

## תרגול 6 - השקעות ב' - שוק הדיור

מתן לבינטוב

אוניברסיטת בן גוריון בנגב

1 השקעות בדיוור

2 שיטת פיתרון

3 תזכורת קצרה לגבי גמישויות

## השקעות בדיוור

המודל מחולק ל-4 חלקים:

- 1 שוק השכירות
- 2 שוק הדירות
- 3 היצע הקבלנים
- 4 הצבר הון בסוף תקופה

## השקעות בדיור

### 1. שוק השכירות

בשוק זה נקבע שכר הדירה, הוא נקבע לפי היצע הדירות בשוק ולפי הביקוש לדירות

$$H^d \downarrow \implies R \downarrow$$

$$H^d \uparrow \implies R \uparrow$$

## השקעות בדיור

### 2. שוק הדירות

התשואה על דירה הינה :

$$RR = \frac{R - D}{P_H} + \frac{P_H^e}{P_H}$$

כל עוד התשואה על דירה גדולה יותר מהריבית על חיסכון, עדיף להשקיע בדירה ולהפך, כלומר בש"מ ( $RR = r$ )

בנוסף נניח שאין ציפיות לשינוי מחיר הדירה ( $P_h^e = 0$ ) , לכן ,

$$P_H = \frac{R}{r + d}$$

## השקעות בדיוור

### 3. היצע הקבלנים

קבלני הדירות מספקים את היצע הדירות ככל שמחיר הדירה גבוה יותר כך הם בונים יותר דירות.

פונקצית ההיצע שלהם תהיה :

$$P_h = mc$$

במילים, הקבלנים בונים עד שמחיר הדירה שווה למחיר הבנייה השולית של הדירה.

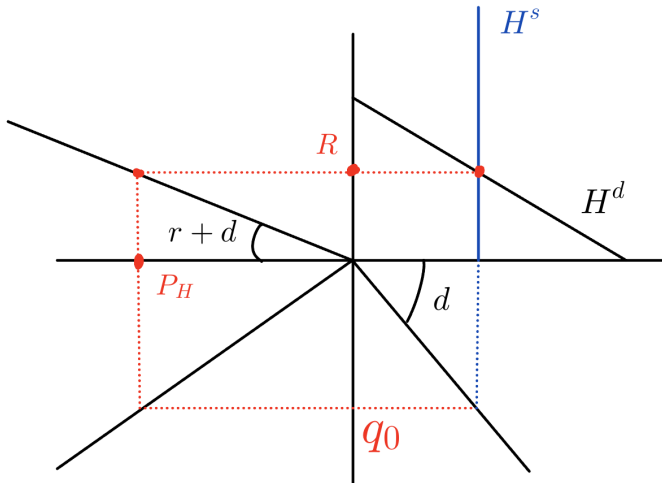
## השקעות בדיור

### 4. הצבר הון בסוף תקופה

בסוף תקופה בודקים כמה דירות חדשות נבנו וכמה דירות נהרסו, כאשר מסמנים את  $q$  בתור מספר הדירות החדשות שנבנו בתקופה. ואת  $d$  כאחוז הדירות שנהרסו בסוף תקופה ולכן  $d \cdot H^s$  הינו מספר הדירות שנהרסו בתקופה.

$$\begin{cases} q - d \cdot H^s > 0 \implies \uparrow H^s \\ q - d \cdot H^s < 0 \implies \downarrow H^s \end{cases}$$

אם כמות הדירות שנבנו שווה לכמות הדירות שנהרסו,  $q = d \cdot H^s$  אזי אנחנו בהיצע דירות יציב ואנחנו קוראים לנקודה הזאת טווח ארוך





## איך פותרים

### שיטת פיתרון

הולכים נגד כיוון השעון, מתחילים ברביע הראשון ואז הולכים שמאלה, ואז למטה ואז מימנה אז חוזרים לרביע הראשון.  
בכל ש"מ מתקיים :

$$\begin{cases} P_H = mc \\ P_H = \frac{R}{r+d} \\ H^d = H^S \end{cases}$$

בנוסף בטווח הארוך מתקיימים התנאים הבאים :

$$\begin{cases} \Delta H = 0 \\ q = d \cdot H^S \end{cases}$$

## תזכורת קצרה לגבי גמישויות

- גמישות = שינוי באחוזים
- גמישות הביקוש = בכמה אחוזים תרד הכמות המבוקשת לדירות כאשר מחיר הדירה יעלה באחוז
- גמישות ההיצע = בכמה אחוזים תעלה הכמות המוצעת של דירות כאשר מחיר הדירה עולה באחוז
- ביקוש קשיח כאשר המחיר עולה באחוז אז הכמות המבוקשת תרד בפחות מאחוז (הרווח עולה)
- ביקוש גמיש כאשר המחיר עולה באחוז אז הכמות המבוקשת תרד ביותר מאחוז (הרווח יורד)
- ביקוש יחידתי כאשר המחיר עולה באחוז אז הכמות המבוקשת גם יורדת באחוז (רווח ללא שינוי)
- אם ביקוש / היצע קשיחים לחלוטין אז הם סופגים את כל המס / סובסידיה
- אם ביקוש / היצע גמישים לחלוטין הם לא סופגים מס / סובסידיה