

א

אכן תקום בספטמבר מדינה פלסטינית עצמאית, היא תעמוד - כבר עם הקמתה - כמעט בפסגה של אחד המדרים הכלכליים הבינלאומיים המרשימים ביותר: היא תהיה במקום השני בדירוג משקי הבית שיש להם בעלות על הבית שבו הם גרים. מעל פלסטין תעמוד רק סינגפור, שם מגיע שיעור הבעלות על בתי המגורים ל-87%, בעוד בפלסטין שיעורו 84%.

זהו קוריוז מעניין, ודרך טובה לפתוח בה כתבה בנושא הבעלות על בתים, אבל בין הנתונים האלה לבין הבנת הנושא המסובך הזה מפרידה תהום. מאחר שהכוונה כאן היא להישאר על קרקע מוצקה, נברוק תחילה בעין בוחנת את הנתונים שבהם פתחנו. מקורם בכתבה בויקיפדיה, שאליה הגענו בדרך שהפכה בימינו למקובלת וסטנדרטית עבור כל מי שמחפש מידע על נושא כלשהו - חיפוש בגוגל. הקלדת הצירוף "בעלות על בתים" בגוגל שולחת אותך היישר לערך בנושא הזה בויקיפדיה. בערך הזה מופיעה טבלה המדרגת מדינות לפי שיעור הבעלות על בתים (ראו עמ' 64) ויש בה גם הערות שוליים

המפנות למקורות המידע. ובכן, מי שמסתמך על ויקיפדיה כמקור מהימן למידע כלשהו, שם את נפשו המקצועית בכפו. לדוגמה, ברוב המדינות הנתונים מתייחסים ל-2002, אבל יש מדינות שלגביהן נטען כי הנתונים נכונים ל-2010, ואפילו ל-2011. דווקא הנתון על פלסטין מיוחס ל-2011, מפני שהמקור שלו הוא ידיעה עיתונאית מהשנה, אבל מקור הידיעה - וממילא של הנתון - הוא השנתון הסטטיסטי ל-2010 המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של הרשות הפלסטינית. כפי שנראה בהמשך, ניתן בקלות להשיג נתונים מעודכנים יותר לפחות לגבי רוב המדינות בטבלה, אבל זה לא נעשה. לצורך הדיון נניח שהמידע המופיע בויקיפדיה הוא בדיוק ואמין, ועל בסיס זה נעיינו בו ונסה להבין את משמעותו. כאמור, סינגפור - אחת המדינות העשירות ביותר בעולם ואולי המסודרת ביותר - ניצבת בראש הטבלה. אחריה מופיעה "פלסטין", מדינה שאיננה קיימת עדיין וגבולותיה אינם ידועים (עם או בלי מורח ירושלים?). לכן, קשה לדעת כמה בתים יש בה, וממילא לקבוע את

שיעור הבעלות עליהם. וגם אם נתוני הטבלה נכונים - איך פלסטין, הענייה והלא-מפותחת, מתחרה בתחום זה עם סינגפור המשגשגת? ואיפה שאר העולם?

באשר לשאלה האחרונה לפחות, הטבלה מספקת תשובה. אחרי פלסטין מופיעות אירלנד (83%) וספרד (78%). במקרה או שלא במקרה, שתי מדינות אלה הן הקורבנות הראשיים של בועת הנדל"ן העולמית שהתפתחה בשנים 2003-2007. מבלי להיכנס לפרטים, ניתן לומר שבשתייהן התפתחה גאות הן בהיקפי הבנייה והן ברמת המחירים שהיתה קיצונית לא רק ביחס לאירופה אלא בעולם כולו. כתוצאה ישירה מכך, בשתי המדינות גרמה ההתפוצצות הבלתי נמנעת של הבועה למשבר פיננסי וכלכלי אדיר ממדים, שממשך להתפתח ולגרור את כלכלותיהן אל התהום.

ואולם, בהקשר הספציפי של בעלות על בתים, התפוצצות הבועה היא הרבה יותר מאירוע מקרו-כלכלי. היא השאירה הרבה בתים בשי" לבים שונים של בנייה - וממילא השאירה קבלנים רבים עם חובות

גדולים. היא השאירה המון משפחות עם משכנתאות שהיו גדולות יותר מערכם המצומק של הבתים שלצורך רכישתם נלקחו. מובן שחובותיהם של הקבלנים מכאן ושל בעלי המשכנתאות מכאן נרשמו וממשיכים להופיע בספרי הבנקים שהלוו לאלה ולא לה "נכסים". עם זאת, הסיכוי של המלווים לגבות את מלוא החובות - כלומר, את ערכם המלא של הנכסים הרשומים - ירד באופן דרמטי בעקבות התפוצצות הבועה.

