

## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

### עיקרים

- בהמשך לממצאים אותם פרסמנו בסקירות הנדל"ן האחרונות, לפיהם כרבע מרוכשי דירה ראשונה בחמש השנים האחרונות הוצאו לחל"ת/פוטרו (להלן: מושבתיים) בגל הראשון של התפרצות מגפת הקורונה (מרץ-אפריל), ניתחנו בעבודה הנוכחית את מאפייני אוכלוסייה זו, המונה כ-57 אלף משקי בית, ואמדנו את השפעת המשבר על נטל החזר המשכנתה.
- **ההכנסה הממוצעת למשק בית של רוכשי דירה ראשונה ב-2019, אשר לפחות אחד מבני הזוג הושבת בחודשים מרץ-אפריל 2020 עמדה על 17.2 אלף ₪, ברוטו לחודש בשנת 2019 (כלומר, טרם היציאה לחל"ת/פיטורין).** מתוך הכנסה ממוצעת זו, שכרם הממוצע של המושבתיים עמד על 8,884 אלף ₪, ברוטו לחודש. שכר זה הינו גבוה יחסית בהשוואה לשכרם הממוצע של כלל המושבתיים במשק באותה התקופה, אשר עמד על 6,342 ₪, כאשר ההסבר העיקרי לכך נעוץ בהבדלים בהתפלגות הגילאים בין רוכשי דירה ראשונה (שהוצאו לחל"ת/פוטרו) לבין כלל האוכלוסייה שהושבתה.
- **בתקופת החל"ת, בהכללת דמי האבטלה, ירדה הכנסת רוכשי דירה ראשונה שאחד מבני הזוג הושבת בשיעור ממוצע של 19.6%.**
- **קיימת תלות גבוהה יחסית של משקי הבית בשלוש החמישונים הנמוכים בשכרו של העובד המושבת, כאשר שכרזה נע בין 55%-85% מסך שכר משק הבית.**
- הגיל הממוצע של רוכש דירה ראשונה ב-2019 שהושבת עמד על 34, והגיל החציוני על 32.5. קבוצת הגילאים שבין 25-34 מהווה כמחצית מכלל רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו.
- גילם הצעיר יחסית של רוכשי דירה ראשונה, בפרט אלו מביניהם שהוצאו לחל"ת/פוטרו, מוצא ביטוי בין היתר גם במספר שנות הותק הנמוך יחסית במקום העבודה האחרון, אשר עומד על ממוצע של 3 שנים וחודשיים. עם זאת, ניתוח הממצאים מלמד על עליה איטית יחסית בשנות הותק עם העלייה לקבוצות גיל מבוגרות יותר מה שעשוי לרמז כי מי שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ המשבר היו הפחות ותיקים באותם מקומות עבודה.
- כ-42% מרוכשי דירה ראשונה ב-2019, אשר לפחות אחד מבני הזוג הוצא לחל"ת/פוטר, רכשו דירה במסגרת "מחיר למשתכן". שיעור זה גבוה מחלקם היחסי של סך רכישות "מחיר למשתכן" מרוכשי דירה ראשונה ב-2019, אשר עומד על 30%.
- בפילוח ענפי (ברמה של שתי ספרות, לפי סיווג הלמ"ס) של רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו, נמצא כי חמשת הענפים בעלי השכיחות היחסית הגבוה ביותר מרכזים ביחד כשליש מסך רוכשי דירה ראשונה שהינם מושבתיים. בכל אחד מחמשת ענפים אלו (מכירה קמעונית וסיטונאית למעט כלי רכב, חינוך, שירותי מזון ומשקאות ושירותים אחרים) היה שיעור ההשבתה באותו ענף בחודש אפריל גבוה מ-20%. בשני החמישונים הנמוכים, בהם

## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

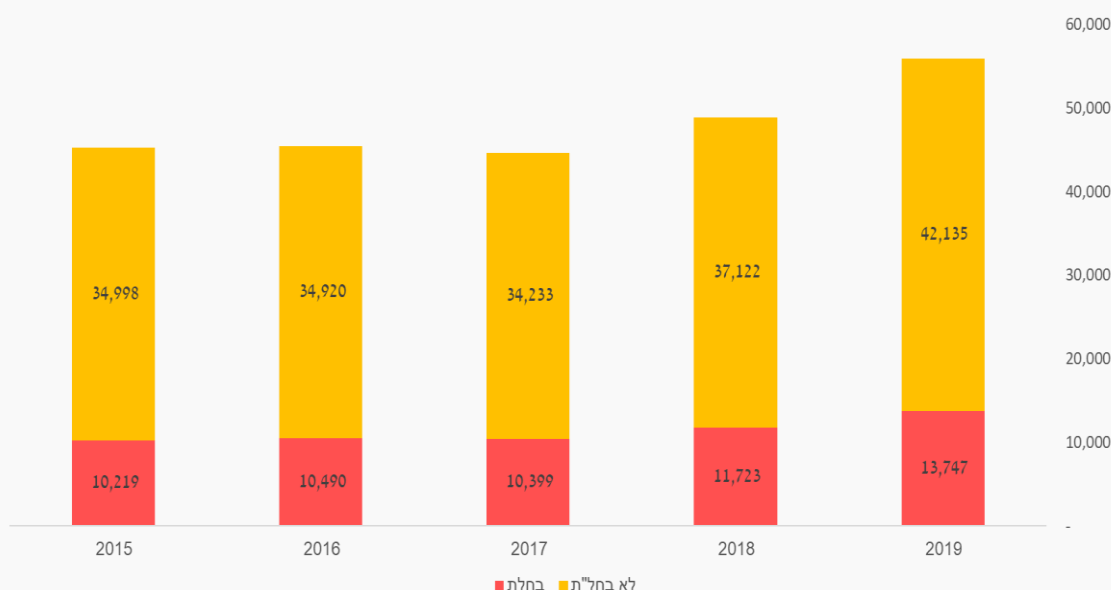
- התלות של משק הבית במפרנס שהוצא לחל"ת הינה גבוהה במיוחד, הריכוזיות הענפית, בענפים "עתיירי" השבתה, גבוהה אף יותר.
- בהנחה לפיה רמת המינוף של רוכשי דירה ראשונה הנמצאים בחל"ת נמוכה מהתקרה המותרת, ועומדת בממוצע על 65% בקרב מי מבינהם שרכשו דירה בשוק החופשי ועל 75% בקרב רוכשי "מחיר למשתכן", גובה המשכנתה הממוצעת שנטלו רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת עומד על 900 אלף ₪.
- בהנחה "מקלה" של ריבית ממוצעת קבועה לא צמודה העומדת על 3.2% לתקופת פירעון של 30 שנה מתקבל כי ההחזר החודשי של משקי הבית שרכשו דירה ראשונה ב-2019 והוצאו לחל"ת עומד על 3.9 אלף ₪. שיעור ההחזר ביחס להכנסה נטו עמד טרם היציאה לחל"ת על 23% בממוצע. בשני החמישונים הנמוכים היה שיעור ההחזר גבוה מ-30% עוד טרם היציאה לחל"ת.
- עם היציאה לחל"ת/פיטורין, כאשר העובד שהוצא לחל"ת זכאי לדמי אבטלה, עולה שיעור ההחזר הממוצע ל-33%, כאשר בשני החמישונים הנמוכים הוא מזנק באופן משמעותי. במצב זה רק בשני החמישונים הגבוהים שיעור ההחזר נמוך עדיין מ-30%. בקרב 59% ממשקי בית אלו שהוצאו לחל"ת (כ-34 אלף משקי בית) שיעור ההחזר בזמן החל"ת (בהינתן דמי אבטלה) גבוה מ-30%. עבור שליש ממשקי הבית גובה ההחזר מהווה לפחות מחצית מהכנסתם.
- בהיעדר זכאות לדמי אבטלה מזנק שיעור ההחזר באופן דרמטי בכל חמישונים ההכנסה. כך, אפילו בחמישון העליון, שטרם היציאה לחל"ת/פיטורין, שיעור ההחזר ביחס להכנסה עמד על רמה נמוכה של 21% בלבד, כמעט מוכפל יחס זה בתקופת החל"ת, לו בן הזוג המושבת לא היה זכאי לדמי אבטלה. בהקשר זה נציין כי על רקע משבר הקורונה הוחלט לאחרונה להאריך את תקופת הזכאות לדמי אבטלה עד 30 ליוני 2021.
- בהתבסס על גובה ההחזר הממוצע שנאמד עבור מי שזוהי דירתם הראשונה ואחד מראשי משק הבית הושבת, ובהינתן מספר משקי הבית של דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת מקרב סך רוכשי דירה ראשונה בחמש השנים האחרונות (2015-2019), ניתן לאמוד את סך ההחזרים החודשי שאמור להיות משולם ע"י משקי בית אלו. סך זה נאמד ב-223 מלש"ח. לפיכך, לו כל משקי הבית שרכשו דירה ראשונה בחמש השנים האחרונות ואחד מראשי משק הבית מושבת בעקבות הקורונה, היו מקפאים את ההחזר החודשי, היה סך זה מצטבר לסכום דחיה כולל של 1.6 מיליארד ₪ בחודשים מרץ-ספטמבר האחרונים. סכום זה נמוך ב-45% מסך תשלומי המשכנתה שהוקפאו בפועל באותה תקופה. יתכן ואת הפער הזה "משלימים" רוכשי דירה ראשונה שרכשו את דירתם לפני 2015 (וגם כן הוצאו לחל"ת) ו/או משקי בית אחרים (משפרי דיור/משקיעים).

## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטר עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

### א. רקע

על רקע הזינוק בשיעור המובטלים/נמצאים בחל"ת עם פרוץ משבר הקורונה, והממצאים לפיהם שיעורי ההשבתה בקרב צעירים גבוהים במיוחד, ערכנו בחודש מאי האחרון ניתוח שמטרתו לבחון באיזו מידה השיעור הגבוה של צעירים שפוטר/נמצאים בחל"ת חופף לאוכלוסיה הצעירה שרכשה את דירתה הראשונה בשנים האחרונות. ממצאיו של אותו ניתוח, שפורסמו בסקירת הנדל"ן לחודש אפריל<sup>1</sup>, הצביעו על שיעור גבוה יחסית וציב, של קרוב לרבע מכלל רוכשי דירה ראשונה בשנים האחרונות שבהם לפחות אחד מבני הזוג היה בחל"ת/מובטל בחודש אפריל האחרון. ראה תרשים 1. סה"כ, מתוך כ-240 אלף דירות שנרכשו כ"דירה ראשונה" בין השנים 2015-2019, כ-57 אלף משקי בית, לפחות אחד מבני הזוג היה בחל"ת/פוטר בחודש מרץ-אפריל.

