

כנס "סוגיות בשוק הדיור"
פאנל: "שוק הדיור – נשיגות ומדיניות", 27 בדצמבר 2016

600 שניות על: אי-שוויון בנשיגות הדיור בישראל

רוני גולן
UCLA

סטיוארט גבריאלי
UCLA

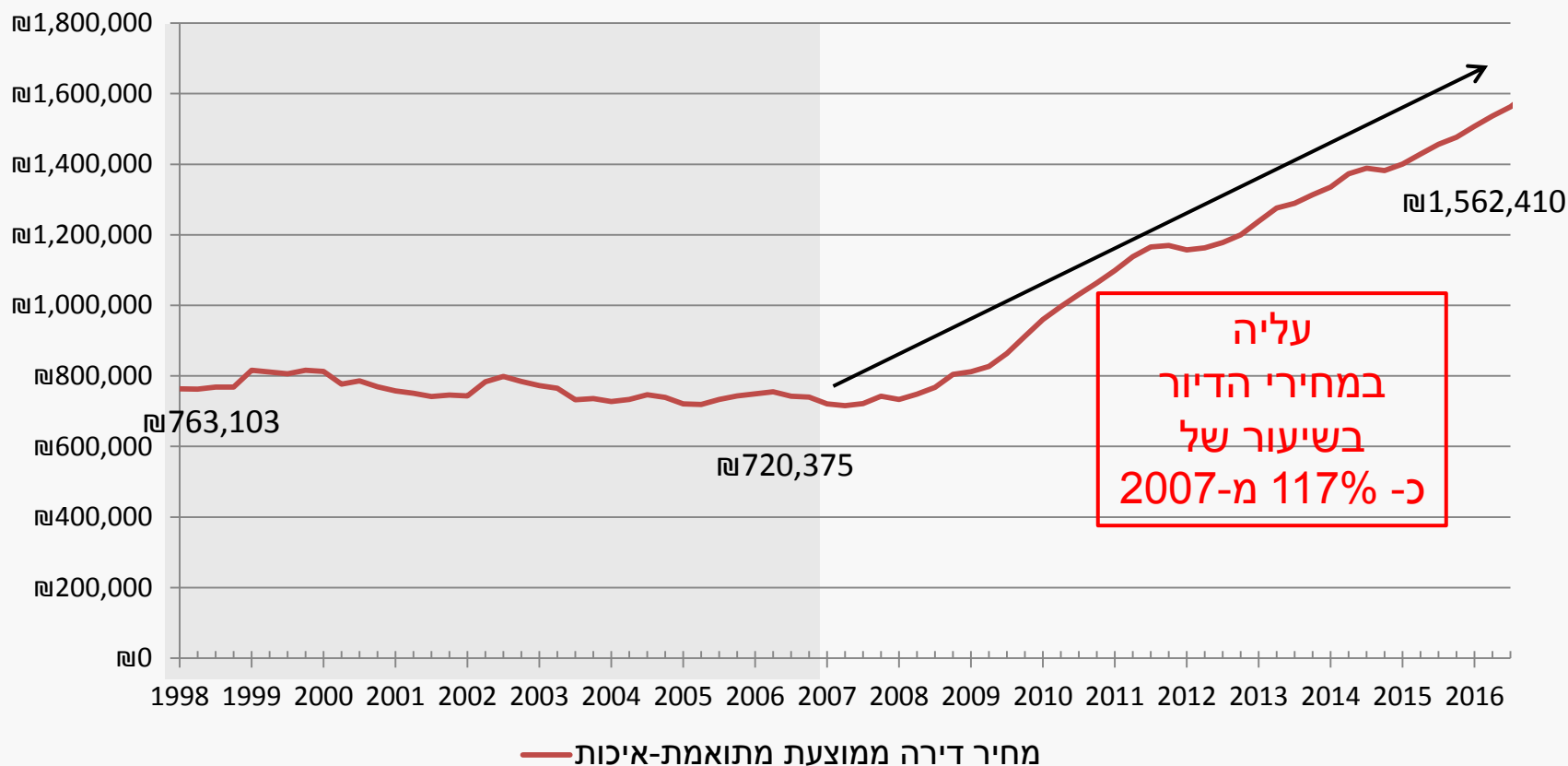
דני בן-שחר
אוניברסיטת תל אביב

מכון אלרוב לחקר הנדל"ן
הפקולטה לניהול ע"ש קולר
אוניברסיטת תל אביב



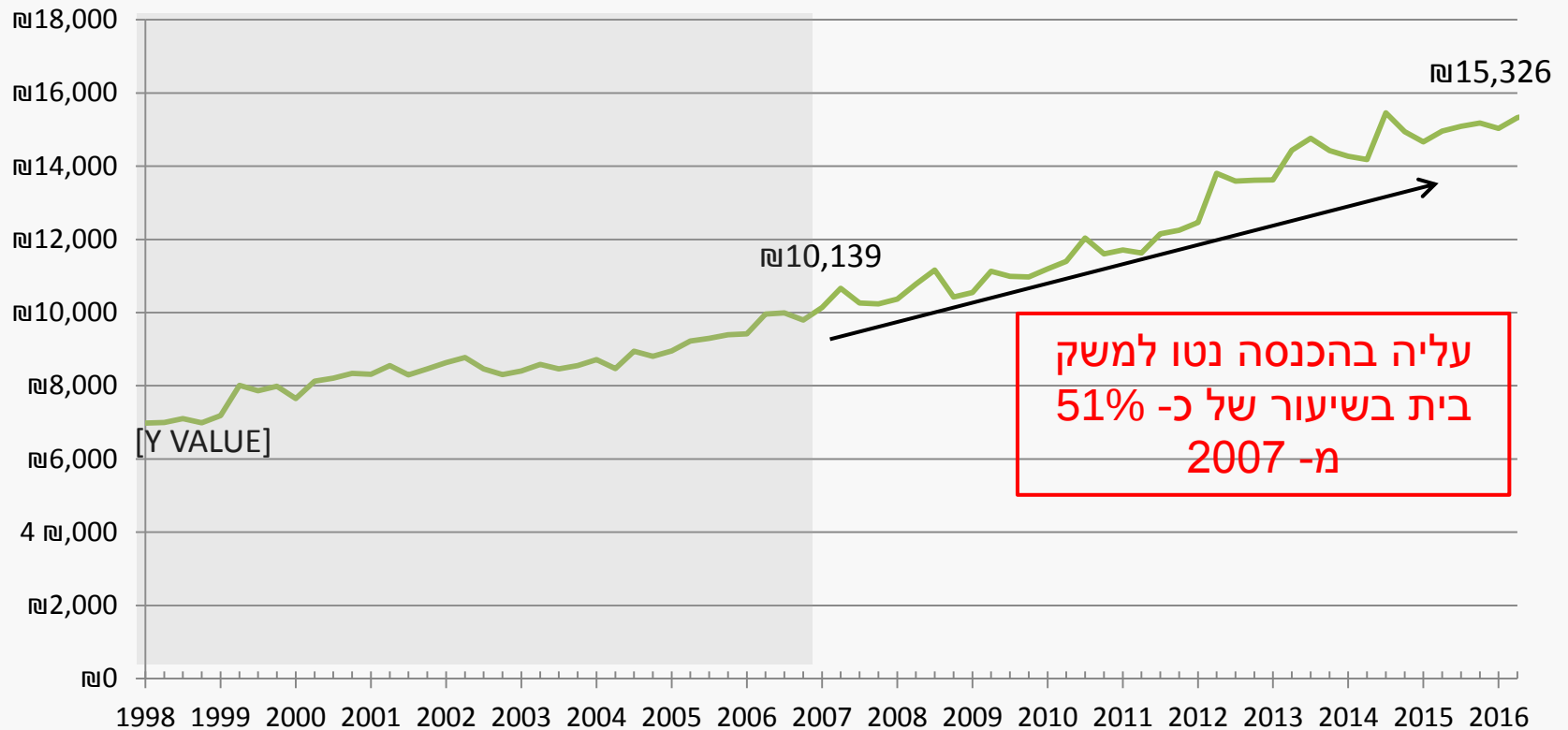
מחיר דירה ממוצעת (מתואמת-איכות), 1998-2016

