

Alrov Institute for Real Estate Research

מדד היכולת לרכוש דירה בישראל

ממצאי רבעון רביעי 2023¹

עיקרי ההתפתחויות:

- **החזר החודשי הממוצע** הנדרש בגין הלוואת משכנתה ל-25 שנים לצורך רכישת דירה 4 חדרים טיפוסית בישראל בשיעור מימון של 70% עומד על 10,904 שקלים. סכום זה משקף ירידה של בשיעור של כ-1.4% (159 שקלים) בהשוואה לרבעון הקודם. ירידה זו ממשיכה את הירידה שהתרחשה ברבעון הקודם בשיעור של 4.8%. ב-5 מבין 12 הערים שנבחנו במדד חלה ירידה בהחזר החודשי במהלך הרבעון הרביעי של 2023 לעומת הרבעון שקדם לו. לעומת הרבעון המקביל אשתקד עלה ממוצע החזר החודשי ב-260 שקלים – עלייה בשיעור של כ-2.4% (ראו פירוט בפרק א').
- **ההון העצמי הממוצע** הנדרש כדי לרכוש דירת 4 חדרים טיפוסית בישראל (כך שהתשלום החודשי השוטף בגין הלוואת המשכנתה לא יעלה על 30% מההכנסה הממוצעת נטו של משק הבית) עומד ברבעון הרביעי של שנת 2023 על כ-1.523 מיליוני שקלים. מדובר בירידה בשיעור של כ-3.0% (סך של כ-47 אלפי שקלים) מהרבעון הקודם, אשר מתווספת לירידה של כ-6.7% שחלה ברבעון הקודם. ב-5 מבין 12 הערים שנבחנו נצפתה ירידה בהון העצמי הנדרש במהלך הרבעון הרביעי של 2023 לעומת הרבעון הקודם. לעומת הרבעון המקביל אשתקד, ירד ממוצע ההון העצמי הנדרש בכ-109 אלפי שקלים – ירידה בשיעור של כ-6.7% (ראו פירוט בפרק ב').
- **מבין הגורמים שקובעים את מדדי נשיגות הדירה**, נרשמה עליה בריבית הממוצעת על המשכנתאות של כ-0.13% (0.13 נקודות האחוז) במהלך הרבעון הרביעי של 2023. בנוסף, מחירי הדירות ב-12 הערים שנבחנו במדד ירדו ברבעון הרביעי של השנה בשיעור ממוצע של כ-2.7% ובסיום השנה האחרונה ירדו בשיעור של כ-5.0%. במקביל, ההכנסה הממוצעת של משקי הבית רשמה ירידה של כ-1% במהלך הרבעון הרביעי של 2023. ועוד, מספר העסקאות בדירות במהלך הרבעון הרביעי של 2023 פחת בכ-39.2% לעומת הרבעון הקודם ובכ-39.4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד – שיקוף של הירידה בפעילות הכלכלית ברבעון של תקופת המלחמה.

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 החזר החודשי על המשכנתה** מודד את גובה החזר 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 הפקולטה לניהול ע"ש קולר באוניברסיטת תל אביב. המדד מתפרסם מידי רבעון בשיתוף כלכליסט. מועד פרסום הנייר: 25 בפברואר 2024. פרסומי המדד של רבעונים קודמים ניתן למצוא ב- <http://alrov.tau.ac.il/>

