

# סקירה על מצב המשק ומגמות בשוק הדיור

כינוס מליאת ראשי הערים, פורום ה-15

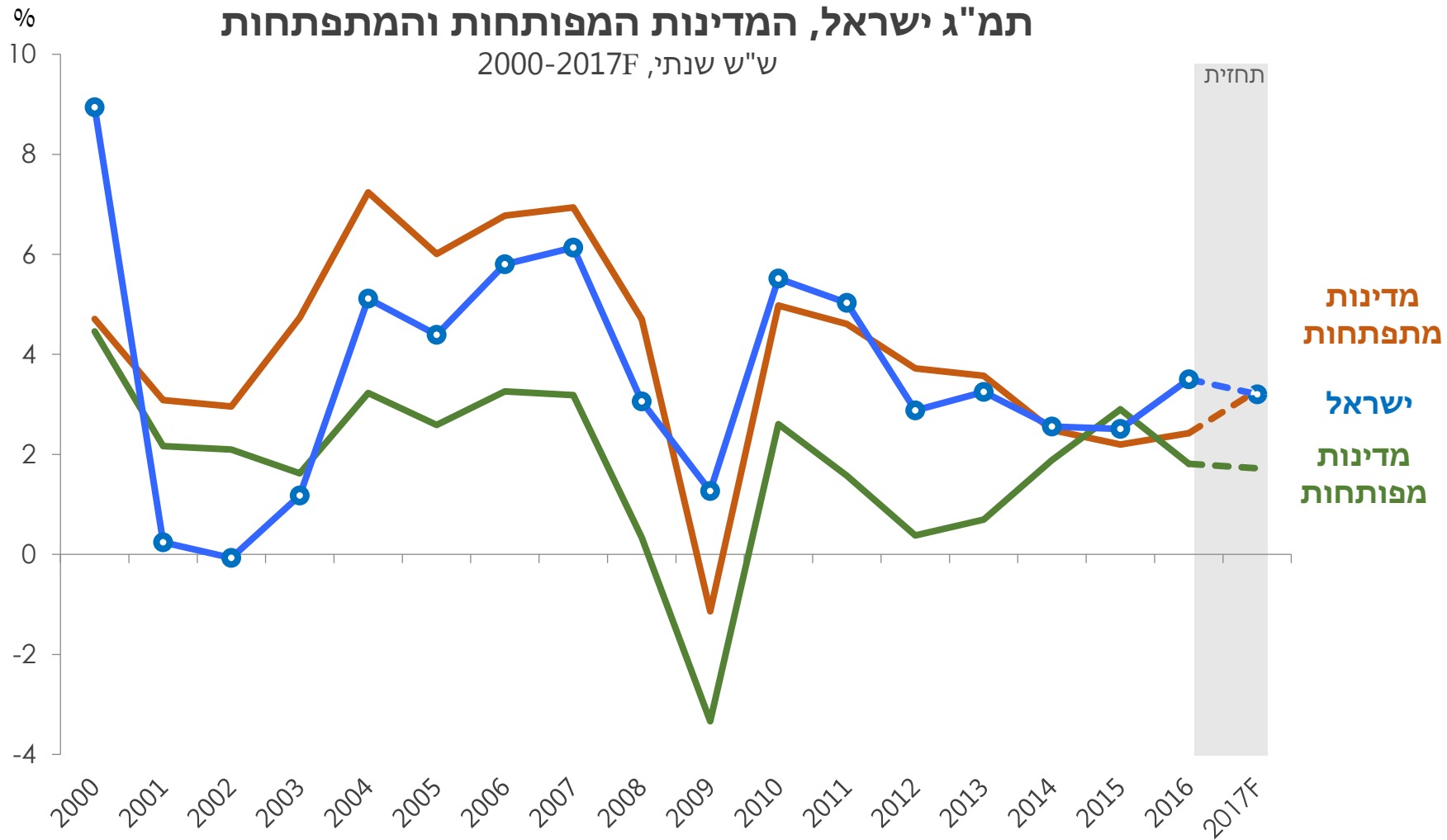
ד"ר קרנית פלוג, נגידת בנק ישראל  
2 במרץ, 2017





# הסביבה המאקרו כלכלית

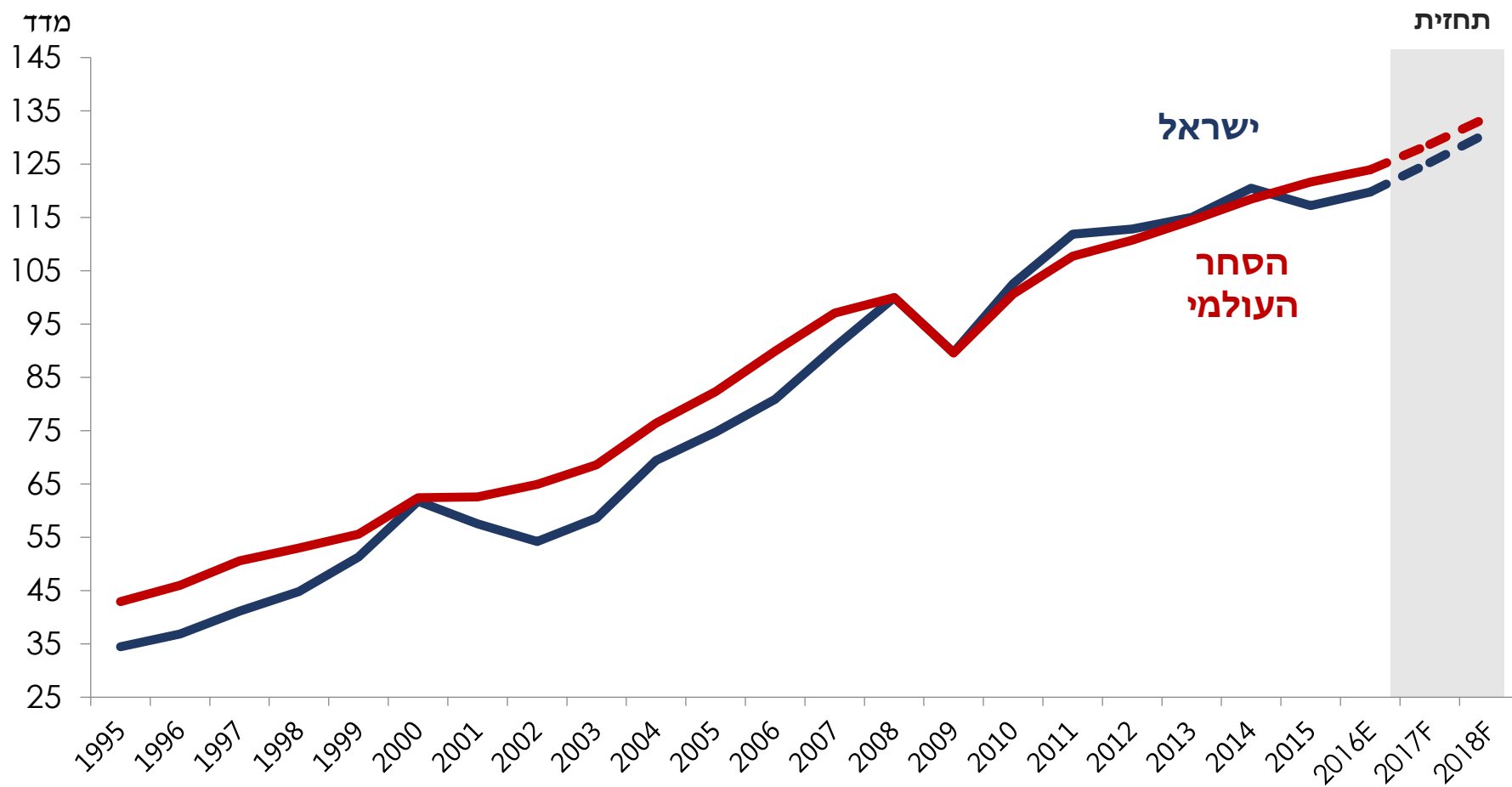
# ישראל צומחת בקצב נאה, גבוה מהמדינות המפותחות



\* ממוצע פשוט ל-20 מדינות עשירות מה-OECD (מפותחות) ולמשקים המתעוררים לפי הגדרת IMF (מתפתחות)

# יצוא סחורות ושירותים – ישראל מול העולם

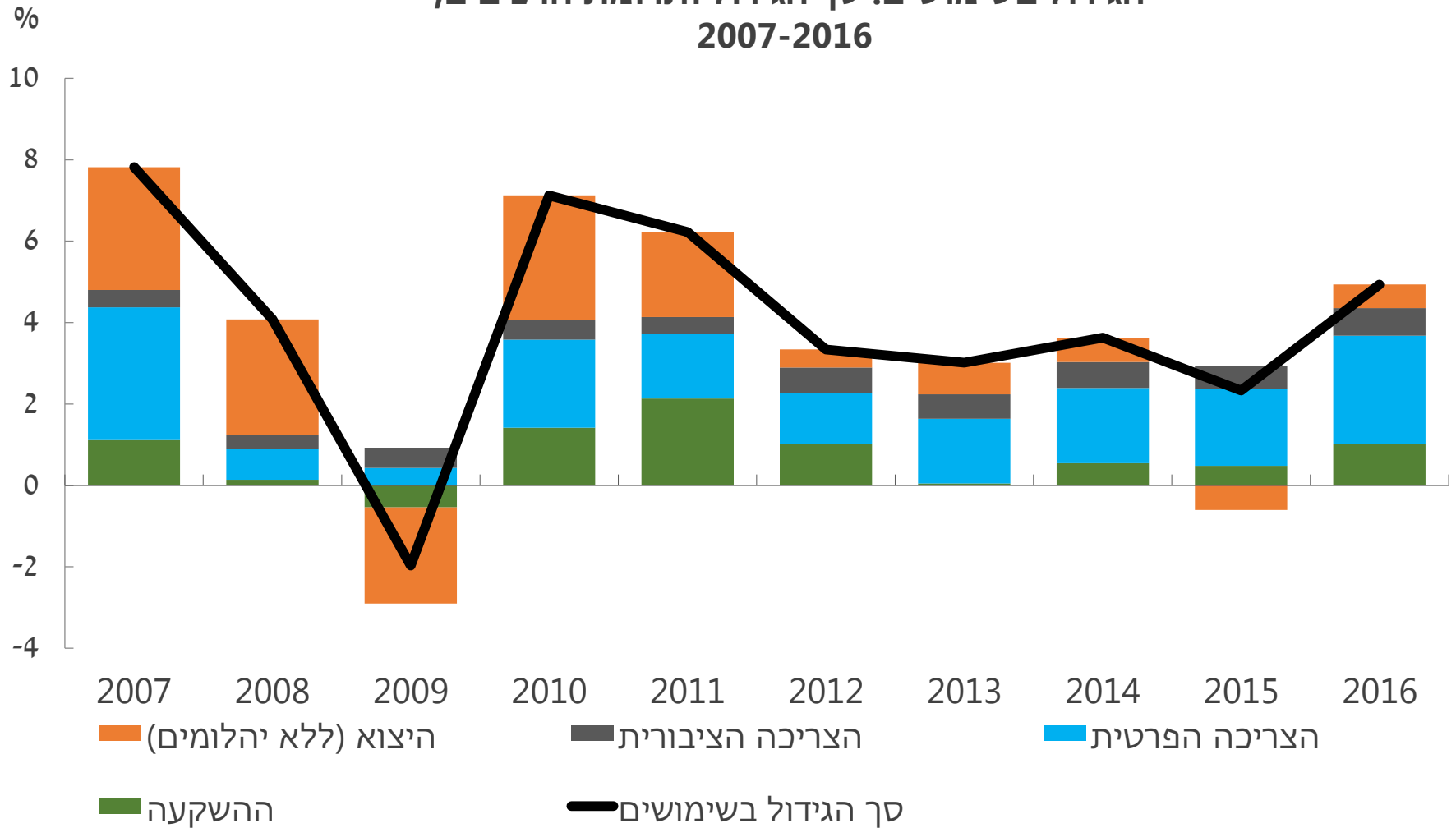
יצוא ישראל ללא יהלומים והזנק 1995-2018F, 2008 = 100



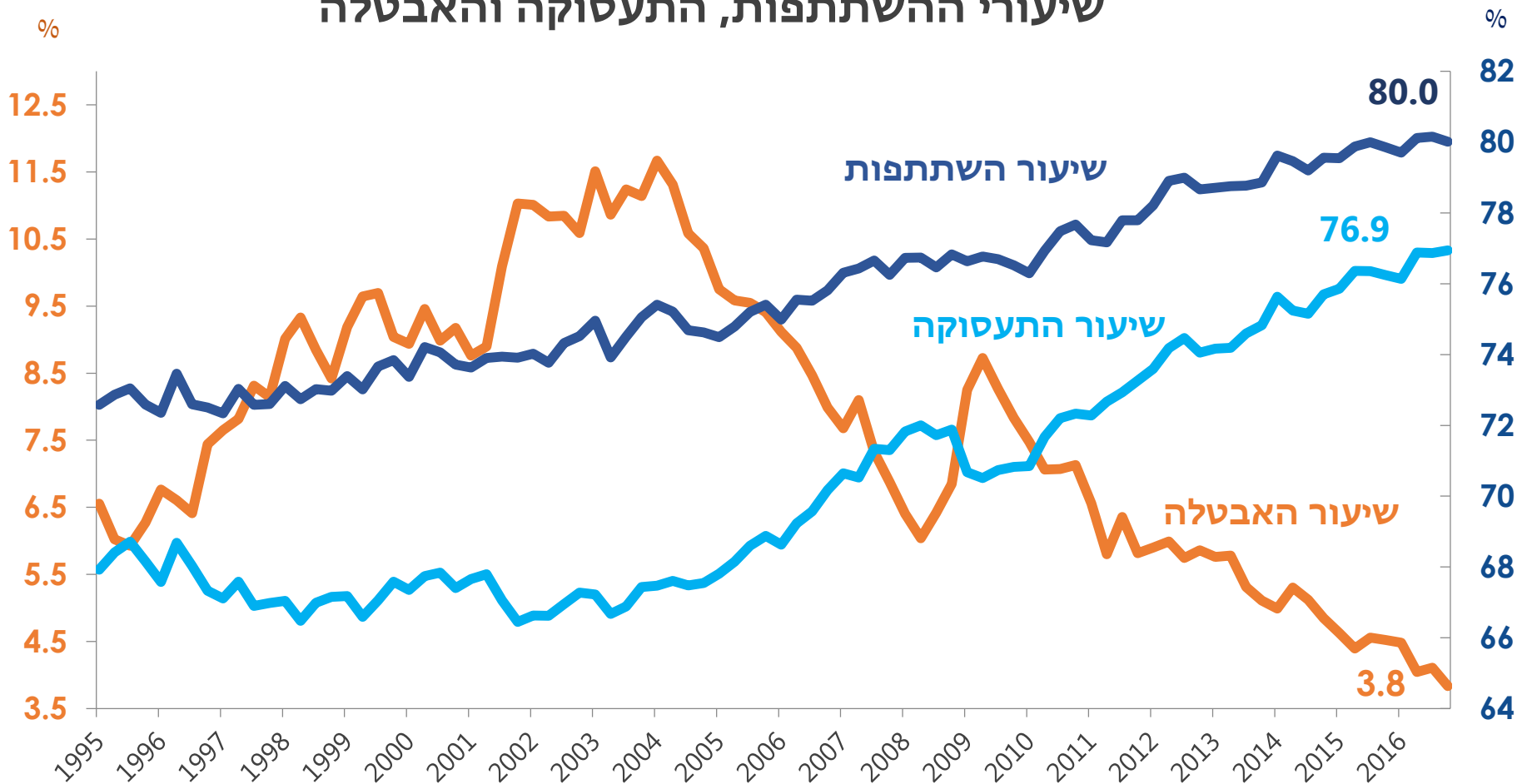
# שינוי מבני במרכיבי הצמיחה – הובלה של הצריכה הפרטית



