

צמיחה "מכלילה" תפקידה של המערכת הפיננסית

מכון אהרון

ד"ר נדין בודו-טרכטנברג

המשנה לנגידה, בנק ישראל

20.06.2016



משק בית שבו שני בני הזוג עובדים

- עובדים מגיל 26 עד גיל הפרישה (67 ו-62)
- מתחילים במשכורת של 5,500 ₪ ו-4,000 ₪
- עליה שנתית נומינלית בשכר : 3.4%
- מפרישים כל אחד 18.5% לחיסכון לטווח ארוך
- משלמים כל אחד דמי ניהול (0.3) וצבירה (3.5%) כממוצע בשוק
- מקבלים תשואה ממוצעת על חסכונות (6.2% נומינלי)
- קונים דירה במחיר ממוצע של 1,400,000 ₪
- לוקחים משכנתא של 75% ממחיר הדירה, בתקופה לפירעון של 21 שנה בריבית שנתית של 3.3%

עלות תיווך פיננסי עבור הפנסיה
(כולל הפסד התשואה מתשלום דמי הניהול)

₪ 533,000

עלות תשלומי ריבית עבור הלוואה לדיר
(75% מימון)

₪ 430,000

עלות ביטוחי חיים ודירה

₪ 32,000

סך עלות ישירה ללקיחת הלוואה לדיר

₪ 460,000

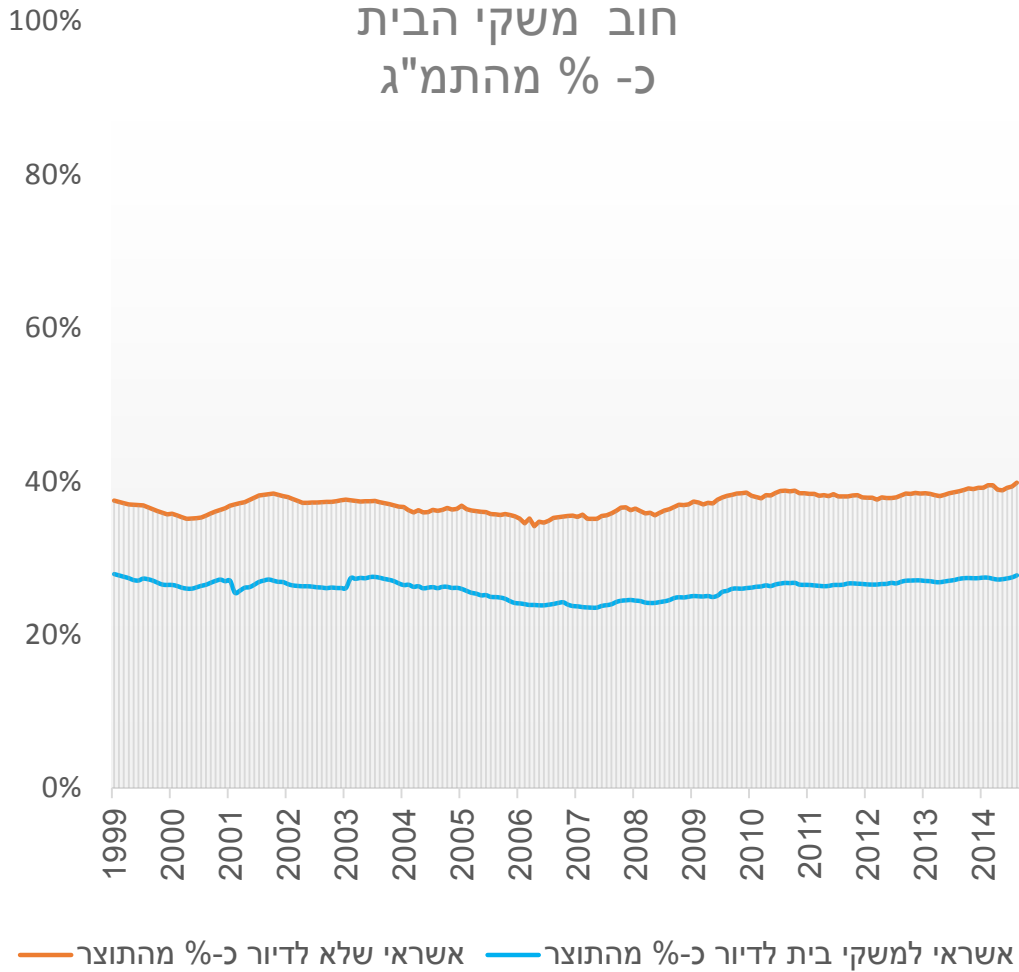
סך עלות ישירה ללקיחת הלוואה לדיר
(בהנחה של 100% מימון – עלות אלטרנטיבית
להון העצמי)