הבנק נתן, הבנק יכול גם לקחת

המשמעות האמיתית של קריסת שוקי הנדל"ן באירלנד ובספרד היא אפוא שהבלוף של בעלות על בתים נחשף בצורה האכזרית ביותר. משפחת אובריאן בדבלין או משפחת דלגאדו במדריד רשומות כבעלים על בתים יפים ומטופחים בפרברים, אבל הבתים נרכשו באמצעות משכנתאות, והמשכנתא - כשמה כן היא - ממשכנת את הבית למלווה. ככל שהחוב הולך ונפרע "כובשת" המשפחה הלווה את הבעלות בחזרה מהבנק שלו העניקה אותה, במודע או שלא במודע, בעת לקיחת המשכנתא. ואולם, אם ערך הנכס יורד עד כדי כך שהוא מגיע לסכום המשכנתא, או למטה ממנו, או אם מסיבה כלשהי הלווה מפסיק לפרוע את החוב, הרי שהבנק הופך (לפחות מבחינה חוקית ופורמלית) לבעלים של הבית. אזי רשאי הבנק לממש את בעלותו ולסלק ממנו את המשפחה הלווה, והוא יעשה זאת אם וכאשר יתייחס מיכולתו של הלווה להחזיר את החוב.

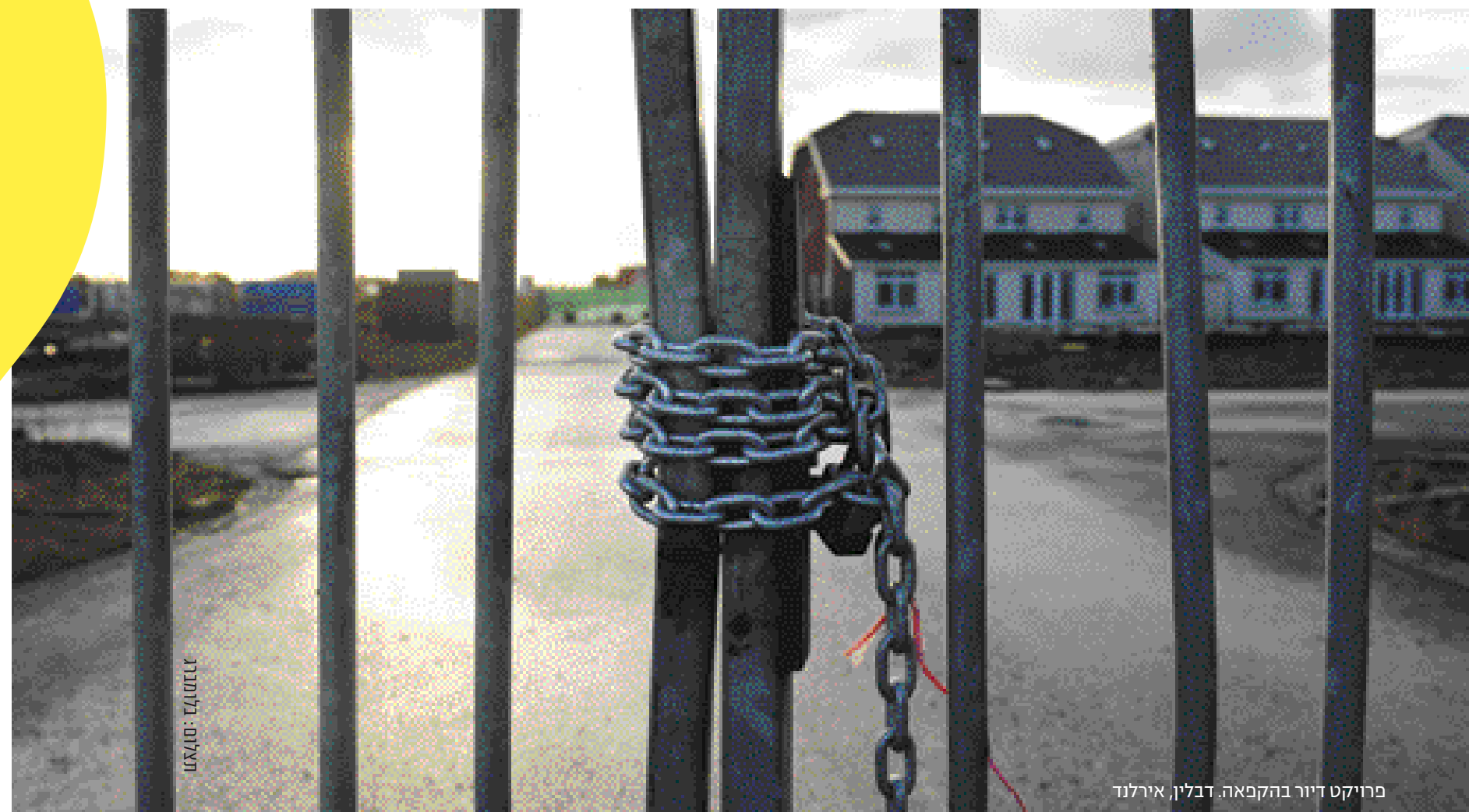
לכן הנתונים בעניין שיעור הבעלות על בתים באירלנד ובספרד אינם נכונים כלל ועיקר. חמור מכך, הם הופכים את מושג הבעלות לחוכא ואטלולא: דרי הבית אינם הבעלים. להפך, הם איבדו את הבעלות, וזו נמצאת עכשיו בידיו של מוסד פיננסי גדול, מנוכר ולרוב אכזר.

