

פרק 1:

סקירת שוק הנדל"ן בישראל 2010

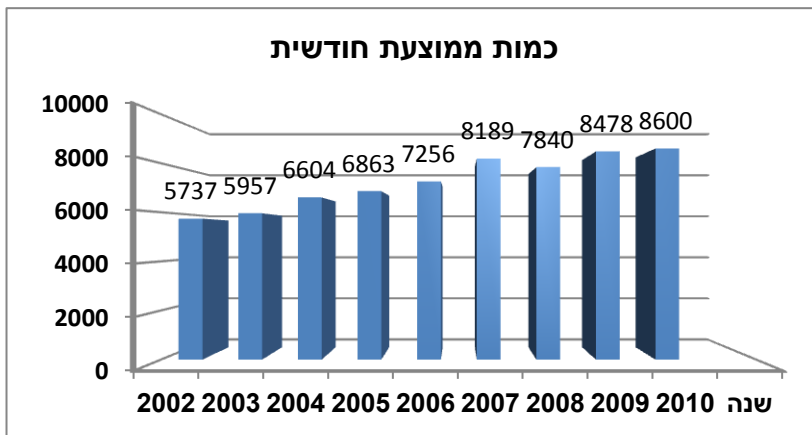
מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), תחזית הצמיחה לשנת 2011-2012 היא בשיעור של 3.8% לשנה. המשך מגמת השיפור בצמיחה עשויה להביא להתפתחות ולהתרחבות שוק התעסוקה בישראל, מגמות שעשויות להיות בעלות פוטנציאל ישיר על הפעילות ועל הביקושים בענף הנדל"ן. מגמות אלו במשק, יחד עם שיפור במשתנים הכלכליים כמו: גידול בייצוא ובביקושים המקומיים וירידה בשיעור הבלתי מועסקים, מצביעים על יציאה הדרגתית מהמשבר הכלכלי והפיננסי של ישראל. על-פי נתוני הלמ"ס, התוצר המקומי הגולמי (תל"ג) עלה בשנת 2009 בשיעור של 0.7% (עלייה מתונה בהשוואה לעלייה של 4% בשנת 2008 ולעלייה של 5.2% בשנת 2007). לכך מצטרפת הירידה בשיעור הבלתי מועסקים בשנת 2010 בהשוואה לשנה שקדמה לה.

הפעילות בענף הבנייה התמתנה במהלך המשבר הכלכלי. האטה זו בענף בלטה במיוחד ברבעון האחרון של שנת 2008 ובחודשים הראשונים של השנה שאחריה. בסוף שנה זו ובראשית שנת 2010, חלה התאוששות הדרגתית בפעילות בענף, ומספר עסקאות המקרקעין גדל באופן משמעותי. התאוששות הדרגתית זו תרמה לכך שהיקף העסקאות של דירות חדשות ודירות יד שנייה גדל באופן ניכר בשנת 2009 (גידול בשיעור של 8%) לעומת שנים עברו. שנת 2010 אופיינה בהאטה בעסקאות של מכירת דירות חדשות לצד גידול בעסקאות של מכירת דירות יד שנייה מההיקף הכולל של העסקאות במשק בהשוואה לשנים קודמות: 70% מהעסקאות בתקופה זו הן בדירות יד שנייה. נוסף על כך, נרשם גידול חד גם בהיקף קבלת הלוואות משכנתא לדוור על-ידי כלל הציבור. לכך תרמה הירידה המשמעותית בריבית על משכנתאות צמודות ובריבית המשתנה על בסיס הפריים.

חרף ניסיונות משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, מנתוני הלמ"ס עולה, כי הגאות בשוק הנדל"ן בישראל נמשכת, הביקוש לדירות חדשות ממשיך לעלות, מלאי הדירות קטן ומחירון עולה בהתמדה. על-פי הלמ"ס, בחודש מאי 2010 נרשם שיא במכירת דירות חדשות: כ-1,900 דירות חדשות נמכרו בחודש זה, לעומת 1,400 דירות בחודש שקדם לו – זינוק של 35%. כמו כן, בחודש מאי באותה שנה עמד הביקוש לדירות חדשות על 3,091 דירות. הגורם המרכזי לזינוק החד במספר העסקאות למכירת דירות חדשות הוא מלאי הדירות המצומצם. בחודש מאי מלאי הדירות עמד על 8,991 דירות חדשות בלבד – ירידה של כ-17% ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2009. בחיפה המלאי קטן ב-33%; בתל אביב ב-20%; ובמחוז המרכז ב-23%. ההערכה היא שמלאי הדירות החדשות יאזל בפרק זמן של כשבועה חודשים בלבד.

