

**רוכשי דירה ראשונה:
התמורות שחלו ב-2002—2012 בדפוסי
הרכישה, לפי רמת ההכנסה**

- מחיר הדירה שרכשו שכירים שזוהי דירתם הראשונה האמיר ב-2002—2012 בקצב מהיר מהכנסתם הפנויה. כתוצאה מכך עלה מספרן של שנות העבודה השכירה הנחוצות למשק בית כדי לרכוש דירה.
- שיעור הבעלות על דירות בקרב בני 25—40 הצטמצם בעשור הנבדק.
- רוכשי דירה לראשונה, מכל רמות ההכנסה, רכשו דירות גדולות יותר במרוצת השנים הנסקרות.
- חלקן של הדירות שנרכשו בפריפריה עלה בשנים האחרונות הן בקרב רוכשי דירות לראשונה והן בקרב שאר הרוכשים. התפתחות זו התרחשה באותה מידה בכל המעמדות הכלכליים של הרוכשים לראשונה, והיא עולה בקנה אחד עם העלייה היחסית במחירי הדירות במרכז הארץ.
- הגיל החציוני של רוכשי דירה ראשונה עלה בין 2002 ל-2012 בשנה עד שנתיים והגיע לכ-32; העלייה חלה בקרב הרוכשים השייכים לעשירונים העליונים של התפלגות ההכנסות משכר.

בשנים האחרונות האמירו מחירי הדירות בישראל בקצב מהיר, בשעה שההכנסה הפנויה של משקי הבית עלתה בקצב אטי יותר. הסקירה בוחנת היבטים שונים של נשיגות (affordability)¹ הרכישה של דירה. היא מתמקדת בזוגות צעירים – המוגדרים בסקירה זו כמשקי הבית הרוכשים דירה לראשונה – היות שהם חשופים יותר מאחרים

להתייקרות במחירי הדירות²: בניגוד למשפרי דיור אין ברשותם דירה, ולכן הם אינם מוגנים – ולו גם חלקית – מפני האמרת מחירים כמו זו שהתרחשה מאז 2008. נוסף על כך, הכנסתם נמוכה יותר, בממוצע, מזו של משקי בית שיש בבעלותם דירה, ויש להם הוצאות רבות יותר על גידול ילדים.

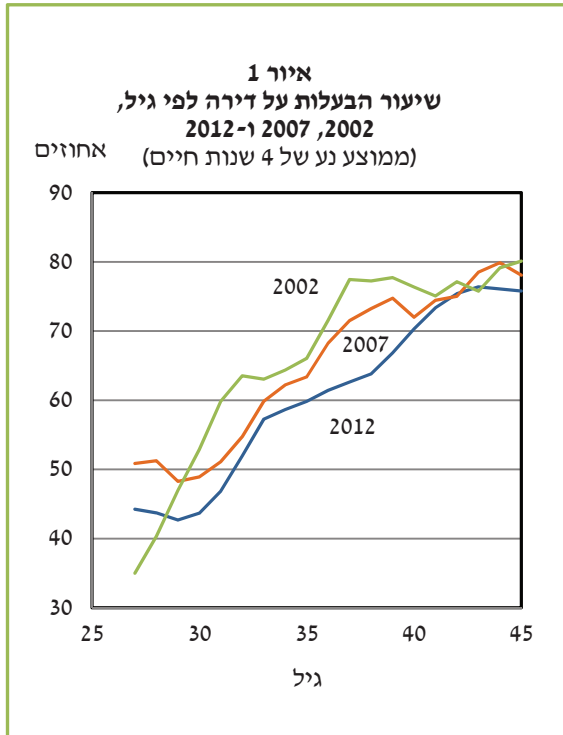
מסד הנתונים שהניתוח מתבסס עליו נוצר מזיווג בין קובץ העסקאות בדירות מגורים (כרטסת מחירי נדל"ן – כרמ"ן) לבין מדגם מקרי בלתי מזוהה של 10% מהשכירים ובני בנות זוגם ובו מידע על שכרם ועל מאפייניהם הדמוגרפיים העיקריים. שני מקורות המידע התקבלו מרשות המסים בישראל, ובעזרתם ניתן לבחון באופן מהימן את מאפייניהם של רוכשי הדירות ברמת פירוט גבוהה. מדגם השכירים שברשותנו אמנם אינו כולל מידע על משקי בית ללא מפרנסים/ עצמאים ועל הכנסות מהון ומקצבאות; אולם לרוב המכריע של משקי הבית הרוכשים דירה יש הכנסה מעבודה שכירה, וההכנסות מהון ומקצבאות מהוות רק חלק קטן בסך הכנסותיהם. נוסף על כך חסר במסד הנתונים מידע דמוגרפי-חברתי מפורט ומידע על דרכי המימון של רכישת הדירה.

