

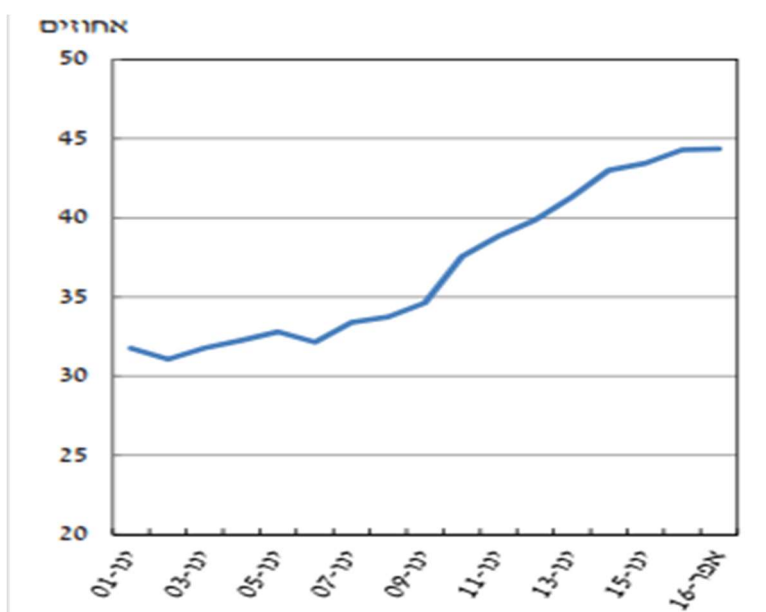
## תוכן

3.....	מבוא
8.....	מדניות המוניטארית
10.....	כמות בסיס הכסף בישראל
11.....	גובה שער הריבית
13.....	מחירי הנדל"ן בישראל
13.....	הקשר בין בסיס הכסף, שער הריבית ומחירי נדל"ן
15.....	מרטת המחקר ומודל המחקר
17.....	שיטה
17.....	תקופת הניתוח
17.....	משתנים
17.....	משתנה בסיס הכסף
18.....	שער הריבית
19.....	מחירי נדל"ן
20.....	הליך
21.....	ממצאים
22.....	בחינת השערות
25.....	דיון
25.....	השפעת בסיס הכסף על מחירי נדל"ן
28.....	השפעת גובה שער הריבית על מחירי נדל"ן
28.....	סיכום
30.....	מגבלות העבודה
30.....	המלצות לעבודת המשך
31.....	מקורות

## מבוא

בעשור האחרון, אנו עדים לתופעה של עליית מחירי נדל"ן, שעלו עלייה חדה החל משנת 2008 ואף ממשיכים לעלות (סקר בנק ישראל, 2011). עלייה במחירי הנדל"ן, מלוות בעליית צריכת אשראי בנקאי למטרת דיור, 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 ₪. נתונים מצויגים, כי אחוז האשראי לדיור מסך האשראי עלה מ-32% בינואר 2001, לכמעט 45% באפריל 2016 (בנק ישראל, 2016), כפי שניתן לראות בתרשים מס' 1.

**תרשים מס' 1** : שיעורם של האשראי לדיור והאשראי לענף הבינוי והנדל"ן בסך האשראי הבנקאי המאזני, ינואר 2001 עד אפריל 2016.

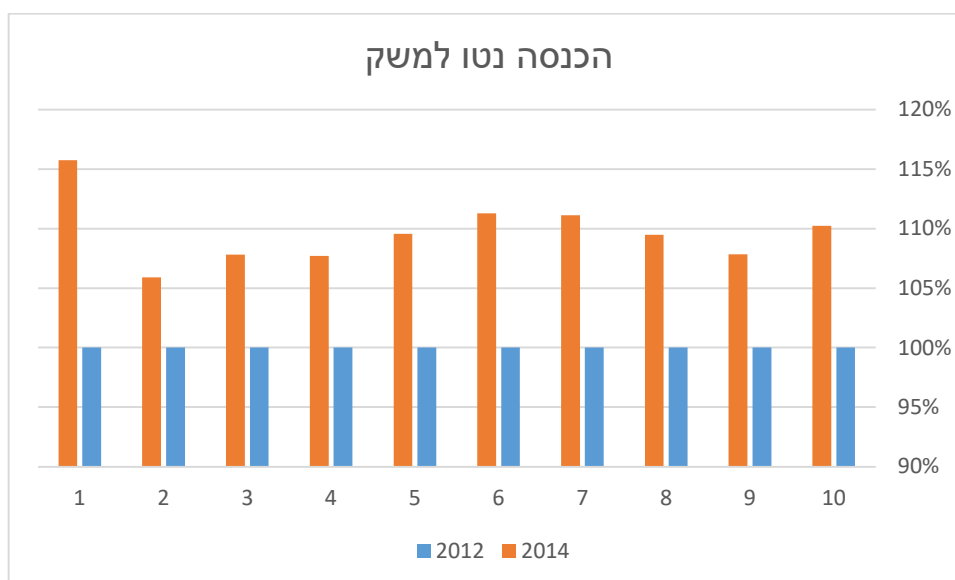


מקור: [בנק ישראל – דוח יציבות פיננסית, 2016](#)

תופעות של עלייה במחירי הנדל"ן ואשראי למטרת רכישת נדל"ן, מלוות בעלייה מתונה יחסית בשכר הממוצע במשק, שמהווה רק 7.7% בשנה (הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, 2015), לעומת עשרות אחוזי עלייה במחירי הנדל"ן ואשראי. 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).

יחד עם זאת, כאשר בוחנים את השכר למשק בית לפי עשירונים, רואים כי חלה עלייה פרופורציונאלית לכל עשירון. לדוגמא עלייה בהכנסת נטו למשק בית בעשירון התחתון עלתה רק בין 2012 – 2014 ב-16% מ-2,256 ₪ ל-2,611 ₪, בעוד שהכנסה נטו בעשירון העליון באותה תקופה, עלתה ב-10% (הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, 2015). למעשה, הכנסה למשק בית בכל העשירונים, עלתה באופן משמעותי בשנים האחרונות, למרות שעלייה בעלות הדירות הייתה משמעותית יותר. תרשים מס' 2 מציג, את העלייה בשכר נטו של משקי בית לפי עשירונים.

**תרשים מס' 2 :** השוואה בין הכנסה נטו למשק בית בשנת 2014, לבין הכנסה נטו למשק בית בשנת 2014 לפי עשירוני הכנסה.



**הערה :** השכר מוצג במחירים שוטפים. מקור : לשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2012, 2014).