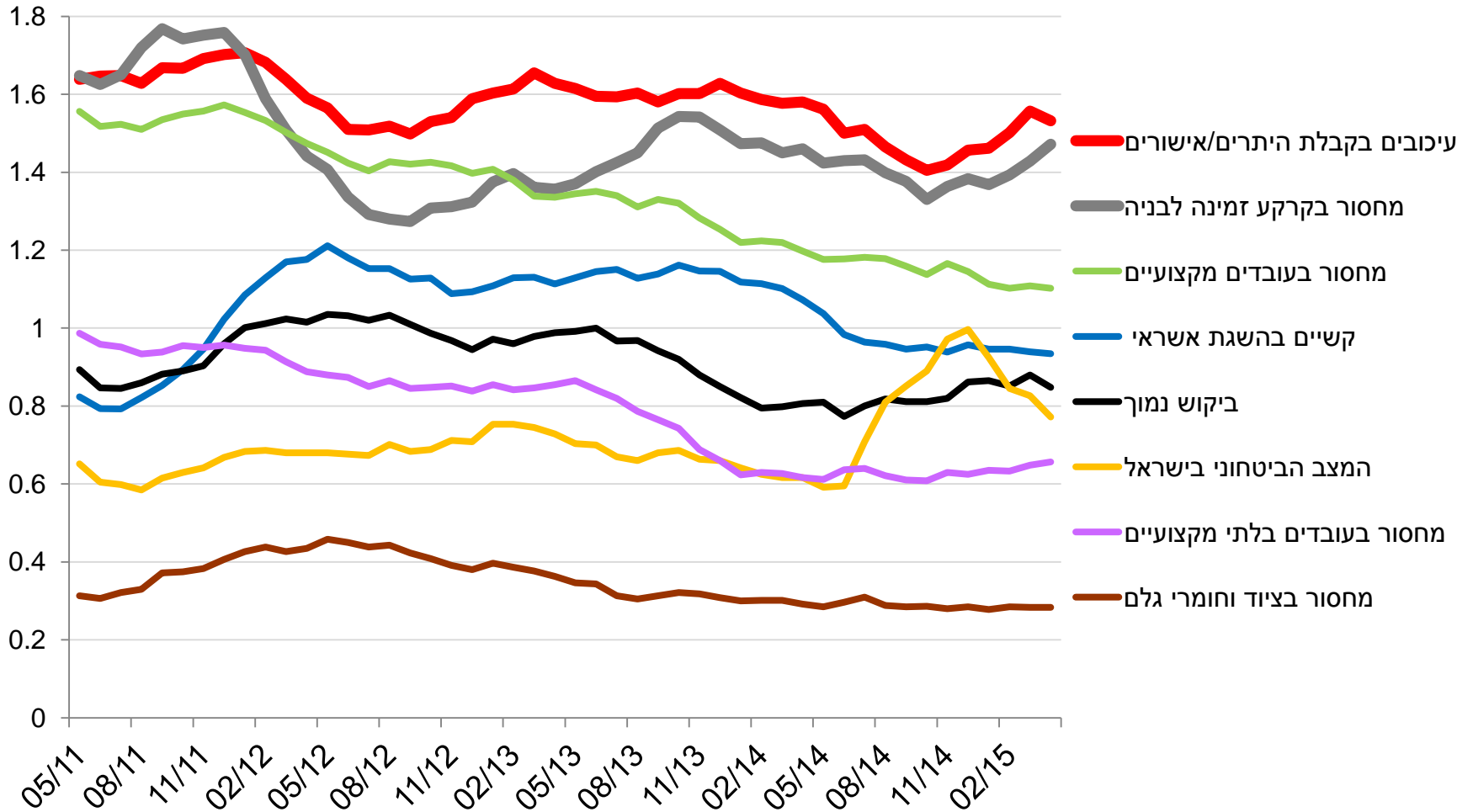
קשיחות ההיצע – שלבי "הייצור" של קרקע מתוכננת לבנייה והערכה של הזמן הממוצע הנדרש (שנים)

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 – גמר 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		

