

המשבר העולמי - האם היטיב עם רוכשי הדירות ב-2009?

מאת: גלית בן נאים

עיקרים

עם חחרפת המשבר העולמי בספטמבר 2008 נכנס שוק הנדל"ן המקומי לקיפאון, אשר בא לידי ביטוי בצניחה של 43% במספר העסקאות בדירות ברבעון האחרון של 2008 בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2007. מגמה זו נמשכה גם ברבעון הראשון של 2009. ניתן היה לצפות כי הירידה בביקושים תתורגם לירידת מחירים, אשר יש בה כדי לשפר את מצב רוכשי הדירות.¹ אלא שבפועל ברבעון השני של 2009 חל גידול חד בביקושים, אשר הגיע לשיאו בחודש יוני, בו נשברו שיאי המכירות של דירות (חדשות+יד שניה) מאז תחילת העשור.² הגידול הניכר בביקוש לדירות, דווקא על רקע המיתון מוסבר בין היתר בריבית הנמוכה במשק.^{3, 4} כך למשל, הריבית המשתנה על משכנתא לתקופה של 5-12 שנים ירדה משיעור של 4.6% בינואר 2007 לרמה של 2.85% בלבד ביוני 2009.⁵ לכך היתה השפעה משמעותית הן על הביקוש מצד רוכשי דירה ראשונה ומשפרי דיור, והן על רכישת דירות להשקעה.

בעבודה זו ביקשנו לבחון כיצד השפיע הגידול בביקוש לדירות במחצית הראשונה של 2009 על מצב רוכשי הדירות (דירה "יחידה"⁶ בלבד) במונחים של חודשי עבודה הדרושים לרכישת דירה.⁷ הממצאים מצביעים על כך שחלה הרעה במצב הרוכשים: בהתבסס על מחירי דירה "יחידה"⁸ שנרכשה ע"י משקי הבית ונתוני ההכנסה למשק בית של רוכשי הדירות בתקופה זו נמצא כי מעמד הביניים נדרש לכ-18 חודשי עבודה נוספים בכדי לממן את הדירה שרכש, בהשוואה לשנת 2007. בולטת הרעה במצבם של רוכשי הדירות באזור ת"א, המרכז, נתניה ורחובות. בצפון מנגד, התקצרה הדרך לרכישת דירה.

¹ בהתעלם ממשתנים אחרים המשפיעים על היכולת לרכוש דירה (affordability), כגון ההכנסה למשק בית ושערי הריבית.

² הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשותינו.

³ השפעת הריבית היא כפולה: לגבי שוק המשכנתאות - בהינתן מחיר דירה, ריבית נמוכה יותר משמעות החזרים חודשיים נמוכים יותר. לגבי רכישת דירות להשקעה - ירידת הריבית על פיקדונות בנקאיים יש בה כדי לעודד השקעה בנכסים חלופיים, כגון נדל"ן.

⁴ מחקרים אמפיריים בעולם מצאו השפעה חזקה של הריבית הנומינלית על מחירי הדירות, הן בטווח הקצר והן בטווח הארוך.

⁵ עפ"י נתוני בנק ישראל.

⁶ דירה יחידה בידי בעליה. משמע, לא כולל רוכשי דירות להשקעה.

⁷ בהנחה שכל ההכנסה משמשת למימון הוצאות הרכישה.

⁸ דירה יחידה בידי בעליה. משמע, לא כולל רוכשי דירות להשקעה.

אנו מניחים כי הריבית הנמוכה במשק, בכלל זה הריבית על משכנתאות (במיוחד צמודות "פריים" או צמודות מדד) היתה הגורם המרכזי שהביא לגידול במספר חודשי העבודה הדרושים לרכישת דירה בשנת 2009, זאת בשני אופנים: הן בכך שהביאה לגידול בביקוש לרכישת דירות (ולהעלאת מחירן) והן בכך שהיוותה תמריץ עבור הרוכשים לרכוש דירות יקרות יותר מאלו שהיו נרכשות בהינתן ריבית גבוהה יותר.⁹

עבודה זו הינה המשך לעבודה שהתפרסמה על ידנו שבחנה את השינוי במצב רוכשי הדירות בשנים 2007-2003.¹⁰ באותה עבודה מצאנו כי לא חל שינוי מהותי במצבם של רוכשי הדירות. שכן, קצב הגידול בהכנסה משכר למשק בית הדביק את קצב הגידול בעלית מחירי הדירות.

