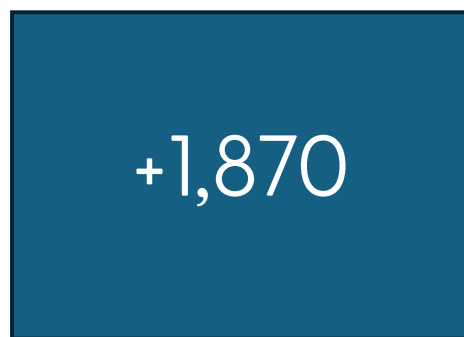


תכנון, היצע וביקושים בשוק הדיור

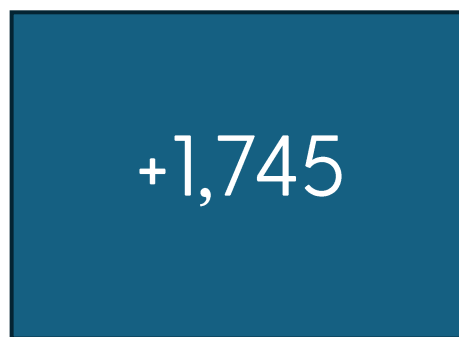
מבט לשנת 2050

הוכן ע"י יוגב שרביט, מנהל המחלקה הכלכלית בבילד אסטרטגיה אורבנית וחבר ועד מנהל בתנועה לחופש המידע
נתונים מתוך בקשת חופש מידע של התנועה לחופש המידע מול מנהל התכנון, נתונים הזמינים ברשת ובלמ"ס
כל הערכים הכמותיים מתייחסים לאלפי יח"ד

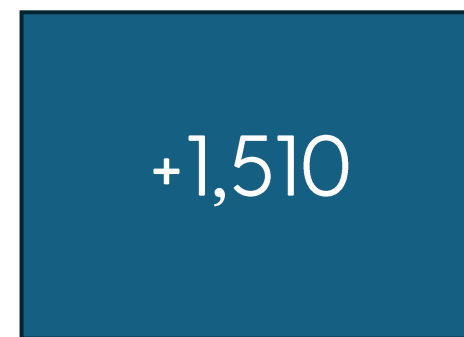
יעד תוספת יחידות הדיור לשנת 2050 של המועצה הלאומית לכלכלה האחראית על תחזיות הדיור



תרחיש גבוה



תרחיש בינוני



תרחיש נמוך

מקור: תחזית הדיור של המועצה הלאומית לכלכלה, מאתר המועצה; כל הערכים הכמותיים מתייחסים לאלפי יח"ד

התחזית שעודכנה ב-2025 פוגשת מלאי תכנוני אשר קודם על ידי גופי התכנון בשנים 2010-2025

820

יחידות דיור בתוכניות
מקודמות אשר מכוחן
יהיה ניתן להוציא היתר

1,620

יחידות דיור
בתוכניות מאושרות
ומפורטות

1,570

יחידות דיור בתוכניות
מאושרות שמכוחן
ניתן להוציא היתר

מקור: מנהל התכנון, בקשת חופש מידע על נתוני 2010 עד יולי; כל הערכים הכמותיים מתייחסים לאלפי יח"ד 2025

בין 2010 ל-2025 נבנו 732 אלף יחידות דיור ברחבי המדינה ועד 2050 יש תשתית לבנות 1,650 אלף יח"ד

