

מדד היכולת לרכוש דיור בישראל

ממצאי רבעון שני 2025¹

עיקרי ההתפתחויות:

- **ההחזר החודשי הממוצע** הנדרש בגין הלוואת משכנתה חדשה ל-25 שנים לצורך רכישת דירה 4 חדרים טיפוסית בשיעור מימון של 70%-ב-12 הערים הגדולות בישראל עומד ברבעון השני של 2025 על סך של 11,326 שקלים. סכום זה משקף ירידה רבעונית בשיעור של כ-1.2% (סך הכל כ-141 שקלים) ועליה שנתית בשיעור של כ-0.8% (סך הכל כ-89 שקלים). ב-7 מתוך 12 הערים שנבחנו חלה ירידה בהחזר החודשי ביחס לרבעון הקודם. ירידות ביחס לרבעון המקביל אשתקד נאמדו ב-5 מתוך 12 הערים שנבחנו (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 השני של שנת 2025 על סך של כ-1.518 מיליוני שקלים. סכום זה משקף ירידה רבעונית בשיעור של כ-0.7% (סך של כ-11 אלפי שקלים) ועליה שנתית בשיעור של 2.1% בממוצע (המהווים סך עליה של כ-31 אלפי שקלים). ההון העצמי הנדרש ירד ברבעון השני של 2025 לעומת הרבעון הקודם ב-3 מבין 12 הערים שנבחנו. לעומת הרבעון המקביל אשתקד עלה ההון העצמי הנדרש ב-7 מבין 12 הערים שנבחנו (ראו פירוט בפרק ב').
- **מבין הגורמים שקובעים את מדדי נשיגות הדיור**, המחיר הממוצע של דירת 4 חדרים טיפוסית ב-12 הערים שבמדד ירד ברבעון השני של 2025 בשיעור של 1.1% ביחס לרבעון הקודם ועלה בשיעור של 2.6% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הריבית הממוצעת על המשכנתאות ירדה באופן מזערי במהלך הרבעון מרמה של 5.00% ברבעון הראשון של 2025 לרמה של 4.99% ברבעון השני של 2025 (ירידה של 0.01% – 0.01% נקודות האחוז). במקביל, ההכנסה הממוצעת של משקי הבית רשמה ברבעון השני של 2025 ירידה רבעונית בשיעור ממוצע של 1.7% ועליה שנתית של כ-1.5% מהרבעון השני של 2024.

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 בפקולטה לניהול ע"ש קולר באוניברסיטת תל אביב וד"ר דנה נייער, עמיתת מחקר במכון אלרוב לחקר הנדל"ן בפקולטה לניהול ע"ש קולר באוניברסיטת תל אביב. המדד מתפרסם מידי רבעון בשיתוף כלכליסט. מועד פרסום הנייר: 2 בספטמבר 2025. פרסומי המדד של רבעונים קודמים ניתן למצוא ב- <http://alrov.tau.ac.il/>.

