

חטיבת המחקר



בנק ישראל

**מאפייני הרוכשים והתמורות שחלו בסיכוי לרכוש דירה לראשונה
בשנים 2016–2019 לעומת השנים 2012–2015**

דארין וייסמן*

סדרת מאמרים לדיון 2023.14
אוגוסט 2023

בנק ישראל – <http://www.boi.org.il>

* דארין וייסמן – חטיבת המחקר, בנק ישראל - Darin.Vaisman@boi.org.il

תודתי הכנה לדני בן שחר, לנעמי האוזמן, לאיל ארגוב, לנעם זוסמן, לעדי ברנדר, למישל סטרבצ'ינסקי ולמשתתפי סמינר חטיבת המחקר וכנס האגודה הישראלית לכלכלה (2022) על ההערות וההצעות המועילות. אני מודה למעין טרפר וכתל ולגיא אלמוג על עזרתם המצוינת בעיבוד הנתונים, לויקי רובשבסקי על הסיוע בלמידת מסד הנתונים ולדורון סייג מהלמ"ס על שיתוף הנתונים.

הדעות המובעות במאמר זה אינן משקפות בהכרח את עמדתו של בנק ישראל

חטיבת המחקר, בנק ישראל ת"ד 780 ירושלים 91007
Research Department, Bank of Israel, POB 780, 91007 Jerusalem, Israel

מאפייני הרוכשים והתמורות שחלו בסיכוי לרכוש דירה לראשונה

בשנים 2016—2019 לעומת השנים 2012—2015

דארין וייסמן

תקציר

מחקר זה בוחן מספר היבטים של שוק הדיור בשנים 2012—2019. המחקר מבוסס על קובץ נתונים ייחודי, שנוצר ממיזוג של שלושה מקורות: כרטסת מחירי נדל"ן (כרמ"ן); קבצי רשות המיסים המכילים את מאפייני השכירים, לרבות הכנסותיהם; ונתוני עסקות במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן". תחילה נבחנים המאפיינים הכלכליים-חברתיים של רוכשי דירה לראשונה בשנים 2012—2015 לעומת השנים 2016—2019, לרבות מאפייני הדירות הנרכשות והתפלגות הרכישות במחוז מגורים ומחוצה לו. כמו כן נעשית הבחנה בין רוכשי "מחיר למשתכן" לבין הרוכשים בשוק החופשי; למיטב ידיעתנו הדבר טרם נעשה עבור מדגם מייצג של רוכשי "מחיר למשתכן".

רוכשי דירה לראשונה בשוק החופשי בשנים 2016—2019 דומים במאפייניהם לרוכשים בשנים 2012—2015. עוד מצאנו כי אין הבדלים מהותיים בין ההכנסה של רוכשי "מחיר למשתכן" לבין ההכנסה של הרוכשים בשוק החופשי, וכי שיעור הנשואים ושיעור המשפחות עם ילדים בקרב רוכשי "מחיר למשתכן" גבוה יותר. הדירות שנרכשו בידי הרוכשים לראשונה ב"מחיר למשתכן" זולות יותר וגדולות יותר ביחס לדירות שנרכשו בשוק החופשי, כאשר פערי המחירים באזור המרכז גדולים משמעותית ביחס לפריפריה; כמו כן, שיעור גבוה יותר של רוכשי מחיר למשתכן רכשו דירה מחוץ למחוז מגוריהם.

בהמשך המאמר נבחנות התמורות שחלו בסיכוי לרכוש דירה לראשונה בשנים 2016—2019 לעומת השנים 2012—2015 בקרב משקי בית המשתייכים לקבוצות שונות. תוצאות האמידה מצביעות על כך שההסתברות לרכוש דירה לראשונה עלתה בקרב כל חמישוני ההכנסה, אך במקביל התרחב הפער בין החמישון התחתון לבין החמישון העליון.

בשנים 2016—2019 עלה הסיכוי של משפחות צעירות, ובפרט של משפחות צעירות עם ילדים, לרכוש דירה לראשונה, בין היתר בשל זכאותן של משפחות אלה לרכוש דירות במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן". המשפחות שזכו בהגרלות "מחיר למשתכן" והחליטו לממש את זכיתן רכשו דירות גדולות יותר במחירים נמוכים יותר ביחס לרוכשי דירה לראשונה בשוק החופשי. כמו כן מצאנו שהסיכוי לרכוש דירה בשוק החופשי נותר יציב, והסיכוי לרכוש דירה בשוק החופשי בפריפריה אף עלה עבור חמישוני הכנסה נמוכים. אפשר להסיק מכך שהרחבת ההיצע בשנים 2016—2019 הייתה משמעותית בהשוואה לשנים 2012—2015, ולכן הסיכוי של מי שלא זכו בהגרלות "מחיר למשתכן" לא נפגע.

Buyer Characteristics and the Chances of Buying a First Home:

2012–15 Compared to 2016–19

Darin Vaisman

Abstract

This study examines a number of aspects of the housing market during the 2012–2019 period. The study is based on a unique dataset that was created by merging three sources: the “Carman” Real Estate Price Register; Israel Tax Authority files that include the characteristics of salaried employees, including their incomes; and transaction data from the “Buyer’s Price” program. The study first examines the socioeconomic characteristics of first-time home buyers between 2012 and 2015, compared with those between 2016 and 2019, including the characteristics of the purchased dwellings and the distribution of purchases inside and outside of the residential district. A distinction is also made between “Buyer’s Price” purchasers and those in the open market. To the best of our knowledge, this has not yet been done for a representative sample of “Buyer’s Price” purchasers.

First-time home buyers in the open market between 2016 and 2019 have similar characteristics to those who purchased between 2012 and 2015. There are no substantial differences in income between purchasers in the Buyer’s Price program and those on the open market, while the rates of married couples and families with children are higher in the Buyer’s Price program. The dwellings purchased by first-time buyers in the Buyer’s Price program are less expensive and larger than the dwellings purchased on the open market, and price differences in the center of the country are significantly larger than in the periphery. In addition, a higher rate of Buyer’s Price purchasers bought a dwelling outside their residential district.

The study examines the changes that have taken place in the probability of purchasing a first home between the 2012–2015 period and the 2016–2019 period among households that belong to various groups. The results of the estimation indicate that the chance of purchasing a first home increased among all income quintiles, but the gap between the lowest and highest income quintiles widened.

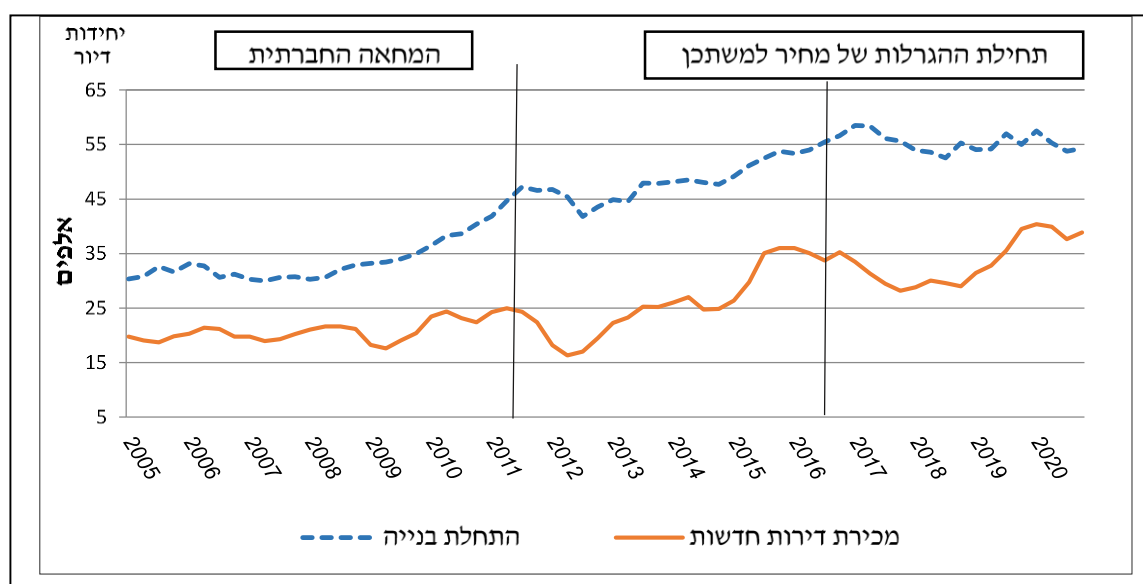
Between 2016 and 2019, the chance of young families, particularly those with children, purchasing a first home increased, partly because these families were the target population for the Buyer’s Price program. The study also found that the chance of purchasing a home in the open market remained stable, and the chance of purchasing a home in the open market in the periphery even increased for the low income quintiles. From this, we can derive that the increase in supply between 2016 and 2019 was more significant than between 2012 and 2015, so the chance of purchasing a home of someone who did not win in the Buyer’s Price lotteries were not hampered.

1. מבוא וסקירת ספרות

בעקבות עלייה מתמשכת של מחירי הדירור בשנים 2008–2015, פתרון משבר הדירור הפך לאחת המטרות המרכזיות של הממשלה, והיא נקטה שורה של צעדים להרחבת היצע הדירור ולהוזלתו. הצעדים להרחבת ההיצע כללו את הקמת הוותמ"ל¹ לצורך קידום מהיר של התוכניות, חתימת הסכמי גג עם הרשויות המקומיות, קידום ההתחדשות העירונית וצעדים נוספים.²

באיור 1 ניתן לראות את נתוני התחלות הבנייה המייצגים את ההתפתחות של היצע הדירור ואת נתוני מכירת דירות חדשות בשנים שנבדקו.

איור 1: התחלות הבנייה ומכירת דירות חדשות בארבעת הרבעים האחרונים 2005-2020



המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

במטרה להוזיל את רכישת הדירות, בפרט עבור מחוסרי דירות בבעלות, הממשלה נקטה מספר צעדים להקטנת חלקם של המשקיעים בשוק הדירור. אלה כללו העלאת מס רכישה על דירה נוספת ב-2015 והטלת מס ריבוי דירות (מס דירה שלישית) ב-2017;³ אולם הצעד המרכזי שננקט היה הפעלת התוכנית "מחיר למשתכן" בסוף 2015, במטרה לסייע למשקי בית שאין בבעלותם דירה לרכוש אחת.⁴

במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן", רמ"י שווקה קרקעות במחיר מסובסד שנקבע מראש, והיזמים התחרו על המחיר לצרכן למ"ר; מגיש ההצעה הנמוכה זכה במכרז. בתקופה שלאחר שיווק הקרקע אך לפני הנפקת היתרי הבנייה נערכו הגרלות לזכאים. הזכאים להשתתף בהגרלות הם חסרי דירות בבעלות: זוגות בכל גיל ויחידים בני 35 ומעלה. לא נקבעו קריטריונים נוספים לרבות רמת הכנסה או מיצוי כושר השתכרות.⁵ לזוכים ניתנה זכות לבטל את הזכייה בכל שלב, עד לחתימת החוזה מול הקבלן.

¹ הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדירור.

² לפירוט ניתן לראות את פרק ט' בדוח בנק ישראל 2017, פרק ט' בדוח בנק ישראל 2018 ופרק ח' בדוח בנק ישראל 2019.

