|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **בנק ישראל**  דוברות והסברה כלכלית | Logo Bank of Israel 2 color | |  | | --- | | ‏ט' בתמוז תשפ"ג  ‏28 ביוני 2023 | |

הודעה לעיתונות:

# מחקר חדש: הגורמים הקובעים את פרמיית הנגישות לתחבורה ציבורית

* לתוספת שירותי תחבורה ציבורית באזור מסוים יש, בממוצע, השפעה קטנה בלבד על מחירי השכירות באותו אזור. כלומר, "פרמיית הנגישות" שהיא הערך ששוכרי הדירות באזור מייחסים לנגישות באמצעות תחבורה ציבורית אינו גבוה.
* הפרמיה לתוספת שירותי תחבורה ציבורית גבוהה במיוחד באזורים בהם טיב שירותי התחבורה הציבורית נמוך מהצפוי לפי מאפייני האזור. הפרמיה פוחתת ככל שרמת השירות עולה בהשוואה לרמה הצפויה, ומעבר לרף מסוים אינה תורמת, ויכולה אף לפגוע במחירי השכירות באזור. תוצאה זו נובעת כנראה ממפגעי רעש וזיהום בסמוך למרכזי תחבורה גדולים.
* אזור צפוף בנוסעים פוטנציאליים, אזורים המשמשים הן למגורים והן לתעסוקה ("עירוב שימושים"), וקרבה לתחנות רכבת (ובפרט בקרבת תחנות חדשות של רכבת ישראל שנחנכו במהלך תקופת המחקר והרכבת הקלה בירושלים) מעלים את פרמיית הנגישות לתחבורה ציבורית.

מחקר חדש שנערך על ידי גל עמדי מחטיבת המחקר בבנק ישראל, מיישם הן שיטות אקונומטריות סטנדרטיות והן שיטות חדשות מתחום למידת המכונה על מנת לבחון מה הגורמים הקובעים את גובה הפרמיה לנגישות לתחבורה ציבורית, וכך להסביר את השונות בפרמיה הנאמדת בספרות. המחקר נשען על מערך נתונים ייחודי, רב מימדי ועתיר מידע לגבי כלל רשת התחבורה הציבורית, רשת הכבישים, מודעות שכירות ונתונים דמוגרפיים וכלכליים-חברתיים מהשנים 2013-2019. כמו כן נעשה שימוש במטריצת נסיעות המבוססת על הסקר הסלולרי שנערך על ידי משרד התחבורה בשנים 2018-2019 שמצביעה באיזו מידה פרטים נוסעים בין זוגות יישובים או שכונות בשעות שונות ביום.

נגישות תחבורתית היא אחד הגורמים החשובים ביותר המשפיעים על התועלת ממגורים באזורים שונים. מודלים של כלכלה עירונית צופים שהתועלת אותה מייחסים דיירים פוטנציאליים לנגישות תחבורתית תופנם על ידי השוק במחירי הדיור כך שתיווצר 'פרמיית נגישות תחבורתית' שגובהה כגובה תועלת זו. מכאן, אמידת ההשפעה הסיבתית של נגישות תחבורתית על מחירי השכירות יכולה לחשוף את הערך אותו מייחסים תושבי אזור מסויים לנגישות התחבורתית בו. תובנות אלו הובילו לספרות נרחבת הבוחנת את גובה 'פרמיית הנגישות לתחבורה ציבורית' - השפעת טיב שירותי התחבורה הציבורית באזור מסויים על מחירי הדיור בו. הממצא המרכזי מספרות זו הוא שונות משמעותית ולא מוסברת בגובה הפרמיה בהקשרים אמפיריים שונים.

המחקר מצא שברוב מוחלט של ההקשרים האמפיריים שנבחנו הפרמיה הנאמדת קטנה. משמע, לתוספת שירותי תחבורה ציבורית יש השפעה קטנה בלבד על מחירי השכירות באזור. השפעה קטנה זו יכולה להיות מוסברת על ידי העלייה המתמשכת בשימוש ברכב הפרטי, והירידה בהסתמכות על תחבורה ציבורית כאמצעי מרכזי לניידות, בפרט למטרות יוממות (איור 1).

עם זאת, במחקר נמצאו מספר גורמים אשר משפיעים באופן משמעותי על גודל פרמיית הנגישות (איור 2). ראשית, צפיפות מגורים גבוהה, ובפרט ריכוז גבוה של נוסעים פוטנציאליים באזור מסוים מעלה את גודל הפרמיה. בדומה, הפרמיה הנאמדת גבוהה יותר באזורים המשמשים הן למגורים והן לתעסוקה (אזורי "עירוב שימושים") ובאזורים הנמצאים בקרבת מערכות תחבורה מסילתיות - בפרט בקרבת הרכבת הקלה בירושלים ובקרבת תחנות חדשות של רכבת ישראל שנחנכו במהלך תקופת המחקר. הפרמיה גבוהה במיוחד באזורים בהם טיב שירותי התחבורה הציבורית נמוך מהצפוי לפי מאפייני האזור. משמע, הפרמיה היא בעיקרה 'קנס' (השפעה שלילית על מחיר השכירות) באזורים בהם רמת השירות נמוכה מהצפוי לפי מאפייני האזור, ובמידה פחותה תוספת תשלום על רמת שירותים יוצאת מהכלל בהשוואה לרמה הצפויה. לבסוף, יש רף עליון אבסולוטי לרמת השירות שעדיין משפיעה באופן חיובי על מחירי השכירות. רמת שירות גבוהה מרף זה לא תורמת, ויכולה אף לפגוע במחירי השכירות באזור. תוצאה זו נובעת כנראה ממפגעי רעש וזיהום בסמוך למרכזי תחבורה גדולים.

מכיוון שפרמיה גבוהה משקפת ערך גבוה יותר שהתושבים מייחסים לתחבורה ציבורית במקום מגוריהם, אפשר לפרש את המאפיינים שנמצאו כתורמים לגובה הפרמיה, כמאפיינים המאפשרים לקיים שירותי תחבורה ציבורית אפקטיביים ואטרקטיביים באותו הקשר עירוני. המחקר מצביע על צורך בסביבה אורבנית צפופה עם עירוב שימושים ומערכות הסעת המונים על מנת לקיים תחבורה ציבורית אפקטיבית. ספרות נרחבת קודמת מצאה שהשפעות הרכב הפרטי על ערים הן הפוכות; הרכב הפרטי גורם לירידה בצפיפות, לפרבור ולהפרדת שימושים. לכן, תוצאות מחקר זה מצביעות על קושי לקיים מערכת תחבורה ציבורית אפקטיבית באותו אזור יחד עם תשתיות רכב פרטי מפותחות, ועל הצורך בקיום סביבה עירונית מוכוונת תחבורה ציבורית על מנת לאפשר שימוש נרחב בה.