

כנס מכון אהרן למדיניות כלכלית

בבית ספר טיומקין לכלכלה באוניברסיטת רייכמן

מדינה במערבולת - איומים והזדמנויות בכלכלת ישראל

אסטרטגיה להורדת יוקר המחייה ופיתוח אורבני

סני זיו ואורן שפיר

2024

ישראל מדינה מאוד יקרה בהשוואה בינלאומית



מכיוון שהתוצר לנפש בישראל נמוך – יוקר המחיה אף גבוה יותר.

בכ-17% ביחס למדינות הסמן וב-34% ביחס לארה"ב וב-7% ביחס לקפריסין

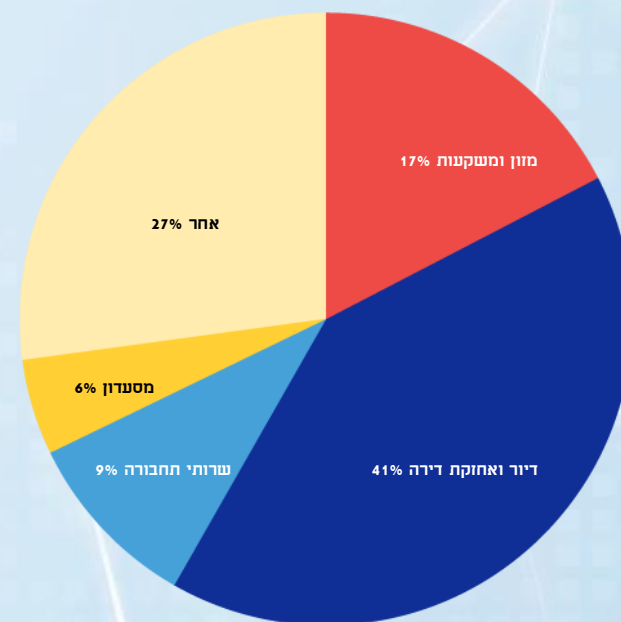
עבור אותו סל צריכה; מקור: נתוני OECD (נתוני הבנק העולמי מראים פערים דומים).

* קבוצת מדינות הדומות לישראל בגודלן וכוללת את אוסטרליה, בלגיה, דנמרק, הולנד, פינלנד ושוודיה

[לנתוני יוקר המחיה](#)

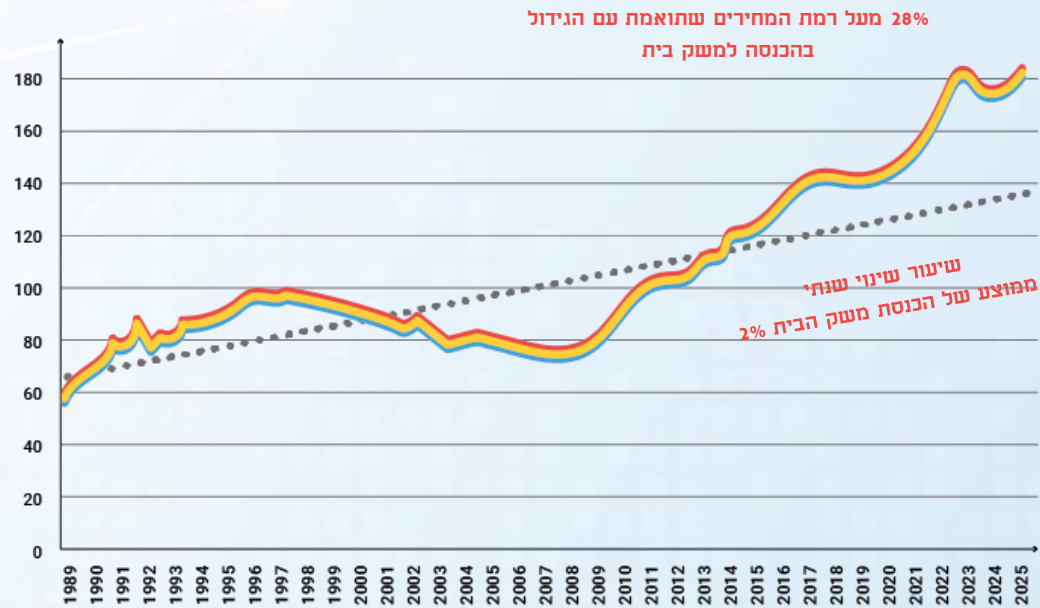
40% מפער המחיר עבור סל מוצרים נובע מדיור, פער זה משפיע גם על סעיפי הוצאה אחרים

