

מדד יכולת רכישת דירה בישראל

ממצאי רבעון שלישי 2018¹

עיקרי ההתפתחויות:

- **ההחזר החודשי הממוצע** הנדרש בגין הלוואת משכנתא לרכישת דירה ממוצעת בישראל בשיעור מימון של 70% שמר ככלל על רמתו מן הרבעון הקודם ועומד על 8,450 שקלים (ירידה זניחה בשיעור של 0.02% מהרבעון הקודם). זהו רבעון שלישי ברציפות שרמת מדד זה שומרת על יציבות. בבחינת ההתפתחויות ב-12 הערים שנבחנו במדד: ב-5 חלה עליה וב-5 אחרות חלה ירידה במדד ההחזר החודשי (ראו פירוט בפרק א').
- **ההון העצמי הממוצע** הנדרש בכדי לרכוש דירת ארבעה חדרים ממוצעת בישראל (כך שהתשלום החודשי השוטף בגין הלוואת המשכנתא לא יעלה על 30% מההכנסה הממוצעת נטו של משק בית בעשירון השביעי) עומד ברבעון השלישי של שנת 2018 על 1,09,480 שקלים ומשקף ירידה בשיעור של כ-3.1% ביחס לרבעון השני של שנת 2018. ב-9 מתוך 12 הערים שנבדקו חלה ירידה בהון העצמי הנדרש. ההון העצמי הממוצע הנדרש נמוך בכ-7.7% מערכו ברבעון המקביל אשתקד (ראו פירוט בפרק ב').
- **הירידה המתונה במדדי היכולת לרכישת דירה** ברבעון השלישי של 2018 נובעת בעיקרה מעליה בשכר ומירידה ממוצעת מתונה במחירי הדירות ב-12 הערים שנבחנו במדד יכולת רכישת דירה בישראל.

על המדד:

- מדד יכולת רכישת דירה בישראל בוחן את יכולתם של משקי הבית לרכוש דירה בת 4 חדרים בערים שונות בישראל. המדד מתבסס על ניתוח סטטיסטי של נתוני עסקאות הנדל"ן המפורסמים על ידי רשות המיסים בישראל, נתוני הכנסה של משקי בית המפורסמים על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ונתוני הריבית על המשכנתאות המפורסמים על ידי בנק ישראל.
- המדד שונה ממדדים מקובלים אחרים הבודקים את היכולת לרכוש דירה בכך שהוא משקלל בחישוב את מחירי הדירות, הכנסות משקי הבית והריבית הנדרשת על הלוואת המשכנתא. בכך בוחן המדד את היכולת של משקי הבית לרכוש דירה בהתאם לאופן שבו רוב משקי הבית רוכשים דירה בפועל.
- המדד מחולק לשני תת-מדדים:
- **מדד ההחזר החודשי על המשכנתא** מודד את גובה ההחזר החודשי בגין הלוואת המשכנתא שנדרש בערים השונות. זאת, תחת הנחות על סוג הנכס שנרכש, התנאים שבהם המשכנתא נלקחה ושיעור המימון (LTV) של הדירה.
 - **מדד ההון העצמי** מודד את ההון העצמי הנדרש לרכישת דירה תחת הנחות על התנאים שבהם המשכנתא נלקחה ואחוז החזר המשכנתא מההכנסה. הרחבה על המדד, אופן חישובו ועל ההנחות שעומדות בבסיסו מופיעים בנספחים א' ו-ב'.

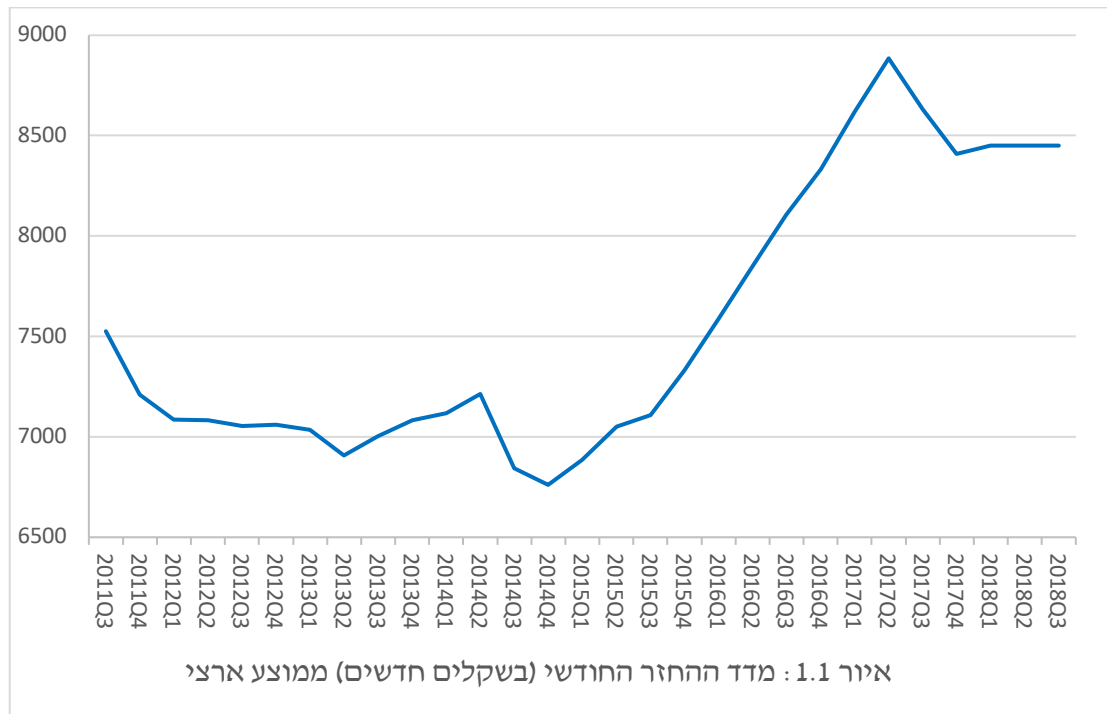
¹ נייר זה נכתב על ידי ד"ר דני בן-שחר, ראש מכון אלרוב לחקר הנדל"ן ומרצה בכיר בפקולטה לניהול באוניברסיטת תל אביב וד"ר רוני גולן, חוקר במכון אלרוב לחקר הנדל"ן בפקולטה לניהול, אוניברסיטת תל אביב. המדד מתפרסם מידי רבעון בשינוף עם העיתון כלכליסט. מועד פרסום הנייר: 18 בנובמבר 2018. פרסומי המדד של רבעונים קודמים ניתן למצוא ב- <http://alrov.tau.ac.il/>

