

מרכז גלובס לנדל"ן

www.m-globes.co.il

האוניברסיטה העברית בירושלים
בית הספר למנהל עסקים
מיסודם של דניאל ורפאל רקנאטי



מרכז גלובס לנדל"ן
הזדמנויות. ידע. קשרים.



מפגשים קרובים

08/05 – סדנת מחיר למשתכן יחד עם בני דרייפוס ובכירי משרד הבינוי והשיכון

10/05 – השתלמות ניהול השיווק בפרוייקטי נדל"ן

15/05 – יום עיון בדבר חוק ההסדרים בהובלת מאיר מזרחי

25.5 נדל"ן על הבר – מפגש בנושא חוק המארגנים ועדכוני פסיקה בהתחדשות עירונית

26/5 – קורס עומק בפינוי בינוי

מפגש יזמים - מרכז גלובס לנדל"ן שוק הנדל"ן מהזווית הבנקאית

מרצה: אורי יוניסי



A person wearing a light blue button-down shirt is shown from the chest down, reaching their right hand towards a miniature city model. The model consists of several colorful skyscrapers in white, yellow, blue, green, and red, arranged on a grey base. The background is a soft-focus grey with stylized white clouds hanging from thin vertical lines. A white rectangular box with a thin border is centered over the image, containing the title text in white.

שוק הנדל"ן בישראל סיפור ומספרים

אי בהירות באשר ליעד המטרה בשוק הדיור



: (7/2/2016) The Marker

**האיש של כחלון מתחייב:
"מחירי הדירות יירדו ב-15%
עד סוף 2017. אם לא - אתפטר"**



: גלובס (6/1/2015)

**כחלון: "יש לנו תכניות מפורטות
איך להוריד את מחירי הדיור"**



: גלובס (5/4/2016)

גלנט מודה: הורדת מחירי הדירות - לא חלק מהיעדים



: (3/1/2017) The Marker

שר האוצר: "לא הבטחתי להוריד את מחירי הדיור"
במפגש של מועצת המנהלים של ענף הבנייה הגיב היום (ג') שר האוצר לשאלה על עליית מחירי
הדיור בכהונת הממשלה הנוכחית: "אמרתי כי נספק דירות וזה יקרה"

עמוד הבית > נדל"ן ותשתיות

האוצר: רק הלמ"ס תפרסם מדדי דיור; זעם בענף: "כחלון סותם פיות"

שרת המשפטים שקד, שהשמאי הממשלתי הראשי שייך למשרדה,
רשאית להתנגד או לערוך שינויים בהחלטה ■ יו"ר לשכת שמאי
המקרקעין: "נשיק מדד שלנו למחירי הדיור" ■ מהו מדד הדיור רלבנטי?

09:30, 20/09/2018 ✉ אורי חודי

מצד אחד

הפתעה במדד המחירים לצרכן: ירידה ראשונה במחירי הדירות

נדל"ן ותשתיות

הלמ"ס: מדד המחירים לצרכן לחודש ינואר ירד ב-0.2% ■ מחירי הדירות שנמכרו בחודשים נובמבר ודצמבר 2016 היו נמוכים ב-1.2% מהמחירים בספטמבר ובאוקטובר ■ [עמוד כלכלת ישראל](#)

ומצד שני

לשכת השמאים: הכללת עסקאות מחיר למשתכן עיוותה את נתוני הלמ"ס

נדל"ן ותשתיות

"לדוגמה, 25% מהעסקאות בראשל"צ ברבעון ה-4 היו במחיר למשתכן. יחד איתן נרשמה ירידה של 6% במחירים, אולם בלי העסקאות האלה המחירים עלו 1%"

10:30, 20/02/2017 אורי חודי



אז למה מחירי הדירות עולים?



