

שוק הדיור בערים הגדולות בישראל

תיבה 1.4

עליית מחירי הדירות שהחלה בשנת 2007 גרמה לגידול ניכר בנטל הוצאות הדיור של משקי הבית בישראל, והקשתה באופן משמעותי על יכולתם לרכוש דירות. לשם ההמחשה, מספר המשכורות הממוצע (ברוטו) לשכיר הדרושות לרכישת דירה עלה מכ-99 משכורות בשנת 2007 לכ-130 משכורות בשנת 2010.¹ מספר זה גבוה באופן משמעותי בהשוואה לעולם המערבי. בשוודיה, למשל, נדרשות 30 משכורות בלבד כדי לרכוש דירה ממוצעת, בגרמניה - 54 משכורות, בקנדה - 56 משכורות, בארה"ב - 60 משכורות, בהולנד ובממלכה המאוחדת - 71 משכורות, בספרד נדרשות 79 משכורות, בפורטוגל - 85 משכורות ובצרפת - 90 משכורות.

בדוח קודם נסקר שוק הדיור הארצי,² ואילו תיבה זו דנה בשוק הדיור בהיבט המקומי, בדגש על 14 הערים הגדולות בישראל ותוך התמקדות בכמה נושאים:

1. מחירי הדירות לאורך השנים לפי מדד מחירי דירות של הלמ"ס
2. בעלות על דירות מבחינת המאפיינים הדמוגרפיים של משק הבית וצפיפות דיור
3. ותק מגורים בעיר
4. שביעות רצון מהדירה

1. מחירי הדירות לאורך השנים

משנת 2000 ועד שנת 2006 ירדו מחירי הדירות בישראל ב-12.4% ומשנת 2007 ועד 2013 עלו מחירי הדירות ב-85.8%. שיעור העלייה השנתי הגבוה ביותר היה 21%, במהלך התקופה שבין מרס 2009 למרס 2010. מדד מחירי הדיור מתאר השתנות מחירי דירות לאורך זמן, בניכוי מאפייני איכות כמו יישוב מגורים, גודל הדירה (מספר חדרים, שטח), גיל הדירה ורמה חברתית-כלכלית של האזור שבו הדירה ממוקמת. לחישוב המדד הובאו בחשבון עסקאות שבוצעו במדגם יישובים. הסיבות המשפיעות על השתנות מחירי הדיור בישראל רבות וחלקן קשורות להיצע ולביקוש. גידול אוכלוסיית ישראל גורם לעלייה בביקוש לדיור מצד משקי בית חדשים, אולם ההיצע מוגבל מבחינת זמינות הקרקעות וגורמי הייצור. משתנים אלה עשויים לגרום לעלייה במחירי הדירות.

1

1 מדינת ישראל, דין וחשבון הוועדה לשינוי חברתי-כלכלי (ועדת טרכטנברג) - המלצות לדיור, ספטמבר 2011.

2 ראו: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2013). דוח פני החברה מס' 6. שוק הדיור בישראל, עמ' 74-77. http://www.cbs.gov.il/publications13/rep_06/pdf/1box3_h.pdf

gov.il/publications13/rep_06/pdf/1box3_h.pdf



תרשים א מדד מחירי דירות, 2000-2013 (צמור 1999 = 100)



