

מהמיתון לגאות: האם התארכה הדרך להגשמת החלום לדירה?¹**מאת: גלית בן נאים**

בין השנים 2003-2007 נרשמה עליה נומינלית בשיעור של 19% במחיר הממוצע לדירה שנרכשה ע"י תושבי ישראל, שלא לצורך השקעה.² נשאלת השאלה האם במהלך התקופה השתפר מצבם של רוכשי הדירות. במילים אחרות, האם מספר חודשי העבודה הנדרשים למשק בית כדי לרכוש דירה³ בשנת 2007 גבוה או נמוך מזה שנדרש לרוכשי הדירות בשנת 2003.

בהתבסס על בסיס הנתונים הייחודי של מינהל הכנסות המדינה, הכולל בין היתר מאגר של כלל רוכשי הדירות בישראל בשנים 2003-2007 ונתונים על הכנסת משקי הבית ערכנו ניתוח גיאוגרפי ודמוגרפי של רוכשי הדירות בישראל בשנים הנ"ל. על בסיס ניתוח זה חישבנו את מספר חודשי העבודה שנדרשו לרכישת דירה בכל אחת מהשנים 2003-2007, ברמות הכנסה שונות ובאזורים שונים. נציין כי היחס בין המחיר החציוני של דירה לבין ההכנסה החציונית הוא מדד מקובל בספרות הכלכלית לא רק למשך הזמן הנדרש לקניית דירה, אלא גם לבחינת מידת קיומה של "בועה" בשוק הדיור (ע"י בחינה היסטורית של יחס זה). הניתוח הרב שנתי שערכנו יאפשר לענות על שאלה זו, תוך התייחסות לאזורים שונים.

עבודה זו באה כהמשך לעבודה קודמת שערכנו והתפרסמה בדוח השנתי של מינהל הכנסות המדינה לשנת 2007 ("רוכשי דירות בישראל 2007"), אלא שבניגוד לקודמתה, העבודה הנוכחית בוחנת את מספר חודשי העבודה הנדרשים למשק בית (ולא ליחיד) בכדי לרכוש דירה. בנוסף, עבודה זו מרחיבה בשתי נקודות מרכזיות: ראשית כאמור, נערך ניתוח מצבם של רוכשי הדירות בפרק זמן של מספר שנים, החל מהמיתון בשנת 2003 ועד לגאות של שנת 2007, טרום המשבר העולמי. שנית, בעבודה הנוכחית דגמנו⁴ מספר ערים מרכזיות בישראל ובחנו לגביהן כיצד, אם בכלל, השתנה מצב רוכשי

¹ המחקר במלואו יפורסם ברבעון הישראלי למסים.

² הכוונה לדירה יחידה בידי בעליה.

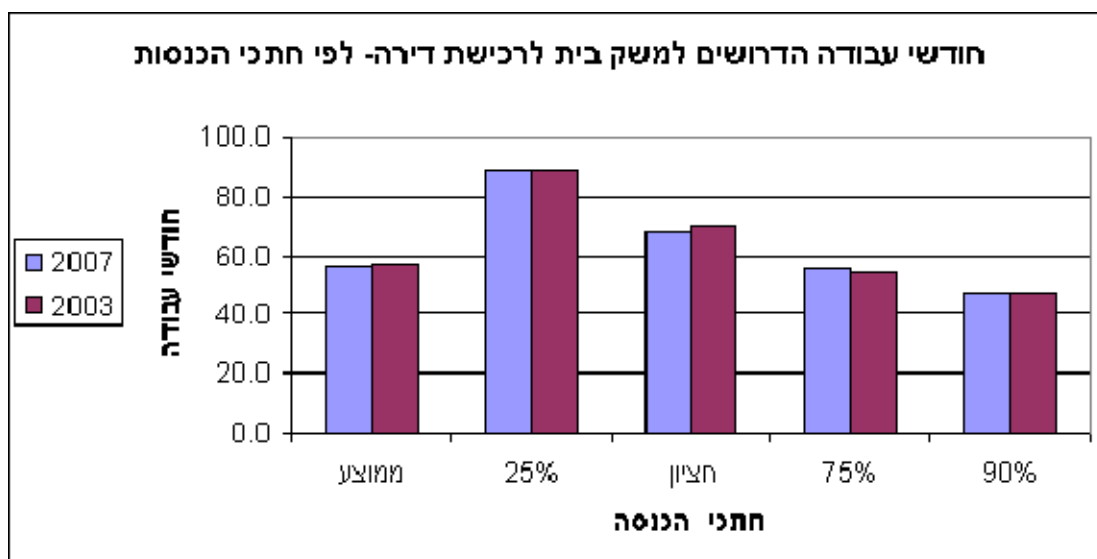
³ בהנחה שכל ההכנסה מופנית לרכישה ובהתעלם מעלויות גיוס ההון.

