



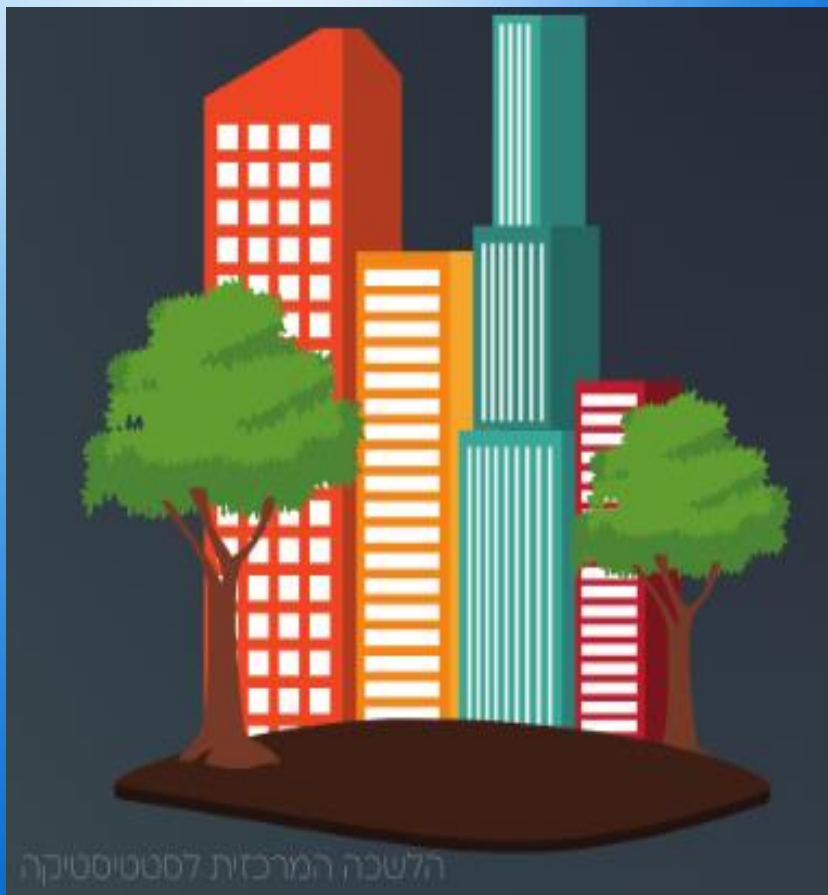
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

מגמות בנשיגות הדיור

בחינה אמפירית

כנס הנדל"ן 2023

ספטמבר, 2023



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

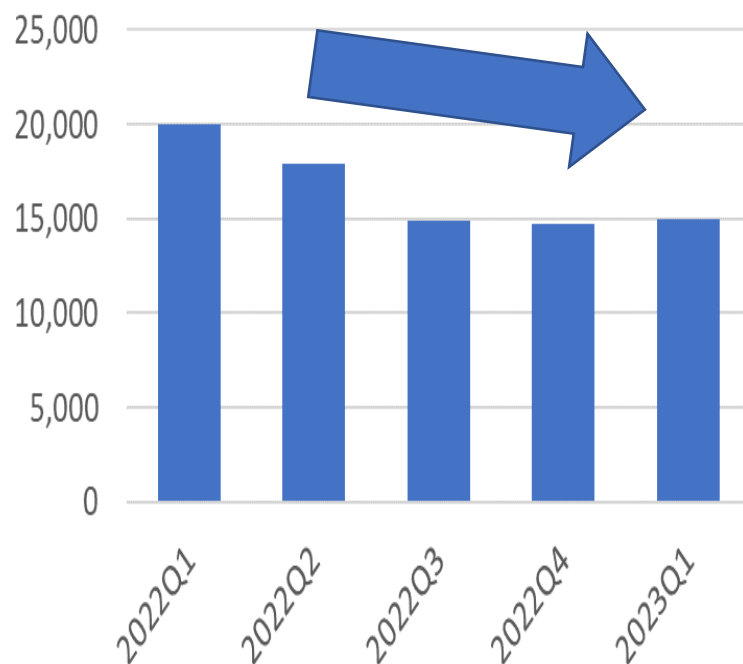
דורון סייג וד"ר לריסה פליישמן
לשכת הסטטיסטיקן הלאומי
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה



