

חלק ב': סוגיות נבחרות

בסקירה זו אנו מנתחים את השינוי שחל בנשיגות הדיור בגל הנוכחי של עליות המחירים. מכיוון שבין האזורים השונים קיים פער בהכנסות, בשכר הדירה ובמחירי הדירות, אנו מנתחים כל אחד מהם בנפרד. נדגיש כי הניתוח מתייחס לכלל האוכלוסייה, ולא לדיור הסוציאלי (כגון דיור ציבורי) הנקשר בדרך כלל לעשירוני ההכנסה הנמוכים.

ביסוד הדיון בנשיגות ניצב הרעיון שהוצאה על דיור צריכה להוות נתח (שיעור) סביר בהכנסותיו של משק הבית, כדי שלא תפגע במידה רבה מדי ביכולתו לרכוש את יתר המוצרים הבסיסיים. אולם כדי לפרוט רעיון זה לפרטים יש להשיב על שורה של שאלות מורכבות, ובהן: (א) יש להגדיר מהי רמת דיור סבירה – ובמסגרת זו להתחשב באיכותה הפיזית של הדירה, בצפיפות בה (השטח למספר הנפשות במשק הבית), ובאיכות השירותים שמספק אזור המגורים – וכן יש להגדיר מהם יתר המוצרים הבסיסיים; שתי השאלות נורמטיביות ביסודן. (ב) לאיזו הכנסה יש להתייחס – ההכנסה נטו או ההכנסה ברוטו?³ ההכנסה של משק הבית או ההכנסה של העומד בראשו?⁴ ההכנסה הכוללת או ההכנסה מעבודה?⁵ (ג) האם מדובר בדירה שכורה או בדירה בבעלות? (ד) ברור שנשיגות היא מושג יחסי, אך האם בכל זאת ניתן להגדיר סף שחצייתו פירושה כי הדיור אינו מצוי בהישג יד (כשם שחצייתו של קו העוני פירושה כי האדם ענין)? גם את כל השאלות האלה ניתן לפרוט להרבה שאלות משנה.⁶ ואולם ניתן לנתח את נשיגות

³ שאלה זו עולה למשל בהקשר של השוואות בין-לאומיות, משום שבין המדינות השונות יש הבדלים בשיעורי המס ובתמיכה

⁴ הממשלתית במוצרים שונים, כגון חינוך ובריאות. הכנסתו של משק בית יכולה להשתנות כתוצאה מהצטרפותם של פרטים נוספים לשוק העבודה, כתוצאה מתמיכות ותשלומי העברה, ועוד. לעומת זאת, הכנסתו של העומד בראשו יכולה להשתנות כתוצאה מעלייה בשכר.

⁵ ההכנסה הכוללת מתייחסת גם להכנסות מהון, מפנסיה וגמל ומתשלומי העברה. הכנסות אלו אינן רלוונטיות לאוכלוסיות רבות, כגון שוכרים צעירים. על כן אנו רוצים לעתים לדעת מהי הנשיגות בהתחשב בהכנסה מעבודה בלבד.

⁶ דיון נרחב בסוגיות אלו נמצא אצל: Robnson, Mark, Grant M. Scobie and Brian Hallinan – RSH (2006), "Affordability of Housing: Concepts, Measurement and Evidence", New Zealand Treasury WP 06/03 (March).

נשיגות הדיור (housing affordability): יוקר הדירות והדיור באזורי הארץ, 2004 עד 2012

- היכולת לשכור דירה, יחסית להכנסה של משק הבית, לא פחתה ב-2012 בהשוואה ל-2004. שכר הדירה אמנם עלה מ-2008 והפחית את היכולת לשכור דירה, אך הפחתה זו קיזזה את השיפור שחל לפני כן.
- היכולת לרכוש דירה פחתה משמעותית, בפרט באזורים ירושלים ותל אביב, ורק בחיפה היא עלתה.
- אזור תל אביב מתאפיין במחירים הגבוהים ביותר של דירות ושכירות, אולם הקושי הגדול ביותר לרכוש ולשכור דירה נמצא באזור ירושלים שכן הוא מתאפיין במחירים הגבוהים ביותר ביחס להכנסה של משק הבית. באזור חיפה לעומת זאת הנשיגות מגיעה לרמה הגבוהה ביותר אף שהוא אינו האזור הזול ביותר, מפני שהכנסותיהם של משקי הבית בו גבוהות יחסית למחירי הדירות.

1. מבוא

עלייתם של מחירי הדירות הובילה לדיון ציבורי בסוגיה של נשיגות הדיור (housing affordability), והדבר בא לידי ביטוי גם במחאה החברתית של 2011 ובוועדת טרכטנברג. להתעוררות הדיון תרמה העובדה שדיור הוא מוצר בסיסי בעל משקל גבוה בסך ההוצאה (%25.3 בישראל של 2013) וגמישות התאמה נמוכה – כלומר חולף פרק זמן די ארוך עד שמשק בית מתאים את מגוריו ואת אורח החיים לשינויים במחירי הדירות והשכירות. יתר על כן, התייקרותם של מחירי הדירות פוגעת בעיקר באוכלוסייה שאין בבעלותה דירה: בשעה שבעלי הדירות מוגנים מפניה במידה רבה, ציבור השוכרים חשוף לה וכך לירידה ביכולת להשיג דיור.²

¹ affordability, המידה שבה דבר מצוי בהישג יד, המידה שבה אדם יכול להרשות לעצמו משהו. תרגמנו ל"נשיגות" לאחר התייעצות עם האקדמיה ללשון העברית.

² בפרט כאשר שוק השכירות דומה לשוק הישראלי, כלומר הוא חופשי והחוזים בו נחתמים לתקופות קצרות. שוק מוסדר ובו חוזים לטווח ארוך מעניק גם לשוכרים הגנה מסוימת.

בנתוני הסקר, ולכן אין אפשרות להשוות חלק מהם לנתונים משנים קודמות.¹¹ מסיבה זו נציג גם את שנת 2011, נוסף על שנת 2012, כאשר נתייחס לשנים בודדות. בניית הבין-אזורי אנו משתמשים בהכנסה נטו, ולא בהכנסה ברוטו, משום שזוהי ההכנסה המייצגת את היכולת לרכוש או לשכור דירה.

2. התמונה הכללית: הנשיגות ביחס לשכר למשרת שכיר ולהכנסה של משק הבית

איור 1 מציג את נשיגות השכירות. על פי ההכנסה למשרת שכיר, הנשיגות השתפרה עד 2008 ולאחר מכן הורעה, ובשנת 2012 היא הייתה נמוכה גם בהשוואה ל-2004; כלומר שכר הדירה עלה יותר מההכנסה למשרת שכיר. נשיגות הרכישה הורעה אף יותר, וכדי לרכוש דירה ממוצעת בשנת 2012 היה צורך בתוספת של כ-2.5 שנות עבודה של שכיר ממוצע בהשוואה ל-2004 ול-2008 (איור 2).