מחיר דירה ממוצעת מתואמת-איכות



הכנסה נטו ממוצעת למשק בית, 1998-2016

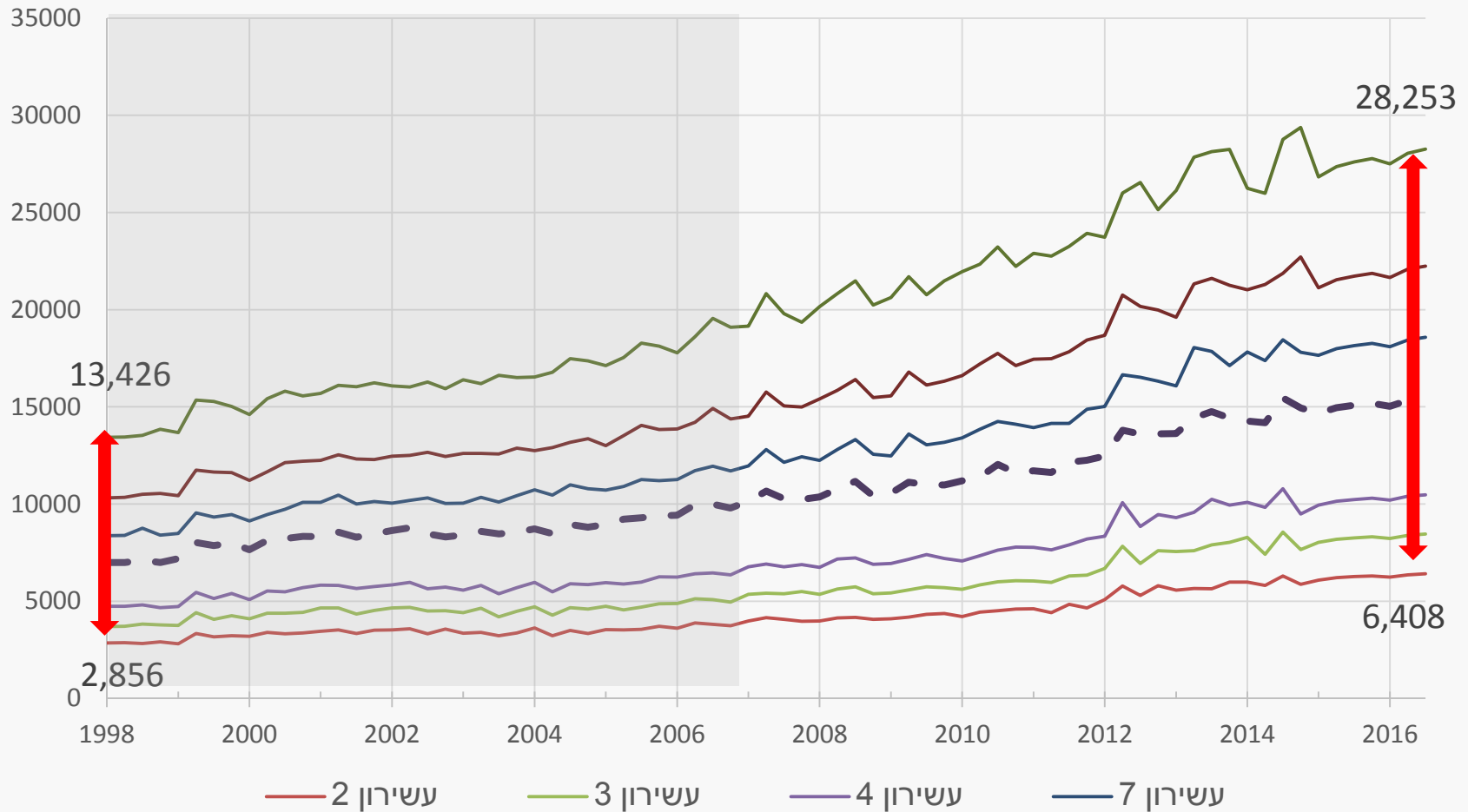
הכנסה נטו ממוצעת למשק בית



עליה בהכנסה נטו למשק
בית בשיעור של כ- 51%
מ- 2007

הכנסה נטו ממוצעת למשק בית

הכנסה נטו למשק בית לפי עשירונים, 1998-2016



מדידת נשיגות הדיור...



יחס מחיר-הכנסה

(מספר חודשי הכנסה הנדרשים לרכישת דירה)



דוגמא למדידת היחס מחיר-הכנסה

נניח כי,

מחיר הדירה של משק הבית = 1 מליון שקל
הכנסה חודשית נטו של משק הבית = 10,000 שקל

מכאן ש,

$$\text{יחס מחיר להכנסה} = \frac{1 \text{ מליון שקל}}{10,000 \text{ שקל}} = 100 \text{ חודשי הכנסה}$$



משרד
הבנייה

מספר המשכורות הנדרשות לרכישת דירה (1) (2)
(לפי מספר חדרים, בחלוקה לסה"כ, חדשות ויד שניה)

לוח 3.א
Table A.3

Number of Monthly Salaries Required for Purchasing an Apartment (1)(2)
(by Number of Rooms, Separated into Total, New and Second Hand Apartments)

דירות יד שנייה Second Hand Apartment מספר חדרים Number of Rooms			דירות חדשות New מספר חדרים Number of Rooms			סה"כ דירות Total מספר חדרים Number of Rooms			מספר משכורות נדרשות לקניית דירה ממוצעת Number of Monthly Salaries Required for Purchasing an Average Apartment	מחיר ממוצע לדירה בארץ ש"ח Average Cost (1,000 NIS)	שכר ממוצע במשרת שכיר, בשקלים Average Salary for an Employee Post (NIS)	תקופה Period
5	4	3	5	4	3	5	4	3				
145	97	67	160	123	0	151	104	0	103	832	8,075	2008
165	111	75	170	134	0	167	119	0	116	943	8,131	2009
180	122	81	186	147	0	183	130	0	128	1,081	8,414	2010
188	129	85	187	145	0	187	134	0	131	1,147	8,768	2011
189	129	89	180	142	0	184	133	0	132	1,180	8,971	2012
191	132	93	183	147	0	187	137	0	139	1,279	9,212	2013
193	134	93	193	154	0	193	141	0	144	1,347	9,373	2014
193	135	93	186	151	0	189	141	0	142	1,327	9,323	I 2014
193	135	93	196	163	0	194	143	0	144	1,347	9,375	II
193	133	94	193	158	0	193	142	0	143	1,356	9,468	III
193	134	94	196	149	0	195	140	0	146	1,360	9,321	IV
189	138	96	190	142	0	189	140	0	146	1,394	9,541	I 2015

מה הבעיה באופן מדידת נשיגות הדיור בשיטה
המקובלת של יחס מחיר-הכנסה?

אילו ממצאים "מתחבאים"
מאחורי "הערכים הממוצעים"?

הטיה במדידה המקובלת של נשיגות הדיור:

נניח משק בית מתגורר באשדוד וכולל 2 מבוגרים ו- 5 ילדים ← סך הכל: 7 נפשות.
נניח שאותו משק הבית:

- מתגורר בדירה בת 3 חדרים שמחירה הוא 950,000 שקל;
- ושהכנסתו החודשית נטו היא 10,000 שקל.

$$\text{יחס מחיר להכנסה} = \frac{950,000 \text{ שקל}}{10,000 \text{ שקל}} = 95 \text{ חודשי הכנסה}$$

אולם, למעשה, משק הבית צורך דיור בחסר ביחס למקובל במקום מגוריו ולמאפייניו הדמוגרפיים!

אם נאמוד למשק הבית צרכי דיור ממוצעת בהתאם למקום מגוריו ומאפייניו הדמוגרפיים, שהיא דירת 5 חדרים, שמחירה באזור מגוריו כ- 1.7 מיליון שקל:

$$\text{יחס מחיר להכנסה אפקטיבי} = \frac{1.7 \text{ מיליון שקל}}{10,000 \text{ שקל}} = 170 \text{ חודשי הכנסה}$$



דוגמא נוספת:

נניח משק בית מתגורר בתל אביב וכולל 2 מבוגרים בלבד ← סך הכל: 2 נפשות.
נניח שאותו משק בית:

- מתגורר בדירה בת 5 חדרים שמחירה הוא 4.1 מיליון שקל;
- ושהכנסתו החודשית נטו של משק הבית היא 25,000 שקל.

$$\text{יחס מחיר להכנסה} = \frac{4.1 \text{ מיליון שקל}}{25,000 \text{ שקל}} = 164 \text{ חודשי הכנסה}$$

אולם, הפעם, משק הבית צורך דיור ביתר ביחס למקובל במקום מגוריו ולמאפייניו
הדמוגרפיים!