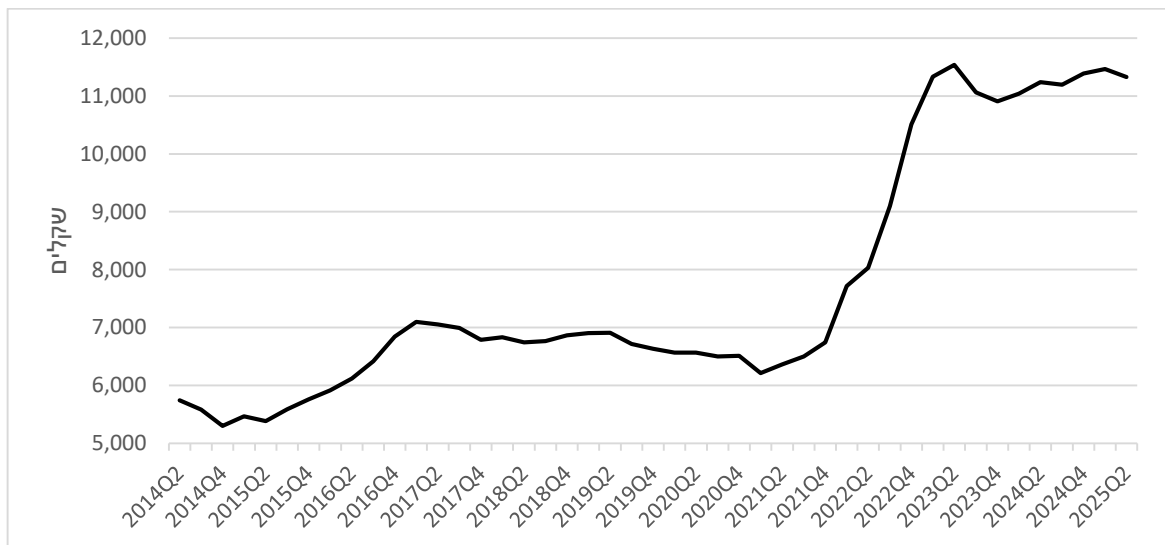
ממצאים מרכזיים²

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 2014 ועד הרבעון השני של 2025. מן האיור עולה כי ברבעון השני של 2025 ירד ההחזר החודשי בשיעור של כ-1.2% בהשוואה לרבעון הקודם – מ-11,467 שקלים ל-11,326 שקלים (ירידה של 141 שקלים בהחזר החודשי הממוצע עבור דירת 4 חדרים). ברבעון המקביל אשתקד עמד ההחזר החודשי הממוצע על 11,237 שקלים, וערכו ברבעון זה משקף לפיכך עליה שנתית בשיעור של כ-0.8% (סך עליה שנתית של 89 שקלים בהחזר החודשי עבור דירת 4 חדרים טיפוסית).

איור 1.1: ממוצע ההחזר החודשי בגין הלוואת משכנתה (בשיעור מימון של 70%) עבור דירת 4 חדרים טיפוסית ב-12 הערים הגדולות בישראל, רבעון שני 2014 עד רבעון שני 2025

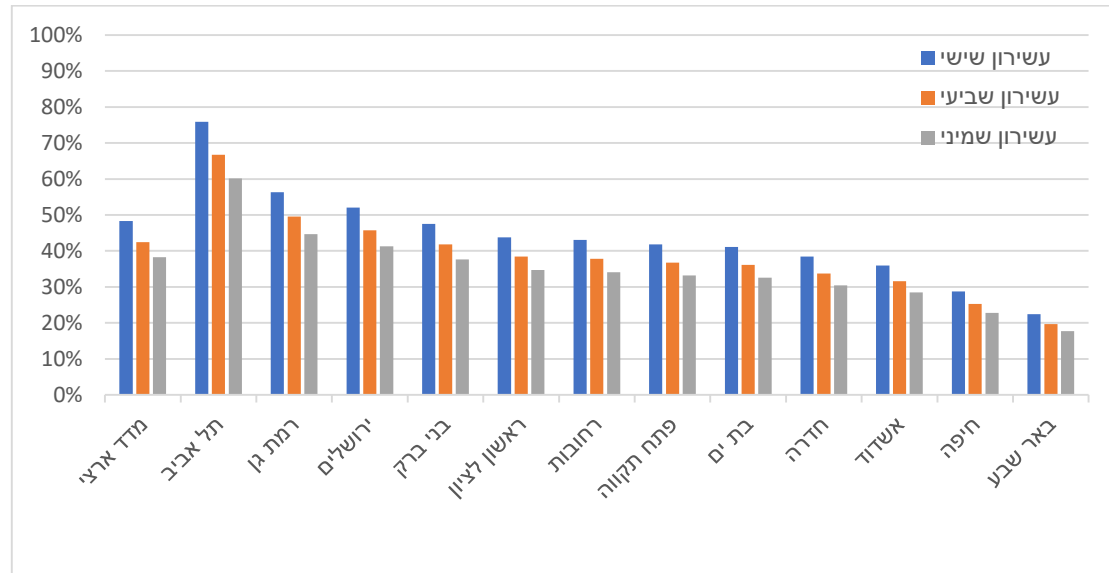


איור 1.2 מציג את היחס שבין סכום ההחזר החודשי הנדרש בגין הלוואת המשכנתה לבין ההכנסה נטו של משק בית (אחוז ההחזר מתוך ההכנסה נטו) בעשירוני הכנסה שיש, שביעי ושמיני לפי ערים – בהנחה כאמור, ששיעור המימון של הלוואת המשכנתה הוא 70% מערך דירת 4 חדרים בעלת מאפיינים טיפוסיים בכל אחת מ-12 הערים שנבחנו. מן האיור עולה כי ברבעון השני של שנת 2025, 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 על פני 12 הערים

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

שבממד, ההחזר החודשי על הלוואת המשכנתה בעשירון השישי (בגין רכישת דירת 4 חדרים טיפוסית) עומד על כ-48% מההכנסה נטו של משק הבית, בעשירון השביעי – כ-42% מההכנסה נטו ובעשירון השמיני – כ-38% 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 2025

