

אף היא אינה מיידית, משום שההתחלות אינן הערוץ היחיד שבו נוצרת ההתאמה בין היצע הדירות לבין הביקושים.

את צורכי הדיור של האוכלוסייה ניתן להגדיר כמספר הדירות הנדרש בהינתן גודלה של האוכלוסייה הבוגרת ושיעור הפרטים המתגוררים בדירה לבדם לעומת אלה החולקים דירה עם בוגרים נוספים (בני זוג או אחרים)¹⁰. שיעור זה מושפע מגורמים כגון הרכב הגילים של האוכלוסייה, מוסכמות חברתיות לגבי מגורים משותפים, שיעור הנישואין וגילם והבדלים בתוחלת החיים בין גברים לנשים. את צורכי הדיור הנגזרים ממשנתנים אלה נגדיר כצורך הדמוגרפי בדירות.

מלבד המשתנים הדמוגרפיים, ההחלטה אם לגור לבד בדירה או עם אנשים נוספים תלויה גם בגורמים כלכליים, בפרט מחיר הדירה ושכר הדירה. כך, למשל, עלייה באלה עשויה לדחות יציאת צעירים מבית ההורים, להניעם לשכור דירה עם שותף או שותפים (במקום לבדם), או לעודד מגורי הורים מבוגרים עם ילדיהם. מספר הדירות המאוכלסות בפועל הוא אפוא תוצאת שיווי משקל, המשקפת גם את תגובת הביקוש למחיר, לא רק את הצרכים הדמוגרפיים. ההטיה משמעותית יותר ככל שמתייחסים לתקופה קצרה יותר, שבה תנודות כלכליות עשויות להאפיל על גורמים דמוגרפיים המשתנים בקצב איטי יחסית. דבר זה מצביע על אחת הבעיות שבהסתכלות המקובלת על מספר משקי הבית כמדד לצורך בדירות. הואיל ומשק בית מוגדר (אף כי לא חד-ערכית) על בסיס המגורים בדירה, מספר משקי הבית הוא כבר תוצאת שיווי המשקל האמור, המשקפת לא רק את הצורך בדירה אלא את ההחלטה אם לגור לבד או עם אחרים – החלטה המושפעת גם מן המחיר. כך, עליית מחיר תקטין את מספר משקי הבית הנוצרים, ולכן הנתונים בפועל לא ישקפו את מלוא המחסור בדירות.

מדד אחר המקובל לאמידת הצורך או המחסור בדירות הוא יחס האוכלוסייה למלאי הדירות. עלייה של יחס זה עשויה להעיד על התגברות המחסור בדירות, כלומר על התרחבות

10 הגדרה זו של צורכי הדיור מתייחסת רק למספר הדירות, לא לגודלן. מספר הילדים במשפחה אינו משפיע על מספר הדירות הנדרש, אלא רק על גודלן. בהתאם לכך כל ההתייחסות להלן תהיה לאוכלוסייה הבוגרת בלבד (גילים 20 ומעלה). חוסר התאמה בין הביקוש להיצע עלול להיווצר לא רק במספרן הכולל של הדירות, אלא גם בהתפלגותן לפי גודלן, או בפזורה הגיאוגרפית. הדיון הנוכחי אינו עוסק בכך.

אמידת הצורך בדירות הנגזר מהתפתחויות הדמוגרפיות במגזר היהודי

- להלן מוצג אומדן למגמה הרב-שנתית של תוספת הדירות שלהן נזקק המגזר היהודי, בהתחשב בגידולה של האוכלוסייה ובשינויים בהרכב הגילים שלה.
- לפי האומדן ירדה תוספת זו בעשור האחרון ירידה מתמשכת, אף כי לא רצופה, ועמדה בשנת 2010 על כ-40 אלף דירות.
- תחזית של צורכי הדיור עד לשנת 2019 המבוססת על האומדן המתואר מצביעה על ירידה של תוספת הדירות השנתית שתידרש, עד לרמה של 35-36 אלף דירות בשנה.