בסיס הנתונים והמתודולוגיה

העבודה מתבססת על שני בסיסי נתונים המצויים ברשות מינהל הכנסות המדינה: האחד מכיל את כלל העסקאות של רכישת דירות במשק, בהתבסס על דיווח העסקאות במשרדי מיסוי מקרקעין ברשות המיסים. מאגר זה כולל בין היתר אינפורמציה על סוג הנכס שנרכש (דירה "יחידה" או דירה "נוספת"), חודש העסקה, מחיר הדירה והאזור (לפי אזורי מיסוי מקרקעין). מאגר זה הוצלב עם קובץ השכירים לשנת 2007 המכיל נתוני שכר¹¹ ומשתנים דמוגרפיים.¹² מספר חודשי העבודה הדרושים לרכישת דירה נעשה ע"י חישוב המנה המתקבלת מחלוקת מחיר הדירה שרכש משק הבית להכנסתו.¹³ בנייתו נערכה אבחנה בין משפרי דיור לבין רוכשי דירה לראשונה, תוך אבחנה בין אזורים גיאוגרפיים שונים.¹⁴

הממצאים

⁹ אם נניח שיש סכום נתון של החזר חודשי שרוכשי דירות "מוכנים" לשלם, הרי שריבית נמוכה יותר מאפשרת רכישת דירה יקרה יותר.

¹⁰ "מהמיתון לגיאות: האם התארכה הדרך להגשמת החלום לדירה", מינהל הכנסות המדינה, מאי 2009.

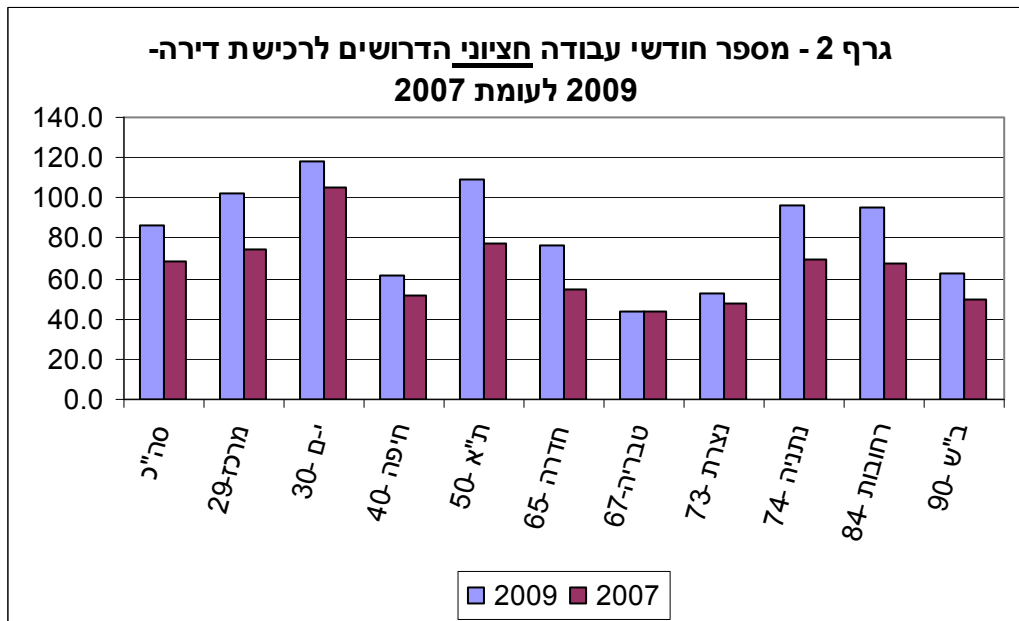
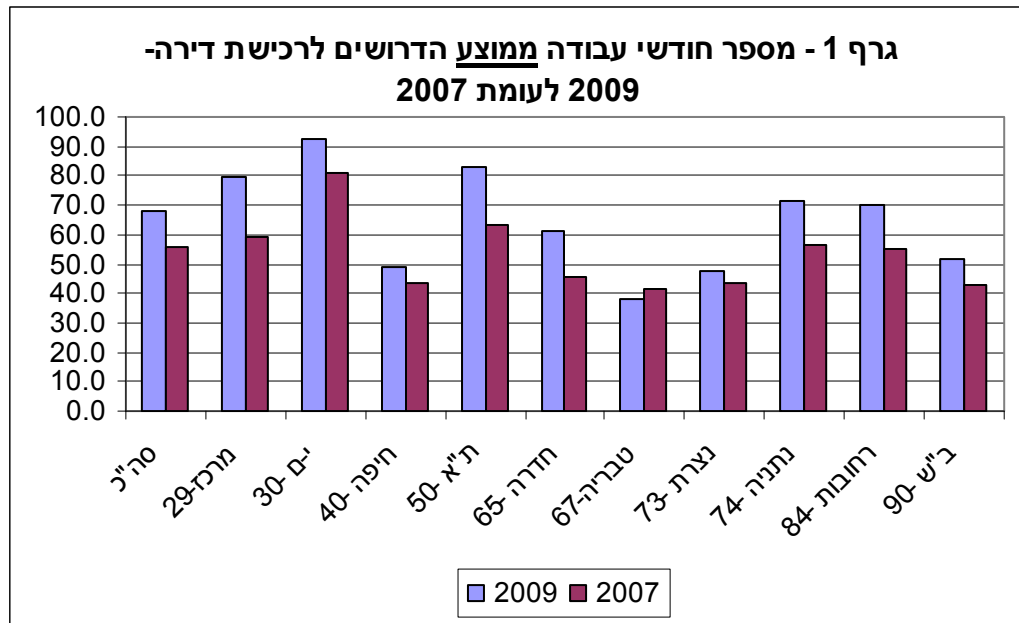
¹¹ לגבי רוכשי דירות בשנת 2009: בהיעדר נתוני שכר לשנת 2009 נלקחו נתוני השכר של אוכלוסיה זו לשנת 2007, ואלו קודמו לשנת 2009, בהתאם להנחות על שינוי השכר.

