

# שימוש בכספי הצבירה הפנסיונית להשלמת ההון העצמי הנדרש ללקיחת משכנתה לרכישת דירה - ניתוח כלכלי

כתיבה: נתנאל קופראק, כלכלן | אישור: אליעזר שוורץ, ראש צוות  
תאריך: י"ח בכסלו תש"ף, 16 בדצמבר 2019

סקירה כלכלית

## תוכן עניינים

1.....	תמצית.....	1
2.....	1. רקע כללי – נתונים על הבעלות על דירות בישראל.....	1
3.....	2. שימוש בכספי הצבירה הפנסיוני לרכישת דירה.....	2
3.....	2.1 התנאים למשיכה מהצבירה הפנסיונית.....	2.1
3.....	2.2 ניתוח ההצעה.....	2.2
5.....	2.3 חישוב המשכנתה הנדרשת.....	2.3
6.....	3. השפעת פדיון כספים על הפנסיה בגיל פרישה.....	3
6.....	3.1 סימולציה לפי השכר הממוצע במשק.....	3.1
7.....	3.2 סימולציה לפי פעמיים השכר הממוצע במשק.....	3.2
8.....	4. מחיר ממוצע של דירות ושכר-דירה ממוצע.....	4
9.....	5. סיכום והסתייגויות.....	5

**תמצית**

מסמך זה נכתב לבקשת חה"כ אלכסנדר קושניר, ובו ניתוח של מודל שהוצע על ידו במטרה לסייע לזוגות צעירים ברכישת דירה ראשונה. על פי המוצע, זוג המעוניין לרכוש דירה **ראשונה**, אך חסר לו הון עצמי ראשוני לצורך לקיחת משכנתה, יוכל למשוך סכום מהצבירה הפנסיונית שלו ללא תשלום מס שישמש כהון עצמי, כהשלמה להון עצמי של לפחות 5% מערך הדירה שיש ברשותו והוא נוטל משכנתה מרבית בגובה 75% מערך הדירה. על פי ההצעה, ניתן יהיה לפדות כספים מהחיסכון הפנסיוני רק לרכישת דירות במחיר של עד 1,700,000 ש"ח, המדרגה הראשונה של מס רכישה על דירה.

כחלק מההצעה, ועל מנת לצמצם את הפגיעה בפנסיה העתידית, על מי שיפדה כספים מקרן הפנסיה יהיה להחזיר את השווי הנומינאלי של הכספים שנפדו באמצעות הפקדה חודשית נוספת לקרן פנסיה.

במסמך מוצג ניתוח של ההצעה בהינתן התנאים ללקיחת משכנתאות ברמות שכר שונות, וכן ניתוח של ההשפעה על ההכנסה הפנסיונית בגיל הפרישה, והסכום הנוסף אותו יידרש להפריש לחיסכון הפנסיוני מדי חודש. כמו כן, מוצגים נתונים של מחירים ממוצעים ושכר-דירה ממוצע של דירות בגדלים ואזורים שונים, נתונים הנדרשים לשם בדיקת הכדאיות של ההצעה.

מהממצאים עולה כי פדיון כספים בסכום של 340,000 ש"ח בגיל 40 מהחיסכון של אחד מבני הזוג, תגרום להפחתת הפנסיה החודשית שלו בסכומים שבין כ-4,100 ש"ח למשתכר שכר הממוצע במשק ועד לכ-4,700 ש"ח למשתכר פעמיים השכר המוצע במשק וזאת לאחר חישוב הקבצה הנוספת שתתקבל מהחיסכון הנוסף. מנגד, אם לא הייתה נרכשת דירה, על החוסך היה לשלם שכירות במשך כל השנים, כאשר גובה שכר דירה במחיר של כ-1,700,000 ש"ח הינו כ-4,200 ש"ח. מנתונים אלו עולה כי במקרים מסוימים ההצעה שבנידון תוכל לסייע לצעירים לרכוש דירה ראשונה גם בהעדר הון עצמי מספק וזאת על ידי הפחתה של קצבת הפנסיה בגיל הפרישה. כמו כן, ככל שמחיר הדירה נמוך יותר, הרי שהמשיכה הנדרשת מהחיסכון הפנסיוני והמשכנתה הנדרשת נמוכים יותר, והמודל המוצע עשוי יהיה להתאים גם לבעלי הכנסות נמוכות יותר.

נציין, כי החישובים במסמך מתבססים על ההנחה שהסכום נמשך מהחיסכון הפנסיוני של אחד מבני הזוג. עם זאת, במקרים בהם הצבירה של אחד מבני הזוג אינה מספקת, הרי שניתן לפצל את המשיכה בין בני הזוג, בכפוף להנחות השונות ויכולת ההחזר.

**עם זאת, שאלת הכדאיות של רכישת דירה הינה מורכבת ומושפעת הן משאלת העלות הכלכלית והן מגורמים נוספים בהתאם למאפייניו וטעמו האישי של אדם מסוים, והמסמך התייחס רק לנתוני העלויות הכלכליות הישירות.**

חשוב לציין, כי הנתונים השונים שהוצגו במסמך הינם אומדנים המתבססים על הנחות רבות, וככל שהמאפיינים האישיים של אנשים שונים הם אחרים, הרי שיש לקחת זאת בחשבון בעת בדיקת הכדאיות הכלכלית האישית של כל משק בית.

