



שוק הנדל"ן 2022 - מגמות ואתגרים

משה לארי
מנכ"ל בנק מזרחי טפחות



מזרחי טפחות





מזרחי טפחות



מרכז הנדל"ן

שוק הנדל"ן מסתמך ואתגרים

משה לארי

מנכ"ל בנק מזרחי טפחות

01
צעדי
הממשלה
בשוק הדיור

02
צעדי בנק ישראל
בשוק
המשכנתאות

03
היכולת
לרכוש דירה

04
הפתרון: הסרת
חסמים
והתחדשות
עירונית

1951 - תכנית ממשלתית לסיוע לזוגות הצעירים

”



”מצוקת הדיור היא כה רבה שאנשים לא

כך אמר ראש הממשלה דוד בן גוריון בדיון בממשלה ביולי 1951. מפעל השיכון העממי שהיה אחד משלל ניסיונותיה של הממשלה להתמודד עם מצוקת הדיור הקשה שמדינת ישראל הייתה נתונה בה בשנותיה הראשונות, ובסיומו כתב אחד ממשתכניו לשרת העבודה גולדה מאיר: ”דומני שלא אטעה אם אומר שאני מביע כאן את רגשותיהם של מאות ואלפי משפחות שסוף סוף לאחר הרבה שנים של מגורים בצפיפות ודוחק זכו להיכנס לדירה מסודרת ויפה שנתן להם מפעל השיכון

העממי”

”



מפעל השיכון העממי. היו
זמנים צילום: זולטן
קלוגר, לע"מ

בנימין זאב ונרלט דירות לוותיקי ההסתדרות במאי 1951, חודשיים לפני הבחירות, בישר של החקלאות פנחס לבון על תכנית ממשלתית להקמת 48 אלף יח"ד בנות שני חדרים. חודשיים מאוחר יותר, ערב הבחירות, בישר משרד העבודה על פרטי התכנית. "כוונת בנייה זו לדאוג לכל משפחה בישראל שטרם הגיעה לתנאי דיור תרבותיים ולאפשר לה רכישת דירה נוחה ומרווחת", נכתב. "לפני הממשלה עמדה גם בעיית הדיור לאנשים צעירים מחוגים עממיים שאינם בני עשירים ובשל המחסור בדירה אין באפשרותם לבנות חיי משפחה".

ריבוי צעדים ממשלתיים בשוק הנדל"ן

גלובס

גלובס, פברואר
2015

ביטול מע"מ 0%: שיא של
שנים במכירת דירות חדשות
בדצמבר

גלובס

גלובס, אפריל
2014

הממשלה אישרה פה-אחד
את הצעת מע"מ 0% על
הדירות

ריבוי צעדים ממשלתיים בשוק הנדל"ן

גלובס

גלובס, יוני 2015

קבינט הדיור אישר: כל
קרקעות המדינה ישווקו
במחיר למשתכן

TheMarker

דה מרקר, יוני

אוסף בקריאה שלישית: מס
רכישה על דירות להשקעה

(ועל רכישת דירות להשקעה, שתכננו לחתום
על חוזים לפני שיועלה מס הרכישה בשבוע הבא
– לא ייהנו מהשיעורים הקיימים והמופחתים ■
מנכ"ל האוצר: "יש ריצה מאד גדולה של
משקיעים לכיוון רכישת דירות")

ריבוי צעדים ממשלתיים בשוק הנדל"ן



רשות המיסים, יולי
2020

אפשרה הפחתת מדרגות מס
רכישה לדירת מגורים
שאינה דירתו היחידה של
הרוכש

גלובוס

גלובוס, דצמבר

עלייה של 40% מתחילת
השנה: דוחות חברות הבנייה
מלמדים שהרוכשים חזרו
להסתער על דירות

