

## סקירת ענף הנדל"ן למגורים בישראל

יולי 2021

### תקציר:

- בשנה האחרונה חלה גאות משמעותית בביקוש לרכישת דירות חדשות, כתוצאה הן מגורמים שנוצרו בעקבות משבר הקורונה (בין השאר, גידול בחיסכון משקי הבית, הקלות במיסוי) והן מגורמים אחרים, כגון הגידול הדמוגרפי המתמיד וחוסר הוודאות בשוק ברקע סיום תכנית "מחיר למשתכן" והיעדר תקציב מדינה סדיר.
- מנגד, קצב המסירה של דירות חדשות ירד בשנה האחרונה לנוכח האטת עבודות הבנייה ברקע משבר הקורונה; ואילו קצב התחלות הבנייה נפגע אמנם רק במעט, אך נותר נמוך ביחס לצרכים המוכתבים ע"י הגידול הדמוגרפי.
- במציאות זו, לחצי עודף הביקוש בשוק הדיור מתגברים וכתוצאה מכך עלו מחירי הדירות בחצי השנה האחרונה בקצב מהיר למדי (קצב שנתי של כ-9.2%). מחירי הדירות צפויים לעלות בקצב דומה גם בחודשים הקרובים.
- בטווח הבינוני המחסור בדירות חדשות צפוי להחריף, כתוצאה מירידה משמעותית בשיווק קרקעות מדינה למגורים בשנתיים האחרונות. צעדים שונים הנבחנו ע"י הממשלה כיום עשויים, אם ייושמו, להקל רק במידה חלקית את המחסור בדירות. לפיכך, הסבירות להמשך עליות מחירים בטווח הבינוני נראית גבוהה. עם זאת, קצב העלייה יהיה תלוי במידה רבה במדיניות הממשלה בצד ההיצע ובהשפעתה על רמת הביקוש.
- עיקר פגיעת משבר הקורונה התרכזת בשנה האחרונה בשוק השכירות, אך הביקוש בשוק זה הפגין עדיין קשיחות רבה, בהתחשב בגודל המשבר. שיעור משקי הבית השוכרים הצטמצם רק במעט ועליית מחירי השכירות נמשכה, גם אם בקצב איטי ביחס לעבר. במבט קדימה, צפויה עליית מחירי השכירות לשוב ולהאיץ בהדרגה.

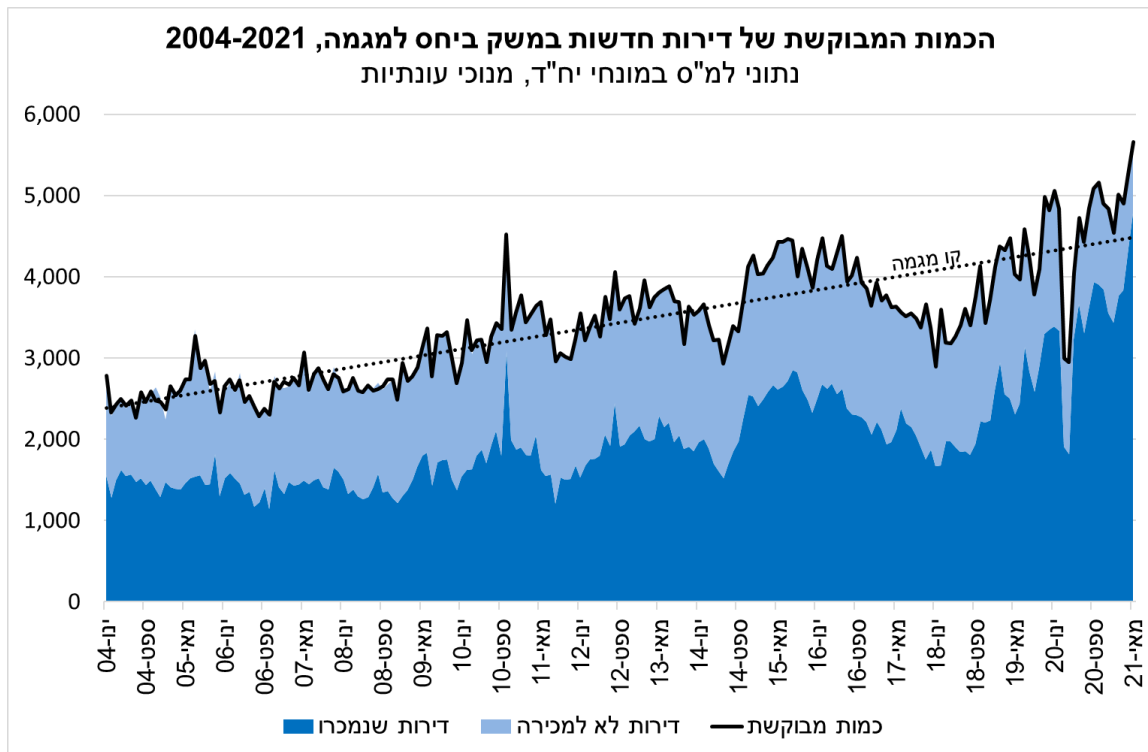
## הביקוש והפעילות

מאז קיץ 2020 ואילך, חלה גאות משמעותית בביקוש לרכישת דיור, לאחר ירידה חדה אך זמנית בנפח הפעילות בשוק בראשית משבר הקורונה. הכמות המבוקשת של דירות חדשות הגיעה לרמות שיא בחודשים האחרונים. נתון זה כולל הן דירות הנמכרות בשוק בהליך רגיל<sup>1</sup> והן דירות לא למכירה, כלומר דירות שבהן בעל הדירה ידועה מראש (מיזמי "בנה ביתך", קבוצות רכישה, דיור להשכרה וכו').

אמנם, עצם העובדה שהכמות המבוקשת של דירות חדשות נמצאת כיום ברמה גבוהה ביחס לעשור האחרון אינה מפתיעה, שכן הביקוש לרכישת דיור עולה לאורך השנים בהתמדה, כתוצאה מהגידול הדמוגרפי המתמשך; אך כפי שעולה מתרשים 1, רמת הביקוש עולה בחודשים האחרונים גם על הרמה הצפויה מהמגמה הרב-שנתית. זאת, בהמשך לביקוש גבוה יחסית למגמה שנרשם בשלהי 2018 ובשנת 2019, ברקע דעיכת ההשפעה של תכנית "מחיר למשתכן" על השוק.

