

# עליית מחירי הדירות והשפעתה על יכולתם של משקי בית לרכוש דיור

קיריל שרברמן

---

פרק מתוך "דוח מצב המדינה 2018"

ירושלים, טבת תשע"ט, דצמבר 2018

## מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל

מרכז טאוב נוסד ב-1982 ביוזמתם של הרברט מ' סינגר, הנרי טאוב וארגון הג'וינט האמריקאי. המרכז ממומן באמצעות קרן צמיתה שהוקמה על ידי קרן הנרי ומרלין טאוב, קרן הרברט ונל סינגר, ג'ין וג'ון קולמן, קרן משפחת קולקר-סקסון-הלוק, קרן משפחת מילטון א' ורוזלין ז' וולף וארגון הג'וינט האמריקאי.

מרכז טאוב מעמיד בפני מקבלי ההחלטות המובילים בארץ ובפני הציבור הרחב תמונה כוללת, המשלבת בין הממדים החברתיים והכלכליים בהתוויית המדיניות הציבורית. הצוות המקצועי של המרכז וצוותי המדיניות הבין-תחומיים, הכוללים חוקרים בולטים בתחומם באקדמיה ומומחים מובילים בתחומי המדיניות, עורכים מחקרים ומעלים חלופות למדיניות בנושאים חברתיים-כלכליים מרכזיים העומדים על סדר היום במדינה. המרכז מציג ניתוחים אסטרטגיים לטווח ארוך והערכות של חלופות למדיניות בפני הציבור ובפני מקבלי ההחלטות על ידי כתבות בתקשורת, תוכנית פרסומים פעילה, כנסים ופעילויות אחרות בישראל ובח"ל.

פרסום זה, ככל פרסומי המרכז, הוא על דעתם ואחריותם של מחבריו בלבד. אין בו כדי לחייב את המרכז, את חבר הנאמנים שלו, את עובדיו האחרים ואת התומכים בפעולותיו.

כתובת המרכז: רחוב האר"י 15, ירושלים

טלפון: 02-567-1818

פקס: 02-567-1919

דואר אלקטרוני: [info@taubcenter.org.il](mailto:info@taubcenter.org.il)

אתר אינטרנט: [www.taubcenter.org.il](http://www.taubcenter.org.il)

# עליית מחירי הדירות והשפעתה על יכולתם של משקי בית לרכוש דור

קיריל שרברמן\*

## תקציר

עליית מחירי הדירות בעשור האחרון הפחיתה את יכולתם של משקי הבית לרכוש דור ביחס לתחילת המאה. עם זאת, כאשר היכולת לרכוש דור נבחנת לפי ההכנסה הפנויה הכוללת – ולא לפי מספר המשכורות הדרוש לקניית דירה, כמקובל – מתברר כי הירידה ביכולת זו מתונה יותר, והיחס הנוכחי בין ההכנסה הפנויה למחירי הדירות שווה ברמתו לזה שנצפה באמצע שנות התשעים של המאה שעברה. הסיבה לכך היא שההכנסה הפנויה הכוללת של משקי הבית עלתה במידה רבה יותר משכר העבודה בין 1998 ל-2016, בעיקר בשל גידול במספר המפרנסים הממוצע במשקי הבית.

רמת המינוף הממוצעת של משקי בית (אשראי נטו כאחוז מהתוצר מקומי) עלתה מאז 2009, והיא נמוכה רק במעט מזו שנצפתה ב-2000. נראה כי העלייה ברמת המינוף ביחס לשנים שלפני עליית מחירי הדירות מצביעה על נגישות שוק ההון, המרככת את ההשפעה השלילית של עליית היחס בין מחירי הדירות להכנסה הפנויה.

\* קיריל שרברמן, חוקר, מרכז טאוב. המחבר מודה לפרופ' בני בנטל, לפרופ' אבי וייס ולפרופ' גיל אפשטיין על ההכוונה והסיוע בכתיבת העבודה, ולחוקרים חיים בליין, נעם זונטג ושביט מדהלה על הערות לטיוטת הפרק. תודה מיוחדת לענבל גפני וללורה שרייבר על העריכה והסיוע ביצירת התרשימים.

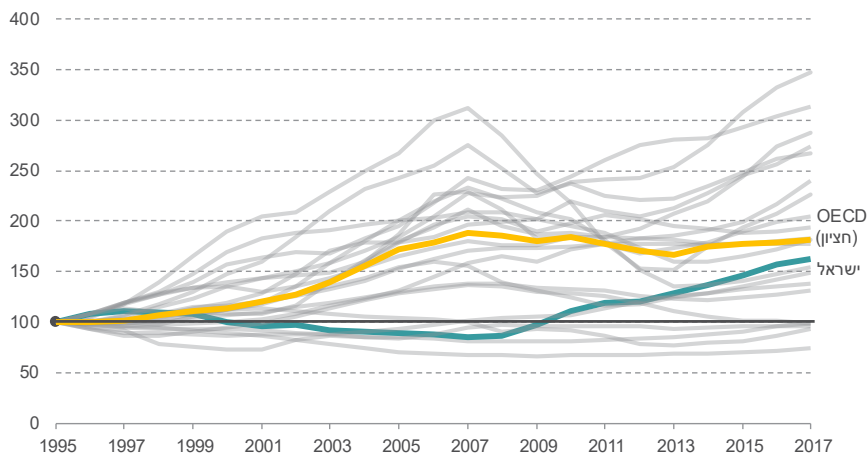
## מבוא

מאז מחציתה השנייה של שנת 2007 מחירי הדיור הריאליים בישראל נמצאים במגמת עלייה (במונחים שנתיים). עקביות המגמה לאורך עשור, וכן קצב העלייה, הם חסרי תקדים. עם זאת, השוואה לשינויים שחלו במחירי הדיור במדינות מפותחות אחרות לאורך השנים מראה שהמגמות בישראל אינן חריגות.

