

נשיגות הדיור : מבט נוסף

כנס "סוגיות בשוק הדיור"

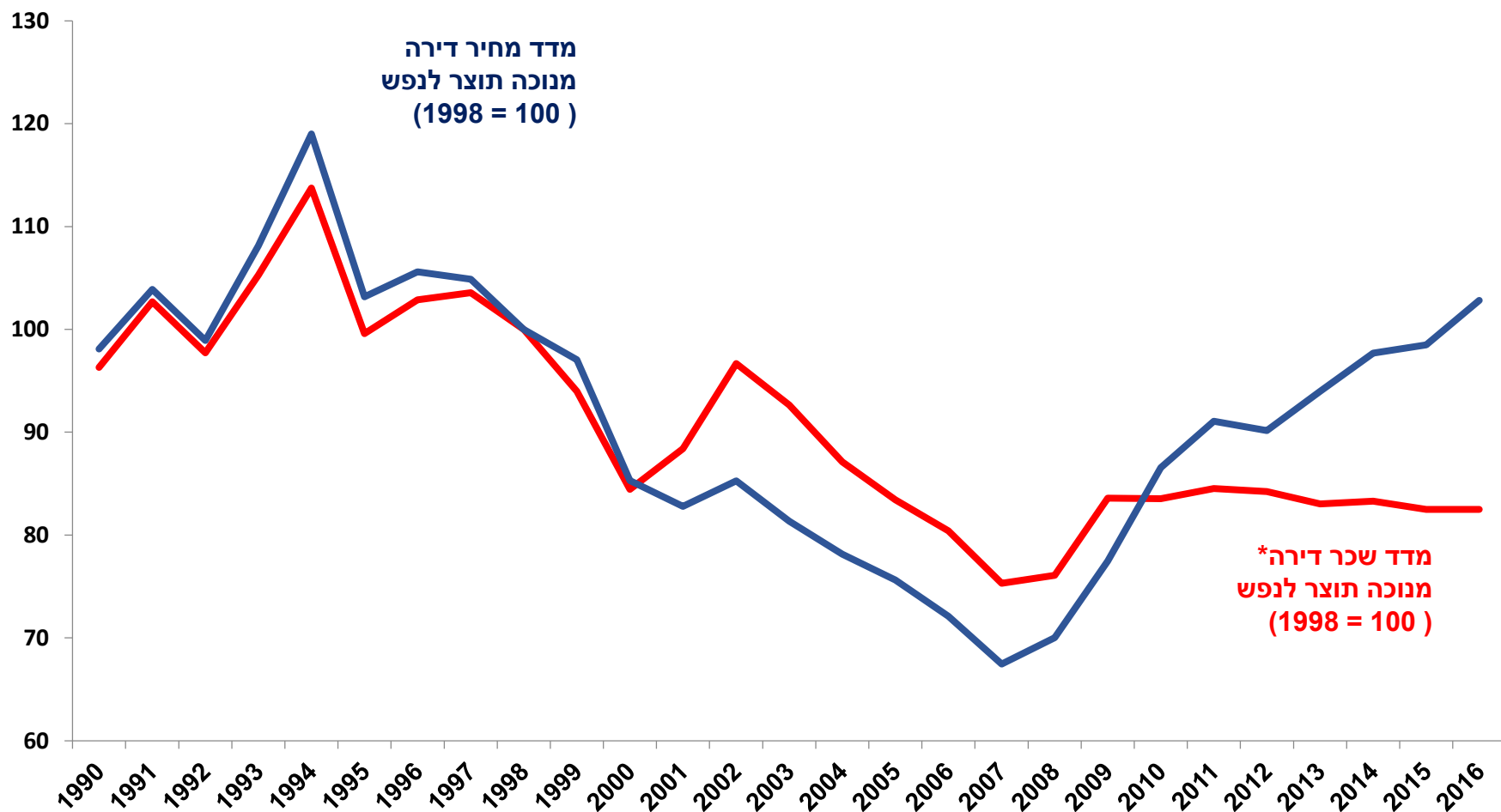
פרופ' נתן זוסמן

מנהל חטיבת המחקר, בנק ישראל

דצמבר 2016



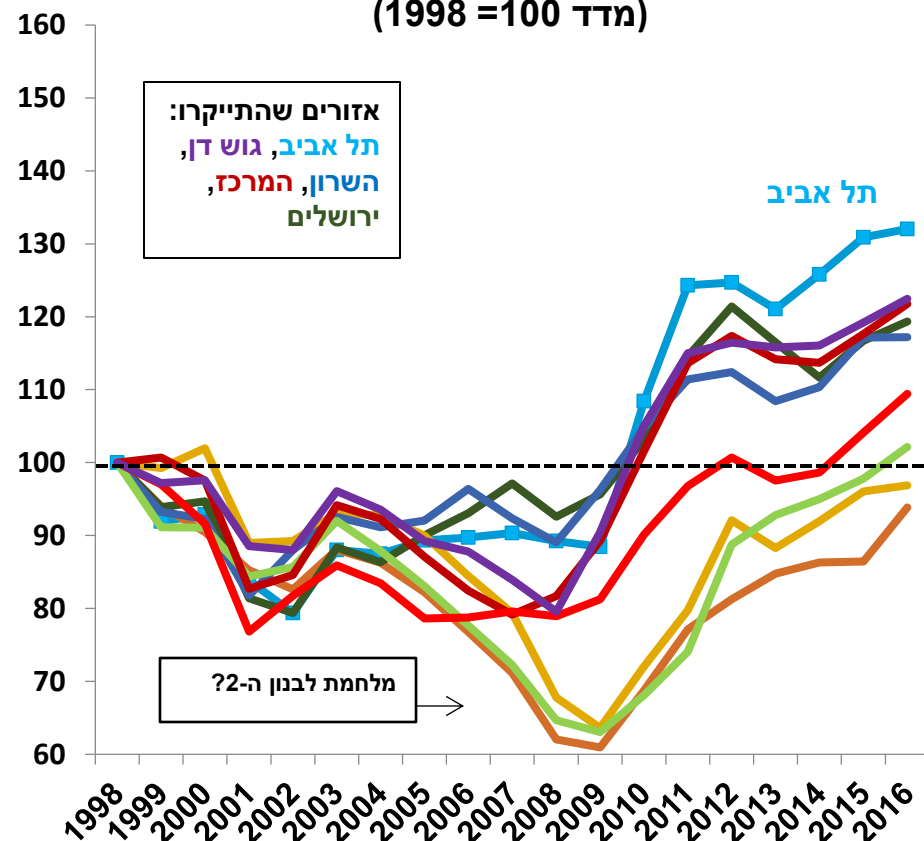
במונחי תוצר לנפש נשיגות רכישת דירה כיום דומה לזו שבראשית שנות ה-90, נשיגות שכר הדירה השתפרה