להלן נציג אומדן למגמה הרב-שנתית של הגידול בצורכי הדיור של האוכלוסייה, הנגזר מגורמי היסוד הדמוגרפיים, וניעזר בו כדי לאמוד את היקף התחלות הבנייה הנדרש כדי לענות על צרכים אלה. לשני אומדנים אלה חשיבות רבה לצורכי תכנון ומדיניות, והעניין בהם התחדד בשנים האחרונות, על רקע העלייה החדה של מחירי הדירות והאפשרות שמחסור בדירות יחסית לצורכי האוכלוסייה – לצד גורמים נוספים, ובהם רמתה הנמוכה של הריבית – תרם לעלייה זו⁷. כדי לאפשר השוואה בעלת משמעות בין אומדני הצרכים לבין היקף התחלות הבנייה מתייחסים האומדנים הבאים למגזר היהודי בלבד⁸. זאת בגלל מגבלות משמעותיות של הנתונים על היקף הבנייה במגזר הערבי⁹.

אמידת צורכי הדיור אינה פשוטה הן מפני קושי מושגי להגדיר צרכים אלה והן מפני קושי מעשי לכמת אותם. השלכה מהצרכים על ההיקף הנדרש של התחלות הבנייה

7 איננו עוסקים כאן בכימות תרומתם היחסית של הגורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות. לניתוח מסוג זה ראו: פולינה דובמן, יוסי יכין וסיגל ריבון (2011), "שוק הדיור בישראל 2008-2010: האם התפתחה בועה במחירי הדירות?"; סקר בנק ישראל 85, עמ' 61-101 וכן: ויצמן נגר וגיא סגל (2011), "מה מסביר את התפתחות מחירי הדירות ושכר הדירה בישראל בשנים 1999-2010?"; שם, עמ' 7-59.

8 אוכלוסיית היהודים והאחרים לפי הגדרות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

9 נתוני התחלות הבנייה כוללים אומדן חלקי בלבד לבנייה בלתי חוקית, ואינם כוללים יישובים בדואים לא מוכרים בדרום. דבר זה מטה כלפי מטה את הנתונים לגבי היקף הבנייה במגזר הערבי, והתעלמות מכך תטה כלפי מעלה את המחסור הנאמד בדירות. גם הנתונים על מספר הדירות במגזר היהודי לוקים במספר מגבלות.

המשפיעים על שיעור המתגוררים לבדם בכל קבוצת גיל. חשוב לזכור כי זהו אומדן לצרכים, ולא לביקוש המושפע גם מן המחיר, וכי האומדן משקף מגמות רב-שנתיות ואין לראות בו אומדן נקודתי לביקוש לדירות בשנה מסוימת. זאת משום שהוא איננו מתייחס למשתנים העשויים לגרום לתנודות קצרות-טווח בביקוש לדירות, למשל שינויים במשתנים כלכליים, המשפיעים במישרין על ביקוש זה או בעקיפין באמצעות השפעתם על קצב היווצרותם או פירוקם של משקי בית.

האומדן מבחין בין תהליכים דמוגרפיים היוצרים צורך בדירות (הצטרפות צעירים לאוכלוסייה הבוגרת ועלייה לארץ) לבין תהליכים המביאים לפינוי דירות (תמותה וירידה מהארץ). הפער בין השניים הוא הצורך (הדמוגרפי) השנתי הנקי בתוספת דירות.

את תוספת הצרכים הגולמית השנתית ניתן לתאר כנובעת משתי קבוצות גיל:

1. גידולה של האוכלוסייה בגילים 20–28. בגיל זה צעירים רבים גרים עדיין עם הוריהם, או עם שותפים לדירה, מצב המקטין את מספר הדירות הדרושות לקבוצת גיל זו. לעומת זאת, שיעורי הרווקות הגבוהים בגיל זה פועלים להגדלת מספר הדירות הנדרש.