מאמצע שנות התשעים של המאה ה-20 עד 2007 חלה עלייה במחירי הדיור במדינות מפותחות רבות. בישראל עלו מחירי הדיור הריאליים לאורך התקופה בקצב שנתי ממוצע של 2.3 אחוזים, ואילו חציון מחירי הדיור ב-OECD עלה בקצב ממוצע ריאלי של 2.7 אחוזים בשנה (תרשים 1). שינוי במגמה זו החל עם המשבר הכלכלי בארצות הברית ב-2008 – שנבע, בין היתר, מעלייה חריגה של מחירי הדיור וגרר ירידות מחירים בארצות הברית ובמדינות אחרות – אך נכון ל-2017 מחירי הדיור ב-OECD עלו לרמה שנצפתה לפני המשבר ובמדינות אחדות גם מעבר לרמה של 2008.

### תרשים 1. מחירי הדיור הריאליים

מדד: שנת 1995=100



הקווים האפורים מייצגים את המדינות החברות בארגון.

מקור: קרייל שרברמן, מרכז טאוב | נתונים: OECD

העלייה הממושכת במחירי הדיור מעוררת עניין רב, הן בציבור הרחב הן בקרב אנשי מקצוע, ומחקרים רבים עסקו בנושא מזוויות שונות. גרובר (2014) תיאר את התמורות בשוק הדיור תוך התמקדות בצעדים מעשיים הנדרשים לפתרון. עבודות אחרות עסקו בסוגיית הדיור הציבורי וסקרו את ההתרחשויות בחלק זה של שוק הדיור (גל ומדהלה 2016; וינשטיין 2014). מחקרים שפורסמו לאחרונה שללו את האפשרות שעליית מחירי הדיור היא "בועה" (אקשטיין, ליפשיץ ולרום 2018), וכן דנו בעדיפות ההשקעה בדיור

לעומת אפיקים אחרים (בנק ישראל 2018). מחקר נוסף ניתח את הפערים המרחביים ביכולת לרכוש דור (בתקנון הצריכה) ואת אי השוויון בין משקי הבית בתחום זה, בהתבסס על נתוני מיקרו (Ben-Shahar et al. 2018).

לעומת מחקרים אלו, הפרק הנוכחי מתמקד בשינויים שחלו ביכולתם של משקי בית לקנות דור. הפרק ינסה להראות שהמדד הנפוץ בתקשורת בנושא זה – מספר המשכורות הדרוש כדי לרכוש דירה – אינו מדויק דיו ואף מטעה, עקב שינויים שחלו בשוק העבודה לאורך התקופה. במקום זאת תיבחן בפרק סוגיית הדיור מנקודת המבט של משקי הבית באמצעות מדד דומה, אך מתאים יותר: היחס בין מחירי הדיור להכנסה הפנויה של משק הבית. הממצאים מראים כי היחס בין מחיר הדירות להכנסת משקי הבית ירד לאורך תקופה ארוכה, אולם בשנים האחרונות חזר מדד זה לרמתו בשנת 1997 – קרי, בשנים האחרונות חלה ירידה במחירי הדיור מנקודת מבטם של משקי הבית.

החלק הראשון של העבודה מנתח שינויים שחלו בהכנסות הממוצעות של כלל משקי הבית בישראל ושל קבוצות שונות באוכלוסייה, ומראה את ההבדל בין המדד המקובל למדד החדש המוצע בפרק. בחלק השני ינותח פן נוסף של היכולת לרכוש דור – הגישה לשוק ההון, כפי שהיא באה לידי ביטוי במינוף משקי הבית לאורך זמן.

## 1. היכולת לרכוש דור: מבט משווה

נהוג לחשב את היכולת של משקי בית לרכוש דור באמצעות היחס בין מחיר ממוצע (או חציוני) של דירה ובין שכר העבודה הממוצע (או החציוני), או במילים פשוטות: כמה משכורות ממוצעות נדרשות לקניית דירה ממוצעת (ראו למשל כלכליסט 2017; ynet 2018). מדד זה נפוץ ביותר, אולם יש בו כמה חסרונות. ראשית, הכנסה מעבודה איננה מקור ההכנסה היחיד של משקי בית. יתרה מזאת, בחלק גדול ממשקי הבית יש יותר ממפרנס אחד; בשל שינויי מדיניות מהותיים בשוק העבודה, שהחלו לפני כ-15 שנים, גדל מספר המפרנסים הממוצע במשקי הבית. עקב כך הצליחו משקי הבית להשוות את קצב הגידול של ההכנסה המשפחתית הפנויה לקצב הגידול של התוצר לנפש, אף שהתוצר צמח בקצב גבוה יותר מההכנסה הממוצעת מעבודה (קמחי ושרברמן 2015, תרשים 12, עמ' 33). בין 1998 ל-2016 גדלה ההכנסה הפנויה הממוצעת ב-2.3 אחוזים בשנה, ואילו השכר החודשי הממוצע עלה באחוז אחד בלבד.

