

## תוכן

3	מבוא
5	רקע תיאורטי
8	שיעור ממון
8	גובה שער הריבית
9	שינויים במטבע חוץ
11	שינויים במדד מחירים לצרכן
13	מחירי הנדל"ן
14	היקף האשראי למטרת דיור
17	מטרת המחקר והשערות המחקר :
19	שיטה
19	תקופת הניתוח
19	הליך
19	כלים
20	משתנה שיעור הממון
22	משתנה גובה המשכנתא
23	משתנה גובה שער הריבית
23	משתנה מדד מחירים לצרכן
23	משתנה מחירי הנדל"ן
25	משתנה מטבע חוץ
26	משתנה היקף האשראי למטרת דיור
27	ממצאים
27	בדיקת השערות
31	דיון
32	גובה שער הריבית והיקף האשראי למטרת דיור
33	אחוז ממון והיקף האשראי למטרת דיור
33	מדד מחירים לצרכן והיקף האשראי למטרת דיור
34	שערי חליפין והיקף האשראי למטרת דיור
34	מחירי נדל"ן והיקף האשראי למטרת דיור
34	לסיכום
35	מגבלות העבודה
36	המלצות לעבודת המשך
37	מקורות

## מבוא

בעשורים האחרונים, נושא של ממון הדיור, הפך לנושא מרכזי וחשוב ברוב מדינות העולם. מיליוני אנשים ברחבי העולם רכשו בית באמצעות ממון חיצוני חלקי או מלא, על ידי משכון הבית למקרה של אי תשלום. מדובר בתופעה נפוצה, אשר הפכה למשהו מובן מעליו. היום, קניית בית ומשכנתא הינם מושגים נרדפים וקניית בית ללא משכנתא אינה אופציה בשביל רוב רוכשי הדיור. היום חלק גדול מבתיים שבבעלות, הינם בתיים שנקנו באמצעות משכנתא. אפשרות ממון, מגדילה את אחוז בעלי דירות במיוחד בישראל. לדוגמא, שיעור הגרים בדירות בבעלות בישראל בשנת 2012, היה 67.9% , כאשר שיעור ממוצע של בעלי דירות במדינות OECD, הינו 63.2%.

בשנים האחרונות, השיח הציבורי התמקד במיוחד בנושא הדיור. הסיבה לשיח הינה הנושא של מחירי נדל"ן, שעלו עלייה חדה החל משנת 2008 ואף ממשיכים לעלות (סקר בנק ישראל, 2011). עלייה במחירי הנדל"ן גרמה לעלייה ניכרת בהיקפי האשראי למטרת הדיור, מסך האשראי שניתן על ידי הבנקים (בנק ישראל, 2014). לדוגמא בינואר 2012, סך כל האשראי שניתן לציבור למטרות הדיור היה שווה ל 212 מיליארד ₪ , כאשר בפברואר 2015, נתון זה עמד כבר על 283 מיליארד ₪ . ההסבר המתבקש לעלייה בהיקף האשראי למטרת דיור, הינו עלייה במחירי הנדל"ן. כלומר מכיוון שמחירי הדירות עלו, אנשים נאלצים לקחת סכום גבוה יותר לממון הדירה. מנגד גם השכר עלה בשנים האלה. אך בניגוד למחירי הנדל"ן, העלייה ברמת ההכנסה לא הייתה כמשמעותית. לדוגמא בין השנים 2011-2015, מחירי הדירות, כאמור כמעט הכפילו את עצמם, בעוד ששכר הממוצע של עובד השכיר עלה ב 7.7% בלבד. כך בינואר 2011, שכר הממוצע של עובד השכיר במחירים שוטפים היה 8,707 ₪, לעומת שכר הממוצע בחודש פברואר 2015, שהיה 9,378 ₪ (הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, 2015).

הפער בין עלייה חדה במחירי הנדל"ן ועלייה מתונה יחסית בשכר הממוצע, יכול לאשש את ההנחה המתבקשת לעליית האשראי למטרת דיור, כתוצאה מעלייה במחירי הנדל"ן. וזאת, כאשר משקפים את עלייה בשכר מצד אחד ועלייה במחירי הנדל"ן מצד השני בנתון של כמות המשכורות הנדרשת על מנת לממן את רכישת הנכס. החל משנת 2008, חלה עלייה עקבית במספר המשכורות שנדרשת לרכישת

## רקע תיאורטי

במקביל לעלייה במחירי הנדל"ן, התרחש שינוי בשוק המשכנתאות. כך, החל משנת 2012, החל בנק ישראל להוריד באופן עקבי את שער הריבית, אשר משפיע על עלות האשראי בישראל, ובין היתר גם אשראי למטרת דיור.

בנוסף לכך, בעקבות משבר הדיור שלפי דוח מבקר המדינה, החל כבר בשנת 2008, הוגברה גם רגולציה של בנק ישראל בנושא הלוואות לדיור. וכאן חשוב לציין כי פעילות של בנק ישראל בנושא הלוואות דיור התחילה בעיקרה רק בשנת 2012. ההתערבות של בנק ישראל, בא לידי ביטוי באסטרטגיה של הורדת שער הריבית מצד אחד ורגולציה על בנקים מסחריים בנושא המשכנתאות מצד שני. יתר על כן, החל מינואר 2012 החל בנק ישראל לפקח על בנקים למשכנתאות, באמצעות דיווח חודשי על נתוני האשראי שניתן לנוטלים משכנתא, כאשר נתונים אלה כוללים גם את אחוז הממון, גם את סוגי המסלולים וגם את גובה הריביות של האשראי שנלקח על ידי נוטלים משכנתא.

ניתן לראות כי לעומת שנים הקודמות, החל משנת 2012, החל בנק ישראל להתערב באופן אקטיבי בשוק הלוואות לדיור והגביל את הבנקים למשכנתאות במתן אשראי לציבור למטרות הדיור על ידי הוראות שונות. לדוגמא, מאז עליית המחירים, תקופת החזר של משלמי המשכנתא הוארכה ב כ- 6 שנים (פרידמן וריבון, 2014). מחשש למגמת העלייה של תקופת החזר של הלווים, באוגוסט 2013, הגביל בנק ישראל את הבנקים למשכנתאות למתן הלוואות לדיור בתקופת החזר שלא תעלה על 30 שנה. התערבות נוספת הייתה באוקטובר 2012, כאשר החליט בנק ישראל להגביל את אחוזי הממון של לוקח משכנתא ונוגעת בעיקרה במשפרי דיור ומשקיעים.

יחד עם זאת, מדניות ריבית נמוכה הפכה את המשכנתא לאטרקטיבית מאוד, לא רק לרוכשים דירה חדשה, אלא גם למשלמים משכנתא קיימים, אשר משלמים משכנתא שלקחו בעבר. מצב בשוק המשכנתאות, גרם לאנשים רבים לבדוק אפשרות להחלפת משכנתא ישנה במשכנתא חדשה כדאית יותר. יתר על כן, על מנת להקל על משלמי המשכנתא, בדצמבר 2014, פנה בנק ישראל לבנקים