

26.03x32.2	1/2	עמוד 32	הארץ - the marker week	10/05/2019	68365515-9
"הפקולטה לניהול באוניברסיטת ת - 781"					

נדל"ן
ראיון

פרופ' דני בן-שחר: "הבנקים
מנעו פרסום נתונים שיכלו להוזיל
את המשכנתאות" הדר חורש 32

"הבנקים מנעו פרסום נתונים שיכלו להוזיל את המשכנתאות"

איך פועלים לטיפול בחוליי שוק הנדל"ן,
כשהנתונים המתפרסמים לציבור דלים ולא
נגישים? פרופ' דני בן-שחר, ראש מכון אלרוב
לחקר הנדל"ן, סבור שיש להורות לבנקים
לאסוף ולפרסם נתונים על השוק, ורואה בנושא
שליחות חברתית: "ייתכן שיש אפליה במתן
משכנתאות. הנגשת המידע מסייעת בעיקר
לשכבות החלשות" הדר חורש



"טענת ההגנה על הפרטיות לא רלוונטית"

בשנים האחרונות הפנה פרופ' בן-שחר את עיקר מא-
מציו כלפי שוק המשכנתאות שמכתיב במידה רבה את
התנהגות הצרכנים בתחום הנדל"ן. למעט מידע כללי
שמפרסם בנק ישראל על ריביות ממוצעות בענף המש-
כנתאות, אין לרוכשי הדירות אפשרות לדעת אם הרי-
ית שקיבלו היא באמת הנמוכה ביותר שניתן לקבל.
מקובל לחשוב ששוק המשכנתאות תחרותי מאוד
— על לב הלקוח מתחרים כמה בנקים, וחדלולים
בהצעות נראים קטנים.

"לא בהכרח. אתה יודע אולי שהבנקים הציעו לך
ריבית דומה אבל אינך יודע מה הציעו ללקוחות אחרים.
בנוסף לריבית גובים הבנקים עמלות מסוגים שונים
וכאן יכולים להיות הבדלים גדולים. גם אם שעורי הרי-
ית נראים דומים זה לא בהכרח נכון, כי יש הלוואות
בגדלים שונים ובהרכבים שונים. לקוח רגיל יתקשה
לעשות השוואה משוקללת. יש גם הבדלים בגודל המ-
שכנתא. אם הבנקים היו מחויבים בסטנדרטיזציה של
הלוואות, כלומר להציג מסלולי משכנתא זהים לכל
לקוח, הלקוחות היו יכולים להשוות בצורה טובה יותר".
אחד הדברים שמגבילים תחרות הוא נידות מוגב-
לת. בתחום המשכנתאות קשה ללקוח להחליף בנק.
"אחת הבעיות שמצביעות על חוסר התחרות בין
הבנקים היא שהלקוח לא יכול לקחת משכנתא כלי
עמלת פירעון מוקדם. כשהריבית יורדת כדאי להחליף
את המשכנתא היקרה בהלוואה בריבית נמוכה יותר,
ואז הבנק דורש לקבל את ההפרש בין המשכנתא הוזלה

עם זאת, האתר הממשלתי על עסקות בשוק הרי-
ית לא הפך את שוק הנדל"ן לשוק ועתיר אינ-
פורמציה. ראוי לציין שגם המידע המתפרסם באתר
לוקה בלא מעט טעויות, וייתכן מאוד שיש מי שמי-
צליח להימנע ממסירת פרטים מדויקים. למעשה, זהו
האתר היחיד שמעמידה הממשלה לרשות הפועלים
בשוק הנדל"ן. הקושי בגישה למאגרי נתונים הוא
אחד החסמים המקשים על פעילותן של חברות מידע
ומסחר בנדל"ן, שמגלגלות מאות מיליארדי שקלים
בארה"ב ובמערב אירופה.

