

ההיי-טקיסטים עשירים יותר – אבל אל תהפכו אותם לאשמים במחירי הדירות

נכון, חלק מההיי-טקיסטים מוכנים לשלם סכומים גבוהים במיוחד עבור שכירות במרכז ת"א, אבל מכאן ועד להפוך אותם לאשמים במחירי הדיור בישראל - הדרך ארוכה ■ גם מתכנת מוכשר יצטרך עזרה מההורים כדי להגיע להון העצמי הדרוש לרכישת דירה

[ענבל אורפז](#)

30.06.2016 17:50

מאמץ אדיר מושקע בשנים האחרונות כדי למתן את העלייה העקבית במחירי הדיור אך כל הפתרונות שהוצעו ויושמו עד כה לא סיפקו את הסחורה, בנתיים.

אז יתכן שמצאנו את הסיבה הנסתרת? "הכסף הרב שנשפך על תעשיית ההיי-טק מזין את מחירי הנדל"ן בישראל. הוא מקפיץ את מחירי הדירות, ומעלה את הביקוש למשרדים" [טען הבוקר עמי גינזבורג](#), והשווה את הסכומים שמקבלים יזמים ועובדים בסטארט-אפים בעקבות אקזיטים לזכייה בלוטו. בתעשיית ההיי-טק התרעמו למשמע טענות אלה. מחירי הדיור בישראל הולכים ועולים, אבל גם ההיי-טקיסטים סובלים מהבעיה ולא יוצרים אותה. להאשים את ההיי-טקיסטים לא יקדם את פתרון הבעיה.

אבל קודם כל, נניח מספר נתונים שישמשו בסיס לדיון. 283 אלף איש עבדו בענפי ההיי-טק ב-2014, כך לפי עיבוד של [מוסד שמואל נאמן](#) בטכניון לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. קבוצה זו, מתוך 8.5 מיליון אזרחי מדינת ישראל, היא המואשמת בעליית מחירי הדיור בישראל.

1. מצטמצם. זוהי מגמה מדאיגה בפני עצמה, אבל בהקשר של שוק הדיור, דווקא נחלשת היכולת שלהם למשוך למעלה את המחירים. בשלוש השנים שנבדקו, 2012-2014, שיעור המועסקים בהיי-טק מכלל המועסקים במשק ירד לפחות מ-9%, לאחר שבשנים שקדמו לכך היה מעל ל-10%, לפי [מוסד שמואל נאמן](#).

2. ההיי-טקיסטים אכן עשירים יותר מחבריהם שעובדים בענפים אחרים. אך הפער בין ההיי-טקיסטים לשאר העובדים נשאר קבוע כבר שני עשורים. לפי [שמואל נאמן](#), השכר הממוצע בהיי-טק ב-2014 היה 19,413 שקל לחודש - פי 2.07 מהשכר הממוצע במשק שהיה 9,373. חוקרי המוסד מציינים שפערי השכר כמעט ולא השתנו מאז שנת 1999, אז השכר בענפי ההיי-טק היה בממוצע 12,916 שקל בעוד הממוצע במשק היה 6,377 שקל. במלים אחרות, כוח הקנייה היחסי של ההיי-טקיסטים לא השתנה, ולכן

אפשר להניח שגם הנטיה שלהם לשלם יותר עבור נדל"ן לא השתנתה בתקופה זו. בחוד החנית של ההיי-טק עומדים אנשי המו"פ (מחקר ופיתוח), אלו מרוויחים משכורות גבוהות יותר של 30 אלף שקל ויותר בחודש. אך מדובר בקבוצה קטנה יחסית - 64 אלף איש ב-2013.

3. אבל - נתוני השכר אינם משקף את התמונה כולה, שכן ההיי-טקיסטים משלמים מדרגות מס גבוהות יותר. משכר ממוצע של 19 אלף שקל בחודש, הנטו שיישאר לעובד בסוף החודש יהיה כ-12-13 אלף שקל. כלומר הפער בין ההיי-טקיסט לעובד הממוצע יצטמצם. זהו פער משמעותי, שכן הוא משפיע על ההכנסה הפנויה של ההיי-טקיסטים לרכוש דירות או לשכור אותן. להיי-טקיסט שהוא גם בעל משפחה, ונדרש לשלם על מעון פרטי לילד או רוצה לטוס פעם בשנה לחו"ל, לא נשאר סכום גדול במיוחד למימון דירה.

יכולים לטעון ההיי-טקיסטים שהמס אותו הם משלמים אמור לממן גם תשתיות דיור, תחבורה או חינוך ולסבסד את העובדים שמרוויחים פחות. כיאה למדינה בה נהוג מס הכנסה פרוגרסיבי, ההיי-טקיסטים לא מקבלים בתמורה הטבות מיוחדות.