אם נאמוד למשק הבית צריכת דיור ממוצעת בהתאם למקום מגוריו ומאפייניו
הדמוגרפיים, למשל דירת 2.5 חדרים, שמחירה באזור מגוריו כ- 2.0 מיליון שקל:

$$\text{יחס מחיר להכנסה אפקטיבי} = \frac{2.0 \text{ מיליון שקל}}{25,000 \text{ שקל}} = 80 \text{ חודשי הכנסה}$$



הפתרון

נחשב את יכולת רכישת הדיור **האפקטיבית**:

כלומר,

1. נתאים באופן סטטיסטי לכל משק בית נכס דיור ממוצע בהתאם לארבעה פרמטרים (להלן, נכס דיור **מתוקנן**):
 - מספר בוגרים;
 - מספר ילדים;
 - מיקום (ישוב);
 - שנה.
2. נאמוד באופן סטטיסטי את מחיר נכס הדיור **המתוקנן** של משק הבית.
3. נחשב את יכולת רכישת דיור **האפקטיבית** של משק הבית על ידי:

מחיר נכס דיור **מתוקנן של משק הבית**

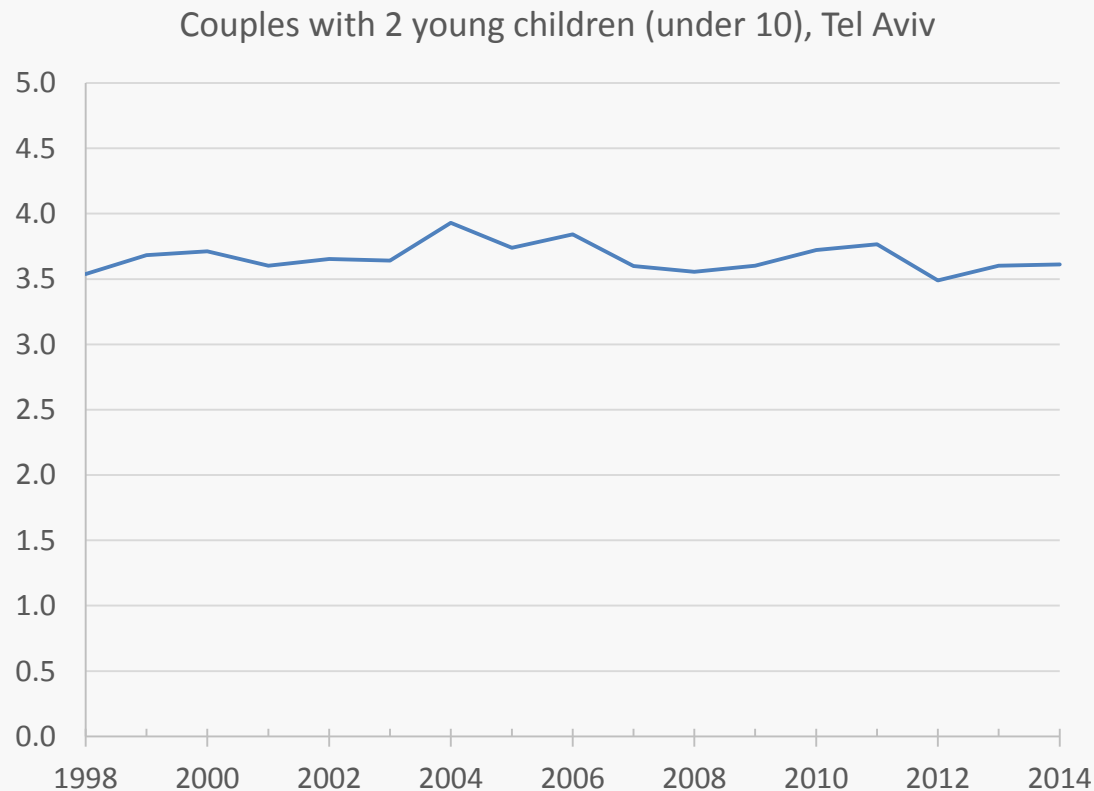
הכנסה נטו של משק הבית



יכולת רכישת דיור אפקטיבית

לדוגמא:

תל אביב, זוג + 2 ילדים (עד גיל 10) – צריכת דיור מתוקננת (מספר חדרים ממוצע),
1998-2014

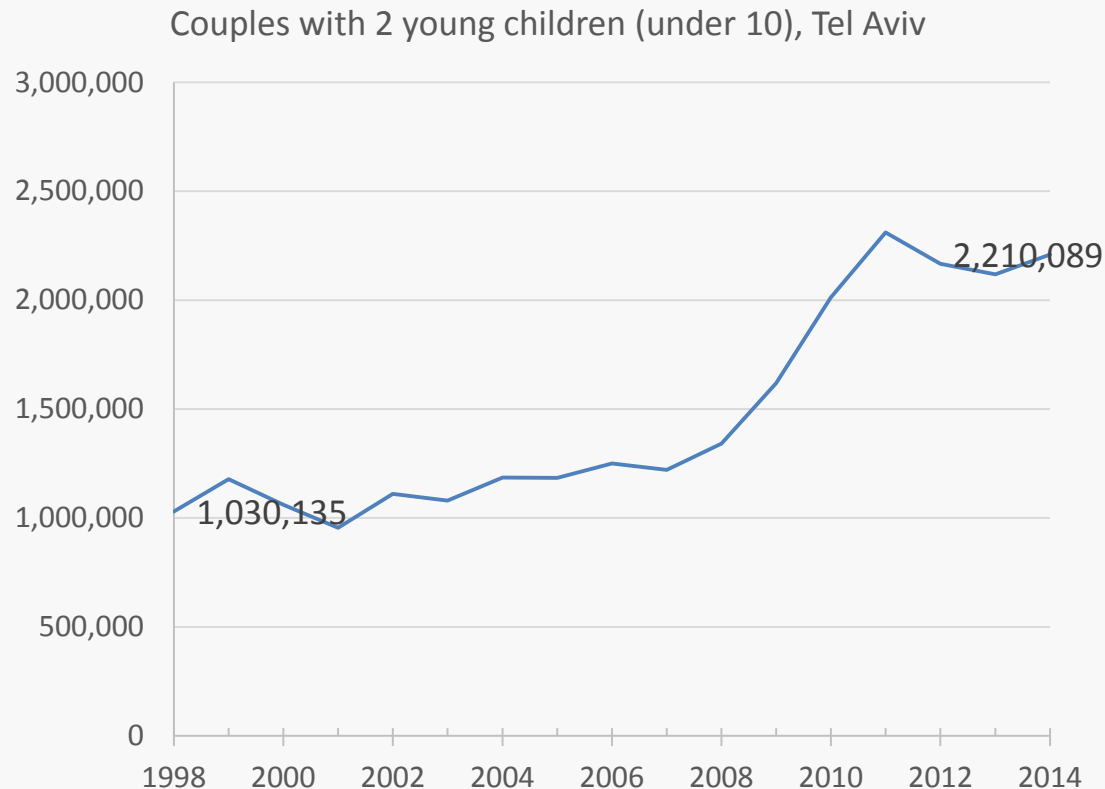




יכולת רכישת דיור אפקטיבית

המשך דוגמא:

תל אביב, זוג + 2 ילדים (עד גיל 10) – מחיר צריכת דיור מתוקננת (בשקלים),
1998-2014





יכולת רכישת דיור אפקטיבית

המשך דוגמא:

תל אביב, זוג + 2 ילדים (עד גיל 10) – יחס יכולת רכישת דיור אפקטיבי (חודשי הכנסה
נטו), 1998-2014





נחלק את משקי הבית בישראל ל- 2 קבוצות:

- קבוצה א': משקי בית שגודל דירתם בפועל **קטן** מהגודל המתוקנן של דירתם
- (כלומר, שצורכים **פחות** דיור בהשוואה לצריכת הדיור המקובלת למאפייניהם הדמוגרפיים במקום מגוריהם);

