

פרק ה'

סוגיות בשוק העבודה

הקשר בין עליית מחירי הדיור להיצע העבודה בעשור
האחרון לפי הבעלות על דירה

סקירה זו דנה בשאלה אם משקי בית שלא הייתה בבעלותם דירה לאורך התקופה של התייקרות הדירות הגדילו את היצע העבודה שלהם לשם מימון רכישה עתידית של דירה. למטרה זו נערכו השוואות של התפתחות דפוסי העבודה בין קבוצות אוכלוסייה שהיו עשויות להיות מושפעות באופן דיפרנציאלי מעליית מחירי הדירות. במסגרת זו נבחנו השאלות הבאות:

האם שיעורי התעסוקה, של פרטים שאין בבעלותם דירה עלו ביחס לפרטים שיש בבעלותם דירה, לאחר תקופת ההתייקרות?

האם מספר חודשי העבודה והשכר הריאלי של רוכשי דירות ראשונות עלו ביחס למשפרי דיור ולרוכשי דירות להשקעה, לאחר תקופת ההתייקרות?

הניתוח האקונומטרי מלמד שהיצע העבודה השתנה במהלך התקופה באופן דיפרנציאלי כתלות בבעלות על דירה: פרטים שלא הייתה בבעלותם דירה לפני עליית המחירים הגדילו את שיעורי התעסוקה שלהם יותר מאשר פרטים שהייתה בבעלותם דירה. באופן דומה, מספר חודשי העבודה בקרב משקי הבית שרכשו דירות ראשונות עלה במהלך תקופת ההתייקרות יותר מאשר בקרב משפרי הדיור (ורוכשי דירות להשקעה), והשכר הריאלי השנתי של הראשונים אף גדל בכ-20,000 ש"ח יותר מזה של האחרונים. בחינה מגדרית מראה ששינויים אלה נבעו בעיקר מגידול היצע העבודה של הגברים, בעוד ששיעורי התעסוקה ומספר חודשי העבודה של הנשים נותרו כמעט ללא שינוי.

ממצאים אלו תומכים בהשערה שמשקי בית שלא הייתה בבעלותם דירה לפני עליית המחירים ורכשו דירה כשהמחירים כבר עלו מימנו את רכישתה בין היתר על ידי הגדלת היצע העבודה, אשר הגדילה את הכנסתם הריאלית. זאת בעוד שהיצע העבודה של משקי בית שכבר הייתה בבעלותם דירה לפני עליית המחירים נותר באופן יחסי לאורך התקופה.

בשנים האחרונות עלו מחירי הדירות בישראל עלייה חדה, שהשפיעה על מצבם הפיננסי של משקי הבית. בעוד שעליית מחירי הדירות הגדילה את היקף ההון של משקי הבית שהייתה בבעלותם דירה היא פגעה במשקי הבית שלא הייתה בבעלותם דירה ובאלו שרכשו דירה אחרי העלייה הניכרת של מחירי הדירות. בסקירה זו נתמקד בהשלכות של התפתחויות אלו על היצע העבודה בעשור האחרון.

העלייה הניכרת של מחירי הדירות לוותה בשיפור משמעותי בתנאי המימון, בעקבות הירידה החדה של הריביות על המשכנתאות¹. נשמעת טענה שעליית המחירים כמעט לא הקשתה על משקי הבית לרכוש דירה, משום שההקלה בתנאי המימון קיזזה את השפעתה של התייקרות הדירות. טענה זו מוטעית, מפני שבזכות האפשרות למחזר משכנתה בתקופה של ירידת ריביות, חלק מהותי ממשקי הבית שרכשו דירה לפני תקופת ההתייקרות נהנו הן מעליית המחירים והן מהוזלת המימון. זאת נוסף על התועלת שהפיקו מירידת הוצאות הריבית על הרכיב במשכנתה שנלקח בריבית משתנה. לעומתם אלה שרכשו דירה בסוף התקופה אמנם נהנו מהוזלת המימון, אך סבלו מהתייקרות המחירים.

מעבר להתייקרות מחירי הדירות והקושי לרכוש דירה, נטל ההוצאה על דיור בא לידי ביטוי גם בעליית מחירי השכירות. בחינה של הרכב הוצאות משקי הבית במהלך התקופה מעלה כי אחוז ההוצאה לדיור מסך ההוצאות של משקי בית עלה בעיקר בקרב מי שאין בבעלותם דירה. בדיקה זו נערכה על ידי השוואת הרכב ההוצאות של זוגות צעירים במגזר היהודי (גילאי 25–39)² על פי סקר ההוצאות לשנת 2004 לבין הרכב ההוצאות של זוגות כאלה בשנת 2014. לשם כך הוצא מסל ההוצאות הסעיף "זקיפת דיור", והוכנס סעיף המשכנתה³. השוואת שתי התקופות מצביעה על גידול מסוים של חלק ההוצאות המופנה לדיור בקרב כלל הזוגות – מ-19.8% בשנת 2004 ל-21.5% בשנת 2014. בחינה דיפרנציאלית של זוגות צעירים לפי הבעלות על דירה, מראה ששינוי זה נבע מגידול משמעותי של שיעור ההוצאה על דיור אצל זוגות צעירים ללא דירה בבעלות אחרי עליית מחירי השכירות, עלייה מ-20.4% בשנת 2004 ל-24.5% בשנת 2014 – בעוד ששיעורה של הוצאה זו בקרב הזוגות הצעירים שיש בבעלותם דירה ירד מעט באותה תקופה (מ-19.6% ל-18.8%). נשאלת אפוא השאלה אם מגמות אלו חוללו שינוי בדפוסי העבודה. כדי להשיב נתמקד באוכלוסיית משקי הבית הצעירים במגזר היהודי (גילאי 25–39). זאת הן מפני שגמישות היצע העבודה של קבוצה זו גבוהה יחסית⁴ והן מפני הביקוש הגבוה של גילאים אלה לבעלות על דירה, שבגללו הם צפויים לחוות את עיקר הקושי במימון רכישתה בעקבות עליית המחירים⁵. הניתוח

עליית מחירי הדיור והשכירות בשנים האחרונות השפיעה על מצבם הפיננסי של משקי הבית באופן דיפרנציאלי – לפי הבעלות על דירה.

¹ פרידמן וריבון (2014) מצאו כי משקי בית שרכשו דירה לאחר עליית המחירים מימנו את רכישתה על ידי הגדלה משמעותית של המשכנתה, עלייה מסוימת בהון העצמי והגדלת ההכנסה הריאלית. כמו כן נמצא במחקרם כי שיעור החזר החודשי של המשכנתה מתוך ההכנסה של משקי הבית לא עלה, וזאת בעיקר הודות לירידת הריבית הממוצעת על המשכנתאות והארכת תקופת החזר. צור-אילן (2015) מצאה שהטלת מגבלות על הלוואות לדיור (LTV) לקראת סוף התקופה הנסקרת לא הקטינה את הביקוש לדיור, אלא רק גרמה להסתוות אל דיור זול יותר: משקי הבית המשיכו לקנות דירות למרות המגבלות שהקשו עליהם ללוות, אולם התפשרו על סוג הנכס שקנו – על מיקומו או גודלו.

