

סקירת ענף הנדל"ן למגורים בישראל אפריל 2022

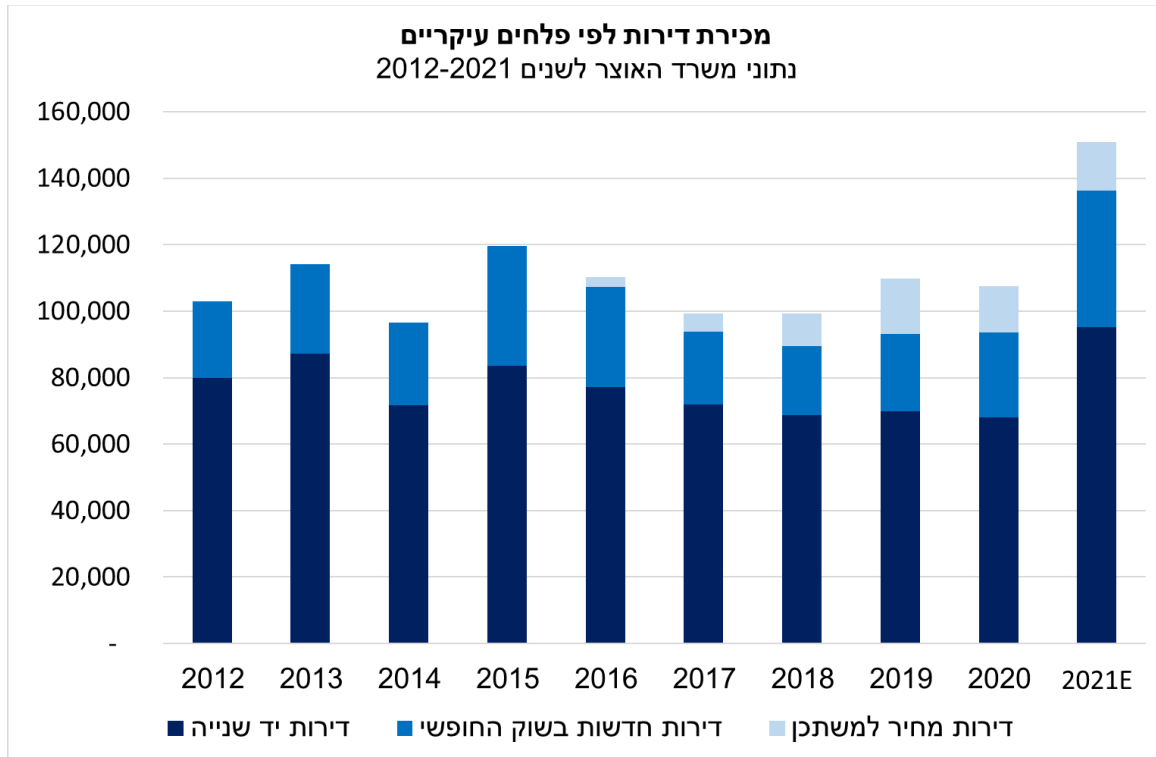
תקציר:

- על פי מדידת הלמ"ס, בשנה האחרונה הגיע קצב עליית מחירי הדירות בישראל ל-13.0%, שיא של כ-11 שנים. הזינוק במחירים חל על רקע עלייה תלולה בביקוש, אשר עלתה בהשפעתה על הגידול הניכר שחל במהלך השנה בקצב הנפקת היתרי הבנייה למגורים.
- קצב גמר הבנייה, שירד בעקבות משבר הקורונה, מתקשה להתאושש ובדומה לרוב העשור האחרון, נותר נמוך ביחס לצרכי המשק. המחסור המתמשך במשק בדירות גמורות מוביל לשימוש נרחב בפתרונות ארעיים להגדלת היצע הדיור, בפרט ביישובים ערביים וחרדיים, שבהם המחסור בבנייה חדשה חמור במיוחד.
- בשנה הקרובה צפויה האטה מסוימת בביקוש לרכישת דיור, בעקבות העלאת מס הרכישה על משקיעים, הירידות בשווקים הפיננסיים, צפי לעליית ריבית וההשפעה הממתנת של תכניות הדיור הממשלתיות על הביקוש של משקי הבית הזכאים בשוק החופשי. למרות זאת, מחירי הדירות עדיין צפויים להערכתנו לעלות בשנת 2022 בכ-9%-13%.
- התחלות הבנייה צפויות להישאר יציבות יחסית בשנה הקרובה, ברמה גבוהה במעט מצרכי הדיור השנתיים של המשק. עם זאת, בהמשך הדרך, כפי הנראה במהלך 2023, צפויה בהן ירידה, לאור קיטון בשיווקי קרקעות מדינה בשנים עברו.
- לחצי הביקוש בשוק הדיור עלולים להחריף בשנים הבאות, אם בעקבות המלחמה באוקראינה יחול ממנה ומרוסיה גל עלייה משמעותי לישראל. זאת, לצד האפשרות של הגעה רבה יותר של עולים גם מחלקים אחרים של העולם, לאחר ההאטה שנרשמה בעלייה לישראל מאז פרוץ משבר הקורונה בשנת 2020. במקרה זה, עשויה לחול בשלב ראשון האצה במחירי שכר הדירה ובהמשך גם האצה במחירי הדירות. תכניות הממשלה להגדלת ההיצע בטווח הקצר והבינוני עשויות להקל רק באופן חלקי את לחצי עודף הביקוש כתוצאה מגל עלייה משמעותי.

הביקוש והפעילות

במהלך שנת 2021 הגיע הביקוש לרכישת דיור לשיא. נתוני משרד האוצר מלמדים כי בשנה זו הגיע מספר העסקאות בנכסי דיור (חדשים + יד שנייה) לכ-151 אלף דירות, עלייה תלולה של כ-40% ביחס לשנת 2020 ושל כ-27% לעומת 2015, שנת השיא הקודמת. תרשים 1 מציג את מגמת העסקאות בעשור האחרון לפי מגזרי פעילות וממנו עולה כי שיעור העלייה החד ביותר בהיקף הפעילות בשנה האחרונה נרשם במגזר הדירות החדשות בשוק החופשי, שם גדל בשנת 2021 מספר העסקאות בכ-61% לעומת השנה הקודמת.

