

לא בועה, לא כשל שוק - פשוט שוק חופשי

:: גלעד נתן

עליות המחירים בשוק
הנדל"ן הן תוצר פשוט הנובע
מכך ששוק הנדל"ן בישראל
הוא שוק חופשי לחלוטין

גם המחיר הגבוה של
הקרקעות באזור המרכז אינו
מסביר את הפער בין מחיר
דירה בכרמיאל למחיר דירה
זהה בירושלים

הנכסים צריכים לעשות הוא לשמור על היצע נמוך מגובה הביקוש - מה שלא קשה במיוחד לעשות במדינה בעלת אוכלוסייה צעירה ניכרת. בכך נשמרת רמת מחירים שהולכת ומאמירה. מיעוט התחלות הבנייה היא דוגמא קלאסית לדרך שעומדת לרשותם של בוני דירות להעלות את המחיר באופן מלאכותי. בסך הכל אם הם היו מנצלים את זכותם החופשית לבנות יותר המחיר לא היה קופץ. יש לציין גם כי באזורים רוויים ומבוקשים כתל אביב וירושלים לא חסרות התחלות בנייה, אולם בוני המגדלים והמתחמים החדשים בשתי הערים היקרות בונים בשנים האחרונות בעיקר בנייה מפוארת שמיועדת מראש לבעלי יכולת בלבד ולכן אינם תורמים דבר לבעייתיות של בני המעמד הבינוני ומטה, זוגות צעירים ורוכשי דירה ראשונה המבקשים לקנות דירה קרוב למקום עבודתם ובמרכז חייהם. התוצאה פשוטה, יותר ויותר רוכשי דירות פוטנציאלים נאלצים למשכן את חייהם למשכנתאות לעשרות שנים ולשלם בנוסף על מחיר הנדל"ן שהולך ותופח גם ריבית שתחנוק את כיסיהם במשך עשרות שנים. בעלי הנכסים מרוויחים, הבנקים למשכנתאות מרוויחים והצרכנים משלמים את המחיר המופקע. היות והביקוש גדול מההיצע, יכולים רוכשי דירות פוטנציאלים לותר על החלום ולדור בשכירות, אולם היות ויותר רוכשים פוטנציאלים נשארים עוד מספר שנים

עליית מחירי הנדל"ן יצרה בתקשורת הישראלית באזז אדיר שלוה בדיון מקצועי בו נשמעו גם קולותיהם של שר השיכון ונגיד בנק ישראל. טובי המוחות השמיעו טענות ותחזיות. נשמעו הצהרות על בועות נדל"ן ועל כשל שוק, שמענו תחזיות על ירידת מחיר ועל כך שהמחירים יוסיפו לעלות. בין כל התחזיות נעדר קול אחד, הקול הטוען כי לא מדובר בכשל שוק ולא בבועת נדל"ן אלא בכך שעליות המחירים בשוק הנדל"ן הן תוצר פשוט הנובע מכך ששוק הנדל"ן בישראל הוא שוק חופשי לחלוטין.

שוק הנדל"ן בישראל נתון לחסדיהם של כוחות השוק, ביקוש והיצע. היכן שהביקוש גבוה המחיר עולה, היכן שהביקוש נמוך המחיר יורד או קופא על שמריו. אין קשר בין עלות בניית מבנה לבין מחירו. נכון, היכן שהמדינה גובה מחיר גבוה על מגרש המחיר אמור להיות יותר גבוה, אולם כאשר נבחן מחירה של דירה חדשה בת ארבע חדרים, לא עלות חומרי הבנייה או העבודה משנה בין מחיר דירה חדשה בטבריה או באר שבע למחיר דירה חדשה בתל אביב. מחיר הקרקע הוא המשתנה העיקרי, אולם גם המחיר הגבוה של הקרקעות באזור המרכז אינו מסביר את הפער בין מחיר דירה בכרמיאל למחיר דירה זהה בירושלים. זכותו של הקבלן או בעליה של דירה לנקוב בכל מחיר שיחפוץ היא שמקפיצה את מחירי הדירות. דירה ישנה בתל אביב לא תלויה בעת מכירתה במחיר הקרקע ששולם אי שם לפני עשרות שנים אלא באפשרות למקסם את הרווח בשל הביקוש. המרכיב הראשון בהתייקרות הדירות הוא היכולת של המוכר להעלות את המחיר. אם לא היה ביקוש גבוה כיום לדירות, מחירי הדירות היו יורדים ואף קבלן לא היה פושט בשל כך את הרגל. הצד השני של המשוואה פשוט. האוכלוסייה בישראל הולכת וגדלה, יותר ויותר משפחות צעירות מבקשות לרכוש דירה, וכל מה שבעלי