אין שכירות מוסדית
לטווח ארוך



חסמים ובירוקרטיה



ריבית נמוכה

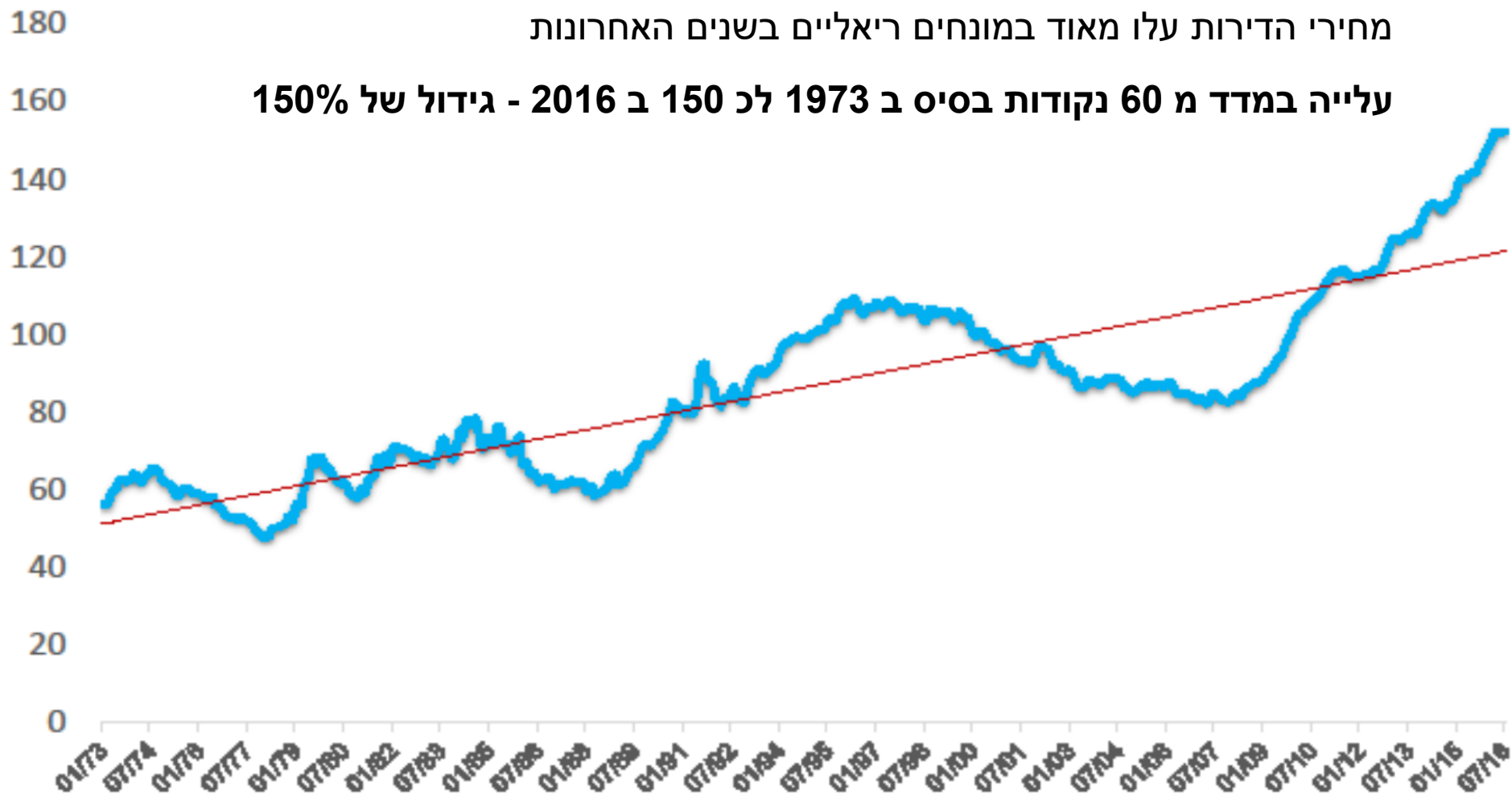


היצע וביקוש

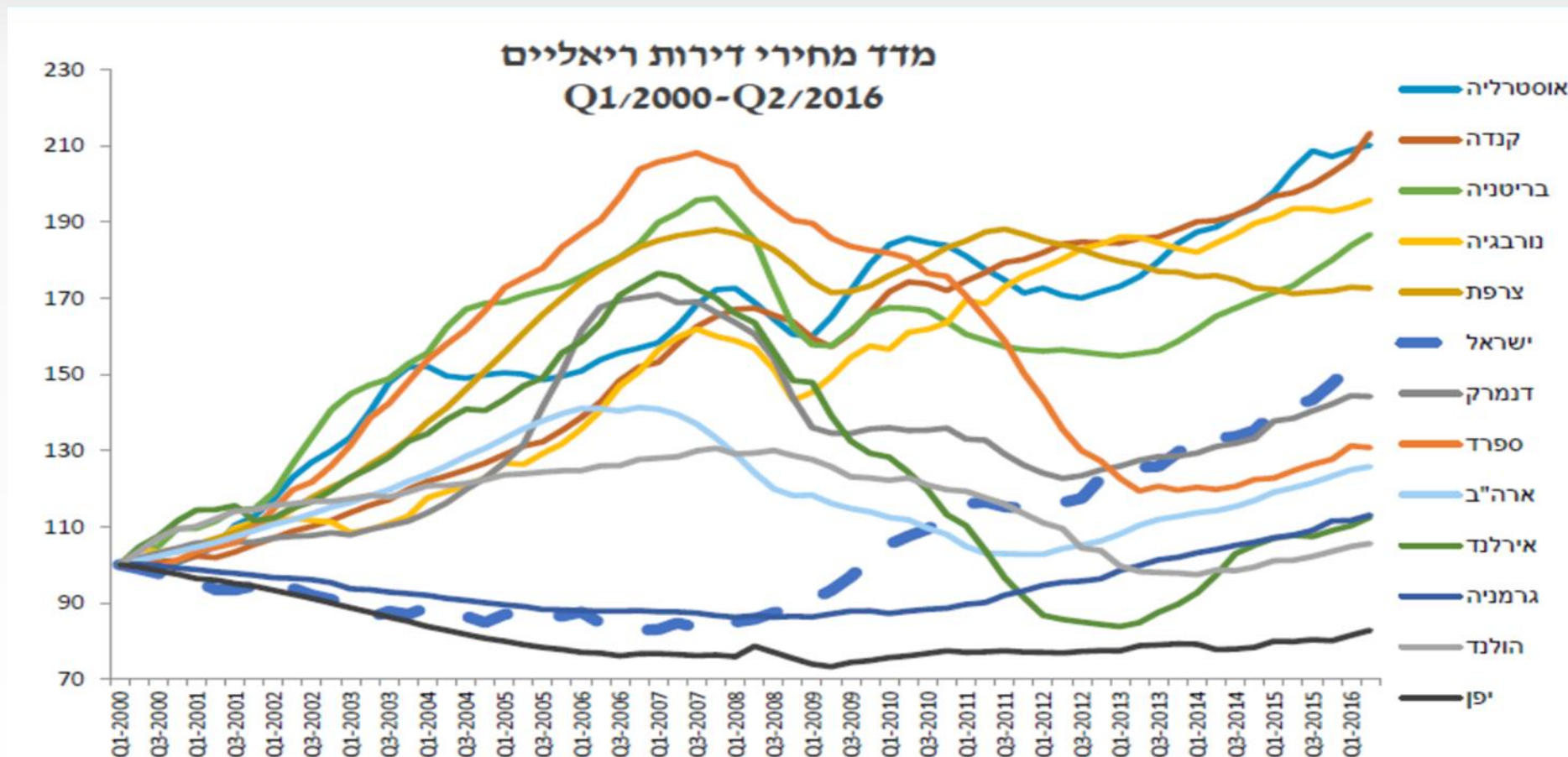
התפתחות מחירי הדיור (1973-2016)

מחירי הדירות עלו מאוד במונחים ריאליים בשנים האחרונות

עלייה במדד מ 60 נקודות בסיס ב 1973 לכ 150 ב 2016 - גידול של 150%

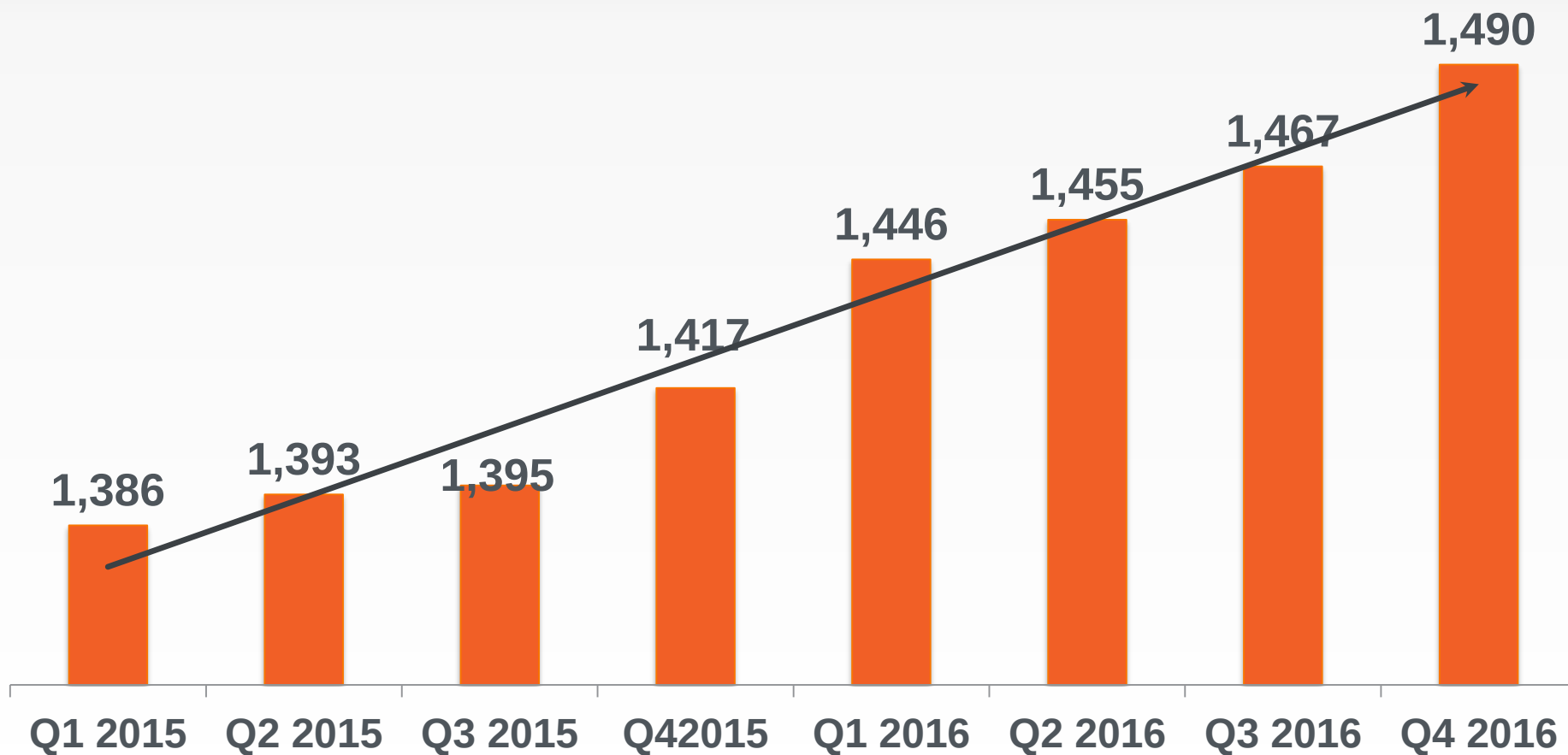


התפתחות מחירי דירות בפרספקטיבה בינ"ל - מגמות ארוכות טווח

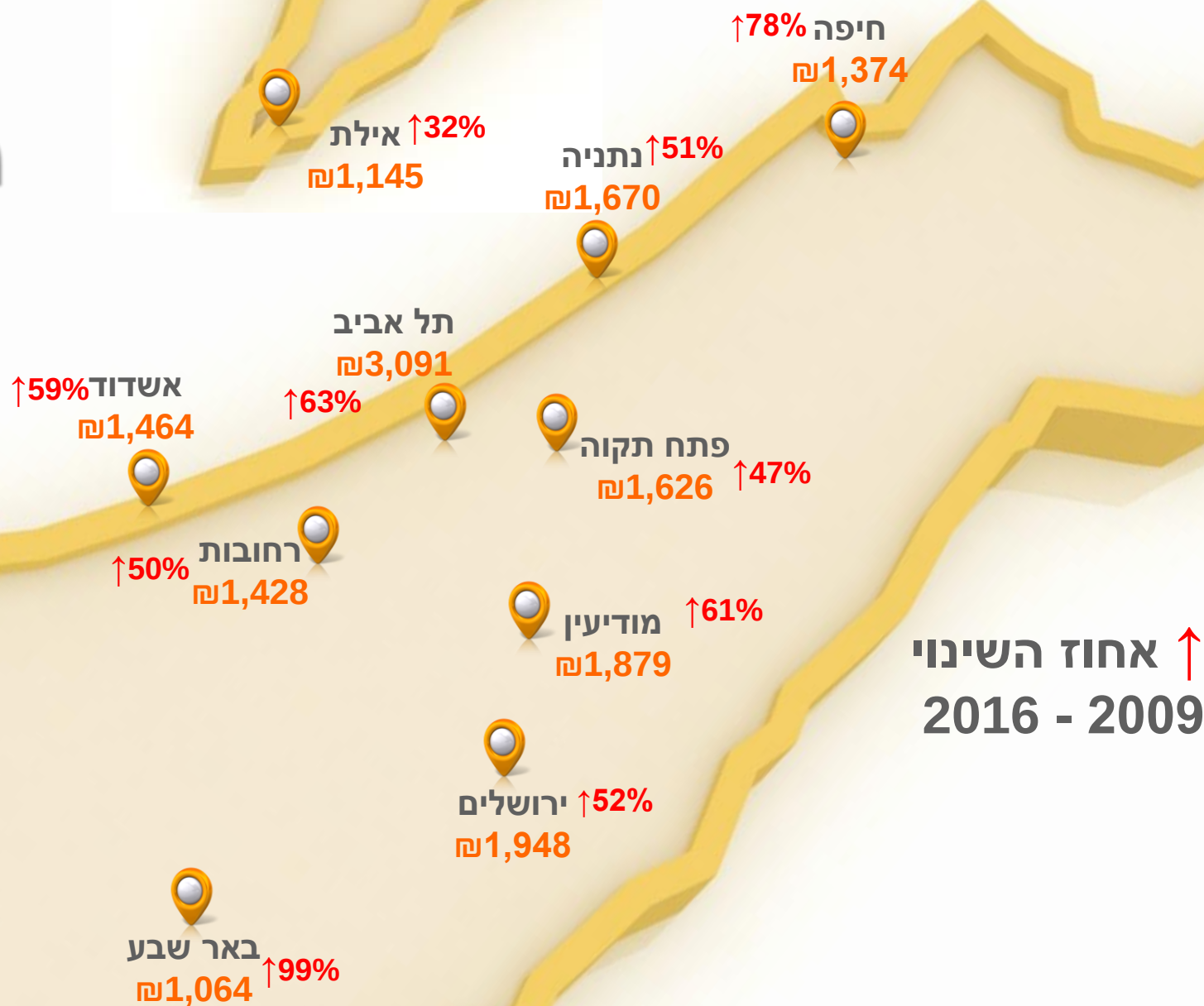


מחיר ממוצע של דירת מגורים (אלפי ₪)

