

## מימון, סבסוד ופרוגרסיביות במשכנתאות הממשלתיות, 1976 עד 1984

משה בר-נתן\*

### עיקר הממצאים

הכלי המרכזי שבו משתמשת הממשלה לתמיכה במשתכנים הוא האשראי המוכון לדיר, וכשליש ממנו מהוות המשכנתאות של משרד השיכון לזוגות צעירים. בעבודה זו נאמדו ההטבות הגלומות במשכנתאות אלה, וכן שיעורי המימון – משקלן של המשכנתאות במחיר דירה ממוצעת – בשנים 1976 עד 1984. התקופה הנחקרת מתחלקת לשניים: עידן המשכנתאות הלא-צמודות, שנסתיים ביולי 1979, ועידן המשכנתאות הצמודות. כיוון שהיקף המשכנתאות ותנאיהן אינם אחידים לכל הזוגות הצעירים, בחנו בנפרד את הקבוצה הזכאית לסיוע מזערי, את זו הזכאית לסיוע מרבי וכן את ההפרשיות ביניהן. מתברר, כי מיד עם הצמדת המשכנתאות, ביולי 1979, עלה המענק הצפוי לשתי הקבוצות עלייה תלולה – מ-3 אחוזים ל-10 אחוזים ממחיר דירה בקבוצת המינימום ומ-20 אחוזים לכמחצית בקבוצת המקסימום. משנת 1980 ואילך אנו עדים לירידה מתמשכת של היקף המענק, ושיעוריו הממוצעים בשנים 1980 עד 1984 היו כ-8 אחוזים ממחיר דירה לקבוצת המינימום וכשליש ממחיר דירה לקבוצת המקסימום. התרחבות הסובסידיה הביאה לגידולו של הביקוש למשכנתאות, ולפיכך גדל ערך המענק השנתי לכלל הזוגות הצעירים במידה ניכרת – מ-20 עד 25 מיליוני דולרים בשנת 1978 ל-90 עד 100 מיליון ב-1983.

אל גידול הסובסידיה נלוו שיפורים נוספים בתנאי הסיוע לזוגות צעירים: גידול חלקן של המשכנתאות במחיר דירה, הגברת הוודאות לגבי הסובסידיה הצפויה, הארכת תקופת ההחזר של המשכנתא ופריסה נוחה יותר של ההחזרים. שילוב הגורמים האלה השפיע על הביקוש לדיר, על שוק הבנייה, על גובה ההזרמה הממשלתית ועל שוקי הכספים לטווח ארוך.

מחקר זה מראה, שבחלקן של המשכנתאות במחיר דירה (ממוצעת) התחוללו תנודות רבות, בעיקר בגלל אי עדכון המשכנתאות בתקופת האינפלציה הדהרת. כך, למשל, זוג צעיר בעל ניקוד נמוך, שרכש דירה באמצע שנת 1980, קיבל משכנתא מוכונת שכיסטה כשליש ממחיר דירה, ואילו בסוף 1983 כיסטה המשכנתא לזוג כזה רק כ-17 אחוזים ממחיר דירה. לתנודות אלה, שמקורן בשיקולים קצרי טווח, נודעת השפעה שלילית על הענף: הן מוסיפות על אי-הוודאות השוררת בשוק הדירות ומקשות על הקבלנים וחברות הבנייה את איתור מגמת השוק ואת תכנון היקפה של הבנייה בעתיד. יתירה מזו: התנודתיות משמיטה את הבסיס שעליו מושתתת הפרוגרסיביות: זוגות צעירים השייכים לאותה קבוצת זכאות, אך מימשו את זכאותם במועדים שונים, קיבלו סבסוד ומימון בשיעורים שונים. כמו כן נפגעת ההפרשיות שבין קבוצות הזכאות.

\* מחלקת המחקר של בנק ישראל.

תודתי נתונה לדוד לוי על תרומתו הרבה בראשית העבודה, ולעמי צדיק – על עזרתו בהמשכה. כמו כן אני מודה לכללני מחלקת המחקר על הערותיהם המועילות.

עוד מתברר, כי "מתנה" שקיבלה קבוצת הסיוע המרבי, הכוללת בעיקר זוגות צעירים יוצאי משפחות מרובות ילדים, גבוהה פי 4.5 מאז שניתנה לקבוצת הסיוע המזערי, כי המשכנתא שקיבלה הקבוצה הראשונה כפולה מזו שקיבלה האחרונה, וכי גם בפריסת ההחזרים נהנתה הקבוצה הראשונה מתנאים נוחים יותר (אף שהסיכון במתן הלוואות לקבוצה זו גבוה יותר).

במשך התקופה הנחקרת הפחית משרד השיכון את הדירוגיות בסיוע (הקטין את מספר הקבוצות באמצעות איחוד כמה מהן), ועל פי אומדנים חלקיים נפגעה כתוצאה מכך קבוצת הסיוע האמצעית (1,000 עד 1,400 נקודות). לפיכך יש לקבוצה זו תמריץ משמעותי לדחיית רכישתן של דירות עד לצבירת מספר נקודות העולה על 1,400.

### 1. מבוא

פעולות הממשלה בתחום השיכון מתנהלות בשני מישורים מרכזיים: מערכת הבנייה המסועפת והסיוע הרביצדרי לאוכלוסייה, בעיקר לזו החסרה דיור תקני. מהותו של הדיור התקני נקבעת אחת לכמה שנים בידי הממשלה, והתקן נסב על שטח הדירה, על מספר החדרים, על רמת הבנייה ועל תנאי הסביבה. ההטבות הכלכליות לזכאים — מהן ישירות ומהן עקיפות. הסיוע המאסיבי ביותר הוא בדרך של אשראי מוכוון לדיור, שהמדינה נותנת במישרין. סיוע ישיר אחר, שני במשקלו, ניתן בדרך של השכרת דירות — בעיקר דירות שכבעלות המדינה — בשכר דירה נמוך, ולעיתים באמצעות השתתפות בתשלום שכר הדירה.

לאשראי המוכוון לדיור נודעת חשיבות בשני תחומים מרכזיים: בתחום המוניטרי, כגורם להרחבה מוניטרית<sup>1</sup>, ובתחום השיכון — כמשתנה המשפיע על הביקוש לדיור. כשליש מאשראי זה מהוות המשכנתאות המוכוונות של משרד השיכון לזוגות צעירים. מטרתה של עבודתנו זו היא לאמוד את ההטבות הגלומות במשכנתאות אלה, וכן את שיעורי המימון — משקלן של המשכנתאות במחיר דירה — בשנים 1976 עד 1984.

בחלקה הראשון של התקופה הנחקרת העניקה הממשלה משכנתאות לא-צמודות בריבית נומינלית קבועה. מחמת האצת האינפלציה בהמשך התקופה, הצמידה הממשלה משכנתאות אלה למדר המחירים לצרכן, החל מאמצע 1979. ננתח שינוי זה, ונבחן את השפעתו על ערך הסוכסידה הכוללת הגלומה במשכנתאות.

את ערך המענק הגלום במשכנתאות המוכוונות קובעת הממשלה באמצעות שני כלים חלופיים: סכום המשכנתא ושיעורה של הריבית הריאלית יחסית לריבית השוק. נבדוק את התפתחותו של השימוש בשני כלים אלה במשך התקופה הנחקרת, וננתח את משמעות השינויים שחלו בהם.

היקף האשראי לדיור ומחירו תלויים ברקע הסוציאלי והכלכלי של המשתכנים, ובקביעתם יש משום חלוקה-מחדש של ההכנסות והגדלת עושרם של פרטים. השווינו בין התמיכות לשתי קבוצות אוכלוסייה הזכאיות לסיוע — המזערי והמרבי — כדי לבחון את מידת הפרוגרסיביות שסבסוד ואת התפתחותה על פני זמן.

העבודה מחולקת לשלושה פרקים. בפרק 2 מוצגים מאפייני שוק המשכנתאות והיבטים של התערבות הממשלה בשוק זה. בפרק 3 מנתחת הסוכסידה הגלומה במשכנתאות המוכוונות-למקורותיה, ומנסות משוואות לאמידתה. בפרק 4 נדונים הממצאים האמפיריים, תוך הבחנה בין תקופות המשנה.

