

הודעה לתקשורת

אתר: www.cbs.gov.il דוא"ל: info@cbs.gov.il פקס: 02-6521340

ירושלים, י"ט בכסלו, התש"ף
17 בדצמבר, 2019
392/2019

תיקון (19/12/2019): **תרשים 3** (כותרת והסבר), עמ' 3-4.

דירות ומבנים בישראל, 2019 Dwellings and Buildings in Israel, 2019

דירות

- נכון ליולי 2019 היו בישראל כ-2.679 מיליון דירות/יחידות דיור למגורים (להלן דירות).
- כ-2.448 מיליון דירות היו בעיריות ובמועצות מקומיות ו-231,300 דירות - במועצות אזוריות.
- בשנים 2012-2019 חל גידול של כ-14% במספר הדירות בעיריות ובמועצות מקומיות, תוספת של כ-302,700 דירות למגורים.¹
- בשנת 2019, האחוז הגדול ביותר של הדירות היה במחוז המרכז (רבע מכלל הדירות) ובמחוז תל אביב (21% מהדירות), ואילו האחוז הנמוך ביותר היה באזור יהודה והשומרון (3% מהדירות).
- המספר הגבוה ביותר של דירות היה בירושלים – 228,948, גידול של כ-4,400 דירות לעומת 2018 ואחריה תל אביב-יפו שבה היו 209,272 דירות, גידול של כ-3,100 דירות.
- גידול משמעותי במספר הדירות לעומת 2018 נרשם בארבעה יישובים: חריש (תוספת של 50%), כפר יונה (17%), קריית יערים (14%) ונתיבות (13%).
- ביישובים אור יהודה, מגדל העמק וקריית שמונה לא נרשם גידול במספר הדירות למגורים בשנים 2018-2019.

מבנים

- בשנת 2019, אחוז המבנים מרובי דירות (+51) בערים הגדולות המונות יותר מ-100 אלף תושבים עמד על 1.7% מכלל המבנים. היישובים שבהם אחוז המבנים גבוה מהאחוז הארצי הם: **אשדוד** (4.9%), **בת ים** (3.9%), **נתניה** (2.9%), **חולון** (2.1%) ו**תל אביב-יפו** (2.1%). לעומת זאת, בבני ברק, בית שמש וכפר סבא, יש מעט מבנים מרובי דירות למגורים.

להגדרות והסברים

¹ הגידול במספר הדירות משקף בעיקר בנייה חדשה, אך עשוי לכלול גם פיצול של דירות קיימות לכמה יחידות דיור או שינוי הגדרות שימוש של הנכסים.

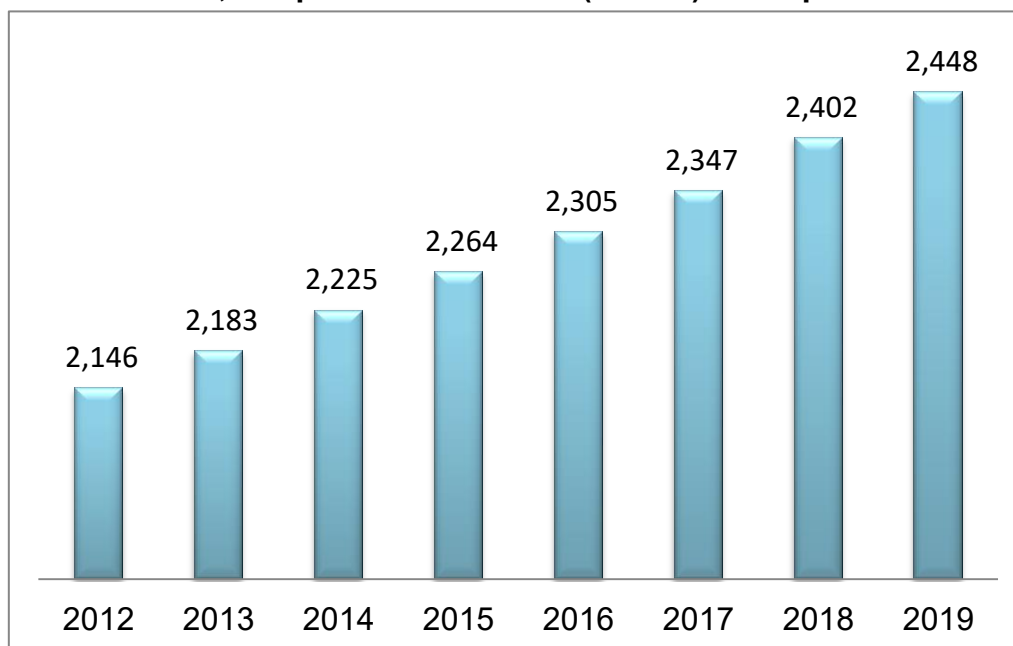
² מאחר שמדובר במאגר דירות הכולל גם נכסים ישנים, אפשר לזהות דירות שיעודן שונה לנכסים שאינם למגורים, וכך אפשר לזהות יישובים כמו אור יהודה וקריית שמונה שבהם חלה ירידה במספר הדירות למגורים.

