

תרגול 7 - השקעות ב' - שוק הדיור

מתן לבינטוב

אוניברסיטת בן גוריון בנגב

1 השקעות בדיור

2 שיטת פיתרון

3 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 בדיוור

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 בדיוור

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

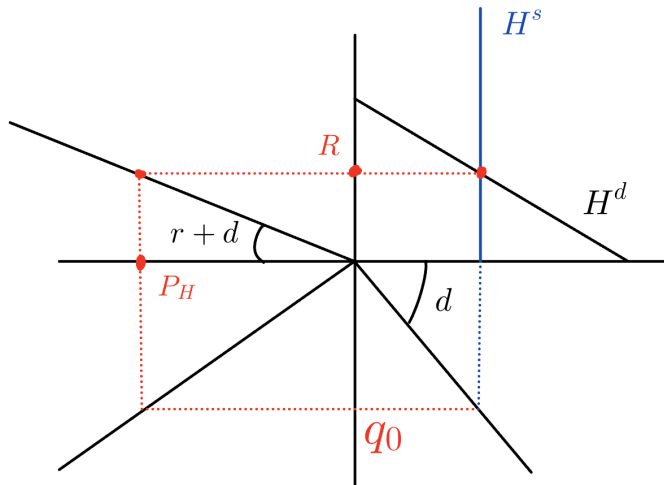
4. הצבר הון בסוף תקופה

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 בדיור



איך פותרים

שיטת פיתרון

הולכים נגד כיוון השעון, מתחילים ברביע הראשון ואז הולכים שמאלה, ואז למטה ואז ימינה 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 / סובסידה