לעומת

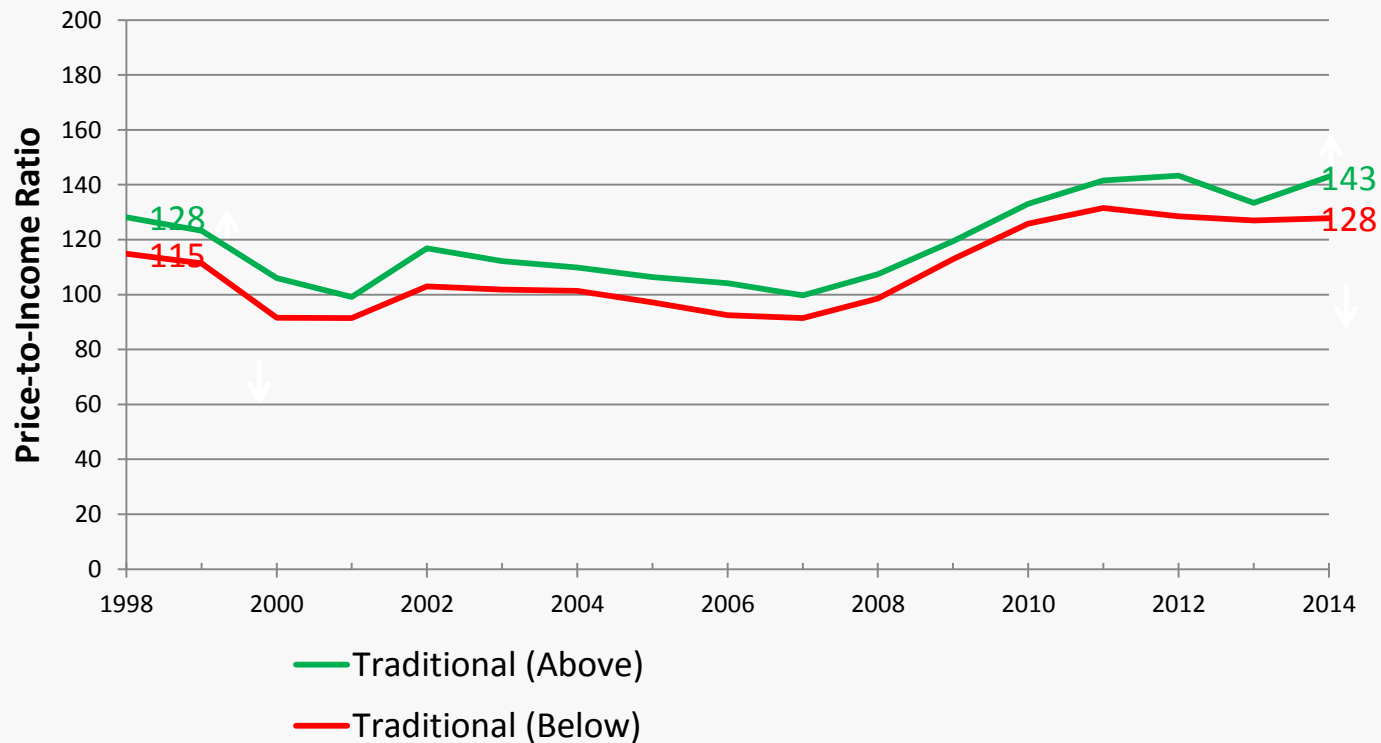
- קבוצה ב': משקי בית שגודל דירתם בפועל **גדול** מהגודל המתוקנן של דירתם
- (כלומר, שצורכים **יותר** דיור בהשוואה לצריכת הדיור המקובלת למאפייניהם הדמוגרפיים במקום מגוריהם).



אי-שוויון בדיר: ממצאים

יחס יכולת רכישת דיר בפועל

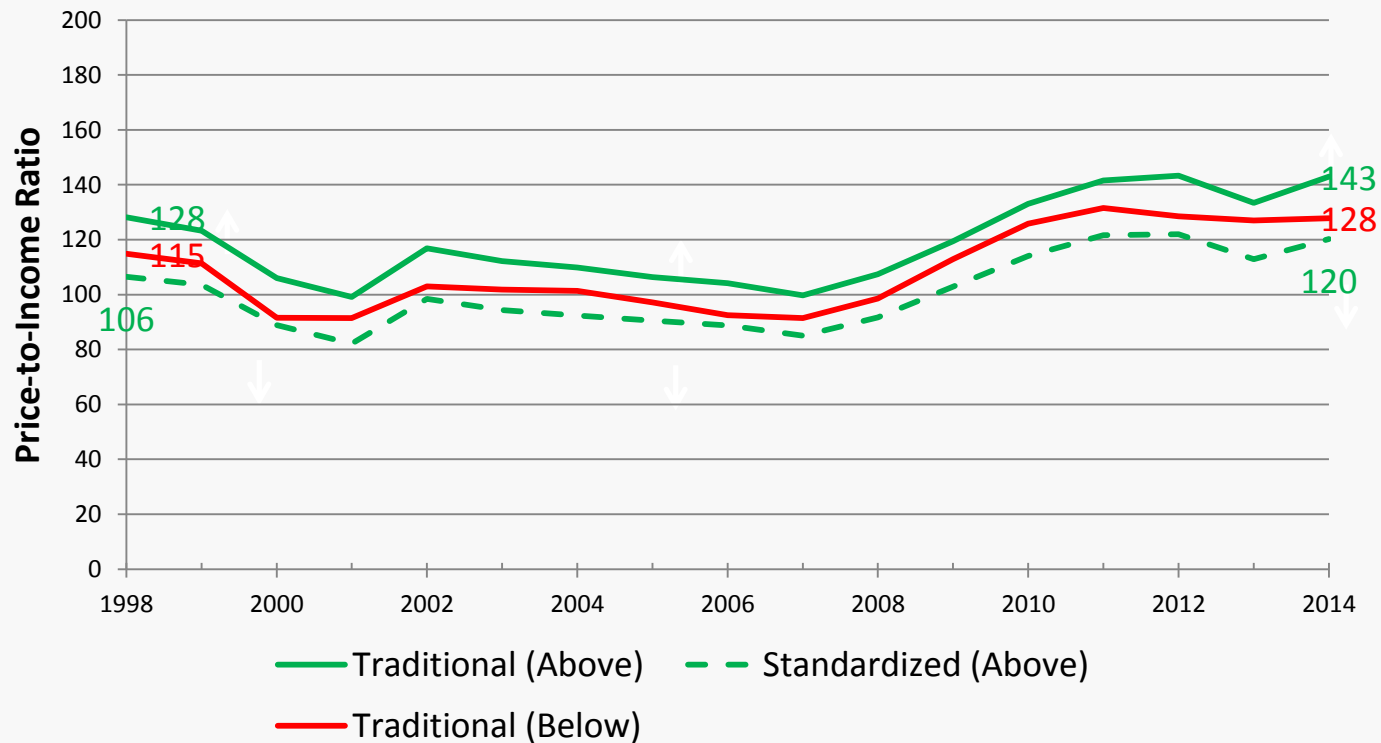
בחלוקה **לצריכת דיר בחסר** ו**צריכת דיר ביתר** (ממוצע ארצי), 1998-2014



אי-שוויון בדיור: ממצאים

יחס יכולת רכישת דיור בפועל מול אפקטיבי

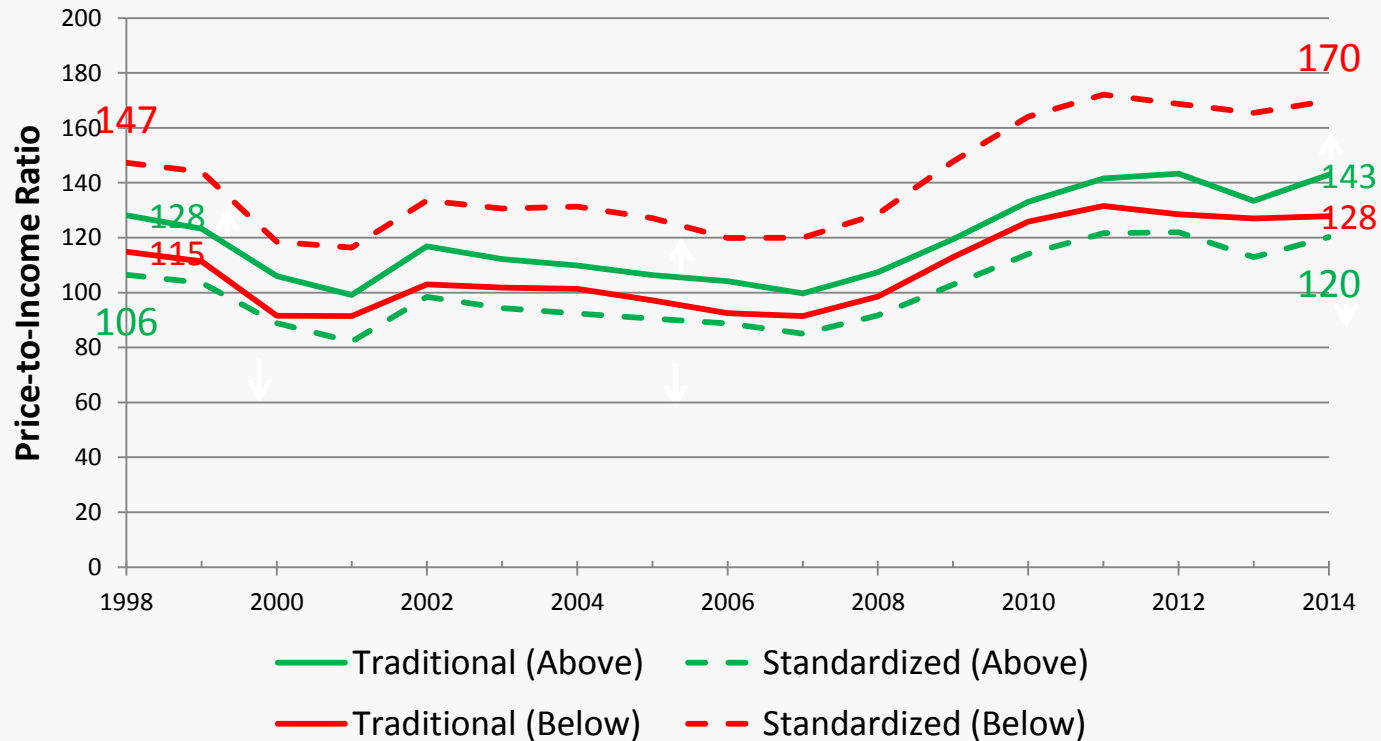
בחלוקה לצריכת דיור בחסר וצריכת דיור ביתר (ממוצע ארצי), 1998-2014



