

מדד היכולת לרכוש דור בישראל

ממצאי רבעון שלישי 2024¹

עיקרי ההתפתחויות:

- **ההחזר החודשי הממוצע** הנדרש בגין הלוואת משכנתה ל-25 שנים לצורך רכישת דירה 4 חדרים טיפוסית בישראל בשיעור מימון של 70% עומד על סך של 11,116 שקלים. סכום זה משקף ירידה קלה בשיעור של כ-0.6% (72 שקלים) בהשוואה לרבעון הקודם. ב-5 מבין 12 הערים שנבחנו במדד חלה עליה מסוימת בהחזר החודשי במהלך הרבעון השלישי של 2024 לעומת הרבעון שקדם לו. לעומת הרבעון המקביל אשתקד, עלה ממוצע ההחזר החודשי ב-31 שקלים – עליה מזערית בשיעור של כ-0.3% (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 השלישי של שנת 2024 על סך של כ-1.468 מיליוני שקלים. מדובר בירידה בשיעור של כ-0.4% (סך של כחמשת אלפי שקלים) מהרבעון הקודם. ב-7 מבין 12 הערים שנבחנו נצפתה עלייה בהון העצמי הנדרש במהלך הרבעון השלישי של 2024 לעומת הרבעון הקודם. לעומת הרבעון המקביל אשתקד, ירד ממוצע ההון העצמי הנדרש בכ-21 אלפי שקלים – המשקפים ירידה בשיעור של כ-1.4% (ראו פירוט בפרק ב').
- **מבין הגורמים שקובעים את מדדי נשיגות הדיור**, נרשמה ברבעון השלישי של השנה ירידה בריבית הממוצעת על המשכנתאות של כ-0.09% (0.09 נקודות האחוז). בנוסף, מחירי הדירות עלו ב-12 הערים הגדולות בשיעור ממוצע של כ-0.2% ברבעון השלישי של השנה (עלייה ב-10 מתוך 12 הערים שנבחנו במדד). בסיכום שנתי, עלו המחירים בשיעור של כ-2.1%. במקביל, ההכנסה הממוצעת של משקי הבית רשמה עליה של כ-0.12% במהלך הרבעון השלישי של 2024. ועוד, מספר העסקאות בדירות במהלך הרבעון השלישי של 2024 ירד בכ-10% לעומת הרבעון הקודם ומסתכם בירידה של כ-3.5% 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: 15 בנובמבר 2024. פרסומי המדד של רבעונים קודמים ניתן למצוא ב- <http://alrov.tau.ac.il>