## 1. רקע כללי – נתונים על הבעלות על דירות בישראל

להלן נתונים על הבעלות על דירות בישראל לפי רמות הכנסה, מבלי להיכנס לשאלת הכדאיות הכלכלית של רכישת דירה בהתאם ליכולת הכלכלית. מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: הלמ"ס) עולה כי שיעור המתגוררים בדירה בבעלות בישראל בשנת 2017 עמד על כ-66.5%, ובעשורים האחרונים נתון זה נמצא במגמת ירידה. כמו כן, שיעור המתגוררים בדירה בבעלות בישראל נמוך יחסית לנתון ברוב מדינות האיחוד האירופי. מניתוח הנתונים עולה כי שיעור המתגוררים בדירה בבעלות נמוך יותר בקרב משקי הבית בעשירוני ההכנסה הנמוכים, וגבוה בעשירוני ההכנסה העליונים. עוד עולה מנתוני הלמ"ס כי בישובים מרכזיים בהם מחירי הדירות גבוהים יותר, שיעור המתגוררים בדירה בבעלות נמוך יותר, ובישובים פריפריאליים בהם מחירי הדירות נמוכים יותר השיעור גבוה יותר. מנתונים נוספים של הלמ"ס עולה<sup>2</sup> כי בקרב עולים חדשים שיעור המתגוררים בדירה בבעלותם נמוך מהממוצע, ועומד על כ-49.2% בקרב העולים ממדינות ברית המועצות לשעבר ועל כ-60.5% בקרב יוצאי אתיופיה.

מנתוני הלמ"ס עולה<sup>3</sup> כי במחצית שנת 2019 המחיר הממוצע לרכישת דירת 2.5-3 חדרים עמד על כ-1.2 מיליון ש"ח, והמחיר הממוצע לרכישת דירת 3.5-4 חדרים עמד על כ-1.55 מיליון ש"ח. מניתוח המחיר הממוצע לפי מחוזות עולה כי המחיר הממוצע לרכישת דירה במחוז ירושלים הוא כ-1.44 מיליון ש"ח לדירת 2.5-3 חדרים, וכ-1.96 מיליון ש"ח לדירת 3.5-4 חדרים. במחוז תל אביב המחיר הממוצע הוא כ-1.78 מיליון ש"ח לדירת 2.5-3 חדרים, וכ-2.3 מיליון ש"ח לדירת 3.5-4 חדרים. במחוזות האחרים המחירים נמוכים כיותר, כך למשל במחוז מרכז מחיר ממוצע של דירת 2.5-3 חדרים הוא כ-1.26 מיליון ש"ח, ומחיר ממוצע של דירת 3.5-4 חדרים הוא כ-1.72 מיליון ש"ח.<sup>4</sup> בהינתן כי המשכנתה המרבית שניתן לקבל לרכישת דירה ראשונה היא בשיעור 75% מערך הדירה,<sup>5</sup> הרי שנדרש הון עצמי של לפחות כמה מאות אלפי שקלים לרכישת דירה. המשמעות של נתונים אלו היא שאנשים בעלי הון עצמי נמוך ללא אפשרויות סיוע מגורמים אחרים, יתקשו לעמוד בהוצאה הנדרשת לרכישת דירה גם אם הכנסתם השוטפת גבוהה כיוון שנדרש הון עצמי משמעותי.

<sup>1</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [הדו"ר בישראל ממצאים מסקר הוצאות משק הבית - 2017](#), הודעה לעיתונות, 5 בפברואר 2019.

<sup>2</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [הדו"ר בישראל ממצאים מסקר הוצאות משק הבית - 2016](#), הודעה לעיתונות, 6 בדצמבר 2018.

<sup>3</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [לוח 2.2 – מחירים ממוצעים של דירות לפי מחוזות](#), נכון לחודשים אפריל עד יוני 2019, יולי 2019.

<sup>4</sup> כלל המחירים הממוצעים של דירות לפי מחוזות מפורטים בלוח 2 להלן.

<sup>5</sup> המפקח על הבנקים, [מגבלות למתן הלוואות לדיוו](#), עמ' 2, אפריל 2018.

בהמשך לנתונים שהוצגו לעיל, נתבקש מרכז המחקר והמידע של הכנסת לנתח את ההיבטים השונים והכדאיות הכלכלית של מתן האפשרות למשיכה מהצבירה הפנסיונית לצורך השלמת ההון העצמי הנדרש לרכישת דירה, בכפוף לתנאים שיוצגו להלן.

## 2. שימוש בכספי הצבירה הפנסיונית לרכישת דירה

### 2.1 התנאים למשיכה מהצבירה הפנסיונית<sup>6</sup>

כאמור, העמדת הון עצמי מספק עשוי להוות חסם לרכישת דירה על ידי זוגות צעירים המעוניינים בכך, ובהם גם זוגות בעלי הכנסה חודשית גבוהה שאין ברשותם את ההון העצמי הנדרש. קיימת כיום חובת חיסכון פנסיוני למועסקים,<sup>7</sup> וממילא יש ברשותם סכום צבור שעשוי היה לסייע להם ברכישת הדירה. עם זאת, כיום מוטל מס בשיעור של 35% על משיכה של כספי החיסכון הפנסיוני לפני גיל הפרישה המוקדם ביותר, וממילא הכדאיות הכלכלית של שימוש בכספים אלו נמוכה. על פי המוצע, יתאפשר למשוכר **ללא תשלום מס** חלק מהחיסכון הפנסיוני שישמש כהון עצמי עבור רכישת דירה בהינתן התנאים הבאים:

1. לפחות אחד מבני הזוג עובד.
2. בני הזוג עד גיל 40.
3. לבני הזוג אין דירה בבעלות.
4. שווי הדירה הנרכשת הינו עד סכום המדרגה הראשונה של מס הרכישה על דירה.
5. העמדת הון עצמי בשיעור של לפחות 5% משווי הדירה.
6. לקיחת משכנתה בשיעור המרבי המותר (75%).
7. לאחר המשיכה, ההפרשה החודשית לחיסכון הפנסיוני תוגדל, כך שעד לגיל הפרישה ייצבר נוסף על החיסכון הפנסיוני הרגיל סכום השווה בערכו הנומינלי לסכום שנמשך מהחיסכון.

