



ממגורים לנדל"ן

ההשלכות של הצטברות העושר
בידי מעטים על שוק הדיור

שלמה סבירסקי | ירון הופמן-דישון

ספטמבר 2015

ת.ד. 36529, תל אביב 6136401
טלפון: 03-5608871
פקס: 03-5602205
www.adva.org
contact@adva.org

מזה כעשרים וחמש שנים מצויים מחירי הדיור במגמה כללית של טיפוס כלפי מעלה. מגמת ההתייקרות התחילה בשנות ה-1990 הראשונות והתחזקה עוד מאז 2008, השנה שבה פרץ המשבר הפיננסי הכלל-עולמי.

הדיון הציבורי בסוגיית ההתייקרות מתמקד בשני גורמים: האחד, ההיצע הבלתי מספיק, לכאורה, של דירות; השני, הנוגע בעיקר לשנים האחרונות, הוא הירידה בשער הריבית של בנק ישראל, שהפכה את ההשקעה בנדל"ן לכדאית יותר מאשר השקעה בניירות ערך. אנו מציעים במסמך זה גורם נוסף והוא הצטברות של משאבים כספיים בידי מעטים, הצטברות ההופכת אותם ל"כוח שוק" משמעותי ביותר. זאת בדומה להשפעת הצטברות העושר בידי מעטים על תחומים נוספים ובהם רכישה של חינוך ייחודי ונבדל לילדים, שירותי רפואה פרטיים, טיפול סיעודי צמוד פרטי, ועוד.

העושר המשפחתי הגדל מאפשר למיעוט זה לרכוש חלק משמעותי של היצע הדיור, בייחוד כאשר נוצרים תנאים נוחים נוספים ובהם ירידה בשיעורי הריבית. מזה מספר שנים מעורבים בעלי משאבים – "משקיעים" – בחלק נכבד מעסקאות הנדל"ן. ניתן לשער כי לולא הצטברות העושר, לא היינו חוזים בתופעה של "משקיעים", בוודאי לא במחמדה הנוכחיים. קבוצה נוספת, קטנה בהרבה, הנכללת בתוך קבוצת "המשקיעים" היא רוכשי הדירות הנמנים על המאון והאלפיון העליון, הרוכשים דירות יוקרה במרכזי הערים. האידיאולוגיה הכלכלית של ממשלות ישראל בעשורים האחרונים, הדוגלת בתפיסה של "שוק חופשי" ובצמצום תפקודיה ותקציביה של המדינה, הותירה את שוק הדיור לשליטה כמעט מוחלטת של "כוחות השוק", כאשר המדינה ממקדת את פעילותה בצעדים להאצת תהליכי התכנון ושיווק הקרקע.

לטענתנו, לא ניתן להתייחס לסוגיית מחירי הדיור מבלי להביא בחשבון את פעילותם בשוק של "המשקיעים" ושל אנשי המאון והאלפיון העליון. תשומת לב זו גוזרת מסקנה כי לא מספיק "להציף" את השוק בקרקע, שכן פעולה זו יכולה להביא לכך שאת חלק גדול מן הקרקעות והדירות הנבנות עליהן ירכשו בעיקר חברי העשירון, המאון והאלפיון העליון. כמוכך, מדיניות להורדת מחירי הדיור צריכה להתמודד עם האינטרס הנוכחי של רשויות מקומיות בתכנון דירות רחבות ידיים ויקרות, המתאימות לפלח אוכלוסייה עשיר ומצומצם.

הוועד המנהל

פרופ' יוסי דהאן, יו"ר
גילברט פינקל (מ.א.), גזברית
פרופ' איסמעיל אבו סעד
ד"ר ניצה ברקוביץ
פרופ' אורן יפתחאל
פרופ' יוברט לו-יון
פרופ' ריקי סויה
ד"ר יצחק ספורטא
פרופ' דני פילק
פרופ' רחל קלוש
פרופ' אורי רם

ועדת הביקורת

רותי גור
חנה לנגר

צוות

מנהלת: ברברה סבירסקי
מנהל אקדמי: ד"ר שלמה סבירסקי
רכות מחקר: אתי קונור-אטיאס
חוקרת: עו"ד נוגה דגן-בווגלו
חוקרת ורכות פורום נשים לתקציב הוגן: יעל חסון
רכות פרויקטים לשוויון מגדרי: ולריה סייגלשיפר
רכות קהילתיות: שירה פנחס ומיטל סטרול
חוקר ומנהל הדרכה: ירון הופמן-דישון
מנהלת משרד ואחראית קשרי עיתונות: מירה אופנהיים
יועץ כספי: רועי מאור
פיתוח משאבים: אפרת יערי

דו"ח זה נכתב הודות לסיוע של



מרכז אדוה נתמך על ידי
הקרן החדשה לישראל

הממשלה לרשויות מקומיות לבנות עשרות אלפי יחידות דיור להשכרה (council housing), בין השאר במסגרת הבינוי מחדש של שכונות עירוניות שנחרבו במלחמה.

אם באנגליה ובארצות אירופיות אחרות הוכתבה המעורבות המדינתית הכבדה על פי הצורך בשיקום הריסות המלחמה, בישראל הוכתבה המדיניות על ידי הצורך בקליטת המוני המהגרים והשגת שליטה יהודית בכל מרחבי המדינה. ממשלות נטלו על עצמן אחריות ישירה לבנייה – תכנון, פיתוח ובינוי – או שעשו זאת באמצעות חברות משכנות. לחילופין הן התמקדו בסבסוד מחירי הדיור לזכאים – באמצעות משכנתאות וסיוע בשכר דירה; או שהן הסתפקו בפיקוח על הבנייה – פיקוח על מחירי תשומות, על שכר ועל השקעות.⁴

שלושה עשורים לאחר מלחמת העולם השנייה, בסוף שנות ה-1970, החל להסתמן בארצות המערב שינוי במדיניות הרווחה בכלל ובמדיניות הדיור בפרט. הדוגמא המוכרת ביותר היא שוב זו של אנגליה, שם ממשלת ת'אצ'ר, שנודעה בגישתה הניאו-ליברלית, פתחה במבצע של מכירת הדיור הציבורי (council houses) לדייריהם,⁵ מתוך אידיאולוגיה של צמצום המעורבות הממשלתית במשק ומתוך אמונה שדיור היא סחורה ככל הסחורות, שהאחריות להשגתה צריכה להיות מוטלת על הפרט ולא על המדינה.⁶

בישראל השינוי התרחש בשלבים. כבר אחרי מלחמת 1967 הפסיקה הממשלה את מעורבותה הישירה בבנייה והתמקדה בסבסוד ובפיקוח, בשעה שהמלאכה עצמה נעשית על ידי קבלנים פרטיים. השלב השני התרחש שני עשורים מאוחר יותר, עם אימוץ תכנית החירום לייצוב המשק בשנת 1985, כאשר המדינה אימצה באופן רשמי מדיניות נאו-ליברלית נוסח זו של מרגרט ת'אצ'ר באנגליה.⁷

עד למחצית השנייה של שנות ה-1980 ראו עצמן ממשלות ישראל אחראיות להבטחת קורת גג לתושבי הארץ – בעיקר ליהודים שבהם. אמנם, החוק הישראלי מעולם לא כלל זכות לדיור¹, אך בפועל נהגו הממשלות כאילו מדובר במחויבות מעשית שלהן – שוב, בראש ובראשונה כלפי הציבור היהודי.

גם ביחס ליהודים, המחויבות הממשלתית מעולם לא היתה אוניברסלית. תחילה היא התמקדה ביישוב העולים שזרמו ארצה בשני העשורים הראשונים לקיום המדינה ומאוחר יותר התמקדה המדיניות במשפחות מעוטות משאבים שלא יכלו להשיג קורת גג ללא סיוע ממשלתי.

מדיניות הסיוע שיקפה שני יעדים עיקריים: ראשית, הרצון להבטיח את השתרשותם של העולים בישראל; שנית, הרצון להבטיח, באמצעות יישובם של העולים, את שליטתה של המדינה באזורי הגבול החדשים ובכפרים ובשכונות של הפלסטינים שהפכו לפליטים ב-1948.²

מדיניות הדיור של ממשלות ישראל תאמה את חזון מדינת הרווחה שהנחה את המדיניות ברבות מארצות המערב בשנים שלאחר מלחמת העולם השנייה. אמנם, סוגיית הדיור מעולם לא הוגדרה או נתפסה כאחד ממרכיביה העיקריים של מדיניות הרווחה בארצות המערב: לראייה, הסוציולוג השוודי אספינג'אנדרסן לא כלל את מדיניות הדיור באבחנה המפורסמת שלו בין שלושת משטרי המדיניות – המשטרים הסוציאלי-דמוקרטיים, הליברליים והקורפורטיסטיים.³ ועם זאת ממשלות רבות מצאו לנכון להקצות תקציבים כבדים לאבטחת קורת גג לפועלים ולחיילים שנשאו בעול הלחימה והייצור בתקופת מלחמת העולם השנייה. הדוגמא המוכרת ביותר היא זו של אנגליה, שם סייעה

ב-2014. ב-2014 היווה תקציב המשרד 0.78% מתקציב המדינה, נמוך בהרבה מן השיעור ב-1995 - 5.14% - ונמוך אף מן השיעור ב-1988, ערב גל העלייה הגדול ממדינות חבר העמים - 0.94%. בתוך תקציב המשרד, מימון המשכנתאות התכווץ מ-4.84 מיליארד ש"ח ב-1995 ל-0.34 מיליארד ש"ח ב-2014. הממשלה הגבילה את הסיוע שלה כמעט אך ורק לנזקים.

בכל הנוגע למדינה, הפך הדיור מתחום שנמצא באחריות המדינה והיא משקיעה בו משאבים, לתחום המפיק בעבורה רווח. דבר זה מצא ביטוי בכך שבעוד שבעבר הוצאה התקציבית לדיור הייתה גדולה מן ההכנסה התקציבית ממיסי דיוק, עבר תחום הדיור יותר ויותר לטור ההכנסה התקציבית. הכנסות המדינה ממיסי נדל"ן – מס רכוש, מס רכישה, מס שבח ומס מכירה, גדלו מ-5.08 מיליארד ש"ח בשנת 2000 ל-7.8 מיליארד ש"ח ב-2014, בעוד שתקציב משרד הבינוי והשיכון, שבשנת 2000 עמד על 9.9 מיליארד ש"ח, ירד ל-3.66 מיליארד ש"ח ב-2014 (כל הנתונים במונחים ריאליים, במחירי 2014).

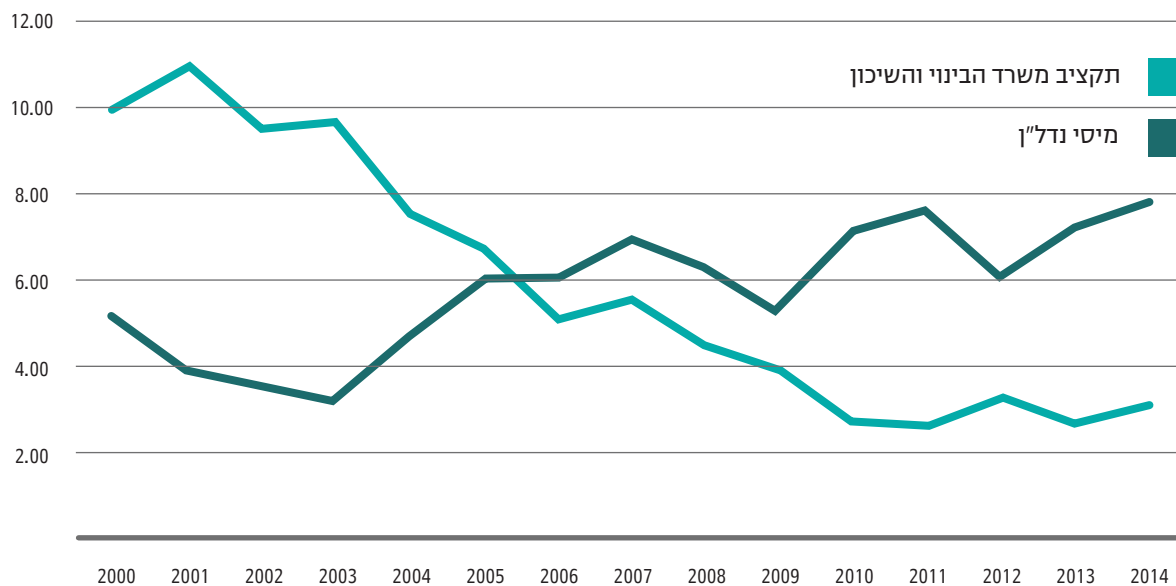
הממשלה שבה להיות שחקן מרכזי בשוק הדיור בשנות ה-1990 הראשונות, עקב בואם של כמיליון נפש ממדינות חבר העמים ומאיתופיה. תחילה העניקה הממשלה לעולים סיוע נדיב בשכר דירה; לאחר מכן היא רכשה עשרות אלפי קרוואנים ובתים קלים והשכירה אותם לעולים; בהמשך העניקה המדינה לקבלנים "הבטחות רכישה" למקרה שלא יהיו קונים לדירות שייבנו; בסופו של דבר התירה הממשלה למשרד השיכון בנייה תקציבית, דהיינו בנייה במימון מדינתי. במקביל העניקה הממשלה לרוכשי דירה משכנתאות בתנאים נוחים.⁸

כאשר זרם המהגרים הגדול ממדינות חבר העמים ומאיתופיה הצטמק, שבה הממשלה אל מדיניות השוק החופשי כשהיא מסירה מעל עצמה את המחויבות ההיסטורית לדיור בה השגה.

