

# הודעה לתקשורת

אתר: [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il) דוא"ל: [info@cbs.gov.il](mailto:info@cbs.gov.il) פקס: 02-6521340

ירושלים, כ"ח בתמוז, תשע"ט  
31 ביולי, 2019  
233/2019

## דירות ומבנים בישראל, 2018 Dwellings and Buildings in Israel, 2018

לראשונה מפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את מספר הדירות בישראל מתוך מרשם הדירות והמבנים. המרשם מבוסס על נתוני ארנונה של 257 הרשויות המקומיות,<sup>1</sup> והוא מתעדכן אחת לשנה, באמצע השנה. דירה היא יחידת מגורים, בין אם במבנה משותף, בית פרטי, יחידת דיור מוגן נפרדת, ובין אם במעונות סטודנטים הרשומים כיחידות נפרדות בארנונה.

- נכון ליולי 2018 היו בישראל כ-2.623 מיליון דירות/יחידות דיור למגורים (להלן דירות). כ-2.401 מיליון דירות היו בעיריות ובמועצות מקומיות ו-221,900 דירות - במועצות אזוריות.
- בשנים 2012-2018 חל גידול של כ-12% במספר הדירות בעיריות ובמועצות מקומיות, תוספת של כ-255,720 דירות למגורים.<sup>2</sup>
- בשנת 2018 המספר הגבוה ביותר של דירות היה בירושלים - 224,577, ואחריה תל אביב-יפו שבה היו 206,207 דירות. יצוין כי אוכלוסיית ירושלים מנתה בשנת 2018 כ-919 אלף תושבים, פי שניים מתל-אביב יפו שמנתה בתקופה זו כ-451 אלף תושבים. לכן, הפער במספר הדירות משקף את ההבדל בגודל משקי הבית (מספר הנפשות במשק הבית) בין שתי הערים.
- גידול משמעותי במספר הדירות נרשם בשני יישובים - חריש ובאר יעקב. חריש פוצלה מקציר-חריש ב-2012, ובשנים 2013-2018 נרשמה בה תוספת של כ-2,700 דירות - גידול של פי 10. בבאר יעקב נרשמה תוספת של כ-2,900 דירות חדשות בשנים 2012-2018 - גידול של פי 1.7.
- תוספת הדירות הקטנה ביותר (דירות בודדות בלבד) בשנים 2012-2018 נרשמה ביישובים כוכב יאיר ומעלה אפרים.
- בשנת 2018 האחוז הגבוה ביותר של מבנים שבהם דירה אחת או שתיים היה בבאר שבע - כ-70%, והאחוז הנמוך ביותר היה בבתי ים - כ-3.3% בלבד.
- באותה שנה היו בתל אביב-יפו 372 מבנים שבהם 50 דירות או יותר, לעומת 290 בלבד בשנת 2012.
- מבנים עם 50 דירות ומעלה נמצאים בכל היישובים הגדולים אך עם הבדלים בשכיחות שלהם. האחוז הגבוה ביותר של מבנים עם 50 דירות ויותר נמצא ביישובי רצועת החוף: אשדוד (4.8%), בת ים (3.5%), נתניה (2.9%) ותל אביב-יפו (2%).

<sup>1</sup> בשנים 2016-2017 רמת השרון לא נקלטה במרשם, ביתר היא השנים נקלטה. מועצה אזורית אל-קסום נוספה לראשונה למרשם בשנת 2019. מועצה מקומית עג'ר נוספה למרשם לראשונה בשנת 2015.

<sup>2</sup> הגידול במספר הדירות משקף בעיקר בנייה חדשה, אך עשוי לכלול גם פיצול של דירות קיימות לכמה יחידות דיור או שינוי הגדרות שימוש של הנכסים.