אולם בחינת הנשיגות על פי ההכנסה למשרת שכיר כרוכה בכמה חסרונות: (א) הכנסה זו מתייחסת לשכר ברוטו, ולא לשכר נטו. (ב) המשרה יכולה להיות חלקית, וכאשר שכיר עובד בכמה משרות חלקיות, נתוני השכר למשרת שכיר מטים את ההכנסה מעבודה כלפי מטה. (ג) ההכנסה הנידונה אינה כוללת הכנסות שלא מעבודה. (ד) כיוון שאת הדיוור צורך משק הבית, ראוי לבחון את נשיגות הדיוור ביחס להכנסתו של משק הבית. אלה חסרונות משמעותיים, מכיוון שבין 2004 ל-2012 פחתו שיעורי המס, הופחתו הקצבאות, גדלו שיעורי ההשתתפות בכוח העבודה וירד שיעור האבטלה.

כאשר בודקים את נשיגות השכירות ביחס להכנסה ברוטו של משק הבית (ולא להכנסה ברוטו למשרת שכיר), מוצאים תמונה שונה משמעותית אף כי המגמות בה דומות (איור

הדיוור גם מבלי להשיב לשאלות אלה, אם מתמקדים באופן שבו היא מתפתחת במשך הזמן.

ל"נשיגות" יש הגדרות שונות בספרות, אך באופן מעשי המוסדות השונים מגדירים את נשיגות הרכישה במונחים של שנות ההכנסה הנחוצות לרכישת דירה,⁷ ואת נשיגות השכירות – במונחים של הנתח ששכר הדירה מהווה בהכנסתו של משק הבית: השכירות נשיגה כאשר שכר הדירה אינו עולה על 30% מההכנסה.⁸ הגדרה נוספת מתבססת על השיעור שהחזרי המשכנתה מהווים בהכנסתו של משק הבית, אך כדי להשתמש בה יש להתחשב בשינויים בשיעורי הריבית, בתקופת ההלוואה ובהון העצמי. בהקשר זה יש להעיר כי כאשר הגדרת הנשיגות מתייחסת לרכישת דירה (להבדיל משכירות), היא כוללת בתוכה גם חיסכון ולא רק שירותי דיוור. הניתוח שלהלן אינו משתמש בהגדרה האחרונה.

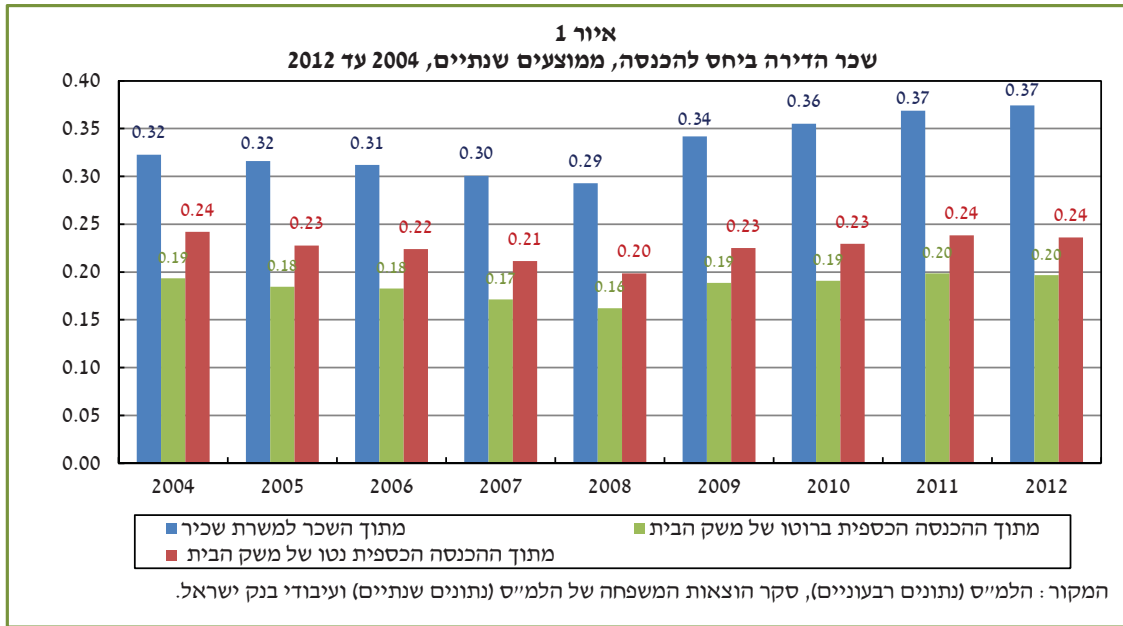
אשר לנתונים, המחירים הממוצעים של דירות ושכר דירה, לפי אזורים, לקוחים מהפרסומים הרבעוניים של הלמ"ס.⁹ אנו משתמשים גם בנתונים על שכר דירה שהלמ"ס מפרסמת כל שנה, בסקר ההוצאות. ההכנסה לפי אזורים לקוחה מתוך סקר ההוצאות של משקי הבית שהלמ"ס ערכה בשנים 2004–2012.¹⁰ אולם בשנת 2012 חל שינוי

⁷ לפי Harvard University Joint Center on Housing, הרכישה נשיגה אם נחוצות עד 3 שנות הכנסה; אם נחוצות 3–4 שנות הכנסה, מדובר בחוסר נשיגות בינוני; אם נחוצות 4–5 שנות הכנסה, חוסר הנשיגות רציני; ואם נחוצות למעלה מ-5 שנים, חוסר הנשיגות קיצוני. ואולם לפי הגדרה זו, הרבה מרכזים מטרופוליניים בעולם שייכים לקטגוריה של חוסר נשיגות קיצוני.

⁸ יש המגדירים זאת כ-30% מההכנסה ברוטו בארבעת עשירי ההכנסה התחתונים, ויש המגדירים זאת כ-30% מהכנסתו של משק הבית בלא לציין אם מדובר בברוטו או בנטו. אולם גם ההגדרות האלה בעייתיות שכן משק בית מהעשירון העליון יכול להוציא על הדיוור אף 50% מהכנסתו מבלי שהדבר יפגע ביכולתו לצרוך את יתר המוצרים. ראו RSH (2006).