4. אבחנה חשובה היא בין שוק השכירות ושוק רוכשי הדירות. אמת היא שלהיי-טקיסטים ידרשו פחות מ-[140 משכורות כדי לרכוש דירה שנדרשות לישראלים בממוצע](#), והם יוכלו לעשות זאת בקצב מהיר יותר, אך גם הם יצטרכו לחסוך משכורות רבות לשם כך ולא יקבלו הטבות בנטילת משכנתא. עם זאת, היי-טקיסטים, ובעיקר רווקים צעירים, כן יוכלו לשלם שכירות גבוהה יותר על דירות, והם אכן שחקנים שדוחפים למעלה את מחירי השכירות במרכז תל אביב למשל.

5. המשכורות בהיי-טק הן לא זכייה בלוטו. מבחינת העובדים בהיי-טק, גם האקזיטים לא. האקזיטים, אותם אירועי נזילות בהם חברת סטארט-אפ מקבלת צ'ק שמן, מייצרים שכבה צרה מאוד של מתעשרים גדולים. בעסקה בגודל משמעותי היזמים אכן יהפכו למיליונרים. קבוצה קטנה בכל חברה, של העובדים הראשונים שעבדו בה, עשויים להרוויח גם כן סכומים נאים של מאות אלפי שקלים. אבל מבחינת רוב העובדים בחברה מדובר לרוב במענק חד פעמי של עשרות אלפי שקלים. כלומר, העובדים אולי יוכלו לסגור מהר יותר את המשכנתא או להגדיל את ההון העצמי הראשוני שלהם. אבל הם לא יהפכו למיליונרים.

6. גם את האקזיטים כדאי לשים בפרופורציה; ב-2015, שהייתה שנה מצוינת להיי-טק הישראלי, היו כ-70 אירועי נזילות כאלה, [מתוכם כ-60 עסקאות מיזוג וכעשר הנפקות](#). מה יכולת ההשפעה של קבוצת היזמים הזו על שוק הדיור כולו בישראל? ייתכן ושוק דיור היוקרה אכן רגיש יותר להשפעות של האקזיטים, אבל בראיה רחבה הם רוכשים כמעט זניחים.

7. ובכלל, בעלי הנכסים שגובים שכר דירה גבוה ואליהם יש להפנות את אותה אצבע מאשימה - הם עובדי המגזר הציבורי, הבנקים וחברות הביטוח. לפי נתונים שסיפקה לפני שנתיים חטיבת המחקר באגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, [לבקשת TheMarker](#), במחצית (52%) ממשקי הבית שרכשו דירה

להשקעה בחמש השנים האחרונות, לפחות אחד מבני הזוג מועסק כשכיר באחד המגזרים הללו - שיעור גבוה בהרבה משיעורו של פלח זה באוכלוסייה, 31%. קבוצה זו כוללת את עובדי המשרדים הממשלתיים, חברת חשמל, מקורות, הרשויות המקומיות ומוסדות כמו קק"ל והג'וינט. בניגוד לקבוצה זו, בשוק המשכנתאות היציבות התעסוקתית של ההיי-טקיסטים מקבלת דירוג נמוך יותר על ידי הבנקים שדווקא מחליש את מעמדם כרוכשי דירות בהשוואה לשכירים במקצועות פחות מכניסים.

שלא נטעה, לא צריך לרחם על ההיי-טקיסטים. הם חלק מעולם גלובלי ותחרותי ומרוויחים בהתאם. מצבם טוב יותר מרוב העובדים בישראל וחלקם גם מוכנים לשלם סכומים גבוהים במיוחד עבור שכירת דירות במרכז תל אביב או רכישת נכסים. אבל - מכאן ועד להפוך אותם לגורמים האשמים במחירי הדיור בישראל הדרך עוד ארוכה. מדובר בסך הכל בקבוצה קטנה יחסית באוכלוסייה, שגם כשהיא באה לרכוש דירה, היא לא עשירה כמו שחושבים. גם מתכנת מוכשר יצטרך לפעמים עזרה מההורים כדי להגיע להון העצמי הדרוש לרכישת דירה.

צריך להשוות את ההשפעה של ההיי-טקיסטים לנזק שגורמים תושבי החוץ שרכשו דירות רפאים לשוק הדיור ולבחון את אשמת המדינה שלא מפשירה קרקעות לבניה באיזורי הביקושים ותוקעת במשך שנים תהליכים בירוקרטיים, הפקידים המושחתים והיזמים. אשמים לא חסרים. ההיי-טקיסטים לא נמצאים בראש הרשימה. אל תפריעו להם להמשיך לעשות את מה שעובד ולהניע את גלגלי הכלכלה.