

תוכן

תקציר 3

מבוא 4

סקירת ספרות 7

9 תשואה בשוק הנדל"ן בישראל

10 ריבית משכנתא ורגולציה

מטרה והשערות המחקר 11

מתודולוגיה 13

13 משתנה ריבית על המשכנתא

13 משתנה תשואה בשוק הנדל"ן

14 הליך המחקר

ממצאים 15

דיון ומסקנות 18

19 מגבלות המחקר

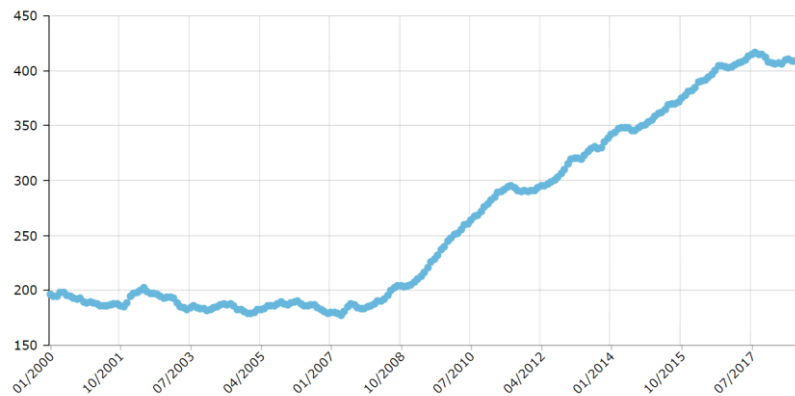
סיכום והמלצות המשך 19

מקורות 21

מבוא

בעשור האחרון, אנו עדים לעלייה דרמטית במחירי הנדל"ן בישראל. כפי שעולה מנתונים של לשכה המרכזית לסטטיסטיקה, רק בעשור האחרון, מחירי דירות עלו ביותר מפי שניים במונחים הנומינליים כפי שניתן לראות בתרשים מס' 1 שלהלן.

תרשים מס' 1: מדד מחירי דירות בישראל 2000-2018 (100=1993)



מקור: לשכה המרכזית לסטטיסטיקה (מחולל מחירים ומדדי מחירים)

ישנן גישות רבות אשר מנסות להסביר את עליית המחירים. כאשר אחת הגישות מקשרת בין מחירי הנדל"ן לבין מדניות מוניטארית של בנקים מרכזיים (Shi, Jyh-Bang & Tripe, 2014). מדניות המוניטארית כוללת מגוון כלים שונים, אך אחד הכלים החשובים הינו גובה שער הריבית. הכלי הזה יכול להפוך את האשראי לזמין יותר ואף לקל יותר להשגה במסגרת מדניות הרחבה מוניטארית. למעשה מדניות מוניטארית מרחיבה, חלה בישראל בעיקר בעשור האחרון כפי שניתן לראות בתרשים מס' 2 שלהלן.

תרשים מס' 2: גובה שער הריבית בישראל 2000-2018

הריבית המוצהרת של בנק ישראל, אחוזים

ממוצע לחודש נדילות

שינוי: -97.73% סטיית תקן: 2.38%



מקור: [בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה](#)

לפי איור לעיל, ניתן לראות כי הורדה של שער הריבית, הייתה כמעט רציפה, כאשר בין השנים 2009-2012 היה ניסיון לעלות את הריבית, אך החל מ-2012, הריבית ירדה באופן רציף ואף נשארה ברמה הנמוכה בהיסטוריה של מדינת ישראל.

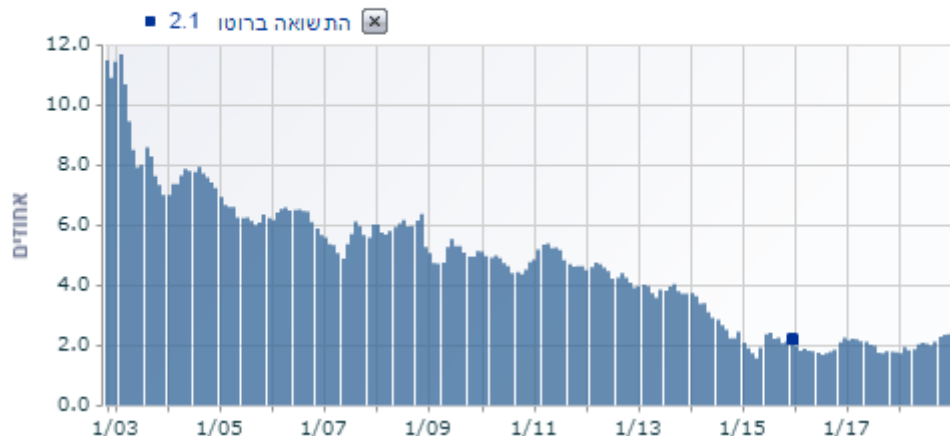
במקביל לירידה בגובה שער הריבית, חלה גם ירידה בתשואת האג"ח הממשלתי (תרשים מס' 3), אשר משמש בדרך כלל כעוגן להשוואת התשואה במשק.

תרשים מס' 3: תשואה ברוטו של אג"ח ממשלתית שקלית ל-10 שנים, 2000-2018

התשואה ברוטו של אג"ח ממשלתית שקלית ל-10 שנים, אחוזים

ממוצע חודשי

שינוי: -79.4% סטיית תקן: 2.2%



מקור: [בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה](#)