מחיר דירה ממוצעת (ב-א' ₪) - נתוני למ"ס

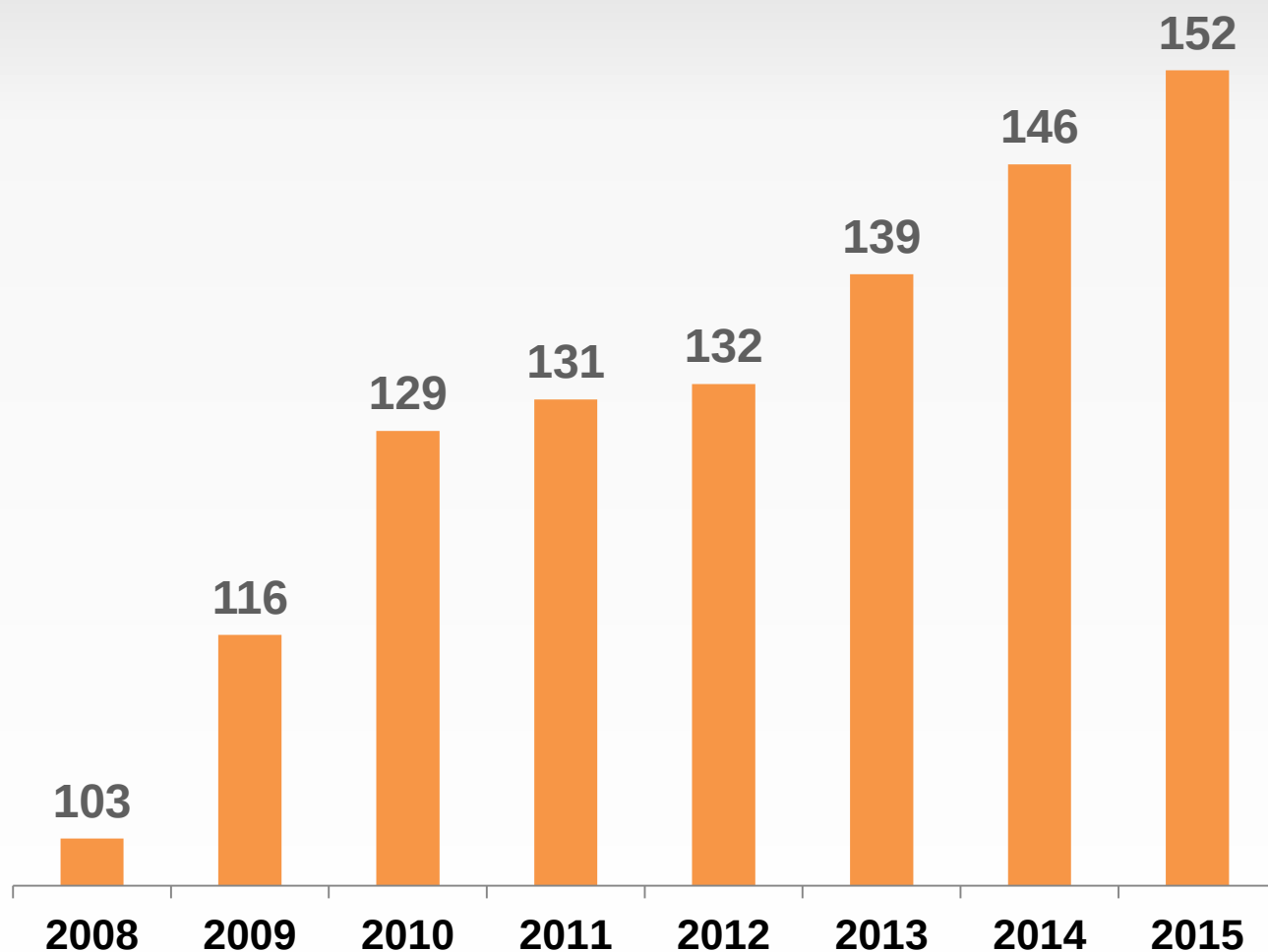


מחיר ממוצע של דירת 4 חדרים באלפי ש"ח



מקור: השמאי הממשלתי, סקירת השינויים במחירי
דירות (Q3 2016 - Q1 2009)

מספר משכורות נדרשות לרכישת דירה ממוצעת



מקור: לשכה מרכזית לסטטיסטיקה

A person wearing a light blue button-down shirt is shown from the chest down, reaching their right hand towards a miniature city model. The model consists of several colorful skyscrapers in white, yellow, blue, green, and red, arranged on a grey base. The background is a soft-focus grey with stylized white clouds hanging from thin vertical lines. A white rectangular box with a thin border is centered over the image, containing the Hebrew text.

שוק הנדל"ן בישראל תכנית מחיר למשתכן

מחיר למשתכן - פתרון לבעיית הדיור בישראל?

עיקר המאמץ הממשלתי מגדיל את הביקוש, ולא מטפל בהיצע



משרד האוצר

"מחיר למשתכן" מגביר את הביקוש בשוק הדיור
ומעלה את המחירים

י"ט סבת התשע"ז | 17 ינואר 2017



שיווק 100% מקרקעות המדינה במסגרת מחיר למשתכן,
בעיקר בפריפריה, עלול להוביל למחסור בדירות באזורי הביקוש

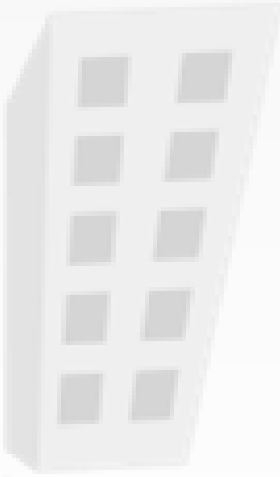


בשילוב עם קיטון בכמות המשקיעים –
התוצאה עלולה להיות עלייה במחירי השכ"ד
באזורים אלו



מחיר למשתכן - פתרון לבעיית הדיור בישראל?

בחלופי הזמן - השתנתה מטרתה המוצהרת של תוכנית מחיר למשתכן



לתוכנית
עם מטרה
חברתית

מתוכנית
שנועדה להגדיל
את ההיצע
ולהוריד מחירים



מחיר למשתכן - פתרון לבעיית הדיור בישראל?

האם מחיר למשתכן היא באמת תוכנית חברתית?

- בדירה בבעלות טמון מרבית העושר הפיננסי של משק בית
- עיקר ההיצע בתוכנית מחיר למשתכן הוא בפריפריה
- 100% משיווק קרקעות המדינה מתבצע באמצעות תוכנית מחיר למשתכן



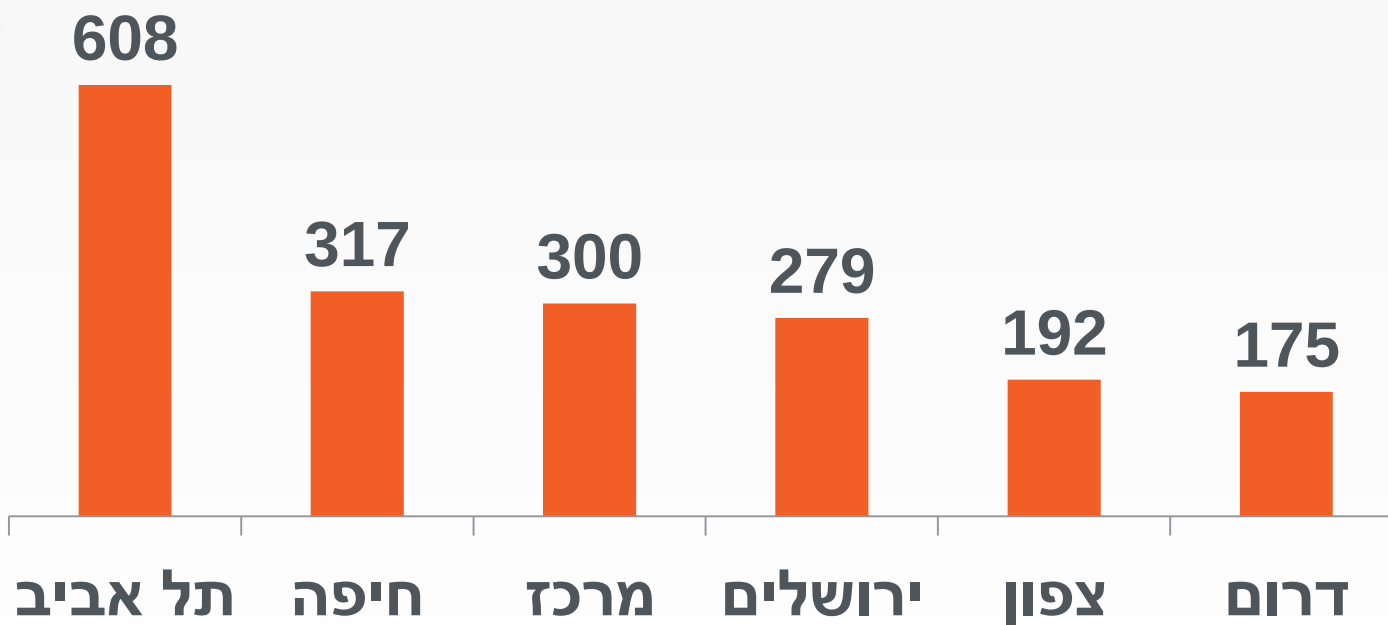
התוצאה עלולה להיות:

- הרחבת הפער בין המרכז לפריפריה למרות הצגתה כתוכנית חברתית
- המשך עליית מחירים במרכז וירידה באזורים מסוימים בפריפריה
- התעלמות מפלח השוק העיקרי – משפרי הדיור

מחיר למשתכן - פתרון לבעיית הדיור בישראל?

