



## מתודולוגיית חישוב סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן

### 1. מתודולוגיית חישוב שכר-דירה

מדד שכר דירה מחושב על סמך מדגם טלפוני של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. המדד מחושב בשיטה השכרה חוזרת. כלומר, שינויי המחירים מתבססים על שינוי בדמי השכירות באותה דירה ביחס לדמי השכירות ששולמו באיסוף הנתונים הקודמים. המדד הכללי של שכר דירה הינו אגרגציה של דירות שכורות לפי אזור וגודל דירה (מספר חדרים). בכדי למזער את נטל ההשבה על המדווחים, נאספים נתונים הכוללים את המטבע הנקוב בחוזה, שיטת ההצמדה, משך החוזה ומספר התשלומים מראש. כל אלו משמשים לאמידת התשלום החודשי, מבלי ליצור קשר נוסף עם המדווח, עד למועד סיום תקופת החוזה. חישוב מדד שכר דירה חודשי משקף את השתנות הוצאות עבור שכירת דירה והוא כולל את כל המדווחים אשר שוכרים דירה – מדווחים עם חוזי שכירות בתוקף ומדווחים שחידשו חוזה באותה דירה שכורה. מדווחים אשר נשרו מסיבות כלשהן ממשיכים להיזקק לרמה האגרגטיבית מעל, עד אשר מאותרת דירה שוות איכות המחליפה אותה. המקור למדווחים חדשים מגיע מסקרים אחרים של הלמ"ס (סקר הוצאות משק בית, סקר כוח אדם והסקר החברתי).

# מדינת ישראל



## 2. מתודולוגיית חישוב שירותי דיור בבעלות הדיירים

עד דצמבר 1998, אמידת השינויים בערך הצריכה של כלל מצבת הדירות בבעלות (שירותי דיור בבעלות הדיירים) התבססה על מדידת השינויים במחירי הדירות שהחליפו בעלות. בעקבות ועדת מומחים וקרן המטבע הבינלאומית, הוחלט בלמ"ס להשתמש בשיטת מדידה חדשה. השיטה החדשה מתבססת על מחירי שכר הדירה, כאשר שכר הדירה מבטא את עלות השימוש של הדירה הנמצאת בבעלות הדיירים (גישת עלות השימוש – User Cost). בשיטה זו נאמד סעיף שירותי דיור בבעלות הדיירים, על סמך חוזי שכירות חדשים ומתחדשים (שכר דירה בחודש הראשון להשכרה) בלבד. מדד זה מייצג את השינויים בשכר הדירה שהיו משלמים הדיירים עבור החודש השוטף. מכאן שמדד זה אינו מושפע מגורמי הצמדה אוטומטיים הקיימים במהלך חוזה השכירות. יתר על כן, גובה השכירות נקבע על פי תנאי השוק הקיימים, מרצונם החופשי של משכיר ושוכר הדירה.

### • אוכלוסיית המטרה ומדגם הדירות הקיים

אוכלוסיית המטרה כוללת את כל הדירות המשמשות למטרות מגורים בשכירות חופשית בישובים עירוניים שנקבעו המתאימים לייצג דירות בבעלות (תקופת שכירות של חצי שנה לפחות). האוכלוסייה אינה כוללת דירות המושכרות בשכירות שאינה חופשית, כגון דירות בשכירות מוגנת, דירות עמידר וכדומה. כמו כן, האוכלוסייה אינה כוללת דירות המושכרות לקרובי משפחה.

### • שיטת החישוב

אוכלוסיית הדירות במדגם מחולקת לתתי אוכלוסיות הומוגניות ביחס לרמת שכר הדירה ומגמת השינויים בשכר דירה. בשיטה הנוכחית המשמשת לחישוב שינויים בצריכה של דיירים שדירותיהם בבעלותם, ישנם חלוקה ל-9 אשכולות הומוגניים לפי גובה שכר דירה לאורך זמן.

### • עדכון האשכולות

מדי שנתיים נעשים שינויים בסיווג לאשכולות וכן מעודכנים משקלי האשכולות. החלוקה לאשכולות הומוגניים נעשית בשיטת ניתוח אשכולות (Cluster Analysis) שהינה שיטה לייחוס פרטים הנחקרים לקבוצות או לאשכולות הומוגניים ככל האפשר ביחס למערכת

# מדינת ישראל



המשתנים. עבור מספר אשכולות נתון, מביאים את השונות בתוך האשכולות למינימום ואת השונות בין האשכולות למקסימום. כלומר, שני פרטים ששייכים לאותו אשכול דומים זה לזה, ושני פרטים ששייכים לאשכולות שונים הם שונים זה מזה. הייחוס לקבוצה מסוימת מבוסס על פונקציית מרחק (דמיון) בין אשכולות.