ממצאים מרכזיים²

א. מדד יכולת רכישת דירה I: מדד ההחזר החודשי

מדד ההחזר החודשי אומד את גובה התשלום החודשי שמשק בית נדרש לשלם בגין הלוואת המשכנתא לרכישת דירה בת ארבעה חדרים, בעלת מאפיינים ממוצעים בישראל ובשיעור מימון של 70% מערך הדירה (כלומר, באמצעות הון עצמי בשיעור של 30% מערך הדירה – ראו פרטים נוספים לגבי שיטת החישוב בנספחים א' ו- ב').

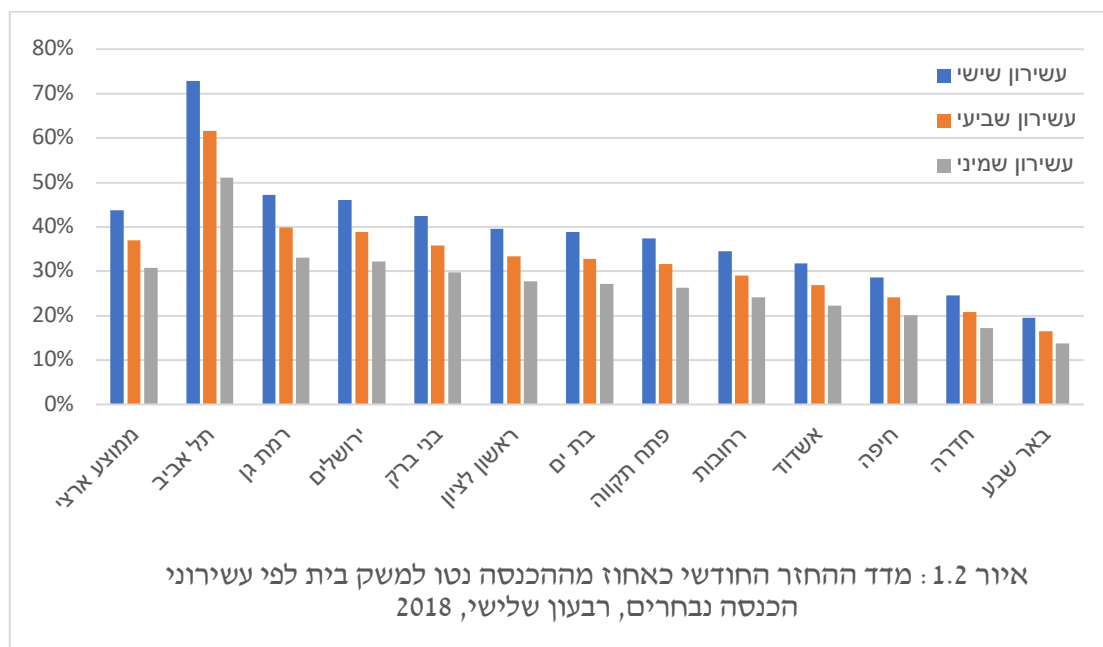
איור 1.1 מציג את הממוצע הארצי של ההחזר החודשי החל מרבעון שלישי של 2011 ועד הרבעון השלישי של 2018. מן האיור עולה כי ברבעון השלישי של שנת 2018 מציג המדד יציבות – זה הרבעון השלישי ברציפות – ועומד על רמה של 8,449 שקלים (לאחר שהציג רמות של 8,451 שקלים ברבעון הקודם, 8,449 שקלים ברבעון הראשון של 2018 ו-8,410 שקלים ברבעון האחרון של 2017). הרמה ברבעון השלישי של 2018 מייצגת ירידה זניחה בשיעור של 0.02% לעומת הרבעון הקודם וירידה של כ- 2.1% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.



איור 1.2 מציג את היחס שבין סכום ההחזר החודשי הנדרש בגין הלוואת המשכנתא לבין ההכנסה נטו של משק בית (אחוז ההחזר מתוך ההכנסה נטו) בעשירוני הכנסה שיש, שביעי ושמיני לפי ערים – בהנחה כאמור ששיעור המימון של הלוואת המשכנתא שווה ל- 70% מערך דירת ארבעה חדרים, בעלת מאפיינים ממוצעים בישראל. מן האיור עולה כי ברבעון השלישי של שנת 2018, משק בית בעשירון השישי מסוגל לרכוש דירה בחיפה, באר שבע וחדרה בלבד באופן שההחזר החודשי אינו עולה על סף 30% מההכנסה נטו של משק הבית. משק בית בעשירון השביעי מסוגל לעמוד בהחזר חודשי בשיעור שאינו עולה על 30% מהכנסתו גם באשדוד ורחובות, ומשק בית בעשירון השמיני יכול לעמוד בסף של 30% החזר משכנתא להכנסה נטו גם בפתח תקווה,

² ראו נספחים א' ו- ב' להסבר מפורט על אודות שיטת חישוב המדדים.