שיעור ההנחה במחיר למשתכן ביחס למחיר השוק

■ שיעור ההנחה (באלפי ₪)



מחיר למשתכן - פתרון לבעיית הדיור בישראל?

דו"ח ה-IMF: "מתוכנית מחיר למשתכן נהנים משקי בית מועטים, אך מחירה הוא משמעותי"

אובדן הכנסות

סה"כ	2018	2017	2016	2015
5.85 מיליארד ₪	2,100 מ' ₪	2,100 מ' ₪	1,300 מ' ₪	350 מ' ₪

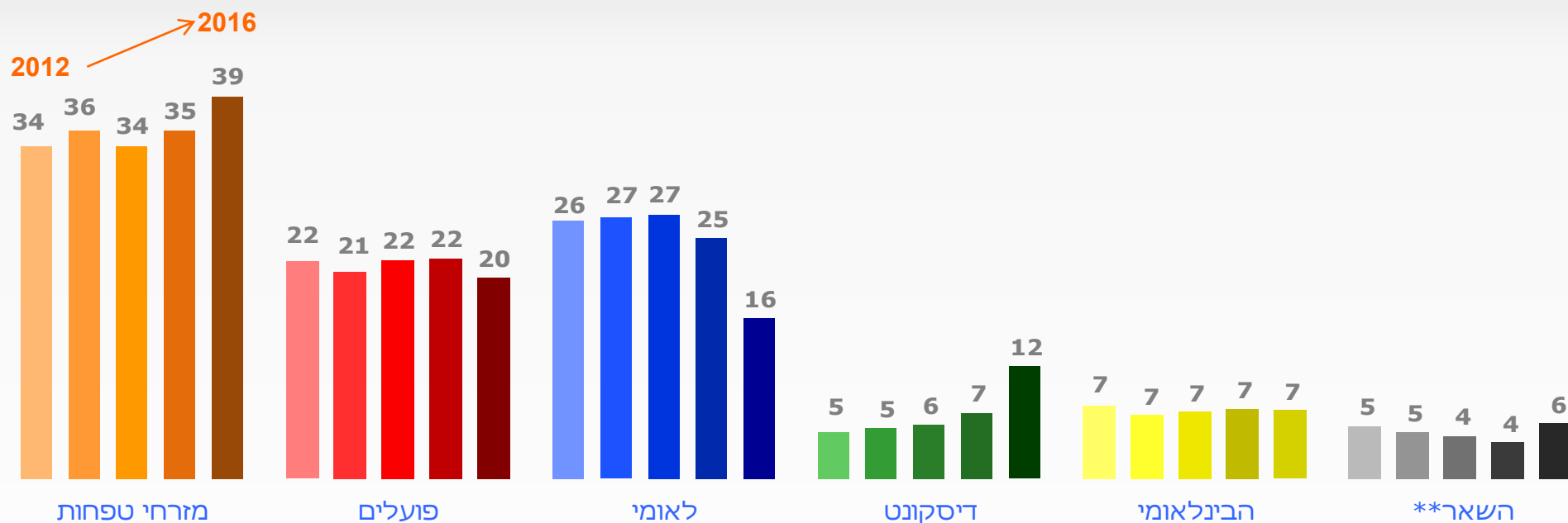


אובדן הכנסות למדינה של כמעט 6 מיליארד ₪ - לטובת מענה נקודתי לכ- 50 א' בתי אב בלבד, ללא אף מבחן שמגדיר את זכאותם

A person wearing a light blue button-down shirt is shown from the chest down, reaching their right hand towards a miniature city model. The model consists of several colorful skyscrapers (yellow, light blue, teal, red, and grey) and a smaller white building, all placed on a grey base. The background is a soft-focus grey with stylized white clouds hanging from thin lines. A white rectangular box with a thin border is centered over the image, containing the Hebrew text.

שוק המשכנתאות בישראל - נתונים

נתח שוק משכנתאות 2012-2016

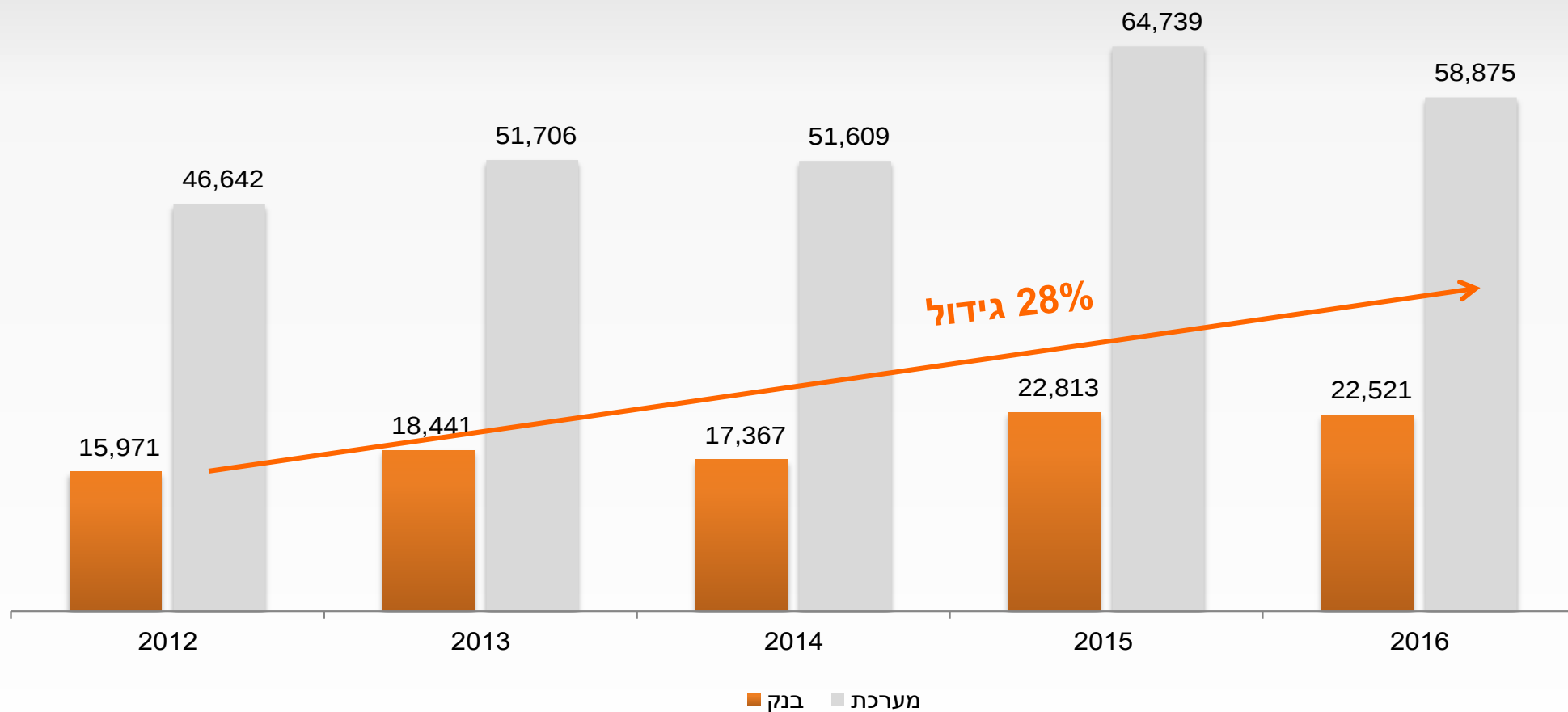


* הלוואות לדיור ולכל מטרה במשכון דירת מגורים, כספי בנק ואוצר.
 ** איגוד וירושלים.

(ינואר-דצמבר 2016, נתוני מערכת)

סכום משכנתא ממוצעת	677 אלפי ₪
שווי נכס ממוצע	1,398 אלפי ₪
שיעור מימון ממוצע	49.3%
שיעור החזר מהכנסה	26.7%
משקל דירות להשקעה מסך הביצועים	14.1%