מגמות בצד ההיצע

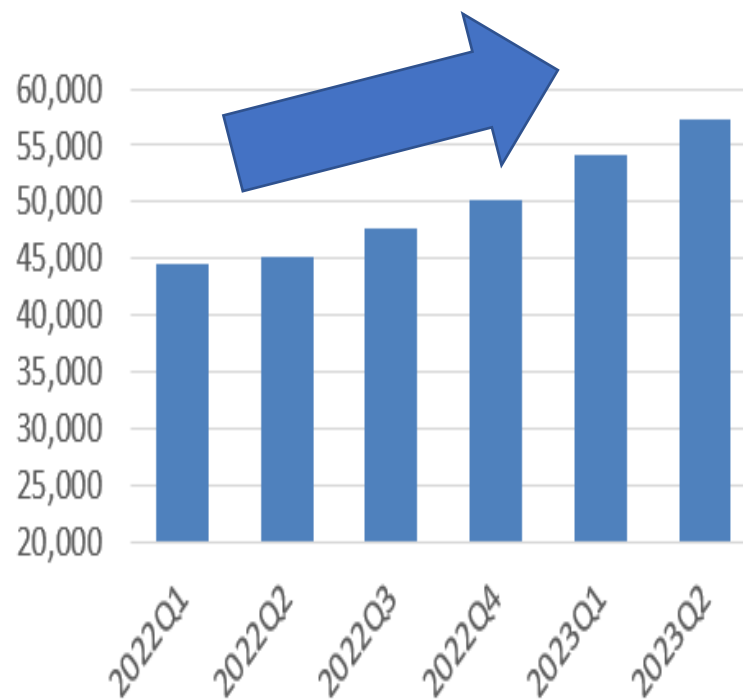
התחלות בניה

-25.0%



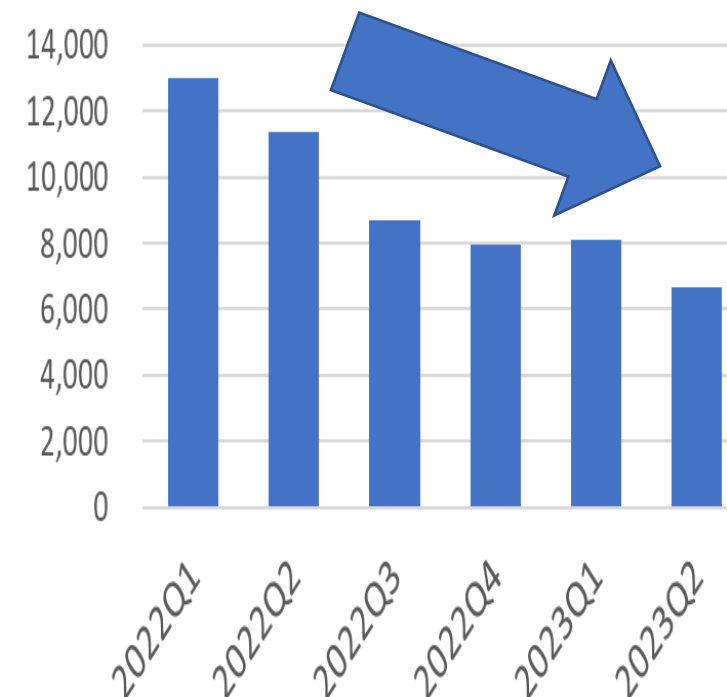
מלאי הדירות שנותרו למכירה

+28.3%

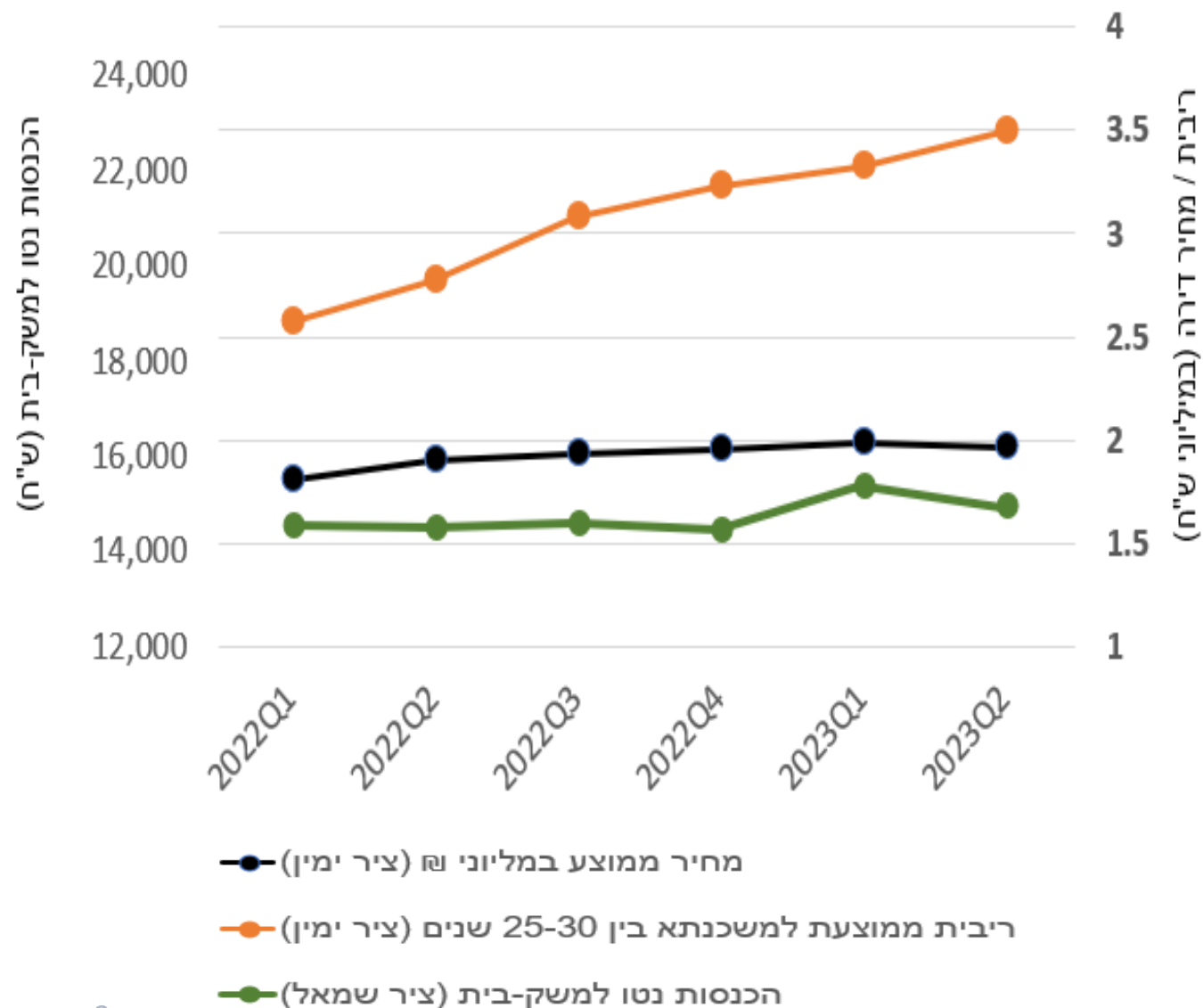


מספר עסקאות נדל"ן – דירות חדשות

-48.7%



מגמות בצד הביקוש



פרמטר	מגמה (2022Q1 - 2023Q2)	השפעה על יכולת לרכוש דירה
ריבית משכנתאות	עלייה (0.92)	שלילית
מחיר דירה ממוצע	עלייה (9.3%)	שלילית
הכנסות משקי בית	עלייה (2.7%)	חיביות

כדי לאמוד את ההשפעה של המגמות בגורמים אלו נדרש מודל המאפשר להעריך את השינוי שחל בנשיגות הדיור.

מקורות מידע להערכת נשיגות הדיור

ריבית

נתוני ריבית מבנק
ישראל עבור
משכנתאות
במסלולים צמודים
ושאינם צמודים
לתקופה של 25-30
שנה.

מרשם אוכלוסין

כתובת מגורים,
גודל משפחה
מנהלית, מידע על
בני-זוג.

טופס 126

דו"ח 2022 של
המעסיק המפרט את
המשכורות השנתיות
של העובד והניכויים
למס הכנסה, מס
בריאות וביטוח לאומי.
השינוי בין הרבעונים
מקודם על סמך
השתנות השכר.

כרמ"ן

(כרטסת מחירי
נדל"ן)

