

מדד היכולת לרכוש דיור בישראל

ממצאי רבעון שני 2024¹

עיקרי ההתפתחויות:

- **ההחזר החודשי הממוצע הנדרש** בגין הלוואות משכנתה ל-25 שנים לצורך רכישת דירה 4 חדרים טיפוסית בישראל בשיעור מימון של 70% עומד על סך של 11,219 שקלים. סכום זה משקף עליה בשיעור של כ-1.7% (191 שקלים) בהשוואה לרבעון הקודם. ב-7 מבין 12 הערים שנבחנו במדד חלה עליה בהחזר החודשי במהלך הרבעון השני של 2024 לעומת הרבעון שקדם לו. לעומת הרבעון המקביל אשתקד ירד ממוצע ההחזר החודשי ב-374 שקלים – ירידה בשיעור של כ-3.2% (ראו פירוט בפרק א').
- **ההון העצמי הממוצע הנדרש** כדי לרכוש דירת 4 חדרים טיפוסית בישראל (כך שהתשלום החודשי השוטף בגין הלוואות המשכנתה לא יעלה על 30% מההכנסה הממוצעת נטו של משק הבית) עומד ברבעון הראשון של שנת 2024 על סך של כ-1.589 מיליון שקלים. מדובר בעליה בשיעור של כ-3.8% (סך של כ-59 אלפי שקלים) מהרבעון הקודם. ב-10 מבין 12 הערים שנבחנו נצפתה עליה בהון העצמי הנדרש במהלך הרבעון השני של 2024 לעומת הרבעון הקודם. לעומת הרבעון המקביל אשתקד, ירד ממוצע ההון העצמי הנדרש בכ-87 אלפי שקלים – ירידה בשיעור של כ-5.2% (ראו פירוט בפרק ב').
- **מבין הגורמים שקובעים את מדדי נשיגות הדיור**, נרשמה ברבעון השני של השנה עליה בריבית הממוצעת על המשכנתאות של כ-0.08% (0.08 נקודות האחוז). בנוסף, מחירי הדירות עלו ב-12 הערים הגדולות בשיעור ממוצע של כ-0.8% ברבעון השני של השנה (עלייה ב-7 מתוך 12 הערים שנבחנו במדד). בסיכום שנתי, ירדו המחירים בשיעור של כ-0.8%. במקביל, ההכנסה הממוצעת של משקי הבית רשמה ירידה של כ-2.3% במהלך הרבעון השני של 2024. ועוד, מספר העסקאות בדירות במהלך הרבעון השני של 2024 ירד בכ-19% לעומת הרבעון הקודם וירד בכ-13% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

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 המשכנתה. 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 המשכנתה** מודד את גובה ההחזר החודשי בגין הלוואת המשכנתה שנדרש בערים השונות. זאת, תחת הנחות על סוג הנכס שנרכש, התנאים שבהם המשכנתה נלקחה ושיעור המימון (LTV) של הדירה.
 - **מדד ההון העצמי** מודד את ההון העצמי הנדרש לרכישת דירה תחת הנחות על התנאים שבהם המשכנתה נלקחה ואחוז החזר המשכנתה מההכנסה. הרחבה על המדד, אופן חישובו ועל ההנחות שעומדות בבסיסו מופיעים בנספחים א' ו-ב'.

¹ נייר זה נכתב על ידי פרופסור דני בן-שחר, ראש מכון אלרוב לחקר הנדל"ן וחבר סגל הפקולטה לניהול ע"ש קולר באוניברסיטת תל אביב וד"ר דנה נייער, פוסט-דוקטורית ועמיתת מחקר במכון אלרוב לחקר הנדל"ן בפקולטה לניהול ע"ש קולר באוניברסיטת תל אביב. המדד מתפרסם מידי רבעון בשיתוף כלכליסט. מועד פרסום הנייר: 19 באוגוסט 2024. פרסומי המדד של רבעונים קודמים ניתן למצוא ב- <http://alrov.tau.ac.il>

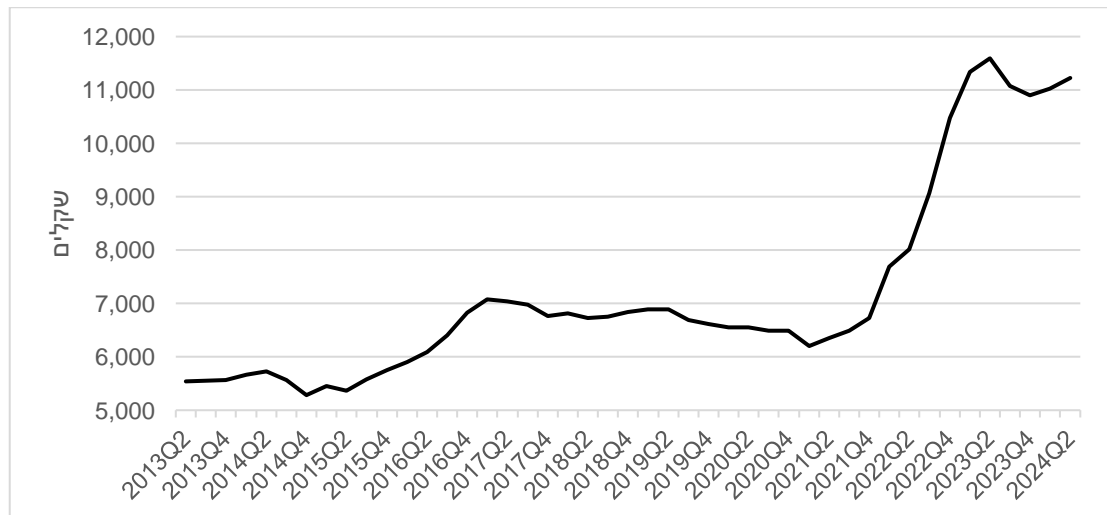
ממצאים מרכזיים²

א. מדד יכולת רכישת דירה I: מדד ההחזר החודשי

מדד ההחזר החודשי אומד את סך התשלום החודשי הממוצע שמשק בית נדרש לשלם בגין הלוואת המשכנתה לרכישת דירה בת ארבעה חדרים בעיר מסוימת (דירת ארבעה חדרים בעלת מאפיינים – כגון קומה וגיל נכס – טיפוסיים לעיר), 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'). המדד מחושב ל-12 ערים נבחרות בישראל, וערך המדד הארצי הינו ממוצע של המדדים העירוניים, כאשר לכל עיר משקל התואם את מלאי הדירות בעיר.