בחמשת החודשים הראשונים של שנת 2010 נרשמה עלייה בביקוש לדירות חדשות בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2009: במחוז הדרום נרשמה עלייה של 46%; במחוז המרכז – 12.4%; בחיפה 24.3%; ובתל אביב 4.6%. לעומת זאת, נרשמה ירידה של 32.5% בביקוש של דירות חדשות במחוז ירושלים וירידה של 10% במחוז הצפוני. אם כך, מרבית הביקושים לדירות חדשות בישראל מתחילת השנה הן במחוז המרכז - שם הביקוש זינק ב-34%;

מכירת דירות בישראל בשנים 2002 - 2010*



* לפי נתוני רשויות המיסים.

לפי פרסומים של איגוד הקבלנים, בשנת 2009 נמכרו 102,149 דירות בישראל, לעומת 94,083 דירות שנמכרו בשנת 2008 - גידול של 8.5% בהיקף מכירת הדירות. מגמת עלייה זו נמשכה גם בחמשת החודשים

הראשונים של שנת 2010 - בתקופה זו נמכרו יותר מ-42,000 דירות - 9,692 מהן חדשות.

הסיבות לגידול בביקוש לדירות

במהלך שנת 2010, הציבור בישראל הבין שהמשבר הכלכלי העולמי לא פגע במשק הישראלי בצורה קשה, עניין שהוביל לצמצום אי-הוודאות ששררה במשק עד אז. זה היה האות לבעלי ההון העצמי שהמתינו להתבהרות המצב הכלכלי להזרים ביקושים גבוהים לדירות להשקעה ולדירות למגורים. פעולות אלו גרמו לעלייה במחירי הדירות.

גורם מהותי נוסף לעלייה החדה בביקושים לדירות הוא ירידת הריבית על המשכנתאות, שהוזילה את עלויות המימון ברכישת דירות. לזה נוספה העלייה בגידול במספר רוכשי הדירות לצורכי השקעה, שרואים בנדל"ן השקעה בטוחה וכדאית יותר בהתחשב בריבית הזולה על המשכנתאות ובתשואה הגבוהה יחסית לסיכון שמניבות הדירות להשכרה שמחירן עלה. העלייה בשכר הדירה היא תוצאה של העלייה בהיקף של שוכרי הדירה בישראל. שיעורים אלה עולים בהתמדה בשנים האחרונות, במקביל לירידה במספר בעלי הדירות בישראל: בשנת 1995 נרשמו 73% מחזיקי דירה בישראל, לעומת 67% בשנת 2010. על-פי נתוני רשויות המס בישראל, כשליש מהדירות שנרכשו במחצית הראשונה של שנת 2009 נרכשו למטרות השקעה, לעומת 22% בלבד בשנה שקדמה לה. עם זאת, בינואר 2010 נרשמה ירידה של 8% בהיקף הרכישות לצורכי השקעה לאור עליית מחירי הדירות שהפכו את ההשקעות הללו לפחות כדאיות.

לצד הגידול בביקוש לדירות, נראה שלא חל גידול במספר התחלות הבנייה בישראל. היקפי התחלות הבנייה למגורים בשנת 2009 דומים לאלה שבשנת 2008 ולאלה של השנים הקודמות שעומדים על כ-30,000 דירות בשנה. היצע זה נמוך מהביקושים שגדלו בשל גידול האוכלוסייה שעומדים על כ-39,000 בממוצע שנתי. הפערים בין הביקוש לבין ההיצע גרמו לעלייה במחירי הדירות החל משנת 2008. עלייה זו התחזקה בשנת 2009 ונמשכת גם בשנת 2010, ובאה לידי ביטוי בכל אזורי הארץ ובאזור גוש דן והמרכז בפרט.

לפי נתוני הלמ"ס בנושא התחלות הבנייה בישראל, נראה שהוחל בבנייתן של כ-8,660 דירות חדשות במשק ברבע הראשון של שנת 2010. מתוכן, 43% מהן בקירוב נבנו בבתיים בודדים ובבתים דו-משפחתיים. מספר הדירות שהחלו לבנות בתקופה זו גבוה בכ-7% בהשוואה לאלה שנבנו