הביטוי המוחשי ביותר לכך הוא התכווצות תקציב משרד הבינוי והשיכון: תקציב המשרד קטן, במונחים ריאליים, מ-9.9 מיליארד ש"ח ב-2000 ל-3.13 מיליארד ש"ח

תקציב משרד הבינוי והשיכון והכנסות המדינה ממיסי נדל"ן, 2000-2014

במיליארדי ש"ח, במחירי 2014



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
מיסי נדל"ן	5.08	3.92	3.47	3.12	4.67	5.92	5.92	6.86	6.33	5.22	7.03	7.57	6.00	7.18	7.78
תקציב בינוי ושיכון	9.90	10.88	9.45	9.60	7.46	6.58	5.08	5.53	4.42	3.89	2.69	2.58	3.24	2.64	3.13

הערות:

1. הרעיון להשוואה שבתרשים לקוח מן המאמר הבא, העוסק בשינויים בשוק הדיור השוודי: Holmqvist, Emma, and Lena Magnusson Turner. 2014. "Swedish Welfare State and Housing Markets: Under Economic and Political Pressure." *Journal of Housing and Built Environment*, 29. בהכנסות המדינה ממיסי נדל"ן משקף את הגידול בדירות בבעלות והירידה בדירות שכורות, בישראל הוא נובע מהגידול באוכלוסייה ומהעלייה במחירי הדיור.
2. תקציב משרד הבינוי והשיכון כולל את התקציב המינהלי, תקציבי הסיוע ותקציבי השיכון והפיתוח: משרד הבינוי והשיכון (29), מענקי בינוי ושיכון (42), המרכז למיפוי ישראל (43), פיתוח (70). הנתונים הינם נתוני ביצוע.
3. בהכנסות המדינה ממיסי נדל"ן נכלל מס רכוש, מס רכישה, מס שבח ומס מכירה. הנתונים הינם נתוני ביצוע.

מקורות: עיבוד של מרכז אדוה מתוך משרד האוצר, החשב הכללי, דין וחשבון כספי, שנים שונות; משרד האוצר, מנהל הכנסות המדינה, דין וחשבון שנתי, שנים שונות; משרד האוצר, הודעה לעיתונות, "אומדן ביצוע התקציב וגרעון הממשלה ומימונו לחודשים ינואר-דצמבר 2014", 13 בינואר 2015.



עליית מחירי הדיור

התחלות בנייה לפי מספר חדרים, 2014-2000

באחוזים, מסך הבנייה בכל שנה

סך הכל	5 חדרים ומעלה	4 חדרים	3 חדרים ומטה	
100	39.2	40.5	20.2	2000
100	41.7	42.4	15.9	2001
100	41.0	44.1	14.9	2002
100	41.6	40.0	18.4	2003
100	43.7	43.5	12.7	2004
100	47.3	39.4	13.3	2005
100	47.8	41.2	11.0	2006
100	51.9	38.3	9.8	2007
100	57.0	36.1	6.9	2008
100	56.7	36.4	6.9	2009
100	54.2	38.9	6.9	2010
100	53.7	36.1	10.1	2011
100	55.3	36.6	8.1	2012
100	52.3	41.0	6.7	2013
100	51.5	43.9	4.7	2014

מקור: משרד הבינוי והשיכון, האגף למידע וניתוח כלכלי, חוברת רבעונית, שנים שונות.

השתלטותם של "כוחות השוק" על שוק הדיור הובילה לעלייה במחירי הדירות: בשני העשורים האחרונים, מדד מחירי הדיור עלה יותר ממדד המחירים לצרכן. העלייה במחירי הדירות התרחשה בשני שלבים: תחילה עלו המחירים באמצע שנות ה-1990, במקביל להתכווצות גלי ההגירה ממדינות חבר העמים ומאתיופיה; ולאחר מכן, משנת 2008 ואילך – זו העלייה שבסופו של דבר דחפה מאות אלפי ישראלים להפגנות המחאה של קיץ 2011.

סוגיית הדיור הוכפפה למדיניות של "שוק חופשי", שלפיה דירה או בית מפסיקים להיות צורך אנושי וחברתי בסיסי והופכים לסחורה נדל"נית הנסחרת בזירה שבה פועלים "כוחות שוק" רבי עוצמה.

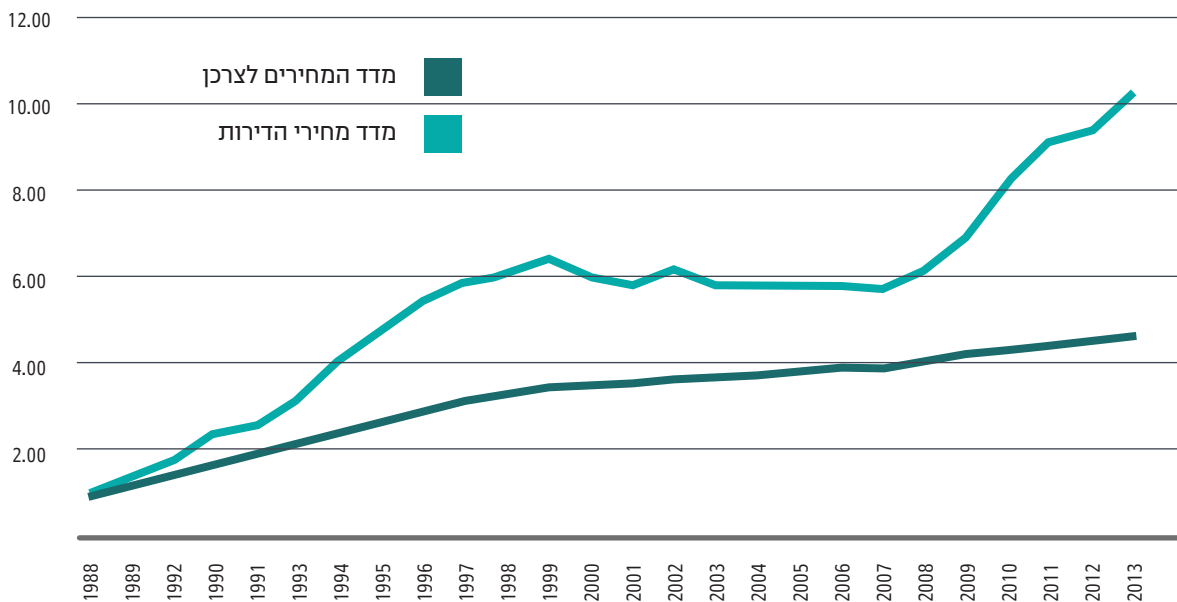
עם אימוצה של המדיניות החדשה התרחשו מספר שינויים משמעותיים. הראשון הוא התעצמות השפעתם של "כוחות השוק" - משפחות בעלות משאבים החפצות במגורי "יוקרה", קבלנים המבקשים להגדיל את רווחיהם, רשויות מקומיות החפצות בהגדלת הכנסותיהן מארנונה, משקיעים הרוצים "לעשות מכה" ותושבי חו"ל המשלבים "ציונות ועסקים" - כל אלה מנווטים את הבנייה הרחק מן הצרכים של מרבית האוכלוסייה.

השפעתם של "כוחות השוק" התבטאה גם בעלייה שנרשמה בסטנדרטים של הדירות החדשות – גודל השטח, מספר החדרים, מגוון האבזרים, מגרשי חניה וכיו"ב. בתוך עשור אחד, מ-2000 ל-2011, גדל השטח הממוצע (ברוטו)* של דירה חדשה מ-143 מ"ר ל-178 מ"ר. משקלן של דירות בנות 5 חדרים ומעלה עלה מ-39.2% מכלל הבנייה ב-2000 ל-53.8% ב-2011, בעוד שמשקל הדירות בנות 3 חדרים ומטה ירד מ-20.2% ל-8.7%. בשנת 2007 עלה בפעם הראשונה אחוז התחלות הבנייה של דירות בנות 5 חדרים ומעלה אל מעל ל-50%.

* שטח הדירה ברוטו כולל שטחים משותפים לכל הדיירים כדוגמת מבואה ומחסנים.

מדד המחירים לצרכן לעומת מדד מחירי הדירות, 1988-2013

מדד 1988=100



מקור: עיבוד של מרכז אדוה מתוך הלמ"ס, שנתון סטטיסטי לישראל 2014, לוחות 13.3 ו-13.6.

להסתדר בכוחות עצמו וללא סיוע ממשלתי. הסבר אפשרי נוסף הוא שמעמד הביניים תלוי יותר מאחרים במיקום התעסוקה - וזו מצויה בעיקר באזורים שבהם הדיור התייקר בשיעור גבוה מהמוצע. לבסוף, ייתכן גם שהמעמד הבינוני, יותר משהוא נהנה מחלחול כלפי מטה של העושר שנוצר בישראל בעשורים האחרונים הוא סובל מחלחול כלפי מטה של תודעת העושר, מה שגורם לו להעדיף שלא לרכוש דירה צנועה או מרוחקת ולהמתין עד שיוכל לרכוש דירה המתאימה לסטנדרטים החדשים והגבוהים יותר שנקבעים בשוק הדיור. נזכיר כי שטח הדירות שנבנו בעשור האחרון גדל במוצע ב-24%.

העלייה במחירי הדירות לוותה בירידה בשיעור הבעלות על דירה של כלל משקי הבית: בין המפקד של 1995 לזה של 2008 ירד השיעור מ-73.0% ל-66.4%. סקרי הוצאות משקי הבית של הלמ"ס מעלים כי הירידה המשמעותית ביותר נרשמה בקרב מעמד הביניים - עשירונים 5, 6 ו-7: ירידה מ-77.4% ב-2000 ל-71.8% ב-2012. בשאר העשירונים, גבוהים ונמוכים כאחד, השינויים היו פחות משמעותיים.

הסבר אפשרי אחד לירידת שיעור הבעלות בקרב משקי בית של המעמד הבינוני הוא שבעוד שהמעמד הנמוך נהנה מפרויקטים וכלי סיוע ייעודיים ובעוד שהמעמד הגבוה מסתדר עם משאביו הוא, מעמד הביניים מתקשה



על העושר החדש והעלייה במחירי הדירות

הם גרים, אם כאפיק של השקעה, אם כדי להעניק דירה או דירות לילדיהם ואם כדי לשדרג את איכות הדור שלהם. הם. שכבה זו, המכונה "המשקיעים", משפיעה על מחירי הדור בעיקר בכך שהיא מגדילה את הביקוש: בשנים האחרונות מהווה שכבה זו בין רבע לשליש מרוכשי הדירות (ר' להלן).