דירות

באמצע שנת 2019 היו בישראל כ-2.679 מיליון דירות למגורים. נתון זה כולל את כלל הדירות המדווחות לארנונה כיחידות רשומות. נתון זה אינו כולל דירות שאינן מדווחות לרשויות וכן דירות ביישובים שיתופיים כגון קיבוצים, מושבים שיתופיים ויישובים מוסדיים³ במועצות אזוריות הנוהגים לשלם ארנונה כישות משותפת אחת.

בשנים 2012-2019 חל גידול של כ-14% במספר הדירות בעירויות ובמועצות מקומיות, תוספת של כ-302,700 דירות למגורים.⁴

תרשים 1 – סך דירות (באלפים) בעירויות ובמועצות מקומיות, 2012-2019

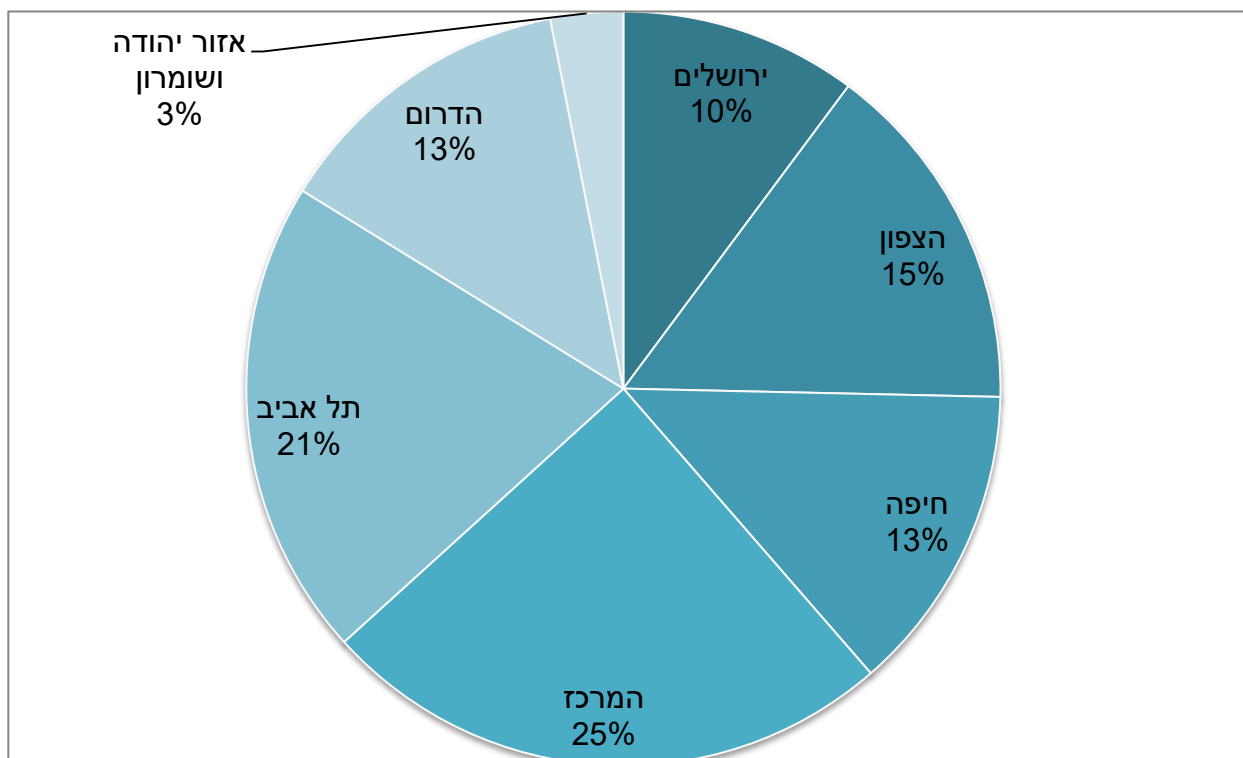