הגידול בשימושים: סך הגידול ותרומת הרכיבים, 2007-2016



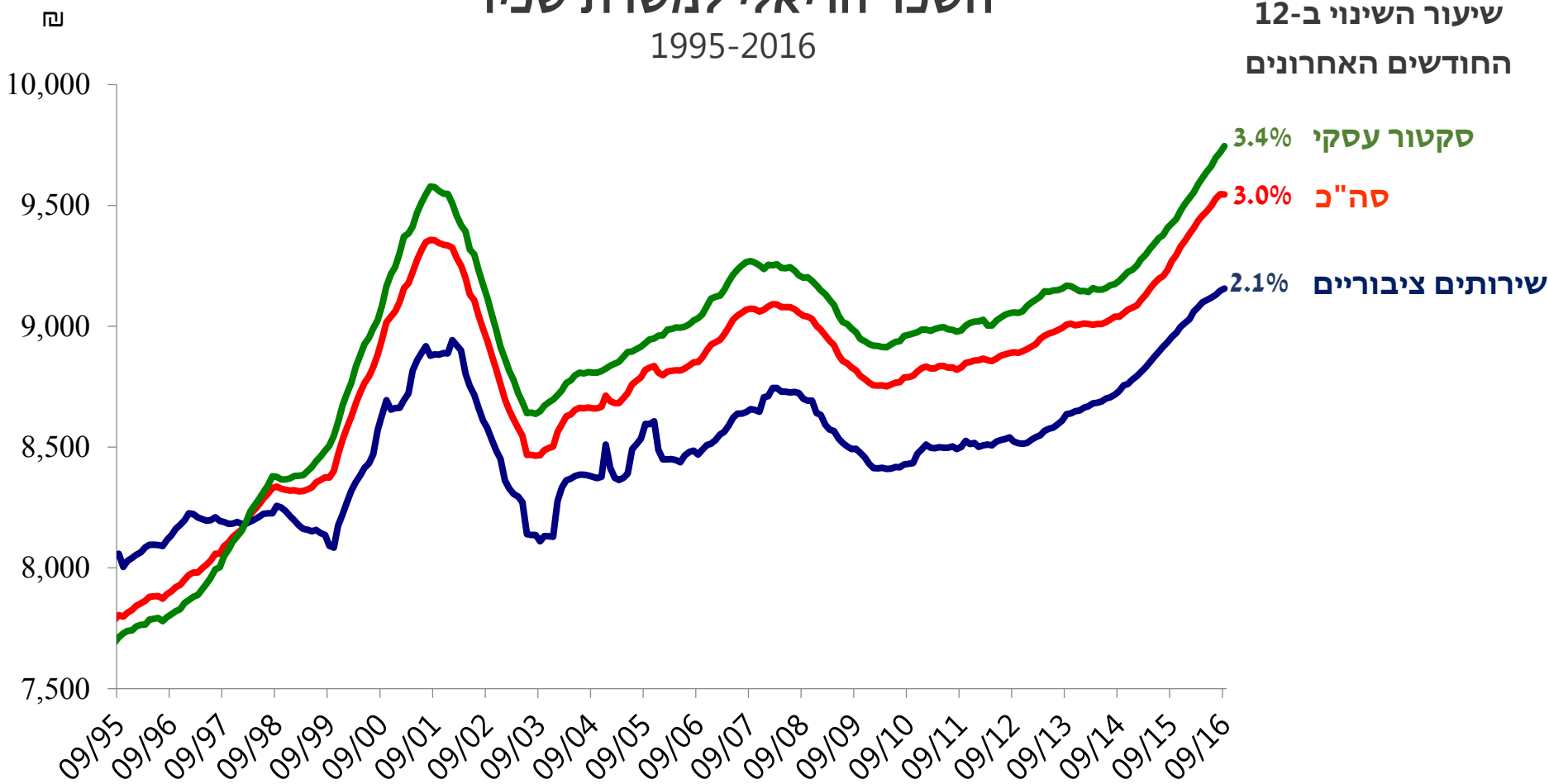
## שיעורי ההשתתפות, התעסוקה והאבטלה



# בשנים האחרונות השכר עולה בקצב מהיר



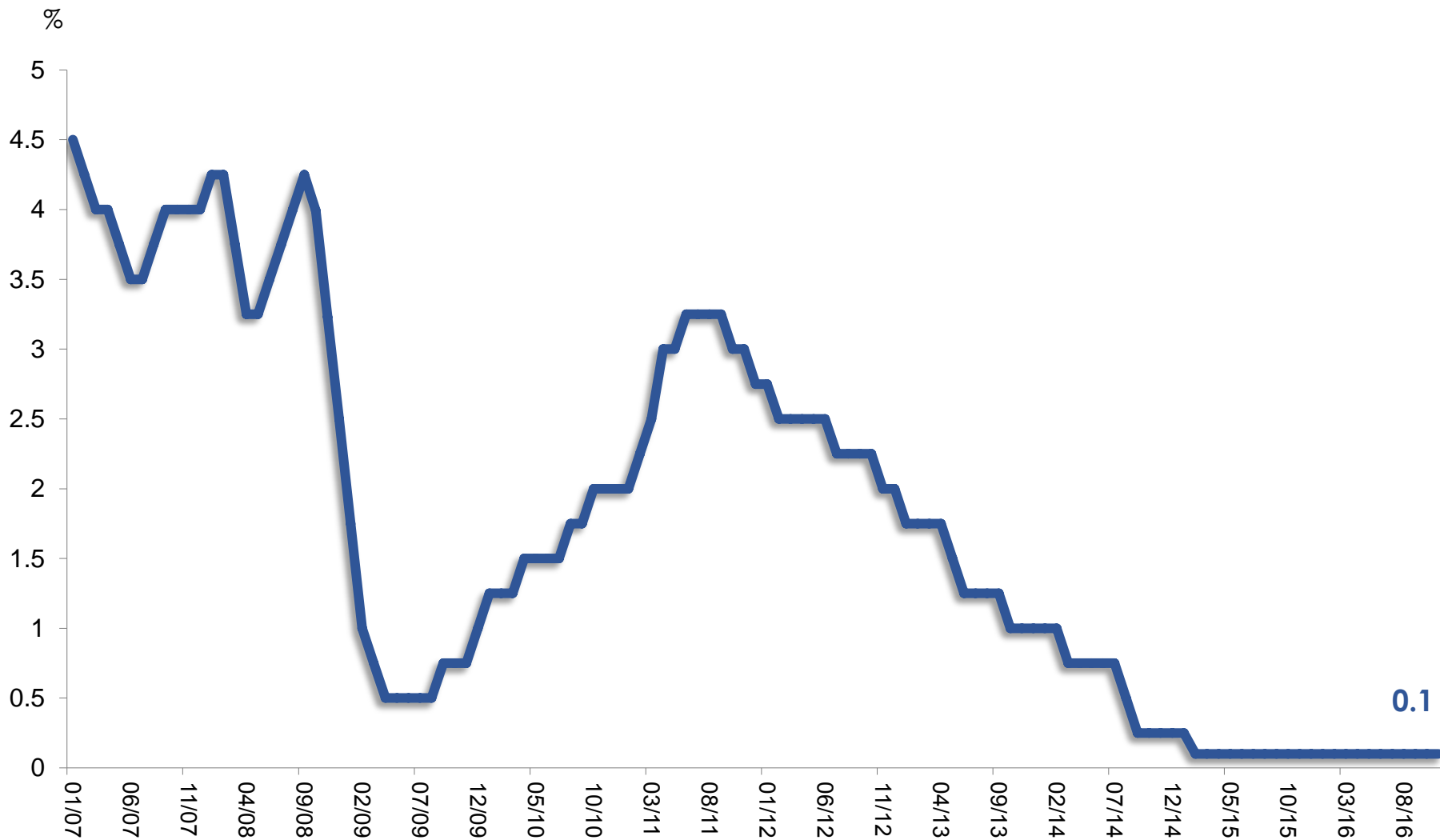
## השכר הריאלי למשרת שכיר 1995-2016



\* הנתונים מנוכי עונתיות. ממוצע נע 12 חודשים, מחירי 2015.