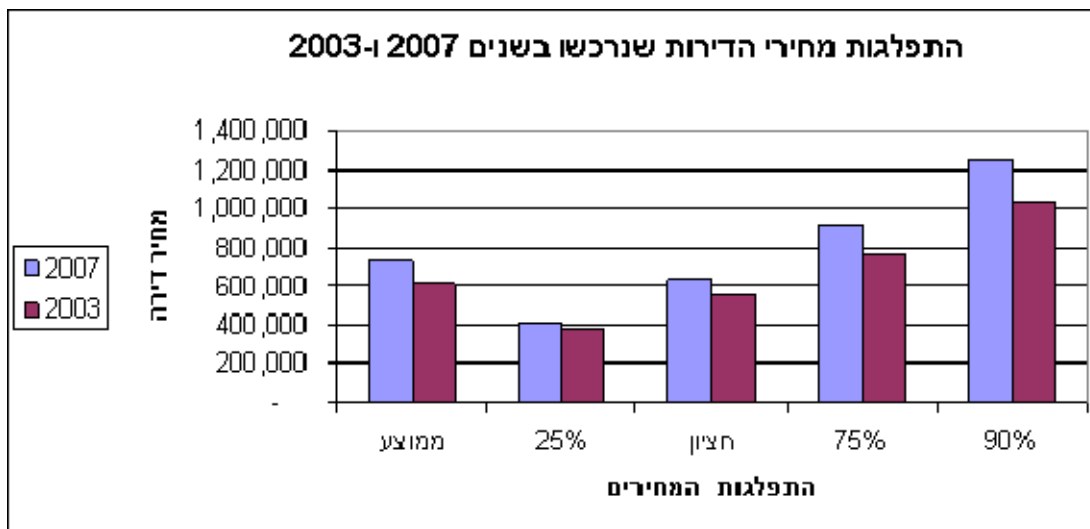
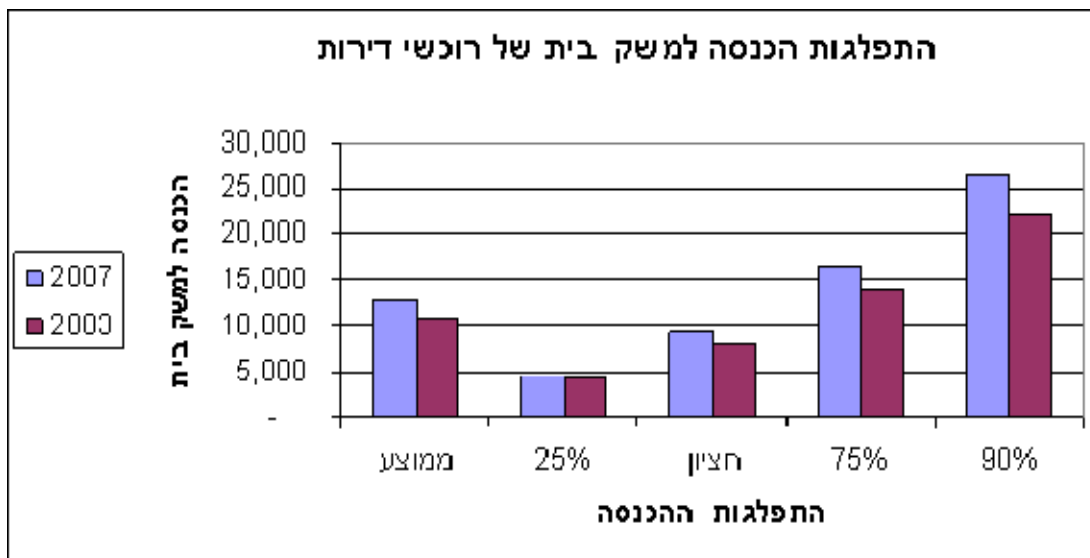
⁴ בסיס הנתונים של עסקאות בנדל"ן מוגבל לאזורי מיסוי מקרקעין (עשרה במספר). יחד עם זאת, ניתן לדגום את האוכלוסיה גם לפי ערים, על בסיס נתוני סמל הישוב של רוכש הדירה, שהינו שכיר במעמדו התעסוקתי, בהתבסס על הדיווחים בטופס 126 (דיווחי המעביד על עובדיו לרשויות המס). בעבודה מיפינו את האוכלוסיה שרכשה דירה בשנה מסוימת, וערכנו הצלבה בין עיר המגורים של רוכש הדירה כפי שמופיעה בדיווחי המעביד באותה השנה לבין אזור מיסוי המקרקעין של הדירה, כפי שמופיעה בדיווחי אגף מיסוי מקרקעין. אם נמצאה חפיפה בין השניים הנחנו שהיא מעידה על העיר בה נרכשה הדירה. מובן, כי לא בהכרח כל רוכש דירה שעבר לגור בעיר אחרת הספיק עוד באותה השנה לעדכן את כתובתו החדשה אצל המעביד. מניתוח הממצאים עולה כי במדגם נכללים בין 30%-40% מרוכשי הדירות. ניתן להניח כי מדובר במדגם מייצג.