נתוני המועצות האזוריות נוספו למרשם בהדרגה החל משנת 2012, ובשנת 2019, נתוני **מרשם דירות ומבנים כוללים** לראשונה **את נתוני כלל המועצות האזוריות**. מספר הדירות בשנה זו, עמד על 231,277. מכיוון שמדובר בריכוז גדול של יישובים המנוהלים כיחידת מגורים אחת מול המועצה האזורית, במקרים רבים לא ניתן דיווח פרטני של דירות, ולכן לא מפורסם מידע מפורט אודות יישובי המועצות האזוריות.

³ יישוב מוסדי הוא מוסד שלו תכונות של יישוב, שאינו כלול בתחום המוניציפלי של יישוב אחר.

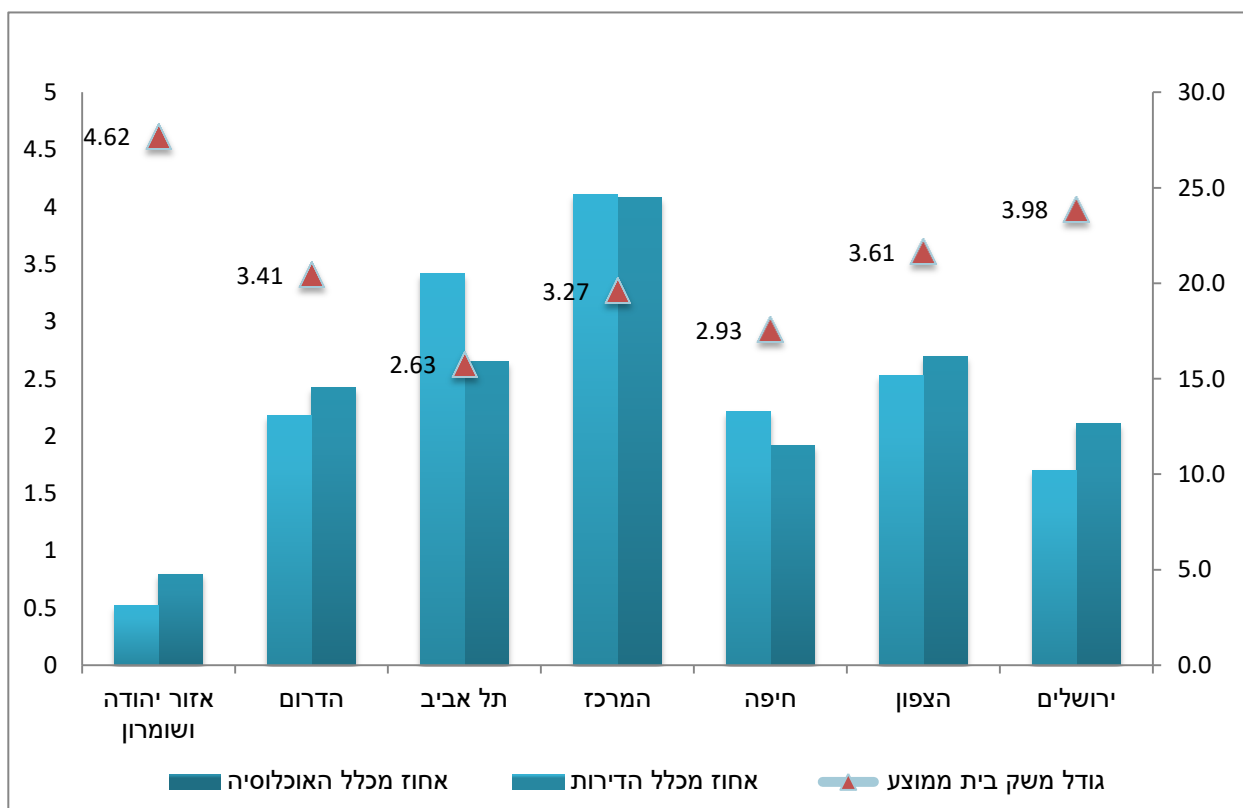
⁴ הגידול במספר הדירות משקף בעיקר בנייה חדשה, אך עשוי לכלול גם פיצול של דירות קיימות לכמה יחידות דיור או שינוי הגדרות שימוש של הנכסים.