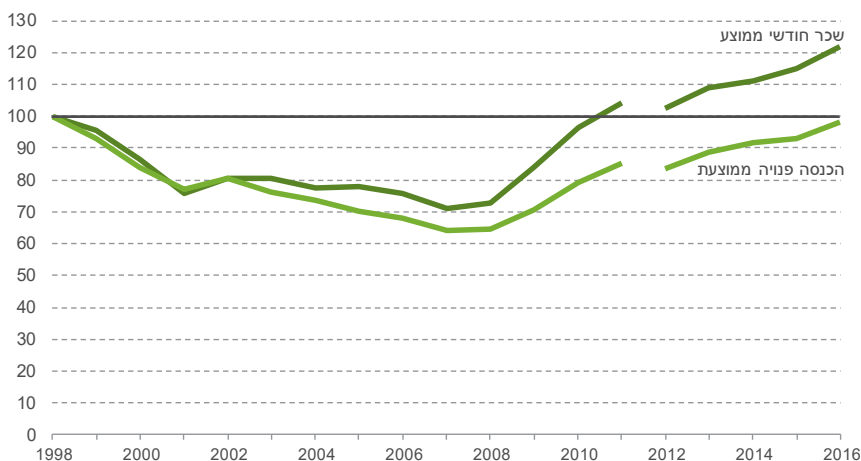
לאור הבעיות בשימוש במדד השכר, פרק זה יאמוד את היכולת לרכוש דור באמצעות היחס בין מדד מחירי הדיור למדד ההכנסה הפנויה הממוצעת למשק בית.<sup>1</sup> המגמות בשני המדדים – הסטנדרטי (היחס בין מחירי הדיור למשכורת ממוצעת) והמוצע בפרק זה (השוואה להכנסה המשפחתית הפנויה הממוצעת) – מוצגות בתרשים 2 (המדדים מנורמלים ל-100 בשנת 1998). עד 2002 התפתחו שני המדדים בקצב דומה, אך מ-2003 החל להיפתח ביניהם פער. זמן פתיחת הפער חופף לשינויים בתשלומי הרווחה שהונהגו ב-2002, אשר הובילו לעלייה בהשתתפות בכוח העבודה בקרב אוכלוסיות שנפגעו יותר מהקיצוצים בתשלומי הקצבאות (אקשטיין, ליפשיץ ולרום 2018). לצד זאת, התרחבות הביקושים לעובדים (בעיקר לבעלי מיומנויות גבוהות, אך גם לאחרים) תרמה גם היא לעלייה בתעסוקה (קמחי ושרברמן 2014).

1 הכנסה פנויה היא ההכנסה הכספית של משקי הבית מכלל המקורות, בניכוי מיסים והעברות כספיות.

הפער בין המדדים מעיד כי אכן יש טעם להתבסס על הכנסת משק הבית; ככל שמספר הפרטים המועסקים במשפחה גדל, כך יש משמעות רבה יותר למדידת יכולת הרכישה על סמך ההכנסה של משק הבית כולו, ולא על סמך התפתחות השכר של כל אחד מהפרטים.

## תרשים 2. היחס בין מחיר דירה לשכר, ובין מחיר דירה להכנסה הפנויה של משק הבית

נתונים ממוצעים, מדד: היחס בשנת 1998=100



ב-2012 חלו שינויים נרחבים בסקר ההוצאות, לכן יש שבר בסדרה.

מקור: קיריל שרברמן, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס, מאגר נתונים מרכזי; סקרי הוצאות

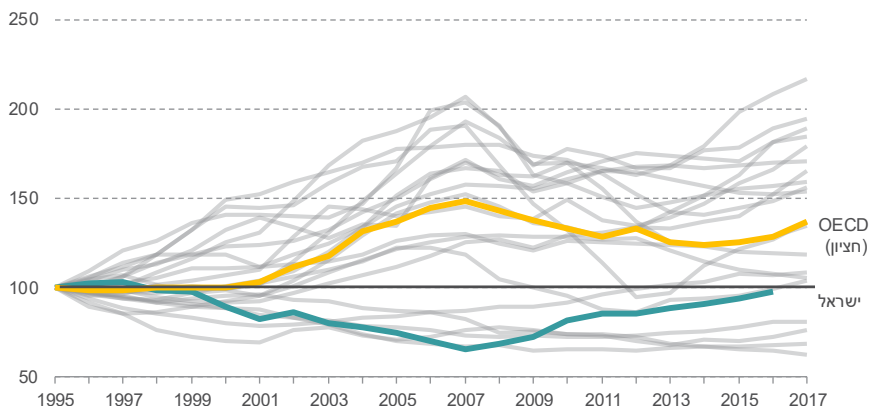
עוד רואים בתרשים 2 כי באופן כללי שני המדדים ירדו – כלומר היכולת לרכוש דירה הלכה והשתפרה – מתחילת התקופה עד השנים 2007–2008. לאחר שנה זו נעשה קשה יותר לרכוש דירה (היחס הלך ועלה), הן במדידה באמצעות המשכורת הממוצעת הן במדידה באמצעות ההכנסה המשפחתית הפנויה. עם זאת, ניכר הבדל בין שני המדדים. על פי המדד הסטנדרטי, מאז 2010 נעשה קשה יותר לרכוש דירה ביחס לשנת 1998, ובשנת 2016 היחס היה גבוה ביותר מ-20 אחוזים מאשר בשנת הבסיס. לעומת זאת, בשימוש במדד המבוסס על ההכנסה הכוללת של משק בית, מגמת העלייה מאז 2008 הייתה מתונה בהרבה, וגם ב-2016 היה קל קצת יותר לרכוש דירה מאשר ב-1998.