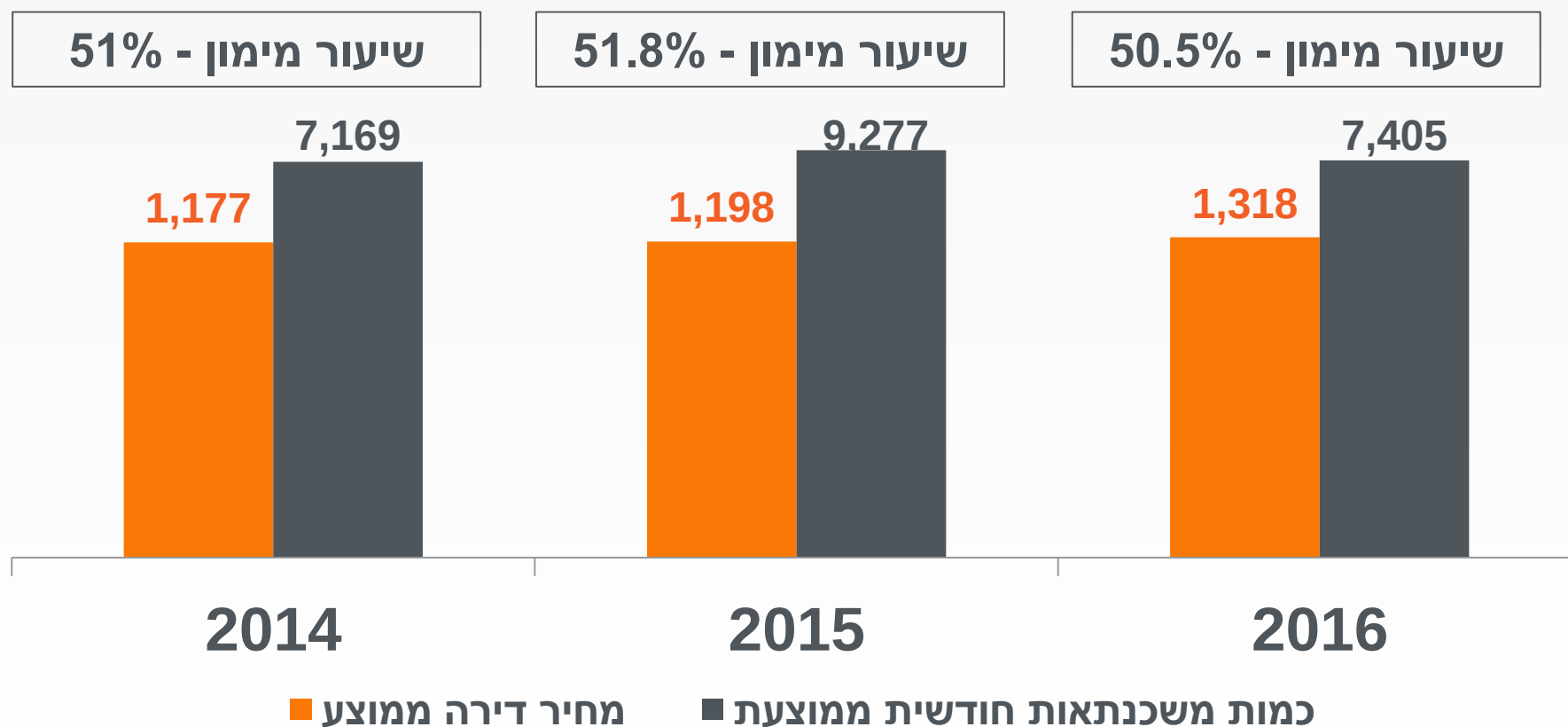
הלוואות לדיור במערכת הבנקאית



משנת 2006 ועד 2016 חל גידול של 123% בהיקף הלוואות לדיור במערכת הבנקאית

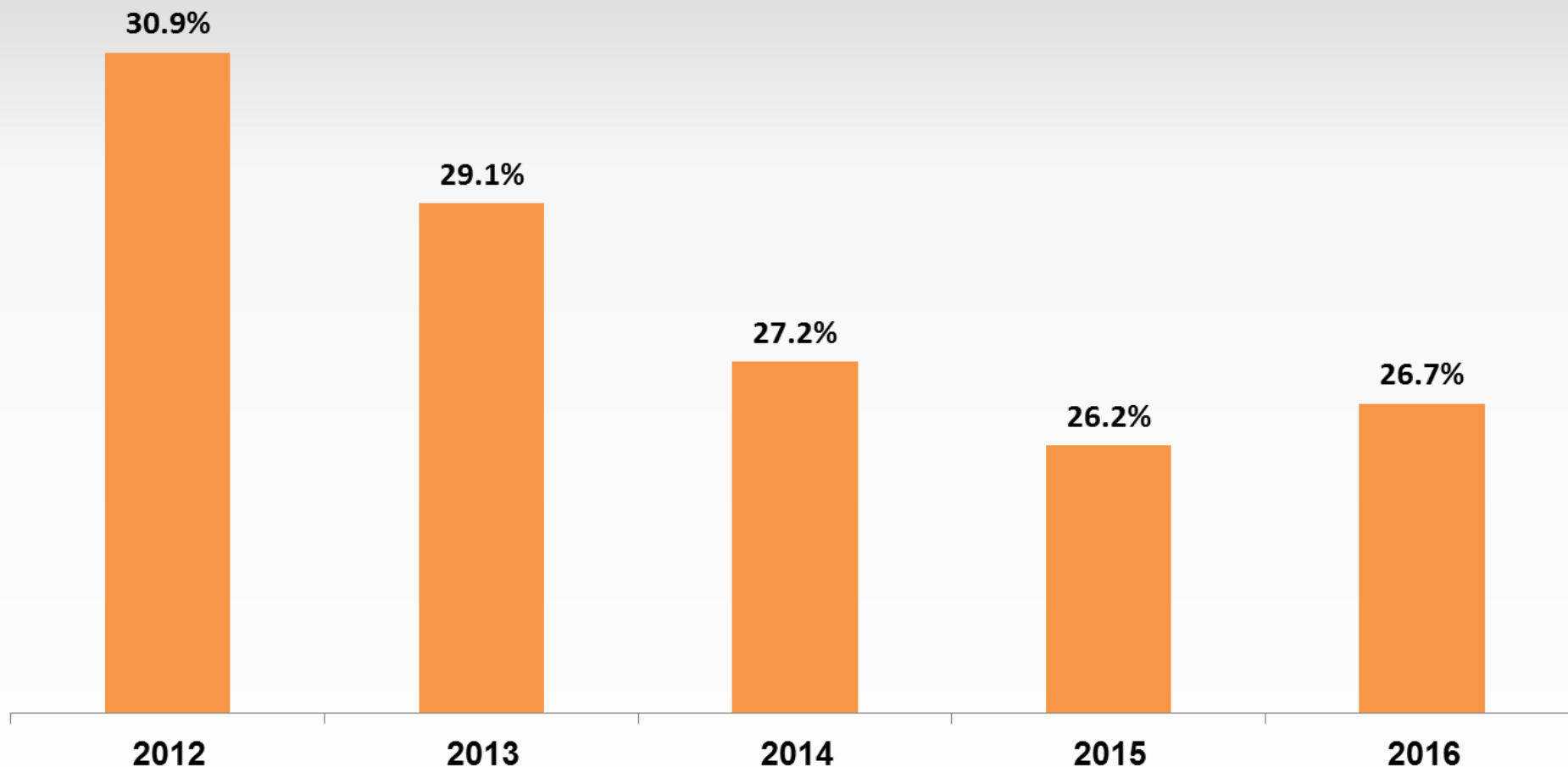
הלוואות לדיור במערכת הבנקאית

מגמת עליית המחירים משתקפת גם בנתוני המשכנתאות



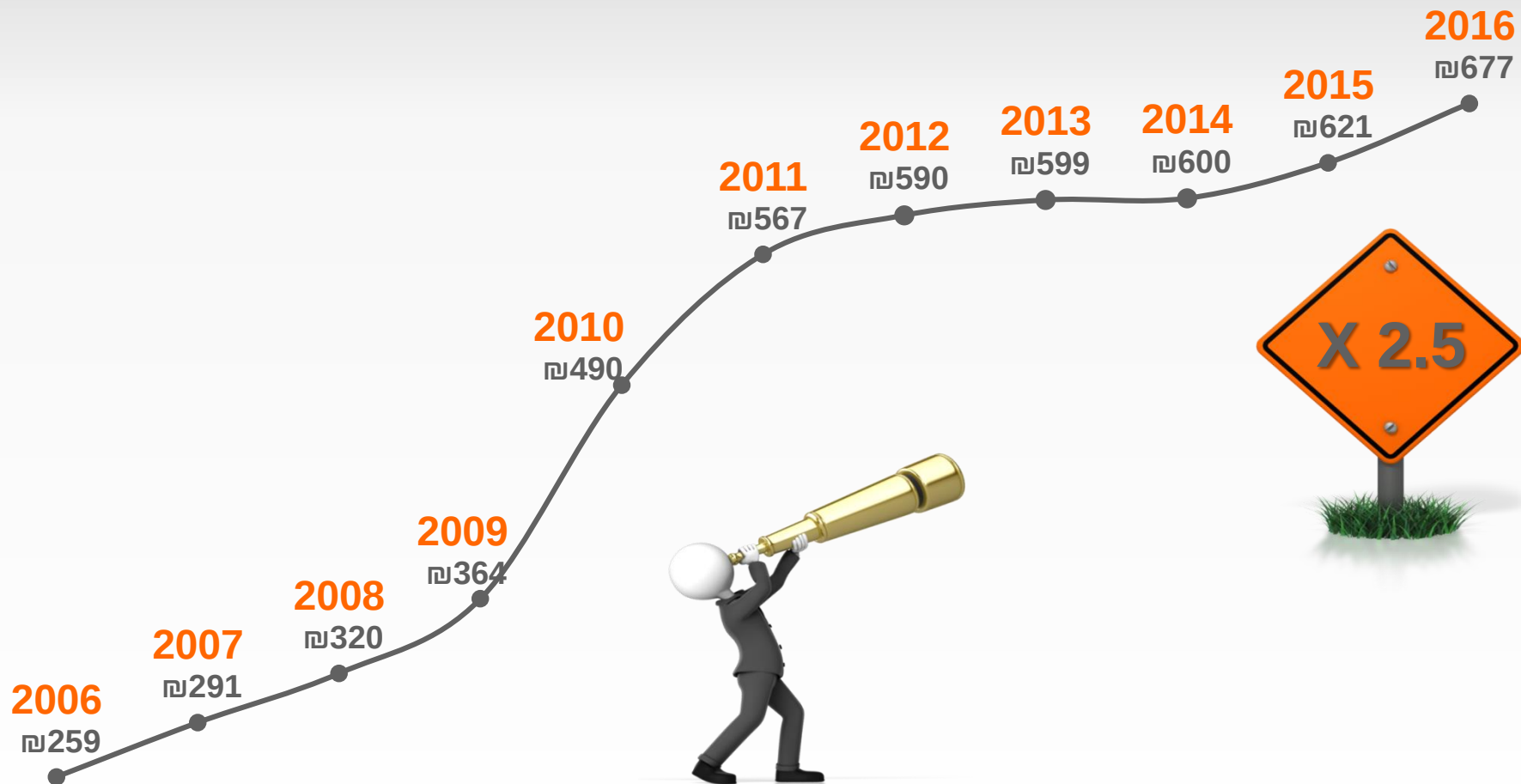
נתוני בנק ישראל

התפתחות יחס החזר ממוצע



יחס החזר ממוצע 2017 - 27.1%

התפתחות גובה הלוואה ממוצעת (באלפי ₪)



