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

הודעה לעיתונות:

**כנס חטיבת המחקר בנושא שוק הדיור**

כנס חטיבת המחקר בנושא**שוק הדיור** שנערך היום, עסק בהיבטים שונים של שוק הדיור – מההיבטים המקרו כלכליים ועד להשפעות מיקרו-כלכליות על אוכלוסיות שונות.

בכנס הוצגו חמישה מחקרים שנכתבו ע"י חוקרים בחטיבת המחקר של בנק ישראל, ניתנה הרצאה על ידי **הגב' מיכל פרנק**, יועצת בכירה במינהלת תקומה והתקיים פאנל שעסק בהיבטי מדיניות של שוק הדיור בהשתתפות מומחים מהאקדמיה, מענף הבניה, מהסקטור הציבורי ומהסקטור הפיננסי.

נגיד בנק ישראל, **פרופ' אמיר ירון**, התייחס בפתיחת הכנס למורכבות והייחודיות של שוק הדיור בישראל, בפרט בתקופה האחרונה. הנגיד ציין שבנק ישראל עוסק באופן נרחב בנושא הדיור בשני אפיקים מרכזיים. באפיק הראשון הבנק מבצע מחקר וניתוחים מעמיקים של שוק הדיור בתוקף תפקידו בניהול המדיניות המונטרית ובתפקידו של הנגיד כיועץ הכלכלי של הממשלה. באפיק השני בנק ישראל עוסק בפיקוח על פעילות הבנקים בשוק, במסגרת תפקידו כמפקח על הבנקים.

**ד"ר עדי ברנדר, מנהל חטיבת המחקר** הנחה את הפאנל המקצועי והתייחס בדברי הפתיחה שלו למאפיינים המרכזיים של שוק הדיור בשנים האחרונות, ובפרט להתפתחויות בענף לאחר פרוץ המלחמה לפני כשנה. משתתפי הפאנל, **פרופ' דני בן-שחר**, ראש מכון אלרוב באוניברסיטת תל-אביב, **אלון קול קרייז** כלכלן מחקר באגף כלכלה בבנק לאומי, **ראול סרוגו** נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ **ודרור פלדמן**, מנהל זרוע המשכנתאות בבנק מזרחי טפחות, התייחסו לאתגרים השונים המאפיינים את ענף הדיור לאורך זמן וביתר שאת בשנה האחרונה.

**גב' מיכל פרנק, יועצת בכירה במנהלת "תקומה"**: "לצד חזרתם של 85% מהתושבים לבתיהם, אנו ממוקדים בבניית תשתית כלכלית שתהפוך את האזור למרכז צמיחה אזורי, ובתוך כך לפתח גם את שוק הדיור. באמצעות עידוד השקעות בתשתיות, יצירת מקומות עבודה איכותיים, ותמיכה בעסקים קטנים ובינוניים, אנו מבינים שהצלחת שוק הדיור קשורה באופן הדוק לצמיחה כלכלית כוללת ולחוסן הקהילתי.

המאמץ שלנו מושקע גם ביצירת הזדמנויות תעסוקה בתחומי הטכנולוגיה, התעשייה והחקלאות, לצד פיתוח תחבורה ותמריצים ליזמות וחדשנות. אנו שואפים לא רק להשיב את התושבים לבתיהם, אלא גם לבנות חבל שימשוך אליו אוכלוסייה חדשה וישמר את הקהילות הקיימות, תוך יצירת תשתית מגורים וכלכלה יציבה לאורך זמן.״

עבודות המחקר שהוצגו עסקו בנושאים מגוונים שנוגעים לשוק הדיור.

מחקרם של אלכס אילק, יעקב חן-ציון ונמרוד כהן **"השפעתן של מדיניות מוניטרית ומקרו-יציבותית על שוק הדיור בישראל: ניתוח באמצעות מודל DSGE"** בוחן באמצעות מודל מבני את ההשפעה של מדיניות הריבית ומגבלות על גודל המשכנתא (LTV) על שוק הדיור. המחקר מוצא כי למדיניות מוניטרית מרסנת יש השפעה ממתנת על מחירי הדירות, אך בטווח הקצר היא תורמת לעליית מחירי השכירות הריאליים. עוד נמצא כי מדיניות מאקרו-יציבותית מחמירה יותר (LTV קטן יותר) אפקטיבית בהורדת רמת החוב במשק ובכך היא מסייעת למזער סיכון למשבר של חדלות פירעון. אולם, השפעתה של מדיניות זו על מחירי הדירות היא קטנה ובטווח הקצר היא אף עשויה לדחוף לעליית מחירי הדירות ומחירי השכירות במשק. זאת מכיוון שמשקי הבית המוגבלים פיננסית רוכשים פחות דירות לבעלות ולכן גרים יותר בשכירות, ובעקבות כך גדלה האטרקטיביות של רכישת דירות להשקעה.