ריבוי צעדים ממשלתיים בשוק הנדל"ן

Bizportal

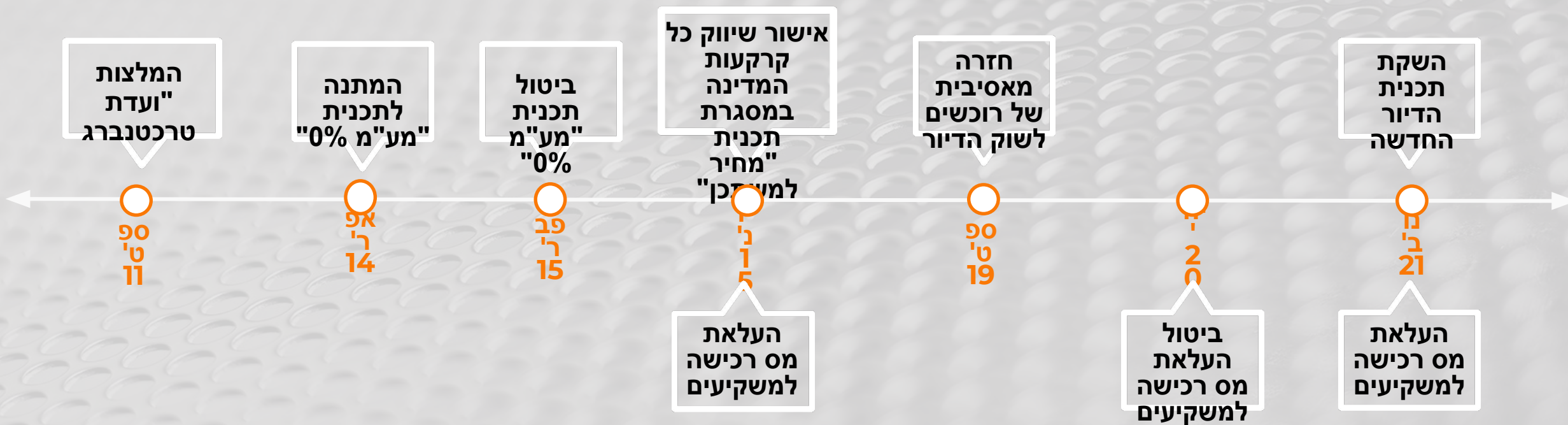
”

ביזפורטל, אוקטובר 2021
תוכנית הדיור החדשה:
העלאת מיסים רכישה
ואיסור שימוש בדירות

Airbnb במרכז

(המדינה חוזרת על הטעות: מעלה את המס של המשקיעים (ובכך תפגע בשוק השכירות), אלו עוד צעדים היא מתכוונת לעשות ואם זו תוכנית שיכולה להביא ל"הורדת מחירים כבר בטווח המיידי"?)

ריבוי צעדים ממשלתיים בשוק הנדל"ן



01 צעדי הממשלה בשוק הדיור

המחסור
המצטבר מאז
שנת 2005 -
מעל 100 אלף
יחידות דיור



**הבעיה המרכזית -
הגדלת היצע
הדירות,
לא טופלה**

**התחלות בנייה מול
הגידול במספר משקי
הבית, באלפים**

01 צעדי הממשלה בשוק הדיור

בונים היכן שאפשר,
ולא היכן שצריך

פערי הבנייה בשנים
2006-2022
באלפי יח"ד

שיעור המחסור/עודף ביחידות דיור	מחסור: הפער בין גמר הבנייה וצורכי הדיור	
(20%)	(47)	מחוז מרכז
(21%)	(25)	מחוז תל-אביב
(34%)	(17)	אזור יהודה ושומרון
(25%)	(16)	מחוז ירושלים
(8%)	(6)	דרום – נפת אשקלון וב"ש
9%	6	צפון – נפת חיפה, חדרה ומחוז צפון
(15%)	(105)	סה"כ