³ מס דירה שלישית בוטל על ידי בג"ץ באותה שנה.

⁴ חסר דירור הוא מי שאין לו, ולא היו לו ב-3 השנים האחרונות (עד 2018 ב-6 השנים האחרונות), דירה או זכויות כלשהן בדירה העולות על שליש דירה במצטבר או זכויות בקרקע המיועדת לבנייה (הזכויות מחושבות במצטבר).

⁵ במסגרת ההגרלות ניתנה העדפה מסוימת לבני המקום.

הרוכשים במסגרת "מחיר למשתכן" אינם רשאים למכור את דירתם במשך חמש שנים מיום קבלת טופס 4, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה שבה זכו בדירה, המוקדם מביניהם.⁶

על פי נתוני הדוחות הכספיים של הממשלה,⁷ עלות התוכנית מ-2015 ועד ה-31.3.2020 הסתכמה בכ-9.3 מיליארד ש"ח,⁸ והעלות הסופית של התוכנית צפויה לעלות על 10 מיליארד ש"ח. בשנת 2017 ה-IMF⁹ פרסם ההתייחסות לתוכנית "מחיר למשתכן", שבה צוין שעלותה התקציבית של התוכנית גבוהה (בהשוואה לתועלותיה). לפי נתוני משרד האוצר,¹⁰ מאז שהחלו מכירות בפועל בתוכנית במרץ 2016 ועד סוף 2020 נמכרו כ-49 אלף דירות במסגרת "מחיר למשתכן".¹¹

עידוד הבעלות על דירות הוא אחד הכלים שבאמצעותם יכולה הממשלה להשפיע על שוק הדיור. ממשלות במדינות מפותחות רבות נוקטות מדיניות של עידוד הבעלות על דירות מגורים. העלות התקציבית של התוכניות לעידוד הבעלות היא משמעותית, מתוך אמונה שלהעלאת שיעורי הבעלות יש הן יתרונות אישיים לרוכשים עצמם (Haurin et al., 2002) והן השפעות חיצוניות חיוביות על השכונות (DiPasquale and Glaeser, 1999; Hoff and Sen, 2005).

השאלה אם לעידוד הבעלות על דירות מגורים אכן יש השפעות חיוביות נבדקה בספרות המחקרית, תוך התייחסות לנקודות הבאות: השפעה חיובית על השכונה בעקבות גידול בנכונות של משקי הבית להשקיע בנכס שלהם ובסביבת המגורים, כמו למשל ירידה בשיעור הפשיעה בשכונות שבהן הממשלה עודדה רכישת דירות של דיור ציבורי (Disney et al., 2020); השפעה חיובית על הישגי הילדים, הנובעת מיציבות במקום מגורים: הן חיצונית – הישגי ילדים של אחרים, והן פרטית – הישגי הילדים של רוכשי דיור ציבורי (Green and White, 1997; Gibbons et al., 2017); שיפור ב"משמעת פיננסית" בעקבות רכישת הדירות – שיפור בהתנהלות הפיננסית של משקי הבית כגון הגדלות היצע העבודה, הגדלת החיסכון ועלייה בשיעור משקי הבית ששילמו מיסים עירוניים (ארנונה) בעקבות רכישת הבעלות על דירה (Arbel et al., 2017; Sodini et al., 2017).

מנגד Oswald (1999) טען שלעלייה בשיעור הבעלות יש גם השפעה שלילית, היות שהיא מגבילה את הניידות בשוק העבודה וגורמת לעלייה באבטלה. טענתו של Oswald נבחנה בכמה מחקרים אמפיריים; חלקם מצאו תמיכה בטענותיו, למשל Blanchflower and Oswald (2013) שמצאו שעלייה בשיעור הבעלות בארה"ב גרמה לגידול באבטלה, ו-Isebaert and Smolders (2015) שהראו תוצאות דומות עבור בלגיה. מנגד Broulikova et al. (2020) ו-Taskin and Yaman (2019) לא מצאו עדות לכך שעלייה בשיעור הבעלות על דירות גורמת לעלייה בשיעור האבטלה.

נהוג לעודד בעלות במספר דרכים, כאשר לרוב כל דרך פונה לאוכלוסייה שונה:

א. עידוד משקי בית המשתייכים לעשירונים הכנסה נמוכים לרכוש דירה לרוב נעשה באמצעות הפרטת דירות דיור ציבורי תוך מתן הנחות משמעותיות לדיירי הדיור הציבורי לרכישת הדירות שבהן הם מתגוררים. בבריטניה מדובר בתוכנית "right to buy", ובישראל – במכירה של דירות הדיור הציבורי לדיירים בהנחות גדולות.¹² מחקרים רבים שבדקו את השפעת הגידול בשיעורי הבעלות

⁶ על פי ההנחיות של משרד השיכון, הרוכשים חותמים על התחייבות בעת הרכישה.

⁷ <https://www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/financial-reports?skip=0>

⁸ מתוכם כ-7 מיליארד ש"ח אובדן הכנסות בגין ההנחות בקרקע, וכ-2.3 מיליארד תוספת סבסוד ומענקי רוכשים, לא כולל את עלות הערבויות שהמדינה מעניקה במסגרת התוכנית ואת ההוצאות במסגרת הסכמי הגג.

⁹ International Monetary Fund

¹⁰ נתוני העסקאות במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" מתפרסמים ב"סקירת ענף הנדל"ן" של הכלכלנית הראשית.

¹¹ כולל גם דירות שנמכרו ב"מחיר מטר" בתקופה המדוברת.

¹² לתיאור מפורט של התוכנית ובחינת השפעותיה ראו: Hausman, Ramot-Nyska and Zussman (2022).

כתוצאה מהפרטת הדיור הציבורי ומכירת הדירות לדייריהן מצאו השפעה חיובית הן על השכונות¹³ והן על הישגי הילדים.¹⁴

ב. עידוד הבעלות עבור כלל האוכלוסייה, ללא מבחני הכנסה, לדוגמה: סבסוד הבעלות בארה"ב באמצעות מתן האפשרות לנכות את תשלומי הריבית על משכנתה מההכנסה החייבת,¹⁵ או התוכנית "מחיר למשתכן" בישראל המעניקה הנחות לרוכשי דירה לראשונה ללא הדרישה לעמוד במבחני הכנסה כלשהם. (Poterba and Sinai (2008) מראים שהאפשרות לקזז הוצאות ריבית על משכנתה מההכנסה חייבת מיטיבה עם משקי בית המשתייכים לעשירי הכנסה גבוהים.¹⁶ Shapiro & Glaeser (2003) טוענים שמי שנהנה מהפחתת המיסים בגין תשלומי המשכנתה הם משקי בית מבוססים שהיו רוכשים דירה בכל מקרה, וההטבה ככל הנראה יוצרת תמריץ לרכוש בית יקר יותר – אך לא מגדילה את שיעורי הבעלות.

שיעור המשפחות הגרות בשכירות בישראל עלה בשנים 2008–2015 על רקע התייקרות מחירי הדירות בבעלות, אך הוא נמוך ביחס לממוצע האיחוד האירופי.¹⁷ מחקר של בנק ישראל שהתמקד בזוגות צעירים כחלק גדול מרוכשי דירה לראשונה, מצא ששיעור הבעלות על דירות בקרב בני 25–40 הצטמצם בשנים 2002–2012 במקביל לעלייה בגילם החציוני של הרוכשים ולעלייה בשיעור הדירות הנרכשות בפריפריה (בנק ישראל, 2014).

Brender and Strawczynski (2015) מראים במחקרם שמשפחות צעירות עם ילדים הן אלה שנדחקו לשכירות בגלל הקושי לממן רכישת דירה, בזמן שמגמה כזאת לא התפתחה בקרב משפחות ללא ילדים או משפחות עם ילדים בוגרים.

מטרת המחקר הנוכחי היא לבחון האם המדיניות שנקטה הממשלה להרחבת היצע הדיור ולהוזלתו עבור מחוסרי הדיור שינתה את תמהיל רוכשי דירה לראשונה, ולבחון איך היא השפיעה על הסיכוי לרכוש דירה לראשונה בקרב קבוצות אוכלוסייה שונות; ובפרט לבחון אם סיכויי המשפחות הצעירות עם ילדים¹⁸ לרכוש דירה עלו בשנים 2016–2019 לעומת השנים 2012–2015.

תחילה, בחנו מאפיינים כלכליים-חברתיים של רוכשי דירה לראשונה בשתי התקופות, לרבות מאפייני רוכשי "מחיר למשתכן" לעומת רוכשי דירה לראשונה בשוק החופשי. למיטב ידיעתנו הדבר טרם נעשה עבור מדגם מייצג של רוכשי "מחיר למשתכן",¹⁹ והוא חשוב מכיוון שהוא מסייע להבין לאלו אוכלוסיות סייעה התוכנית. בנוסף, נבדקו מאפייני העסקאות של רוכשי דירה לראשונה, לרבות התפלגות של שיעור הרוכשים דירה במחוז מגוריהם בשנים 2012–2015 לעומת 2016–2019. לאחר מכן נבחנות התמורות שחלו בסיכוי לרכוש דירה לראשונה בקרב משקי בית בעלי מאפיינים דמוגרפיים שונים המשתייכים לחמישוני הכנסה שונים, בשנים 2016–2019 לעומת 2012–2015.

¹³ Hausman, Ramot-Nyska and Zussman (2022) מצאו שהפרטת הדיור הציבורי בישראל העלתה את ערך הדירות בשכונות שבהן נערכו מכירות של דירות הדיור הציבורי לדייריהן. Disney et al. (2020) מצאו עבור בריטניה ירידה בשיעור הפשיעה בשכונות שבהן הממשלה עודדה רכישת דירות של דיור ציבורי.

¹⁴ Aaronson (2000), Green and White (1997), Gibbons et al. (2017).
¹⁵ הדמיון הוא מבחינת משקי הבית המקבלים סבסוד לרכישת דירה.

¹⁶ לפי הניתוח של Poterba and Sinai (2008) ההטבה הסתכמה בממוצע בכ-1.6 אלף דולר למשק בית, אך עבור משקי בית שנטלו משכנתא גדולה (המשתייכים לעשירי הכנסה גבוהים) ההטבה הסתכמה בכ-7.1 אלף דולר.

¹⁷ על פי סקרי ההוצאות של הלמ"ס.

¹⁸ משפחות שנדחקו לשכירות בשנים 2002–2012 (Brender and Strawczynski, 2015).

¹⁹ במהלך השנים 2016–2020 שבהן פעלה התוכנית הוצגו במספר פרסומים מטעם הכלכלנית הראשית במשרד האוצר (סקירת ענף הנדל"ן למגורים) מאפייני הרוכשים במסגרת התוכנית עבור מתחמים נבחרים בלבד.

2. הנתונים ואוכלוסיית המחקר

2.1 הנתונים

הנתונים המשמשים בניתוח מגיעים מהמיזוג בין שלושה מקורות:

א. כרטסת מחירי נדל"ן (כרמ"ן): בסיס נתונים זה מכסה עסקאות נדל"ן החל מ-1998 ועד היום (עד 2006 הכיסוי היה חלקי). קובץ זה כולל מאפיינים של העסקה, לרבות מחיר מכירה, סוג רוכש (לראשונה, משפר דיר, משקיע) ומאפייני הדירה כגון כתובת מגורים, מספר חדרים, שטח ומאפיינים נוספים.

