

תוכן העניינים

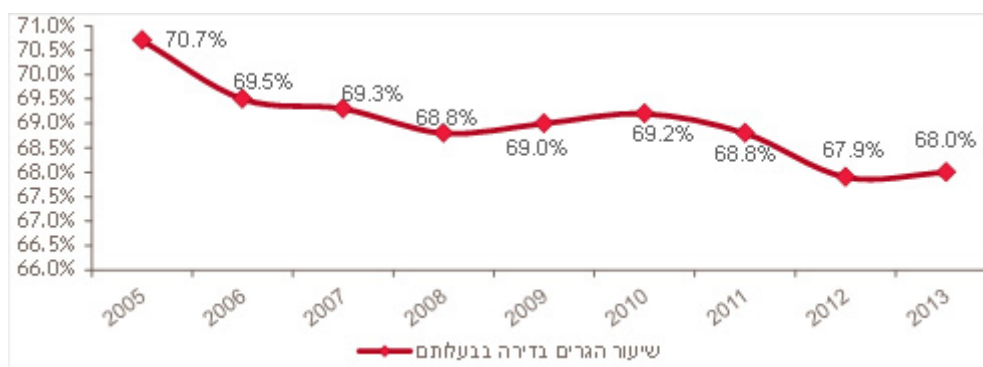
עמוד

1.0 מבוא וסקירה כללית.....	3
2.0 שיעור עלית המחירים.....	3
2.1 מהי בועת נדל"ן.....	4
2.2 התפתחות מחירי ודמי השכירות בתחום הדיור בישראל.....	5
2.3 גורמי עלית המחירים בשוק הנדל"ן.....	9
2.4 מקורות מחו"ל – על דיור בישראל ועל דיור במדינות אחרות.....	14
2.5 מדוע השינוי היה כל כך דרסטי ומה סיבותיו.....	15
2.6 היבטים חברתיים דמוגרפיים בנושא מחירי הדיור.....	20
2.7 מה ניתן לעשות בנושא.....	22
3.0 המחקר.....	25
3.1 שיטות המחקר.....	25
3.2 ממצאים.....	26
3.3 הסבר וניתוח לממצאים.....	26
4.0 סיכום והמלצות.....	27
ביבליוגרפיה.....	29

1.0 מבוא וסקירה כללית

על פי זילברברג ודטלקרמר (2015) הביקוש לדיוור בישראל קשור בשכירת דירות ורכישת דירות. בארץ, כמו גם ברוב המדינות החברות בארגון ה-OECD - לרוב משקי הבית קיימת דירה בבעלותם ובערך לרבע ממשקי הבית דירות שכורות בבעלות פרטית. בשנים האחרונות ניכרה ירידה בשיעור הדירים בדירה בבעלות. למרות מגמה זאת, טרם התפתח שוק שכירות משוכלל

הנושא מקודם בשיטות שונות כמכרזי דיוור להשכרה והצעת חוק שכירות במחיר הוגן.



איור 1: המגמה בשיעור הגרים בדירה בבעלות

כפי שניתן לראות בגרף, על פי נתוני הלמ"ס, אחוז המתגוררים בדירות בבעלות בישראל הוא כ-68%, והוא במגמת ירידה בשנים האחרונות.

גורם עיקרי לירידה בשיעור הגרים בדירה בבעלותם הוא הצורך בהון עצמי ראשוני הנדרש לרכישת דירה, מטרה שקשה להגעה לרבים מהזוגות הצעירים. גורם נוסף הוא מחירי הדירות שעלו בקצב מהיר החל מהמחצית הראשונה של שנת 2008. מחירי הדירות עלו גם יחסית מעבר לעלית השכר הממוצע במשק, וכך יורדת יכולת של זוגות צעירים לרכוש דירה משלהם. תהליך זה הוביל לכך שיותר משפחות עברו לדיוור בשכירות במקום לקנות דירה.

2.0 שיעור עלית המחירים

בין השנים 2005-2013 חלה עלייה של כ-50% במחירי הדירות הריאליים, כאשר במהלך התקופה חלה תקופת מיתון (2008) ותקופת צמיחה יציבה לפנייה ולאחריה לאחר התאוששות ממשבר 2008 המתואר במבוא לעיל, כך שבסך הכול בין 2007-2010 חלה עליה חדה במחירי דירות בארץ.

איור 2 : מחירי הדירות הריאליים בין 2005-2013

דוברמן ואח' (2011) מציינים כי בשוק הדירות יש מגמת עליית המחירים לאורך זמן. זו מגמה הגיונית בגלל ריבוי האוכלוסייה וריבוי העלייה מחו"ל של האוכלוסייה בארץ, גורם ברור המגדיל את הביקוש לדירות. מעבר לזה, קיימים אילוצים מבחינת היצע הקרקע לבניה.

משנת 2007 ועד סוף שנת 2010, מגלים דוברמן ואח' (2011), הייתה עלייה חדה במחירי הדירות, מעל ומעבר לכל עליה במדד המחירים לצרכן אשר מסתכם באחוזים בודדים בכל שנה. מכאן החל החשש שמתפתחת בארץ בועת מחירי נדלן, כפי שהתפתח בארה"ב בשנים 2000 עד 2008.

2.1 מהי בועת נדל"ן

דוברמן ואח' (2011) מסבירים שזה מצב שבו למגמת העלייה במחירי הנדל"ן, אין שום קשר למדדים כלכליים אחרים ולביקוש והיצע במשק, אלא רק מציפויות רוכשים לזינוק מהיר במחירים. בהמשך התהליך, טוענים דוברמן ואח' (2011), הציפויות מגשימות את עצמן, ומביאות לעליות מחירים נוספות. עיקר החשש מבועת מחירי הנדל"ן בישראל הוא שקץ הבועה תגרום לצניחה במחירי הדירות, מה שיקטין את ערך נכסי הציבור וממילא את ערך הביטחונות שמשמשים נכסים אלו לבנקים לצורך מתן הלוואות ומשכנתאות.

עקב עליית המחירים החדה בשוק זה, התעורר חשש שעלולה להתפתח בישראל בועת מחירים שתנתק את השוק מכלל המשק. במצב זה בנק ישראל מבצע מספר צעדים להקטין במידת האפשר את הביקושים