

מדד יכולת רכישת דירה בישראל ממצאי רבעון ראשון 2016*

עיקרי ההתפתחויות:

- התשלום החודשי הנדרש בגין החזר הלוואת המשכנתא לרכישת דירה ממוצעת בישראל במימון של 70% עומד ברבעון הראשון של שנת 2016 על כ-6,700 שקלים. זוהי עלייה בשיעור של כ-2% ביחס לרבעון הקודם. ברמה העירונית, חלה עלייה בהחזר החודשי ב-8 מתוך 12 הערים שנבחנו במדד (ראו פירוט בפרק א'). בולטת במיוחד העיר ראשון לציון שם חלה עלייה של כ-9.5% בהחזר החודשי הנדרש ביחס לרבעון הקודם, זאת בהמשך לעלייה ניכרת גם ברבעון הקודם.
- ההון העצמי הנדרש בכדי לרכוש דירה בישראל, כך שהתשלום החודשי השוטף בגין הלוואת המשכנתא לא יחצה את סף 30% מההכנסה הממוצעת נטו של משק בית בעשירון השביעי עומד ברבעון הראשון של שנת 2016 על כ-683 אלף שקלים. זוהי עלייה בשיעור של כ-3% ביחס לרבעון הקודם. גם במדד זה חלה עלייה (ביחס לרבעון הקודם) ב-8 מתוך 12 הערים שנבחנו (ראו פירוט בפרק ב'). העליות הבולטות התרחשו בראשון לציון, בת ים ובני ברק, שם חלו עליות של כ-100 אלף שקלים בהון העצמי הנדרש המשקפות עלייה בשיעור של 15%-25% בהשוואה לרבעון הקודם.
- מבין הגורמים העיקריים להרעה במדדי היכולת לרכוש דירה בישראל ברבעון הראשון של שנת 2016 ניתן למנות את העלייה במחירי הדירות ברבעון הנוכחי, והעלייה בשיעור הריבית על המשכנתאות. העליות מותנו במקצת על ידי העלייה בהכנסה ברבעון זה.

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, הכנסת 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.

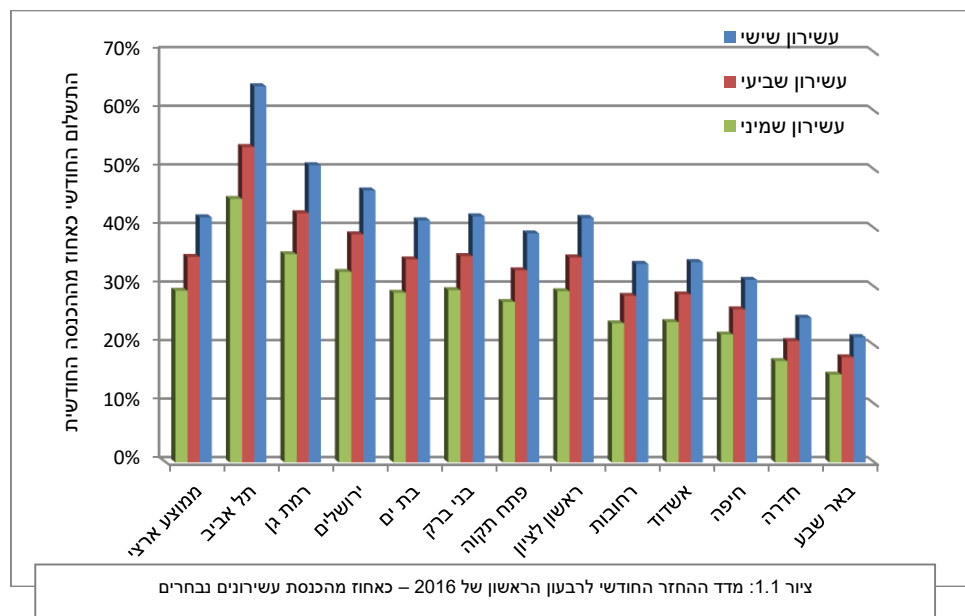
* נייר זה נכתב על ידי ד"ר דני בן-שחר, ראש מכון אלרוב לחקר הנדל"ן ומרצה בכיר בפקולטה לניהול באוניברסיטת תל אביב ומר אמתי פרנקל, חוקר במכון אלרוב לחקר הנדל"ן בפקולטה לניהול, אוניברסיטת תל אביב. המדד מתפרסם מידי רבעון בשיתוף עם העיתון כלכליסט. מועד פרסום הנייר: 23 במאי 2016.