**תרשים 1: מספר דירות שנרכשו כ"דירה ראשונה" בשנים 2015-2019 ומזה, מספרם של משקי הבית שלפחות אחד מבני הזוג הוצא לחל"ת/פוטר במרץ-אפריל 2020**



בעבודה זו אנו מנתחים את המאפיינים הסוציו-דמוגרפים של משקי בית אלו שרכשו את דירתם הראשונה ב-2019, אשר לפחות אחד מבני הזוג הוצא לחל"ת/פוטר במהלך חודש מרץ עד השבוע הראשון של אפריל. אמנם, אין ברשותנו מידע עדכני לגבי שיעור החוזרים לעבודה מבין רוכשים אלו, אולם על רקע הזינוק המחודש בשיעור האבטלה בחודש ספטמבר עם הטלת הסגר השני, ולאור נתוני שירות התעסוקה לפיהם עבור חלק גדול מהנרשמים "החדשים" כדורשי עבודה בחודש ספטמבר זהו רישום שני (או יותר) מאז פרוץ המגפה בחודש מרץ, סביר להניח כי חלק משמעותי מאותם רוכשים עדיין מושבת. ניתוח זה מספק לראשונה אינדיקציות למידת היכולת של משקי בית

<sup>1</sup> ראה בקישור להלן:

[לסקירת ענף הנדל"ן למגורים - אפריל 2020 - לחץ](#)

## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

אלו לעמוד בהחזרי המשכנתה בתקופה בה אחד מראשי משק הבית אינו מועסק, כאשר יש לקחת בחשבון שגם לגבי אלו שיחזרו לעבוד, יתכן ויהיה זה בשכר נמוך מאשר בתקופה לפני פרוץ המשבר. מובן כי למידת היכולת של משקי הבית לעמוד בהחזר המשכנתאות ישנה חשיבות מכרעת מבחינה מאקרו-כלכלית, שכן תופעה של חדלות פירעון רחבת היקף עלולה להביא לירידת מחירים חדה ומיתון. בהקשר זה נציין כי דוח ה-OECD האחרון על כלכלת ישראל מצביע על אפשרות זו של ירידת מחירים חדה כאחד הסיכונים המשמעותיים למשק הישראלי.<sup>2</sup>

זה המקום לציין כי עפ"י נתוני בנק ישראל עם פרוץ המשבר נרשם זינוק במספר משקי הבית שביקשו דחיה בהחזר המשכנתה, זאת בהתאם להקלות אותן יזם הבנק, המאפשרות דחייה של החזר המשכנתה עד לסוף 2020.<sup>3</sup> כך, אם ערב פרוץ המשבר עמד שיעור האשראי הנדחה במשכנתאות על 3.4% בלבד מסך יתרת האשראי לדיוור, עפ"י נתוני בנק ישראל, זינק שיעור זה ל-24.7% בחודש מאי האחרון. לאחרונה דיווח בנק ישראל כי שיעור זה ירד ל-12% בחודש אוגוסט, שיעור שעדיין גבוה פי 3.5 מרמתו טרם המשבר. מובן כי ירידה זו נובעת במידה רבה מההתאוששות בשוק העבודה בהשוואה לחודש מאי, אולם היא גם אינה מפתיעה כאשר בוחנים שיעור זה מהזווית של הסגמנטים השונים בשוק ושיעור העובדים שהוצאו לחל"ת מתוכם. כך, אם בקרב רוכשי דירה ראשונה כפי שצוין, רבע ממשקי הבית הוצאו לחל"ת, בקרב משפרי הדיוור עומד שיעור זה על 20% ובקרב המשקיעים על 12% בלבד. לפיכך, סביר היה לצפות כי שיעור הדחיה של כלל המשכנתאות יהיה נמוך משמעותית מ-25%. יתכן כי אי הוודאות הגבוהה ששררה באותה עת והרצון להגדיל נזילות הביאו לכך שגם משקי בית שכלל לא נקלעו לקושי בהחזר המשכנתה ניצלו את ההקלה שניתנה.

### ב. בסיס הנתונים

עבודה זו מתבססת על קבצי מידע מנהליים הכוללים מידע על כלל עסקאות הנדל"ן שבוצעו בשנים 2015-2019, כאשר מתוך סך זה זוהו הרכישות של "דירה ראשונה". נציין כי בהגדרה זו הכוונה למי שלא רכשו דירה ו/או מכרו דירה לפחות מאז שנת 2002 (הנתונים המוקדמים ביותר המצויים ברשותנו על עסקאות נדל"ן). אוכלוסייה זו הוצלבה עם נתוני הביטוח הלאומי על פרטי האוכלוסיה שהוצאה לחל"ת פוטרה במהלך חודש מרץ ועד השבוע הראשון של אפריל.

מתוך האוכלוסייה לעיל, כ-14 אלף משקי בית שרכשו את דירתם הראשונה בשנת 2019, הוצאו לחל"ת, מספר המהווה רבע מכלל רוכשי דירה ראשונה ב-2019. מתוכם אותם 14 אלף משקי בית נשלף מדגם אקראי של 1,440 משקי בית אשר עבורם הופקו נתונים מנהליים על גובה שכר משק הבית, מזה שכרו של העובד שהוצא לחל"ת ומשתנים נוספים כמו גיל, מין העובד שהוצא לחל"ת,

<sup>2</sup> "OECD Economic surveys :Israel 2020", ספטמבר 2020

<sup>3</sup> יצוין כי בתחילה תקופת הדחייה המרבית היתה ל-6 חודשים (החל מחודש מרץ). לאחרונה היא הוארכה עד לתום 2020.

## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטר עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

הענף בו הוא מועסק ושנות הותק שלו במקום העבודה האחרון. בהקשר זה נציין כי מאחר ואין בידינו קבצי שכר ממוכנים לשנת 2019, וישנה חשיבות בניתוח זה לאמוד ברמת דיוק גבוהה את שכר משק הבית, בפרט כאשר מדובר באוכלוסייה צעירה (שבהסתברות גבוהה יותר יתכן ומקום עבודתה ב-2019 אינו זהה לשנים קודמות) נשלף המדגם האמור, כאשר נתוני השכר ומקום העבודה לשנת 2019 נשלפו ידנית ממאגרי המידע של רשות המסים. יצוין כי במקרים בהם לא היה מדובר שכר בשנת 2019 (הסבר אפשרי לכך הינו קליטה מאוחרת של דיווחי המעסיק ברשות המסים) נלקח השכר לשנת 2018.

### ג. הממצאים

#### ג.1 מאפיינים סוציו-דמוגרפים

ההכנסה הממוצעת **למשק בית** של רוכשי דירה ראשונה ב-2019, אשר לפחות אחד מבני הזוג<sup>4</sup> הוצא לחל"ת/פוטר (להלן: מושבתים) בחודשים מרץ-אפריל עמדה על **17.2 אלף ₪**, ברוטו לחודש בשנת 2019.<sup>5</sup> מתוך שכר זה, **שכרם הממוצע של מי שהוצאו לחל"ת/פוטר עמד על 8,884 אלף ₪**, ברוטו לחודש. שכר זה הינו גבוה יחסית בהשוואה לשכרם הממוצע של כלל המושבתים באותה התקופה, אשר עמד על 6,342 ₪,<sup>6</sup> דהיינו, פער שכר ממוצע של 40%. פער שכר זה מוסבר בין היתר בהבדלים בהתפלגות הגילאים בין רוכשי דירה ראשונה (שהוצאו לחל"ת/פוטר) לבין כלל האוכלוסייה המושבתת, בפרט בקבוצות הגיל הצעירות מאד (המאופיינות בשכר נמוך). כך, בעוד שבקרב כלל המושבתים מרכזת קבוצת גילאים זו 16% מכלל המושבתים, בקרב רוכשי דירה ראשונה הנמצאים בחל"ת עומד שיעור זה על 6% בלבד.

בחלוקה לחמישוני שכר למשק בית נמצא כי בחמישון התחתון עומד השכר הממוצע על רמה נמוכה של 5.3 אלף ₪ (ברוטו) לחודש, כאשר בחמישון השני כבר מגיעה רמתו ל-11.1 אלף ₪. בתרשים 2 מוצגות רמות השכר הממוצעות בכל חמישון, מזה, השכר של העובד שהוצא לחל"ת/פוטר. במקביל מוצגות רמות המחירים הממוצעות של הדירות שנרכשו. אחד הממצאים הבולטים מתרשים זה הינו התלות הגבוהה יחסית של משקי הבית בחמישוני הנמוכים בשכרו של העובד שהוצא לחל"ת/פוטר, כאשר תלות זו הולכת ופוחתת ככל שעולים לעשירונים גבוהים יותר. כך, בחמישון התחתון מהווה שכרו של העובד המושבת כ-85% בממוצע משכר משק הבית (בין היתר על רקע שיעור גבוה של רווקים, כפי שיפורט בהמשך), כאשר גם בחמישוני השני (65% משכר משק הבית

<sup>4</sup> נדגיש כי משקי הבית בניתוח זה כוללים גם רווקים וגרושים. אולם מרבית משקי הבית הינם זוגות נשואים.

