

## מדד יכולת רכישת דירה בישראל ממצאי רבעון ראשון 2015\*

### עיקרי ההתפתחויות:

- באמצעות הלוואות משכנתא שבה ההחזר החודשי לא עולה על 30% מההכנסה, משקי בית בעשירון השישי יכולים לרכוש דירה בת 4 חדרים רק בבאר שבע ובחדרה מבין הערים שנבדקו, ואילו בני העשירון השמיני יכולים לרכוש דירה גם בחיפה, אשדוד, רחובות ופתח תקווה אך לא בראשון לציון, בת ים, בני ברק, ירושלים, רמת גן ותל אביב. כל זאת, תחת הנחה ששיעור המימון עומד על 70% מערך הנכס.
- על מנת לקבע את החזר המשכנתא על 30% מההכנסה השוטפת, משקי בית בעשירון השישי של ההכנסות יאלצו לגייס הון עצמי (מעבר להלוואות המשכנתא) של 400-600 אלף שקלים כדי לרכוש דירת 4 חדרים בחיפה ואשדוד, 600-800 אלף שקלים ברחובות, פתח תקווה, וראשון לציון, 800-1,000 אלפי שקלים בבתי ים ובני ברק, ולמעלה ממליון שקלים בירושלים ורמת גן. בתל אביב יידרשו משקי הבית להון עצמי של 1.7 מליון שקלים. רק בבאר שבע וחדרה נדרש הון עצמי הקטן מ-250 אלף שקלים. במקביל, משקי בית בעשירון השמיני של ההכנסות יאלצו לגייס הון עצמי (מעבר להלוואות המשכנתא) של 400-600 אלף שקלים כדי לרכוש דירת 4 חדרים בפתח תקווה, ראשון לציון ובתי ים, 600-900 אלף שקלים בבני ברק, ירושלים ורמת גן, וכ-1.2 מליון שקלים בתל אביב. רק בבאר שבע, חדרה, חיפה, אשדוד ורחובות יידרש למשקי הבית בעשירון השמיני הון עצמי הקטן מ-400 אלף שקלים.
- בהשוואה לשנת 2011 (שנת התחלת הבדיקה), ברבעון הראשון של שנת 2015 חל שיפור מסויים ביכולת לרכוש דירה בישראל: בהינתן שיעור מימון של 70% מערך הנכס, ירד ההחזר החודשי בממוצע ארצי מכ-7,000 שקלים לחודש לכ-6,000 שקלים לחודש. לעומת זאת, בהינתן החזר חודשי בשיעור של 30% מההכנסה, לא חל שינוי בהיקף ההון העצמי הנדרש לרכישת דירה.
- השינוי במדד היכולת לרכוש דירה בישראל ברבעון הראשון של 2015 בהשוואה לשנת 2011 מוסבר בכך שעל אף שמחירי הדירות עלו מאז 2011 בכ-11.5%, הריבית הממוצעת על המשכנתאות ירדה במקביל בכמעט 3 נקודות אחוז, והכנסות הפרטים עלו בכ-4.3%. המדד מלמד לפיכך שבשנים אלו בעיקר ירידת הריבית קיזזה את השפעת עליית מחירי הדיור על היכולת לרכוש דירה בישראל.

### על המדד:

מדד יכולת רכישת דירה בישראל בוחן את יכולתם של משקי הבית לרכוש דירה בת 4 חדרים בערים שונות בישראל. המדד מתבסס על ניתוח סטטיסטי של נתוני עסקאות הנדל"ן המפורסמים על ידי רשות המיסים בישראל, נתוני הכנסה של משקי בית המפורסמים על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ונתוני משכנתאות המפורסמים על ידי בנק ישראל.

המדד שונה ממדדים מקובלים אחרים הבודקים את היכולת לרכוש דירה בכך שהוא משקלל בחישוב את מחירי הדירות, הכנסת משקי הבית והריבית הנדרשת על הלוואות המשכנתא. בכך בוחן המדד את היכולת של משקי הבית לרכוש דירה בהתאם לאופן שבו רוב משקי הבית רוכשים דירה בפועל.

המדד מחולק לשני תת-מדדים:

- **מדד ההחזר החודשי על המשכנתא** מודד את גובה ההחזר החודשי בגין הלוואות המשכנתא שנדרש בערים השונות. זאת, תחת הנחות על סוג הנכס שנרכש, התנאים שבהם המשכנתא נלקחה ושיעור המימון (LTV) של הדירה.
- **מדד ההון העצמי** מודד את ההון העצמי הנדרש לרכישת דירה תחת הנחות על התנאים שבהם המשכנתא נלקחה ואחוז החזר המשכנתא מההכנסה.

\* נייר עבודה זה נכתב על ידי ד"ר דני בן-שחר ומר אמתי פרנקל – חוקרים במכון אלרוב לחקר הנדל"ן בפקולטה לניהול, אוניברסיטת תל אביב. המדד מתפרסם מידי רבעון בשיתוף עם העיתון כלכליסט.