² זוגות צעירים מוגדרים בקובץ זה כבני זוג בגילים 25–39 החולקים את אותו משק בית. הסקירה מתייחסת למגזר היהודי בלבד עקב ההבדלים בדפוסי הבעלות על דירות בין שני המגזרים.

³ הוצאה זו אינה כוללת את הפסד ההכנסה בגין ההון העצמי המושקע בדירה.

⁴ עבודות שונות, למשל של ברנדר וסטרבצ'ינסקי (2006) וברנדר וגאלו (2008), הראו כי גמישות היצע העבודה של גילאים אלו גבוהה מזו של מבוגרים יותר.

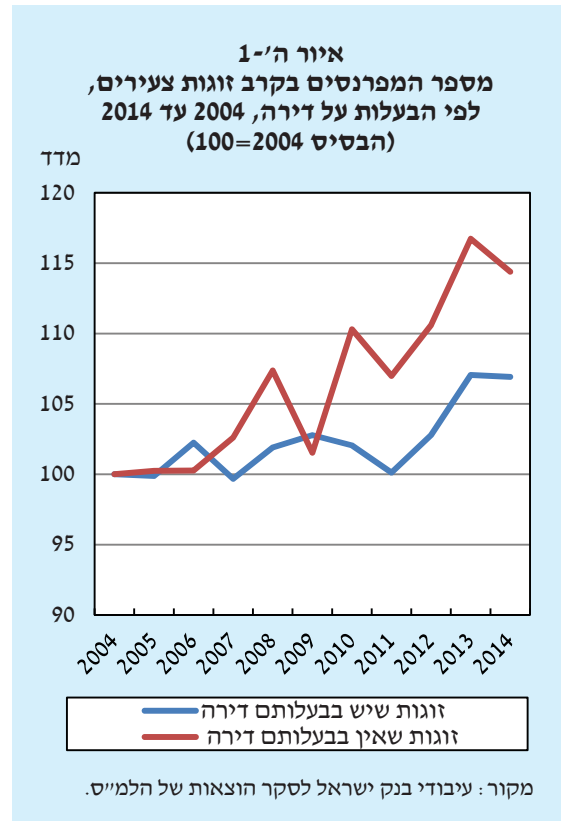
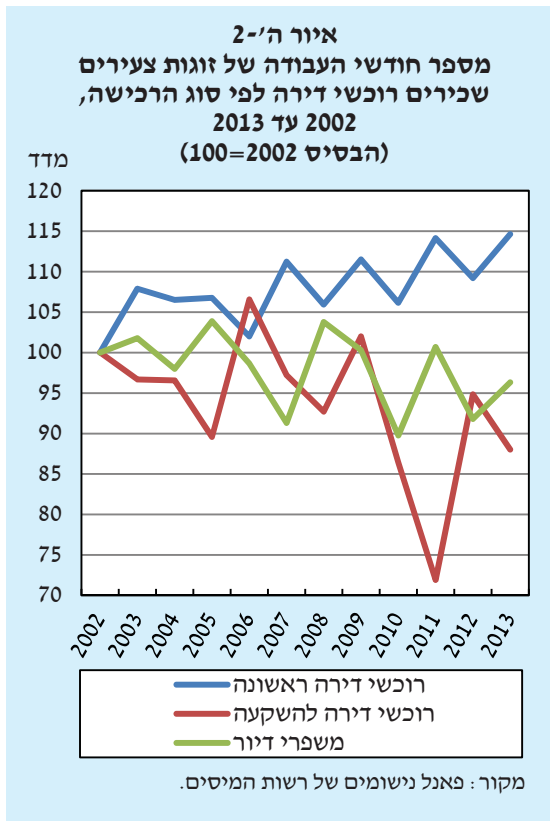
⁵ עבודות נוספות שנכתבו בנושא הן: "מדיניות הממשלה ביחס להורים צעירים" (ברנדר וסטרבצ'ינסקי 2014) ותיבה שהתפרסמה בסקירת ההתפתחויות האחרונות 138 של בנק ישראל: "יתמורות בדפוסי הרכישה של דירות ע"י זוגות צעירים".

על מנת לבחון אם משקי בית שלא הייתה בבעלותם דירה לאורך התקופה של התייקרות הדירות הגדילו את היצע העבודה הושוו דפוסי העבודה של קבוצות אוכלוסייה שונות לפי הבעלות על דירה לפני תקופת התייקרות הדירות ואחריה.

המוצג להלן מבוסס על שני מקורות נתונים. בכל אחד, הושוו דפוסי העבודה של קבוצות אוכלוסייה שונות לפני תקופת התייקרות הדירות ואחריה.⁶

הניתוח הראשון מתבסס על סקר ההוצאות לשנים 2004–2014. הוא משווה את השינוי בדפוסי העבודה בעקבות עליית המחירים בין פרטים שאין בבעלותם דירה לאלו שיש בבעלותם לפחות דירה אחת.⁷ הואיל ומועד רכישת הדירה בקובץ זה אינו ידוע, פרטים שיש בבעלותם דירה צפויים אף הם להגדיל במידה מסוימת את היצע העבודה שלהם, משום שעמם נמנים גם אלה שרכשו דירה לקראת סוף תקופת עליית המחירים. בכל זאת מצביע איור ה'-1 על שוני בין שתי הקבוצות בהתפתחות דפוסי העבודה משנת 2009 – עליית מספרם הממוצע של המפרנסים בקרב זוגות צעירים שאין בבעלותם דירה חדה יותר מאשר בקרב אלו שיש בבעלותם דירה.

הניתוח השני מבוסס על קובץ נתונים שאינו מכיל מידע מלא לגבי בעלות על דירות, אולם מאפשר לזהות פרטים שרכשו דירה בשנים 2002–2013, וכן את עיתוי הרכישה וסוג העסקה (דירה ראשונה/דירה להשקעה/שיפור דירה). קובץ נתונים זה הוא פאנל נישומים של רשות המסים, הכולל מדגם מקרי ואנונימי של 10% מהעובדים השכירים בישראל בשנים 2002–2013, ובו מופיעים גם נתונים על "עסקאות בדירות מגורים" של אותם שכירים (כרסטת מחירי נדל"ן – כרמ"ן). הנתונים בקובץ זה כוללים את היקף העבודה של אותם שכירים ושל בני/בנות זוגם – השכר השנתי ומספר



⁶ חלוקה זו התבססה על השינוי שנרשם בקצב העלייה של מחירי הדירות במהלך התקופה: מחירי הדירות בהתחשב בהבדלים באיכותן (שחושבו בשיטה הדונית, המביאה בחשבון את גודל הדירה, את גילה ומקומה, בדומה לשיטה המשמשת את הלמ"ס) עלו בשנים 2008–2013 בכ-70%, לאחר שבשנים 2002–2007 הם עלו רק בכ-10%.

⁷ סקרי ההוצאות לשנים מוקדמות יותר כוללים משתנים המוגדרים באופן שונה. לכן כללנו בנייתו רק את סקרי ההוצאות משנת 2004 ואילך.