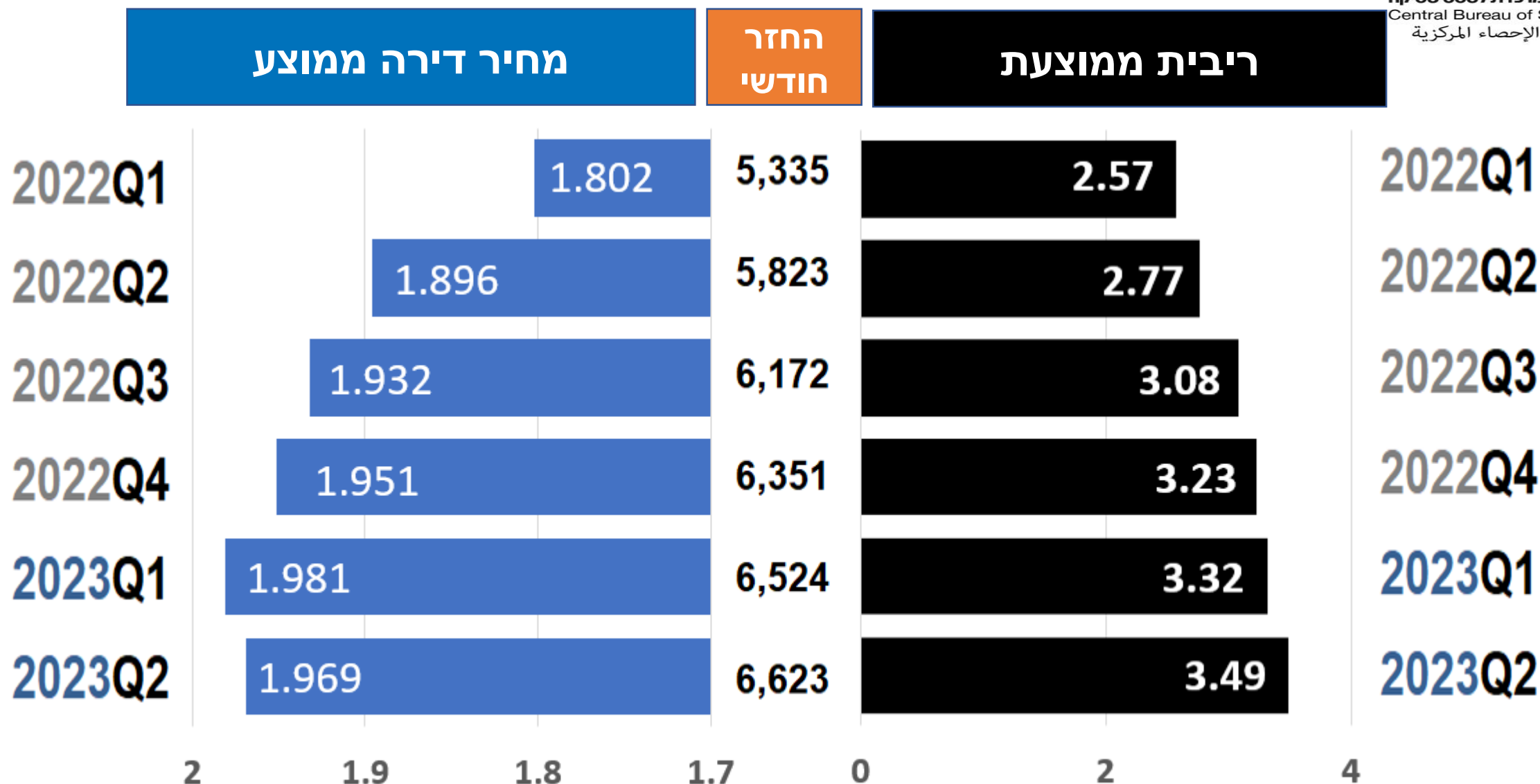
דיווחים לרשות
המסים אודות כלל
עסקאות המקרקעין
בתקופה:

2022Q1 – 2023Q2

הנחות לחישוב סכום המשכנתא המקסימלי למשק בית:

- (1) החזר חודשי המהווה שליש מההכנסה נטו של משק הבית (המקסימום המקובל בשוק);
- (2) עמידה בדרישת ההון העצמי המינימלי ($LTV = 0.75$);
- (3) תקופה מקסימלית להחזר המשכנתא - 30 שנים;