איור 1.1 מציג את הממוצע הארצי של ההחזר החודשי החל מרבעון שני של 2013 ועד הרבעון השני של 2024. מן האיור עולה כי ברבעון השני של 2024 עלה ההחזר בשיעור של כ-1.7% בהשוואה לרבעון הקודם – מ-11,028 שקלים ל-11,219 שקלים (עליה של 191 שקלים בהחזר החודשי הממוצע עבור דירת 4 חדרים). ברבעון המקביל אשתקד עמד ההחזר על 11,593 שקלים, וערכו ברבעון זה משקף לפיכך ירידה שנתית בשיעור של כ-3.2% (סך ירידה שנתית של 374 שקלים בהחזר החודשי עבור דירת 4 חדרים טיפוסיים).

איור 1.1: ממוצע ההחזר החודשי בגין הלוואת משכנתה (בשיעור מימון של 70%) עבור דירת 4 חדרים טיפוסיים ב-12 הערים הגדולות בישראל, רבעון שני 2013 עד רבעון שני 2024

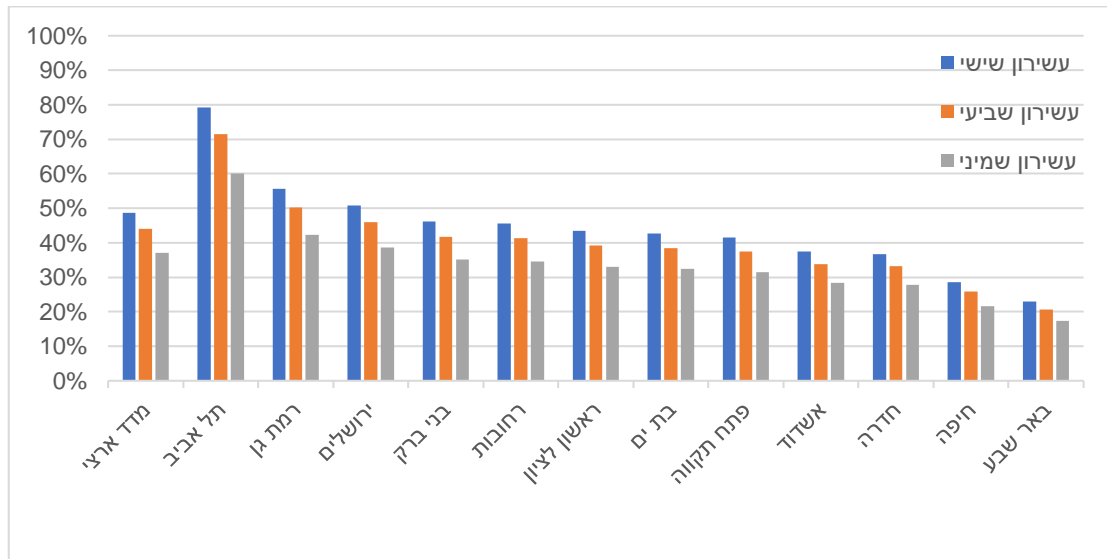


איור 1.2 מציג את היחס שבין סכום ההחזר החודשי הנדרש בגין הלוואת המשכנתה לבין ההכנסה נטו של משק בית (אחוז ההחזר מתוך ההכנסה נטו) בעשירוני הכנסה שיש, שביעי ושמיני לפי ערים – בהנחה כאמור, ששיעור המימון של הלוואת המשכנתה הוא 70% מערך דירת 4 חדרים בעלת מאפיינים טיפוסיים בכל אחת מ-12 הערים שנבחנו. מן האיור עולה כי ברבעון השני של שנת 2024, 70% ממשקי הבית בישראל (ראו עשירון שביעי באיור) אינם יכולים לרכוש דירת 4 חדרים באופן שההחזר החודשי לא יחצה את סף 30% מההכנסה נטו של משק הבית – ב-10 מתוך 12 הערים שבמדד (בכולן מלבד באר שבע וחיפה). בממוצע ארצי, ההחזר החודשי על הלוואת המשכנתה בעשירון השישי (בגין רכישת דירת 4 חדרים טיפוסיים) עומד על כ-49%

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

מההכנסה נטו של משק הבית, בעשירון השביעי – כ-44% מההכנסה נטו ובעשירון השמיני – כ-37% מההכנסה נטו.

איור 1.2: ההחזר החודשי בגין הלוואת המשכנתה (בשיעור מימון של 70%) כאחוז מההכנסה נטו בעשירוני הכנסה שיש, שביעי ושמיני לפי ערים, רבעון שני 2024