ב. קבצי השכירים – מדגם מקרי מותמם של 10% מאוכלוסיית השכירים בישראל ובני זוגם. קבצים אלה הם נתוני אורך המכילים מידע מפורט על אודות שני בני הזוג: גיל, מצב משפחתי, מספר ילדים, הכנסות, ותק, מאפייני משרה, ועוד.

ג. עסקאות "מחיר למשתכן": קיימים כמה מקורות מידע על אודות עסקאות "מחיר למשתכן":

1. נתונים המתקבלים בבנק ישראל מהלמ"ס, החל מינואר 2016 ועד היום.

2. נתוני משרד הבינוי והשיכון: נתוני המתחמים של התוכנית, לתקופה החל מ-2015 ועד מרץ 2017.²⁰

3. קובץ עסקאות של רשות המיסים (קובצי מס שבח ומס רכישה): זיהוי עסקאות "מחיר למשתכן" קיים רק מאמצע 2018.

זיהוי עסקאות "מחיר למשתכן": נכון לספטמבר 2020, שימוש בכל המקורות מזהה כ-48 אלף עסקאות "מחיר למשתכן" אך ככל הנראה מדובר בזיהוי יתר הנובע מזיהוי עסקאות מתוך נתוני המתחמים של משרד הבינוי והשיכון. לפי נתוני הכלכלנית הראשית (משרד האוצר) נרשמו כ-44.2 אלף עסקאות בתקופת המדוברת.²¹ ואכן, לאחר ניפוי התצפיות על סמך היסטוריה של עסקאות בעבר,²² נותרו עם כ-44 אלף עסקאות "מחיר למשתכן".

בשלב הראשון, לאחר שזיהינו את העסקאות של "מחיר למשתכן", מיזגנו אותן עם קובץ כרמ"ן וכך התקבל קובץ כרמ"ן עם זיהוי עסקאות "מחיר למשתכן". בשלב השני מיזגנו בין הקובץ שהתקבל לבין קובצי השכירים. המיזוג התאפשר הודות למספר מזהה (מותמם) הניתן לכל פרט בשני הקבצים, כך שניתן לזהות עבור כל פרט בקבצי השכירים אם ומתי הוא או בן/ת זוגו רכשו דירה, והאם הדירה נרכשה במסגרת "מחיר למשתכן" או בשוק חופשי.

בשנים 2016–2020, בין 10% ל-13% מעסקאות "מחיר למשתכן" שויכו לשכירים מקובץ השכירים ולבני זוגם.

2.2 אוכלוסיית המחקר

המחקר כלל את כל משקי הבית שבהם יש שכיר אחד לפחות בגילים 20–40. המחקר כלל את עסקאות המכר של דירות ביישובים יהודיים/מעורבים בין השנים 2012 ועד פברואר 2020 (עד לפרוץ משבר הקורונה – שבגללו נתוני מרץ-ספטמבר 2020 לא נכללו במחקר). כרוכשי דירה כללנו משקי בית

²⁰ במקור הזה קיים זיהוי יתר של דירות, שכן קבלנים יכלו למכור חלק מדירות המתחם בשוק חופשי.

²¹ נתוני העסקאות במסגרת התוכנית "מחיר למשתכן" מתפרסמים ב"סקירת ענף הנדל"ן" של הכלכלנית הראשית.

²² ניפוי של עסקאות שאינן מסווגות כעסקה ראשונה בכרמ"ן ושל עסקאות המסווגות כעסקה ראשונה אך נמצאה היסטוריה של עסקאות עבור הרוכשים לאחר המיזוג עם כרמ"ן.

המשתייכים לקטגוריה של רוכשי דירה לראשונה בלבד²³ וכפוטנציאל רוכשי דירה לראשונה כללנו את כל משקי הבית שלא היו בעלי דירה עד לשנה הרלוונטית. כמו כן הושמטו מהמחקר משקי בית שהכנסתם חריגה ביחס למדגם²⁴ ומשקי בית המתגוררים ביישובים ערביים. בשנים 2016–2019 רוכשי דירה לראשונה סווגו לרוכשי "מחיר למשתכן" ורוכשים בשוק החופשי.

אוכלוסיית המחקר מאופיינת בשני מישורים: רוכשי דירה לראשונה בהשוואה לפוטנציאל הרוכשים ורוכשי דירה לראשונה בשוק החופשי בהשוואה לרוכשי "מחיר למשתכן", לרבות מאפייני העסקאות שביצעו.

לוח 1א': אוכלוסיית המחקר - מאפייני רוכשי דירה ראשונה ופוטנציאל הרוכשים

	שיעור הנשואים ¹			הכנסה נטו ממוצעת למשק בית ² (שקלים לשנה)			גיל ממוצע			מספר משקי הבית במדגם		
	שוק חופשי	מחיר למשתכן	כלל המדגם	שוק חופשי	מחיר למשתכן	כלל המדגם	שוק חופשי	מחיר למשתכן	כלל המדגם	שוק חופשי	מחיר למשתכן	כלל המדגם
2012	0.80		0.45	147,292		75,446	30.3		29.0	2,934		115,167
2013	0.78		0.45	142,042		75,399	30.1		29.0	3,094		117,747
2014	0.77		0.45	145,676		76,856	30.1		29.1	2,405		119,904
2015	0.77		0.45	152,655		79,896	30.3		29.0	3,354		122,565
2016	0.79	0.93	0.45	154,229	182,446	83,717	30.2	31.4	29.0	3,036	242	122,069
2017	0.78	0.93	0.45	155,255	188,723	86,825	30.0	31.5	29.0	2,525	517	124,623
2018	0.78	0.94	0.44	165,200	186,004	89,295	30.1	31.4	28.9	2,611	839	127,889
2019	0.73	0.93	0.45	158,972	185,361	88,823	29.9	31.5	28.9	2,762	1,846	137,033

¹ זוגות נשואים הם זוגות המתגוררים יחד ומנהלים משק בית משותף.
² הנתון של הכנסה מתייחס להכנסה נטו של משקי בית מעבודה שכירה, במחירי 2018.

לוח 1א': מהפאנל השמאלי על אודות מספר משקי בית ניתן לראות שמספר רוכשי דירה לראשונה היה כ-2.5%–2.6% מהאוכלוסייה הפוטנציאלית בשנים 2012–2013, ירד ל-2% בשנת 2014 בשל הירידה ברכישות דירה ראשונה בעקבות הציפייה לתוכנית מע"מ אפס, חזר לרמה של 2.5%–2.7% בשנים 2015–2018 ועלה ל-3.4% בשנת 2019. שיעור העסקאות במסגרת "מחיר למשתכן" מתוך סה"כ העסקאות במדגם עלה מכ-8% בשנת 2016 לכ-44% בשנת 2019 (בתקופה מינואר 2019 ועד פברואר 2020), בדומה לשיעורים של עסקאות "מחיר למשתכן" מתוך סך העסקאות של רוכשי דירה לראשונה שדווחו באותן השנים.

הנתונים מצביעים על כך שקיימים הבדלים מהותיים בשיעור הזוגות הנשואים בין הרוכשים בפועל לבין פוטנציאל הרוכשים. במטרה להתמקד בהבדלים במאפייני הרוכשים שאינם נובעים מהשוני בשיעור הזוגות, בחלק של הסטטיסטיקה התיאורית נתמקד בזוגות נשואים בלבד.²⁵ התוצאות מוצגות בלוח 1ב'.

²³ רוכשי דירה לראשונה: פרטים שלא רכשו דירה בעבר (לפי כרמ"ן אין עבורם היסטוריה של מכירה/רכישה של דירה).

²⁴ הושמטו משקי בית שהכנסותיהם נמצאו מעל האחוזון ה-99 ומתחת לאחוזון ה-1.

²⁵ זוגות נשואים הם זוגות המתגוררים יחד ומנהלים משק בית משותף.

לוח 1ב': אוכלוסיית המחקר - מאפייני רוכשי דירה ראשונה ופוטנציאל הרוכשים, זוגות בלבד

	שיעור משפחות עם ילדים			הכנסה נטו ממוצעת למשק בית ² (שקלים לשנה)			גיל ממוצע			מספר משקי הבית		
	שוק חופשי	מחיר למשתכן	כלל המדגם ¹	שוק חופשי	מחיר למשתכן	כלל המדגם	שוק חופשי	מחיר למשתכן	כלל המדגם	שוק חופשי	מחיר למשתכן	כלל המדגם
2012	0.66		0.77	161,764		104,178	30.3		33.5	2,364		51,581
2013	0.64		0.77	157,443		103,929	30.3		33.5	2,409		52,814
2014	0.64		0.76	163,313		105,987	30.3		33.4	1,872		54,035
2015	0.67		0.76	171,557		109,908	30.6		33.3	2,586		55,483
2016	0.65	0.74	0.76	170,062	184,483	115,664	30.3	31.1	33.3	2,403	224	54,621
2017	0.68	0.77	0.76	174,974	193,297	118,966	30.3	31.2	33.2	1,958	477	55,994
2018	0.71	0.77	0.77	184,402	189,554	122,091	30.4	31.2	33.2	2,041	789	55,796
2019	0.67	0.80	0.78	181,932	188,825	117,598	30.4	31.3	33.0	2,019	1,711	61,453

¹ הטור "כלל המדגם" בלוחות מתייחס לפוטנציאל הרוכשים.

² הנתון של הכנסה מתייחס להכנסה נטו של משקי בית מעבודה שכירה, במחירי 2018.

הכנסתם הממוצעת של הרוכשים גבוהה משמעותית מההכנסה של משקי הבית שלא רכשו דירה, על אף שהרוכשים צעירים ביותר משנתיים בממוצע.²⁶ שיעור המשפחות עם ילדים גבוה יותר בקרב משקי הבית שלא רכשו דירה (פוטנציאל הרוכשים), ככל הנראה זו תוצאה של פערי גיל בין שתי הקבוצות.

ההשוואה בין מאפייני הרוכשים בשנים 2012–2015 לבין 2016–2019 מוצגת לפי ההבחנה בין הרוכשים בשוק החופשי לבין הרוכשים במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן", היות שהחל מ-2016 שוק הדיור נחלק לשוק חופשי ולשוק מסובסד.²⁷ ניתן לראות שמאפייני הרוכשים בשוק החופשי בשנים 2016–2019 דומים למאפייני הרוכשים בשנים 2012–2015: הגיל הממוצע היה כ-30 שנה, שיעור הנשואים נע בין 77% ל-80%, וההכנסה הממוצעת נטו למשק בית עמדה על כ-160 אלף בשנים 2012–2014, עלתה בהדרגה בשנים 2015–2018 וירדה בכ-2% בשנת 2019.

