



אורי יוניסי

ראש חטיבת משכנתאות

# שוק הנדל"ן בנקודת רתיחה

# שוק הדיור לאן?

## הכלכלנית הראשית: שוק הדיור חזר לרמתו מ-2003

ברבעון הראשון של השנה נרשמה ירידה של 42% לעומת כמות העסקאות שבוצעה ברבעון הראשון של שנה שעברה, ולפי הכלכלנית הראשית, ירידות נרשמות גם ברבעון השני • המשקיעים ממשיכים לצאת מהשוק, והיצע הדירות להשכרה יורד

15 במאי 23

גלובס

האיש שמונה ליו"ר הוועדה ליוקר המחיה: "מחירי הדיור יעלו בצורה פראית ב-2024-2025 — ואין דרך למנוע את זה"

מנכ"ל האוצר לשעבר, שמואל סלבין, שמונה השבוע ליו"ר הוועדה לטיפול ביוקר המחיה, טוען שהממשלה איבדה את היכולת לשלוט ולהשפיע על מחירי הדירות,

8 ביוני 23

TheMarker

## "הגיע הזמן שהממשלה תחשוב על מה שהעם צריך"

כך אמר נשיא התאחדות הקבלנים בכנס בירושלים והוסיף: "הענף נמצא במיתון עמוק". מהנדס עיריית ירושלים אמר: "אני היום במצוקה גדולה של דיור להשכרה בעיר. בלי מלאי של דיור להשכרה אני לא יכול לאפשר התחדשות עירונית"

1 ביוני 23

y net  
יריבית אודיונת

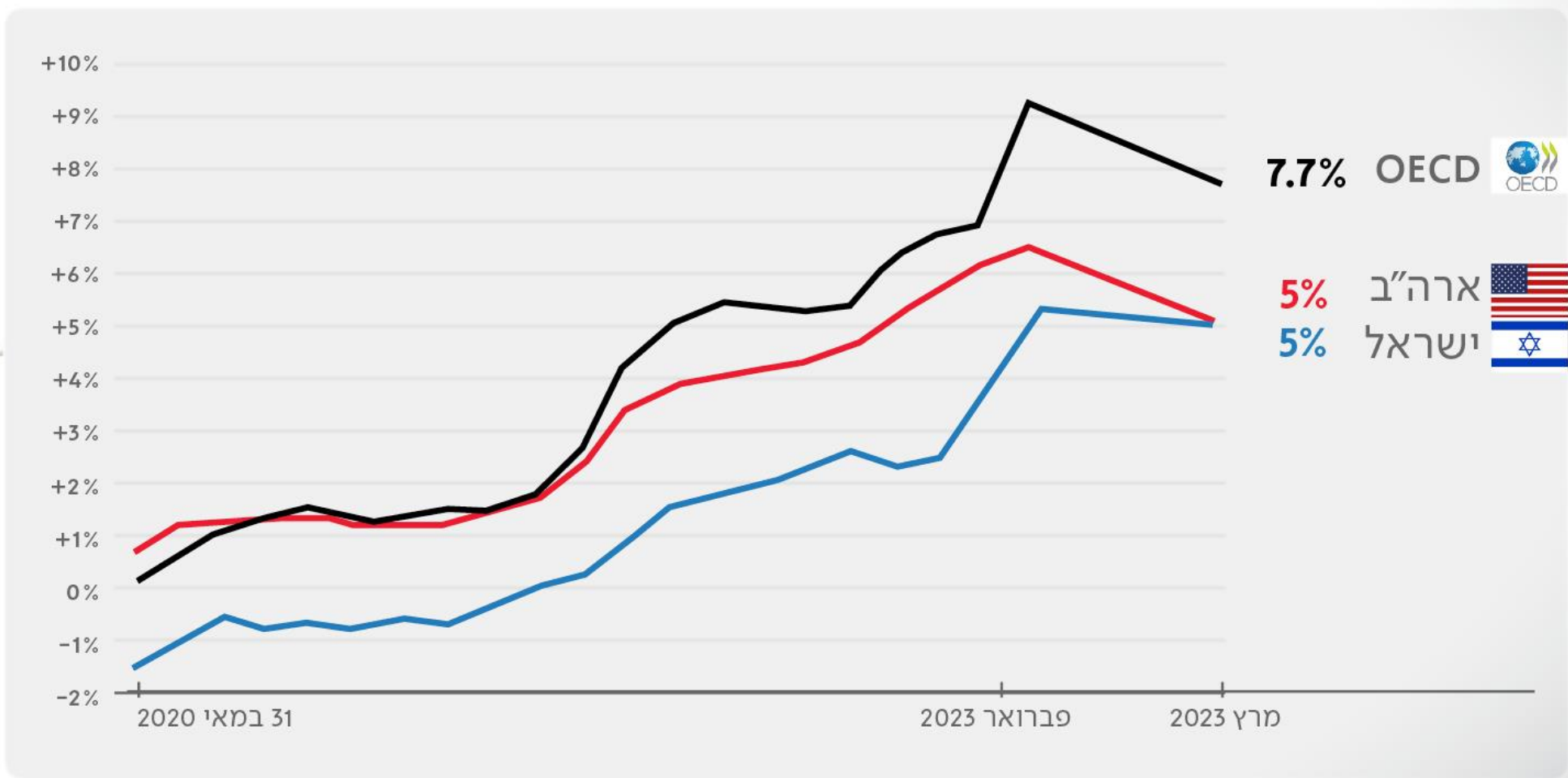
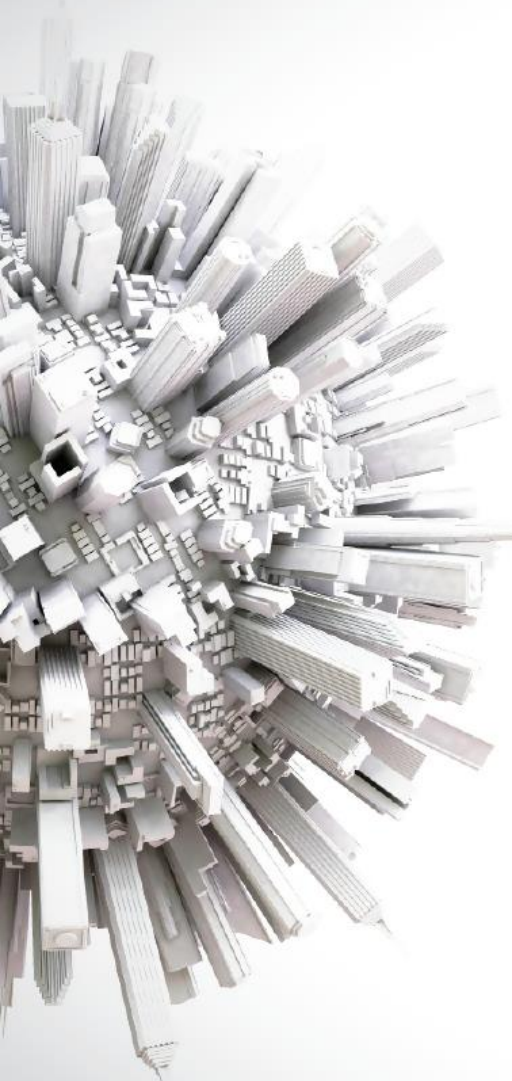
## בנק ישראל: התייקרות הדירות ועליית הריבית הרחיבו פערים ופגעו בשכבות הביניים

לוויים שלקחו משכנתאות ב-2021 חוו עלייה של 20% בהחזר בשנה האחרונה - כך עולה ממחקר של בנק ישראל ■ ממוצע החזר החודשי עלה ל-5,600 שקל בחודש

