



# סקירת מקרו

ענף הנדל"ן בישראל

יעקב סיסו

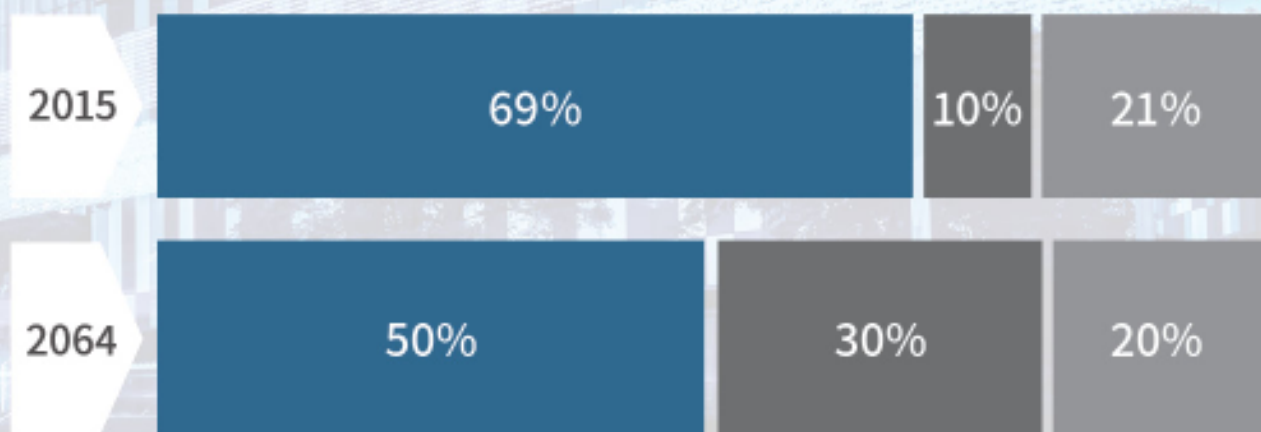


אני אזרח  
מודאג

# איזה פתרונות דיור מכינה המדינה לשינוי דמוגרפי זה?

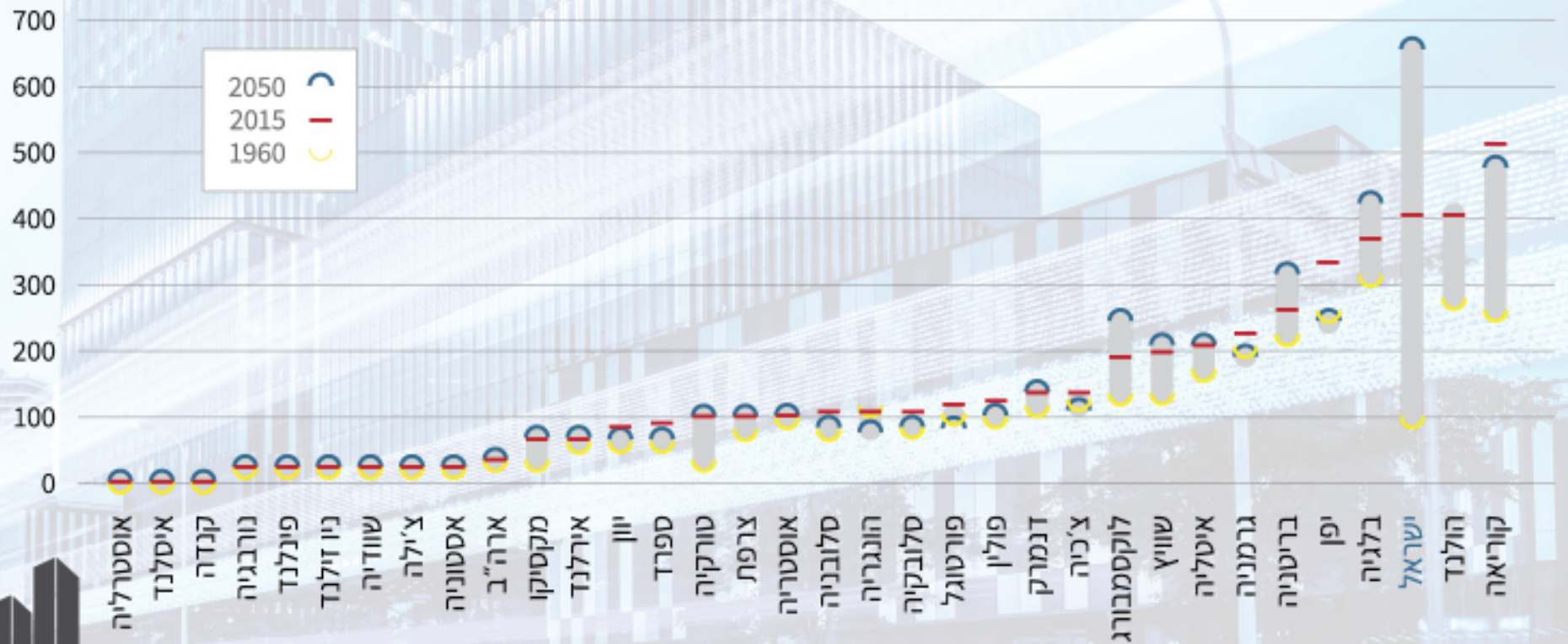
שנה	2018	2024	2048	2065
אוכלוסיה במילונים	8.9	10	15	20

הרכב האוכלוסיה בגילאי עבודה עיקריים (25-54)