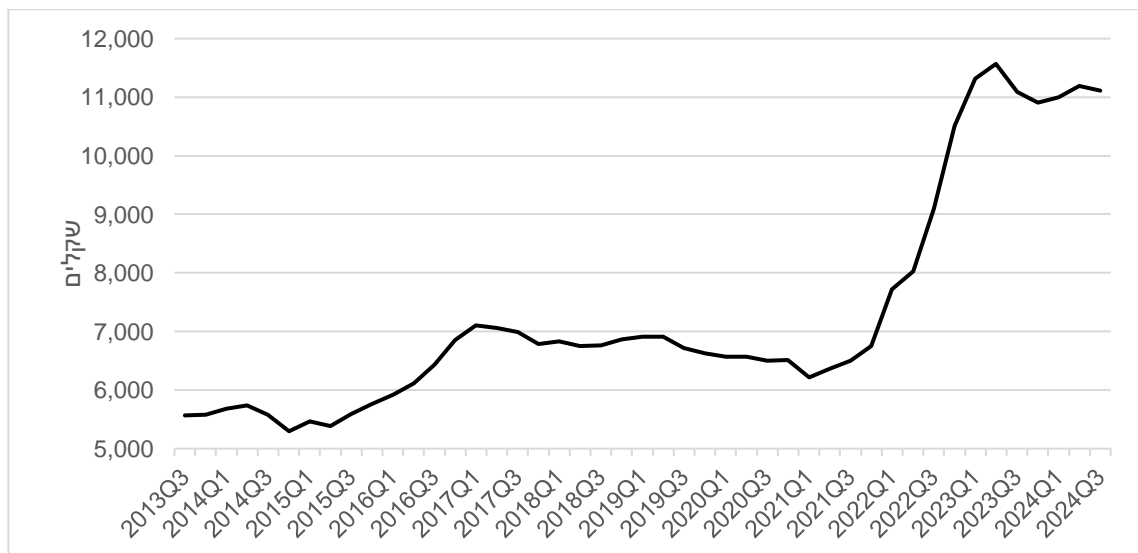
ממצאים מרכזיים²

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 שלישי של 2013 ועד הרבעון השלישי של 2024. מן האיור עולה כי ברבעון השלישי של 2024 ירד ההחזר בשיעור של כ-0.6% בהשוואה לרבעון הקודם – מ-11,188 שקלים ל-11,116 שקלים (ירידה של 72 שקלים בהחזר החודשי הממוצע עבור דירת 4 חדרים). ברבעון המקביל אשתקד עמד ההחזר על 11,085 שקלים, וערכו ברבעון זה משקף לפיכך עליה שנתית בשיעור של כ-0.3% (סך עליה שנתית של 31 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 שלישי 2013 עד רבעון שלישי 2024

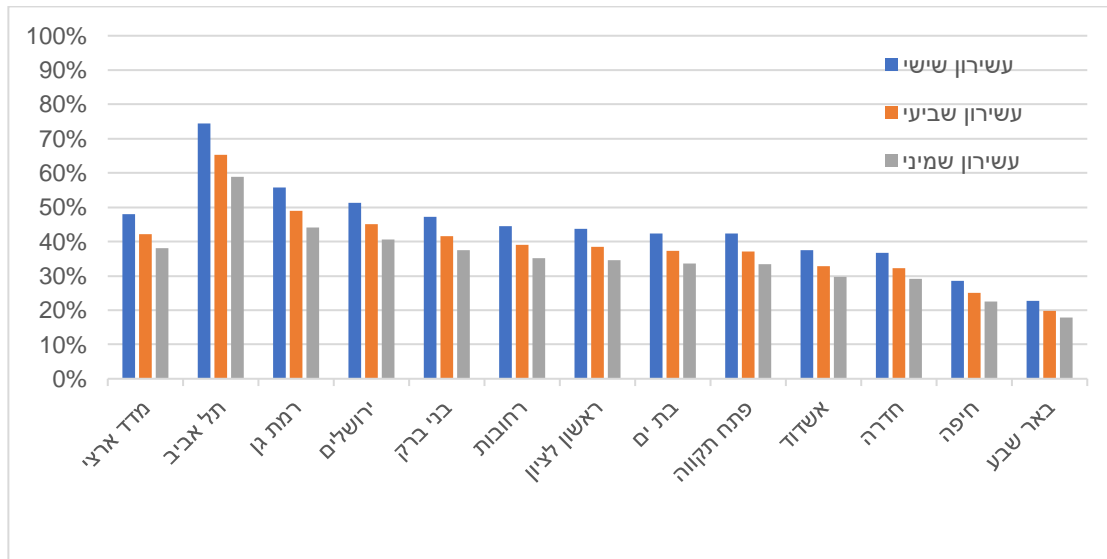


איור 1.2 מציג את היחס שבין סכום ההחזר החודשי הנדרש בגין הלוואת המשכנתה לבין ההכנסה נטו של משק בית (אחוז ההחזר מתוך ההכנסה נטו) בעשירוני הכנסה שיש, שביעי ושמיני לפי ערים – בהנחה כאמור, ששיעור המימון של הלוואת המשכנתה הוא 70% מערך דירת 4 חדרים בעלת מאפיינים טיפוסיים בכל אחת מ-12 הערים שנבחנו. מן האיור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