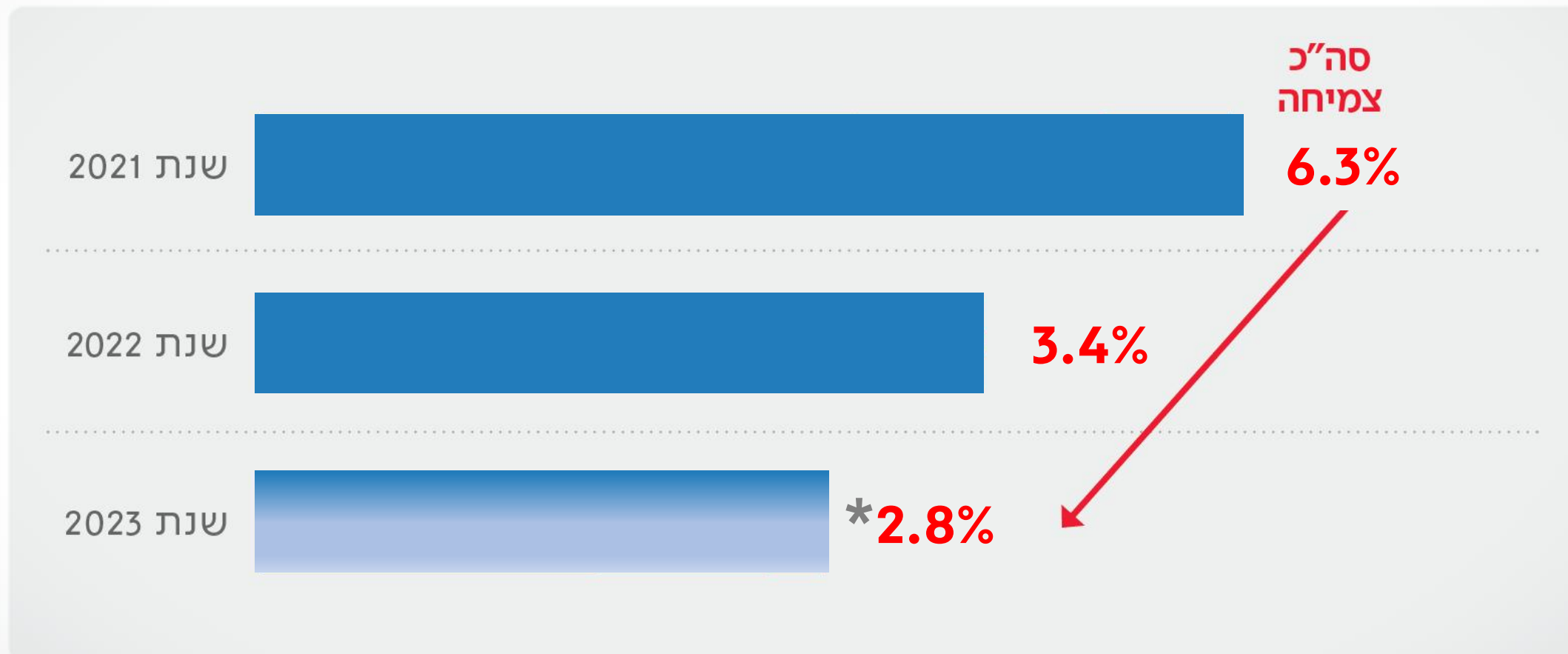
14 במאי 23

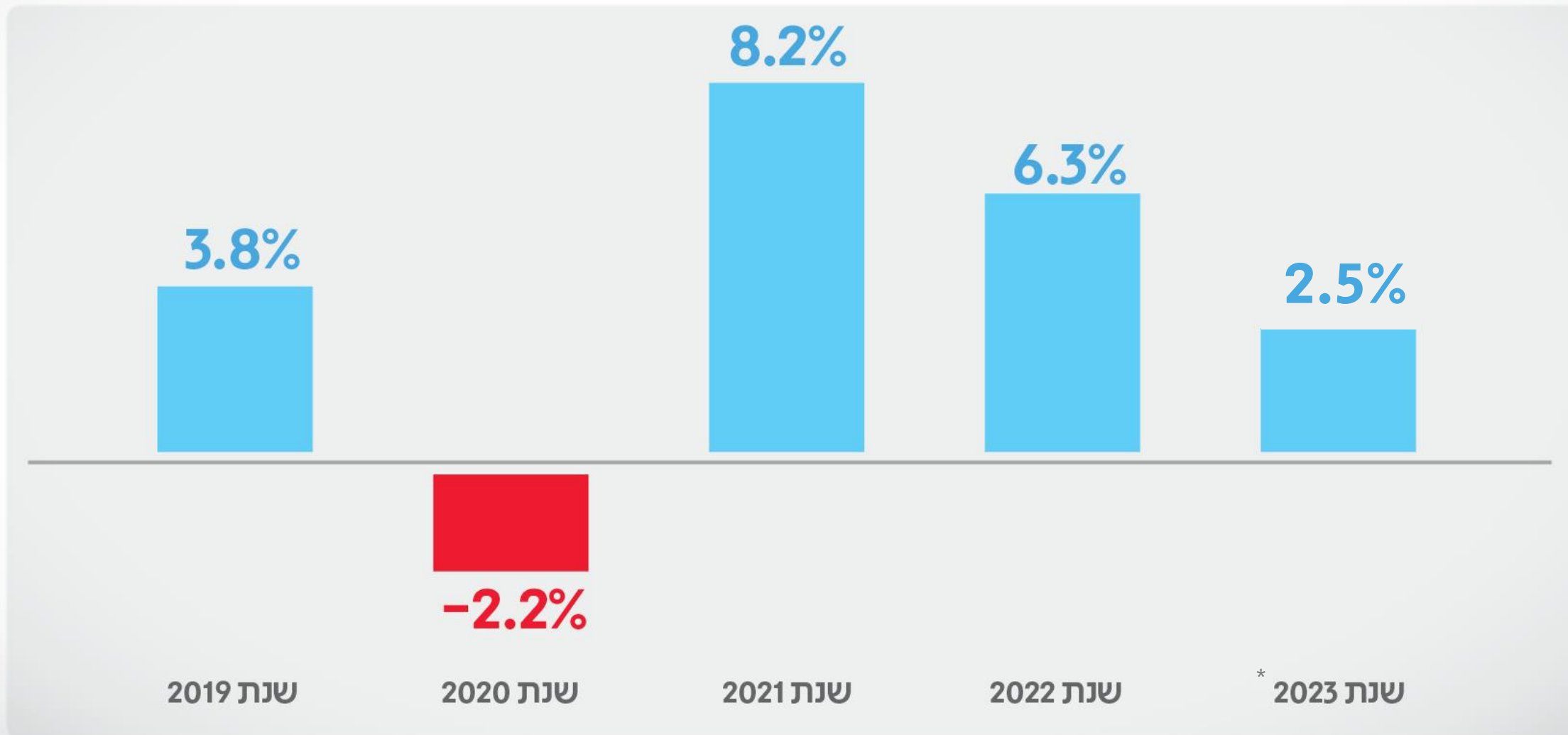
TheMarker

# מגמות בעולם התפתחות האינפלציה



## הצמיחה העולמית בירידה





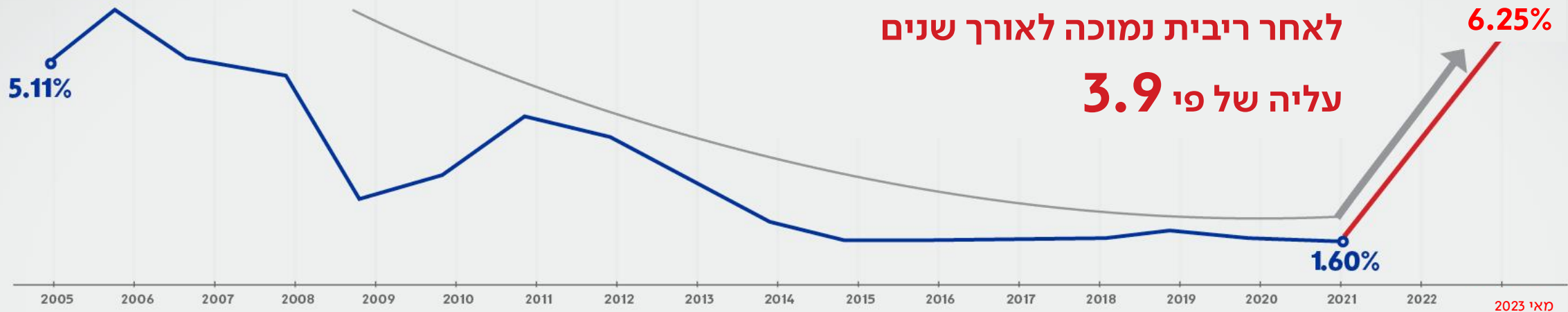
# ריבית נמוכה לאורך שנים

## ריבית בנק ישראל (פריים)

לאחר ריבית נמוכה לאורך שנים

עליה של פי 3.9

6.25%



## ריבית משכנתאות (שקלית ל-25-20 שנים)

עליה של 46%

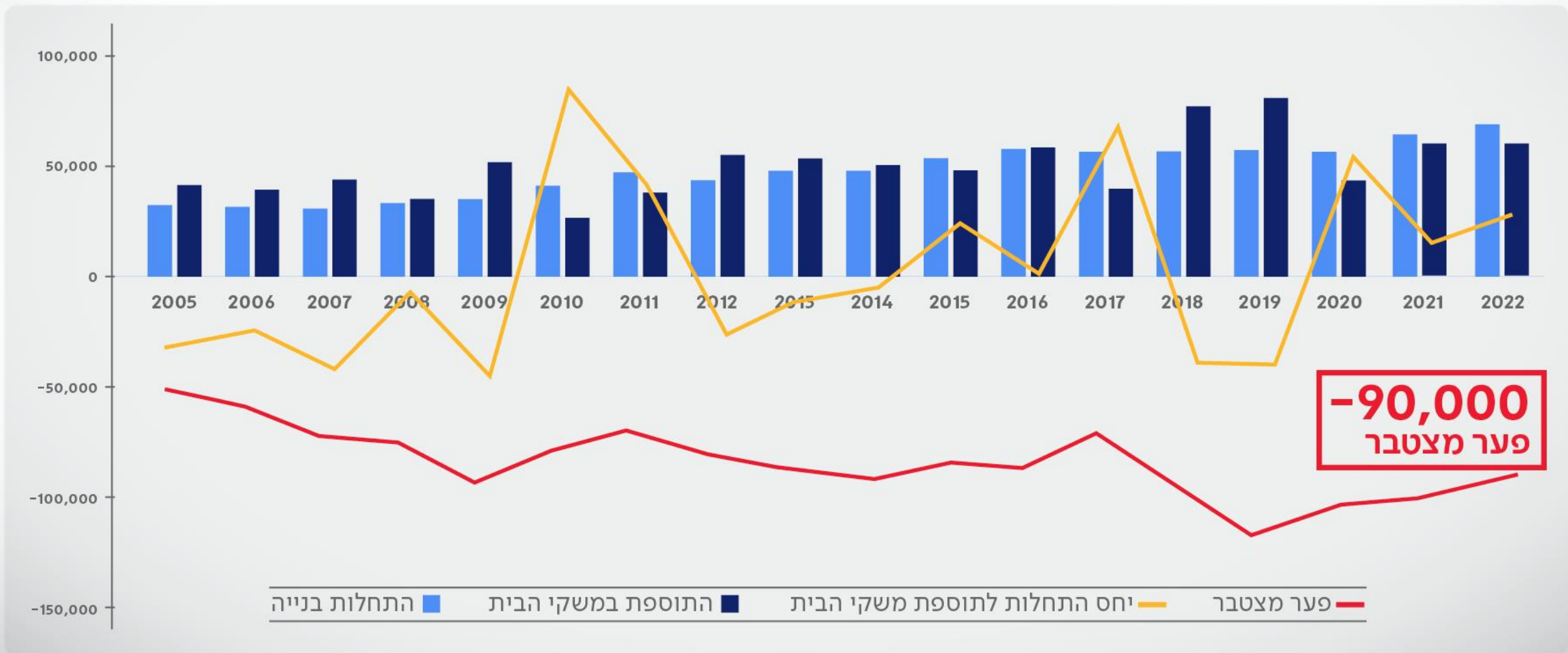
4.99%