## דירות ומבנים בישראל 2018

2.401 מיליון דירות  
בעירויות ובמועצות מקומיות



222 אלף דירות  
במועצות אזוריות



2.623 מיליון  
דירות בישראל

### ירושלים



225 אלף דירות

919 אלף תושבים

בירושלים המספר  
הגבוה של דירות  
(בין כל היישובים)

האוכלוסייה בירושלים  
פי 2 מאשר בתל אביב-יפו

### תל אביב-יפו



206 אלף דירות

451 אלף תושבים

### דירות שנוספו:

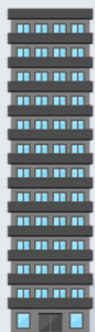
כונב יאיר  
ומעלה אפרים  
דירות בודדות בלבד  
בשנים 2012-2018

באר יעקב  
2,900 דירות  
בשנים 2012-2018

פי 1.7

חריש  
2,700 דירות  
בשנים 2013-2018

פי 10



ב-372  
מהמבנים  
בתל אביב-יפו  
50 דירות או יותר

ב-70% מהמבנים  
בבאר שבע

עד שתי דירות

3.3% מהמבנים  
בבת ים

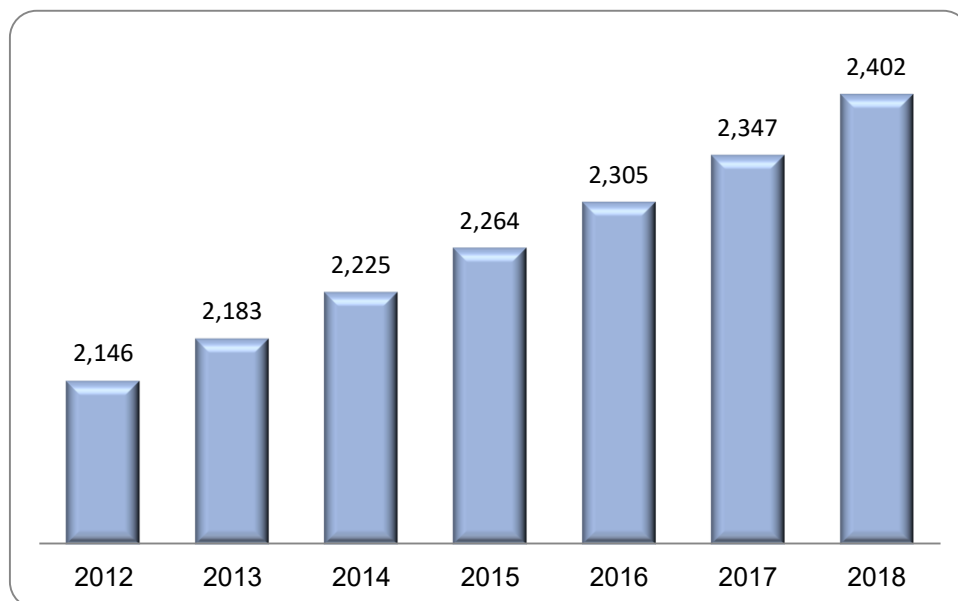


הנתונים מתייחסים ליולי 2018, אלא אם צוין אחרת

באמצע שנת 2018 היו בישראל 2,623,402 דירות למגורים. הנתון כולל את כלל הדירות המדווחות לארנונה כיחידות רשומות. נתון זה אינו כולל דירות שאינן מדווחות לרשויות וכן דירות ביישובים שיתופיים כגון קיבוצים ומושבים שיתופיים ויישובים מוסדיים<sup>3</sup> במועצות אזוריות הנוהגים לשלם ארנונה כישות משותפת.

בשנים 2012-2018 חל גידול של כ-12% במספר הדירות בעריות ובמועצות מקומיות, תוספת של כ-255,720 דירות למגורים.<sup>4</sup>

### תרשים 1 - מספר דירות בעריות ובמועצות מקומיות, אלפים, 2012-2018



<sup>3</sup> יישוב מוסדי הוא מוסד שלו תכונות של יישוב, שאינו כלול בתחום המוניציפלי של יישוב אחר.  
<sup>4</sup> הגידול במספר הדירות משקף בעיקר בנייה חדשה, אך עשוי לכלול גם פיצול של דירות קיימות לכמה יחידות דיור או שינוי הגדרות שימוש של הנכסים.