<sup>1</sup> וזאת משום שאין קשר בין גיוס ההון של הממשלה לטווח ארוך לבין היקף האשראי המוכוון לדיור.

## 2. מאפייני שוק המשכנתאות והתערבות הממשלה

פרטים לווים בכפיפות למגבלות שונות, נוסף על שיעור הריבית. את ההלוואות ניתן לראות כסדרה של תשלומים עתידיים, שהמלווה קונה תמורת ההלוואה שהוא נתן ללווה. מידת הביטחון (או הסיכון) של המלווה תלויה בכמה גורמים, הקובעים בסופו של דבר את שיעור הריבית, ואלו החשובים שבהם:

א. היחס בין ערך ההלוואה לערך הנכס הממושכן: אם הלווה אינו עומד בתשלומיו, יכול המלווה למכור את הערובה שניתנה תמורת המשכנתא (בדרך כלל הדירה). מסיבות שונות, כגון תנאי השוק, המחיר שניתן לקבל בעד הדירה נמוך מערך ההלוואה. ככל שהיחס בין ערך ההלוואה לערך הדירה נמוך יותר, הסיכון קטן יותר.

ב. האפשרות למימוש המשכנתא: ככל שקשה יותר להוציא את הדייר הגר בדירה הממושכנת, הסיכון במתן המשכנתא גדול יותר.

ג. אורך תקופת ההלוואה — המלווים מאמינים, בדרך כלל, שככל שתקופת ההלוואה ארוכה יותר, הסיכון שלהם גדול יותר.

ד. גודל ההחזר ביחס להכנסה השנתית של הלווה (ו/או ערבייו): ככל שהיחס נמוך יותר, הסיכון קטן יותר.

ה. קביעות התעסוקה של הלווה ושל ערבייו.

ו. מצב בריאותו, גילו וגודל משפחתו של הלווה ושל ערבייו.

מכאן נרור, שבבחירת ההלוואה עומדות בפני הלווה כמה וכמה אפשרויות — צירופים אלטרנטיביים של תנאים — והקלה בתנאי אחד באה תמורת הקשחה באחר. כך, לדוגמה, יירש הלווה לשלם ריבית גבוהה יחסית, כשהיחס בין ההלוואה לערך הדירה גבוה יחסית, וריבית נמוכה יותר — כשתקופת ההחזר קצרה יותר. לווים בעלי הכנסה נמוכה, או לאיציבה, או בעלי עבודה בלתי קבועה (תכונות המאפיינות בדרך כלל זוגות צעירים) יחויבו בריבית גבוהה יחסית.

כללים אלו, הקובעים את תנאי ההלוואות בשוק החופשי, אינם חלים על המשכנתאות המוכוונות: בהלוואות שמשדר השיכון נתן לזוגות הצעירים, אין מבחינים בין הזוגות לפי מידת הסיכון הכרוכה בהלוואות הניתנות להם. רבים מן הזוגות הצעירים לא היו מקבלים בשוק החופשי הלוואות בתנאי משדר השיכון, כי לא היו עומדים בתנאי הביטחון של המלווה. מכאן שיש במשכנתאות של משדר השיכון רכיב של סובסידיה בלתי ניתן לכימות, שמקורו בסיכון המלווה.

את הסובסידיה הגלומה במשכנתאות המוכוונות ניתן לאמוד תיאורטית משתי נקודות מבט — זו של הממשלה או המשק, וזו של הלווה. גם בתנאי שוק משוכלל לא תמיד הסובסידיה זהה לפי שתי ההגדרות. מנקודת ראותה של הממשלה שיעור הריבית הריאלי הלא־מסובסד צריך לכלול, נוסף על מחירו של גיוס ההון, גם את הוצאות התיווך שלה או של הבנקים הפועלים בשמה, וכן פרמיית ביטוח בעד הסיכון הכרוך במתן ההלוואה. אמירת הסובסידיה מנקודת המבט של הלווה היא ניסיון לאמוד את ערך הסובסידיה בדרך של הצעה להחליפה במענק (שאינו מותנה ברכישת דירה): שואלים את הפרטים מהו סכום המענק המינימלי שהיו מוכנים לקבל במקום ההלוואה המסובסדת, וסכום זה יכול לשמש אינדיקטור לתועלת הפרט מההלוואה. הואיל ולפחות לחלק מהזוגות הצעירים הוצעה ההלוואה כאפשרות יחידה, מדובר למעשה בסובסידיה מותנית.

עבודה זו מתמקדת בסובסידיה מנקודת ראות הלווה. הבחנו בין הסובסידיה הצפויה כיום מתן ההלוואה לבין הסבסוד בריעבר, וההבדל בין שני גדלים אלה בפועל נובע מההאצה האינפלציונית בשנים האחרונות. אנו דנים בגודל הסובסידיה הצפויה, שהיא המשתנה הרלבנטי המשפיע על הביקוש לדירות, ואילו את הסבסוד שנוצר בריעבר אנו רואים כתשלום העברה, המשפיע על שוק הדירות רק בעקיפין, בהגדילו את עושרם של פרטים.

## 3. אומדן הסובסידיה הגלומה בהלוואות משרד השיכון לזוגות צעירים

היקף הסיוע לזוגות צעירים בקבוצות הניקוד השונות תלוי, בין השאר, ביישוב שבו קונה הזוג את דירתו ובשאלה אם אחר (לפחות) מכני הזוג הוא משוחרר צה"ל. יישובי הארץ מתחלקים, מבחינה זו, לשלוש קבוצות: ירושלים, אזורי פיתוח ושאר היישובים. בעבודתנו נבחן את השכבה הרחבה ביותר של הזוגות — משוחררי צה"ל הרוכשים דירות בכל יישובי הארץ, פרט לירושלים ולאזורי פיתוח. תנאי המשכנתאות המוכוונות ייבחנו בהשוואה לתנאי המשכנתאות האלטרנטיביות, דהיינו המשכנתאות החופשיות, שנותנים הבנקים המסחריים (בריבית נקובה של 7.5 אחוזים).

עד יולי 1979 ניתנו משכנתאות לא־צמודות בריבית נומינלית קבועה, הנמוכה מריבית השוק. גובה המשכנתא ושיעור הריבית נקבע בהתאם לקבוצת הניקוד של הזכאי, ורוב המשכנתאות ניתן בתנאים של תשלומים קבועים. מבנה תשלומים זה טמן כחובו נטל כבד־יחסית בתחילת הפירעון — אולם בשיעורי הריבית והאינפלציה ששררו או התקבלה מריבית הסובסידיה כבר בתום שנתיים ממועד קבלת המשכנתא. (ראה יריב, 1984.) האצת האינפלציה הפכה את המשכנתאות הלא־צמודות למעין מענק, ולפיכך הוחל, באמצע 1979, במתן משכנתאות צמודות (שעדיין יש בהן רכיב לא־צמוד קטן, המכיל סובסידיה גדולה). גם חלקן העיקרי, הצמוד, של המשכנתאות מכיל סובסידיה, הנובעת משני מקורות: (1) סכסוד הריבית: הריבית הריאלית האפקטיבית על המשכנתאות המוכוונות נעה בין אפס ל־6 אחוזים, וזאת לעומת ריבית ריאלית בת 8 אחוזים על המשכנתאות החופשיות. (2) סכסוד ההצמדה: את התשלומים הצמודים התורשיים של המשכנתאות מעדכנים אחת לשלושה חודשים — לעומת ערכון חודשי של המשכנתאות החופשיות. ברור, כי בשיעורי האינפלציה ששררו במשק הישראלי בשנים האחרונות, עדכון תלת־חודשי יצר סובסידיה משמעותית.

נציג להלן את אופן היישוב של מקורות הסכסוד. תחילה נפריד ביניהם, לשם הפשטות, ואחר כך נציג לוחות, המרכיבים את כולם יחד, וכן את התפתחות הסכסוד על פני זמן.