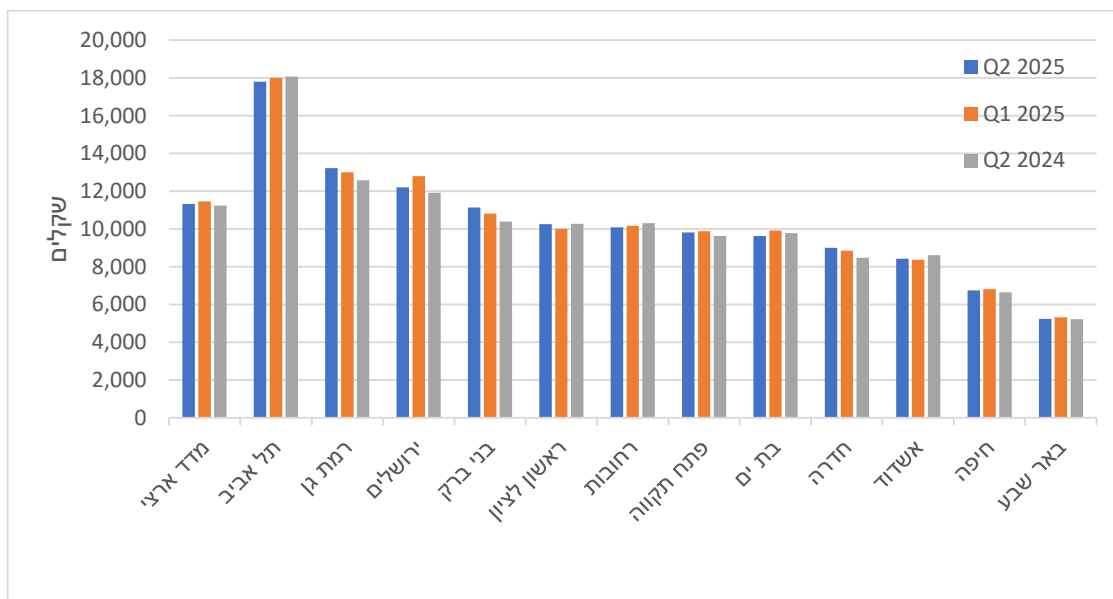


איור 1.3: מציג את סכום ההחזר החודשי (בשקלים) הנדרש בגין הלוואת המשכנתה לפי ערים (עבור רכישת דירה בת 4 חדרים בעלת מאפיינים טיפוסיים לכל עיר ובשיעור מימון של 70% מערך הדירה), ברבעון השני של שנת 2025, בהשוואה להחזר שנמדד ברבעון הראשון של שנת 2025 ולזה המקביל אשתקד. ביחס לרבעון הקודם, סכום ההחזר ירד כאמור בממוצע על פני כל 12 הערים שבמדד בשיעור של כ-1.2% (מ-11,467 שקלים ל-11,326 שקלים). ב-7 מתוך 12 הערים שנבחנות במדד חלה ירידה בהחזר החודשי הנדרש ברבעון השני של 2025 לעומת הרבעון הקודם: בירושלים – ירידה בשיעור של 4.6%, בת ים – 2.9%, באר שבע – 1.4%, חיפה ותל אביב – 1.1%, רחובות – 0.8% ופתח תקווה – 0.7%. עליה בהחזר החודשי הנדרש ברבעון השני של 2025 לעומת הרבעון הקודם נרשמה בבני ברק – עליה בשיעור של 3.0%, ראשון לציון – 2.6%, חדרה – 1.8%, רמת גן – 1.6% ואשדוד – 0.6%.

בערכים נומינאליים, ההחזר החודשי הנדרש ברבעון הנוכחי (עבור רכישת דירת 4 חדרים טיפוסית בשיעור מימון של 70%) עומד בבאר שבע על כ-5,247 שקלים, חיפה – 6,742 שקלים, אשדוד – 8,426 שקלים, חדרה – 9,008 שקלים, בת ים – 9,632 שקלים, פתח תקווה – 9,814 שקלים, רחובות – 10,090 שקלים, ראשון לציון – 10,261 שקלים, בני ברק – 11,147 שקלים, ירושלים – 12,211 שקלים, רמת גן – 13,215 שקלים ותל אביב – 17,796 שקלים.

ביחס לרבעון המקביל אשתקד, ההחזר החודשי הממוצע ברבעון השני של 2025 עלה מ-11,237 שקלים ברבעון השני של 2024 ל-11,326 שקלים ברבעון השני של 2025 – עליה שנתית בשיעור של כ-0.8%. ברמה העירונית, עליות ביחס לרבעון המקביל אשתקד נאמדו ב-7 מתוך 12 הערים שנבחנו. כך, במהלך השנה האחרונה עלה ההחזר בבני ברק בשיעור של 7.3%, חדרה – 6.25%, רמת גן – 5.0%, ירושלים – 2.5%, פתח תקווה – 1.9%, חיפה – 1.5% ובאר שבע – 0.4%. ירידה בהחזר החודשי הנדרש ברבעון השני של 2025 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נרשמה באשדוד בשיעור של 2.2%, רחובות – 2.1%, בת ים – 1.6%, תל אביב – 1.5% וראשון לציון – 0.2%.