### השוואה בין-לאומית

מדד ההכנסה הפנויה יכול לשמש גם להשוואה בין המצב בישראל למגמות בשאר מדינות ה-OECD. התוצאה מוצגת בתרשים 3, המציג את היחס בין מחירי הדיור להכנסות הפנויות של משקי בית במדינות מפותחות רבות משנת 1995. אפשר לראות שהירידה ביכולת לקנות דיור משותפת למדינות לא מעטות, ושמגמה זו החלה לפני תחילת שנות האלפיים ונמשכה עד למשבר העולמי בסוף 2007. מאז היחס במוצע ה-OECD ירד במקצת, אך ב-2014 הוא שב לעלות, כך שבשנת 2017 היחס החציוני בין מחיר דירה

להכנסה הפנויה במדינות המפותחות כמעט חזר לרמה שנצפתה לפני המשבר, ובמדינות אחדות עלה אפילו מעבר לכך. כפועל יוצא, במרבית מדינות ה-OECD פחתה יכולתם של משקי בית לרכוש דירות ביחס ל-2005, גם לאחר פיצוץ בועת הנדל"ן בשנת 2008. ההשוואה של ישראל למדינות אחרות מעלה תמונה דומה מבחינת המגמות, לצד שוני בשנות העלייה והירידה. ההבדל העיקרי הוא שבישראל עליית מחירי הדיור התרחשה כעשור מאוחר יותר מאשר במדינות המפותחות האחרות.<sup>2</sup>

### תרשים 3. היחס בין מחירי הדיור להכנסה הפנויה של משקי הבית נתונים ממוצעים, מדד: היחס בשנת 1995=100



הקווים האפורים מייצגים את המדינות החברות בארגון. מקור: קיריל שרברמן, מרכז טאוב | נתונים: OECD

## 2. היכולת לרכוש דיור לפי מאפיינים של משקי הבית

הנתונים הממוצעים שתוארו לעיל אינם משקפים בהכרח את השינויים שחלו ביכולת לרכוש דירה בקרב כל קבוצות האוכלוסייה, או במחוזות שונים. סעיף זה יבחן את השינוי בהכנסות הפנויות של קבוצות שונות בהשוואה לשינוי בהכנסה הפנויה הממוצעת.<sup>3</sup> בחינת ההכנסות הפנויות לפי גילו של ראש משק הבית בשנים 1998–2016 (תרשים 4) מגלה שההכנסה של משקי בית צעירים (ראש משק הבית בגילי 25–34) צמחה בשיעור דומה להכנסה הפנויה הממוצעת במשק, ואילו הכנסתם הפנויה של משקי בית בראשות

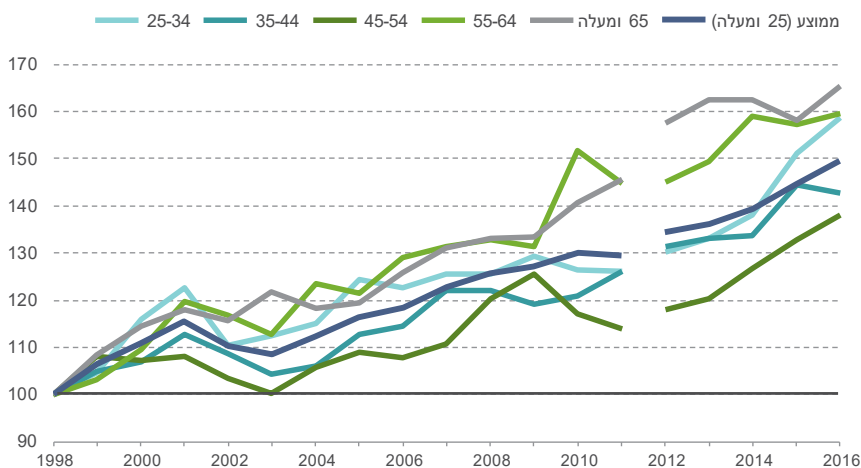
2 להשוואה בין-לאומית לפי המדד הסטנדרטי, כלומר היחס בין מחירי הדיור לשכר הממוצע, ראו תרשים נ'1 בנספחים.

3 צורכי הדיור של משקי בית משתנים מאוד לא רק לפי מאפייני משק הבית, אלא גם לפי השינוי במצב המשפחתי והכספי של משק הבית במהלך החיים. עם זאת, מחירה של דירה ממוצעת יכול לשמש נקודת ייחוס הן מבחינת החישובים שעורכים משקי הבית, הן מבחינת המגמות של כלל מחירי הדיור. בהמשך המחקר יש התייחסות גם להבדלים בין מחירי הדיור באזורים שונים.

פרטים בגילי 35–54 (שילוב הקבוצות 35–44 ו-44–54) עלתה בשיעור נמוך יותר. לפיכך, נראה שיכולתם של הצעירים לרכוש דיור לא נפגעה במידה רבה יותר מאשר בקרב כלל האוכלוסייה.<sup>4</sup>

#### תרשים 4. מגמות בהכנסות הפנויות, לפי גילו של ראש משק הבית

מדד: שנת 1998=100



2012-2016 חלו שינויים נרחבים בסקר ההוצאות, לכן יש שבר בסדרה.  
מקור: קיריל שרברמן, מרכז טאוב | נתונים: הל"מ, סקרי הוצאות

נוסף על הפילוח לפי קבוצות גיל, מעניין לבחון את השינויים ביכולת לרכוש דיור בחלוקה לאזורים. על פי רוב, משקי בית מעדיפים להישאר באותו יישוב או אזור מגורים לאורך זמן (בלייך 2018). לפיכך, יש חשיבות לבחינה של התמורות שחלו ביכולתם של משקי בית לרכוש דיור באזורים שונים.