01
צעדי
הממשלה
בשוק הדיור

02
צעדי בנק ישראל
בשוק
המשכנתאות

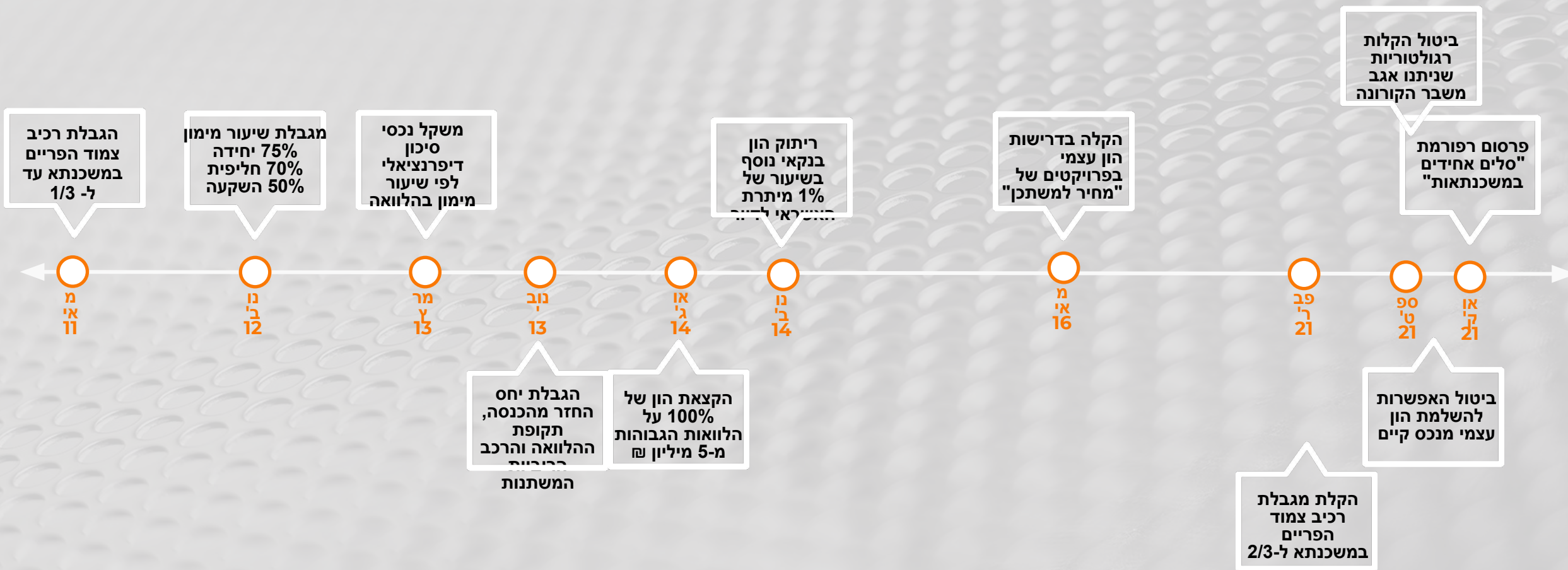
03
היכולת
לרכוש דירה

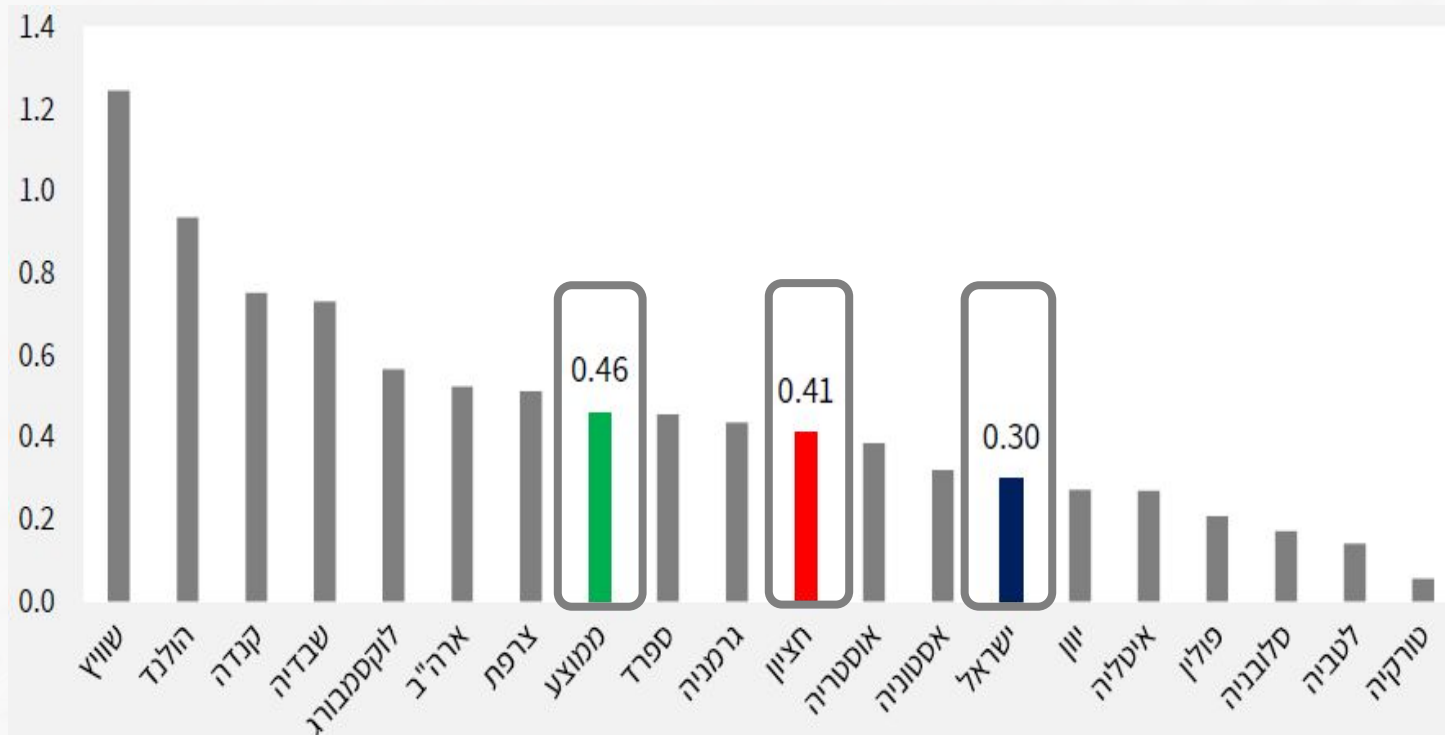
04
הפתרון: הסרת
חסמים
והתחדשות
עירונית

צעדי בנק ישראל בשוק המשכנתאות

צעדי בנק ישראל בשוק המשכנתאות