השנייה, משקי בית של המאון העליון ובתוכם בעיקר האלפיון העליון, שהכנסותיהם גבוהות לאין שיעור מאלה של שאר האוכלוסייה, כולל שותפיהם לעשירון העליון, והם רוכשים נדל"ן יקר במיוחד, מן הסוג המוכר משכונות יוקרה במספר ערים ברחבי העולם ובהן לונדון, ניו יורק, הונג קונג ופריס. למרות שמרכיבי הצריכה העיקריים של משקי בית אלה דומים לאלה של שאר בני תמותה – מזון, מחסה, מלבוש, מרפא ומורה, אם להשתמש ברשימה העברית הקלאסית של זאב ז'בוטינסקי, הרי שהמוצרים עצמם מצויים בדרך כלל בשווקים נפרדים וייחודיים לשכבה זו: בתים או דירות יקרים במיוחד; מתחמי דיור נפרדים; לימודים בבתי ספר ייחודיים, או במגמות ייחודיות, או במכללות פרטיות; טיפול רפואי בחו"ל או בבתי חולים פרטיים; טיסה במטוס פרטי או במחלקה ראשונה.

בתוך קבוצה זו נכללים גם תושבי חוץ, לרוב יהודים אמידים מאוד ממדינות שונות בעולם, אשר משתמשים בשוק הנדל"ן הישראלי וברכישת דירות יוקרה בארץ כאפיק השקעה וכמקלט מס, ולעיתים, גם כבית קיץ לחופשה בארץ הקודש.

ההסברים הניתנים לעלייה במחירי הדור מצטמצמים בדרך כלל למשתנים כלכליים כדוגמת הפער בין הביקוש להיצע, מדיניות הריבית הנמוכה של בנק ישראל ופער המיסוי בין שוק הנדל"ן ובין שוק ההון, או למשתנים פוליטיים כדוגמת המונופול של המדינה על הקרקעות והעדיפות שהמדינה מעניקה לבנייה בהתנחלויות.

אנו מבקשים להציע הסבר נוסף, שעיקרו פוליטי-כלכלי. לפי הסבר זה, אחד הגורמים המשפיעים על שוק הדור בכלל ועל התייקרות הדירות בפרט הוא פעילותה בשוק הדור של שכבה חברתית צרה יחסית שמשאביה הכספיים גדלו משמעותית בשלושת העשורים האחרונים, בשעה שמשאבי שאר הישראלים לא השתנו במידה רבה.

שכבה זו משפיעה על שוק הדור הכללי הן בכך שהיא מסוגלת לרכוש דירות לצרכי השקעה והן בכך שהיא מחדירה אליו סטנדרטים גבוהים ויקרים, המחלחלים כלפי מטה בצורה של הוצאות דיור גבוהות יותר של חוגים נרחבים יותר של ישראלים. פעילותה של שכבה כלכלית זו מקבלת משמעות מיוחדת על רקע נסיגתה של המדינה ממחויבותה ההיסטורית לתחום הדור.

את השכבה הכלכלית-חברתית בעלת המשאבים הכלכליים הרבים אפשר לחלק לשתיים:

האחת, משקי בית הנמנים לרוב עם העשירון העליון, שהכנסותיהם גדלו בעידן שלאחר יישום תכנית החירום לייצוב המשק בשנת 1985 והם הצליחו לצבור חסכונות שאת חלקם הם מפנים אל שוק הדור. אלה הישראלים היכולים כיום לרכוש דירה או דירות נוספות על זו שבה



מיהם "המשקיעים"?

שינוי בהכנסה הממוצעת הריאלית של משקי בית, 1997-2011; 1988-1997

על פי הכנסה ברוטו למשק בית שבראשו שכיר, עשירונים נבחרים

2011-1997 (100=1997)	1997-1988 (100=1988)	
108	104	עשירון 2
113	108	עשירון 6
111	119	עשירון 9
109	129	עשירון 10

הערה: הנתון לשנת 1997 חושב פעמיים: פעם ראשונה על פי ערכו בסדרה ישנה 1988-1997, ופעם שנייה בערכו על פי הסדרה החדשה 1997-2011. מקורות: עיבוד של מרכז אדוה מתוך הלמ"ס, סקרי הכנסות, שנים שונות; הלמ"ס, סקרי הכנסות והוצאות של משקי בית, שנים שונות.

לשם המחשה: בהנחה שההפרש בין ההכנסה הפנויה של משק בית ובין ההוצאה הכוללת שלו לתצרוכת ולתשלומי המשכנתא מופנה כולו לחיסכון, ובהנחה נוספת שערכם של הסכומים יישאר על פני שני עשורים ברמתו הריאלית בשנת 2013, משק בית בעשירון העליון יכול לחסוך במהלך 20 שנה סכום של כמיליון ש"ח - סכום המאפשר לרכוש כיום דירה בפריפריה או להוות הון עצמי מספק כדי לקחת משכנתא נוספת ולרכוש דירה טובה באזור המרכז. זהו כמובן חישוב מינימליסטי שכן אל סכומי חסכון אלה יש להוסיף בדרך כלל הכנסות מריבית על השקעות, ירושות וכיו"ב.

התופעה של משקיעים בשוק הדיור היא תולדה של התהוות היסטורית של שכבה של משקי בית שהכנסתם השוטפת גדולה משמעותית מהוצאותיהם השוטפות על תצרוכת ועל כן הם מצליחים לחסוך סכומים משמעותיים. אלה הישראלים היכולים כיום לרכוש דירה או דירות נוספות על זו שבה הם גרים, אם כאפיק של השקעה עבור כספיהם הנזילים, אם כדי להעניק דירה או דירות לילדיהם ואם כדי לשדרג את איכות הדיור שלהם.

בפועל מדובר בעיקר בעשירון העליון של משקי הבית. זהו העשירון שידע את הגידול המשמעותי ביותר בהכנסותיו בתקופה שלאחר 1985: בין 1988 ל-1997 גדלה הכנסתו ב-29%. ההכנסה של העשירון התשיעי גדלה באותה תקופה ב-19% וזו של שאר העשירונים בפחות מכך. בעשור וחצי שבין 1997 ל-2011 ההכנסה של כמעט כל העשירונים לא השתנתה, כמעט, אולם הפער בין העשירון העליון לשאר העשירונים נותר בעינו.

כיום העשירון העליון הוא היחיד שהכנסתו הפנויה (לאחר תשלומי חובה) גדולה מן ההוצאה הכוללת שלו לתצרוכת והוצאה על משכנתא - ב-2013 עמד ההפרש על 4,168 ש"ח. אצל כל שאר העשירונים, לרבות העשירון התשיעי, ההוצאה הכוללת לתצרוכת יחד עם ההוצאה על משכנתא היתה גדולה יותר מן ההכנסה הפנויה, משמע, בממוצע, משקי הבית בעשירונים אלו נמצאים ב"אובר-דראפט" תמידי.

הכנסה והוצאה כספית למשק בית, לפי עשירוני הכנסה נטו למשק בית 2013
תשלום משכנתא ממוצע למשק בית, לפי עשירוני הכנסה נטו למשק בית, 2013

בש"ח, במחירים שוטפים

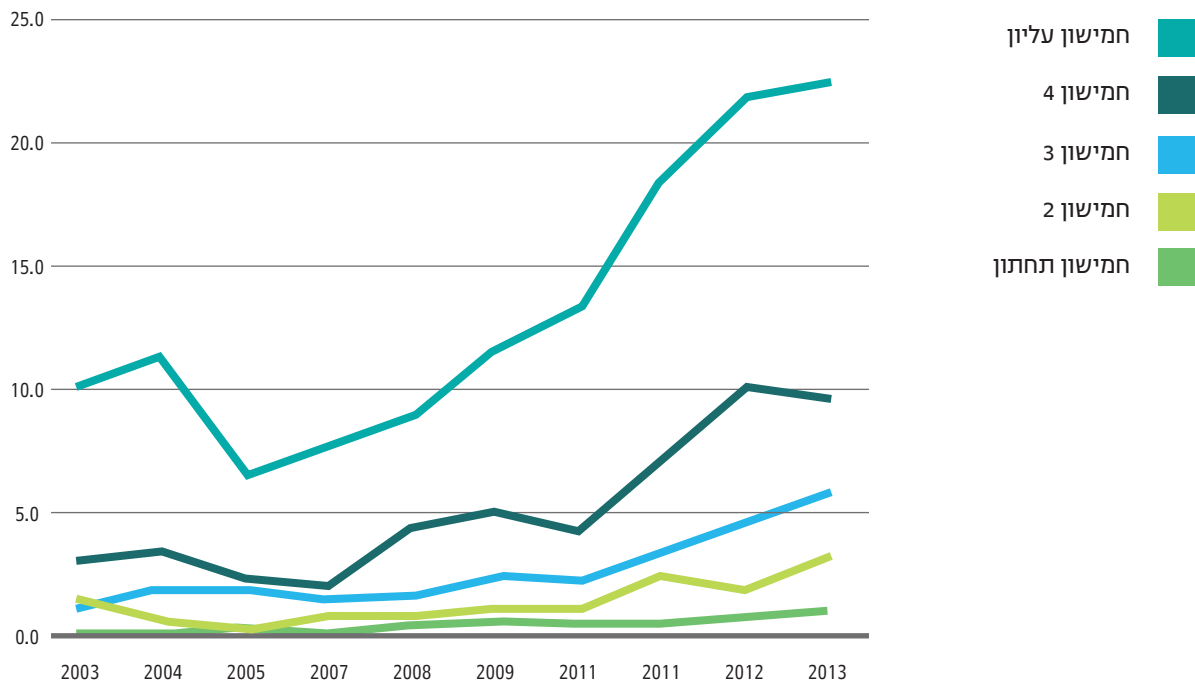
הכנסה כספית פנויה	תשלום משכנתא	הוצאה כספית	הכנסה כספית נטו	עשירון
-2,156	240	4,473	2,557	1
-1,751	674	5,953	4,876	2
-2,363	1,328	7,913	6,878	3
-2,079	1,913	9,100	8,934	4
-1,701	2,655	10,108	11,062	5
-1,970	3,845	11,572	13,447	6
-1,729	5,176	12,709	16,156	7
-2,482	6,764	15,170	19,453	8
-121	7,993	16,382	24,254	9
4,168	11,022	23,442	38,632	10
-1,219	4,160	11,681	14,622	סך הכל

הערה: הכנסה כספית פנויה - ההכנסה הכספית נטו ללא ההוצאה הכספית וההוצאה על תשלום משכנתא.
מקור: עיבוד של מרכז אדוה מתוך נתונים שהתקבלו מגף צריכה וכספים בלמ"ס, יולי 2015.

נתוני סקר הוצאות משק הבית של הלמ"ס מחזקים את הטענה כי "המשקיעים" נמנים בעיקר עם השכבות המבוססות: בקרב החמישון העליון של משקי הבית עמד בשנת 2012 שיעור בעלי שתי דירות ומעלה על למעלה מ-20%, בעוד שבקרב החמישון הרביעי הוא עמד על כ-10%, בחמישון השלישי על 5% וביתר החמישונים על אחוזים בודדים בלבד.

שיעור בעלות על שתי דירות ויותר, 2013-2003

באחוזים, לפי חמישוני הכנסה לנפש סטנדרטית נטו ומספר דירות בבעלות



חמישון תחתון	חמישון 2	חמישון 3	חמישון 4	חמישון עליון	
0.2	1.4	1.3	3.0	10.0	2003
0.2	0.7	2.0	3.5	11.3	2004
0.4	0.3	1.9	2.3	6.6	2005
0.2	0.8	1.4	2.1	7.9	2007
0.4	0.9	1.7	4.5	8.9	2008
0.7	1.2	2.4	5.1	11.4	2009
0.6	1.1	2.4	4.2	13.4	2010
0.6	2.4	3.3	7.3	18.4	2011
0.9	1.8	4.6	10.2	21.8	2012
1.0	3.2	6.0	9.6	22.4	2013

הערה: בלוח לא מוצגים נתונים לשנת 2006, עקב אי סדירות בנתונים לשנה זו.
מקורות: הלמ"ס, סקר הוצאות משק הבית, 1997-2012, נתונים שהתקבלו מגף צריכה וכספים בלמ"ס, יולי 2015.

