



יסודות הכלכלה חלק ב' – כלכלה עירונית

שווקי הדיור והעבודה



שוק העבודה וההגירה

מעבר בין ערים

במצב בו קיימות ערים סמוכות, עובדים יהגרו מעיר לעיר במטרה לקבל שכר מירבי עד להיווצרות שיווי משקל מרחבי.

תחלופת גורמי ייצור (factor substitution)

מקדם המעיד על יכולת ההחלפה של גורמי ייצור מסוימים בגורמי ייצור אחרים, למשל טכנולוגיה לעומת הון אנושי.

שוק הדיור

תכונות

1. ריבוי מאפיינים, הטרוגניות - מאפייני המבנה, מאפייני הדירה, מאפייני מיקום.
2. גיל הדירה - כרונולוגי \ אפקטיבי.
3. מוצר יקר – נדרש מימון (הלוואה).
4. בעלות או שכירות.
5. קונים ומוכרים מועטים.
6. מידע מצומצם.
7. דירות חדשות לעומת דירות יד שניה (שני שווקים).
8. לא מתכלה (למרכיב הקרקע בלבד)
9. נמצא במיקום קבוע.

כלכלה עירונית

בודנשטיין ושות'
שמאי מקרקעין



מודל החילחול \ הסינון (Filtering Theory of Housing)

טוען שבנייה לקבוצות הכנסה גבוהות, מאפשרת לאלו הנמוכים בסולם 'להסתגן' לתוך הדיור שהתפנה.

חלחול היחידות מתת השווקים הגבוהים לנמוכים מתרחש בעקבות העלייה בשכר הראלי ובעקבות הידרדרות באיכות הדיור לאורך זמן.

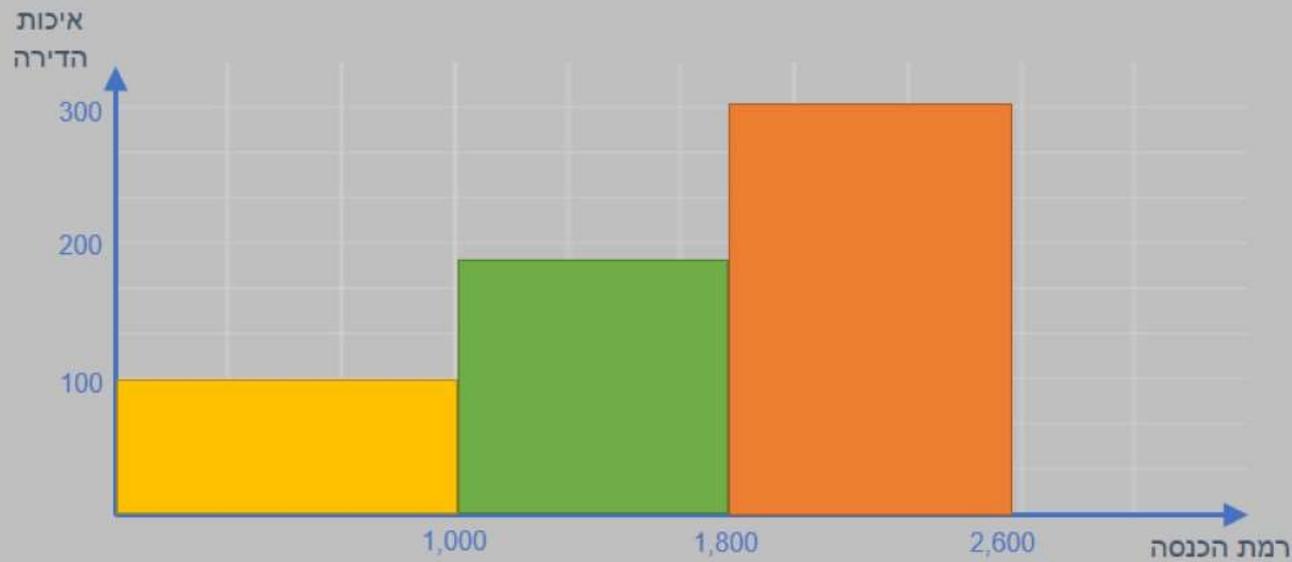
משקי הבית בתתי השווקים הגבוהים משדרגים את רמת הדיור שלהם ומפנים את היחידות שמחלחלות לתת השוק הנמוך יותר.

כלכלה עירונית

מודל החילחול \ הסינון (Filtering Theory of Housing)

ההנחה היא כי עלויות תחזוקה ועלויות שיפוץ גבוהות ולכן למשק בית השואף לשפר את רמת הדיור, כדאי לעבור לדירה חדשה וכך דירתו תחלחל לתת השוק מתחת.