מאפייני הרוכשים במסגרת "מחיר למשתכן" שונים במידה מסוימת ממאפייני הרוכשים בשנים שקדמו לתוכנית (וממאפייני הרוכשים בשוק החופשי בשנים שבהן פעלה התוכנית). רוכשי "מחיר למשתכן" מבוגרים בכעשרה חודשים בממוצע מהרוכשים בשוק החופשי, ייתכן שתקופת ההמתנה בין הזכייה בהגרלה לבין רכישה הדירה תורמת לפערים בגילאי הרוכשים. שיעור הנשואים בקרב רוכשי "מחיר למשתכן" גבוה בכ-20% בשנים 2016–2018 ובכ-27% בשנת 2019 ביחס לרוכשים בשוק החופשי. ההבדלים בשיעור הנשואים עקביים עם תנאי הזכאות של "מחיר למשתכן", שלא מאפשרים ליחידים מתחת לגיל 35 להנפיק תעודת זכאות.²⁹ שיעור המשפחות עם ילדים בקרב רוכשי "מחיר למשתכן" גבוה בכ-10 נקודות אחוז ביחס לרוכשים בשוק החופשי, הפערים מתעצמים בשנת 2019, במקביל לעלייה בשיעור עסקאות "מחיר למשתכן" מתוך סה"כ עסקאות של רוכשי דירה לראשונה. ככל הנראה מדובר במעבר של הרוכשים הפוטנציאליים משוק חופשי אל התוכנית, ובמימוש עסקאותיהם. הכנסתם הממוצעת של משקי בית שרכשו דירה במסגרת "מחיר למשתכן" דומה להכנסתם של הרוכשים בשוק החופשי. התפלגות הכנסות הרוכשים (זוגות בלבד) מנורמלת לגיל לפי חמישוני הכנסה³⁰ בשנים 2016–

²⁶ מדובר בגילים בהם ההכנסה הממוצעת גדלה באופן משמעותי.

²⁷ אומנם התכנית מחיר מטרה אושרה ב-2014 מספר הדירות שנמכרו במסגרתה לפני 2016 היה נמוך מאוד.

²⁸ השכר הריאלי למשרת שכיר היה יציב יחסית בשנים 2012–2015 ועלה בשנים 2016–2019.

²⁹ למעט החריגים.

³⁰ לכל גיל חושבו חמישוני הכנסה, ומשקי בית שויכו לחמישוני הכנסה בהתאם לגילם.

2019 מוצגת בלוח 2, לפי חלוקה ל"מחיר למשתכן" ולשוק החופשי. ניתן לראות שהתפלגות הרוכשים בשוק החופשי לפי חמישוני הכנסה דומה להתפלגות של רוכשי "מחיר למשתכן" – ובשתיקה שיעור הרוכשים המשתייכים לחמישוני הכנסה 1 ו-2 הוא נמוך.

לוח 2: התפלגות הרוכשים לפי חמישוני הכנסה - מחיר למשתכן ושוק חופשי¹, אחוזים

חמישון הכנסה	2016		2017		2018		2019	
	מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי
1	3.2	4.0	2.7	3.8	3.3	4.2	4.2	4.3
2	4.5	5.4	4.0	5.6	6.8	4.7	5.9	4.8
3	5.4	9.3	9.1	8.8	9.3	8.9	9.4	10.5
4	24.3	20.7	20.7	22.3	19.9	22.0	20.8	21.2
5	62.6	60.7	63.4	59.5	60.7	60.1	59.6	59.4

¹ זוגות בלבד

מאפייני העסקאות של זוגות רוכשי דירה לראשונה מוצגים בלוח 3. עבור השנים 2016–2019 מוצגים מאפייני העסקאות של רוכשי דירה לראשונה בשוק החופשי ובמסגרת "מחיר למשתכן", ועבור השנים 2012–2015 – מאפייני העסקאות של הרוכשים בשוק החופשי בלבד.

מחירי הדירות שנרכשו בשוק החופשי נמוכים בכ-6%-11% ממחירי הדירות הממוצעים שדווחו על ידי הלמ"ס באותן שנים, אך כמעט זהים למחירי הדירות הממוצעים שנרכשו בידי רוכשי דירה לראשונה.³¹ ניתן לראות שמחירי הדירות שנרכשו בשוק החופשי עלו בשיעורים דומים לשיעור עליית מחירי הדירות (במונחים ריאליים) באותה תקופה, בזמן שמספר החדרים נותר יציב. הדירות הנרכשות בידי הרוכשים לראשונה ב"מחיר למשתכן" זולות יותר וגדולות יותר ביחס לדירות הנרכשות בשוק החופשי: פער המחיר הממוצע הוא כ-160 אלף שקל, וההפרש הממוצע במספר החדרים הוא כ-0.4 חדרים. עם זאת לא ניתן להסיק ישירות מהו גודל ההנחה הגלומה בתוכנית "מחיר למשתכן", כי ייתכן שמדובר בדירות בעלות מאפיינים שונים.³²

לוח 3: מאפייני העסקאות של רוכשי דירה לראשונה¹ - מחיר למשתכן לעומת שוק חופשי

	מחיר הדירה ² (שקלים)		מספר חדרים		מספר עסקאות	
	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן
2012	1,066,980		3.9		2,364	
2013	1,086,370		3.9		2,409	
2014	1,148,913		3.9		1,872	
2015	1,224,537		3.9		2,586	
2016	1,307,988	1,091,713	3.9	4.4	2,403	224
2017	1,288,556	1,155,721	3.8	4.3	1,958	477
2018	1,363,523	1,233,422	3.9	4.3	2,041	789
2019	1,371,883	1,217,035	3.8	4.3	2,019	1,711

¹ זוגות בלבד

² מחירי הדירות נקובים במחירי 2018

³¹ על פי נתוני רשות המיסים (כרמ"ן).

³² אנו מתכננים לאמוד את משוואת המחיר ההדוני עבור עסקאות מחיר למשתכן בהמשך.

מהנתונים השוטפים על אודות התוכנית, שפורסמו על בסיס שבועי באתר של משרד השיכון, ומנתוני המכרזים שמפרסמת רשות מקרקעי ישראל (רמ"ל), עולה כי הביקוש לדירות במסגרת התוכנית, המוגדר כיחס בין מספר המשתתפים בהגרלות לבין מספר הדירות המוצעות, היה גבוה יותר משמעותית במרכז³³ מאשר בפריפריה,³⁴ בזמן שההיצע במסגרת התוכנית "מחיר למשתכן" היה מצומצם יותר בעיקר במחוז תל אביב³⁵. נרצה ללמוד את מאפייני הרוכשים והדירות שנרכשו על ידם במסגרת של "מחיר למשתכן" בהשוואה לשוק החופשי, בפילוח לפריפריה ולמרכז, כדי לבחון את הסיבות לביקוש הגבוה במרכז הארץ מצד הזכאים.

מאפייני הרוכשים בחלוקה אזורית למרכז ולפריפריה מוצגים בלוח 1א' בנספח א'. ניתן לראות שגם לאחר פילוח העסקאות בין פריפריה למרכז, מאפייני הרוכשים בשוק החופשי בשנים 2016–2019 דומים למאפייני הרוכשים בשנים 2012–2015, בזמן שההבדלים במאפייני הרוכשים בין "מחיר למשתכן" לבין השוק החופשי שראינו ברמה המצרפית נצפים גם בפילוח לפי פריפריה ומרכז.

הנתונים מראים שבמרכז, הפער הממוצע³⁶ במחיר הדירה בין השוק החופשי לבין "מחיר למשתכן" הוא כ-240 אלף שקל – פער של כ-15%. זאת לעומת 80 אלף שקל המהווים פער של כ-7% בפריפריה (אולם בחלק מהאזורים בפריפריה ניתן מענק של כ-40–60 אלף שקל [כ-4%] לרוכשי "מחיר למשתכן", נוסף על ההנחה); אומנם מדובר בפער כספי משמעותי, אך באחוזים הוא מתון יותר. כמו כן, הדירות ב"מחיר למשתכן" גדולות בממוצע בכ-0.4 חדרים בפריפריה ובכ-0.6 חדרים במרכז. הההנחות במרכז הגבוהות מאלה בפריפריה הן ככל הנראה הסיבה לביקוש הגבוה לפרויקטים במרכז. במטרה להבין אם פערי המחירים משקפים הרכב שונה של דירות נרכשות, ערכנו השוואה בין המחירים בחלוקה לפי החדרים (התוצאות מוצגות בלוחות 2א' ו-2ב' בנספח א'). ניתן לראות שפערי המחירים משמעותיים יותר ככל שמספר החדרים עולה (גם באחוזים). בין הפריפריה למרכז קיימים הבדלים מסוימים בתמהיל הדירות, אך אין ביכולתם להסביר את ההבדלים בפער המחירים בין המרכז לפריפריה.³⁷

בחנו גם את ההתפלגות של משקי בית לפי המחוז שבו הם רכשו דירה לעומת מחוז מגוריהם לפני הרכישה, בשנים 2012–2015 ובשנים 2016–2019, ב"מחיר למשתכן" ובשוק חופשי. התוצאות מוצגות בלוח 4.

³³ מרכז : מחוזות תל אביב, ירושלים והמרכז ; פריפריה : מחוזות חיפה, הצפון והדרום.
³⁴ נתונים על אודות היחס בין מספר הדירות המוגרלות למספר הנרשמים, ושל המכרזים בחלוקה בין פריפריה למרכז, מופיעים בדוח בנק ישראל לשנת 2018, פרק ט' ודוח בנק ישראל לשנת 2019, פרק ח'.
³⁵ נתוני התפלגות מרחבית של התחלות הבניה של "מחיר למשתכן" ושל סה"כ התחלות הבניה מוצגים בנספח א', בלוח א' 3.
³⁶ ממוצע 2016–2019.

³⁷ בנוסף למאפייני הדירות הנצפים, קיימים גם מאפיינים בלתי נצפים היכולים לגרום להיווצרות של פערי מחירים, אולם לא ניתן לבחון אותם.

לוח 4א': התפלגות מחוז קניה של הרוכשים דירה לראשונה לפי מחוז מגורים^{1,2} 2012-2015

מחוז קניה	מחוז מגורים					
	ירושלים	צפון	חיפה	מרכז	תל אביב	דרום
ירושלים	0.91	0.03	0.01	0.01	0.01	0.03
צפון	0.01	0.85	0.02	0.01	0.01	0.00
חיפה	0.00	0.04	0.84	0.00	0.00	0.01
מרכז	0.03	0.04	0.08	0.89	0.07	0.06
תל אביב	0.03	0.03	0.05	0.08	0.90	0.04
דרום	0.02	0.01	0.00	0.01	0.01	0.86

¹ כל שורה מייצגת מחוז וסכומה מסתכם ל-100%

² עסקאות של זוגות בלבד.