בתוך כך, בולט שינוי בתמהיל השיווק של דירות חדשות, עם עלייה ממשית במשקל הדירות המשוקות בהליך מכירה רגיל בשוק החופשי (כלומר לא דרך תכניות דיור בר-השגה כגון "מחיר למשתכן" או "דיור במחיר מופחת"). זאת, על חשבון ירידה ניכרת במשקל הדירות לא למכירה, בפרט דירות המשוקות דרך קבוצות רכישה.

### תרשים 1



הגאות המאפיינת את שוק הדירות לרכישה בשנה האחרונה אינה חריגה בהשוואה בינלאומית ונובעת בחלקה מגורמים משותפים לשווקים רבים אחרים במדינות המפותחות, כגון:

<sup>1</sup> לרבות רכישת דיור במסגרת מיזמי דיור בר-השגה כגון תכניות "מחיר למשתכן" ו"דיור במחיר מופחת".

- **חשיפה מוגבלת של ציבור רוכשי הדירות למשבר הקורונה**, שפגע בעיקר בהכנסתם של עובדים בשכר נמוך. אלה נוטים יותר לשכור דירות מאשר לרכוש דירות (ראו בנספח הרחבה על שוק השכירות ברקע משבר הקורונה).  
יוצאי דופן בהקשר זה הם רוכשי דירות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", פלח רוכשים מבוסס פחות מיתר השוק, שנפגע יותר מהרוכשים האחרים ממשבר הקורונה. נראה שזה הגורם המרכזי לירידה שחלה בשנה האחרונה ברכישת דירות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", בניגוד למגמה ביתר פלחי השוק (ראו עוד על התקדמות מיזמי "מחיר למשתכן" בהמשך הסקירה).
- **עלייה בהיקף ההון העצמי של משקי בית שהכנסתם לא נפגעה**. זאת, כתוצאה מירידה בצריכה הפרטית, ברקע המגבלות שהושטו בשנה האחרונה על צריכת שירותים שונים (נסיעות לחו"ל, חופשות, מסעדות, תרבות ופנאי), בניסיון לרסן את התפשטות נגיף הקורונה.

מעבר לכך, מספר גורמים ייחודיים יותר לישראל עומדים ברקע הגאות הנוכחית בשוק הדיור. ראשית, הורדת מס הרכישה על משקיעי נדל"ן בקיץ 2020 הובילה לעלייה חדה ברכישת דירות על ידם. לפי נתוני אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, משקלם של המשקיעים בסך העסקאות עלה מכ-12% ערב הורדת המס לכ-20% בחודשים האחרונים ומלאי הדירות המוחזקות על ידם הפסיק לרדת, לראשונה מאז ראשית 2016.

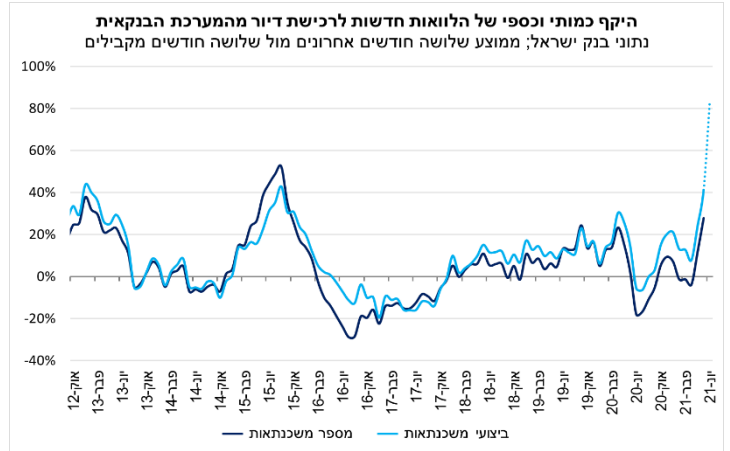
שנית, הגאות ברכישת דירות מושפעת עדיין מהתפרצות ביקוש שהיה "כבוש" בשנות תכנית "מחיר למשתכן". כאמור, משקי בית רבים, בדגש על רוכשי דירה ראשונה, חזרו לחפש דירות בשוק החופשי עוד ערב משבר הקורונה, על רקע חוסר הוודאות שנוצר סביב עתיד תכנית "מחיר למשתכן" ברקע פיזור הכנסת בסוף 2018. מגמה זו צברה תאוצה ניכרת בשנה האחרונה, לאור התגברות חוסר הוודאות בשוק והחששות מפני ירידה בהיצע הדירות ועלייה במחירי הדירות, כאשר תקציב המדינה לא אושר בשנתיים וחצי האחרונות.

בהקשר זה, נראה שתכנית "דיור במחיר מופחת" שיצאה לדרך בקיץ 2020, לא הצליחה עד כה לרסן את הביקוש בשוק החופשי; התכנית מצומצמת יותר בהיקפה הגיאוגרפי ובנדיבות ההטבות שהיא נותנת ביחס לתכנית "מחיר למשתכן" ובהיעדר תקציב מדינה סדיר, קצב יישומה היה עד כה איטי. עתיד התכנית אינו ברור לאור הקמתה של הממשלה החדשה.

נוסף לכל אלה, ריביות המשכנתא מצויות ברמה נמוכה יחסית לרוב העשור האחרון. הריביות הנמוכות, כמו גם הרצון של משקי בית רבים בעת הנוכחית למהר ולרכוש דירה בטרם יעלו המחירים עוד, מובילים בחודשים האחרונים לגידול חד בהיקף המשכנתאות הנלקחות. הציבור נוטל כיום משכנתאות גדולות יותר ובשיעורי מימון גבוהים יותר. למרות זאת, חלה עלייה מוגבלת יחסית ביחס ההחזר להכנסה במשכנתאות החדשות, בזכות שיעורי הריבית הנמוכים וכיוון שמשקי הבית נוטלים בשנה האחרונה משכנתאות לתקופות ארוכות יותר (ראו תרשימים 2.1-2.4 על המגמות בשוק המשכנתאות).

