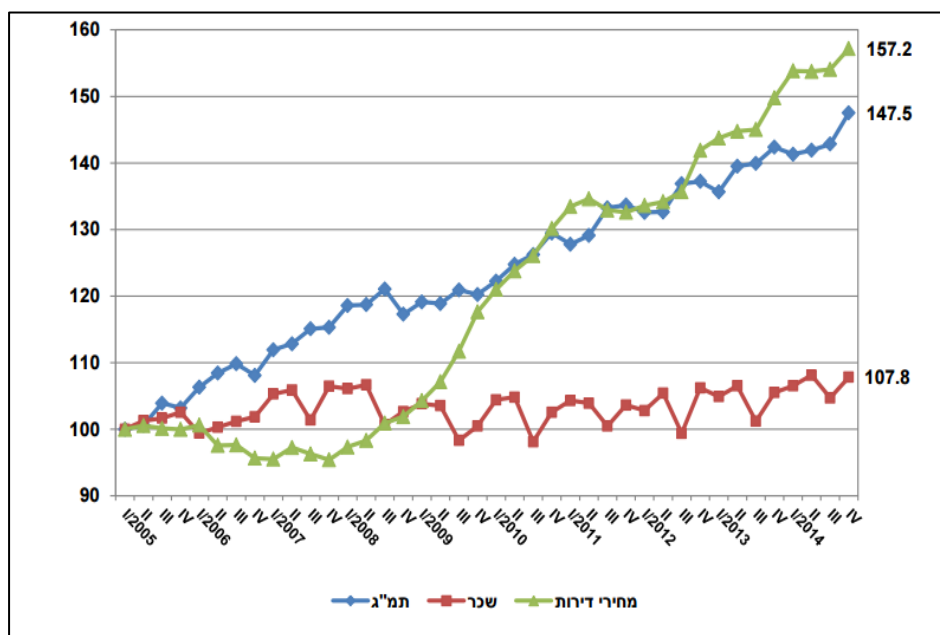
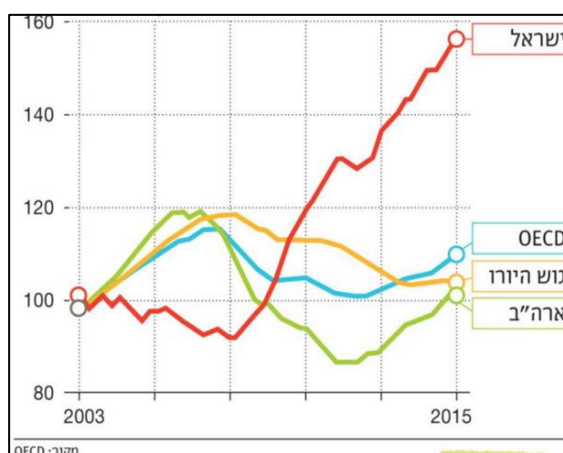


1. מבוא

1.1 הקדמה

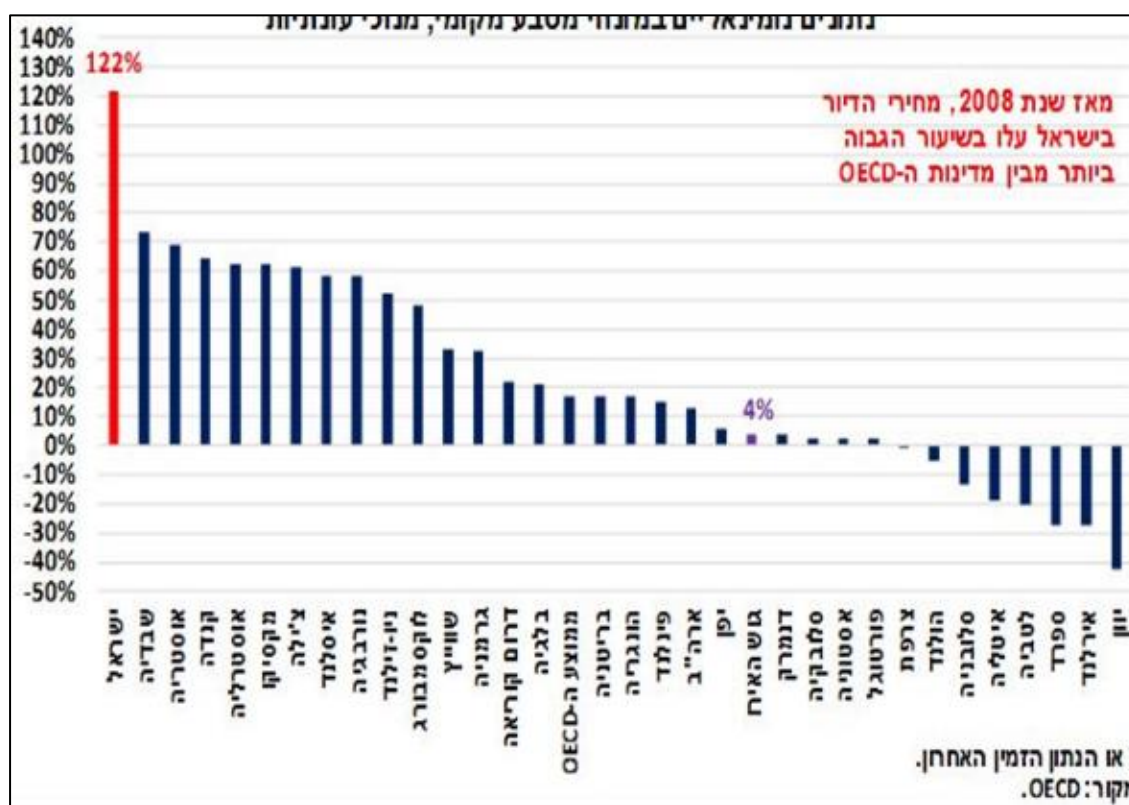
החל משנת 2008 החלו מחירי הדירות בישראל להיתמר באופן תלול. עד שנת 2015 מחירי הדיור הממוצעים בישראל הוכפלו ביותר מפי 1.5, והגיע לרמת שיא היסטורית, בעוד השכר הממוצע עלה מ-7,583 ₪ לחודש ל-9,123 ₪ לחודש בלבד (עליה של פחות מ-20%). גל העלויות נוצר בין היתר כתוצאה של ירידה קבועה בהיצע הדירות, אל מול גדילה מתמדת של כמות האוכלוסייה.