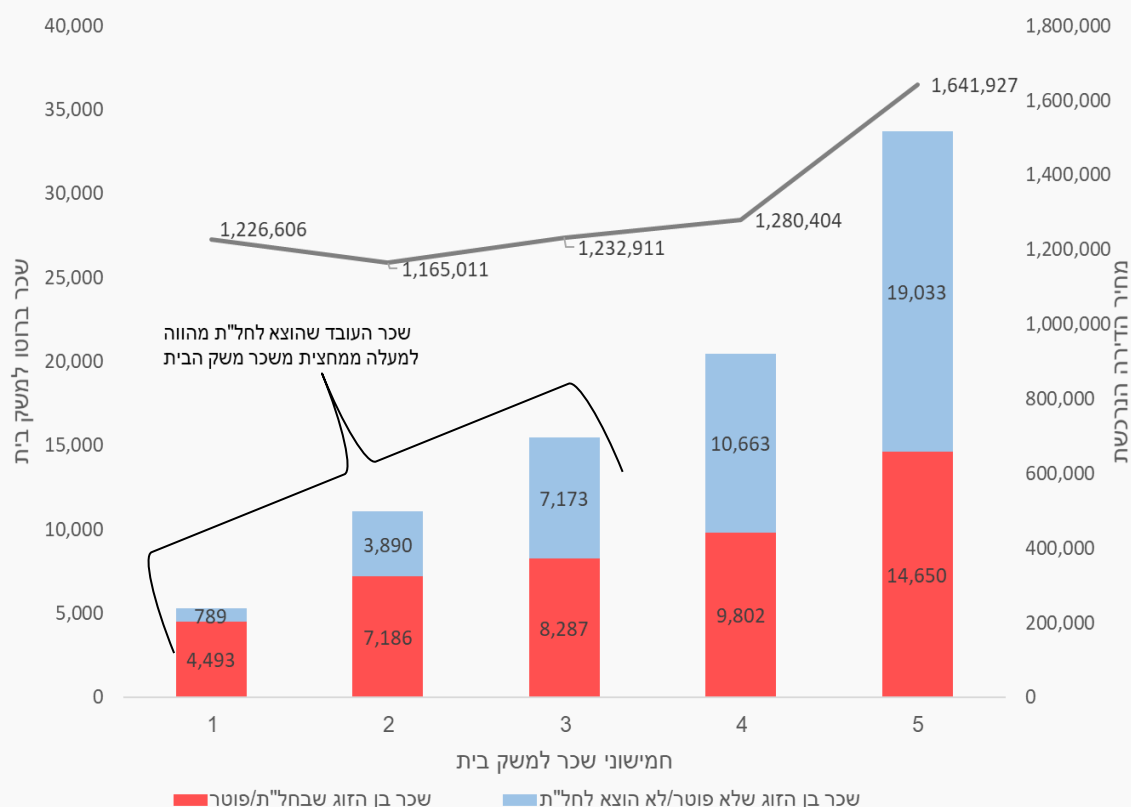
<sup>5</sup> כפי שצוין, מאחר וישנם מעסיקים שדוחות השכר של עובדיהם לשנת 2019 טרם נקלטו ברשות המסים, במקרים בהם אכן לא הופיעו נתוני שכר לשנת 2019 נלקחו נתוני 2018.

<sup>6</sup> יש לציין כי נתון זה של שכרם הממוצע של כלל מי שהוצאו לחל"ת/פוטר במרץ-אפריל מתבסס על עבודה אחרת שפורסמה ע"י האגף (**לעבודה הרלוונטית - לחץ**), כאשר אותה עבודה התבססה על קבצי השכר לשנת 2016 אשר קודמו לשנת 2019 בהתאם לעליית השכר הממוצע במשק בשנים 2016-2019.

## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטר עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

נובע מהעובד המושבת) והשלישי (55%) המפרנס העיקרי הוא זה הנמצא בחל"ת. מובן כי ממצאים אלו מגבירים את הסיכון לקשיים בהחזר המשכנתה בשלושת החמישונים הנמוכים.

**תרשים 2: רוכשי דירה ראשונה ב-2019 אשר אחד המפרנסים הוצא לחל"ת/פוטר במרץ-אפריל, שכר ברוטו למשק הבית ומחיר הדירה הנרכשת**



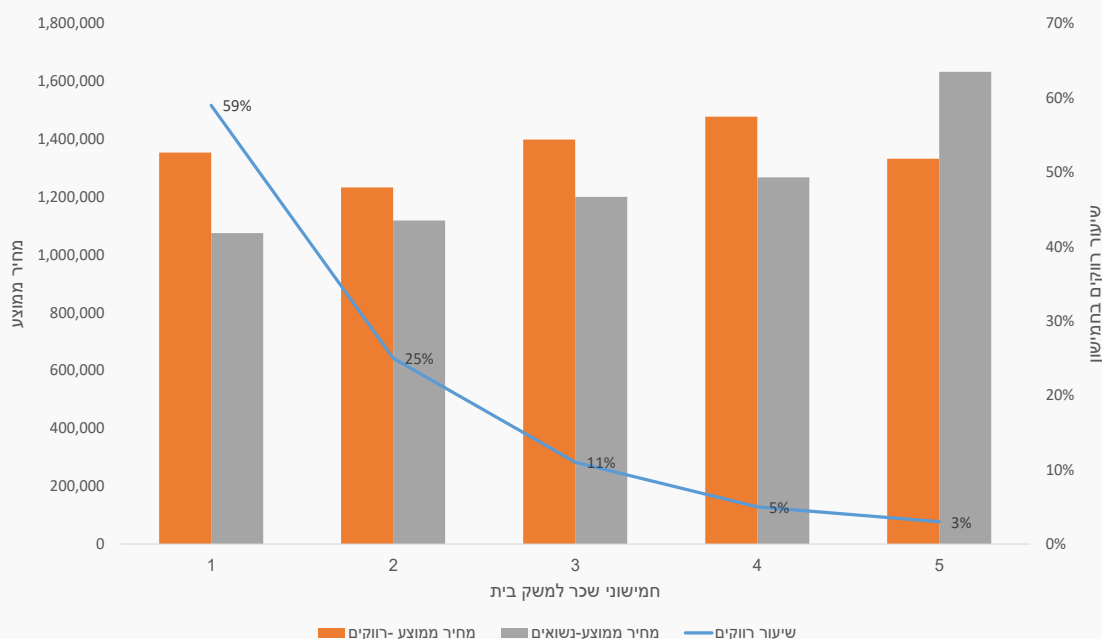
עוד בולטת מתרשים 2 העובדה לפיה אף כי קיימים פערי שכר משמעותיים בין החמישון התחתון לבין אלו שמעליו, רמות המחירים של הדירות הנרכשות ע"י החמישון התחתון דומות לאלו שנרכשו בשלוש מהחמישונים שמעליו, כאשר הם אף גבוהים במעט מאלו שנרכשו ע"י החמישון השני. לכך עשויים להיות מספר הסברים שיפורטו להלן.

אחד ההסברים לאנומליה המסוימת בשכר החמישון התחתון ורמות המחירים של הדירות הנרכשות בחמישון זה הינו השיעור הגבוה של רווקים, כאשר בסבירות גבוהה מימון רכישת הדירה נעשה בעזרת ההורים. כך, כפי שניתן לראות מתרשים 3, שיעור הרווקים מסך רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת עומד בחמישון התחתון על קרוב ל-60%, בעוד שמשקלם בסך רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת עומד על 20% בלבד. לא זו בלבד, אלא שמחיר הדירה הנרכשת ע"י רווקים בחמישון

## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

התחתון גבוה מזה של הדירות הנרכשות ע"י משקי בית נשואים בחמישון זה, כמו גם מאלו שבשלושת החמישונים מעליו.

**תרשים 3: שיעור הרווקים בכל חמישון ומחיר הדירה שרכשו לעומת זה של הזוגות הנשואים**



רמות השכר הנמוכות בחמישון התחתון מוסברות לא רק בשיעור גבוה של רווקים, אלא גם בשיעור גבוה של חרדים<sup>7</sup> מקרב הזוגות הנשואים, כאשר שיעור זה עומד על למעלה ממחצית (55% מסך הזוגות הנשואים בחמישון התחתון). ממצא זה מסביר בין היתר גם את פערי המחיר הגבוהים בין דירות שרוכשים רווקים בחמישון זה לבין מחירי הדירות הנרכשות ע"י זוגות נשואים - פער זה עומד על 26% בחמישון התחתון, כאשר בחמישונים 2-4 נע הפער בין 10%-17% ובחמישון העליון גבוה משמעותית מחיר הדירה הנרכשת ע"י זוגות נשואים בהשוואה לרווקים.

בהנחה לפיה הדירות הנרכשות ע"י רווקים בחמישון התחתון, ההורים מסייעים באופן משמעותי במימון רכישת הדירה, אזי לפחות בקרב 60% מחמישון זה יכולת ההחזר אינה תלויה כולה במצבו התעסוקתי של הרוכש, אלא במצבם הפיננסי של הוריו. לגבי 40% הנותרים בחמישון זה - הזוגות הנשואים, אשר כאמור למעלה ממחציתם חרדים, יכולת ההחזר לא היתה גבוהה מלכתחילה, עוד טרם הוצאת העובד לחל"ת (כאשר במשקי בית אלו יש בעיקר מפרנס אחד בלבד). מחקר שנעשה ע"י רגב וגורדון (2019)<sup>8</sup> על אופן מימון רכישת דירות ע"י חרדים מצא כי במחצית מרכישות אלו בעשור האחרון רוב המימון נעשה באמצעות הלוואות. יתרה מזאת, בקרב למעלה מחמישית

<sup>7</sup> אפיון משק בית כחרדי נעשה על בסיס אחד משלושת המשתנים הבאים: האם מועסק במוסד חרדי (מוסדות חינוך, עמותות וכדומה) / האם כתובת מקום העבודה הינה בשכונה חרדית/האם מתגורר בשכונה חרדית.

<sup>8</sup> "מאפייני שוק הדיור ופריסתה הגיאוגרפית של האוכלוסייה החרדית בישראל", רגב איתן, גורדון גבריאל, המכון הישראלי לדמוקרטיה, 2019.

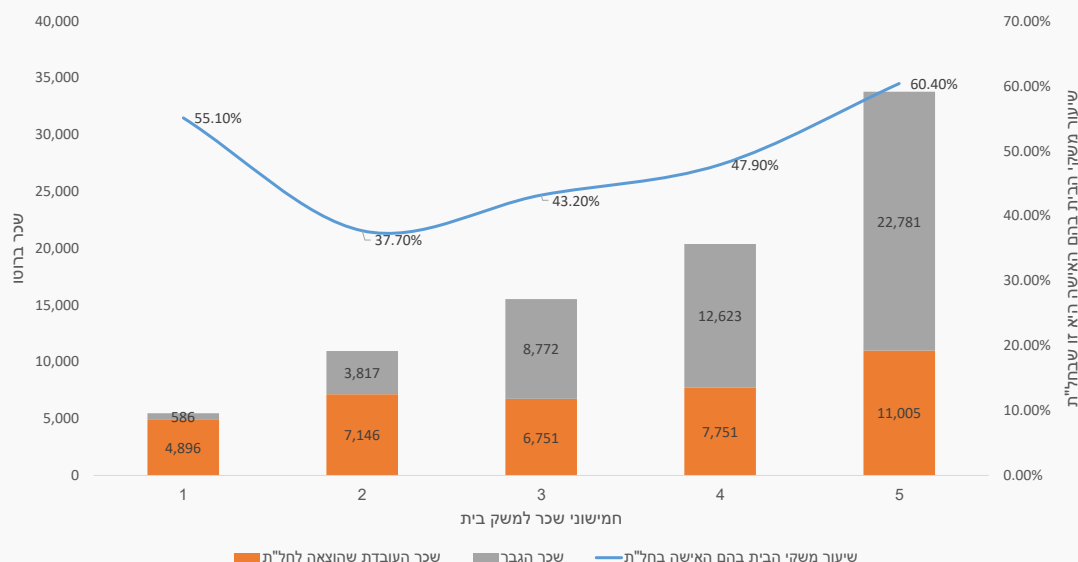
## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

מרכישות אלו מומנו במלואם באמצעות הלוואות. לאור העובדה לפיה קיימת מגבלת מימון של 75% ברכישת דירה ראשונה, המשמעות הינה שגם הסכום שהועמד כהון עצמי בעת רכישת הדירה גויס למעשה אף הוא באמצעות הלוואות, כאשר במגזר החרדי הכוונה בעיקר לגמ"חים. יש בממצאים אלו כדי ללמד על הסיכון הגבוה הגלום באשראי שניתן למשקי בית אלו ויכולתם לעמוד בהחזר המשכנתה עם תום תקופת ההקפאה של החזרים אלו.

