



## שכירות או בעלות: סקירת ספרות (2014)

### מבוא

מאז קום המדינה מצוקת הדיור ממשיכה להעסיק את השיח הציבורי בישראל. לאחרונה המצב שוב החמיר. מסיבות שונות עלו בזמן האחרון מחירי הדירות באופן קיצוני, כך שדרושות היום לזוג צעיר שנים רבות כדי לחסוך את ההון העצמי הדרוש לקניה, הרבה יותר מבארצות מפותחות אחרות. אחד הפתרונות החשובים לבעיה זו הוא כמובן השכירות המאפשרת למשק בית מגורים תוך כדי תשלום עבורם. אך עלות שכר הדירה גם היא היום כה גבוהה, שללא עזרה חיצונית, בד"כ מההורים, לרבים גם מהמעמד הביניים אין סיכוי להגיע לדירה משלהם. בטור הנוכחי תוצג סקירה תמציתית של מספר מאמרים חדשים העוסקים בהיבטים שונים של הדיור להשכרה לעומת הבעלות. מאמרים אלה מנסים לבחון כמה מהתפיסות המקובלות לגבי הסוגיה. הטור אמור אפוא לתרום לדיון על בסיס ידע בדוק במקום על "שכל ישר". הרי גם הניסיון מראה, שמה שנשמע סביר, אינו בהכרח נכון.

מצבו של שוק השכירות בישראל הוא בהחלט חריג לעומת המדינות המפותחות. אמנם, לפני קום המדינה, רוב האוכלוסייה היהודית גרה בשכירות (על האוכלוסייה הערבית אין מידע מהימן). אבל חוק הגנת הדייר גרם להפסקה מוחלטת של הבנייה הפרטית להשכרה. אף על פי כן, היום כ-16% ממשקי הבית שוכרים את דירתם (אין נתונים מדוייקים). בניגוד למקובל בחו"ל, הדירות המושכרות בשוק החופשי אינן בבניינים שנבנו למטרה זו. בד"כ הן יחידות בודדות לרוב בבתים משותפים, השייכות לבעלים פרטיים המחזיקים אותן כהשקעה מניבה. לעומת זאת, הדיור הציבורי, שהיווה עוד בשנות השבעים רבע ממלאי הדירות, הצטמצם מאז בעקבות ההפרטה לפחות משלושה אחוזים עקב מכירת דירות לדיירים והפסקת הבנייה למטרה זו.

כמו במדינות רבות, קיימת בישראל העדפה ציבורית ברורה לבעלות, הנתמכת מאז קום המדינה גם על ידי המדיניות הממשלית. הטיעונים בעד מגמה זאת ידועים; נזכיר כאן רק את העיקרים: רכישה מאפשרת למשק הבית צבירת הון אם מחיר הדירות עולה. כמו כן, בעלות מזכה מעמד חברתי משופר, ומעודדת תחזוקה טובה יותר. לבעלים יש תחושת הישג; הם נהנים מחוסר תלות בבעל הבית; בעלות מאפשרת לעשות שינויים לפי הצורך. לא פחות חשוב, נמצא קשר סטטאיטי בין בעלות למצב הבריאות ולמעורבות בקהילה, וכו'. אבל קיימות, כמובן, גם סיבות טובות להעדיף שכירות. אין צורך בהון עצמי גדול

מאוד החסר בד"כ לזוגות צעירים, עולים חדשים, גרושים וכיו"ב. כמו כן, תהליך הרכישה עצמו יקר. הרי ההוצאות עבור עורכי דין, מיסוי, מתווכים, העברת הרהיטים וכו' מגיעות בקלות ל-10% של מחיר הדירה. כתוצאה, מי שמצפה להישאר בדירה רק זמן קצר, כמו סטודנטים, משתלמים וכד' יעדיף לשכור במקום לקנות. יתר על כן, השוכר המשלם תוך כדי שימוש בדירה ולא מראש, אינו חייב לשלם עבור רווחים הצפויים אולי בעתיד, אינו מסתכן בתנודות הבלתי נמנעות בשוק הנדל"ן ואינו זקוק למשכנתא.