הלוואה ממוצעת 2017 - 668 א' ₪

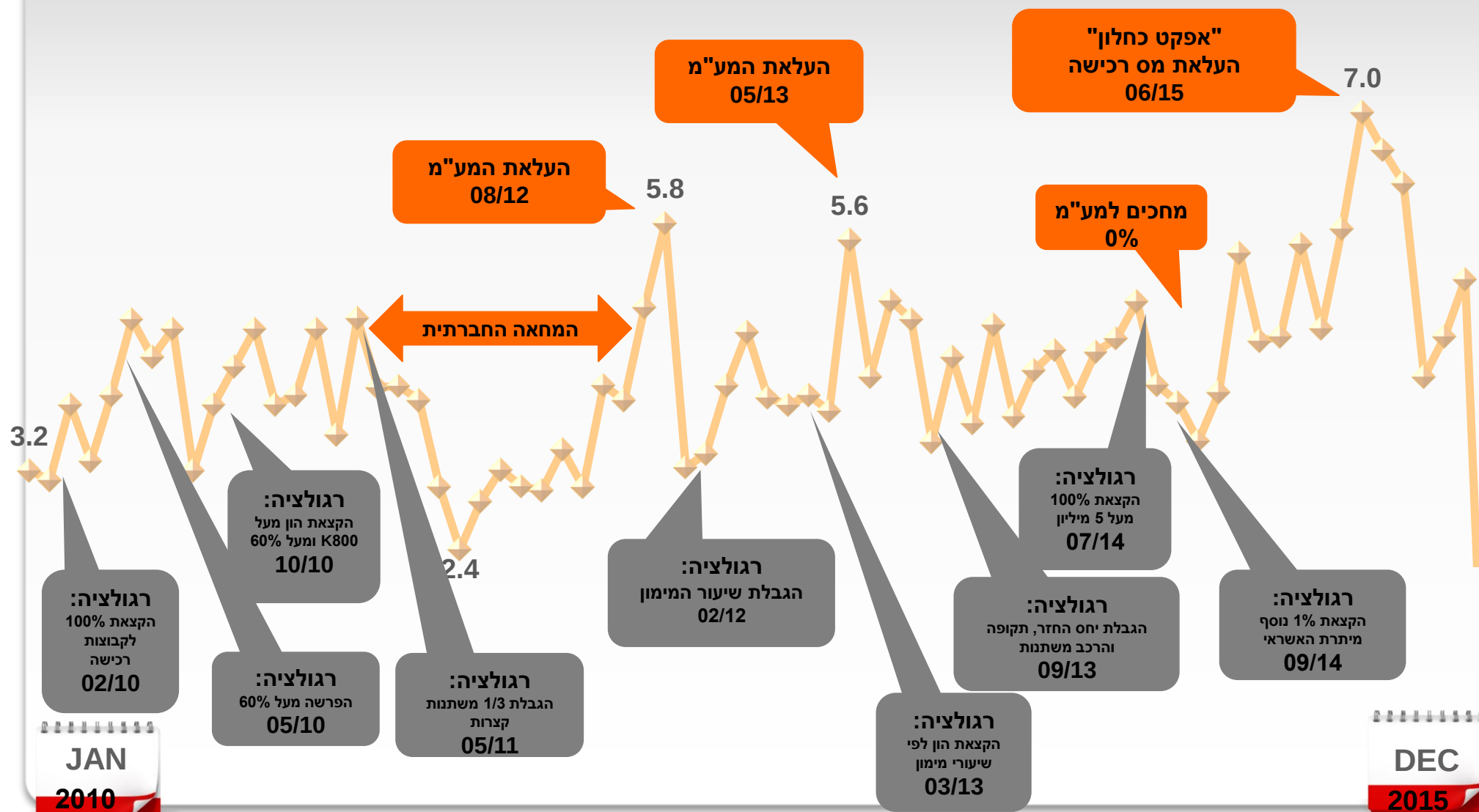
A person wearing a light blue button-down shirt is shown from the chest down, reaching their right hand towards a miniature city model. The model consists of several colorful skyscrapers (yellow, light blue, teal, red, and grey) and a smaller white building. The background is a soft-focus grey with stylized white clouds hanging from thin lines. A white rectangular box with a thin border is centered over the image, containing the title text.