הדירות. הממצאים לגבי חלק מהן, מפריכים טענות המועלות בכלי התקשורת ע"י גורמים שונים, אינטרסנטיים בחלקם.

עיקרי הממצאים

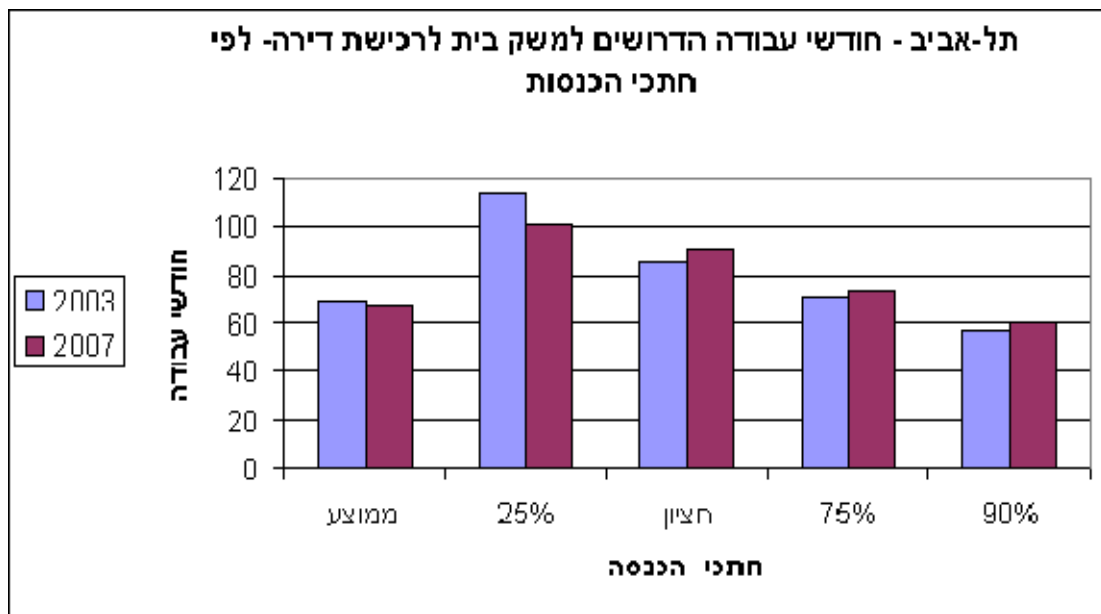
- **בין המיתון של שנת 2003 לגיאות של 2007 לא חלו שינויים מהותיים בכח הקניה של רוכשי הדירות, במונחים של חודשי עבודה: מצבו של מעמד הביניים שופר במידה קלה: בשנת 2003 נדרשו 69.6 חודשי עבודה לבעלי הכנסה חציונית כדי לרכוש את הדירה שבבעלותם, גבוה אך במעט מזה שבשנת 2007 (68.8). במצבו של המעמד הנמוך (בעלי הכנסה הנמצאת ברבעון התחתון של התפלגות ההכנסות) כמעט ולא חל שינוי: בשנת 2003 נדרשו לאוכלוסיה זו 88.7 חודשי עבודה בכדי לרכוש את הדירות שבבעלותם. בשנת 2007 נדרשו להם 88.3 חודשים. **מצבם של בעלי ההכנסות הגבוהות הורע במידה מועטה בתקופה הנסקרת**, אף כי נדרשים להם פחות חודשי עבודה בכדי לרכוש את דירות היוקרה שבבעלותם: בשנת 2003 נדרשו לעשירון העליון 46.7 חודשי עבודה. בשנת 2007, נדרשו להם 47.1 חודשי עבודה.**