אי-שוויון בדיר: ממצאים

יחס יכולת רכישת דיור בפועל מול אפקטיבי

בחלוקה לצריכת דיור בחסר וצריכת דיור ביתר (ממוצע ארצי), 1998-2014

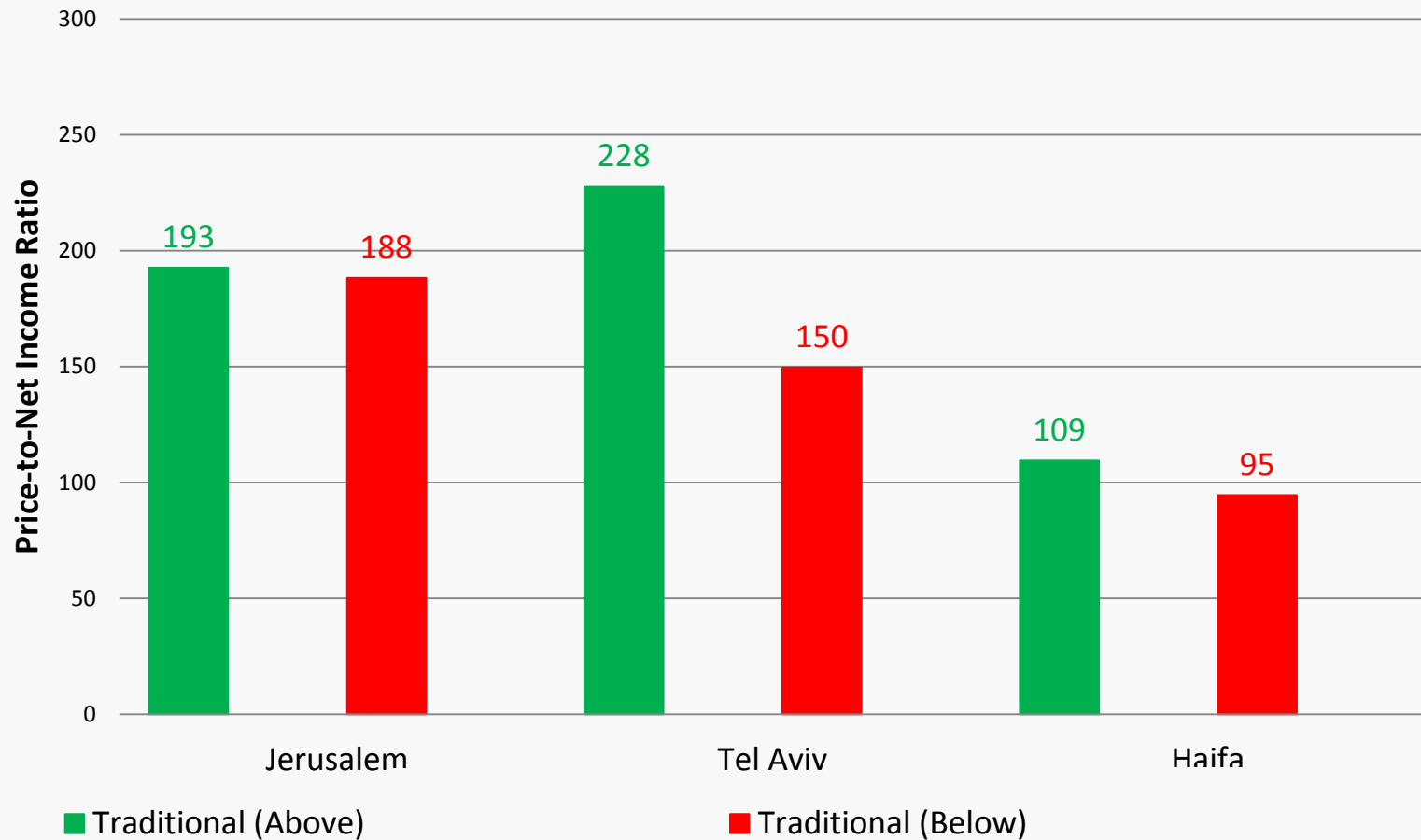




אי-שוויון בדיר: ממצאים

יחס יכולת רכישת דיר בפועל

בחלוקה **לצריכת דיר** **בחסר** **וצריכת דיר** **ביתר** (תל אביב, ירושלים וחיפה), 2014