### 2.2 ניתוח ההצעה

בבואנו לבחון את סוגיית השלמת ההון העצמי הדרוש ללקיחת משכנתה על ידי פדיון כספים מקרן הפנסיה,<sup>8</sup> יש להגדיר מה גובה פדיון הכספים הנדרש. על פי ההצעה, מחיר הדירה עליו נעשים החישובים הוא המדרגה הראשונה של מס רכישה. נכון לשנת 2019, המדרגה הראשונה של מס רכישה לדירה, עליה לא חל מס רכישה, היא 1,696,750 ש"ח,<sup>9</sup> לצורך החישובים עוגל הסכום ל-1,700,000 ש"ח. לפי ההצעה, על הרוכש להביא הון עצמי של 5% השווה ל-85,000

<sup>6</sup> המודל והתנאים המוצגים במסמך זה מתבססים על הצעתו של חה"כ אלכס קושניר כפי שהוצגה לכותב המסמך.

<sup>7</sup> החל משנת 2008 מוחל צו הרחבה במשק לעניין חיסכון פנסיוני של שכירים, ובשנים האחרונות נוספה חובה גם לעובדים עצמאיים.

<sup>8</sup> כיום ניתן לפדות כספים רק ממעסיקים קודמים בכפוף לתשלום מס, כדי שההצעה תהיה ישימה יש צורך להסדיר שניתן יהיה לפדות גם את כספי המעסיק הנוכחי לצורך השלמת ההון העצמי ללקיחת משכנתה. המשיכה תהיה הן מהכספים שנצברו מהפרשות העובד והן מהכספים שנצברו מהפרשות המעסיק.

<sup>9</sup> רשות המיסים, [סימולטור – מס רכישה מיסוי מקרקעין](#), כניסה 25 באוקטובר 2019.

ש"ח, כמו כן, לפי הנחיות בנק ישראל, לצורך רכישת דירה ראשונה ניתן לקבל משכנתה עד לגובה של 75%,<sup>10</sup> כך שעם הון עצמי ראשוני של 5% נותרו עוד 20% אותם מוצע **לפדות ללא מס** מקרן מהפנסיה, שווה ערך ל-**340,000 ש"ח** ( $340,000 = 1,700,000 * 20\%$ ).

על פי ההצעה, על מנת לצמצם את הפגיעה בקצבת הפנסיה אותה יקבל העובד בגיל הפרישה, על מי שיפדה כספים מקרן הפנסיה, לצורך רכישת דירה ראשונה, יהיה להחזיר את גובה הפדיון בערך **נומינאלי במועד המשיכה** על ידי הגדלת הפרשתו החודשית לפנסיה במהלך השנים שלאחר המשיכה. לצורך החישוב של ההפרשה החודשית הנוספת שתידרש כדי לצבור סכום נוסף בגובה 340,000 ש"ח (הסכום שנפדה), הונחו שתי הנחות:

1. הרכש הדירה הוא בן 40 ויעבוד לפחות עוד 25 שנים (300 חודשים).

2. הריבית שההפקדות הנוספות יצברו היא לפי הנחת הריבית שמפרסמות קרנות הפנסיה, ריבית שנתית של 3.48% **נטו** בקרן הפנסיה הכללית.<sup>11</sup>

לפי סימולטור פנסיה,<sup>12</sup> הפקדה חודשית בקרן פנסיה **כללית** בגובה 805 ש"ח של מבוטח בגיל 42 היוצא לפנסיה בגיל 67 (25 שנות הפקדה), תצבור בגיל 67 סכום השווה ל-340,209 ש"ח המזכה בפנסיה בגובה 1,689 ש"ח.<sup>13</sup> אם יהיו לעובד 27 שנות עבודה מלאות (החיסכון יתחיל מגיל 40 ברצף עד גיל 67), ההפקה החודשית תרד ב-85 ש"ח ל-720 ש"ח בחודש.<sup>14</sup> לשם השוואה, לו כספים אלו היו נשארים בקרן הפנסיה **המקיפה**, מגיל 40 עד 67 סך הסכום שהיה נצבר בזכות התשואה, **ללא הפקדות נוספות**, היה מגיע ל-914,629 ש"ח, כך שהחיסכון הנוסף בשווי נומינאלי של 340,000 ש"ח מהווה כשליש מהצבירה הריאלית ללא משיכת הכספים. יש לציין כי החישוב של השארת הכספים נעשה לפי פנסיה מקיפה בה התשואות הצפויות גבוהות יותר מאשר פנסיה כללית.<sup>15</sup>

חשוב לציין כי במידה ורוכש הדירה יפסיק את עבודתו, ככל שגילו יעלה סיכוייו למצוא עבודה פוחתים. לפי נתוני שרות התעסוקה לשנת 2018, אחוז ההשמה בגילאי 35-44 עמד על 26.8%, בגילאי 45-54 עמד על 23.2%, בגילאי 55-64 9.5% ובגיל 65 ומעלה על קצת יותר מאחוז.<sup>16</sup>

<sup>10</sup> המפקח על הבנקים, [מגבלות למתן הלוואות לדיור](#), עמ' 2, אפריל 2018.

<sup>11</sup> חישוב הריבית של הגדלת ההפקדות חושב לפי הפנסיה הכללית, מכיוון שלא ניתן להפקיד יותר מ-7% הפקדות עובד לקרן פנסיה מקיפה.

<sup>12</sup> [סימולטור פנסיה של מנורה מבטחים](#), פרמטרים שהוזנו: גיל: 42, גיל קבלת פנסיה: 67, סוג עמית: עצמאי, סוג תוכנית: [קרן כללית יסוד](#), משך הבטחת קצבה: ללא הבטחה, יתרה צבורה: 0 ש"ח, הפקדה חודשית: 805 ש"ח.