איור 1.3 : ההחזר החודשי בגין הלוואת המשכנתה (בשיעור מימון של 70%), רבעון שני 2025 לעומת רבעון ראשון 2025 והרבעון המקביל אשתקד – ממוצע ארצי ולפי ערים

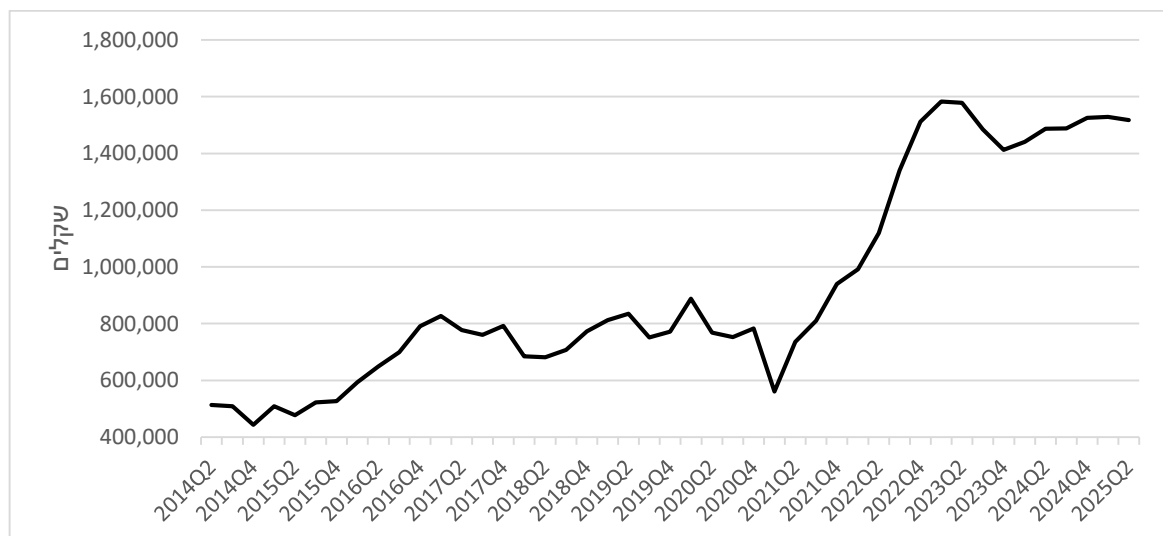


ב. מדד יכולת רכישת דירה II: מדד ההון העצמי

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 2014 ועד לרבעון השני של 2025. לעומת הרבעון שקדם לו, ברבעון השני של 2025 ירד ההון העצמי הנדרש בממוצע ארצי בכ-11 אלפי שקלים (מ-1.529 מיליון שקלים ל-1.518 מיליון שקלים) שמשקפים ירידה בשיעור של כ-0.7%. בחישוב שנתי, עלה ההון העצמי הנדרש בכ-31 אלפי שקלים (מכ-1.487 מיליון שקלים ל-1.518 מיליון שקלים), המהווים עליה בשיעור של כ-2.1%.

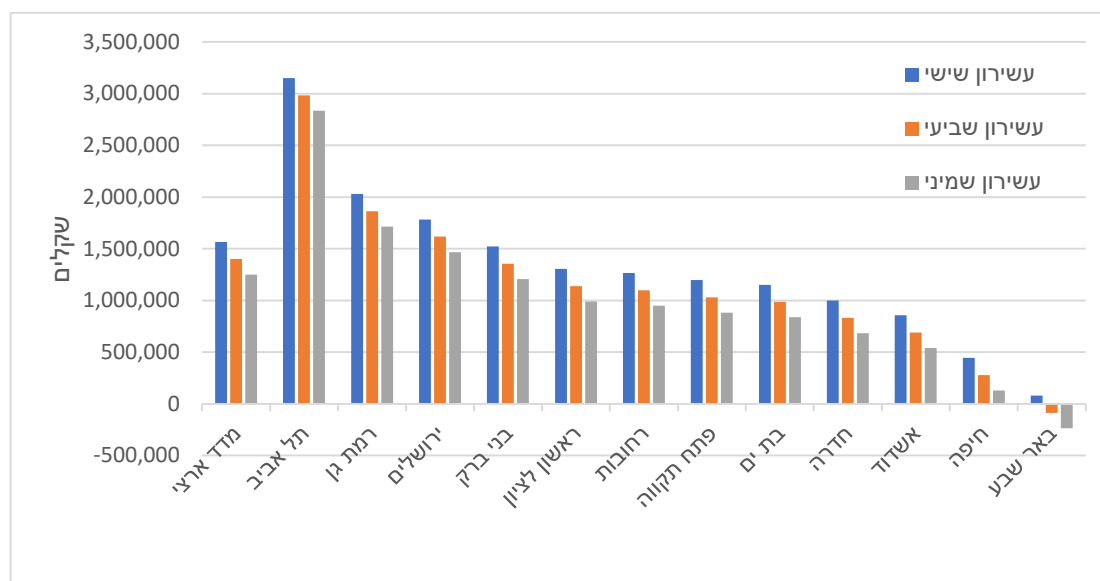
איור 2.1 : ממוצע ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים טיפוסית (באופן שהחזר החודשי על הלוואת המשכנתה עומד על 30% מההכנסה נטו הממוצעת) ב-12 הערים הגדולות בישראל, רבעון שני 2014 עד רבעון שני 2025