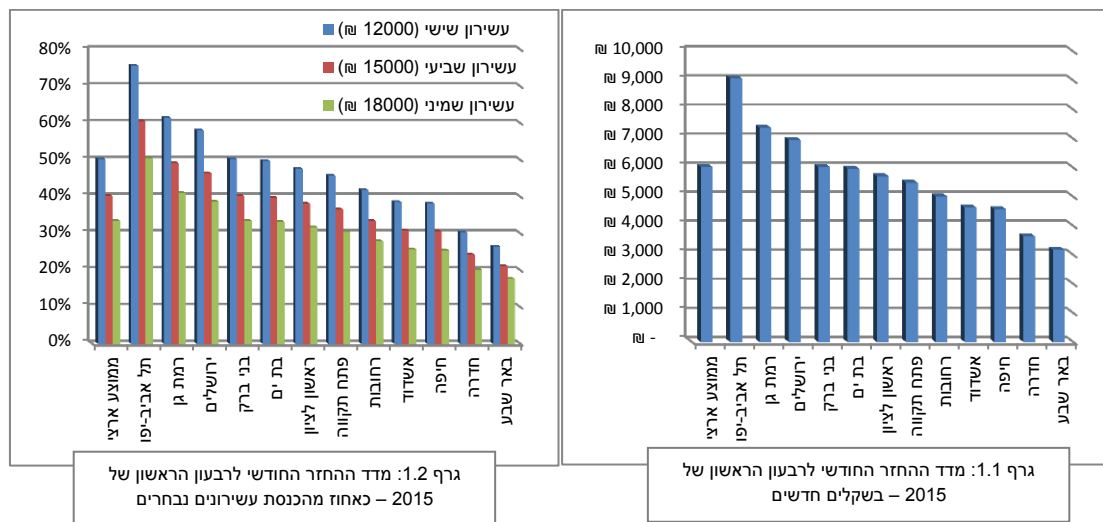
## ממצאים מרכזיים

### א. מדד 1: מדד ההחזר החודשי

מדד ההחזר החודשי מודד את גובה התשלום החודשי שמשקי הבית נדרשים לשלם בגין הלוואת המשכנתא, כאשר הם רוכשים דירה בת 4 חדרים בשיעור מימון של 70% מערך הדירה (כלומר, עם הון עצמי בשיעור של 30% מערך הנכס).

גרף 1.1 מציג את סכום ההחזר החודשי הנדרש בגין הלוואת המשכנתא לפי ערים. גרף 1.2 מציג את היחס שבין סכום ההחזר החודשי הנדרש בגין הלוואת המשכנתא לבין הכנסות משקי הבית בעשירונים השונים לפי ערים. הנתונים נכונים לרבעון הראשון של שנת 2015, ומוצגים עבור 12 הערים שנבחנו, ועבור הממוצע המשוקלל (לפי היקף העסקאות) בערים אלו.

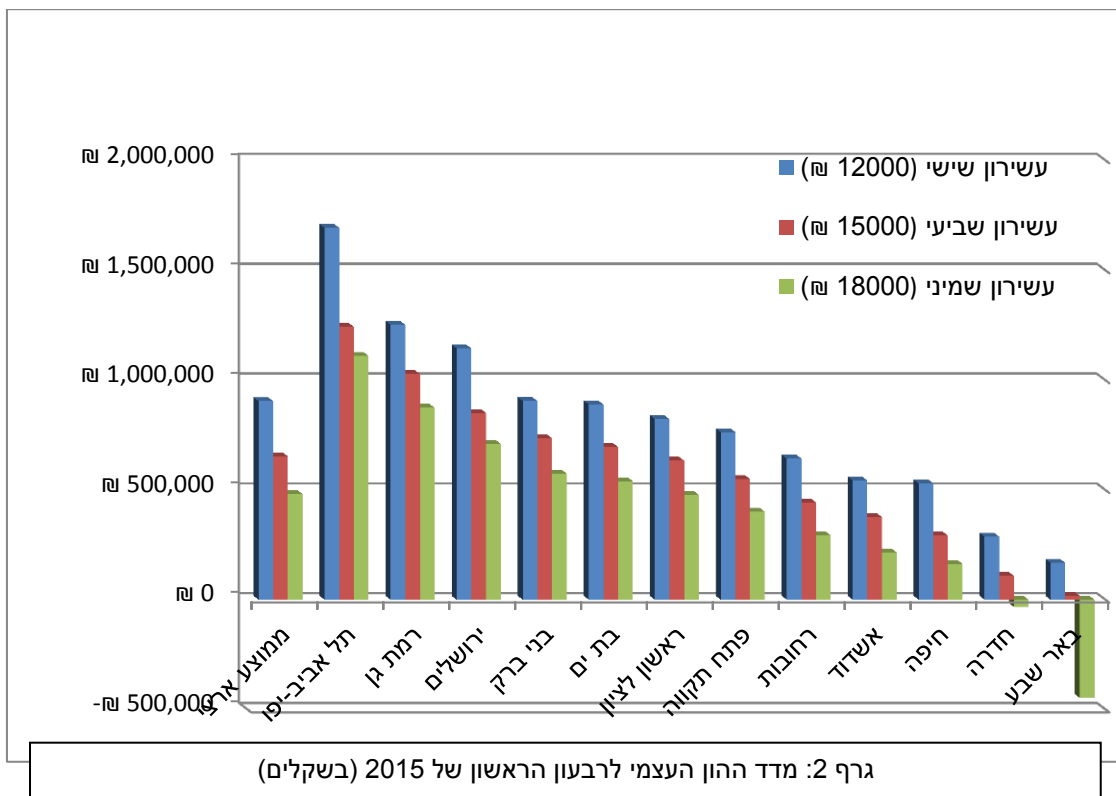
המדד לרבעון הראשון של 2015 מצביע על כך שבהנתן שיעור מימון של 70% מערך דירת 4 חדרים, משקי בית בני העשירון השישי מסוגלים לרכוש דירה בהחזר חודשי של עד 30% מהכנסתם נטו רק בחדרה ובבאר שבע. בני העשירון השמיני, לעומת זאת, מסוגלים לעמוד בהחזר חודשי בשיעור של עד 30% מהכנסתם נטו גם בחיפה, אשדוד ורחובות. בתל אביב מסוגלים לרכוש דירה בהחזר של 30% רק בני העשירון העשירי.