לוח 4ב': התפלגות מחוז קניה של הרוכשים דירה לראשונה לפי מחוז מגורים^{1,2} 2016-2019

מחוז קניה	ירושלים		צפון		חיפה		מרכז		תל אביב		דרום	
	מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי
ירושלים	0.72	0.90	0.03	0.03	0.05	0.03	0.06	0.03	0.05	0.01	0.05	0.04
צפון	0.02	0.01	0.72	0.85	0.07	0.04	0.01	0.00	0.02	0.01	0.00	0.00
חיפה	0.01	0.00	0.08	0.02	0.62	0.79	0.01	0.01	0.02	0.01	0.00	0.00
מרכז	0.06	0.03	0.10	0.04	0.14	0.08	0.69	0.83	0.21	0.07	0.10	0.08
תל אביב	0.12	0.04	0.06	0.04	0.10	0.05	0.19	0.11	0.65	0.89	0.04	0.04
דרום	0.07	0.02	0.02	0.02	0.01	0.01	0.03	0.02	0.05	0.01	0.80	0.83

¹ עסקאות של זוגות בלבד

² כל שורה מייצגת מחוז וסכומה מסתכם ל-100%

ניתן לראות שבשנים 2012–2015, בין 84% ל-91% מהזוגות רכשו דירה לראשונה במחוז מגוריהם. בשנים 2016–2019 שיעור הרוכשים במחוז מגוריהם בשוק החופשי נותר יציב בהשוואה ל-2012–2015, בזמן שבקרב הזוגות שרכשו במסגרת "מחיר למשתכן" חלה ירידה בשיעור הרוכשים במחוז מגוריהם בהשוואה ל-2012–2015. למעט במחוז הדרום, מדובר בפערים של בין 13 נקודות אחוז (מחוז הצפון) לבין 24 נקודות אחוז (מחוז תל אביב). הפערים בשיעור הרוכשים במחוז מגוריהם בין רוכשי "מחיר למשתכן" לבין הרוכשים בשוק החופשי לא בהכרח מעידים על השוני בנכונות של הרוכשים להחליף מחוז מגורים. אם חלק מהרוכשים מחוץ למחוז מגוריהם מתכננים להשכיר את דירתם החדשה, אזי שיעור המתכננים להשכיר את דירתם החדשה גבוה יותר בקרב רוכשי "מחיר למשתכן" מאשר בקרב הרוכשים בשוק החופשי, בגלל השיעור הגבוה יחסית של הרוכשים מחוץ למחוז מגוריהם ב"מחיר למשתכן".

לסיכום, ניתן לראות שהמאפיינים של זוגות שרכשו דירה לראשונה בשוק החופשי בשנים 2016–2019 נותרו יציבים ביחס ל-2012–2015, בזמן שמאפיינים של זוגות שרכשו במסגרת "מחיר למשתכן" נבדלים במידה מסוימת: שיעור המשפחות עם ילדים בקרבם גבוה יותר, הם מבוגרים מעט יותר מהרוכשים בשוק החופשי, הדירות הנרכשות על ידם הן גדולות יותר ושיעור הרוכשים מחוץ למחוז המגורים לפני הרכישה גבוה יותר.

3. מתודולוגיה

במטרה לבחון איך השתנו הסיכויים לרכוש דירה לראשונה בשנים 2016–2019 לעומת השנים 2012–2015, ולבחון אם השתנו הפערים בסיכוי לרכוש דירה בין קבוצות אוכלוסייה שונות, ערכנו ניתוח באמצעות אמידת רגרסיה לוגיסטית.

הניתוח מתמקד בתקופה שבין ינואר 2012 לפברואר 2020 (עד לפרוץ משבר הקורונה). כרוכשי דירה כללנו במחקר אך ורק משקי בית המשתייכים לקטגוריה של רוכשי דירה לראשונה – בשוק החופשי או "במחיר למשתכן". כפוטנציאל רוכשי דירה ראשונה כללנו את כל משקי הבית שלא היו בעלי דירה עד לשנה הרלוונטית. זיהוי בעלי דירה נעשה באמצעות מעקב אחר היסטוריית העסקאות של הפרטים במשק הבית. אם זוהתה עסקת רכישה, משק הבית שהפרט משתייך אליו לא ייחשב כבעל פוטנציאל לרכישת דירה לראשונה החל מאותה השנה.

על מנת לבחון את התפתחות הסיכוי לרכוש דירה לראשונה, לרבות הסיכוי לרכוש דירה לראשונה בשוק החופשי, נאמדה רגרסיית logit (משוואה 1) הן עבור המדגם המלא והן עבור המדגם שלא כולל רוכשי "מחיר למשתכן", עבור שתי התקופות – 2012–2015 ו-2016–2019:

$$(1) \quad y_{t,i} = \beta_{t,0} + \sum_{j=1}^5 \beta_{t,j} Q_{t,i,j} + \beta_{t,2} \text{age}_{t,i} + \beta_{t,3} \text{age}_{t,i}^2 + \beta_{t,4} y_married_{t,i} + \beta_{t,5} y_married_{t,i}^2 + \beta_{t,6} kids_num_{t,i} + \beta_{t,7} status_{t,i} + \beta_{t,8} District_{t,i} + \epsilon_{t,i}$$

כאשר בתקופה t : y_i הוא משתנה דמי לרכישת דירה ראשונה, $Q_{i,j}$ הוא דמי לחמישון הכנסה שאליו משק הבית משתייך, $\text{age}_{t,i}$ הוא גילו של בן הזוג המבוגר, $y_married_i$ – מספר שנות נישואין, $kids_num_i$ – משתנה דמי קטגורלי למספר ילדים, $status_i$ – דמי למצב משפחתי, $District_i$ – דמי למחוז מגורים בזמן הקנייה.

התוצאות העיקריות מוצגות בלוח 5.³⁸

תוצאות האמידה:

האומדים בלוח 5, $\exp(\beta)$, מייצגים את היחס בין הסיכויים של קבוצות שונות לרכוש דירה:

$$\exp[\beta] = \frac{\frac{p(y=1|x=1)}{p(y=0|x=1)}}{\frac{p(y=1|x=0)}{p(y=0|x=0)}}$$

כאשר β – וות הן המקדמים שהתקבלו ברגרסיה הלוגיסטית.³⁹ משמע, האומדים מייצגים את גודל היחס בין הקבוצה הנתונה לבין קבוצת הבסיס.⁴⁰

³⁸ תוצאות הרגרסיה המלאות מוצגות בלוח 11' בנספח ב'.

³⁹ בשל הקשר הלא ליניארי בין p לבין $\logit(p)$, כאשר אומדים משוואת logit הדבר היחיד שנוכל ללמוד מהפרמטרים הנאמדים זה אם ההשפעה של המשתנה המסביר הרלוונטי על p היא חיובית או שלילית. זאת הסיבה שלרוב נרצה לעשות טרנספורמציה ל- β – וות ולהציג יחסי סיכויים (Odds Ratios).

⁴⁰ למשל עבור כל חמישון הכנסה מוצג היחס בין הסיכוי של מי שמשתייך לאותו חמישון הכנסה לבין הסיכוי של המישון הראשון. סטטוס משפחתי מוצג ביחס לרווקים וכו'.

לוח 5: תוצאות משוואת הרגרסיה הנאמדת: משתנים עיקריים^{1,2}

שוק חופשי		מחיר למשתכן ושוק חופשי		משתנה מסביר:
2016-2019	2012-2015	2016-2019	2012-2015	
1.061 (0.060)	1.146** (0.072)	1.114** (0.056)	1.148** (0.071)	חמישון 2
1.487*** (0.077)	1.611*** (0.093)	1.652*** (0.076)	1.597*** (0.091)	חמישון 3
2.619*** (0.123)	2.924*** (0.155)	2.843*** (0.120)	2.884*** (0.151)	חמישון 4
5.591*** (0.249)	6.245*** (0.314)	5.850*** (0.235)	5.936*** (0.296)	חמישון 5
3.862*** (0.148)	3.448*** (0.146)	3.716*** (0.130)	3.304*** (0.140)	נשוי (לעומת רווק)
0.967*** (0.012)	1.020 (0.014)	1.033*** (0.011)	1.026* (0.014)	שנות נישואין
0.994*** (0.001)	0.990*** (0.001)	0.990*** (0.001)	0.990*** (0.001)	שנות נישואין בריבוע
1.510*** (0.03)	1.658*** (0.04)	1.519*** (0.03)	1.635*** (0.04)	גיל
0.994*** (0.000)	0.993*** (0.000)	0.994*** (0.000)	0.993*** (0.000)	גיל בריבוע
1.182*** (0.036)	1.025 (0.034)	1.178*** (0.031)	1.030 (0.034)	ילדים (ילד 1 או 2)
120,875	112,938	124,651	117,199	מס' התצפיות

¹ * רמת מובהקות של 10%, ** של 5%, *** של 1%.

² שוק חופשי לא כולל את משקי הבית אשר רכשו במסגרת "מחיר למשתכן", גם לא כרוכשים פוטנציאליים.

הממצאים המרכזיים

נמצא שלגיל, לסטטוס המשפחתי ולהכנסה יש קשר מובהק להסתברות לרכוש דירה. מלוח 5 ניתן ללמוד שההסתברות של זוגות נשואים לרכוש דירה גבוהה מזו של רווקים בעלי מאפיינים דומים; גיל נמצא בעל קשר חיובי ומובהק עם סיכוי לרכוש דירה; למספר שנות נישואין יש השפעה חיובית ההופכת למובהקת בשנים 2016–2019. כמו כן, ההשפעות של הגיל ושל שנות הנישואין על הסיכוי לרכוש דירה אינן לינאריות (המשתנים גיל ושנות נישואין בריבוע הם בעלי קשר שלילי מובהק עם ההסתברות לרכוש דירה).⁴¹

תוצאות האמידה עבור המדגם הכולל עסקאות שוק בלבד דומות לממצאים עבור המדגם הכולל את עסקאות השוק ועסקאות "מחיר למשתכן".⁴² נמצא שבשנים 2016–2019 הסיכוי של משקי בית עם ילדים⁴³ לרכוש דירה היה גבוה ביחס למשקי בית ללא ילדים. נראה כי ערכי האומדים שנמצאו מובהקים בשתי התקופות, אינם משתנים באופן משמעותי בין התקופות, וגם הערכים של משתני הבקרה דומים בשתיהן.

⁴¹ השפעת הגיל הכוללת עולה עד גיל 34 והיא חיובית עבור כלל הגילאים שבמדגם; ההשפעה הכוללת של שנות הנישואים הופכת לשלילית החל משנת הנישואין הרביעית בשנים 2012–2015 והחל מהשנה השישית בשנים 2016–2019.

⁴² למעט ההשפעה של מספר שנות הנישואין, שבשוק החופשי היא הופכת לשלילית ומובהקת בשנים 2016–2019.

⁴³ ילד אחד או שניים מתחת לגיל 18.

השפעת ההכנסה על הסיכוי של משק בית לרכוש דירה היא חיובית ומובהקת: ההבדל ביחס הסיכויים לרכישת דירה ראשונה בין החמישון הראשון לחמישונים השלישי, הרביעי והחמישי מובהק בשתי התקופות; כמו כן, הסיכוי של החמישון החמישי גבוה ביחס לשאר החמישונים (הפערים מובהקים).

השאלה האם מדיניות ממשלתית שנועדה לעודד בעלות על דירות מצליחה להשיג את מטרתה היא אחת השאלות המרכזיות בספרות בתחום.⁴⁴ מטרת מדיניות הממשלה, ובפרט מטרת התוכנית "מחיר למשתכן", הייתה להקל על משפחות צעירות לקנות דירה ראשונה⁴⁵, ואכן תוצאות האמידה מעידות על כך שבשנים 2016–2019 הסיכוי של משפחות צעירות עם ילדים קטנים לרכוש דירה עלה ביחס למשפחות ללא ילדים, לרבות הסיכוי לרכוש דירה בשוק החופשי.