קצת
הקרחון

תני גולדשטיין (ynet, 2.1.10) סוקר את היסיבות לגל השביתות והפעלתנות הרבה של ההסתדרות לאחרונה, בעיקר בקרב ועדים חלשים. הוא כותב: "בשיחות שקטות עם ראשי ועדים - גם כאלה המאוגדים בהסתדרות - הם טוענים שהנהגת ההסתדרות נמצאת בלחץ מאחר ונתקלה, לראשונה מזה עשרות שנים, בתחרות אמיתית על ייצוג העובדים מצד ארגון "כוח לעובדים" הצעיר והתוסס שנוסד לפני כשלוש שנים. ... 'היה שלב במשא ומתן שאמרנו לעסקנים: אם אתם לא מאשרים לנו לשבות, אנחנו עוברים לכוח לעובדים, ורק אז הם התעוררו', טוען אחד מראשי הועדים."

(הערך הריאלי של הנכס הנגזר מההוצאה ועוד רווח מסוים) אלא מהאפשרות למקסם את הרווח בחסדי השוק החופשי, לא נותר אלא לבחון את האפשרות של מעורבות ממשלתית שתווסת את השוק ותאזן בין הצרכים של הצדדים השונים. ישנן כאמור מספר אפשרויות:

א. הוזלת מחירי הדירות בשוק החופשי באמצעות הוזלת התשומות של מחיר הדירה. המדינה יכולה להוזיל את מחיר הקרקעות לבנייה, היא יכולה להוזיל את המיסים הנגבים בעת מכירת נדל"ן, היא יכולה לסבסד את הריבית על משכנתאות. אפשרות זו עשויה לתרום לירידה מסוימת במחיר הנדל"ן, אולם בשל העובדה שגם היום אין למחיר הקרקע או לגובה ההיטלים השונים המוטלים על בעלי הנכסים השפעה מכרעת על מחיר הנדל"ן, כפי שמוכיחה העלייה המתמדת במחירי דירות ישנות, אין נקישת צעד זה עשויה להבטיח ירידה משמעותית ולאורך זמן במחירי הנדל"ן.

ב. מעורבות ממשלתית באמצעות הרחבת הבנייה הציבורית במכרזים של משרד השיכון. המדינה יכולה להרחיב את הבנייה הציבורית על חשבון בנייה פרטית. במקום למכור אדמות למרבה במחיר, המדינה יכולה להוציא יותר קרקעות למכרז ממשלתי במסגרתו המדינה דורשת בנית דירות בגודל מסוים ואף למגורים מסוימים תמורת התחייבות לקנות את הדירות שלא נמכרות מידי הקבלנים. אמצעי זה יכול להרחיב באופן משמעותי את היצע הדירות למגורים אשר מתקשים לרכוש דירה. מצד שני הוא עשוי להוריד את היצע דירות היוקרה, מה שיכול ליקר את דירות הפאר. כמובן שפגיעה זו הינה פגיעה מידתית שכן מי שמבקש לרכוש דירת פאר הוא מראש בעל יכולת גבוהה יותר מזו של מי שמבקש לקנות דירה פשוטה. בעיה נוספת נעוצה בעובדה שקבלן פרטי יבקש למקסם את הרווח באמצעות הוזלת מחיר הבנייה ולמעשה לבנות דירות טובות פחות או בטיחותיות פחות, או אפילו לשלם פחות לעובדים בענף בשביל לשמור על רווחיו.