בטור זה נסקרים שישה מאמרים, העוסקים בהיבטים שונים של הבחירה בין בעלות ושכירות. מאמרים אלה נבחרו לאושש ובחלקם להפריך כמה מהדעות המקובלות לגבי היתרונות והחסרונות של בעלות בהשוואה לשכירות. ידונו הסוגיות הבאות: האפקטיביות של בעלות חלקית כפיתרון ליצירת דירו בר השגה; יכולתם של מיעוטי יכולת לעמוד בהוצאות בלתי צפויות כגון תיקונים; האם בעלות על דירה תורמת לשיעור רצון מהחיים; האם בעלים יותר מעורבים בקהילה; מה הגורמים לשיעורי בעלות הנמוכים בגרמניה; ומה המשמעות של תופעת דור השוכרים.

Kenneth Mark Temkin, Brett Theodos, David Price (2012).  
Sharing Equity with Future Generations: An Evaluation of Long-Term Affordable Homeownership Programs in the USA. *Housing Studies*, 28(4), 553–578.

עבור רוב הזוגות הצעירים המכשול העיקרי לרכישת דירה הוא כמובן ההון עצמי ההתחלתי הגבוה הדרוש. במדינות רבות, כולל ישראל, העזרה הניתנת למיעוטי יכולת היא על ידי סבסוד (למשל על ידי הוזלת מחיר הקרקע או על ידי ויתור על חלק מהמיסוי) או על ידי הקלות בתנאי המשכנתא (הקטנת הדרישה להון עצמי או הורדת הריבית). מצד שני, מיתון הדרישה להון עצמי מגדיל את הסיכון ללווה, במיוחד למיעוטי יכולת, כאשר מחירי הנדל"ן יורדים באופן קיצוני, כפי שזה קרה לאחרונה בארה"ב.

מאמר זה בוחן מספר תכניות שפותחו בארה"ב על ידי גופים ציבוריים, עיריות ומלכ"רים, המיועדות להקל על משפחות עם הכנסה נמוכה או בינונית לרכוש דירה במחירים נמוכים ממחיר השוק. בכולם הדייר נהנה מסובסידיה המוזילה את מחיר הדירה ו/או את עלות המשכנתא. אבל כאשר הוא מוכר אותה, הרווח מהמכירה מחדש מוגבל, כדי להשאיר את הדירה ברת השגה לקונה זכאי הבא. המשמעות המעשית של תכניות אלה היא, שמיעוטי יכולת הזכאים להשתתף בתכנית יכולים לצבור הון עד למכירה אבל פחות משהיו משיגים לו היו מסוגלים לרכוש בית ללא התמיכה. מצד שני, הסבסוד לדייר נמוך יותר, ולכן העלות לציבור נמוכה יותר מבתכניות, כמו אלה הנהוגות בישראל, שבהן הדייר הנתמך מרוויח את כל הסובסידיה כאשר הוא מוכר את דירתו. יתר על כן, סכום נתון של סובסידיה תומך במספר גדול יותר של זכאים לעזרה, כי גם הקונה החדש זוכה בדירה ברת השגה.

המאמר מנתח שבע תכניות של בעלות חלקית המוצעות בארה"ב על ידי גורמים שונים (עיריה, מלכ"ר וכד'). בכולם משק הבית והגוף התומך מתחלקים למעשה בבעלות על הנכס. השוני העיקרי בין התכניות מתבטא בכללים שלפיהם נקבע המחיר המירבי שעבורו ניתן למכור את הנכס, ולכן הסכום הנשאר בידי הדייר המוכר. במאמר נבדקים מספר קריטריונים לבחינת