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 בעשיוני 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 830 אלפי שקלים ב-9 מ-12 הערים שנבחנו במדד – כולן מלבד באר שבע, חיפה ואשדוד. כך, נדרשים בני העשירון השביעי להון עצמי של כ-278 אלפי שקלים בחיפה, אשדוד – 690 אלפי שקלים, חדרה – 833 אלפי שקלים, בת ים – 986 אלפי שקלים, פתח תקווה – 1.03 מיליון שקלים, רחובות – 1.10 מיליון שקלים, ראשון לציון – 1.14 מיליון שקלים, בני ברק – 1.36 מיליון שקלים, ירושלים – 1.62 מיליון שקלים, רמת גן – 1.86 מיליון שקלים ותל אביב – 2.98 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-1.57 מיליון שקלים, העשירון השביעי לכ-1.40 מיליון שקלים, והעשירון השמיני לכ-1.25 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 שוטף של 30% מהכנסתם בגין הלוואת המשכנתה.

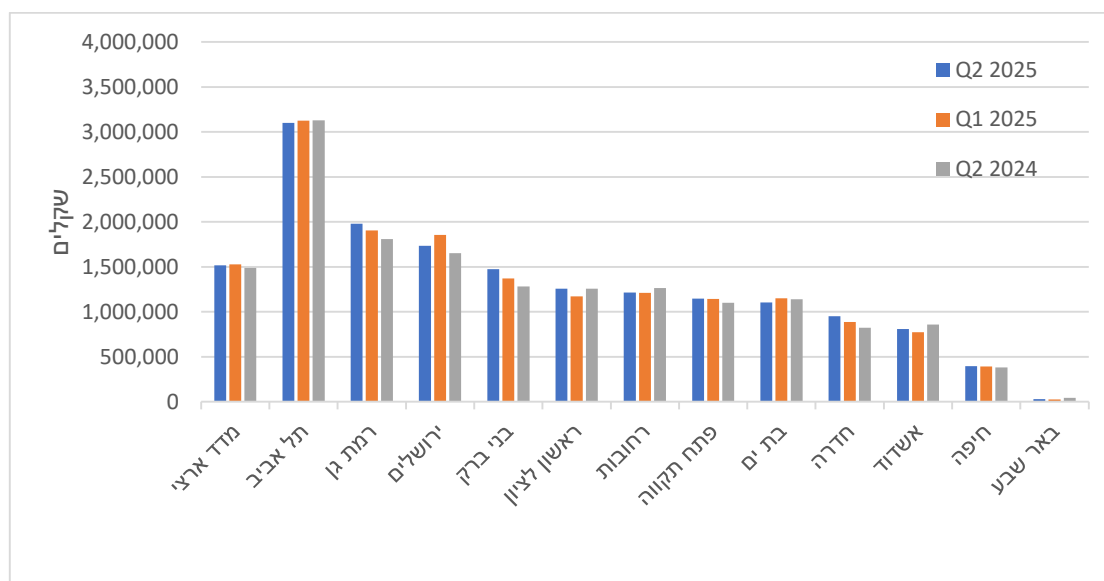
איור 2.2: ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים טיפוסית (באופן שהחזר החודשי על הלוואת המשכנתה עומד על 30% מההכנסה נטו הממוצעת) ברבעון השני של 2025 עבור עשיריני השישי, שביעי ושמיני, לפי ערים



איור 2.3 מציג את ממוצע ההון העצמי הנדרש ממשק בית בישראל לצורך רכישת דירת 4 חדרים ברבעון השני של 2025 בהשוואה לרבעון הקודם ולרבעון המקביל אשתקד. בממוצע ארצי חלה ירידה של כ-0.7% בהון העצמי הנדרש ביחס לרבעון הקודם (ירידה בסך של כ-11 אלפי שקלים – מסך של כ-1.529 מיליון שקלים לכ-1.518 מיליון שקלים). התוצאות העירוניות שנרשמו במדד ההון העצמי מעידות על ירידה בהון העצמי הנדרש בהשוואה לרבעון הקודם ב-3 מבין 12 הערים שנבחנו. שיעורי ירידה ברבעון השני של 2025 לעומת הרבעון הקודם נרשמו בירושלים (ירידה בשיעור של 6.5% מההווים ירידה נומינלית של 120 אלפי שקלים, כ-4.0% מערך דירה ממוצעת בעיר), בת ים (4.1%, 47 אלפי שקלים, כ-2.0% מערך דירה ממוצעת בעיר) ותל אביב (0.8%, 24 אלפי שקלים, כ-0.6% מערך דירה ממוצעת בעיר). עליה בהון העצמי הנדרש ברבעון השני של 2025 לעומת הרבעון הקודם נאמדה בבאר שבע (עליה בשיעור של 12.2%, המהווים עליה נומינלית של 3 אלפי שקלים, כ-0.25% מערך דירה ממוצעת בעיר), בני ברק (7.4%, 102 אלפי שקלים, כ-3.7% מערך דירה ממוצעת בעיר), ראשון לציון (7.4%, 87 אלפי שקלים, כ-3.4% מערך דירה ממוצעת בעיר), חדרה (7.0%, 61 אלפי שקלים, כ-2.8% מערך דירה ממוצעת בעיר), אשדוד (4.5%, 35 אלפי שקלים, כ-1.7% מערך דירה ממוצעת בעיר), רמת גן (3.9%, 74 אלפי שקלים, כ-2.3% מערך דירה ממוצעת בעיר), חיפה (0.9%, 3 אלפי שקלים, כ-0.2% מערך דירה ממוצעת בעיר), פתח תקווה (0.5%, 6 אלפי שקלים, כ-0.25% מערך דירה ממוצעת בעיר) ורחובות (0.3%, 4 אלפי שקלים, כ-0.15% מערך דירה ממוצעת בעיר).

