

Alrov Institute for Real Estate Research

מדד יכולת רכישת דירה בישראל ממצאי רבעון שלישי 2016*

עיקרי ההתפתחויות:

- התשלום החודשי הנדרש בגין החזר הלוואת המשכנתא לרכישת דירה ממוצעת בישראל (בשיעור מימון של 70%) עומד ברבעון השלישי של שנת 2016 על כ-7,200 שקלים. זוהי עלייה בשיעור של כ-4% ביחס לרבעון הקודם. ברמה העירונית, חלה עלייה בהחזר החודשי ב-11 מתוך 12 הערים שנבחנו במדד (ראו פירוט בפרק א' בהמשך).
- ההון העצמי הנדרש בכדי לרכוש דירה 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 2016 על כ-800 אלפי שקלים. זוהי עלייה בשיעור של כ-5% ביחס לרבעון הקודם. במדד זה חלה עלייה (ביחס לרבעון הקודם) ב-10 מתוך 12 הערים שנבחנו במדד (ראו פירוט בפרק ב' בהמשך).
- כמו ברבעון הקודם, גם ברבעון השלישי של 2016 הגורם המרכזי לעלייה במדדי היכולת לרכוש דירה בישראל הוא המשך מגמת עליית הריביות על הלוואות משכנתא אשר בממוצע עלו ברבעון זה ב-0.18 נקודות אחוז (0.18%) והשלימו עלייה של כחצי נקודת אחוז (0.5%) במהלך השנה האחרונה. השפעת הריביות לוותה בעלייה של כ-1.5% במחירי הדירות ברבעון השלישי, שהשפיעה גם היא לרעה על מדדי היכולת לרכישת דירה. השכר למשרת שכיר עלה ברבעון הנוכחי בכ-3.5%, עלייה שמיתנה במעט את ההרעה במדד ההון העצמי 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 הריביות 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 והריביות הנדרשת על הלוואות 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.

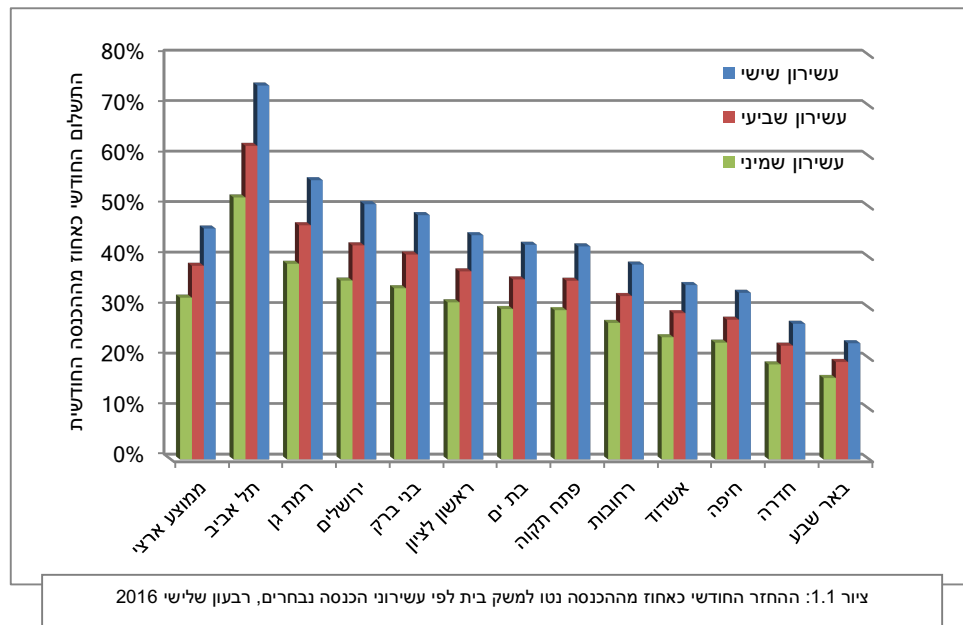
* נייר זה נכתב על ידי ד"ר דני בן-שחר, ראש מכון אלרוב לחקר הנדל"ן ומרצה בכיר בפקולטה לניהול באוניברסיטת תל אביב ומר אמתי פרנקל, חוקר במכון אלרוב לחקר הנדל"ן בפקולטה לניהול, אוניברסיטת תל אביב. המדד מתפרסם מידי רבעון בשיתוף עם העיתון כלכליסט. מועד כתיבת הנייר: 5 בדצמבר 2016. מדדים של רבעונים קודמים ניתן למצוא ב- <http://alrov.tau.ac.il>

ממצאים מרכזיים¹

א. מדד יכולת רכישת דירה: מדד ההחזר החודשי

מדד ההחזר החודשי אומד את גובה התשלום החודשי שמשק בית נדרש לשלם בגין הלוואת המשכנתא לרכישת דירה בת 4 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').