חודשי העבודה בשנה; מספר מאפיינים דמוגרפיים שלהם – המין, הגיל, המצב המשפחתי ומספר הילדים; נתונים על עסקות נדל"ן שעשו – קנייה/מכירה של דירה, סוג העסקה (דירה ראשונה/דירה להשקעה/שיפור דיור), מחיר הדירה, שטחה, מספר החדרים בה ומאפיין חברתי-כלכלי של מיקומה. נערכה השוואה של דפוסי העבודה בין שכירים רוכשי דירה ראשונה לבין שכירים רוכשי דירות להשקעה ומשפרי דיור, בהנחה שרוכשי דירות ראשונות ספגו את עיקר הפגיעה מעליית מחירי הדירות, בעוד שמשפרי דיור ורוכשי דירות להשקעה, שכבר יש בבעלותם דירה, נפגעו פחות מההתייקרות. מאיור ה-2 עולה כי מספר חודשי העבודה של זוגות צעירים רוכשי דירות להשקעה ומשפרי דיור ירד מעט במהלך התקופה, בעוד שמספר חודשי העבודה של זוגות צעירים רוכשי דירות ראשונות עלה.

על פי נתוני סקר ההוצאות ההבדל העיקרי במאפייני הפרטים בין אלה שאין בבעלותם דירה לאלה שיש בבעלותם לפחות דירה אחת (לוח ה-1) הוא שהפרטים שאין בבעלותם דירה צעירים יותר. על פי נתוני קובץ רוכשי הדירות (לוח ה-2) ניכרת גם שונות במאפייני הרוכשים: רוכשי הדירות הראשונות צעירים יותר ממשפרי הדיור ומרוכשי הדירות להשקעה, ושכרם השנתי הריאלי נמוך יותר. מספר חודשי העבודה השנתיים של רוכשי הדירות הראשונות ושל משפרי הדיור גבוה מזה של רוכשי הדירות להשקעה. ערך הדירות שרכשו המשקיעים נמוך יותר. (הדירות היו קטנות יותר וממוקמות באזורים שמעמדם הסוציו-אקונומי נמוך יותר.)

מעבר להבדלים במאפייני האוכלוסיות האלו ניתן להבחין בהבדלים בתוך כל קבוצה בין מאפיינייה לפני התייקרות הדירות למאפיינים אחריה: הגיל הממוצע של משפרי הדיור עלה, בעוד שזה של שאר רוכשי הדירות נותר כמעט ללא שינוי. הגיל הממוצע של הפרטים שיש בבעלותם דירה עלה יותר מזה של אלו שאין בבעלותם דירה. כן ניכרים הבדלים במספר הילדים של משפחות אלה. השתנו גם מאפייני הדירות שנרכשו: גודלן של הדירות שנרכשו למטרת השקעה הצטמצם לאורך התקופה, והן השתייכו לאזורים במעמד סוציו-אקונומי נמוך יותר משל הדירות בתחילתה.

לוח ה-1
סטטיסטיקה תיאורית - מאפייני הצעירים שבעלותם דירה בהשוואה לצעירים שאין בבעלותם דירה, 2004 עד 2007 לעומת 2008 עד 2014

פרטים שיש בבעלותם דירה		פרטים שאין בבעלותם דירה		
2014-2008	2007-2004	2014-2008	2007-2004	
15.15	14.58	15.13	14.89	ההשכלה
33.71	33.12	31.45	30.88	הגיל
0.45	0.45	0.51	0.52	שיעור הגברים
2.48	2.24	1.25	1.18	מספר הילדים
0.94	0.95	0.69	0.68	שיעור הנשואים
0.21	0.21	0.23	0.23	שיעור העולים ²
0.83	0.80	0.82	0.77	שיעור התעסוקה
5,815	5,558	4,991	4,999	השכר הריאלי החודשי
460,921	475,794	458,162	340,805	מספר הפרטים הממוצע בכל שנה

¹ הפרטים במדגם כוללים את כל הצעירים במגזר היהודי בגילים 25-39 שדיווחו בסקר ההוצאות כי הם ראשי משק הבית או בני/בנות זוגם של ראשי משק הבית.

² פרט הוגדר כעולה אם עלה לארץ אחרי 1990.

המקור: עיבודי בנק ישראל לסקר הוצאות של הלמ"ס.

לוח ה'-2

סטטיסטיקה תיאורית - מאפייני הצעירים השכירים בגילאי העבודה העיקריים שרכשו דירה לפי סוג הרכישה¹, 2002 עד 2007 לעומת 2008 עד 2013

רוכשי דירות להשקעה		משפרי דיור		רוכשי דירות ראשונות		
2013-2008	2007-2002	2013-2008	2007-2002	2013-2008	2007-2002	
34.10	33.90	33.59	32.37	30.74	30.19	הגיל
0.72	0.74	0.74	0.72	0.61	0.60	שיעור הנשואים
2.41	2.06	1.94	1.65	0.87	0.79	מספר הילדים
0.55	0.56	0.55	0.55	0.58	0.59	שיעור הגברים
76.38	80.16	98.38	94.32	86.14	82.20	שטח הדירה
9.95	11.30	10.81	11.33	10.69	11.14	מאפיינים סוציו-כלכליים של מיקום הדירה ²
8.87	9.36	9.43	9.80	9.45	9.40	מספר חודשי העבודה השנתיים ³
94,357	107,210	88,245	91,107	78,430	73,074	השכר הריאלי השנתי ⁴
517	312	1,297	1,135	2,180	1,335	מספר הרוכשים הממוצע בכל שנה

¹ הפרטים במדגם כוללים את כל הצעירים במגזר היהודי בגילים 25-39 שדיווחו בסקר ההוצאות כי הם ראשי משק הבית או בני/בנות זוגם.
² המאפיין הסוציו-אקונומי של מיקום הדירה נקבע עפ"י הדירוג החברתי-כלכלי של הלמ"ס לאזורים הסטטיסטיים בסקאלה שנעה בין 0 ל-20 (מבוסס על מפקד האוכלוסין 2008).

³ ממוצע חודשי העבודה בשנה הוא ממוצע נע של השנתיים לפני רכישת הדירה.

⁴ ממוצע השכר הריאלי השנתי הוא ממוצע נע של השנתיים לפני רכישת הדירה.

המקור: עיבודי בנק ישראל לפאנל נישומים של רשות המיסים וכרטסת מחירי נדלן (כרמ"ן).

הדירות שרכשו שאר הקבוצות התאפיינו ביותר חדרים ובשטח גדול יותר, אף כי גם אלה נרכשו באזורים סוציו-אקונומיים נמוכים יותר לאורך התקופה. בין שתי התקופות ניכרת ירידה באחוז הפרטים הצעירים שהייתה בבעלותם דירה: ירידה של 18% בשיעור הבעלות בקרב צעירים שהכנסתם הריאלית החודשית נמוכה מהחציון ושל 10% בקרב אלו שהכנסתם גבוהה מהחציון. גם בדפוסי העבודה של האוכלוסיות השונות ניכרים שינויים לאורך התקופה, הן בהיצע העבודה והן בשכר. כיוון שקבוצות האוכלוסייה שונות זו מזו, והרכבן אף השתנה על פני זמן, כפי שעולה מניתוח הסטטיסטיקה ההשוואתית של שני קובצי הנתונים, לא ברור עד כמה הבדלים אלה בדפוסי העבודה נובעים משינויים במאפיינים של אותם פרטים, ועד כמה ניתן לייחס אותם לעליית מחירי הדירות: ראשית, עליית מחירי הדירות יכלה להשפיע על הקבוצות באופנים שונים מפני השוני במאפייניהן; שנית, עצם ההחלטה על רכישת דירה היא אנדוגנית, ולכן עליית מחירי הדירות יכלה להשפיע על ההחלטה של פרטים אם לרכוש דירה ועל היצע העבודה שלהם; שלישית, השוואת שתי התקופות יכולה לגלם גם שינויים נוספים שפקדו את המשק. כדי לנטרל חלקית את ההשפעות הללו השתמשנו ברגרסיות המשוות את דפוסי העבודה של הקבוצות לפני עליית המחירים ואחריה, תוך פיקוח על מאפייני הפרטים ועל מאפיינים תקופתיים. בעזרת רגרסיות אלה בדקנו אם נוצרו פערים בדפוסי העבודה בין פרטים בעלי אותם מאפיינים נצפים למעט בעלות על דירה.