¹² תיתכן הטיה מסוימת לגבי שנת 2009, הנובעת מהאפשרות שחלק ממי שהיו רווקים ב-2007, התחתנו במהלך השנתיים האחרונות.

¹³ לגבי שנת 2009 עלולה להיווצר הטיה מסוימת כלפי מעלה של יחס זה, הנובעת מהאפשרות שצוינה בהערה 7 לעיל. יחד עם זאת, העובדה שחלה הרעה גם במצבם של משפרי הדיור, שמשקל הרווקים מביניהם נמוך מאד, כמו גם כאשר מתייחסים ליחידים בלבד (ולא משקי בית), מחזקת את ההנחה שלא מדובר בהטיה משמעותית.

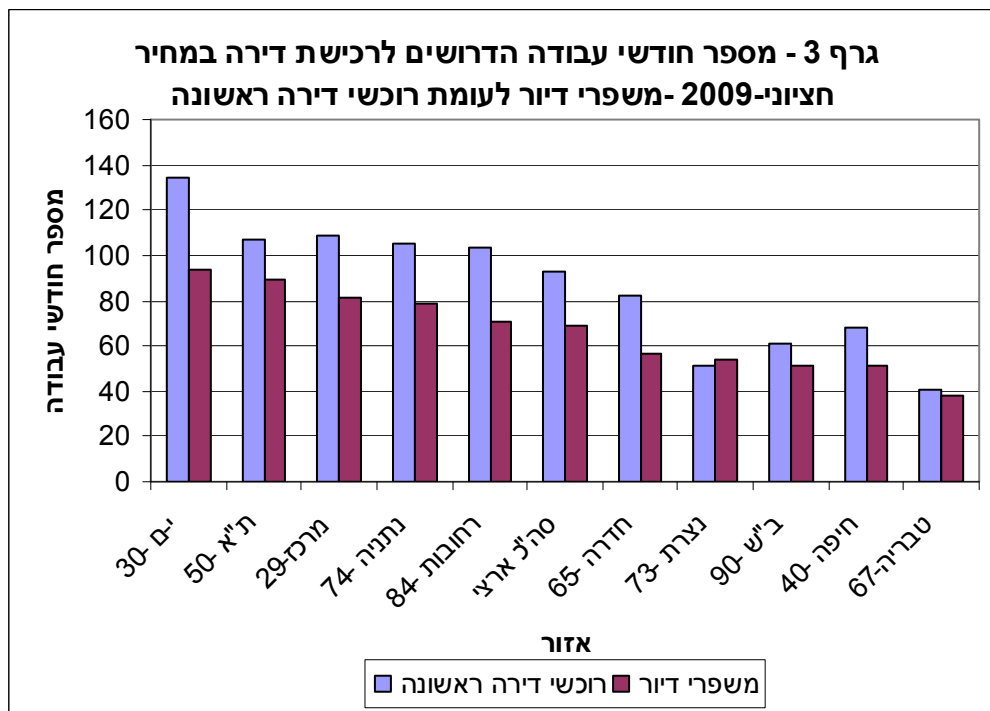
¹⁴ הכוונה לאזורי מיסוי מקרקעין. נדגיש כי כאשר מצוין אזור ירושלים למשל, הכוונה לכל הישובים הכלולים באזור מיסוי מקרקעין של ירושלים, ולא רק לעיר ירושלים עצמה.

- בין השנים 2007-2009 חלה הרעה במצבם של רוכשי הדירות: מעמד הביניים¹⁵ נדרש ל-18 חודשי עבודה נוספים לרכישת הדירה, גידול בשיעור של 26% בהשוואה לשנת 2007.
- מצבם של רוכשי הדירות באזור ת"א, המרכז, נתניה ורחובות הורע יותר מאשר באזורים אחרים. רק בפריפריה הצפונית חלה הטבה במצבם של הרוכשים.



¹⁵ בעלי הכנסה חציונית.

- מחיר דירה חצינית שנרכשה בשנת 2009 היתה גבוה בשיעור נומינלי של כ-14% בהשוואה לשנת 2007. ממצא זה, בשילוב העובדה שהשכר למשק בית של רוכשי דירה בשנת 2009 היה נמוך בשיעור נומינלי של 9% מאשר של רוכשי הדירות בשנת 2007, הביאה להרעה במצב רוכשי הדירות.
- הפגיעה בעשירון העליון היתה מתונה יחסית: בין 2007 ל-2009 נדרשו להם כ-9 חודשי עבודה נוספים לרכישת הדירה. הפגיעה במעמד הביניים היתה הגבוהה ביותר.
- משקל משפרי הדיור מקרב רוכשי הדירות בשנת 2009 היה נמוך במעט מזה שבשנת 2007: 34.5% לעומת 39.2% בשנת 2007.¹⁶
- בפילוח גיאוגרפי של משפרי הדיור בולטת ירידה במשקלם באזורי ת"א והמרכז. בת"א למשל ירד משקלם משיעור של 38% מסך רוכשי הדירות (דירה יחידה בלבד) באזור בשנת 2007, לשיעור של 29% בלבד בשנת 2009. מנגד, באזור הצפון עלה משקלם ב-2.5 נקודות אחוז.
- רוכשי דירה ראשונה נדרשים לעבוד קרוב לשנתיים יותר מאשר משפרי דיור בכדי לממן את רכישת הדירה, זאת על אף העובדה שהדירות הנרכשות ע"י משפרי דיור יקרות במידה ניכרת מאשר אלו הנרכשות ע"י מי שעבורם זוהי דירתם הראשונה.



¹⁶ שיעור זה עלול להיות מוטה במעט כלפי מטה, מאחר ויתכן שישנם רוכשי דירות שטרם מכרו את דירתם הקודמת. על בסיס נתוני העבר מדובר בסטיה של לא יותר מ-2 נקודות האחוז.