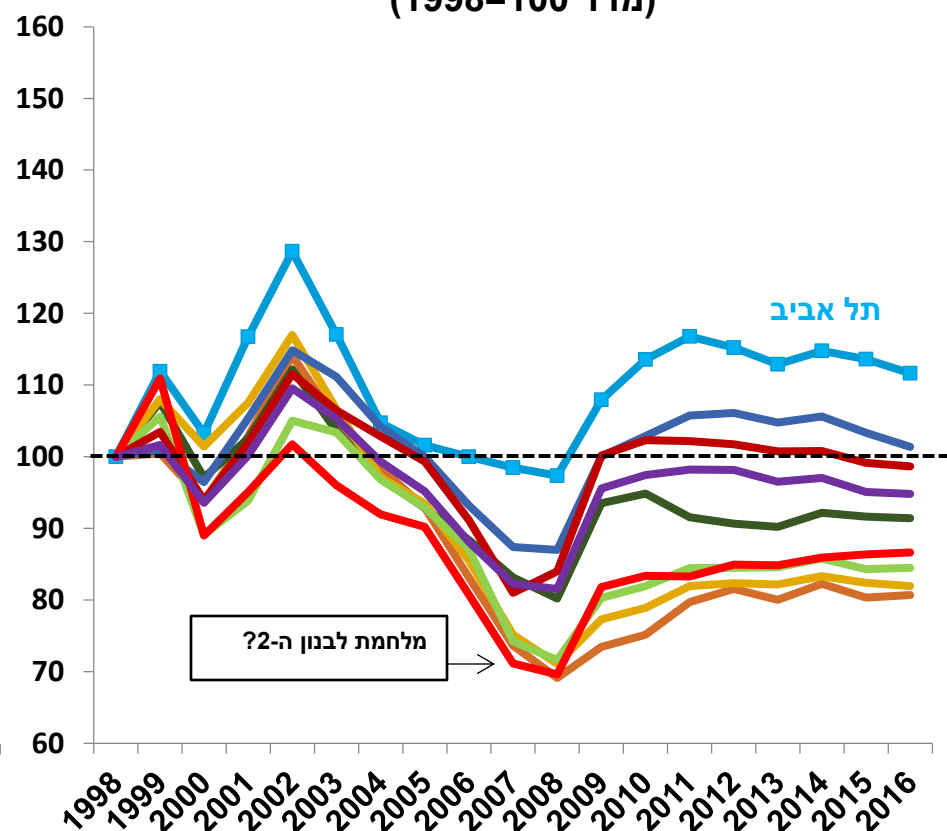
*מדד דיוור בבעלות שבמדד המחירים לצרכן

מחירי הדירות עלו הרבה יותר משכר הדירה; תל אביב מובילה בהתייקרות שניהם, והשונות האזורית גדולה

מחירי דירות 3.5-4 חדרים מנוכים בתוצר לנפש
(מדד 1998=100)



שכר דירה 3.5-4 חדרים מנוכה בתוצר לנפש
(מדד 1998=100)