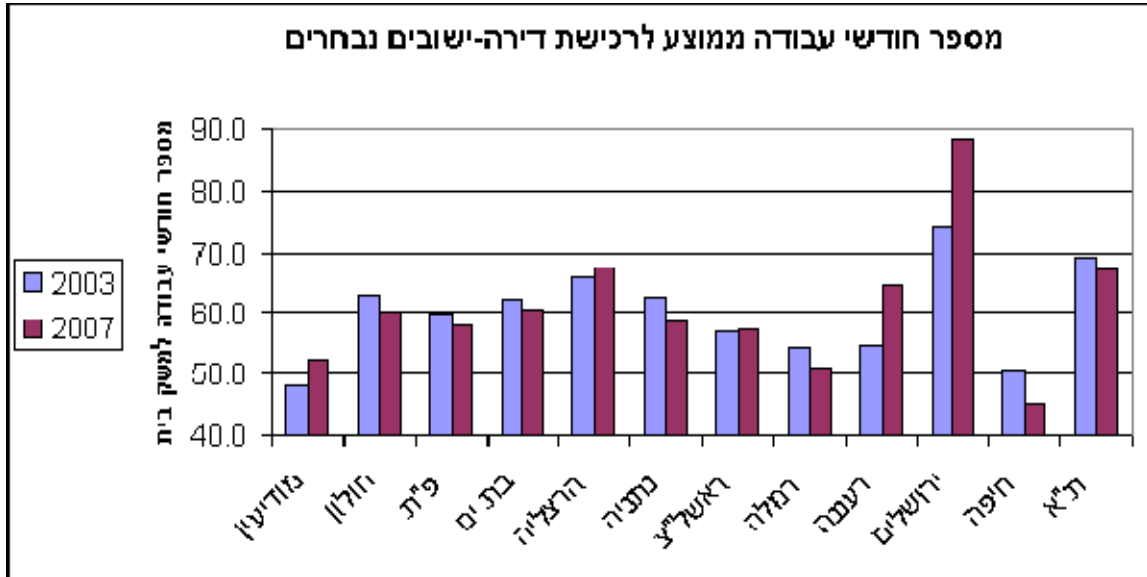


- אחד הממצאים המרכזיים העולים מעבודה זו הוא כי בניגוד לטענה הרווחת, באזור ת"א והמרכז לא רק שלא חלה הרעה במצבם של רוכשי הדירות, אלא שאף נרשמה ירידה בשיעור של 3% במספר החודשים הממוצע הנדרש לרכישת דירה באזורים אלו. כך למשל, באזור ת"א ירד מספר חודשי העבודה הדרושים לרכישת דירה ממוצע של 65.2 חודשים בשנת 2003, ל-63.1 חודשי עבודה בשנת 2007. ממצא זה מוסבר בהכנסתם של רוכשי הדירות באזור בשנת 2007, הגבוהה בממוצע בכ-21% מהכנסתם של רוכשי הדירות באזור זה בשנת 2003, זאת כאשר המחיר הממוצע באזור עלה בתקופה זו בשיעור של 17% "בלבד".