תרומת
מרכיבי הצריכה
ליוקר המחייה



- ישראל יקרה גם במוצרי מזון, רכישת כלי תחבורה, דלקים, מסעדות גם כתוצאה ממיסוי.
- אם לא לוקחים בחשבון את פערי המיסוי, יוקר הדיור מהווה 50% מפער יוקר המחייה.

מחזורים ומגמה של מחירי הדיור הראליים



מחיר הדיור גבוה ב-28% מרמת המחירים שתואמת את רמת החיים

הגורם העיקרי: מאז 2012 הגידול במספר משקי הבית גבוה ב-132 אלף מהגידול בסיכומות הבנייה.

תחזית: על בסיס מודל הדיור של מכון אהרן אנו צופים עליית מחירים של כ-11% בשנתיים הקרובות על סמך היתרי הבניה שניתנו עד 2023.

[לנתוני המחסור בדיור](#)

הפקקים מעלים את יוקר המחייה



- זמן הנסיעה בתחבורה ציבורית ופרטית כפול מהמקובל במטרופולינים מרכזיים בעולם ובכך עודף יוקר המחייה בישראל גבוה ב-40% מעל מדינות הסמן.
- זמני הנסיעה הארוכים מעלים את מחירי הדיור במרכז ובפריפריה ומגדילים את הפער בין מרכז לפריפריה.
- מחירי הדיור הגבוהים דוחקים את האוכלוסייה לטבעות החיצוניות, בעוד התעסוקה נמצאת במרכז. גורם לירידה בפריזון והגדלת יוקר המחייה.

ללא המטרו ובהינתן תוכניות התחבורה המאושרות ל-20 שנה, זמני הנסיעה יוכפלו ויוקר המחייה יעלה.

[לנחוני זמני נסיעה](#)

הבעיה: אין תכנון מתואם דיור ותחבורה עם יעדים לכמות הדיור הנידרשת



אין תוכנית לחיבור בין תחנות רכבת ומטרו לדיור עם מערכת אוטובוסים יעילה.



אין תכנון תחבורתי לטווח ארוך עם יעדים איכותיים לנגישות תחבורתית.



אין תמריצים מספקים לרשויות המקומיות להגדיל את היתרי הבנייה בהתאם לביקושים ולמיקום התחבורה.

הפתרון: תכנון 20 שנה קדימה של תחבורה ודיור בכל המדינה



החלטה בתקציב 2025-2026 כולל תקצוב התכנון וקביעת היעדים

- הגדלת מספר היתרי הבנייה מעבר לגידול במספר משקי הבית*.
- הגדלת משקל ההיתרים בהתחדשות עירונית ל-20% עד 30% מההתחלות ממוקמות סביב תחנות המטרו והרכבת עם חיבור במערכת אוטובוסים יעילה.
- הגדרה מראש של מתחמי פינוי בינוי עם זכויות בנייה מוגדרות והיטל השבחה (50 ערים).
- הקמת רשויות תכנון מטרופוליניות לתחבורה.
- מימון מבוסס ערך קרקע באמצעות היטלי השבחה עם זכויות בנייה מוגדלות.
- פתרון לתחבורה: השקעות בתחבורה ציבורית בהיקף של 950-1000 מיליארד שקל בהתאם לתוכנית מכון אהרן, 2021.

*החל משנת 2026 בנייה שנתי של לפחות 73 אלף וגידול שנתי של 3% (לכ-110 אלף בעוד עשר שנים).

תוצאות צפויות



הקמת פער המחירים
בין הפריפריה למרכז.



גידול של כ-5%
בתוצר לעובד
בשנת 2040 כתוצאה
מהתאמת מיקום המגורים
למיקום התעסוקה הרצוי.