# מדיניות הריבית של בנק ישראל תומכת ביעדים

2007-2017

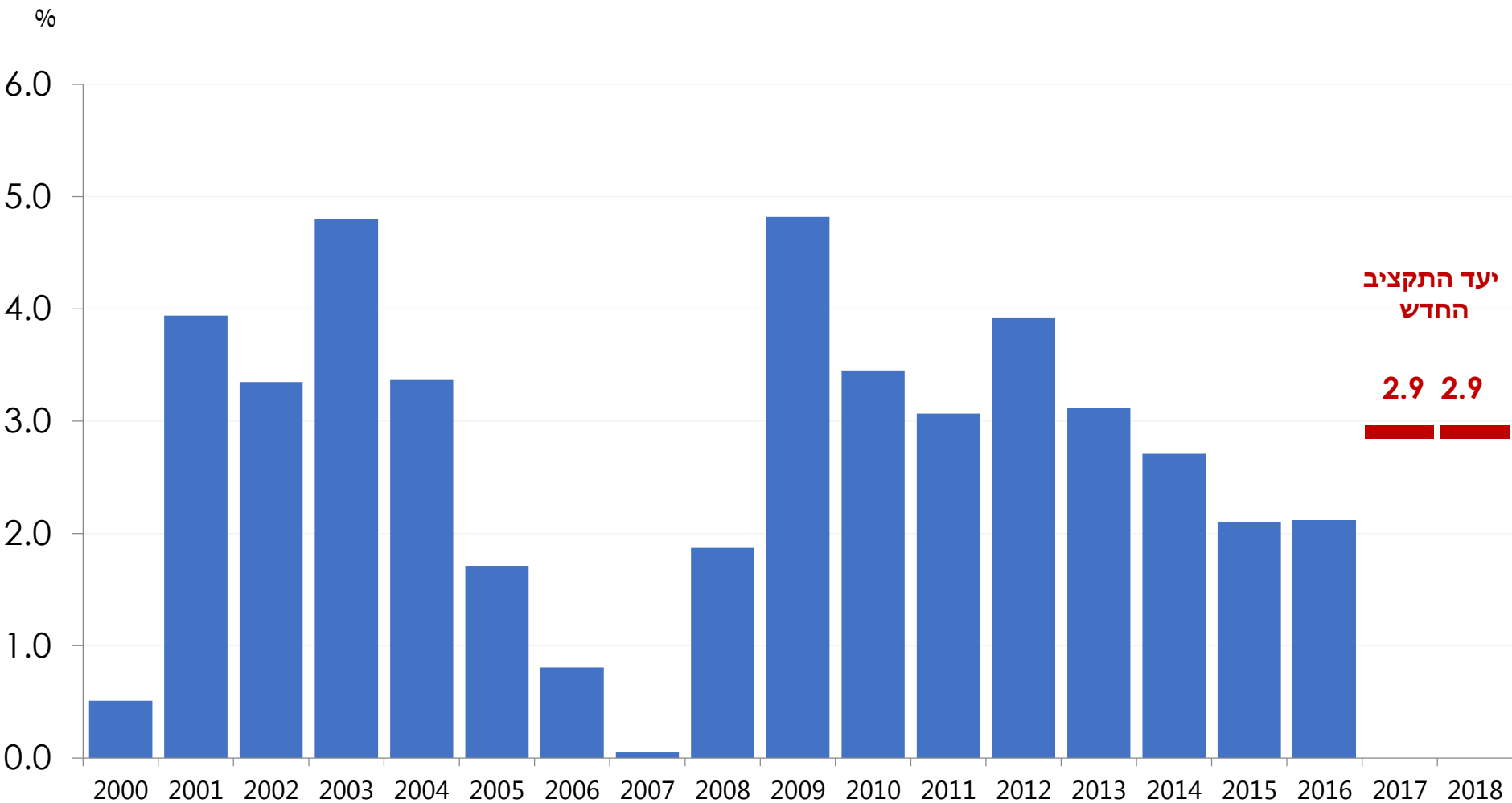




# מצרפים פיסקאליים

# גירעון הממשלה\* ותקרת הגרעון העתידי

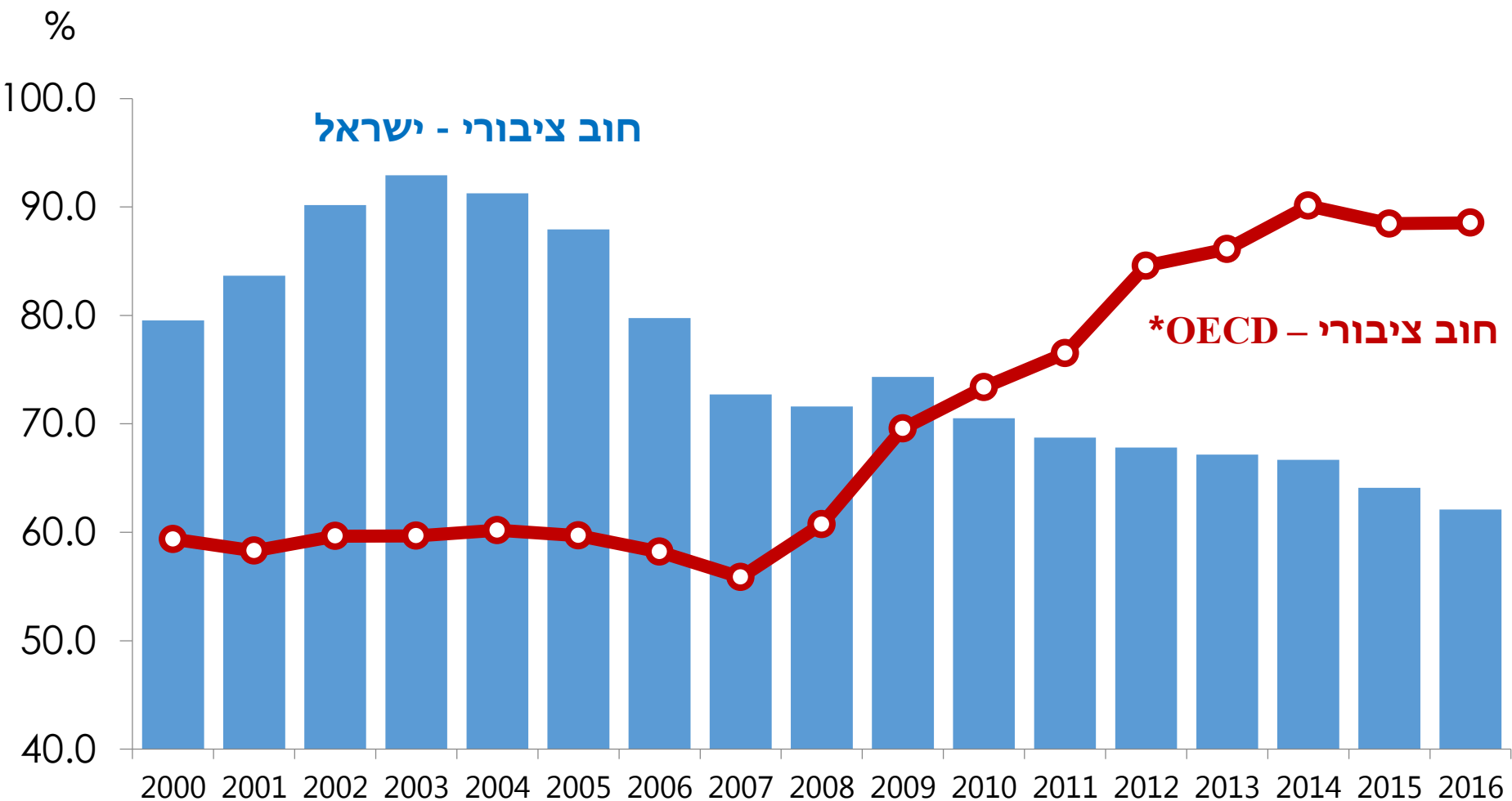
אחזי תוצר, 2000-2018\*



\* הנתונים ללא "רווחי בנק ישראל הממומשים" וללא מתן אשראי. באדום: תקרת הגירעון.

# החוב הציבורי בישראל במגמת ירידה

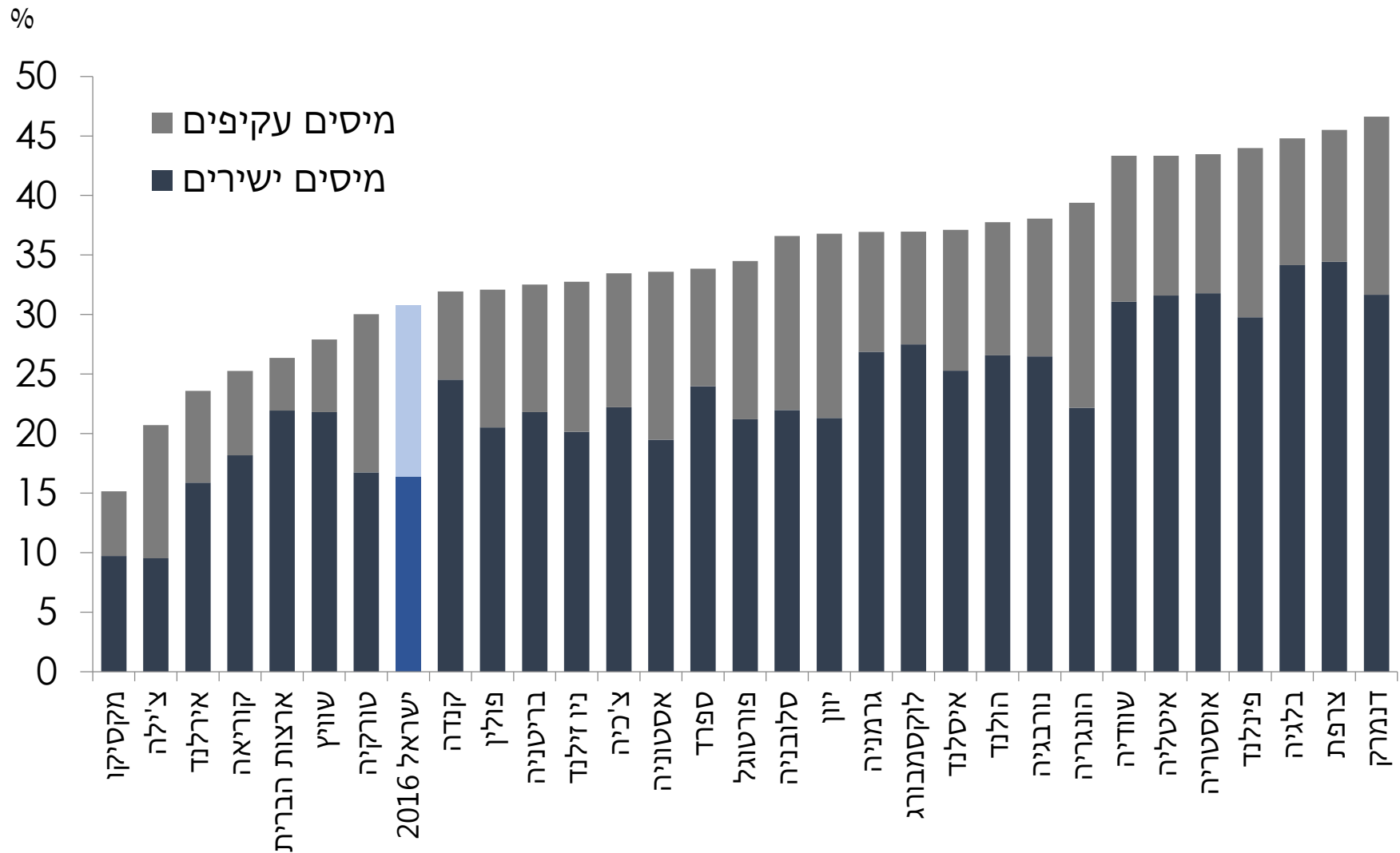
באחוזי תוצר



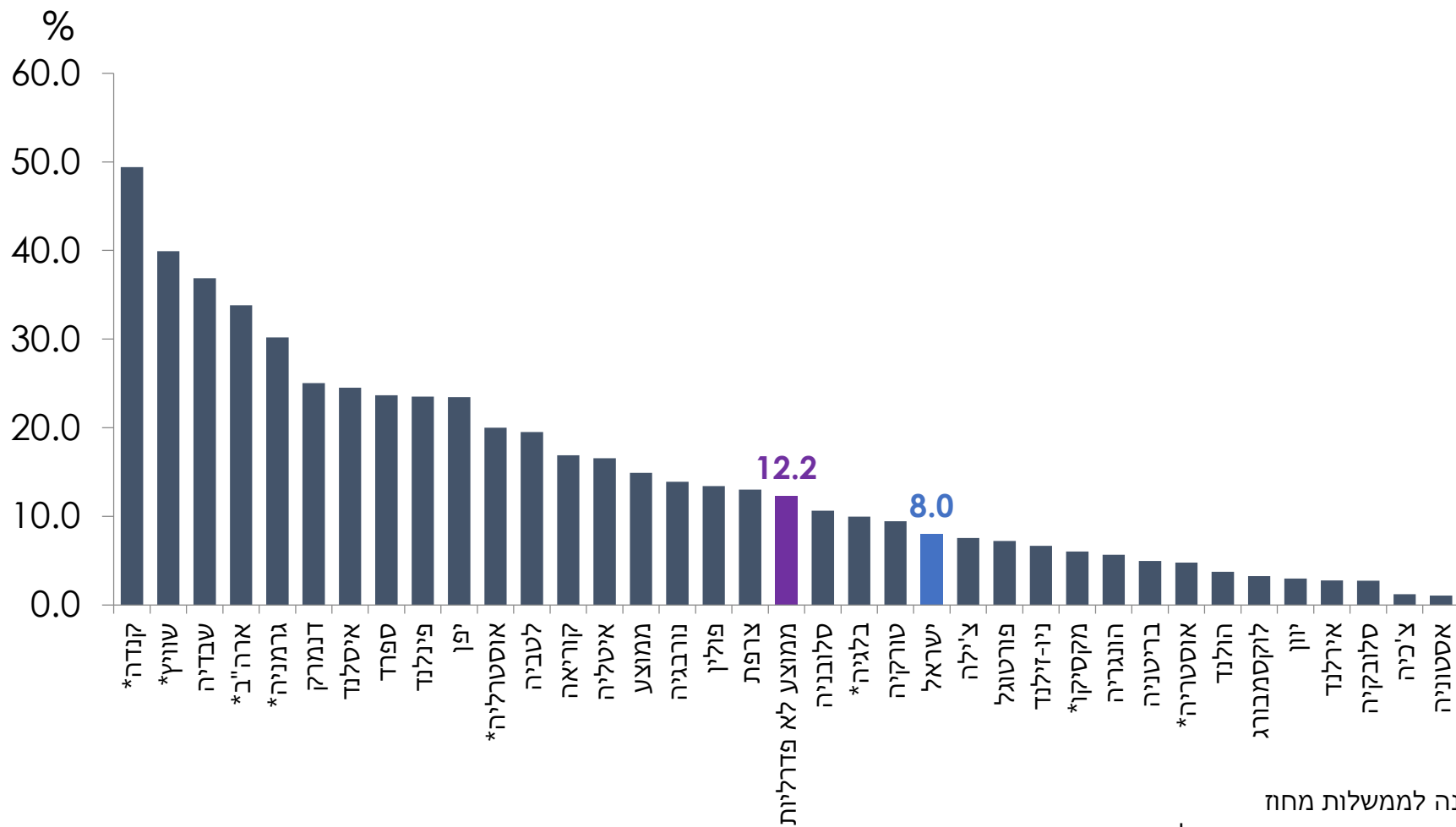
\* ממוצע פשוט

# נטל המס בהשוואה למדינות המפותחות

2015, אחוזי תוצר



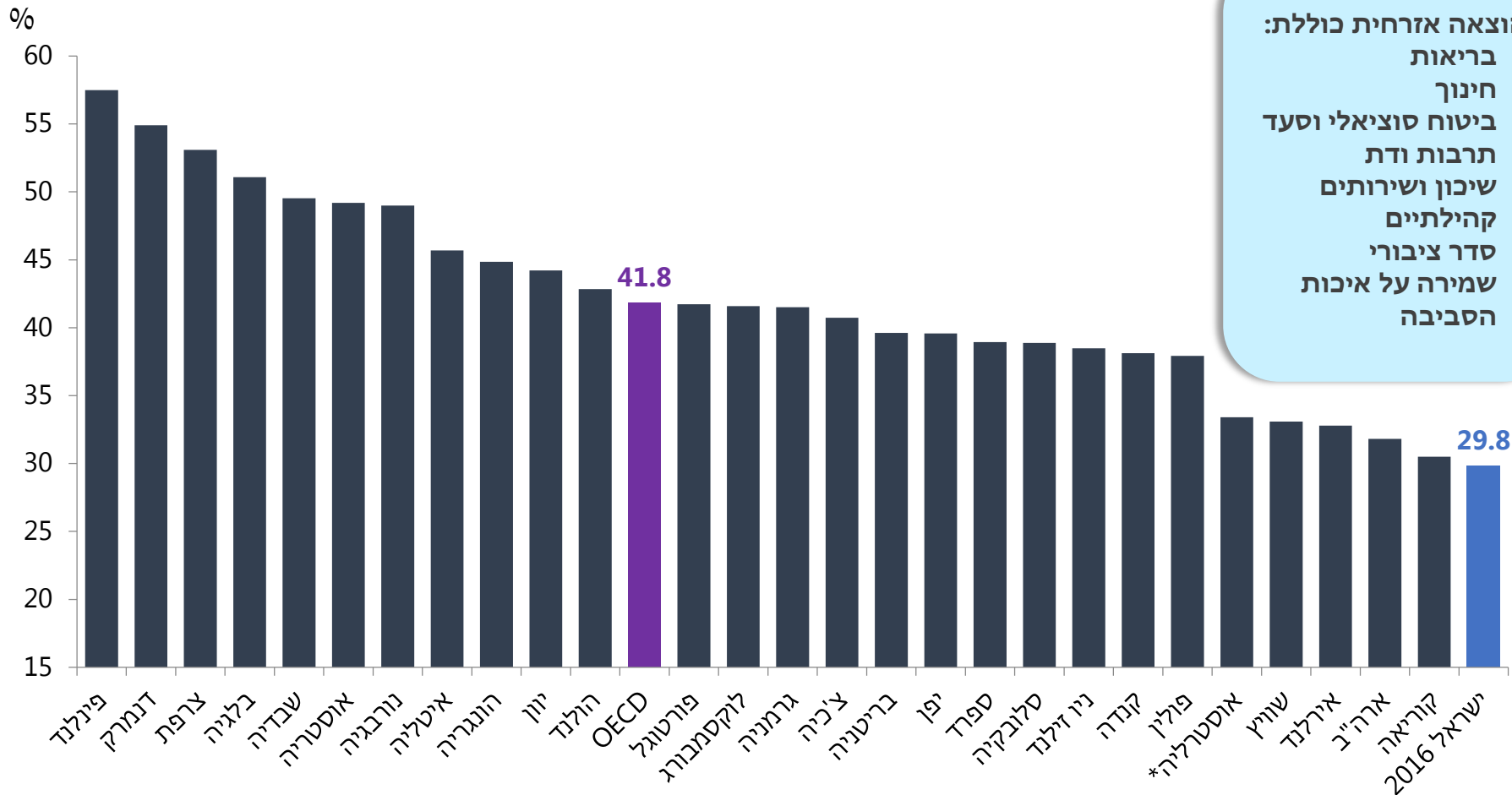
# אחוז תקבולי המיסים הנגבים על ידי הרשויות המקומיות והמדינות\*, 2014



