

הצעת חוק להסדרת מחירי הדיור (הוראת שעה)

11. במידה שהמחיר הריאלי יהיה נמוך ממחיר המטרה, תקטין הממשלה את הקצאת הקרקעות ביחס של 1,000 יחידות קרקע לכל 10,000 שו צמודים למדד התשומות של ירידת ערך עודפת.
12. ראש הממשלה יציג בכנסת אחת לשנה, בסוף חודש יוני, את סיכום מצב הדירות ומחיריהן ואת פעילות הממשלה בשנה החולפת בתחום חוק הדיור.
13. בחלוף 10 שנים, יעודכן חוק הדיור (הוראת שעה) על לפי הניסיון שייצבר, מצב מחירי הדירות בישראל והשגת מחיר המטרה.

ההסבר להצעת החוק

- הפתרון כאן הוא ספציפי וניתן ליישום מיד. הוא פשוט מאוד וכל אחד יכול להבינו ולהיווכח באמתיותו. הוא לא מסכן מאום ואין כל מגבלה פיסית לבצעו מיד. החוק יביא להיצע הגדול במקצת מהביקוש הנוכחי ליחידות קרקע. ערך הקרקע ירד משמעותית ואף אחד לא ירצה "לשבת" על קרקע בישראל ללא תשואה.
- העוול הגדול כלפי הדור הצעיר של השנים האחרונות הוא עלייה של מחירי דירות בכ- 50% מאז שנת 2008. במונחים של דירה ממוצעת (לא חדשה ולא בתל אביב), המחירים עלו בכ- 350,000 ש. במונחי משכנתא ל-15 שנה המשמעות היא תוספת משכנתא של 2,750 ש לחודש. זוג צעיר, שמשכר נטו כ- 10,000 ש לחודש (כ- 15,000 ש ברוטו), מחויב עכשיו לשלם, תוספת, של מעל ל- 25% מהכנסתו נטו לטובת העלייה הקיצונית במחירי הדירות.
- מדע הכלכלה מסביר במדויק את התהליכים הצפויים במצב של מונופול ואת החשיבות של פיקוח הדוק על מונופול. המונופול הגדול ביותר והחזק ביותר בישראל הוא מנהל מקרקעי ישראל, השולט על 95% מקרקעות המדינה. ממשלת ישראל היא בעלת המונופול והיא זו שמווסתת את ההצע. לכן כאשר יש מחסור בהיצע, צפויות עליות מחירים. רק הגדלת היצע הקרקעות בכל אזורי הארץ תביא לירידת מחירים בכל האזורים. כאשר יש מונופול כה חזק, הממשלה היא זו שצרכה לפקח על כמות הקרקעות המוצעת כדי שהמחירים יהיו הגיוניים. המצב הנוכחי הוא מצב של "כשל שוק" ולכן לפי תורת הכלכלה, חובה להתערב בקביעת המחיר והכמות של היצע הקרקעות.
- במקביל לחוק המוצע כאן, וכמרכיב חשוב ביותר שלו, נדרשת תשתית לאומיות הרבה יותר מפותחת בתחום מערכות התחבורה (רכבות פרברים, רכבות תחתית ועלית במרכזי המטרופולינים) שתאפשר גמישות רבה יותר בבחירת מקומות המגורים, פתרונות פרטניים לקבוצות מיוחדות ולסטודנטים, ובניית דירות להשכרה לחלשים וכד', חשובים אולי, אך אינם מייצגים בעיית מאקרו, ולכן וצריך לטפל בהם במסגרות מיוחדות.

מבוא

- א. הואיל ובמדינת ישראל מתווספים מעל 40 אלף "משקי בית" חדשים מדי שנה,
- ב. והואיל וכ- 95% מהקרקעות במדינה שייכים למדינת ישראל,
- ג. והואיל וחסרות קרקעות לדיור, ומחירי הדירות עלו לאחרונה בצורה קיצונית, ובלתי אחראית,
- ד. והואיל והממשלה, כמונופול בתחום הקרקעות, חייבת להסדיר את היצע הקרקעות לדיור, באופן שמחיר הדירה ישקף מחיר כלכלי סביר ובר השגה עבור תושביה.
- ה. והואיל ואין מחסור אמתי לקרקעות לדיור בישראל,