## א. סכסוד ההלוואה הלא־צמודה

כאמור, עד אמצע 1979 ניתנו משכנתאות לא־צמודות, שהחזריהן היו קבועים נומינלית. משקל הסובסידיה במשכנתא היה<sup>2</sup>:

$$(1) \quad SN = 1 - (a_0/a_1),$$

כאשר  $SN$  = שיעור הסכסוד הגלום בהלוואה הבלתי צמודה;  $a_0$  = ההחזר הנומינלי הקבוע של המשכנתא המוכוונת, בריבית נומינלית,  $i_0$ , לתקופה  $t$ ;  $a_1$  = ההחזר הנומינלי של הלוואת שוק בריבית ריאלית,  $r_1$ , ושיעור האינפלציה הצפוי לתקופה  $t$  —  $\Pi$ .

## ב. סכסוד ההלוואה הצמודה

בסכסוד המשכנתאות הצמודות יש, כאמור, שני רכיבים: סכסוד הריבית וסכסוד ההצמדה. חישוב סכסודה של הריבית דומה לזה של ההלוואה הלא־צמודה:

$$(2) \quad SI = 1 - (b_0/b_1),$$

כאשר  $SI$  = משקל סכסודה של הריבית במשכנתא;  $b_0$  = החזר התורשי הריאלי של הלוואה  $A$  בשיעור ריבית מסובסד  $r_0$  לתקופה  $t$ ;  $b_1$  = גובה החזר התורשי הריאלי בשיעור ריבית השוק,  $r_1$ .

<sup>2</sup> כאשר התשלומים אינם קבועים נומינלית, החישוב מורכב יותר: מחשבים את הערך הנוכחי של החזרים לעומת ערך ההלוואה.

בכחינת הסבסוד הנובע מתנאי ההצמדה, ניתן לנתח את ההחזרים לפי מחזורים של כל שלושה החזרים צופים: החזר הראשון במחזור נשחק בשיעור אינפלציה של חודש אחד; החזר השני נשחק בשיעור אינפלציה של חודשיים, השלישי — בשיעור של שלושה חודשים, וחזר חלילה. אם נהוון את שלושת החזורים לחודש העדכון, נקבל את שיעור הסבסוד הטמון בשיטה זו. משקל סבסוד ההצמדה במשכנתא<sup>3</sup> (SL) יהיה:

$$(3) \quad SL = 1 - \frac{1}{3} \sum_{i=1}^3 \frac{1}{(1 + \Pi)^i}$$

משקל הסבסוד הכולל במשכנתאות הצמודות אינו סיכום פשוט של סבסוד הריבית וסבסוד ההצמדה, שכן יש ביניהם קיזוז חלקי: ככל שסבסוד הריבית גבוה יותר, ערך החזר החודשי, שהוא הבסיס לסבסוד ההצמדה, נמוך יותר.

משקלה של סך הסוכסדיה במשכנתא הוא ממוצע משוקלל של הסוכסדיה הגלומה בהלוואה הלא צמודה ושל זו הגלומה בהלוואה הצמודה:

$$(4) \quad ST = w(SI + SL - SI \times SL) + (1 - w)SN,$$

כאשר  $w =$  משקל המשכנתא הצמודה בסך המשכנתא,  $w = 0$  עד לשנת 1979.

#### 4. ממצאים אמפיריים

שיעורי הסבסוד הגלומים במשכנתאות תלויים, לכל אורך התקופה הנחקרת, בשיעור האינפלציה הצפוי בטווח הארוך, שכן החזר המשכנתאות נפרש על פני תקופה ארוכה — כ־8 עד 12 שנים בעידן המשכנתאות הלא־צמודות וכ־20 עד 25 שנים מאז הצמדתן. לא ברור, כיצד נונים הפרטים את הציפיות האינפלציוניות בטווח כה ארוך, ולכן הונח, ששיעור האינפלציה השנתי הצפוי בכל רביע הוא שיעור השינוי ברמת המחירים באותו רביע לעומת המקביל לו אשתקד. בעידן המשכנתאות הלא־צמודות התקבלה מרבית הסוכסדיה בתוך שנתיים (ראה יריב, 1984), כך שטעות באומדן האינפלציה שהפרטים צופים לטווח הארוך לא השפיעה על גובה הסבסוד אלא במידה זעירה. לא כן בעידן המשכנתאות הצמודות, שבהן תלוי חלק ניכר מהסוכסדיה בשיעור האינפלציה לכל אורך חיי ההלוואה, ולפיכך השפעתה של טעות כזאת על אומדני הסבסוד גדולה יותר. כדי להימנע ככל האפשר מאומדן יתר של הסוכסדיה, הונח ששיעורי האינפלציה הצפויים נמוכים משיעוריה בפועל. (ראה לוח 1.)

בניתוח ההתפתחויות במשכנתאות המוכוונות הבחנו בשלושה גדלים מרכזיים: (א) שיעור המימון — משקלה של המשכנתא במחיר דירה ממוצעת; (ב) הסוכסדיה הצפויה לשקל הלוואה; (ג) משקלה של הסוכסדיה הצפויה במחיר דירה ממוצעת — מכפלה של שני הראשונים. כאמור, בחלקה הראשון של התקופה הנחקרת העמידה הממשלה לרשות הזוגות הצעירים משכנתאות לא־צמודות בריבית הנמוכה מריבית השוק. ביולי 1979 הוצמדו המשכנתאות, וחלו שינויים בגדלים המוזכרים לעיל. בניתוח נבחין בין שתי תקופות אלה — הן לגבי קבוצת הסיוע המזערי והן לגבי קבוצת הסיוע המרבי. לא נעסוק בקבוצות שבין שני הקצוות.

אחת השאלות המרכזיות בכחינת הפרוגרסיביות שבסיוע היא שאלת הקריטריונים שלפיהם נקבעת רמתו. כל זוג צעיר, שלא היתה בבעלותו דירה ולא קיבל בעבר סיוע ממשלתי לדיוור, זכאי להסתייע

<sup>3</sup> עד נובמבר 1981 עודכנו ההחזרים אחת לחצי שנה. לפיכך הנוסחה היא:

$$SL = 1 - \frac{1}{6} \sum_{i=1}^6 \frac{1}{(1 + \Pi)^i}$$

## לוח 1

שיעור האינפלציה בפועל ושיעורה הצפוי, 1976 עד 1984  
(אחוזים לשנה)

התקופה (רביעים)	האינפלציה בפועל	האינפלציה הצפויה
III/77-I/76	32	32
IV/77	40	40
I/79-I/78	51	50
II/79	65	60
IV/79-III/79	93	70
III/83-I/80	122	120
IV/84-IV/83	459	300

במימון מטעם משרד השיכון. גובה ההלוואה נקבע על פי "שיטת הניקוד", הכוחנת את מצבו הכלכלי והחברתי של הווג, מבטאת מצב זה בנקודות, ומדרגת את הווג באחת מארבע קבוצות ניקוד. הקריטריונים ב"שיטת הניקוד", החל משנת 1983, הם: משך זמן הנישואין של הווג, מספר ילדיו, ומספר האחים והאחיות של הבעל ושל האשה. (עד 1983 היה קריטריון נוסף — גובה ההכנסה — והוא בוטל כדי לפשט את קביעת הזכאות). ככל שמספר הנקודות של בני הווג עולה, גדל סכום ההלוואה וכן ההטבות הגלומות בה. גובה ההלוואה משתנה כהתאם ליישוב שבו יבחרו בני הווג לגור. אם אחד מבני הווג שירת בצה"ל, תהיה ההלוואה שהווג מקבל, בכל קבוצות הניקוד, גדולה מזו שמקבלים אלה שלא שירתו. נראה, כי שיטת הניקוד היא פרוגרסיבית, למרות שאין בה קריטריונים כלכליים טהורים. הפרוגרסיביות נובעת מהקשר השלילי הדוק שיש בארץ בין ההכנסה-לנפש ובין גודל משק הבית<sup>4</sup> — אחד הקריטריונים העיקריים בשיטה. אמנם גודל משפחות המוצא, אינו מעיד בהכרח על רמת ההכנסות של הווגות הצעירים, ולפעמים זוג של יוצאי משפחות מרובות ילדים נהנה מהכנסות שוטפות גבוהות — אך בקשר האמור יש כדי להצביע על הצבר הרכוש במשפחות המוצא, ומכאן — גם על כושרן הפוטנציאלי לסייע לווג הצעיר.