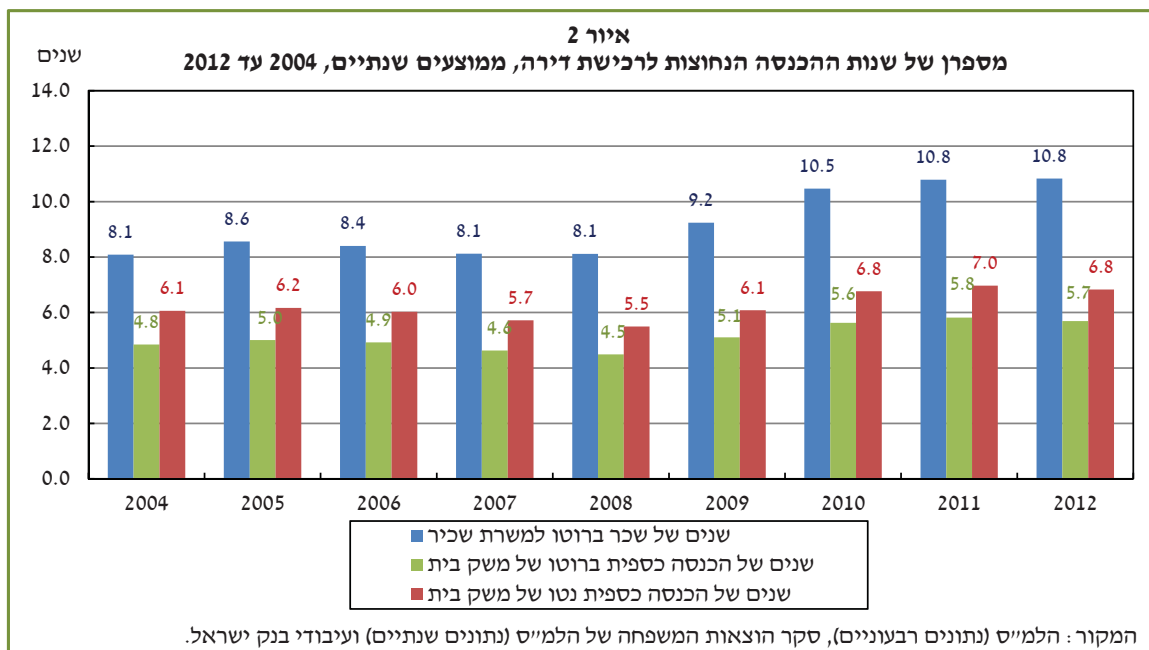
⁹ שכר הדירה ומחירי הדירות לפי אזורים אינם מנוכי איכות. הנתונים על הכנסות משק הבית לקוחים מסקרי ההוצאות. הם מתייחסים ליישובים המונים למעלה מ-10,000 נפש ואינם כוללים ישובים ערביים. הגרפים משקפים את נתוני ההכנסות לכל הגילים, ונתונים אלה נמוכים מהנתונים על הגילים 25–54. ההכנסה הכספית הכוללת המדווחת מתייחסת הן לברוטו והן לנטו, וקיים פירוט לגבי מקורות ההכנסה ברוטו מעבודה, מהון (כולל מהשכרת דירה), מפנסיות וקופות גמל, ומקצבאות ותמיכות. אולם אין דיווח לגבי הכנסות מעבודה נטו. כדי לגזור זאת אנו מפחיתים מהעבודה ברוטו את סך המסים ותשלומי החובה המדווחים אף הם בסקר ההוצאות.

¹¹ השינוי נעשה יחד עם השינוי בסקרי כוח האדם: אלה הפכו מרבעוניים לחודשיים ונוסף על כך הם מודדים כעת את כוח העבודה הכללי במקום את האזרחי, בהתאם לכללים של ארגון העבודה הבין-לאומי (International Labor Organization, ILO). הכללת החיילים בכוח העבודה הגדילה את מספרן של שעות העבודה ואת מספר המפרנסים במשק בית. עם זאת לא חל שינוי בהכנסות של משק הבית, שכן הכנסות החיילים נרשמו גם בסקרים הקודמים. ראו "סקר הוצאות משקי הבית, נתוני 2012" נספח: "שינויים שנעשו בסקר הוצאות משקי הבית החל משנת 2012", הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.



נשיגות הרכישה הורעה ביחס ל-2004 לפי כל הגדרה של הכנסה (איור 2). כלומר מחירי הדירות עלו יותר מההכנסה, ונדרשות יותר שנות הכנסה כדי לרכוש דירה. על פי ההכנסה נטו של משק הבית נדרשת עוד 0.7 שנת הכנסה כדי לרכוש דירה. נדגיש כי מבחן זה מתחשב רק בהכנסה ומתעלם משינוי בעלויות המימון של הרכישה – עלות הריבית, היקף ההון העצמי וגובה המשכנתה הנחוצה למימון הרכישה, תקופת ההלוואה, ועוד. לשם המחשה, כאשר הריבית

(1): עד 2008 ירד השיעור ששכר הדירה מהווה בהכנסה מ-19% ל-16%. מאז הייתה הרעה, אך היחס ב-2012 (0.2) גבוה רק במעט מרמתו ב-2004. במילים אחרות, ההרעה שנרשמה בנשיגות משנת 2009 קיזזה את השיפור שחל לפני כן. תמונה זו מתחדדת כאשר בוחנים את מגמת הנשיגות יחסית להכנסה נטו של משק הבית: אף ששכר הדירה עלה מאז 2008 (ראו טבלה 1 בהמשך), רמת היחס ב-2012 אינה גבוהה מרמתו ב-2004.



3. נשיגות הדיור באמצעות שכירת דירה: ניתוח לפי אזורים

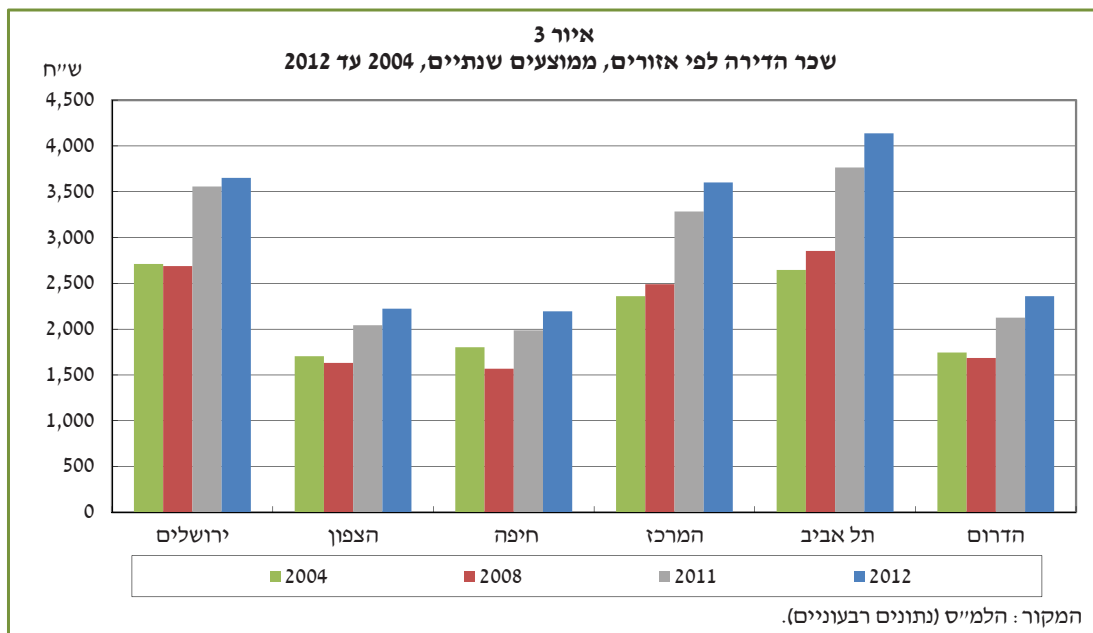
3.1 נשיגות השכירות על פי ההכנסה נטו למשק הבית

איור 3 מציג – במונחים נומינליים – את שכר הדירה החודשי לפי אזורים בשנים 2004, 2008, 2011 ו-2012.¹² האיור מראה כי בין 2004 ל-2008 היה שכר הדירה יציב באופן כללי: הוא עלה במידה מסוימת רק בתל אביב ובמרכז, בירושלים לא חל שינוי, ובחיפה ובפריפריה (הדרום והצפון) נרשמה ירידה מסוימת. עוד מראה האיור כי בשנת 2004 הייתה ירושלים האזור היקר ביותר, אך בהמשך נטלה תל אביב את הבכורה. בין 2008 ל-2012 נרשמה עלייה בכל אזורי הארץ, ואזור תל אביב הפך ליקר ביותר.