תרשים 1

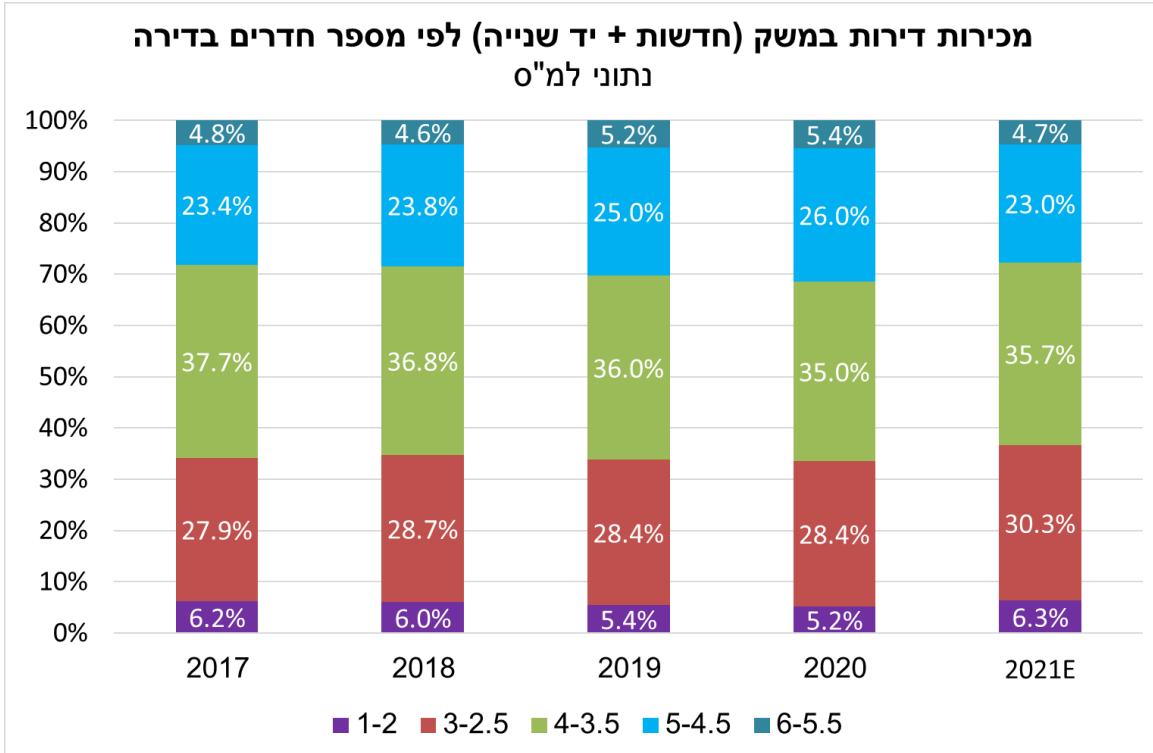


הסיבות לגאות במכירות בשוק הדיור, שהחלה בקיץ 2020 ושהתגברה מאז בהדרגה, קשורות בחלקן לתנאי רקע שנוצרו בעקבות משבר הקורונה, כגון סביבת ריבית ריאלית נמוכה מאוד ושילית ועלייה מהירה בחיסכון של משקי הבית במהלך תקופת משבר הקורונה, לאור המגבלות שהושתו על הצריכה הפרטית, ובפרט על צריכת שירותים (נסיעות לחו"ל, חופשות, תרבות, מסעדות וכו'). לצד זאת, קיימים לכך גורמים נוספים, כגון הורדת שיעור מס הרכישה על משקיעי נדל"ן בקיץ 2020 ו"הסתערות" המשקיעים על דירות, ערב העלאתו מחדש בשלהי נובמבר 2021; הקלה ברגולציה על לקיחת משכנתאות במסלול פריים, שתרמה לשימור רמה נמוכה של ריביות משכנתא; ו"ירידה מהגדר" של רוכשי דירה ראשונה, לאור סיומה של תכנית "מחיר למשתכן" והיעדר תכנית חלופית לדיור בר-השגה בסדר גודל דומה, לפחות עד לאחרונה.

במהלך 2021 נצפתה עלייה במשקל הרכישות של דירות קטנות-בינוניות (4-1 חדרים) על חשבון דירות גדולות (6-5 חדרים), היפוך של מגמת השנים הקודמות (ראו תרשים 2 להלן). גורמים אפשריים לכך הם העלייה המהירה במהלך שנת 2021 במחירי הדירות, שאילצה חלק מרוכשי הדירות להתפשר על דירה

קטנה יותר; והעלייה בפעילות משקיעים, שנראה כי נוטים לרכוש דירות קטנות יותר בהשוואה, למשל, למשפרי הדיור.

תרשים 2



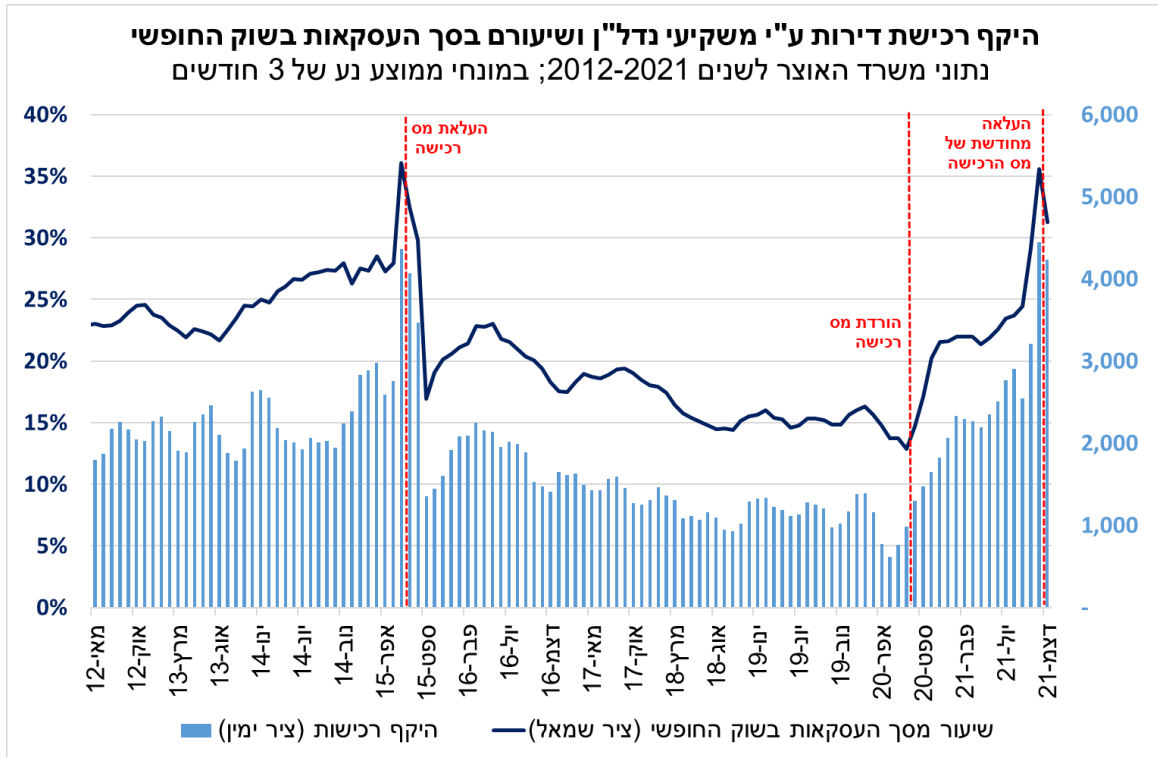
במבט לשנה הקרובה, סביר כי תירשם ירידה בהיקף העסקאות ביחס לשנת 2021 וזאת ממספר טעמים:

ראשית, העלאת מס הרכישה על משקיעי הנדל"ן לקראת סוף 2021 צפויה לצנן בהדרגה במהלך השנה הקרובה את הביקוש לרכישת דיור מצד המשקיעים, בדומה למגמה שנצפתה לאחר העלאת מס הרכישה עליהם בקיץ 2015 (ראו תרשים 3 להלן).