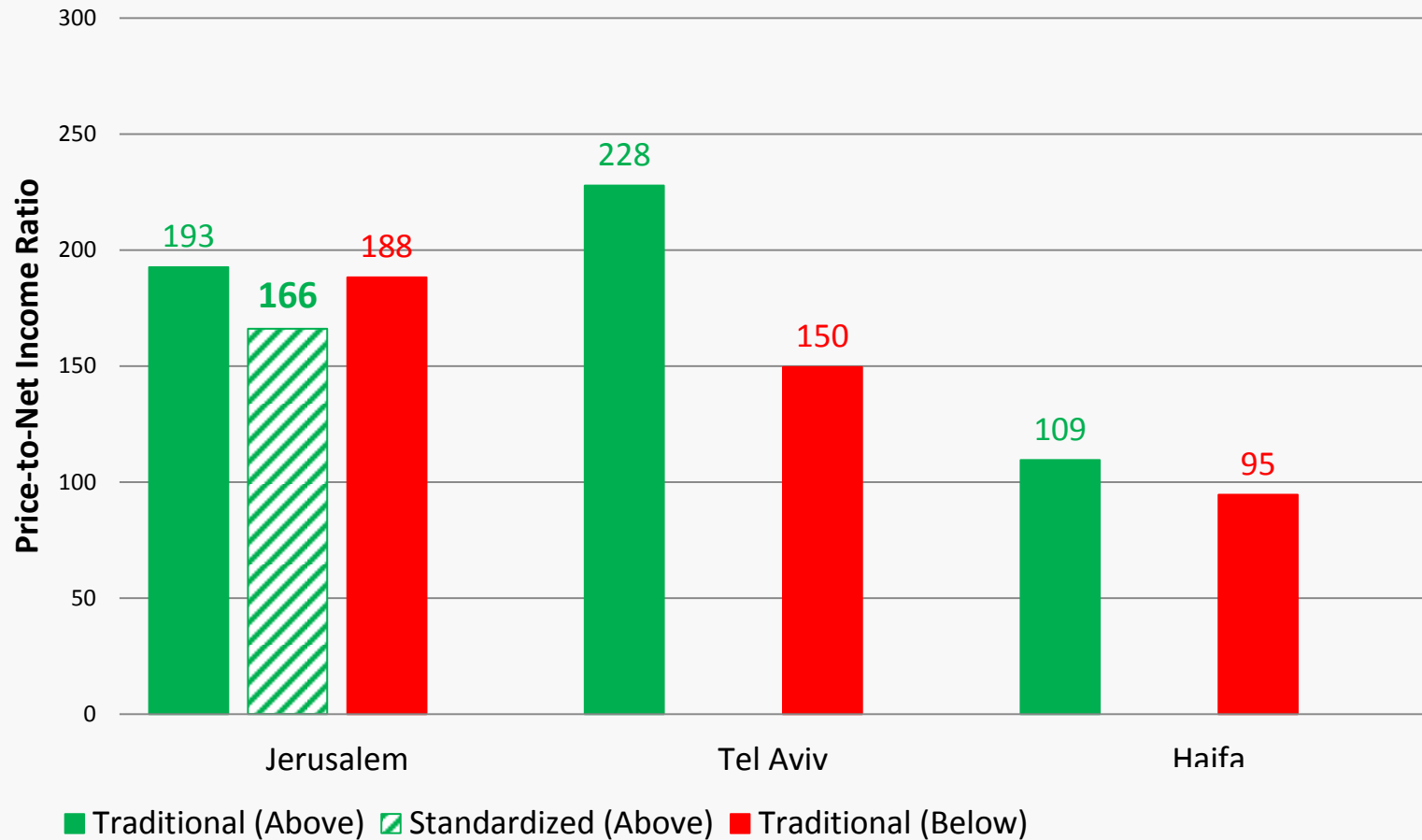




אי-שוויון בדיור: ממצאים

יחס יכולת רכישת דיור בפועל

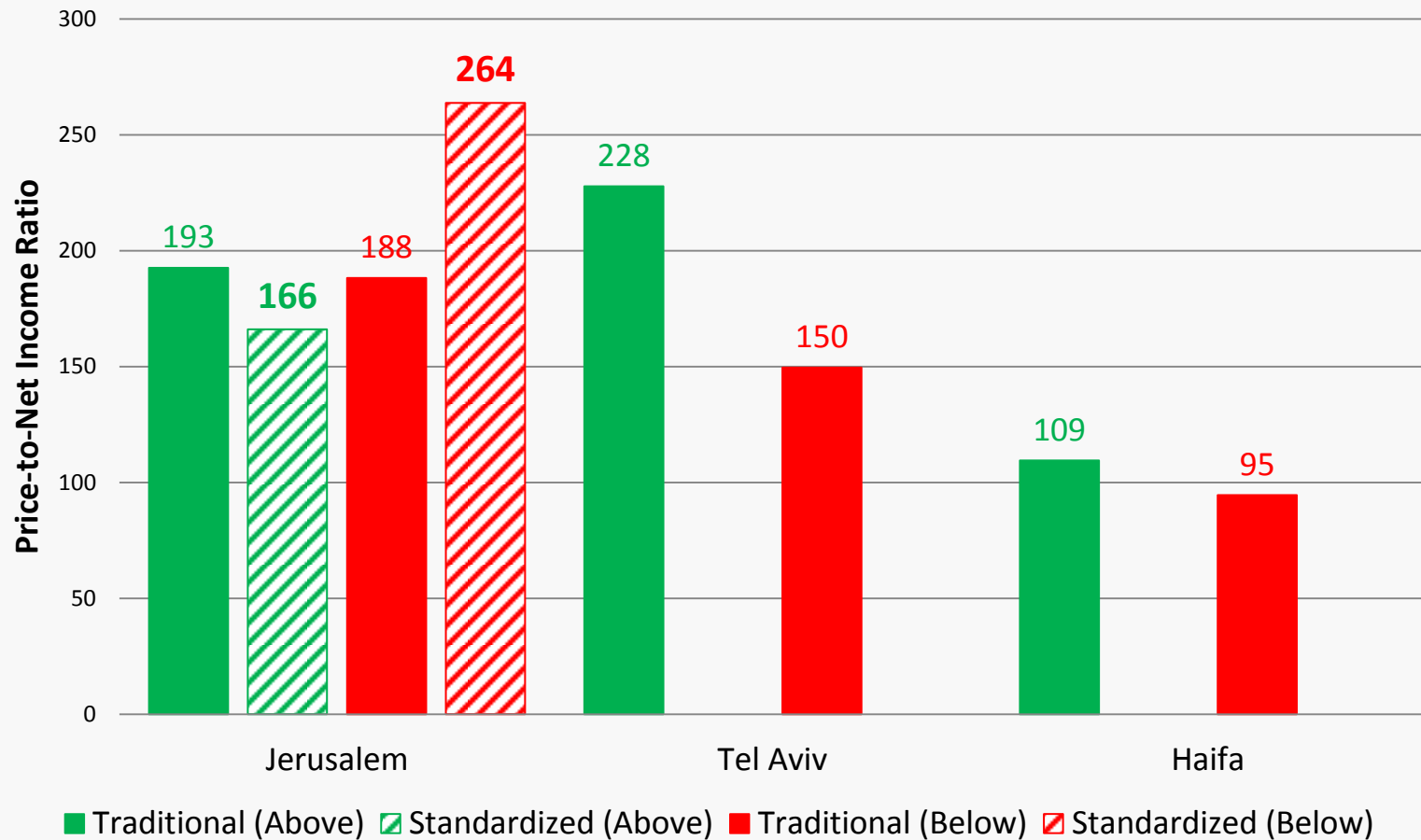
בחלוקה **לצריכת דיור** **בחסר** **וצריכת דיור** **ביתר** (תל אביב, ירושלים וחיפה), 2014



אי-שוויון בדיר: ממצאים

יחס יכולת רכישת דיר בפועל

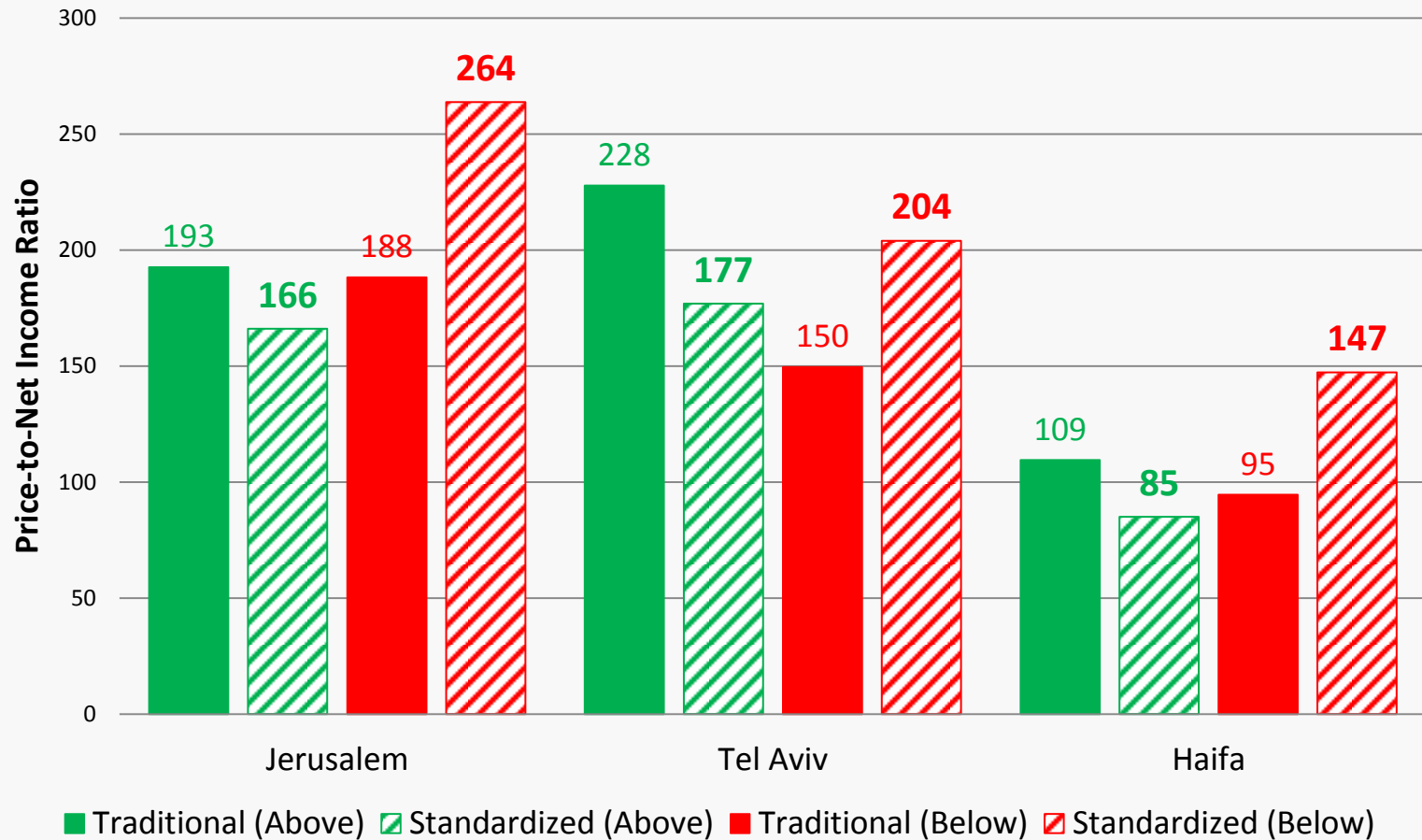
בחלוקה **לצריכת דיר** **בחסר** **וצריכת דיר** **ביתר** (תל אביב, ירושלים וחיפה), 2014