## א. עידן המשכנתאות הלא-צמודות

בתקופה זו קיבלה קבוצת הסיוע המזערי, בממוצע, משכנתא מוכוונת, ששיעורה כ־17 אחוזים ממחיר דירה (דיאגרמה 1), והיה גלום בה מענק של כ־7 אחוזים ממחיר זה. ממוצעים אלה משקפים רמה גבוהה יחסית בתחילת התקופה ונמוכה בסופה: בתחילת 1976 קיבלה קבוצת הסיוע המזערי משכנתא מוכוונת בגובה של כ־22 אחוזים ממחיר דירה, בריבית של 16 אחוזים לשנה. הואיל ושיעור האינפלציה הצפוי היה כ־32 אחוזים לשנה, היה גלום במשכנתא מענק ששיעורו כ־40 אחוזים מערכה, ובסך הכול כ־9 אחוזים ממחיר דירה ממוצעת. (ראה לוח 2.) בהמשך התקופה, עם האצת האינפלציה, הועלו שיעורי הריבית (אחת לשנה), ועמדו בממוצע על כמחצית משיעור האינפלציה בפועל. העלאות אלה לא מנעו את העמקת הסבסוד הגלום במשכנתאות, והוא הגיע בשנת 1978 עד למחצית מערכו. ברם, סכומי המשכנתאות לא עודכנו ריאלי, כך שבסוף התקופה הראשונה פחת שיעור המימון ל־9 אחוזים ממחיר דירה, ושיעור המענק ירד לכ־3 אחוזים ממחיר הדירה. (ראה דיאגרמות 2 ו־3.)

קבוצת המקסימום קיבלה בתקופה הראשונה משכנתא מוכוונת, שמימנה, בממוצע, כ־34 אחוזים ממחיר דירה (לוח 3), וה"מתנה" הגלומה במימון זה היתה שוות ערך לכ־27 אחוזים ממחירה. במהלך תקופה

<sup>4</sup> ראה, למשל, שנתון סטטיסטי לישראל 1982, לוח י"א/4, שממנו עולה, כי יש קשר שלילי הדוק בין גודל משק הבית לבין ההכנסה הממוצעת לנפש.

דיאגרמה 1

שיעור המימון לקבוצת הסיוע המזערי ולקבוצת הסיוע המרבי, ע"ס 1976 עד 1984 (משקל המשכנתא במחיר דירה)



זו נשמרה יציבות בעומק הסבסוד יחסית למשכנתא; שיעור הריבית הנומינלי עמד על כ-6-7 אחוזים, אולם באמצע 1977 קוצר משך ההחזר מ-20 ל-12 שנה. גם בקבוצה זו נשחק ערכן הריאלי של המשכנתאות, ובסוף התקופה הראשונה הן מימנו כ-23 אחוזים ממחיר דירה ממוצעת, לעומת כ-33 אחוזים בתחילתה. שחיקה זו הקטינה את שיעור המענק במידה ניכרת — לכ-20 אחוזים ממחיר דירה. (ראה דיאגרמות 1 ו-3.)

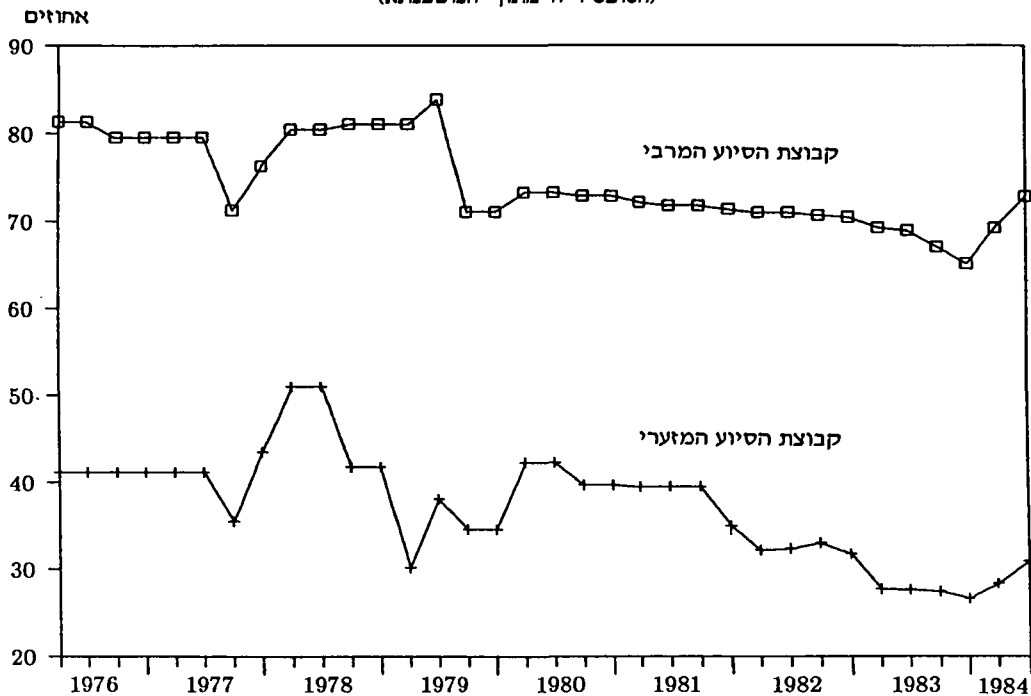
ב. עידן המשכנתאות הצמודות

תקופת המשכנתאות הלא-צמודות אופיינה כעלייה מתמשכת של שיעורי האינפלציה. כדי לשמור על היקפו של עומק הסבסוד יחסית למשכנתא, הועלו בתקופה זו שיעורי הריבית, ומשך ההחזר קוצר. כמו כן צומצמו שיעורי המימון, כך שמשקל ה"מתנה" במחיר דירה ירד ירידה ניכרת. למרות זאת, רמתו של החזר המשכנתא ההתחלתי יחסית לשכר החודשי נטו נשארה בסוף התקופה דומה לזו של תחילתה — כ-36 אחוזים. החישובים מראים, כי ניסיון לשמור על שיעור החזר זה, ללא שינוי בשיעור המימון, היה מעמיק את הסובסידיה מכ-9 אחוזים לכ-16 אחוזים ממחיר דירה; לחלופין — שמירה על שיעור סובסידיה של 9 אחוזים, ללא שינוי בשיעור המימון, היתה מעמידה את שיעור החזר ההתחלתי על כ-70 אחוזים מן השכר החודשי הממוצע נטו.

אמנם, באינפלציה של כ-60 אחוזים לשנה, כשיעורה באמצע 1979, יורד שיעור החזר הריאלי במשך שנה וחצי לכמעצית, כך שבעיית החזר הגבוה קיימת רק במשך תקופה קצרה יחסית — אולם בהעדר שוק הון תופשי, שבאמצעותו יהיה ניתן לממן את החזר בתקופות הראשונות ולגשר על זרמי הכספים

## דיאגרמה 2

שיעור הסבסוד הגלום במשכנתאות לקבוצת הסיוע המזערי לקבוצת הסיוע המרבי, 1976 עד 1984  
(הסובסידיה מתוך המשכנתא)



על פני זמן, מנעו העומס ההתחלתי הכבד של ההחזר והתחלקותו הלא-שוויונית את ניצולה המלא של מערכת המשכנתאות, אף שהיתה גלומה בה סובסידיה צפויה משמעותית. יש לזכור, כי הסובסידיה לזוגות צעירים שמימשו את הסיוע בשנים קודמות היתה ברעב גבוהה במידה ניכרת מן הצפוי עקב האצת האינפלציה. סובסידיה לאימתוכננת זו היתה מעין תשלום העברה בלתי צפוי לנוטלי המשכנתאות.