קבוצות ההשוואה בקובץ המבוסס על נתוני סקר ההוצאות הוגדרו כדלקמן: קבוצת הפרטים שאין בבעלותם דירה (קבוצת הטיפול), לעומת קבוצת הפרטים שיש בבעלותם דירה (קבוצת

הביקורת). תקופת הטיפול מוגדרת כתקופה שבה התייקרו הדירות בשיעורים חדים – השנים 2008–2014 – בהשוואה לתקופה שלפני 2008 (תקופה הביקורת)⁸. המשתנה המוסבר הוא ההסתברות של הפרט לעבוד בתקופה הנסקרת (לפחות חודש אחד במהלך שלושת החודשים לפני מועד עריכת הסקר). השוואת השוני בתעסוקת הפרטים בין שתי הקבוצות בין התקופה שלפני עליית המחירים לזו שאחריה באה לידי ביטוי במקדמי האינטראקציה בין קבוצת הטיפול לתקופת הטיפול (מקדמי הפרש ההפרשים Diff-in-Diff)⁹, תוך פיקוח על מאפייני הפרטים¹⁰ והכללת משתני דמי לשנה במדגם¹¹. הרגרסיות נאמדו במספר אופנים – תחילה על כל האוכלוסייה, לאחר מכן בנפרד לגברים ולנשים. נאמדו רגרסיות גם על כל הזוגות שחולקים משק בית משותף, ונבחנו דפוסי העבודה של כל אחד מבני הזוג באמצעות רגרסיות נפרדות.

באופן דומה הוגדרו קבוצות ההשוואה בקובץ השני: הקבוצה של רוכשי דירות ראשונות (קבוצת הטיפול) מול יתר הקבוצות (משפרי הדיור ורוכשי הדירות להשקעה), שהוגדרו כשתי קבוצות ביקורת נפרדות. תקופות ההשוואה הוגדרו באופן דומה לניתוח שפורט לעיל¹². המשתנים המוסברים שנבחרו בקובץ הם: (1) מספר חודשי העבודה השנתיים ו- (2) השכר הריאלי השנתי של רוכשי הדירות¹³. השוואת השוני בדפוסי העבודה של שתי הקבוצות בין התקופה שלפני עליית המחירים לזו שאחריה נערכה גם כאן באמצעות אמידת רגרסיות המפקחות על מאפייני הפרטים ומאפייני הדירות שרכשו¹⁴ והכללת משתני דמי לשנה במדגם¹⁵. הרגרסיות נאמדו על כל השכירים שרכשו דירה בשנים 2002–2013 וגם על אוכלוסיות הגברים והנשים בנפרד. נאמדו

⁸ בחירת תקופות טיפול וביקורת מצומצמות מעט יותר (השנים 2004–2007 לעומת 2010–2014) אינה משנה מהותית את תוצאות האמידה. ברוב המקרים האומדנים המתקבלים אף גדולים ומובהקים יותר.

⁹ ניתוח התוצאות מתבסס על בדיקת השינוי בשיעורי התעסוקה של קבוצת הטיפול ביחס לקבוצת הביקורת לפני עליית מחירי הדירות ואחריה. תקופת עליית מחירי הדירות אותה נגדיר כתקופת הטיפול, השפיעה הן על חסרי דירות והן על בעלי דירות. עבור חסרי הדירה המעוניינים לרכוש דירה עיקר ההשפעה הייתה השפעת המחיר (תחלופה בין קנייה ושכירות) בעוד שעבור בעלי דירות עיקר ההשפעה היא השפעת הכנסה (השפעת עושר). על כן, ההבחנה בין קבוצות טיפול וביקורת היא במונחי ההשפעה העיקרית - השפעת המחיר.

¹⁰ מאפייני הפרטים שנכללו ברגרסיות הם: המין, ההשכלה, הגיל, משתנה דמי המקבל את הערך אחת אם הפרט נשוי, משתנה דמי לעולה חדש, משתני דמי לפי יבשת הלידה, משתנה דמי לדת של ראש משק הבית ומספר הילדים. שגיאות התקן (Standard errors) של האומדנים המופיעים ברגרסיה מאושכלות (clustered) לפי השכלת הפרטים, גילם והשנה במדגם, ומדווחות בסוגריים.

¹¹ נוסף על כך נאמדו רגרסיות פשוטות ללא משתני פיקוח אלו. מרגרסיות אלו עולה כי הפער בשיעור התעסוקה בין האוכלוסייה שאין לה דירה בבעלות לזו שיש לה דירה עלה במידה משמעותית יותר אחרי התייקרות הדירות בהשוואה לפער הנאמד ברגרסיות הכוללות גם משתני פיקוח. בדומה לאומדני הרגרסיות עם המשתנים המפקחים, רוב אומדני הרגרסיות הפשוטות נמצאו גם הם מובהקים.

¹² גם בנייתו זה בחירת תקופות טיפול וביקורת מצומצמות מעט יותר (השנים 2002–2007 לעומת 2010–2013) אינה משנה משמעותית את תוצאות האמידה.

¹³ המשתנים המוסברים האמורים הם ממוצעים נעים של חודשי העבודה השנתיים והשכר הריאלי השנתי של הרוכשים בשנתיים האחרונות שלפני רכישת הדירה. זאת כדי לאפיין את דפוסי העבודה הפרמנטטיים של הפרטים. בחינה של חודשי העבודה השנתיים והשכר הריאלי השנתי בשנת הרכישה בלבד וממוצעים נעים של שלוש שנים לפני הרכישה מעלה ממצאים דומים.