<sup>13</sup> החישוב מגיל 42 הוא לצורך חישוב של 25 שנות עבודה עד גיל הפרישה העומד כיום על 67.

<sup>14</sup> החישוב בסימולציה נעשה לפי גיל 40.

<sup>15</sup> הנחת התשואה שנתית נטו בקרן הפנסיה המקיפה היא בשיעור של 3.74% ובקרן הפנסיה הכללית היא בשיעור של 3.48%, לפי [סימולטור פנסיה של מנורה מבטחים](#).

<sup>16</sup> שירות התעסוקה, [הנתונים מאחורי שוק העבודה בישראל: סיכום 2018 בשירות התעסוקה](#), עמ' 2.

יש לקחת בחשבון כי על פי הנחיות בנק ישראל לא ניתן לקחת משכנתה שההחזר החודשי עולה על 50% מההכנסה החודשית הפנויה,<sup>17</sup> כאשר התשלום הנוסף לקרן פנסיה צריך להיות מופחת מההכנסה החודשית הפנויה, כך שההחזר החודשי המרבי קטן. עוד יש לציין כי **ברוב המקרים, בנקים לא מאשרים החזר העולה על 30% מההכנסה הפנויה.**<sup>18</sup>

### 2.3 חישוב המשכנתה הנדרשת

בהנחה של מחיר דירה בסך 1,700,000 ש"ח, לאחר הון עצמי ראשוני ופדיון כספים מקרן הפנסיה, נותרו 1,275,000 ש"ח אותם צריך לקחת כמשכנתה (75%). לפי הנחיות בנק ישראל, חלק המשכנתה בריבית משתנה,<sup>19</sup> יהיה לכל היותר שליש,<sup>20</sup> כאשר הריבית הממוצעת למשכנתה בריבית קבועה לתקופה של 25 שנה ומעלה היא 4.13% ובריבית צמודת מדד 3.41%.<sup>21</sup> בהנחה כי תילקח משכנתה ל-30 שנה (תקופת המשכנתה המרבית),<sup>22</sup> כאשר שליש בריבית קבועה ושני שליש בריבית צמודת מדד, ההחזר החודשי הצפוי הוא כ-6,000 ש"ח,<sup>23</sup> אך ככל הידוע, לרוב לא נלקח תמחיל כזה. בהנחת תמחיל ברירת מחדל של הבנק, כאשר 37.5% מהמשכנתה בריבית משתנה צמודת מדד, 37.5% בריבית לא צמודה ו-25% צמוד מט"ח, הצפי להחזר חודשי עומד על 5,497 ש"ח.<sup>24</sup> רוכש המשתכר את השכר הממוצע במשק, כ-11,000 ש"ח,<sup>25</sup> ובהנחה כי ישנם ילדים המזכים בנקודות זיכוי ולכן אינו משלם מס הכנסה בפועל, הרוכש מפריש לפנסיה וקרן השתלמות וכי נוסף על השכר הפנסיוני מקבל העובד החזר נסיעה בגובה 213 ש"ח,<sup>26</sup> השכר נטו של עובד זה עומד על 9,456 ש"ח.<sup>27</sup> כאשר הבנק יעשה חישוב של השכר לצורך יכולת החזר לתשלום משכנתה, עליו להפחית משכר זה את התשלום הנוסף לפנסיה בגובה 805 ש"ח כך שנתר ש"ח נטו של 8,651 ש"ח.<sup>28</sup> בהנחה כי בנק יאשר החזר משכנתה בגובה של עד 30%

<sup>17</sup> המפקח על הבנקים, [מגבלות למתן הלוואות לדיור](#), נספח א' עמ' 6, אפריל 2018.

<sup>18</sup> [בנק דיסקונט, הלוואות ומשכנתאות, משכנתא, מדריך משכנתא, שלבי לקיחת המשכנתא](#). כניסה 29 באוקטובר 2019.

<sup>19</sup> ריבית משתנה = שיעור הריבית עשוי להשתנות במהלך תקופה קצרה מחמש שנים. בנק ישראל, המפקח על הבנקים, [הלוואות לדיור בריבית משתנה](#), 3 במאי 2011.

<sup>20</sup> המפקח על הבנקים, [מגבלות למתן הלוואות לדיור](#), עמ' 3 סעיף 7.1.

<sup>21</sup> בנק ישראל, הפיקוח על הבנקים, [נתונים וריביות של מערכת הבנקאות](#).

<sup>22</sup> המפקח על הבנקים, [מגבלות למתן הלוואות לדיור](#), סעיף 8, עמ' 3, אפריל 2018.

<sup>23</sup> אתר בנק מזרחי טפחות, [מחשבון משכנתא - חישוב החזר משכנתא](#), מחשבון החזר משכנתא. פרמטרים שהוזנו: סכום משכנתא: 1,275,000 ש"ח, תקופה בשנים: 30, ריבית שנתית(%) : 3.65. כניסה 29 באוקטובר 2019.

<sup>24</sup> אתר בנק מזרחי טפחות, [מחשבון משכנתא - חישוב החזר משכנתא](#), מחשבון מסלולי משכנתא. פרמטרים שהוזנו: חישוב אוטומטי של תמחיל מסלולים, סכום משכנתא: 1,275,000 ש"ח. כניסה 28 באוקטובר 2019.

<sup>25</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעות לתקשורת, [השכר הממוצע ברטו למשרת שכיר של עובדים ישראלים בחודש יולי 2019](#), 6 באוקטובר 2019.

<sup>26</sup> מחיר חופשי חודשי בסיסי בירושלים, גוש דן וחיפה. [אתר רב קו](#), כניסה 29 באוקטובר 2019.