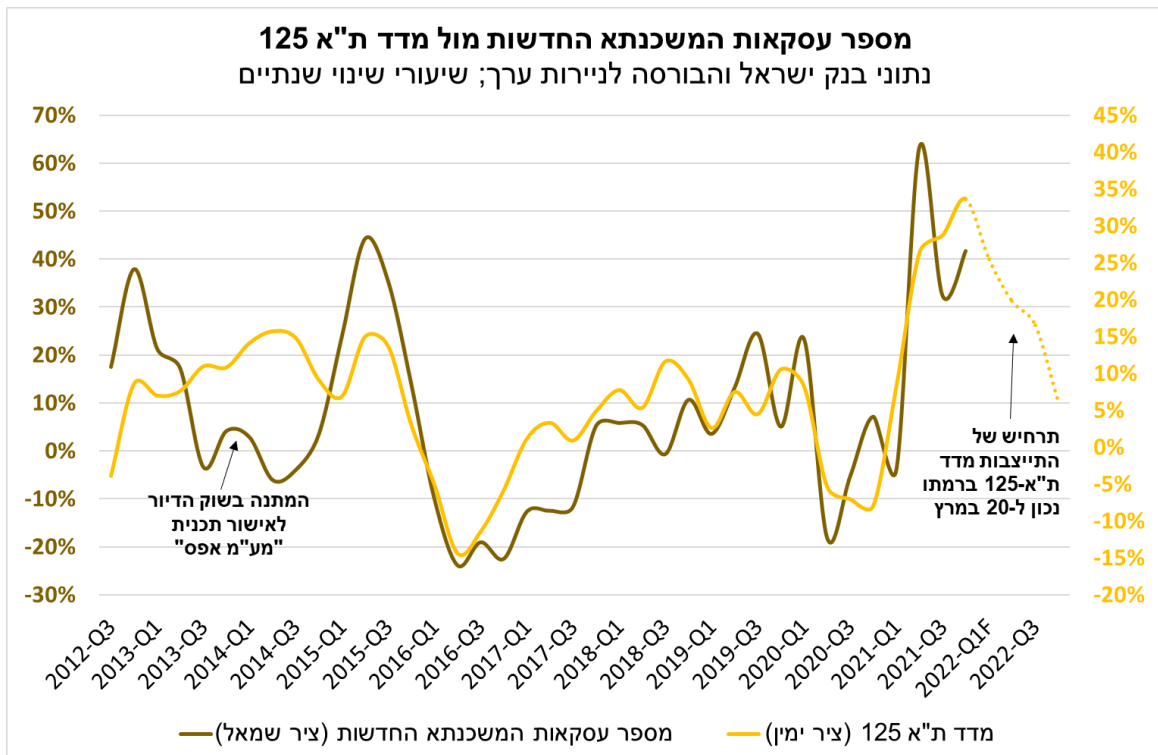
שנית, העלאת הריבית ברחבי העולם (הן אלה שכבר יצאו לפועל והן אלה שעוד צפויות) והמלחמה באוקראינה מגבירות את חוסר הוודאות לגבי האופק הכלכלי, באופן שמוביל מראשית 2022 לירידה בשערי המניות ואיגרות החוב בארץ ובעולם. ניסיון העבר הראה כי בתקופות של עלייה בחוסר הוודאות הכלכלי חלה במקביל לירידה בשערי המניות גם ירידה בהיקף העסקאות לרכישת דיור (ראו תרשים 4) - השפעה אפשרית של אפקט העושר המצטמצם. על כן, זהו גורם נוסף שעשוי "לקרר" את הפעילות בשוק הדיור בחודשים הקרובים. בנוסף, הירידות בשווקים הפיננסיים עלולות לשחוק את ההון העצמי של רוכשי הדירות ובכך להכביד על יכולתם של המוכרים להוסיף ולהעלות מחירים בקצב מואץ.

שלישית, ריביות המשכנתא, המצויות כיום בשפל יחסי, צפויות לעלות במהלך השנה הקרובה. ריבית בנק ישראל, שממנה נגזרת הריבית במסלול הפריים, צפויה לעלות להערכתנו ב-65 נקודות בסיס לרמה של 0.75% בסוף השנה; גם במסלולים אחרים צפויה עלייה בריבית, בהשפעת העלייה בתשואות האג"ח הממשלתי לטווח ארוך, שטיפסו באופן תלול יחסית מראשית 2022.