הצמדת המשכנתאות ביולי 1979 נועדה, בין השאר, לצמצם את גובה הסובסידיה הצפויה ואת מרחב השתנותה האפשרי — אך בפועל גדלה סובסידיה זו כשיעור ניכר, וזאת תוך שיפורים נוספים ברווחתם של מקבלי המשכנתאות: גידול ניכר של סכומיהן, העלאת רמת הוודאות של הסובסידיה, צמצום משמעותי של נטל ההחזר ויתר שוויוניות בפריסתו הריאלית על פני זמן.

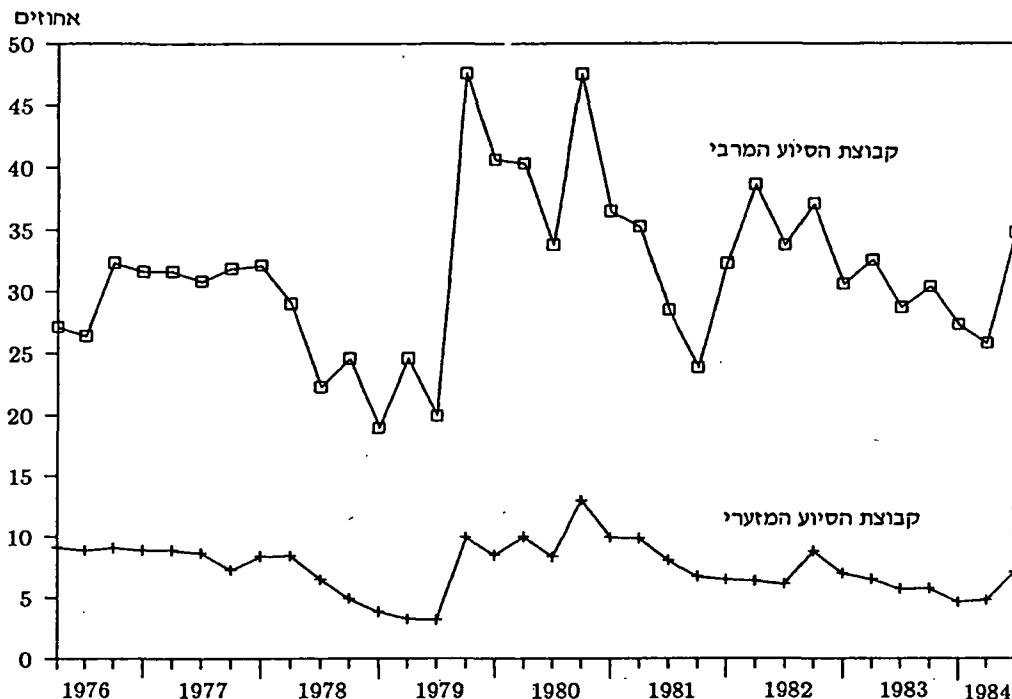
שיעור המימון לקבוצת הסיוע המזערי הועלה ביולי 1979 לכ־30 אחוזים ממחיר דירה. (ראה דיאגרמה 1.) אף ששיעור ההחזר לא עלה (כ־35 אחוזים מן השכר החודשי נטו) — גדלה הסובסידיה הגלומה במשכנתאות לקבוצה זו פי שלושה, והגיעה לכ־10 אחוזים ממחיר דירה. שינויים אלה נתאפשרו באמצעות הארכת משך ההחזר מ־8 ל־20 שנה. כיוון שגודלו הריאלי של ההחזר נשאר קבוע, הצטמצם נטל ההחזר ההתחלתי לשקל הלוואה במידה משמעותית.

העובדה, שבתקופת המשכנתאות הלא-צמודות הוענקה מרבית הסובסידיה בשנתיים הראשונות של המשכנתא, איפשרה מימוש מהיר של הסובסידיה לצורכי שיפור הדיור. לעומת זאת, עם הצמדת המשכנתאות נפרס הסבסוד הצפוי במידה שווה על פני זמן: זוג צעיר בקבוצת הסיוע המזערי, שנטל הלוואה לדיור בתחילת 1984 ומעוניין לשפר את תנאי מגוריו לאחר שנתיים, ימצא עצמו עם יתרת חוב של 94 אחוזים מן הלוואה (הקרן).



## דיאגרמה 3

משקל הסובסידיה במחיר דירה לקבוצת הסיוע המזערי ולקבוצת הסיוע המרבי, עד 1976 עד 1984



הצמדת המשכנתאות הקטינה במידה ניכרת את היקף הסבסוד הלא-צפוי, כפי שהשפיעה האצת האינפלציה בעידן המשכנתאות הלא-צמודות. עם זאת, גם בסוף התקופה הנחקרת הסבסוד עדיין רגיש לאינפלציה: מעבר מאינפלציה של 300 אחוזים לשיעורים הקרובים ל-0 יקטין את היקף הסובסידיה לכמחצית.

שיעור הסובסידיה במחיר דירה לקבוצת הסיוע המזערי נשאר גבוה במשך תקופה קצרה, עד שנת 1981, ומאז ירד בהדרגה עד כ-5 אחוזים בתחילת 1984 — עקב העלאת מחיר האשראי לדוור לקבוצת סיוע זו ושחיקת ערכן הריאלי של המשכנתאות.

יש לזכור, כי בתחילת תקופת ההצמדה עדיין נותר רכיב לא-צמוד ניכר, שהיתה גלומה בו סובסידיה צפויה משמעותית: רכיב זה, שתרם בראשית התקופה כשליש מסך הסובסידיה, הלך והצטמצם, עד שנעלם לחלוטין בתחילת 1984.

תרומתו של הרכיב הצמוד לסובסידיה התחלקה כמעט שווה בשווה בין שני מקורותיה: הריבית הריאלית המוזלת והסבסוד הנובע מן העובדה, שערכן ההחוזרים לא היה חודשי — חצי שנתי בתחילת התקופה ורבעוני החל מנובמבר 1981. (ראה לוח 2.)

קבוצת הסיוע המרבי נהנתה אף היא מהצמדת המשכנתאות. שיעור המימון שנהנתה ממנו בתחילת תקופת ההצמדה גדל לכדי שני שלישים ממחיר דירה, והסבסוד הגלום בו הגיע למחצית דירה ממוצעת. (ראה דיאגרמות 2 ו-3.) גם בקבוצה זו נשחק בהדרגה שיעורו של המענק במחיר דירה — עד לכ-30 אחוזים בסוף התקופה. זאת משום ששיעורי המימון הלכו והצטמצמו, בעוד שהסובסידיה לשקל הלוואה נשארה יציבה יחסית — כ-70 אחוזים. (ראה גם דיאגרמה 2.)

לוח 2

שיעור הסבסוד בכל רכיבי ההלוואה לקבוצת הסיוע המזערי, ינואר 1976 עד יוני 1984

משקל הסובסידיה הצפויה בהלוואה (אחוזים) (10)	שיעור הסבסוד בהלוואה									מערך העדכון (חודש ושנה)
	סכום הסבסוד (אלפי שקלים)			הצמודה עם ריבית (אחוזים)			ההלוואה (אלפי שקלים)			
	סך הכול (9)	ברכיב הלא-צמוד (8)	ברכיב הצמוד (7)	סך הכול (6)	הנובע מההצמודה (5)	הנובע מהריבית (4)	הלוואה לא-צמודה (3)	הלוואה צמודה (2)	סך הכול (1)	
41.2	1.65	1.65	-	-	-	-	4.0	-	4.0	1/76
35.5	1.42	1.42	-	-	-	-	4.0	-	4.0	7/77
43.5	1.74	1.74	-	-	-	-	4.0	-	4.0	10/77
51.0	2.04	2.04	-	-	-	-	4.0	-	4.0	1/78
41.8	7.05	2.05	-	-	-	-	4.8	-	4.8	7/78
30.2	2.26	2.26	-	-	-	-	7.5	-	7.5	1/79
38.1	2.86	2.86	-	-	-	-	7.5	-	7.5	4/79
34.6	10.37	3.51	6.86	30.5	14.2	19.0	7.5	22.5	30	7/79
42.3	12.74	4.69	8.05	35.7	20.3	19.4	7.5	22.5	30	1/80
39.7	23.84	5.28	18.56	35.7	20.3	19.4	8.0	52	60	7/80
39.5	33.68	7.26	26.42	35.7	20.3	19.4	11	74	85	2/81
32.2	43.47	7.26	36.21	29.2	12.2	19.4	11	124	135	11/81
33.0	92.4	15	77.4	29.2	12.2	19.4	15	265	280	6/82
27.8	111.3	15	96.3	25.0	12.2	14.6	15	385	400	12/82
27.5	148.2	30	118.2	23.2	12.2	12.5	30	510	540	5/83
26.1	208.6	30	178.6	23.2	12.2	12.5	30	770	800	11/83
31.1	435.4	-	435.4	31.1	20.3	13.6	-	1,400	1,400	2/84
31.1	559.8	-	559.8	31.1	20.3	13.6	-	1,800	1,800	4/84
31.1	761.9	-	761.9	31.1	20.3	13.6	-	2,450	2,450	6/84

המקורות לטורים:

(1)-(3) לוח נספח א'-1.