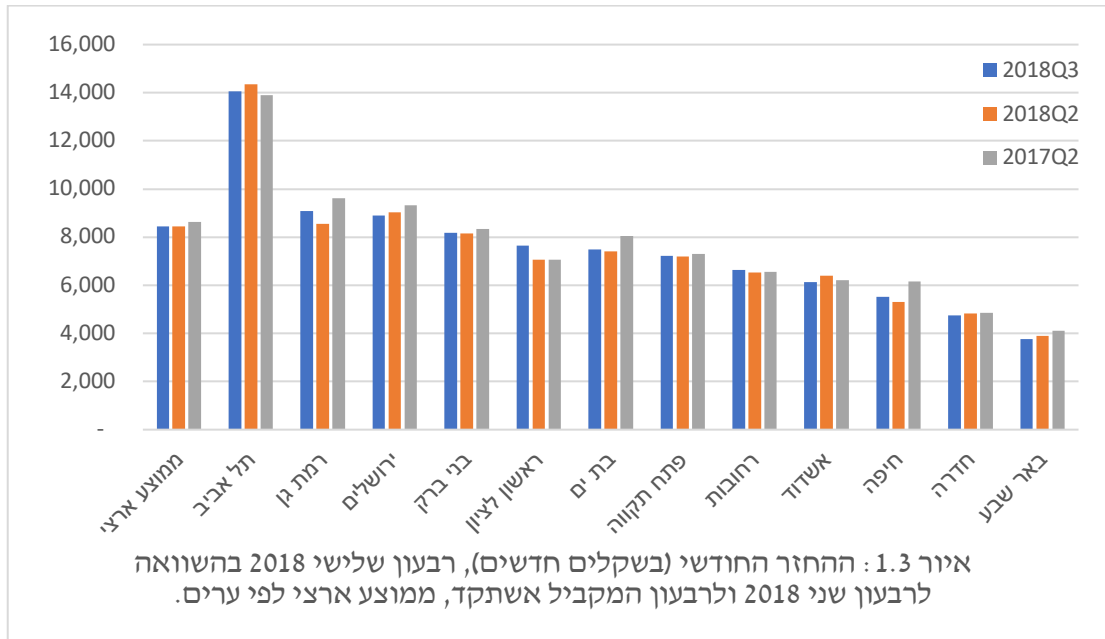
בת ים, ראשון לציון ובני ברק. לעומתן, ירושלים ורמת גן אינן בהישג ידם של משקי בית אף מן העשירון השמיני ובהמשך למגמה של השנים האחרונות, בתל אביב יכולים לרכוש דירה בהחזר חודשי שאינו עולה על 30% מההכנסה נטו אך ורק משקי בית בעשירון העשירי.



איוור 1.3 מציג את סכום ההחזר החודשי (בשקלים חדשים) הנדרש בגין הלוואת המשכנתא לפי ערים (עבור רכישת דירה בת ארבעה חדרים, בעלת מאפיינים ממוצעים לישראל ובשיעור מימון של 70% מערך הדירה), ברבעון השלישי של שנת 2018, בהשוואה להחזר הנמדד ברבעון הקודם ולזה המקביל אשתקד. ביחס לרבעון הקודם, סכום ההחזר בממוצע ארצי שמר על רמתו (ירידה זניחה מ-8,451 ש"ח ל-8,449 ש"ח). אולם ממצא זה מסתיר את השונות הגבוהה הנצפית בחתך הערים השונות. ב-5 מתוך 12 הערים שנבחנו במדד חלה ירידה בהחזר החודשי הנדרש ברבעון השלישי של 2018 לעומת הרבעון הקודם: באשדוד חלה ירידה בשיעור של 3.9%, באר שבע – 3.1%, תל אביב וחדרה – 2% וירושלים – 1.6%. לעומת זאת, ב-5 מתוך 12 הערים נרשמה עלייה בהחזר החודשי ביחס לרבעון הקודם: בראשון לציון חלה עלייה בשיעור של 8%, אשדוד – 6%, חיפה – 4%, רחובות – 1.7% ובת ים – 1.3%.

בערכים נומינאליים מוחלטים, ההחזר החודשי הנדרש ברבעון הנוכחי עומד על כ-3,772 ש"ח בבאר שבע, 4,743 ש"ח בחדרה, 5,527 ש"ח בחיפה, 6,141 ש"ח באשדוד, 6,643 ש"ח ברחובות, 7,223 ש"ח בפתח תקווה, 7,495 ש"ח בבת ים, 7,635 ש"ח בראשון לציון, 8,177 ש"ח בבני ברק, 8,884 ש"ח בירושלים, 9,093 ש"ח ברמת גן ו-14,067 ש"ח בתל אביב.