₪ 566,000

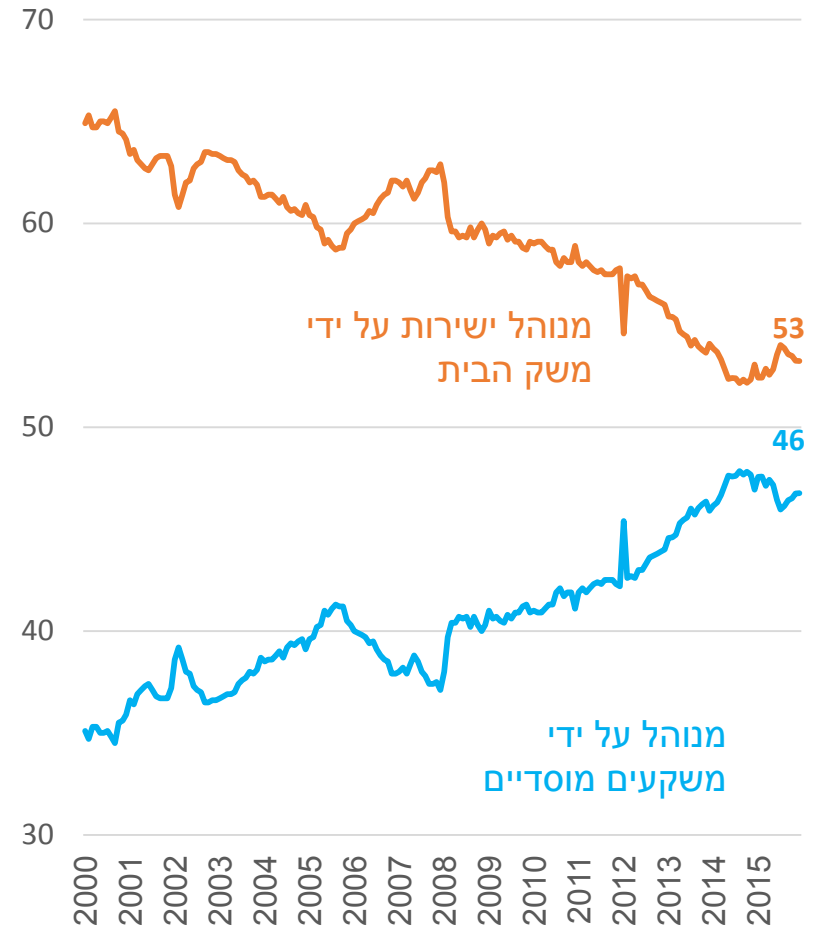
כ- 10% בסה"כ ההכנסה ברוטו עד גיל פרישה

משקי בית – נכסים והתחייבויות

חוב משקי הבית
כ- % מהתמ"ג

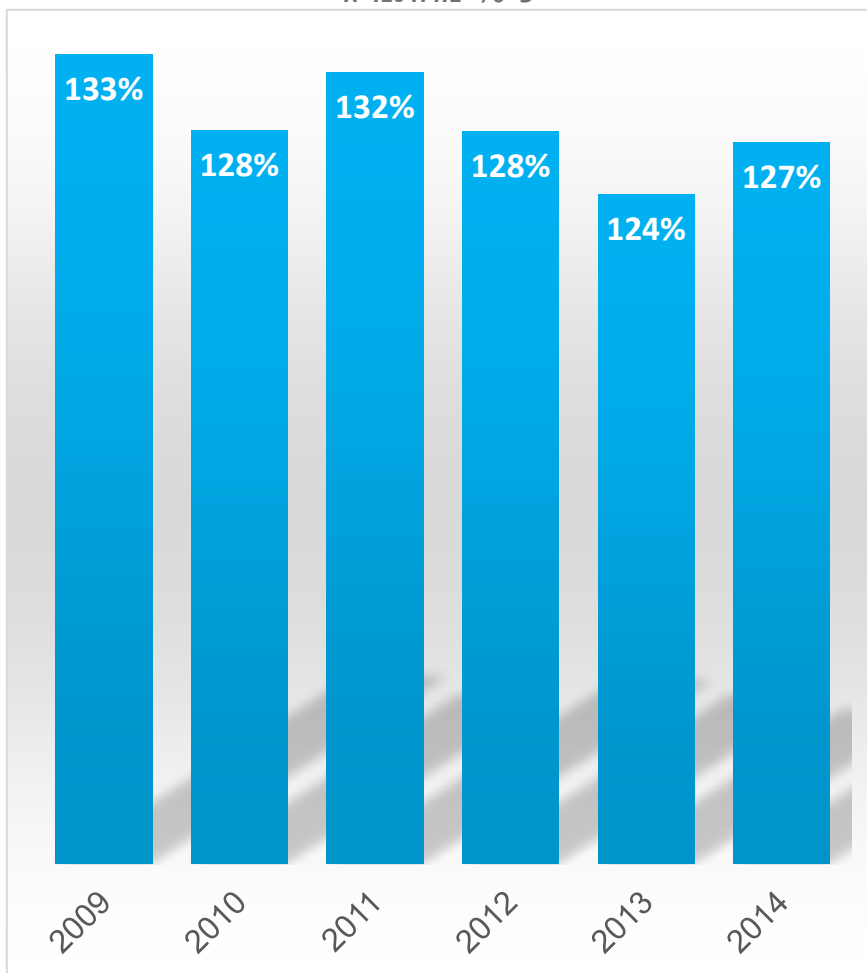