הצלחת התכניות: בין היתר באיזו מידה הדירות נשארות ברות השגה אחרי המכירה המיוחדת, מה היתה ההשפעה על ההון האישי של הקונים, האם הדיירים יכלו לעמוד בהחזר המשכנתא, ומה הייתה ההשפעה על הניידות לדירות אחרות. הממצא המרכזי הוה שרוכשי דירות זכו בתשואה הדומה למה שהיה מתקבל לו היו שוכרים דירה ומשקיעים את ההון העצמי במניות או אגרות חוב. לא פחות חשוב, הבתים נשארו ברי השגה לרוכשים מיעוטי יכולת כאשר הם נמכרו שוב. יתר על כן, השכונות שבהן הופעלו התכניות האלה הצטיינו בשיעור נמוך יותר של פשיעה ועבריינות, דיירים בעלים נשארו יותר זמן בדירתם, אבל הניידות עצמה הייתה קרובה למוצא הארצי.

Shannon Van Zandt and William M. Roheb (2011). The sustainability of low-income homeownership: the incidence of unexpected costs and needed repairs among low-income home buyers. *Housing Policy Debate*. 21(2), 317–341.

עד למשבר הדיור האחרון נוסף בארצות הברית מספר חסר תקדים, יותר מעשרה מיליון, של בעלי דירות מיעוטי יכולת חדשים. התפתחות זו התאפשרה בעקבות הקלות שניתנו בעידוד הממשלה למבקשי משכנתאות, שקודם לא היו זכאים להלוואה בגלל מצבם הכלכלי. ההקלות התבטאו באחוז הקטן של הון עצמי שנדרש, התעלמות מבעיות כלכליות וכיוב'. המאמר מבוסס על מחקר שנעשה בקבוצה של משקי בית מיעוטי יכולת (זוגות נשואים, משפחות חד הוריות, וכד') שהשתתפו בתכנית פיילוט, שאמורה הייתה לבדוק את האפקט של הכנת משקי בית אלה להתמודד עם הבעיות הנובעות מהבעלות על דירה, כגון: תשלומים עבור משכנתא, מס רכוש, חשמל, הצאות תחזוקה שוטפות, ובעיקר הוצאות בלתי צפויות כגון תיקונים. יש לציין שהמחקר בוצע לפני המפולת הכלכלית בארצות הברית, שגרמה כידוע לגידול באבטלה במיוחד בין מיעוטי יכולת ולירידה מאסיבית במחירי הדירות. כתוצאה בשנים אלה רבים ממשקי הבית לא הצליחו לשלם את המשכנתא ואיבדו את דירתם ואת כל חסכוניהם.

ממצאי המחקר בהחלט מעוררים דאגה לגבי המשמעות של תכניות לעידוד הרכישה על ידי משקי הבית עם הכנסה נמוכה. אחרי פחות משנתיים מצאו החוקרים שחלק גדול מהבעלים החדשים התקשו לעמוד בהוצאות. יותר ממחצית מ-350 הבעלים החדשים שהשתתפו בתכנית נתקלו בהוצאות גדולות בלתי צפויות, במיוחד עבור תיקונים, ויותר משליש התקשו להתמודד עם תשלומים גבוהים, שאינם קשורים לדירה, והתקשו להתמודד איתם. בנוסף, ליותר ממחציתם היו חובות כבדים מלפני הקנייה, שלא היו קשורות לבית ורבע אחרו בתשלומי משכנתא יותר מחודש. הממצאים מעלים ספקות לגבי הקיימות של בעלות על דירות של מיעוטי יכולת ומדגישים את החשיבות של יעוץ לפני ואחרי הרכישה עבור אוכלוסייה נחשלת.

Timo Zumbro (2014). The Relationship Between Homeownership and Life Satisfaction in Germany. *Housing Studies*, 29(3), 319–338.