מאירלנד ומספרד נחזור לפלסטין. מדינה זו כמובן אינה קיימת כישות פוליטית מוכרת, והיא ענייה וסובלת מביעות רבות וקשות. אחת מבעיותיה של פלסטין היא העדרם של מערכת בנקאית מפותחת ומנגנון של הלוואות לרכישת בתים. כתוצאה ממצב זה, כמעט כל מי שרוכש בית בשטחים הפלסטיניים צריך למצוא בכוחות עצמו את כל הסכום הדרוש. ייתכן שקונים רבים ממומנים על ידי בני משפחה וכדומה, אבל אין כל סיכוי שהבעלות תעבור לגוף עסקי-פיננסי, פשוט משום שגוף כזה אינו קיים. לכן, גם עם הנתון על "פלסטין" הוא שגוי או מוטעה כלפי מעלה - הוא אכן משקף את רמת הבעלות האמיתית על הבתים במידה רבה יותר מאשר הנתונים על אירלנד או על ספרד, למרות היותן של אלה מדינות "מתוקנות" ו"מפותחות".

ומה לגבי סינגפור? מדינה זו אינה דומה לאף אחת מאלה שהוזכרו, וגם לא לכמעט אף מדינה אחרת עלי אדמות. בסינגפור יש בנקים, יש משכנתאות, יש בתים ודירות שעליהם יש בעלות חוקית, והכל עובד בצורה מסודרת. הסכירות שתהיה גאות מטורפת בשוק הנדל"ן של סינגפור היא זניחה, מפני שהממשל שולט בכל מנגנוני המשק ומסדיר הכל. כולל - ובמיוחד - את שוק הנדל"ן, ההיצע בו וטווחי המחירים שבהם הוא רשאי לפעול. הכל. ממילא לא תיתכן בסינגפור לא בועה ולא מפולת, לא קריסה ולא ירידת ערך הנכס לרמה הנמוכה מהמשכנתא שמימנה את רכישתו. הבעלות תירשש

מי כאן בעל הבית

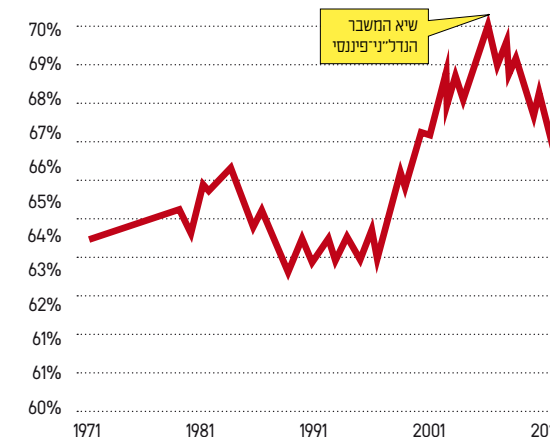
קריסת שוקי הנדל"ן בארצות הברית, אירלנד וספרד חשפה את המציאות העגומה שמאחורי בועות הנדל"ן: הבעלות על בתים שנרכשו באמצעות משכנתאות היא מדומה בלבד, מכבידה על הכלכלה - ומסכנת את הרוכשים והן את הבנקים שמעניקים להם מימון. מה כל זה אומר על ישראל?



