

תוכן עניינים:

עמוד	נושא
3	מבוא
4	רקע היסטורי
10	פתרונות לבעיות הדיור במדינות אחרות
14	רקע תיאורטי
17	דיון
21	סיכום ומסקנות
24	ביבליוגרפיה

רשימת איורים:

איור 1: שינויים מצטברים במדדי מחירים בתחום הדיור, בין ינואר 2000 עד דצמבר 2015 **שגיאה!**

הסימניה אינה מוגדרת.

איור 2: גידול שנתי בביקוש לדירות לפני ואחרי המשבר הכלכלי העולמי **שגיאה!** **הסימניה אינה**

מוגדרת.

לדיור נאות חשיבות רבה מבחינה אישית וחברתית. דיור נאות תורם להשתלבות חברתית של משק הבית שמתגורר בו בחברה ולהסתגלות טובה יותר לאורח החיים המודרני. בנוסף, לדיור נאות ישנה תרומה משמעותית להבטחת הבריאות הפיסית והנפשית של האדם. לפיכך, ישנה חשיבות רבה ליכולתו של אדם לחיות בדיור בר קיימא, הן מבחינת תנאי הדיור והן מבחינת עלויות הדיור, ביחס למשאביו הכספיים (בן שטרית, 2014).

החל משנת 2007, חווה ישראל עלייה מתמשכת במחירי הדיור, הן בשכירות והן ברכישה. לפי נתוני של גרובר (2016), עלו מחירי הדיור ברכישה בין מאי 2007 לדצמבר 2015 ב-96%, בעוד מחירי הדיור להשכרה עלו ב-30%. עלויות המחירים גרמו לכך שחלק גדול מהאוכלוסייה לא יכול לרכוש דירה ומתקשה לעמוד בתשלומי השכירות. סוגייה זו היתה אחת הסוגיות המרכזיות במחאה החברתית של שנת 2011 שעסקה ביוקר המחייה בישראל.

בעבודה זו אציג את התהליכים אותם עבר שוק הדיור בישראל החל מתחיל שנות האלפיים, ואבדוק מהי החלופה העדיפה לפתרון משבר הדיור מבין החלופות השונות שעומדות בפני הממשלה: התערבות בשוק הדיור או היעדר התערבות על מנת לאפשר לכוחות השוק לפתור את המשבר בעצמם. השערת המחקר שלי היא כי חוסר מעורבות מוחלט יביא לצמצום מצוקת הדיור בדרך היעילה והמהירה ביותר.

על מנת לבחון את שאלת והשערת המחקר בעבודתי, אשתמש כלים איכותניים, תוך התבססות בתיאוריות כלכליות רלוונטיות לניתוח משבר הדיור, ועל נתונים סטטיסטיים שיוצגו חלק מהרקע ההיסטורי של העבודה. שתי התיאוריות בהן בחרתי להשתמש הן התיאוריה הנאו ליברלית, הגורסת כי על הממשלה כמה שפחות בשווקים ולתת לכוחות השוק לעשות את שלהן; והתיאוריה הקיינסיאנית הדוגלת בהתערבות ממשלתית במטרה לפתור את כשלי השוק השונים שפוגעים ברווחה החברתית.

רקע היסטורי

בסוף שנות השמונים, חוותה ישראל תנופת בנייה משמעותית, תוך מעורבות ממשלתית רבה, במטרה להצליח לספק פתרונות דיור ראויים בזמן קצר יחסית לעולים הרבים שעלו ארצה ממדינות ברית המועצות. תנופה זו הסתיימה בסוף שנות התשעים. החל משנת 1998, נכנס שוק הדיור להאטה מתמשכת עד ליוני 2008, כאשר שיא ההאטה התחיל בשנת 2002. זאת, באופן מנוגד למגמות העיקריות במשק הישראלי: התאוששותו המוצלחת של המשק מהמשבר הכלכלי של שנת 2000, שיעורי הצמיחה הגבוהים במשק¹, הירידה המשמעותית בריבית, העלייה בשכר הריאלי ובכוח הקניה, וקצב גידול אוכלוסין הגבוה שעמד בשיעור של כ- 1.8% בשנה, ולמעלה מחצי מיליון בני אדם שנסו לאוכלוסיית ישראל בין השנים 2002-2007. מגמות מנוגדות אלה של ירידה בקצב התחלות הבנייה ומנגד צמיחה כלכלית, שאמורה לגרום לעלייה בביקוש לדירות, מעידות על כשל שוק שהתקיים באותה התקופה בשוק הדיור הישראלי (גרובר, 2016; תקווה, 2008; אגמון, 2009).

ההאטה בשוק הדיור הושפעה ממספר סיבות עיקריות: קצב מכירת הקרקעות האיטי על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), תוך תמחור מקסימלי של הקרקע שהפך את ההשקעה בה לפחות אטרקטיבית; בירוקרטיה מרובה שפגעה בקצב אישור תוכניות הבנייה ותחילת הבנייה של דירות חדשות; אי עמידה של הממשלה ביעדי התמיכה שלה באוכלוסיות ייעודיות לצורך קניית דירה, וצמצום הבנייה ביוזמה ציבורית; וירידה ברווחיות של בניית דירות חדשות ושיוקן על ידי קבלנים ויזמים. בתקופה זו החלו מספר תופעות המלוות את שוק הדיור הישראלי עד היום: נטישת הפריפריה התכנסות מרבית האוכלוסייה בין חדרה לגדרה, תוך יצירת עודפי ביקוש באזורי השרון, המרכז וירושלים, שגורמים לעליית מחירים בסופו של דבר; היווצרות עודף היצע בפריפריה, בדרומה ובצפונה של הארץ ובערי המרכז המרוחקות מתל אביב. עודף היצע זה הושפע גם מצמצום מספר התחלות הבניה. לפי הנתונים שמובאים במאמרו של אגמון (2009), עולה כי בין השנים 2002-2008 חלה ירידה מכמות של 38,689 התחלות בניה בשנת 2002 ל- 30,470 התחלות בניה בשנת 2008. זאת, בהשוואה ל- 40,000 משקי בית חדשים שמתווספים בישראל בכל שנה. רק בשנת 2013 חזר מס' התחלות הבנייה של דירות חדשות להיות גדול ממספר משקי הבית החדשים שמתווספים בכל שנה לאוכלוסייה (בן שטרית, 2014; גרובר, 2016; תקווה, 2008; אגמון, 2009).

בשנת 2007 התהפכה מגמת ירידת המחירים, ומחירי הדיור החלו לעלות. לפי הנתונים שמופיעים אצל גרובר (2016), עלו מחירי הדיור ברכישה מחודש מאי 2007 ועד לחודש דצמבר 2015 ב- 96%

¹ בין השנים 2003-2007 צמח המשק בקצב של 5% לשנה.