ג. המדינה יכולה להורות על בנייה רוויה באזורי ביקוש ובכך להגדיל את מספר הדירות שיוצעו לציבור הרוכשים. במקום בניית צמודי קרקע באזורי ביקוש גבוה המדינה יכולה באמצעות צעד זה להרחיב את היצע הדירות באזורי ביקוש. **ד. המדינה יכולה לבנות בעצמה ולא באמצעות קבלנים פרטיים.** הקמת חברה ממשלתית שתבנה דירות שאינן דירות פאר ולא תפעל מתוך שאיפה למקסום הרווח עשויה להביא לכך שדירות זולות יותר יוצעו לציבור הרוכשים. מעורבות



במעמד של שוכרי דירות הם יוצרים פקק בענף. שוכרים חדשים מצטרפים ככל שהאוכלוסייה גדלה וכך מתייקרות גם הדירות השכורות. חסרי יכולת עניים מרודים ומוכי גורל יכולים לנסות את מזלם ולהגיש בקשה לדירור ציבורי, אולם גם שם המחסור ניכר. בישראל 2009 זוג צעיר יכול לרכוש דירה במחיר שידו משגת על בסיס חסכוניות ומשכנתא לשנים בודדות רק באזורים בהם האבטלה גבוהה ואיכות החיים נמוכה. מלכוד 22 קלאסי שמותיר את המבקשים לקנות דירה, הצרכנים, חסרי יכולת לממש את חלומם. פרשת עליית מחירי הנדל"ן היא מקרה קלאסי שבו השוק החופשי מוכיח כי ללא מעורבות ממשלתית אין הוא יותר מאשר ג'ונגל, המאפשר לצד אחד של המשוואה – בעלי הנכסים – לעשוק את הצד השני – רוכשי הדירות הפוטנציאליים. פרשה זו מוכיחה את החשיבות של מעורבות ממשלתית במשק, מעורבות שבאמצעים שונים תוכל לאזן את השוק בין הצורך של בעלי הנכסים ברווח והצורך של הצרכנים לרכוש מוצר במחיר ריאלי. היות וכבר ראינו שמחיר הדירות לא נקבע באמצעות חישוב של השווי הריאלי של הנכס

כל מה שבעלי הנכסים צריכים לעשות הוא לשמור על היצע נמוך מגובה הביקוש - מה שלא קשה במיוחד לעשות במדינה בעלת אוכלוסייה צעירה ניכרת

המדינה יכולה להוזיל את מחיר הקרקעות לבנייה, היא יכולה להוזיל את המיסים הנגבים בעת מכירת נדל"ן, היא יכולה לסבסד את הריבית על משכנתאות

הקמת חברה ממשלתית
שתבנה דירות שאינן דירות
פאר ולא תפעל מתוך
שאיפה למקסום הרווח עשויה
להביא לכך שדירות זולות
יותר יוצעו לציבור הרוכשים

בישראל 2009 זוג צעיר יכול
לרכוש דירה במחיר שידו
משנת על בסיס חסכונות
ומשכנתא לשנים בודדות
רק באזורים בהם האבטלה
גבוהה ואיכות החיים נמוכה

ד"ר גלעד נתן
חוקר במכון
קבנר להיסטוריה
גרמנית וחבר
קיבוץ מרום גולן

gilad.natan@
mail.huji.ac.il

להשכרה לציבור כולו ולא רק למוכי גורל. במדינות מפותחות רבות שיעור בעלי הדירות נמוך מבישראל. אם יוכלו צרכני הדיור לבחור בין שכירות ארוכת טווח במחיר הוגן וריאלי להכנסתם לבין רכישת דירה, יתכנו שינויים בשוק הנדל"ן. אולם כאמור גם צעד זה דורש שינוי שאינו מתקבל היום על דעתם של גורמי התכנון ברשות המבצעת, קובעי המדיניות וכמובן שלא על דעתם של שדולות המייצגות ובהצלחה רבה את בעלי הנכסים ובונייהם.

הדיון הציבורי בתקשורת ובפוליטיקה מוסיף להתעלם מכך שהעדר מעורבות ממשלתית בשוק הנדל"ן והעדר תכנון ממשלתי ארוך טווח בסוגיות כמו דמוגרפיה ופריפריה הוא הגורם לכך שקניית דירה הפכה לעול בלתי מידתי ומרושע למבקשים לקנות דירה או להתגורר בשכירות. חולשתה של הסוציאלי-דמוקרטיה בישראל, חוסר המודעות הפוליטית לצרכים חברתיים בסיסיים במעמדות הבינוני והנמוך רק תורמים להחרמת המצב. השוק החופשי כשל בתחום הנדל"ן בצורה נפשעת כפי שקרה במספר שווקים נוספים. ללא מעורבות ממשלתית מרסנת לא ניתן יהיה לספק דיור בר קיימא לרוב המוחלט של אוכלוסייתה ההולכת וגדלה של מדינת ישראל. זה אולי טוב לקבלנים ובעלי הנדל"ן, זה אולי טוב לבעלי ההון, אבל זה רע לכל השאר. ללא דיון ציבורי מהותי, שלא ניתן לערוך כיום בשל שליטת בעלי ההון באמצעי התקשורת ההמונית, לא יהיה שינוי מהותי במצב. שוק הנדל"ן בישראל לא מהווה כשל שוק תיאורטי שמאפשר לקברניטי המשק בבנק ישראל, במשרד האוצר ובתקשורת הכלכלית לקיים דיונים מלומדים על האפשרות שהשוק החופשי יתקן את עצמו. הוא גם לא שוק בועתי. הוא פשוט שוק חופשי, פראי ולא מרוסן שמאפשר לצד אחד של בעלי רכוש, מייצרי רכוש ומלווים בריבית בבנקים למשכנתאות, להתעלל בצרכן.