"כשאין אינפורמציה, אי-
אפשר להעריך ולהבין היכן
נמצאים צווארי הבקבוק. ייתכן
שזאת הסיבה לכך שמצוקת
הדיור אינה נפתרת, למרות כל
הרפורמות. שר האוצר יודע
שיש לו בעיה, אבל הוא לא יודע
במה לטפל כדי לפתור אותה"

"ערך כמה שאני מכיר את השוק, ואני מכיר אותו
היטב, אין בו מידע רב ברמה מפורטת מעבר לאתר
הממשלתי", אומר פרופ' בן-שחר. "המדונה אינה מנ-
גישה מידע. לחברות מידע בינלאומיות כמו סקייילין,
האוספות מידע ממקורות רבים, לא משתלם לפעול
כאן, כי השוק קטן".

הנתונים לציבור. המחקר מצביע גם על עלייה בהס-
תברות להשלמת העסקה וקיצור זמן המשא ומתן. גם
זאת תוצאה סבירה — ככל שהצדדים מודעים יותר
למצב האמיתי בשוק, הם יכולים להגיע מהר יותר
להסכמה על מחיר סביר ביחס לעסקות אחרות שני-
ערכו בסביבה. החוקרים קבעו שקיימת עלייה של 3%
בסבירות להשלמת העסקה וירידה בזמן שבו יושבת
דירה למכירה "על המדף".

פרופ' בן-שחר, ראש מכון אלרוב לחקר הנדל"ן
בפקולטה לניהול ע"ש יקלך באוניברסיטת תל אביב,
עוסק בין היתר בקשר שבין פערי המידע לפערים
חברתיים וכלכליים. הנגשת המידע על מחירי העי-
סקות לכלל הציבור השפיעה לדבריו באופן חיובי
מאוד על הפערים בין העשירונים הנמוכים לעשי-
רונים הגבוהים.

ההשערה הראשונית, שלפיה אתר רשות המסים
מסייע בעיקר לעשירונים העליונים שיודעים להפיק
ממנו את מירב התועלת התבררה כלא נכונה. השיפור
בפער המחירים בעסקות ברירות דומות היה דרימ-
טי יותר רווקא בעשירונים הנמוכים. בן-שחר מסביר:
"מתברר שהנגשת הנתונים סייעה רווקא לשכבות הדי-
לשות, מפני שברמות הסוציו-אקונומיות הגבוהות ידעו
להתגבר על בעיית פערי המידע טוב יותר עוד לפני
פרסום נתוני העסקות. הכלי החדש הקטין את הפערים.
ממצא מעניין נוסף היה בהבדלים בין מקומות שיש בהם
סוגים מגוונים של נכסים כמו דירות בגודל שונה או
צמודי קרקע לצד בניינים משותפים: התברר שהמידע
שמספקת רשות המסים משמעותי יותר להבנת מחירי
השוק במקומות בהם הנכסים מגוונים".

ה אנחנו יודעים באמת על שווי הדירה שלנו
ובכמה מכרו השכנים שעברו מהבניין? עד
לפני עשר שנים היה צורך להזמין הביתה
מתווך דירות, שהיה זורק מהיר ומיד מעורר חשד
שהמחיר נופח מלכתחילה, רק כדי "להוריד" ממנו
אחר כך כדי לשבות את לב המוכרים המיועדים. בי-
מקרים קיצוניים יותר ולצרכים משפטיים היה צורך
להזמין שמאי. כיום, כל שנדרש הוא להיכנס לאתר
רשות המסים המספק במקרים רבים מידע עדכני
על עסקות שנעשו באזור, על פי כתובת מדויקת,
מספר החדרים בדירה, השטח, הקומה וגיל הבניין.
המידע לא תמיד מדויק, והוא אינו כולל פרטים
חיוניים על מקומות חניה צמודים, מחסן, מספר המי-
פליסים או הצורך בשיפוץ. אבל מחקר חדש ומקיף
שערכו פרופ' דני בן-שחר וד"ר רוני גולן במכון אל-
רוב לחקר הנדל"ן מגלה שהנתונים, שהחלו להתפרסם
לאחר מאבק משפטי רק לפני תשע שנים — חוללו
מהפכה בשוק הדירות. פרופ' בן-שחר היה שותף
למאבק המשפטי שנועד לחשוף את המידע לציבור
ולקדם את המחקר בענף. הממצא העיקרי — הצי-
בור עושה שימוש נרחב באתר ובמידע המופק ממנו,
וכתוצאה מכך צומצמו הבדלי המחירים בין עסקות
שנעשו באתר אזור ובנכסים דומים זה לזה, כשיעור
של 18%.