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 שלישי 2024

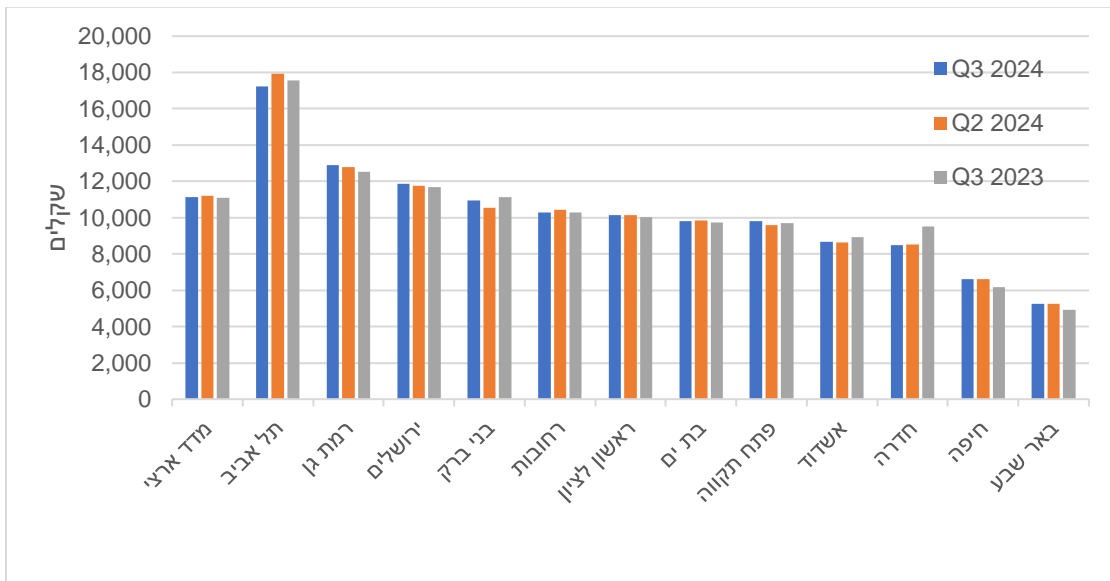


איור 1.3 מציג את סכום ההחזר החודשי (בשקלים) הנדרש בגין הלוואת המשכנתה לפי ערים (עבור רכישת דירה בת 4 חדרים בעלת מאפיינים טיפוסיים לכל עיר ובשיעור מימון של 70% מערך הדירה), ברבעון השלישי של שנת 2024, בהשוואה להחזר שנמדד ברבעון השני של שנת 2024 ולזה המקביל אשתקד. ביחס לרבעון הקודם, סכום ההחזר ירד כאמור בממוצע ארצי בשיעור של 0.6% (מ-11,188 שקלים ל-11,116 שקלים). ב-5 מתוך 12 הערים שנבחנות במדד חלה עליה בהחזר החודשי הנדרש ברבעון השלישי של 2024 לעומת הרבעון הקודם: בבני ברק – עליה בשיעור של 3.7%, פתח תקווה – 2.0%, רמת גן וירושלים – 1.1% ואשדוד – 0.7%. ירידה בהחזר החודשי הנדרש ברבעון השלישי של 2024 לעומת הרבעון הקודם נרשמה בתל אביב – ירידה בשיעור של 3.8%, רחובות – 1.3%, באר שבע – 0.5%, חיפה – 0.4%, חדרה – 0.3%, בת ים – 0.1% וראשון לציון – 0.06%.

בערכים נומינאליים, ההחזר החודשי הנדרש ברבעון הנוכחי (עבור רכישת דירת 4 חדרים טיפוסית בשיעור מימון של 70%) עומד בבאר שבע על כ-5,242 שקלים, חיפה – 6,597 שקלים, חדרה – 8,499 שקלים, אשדוד – 8,676 שקלים, פתח תקווה – 9,790 שקלים, בת ים – 9,818 שקלים, ראשון לציון – 10,123 שקלים, רחובות – 10,299 שקלים, בני ברק – 10,937 שקלים, ירושלים – 11,882 שקלים, רמת גן – 12,902 שקלים ותל אביב – 17,231 שקלים.

ביחס לרבעון המקביל אשתקד, ההחזר החודשי הממוצע ברבעון השלישי של 2024 עלה מ-11,085 שקלים ברבעון השלישי של 2023 ל-11,116 שקלים ברבעון השלישי של 2024 – עליה שנתית בשיעור של כ-0.3%. ברמה העירונית, עליות ביחס לרבעון המקביל אשתקד נאמדו ב-8 מתוך 12 הערים שנבחנו. כך, במהלך השנה האחרונה עלה ההחזר בחדרה בשיעור של 6.8%, באר שבע – 6.6%, רמת גן – 3.1%, ירושלים – 1.6%, בת ים ופתח תקווה – 1.0%, ראשון לציון – 0.9% ורחובות – 0.04%. ירידה בהחזר החודשי הנדרש ברבעון השלישי של 2024 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נרשמה בחדרה בשיעור של 10.7%, אשדוד – 2.8% ותל אביב ובני ברק – 1.9%.