במדד זה חל שינוי באופן בו אנו מחשבים את הכנסות משקי הבית, שעיקרו הסתמכות נרחבת יותר על סקר הכנסות והוצאות משקי הבית של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (ראו פירוט בנספח ב'). השינוי האמור מייצר הבדלים, בעיקר בתוצאות מדד ההון העצמי (הקטנת ההון העצמי הנדרש לרכישת דירה). המדד מחושב בדיעבד גם לרבעונים הקודמים, וכל הנתונים בנייר זה מתייחסים למדד כפי שחושב בשיטה החדשה.

א. מדד יכולת רכישת דירה I: מדד ההחזר החודשי

מדד ההחזר החודשי אומד את גובה התשלום החודשי שמשק בית נדרש לשלם בגין הלוואת המשכנתא, כאשר הוא רוכש דירה בת 4 חדרים ממוצעת בשיעור מימון של 70% מערך הדירה (כלומר, באמצעות הון עצמי בשיעור של 30% מערך הדירה – ראו פרטים נוספים לגבי שיטת החישוב בנספחים א' ו- ב').

ציור 1.1 מציג את היחס שבין סכום ההחזר החודשי הנדרש בגין הלוואת המשכנתא לבין ההכנסה נטו של משק בית (אחוז ההחזר מתוך ההכנסה נטו) בעשירון השישי, שביעי ושמיני לפי ערים – נכון לרבעון הראשון של שנת 2016. המדד לרבעון זה מצביע על כך שמבלי לחרוג מהחזר חודשי של 30% מההכנסה נטו של משק הבית, משק בית בעשירון השישי מסוגל לרכוש דירה בערים באר שבע וחדרה בלבד (מבין הערים שנבחנו במדד). זאת, כאמור, בהינתן שיעור מימון של 70% מערך דירת 4 חדרים ממוצעת. משק בית בעשירון השמיני יכול לעמוד בהחזר חודשי בשיעור שאינו עולה על 30% מהכנסתו נטו בכל הערים שנבחנו במדד, מלבד תל אביב, רמת גן וירושלים. בתל אביב יכולים לרכוש דירה בהחזר של עד 30% מההכנסה נטו אך ורק משקי בית בעשירון העשירי.