אי-שוויון בדיר: ממצאים

יחס יכולת רכישת דיר בפועל

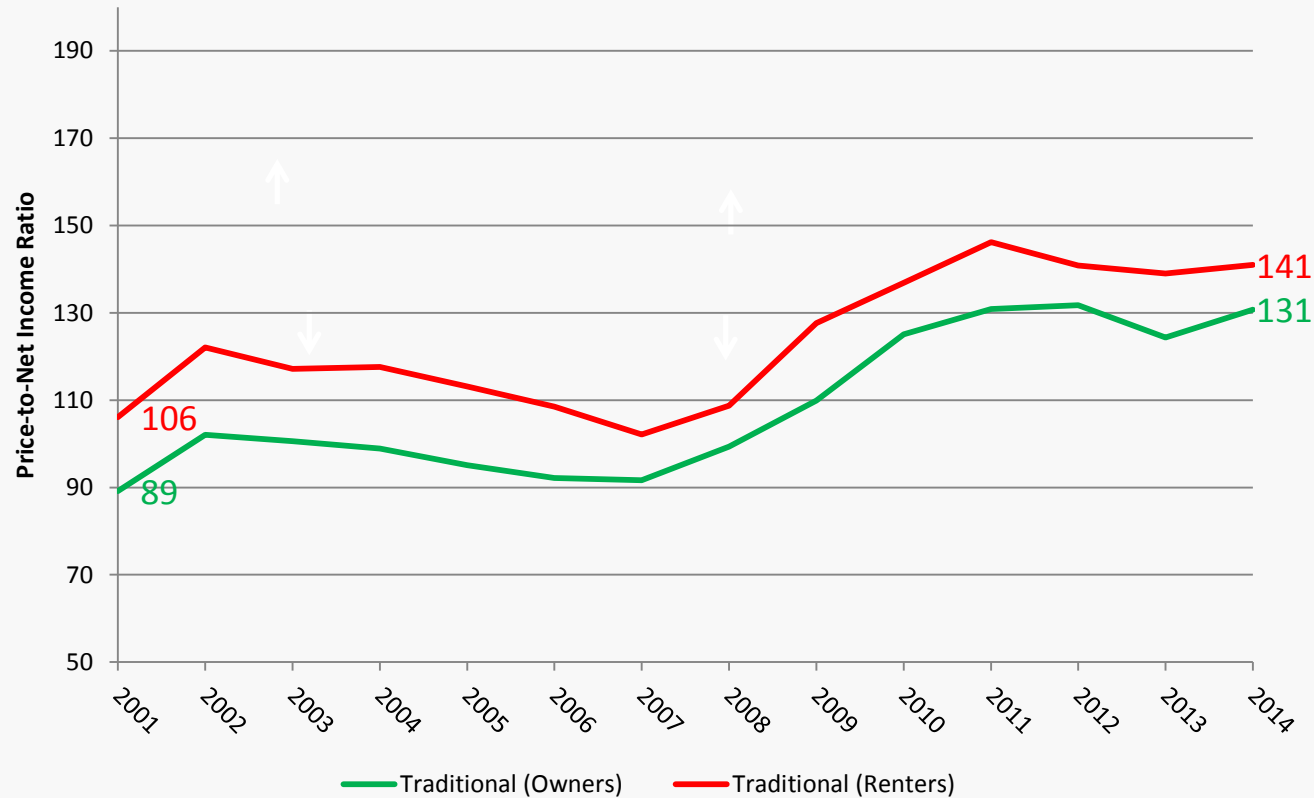
בחלוקה **לצריכת דיר** **בחסר** **וצריכת דיר** **ביתר** (תל אביב, ירושלים וחיפה), 2014





אי-שוויון בדיור: ממצאים

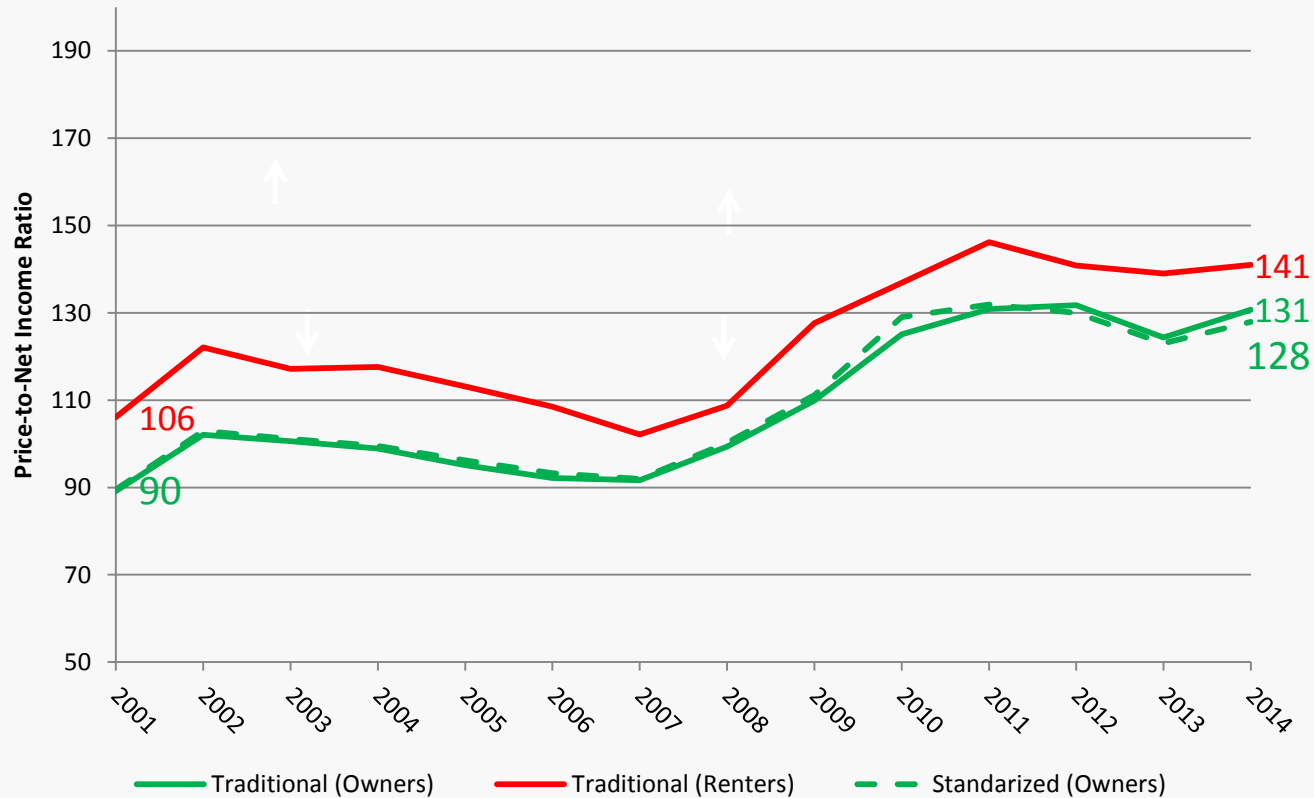
יחס יכולת רכישת דיור בפועל מול אפקטיבי
בחלוקה לשוכרים ובעלי דירות (ממוצע ארצי), 1998-2014





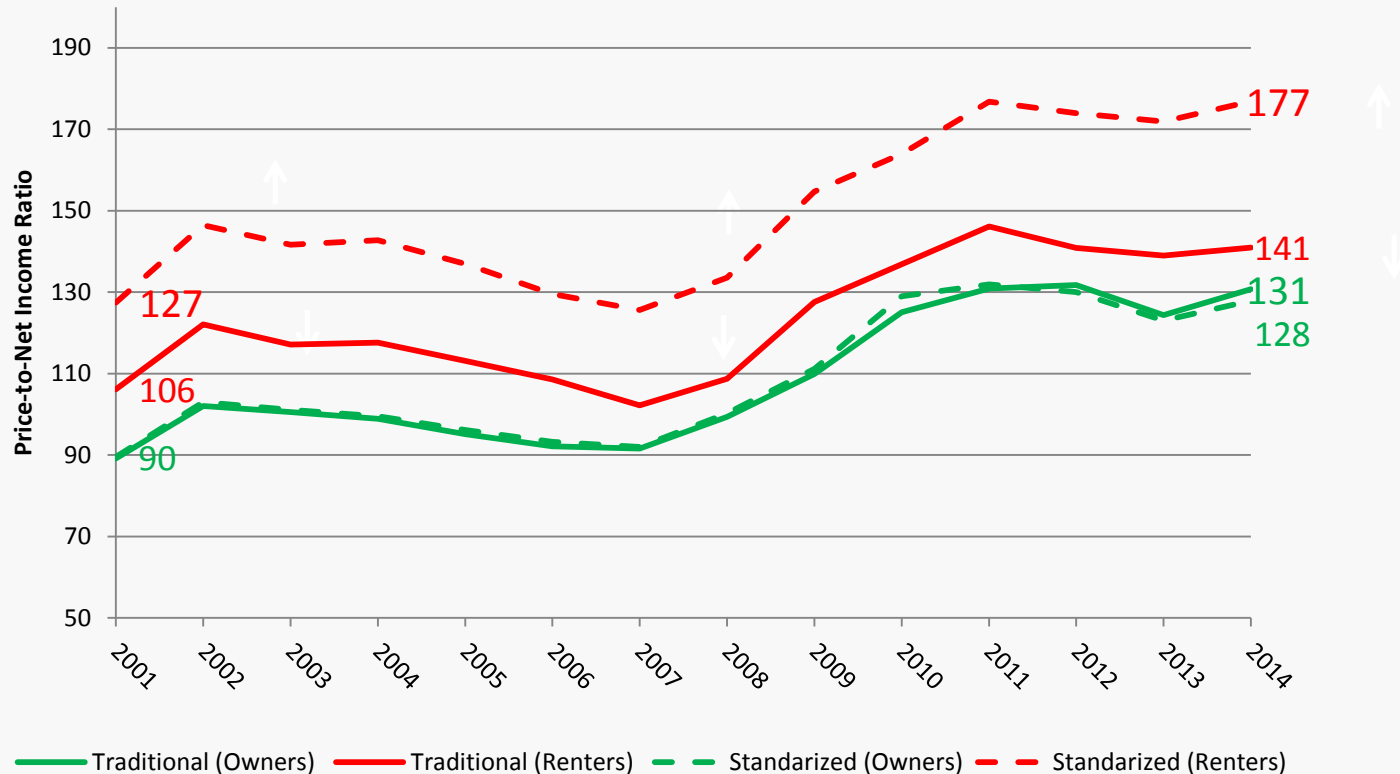
אי-שוויון בדיר: ממצאים

יחס יכולת רכישת דיור בפועל מול אפקטיבי
בחלוקה לשוכרים ובעלי דירות (ממוצע ארצי), 1998-2014