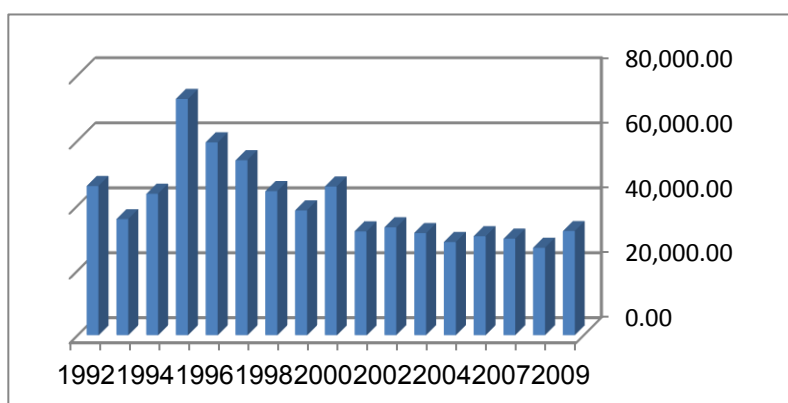
בתקופה המקבילה בשנת 2009. 36% מהדירות שנבנו ברבעון הראשון של שנת 2010 נבנו במחוז המרכז ו-9% בלבד מהדירות נבנו במחוז תל אביב ובמחוז חיפה. אלה מהווים עלייה של כ-60% במחוז חיפה לצד ירידה בהיקף של 20%, כפי שנרשמה במחוז ירושלים, בהשוואה לרבעון הראשון של שנת 2009.

התחלות בניית דירות בישראל 1992 – 2009*

השפעת החלטת הממשלה 2010

ועדת השרים לרפורמה אשרה את הצעת משרד האוצר להנפיק כמות גדולה מאוד של אישורי בנייה בשנת 2011 ו-2012. בדיון בנושא, התקבלה החלטה להקים 15,000 יחידות דיור בכל שנה במהלך השנים הללו במרכז הארץ ומספר דומה בצפון ובדרום. כמו כן, נקבע ש-20% מהדירות שצפויות להיבנות יהיו קטנות בהשוואה לאלה שנבנו עד אז. ועדת השרים המיוחדת לנושא הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל אשרה ב"חוק ההסדרים" סעיף, לפיו יאולצו ועדות התכנון והבנייה להנפיק 70,000 אישורי בנייה של יחידות דיור ברחבי הארץ במהלך אותן שנים, כאמור. עוד קובעת ההחלטה שהדירות הקטנות שצפויות להיבנות יותאמו לזוגות צעירים.

מומחים מתחום הנדל"ן וכלכלנים טוענים שבועת הנדל"ן חייבת להתפוצץ. משקיעים רבים



שראו את שוק המניות קורס במפולת הבורסה שהתרחשה בשנת 2008, פנו להשקיע בנדל"ן לאור היעדר אפשרויות טובות יותר להשקעה. פעולה זו הובילה לעלייה במחירי הנדל"ן. כמו כן, שנה לאחר מכן החלו עליות חדות בבורסה שהעלו את

תחושת הביטחון של המשקיעים וגרמו להם להשקיע יותר בנדל"ן. השקעות אלו גרמו לעלייה משמעותית של 56% בהיקף נטילת המשכנתאות בין השנים 2008 - 2009. עיקר עלייה זו נעוצה ברכישת דירות להשקעה. תהליך זה גרם לעליית מחירי הדירות.

אם כן, בדיונים על העתיד להתרחש בתחום הנדל"ן, ניתן למצוא את אלה שטוענים שהמחירים כיום גבוהים מידי ושיש בועה בתחום הנדל"ן, מכאן שכדאי להמתין עם רכישת דירה. מהצד השני ניתן למצוא את אלה שיטענו שמגמת עליית המחירים תימשך ולכל היותר תתמתן, כך שרצוי לקנות דירה בהקדם. יש לזכור שבין השנים 1986 - 1991 ובין השנים 2003 - 2008 המחירים הריאליים של הדירות ירדו בצורה חדה של עשרות אחוזים.

יתכן שמחירי הדירות עשויים לרדת בשנים הקרובות עם העלייה הצפויה באחוזי הריבית מהשפל בו היא נמצאת כיום. עלייה בריבית עשויה להוביל למספר התרחשויות: להתייקרות המשכנתאות, לירידה בביקושים ומכאן לעודף בהיצע הדירות. כל אלה צפויים להוביל לירידה

במחירי הנדל"ן. תסריט כזה של ירידת מחירים עשוי להיווצר בשל החשש מהפסדים שצפויים להיות מנת חלקם של רוכשי הדירות שמימנו את רכישת הדירה על-ידי נטילת משכנתא במינוף גבוה. במשבר הקודם שהתרחש בשנים 2000 - 2002 - אז הבורסה התרסקה ב-50% בקירוב - המחיר הריאלי של הדירות עלה לצד הורדת הריבית במשק. בשנת 2002 התהפכה מגמה זו בעקבות העלאת הריבית על-ידי נגיד בנק ישראל. ירידה זו נמשכה עד שנת 2008.