חלקה הראשון של הסקירה מציג את נשיגות הרכישה בקרב הזוגות הצעירים. חלקה השני בוחן את הבדלי הנשיגות בין זוגות צעירים ממעמדות כלכליים שונים. חלקה השלישי מרחיב את תפיסת הנשיגות המופיעה בחלק הראשון – הוא מתייחס לגודל הדירה, למיקומה ולגיל הרכישה – ועל יסוד תפיסה זו מנתח את נשיגות הרכישה בקרב זוגות צעירים.

² עיסוק בנושא ניתן למצוא אצל פרידמן יי וסי ריבון (2014), "מאיפה הכסף? – רכישת דירות ומימון: ניתוח באמצעות נתוני סקר הוצאות משקי הבית, 2004 עד 2011", בנק ישראל, ניירות תקופתיים 2014.05; בנק ישראל (2014), "נשיגות הדיור (housing affordability): יוקר הדירות והדיור באזורי הארץ, 2004 עד 2012", בתוך: ההתפתחויות הכלכליות בחודשים האחרונים מס' 137, אוקטובר 2013 עד מארס 2014; בן נאים גי (2012), "רוכשי דירה ראשונה בעשור האחרון – מאפיינים ומגמות", הרבעון הישראלי למסים מס' 131 (ל"ג), עמ' 63—83. דיון בנשיגות השכירות ניתן למצוא בתוך בנק ישראל (2014), וכן אצל ברנדר עי ומי סטרבצ'ינסקי (2014), "מדיניות הממשלה ביחס להורים צעירים", בנק ישראל, סדרת מאמרים לדיון 2014.02.

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

1. נשיגות הרכישה בקרב זוגות צעירים



אחת הדרכים למדוד את נשיגות הרכישה של דירה היא לחשב את המספר החציוני של שנות ההכנסה הפנויה שהיו נחוצות למשקי הבית כדי לרכוש את דירת מגוריהם³. בהתאם לכך נתאר את משקי הבית הניצבים במוקד הסקירה, את התפתחות הכנסתם, ואת מחירי הדירות שהם רכשו. לאחר מכן נציג את מדד הנשיגות הנגזר מכך.

הזוגות הצעירים – אלה כוללים כאן כזכור את משקי הבית הרוכשים דירה בפעם הראשונה – מהווים כשליש מרוכשי הדירות. לפי סקר הוצאות משקי בית של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), שיעור משקי הבית הצעירים שיש בבעלותם דירה הצטמצם בעשור הנבדק. לשם המחשה, וכפי שעולה מאיור 1, בשנת 2002 הייתה דירה בבעלות לכ- 66% מהנסקרים שגילם 35, ובשנת 2012 השיעור ירד לכ- 60%.

אשר להכנסה של הזוגות הצעירים מעבודה שכירה, החציון של ההכנסה המשפחתית החודשית נטו⁴ עלה נומינלית בכ- 63% בתקופה הנחקרת, בשעה שבקרב כלל השכירים הוא גדל בכ-29% (איור 5). הפער נובע מכך שלרוכשי דירות יש ייצוג גבוה יחסית באוכלוסיית השכירים שמעמדם הכלכלי שפיר, ובמהלך השנים שכרה של אוכלוסייה זו עלה מהר יותר מזה של כלל השכירים, במיוחד מאז 2007. תופעה זו מעידה כי הכנסתם של משקי בית שהתרחבו – עקב נישואין ולידות – עלתה במהירות בהשוואה להכנסתם של משקי בית אחרים⁶. נוסף על כך, בכל קבוצת עשירונים שכרם של הרוכשים דירה לראשונה עלה בקצב מהיר משכרם של כלל השכירים הצעירים בקבוצה, ותופעה זו מעידה על

