| **בנק ישראל**  דוברות והסברה כלכלית |  | ‏ירושלים, ‏‏‏כ"ג אלול, תשפ"ד  ‏‏‏‏‏26 בספטמבר, 2024 |
| --- | --- | --- |

إعلان للصحافة:

**مؤتمر شعبة البحوث حول سوق الإسكان**

تناول مؤتمر شعبة البحوث حول **سوق الإسكان** والذي عقد اليوم مختلف جوانب سوق الإسكان - بدءاً من جوانب الاقتصاد الكلي وحتى تأثيرات الاقتصاد الجزئي على فئات سكانية مختلفة.

عُرضت خلال المؤتمر خمس دراسات كتبها باحثون من شعبة البحوث في بنك إسرائيل، وألقيت خلاله محاضرة للسيدة **ميخال فرانك،** مستشارة كبيرة في إدارة "تكوما"، وعقدت حلقة نقاش تناولت الجوانب السياسية لسوق الإسكان بمشاركة خبراء من الأوساط الأكاديمية وقطاع البناء والقطاع العام والقطاع المالي.

تطرق محافظ بنك إسرائيل، **البروفيسور أمير يارون**، في افتتاح المؤتمر إلى مدى تعقيد وتفرد سوق الإسكان في إسرائيل، خاصة في الفترة الأخيرة. أشار المحافظ إلى أن بنك إسرائيل يتعامل بشكل واسع مع موضوع الإسكان على صعيدين رئيسيين. على الصعيد الاول، يقوم البنك بإجراء بحث وتحليل متعمق لسوق الإسكان من منطلق دوره في إدارة السياسة النقدية ودور المحافظ كمستشار اقتصادي للحكومة. وعلى الصعيد الثاني، يتعامل بنك إسرائيل مع الرقابة على أنشطة البنوك في السوق، وذلك في إطار دوره كمراقب على البنوك.

أدار **الدكتور عدي برندر، مدير شعبة البحوث**، اللجنة المهنية وأشار في كلمته الافتتاحية إلى الخصائص الأساسية لسوق الإسكان في السنوات الأخيرة، وخاصة التطورات في هذا القطاع بعد اندلاع الحرب قبل عام تقريباً. تطرق المشاركون في اللجنة، **البروفيسور داني بن شاحر**، رئيس معهد "ألروب" في جامعة تل أبيب، **وألون كول كريز**، الباحث الاقتصادي في قسم الاقتصاد في بنك لئومي، **وراؤول سارجو**، رئيس اتحاد المقاولين "بناة الأرض"، **ودرور فيلدمان**، مدير وحدة الرهن العقاري في بنك مزراحي تفحوت، إلى التحديات المختلفة التي تميز قطاع الإسكان وخاصة خلال السنة الأخيرة.

**السيدة ميخال فرانك، مستشارة كبيرة في إدارة "تكوما":** "إلى جانب إعادة 85% من السكان إلى منازلهم، فإننا نركز على بناء بنية تحتية اقتصادية من شأنها تحويل المنطقة إلى مركز نمو إقليمي، ومن ضمن ذلك أيضاً تطوير سوق الإسكان. من خلال تشجيع الاستثمارات في البنية التحتية، وخلق فرص عمل جيدة، ودعم المصالح التجارية الصغيرة والمتوسطة، فإننا نؤكد على أن نجاح سوق الإسكان يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالنمو الاقتصادي الشامل وقدرة المجتمع على تجاوز الصعوبات.

كما نستثمر جهودنا أيضاً في خلق فرص عمل في مجالات التكنولوجيا والصناعة والزراعة، إلى جانب تطوير وسائل المواصلات وحوافز لريادة الأعمال والابتكار. نحن لا نتطلع إلى إعادة السكان إلى منازلهم فحسب، بل نهدف أيضًا إلى بناء منطقة تجتذب سكاناً جدداً وتحافظ على المجتمعات القائمة، مع إنشاء بنية تحتية سكنية واقتصاد مستقر لفترة طويلة."

تناولت الأعمال البحثية المقدمة في المؤتمر قضايا متنوعة تتعلق بسوق الإسكان.