על מנת להניע תהליך של הורדת מחירי הנדל"ן בשוק, על מוסדות המדינה הנוגעים בדבר להוביל תהליכי חקיקה שיפחיתו את הביורוקרטיה בתהליכים של מכירת קרקעות המדינה וייקלו בהנפקת אישורי הבנייה עבורן. כמו כן, עליהם לעודד בנייה בכל אזורי הארץ ולא להתמקד באזורי הפריפריה בלבד, עניין שהתברר כלא יעיל בשמירת רמה מאוזנת של מחירי הדירות. יותר מכך, נראה, לכאורה, שלא רק שהחלטת בנק ישראל להעלות את רף ההון העצמי המינימלי הנדרש בעת נטילת משכנתא מ-30% ל-40% לא הפחיתה את הביקושים הגבוהים לדירות, אלא אף ייקרה את המשכנתאות.

בסקירתם של כלכלני "בנק לאומי" לחודש יולי 2010 עולה הערכה שעדיין יש לחצים לעליית מחירי הדירור שיגרמו לעליית מחירים נוספת בשוק. כמו כן, ניתן לראות שההוראות החדשות של בנק ישראל עדיין אינן משתקפות במחירי השוק. עוד צוין שם, שבחודש מאי 2010 צומצם קצב המכירה של דירות במסגרת הבנייה הפרטית. ההיצע – היחס בין מספר הדירות שטרם נמכרו בסוף אותה חודש ובין מספר הדירות שנמכרו – הגיע לרמת שפל ועומד על מלאי שצפוי להיגמר בתוך שבעה חודשים בלבד. משמעותה של החמרה זו היא שככל שמספר חודשי ההיצע נמוכים יותר, כך הם משקפים עודפי ביקוש גבוהים יותר. עודפים אלו צפויים לגרום לעליית מחירים נוספת. לסיכום דבריהם, כלכלני בנק לאומי מעריכים שחציה השני של שנת 2010 צפוי להתאפיין בהמשך עליית המחירים בשוק, שצפוי להימשך גם במהלך שנת 2011.

נתון מעניין נוסף שראוי להתמקד בו הוא מחירה של דירה ממוצעת בישראל שעומדת על-סך 840,000 ₪ - סכום שמשתווה ל-220,000 דולר אמריקני. מחיר זה גבוה בכ-25% ממחיר דירה ממוצעת בארה"ב שעומדת על כ-180,000 דולר אמריקני.

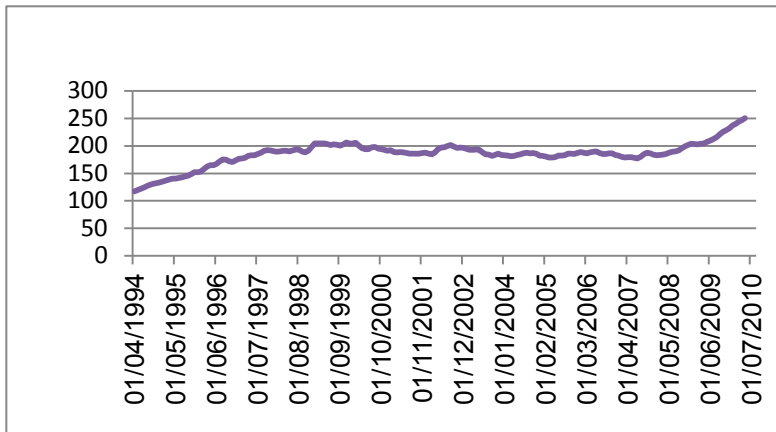
תוצאות סקירת מחירי הדירות כפי שפורסמה על-ידי השמאי הממשלתי מצביעות על עלייה שקלית נומינלית של 17.2% בממוצע בשנת 2010 בהשוואה לרבעון השני בשנת 2009. בסקירה זו נבדקו 4,700 עסקאות בשש עשרה ערים גדולות בישראל. הנה חלק מהנתונים בסקירה:

- השינוי הגדול ביותר התרחש בעיר תל אביב: מחיר דירת ארבעה חדרים בתל אביב היה 1.76 מיליון ₪ ברבעון השני של שנת 2009, לעומת 2.312 מיליון ₪ בשנת 2010 – עלייה של כ-32%;
- מגמה דומה נרשמה גם בבאר שבע: מחיר דירת ארבעה חדרים עמד על כ-508,000 ₪ ברבעון השני של שנת 2009, לעומת 626,000 ₪ בשנת 2010 - גידול של כ-23%;
- כך גם בחדרה: מחירה הממוצע של דירת ארבעה חדרים עמד על 830 ₪ ברבעון השני של שנת 2009, לעומת 989,000 ₪ ברבעון בשנת 2010 – עלייה של כ-20%.