המחקר של יעל אלסטר (מאוניברסיטת חיפה) ונעם זוסמן **"מיעוטים ומחירי דירות: עדויות מישראל"**,בחן את ההשפעה של רכישת דירות על ידי מיעוטים[[1]](#footnote-1) על מחירי הדירות בבנייני מגורים (בשכונות יהודיות). הוא מצא ירידה של 2%-3% במחירי הדירות לאחר הרכישה הראשונה של דירה בבניין על ידי יוצאי אתיופיה וחרדים, וירידה של כ-10% במחירים לאחר הרכישה הראשונה של עולים ממדינות חבר העמים בתקופה של גל העלייה משם. לא נמצאה השפעה על מחירי הדירות לאחר הרכישה הראשונה בבניין על ידי אדם מהחברה הערבית.

עדי פינקלשטיין הציגה את מחקרה **"השפעת הטבות מס אזוריות על בחירת מקום המגורים"** שבחן את הקשר בין הטבות במס הכנסה שניתנו ליישובים בפריפריה לבין החלטותיהם של שכירים לגבי מקום המגורים שלהם. על פי תוצאות המחקר, שיעורי ההגירה של שכירים אמידים אל הישובים שקיבלו הטבות החל מ-2016 גדלו בחמש השנים לאחר הרחבת הזכאות, אך לא נמצא שינוי בשיעור העזיבה של ישובים אלו. כמו-כן, נרשמה השפעה שלילית על ההגירה נטו לישובים קרובים גיאוגרפית שלא קיבלו הטבות. התוצאות נובעות בעיקר מישובים יהודים שקיבלו הטבות נמוכות יחסית, כלומר אלו שהם פחות פריפריאליים ויותר חזקים מבחינה חברתית-כלכלית.

מחקר נוסף על **"הגורמים הקובעים את פרמיית הנגישות לתחבורה ציבורית"** הוצג על ידי גל עמדי. באמצעות שימוש בנתונים פרטניים על רשת התחבורה הארצית, דפוסי נסיעות, ומחירי שכירות ממודעות אינטרנטיות נמצא ש'פרמיית הנגישות לתחבורה ציבורית' – הסכום אותו משקי בית מוכנים לשלם על תחבורה ציבורית טובה באזור מגוריהם, גבוהה יותר באזורים יותר עירוניים. כמו כן נמצאה תועלת שולית פוחתת מתחבורה ציבורית. משמע, משקי בית מוכנים לשלם פחות על תוספות שירות באזורים בהם רמת הנגישות הייתה טובה מלכתחילה. בנוסף נמצאו עדויות לפרמיה גבוהה יותר לנגישות ברכבות לעומת נגישות ברמה דומה באמצעות שירותי אוטובוס רגילים.

ענבר בהט הציגה מחקר משותף עם יונתן בן-שימול שחקר את **"השפעת סנטימנט העיתונות על שווקי הדיור המקומיים".** המחקר עושה שימוש בשיטות מתקדמות של למידת מכונה כדי לנתח את ההשפעה של העיתונות על שווקי הדיור ומוצא שלתקשורת הנוגעת למשכנתאות יש אפקט גדול יותר על מחירי הדיור מאשר תקשורת העוסקת בדיור. ככל שתדירות הסיקור של נושאים הקשורים לדיור ולמשכנתאות גדלה, מחירי הדיור נוטים לרדת. עם זאת, ככל שהטון, כלומר אופי הסיקור חיובי, מחירי הדיור נוטים לעלות. השפעה זו גבוהה יותר בערים בהן גמישות היצע הדיור קטנה יותר.

1. ישראלים ממוצא אתיופי, חרדים, עולים חדשים,ישראלים ערבים. [↑](#footnote-ref-1)