מגישת הממשלה הצעת חוק שמטרתה הסדרת שוק הדיור כדלקמן:

1. ממשלת ישראל תהיה חייבת להקצות 50,000 יחידות קרקע חדשות לבניה למגורים כל שנה, במשך תקופה של 20 שנים, סה"כ 1 מיליון יחידות חדשות, בכפוף לתיקונים המוצגים להלן בחוק.
2. הממשלה תוודא שיחידות אלו יעברו את כל וועדות התכנון ובינוי ערים למיניהן, כך שבתוך 12 חודשים מיום ההקצאה שלהן לציבור (באמצעות מכירה), יתקבלו כל הרישיונות והיתרי בניה.
3. הקצאת הקרקעות תהיה באזורי הביקוש, לפי התפלגות הנוכחית של האוכלוסייה בישראל (לפי ערים ומועצות אזוריות. עיר שמהווה 3% מהאוכלוסייה, תקבל 3% מההקצאה = 1,500 יחידות).
4. הקרקעות תוקצנה לציבור במכרזים פתוחים, **ללא מחיר מינימום**. משרד הבינוי בתאום עם משרד האוצר יקבעו את הנהלים למכרזים ומשרד הבינוי יהיה האחראי הישיר לביצועם המלא.
5. הבנייה בקרקעות שיופשו במכרזים הפתוחים תהיה חייבת להתחיל בתוך 24 חודש מרכישת הקרקע, אחרת תחזור הקרקע למדינה.
6. מחיר הדירה הקובע לחוק זה הינו "מחיר דירה בבעלות", בממוצע ארצי, שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) כל רבעון.
7. מחיר "דירה ממוצעת" לרבע השני של 2012, על פי נתוני הלמ"ס הוא כ- 1,118,200 ש.
8. מחיר המטרה ל"דירה ממוצעת" לפי חוק זה הוא 800,000 ש צמוד למדד תשומות הבניה למגורים לחודש יולי 2012 ואשר יקודם כל שנה ב-1% במגמה לייצג עליית איכות הדירה דירה ממוצעת (מכלל הדירות בישראל).
9. הממשלה תבחן את מצב השוק בסוף כל שנה, החל מתום שנתיים ימים לתחולת החוק.
10. במידה שהמחיר הריאלי של דירה ממוצעת, יהיה גבוה ממחיר המטרה, הממשלה תגדיל את ההקצאה השנתית ב- 1,000 יחידות קרקע לבניה לכל סטייה של 10,000 ש צמודים למדד התשומות, ממחיר המטרה.

נספח: נטל מחירי הדיור בישראל

כללי

בתהליך "שרשרת המזון", המונעים הפשרת קרקעות לבניה, ושכל ראשי ממשלה מאז 1990 (שמיר, רבין, נתניהו, ברק, שרון ואולמרט) רצו, ולא הצליחו.

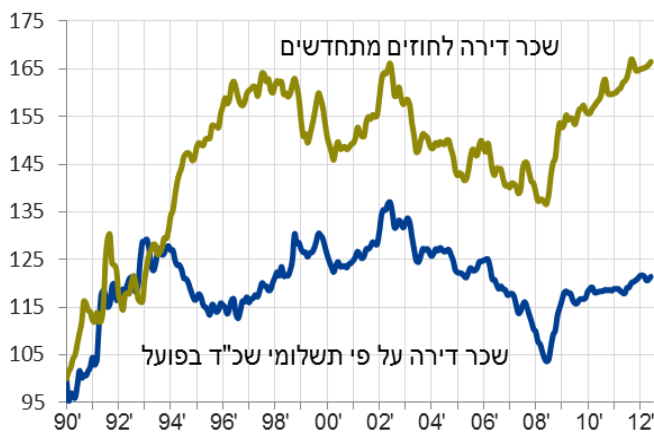
מחירי שכר הדירה

למרות שמחירי הדירות עולים בקצב שנתי ריאלי חסר תקדים מאז סוף 2008, שכר דירה בפועל לא עולה במונחים ריאליים כבר 11 שנים, משנת 2000 (ראה גרף). מאידך, רמת שכר הדירה גבוהה ביותר כבר קרוב ל 20 שנה.