תרשים 3

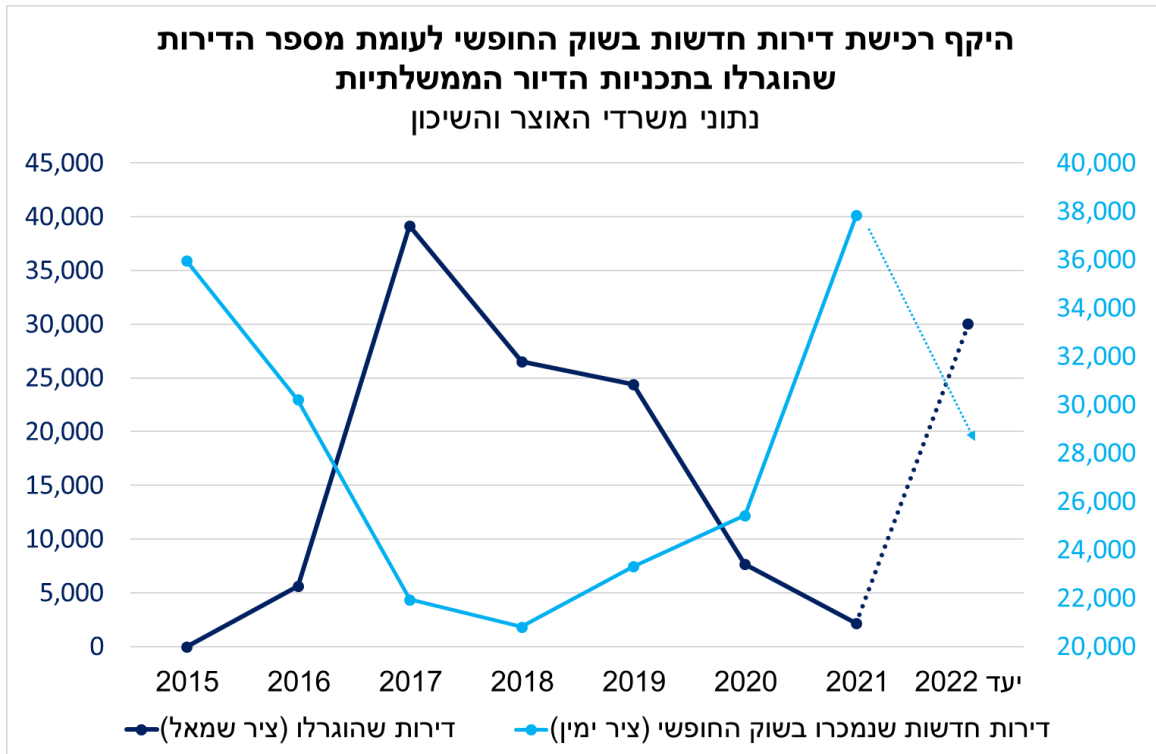


תרשים 4



גורם נוסף שעשוי לתרום ל"צינון" הביקוש לרכישת דיור בשנה הקרובה הוא מדיניות הדיור של הממשלה. זו חזרה לאחרונה להגריל דירות מוזלות למשקי בית זכאים בהיקפים גדולים, כאשר לפי התכנון יוגרלו במהלך שנת 2022 כ-30 אלף דירות, חלקן במסגרת תכניות "מחיר למשתכן" ו"דיור במחיר מופחת" וכמחציתן במסגרת תכנית הדיור החדשה של משרד השיכון - "מחיר מטרה 2.1". תרשים 5 ממחיש את ההשפעה השלילית שהייתה בשנים קודמות לעריכת מספר רב של הגרלות על צינון הביקוש לרכישת דירות חדשות בשוק החופשי ומכאן שירידה במכירת דירות במגזר פעילות זה צפויה גם השנה.

תרשים 5



יחד עם זאת, להערכתנו, ההגרלות במסגרת תכנית "מחיר מטרה 2.1" תרסנה את רמת הפעילות בשוק החופשי באופן מוגבל יותר משריסנו אותה ההגרלות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", בפרט ב"אזורי הביקוש". זאת, שכן בניגוד ל"מחיר למשתכן", תכנית "מחיר מטרה 2.1" תפעל רק בחלק מ"אזורי הביקוש" (לא תחול, בין היתר, על הערים תל אביב, הרצליה ורעננה) ותספק בהם הנחות נמוכות יותר באופן משמעותי מאלה שסיפקה תכנית "מחיר למשתכן". בפריפריה מידת האטרקטיביות של התכנית החדשה נראית גבוהה יותר, שכן היא צפויה לספק הנחות גדולות יותר מאלה שסיפקה תכנית "מחיר למשתכן". יחד עם זאת, ההנחות ייגזרו ממחיר שומה גבוה יותר ממחיר השומה בתכנית "מחיר למשתכן" ועל כן המחירים שישלמו רוכשי הדירות עדיין עשויים להיות גבוהים יותר, לפחות בחלק מהמקרים (ראו טבלה 1 המשווה בין "מחיר למשתכן" לבין "מחיר מטרה 2.1").

בהקשר זה, אם אכן תצא לפועל בחודשים הקרובים התכנית המגובשת כיום במשרד האוצר להגבלת מחירי הקרקעות בכל המכרזים לשיווק קרקעות מדינה למגורים ולהעברת כלל המכרזים למתכונת של תחרות על מחיר מינימום למ"ר דירתי - צפויה להיות לה השפעה גדולה יותר על צינון הביקוש בשוק. זאת, שכן תכנית מסוג זה אמורה לחול על שיווקי קרקעות בכל אזורי הארץ, לרבות בכל "אזורי הביקוש", וללא הגבלה על זהות רוכש הדירה. זאת, בניגוד לתכנית "מחיר מטרה 2.1".

טבלה 1 - השוואה בין תכנית "מחיר מטרה 2.1" לתכנית "מחיר למשתכן"

| "מחיר למשתכן" | | "מחיר מטרה 2.1" |
|---|---|--|
| קהל יעד | הרוכשים דירה לראשונה ובעדיפות משנית גם משפרי דיור | |
| שיטת המכרז | מכרז על מחיר הדירה המינימלי | מכרז על מחיר הקרקע המרבי |
| אופן חישוב מחיר הדירה שממנו נגזרת ההנחה | מחיר שומה מקובעת מאז יולי 2015 | מחיר שומה שתיערך סמוך למועד הוצאת המכרז, עם הצמדה שנתית למדד המחירים לצרכן |
| אופן חישוב ההנחה ממחירי הדירות | מכרז על שיעור ההנחה המקסימלי ממחיר השומה | הנחה קבועה של 20% ממחיר השומה |
| מגבלות לגבי גובה ההנחה | לפחות 200 אלף ₪ וללא מגבלת מקסימום על שיעור וגובה ההנחות | עד 300 אלף ₪ |
| שיעורי ההנחה בפועל ביחס למחירי השוק | 30% בממוצע ב"אזורי הביקוש" ו-7% בממוצע באזורי הפריפריה ¹ | לכל היותר 20% ושיעור הנחה נמוך יותר עבור דירות במחיר שומה של יותר מ-1.5 מיליון ₪ |
| הגבלת מיקום | ללא הגבלה | ביישובים עד מחיר דירה ממוצע של 23.4 אלף ₪ למ"ר ² (כולל מע"מ) |

הבנייה למגורים

בבנייה למגורים ניכרה בשנה האחרונה מגמה מעורבת. גמר הבנייה למגורים עדיין מתקשה להתאושש ממשבר הקורונה ובמהלך 2021 הוא הסתכם בכ-47 אלף דירות בלבד. זאת, לעומת קצב גמר בנייה של כ-52 אלף דירות בשנת 2019, ערב משבר הקורונה, ולעומת צרכי דיור המוערכים על ידינו בכ-60-55 אלף דירות גמורות מדי שנה.

סקרי המגמות בעסקים והמשרות הפנויות של הלמ"ס מצביעים על מחסור משמעותי (גם אם לא חריג בראייה ארוכת טווח) בכוח אדם בענף הבינוי כמגבלה מרכזית המקשה על הגדלת קצב הבנייה, בדגש על מחסור בעובדים מקצועיים. בהקשר זה, מספר משרות השכיר בענף הבינוי אמנם מתאושש, אך עדיין נמוך בכ-8% מרמתו החזויה לפי המגמה שלפני המשבר.

גם מחסור בחומרי גלם, על רקע השיבושים בשרשראות האספקה העולמיות בשנה האחרונה, מהווה כיום מגבלה גדולה יותר מהעבר בפעילות הענף, דבר שבא לידי ביטוי גם בהתייקרות מואצת של 11.4% במהלך השנה האחרונה (עד פברואר 2022) בסעיף חומרים ומוצרים שבמדד תשומות הבנייה למגורים, שיא של יותר מ-13 שנים.

