



בית הספר למוסמכים במינהל עסקים ע"ש ליאון רקנאטי

## 1221.6503.01 – סמינר בנדל"ן ודיור Real Estate and Housing Seminar

דרישות קדם: שיטות מחקר

סמסטר א' – שנה"ל תשפ"ב

| קבוצה | יום<br>בשבוע | שעה         | הגשת<br>עבודה | מרצה             | דואר אלקטרוני          | טלפון      |
|-------|--------------|-------------|---------------|------------------|------------------------|------------|
|       | יום ג'       | 11:45-10:15 |               | פרופ' דני בן-שחר | bdanny@tauex.tau.ac.il | 03-6409957 |

שעת קבלה – בתיאום מראש

### היקף הלימודים

2 ש"ס.

1 ש"ס = 4 ECTS – European Credit Transfer and Accumulation System (ECTS), ערך הניקוד של הקורס במוסדות להשכלה גבוהה בעולם שהינם חלק מ"תהליך בולוניה".

### תיאור הקורס

מטרתו המרכזית של הסמינר היא לאפשר לסטודנטים.ות להתנסות במיני-מחקר בעל אופי אקדמי. על ההקשר היישומי של המחקר האמור להיות בתוך במסגרת מושגית של עולם הנדל"ן. בתוך כך, הסמינר יקנה לסטודנטים.ות כלי חשיבה (מעולם הכלכלה הראצינאלית והכלכלה הפסיכו-סוציולוגית) הקשורים בשוק הנדל"ן והדיור. בסדרה של מספר מפגשים, יוצגו לסטודנטים אופני חשיבה ודרכי פתרון שאלות בנושאים שונים הנוגעים לשוק הנדל"ן והדיור. במהלך ההרצאות, הסטודנטים.ות יחלו בעבודה המחקר (בזוגות) אשר בה הם.ן (א) ינסחו שאלה אמפירית הנוגעת להיבטים השונים של שוקי הנדל"ן והדיור; (ב) ינסחו ויישמו דרכי פתרון לשאלה שנבחרה ו- (ג) יכתבו דו"ח מסכם שמפרט את שלבים (א) ו- (ב) ואת תוצאות המחקר. הדו"ח המסכם יכלול, בין השאר, סקירת ספרות רלבנטית, תאור שיטת המחקר, תאור נתוני המחקר ותאור התוצאות. מהלך עבודה המחקר ילווה בפגישות תקופתיות עם מנחה הסמינר.

## תפוקות למידה

עם סיום הקורס בהצלחה יוכל הסטודנט:

1. להתנסות בפיתוח חשיבה עצמאית וניתוח של שאלת מחקר הקשורה בשוקי הנדל"ן והדיור.
2. להתנסות בניסוח וכתובת דו"ח מסכם של עבודת מחקר.
3. להכיר סדרה של סוגיות כלכליות מרכזיות הנוגעות לניתוח אקדמי של שוקי הנדל"ן והדיור.

## פירוט המטלות בקורס

1. השתתפות בכל המפגשים הכיתתיים.
2. כתיבת דו"ח מחקר מסכם והצגתו בכיתה (בזוגות).
3. מועד סופי להגשת דו"ח המחקר: 1 במאי 2022 (דו"ח המחקר יוגש במזכירות הסטודנטים.ות).

אי עמידה במטלות הקורס מחייבת הודעה מראש (במייל) למנחה הסמינר

## הערכת הסטודנט בקורס והרכב הציון

| אחוז | מטלה                           | תאריך |
|------|--------------------------------|-------|
| 10%  | השתתפות פעילה במפגשים הכיתתיים |       |
| 10%  | הצגת המחקר בכיתה               |       |
| 80%  | דו"ח מחקר מסכם                 |       |

\* עפ"י תקנון האוניברסיטה תלמיד חייב להיות נוכח בכל השיעורים (סעיף 5).  
\* תלמיד, הנעדר משיעור המחייב השתתפות פעילה או שלא השתתף באורח פעיל, רשאי המורה להודיע למזכירות כי יש למחוק את שמו מרשימת המשתתפים. (התלמיד יחויב בתשלום בגין קורס זה)

**תנאי הכרחי לקבלת ציון עובר (60 לפחות) בקורס - הינו קבלת ציון 60 לפחות בדו"ח המסכם, סטודנט שייכשל בדו"ח הסופי – ציונו הסופי בקורס יהיה ציון הדו"ח הסופי.**

## מדיניות שמירה על טווח ציונים

בחוג לניהול מונהגת מדיניות שמירה על טווח ציונים. מדיניות זו מתייחסת לממוצע הציונים הסופיים בקורס. מידע בנושא זה מתפרסם בהרחבה באתר החוג לניהול, בסעיף ציונים בתקנון.

## הערכת הקורס ע"י הסטודנטים

בסיומו של הקורס הסטודנטים ישתתפו בסקר הוראה על מנת להסיק מסקנות לטובת צרכי הסטודנטים והאוניברסיטה.