מגמות בהחזר החודשי הנדרש לרכישת דירה

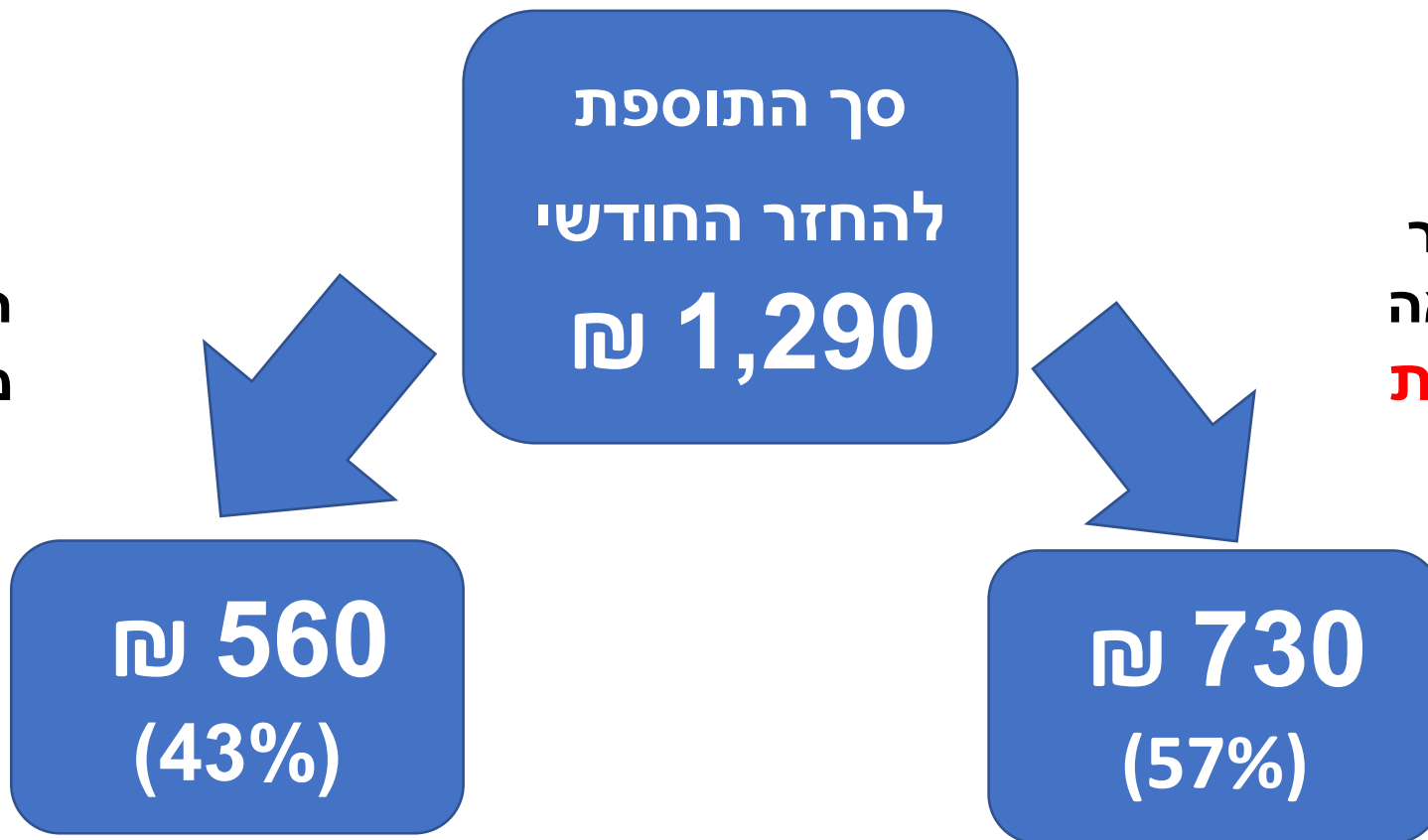


עלייה של 24.1% בהחזר חודשי לרכישת דירה ממוצעת



ממה נובעת העלייה בהחזר החודשי?