בחישוב שנתי, עלה ממוצע ההון העצמי הנדרש ממשק בית בכ-2.1% בממוצע, המהווים סך עליה של כ-31 אלפי שקלים (מ-1.487 מיליון שקלים ל-1.518 מיליון שקלים). ההון העצמי הנדרש עלה מהרבעון השני של 2024 לרבעון השני של 2025 ב-7 מבין 12 הערים שנבחנו. עליה בשיעור של כ-15.3% בחדרה (עליה של 126 אלפי שקלים), בבני ברק (191 אלפי שקלים), ברמת גן (170 אלפי שקלים), בירושלים (84 אלפי שקלים), בפתח תקווה (46 אלפי שקלים), בחיפה (13 אלפי שקלים) ו-0.05% בראשון לציון (6 מאות שקלים). לעומת זאת, ההון העצמי הנדרש ירד מהרבעון השני של 2024 לרבעון השני של 2025 בבאר שבע ב-29.1% (ירידה של כ-12 אלפי שקלים), באשדוד (50 אלפי שקלים), ברחובות (47 אלפי שקלים) בבת ים (36 אלפי שקלים) ו-0.9% בתל אביב (28 אלפי שקלים).

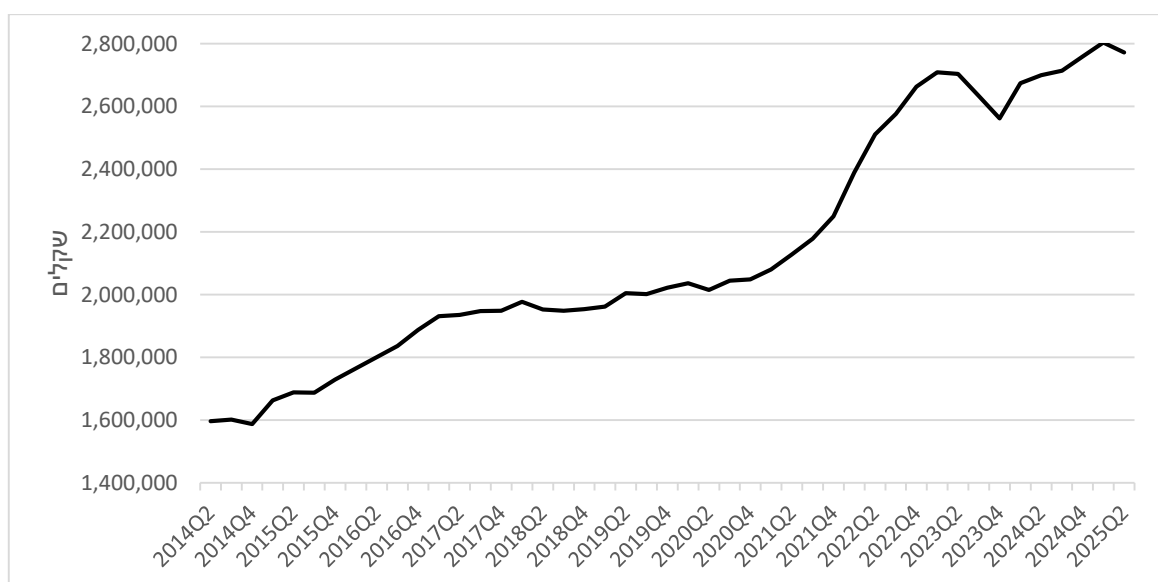
איור 2.3: ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים טיפוסית (באופן שהחזר החודשי על הלוואת המשכנתה עומד על 30% מההכנסה נטו הממוצעת) ברבעון השני של 2025 בהשוואה לרבעון הקודם והרבעון המקביל אשתקד, ממוצע ארצי ולפי ערים