¹⁷ שיעור זה גבוה במעט מהנתון שפורסם בדוח השנתי של המינהל לשנת 2007, בשל רוכשים שטרם מכרו את דירתם הקודמת, נכון לזמן כתיבת העבודה. נציין כי האבחנה בין משפרי דיור לרוכשי דירה ראשונה מתבססת על האינדיקציה האם רוכש הדירה מכר דירה אחרת שהיתה בבעלותו ב-8 השנים האחרונות (בהיעדר נתונים מוקדמים יותר).

- מחיר הדירה החציונית שרכשו משפרי הדיור בשנת 2009 עמד על כ-900 אלף ₪, בעוד שמחיר דירה חציונית שרכשו מי שלהם זו דירתם הראשונה עמד על כ-642 אלף ₪ בלבד. פערי מחיר אלו מבטאים את הפער המשמעותי בהכנסות בין שתי אוכלוסיות אלו, כמו גם העובדה שלרשות משפרי הדיור קיימת אפשרות מימון חלקי באמצעות מימוש הדירה הנמכרת, המהווה במוצע כ-73% ממחיר הדירה החדשה שנרכשה.
- משפרי הדיור מאזורי ת"א, ירושלים ונתניה מממנים שיעור גבוה יותר של רכישת הדירה החדשה ע"י מימוש הדירה הנמכרת (80% לעומת 73% ברמה הארצית). ממצא זה מוסבר בכך שלשם רכישת דירה באזורים אלו נדרשים יותר חודשי עבודה לרכישת הדירה. שיעור גבוה של מימון באמצעות מימוש הדירה הנמכרת נמצא גם בפריפריה הצפונית, על אף העובדה שנדרש שם מספר נמוך יחסית של חודשי עבודה לרכישת הדירה. ממצא זה מרמז על מגבלת אשראי העומדת לרשות תושבי אזור זה, המתאפיין הן ברמות הכנסה נמוכות והן במגמה של ירידת מחירים.
- כ-35% ממשפרי הדיור רכשו את דירתם הקודמת במהלך השנים 2002-2008. עליית ערך ריאלית נמצאה בכ-87% מהדירות. בממוצע, הסתכמה עליית הערך הריאלית¹⁸ בכ-202 אלף ₪, מעט גבוה מעליית הערך החציונית (165 אלף ₪). ברמת הדירה החציונית מדובר בעליית ערך ריאלית בשיעור של כ-28%.¹⁹
- שטח הדירה הממוצעת שנרכשה ע"י משפרי הדיור בשנת 2009 עמד על כ-97 מ"ר, גידול של כ-16% בהשוואה לשטח דירתם הקודמת. גם כאן ניכרים פערים בין הרמות הסוציו-אקונומיות: בעוד שהעשירון העליון עבר להתגורר בשטח דירה ממוצעת של לפחות 150 מ"ר, גידול של 22% בהשוואה לדירתם הקודמת, המעמד הנמוך מקרב משפרי הדיור עבר להתגורר בדירה בשטח ממוצע של כ-70 מ"ר, גידול של 11% בלבד בהשוואה לדירתם הקודמת.
- כ-63% ממשפרי הדיור נשארים להתגורר באותו הישוב, כאשר קיימת שונות גבוהה בין האזורים. כך למשל, רק 55% ממשפרי הדיור שהתגוררו באזור ירושלים נשארו לגור באותו הישוב. מנגד, שיעורים גבוהים נמצאו באזורי הפריפריה, במיוחד הדרומית: כ-77% ממשפרי הדיור באזור הדרום נשארו להתגורר באותו הישוב. שיעור גבוה זה מוסבר ברמות ההכנסה של תושבי האזור שמצמצמות את ההסתברות שיהיה ביכולתם לממן רכישת דירה באזורי הביקוש.
- בקרב משקי בית חרדים,²⁰ כצפוי, גבוה משמעותית מספר החודשים הנדרשים לרכישת דירה: ההכנסה החציונית (משכר בלבד) למשק בית חרדי שרכש דירה בשנת 2009 עמדה על 4.3 אלף ₪, ומשק בית זה רכש דירה בשווי של כ-600 אלף ₪. לפיכך נדרשים למשק בית זה כ-139 חודשי עבודה לרכישת הדירה. בהשוואה בין שנת 2009 לשנת 2007 נמצא כי אצל החרדים, בניגוד לכלל

¹⁸ בהתעלם מעלויות השבחה, אם היו כאלה.