התפלגות נכסי הציבור

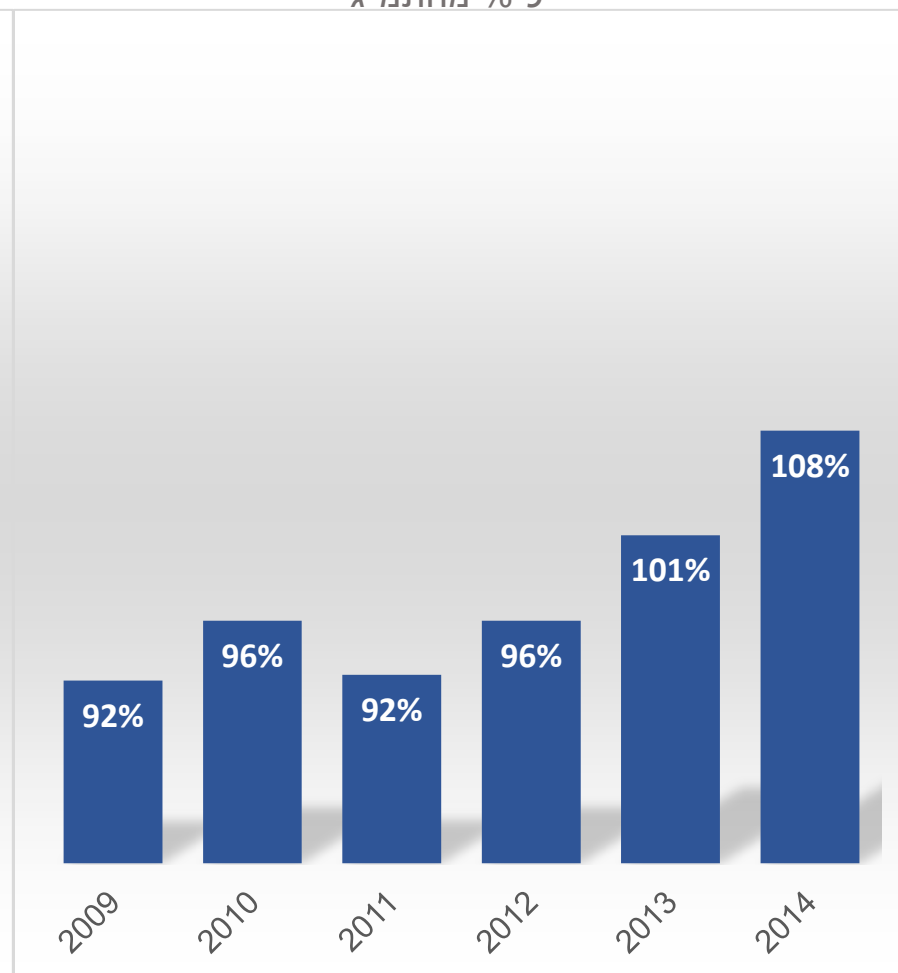


חשיבות ניהול הנכסים על ידי המוסדיים

סה"כ הנכסים של המערכת הבנקאית
כ-% מהתמ"ג

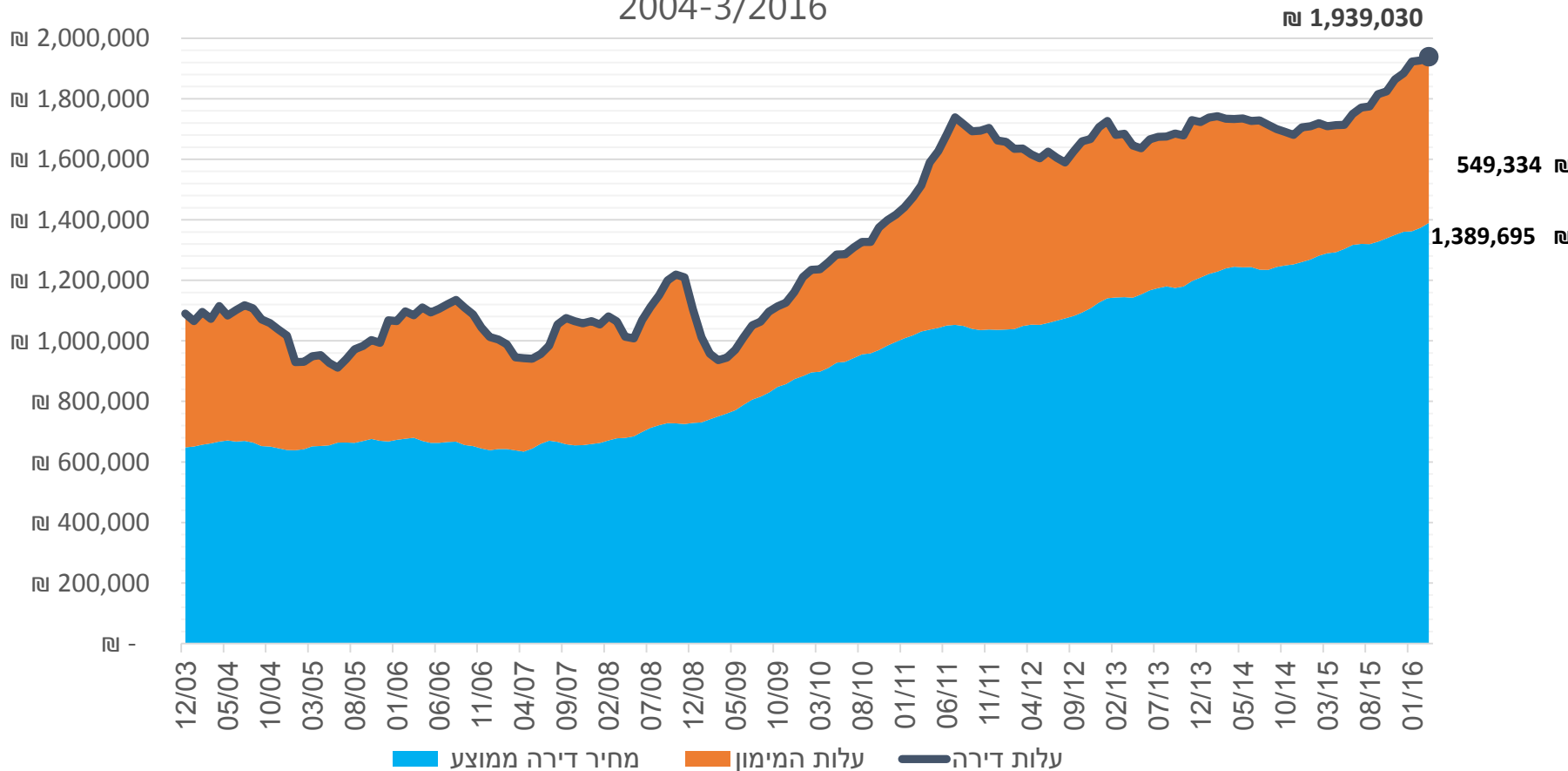