לוח א - מבנים לפי מספר דירות ביישובים המונים יותר מ-100,000 תושבים, 2018

שם היישוב	סך הדירות	מספר המבנים	אחוזים					
			+50 דירות	50-21 דירות	21-11 דירות	10-6 דירות	5-3 דירות	2-1 דירות
ירושלים	224,577	20,468	1.2	6.8	14.9	24.9	23.6	28.4
תל אביב-יפו	206,207	18,359	2.0	10.0	23.0	20.2	19.0	25.7
חיפה	119,676	12,308	1.4	7.9	14.6	33.7	22.9	19.5
פתח תקווה	83,826	7,781	1.7	10.9	19.5	16.3	12.5	39.2
ראשון לציון	79,245	9,813	0.9	8.6	12.5	12.4	12.1	53.5
באר שבע	76,917	11,461	1.7	7.8	6.2	4.7	9.9	69.7
נתניה	75,342	6,695	2.9	11.8	19.9	7.7	13.9	43.7
חולון	68,121	6,038	1.9	10.5	21.0	17.6	24.3	24.6
אשדוד	66,564	4,384	4.8	23.2	13.8	6.2	6.1	45.6
רמת גן	63,950	7,503	1.0	6.6	17.2	26.9	12.1	36.2
בת ים	53,716	2,445	3.5	36.1	30.9	14.6	11.5	3.3
אשקלון	47,939	5,274	1.5	9.5	7.8	4.4	7.1	69.7
רחובות	46,240	5,720	1.3	7.8	12.7	10.9	18.6	48.6
בני ברק	46,060	3,888	0.4	8.5	36.1	34.3	11.5	9.2
כפר סבא	33,555	4,159	0.7	9.3	13.0	11.9	12.4	52.6
בית שמש	21,353	2,515	0.2	8.0	21.7	16.3	12.6	41.3

מבנים עם 50 דירות ומעלה נמצאים בכל היישובים הגדולים המונים 100,000 תושבים אך עם הבדלים בשכיחות שלהם. האחוז הגבוה ביותר של מבנים עם 50 דירות ויותר נמצא ביישובי רצועת החוף: אשדוד (4.8%), בת ים (3.5%), נתניה (2.9%) ותל אביב-יפו (2%).

ב-4 מתוך 16 היישובים הגדולים היה אחוז המבנים הנמוכים עם 2-1 דירות גבוה מ-50%. בבאר שבע ובאשקלון<sup>5</sup> אחוז זה מתקרב ל-70%.

<sup>5</sup> באשקלון הנתון חלקי, ראו הסבר לגבי עיגון הדירות למבנים.

## הגדרות והסברים

מרשם דירות ומבנים הוא מאגר של כל הדירות והמבנים בישראל על מאפייניהם השונים המתעדכן אחת לשנה, באמצע השנה. רשומות המאגר הן ברמת הדירה, ולכל דירה ישנו זיהוי חד-ערכי המאפשר מעקב ועדכון שוטף של מאפייני דירה פיזיים (מיקום וגודל) מאפייני ערך (תעריפי ארנונה), מאפייני הגרים בה (זהות, מאפיינים חברתיים-כלכליים), ושל מאפייני האנשים הקשורים אליה בקשר קנייני (בעלים, מחזיק, שוכר). הדירות במרשם מעוגנות בתשתית מרחבית גאוגרפית ברמת המבנה, ויוצרות (ומתקפות) בכך את מאגר המבנים. המרשם הוקם בשנת 2011, ומשנת 2012 הוא כולל גם את נתוני המועצות האזוריות. נתוני המרשם נמסרים על ידי חברות המחשוב המנהלות את חיובי הארנונה ברשויות המקומיות באישור ראשי הרשויות המקומיות. הנתונים נקלטים במערכות ה"למ"ס בחודשים מאי-יולי, ועוברים סדרה של תהליכי טיוב לשם יצירת מאגר סטנדרטי. הגדרת דירות למגורים מחושבת לפי צורכי ה"למ"ס לדגימת סקרי משפחות.<sup>6</sup>

**דירה** היא יחידת מגורים, בין אם במבנה משותף, בית פרטי, יחידת דיור מוגן נפרדת, ובין אם מעונות סטודנטים הרשומים כיחידות נפרדות בארנונה.

לחישוב הדירות המוצגות בהודעה נכנסו דירות עבורן מדווח גודל הנכס (שטח).

נכון לשנת 2019, מרשם דירות ומבנים כולל את כלל הרשויות המקומיות בישראל - 257 עיריות, מועצות מקומיות ומועצות אזוריות. לאורך השנים נוספו רשויות שונות למרשם. בשנים 2016-2017 רמת השרון לא נקלטה במרשם.<sup>7</sup> מועצה אזורית אל-קסום נוספה לראשונה למרשם בשנת 2019. מועצה מקומית עג'ר נוספה למרשם לראשונה בשנת 2015.

