

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
מבוא.....	3
סקירת החלטות כלכליות והשפעתן על שוק הנדל"ן.....	3
סיכום ומסקנות.....	20
מקורות.....	21
נספח.....	22

מבוא

מספר עסקאות הנדל"ן בשוק המקומי מושפע ממספר רב של גורמים. משבר כלכלי (קורונה, אי ודאות), הפשרת קרקעות לבנייה, מחירי חומרי גלם, תנודות בהיצע של כוח אדם לבנייה ועוד רבים ושונים.

בנושא המחקר ארצה לבחון דווקא את השפעתן של החלטות כלכליות שונות על מספר עסקאות הנדל"ן.

על מנת להציג את השינויים עקב החלטות הכלכליות, אבחר פרק זמן של כמה שנים כאשר באותו פרק הזמן אדגום את האירועים שבהם אני מזהה קפיצה/דעיכה (בצורה גרפית) ואנתח האם נלקחו החלטות או מהלכים כלכליים כלשהם מצד המדינה או הרשויות באותה התקופה.

מבחינה ראשונית של הנושא קשה יהיה שלא להתייחס לאותן החלטות כלכליות ממבט פוליטי באותה התקופה (החלפת ממשלה, החלפת שרים בעמדות מפתח בממשלה כמו אוצר, שיכון ובינוי וכו') וגם על זה אתן את הדעת במחקר המוצע.

חלק מהנושאים והמאורעות החשובים שקרו בשנים האחרונות שבעיניי הם חלק בלתי נפרד מיישומו של מחקר זה הם:

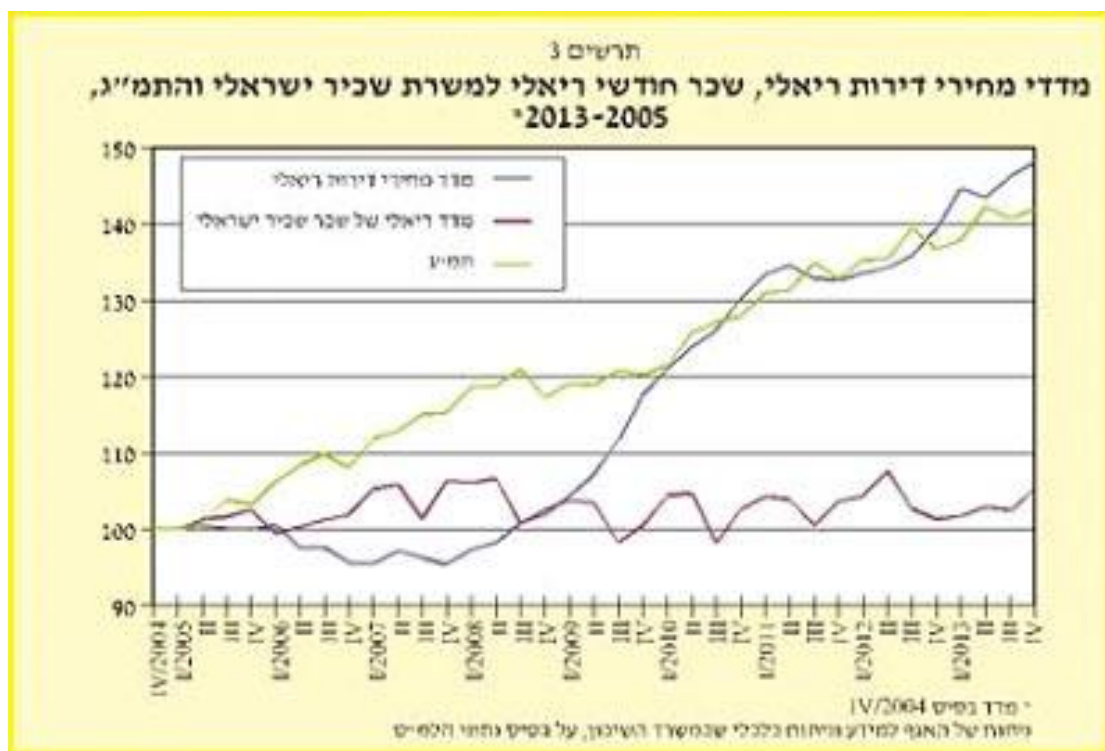
- מס הרכישה על עסקאות של משקיעים.
- תוכנית מחיר למשתכן.
- גובה הרבית

בנוסף לנושאים לעיל יש עוד הרבה מסקנות שניתן להסיק מזוויות שונות לחיוב או שלילת ההנחות שאותן אציג במחקר. המחקר ילווה בנתונים גרפיים חד משמעיים אשר יוכלו לספק אור וידע על התקופות המדוברות בפן הכמותי של עסקאות הנדל"ן בנוסף להסברים מפורטים מהספרות.

סקירת ספרות

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 1: מחירי הדירות הריאליים בין 2005-2013. מקור: משרד השיכון והלמ"ס

דוברמן ואחי (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.