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 השלישי של שנת 2016. המדד לרבעון זה מצביע על כך, שבדומה לרבעונים הקודמים, משק בית בעשירון השישי מסוגל לרכוש דירה בערים באר שבע וחדרה בלבד (מבין הערים שנבחנו במדד) מבלי לחרוג מהחזר חודשי של 30% מההכנסה נטו של משק הבית. זאת, כאמור, בהינתן שיעור מימון של 70% מערך דירת 4 חדרים (בעלת מאפיינים ממוצעים לישראל). משק בית בעשירון השמיני יכול לעמוד בהחזר חודשי בשיעור שאינו עולה על 30% מההכנסתו נטו בכל הערים שנבחנו במדד, מלבד תל אביב, רמת גן, ירושלים, בני ברק וראשון לציון. בתל אביב יכולים לרכוש דירה בהחזר של עד 30% מההכנסה נטו אך ורק משקי בית בעשירון העשירי.

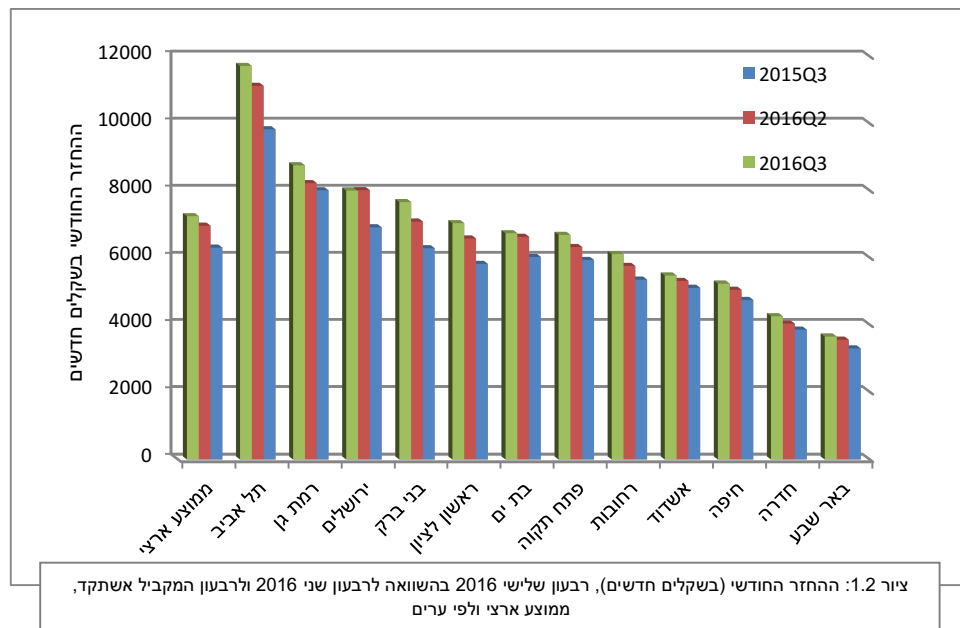


ציור 1.2 מציג את סכום ההחזר החודשי השיקולי הנדרש בגין הלוואת המשכנתא (עבור רכישת דירה בת 4 חדרים בעלת מאפיינים ממוצעים לישראל בשיעור מימון של 70% מערך הדירה), לפי ערים ברבעון השלישי של שנת 2016 בהשוואה להחזר שנמדד ברבעון הקודם (רבעון שני 2016) ולזה שנמדד ברבעון המקביל אשתקד (רבעון שלישי 2015). ניתן לראות כי סכום ההחזר בממוצע ארצי עלה מכ-6,900 שקלים ברבעון הקודם לכ-7,200 שקלים ברבעון הנוכחי – עליה של כ-4%. בחלוקה עירונית ניתן לראות כי ברבעון הנוכחי שיעורי העלייה דומים במרבית הערים. העליות הניכרות ביותר התרחשו בבני ברק (כ-8%) ובראשון לציון (כ-7%). ברמת גן, רחובות, פתח תקוה וחדרה חלו עליות של כ-6%, בתל אביב התרחשה עלייה של כ-5%, ובבאר שבע, חיפה ואשדוד התרחשו עליות של כ-3%. בבתי ים התרחשה עלייה מינורית יחסית של כ-1.5%, ובירושלים כמעט ולא חל כל שינוי בהחזר החודשי של המשכנתא.