## ב. מדד 2: מדד ההון העצמי

מדד ההון העצמי בוחן את ההון העצמי שנדרש לרכישת דירת 4 חדרים, כאשר שיעור ההחזר החודשי עומד על 30% מההכנסה החודשית נטו של משק הבית.

גרף 2 מציג את ההון העצמי (בשקלים) הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים בערים השונות ובממוצע ארצי (משוקלל לפי מספר עסקאות בעיר), כך שההחזר החודשי עומד על 30% מההכנסה החודשית נטו של משק הבית. מן הגרף עולה כי בכדי לעמוד בתקרת החזר משכנתא של 30% מההכנסה נטו נדרש משק בית בעשירון השישי להון עצמי של עד 300,000 שקלים בבאר שבע וחדרה בלבד. בחיפה, אשדוד, רחובות, פתח תקווה וראשון לציון נדרשים בני העשירון השישי להון עצמי של כ- 500-800 אלפי שקלים ובירושלים רמת גן ותל אביב להון עצמי של כ- 1.1-1.7 מיליון שקלים. במקביל, בני העשירון השמיני נדרשים להון עצמי של עד חצי מיליון שקלים בבאר שבע, חדרה, חיפה, אשדוד, רחובות, פתח תקווה וראשון לציון.<sup>1</sup>



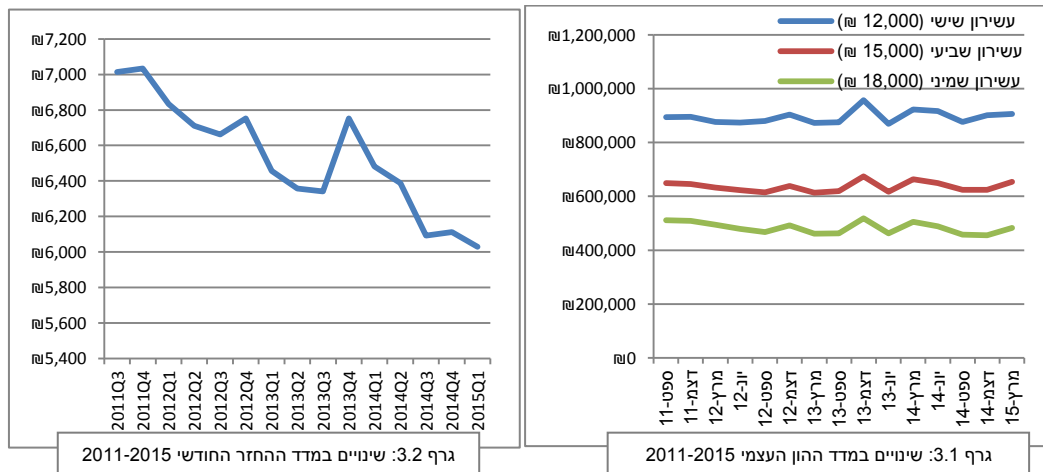
<sup>1</sup> ניתן לראות כי בבאר שבע ובחדרה מתקבל הון עצמי נדרש בערך שלילי עבור בני העשירון השמיני. משמעות הדבר היא, שבאופן תיאורטי, ניתן היה לקבל על הדירה מימון הגבוהה מ- 100% מערך הדירה ועדיין להחזיר תשלום בגין הלוואת המשכנתא שהוא בשיעור של 30% מההכנסה נטו.

### ג. השינויים במדד

גרפים 3.1 ו-3.2 מציגים את השינויים במדדים החל מ-2011 ועד רבעון ראשון 2015. בחישוב ארצי, החל מ-2011 חל שיפור קל ביכולת לרכישת דירה הן במדד ההחזר החודשי והן במדד ההון העצמי. בפרט, מדד ההחזר החודשי מצביע על כך, שבמוצע ארצי, ההחזר החודשי שנדרש בגין הלוואת משכנתא לצורך רכישת דירת 4 חדרים ב-12 ערים בעלות היקף העסקאות הגבוה ביותר (ראה פירוט בנספח ג') ירד מכ-7,000 שקלים בחודש לכ-6,000 שקלים בחודש. גם בשאר הערים שנבחנו ירד ההחזר החודשי בתקופה האמורה, אם כי באופן מתון יותר (מלבד באר שבע – שבה חלה עליה קלה בהחזר החודשי).