\*הכוונה לממשלות מחוז  
 ב- \* בגרף מסומנות מדינות פדרליות  
 \*\*הממוצע מחושב כממוצע פשוט

# משקל ההוצאה האזרחית בהשוואה למדינות המפותחות

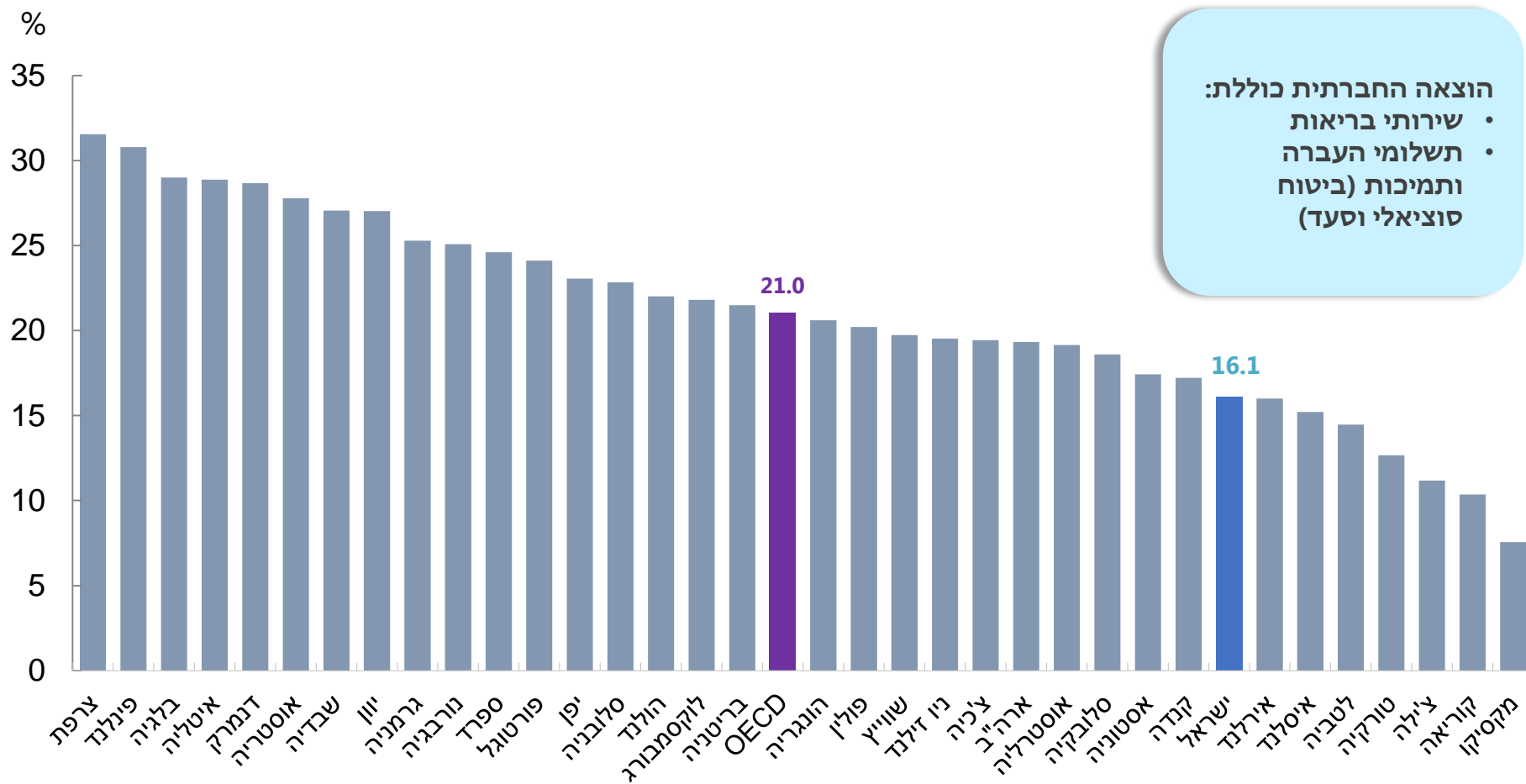
2015, אחזי תוצר



- הוצאה אזרחית כוללת:**
- בריאות
  - חינוך
  - ביטוח סוציאלי וסעד
  - תרבות ודת
  - שיכון ושירותים קהילתיים
  - סדר ציבורי
  - שמירה על איכות הסביבה

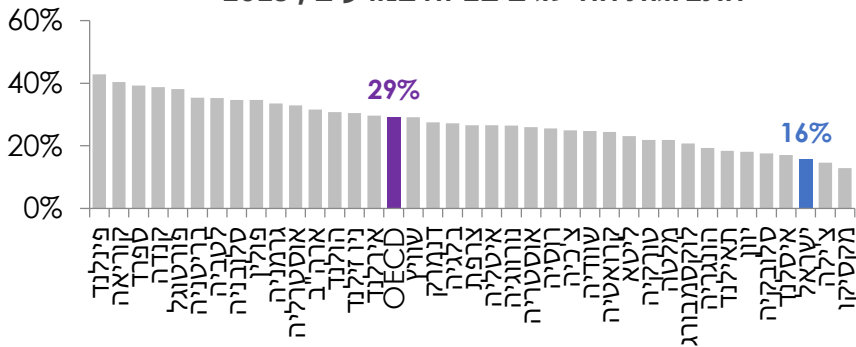
\*נתוני 2014  
 \*\*מוצע OECD מחושב כממוצע פשוט של מדינות ה-OECD (מלבד טורקיה, מקסיקו, צ'ילה, סלובניה ואיסלנד)  
 \*\*\*הוצאה אזרחית מחושבת על ידי הפחתת התשלומים על הריבית והוצאות הביטחון מסך הוצאות הממשלה.

## ההוצאה החברתית כאחוז מהתוצר, 2016

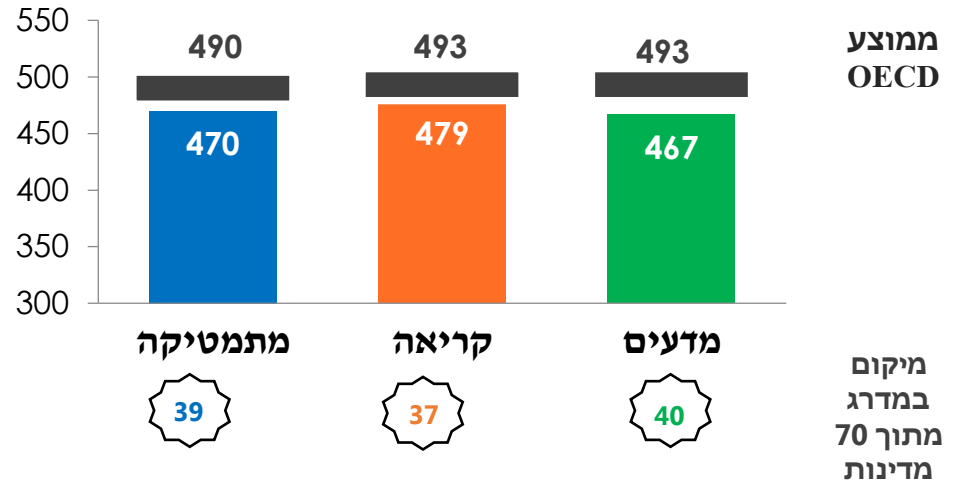


# אינדיקטורים לפערים ולאיכות החינוך

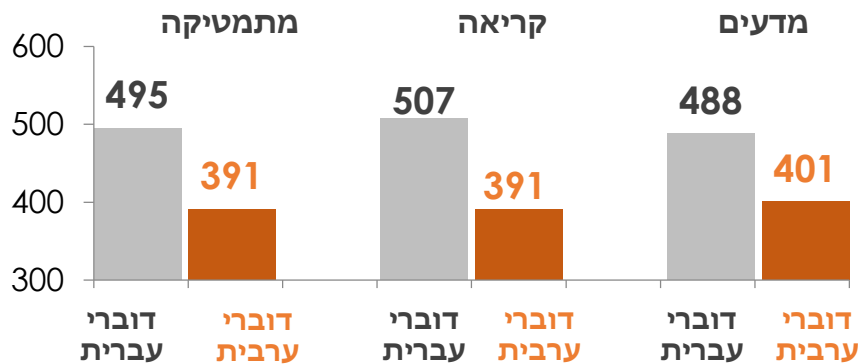
שיעור התלמידים מהרבע התחתון של התפלגות התנאים הסוציו-אקונומיים ששיגים ציונים מהרבע העליון של התפלגות הישגים בפיזה במדעים, 2015



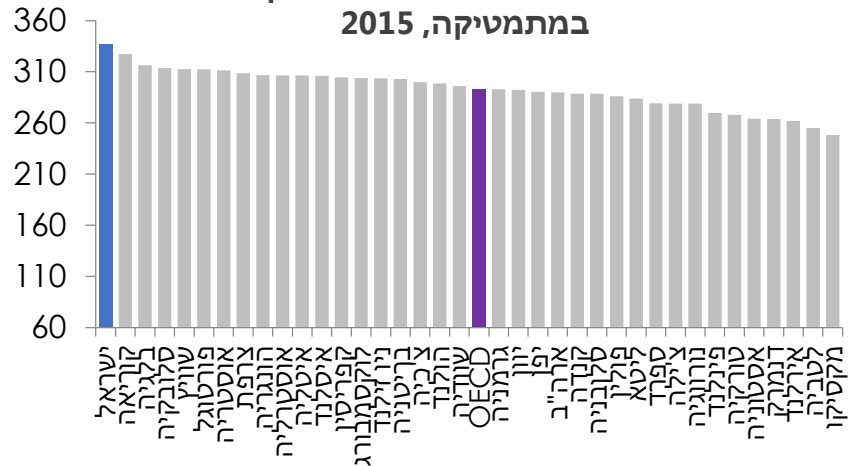
הישגי ישראל באוריינות קריאה, מתמטיקה ומדעים בפיזה, 2015



הישגי תלמידים דוברי עברית וערבית בפיזה, 2015

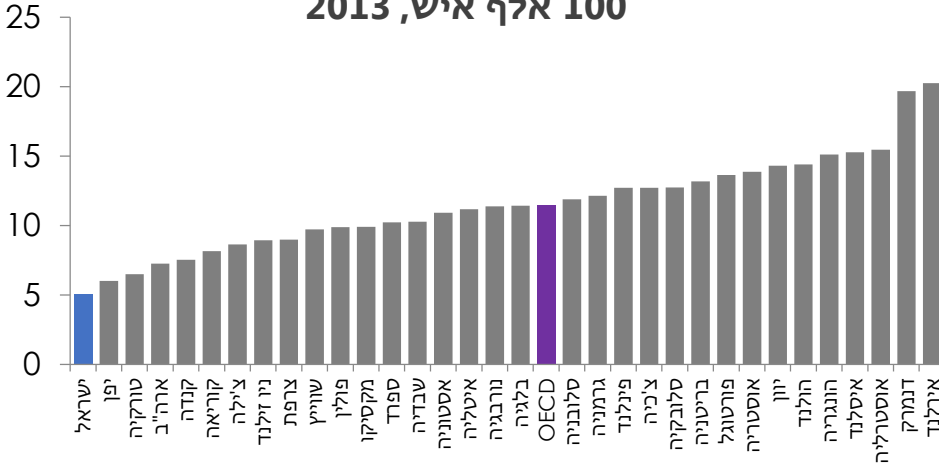


הפערים בהישגי התלמידים במבחן פיזה במתמטיקה, 2015

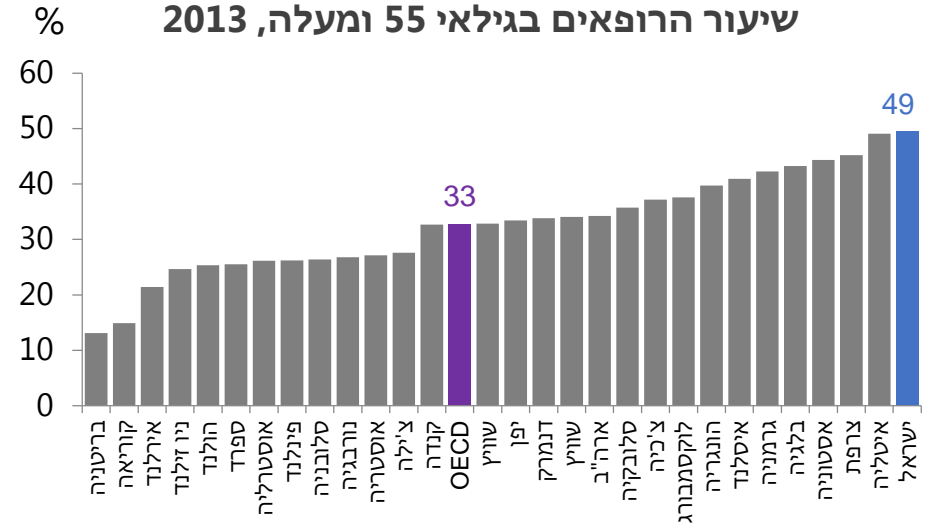


# אינדיקטורים לשירותי הרפואה

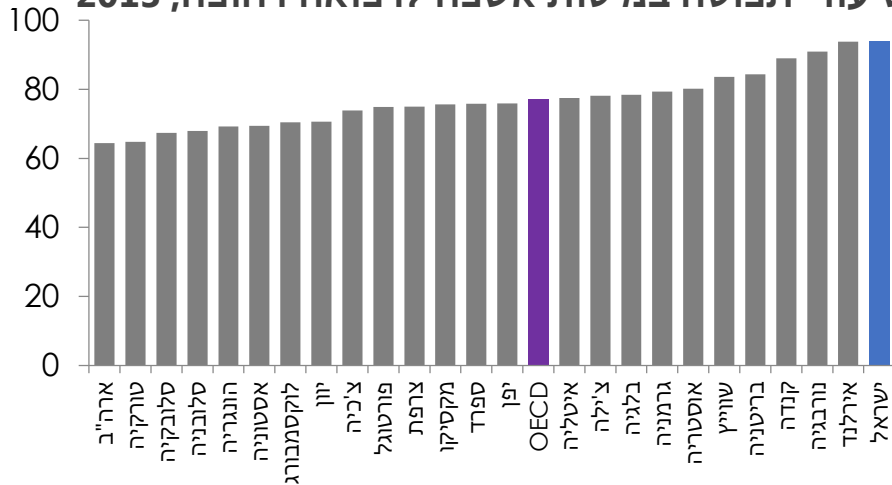
### מסיימי בתי ספר לרפואה לכל 100 אלף איש, 2013