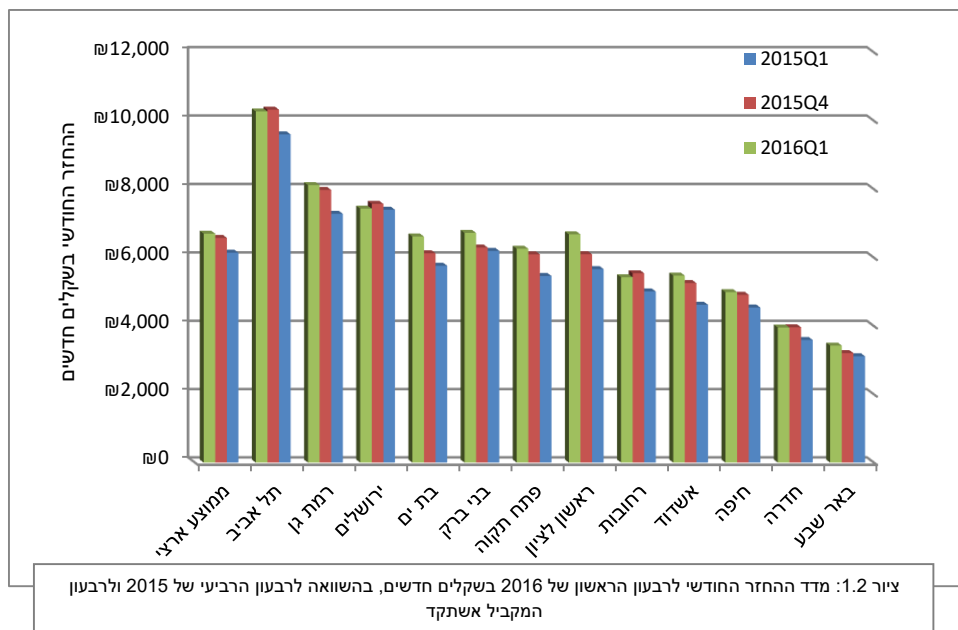


ציור 1.2 מציג את סכום ההחזר החודשי הנדרש בגין הלוואת המשכנתא (עבור רכישת דירה בת 4 חדרים ממוצעת בשיעור מימון של 70% מערך הדירה), לפי ערים, ברבעון הראשון של שנת 2016 בהשוואה להחזר שנמדד ברבעון הקודם (רבעון רביעי 2015) ולזה שנמדד ברבעון המקביל אשתקד (רבעון ראשון 2015). ניתן לראות כי סכום ההחזר בממוצע ארצי עלה מכ-6,600 שקלים ברבעון הקודם לכ-6,700 שקלים ברבעון הנוכחי – עליה של כ-2%. בחלוקה עירונית ניתן לראות כי בהשוואה לרבעון הקודם (הרבעון הרביעי של 2015) נרשמה עליה בולטת של כ-9.5% בראשון לציון, זאת בהמשך לעלייה ניכרת שהתרחשה ברבעון הקודם. בבני ברק, בת ים ובאר שבע נרשמו עליות ניכרות של 6-8%. עליות מתונות יותר נרשמו בחיפה (1.5%), אשדוד (4%), פתח תקווה (2.5%) ורמת גן (2%). ירידות נרשמו בירושלים (2%), תל אביב (0.5%), רחובות (2%) וחדרה (0.1%).

¹ ראו נספחים א' ו- ב' להסבר מפורט אודות שיטת חישוב המדדים.

בערכים נומינאליים אבסולוטיים, ההחזר החודשי הנדרש ברבעון הנוכחי נמוך מ-4,000 שקלים חדשים בערים באר שבע וחדרה בלבד. בחיפה, אשדוד, ורחובות ההחזר עומד על כ-5,000 ש"ח. בראשון לציון, פתח תקווה, בני ברק ובת ים ההחזר עומד על 6,000-7,000 ש"ח לחודש, בירושלים על כ-7,500 ש"ח לחודש, ברמת גן כ-8,000 ש"ח לחודש, ובתל אביב כ-10,000 ש"ח לחודש.

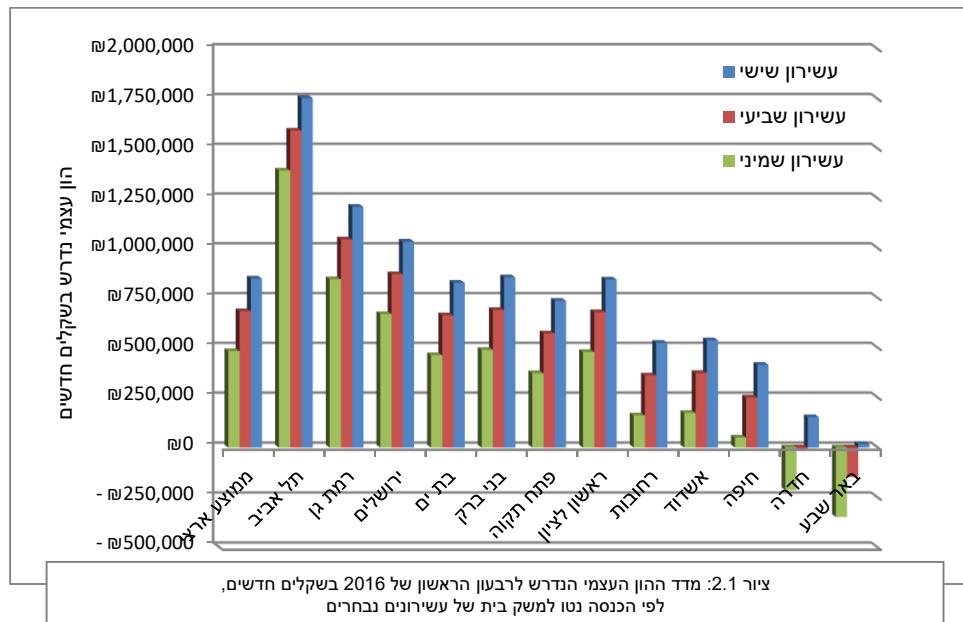
ביחס לרבעון המקביל אשתקד ההחזר החודשי מציג עלייה ניכרת של כ-9% בממוצע הארצי (מכ-6,100 שקלים לכ-6,700 שקלים). עליות ניכרות במהלך השנה האחרונה נרשמו באשדוד (18.5%), ראשון לציון (18%), פתח תקווה (14.5%) ובת ים (14.5%). עליות של בין 8% ל-12% נרשמו בבאר שבע, חדרה, חיפה, רחובות, בני ברק ורמת גן. בתל אביב עלה ההחזר בכ-7% ובירושלים נרשמה עלייה בשיעור קטן ממחצית האחו.