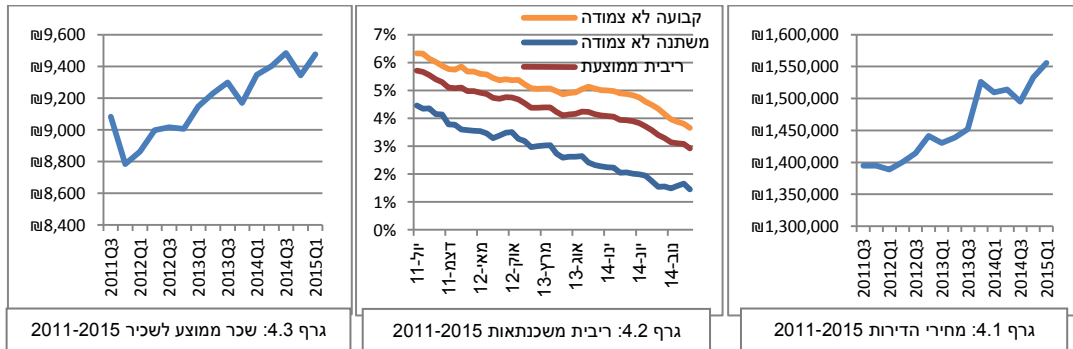
בנוסף, מדד ההון העצמי מצביע על כך שהיקף ההון העצמי כמעט שלא השתנה במוצע ארצי משנת 2011 ועד לרבעון הראשון של 2015. זאת על אף העלייה שהתרחשה במחירי הדירות. המשמעות של תוצאה זו היא שביחס לערך הדירה, שיעור ההון העצמי פחת במוצע הארצי (שיעור ההון העצמי הנדרש ירד בכ-5-7 נקודות אחוז).

נספח ג' מציג את התפתחות שני מדדי היכולת לרכוש דירה בישראל ב-12 הערים בעלות נפח העסקאות הגדול ביותר על פני התקופה 2011 עד רבעון ראשון של 2015.



#### ד. גורמים המשפיעים על המדד

המדד מחושב על בסיס שלושה נתונים מרכזיים (ראו נספחים א' ו- ב' להסבר מפורט אודות אופן חישוב המדדים): מחירי הדיור, שיעורי הריבית על הלוואות המשכנתא והכנסות משקי הבית. גרפים 4.1-4.3 מציגים את השינויים בשלושת המשתנים הללו החל מ-2011 ועד לרבעון ראשון 2015.



הנתונים מראים שמחירי הדיור (עבור דירה שוות-איכות בת 4 חדרים) עלו מ-2011 עד 2015 בכ-11.5% ממחיר ממוצע של כ-1.39 מיליון שקלים למחיר ממוצע של כ-1.56 מיליון שקלים. שערי הריבית ירדו משיעור של 5.71% ב-2011, לשיעור של 2.92% ברבעון הראשון של 2015. הכנסות משקי הבית לא מפורסמות באופן שוטף על ידי הלמ"ס ולכן מודדו השינויים בהכנסה על פי השינויים בנתוני ההכנסה של שכירים. הכנסות השכירים במשק עלו בשנים אלו ב-4.3%.

חישוב המדדים לשנים 2011 עד רבעון ראשון של 2015 מראה שבשנים אלו היו לשינויים בשער הריבית והכנסות משקי הבית השפעה דומיננטית על מדדי היכולת לרכישת דירה: הירידה בשער הריבית על הלוואות המשכנתא בשנים אלו העפילה על העלייה מחיר הדירות והביאה כאמור לשיפור מסויים במצבם של רוכשי הדירות.

## נספח א': אופן חישוב המדדים

### מדד ההחזר החודשי

מדד ההחזר החודשי חושב תחת ההנחות הבאות:

- שיעור המימון (LTV) של הדירה הוא 70%.
- שליש מהלוואת המשכנתא נלקח בריבית משתנה לא צמודה ושני שלישים מהלוואת המשכנתא נלקחו בריבית קבועה לא צמודה.
- הלוואת המשכנתא נלקחת ל- 20 שנה.
- המדד חושב עבור דירת 4 חדרים שוות-איכות (ראה פירוט בנספח ב').

### מדד ההון העצמי

מדד ההון העצמי חושב תחת ההנחות הבאות:

- הכנסת משק הבית עומדת על 12,000 ₪ לעשירון השישי, 15,000 ₪ לעשירון השביעי ו-18,000 ₪ לעשירון השמיני ברבעון הראשון של שנת 2015. לרבעונים הקודמים הותאמה הכנסת משקי הבית בהתאם להשתנות של המשכורת הממוצעת לשכיר במשק.
- ההחזר החודשי של המשכנתא הוא 30% מהכנסת משק הבית בזמן לקיחת הלוואת המשכנתא.
- שליש מהלוואת המשכנתא נלקח בריבית משתנה לא צמודה, ושני שלישים מהלוואת המשכנתא נלקחו בריבית קבועה לא צמודה.
- המשכנתא נלקחת ל- 20 שנה.
- המדד חושב עבור דירת 4 חדרים שוות-איכות (ראה פירוט בנספח ג')

תחת הנחות אלו חושב סכום הלוואת המשכנתא שניתן לקחת כך שההחזר החודשי עומד על 30% מהכנסת משק הבית נטו. סך ההון העצמי הנדרש חושב כפער שבין מחיר הדירה לבין סכום המשכנתא המקסימלי כאמור.