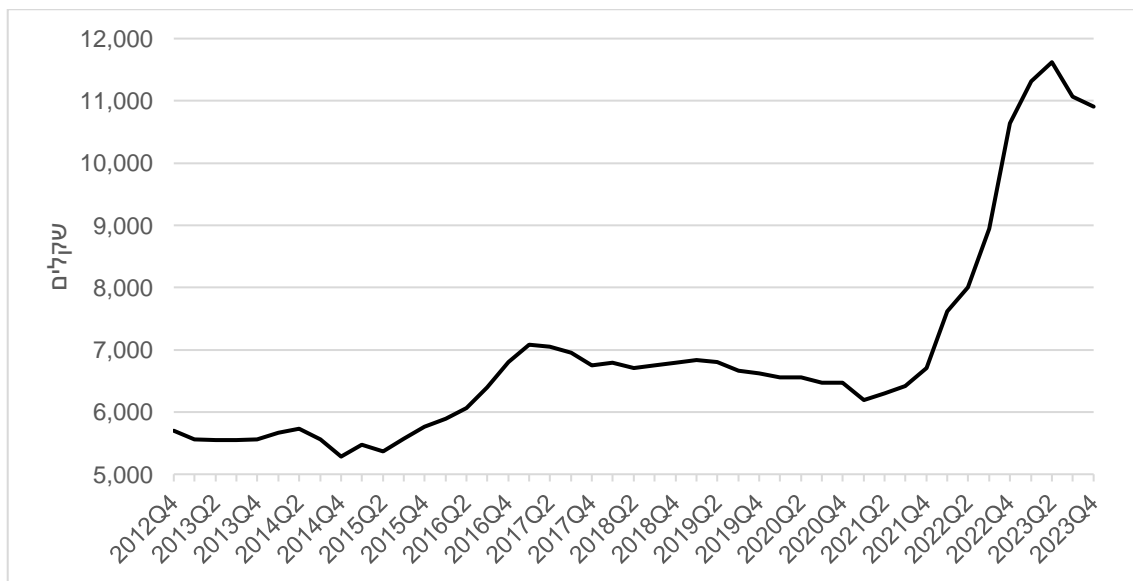
ממצאים מרכזיים²

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 רביעי של 2012 ועד הרבעון הרביעי של 2023. מן האיור עולה כי ברבעון הרביעי של 2023 ירד ההחזר בשיעור של כ-1.4% בהשוואה לרבעון הקודם – מ-11,063 שקלים ל-10,904 שקלים (ירידה של 159 שקלים בהחזר החודשי הממוצע עבור דירת 4 חדרים). ברבעון המקביל אשתקד עמד ההחזר על 10,644 שקלים, וערכו ברבעון זה משקף לפיכך עלייה שנתית בשיעור של כ-2.4% (סך עלייה שנתית של 260 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 בישראל, רבעון רביעי 2012 עד רבעון רביעי 2023

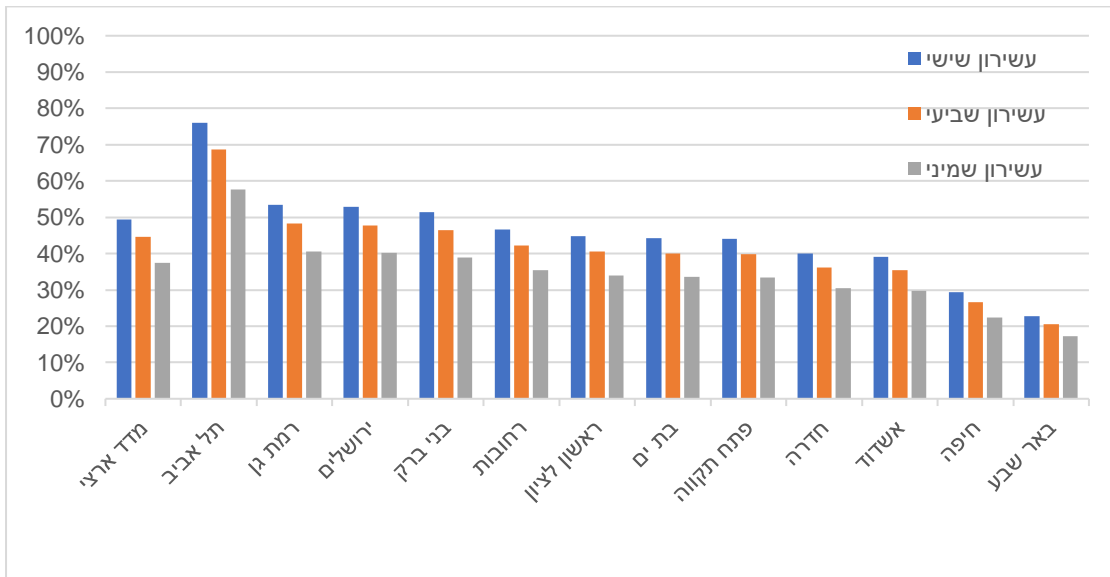


איור 1.2 מציג את היחס שבין סכום ההחזר החודשי הנדרש בגין הלוואת המשכנתה לבין ההכנסה נטו של משק בית (אחוז ההחזר מתוך ההכנסה נטו) בעשירוני הכנסה שיש, שביעי ושמיני לפי ערים – בהנחה כאמור, בשיעור המימון של הלוואת המשכנתה הוא 70% מערך דירת 4 חדרים בעלת מאפיינים טיפוסיים בכל אחת מ-12 הערים שנבחנו. מן האיור עולה כי ברבעון הרביעי של שנת 2023, 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 וחיה). בממוצע ארצי, ההחזר החודשי על הלוואת המשכנתה בעשירון השישי (בגין רכישת דירת 4 חדרים טיפוסיים) עומד על כ-

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

49% מההכנסה נטו של משק הבית, בעשירון השביעי – כ-45% מההכנסה נטו ובעשירון השמיני – כ-37% מההכנסה נטו.