שכבה זו מהווה מזה מספר שנים גורם חשוב בשוק הדיור: בשנים האחרונות היוו המשקיעים בין 25% ל-35% מכלל רוכשי הדירות. באזורים וביישובים מסוימים משקלם כבד עוד יותר: בנתניה, למשל, הם היוו בחודש ינואר 2015 38% מכלל הרוכשים. השכר הממוצע למשק בית של המשקיעים בנתניה עמד על 34,000 ש"ח - סכום שהציב אותם בעשירון העליון.¹²

רשות המסים מגדירה "משקיעים" כמשקי בית הרוכשים דירה כאשר כבר יש להם דירה אחת לפחות. הכינוי משקף את ההנחה שמי שיש בידו כבר דירה אחת רוכש דירה נוספת למטרות השקעה ויצירת רווח מדמי שכירות ומעלייה בשווי הנכס. יש לציין שהגדרה פורמלית זו מחמיצה את אותם משקי הבית ויחידים הרוכשים דירות נוספות למטרות השקעה אך רושמים אותן בבעלות בני משפחה שאין בבעלותם דירה, וכך אינם נספרים כ"משקיעים" בנתונים הרשמיים.

רכישת דירות על ידי משקיעים: עליות ומורדות, אך התופעה עצמה יציבה

צעדיהם של "המשקיעים" מושפעים מגורמים שונים ובהם מדיניות הריבית של בנק ישראל, מדיניות המיסוי של משרד האוצר (למשל, גובה מס הרכישה וגובה המיסוי של רווחי הון), מצב הבורסה לניירות ערך ועוד. כפי שנראה להלן, היקף ההשקעה בדיור אכן ידע שינויים שהושפעו מן הגורמים הנ"ל ועם זאת היקפה לא השתנה באופן משמעותי. זאת, משום שמאחורי התנדדות הנגרמות על-ידי שינויים בריבית ובמיסוי, עומדת איתנה שכבה משמעותית למדי שמשאביה מאפשרים לה להיות שחקן חשוב בשוק הדיור, מעמד שאינו מתערער כתוצאה משינויים שוליים בריבית במיסוי.

מיהם ישראלים אלה? ככל הנראה מדובר בדור שהתבסס בעמדות של ניהול, פיקוד ושירותים פרופסיונאליים בשנות ההתרחבות הכלכלית שאחרי מלחמת ששת הימים ונהנה מפירות הפרטה של עידן הניאו-ליברליזם. שהחל עם תכנית החירום לייצוב המשק משנת 1985. שכבה זו נהנתה גם מהתפתחות השוק הפיננסי כאפיק להשקעות של משקי הבית.

חיזוק להנחה זו מתגלה בנתונים שסיפקה חטיבת המחקר באגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר לעיתון *דה-מרקר*. לפי נתונים אלו מהשנים 2008-2013, כמחצית (52%) מציבור "המשקיעים" הם שכירים במגזר הציבורי, בבנקים ובחברות הביטוח, שיעור גבוה בהרבה ממשקלם באוכלוסייה (31%).⁹

סביר להניח כי שכבה זאת הפכה לפעילה בשוק הנדל"ן במהלך המחצית השנייה של שנות ה-1990. עד אז, הורים מבוססים נהגו להושיט לילדיהם סיוע כספי בבואם לרכוש דירה. ב-1995, כאשר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ערכה את סקר המשפחות הלאומי, שעסק בין השאר בהעברות משפחתיות בין-דוריות, השאלה העיקרית בתחום הדיור עסקה **בסיוע כספי** של הורים לצאצאים המבקשים לרכוש דירה.¹⁰ עשור אחד לאחר מכן, הורים בעלי אמצעים ככל הנראה כבר **רכשו** דירות לילדיהם.

דו"ח של גלית בן נאים ממנהל הכנסות המדינה במשרד האוצר מספק נתונים המחזקים את ההנחה כי חלק גדול מן "המשקיעים" הם משקי בית שהספיקו לצבור חסכונות במשך שניים-שלושה עשורים של עבודה: ב-2009, כ-12% מהמשקיעים היו פנסיונרים; הגיל הממוצע והחציוני עמד על 48 שנה; רבע מהמשקיעים היו בני 57 ומעלה; כ-60% היו שכירים, אך משקל מנהלי החברות בקרב ציבור המשקיעים היה כפול ממשקלם באוכלוסייה.¹¹

הירידה ברכישת דירות יחידות (למגורים) הייתה גדולה יותר מהירידה ברכישת דירות להשקעה: ברבעון הרביעי של 2008 הגיע משקל הרכישות של דירות להשקעה בתוך כלל רכישות הדירות לשיא של 33.3%¹⁵ הגידול ברכישת דירות להשקעה נבלם מעט לקראת סוף שנת 2009 ובשנת 2010, עם העלאה זמנית של הריבית.¹⁶

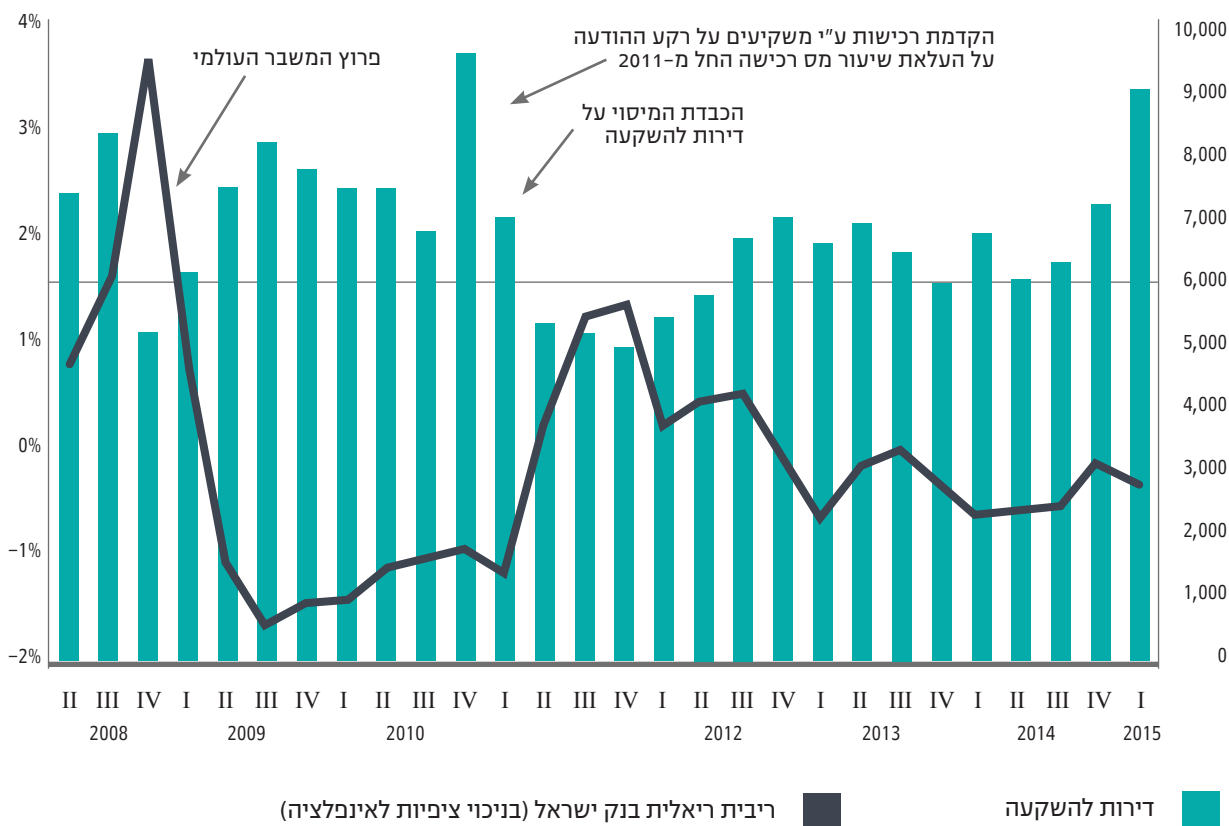
על הקשר בין ריבית בנק ישראל ובין שיעור רכישת דירות להשקעה עמד אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, שפרסם את התרשים שלהלן בדו"ח סקירת ענף הנדל"ן למגורים לחודש ינואר 2015:

בין השנים 2003-2012 עלה חלקם של משקי הבית המחזיקים בשתי דירות ויותר מ-3.2% ל-7.9%¹³. עלייה זו התרחשה בשני גלים עיקריים: הראשון עם הנהגת המס על רווחי הון בשנת 2003. באותה שנה חלה קפיצה דרמטית ברכישת דירות על-ידי משקיעים, מ-21% בשנת 2002 ל-28% ב-2003 ול-32% ב-2004.¹⁴

הגל השני התחולל בעקבות המשבר הפיננסי העולמי, עם צניחת ממדי הבורסה ועם הורדת הריבית של בנק ישראל בניסיון לעודד צמיחה. בשנת 2008 אמנם נרשמה ירידה חדה בסך עסקאות הנדל"ן למגורים, אך

הריבית הריאלית של בנק ישראל ורכישת דירות ע"י משקיעים

רבעוני



מקור: משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, 2015. סקירת ענף הנדל"ן למגורים לחודש ינואר 2015.

”התופעה לפיה קפצנו מ-3% לכמעט 9% מכלל אזרחי ישראל שמחזיקים בשתי דירות ומעלה היא בלתי נסבלת. זה לא קורה בעולם - זה קורה כאן. הישראלים מצויים כמעט בפסיכოזה ורצים לקנות עוד ועוד דירות. הדירות הללו הולכות ומתרכזות בפלחי אוכלוסייה ספציפיים”²¹.

”המשקיעים”: לא רק בדיוור

במבט החורג מתחום הדיוור, הכינוי ”משקיעים” בא לתת סימן נוסף בשכבה חברתית צרה, יחסית, שמשאביה גדלו בעשורים האחרונים והיא משתמשת בהם כדי לקדם את עצמה ואת צאצאיה בתחומי חיים רבים. זו אותה שכבה אשר בסוף שנות ה-1980 ובתחילת שנות ה-1990 קידמה את ”החינוך האפור” (השם שניתן לתכניות לימודים הממומנות מכספי הורים ולא מתקציב המדינה); זו אותה שכבה שנהנתה מהקמת המכללות הפרטיות שבהן יכלו להשיג תארים אקדמיים נחשקים אלה מילדיהם שלא עמדו בדרישות הסף של תכניות הלימודים היוקרתיות באוניברסיטאות הגדולות; זו אותה שכבה הלוחצת להשיג שירותים רפואיים ייחודיים ו/או פרטיים, אם בצורת שר”פ ואם בצורת ביטוחים רפואיים נוספים על אלה המתחייבים מחוק ביטוח בריאות ממלכתי.

הרצון של הורים להעניק לעצמם ולילדיהם כל סיוע אפשרי הוא מובן ביותר. הבעיה היא שפעילותם של בעלי אמצעים בשוקי הנדל”ג, החינוך, ההשכלה הגבוהה והבריאות חותרת תחת האפשרות להנהיג בישראל מדיניות כלכלית-חברתית שוויונית ואוניברסלית. באופן מעשי, השימוש שעשו ועושים הורים אלה במשאביהם הוא גורם מרכזי בהעמקת הבידול במערכת החינוך ובהשכלה הגבוהה, כמו גם בערעור היסודות של מערכת הבריאות הציבורית. בתחום הדיוור, פעילותם של ”המשקיעים” מעלה את מחירי הדיוור, בייחוד באזורי ביקוש המשתנים מעת לעת. בנק ישראל ניסח זאת בלשון זהירה: ”המשקיעים תורמים תרומה משמעותית להתפתחותם של מחירי הדיוור”²².

בשנת 2011 הסתמנה נסיגה מסוימת בשיעור הרכישות של דירות להשקעה, ככל הנראה בעקבות החלטת הממשלה להעלות את מס הרכישה: בפברואר של אותה שנה הועלה המס על רכישת דירה שאינה דירה יחידה, משיעור של 5% לשיעור של 6% על דירות שערכן 1-3 מיליון ש”ח ולשיעור של 7.5% על דירות ששווין 3 מיליון ש”ח ומעלה.¹⁷ רכישות על ידי משקיעים ירדו משיעור של 30% מכלל הרכישות בשנת 2010 ל-25% בשנת 2011.¹⁸

בנובמבר 2012 נעשה ניסיון נוסף להגביל את שיעור הרכישות על-ידי משקיעים, באמצעות החלטה של המפקח על הבנקים להעמיד את משקל המשכנתא במימון דירה להשקעה על גובה של 50% מערך הדירה, לעומת 75% לרוכשי דירה ראשונה ו-70% לרוכשי דירה יחידה שאינה ראשונה (”משפרי דיוור”).¹⁹ אלא שלצעדים אלה נודעה השפעה מעטה בלבד, שכן שיעור רכישת דירות להשקעה מסך-כל הדירות נותר בשנים 2012-2014 יציב יחסית, סביב 25%. סביר להניח שצעדים אלה הגדילו את קבוצת המשקיעים הסמויים, הרושמים את הדירות על שם ילדיהם.