(4) ר(5) מתקבלים על-פי החישוב שהוצג בטקסט ובנספח א'-1.

(6)  $(4) + (5) - (4) \times (5) / 100$

(7)  $(6) / 100 \times (2)$

(8) מתקבל מן החישוב שהוצג בגוף העבודה. החל משנת 1982 ואילך — על בסיס חישוב, שלפיו רכיב הסבסוד מהווה 100 אחוזים.

(9)  $(7) + (8)$

(10)  $(9) / (1) \times 100$

לוח 3

סך שיעור הסכום הנגזר מכל רכיבי ההלוואה לקבוצת הסיוע המרכזי, ינואר 1976 עד יוני 1984

סך שיעור הסכום הצפוי (אחוזים)	סכום הסכום (אלפי שקלים)			שיעור הסכום כהלוואה הצמודה עם ריבית	שיעור הסכום כהלוואה הצמודה ללא ריבית (אחוזים)			ההלוואה (אלפי שקלים)			מועד העדכון (חודש ושנה)	
	סך הכול	ברכיב הלא צמוד	ברכיב הצמוד (עם וללא ריבית)		סך הכול	הנובע מההצמדה	הנובע מהריבית	לא צמודה	צמודה ללא ריבית	צמודה עם ריבית		
												סך הכול
81.4	4.88	4.88	-	-	-	-	6.00	-	-	6.00	1/76	
79.6	5.86	5.86	-	-	-	-	7.36	-	-	7.36	7/76	
71.3	6.22	6.22	-	-	-	-	8.72	-	-	8.72	7/77	
76.3	6.65	6.65	-	-	-	-	8.72	-	-	8.72	10/77	
80.5	7.02	7.02	-	-	-	-	8.72	-	-	8.72	1/78	
81.1	9.95	9.95	-	-	-	-	12.26	-	-	12.26	7/78	
81.1	17.12	17.12	-	-	-	-	21.12	-	-	21.12	1/79	
83.9	17.72	17.72	-	-	-	-	21.12	-	-	21.12	4/79	
71.1	49.8	24.0	25.8	-	56.1	14.2	48.8	24.0	46	-	70.0	7/79
73.3	51.3	24.0	27.3	-	59.4	20.3	49.1	24.0	46	-	70.0	1/80
72.9	87.5	40.0	47.5	-	59.4	20.3	49.1	40.0	80	-	120	7/80
71.8	118.3	50.0	68.3	-	59.4	20.3	49.1	50.0	115	-	165	2/81
71.0	262.7	130	132.7	-	55.3	12.2	49.1	130	240	-	370	11/81
70.7	389.1	190	199.1	-	55.3	12.2	49.1	190	360	-	550	6/82
69.3	554.2	250	304.2	-	55.3	12.2	49.1	250	550	-	800	12/82
67.5	742.4	300	442.4	-	55.3	12.2	49.1	300	800	-	1,100	5/83
65.1	976.2	400	576.2	23.2	55.3	12.2	49.1	400	1,000	100	1,500	9/83
65.7	1,446.3	600	846.3	23.2	55.3	12.2	49.1	600	1,480	120	2,200	12/83
69.3	1,523.7	600	923.7	31.0	59.9	20.3	49.7	600	1,480	120	2,200	3/84
72.9	2,697.5	1,200	1,497.5	-	59.9	20.3	49.7	1,200	2,500	-	3,700	4/84
73.0	3,796.5	1,700	2,096.5	-	59.9	20.3	49.7	1,700	3,500	-	5,200	6/84

המקור: טור (1) — לוח נספח א"2.

יתר הטורים — ראה לוח 2.

בסך הכול נהנתה קבוצת הסיוע המרבי בממוצע בתקופה השנייה מסובסידיה של כשליש ממחיר דירה וממימון של כמחצית ממחירה. רכיב ניכר (כשליש בממוצע) מסך המשכנתא לקבוצה זו היוותה ההלוואה הלא-צמודה. זו ניתנה במשך מרבית התקופה השנייה בריבית נומינלית ממוצעת של כ-2 אחוזים, למשך 20 שנה, וההחזרים הלכו וגדלו עם הזמן. בשיעורי האינפלציה ששררו בתחילת שנות השמונים טמון בהלוואה זו סכסוד כמעט מלא, ותרומתה לסך הסכסוד היא כ-45 אחוזים בממוצע. (ראה לוח 3.3)

המשכנתאות הצמודות לקבוצת הסיוע המרבי ניתנו למשך 25 שנה, וללא ריבית. פירושו של דבר, שהחזר המשכנתא הוא כמחצית מן החזר הטמון בהלוואה וזה בריבית שוק של 7.5 אחוזים — כלומר סובסידיה של 50 אחוזים מערך המשכנתא הצמודה. כמו לגבי קבוצת הסיוע המזערי, הסכסוד האינפלציוני, הנובע מהעובדה שהחזרים לא עודכנו בכל חודש, היה בתחילת התקופה כ-20 אחוזים מערך המשכנתא הצמודה, ירד לכ-12 אחוזים עם המעבר מערכון דו-שנתי לעדכון רבעוני של החזרים, ועלה שוב ל-20 אחוזים בתחילת 1984, כשיעורי האינפלציה החודשיים עלו פי שניים. (ראה לוח 3.3)

### ג. פרוגרסיביות הסיוע

הפרוגרסיביות במשכנתאות המוכוונות של משרד השיכון התבטאה בכמה גורמים, ובראשם גובהה היחסי של הסובסידיה הגלומה בהן. הסובסידיה הצפויה לקבוצת הסיוע המרבי במשך התקופה הנחקרת היתה, בממוצע, גבוהה פי 4.5 מן הסובסידיה שהיתה צפויה לקבוצת הסיוע המזערי. בהבנתה בין שתי תקופות המשנה ניתן לראות, כי עם הצמדת המשכנתאות לא השתנתה הסובסידיה לקבוצת הסיוע המזערי, וזו לקבוצת הסיוע המרבי אף גדלה. (ראה לוח 4.4)