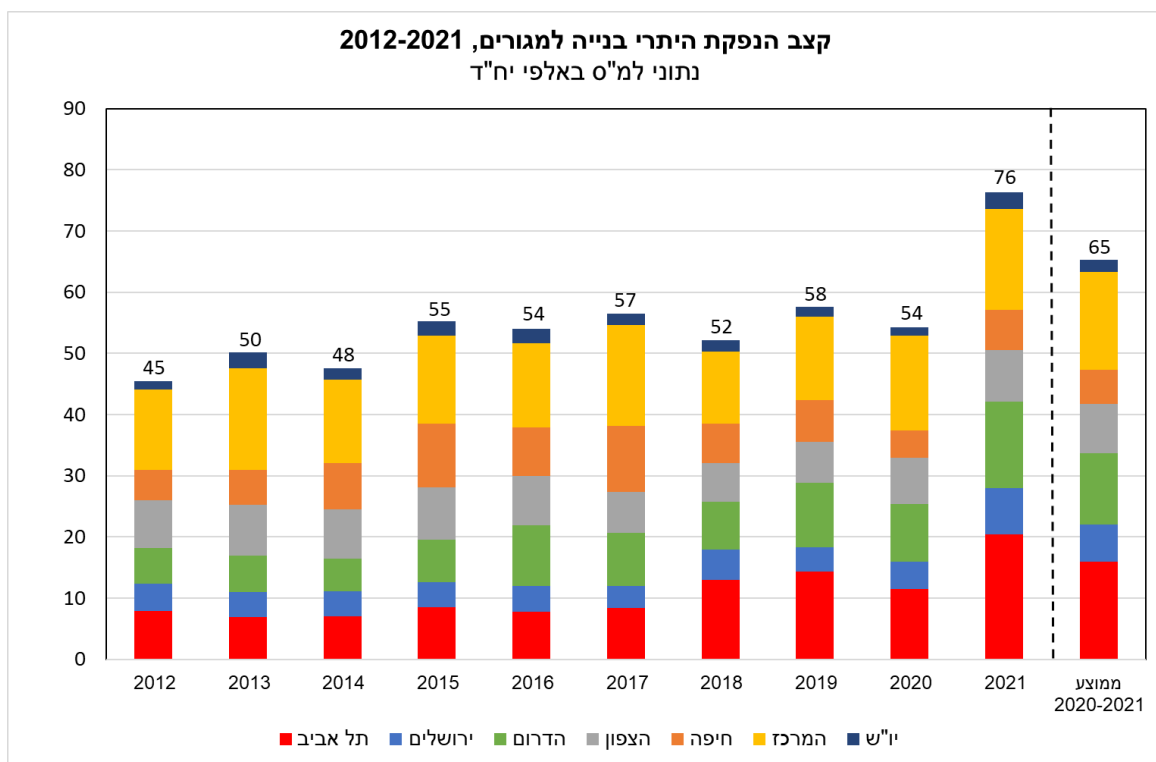
במבט קדימה, גמר הבנייה למגורים צפוי לגדול בהדרגה במהלך השנה הקרובה. זאת, ברקע העלייה המחודשת ברביעים האחרונים בהיקף ההשקעות בבנייה למגורים, שברביע האחרון של 2022 הגיעו לרמה גבוהה יותר בכ-10% לעומת הרביע האחרון של 2019, טרום התפרצות משבר הקורונה. גם הגידול בהיקף משרות השכיר בענף הבינוי, אם ימשך ויצבור תאוצה, צפוי לתמוך בהתאוששות גמר הבנייה. מנגד, המשך שיבושים בהיצע העולמי של חלק מתשומות הבנייה, על רקע המלחמה באוקראינה (בפרט פלדה וברזל),

¹ עפ"י סקירת שוק הדיור לדצמבר 2018 שערך אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר.
² ממגבלת רף המחיר המקסימלי הוחרגו יישובים באשכול סוציו-אקונומי של 4 ומטה, לרבות ירושלים ובני ברק.

עלולים להוסיף ולהכביד על ההתאוששות. גם התפתחות גלי תחלואה נוספים מהקורונה עלולה לעכב את עליית קצב מסירת הדירות.

בניגוד לדשדוש בגמר הבנייה למגורים, היקף הנפקת היתרי הבנייה למגורים זינק במהלך 2021 בכ-41% לעומת שנת 2020 והגיע לכ-76 אלף דירות, שיא של כל הזמנים (ראו תרשים 6). מדובר בקצב היתרים שעולה להערכתנו על צרכי הדיור השנתיים השוטפים של המשק (התוספת "לביקוש הטבעי" לדיור כתוצאה מגידול האוכלוסייה). קצב התחלות הבנייה בשנת 2021 גדל, עפ"י נתונים ראשוניים, בקצב מתון יותר והגיע לכ-63 אלף דירות. עם זאת, בראייתנו, בהתחשב בנתוני ההיתרים הגבוהים ובנטיית נתוני ההתחלות להתעדן כלפי מעלה באופן משמעותי, היקף התחלות הבנייה בשנת 2021 הסתכם בפועל בקרוב ל-70 אלף דירות.

תרשים 6



להערכתנו, ההאצה שנרשמה בקצב ההיתרים בשנת 2021 מהווה בחלקה "תיקון" של הירידה שנרשמה בהם בשנת 2020 (הסתכלות על ממוצע 2020-2021 אכן מצביעה על עלייה מוגבלת יותר בקצב הנפקת ההיתרים ביחס לשנים קודמות, ראו תרשים 6). משבר הקורונה הוביל לשיבושים בפעילות ועדות התכנון המקומיות, המנפיקות את היתרי הבנייה; כך שנראה כי בשנת 2021, עם יציאת המשק מתקופת "סגרי הקורונה" והחזרה לפעילות רגילה, ועדות התכנון המקומיות "סגרו פערים" ברישוי שנפתחו בשנת 2020, באופן שהוביל לגידול משמעותי בהיתרי הבנייה המונפקים.

מלבד זאת, העלייה בפעילות ההיתרים משקפת גם השפעה בפיגור של הגידול שנרשם בשנים 2017-2018 בהיקף שיווקי הקרקעות למגורים של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). זאת, שכן לרוב, שיווקים אלה משפיעים רק כעבור שנתיים-שלוש על נתוני ההיתרים. עלייה בהיקף מיזמי ההתחדשות העירונית תמכה גם היא בגידול פעילות ההיתרים בשנת 2021. בהינתן גורמים אלה, בולט קצב גבוה ביחס לשנים קודמות של הנפקת היתרים במחוזות תל-אביב, ירושלים והדרום.

