|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בנק ישראל**  דוברות והסברה כלכלית | לוגו בנק ישראל | ‏ירושלים, ג' אלול, תשפ"ג  ‏‏‏‏20 באוגוסט 2023 |

הודעה לעיתונות:

**מחקר חדש: מאפייני הרוכשים והתמורות שחלו בסיכוי לרכוש דירה לראשונה**

**בשנים 2016—2019 לעומת השנים 2012—2015**

* ***המחקר מצביע על כך שכאשר שומרים על רמה גבוהה של היצע הבנייה לאורך זמן ניתן לשפר את נשיגות הדיור לכלל האוכלוסיה. כאשר ההיצע גבוה, ניתן להציע תוכניות מסובסדות המיועדות לאוכלוסיות ספציפיות תוך שמירה על שיעור הרכישה של שאר האוכלוסיה - הן לאלו הזכאים לסבסוד שלא זכו בהגרלות, והן לאלו שאינם זכאים.***
* ***בין השנים 2012—2015 לשנים 2016—2019 עלה שיעור משקי בית אשר רכשו דירה לראשונה. גם הסיכוי לרכוש דירה בקרב משקי הבית שלא קנו דירה במסגרת מחיר למשתכן, אם בגלל שלא זכו בהגרלה או בגלל שלא ניגשו לכזו, נותר יציב ביחס לשנים 2012—2015. אפשר להסיק מכך שהרחבת היצע הבנייה שהתרחשה בשנים 2016—2019 הייתה משמעותית דיה, כך שחרף ייעוד נתח ניכר מהבנייה לתוכנית בלבד, נשמר הסיכוי של משפחות שלא זכו בסבסוד לרכוש דירה.***
* ***ההסתברות לרכוש דירה עלתה בין השנים 2012—2015 לשנים 2016—2019 בכל חמישוני ההכנסה, אולם הסיכוי של החמישונים הגבוהים עלה ביותר. משום כך התרחב הפער בסיכוי לרכוש דירה בין החמישון העליון לבין שאר החמישונים, ובפרט זה התחתון.***
* ***תוכנית "מחיר למשתכן", שהופעלה בשנים 2016—2019, איפשרה לזכאים להשתתף בהגרלות, שהזוכים בהן זכו בהנחה על מחיר הדירה שרכשו.* שיעור הנשואים ושיעור המשפחות עם ילדים בקרב רוכשי "מחיר למשתכן" בשנים 2016—2019 היה גבוה ביחס לרוכשים בשוק החופשי, בהלימה לתנאי הזכאות.**
* **השוואה של הכנסת משק הבית הממוצעת בקרב רוכשי "מחיר למשתכן" לבין זו של הרוכשים בשוק החופשי, בקרב הנשואים, לא מזהה הבדל מהותי.**

בעקבות עלייה מתמשכת של מחירי הדיור בשנים 2008–2015, נשיגות הדיור בבעלות הפכה לאחת המטרות המרכזיות של הממשלה. על כן, הממשלה וגופיה נקטו שורה של צעדים להרחבת היצע הדיור ולהוזלתו עבור הרוכשים. לצד ההגדלה הניכרת בהיקף הבנייה, צעד מרכזי שנקטה הממשלה להוזלה ישירה היה הפעלת התוכנית "מחיר למשתכן" בסוף 2015 במטרה לסייע למשקי בית שאין בבעלותם דירה לרכוש אחת. במסגרת תוכנית זאת, המדינה שיווקה קרקעות במחיר מסובסד ליזם אשר מציע את מחיר הדירה הסופי הנמוך ביותר, והזכות המוגבלת בכמות לקנות דירה כזו ניתנה במסגרת הגרלה בקרב האוכלוסיה הזכאית.

במחקר שנערך על ידי ד"ר דארין וייסמן מחטיבת המחקר בבנק ישראל, נבחנה השפעת המדיניות שנקטה הממשלה בתחום הבנייה וסבסוד הדירות על משקי הבית שקודם לא היתה בבעלותם דירה. בחלקו הראשון של המחקר נבחנו המאפיינים הכלכליים־חברתיים – כגון גיל, מצב משפחתי והכנסה – של רוכשי דירה לראשונה בשנים 2016—2019 לעומת השנים 2012—2015, וכן מאפייני הדירות שנרכשו. עבור השנים 2016—2019 נעשתה הבחנה בין רוכשי דירה לראשונה במסגרת "מחיר למשתכן" לבין הרוכשים ב-"שוק החופשי". בחלקו השני של המחקר נבחנו התמורות שחלו בסיכוי של משקי בית מקבוצות שונות לרכוש דירה לראשונה בשנים 2016—2019 לעומת השנים 2012—2015.

