

משבר דיור? בישראל אין מחסור בדירות

בשוק הדיור. בשוק יעיל, לדייר לא היתה צריכה להיות הערפה לקניית דירה על מגורים בשכירות, או להיפך. בשוק יעיל הערך הנוכחי של רמי הש' כירות צפוי היה להיות רומה למחיר קניה של רי' רה תוך הפחתה של התשואה הצפויה על ההשקעה ברירה כתוצאה מהעלייה במחירה. לאור התשואה הגדולה יחסית מקניית דירה, שני המספרים ביישראל שונים ולא קיימת רוחניות בבנייה להשכ' רה. המספר הגדול של שוכרים בשוק הלא-ממוסד מעיד על היעדר יעילות בשוק הדיור ועל אייכו' לת כלכלית לקנות דירה. אז מהו מקור אותו כשל? אין מחסור בדירות בישראל. כמעט שאין משקי בית שאין להם מקום לגור. בשיח הציבורי הרמה הגבוהה של מחירי הדיור מוסברת באמצעות פי' גור בהיקף הבנייה, לאור התוספת השנתית במספר משקי בית המבקשים לשכור או לקנות דירה.

במקום שוק שכירות מסודר, קיים שוק המסדיר את עצמו. לדוגמה, מכר מחיפה ירש דירה קטנה בתל אביב, ומכיוון שמגוריו ועבודתו בחיפה, היה צפוי שהדירה תימכר. במקום זאת, הדירה היתה עבורו דירת נופש. מאוחר יותר, עם יציאתו לג' מלאות, הוא החליט לעבור למרכז במטרה להיות קרוב יותר לנכרים. את הדירה הקטנה הוא השכיר, כמו גם את הדירה בחיפה. שוק השכירות גדל בשתי דירות. שני משקי בית מצאו מקום מגורים, והפעד בין הגידול בביקוש לדירות כתוצאה מגידול דמו' גרפי לבין הגידול בהיצע של דירות חדשות, גדל.

בשוק של הסדרה עצמית יש הרבה סיפורים ודינמיקה מתמדת המעידה על מצב שבכל נקודת זמן רחוק משיווי משקל. אין אפשרות להסביר את ההסדר באמצעות הערכה פשוטה של ביקוש והיצע. יש צורך למסד את שוק השכירות – וברומה לארה"ב, להטיל מס מואץ על פרויקטים של דירות להשכרה. ההטבה צריכה להיות גדולה מספיק כך שכדאי יהיה לבנות דירות להשכרה.



נדל"ן
דני צ'מנסקי

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, 34% ממשקי הבית בישראל גרים בשכירות. מספר זה רומה לזה שבארה"ב ובהולנד. בדנמרק מס' פר השוכרים מגיע לכ-40%. בגרמניה הוא עולה לכ-50%. בהיעדר שוק ממוסד של דירות להשכ' ברה, מספר השוכרים בישראל מפתיע. ההבדל המהותי בין ישראל למדינות המערב הוא במ' בנה הארגוני של שוק השכירות.

בחול' השוכרים גרים בפרויקטים ייעודיים שנבנו ומנהלים עבורם. ניהולם הוא העיסוק המרכזי של חברות פרטיות הפועלות למטרות רווח. בישראל אין פרויקטים וחברות כאלה. רוב השוכרים גרים בדירות בבניינים שאינם מיועדים לשוכרים ורוב הדיירים בהם הם בעלי דירות. הדירות המושכרות הן מוצרי השקעה של מש' קי בית. הן מושכרות על ידי בעלים המחזיקים ביותר מדירה אחת כמוצר השקעה, או שנעדרים מהארץ לתקופה מסוימת ומבקשים להשלים הכ' נסות בתקופה הזאת.

לאור היעדר שוק שכירות ממוסד, המספר הג' דול של שוכרי דירות מפתיע. יש להניח שהסבר חלקי לתופעה קשור למחירי הדירות והנטל של משכנתאות על הקונים. יש להניח שקיים כשל

יש צורך לחסד את שוק השכירות – ובדומה לארה"ב, להטיל מס מואץ על פרויקטים של דירות להשכרה