¹⁹ שיעור שבח זה אינו מייצג בהכרח את כלל הדירות.

²⁰ בדיקה מדגמית בקרב רוכשי הדירות. מבוססת על זיהוי המעסיק: נלקחו עובדים המועסקים בשרותי דת, כלל זה עמותות חרדיות.

האוכלוסיה שרכשה דירה, רוכשי הדירות בשנת 2009 מתאפיינים בשכר גבוה יותר, הבולט במיוחד בקרב מי שרכשו דירה בירושלים.

- מאפיינים כלליים של רוכשי הדירות ב-2009: הגיל הממוצע עמד על 37, נמוך במעט (שנה) מאשר בשנת 2007. כ-73% מרוכשי הדירות בשנת 2009 היו מועסקים בכל אחת מהשנים 2005-2007. מנגד, כ-11% היו מועסקים רק שנה אחת. כמחצית מהרוכשים מועסקים בענפי התעשייה והשרותים העסקיים. בהשוואה בין רוכשי הדירות ב-2009 לרוכשים בשנת 2007 נמצא כי חלה ירידה של נקודת אחוז במשקל המועסקים מקרב המגזר הפיננסי, לעומת עליה של 50 נקודות בסיס במשקל עובדי המגזר הציבורי. במיוחד בולטת במגזר זה עליה ברכישות מקרב עובדי מערכת הביטחון, אשר משקלם בכלל הרוכשים עומד על כ-4%.
- בעלי הכנסה גבוהה במיוחד יוציאו בממוצע כ-210 אלף ₪ יותר על רכישת דירה, בהחזקת כל המשתנים האחרים כקבועים (העיר בה נרכשה הדירה, גודל הדירה וכו'). כמו-כן, עובדים המתאפיינים ביציבות תעסוקתית יוציאו כ-44 אלף ₪ יותר על רכישת דירה, בהשוואה למי שנוהגים להחליף בתכיפות גבוהה את מקום עבודתם.
- מחיר דירה של חברות שהנפיקו אג"ח בהיקפים גבוהים יהיה נמוך בממוצע בכ-67 אלף ₪ בהשוואה לדירות שנמכרו ע"י קבלנים אחרים, בהינתן כל המשתנים האחרים קבועים. מדובר ב"הנחה" של כ-6.5% ממחיר הדירה.

נספח

התפלגות ההכנסה למשק בית, מחירי הדירות וחודשי העבודה לרכישת דירה, 2009

התפלגות הכנסה חודשית (משכר) למשק בית בשנת 2009, של רוכשי דירות ב-2009 באלפי ₪					
אזור	ממוצע	חציון	75%	90%	
סה"כ ארצי	11.8	8.3	15.4	25.2	
מרכז	12.0	9.0	16.5	25.2	
ירושלים	10.6	7.6	14.3	23.9	
חיפה	11.5	8.1	15.0	24.0	
תל אביב	12.1	7.5	14.9	27.1	
חדרה	13.5	9.7	17.3	28.8	

מינהל הכנסות המדינה

16.3	9.9	6.0	7.7	טבריה
17.5	11.4	6.5	8.4	נצרת
32.6	20.1	10.6	15.2	נתניה
26.2	16.1	8.9	12.2	רחובות
19.5	12.3	7.2	9.5	באר-שבע
<p>מקור: שע"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה. הערה: ¹רוכשי דירה "יחידה" בלבד, שיש להם הכנסה משכר.</p>				

התפלגות מחיר דירה שנרכשה בשנת 2009 ¹				
באלפי ₪				
90%	75%	חציון	ממוצע	אזור
1,400	1,060	720	796.5	סה"כ ארצי
1,450	1,200	925	954.0	מרכז
1,600	1,179	900	978.6	ירושלים
1,003	735	500	560.2	חיפה
1,890	1,300	812	1,009.9	תל אביב
1,455	1,130	740	822.5	חדרה
585	400	265	292.1	טבריה
810	553	342	397.5	נצרת
1,760	1,366	1,017	1,093.0	נתניה