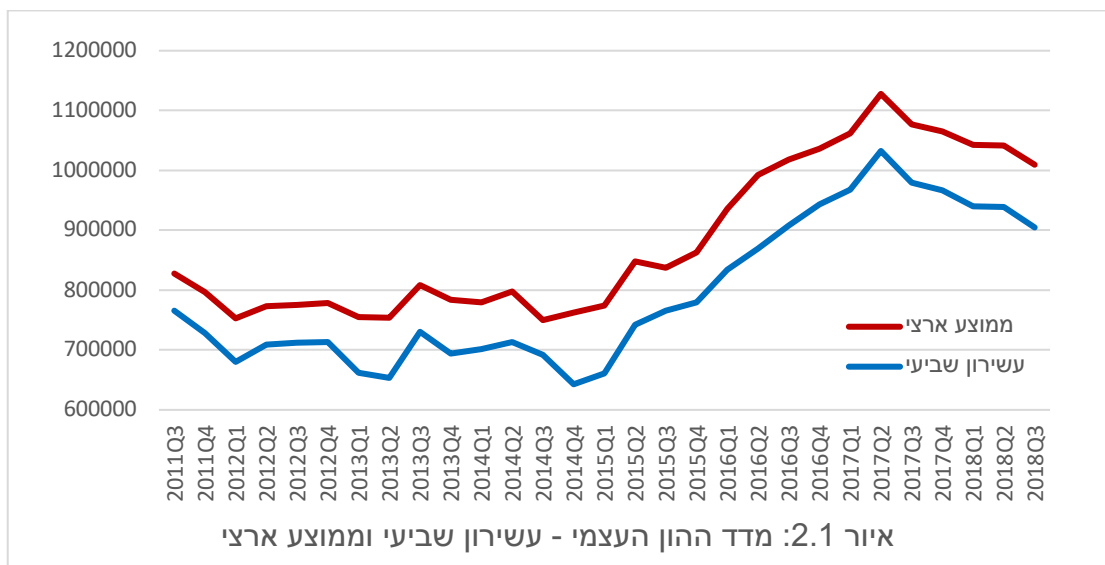
ביחס לרבעון המקביל אשתקד, מדד ההחזר החודשי ברבעון השני של 2018 מציג כאמור ירידה של 2.1% בממוצע הארצי (מכ-8,632 ש"ח ל-8,449 ש"ח). ירידות ביחס לרבעון המקביל אשתקד נצפו ב-9 מתוך 12 הערים שנבדקו. כך, בחיפה (-10%), באר שבע (-8.2%), בת ים (-7%), רמת גן (-5.5%), ירושלים (-4.7%), חדרה ובני ברק (2%) ופתח תקווה ואשדוד (1%). לעומת זאת, בראשון לציון נצפתה עלייה של 8% ביחס לרבעון המקביל אשתקד ועליות של כ-1.5% נרשמו אף בתל אביב ורחובות.



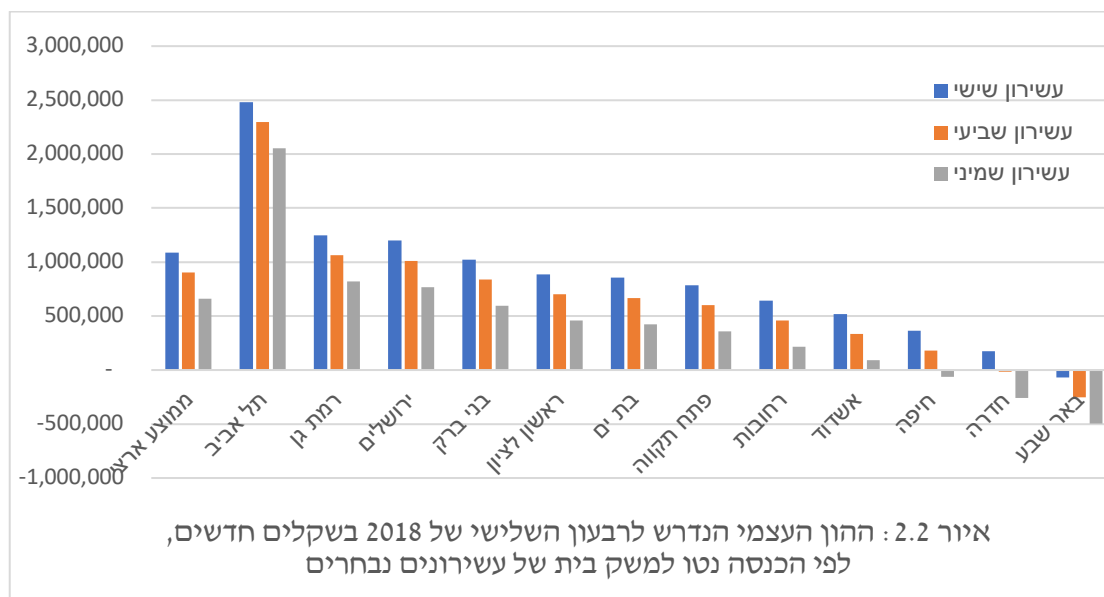
ב. מדד יכולת רכישת דירה II: מדד ההון העצמי

מדד ההון העצמי בוחן את ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת ארבעה חדרים בעלת מאפיינים ממוצעים בישראל, כאשר התשלום החודשי הנדרש בחודש הראשון להחזר המשכנתא עומד על שיעור של 30% מההכנסה החודשית נטו של משק הבית (ראו פרטים נוספים לגבי שיטת החישוב בנספחים א' ו-ב').

איור 2.1 מציג את הממוצע הארצי והממוצע לעשירון השביעי של מדד ההון העצמי החל מרבעון שלישי של 2011 ועד לרבעון השלישי של 2018. מן האיור עולה כי מגמת הירידה שהחלה ברבעון השלישי של 2017 נמשכת גם ברבעון השלישי של 2018. בממוצע ארצי, ירד מדד ההון העצמי ברבעון השלישי של 2018 לעומת הרבעון השני של השנה ב-3% (מכ-1.041 מיליון ש"ח לכ-1.009 מיליון ש"ח). לעומת הרבעון המקביל אשתקד, ירד מדד ההון העצמי ב-6.3%. איור 2.1 מעיד בנוסף, שבעשירון השביעי נרשמה ירידה בשיעור של 3.6% בהון העצמי הנדרש ברבעון השלישי של 2018 לעומת הרבעון הקודם (0.905 מיליון ש"ח לעומת 0.938 מיליון ש"ח, בהתאמה) וירידה של 6.3% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.