מקור הנתונים: עיבוד למ"ס לנתוני רשות המסים

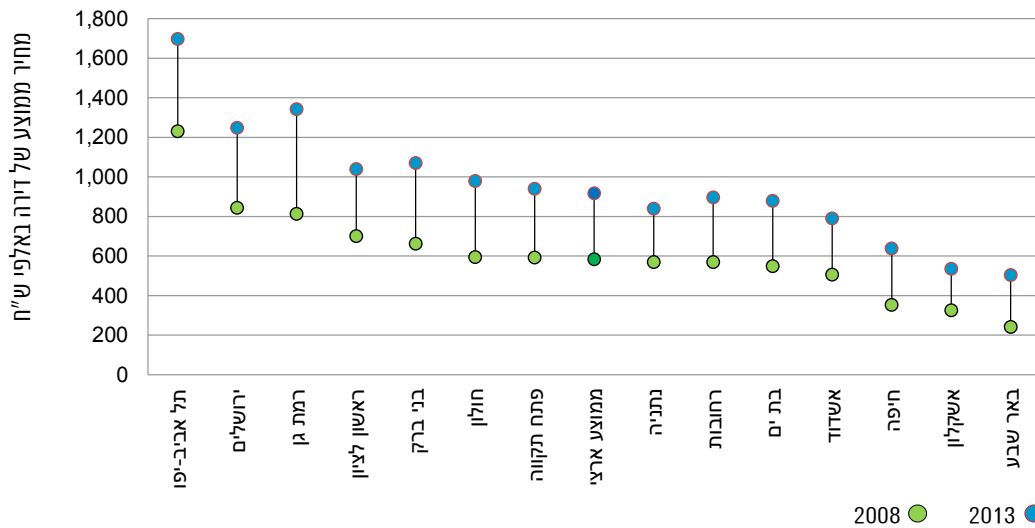
1.1 מחירי דירות בערים הגדולות בישראל

בתרשימים ב-ו ג מוצגים מחירי הדירות הממוצעים בערים הגדולות בישראל, בהשוואה לממוצע הארצי,³ בשנים 2008 ו-2013 (מחירים שוטפים), הן לדירות קטנות (1.5-3 חדרים) והן לדירות גדולות (3.5-5 חדרים). במהלך תקופה זו חלו עליות במחירים הממוצעים של כלל הדירות בכל הערים הגדולות בישראל. הממוצע הארצי בשנת 2013 גבוה ב-57.1% מהממוצע בשנת 2008 עבור הדירות הקטנות, וב-50.4% עבור הדירות הגדולות. העלייה החדה ביותר הייתה בבאר שבע (108.7% בדירות הקטנות ו-92.4% בדירות הגדולות), שבה רמת המחירים היא הנמוכה ביותר מבין הערים הגדולות בתקופה הנדונה. מנגד, העלייה המתונה ביותר הייתה בתל אביב-יפו (38% בדירות הקטנות ו-31.7% בדירות הגדולות), שבה רמת המחירים היא הגבוהה ביותר מבין הערים הגדולות. יצוין ששינויים אלו ברמות המחירים אינם מנוכי מאפייני איכות.

3 הממוצע הארצי כולל מדגם של 40 יישובים ב-2008 ו-67 יישובים ב-2013.

