|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בנק ישראל**  דוברות והסברה כלכלית |  | ‏ירושלים, כ"א באדר א', תשע"ט  26 בפברואר 2019 |

הודעה לעיתונות:

מתוך לקט ניתוחי מדיניות וסוגיות מחקריות של בנק ישראל שיפורסם בקרוב:

**השינויים בשיעור רוכשי דירה ראשונה בקרב צעירים על פי רמת ההכנסה**

* **שיעור רוכשי דירה ראשונה בקרב שכירים בני 25–35 בכל רמות ההכנסה עלה בין השנים 2007 ו-2016.**
* **הקשר בין הכנסת משק הבית לבין ההסתברות של צעירים בני 25–35 לרכוש דירה ראשונה היה חזק יותר בשנים 2015–2016 מאשר בשנים שקדמו לעלייה המואצת של מחירי הדיור – 2007–2008.**

עבודה שנכתבה על ידי ויקי רובשבסקי-בנית מחטיבת המחקר בבנק ישראל ותתפרסם בקרוב ב"לקט ניתוחי מדיניות וסוגיות מחקריות" מנתחת את השינויים בשיעור רוכשי דירה ראשונה בקרב צעירים על פי רמת ההכנסה. הניתוח מתבסס על עיבוד קבצי נתונים מפורטים של מבצעי עסקאות דיור וקבצי הכנסות שנתיות של שכירים במשק. מהניתוח עולה כי שיעור רוכשי דירה ראשונה בקרב שכירים בני 25–35 מקרב השכירים בני אותו הגיל שלא הייתה בבעלותם דירה, עלה מרמה של כ-2 אחוזים לשנה בשנים 2007 ו-2008 לרמה של כ-4 אחוזים בשנים 2015 ו-2016 (איור 1). עם זאת, חשוב לציין שהעלייה בשיעור רוכשי דירה ראשונה שמזוהה בנתונים אינה משקפת ירידה בנטל הכלכלי על משקי בית צעירים, שכן התפתחות זו התאפשרה, בין היתר, באמצעות הארכה של תקופת החזר המשכנתה, וייתכן שהיא לוותה גם בהתפשרות על מאפייני הדירות הנרכשות. למרות שבשנים 2011 ו-2014 נצפתה ירידה זמנית בשיעור רוכשי דירה ראשונה צעירים בשל המחאה החברתית (שנת 2011) וההמתנה לתוכנית מע"מ אפס שבסופו של דבר לא יצאה אל הפועל (שנת 2014), היקף הרכישות עלה בחדות מייד אחריהן.

**איור 1: שיעור רוכשי דירה ראשונה מתוך סך הפוטנציאל,**

**צעירים בני 25 עד 35, 2007 עד 2016\***

\* משקי הבית בהם המבוגר הוא בגיל 25 עד 35 שרכשו דירה ראשונה בשנה מסוימת ביחס לכלל משקי הבית של שכירים שלא הייתה בבעלותם דירה בתחילת אותה השנה.

המקור: עיבודי בנק ישראל לנתוני רשות המיסים

מניתוח רכישת הדירות של השכירים הצעירים על פי מאפייני משק הבית עולה כי העלייה בשיעור השנתי של רוכשי דירה ראשונה התרחשה בכל רמות ההכנסה, אך העלייה בשני חמישוני ההכנסה הגבוהים בולטת ביחס לעלייה בחמישוני ההכנסה הנמוכים יותר. אמידה של שיעור רוכשי דירה ראשונה בקרב משקי בית בהם המבוגר במשק הבית הוא בגיל 25 עד 35, הכוללת את המאפיינים הדמוגרפיים של משק הבית ואת חמישון ההכנסה (בקרב הצעירים)[[1]](#footnote-1) בכל אחת מהשנים 2007 עד 2016 מצביעה על ההשפעה המשמעותית של רמת ההכנסה של משק הבית על ההסתברות לרכוש דירה ראשונה. על פי האמידה הפער הממוצע בשיעור רוכשי הדירה בין שני משקי בית בעלי מאפיינים דומים, שאחד מהם השתייך לחמישון העליון ואחד לחמישון התחתון, עמד בשנים 2007 ו-2008 על מעט יותר משתי נקודות אחוז. בשנים 2015 ו-2016 פער זה עמד על יותר מ-5 נקודות אחוז, עלייה של כ-3 נקודות אחוז בפער הממוצע בהסתברות לרכוש דירה כאשר זה נמדד על פני כלל אוכלוסיית המדגם (איור 2). עלייה זו היא מובהקת סטטיסטית ומבטאת ככל הנראה את התרחבות הפער בין משקי הבית החזקים כלכלית לאלו החלשים יותר מבחינה כלכלית ביכולת לגייס את ההון הנדרש לרכישת דירה (הון עצמי ויכולת החזר לגיוס משכנתא), עם העלייה במחירי הדירות.

**איור 2: הקשר בין חמישון ההכנסה**

**לבין ההסתברות לרכוש דירה, בשנים 2007–2016\***

\* האפקט השולי הממוצע של חמישון ההכנסה על ההסתברות לרכוש דירה. מבוססי על תוצאות רגרסיה.

המקור: "השינויים בשיעורי רוכשי דירה ראשונה בקרב צעירים על פי רמת הכנסה בשנים 2016-2007", לקט ניתוחי מדיניות וסוגיות מחקריות, בנק ישראל.

סימולציה לבחינת ההסתברות המצטברת של רווק בגיל 25 המתגורר במרכז, מתחתן בגיל 29 והופך להורה בגיל 32 לרכוש דירה ראשונה עד גיל 35 מצביעה על עלייה בהסתברות זו בכל רמות ההכנסה אך היא בולטת במיוחד ברמת ההכנסה הגבוהה. כך, ההסתברות המצטברת של משק בית טיפוסי, כאמור, המשתייך לחמישון ההכנסה הגבוה, לרכוש דירה במהלך 11 שנים (מגיל 25 עד גיל 35 כולל) עלתה מ-45 אחוזים, על פי ההתנהגות של משקי בית צעירים בשנת 2007 ל-71 אחוזים על פי התנהגות משקי הבית בשנת 2016. עיקר העליה התרחשה אחרי שנת 2011. ההסתברות המצטברת של משק בית טיפוסי דומה המשתייך לחמישון התחתון לרכוש דירה ראשונה עלתה באותה התקופה מ-14 אחוזים ל-28 אחוזים (איור 3).

**איור 3: הקשר בין חמישון ההכנסה לבין ההסתברות לרכוש דירה במהלך 11 השנים שבין גיל 25 לגיל 35, על פי חמישוני הכנסה,2007, 2011 ו- 2016**

המקור: "השינויים בשיעורי רוכשי דירה ראשונה בקרב צעירים על פי רמת הכנסה בשנים 2016-2007", לקט ניתוחי מדיניות וסוגיות מחקריות, בנק ישראל.

1. חמישון ההכנסה חושב לכל משק בית ביחס לצעירים ילידי אותו שנתון. [↑](#footnote-ref-1)