# מחסור הולך ומתרחב בהיצע הדירות במדינת ישראל ע"פ שנים

## מדידה לפי התחלות בנייה



# מחסור הולך ומתרחב בהיצע הדירות במדינת ישראל ע"פ שנים

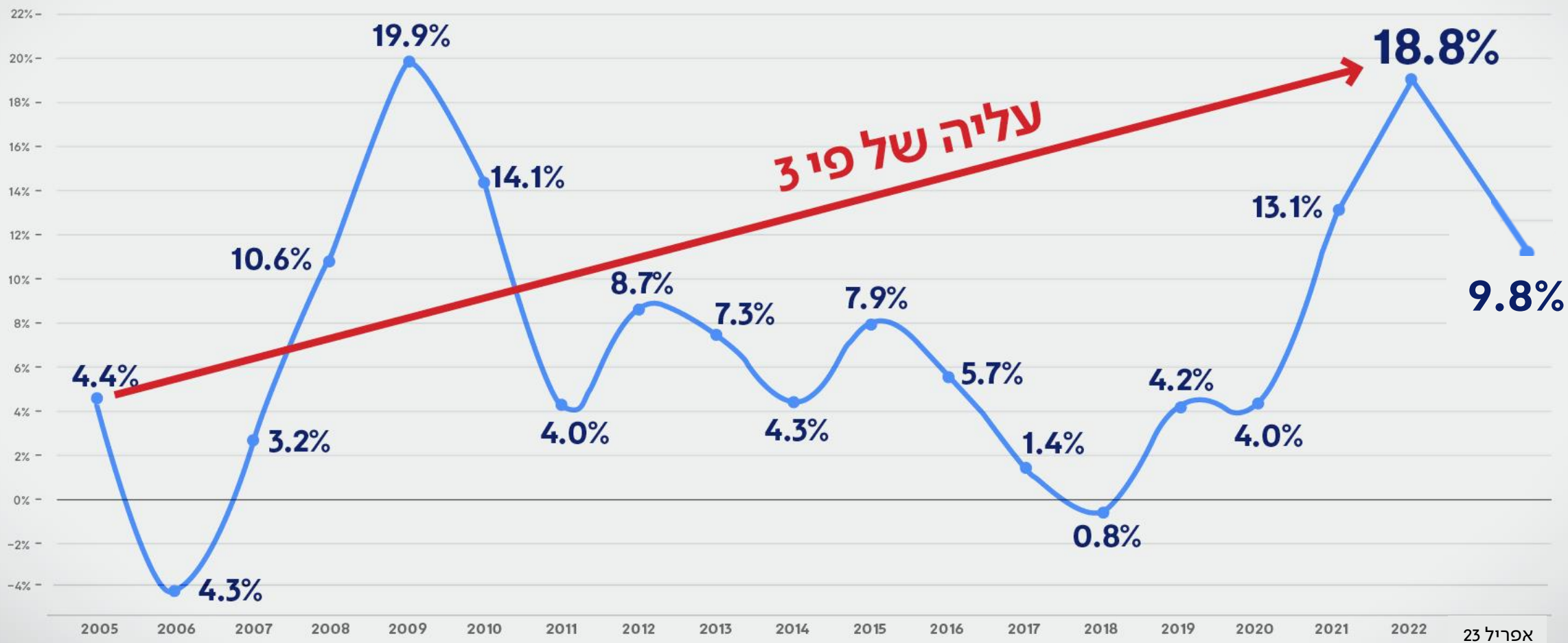
## מדידה לפי גמר בנייה

מחירי הדירור מושפעים בין היתר מהיחס שבין ההיצע של יחידות הדירור לביקוש. על פי נתוני המועצה הלאומית לכלכלה שבמשרד ראש הממשלה (המועצה הלאומית לכלכלה), בשנים 2006 - 2022 נוצר מחסור מצטבר של כ-189,000 יחידות דירור (יח"ד), זאת משום שמספר יח"ד שנבנו היה קטן מהנדרש לפי צורכי הדירור. ציטוט מדוח מבקר המדינה-מאי 2023