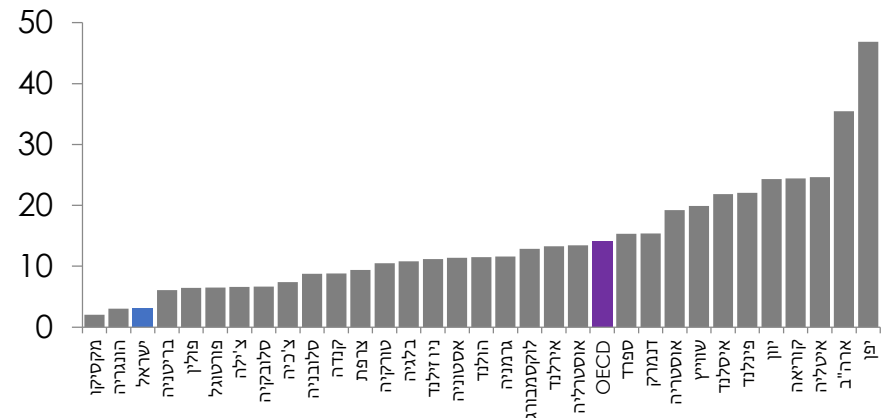
### שיעור הרופאים בגילאי 55 ומעלה, 2013



### שיעורי תפוסה במיטות אשפוז לרפואה דחופה, 2013



### מכשיר MRI למיליון תושבים, 2013

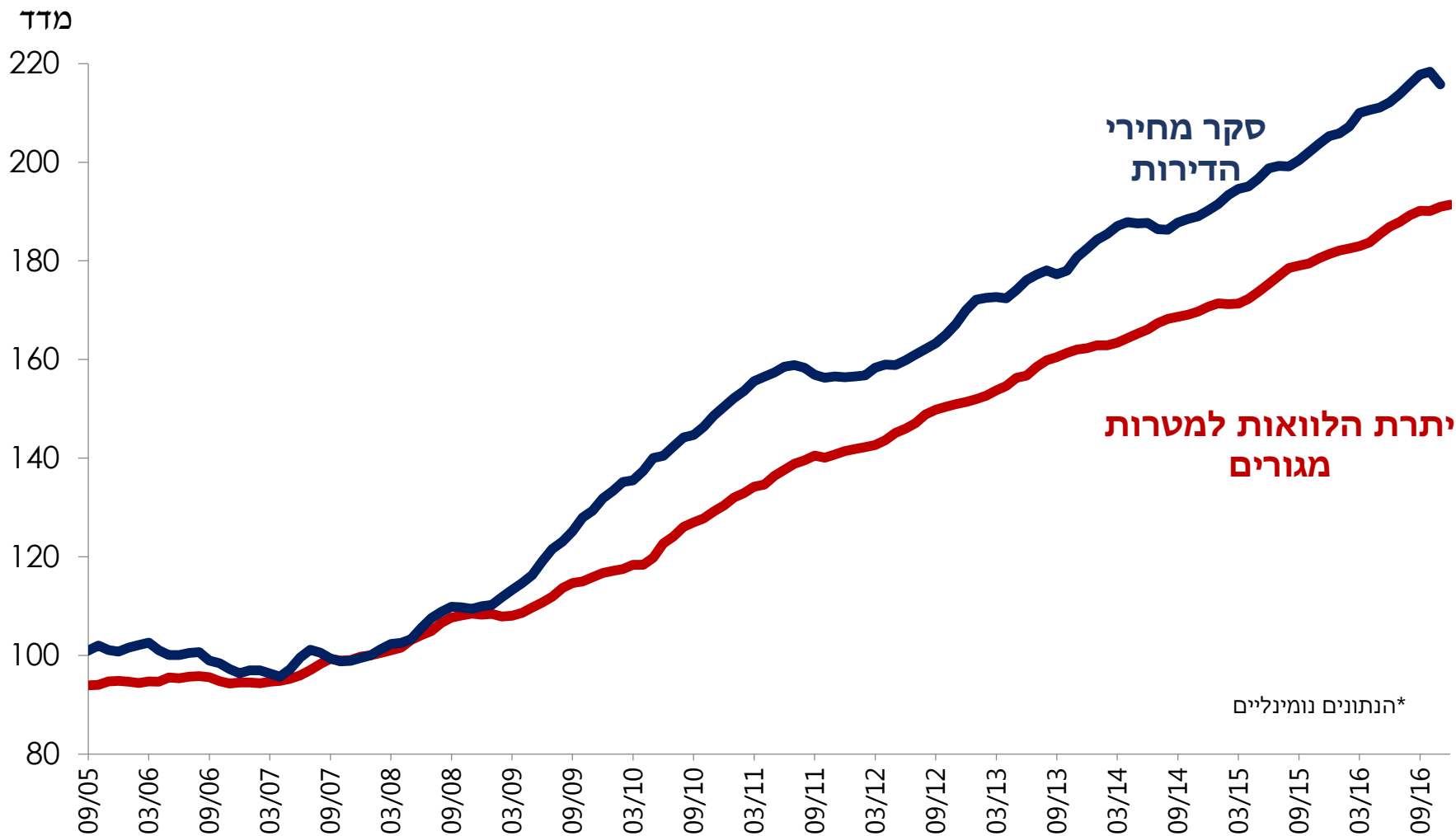




# שוק הדיור; מגמות ארוכות טווח

# סקר מחירי הדירות ויתרת ההלוואות למטרות מגורים

ינואר 2008=100, 2005-2016

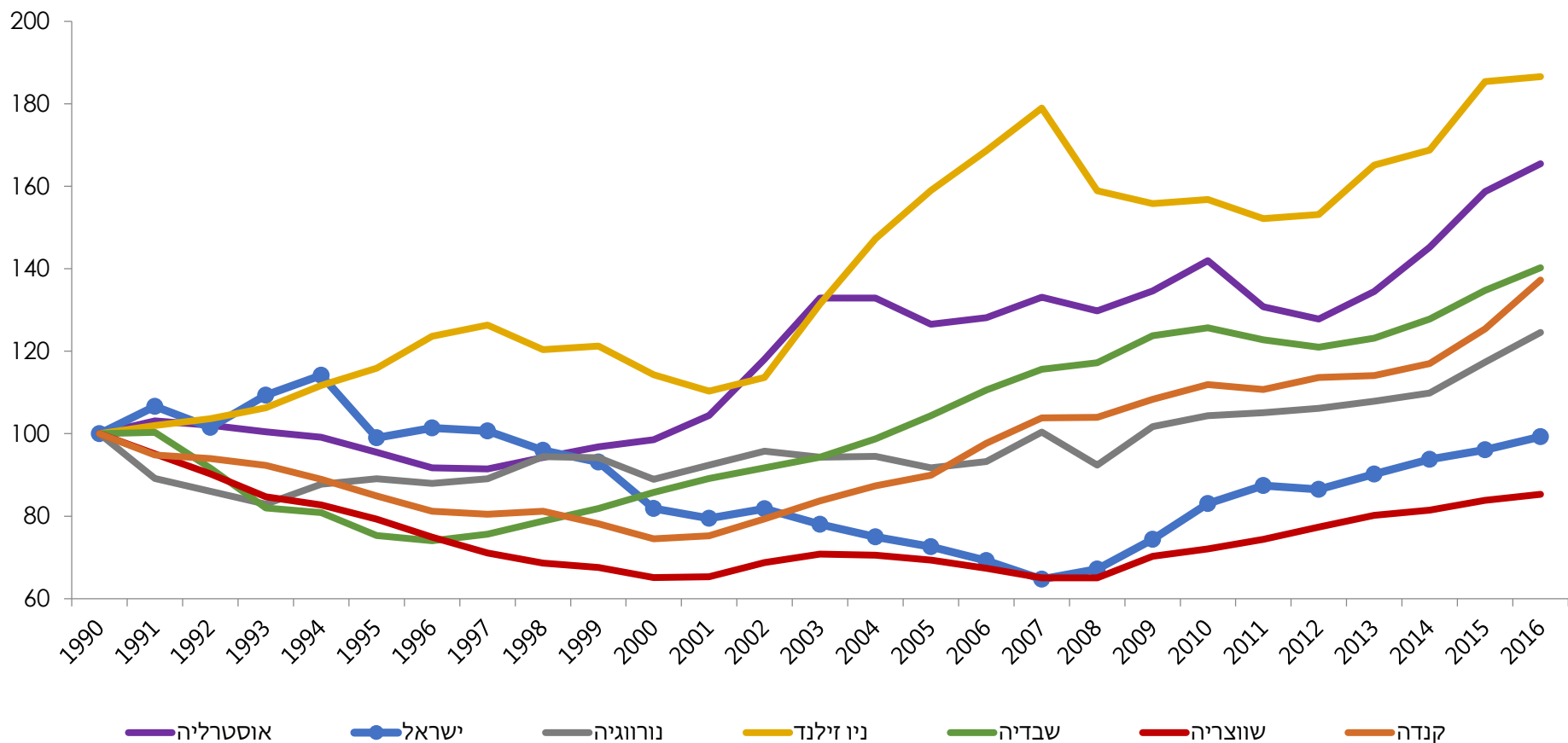


\*הנתונים נומינליים

# בהסתכלות ארוכת טווח, העלייה המצטברת במחירי הדירות בישראל הייתה מתונה בהשוואה למדינות מתקדמות



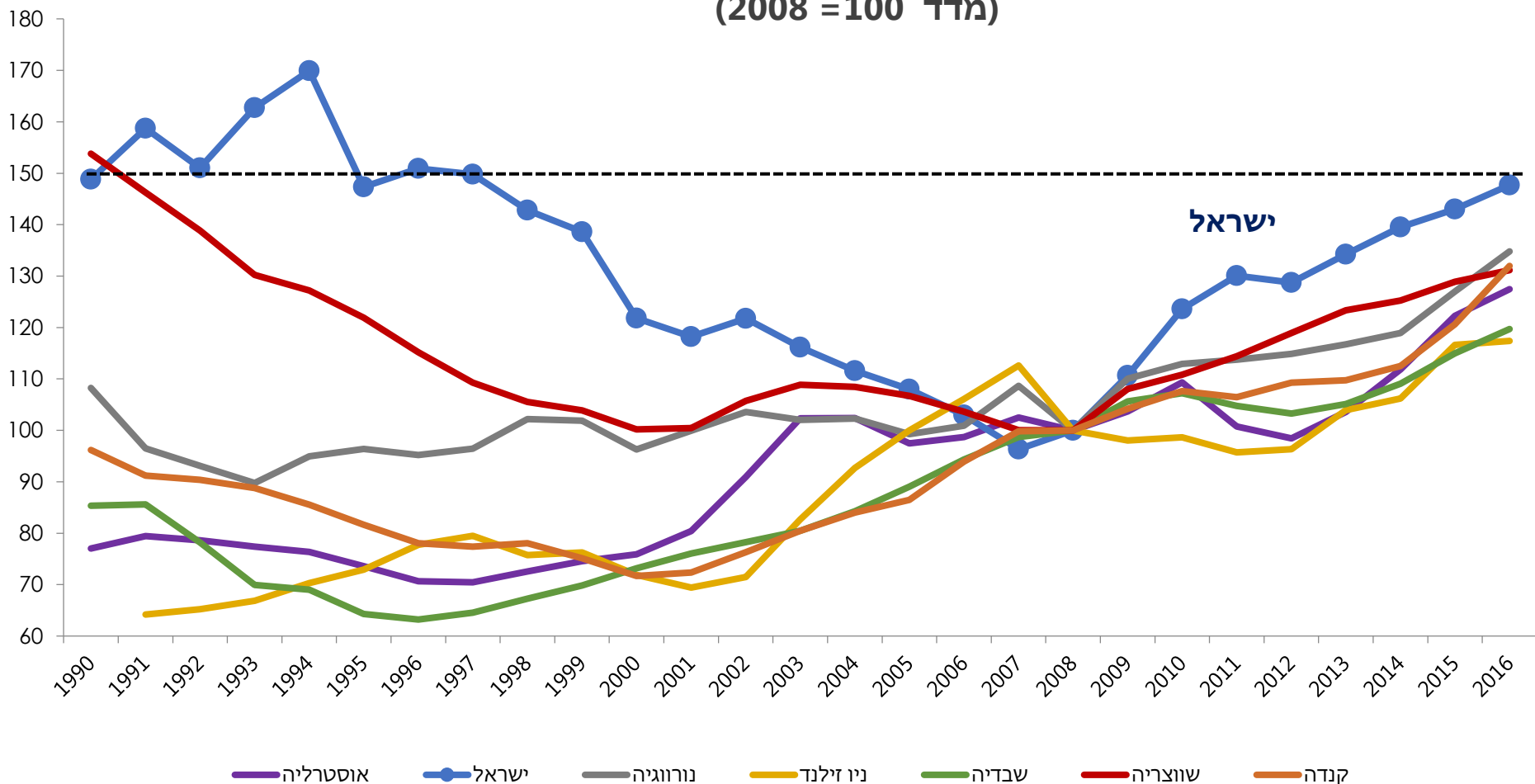
מדד מחירי דירות מנוכה בתוצר לנפש בהשוואה בינלאומית  
(מדד = 100 (1990))