13

מגבלות בענף הבנייה*

סקר הערכת עסקים, ממוצע משיבים כלל הענף



*ממוצע נע, שישה חודשים



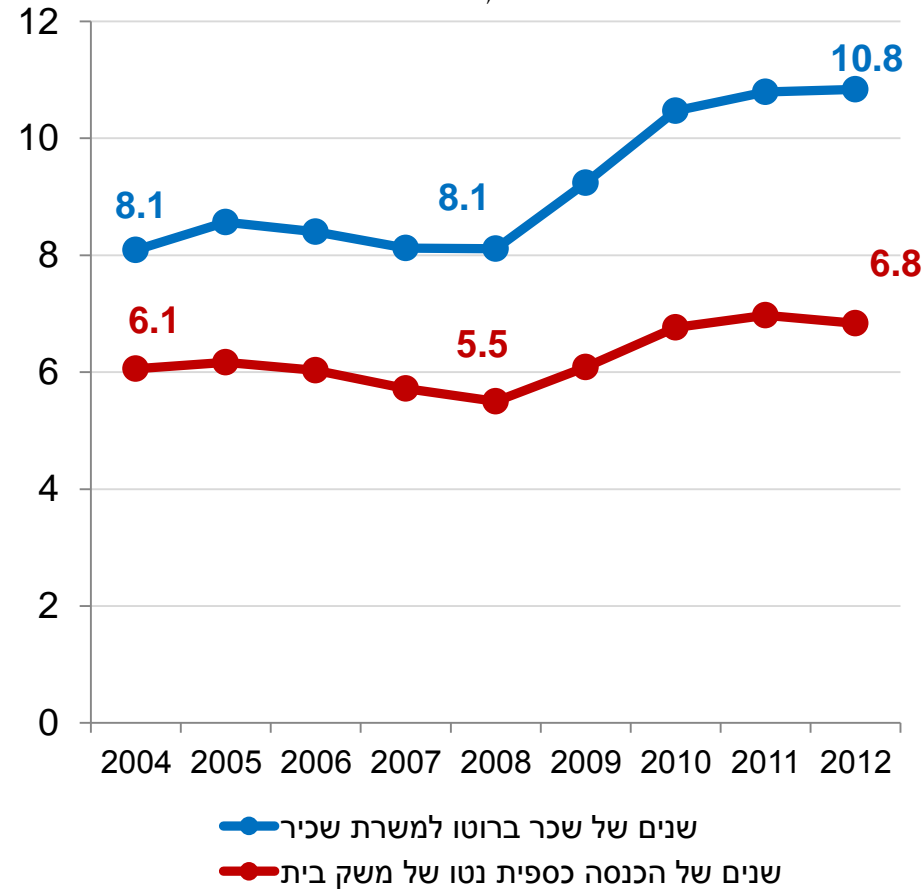
השפעת עליית המחירים בשוק הדיור

נשיגות רכישת הדירה ושכירות הדירה במונחי שכר והכנסה פנוייה



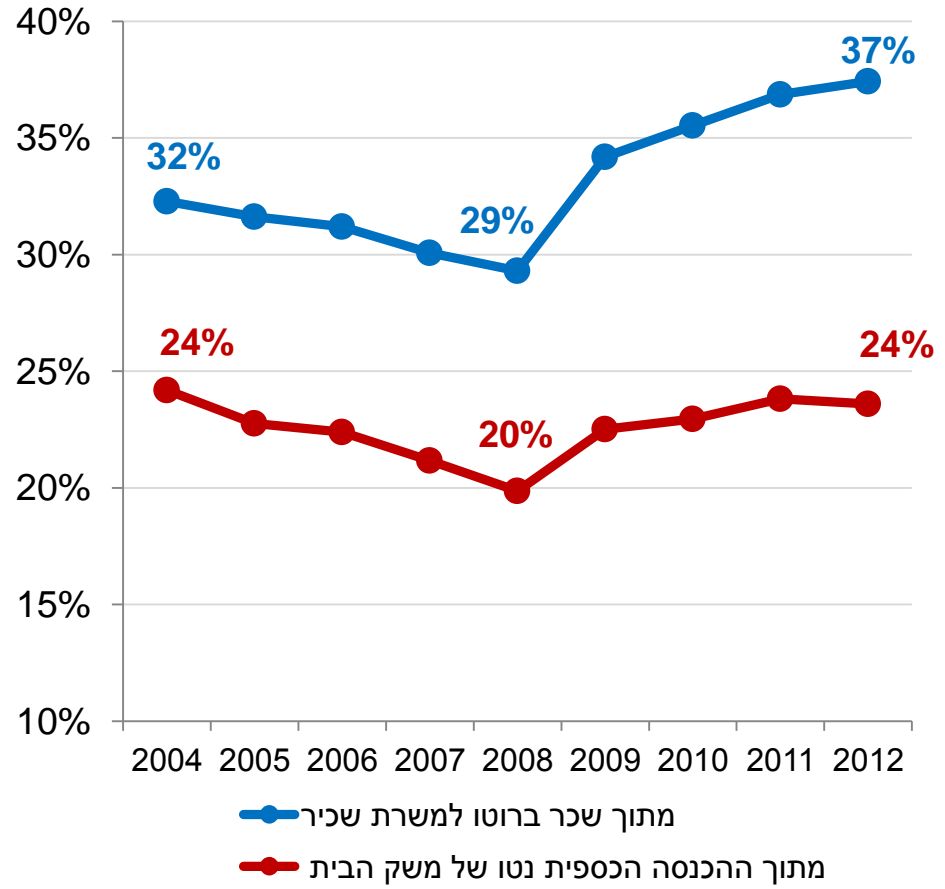
מספרן של שנות ההכנסה הנחוצות לרכישת דירה