לעומת זאת, השינוי הקטן ביותר במחירי הדירות חל בעיר אילת, שם חלה עלייה בשיעור של 3% בקירוב בלבד. בעיר חולון אחוז השינוי עמד על כ-5% ובראשון לציון עמד השינוי על כ-12%

בקירוב. נתוני הלמ"ס מלמדים שמדד מחירי דירות עלה ב-2.2% בחודש אוגוסט 2010, ושמחירי הדירות התייקרו בשיעור של 22% בקירוב בשנים עשר החודשים האחרונים ובכ-48% בהשוואה לחודש יוני 2007.

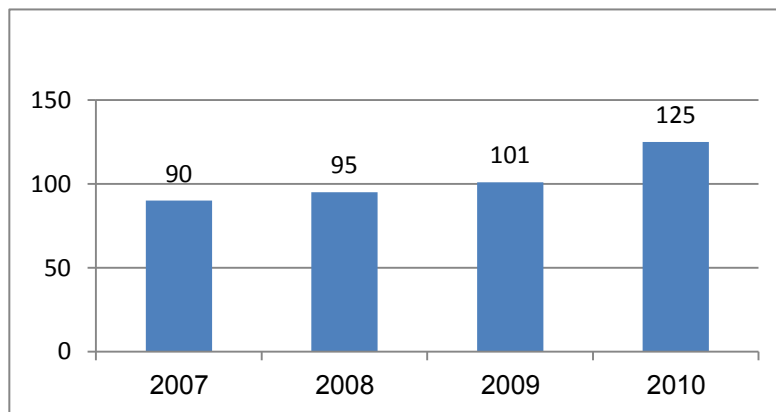
מדד מחירי הדירות בישראל



בשנת 2009 נרשמה עלייה של 23% במספר המשכורות הנדרשות על מנת לרכוש דירה ממוצעת בישראל. בעוד שבסוף שנה זו נדרשו 125 משכורות ממוצעות כדי לקנות דירה ממוצעת, הרי שבתחילת אותה שנה, מספר המשכורות שנדרש עמד על 100 בלבד וכ-90 משכורות בין השנים 2003 - 2008. אחד הנתונים הבולטים ביותר הוא שבין

שנת 2008 לבין המחצית הראשונה של שנת 2010 חלה עלייה ריאלית של כ-27% במחירי הדירות בישראל. גובה המשכורת הממוצעת במשק היה נמוך מהותית מקצב עליית מחירי הדיור – פער הנמדד במספר המשכורות הנדרשות לצורך רכישת דירה, כאמור.

מספר המשכורות שנדרש לרכישת דירה בישראל



מדד משכן של "בנק הפועלים" למצב רוכשי הדירות

מדד "בנק משכן" למצב רוכשי הדירות בישראל, כפי שהוא מתפרסם באמצעות "בנק

הפועלים", הוא מדד שמתפרסם מדי חודש החל משנת 1996 ונקבע על 100 נקודות. לצורך השוואה, אפשר לראות שבחודש יולי בשנת 2010 עמד אותו המדד על 138.4 נקודות. מדד זה משקף את מצבם של רוכשי הדירות שנטלו משכנתא לצורך רכישת הנכס. ככל שהמדד עולה, ניתן להסיק שחל שיפור ביכולת החזר של הלווים ולהיפך. מדד "בנק משכן" למצב רוכשי הדירות רשם עלייה של 2.2 נקודות, שינוי שמהווה עלייה של 1.6% בחודש אוגוסט עד לרמה של 140.9. עלייה זו נרשמה למרות המגמה הנמשכת בטיפול של מחירי הדירות בחודש זה.

ניתן לראות שהחל משנת 1996 חל שיפור במצבם של נוטלי המשכנתאות. באפריל 2009 המדד עמד על כ-157 נקודות, וביוני 2007 אף הגדיל לעשות ועמד על 170 נקודות בקירוב. בשנת 2010

חלה ירידה במדד, שהגיע ל-138 נקודות, כאמור, דבר ששקף את העלייה החדה במחירי הדירות ברחבי הארץ והרעה במצבם של רוכשי הדירות.