איור 1.2: ההחזר החודשי בגין הלוואות המשכנתה כאחוז מההכנסה נטו בעשירוני הכנסה שיש, שביעי ושמיני לפי ערים, רבעון רביעי 2023

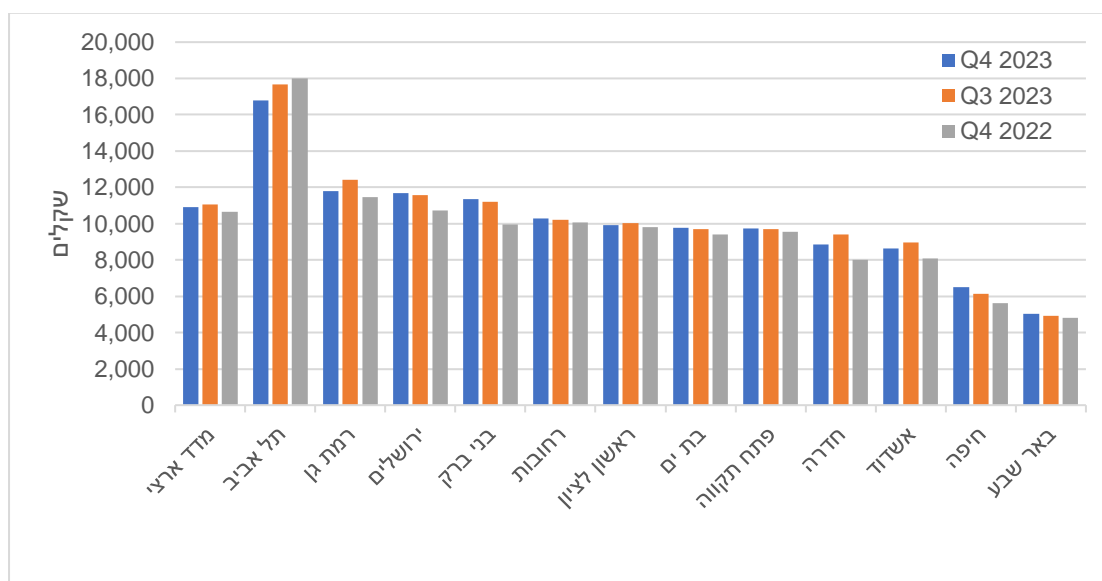


איור 1.3 מציג את סכום ההחזר החודשי (בשקלים) הנדרש בגין הלוואות המשכנתה לפי ערים (עבור רכישת דירה בת 4 חדרים בעלת מאפיינים טיפוסיים לכל עיר ובשיעור מימון של 70% מערך הדירה), ברבעון הרביעי של שנת 2023, בהשוואה להחזר שנמדד ברבעון השלישי של שנת 2023 ולזה המקביל אשתקד. ביחס לרבעון הקודם, סכום ההחזר ירד בממוצע ארצי בשיעור של 1.4% (מ-11,063 שקלים ל-10,904 שקלים). ב-5 מתוך 12 הערים שנבחנו במדד חלה ירידה בהחזר החודשי הנדרש ברבעון הרביעי של 2023 לעומת הרבעון הקודם: בחדרה ירידה בשיעור של 5.9%, רמת גן – 5%, תל אביב – 4.9%, אשדוד – 3.7%, ראשון לציון – 1.1%. שיעורי עליה בהחזר החודשי הנדרש ברבעון הרביעי של 2023 לעומת הרבעון הקודם נרשמו בחיפה – עליה בשיעור של 5.7%, באר שבע – 1.9%, בני ברק – 1.2%, ירושלים – 1.0%, רחובות – 0.8%, בת ים – 0.7% ופתח תקווה – 0.5%.

בערכים נומינאליים, ההחזר החודשי הנדרש ברבעון הנוכחי (עבור רכישת דירת 4 חדרים טיפוסית בשיעור מימון של 70%) נרשם בבאר שבע ועומד על כ-5,025 שקלים, בחיפה – 6,540 שקלים, אשדוד – 8,637 שקלים, חדרה – 8,844 שקלים, פתח תקווה – 9,732 שקלים, בת ים – 9,773 שקלים, ראשון לציון – 9,905 שקלים, רחובות – 10,301 שקלים, בני ברק – 11,336 שקלים, ירושלים – 11,677 שקלים, רמת גן – 11,794 שקלים ותל אביב – 16,795 שקלים.

ביחס לרבעון המקביל אשתקד, ההחזר החודשי ברבעון הרביעי של 2023 עלה מ-10,644 שקלים ברבעון הרביעי של 2022 ל-10,904 שקלים ברבעון הרביעי של 2023 – עלייה שנתית בשיעור של כ-2.4%. ברמה העירונית, עליות ביחס לרבעון המקביל אשתקד נאמדו ב-11 מתוך 12 הערים שנבחנו. כך, במהלך השנה האחרונה עלה ההחזר בחיפה בשיעור של 16.1%, בני ברק – 14.1%, חדרה – 10.6%, ירושלים – 8.7%, אשדוד – 6.9%, באר שבע – 4.4%, בת ים – 3.9%, רמת גן – 2.8%, רחובות – 2.3%, פתח תקווה – 2% וראשון לציון – 1%. ירידה בהחזר החודשי הנדרש ברבעון הרביעי של 2023 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נרשמה בתל אביב בשיעור של 6.8%.