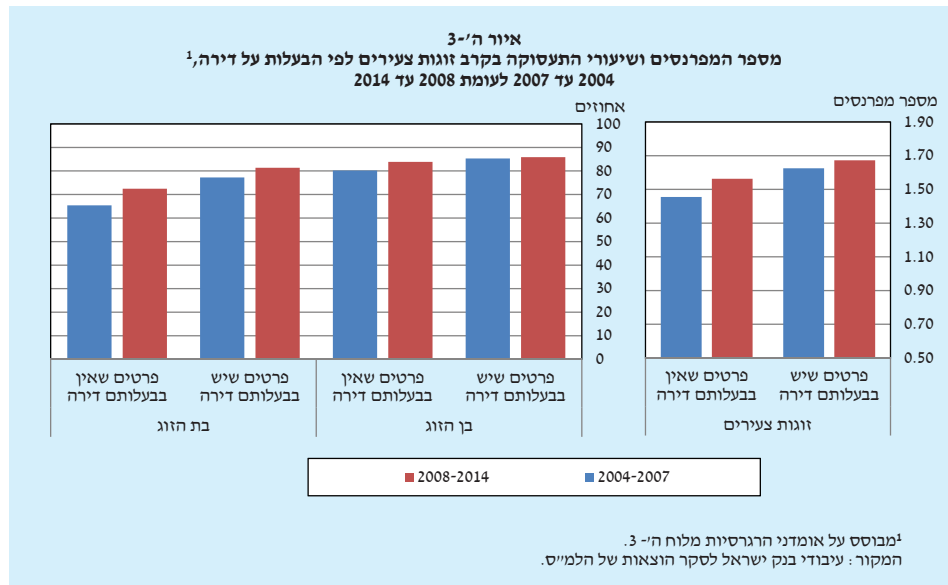
¹⁴ מאפייני הפרטים ומאפייני הדירות שרכשו אשר נכללו ברגרסיה הם: הגיל, המין, המצב המשפחתי, מספר הילדים, מספר החדרים בדירה, שטח הדירה, מאפיין סוציו-כלכלי של מיקומה ומשתני דמי לאזור הגאוגרפי. שגיאות התקן (Standard errors) של האומדנים המופיעים ברגרסיה מאושכלות (clustered) לפי המאפיין הסוציו-אקונומי של מיקום הנכס ושנת רכישתו ומדווחות בסוגריים.

¹⁵ נוסף על כך נאמדו רגרסיות פשוטות ללא משתני פיקוח אלו. מרגרסיות אלו עולה כי הפער במספר חודשי העבודה השנתיים ובשכר הריאלי השנתי בין רוכשי דירות ראשונות לבין משפרי דיור ורוכשי דירות להשקעה עלה ברוב המקרים עלייה ניכרת ומובהקת יותר מאשר הפער שנאמד ברגרסיות הכוללות משתני פיקוח.

רגרסיות גם על כל הזוגות השכירים שרכשו דירות בתקופה האמורה, ועל כל אחד מבני הזוג באמצעות רגרסיות נפרדות¹⁶.

הניתוח האקונומטרי על בסיס סקר ההוצאות מלמד כי שיעורי התעסוקה של פרטים שאין בבעלותם דירה עלו לאורך התקופה יותר מאלה של פרטים שיש בבעלותם דירה.

ניתוח תוצאות הרגרסיות, המבוססות על נתוני סקר ההוצאות, מלמד ששיעורי התעסוקה של פרטים שאין בבעלותם דירה עלו לאורך התקופה יותר מאלה של פרטים שיש בבעלותם דירה אחת לפחות. עלייה זו מבטאת בעיקר עלייה חדה יחסית בשיעור התעסוקה של גברים. שיעור התעסוקה בקרב מי שאין להם דירה בבעלות עלה אחרי עליית המחירים בכ-5 נקודות אחוז, בעוד ששיעור התעסוקה בקרב אוכלוסיית בעלי הדירות עלה רק בכ-3 נקודות אחוז. אמנם השוני בין הקבוצות במקרה זה אינו מובהק, אך בחינה של מספר המפרנסים בקרב זוגות צעירים לפי הבעלות על דירה מעלה ממצאים מובהקים, כפי שניתן לראות באיור ה'-3 (ובלוח ה'-3), : מספר המפרנסים הממוצע בקרב זוגות צעירים שאין בבעלותם דירה עלה באופן מובהק יותר אחרי עליית מחירי הדירות, מאשר בקרב זוגות צעירים שיש בבעלותם דירה ($0.02=SE, 0.05$). עלייה זו ביטאה עלייה חדה



ומובהקת בשיעורי התעסוקה של הגברים במשקי הבית שאין בבעלותם דירה ($0.01=SE, 0.03$), בעוד שבעלייתם בקרב בנות זוגם לא ניכר שוני מובהק בין שתי הקבוצות.

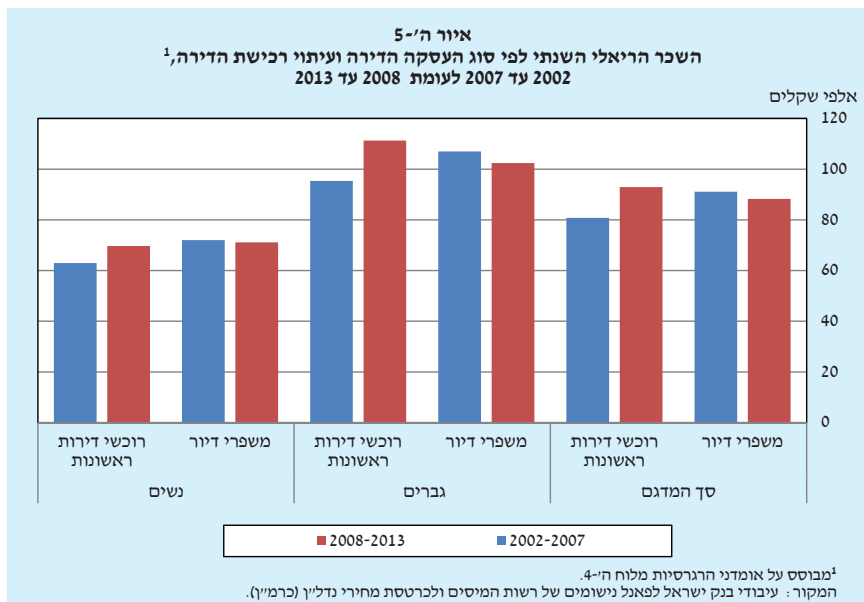
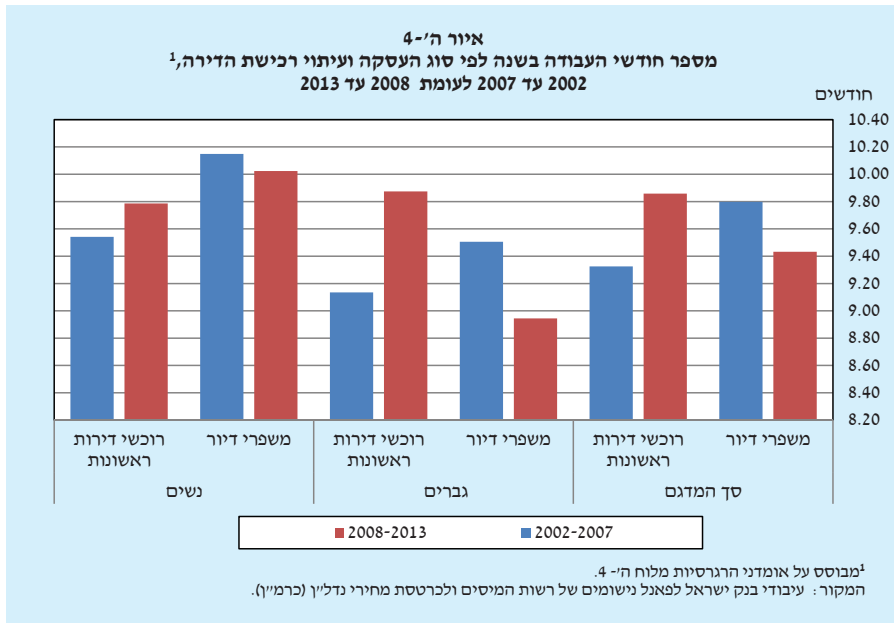
הניתוח האקונומטרי על בסיס קובץ רוכשי דירות מראה כי הן מספר חודשי העבודה והן השכר הריאלי השנתי שרכשו דירה ראשונה אחרי עליית המחירים עלו יותר מאשר בקרב אלו שרכשו דירה ראשונה אחרי עליית המחירים עלו יותר מאשר בקרב משפרי דיור ורוכשי דירות להשקעה.