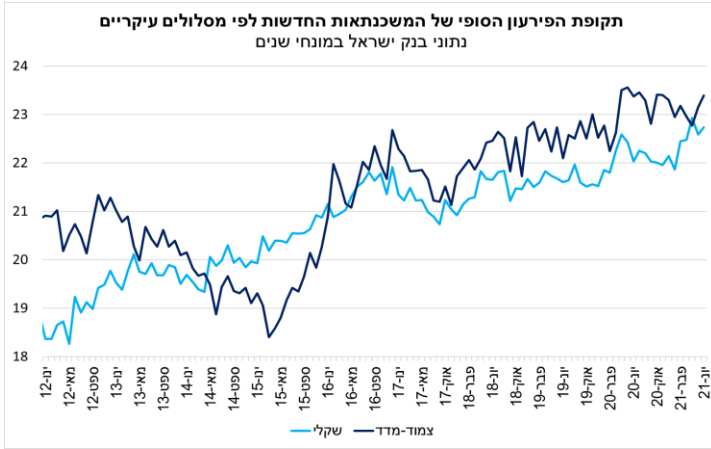
### 2.1 תרשים

הציבור לוקח כיום משכנתאות גדולות יותר ולכן ביצועי המשכנתאות גדלים מהר יותר ממספר ההלוואות