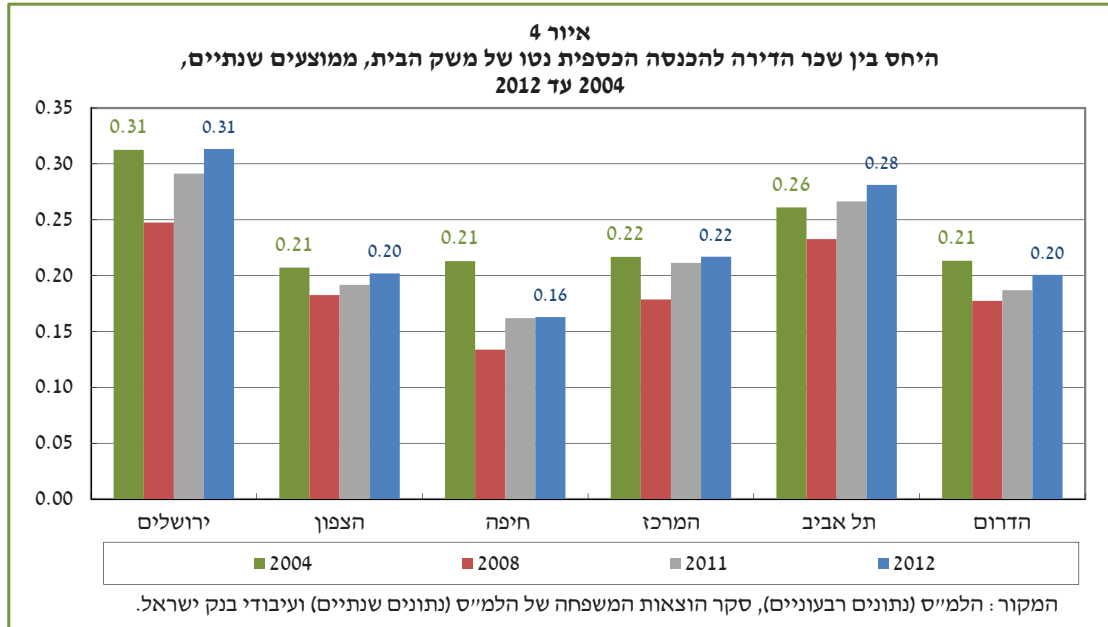
איור 4 מציג את היחס בין שכר הדירה הממוצע באזור לבין ההכנסה הכספית¹³ הממוצעת נטו (מכל המקורות) של משקי הבית בכל אזור. בכל האזורים היה הדיור נשיג יותר ב-2008 מאשר ב-2004, ובכולם היה הדיור ב-2012 נשיג פחות מאשר ב-2008. אולם כאשר משווים את 2012 ל-2004

יורדת (עולה), הדבר מוזיל (מייקר) את עלות המשכנתה וכך מרחיב (מצמצם) את האפשרויות לרכוש דירה בעזרת הכנסה נתונה.

מכיוון שישנם הבדלים ניכרים בעלות הדיור באזורים השונים במדינה, ומכיוון שניידות התושבים בין האזורים מוגבלת, מעניין לנתח, על רקע התמונה הכללית, את הנשיגות בשישה אזורים בארץ על פי ההכנסות נטו למשק הבית; הכנסות אלה לקוחות מסקר ההוצאות וכוללות הכנסות מעבודה והכנסות אחרות. למטרות ההשוואה האזורית ניתן להתעלם משינויים בעלויות המימון, משום שהם משותפים לכלל האזורים. בסעיף 3 נתמקד בנשיגות הדיור באמצעות שכירת דירה (נשיגות השכירות), ובסעיף 4 – בנשיגות הדיור באמצעות רכישת דירה (נשיגות הרכישה). בהמשך נסביר מדוע ההכנסה של משק הבית עלתה יותר מהשכר למשרת שכיר.



¹² בחרנו ב-2004 כשנת בסיס עקב מגבלות בנתונים: סקרי ההוצאות קיימים בלמ"ס מ-1997 אך הנתונים על שכר הדירה קיימים רק מ-2003. בחרנו לכלול את 2008 משום שבשנה זו החל הגל הנוכחי של העלויות במחירי הדיור.
¹³ ההכנסה הכספית אינה כוללת זקיפות של הכנסות כגון שירותי דיור ושימוש ברכב, והיא מהווה כ-90%—95% מההכנסה הכוללת זקיפות.



בחתך אוכלוסייה אחר, ולכן נציג תחילה – באיור 5 – את הנשיגות על פי ההכנסה הכספית נטו של האוכלוסייה שיש לה הכנסות מעבודה. יחסית לאיור 4 התמונה מעט פחות טובה: בהשוואה ל-2004 הנשיגות ב-2012 פחתה לא רק בתל אביב אלא גם בצפון ובמרכז. אולם מבחינת המגמה גם כאן אין הרעה גורפת, בכל האזורים. אשר לרמת היחס, מתקבלים יחסים נמוכים מאלה שבאיור 4.