ב. מדד יכולת רכישת דירה II: מדד ההון העצמי

מדד ההון העצמי בוחן את ההון העצמי שנדרש לרכישת דירת 4 חדרים ממוצעת, 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').

ציור 2.1 מציג את ההון העצמי הנדרש (בשקלים) לרכישת דירת 4 חדרים ממוצעת בערים שונות ובממוצע ארצי (משוקלל לפי מספר עסקאות בעיר) עבור משקי בית בעשירון הכנסה שיש, שביעי ושמיני. מציור 2.1 עולה כי בכדי לעמוד בתקרת החזר משכנתא של 30% מההכנסה נטו למשק בית נדרש משק בית בעשירון השישי להון עצמי העולה על חצי מיליון שקלים בכל הערים מלבד באר שבע, חדרה וחיפה. באשדוד ורחובות נדרשים בני העשירון השישי להון עצמי של כחצי מיליון שקלים. בראשון לציון, פתח תקוה, בני ברק ובת ים נדרש הון עצמי של כ-750-850 אלפי שקלים. בירושלים נדרשים כמיליון שקלים, ברמת גן כ-1.2 מיליון, ובתל אביב כ-1.75 מיליון שקלים. במקביל, בני העשירונים השביעי והשמיני נדרשים להון עצמי של עד כחצי מיליון שקלים בבאר שבע, חדרה, חיפה, אשדוד ורחובות. בממוצע ארצי בני העשירון השישי נדרשים להון עצמי של כ-850 אלפי שקלים על מנת לרכוש דירה מבלי לחרוג כאמור מהחזר חודשי של 30% מהכנסתם.²