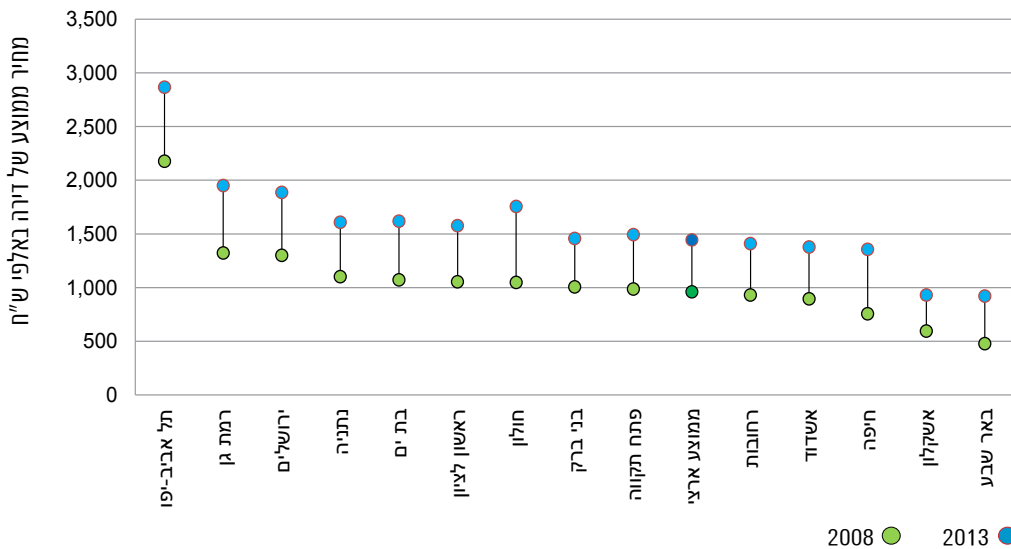


מחירי דירות בנות 1.5-3 חדרים בערים הגדולות בישראל, 2008 ו-2013 | תרשים 1



1

מחירי דירות בנות 3.5-5 חדרים בערים הגדולות בישראל, 2008 ו-2013 | תרשים 2

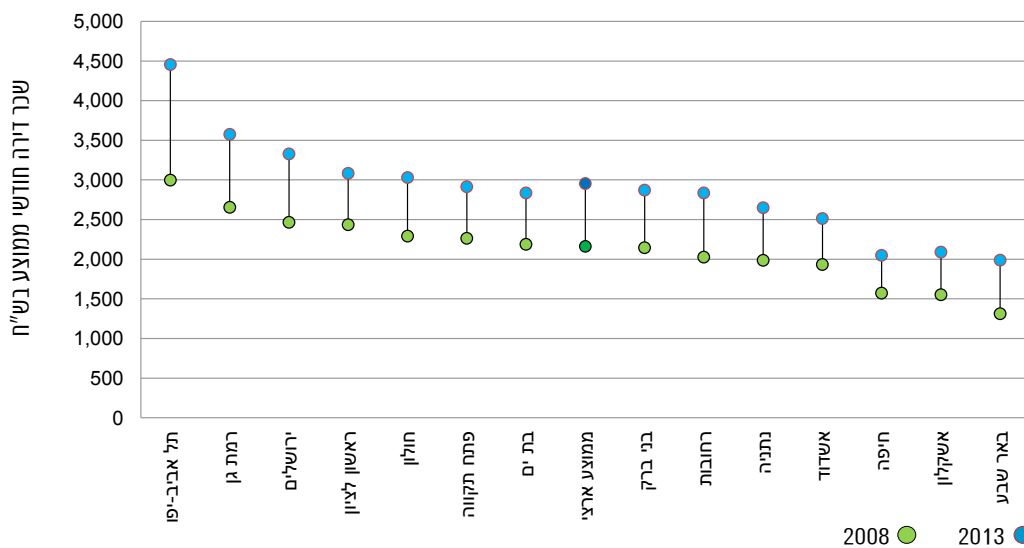




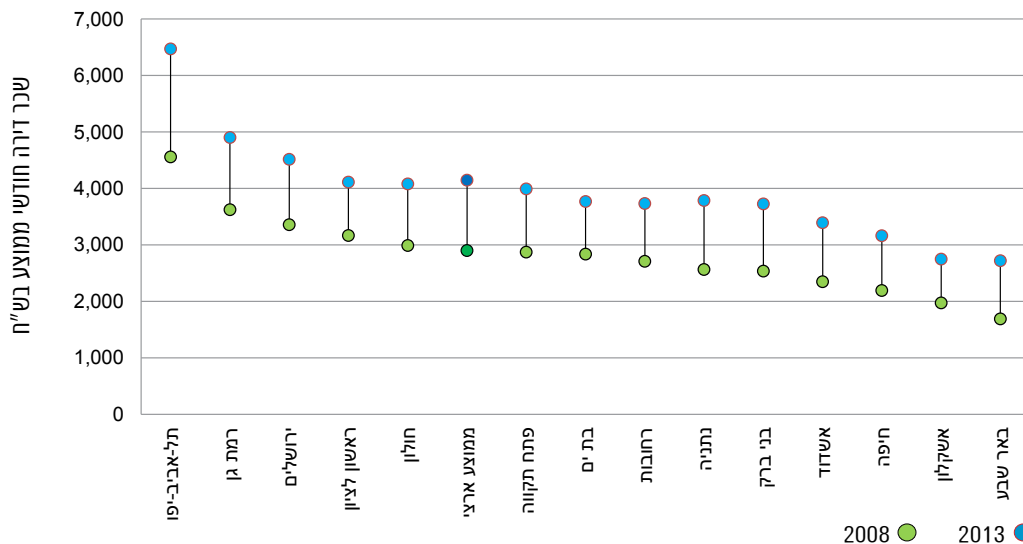
1.2 שכר דירה חודשי ממוצע בערים הגדולות בישראל

