נדל"ן

משכנתא מדד השכונה נדל"ן עסקי תמ"א 38 מחירי דירות

"המלצות ה-OECD לשוק הדיור לא תואמות את המציאות הישראלית"

ד"ר קלוד בר רבי: "הקשחת התנאים ברכישה ואחזקת נדל"ן לא תביא לירידה משמעותית בביקושים ובמחירים; לא ברור מדוע הם ממליצים על כך"

06:45 13.12.2011 מאת: רם עוזרי 6 הוסף תגובה

שלח לחבר הדפס שתף הוסף לרשימת קריאה

הורד ללא תשלום את אפליקציות TheMarker: iPhone iPad Android

אחד המבקרים של דו"ח OECD בתחום הדיור הוא ד"ר קלוד בר רבי, ראש תוכנית המנהלים של ביה"ס למדיניות באוניברסיטה העברית. בר רבי יציג את הביקורת שלו על הדו"ח בכנס שייערך מחר באוניברסיטה העברית.

אחת הטענות של בר רבי בעניין הדו"ח מתייחסת לקשר בין מצב שוק הנדל"ן ובין שוק התעסוקה. מחברי הדו"ח, בדומה לבנק ישראל, עושים שימוש בטענה ששיעור בעלי דירות גבוה עלול לגרום לחוסר מוביליות תעסוקתית. בעלי דירות, בניגוד לשוכרי דירות, נטען בדו"ח, נמנעים ממעבר בין אזורי מגורים שונים, דבר שיכול ליצור מגוון תעסוקתי רחב יותר. "טענה זו מבוססת על ניסיון בינלאומי והיא לא תואמת את המציאות הישראלית, שבה המרחקים הגיאוגרפיים קצרים וריכוז מקורות התעסוקה גבוה במיוחד", אומר בר רבי. "יש לשקול בזהירות ואולי אף להימנע ממדיניות המכוונת להפחתה בבעלות הפרטית על דירות על חשבון הגדלת שיעור השוכרים".

צילום: אלברטו דנקברג

באשר לטענה שלפיה תנאי רכישת הנדל"ן בישראל, ובעיקר תנאי ריבית ומיסוי נמוכים הפכו את ההשקעה בנדל"ן לאטרקטיבית מאוד, הוא אומר: "אם נזכור את המחאה החברתית הקיץ, יש מקום לספקנות בקשר לטענה זו. היא ודאי לא נכונה עבור המעמד הנמוך, הבינוני והבינוני-גבוה בישראל". לבר רבי יש הסבר אחר למחירים הגואים בשוק הנדל"ן. "כשנלקחים בחשבון גם הביקושים שנוצרו על ידי תושבים זרים, תופעת הדירות הריקות והביקושים שלצורכי השקעה וספקולציה, אפשר להבין איך תנאי הרכישה האטרקטיביים מתיישבים עם הזעקה הציבורית לדיור בר-השגה", הוא אומר.
לדבריו, אין סיבה לצפות שהקשחת התנאים ברכישה ואחזקת נדל"ן תביא לירידה משמעותית בביקושים ובמחירים. "הדו"ח מעלה את האפשרות שמחירי הדיור כבר הגיעו לממדי בועת נדל"ן", אומר בר רבי. "ההבדל המהותי בין בועה להשתקפות תנאי שוק סטנדרטיים, הוא ההבדל בין ירידה הדרגתית במחירים שתיפסק ותתאזן כשמספר התחלות הבנייה ישתווה לגידול הטבעי במספר משקי הבית, לבין החשש מהתרסקות מחירים שיכולה להביא גם להתרסקות השווקים הפיננסיים ופגיעה באיתנות הבנקים".

תיק אישי
קפה
פייסבוק
תגובות
רשימת קריאה

פרוייקטים מיוחדים

נושאים
OECD דיור

הפופולריות בנדל"ן
היום השבוע החודש

תגיות נבחרות
יאיר לפיד
מבקר המדינה
דמי ניהול
שלמה יגאי
גליה מאור
עובדי חברות כח אדם
מחאת הדיור
יצחק תשובה
משפחת עופר
נוחי דנקנר
ריכוזיות

הצעות מיוחדות

הוספת תגובה

אחי אבנון