<sup>27</sup> [מלם שכר, מחשבון שכר](#), לפי נתונים: תאריך לידה: 1980, ילדים בשנת לידה 2015 ו-2018 תשלום נוסף: 213. כניסה 29 באוקטובר 2019.

<sup>28</sup> זאת בהנחה כי אין עוד הלוואות או תשלומים קבועים אחרים כפי שמוגדר ב[מגבלות למתן הלוואות לדיור](#), נספח א' סעיף 1.2 עמ' 6, אפריל 2018 של המפקח על הבנקים.

**בהנחה כי בנק יאשר החזר משכנתא בגובה של עד 30% מהשכר נטו, יש צורך בהכנסה פנויה לכל הפחות בגובה של כ-18,323 ש"ח אם ההחזר החודשי יעמוד על 5,497 ש"ח**

מהשכר נטו, יש צורך בהכנסה פנויה (נטו) של משק הבית לכל הפחות בגובה של כ-18,323 ש"ח אם ההחזר החודשי יעמוד על 5,497 ש"ח. דבר זה מצריך כי שני בני הזוג ישתכרו כל אחד את השכר הממוצע במשק כיום לכל הפחות, או שאחד מבני הזוג ישתכר לפחות בין 30,000-32,000 ש"ח ברוטו.<sup>29</sup> נציין, כי ככל שמחיר הדירה נמוך יותר וממילא סכום המשכנתה הנדרשת נמוך יותר, הרי שרמת ההכנסות של משק הבית הנדרשת לעמידה ביכולת ההחזר תהיה נמוכה יותר. עוד יש לציין, כי ללקיחת משכנתה עשויות להיות עלויות מתמשכות נוספות, כגון ביטוח חיים וביטוח דירה.

### 3. השפעת פדיון כספים על הפנסיה בגיל פרישה

מרכז המחקר והמידע שלה כנסת ערך סימולציות לפי שכר פנסיוני בגובה השכר הממוצע במשק ולפי פעמיים השכר הממוצע במשק (פעמיים השכר הממוצע במשק כמעט זהה לשכר הממוצע בענפי מידע ותקשורת), על מנת לבחון את השפעת פדיון הכספים מהפנסיה על הפנסיה העתידית הצפויה.<sup>30</sup> ההפקדה לפנסיה חושבה בסימולציות לפי אחוזי ההפקדה הבאים: 6% תגמולי עובד, 6.5% תגמולי מעסיק ועוד 8.33% הפקדת מעסיק לפיצויים. יש לציין כי ישנם מעסיקים המפקידים רק 6% לפיצויים לפי אחוזי ההפקדה של פנסיית חובה, דבר המקטין את החיסכון הפנסיוני, ומנגד יש עובדים המפקידים 7% ובכך מגדילים את החיסכון הפנסיוני שלהם. נציין, כי החישובים במסמך מתבססים על ההנחה שהסכום נמשך מהחיסכון הפנסיוני של אחד מבני הזוג וממילא ההשפעה על ההכנסות בגיל הפרישה מתייחסות להכנסה שלו מפנסיה. עם זאת, במקרים בהם הצבירה של אחד מבני הזוג אינה מספקת, הרי שניתן לפצל את המשיכה בין בני הזוג, ויש לחשב את ההשפעה על סך הכנסות משק הבית בפנסיה בכפוף להנחות השונות ועמידה ביכולת ההחזר של המשכנתה הנדרשת בהתאם להכנסות משק הבית.

#### 3.1 סימולציה לפי השכר הממוצע במשק

בהינתן **והשכר הפנסיוני** הוא 11,000 ש"ח,<sup>31</sup> התחלת הפקדות בגיל 25 ופרישה בגיל 67, הצבירה בעת הפרישה צפויה לעמוד על 2,383,972 ש"ח והפנסיה החודשית הצפויה מצבירה זו היא **12,045 ש"ח, זאת ללא פדיון כספים** כלל במהלך השנים.

בהנחת **שכר פנסיוני** של 11,000 ש"ח והתחלת הפקדות בגיל 25, לאחר 15 שנים (בגיל 40) סך הצבירה בפנסיה צפוי לעמוד על כ-412,467 ש"ח. לפי ההצעה שבנדון, יבוצע פדיון של 340,000 ש"ח, כך שיישארו בקרן הפנסיה 72,467 ש"ח. בהינתן המשך הפקדות רגילות לאחר המשיכה

<sup>29</sup> **מלם שכר, מחשבון שכר**, כניסה 29 באוקטובר 2019. בהנחה כי מדובר על גבר, עם שני ילדים המקנים נקודות זיכוי וללא הטבות מס/נקודות זיכוי נוספות.

<sup>30</sup> הסימולציה נעשתה להכנסה ברמת השכר הממוצע ומעלה בהתאם למאפיינים שהוצגו על ידי חה"כ, דהיינו פוטנציאל להחזר של משכנתה גבוהה, ויכולת להפרשה לחיסכון נוסף כמוצע.

<sup>31</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת, **השכר הממוצע ברוטו למשרת שכיר של עובדים ישראלים בחודש יולי 2019**, עמ' 2, 6 באוקטובר 2019.



ועם התשואה לאורך השנים על ה-72,467 ש"ח שנותרו לאחר הפדיון, בגיל 67 צפויה צבירה של 1,219,436 ש"ח, המקנה פנסיה של **6,219 ש"ח**. בתוספת החיסכון הנוסף (בהתאם להצעה שבנדון) הצפוי להניב פנסיה בגובה **1,689 ש"ח** מגיעים לפנסיה בגובה **7,908 ש"ח**, והפער הכספי בין שתי החלופות עומד על כ-**4,100 ש"ח**.