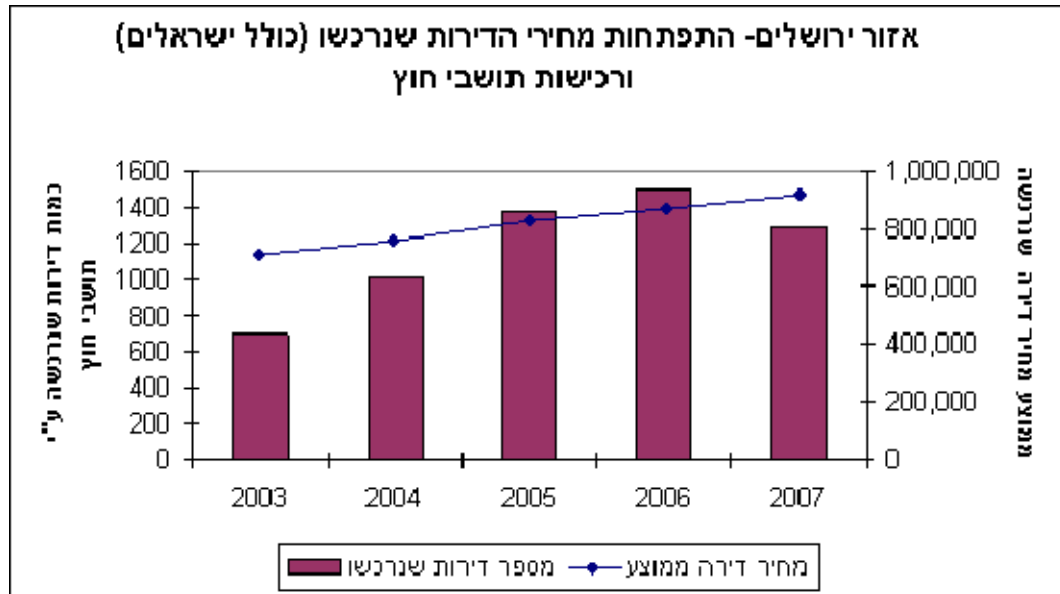
- בעיר ת"א עצמה הוטב משמעותית מצבם של רוכשי הדירות בפלח הדירות הזולות.** כך, בעוד שבשנת 2003 נדרשו רוכשי הדירות הנמצאות ברבעון התחתון של התפלגות מחירי הדירות בעיר זו לכ- 114 חודשי עבודה, הרי שבשנת 2007 נדרשו להם 101 חודשי עבודה. ממצא זה מוסבר בעליה מינורית במחירי הדירות הזולות בת"א (בשיעור של 2%), בעוד שההכנסה למשק בית בקרב בעלי ההכנסות הנמוכות (עד 25% מההתפלגות) בעיר בשנת 2007 היתה גבוהה בכ-15% מזו של האוכלוסיה המקבילה בשנת 2003. יש לציין כי גם מצבה של כלל האוכלוסיה החלשה בעיר הוטב (ולא רק של רוכשי הדירות): לרבעון התחתון של בעלי ההכנסות בעיר נדרשו 6 חודשי עבודה פחות בשנת 2007 בכדי לרכוש דירה, בהשוואה למספר חודשי העבודה שנדרשו לאוכלוסיה החלשה בעיר בשנת 2003 (אף כי עדיין מדובר במספר גבוה של חודשים-181).



- מצבם של רוכשי הדירות בפריפריה הוטב בצורה משמעותית:** כך למשל, בשנת 2003 נדרשו למעמד הביניים באזור טבריה 56.9 חודשי עבודה לשם רכישת הדירה. מספר זה ירד באופן עקבי, למעט שנת 2006, עד אשר הגיע לרמתו הנמוכה ביותר בשנת 2007 : 44.2 חודשי עבודה. ירידה זו נובעת בעיקר מירידה חדה, בשיעור נומינלי של 17% במחיר דירה חציונית באזור זה.
- בפתח תקווה וחולון עליית מחירי הדירות בשנים 2003-2007 היתה מתונה משמעותית מאשר באזור המרכז, ומתונה ביחס לגידול ההכנסה , עובדה שהביאה לירידה במספר חודשי העבודה הדרושים לרכישת דירה. מנגד, חלה הרעה משמעותית במצב רוכשי הדירות בירושלים, רעננה ומודיעין.**