ניתוח הממצאים מקובץ רוכשי דירות מעלה כי מספר חודשי העבודה השנתיים והשכר הריאלי השנתי (המשקף, בין היתר, גם שינוי בשעות העבודה החודשיות) בקרב אלו שרכשו דירה ראשונה אחרי עליית המחירים עלו יותר מאשר בקרב משפרי דיור ורוכשי דירות להשקעה. עלייתם נובעת בעיקר מעלייה חדה ומובהקת בקרב הגברים במשקי בית שרכשו דירות ראשונות. כפי שניתן לראות באיורים ה'-4 ו-ה'-5 (ובלוח ה'-4), מספר חודשי העבודה השנתיים והשכר הריאלי השנתי בקרב רוכשי דירות ראשונות עלו אחרי עליית המחירים, בעוד שבקרב משפרי דיור הם ירדו מעט. הבדלים אלה מובהקים: הפער בחודשי העבודה השנתיים בין הקבוצות עלה אחרי התייקרות הדירות בכ-0.41 חודשים ($SE=0.09$), והשכר הריאלי השנתי גדל יותר בכ-10,000 ש"ח ($SE=1,500$). ניתוח נפרד לגברים ולנשים מלמד שהבדלים אלה נבעו בעיקר משינויים בדפוסי העבודה של

¹⁶ בחינה של דפוסי העבודה בקרב זוגות צעירים מקטינה את גודל המדגם, ובמידה משמעותית, כי היא מחייבת שגם השכירים וגם בני/בנות הזוג שלהם יופיעו במדגם.

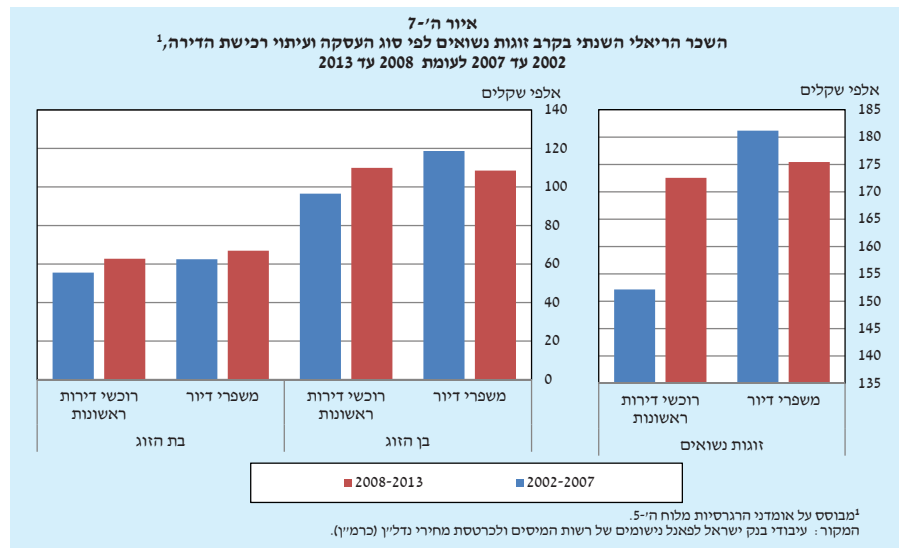
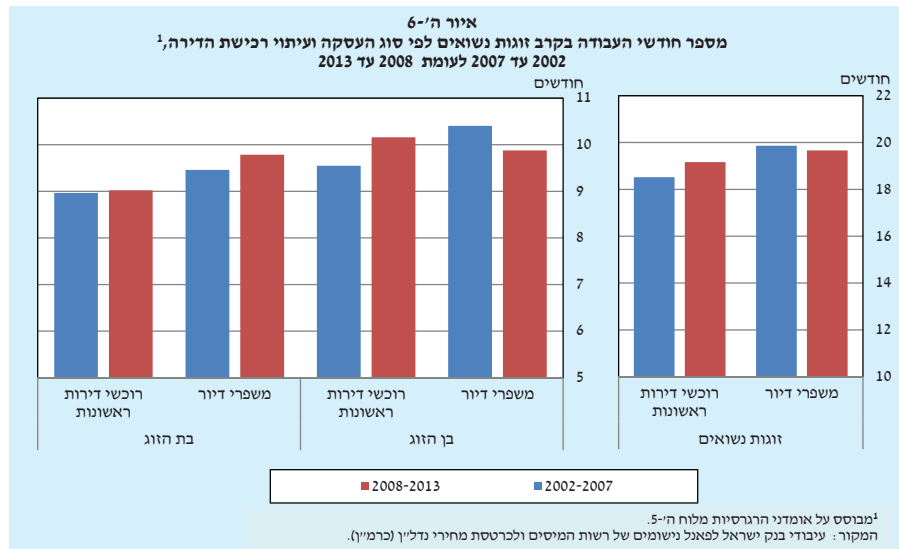
בנק ישראל, דין וחשבון 2015

הגברים, שינויים שנמצאו מובהקים. ההבדלים בדפוסי העבודה של הנשים היו קטנים יותר. הפער במספר חודשי העבודה השנתיים בין הגברים במשקי בית שרכשו דירה ראשונה לבין משפרי דיור עלה בכ-0.56 חודשים (SE=0.12) ונמצא מובהק. בקרב נשים הפער בין האוכלוסיות האמורות גדל ב-0.29 חודשים (SE=0.1), ואף הוא נמצא מובהק. ממצא דומה התקבל לגבי השכר הריאלי



פרק ה': סוגיות בשוק העבודה

השנתי: הפער בין הגברים במשקי בית שרכשו דירה ראשונה ומשפרי דיור עלה בכ-13,200 ש"ח (SE=2,100), שהם כ-15% מהשכר השנתי שלהם, ובקרב נשים בכ-6,300 ש"ח (SE=1,500). גם פערים אלו נמצאו מובהקים. ממצאים דומים התקבלו מהשוואת השינוי בדפוסי העבודה בקרב רוכשי דירות ראשונות אחרי עליית מחירי הדירות ביחס לשינוי בקרב רוכשי דירות להשקעה¹⁷. התמקדות בזוגות שכירים (איורים ה'-ו-ה'-7 ולוח ה'-5) מצביעה על הבדלים דומים בדפוסי העבודה. גם אצל אלה הם נבעו משינויים בקרב אוכלוסיית הגברים: גברים רוכשי דירה ראשונה



¹⁷ ההבדלים בין הקבוצות בגידול מספר חודשי העבודה השנתיים ובשכר הריאלי השנתי אחרי התייקרות המחירים מובהקים אף הם: העלייה של מספר חודשי העבודה השנתיים בקרב רוכשי דירות ראשונות הייתה גבוהה יותר בכ-0.38 חודשים (SE=0.14), ובאופן מובהק, מאשר בקרב רוכשי דירות להשקעה, ועליית השכר הריאלי השנתי הייתה גבוהה יותר בכ-8,000 ש"ח (SE=3,600).