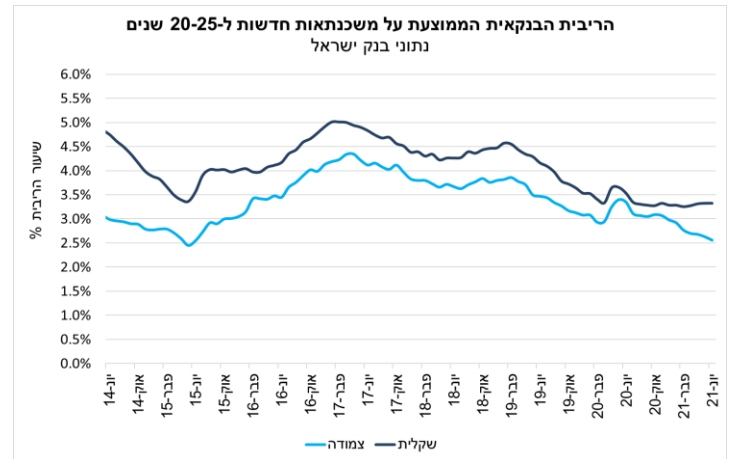
### 2.2 תרשים

ההלוואות נלקחות לתקופות ארוכות יותר לשם ריסון גובה ההחזר החודשי



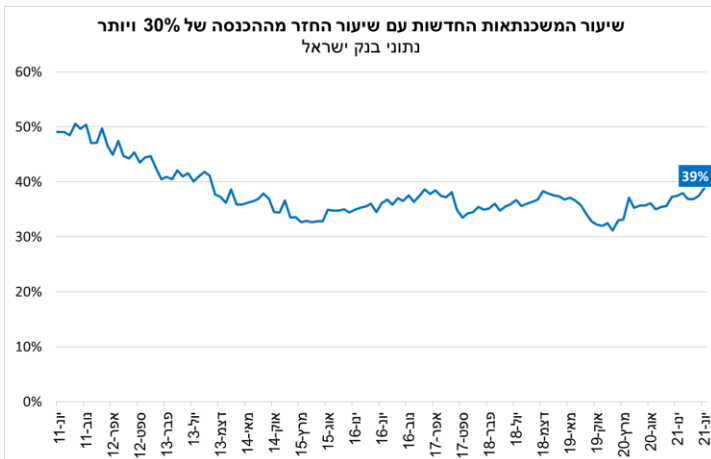
### 2.3 תרשים

הריביות הנמוכות יחסית לעבר מסייעות גם הן בריסון נטל ההחזר החודשי



### 2.4 תרשים

לפיכך, שיעור ההלוואות בשיעור החזר גבוה עלה רק באופן מוגבל

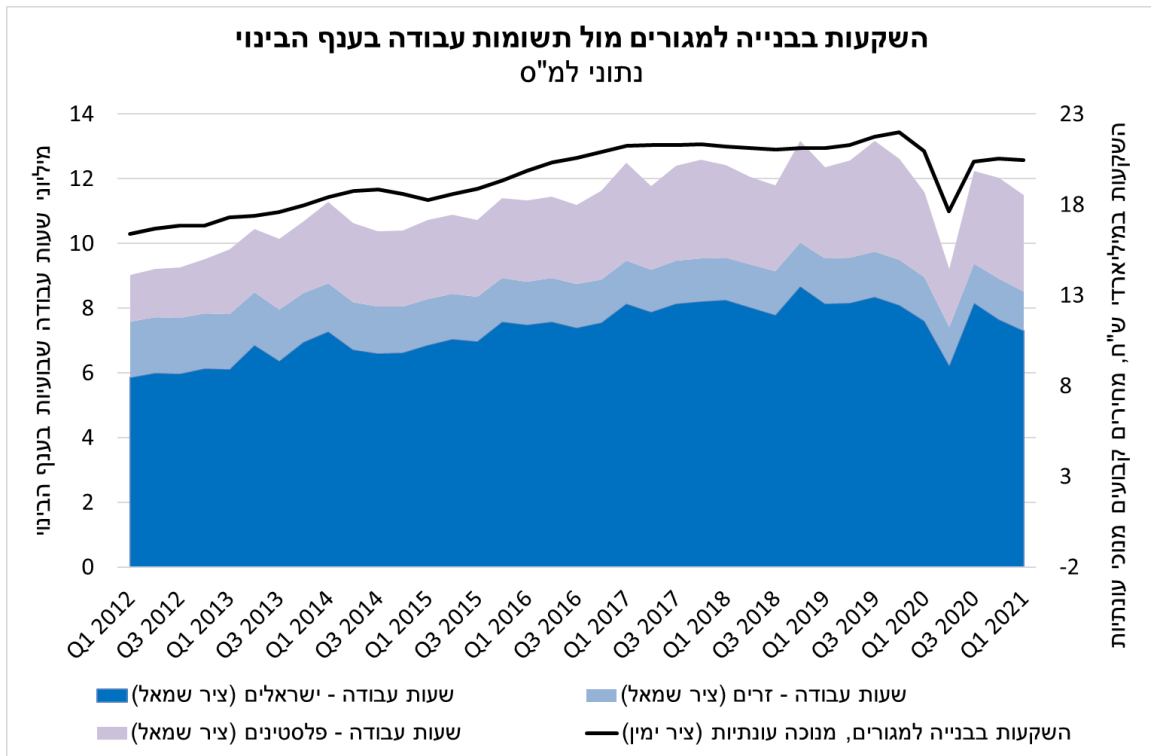


## בינוי דירות במשך

משבר הקורונה פגע באופן מובהק בקצב עבודות הבנייה למגורים. בשנה שחלפה מאז פרוץ המשבר (אפריל 2020-מרץ 2021) ירד היקף ההשקעות בבנייה למגורים בכ-8% לעומת שנת 2019 וברביע הראשון של 2021 הוא היה נמוך עדיין בכ-7% ביחס לרמתו ברביע האחרון של 2019, ערב משבר הקורונה (ראו תרשים 3). האטת ההשקעות בבנייה למגורים הובילה לירידה ממשית בקצב סיומי הבנייה, שהגיעה בתקופה אפריל 2020-מרץ 2021 לכ-47 אלף בלבד, שפל של למעלה מארבע שנים ורמה נמוכה במידה ניכרת מאומדננו למספר המינימלי של דירות גמורות הדרוש למשק על פני זמן (סביב 55 אלף בשנה).

נראה שמצוקת כוח אדם מהווה גורם מרכזי להאטת קצב עבודות הבנייה. הגעה של עובדים לאתרי הבינוי נפגעה מאז פרוץ משבר הקורונה כתוצאה מתחלואה של עובדים בנגיף או מכניסתם לבידוד, בפרט לאור חוסר האפשרות לעבוד מהבית במשלח יד מסוג זה. הזמינות של עובדים לא-ישראלים פחתה במיוחד, לאור מגבלות על כניסה לישראל מ"השטחים" ומחול"ל. על רקע זה, ירד מספר שעות העבודה בענף הבינוי בכ-11% במהלך התקופה אפריל 20'-מרץ 21' ביחס לשנת 2019.

### תרשים 3

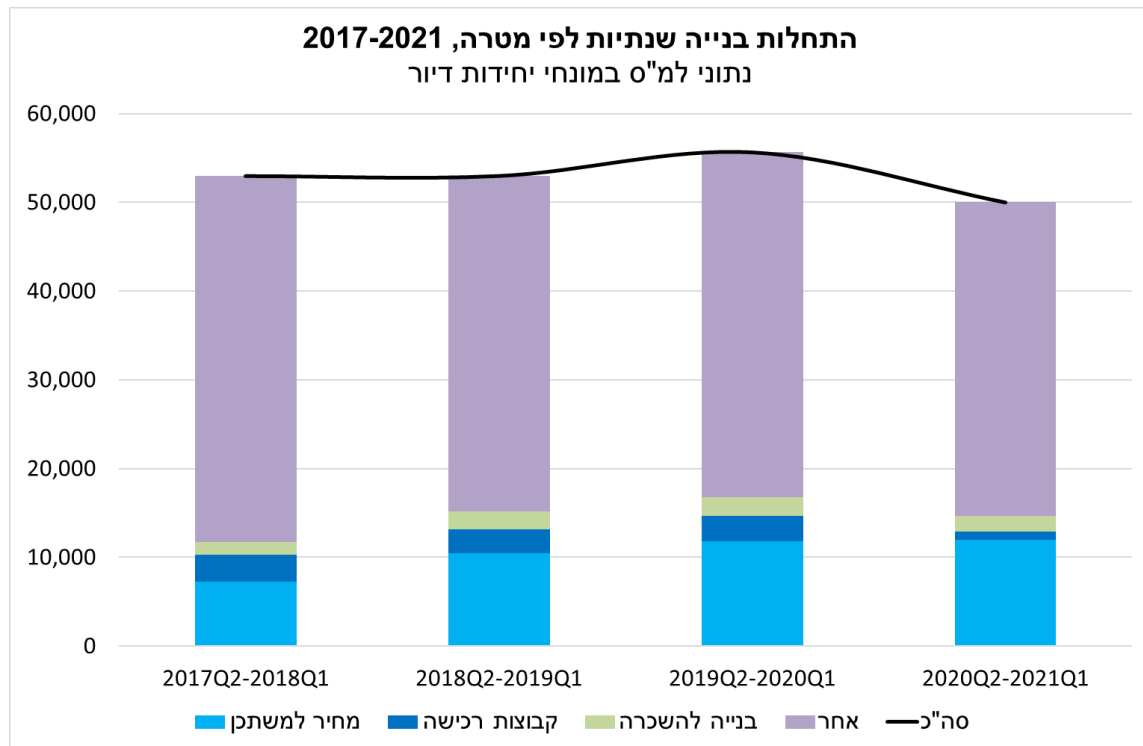


הירידה בתחלואה בחודשים האחרונים והעלייה בקצב ההתחסנות אוששו במידה מסוימת את היקף התעסוקה בענף הבינוי. באפריל-מאי 2021 מספר שעות העבודה של עובדים ישראלים בענף היה נמוך רק בכ-1.2% לעומת מספרן בינואר-פברואר 2020. ההתאוששות בתעסוקת עובדים זרים כפי הנראה איטית יותר, לאור הקושי להגדיל את מצבת כוח האדם המיובא לארץ, ברקע המשך תחלואה גבוהה מהנגיף במקומות רבים בעולם ולנוכח המגבלות שעדיין קיימות על כניסה לישראל. הקשיים הקיימים בגיוס כוח אדם לענף הבינוי מתבטאים בשיעור גבוה יחסית לממוצע הכלל-משקי של משרות פנויות בענף הבינוי (6.1% לעומת 4.8%, נכון ליוני 2021).

גורם נוסף שעפ"י סקרי המגמות של הלמ"ס מקשה על עבודות הבינוי הוא מחסור גובר בחומרי בנייה, ברקע עודפי ביקוש עולמיים למתכות וחומרי בנייה אחרים. המחסור בתשומות מוביל להתייקרות מואצת במחיריהן – סעיף חומרים ומוצרים במדד תשומות הבנייה למגורים עלה בשנה האחרונה בכ-6.4%, קצב העלייה השנתי הגבוה ביותר מזה קרוב ל-13 שנים.