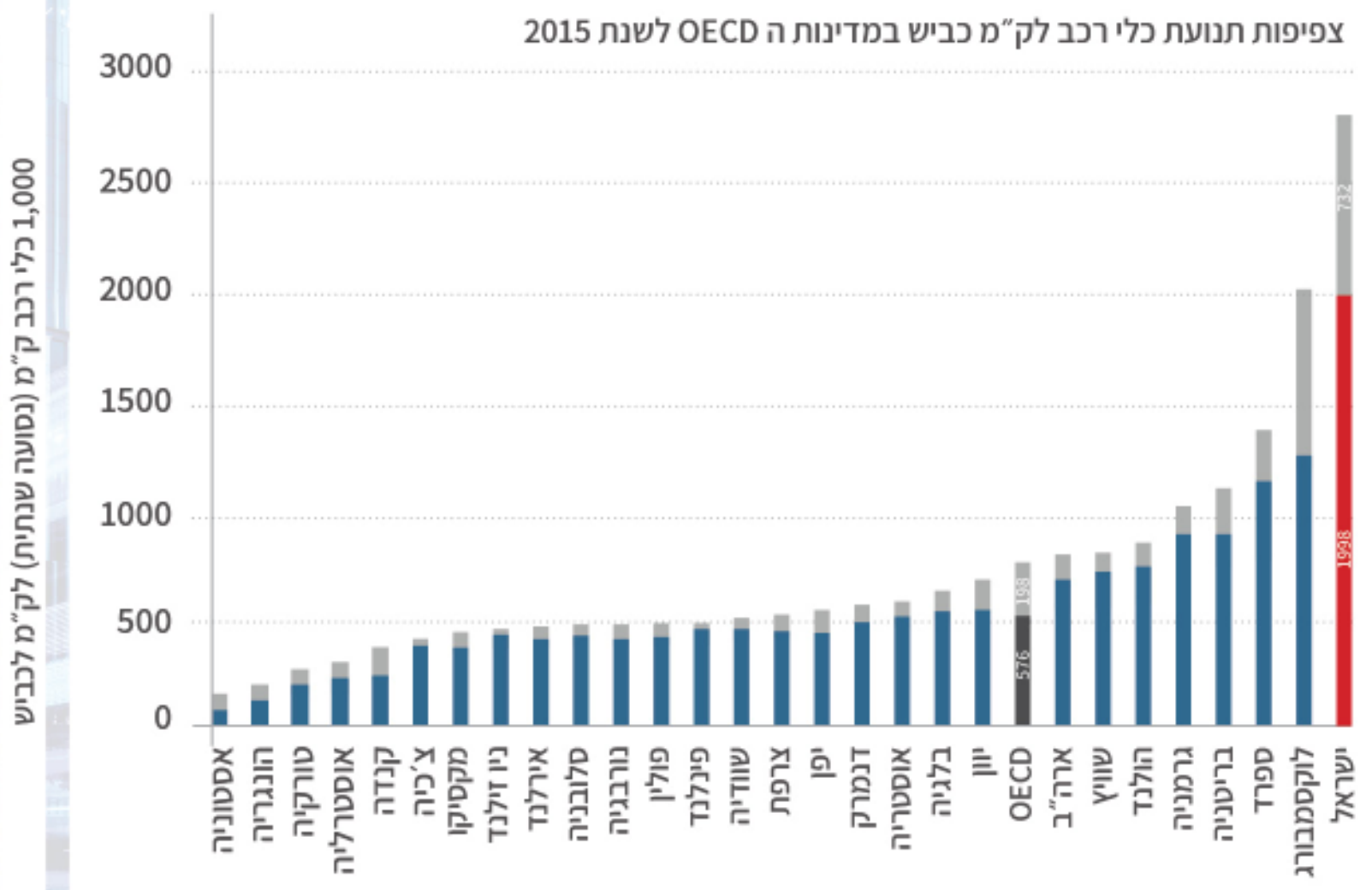
יהודים לא חרדים    חרדים    ערבים

# כבר היום אנחנו אחת המדינות הכי צפופות בעולם מה יקרה ב 2050?



# על מנת לספק את פתרונות הדיור חייבים לשחרר את הפקק!

צפיפות תנועת כלי רכב לק"מ כביש במדינות ה OECD לשנת 2015



רכבי נוסעים    רכבים אחרים

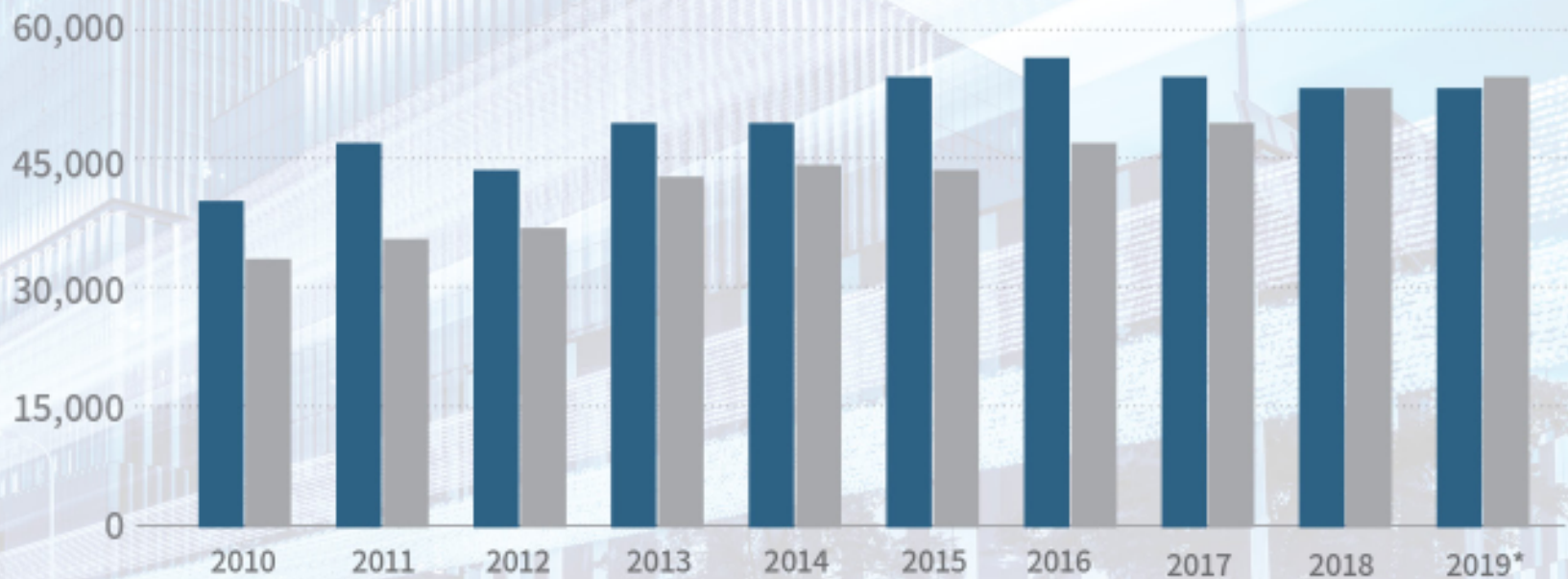
# חייבים לקצר את לוחות הזמנים!