איור 1.3: ההחזר החודשי בגין הלוואת המשכנתה, רבעון רביעי 2023 לעומת רבעון שלישי 2023 והרבעון המקביל אשתקד – ממוצע ארצי ולפי ערים

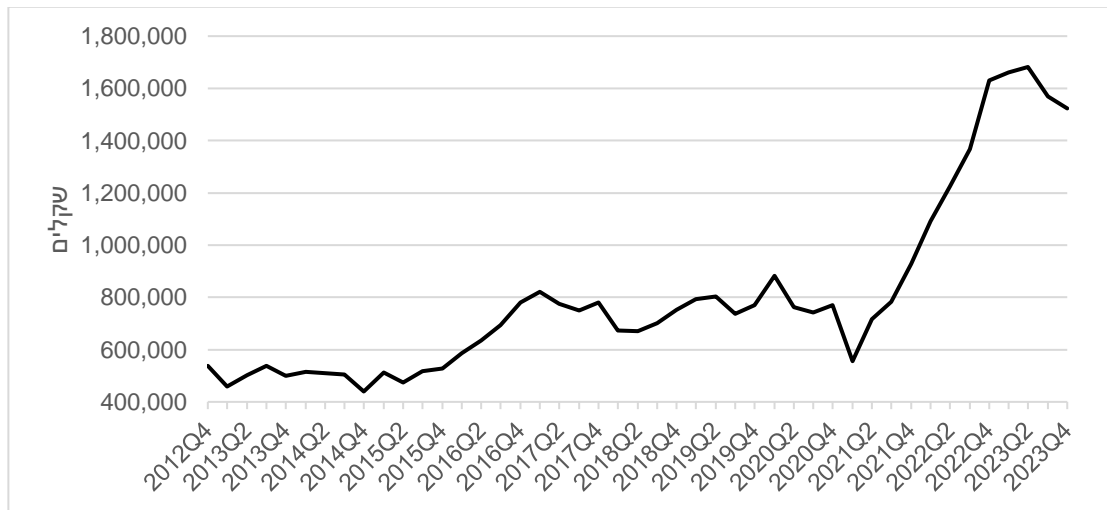


ב. מדד יכולת רכישת דירה II: מדד ההון העצמי

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 רביעי של 2012 ועד לרבעון הרביעי של 2023. מן האיור עולה כי הירידה במדד שהתרחשה ברבעון השלישי של 2023 ממשיכה גם ברבעון הרביעי של השנה. לעומת הרבעון שקדם לו, ברבעון הרביעי של 2023 ירד מדד ההון העצמי בממוצע ארצי בכ-47 אלפי שקלים (מ-1.569 מיליון שקלים ל-1.523 מיליון שקלים) שמשקפים ירידה בשיעור של כ-3.0%. בחישוב שנתי, ירד מדד ההון העצמי בכ-109 אלפי שקלים (מכ-1.632 מיליון שקלים ל-1.523 מיליון שקלים), המשקפים ירידה בשיעור של כ-6.7%.

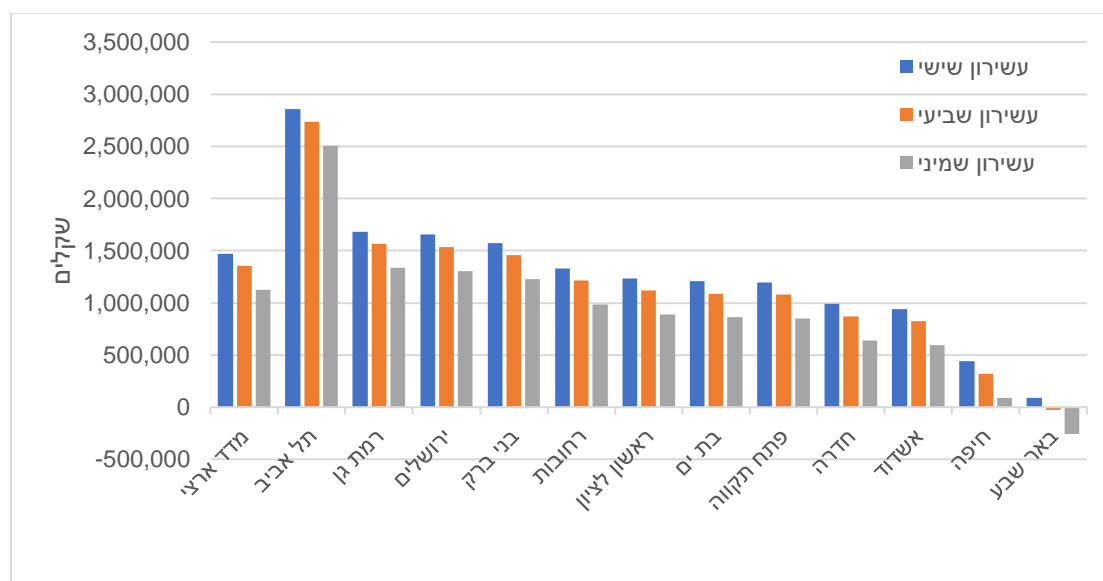
איור 2.1: ממוצע ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים טיפוסית (באופן שהחזר החודשי על הלוואת המשכנתה עומד על 30% מההכנסה נטו הממוצעת), רבעון רביעי 2012 עד רבעון רביעי 2023