סה"כ 1,650 אלף יח"ד

820

יחידות דיור בתוכניות
מקודמות אשר מכוחן
יהיה ניתן להוציא היתר

+

-730

יחידות שנבנו
בפועל

+

1,570

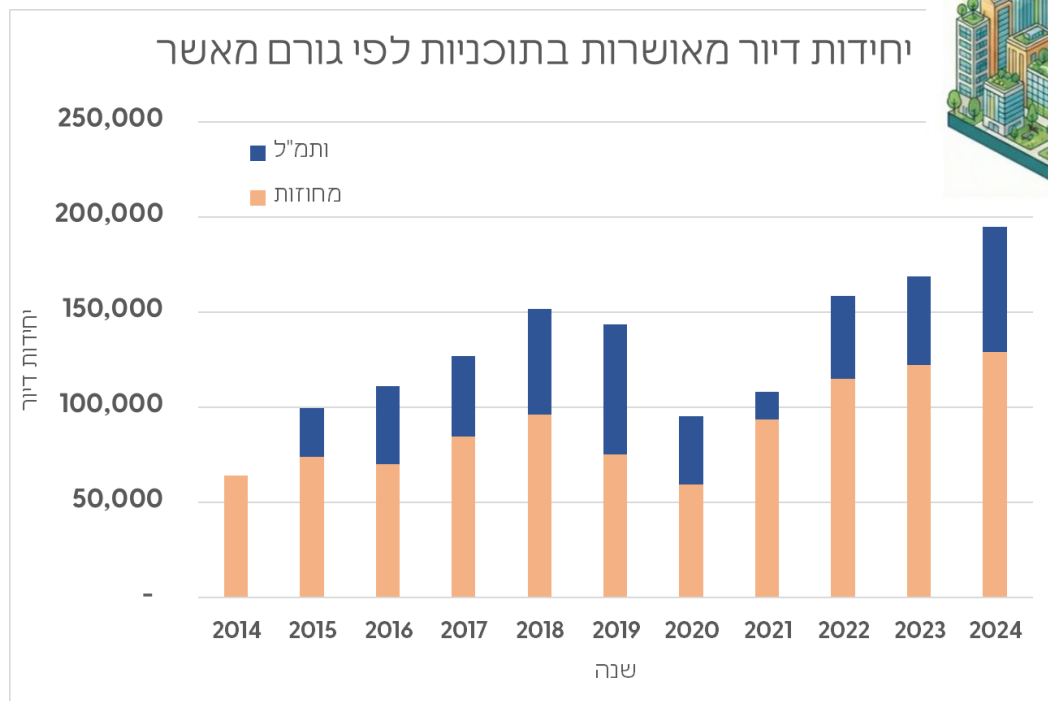
יחידות דיור בתוכניות
מאושרות שמכוחן
ניתן להוציא היתר

אם לא סופרים את המלאי הפוטנציאלי מלפני 2010, נראה שאנחנו קרובים ליעד של 2050



קל ?

- מנהל התכנון מגדיל את המלאי התכנוני ב-150 אלף יח"ד בשנה כבר מספר שנים
- נכון לסוף 2025, במהלך 2026 נסגור את הפינה עד ל-2050
- האומנם?



מקור: דוחות שנתיים של מנהל התכנון, פרסום סוף 2025 של מנהל התכנון, נלקחו כ-50% מיחידות הדיור המאושרות מכיוון שהנתונים שהתקבלו הם עד אמצע 2025

בואו נפרק את הצפי של התרחיש הבינוני לפי מחוזות

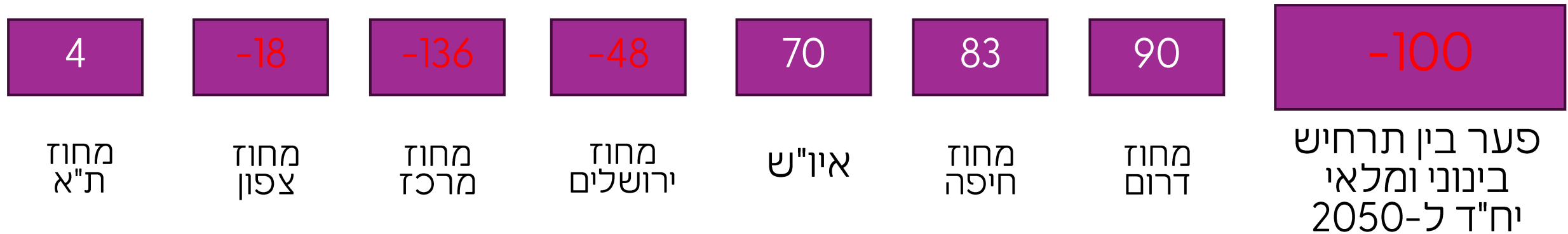


מקור: תחזית הדיור של המועצה הלאומית לכלכלה, מאתר המועצה; כל הערכים הכמותיים מתייחסים לאלפי יח"ד