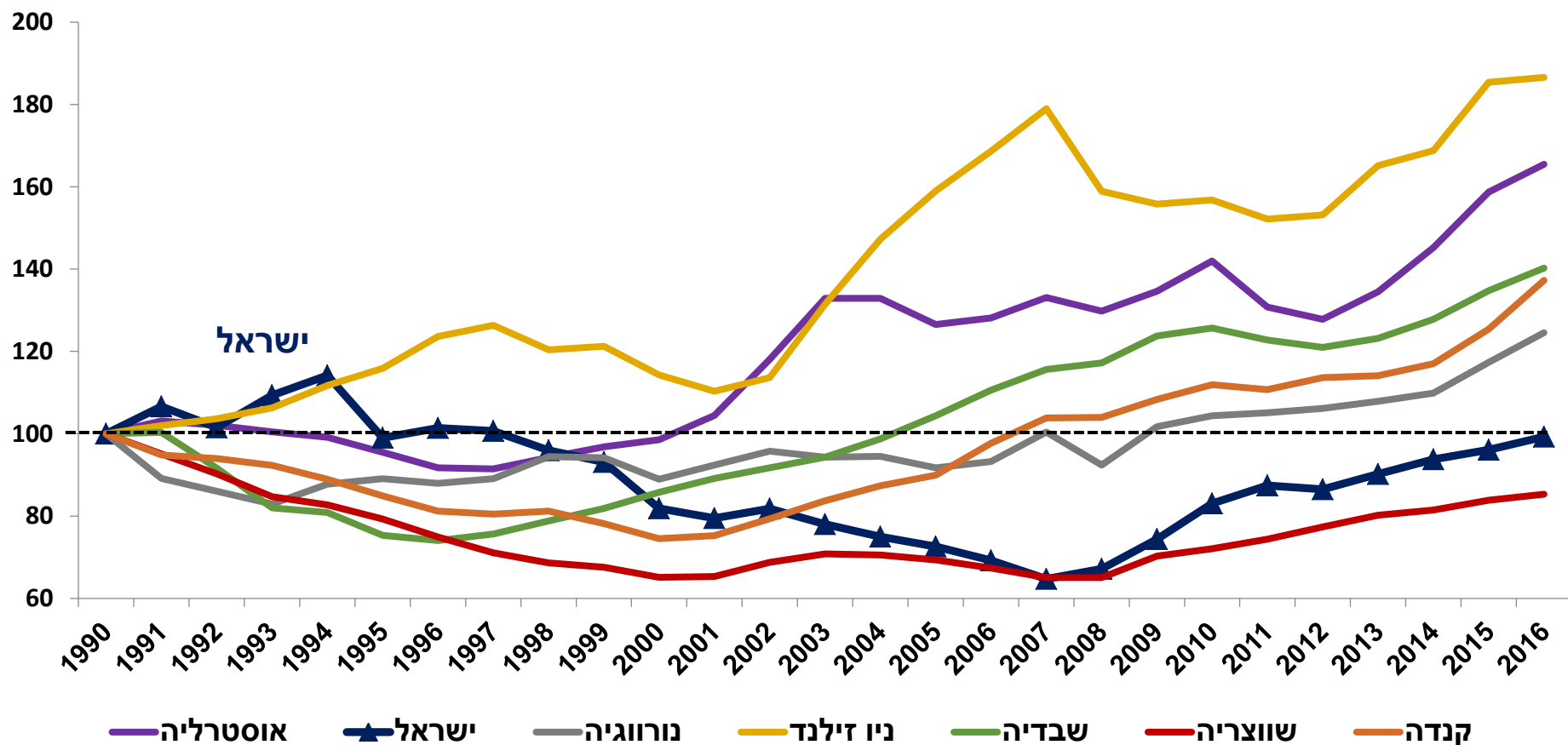


גוש דן — הדרום — המרכז — הצפון — השרון — חיפה — ירושלים — קריית חיים — תל אביב

השוואה בין-לאומית