המדד משקף את יכולתם הכלכלית של רוכשי הדירות לעמוד בהחזרים החודשיים של המשכנתא ואת כושר הקנייה שלהם. עלייה במדד מבטאת שיפור במצבם וירידה במדד מציינת את ההיפך – הרעה במצבם. בחישובי המדד נלקחים ארבעה גורמים בחשבון:

1. הריבית במשק בהלוואות משכנתא לתקופה של 17 - 20 שנים, כפי שאלו מפורסמים באמצעות "בנק ישראל";
2. מדד מחירי הדירות בארץ על-פי נתוני הלמ"ס;
3. השכר הממוצע במשק על-פי נתוני הלמ"ס;
4. שיעורי האבטלה בארץ על-פי נתוני הלמ"ס.

כך, ככל שהריבית על המשכנתאות, שיעורי האבטלה ומחירי הדירות ירדו, הרי שנתוני השכר הממוצע יעלו ומדד "בנק משכן" יגדל, ולהיפך. נראה שלאור הנסיבות בהן צפויה עלייה בריבית על המשכנתאות ועלייה צפויה במחירי הדירות, הרי שהמדד צפוי להמשיך לרדת בשנת 2011.

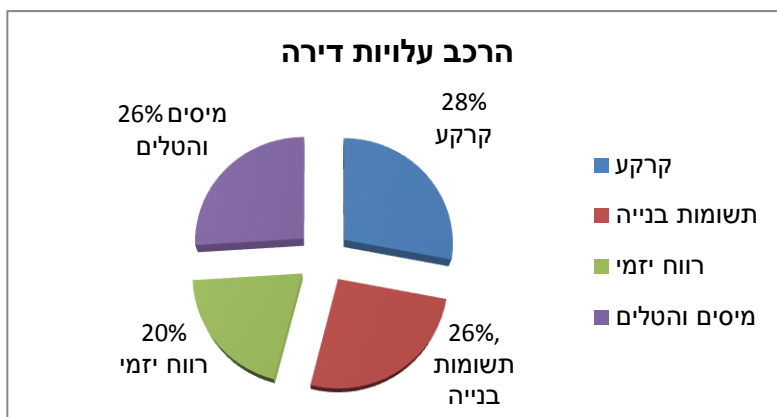
תחזית התפתחות מחירי הדירות בישראל

מחירה של דירה ממוצעת בישראל עומד היום על כ-1.35 מיליון שקל. לצורך ההשוואה, בשנת 2008 מחירה היה כ-950 אלף שקל. מחירי הדירות נסקו בשנת 2010 בשיעור של 30%–40%. בדברים הבאים אעלה נימוקים אפשריים לכך שמחירי הדירות לא צפויים לרדת בשנים הקרובות, יתרה מזאת, הם אף צפויים לעלות מעט.

מחיר הדירות בישראל נעים בין מחירי המקסימום הנקבעים בהתאם להיצע ולביקוש בענף הנדל"ן ובין מחירי המינימום המושפעים ממרכיבי עלות הדירה. בסקירה זו אנתח את התחזית הצפויה למחירי הדירות בישראל בשנים הקרובות, תוך בחינת הצפי לרמות הביקושים, הצפי למרכיבי עלות הדירה והשפעתם הצפויה על מחירי הדירות בארץ.

מרכיבי עלות דירה בישראל

עלות דירה מתחלקת לארבעה מרכיבים עיקריים: עלות הקרקע, תשומות הבנייה, הרווח היזמי והמיסים וההיטלים.



1. עלות הקרקע

שנת 2010
התאפיינה
בהתאבדות על
מחירי הקרקעות
במרכזי מינהל
מקרקעי ישראל,

שם הציעו יזמים מחירים העולים ב-200% ממחיר המינימום שקבע המינהל. דוגמה קיצונית לכך היא מכרז מחודש נובמבר במתחם שנלך בירושלים, שנמכר ליזמים בכ-161 מיליון שקל - פי 4.6 ממחיר המינימום שנקבע במכרז. כפי שנראה, שנת 2011 התחילה במחסור בקרקעות לבנייה. בענף יש ביקוש לכ-50,000 יחידות דיור חדשות בכל שנה, וכל עוד לא המינהל לא יציע כמות קרקעות המשתווה לביקושים, מחירי הקרקעות ימשיכו לעלות. ניסיונה של הממשלה לתמרץ בעלי קרקעות פרטיות למכור את קרקעותיהם לא תצלח, על אף התמריץ המעניק להם הנחה של 20% במס שבח לקרקעות פרטיות שנרכשו לפני שנת 2001, מאחר שההנחה צפויה להינתן רק בתנאי שעל הקרקע ייבנו דירות בתקופה שלא תעלה על שנתיים וחצי מיום המכירה. תנאי זה הופך את מוכרי הקרקעות לתלויים בקבלנים שירכשו את הקרקע, ומכיוון שקצב הבנייה תלוי בגורמים חיצוניים רבים, קבלת התמריץ אינה ודאית.