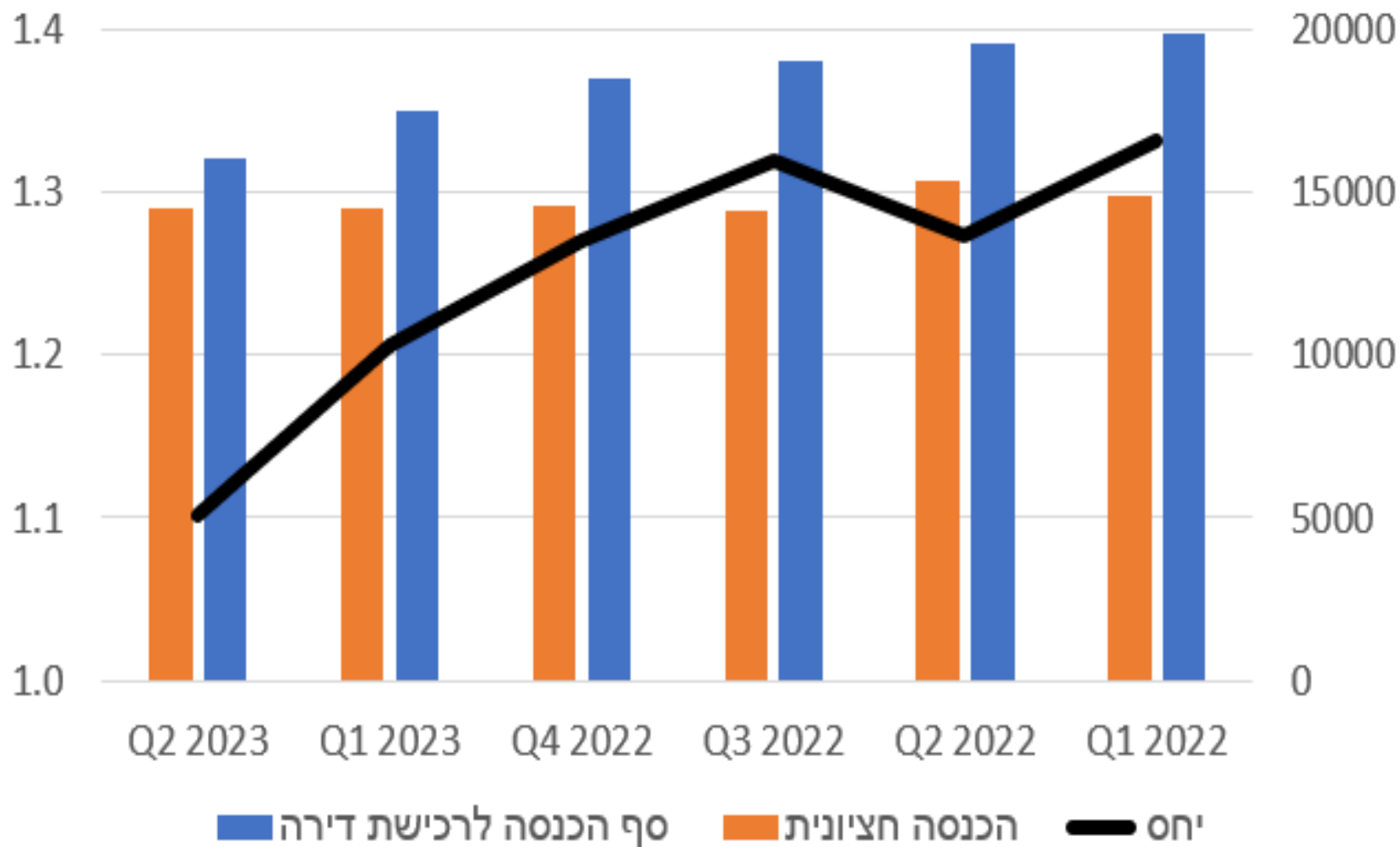
תוספת להחזר
החודשי כתוצאה
מעליית **מחירים**