איור 2.2 מציג את ההון העצמי הנדרש (בשקלים חדשים) לרכישת דירת ארבעה חדרים (בעלת מאפיינים ממוצעים לישראל) בערים שונות ובממוצע ארצי (משוקלל לפי מלאי הדירות בעיר), עבור משקי בית בעשירוני ההכנסה השישי, השביעי והשמיני. מהאיור עולה כי בכדי לעמוד בתקרת החזר משכנתא של 30% מההכנסה נטו למשק בית, נדרש משק בית בעשירון השישי להון עצמי העולה על חצי מיליון ש"ח בכל הערים מלבד באר שבע, חדרה וחיפה. באשדוד נדרשים בני העשירון השישי להון עצמי של כ-520 אלפי ש"ח, רחובות – 640 אלפי ש"ח, פתח תקווה – 785 אלפי ש"ח, בת ים – 850 אלפי ש"ח, ראשון לציון – 890 אלפי ש"ח, בני ברק – מיליון ש"ח, ירושלים ורמת גן – 1.2 מיליון ש"ח ותל אביב – 2.5 מיליון ש"ח. במקביל, משקי בית בעשירון השביעי נדרשים להון עצמי שאינו עולה על חצי מיליון ש"ח בבאר שבע, חדרה, חיפה, אשדוד ורחובות; בעשירון השמיני יצטרפו לרשימה זו גם פתח תקווה, בת ים, וראשון לציון (עבורן ידרש משק בית מהעשירון השביעי להון עצמי של עד 700 אלפי ש"ח). בממוצע ארצי, על מנת לרכוש דירת ארבעה חדרים ממוצעת בישראל, מבלי לחרוג, כאמור, מהחזר חודשי של 30% מהכנסתם, בני העשירון השישי נדרשים להון עצמי של כ-1.1 מיליון ש"ח, העשירון השביעי לכ-900 אלפי ש"ח, והעשירון השמיני למעט יותר מ-650 אלפי ש"ח³.

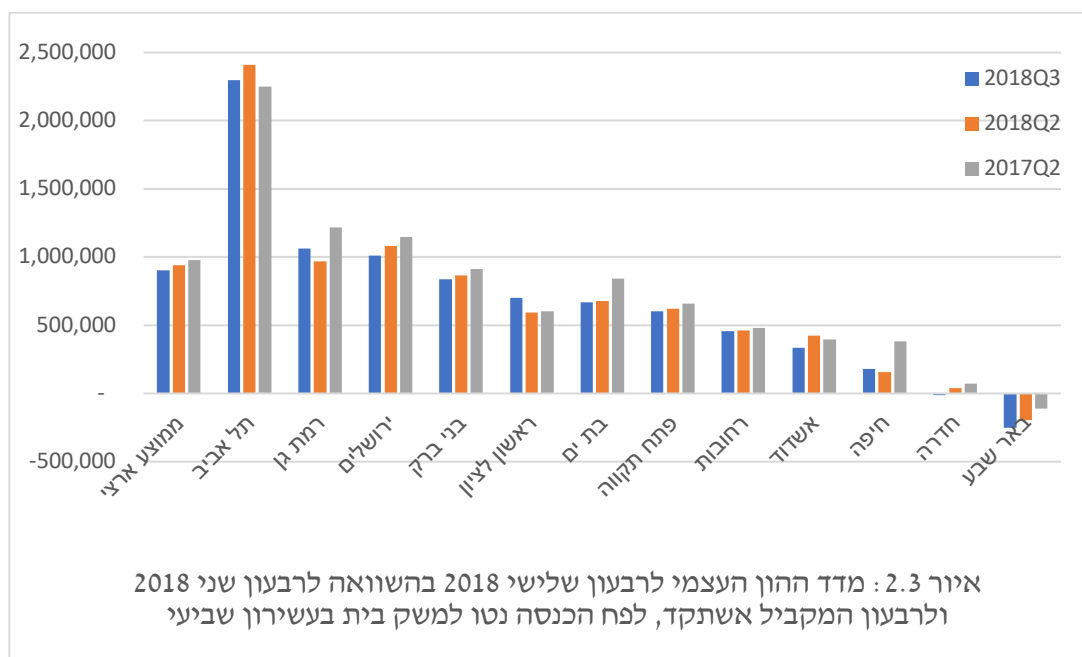


איור 2.3 מציג את ההון העצמי הנדרש למשק בית בעשירון השביעי בלבד ברבעון השלישי של 2018 בהשוואה לרבעון הקודם ולרבעון המקביל אשתקד. בממוצע ארצי חלה ירידה של כ-3.6% בהון העצמי הנדרש ביחס לרבעון הקודם, מכ-938 אלפי ש"ח לכ-904 אלפי ש"ח. התוצאות העירוניות שנרשמו במדד החזר החודשי מעידות על שונות בין הערים – ירידות נרשמו ב-9 ערים ועלויות ב-3 מתוך 12 הערים שנבחנו. שיעורי ירידה גבוהים ברבעון השלישי של 2018 לעומת הרבעון הקודם נרשמו בחדרה (ירדה מערך חיובי של 40 אלפי ש"ח לערך שלילי – סך הכל ירידה נומינלית של כ-50 אלף ש"ח, המהווים כ-5% מערך דירה ממוצעת בעיר) ובאשדוד (בה נרשמה ירידה של 22% (המהווים ירידה נומינלית של כ-94 אלפי ש"ח – כ-6% מערך דירה בעיר). ירידות נוספות נרשמו בירושלים (שיעור ירידה של 6.5%, ירידה נומינלית של כ-70 אלפי ש"ח, המהווים כ-3% מערך דירה ממוצעת בעיר), תל אביב (שיעור ירידה של 4.7%, ירידה נומינלית של כ-110

³ בבאר שבע מתקבל הון עצמי שלילי (ובחדרה ובחיפה לעשירון השמיני). המשמעות היא, שבני עשירונים אלה יכולים לרכוש בעיר דירה עדיפה במאפייניה או גדולה יותר (ולפיכך יקרה יותר) מדירת 4 חדרים ממוצעת מבלי לחרוג מהחזר של 30% מהכנסתם.