בהשוואה למדינות אחרות, מחירי הדיור בישראל גבוהים במיוחד ביחס לשכר הממוצע במשק. בהתבוננות בשוק הדיור בעשור האחרון, ניתן לומר באופן מוחלט כי כוח הקנייה עולה באופן מתון במיוחד, ומחירי הדירות למגורים עולים בצורה חדה.



בנוסף, עם פרוץ המשבר הכלכלי הגלובלי בשנת 2008 הוריד בחדות הבנק המרכזי את ריבית בנק ישראל מרמה של 4.25% בספטמבר 2008 ל-0.5% בלבד במאוס 2009. כתוצאה ממהלך הורדת הריבית, גדל משמעותית הפער בין עלות המימון לתשואה משכר דירה, וקניית דירה להשקעה הפכה לערוץ השקעות אטרקטיבי, שהוסיף משמעותית לביקוש לרכישות דירות.

החל משנת 2010, וביתר שאת לאחר קיץ 2011 והמחאה החברתית, הכריזו הממשלות השונות על נקיטת צעדים ותוכניות שונות למיגור העלייה החדה במחירי הדיור. שרי אוצר שונים לאורך העשור האחרון יזמו דרכי התמודדות שונות שתפקידן לאפשר לזוגות צעירים (אשר מהווים למעלה ממחצית מרוכשי הדירות בשוק נכון לשנת 2019¹) לרכוש דירות בישראל, בה כאמור כוח הקנייה של רוכשי הדירות אל מול מחירי הדירות המיתמרים הלך ופחת דרסטית במשך העשור האחרון. "מחיר מטרה", "מחיר למשתכן", "מע"מ אפס", ועוד, כל אלו נועדו ליצור הזדמנות לזוגות צעירים שמנסים לרכוש דירה למגורים לעשות זאת, על אף הנסיקה החדה במחירי הדיור.



איור 3 – עליית מחירי הדיור משנת 2007 עד שנת 2017 – ישראל מול מדינות OECD נבחרות

¹ (מירובסקי, 2019)

תקציר זה כפוף לתקנון אתר Grade.co.il ויחולו עליו התנאים הכתובים שם. העושה שימוש במסמך, לרבות קריאתו, מקבל על עצמו ללא סייגים את כל התנאים הקבועים בתקנון. מעבר לכך, אין להעתיק, לשכפל, לשנות, להפיץ, לפרסם, לשדר, להציג בפומבי, להעמיד לרשות הציבור, למסור או למכור לצד שלישי או לעשות שימוש מסחרי כלשהו במסמך זה ו/או כל חלק ממנו.



נשאלת השאלה אם כן, האם היום, כעשור מפרוץ המשבר ולאחר המלצות, אסטרטגיות ותוכניות שונות שביצעו הממשלות השונות, הושגו היעדים ומוגר המשבר?

אחד המשפיעים המרכזיים על המחירים בשוק חופשי, הינו מצב ההיצע והביקוש. כבר בשנת 2011 וכמענה למשבר שגרר תרעומת ומחאות ציבוריות רחבות בהיקפים היסטוריים, כינסה הממשלה את ועדת טרכטנברג, אשר הצביעה על מחסור של 65 אלף דירות, שנבע מחוסר יכולתה של המדינה לקדם בניית מספר מספק של דירות באזורי הביקוש. בין יתר המלצות הוועדה המיידיות, הועלתה המלצה שרשות מקרקעי ישראל תקצה מדי שנה קרקעות לבניית 40 אלף דירות, במיוחד במרכז, כדי להדביק את הביקוש.

ממשלת ישראל דאז אימצה את ההמלצה, אך בהתבוננות על האירועים שחלפו בעשור האחרון, נראה שהתקשתה לעמוד בה. משנת 2012 ועד תחילת שנת 2020, בהתאם להמלצת הוועדה, נדרשה המדינה להקצות קרקעות לבניית 320 אלף דירות. בפועל, במשך התקופה הנ"ל, הוקצו קרקעות לבניית 267 אלף דירות.²

על פי הערכות של המועצה הלאומית לכלכלה, כדי לתת מענה לתוספת השנתית במספר משקי הבית, המשק צריך לייצר בשנים הקרובות מדי שנה כ-50 אלף דירות חדשות. אמנם, נראה כי משנת 2015 ועד היום, היעד הנ"ל אכן מושג.

² (רשות מקרקעי ישראל, 2020)

תקציר זה כפוף לתקנון אתר Grade.co.il ויחולו עליו התנאים הכתובים שם. העושה שימוש במסמך, לרבות קריאתו, מקבל על עצמו ללא סייגים את כל התנאים הקבועים בתקנון. מעבר לכך, אין להעתיק, לשכפל, לשנות, להפיץ, לפרסם, לשדר, להציג בפומבי, להעמיד לרשות הציבור, למסור או למכור לצד שלישי או לעשות שימוש מסחרי כלשהו במסמך זה ו/או כל חלק ממנו.