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 820 אלפי שקלים ב-10 מ-12 הערים שנבחנו במדד – כולן מלבד באר שבע וחיפה. כך, למשל, נדרשים בני העשירון השישי להון עצמי של כ-91 אלפי שקלים בבאר שבע, בחיפה – 438 אלפי שקלים, אשדוד – 939 אלפי שקלים, חדרה – 988 אלפי שקלים, פתח תקווה – 1.20 מיליון שקלים, בת ים – 1.21 מיליון שקלים, ראשון לציון – 1.24 מיליון שקלים, רחובות – 1.33 מיליון שקלים, בני ברק – 1.57 מיליון שקלים, ירושלים – 1.65 מיליון שקלים, רמת גן – 1.68 מיליון שקלים ותל אביב – 2.85 מיליון שקלים. בממוצע ארצי, על מנת לרכוש דירת 4 חדרים טיפוסית בישראל, מבלי לחרוג כאמור, מהחזר חודשי של 30% מההכנסה נטו, בני העשירון השישי נדרשים להון עצמי של כ-1.47 מיליון שקלים, העשירון השביעי לכ-1.36 מיליון שקלים, והעשירון השמיני לכ-1.13 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 בעיר מבלי לחרוג מהחזר של 30% מהכנסתם.

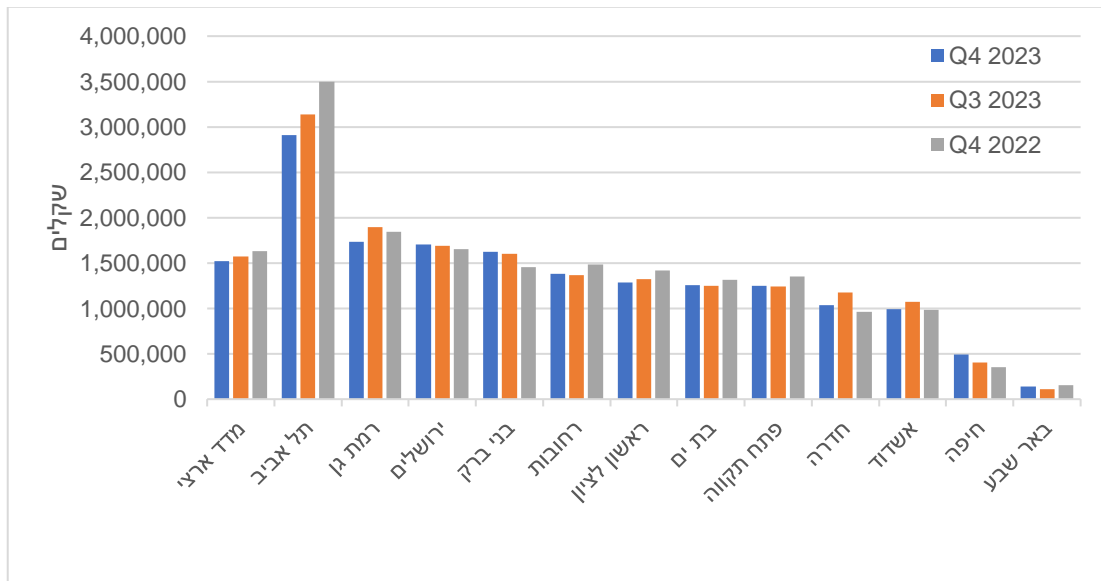
איור 2.2: ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים טיפוסית ברבעון הרביעי של 2023 עבור עשירוני הכנסה שיש, שביעי ושמיני, לפי ערים