מנגנון החילחול מחייב שיחידות דיור בתת השווקים השונים יהיו תחליפים לא מושלמים עבור משקי הבית



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

כלכלה עירונית

מודל החילחול \ הסינון (Filtering Theory of Housing)

ביקורת

- על פי טענת המודל, אם אין שינוי בהכנסה הצרכנים ישמרו על המצב הקיים.
- תגובת השרשרת מותנית בכך שעשירים ימכרו את דירתם למעמד הביניים.
- עשירים גרים בדירה עם מותרות (שמעמד הביניים לא צריך) ולכן דורשים בפועל מחיר גבוה על הנכס.
- המודל עובד רק בתחום מסוים של הכנסות.

שוק הדיור



שיטות ניתוח כלכלי

גישת השירותים
ההומוגניים \ מימונית

הגישה ההדונית



הגישה ההדונית

שירותים \ הנאות (amenities)

מגוון ההנאות שניתן לקבל בנכס מקרקעין מסויים.

ניתן לסווגן להנאות מוחשיות ושאינן מוחשיות.

- מוחשיות: מעלית, גישה לאינטרנט, מסעדות, פארקים, מרכזים קהילתיים, בריכות שחייה, מגרשי גולף, מכוני כושר, תיאטרון או חדרי מדיה, שבילי אופניים, מוסכים וכו'.
 - בלתי מוחשיות: תחבורה ציבורית, נופים, שיעור פשיעה נמוך, גישה לאוויר ומים נקיים.
- באזורים בהם יש מגוון הנאות, היצע העובדים גדל ושכר העבודה עשוי לרדת ביחס לאזורים אחרים.

מגוון השירותים חשוב יותר עבור משקי בית ממעמד סוציו - אקונומי גבוה, לכן ככל שההכנסה יורדת, הם הופכים להיות פחות משמעותיים.



הגישה ההדונית

הגישה ההדונית

הדירה היא סל של מוצרים ושירותים ונדרש לתמחר כל מרכיב בנפרד (שיטה סטטיסטית המבוססת על רגרסיה לינארית).

התהליך

- איסוף נתונים.
- הגדרת המודל - לכל דירה מגדירים משתנים ולכל משתנה משקל בשווי הדירה.
- בחירה בין החלופות.

$$Y_i = \alpha A_i + \beta B_i + \gamma C_i + \delta D_i + \dots + \mu_i$$

משוואה הדונית

הגישה ההדונית



הגישה ההדונית

$$Y_i = \alpha A_i + \beta B_i + \gamma C_i + \delta D_i + \dots + \mu_i$$

משוואה הדונית

סה"כ (עבור חלופה i)	משקל	מקדם	משתנה
90	90 = A	10 = α	שטח דירה
70	14 = B	5 = β	שטח מרפסת
6	2	3	קומה
10	4	2.5	כיוון
4	2	2	גובה
1±	10	0.1± = μ_i	מקדם שגיאה
1 ± 180			סה"כ

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

הגישה ההדונית



יתרונות \ חסרונות

חסרונות	יתרונות
אד הוק - אין מודל תיאורטי	בידוד השפעת רכיב ספציפי
הנחה - הצרכן מתמחר כל רכיב בנפרד	משקפת הטרוגניות
סיבוכיות - הרבה נתונים	קלה ליישום
השפעות חיצוניות	

גישת השירותים ההומוגניים

גישת השירותים ההומוגניים

התייחסות לדיור כאל מוצר אחד, המפיק יחידות תועלת הומוגניות, מאפשרת ניתוח של דיור כמו כל מוצר כלכלי אחר (הנחה - כל הדירות זהות במאפייניהם, פרט לשטח הדירה).

הגישה המימונית לדיור

ערך של סדרת תשלומים אינסופית

$$PV = \frac{PMT}{r}$$

ערכים של סדרת תשלומים אינסופית

- PV - שווי הנכס.
- PMT - שכר דירה.
- r - שיעור היוון כולל.

הגישה המימונית לדיור

ערך של סדרת תשלומים אינסופית

$PV = \frac{PMT}{r}$	<p>ערכים של סדרת תשלומים אינסופית</p>
$r = i + d + m - p$	<p>שיעור היוון כולל</p>

- PV - שווי הנכס.
- PMT - שכר דירה.
- r - שיעור היוון כולל.
- i - ריבית השוק, ריבית חסרת סיכון.
- d - עלות תחזוקה.
- m - פחת.
- p - רווח הון (עליה בשווי הדירה).

הגישה המימונית לדיור

ערך של סדרת תשלומים אינסופית

$PV = \frac{PMT}{r}$	<p>ערכים של סדרת תשלומים אינסופית</p>
$r = i + d + m - p - g$	<p>שיעור היוון כולל (כאשר יש אינפלציה)</p>

- PV - שווי הנכס.
- PMT - שכר דירה.
- r - שיעור היוון כולל.
- i - ריבית השוק, ריבית חסרת סיכון.
- d - עלות תחזוקה.
- m - פחת.
- p - רווח הון (עליה בשווי הדירה).
- g - אינפלציה.

גישת השירותים ההומוגניים

יתרונות \ חסרונות

חסרונות	יתרונות
קשה להשיג נתונים	עקבית עם התאוריות הקלאסיות
דירה היא לא באמת מוצר הומוגני	נדרשים מעט מאוד משתנים