תרשים 5 מציג את היחס בין מדד מחירי הדיור להכנסה הפנויה הממוצעת למשק בית בערים מרכזיות ובכמה אזורים מרכזיים. בגלל מגבלת נתונים ההשוואה מתחילה רק ב-2004 ומסתיימת ב-2016.

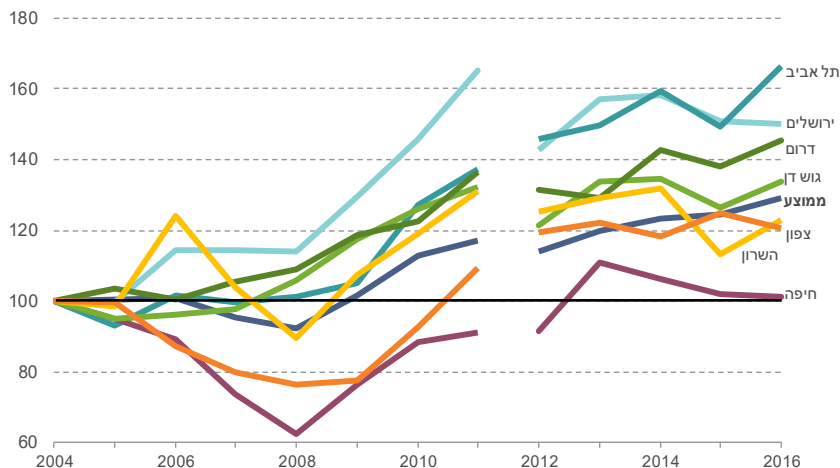
נראה שהיכולת לרכוש דיור, קרי השינוי במחירי הדיור ביחס להכנסות הפנויות, פחתה במידה הגדולה ביותר בערים תל אביב וירושלים וכן במחוז הדרום. במחוזות הצפון, השרון וגוש דן (ללא תל אביב) היכולת לרכוש דיור פחתה במידה הדומה למוצע הארצי. היכולת לרכוש דיור בחיפה כמעט לא השתנתה בין תחילת התקופה לסופה, ככל הנראה

4 ההכנסה הכוללת של משק בית, כפי שהוזכר, מושפעת ממספר המפרנסים. לפיכך למשקי בית של נשואים יש הכנסה כוללת גבוהה יותר מאשר למשקי בית של לא-נשואים, ולכן יכולתם לרכוש דיור גבוהה יותר. מכיוון שהיחס בין ההכנסות של שני סוגי משקי הבית לא השתנה מהותית בין 1998 ל-2016 (תרשים 2' בנספחים), אפשר להסיק שהמגמות ביכולת רכישת הדיור של יחידים דומות למגמות בקרב נשואים.



בגלל הירידה החדה ביחס בין המחירים להכנסה בין 2004 ל-2008. משנה זו ואילך המגמות בעיר היו דומות לאלו שנצפו באזורים אחרים.

### תרשים 5. היחס בין מחירי הדיור להכנסה הפנויה של משקי הבית נתונים ממוצעים, לפי אזורים, מדד: היחס בשנת 2004=100



ב-2012 חלו שינויים נרחבים בסקר ההוצאות, לכן יש שבר בסדרה.  
מקור: קיריל שרברמן, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס, מאגר נתונים מרכזי; סקרי הוצאות

## מגמות בקרב עולים

היבט נוסף של יכולתם של משקי הבית לרכוש דיור קשור למשקלם של העולים בחברה הישראלית.<sup>5</sup> בתחילת שנות התשעים הגיעו לישראל מאות אלפי עולים ממדינות ברית המועצות לשעבר. בשנים הראשונות לשהותם בישראל (וחלקם אף בשנים מאוחרות יותר) הועסקו העולים במשלחי יד בשכר בינוני ונמוך (בר רבי ושרברמן 2017), ולפיכך ההכנסה הממוצעת של משקי בית של עולים הייתה נמוכה יחסית. מאז 1998 השתלבו העולים במשק ביתר הצלחה, וההכנסה המשפחתית הפנויה הממוצעת בקרבם צמחה מהר יותר מההכנסה הפנויה הממוצעת במשק: 2.9 אחוזים בשנה בין 1998 ל-2016, לעומת שינוי שנתי ממוצע של 2.2 אחוזים בשנה בקרב ותיקים (ילידי הארץ).<sup>6</sup> שינוי זה הביא לצמצום

5 עולים מוגדרים כמשקי בית של יהודים ואחרים (לפי הדת של ראש משק הבית) אשר עלו לישראל בשנת 1990 ואילך.

6 בגלל מגבלת גישה לנתונים לא ניתן לזהות את העולים בסקרי ההוצאות לפני 2003. כדי להתגבר על מגבלה זו, שיעורי השינוי של הכנסות עולים חושבו כשארית: שיעור השינוי בהכנסת משקי הבית שאינם של עולים הופחת משיעור השינוי של ההכנסה הממוצעת, ושוקלל בחלקה היחסי של קבוצה זו בסך משקי הבית (עולים ולא-עולים). יש לציין שקבוצת העולים (כפי שהוגדרה לצורך חישוב שיעורי שינוי ממוצעים) כוללת גם משקי בית של עובדים זרים ששהו בישראל יותר משנה, אך חלקם היחסי בסך משקי הבית שחיים בישראל מאז 1990 נמוך למדי.

הפערים בין משקי בית של עולים לאלו של יהודים ותיקים (בר רבי ושרברמן 2017). מכאן אפשר להסיק כי יכולתם של העולים לרכוש דור ירדה פחות מהממוצע הכללי.