בתרשימים ד ו-ה מוצגים מחירי שכר דירה חודשי ממוצע בערים הגדולות בישראל, בהשוואה לממוצע הארצי, בשנים 2008 ו-2013 (מחירים שוטפים), הן לדירות קטנות (1.5-3 חדרים) והן לדירות גדולות (3.5-5 חדרים). במהלך תקופה זו חלו עליות במחירים הממוצעים של כלל הדירות בכל הערים הגדולות בישראל. הממוצע הארצי בשנת 2013 גבוה ב-36.6% מהממוצע בשנת 2008 עבור הדירות הקטנות, וב-43% עבור הדירות הגדולות. העלייה החדה ביותר הייתה בבאר שבע (51.6% בדירות הקטנות ו-61.1% בדירות הגדולות), שבה רמת המחירים היא הנמוכה ביותר מבין הערים הגדולות בתקופה הנדונה. מנגד, העלייה המתונה ביותר הייתה בראשון לציון (26.6% בדירות הקטנות ו-29.9% בדירות הגדולות). יצוין ששינויים אלו ברמות המחירים אינם מנוכי מאפייני איכות.

תרשים ד שכר דירה חודשי של דירות בנות 1.5-3 חדרים בערים הגדולות בישראל, 2008 ו-2013



תרשים ה שכר דירה חודשי של דירות בנות 3.5-5 חדרים בערים הגדולות בישראל, 2008 ו-2013



2. בעלות על דירות

2.1 הסדר מגורים

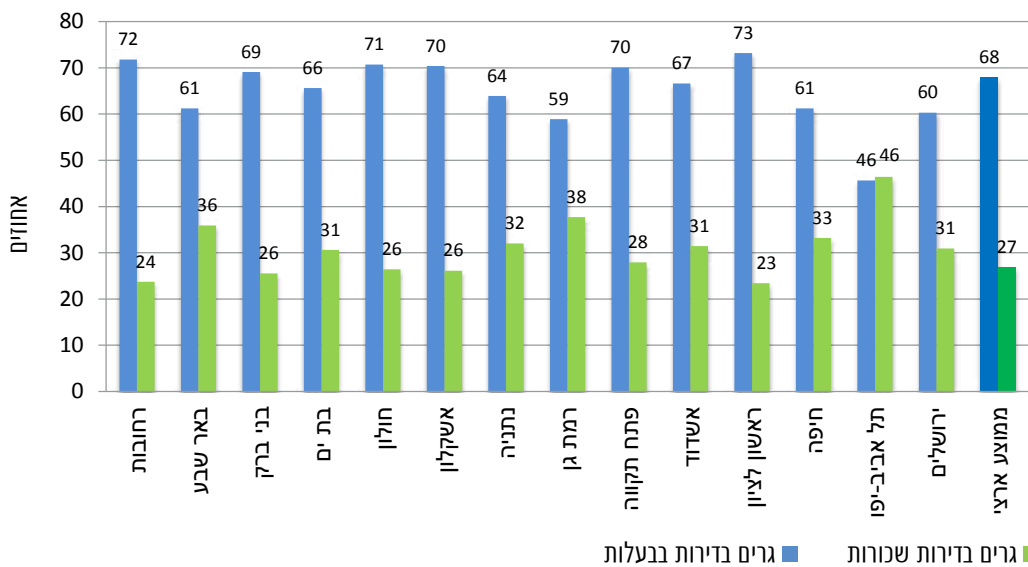
בשנת 2012, 68% התגוררו בדירה בבעלותם ו-27% התגוררו בדירה שכורה. בראשון לציון, ברחובות ובחולון, שיעור הגרים בדירה בבעלותם (72% בממוצע) הוא הגבוה מבין הערים הגדולות. בתל אביב-יפו נמצא השיעור הגבוה ביותר של גרים בדירה שכורה (46%), לאחר מכן מדורגות רמת גן (38%) ובאר שבע (36%).