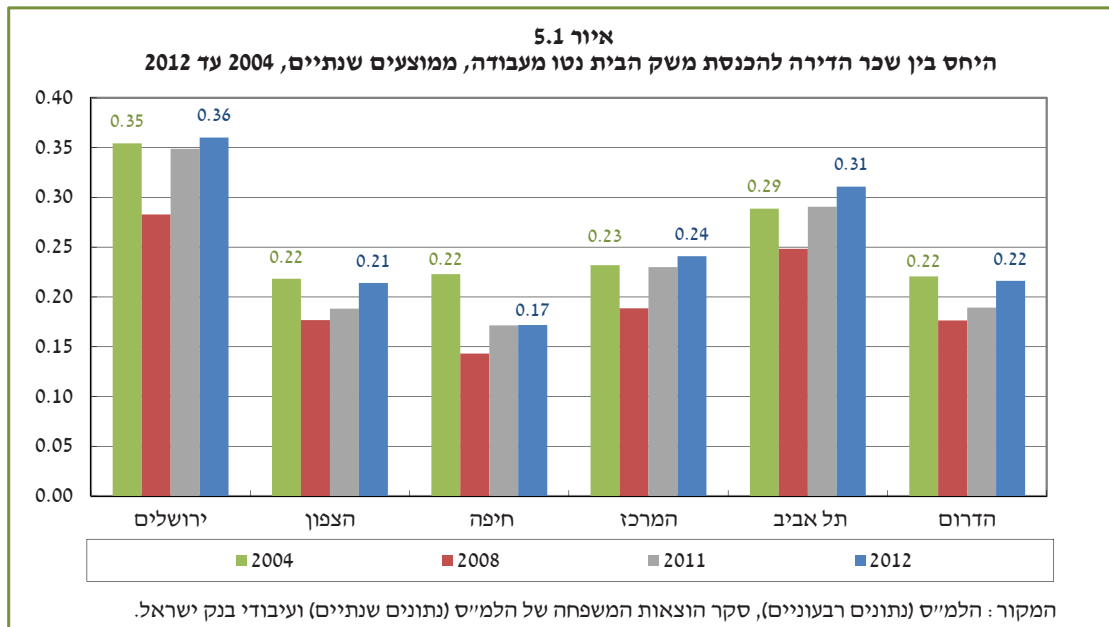
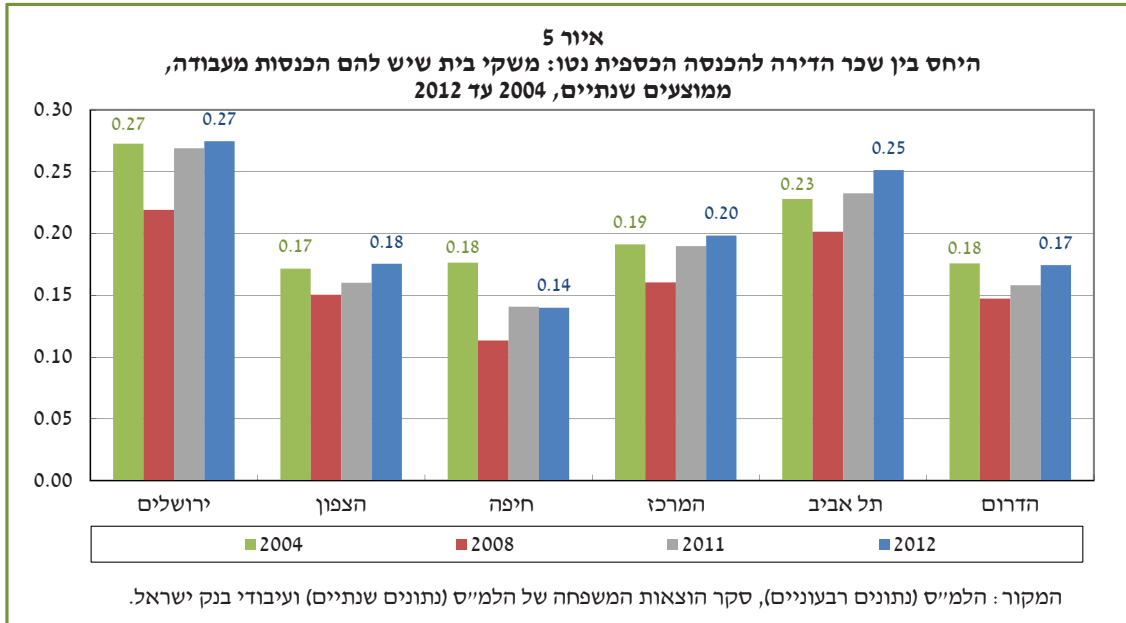
איור 5.1 מציג את הנשיגות ביחס להכנסה נטו מעבודה עבור אותה אוכלוסייה שמוצגת באיור 5. מהאיור עולה כי בירושלים, במרכז ובתל אביב חלה ב-2012 הרעה יחסית ל-2004, בצפון ובחיפה נרשם שיפור, ובדרום לא חל שינוי. כלומר גם כאן אין הרעה גורפת, בכל האזורים, הגם שההרעה התרחשה באזורים המרכזיים. הפערים בין האזורים נותרו דומים. כמו האיורים הקודמים גם איור זה מראה כי אזור ירושלים מתאפיין בנשיגות הנמוכה ביותר וחיפה – בנשיגות הגבוהה ביותר. אין מוצאים הרעה גורפת, בכל האזורים, גם כאשר בוחנים את הנשיגות ביחס להכנסה החציונית מעבודה נטו (לא מוצג). כאן חשוב לציין כי שכר הדירה (וגם מחיר הדירה) מגלם גם סל מוצרים המתלווה לאזור המגורים (כגון קרבה למרכזי תרבות ופנאי). על כן נראה שהיוקר היחסי באזורים ירושלים ותל אביב מצביע על כך שלאזורים אלה יש ערך גדול יותר בעיני הצרכנים.

מוצאים כי רק בתל אביב היחס גדל; באזור ירושלים היחס לא השתנה וביתר האזורים הוא אף קטן. במילים אחרות, אף על פי ששכר הדירה הנומינלי עלה מ-2004, היכולת לשכור דירה לא פחתה באף אזור מלבד תל אביב. מסקנה זו מתחזקת כאשר בוחנים את שכר הדירה הממוצע ביחס להכנסה הכספית החציונית נטו (לא מוצג). עוד עולה מהאיור כי אזור ירושלים מתאפיין בנשיגות הנמוכה ביותר (קשה לשכור דירה) אף כי הוא אינו האזור היקר ביותר, וזאת משום שההכנסות בו נמוכות יחסית; אזור חיפה מתאפיין בנשיגות הגבוהה ביותר, והנשיגות בו השתפרה במידה הרבה ביותר יחסית ל-2004. תמונה דומה (לא מוצגת) מתקבלת גם מחישוב על פי ממוצע היחס (להבדיל מהיחס הממוצע) בין שכר הדירה להכנסה הכספית של משק הבית.¹⁴

3.2 נשיגות השכירות על פי ההכנסות של משקי בית בעלי הכנסות מעבודה

אנו בוחנים עתה את הנשיגות ביחס להכנסות נטו של משק הבית מעבודה בלבד, כלומר ביחס להכנסה ברוטו מעבודה בניכוי תשלומי חובה ומסים.¹⁵ בהשוואה לאיור 4 מדובר

