|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| בנק ישראל**דוברות והסברה כלכלית** | logo.gif | כ"ז בסיוון, תשע"ג5 ביוני, 2013 |

הודעה לעיתונות:

**התפתחות מחירי הקרקע למגורים בשנים 1998-2012**

* **מדד חדש שפותח בחטיבת המחקר של בנק ישראל מספק אומדנים להתפתחות מחירי הקרקע בישראל, בניכוי מאפייניה כמיקום ושטח, ובנפרד למרכז ולפריפריה.**
* **על פי המדד, במרוצת השנים 2006-2011 התייקרה הקרקע שמכרה רשות מקרקעי ישראל (ליחידת דיור בבנייה רוויה) בשיעור של כ-30 אחוזים, תוך הבדל ניכר בין מרכז הארץ, שם עלו המחירים בקרוב ל-60 אחוזים, לפריפריה, בה עלו המחירים בכ-15 אחוזים. בשנת 2012 מחיר הקרקע ירד.**
* **ההתייקרות הניכרת במחירי הקרקע במרכז עולה בקנה אחד עם העלייה החדה במחיר הדירות שם.**

בחטיבת המחקר של בנק ישראל פותח מדד לשינויים השנתיים במחירים ההדוניים של קרקע למגורים, כלומר השינויים לאחר ניכוי של מאפייני הקרקע. הניתוח מתייחס לקרקע שמכרה רשות מקרקעי ישראל (להלן רמ"י ובעבר – ממ"י, מינהל מקרקעי ישראל) בשנים 1998-2012. הקרקעות שרמ"י שיווקה משמשות לבניית מרבית יחידות הדיור, כאשר במרכז הארץ חלקה נמוך יותר. אומדנים שנתיים להתפתחות מחיר הקרקע ליחידת דיור (בבנייה רוויה) מוצגים באיור 1. באומדנים אלה בולטת עלייה של המחירים החל משנת 2008 ועד 2011 בסדר גודל של כשליש, בעוד שבשנת 2012 הם ירדו[[1]](#footnote-1),[[2]](#footnote-2).

בחינה של התפתחות מחירי הדירות ומחירי הקרקע לבנייה רוויה, לפי חלוקה למרכז הארץ ולפריפריה (מחוזות הצפון, חיפה והדרום), מעלה כי במרכז המחירים הולכים יד ביד, בעוד שבפריפריה אלה אינם פני הדברים (איורים 2 ו-3). בין השנים 2006 ל-2011 עלו מחירי הקרקע ליחידת דיור בבנייה רוויה במרכז בכ-60 אחוזים וכך גם מחירי הדירות. לעומת זאת בפריפריה עליית מחירי הקרקע הייתה מדודה, כ-15 אחוזים, בשעה שמחירי הדירות התייקרו בכ-50 אחוזים. במונחים מוחלטים, מחיר הקרקע ליחידת דיור במרכז (לא כולל מע"מ) התייקר באותה תקופה ביותר מ-150 אלף ש"ח ומחירי הדירות זינקו בסכום העולה על 500 אלף ש"ח. לעומת זאת בפריפריה מחיר הקרקע עלה בכ-10 אלפים ש"ח והדירות התייקרו ביותר מ-250 אלף ש"ח[[3]](#footnote-3). בשנת 2011 הגיעו מחירי הקרקעות (לא כולל מע"מ) לשיאם: במרכז המחירים הגיעו לסדר גודל של 450 אלף ש"ח ליחידת דיור לבנייה רוויה ובפריפריה הם התקרבו ל-100 אלף ש"ח; מדובר על כשליש ועל כעשירית, בהתאמה, ממחירה של דירה טיפוסית בת 3.5-4 חדרים.

נמצא מתאם חיובי בין מחיר הקרקע למגורים לבין שיעור הקרקעות שרמ"י מכרה מתוך אלו שהיא שיווקה, והוא גבוה יותר במרכז מאשר בפריפריה. בשנים 2010-2011, בהן רמ"י הגדילה במידה ניכרת את היקף שיווק הקרקעות בכל רחבי הארץ, הגיעו שיעורי המכירה במרכז לכ-94 אחוזים, בד בבד עם עלייה חדה במחיר הקרקע שם, בשעה שבפריפריה שיעורי המכירה והאמרת מחירי הקרקע היו פחותים.

מהניתוח עולה אפוא כי במרכז התייקרות הקרקע מתואמת עם עליית מחירי הדירות – פועל יוצא של ביקוש ער למגורים והיצע מוגבל של קרקע לבנייה. לעומת זאת בפריפריה המתאם חלש יותר וקל יותר למתן את עליית מחירי הדירות באמצעות שיווק נרחב של קרקע, שכן חלקה של רמ"י בבעלות על קרקעות לא מבונות גדול יחסית, ויכולתה לשווקן בתוך פרק זמן קצר רבה יותר מאשר במרכז גם בזכות מגבלות תכנון פחותות.

|  |
| --- |
| **איור 1****מדד שנתי למחירי דירות בבעלות דיירים, מחיר קרקע**1 **ומדד תשומות בבנייה למגורים, 2012-1998** (1998=100) |
|  |
| 1. מחיר קרקע ליחידת דיור בבנייה רוויה.
 |

|  |
| --- |
| **איור 2****מדד שנתי למחירי דירות**1 **ולמחירי קרקע**2 **במרכז ובפריפריה**3**, 2012-1998** (1998=100) |
| **מרכז** | **פריפריה** |
|  |  |
| 1. מחיר גולמי ממוצע של דירה בת 4.0-3.5 חדרים. התפלגות מספר העסקאות בכל מחוז במרכז/פריפריה מדי שנה קובעה לזו שהייתה בשנת 1998.
2. מחיר קרקע ליחידת דיור בבנייה רוויה.
3. פריפריה – מחוזות הצפון, חיפה והדרום.
 |
| **איור 3****השינוי המוחלט במחירי דירות**1 **ובמחירי קרקע**2 **במרכז ובפריפריה3: 2011 לעומת 2006** (אלפי ש"ח שוטפים)  |
|  |
| 1. מחיר גולמי ממוצע של דירה בת 4.0-3.5 חדרים. התפלגות מספר העסקאות בכל מחוז במרכז/פריפריה מדי שנה קובעה לזו שהייתה בשנת 1998.
2. מחיר קרקע ליחידת דיור בבנייה רוויה.
3. פריפריה – מחוזות הצפון, חיפה והדרום.
 |

1. באיור 2 ניתן לראות כי עליית מחירי הקרקע עד 2004 התרחשה רק בפריפריה, שם חלקה של הקרקע במחיר הדירה נמוך; במונחים מוחלטים מחיר הקרקע בפריפריה עלה מכ-44 אלף ש"ח ליחידת דיור בבנייה רוויה בשנת 1998 לכ-62 אלף ש"ח בשנת 2003, עלייה של פחות מ-4 אחוזים מהמחיר הממוצע של דירה בת 3.5—4 חדרים בפריפריה בשנת 1998. [↑](#footnote-ref-1)
2. מספר העסקאות בקרקע בשנת 2007 היה נמוך מאוד, בפרט בבנייה רוויה, ולכן יש להתייחס במשנה זהירות לאומדני המחיר בשנה זו. [↑](#footnote-ref-2)
3. שיעור העלייה המהיר, שחל בסוף שנות התשעים ובתחילת שנות האלפיים במחיר הקרקע בפריפריה, עולה בקנה אחד עם הגידול המהיר בחלקה של הקרקע שנמכרה מתוך זו ששווקה ועם התייקרות הוצאות הפיתוח. [↑](#footnote-ref-3)