בהשוואה לקצב הבנייה עצמו ולסיומי הבנייה, התחלות הבנייה למגורים נפגעו באופן מתון יותר ממשבר הקורונה, בין היתר לאור המשך הנפקה סדירה יחסית של היתרי בנייה ע"י הועדות המקומיות במהלך שנת הקורונה וברקע הביקוש החזק לדירות. אמנם, הנתונים הנוכחיים מצביעים על ירידה של כ-7% בהיקף ההתחלות בתקופה אפריל 2020 - מרץ 2021 ביחס לשנת 2019, ערב משבר הקורונה, לרמה של כ-50 אלף דירות. עם זאת, יש לקחת בחשבון שנתוני התחלות הבנייה נוטים להתעדכן כלפי מעלה ועל כן כפי הנראה הירידה בהתחלות תתברר בהמשך כשולית יחסית. ועדיין, נראה שקצב התחלות הבנייה יוותר נמוך במעט ביחס לדרוש למשק על פני זמן (כ-55 אלף דירות בשנה לכל הפחות, לפי הערכתנו).

#### תרשים 4



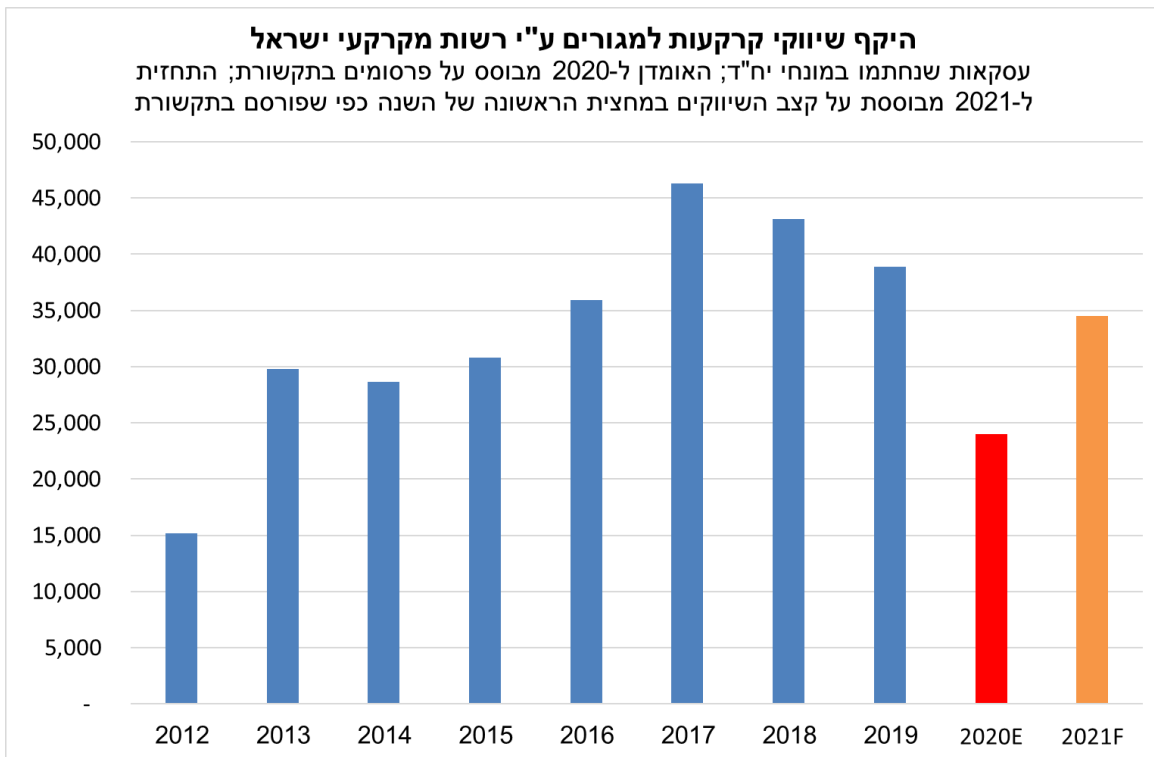
בניתוח המגמות במגזרי הפעילות השונים בענף הבנייה למגורים (תרשים 4) ניכרות המגמות הבאות:

- התחלות בנייה במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" – הגיעו בשנה האחרונה להיקף דומה לזה שנרשם בשנה שעברה והסתכמו ברבע מסך התחלות הבנייה. שיווק קרקעות במסגרת התוכנית אמנם נפסק כבר לפני יותר משנה, אך הבינוי של הקרקעות ששווקו עד אז נמצא כעת בעיצומו, על רקע הבשלת עוד ועוד מיזמים שהגיעו כעת לשלב הבנייה. להערכתנו, עוד כ-20 אלף יחידות דיור ששווקו במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" יחלו להיבנות בשנה-שנתיים הקרובות, כך שמשקל הבנייה במסגרת התוכנית מסך ההתחלות יוסיף להיות משמעותי.
- התחלות בנייה עבור קבוצות רכישה – ירדו בחדות ב"שנת הקורונה" (אפריל 2020 - מרץ 2021) לשליש מהיקפם רק שנה לפני כן. ייתכן שקריסת כמה מארגני קבוצות רכישה בשנים האחרונות (ענבל אור, אלדד פרי) חידדה בעיני הציבור את הסיכונים ברכישת דירה במתכונת הזו ולפיכך הובילה לירידה בהיקף הפעילות דרך קבוצות רכישה.
- בינוי להשכרה – התחלות בנייה של יחידות דיור להשכרה (המיועדות ככלל לשכירות ארוכת טווח) ממשיכות להסתכם בכ-1,500-2,000 יחידות דיור בשנה, כלומר 3-4% בלבד מסך התחלות

הבנייה הארציות (ראו בהקשר זה **נספח** לסקירה זו, המתייחס לביקוש לשכירות ארוכת טווח).  
מרבית הדירות נבנות ב"אזורי הביקוש", קרי במטרופולין ת"א ובמחוז ירושלים.

בשנה הקרובה עשוי קצב התחלות הבנייה להישאר דומה לזה שנרשם בשנים האחרונות (55-50 אלף יחידות דיור בשנה). אך בשנים הבאות הוא צפוי לרדת ובכך להעמיק את המחסור בדירות חדשות במשק. הירידה הצפויה בהתחלות נובעת מהקיטון המשמעותי שחל בשנים האחרונות בהיקף שיווקי קרקעות המדינה למגורים, בדגש על שנת 2020 (ראו **תרשים 5**). קצב שיווקי הקרקעות הושפע לרעה מחילופי הממשלות ושרי השיכון, כמו גם מהיעדר תקציב מדינה סדיר בשנה וחצי האחרונות. בשנה הנוכחית (2021) צפויה התאוששות חלקית בקצב שיווקי הקרקעות, על רקע גידול בהיקף מכרזי המקרקעין שפרסמה רשות מקרקעי ישראל מראשית השנה, ובהנחה שבחודשים הקרובים יאושר תקציב מדינה סדיר.