## לוח 4

סכסוד, מימון ופרוגרסיביות, ממוצעים תקופתיים

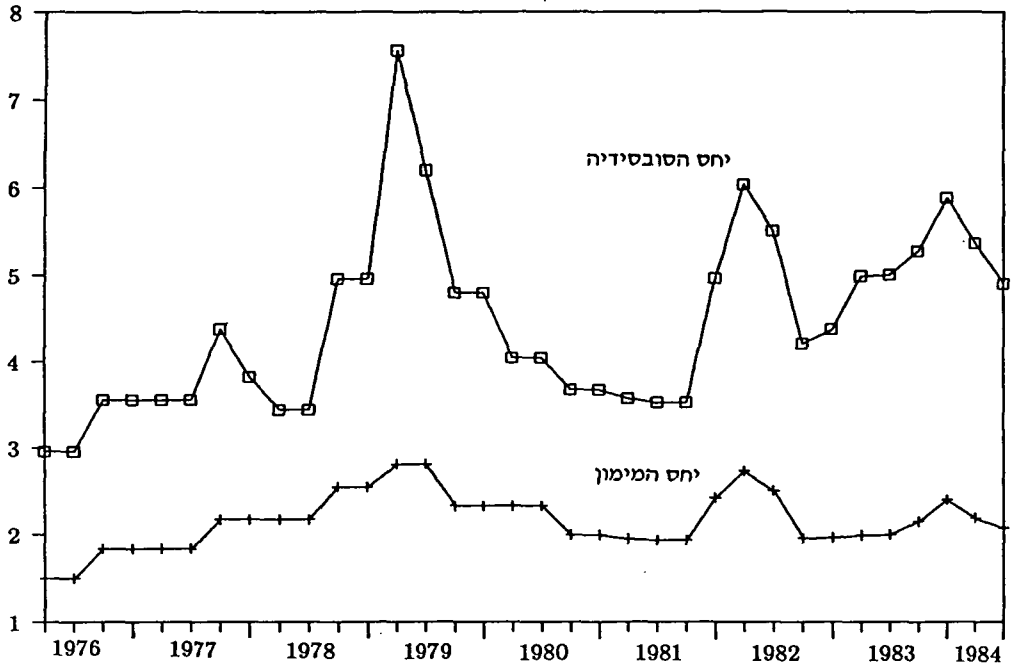
כל התקופה	תת-התקופה השנייה	תת-התקופה הראשונה	
II/1984-I/1976	II/1984-III/1979	II/1979-I/1976	
			<b>קבוצת הסיוע המזערי</b>
37.2	34.3	41.4	1. שיעור הסובסידיה מההלוואה
20.1	22.2	17.1	2. שיעור המימון (משכנתא/דירה)
7.4	7.7	7.1	3. משקל הסובסידיה
-	8	23	4. החזר ל-1,000 שקלים
			<b>קבוצת הסיוע המרבי</b>
74.6	70.9	79.8	5. שיעור הסובסידיה מההלוואה
42.6	48.3	34.5	6. שיעור המימון (משכנתא/דירה)
31.4	34.3	27.4	7. משקל הסובסידיה בדירה
-	3	4	8. החזר ל-1,000 שקלים
			<b>הפרוגרסיביות</b>
2.16	2.18	2.13	9. יחס המימון (6)/(2)
4.48	4.67	4.24	10. יחס הסובסידיה (7)/(3)
-	2.7	5.75	11. יחס החזר (4)/(8)

המקור: לוחות נספחא-1 עד א-3.

בהעדר שוק משכנתאות חופשיות ובכפיות להגבלת נפח המשכנתאות המשלימות לזכאי משרד השיכון — מכיל היקף האשראי אלמנט של פרוגרסיביות. האשראי שנהנתה ממנו קבוצת הסיוע המרבי גבוה פי שניים ומעלה מזה שניתן לקבוצת הסיוע המזערי, וזאת אף על פי שהסיכון הכרוך במתן משכנתאות לקבוצה זו גבוה יותר. (ראה דיאגרמה 4.4)

## דיאגרמה 4

הפרוגרסיביות בערך הסובסידיה ובשיעור המימון לזוגות צעירים: היחס בין קבוצות הסיוע המרבי והמוערי, 1976 עד 1984



לכל אורך התקופה הנחקרת, ההחזר ל-1,000 שקלים של הלוואה היה גבוה יותר בקבוצת הסיוע המוערי. זאת לא רק בגלל עומק הסבסוד, אלא גם משום שפריסת התשלומים לקבוצת הסיוע המרבי<sup>5</sup> היתה נוחה — מודרגת וארוכה יותר. עם הצמדת המשכנתאות פחת שיעור ההחזר לשתי קבוצות הסיוע, שיפור שבלט בעיקר בקבוצת הסיוע המוערי; כיוון שקבוצה זו התרחבה עד לכשני שלישים מכלל הזוגות הצעירים — היה צפוי, כי תהיה לשיפור השפעה משמעותית על הביקוש לדירור, ואכן היקף המשכנתאות לזוגות צעירים גדל במידה משמעותית עם ההצמדה: כ-9,400 ב-1978 וכ-13,400 ב-1984. יש לציין, כי רמת הרירוגיות הלכה וירדה במשך התקופה הנחקרת: בתחילתה הקיפה קבוצת המינימום כ-15 אחוזים מסך הזוגות הצעירים, ובסופה — כשני שלישים מהם. בקבוצת המקסימום נכללו, במשך התקופה כולה, כ-10 אחוזים מכלל הזוגות, עם תנודות לשני הכיוונים. אומדנים חלקיים מורים, כי קבוצת הסיוע האמצעית (בעלי 1,200 עד 1,400 נקודות) היא הנפגעת העיקרית מהתפתחות זו: הפער בין הסיוע שקיבלה קבוצה זו ובין הסיוע לקבוצת המקסימום גדול מאוד, אף שהפער במצב ההתחלתי קטן יחסית<sup>6</sup>.

גורם נוסף הראוי לציון בהקשר זה הוא התנודתיות הרבה של שיעורי המימון ושל הסובסידיה הגלומה במשכנתאות המוכוונות. תנודתיות זו — הן על פני זמן והן בין קבוצות הסיוע — מפלה בין זוגות צעירים שמימשו את הסיוע במועדים שונים, ללא כל הצדקה חברתית.

<sup>5</sup> כך, למשל, משך ההחזר לקבוצה זו בתקופה השנייה הוא 25 שנה, לעומת 20 שנה לקבוצת המינימום. הברלים אלה לא הובאו בחשבון בחישוב הסובסידיה, הם תורמים, בממוצע, כאחוז אחד מערך דירה ממוצעת.  
<sup>6</sup> לפי סקירה פנימית של משרד השיכון, היריות שזכאי קבוצה זו רכשו (בסוף 1984) היו זולות יותר מאלו שנרכשו בידי זכאי קבוצת המקסימום.

## נספח א' 1

הלוואות משרד השיכון לזוגות צעירים מקבוצת הסיוע המזערי, 1976 עד 1984

תדירות הערכון של ההחזר החודשי הצמוד	מספר ההחזרים החודשיים		שיעור הריבית השנתי (אחוזים)		ההחזר החודשי (שקלים) <sup>1</sup>		סך כל המשכנתא (אלפי שקלים)		מועד הערכון (חודש ושנה)
	הלא- צמודים	הצמודים	הלא- צמוד	הצמוד	הלא- צמוד	הצמוד	הרכיב הלא-צמוד	הרכיב הצמוד	
-	96	-	16	-	74.1	-	4.0	-	1/76
-	96	-	19	-	81.4	-	4.0	-	7/77
-	96	-	25	-	116.0	-	4.8	-	7/78
-	96	-	32	-	217.4	-	7.5	-	1/79
דרשנתי	96	240	30	5	207	148.5	7.5	22.5	7/79
דרשנתי	144	240	30	5	200	344	8	52	7/80
דרשנתי	144	240	30	5	275	490	11	74	2/81
רבעוני	144	240	30	5	275	820	11	124	11/81
רבעוני	240	240	2.5	5	45	1,750	15	265	6/82
רבעוני	240	240	2.5	5.7	45	2,695	15	385	12/82
רבעוני	240	240	2.5	6	90	3,655	30	510	5/83
רבעוני	240	240	2.5	6	90	5,520	30	770	11/83
רבעוני	-	240	-	6	-	10,035	-	1,400	2/84
רבעוני	-	240	-	6	-	12,900	-	1,800	4/84
רבעוני	-	240	-	6	-	17,555	-	2,450	6/84

<sup>1</sup> כיוון שהסכומים קטנים, הם נרשמו, לשם הנוחות, בשקלים ישנים.  
ה מקור : משרד הבינוי והשיכון, אגף האכלוס, פרטומים שוטפים ונכס טפחות.