02



סיכון האשראי לדיור
בישראל נמוך ביחס
לעולם

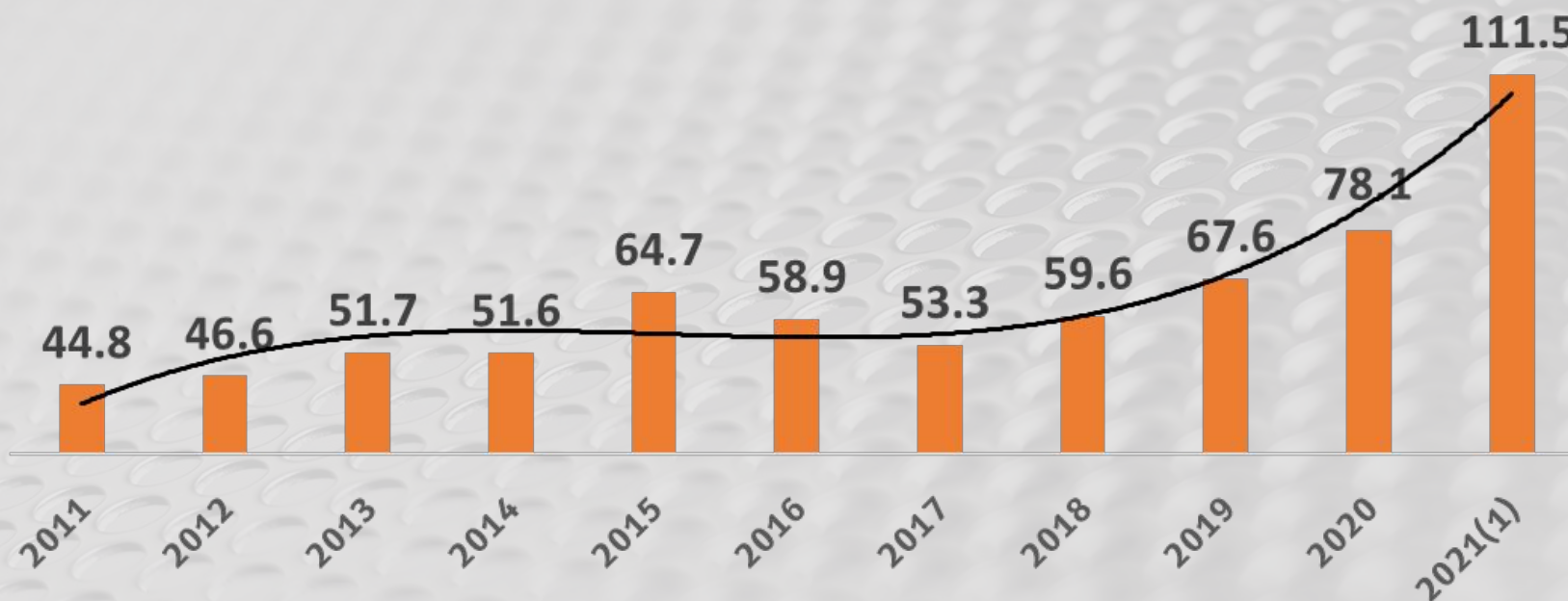
¹ בישראל, החוב כולל אך ורק חוב לדיור (לא כולל חוב למטרות אחרות שבבטחון דירת מגורים).
מקור: OECD ונתוני בנק ישראל. המדינות המוצגות הן אלו שעבורן היו נתונים.