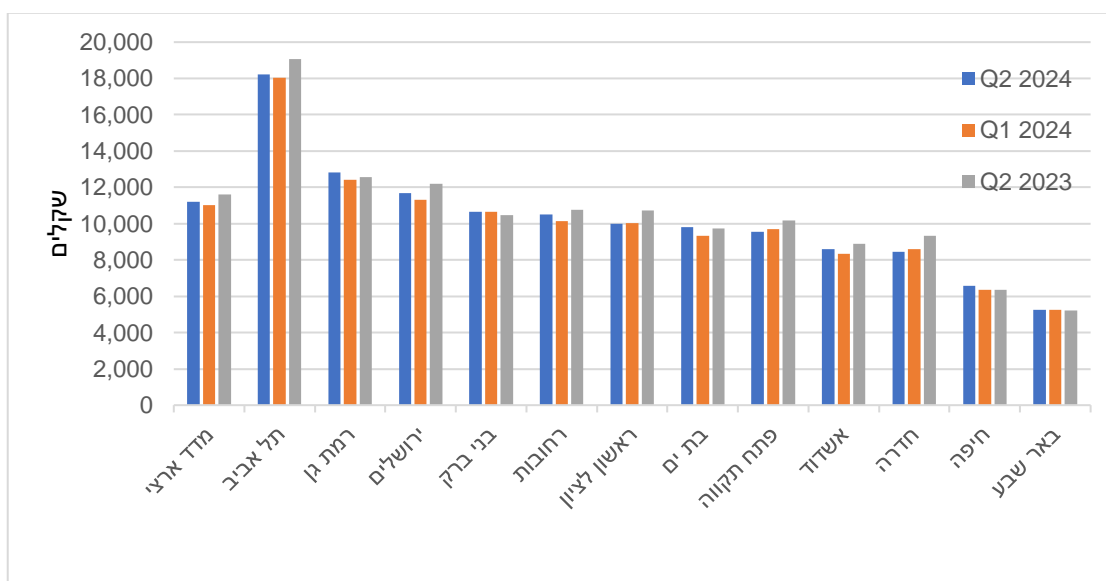


איור 1.3 מציג את סכום ההחזר החודשי (בשקלים) הנדרש בגין הלוואת המשכנתה לפי ערים (עבור רכישת דירה בת 4 חדרים בעלת מאפיינים טיפוסיים לכל עיר ובשיעור מימון של 70% מערך הדירה), ברבעון השני של שנת 2024, בהשוואה להחזר שנמדד ברבעון הראשון של שנת 2024 ולזה המקביל אשתקד. ביחס לרבעון הקודם, סכום ההחזר עלה כאמור בממוצע ארצי בשיעור של 1.7% (מ-11,028 שקלים ל-11,219 שקלים). ב-7 מתוך 12 הערים שנבחנו במדד חלה עליה בהחזר החודשי הנדרש ברבעון השני של 2024 לעומת הרבעון הקודם: בבתי ים עליה בשיעור של 5.0%, חיפה – 3.6%, רחובות – 3.5%, ירושלים ואשדוד – 3.3%, רמת גן – 3.1% ותל אביב – 1.0%. שיעורי ירידה בהחזר החודשי הנדרש ברבעון השני של 2024 לעומת הרבעון הקודם נרשמו בפתח תקווה – ירידה בשיעור של 1.8%, חדרה – 1.6%, ראשון לציון – 0.3% ובני ברק – 0.1%. בבאר שבע לא נרשם שינוי בהחזר החודשי מהרבעון השני של 2024 לעומת הרבעון הקודם.

בערכים נומינאליים, ההחזר החודשי הנדרש ברבעון הנוכחי (עבור רכישת דירת 4 חדרים טיפוסית בשיעור מימון של 70%) עומד בבאר שבע על כ-5,266 שקלים, חיפה – 6,575 שקלים, חדרה – 8,453 שקלים, אשדוד – 8,604 שקלים, פתח תקווה – 9,536 שקלים, בת ים – 9,806 שקלים, ראשון לציון – 10,005 שקלים, רחובות – 10,507 שקלים, בני ברק – 10,640 שקלים, ירושלים – 11,700 שקלים, רמת גן – 12,808 שקלים ותל אביב – 18,209 שקלים.

ביחס לרבעון המקביל אשתקד, ההחזר החודשי ברבעון השני של 2024 ירד מ-11,593 שקלים ברבעון השני של 2023 ל-11,219 שקלים ברבעון השני של 2024 – ירידה שנתית בשיעור של כ-3.2%. ברמה העירונית, ירידות ביחס לרבעון המקביל אשתקד נאמדו ב-7 מתוך 12 הערים שנבחנו. כך, במהלך השנה האחרונה ירד ההחזר בתדרה בשיעור של 9.5%, ראשון לציון – 6.9%, פתח תקווה – 6.4%, תל אביב – 4.6%, ירושלים – 4.2%, אשדוד – 3.4% ורחובות – 2.3%. עליה בהחזר החודשי הנדרש ברבעון השני של 2024 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נרשמה בחיפה בשיעור של 3.6%, רמת גן – 1.8%, בני ברק – 1.5%, בת ים – 0.7% ובאר שבע – 0.6%.

איור 1.3: ההחזר החודשי בגין הלוואת המשכנתה (בשיעור מימון של 70%), רבעון שני 2024 לעומת רבעון ראשון 2024 והרבעון המקביל אשתקד – ממוצע ארצי ולפי ערים

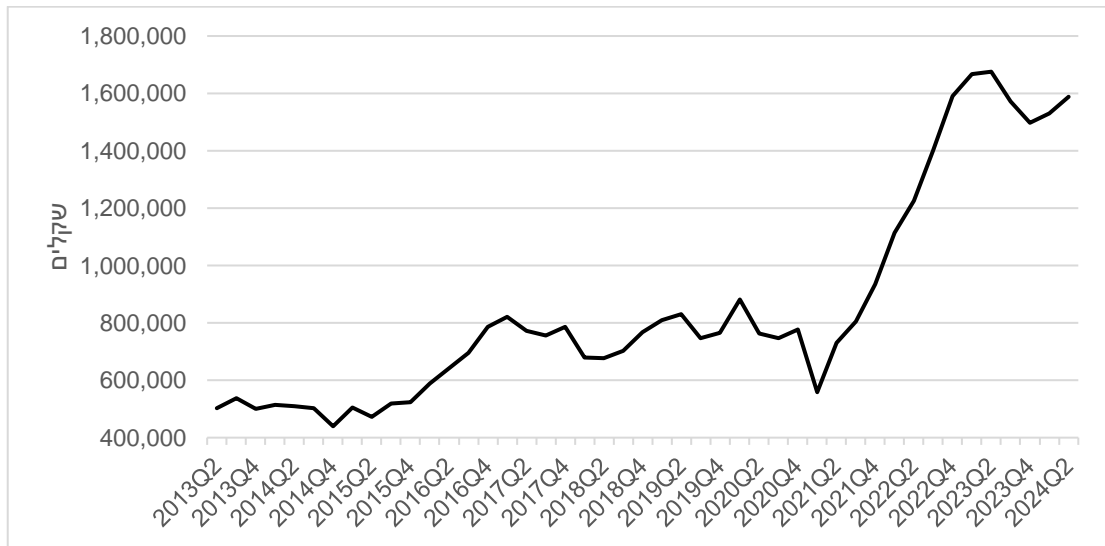


ב. מדד יכולת רכישת דירה II: מדד ההון העצמי

מדד ההון העצמי בוחן את ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים ב-12 ערים בישראל (דירת 4 חדרים בעלת מאפיינים – כגון קומה וגיל נכס – טיפוסיים לכל עיר), כאשר התשלום החודשי הנדרש בחודש הראשון להחזר המשכנתה עומד על שיעור של 30% מההכנסה החודשית נטו של משק הבית (ראו פרטים נוספים לגבי שיטת החישוב בנספחים א' ו-ב'). ערך המדד הארצי מחושב בהתאם לממוצע מחיר דירת 4 חדרים על פני אותן 12 ערים, כאשר לכל עיר משקל התואם את היקפו של מלאי הדירות בה.