## אתר הקורס

אתר הקורס (במוודל) יהווה המקום המרכזי להעברת הודעות לסטודנטים. מומלץ להתעדכן בהתפתחויות באתר באופן שוטף בכל מהלך הסמסטר. מצגות מן הכיתה תופענה באתר הקורס.

| שבוע  | תאריך    | נושאים  | קריאות                            | הגשות   | הערות |
|-------|----------|---|-----------------------------------|---|-------|
| 1     | 12 באוק. | מבוא והצגת הסמינר<br>+<br>התנהגות מחירי נדל"ן   | ראו תחת סעיף<br>מקורות מטה        |   |       |
| 2     | 19 באוק. | הדרכה להגשת העבודה<br>המסכמת (ספריה)  |                                   | התארגנות לזוגות עבודה<br>לעבודת הסמינר  |       |
| 3     | 26 באוק. | פגישות עם זוגות עבודה לדיון<br>בנושא עבודת המחקר  |                                   | על הסטודנטים.ות להגיע<br>לפגישה עם רעיון מפותח<br>לעבודת מחקר   |       |
| 4     | 2 בדצמ.  | הדרכה להגשת העבודה<br>המסכמת<br>+<br>אמידת מחירי נדל"ן:<br>מודל מחירים הדוני<br>ושיטת המכירות החוזרות | ראו תחת סעיף<br>מקורות מטה        |   |       |
|       | 9 בדצמ.  | פגישות עם זוגות עבודה לדיון<br>בנושא עבודת המחקר  | ראו תחת סעיף<br>מקורות מטה        | עד יומיים לפני המפגש, יש<br>להגיש כותרת לעבודה<br>ופיסקה המתארת את<br><u>שאלת המחקר ושיטת</u><br><u>המחקר</u> . על הסטודנטים.ות<br>להגיע לפגישה עם רעיון<br>מפותח לעבודת מחקר |       |
| 5     | 16 בדצמ. | מחקרי מאקרו ומיקרו בנדל"ן<br>(המשך)   | ראו תחת סעיף<br>מקורות מטה        |   |       |
| 6     | 23 בדצמ. | מחקרי מאקרו ומיקרו בנדל"ן<br>(המשך)   | ראו תחת סעיף<br>קריאת חובה<br>מטה |   |       |
| 7     | 1 דצמ.   | פגישות עם זוגות עבודה –<br>ליווי עבודת המחקר  |                                   |   |       |
| 8     | 8 דצמ.   | התנהגות לא רציונאלית<br>בשוק הנדל"ן   | ראו תחת סעיף<br>קריאת חובה<br>מטה |   |       |
| 9     | 15 דצמ.  | מפגשי הדרכה לכתיבת העבודה   |                                   |   |       |
| 14-10 |          | המשך מפגשי הדרכה לכתיבת<br>העבודה עד סוף הסמסטר<br>(תיתכן עוד הרצאת השלמה של<br>המרצה)                |                                   | שלוש הפגישות האחרונות<br>ייוחדו להרצאות<br>הסטודנטים.ות   |       |

\*התכנית הינה בסיס לשינויים.

## מקורות

### Textbooks:

Brueggeman W. and J. Fisher, 2010. *Real Estate Finance and Investments*, 14<sup>th</sup> edition, Irwin.

DiPasquale, D., and W. Wheaton, 1996. *Urban Economics and Real Estate Markets*. Prentice-Hall, Inc., New Jersey.

### Articles:

Arbel, Y., D. Ben-Shahar, and E. Sulganik, 2009. Mean reversion and momentum: Another look at the price-volume correlation in the real estate market, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 39(3):316-335.

Malpezzi, S., 2003. Hedonic pricing models: a selective and applied review. In: *Housing Economics and Public Policy* (Ed: O'Sullivan and Gibb), Blackwell Science Ltd.

Rosen, S., 1974. Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition. *Journal of Political Economy*, 82:34-55.

Case, K. E., and R. J. Shiller, 1987. Prices of single-family homes since 1970: new indexes for four cities. *New England Economic Review*, Sept./Oct. 45-56.

Ben-Shahar, D., and J. Warszawski, 2011. Partly cloudy to clear: The Israeli economy and the local housing market under the storm of the world financial crisis. In *Global Housing Markets: Crises, Policies, and Institutions* (Bardhan, Edelstein, and Kroll, Eds., John Wiley & Sons).

Ben-Shahar, D., S. Gabriel, and R. Golan, 2019. Housing affordability and inequality: A consumption-adjusted approach, *Journal of Housing Economics* 45(C):1-12..

Arbel, Y., D., Ben-Shahar, and S. Gabriel, 2014. Anchoring and housing choice: Results of a natural policy experiment, *Regional Science and Urban Economics*, 49:68-83.

Ben-Shahar, D., and R. Golan, 2014. Real estate and personality, *Journal of Behavioral and Experimental Economics*, 53:111-119.

Ben-Shahar, D., and R. Golan, 2017. Anchoring under currency substitution: A ratchet price mechanism in the housing market, *Real Estate Economics*, 45(4):861-897.

Genesove, D., & Mayer, C., 2001. Loss aversion and seller behavior: Evidence from the housing market. *Quarterly Journal of Economics*, 116(4), 1233–1260.