החוב לדיור של משקי בית
ביחס לתוצר, 2020

אך היקפי הביצועים במשכנתאות הולכים ועולים

ביצועי המשכנתאות
בישראל, במיליארדי

₪



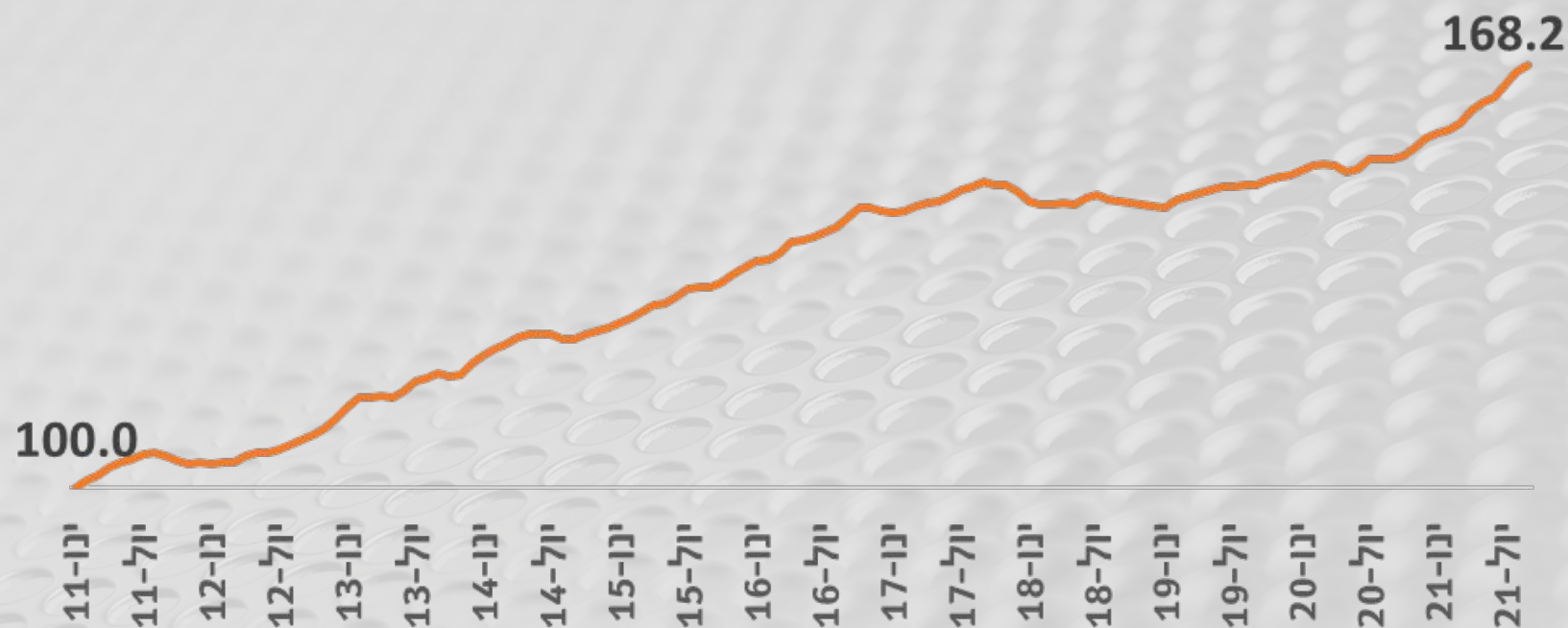
מקור הנתונים – דיווחי בנק ישראל
(1) נתוני ינואר-אוקטובר 2021, במונחים שנתיים

תכניות ממשלתיות וצעדים רגולטוריים בכיוונים שונים



והתוצא ה:

עלייה רציפה
ומתמשכת במחירי
הדירות



מדד מחירי הדירות
(1)

(1) מקור הנתונים - למ"ס: מחירה של דירה ממוצעת עם 3.5-4 חדרים
מדד בסיס - ינואר 2011

01
צעדי
הממשלה
בשוק הדיור

02
צעדי בנק ישראל
בשוק
המשכנתאות

03
היכולת
לרכוש דירה

04
הפתרון: הסרת
חסמים
והתחדשות
עירונית

03 היכולת לרכוש דירה

לאור עליית המחירים בין השנים 2016-2021, ההון העצמי הנדרש לרכישת דירה עלה, בעוד שיחס ההחזר מההכנסה ירד