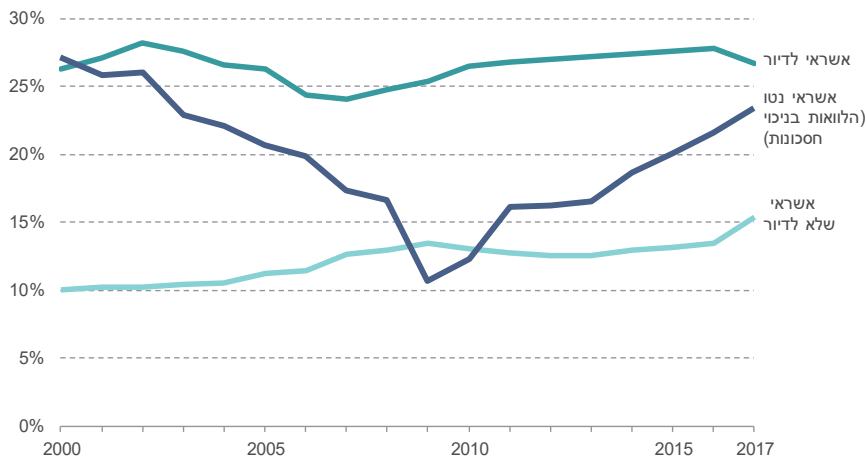
### 3. מינוף משקי הבית

קניית דירה היא אחת הרכישות הגדולות ביותר בחיי משק בית, ולכן רובם המכריע של רוכשי הדור נאלצים לממן את הקנייה באמצעות הלוואות. לפיכך, מדד חשוב נוסף לבחינת יכולתם של משקי הבית לרכוש דירות הוא האשראי העומד לרשותם, והיכולת שלהם להחזיר הלוואות. משתנה זה מיוצג בסעיף הנוכחי באמצעות המינוף הממוצע של משקי הבית – כלומר גובה ההתחייבויות הכספיות של משקי הבית לגורמים מלווים.<sup>7</sup> כדי להבין את ההתפתחויות ברמת המינוף של כלל משקי הבית, יש לבחון את השינוי בסך האשראי שניתן למשקי בית כאחוז מהתוצר המקומי הגולמי (שרברמן 2018). תרשים 6 מציג את הנתונים בעבור שלושה סוגי אשראי: אשראי לדור, אשראי שלא לדור ואשראי נטו (סך ההלוואות בניכוי סך החסכונות הפיננסיים). לכאורה רק האשראי לדור רלוונטי לניתוח זה, אך מכיוון שההלוואות הכלליות אינן מיועדות לצורך מסוים וניתן להשתמש בהן גם לצורך רכישת דירה, ההשוואה נערכה בעבור כלל סוגי האשראי. היחס בין האשראי לדור לתמ"ג ירד מעט בין 2000 ל-2007 ולאחר מכן חזר לעלות. בסביבות 2013 ניכרה מגמת האטה בעלייה, כנראה בהשפעת הוראת המפקח על הבנקים להגביל את מתן המשכנתאות (בנק ישראל 2013). לאורך כל התקופה גדל היחס ב-0.4 נקודות אחוז בלבד, מ-26.3 אחוזים מהתמ"ג ב-2000 ל-26.7 אחוזים בשנת 2017. היחס בין האשראי שלא לדור לתמ"ג עלה מ-10.1 אחוזים בשנת 2000 ל-13.4 אחוזים ב-2009. מ-2009 עד 2013 העלייה נבלמה, אך משנה זו היחס שב לעלות במתינות ובשנת 2017 גובה האשראי הגיע ל-15.4 אחוזים מהתמ"ג. המגמה של היחס בין האשראי נטו לתמ"ג היא התנדטית מכולן. בתחילת התקופה ירד יחס זה מאוד, מ-27.1 אחוזי תוצר בשנת 2000 ל-10.7 אחוזים בשנת 2009. הנהגת חובת הפרשה לפנסייה בשנת 2008 הגדילה את הנכסים של משקי הבית, ובכך ככל הנראה העצימה את מגמת הירידה בין 2008 ל-2009. אולם משנה זו ואילך המגמה התהפכה והיחס עלה ברציפות, ובשנת 2017 הוא הגיע ל-23.4 אחוזי תוצר. אם כן, בסך הכל מינוף משקי הבית נמוך ביחס לנתונים משנת 2000, למרות העלייה בשיעור האשראי שלא לדור ביחס לתמ"ג. למרות זאת, הנתונים מצביעים על החמרה ביכולת החזר של משקי בית ביחס ל-2007, דבר שעלול להקשות עליהם לקבל אשראי נוסף בעתיד. מנגד, אילו רמת המינוף הייתה נותרת נמוכה היה הדבר פוגע ביכולתם של משקי הבית לרכוש דור, מעבר לקושי הנובע מעליית היחס בין מחירי הדור להכנסתם הפנויה השוטפת מאז 2007.<sup>8</sup>

7 עם זאת, יש לזכור כי נתונים על התחייבויות פיננסיות של משקי בית כוללים רק את משקי הבית שקיבלו הלוואות, ולא ניתן לדעת מה שיעורם היחסי של משקי בית שבקשתם למשכנתה נדחתה. ללא נתונים אלו לא ניתן לתת תשובה מלאה ומדויקת לשאלה מה קרה לנגישות האשראי. נוסף על כך, בין מחירי הדור לנגישות האשראי עלולה להיות השפעה הדדית (אנדוגניות) – עליית מחירי הדור עשויה להשפיע על שינוי מדיניות של הבנקים (Glaeser, Gottlieb, and Gyourko 2013).

