



כוחות השוק
יאיר דוכין

כחלון לא פוגע במטרה – והמחירים ימשיכו לעלות



משה כחלון, שר האוצר. ניסיון משונה להנדס מחירים צלום: טלי מאייר

אם לא יקרה משהו יוצא דופן בעוצמתו, כמו קטסטרופה כלכלית ברמה הלאומית או אירוע ביטחוני כבד, התחזית לשנתיים הקרובות היא עליית מחירים של 3%-5% בשנה

השתקת השמאי הממשלתי, וקידום חוק ריי בוי הנכסים ("חוק הדירה השלישית") באמת לה תמונה של הגדלת היצע הדירות לזוגות צעירים, מתעורר חשש שהשחקנים בענף (יזמים, משקיעים, רוכשי דירות ושוכרים) יגיעו למסקנה כי הממשלה פועלת בצעדים פופרי ליסטיים, שמעוררים סערה ציבורית, משום שבפועל היא אינה מצליחה להגשים את מטרתה, שמנוסחת בכל פעם בצורה שונה – פעם זו הורדת מחירים, פעם דירות מוזולות לצעירים, ופעם הגדלת היצע הדירות. וכל אימת שמישהו מעז לבקר את שר האוצר על צעדיו, מיד הוא מואשם בכך שהוא משקיע מיליונר, או סתם אחד שגזול דירות מצעירים.

על רקע מכלול צעדי הממשלה, עולה השאלה מה יהיה כיוון מחירי הדירות

לדה בימי שר האוצר הנוכחי, ועד כה לא היה שר וגם לא פקיד באוצר שהעלה טענות נגדה. זה מוביל לתהייה – מה היתה תגובת האוצר אם השמאי הממשלתי היה מציג עליית מחירים בשיעור נמוך משהציגה הלמ"ס?

הניסיון המשונה להנדס את מגמת המחירים בענף אינו צפוי להצליח, שכן הוא אינו פוגע בנתונים הבסיסיים של הענף. לפי תורת הביקוש וההיצע, כשקיים פער בין שניים, הפער נסגר על ידי הלחצים שנוצרים בשוק עקב עורף ביקוש (או עורף היצע), תוך התאמת מחיר שיווי המשקל שעולה, אם יש עורף ביקוש (או יורד במקרה של עורף היצע). מנגנון שינוי המחירים בשוק הדירות אינו שונה מבחינה זו מהמנגנון בשוק של מוצרים אחרים.

הבעיה היא שכשעושים צעדים בנוסח

חירי הדירות, שממשיכים לעלות בעקבות למרות האמצעים שנוקטים שר האוצר ובנק ישראל לרסנם, יוצרים בקרב רב לא מעט רוכשי דירות פוטנציאליים תחושה כי לכאורה מדובר בתהליך חריגיוני, שלא ניי תן לעצרו. מסקנת רבים היא שכראי להם לקי פוץ מהר ככל האפשר על העגלה המתקדמת, כי איחור משמעותו לשלם בעתיד ביוקר.

גם תגובתו של שר האוצר, משה כחלון, שהעביר החלטת ממשלה המאפשרת רק ללשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) לפי רסם נתונים על מחירי דירות, ואוסרת על השמאי הממשלתי לפרסם את ממצאי המחקר רים שלו (תגובה המוכירה הריגה של שליח), תומכת בתחושה לגבי מגמת המחירים. בעניין זה אציין כי סקירת השמאי הממשלתי לא נר



שר הבינוי אריאל שרון (משמאל), בתחילת שנות ה-90. מ-19 אלף דירות ב-1989 ליותר מ-80 אלף דירות ב-1991 צילום: צביקה ישראלי / לע"מ

ההיצע שהפעיל אריאל שרון בתפקידו כשר שיכון בראשית שנות ה-90, אז התבהר גודלו של גל העלייה מחבר העמים. שרון הפעיל אז שני צעדים ישרים, עיקריים במקביל. ראשית, התחייבויות רכישה של דירות על ידי הממשלה ממיזמים שלא יצליחו למכור את כל מלאי הדירות שלהם. שנית, תמריצי זירון. שני המהלכים הישירים גרמו להגדלת התחלות הבנייה מ-19 אלף יחידות דירור ב-1989 ליותר מ-80 אלף דירות ב-1991.