	2021	2016
מחיר דירה ממוצע	1,670	1,432
שיעור מימון ממוצע	53.2%	50.4%
גובה משכנתא	889	722
החזר חודשי	4,115	3,756
הכנסה חודשית למשק בית	18,755	15,751
החזר חודשי  יחס להכנסה	21.9%	23.8%
הון עצמי  נדרש	782	710

מקור הנתונים:

(1) למ"ס: מחירה של דירה ממוצעת עם 3.5-4 חדרים. הכנסה חודשית ממוצעת נטו למשק בית: נתוני שנת 2018 קודמו לשנים הבאות, בהנחה ששיעור הגידול היה זהה לשיעור הגידול בשכר הממוצע למשרת שכיר (2021 – על בסיס חודש יולי 2021).
בנק ישראל: ריבית ממוצעת על משכנתאות במערכת הבנקאית; שיעור מימון ממוצע בהלוואות חדשות לדירור. נתונים לשנת 2021 - מתחילת השנה ועוד לחודש ספטמבר.
 תקופת משכנתא ממוצעת בשנת (על בסיס ינואר - ספטמבר) – 22.8 שנים. שנת 2016 – 21.5 שנים

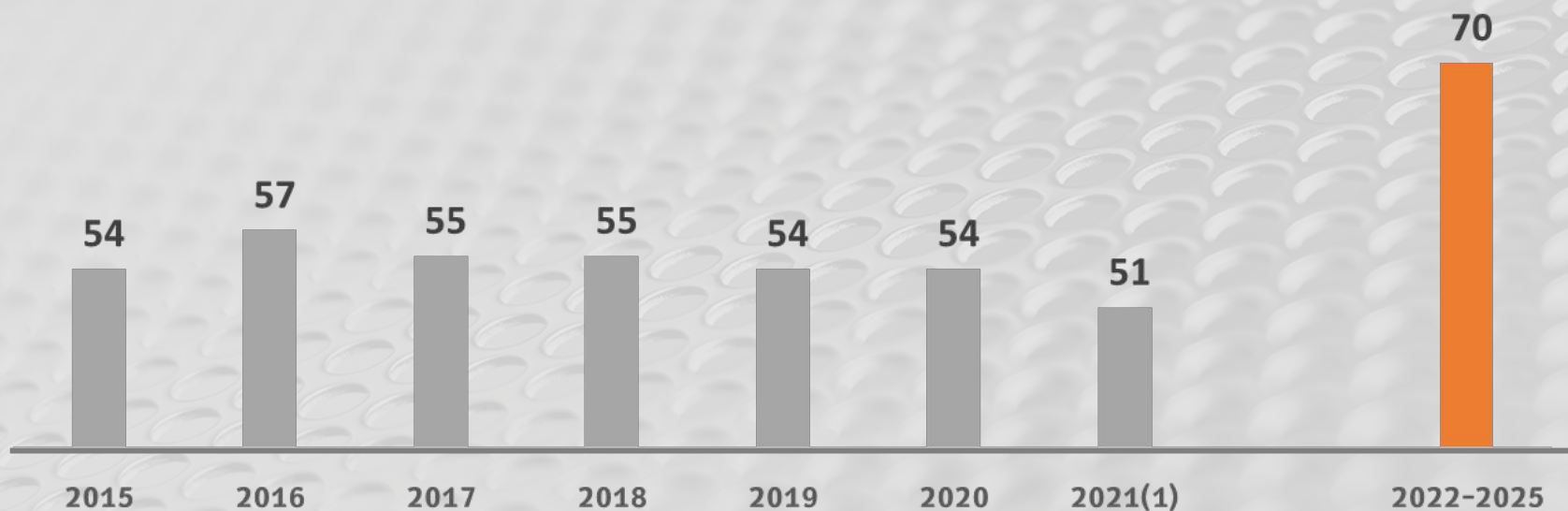
01
צעדי
הממשלה
בשוק הדיור

02
צעדי בנק ישראל
בשוק
המשכנתאות

03
היכולת
לרכוש דירה

04
הפתרון: הסרת
חסמים
והתחדשות