בפילוח משקי הבית של רוכשי דירה ראשונה לפי מין בן הזוג שהוצא לחל"ת נמצא כי שיעור משקי הבית בהם האישה היא זו שהוצאה לחל"ת עומד על 49%, בדומה למשקלן בסך משקל בית אלו (מובן כי מאחר ושיעור מסוים מבין הרוכשים הינם רווקים/גרושים שיעור הנשים לא בהכרח יהיה שווה לשיעור הגברים). עם זאת, כאשר עורכים ניתוח זה לפי חמישוני שכר למשק בית נמצא כי שכיחות זו אינה אחידה על פני החמישוניים, כאשר בשני קצוות ההתפלגות שכיחותם של משקי הבית בהם האישה היא זו שהוצאה לחל"ת גבוהה משמעותית מאשר בחמישוני "הביניים" (2-4). כך, בחמישון התחתון שיעור משקי הבית בהם האישה היא זו שבחל"ת עומד על 55%, כאשר שיעור זה מוסבר בין היתר כפי שצוין קודם לכן, בשכיחות יחסית גבוהה של משקי בית חרדים. בחמישון זה מהווה שכרה של האישה (הנמצאת בחל"ת) כ-90% משכר משק הבית (ראה תרשים 4). מנגד, בחמישון העליון גבוה אף יותר שיעור משקי הבית בהם האישה היא זו שבחל"ת (60% ממשקי הבית), כאשר במקביל רכיב שכרה בסך משק הבית יורד לשיעור של שליש בלבד (אף כי הוא עדיין גבוה משמעותית משכר הנשים שהוצאו לחל"ת בחמישוניים הנמוכים יותר). ממצא זה מסביר בין היתר את התלות הנמוכה יחסית של החמישון העליון בשכר העובד הנמצא בחל"ת (תרשים 2) ויש בו גם כדי לרמז על "חסינות" יחסית גבוהה של גברים בעלי שכר גבוה מהוצאה לחל"ת/פיטורים בהשוואה ל"חסינות" זו בקרב נשים.

## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטר עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

תרשים 4: שיעור משקי הבית בהם האישה היא זו שבחל"ת ושכרה הממוצע לפי חמישוני משק בית



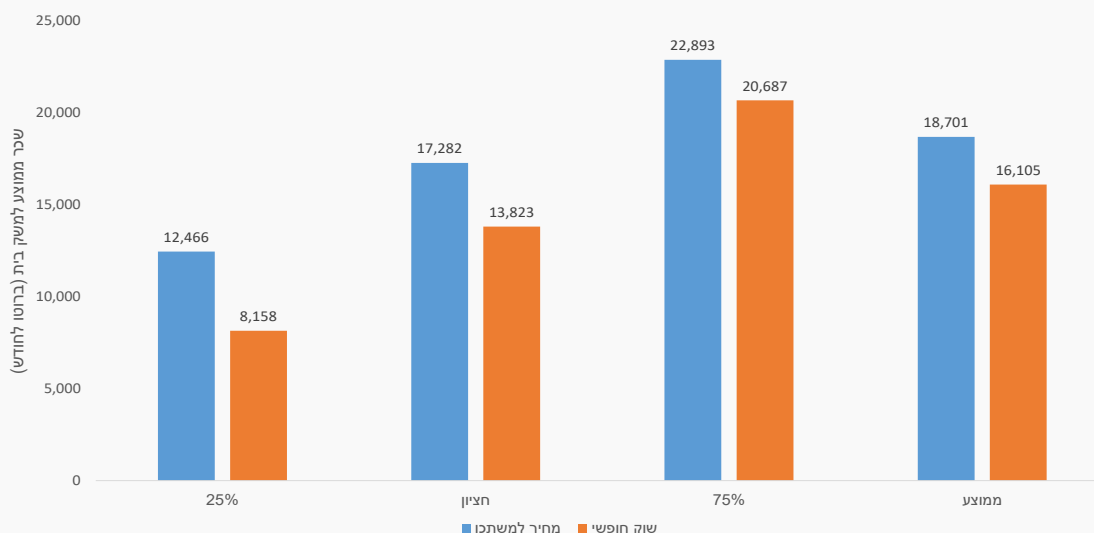
כ-42% מרוכשי דירה ראשונה ב-2019, אשר לפחות אחד מבני הזוג הוצא לחל"ת/פוטר, רכשו דירה במסגרת "מחיר למשתכן". שיעור זה גבוה מחלקם היחסי של סך רכישות "מחיר למשתכן" מרוכשי דירה ראשונה ב-2019, אשר עומד על 30%. ממצא זה מוסבר ברמות השכר הנמוכות יותר המאפיינות את כלל רוכשי "מחיר למשתכן" (לא רק אלו שהוצאו לחל"ת) בהשוואה לכלל רוכשי "דירה ראשונה" בשוק החופשי, והממצאים העולים מעבודות אחרות לפיהם שכירות החל"ת/פוטורין גבוהה יותר בקרב בעלי שכר נמוך<sup>9</sup>. על רקע ממצאים אלו מעניין לציין כי כאשר בוחנים את רמות השכר של מי שהוצאו לחל"ת מקרב רוכשי דירה ראשונה, תוך הבחנה בין רוכשי "מחיר למשתכן" לבין מי שרכשו דירה בשוק החופשי נמצא כי דווקא רמות השכר של רוכשי "מחיר למשתכן" גבוהות יותר, בפרט בטווח התחתון של התפלגות ההכנסות. ראה תרשים 5. אחד ההסברים המרכזיים לכך הינו השיעור הגבוה יותר של רווקים מקרב רוכשי דירה ראשונה בשוק החופשי (בין היתר בשל תנאי הזכאות ל"מחיר למשתכן"), כאשר שכרם של הרווקים שהוצאו לחל"ת נמוך משמעותית מזה של כלל הרווקים שרכשו את דירתם הראשונה בשוק החופשי. עם זאת יש לציין כי אמנם בהשוואת רמות השכר של זוגות צעירים בלבד, נמוכות יותר רמות השכר של רוכשי "מחיר למשתכן" שהוצאו לחל"ת בהשוואה למקביליהם שרכשו דירה בשוק החופשי, אבל בפער נמוך יחסית (של 15%) מזה שנמצא בקרב כלל אוכלוסיות אלו. משמעות ממצאים אלו הינה כי האוכלוסיה שהוצאה לחל"ת מקרב רוכשי "מחיר למשתכן" אינה שונה מהותית (מבחינת

<sup>9</sup> ראו למשל: [https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-07072020/he/weekly\\_economic\\_review\\_periodic-review-07072020.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-07072020/he/weekly_economic_review_periodic-review-07072020.pdf)

## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

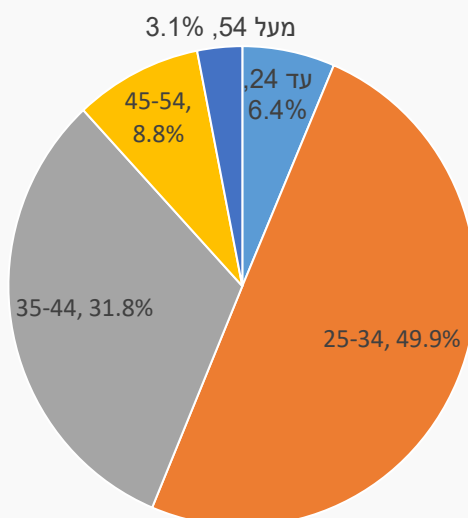
רמות השכר) מזו של כלל רוכשי "מחיר למשתכן", בעוד שרוכשי דירה ראשונה בשוק החופשי שהוצאו לחל"ת נמנים על החלק התחתון של התפלגות ההכנסות בקרב כלל רוכשים אלו.

**תרשים 5: התפלגות השכר למשק בית בקרב רוכשי "מחיר למשתכן" שהוצאו לחל"ת/פוטרו בהשוואה לרוכשי דירה ראשונה בשוק החופשי שהינם מושבתיים**



הגיל הממוצע של רוכש דירה ראשונה ב-2019 שהוצא לחל"ת/פוטר עמד על 34, והגיל החציוני על 32.5. קבוצת הגילאים שבין 25-34 מהווה כמחצית מכלל רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו. שיעור זה גבוה ב-20 נקודות אחוז בהשוואה למשקלה של קבוצה זו בכלל מי שהוצאו לחל"ת/פוטרו במרץ-אפריל, כאשר במקביל נמוך משקלם של בני 45 ומעלה ו-24 ומטה בקרב הרוכשים בהשוואה למשקלם בסך המושבתיים.