על מנת לכמת את ההשפעה של משתנים כגון מספר ילדים וחמישון הכנסה על הסיכוי לרכוש דירה לראשונה, ולבחון האם בשנים 2016–2019 הסיכוי השתנה ביחס לשנים 2012–2015, חישובנו בהתבסס על תוצאות האמידה את ההשפעה של המשתנה הספציפי, כאשר יתר המשתנים קבועים בערכי הממוצע שלהם.⁴⁶

ההשפעה של מספר הילדים על הסיכוי לרכוש דירה לראשונה מוצגת באיור 2-א'. ניתן לראות שהסיכוי לרכוש דירה בשנים 2012–2015 היה דומה לכלל המשפחות ללא תלות במספר הילדים. בשנים 2016–2019 הסיכוי של המשפחות הצעירות לרכוש דירה לראשונה עלה, אך העלייה המשמעותית ביותר הייתה בקרב משפחות עם ילד אחד או שניים; אותן משפחות שלפי Brender and Strawczynski (2015) נדחקו לשוק השכירות בשנים 2002–2012.

באיור 2-ב' מוצגת ההסתברות לרכוש דירה לראשונה בשוק החופשי. ניתן לראות שנרשמה עלייה בסיכוי של משפחות עם ילד או שניים לרכוש דירה, גם אם הן לא רכשו דירה במסגרת "מחיר למשתכן". ככל הנראה מדובר בשינוי מגמה וחזרה לשוק הבעלות של משפחות צעירות – ובפרט משפחות צעירות עם ילדים – על רקע מדיניות הממשלה⁴⁷ שנועדה לסייע למחוסרי הדיור לרכוש דירה בבעלות.

⁴⁴ ראו Glaeser and Sapiro (2003) לפרטים.

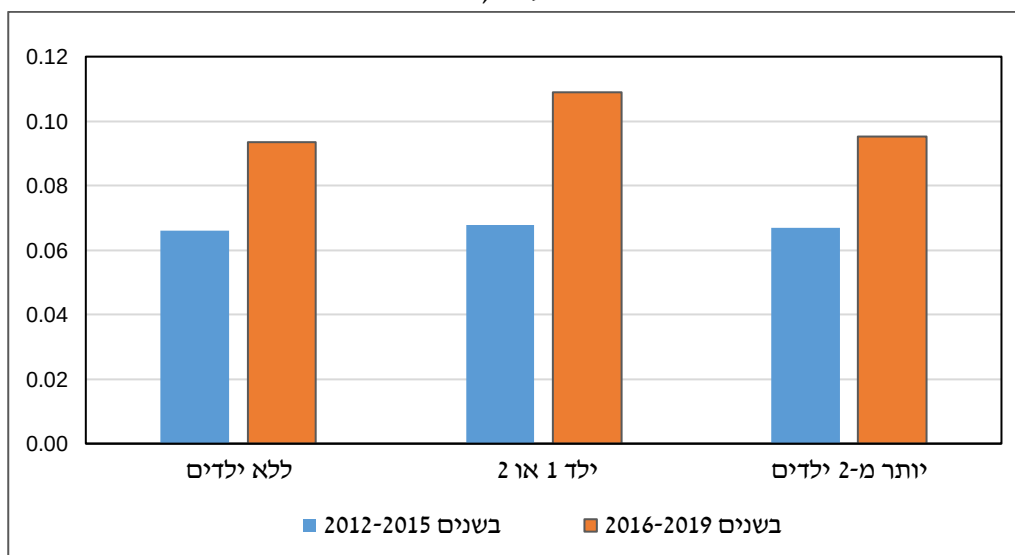
⁴⁵ כפי המופיע באתר של רמ"י: https://land.gov.il/Land_Tenders/Pages/price_accommodation.aspx

⁴⁶ האפקט של משתנה k (מספר ילדים, חמישון הכנסה) על הסיכוי לרכוש דירה מחושב מתוך הרגרסיה הלוגיסטית כשמשנים את ערך המשתנה הספציפי וכל שאר המשתנים מוחזקים קבועים (בערכי הממוצע):

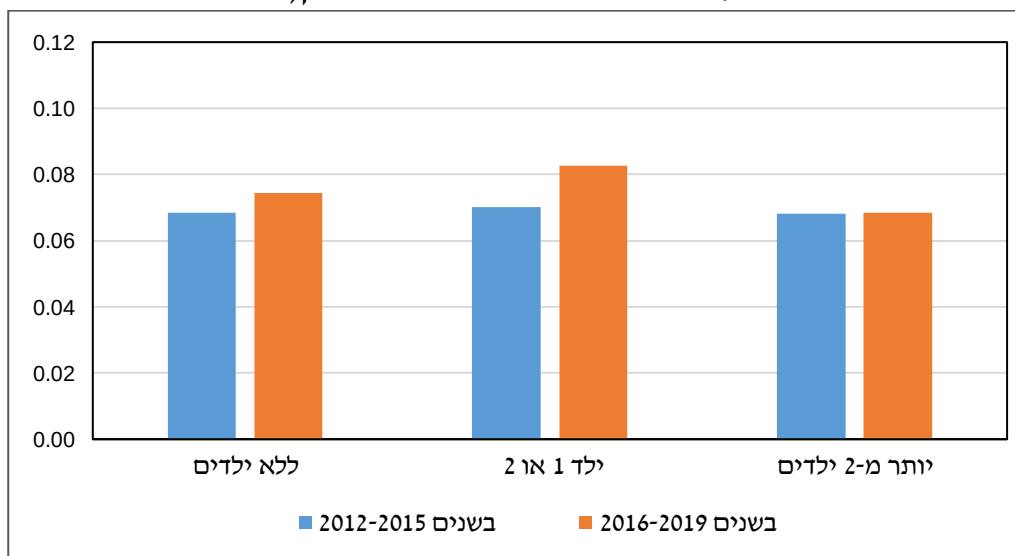
$$MFX(x_k) = \frac{\partial p}{\partial x_k} = \beta_k p(1 - p) = \beta_k \frac{e^{(\beta_0 + x_1\beta_1 + x_2\beta_2 + \dots + x_k\beta_k)}}{(e^{(\beta_0 + x_1\beta_1 + x_2\beta_2 + \dots + x_k\beta_k)})^2}$$

⁴⁷ התוכנית "מחיר למשתכן" והרחבת היצע הדיור. בשנים 2016–2019 התרחבה גם הבנייה הפרטית, הן כתגובת השוק לעליית מחירי הדירות והן בשל מדיניות הממשלה שכללה הקלות לבנייה הפרטית.

איור 2-א': ההסתברות הנאמדת לרכוש דירה בשנים 2016-2019 ובשנים 2012-2015, לפי מספר ילדים של מחוסרי דיור בבעלות, לפי מספר ילדים



איור 2-ב': ההסתברות הנאמדת לרכוש דירה בשנים 2016-2019 ובשנים 2012-2015, לפי מספר ילדים של מחוסרי דיור בבעלות שלא רכשו דירה במחיר למשתכן, לפי מספר ילדים



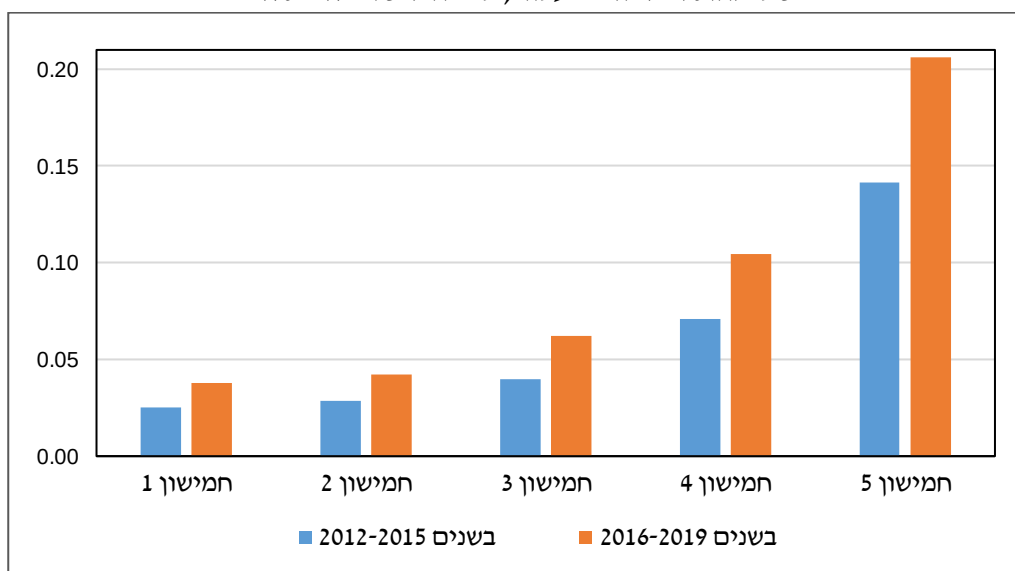
מבוסס על תוצאות הרגרסיות המוצגות בלוח 5. להסבר על החישוב ראו הערת שוליים מס' 44.

ההשפעה של ההשתייכות לחמישון הכנסה מסוים על הסיכוי לרכוש דירה לראשונה מוצגת באיור 3-א', שבו ניתן לראות שההסתברות לרכוש דירה לראשונה עלתה בשנים 2016-2019. העלייה מאפיינת את כל החמישונים, ואף שבאחוזים מדובר בשיעור גידול דומה, בגלל הפערים הגדולים בין החמישונים הפער האבסולוטי בסיכוי לרכוש דירה התרחב בשנים 2016-2019. הפערים בהסתברות לרכוש דירה בין שתי התקופות נמצאו מובהקים ברמת של 1% במבחן wald עבור כל החמישונים.