³ להבדיל מהנוהג להשתמש ביחס בין מחירן הממוצע של הדירות שנרכשו לבין הכנסתם הממוצעת של כלל משקי הבית (בין שהם רכשו דירה ובין שלא). בבנק ישראל (2014) מופיע דיון מושגי במדדים השונים לנשיגות הדירה.
⁴ השכר השנתי נטו של הנדגם ובן/ בת זוגו, מחולק ב-12. יש להבחין בין שכר זה לבין השכר למשרת שכיר. האחרון שווה לשכר ברוטו לחודש עבודה, ואילו השכר כאן מביא בחשבון את מספר חודשי העבודה בשנה. נדגיש כי מסד הנתונים שברשותנו מזהה את את בן/ בת הזוג רק במקרה שהנדגם נשוי, בשעה שבסקרי הלמ"ס משק הבית כולל גם זוגות שאינם נשואים (וגם מבוגרים אחרים).

⁵ החישוב נערך על שכרם של משקי בית שרכשו דירה לראשונה, בשנה שבה קנו את דירתם, אל מול שכרם של כלל השכירים באותה שנה, גם אלו שלא קנו דירה.

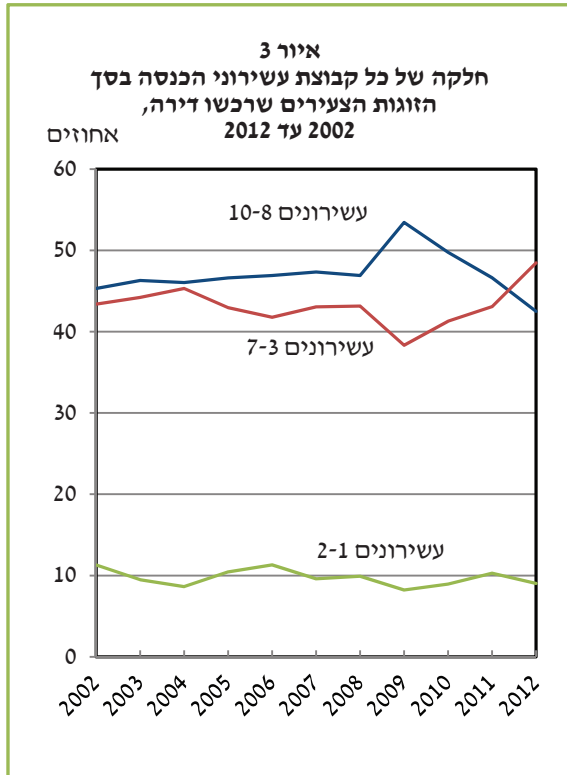
⁶ דיון על ההבדלים בין "הורים צעירים" לשכירים אחרים מופיע בתוך: ברנד ע' ומי סטרבצ'ינסקי (2014).

התחזקות מעמדם הכלכלי של הרוכשים ביחס לאלו שלא רכשו דירה.

מחירי הדירות שרכשו זוגות צעירים, לאחר שמנכים מהם את האיכות (כלומר לאחר שמביאים בחשבון תכונות כגון גודל הדירה ומיקומה)⁷, עלו במצטבר בתקופה הנחקרת בכ-72%, והעלייה התרחשה – רובה ככולה – משנת 2008 ואילך. יצוין כי עד 2010 מחירי הדירות הגולמיים הלכו יד ביד עם המחירים מנוכי האיכות – עדות לכך שבממוצע, איכות הדירות שזוגות צעירים רכשו בתקופה זו לא השתנתה. בשנת 2011 ישנה סטייה מהמגמה, והיא מראה כי איכות הדירות ירדה; אך נראה שב-2012 ישנו תיקון וחזרה לאותה איכות.