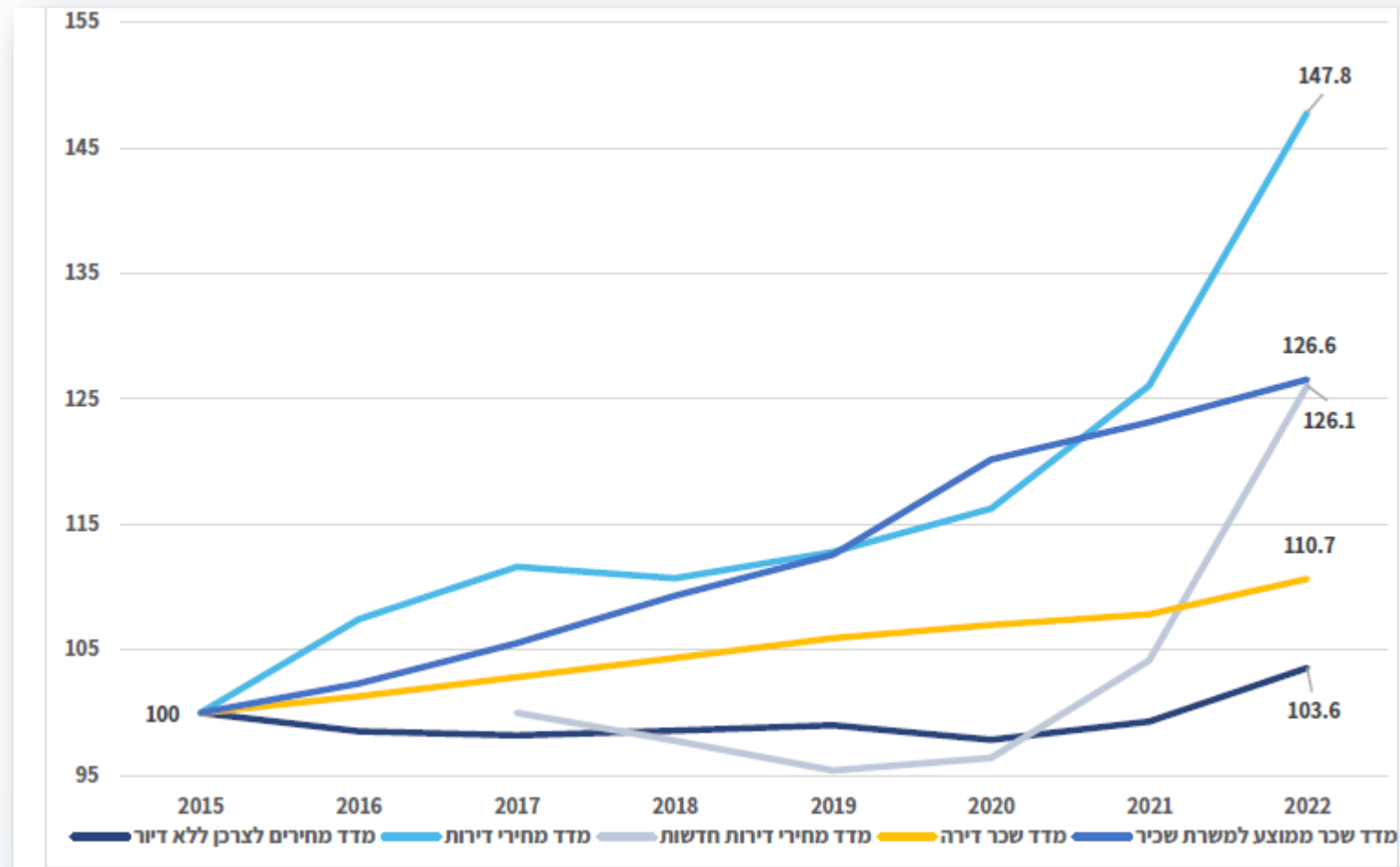




# מחירי הדיור - לאן? קצב עליית מחירי הדירות נמשך



# התפתחות מדד מחירי הדיור ושכר ממוצע במשק



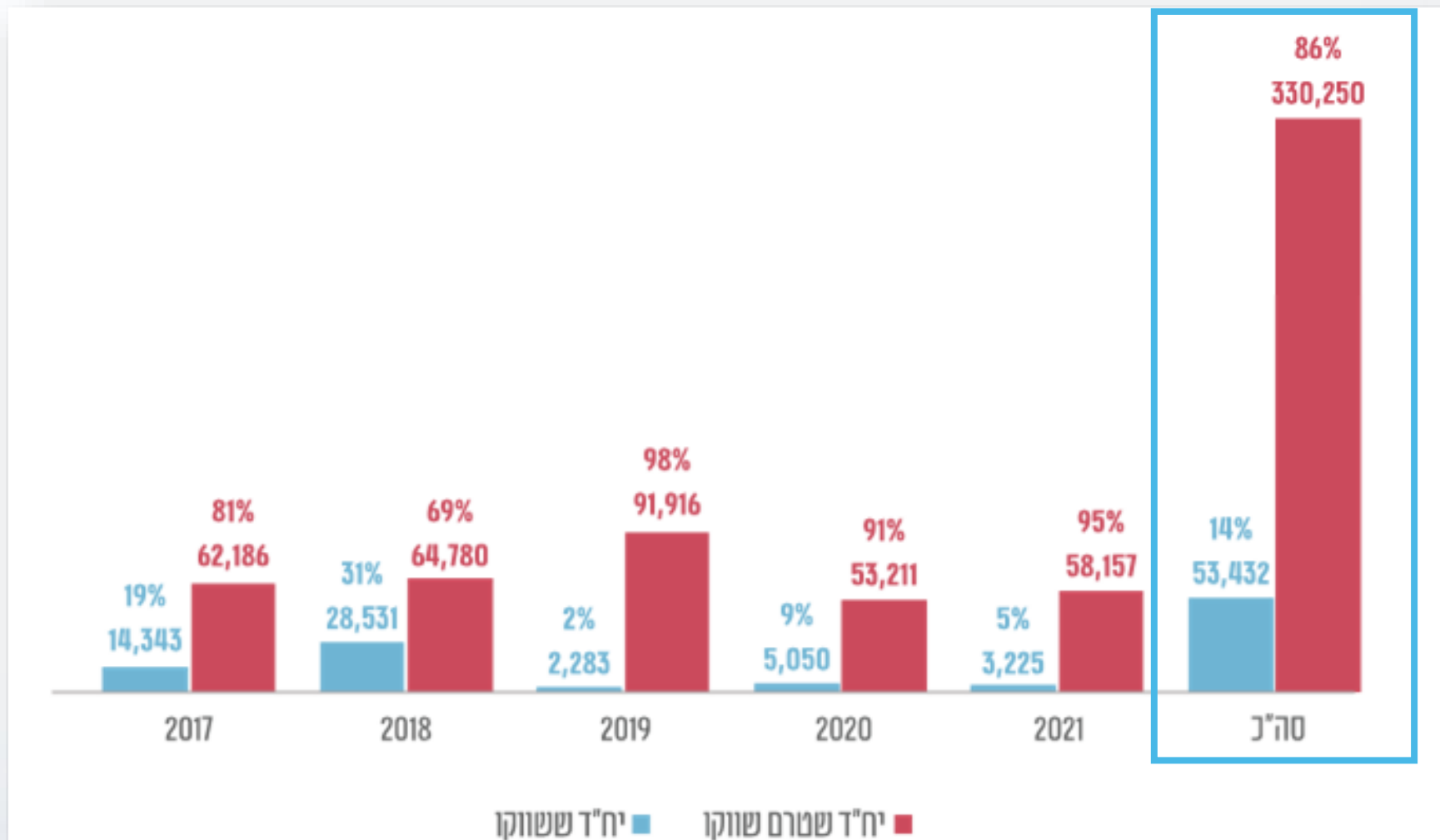
**+47%** מחירי הדירות  
**+26%** שכר ממוצע