אחת הטענות המרכזיות המצדיקות עזרה ברכישת דירה במקום בשכירות היא, שהבעלות תורמת באופן משמעותי לשיעור הרצון הכללי של משק

הבית בכלל ומהדיר בפרט. בהתחשב במאמץ הגדול הכרוך ברכישה המחייב סכום גדול ביותר של הון עצמי התחלתי ובתשלומי משכנתא גבוהים במשך שנים רבות, זאת שאלה חשובה, לא רק מבחינת הפרט אלא גם מבחינתה של מדינות הדיר. המאמר בוחן את הקשר הסטטיסטי בין בעלות על דירה לבין שביעות רצון מהחיים על בסיס מחקר פאנל כלכלי-חברתי (German Socio Economic Panel Study), שבוצע בגרמניה בין 1992 ו-2009. הנתונים הרבים שנאספו מאפשרים לנטרל את השפעת מגוון רחב של גורמים שיכולים להשפיע על שביעות הרצון, כולל איכותה של יחידת הדיר, גודל הדירה ותחושת הצפיפות, אזור המגורים, הכנסת המשפחה, סוג הבניין, מין וגיל המשלב, מצב משפחתי, השכלה, מצב הבריאות, וכו', וכו'. על ידי ניתוח מודלים של לוגיט ורגרסיות החוקר מצא קשר חיובי מובהק בין בעלות על דירה לבין שביעות הרצון מהחיים. תוצאות נוספות מראות, שהבעלות על דירה חשובה במיוחד למשקי בית מיעוטי יכולת, שעבורם הרכישה מהווה אולי ההישג החשוב ביותר בחייהם. יתר על כן, נמצא כצפוי קשר מובהק בין שביעות הרצון לבין מצב הדירה והמעמסה הכלכלית של הדיר עבור משקי בית.

באופן כללי ממצאי המחקר מצביעים על כך, שמדיניות השואפת לשפר את רווחת הדיירים חייבת להתייחס לא רק לבעלות על הדירה אלא גם במשמעותה של עלות התחזוקה. מצד שני, רצוי לציין שעצמת הקשר תלויה בתפיסה התרבותית לבעלות השונה ממדינה למדינה. זה הובלט במאמר מוקדם יותר של Hoekstra ו-Elsinga (2005). שהשווה את הקשר בשבע מדינות אירופאיות במתודולוגיה פחות מתחכמת. שני החוקרים מדגישים שההשפעה תלויה גם בהקשר התרבותי וגם במבנה של שוק הדיר. ההעדפה המוחלטת של בעלות אופיינית עבור מדינות אנגלוסקסיות, כגון בריטניה ואירלנד, ועבור מדינות, כגון ספרד ואיטליה, שבהן קיימת מסורת של בעלות כצורת אחזקה נורמטיבית. לעומת זאת, במדינות גרמניות-סקנדינביות, כגון גרמניה, דנמרק והולנד, שבהן יש מסיבות היסטוריות שוק שכירות מאוד מפותח, ההעדפה הרבה פחות חזקה. יתר על כן, באופן לא מפתיע במדינות שבהן אחוז השכירות הוא גבוה במיוחד (למשל שוויץ ושוודיה) מוטל על בעלי דירות הגרים בדירתם מס הכנסה על שכר הדירה הגלום (שכר דירה שהיו יכולים לקבל לו השכירות את ביתם) במקום הקלות על תשלומי ריבית למשכנתא כמו בארצות המדגישות החשיבות של בעלות.

Kim Manturuk, Mark Lindblad and Roberto Quercia (2012). Civic Engagement in Low-Income Urban Neighborhoods: A Longitudinal Analysis. *Urban Affairs Review*, 48(5), 731–760.

טענה נפוצה להצדקת התמיכה בבעלות על דיר היא, שהבעלות מגבירה את המעורבות והמחויבות של משקי בית בקהילה ובחברה האזרחית. מכאן שבעלות לא רק מועילה לפרט אלא לחברה כולה. הקשר המשוער בין בעלות לבין מעורבות בקהילה מוסבר, בין היתר, מתוך ההנחה שלבעלים יש עניין בכל פעילות העשויה להפוך את השכונה ליותר מושכת ולכן עשויה להעלות את שווי הדירות. שוכרים, מצד שני, אינם נהנים מההשבחה של הנכס ונשארים הרבה פחות זמן בדירתם מבעלים, ולכן "כדאיות" המעורבות בקהילה היא צפויה להיות יותר נמוכה. המאמר בודק, אפוא, האם יש קשר

סיבתי בין בעלות על דירה לבין מעורבות אזרחית, וזה בשכונות של מיעוטי יכולת, שבהן מופעלות תכניות פדראליות שונות לעידוד הרכישה.