תוספת להחזר
החודשי כתוצאה
מעלייה **בריבית**

הכנסה החציונית נטו לעומת סף ההכנסה לרכישת דירה

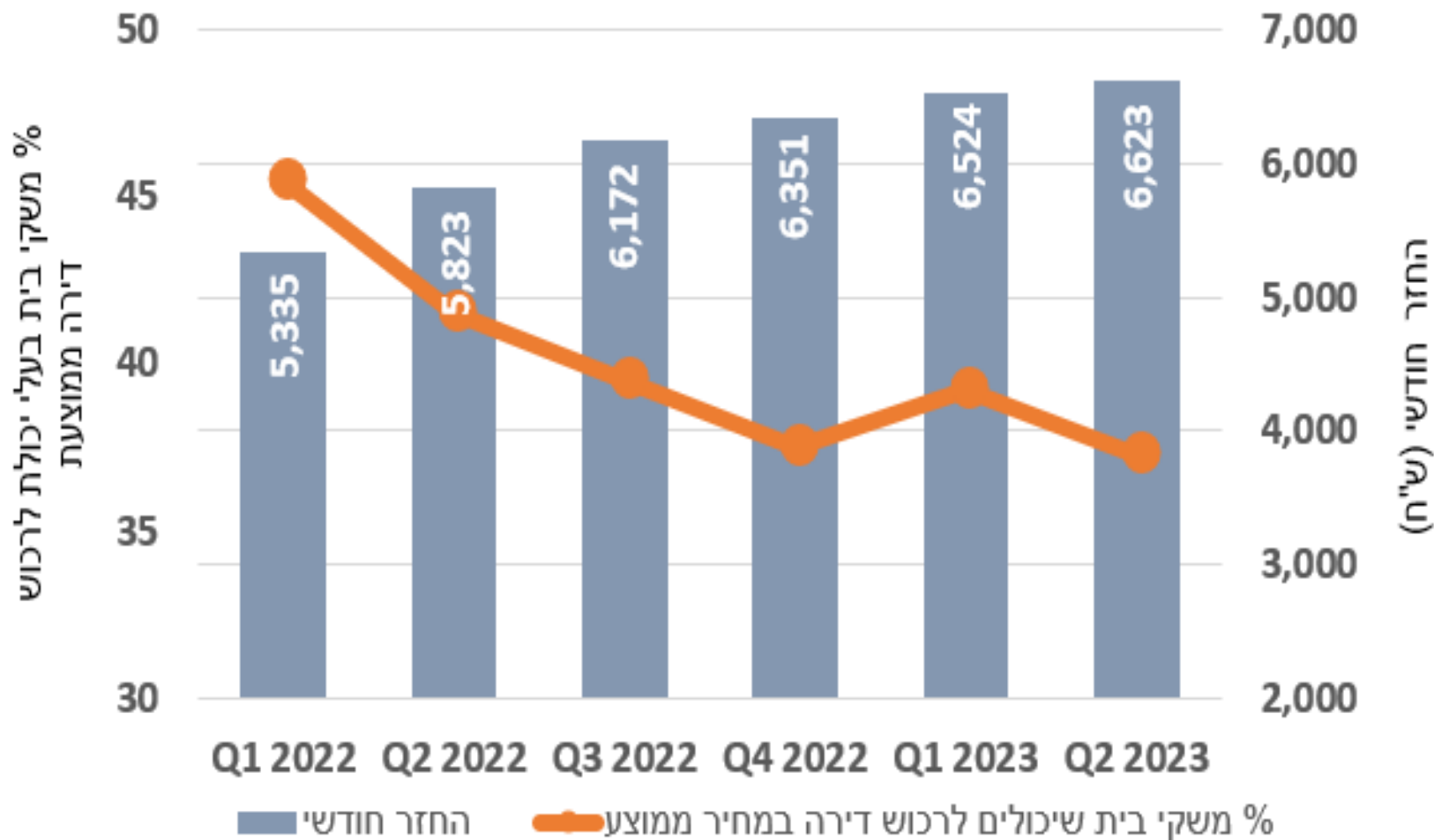
ברבעון II
 2023 היחס
 בין ההכנסה
 החציונית
 נטו ובין סף
 ההכנסה
 המינימלית
 הנדרשת
 לרכישת
 דירה במחיר
 ממוצע עמד
 על 1.33.



ברבעון I
 2022 היחס
 בין ההכנסה
 החציונית
 נטו ובין סף
 ההכנסה
 המינימלית
 הנדרשת
 לרכישת
 דירה במחיר
 ממוצע עמד
 על 1.10.

אחוז משקי הבית שיכולים לרכוש דירה במחיר ממוצע

ברבעון II
2023 רכישת
דירה במחיר
ממוצע הייתה
בהישג ידם
של 37.3%
מכלל משקי
הבית
בישראל



ברבעון I
2022 רכישת
דירה במחיר
ממוצע הייתה
בהישג ידם
של 45.5%
מכלל משקי
הבית
בישראל

בין רבעון 1 2022 לרבעון 2 2023 חלה ירידה של 8.2% בשיעור
משקי הבית שרכישת דירה במחיר ממוצע הייתה בהישג ידם

רמת נשיגות הדיור לפי מחוזות

נשיגים פחות

4.