# מה משפיע על מחירי הדיור?



# שיווק קרקעות בתוכניות ביוזמה ציבורית

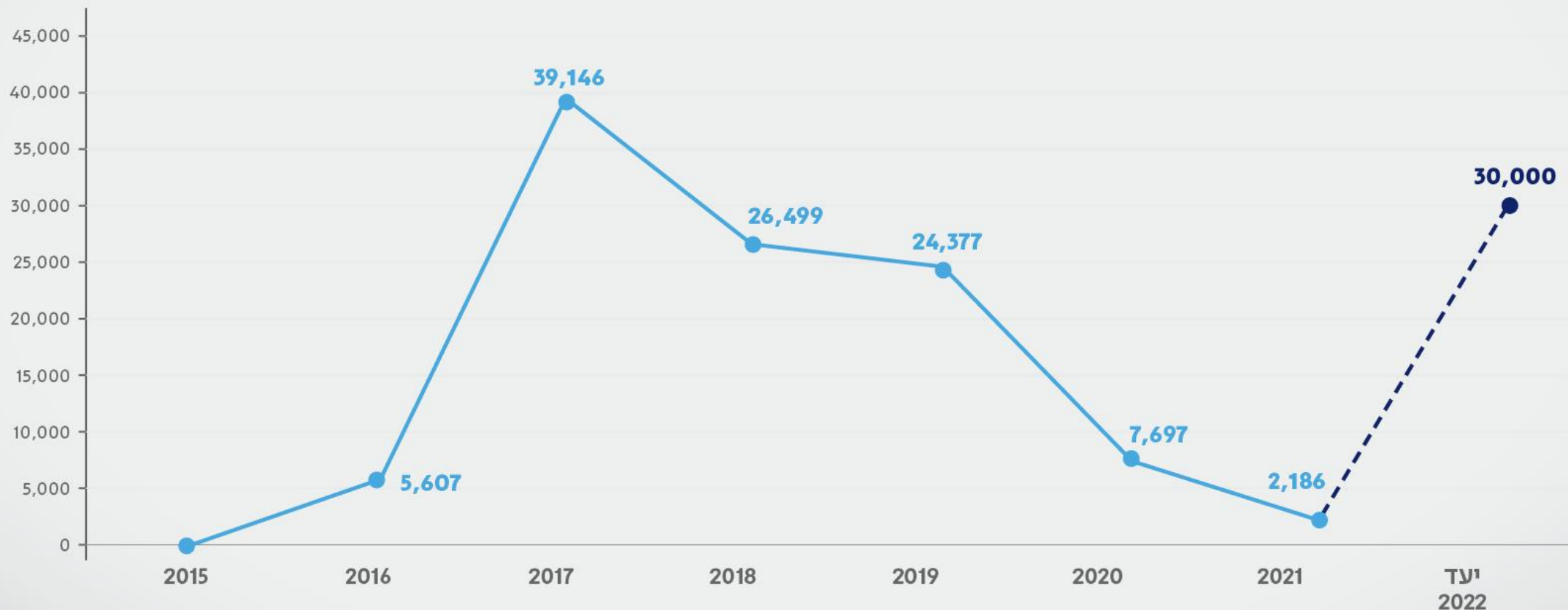
רק 14% מתוך היחידות שאושרו לשיווק בשנים 2007-2021 שווקו בפועל.



# תכניות הדיור הממשלתיות

## כמות הדירות שהוגרלו - עד שנת 2021 הוגרלו כ 105,000 יחידות

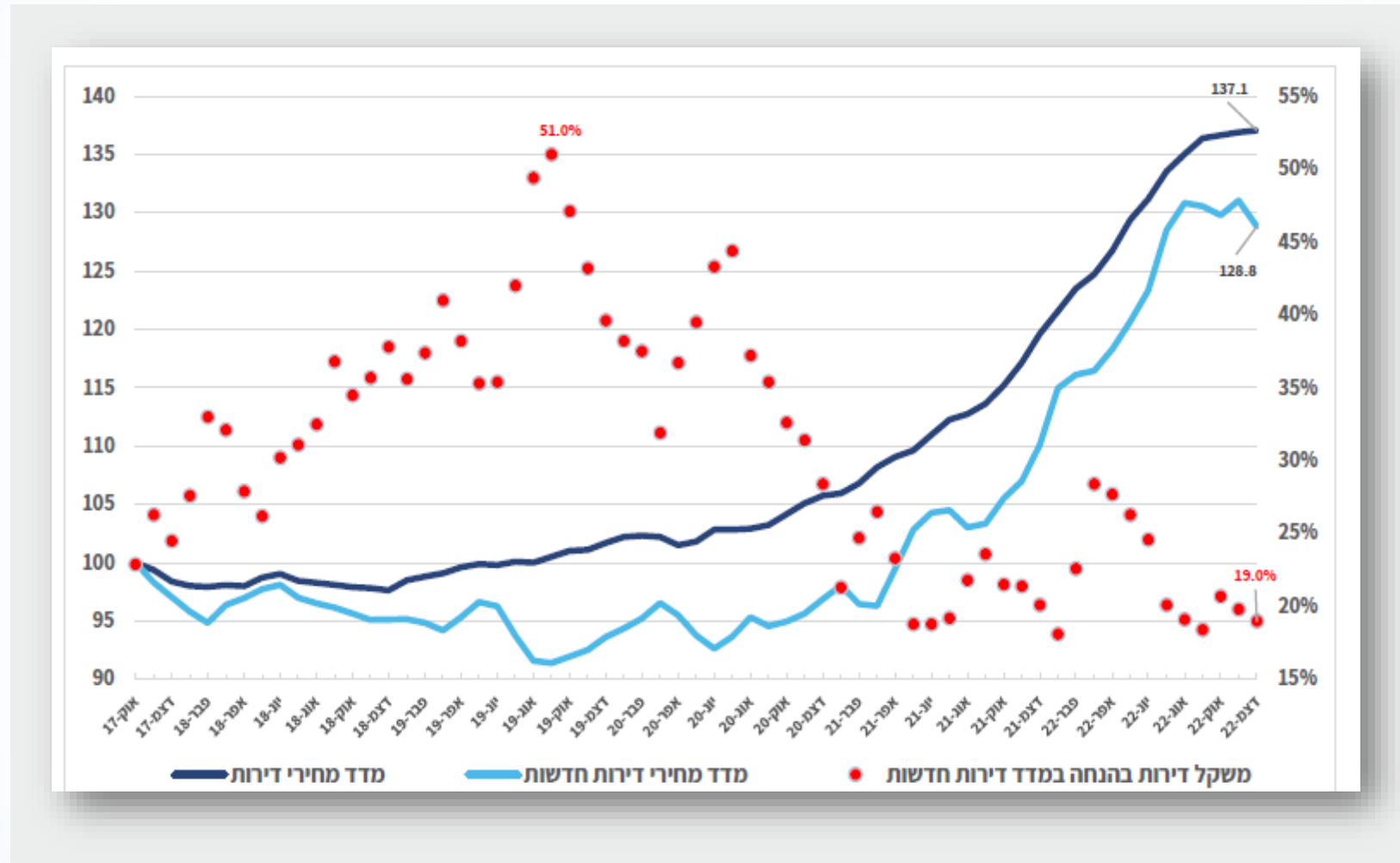
מספר הדירות שהוגרלו בתכניות הדיור הממשלתיות





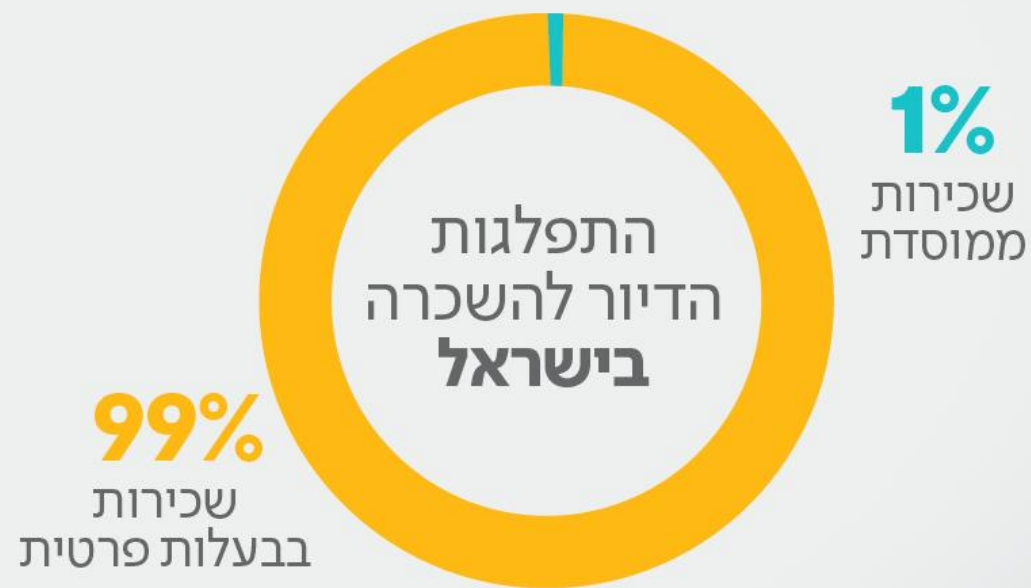
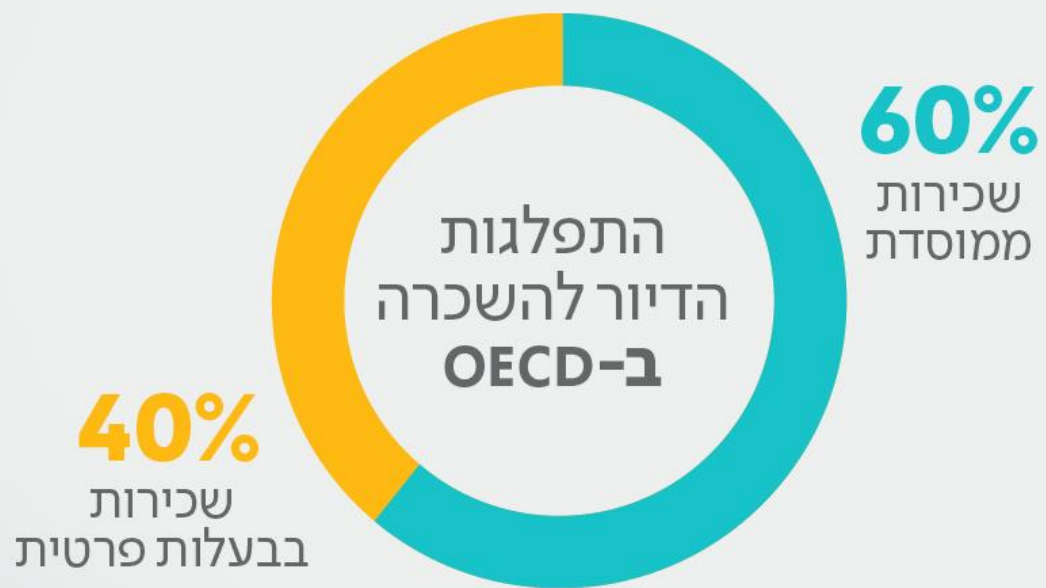
# התפתחות דירות בסבסוד ממשלתי