מהמחקר של בן-שחר וגולן עולה כי הפרסום הני-
גיש באתר לימד את הגולשים שהרשת היא מקור
מידע חשוב ואמין למחירי דירות. מדובר במחקר
מקיף ביותר שנערך ב-57 יישובים, וסקר כ-22 אלף
עסקות. הוא השווה את המצב לפני ואחרי פתיחת

25.79x23.3	2/2	עמוד 33	the marker week - הארץ	10/05/2019	6836554-2
"הפקולטה לניהול באוניברסיטת ת - 781"					

צילום: עופר וקנין



בשוק הפיננסי. הוא יכול לבטח את עצמו נגד הנוק שעי לול להיגרם לו כתוצאה מירידת ריבית ופירעון מוקדם, והעלות שלו תהיה נמוכה בהרבה מעלות הפירעון המוקדם של הלקוח. התועלת השנייה ללקוח היא לא פחות גדולה – האפשרות לפרוע את ההלוואה ולהתאים אותה לריבית המקובלת כמשק יוצרת שוק יותר דינמי, תחרותי ומשוכלל וכולם מרוויחים ממנו. אם בישראל התחרות בין הבנקים הייתה חריפה יותר, אולי זה היה המצב גם אצלנו. בזמנו הצעתי לבנקים לפתח מסלול לים ללא עמלת פירעון מוקדם, לצד המסלול הקיים הכולל עמלה. העליתי את הרעיון בישיבת ועדת הכי לכלה של הכנסת בראשות כרמל שאמה הכהן, שניסה לקדם רעיונות לפיתוח התחרות. הבנקים הביאו את כל הלוביסטים שלהם כדי להתנגד. הם מתנגדים גם היום לדרישה שלי לפרסם יותר נתונים על הענף.

הבנקים ובנק ישראל מפרסמים נתונים רבים שאיש אינו טורח לקרוא. מה חסר לך?

"הייתי רוצה לדעת אילו סוגים של משכנתאות הם נותנים ולמי, עם סיווגים על פי סכום המשכנתא, המקום בו היא ניתנה ומהו הנכס שמושכן. פרטים על גיל הלקוחות, המצב הסוציו-אקונומי שלהם והלאומיות שלהם. אני גם רוצה לדעת למי סירב הבנק לתת משכנתא ומדוע. בארה"ב הבנק חייב לרשום ולדווח על מקרי סירוב, בעוד שבנישאל אין כלל נתונים כאלה. אין על שוק המשכנתאות כל מידע שאפשר לעבור אתו ולחקור את התנהגותו. יש כמה נתונים כלליים שבנק ישראל מפרסם, אבל זה מידע מצומצם שאי אפשר ללמוד ממנו הרבה. לא ראייתי מעולם מחקר שמבסס את הטענה שיש תחרות גבוהה בשוק המשכנתאות. החשש שלי הוא שהי שוק סובל מחוליים רבים, אבל אי אפשר לדעת זאת בוודאות – כי אין נתונים שמאפשרים לברוק זאת. מה החשש?

"אחת ההערכות היא שיש אפליה בין הלקוחות שמ קבלים משכנתאות וגם בין לקוחות שמקבלים ללקוחות מסורבים. ייתכן מאוד שלווים מקבלים ריביות שונות על אף שמבחינה בנקאית רמת הסיכון שלהם זהה". אם הרמיזה היא ללקוחות ערבים, יש טענה שיש בעיה של רישום נכסים במגזר, והדבר מקשה למי שכן את הבתים.

"זוהי בעיה מוכרת, אבל ייתכן שיש גם בעיות אחרות שאינן קשורות לרישום הנכסים. ראייתי נתונים שפירסמה מחלקת המחקר והמידע של הכנסת, ורואים שם שמספר הבנקים הפעילים במגזר הערבי נמוך בהרבה בהשוואה ליישובים היהודיים, ושהעמלות במגזר הערבי גבוהות יותר. ביישובים ערביים רבים יש רק בנק אחד שמתפקד. אני לא טוען שיש כאן אפליה מכוונת נגד ערבים, אבל ייתכן מאוד שהשוק לא מייצר מס פיק תמריצים לתחרות במקומות האלה, והבנקים, בשל רוחיותם הגבוהה, לא טורחים להתאמץ".