2. גידולה הגולמי של אוכלוסיית בני 29 ומעלה, שבה שיעור המשפחות גבוה יותר מאשר בקבוצה הקודמת. גידולה הגולמי נמדד באמצעות גודלה המוחלט של האוכלוסייה בגיל 29 באותה שנה בתוספת מספר העולים בני 35 ומעלה באותה שנה¹².

אף כי קבוצת הגיל הראשונה מתאפיינת בשיעור גבוה של שוכרי דירות, ואילו השנייה מכילה שיעור גבוה של בעלי דירות, אין לכך חשיבות מבחינת מספר הדירות הנדרש, מעבר למה שמשקף ממילא בהנחות לגבי צפיפות הדיור (מספר הבוגרים לדירה).

מתוספת הצרכים השנתית הגולמית יש להפחית את מספר הדירות המתפנות בכל שנה, בגין שני גורמים:

1. תמותה: מספר הדירות המפונות בכל שנה בגין תמותה נאמד על ידי הכפלת מספר הנפטרים בכל קבוצת גיל בשיעור הפנויים (רווקים, גרושים ואלמנים) באותה

הפער בין הצורך, הנמדד על פי גודל האוכלוסייה, לבין ההיצע, הנמדד על פי מלאי הדירות. יתרונו בכך שהמונה – גודל האוכלוסייה – הוא מדד "נקיי" של הצורך, ואינו תוצאת שיווי משקל, להבדיל ממספר משקי הבית, וגם המכונה, שהוא מלאי הדירות, אינו קשור במידה כה הדוקה לתוצאת שיווי המשקל, משום שמלאי זה כולל גם דירות ריקות ודירות המשמשות לייעודים שאינם מגורים. זהו אפוא מדד ל"לחץ" בשוק הדירות, ועלייתו עשויה להעיד על התרחבות הפער בין הביקוש להיצע – אך עלייתו אינה מעידה בהכרח על מחסור ועל לחץ מידי לעליית מחירים: בשנים 1998–2007 ירדו מחירי הדירות (יחסית למדד המחירים לצרכן) למרות עלייתו הרצופה של יחס האוכלוסייה למלאי הדירות. יתר על כן, למדד זה מספר חסרונות מובנים. כך למשל, שינויים דמוגרפיים או התנהגותיים עשויים להקטין את מספר הדירות הדרוש לאוכלוסייה בגודל נתון, מבלי שהדבר יקבל את ביטוי במדד. נוסף על כך, הואיל ורמתו ה"נכונה" של היחס אינה ידועה, המחסור נאמד על בסיס הפער בין היחס בנקודות זמן שונות, ולפיכך תלוי במידה מכרעת בבחירת נקודת המוצא להשוואה.

להלן נציג אומדן חלופי לצורך הדמוגרפי בדירות, המבוסס על גודלן של קבוצות הגיל באוכלוסייה ועל הנחות התנהגותיות. לאומדן זה מספר יתרונות לעומת שני האומדנים שתוארו לעיל: (א) הוא קרוב יותר לאומדן "נקיי" של הצרכים הדמוגרפיים ומושפע פחות מיתר הגורמים המשפיעים על תוצאת שיווי המשקל; זאת משום שהוא מאפיין את צורכי הדיור של כל קבוצת אוכלוסייה ומחשב את מספר הדירות הנגזר מצרכים אלו¹¹. (ב) מעצם בנייתו הוא מאפשר לנתח את השפעתם של תהליכים דמוגרפיים, כגון שינויים בהרכב הגילים של האוכלוסייה, על צורכי הדיור. דבר זה חשוב במיוחד לבניית תחזיות לצורכי הדיור בשנים הבאות. ככל שקצב גידולה של האוכלוסייה יקטן, ותהליך הזדקנותה יואץ, צפוי השינוי בהרכב הגילים למלא תפקיד חשוב יותר בקביעת מספר הדירות הנדרש. לאומדן המוצע מספר חולשות, ובראשן רגישותו להנחות לגבי צורכי הדיור של כל קבוצת גיל. כמו כן הוא מתעלם מהאפשרות שבמשך הזמן חלו שינויים במאפיינים ההתנהגותיים

11 האומדן אינו מנוכה לחלוטין מהשפעות שיווי המשקל, משום שההנחות לגבי מספר הבוגרים בדירה מבוססות ככל הניתן על נתונים בפועל שהם מטבעם תוצאה של הכוחות שפעלו בשוק באותה עת.