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

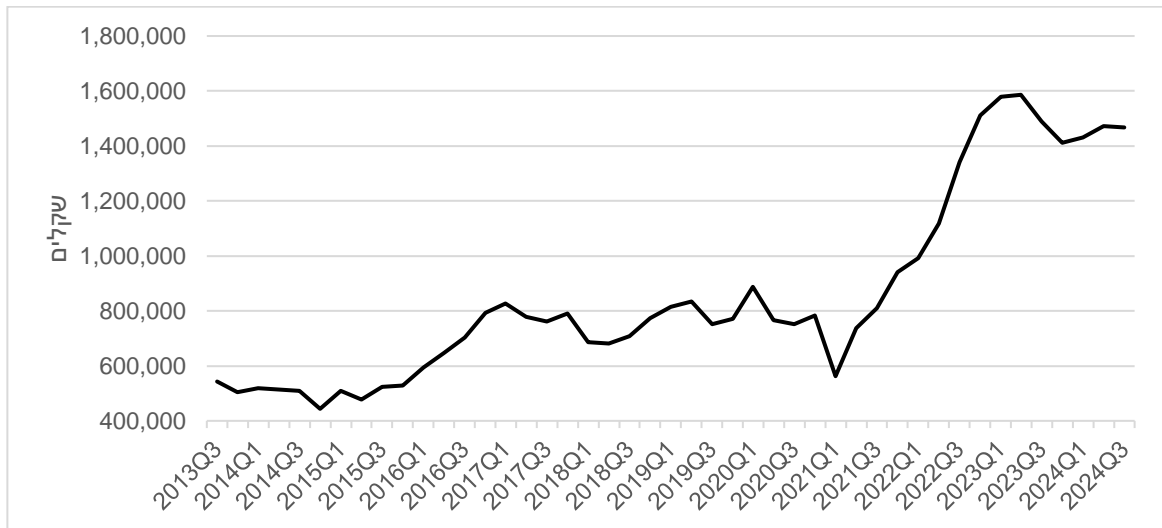


ב. מדד יכולת רכישת דירה II: מדד ההון העצמי

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 שלישי של 2013 ועד לרבעון השלישי של 2024. לעומת הרבעון שקדם לו, ברבעון השלישי של 2024 ירד ההון העצמי הנדרש בממוצע ארצי בכחמשת אלפי שקלים (מ-1.473 מיליון שקלים ל-1.468 מיליון שקלים) שמשקפים ירידה בשיעור של כ-0.4%. בחישוב שנתי, ירד ההון העצמי הנדרש בכ-21 אלפי שקלים (מכ-1.489 מיליון שקלים ל-1.468 מיליון שקלים), המהווים ירידה בשיעור של כ-1.4%.

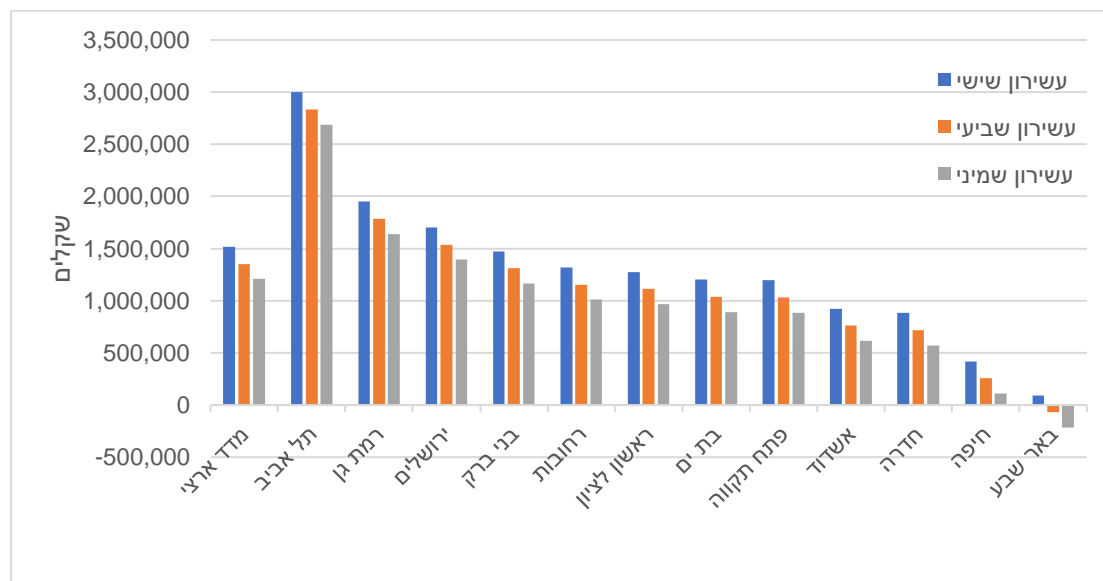
איור 2.1: ממוצע ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים טיפוסית (באופן שהחזר החודשי על הלוואת המשכנתה עומד על 30% מההכנסה נטו הממוצעת) ב-12 הערים הגדולות בישראל, רבעון שלישי 2013 עד רבעון שלישי 2024