איור 2.1 מציג את מדד ההון העצמי ברמה הארצית עבור ההכנסה נטו הממוצעת בישראל החל מרבעון שני של 2013 ועד לרבעון השני של 2024. לעומת הרבעון שקדם לו, ברבעון השני של 2024 עלה ההון העצמי הנדרש בממוצע ארצי בכ-59 אלפי שקלים (מ-1.530 מיליון שקלים ל-1.589 מיליון שקלים) שמשקפים עליה בשיעור של כ-3.8%. בחישוב שנתי, ירד ההון העצמי הנדרש בכ-87 אלפי שקלים (מכ-1.676 מיליון שקלים ל-1.589 מיליון שקלים), המשקפים ירידה בשיעור של כ-5.2%.

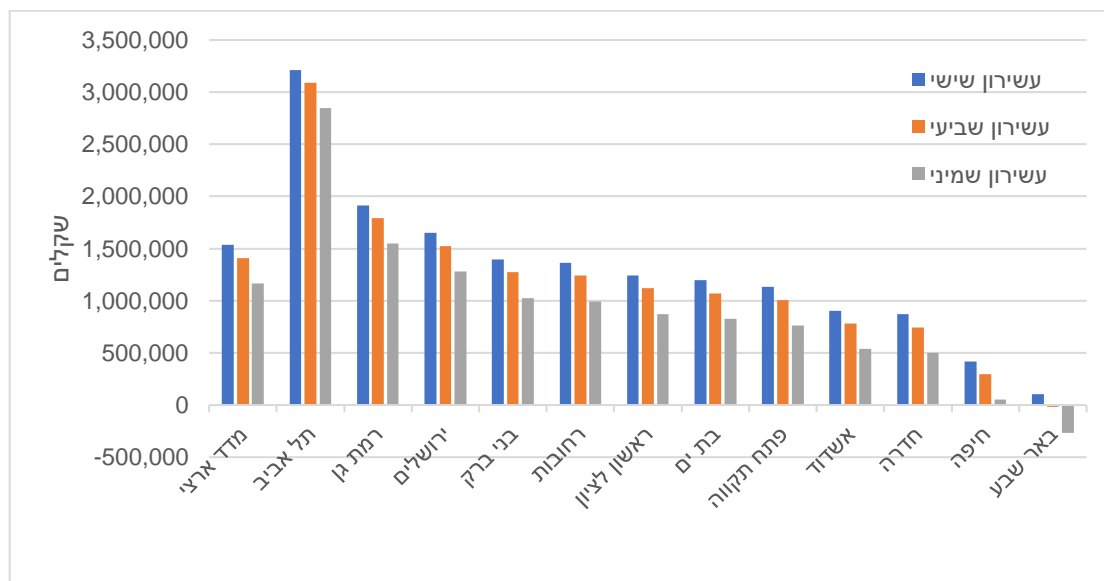
איור 2.1: ממוצע ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים טיפוסית (באופן שהחזר החודשי על הלוואת המשכנתה עומד על 30% מההכנסה נטו הממוצעת) ב-12 הערים הגדולות בישראל, רבעון שני 2013 עד רבעון שני 2024



איור 2.2 מציג, לצד המדד הארצי, את ההון העצמי הנדרש (בשקלים) לרכישת דירת 4 חדרים בערים השונות (דירה בעלת מאפיינים טיפוסיים עבור כל אחת מהערים), עבור משקי בית בעירוני ההכנסה השישי, השביעי והשמיני, כך שהחזר לא יעלה על 30% מההכנסה נטו של משק הבית. מהאיור עולה כי 70% ממשקי הבית בישראל (ראו עשירון שביעי באיור) נדרשים להון עצמי העולה על 745 אלפי שקלים ב-10 מ-12 הערים שנבחנו במדד – כולן מלבד באר שבע וחיפה. כך, למשל, נדרשים בני העשירון השישי להון עצמי של כ-104 אלפי שקלים בבאר שבע, חיפה – 419 אלפי שקלים, חדרה – 870 אלפי שקלים, אשדוד – 906 אלפי שקלים, פתח תקווה – 1.13 מיליון שקלים, בת ים – 1.20 מיליון שקלים, ראשון לציון – 1.24 מיליון שקלים, רחובות – 1.36 מיליון שקלים, בני ברק – 1.40 מיליון שקלים, ירושלים – 1.65 מיליון שקלים, רמת גן – 1.92 מיליון שקלים ותל אביב – 3.21 מיליון שקלים. בממוצע ארצי (על פני 12 הערים הגדולות), על מנת לרכוש דירת 4 חדרים טיפוסית, מבלי לחרוג, כאמור, מהחזר חודשי של 30% מההכנסה נטו, בני העשירון השישי נדרשים להון עצמי של כ-1.53 מיליון שקלים, העשירון השביעי לכ-1.41 מיליון שקלים, והעשירון השמיני לכ-1.17 מיליון שקלים.³

³ לפי איור 2.2, בבאר שבע (בעשירונים השביעי והשמיני) מתקבל הון עצמי שלילי. המשמעות היא, שבני עשירונים אלה יכולים לרכוש בעיר דירה יקרה יותר מדירת 4 חדרים טיפוסית מבלי לחרוג מהחזר של 30% מהכנסתם.