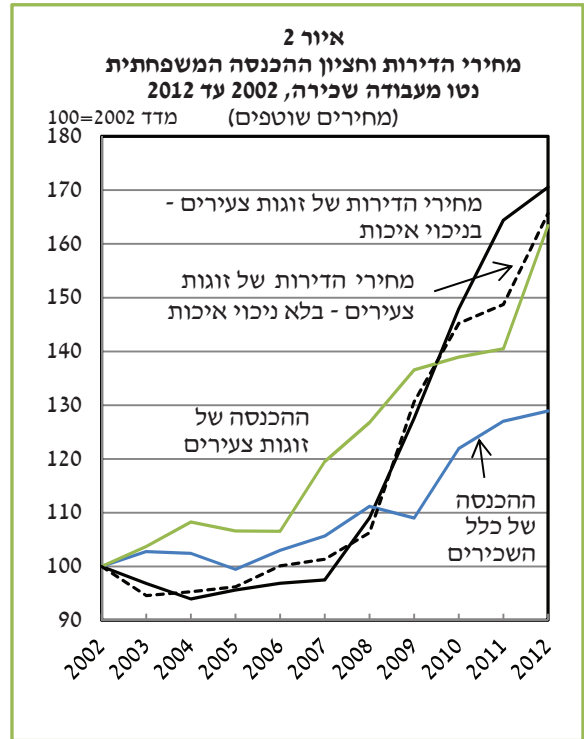
נשיגות הרכישה – היחס החציוני בין מחירי הדירות שרכשו הזוגות הצעירים למספר שנות ההכנסה הפנויה של אותם זוגות – השתפרה בין 2002 ל-2008 מ-6.1 ל-5.1 שנים. בשנתיים הבאות היא פחתה בחדות – עם האמרת מחירי

⁷ השינויים במחירי הדירות חושבו בשיטה הדונית. שיטה זו מביאה בחשבון את גודל הדירה ואת גילה ומיקומה, בדומה לשיטה המשמשת את הלמ"ס כדי לחשב את מדד מחירי הדירות (מדד זה אינו חלק ממדד המחירים לצרכן).



העליונים יש ייצוג יתר בקרב רוכשי הדירות: בשעה שחלקם באוכלוסיית השכירים עומד על 30%, בקרב רוכשי הדירות הוא מתקרב ל-50%. במקביל, לשני העשירונים התחתונים יש ייצוג חסר, והם מהווים רק 10% מרוכשי הדירות (בסך הכול רק 1% ממשקי הבית בשני עשירונים אלה רוכשים דירה בכל שנה). ההתפלגות של רכישת דירות לפי עשירונים הייתה יציבה יחסית עד שנת 2009. לאחר מכן נרשמה תופעה מעניינת: אף על פי שנשיגות הרכישה ירדה בקרב עשירוני הביניים, חלקם בסך הרוכשים עלה במידה בלתי מבוטלת – כ-5 נקודות אחוז – וזאת על חשבון חלקם של הרוכשים מהעשירונים העליונים. הסבר אפשרי לשינוי במגמה נעוץ בתנאי המימון הנוחים של המשכנתאות שניטלו באותה תקופה: ייתכן כי בקרב עשירוני הביניים תנאים אלה היו שיקול משמעותי יותר בהחלטה על רכישת דירה.

מאיור 4 אנו למדים כי יש מתאם שלילי בין ההכנסה לבין החציון של מספר שנות ההכנסה נטו שנדרשו לזוגות צעירים כדי לרכוש את דירת מגוריהם. יש לזכור כי אף על פי שהעברות בין פרטים (למשל מהורים לילדים) משמשות במקרים רבים – וכנראה בכל העשירונים – מקור מימון לרכישת דירה, אין בישראל מידע מהימן על העברות אלה, והן כנראה אחד הגורמים שמסבירים כיצד החציון של



הדירות – ובהמשך התייצבה על כ-6.4 שנים (איור 4 בהמשך).