# מחירי הדירות עלו מאז 2008 במדינות מתקדמות שלא חוו משבר פיננסי; עליית המחירים בישראל הייתה חדה יותר



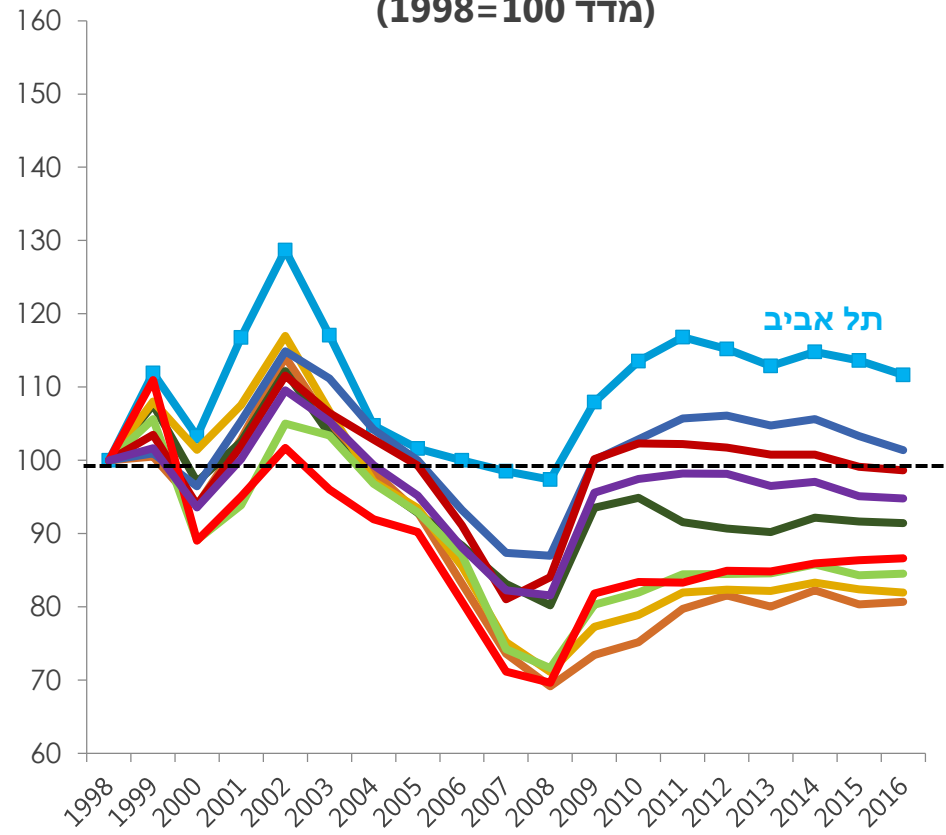
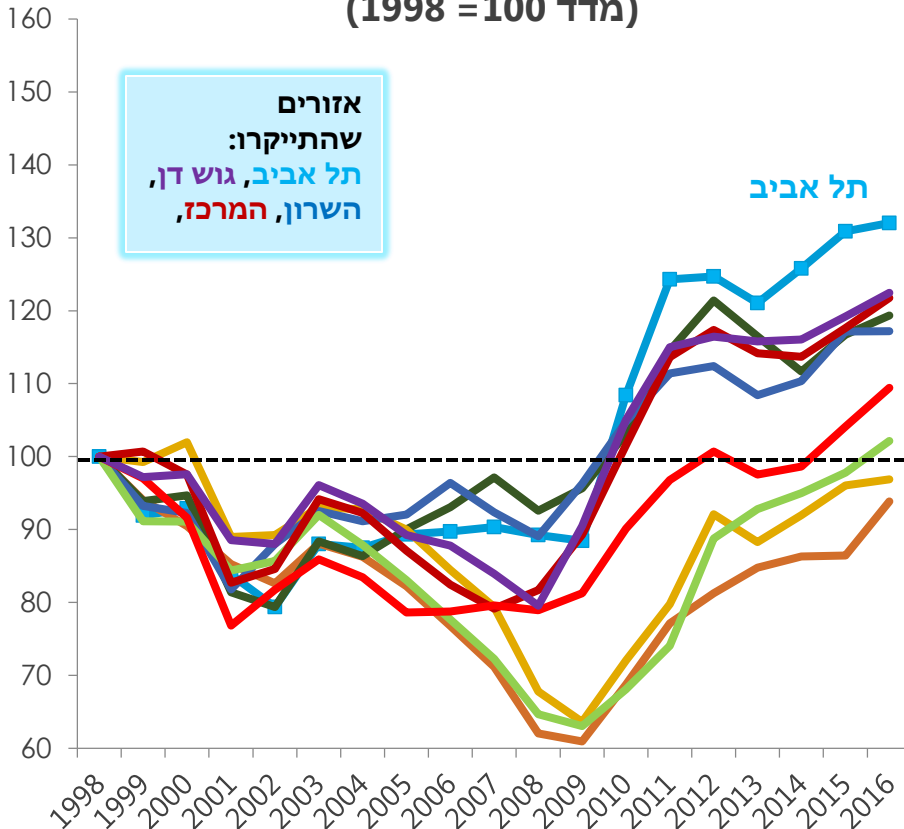
מדד מחירי דירות מנוכה בתוצר לנפש בהשוואה בינלאומית  
(מדד 2008 = 100)



# מחירי הדירות עלו הרבה יותר משכר הדירה; תל אביב מובילה בהתייקרות שניהם, והשונות האזורית גדולה

מחירי דירות 3.5-4 חדרים מנוכים בתוצר לנפש (מדד = 100, 1998)

שכר דירה 3.5-4 חדרים מנוכה בתוצר לנפש (מדד = 100, 1998)

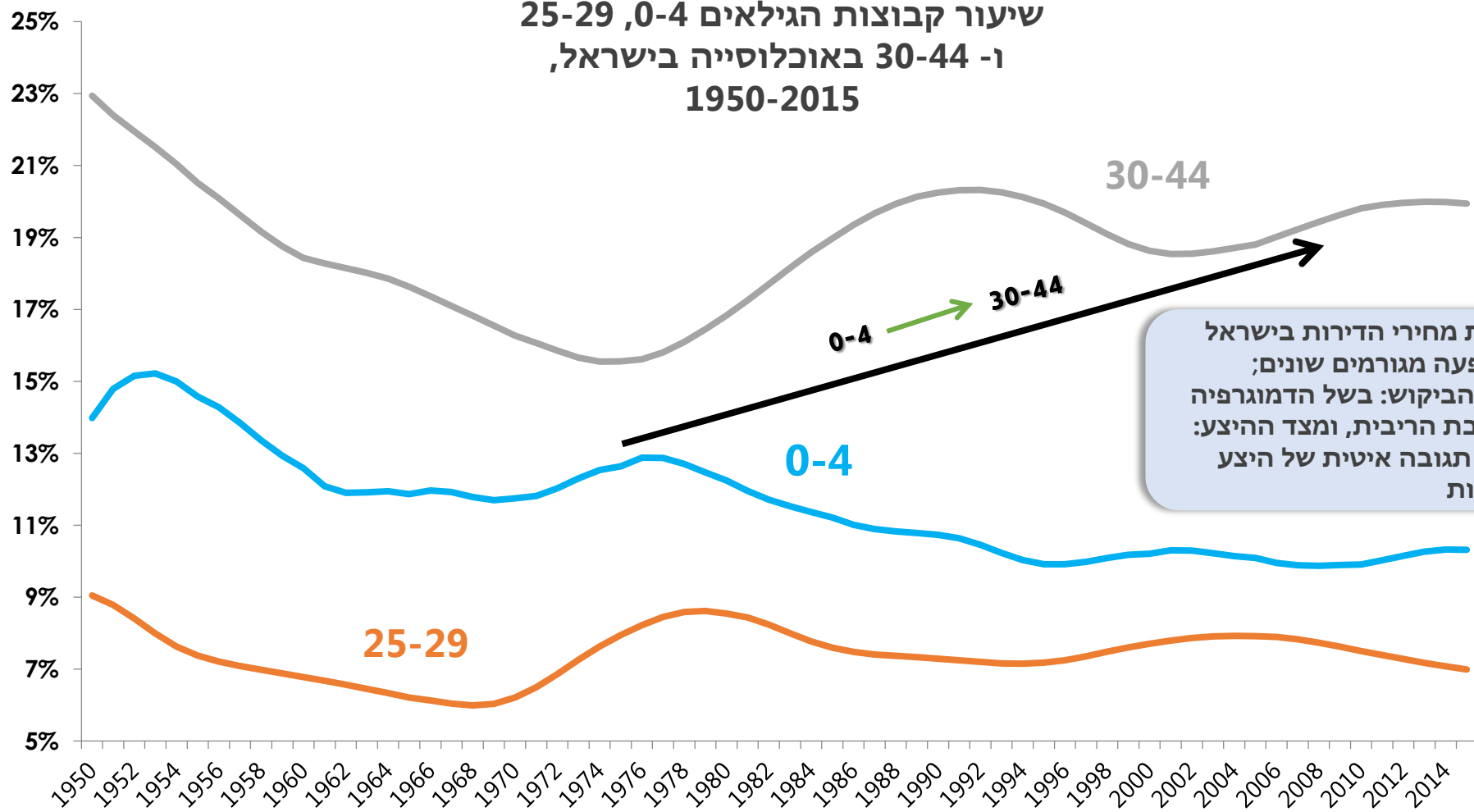


■ תל אביב  
 ■ קריות חיפה  
 ■ ירושלים  
 ■ חיפה  
 ■ השרון  
 ■ הצפון  
 ■ המרכז  
 ■ הדרום  
 ■ גוש דן

# "הבייבי בום" שהתרחש בשנות ה-70 מסביר את העלייה בשיעור בני 30-44 באוכלוסייה בישראל בשנים האחרונות



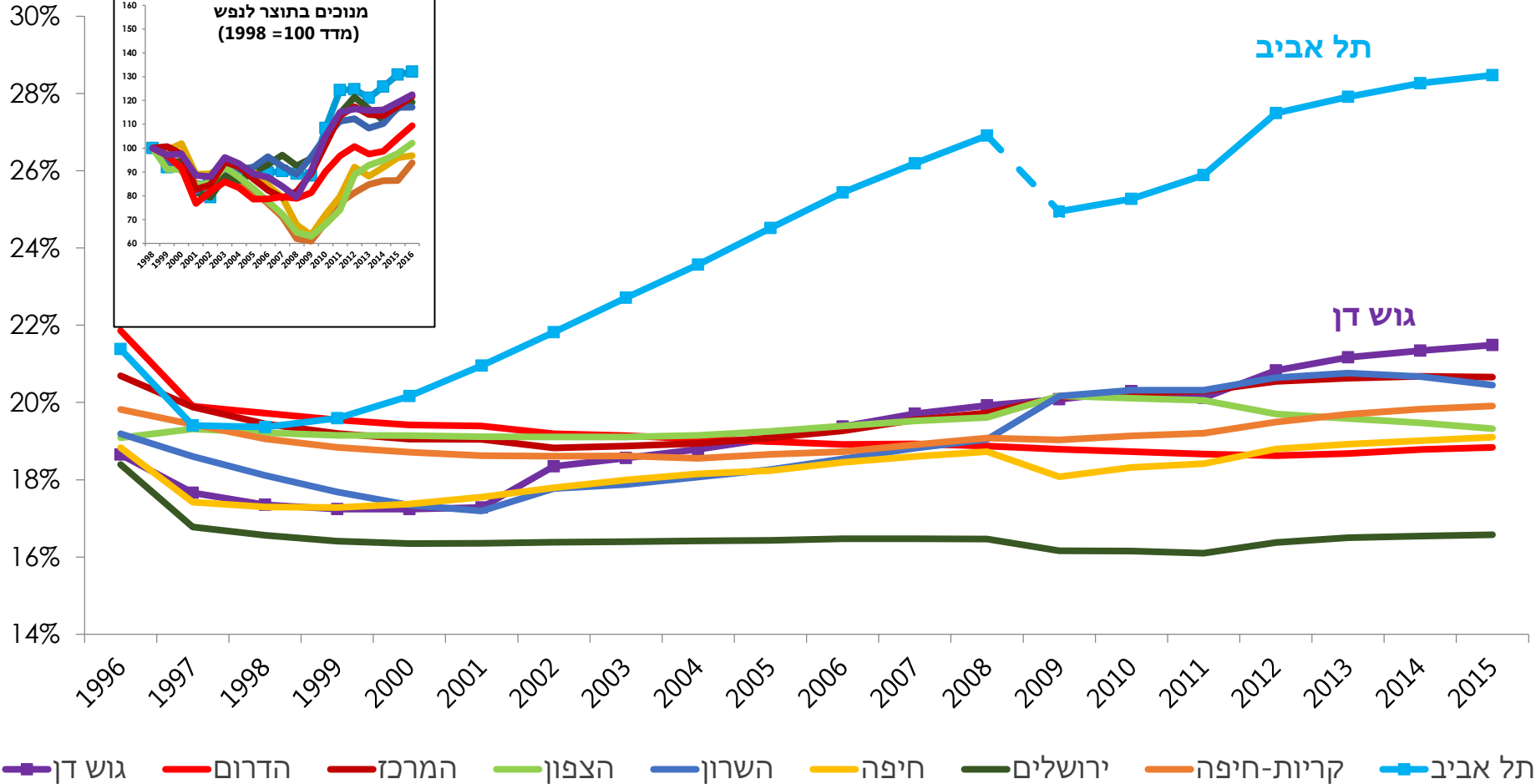
שיעור קבוצות הגילאים 0-4, 25-29  
ו- 30-44 באוכלוסייה בישראל,  
1950-2015



עליית מחירי הדירות בישראל  
הושפעה מגורמים שונים;  
מצד הביקוש: בשל הדמוגרפיה  
וסביבת הריבית, ומצד ההיצע:  
בשל תגובה איטית של היצע  
הדירות

# עליית שיעור בני 30-44 באוכלוסייה בתל אביב עקבית עם העלייה החריגה של מחירי הדירות בעיר

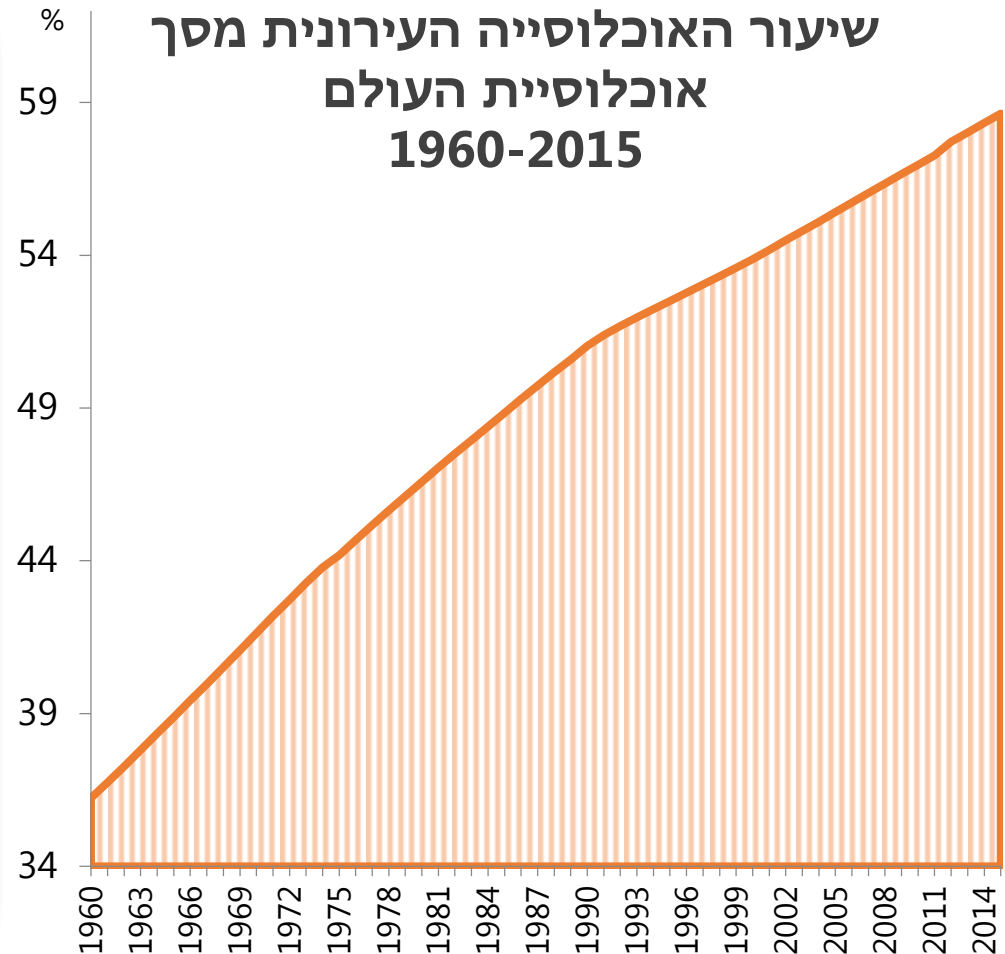
שיעור קבוצת גיל 30-44 מתוך כלל האוכלוסייה  
לפי אזורי מגורים, 1996-2015



\*החל משנת 2009 נתוני האוכלוסייה הם לפי מפקד האוכלוסין החדש של הלמ"ס.