ממוצעים שנתיים, 2012 - 2004



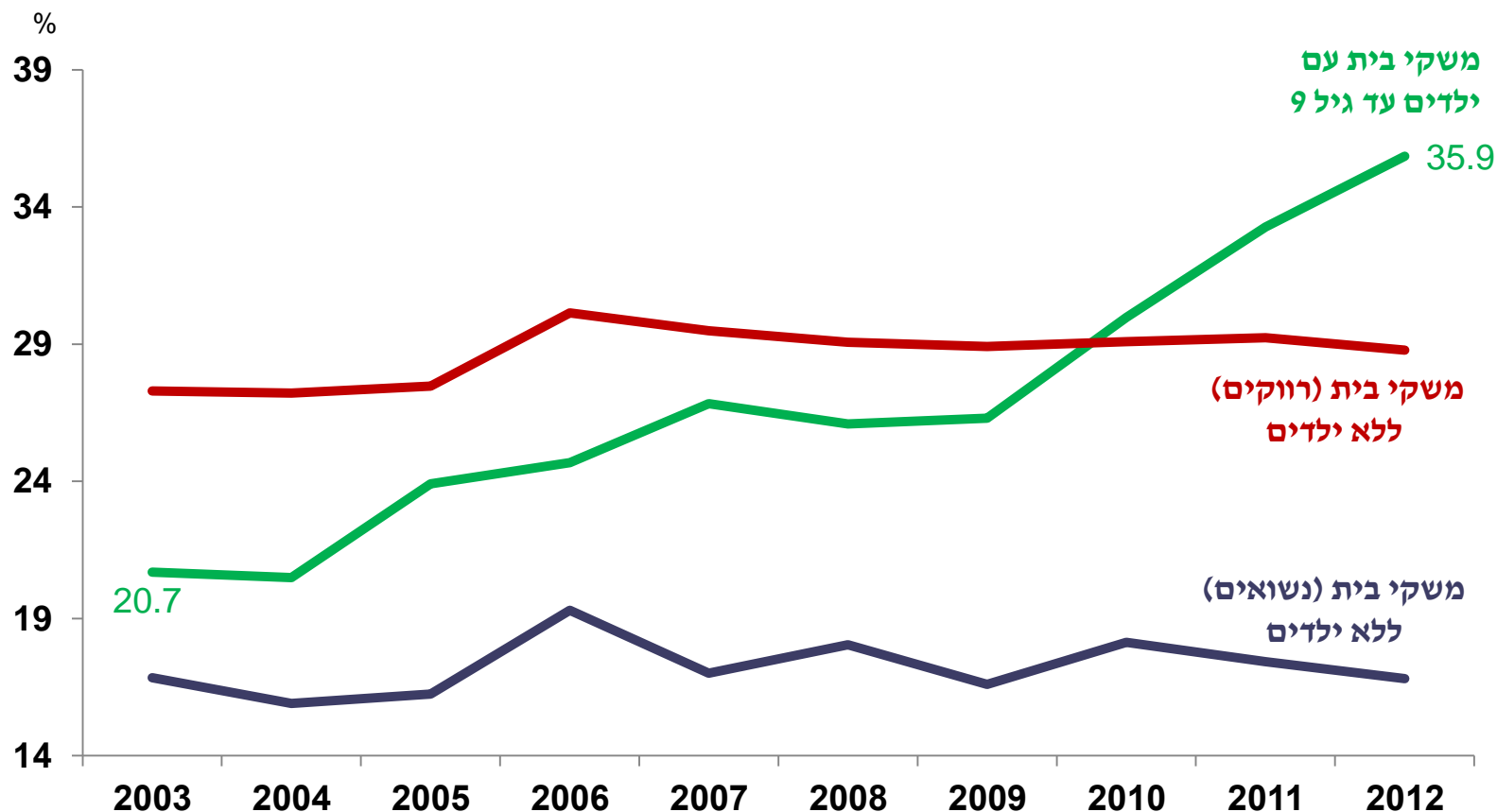
שכר הדירה ביחס להכנסה,

ממוצעים שנתיים, 2012 - 2004



עלייה בשיעור המשפחות הצעירות השוכרות דירה

שיעור משקי הבית השוכרים דירה, 2003-2012
עם ילדים עד גיל 9 וללא ילדים



החזר חודשי כאחוז מההכנסה
(נוטלי משכנתא)