## נספח ב': מקור הנתונים ואופן החישוב שלהם

### מחירי הדיור

חישוב מחירי הדיור מבוסס על נתוני עסקאות הנדל"ן שנרשמו ברשות המיסים. נבחנו אך ורק נתוני דירות בבניינים. החישוב בוצע בערים בהן בוצעו לא פחות מ-80 עסקאות ברבעון. החישוב בוצע בשיטת המחירים ההדוניים עבור ארבעה משתנים: מספר החדרים בדירה, שטח הדירה, קומה וגיל הדירה ושני משתני דמי: דירה חדשה (בת לא יותר משנה) ודירה הרשומה בקומת קרקע.

תרומתו של כל משתנה חושבה באמצעות רגרסיית log-log לכל רבעון ולכל עיר. דהיינו, לכל רבעון ולכל עיר חושבה הרגרסיה הבאה:

$$\ln price_{icq} = \beta_{0iq} + \beta_{1iq} \ln rooms_{icq} + \beta_{2iq} \ln storey_{icq} + \beta_{3iq} \ln age_{icq} + \beta_{4iq} \ln area_{icq} + \beta_{5iq} new_{icq} + \beta_{6iq} ground_{icq}; \forall i, q,$$

כאשר,  $i, c$  ו- $q$  הם אינדקסים לעסקה, עיר ורבעון, בהתאמה,  $price$  הוא סכום העסקה,  $rooms$  הוא מספר החדרים,  $storey$  הוא הקומה שבה הדירה ממוקמת,  $age$  הוא גיל הדירה בשנים,  $area$  הוא שטח הדירה במ"ר,  $new$  הוא משתנה דמי לדירה חדשה (בת לא יותר משנה) ו- $ground$  הוא משתנה דמי לדירה הרשומה בקומת קרקע.

בנוסף, חושבו הקומה הממוצעת, הגיל הממוצע, והשטח הממוצע של דירות ארבע חדרים בכלל הערים שנבחנו. המחיר ההדוני  $price_{iq}$  הוא:

$$price_{iq} = e^{\beta_{iq} * typical_{iq} + \beta_{0iq}}$$

כאשר  $\beta$  הוא וקטור המקדמים של המשתנים (לא כולל משתני הדמי) שנאמדו במשוואת הרגרסיה לעיל, ו- $typical$  הוא וקטור שכולל אופרציית  $\ln$  של כל אחד מן המשתנים לאחר הצבה: מספר חדרים=4, קומה= ממוצעת של דירות 4 חדרים, הגיל הממוצע של דירת 4 חדרים והשטח הממוצע של דירת 4 חדרים. חישוב המדד המתקבל לכל רבעון ולכל עיר מאפשר את בחינת המחירים ההדוניים של דירת 4 חדרים ממוצעת בערים אלו בכל רבעון.

### שער הריבית

שערי הריבית נלקחו מנתוני בנק ישראל. הריבית הקבועה הלא צמודה הינה הריבית הממוצעת במשק על הלוואות משכנתא קבועה לא צמודה לתקופה של 20-25 שנה. הריבית המשתנה הלא צמודה הינה הריבית הממוצעת במשק על הלוואות משכנתא בריבית משתנה לא צמודה.

### הכנסות משקי הבית

הכנסות משקי הבית מבוססות על סקר הלמ"ס לשנת 2012. הנתונים עוגלו ל-1000 הקרוב עבור העשירונים השישי והשמיני. הכנסות אלה עוגנו כהכנסות הפרטים ברבעון הראשון של 2015, ומשם הותאמו בהתאם להשתנות בנתוני הכנסות השכירים המדווחות על-ידי הלמ"ס.

נספח ג': מדדי היכולת לרכישה ב-12 הערים בעלי נפח העסקאות הגבוה ביותר.

מדד ההוזר החודשי

טבלה 1.1 – מדד ההוזר חודשי בסכום מוחלט

רבעון	ארצי	ת"א-יפו	רמת גן	ירושלים	בני ברק	בת ים	ראשון לציון	פתח תקווה	רחובות	אשדוד	חיפה	חדרה	באר שבע
2011Q3	7014	11459	8636	8417	6824	6281	6378	6311	5685	5119	4917	4017	3134
2011Q4	7033	11485	8268	8643	7225	6340	6342	6044	5679	5137	5040	3812	3127
2012Q1	6834	10764	8509	8503	6582	5961	6254	6002	5397	5266	4923	3850	3082
2012Q2	6711	10827	8291	7895	6493	6057	6216	5839	5278	5251	5029	3843	2996
2012Q3	6662	11022	7821	7852	6634	6013	6041	5782	5373	5073	4858	3838	2972
2012Q4	6752	10750	8064	8458	6528	6180	6149	5736	5316	4971	4988	3831	3033
2013Q1	6456	10463	7891	7501	6341	5996	5997	5725	5229	4866	4726	3722	2964
2013Q2	6357	9893	7929	7546	6138	5979	5980	5743	5260	4835	4650	3736	2946
2013Q3	6341	10322	7988	7108	6185	5853	5867	5656	5120	4890	4717	3759	2991
2013Q4	6752	11362	8086	7820	6459	6466	6097	5889	5317	4980	4779	3889	3106
2014Q1	6482	10435	7878	7463	6468	6240	6023	5754	5226	5015	4593	3784	3142
2014Q2	6388	10337	7713	7400	6225	6162	5930	5655	5168	4787	4572	3653	3129
2014Q3	6092	9486	7455	7018	6444	5895	5750	5641	4772	4450	4530	3592	3001
2014Q4	6111	9732	7174	7152	6186	5929	5725	5436	4807	4483	4532	3525	3015
2015Q1	6029	9081	7373	6959	6031	5970	5711	5480	5014	4626	4578	3634	3174