עירונית

יעד תכנית
הדיור
הממשלתית



תכנית הדיור
החדשה מציגה
יעדים שאפתניים -
הרבה מעבר לביצוע
עד היום

התחלות בנייה,
באלפים⁽¹⁾

(1) מקור: עיבודי בנק ישראל לנתוני רשות מקרקעי ישראל



טיפול בבעיית
הנדל"ן במגזר
הערבי



התחדשות
עירונית באזורי
ביקוש



פיתוח תשתיות
והסרת חסמי תכנון
וביצוע

טיפול מואץ בהקמת
תשתיות מים וביוב



קיצור משך הזמן
הנדרש להוצאת
היתרי בניה



תכנון עירוני
הוליסטי ועירוב
שימושים מאוזן



טיפול במחסור
בעובדים בענף
הבנייה



תכנון ותקצוב
מוקדם לתחום
החינוך

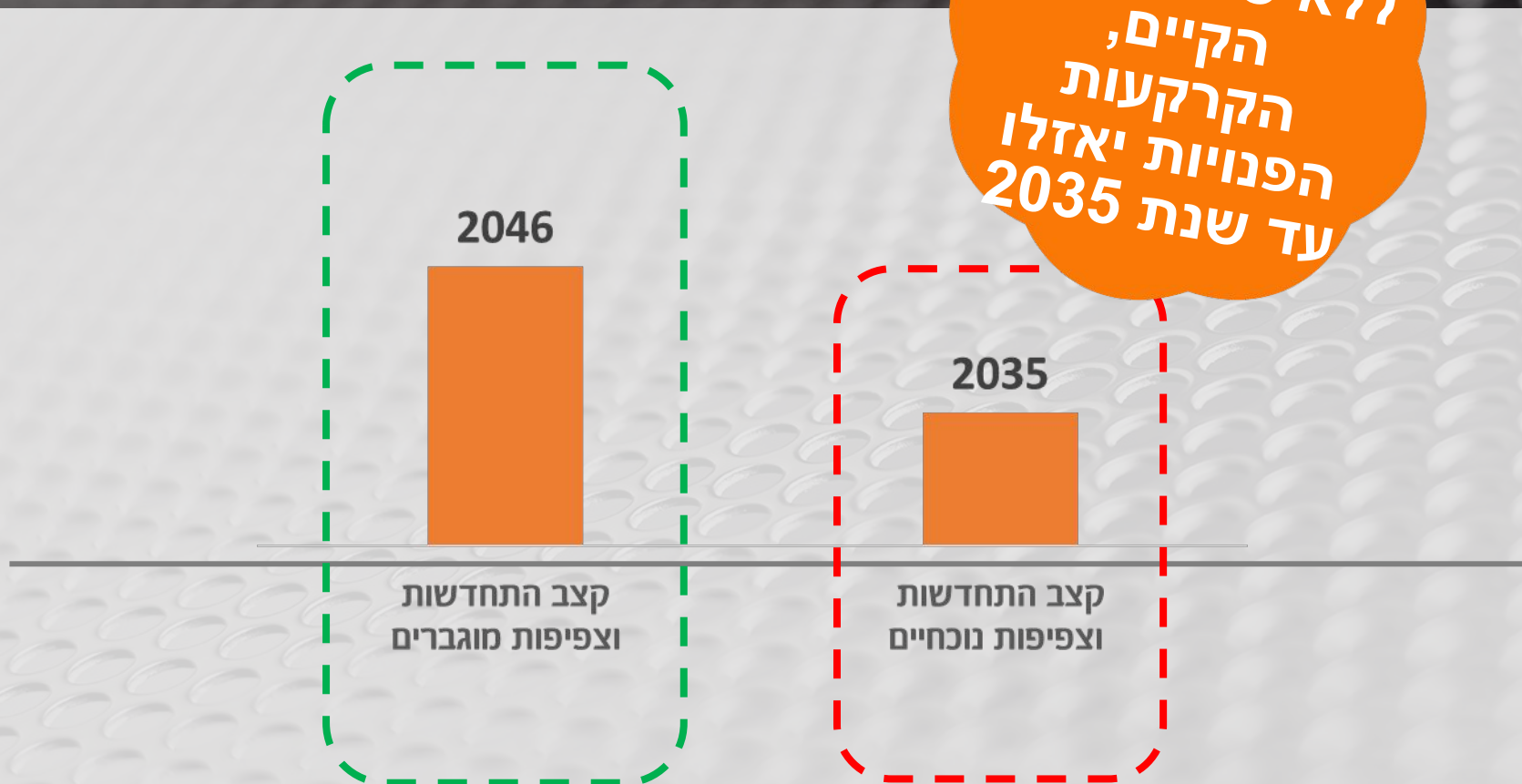


פיתוח תשתית
תחבורתית הולמת



פיתוח תשתיות
והסרת חסמי תכנון
וביצוע

ללא שינוי המצב הקיים, הקרקעות הפנויות יאזלו עד שנת 2035



התחדשות עירונית באזורי ביקוש

שנת מיצוי השטחים הפתוחים המיועדים למגורים⁽¹⁾

(1) מקור: התכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040, המועצה הלאומית לכלכלה