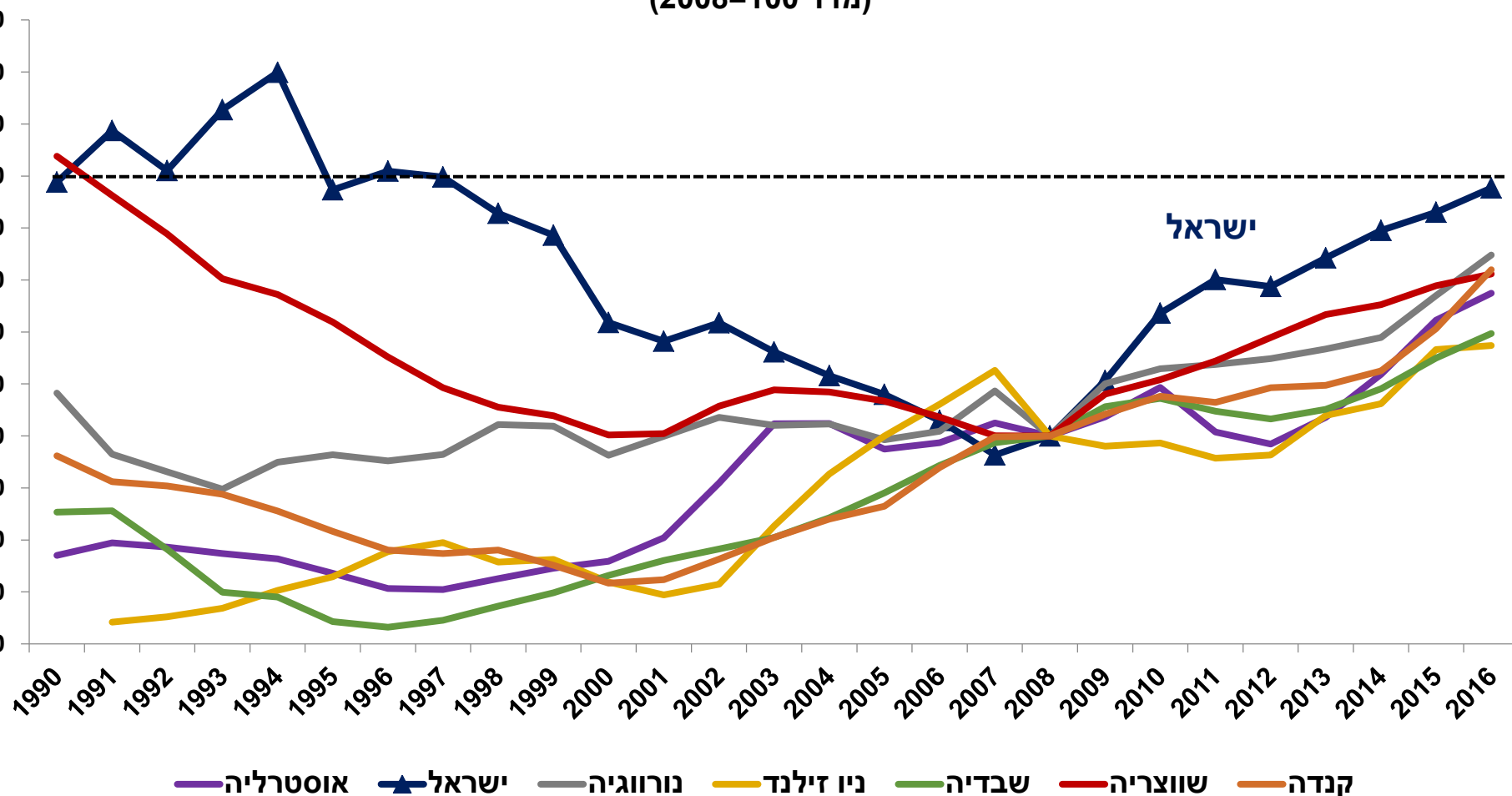
בהסתכלות ארוכת טווח, העלייה המצטברת במחירי הדירות בישראל הייתה מתונה בהשוואה למדינות קטנות מתקדמות