בסוף שנת 2022 משקל הדירות בהנחה מסך הדירות החדשות עמד על 19% בלבד



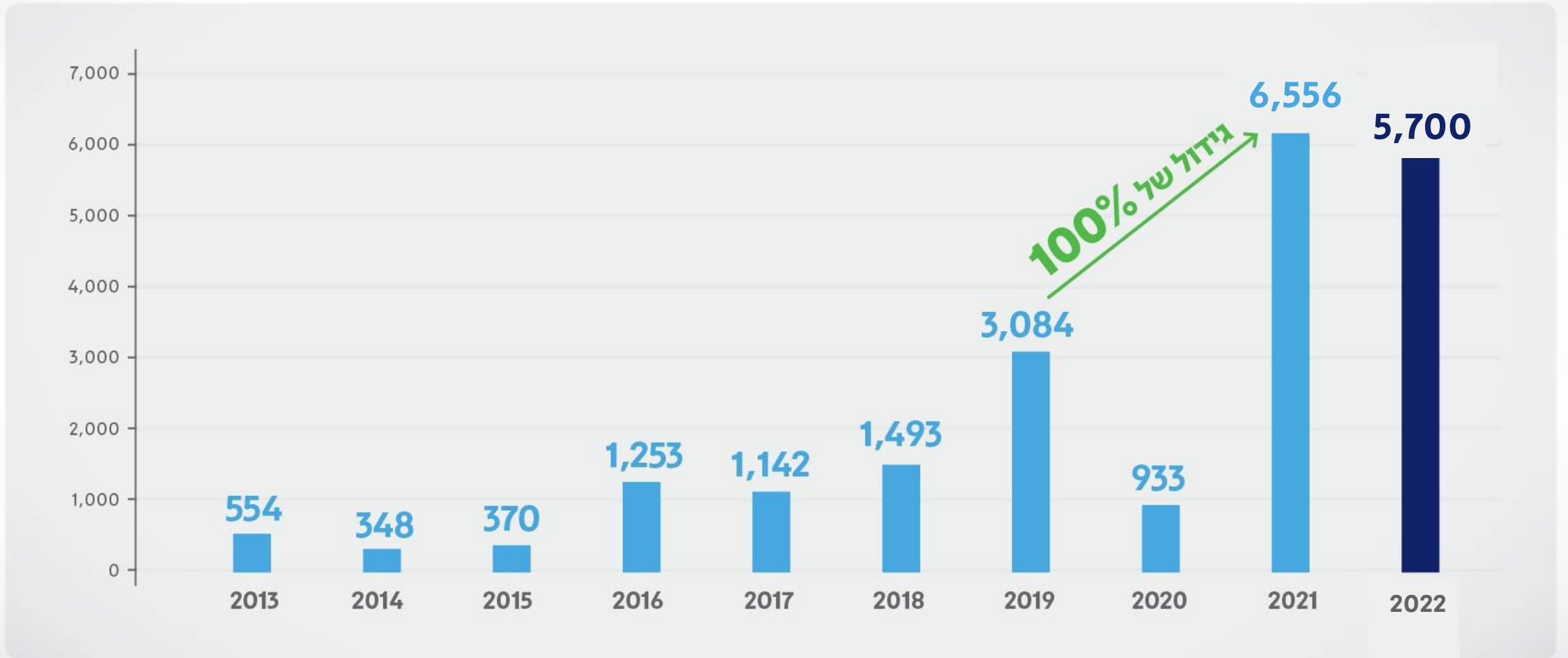
## השכירות המוסדית בארץ בשפל ולשוכרים אין ודאות