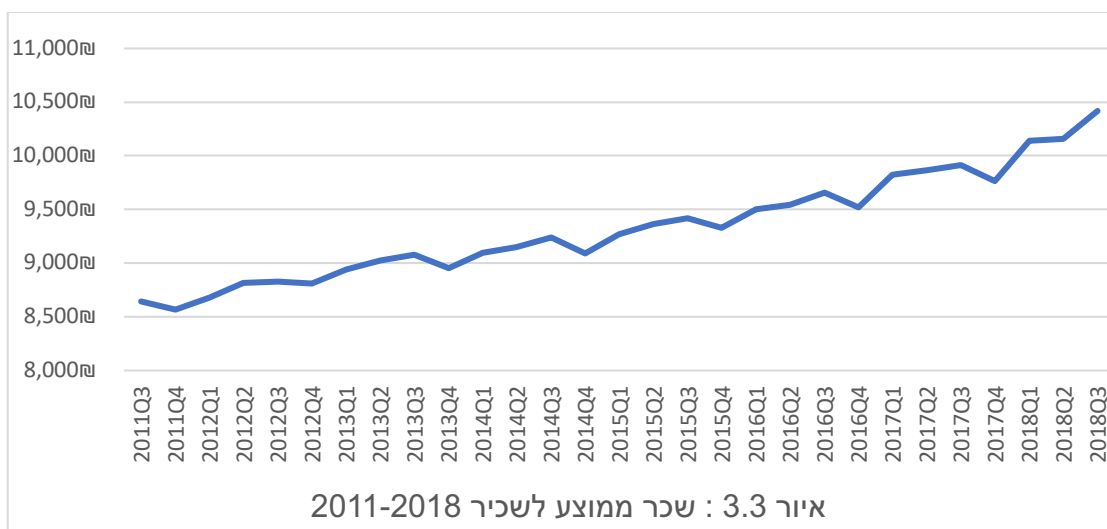
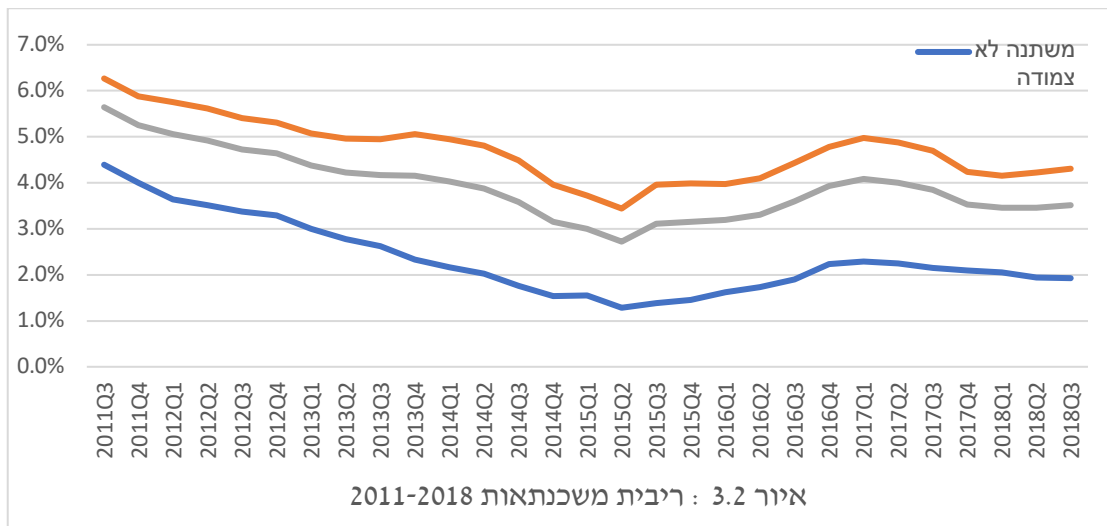
אלפי ש"ח, המהווים כ- 3% מערך דירה ממוצעת בעיר), פתח תקווה (23 אלפי ש"ח, 3.7%), ובני ברק (3.1%, 26 אלפי ש"ח, 1%); וירידות קלות של כ-1% בבת ים וברחובות. לעומת זאת, עליה בשיעור של 18% נרשמה בראשון לציון (110 אלפי ש"ח, כ- 6% מערך דירה ממוצעת בעיר), חיפה (שיעור עליה של כ-14%, 22 אלף ש"ח, כ-1.6% מערך הדירה), ורמת גן (10.1%, כ-100 אלפי ש"ח, 4.3%) בבאר שבע לא נדרש הון עצמי לרכישת דירה באופן שהחזר לא יעלה על 30% מן ההכנסה האמורה.

ביחס לרבעון המקביל אשתקד, ירד ההון העצמי הנדרש ברבעון השלישי של 2018 בכ-7.7% בממוצע, המהווים ירידה של כ- 75 אלפי ש"ח (מכ-980 אלפי ש"ח לכ-905 אלף ש"ח). ירידות נרשמו ב-9 מתוך 12 הערים שנבדקו: בשיעור של 50% ויותר בחדרה ובחיפה, בשיעור של כ-15% באשדוד, בכ-12% בירושלים וברמת גן, בכ-8% בפתח תקווה ובבני ברק, וב-5% ברחובות. לעומתו, ביחס לרבעון המקביל אשתקד, בראשון לציון נרשמה עליה של כ-16% ובתל אביב עליה של כ-2%.