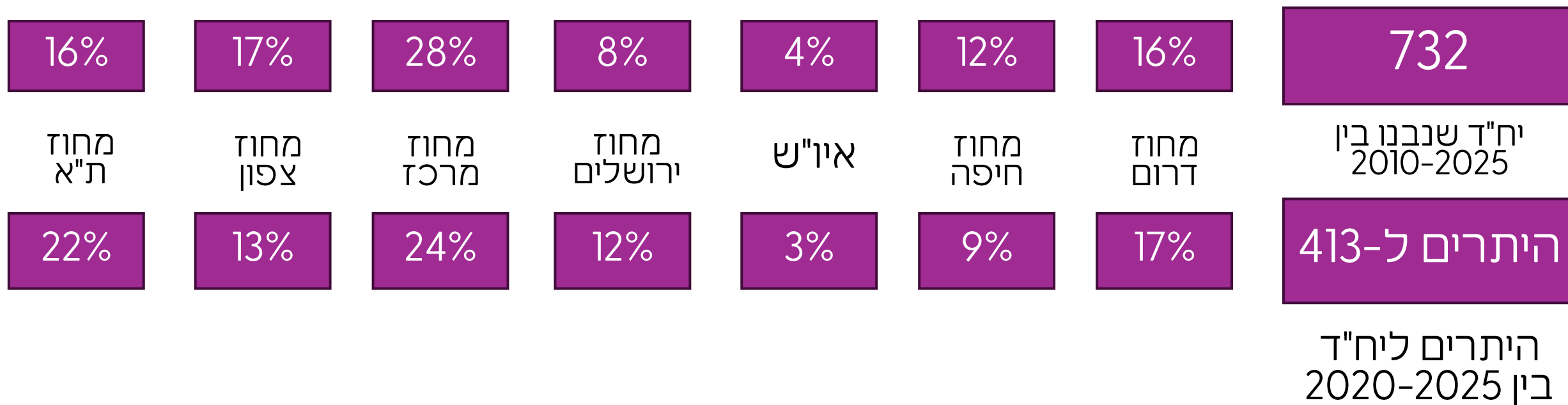
ונשווה את התרחיש אל מול המלאי שישרת את הצפי

185	216	400	278	134	232	300	+1,745
מחוז ת"א	מחוז צפון	מחוז מרכז	מחוז ירושלים	איו"ש	מחוז חיפה	מחוז דרום	תרחיש בינוני
189	198	263	230	65	315	390	+1,650
מחוז ת"א	מחוז צפון	מחוז מרכז	מחוז ירושלים	איו"ש	מחוז חיפה	מחוז דרום	מלאי יח"ד ל-2050

ונגלה שהמלאי והצפי "לא מתואמים"