“In 2009, for the first time in history, more than half the world’s population lived in cities. In a time when family, friends and co-workers are a call, text, or email away, 3.3 billion people on this planet still choose to crowd together in skyscrapers, high-rises, subways and buses.”

—**Edward Glaeser, “Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier and Happier”**

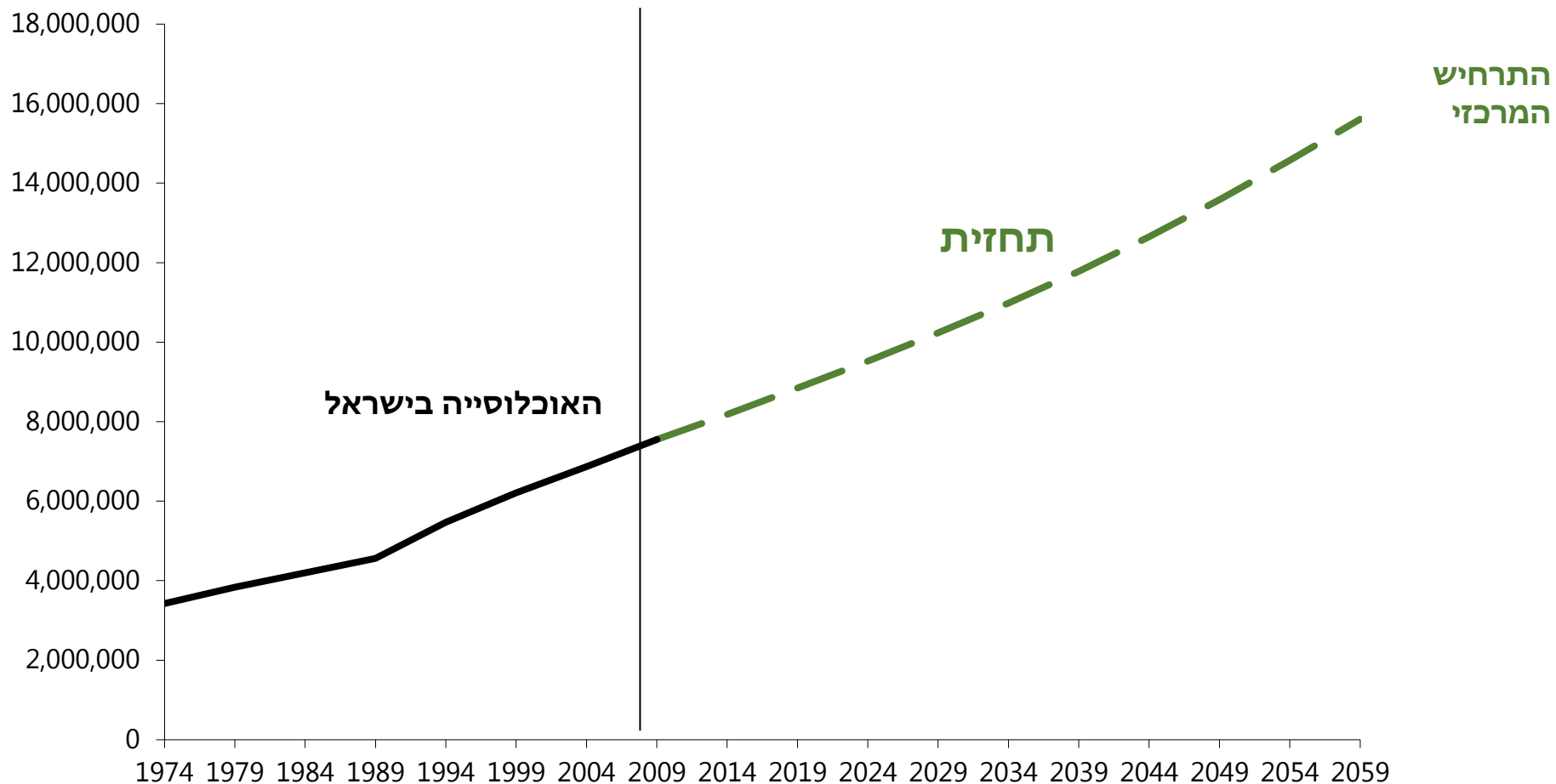


# מספר הערים לפי גודל האוכלוסייה



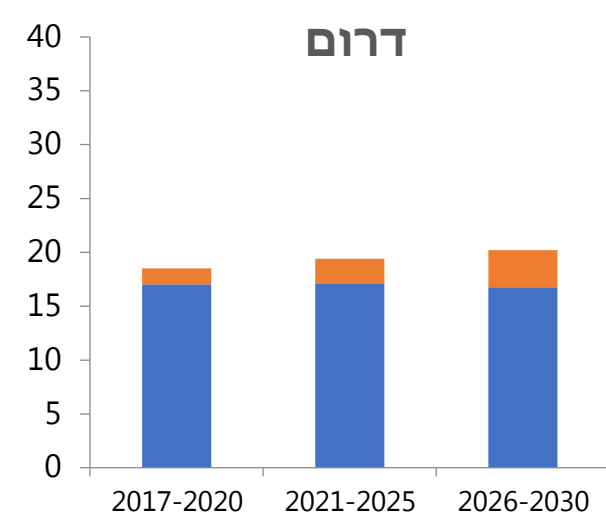
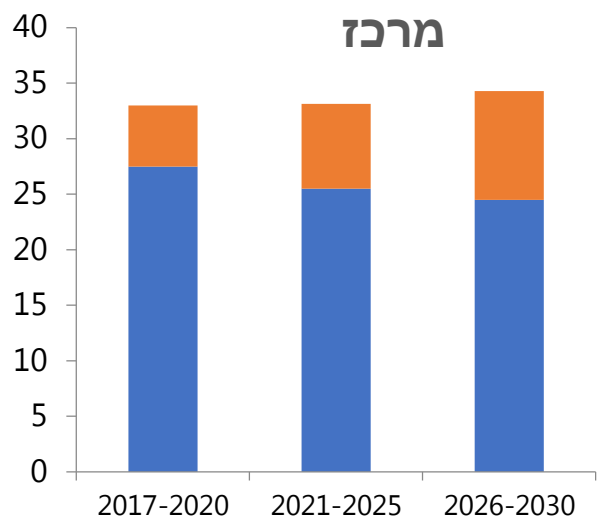
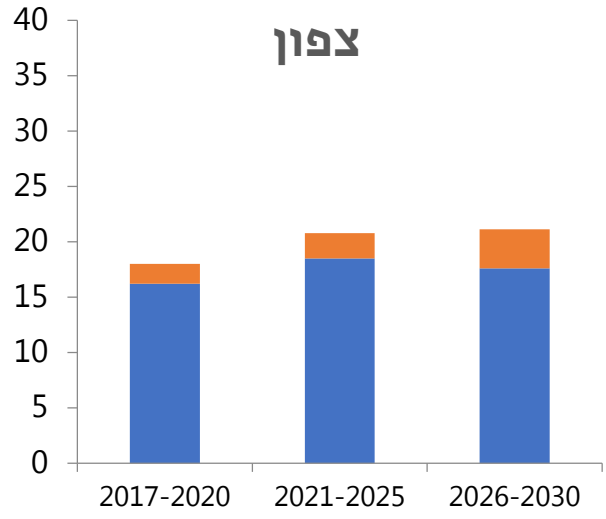
2015	1999	תושבים באלפים/שנה
15	9	50-100
7	9	100-200
8	3	+200
<b>30</b>	<b>21</b>	סה"כ

# האוכלוסייה בישראל צפויה לגדול פי 2 בתרחיש המרכזי עד 2059

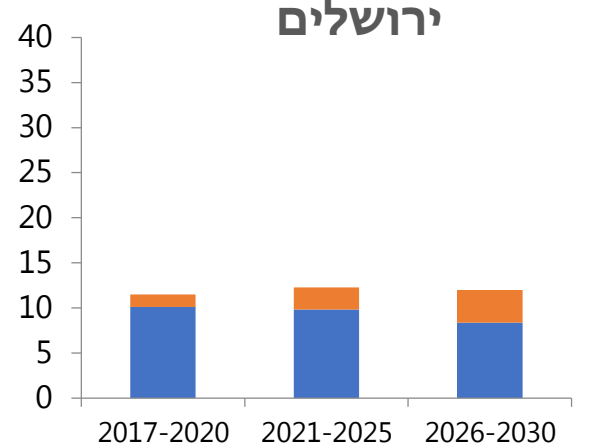
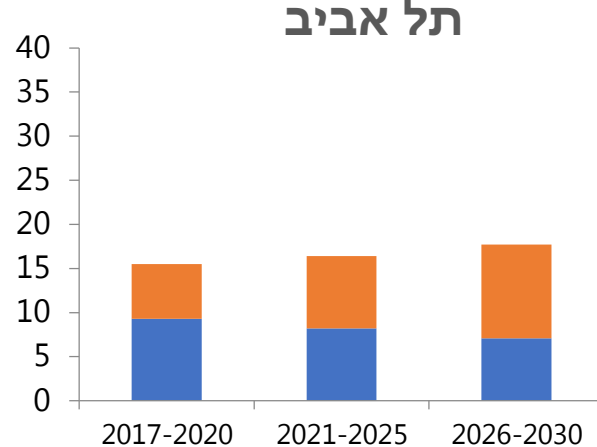
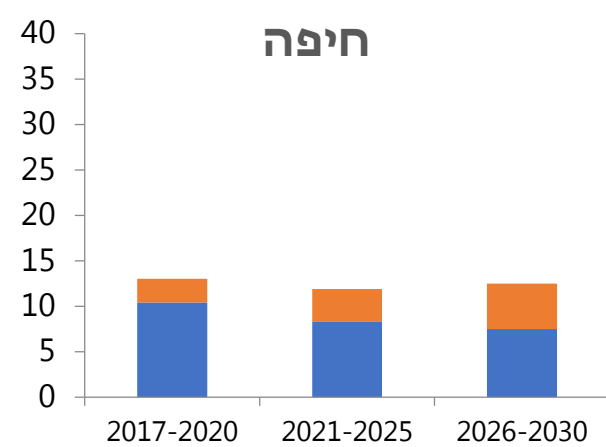


# הממשלה מכירה בחשיבות ההתחדשות העירונית:

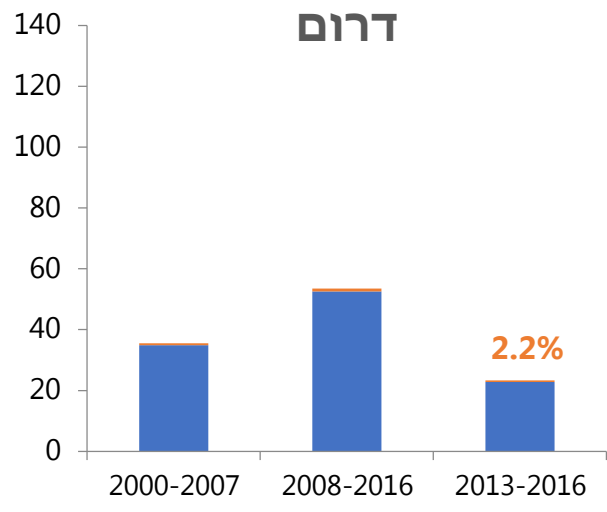
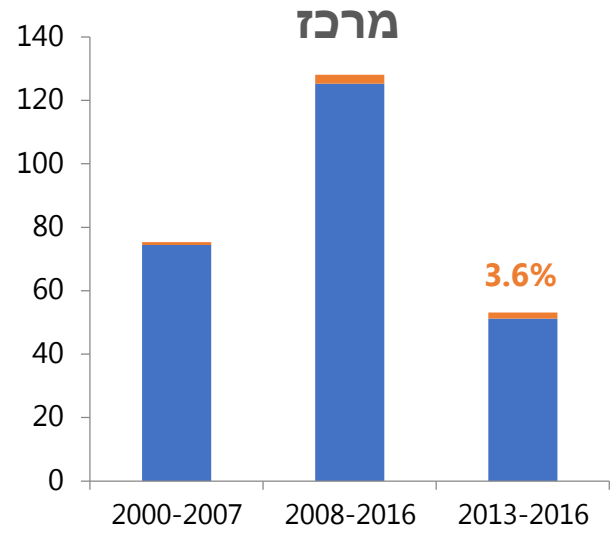
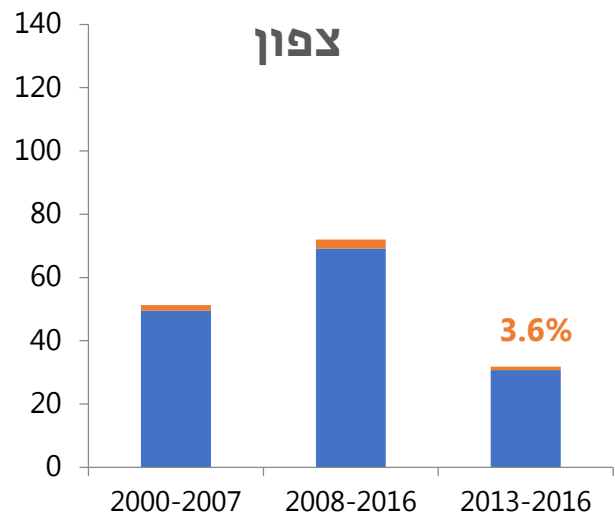
יעדים להיקף יח"ד מאושרות במוסדות התכנון, לפי מחוז, 2017-2030, באלפים