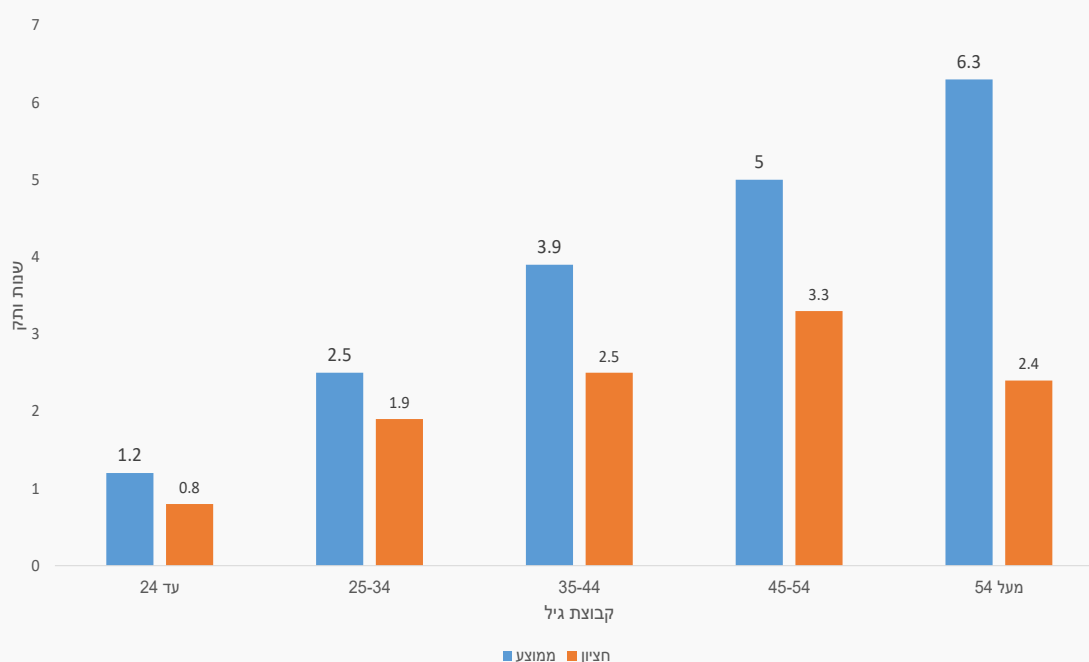
**תרשים 6: התפלגות הגילאים של רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו**



## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

גילם הצעיר יחסית של רוכשי דירה ראשונה, בפרט אלו מביניהם שהוצאו לחל"ת/פוטרו, מוצא ביטוי בין היתר גם במספר שנות הותק הנמוכות יחסית במקום העבודה האחרון, אשר עומד על ממוצע של 3 שנים וחודשיים. עם זאת, ניתוח הנתונים לפי קבוצות גיל מלמד כי העליה בשנות הותק ככל שעולים לקבוצת גיל מבוגרת יותר הינה איטית למדי. כך למשל, בקבוצת הגילאים הגדולה ביותר באוכלוסייה זו, בני 25-34, עומד מספר שנות הותק הממוצע במקום העבודה האחרון על שנתיים וחצי ואילו בקבוצת הגיל המבוגרת ממנה בממוצע בעשר שנים עולה מספר שנות הותק ל-3 שנים ועשרה חודשים בלבד. ברמת החציון בקבוצות גילאים אלו העלייה בשנות הותק מתונה אף יותר – מוותק חציוני של קרוב לשנתיים בקבוצת הגילאים 25-34, לוותק ממוצע של שנתיים וחצי בקבוצת הגילאים 35-44. אין בידינו נתונים על התפלגות שנות הוותק במקום העבודה האחרון בקרב כלל המועסקים במשק, אולם סביר להניח כי קצב העליה בשנות הוותק ככל שעולים לקבוצת גילאים מבוגרת יותר הינו גבוה יותר מזה שנמצא בקרב רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת. ממצאים אלו עשויים ללמד כי מי שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ המשבר היו הפחות ותיקים באותם מקומות עבודה. ככל שמשנתנה זה משפיע באופן דומה גם על ההסתברות של העובד לחזור למקום עבודתו או להשתלב מחדש בשוק העבודה אזי מובן כי יש בממצאים אלו כדי להכביד על יכולת משק הבית לעמוד בהחזר המשכנתה. בהקשר זה נציין כי בשלושת החמישונים הנמוכים, בהם נמצא כי המפרנס העיקרי הינו העובד שנמצא בחל"ת, הותק החציוני במקום העבודה האחרון אינו עולה על שנתיים.

תרשים 7: התפלגות שנות הותק במקום העבודה האחרון - לפי קבוצת גיל



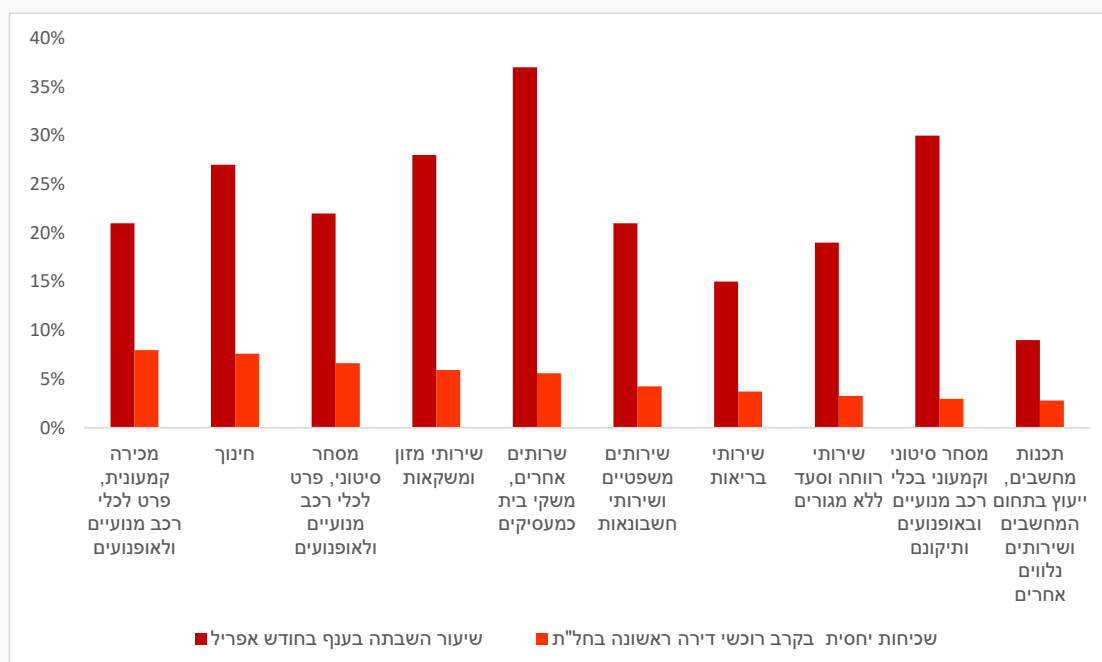
## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ מגפת הקורונה- מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

בפילוח **ענפי** (ברמה של שתי ספרות) של רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו, השכיחות היחסית הגבוהה ביותר נמצאה בענף מכירה קמעונית פרט לכלי רכב מנועיים, כאשר שיעור זה עומד על 8% מכלל רוכשי דירה ראשונה שהינם מושבתים (יודגש כי הסיווג הענפי בניתוח זה מתייחס לבן הזוג הנמצא בחל"ת/פוטר). שיעור מעט נמוך יותר, של 7.6% נמצא בענף החינוך. שלושת הענפים המדורגים אחריהם הינם: מסחר סיטוני, פרט לכלי רכב (6.6%), שירותי מזון ומשקאות (5.9%) ושירותים אחרים, משקי בית כמעסיקים (5.6%). ביחד, מרכזים חמשת ענפים אלו שליש מסך רוכשי דירה ראשונה שהינם מושבתים. בתרשים 8 מוצגת השכיחות היחסית של עשר הענפים הבולטים ביותר בקרב רוכשי דירה ראשונה שהינם מושבתים (מרכזים ביחד מחצית מכלל רוכשי דירה ראשונה שהינם מושבתים), כאשר במקביל מוצגים שיעורי ההשבתה באותם ענפים בחודשים מרץ-אפריל. זה המקום לציין כי בשל סיבות טכניות לא ניתן להציג נתונים עדכניים של שיעורי ההשבתה לפי ענפים, בשל העובדה שהנתונים היחידים הזמינים בניתוח זה אינם מבוססים על נתונים מנהליים (עליהם מבוססים נתוני עבודה זו, כמו גם הנתונים על שיעורי ההשבתה בחודש אפריל), כי אם על סקרי כח אדם של הלמ"ס. לפחות באחד הענפים הבולטים באופן יחסי בשכיחות הענפית בקרב רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת- ענף שירותים משפטיים ושירותי חשבונאות, נתוני סקר כ"א של הלמ"ס לחודש יוני מצביעים על מספר מועסקים גבוה יותר בהשוואה לחודש פברואר, טרם פרוץ המשבר. ממצאים אלו אינם מתיישבים עם נתונים העולים בשיחות עם גורמים בכירים בענף, כמו גם למשל מהודעת פירמת רואי החשבון הגדולה בישראל-ארנסט אנד יאנג, על פיטורי עשרות עובדים.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> ראה למשל כתבה בכלכליסט מיום 28 ליוני, "פירמת רואי החשבון הגדולה בארץ תפטר עשרות עובדים": <https://www.calcalist.co.il/local/articles/0,7340,L-3836576,00.html>

## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

תרשים 8: עשרת הענפים הבולטים מקרב רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו ושיעורי ההשבתה בענפים אלו



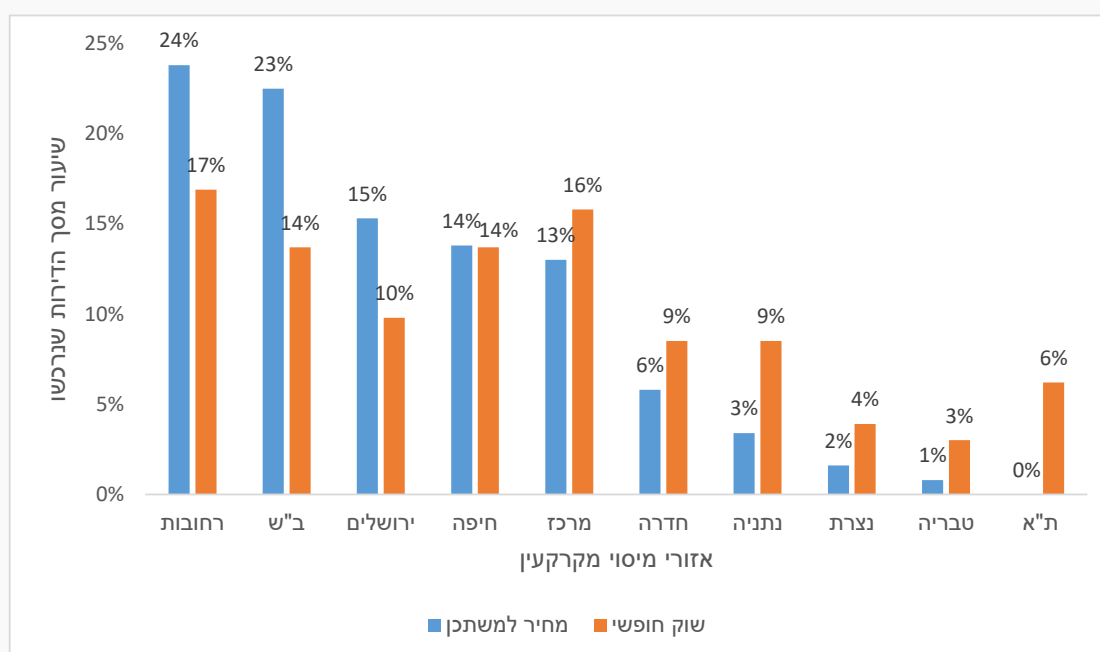
מהתרשים בולטת העובדה לפיה בחמשת הענפים הבולטים מקרב רוכשי דירה ראשונה שהינם מושבתים, שיעורי ההשבתה בענף בחודש אפריל הינם גבוהים למדי- כאשר לפחות חמישית מהעובדים בכל אחד מענפים אלו במשק היו מושבתים באותו חודש. בפילוח דומה, המתרכז בשני החמישונים הנמוכים, בהם התלות של משק הבית במפרנס שהוצא לחל"ת הינה גבוהה במיוחד (שכרו מהווה בין 65%-85% משכר משק הבית), הריכוזיות הענפית גבוהה אף יותר. כאשר חמשת הענפים הדומיננטיים בשני חמישונים אלו מרכזים בין 43% (בחמישון התחתון) ל-38% (בחמישון השני) מקרב סך משקי הבית בשני חמישונים אלו. יש לציין כי קיימת זהות בין חמשת הענפים הבולטים בשני חמישונים נמוכים אלו לזו שבקרב כלל רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת, למעט ענף שירותי רווחה וסעד ללא מגורים שתופס את מקומו של המסחר הסיטוני פרט לכלי רכב. הריכוזיות הענפית הגבוהה בשני החמישונים הנמוכים ושיעורי ההשבתה הגבוהים יחסית המאפיינים ענפים אלו, יש בהם כדי להגביר את הסיכון ליכולת החזר המשכנתה ע"י משקי בית אלו.