סה"כ הנכסים של משקיעים מוסדיים
כ-% מהתמ"ג



מחירי דיוור, עלות המימון, סך עלות קניית דירה

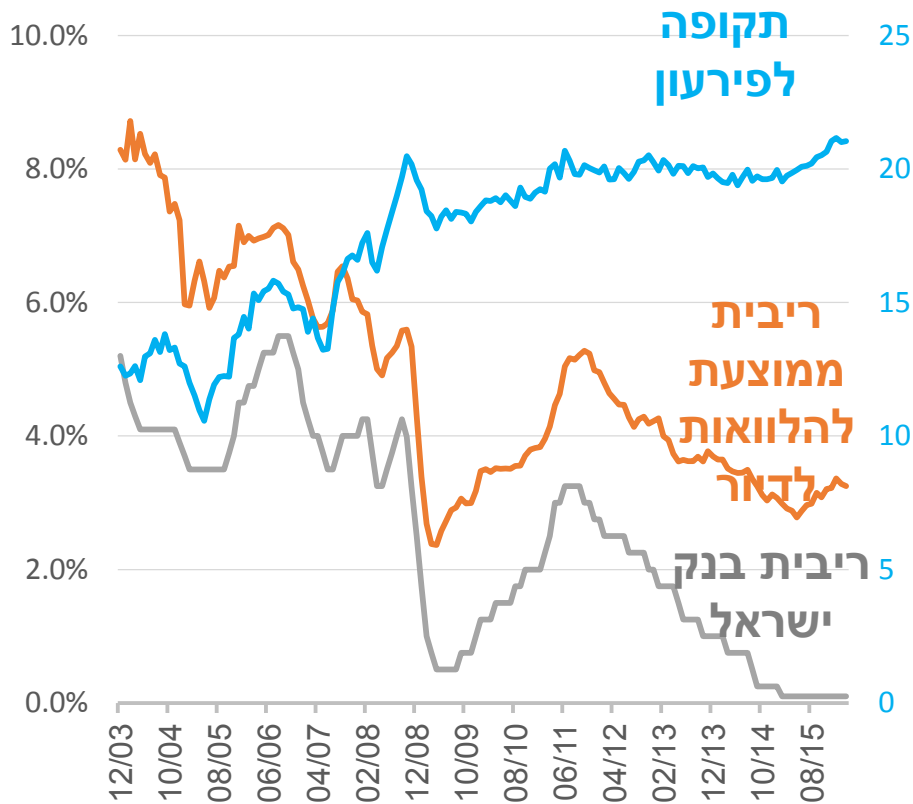
עלות לקניית דירה ממוצעת 2004-3/2016