89% מהגרים בדירה שבבעלותם מרצים ממנה, בהשוואה ל-76% המתגוררים בדירה שכורה.

צפיפות דיוו - ברוב הערים הגדולות צפיפות הדיוו הממוצעת היא פחות מנפש לחדר למעט בני ברק וירושלים שבהן צפיפות הדיוו היא יותר מנפש אחת לחדר (1.2 ו-1.3, בהתאמה).

הסדרי מגורים בערים הגדולות בישראל, 2012

תרשים 1



2.2 בעלות על דירות לפי מספר דירות⁴

בשנת 2012, ל-64.1% ממשקי הבית יש דירה אחת בבעלותם, ל-28.0% ממשקי הבית אין דירה בבעלותם ול-7.9% ממשקי הבית שתי דירות או יותר בבעלותם (דירות המשמשות בין היתר להשקעה). העשירון העליון (בעשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית), מהווה 36.7% מתוך אוכלוסיית בעלי שתי דירות ויותר, והעשירון ה-9 מהווה 18% מתוכם. באופן כללי, לאורך השנים, המגמה של בעלות על כמה דירות מאפיינת את שני העשירונים העליונים.

2.3 בעלות על דירה - השוואה לנתוני ה-OECD

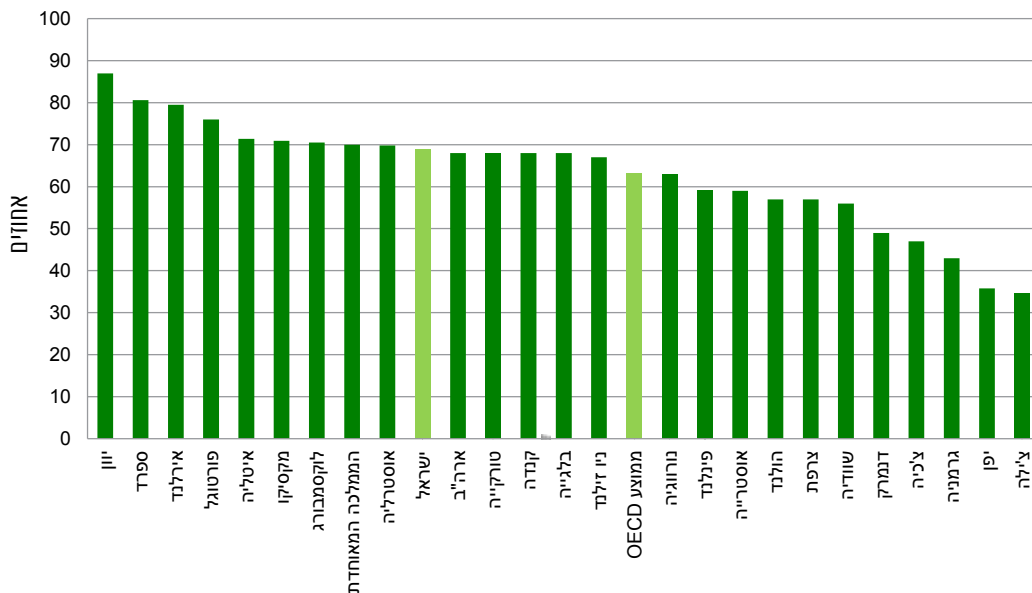
שיעור הדירות בבעלות בישראל (קרוב ל-70%) בשנת 2009, גבוה מהממוצע במדינות ה-OECD (63.2%). שיעור זה גבוה מעט יותר מהשיעור במדינות ארה"ב, טורקיה, קנדה, ובלגיה, ונמוך מעט יותר מהשיעור במדינות אוסטרליה, הממלכה המאוחדת, ולוקסמבורג. השיעורים הנמוכים ביותר של בעלות על דירה הם בצ'ילה, והשיעורים הגבוהים ביותר - ביוון.