הגדילו את סך חודשי העבודה השנתיים שלהם בכ-0.88 חודשים ($SE=0.37$) יותר מאשר גברים משפרי דיור, וזאת באופן מובהק. בקרב בנות זוגם לא נמצאו פערים מובהקים. באופן דומה מתקבל שהשכר השנתי הריאלי של שני בני הזוג אשר רכשו דירות ראשונות עלה לאורך התקופה יותר מאשר בקרב זוגות משפרי דיור (בכ-23,300 ש"ח, $SE=7,400$, שהם כ-13% מהשכר הממוצע בקבוצה). השוואה דומה מול אוכלוסיית רוכשי הדירות להשקעה מלמדת שגם ביחס לקבוצה זו נוצר פער במספר חודשי העבודה¹⁸.

בסיכום, ניתן לקבוע שבמהלך תקופת עליית המחירים החדות בשוק הדיור בישראל נוצרו פערים בהיצע העבודה בין אוכלוסיות שונות בהתאם לבעלותן על דירה: פרטים שלא הייתה בבעלותם דירה לפני עליית המחירים הגדילו את שיעורי התעסוקה שלהם יותר מאשר פרטים שהייתה בבעלותם דירה. באופן דומה מספר חודשי העבודה השנתיים של רוכשי דירות ראשונות עלה יותר מזה של משפרי דיור ורוכשי דירות להשקעה, ושכרם הריאלי השנתי גדל אף מעבר לגידול של מספר חודשי העבודה. שינויים אלה ביטאו בעיקר את גידול היצע העבודה של אוכלוסיית הגברים, בעוד ששיעורי התעסוקה, מספר חודשי העבודה והשכר הריאלי של הנשים כמעט לא השתנו. ממצאים אלו תומכים בהשערה שמשקי בית שתכננו לרכוש דירה או שרכשו דירה לאחר עליית המחירים הגדילו את היצע העבודה שלהם לצורך מימון רכישה זו. זאת בעוד שהיצע העבודה של משקי בית שהייתה בבעלותם כבר דירה לפני עליית המחירים, נותר באופן יחסי יציב לאורך התקופה.

הממצאים תומכים בהשערה שמשקי בית שתכננו לרכוש דירה או שרכשו דירה לאחר עליית המחירים הגדילו את היצע העבודה שלהם לשם מימון רכישה זו.

¹⁸ העלייה בסך חודשי העבודה השנתיים של זוגות נשואים אחרי עליית המחירים הייתה באופן מובהק גבוהה יותר בכ-1.84 חודשים ($SE=0.96$) בקרב רוכשי דירות ראשונות ביחס לאלו של רוכשי דירה להשקעה. השכר הריאלי עלה אף הוא יותר בקבוצה זו, אולם כאן המקדם לא נמצא מובהק.

לוח ה'-3

השוואת מספר המפנסים ושיעורי התעסוקה בין משקי בית של זוגות צעירים אשר אין בבעלותם דירה למשקי בית שיש בבעלותם דירה, 2004 עד 2007 לעומת 2008 עד 2014

מספר התצפיות	הפרש- הפרשים ⁵	2014-2008	2007-2004		
3,548,070	0.05**	1.67	1.62	בעלי דירה ²	מספר מפנסים
		-0.11***	-0.17***	חסרי דירה ⁴	
3,548,070	0.03*	0.86	0.85	בעלי דירה ²	שיעורי התעסוקה בקרב בני הזוג
		-0.02*	-0.05**	חסרי דירה ⁴	
3,548,070	0.02	0.81	0.77	בעלי דירה ²	שיעורי התעסוקה בקרב בנות הזוג
		-0.09***	-0.12***	חסרי דירה ⁴	

¹ התצפיות במדגם כוללות את כל משקי הבית במגזר היהודי בני 25-39.

² קבוצת הביקורת כוללת את הממוצעים של מספר המפנסים בקרב משקי בית שיש בבעלותם דירה.

³ קבוצת הביקורת כוללת את הממוצעים של שיעורי התעסוקה בקרב בני/בנות זוג שיש בבעלותם דירה.

⁴ קבוצת הטיפול כוללת את האומדנים של משתני הדמי המקבלים את הערך אחת אם הפרט נכלל בקבוצת הטיפול (אין לפרט דירה בבעלות) מתוך רגרסיות נפרדות עבור כל אחת משתי התקופות. המשתנה המוסבר ברגרסיות אלה מקבל את הערך אחת אם הפרט עבד בתקופה

הנסקרת (במהלך חודש אחד לפחות בתקופה שלפני עריכת הסקר). משתני הפיקוח הנוספים הם: מאפייני הפרטים (המין, ההשכלה, דמי שמקבל את הערך אחד אם הפרט נשוי, משתנה דמי לעולה חדש, משתני דמי לארבע קבוצות של יבשת לידה, משתנה דמי לדת ראש משק הבית, הגיל ומספר הילדים) ומשתנה דמי לשנה. שגיאות התקן (Standard error) מאושכלות (clustered) לפי ההשכלה וגיל הפרטים והשנה במדגם.

⁵ אומדני הפרש-ההפרשים הם משתני האינטראקציה בין קבוצת הטיפול לתקופת הטיפול. המשתנה המוסבר ברגרסיות אלה מקבל את הערך אחת אם הפרט עבד בתקופה הנסקרת (במהלך חודש אחד לפחות בתקופה שלפני עריכת הסקר). המשתנים המסבירים הם: משתנה דמי

המקבל את הערך אחת אם התצפית נכללה בקבוצת הטיפול (אין לפרט דירה בבעלות) ואת הערך אפס אם התצפית נכללה בקבוצת הביקורת, משתנה דמי המקבל את הערך אחת אם התצפית נכללה בתקופת הטיפול (2004-2007), ומשתנה אינטראקציה בין שני משתנים אלה. המשתנים המפוקחים הנוספים הם מאפייני הפרטים (המין, ההשכלה, דמי שמקבל את הערך אחת אם הפרט נשוי, משתנה דמי לעולה חדש, משתני דמי לארבע קבוצות של יבשת לידה, משתני משתנה דמי לדת ראש משק הבית, הגיל ומספר הילדים) ומשתנה דמי לשנה. שגיאות התקן (Standard error) מאושכלות (clustered) לפי ההשכלה, גיל הפרטים

והשנה במדגם.

* מובהקות ברמה של 10%.

** מובהקות ברמה של 5%.

*** מובהקות ברמה של 1%.

המקור: עיבודי בנק ישראל לסקר הוצאות של הלמ"ס.