* התחשיב מניח: 1. 100% מימון. 2. ההיוון נעשה על בסיס הריבית על ההלוואה לדיוור. 3. הריבית על ההלוואה לדיוור היא ממוצע משוקלל של מסלולי הריבית קבועה והמשתנה הלא הצמודה, והקבועה והמשתנה הצמודה. 4. הריבית הצמודה מתורגמת לריבית נומינלית על ידי ציפיות ל-10 שנים משוק ההון. 5. התקופה לפירעון בנוסחה היא הממוצע החודשי

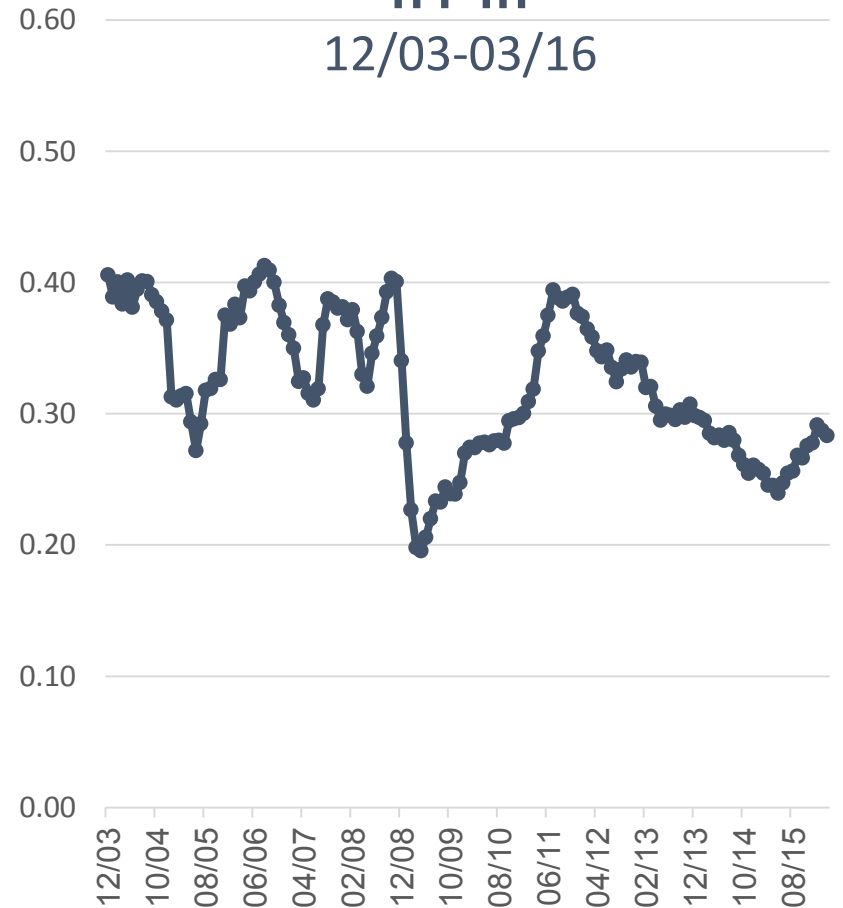
בחודשים האחרונים חלה עלייה בעלות מימון קנית הדירה