מדד מחירי דירות מנוכה בתוצר לנפש בהשוואה בינלאומית
(מדד 1990=100)



מחירי הדירות עלו מאז 2008 במדינות קטנות מתקדמות שלא חוו משבר פיננסי; עליית המחירים בישראל הייתה חדה יותר

מדד מחירי דירות מנוכה בתוצר לנפש בהשוואה בינלאומית
(מדד 2008=100)

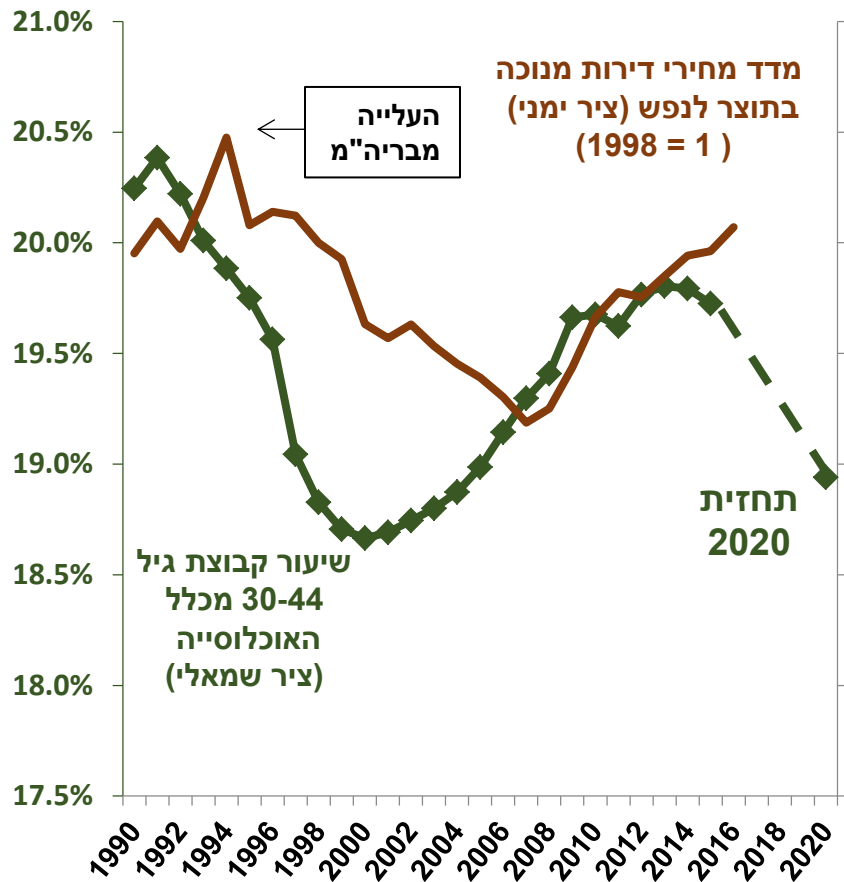


דמוגרפיה

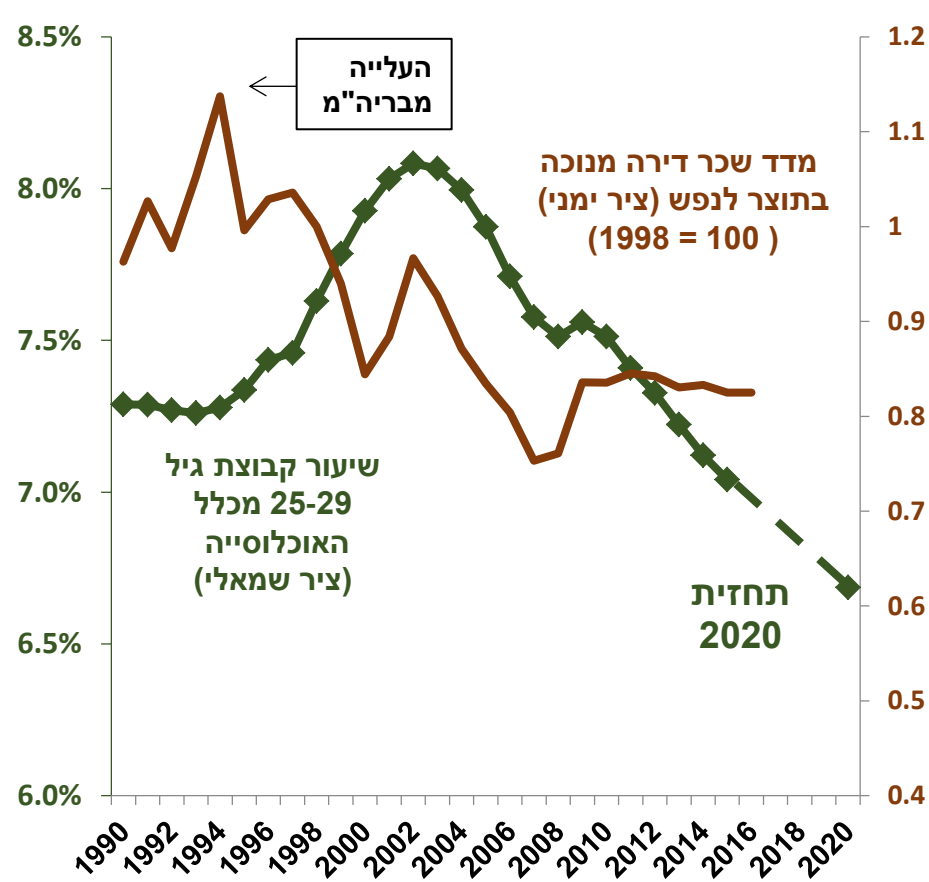