שוק השכירות מונה כ- **750,000** יחידות דיור שהם כ- **28%** ממשקי הבית בישראל

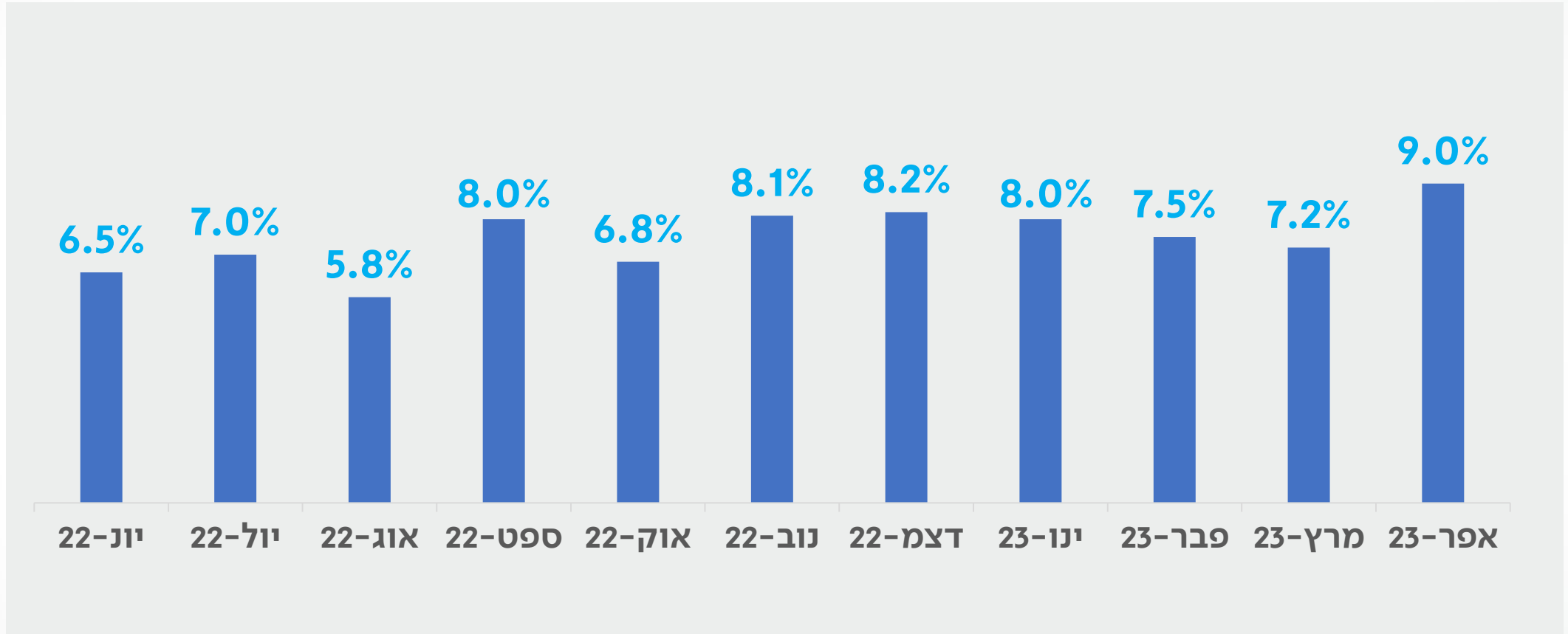


# שוק השכירות

## “דירה להשכיר” – מספר יח“ד ששווקו

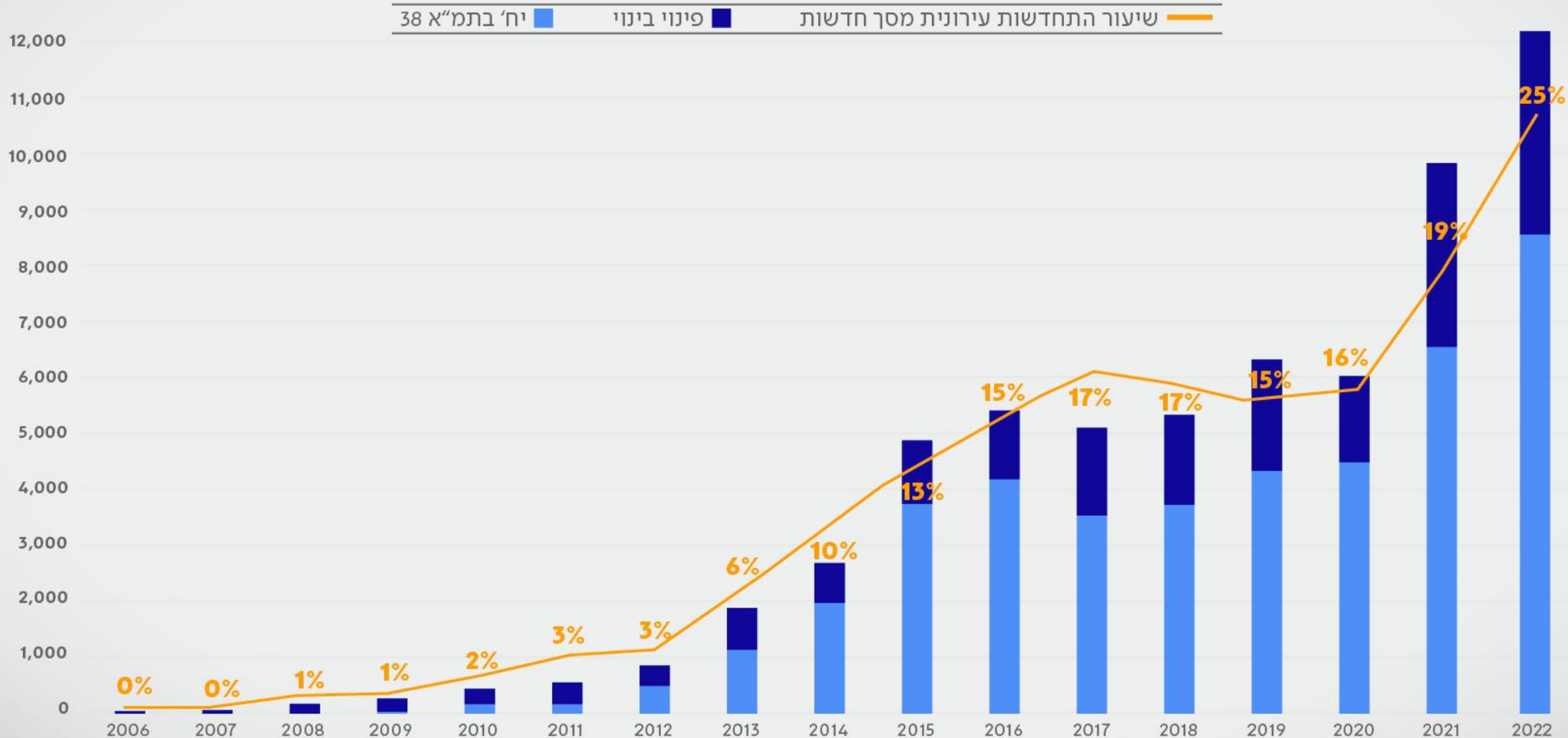


## השינויים במחירי השכירות בדירות שבהם הוחלף שוכר



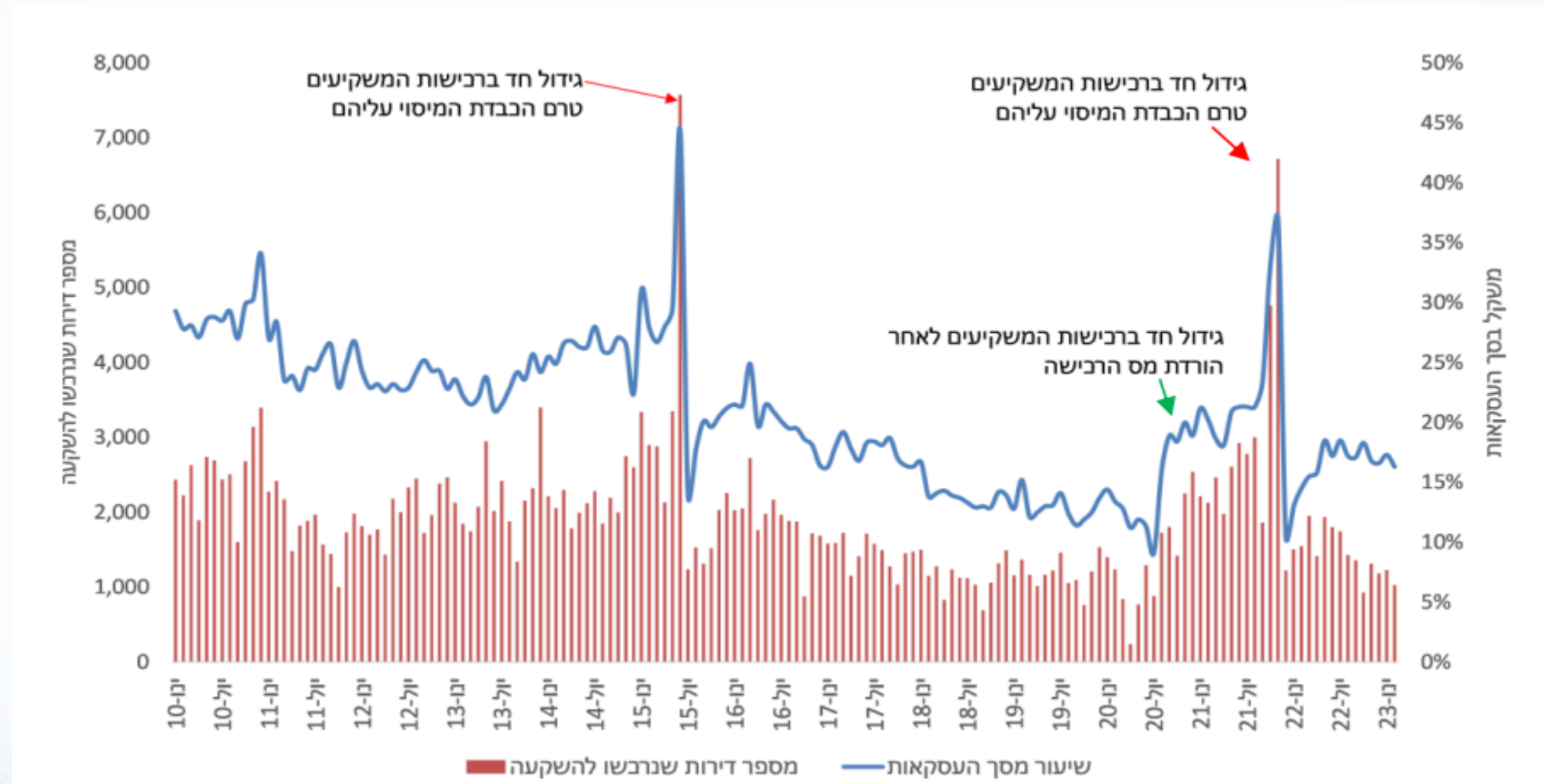
המקור: הלמ"ס  
\* מאז תחילת המדידה בחודש יוני 22

# התחדשות עירונית - חלק מהיתרון





# התפתחות רכישות להשקעה ושיעור מסך העסקאות



# מה יקרה למחירי הדיור בישראל בשנת 2023?

איזה כח  
יגבר

תומך בעליית מחירים

## עודף ביקוש

- חוסר בשחרור קרקעות והתחלות בניה
- חוסר בתכנית ממשלתית מסודרת
- אין תרבות של שכירות לטווח ארוך
- ייקור עלויות מימון ליזמים לפרויקטים שמתחילים תקבל ביטוי בעליית מחירי הדירות

## ריבית גבוהה

- מייצרת אלטרנטיבה פחות טובה למשקיעים
- מפחיתה ביקושים
- מכבידה על לקוחות נוטלי המשכנתא
- מכבידה על עלויות המימון של יזמים וקבלנים