טבלה 1.2 – מדד ההוזר חודשי כאחוז מהכנסת משקי הבית

רבעון	עשירון	ארצי	ת"א-יפו	רמת גן	ירושלים	בני ברק	בת ים	ראשון לציון	פתח תקווה	רחובות	אשדוד	חיפה	חדרה	באר שבע
2015Q1	שישי	50%	76%	61%	58%	50%	50%	48%	46%	42%	39%	38%	30%	26%
	שביעי	40%	61%	49%	46%	40%	40%	38%	37%	33%	31%	31%	24%	21%
	שמיני	33%	50%	41%	39%	34%	33%	32%	30%	28%	26%	25%	20%	18%
2014Q4	שישי	51%	81%	60%	60%	52%	49%	48%	45%	40%	37%	38%	29%	25%
	שביעי	41%	65%	48%	48%	41%	40%	38%	36%	32%	30%	30%	24%	20%
	שמיני	34%	54%	40%	40%	34%	33%	32%	30%	27%	25%	25%	20%	17%
2014Q3	שישי	51%	79%	62%	58%	54%	49%	48%	47%	40%	37%	38%	30%	25%
	שביעי	41%	63%	50%	47%	43%	39%	38%	38%	32%	30%	30%	24%	20%
	שמיני	34%	53%	41%	39%	36%	33%	32%	31%	27%	25%	25%	20%	17%
2014Q2	שישי	53%	86%	64%	62%	52%	51%	49%	47%	43%	40%	38%	30%	26%
	שביעי	43%	69%	51%	49%	42%	41%	40%	38%	34%	32%	30%	24%	21%
	שמיני	35%	57%	43%	41%	35%	34%	33%	31%	29%	27%	25%	20%	17%
2014Q1	שישי	54%	87%	66%	62%	54%	52%	50%	48%	44%	42%	38%	32%	26%
	שביעי	43%	70%	53%	50%	43%	42%	40%	38%	35%	33%	31%	25%	21%
	שמיני	36%	58%	44%	41%	36%	35%	33%	32%	29%	28%	26%	21%	17%
2013Q4	שישי	56%	95%	67%	65%	54%	54%	51%	49%	44%	42%	40%	32%	26%
	שביעי	45%	76%	54%	52%	43%	43%	41%	39%	35%	33%	32%	26%	21%



17%	22%	27%	28%	30%	33%	34%	36%	36%	43%	45%	63%	38%	שמיני	
25%	31%	39%	41%	43%	47%	49%	49%	52%	59%	67%	86%	53%	שישי	
20%	25%	31%	33%	34%	38%	39%	39%	41%	47%	53%	69%	42%	שביעי	
17%	21%	26%	27%	28%	31%	33%	33%	34%	39%	44%	57%	35%	שמיני	2013Q3
25%	31%	39%	40%	44%	48%	50%	50%	51%	63%	66%	82%	53%	שישי	
20%	25%	31%	32%	35%	38%	40%	40%	41%	50%	53%	66%	42%	שביעי	
16%	21%	26%	27%	29%	32%	33%	33%	34%	42%	44%	55%	35%	שמיני	2013Q2
25%	31%	39%	41%	44%	48%	50%	50%	53%	63%	66%	87%	54%	שישי	
20%	25%	32%	32%	35%	38%	40%	40%	42%	50%	53%	70%	43%	שביעי	
16%	21%	26%	27%	29%	32%	33%	33%	35%	42%	44%	58%	36%	שמיני	2013Q1
25%	32%	42%	41%	44%	48%	51%	52%	54%	70%	67%	90%	56%	שישי	
20%	26%	33%	33%	35%	38%	41%	41%	44%	56%	54%	72%	45%	שביעי	
17%	21%	28%	28%	30%	32%	34%	34%	36%	47%	45%	60%	38%	שמיני	2012Q4
25%	32%	40%	42%	45%	48%	50%	50%	55%	65%	65%	92%	56%	שישי	
20%	26%	32%	34%	36%	39%	40%	40%	44%	52%	52%	73%	44%	שביעי	
17%	21%	27%	28%	30%	32%	34%	33%	37%	44%	43%	61%	37%	שמיני	2012Q3
25%	32%	42%	44%	44%	49%	52%	50%	54%	66%	69%	90%	56%	שישי	
20%	26%	34%	35%	35%	39%	41%	40%	43%	53%	55%	72%	45%	שביעי	
17%	21%	28%	29%	29%	32%	35%	34%	36%	44%	46%	60%	37%	שמיני	2012Q2
26%	32%	41%	44%	45%	50%	52%	50%	55%	71%	71%	90%	57%	שישי	
21%	26%	33%	35%	36%	40%	42%	40%	44%	57%	57%	72%	46%	שביעי	
17%	21%	27%	29%	30%	33%	35%	33%	37%	47%	47%	60%	38%	שמיני	2012Q1
26%	32%	42%	43%	47%	50%	53%	53%	60%	72%	69%	96%	59%	שישי	
21%	25%	34%	34%	38%	40%	42%	42%	48%	58%	55%	77%	47%	שביעי	
17%	21%	28%	29%	32%	34%	35%	35%	40%	48%	46%	64%	39%	שמיני	2011Q4
26%	33%	41%	43%	47%	53%	53%	52%	57%	70%	72%	95%	58%	שישי	
21%	27%	33%	34%	38%	42%	43%	42%	45%	56%	58%	76%	47%	שביעי	
17%	22%	27%	28%	32%	35%	35%	35%	38%	47%	48%	64%	39%	שמיני	2011Q3