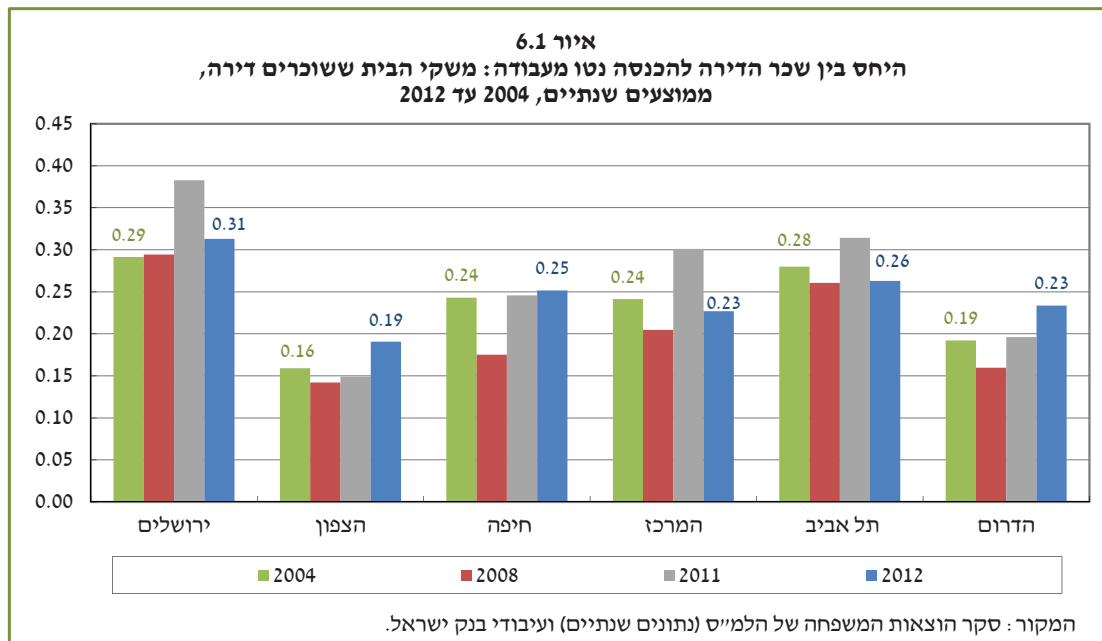
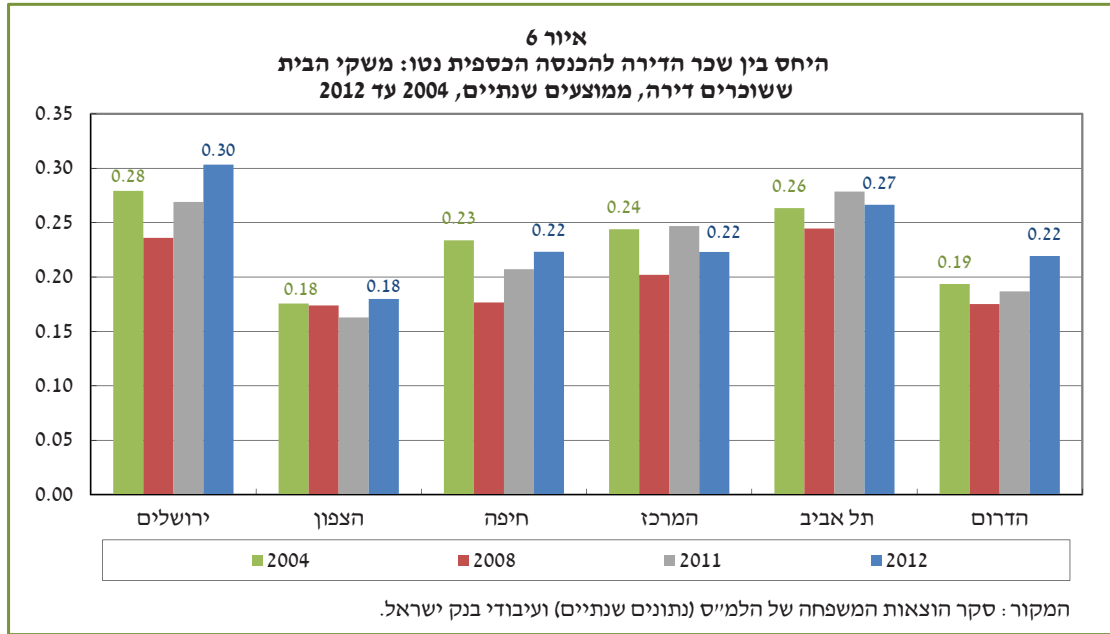
¹⁴ כדי לחשב את היחס הממוצע מחשבים בנפרד את ממוצע המונה ואת ממוצע המכנה, ואז מחשבים את היחס ביניהם. כדי לחשב את ממוצע היחס מחשבים את המנה לכל משק בית בנפרד, ואז ממוצעים את כולן.
¹⁵ ההכנסה מעבודה מחושבת לפי מספר הפרטים במשק הבית.



למגמה, בהשוואה ל-2004 עלתה הנשיגות במרכז ובחיפה, לא השתנתה בצפון, ופחתה בירושלים, בתל אביב ובדרום (ההרעה בתל אביב הייתה מינורית וההרעה בדרום הייתה רבה יותר). אולם תמונת השיפור/ ההרעה באזורים השונים בדרך כלל אינה דומה לתמונה המצטיירת מאיור 4. גם כאן ירושלים מתאפיינת בנשיגות הנמוכה ביותר, אך הפעם הצפון – ולא חיפה – מתאפיין בנשיגות הגבוהה ביותר. תמונה דומה מצטיירת גם כאשר בוחנים את נשיגות הדיור של השוכרים לפי ההכנסות מעבודה בלבד (איור 6.1).

3.3 נשיגות השכירות על פי הנתונים מסקר הוצאות, על שוכרים בלבד

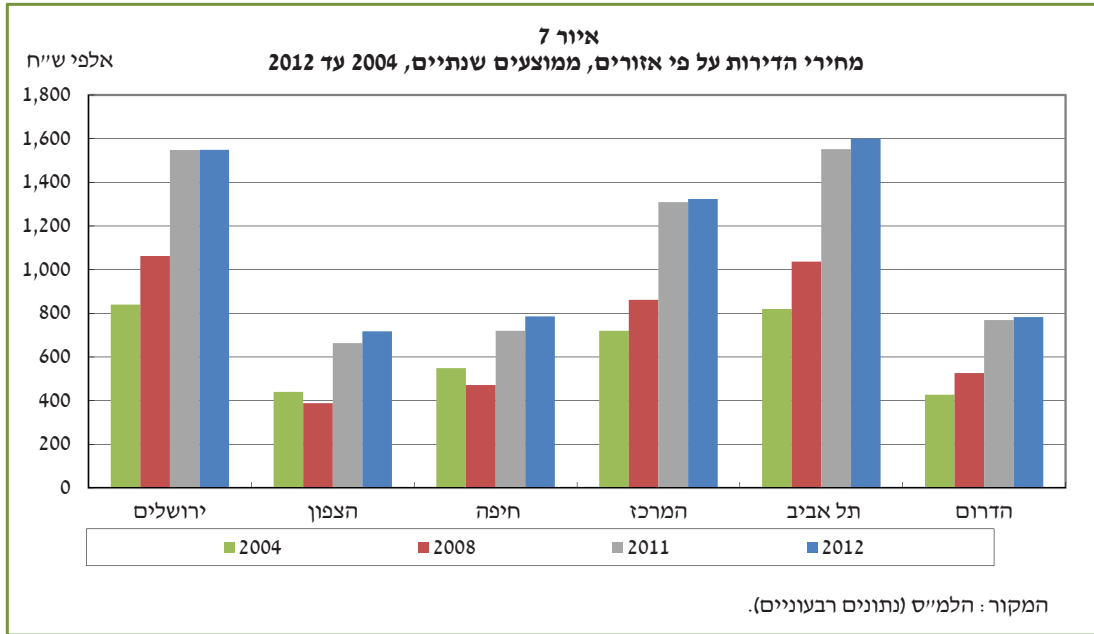
במדדים לעיל נמדדה השכירות (המוֹנָה) על פי שכר הדירה שהלמ"ס מפרסמת כל רבעון. עתה אנו בוחנים את נשיגות השכירות לפי הנתונים המופיעים בסקר הוצאות שהלמ"ס מפרסמת כל שנה, ואנו מתמקדים במשקי הבית ששוכרים דירה; כלומר אנו בוחנים את נשיגות השכירות לפי הוצאות לשכירות מתוך ההכנסות הכספיות נטו של קבוצת השוכרים בסקר. התוצאות מופיעות באיור 6. אשר