תרשים 2 - דירות לפי מחוזות, 2019, אחוזים



בשנת 2019, האחוז הגדול ביותר של הדירות היה במחוז המרכז (רבע מכלל הדירות) ובמחוז תל אביב (21% מהדירות), ואילו האחוז הנמוך ביותר היה באזור יהודה והשומרון (3% מהדירות).

תרשים 3 - אחוז דירות, אחוז אוכלוסייה וגודל משק בית ממוצע, מחוזות, 2018



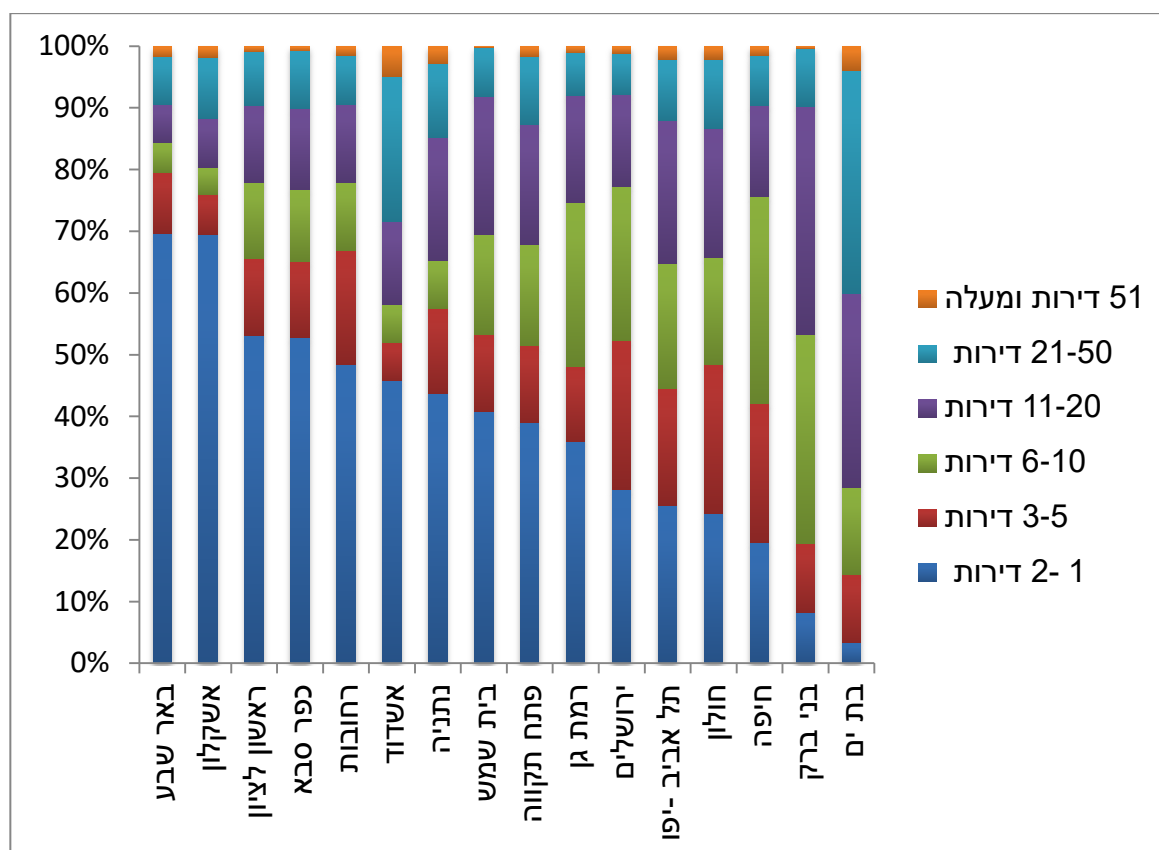
תרשים 3 מציג מדדים שונים, בלתי תלויים העשויים להסביר את התפלגות הדירות על פני המחוזות השונים. לדוגמה, במחוז תל אביב, נתח הדירות גדול מנתח האוכלוסייה במחוז. הסבר אפשרי לכך טמון בגודל משק בית ממוצע הנמוך יחסית (2.63), הנובע מריבוי משקי בית יחידים וממספר ילדים נמוך במשקי הבית. לעומת זאת, באזור יהודה והשומרון, גודל משק הבית הממוצע הוא 4.62, ולכן נתח הדירות נמוך משמעותית מנתח האוכלוסייה.

