



## המחסור בדירות בישראל: בסוף 2018 חסרו כ-141 אלף דירות ובשלוש השנים הבאות יהיה רק יותר גרוע

- בסוף 2018 חסרו בישראל כ-141 אלף דירות.
- ב-2021 יחסרו כ-185 אלף דירות.
- ב-1998 מחירה של דירה ממוצעת היה שווה ערך לכ-101 חודשי שכר ממוצע. ב-2018 – כ-146 חודשי שכר ממוצע. – עלייה של כ-46%.
- המחירים הגבוהים של דירות לרכישה דוחפים את מחפשי הדיור לשוק השכירות. בעשרים השנים האחרונות זמי השכירות הממוצעים התייקרו באופן ראלי בכ-30%.

### **כמה דירות חסרו בארץ בסוף 2018?**

ישראל היא מדינה בצמיחה דמוגרפית. יעיד על כך מספר משקי הבית בארץ, אשר ב-24 השנים האחרונות<sup>1</sup> נוספו כ-1.1 מיליון משקי בית חדשים.

באותה תקופה הסתיימה בנייתן של כ-977 אלפי יחידות דיור<sup>2</sup>, דהיינו כ-141 אלף יחידות דיור פחות מתוספת משקי הבית.

במילים אחרות – ב-24 השנים האחרונות בנו פחות דירות ממה שמתחייב מהגידול במספר משקי הבית – **בסוף 2018 חסרו כ-141 אלף דירות.**

### **מחירי דירות – כמה משכורות נדרשות כדי לקנות דירה?**

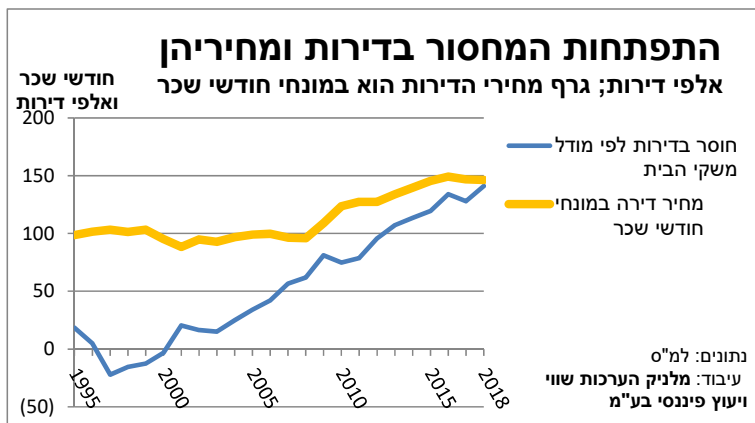
ב-2018 מחירה של דירה ממוצעת היה כ-1,532 אלפי ש"ח.

דרך מקובלת לבחון את יוקרן של דירות היא לחשב את מחירה של דירה במונחי חודשי שכר ממוצע – כמה חודשי שכר נדרשים כדי לקנות דירה. ב-1998 נדרשו 101 חודשי שכר ממוצע לרכישת דירה ממוצעת וב-2018 – 146 חודשים – **עליה בשיעור כ-46% בעשרים שנה.** כלומר חסרי דירה נאלצים לעבוד יותר שנים כדי לממן את רכישת אותה דירה. הגרף שלהלן מציג את התפתחות המחסור בדירות ומחירי הדירות.

---

<sup>1</sup> מספר משקי הבית: עד 2017 עפ"י נתונים שפרסמה הלמ"ס, 2018 ואילך עפ"י אמדן שמבוסס על השיעור הממוצע של הגידול השנתי במספר משקי הבית בין השנים 1995 – 2017 שהוא כ-2.4%.

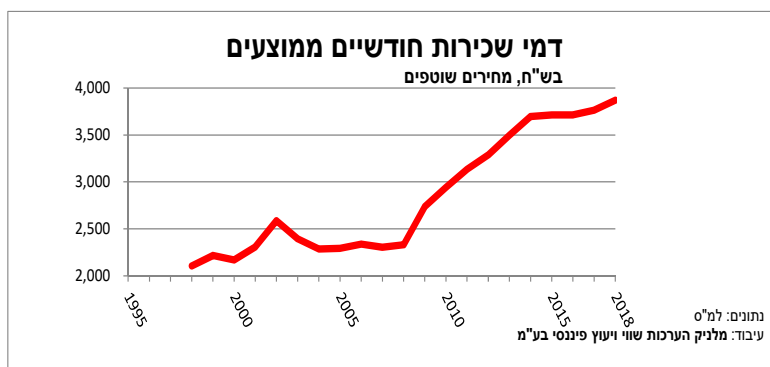
<sup>2</sup> עפ"י הלמ"ס.