התפתחות מחירי הדירות מתואמת עם שיעור בני 30-44 באוכלוסייה

התפתחות שכר הדירה מתואמת עם שיעור בני 25-29 באוכלוסייה*

שיעור קבוצת גיל 30-44 מכלל האוכלוסייה;
מדד מחירי דירות מנוכה בתוצר לנפש



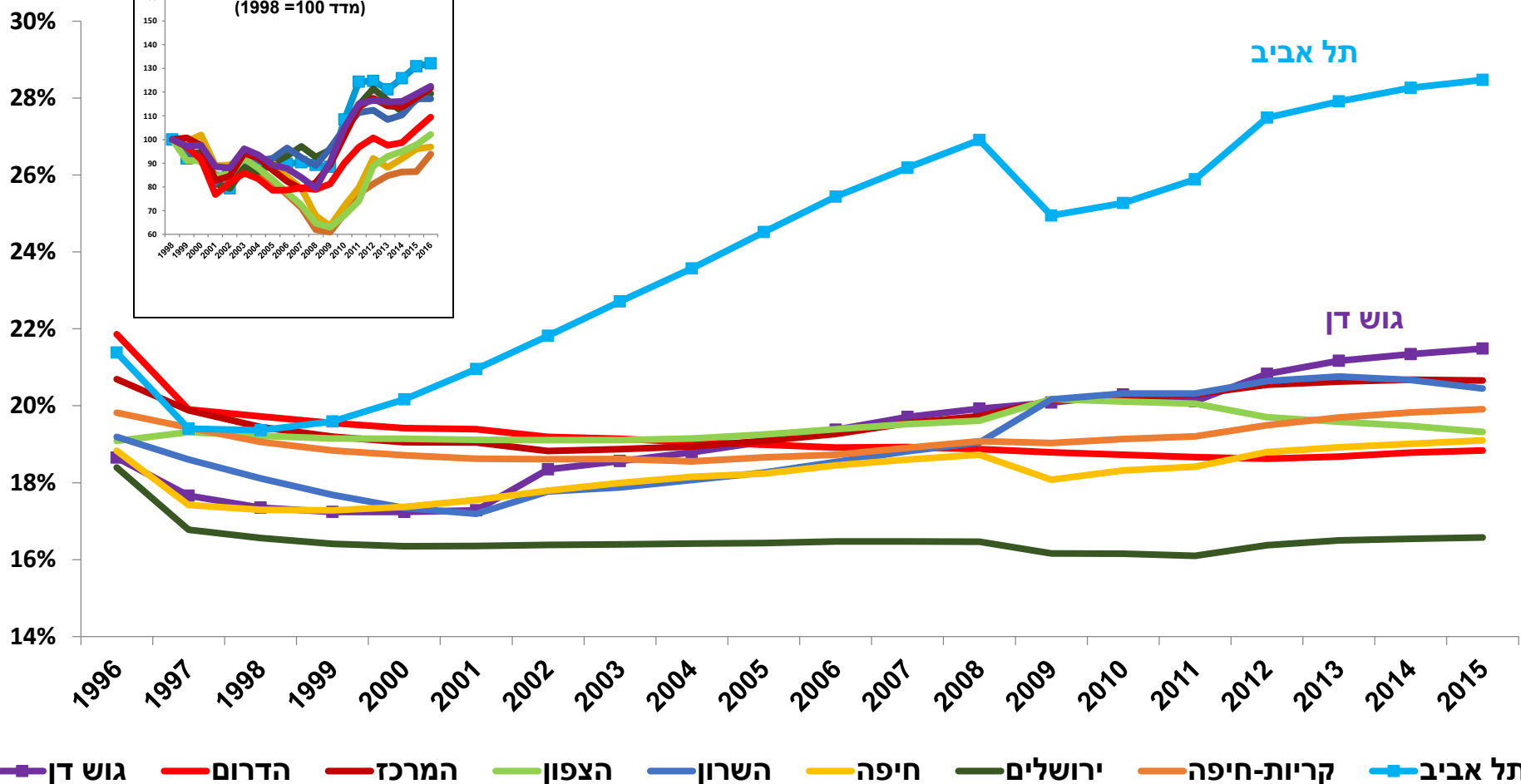
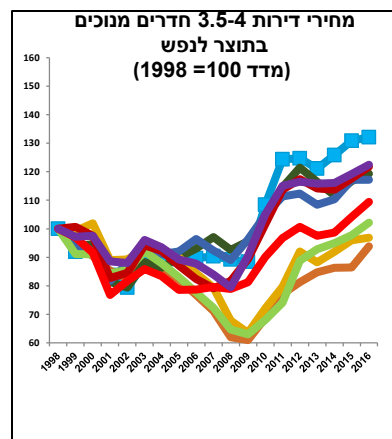
שיעור קבוצת גיל 25-29 מכלל האוכלוסייה;
מדד שכר דירה מנוכה בתוצר לנפש