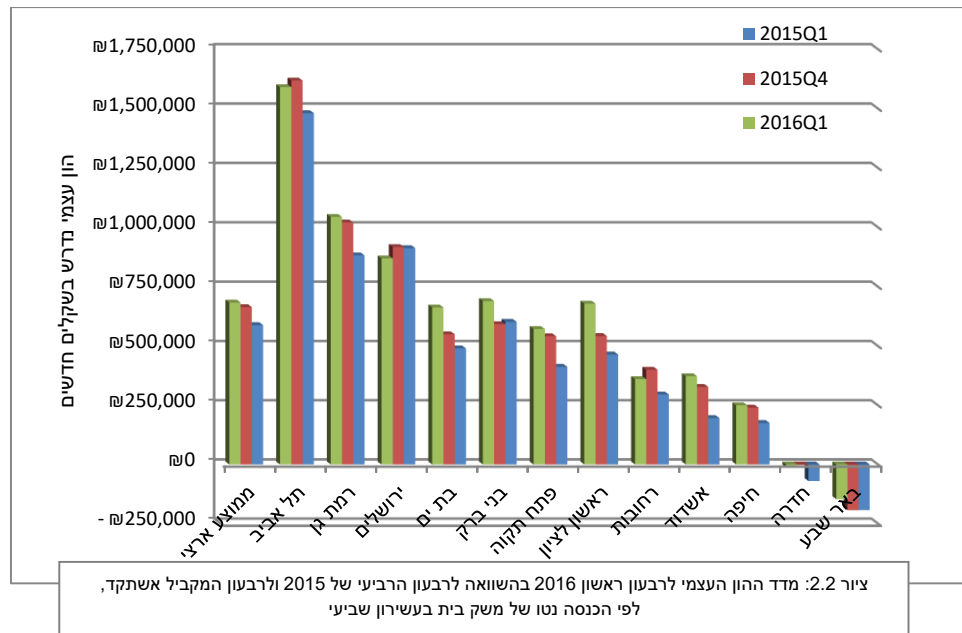


ציור 2.2 מציג את ההון העצמי הנדרש למשק בית בעשירון השביעי ברבעון הנוכחי (רבעון ראשון 2016) בהשוואה לרבעון הקודם (רבעון רביעי 2015) ולרבעון המקביל אשתקד (רבעון ראשון 2015). בממוצע ארצי חלה עלייה של כ-3% בהון העצמי הנדרש ביחס לרבעון הקודם מכ-664 אלפי שקלים לכ-683 אלפי שקלים). הרעה בממד התרחשה גם במרבית הערים: עליות ניכרות ביחס לרבעון הקודם התרחשו בבני ברק, בת ים וראשון לציון – בהן חלה עלייה של כ-100,000 שקלים בהון העצמי הנדרש (עלייה של 15%-25%). ברמת גן, אשדוד, באר שבע ופתח תקוה חלה עלייה של 20-50 אלף שקלים. לעומת זאת, ברחובות, תל אביב ובירושלים חלו ירידות של בין 20 ל-50 אלף שקלים (בחיפה וחדרה חלו שינויים מינוריים ביחס לרבעון הקודם (שינויים קטנים מ-10 אלפי שקלים) – עלייה מתונה בחיפה וירידה מתונה בחדרה).

גם במדד ההון העצמי חלו עליות חדות בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. בממוצע הארצי ההון העצמי הנדרש גדל ברבעון הראשון של 2016 ביחס לרבעון המקביל אשתקד בכ-16% שמהווים עלייה של כ-95 אלף שקלים (מכ-588 לכ-683 אלפי שקלים). העלייה הבולטת ביותר חלה באשדוד שם ההון העצמי הנדרש עלה

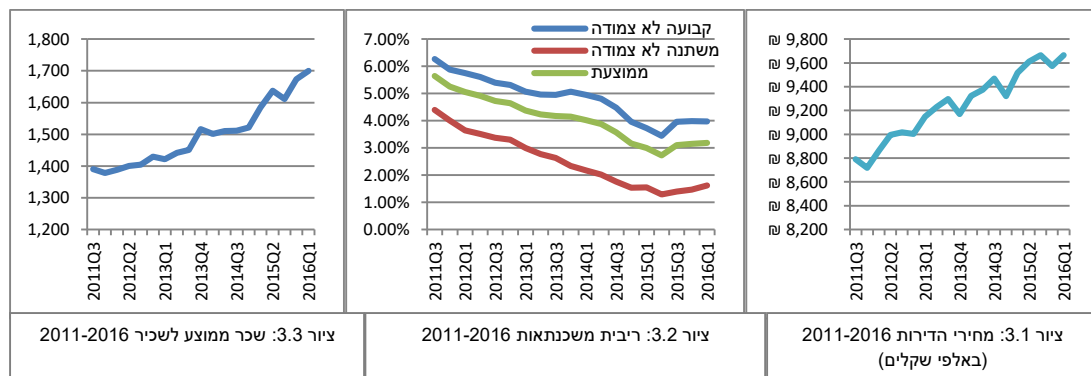
² באר שבע וחדרה מתקבל הון עצמי שלילי לעשירונים השביעי והשמיני. המשמעות היא, שתיאורטית, בני עשירונים אלה יכולים לרכוש דירה במימון של 100% מערך הדירה, מבלי לחרוג מהחזר של 30% מהכנסתם.

