

תוכן עניינים

1. מבוא..... 2
2. סקירת ספרות..... 4
3. מקרה בוחן 10
4. האם ההנחות והממצאים בספרות מתאימות למקרה הבוחן..... 12
5. האם המסקנות בספרות מתאימות למקרה הבוחן 15
6. סיכום 16
- ביבליוגרפיה 18

1. מבוא

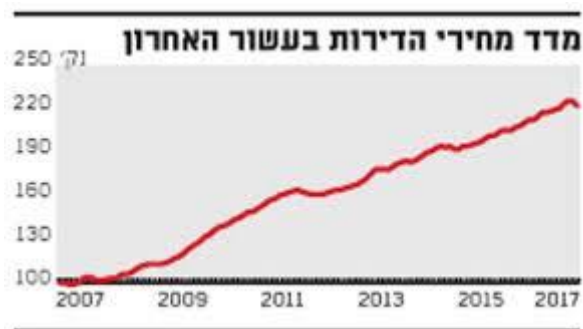
מטרת העבודה היא להציג את משבר הדיור בישראל מכל היבטיו, לפרט את הסיבות שגרמו למשבר ולהשלכות שלו על החברה, ובפרט, על זוגות צעירים ומשפחות עניות. הבחירה בנושא זה נובעת מרצון שלנו, כצעירים עדים למשבר עמוק זה, להבין טוב יותר את השינויים בחברה בישראל ובמגמות בענף הדיור:

מה הם הגורמים המובילים למחירים גבוהים מאוד של דירות מגורים, הן של דירות להשכרה והן של דירות למכירה (שאלת המחקר).

שאלה זאת אקטואלית מאוד לחלק גדול של החברה הישראלית. לפי סקר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשנת 2018, כמחצית מגילאי 18-34 בישראל גרים אצל ההורים (אריק מירובסקי, 24.02.2021).

משבר הדיור בישראל הוא סוגיה מתמשכת הנוגעת לכלל הציבור במדינת ישראל, סוגיה מדינית, חברתית ובעיקר כלכלית, סוגיה שעוררה סערות ציבוריות-תקשורתיות-פוליטיות רבות. כלכלנים מנתחים תהליכים בשוק הדיור ומשתתפים בהערכת אמצעים המיועדים לרכישה או שכירות דיור בר השגה. בישראל, כמו במדינות מפותחות אחרות, בית המשפחה הוא בד"כ, הנכס המשמעותי ביותר בתיק השקעות ונכסים של משפחה. ב-10-12 השנים האחרונות אירעה העלייה החדה במחירי הדיור בישראל, יותר מאשר ב-100% במחירים ריאליים. התהליך הזה יצר בעיה כלכלית-חברתית משמעותית המשפיעה על משפחות רבות במדינה. זה נכון במיוחד עבור משפחות צעירות עם הכנסה נמוכה עד בינונית (Mugerman and Ofir, 2018).

במחירים נומינליים, מדד מחירי הדירות בעשור האחרון (2007-2017) עלה פי כ-2.2 (איור 1).