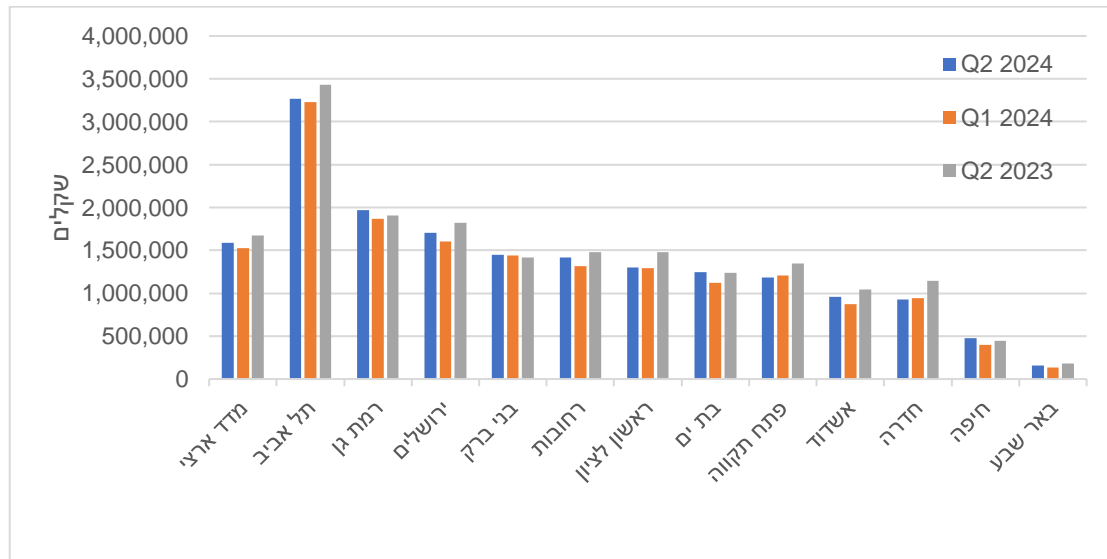
איור 2.2: ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים טיפוסית (באופן שהחזר החודשי על הלוואת המשכנתה עומד על 30% מההכנסה נטו הממוצעת) ברבעון השני של 2024 עבור עשיריני שישי, שביעי ושמיני, לפי ערים



איור 2.3 מציג את ממוצע ההון העצמי הנדרש ממשק בית בישראל לצורך רכישת דירת 4 חדרים ברבעון השני של 2024 בהשוואה לרבעון הקודם ולרבעון המקביל אשתקד. בממוצע ארצי חלה עליה של כ-3.8% בהון העצמי הנדרש ביחס לרבעון הקודם (עליה בסך של כ-59 אלפי שקלים – מסך של כ-1.530 מיליון שקלים לכ-1.589 מיליון שקלים). התוצאות העירוניות שנרשמו במדד ההון העצמי מעידות על עליה בהון העצמי הנדרש בהשוואה לרבעון הקודם ב-10 מבין 12 הערים שנבחנו. שיעורי עליה ברבעון השני של 2024 לעומת הרבעון הקודם נרשמו בראשון לציון (עליה בשיעור של 0.6%, המהווים עליה נומינלית של 7,500 שקלים, כ-0.3% מערך דירה ממוצעת בעיר), בני ברק (0.8%, 11 אלפי שקלים, כ-0.4% מערך דירה ממוצעת בעיר), תל אביב (1.3%, 40 אלפי שקלים, 0.9% מערך דירה בעיר), רמת גן (5.4%, 102 אלפי שקלים, 3.3% מערך דירה בעיר), ירושלים (6.4%, 103 אלפי שקלים, 3.7% מערך דירה בעיר), רחובות (7.6%, 101 אלפי שקלים, 4% מערך דירה בעיר), אשדוד (9.7%, 85 אלפי שקלים, 4.1% מערך דירה בעיר), בת ים (11.6%, 130 אלפי שקלים, 5.5% מערך דירה בעיר), באר שבע (18.1%, 24 אלפי שקלים, 1.9% מערך דירה בעיר) וחיפה (19.4%, 77 אלפי שקלים, כ-4.9% מערך דירה ממוצעת בעיר). ירידה בהון העצמי הנדרש ברבעון השני של 2024 לעומת הרבעון הקודם נאמדה בפתח תקווה (ירידה בשיעור של 2.0% המהווים ירידה נומינלית של 25 אלפי שקלים, כ-1.1% מערך דירה ממוצעת בעיר) וחדרה (ירידה בשיעור של 1.7%, 16 אלפי שקלים, 0.8%).

בחישוב שנתי, ירד ממוצע ההון העצמי הנדרש ממשק בית בכ-5.2% בממוצע, המהווים סך ירידה של כ-87 אלפי שקלים (מ-1.676 מיליון שקלים ל-1.589 מיליון שקלים). ההון העצמי הנדרש ירד מהרבעון השני של 2023 לרבעון השני של 2024 ב-8 מבין 12 הערים שנבחנו. ירידה בשיעור של כ-4.2% ברחובות (ירידה של 62 אלפי שקלים), בתל אביב (4.8%, 163 אלפי שקלים), 6.3% בירושלים (115 אלפי שקלים), 8.1% באשדוד (85 אלפי שקלים), 12% בפתח תקווה ובראשון לציון (161 ו-179 אלפי שקלים, בהתאמה), 14.1% בבאר שבע (26 אלפי שקלים) ו-19.5% בחדרה (224 אלפי שקלים). לעומת זאת, ההון העצמי הנדרש עלה מהרבעון השני של 2023 לרבעון השני של 2024 בבתי ים ב-0.8% (עליה של כ-10 אלפי שקלים), 2.5% בבני ברק (35 אלפי שקלים), 3.4% ברמת גן (65 אלפי שקלים) ו-6.1% בחיפה (27 אלפי שקלים).