### תרשים 5



תכניות שונות המקודמות בימים אלה במשרדי הממשלה לשם אישורן בחוק ההסדרים הקרוב אינן צפויות להערכתנו להביא להגדלת ההיצע בטווח הקצר, אך ביכולתן להקל באופן חלקי את המחסור החרף בדירות חדשות שעלול להתפתח בטווח הבינוני (השפעה תוך 2-3 שנים, לכל המוקדם). בין היתר, מקדמת הממשלה החדשה:

- **תכנית לעידוד הסבה של שטחי תעסוקה מתוכננים לשטחי מגורים** (בדגש על בניו דירות קטנות, שפחות מתאימות למשפחות עם ילדים). לתכנית זו יש פוטנציאל מסוים להגדיל את היצע הדירות ב"אזורי הביקוש", שם מתוכננים רוב אזורי התעסוקה; אך יישומה יהיה תלוי ביצירת מנגנון שיעודד את הרשויות המקומיות לקדם הסבות כאלה בפרק זמן סביר, שכן כיום הן מעדיפות משיקולים תקציביים לפתח בשטחן יותר אזורי תעסוקה ופחות אזורי מגורים.

- ייעול הליכי הוצאת היתר בנייה – בין היתר מקודמים יצירת מסלול של "רישוי עצמי" ע"י אדריכלים מוסמכים, כחלופה לרישוי ע"י הרשות המקומית; וצמצום האפשרות של יזמים לבקש בתהליך הרישוי הקלות שונות ביחס לתוכנית הבנייה המאושרת, תהליך שכיום מאריך מאוד את משך הוצאת היתר הבנייה. צעדים אלה, אם ימומשו, צפויים לסייע בקיצור תהליכי הוצאת היתר הבנייה, שעומד כיום על כשנתיים בממוצע – משך זמן ארוך פי חמישה מהממוצע ב-OECD.
- עידוד בנייה על קרקע פרטית – מקודמים תיקונים במס שבח האמורים לספק תמריצים לבעלי קרקע פרטית להאיץ מימוש של תכניות בנייה עליהן. עידוד הבנייה על קרקע פרטית הוא בעל פוטנציאל השפעה ממשית, בהינתן שחלק משמעותי יחסית מהקרקעות ב"אזורי הביקוש" (בדגש על גוש דן) הן פרטיות, ולנוכח דיווחים שלפיהם חלה ירידה בהיקף הבנייה על קרקע פרטית בשנים האחרונות.

## מחירי הדירות

במציאות שבה הביקוש לרכישת דיור עולה לאורך זמן בהתמדה ובתקופה האחרונה אף בקצב גבוה ביחס למגמה הרב-שנתית, ולעומת זאת היצע הדירות החדשות אינו מאיץ בהתאם ואף קטן – התוצאה היא התגברות של לחצי הביקוש בשוק, שמובילה להאצה במחירים. בשנה האחרונה עלה מדד מחירי הדירות בכ-7.2%, אך בחצי השנה האחרונה עלה המדד בקצב שנתי של כ-9.2%, קצב גידול גבוה מאוד ביחס לרוב השנים האחרונות. ההאצה במחירים ניכרת בכל המחוזות.

תרשים 6 להלן מציג את הקשר בין מדד מחירי הדירות לבין המאזן בין ביקוש והיצע בשוק הדירות החדשות, כפי שנאמד על ידינו. מאזן זה מחושב כיחס בין היקף הדירות שנמכרו לבין היקף הדירות שהתחילה בנייתן במהלך חלון זמן של שנה<sup>2</sup> והוא משקף את הגורמים המשפיעים על עלייה/ירידה במלאי הדירות הלא-מכורות שבידי הקבלנים. זאת, שכן מלאי הדירות שמעמידים הקבלנים למכירה מושפע, מחד גיסא, מדירות שנמכרות ולכן יורדות מהמלאי הלא-מכור ומאידך גיסא, מהתחלת השיווק של מיזמי דיור חדשים שמתווספים למלאי, תהליך שמתרחש לרוב סמוך יחסית לקבלת ההיתר והתחלת הבנייה.

בתרשים הנוכחי מאזן הביקוש-היצע מנורמל כך שהממוצע הרב-שנתי שלו מקבל ערך 100. אם בתקופה נתונה ערך המאזן גבוה מ-100, המשמעות היא שמאזן הביקוש-היצע בשוק נוטה יותר מהממוצע לכיוון הביקוש, בעוד שערך קטן מ-100 משמעו שהמאזן נוטה באופן יחסי יותר לכיוון ההיצע. עפ"י התרשים, עלייה במאזן ביקוש-היצע (כלומר התגברות לחצי הביקוש) תלחץ כעבור שני רבעים את מחירי הדירות כלפי מעלה, בעוד שירידה במאזן זה תתמוך בלחצים על המחירים כלפי מטה.

מתרשים 6 עולה, כי בשנה האחרונה חלה התגברות משמעותית בלחצי הביקוש בפלח הדירות החדשות ועל כן אלה תומכים בהאצה ניכרת בקצב עליית מחירי הדירות בחודשים הקרובים. יחד עם זאת, יש לקחת בחשבון שגורמים נוספים משפיעים במקביל על מחירי הדירות ועל כן אלה לא בהכרח יתכנסו באופן מלא לסביבת המחירים "המוכתבת" ע"י מאזן הביקוש-היצע לבדו. אנו מעריכים כי בסוף 2021 צפוי קצב העלייה השנתי של מחירי הדירות להגיע לכ-7%-11% ובמהלך השנה הקרובה עליית המחירים תסתכם בכ-5%-10%.