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

בערכים נומינאליים אבסולוטיים, ההחזר החודשי הנדרש ברבעון הנוכחי עומד על כ-3,500 ש"ח בבאר שבע, 4,000 ש"ח בחדרה, 5,000-6,000 ש"ח בחיפה, אשדוד, רחובות, 6,000-7,000 ש"ח בראשון לציון, פתח תקווה, ובת ים, כ-8,000 ש"ח לחודש ברמת גן, בני ברק ובירושלים, וכמעט 12,000 ש"ח לחודש בתל אביב.

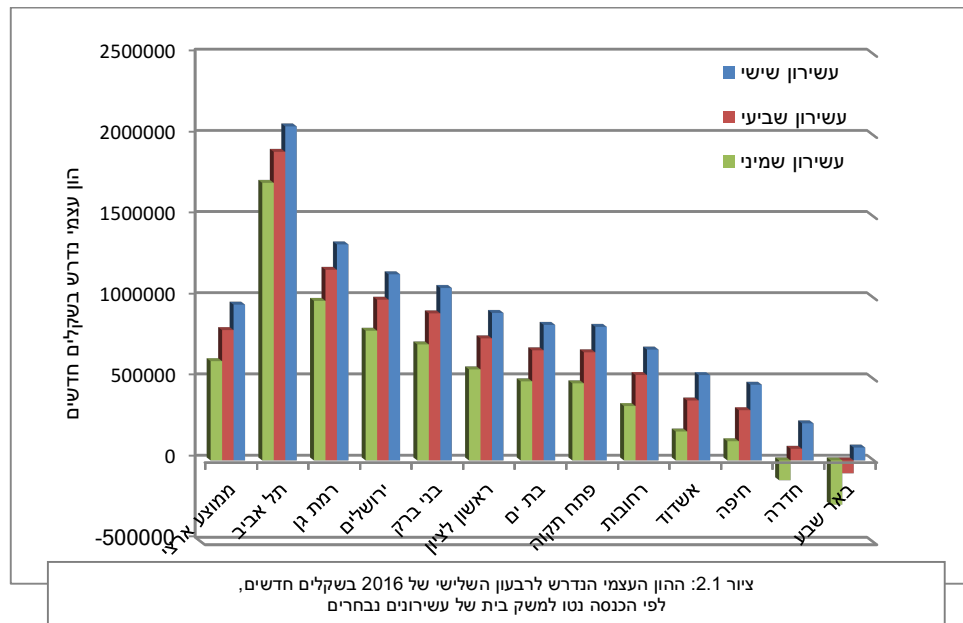
ביחס לרבעון המקביל אשתקד ההחזר החודשי מציג עלייה ניכרת של כ-15% בממוצע הארצי (מכ-6,300 שקלים לכ-7,200 שקלים). עליות ניכרות במהלך השנה האחרונה נרשמו בבני ברק (22%), בראשון לציון (21%), בתל אביב (19%), ובירושלים (16%). באשדוד נרשמה עלייה של כ-7%, וביתר הערים נרשמו עליות ניכרות בשיעורים של בין 10% ל-14%.