- באזור ירושלים (ירושלים והישובים במחוז), בו נדרשים מרב חודשי העבודה בכדי לרכוש דירה, בכל חתך של הכנסה, הגיע בשנת 2007 מספר חודשי העבודה הדרושים לרכישת דירה ברמה המחיר החציונית (שווי של 735 אלף ש"ח) ל-115 חודשים, גידול של 23% בהשוואה לשנת 2003. ממצא זה מוסבר בעליה החדה בשיעור ממוצע של כ-20% במחירי הדירות בירושלים (על רקע הגידול החד ברכישות תושבי חוץ), כאשר ההכנסה של רוכשי הדירות באזור זה בשנת 2007 היתה גבוהה בשיעור ממוצע של 2% בלבד מזו של רוכשי הדירות באזור בשנת 2003. העליה החדה ביחס החציוני של מספר חודשי העבודה הדרושים לרכישת דירה בירושלים, כמו גם הירידה החדה ברכישות של תושבי חוץ בישראל בכלל ובירושלים בפרט, מרמזים כי הפוטנציאל לירידת מחירים בירושלים גבוה מזה שברמה הארצית.



- ברעננה הורע במיוחד מצבם של רוכשי הדירות ברמות השכר הבינוניות ומטה.** כך למשל, כדי לרכוש דירה ברמת מחיר חציונית (השווה ל-1.1 מלש"ח בעיר זו בשנת 2007) נדרשו לרוכשי הדירות בעיר קרוב ל-74 חודשי עבודה, לעומת כ-66 חודשי עבודה בלבד בשנת 2003. כדי לרכוש דירה ברבעון התחתון בעיר זו (שווי של עד 800 אלף ש"ח) נדרשו בשנת 2007 129 חודשי עבודה, לעומת 97 חודשים בשנת 2003. ההסבר לכך נעוץ בעלית מחירים בשיעור של 9% ברמות המחירים. מהחציון ומטה, שלא נתמכה ברמות הכנסה גבוהות יותר של האוכלוסיה הרוכשת דירות אלו: ההכנסה החציונית של רוכשי הדירות בעיר בשנת 2007 עמדה על 14.6 אלף ש"ח, נמוכה מהמקבילה לה בקרב רוכשי הדירות בעיר זו בשנת 2003 (15.2 אלף ש"ח). ההכנסה ברבעון התחתון של משקי הבית ברעננה בשנת 2007 היתה נמוכה בכ-18% מזו של הרוכשים בשנת 2003. יש לציין כי העשירון העליון בקרב רוכשי הדירות בעיר נפגע במידה פחותה, על אף העובדה שמחירי הדירות בעשירון העליון עלו בשיעור חד של 21%. זאת מאחר והכנסתם של משקי הבית בעשירון העליון שרכשו דירה בעיר זו בשנת 2007 היתה גבוהה בכ-10% מהכנסתו של העשירון העליון בקרב רוכשי הדירות בעיר בשנת 2003.⁵

עליית המחירים ברעננה התרחשה בין היתר על רקע האטה בקצב גידול התחלות הבנייה בעיר. אם בוחנים בשנה נתונה את התחלות הבניה⁶ בשנה השוטפת + ארבע שנים אחורנית (על מנת

⁵ יש להדגיש כי אין הכוונה שהכנסתו של העשירון העליון בקרב רוכשי הדירות ברעננה בשנת 2007 עלתה ב-10% בלבד בהשוואה לשנת 2003, אלא מדובר בשתי אוכלוסיות שונות (רוכשי דירות ב-2003 לעומת רוכשי הדירות ב-2007). אם עוקבים אחר התפתחות ההכנסה בקרב העשירון העליון של רוכשי הדירות ברעננה בשנת 2003 מוצאים כי הכנסתם עלתה נומינלית בכ-97% (!) עד שנת 2007, לעומת עליה של 33% בהכנסת העשירון העליון בקרב כלל משקי הבית שרכשו דירה בשנת 2003. הדבר נובע בין היתר ממשקל גבוה של מנהלי חברות בקרב רוכשי הדירות ברעננה בשנת 2003, הגבוה כמעט פי 3 מהממוצע הארצי.

⁶ עפ"י נתוני הלמ"ס.

להגיע לגידול רב שנתי במלאי הדירות) מוצאים כי הממוצע הרב שנתי ברעננה בפרק זמן זה בשנת 2007 היה נמוך בכ-46% בהשוואה לפרק הזמן המקביל ב-2003 (193 יח"ד לעומת 363, בהתאמה). על רקע ממצאים אלו יש לציין כי לאחרונה התפרסמה תוכנית להפקדה לבניית 3,500 יחידות דיור בעיר, כאשר שליש מהדירות מיועדות לזוגות צעירים.