بحث أليكس إيلك ويعقوب حن تسيون ونمرود كوهين **"تأثير السياسات النقدية وسياسات الاستقرار الكلي على سوق الإسكان في إسرائيل: تحليل باستخدام نموذج DSGE"** تناول من خلال نموذج هيكلي تأثير سياسة الفائدة وقيود حجم الرهن العقاري (LTV) على سوق الإسكان. توصلت الدراسة إلى أن السياسة النقدية التقييدية لها تأثير معتدل على أسعار الشقق، ولكنها تساهم على المدى القصير في زيادة أسعار الإيجارات الحقيقية. كما تبين أيضاً أن سياسة الاستقرار الكلي الأكثر صرامة (LTV الأصغر) فعالة في خفض مستوى الدين في النظام الاقتصادي، وبالتالي المساعدة في تقليل مخاطر أزمة الإعسار. على الرغم من ذلك، فإن تأثير هذه السياسة على أسعار الشقق ضئيل وقد يؤدي على المدى القصير إلى رفع أسعار الشقق وأسعار الإيجارات في النظام الاقتصادي. وذلك لأن الأسر المحدودة مالياً تشتري شققاً أقل بهدف التملك وبالتالي تسكن أكثر في شقق مؤجرة، ونتيجة لذلك تزداد جاذبية شراء الشقق للاستثمار.

تناولت الدراسة التي أجرتها ياعيل الستر (من جامعة حيفا) ونوعم زوسمان بعنوان "**الأقليات وأسعار الشقق: شهادات من إسرائيل**"، تأثير شراء الشقق من قبل الأقليات[[1]](#footnote-2) على أسعار الشقق في المباني السكنية (في الأحياء اليهودية). وأظهرت انخفاضاً بنسبة 2-3% في أسعار الشقق بعد أول عملية شراء لشقة في المبنى من قبل المهاجرين الإثيوبيين والحريديم، وانخفاضاً بنسبة 10% في الأسعار بعد أول عملية شراء من قبل مهاجرين من دول الاتحاد السوفيتي خلال موجة الهجرة من هناك. ولم يظهر أي تأثير على أسعار الشقق بعد أول عملية شراء في المبنى من قبل شخص من المجتمع العربي.

عرضت عدي فينكلشتاين دراسة أجرتها بعنوان "**تأثير المزايا الضريبية الإقليمية على اختيار مكان الإقامة**" والتي بحثت في العلاقة بين مزايا ضريبة الدخل الممنوحة للبلدات في الأطراف وقرارات الأجيرين فيما يتعلق بمكان إقامتهم. بحسب نتائج الدراسة، فإن معدلات هجرة الأجيرين أصحاب الدخل العالي إلى البلدات التي حصلت على المزايا بدءاً من عام 2016 ارتفعت في السنوات الخمس التي تلت توسيع الاستحقاق. لم يتم العثور على أي تغيير في معدل مغادرة هذه البلدات. كما كان هناك تأثير سلبي على صافي الهجرة إلى البلدات القريبة جغرافياً والتي لم تحصل على المزايا. تأتي النتائج بشكل رئيسي من البلدات اليهودية التي حصلت على مزايا منخفضة نسبياً، أي تلك الأقل بعداً والأكثر قوة من ناحية اجتماعية واقتصادية.

عرض جال عمدي دراسة أخرى حول "**العوامل التي تحدد علاوة إتاحة الوصول إلى المواصلات العامة**". من خلال استخدام بيانات تفصيلية عن شبكة المواصلات الوطنية، وأنماط السفر، وأسعار الإيجارات من إعلانات الإنترنت، تبين أن "علاوة إتاحة الوصول إلى المواصلات العامة" – وهي المبلغ الذي ترغب الأسر في دفعه مقابل وسائل مواصلات عامة جيدة في منطقة سكنها أعلى في المناطق الحضرية. كما تبين أن علاوة تحسين المواصلات العامة كانت هامشية. بمعنى أن الأسر على استعداد لدفع مبلغ أقل مقابل توفير خدمات إضافية في المناطق التي كان مستوى الوصول فيها جيداً من البداية. كما تم العثور على أدلة على وجود علاوة إتاحة وصول أعلى للقطارات مقارنة بإتاحة وصول بنفس المستوى لخدمات الحافلات العادية.

عرضت عنبار بهات دراسة مشتركة مع يوناتان بن شيمول بحثت في "**تأثير التغطية الصحفية على أسواق الإسكان المحلية**". تستخدم الدراسة أساليب متقدمة من التعلم الآلي لتحليل تأثير الصحافة على أسواق الإسكان. وجدت الدراسة أن الإعلام المرتبط بالرهن العقاري له تأثير أكبر على أسعار المساكن من الإعلام المرتبط بالإسكان. وكلما ارتفعت وتيرة تغطية القضايا المتعلقة بالإسكان والرهون العقارية، تميل أسعار المساكن إلى الانخفاض. مع ذلك، كلما كانت طبيعة التغطية إيجابية، فإن أسعار المساكن تميل إلى الارتفاع. ويكون هذا التأثير أعلى في المدن التي يكون فيها المعروض من المساكن أقل مرونة.

1. إسرائيليون من أصل إثيوبي، يهود متدينون، مهاجرون جدد، عرب إسرائيليون. [↑](#footnote-ref-2)