מינהל הכנסות המדינה

1,350	1,100	845	857.7	רחובות
850	640	445	488.7	באר-שבע
<p>מקור: שע"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה. הערה: ¹רוכשי דירה "יחידה" בלבד, שיש להם הכנסה משכר.</p>				

מספר חודשי עבודה הדרושים לרכישת דירה – שנת 2009 ¹				
90%	75%	חציון	ממוצע	אזור
55.6	68.6	86.6	67.7	סה"כ ארצי
57.6	72.7	102.7	79.5	מרכז
66.8	82.5	118.4	92.2	ירושלים
41.8	49.1	61.6	48.9	חיפה
69.8	87.4	108.9	83.2	תל אביב
50.4	65.1	76.4	61.0	חדרה
35.8	40.6	44.0	37.9	טבריה
46.2	48.5	52.2	47.4	נצרת
54.1	67.8	96.2	71.6	נתניה
51.6	68.2	94.9	70.3	רחובות

43.4	51.9	62.2	51.6	באר-שבע
מקור: שעי"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה. הערה: ¹ רוכשי דירה "יחידה" בלבד, שיש להם הכנסה משכר.				

רכיבי מדד חודשי העבודה לרכישת דירה: הגדרת המשתנים, מקורות הנתונים והתייחסות לפערים אפשריים בין מדד זה למדדים חלופיים.

כפי שצוין בחלק המתודולוגי של העבודה, בחישוב מספר חודשי העבודה הדרושים לרכישת דירה התבססנו על מחירי דירה "יחידה" שנרכשה ע"י משקי בית ישראלים ועל ההכנסה למשק בית של רוכשי הדירות. בעניין זה חשוב להדגיש כי הן התפתחות מחירי הדירות והן התפתחות ההכנסה למשק בית של רוכשי הדירות לא יהיו בהכרח דומות להתפתחות מדד מחירי הדירות בבעלות הדיירים ולהתפתחות השכר הממוצע במשק שמפרסם הלמ"ס, בהתאמה.

לגבי מחירי הדירות חשוב לציין שתי נקודות מרכזיות: ראשית, מדד מחירי הדירות בבעלות הדיירים שמפרסם הלמ"ס, מעבר לעובדה שהוא נגזר מבסיס נתונים חלקי של עסקאות הנדל"ן במשק,²¹ הוא מדד הדוני, משמע, מדד שאמור לנטרל שינויים באיכות הדירות. מובן, שמדד זה אינו רלבנטי למדידת שינוי במספר חודשי העבודה הנדרש לרכישת דירה, שכן ניתן לצפות שעם עליה ברמת החיים, עולה גם איכות הדירה הנרכשת. יודגש כי בחישוב מדד חודשי העבודה לרכישת דירה

²¹ לפירוט בעניין זה ראה מסמך "האם מחירי הדירות עלו ב-11% בשנת 2008", אשר התפרסם באתר האינטרנט של מינהל הכנסות המדינה, יוני 2009.