**בפילוח גיאוגרפי של הנכסים** שנרכשו נמצא כי בקרב רוכשי "מחיר למשתכן" שהוצאו לחל"ת, קרוב למחצית מהם (47%) רכשו את הדירה באזורי השפלה והדרום (כל אחד מאזורים אלו מרכז

## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

כ-24% מכלל רכישות אלו. ראה תרשים 9). שיעור זה גבוה במעט (ב-3 נקודות אחוז) ממשקלם של שני אזורים אלו בסך רכישות מחיר למשתכן ב-2019. בפילוח דומה בקרב רוכשי דירה ראשונה בשוק החופשי בולט גם כאן אזור השפלה עם השכיחות היחסית הגבוהה ביותר של משקי בית שהוצאו לחל"ת (מהווים 17% מרכישות אלו). ממצאים אלו מלמדים כי ככל שייוצר קושי למשקי בית שהוצאו לחל"ת לעמוד בהחזר המשכנתה, אשר יגרור העמדת הנכס למכירה (אם ע"י משק הבית עצמו ואם ע"י הבנק) הפוטנציאל ללחץ כלפי מטה על המחירים גבוה במיוחד באזור השפלה.

תרשים 9 : רוכשי דירה ראשונה ב-2019 שהוצאו לחל"ת עם פרוץ המגפה – פילוח גיאוגרפי של הנכסים שנרכשו



### 2. אומדנים של יחס ההחזר החודשי מהשכר נטו למשק בית

הממצאים המוצגים בחלק הקודם של עבודה זו, המצביעים בין היתר על רמות שכר נמוכות בקרב רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו בשלוש החמישונים הנמוכים, ועל התלות הגבוהה של משק הבית בשכרו של העובד שהוצא לחל"ת בשלוש עשירונים אלו, יש בהם כדי ללמד על הקושי של חמישונים אלו לעמוד בנטל החזר המשכנתה כל עוד בן הזוג שהוצא לחל"ת/פוטרו טרם הוחזר לעבודתו ו/או מצא מקום עבודה חדש בשכר שאינו נמוך משמעותית משכרו האחרון. בהקשר זה נציין כי מחקר שנערך לאחרונה ע"י המכון הישראלי לדמוקרטיה<sup>11</sup> מצא כי בקרב למעלה משליש מהשכירים שהיו מועסקים בחודש יוני (וגם בתקופה לפני פרוץ משבר הקורונה) נרשמה ירידה בשכר בהשוואה לתקופה טרם הקורונה, כאשר שיעור הירידה הממוצע (בקרב מי ששכרם ירד) עומד

<sup>11</sup> "סקר מצב הציבור בשוק העבודה בתקופת הקורונה", דפנה אבירם ניצן, ירון קידר, המרכז לממשל וכלכלה, המכון הישראלי לדמוקרטיה, 5 אוגוסט 2020

## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

על 26%. בקרב בעלי השכר הנמוך, עד עשרת אלפים ₪ למשק בית (מקביל לשני החמישונים הנמוכים מקרב רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת) שיעור מי ששכרם ירד גבוה אף יותר ועומד על כמחצית מהשכירים בקבוצת שכר זו. יש בממצאים אלו ללמד כי נטל החזר המשכנתה בשלושת החמישונים הנמוכים מקרב רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת גבוה אף מזה המשתמע ממצאי עבודה זו, שכן יתכן וגם הכנסתו של בן הזוג שלא הוצא לחל"ת נפגעה במידה לא מבוטלת.

על מנת לקבל אינדיקציה באיזו מידה עלה נטל החזר המשכנתה באוכלוסיה זו של רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו, ערכנו אומדנים לגובה החזר המשכנתה, זאת בהתבסס על מספר הנחות על רמת המינוף של רוכשים אלו, שיעור הריבית ותקופת הפירעון של המשכנתה. אמנם, גובה ההחזר החודשי משתנה לאורך חיי המשכנתה, אולם לצורך הפשטות הנחנו החזר חודשי קבוע, בהתאם לסימולטורים של אחד הבנקים הגדולים (בהינתן שיעור הריבית ותקופת הפירעון). בתרחיש המרכזי הנחנו הנחות "מקלות", שיש בהן כדי להטות כלפי מטה במידה מסוימת את גובה ההחזר. המשמעות היא שהתוצאות שיתקבלו על מידת פגיעת המשבר בנטל ההחזר של רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת יהיו ככל הנראה קרובים לרף התחתון של מידת פגיעה זו.

בתרחיש המרכזי של אופן מימון רכישת הדירה הנחנו שלוש הנחות מרכזיות: (1) רמת המינוף של רוכשי הדירות נמוכה מהרף העליון המותר עפ"י הנחות בנק ישראל. כך, לגבי רוכשי דירה ראשונה בשוק החופשי הנחנו רמת מינוף של 65% (לעומת תקרת מינוף של 75% המותרת עפ"י בנק ישראל) ואילו לגבי רוכשי הדירות במחיר למשתכן הנחנו רמת מינוף של 75% (לעומת רמת מינוף מקסימלית מותרת של 90%).<sup>12</sup> (2) המשכנתה נלקחה לתקופת פירעון של 30 שנה. (3) המשכנתה נלקחה כולה בריבית קבועה לא צמודה. שיעור הריבית שנלקח לצורך האומדן עמד על 3.2%, נמוך ב-1 נקודת אחוז מהריבית הממוצעת במסלול זה (ריבית קבועה לא צמודה) בשנת 2019, עפ"י נתוני בנק ישראל. הסיבה ל"הקלה" משמעותית זו בגובה הריבית באומדן שערכנו הינה מאחר וסביר שלא כל גובה המשכנתה נלקח במסלול זה (ריבית קבועה לא צמודה), שהינה כמובן גבוהה משמעותית ממסלולי המימון האחרים). בפועל הריבית שלקחנו לצורך אומדן זה, של משכנתה הנלקחת ל-30 שנה, דומה לממוצע הריבית הקבועה במסלול הלא צמוד (על פני תקופות החזר שונות).<sup>13</sup>

על בסיס ההנחות לעיל חושב ראשית גובה המשכנתה בכל חמישון, זאת ע"י הכפלת רמת המינוף במחיר הדירה. כך מתקבל כי המשכנתה הממוצעת של רוכשי דירה ראשונה הנמצאים בחל"ת עומדת על 900 אלף ₪, רמה זו גבוהה ב-27% מנתוני בנק ישראל על גובה המשכנתה הממוצעת

<sup>12</sup> בהקשר זה נציין כי עפ"י נתוני בנק ישראל כ-41% מסך המשכנתאות שנלקחו בשנת 2019 ע"י רוכשי "דירה יחידה" (דהיינו, משפרי דיור ורוכשי דירה ראשונה) היו ברמת מינוף הנעה בין 60%-75% (לוח יד 1.1 בנק ישראל, "הלוואות למטרת מגורים-ביצועים לפי שיעור המימון). בנק ישראל אינו מפרסם נתונים נפרדים של ביצועי המשכנתאות לרוכשי דירה ראשונה ומשפרי דיור.

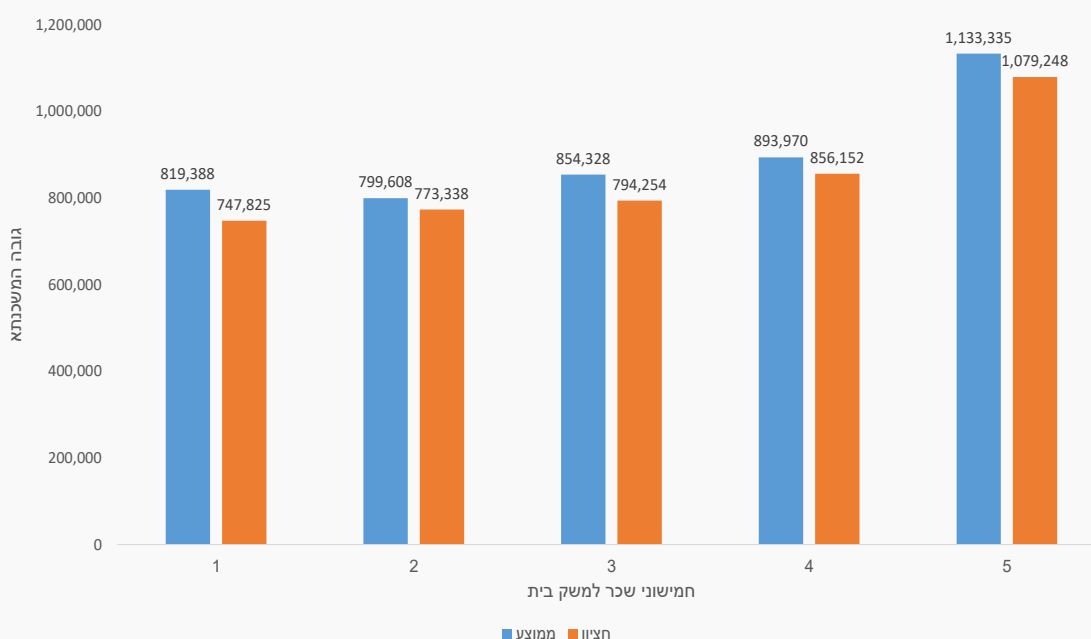
<sup>13</sup> ראה: "דוח חודשי על הלוואות לדיור", לוח 2, הפיקוח על הבנקים, בנק ישראל.

## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

שנלקחה בשנת 2019 ע"י מי שעבורם זוהי דירתם היחידה<sup>14</sup> (דהיינו: רוכשי דירה ראשונה ומשפרי דיור). פער זה אינו מפתיע שכן סביר להניח שהמשכנתה הנלקחת ע"י משפרי דיור הינה נמוכה יותר מאשר זו של רוכשי דירה ראשונה, שכן חלק ממימון הדירה החדשה שרוכשים משפרי הדיור נעשה מהתמורה שהתקבלה מהדירה אותה מכרו. לכן מתווספת גם רמת מינוף נמוכה יותר (תקרת המינוף למשפרי דיור הינה 70%). מנתונים שפורסמו בתקשורת, המתבססים על מידע שהתקבל ממספר בנקים גדולים עולה כי גובה המשכנתה הממוצעת של כלל רוכשי דירה ראשונה ברבעון האחרון של 2018 (לא התפרסמו מאז נתונים יותר עדכניים) עמד על 840 אלף ₪,<sup>15</sup> רמה המשקפת פער של 20% בהשוואה לנתוני בנק ישראל על גובה משכנתה הממוצעת ברכישת דירה יחידה באותו רבעון. רמה זו נמוכה ב-7% בלבד (נומינלית) מגובה המשכנתה הממוצע שאמדנו לרוכשי דירה ראשונה ב-2019 שהוצאו לחל"ת. בניכוי שיעור עליית מחירי הדירות באותה תקופה זהו פער של פחות מ-5%.

בחלוקה לפי חמישוני שכר למשק בית נמצא כי המשכנתה הממוצעת בחמישון התחתון עומדת על 819 אלף ₪ והיא מגיעה עד לרמה ממוצעת של 1.1 מלש"ח בחמישון העליון.

**תרשים 10: אומדן גובה המשכנתה הממוצעת, רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו, לפי חמישוני שכר למשק בית**



<sup>14</sup> כפי שצוין, בנק ישראל אינו מפרסם נתונים כל גובה המשכנתה של רוכשי דירה ראשונה, אלא רק מפלח בין דירה יחידה לדירה להשקעה.

<sup>15</sup> "150 אלף השקלים שבנק ישראל פספס", כלכליסט, ינואר 2019. ראה בקישור להלן:  
[https://www.calcalist.co.il/real\\_estate/articles/0,7340,L-3755175,00.html](https://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3755175,00.html)

## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ מגפת הקורונה- מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

בהתאם להנחות שצוינו לעיל לגבי אופן מימון הרכישה חושב שיעור ההחזר ביחס להכנסת משק הבית (נטו). נציין כי בנוסף להנחות לעיל הנחנו שאין למשק הבית הלוואות נוספות ואין מקורות הכנסה נוספים מעבר להכנסות משכר עבודה (בעבודה שכירה ו/או כעצמאים). שיעור ההחזר עצמו חושב בשני מצבים: לפני ההוצאה לחל"ת/אבטלה, ובמהלכה, כאשר גובה הכנסת משק הבית בתקופת החל"ת חושב כשכר משק הבית טרם תקופת החל"ת בניכוי שכרו של העובד שהוצא לחל"ת. לסכום זה התווסף גובה דמי האבטלה לו זכאי העובד המושבת (בהיעדר נתונים לגבי גובה דמי האבטלה, חושב סך זה על בסיס נוסחת החישוב של דמי האבטלה כאשר השכר הקובע הינו שכרו הממוצע של העובד בשנת 2019 או 2018).<sup>16</sup> על מנת לבחון את מידת ההשפעה של דמי האבטלה על יחס ההחזר יוצגו הממצאים גם בהיעדר זכאות לדמי אבטלה.

החזר המשכנתה החודשי הממוצע שנאמד עבור רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת עומד על 3.9 אלף ₪ לחודש, כאשר סכום זה נע בין החזר חודשי ממוצע של 3.5 אלף ₪ לחודש בחמישון התחתון ל-4.9 אלף ₪ בחמישון העליון. שיעור ההחזר הממוצע ביחס לשכר משק הבית נטו, טרם היציאה לחל"ת/פיטורין, עמד לפיכך על 23.17%.<sup>17</sup> שיעור זה נמוך ב-3 נקודות אחוז משיעור ההחזר הממוצע בכלל המשכנתאות שנלקחו בשנת 2019 (בהתבסס על נתוני בנק ישראל). ממצא זה עשוי להיות מוסבר בין היתר בהנחות "המקלות" שהנחנו לצורך האומדן (כמו למשל, רמות מינוף נמוכות בין 10-15 נקודות אחוז מתקרת המינוף המותרת), אם כי לא מן הנמנע שרמות המחירים הנמוכות יותר המאפיינות את רוכשי דירה ראשונה, והשיעור הגבוה יחסית של רכישות בסבסוד ממשלתי בקרב רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת, מטות כלפי מטה את גובה ההחזר החודשי.

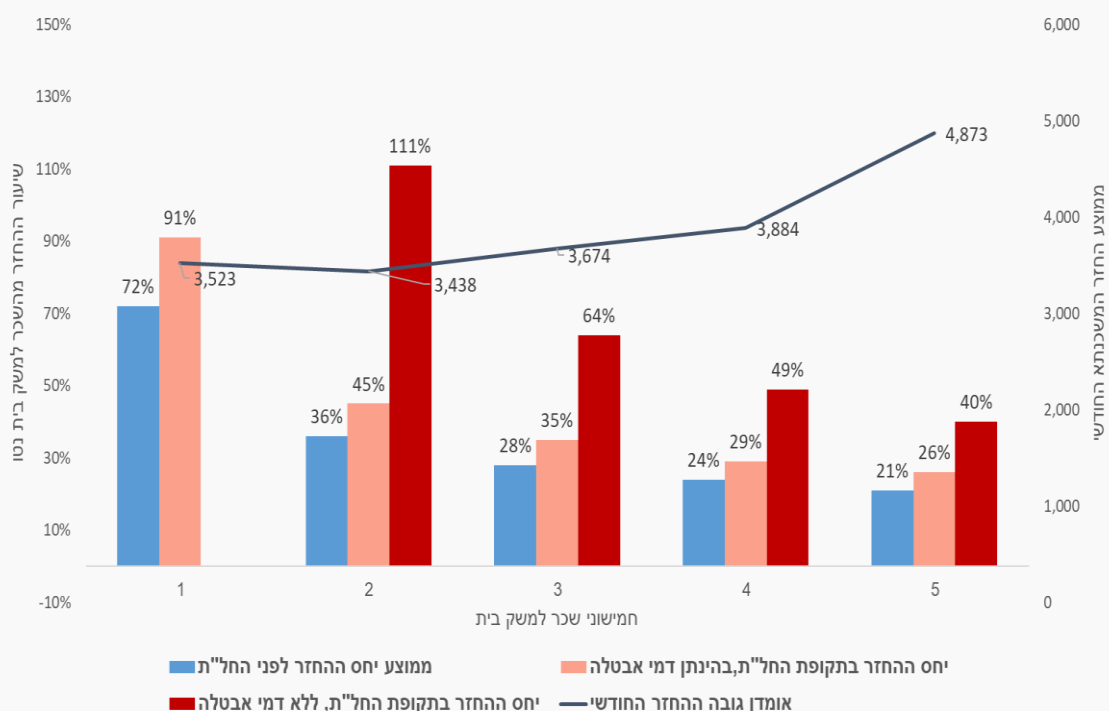
בתרשים 11 מוצגים אומדני גובה ההחזר החודשי לפי חמישוני שכר למשק בית, ושיעור ההחזר ביחס לשכר משק הבית נטו בשלושה מצבים: לפני היציאה לחל"ת, בתקופת החל"ת- בהינתן דמי אבטלה, ובתקופת החל"ת- בהיעדר דמי אבטלה.

<sup>16</sup> ראה התייחסות בחלק המפרט את בסיסי הנתונים.

<sup>17</sup> יודגש כי שיעור זה מחושב כיחס בין ההחזר הממוצע לשכר הממוצע (נטו למשק בית). אין יחס זה מבטא את הממוצע הפשוט של הערכים המתקבלים מחישוב גובה ההחזר להכנסה ברמת משק הבית. על כך בהמשך.

## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

תרשים 11 : אומדני גובה החזר המשכנתה החודשי ושיעור ההחזר ביחס לשכר נטו, לפני החל"ת ובזמן החל"ת, לפי חמישוני שכר למשק בית<sup>18</sup>



מהתרשים בולטים מספר ממצאים :

א. טרם היציאה לחל"ת/פיטורין שיעור ההחזר הממוצע ביחס לשכר הבית נטו היה נמוך מ-30% בשלושת החמישונים הגבוהים (רק 3% מקרב מי שנמנים על שלושת החמישונים הגבוהים התחייבו בשיעור החזר הגבוה מ-30%). בהקשר זה נציין כי שיעור דומה (60%) נמצא בקרב כלל נוטלי המשכנתאות ב-2019, כך עפ"י נתוני בנק ישראל. מנגד, בחמישון התחתון יחס ההחזר עוד לפני היציאה לחל"ת היה לכאורה גבוה מאד, ועמד על 72%. להערכתנו, שיעור זה בפועל נמוך משמעותית,<sup>19</sup> כאשר ישנם שני גורמים המביאים להטיה חדה כלפי מעלה של יחס זה בחמישון התחתון : (1) שיעור גבוה של רווקים צעירים, כאשר מי אשר מממנים בפועל חלק משמעותי מהרכישה הינם ההורים (2) שיעור גבוה של משקי בית חרדים, אשר חלק ניכר ממימון רכישת הדירה נעשה באמצעות גמ"חים (דהיינו, חלק מההחזר החודשי הינו לא החזר

<sup>18</sup> לא מוצג בתרשים שיעור ההחזר בהיעדר זכאות לדמי אבטלה בחמישון העליון שכן יחס זה חריג ביותר, ומוטה כלפי מעלה באופן קיצוני (אשר יעוות גם את התצוגה הגרפית בחמישונים האחרים) בשל הגורמים המפורטים בטקסט עצמו.

<sup>19</sup> אינדיקציה לכך ניתן לקבל מנתוני בנק ישראל, לפיהם שיעור המשכנתאות הנלקחות בהחזר חודשי שמעל 60% הינו נמוך מאד.

## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

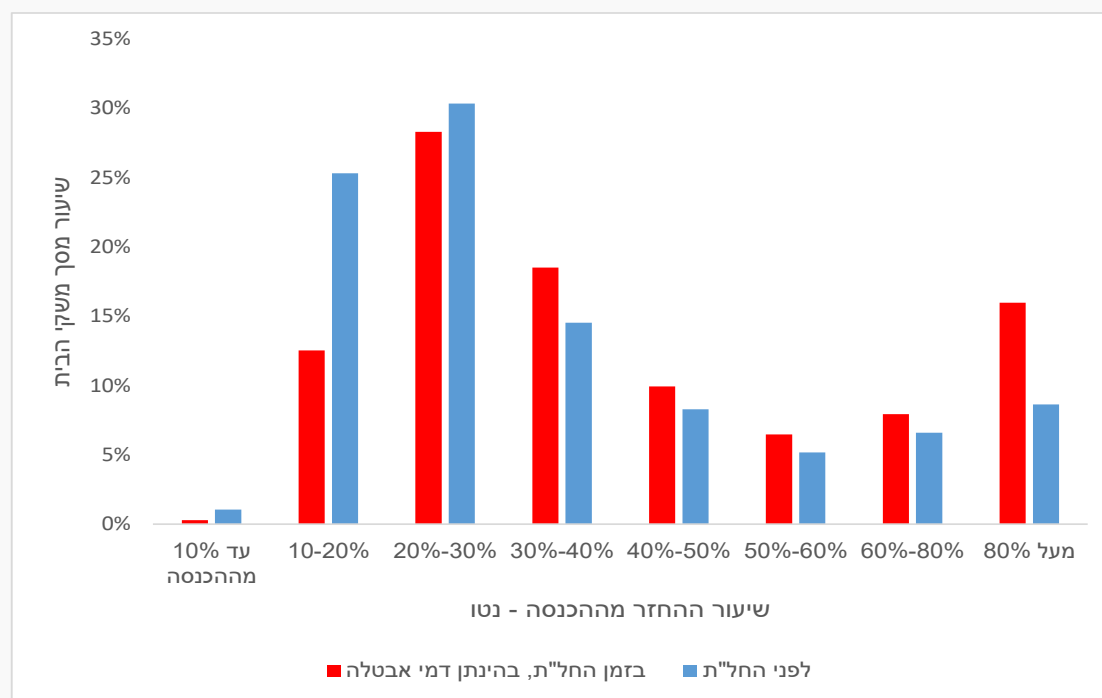
משכנתה, אלא הלוואות שנלקחו ממוסדות כגון גמ"חים). המשמעות היא שבספרי הבנק שיעור ההחזר נמוך מזה המשתמע מחישוב פשוט של גובה ההחזר החודשי ביחס להכנסה לגבי אוכלוסייה זו, אולם בפועל רובץ עליה נטל מימון כבד.

ב. עם היציאה לחל"ת/פיטורין, כאשר העובד שהוצא לחל"ת זכאי לדמי אבטלה, עולה שיעור ההחזר הממוצע ל-33%, כאשר בשני החמישונים הנמוכים הוא מזנק באופן משמעותי (עליה של בין 9-19 נקודות אחוז). במצב זה רק בשני החמישונים הגבוהים שיעור ההחזר נמוך עדיין מ-30% (בחמישון הרביעי הוא קרוב אליו מאד-29%).

ג. בהיעדר זכאות לדמי אבטלה מזנק שיעור ההחזר באופן דרמטי בכל חמישון ההכנסה. כך, אפילו בחמישון העליון, שטרם היציאה לחל"ת/פיטורין, שיעור ההחזר ביחס להכנסה עמד על רמה נמוכה של 21% בלבד, כמעט מוכפל יחס זה בתקופת החל"ת, לו בן הזוג שהוצא לחל"ת/פוטר, לא היה זכאי לדמי אבטלה. בהקשר זה נציין כי על רקע משבר הקורונה הוחלט לאחרונה להאריך את תקופת הזכאות לדמי אבטלה עד 30 ליוני 2021.

כאשר בוחנים את התפלגות שיעור ההחזר ביחס להכנסה נטו בתקופת החל"ת (בהינתן דמי אבטלה), בהשוואה להתפלגות זו טרם היציאה לחל"ת נמצא כי עד תקרת שיעור החזר של 30% מההכנסה נרשמה ירידה בשכיחות היחסית של משקי הבית, "לטובת" עליה בשכיחות היחסית בשיעור החזר גבוהים יותר.

תרשים 12: שכיחות יחסית של שיעור ההחזר מההכנסה נטו, לפני היציאה לחל"ת ובמהלכה (בהכללת דמי האבטלה בהכנסת משק הבית)



## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטרו עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

מהתרחשים לעיל בולטת הירידה המתונה יחסית בשכיחות היחסית של משקי הבית עם שיעור החזר של בין 20%-30% מהכנסתם, בעוד השכיחות היחסית של משקי בית עם שיעור החזר של בין 10%-20% ירדה משמעותית (נחתך בחצי). ההסבר לכך נעוץ בשני גורמים: (1) פחות ממחצית ממשקי הבית אשר שיעור החזר שלהם טרם החלי"ת היה בין 10%-20%, הצליחו להישאר בטווח שיעור החזר זה גם עם היציאה לחל"ת. חלק הארי של משקי בית אלו התדרדרו לשיעור החזר שבין 20%-30%. לכן הירידה המתונה בשיעור משקי הבית עם שיעור החזר של 20%-30%. (2) מאחר וממילא טרם החלי"ת שיעור נמוך במיוחד היו עם שיעור החזר הנמוך מ-10%, פוטנציאל משקי הבית אשר יתדרדרו לשיעור החזר של 10%-20% היה נמוך (לפיכך הצניחה בשיעור משקי הבית עם שיעור החזר של 10%-20%).

על רקע הממצאים לעיל, הממחישים את הפגיעה בנטל החזר המשכנתה עם השבתתו של אחד מראשי משק הבית, יש לציין כי הפגיעה בפועל הינה גבוהה אף יותר, מאחר ובמצב עסקים רגיל צפוי היה להתקבל יחס החזר נמוך יותר, שכן ממצאים אמפיריים מלמדים כי בשנים הראשונות לאחר רכישת הדירה הראשונה ישנה עליה בהכנסת משק הבית בקצב מואץ מזה שמתקבל בקרב משקי בית דומים שלא רכשו דירה באותה התקופה, ולאחר מכן חלה התייצבות בקצב הגידול. כך למשל, ניתוח אמפירי שנערך בקרב רוכשי דירה ראשונה ב-2004, אשר בחן את התפתחות הכנסת משקי בית אלו בחמש השנים שלאחר הרכישה מצא כי שכר זה עלה בשיעור מצטבר של 52%, לעומת עליה מצטברת של 32% בקרב משקי בית בני אותו גיל והכנסה (בשנת הבסיס-2004).<sup>20</sup> סביר להניח כי לפחות בשנים הקרובות, על רקע משבר הקורונה ופגיעתו הקשה בשוק העבודה, תוגבל יכולתם של הזוגות הצעירים להגדיל את שכרם בקצב מואץ (למשל, ע"י הגדלת שעות העבודה) ובכך להקל בנטל החזר של המשכנתה.

בהתבסס על גובה החזר הממוצע שנאמד, עבור מי שזוהי דירתם הראשונה ואחד מראשי משק הבית הוצא לחל"ת/פוטר, ובהינתן מספר משקי הבית של דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת מקרב סך רוכשי דירה ראשונה בחמש השנים האחרונות (2015-2019), ניתן לאמוד את סך ההחזרים החודשי שאמור להיות משולם ע"י משקי בית אלו. סך זה נאמד ב-223 מלש"ח. לפיכך, לו כל משקי הבית שרכשו דירה ראשונה בחמש השנים האחרונות ואחד מראשי משק הבית מושבת בעקבות הקורונה, היו מקפידים את החזר החודשי, היה סך זה מצטבר לסכום דחיה כולל של 1.6 מיליארד ₪ בחודשים מרץ-ספטמבר האחרונים (יודגש כי לא בהכרח כל משקי בית אלו הקפידו את החזר המשכנתה. מספר זה מבטא את הפוטנציאל המלא). סכום זה נמוך ב-45% מסך תשלומי החזר המשכנתה שהוקפאו בפועל באותה תקופה עפ"י נתוני בנק ישראל. יתכן ואת הפער הזה "משלימים"

<sup>20</sup> "רוכשי דירה ראשונה בעשור האחרון- מאפיינים ומגמות", בן נאים, גלית (2012)

## רוכשי דירה ראשונה שהוצאו לחל"ת/פוטר עם פרוץ מגפת הקורונה - מאפיינים והשפעת המשבר על יכולת ההחזר

רוכשי דירה ראשונה שרכשו את דירתם לפני 2015 (וגם כן נמצאים בחל"ת)<sup>21</sup> ו/או משקי בית אחרים (משפרי דיור/משקיעים). כמו-כן יתכן ופער זה מוסבר, ולו באופן חלקי, ברמת מינוף גבוהה יותר מזו שהנחנו בעבודה זו.

**לסיכום,** הממצאים העולים מעבודה זו מלמדים כי שיעור לא מבוטל (כ-25%) של מי שרכשו את דירתם הראשונה בשנים האחרונות נמנים עם האוכלוסייה שהוצאה לחל"ת/פוטר בעקבות מגפת הקורונה. ניתוח רמות השכר של אוכלוסייה זו מלמד כי בשלושת החמישונים הנמוכים קיימת תלות גבוהה של משקי הבית בשכרו של בן הזוג שהוצא לחל"ת/פוטר. עוד נמצא כי בתקופת החל"ת, בהכללת דמי האבטלה, ירדה הכנסת רוכשי דירה ראשונה שאחד מבני הזוג הושבת בשיעור ממוצע של 19.6%. במקביל, עלה שיעור ההחזר הממוצע (ביחס להכנסת משק הבית נטו) ל-33%, כאשר בשני החמישונים הנמוכים הוא מזנק באופן משמעותי (עליה של בין 9 ל-19 נקודות אחוז). במצב זה רק בשני החמישונים הגבוהים שיעור ההחזר נמוך עדיין מ-30%. בהיעדר זכאות לדמי אבטלה יזנק שיעור ההחזר באופן דרמטי בכל חמישוני ההכנסה.

<sup>21</sup> נציין כי מאחר וחלפו למעלה מחמש שנים ממועד הרכישה אצל אוכלוסייה זו, סביר להניח שהצטברו לפחות אצל חלק מהם כספי חסכון חדשים שיש בהם כדי לסייע לה לצלוח לפחות חלק מתקופת החל"ת ביתר קלות מאשר מי שרכשו את דירתם הראשונה לאחרונה וכל ההון העצמי שעמד לרשותם הושקע ברכישת הדירה.