ג. הגורמים שהשפיעו על מדד היכולת לרכוש דירה ברבעון הראשון של 2018

ככלל, שלושה גורמים מרכזיים משפיעים על מדד היכולת לרכוש דירה: מחירי הדיור, שיעורי הריבית על הלוואות המשכנתא והכנסת משקי הבית. איורים 3.1–3.3 מציגים את השינויים בשלושת המשתנים הללו לתקופה שבין הרבעון השלישי של 2011 ועד לרבעון השלישי של 2018.



מן האיורים עולה שמחירי הדירות ב- 12 הערים שנבחנו חוו בממוצע ירידה מתונה בשיעור של 0.45% במהלך הרבעון השלישי של 2018 ביחס למחירי הרבעון השני של השנה (ירידה של 9,590 ש"ח במחיר דירת 4 חדרים ממוצעת). במקביל, בשוק הלוואות המשכנתא לדיור ניתן לראות תנועה קלה ומעורבת של הריביות, כאשר הריבית הקבועה עולה ב-0.08 נקודות אחוז וזו המשתנה יורדת ב-0.08 נקודות אחוז, מגמות המותרות את הריבית הממוצעת למשכנתא כמעט ללא שינוי. לצד אלו, שכר השכירים עולה בכ-2.5% בממוצע ברבעון השלישי של 2018 ביחס לרבעון לפניו. מתוך כך עולה, שהגורמים לירידות הקלות שנרשמו במדדי היכולת לרכישת דירה ברבעון השלישי של 2018 הם העלייה בשכר והירידה המתונה שנרשמה במחירי הדירות.

ברמה העירונית, ניתן לראות ירידה ממוצעת במחירי הדירות ברבעון השלישי של שנת 2018 לעומת הרבעון השני באשדוד (ירידה של 4.3%), באר שבע (3.4%), תל אביב וחדרה (2.3%) וירושלים (2%). לצדן, עליית מחירים ממוצעת נמדדה בראשון לציון (7.6%), רמת גן (5.7%), חיפה (3.5%), ובת-ים ורחובות (1%) ביתר הערים לא נרשמו שינויים של ממש.

על מנת לנסות לבודד את השפעת כל אחד מהגורמים (מחירי הדירות, ריבית המשכנתאות והכנסות משקי הבית) על המדדים, בחנו מה היה קורה למדדים אם היה חל שינוי באחד מן הגורמים בלבד במהלך הרבעון השלישי של 2018, בעוד שני הגורמים האחרים היו נותרים ללא שינוי מרמתם ברבעון הקודם (רבעון שני של 2018). בטבלה 1 ניתן לראות תוצאות ניתוח בו אני בוחנים את השינוי במדדים כאשר גורם אחד משתנה (כפי שהשתנה בפועל ברבעון השלישי של 2018) בעוד שני הגורמים האחרים נותרים קבועים ברמתם מהרבעון השני של 2018.

מדד רבעון שלישי 2018	מדד רבעון שלישי 2018	מדד רבעון שלישי 2018	המדד לרבעון השלישי של 2018	המדד לרבעון השני של 2018	החזר חודשי הון עצמי
תרחיש השפעת הכנסה בלבד	תרחיש השפעת מחירים בלבד	תרחיש השפעת ריבית בלבד			
לא רלוונטי	8,413	8,448	8,449	8,451	
1,014,389	1,031,816	1,045,971	1,009,480	1,041,406	

טבלה 1 : השפעת הגורמים השונים על המדדים

מטבלה 1 עולה כי ברבעון השלישי של שנת 2018, הירידה הקלה הנצפית בהחזר החודשי נובעת בעיקר משינויי המחירים (יש לשים לב, שגורם ההכנסה אינו נכלל בחישובי מדד ההחזר החודשי). במדד ההון העצמי, ניתן לראות שבעוד שאת הירידה במדד ניתן לזקוף בעיקר לעליה בשכר ולירידה המתונה במחירים. אלו גברו על ההשפעה הקלה של עליית הריבית ברכיב הלוואות המשכנתא בריבית קבועה.

נספח א': הנחות בחישוב מדדי היכולת לרכוש דירה בישראל⁴

מדד ההחזר החודשי

מדד ההחזר החודשי חושב תחת הנחות הבאות:

- שיעור המימון (LTV) של הדירה הוא 70%.
- שליש מהלוואת המשכנתא נלקח בריבית משתנה לא צמודה ושני שלישים מהלוואת המשכנתא נלקחו בריבית קבועה לא צמודה.
- הלוואת המשכנתא נלקחת ל-20 שנה.
- המדד חושב עבור דירת 4 חדרים שוות-איכות (ראה פירוט בנספח ב').

מדד ההון העצמי

מדד ההון העצמי חושב תחת הנחות הבאות:

- ההחזר החודשי של המשכנתא הוא 30% מהכנסת משק הבית בזמן לקיחת הלוואת המשכנתא.
- שליש מהלוואת המשכנתא נלקח בריבית משתנה לא צמודה, ושני שלישים מהלוואת המשכנתא נלקחו בריבית קבועה לא צמודה.
- המשכנתא נלקחת ל-20 שנה.
- המדד חושב עבור דירת 4 חדרים שוות-איכות (ראה פירוט בנספח ב').

תחת הנחות אלו חושב סכום הלוואת המשכנתא שניתן לקחת כך שההחזר החודשי עומד על 30% מהכנסת משק הבית נטו. סך ההון העצמי הנדרש חושב כפער שבין מחיר הדירה לבין סכום המשכנתא המקסימלי כאמור.

⁴ מדדי היכולת לרכוש דירה מתפרסמים על ידי מכון אלרוב לחקר הנדל"ן במשותף עם העיתון כלכליסט מאז הרבעון הראשון של 2015. המדדים נבנו במקור על ידי ד"ר דני בן-שחר ומר דוד אש.