המחקר עצמו מבוסס על מדגם של משקי בית שהשתתפו בתוכנית CAP (Community Program Advantage) המכוונת למשקי בית מיעוטי יכולת, שקבילו במסגרתו משכנתאות נוחות מאוד בריבית קבועה לטווח ארוך. לצורך ההשוואה נבדקו שני מדגמים של משקי בית: בעלי דירות ושוכרים. שלושה משתנים תלויים נבדקו: צורת האחזקה בהתחלה ובסוף תקופת המחקר, מעורבות בקהילה, וניידות, ז.א. אם המשיב החליף את דירתו במהלך התקופה הנחקרת. כדי לנטרל גורמים ההעשויים להשפיע על משתנים אלה נבדק מספר גדול של אפיונים של המשיבים ושל הדירות שנאספו במסגרת CAP (כגון גזע, מין, מצב משפחתי, תעסוקה, הכנסה, השכלה ובעיות חברתיות בשכונה). ממצאי המחקר מראים ששוכרים שקנו דירה במהלך תקופת המחקר היו יותר מעורבים בפעילות בארגונים שכונתיים מאלה שנשארו שוכרים. ז.א. שהמעורבות גדלה באופן מובהק אחרי ששוכרים אלה קנו דירה. מסתבר שהבעלות על הדירה היא שגרמה לשינוי בגישת הדייר לשכונה. המאמר דן במשמעות הממצא למדיניות המכוונת לקדם בעלות בשכונות עירוניות עם מיעוטי יכולת שמעורבותם והזדהותם עם הסביבה היא אחת המטרות של מדיניות חברתית במסגרת תכניות דיור.

Michael Voigtlaender (2009). Why is the German Homeownership Rate so Low? *Housing Studies*, 24(3), 355–372.

שיעור הבעלות על דיור בגרמניה הוא עם 46% נמוך לעומת רוב הארצות באירופה. (לצורך השוואה: בספרד ואיטליה האחוז עולה על 80%, בבריטניה ואירלנד הוא נע בין 70%-80%. לעומת זאת, בשווייץ הוא רק קצת יותר מ-30%. מה מסביר הבדלים אלה? נוכח תוחלת החיים הארוכה של בנייני מגורים, העולה על 100 שנה, נראה שיש להיסטוריה של שוק הדיור השפעה מרחיקת לכת על הרכב ואופי המלאי. לדעת החוקרים המצב בגרמניה הוא תוצאה של ארבע גורמים עיקריים: קודם כל, בגרמניה דיור בשכירות מהווה חלק גדול מהמלאי בגלל גודל סקטור הדיור הציבורי שפותח בעקבות מלחמת העולם. יתר על כן, המחבר טוען, שהאיכות הגבוהה של דיור סוציאלי, שהוא חדש יחסית, והכללת משקיעים פרטיים בבנייתו וניהולו היוו בסיס איתן לשוק שכירות פרטי גדול. מצד שני, רוכשי דירות בגרמניה לא קיבלו את הסובסידיות הגבוהות, כמו בספרד או בהולנד, שהפכו את השכירות ללא כדאית מבחינה כלכלית עבור חלק ניכר מהאוכלוסיה. בנוסף, חוקי הגנת הדייר בגרמניה נשארו הרבה יותר מתונים מבבריטניה או ספרד. הם מאפשרים העלאה של שכ"ד עם העליה הכללית של מחירי הדור. כתוצאה השקעה עסקית בבניה להשכרה נשארה רווחית, גם כאשר מחירי הדירות עלו. לבסוף מחירי דירות בגרמניה נשארו יחסית יציבים לתקופות ארוכות. לכן בנייה ספקולטיבית מתוך ציפיה לרווחי הון בטווח הקצר לא הייתה אטרקטיבית. המשמעות של ממצאים אלה לקורא הישראלי צריכה להיות ברורה. עידוד אפקטיבי של שוק השכירות לא יפיק תועלת בטווח קצר (קדנציה של שר שיכון) ואינו יכול להתבסס על תכנית אחת בודדת (רי סופרטנקר) אלא חייב לכלול שינוי מערכתי, כולל עדכון חוקי המיסוי, עדכון חוקי הגנת הדייר, והטבות המשתוות לאלה שניתנות לרוכשי דירה.