ביחס לזוגות הצעירים הרוכשים דירה בעיר יש לציין כי אמנם הכנסתם של רוכשים אלו בשנת 2007 היתה נמוכה מאלו של הרוכשים בשנת 2003 (בהנחה שהזוגות הצעירים מייצגים את הרבעון התחתון של ההכנסות ברעננה), אולם מדובר באוכלוסיה בעלת קצב גידול מהיר בהכנסה. כך למשל, כאשר בוחנים את התפתחות ההכנסה של הרבעון התחתון בקרב רוכשי הדירות ברעננה בשנת 2003 מוצאים כי הכנסתם בשנת 2007 רשמה עליה מצטברת בשיעור של 37%, לעומת עליה של 25% בהכנסה של האוכלוסיה המקבילה ברמה הארצית.

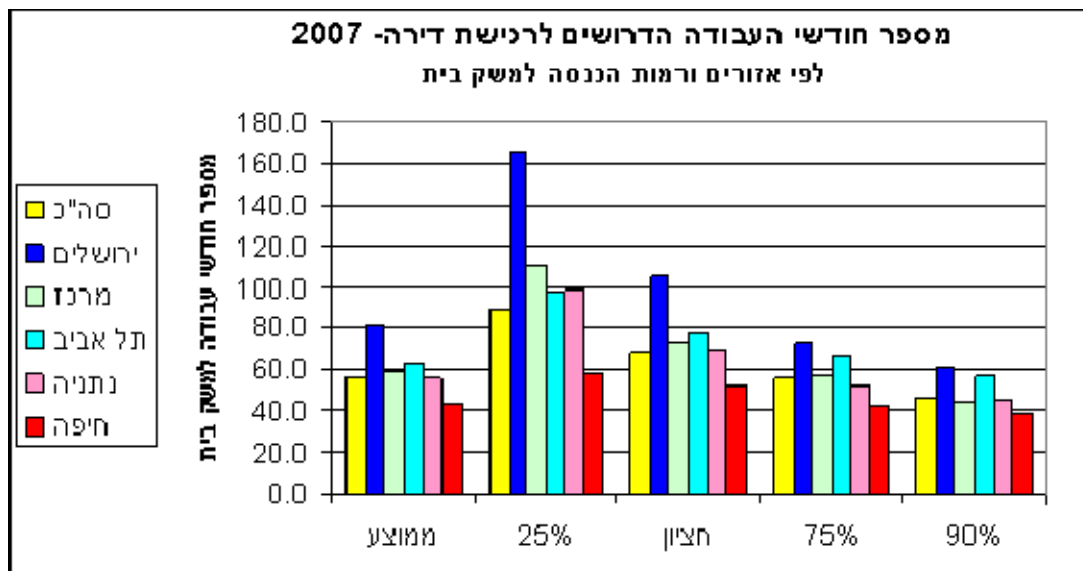
- במודיעין גם כן הדרך לרכישת דירה התארכה בצורה משמעותית עבור בעלי ההכנסות הבינוניות ומטה: בשנת 2003 נדרשו לבעלי הכנסה חציונית קרוב ל-52 חודשי עבודה בכדי לרכוש דירה במחיר חציוני בעיר זו. בשנת 2007 נדרשו להם כ-7 חודשי עבודה נוספים, זאת על רקע עליה בשיעור של 22% במחיר דירה חציונית בעיר. מצבם של רוכשי הדירות מקרב בעלי ההכנסות הנמוכות (הרבעון התחתון של ההכנסות) הורע עוד יותר- לרוכשים אלו נדרשו בשנת 2007 כמעט שנתיים נוספות לרכישת הדירות בפלח שוק זה (דירות בשווי עד 758 אלף ש"ח). זאת כפועל יוצא של עליה חדה בשיעור של קרוב ל-20% במחירי הדירות (לעומת עליה של כ-9% בלבד בפלח השוק המקביל –רבעון תחתון- ברמה הארצית). יש לציין כי זהו שיעור עליית המחירים הגבוה ביותר מבין האזורים השונים, בפלח שוק זה. כמו-כן, עלית המחירים החדה חלה על אף העובדה שהשטח הממוצע לדירה במודיעין שנרכשה ב-2007 היה נמוך ב-7% מזו שנרכשה בשנת 2003 (בפלח השוק התחתון מדובר בירידה של 5% בשטח הדירה).