התאמת מחיר דירה ממוצעת
לרמת ההכנסה של משק הבית
תוך 15 שנים ובכך צמצום יוקר
המחייה.

[לגרף מחירי דיור ביחס לקו המגמה](#)



מכון אהרן
למדיניות כלכלית
ע"ש אהרן דוברת ז"ל

תודה

2024

נספחים

סל הצריכה בישראל

יקר ב-34% ביחס למדינות הסמן

מדינות הסמן*	ארה"ב	ישראל
52.8K \$	63.6K \$	42.3K \$
34%	10%	

תוצר לנפש** 2022

יוקר המחיה בישראל בהשוואה
לארה"ב

ומדינות הסמן ** 2022

*מדינות הסמן - קבוצת מדינות הדומות לישראל בגודלן וכוללת את אוסטרליה, בלגיה, דנמרק, הולנד, פינלנד ושוודיה

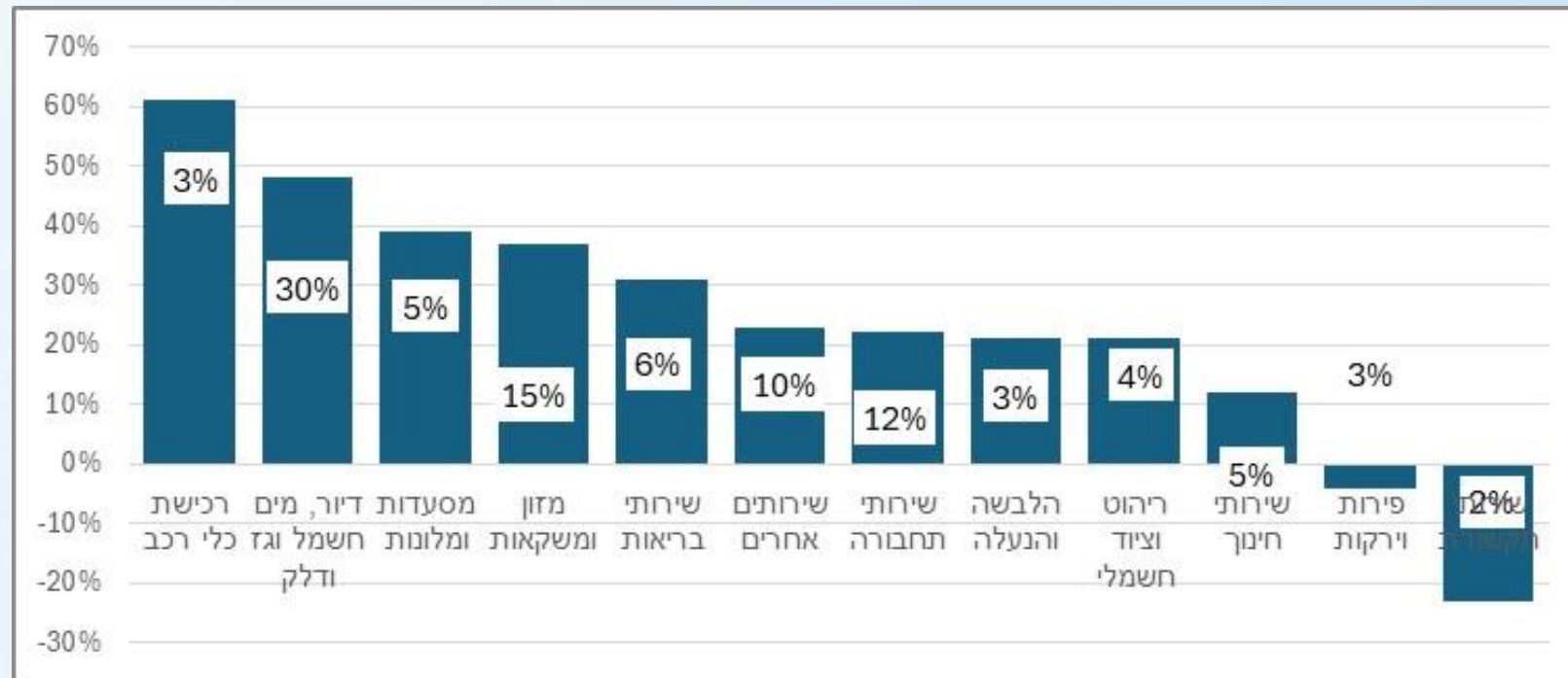
** OECD data, 2015 prices

מקור: OECD, על פי הבנק העולמי בפרויקט ICP התוצאות דומות (18%-1-23% בהתאמה)