פריקט דיור בהקפאה. דבלין, אירלנד

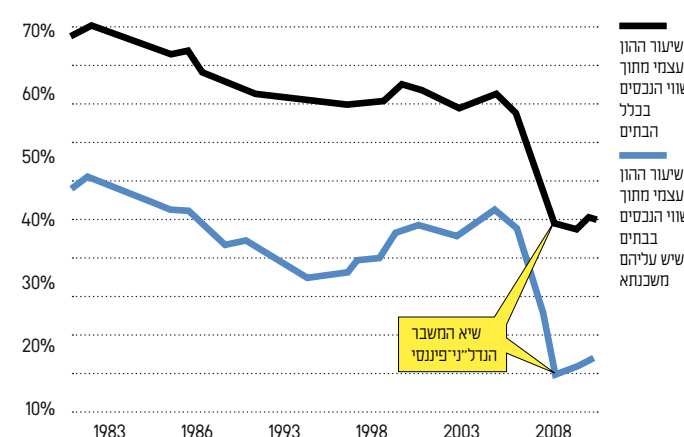
האמריקאים רק חושבים שיש להם בית

שיעור האמריקאים המתהדרים בבעלות על בתים



מקור: Federal Reserve and A. Gary Shilling & Co.

שיעור הבעלות האמיתי על בתים בארה"ב



מודעה עמ' 61

**החששות
האמיתית של
קריסת שוקי
הנדל"ן באירלנד
ובספרד היא
שבלוף הבעלות
על בתים נחשף.
משפחת אובריאן
בדבלין רשומה
כבעלים של בית
יפה ומטופח,
אולם הבית נרכש
עם משכנתא,
והמשכנתא,
כשמה כן היא,
מחשכת את
הבית לחלווה**

במשבר חריף ו/או ממושך בשוק הנדל"ן, הוא הופך מהר מאוד מתיאורטי למעשי מאוד.

אם נתייחס לרגע לארצות הברית, הרי שהנתונים הרשמיים מבהירים כי בשנים האחרונות, מאז שיא הגאות בשוק הנדל"ן ב-2005-2006, שיעור הבעלות נמצא בירידה (ראו גרף בעמ' 60). הירידה מקיפה את כמעט כל פלחי האוכלוסייה שלשכת המפקד דוגמת, אם כי בעוצמה משתנה: צעירים ומבוגרים, עשירים ועניים, לבנים, שחורים (כן, כך במקור, ולא אפרו-אמריקאים), אסיאתים והיספנים.

אבל הירידה בשיעור הבעלות הוא רק חלק קטן מהסיפור המלא. גם שיעורי השיא של בעלות שנרשמו בשנות ה-90 היו פגומים, מפני שבמקביל התנפח מאוד היקף המשכנתאות שנלקחו. בנוסף, אנשים רבים שלקחו הלוואות ששימשו לצריכה, לבילוי או לעסקים, בעוד הבית שימש משכון כנגדם. כלומר, מאחורי המסך של שגשוג חסר תקדים בשוק הדיור, הלכה רמת הבעלות האמיתית ונשחקה. כאשר התהפך הגלגל ומחירי הבתים ירדו בחזקה, במשבר של 2007-2009, הפכה השחיקה בשיעורי הבעלות למהירה ואכזרית: לפי חישובים של הכלכלן גארי שילינג, המבוססים על נתוני הפרדל ריזרב, הבעלות על בתים ירדה במהלך המשבר אל מתחת ל-50%, ואף התקרבה בנקודת השפל של 2009 לרמה של 40% (לעומת השיעור הרשמי של כ-65%-66%). הבעלות על בתים שרבעה עליהם משכנתא הגיעה לשפל של כ-15% בלבד (ראו גרף בעמ' 60).

המצב הזה מאפיין לא רק את ארצות הברית אלא את כל המדינות שחוו משבר/ קריסה בשוקי הנדל"ן שלהן בשנים האחרונות. במדינות אחרות, כגון אוסטרליה, עדיין לא התרחש משבר והמחירים בהן ממשיכים לעלות. עם זאת, באוסטרליה קיים מינוף מופרז באופן בולט,

בהדרגה מהבנק המממן באמצעות פירעון שיטתי של המשכנתא, והכל יבוא על מקומו בשלום.