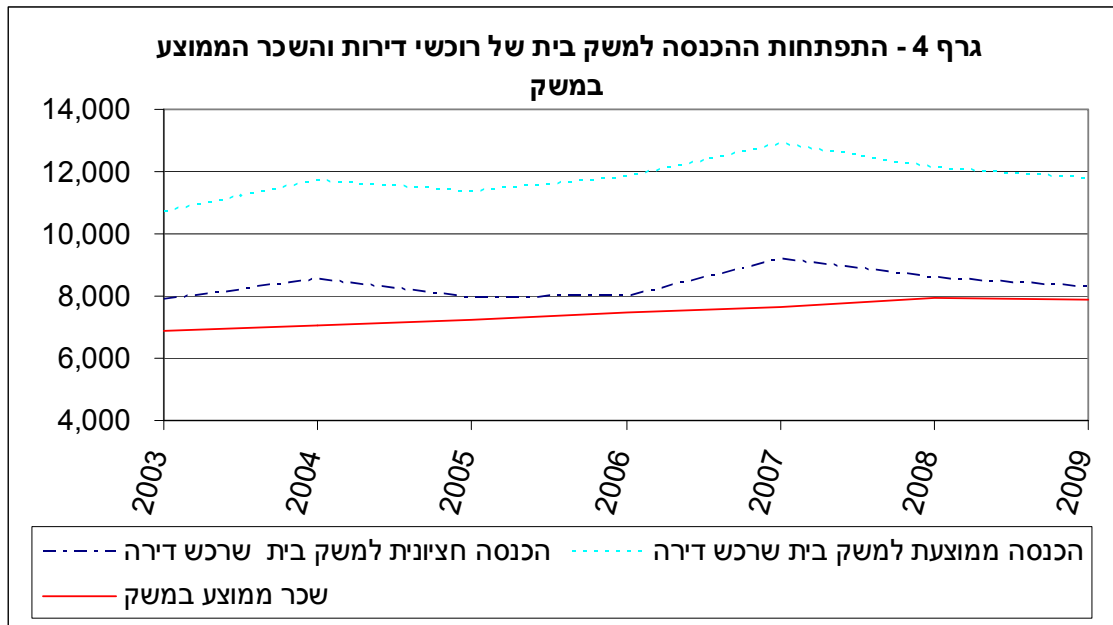
מקובל להתבסס על מחיר דירה חציונית שנרכשה, ולא על שינויים מנוכי איכות במחיר דירה ממוצעת. שכן, המדד אמור לשקף עד כמה העליה במחיר הדירה הנרכשת מתואמת עם רמת ההכנסה של רוכשי הדירות.

בנוסף, מאחר ובעבודה זו אנו בוחנים את השינוי בכח הקניה של רוכשי דירה "יחידה", חשוב לציין כי התפתחות מחירי הדירות האלו, שנרכשו שלא לצרכי השקעה, אינה תואמת את התפתחות המחירים הכללית של הדירות שנרכשו. זאת בשל העובדה שבין השנים 2003-2009 גדל משמעותית משקל הדירות שנרכשות לצורכי השקעה, ואלו מתאפיינות ברמות מחירים נמוכות יותר, המטות את השינוי הממוצע במחיר כלפי מטה.²²

אשר לרכיב השני בחישוב המדד, ההכנסה החציונית למשק בית של האוכלוסיה הרוכשת דירות. זו כאמור לא בהכרח זהה להתפתחות השכר הממוצע במשק, שכן קצב עליית ההכנסה אינו זהה ברמות הכנסה שונות, כפי שניתן לראות בגרף 4. כך למשל, גם כאשר מתייחסים להכנסה של רוכשי הדירות עצמם ומשווים בין עלית ההכנסה הממוצעת לעלית ההכנסה החציונית מתקבל כי שיעור העליה של ההכנסה הממוצעת כפול מזה של עליית ההכנסה החציונית.

כפי שניתן לראות בגרף 4, בעוד שהשכר הממוצע במשק עלה בשיעור נומינלי של 15.3% בין השנים 2003-2009, ההכנסה החציונית של רוכשי דירות בשנת 2009 היתה גבוהה בכ-5% בלבד מההכנסה של רוכשי הדירות ב-2003 (יש לשים לב לעובדה שגם עליית ההכנסה הממוצעת של רוכשי הדירות עלתה בקצב נמוך מעליית השכר הממוצע במשק).

²² כך למשל, בעוד שהמחיר החציוני של דירה שנרכשה להשקעה בשנת 2009 היה דומה, בערכים נומינליים, למחיר של דירה שנרכשה להשקעה בשנת 2003, הרי שבמחיר דירה יחידה חל גידול נומינלי של 36% במהלך התקופה.



משקל המשכנתאות בריבית משתנה ביחס למשכנתאות בריבית קבועה.

בין שנת 2007 למחצית הראשונה של 2009 חלה ירידה משמעותית בריבית במשק בכלל, ובריבית על משכנתאות (בעיקר במשכנתאות צמודות מדד או צמודות "פרייס"). ירידה זו הביאה לשינוי

משמעותי בתמהיל המשכנתאות. כך למשל, כפי שניתן לראות בגרף 5, במגזר הצמוד, עלה משקל המשכנתאות בריבית משתנה משיעור ממוצע של 38% בשנת 2007 לשיעור ממוצע של 64% במחצית הראשונה של 2009.

