|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בנק ישראל**  דוברות והסברה כלכלית | C:\Users\u20m\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.Outlook\QG6DHDKN\60Y+bank_Color_CMYK_300DPI (2).jpg | ‏ירושלים, ג' בסיון התשע"ד  ‏‏1 ביוני 2014 |

הודעה לעיתונות:

מתוך סקירת ההתפתחויות הכלכליות בחודשים האחרונים (137) שתפורסם בקרוב:

**נשיגות[[1]](#footnote-1) הדיור (housing affordability): היחס בין מחירי הדירות ושכר הדירה להכנסות באזורי הארץ, 2004 עד 2012**

* היכולת לשכור דירה, יחסית להכנסה של משק הבית, לא פחתה ב-2012 בהשוואה ל-2004. שכר הדירה אמנם עלה מ-2008 והפחית את היכולת לשכור דירה, אך הפחתה זו קיזזה את השיפור שחל לפני כן.
* היכולת לרכוש דירה פחתה משמעותית בין 2004 ל-2012, בפרט באזורים ירושלים ותל אביב, ורק בחיפה היא עלתה.
* אזור תל אביב מתאפיין במחירים היקרים ביותר של דירות ושכירות, אולם באזור ירושלים הכי קשה לרכוש ולשכור דירה שכן הוא מתאפיין במחירים הגבוהים ביותר ביחס להכנסה של משק הבית. באזור ירושלים הנשיגות מגיעה אפוא לרמה הנמוכה ביותר. באזור חיפה לעומת זאת הנשיגות מגיעה לרמה הגבוהה ביותר אף שהוא אינו האזור הזול ביותר, מפני שהכנסותיהם של משקי הבית בו גבוהות יחסית למחירי הדירות.

ניתוח של היחס בין שכר הדירה להכנסה של משק הבית מלמד כי היכולת לשכור דירה (נשיגות השכירות) לא פחתה ב-2012 בהשוואה ל-2004, וההרעה שחלה בנשיגות בשנים 2012-2008 קיזזה את השיפור שנרשם עד לשנת 2008. נשיגות הרכישה לעומת זאת אכן פחתה בתקופה זו: בין 2004 ל-2012 עלו מחירי הדירות במונחים של שנות ההכנסה הנחוצות לרכישת דירה, ובאזורים השונים נדרשת תוספת של 1—3 שנות הכנסה של משק בית ממוצע כדי לרכוש דירה; אזור חיפה יוצא דופן, היות שבו נשיגות הרכישה השתפרה.

נשיגותה של השכירות עולה ככל שמצטמצם החלק שההוצאות על שכירות מהוות בהכנסה. בניתוח שערכנו השתמשנו בהכנסותיהם של כל הפרטים במשק הבית, מעבודה ושלא מעבודה (לרבות הכנסות מפנסיה ומתמיכות והעברות והכנסות פיננסיות). ניתוח זה עדיף על השוואת עלות הדיור לשכר למשרת שכיר. האחרון אמנם מתפרסם בתדירות חודשית, אך לנתון זה כמה חסרונות: הוא נתון ברוטו, ולא נטו; הוא משקף הכנסה מעבודה בלבד; והוא אינו מבטא את ההכנסה של משק הבית בכללותו, אף על פי שאת הדיור צורך משק הבית.

איור 1 מציג את חשיבות השימוש בהגדרה המתאימה. האיור מראה כי, במונחי ההוצאות על שכר דירה ביחס לשכר ברוטו **למשרת שכיר**, הנשיגות הורעה בין 2004 ל-2012, היות שהיחס עלה מ-0.32 ל-0.37 – כלומר ב-2004 נגסו ההוצאות על שכר דירה 32% מהשכר, וב-2012 הן נגסו 37% ממנו. לעומת זאת, שימוש בהכנסה ברוטו של **משק הבית** מראה תמונה הרבה יותר טובה, אף כי המגמות בה דומות: היחס עלה רק במעט, מ-0.19 בשנת 2004 ל-0.2 בשנת 2012. תמונה זו מתחדדת כאשר בוחנים את המגמה על פי המדד הרלוונטי ביותר – ההכנסה נטו של משק הבית: היחס ב-2012 (0.24) אינו שונה מהיחס ב-2004. האיור מצביע על כך שנשיגות השכירות אמנם פחתה משנת 2009, אך הפחתה זו קיזזה את השיפור שחל לפני כן. הנתונים מראים כי היציבות בנשיגות לא נבעה מהגדלת הצפיפות, הואיל והצפיפות במשק הבית (מספר הנפשות בדירה) לא השתנתה במרוצת התקופה.

יציבותה של נשיגות השכירות פירושה ששכר הדירה עלה במקביל להכנסה של משק הבית, ולכן חלקן של ההוצאות על שכר דירה בהכנסה לא השתנה ב-2012 יחסית ל-2004. בחינת הגידול בהכנסות מראה שהוא נבע מהעלייה הכללית של השכר במשק, מהירידה במיסוי על הכנסות מעבודה, ומהגידול בשיעור ההשתתפות ובשעות העבודה של משקי הבית. עם זאת, אלו גדלו בעיקר בשנים 2004—2008 בשעה ששכר הדירה כמעט לא השתנה בתקופה זו, ולכן בתקופה זו חל שיפור בנשיגות. לעומת זאת, משנת 2009 עלה שכר הדירה במידה רבה בשעה שמשתני ההכנסה עלו לאט; לכן בתקופה זו חלה הרעה בנשיגות, והיא קיזזה את השיפור שנרשם לפני כן.

הניתוח בחן גם את רמת הנשיגות של השכירות ואת השינויים בה בשישה אזורים בארץ, וזאת באמצעות מדדים שונים הן לשכר הדירה והן להכנסה (איור 2 מציג אחד מהם). מכל המדדים עולה כי ב-2012 לא חלה הרעה גורפת בנשיגות השכירות יחסית ל-2004. לעומת זאת, היחס בין מחירי הדירות להכנסות עלה בכל האזורים, וכדי לרכוש דירה נדרשת תוספת של כ-3 שנות הכנסה באזור ירושלים ובאזור תל אביב, ותוספת של כשנה ביתר אזורי הארץ (איור 3). חיפה יוצאת דופן, משום שבה ירדה העלות של רכישת דירה ושל שכירת דירה ביחס להכנסה, והיא מגיעה ליחס הנמוך ביותר. זאת אף על פי שחיפה אינה האזור הזול ביותר, ומשום שההכנסות של משקי הבית המתגוררים בה גבוהות ביחס למחירי הדירות והשכירות. לעומת זאת, ירושלים מתאפיינת ביחס הגבוה ביותר בין עלות השכירות והרכישה להכנסה, אף על פי שהיא אינה האזור היקר ביותר. איורים 2 ו-3 מראים גם כי היחס בין שכר הדירה להכנסה באזור המרכז דומה ליחס שבאזורי הצפון והדרום, אך היחס בין מחירי הדירות להכנסה באזור זה גבוה מאשר בפריפריה.

1. affordability, המידה שבה דבר מצוי בהישג יד, המידה שבה אדם יכול להרשות לעצמו משהו. תרגמנו ל"נשׂיגוּת" לאחר התייעצות עם האקדמיה ללשון העברית. [↑](#footnote-ref-1)