2. תשומות הבנייה

בשנים האחרונות, מתאפיין ענף הבנייה במחסור בידיים עובדות. בשנת 2010 נחתם הסכם קיבוצי עם ההסתדרות, שהבטיח עליית שכר של 6% לעובדים בענף. הסכם זה כלל גם את העובדים הזרים. שכר של עובד זר בענף הבנייה מגיע כיום לכ-13,500 ש"ח בממוצע לחודש, לעומת כ-7,500 ש"ח בממוצע לעלות עובד ישראלי בענף. המחסור בידיים עובדות, אשר לא מקבל מענה מצד הממשלה, וקיצוץ מכסת העובדים הזרים לבנייה יביאו להארכת תקופות הבנייה של כל פרויקט. כתוצאה מכך, צפויה להיות עלייה במחירי תשומות העבודה בענף וייקור נוסף במחירי הדירות.

כך גם מחירים של חומרי הבנייה, המהווים חלק מהותי מעלויות הבנייה, התייקרו בשנת 2010: מחיר הבטון והאנרגיה עלו והברזל התייקר בשיעור של כ-15%. גם התמריץ החדש שהעמידה הממשלה לקבלנים, הקובע כי קבלן שירכוש קרקע ממינהל מקרקעי ישראל ויסיים את בניית הפרויקט בפרק זמן של שנתיים וחצי, יקבל הנחה של 15% ממחיר הקרקע. תמריץ זה לא יעזור להורדת המחירים, מאחר שמעטים היזמים שיצליחו לעמוד בקצב בנייה שכזה, ובמיוחד לאור המחסור בעובדים זרים בענף הבנייה.

3. הליכי הרישוי

כל תכנית בנייה עוברת דרך ארוכה של ועדות תכנון מקומית ומחוזית. כך לדוגמה, תכנית שנדרשת בה החלטה של ועדה מחוזית תאושר בממוצע רק בתוך שנתיים. ראש הממשלה כשל בניסיון להעביר את הרפורמה בחוק התכנון והבנייה, שמטרתה הייתה לזרז את

הליכי התכנון ואת אישור הפרויקטים עד להפרת היתרי בנייה. גם השפעתה של "פרשת הולילנד" גרמה לכך שהפקידים בוועדות הבנייה החלו לבדוק היטב כל תכנית ותכנית - דבר שמוסיף בעיכוב מתן היתרי הבנייה.

4. מִיִּסִּים

הממשלה נקטה בשנת 2010 בשלושה צעדים לצורך שינוי חוקי המס בענף הנדל"ן בישראל. חלקם יועדו להגדיל את היצע הדירות בישראל וחלקם היו בעלי השפעה הפוכה: על קבוצות הרכישה הוטל תשלום מע"מ על מחיר הקרקע שתרכוש מאדם פרטי. שינוי זה יעלה את מחירי הדירות של קבוצות הרכישה ויקטין את הכדאיות בהתארגנות זו - דבר שיוביל לירידה בהתחלות הבנייה בשנים הקרובות, ובמיוחד בהתחשב בכך שכ- 30% מהפרויקטים אותם החלו לבנות בתל אביב בשנת 2010 היו ביוזמתן של קבוצות הרכישה. כמו כן, מס הרכישה ששולם עד כה על שווי הקרקע בלבד ישולם עם השינוי על מחיר הדירה הכולל. צעד זה צפוי להקטין את היצע הדירות ולגרום לעלייה במחירי הדירות.

מצד שני, ההחלטה לגדיל את מס הרכישה לרוכשים דירה נוספת, תגרום לכך שישלמו על דירה ששווייה עד מיליון שקל מס רכישה בגובה 5%. במקרה ששווי הדירה הוא מיליון עד שלושה מיליון ש"ח, הרי שהם יחויבו במס בגובה 6%. רוכשי דירות יקרות משלושה מיליון ש"ח יחויבו בתשלום בגובה 7% מס. צעדים אלה יביאו להקטנת הביקושים לדירות לצורך השקעה, וכך לצנן את הביקושים ולהביא להורדת מחירי הדירות.