סיבות לירידה בהחזר החודשי של המשכנתא למרות עלייה בגודלה:

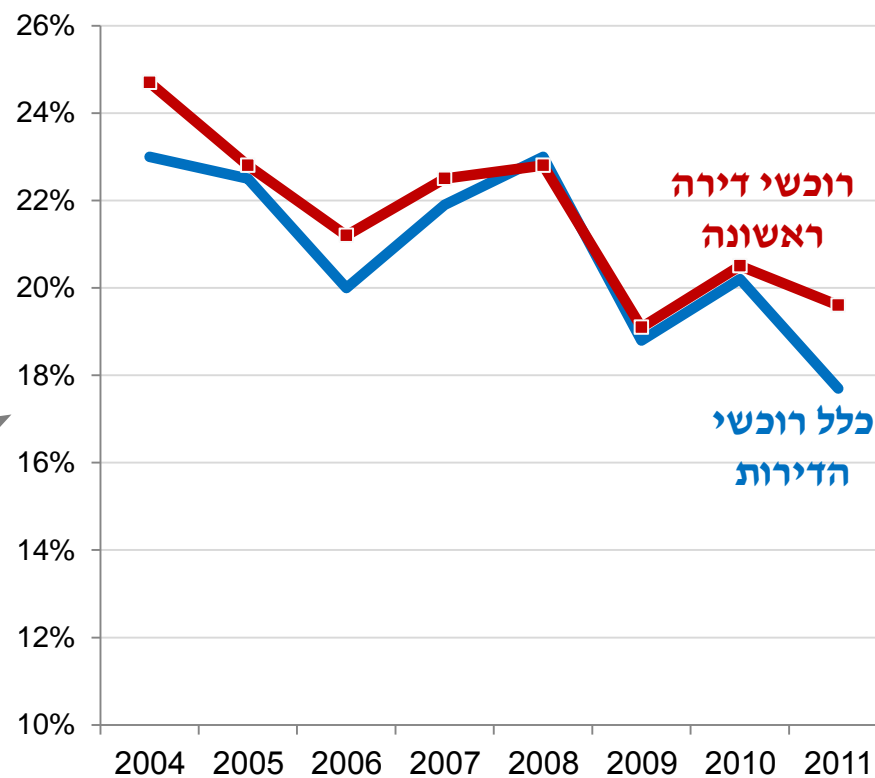
ירידת הריבית הממוצעת על

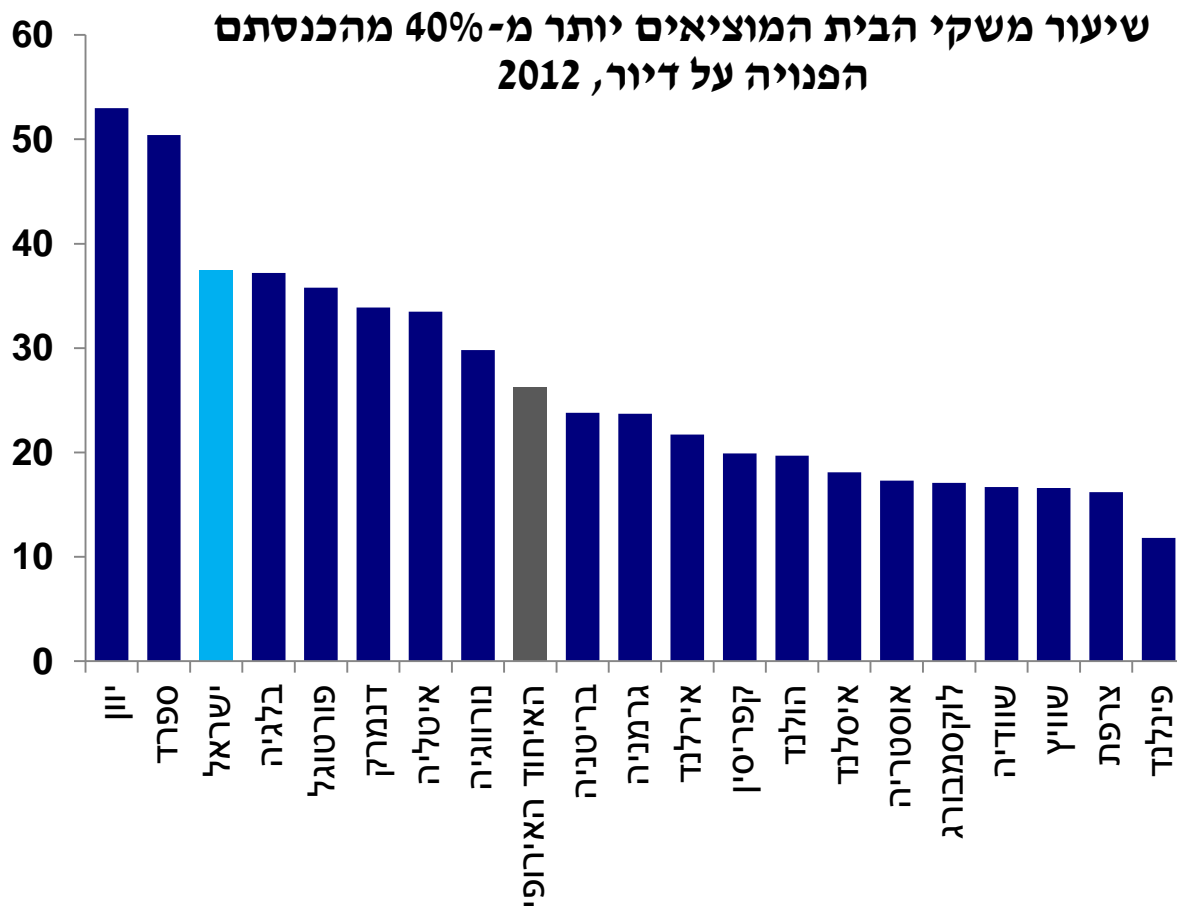
משכנתאות

הארכת תקופת החזר של המשכנתא

עליה מסוימת בהכנסה הריאלית של

משקי הבית





- שיעור משקי הבית ללא דירה המקבלים סיוע ציבורי ירד מ-50% ב-1987 ל-25% ב-2012