מסוג זה, נעיצת עוגן ממשלתי בשוק החופשי, תאלץ את המתחרים הפרטיים להוריד מחירים בכדי להתחרות במחיר הנמוך יותר של בנייה שלא למטרות רווח.

ה. המדינה יכולה לקבוע באמצעות חקיקה או הטלת היטלים על מכירות דירות ברווח מסוים את גבולות הרווח שניתן להרוויח ממכירת נדל"ן. אמצעי זה קובע למעשה מחיר שמגן על הצרכנים. אם ניקח לדוגמה את מחיר החלב בארץ נגלה שהמדינה מגנה על היצרנים באמצעות מחיר מטרה ועל הצרכנים באמצעות מחירים מפוקחים. אימוץ אמצעי זה יכול לדוגמה לאפשר למדינה להבטיח לבעלי הנכסים ובוני המבנים הנחות במס על הכנסה מהנדל"ן שברשותם בעת מכירתו תמורת הבטחת מחיר מסוים ללקוח שרוכש את הדירה. הנדל"ן יבטיח למעשה מחיר מסוים לבעליו ולקוניו.

כל אחת מהאפשרויות האלו מצריכה מעורבות ממשלתית, דבר שאינו פופולרי במיוחד בקרב קובעי הדעות והמדיניות הכלכלית בישראל. אולם ללא נקיטת אחת מההצעות האמורות לעיל או כמה מהן, לא תוכל הממשלה להתערב ולא יחול שינוי משמעותי בשוק. יש משהו פסול בכך שהאפשרות היחידה שמתיר השוק החופשי לרוכשי נדל"ן להורדת מחירים הוא משבר כלכלי בישראל או אסון שיפחית את האוכלוסייה.

בדיון הציבורי ובתכנון הממשלתי חסרה התייחסות מהותית נוספת. האוכלוסייה בישראל הולכת וגדלה. בכדי לענות על צרכי האוכלוסייה יש צורך במדיניות מתוכננת של בנייה רוויה ופיתוח אזורים בפריפריה באופן שיאפשר למי שמבקשים לרכוש דירה להתגורר, ללמוד, לעבוד ולקבל שירותים ברמה נאותה גם מחוץ למרכז הארץ. ממשלת ישראל מגלה אוזלת יד בנקיטת צעדי תכנון ופיתוח מתבקשים.

קיימת גם אפשרות נוספת של מעורבות ציבורית. בנייה ציבורית, ממשלתית ועירונית של דירות

קצה הקרחון

היום הראשון של העשור החדש נפתח בהחלטה על הקפאת היטל הבצורת והעלאת מחירי המים ב-25%. הסיבה הרשמית: "מים זולים מדי מביאים לשימוש לא ריאלי". פעולה זו מתבססת על ההנחה כי הצרכנים הישראליים מבזבזים מים. המון מים. אך האמנם הבזבז הוא כה גדול, שאם רק נחסוך, אזי יספיקו המאגרים הקיימים? אנחנו מניחים שלא. לפיכך, ברור לכל שנדרשת השקעה ליצירת מקורות נוספים. העלאת מחירי המים, איפוא, לא תשפר את מצבו של משק המים, היא תביא אולי לחסכון זעום.

אז מדוע בכל זאת מעלים את המחירים? אולי כצעדים לקראת ההפרטה? ישראל מתנערת מאחריותה לאספקת מים טובים וזולים לתושביה. התפלת המים נמסרת לידיהם של זכיינים פרטיים, והעלאת המחירים נועדה להבטיח להם רווח נאה.