מספר הדירות לפי יישוב מופיע בקובץ דירות ביישובים 2012-2018 (המצורף להודעה). המידע בקובץ זה כולל עיריות ומועצות מקומיות בלבד שנוספו למרשם בשנים האלה. מועצות אזוריות נוספו למרשם החל משנת 2012. מכיוון שמדובר בריכוז גדול של יישובים המנוהלים כיחידת מגורים אחת מול המועצה האזורית, במקרים רבים לא ניתן דיווח פרטני של דירות, ולכן לא מפורסם מידע על אודות יישובי המועצות האזוריות.

מקרים שבהם ייתכנו שינויים במספר הדירות/יחידות דיור בין השנים:

1. שינויים במספר הדירות למגורים יכולים לנבוע כתוצאה מאחודים או מפיצולים של יישובים דוגמת חריש-קציר ובאקה-ג'ת.
2. שינויים במספר הדירות עלולים לנבוע מפעולות טיוב שנעשות במערכות המחשוב של הרשויות (מחיקת רשומות פיקטיביות וכו'), ואינן מבטאות שינוי במצבת הדירות.

<sup>6</sup> ישנם נכסים למגורים, דוגמת בית אבות סיעודי, המוגדרים כדירות למגורים על ידי הרשויות, אך אינן מוגדרות כך על פי הגדרות ה"למ"ס.  
<sup>7</sup> רמת השרון נקלטה ביתר השנים.

3. סקרי נכסים שמבצעות הרשויות המקומיות בתדירות שונה עשויים אף הם להשפיע על מצבת הדירות. בעקבות הסקר תיתכן מחיקת נכסים שהתבררו כלא שמישים/לא למגורים או הוספה של נכסים שלא היו ידועים ורשומים ברשויות.
4. על פי רוב, רשומת מגורים היא דירה. ישנן רשויות שבהן רשומה יכולה לכלול כמה דירות שאינן מחולקות לצורכי ארנונה.

### **מבנים**

באמצעות חישוב המבוסס על מערכות מידע גאוגרפיות (GIS) נעשה קישור בין הדירות למבנים, וכתוצאה מכך מתקבל מספר הדירות במבנה.

עיגון הוא קישור רשומה אלפאנומרית (רשומת נתונים המורכבת מאותיות וממספרים) לישות גאוגרפית (מרחבית) על סמך מזהים מרחביים. כלומר, שיוך פריט כלשהו למיקומו המדויק בשטח באמצעות המאפיינים שלו. המאפיינים חייבים לכלול נתון אחד לפחות על מיקומו במרחב, כגון כתובת המבנה, סמל יישוב, סמל רחוב ו/או מספר בית וכד'. אחוז העיגון נובע מאיכות הכתובות ו/או גושים וחלקות המועבר מהרשות המקומית וכן תלוי בעדכון התשתיות של מערכת המידע הגאוגרפי בלמ"ס. אחוז העיגון המופיע בעיבוד מייצג את אחוז הדירות שהצלחנו לקשר למבנה - ככל שהאחוז גבוה יותר כך המידע איכותי יותר. בירושלים ובאשקלון, מספר המבנים חלקי בשל אחוזי עיגון נמוכים באופן יחסי.

**אחוזי עיגון ביישובים המונים יותר מ-100 אלף תושבים**

שם הישוב	סך דירות	סך דירות מעוגנות למבנה	אחוז עיגון דירות למבנה
ירושלים	224,577	172,118	76.64
תל אביב-יפו	206,207	198,720	96.37
חיפה	119,676	114,838	95.96
פתח תקווה	83,826	75,329	89.86
ראשון לציון	79,245	74,011	93.40
באר שבע	76,917	73,507	95.57
נתניה	75,342	70,624	93.74
חולון	68,121	62,113	91.18
אשדוד	66,564	63,350	95.17
רמת גן	63,950	61,868	96.74
בת ים	53,716	50,333	93.70
אשקלון	47,939	37,026	77.24
רחובות	46,240	42,779	92.52
בני ברק	46,060	43,813	95.12
כפר סבא	33,555	31,529	93.96
בית שמש	21,353	19,863	93.02