4 בעלות על יותר מדירה אחת נחקרה בסקר החל משנת 2003.



דירות בבעלות ישראל ובמדינות ה-OECD, 2009

תרשים ז



2.4 הסדרי מגורים לפי גיל ומצב משפחתי של ראש משק בית כלכלי⁵

השיח הציבורי עוסק בעליית מחירי הדיור ובמעבר של צעירים לדירות בשכירות. לאור זאת נבחנו נתוני הדיור של קבוצת הנשואים בני 25-39, עם ילדים ובלוי ילדים. נמצא כי במוצע לאורך השנים משקי בית עם ילדים מעדיפים לגור בדירות בבעלות על פני דירות בשכירות (71% לעומת 23% בהתאמה). כאשר בשנת 1999 נרשם האחוז הגבוה ביותר של משקי בית עם ילדים שיש להם בעלות על דירה - 78%.

משנת 2000 חלה מגמת ירידה באחוזי משקי הבית הגרים בדירות בבעלות - 64% בלבד בשנת 2012 לעומת 74% בשנת 2000, בעוד שבקרב המתגוררים בשכירות חלה עלייה ברורה - 20% ממשקי הבית עם ילדים התגוררו בשכירות בשנת 1997 לעומת 32% בשנת 2012.

גם בקרב משקי בית ללא ילדים יש מגמת עלייה ברורה לאורך השנים בשיעור הגרים בשכירות - מ-42% בשנת 1997 ל-63% בשנת 2012, ובמקביל, מגמת ירידה בשיעור הגרים בדירות בבעלות בקרב משקי בית אלו - מ-46.5% בשנת 1997 ל-27.5% בשנת 2012.

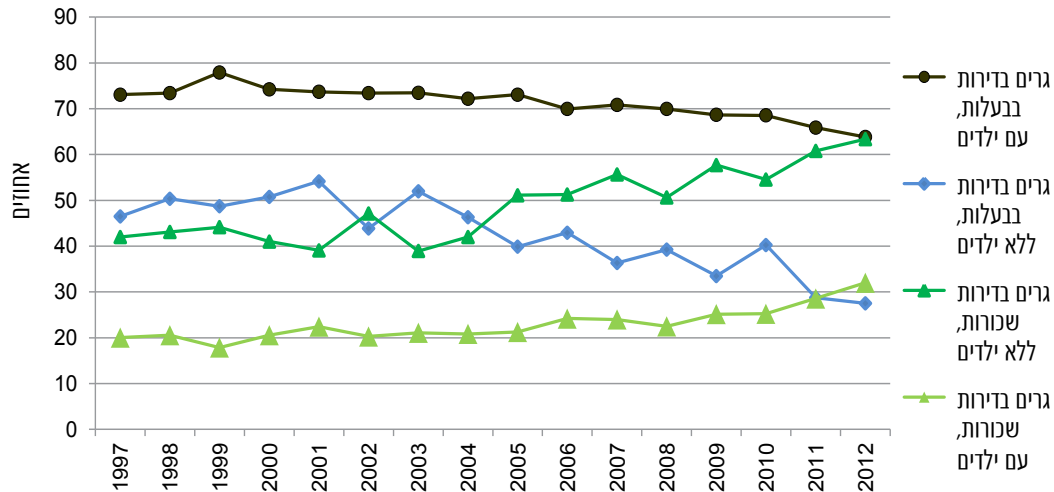
ניתן לומר שאם בעבר זוגות צעירים (עם ילדים וללא ילדים) בחרו לרכוש דירה, הרי שבמשך השנים מסתמנת העדפה של זוגות כאלה להתגורר בשכירות, עקב העלייה במחירי הדיור בשנים האחרונות, והשינויים שחלו בשוק הדיור.