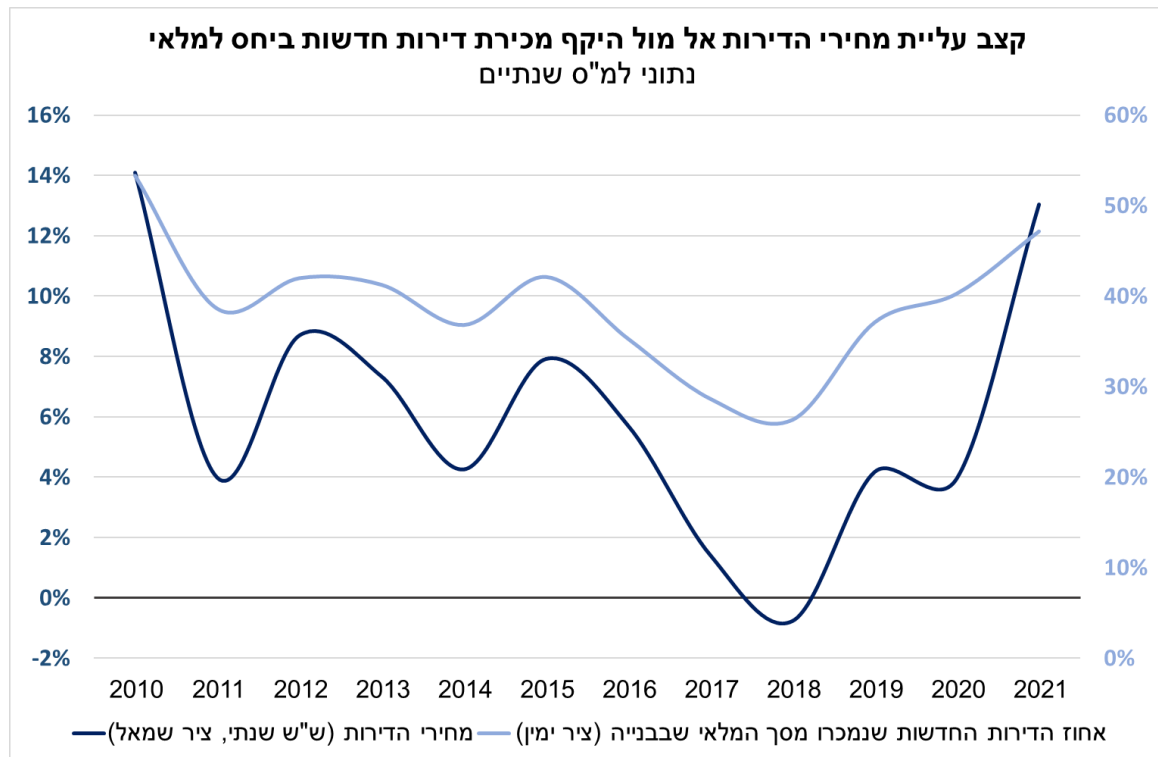
במבט קדימה - להערכתנו, בשנה הקרובה צפוי קצב היתרי הבנייה לעמוד על סביב כ-60 אלף דירות, כלומר נמוך רק במעט ביחס לממוצע של השנים 2020-2021. זאת, בהתבסס על היקף שיווק גבוה יחסית של קרקעות מדינה בשנים 2018-2019.

בהמשך הדרך, ככל הנראה במהלך 2023, עשויה לחול ירידה בקצב ההיתרים ובהתחלות הבנייה, לאור השפעה בפיגור של הקיטון החד שנרשם בהיקף שיווקי הקרקעות למגורים של רמ"י בשנת 2020. גורם שעשוי למתן את עוצמת הירידה הנ"ל הוא צפי לגידול בהתחלות הבנייה במסגרת התחדשות עירונית, בעיקר לאור העלייה המשמעותית שנרשמה במלאי התכנוני של מיזמי "פינוי-בינוי" בשנים האחרונות.

התכנון הממשלתי להאיץ את הגידול בהיצע הדירות, ברקע האפשרות של עלייה משמעותית מאוקראינה, מרוסיה וגם ממדינות נוספות, עשוי לתמוך בהתחלות הבנייה בטווח הבינוני, כלומר מעבר לשנתיים הקרובות. זאת, בפרט אם הממשלה אכן תצליח לקצר את משך הזמן שלוקח לה לתרגם את המלאי התכנוני לכדי התחלות בנייה, בין היתר, באמצעות גישור על פערי תשתיות בתכנון בנייה שאושרו וייעול תהליך הוצאת היתרי הבנייה ע"י הרשויות המקומיות.

מחירי הדירות

תרשים 7



אף שהיצע הדירות החדשות צמח בשנה האחרונה מהר הרבה יותר מהעבר, כפי שעולה מהגידול המשמעותי בהיתרי הבנייה למגורים, הביקוש גדל מהר אף יותר ובהתאם לכך, חלה האצה משמעותית במחירי הדירות. אלה עלו בכ-13% בשנה האחרונה, שיא של כ-11 שנים. תרשים 7 ממחיש את התהליך

המתואר. התרשים מציג את היחס בין היקף הדירות החדשות שנמכרו לבין הבנייה הפעילה³, המהווה אומדן למלאי הדירות החדשות בשוק. עלייה ביחס הזו מצביעה על כך שהביקוש בשוק הדירות החדשות גדל מהר יותר מאשר ההיצע, כפי שאירע בשנת 2021. ניתן לראות בתרשים, מתאם חיובי גבוה בין רמתו של היחס הזה לבין קצב עליית מחירי הדירות.

בשנה הקרובה צפויים לחצי הביקוש בשוק להיחלש במידת מה, בעיקר לאור הצפי להאטה בהיקף מכירת הדירות במשק (כפי שתואר קודם לכן). יחד עם זאת, להערכתנו, האטה זו צפויה להיות מוגבלת ומחירי הדירות עדיין צפויים לעלות בכ-9%-13% במהלך 2022. זאת, כיוון שירידה בביקוש נוטה לרוב להשפיע בפיגור מסוים על מחירי הדירות; והיות שקבלנים רבים לא ימהרו להוריד מחיר לנוכח ירידה בביקוש, בהתחשב במלאי הנמוך יחסית של דירות לא-מכורות שהיה מצוי בידיהם בסוף 2021. גם ההאצה הכללית באינפלציה במשק בשנה הנוכחית תומכת בעליית מחירי הדירות.

אשר להשפעה של גידול משמעותי בעלייה לישראל מאוקראינה ומרוסיה על מחירי הדירות –במועד כתיבת הסקירה קיים חוסר ודאות רב לגבי היקף העלייה "הפרמנטית" (עולים אשר נשארים לגור בישראל ולא מבקשים לעבור תוך פרק זמן קצר יחסית למדינות אחרות) הצפוי ממדינות אלה, אך בכל מקרה נראה כי ההשפעה שלה תהיה קודם על מחירי שכר הדירה, ורק בהמשך על מחירי הדירות. זאת, לאור ההערכה שמרבית העולים ממדינות אלו, שרמת ההכנסה לנפש בהן נמוכה משמעותית מאשר בישראל, אינם בעלי הון מספיק לרכוש דירה בישראל ועל כן יתווספו בשלב הראשון לעלייתם לארץ לאוכלוסיית שוכרי הדירות. האצה בשכר הדירה עשויה אמנם להגדיל את הביקוש לרכישת דור מצד חלק משוכרי הדירות, אולם מדובר בתהליך הדרגתי, שלא צפוי להבשיל ברביעים הקרובים.