שוק המשכנתאות בישראל הגולציה

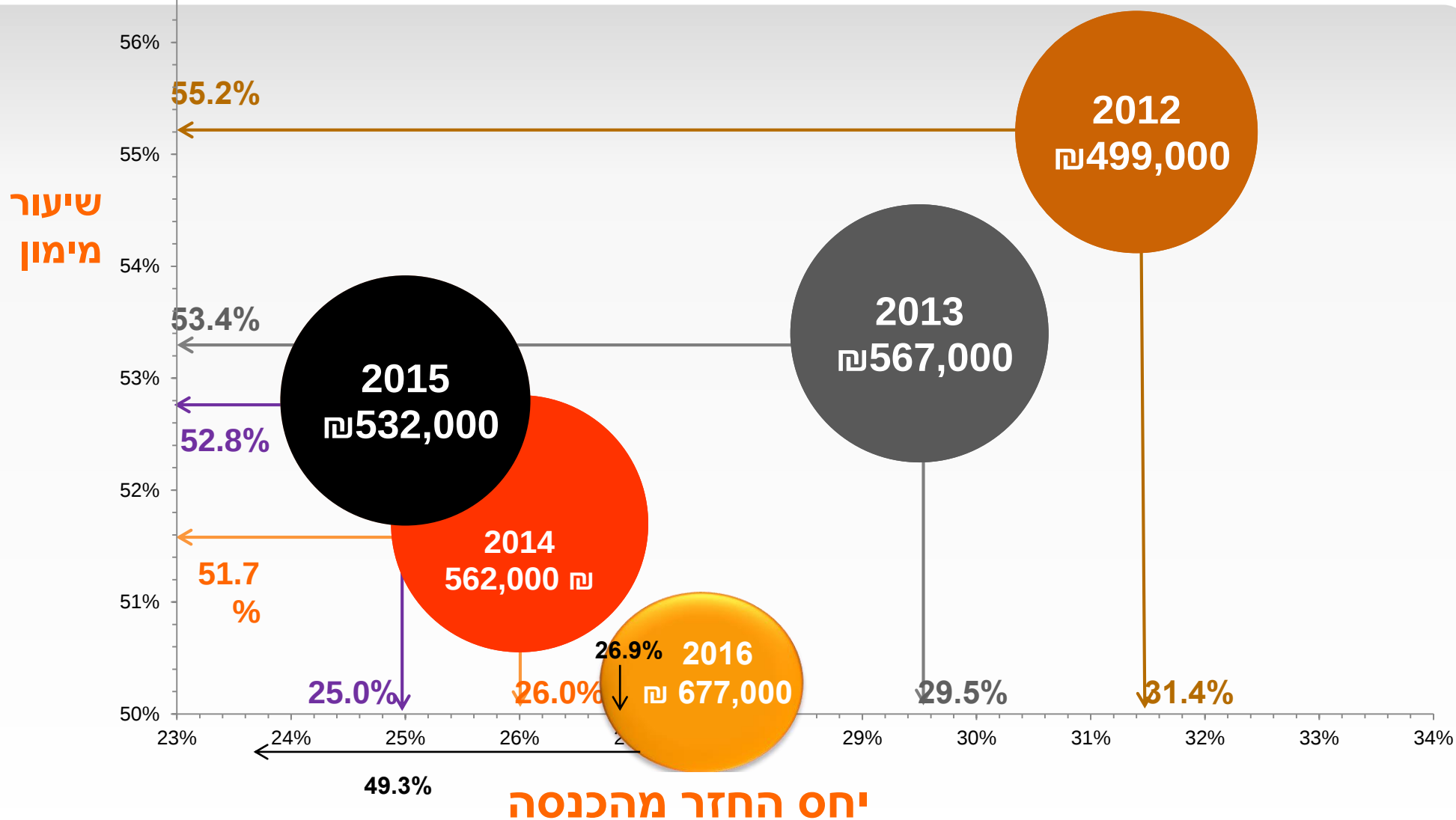
מאפייני הלואה לדיור ממוצעת



השפעת שינויים ורגולציה על ביקושים בשוק



השפעות הרגולציה



השפעת עבודה בסנכרון הגורמים המעורבים

טיפול ממוקד בצד הביקוש - מגזר המשקיעים

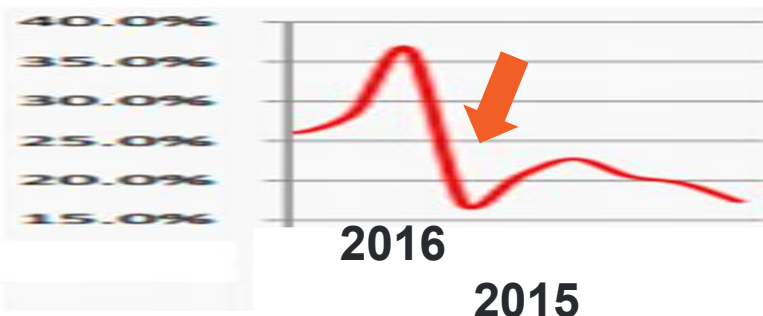
הגבלת המימון למשקיעים ל-50%



הכבדת המיסוי על משקיעים
על דירה שלישית, העלאת מיסי רכישה וע

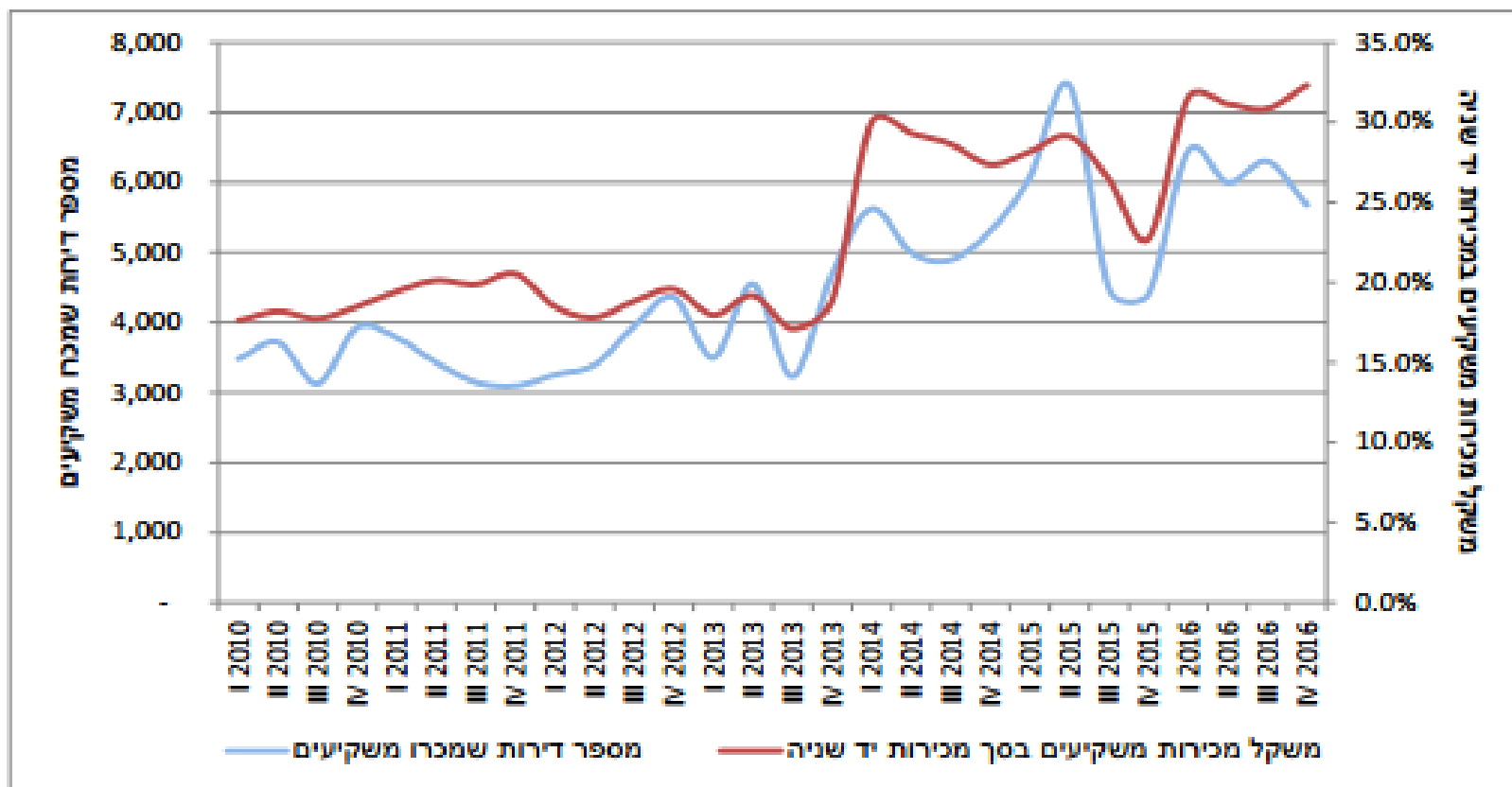


משרד האוצר



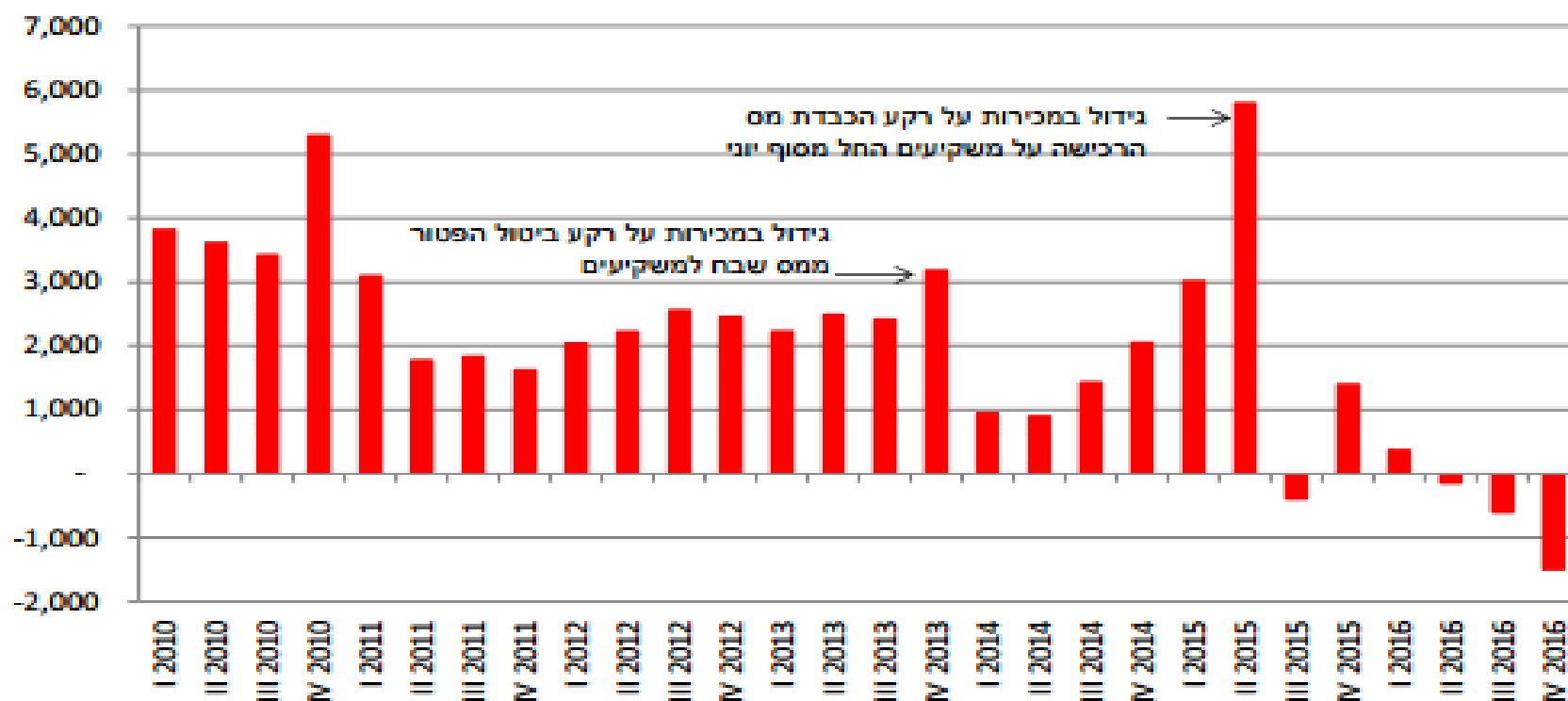
חלקם של המשקיעים מסך
רוכשי הדירות בשנת 2016

מבט נוסף - מכירת דירות ע"י משקיעים



* משרד האוצר - סקירת ענף הנדל"ן למגורים

קיימת מגמת ירידה במלאי הדירות של המשקיעים



* משרד האוצר - סקירת ענף הנדל"ן למגורים

A person wearing a light blue button-down shirt is shown from the chest down, reaching their right hand towards a miniature city model. The model consists of several colorful skyscrapers in white, yellow, blue, green, and red, arranged on a grey base. The background is a soft-focus grey with stylized white clouds hanging from thin vertical lines. A white rectangular box with a thin border is centered over the image, containing the Hebrew text.