4. נשיגות הדיור באמצעות רכישת דירה: ניתוח לפי אזורים

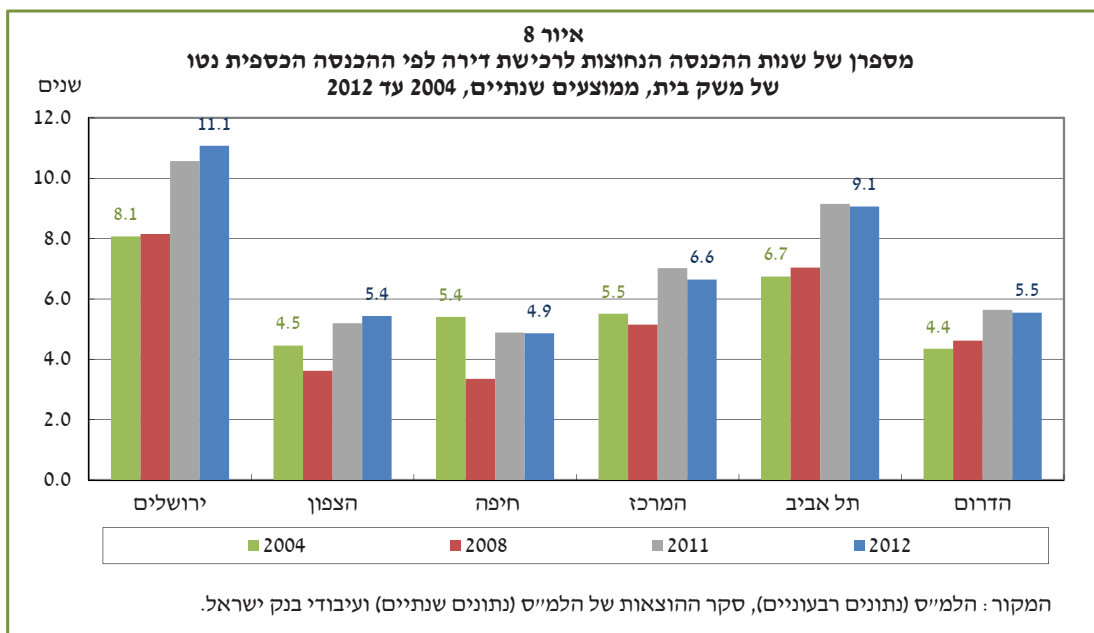
אנו בוחנים עתה את נשיגות הרכישה באמצעות מדידה של מספר שנות ההכנסה הנחוצות לרכישת דירה, ומתבססים לשם כך על ההכנסות של משקי הבית מתוך סקר ההוצאות. ככל שמספר השנים גדל כך גובר הקושי לרכוש דירה והנשיגות פוחתת.

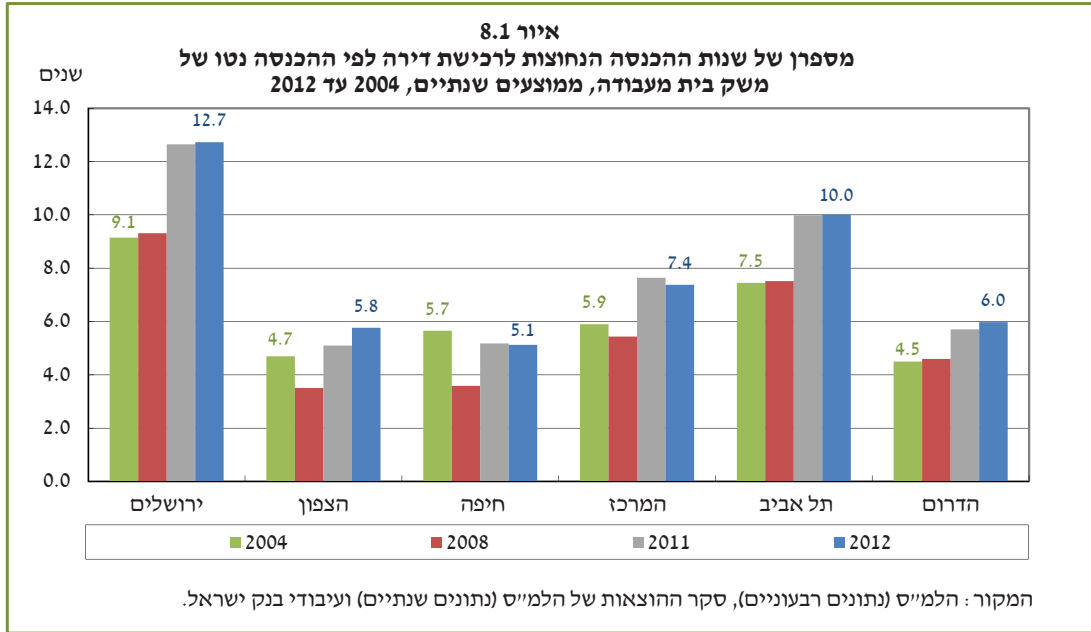
האיורים מראים גם כי ב-2012 יש נשיגות דומה במרכז, בדרום ובחיפה. תמונה דומה (לא מוצגת) מתקבלת גם מחישוב על פי ממוצע היחס (להבדיל מהיחס הממוצע) בין שכר הדירה להכנסה הכספית נטו של משק הבית בקבוצת השוכרים.



איור 8 מציג את הנשיגות ביחס להכנסה הכספית נטו של משק הבית מכל המקורות. ב-2008 השתפרה הנשיגות (יחסית ל-2004) במרכז, בחיפה ובצפון; בתל אביב ובדרום היא פחתה במידה מסוימת, ובירושלים לא חל שינוי. ב-2012 מתקבלת תמונה כללית של הרעה (יחסית ל-2004) – הנשיגות פוחתת בכל האזורים מלבד חיפה, ובפרט בירושלים ובתל אביב: בשעה שבדרום, בצפון ובמרכז, נחוצה תוספת של שנת הכנסה אחת כדי לרכוש דירה, בירושלים ובתל אביב נחוצות עוד 2.5–3 שנות הכנסה.

איור 7 מציג את מחירי הדירות לפי אזורים. המחירים ב-2008 גבוהים מהמחירים ב-2004 בכל האזורים, למעט חיפה והצפון; ב-2012 הם גבוהים מהמחירים בשנים הקודמות בכל האזורים. בשנים 2004 ו-2008 היו המחירים הגבוהים ביותר בירושלים, ובשנת 2012 נטלה תל אביב את הבכורה. ב-2004 הגיעו המחירים לשפל בדרום, ולאחר מכן הצפון הופך לאזור הזול ביותר.