איור 2.3 מציג את ממוצע ההון העצמי הנדרש ממשק בית בישראל לצורך רכישת דירת 4 חדרים ברבעון הרביעי של 2023 בהשוואה לרבעון הקודם ולרבעון המקביל אשתקד. בממוצע ארצי חלה ירידה של כ-3.0% בהון העצמי הנדרש ביחס לרבעון הקודם (ירידה מסך של כ-1.569 מיליון שקלים לכ-1.523 מיליון שקלים). התוצאות העירוניות שנרשמו במדד ההון העצמי מעידות על ירידה בהון העצמי הנדרש בהשוואה לרבעון הקודם ב-5 מבין 12 הערים שנבחנו. שיעורי ירידה ברבעון הרביעי של 2023 לעומת הרבעון הקודם נרשמו בחדרה (ירידה בשיעור של 11.4%, המהווים ירידה נומינלית של 133 אלפי שקלים, כ-6.4% מערך דירה ממוצעת בעיר), רמת גן (-8.5%, 161 אלפי שקלים, כ-5.8% מערך דירה ממוצעת בעיר), אשדוד (-7.5%, 80 אלפי שקלים, כ-3.9% מערך דירה ממוצעת בעיר), תל אביב (-7.4%, 232 אלפי שקלים, 5.9% מערך דירה בעיר) וראשון לציון (-2.4%, 31 אלפי שקלים, 1.3% מערך דירה בעיר). עליה בהון העצמי הנדרש ברבעון הרביעי של 2023 לעומת הרבעון הקודם נאמדה בפתח תקווה (עליה בשיעור של 0.5% המהווים עליה נומינלית של 7 אלפי שקלים, כ-0.3% מערך דירה ממוצעת בעיר), בת ים (0.8%, 10 אלפי שקלים, כ-0.4% מערך דירה ממוצעת בעיר), רחובות (0.9%, 12 אלפי שקלים, כ-0.5% מערך דירה ממוצעת בעיר), ירושלים (0.9%, 15 אלפי שקלים, כ-0.5% מערך דירה ממוצעת בעיר), בני ברק (1.4%, 22 אלפי שקלים, 0.8%), חיפה (2.2%, 89 אלפי שקלים, 5.8%) ובאר שבע (2.4%, 32 אלפי שקלים, 2.7%).

בחישוב שנתי, ירד ממוצע ההון העצמי הנדרש ממשק בית בכ-6.7% בממוצע, המהווים סך ירידה של כ-109 אלפי שקלים (מ-1.632 מיליון שקלים ל-1.523 מיליון שקלים). ההון העצמי הנדרש ירד מהרבעון הרביעי של 2022 ועד הרבעון הרביעי של 2023 ב-7 מבין 12 הערים שנבחנו: ירידה בשיעור של כ-4.6% בבתי ים (ירידה של 61 אלפי שקלים), 6.0% ברמת גן (109 אלפי שקלים), 7.0% ברחובות (104 אלפי שקלים), 7.7% בפתח תקווה (105 אלפי שקלים), 7.9% בבאר שבע (12 אלפי שקלים), 9.3% בראשון לציון (132 אלפי שקלים) ו-17% בתל אביב (593 אלפי שקלים). ההון העצמי הנדרש עלה מהרבעון הרביעי של 2022 ועד הרבעון הרביעי של 2023 ב-5 מבין 12 הערים שנבדקו: בשיעור של 0.9% באשדוד (עליה של 8.5 אלפי שקלים), 2.9% בירושלים (48 אלפי שקלים), 8.2% בחדרה (79 אלפי שקלים), 11.8% בבני ברק (171 אלפי שקלים) ו-38.2% בחיפה (135 אלפי שקלים).

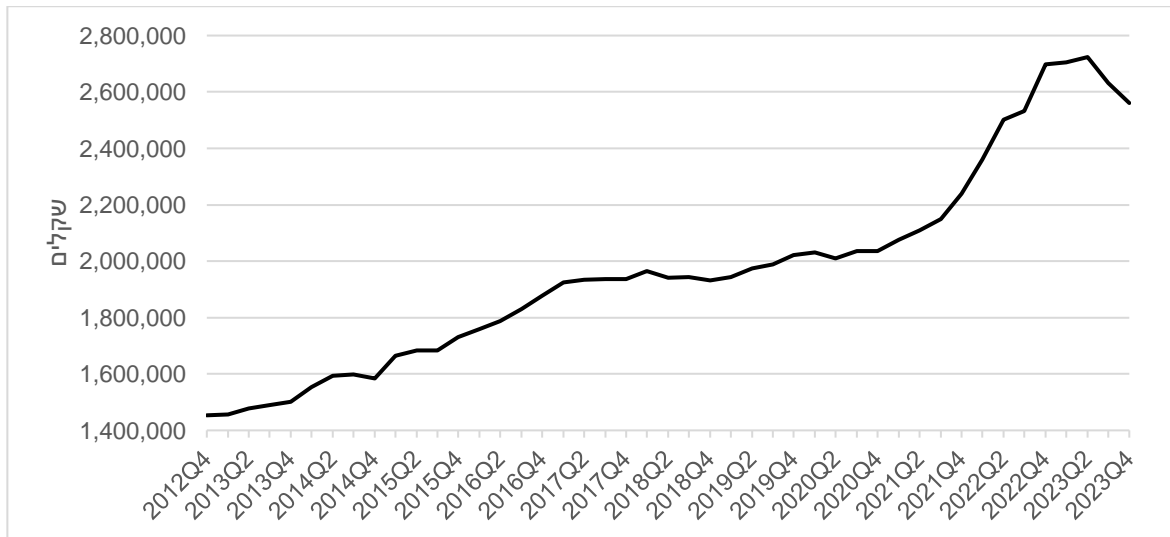
איור 2.3: ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים טיפוסית ברבעון הרביעי של 2023 בהשוואה לרבעון הקודם והרבעון המקביל אשתקד, ממוצע ארצי ולפי ערים