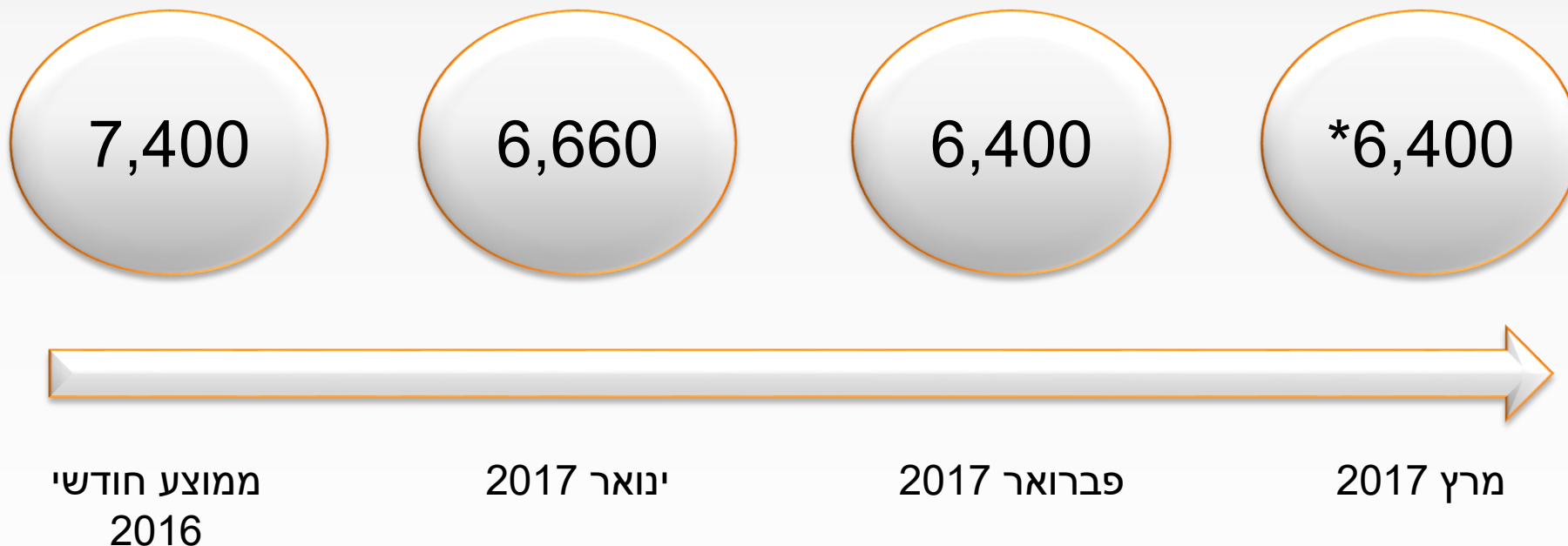
שוק הנדל"ן 2017 פניו לאן?

היקף הלוואות לדיור בשוק במגמת ירידה מתונה



* טרם פורסם נתון בנק ישראל - נתון משוער

מספר הלואות לדיור בשוק במגמת ירידה



* טרם פורסם נתון בנק ישראל - נתון משוער

המגמה התחילה עוד בשנת 2016

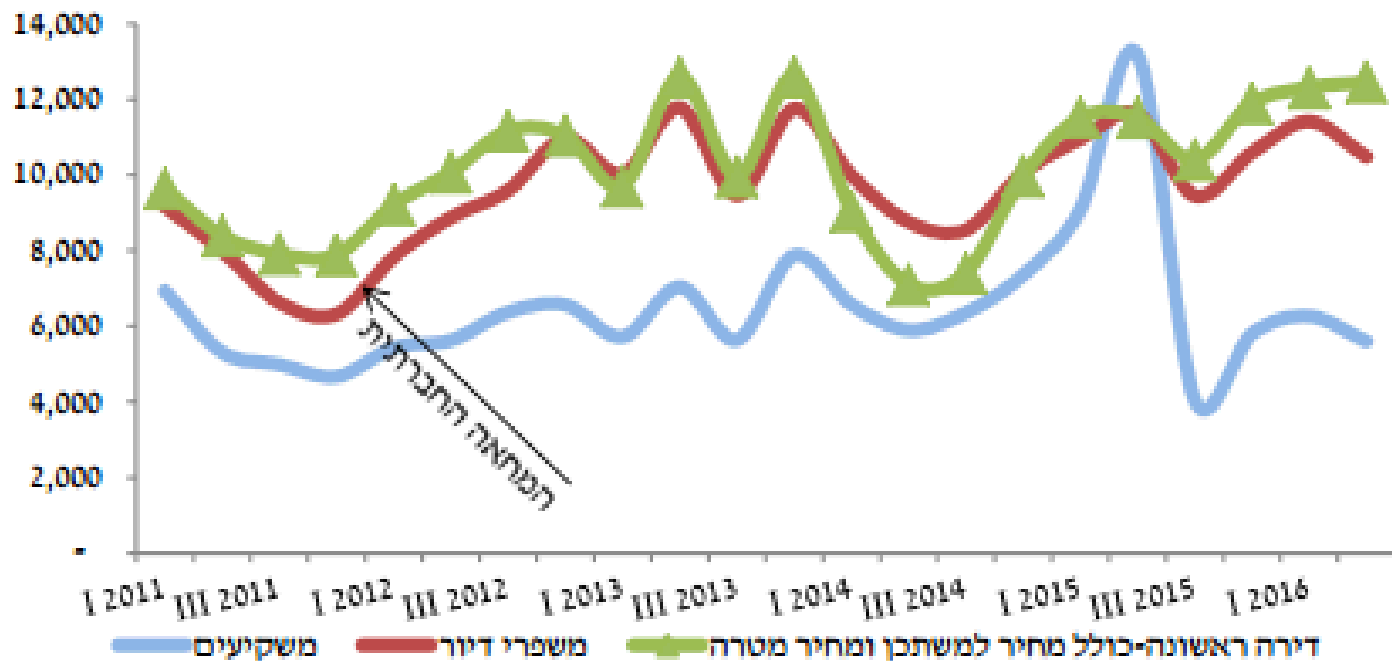
משרדי מקרקעין	מיסוי	מספר דירות שנמכרו	שינוי לעומת רבעון שני 2015, ב-%	שינוי לעומת רבעון ראשון 2016, ב-%
אזור המרכז ¹	4,555	-22.0	-2.9	
אזור ירושלים	2,795	-26.5	-9.7	
אזור חיפה	4,050	-17.8	-3.1	
אזור ת"א	2,208	-39.9	-11.1	
אזור חדרה	1,658	-23.7	-13.8	
אזור טבריה	845	-2.1	-13.5	
אזור נצרת	1,043	-5.7	16.1	
אזור נתניה ²	2,867	-21.5	-4.0	
אזור רחובות ²	4,727	-11.3	1.9	
אזור ב"ש	3,776	-19.4	-8.1	
ארצי	28,524	-20.9	-4.9	

* סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון רביעי 2016

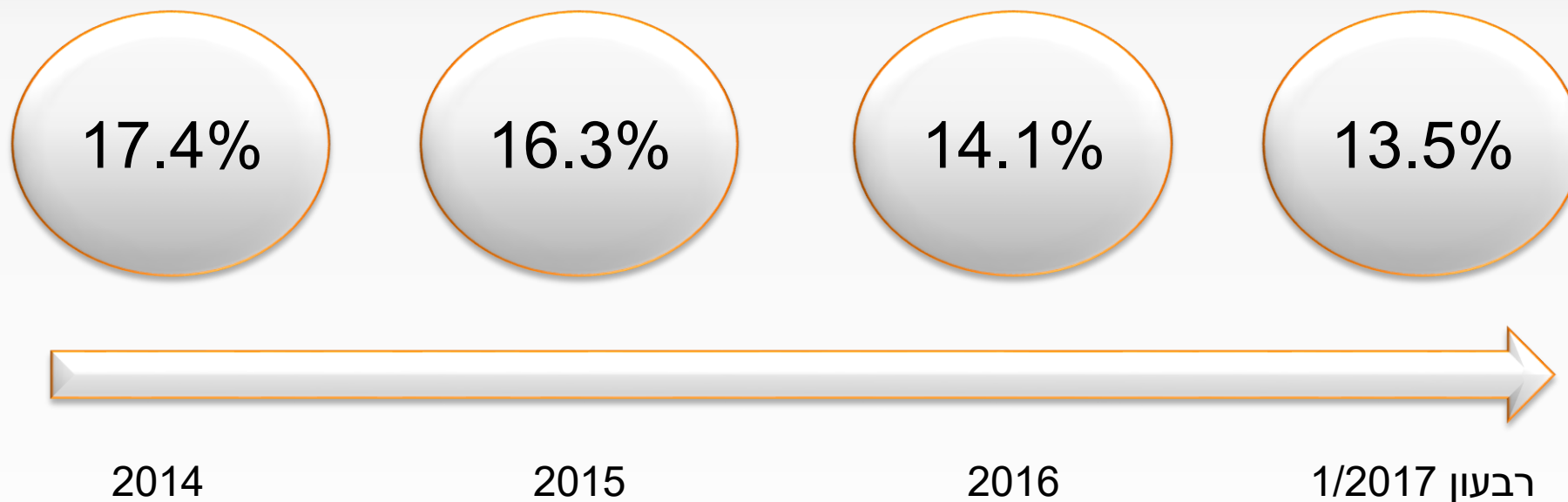
המגמה התחילה עוד בשנת 2016

חלקם של המשקיעים בשוק פוחת לאור מיסוי ורגולציה

תרשים 2: משקיעים, משפרי דיור ורוכשי דירה ראשונה 2011-2016,
 מספר דירות שנרכשו



חלקם של המשקיעים בשוק פוחת לאור מיסוי ורגולציה



גורמי השפעה על עתיד שוק הנדל"ן

**תכנית
מחיר למשתכן**

**התפתחות
הריבית במשק**

**שינויים בתמהיל
הרוכשים**

**המשך מגבלות
חוק ורגולציה**

**פעילות פרטית -
יזמות, קבוצות
ותמ"א 38**

בהצלחה!



מזרחי טפחות