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 בעשירוני 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 715 אלפי שקלים ב-10 מ-12 הערים שנבחנו במדד – כולן מלבד באר שבע וחיפה. כך, למשל, נדרשים בני העשירון השביעי להון עצמי של כ-92 אלפי שקלים בבאר שבע, חיפה – 420 אלפי שקלים, חדרה – 718 אלפי שקלים, אשדוד – 761 אלפי שקלים, פתח תקווה – 1.03 מיליון שקלים, בת ים – 1.04 מיליון שקלים, ראשון לציון – 1.12 מיליון שקלים, רחובות – 1.16 מיליון שקלים, בני ברק – 1.31 מיליון שקלים, ירושלים – 1.54 מיליון שקלים, רמת גן – 1.64 מיליון שקלים ותל אביב – 2.84 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-1.52 מיליון שקלים, העשירון השביעי לכ-1.35 מיליון שקלים, והעשירון השמיני לכ-1.21 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.

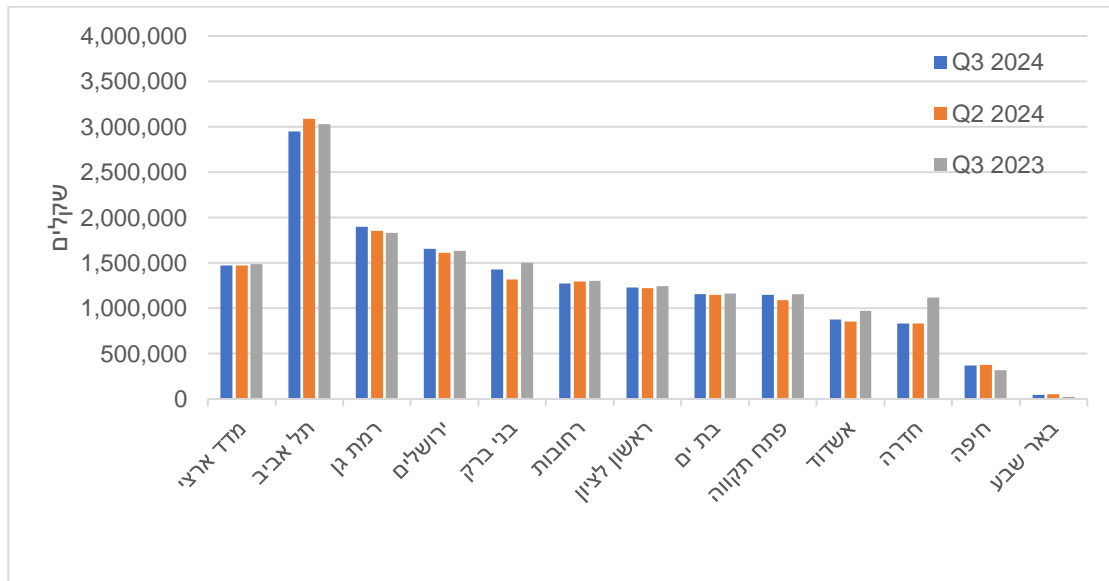
איור 2.2: ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים טיפוסית (באופן שהחזר החודשי על הלוואת המשכנתה עומד על 30% מההכנסה נטו הממוצעת) ברבעון השלישי של 2024 עבור עשירוני הכנסה שיש, שביעי ושמיני, לפי ערים



