

פתח דבר

בקיץ 2011, מדינת ישראל נשטפה בגל בלתי צפוי של מחאת- המונים פוליטית. הוקמו מספר מאהלים שכבשו רחובות, ואורגנו הפגנות ענק בתל אביב ובערים אחרות. המוחים קראו לצדק חברתי, שיפור מצב האי-שוויון בישראל, והורדת יוקר המחיה. אולם, הקריאה הרמה ביותר, שגם החלה את גל המחאה, הייתה היעדרו של דיור במחירים סבירים באזורי ביקוש, ובמיוחד באזור תל אביב (Marom, 2013).

עבודה זו תעסוק במצבו של שוק הדיור בישראל, המבנה שלו והשפעת מצב זה על עליית המחירי הדיור בשנים האחרונות ועל מעמדה הכלכלי של המדינה. אנו נציג את עיקר הטענות בדבר הקשר שבין מדיניות הממשלה ובנק ישראל לבין מחירי הדירות; את מבנה שוק הדיור הישראלי, בקצרה; הצעות לשיפורים בשוק הדיור, שעשויות להוביל לבלימת עליות המחירים ואף לירידתם; ונציג את אלו אל מול תכניתו של שר האוצר החדש משה כחלון לשוק הדיור, וזאת כדי לבחון אותה.

מבוא

מדינת ישראל לחווה עליית מחירים עקבית ומתמשכת בשוק הדיור מאז שנת 2007. למרות המשבר הפיננסי העולמי, מחירי הדיור בישראל עלו בכ- 62 אחוזים במונחים ריאליים, עלייה חדה בהשוואה לממוצע עליות המחירים של המדינות החברות ב- OECD (IMF, 2014).

שוקי דיור הם בעלי חשיבות רבה לכלכלה. חוקרים זיהו את שוק הדיור כמגזר-מפתח המוביל את המחוזרים הכלכליים ומשפיע על היציבות הפיננסית ועל מנגנוני המדיניות המוניטרית (Mishkin, 2007). יתר על כן, הדיור מייצג חלק גדול בעושרם הכולל של משקי הבית, חסכוניותיהם והשקעותיהם והוא בעל השפעה משמעותית על ההוצאה הצרכנית ועל צמיחת התוצר (Case et al., 2005). דברים אלו נכונים במיוחד לגבי המשק הישראלי, בו שיעור הבעלות על דירה מהווה 70 אחוזים מההוצאה המשפחתית הממוצעת (Kahn & Ribon, 2013).

הגורמים המשפיעים על מחירי הדיור: סקירה מהספרות

ככלל, בקרב רבים מהחוקרים מוסכם כי מחירי הדיור מושפעים באופן ישיר מההכנסה הפנויה הקבועה ומכמות התחלות הבניה. להכנסה ארוכת- הטווח של משקי הבית, גם כן ישנה השפעה את מחזור הביקוש לנכסי דלא נייד, בעיקר מכיוון שתעסוקה קבועה מובילה לעלייה בעושר, וזו בתורה מיתרגמת לעלייה בביקוש לדיור (Case & Shiller, 2003; McCarthy & Peach, 2004; Arestis & Gonzales, 2013).

כמו כן, הספרות הכלכלית המחקרית- אקדמית רואה במדיניות המוניטרית ועלות המימון כגורמים חשובים המשפיעים על עליות מחירים בדיור. סביבה מוניטרית של ריבית נמוכה והקלה בסטנדרטים למתן אשראי מאפשרים לרוכשים רבים יותר להיכנס לשוק, וכתוצאה מכך הביקוש עולה ועמו המחירים. מיילס (Miles, 2014) מצא כי שיעורי המשכנתאות ומדיניות הריבית של