ב. מדד יכולת רכישת דירה II: מדד ההון העצמי

מדד ההון העצמי בוחן את ההון העצמי שנדרש לרכישת דירת 4 חדרים בעלת מאפיינים ממוצעים לישראל, 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 חדשים) לרכישת דירת 4 חדרים (בעלת מאפיינים ממוצעים לישראל) בערים שונות ובממוצע ארצי (משוקלל לפי מספר עסקאות בעיר) עבור משקי בית בעשירון הכנסה שישי, 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 נדרשים בני העשירון השישי להון עצמי של כ-525 אלפי שקלים, וברחובות לכ-680 אלפי שקלים. בראשון לציון, פתח תקוה, ובת ים נדרש הון עצמי של כ-800-900 אלפי שקלים, בבני ברק כמיליון שקלים. בירושלים וברמת גן נדרשים כ-1.1-1.3 מיליון שקלים, ובתל אביב למעלה מ-2 מיליון שקלים. במקביל, בני העשירונים השביעי והשמיני נדרשים להון עצמי שלא עולה על חצי מיליון שקלים בבאר שבע, חדרה, חיפה ואשדוד (ובעשירון השמיני גם רחובות, פתח תקוה ובת ים). בממוצע ארצי, בני העשירון השישי, השביעי והשמיני נדרשים להון עצמי של כ-960,800 ו-610 אלפי שקלים, בהתאמה, על מנת לרכוש דירת 4 חדרים ממוצעת מבלי לחרוג כאמור מהחזר חודשי של 30% מהכנסתם.²



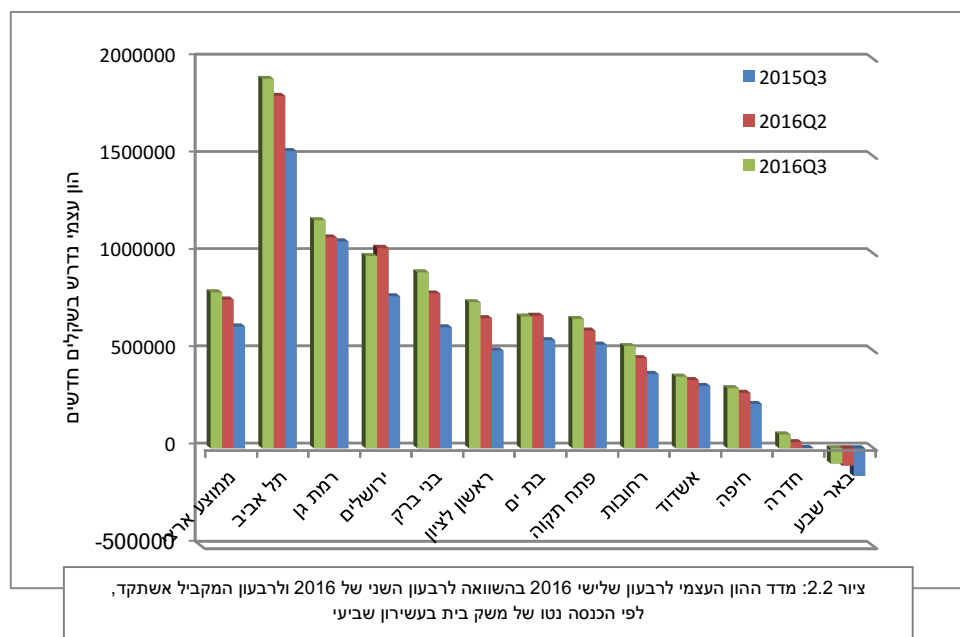
ציור 2.2 מציג את ההון העצמי הנדרש למשק בית בעשירון השביעי ברבעון שלישי 2016 בהשוואה לרבעון הקודם (רבעון שני 2016) ולרבעון המקביל אשתקד (רבעון שלישי 2015). בממוצע ארצי חלה עלייה של כ-5% בהון העצמי הנדרש ביחס לרבעון הקודם מכ-765 אלפי שקלים לכ-800 אלפי שקלים. הרעה בממד התרחשה במרבית הערים ברבעון השלישי לעומת הרבעון השני של השנה: עליות ניכרות של כ-10% נרשמו בחיפה, רחובות, פתח תקוה, ראשון לציון, בני ברק ורמת גן. באשדוד ובתל אביב נרשמו עליות של כ-5% בהון העצמי הנדרש. בבת ים כמעט ולא חל שינוי בממד, בעוד שבירושלים חלה ירידה של כ-5%.³ בבאר שבע הממד מציג

² בבאר 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.

³ יש לציין שההשוואה הינה תיאורטית, מכיוון שבפועל הנחיות בנק ישראל מחייבות הון עצמי גדול מההון שהמדד מציין (הסיבה לכך היא שהמדד בודק מה ההון העצמי הנדרש על מנת לא לחרוג מהחזר חודשי של 30% מההכנסה, בעוד שהנחיות בנק ישראל קובעות מה אחוז ההון העצמי שנדרש ביחס לערך הדירה).