## מדד ההון העצמי

### טבלה 2.1 – מדד ההון העצמי סכום מוחלט באלפי שקלים

רבעון	עשירון	ארצי	ת"א- יפו	רמת גן	ירושלים	בני ברק	בת ים	ראשון לציון	פתח תקווה	רחובות	אשדוד	חיפה	חדרה	באר שבע
2015Q1	שישי	1693	1252	1145	906	890	823	764	644	543	531	287	169	9647
	שביעי	1242	1028	852	736	696	634	550	444	377	292	109	17	6978
	שמיני	1110	875	711	575	541	478	401	294	216	163	-33	-448	4884
2014Q4	שישי	1809	1167	1162	920	855	804	732	574	492	505	252	124	9396
	שביעי	1217	1006	868	730	673	613	507	388	338	270	81	-109	6582
	שמיני	1101	849	732	578	521	463	367	240	178	147	-55	-619	4502
2014Q3	שישי	1710	1211	1104	963	828	793	766	553	474	493	263	118	9275
	שביעי	1222	995	872	740	657	626	517	371	325	269	91	-115	6568
	שמיני	1100	849	730	598	506	474	386	227	167	146	-38	-604	4542
2014Q2	שישי	1853	1231	1157	878	863	808	743	628	537	486	269	144	9598
	שביעי	1271	1038	847	722	687	628	543	443	371	269	102	-16	6905
	שמיני	1160	894	722	574	543	486	406	305	228	150	-26	-510	4933
2014Q1	שישי	1844	1248	1151	920	866	816	753	630	581	483	294	145	9731
	שביעי	1281	1043	871	745	695	639	551	464	398	277	123	-6	7080
	שמיני	1170	904	743	604	553	499	417	323	263	156	1	-493	5141
2013Q4	שישי	1998	1258	1198	890	892	809	762	632	556	511	309	132	9948
	שביעי	1321	1079	872	749	707	643	559	459	397	300	133	-36	7182
	שמיני	1220	941	754	606	573	506	430	325	260	184	20	-557	5262
2013Q3	שישי	1786	1252	1050	839	763	766	718	595	543	503	284	108	9208
	שביעי	1271	986	789	658	620	600	519	431	384	286	111	-125	6528
	שמיני	1159	857	663	521	476	461	389	293	245	171	-4	-623	4608
2013Q2	שישי	1669	1224	1138	819	783	783	729	620	524	482	275	96	9143
	שביעי	1223	1029	809	659	640	615	537	439	367	273	105	-155	6541
	שמיני	1109	894	693	520	498	478	407	308	230	158	-8	-634	4652
2013Q1	שישי	1760	1190	1104	847	770	770	710	600	520	489	266	98	9125
	שביעי	1222	999	815	669	631	602	521	429	369	275	101	-146	6487
	שמיני	1117	866	697	537	491	469	394	299	234	165	-10	-638	4619
2012Q4	שישי	1757	1184	1268	856	781	775	687	597	523	527	280	110	9344
	שביעי	1217	1100	875	683	644	597	512	432	390	301	115	-88	6778
	שמיני	1116	959	771	555	510	472	387	307	255	198	9	-565	4974
2012Q3	שישי	1805	1125	1132	873	742	747	693	606	542	496	280	96	9137
	שביעי	1186	996	843	670	611	587	519	446	391	286	113	-140	6509
	שמיני	1091	861	730	549	476	459	395	319	263	181	9	-636	4699
2012Q2	שישי	1733	1204	1121	829	738	711	692	575	570	523	276	99	9133
	שביעי	1226	1021	814	651	622	601	507	442	420	300	113	-116	6601
	שמיני	1126	896	706	528	488	477	388	311	294	199	10	-591	4832
2012Q1	שישי	1676	1217	1216	825	699	759	708	585	558	488	270	114	9116

6706	-49	114	282	402	446	521	605	599	632	842	1088	1223	שביעי	
4995	-496	11	182	282	321	406	483	465	516	743	960	1122	שמיני	
9301	120	256	500	519	626	699	758	758	933	1214	1140	1778	שישי	
6860	-17	108	283	387	454	539	603	633	709	911	1061	1190	שביעי	
5173	-475	5	189	264	341	422	484	508	600	806	930	1100	שמיני	2011Q4
9333	122	298	477	517	629	754	767	748	856	1173	1216	1777	שישי	
6903	-12	134	287	376	454	566	635	632	672	849	1063	1245	שביעי	
5214	-470	37	185	256	341	453	511	505	557	748	941	1151	שמיני	2011Q3