בתחילת שנת 2015 שבה ועלתה סוגיית המשקיעים בנדל”ן וזאת בין היתר על רקע גידול בשיעור הרכישות בידי משקיעים בינואר 2015, לרמה של 30%.²⁰ לדברי ערן ניצן, סגן הממונה על ענייני נדל”ן באגף התקציבים באוצר, בשנת 2015 הגיע שיעור משקי הבית שלהם שתי דירות ויותר לכ-9%. על רקע מערכת הבחירות והבטחותיו של שר האוצר דהיום, משה כחלון, להוריד את מחירי הדיוור, הודיע משרד האוצר כי כמה מצעדי המדיניות להורדת מחירי הדיוור יתמקדו בהרחקת משקיעים משוק הנדל”ן: אחד הצעדים הוא העלאה נוספת של מס הרכישה על רוכשי דירה נוספת, שבוצעה במהלך חודש יוני 2015. שיעור מס הרכישה עבור דירה נוספת שערכה עד 4.8 מיליון ש”ח עלה ל-8% ואילו עבור דירות יקרות מזה עלה שיעור מס הרכישה ל-10%. עמדתו של משרד האוצר מצאה ביטוי ציורי בדבריו של ניצן:

דיור כמוצר השקעה²³

העיתונאים שרון שפורר ואריק מירובסקי דיווחו בעיתון *דה מרקר* על היקף תופעת המשקיעים, בהתבסס על נתונים של רשות המיסים. מתברר כי החזקת דירות רבות אינה תופעה זניחה: בתקופה שבין 2002 ל-2013 נרכשו בישראל יותר מ-300 אלף דירות להשקעה.

רבים מן המשקיעים נכנסו לשוק בשנים האחרונות, במיוחד בהשראת ספרו של רוברט קיוסאקי *אבא עשיר אבא עני*, שעודד התעשרות ועצמאות כלכלית מהירה, בין היתר באמצעות רכישה ממונפת של דירות. ברוח הספר נפתחו - בעיקר במחצית השנייה של העשור הקודם - קורסים שעודדו רכישה של כמה דירות, והכניסו אלפי משקיעים חדשים לשוק הנדל"ן, שחלקם רכשו יותר מדירה אחת להשקעה.

לפי נתוני רשות המיסים לשנת 2014, לכ-5,400 יחידים בישראל היו חמש דירות ויותר, ולכ-300 יחידים בישראל היו עשר דירות ויותר. כבעלים של דירה נחשב מי שבבעלותו 50% או יותר מנקס מקרקעין למגורים.



נדל"ן הדיור של המאון והאלפיון העליון

לצמצום הריכוזיות, 31 קבוצות עסקיות שולטות ב-2,500 חברות בישראל.²⁴ אחריהן באה שכבת "המנהלים הבכירים" המועסקים על ידי המשפחות העשירות במיוחד כדי לנהל עבורן את תאגידיהן. מרכיב נוסף וצעיר יחסית של השכבה העשירה הם בעליהן ומנהליהן של חברות הזנק (סטארט אפ) שמצאו את דרכן אל השוק העולמי ונמכרו שם בסכומי עתק – עשרות ואף מאות מיליוני דולרים – שכמותם לא נראו עד אז בישראל. אל אלה יש להוסיף את מנהליהם של התאגידים הרב־לאומיים הפועלים בישראל. סביב התאגידים הישראליים והרב־לאומיים וחברות ההזנק קמה תעשייה של שירותים נלווים ובהם שירותים משפטיים, שירותים פיננסיים, שירותי ניהול חשבונות, שירותי פרסום ושיווק ועוד. נותני שירותים אלה הפכו לשכבה של עצמאים בעלי הכנסות גבוהות במיוחד, מנותקים במידה רבה מן הציבור הגדול של עצמאים, שהכנסותיהם אינן שונות מאלה של מרבית השכירים בישראל. לבסוף יש לציין את היהודים העשירים מרחבי העולם ובראשם – בשני העשורים האחרונים – "אוליגרכים" רוסים, המבקשים למצוא בישראל מקלט לכספם ומקלט ליום סגריר לעצמם.

בישראל אין שום גוף רשמי האוסף ומפרסם מידע שוטף על העושר המשפחתי. זאת בניגוד למרבית ארצות המערב, שם מתפרסם מידע שוטף על התפלגות העושר, וזאת בהתבסס על נתוני עושר אותם מחזיקות רשויות המס, בעיקר לצורך גביית מיסי ירושה ועיזבון. בישראל, בהיעדר מס ירושה או עיזבון ואולי אף על מנת למנוע את החלתו, נמנעת המדינה מלאסוף נתונים על העושר.

הנתונים שמפרסמת רשות המסים במשרד האוצר על "משקיעים" כוללים גם שכבה דקיקה של משקי בית עשירים במיוחד הרוכשים "נדל"ן דיור יקר במיוחד". מדובר במה שמכונה "המאון העליון" ובתוכו בעיקר "האלפיון העליון". אלה אמנם מסווגים כ"משקיעים", יחד עם רוכשי דירה רגילה נוספת, מן הטעם הפשוט שלכולם יש כבר יחידת דיור אחת לפחות; אולם מדובר בתופעה ייחודית ונבדלת מן המשקיעים הרגילים, הן בגלל עושרם של משקי בית אלה והן בגלל מחירי הדיור שהם רוכשים.

אם המשקיעים הרגילים משפיעים על מחירי הדיור בעיקר באמצעות הגדלת הביקוש, בעלי נדל"ן הדיור היקר במיוחד משפיעים בעיקר באמצעות החדרת סטנדרטים חדשים ויקרים, המחלחלים מטה בעיקר אל שותפיהם לעשירון העליון, ובמידות משתנות גם אל שאר הישראלים.

בישראל, שכבה זו היא תופעה חברתית חדשה וראשונית. בארצות אחרות במערב ובמיוחד בארצות הברית, שכבה שכזאת נודעה לפחות בשתי תקופות היסטוריות קודמות: "העידן המוזהב" של שלושת העשורים האחרונים של המאה ה-19 ו"שנות העשרים העליזות" של המאה ה-20, ערב המשבר הגדול של 1929.

המשפחות העשירות במיוחד

מיהן המשפחות העשירות במיוחד? בראש ובראשונה בעלי הקבוצות העסקיות הגדולות והחברות הכלולות בהן: לפי רשימה שפורסמה על ידי הוועדה הממשלתית

מספר בעלי מיליארד דולר ומעלה בישראל וסך ההון ברשותם, 2015-2003



מקור: <http://www.themarket.com/magazine/1.2656149>

לבד מדה מרק, המידע על עשירי ישראל מתפרסם דווקא בחו"ל, על ידי תאגידים פיננסיים בינלאומיים שפתחו בישראל נציגויות של בנקאות פרטית. עצם פתיחתן של נציגויות אלה יש בה כדי להעיד על קיומה של שכבה עשירה רחבה דיה כדי להצדיק פתיחת סניף מקומי.²⁵ לפי נתוני מריל לינץ', מספר המיליונרים בישראל - פרטים בעלי נכסים ברי השקעה בשווי 1 מיליון דולר - שב-2001 עמד על 5,000, הכפיל את עצמו בתוך עשור וב-2010 עמד על 10,153. לפי נתוני UBS, ב-2013 היו בישראל 385 מולטימיליונרים, שביחד החזיקו נכסים בסך 75 מיליארד דולר, או כ-260 מיליארד ש"ח.

בהיעדר גוף רשמי נוכל להיעזר בנתונים שמציג אחת לשנה, מאז 2003, המגזין הכלכלי *דה מרקר*, על הישראלים העשירים ביותר. בשנת 2003, שהיא השנה הראשונה שבה נערכה רשימה זו, מנו עשירי ישראל (בעלי הון של 1 מיליארד דולר ומעלה) 8 אנשים בלבד, בעוד שבשנת 2015 כללה הרשימה כבר 84 מיליארדרים. סך ההון של אותם מיליארדרים עלה מ-37 מיליארד דולר בשנת 2003 ל-140 מיליארד דולר בשנת 2015.

נדל"ן הדיור היקר במיוחד

לא רק שכבת העשירים במיוחד היא ראשונית וחדשה, יחד עם שכבה זו נוצר גם מוצר חדש, המכונה כאן "נדל"ן הדיור היקר במיוחד". זהו מוצר שנוצר במיוחד על ידי שכבת המשפחות העשירות במיוחד ועבורן. לנדל"ן היקר במיוחד אין ולא יכול להיות ביקוש מעבר לשכבה זו. מוצר זה אינו נמכר על ידי מתווכי דירות רגילים, הוא אינו נרכש באמצעות משכנתא ממשלתית רגילה והוא מצוי הרחק מעבר להישג ידם של למעלה מ-99% מציבור רוכשי הדיור. העלות של נדל"ן הדיור היקר במיוחד חורגת מן הסכום המצוין בחוזה הרכישה: על מחיר הדירה יש להוסיף תשלום עבור שירותי אדריכלות, עיצוב פנים, אבזור וריהוט, ולאחר השלמת הבנייה, תשלומים חודשיים כבדים עבור הפעלה ותחזוקה. בעת מכירה, נדל"ן זה אינו הופך לחלק משוק הדיור ביד שנייה, שכן ניתן למכרו רק לקבוצה קטנה מאוד של משפחות עשירות.

ביטוי ל"ייחודיות" זו נתן יגאל צמח, מנכ"ל חברת בנייה הבונה את אחד ממגדלי היוקרה בשדרות רוטשילד בתל-אביב:

"המגדל מיועד לפלח שוק ספציפי, לקהל שיכול להרשות לעצמו דירה במחיר גבוה ויודע ליהנות ממוצר ייחודי ואיכותי... זה קהל שאוהב אדריכלות, רוצה ליהנות מהמיקום הנהדר ולהגשים את החלום הכי שאפתני בכל מה שקשור לדיור... כל תהליך הבנייה הוא אחר, חווית הקנייה היא שונה, זה לא לקנות דירה - זה לקנות יצירת אמנות".²⁶

את ניצניה של בניית מגדלי היוקרה בישראל ניתן לראות בבירור כבר בשנות ה-1970, בפרויקטים כדוגמת מגדלי 'הדר וייצמן' ובאופן בולט יותר 'מגדלי דוד' בשדרות דוד המלך בתל-אביב. ובכל זאת, בעוד שעד שנת 2001 היו בעיר תל אביב-יפו רק 13 מגדלים (למגורים)

ועסקים) הגבוהים מ-30 קומות, החל מראשית שנות ה-2000 החל גל של פרויקטי בינוי של דירות יוקרה, כאשר הראשון שבהם, שגם מסמל את ראשיתה של התופעה החדשה, הוא "מגדלי אקירוב", שנבנה על אדמות גבעת עמל (ג'מאסין).²⁷ מאז נבנו בתל-אביב מגדלי יוקרה רבים, שהפכו לאיים מנותקים ומתבדלים מהמרחב הסובב אותם. כיום – בשנת 2015 – מרוכזים מגדלי יוקרה אלה בשלושה מתחמים עיקריים: טיילת חוף הים, החלק הדרומי של שדרות רוטשילד ומתחם 'פארק צמרת'. את הדירות בפרויקטים אלו רוכשים, בנוסף לתושבי חוץ, גם משפחות ישראליות עשירות במיוחד, המחליפות את בתי הפאר בפרברי העיר (סביון, כפר שמריהו, הרצליה פיתוח ודומיהם), בדירות במגדלי היוקרה בתוך העיר; ואם מדובר במשפחות העשירות ביותר, הרי שהן מוסיפות את דירות היוקרה לבתי הפאר.