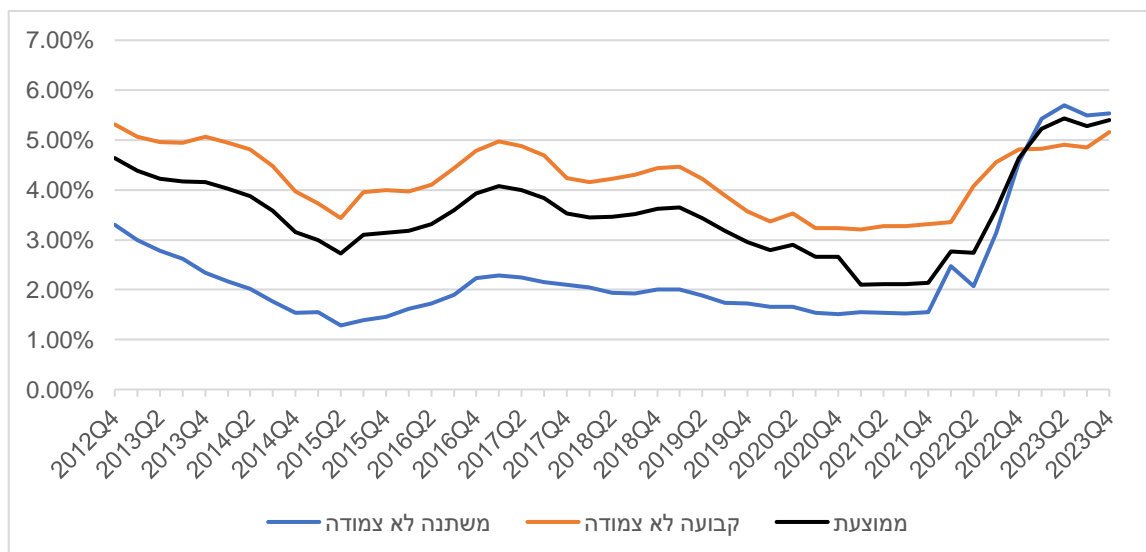
ג. הגורמים שהשפיעו על מדד היכולת לרכוש דירה ברבעון הרביעי של 2023

ככלל, על מדד ההחזר החודשי משפיעים שני גורמים: מחירי הדיור 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 הרביעי של 2012 ועד לרבעון הרביעי של 2023.

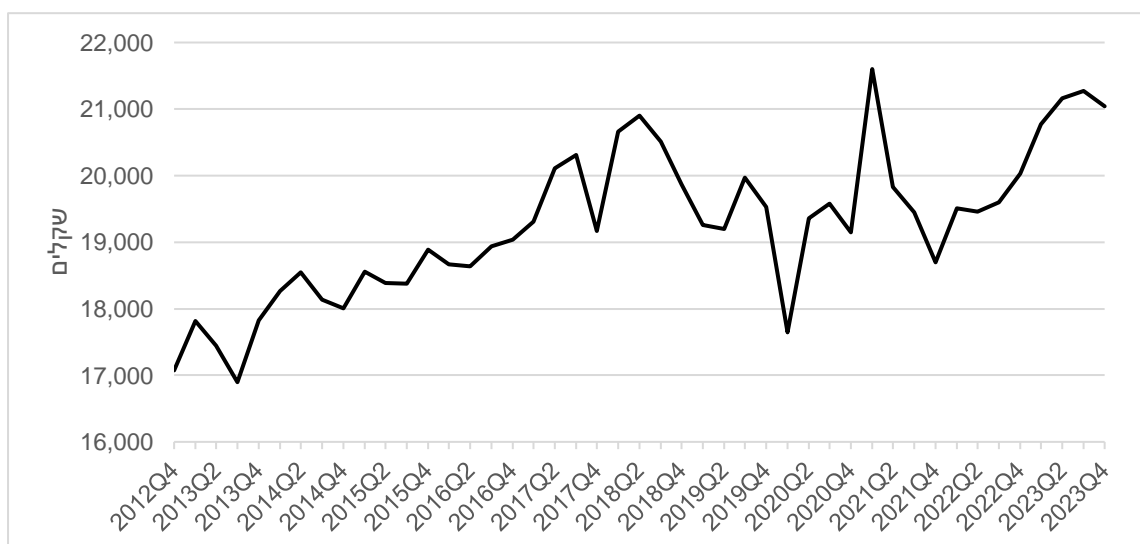
איור 3.1: המחיר הממוצע של דירת 4 חדרים, 2012–2023