טבלה 2.2 – מדד ההון העצמי כאחוז מערך הדירה

רבעון	עשירון	ארצי	ת"א-יפו	רמת גן	ירושלים	בני ברק	בת ים	ראשון לציון	פתח תקווה	רחובות	אשדוד	חיפה	חדרה	באר שבע
	שישי	54%	72%	66%	64%	58%	58%	56%	54%	50%	46%	45%	31%	21%
	שביעי	43%	65%	57%	55%	48%	47%	45%	43%	37%	32%	31%	13%	1%
2015Q1	שמיני	31%	58%	49%	46%	37%	37%	34%	31%	25%	18%	17%	-4%	-19%
	שישי	54%	74%	65%	65%	59%	58%	56%	54%	48%	44%	44%	29%	16%
	שביעי	43%	68%	56%	56%	49%	47%	45%	42%	34%	30%	30%	11%	-4%
2014Q4	שמיני	31%	61%	47%	47%	39%	36%	34%	30%	21%	16%	17%	-7%	-25%
	שישי	54%	73%	66%	64%	61%	57%	56%	55%	47%	43%	44%	30%	16%
	שביעי	43%	67%	58%	55%	51%	47%	45%	44%	34%	29%	30%	12%	-5%
2014Q3	שמיני	31%	60%	49%	46%	41%	36%	34%	33%	21%	15%	17%	-5%	-26%
	שישי	56%	76%	67%	66%	60%	59%	58%	55%	51%	47%	45%	31%	19%
	שביעי	45%	70%	59%	57%	49%	49%	47%	44%	39%	34%	31%	14%	-1%
2014Q2	שמיני	34%	63%	51%	49%	39%	39%	36%	33%	27%	21%	17%	-3%	-21%
	שישי	56%	76%	68%	66%	61%	60%	58%	56%	52%	50%	45%	33%	20%
	שביעי	46%	70%	60%	58%	51%	50%	48%	45%	40%	37%	31%	17%	0%
2014Q1	שמיני	35%	64%	52%	49%	42%	39%	37%	34%	28%	25%	18%	0%	-20%
	שישי	58%	78%	69%	68%	61%	61%	59%	57%	53%	49%	47%	35%	19%
	שביעי	47%	72%	61%	60%	51%	51%	48%	47%	41%	37%	34%	19%	-1%
2013Q4	שמיני	36%	67%	53%	52%	41%	42%	38%	36%	29%	24%	21%	3%	-22%
	שישי	55%	76%	68%	65%	59%	57%	57%	55%	51%	48%	47%	33%	16%
	שביעי	44%	69%	61%	56%	49%	46%	46%	44%	38%	36%	33%	16%	-5%
2013Q3	שמיני	33%	63%	53%	47%	39%	35%	36%	33%	26%	23%	20%	-1%	-26%
	שישי	56%	75%	68%	67%	59%	58%	58%	56%	52%	48%	46%	33%	14%
	שביעי	45%	68%	60%	58%	49%	47%	47%	45%	40%	35%	32%	16%	-7%
2013Q2	שמיני	33%	62%	52%	50%	38%	37%	37%	34%	28%	22%	19%	-1%	-28%
	שישי	56%	76%	68%	66%	60%	58%	58%	56%	52%	48%	47%	32%	15%
	שביעי	45%	70%	60%	58%	50%	47%	47%	45%	40%	35%	33%	15%	-6%
2013Q1	שמיני	34%	64%	52%	50%	40%	37%	37%	34%	28%	22%	20%	-2%	-28%
	שישי	58%	77%	69%	70%	61%	59%	59%	56%	53%	49%	49%	34%	17%
2012Q4	שביעי	47%	71%	61%	63%	52%	49%	49%	45%	41%	37%	37%	18%	-4%

-25%	1%	24%	24%	29%	34%	39%	39%	42%	55%	53%	65%	36%	שמיני	2012Q3
15%	34%	48%	50%	53%	56%	58%	58%	62%	68%	68%	77%	57%	שישי	
-6%	18%	35%	38%	41%	46%	48%	48%	53%	60%	60%	71%	46%	שביעי	
-27%	2%	22%	25%	30%	35%	37%	37%	43%	52%	52%	66%	36%	שמיני	2012Q2
16%	34%	50%	52%	52%	57%	59%	58%	61%	68%	70%	77%	58%	שישי	
-5%	18%	37%	40%	40%	46%	49%	48%	51%	60%	62%	71%	47%	שביעי	
-26%	2%	25%	28%	28%	35%	39%	38%	42%	52%	54%	65%	36%	שמיני	2012Q1
18%	35%	49%	52%	53%	58%	60%	58%	62%	70%	70%	77%	58%	שישי	
-2%	18%	36%	40%	42%	48%	50%	47%	52%	63%	63%	71%	48%	שביעי	
-23%	2%	23%	28%	30%	37%	40%	37%	43%	56%	56%	65%	37%	שמיני	2011Q4
19%	34%	50%	51%	56%	58%	60%	60%	65%	71%	70%	78%	59%	שישי	
-1%	17%	38%	39%	45%	48%	50%	50%	56%	64%	62%	73%	49%	שביעי	
-21%	1%	25%	26%	33%	37%	40%	40%	48%	56%	54%	67%	39%	שמיני	2011Q3
20%	37%	49%	51%	56%	60%	60%	60%	63%	70%	71%	78%	59%	שישי	
-1%	22%	36%	38%	45%	50%	51%	50%	54%	63%	64%	73%	49%	שביעי	
-21%	6%	23%	26%	34%	40%	41%	40%	45%	55%	56%	67%	39%	שמיני	