2. הבדלי הנשיגות בין זוגות צעירים ממעמדות כלכליים שונים

כדי לבחון את דפוסי הרכישה של דירות לפי המצב הכלכלי, שייכנו את משקי הבית לעשירונים לפי ההכנסה הפנויה מעבודה שכירה לנפש תקנית בכלל משקי הבית (כולל אלו שלא רכשו דירה). יש להדגיש שמדובר בהכנסה מעבודה שכירה בשנה השוטפת, ולא בהכנסה על פני מחזור החיים; לכן העשירונים הנמוכים כוללים גם משקי בית שכירים שהכנסתם בשנה השוטפת אמנם נמוכה אך תעלה בעתיד (למשל צעירים במשרות חלקיות וארעיות). התוצאות אינן רגישות לדרך שבה חילקנו את האוכלוסייה לקבוצות עשירונים.

איור 3 מציג את החלק שהעשירונים השונים היוו בקרב הזוגות הצעירים בשנים 2002–2012.⁸ לשלושת העשירונים

⁸ כאשר בודקים את התפלגות הגילים של השכירים שרכשו דירה לראשונה, מוצאים כי לאחר שקוטמים ממנה 10% מכל צד – כלומר את הצעירים ביותר ואת המבוגרים ביותר – נותרים עם בני 24–45. לכן חישובנו את עשירוני ההכנסה בקרב השכירים בגילים אלה (רוכשי דירות ואחרים), ומעתה ואילך נתייחס רק לקבוצה זו.

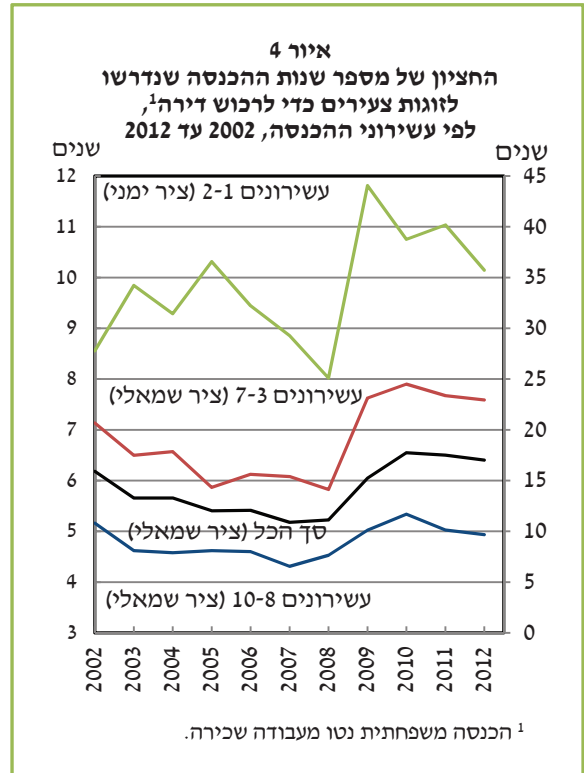
הנחוצות למשק בית כדי לרכוש את דירת מגוריו. אולם מדד זה אינו מביא בחשבון היבטים נוספים של היכולת לרכוש דירה. לשם המחשה, מחיר הדירה תלוי במאפייניה הפיזיים (גודל, גיל וכיו"ב) ובמיקומה יחסית לאזורי הביקוש; כאשר רוכשי הדירה מתפשרים על מאפייניה הפיזיים או על מיקומה במטרה להוזיל את מחירה, הדבר מהווה למעשה הרעה בנשיגות. הוא הדין בדחייה של עיתוי הרכישה עקב מחסור באמצעים למימונה. היבטים אלו ניצבים במוקד החלק השלישי.

אולם לפני שנפנה להיבטים אלה נדגיש היבט נוסף ורב חשיבות של היכולת לרכוש דירה – נטל מימונה, הן באמצעות משכנתה והן באמצעות הון עצמי, לרבות העברות מפרטים אחרים (למשל מהורים לילדיהם). פרידמן וריבון (2014) חקרו היבט זה על יסוד סקרי הוצאות משק הבית, ולא מצאו כי בשנים האחרונות חל גידול בחלק מהחזרי המשכנתה מהווים בהכנסה הפנויה של משקי הבית. את הממצא מסבירות עלייה מסוימת בהון העצמי, ירידה בריבית הממוצעת על משכנתאות, הארכה של תקופת ההחזר, ועליית-מה בהכנסה הריאלית של משקי הבית.