איור 3.2 : שיעור הריבית הממוצע על הלוואות משכנתה, 2012–2023



איור 3.3 : ההכנסה החודשית נטו הממוצעת למשק בית, 2012–2023



מן האירורים עולה שמחירי הדירות ב- 12 הערים שנבחנו חוו ירידה ממוצעת של 2.7% במהלך הרבעון הרביעי של 2023 ביחס למחירי הרבעון השלישי של 2023 וירידה ממוצעת של 5.0% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. בשוק הלוואות המשכנתה לדיור נרשמה עליה בשיעורי הריביות המשתנה והקבועה (הבלתי צמודות) משיעור של 5.50% ו-4.85% ברבעון השלישי של 2023 לשיעור של 5.53% ו-5.16%, בהתאמה, ברבעון הרביעי של 2023. מדובר בעליה מריבית ממוצעת בשיעור של 5.28% ברבעון השלישי של 2023 לשיעור של 5.41% ברבעון הרביעי של 2023 (עליה של 0.13% – 0.13 נקודות אחוז).⁴ במקביל, ההכנסה החודשית נטו של משק בית ירדה בממוצע במהלך הרבעון הרביעי של 2023 ביחס לרבעון שקדם לו בשיעור של כ-1.0%.⁵

⁴ כזכור, החל מהרבעון הראשון של 2021 מקל בנק ישראל את המגבלות על לווים באופן שניתן ללוות עד שני שלישים מהלוואות 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.

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 הרביעי של 2023, בעוד שני הגורמים האחרים היו נותרים ללא שינוי מרמתם ברבעון הקודם (רבעון שלישי של 2023). בטבלה 1 ניתן לראות תוצאות ניתוח בו אנו בוחנים את השינוי במדדים כאשר גורם אחד בלבד משתנה (כפי שהשתנה בפועל ברבעון הרביעי של 2023) בעוד שני הגורמים האחרים נותרים קבועים ברמתם מהרבעון השלישי של 2023.

טבלה 1 : השפעת הגורמים על השינוי במדדים ברבעון רביעי של 2023 לעומת רבעון קודם

תרחישי מדד רבעון רביעי 2023			המדד בפועל ברבעון הרביעי של 2023	המדד בפועל ברבעון השלישי של 2023	
השפעת הכנסה בלבד	השפעת מחירים בלבד	השפעת ריבית בלבד			
לא רלוונטי	10,762	11,210	10,904	11,063	החזר חודשי
1,580,681	1,497,493	1,583,160	1,522,709	1,569,238	הון עצמי

כפי שניתן לראות בטבלה 1, הירידה במדד ההחזר החודשי ברבעון הרביעי של שנת 2023 בהשוואה לרבעון שקדם לו נובעת בעיקרה מהירידה שנרשמה במחירי הדירות (יש לשים לב, שגורם ההכנסה אינו נכלל בחישובי מדד ההחזר החודשי). בהתייחס למדד ההון העצמי הנדרש, ניתן לראות שירידת המחירים היוותה גורם מרכזי שתרים לירידה במדד. ירידה זו קוזזה על ידי העלייה והירידה שחלו בריבית הממוצעת על המשכנתה ובהכנסות משקי הבית, בהתאמה.

גורם אחרון שראוי לציין (על אף שאינו משפיע ישירות על מדדי היכולת לרכוש דיור) הוא הירידה המתמשכת במספר העסקאות לרכישת דירות בישראל. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 חלה ירידה חדה של כ- 39.2% במספר העסקאות יחסית לרבעון הקודם (מכ-23 אלפי עסקאות ברבעון השלישי של 2023 לכ-14 אלפי עסקאות ברבעון הרביעי) וכן ירידה דומה של כ-39.4% במספר העסקאות לעומת התקופה המקבילה אשתקד (מ-23 אלפי עסקאות ברבעון הרביעי של 2022 לכ-14 אלפי עסקאות ברבעון הרביעי של 2023). ממצא זה לגבי הירידה במספר העסקאות במהלך הרבעון הרביעי תואם הן את המשך ירידת המחירים ברבעון זה והן את הירידה שהתרחשה בפעילות הכלכלית בכללותה בצל המלחמה.

נספח א': הנחות בחישוב מדדי היכולת לרכוש דירה בישראל⁶

מדד ההחזר החודשי

מדד ההחזר החודשי חושב תחת ההנחות 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 ההנחות 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:

$$price_{cq} = e^{\beta_{0c} + \overline{\beta_{1c}} * typical_c + \beta_{10c}}$$

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 לדיוחן. 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 או 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.