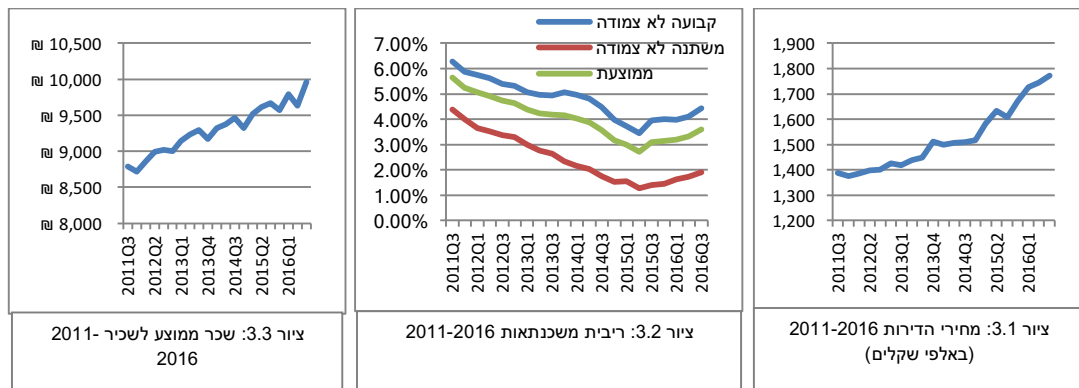
הון עצמי נדרש שלילי, אך הקטנה בהון העצמי השלילי (התיאורטי) בהיקף של כ-10 אלפים שקלים ביחס לרבעון הקודם.

ההון העצמי הנדרש גדל בממוצע הארצי ברבעון השלישי של 2016 ביחס לרבעון המקביל אשתקד בכ-28% שמהווים עלייה של כ-175 אלפי שקלים (מכ-625 לכ-800 אלפי שקלים). ההון העצמי הנדרש זינק בכמעט 50% בראשון לציון, בכ-45% בבני ברק ובכ-35% בחיפה וברחובות. בתל אביב, ירושלים, פתח תקווה ובת ים ההון העצמי גדל ב-20% עד 25%. ברמת גן ובאשדוד העלויות שנרשמו עומדות על 15%-10%. בחדרה ניתן היה אשתקד לרכוש דירה בשיעור מימון של כמעט 100% מבלי לחרוג מהחזר חודשי של 30% מההכנסה החודשית, אך כיום כבר נדרש הון עצמי של כ-70 אלפי שקלים על מנת שלא לחרוג מתקרת 30% החזר משכנתא מתוך ההכנסה נטו למשק בית. בבאר שבע עדיין ניתן לרכוש דירה בשיעור מימון של 100% (לו תקנות בנק ישראל היו מותרות) אך גם שם המדד מציג הרעה ניכרת.



ג. הגורמים שהשפיעו על מדד היכולת לרכוש דירה ברבעון השלישי 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 השלישי 2016.



כפי שניתן לראות מן הציורים, מחירי הדירות עלו בממוצע ברבעון האחרון בכ- 1.5%. במקביל עלתה הריבית הממוצעת על המשכנתאות ברבעון הנוכחי ב- 0.18 נקודות אחוז ובכך נמשכה, ואף החריפה מגמת העלייה בריבית המשכנתאות שהשלימה עלייה של כחצי נקודות אחוז במהלך השנה האחרונה. לשער הריבית על המשכנתאות יש כמובן השפעה ניכרת על מדדי היכולת לרכוש דיור. העליות במדד ההון העצמי מותנו במשהו בשל עליית שכר השכירים בכ- 3.5% בממוצע ברבעון הנוכחי.

במבט לערים השונות, מחירי הדירות במרבית הערים השתנו בשיעור דומה לשינוי בממוצע הארצי של מחירי הדירות, כאשר השינויים במחירי הדירות בערים השונות נעו בטווח שבין ירידה של כ- 2.5% לעלייה של כ- 5.5%.

נספח א': הנחות בחישוב מדדי היכולת לרכוש דירה בישראל⁴

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.
- הממד 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.
- הממד 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: 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. דהיינו, 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, j ו- 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 $price_{iq}$ הוא:

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

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 הכנסות 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.