לוח ה'-4

השוואת דפוסי העבודה של צעירים רוכשי דירה ראשונה ביחס לדפוסי העבודה של צעירים משפרי דור¹,
2002 עד 2007 לעומת 2008 עד 2013

מספר התצפיות	השכר הריאלי השנתי			מספר חודשי העבודה בשנה			
	הפרש- 2013-2008	ההפרשים ⁴	הפרש- 2007-2002	הפרש- 2013-2008	ההפרשים	הפרש- 2007-2002	
25,346	9,999***	88,245	91,107	0.41***	9.43	9.80	משפרי דור ²
		4,681***	-10,323***		0.43***	-0.47***	רוכשי דירה ראשונה ³
14,649	13,273***	102,388	107,005	0.56***	8.94	9.51	משפרי דור ²
		8,879***	-11,654***		0.93***	-0.37***	רוכשי דירה ראשונה ³
10,697	6,304***	71,116	72,026	0.29***	10.02	10.15	משפרי דור ²
		-1,426	-9,074***		-0.24***	-0.61***	רוכשי דירה ראשונה ³

¹ תצפיות במדגם כוללות רק את השכירים במגזר היהודי (בני 25-39) שרכשו דירה ראשונה או משפרי דור.
² קבוצת הביקורת כוללת את הממוצעים של מספר חודשי עבודה בשנה והשכר הריאלי השנתי בקרב שכירים משפרי דור.
³ קבוצת הטיפול כוללת את האומדנים של משתני הדמי המקבלים את הערך אחת אם הפרט נכלל בקבוצת הטיפול (רוכשי דירה ראשונה) מתוך רגרסיות נפרדות עבור כל אחת משתי התקופות. המשתנה המוסבר ברגרסיות אלה הוא מספר חודשי העבודה בשנה או השכר הריאלי השנתי. משתני הפיקוח הנוספים הם: מאפייני הפרטים (המין, המצב המשפחתי, הגיל ומספר הילדים) מאפייני הדירה הנרכשת (מספר החדרים, שטח הדירה והמאפיין הסוציו-אקונומי של מיקום הנכס), משתנה דמי לשנה ומשתנה דמי לאזור המגורים. שגיאות התקן (Standard error) מאושכלות (clustered) לפי המאפיין הסוציו-אקונומי של מיקום הנכס והשנה במדגם.
⁴ אומדני הפרש-הפרשים הם משתני האינטראקציה בין קבוצת הטיפול לתקופת הטיפול. המשתנה המוסבר ברגרסיות אלה הוא מספר חודשי עבודה בשנה או השכר הריאלי השנתי. המשתנים המסבירים הם: משתנה דמי המקבל את הערך אחת אם התצפית נכללה בקבוצת הטיפול (רכש דירה ראשונה) ואת הערך אפס אם התצפית נכללה בקבוצת הביקורת, משתנה דמי המקבל את הערך אחת אם התצפית נכללה בתקופת הטיפול (2002-2007), ומשתנה אינטראקציה בין שני משתנים אלה. משתני הפיקוח הנוספים הם: מאפייני הפרטים (המין, המצב המשפחתי, הגיל ומספר הילדים) מאפייני הדירה הנרכשת (מספר החדרים, שטח הדירה, מאפיין סוציו-אקונומי של מיקום הנכס), משתנה דמי לשנה ומשתנה דמי לאזור המגורים. שגיאות התקן (Standard error) מאושכלות (clustered) לפי המאפיין הסוציו-כלכלי של מיקום הנכס והשנה במדגם.
* מובהקות ברמה של 10%.
** מובהקות ברמה של 5%.
*** מובהקות ברמה של 1%.
המקור: עיבודי בנק ישראל לפאנל נישומים של רשות המסים ולכרטסת מחירי נדל"ן (כרמ"ן).

לוח ה'-5

השוואת דפוסי העבודה של זוגות צעירים רוכשי דירה ראשונה ביחס לדפוסי העבודה של זוגות צעירים משפרי דיור, 2002 עד 2007 לעומת 2008 עד 2013

מספר התצפיות	השכר הריאלי השנתי			מספר חודשי העבודה בשנה			
	הפרש-ההפרשים ⁴	2013-2008	2007-2002	הפרש-ההפרשים	2013-2008	2007-2002	
1,305	23,817***	175,431	181,183	0.45	19.67	19.86	סך המדגם משפרי דיור ²
		-2,882	-29,033***		-0.50	-1.34***	רוכשי דירה ראשונה ³
1,305	23,307***	108,499	118,699	0.88***	9.88**	10.40***	משפרי דיור ²
		1,414	-22,167***		0.28	-0.86***	רוכשי דירה ראשונה ³
1,305	288	66,932	62,484	-0.45	9.79***	9.46***	משפרי דיור ²
		-4,198	-6,990		-0.76***	-0.49	רוכשי דירה ראשונה ³

¹ התצפיות במדגם כוללות רק את זוגות השכירים (בני 25-39) במגזר היהודי שרכשו דירה ראשונה או שיפרו דיור.

² קבוצת הביקורת כוללת את הממוצעים של מספר חודשי העבודה בשנה והשכר הריאלי השנתי בקרב שכירים משפרי דיור.

³ קבוצת הטיפול כוללת את האומדנים של משתני הדמי המקבלים את הערך אחת אם הפרט נכלל בקבוצת הטיפול (רוכשי דירה ראשונה) מתוך רגרסיות נפרדות עבור כל אחת משתי התקופות. המשתנה המוסבר ברגרסיות אלה הוא מספר חודשי העבודה בשנה או השכר הריאלי השנתי. משתני הפיקוח הנוספים הם: מאפייני הפרטים (המין, המצב המשפחתי, הגיל ומספר הילדים), מאפייני הדירה הנרכשת (מספר החדרים, שטח הדירה, המאפיין הסוציו-אקונומי של מיקום הנכס), משתנה דמי לשנה ומשתנה דמי לאזור המגורים. שגיאות התקן (Standard error) מאושכלות (clustered) לפי המאפיין הסוציו-אקונומי של מיקום הנכס והשנה במדגם.

⁴ אומדני הפרש ההפרשים הם משתני האינטראקציה בין קבוצת הטיפול לתקופת הטיפול. המשתנה המוסבר ברגרסיות אלה הוא מספר חודשי העבודה בשנה או השכר הריאלי השנתי. המשתנים המסבירים הם: משתנה דמי המקבל את הערך אחת אם התצפית נכללה בקבוצת הטיפול (רכש דירה ראשונה) ואת הערך אפס אם התצפית נכללה בתקופת הטיפול (2002-2007) ומשתנה אינטראקציה בין שני משתנים אלה. משתני הפיקוח הנוספים הם: מאפייני הפרטים (המצב המשפחתי, הגיל שני בני הזוג ומספר הילדים) מאפייני הדירה הנרכשת (מספר החדרים, שטח הדירה מאפיין סוציו-אקונומי של מיקום הנכס), משתנה דמי לשנה ומשתנה דמי לאזור המגורים. שגיאות התקן (Standard error) מאושכלות (clustered) לפי מאפיין סוציו-אקונומי של מיקום הנכס והשנה במדגם.

* מובהקות ברמה של 10%.

** מובהקות ברמה של 5%.

*** מובהקות ברמה של 1%.

המקור: עיבודי בנק ישראל לפאנל נישומים של רשות המסים ולכרסטת מחירי נדל"ן (כרמ"ן).