*לאחר שוך גל העלייה מבריה"מ
**החל משנת 2009 נתוני האוכלוסייה הם לפי מפקד האוכלוסין החדש של הלמ"ס.

עליית שיעור בני 30-44 באוכלוסייה בתל אביב עקבית עם העלייה החרוגה של מחירי הדירות בעיר

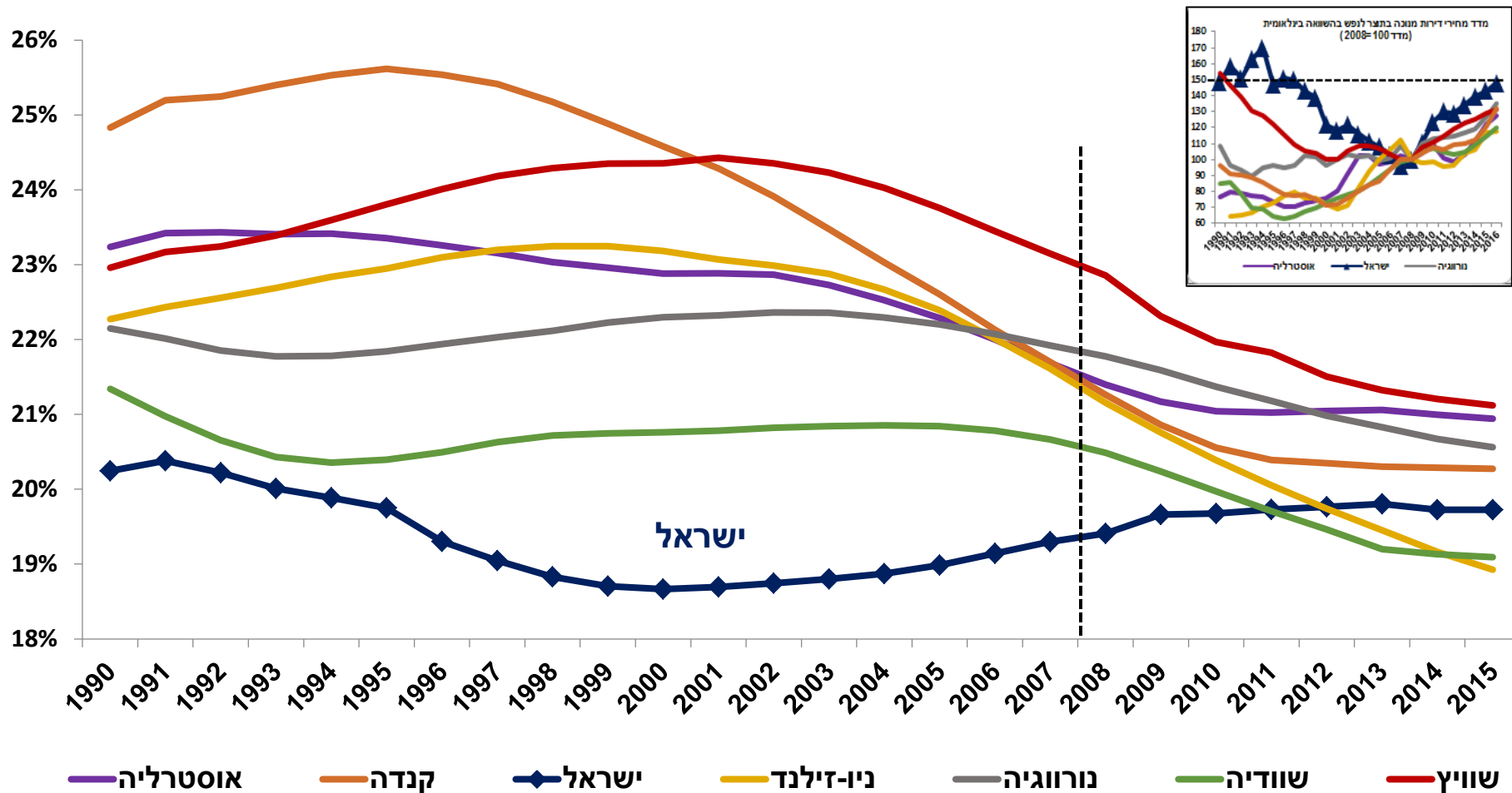
שיעור קבוצת גיל 30-44 מתוך כלל האוכלוסייה
לפי אזורי מגורים, 1996-2015