ההרעה המשמעותית במצב הרוכשים בפלח שוק הדירות הזולות במודיעין חלה לא רק בשל עליית המחירים החדה, כי אם גם בשל העובדה שרמות ההכנסה של הרוכשים בשנת 2007 בקרב אוכלוסיה זו (רבעון תחתון של ההכנסות) היו נמוכות בכ-9% מההכנסה של הרוכשים בפלח שוק זה במודיעין בשנת 2003. מן העבר השני יש לציין כי העשירון העליון שרכש דירות במודיעין בשנת 2007 מאופיין בהכנסות גבוהות מאלו של העשירון העליון שרכש דירות בעיר בשנת 2003 (פער של 25%).

- **ממצאים נוספים ביחס לירושלים:**

- כפי שצוין, בכל חתך של הכנסה, המספר הגבוה ביותר של חודשי העבודה הדרושים לרכישת דירה נמצא בירושלים. **בולט במיוחד הקושי של השכבות החלשות בבירה:** מספר חודשי העבודה שנדרשו בשנת 2007 לבעלי ההכנסות הנמוכות (רבעון תחתון) בעיר לרכישת דירה

גבוה בכ-87% מאשר לאוכלוסיה המקבילה ברמה הארצית (165 חודשים לעומת 88 חודשים, בהתאמה). ברמת החציון מצטמצם הפער לכ-53% ואילו בעשירון העליון עומד הפער על 30% בלבד.



הקושי של השכבות הנמוכות בירושלים נובע משילוב של שני גורמים: ראשית, מחירי הדירות בפלח השוק הנמוך (עד 25% מההתפלגות) בירושלים גבוהים ב-25% בהשוואה לפלח השוק המקביל ברמה הארצית. פערים אלו הולכים ומצטמצמים ככל שעולים למחירי דירות גבוהים יותר (פער של 2% בלבד בעשירון העליון). אחד ההסברים האפשריים לכך הוא השיעור הגבוה של משפחות מרובות ילדים המצריך רכישת דירה בשטח גבוה יותר באופן יחסי ע"י השכבות החלשות בירושלים בהשוואה לאוכלוסיה דומה ברמה הארצית (גם אם עדיין מדובר בדוור בצפיפות גבוהה). הגורם השני המסביר את מספר החודשים הרב הדרוש לרכישת דירה בירושלים ע"י המעמד הנמוך הינו פער של 33% ברמות ההכנסה בין המעמד הנמוך בירושלים למקביל לו ברמה הארצית.⁷

בנוסף, מעניין לציין כי אף כי פערי ההכנסות בין ירושלים לרמה הארצית הולכים ומצטמצמים ככל שעולים לעשירונים גבוהים יותר, עדיין נשמר פער הכנסה גבוה גם בעשירון העליון (פער של 21%). פער זה נובע רובו ככולו הן ממשקל נמוך יחסית של ענף השירותים העסקיים ומשקל גבוה יחסית של ענף השירותים הציבוריים בירושלים והן מפערי שכר בענפים אלה: ההכנסה הממוצעת למשק בית בעשירון העליון של רוכשי הדירות בירושלים,

⁷ גם כאן ניתן להניח כי השיעור הגבוה של חרדים מגביל את יכולת ההשתכרות של משקי הבית בירושלים, הן ע"י מגבלה על מספר המפרנסים, והן ע"י מגבלה על היקף המשרה של ראש משק הבית, בשל העובדה שבמקרה זה קיימת שכיחות גבוהה של נשים.

אשר ראש משק הבית מועסק בענף השירותים העסקיים, נמוכה בכ-20% מההכנסה של משק בית מקביל בעשירון העליון ברמה הארצית. בענף השירותים הציבוריים הפער מגיע לכ-25% (משמע, שיעור נמוך יחסית של בכירי השירות הציבורי מתגוררים בירושלים, בהנחה שהתפלגות הרוכשים ב-2007 מייצגת את כלל האוכלוסיה).