12 גיל 35 נבחר בהתאם למגבלות הנתונים.

ב-2009 נובעת, בין היתר, משינוי בסדרת נתוני האוכלוסייה של הלמ"ס¹⁵.

עיקר התוספת השנתית נובע מהגידול של קבוצת בני 29 ומעלה (בניכוי הדירות המתפנות בגין תמותה), בעוד שהשפעת גידולה של קבוצת הגיל 20–28 קטנה יחסית. בהתאם לכך, שני קווים נוספים באיור מתארים ניתוח רגישות, הבוחן שינוי בשתי הנחות מרכזיות המתייחסות לקבוצת הגיל של בני 29 ומעלה. בחלופה הנמוכה הנחנו כי הגיל הקובע לקבוצה זו הוא 30 (במקום 29), וכי רק 18 אחוזים (ולא 20 אחוזים) מהם מתגוררים לבדם. בחלופה הגבוהה הנחנו כי הגיל הקובע הוא 28, וכי 22 אחוזים מקרב הקבוצה מתגוררים לבדם. האומדן לשנת 2010 לפי החלופה הנמוכה נמוך בכ-3,000 דירות מהאומדן המרכזי, ואילו האומדן לפי החלופה הגבוהה גבוה ממנו בכ-1,000 דירות. להערכתנו, החלופה הנמוכה סבירה יותר מן החלופה הגבוהה. זאת בין היתר, משום שנקטנו גישה מחמירה בבחירת המקדמים לחלופה המרכזית, כך שהיא עשויה להצביע על צורכי דיור הגבוהים מהצרכים בפועל.

לשינויים בהרכב הגילים של האוכלוסייה השפעה לא מבוטלת על תוספת הדירות הנדרשת. קצב גידולה השנתי של האוכלוסייה היהודית בגיל 20 ומעלה בשנים 2000–2008 היה בממוצע 1.8 אחוזים¹⁶. בתקנון אוכלוסייה זו בהתאם להנחות האומדן המרכזי היה קצב גידולה השנתי באותן שנים 1.9 אחוזים בממוצע. לשם המחשה, בהינתן מלאי הדירות ששימש, לפי אומדננו, את המגזר היהודי בשנת

קבוצה. ההנחה היא שפטירתו של אדם פנוי מביאה לפינוי דירה, בעוד שבמקרה של פטירת אדם נשוי, בן הזוג ממשיך להתגורר בדירה¹³.

2. ירידה מהארץ: האומדן מניח כי אנשים בני 30 ומעלה העוזבים את הארץ לצמיתות מפנים דירות בהתאם להנחות על כלל בני 29 ומעלה.

במסגרת המתוארת חושב האומדן המרכזי לצורכי הדיור על בסיס ההנחות הבאות:

- קבוצת הגיל 20–28 מתגוררת בצפיפות ממוצעת של 2.5 דיירים לדירה. הנחה זו משקפת את העובדה שכשליש מקבוצת הגיל מתגוררת עם ההורים, וחלק מן הצעירים בקבוצה מתגוררים בצפיפות של 3 ויותר לדירה¹⁴.
- צורכי הדיור של בני 29 ומעלה: 80 אחוזים מהם מתגוררים בזוגות, ו-20 אחוזים גרים לבדם. מכאן נגזר ביקוש של 0.6 דירה לאדם. הנחה זו מתבססת על נתונים לפיהם כרבע מבני 30–64 הם פנויים, וכן על כך שבחמישית ממשקי הבית מתגוררת נפש אחת בלבד.
- היורדים מפנים דירות בהתאם להנחות על בני 29 ומעלה.
- פינוי דירות בגין פטירה מחושב על ידי הכפלת מספר הנפטרים בכל קבוצת גיל, החל מגיל 30, בשיעור הפנויים באותה קבוצת גיל.