התגובה המהירה והמתמשכת של היוזמים, שניהלו את סיכונם בהתאם, גרמה להצטברות מלאי דירות גדול, שחלק ממנו אכן נרכש על ידי הממשלה כחלק מהתחייבות הרכישה. מלאי הדירות העורף, שהצטבר במחצית הראשונה של שנות ה-90, הוא שיצר בעיקרו של דבר את ירידת המחירים שנפתחה ב-1997 והסתיימה ב-2006, למרות התחלות בנייה של 30-35 אלף דירות בשנה. ב-2006 באה לקצה ספיגת העודפים, והתחיל להצטבר מחסור חדש, שהוביל בצפוי להתחדשות מגמת העלייה במחירי הדירות. הירידה הריאלית במחירי הדירות בעשור של 1997-2006 הסתכמה ב-25%.

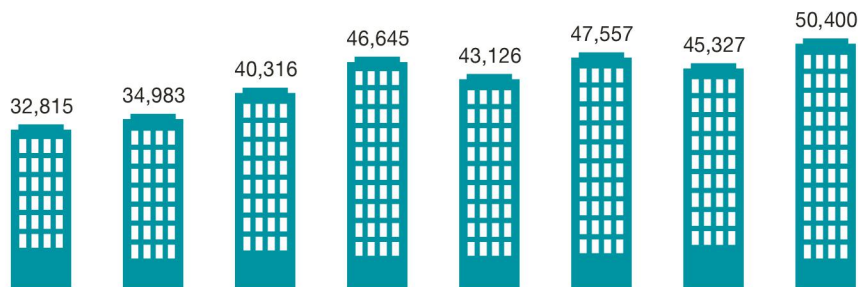
רק מיתון יוריד מחירים

באשר לשאלה השנייה לגבי המהלכים שעשויים להצליח בצניון השוק, ניתן לומר שרק מיתון משקי חריף יכול לעצור את מגמת ההתייקרות. הגלובליזציה עלולה לגרום את המיתון למיתון בעל כורחו, בעיקר משום שהצמיחה הנוכחית של המשק הישראלי נשענת במידה רבה על צריכה פרטית גואה, ולא על השקעות.

ואולם היות שסביר להניח כי הן האוצר והן בנק ישראל יעשו כל מאמץ אפשרי למנוע התפתחות כזאת, הסבירות לירידת מחירים ב-2017-2018, ואפילו מינימלית, נראית נמוכה. גם הכרוזת משרדי השיכון והאוצר, בשיתוף חברת עמידר, על מהלך מתמשך ליצירת מלאי דירור ציבורי, שיתבסס על יזום פרויקטים של בנייה למגורים, לאו דווקא על בסיס כלכלי, הם בבחינת מעט מדי ומאוחר מדי. הם לא יוכלו, גם אם יתחילו מיד (מה שלא נראה כיום), לשנות את מגמות המחירים בשנתיים הקרובות.

הכותב הוא הוקר נדל"ן ומרצה במכללת הרסה בירושלים

העלייה לא מספיקה התחלות הבנייה, במספר יחידות דירור



גללו אינו מצליח להגדיל את ההיצע בקצב מהיר מספיק, טמון בהגדרת המטרה שלו. כפי שכתבתי כבר בפתיח, המטרה לוקה בחוסר בהירות ובשינויים תכופים.

אילו הגדיר כחלון את מטרת מדיניות השיכון שלו כיצירת נגישות לרכישת דירות לזוגות צעירים ומעוטי יכולת אחרים, ניתן היה לגבש צעדי סיוע ישירים. למשל, במענקים או בהלוואות שעומדות במתכונת מותאמת, שהיו יוצרים את הנגישות, ולמעשה כמעט ללא קשר או תלות ברמות המחירים של הדירות.

הבעיה היא ששר האוצר קשר את יצירת הנגישות הזאת להורדה גורפת של מחירי הדיור. בכך הוא נכנס לקונפליקט מובנה עם כלל בעלי הדירות (ולא רק עם בעלי שלוש דירות ויותר), עם היוזמים ועם מערכת הבנקאות. לכל אלה יש אינטרס ברור, כל מגזר משיקוליו הוא, שמחירי הדירות לא יירדו.

יתרה מכך, התוכניות השונות שהנפיק האוצר, כולל מיסוי הדירה השלישית, שבהן הוא מנסה ל"כפות" ירידת מחירים על השוק, הכניסו בעיקר כאוס לשוק, שהגיב בצפוי בהיפתח התחלות הבנייה. בכך השיג האוצר את ההיפך מכוונתו.