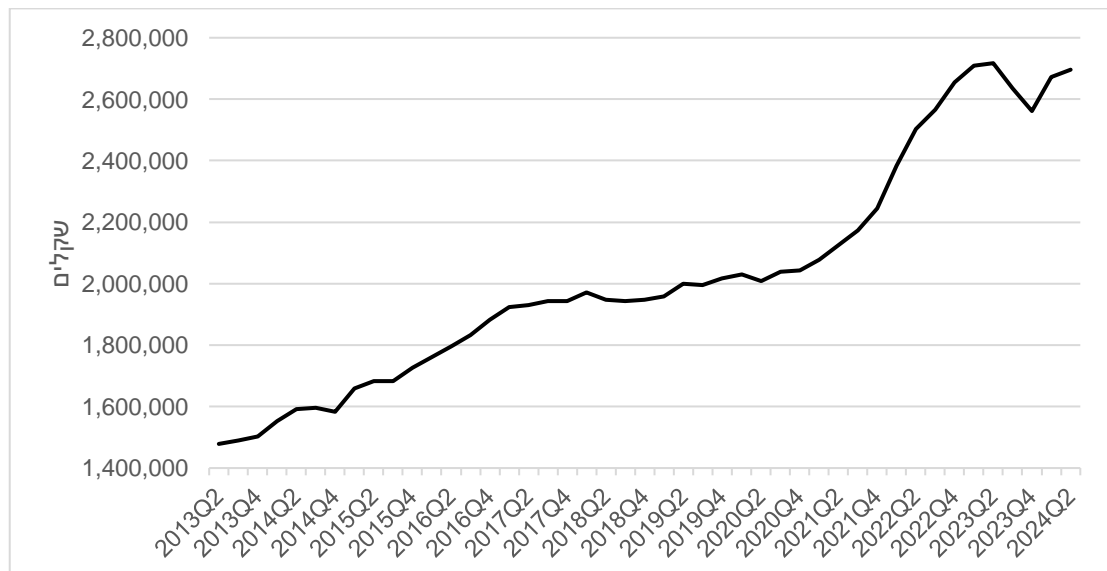
איור 2.3: ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים טיפוסית (באופן שהחוזר החודשי על הלוואת המשכנתה עומד על 30% מההכנסה נטו הממוצעת) ברבעון השני של 2024 בהשוואה לרבעון הקודם והרבעון המקביל אשתקד, ממוצע ארצי ולפי ערים



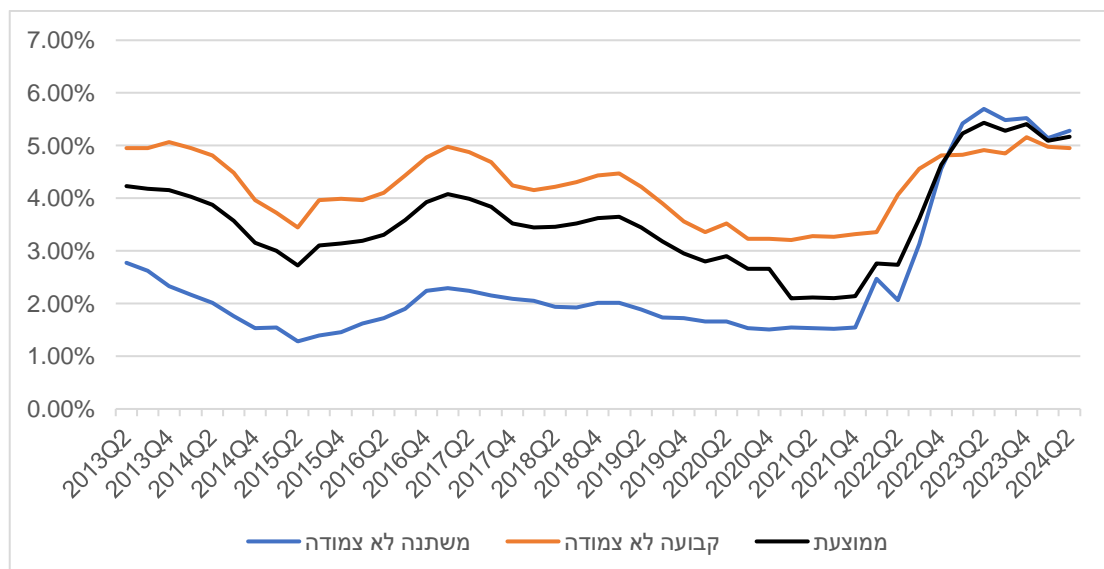
ג. הגורמים שהשפיעו על מדד היכולת לרכוש דירה ברבעון השני של 2024

ככלל, על מדד החוזר החודשי משפיעים שני גורמים: מחירי הדירור ושיעורי הריבית על הלוואות משכנתה. על מדד ההון העצמי משפיעה בנוסף לאלה גם הכנסת משקי הבית. איורים 3.1–3.3 מציגים את השינויים בשלושת המשתנים הללו לתקופה שבין הרבעון השני של 2013 ועד לרבעון השני של 2024.

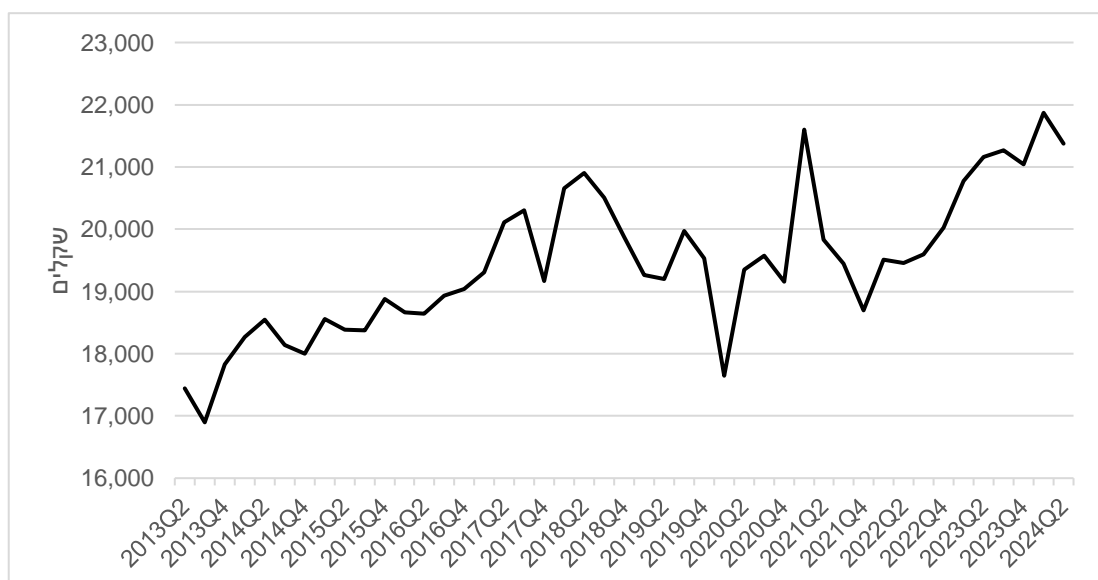
איור 3.1: המחיר הממוצע של דירת 4 חדרים, 2013–2024



