|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בנק ישראל**  דוברות והסברה כלכלית | לוגו בנק ישראל | ‏‏ירושלים, ה' תשרי, תשפ"ד  20 בספטמבר 2023 |

הודעה לעיתונות:

**מחקר חדש: תמורות בשיקולים להחלפת מקום המגורים: המקרה של מכירת דירות השיכון הציבורי בישראל**

* **הסיוע שמקבלים דיירים בדיור הציבורי מקטין את הוצאותיהם על דיור ומקנה יציבות חשובה למשקי הבית. אולם, מסגרת סיוע זו מתאפיינת באפשרויות מצומצמות לבחור לעבור דירה נוכח שינויים במצב המשפחתי, באפשרויות התעסוקה או בהעדפות הדיירים.**
* **דיירי השיכון הציבורי שרכשו בהנחות גבוהות את הדירות בהן התגוררו (במסגרת מבצע "כאן ביתי" בשנים 2005—2008) העלו את סיכוייהם לעבור דירה בהמשך. כך תרמה מכירת דירות השיכון הציבורי לדייריהן לתהליכי ניעות (מוביליות) חברתית-כלכלית בקרב הרוכשים.**
* **עיקר המעברים של רוכשי הדירות נעשו בתוך יישוב המגורים, ומקצתם נעשו לשכונות בדירוג חברתי-כלכלי גבוה יותר.**
* **בתכנון מדיניות דיור, לרבות תוכניות סבסוד רכישה ודיור ציבורי, חשוב לקחת בחשבון הן את התועלות מבעלות על דירות והן את ההשפעות על בחירת מקום המגורים בידי משקי הבית.**

במהלך העשור הראשון של שנות ה-2000 נמכר כשליש ממלאי הדירות בשיכון הציבורי לדייריהן במבצעי מכר (כדוגמת "כאן ביתי" שנערך בשנים 2005—2008), אשר הקנו לרוכשים הנחות שהגיעו לכדי עשרות אחוזים ממחיר השוק של הדירות. על רוכשי הדירות הוטלו מגבלות למכירה חוזרת של הדירות במהלך חמש שנים לאחר הקנייה, אך משעברה תקופה זו, יכלו למכור את הדירות בשוק החופשי. דיירים שלא רכשו דירות יכלו להישאר לגור בהן, ללא שינוי בתנאי השכירות.

במחקר חדש של ד"ר תמר רמות-ניסקה מחטיבת המחקר בבנק ישראל, נבחנו הדפוסים של החלפת מקום המגורים בקרב משקי בית שרכשו את דירות השיכון הציבורי בהן התגוררו: נבחנה נטייתם לעבור ליישוב מגורים אחר, לשכונת מגורים אחרת ולשכונת מגורים שדירוגה החברתי-כלכלי גבוה יותר. כן מופו התכונות שמתואמות עם הסיכוי לעבור דירה. המחקר מנצל את מכירת דירות השיכון הציבורי לדייריהן במסגרת מבצעי המכר, כדי לבחון כיצד השתנו דפוסי מעברי הדירות של הרוכשים בעקבות הפיכתם לבעלי דירות, לעומת דיירים שלא רכשו את דירת מגוריהם.

המחקר מוצא כי ההסתברות שמשקי בית יעברו דירה עלתה בעקבות רכישת הדירה בה גרו בדיור הציבורי. המעברים נעשו בעיקר בתוך יישוב המגורים ופחות בין יישובים (לוח 1). מעברי הדירות היו נפוצים יותר בקרב משקי בית צעירים, להם אופק מגורים ממושך במקום החדש, ובקרב המתגוררים בדירות שמאפייניהן הפיזיים מעט נחותים יותר (לוח 2). המחקר מלמד כי חלק מהרוכשים השתמשו בהזדמנות לרכוש את הדירות בהנחה ניכרת כדי לשפר את סביבת מגוריהם כבר בטווח הקצר. המחקר מצביע כי מכירת דירות השיכון הציבורי לדייריהן תרמה לתהליכי ניעות חברתית-כלכלית בקרב הרוכשים וצאצאיהם. תוצאות אלה מתחברות למחקר קודם בנושא, של האוזמן, רמות-ניסקה וזוסמן (2023)[[1]](#footnote-1) אשר הצביע על ההשפעה החיובית על איכות שכונות המגורים שנבעה מתהליך מכירת דירות השיכון הציבורי לדייריהן, והתבטאה בעליית מחירי הדירות האחרות בשכונות.