5 המפרנס העיקרי של משק הבית כלומר המועסק שעובד בדרך כלל מספר הרב ביותר של שעות בשבוע.



נשואים בני 25-39, עם ילדים וללא ילדים, לפי הסדר מגורים, 1997-2012

תרשים ח

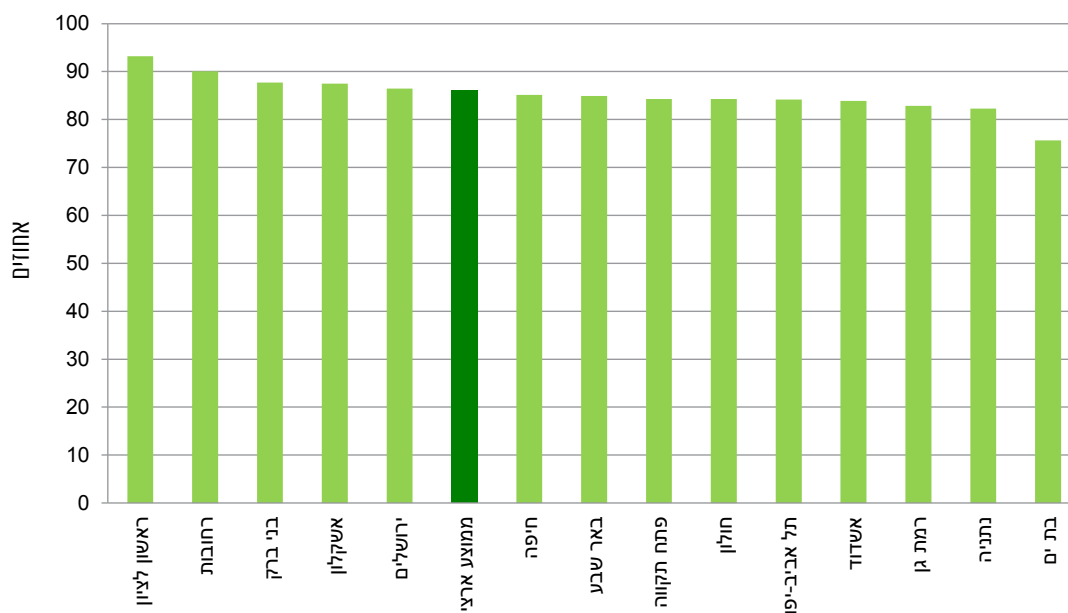


3. שביעות רצון מהדירה

ב-2012, 86% מבני 20 ומעלה מרוצים מהדירה שבה הם גרים (80% בשנת 2002). בערים ראשון לציון ורחובות מעל 90% מרוצים מדירתם. בבת ים שיעור נמוך יחסית של מרוצים מהדירה (76%), בעוד שברוב הערים הגדולות שיעור המרוצים מהדירה שבה הם גרים הוא מעל 80%.