אלא שעם כל זאת שנדל"ן הדיור היקר במיוחד מהווה שוק מסוגר ונפרד משוק הדיור הרגיל, אין להחריג אותו לגמרי משוק זה, שאליו מתייחסים מרבית המודלים המשמשים לניתוח מדיניות הדיור. זאת משום שמרגע שהוא נוצר, נדל"ן הדיור היקר במיוחד הופך לגורם חדש המשפיע על שוק הדיור הישראלי כולו. קבלני בניין רבים יעדיפו עתה לבנות דירות יוקרה בתקווה לרווחים גדולים במיוחד, דבר שעלול להוביל לעלייה במחירי כלל הדירות; ראשי רשויות עירוניות עשויים להעניק אישורים והטבות לבניית מגדלי יוקרה במיוחד בתקווה למשוך "אוכלוסיות חזקות במיוחד" ולגבות מהן מיסי ארנונה והיטלי השבחה גבוהים במיוחד, תוך כדי דחיקה של זוגות צעירים ללא משאבים גדולים; משפחות יהודיות עשירות מחו"ל עשויות להצטרף לשוק המקומי המצומצם של נדל"ן הדיור היקר במיוחד, אם כמפלט לעת צרה ואם כהשקעה ראויה והולמת את רמת חייהם בחו"ל – דבר העלול לפגוע בסיכוייהן של משפחות ישראליות שאינן עשירות במיוחד להגיע לדיור בר השגה.²⁸ בסיכומו של דבר, נדל"ן הדיור היקר במיוחד מהווה גורם מובחן חדש בזירה, המעצב מחדש את שוק הדיור בישראל. הוא מושך אליו גורמי מימון,

ייצור ושיווק; והוא משפיע על מדיניות התכנון, הבינוי והאכלוס של רשויות מקומיות.

נדל"ן הדיור היקר במיוחד מציב מודל חדש לחיקוי עבור כלל האוכלוסייה. העובדה שרוב בני תמותה הם בעלי אמצעים מצומצמים אין פירושה שהם אינם חפצים במוצרים דומים לאלה של בעלי האמצעים המרובים. מרגע שנוצר נדל"ן הדיור היקר במיוחד, הכל רוצים שטח דירה גדול יותר,²⁹ מספר חדרים רב יותר, חדר אמבטיה מאובזר יותר וכיו"ב. מרגע שנוצר נדל"ן דיור יקר במיוחד, הוא משנה את אופי "הצרכים" של שכבות רחבות באוכלוסייה, מעבר למשפחות העשירות במיוחד. סביר להניח כי המשפחות המושפעות ביותר הן אלה המצויות בדרגת ההכנסה הקרובה ביותר לאלה שבראש הפירמידה,³⁰ אך בעקבותיהן באות גם משפחות בדרגות הכנסה נמוכות יותר – המאון השני והשלישי והרביעי וכן הלאה: החוקרים פרנק ולוין קראו לכך "מפלי הוצאות" (expenditure cascades). מדובר בתופעה שהסוציולוג ת'ורסטין ובלן (Veblen) קרא לה עוד בתחילת המאה ה-20 "צריכת ראויה" (conspicuous consumption), מצב שבו הדירה וכל הקשור בה, כולל מוסדות חינוך ותרבות סמוכים, משמשים כסמנים של מיקום חברתי גבוה. כך קורה שדירות "יוקרתיות" הופכות להיות צורך "קיומי" – גם אם הדבר כרוך בתשלום מחירים גבוהים מבעבר, במאמץ כלל-משפחתי להשיג את המימון ההתחלתי ובנטילת עול של תשלומי משכנתא כבדים הפרוסים על פני שנים רבות. וכפי שניסח זאת הכלכלן רוברט פרנק, "נראה שהגידול בהוצאות על דיור של בעלי הכנסות גבוהות גם... להוצאות גדולות יותר על דיור גם בקרב אלה שהכנסותיהם לא גדלו".³¹

תופעת הבנייה של מגורי יוקרה המיועדים לשכבות העשירות במיוחד מוכרת גם מארצות אחרות.³² בארצות הברית, היווצרותו של מאון עליון המרכז בידיו חלק לא פרופורציונאלי של פירות הצמיחה הכלכלית, דוחפת קבלנים ויזמי נדל"ן להקים עוד ועוד מגורי יוקרה בערים גדולות כמו ניו יורק, סן פרנסיסקו ולוס

אנג'לס.³³ כמו בישראל כך גם בארצות הברית, הופעתן של דירות היוקרה במרכזי הערים הגדולות דוחפת את מחירי הנדל"ן למעלה ומייקרת את שוק הדיור עבור האוכלוסייה כולה.

הכלכלן האמריקני ג'וזף שטיגליץ מונה זאת בשם "חלחול התנהגותי כלפי מטה",³⁴ ביטוי שהוא בבחינת קריאת תיגר מלגלגת על הטענה הנשמעת שוב ושוב בפי פוליטיקאים וכלכלנים ניאוליברליים ולפיה צמיחה כלכלית כשלעצמה היא הפתרון הטוב ביותר לבעיית האי־שוויון בחברה, שכן פירות הצמיחה נוטים לחלחל כלפי מטה. שטיגליץ, לעומת זאת, מודע היטב לכך שבעשורים האחרונים נטו פירות הצמיחה לחלחל דווקא כלפי מעלה, דהיינו, אל שכבה דקיקה של בעלי הון. מה שמחלחל כלפי מטה הוא לא הכסף אלא דפוסי ההתנהגות – הכל רוצים להיחשב דומים לאלה שבמעלה הסולם, גם אם הכנסותיהם אינן מאפשרות זאת. דפני גרינווד וריצ'רד הולט בחרו להשתמש במושג "חלחול שלילי" – מצב שבו העושר מתרכז יותר ויותר בידי מעטים, בשעה שרמת החיים של אלה בדרגים הנמוכים יורדת, גם כאשר ההכנסות הריאליות שלהם אינן משתנות.³⁵

ביטוי ציורי ל"מפלי הוצאות" ניתן על ידי מנכ"ל של קרן המממנת פרויקטים של דיור יוקרתי:

אחת הדוגמאות להשפעתן של דירות היוקרה על סביבתן היא השפעתם של מגדלי היוקרה על קו החוף של תל אביב על הפרויקטים ב'קו השני', לאורך רח' הירקון, שם נמכרו בשנת 2013 דירות פאר במחירים של 40-60 אלף ש"ח למ"ר, כמחצית מהסכום אותו שילמו רוכשי דירות היוקרה על קו החוף. לדברי חנן שמש, מנכ"ל קרן הגשמה, אשר מממנת פרויקטים על 'קו החוף השני', "אחד המאפיינים הבולטים בפרויקטים האלה הוא השקעה גדולה של המתכננים בלתת לרוכשים תחושה שהם בקו הראשון, אף שהם לא".³⁶

לפי האמור במצגת: "ביצוע פרויקט מסוג זה המביא בינוי איכותי ויוקרתי, יגרום לעליית ערכי הקרקע באזור וגם עליית ערכי הדירות של התושבים".³⁹

על היווצרותו וגידולו של נדל"ן הדיור היקר במיוחד בישראל ועל התפתחותה של תופעת מגדלי היוקרה ניתן ללמוד מן התרשים הבא, המציג את המחיר הממוצע (במחירי 2014) של העשירון, המאון והאלפיון העליון של עסקאות הנדל"ן היקרות ביותר בישראל בעשור 2004-2014, ואת שיעור הדירות בבתי קומות מתוך עסקאות אלו.

מהנתונים עולה כי המחיר הממוצע של עסקה הנמנית עם המאון העליון של העסקאות – כ-500-900 העסקאות היקרות ביותר בכל שנה – עלה מ-5.3 מיליון ש"ח בשנת 2004 לכ-7 מיליון ש"ח בשנת 2014 (במחירי 2014). המחיר הממוצע של האלפיון העליון של העסקאות עלה במקביל מ-11.3 מיליון ש"ח בשנת 2004 ל-15.5 מיליון ש"ח בשנת 2014. כפי שעולה מהנתונים, עליה זו במחירי הנדל"ן היקר במיוחד התרחשה על אף הירידה במחירים בשנים 2007-2008, זאת על רקע המשבר הכלכלי שהביא להאטה בשוק היוקרה בארץ, בעיקר על רקע נסיגה בשוק הרוכשים מחו"ל.⁴⁰

עוד ניתן לראות כי במהלך עשור זה גדל שיעור הדירות בבתי קומות מתוך העסקאות היקרות, נתון המשקף את הדומיננטיות ההולכת וגוברת של דירות יוקרה במגדלי מגורים ברשימת העסקאות היקרות בכל שנה.

כך יוצא שגם בפרויקטים של בנייני מגורים "עממיים" נכללות כיום, בנוסף לדירות ששטחן הולך וגדל, גם תוספות המייקרות את עלות הבנייה ואת מחיר הדירה הסופי, ובמקביל מביאות לגידול בחשבונות הארנונה המשולמים לרשות המקומית.³⁷

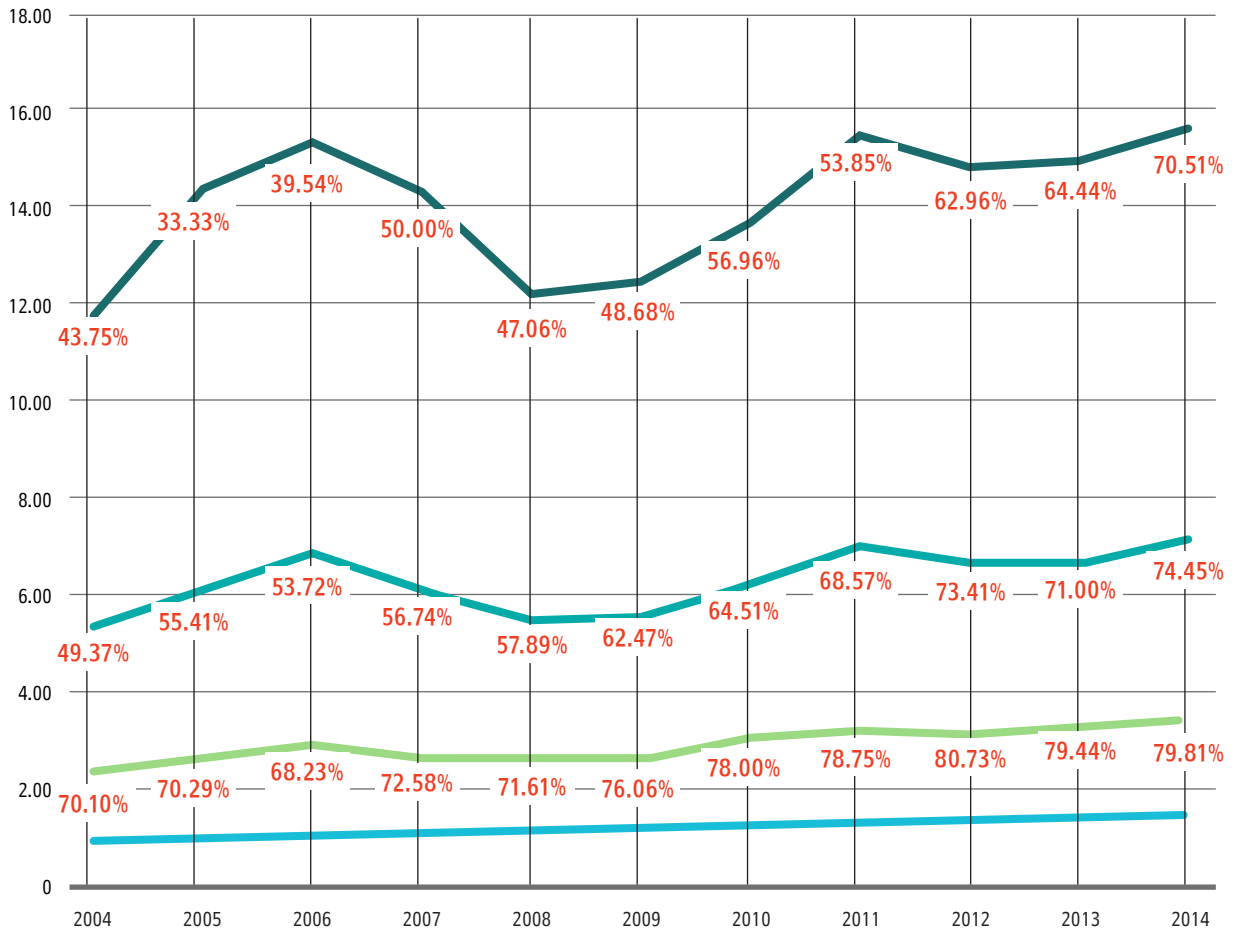
תיאור של השפעות אלו הובא במאמרה של רונית מרום, בעלת משרד לאדריכלות ועיצוב פנים:

"כשבאים לשווק לכם דירות כיום, הכוונה היא לשווק לא רק דירה, אלא חלום. כל מבנה מגורים מקבל לפתע שם, או סתם אות, לרוב לועזית שמקרינה ניחוח של יוקרה מסתורית. לפני עשר שנים זה התחיל עם פרוייקטים באמת יוקרתיים, כמו פרוייקט Y00 בתל-אביב, ובהדרגה האותיות והשמות הלועזיים נטמעו בכל שוק הדירות בישראל. ... זה מתחיל, כאמור, בשם שנראה ליזם וליועציו 'סקסי'; ממשיך באדריכל בעל שם ממותג; עובר דרך ציפוי הבניין וחיפוי הקירות בחומרים איכותיים, כמו קירות מסך, פח ואלומיניום; ממשיך דרך חדרי לובי מפוארים ומעוצבים, ששטחם כפול מהרגיל; ומגיע עד למועדוני דיירים וחדרי כושר. לא תמצאו כיום דירה בלי תריסים חשמליים או בלי אסלות סמויות או אריחים בגודל 60 על 60 ס"מ שהיו פעם נחלתם של עשירי ישראל".³⁸

הופעתם של מגדלי היוקרה במרכזי הערים משפיעה לא רק על אופי הבנייה של דירות חדשות, אלא גם מעלה את מחירן של דירות קיימות בסביבת מגדלי היוקרה. על השפעתם של מגדלי יוקרה על מחירי הדירות בסביבתם מצביעים היזמים עצמם, אשר מבקשים לעודד את בעלי הדירות באזור הפרויקט שלא להתנגד לתוכנית הבינוי. כך למשל ניתן למצוא במצגת שיתוף ציבור שהכינה חברת 'שיכון ובינוי' על אחד מהפרוייקטים לבינוי מגדל יוקרה בתל-אביב, כחלק מתוכנית להתחדשות עירונית.

מחירים ממוצעים בישראל: כלל העסקאות, העשירון העליון של העסקאות, המאון והאלפיון העליון, ושיעור דירות בבתי קומות מתוך כלל העסקאות באותה השנה, 2014-2004

במיליוני ש"ח, במחירי 2014



■ שיעור דירות בבתי קומות מתוך כלל העסקאות באותה שנה
■ אלפיון עליון
■ מאון עליון
■ עשירון עליון
■ כלל העסקאות

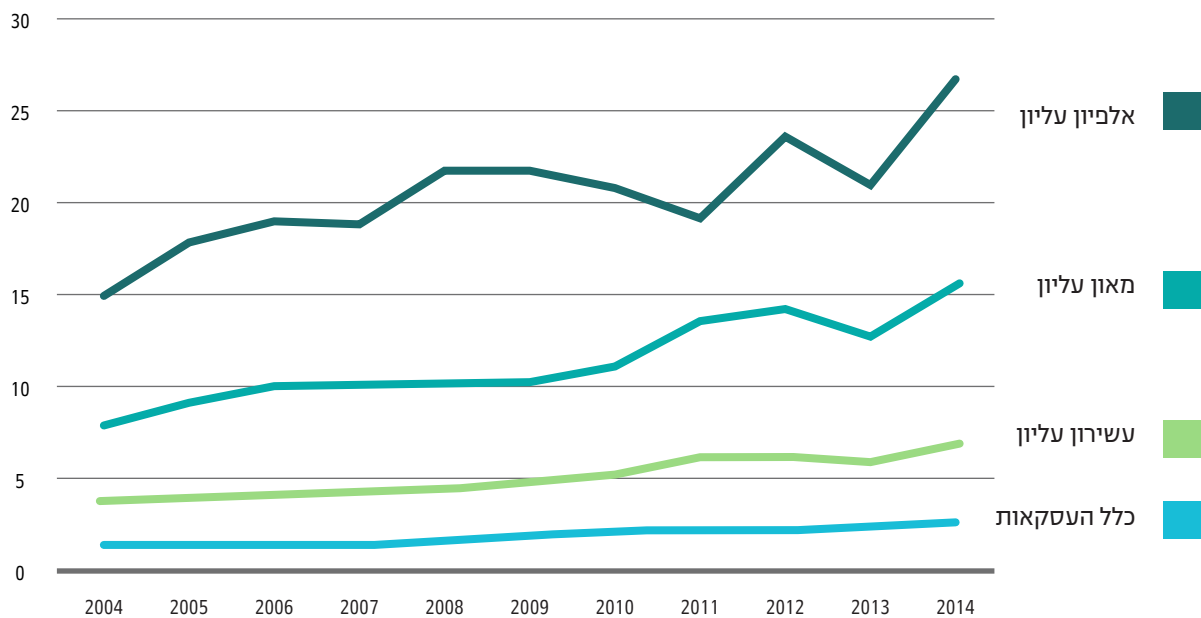
מקור: נתונים שהתקבלו מאתר מדל"ן לבקשת מרכז אדוה, יולי 2015.

בשנת 2014. בתוך ממוצע זה נכללות הדירות היקרות ביותר בישראל: טריפלֶקס במגדל השופטים שנרכש בשנת 2006 בסכום של כ-57 מיליון ש"ח; פנטהאוז דר' מפלסי במגדל Sea One בטיילת תל־אביב שנרכש בשנת 2009 בסכום של 110 מיליון ש"ח, ופנטהאוז בפרויקט "הרברט סמואל 10", שנרכש בשנת 2014 בסכום של 110 מיליון ש"ח, הסכום הגבוה ביותר ששולם בעבור דירת מגורים עד היום.⁴¹

רשימת העסקאות היקרות ביותר שהתרחשו בתל־אביב, שם מרוכזים מרבית מגדלי היוקרה, מראה סכומים גבוהים בהרבה, כאשר המחיר הממוצע של המאון העליון של העסקאות בתל־אביב (40-60 העסקאות היקרות ביותר בתל־אביב) כמעט הכפיל את עצמו מסכום של כ-7.9 מיליון ש"ח ל-15.6 מיליון ש"ח, ואילו האלפיון העליון של העסקאות בתל־אביב עלה מסכום של 14.9 מיליון ש"ח בשנת 2004 ל-26.8 מיליון ש"ח

**מחירים ממוצעים בתל-אביב:
כלל העסקאות, העשירון העליון של העסקאות, המאון והאלפיון העליון, 2014-2004**

במיליוני ש"ח, במחירי 2014



מקור: נתונים שהתקבלו מאתר מדל"ן לבקשת מרכז אדוה, יולי 2015.

שלושת העסקאות היקרות ביותר בדירות מגורים בתל-אביב, 1998-2014

ללא צמודי קרקע – במחירים שוטפים

שנה	מס'	מחיר שוטף בש"ח	שטח במ"ר	פרויקט
1998	1	9,775,000	255	מגדל הדר וייצמן
	2	6,337,650	233	מגדלי דוד המלך
	3	5,304,000	175	מגדל גן העיר
1999	1	15,622,763	200	מגדלי אקירוב
	2	13,158,670	200	הירקון 218
	3	8,283,473	200	מגדלי אקירוב
2000	1	22,380,175	140	מגדלי אקירוב
	2	10,788,063	200	מגדלי אקירוב
	3	10,210,000	259	רקאנטי 4
2001	1	9,657,179	200	מגדלי אקירוב
	2	8,973,451	150	מגדלי אקירוב
	3	8,850,158	א.י.	מגדלי אקירוב
2002	1	10,906,773	325	מגדלי בארינהרדעא
	2	10,184,550	320	מגדלי בארינהרדעא
	3	9,184,140	270	מגדלי בארינהרדעא
2003	1	17,251,057	488	מגדלי אקירוב
	2	11,127,039	404	מגדלי אקירוב
	3	10,670,985	280	מגדלי בארינהרדעא
2004	1	31,735,396	600	מגדלי אקירוב
	2	16,919,837	א.י.	מגדלי אקירוב
	3	14,934,304	300	מגדלי אקירוב
2005	1	25,314,751	846	מגדלי אקירוב
	2	23,680,226	444	מגדלי אקירוב
	3	15,055,916	405	מגדלי אקירוב
2006	1	56,718,200	860	מגדל השופטים גינדי
	2	24,914,700	812	מגדלי yoo
	3	17,514,900	388	סי אנד סאן

שלושת העסקאות היקרות ביותר בדירות מגורים בתל-אביב, 1998-2014
(ללא צמודי קרקע) – במחירים שוטפים

שנה	מס'	מחיר שוטף בש"ח	שטח במ"ר	פרויקט
2007	1	59,374,000	א.נ.	רוטשילד 1
	2	55,475,250	780	מגדלי yoo
	3	50,124,320	202	מגדלי yoo
2008	1	66,607,200	א.נ.	רוטשילד 1
	2	55,992,706	550	מגדל מאייר ברוטשילד
	3	45,600,789	658	מגדל מאייר ברוטשילד
2009	1	109,698,560	654	Sea One - הרברט סמואל 28
	2	40,000,000	330	מגדל השופטים
	3	21,614,440	388	רוטשילד 1
2010	1	71,066,535	800	מגדל פרישמן
	2	70,280,829	730	הירקון 194
	3	54,428,427	383	הירקון 1
2011	1	62,406,573	600	מגדלי בארינהרדעא
	2	34,998,561	413	מגדלי שרונה
	3	25,550,000	360	מגדלי אקירוב
2012	1	39,904,500	400	הרברט סמואל 10
	2	39,800,000	א.נ.	מגדל גינדיי-השופטים
	3	33,354,645	516	מגדל פרישמן
2013	1	79,368,900	560	מתחם לנוקס (אחד העם 45)
	2	74,128,911	612	מגדלי David Promenade
	3	48,280,800	100	הרברט סמואל 10
2014	1	110,000,000	690	הרברט סמואל 10
	2	45,000,000	588	רוטשילד 1
	3	33,183,499	750	מגדלי אקירוב

מקור: עיבוד של מרכז אדוה מתוך מערכת מידע נדל"ן (כרמ"ן) של רשות המיסים, נתונים נשלפו ב 31.3.15.

עבור כספיו הנזילים, אם כדי להעניק דירה או דירות לילדיו ואם כדי לשדרג את איכות הדיור שלו-הוא. אלה הם משקי הבית המוכרים כ"משקיעים". ניתן לשער כי לולא הצטברות העושר, לא היינו חוזים בתופעה של "משקיעים", בוודאי לא בממדיה הנוכחיים.

ציבור "המשקיעים" כולל גם מיעוט קטן, האלפיון העליון לערך, המהווה תופעה חדשה בנוף הישראלי: משקי בית עשירים במיוחד – מיליונרים ומולטי-מיליונרים. משקי בית אלה רוכשים נדל"ן דיור יקר במיוחד ומשפיעים גם הם על התייקרות הדיור בישראל באמצעות הצבת סטנדרטים חדשים של ארכיטקטורה, גימור ותחזוקה.

כאשר מביאים בחשבון את העושר המצטבר, קשה לחמוק מן המסקנה שאם רוצים להוזיל את מחיר הדיור אין די ב"הצפת" השוק בקרקע ובבנייה ביזמות פרטית בלבד.

מדיניות ריאלית להורדת מחירי הדיור צריכה לכלול את הצעדים הבאים:

1. העלאה משמעותית של המיסוי הישיר. צעד זה מומלץ מזה שנים על ידי בנק ישראל, בהנחה שהוא יאפשר הגדלה של התקציבים החברתיים. אנו סבורים כי העלאת מיסים תוכל לסייע גם בהורדת מחירי הדיור, אם באמצעות צמצום תופעת "המשקיעים" ואם באמצעות העמדת מקור מימון למעורבות עמוקה יותר של המדינה בשוק הדיור. צעדים אלו הינם בעלי סיכוי השפעה רב יותר מאשר צעדי מיסוי נדל"ן ספציפיים כמו העלאת מס רכישה לרוכשי דירה שנייה, אשר אותם ניתן לעקוף ביתר קלות על ידי תכנוני מס ו/או רישום הדירה על שמם של הילדים.