איור ב'-3 מציג את האומדן המרכזי לתוספת הדירות השנתית שנדרשה בשנים 2000–2010 למילוי הצרכים הדמוגרפיים על בסיס ההנחות שפורטו. במהלך התקופה ירדה תוספת זו ירידה משמעותית, אף כי לא רצופה, ונאמדה בכ-40 אלפי דירות ב-2010. יודגש כי העלייה החדה

15 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מפרסמת סדרה חדשה של נתוני האוכלוסייה החל בשנת 2008 על בסיס המפקד באותה שנה, אולם אינה מפרסמת אומדנים לשנים קודמות המותאמים לסדרה זו. השוואת נתוני שתי הסדרות לשנת 2008 מראה שאומדני האוכלוסייה לפי הסדרה החדשה גבוהים יותר. אומדן צורכי הדיור לשנת 2008 המוצג באיור מבוסס על הסדרה הישנה בגלל מגבלות נתונים. כמו כן, ב-2009 נרשמה ירידה חריגה של מספר היורדים, אשר תרמה לעלייה של הצורך הנאמד בדירות. להערכתנו, בניכוי השינוי בסדרות והירידה החריגה של מספר היורדים, נמשכה ב-2009 מגמת הירידה המתונה בתוספת הדירות הנדרשת. בהעדר נתונים על מספר היורדים ב-2010 הנחנו שבשנה זו נמשכה ירידה מסוימת של מספרם, בהמשך למגמה שנרשמה כמעט ברציפות מאז 2002, אך מספרם היה גבוה מאשר ב-2009. הנחה זו תורמת לירידה החדה יחסית של אומדן הצורך בדירות ב-2010 לעומת 2009.

16 התחשיב בוצע רק עד שנת 2008, בגלל המעבר לסדרה חדשה של האוכלוסייה אחרי שנה זו.

13 דירות עשויות להתפנות גם עקב מעבר של קשישים למוסדות סיעודיים, אולם האומדן אינו מתייחס לכך.

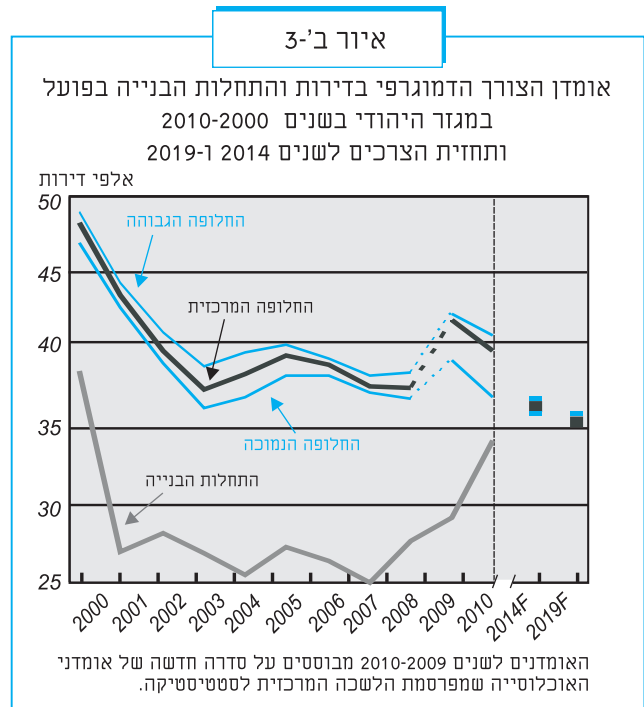
14 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2005), הסדרי מגורים של צעירים בישראל בשנת 2000 לפי מאפיינים דמוגרפיים ותכונות חברתיות-כלכליות.