הניתוח התאפשר הודות לקובץ נתונים ייחודי, המאפשר לבחון, בפעם הראשונה, את מאפייני רוכשי הדירות במסגרת מחיר למשתכן על בסיס מדגם מייצג של אוכלוסיית השכירים בישראל.

במחקר נמצא שהרוכשים בשוק החופשי בשנים 2016—2019 היו דומים במאפייניהם לרוכשים בשנים 2012–2015 (לוח 1). עם זאת, מאפייני הרוכשים במסגרת "מחיר למשתכן" היו שונים במידה מסוימת מאלה שרכשו דירה לראשונה בשוק החופשי: שיעור הזוגות הנשואים והמשפחות עם ילדים בקרבם היה גבוה יותר ביחס לרוכשים בשוק החופשי. כאשר מתמקדים במשקי בית נשואים בלבד (כלומר, עם שני מפרנסים פוטנציאליים), נמצא שהכנסתם הממוצעת של הרוכשים במחיר למשתכן הייתה דומה לזו של הרוכשים בשוק החופשי.

### לוח 1: מאפייני רוכשי הדירה לראשונה ופוטנציאל הרוכשים1 זוגות בלבד2.

|  | שיעור משפחות עם ילדים (%) | | | | הכנסה שנתית נטו ממוצעת למשק בית3 | | | גיל ממוצע | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | רכשו בשוק החופשי | | רכשו במסגרת "מחיר למשתכן" | פוטנציאל הרוכשים לראשונה | רכשו בשוק החופשי | רכשו במסגרת "מחיר למשתכן" | פוטנציאל הרוכשים לראשונה | רכשו בשוק החופשי | רכשו במסגרת "מחיר למשתכן" | פוטנציאל הרוכשים לראשונה |
| 2012-2015 | 65 |  | | 77 | 163,519 |  | 106,001 | 30.4 |  | 33.4 |
| 2016-2019 | 68 | 77 | | 77 | 177,843 | 189,039 | 118,580 | 30.4 | 31.2 | 33.2 |

1 פוטנציאל הרוכשים כולל את כל מי שעד אותה שנה לא היתה בבעלותו דירה מעולם; אוכלוסיית המחקר כוללת שכירים עד גיל 40

2 זוגות נשואים הם זוגות המתגוררים יחד ומנהלים משק בית משותף.

3 הנתון של הכנסה מתייחס להכנסה נטו של משקי בית מעבודה שכירה, במחירי 2018.

*תוצאות הניתוח מצביעות על כך שבשנים 2016—2019 עלה הסיכוי של משפחות צעירות, ובפרט אלו עם ילדים, לרכוש דירה לראשונה, בין היתר בשל זכאותן של משפחות אלה לרכוש דירות במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן". כמו כן, נמצא שההסתברות לרכוש דירה לראשונה עלתה בקרב כל חמישוני ההכנסה (איור 1). אולם הסיכוי של החמישונים הגבוהים עלה ביותר, כך שהתרחב הפער בסיכוי לרכוש דירה בין החמישון העליון לבין שאר החמישונים, ובפרט זה התחתון. כאשר מתמקדים רק במשקי הבית שלא קנו דירה במסגרת מחיר למשתכן* בשנים 2016—2019*, אם בגלל שלא זכו בהגרלה או בגלל שלא ניגשו לכזו, נמצא שהסיכוי לרכוש דירה נותר יציב ביחס לשנים* 2012—2015*. יתרה מכך, הסיכוי של משקי בית אלה לרכוש דירה בשוק החופשי בפריפריה אף עלה עבור חמישוני ההכנסה הנמוכים. אפשר להסיק מכך שהרחבת ההיצע שהתרחשה בשנים 2016—2019 הייתה משמעותית בהשוואה לשנים 2012—2015, ולכן הסיכוי של מי שלא זכו בהגרלות* "מחיר למשתכן" לרכוש דירה *לא נפגע.* ***מכך ניתן להסיק ששמירה על רמה גבוהה של היצע הבנייה, כפי שהיה למשל בשנים 2022-2021, חשובה לקיום נשיגות דיור לכלל האוכלוסיה: הן לאלו הזכאים לסבסוד והן לאלו שלא, או שלא זכו בהגרלות.***

### איור 1: ההסתברות הנאמדת של מחוסרי דיור בבעלות1 לרכוש דירה בשנים 2019-2016 ובשנים 2015-2012, לפי חמישוני הכנסה2.



1 מחוסרי דיור בבעלות הם משקי בית שאין ולא הייתה בבעלותם דירה.

2 חמישוני הכנסה חושבו על פי התפלגות ההכנסות במדגם.