- ב-2009, הדיור הציבורי היווה 4% מסך הדירות למגורים בישראל לעומת 8% באיחוד האירופי
- מדינות האיחוד האירופי בשכירות לעומת 0.16% בישראל תוצר על סיוע 0.28%

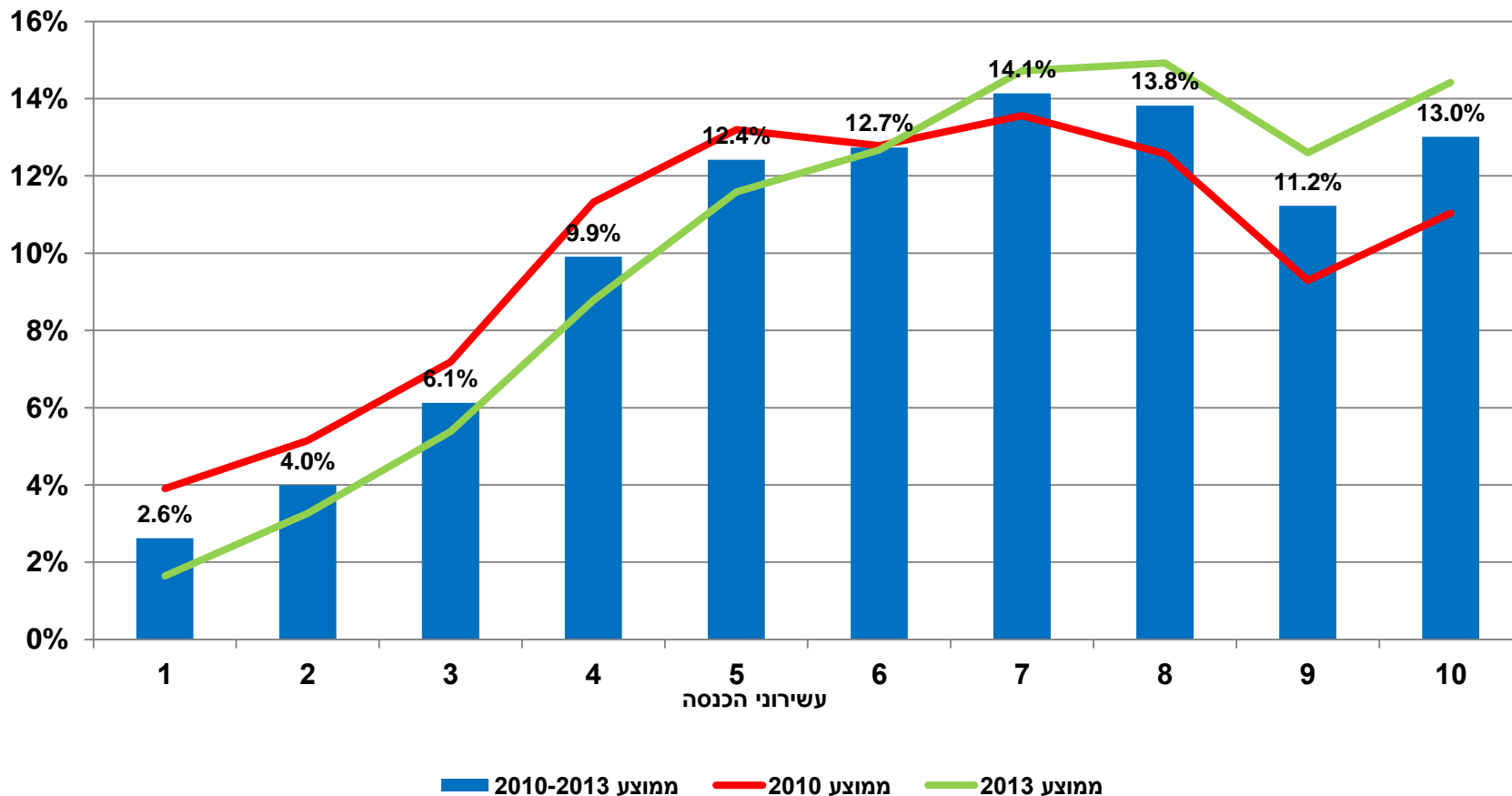
*ההוצאות על דיור: שכר דירה, הוצאות שוטפות (חשמל, מים, גז, חימום), הוצאות תחזוקה שוטפות, ביטוח דירה, ארנונה ותשלומים לועד הבית.