הדו"ח השנתי של בנק ישראל מביא מידע רב על פעילויות הבנקים, ומדי פעם הוא אף מפרסם מחקרים ביקורתיים על פעילותם.

"בנק ישראל אוסף נתונים ומפרסם מעט מאוד מחקרים על שוק המשכנתאות. לשם השוואה, בארה"ב מתפרסמים כמאתיים מחקרים בשנה על שוק המשי כנתאות. זהו עולם אחר לגמרי: בשנות ה-70 נחקקו

בארה"ב חוקים המורים לבנקים אילו נתונים עליהם לאסוף ולפרסם בדו"חות סוף השנה שלהם. הנתונים האלה משמשים בסיס למחקרים ולמידע רב על השוק. החוקים נחקקו בעקבות טענות על אפליית לווים, בין היתר על רקע גזעי ומחאה ציבורית נרחבת. ואכן, המחקרים שהתפרסמו בעקבות החוק הצביעו על מקרים רבים של אפליה, והמחקרים בהמשך הראו שבעקבות פרסום הנתונים האפליה פחתה משמעותית".

פנית לבנק ישראל ישירות לבקש את הנתונים? "פניתי לבנק בדרכים שונות, הגשתי בקשה על פי חוק חופש המידע, והם סירבו. פניתי בעתירה מינהלית ובית הדין הורה לנו לנסות ולהגיע להסדר. הטענה המרכזית שלהם היא סכנה לחשיפת פרטים אישיים של לווים ופגיעה בעקרונות הסודיות הבנקאית. סיכמנו שיועברו אלינו פרטים שעברו 'התממה' – כלומר, מחיקת פרטים העשויים לזהות את הלקוחות. אבל בסופו של דבר לא קיבלתי נתונים".

"לרשויות עשירות אין כל תמריץ להגדיל את האוכלוסייה בתחומן, כמו שלבעל מניות בחברה מצליחה אין אינטרס להגדיל את מספר השותפים בעסק שלו. דרוש מסך מדיניות שיסתכל על ישראל בעוד 20 או 50 שנה"

מבנק ישראל נמסר בתגובה: "סט הנתונים שביקש פרופ' בן-שחר כולל מידע רגיש מאוד שלא ניתן למסור אותו במתכונת הנוכחית, בין היתר בשל פגיעה בפרטיות ובטווחות מסחריים. בנק ישראל עומד בקישר עם פרופ' בן-שחר ומנסה למצוא דרכים להנגשת המידע באופן שיעמוד בדרישות החוק מבחינת הצורך להגן על פרטיות האזרחים ועל המידע העסקי של התאגידים הבנקאיים, ובהקשר זה הושקעו תשומות רבות בבנק ישראל. בנוסף, נבחנת אפשרות לשימוש בנתונים מתוך חדר מחקר בבנק ישראל, או קיום מחדק משותף עם פרופ' בן-שחר, שיתבסס על הנתונים בלי שהם יועברו לגורם מחוץ לבנק ישראל".

הטענה לשמירת הפרטיות היא חזקה. היא הצילה את עורם של הבנקאים מהחקירה על האשראי לטייקונים. בן-שחר: "בעידן המודרני הרבה מהטענות להגנת הפרטיות אינן רלוונטיות. הנוק העלול להיגרם מחשיפת פרטים אישיים הוא קטן מאוד לעומת הרווח העצום מחשיפת הפרטים. אנשים מאפשרים למפתחי אפליקציות לעקוב אחרי כל תנועה שלהם בתמורה לשירותים. אני בטוח שכמעט כל הלקוחות יסכימו לוותר על פרטיות בתמורה להנחה של שתי עשיריות אחוז בריבית על המשכנתא, זה רווח של אלפי שקלים. על מה אנחנו מוותרים כאן? הרי אלה לא אנשים שעוקבים אחרינו, אלא בסך הכל מכונות שאוספות נתונים. הרווח שאני חנו יכולים להפיק מהנתונים האלה מגיע למיליארדי שקלים. אני הרבה יותר מוטרד מהאפשרות שגופים ממשלתיים מחזיקים נתונים אישיים של הציבור מאשר מעקב של גוף עסקי".