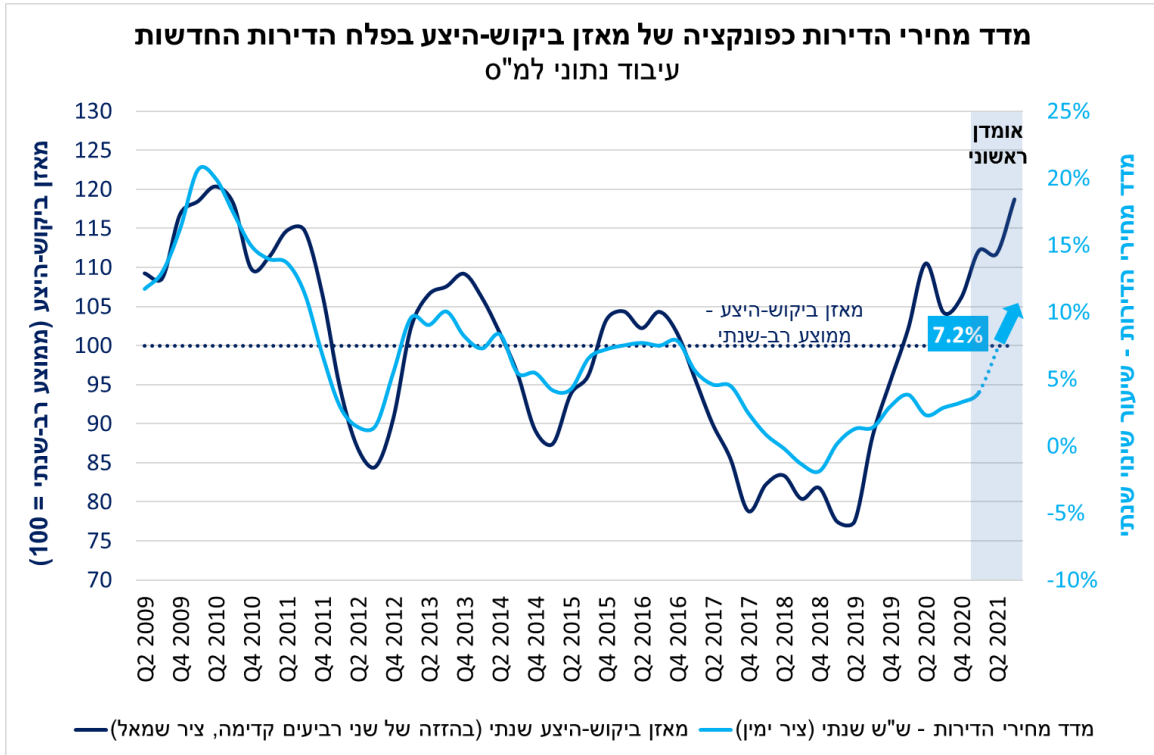
לנוכח הערכתנו שבהמשך הדרך (כפי הנראה תוך שנה עד שנתיים) התחלות הבנייה תתחלנה לרדת ביחס לרמתן הנוכחית, הסבירות להמשך עליות מחירים בשנים הקרובות נראית גבוהה. עם זאת, קצב עליית המחירים מעבר לשנה הקרובה יהיה תלוי במידה רבה ברמת הביקוש. בהקשר זה, בתרחיש המרכזי, סביבת המאקרו אמנם צפויה לתמוך בביקוש גבוה לרכישת דיור (ריבית נמוכה, התאוששות המשק

<sup>2</sup> מאזן זה מוציא מהחישוב, הן מצד ההיצע והן מצד הביקוש, דירות לא למכירה, כלומר דירות שנבנות כאשר זהות הבעלים שלהן ידועה מראש, כגון "בנה ביתך", דיור להשכרה וקבוצות רכישה.



ממשבר הקורונה). יחד עם זאת, צעדים ממשלתיים שונים (כגון העלאה מחודשת של מס הרכישה על משקיעים או תכנית דיור חדשה) עשויים להשפיע באופן ניכר על רמת הביקוש בטווח הקצר, בין השאר דרך מרכיב הציפיות, וכתוצאה מכך גם על קצב עליית המחירים, כפי שהוכח למשל בשנים 2017-2018.