# איפה אנחנו עומדים כיום? נתוני ביקוש והיצע לדירור



# התחלות וגמר בניה הסתכלות רב שנתית



יח' שהחלה בנייתן



יח' שהסתיימה בנייתן



\*צפי עד סוף שנה, מסתמך על נתונים חצי שנתיים

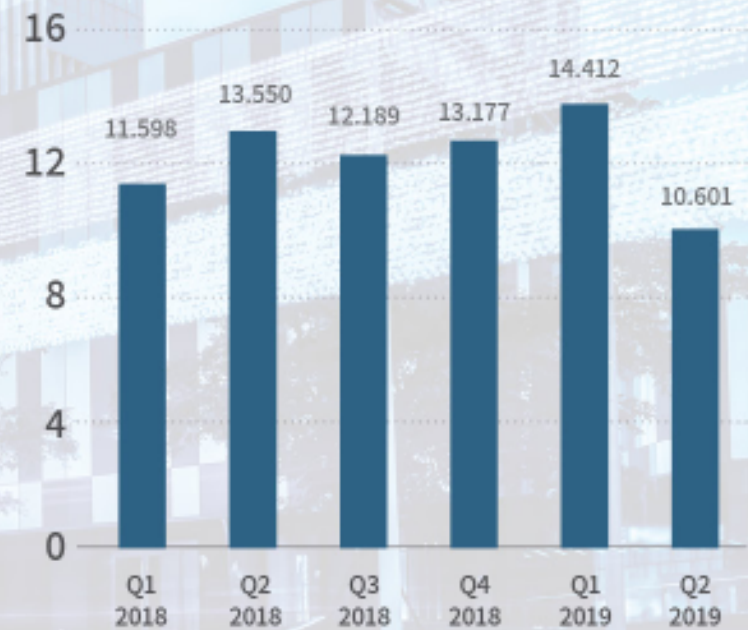