איור 2.3 מציג את ממוצע ההון העצמי הנדרש ממשק בית בישראל לצורך רכישת דירת 4 חדרים ברבעון השני של 2024 בהשוואה לרבעון הקודם ולרבעון המקביל אשתקד. בממוצע ארצי חלה ירידה של כ-0.4% בהון העצמי הנדרש ביחס לרבעון הקודם (ירידה בסך של כחמשת אלפים שקלים – מסך של כ-1.473 מיליון שקלים לכ-1.468 מיליון שקלים). התוצאות העירוניות שנרשמו במדד ההון העצמי מעידות על עליה בהון העצמי הנדרש בהשוואה לרבעון הקודם ב-7 מבין 12 הערים שנבחנו. שיעורי עליה ברבעון השלישי של 2024 לעומת הרבעון הקודם נרשמו ב בני ברק (עליה בשיעור של 7.9% המהווים עליה נומינלית של 104 אלפי שקלים, כ-3.9% מערך דירה ממוצעת בעיר), פתח תקווה (5.1%, 55 אלפי שקלים, כ-2.3% מערך דירה ממוצעת בעיר), ירושלים (2.8%, 45 אלפי שקלים, כ-1.6% מערך דירה ממוצעת בעיר), רמת גן (2.6%, 49 אלפי שקלים, כ-1.6% מערך דירה ממוצעת בעיר), אשדוד (2.4%, 21 אלפי שקלים, כ-1.0% מערך דירה ממוצעת בעיר), ראשון לציון (0.7%, 8 אלפי שקלים, כ-0.3% מערך דירה ממוצעת בעיר) ובת ים (עליה בשיעור של 0.5%, 6 אלפי שקלים, 0.3% מערך דירה ממוצעת בעיר). ירידה בהון העצמי הנדרש ברבעון השלישי של 2024 לעומת הרבעון הקודם נאמדה בבאר שבע (ירידה בשיעור של 14.5%, המהווים ירידה נומינלית של 7,400 שקלים, כ-0.6% מערך דירה ממוצעת בעיר), תל אביב (4.5%, 138 אלפי שקלים, כ-3.3% מערך דירה ממוצעת בעיר), רחובות (1.7%, 21 אלפי שקלים, 0.9% מערך דירה בעיר), חיפה (1.2%, 4,700 אלפי שקלים, 0.3% מערך דירה בעיר) וחדרה (0.03%, 3 מאות שקלים, כ-0.01% מערך דירה ממוצעת בעיר).

בחישוב שנתי, ירד ממוצע ההון העצמי הנדרש ממשק בית בכ-1.4% בממוצע, המהווים סך ירידה של כ-21 אלפי שקלים (מ-1.489 מיליון שקלים ל-1.468 מיליון שקלים). ההון העצמי הנדרש ירד מהרבעון השלישי של 2023 לרבעון השלישי של 2024 ב-8 מבין 12 הערים שנבחנו. ירידה בשיעור של כ-25.3% בחדרה (ירידה של 283 אלפי שקלים), באשדוד (10.1%, 99 אלפי שקלים), בני ברק (5.3%, 79 אלפי שקלים), בתל אביב (2.7%, 82 אלפי שקלים), רחובות (2.4%, 31 אלפי שקלים), פתח תקווה ובראשון לציון (12 ו-13 אלפי שקלים, בהתאמה) ו-0.9% בבתי ים (11 אלפי שקלים). לעומת זאת, ההון העצמי הנדרש עלה מהרבעון השלישי של 2023 לרבעון השלישי של 2024 בבאר שבע ב-106% (עליה של כ-23 אלפי שקלים), בחיפה (16.0%, 52 אלפי שקלים), ברמת גן (3.9%, 70 אלפי שקלים) ו-1.3% בירושלים (20 אלפי שקלים).

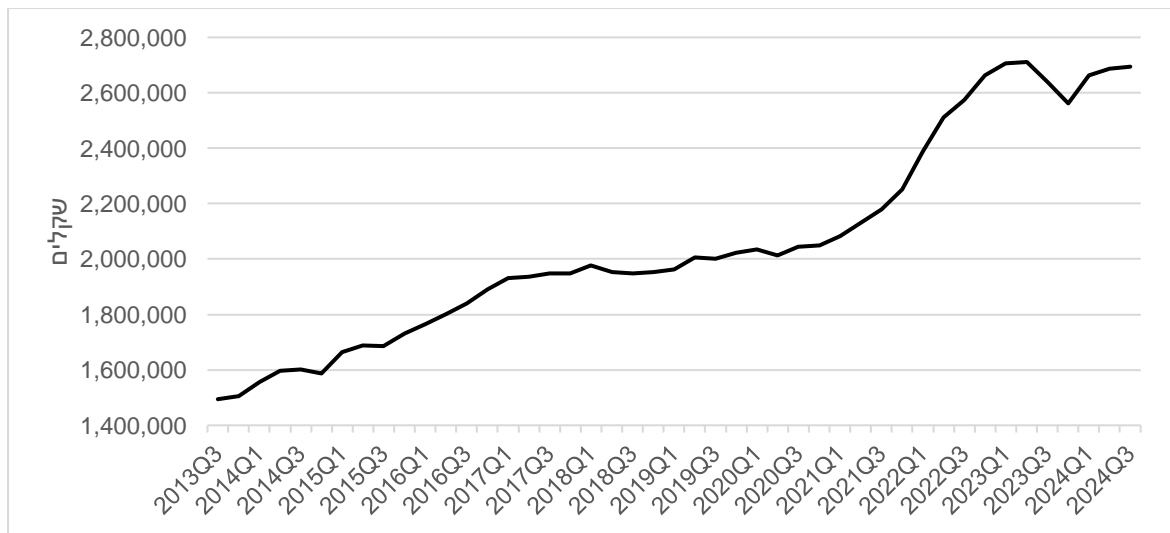
איור 2.3: ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים טיפוסית (באופן שהחזר החודשי על הלוואת המשכנתה עומד על 30% מההכנסה נטו הממוצעת) ברבעון השלישי של 2024 בהשוואה לרבעון הקודם והרבעון המקביל אשתקד, ממוצע ארצי ולפי ערים