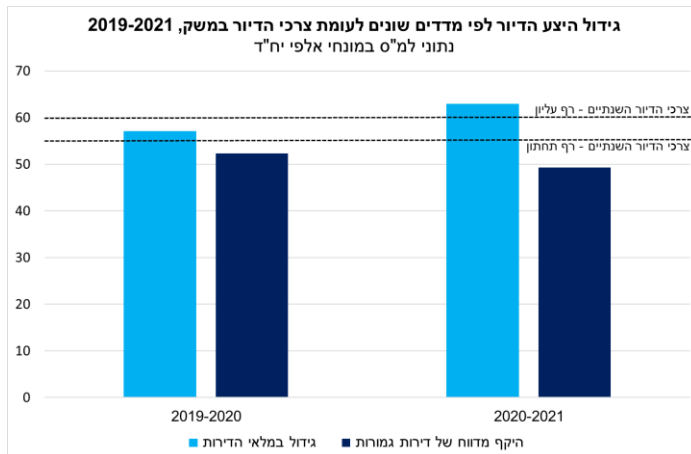
התפתחות מלאי הדירות במשק 2012-2021

בשנים האחרונות החלה הלמ"ס לפרסם, פעם בשנה, נתונים אודות מלאי הדירות הכולל במשק. נתונים אלה, המתבססים על חיובי הארנונה של העיריות, הרשויות המקומיות והמועצות האזוריות, מספקים הבנה מלאה יותר של המגמות בהיצע הדיור. זאת, כיוון שמלאי הדירות במשק משתנה לא רק כתוצאה מבנייה

חדשה, כפי שמדווחת בנתוני הבינו השוטפים, אלא גם ברקע גורמים נוספים שפועלים לגידול במלאי (בנייה ללא היתר שאינה מדווחת, פיצולי דירות, הסבות נכסים מניבים לדירות וכו') או לקטונו (הריסת דירות, הסבת דירות לשימושים אחרים וכו'). שינויים אלה במלאי הדירות באים לידי ביטוי, גם אם לא באופן מלא, בחיובי הארנונה.

נתוני הלמ"ס מלמדים כי בכל אחת מהשנתיים האחרונות גדל מלאי הדירות במשק מהר יותר מאשר גמר הבנייה המדווח, בסדר גודל של כ-9%-1%,^{28%} בהתאמה⁴. בניגוד לגמר הבנייה

תרשים 8



³ זאת, בניכוי בנייה פעילה של דירות לא למכירה, שהינן דירות שבהן זהות רוכש הדירה ידועה מראש ("בנה ביתך", קבוצות רכישה ועוד).

⁴ נתוני מלאי הדירות נכונים לאמצע שנה קלנדרית ועל כן השינוי השנתי במלאי הדירות נמדד ע"י השוואת מלאי הדירות באמצע אותה שנה לעומת מלאי הדירות באמצע השנה שלפניה. השינוי הנ"ל במלאי הדירות מושווה לגמר

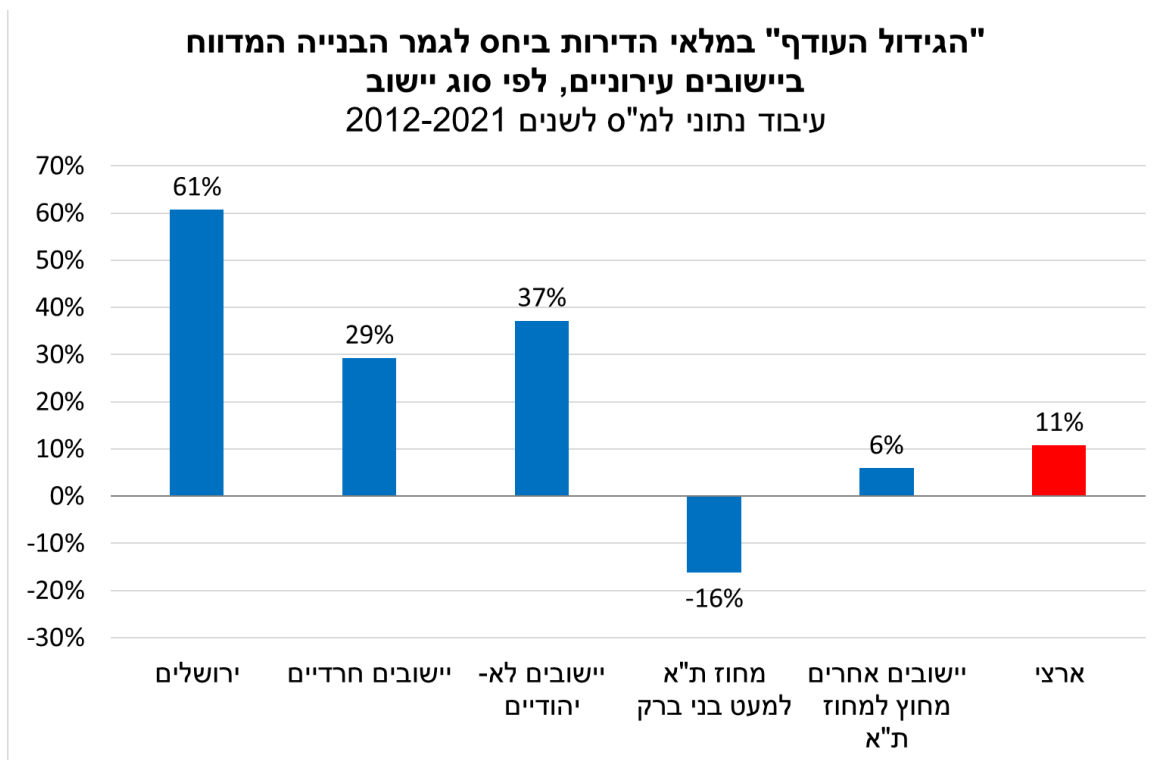
המדווח, הגיע השינוי במלאי הדירות הכולל בשנתיים האחרונות לרמה התואמת להערכתנו את צרכי המשק (כאמור, 55-60 אלף דירות גמורות בשנה, ראו תרשים 8).

בהמשך לכך, בחנו מגמות ארוכות טווח (2021-2012) במלאי הדירות, תוך התמקדות, מסיבות של זמינות נתונים היסטוריים, ב-185 עריות ורשויות מקומיות, שבהן מתגוררת כ-88% מאוכלוסיית המדינה. לפיכך, הניתוח מנקודה זו ואילך מתייחס רק לאותם 185 יישובים עירוניים, אלא אם נאמר אחרת.

עפ"י נתונים אלה, מאז 2012 גדל מלאי הדירות מהר יותר מאשר גמר הבנייה המדווח, כשיעור ממוצע של כ-11% (או כ-40 אלף דירות, במונחים אבסולוטיים). וזאת בהמשך למגמה שעליה הצבענו קודם לכן בהתייחס לכלל היישובים במדינה בשנתיים האחרונות.

בפילוח של 185 היישובים שבבסיס הנתונים לפי מאפיינים עיקריים, מתגלה שונות משמעותית בין סוגי יישובים שונים. ביישובים ערביים או חרדיים וכן בירושלים (שבה קיים רוב של אוכלוסייה חרדית וערבית) גדל מלאי הדירות הכולל מאז 2012 בעשרות רבות של אחוזים מהר יותר מאשר גמר הבנייה המדווח. לעומת זאת, במחוז תל אביב, למעט העיר בני ברק, נרשמה מגמה הפוכה, כאשר מלאי הדירות גדל לאט יותר בכ-16% ביחס לגמר הבנייה המדווח (ראו תרשים 9).