[קורה למצנת](#)

יוקר המחייה בהתאם למרכיבי הצריכה

באחוזים, משקל בסל הצריכה הפרטית בישראל בשנת 2023

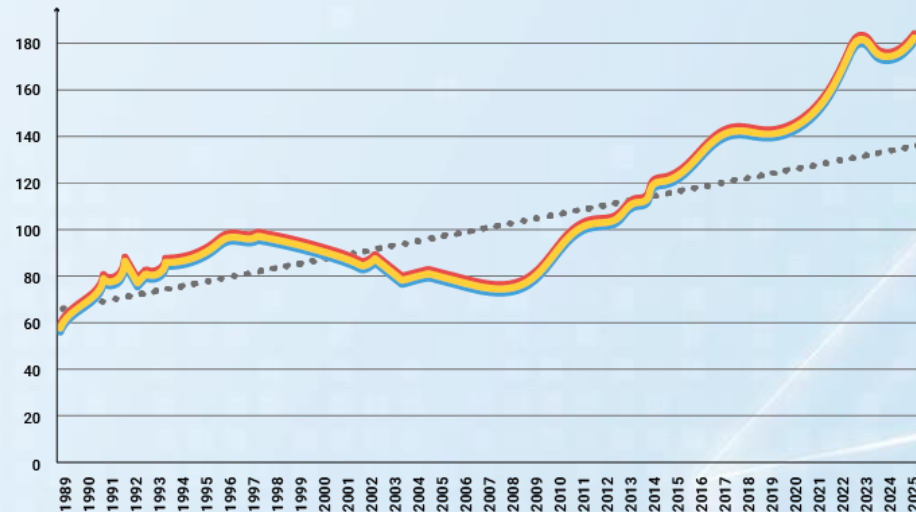


מקור: OECD

[חזרה למצגת](#)

מחירי הדיור גבוהים ב-28% ביחס לקו המגמה לנפש

על פי מודל בהתאם למודל מחירי הדיור של מכון אהרן, מחירי הדיור צפויים לעלות בכ-6% בשנים 2024 ו-2025.