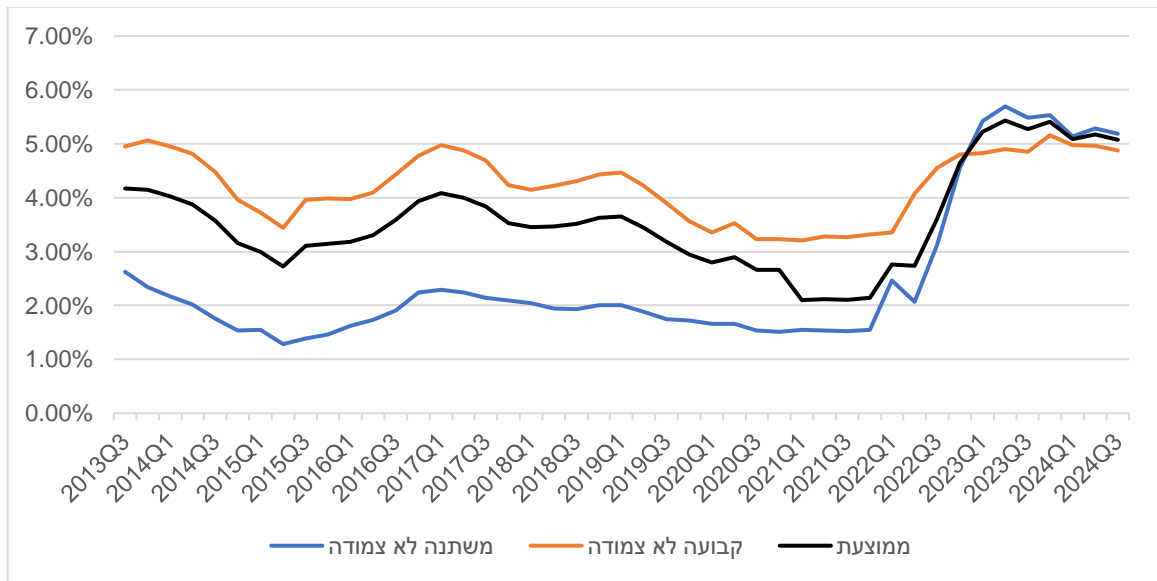
ג. הגורמים שהשפיעו על מדד היכולת לרכוש דירה ברבעון השלישי של 2024

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 השלישי של 2013 ועד לרבעון השלישי של 2024.

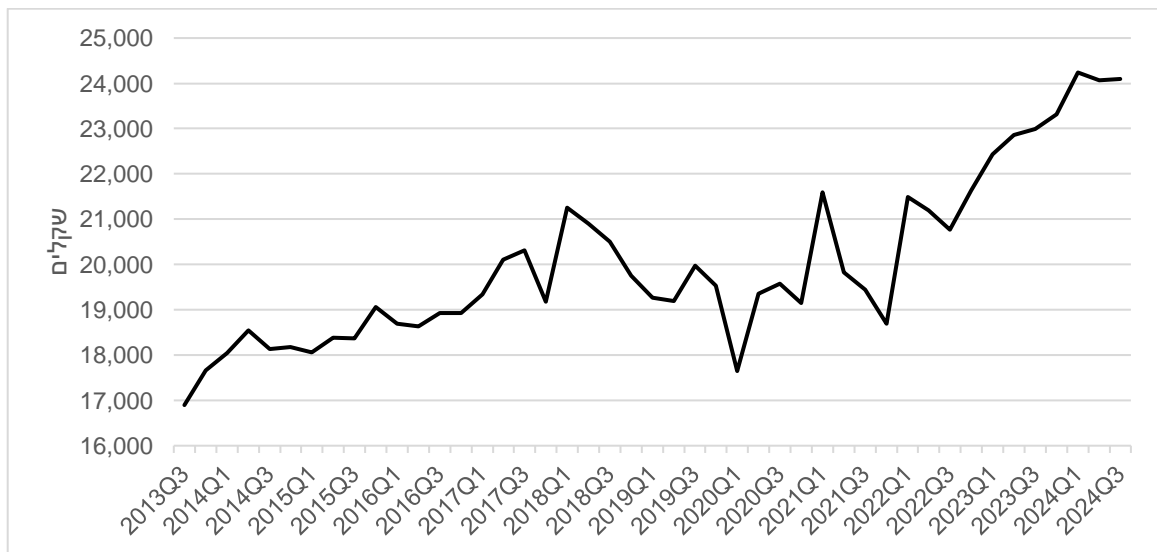
איור 3.1: המחיר הממוצע של דירת 4 חדרים, 2013–2024