מבנים

מבנים עם 50 דירות ומעלה נמצאים בכל הערים הגדולות המונות 100,000 תושבים, אך עם הבדלים בשכיחות שלהם. האחוז הגבוה ביותר של מבנים עם 50 דירות ויותר נמצא ביישובי רצועת החוף: אשדוד (4.9%), בת ים (3.9%), נתניה (2.9%) ותל אביב-יפו (2.1%).

תרשים 4 - התפלגות מבנים לפי מספר דירות ביישובים המונים יותר מ-100,000 תושבים, 2019,

אחוזים



מהתרשים עולה כי בבני ברק ובת ים יש מעט מבנים בני דירה אחת או שתיים לעומת באר שבע ואשקלון (כ-70%). כמו כן, בערים שבתחילת דרכן היו המושבות הראשונות (עד ראשית המאה שעברה) פתח תקווה, ראשון לציון, רחובות וכפר סבא קיים אחוז גבוה של מבנים בני דירה אחת או שתיים (יותר מ-39%).

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.⁵ 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 שעבורן 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.⁶ 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 2012-2019 (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 מאיחודים 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.

⁵ ישנם נכסים למגורים, דוגמת בית אבות סיעודי, המוגדרים כדירות למגורים על ידי הרשויות, אך אינן מוגדרות כך על פי הגדרות ה"למ"ס.

⁶ 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 לצרכי ארנונה.
5. מאגר דירות כולל גם נכסים ישנים, אפשר לזהות דירות שיעודן שונה לנכסים שאינם למגורים, וכך אפשר לזהות יישובים שבהם חלה ירידה במספר הדירות למגורים.

הסבר להבדלים בין נתוני מספר דירות במרשם דירות ומבנים לבין נתוני גמר בנייה

1. מקור המידע - נתוני גמר בנייה שהלמ"ס מפרסמת משנת 1995 מתייחסים לסיום בנייה פיזי של דירות למגורים שקיבלו היתרי בנייה בוועדות לתכנון ולבנייה מקומיות. ייתכן פער בין סיום הבנייה הפיזי ועד ביטוייה ברישום הארנונה לקראת אכלוס.
2. תקופת התייחסות – נתוני גמר בניה הם חודשיים ואילו נתוני מרשם דירות מתעדכנים אחת לשנה, באמצע השנה.
3. גריעת דירות למגורים - נתוני מרשם דירות ומבנים, בהיותם מאגר הדירות המדווחות ברשות המקומית, מתעדכנים לגבי דירות שיצאו מכלל שימוש או הוסבו לשימושים אחרים, ואילו נתוני גמר בנייה אינם מתייחסים לכך.

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	228,948	176,179	76.95
תל אביב-יפו	209,272	200,735	95.92
חיפה	120,719	117,087	96.99
פתח תקווה	84,932	75,646	89.07
ראשון לציון	80,371	74,320	92.47
באר שבע	77,825	73,736	94.75
נתניה	76,106	70,789	93.01
חולון	68,990	65,374	94.76
אשדוד	67,230	63,686	94.73
רמת גן	65,212	63,001	96.61
בת ים	54,235	52,571	96.93
אשקלון	49,391	42,489	86.03
בני ברק	46,914	44,438	94.72
רחובות	46,866	44,098	94.09
כפר סבא	33,871	32,186	95.03
בית שמש	22,440	20,592	91.76