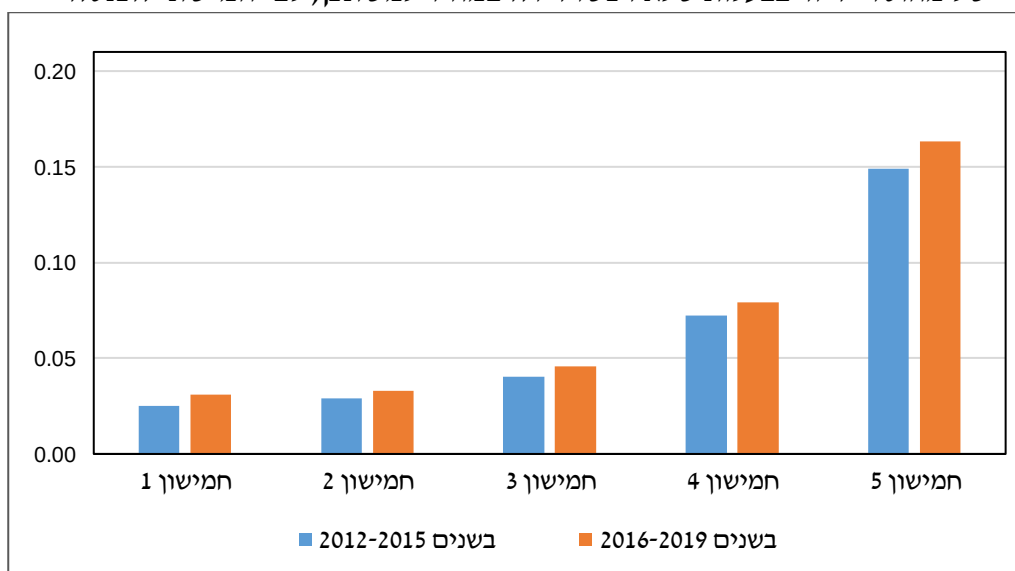
בהתבסס על תוצאות הרגרסיה, שלא כללה את משקי הבית שרכשו דירה במסגרת "מחיר למשתכן", חושבה ההסתברות לרכוש דירה בשוק החופשי. התוצאות מוצגות באיור 3-ב', ומעידות על כך שהסיכוי לרכוש דירה לראשונה של משקי בית אשר לא השתתפו בהגרלות של "מחיר למשתכן" (או שהשתתפו אך לא זכו בזכות לרכוש דירה מוזלת או שזכו ולא רכשו) לא ירד במהלך השנים 2016-2019. אפשר

להסיק מכך שהרחבת ההיצע בשנים 2016–2019 הייתה משמעותית בהשוואה לשנים 2012–2015, ולכן הסיכוי של הפרטים שלא ניגשו להגרלות "מחיר למשתכן" או שלא זכו בהן לא ירד, אלא אף עליה במתינות – וזה נכון עבור כל חמישוני ההכנסה. אומנם מדובר בגידול דומה עבור כל החמישוניים (בין חצי נקודת אחוז לבין נקודת אחוז), אך באופן יחסי מדובר בגידול של כ-22% בסיכוי של החמישון התחתון לרכוש דירה בשוק החופשי, לעומת גידול של כ-14% בסיכוי החמישוניים השני והשלישי וגידול של כ-10% בסיכוי של שני החמישוניים העליונים. פער ההפרשים בהסתברות לרכוש דירה בין שתי התקופות נמצא מובהק במבחן wald ברמת של 5% עבור החמישוניים 1 ו-2 וברמה של 1% עבור החמישוניים 3–5 בהתאמה.

איור 3-א': ההסתברות הנאמדת לרכוש דירה בשנים 2016–2019 ובשנים 2012–2015, של מחוסרי דיור בבעלות, לפי חמישוני הכנסה



איור 3-ב': ההסתברות הנאמדת לרכוש דירה בשנים 2016–2019 ובשנים 2012–2015, של מחוסרי דיור בבעלות שלא רכשו דירה במחיר למשתכן, לפי חמישוני הכנסה



מבוסס על תוצאות הרגרסיות המוצגות בלוח 5. להסבר על החישוב ראו את הערת שוליים מס' 44.

בדיקה נוספת שנעשתה היא אמידת ההסתברות של מחוסרי הדיור בבעלות לרכוש דירה בפריפריה או במרכז בתקופות המדוברות, על פי חמישוני הכנסה. התוצאות מוצגות בלוח 6.

לוח 6 א': ההסתברות הנאמדת לרכוש דירה בפריפריה ובמרכז, של מחוסרי דיור בבעלות, לפי חמישוני הכנסה¹

	פריפריה			מרכז		
	שיעור השינוי (%)	2012-2015	2016-2019	שיעור השינוי (%)	2012-2015	2016-2019
חמישון 1	58.5	0.02	0.04	50.5	0.03	0.04
חמישון 2	52.1	0.03	0.04	45.7	0.03	0.04
חמישון 3	61.1	0.04	0.06	53.6	0.04	0.06
חמישון 4	52.6	0.07	0.10	45.6	0.07	0.11
חמישון 5	50.0	0.13	0.20	43.1	0.15	0.21

לוח 6 ב': ההסתברות הנאמדת לרכוש דירה בפריפריה ובמרכז, של מחוסרי דיור בבעלות שלא רכשו דירה במחיר למשתכן, לפי חמישוני הכנסה¹

	פריפריה			מרכז		
	שיעור השינוי (%)	2012-2015	2016-2019	שיעור השינוי (%)	2012-2015	2016-2019
חמישון 1	32.0	0.02	0.03	18.5	0.03	0.03
חמישון 2	21.4	0.03	0.03	10.1	0.03	0.03
חמישון 3	20.9	0.04	0.04	9.2	0.04	0.05
חמישון 4	17.0	0.07	0.08	6.0	0.08	0.08
חמישון 5	16.5	0.14	0.16	6.0	0.16	0.17

¹ מרכז : מחוזות תל אביב, המרכז וירושלים ; פריפריה : מחוזות חיפה, הצפון והדרום.

תוצאות האמידה מעידות על כך שבשנים 2016–2019 לעומת 2012–2015 הסיכוי לרכוש דירה בפריפריה עלה בכ-55% עבור כל החמישוני, והסיכוי לרכוש דירה במרכז עלה בכ-48%; בזמן שעבור משקי הבית שלא רכשו דירה ב"מחיר למשתכן" העלייה בסיכוי לרכוש דירה הייתה מתונה יותר – הסיכוי עלה בעיקר בפריפריה, והעלייה היחסית הייתה משמעותית עבור חמישוני הכנסה 1–3. ייתכן שהרחבת ההיצע, שהייתה משמעותית יותר בפריפריה, לצד הסיכוי הגבוה יחסית של הזכאים לזכות בהגרלות במסגרת "מחיר למשתכן" בפריפריה,⁴⁸ תרמו לעלייה בסיכוי לרכוש דירה בפריפריה של משקי הבית שלא רכשו דירה במסגרת "מחיר למשתכן", ובפרט של משקי בית המשתייכים לחמישוני הכנסה 1–3.

4. סיכום ומסקנות

עבודה זו עושה שימוש בנתונים המגיעים ממיוזג בין שלושה מקורות: כרטסת מחירי נדל"ן (כרמ"ן), קובצי השכירים ונתוני עסקאות "מחיר למשתכן". עבור כל פרט בקובצי השכירים זיהינו אם ומתי הוא או בן/ת זוגו רכשו דירה, והאם הדירה נרכשה במסגרת "מחיר למשתכן" או בשוק החופשי.

⁴⁸ בהתבסס על נתוני הנרשמים להגרלות של "מחיר למשתכן". לפירוט ניתן לראות את דוח בנק ישראל לשנת 2018, פרק ט'.

לאור הפיצול של השוק לשוק מסובסד וחופשי, בחנו מאפיינים של רוכשים דירה לראשונה בשוק החופשי וב"מחיר למשתכן" עבור השנים 2016–2019. הרוכשים בשוק החופשי בשנים אלו דומים במאפייניהם לרוכשים בשנים 2012–2015, בזמן שמאפייני הרוכשים ב"מחיר למשתכן" שונים במידה מסוימת – שיעור הזוגות הנשואים ומשפחות עם ילדים בקרבם גבוה יותר ביחס לרוכשים בשוק החופשי, בעוד שהכנסתם דומה להכנסה של הרוכשים בשוק החופשי.⁴⁹

הדירות הנרכשות בידי הרוכשים לראשונה ב"מחיר למשתכן" זולות יותר וגדולות יותר לעומת הדירות הנרכשות בשוק החופשי: פער המחיר הממוצע הוא כ-160 אלף שקל, וההפרש ממוצע במספר החדרים הינו כ-0.4 חדרים, כאשר הפערים בין מחירי הדירות שנרכשו בשוק החופשי לבין מחירי הדירות שנרכשו ב"מחיר למשתכן" באזור המרכז גדולים משמעותית ביחס לפריפריה.⁵⁰ ממצא זה נכון גם כאשר נבחנות העסקאות של זוגות בלבד.

עוד נמצא שבשנים 2012–2015 שיעור גבוה של משקי בית רכשו דירה לראשונה במחוז מגוריהם, ובשנים 2016–2019 שיעור הרוכשים במחוז מגוריהם בשוק החופשי נותר יציב, בזמן ששיעור הרוכשים ב"מחיר למשתכן" (זוגות) שרכשו דירה במחוז מגוריהם נמוך בכ-20% ביחס ל-2012–2015.

"מחיר למשתכן" הטיבה באופן ישיר עם הזוכים, ובפרט עם הזוכים בפרויקטים שבהם ההנחות הגלומות היו גבוהות.⁵¹ מדובר באוכלוסיית הזכאים, רובה זוגות צעירים אשר זכו בזכות לרכוש דירה מוזלת ומימשו אותה. הסיכוי לרכוש דירה לראשונה של הפרטים שלא היו זכאים להשתתף בהגרלות של "מחיר למשתכן" או שלא זכו בהן הושפע בעיקר מהגדלת ההיצע. אולם מעבר להשפעה הישירה של התוכנית, ייתכן שהיו לה השפעות עקיפות – כגון מעבר הקונים העומדים בתנאי הזכאות מהשוק החופשי לתוכנית, ובפרט המעבר של הזכאים מהשוק של דירות יד שנייה לשוק של דירות חדשות.⁵² השפעה עקיפה נוספת של "מחיר למשתכן" על שוק הדיור היא דחיית ההחלטה לרכוש דירה על רקע ההמתנה לתוכנית ולמימוש הזכיה בהגרלות.⁵³

במטרה לבחון כיצד השתנו הסיכויים של קבוצות שונות לרכוש דירה לראשונה בשנים 2016–2019 לעומת השנים 2012–2015 נאמדה רגרסיית logit. תוצאות האמידה מצביעות על כך שההסתברות לרכוש דירה לראשונה עלתה בשנים 2016–2019 על רקע מדיניות ממשלה שמטרתה לסייע למחוסרי דיור בבעלות לרכוש דירה. העלייה מאפיינת את כל החמישונים והיא הכי משמעותית בקרב משפחות עם ילדים קטנים.

על סמך תוצאות האמידה ניתן להסיק שהרחבת ההיצע בשנים 2016–2019 הייתה משמעותית בהשוואה לשנים 2012–2015, ולכן הסיכוי של הפרטים שלא ניגשו להגרלות "מחיר למשתכן" או שלא זכו בהן לרכוש דירה לא ירד אלא אף רשם עלייה מתונה, שהייתה משמעותית יותר עבור הרוכשים בפריפריה, ובפרט – עבור חמישוני ההכנסה הנמוכים.

⁴⁹ הכנסה נטו מעבודה שחושבה עבור זוגות בלבד.

⁵⁰ עם זאת לא ניתן לחשב את ההנחה הגלומה בתוכנית "מחיר למשתכן", מכיוון שייתכן שמדובר בדירות בעלות מאפיינים שונים.

⁵¹ על אף שלא ניתן לחשב את ההנחה הגלומה בפרויקט, ניתן להעריך באילו מתחמים ההנחות היו משמעותיות יותר, בין היתר לפי היחס בין מספר הנרשמים להגרלה לבין מספר הדירות.

⁵² בקרב הרוכשים בשוק החופשי ירד שיעור הנשואים בשנת 2019, דבר העקבי עם המעבר החלקי של הזכאים ל"מחיר למשתכן".

⁵³ ייתכן שירידה בעסקאות בשנים 2016–2017 ומגמת הגידול בעסקאות החל מ-2018 הן העדות לדחייתן.