ניתוח לפי עשירונים של נוטלי משכנתאות

מספר ההלוואות לדיור דומה בעשירונים הגבוהים, אך נמוך בעשירונים הנמוכים

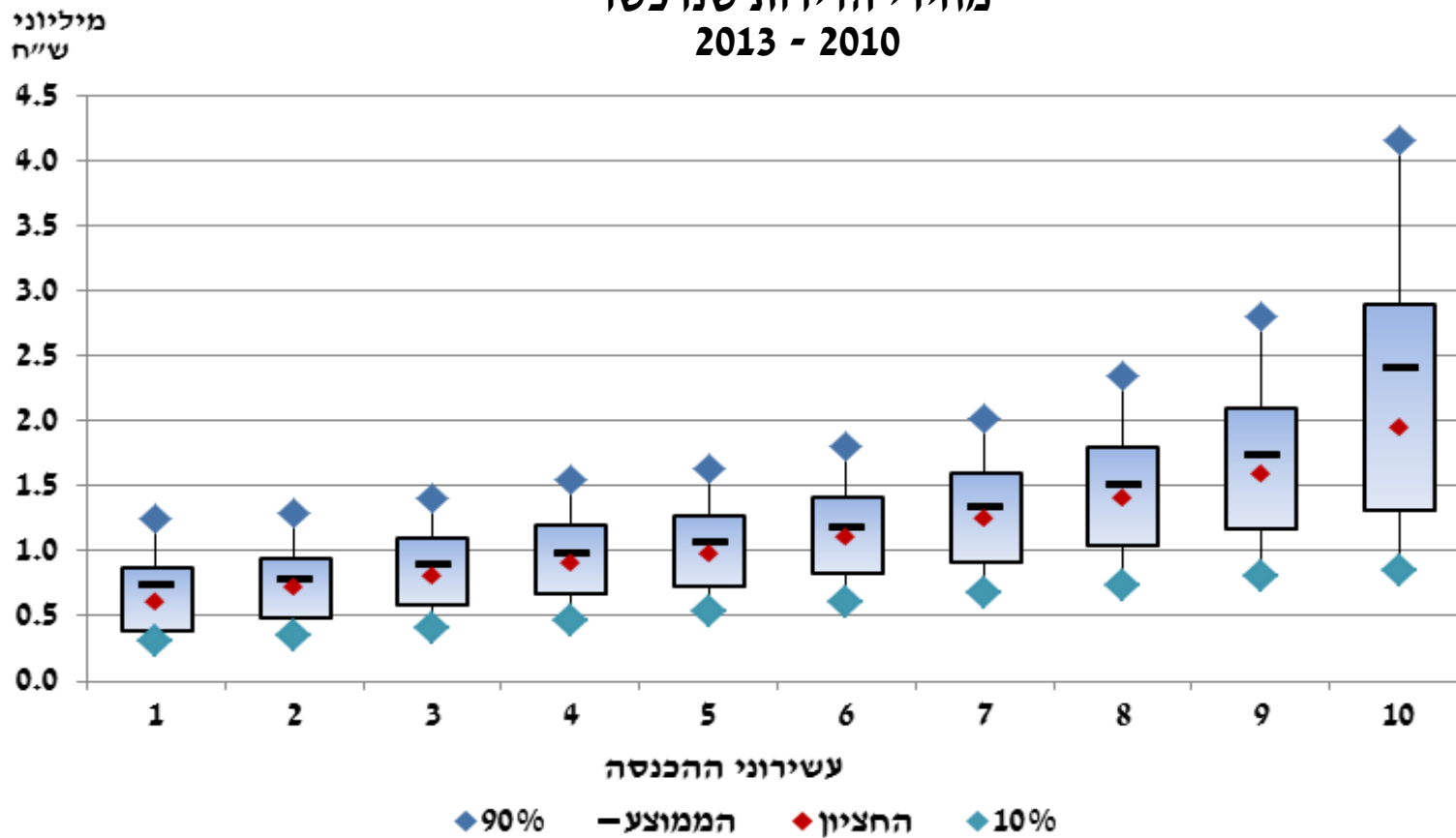
מספר ההלוואות לדיור
2013 - 2010



מחירי הדירות עולים עם עשירון ההכנסה

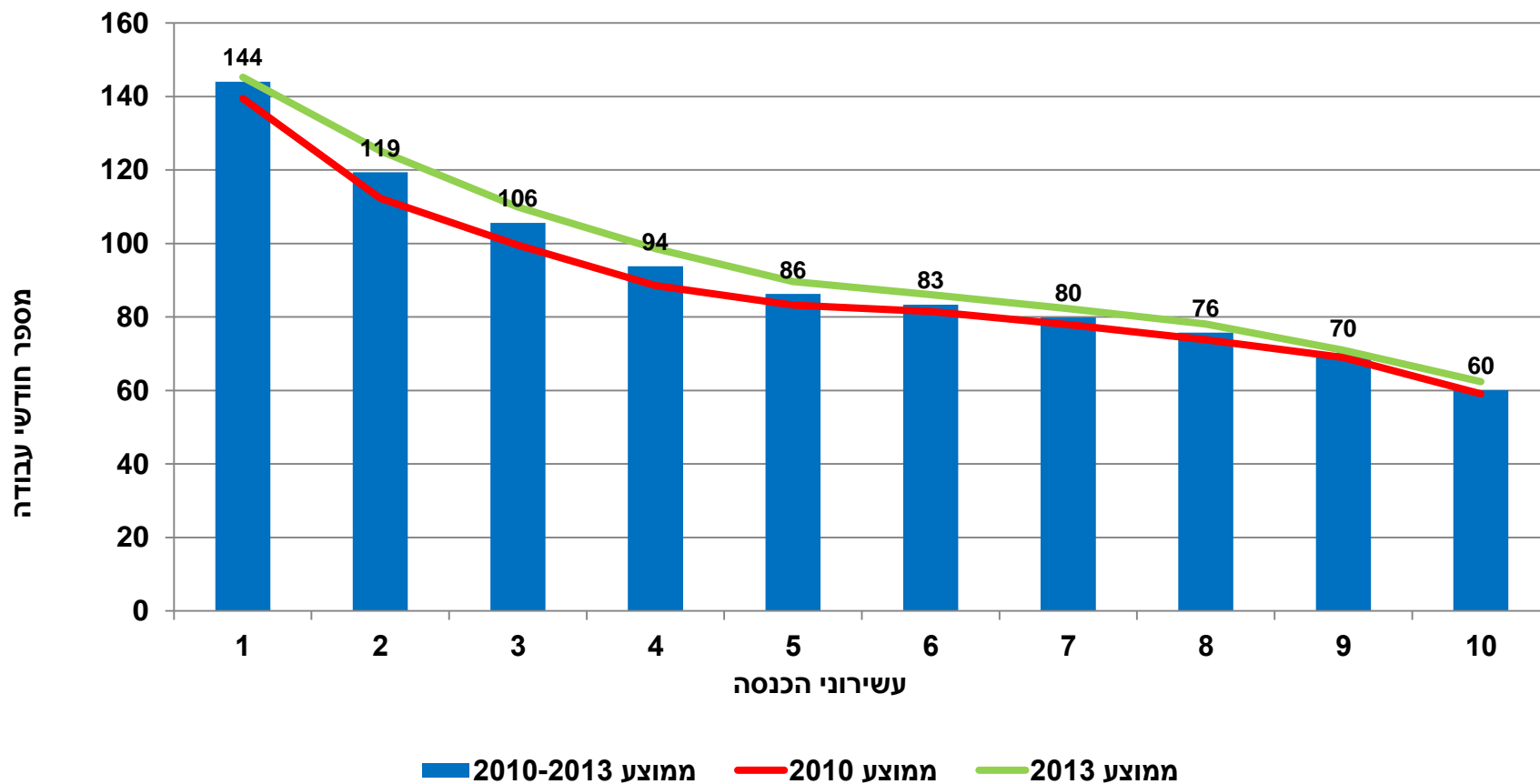


מחירי הדירות שנרכשו
2013 - 2010





מספר חודשי ההכנסה המשפחתית הנחוצים למשק בית לרכישת דירה, 2010 - 2013