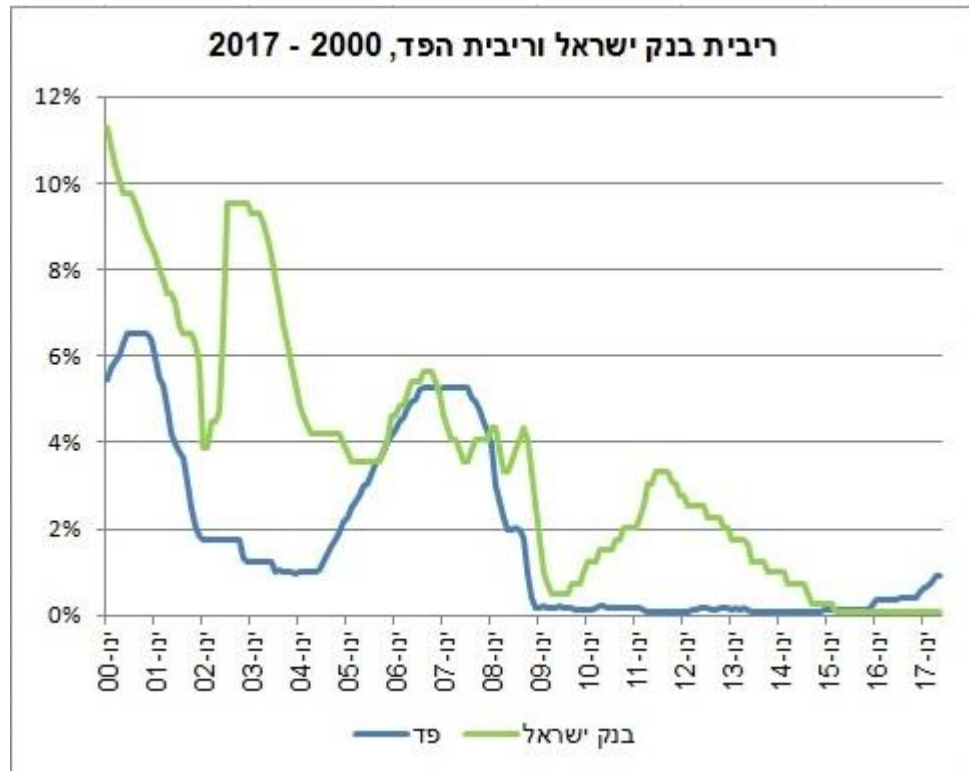


איור 1. מדד מחירי הדירות במחירים נומינליים.

המקור – גלובס, 16.02.2017, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001177426>

ירידת ריבית המשכנתאות והשפעתה על הביקוש

בשנת 2008 היה בשיאו משבר הסאב-פריים, אשר הוביל באותה תקופה לעליית מחירי הדיור בארה"ב ובעולם כולו. המשבר הזה שינה את תפיסת הבנקים במה שקשור לנתינת הלוואות לצורך רכישת דירה (משכנתא). בתגובה למשבר, מרבית המדינות הקשיחו תנאי מתן משכנתאות (Reinhart & Rogoff, 2008). בישראל אף הועלה אחוז ההון העצמי הנדרש - ל-25% - והוגבל אחוז המשכנתא אותה ניתן לקחת בהצמדה לריבית בנק ישראל (גל שבתאי, 29.10.2018). בעקבות המשבר הזה נוצר מיתון קשה אשר גרם לירידת הריבית של המשכנתאות ברחבי העולם וגם בישראל.



איור 2. ריבית בנק ישראל והפד. המתאם בין ריבית הבנק המרכזי האמריקאי (פדרל ריזרב) לריבית בנק ישראל עמד על 0.67 ב- 2000 - 2017.

המקור – <https://www.financialzone.co.il/ribit.html>

במהלך השנים הוצעו מספר הצעות לפתרון משבר הדיור בישראל, וביניהן:

- (א) תכנית מע"מ 0 לפי התכנית רוכשי דירה ראשונה בשווי של עד 1.6 מיליון שקל מקבלים פטור ממע"מ. הכרזת שר האוצר יאיר לפיד (2014) על קידום התכנית הובילה לקיפאון בשוק הדיור. לאחר שהציבור הבין שהתכנית לא תיושם הוא חזר לרכוש דירות (ביטול מע"מ 0% והמיסוי למשקיעים הפכו את 2015 לשנת שיא בנדלי"ן למגורים, 02.11.2015).
- (ב) חוק הותמ"ל 2014 (וועדה ארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור) מיועד לקדם במהירות תוכניות בניה לדיור ביחס למתחמי קרקע שהוכרזו על ידי הממשלה כמתחמים מועדפים לדיור (קידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (חוק הותמ"ל), 10 פברואר, 2014).
- (ג) מטרת תכנית מחיר למשתכן הייתה להגדיל את היצע הדירות ולהפחית את המחירים שלהן לקונים. המדינה השקיעה 5.5 מיליארד שקל בתוכנית. התכנית עודדה את היזמים לבנות דירות חדשות במחיר נמוך יותר. בשביל זה המדינה ערכה מכרזים בין היזמים כדי שהם יציעו את מחירי הדירות הנמוכות ביותר. היזמים שזכו במכרז יכלו לרכוש מהמדינה קרקעות בעלות נמוכה יותר. התוכנית הוחלפה בנובמבר 2020 בתכנית דיור במחיר מופחת (אריק מירובסקי, 24.02.2021), (הילה גולדנברג, 08.12.2020).