שכר דירה ממוצע לשוכרי דירות, עומד על כ-3,000 ₪ לחודש, אשר מהווה מעל 33% מהשכר הממוצע למשרת שכיר. רמה גבוהה זו מדכאת צעירים לגור בדירה נפרדת (והם גרים עם ההורים או מתחלקים עם שותפים) ולכן ברמת מחירים גבוהה זו אין עודפי ביקוש לדירות, למרות שבונים פחות יחידות דיור מהגידול במספר משקי הבית.

מדד שכר דירה בפועל, ולחוזים חדשים

בניכוי אינפלציה, מדד ינואר 1990 = 100



התנהגות מדד שכר דירה בפועל היא הרלוונטית למשכירי דירות בישראל. מדד שכר דירה לחוזים חדשים אינו מדד מחירי שכ"ד למשכירי דירות, אלא נעשה לצורך חישוב היפוטטי של השכרה עצמית (בעלי הדירות לעצמם). חוזה סטנדרטי לשכירות לא מעדכן מחירים כל חודש אלא רק בעת חידוש החוזה ולכן עלות שכר הדירה בפועל נמוכה משכ"ד של החודש הראשון.

איך זה שמחירי הדירות עולים?

ההסבר הכלכלי לעלייה החדה במחירי הדירות משנת 2008 הוא הביקוש הגובר לדירות למטרות השקעה. רוכש דירה למטרת השקעה דווקא מחפש דייר שיגור בה בשכר דירה. אומנם ההכנסות משכר דירה נמוכות היום מאוד, יחסית למחיר הדירה הגבוה, אבל מלכתחילה התמריץ המרכזי לבעלים (הרוכש) אינו שכר הדירה, אלא הציפיות לעליית ערך הדירה. קניית דירה למטרות השקעה דומה היום לקניית מניות: הציפיה היא לעליית ערך, ושכר דירה הוא "הבונוס" (בדומה לדיבידנד במניה). עליית ערך שנתית של כ-14% הוא התמריץ, ושכר הדירה השנתי של עוד 3.5% בניכוי עויות האחזקה, הוא הדיבידנד.

אבל מצב זה יצר דיכוי של הביקוש לדיור מצד צעירים כיוון שהמחירים נשארו מאוד גבוהים והשכר הריאלי הממוצע לא עלה בשנים האחרונות.

העוול כלפי הדור הצעיר הוא שכלכלית נחסמת בפניו האפשרות לרכוש דירת מגורים. צעירים יכולים אולי לשכור דירה בחוזה לשנה, ולהתגלגל מדירה לדירה, אבל האפשרות לרכוש דירה ממוצעת בישראל מתרחקת מהם, ללא כל צורך כלכלי או לאומי! זהו אחד מהמחדלים הגדולים ביותר של ממשלות ישראל לדורותיהן, שלא הצליחו להתמודד עם אחת הבעיות הפשוטות ביותר בכלכלה! יש עודף ביקוש? הפשירו מיד קרקעות לבנייה. כמה? כמה שנדרש כדי לעצור את עודף הביקוש. האם יש מספיק קרקעות לבניה? כן, גם ל-30 מיליון תושבים. המחסור המדומה בקרקעות למגורים הוא עוד אגדה, בדיוק כמו "האגדה" על מחסור במים בים התיכון להתפלה. כדאי ללמוד ממה שקרה למחירי הבתים בארה"ב. התוכנית של ראש הממשלה אכן ניסתה להפשיר 50 אלף יחידות קרקע לבניה למגורים לשנה, אבל בפועל הצליחו פקידי מנהל מקרקעי ישראל להפשיר רק 24 אלף. מדוע? כי היה מחיר מינימום של השמאי הממשלתי.

מחירי הדירות

מחירי הדירות בישראל מנופחים בצורה קיצונית והם חסרי הגיון כלכלי. דירה ממוצעת בישראל (לא חדשה ולא בתל אביב), ששטחה קצת מעל 100 מ"ר, עולה כיום כ-1.1 מיליון ₪.