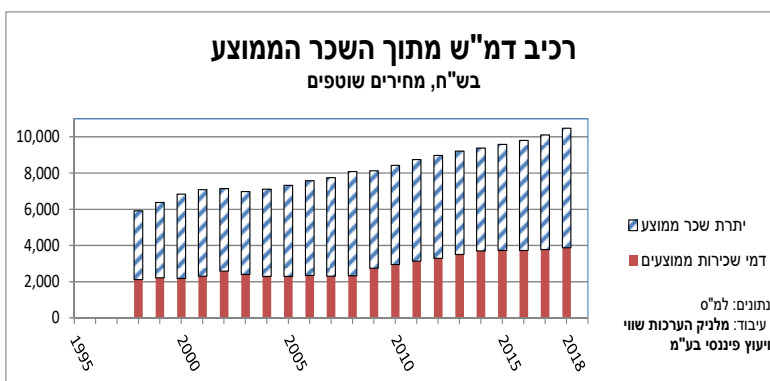
בשנים האחרונות מחירי הדירות, שהגיעו לשיא ב-2016 (כ-149 חודשי שכר ממוצע), נסוגו מעט ב-2017 ו-18 לרמה של 147 ו-146 חודשי שכר ממוצע, בהתאמה, בין השאר עקב מדיניות 'מחיר למשתכן'.

### שיעור דמי השכירות מהשכר הממוצע – 37%

המחזור בדירות גרם וגורם בהכרח לעליה בדמי השכירות.



דמי השכירות העולים תופסים נתח גדל והולך מתוך השכר. המשמעות שוכרי דירות מוציאים חלק גדול ממשכורתיהם על שכירות:

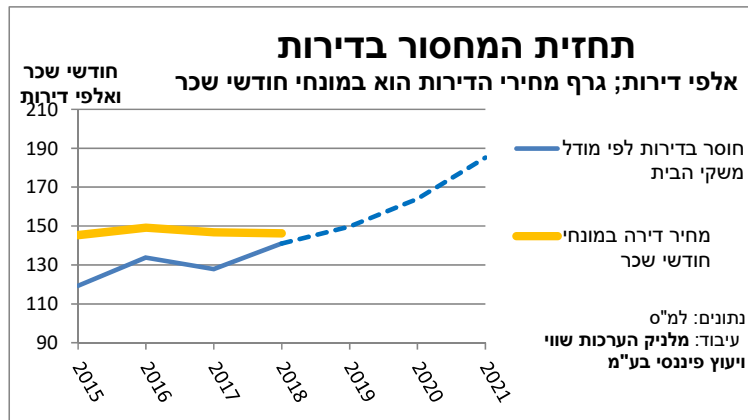




## התחזית עד 2021 – כמה דירות יחסרו?

המפתח - התחלות הבניה בשלש השנים האחרונות: דירות שבנייתן החלה ב-2016 – בנייתן תסתיים ב-2019. דירות שהחלו לבנות ב-2017 ו-2018 – בנייתן תסתיים ב-2020 ו-2021 בהתאמה.

בהנחה של המשך גידול במספר משקי הבית בשיעור הממוצע הרב שנתי - הגירעון במספר הדירות יסתכם ב-2021 בכ-185 אלף דירות.



## התחזית לגבי מחירי הדירות

מחירי הדירות עשויים להיות מושפעים ממספר כוחות שוק:

- **גידול במחסור בדירות** – קרוב לוודאי שיבוא לידי ביטוי בעליית מחירי הדירות. המודל כאן פשוט: היצע במחסור וביקוש עולה בהכרח ישפיע בכוון עליית מחירים.
- **מחיר למשתכן** – התערבות הממשלה בשוק בדרך של סבסוד – 'מחיר למשתכן' תרמה לריסון העליה במחירי דירות. אין ודאות שסבסוד זה יימשך. הפסקת הסבסוד תתבטא בעליית מחירים.
- **המיסוי על רוכשי דירה להשקעה** – מיסוי כבד על בעלי דירות למטרת השקעה אמור היה לגרום למשקיעים למכור דירות לחסרי דירה.
- בפועל מחירי הדירות לא ירדו, וחסרי דירות מתקשים לשלם את המחירים הגבוהים הנדרשים עבור דירות יד שניה.
- **תמא 38** – ב-2018 אוכלסו 3,023 דירות חדשות<sup>3</sup>, פרי פרויקטי תמא שבאו לידי סיום. דירות אלו היוו כ-6% מהדירות שבנייתן הסתיימה באותה שנה.

<sup>3</sup> עפ"י דוח שנתי 2018 של המינהל להתחדשות עירונית.

ביטול תכנית התמא ב-2020 תגרום לירידה במספר התחלות הבנייה של דירות חדשות, דבר שיגרום להגדלת המחסור בדירות.

הקטנת ההיצע והמשך גידול הביקוש יגרמו להתחדשות העליות במחירי דירות ובדמי שכירות.

מאת: **עודד מלניק**

הכותב עוסק בייעוץ כלכלי והערכות שווי חברות במסגרת החברה

מלניק הערכות שווי ויעוץ פיננסי בע"מ