איור 3.2 : שיעור הריבית הממוצע על הלוואות משכנתה, 2013–2024



איור 3.3 : ההכנסה החודשית נטו הממוצעת למשק בית, 2013–2024



מן האיוורים עולה שב- 12 הערים שנבחנו, מחירי הדירות חוו עליה ממוצעת של 0.8% במהלך הרבעון השני של 2024 ביחס למחירי הרבעון הראשון של 2024 וירידה ממוצעת של 0.8% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. בשוק הלוואות המשכנתה לדיור נרשמה עליה בשיעור הריבית המשתנה (שאינה צמודה) משיעור של 5.14% ברבעון הראשון של 2024 לשיעור של 5.28% ברבעון השני של 2024 ונרשמה ירידה מזערית בשיעור הריבית הקבועה (שאינה צמודה) משיעור של 4.98% ברבעון הראשון של 2024 לשיעור של 4.96% ברבעון השני של 2024. מדובר בעליה מריבית ממוצעת בשיעור של 5.09% ברבעון הראשון של 2024 לשיעור של

5.17% ברבעון השני של 2024 (עליה של 0.08% – 0.08 נקודות אחוז).⁴ במקביל, ההכנסה החודשית נטו של משק בית ירדה בממוצע במהלך הרבעון השני של 2024 ביחס לרבעון שקדם לו בשיעור של כ-2.3%.⁵

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 השני של 2024, בעוד שני הגורמים האחרים היו נותרים ללא שינוי מרמתם ברבעון הקודם (רבעון ראשון של 2024). בטבלה 1 ניתן לראות תוצאות ניתוח בו אנו בוחנים את השינוי במדדים כאשר גורם אחד בלבד משתנה (כפי שהשתנה בפועל ברבעון השני של 2024) בעוד שני הגורמים האחרים נותרים קבועים ברמתם מהרבעון הראשון של 2024.

טבלה 1 : השפעת הגורמים על השינוי במדדים ברבעון שני של 2024 לעומת רבעון קודם

תרחישי מדד רבעון שני 2024			המדד בפועל ברבעון השני של 2024	המדד בפועל ברבעון הראשון של 2024	
השפעת הכנסה בלבד	השפעת מחירים בלבד	השפעת ריבית בלבד			
לא רלוונטי	11,127	11,119	11,219	11,028	החזר חודשי
1,555,595	1,553,871	1,539,194	1,588,736	1,529,856	הון עצמי

כפי שניתן לראות בטבלה 1, העלייה במדד החזר החודשי ברבעון השני של שנת 2024 בהשוואה לרבעון שקדם לו נובעת באופן (כמעט) שווה מהעליות שנרשמו במחירי הדירות והריבית (יש לשים לב, שגורם ההכנסה אינו נכלל בחישובי מדד החזר החודשי). בהתייחס למדד ההון העצמי הנדרש, ניתן לראות ששלושת הגורמים – עליית המחירים, עליית הריבית והירידה בהכנסות – תרמו לעלייה במדד.

גורם אחרון שראוי לציין (על אף שאינו משפיע ישירות על מדדי היכולת לרכוש דבור) הוא הירידה במספר העסקאות לרכישת דירות בישראל ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון הקודם. במהלך הרבעון השני של שנת 2024 חלה ירידה של כ-19% במספר העסקאות ביחס לרבעון הקודם (מכ-26.5 אלפי עסקאות ברבעון הראשון של 2024 לכ-21.5 אלפי עסקאות ברבעון השני של 2024). לעומת התקופה המקבילה אשתקד חלה ירידה של כ-13% במספר העסקאות (מכ-24.5 אלפי עסקאות ברבעון השני של 2023 לכ-21.5 אלפי עסקאות ברבעון השני של 2024).

⁴ זכור, החל מהרבעון הראשון של 2021 מקל בנק ישראל את המגבלות על לווים באופן שניתן ללוות עד שני שלישים מהלוואת המשכנתה בריבית משתנה (לעומת שלישי בלבד שהיה נהוג עד אז).

⁵ נתוני הכנסות משקי הבית מסתמכים על סקר הכנסות והוצאות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. הואיל והסקר האחרון שפורסם מתייחס לנתוני 2021, אנו מצמידים נתונים אלה לשינויים בשכר השכירים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באופן שוטף.

נספח א': הנחות בחישוב מדדי היכולת לרכוש דירה בישראל⁶

מדד ההחזר החודשי

מדד ההחזר החודשי חושב תחת הנחות הבאות:

- שיעור המימון (LTV) של הדירה הוא 70%.
- עד רבעון רביעי של 2020 שליש מהלוואת המשכנתה נלקח בריבית משתנה לא צמודה, ושני שלישים מהלוואת המשכנתה נלקחו בריבית קבועה לא צמודה. החל מרבעון ראשון של 2021, בהתאם למדיניות בנק ישראל, שליש מהלוואת המשכנתה נלקח בריבית קבועה לא צמודה, ושני שלישים מהלוואת המשכנתה נלקחו בריבית משתנה לא צמודה.
- הלוואת המשכנתה נלקחת ל-25 שנה.
- המדד חושב עבור דירת 4 חדרים אופייניות בכל אחת מ-12 הערים (ראה פירוט בנספח ב').

