

משבר דיור? בישראל אין מחסור בדירות



נדל"ן
דני צ'מנסקי

בשוק הדיור. בשוק יעיל, לדייר לא היתה צריכה להיות העדפה לקניית דירה על מגורים בשכירות, או להיפך. בשוק יעיל הערך הנוכחי של דמי השכירות צפוי היה להיות דומה למחיר קנייה של דירה תוך הפחתה של התשואה הצפויה על ההשקעה בדירה כתוצאה מהעלייה במחירה. לאור התשואה הגדולה יחסית מקניית דירה, שני המספרים ביישראל שונים ולא קיימת ריווחיות בבנייה להשכיר דירה. המספר הגדול של שוכרים בשוק הלא-ממוסד מעיד על היעדר יעילות בשוק הדיור ועל אייכות 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 פייגור 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 יוש דירה קטנה בתל אביב, ומכיוון שמגוריו ועבודתו בחיפה, היה צפוי שהדירה תימכר. במקום זאת, הדירה היתה עבורו דירת נופש. מאוחר יותר, עם יציאתו לגמלאות, הוא החליט לעבור למרכז במטרה להיות קרוב יותר לנכדים. את הדירה הקטנה הוא השכיר, כמו גם את הדירה בחיפה. שוק השכירות גדל בשתי דירות. שני משקי בית מצאו מקום מגורים, והפער בין הגידול בביקוש לדירות כתוצאה מגידול דמוגרפי 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.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, 34% ממשקי הבית בישראל גרים בשכירות. מספר זה דומה לזה שבארצות הברית ובחולנד. בדנמרק מספר פר השוכרים מגיע לכ-40%. בגרמניה הוא עולה לכ-50%. בהיעדר שוק ממוסד של דירות להשכרה, מספר השוכרים בישראל מפתיע. ההבדל המהותי בין ישראל למדינות המערב הוא במבנה הארגוני של שוק השכירות.

בחול השוכרים גרים בפרויקטים ייעודיים שנבנו ומנוהלים 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 משקי בית. הן מושכרות על ידי בעלים המחזיקים ביותר מדירה אחת כמוצר השקעה, או שנעדרים מהארץ לתקופה מסוימת ומבקשים להשלים הכנסות בתקופה הזאת.

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

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