8 ירידת הריבית במשך בין 2000 ל-2017 תרמה ללא ספק לשינויים במינוף משקי הבית, בין היתר באמצעות מקזור המשכנתה והפחתת עלויות ריבית. להרחבה על השפעת סביבת ריבית נמוכה על היכולת לקבל אשראי לדור ועל הקשר בין מחירי הדור לריבית במשק ראו (Glaeser et al. (2013); Kaplan et al. (2017).

## תרשים 6. האשראי שניתן למשקי הבית כאחוז מהתמ"ג לפי סוג האשראי



מקור: קריל שרברמן, מרכז שאוב  
נתונים: בנק ישראל (2018); הלמ"ס

## סיכום

פרק זה סקר את השינויים שחלו ביכולת של משקי בית לרכוש דיור בעקבות עליית מחירי הדיור בעשור האחרון. הניתוח נעשה באמצעות בחינת שינוי היחס בין מחירי הדיור ובין הכנסתם הפנויה של משקי הבית – ולא לפי היחס בין מחירי הדיור לגובה משכורת ממוצעת, כמקובל – מכיוון שההשוואה להכנסה הפנויה משקפת טוב יותר את היכולת של המשפחה לרכוש דיור.

הנתונים מראים כי עליית מחירי הדיור נתנה את אותותיה, ומאז המחצית השנייה של 2007 חלה עלייה ביחס בין מחירי הדיור לבין ההכנסה הפנויה, משמע: בשנת 2016 היה קשה יותר לרכוש דירה מאשר בשנת 2007. למרות התפתחות זאת, היחס בין שני המדדים בשנת 2016 נמוך מעט מהרמה שנצפתה באמצע שנות התשעים של המאה העשרים. פירוש הדבר הוא שמכיוון שההכנסה הפנויה הכוללת של משקי הבית עלתה מהר יותר משכר העבודה, היכולת לרכוש דיור נפגעה פחות ממה שנראה כאשר משתמשים במדד המקובל (מספר המשכורות הממוצע הנחוץ לקניית דירה).

המגמות ביחס בין מחירי הדיור להכנסה הפנויה אינן אחידות בכל האוכלוסייה. כך, הכנסתם של משקי בית שבראשם עומד פרט בגילי 35 עד 54 עלתה פחות מההכנסה הפנויה הממוצעת, ועל כן יכולתם לרכוש דיור נפגעה במידה רבה יותר ביחס לקבוצות גיל אחרות. לעומת זאת, יכולת רכישת הדיור של משקי בית שבראשם פרט בגילי 55 ומעלה נפגעה פחות מהממוצע. בקרב משקי בית של צעירים (ראש משק הבית בגילי 25–34)

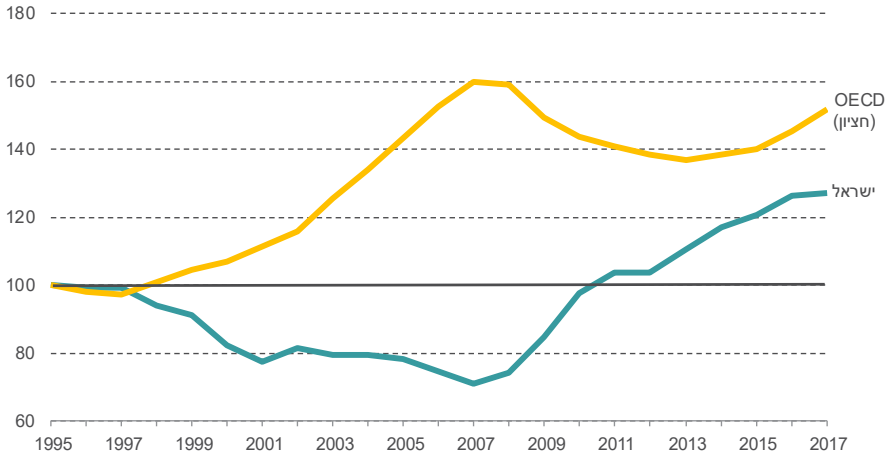
הפגיעה ביכולת הרכישה הייתה דומה לזו שחוו כלל משקי הבית. בחלוקה לפי אזורים עלה שבין 2004 ל-2017 הירידה הגדולה ביותר ביכולת הקנייה הייתה בתל אביב ובירושלים, וכן באזור הדרום, בגלל עלייה מהירה יותר במחירי הדיור לעומת העלייה בהכנסה הפנויה של משקי הבית המתגוררים באזורים אלו. בחיפה, לעומת זאת, היכולת לרכוש דיור הצטמצמה פחות מאשר באזורים אחרים כי מחירי הדיור בעיר ירדו מאוד בין 2004 ל-2008 (אם כי מאז היכולת לרכוש דיור בחיפה התפתחה באופן דומה לשינוי הממוצע).

השינויים ביחס בין ההתחייבויות הכספיות של משקי הבית לתוצר המקומי מראים כי ב-2017 רמת המינוף של משקי בית הייתה גבוהה יותר מאשר ב-2009, אך היא טרם הגיעה לרמה שנצפתה בשנת 2000, תחילת התקופה הנבחנת. נראה כי העלייה ברמת המינוף ביחס לשנים שלפני עליית מחירי הדיור מצביעה על נגישות שוק ההון, המרככת את ההשפעה השלילית של עליית היחס בין מחירי הדירות להכנסה הפנויה.