מכירת דירות השיכון הציבורי לדייריהן תרמה, במרוצת השנים וגם בתקופת מבצעי המכר, להגדלת שיעור הבעלות הפרטית על דירות בישראל. תהליך זה תרם לשיפור איכות השכונות ולצבירת הון על ידי משקי הבית, שחלקם כנראה לא היו רוכשים דירות ללא הסיוע של תכניות המכר. אולם במרוצת השנים הממשלות השונות הוסיפו דירות מעטות למלאי השיכון הציבורי, כנגד חלק מן הדירות שנמכרו. בצד ההשפעות החיוביות על הרוכשים ועל שכונות מגוריהם, מכירת הדירות בהנחה גדולה התבטאה גם בירידת מספרן של הדירות הזמינות לנזקקים אחרים לסיוע והצטמצם תפקידו של הדיור הציבורי כמסגרת של סיוע למשפחות מעוטות הכנסה. (התייחסות לתהליך זה ראו בפרק ח' בדוח בנק ישראל לשנת 2014 ולשנת 2018). לנוכח מספרן הגבוה של המשפחות הממתינות בתור לדיור ציבורי וזמן ההמתנה הממושך לדירות אלה, יש להבטיח את קיומה של רשת ביטחון סוציאלית מספקת בתחום הדיור גם באמצעים חלופיים.

איכויות סביבת המגורים – השירותים הניתנים בה, הסביבה הפיזית והסביבה החברתית שהיא מספקת – משפיעות על איכות החיים וההזדמנויות הכלכליות והחברתיות של בני משק הבית במהלך חייהם. המדיניות בשוק הדיור עשויה להשפיע על בחירת מקום המגורים ותכיפות החלפתו, על תכונות הדירות ואופן ההחזקה של דירת המגורים: בשכירות או בבעלות. היכולת להתאים בין תכונותיו של משק הבית ומאפייני דירת המגורים שלו (לרבות סביבת המגורים) באמצעות מעבר דירה חשובה בהתנהלותו של שוק הדיור וכדי שמשקי הבית יוכלו לקבל החלטות מושכלות באשר למקום מגוריהם. על כן, בתכנון מדיניות דיור יש לקחת בחשבון את ההשפעות שעשויות להיות לה על בחירת מקום המגורים.

**לוח 1: ההפרש בסיכוי לעבור דירה בין השנים 2005—2018 בין דיירי השיכון הציבורי שרכשו דירות1 וכאלה שלא רכשו**

(הטווח מבטא תוצאות אמידה שונות2)

|  |  |
| --- | --- |
| **מעבר ליישוב אחר** | **מעבר לשכונה אחרת** |
| 4.0–5.7 נקודות האחוז | 11.2–16.7 נקודות האחוז |

**המקור:** עיבודים לנתוני עמידר והמוסד לביטוח לאומי.

הערות ללוח:

1. "רוכשי דירות" דיירי שיכון ציבורי שרכשו את הדירות בהן התגוררו במבצע "כאן ביתי", שנערך בין השנים 2005—2008.
2. האומדים בטבלה מובהקים ברמת מובהקות של 1%. התוצאות הן לאחר פיקוח על גיל הרוכש, תכונותיו הדמוגרפיות, ותכונות פיזיות של הדירה: מספר הקומה, שנת הבנייה ומספר החדרים.

**לוח 2: תכונות ממוצעות נבחרות של דירות השיכון הציבורי שנרכשו**1

הבדלים בין דירות בהן התגוררו דיירים שעברו דירה2 ושלא עברו דירה

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **הרוכשים עברו דירה** | **הרוכשים לא עברו דירה** |
| שנת הבנייה | 1974 | 1976 |
| מספר החדרים | 3.1 | 3.3 |
| מספר הקומה | 2.6 | 2.5 |
| מחיר הדירה (על פי שווי שמאי בעת הרכישה, אלפי ₪) | 308.2 | 336.2 |
| שיעור הדירות שנמצאות במחוזות הצפון או הדרום | 53% | 50% |

**המקור:** עיבודים לנתוני עמידר והמוסד לביטוח לאומי.

הערות ללוח:

1. דירות שנרכשו במבצע "כאן ביתי", שנערך בין השנים 2005—2008.
2. מעבר דירה שהתרחש בין השנים 2005—2018.

1. האוזמן, נ. רמות-ניסקה, ת. וזוסמן, נ. (2022), "בעלות פרטית על דירות ואיכות שכונות", סדרת מאמרים לדיון 2023.2. [↑](#footnote-ref-1)