Kim Mckee (2012). Young People, Homeownership and Future Welfare. *Housing Studies*, 27(6), 853–862.

ברוב המדינות המפותחות נהפכה הבעלות על דירה לצורת החזקה הנורמטיבית. כפי שמציין Mckee, דיור משחק כתוצאה תפקיד מרכזי במעבר בין רווחה קולקטיבית, שבה האחראיות על רווחת האזרחים היא באופן כללי בידי המדינה, לרווחה המבוססת על רכוש והנכסים בידי הפרט. לכן מצטיירת לאחרונה תופעה חדשה וחמורה. בני גילאי 18 עד 30 ויותר, מודרים במידה הולכת וגוברת מגישה לדיור עצמאי. יותר ויותר צעירים נשארים בבית הוריהם, אחרי שגמרו לימודיהם והתחילו לעבוד. כאשר הם מוכנים סוף סוף לעזוב את ה"כן המשפחתי" וזקוקים לדיור כלשהו, הם חייבים להתמודד עם בעיות מימון קשות. בלית ברירה הם גרים עם חברים וחייבים לשכור דיור במגזר הפרטי. הם אינם מצליחים לחסוך את ההון העצמי הדרוש. הקבוצה מתחת לגיל 30 נהפכה ל"דור השכירות", ולא ברור מתי ואיך יוכלו לרכוש דירה משלהם.

המחבר טוען, שתופעה זאת היא אחת מהשלכות המדיניות של צמצום תכניות הרווחה בבריטניה בתחום הדיור וההשכלה. הרי אחת ממרכיביה החשובים היתה הפרטת הדיור הציבורי על ידי מכירת היחידות לדיירים, למלכ"רים או לחברות עסקיות. בנוסף קרו בינתיים כמה התפתחויות המקשות עוד יותר על הצעירים להגיע לדירה משלהם, המשבר הכלכלי, שגרם לאבטלה שפגעה במיוחד בדור הצעיר, ועלות ההשכלה הגבוהה ההולכת וגדלה.

התפתחויות אלה יצרו קונפליקט בין הדור הצעיר המתקשה בתחום הדיור והדור המבוגר הנהנה מדיור בשפע. כדי להבין את מורכבות הסוגיה, יש להרחיב את היריעה ולהסתכל מעבר לבעיות המידיות של שוק הדיור. במיוחד חשובים, לדעת המחבר, יחסי הגומלין בין מדיניות הדיור לבין שינויים חברתיים, כלכליים ודמוגרפיים והקשר למדיניות הרווחה. הניתוח מתמקד אמנם במצב בבריטניה, אבל נוגע למצב בארצות אחרות, כולל ישראל

## סוף דבר

הבחירה בין שכירות ובעלות היא אחת הסוגיות הקריטיות עבור כל משק בית הזקוק למגורים, וכל שכן עבור מדיניות הדיור. בטור זה סקרנו מחקרים שונים העוסקים בנושא. התייחסות לכל ההיבטים החשובים הייתה, כמובן, חורגת גם מהמקום וגם מהזמן העומדים לרשותנו. בלית ברירה התעלמנו מכמה מהנושאים המרכזיים ביותר, כגון שכירות ציבורית, מחיר הדיור, מערכת המיסוי, וכיוב'. אולי תהיה בעתיד הזדמנות להרחיב על זה את השורות. להלן ננסה לסכם ולדון בעיקר המסקנות הנובעות מהמאמרים שנסקרו. חשוב אולי להדגיש כאן, שמדובר במחקרים העוסקים במצב בחו"ל, שתוצאותיהם אינן בהכרח רלוונטיות באופן מלא עבור התנאים הישראליים.