## נספחים

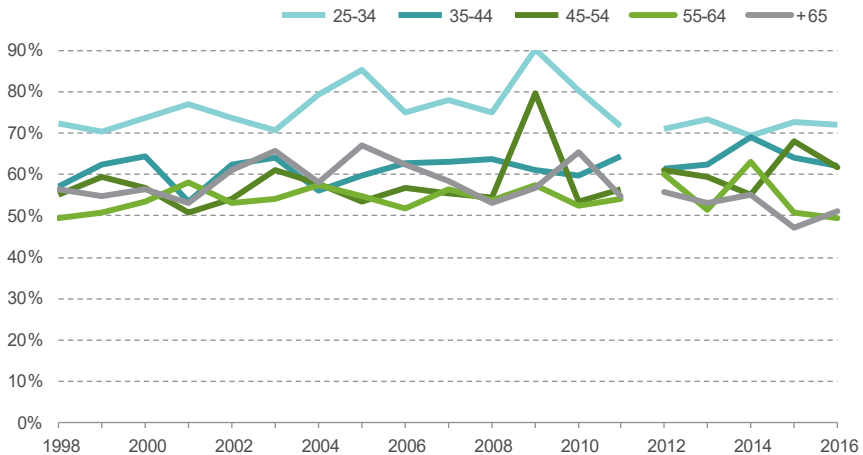
### תרשים נ'1. היחס בין מחירי הדיור לשכר השנתי הממוצע

מדד: היחס בשנת 1995=100



מקור: קיריל שרברמן, מרכז טאוב | נתונים: OECD

### תרשים נ'2. היחס בין ההכנסה החציונית של משקי בית של פרטים בלתי נשואים למשקי בית של נשואים לפי גיל ראש משק הבית



ב-2012 חלו שינויים מתודולוגיים בסקר ההוצאות, לכן יש שבר בסדרה.

מקור: קיריל שרברמן, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס, סקרי הוצאות

## מקורות

- אקשטיין, צבי, אסנת ליפשיץ וטלי לרום (2018), **שוק העבודה כמנוע צמיחה וצמצום העוני**, נייר מדיניות 2018.03, מכון אהרן למדיניות כלכלית, המרכז הבינתחומי הרצליה.
- אקשטיין, צבי, תמיר קוגוט וסרגיי סומקין (2018), **האם יש בועה במחירי הדירות**, נייר מדיניות 2018.01, מכון אהרן למדיניות כלכלית, המרכז הבינתחומי הרצליה.
- בלייך חיים (2018) **הלוח ושוב: דפוסי הגעה לעבודה (יוממות) בישראל**, נייר מדיניות מס' 05.2018, מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל.
- בנק ישראל (2013), **ההתפתחויות במערכת הבנקאית בששת החודשים הראשונים של 2013**, חטיבת הפיקוח על הבנקים.
- בנק ישראל (2018), "פרק ט': שוק הדיור", **דין וחשבון 2017**.
- בר רבי, קלווד וקיריל שרברמן (2017), **מגמות בשוק העבודה**, נייר מדיניות מס' 03.2017, מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל.
- גל, ג'וני ושבית מדהלה (2016), "ההוצאה הציבורית על רווחה", בתוך אבי וייס (עורך), **דוח מצב המדינה: חברה, כלכלה ומדיניות 2016**, מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל, עמ' 211-237.
- גרובר, נעם (2014), "שוק הדיור בישראל", בתוך דן בן-דוד (עורך), **דוח מצב המדינה: חברה, כלכלה ומדיניות 2014**, מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל, עמ' 79-144.
- וינשטיין, צבי (2014), "הדיור הציבורי בישראל ופרויקט שיקום שכונות", **ביטחון סוציאלי**, 94, תמוז תשע"ד, עמ' 45-80.
- כלכליסט** (2017), "הישראלים צריכים לחסוך 19 שנות משכורת נטו כדי לקנות דירה – פי 4.5 מהאמריקאים", שירות כלכליסט, 14 באוגוסט 2017.
- משרד האוצר (2018), **סקירת ענף הנדל"ן למגורים**, ספטמבר 2018, אגף הכלכלן הראשי.
- פרנקל, בילי (2018), "החלום לדירה רק מתרחק: יותר מ-13 שנות עבודה נדרשות כדי לרכוש דירה בישראל", **ynet**, 8 ביוני 2018.
- קמחי איל ושרברמן קיריל (2014), "מגמות באי שוויון בשכר העבודה בישראל", בתוך דן בן-דוד (עורך), **דוח מצב המדינה: חברה, כלכלה ומדיניות 2014**, מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל, עמ' 195-228.
- קמחי, איל ושרברמן קיריל (2015), "הגידול במספר מפרנסים והשלכותיו על הכנסות משקי הבית", בתוך אבי וייס ודב צ'רניחובסקי (עורכים), **דוח מצב המדינה: חברה, כלכלה ומדיניות 2015**, עמ' 19-43.

שרברמן, קיריל (2018), **הפער בין הכנסות והוצאות והחובות של משקי בית**, נייר מדיניות מס' 01.2018, מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל.

Ben-Shahar, Danny, Stuart Gabriel, and Roni Golan. "Housing Affordability and Inequality: A Consumption-Adjusted Approach," *Journal of Housing Economics* (2018).

Glaeser, Edward L., Joshua D. Gottlieb, and Joseph Gyourko. "Can Cheap Credit Explain the Housing Boom?" In Edward L. Glaeser and Todd Sinai (Eds.), *Housing and the Financial Crisis*. Chicago: University of Chicago Press (2013): 301–359.

Kaplan, Greg, Kurt Mitman, and Giovanni L. Violante. "The Housing Boom and Bust: Model Meets Evidence." Kreisman Working Paper Series in *Housing Law and Policy* 51 (2017).