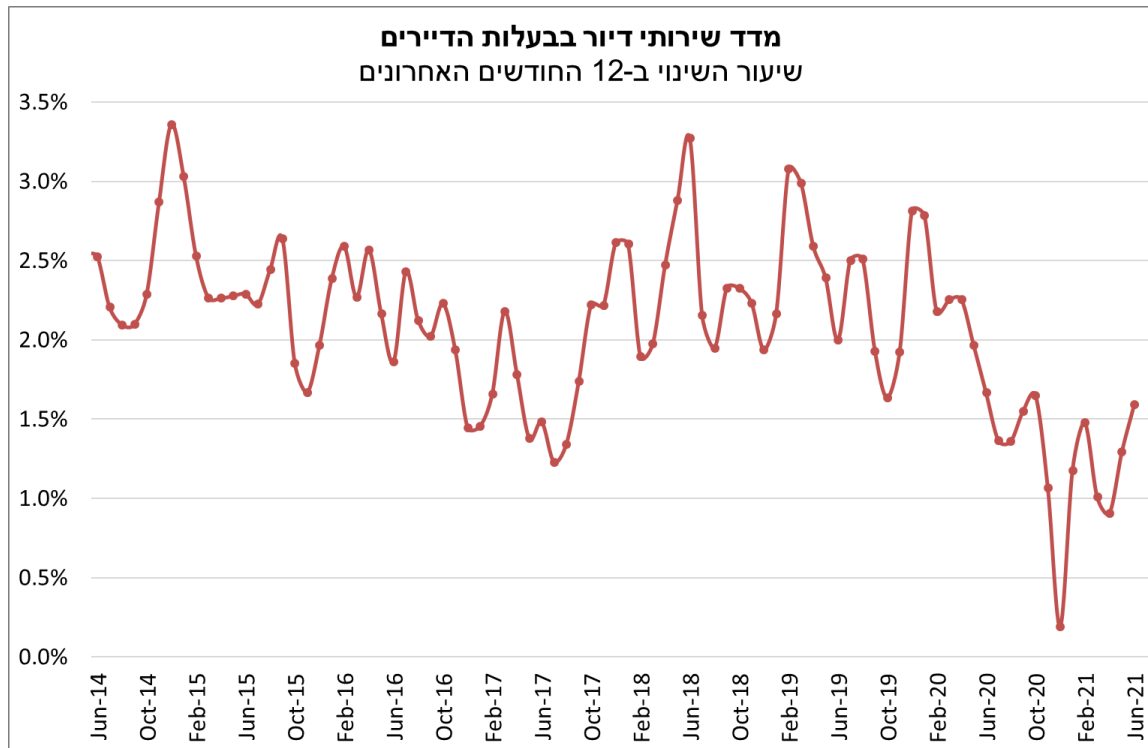
**תרשים 6**



## נספח - מגמות בשוק השכירות ברקע משבר הקורונה ובמבט קדימה

בניגוד לגאות שנרשמה בשנה האחרונה בשוק הדירות לרכישה, שוק השכירות חווה האטה משמעותית בפעילות במרבית השנה האחרונה, וזאת בדומה למגמה במדינות שונות בעולם ברקע משבר הקורונה. **תרשים 7** מצביע על כך שעליית מחירי השכירות (המשתקפת במדד שירותי דיור בבעלות הדיירים, המודד את מחירי השכירות בחוזים חדשים ומתחדשים) נעצרה כמעט לחלוטין בשלהי 2020. באותה תקופה ירד קצב עליית המחירים השנתי לרמתו הנמוכה ביותר מזה כ-13 שנים. מחירי השכירות אמנם התאוששו מאז אך קצב עלייתם עדיין נמוך יחסית לרוב השנים הקודמות.

### תרשים 7



מחירי השכירות בשנה האחרונה הושפעו להערכתנו במידה רבה מירידה בכוח הקנייה של חלק משוכרי הדירות, שכן להערכתנו הציבור שפרנסתו נפגעה כתוצאה ממשבר הקורונה נוטה יותר לגור בשכירות מאשר יתר האוכלוסייה. לצד זאת, פעלו גורמים נוספים להתמתנות מחירי השכירות, כגון: המעבר של הלימודים האקדמיים למתכונת של למידה מרחוק; ו"סגירת השמיים", שהביאה להסתת דירות נופש רבות (AIRBNB) אל שוק השכירות, באופן שהגדיל את המלאי המוצע להשכרה.

למרות זאת, ניתן לומר כי משבר הקורונה המחיש במידה רבה את הקשיחות הרבה המאפיינת את הביקוש לשכירות בישראל. חרף התפרצותו של משבר בקנה מידה היסטורי, שעיקר פגיעתו הייתה בשוכרי הדירות, מחירי השכירות לא ירדו בשנת 2020 כמו רבים ממחירי המוצרים והשירותים לצרכן<sup>3</sup>, אלא המשיכו ועלו, גם אם בקצב איטי יותר.

<sup>3</sup> מדד המחירים לצרכן ללא סעיף הדיור ירד במהלך 2020 בכ-0.8%.

בנוסף, למרות הדיווחים הרבים בתקשורת על ירידה משמעותית במספר משקי הבית השוכרים, בפועל, לפי נתוני הלמ"ס, שיעור משקי הבית השוכרים ירד רק במעט, מכ-28.8% בשנת 2019 לכ-27.6% בשנת 2020. יש לציין בהקשר זה כי למעלה משני שלישים ממשקי הבית השוכרים הינם משקי בית משפחתיים (זוגות עם ילדים או בלי ילדים וכו'), שעבורם כפי הנראה היכולת להתפנות מדירה שכורה במציאות של משבר כלכלי ובריאותי היא מוגבלת הרבה יותר, בהשוואה למשל לצעירים רווקים.

במבט קדימה, אנחנו מעריכים כי בחודשים הקרובים תימשך התאוששות מחירי השכירות, ואלה עשויים לחזור ולהתבסס בטווח העלייה שאפיין אותם בשנים קודמות (סביב 1.5%-3.0% בשנה). עליית ציפיות האינפלציה ופתיחת המשק באופן מלא תומכים בהאצת מחירים בשוק השכירות. מנגד, גורמים שעשויים להאט את ההתאוששות ולמנוע גאות משמעותית במחירים בטווח הקצר הם שיעור האבטלה, שצפוי להישאר בשנה הקרובה גבוה ביחס לרמתו טרום המשבר; ועלויות המחירים במשק, ששוחקות את ההכנסה הפנויה של שוכרי הדירות. בטווח הבינוני עשויים מחירי השכירות להאיץ באופן משמעותי יותר, שכן המחסור המרחיף בדירות חדשות במשק צפוי להתגלגל בהדרגה גם להתגברות לחצי הביקוש בשוק השכירות.

שוק השכירות ממשיך להתאפיין ברמת פיתוח נמוכה ביחס לרבות ממדינות המערב. כ-90% מהגרים בשכירות שוכרים דירה מאדם פרטי, לרוב בחוזים קצרי טווח של שנה, ורבים מהם נאלצים לעבור בין דירות בתדירות גבוהה יחסית. כך, לפי הסקר החברתי של הלמ"ס משנת 2019, כ-36% ממשקי הבית שאין ברשותם דירה (רובם המוחלט – שוכרי דירות) עברו דירה שלוש פעמים או יותר במהלך העשור האחרון.

מציאות זו מתקיימת לנוכח ההיקף המצומצם של הסדרי שכירות ארוכת טווח בישראל. כאמור, היקף הבנייה להשכרה (Build to Rent) בישראל נמוך, רק כ-3%-4% מהתחלות הבנייה, ללא שינוי משמעותי בשנים האחרונות.

מנגד, עפ"י הסקר החברתי של הלמ"ס משנת 2019, קיים ביקוש פוטנציאלי לא מבוטל למוצר של שכירות ארוכת-טווח. עפ"י סקר זה:

- כ-16% מבני 20 ומעלה היו מוכנים לוותר על רכישת דירה לו הייתה להם אפשרות לגור בשכירות ארוכת טווח, בפרט אם דמי השכירות במגורים כאלה היו נמוכים בכ-20% מהמוצע בשוק.
- הנכונות לגור בשכירות ארוכת טווח גבוהה הרבה יותר, מן הסתם, אצל מי שכיום שוכרים דירות מאשר אצל בעלי הדירות (שיעור נכונות של 31% מול 11%, בהתאמה).
- הנכונות לגור בשכירות ארוכת טווח גבוהה במיוחד אצל גרושים ואצל עולי 1990 ואילך (מרביתם עולים מבריה"מ לשעבר) – עם שיעורי נכונות של כ-27% וכ-23%, בהתאמה. נראה שהסיבה לכך היא ששיעור הגרים בשכירות בקרב קבוצות אוכלוסייה אלה גבוה יותר במידה ניכרת מאשר אצל כלל האוכלוסייה. גם אצל יהודים חילונים ניכרת רמת נכונות גבוהה יחסית לכלל האוכלוסייה לגור בשכירות ארוכת טווח (כ-22%).