תרשים 9



הגידול המהיר שנרשם במלאי הדירות ביחס לגמר הבנייה המדווח בריכוזי אוכלוסייה ערביים וחרדיים ייתכן ומעיד על שימוש נרחב בפתרונות ארעיים להגדלת היצע הדירות, כגון בנייה ללא היתר, פיצולי דירות

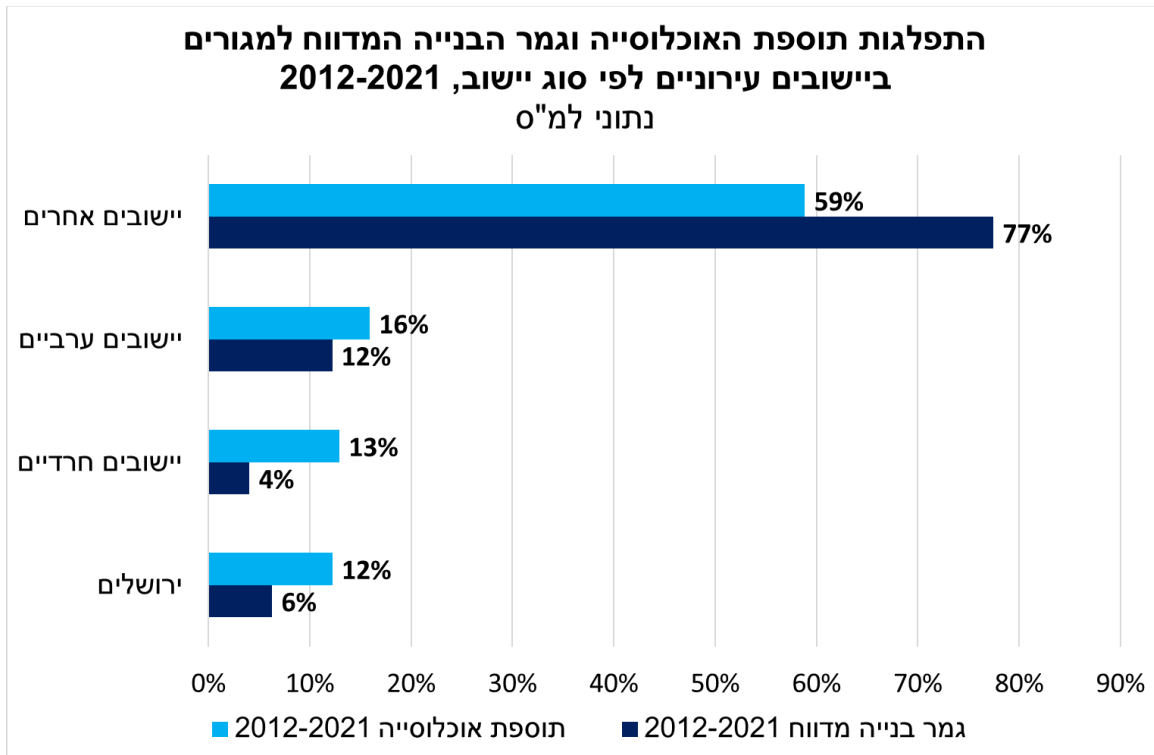
הבנייה במהלך השנה הקלנדרית הקודמת. זאת, כיוון שדירות נכנסות לחיובי הארנונה (ומהם לנתוני מלאי הדירות) מספר חודשים לאחר גמר הבנייה שלהן, כפי שמוגדר ע"י הלמ"ס. כך למשל, השינוי השנתי במלאי הדירות במשק ב-2020-2021 הוא השינוי במלאי הדירות בין אמצע 2020 לאמצע 2021 והוא מושווה לסך גמר הבנייה במהלך 2020.

וכו'. במידה רבה, נראה שמדובר במנגנוני התמודדות שהתפתחו ביישובים אלה במענה למחסור משמעותי בבנייה חדשה, בפרט בהתחשב בגידול האוכלוסין המהיר שמאפיין את האוכלוסיות החרדית והערבית.

תרשים 10 להלן ממחיש את מצוקת הדיור בריכוזי האוכלוסייה החרדיים והערביים: מהתרשים עולה כי חלקם של ירושלים והיישובים הערביים והחרדיים בסך גידול האוכלוסין גבוה בהרבה לעומת חלקם בגמר הבנייה המדווח. בהקשר זה, יש לציין כי בריכוזי האוכלוסייה החרדיים, הפתרונות הארעיים להגדלת היצע הדיור אמנם סייעו לצמצם את הגירעון בבנייה חדשה, אך לא להעלים אותו, היות שחלקם של יישובים אלה בעשור האחרון בסך גידול מלאי הדירות עדיין נמוך מחלקם בסך גידול האוכלוסייה.

מנגד, העובדה שבמחוז תל אביב, מלבד העיר בני-ברק, הגידול במלאי הדירות היה דווקא איטי יותר מאשר הגידול בבנייה המדווחת מעידה על כך שגורמים ששוחקים את מלאי הדירות במשק היו משמעותיים יותר באזור זה. בפרט, נראה שהריסה נרחבת של דירות במסגרת התחדשות עירונית, מגזר פעילות מפותח במיוחד במחוז תל אביב, עשויה להסביר את הגידול האיטי במלאי הדירות יחסית לגמר הבנייה המדווח⁵. גם הסבה של דירות מגורים לדירות נופש (AirBNB) עשויה להסביר את המגמה הזו, אם כי באופן משני יותר⁶.

תרשים 10



לסיכום, נתוני מלאי הדירות מלמדים כי היצע הדיור גדל בעשור האחרון מהר יותר מכפי שעולה מנתוני גמר הבנייה המדווח, בין היתר ביישובים של אוכלוסייה חרדית ושל אוכלוסייה ערבית-ישראלית. ממצא זה

⁵ בנתוני הבנייה של מיזמי התחדשות עירונית, הלמ"ס מודדת את תוספת הדירות ברוטו ולא נטו, כלומר לא מקזזת מהיקף הבנייה במיזמים אלה את מספר הדירות שנהרסו.

⁶ הגידול האיטי יחסית של מלאי הדירות ביחס לגמר הבנייה בתוך מחוז תל אביב בולט בעיקר בערים הסובבות את תל אביב, ולא בעיר תל אביב עצמה, מה שמרמז כי תופעת ההסבה של דירות מגורים לדירות נופש, שנפוצה הרבה יותר בעיר תל אביב מאשר בפרבריה, אינה מהווה הסבר עיקרי למגמה.

מעיד על שימוש נרחב בפתרונות ארעיים להגדלת היצע הדיור, כאמצעי התמודדות עם מציאות של מחסור כרוני בבנייה חדשה ביישובים ערביים וחרדיים. הדבר מחדד את הצורך בהגדלה משמעותית של היצע דיור ייעודי למגזרים אלה.

בהקשר זה, הגידול הניכר שנרשם ברמה הארצית בהיתרים ובהתחלות הבנייה המדווחות בשנת 2021 בא לידי ביטוי רק באופן חלקי ביישובים חרדיים וערבים – בחלק מהיישובים החרדיים (כגון בני ברק ובית שמש) נרשם בשנה זו גידול משמעותי ביחס לעבר בהיקף היתרי הבנייה; לעומת זאת, היקף הבנייה החדשה ביישובים ערביים לא גדל ביחס לעבר, כלומר מרבית הגידול בבנייה מתרכז ביישובים יהודיים.