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



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



מן האיורים עולה שב- 12 הערים שנבחנו, מחירי הדירות חוו עליה ממוצעת של 0.2% במהלך הרבעון השלישי של 2024 ביחס למחירי הרבעון השני של השנה ועליה ממוצעת של 2.1% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. בשוק הלוואות המשכנתה לדיור נרשמה ירידה בשיעור הריבית המשתנה (שאינה צמודה) משיעור של 5.28% ברבעון השני של 2024 לשיעור של 5.18% ברבעון השלישי של 2024 ונרשמה ירידה בשיעור הריבית הקבועה (שאינה צמודה) משיעור של 4.96% ברבעון השני של 2024 לשיעור של 4.88% ברבעון השלישי של 2024. מדובר לפיכך בירידה מריבית ממוצעת בשיעור של 5.17% ברבעון השני של 2024 לשיעור של 5.08% ברבעון השלישי

של 2024 (ירידה של 0.09% – 0.09 נקודות אחוז)⁴. במקביל, ההכנסה החודשית נטו של משק בית עלתה בממוצע במהלך הרבעון השלישי של 2024 ביחס לרבעון שקדם לו בשיעור של כ-0.12%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 השלישי של 2024, בעוד שני הגורמים האחרים היו נותרים ללא שינוי מרמתם ברבעון הקודם (רבעון שני של 2024). בטבלה 1 ניתן לראות תוצאות ניתוח בו אנו בוחנים את השינוי במדדים כאשר גורם אחד בלבד משתנה (כפי שהשתנה בפועל ברבעון השלישי של 2024) בעוד שני הגורמים האחרים נותרים קבועים ברמתם מהרבעון השני של 2024.

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

תרחישי מדד רבעון שלישי 2024			המדד בפועל ברבעון השלישי של 2024	המדד בפועל ברבעון השני של 2024	
השפעת הכנסה בלבד	השפעת מחירים בלבד	השפעת ריבית בלבד			
לא רלוונטי	11,219	11,085	11,116	11,188	החזר חודשי
1,471,835	1,480,798	1,462,084	1,468,006	1,473,349	הון עצמי

כפי שניתן לראות בטבלה 1, הירידה במדד החזר החודשי ברבעון השלישי של שנת 2024 בהשוואה לרבעון שקדם לו נובעת בעיקר מהירידה בשיעור הריבית, אשר קיזזה את השפעת עליית המחירים (יש לשים לב, שגורם ההכנסה אינו נכלל בחישובי מדד החזר החודשי). בהתייחס למדד ההון העצמי הנדרש, ניתן לראות שהגורם העיקרי שהשפיע על הירידה במדד הוא ירידת שיעור הריבית, אשר לווה בעלייה קלה בהכנסות. אלה ביטלו לחלוטין את השפעת העלייה המתונה במחירים.

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 השלישי של שנת 2024 חלה ירידה של כ-10% במספר העסקאות ביחס לרבעון הקודם (מכ-25.5 אלפי עסקאות ברבעון השני של 2024 לכ-23.5 אלפי עסקאות ברבעון השלישי של 2024). לעומת התקופה המקבילה אשתקד חלה ירידה של כ-3.5% במספר העסקאות (מכ-24.5 אלפי עסקאות ברבעון השלישי של 2023 לכ-23.5 אלפי עסקאות ברבעון השלישי 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 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 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 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. 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.