הגדרת גוף ממשלתי
מתכלל בין הגורמים
השונים



יצירת פתרונות
לאכלוס דיירים
מפונים



טיפול יעיל
בדיירים
סרבנים



תקצוב הולם לשדרוג
תשתיות במתחמי
פינוי-בינוי



קביעת מנגנון ברור וידוע
לקביעת היטל ההשבחה
טרם הליך התכנון

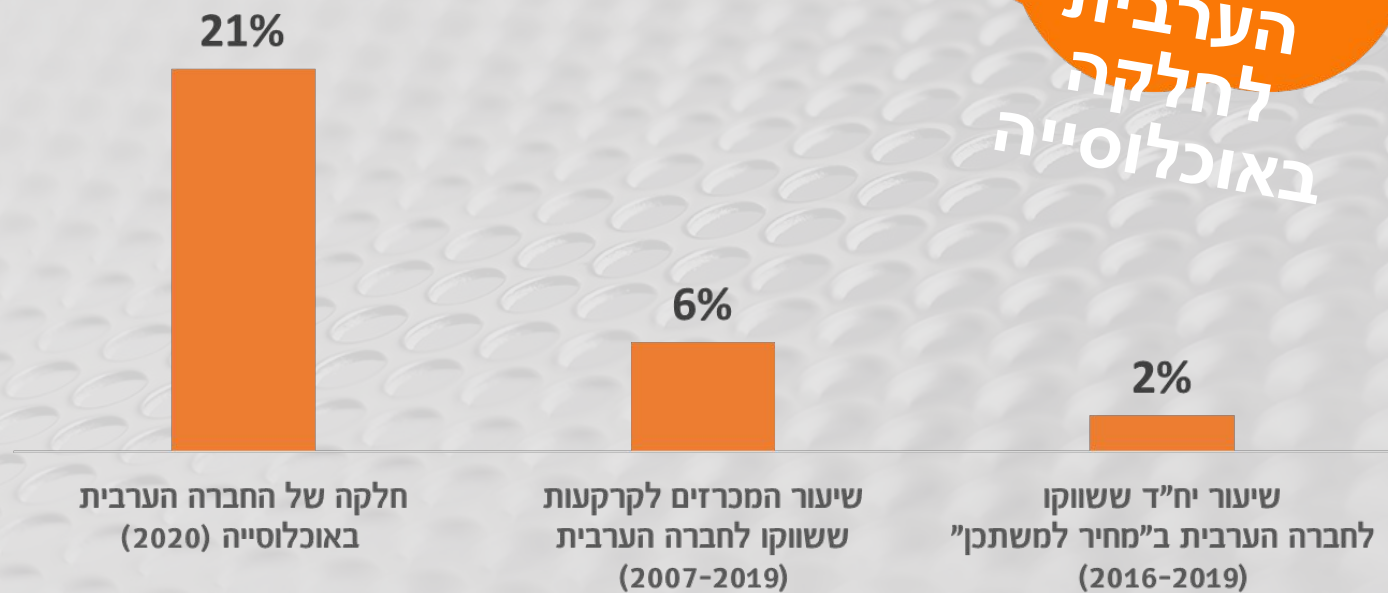


שילוב הרשויות
המקומיות והרחבת
סמכויותיהן



התחדשות
עירונית באזורי
ביקוש

נדרשת
התאמה של
היקפי הבנייה
בחברה
הערבית
לחלקה
באוכלוסייה



טיפול בבעיית
הנדל"ן במגזר
הערבי

טיפול בסוגיית
רישום
הקרקעות



האצת בנייה
מותאמת למאפייני
החברה הערבית



פיתוח הולם של
מוסדות ציבור



ערבויות ממשלתיות
כגיבוי למימון, אגב
קושי רישומי



טיפול בבעיית
הנדל"ן במגזר
הערבי



מזרחי טפחות

תוד
ה!