- Aaronson, Daniel (2000), "A Note on the Benefits of Homeownership", *Journal of Urban Economics*, Vol. 47, pp. 356–369.
- Arbel, Yuval, Fialkoff, Chaim and Kerner, Amichai (2017), "Removal of Renter's Illusion: Property Tax Compliance Among Renters and Owner-Occupiers", *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 66, pp. 150–174.
- Blanchflower, David G. & Oswald, Andrew J. (2013), "Does High Home-Ownership Impair the Labor Market?", IZA Discussion Papers 7640, Institute of Labor Economics (IZA).
- Brender, Adi and Strawczynski, Michel (2015), "Government Support for Young Families in Israel", *Israel Economic Review*, Vol. 12 (2), 5/2015.
- Broulikova, Hana M., Huber, Peter, Montag, Josef and Sunega, Petr (2020), "Homeownership, Mobility and Unemployment: evidence from Housing Privatization", *Journal of Housing Economics*, 50 (C).
- Daan Isebaert , Heylen, Freddy & Smolders, Carine (2015). "Houses and/or Jobs: Ownership and the Labour Market in Belgian Districts", *Regional Studies*, Taylor & Francis Journals, vol. 49(8), pages 1387-1406, August.
- DiPasquale, Denise and Glaeser, Edward L. (1999), "Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens?", *Journal of Urban Economics*, Vol. 45, pp. 354-384
- Disney, Richard, Gathergood, John, Machin, Stephen and Sandi, Matteo (2020), "Does homeownership reduce crime? A radical housing reform in Britain". *CEP Discussion Papers* (1685). Centre for Economic Performance, LSE, London, UK.
- Gibbons, Stephen, Silva, Olmo and Weinhardt, Felix (2017), "Neighbourhood Turnover and Teenage Attainment", *Journal of the European Economic Association*, Vol. 15, pp. 746–783
- Glaeser, Edward L. and Shapiro, Jesse M. (2003), "The Benefits of the Home Mortgage Interest Deduction", *Tax Policy and the Economy*, Vol 17, pp. 37–82.
- Green, Richard K. and White, Michelle J. (1997), "Measuring the Benefits of Homeowning: Effects on Children", *Journal of Urban Economics*, Vol. 41, pp. 441–461.
- Haurin, Donald R., Parcel, Toby L. and Haurin, R. Jean (2002), "Does Homeownership Affect Child Outcomes?", *Real Estate Economics*, Vol. 30, pp. 635–666.

- Naomi Hausman & Tamar Ramot-Nyska & Noam Zussman, 2022. "Homeownership, Labor Supply, and Neighborhood Quality," *American Economic Journal: Economic Policy*, American Economic Association, vol. 14(2), pages 193-230, May.
- Hoff, Karla and Sen, Arijit (2005), "Homeownership, Community Interactions, and Segregation", *American Economic Review*, Vol. 95, pp. 1167–118
- Isebaert, Daan, Heylen, Freddy and Smolders, Carine (2015), "Houses and/or Jobs: Ownership and the Labour Market in Belgian Districts", *Regional Studies, Taylor & Francis Journals*, vol. 49(8), pages 1387-1406, August.
- International Monterey Fund, Israel, Staff Concluding Statement of the 2017 Article IV Mission, February 8th 2017.
- Oswald, Andrew (1999), "The housing market and europe's unemployment: a non-technical paper", Mimeo: University of Warwick
- Poterba, James and Sinai, Todd (2008), "Tax Expenditures for Owner-Occupied Housing: Deductions for Property Taxes and Mortgage Interest and the Exclusion of Imputed Rental Income", *American Economic Review*, Vol. 98, pp. 84–89.
- Sodini, Paolo, Nieuwerburgh, Stijn, Vestman, Roine and Lilienfeldt, Toal (2017), Identifying the Benefits from Home Ownership: A Swedish Experiment. SSRN *Electronic Journal*. 10.2139/ssrn.2785741
- Taskin, Ahmet Ali and Yaman, First (2019), "Does Homeownership Prolong the Duration of Unemployment", *Real Estate Economics*, 47, pp. 845-883

רובשבסקי, ויקי (2019), "השינויים בשיעורי רוכשי דירה ראשונה בקרב צעירים על פי רמת ההכנסה בשנים 2007–2016", לקט ניתוחי מדיניות וסוגיות מחקריות, בנק ישראל.

נספח א'

לוח א'1: אוכלוסיית המחקר: מרכז מול פריפריה

מרכז ¹											
מספר עסקאות		גיל ממוצע של רוכשים		הכנסה נטו ממוצעת זוגות בלבד		הכנסה נטו ממוצעת		מספר חדרים		מחיר הדירה	
מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי
	1,642		30.4		172,852		155,894		3.9		1,258,736
	1,630		30.4		171,074		152,413		4.0		1,310,798
	1,255		30.4		177,185		158,928		3.9		1,385,129
	1,667		30.6		184,773		165,434		4.0		1,474,739
161	1,489	31.2	30.3	190,232	185,840	185,952	164,032	4.4	3.8	1,183,745	1,607,105
195	1,233	32.4	30.3	215,679	192,302	206,743	164,567	4.3	3.7	1,468,595	1,610,417
486	1,384	31.6	30.4	201,417	199,768	197,023	177,516	4.3	3.7	1,424,669	1,619,375
1,010	1,351	32.1	30.2	203,504	193,844	200,135	166,491	4.3	3.6	1,418,518	1,695,032

פריפריה ²											
מספר עסקאות		גיל ממוצע של רוכשים		הכנסה נטו ממוצעת זוגות בלבד		הכנסה נטו ממוצעת ³		מספר חדרים		מחיר הדירה	
מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי	מחיר למשתכן	שוק חופשי
	1,158		29.9		150,140		137,183		3.9		803,234
	1,333		29.8		145,420		131,920		3.9		833,344
	1,041		29.9		148,351		130,537		3.8		867,130
	1,568		30.0		159,969		140,492		3.9		965,373
81	1,433	31.8	29.9	178,221	165,887	175,478	145,755	4.2	3.9	960,070	1,040,270
322	1,186	31.1	29.7	180,265	167,406	177,810	146,718	4.2	3.8	977,586	999,155
352	1,113	31.1	29.8	174,541	174,911	170,921	151,581	4.2	3.9	972,392	1,035,393
815	1,260	30.8	29.8	172,061	172,703	167,896	151,431	4.3	3.8	970,340	1,047,390

¹ מרכז : מחוזות תל אביב, המרכז וירושלים

² פריפריה : מחוזות חיפה, הצפון והדרום

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

לוח א'-2: פערי המחירים לפי מספר חדרים: שוק חופשי פחות מחיר למשתכן

	מרכז ¹			פריפריה ²		
	3	4	5	3	4	5
2016	407,969	504,901	757,875	-33,406	130,574	328,655
2017	332,407	236,551	401,312	60,942	127,369	155,588
2018	241,441	300,636	437,601	44,142	123,906	254,527
2019	423,997	445,487	622,805	67,828	144,858	285,057

לוח א'-2b: שוק חופשי ומחיר למשתכן: מספר עסקאות בחלוקה לפי חדרים, מרכז ופריפריה

	מספר עסקאות-מחיר למשתכן			מספר עסקאות-שוק חופשי		
	3	4	5	3	4	5
מרכז	2016	19	56	84	611	269
	2017	25	98	65	504	170
	2018	95	175	182	524	234
	2019	220	328	371	499	170
	מספר עסקאות-מחיר למשתכן			מספר עסקאות-שוק חופשי		
	3	4	5	3	4	5
פריפריה	2016	5	56	17	717	274
	2017	27	193	101	523	198
	2018	34	206	105	528	208
	2019	130	370	287	603	204

¹ מרכז: מחוזות תל אביב, המרכז וירושלים

² פריפריה: מחוזות חיפה, הצפון והדרום

לוח א'-3: התפלגות מרחבית של התחלות הבנייה במחיר למשתכן, ושל סה"כ התחלות הבנייה

ישראל	התחלות בנייה מחיר למשתכן	סה"כ התחלות הבנייה	שיעור התחלות הבנייה במחיר למשתכן	שיעור התחלות הבנייה במחיר למשתכן
ירושלים	1,825	7,843	0.06	0.08
הצפון	2,634	7,912	0.08	0.08
חיפה	4,665	13,754	0.15	0.13
המרכז	10,181	29,148	0.32	0.28
תל אביב	3,933	22,608	0.12	0.22
הדרום	8,325	18,458	0.26	0.18

מקור: הלמ"ם, נתוני 2017-2020, התחלות הבנייה של דירות למכירה בלבד.

נספח ב'

לוח ב' 1				
שוק חופשי ¹		מחיר למשתכן ושוק חופשי		
2015-2012	2019-2016	2015-2012	2019-2016	
1.146** (0.072)	1.061 (0.060)	1.148** (0.071)	1.114** (0.056)	חמישון 2
1.611*** (0.093)	1.487*** (0.077)	1.597*** (0.091)	1.652*** (0.076)	חמישון 3
2.924*** (0.155)	2.619*** (0.123)	2.884*** (0.151)	2.843*** (0.120)	חמישון 4
6.245*** (0.314)	5.591*** (0.249)	5.936*** (0.296)	5.850*** (0.235)	חמישון 5
3.448*** (0.146)	3.862*** (0.148)	3.304*** (0.140)	3.716*** (0.130)	נשוי (לעומת רווק)
1.292*** (0.114)	1.135 (0.097)	1.307*** (0.114)	1.203** (0.095)	גרש (לעומת רווק)
1.020 (0.014)	0.967*** (0.012)	1.026* (0.014)	1.033*** (0.011)	שנות נישואין
0.990*** (0.001)	0.994*** (0.001)	0.990*** (0.001)	0.990*** (0.001)	שנות נישואין בריבוע
1.658*** (0.040)	1.510*** (0.031)	1.635*** (0.039)	1.519*** (0.027)	גיל
0.993*** (0.000)	0.994*** (0.000)	0.993*** (0.000)	0.994*** (0.000)	גיל בריבוע
1.025 (0.034)	1.182*** (0.0361)	1.030 (0.034)	1.178*** (0.031)	ילדים (ילד 1 או 2)
0.994 (0.071)	0.948* (0.028)	1.016 (0.073)	1.020 (0.055)	שלושה ילדים ומעלה
1.211*** (0.068)	1.220*** (0.061)	1.215*** (0.068)	1.133*** (0.050)	צפון
1.651*** (0.087)	1.755*** (0.082)	1.628*** (0.085)	1.669*** (0.067)	חיפה
1.522*** (0.070)	1.490*** (0.061)	1.475*** (0.068)	1.446*** (0.051)	מרכז
1.150*** (0.057)	1.290*** (0.056)	1.136*** (0.056)	1.222*** (0.046)	תל אביב
1.337*** (0.068)	1.497*** (0.066)	1.316*** (0.067)	1.399*** (0.053)	דרום
1.375*** (0.089)	1.256*** (0.074)	1.360*** (0.088)	1.174*** (0.059)	יו"ש
7.35e-07*** (0.000)	4.68e-06*** (0.000)	9.09e-07*** (0.000)	4.32e-06*** (0.000)	חותך

רמת מובהקות של 10%, ** של 5%, *** של 1%.

¹ שוק חופשי לא כולל את משקי הבית אשר רכשו במסגרת "מחיר למשתכן", גם לא כרוכים פוטנציאליים.