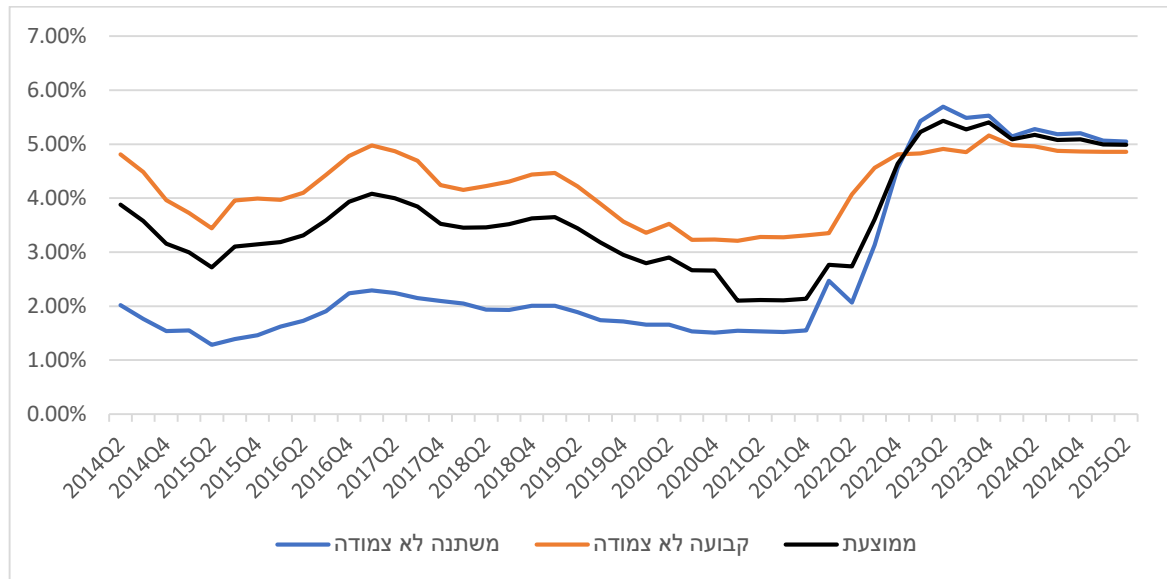
ג. הגורמים שהשפיעו על מדד היכולת לרכוש דירה ברבעון הראשון של 2025

ככלל, על מדד החזר 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 השני של 2014 ועד לרבעון השני של 2025.

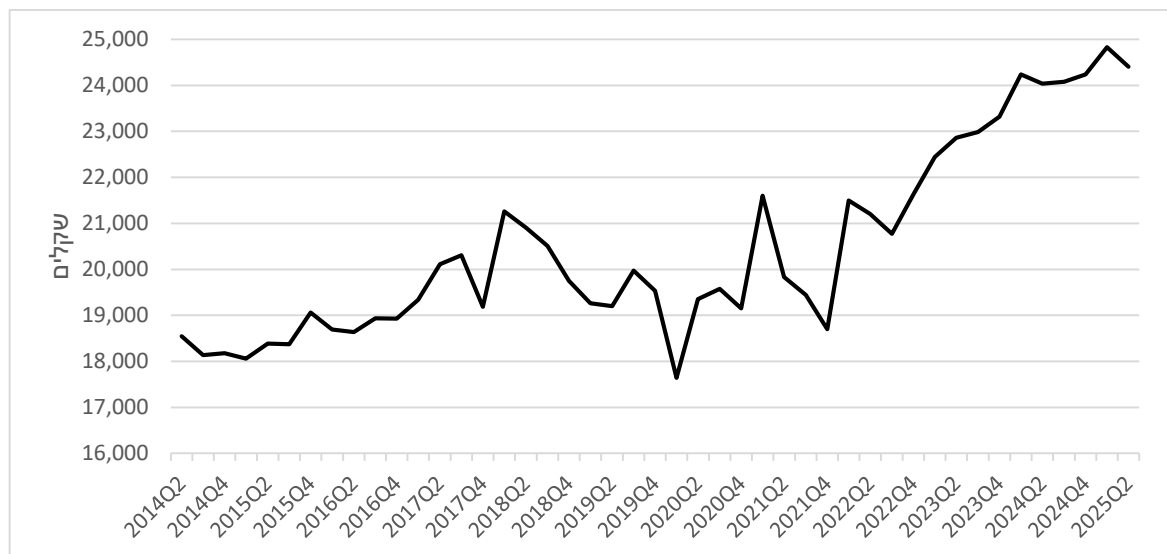
איור 3.1: המחיר הממוצע של דירת 4 חדרים, 2014–2025