וייתכן שזה לא הפער היחיד – במיוחד אם בוחרים את הביקוש בפועל

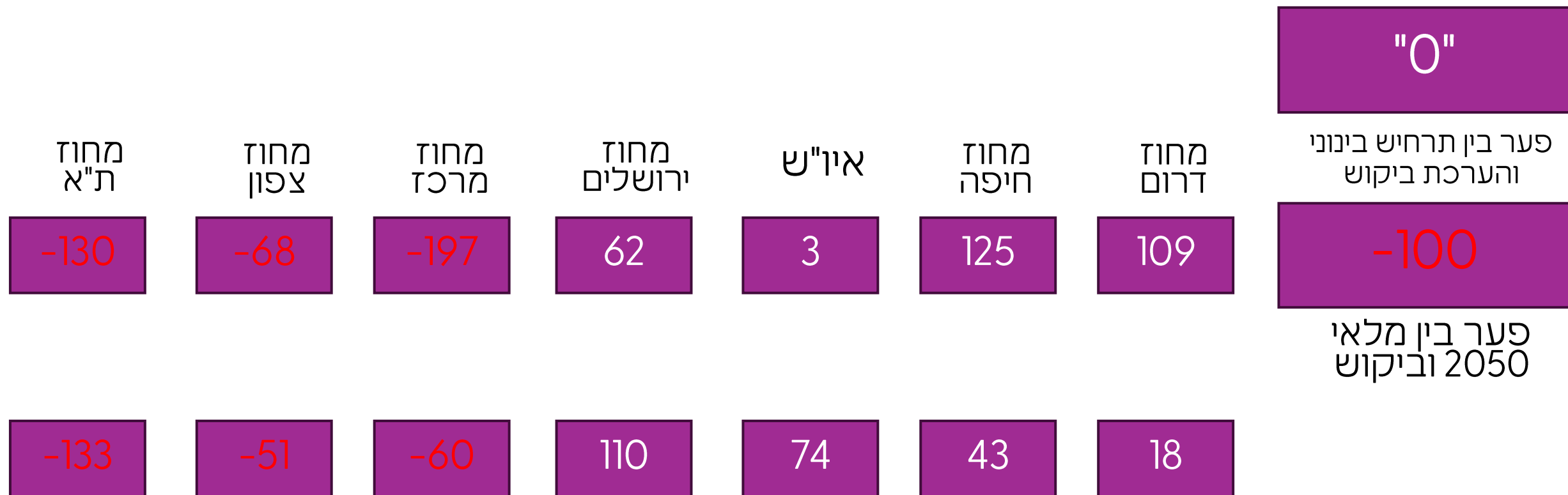


הביקוש בפועל משנה את הפיזור של יחידות הדיור הצפויות

185	216	400	278	134	232	300	+1,745
מחוז ת"א	מחוז צפון	מחוז מרכז	מחוז ירושלים	איו"ש	מחוז חיפה	מחוז דרום	תרחיש בינוני
319	267	460	168	61	190	282	+1,745
							הערכת ביקוש
-133	-51	-60	110	74	43	18	

מקור: חישוב. הערכת הביקושים משקללת את נתוני העבר ונתוני ההיתרים לפי יחס משקל של 2/3 לנתוני העבר ו-1/3 לנתוני ההיתרים, תוך מכפלה בחלוקה האחוזית

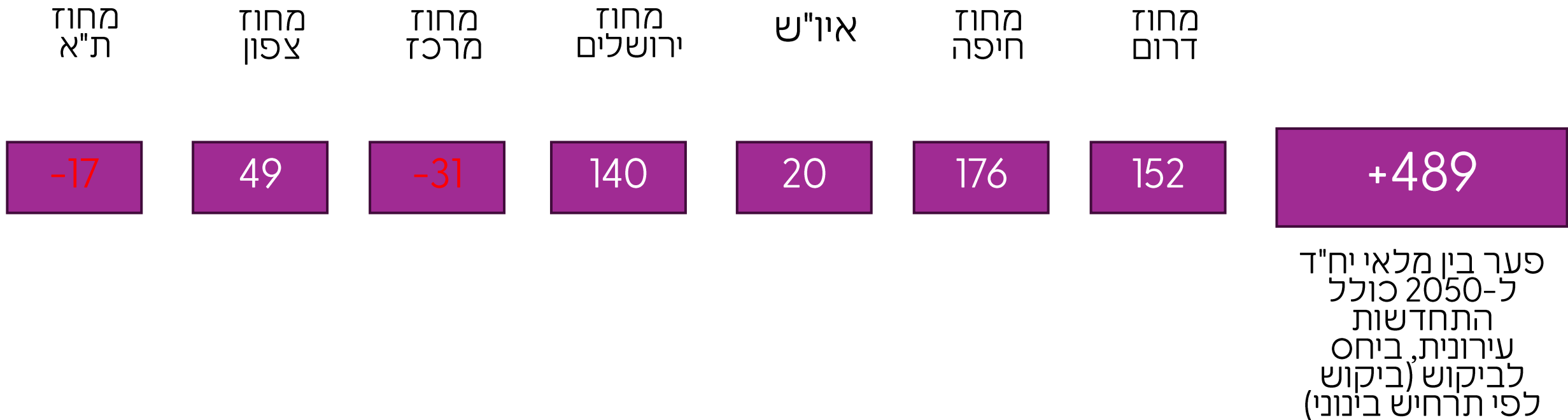
ועכשיו ניתן לראות שהמלאי והצפי לא מתואמים עם הערכת הביקושים



ועוד לא נגענו בתוכניות להתחדשות עירונית שעדיין לא נכנסו לצנרת – גם שם יש פוטנציאל



וכאשר לוקחים בחשבון את יחידות הדיור שיתחדשו בעתיד, מסתבר שבכלל אין מחסור מול הצפי לפי התרחיש הבינוני



וגם לא מול התרחיש הגבוה