### 3.2 סימולציה לפי פעמיים השכר הממוצע במשק

במצב בו שכר העובד עומד על פעמיים השכר הממוצע במשק, כ-22,000 ש"ח (שכר פנסיוני) הפקדותיו מתחלקות בין הפנסיה המקיפה לכללית, שכן ישנה תקרת הפקדות לפנסיה מקיפה. תקרת ההפקדות עומדת כיום על הפקדות בשיעור של 20.5% מפעמיים השכר הממוצע, והיא נקבעת בתחילת כל שנת מס בזיקה לשכר הממוצע בשנה הקודמת. בהינתן שבשנת 2019 השכר הממוצע בפועל גבוה יותר מאשר בשנת 2018, הרי שההפקדות משכר של 22,000 ש"ח יופקדו ברובן לקרן מקיפה, אך גם לקרן כללית.<sup>32</sup>

בהנחה כי יהיו הפקדות רצופות מגיל 25 ועד 67, בפנסיה המקיפה ייצברו 4,382,175 ש"ח המזכים בפנסיה בגובה **22,140 ש"ח**. בפנסיה הכללית ייצברו עוד 349,517 ש"ח המזכים בפנסיה בגובה **1,715 ש"ח**.<sup>33</sup>

אם העובד יפדה כספים בגיל 40, לאחר 15 שנות עבודה, בהנחה שיפדה את כל הכספים בפנסיה הכללית ואת הסכום הנוסף מהפנסיה המקיפה,<sup>34</sup> בגיל 67 ייצברו בפנסיה המקיפה 3,252,706 ש"ח המזכים בפנסיה בגובה **16,587 ש"ח**, ובפנסיה הכללית ייצברו 174,827 ש"ח המזכים בפנסיה בגובה **866 ש"ח**. להכנסות אלו יש להוסיף את הקצבה מהחיסכון הנוסף בגובה **1,689 ש"ח** ובסך הכל הקצבה צפויה לעמוד על **19,142 ש"ח**. פער ההכנסה בין החלופות עומד על כ-**4,700 ש"ח**.

להלן מוצגת טבלה המסכמת את נתוני הצבירה הצפויה והפנסיה הצפויה.

<sup>32</sup> התקרה לעניין ההפקדות לפנסיה מקיפה עמדה בשנת 2019 על 4,212 ש"ח. השכר עבורו יופקדו כספים לפנסיה מקיפה (בהתאם לשיעורי ההפקדה שפורטו לעיל) עומד על **20,220 ש"ח**, ועבור שאר השכר, **1,780 ש"ח**, הכסף יופקד לפנסיה כללית. תקרת הפקדות לפנסיה מקיפה הן 20.5% מפעמיים השכר הממוצע במשק. החשב הכללי, מדריך חיסכון פנסיוני, אפריל 2017, עמ' 23.

<sup>33</sup> סימולטור פנסיה של מנורה מבטחים, נעשו שני חישובים: 1- לפי שכר של 20,220 ש"ח בפנסיה מקיפה 2- לפי שכר של 1,780 ש"ח בפנסיה הכללית, כניסה 6 בנובמבר 2019.

<sup>34</sup> מכיוון שהתשואה הצפויה בפנסיה הכללית נמוכה מאשר במקיפה.

**טבלה 1 – סיכום צבירה ופנסיה חודשית לפי שכר שונה**

סך הכנסות צפויות בזקנה (ש"ח)	פנסיה מחיסכון נוסף בעקבות פדיון כספים	פנסיה מצבירה (ש"ח)	סך צבירה בגיל 67 (ש"ח)	פדיון כספים לצורך רכישת דירה	שכר פנסיוני (ש"ח)
12,045	-	12,045	2,383,972	לא	<b>11,000</b>
7,908	1,689	6,219	1,219,436	כן	<b>11,000</b>
<b>4,137</b>					<b>פער</b>
23,855	-	23,855	4,731,692	לא	<b>22,000</b>
19,142	1,689	17,453	3,427,533	כן	<b>22,000</b>
<b>4,713</b>					<b>פער</b>

מהחישוב בטבלה עולה כי בהינתן ההנחות השונות שהוצגו לעיל, ובהינתן רמות שכר של שכר ממוצע ופעמיים השכר הממוצע, משיכת כספים מהחיסכון הפנסיוני תביא להקטנת ההכנסה החודשית של משק הבית מפנסיה לאחר הפרישה בסכום של כ-**4,100-4,700 ש"ח**. עם זאת, כיוון שנרכשה דירה הרי שלא יידרש לשלם שכר דירה חודשי, ויש לקזז סכום זה בעת בדיקת הכדאיות הכלכלית. כמו כן, רכישת דירה תאפשר את הורשתה לילדים בעתיד, וגם לכך ישנה משמעות כלכלית.

**4. מחיר ממוצע של דירות ושכר-דירה ממוצע**

כדי לבצע בדיקה לגבי הכדאיות של הקטנת הפנסיה העתידית לצורך רכישת דירה, יש צורך לבחון מה המחיר הממוצע בפועל של דירות למכירה באזורים שונים בארץ. בטבלה 2 להלן מובאים עלויות ממוצעות של דירות וזאת על מנת להבין אלו דירות ניתן לרכוש במחיר של 1,700,000 ש"ח. נציין כי המחירים השונים המוצגים להלן הם המחירים בשנת 2019, וממילא יש לקחת בחשבון גם את שינויי המחיר העתידיים בעת בחינת הכדאיות הכלכלית. כמו כן, מובאים מחירים ממוצעים של שכר דירה לפי אזורים, אך בפועל קיים טווח מחירים בכל אזור.