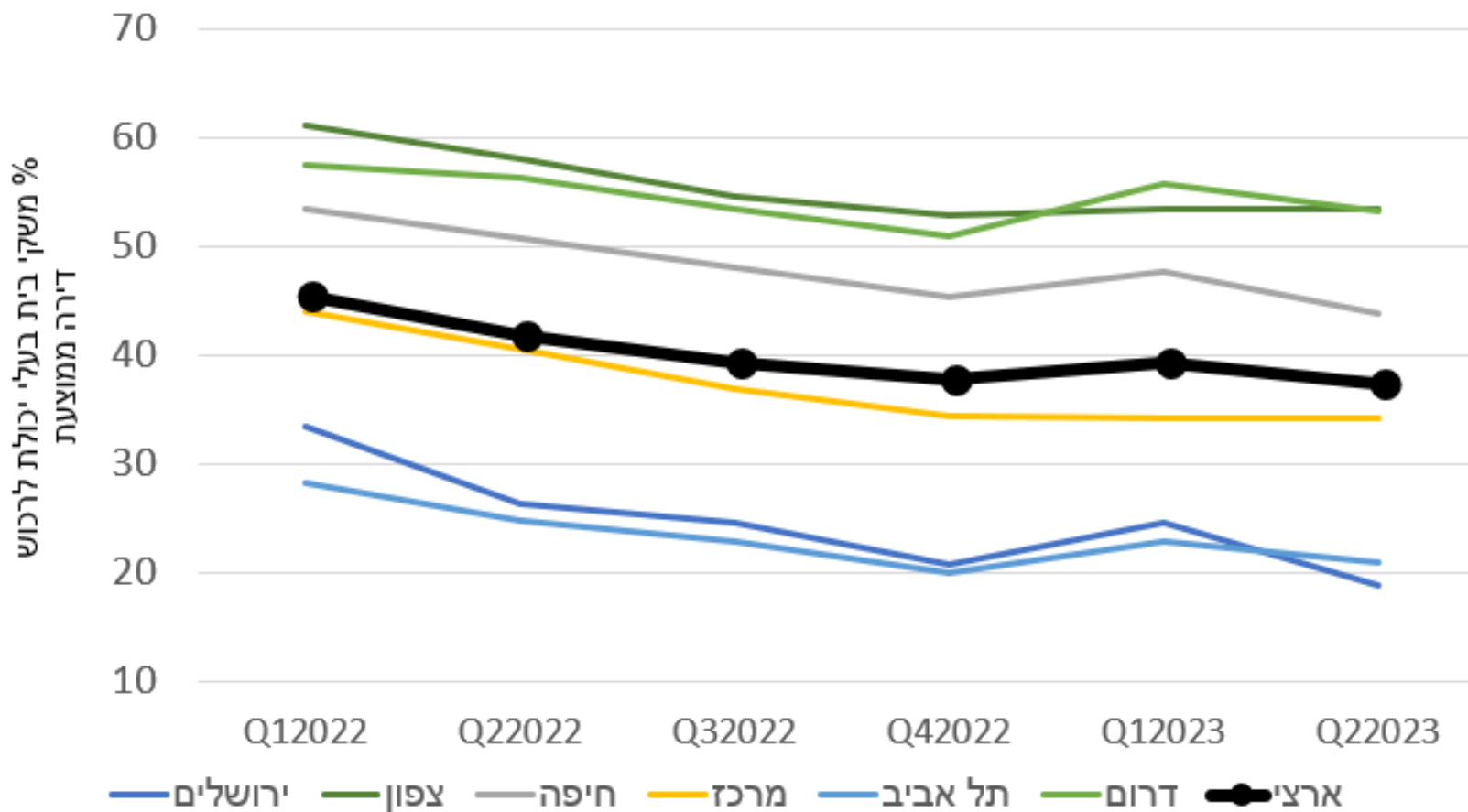
מחוז מרכז

5.

מחוז תל אביב

6.

מחוז ירושלים



אחוז משקי בית שרכישה דירה במחיר ממוצע הינה בהישג ידם 2023Q2:

דרום	תל אביב	מרכז	חיפה	צפון	ירושלים
53.2	20.9	34.2	43.8	53.5	18.8

נשיגים יותר

1.

מחוז צפון

2.

מחוז דרום

3.

מחוז חיפה

- במהלך התקופה שבין הרבעון הראשון 2022 ובין הרבעון השני 2023 חלה הרעה משמעותית בנשיגות רכישת דירה בישראל.
- ההחזר החודשי הנדרש לרכישת דירה במחיר ממוצע אשר עמד ברבעון ה-I של 2022 על 5,335 ₪ עלה ל-6,623 ₪ ברבעון ה-II של שנת 2023.
- מנתוני ההכנסות למשק בית עולה כי ברבעון ה-I של שנת 2022 רכישת דירה במחיר ממוצע הייתה בהישג ידם של 45.5% של משקי בית בעלי ההכנסות הגבוהות לעומת 37.3% ממשקי-הבית ברבעון ה-II של שנת 2023.
- כתוצאה מהירידה בנשיגות הדיור, רכישת דירה במחיר ממוצע אינה בהישג ידם של כ-225 אלף משקי בית נוספים, המהווים כ-8.2% מכלל משקי הבית.

- העלייה בשני הגורמים (מחירים וריבית) הביאו לירידה בנשיגות הדיור. עם זאת, ההשפעה של עליית הריבית היתה משמעותית יותר על פני התקופה שנבחנה.
- באזורי הביקוש (מחוזות תל אביב, ירושלים ומרכז) נמצא כי רכישת דירה במחיר ממוצע הינה בהישג ידם של אחוז נמוך של משקי בית. לעומת זאת, באזורי הפריפריה (צפון, דרום וחיפה) נמצאה נשיגות דיור יחסית גבוהה.
- להערכתנו, הקושי ביכולתם של משקי-בית לרכוש דירה צפוי להוות גורם משמעותי במיתון הביקוש לדירות ובכך עשוי לצנן את שוק הדיור.