מדד ההון העצמי

מדד ההון העצמי חושב תחת הנחות הבאות:

- ההחזר החודשי של המשכנתה הוא 30% מהכנסת משק הבית בזמן לקיחת הלוואת המשכנתה.⁷
- עד רבעון רביעי של 2020 שליש מהלוואת המשכנתה נלקח בריבית משתנה לא צמודה, ושני שלישים מהלוואת המשכנתה נלקחו בריבית קבועה לא צמודה. החל מרבעון ראשון של 2021, בהתאם למדיניות בנק ישראל, שליש מהלוואת המשכנתה נלקח בריבית קבועה לא צמודה, ושני שלישים מהלוואת המשכנתה נלקחו בריבית משתנה לא צמודה.
- המשכנתה נלקחת ל-25 שנה.
- המדד חושב עבור דירת 4 חדרים אופייניות בכל אחת מ-12 הערים (ראה פירוט בנספח ב').

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

⁶ 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 פרופסור דני בן-שחר ומר דוד אש.

⁷ ברבעון הראשון של 2020 עדכנו את נתוני ההכנסות של משקי הבית בישראל בהתאם לפרסומי סקר הכנסות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס) לשנים 2017 ו-2018. נתוני הכנסות לתקופות מאוחרות יותר עולים מתוך הצמדה שוטפת של נתוני 2021 למדד הכנסת שכיר שמפרסם הלמ"ס.

מחירי הדיור

חישוב מחירי הדיור מבוסס על נתוני עסקאות הנדל"ן שנרשמו ברשות המיסים. נבחנו אך ורק נתוני דירות בבניינים. החישוב נערך בערים בהן בוצעו לא פחות מ- 80 עסקאות ברבעון. החישוב בוצע בשיטת המחירים ההדוניים עבור המאפיינים הפיסיים הבאים: מספר החדרים בדירה, שטח הדירה, קומה, מספר הקומות בבניין, גיל הדירה, מציין לדירה חדשה (בת לא יותר משנה) ומציין לדירה הרשומה בקומת קרקע. מספר החדרים מיוצג במשוואה כמשתנה דמי לכל חדר שלם וערכי ביניים שהם אינטרפולציה לינארית בין הערכים השלמים הסמוכים עבור דירות בהן חצי חדר (כלומר, מבוצע שימוש ב-knots). לצד המאפיינים הפיסיים מבוצעת בקרה גם על ערך המדד חברתי-כלכלי של האזור הסטטיסטי בו ממוקמת הדירה (ערך הנע בין מינוס 3 לבין 3, מקורו בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה). כמו כן, ישנו מזהה לעסקאות שבוצעו במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", בהתאם למתחמים המפורטים על-ידי משרד הבינוי והשיכון.⁸

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

$$\ln price_{icq} = \beta_{0c} + \overline{\beta_{1c}} rooms_{ic} + \beta_{2c} \ln stories_{ic} + \beta_{3c} \ln story_{ic} + \beta_{4c} \ln age_{ic} + \beta_{5c} \ln area_{ic} + \beta_{6c} new_{ic} + \beta_{7c} ground_{ic} + \beta_{8c} SocioEcon_{ic} + \beta_{9c} LaMishtaken_{ic} + \beta_{10c} quarter_{iq} + \varepsilon_{icq}; \forall i, q,$$

כאשר i ו- c הם אינדקסים לעסקה ועיר, בהתאמה, $price$ הוא סכום העסקה, $rooms$ הוא רצף משתני דמי התואמים את מספר החדרים, $story$ הוא הקומה שבה הדירה ממוקמת, $stories$ מספר הקומות בבניין, age הוא גיל הדירה בשנים, $area$ הוא שטח הדירה במ"ר, new הוא משתנה דמי לדירה חדשה (בת לא יותר משנה), $ground$ הוא משתנה דמי לדירה הרשומה בקומת קרקע, $SocioEcon$ הוא ערך המדד החברתי-כלכלי באזור הסטטיסטי, $LaMishtaken$ הוא משתנה דמי לדירה שנמכרה במסגרת תכנית מחיר למשתכן ו- $quarter$ הוא משתנה דמי לרבעון (המיועד לבדל רבעון מסוים מקודמו).

בנוסף, חושבו בכל עיר הערכים החציוניים עבור כלל המשתנים המסבירים של דירות 3.5–4.5 חדרים בכל אחת מ-12 הערים שנבחנו. ערכים אלו הוכנסו לוקטור $typical$ (במקרה הצורך לאחר אופרציית \ln), באמצעותו חושב המחיר ההדוני לדירה טיפוסית בעיר c , בכל רבעון q – $price_{cq}$ באופן הבא:

$$price_{cq} = e^{\beta_{0c} + \overline{\beta_c} * typical_c + \beta_{10c}}$$

כאשר הפרמטרים של β מייצגים את וקטור המקדמים של המשתנים שנאמדו במשוואת הרגרסיה לעיל. השימוש במאפיינים המצויים בוקטור $typical$ למעשה מתאים את המחיר אחריו או עוקבים בכל עיר לדירת ארבעה חדרים טיפוסית (כלומר, דירת ארבעה חדרים עם מאפיינים פיסיים טיפוסיים בעיר), הממוקמת באזור המאופיין ברמה חברתית-כלכלית ממוצעת בעיר.

הערה חשובה 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 לעיתים זמן מה 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" בכל עיר, שאת מחירה אנו אומדים בתקופות 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.

⁸ נציין, שמדד המחירים עוקב בכל עיר אחר דירת ארבעה חדרים טיפוסית בעיר (להבדיל מדירת ארבעה חדרים שוות-איכות אופיינית לישראל בכללותה).

שער הריבית

שערי הריבית נלקחו מנתוני בנק ישראל. הריבית הקבועה הלא צמודה הינה הריבית הממוצעת במשק על הלוואות משכנתה קבועה לא צמודה לתקופה של 20-25 שנה. הריבית המשתנה הלא צמודה הינה הריבית הממוצעת במשק על הלוואות משכנתה 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 2021. עבור רבעונים מאוחרים יותר, הותאמו הכנסות משקי הבית לפי ההשתנות של השכר הממוצע במשק.