נספח ב': נתונים ושיטה

מחירי הדיור

חישוב מחירי הדיור מבוסס על נתוני עסקאות הנדל"ן שנרשמו ברשות המיסים. נבחנו אך ורק נתוני דירות בבניינים. החישוב בוצע בערים בהן בוצעו לא פחות מ-80 עסקאות ברבעון. החישוב בוצע בשיטת המחירים ההדוניים עבור ארבעה משתנים רציפים: מספר החדרים בדירה, שטח הדירה, קומה וגיל הדירה ושני משתני דמי: דירה חדשה (בת לא יותר משנה) ודירה הרשומה בקומת קרקע.

תרומתו של כל משתנה חושבה באמצעות רגרסיית log-log לכל עיר בנפרד ועל פני שני רבעונים עוקבים. דהיינו, לכל עיר חושבה הרגרסיה הבאה:

$$\ln price_{ic} = \beta_{0iq} + \beta_{1i} \ln rooms_{ic} + \beta_{2i} \ln story_{ic} + \beta_{3i} \ln age_{ic} + \beta_{4i} \ln area_{ic} + \beta_{5i} new_{ic} + \beta_{6i} ground_{ic} + \beta_{7iq} quarter; \forall i, q,$$

כאשר i ו- c הם אינדקסים לעסקה ועיר, בהתאמה, $price$ הוא סכום העסקה, $rooms$ הוא מספר החדרים, $story$ הוא הקומה שבה הדירה ממוקמת, age הוא גיל הדירה בשנים, $area$ הוא שטח הדירה במ"ר, new הוא משתנה דמה לדירה חדשה (בת לא יותר משנה), $ground$ הוא משתנה דמי לדירה הרשומה בקומת קרקע, ו- $quarter$ הוא משתנה דמה לרבעון (המוגבל לכלול רבעון מסויים ואת קודמו).

בנוסף, חושבו הקומה הממוצעת, הגיל הממוצע, והשטח הממוצע של דירות ארבע חדרים בכלל הערים שנבחנו. המחיר ההדוני $price_{iq}$ הוא:

$$price_{iq} = e^{\beta_{iq} * typical_{iq} + \beta_{0iq} + 0.5\sigma^2}$$

כאשר β הוא וקטור המקדמים של המשתנים שנאמדו במשוואת הרגרסיה לעיל, ו- $typical$ הוא וקטור שכולל אופרציית \ln של כל אחד מן המשתנים לאחר הצבה: מספר חדרים=4, קומה= ממוצעת של דירות 4 חדרים, הגיל הממוצע של דירת 4 חדרים והשטח הממוצע של דירת 4 חדרים. בנוסף $typical$ מכיל משתני דמי הכוללים את שיעור הדירות החדשות שנמכרו, ושיעור הדירות בקומה קרקע. חישוב המדד המתקבל לכל רבעון ולכל עיר מאפשר את בחינת המחירים ההדוניים של דירת 4 חדרים ממוצעת בערים אלו בכל רבעון.

חישוב מחיר הדירות בממוצע ארצי מבוצע באמצעות הכפלת מחיר הדירה כפי שנאמד בכל אחת מ-12 הערים עבורם מחושב המדד במשקל עבור כל עיר הנקבע על פי מלאי הדירות בכל אחת מהערים. החל ממדד הרבעון הראשון של 2018, נוסף לחישוב המחיר תיקון סטטיסטי (Duan's Smearing Estimator). שינוי זה גרר שינוי בערכים הנומינאליים המוחלטים בשיעורים של 4% עד 12% בערים השונות, אך מכיוון שהתיקון חל על כל השנים לאחור, שיעורי השינוי בין התקופות לא הושפעו כלל.

הערה חשובה נוספת נוגעת להיקף העסקאות שמדווח לרשות המיסים בכל רבעון. החוק בישראל קובע שעל כל עסקת נדל"ן להיות מדווחת לרשות המיסים בתוך 45 יום מביצוע העסקה. בהתאם – חולף זמן מעת ביצוע העסקאות ועד לדיווחן. אנו מפרסמים את המדדים כחודשיים לאחר סוף הרבעון, כאשר בידינו די עסקאות לביצוע האמידה הסטטיסטית. בזמן פרסום המדדים לרבעון העוקב אנחנו מעדכנים את המדדים גם לרבעונים קודמים, בכדי שיכללו את מלוא הנתונים הנדרשים.

לבסוף, יש לציין שמאפייני "דירה טיפוסית", שאנו אומדים את מחירה בתקופות ובערים שונות כבסיס לחישוב המדד, משתנים מעט מדי תקופה כאשר נוספות עסקאות חדשות לבסיס הנתונים. בהתאם לכך, ניתן לצפות לשינויים מינוריים בערכים כאשר בוחנים את מדד זה מול מדדים שפורסמו ברבעונים קודמים.

שער הריבית

שערי הריבית נלקחו מנתוני בנק ישראל. הריבית הקבועה הלא צמודה הינה הריבית הממוצעת במשק על הלוואות משכנתא קבועה לא צמודה לתקופה של 20-25 שנה. הריבית המשתנה הלא צמודה הינה הריבית הממוצעת במשק על הלוואות משכנתא בריבית משתנה לא צמודה.

הכנסות משקי הבית

הכנסות משקי הבית מבוססות על סקר הכנסות והוצאות משקי הבית של הלמ"ס. נתונים אלה קיימים עד לסוף שנת 2016. עבור רבעונים מאוחרים יותר, הותאמו הכנסות משקי הבית לפי ההשתנות של השכר

הממוצע במשק. פרסומים קודמים של המדד נשענו על נתוני הכנסות משקי בית עד לסוף שנת 2015. שימוש
בנתוני 2016 החל מפרסום זה תיקן במעט בדיעבד את ערכי המדד גם ברבעונים קודמים.