**טבלה 2 – מחיר ממוצע של דירות (בש"ח) באזורים שונים בישראל נכון לרבעון שני**בשנת 2019<sup>35</sup>

גודל דירה (חדרים)	ירושלים	תל אביב	צפון	חיפה	מרכז	דרום
2-1	1,233,400	1,495,600	435,700	640,000	951,600	622,600
3-2.5	1,447,800	1,776,500	641,800	880,600	1,261,000	817,100
4-3.5	1,957,900	2,344,600	979,000	1,226,700	1,721,400	1,153,200
5-4.5	2,162,800	2,997,200	1,287,800	1,573,400	2,041,700	1,435,100
6-5.5	2,813,500	3,035,800	1,558,400	2,031,600	2,591,800	1,824,400

<sup>35</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [לוח 2.2 – מחירים ממוצעים של דירות לפי מחוזות](#), נכון לחודשים אפריל עד יוני 2019, יולי 2019.

בירושלים, מחיר ממוצע של דירה בת שלושה חדרי חדרים גבוהה מ-1.7 מיליון ש"ח ואילו בצפון, מחיר ממוצע של דירה בעלת שישה חדרים אינו מגיע ל-1.7 מיליון ש"ח.

מהטבלה עולה כי בהינתן מחיר מרבי של 1,700,000 ש"ח, ניתן לרכוש דירות בעלות מספר חדרים שונה בערים השונות וכן כי קיימת שונות גבוהה בין האזורים השונים בארץ. כך למשל, מחיר ממוצע של דירה בת שלושה וחצי חדרים בירושלים גבוה מ-1.7 מיליון ש"ח ואילו בצפון, מחיר ממוצע של דירה בעלת שישה חדרים אינו מגיע ל-1.7 מיליון ש"ח.

כאמור, נתון נוסף שיש לקחת בחשבון בעת בדיקת הכדאיות הכלכלית של ההצעה שבנדון, הוא גובה שכר הדירה שהיה משולם גם לאחר הפרישה אם לא הייתה נרכשת דירה. בטבלה 3 להלן מוצגים נתונים על שכר דירה חודשי ממוצע באזורים שונים בארץ.

**טבלה 3 – מחירים ממוצעים של שכר דירה חודשי לפי אזור ומספר חדרים**<sup>36</sup>

גודל דירה (חדרים)	ירושלים	תל אביב	צפון	חיפה	מרכז וסובב ירושלים	דרום
2-1.5	3,317	4,540	2,011	2,068	2,813	2,177
3-2.5	3,930	5,560	2,358	2,525	3,369	2,617
4-3.5	4,931	6,864	2,970	3,283	4,213	3,294
5-4.5	6,124	9,026	3,877	4,252	5,213	4,228

מהטבלה עולה כי ישנה שונות גדולה גם בשכר-דירה בין הערים השונות. ניתן לשכור דירת 3-2.5 חדרים בירושלים, דירת 5-4.5 חדרים בחיפה ובדרום ודירת 4-3.5 חדרים במרכז בכ-4,000 ש"ח. לעומת זאת, מחירי השכירות הממוצעים בתל אביב גבוהים יותר, ומחיר שכירת דירה בעלת 2-1.5 חדרים עומד בממוצע על 4,540 ש"ח.

## 5. סיכום והסתיוגויות

כאמור, מטרת ההצעה שנבחנה במסמך הייתה לבחון את הכדאיות/עלות כלכלית של מתן האפשרות למשיכת סכום מהצבירה הפנסיונית לטובת העמדת הון עצמי לרכישת דירה ראשונה. נוסף על ההון העצמי תיבדק לקיחת משכנתה, והאפשרות ללקיחת משכנתה אינה תלויה רק בהון העצמי שיש לרוכש אלא גם ביכולת החזר החודשי. **התוכנית המוצעת יכולה להיטיב בעיקר עם אנשים ומשקי בית בעלי יכולת החזר משכנתה אך חסרי הון עצמי ראשוני אשר סך הצבירה הפנסיונית שלהם גבוהה יחסית.**

כפי שהוצג, משיכת חלק מהצבירה הפנסיונית צפויה להביא להקטנה בהכנסות בגיל הפרישה, אך מנגד ייתכנו תועלות כלכליות אחרות בגין רכישת הדירה, כך שבמקרים מסוימים ההצעה אכן יכולה לסייע לזוגות צעירים, על אף ההפחתה המסוימת בהכנסות בגיל הפרישה.

<sup>36</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [לוח 4.8 מחירים ממוצעים חודשיים של שכר דירה חופשי](#), נכון לחודשים אפריל עד יוני 2019.

ייתכן וניתן להרחיב את ההצעה בכיוונים נוספים, כך למשל במקרה בו מחיר הדירה נמוך מהמדרגה הראשונה של מס רכישה (כ-1.7 מיליון ש"ח), ניתן יהיה לפדות יותר מ-20% משווי הדירה מהצבירה בקרן הפנסיה ובכך להקטין את תשלומי המשכנתה החודשיים. אפשרות נוספת היא לאפשר לאנשים שיש להם הון עצמי חלקי אך נמוך מ-25% לפדות מהחיסכון הפנסיוני גם עבור רכישת דירות שמחירן גבוה מהמדרגה הראשונה של מס רכישה, בתנאי שהמשיכה לא תעלה על 20% משווי דירה מרבי במדרגה זו.

**עם זאת, שאלת הכדאיות של רכישת דירה הינה מורכבת ומושפעת הן משאלת העלות הכלכלית והן מגורמים נוספים בהתאם למאפייניו וטעמו האישי של אדם מסוים, והמסמך התייחס רק לנתוני העלויות הכלכליות הישירות.**

**חשוב לציין, כי הנתונים השונים שהוצגו במסמך הינם אומדנים המתבססים על הנחות רבות, וככל שהמאפיינים האישיים של אנשים שונים הם אחרים, הרי שיש לקחת זאת בחשבון בעת בדיקת הכדאיות הכלכלית האישית.** כך למשל, מחיר רכישת דירה יכול להיות נמוך מהסכום המרבי שנקבע (1,700,000 ש"ח), וממילא ההשפעה על גובה המשכנתה הנדרשת והסכום הנדרש למשיכה תהיה שונה. בהמשך להנחות השונות שהוצגו במסמך, מוצגים להלן מספר סייגים נוספים שיש לקחת בחשבון בבחינת הסוגיה שבנדון.