איור 3.2: שיעור הריבית הממוצע על הלוואות משכנתה, 2014–2025



איור 3.3: ההכנסה החודשית נטו הממוצעת למשק בית, 2014–2025



מן האיורים עולה שב- 12 הערים שנבחנו, מחירי הדירות חוו ירידה ממוצעת של 1.1% במהלך הרבעון השני של 2025 ביחס למחירי הרבעון הראשון של 2025 ועליה ממוצעת של 2.6% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. בשוק הלוואות המשכנתה לדיור נרשמה ירידה מזערית בשיעור הריבית המשתנה (שאינה צמודה) משיעור של 5.07% ברבעון הראשון של 2025 לשיעור של 5.05% ברבעון השני של 2025 ונרשמה עליה מזערית בשיעור הריבית הקבועה (שאינה צמודה) משיעור של 4.85% ברבעון הראשון של 2025 לשיעור של 4.86% ברבעון השני של 2025. מדובר לפיכך בירידה מזערית מריבית ממוצעת משיעור של 5.00% ברבעון הראשון של 2025

לשיעור של 4.99% ברבעון השני של 2025 (ירידה של 0.01% – 0.01% נקודות אחוז).⁴ גם במונחים שנתיים, ירדה הריבית הממוצעת מרמה של 5.17% לרמה של 4.99%. במקביל, ההכנסה החודשית נטו של משק בית ירדה בממוצע במהלך הרבעון השני של 2025 ביחס לרבעון שקדם לו בשיעור של כ-1.7%. במונחים שנתיים, מדובר בעליה ממוצעת של 1.5% בהכנסה החודשית נטו של משקי הבית.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 2025, בעוד שני הגורמים האחרים היו נותרים ללא שינוי מרמתם ברבעון הקודם (רבעון ראשון של 2025). בטבלה 1 ניתן לראות תוצאות ניתוח בו אנו בוחנים את השינוי במדדים כאשר גורם אחד בלבד משתנה (כפי שהשתנה בפועל ברבעון השני של 2025) בעוד שני הגורמים האחרים נותרים קבועים ברמתם מהרבעון הראשון של 2025.

טבלה 1: השפעת הגורמים על השינוי במדדים ברבעון שני של 2025 לעומת רבעון קודם

המדד בפועל ברבעון הראשון של 2025	המדד בפועל ברבעון השני של 2025	תרחישי מדד רבעון שני 2025			החזר חודשי הון עצמי
		השפעת ריבית בלבד	השפעת מחירים בלבד	השפעת הכנסה בלבד	
11,467	11,326	11,455	11,337	לא רלוונטי	
1,528,794	1,517,606	1,527,553	1,497,058	1,550,563	

כפי שניתן לראות בטבלה 1, הירידה במדד ההחזר החודשי ברבעון השני של שנת 2025 בהשוואה לרבעון שקדם לו נובעת בעיקר מהשפעת ירידת המחירים (יש לשים לב, שגורם ההכנסה אינו נכלל בחישובי מדד ההחזר החודשי). באופן דומה, בהתייחס להון העצמי הנדרש, ניתן לראות שהגורם העיקרי שהשפיע על הירידה במדד הוא ירידת המחירים. הירידה המזערית בריבית השפיעה גם כן באופן מתון על ירידת המדד. לעומת זאת, הירידה בהכנסות משקי הבית היוו גורם נגד, אשר דחף לעלייה במדד הון העצמי הנדרש.

גורם אחרון שראוי לציין (על אף שאינו משפיע ישירות על מדדי היכולת לרכוש דיור) הוא הירידה במספר העסקאות לרכישת דירות בישראל ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון הקודם. במהלך הרבעון השני של שנת 2025 חלה ירידה של כ-33% במספר העסקאות ביחס לרבעון הקודם (מכ-26.5 אלפי עסקאות ברבעון הראשון של 2025 לכ-20 אלפי עסקאות ברבעון השני של 2025). לעומת התקופה המקבילה אשתקד חלה ירידה של כ-58% במספר העסקאות (מכ-31 אלפי עסקאות ברבעון השני של 2024 לכ-20 אלפי עסקאות ברבעון השני של 2025).

⁴ כזכור, החל מהרבעון הראשון של 2021 מקל בנק ישראל את המגבלות על לוויים באופן שניתן ללוות עד שני שלישים מהלוואות המשכנתה בריבית משתנה (לעומת שליש 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 2022, 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 2022 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 בבנין, 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 החברתי-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:

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

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 בבנין, 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:

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

כאשר הפרמטרים של β מייצגים את וקטור המקדמים של המשתנים שנאמדו במשוואת הרגרסיה לעיל. השימוש במאפיינים המצויים בוקטור $typical$ למעשה מתאים את המחיר אחריו אנו 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. נכון למועד כתיבת דו"ח זה, הלמ"ס פירסמה נתונים אלה עבור התקופה שמסתיימת ב- 2022. עבור רבעונים מאוחרים יותר, הותאמו הכנסות משקי הבית לפי ההשתנות של השכר הממוצע במשק.