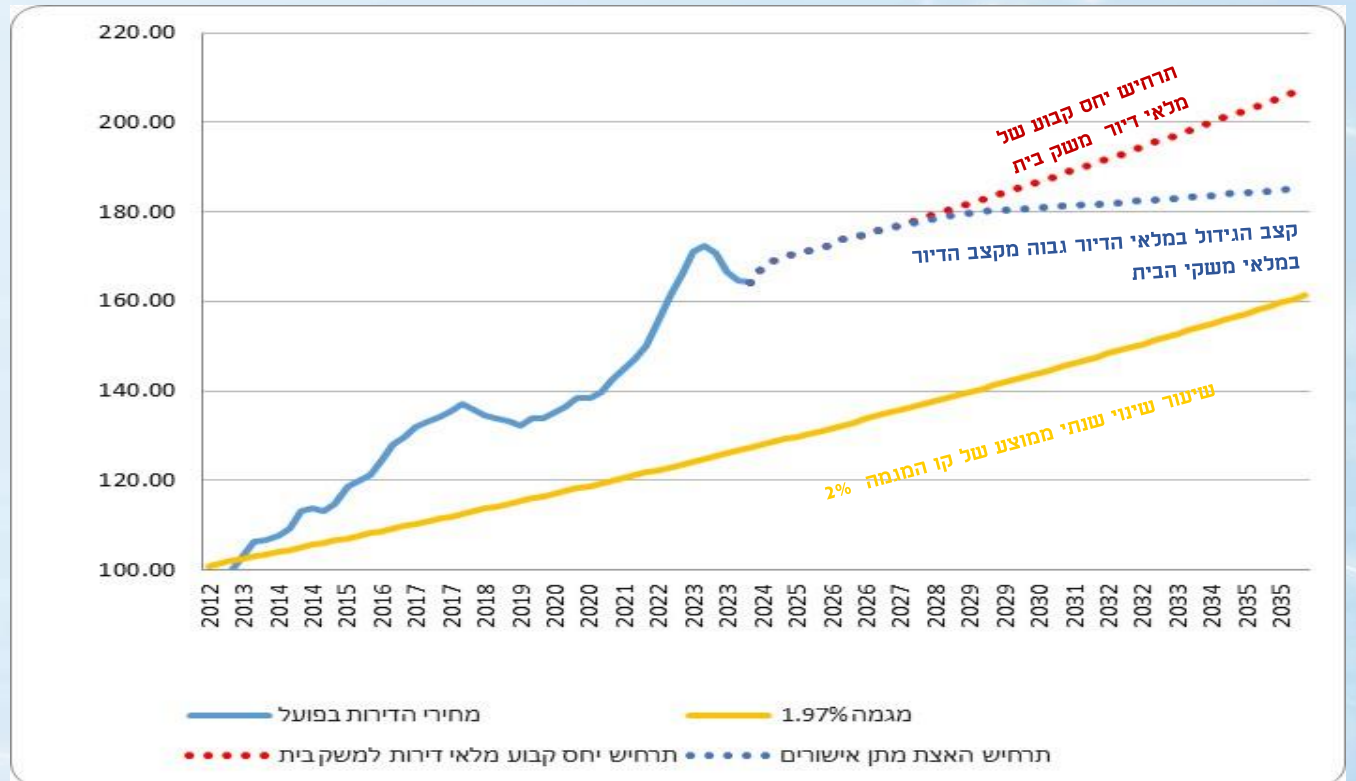
$\ln P_{1.97t}$ - (לן) מדד ריאלי של מחירי הדירות מנוכה מגמה לינארית של 1.97%, שנתי. $\ln(h)$ (לן) מלאי הדירות למשק בית. $\ln(h)$ - (לן) מלאי הדירות למשק בית $\ln(r)$ - (לן) שער הריבית ל-10 שנים. $D\ln(r)$ - אינטרקציה בין שער הריבית ובין משתנה דמי המקבל ערך 1 עבור השנים 1975-1988

תוצאות עיקריות

הגדלת אישורי בנייה תביא לירידה של 15% במחיר דירה ביחס לקו המגמה

(1) הבנייה תואם את קצב הגידול במספר משקי הבית: מדיניות היצע הדיור תשמר את מספר הדירות למשק בית על רמה של 0.917

(2) קצב הגידול במלאי הדיור גבוה מקצב גידול משקי הבית מספר ההיתרים יגדל מ-73 אלף היתרים בשנת 2025 ל-111 אלף היתרים בשנת 2035, קצב גידול של 3% לשנה בממוצע.



[חזרה למצגת](#)

ישראל מפגרת בתשתיות תחבורה ביחס למטרופולינים אירופאים*

מהירות נסיעה בתחבורה ציבורית במטרופולינים 15 קמ"ש (נמוכה)
ברלין 31 קמ"ש, וינה 31 קמ"ש, ברצלונה 30 קמ"ש

20% בלבד מהנסיעות בתח"צ

ברצלונה 50% ; ברלין 46% מדריד 41%

מקום 16 ברשימת הערים הגדושות בעולם (לפי מדד TomTom על 403 ערים)
ברצלונה 119 ; ברלין 79 מדריד 276

מלאי ההון הציבורי לנפש בישראל (בעיקר תשתית תחבורה), שלישי מזה של מדינות הדומות לישראל מבחינת גודל האוכלוסייה
(מכון אהרן: אקשטיין, ליפשיץ, מנחם-כרמי, סומקין)

* מטרופולינים בסדר גודל של מטרופולין תל אביב.

[חזרה למצגת](#)

מ-2012 מחסור של 132 אלף יחידות דיור

בשנים 2012-2023 נוספו 726 אלף משקי בית לעומת 593 אלף יחידות מוגמרות