מתברר, אם כן, שביקורנו בויקיפדיה היה מועיל. הטבלה שבערך חשפה בפנינו את המרחק הרב בין הנתונים לבין המציאות. הנתונים המוצגים כעובדות אובייקטיביות משקפים בפועל תמונה מעוותת, מפני שהם בנויים על בסיס הנחות רעועות - בראשן ההנחה שהמושג "בעלות" הוא ברור, יציב ועקבי, בעוד המציאות מוכיחה את ההפך הגמור: בעלות כסינגפור אינה דומה כלל לבעלות בפלורידה, ובעלות באירלנד של 2005 אינה דומה בשום צורה לבעלות באירלנד ב-2010.

מצג השווא של השגשוג

על בסיס תוכנות אלה נרשה לעצמנו לבחון את המצב בישראל. נתחיל מכך שבעניין שיעור הבעלות על בתים, הנתון הרשמי ביותר הוא של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ומופיע בשנתון הסטטיסטי של הטבלה על "דיור, בעשירונים של משקי בית, לפי הכנסה נטו לנפש סטנדרטית". תיירד כתבה ארוכה רק להסביר את המונחים בכותרת זו, אבל המסר המרכזי העולה מנתוני הטבלה הוא פשוט: בסך הכל, במדינת ישראל ב-2008, שיעור משקי הבית שגרו בדירות בבעלותם היה 68.8%. הטבלה מבהירה ששיעור הבעלות עולה בהדרגה לפי רמת ההכנסה של משקי הבית - מ-41.3% בעשירון התחתון ועד ליותר מ-82% בעשירונים התשיעי והעשירי.

מצב זה, של מתאם גבוה מאוד בין רמת ההכנסה לשיעור הבעלות על בתים, לא צריך להפתיע. הוא כמעט מובן מאליו, כמו גם השפעת גורמים אחרים, כגון גילם של בעלי הבית. בארצות הברית מספקת לשכת המפקד (Census Bureau) מידע רב על שיעור הבעלות על בתים במסגרת פרסום רבעוני. מסקירותיה עולה - גם לא במפתיע - שבקרוב צעירים בשנות ה-20 ו-30 לחייהם, שיעור הבעלות על דירות נמוך הרבה יותר מאשר בקרב מבוגרים יותר, כאשר השיעור הגבוה ביותר נרשם בקרב בני 70 ו-80. אין ספק שמצב דומה קיים בכל המדינות, כולל בישראל.

אבל גם הנתונים הישראליים וגם כל הפירוט העשיר המתפרסם בארצות הברית, מחמיצים את הנקודה הקריטית שכבר הזכרנו: הבעלים הרשומים אינם הבעלים האמיתיים, אם יש להם משכנתא המשעבדת את הבית למלווה. כל עוד הלווה משלם את המשכנתא ומחירי הבתים נוטים לעלות לאורך זמן, הנושא הזה נשאר תיאורטי ועל הנייר. אבל

כך שגם "המדינה בת המזל" עלולה לעבור משבר גדול" חמור. בכל מקרה, שיעור הבעלות הרשמית באוסטרליה כיום הוא פיקציה, בדיוק כפי שהיו הנתונים המקבילים בארצות הברית ובאירלנד ב-2006.

השקעה בנדל"ן על חשבון יצרנות

מה כל זה אומר על ישראל? לפי טבלת ההשוואה הבינלאומית של ויקיפדיה, שאינה מעורבנת ולגבי טיבה כבר התבטאנו, יש ראל נמצאת במקום טוב באמצע, עם שיעור בעלות של 71%, כאשר בסביבתה הקרובה נמצאות בריטניה, בלגיה, ארצות הברית, קנדה ועוד מדינות מפותחות. ניתן להתרשם שרמה זו היא הרמה "הטבעית", המתאימה למ

שיעורי השיא של בעלות שנרשחו בשנות ה-70 היו פגומים, מפני שבמקביל התנפח היקף המשכנתאות שנלקחו. בנוסף, רבים לקחו הלוואות ששימשו לצריכה, לבילוי או לעסקים, כשהבית משמש משכון כנגדם. מאחורי מסך השגשוג הלכה ונשחקה רמת הבעלות האמיתית

שקים מפותחים - עד שמסתכלים למטה, ומגלים שבצרפת ודנמרק הרמה נמוכה הרבה יותר, ושבתחתית הסולם נמצאות הולנד וגרמניה, שתי הכי לכולות החזקות והמוצלחות ביותר באירופה המפותחת. אם נתעלם ממידת הריוק של הנתונים, שאינה חשור בה לענייננו, התופעה הכי לית המשתקפת כאן היא ללא ספק נכונה לחלוטין.

