

## תוכן העינים

### עמוד

3.....	מבוא ורקע.....
4.....	סקירת ספרות.....
4.....	מצוקת הדיור בישראל.....
4.....	שיעורי עליית המחירים.....
5.....	גורמים משפיעים על מחירי הדירות.....
5.....	התפתחות מחירי שכירות וקניה בתחום הדיור בישראל.....
8.....	גורמי מצוקה ועלית המחירים בשוק הדירות.....
10.....	מקורות מחו"ל על דיור בישראל.....
10.....	גורמים מקרו כלכליים.....
12.....	תכניות דיור ציבוריות ורקע להתפתחותן.....
16.....	השפעת גורמים שונים על מחירי דירות.....
18.....	מגמות במחירי שכר דירה.....
24.....	פרויקט - שוק שכירות הדיור בסוף שנת 2021.....
25.....	המלצות ופתרונות מוצעים.....
27.....	דיון וסיכום.....
28.....	מקורות.....
30.....	נספחים.....

## מבוא ורקע

הנושא נבחר עקב עניין במחירי דירות שלא מפסיקים לעלות, שכנראה נובעת מעלית הביקוש להשכרת דירות. נדגיש כי מדובר בשוק השכירות הפרטי בלבד ולא במוסדי.

גורם עיקרי לירידה בשיעור הגרים בדירה בבעלות הוא צורך בהון עצמי הנדרש לרכישת דירה, אשר אינו ניתן להשגה לרבים מהזוגות הצעירים. גורם נוסף הוא מחירי הדירות אשר, עלו בקצב מהיר החל מהמחצית הראשונה של שנת 2008.

למרות הרושם שנוצר בראשית משבר הקורונה כי שוכרי דירה רבים באזור המרכז עוברים לפריפריה - מה שיצר תחושה שמחירי שכר הדירה יורדים, נתוני סקר שכר הדירה רבעוניים שמבצעת הלמ"ס מראים כי השפעה זו התרחשה בפיגור. ברבעונים השני והשלישי של שנת 2020 נמשכה מגמת העלייה שהחלה בשנת 2019, אם כי בקצב נמוך יותר מאשר ברבעונים קודמים, אך ברבעון הרביעי חלה ירידה.

מחירי שכר הדירה המשיכו לעלות גם בתקופת משבר הקורונה, סביר מאוד שתרמה לכך מגמת צמצום הרכישות של דירות להשקעה בשנים 2016-2019 כפי שתואר לעיל. אולם ע"פ מדד שכר הדירה, ברבעון האחרון של השנה נרשמה ירידה לעומת רבעון שלישי. נתייחס לתקופת הקורונה בהמשך עבודה זו. נציין רק כי חישוב שנתי של עליות המחירים בשנת 2021 לא מראה את השפעת המגפה במלואה על שוק הנדל"ן הישראלי ואת קצב העליות האמיתי. העליות במחירים בתשעת החודשים שבין סוף ראשון בחודש מאי 2020 ועד לינואר 2021 הגיעו לשיעור -4.7%, קצב של יותר מ-6% לשנה.

## סקירת ספרות

### מצוקת הדיור בישראל

בשוק הדירות בישראל קיימת מגמת עליית מחירים לאורך זמן, בד בבד עם קיטון מחזורי בהיצע הדירות, כאשר גם בתקופות גידול בהיצע לא תמיד זה מדביק את הביקושים. זו מגמה הגיונית בגלל ריבוי האוכלוסייה וריבוי העלייה מחו"ל של האוכלוסייה בארץ, גורם ברור המגדיל את הביקוש לדירות. הדבר מתבטא בחוסר ובמצוקה של דירות למכירה ולהשכרה וללחצי עלית מחירים, כאשר בהמשך העבודה נושאים אלו יידונו בהרחבה.

### 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 לפניה 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 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.