על כחלון ויועציו היה לדעת כי תוכנית מחיר למשתכן תפגע מיד בהיקף הבנייה בשוק החופשי, עקב צמצום היצע הקרקעות שמיועדות לכלל הציבור, הגדלת הסיכונים בשוק וחוסר הוודאות בתחום היוזמות, שיוצר להצעים לעליות מחירים.

ראוי להיזכר בצעדים הישירים להגדלת

בשכירות. לכן, גם אם משקיעים ייבחרו מהיר גזירות הממשלתיות שמוטלות עליהם, ויציעו את השוק בדירות למכירה, בפועל לא תיווצר שום תוספת דירות אמיתית.

באשר לצד ההיצע, עד כה לא הצליח שר האוצר הנוכחי לגרום לגידול משמעותי בהתחלות הבנייה, כך שהיקף הגירעון השנתי אינו מצטמצם. בעוד הממשלה מצהירה על מטרה להגיע להתחלות בנייה של כ-60 אלף דירות, הקצב הנוכחי הוא קצת פחות מ-50 אלף דירות. להערכתי, החטא הקדמון של כחלון, שבי

אילו הגדיר כחלון את מטרת מדיניות נגישות לרכישת דירות לזוגות צעירים ומעוטי יכולת אחרים, ניתן היה לגבש צעדי סיוע ישירים. למשל, במענקים או בהלוואות, שהיו יוצרים את הנגישות כמעט ללא קשר או תלות ברמות המחירים של הדירות

►► בשנתיים הקרובות – 2017-2018? כדי לענות על השאלה, עלינו להתעלם מהוויכוחים הציבוריים סביב צעדים פופולריים סטיים, ולחזור לנתוני היסוד של ענף הדירור – כלומר, לבחון את הביקוש השנתי לתוספת יחידות דירור מול מספר התחלות הבנייה בכל שנה, שמשקף את ההיצע של תוספת יחידות דירור למלאי הדירות הכולל.

חישוב התוספת השנתית נטו של משקי בית בישראל, שלהם דרושה תוספת של דירות, בין אם יגורו בשכירות או בבעלות, מראה 48.6 אלף יחידות דירור (בהנחה שלא צפוי גל עלייה חריג). כדי שהשוק יתפקד באופן חלק יחסית, ללא להציים לעליות מחירים, יש להוסיף לנתון זה תוספת של מלאי חיכוכי של כ-10% – כ-5,000 יחידות דירור – ובסך הכל דרושה תוספת שנתית של 53.6 אלף יחידות דירור.

מול צורך שנתי זה יש לבחון את התחלות הבנייה בשנים האחרונות, שהסתכמו ב-48-50 אלף יחידות דירור. כלומר, יש גירעון שנתי של 4,000-5,000 דירות. בניגוד לניסיונות הישיריים ביים אחרים, היקף התחלות הבנייה הוא הנתון הרלוונטי, משום שעם הנתון של היתרי הבנייה, רוכש דירה על הנייר נגרע מהביקוש.

השוואה כמותית זו, שהזוויה לשנתיים הקרובות ומשקפת בקירוב גם את נתוני השוק בשנים האחרונות, מסבירה את עליות המחירים בשנים האחרונות. ניתוח אקונומטרי רב שנתי של שוק הדירות מראה שכל גירעון של כ-1,000 דירות מוביל בקירוב לעלייה של 1% במחיר הממוצע של כלל הדירות בשוק. לפיכך, אם לא יקרה משהו יוצא דופן בעוצמתו, כמו קטסטרופה כלכלית ברמה הלאומית או אירוע ביטחוני כבד, התחזית לשנתיים הקרובות היא עליית מחירים של 3%-5% בשנה.

בעיות של הגדרת מטרה

שתי שאלות עולות בנקודה זו. ראשית, האם צעדי האוצר צפויים לעצור את עליות המחירים ושנית, מה יכול לשנות את מגמת העלייה כבר בשנתיים הקרובות?

באשר לשאלה הראשונה, נראה שהתשובה שלילית. צעדי האוצר אינם מקטינים את תוספת הצרכים השנתית, ואין זה חשוב כלל אם הצרכים הללו מסופקים על ידי דירות בבעלות או