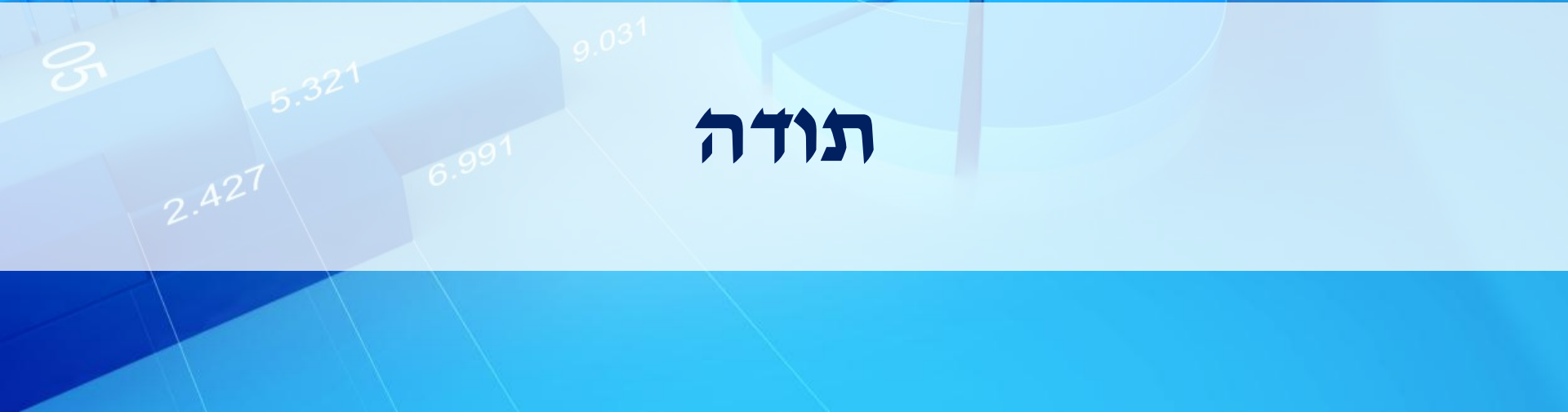


*החל משנת 2009 נתוני האוכלוסייה הם לפי מפקד האוכלוסין החדש של הלמ"ס.

בניגוד למדינות ההשוואה, שיעור בני 30-44 עלה בישראל; עקבי עם העלייה החדה יותר במחירי הדירות בישראל מאז 2008

שיעור קבוצת גיל 30-44 מכלל האוכלוסייה בהשוואה בינלאומית, 1990-2015





תודה