# התחלות וגמר בניה מבט רבעוני

## התחלות בניה רבעוני



## גמר בניה רבעוני



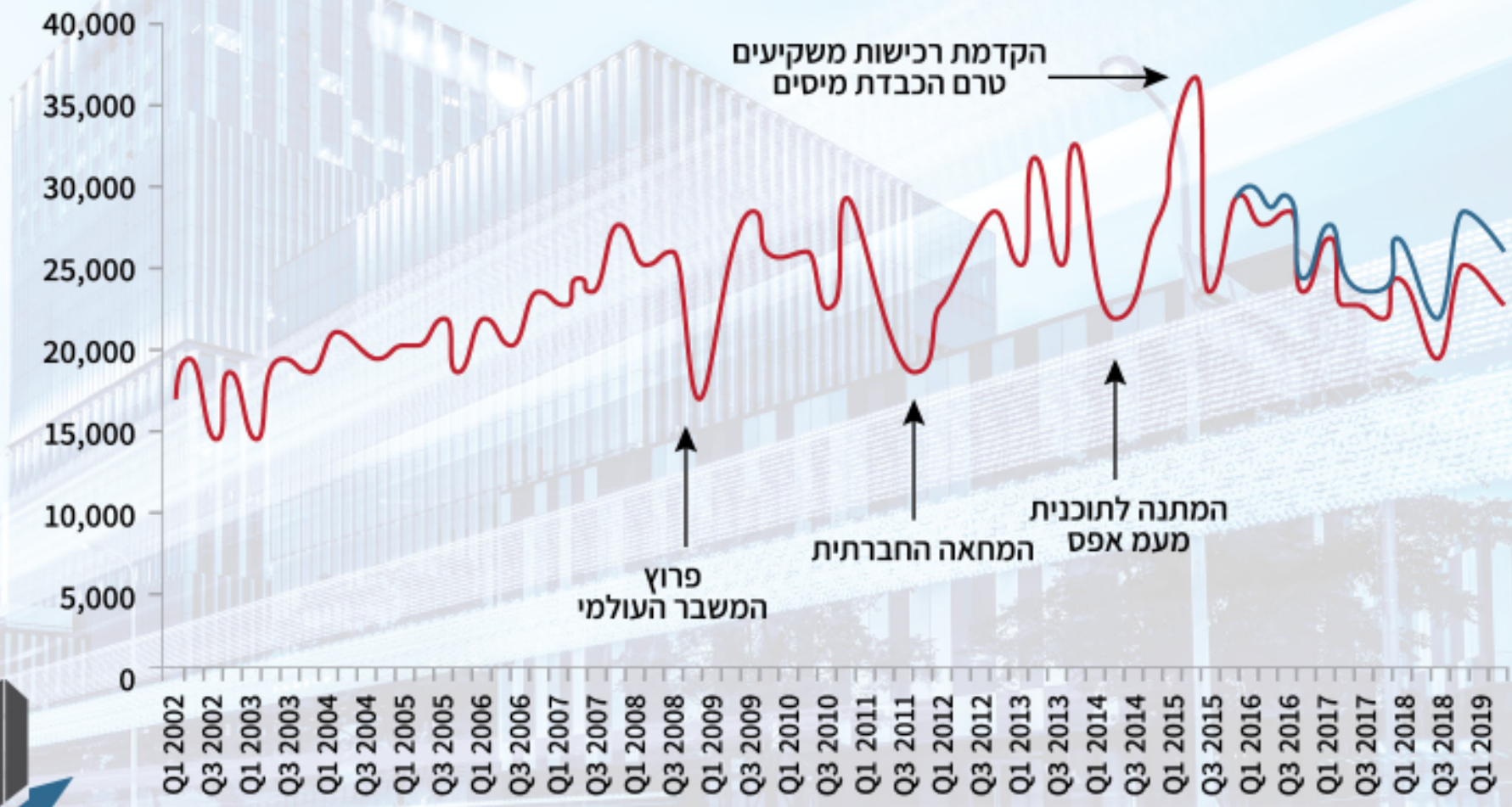
התחלות בניה ברבעון

גמר בניה ברבעון

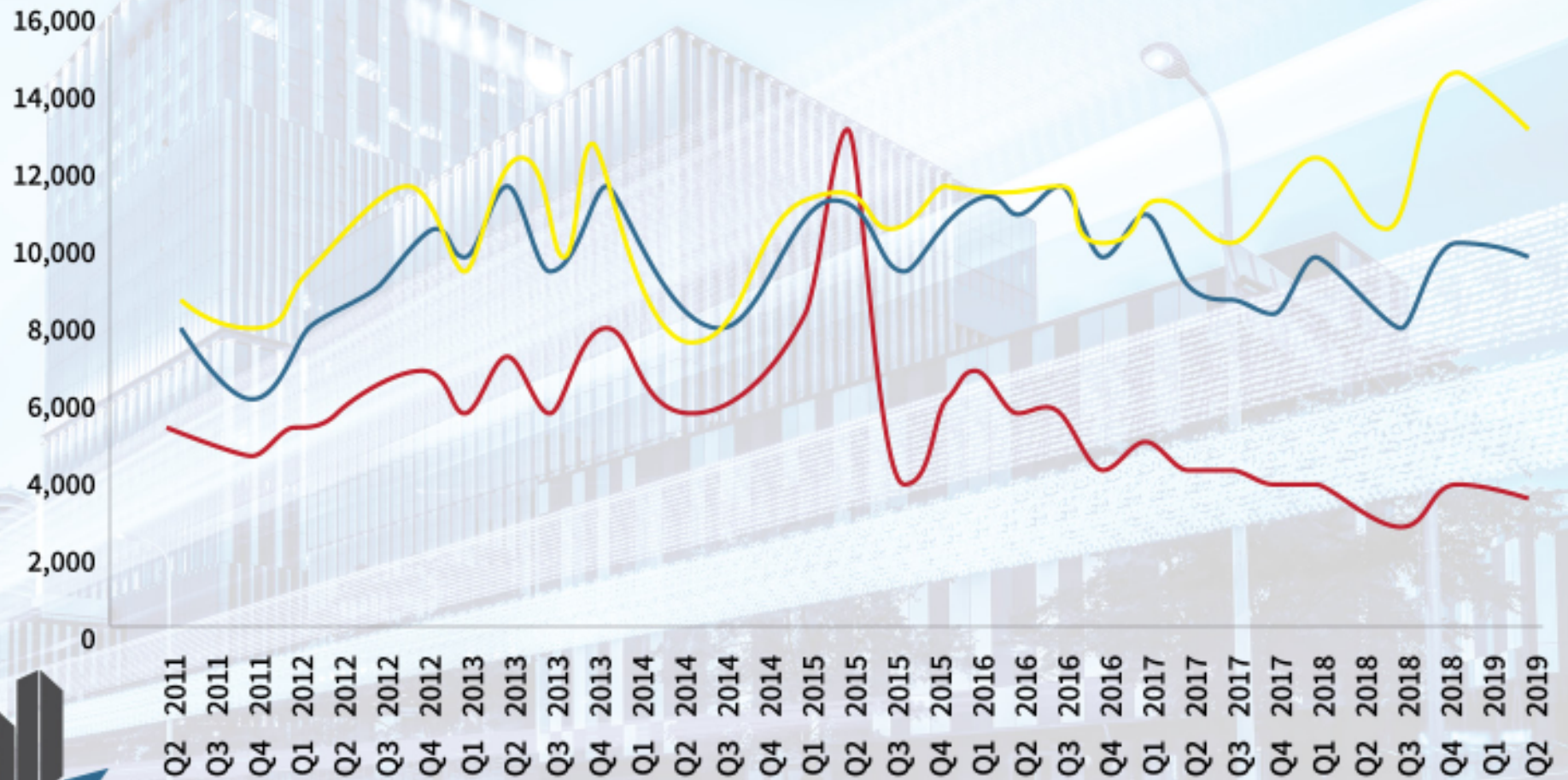


**יסודות**  
מעטפת פיננסית ליזם