גודל הדירה

אמידות¹⁰ מלמדות ששטח הדירות (מספר החדרים) שרכשו זוגות צעירים מהעשירונים העליונים היה גדול בכ-11% (בכ-8%) מזה שרכשו זוגות צעירים מעשירונים הביניים או מהעשירונים התחתונים. על פני זמן חלה עלייה קלה בגודל הדירה אך לא היו הבדלים בין העשירונים מבחינה זו. שטח הדירה לנפש עולה עם ההכנסה; הוא גדל בשנים 2002–2012 בסדר גודל של 10%, משום ששטח הדירה עלה ומספר הנפשות במשק הבית הצטמצם. שטח הדירה לנפש עלה בעשירונים הביניים במהירות רבה יותר מאשר בעשירונים העליונים. מגמות אלה מלמדות כי אף על פי שנשיגות הרכישה פחתה בשנים האחרונות, בפרט בקרב מעמד הביניים, תנאי המגורים הפיזיים של זוגות צעירים שרכשו דירה לא הורעו, והם התפתחו באופן דומה לתנאים של כלל רוכשי הדירות.

¹⁰ אמידות לשנים 2002–2012 של שטח הדירה (מספר החדרים) כפונקציה של המשתנים המסבירים הבאים: משתני דמה לעשירונים, מספר הנפשות במשק הבית, משתני דמה לשנים ו-fixed effect ליישוב. בחלקן נוספו אינטראקציות בין העשירונים לשנה. נערכו גם אמידות דומות של שטח הדירה לנפש, ובהן הושמט מהמשתנים המסבירים מספר הנפשות.



שנות ההכנסה בעשירונים התחתונים יכול להיות גבוהה כד⁹. המדד לנשיגות הרכישה בקרב זוגות צעירים דומה למדד בקרב כלל הרוכשים השכירים, אף כי הכנסתם של הראשונים נמוכה יותר. כפי שנראה בפירוט בהמשך, פירוש הדבר שזוגות צעירים רוכשים דירות זולות יחסית – הן קטנות יותר וממוקמות באזורים פחות מבוקשים.

משנת 2009 פחתה נשיגות הרכישה בקרב זוגות צעירים, במיוחד בעשירונים הביניים: בשנה שב-2008 נדרשו לרכישה 5.8 שנות הכנסה, ב-2012 נדרשו 7.6 שנים, עלייה של 30%. לעומת זאת, העשירונים העליונים היו זקוקים ל-4.5 שנים ול-4.9 שנים, בהתאמה, על מנת לממן את הדירה שרכשו, וזו עלייה של 9%. כלומר נשיגות הרכישה פחתה במידה רבה יותר בקרב עשירונים הביניים.

3. נשיגות הרכישה בקרב הרוכשים דירה לראשונה, על פי תפיסת נשיגות מורחבת

כזכור, בחלק הראשון של הסקירה מדדנו את נשיגות הרכישה לפי המספר החציוני של שנות ההכנסה הפנויה

⁹ יש לזכור שדירות להשקעה נרשמות לעתים, משיקולי מיסוי, על שם קרובי משפחה שמשתכרים מעט.

מיקום הדירה

איכותם של שירותי הדיור תלויה בין השאר במיקום הדירה. כאשר מחירי הדירות מאמירים, חלק ממשקי בית שהעדיפו להתגורר באזורי הביקוש – בפרט משקי בית שאמצעייהם מוגבלים – נאלצים למצוא פתרון דיור במקום מרוחק יותר. תופעה זו עשויה להעיד על הרעה בנשיגות הרכישה ולהוביל להעמקת ההפרדה הגיאוגרפית על פי רמת ההכנסה.