## סייגים כלליים

- המסמך מנתח את ההצעה הספציפית ולא נבחנו השפעות רוחביות אפשריות של ההצעה כגון:
- יישום ההצעה עשוי להביא לגידול בביקוש לדירות, ובהינתן היצע קשיח, להוביל לעלייה במחירי הדירות.
  - יישום ההצעה עשוי להוביל לירידה בביקוש לדירות בשכירות ולירידה במחירי השכירות ומלאי הדירות העומדות להשכרה. ייתכן כי הדבר יביא לגידול מסוים בהיצע הדירות למכירה.
  - מתן האפשרות למשיכת כספים מהחיסכון הפנסיוני צפויה להביא לירידה בהכנסות קרנות הפנסיה מדמי הניהול הנגבים מהצבירה, ויש לבחון האם זה יביא להעלאה של דמי הניהול בקרנות הפנסיה, בעיקר ביחס למבוטחים שאינם משלמים את דמי הניהול המרביים המותרים. העלאת דמי הניהול משפיעה על הצבירה הפנסיונית וממילא על גובה הקצבה החודשית.
  - יישום ההצעה עשוי להוביל להגדלת הביקוש למשכנתאות, ולעלייה בריבית המשולמת על המשכנתה.
  - ליישום ההצעה השפעות אפשריות על הכנסות המדינה ממיסוי.

## חישובי צבירה ופנסיה

- החישובים נעשו לפי פדיון כספים של 340,000 ש"ח. אם פדיון הכספים בפועל יהיה נמוך יותר, הצבירה והפנסיה צפויות להיות גבוהות יותר. כמו כן, ההנחה הייתה ששיעורי ההפרשה הרגילים של העובד יהיו באותם שיעורים לפני המשיכה, ובנוסף תהיה הפרשה נוספת.
- כל החישובים נעשו במחשבון של אחת מקרנות הפנסיה. קיימת שונות מסוימת בתוצאות המתקבלות ממחשבוני פנסיה של קרנות פנסיה שונות, הן בצבירה העתידית הצפויה והן בקצבה החודשית הנגזרת מהצבירה.
- החישובים במחשבוני הפנסיה נעשים על **בסיס הנחה של תשלום דמי ניהול מרביים**, אם דמי הניהול המשולמים בפועל נמוכים יותר, הרי שהצבירה תגדל וכן הקצבה החודשית.
- הנחות התשואה הינן קבועות ואין התחייבות על תשואה בפועל, וזה עשוי להשפיע בכיוונים שונים על הצבירה והפנסיה העתידית.
- חישוב הפנסיה הצפויה מסך הצבירה מתבסס על חישובים אקטוארים אשר משתנים מעת לעת ועשויים להשפיע על הפנסיה הצפויה מאותו סכום צבירה.
- כל החישובים נעשו על בסיס שכר קבוע בכל שנות העבודה וללא הפסקת הפקדות במהלך השנים, אם כי סביר שבמקרים רבים ישנה עלייה הדרגתית בשכר ברוב התקופה, מנגד לעיתים ישנה הפסקה מסוימת בהפקדות בגין תקופות של אי עבודה.
- כל החישובים נעשו על בסיס אחוזי הפרשה לפנסיה כפי שצוינו, הגדלה או הפחתה שלהם משפיעה על גובה החיסכון ועל הפנסיה הצפויה מאותו סכום צבירה.
- כאמור, החישובים במסמך התבססו על ההנחה שהסכום נמשך מהחיסכון הפנסיוני של אחד מבני הזוג. עם זאת, במקרים בהם הצבירה של אחד מבני הזוג אינה מספקת, הרי שניתן לפצל את המשיכה בין בני הזוג, ויש לחשב את ההשפעה על סך הכנסות משק הבית בפנסיה בכפוף להנחות השונות ועמידה ביכולת החזר של המשכנתה הנדרשת בהתאם להכנסות משק הבית.

## חישובי משכנתה

- ישנם גורמים רבים אותם לוקח הבנק בחישוב הסיכון של לוקח המשכנתה אשר משפיעים באופן ישיר על הריבית אותה הבנק גובה על המשכנתה. כך שבפועל בנק יכול לבקש ריבית שונה משני לוויים שונים על אותו סכום ותקופת הלוואה.<sup>37</sup>
- ישנם גורמים חיצוניים ללווה אשר משפיעים על גובה הריבית אותה גובה הבנק. הסימולציה שנעשתה נכונה לזמן עריכת הסימולציה ולבנק הספציפי בלבד.

<sup>37</sup> האם מיקום הנכס הנרכש משפיע על תמחור משכנתה? נטליה פרסמן וניצן צור אילן, חטיבת המחקר, בנק ישראל, נובמבר 2019.

- ישנן דירות במחיר נמוך מ-1,700,000 ש"ח כך שברכישת דירות אלה גובה המשכנתה צפוי להיות נמוך יותר ובהתאם לכך ההחזר החודשי לתשלום המשכנתה. במקרים כאלה, רמת ההכנסה הפנויה הנדרשת ממשק הבית לצורך ההחזר תהיה נמוכה יותר.

### **מחיר ממוצע לדירה ושכירות**

החישובים במסמך מבוססים על מחירים ממוצעים של דירות, במקרים של רכישת דירות במחירים נמוכים יותר מהמחיר בחישובים לעיל, תהיה השפעה על הכדאיות הכלכלית.