# ניתוח רבעוני רכישת דירות 2002-2019



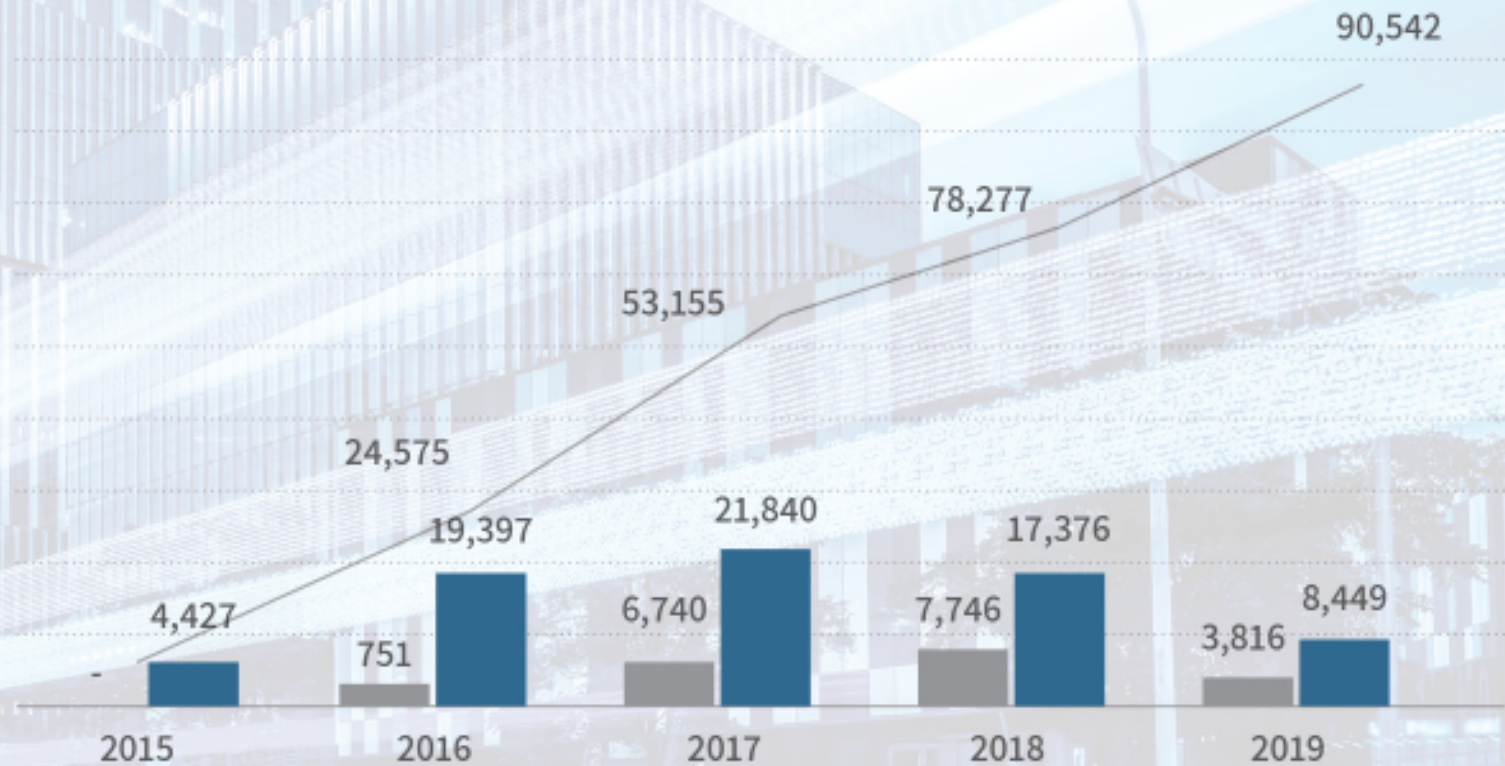
# התפלגות הרוכשים



# רכישת דירות חדשות בניכוי מכירות במסגרת מחיר למשתכן



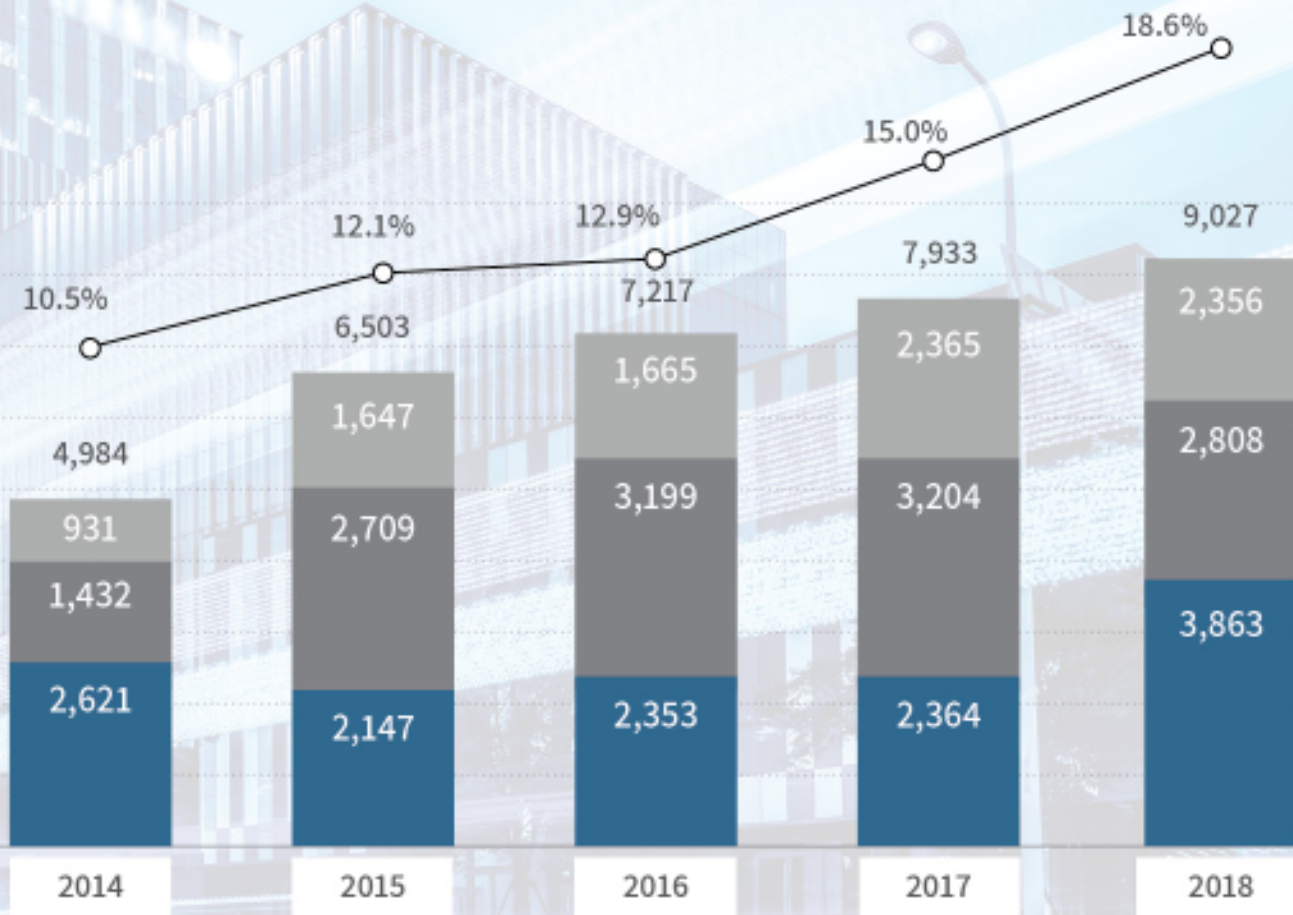
# סה"כ הוקצו עד כה כ 70,000 דירות במסגרת תוכנית מחיר למשתכן