בשתי פעימות במהלך 20 שנה עלה מחירה הריאלי, בניכוי עליית מדד המחירים לצרכן, של דירה ממוצעת, ב-102% (ולא בגלל עליית מחירי התשומות לבניה שעלו פחות ממדד המחירים לצרכן). פעימה ראשונה הייתה בשנות התשעים. אז, על פני תקופה של 10 שנים עלה מחיר הריאלי של דירות ב-47%, בעקבות גל העלייה המבורך שקלטנו, מבלי שהופשרו במקביל מספיק קרקעות. אחר כך, מינואר 2000 ועד נובמבר 2008 נשאר המחיר הריאלי ללא שינוי, והחל מנובמבר 2008 מזנק המחיר הריאלי של דירה ממוצעת במהירות שיא, והוא גבוה כעת ב-38% נוספים. הפעם הסיבה היא "גילוי" הדירות למגורים כמכשיר השקעה, המניב לכאורה תשואה שנתית ריאלית דמיונית של 14% + שכר דירה שנתי של עוד 3.5% (על הסיכונים האמתיים של השקעה זו ראו בהמשך).

מדידת המחיר הכלכלי של דירה צריכה להיעשות במונחי חודשי שכר לקנייתה, וכאן מתגלה מצב קיצוני. הדור הצעיר צריך לשלם כ-126 חודשי שכר ממוצע ברוטו, בקנייה של דירה ממוצעת, זאת לעומת כ-93 חודשי שכר ממוצע לפני 10 שנים, כ-66 חודשי שכר לפני 20 שנה וכ-50 חודשי שכר לפני 40 שנה. זהו נטל עצום ומיותר לחלוטין. מחיר דירה ממוצעת לא צריך להתייקר במונחי שכר ממוצע.

בארה"ב, לשם השוואה, עולה היום בית ממוצע (הממוצע שם הוא בית ולא דירה) כ-58 חודשי שכר ממוצע. בחישוב לפי שטח, 100 מ"ר עולים בארה"ב 100 אלף \$, לעומת 300 אלף \$ בישראל, זאת למרות ששכר הממוצע בארה"ב גבוה בכ-65% מהשכר הממוצע בישראל.

כאן המקום להזכיר, שמדובר בסך הכול בדירה, לא במוצר בחזית הטכנולוגיה. כידוע, מדד תשומות הבניה עלה פחות ממדד המחירים לצרכן ופחות משכר העבודה הממוצע במהלך עשר ועשרים השנים האחרונות. כיום מעל 50% מערך הדירה באזור המרכז, הוא ערך הקרקע.

הקרקע יקרה לא כי קיים מחסור (גם עבור אוכלוסייה של 30 מיליון נפש), אלא מכיוון שיש גורמים עלומים בנקודות קריטיות

נספח: נטל מחירי הדיור בישראל

מחירי דירה ממוצעת לפי אזורים, בשקלים (מעודכן לרבע שני של 2012)

המיקום	דירת 2.5-3 חדרים	דירה ממוצעת	יחס 3' לח' למוצע
ממוצע	847,000	1,118,200	76%
תל אביב	1,649,000	1,974,100	85%
גוש דן	1,032,400	1,212,900	85%
המרכז	851,900	1,196,700	71%
השרון	929,300	1,381,000	67%
הדרום	550,400	779,100	71%
חיפה	644,000	826,600	78%
הצפון	473,800	715,100	66%
ירושלים	1,122,600	1,519,800	81%

"הבהלה לזהב"