בכ-90% מכ-195 אלפי שקלים לכ-370 אלפי שקלים. עליות של כ-40% בהון העצמי הנדרש חלו בחיפה (עליה של כ-75 אלף שקלים), ראשון לציון (כ-215 אלף), פתח תקוה (כ-160 אלף) ובת ים (כ-170 אלף). בבני ברק, רחובות ורמת גן חלו עליות של כ-20% (עליה של כ-85 אלף בבני ברק, כ-65 אלף ברחובות וכ-160 אלף ברמת גן). בתל אביב חלה עלייה של כ-7.5% המשקפת עליה של מעל 100,000 שקלים בהון העצמי הנדרש. רק בירושלים חלה ירידה של כ-5% המשקפת ירידה של כ-50 אלף שקלים. בבאר שבע וחדרה ניתן, כאמור, לרכוש דירת 4 חדרים ממוצעת במימון מלא, מבלי לחרוג מהחזר של 30% מההכנסה החודשית.



ג. הגורמים שהשפיעו על מדד היכולת לרכוש דירה ברבעון הראשון של 2016

ככלל, שלושה גורמים מרכזיים משפיעים על מדד היכולת לרכוש דירה: מחירי הדיור, שיעורי הריבית על הלוואות המשכנתא והכנסת משקי הבית. ציורים 3.1-3.3 מציגים את השינויים בשלושת המשתנים הללו לתקופה שבין הרבעון השלישי 2011 ועד לרבעון הראשון 2016.



ניתן לראות כי ברבעון הראשון של 2016 חלו שינויים מינוריים בלבד בגורמים המשפיעים על המדד: מחירי הדירות עלו בכ-1.5%, ההכנסה עלתה בכ-1%, והריבית הממוצעת עלתה ב-0.04 נקודות האחוז.

העליות המתוננות במחירי הדירות ובריביות, והעובדה שההכנסה עלתה במקביל, הובילו לעליות מתוננות בלבד במדדי היכולת לרכישת דירה.

במבט לערים השונות, מחירי הדירות במרבית הערים השתנו בשיעור דומה לשינוי בממוצע הארצי של מחירי הדירות. הערים החריגות הן באר שבע, בני ברק, בת ים וראשון לציון בהם מחירי הדירות עלו למעלה מ-6%, עליית המחירים הניכרת בערים אלו משתקפת בהרעה ניכרת יחסית במדדי רכישת הדירה בערים הללו.

בנייר הקודם הוצגה ירידה ניכרת במחירי הדיור בבני ברק ברבעון הקודם, אך צוין שיתכן והירידה נובעת ממיעוט יחסי של עסקאות בבני ברק. כיום קיימים יותר נתונים על העסקאות בבני ברק ברבעון הקודם (גידול של כמעט פי שניים במספר העסקאות שדווחו), וחשוב בדיעבד של מחירי הדיור בבני ברק מעלה שאכן לא חלה ירידה במחירי הדירות בבני ברק ברבעון הקודם.

נספח א': הנחות בחישוב מדדי היכולת לרכוש דירה בישראל³

מדד ההחזר החודשי

מדד ההחזר החודשי חושב תחת ההנחות 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 ההנחות 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.

³ 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: 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 רבעון ולכל עיר חושבה הרגרסיה הבאה:

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

כאשר, i, c, q הם אינדקסים לעסקה, עיר ורבעון, בהתאמה, $price$ הוא סכום העסקה, $rooms$ הוא מספר החדרים, $storey$ הוא הקומה שבה הדירה ממוקמת, age הוא גיל הדירה בשנים, $area$ הוא שטח הדירה במ"ר, new הוא משתנה דמי לדירה חדשה (בת לא יותר משנה) ו- $ground$ הוא משתנה דמי לדירה הרשומה בקומת קרקע.

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

$$price_{icq} = e^{\beta_{0iq} * typical_{icq} + \beta_{0iq}}$$

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.

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 2014. עבור רבעונים מאוחרים יותר, הותאמו הכנסות משקי הבית לפי ההשתנות של השכר הממוצע במשק. יודגש, כי בפרסומים הקודמים של המדד השתמשנו באופן מדידה אחר של הנתונים, שהתבסס אך ורק על נתוני סקר ההכנסות וההוצאות של שנת 2012. שינוי השיטה מביא להבדלים בתוצאות המדד. בפרסום הנוכחי יישמנו את השיטה החדשה גם על חישובים בדיעבד של מדד הרבעונים הקודמים בכדי לשמר את עקביות התוצאות.