# משקל עסקאות מחיר למשתכן מעסקאות



# התחלות בניה בהתחדשות עירונית - שנתי

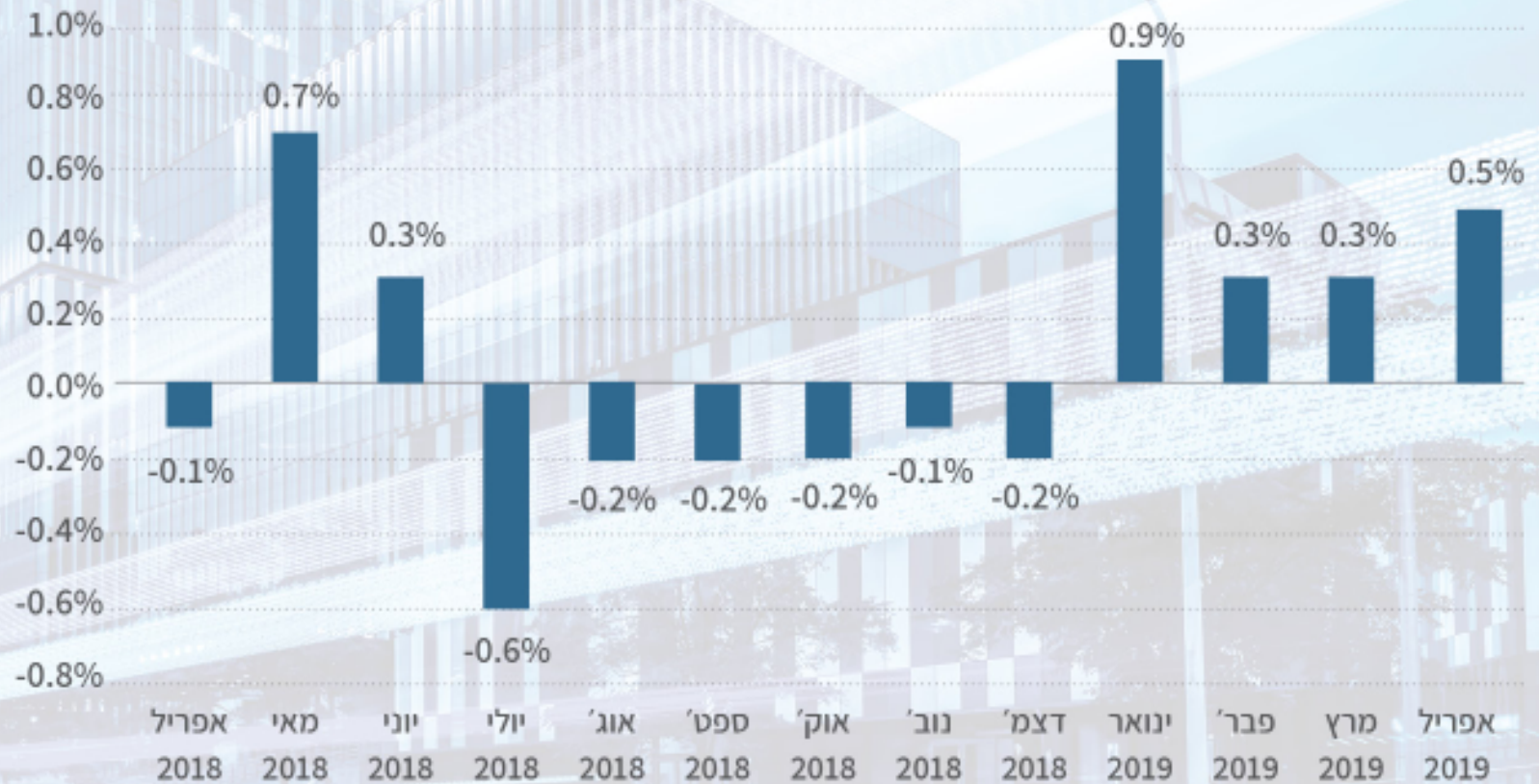


# יעדי הממשלה להתחדשות עירונית עד 2025 איך נעמוד ביעדים? מה יחליף את התמ"א?

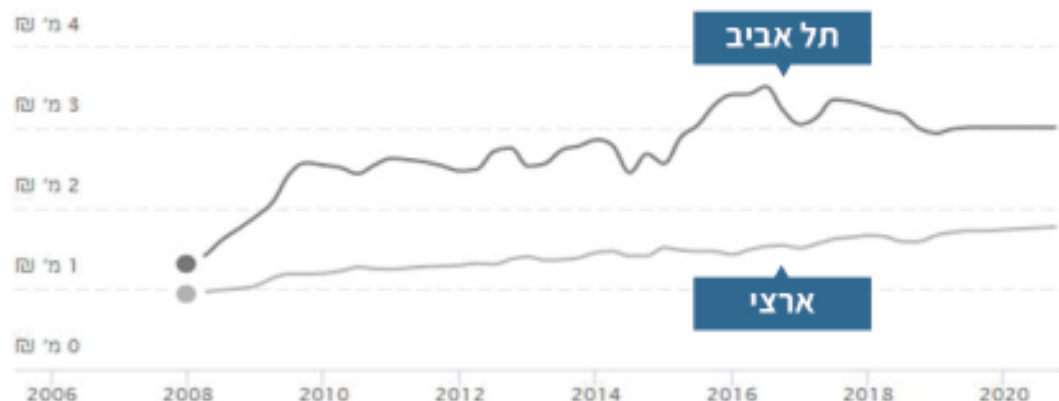
מחוז	2021-2025 אחוז התחדשות עירונית מכלל התכניות המאושרות
צפון	15%
חיפה	30%
מרכז	30%
תל אביב	50%
ירושלים	20%
דרום	12%



