

22.62x24.11	3	עמוד 2	נדל"ן - גלובס	12/2012	34897585-9
המרכז הבינתחומי הרצליה 9909000 צבי אקשטיין - 84260					

**שיחה פרופ' צבי אקשטיין, דיקן ביה"ס לכלכלה במרכז הבינתחומי**

# "ניתוק מוחלט בין שוקי הנדל"ן"

השנים 2000 ל-2011, ואת ההבדל בין התנהגות הנדל"ן למגורים לבין הנדל"ן המסחרי ולמשרדים. אקשטיין מעיד שהופתע מהתוצאות, שלימדו כי "מחירי הנדל"ן המסחרי נותרו קבועים גם במקומות שבהם מחירי הדירור זינקו", דבר שלדבריו "מעיד על ניתוק מוחלט בין שני שוקי הנדל"ן הללו".

● **מה המשמעות של זה?**  
 "הנתונים הללו גורמים לנו להבין שהריבית אינה הגורם המשמעותי שהשפיע על עליית מחירי הדירות. אם הריבית הייתה הגורם המשפיע ביותר, הדבר היה אמור להשפיע באותה הצורה גם על הנדל"ן המסחרי. היצע הקרקעות למגורים נמוך וזה השפיע על המחירים. מתייחסים להתחלות הבנייה ולכמות הדירות שנמכרו, אך גם לוועדות המקומיות ולראשי הערים יש תרומה למצב, שכן ההתייקרות נובעת גם מהעדרה שלהם לפרויקטים מסחריים על פני מיזמי מגורים".

● **אורי חודי**

אקשטיין מספר על מחקר חדש שערכו במכון גזית גלובל לחקר הנדל"ן, הפועל במסגרת המרכז הבינתחומי וסיפק תובנות מפתיעות. נבחנה בו שונות המחירים בין מרכז

שנייה ורחוק מהמרכז. אפשרות ל-90% מימון לדירה זה מסוכן מדי לצעירים".

אקשטיין עדיין סבור שאין צורך בעובדים זרים נוספים בענף וכי ישראלים יכולים לבוא במקומם, גם היום, כשהתחלות הבנייה בשפל והקבלנים טוענים שהמחסור בעובדים זרים תורם לכך. "הקבלנים לא מוכנים לשלם משכורת שתמשוך ישראלים", אומר אקשטיין, "עובדים זרים זה יותר נוח כי משכנים אותם ומסיעים אותם לעבודה וממנה, והם גם עובדים 250 שעות בשבוע ולא 150. אין לי ספק שיש אוכלוסייה גדולה בצפון ובדרום שבעבוד 60-50 שקל לשעה יבואו לעבוד בבניין. עלייה בשכר העובדים לא תשפיע מאוד על מחיר הדירות. כל המחקרים תומכים בכך".

● **אבל ההגבלות על המימון הן גם על רוכשי דירה ראשונה ולא רק משקיעים.**

"אני חושב ש-75% מימון שרוכשי דירה ראשונה יכולים לקבל היום, זה מספיק. מי

## "המחקרים מוכיחים שעלייה בשכר העבודה לא תשפיע על מחירי הדירות"

שקונה דירה ראשונה צריך לבחור את הדירה על פי היקף ההכנסה שלו, היא לא חייבת להיות חדשה ולא חייבת להיות בתל אביב. אפשר לקנות גם יד

הרבה ביקורת נמתחת על סטנלי פיישר ועל מדיניותו כלפי ענף הנדל"ן. פרופ' צבי אקשטיין, דיקן בית הספר לכלכלה במרכז הבינתחומי בהרצליה, שכיחן בעבר כמשנה לנגיד בנק ישראל, דווקא תומך בה. "הנגיד דואג ליציבות הפיננסית. הוא מנסה למנוע מאנשים למנף את עצמם בצורה מסוכנת בגלל הריבית הנמוכה", מנמק אקשטיין ומוסיף: "ההשקעות בנדל"ן נראות טובות כל עוד המחירים עולים, אבל בירידות המצב עלול להשתנות. הנגיד לא יכול להשפיע מעבר לזה, ובדירור - הבעיות הן בתחום התכנון, ושם גם הפתרונות. בינתיים פועל הנגיד להגבלת ביקוש ומצמצם את סיכון הבנקים, דבר שימנע משבר פיננסי שמקורו בנדל"ן".

## "התייקרות נובעת גם מהעדפה של הערים למסחר על פני מגורים"

הארץ לפרפריה והטענה שעל פיה זינקו המחירים בעשור האחרון בשל מצוקה תכנונית. המחקר בדק את הפער בעליית המחירים במרכז ובפרפריה בין



(צילום: איל יצהר)

אקשטיין. 75% מימון זה מספיק