יוקר הדיור הוא מזה כמה שנים אחת הסוגיות החברתית-כלכליות המרכזיות, אם לא המרכזית שבהן. מחירי הדיור מצויים מזה כעשרים וחמש שנים במגמה כללית של טיפוס כלפי מעלה. הם התייקרו במיוחד במרכז הארץ, שם מרוכזים מקורות התעסוקה הגדולים. ההתייקרות תרמה לירידה בשיעור משקי הבית המחזיקים בדירה בבעלותם, מ-73% ב-1995 ל-66.4% ב-2008, כאשר הירידה המשמעותית ביותר נרשמה בקרב מעמד הביניים - עשירונים 5, 6 ו-7: ירידה מ-77.4% ב-2000 ל-71.8% ב-2012.

הדיון הציבורי בסוגיית יוקר הדיור מתמקד במידה רבה בגורם ההיצע, בטענה שאילו היה ההיצע גדול יותר היו המחירים יורדים. האצבע המאשימה מופנית בדרך כלל אל מוסדות התכנון הממשלתיים, על שאינם עומדים בקצב הביקוש, ואל רשות מקרקעי ישראל, שאינה משחררת קרקעות בקצב הנדרש.

גורם נוסף המשמש תכופות כדי להסביר את ההתייקרות הוא הריבית של בנק ישראל, המוחזקת מאז המשבר הפיננסי העולמי של 2008, בישראל כמו במרבית הארצות המפותחות, ברמה נמוכה, במטרה להוזיל את האשראי ובכך להקל על הפעילות העסקית. הריבית הנמוכה, מצדה, הפכה את ההשקעה בנדל"ן לכדאית יותר מאשר אפיקי השקעה אחרים.

מבלי להמעיט בחשיבות הגורמים הנ"ל, אנו מציעים במסמך זה גורם נוסף והוא ההצטברות של משאבים כספיים בידי מיעוט חברתי, בעיקר העשירון העליון. במבט היסטורי, מיעוט זה נהנה מן המדיניות הכלכלית הניאו-ליברלית שנחנכה ב-1985 כמו גם מהפחתת המסים הגדולה שהנהיג שר האוצר בנימין נתניהו ב-2003. העושר המצטבר מאפשר למיעוט זה לרכוש חלק משמעותי של היצע הדיור, אם כאפיק של השקעה

2. הנהגת מס עושר כללי, או לכל הפחות מס עושר על נכסי נדל"ן (דוגמת רעיון "מס אחוזות" שהוצע על-ידי מפלגת הלייבור בבריטניה לפיו בעלי אחוזות בשווי של יותר מ-2 מיליון ליש"ט ישלמו מס של 1% משווי הנכס בשנה). כלי מדיניות זה יכול להשפיע במקום שבו העלאה של המס הישיר אינה יכולה לסייע, ובמיוחד במציאות הישראלית שבה חלק גדול מרוכשי דירות היוקרה הינם יהודים אמידים מחו"ל אשר אינם משלמים מס הכנסה בישראל.

3. במקביל לצעדים להגבלת הביקוש ולהפחתת השפעתו של העושר החדש על שוק הדיור, יש לנקוט גם בצעדים ממשיים להגדלת היצע של דירות במחיר הוגן, וזאת על-ידי יצירה של "אופציה ציבורית" משמעותית, כלומר בנייה מאסיבית של דיור לרכישה ולהשכרה בבנייה ממשלתית, בקרבת מרכזי תעסוקה, ברמת גימור ותחזוקה גבוהה מאוד ובמחירים אפשריים לציבור הרחב.

1. לויין, יוברט, ורחל קלוש. 1995. *דיוור בישראל*. תל אביב: מרכז אדוה, עמוד 1.
2. שם: 3.
3. Esping-Andersen, Gosta. 1990. *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Princeton: Princeton University Press; Holmqvist, Emma, and Lena Magnusson Turner. 2014. "Swedish Welfare State and Housing Markets: Under Economic and Political Pressure." *Journal of Housing and Built Environment*, 29.
4. לויין וקלוש: 1.
5. באנגליה ובארצות אחרות, מכירת הדיוור הציבורי נתפסה כתוצר של אידיאלוגיה ניאורליברלית. ואילו בישראל, מציניים גילת בן שטרית ודניאל צ'מנסקי, "המדיניות שמעודדת בעלות על דיוור מזוהה עם ערכים סוציאליסטיים. התכנית שהפכה את עולי אתיופיה לבעלי דירות עוצבה על ידי השר יאיר צבן, חבר מפלגת מ"ר, וחבר הכנסת רן כהן [מאותה מפלגה] יום את חוק הדיוור הציבורי, אשר אפשר למשתכני הדיוור הציבורי לקנות את הדירות בהנחות ניכרות." ר' בן שטרית, גילת, ודניאל צ'מנסקי. 2004. "מדיניות המעודדת בעלות על דיוור בישראל בשנות התשעים: קפיטליזם בחסותה של התערבות ממשלתית?" *סוציולוגיה ישראלית* 1.
6. Dodson, Jago. 2006. *Rolling the State: Government, Neoliberalism and Housing Assistance in Four Advanced Economies*. Griffith University: Urban Research Program, Research Paper 7: 5.
7. בן שטרית, גילת. 2014. *עשור ללא מדיניות דיוור: נסיגת הממשלה מתמיכתה בדיוור ומחאת הקיץ* 2011. מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל. נייר מדיניות חס' 2014.03, יולי 2014.
8. בורוכוב, אליהו. 1998 (תשנ"ח). "קליטת העלייה בדיוור והשפעתה על ענף הבנייה". בתוך סיקרון, משה, ואלעזר לשם (עורכים), *דיוקנה של עלייה: תהליכי קליטתם של עולי ברית המועצות לשעבר, 1990-1995*. ירושלים: מאגנס: עמ' 207-231.
9. נמרוד בוסו, "מחצית הממשקיעים בנדל"ן: עובדי המגזר הציבורי, הבנקים והביטוח." *דה'מרקר*, 23.2.2014.
10. משה סמיונוב ונח לויין אפשטיין. 2007. "השפעת תמיכה של הורים על רמת החיים של ילדים נשואים". בתוך מתת אדר בוניס (עורכת): *משפחות בראייה סוציולוגית ואנתרופולוגית: מקראה*. תל אביב: האוניברסיטה הפתוחה.
11. גלית בן נאים, *רוכשי דירות להשקעה – מאפיינים ומגמות, ניתוח רב שנתי*. משרד האוצר, מינהל הכנסות המדינה. אוקטובר 2009.
12. משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, 2015. *סקירת ענף הנדל"ן למגורים לחודש ינואר 2015*.
13. בנק ישראל, 2013. "דפוסי רכישה של דירות בידי משקיעים מקומיים בשנים 2003-2012". בתוך: *ההתפתחויות הכלכליות בחודשים האחרונים 2012-2013*, אפריל עד ספטמבר 2013.
14. מנהל הכנסות המדינה, 2005. *דו"ח שנתי מס' 53 לשנת 2004*. פרק י"א: מיסוי מקרקעין.
15. מנהל הכנסות המדינה, 2009. *דו"ח שנתי מס' 57 לשנת 2008*. פרק י': מיסוי מקרקעין וענף הנדל"ן למגורים.
16. מנהל הכנסות המדינה, 2011. *דו"ח שנתי מס' 58 לשנים 2009-2010*. פרק י': מיסוי מקרקעין וענף הנדל"ן למגורים.
17. בנוסף, עלה שיעור מס הרכישה על דירות להשקעה שערכן עד מיליון ש"ח מ-3% ל-5%.
18. מנהל הכנסות המדינה, 2013. *דו"ח שנתי מס' 59 לשנים 2011-2012*. פרק י': מיסוי מקרקעין וענף הנדל"ן למגורים.
19. בנק ישראל, 2013. "דפוסי רכישה של דירות בידי משקיעים מקומיים בשנים 2003-2012". בתוך: *ההתפתחויות הכלכליות בחודשים האחרונים 2012-2013*, אפריל עד ספטמבר 2013.
20. משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, 2015. *סקירת ענף הנדל"ן למגורים לחודש ינואר 2015*.
21. הילה ציאון, "הישראלים בפסיכוכה קונים עוד ועוד דירות". *ynet*, 14.5.2015.
22. בנק ישראל, 2013. "דפוסי רכישה של דירות בידי משקיעים מקומיים בשנים 2003-2012". בתוך: *ההתפתחויות הכלכליות בחודשים האחרונים 2012-2013*, אפריל עד ספטמבר 2013.
23. שרון שפורד ואריק מירובסקי, "חולמים על דירה? יש כאלה שיש להם יותר מ-10; השיאן - עם 46 דירות". *דה'מרקר*, 28.9.2014.
24. תומר גנון, "ריכוזיות נוסח ישראל: 31 קבוצות מחזיקות למעלה מ-2,500 חברות". *כלכליסט*, 11.12.2014.
25. ר' פרטים נוספים אצל ערן אזרן, "ישראל מעצמה של מיליונרים אבל תחושת האזרחים קשה". *דה'מרקר*, 12.5.2015.
26. ליאת בר סתו, "בעל הבית השתגע", *מגזין mako*, 27.3.2014.
27. מרגלית, טליה. 2006. "בנייה לגובה בתל-אביב: ירידה לשורשי היוקרה". *זמנים* 96 (סתיו 2006).
28. נדל"ן הדיוור היקר במיוחד מייצר גם תעשייה של שירותים נלווים הכוללת בנקאי השקעות, משפטי נדל"ן יוקרתי, אדריכלי פנים, יבואני אבזרי בניין וריהוט יוקרתיים, אנשי אבטחה, טכנים ועוד.
29. רייצ'ל דויר קראה לכך "McMansionization". Dwyer, Rachel E. 2009. "The McMansionization of America? Income Stratification and the Standard of Living in Housing, 1960-2000." *Research in Social Stratification and Mobility* 27.
30. שם: 290.
31. Frank, Robert H. 2007. *Falling Behind: How Rising Inequality Harms the Middle Class*. Berkeley: University of California Press.
32. Christie's International Real Estate. 2013. *Luxury Defined: An Insight into the Luxury Residential Property Market*. www.christiesrealestate.com
33. Brown, Joshua. Meet the House that Inequality Built: 432 Park Avenue. *Fortune*. November 24, 2014.
34. Dionne Searcey, "In Tepid Housing Market, Builders Cater to Desires of Well-Off". *New York Times*, 24.2.15.
35. Joseph Stiglitz, "Of the 1%, By the 1%, For the 1%." *Vanity Fair*, May 2011.
36. Greenwood, Daphne T, and Richard P. F. Holt. 2010. "Growth, Inequality and Negative Trickle Down." *Journal of Economic Issues*, 44:2.
37. נמרוד בוסו, "קילומטר הזהב: שוק המגה-יוקרה בטיילת של תל אביב שובר שיאים". *דה'מרקר*, 12.10.2013.
38. עופר פטרסבורג, "מותק הדירה התנפחה". *ידיעות אחרונות*, 2.1.2015.
39. רונית מרום, "שקר היוקרה: כך הופכים דירה סטנדרטית לחלום". *דה'מרקר*, 3.4.2015.
40. תאגיד "שיכון ובינוי", 16.2.2015. *פרויקט פרי מגדים התחדשות עירונית*. מצנת מחפנשג ידוע ציבור <http://www.tel-aviv.gov.il/Tolive/Infrastructures/Lists/List13/Attachments/63/%D7%A4%D7%A8%D7%99%20%D7%9E%D7%92%D7%93%D7%99%D7%9D-%D7%9E%D7%A6%D7%A9%20%D7%AA%D7%95%D7%A9%D7%91%D7%99%D7%9D%2016.2.15.pdf>
41. עידו אפרתי, "סימני האטטה הגיעו לשוק הנדל"ן". *nrg*, 19.3.2008.
42. נתונים ממערכת מידע נדל"ן (כרמ"ן) של רשות המיסים, 31.3.2015.