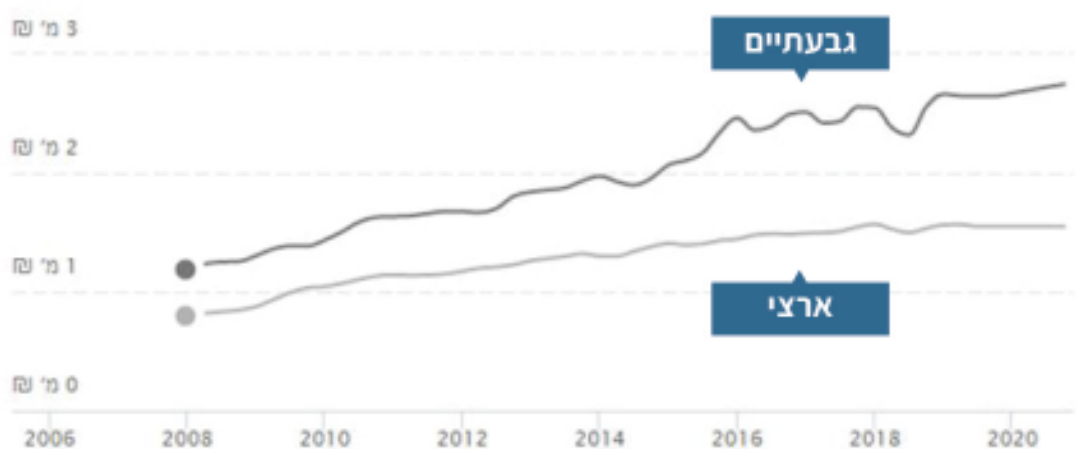
# השינוי החודשי במחירי הדירות מה יקרה למחירי הדיור?



# מגמות מחירי הדיור בערים נבחרות - מעגל ראשון עלית מחירים בעשור האחרון לדירות חדשות בנות 4 חדרים



**תל אביב**  
דירה 4 חד' חדשה  
2,922 מיליון ₪  
עלית מחירים של  
7.7% בממוצע  
בעשור האחרון



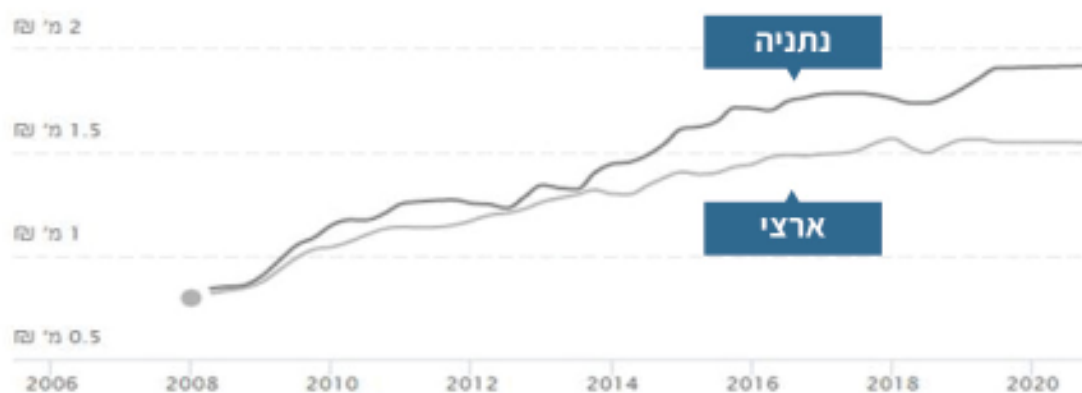
**גבעתיים**  
דירה 4 חד' חדשה  
3,011 מיליון ₪  
עלית מחירים של  
6.0% בממוצע  
בעשור האחרון