המצטבר בדירות הוא סכום הפערים השנתיים האלה. הירידה המתמשכת של מחירי הדירות (יחסית למדד המחירים לצרכן) בשנים 1997–2007 מלמדת כי היה במשק מלאי גדול של דירות לא מאוכלסות, אשר יצר עודף היצע ופיצה על הפער המתמשך בין היקף התחלות הבנייה לבין הצרכים הדמוגרפיים. היקפן הנמוך של התחלות הבנייה בשנים אלה ביטא אפוא את תגובת השוק לעודפי ההיצע.

קיים טווח רחב של אומדנים לגבי היקף המחסור המצטבר בדירות. כדי לחשב מחסור זה יש לסכום את הפער בין הצרכים לבין היקף ההתחלות רק מנקודת הזמן שבה המלאי הקיים יחד עם היקף ההתחלות לא הספיקו כדי לענות על הצרכים, כלומר נוצר מחסור שלחץ עלילית מחירים. תחשיב זה רגיש להנחה בדבר עיתוי נקודת המפנה, שלהערכתנו הייתה בין 2005 ל-2007¹⁹. המחסור המצטבר בשנים 2008–2011 נאמד בכ-30 אלף דירות. בהנחה מחמירה יותר, שנקודת המפנה הייתה כבר בסוף 2006, הסתכם המחסור המצטבר עד סוף 2011 בכ-40 אלף דירות.

אומדן זה של המחסור בדירות גבוה מאומדנים המתקבלים על בסיס שתי הגישות האחרות שתוארו לעיל: אומדן המחסור המצטבר המבוסס על יחס האוכלוסייה למלאי הדירות הוא מספר הדירות שחסרו בסוף 2011 כדי להחזיר את היחס לרמה של 2007. לפי גישה זו הסתכם המחסור המצטבר במגזר היהודי בכ-7,500 דירות בלבד²⁰. הגישה השנייה סוכמת את הפער המצטבר בין הגידול השנתי של מספר משקי הבית לבין מספר התחלות הבנייה; לפיה המחסור המצטבר מאז 2007 מסתכם בכ-13 אלפי דירות²¹. לוח ב'–1 מסכם את אומדני המחסור המצטבר לפי הגישות השונות.

2000 – תוספת הדירות השנתית שנדרשה בתקופה זו על סמך האומדן המביא בחשבון את השינויים בהרכב הגילים גבוהה בכ-2,000 דירות מזו הנגזרת מגידולה הגולמי של האוכלוסייה בגילים 20 ומעלה¹⁷.



השוואה של היקף הצרכים שנאמדו להיקף התחלות הבנייה במגזר היהודי בעשור האחרון מלמדת כי הצרכים לפי האומדן המרכזי היו גבוהים מההתחלות ב-10–13 אלף דירות בכל שנה (למעט שנת 2001, שבה הפער היה כ-16 אלף דירות, והשנים 2010–2011, שבהן הוא היה 2–5 אלפי דירות בלבד)¹⁸. ואולם אין להסיק מכך כי המחסור

19 לזיהוי נקודת מפנה זו יש מספר תימוכין, בהם המפנה במחירי הדירות בסוף 2007 והתפנית במלאי הדירות הריקות בשנים 2005–2006 לפי סקר כוח אדם. נגר וסגל (2011) מוצאים כי ב-2005 החלה להסתמן תרומה חיובית של היחס אוכלוסייה-מלאי הדירות לעליית מחיריהן. עם זאת, ב-2005 תרומה זו הייתה עדיין מועטה.

20 כאמור, בהעדר נתונים על מלאי הדירות בישראל, הוא חושב על בסיס הנחות מסוימות, המשפיעות על היקפו של המחסור הנאמד.