השתפרה מאוד עד 2008 משום שההכנסות של משק הבית עלו מאוד בשעה ששכר הדירה נותר יציב; מאז 2008 עלו מחירי השכירות במידה רבה בשעה שההכנסות עלו לאט. יוצא אפוא כי ההרעה שחלה בנשיגות בתקופה השנייה קיזזה למעשה את השיפור של התקופה הראשונה. כאשר בחנו – לפי מספר הנפשות במשק הבית – את האפשרות שהנשיגות לא פחתה בין 2004 ל-2012 הודות להצטופפות, מצאנו כי אפשרות זו נשללת שכן הנתונים מלמדים כי הצפיפות לא גדלה בתקופה זו (ראו שורה 3 בלוח 2).

לוח 2 מציג את הגורמים לכך שהכנסת משק הבית עלתה מעבר לעליית השכר למשרת שכיר. (כאמור, ההשוואה ל-2011 מהימנה יותר.) לגידול בהכנסה תרם הגידול במספר שעות העבודה של משק הבית, והדבר ביטא גידול במספר המפרנסים. נתונים אלו עולים בקנה אחד עם מגמות הגידול בשיעור ההשתתפות ועם הירידה בשיעורי האבטלה. הירידה בשיעורי המיסוי על הכנסה מעבודה תרמה אף היא לעלייה נטו בהכנסת משק הבית, בעיקר עד 2009.

6. סיכום

מהדיון שלעיל נובעות כמה מסקנות כלל-משקיות ובין-אזוריות. אשר לראשונות, (א) המדדים לנשיגות הרכישה (במונחים של שנות הכנסה) מצביעים על כך שב-2012 חלה

האיור מראה גם כי נשיגות הרכישה הנמוכה ביותר היא בירושלים, בדומה לנשיגות השכירות. הנשיגות במרכז גבוהה מאשר בתל אביב ובירושלים. אזור חיפה יוצא דופן משום שבו הנשיגות השתפרה. נשיגותה של רכישה במרכז דומה למדי לנשיגות בפריפריה, ומפרידה ביניהן שנת הכנסה אחת. תמונה דומה במהותה מתקבלת כאשר בוחנים את הנשיגות ביחס להכנסות נטו מעבודה בלבד (איור 8.1) וכן כאשר בוחנים את מחירי הדירות ביחס לחציון ההכנסה הכספית הכוללת וההכנסה מעבודה (לא מוצג).

5. דיון בממצאים

העלייה שחלה במחירי הדירות החל מ-2008 הגדילה את מספרן של שנות ההכנסה הנחוצות לרכישת דירה בכל האזורים למעט חיפה: ב-2012 הייתה נחוצה תוספת של 1–3 שנות הכנסה, יחסית ל-2004, כדי לרכוש דירה. כלומר נשיגות הרכישה, בלא התחשבות בהפחתה בעלות המימון, פחתה בדרך כלל.

תמונה שונה מצטיירת לגבי נשיגות השכירות: בהשוואה ל-2004, ב-2012 לא חלה הרעה גורפת (בכל האזורים), אף על פי ששכר הדירה עלה בכ-40% בשנים 2004–2012 (ראו לוח 1). אולם מניתוח של שתי תקופות המשנה עולה כי שיעור העלייה בהכנסה לא הקביל לשכירות: הנשיגות

ולגידול במספר שעות העבודה ובשיעורי ההשתתפות. (ג) כאשר מחלקים את תקופת המחקר לתקופות משנה מוצאים, כי ב-2004—2008 השתפרה נשיגות השכירות היות שההכנסה עלתה בשעה ששכר הדירה נותר יציב; אך בשנים 2008—2012 היא פחתה מאוד משום ששכר הדירה עלה במהירות וההכנסות של משק הבית צמחו לאט. הפחתה זו קיזזה את השיפור שחל לפני כן.

אשר למסקנות הבין-אזוריות, ירושלים מתאפיינת בנשיגות הנמוכה ביותר (קשה ביותר להשיג דירה) וחיפה – בנשיגות הגבוהה ביותר. קיים פער ניכר בין הנשיגות באזור המרכז לבין הנשיגות בתל אביב ובירושלים.

הרעה בהשוואה ל-2004, ובדרך כלל נדרשת תוספת של 1—3 שנות הכנסה כדי לרכוש דירה (אזור חיפה יוצא דופן). לעומת זאת, המדדים לנשיגות הדיור בשכירות מציגים תמונה שונה: אף על פי שמחירי השכירות עלו במחזור הנוכחי, כאשר משווים את נשיגות השכירות ב-2012 לנשיגותה ב-2004 אין מוצאים הרעה גורפת, בכל האזורים; כל המדדים מראים כי בחלק מהאזורים הנשיגות עלתה ובאחרים – פחתה. (ב) היציבות בנשיגותה של השכירות פירושה שההכנסה של משק הבית ושכר הדירה גדלים בשיעורים דומים; ההכנסה של משק הבית גדלה הודות לעלייה הכללית של השכר במשק, לירידה במיסוי על עבודה,

לוח 1: ההכנסה, שכר הדירה ומחירי הדירות - שיעורי השינוי (%), ממוצעים שנתיים, 2004 עד 2012

השינוי (%)		
2012-2008	2008-2004	2012-2004
1. שכר הדירה ומחירי הדירות¹		
41.1	2.0	43.9
47.5	12.7	66.3
2. ההכנסה²		
10.5	12.4	24.1
16.4	21.7	41.6
18.7	24.3	47.5
14.2	26.8	44.9
5.3	8.3	14.1

¹ המקור: הלמ"ס, נתונים רבעוניים.

המקור: סקר הוצאות המשפחה של הלמ"ס ועיבודי בנק ישראל

לוח 2: אינדיקטורים לשעות העבודה, למיסוי ותשלומי החובה ולצפיפות במשק הבית

2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
1. המספר השבועי של שעות העבודה,								
48.8	46.6	46.4	45.4	46.3	45.7	43.6	43.4	43.4
כלל משק הבית								
42.0	36.8	36.5	36.3	37.0	36.2	35.0	35.1	34.9
ראש/ת משק הבית ובן/ בת הזוג								
6.7	9.8	9.9	9.1	9.4	9.4	8.6	8.3	8.5
אינו/אינה ראש/ת משק הבית ובן/ בת הזוג								
1.35	1.31	1.3	1.27	1.27	1.25	1.22	1.20	1.18
2. מספר המפרנסים הממוצע במשקי הבית								
3.29	3.34	3.33	3.34	3.32	3.30	3.32	3.33	3.33
3. מספר הנפשות במשק הבית								
10.3	10.3	10.0	9.7	9.4	9.4	10.1	9.4	8.8
4. שיעור העצמאים בקרב העובדים (%)								
21.0	21.0	21.6	21.3	23.0	24.1	23.7	24.8	26.1
5. שיעור המסים ותשלומי החובה מההכנסה מעבודה ברוטו (%)								

המקור: סקר הוצאות של הלמ"ס ועיבודי בנק ישראל