# מגמות מחירי הדיור בערים נבחרות - מעגל שני

## עלית מחירי הדירות בעשור האחרון לדירות חדשות בנות 4 חדרים

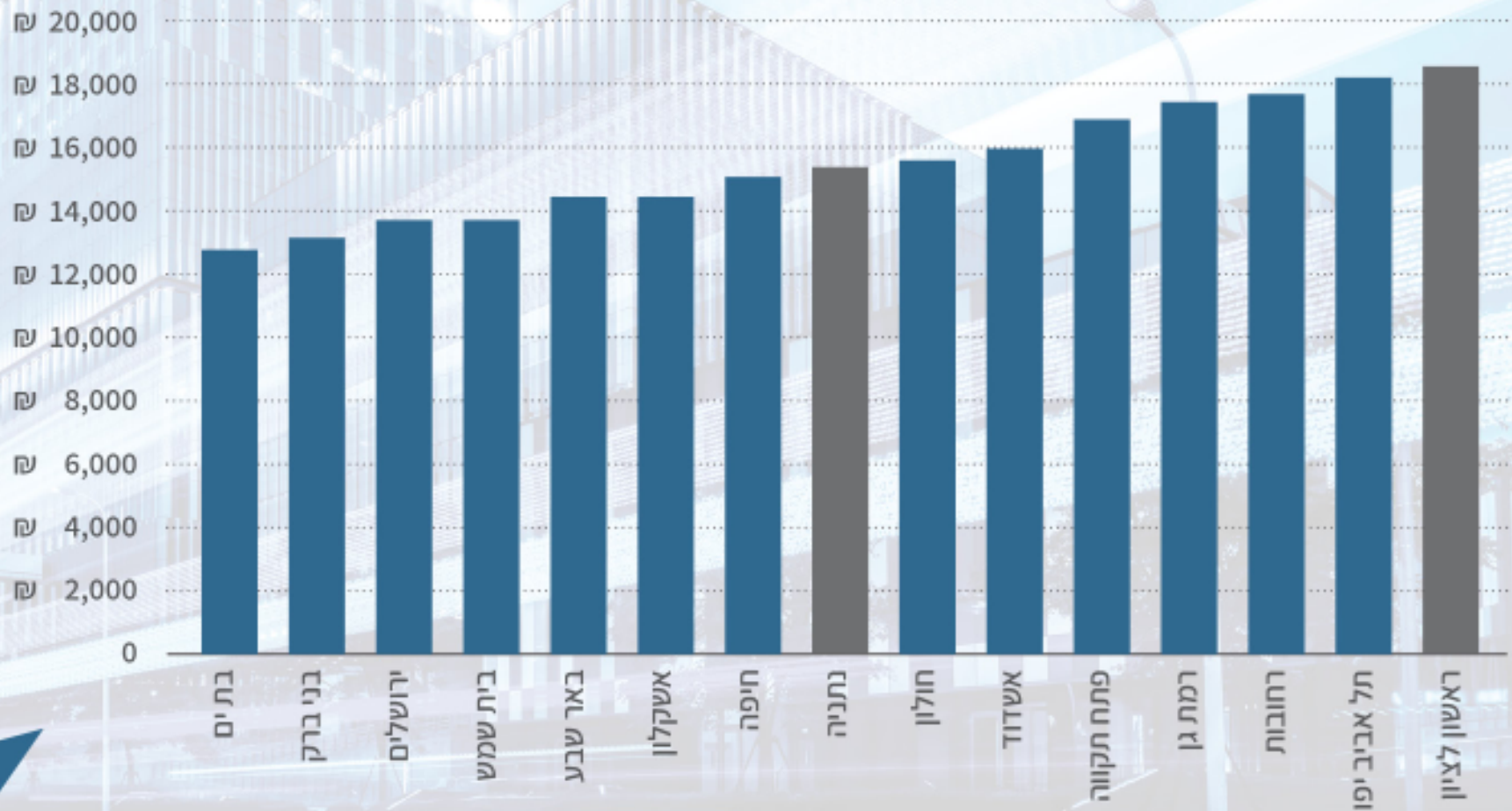


**ראשל"צ**  
 דירה 4 חד' חדשה  
 2,082 מיליון ₪  
 עלית מחירים של  
 4.8% בממוצע  
 בעשור האחרון



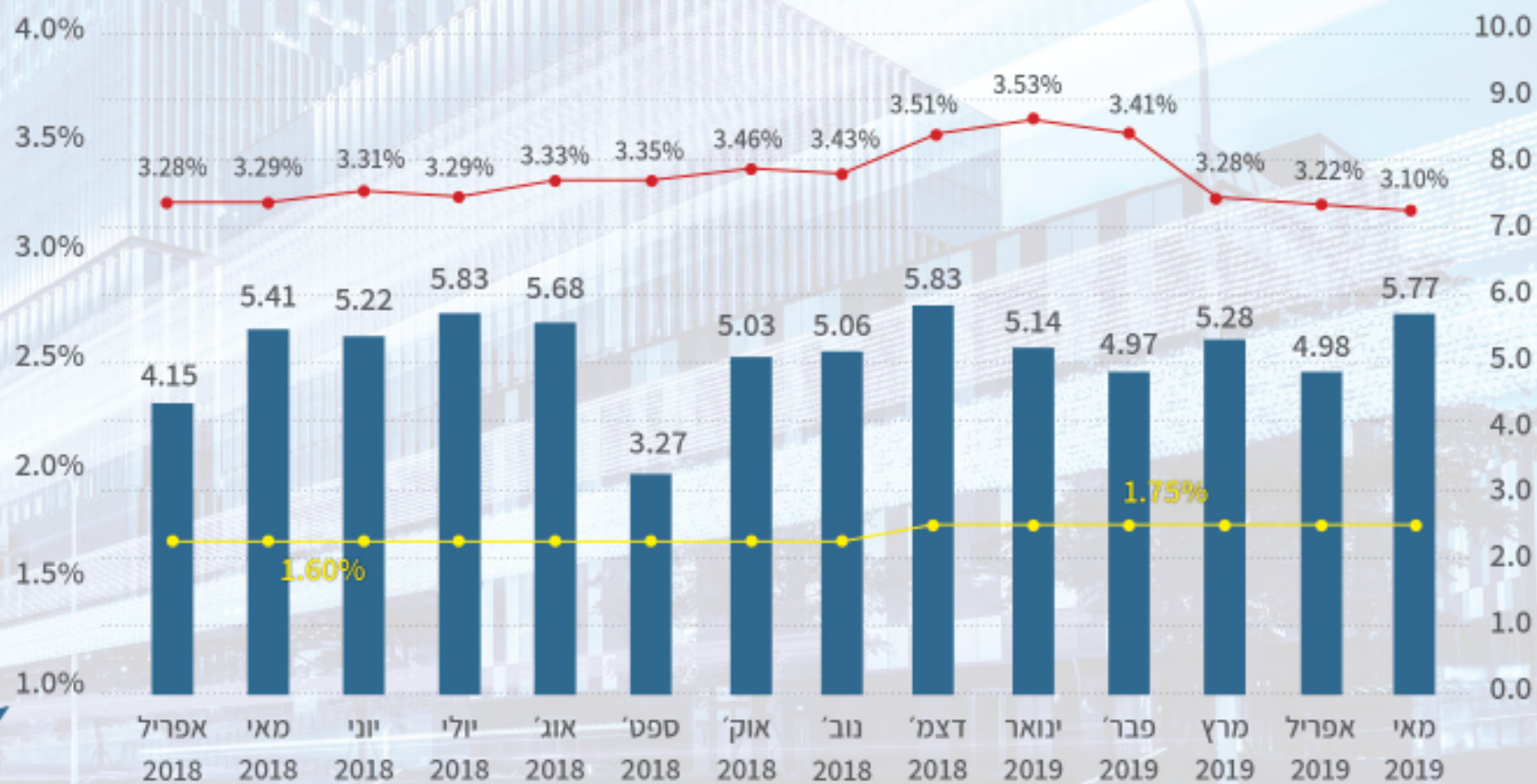
**נתניה**  
 דירה 4 חד' חדשה  
 1,927 מיליון ₪  
 עלית מחירים של  
 6.1% בממוצע  
 בעשור האחרון

# הכנסה כספית נטו למשקי בית 2017



# משכנתאות וריבית

## סך משכנתאות חודשיות וריביות



● ריבית פריים
 ● סה"כ משכנתאות
 ■ ריבית משכנתאות מצודות

## ניתוח כושר ההחזר

דירה חדשה 4 חד' במעגל השני נמכרת ב 2 מיליון ₪

ההון העצמי המינימלי של משק בית לרכישה הינו 1/2 מיליון ₪

ריבית ממוצעת של 3.25% ל 20 שנה

החזר חודשי יעמוד על 8,500 ₪ הכנסה של משק בית בין 15,000-18,000 ₪

שיעור ההחזר מהכנסה פנויה בין 47%-57%

מי יכול לעמוד בזה? איפה נמצא את הלקוחות שירכשו את הדירות הללו?

וזה בהנחה שמחירי הדירות לא ימשיכו לעלות!

## הפתרונות !

1 | הפשרת קרקעות

2 | שיחרור חסמים בירוקרטים

3 | הגדלת זכויות מאסיביות  
בעולם ההתחדשות העירונית





---

**תודה!**

---