אי-שוויון בדירור: ממצאים

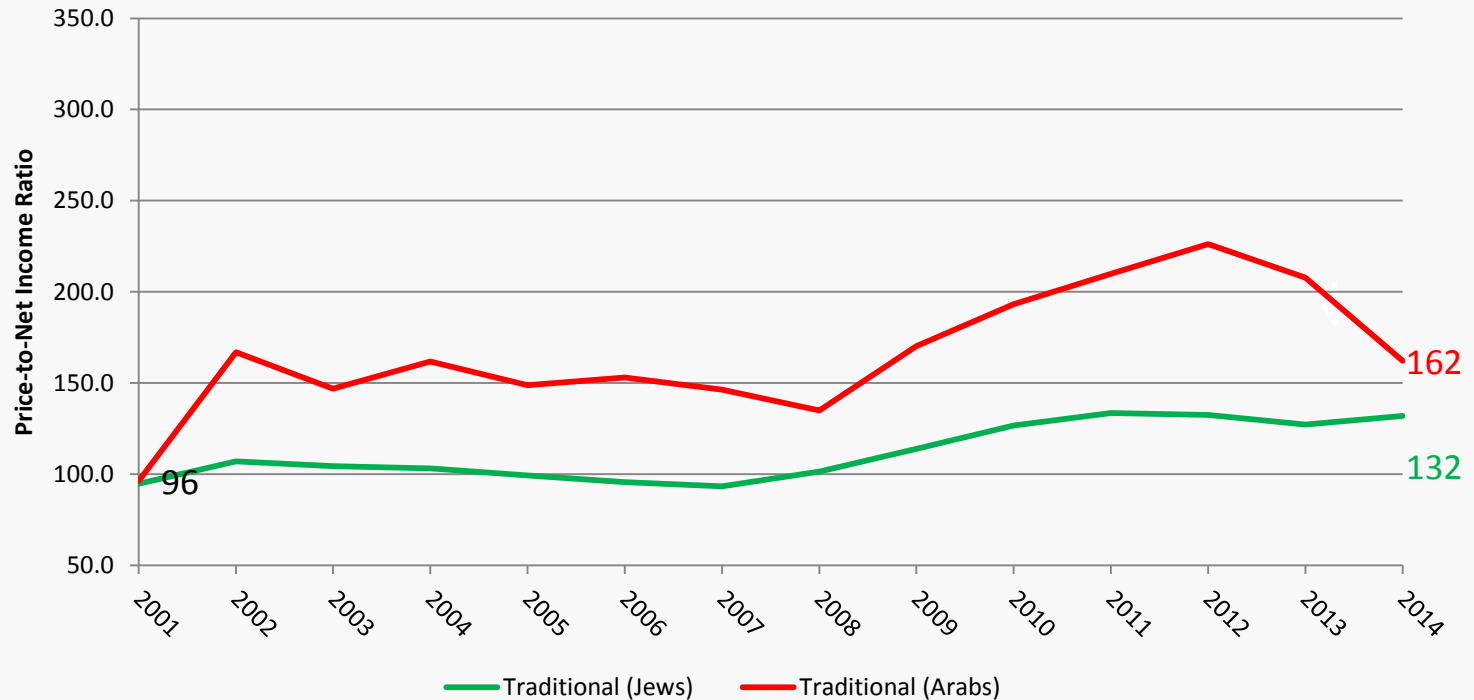
יחס יכולת רכישת דיור בפועל מול אפקטיבי
בחלוקה לשוכרים ובעלי דירות (ממוצע ארצי), 1998-2014





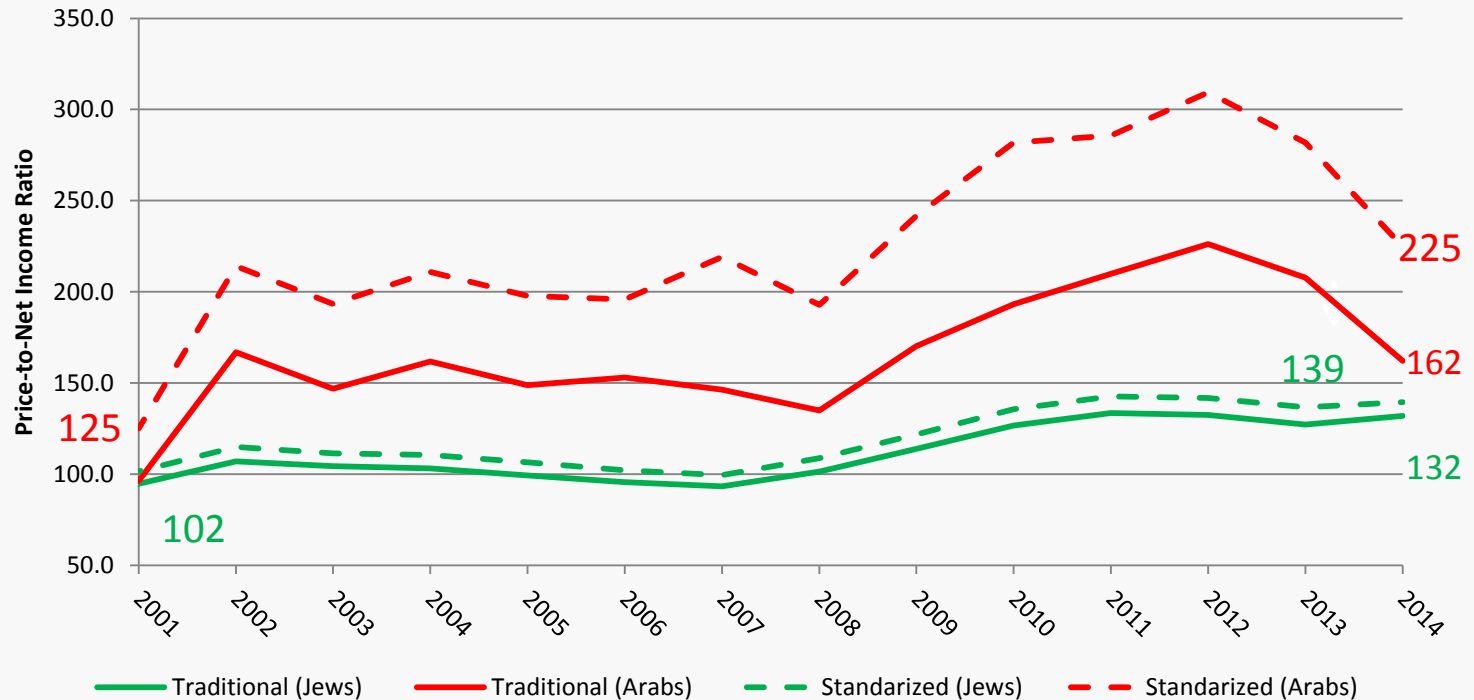
ערבים לעומת יהודים

יחס יכולת רכישת דיור בפועל מול אפקטיבי
בחלוקה לערבים ויהודים (ממוצע ארצי), 1998-2014



ערבים לעומת יהודים

יחס יכולת רכישת דיור בפועל מול אפקטיבי
בחלוקה לערבים ויהודים (ממוצע ארצי), 1998-2014





סיכום מהיר

- חישוב ממוצע נשיגות הדיור "מחביא" את הפערים בנשיגות הדיור בישראל.
- שיטת חישוב נשיגות הדיור מעריכה בחסר את אי השוויון הגדול והמתרחב בנשיגות הדיור בישראל
 - בין אלה שצורכים "מעט דיור" לבין אלה שצורכים "הרבה דיור",
 - בין שוכרים לבין בעלי דירות,
 - בין ערבים לבין יהודים.

תודה רבה

מכון אלרוב לחקר הנדל"ן
הפקולטה לניהול ע"ש קולר
אוניברסיטת תל אביב