מחירי הדירות ברחבי הארץ התפתחו בתקופה הנחקרת באופן דיפרנציאלי: המחירים (מנוכי איכות, בהתאם להגדרות הלמ"ס) במרכז עלו בשיעור מצטבר של 95%, ואילו בפריפריה הם עלו ב-170%.¹¹

מחירי הדירות במרכז עלו אפוא בקצב מהיר ממחירי הדירות בפריפריה. לצד זאת גדל משנת 2010 ואילך החלק שהרוכשים לראשונה בפריפריה היוו בסך הרוכשים לראשונה (מכ-20% בשנת 2009 לכ-25% בשנת 2012).¹² תופעה דומה התרחשה גם בקרב כלל רוכשי הדירות השכירים. ואולם ברוב המחוזות לא חל בתקופה הנחקרת שינוי של ממש בתמהיל העשירונים של הרוכשים לראשונה. תמונה דומה עולה גם מהסתכלות בתמהיל העשירונים של הרוכשים לראשונה בתוך שכונות מדירוגים חברתיים-כלכליים שונים.¹³

באופן כללי, מחירי הדירות פוחתים עם המרחק מתל אביב-יפו. כאשר אומדים את המרחק בין הדירות שרכשו זוגות צעירים עד לעיר (בטווח שמגיע עד 30 ק"מ מהעיר)¹⁴, מוצאים כי דירה שרכשו זוגות מהעשירונים הגבוהים הייתה בממוצע קרובה יותר לתל אביב-יפו בכ-10% יחסית

לדירה שרכשו זוגות מעשירוני הביניים ומהעשירונים התחתונים. מחירי הדירות שזוגות צעירים רכשו בתל אביב-יפו עלו בלמעלה מ-100% בתקופת המחקר, בשעה שבאזור המרכז הם עלו בכ-85%. למרות זאת, על פני זמן חלה רק עלייה בלתי מובהקת במרחק הממוצע מתל אביב-יפו, ולא היו הבדלים בין המעמדות מבחינה זו.

לסיכום, בשנים 2002–2012 עלה שיעור הדירות שזוגות צעירים רכשו בפריפריה, אך שיעור זה לא השתנה יחסית לכלל הרוכשים. כמו כן לא נמצאה עדות לכך שההפרדה הגיאוגרפית בין עשירוני ההכנסה העמיקה בקרב הזוגות הצעירים.

גיל הרכישה

היבט נוסף של נשיגות הרכישה הוא הגיל שבו רוכשים דירה לראשונה. הגיל החציוני עלה במהלך התקופה הנחקרת בשנה עד שנתיים והגיע לכ-32 – עקב עלייה בגיל הרכישה בעשירונים העליונים – וזאת בשעה שגיל הנישואים החציוני עלה בפחות משנה (ובכשנה בעשירונים העליונים) ואוכלוסיית השכירים כמעט לא התבגרה. זאת אומרת שגיל רכישת הדירה עלה בעשירונים העליונים ולא השתנה בעשירוני הביניים, גם בניכוי העלייה בגיל הנישואין וההתבגרות של אוכלוסיית השכירים. יש לציין כי עיתוי הנישואים עשוי להיות מושפע מיכולתם של זוגות צעירים לרכוש דירה.

¹¹ בן-טובים נ', נ' זוסמן וי' יכין (2014), "מדדת השתנות של מחירי הדירות בגישת הרכישות החוזרות", בנק ישראל, ניירות תקופתיים 2014.1.

¹² גורם נוסף שהיה יכול להסביר את המעבר לפריפריה הוא גידול בהיצע הדירות שם יחסית להיצע במרכז. ואולם שטח הדירות שבניתן הסתיימה בפריפריה יחסית לשטח במרכז נותר כמעט ללא שינוי בתקופה הנחקרת.

¹³ כיוון שהדירוג החברתי-כלכלי של השכונה תלוי במידה רבה בהכנסות תושביה, השתמשנו בדירוג בנקודת זמן אחת – הדירוג החברתי-כלכלי של הלמ"ס לאזורים הסטטיסטיים על פי מפקד האוכלוסין 2008.

¹⁴ אמידות לשנים 2002–2012 שבהן המשתנים המסבירים הם משתני דמה לעשירונים, מספר הנפשות במשפחה ומשנתני דמה לשנים. חלק מהאמידות משלבות אינטראקציות בין העשירונים לשנה.