תומך בירידת מחירים

מחירי  
הדירות  
בישראל

# מה האטרנטיבות של הלקוחות?

להישאר "על הגדר"



להמשיך ולשכור דירה



לרכוש דירה תוך סיכונים  
ולקיחת מימון להון העצמי



לרכוש דירה בהתאמה  
ליכולת הפיננסית





# שוק המשכנתאות

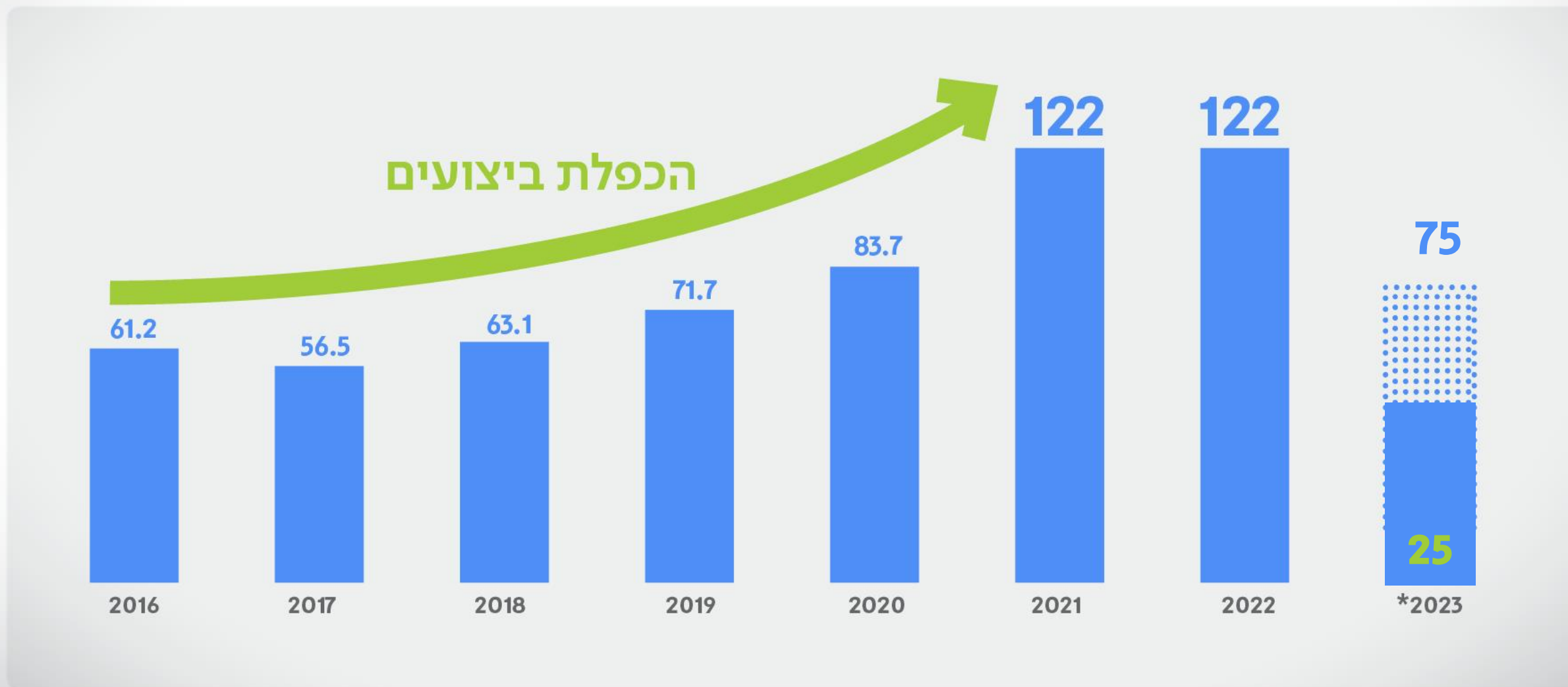


# מעגל הביקושים למשכנתאות

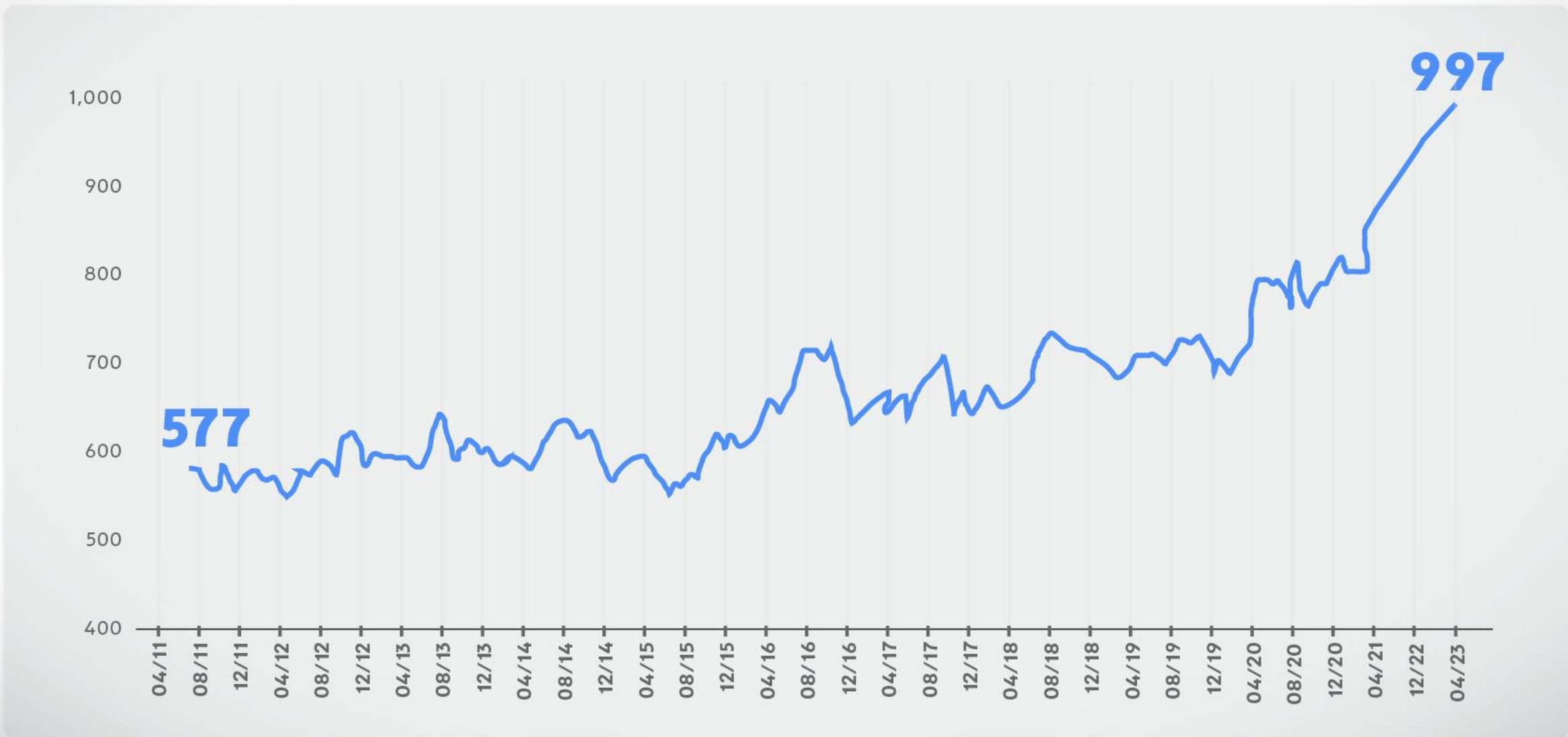




# התפתחות העמדת הלוואות לדיור (במ"ש"ח)



# משכנתא ממוצעת במערכת באלפי ש"ח



# אז מה צריך לעשות?



## תכנית חירום לאומית

המשך הסרת  
חסמים רגולטורים  
בשוק המשכנתאות



הרחבה מסיבית של  
היצע הדירות -  
70 אלף יח"ד בכל שנה



קיצור הליכי רישוי



המשך הרחבת ההיצע  
באמצעות פרויקטים  
של התחדשות עירונית



הרחבת כושר היצור  
ושיפור תשתיות



העמדת תוכנית חלופית  
לסיוע לזוגות צעירים



הרחבה מסיבית של  
היצע דירות במסגרת  
שכירות לטווח הארוך



תודה



לאומי  
למשכנתאות