בני 20 ומעלה המרוצים מהדירה שבה הם גרים, 2012

תרשים ט





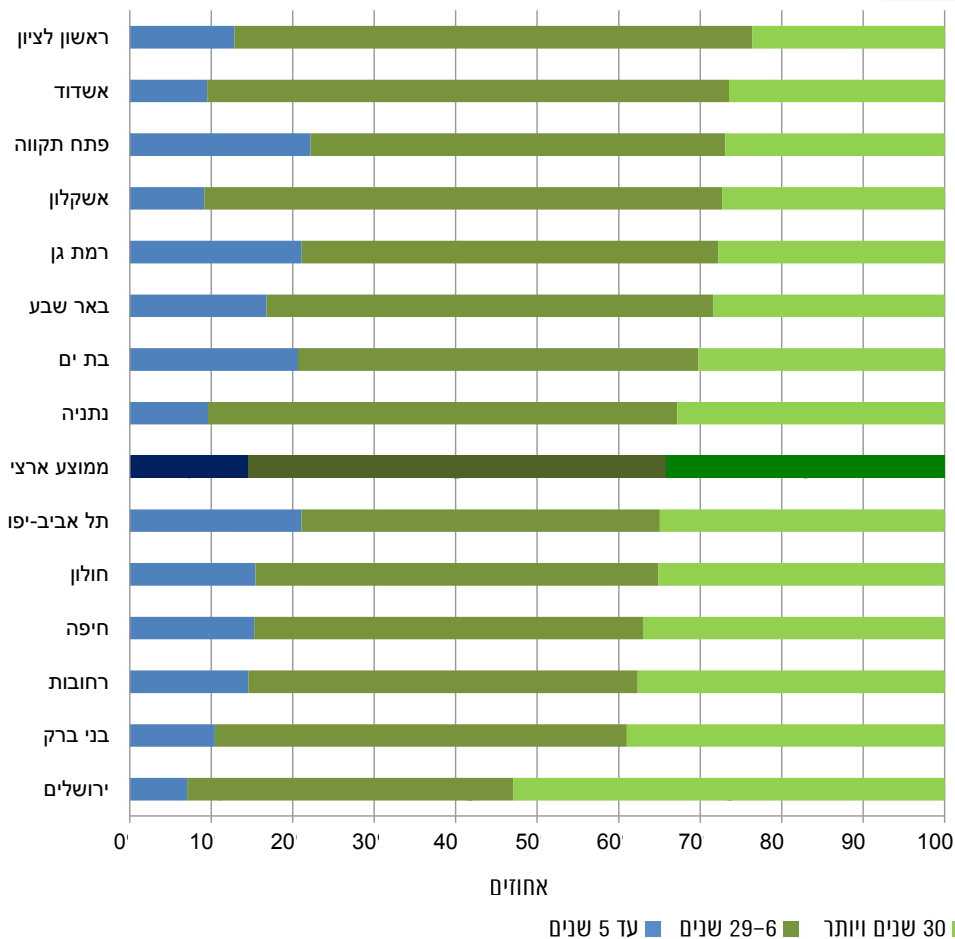
4. ותק מגורים בעיר

בסקר החברתי, נשאלים על שנות הוותק ביישוב המגורים. מדד זה משלים במידת מה נתונים על הגירה פנימית המובאים ב"מאפייני אוכלוסייה בערים הגדולות בישראל".

שיעור האוכלוסייה הוותיקה המתגוררת בעיר שנים רבות, גבוה מאוד בירושלים: יותר ממחצית (53%) מהאוכלוסייה הבוגרת גרה בעיר למעלה מ-30 שנים (47% מהיהודים ו-65% מהערבים). גם בערים רחובות, חיפה, תל אביב-יפו, חולון ונתניה, מעל לשליש מהאוכלוסייה הבוגרת גרה בעיר לפחות 30 שנים.

בערים פתח תקווה, בת ים, תל אביב-יפו ורמת גן למעלה מחמישית מהאוכלוסייה הבוגרת היא אוכלוסייה חדשה, בעלת ותק של עד חמש שנים.

תרשים 1 | בני 20 ומעלה, לפי ותק מגורים בעיר, בערים הגדולות בישראל, 2012



60% מהירושלמים בני 20 ומעלה, נולדו בעיר ונשארו לגור בה גם ב-2012 (34% מבני 65 ומעלה גרים בירושלים מאז לידתם). גם בבני ברק שיעור גבוה של ותיקים: 39% מאוכלוסיית העיר גרים בה כבר למעלה משלושים שנים. בבת ים 11% מבני 20 ומעלה גרים בעיר מלידה.



בני 20 ומעלה, הגרים ביישוב שבו נולדו, בערים הגדולות בישראל, 2012

תרשים יא