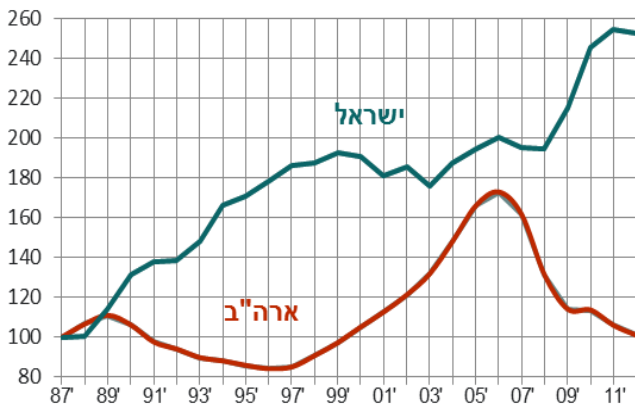
כולם מבינים שבאופן עקרוני, מחירי דירות לא רק יכולים לעלות אלא גם יכולים לרדת. ואם לא, הגרף של מחירי הבתים הבתים בארה"ב בוודאי מסביר זאת טוב יותר ממאה מילים. ואולם היצר והדחף להרוויח, מנצח הרבה פעמים את שיקול הדעת. בשנת 2004 אמר נגיד הבנק האגדי של ארה"ב, אלן גרינשפאן, שאין הוא חושש שעליית מחירי הבתים תגרום לבעיה כלכלית כלשהיא. בשנת 2009 אמר אלן גרינשפאן, בעדות בקונגרס האמריקאי, שהוא "בהלם" מתופעת הבועה והמשבר העולמי שהיא יצרה.

הגרף להלן עורך גם את ההשוואה בין מחירי הבתים בארה"ב לבין מחירי הדירות בישראל. השוואה זו צרכה, לדעתנו, להדליק "נורה אדומה" למקבלי ההחלטות בממשל כמו גם לקונים. העיתוי לשינויי מגמה בכלכלה הינו בלתי ידוע, וברוב המקרים הוא אקראי (מגוון גורמים משפיעים על העיתוי). ואולם בסופו של דבר "זו הכלכלה". כפי שנשיא ארה"ב לשעבר ביל קלינטון אמר לנשיא ג'ורג' בוש האב, אשר הפסיד לקלינטון בבחירות בשנת 1992:

"It is the Economy, Stupid".

מדד מחירי דירה ממוצעת בישראל ובארה"ב

בניכוי אינפלציה, 1987 = 100



בשנת 1987 היה מחיר דירה ממוצעת בישראל כ-60 חודשי שכר חודשי ממוצע. גם בארה"ב מחיר בית ממוצע כ-60 חודשי שכר ממוצע שם.

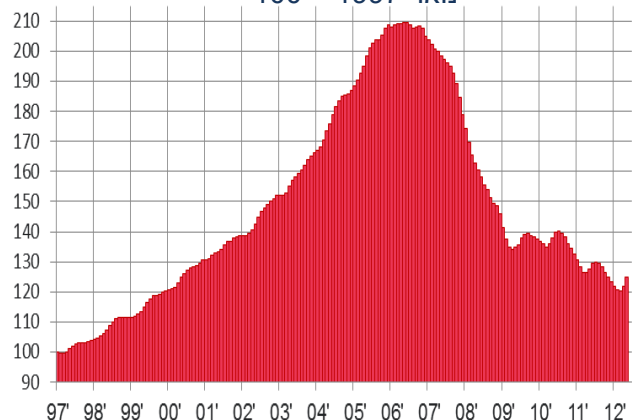
משנת 1987 (מהלך של 25 שנים), מחיר דירה ממוצעת בניכוי אינפלציה עלה בישראל פי 2.5. מחיר בית ממוצע ריאלי בארה"ב היום, זהה למחירו לפני 25 שנה. האם המשמעות היא שבישראל המחירים הם סבירים ובארה"ב הם בשפל חסר תקדים? או שבישראל יש בועת נדל"ן אדירה ובארה"ב הבועה חוסלה? אולי משהו באמצע?

בשנת 2012, מחיר דירה ממוצעת בישראל כ-126 חודשי שכר, בעוד שבארה"ב כ-58 חודשים. נזכיר שבשנת 1987 בשני המקומות זה היה כ-60 חודשי שכר!

להערכתנו, אין בישראל תנאים שונים היכולים להצדיק התפתחות פערי מחירים אלו. נזכיר שבארה"ב בית ממוצע (כ-200 מ"ר) עולה היום כ-800,000 ש"ח לעומת 1,100,000 ש"ח לדירה ממוצעת בישראל וזאת כאשר השכר הממוצע בישראל רק 60% מזה שבארה"ב.

מדד קייס-שילר למחיר ריאלי של בתים בארה"ב

ינואר 1997 = 100



מחירי דירה ממוצעת בישראל במונחי חודשי שכר ממוצע (ברוטו)