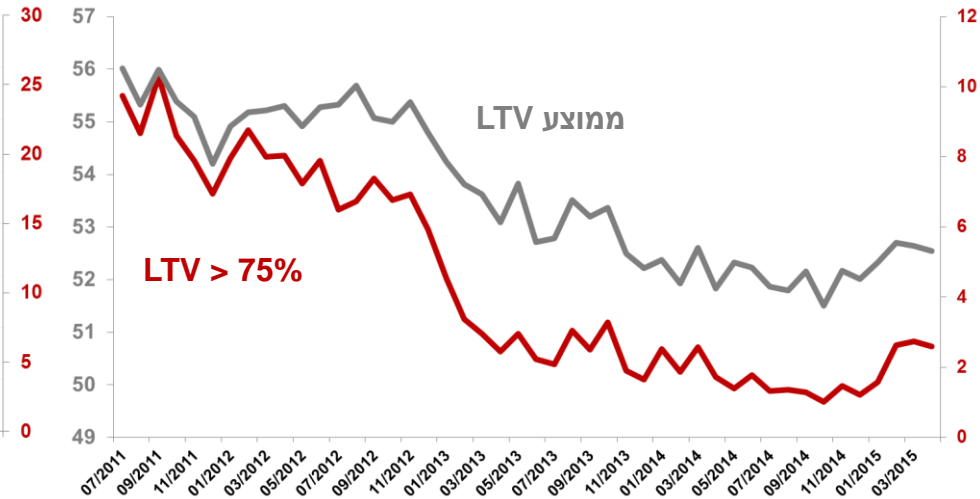
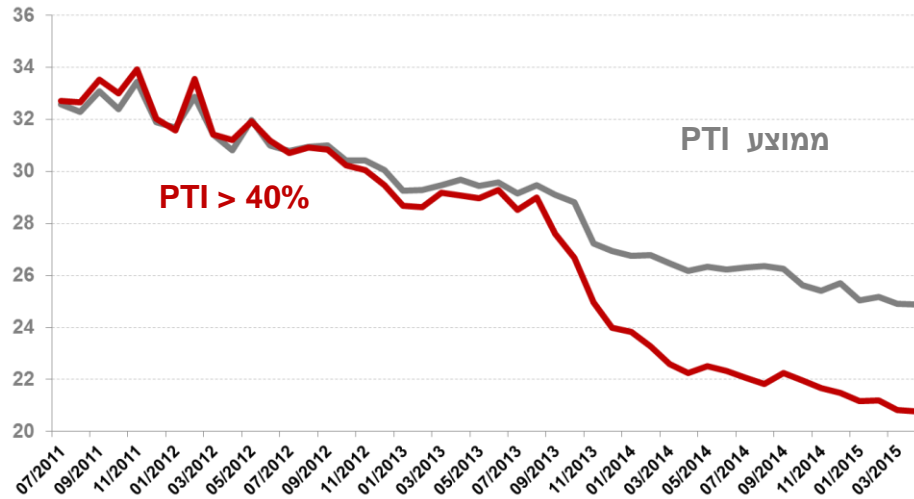
מדיניות

מדיניות שנקטה – בנק ישראל פועל להפחתת הסיכון המקרו יציבותי



שיעור ההחזר החודשי (PTI)

רמת המינוף (LTV)



- ❖ 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.
- ❖ אוגוסט 2013 – הגבלה על גובה PTI מקסימלי (50%), והגבלת מרכיב הריבית המשתנה
- ❖ ספטמבר 2014 – הוספת דרישות הון



□ המשך הרחבת ההיצע:

- הגדלת היקף הקרקע הזמינה לבנייה באזורי הביקוש ויצירת מלאי תכנוני זמין לשנים קדימה
- צעדים לקיצור משך הזמן מתכנון הבניה לתחילת הבניה בפועל
- סנכרון בין תכניות בניה לפיתוח תשתיות (תחבורה, שפכים וכד')
- ציפוף ערים ועידוד התחדשות עירונית (פינוי-בינוי)
- הקטנת התמריץ השלילי, ומתן תמריץ חיובי, לרשויות המקומיות להגדלת ההיצע



תודה