השינוי במס השבח על השבחת קרקעות אמור לעודד בעלי קרקעות פרטיות למכור בהקדם את הקרקעות. הממשלה פרסמה הוראת שעה המעניקה הנחה במס שבח על קרקעות שנרכשו בשנים 1960 – 2001. מס השבח יחושב כך שעל החלק היחסי של השבח עד שנת 2001 ישלם בעל הקרקע מס בשיעור רגיל של עד 45%, ועל החלק היחסי משנת 2001 ישלם מס של עד 20%. צעד זה יתמרץ בעלי קרקעות למכור את הקרקע שברשותם. צעד זה אף אמור להגדיל את היצע הקרקעות הפרטיות ובכך להגדיל את היצע הדירות ואף להוריד את מחירי הדירות בישראל. הבעייתיות שטמונה בתמריץ זה היא שהוא יהיה תקף רק בתנאי שהיזם אשר רוכש את הקרקע יסיים את הבנייה בפרק זמן שלא יעלה על שנתיים - תנאי שמהווה חסם לתמריץ, מאחר שאינו ודאי.

אם כן, כפי שניתן לראות, מחירי הדירות מושפעים מפרמטרים רבים. הקושי נעוץ בכך שכל משתנה נמצא בתחום אחריותו של משרד ממשלתי אחר, ואין תמימות דעים בנוגע לאופי ולהיקף הצרכים. לפיכך, יש להקים ועדה שתרכז את כלל משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, כולל משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון, משרד התשתיות ומשרד התמ"ת האחראי על העסקת עובדים זרים בענף, במטרה לגרום למהלכים שיציפו את השוק בקרקעות לבניית מאות אלפי דירות במהלך השנים הקרובות. יש להניח, שרק צעד קיצוני וחריף כזה עשוי להגדיל את ההיצע ולגרום להורדת מחירי הדירות.

על מנת לעצור את העלייה ברמות מחירי הדירות, צריך לייצר היצע הגדול פי שלושה מהיצע הדירות החדשות בישראל כיום. להשקפתי, הדבר אינו ישים בשנים הקרובות, כיוון שגם אם יגדל היצע הקרקעות לבנייה, הרי שעדיין יחסרו ידיים עובדות בענף

הבנייה. נוסף על כך, לא נראה כל שינוי בעבודות הוועדות האזוריות והמחוזיות המצביעות על קיצורי התהליכים בתהליך הנפקת היתרי הבנייה. לפיכך, מחירי הדירות בעשור הקרוב צפויים לעלות בשיעורים שנתיים של כ-3% - 3.5% בממוצע.

חוק הווד"לים

חוק הווד"לים- ועדות דיור לאומיות, הינו חוק הפועל להאצת הבנייה של דירות ציבוריות למגורים. החוק קבע הוראת שעה לפיה יוקמו 6 ועדות לאישור מהיר של תוכניות בנייה לדירות למגורים, וזאת ע"מ להגדיל את היצע הדירות ב 50,000 יח"ד בשנה.

1. החוק יאפשר לקבוע שבניין או חלקו יועדו להשכרה.
2. החוק יאפשר ייעוד קרקעות לדיור לאומי שייעודו להשכרה.
3. החוק מאפשר הקמת ועדות מחוזיות עצמאיות, שיקדמו תוכניות לדיור לאומי במחוז, ויעקפו כל וועדה אחרת במחוז.
4. הועדות ידונו בתוכניות שהוגשו להן בתוך 45 יום מהגשתן.
5. הועדות ידונו בתוכניות דיור לאומי על קרקעות שלפחות 80% מהן בבעלות המדינה, ששטחן המינימאלי 200 יח"ד.
6. התוכנית תכלול הקמת דיור ציבורי הכולל דירות להשכרה, ששטחן נמוך מ 75 מ"ר, ושיושכרו לתקופה של 10 שנים.

יתרונות החוק הינן בכך שהחוק מאפשר לזרז עיכובים בירוקרטים קיימים בוועדות המחוזיות כיום, החוק צפוי להביא להגדלת היצע הדירות במאות אחוזים בשנים הקרובות ובכך להגדיל את ההיצע דבר שאמור להוביל לירידת מחירי הדירות. החוק מחייב את הקבלנים רוכשי הקרקעות לכלול בתוכניות הבנייה, בנייה של דירות קטנות בנות 2 ו 3 חדרים המתאימים לזוגות צעירים ולמשפחות חד הוריות.

חסרונות החוק לפי מס' כלכלנים הינן שהחוק פוגע ביכולת של הציבור להגיש ערעורים והתנגדויות לפרויקטים שיפגעו באיכות הסביבה והתכנון האורבאני בערים, החוק יאפשר לקבלנים ויזמי נדלן להגדיל את מלאי הקרקעות שלהם, ובכך להמשיך ולשלט על מחירי הנדל"ן בשוק. החוק לא מגדיר חובה לבניית דיור ציבורי אלא רק מאפשר זאת.