בנושא של בעלות על בתים במדינות מפותחות, קיימים שני מודלים שונים לחלוטין. נכנה אותם המודל האנגלוסקסי והמודל האירופאי. בראשון, בעלות על בית נחשבת לרצויה

ואף להכרחית מבחינה חברתית וגם כלכלית, והיא זוכה לעידוד ממשלתי - לפעמים מסיבי - במסגרת מערכת המס ובדרכים אחרות. השימוש במשכנתא לרכישת בית (או בתים) נפוץ ביותר, וגם הוא זוכה לעידוד, בדרך כלל באמצעות הכרה בהוצאות הריבית לצורכי מס. התוצאה של השימוש במודל הזה היא שיעור בעלות גבוה. אולי גבוה מדי, מפני שרובדי אוכלוסייה שאין ידם משגת נדחפים לרכוש בתים ואז נתקעים במלכודת של עורף חוב, המסכה להם נוקים פיננסיים (ולרוב גם חברתיים) קשים וארוכי טווח. אבל גם במצב של עסקים כרגיל, המודל הזה גורם לעיוות חמור בחלוקת המשאבים של הציבור ושל המדינה. במילים פשוטות: השקעה עורפת בנדל"ן למגורים היא בזבוז כסף ובאה על חשבון השקעות אחרות, יצרניות יותר.

לעומת זאת, המודל האירופי לא שם דגש כה חזק על בעלות על מקום המגורים, אלא מאפשר ומעודד מערכת של השכרה לטווח ארוך, במיוחד בערים הגדולות. משקי הבית מפנים חלק מסוים מהכנסתם לשכר דירה, ואולי חלק אחר לרכישת בית או דירה לצורכי נופש. לאור תפקודם של המשק הגרמני וההולנדי, קשה לומר שהתנהגות זו פוגעת בהם, אבל ברור שקיימים יתרונות וחסרונות לכאן ולכאן. היתרון הבולט בשנים האחרונות הוא שבמודל הזה משקי הבית וגם המערכת המקרו-כלכלית חסינים בפני מחזורי גאות ושפל בשוק הנדל"ן, לא כל שכן בועות ומשברים הנובעים מהתפוצצותן.

גם בעניין זה נמצאת ישראל באמצע. יש בה שיעור גבוה של בעלות על בתים וההכרה הישראלית מייחסת חשיבות לנושא הזה -

אולי מסיבות פסיכולוגיות ואולי מסיבות אחרות שאין זה המקום לדון בהן. תהא הסיבה אשר תהא, עד לאחרונה נשען שיעור הבעלות הזה על מימון במינון סביר - המשכנתא הטיפוסית שניתן היה להשיג היתה בגודל ובתנאים שלא העיקו על הלווים וממילא לא יצרו בעיות למלווים או למשק הכללי.

איזון זה הופר בשנתיים-שלוש האחרונות, מפני שניתן להשיג משכנתאות גדולות יותר - הן כמובן האבסולוטי והן ביחס לרמת ההכנסה של הלווים. ברור שזהו תהליך מסוכן, והניסיון המר של המדינות האנגלוסקסיות, כמו גם של ספרד ואחרות שהלכו בדרך, צריך להוות תמרור אזהרה ופעמון אזעקה עבורנו. בכל מקרה, נראה שיש להתחיל להטיל ספק גם בנתונים הישראליים בעניין שיעור הבעלות על בתים. יש יותר כאילו-בעלים, אבל הם עלולים לגלות שהם לא הבעלים האמיתיים - וכל עלייה נוספת בשיעור הבעלות הרשמי צפויה להפוך בהמשך לירידה כואבת ורווית הפסדים ללווים, למלווים ולמשק. ■

הפלסטינים על גג העולם?

שיעור הבעלות על בתים על פיויקיפדיה

דירוג	מדינה	שיעור הבעלות על הבית
1	סינגפור	87%
2	הרשות הפלסטינית	84%
3	אירלנד	83%
4	סלובניה	82%
5	ספרד	78%
6	איטליה	78%
7	נורווגיה	77%
8	ברזיל	74%
9	בלגיה	71%
10	ישראל	71%
11	בריטניה	69%
12	אוסטרליה	69%
13	ארה"ב	68%
14	קנדה	67%
15	פינלנד	67%
16	ניו זילנד	65%
17	פורטוגל	64%
18	יפן	60%
19	שוודיה	60%
20	אוסטריה	56%
21	צרפת	55%
22	דנמרק	51%
23	הולנד	49%
24	גרמניה	42%

**מודעה
עמ' 63**