נספח א' 2

הלוואות משרד השיכון לזוגות צעירים בקבוצת הסיוע המרבי, ינואר 1976 עד יוני 1984<sup>1</sup>

תזירות העדכון של ההחזר הצמוד	מספר ההחזרים התורשיים			שיעור הריבית ברכיב הצמוד (אחוזים)	ההחזר התורשי (שקלים <sup>2</sup> )			סך כל המשכנתא (אלפי שקלים <sup>3</sup> )			מועד העדכון (חודש ושנה)
	הלא- צמודים	הצמודים ללא ריבית	הצמודים עם ריבית		הלא- צמוד <sup>2</sup>	הצמוד ללא ריבית	הצמוד עם ריבית	הרכיב הלא-צמוד	הרכיב ללא ריבית	הרכיב עם ריבית	
-	240	-	-	-	31.1	-	-	6.00	-	-	1/76
-	240	-	-	-	38.2	-	-	7.36	-	-	7/76
-	240	-	-	-	56.4	-	-	8.72	-	-	7/77
-	144	-	-	-	78.1	-	-	12.26	-	-	7/78
-	144	-	-	-	134.9	-	-	21.12	-	-	1/79
דרשתי	144	300	-	-	101.5	153.5	-	24	46	-	7/79
דרשתי	240	300	-	-	120	270	-	40	80	-	7/80
דרשתי	240	300	-	-	150	385	-	50	115	-	2/81
רבעוני	240	300	-	-	390	800	-	130	240	-	11/81
רבעוני	240	300	-	-	570	1,200	-	190	360	-	6/82
רבעוני	240	300	-	-	750	1,835	-	250	550	-	12/82
רבעוני	240	300	-	-	900	2,670	-	300	800	-	5/83
רבעוני	240	300	240	6	1,200	3,335	720	400	1,000	100	9/83
רבעוני	240	300	240	6	1,800	4,935	860	600	1,980	120	12/83
רבעוני	240	300	-	-	3,600	8,335	-	1,200	2,500	-	4/84
רבעוני	240	300	-	-	5,100	11,670	-	1,700	3,500	-	6/84

<sup>1</sup> עד לאמצע 1979 כוללת קבוצת המקסימום בתוכה את שתי קבוצות הסיוע המרבי, וזאת מפני שבקבוצת הסיוע המרבי נכלל אחוז זעיר של הזוגות הצעירים.

<sup>2</sup> הגתונים בטור זה הם לגבי ההחזר התורשי ההתחלתי. ההחזר הולך וגדל במשך השנים.

<sup>3</sup> ראה הערה 1 בלוח נספח א'-1.

ה מ ק ו ר : פרטומים שוטפים של אגף האכלוס במשרד הבינוי והשיכון ונתוני בנק ספחות.

## נספח א' 3

שיעור המימון והסבסוד לקבוצות הסיוע המזערי והמרבית, ינואר 1976 עד סברואר 1984  
(אחוזים)

השנה והרביע	קבוצת הסיוע המזערי			קבוצת הסיוע המרבית			מחיר דירה ממוצעת <sup>1</sup> (שקלים חדשים)	
	שיעור המימון (המשכנתא מתוך מחיר דירה ממוצעת)	ערך הסובסידיה (יחסית למשכנתא)	משקל הסובסידיה במחיר דירה ממוצעת	שיעור המימון (המשכנתא מתוך מחיר דירה ממוצעת)	ערך הסובסידיה (יחסית למשכנתא)	משקל הסובסידיה במחיר דירה ממוצעת		
1976								
I	22.2	41.2	9.2	33.3	81.4	27.1	18.0	
II	21.6	41.2	8.9	32.4	81.4	26.4	18.5	
III	22.1	41.2	9.1	40.7	79.6	32.4	18.1	
IV	21.6	41.2	8.9	39.8	79.6	31.7	18.5	
1977								
I	21.6	41.2	8.9	39.8	79.6	31.7	18.5	
II	21.1	41.2	8.7	38.7	79.6	30.8	19.0	
III	20.5	35.5	7.3	44.7	71.3	31.9	19.5	
IV	19.3	43.5	8.4	42.1	76.3	32.1	20.7	
1978								
I	16.5	51.0	8.4	36.0	80.5	29.0	24.2	
II	12.7	51.0	6.5	27.7	80.5	22.3	31.5	
III	11.9	41.8	5.0	30.3	81.1	24.6	40.5	
IV	9.1	41.8	3.8	23.3	81.1	18.9	52.6	
1979								
I	10.7	30.2	3.2	30.3	81.1	24.5	69.8	
II	8.4	38.1	3.2	23.7	83.9	19.9	89.1	
III	28.7	34.6	9.9	66.9	71.1	47.6	104.6	
IV	24.5	34.6	8.5	57.1	71.1	40.6	122.5	



נספח א' 3 (המשך)

								1980
40.3	73.3	55.0	10.0	42.3	23.6	127.3		I
33.8	73.3	46.1	8.3	42.3	19.7	152.0		II
47.5	72.9	65.2	12.9	39.7	32.6	184.1		III
36.5	72.9	50.0	9.9	39.7	25.0	239.9		IV
								1981
35.2	72.2	48.8	9.9	39.5	24.9	307.5		I
28.5	71.8	39.7	8.1	39.5	20.4	415.8		II
23.8	71.8	33.2	6.7	39.5	17.1	497.7		III
32.2	71.4	45.2	6.5	35.0	18.6	592.3		IV
								1982
38.6	71.0	54.3	6.4	32.2	19.8	681.3		I
33.7	71.0	47.5	6.1	32.4	18.9	842.6		II
37.0	70.7	52.4	8.8	33.0	26.7	1,050.6		III
30.5	70.5	43.3	7.0	31.8	22.0	1,365.5		IV
								1983
32.5	69.3	46.9	6.5	27.8	23.5	1,705.2		I
28.7	69.0	41.5	5.7	27.7	20.7	2,047.0		II
30.4	67.1	45.2	5.8	27.5	20.9	2,580.0		III
27.3	65.2	41.9	4.6	26.7	17.4	3,860.0		IV
								1984
25.8	69.3	37.2	4.8	28.4	16.9	5,916.0		I
34.7	72.9	47.6	7.1	31.0	22.9	8,818.0		II

11 מחיר רירה ממוצעת בת 2.5 עד 3 חדרים, לפי ירחונים סטטיסטיים של הלמ"ס.  
ה מקור: לוחות 2 ו 3 על בסיס רבעוני.

## ביבליוגרפיה

- בהרל, א' (1976), "אומדנים של ביקוש לריוור" בתוך: הלוי, נ' וקופ, י' (עורכים), עיונים בכלכלה 1976, ירושלים, האגודה הישראלית לכלכלה ומכון פאלק, עמ' 271-284.
- בורוכוב, א' ופינס, ד' (1975), "התייקרות הדירות בישראל וגורמיה", רבעון לכלכלה כ"ב (85-84), 55-66.
- בורוכוב, א' ופינס, ד' (1976), "הערכה כמותית של הגורמים לעליית מחירי הדירות", בתוך: הלוי, נ' וקופ, י' (עורכים), עיונים בכלכלה 1976, ירושלים, האגודה הישראלית לכלכלה ומכון פאלק, עמ' 285-298.
- ברוך, מ' (1984), "השינויים בהרכב הגילים של האוכלוסייה בישראל והשלכותיהם על שוק העבודה, 1965 עד 1982", סקר בנק ישראל 58 (אוגוסט), 3-29.
- בשארי, מ' (1980), "העלות הריאלית של המשכנתא הצמודה", רבעון לכלכלה כ"ז (105), 193-198.
- יריב, ד' (1968), "אמידת הרכוש של הציבור והתפתחותו בשנים 1970 עד 1982", סקר בנק ישראל 61 (יולי), 3-34.
- ליטוין, א' ומרידור, ל' (1982), "אומדן ה'מתנה' הגלומה בעידוד ההשקעות בישראל", סקר בנק ישראל 54 (פברואר), 3-24.
- לרמן, ר' (1976), סקירה ביקורתית של מדיניות השיכון בישראל, מכון הג'וינט, דף ריון 12.76.
- מרידור, ל' (1980), "מודל חיזוי אקונומטרי לענף הבנייה למגורים בישראל", בתוך: ברונו, מ' וווסמן, צ' (עורכים), עיונים בכלכלה 1979, ירושלים, האגודה הישראלית לכלכלה, עמ' 189-200.
- קרפנקופ, ח' (1982), "ההלוואות לריוור — ההטבה בהסדר ההצמדה התלת-חודשי", רבעון לכלכלה כ"ט (115), 411-412.
- תמרי, א' (1981), "מחזוריות ומחירים בענף הריוור", רבעון לכלכלה כ"ח (108), 77-81.