ריבית בנק ישראל, ריבית ממוצעת להלוואה לדיור ותקופה לפירעון 12/03-03/16



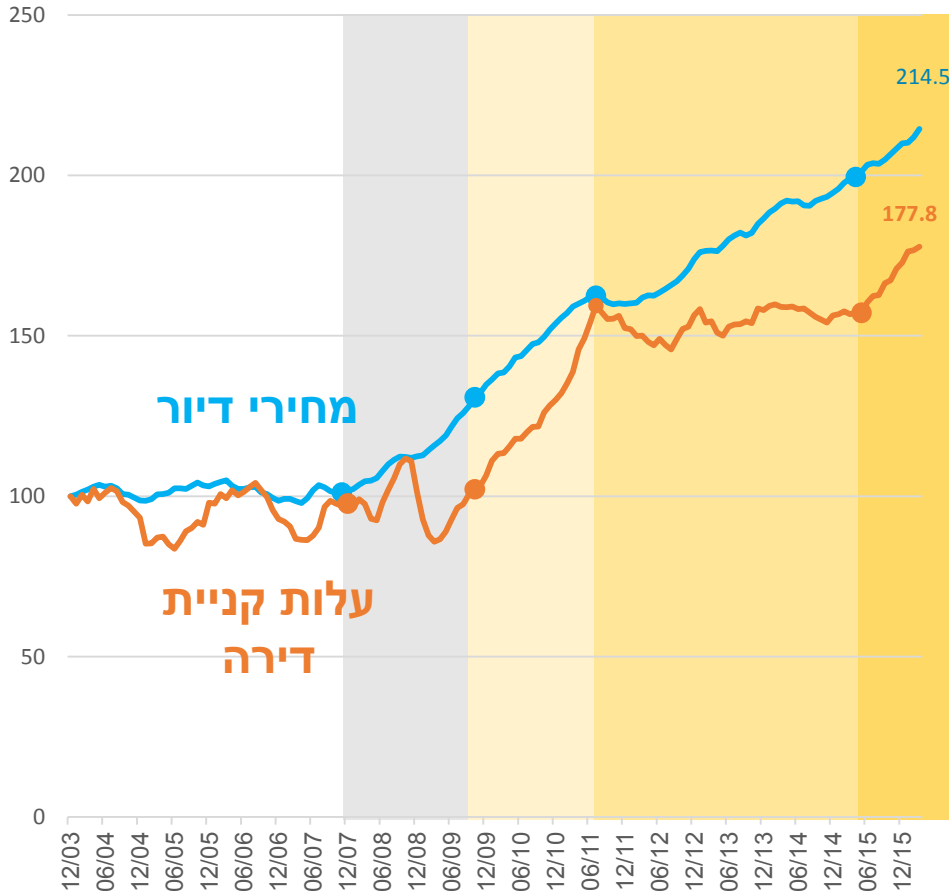
יחס עלות המימון לסה"כ עלות הדירה

12/03-03/16



4 תקופות שונות

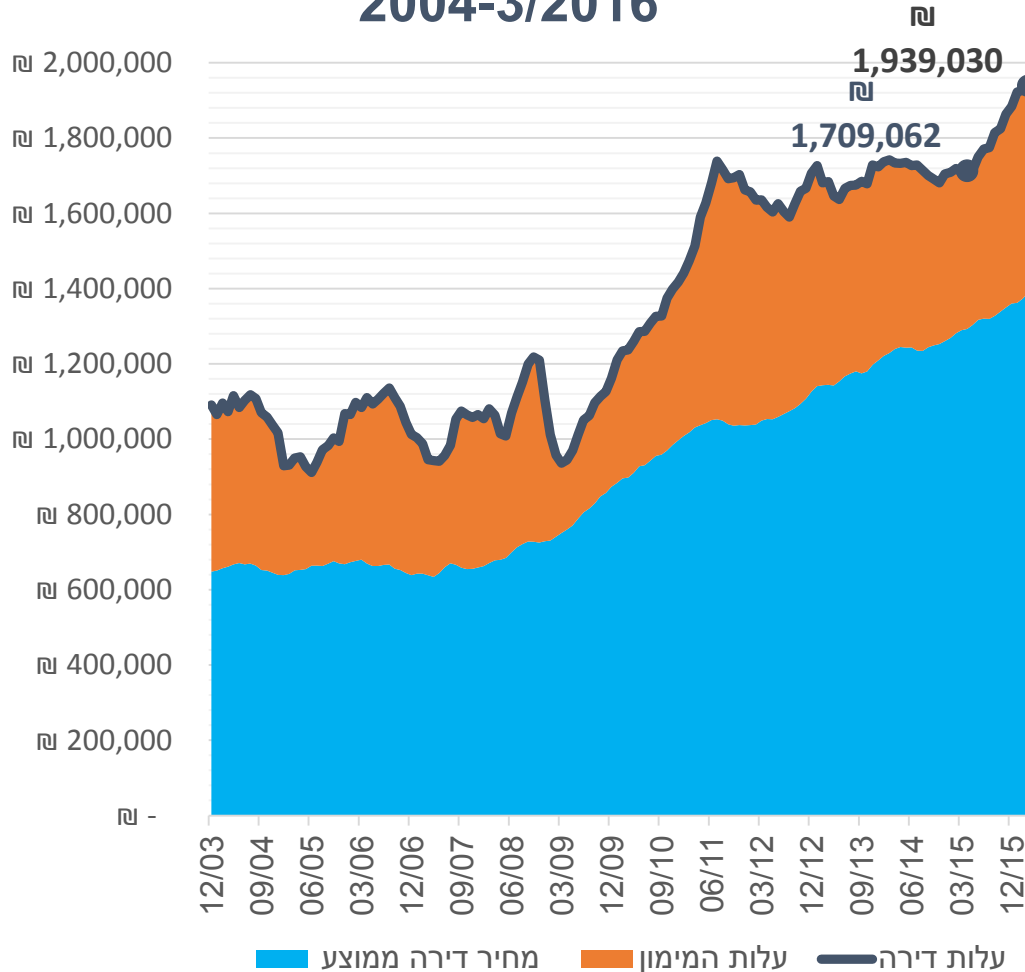
מדד מחירי דיור ומדד עלות קניית דיור
100 = 12/2003



- 05/2007 תחילת העלייה במחירי הדיור לאחר תקופה ארוכה של קיפאון
- 05/07-09/09 מחירי הדיור עלו ב- 29% עלות המימון חוותה עליות וירידות בין היתר עקב המשבר הפיננסי
- 10/09-08/11 מחירי הדיור עלו ב- 27% סך עלות רכישת דירה עלה ב 56%
- 09/11-05/15 מחירי הדיור עלו ב- 24% סך עלות רכישת דירה עלה ב- 0%
- 06/15-03/16 מחירי הדיור עלו ב- 7% סך עלות רכישת דירה עלה ב- 13%

מחירי דיור, עלות המימון, סך עלות רכישת הדירה מה קרה בשנה האחרונה?

עלות (חזויה) לקניית דירה ממוצעת 2004-3/2016



השינוי ממרץ '15 עד מרץ '16

סה"כ עלות דירה	עלות מימון	מחיר דירה	
1,709,062 ₪	419,499 ₪	1,289,563 ₪	מרץ 15
1,939,030 ₪	549,334 ₪	1,389,695 ₪	מרץ 16
229,968 ₪	129,835 ₪	100,132 ₪	Δ
13.5%	31.0%	7.8%	ש"ש
פירוק העלייה בעלות המימון בשנה האחרונה			
36,500 ₪ כ-	תקופה לפירעון		
57,000 ₪ כ-	ריבית		
36,000 ₪ כ-	מחיר דירה		