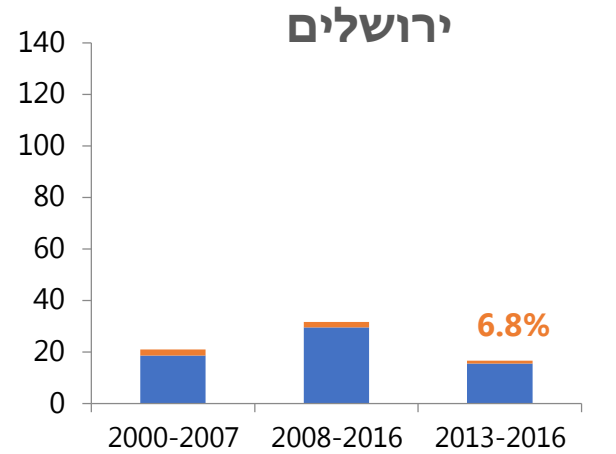
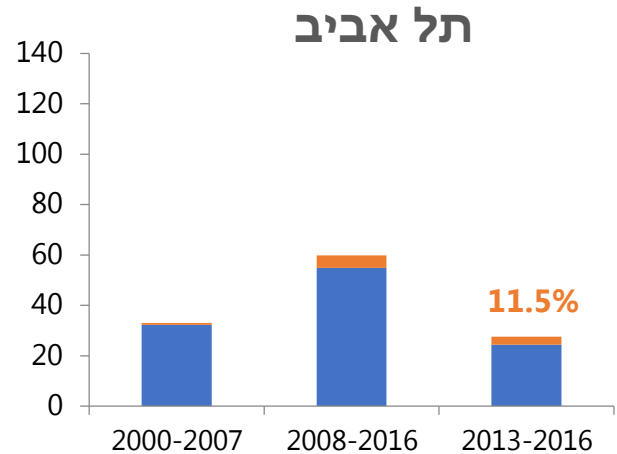
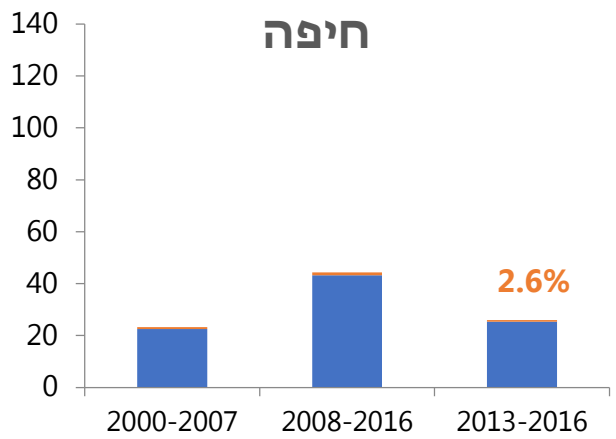
**בכתום:** יח"ד במסגרת התחדשות עירונית מתוך הסה"כ



# מחוז תל אביב בלט יחסית בתוספת דירות לבניינים קיימים התחלות בניה באלפי יחידות דיור 2000-2016

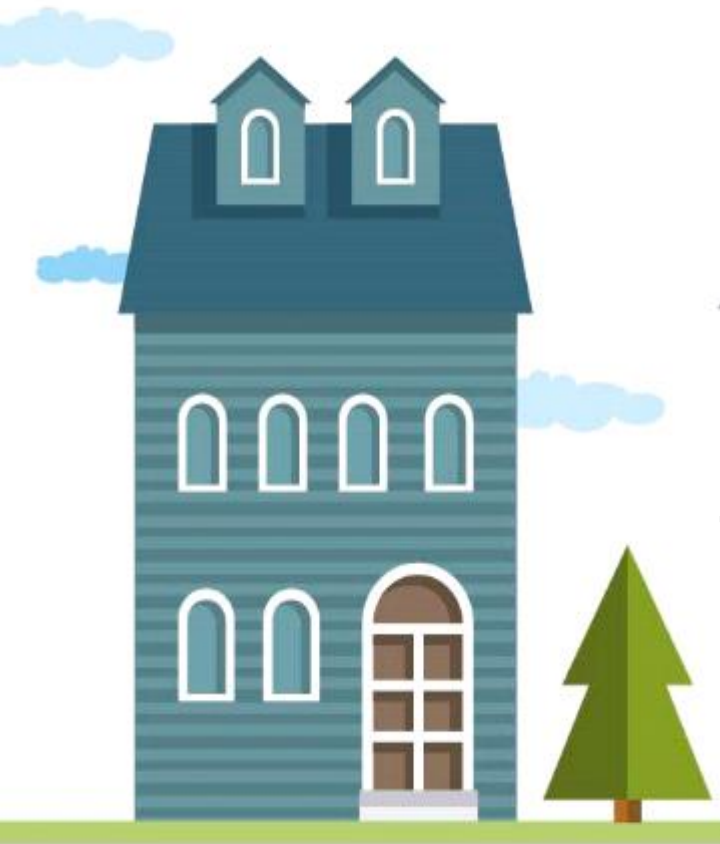


**בכתום: יח"ד במסגרת התחדשות עירונית מתוך הסה"כ**



\*נתוני 2016 הם עד הרביע השלישי

# השפעתה של תמ"א 38 על הציפוף הפוטנציאלי



Designed by Vexels.com

- ❖ בדומה למצב בעולם, הציבור בישראל מעדיף את האזורים המרכזיים. מזווית ראייה ארוכת טווח, במרכז נדרש ציפוף רב באמצעות שילוב של פינוי בינוי ותמ"א 38.
- ❖ תמ"א 38 באזורי המרכז מרחיבה את היצע הדירות אך מגבילה שימוש אינטנסיבי יותר בקרקע בטווח הארוך.
- ✓ יש למצוא איזון בין ציפוף באמצעות תמ"א 38 לבין ציפוף באמצעות תכנית פינוי בינוי במסגרת התחדשות עירונית.
- ✓ זאת בהתחשב במידת העומס על תשתיות קיימות והיכולת להתאימן ולשדרגן לאוכלוסייה גדולה יותר.

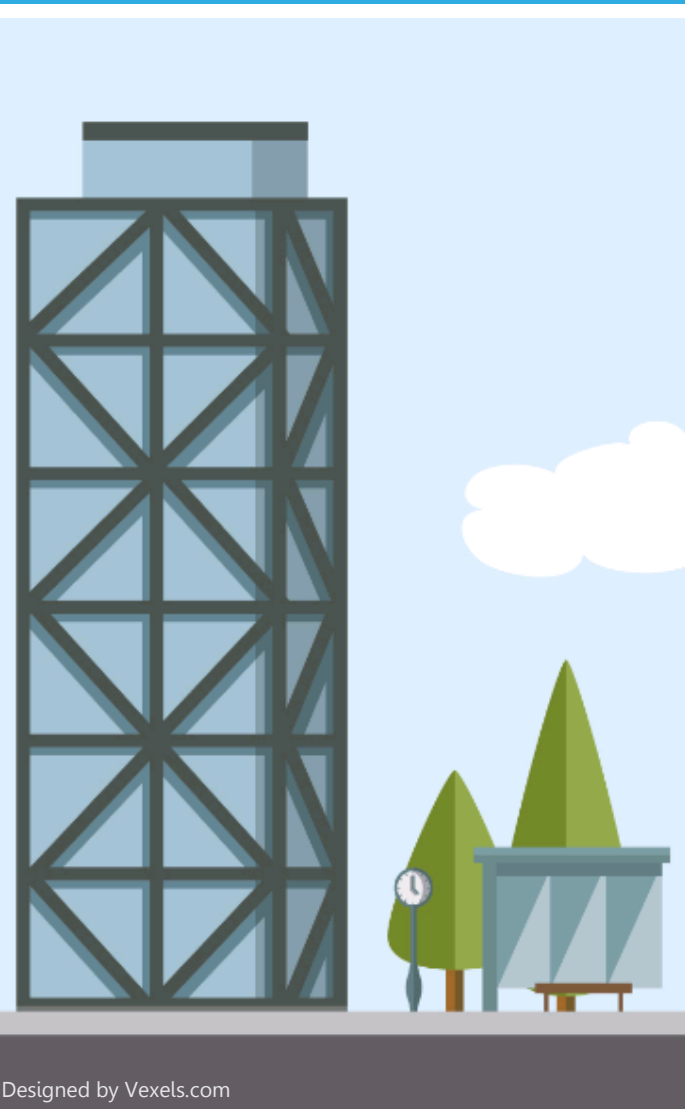
*"Municipalities face disincentives to releasing land for residential development...because residential property taxes are well below those on commercial real estate.. but correcting municipal incentives would ensure the supply of residential property becomes more responsive to demand on a lasting basis."*

IMF. Israel: Concluding Statement 08.02.2017

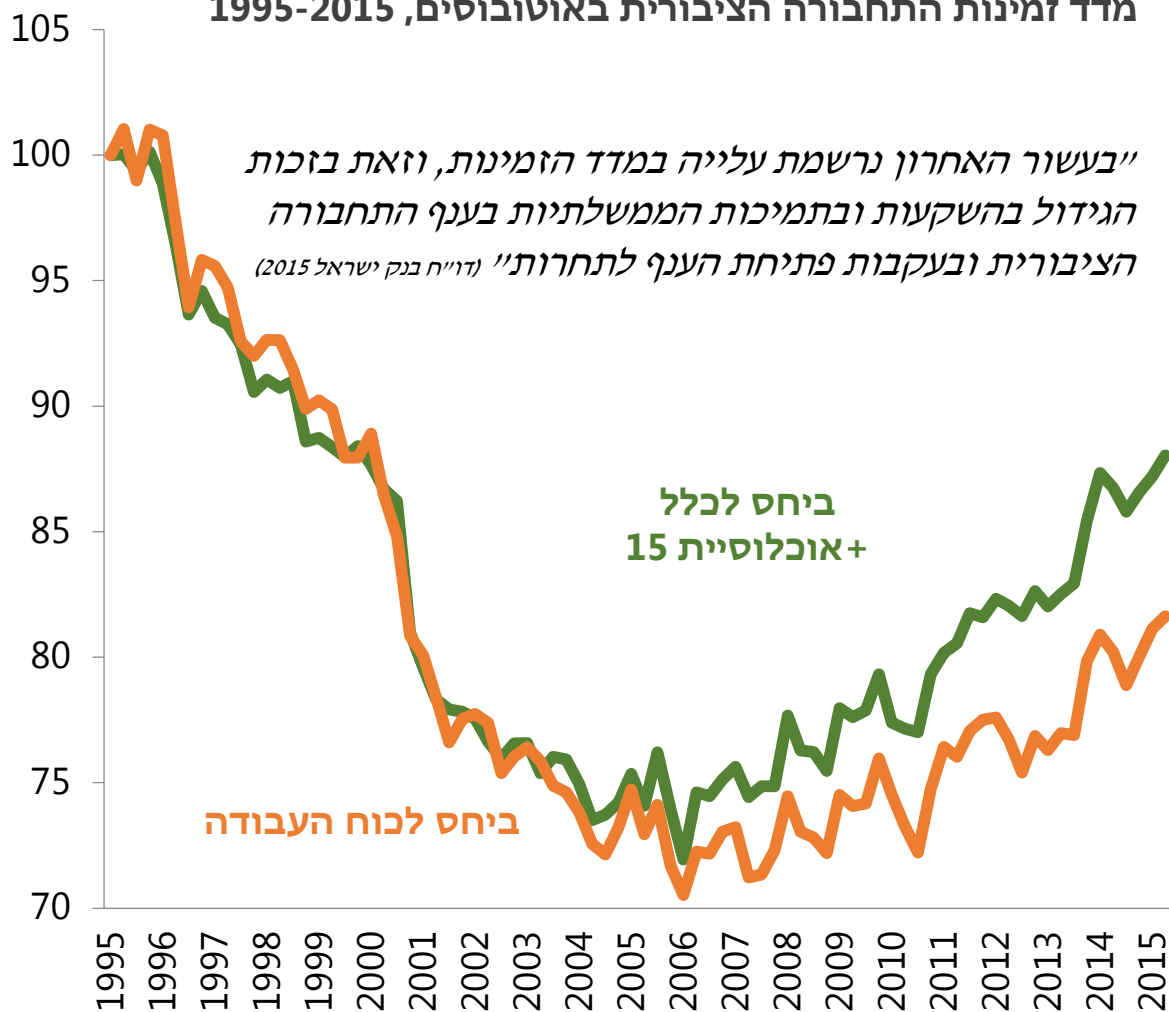


Designed by Vexels.com

# יש להמשיך במאמצים לפיתוח מערך התחבורה הציבורית כדי לשפר את איכות החיים והסביבה במרחב העירוני



מדד זמינות התחבורה הציבורית באוטובוסים, 1995-2015





✓ **יצירת מלאי תכנוני זמין גדול לאורך זמן, בפרט באזורי הביקוש**

✓ **הגדלת הצפיפות בערים ובאזורי הביקוש**

- השקעה בתשתיות נדרשות; כגון הסעות המונים
- תעדוף התחדשות עירונית בכפוף להתאמת התשתיות

✓ **ייעול תהליכי התכנון וקדם-הבנייה:**

- קיצור תהליכי התכנון
- הגדלת הסנכרון בין תכניות הבנייה לפיתוח התשתיות
- התאמת תמהיל הדירות לשינויים הדמוגרפיים ולהעדפות הציבור

✓ **העדפת שיקולי הטווח ארוך על פני הטווח הקצר:**

נדרשים מנגנונים וצעדים שיאפשרו לשמור על קצב מתאים של התחלות בנייה באזורי הביקוש, לאורך זמן



# תודה