21 התחשיב מתבסס על נתוני הלמ"ס על מספר משקי הבית במגזר היהודי בשנים 2007–2009 ועל אומדן עצמאי של גידולם בשנים 2010 ו-2011.

17 מלאי הדירות במגזר היהודי חושב על בסיס מלאי הדירות ביישובים יהודיים בשנת 1995 בתוספת גמר הבנייה ביישובים אלה בכל שנה. ההגדרה של הלמ"ס ליישובים יהודיים כוללת יישובים מעורבים, אשר בהם גם אוכלוסייה ערבית.

18 התחלות הבנייה ביישובים יהודיים לפי הגדרות הלמ"ס. הגדרה זו כוללת גם יישובים מעורבים, ולפיכך היקף התחלות הבנייה למגזר היהודי בלבד נמוך במקצת. בהעדר נתונים על התפלגות התחלות הבנייה לפי יישובים ב-2011, חושבו התחלות הבנייה במגזר היהודי בשנה זו בהנחה ששיעורן מסך התחלות הבנייה היה כמו ב-2010. בהעדר נתונים לשנת 2011 על גודל האוכלוסייה והרכב הגילים שלה, האומדנים לשנה זו מניחים שקצב הגידול של האוכלוסייה בכל קבוצת גיל היה כמו ב-2010 ואינם מופיעים באיור.

נראה כי אומדני המחסור על פי כל אחת מהשיטות מוטים כלפי מעלה; זאת משום שהתחלות הבנייה הן אומדן חסר לגידול האמיתי של היצע הדירות – שכן הן אינן משקפות איכלוסן של דירות ריקות, בנייה בלתי חוקית, פיצולי דירות וכדומה.

לוח ב'-1: המחסור המצטבר בדירות במגזר היהודי, אומדנים לפי שיטות שונות (אלפי דירות)

| | הצורך לפי קבוצות גיל (האומדן המרכזי) | יחס האוכלוסייה למלאי הדירות | |
|----------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------|
| מספר משקי הבית | | | |
| 13.2 | 42.4 | 7.5 | 2011–2007 |
| 5.8 | 29.6 | 3.3 | 2011–2008 |

הגישה שהצגנו לעיל מאפשרת כאמור לערוך תחזית של צורכי הדיור תוך התחשבות בהתפתחויות הדמוגרפיות הצפויות. תחזית זו חושבה על בסיס תחזיות האוכלוסייה של הלמ"ס לפי קבוצות גיל לשנים 2014 ו-2019, בהתאם להנחות שפורטו לעיל²². לפי החלופה המרכזית של התחזית, תוספת הדירות השנתית שתידרש בשנים אלה תעמוד על כ-35-36 אלפי דירות לשנה (איור ב'-3). יודגש כי כמחצית מהירידה המתוארת באיור בין 2010 ל-2014 נובעת מההנחות לגבי מאזן ההגירה הצפוי²³. ואולם, גם בניכוי הנחות אלה ובהתחשב במגבלות נוספות של התחזית המתוארות בהערת השוליים, נראה כי בשנים הבאות צפויה ירידה מסוימת של תוספת הדירות שתידרש לעומת זו שנדרשה בשנים האחרונות.

22 ההנחות הן כמתואר לעיל, למעט התאמות המתחייבות מכך שרמת הפירוט של תחזיות האוכלוסייה לגבי קבוצות הגיל השונות ולגבי הפטריות נמוכה מזו של הנתונים על האוכלוסייה הקיימת. התאמות אלה עשויות להסביר חלק מן הירידה החדה-יחסית של תוספת הדירות הנדרשת בין 2010 ל-2014.

23 ההנחה בתחזית הלמ"ס היא שמאזן ההגירה בשנים הבאות יהיה אפס, לעומת מאזן הגירה חיובי (עודף עולים על יורדים) בשנים 2005–2009, אשר הגדיל את צורכי הדיור, לפי אומדננו, בכ-1,600 דירות בכל שנה.