בעיות המידע קשורות גם לחוסר התפקוד בתחום התכנון?

"צריך לבחון את תהליכי התכנון, הבנייה והשיווק של הקרקעות. המועצה הלאומית לכלכלה העריכה שעוברות 13 שנים מההחלטה לתכנן ירידה עד המועד שבו היא נמסרת. אני לא יודע על מה התבסס החישוב הזה, אבל הוא ללא ספק מטריד. אם התהליכים היו מתנהלים בשקיפות הייתי רוצה לעקוב ולראות מה קורה לירידה מרגע שיווק הקרקע ועד לגמר הבנייה. אבל אין לי את המידע הזה, וכשאין אינפורמציה, אי אפשר להעריך ולהבין היכן נמצאים צווארי הבקבוק. ייתכן שזאת הסיבה לכך שהבעיה אינה נפתרת, למרות כל הרפורמות. בארה"ב כל התהליכים האלה לוקחים שנתיים בלבד בממוצע. פה שר האוצר יודע שיש לו בעיה, אבל הוא לא יודע כמה לטפל כדי לפתור אותה".

אז מה צריך לעשות שר האוצר הבא? "אחת הבעיות היא מחסור בתכנון ארוך טווח. הפתרונות שהציעו עד עכשיו הם לטווח קצר, בעוד שוק הנדל"ן פועל בטווחי זמן ארוכים. תוכנית ההתחדשות העירונית באמצעות תוספת קומות לבניינים קיימים היא המצאה ישראלית שדורשת השקעה גדולה בשיפור התשתיות העירוניות, וכדי שהיא תפעל צריך תכנון לטווח ארוך גם של התשתיות. כיום אין לרשויות עשייה כל תמריץ להגדיל את האוכלוסייה בתחומן, כמו שאין לבעל מניות בחברה מצליחה אינטרס להגדיל את מספר השותפים בעסק שלו. דרוש מסך מדיניות שמיסתכל על ישראל בעוד 20 או 50 שנה. כיום לא קיים מסך מדיניות כזה. אנחנו פועלים במכון אלרוב בשיתוף עם הטכניון לכתיבת מסך כזה במטרה להניח אותו על שולחן הממשלה הבאה".

מדוע לא הצלחנו להתמודד עם בעיית הדיור בר השגה? גם כאן יש בעיית מדידה?

"אחת הביקורות על תוכנית מחיר למשתכן היא שהדירות מחולקות על פי הגרלות וללא מבחני הכנסה. אם היו עושים את זה כראוי היו נערכים מבחני הכנסה לזכאים ואז לפחות היינו יכולים לדעת מי הם הנהנים מהתכנית. למשרד השיכון יש מידע על כך אבל הוא לא מנגיש אותו לציבור. בימים אלה ממש אנחנו עושים מאמץ לברר את זהות הנהנים בשיתוף הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל".

תוכנית מחיר למשתכן כשלה? "אני לא אוהב להתנבא. את הנתונים האחרונים על עליית מחירים צריכים לקחת עם קורטוב מלה, כי נתונים של חודש אחד לא מספיקים כדי לקבוע מגמה. מצד שני, יש סימנים של ירידה בקצב התחלות הבנייה וכך מות העסקות. ייתכן שיש ביקוש כבוש שיתפרץ בעתיד. "במדינות אחרות התמודדו עם הצורך בדיור בר השגה בצורה פשוטה יותר. לא היינו צריכים להמציא את הגלגל. בעולם פתרו את הבעיה בצורה סבירה ללא התערבות ישירה ובנייה ממשלתית. הפתרון האמריקאי הוא על ידי יצירת תמריצים ליזמי נדל"ן שבונים למי גורים, כשבתמורה הם מתחייבים להקצות שיעור מסוים של דירות לבעלי הכנסות נמוכות, בשכונות הנבנות לעשירונים הגבוהים. כך אפשר היה להשיג את היעד באמצעות הסקטור הפרטי וללא בנייה ציבורית, תוך יצירת שכונות בעלות אוכלוסייה מגוונת".