

תרגול 8 - השקעות ב' - שוק הדיור

מתן לבינטוב

אוניברסיטת בן גוריון בנגב

12 לדצמבר 2023

1 השקעות בדיוור

2 תזכורת קצרה לגבי גמישויות

השקעות בדיור

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 בדיור

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

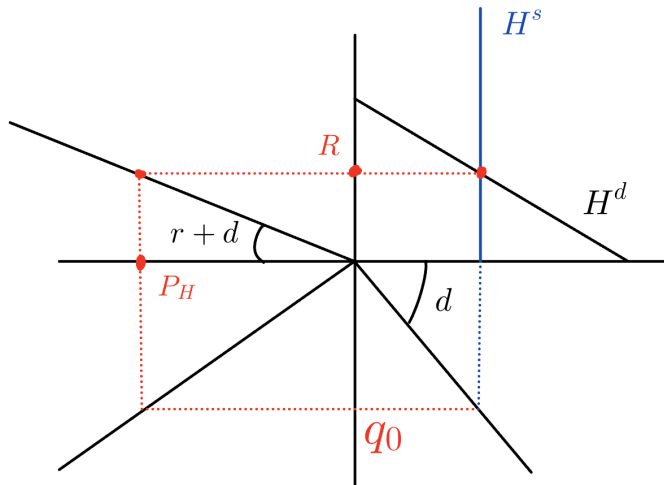
4. הצבר הון בסוף תקופה

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

השקעות בדיוור



תזכורת קצרה לגבי גמישויות