השאלה הראשונה היא האם מדיניות המעודדת בעלות תואמת בכלל את ההעדפות של משקי הבית לאורך זמן או שהיא רק ביטוי לשיקולים בזמן הרכישה. המאמר של Zumbro מראה, שעל אף השיעור הגבוה יחסית של שוכרים בגרמניה, בעלי הדירות באופן כללי מרוצים יותר מחייהם מהשוכרים. בהקשר זה Voigtlaender בודק מדוע אחוז השוכרים הוא כל כך גובה בגרמניה. ההסבר שלו הוא, שיש חשיבות מכרעת לעובדה שמלאי

הדירות המושכרות הוא בעל איכות גבוהה וששוק זה מאוד מפותח. העדר היצע מספק של דירות להשכרה במשך תקופה ארוכה משפיע בהכרח על התפיסה הנורמטיבית של האוכלוסייה, במיוחד אם המדיניות הממשלתית תומכת בבעלות אך לא בשכירות. זאת כמובן גם אחת הסיבות למצב בישראל, מלבד לחוק הגנת הדייר.

מלבד לבעיית ההון העצמי המקשה על כל משק בית צעיר, הבעלות יכולה להיות בעייתית מאוד עבור מיעוטי יכולת. היא מהווה כאמור סיכון רציני בגלל הוצאות בלתי צפויות עבור תחזוקה ותיקונים, שאינן קיימות בדירה שכורה (Van Zandt). וכמובן גם בגלל האפשרות של בעיות כלכליות כגון אבטלה. הרי גם בישראל היו לפני כמה שנים הפגנות קשות של "נפגעי המשכנתאות". אף על פי כן, עקב ההעדפה הרווחת של בעלות לא חסרים ניסיונות לאפשר גם לאוכלוסיות חלשות לגור בדירה שלהם. רוב התכניות מבוססות על הוזלות המהוות למעשה מענקים ההופכים ישירות לחלק מרכוש הנתמכים. לכן העניין בתכניות המבוססות על בעלות חלקית, שבה הדיירים רוכשים במהלך השנים חלק הולך וגדל של הנכס, אך כאשר הם מוכרים המחיר מוגבל, כדי שהדירה תישאר ברת השגה גם עבור משקי בית זקוקים נוספים (Temkin). אמנם פיתרון זה פוגע במטרה לעודד צבירת הון עצמי, אבל משאיר את הדירות ברות השגה, וראוי להתייחסות למסגרת זו גם בישראל.

בעידן, שבו מחירי דירות הולכים ועולים בקצב מסחרר, משקי בית הנכנסים לשוק עלולים להיות מודרים ממגורים נורמטיביים. זוג צעיר, שאין לו עזרה מהורים, מתקשה לרכוש דירה כאשר עליו לשלם בו זמנית שכר דירה מרחיק שחקים ולחסוך כדי לצבור את ההון העצמי הדרוש. מכאן שגם אזהרתו של McKee (2012) מפני תופעת "דור השכירות" רלוונטית לישראל. מה שברור שאין פיתרון אחד ומידי למצוקה. דרושה מדיניות עקבית לטווח ארוך המתייחסת לכל המגורים ולכל שכבות האוכלוסייה. פיתרון ה-זבנג וגמרנו אינו אפקטיבי, אינו יעיל, כפי שנראה בקרוב עם הויתור על מע"מ לרוכשים חדשים. כישלון במציאת פיתרון יתנקם לא רק בדור הצעיר אלא בכל החברה.

**אליה ורצברגר**