

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, י"ז בטבת, התש"ף
14 בינואר, 2020
011/2020

הדיוור בישראל - ממצאים מסקר הוצאות משק הבית, 2018 2018 Dwelling in Israel - Findings from the Household Expenditure Survey

- אחוז הגרים בדירות שבבעלותם ב-2018 היה 66.5%, זוהי ירידה לעומת 70.2% ב-1997. עיקר הירידה באחוז זה נבע מירידה בעשירוני הביניים. לעומת זאת, בעשירון התחתון חלה עלייה באחוז הגרים בדירות בבעלותם.
- אחוז הגרים בדירות בבעלות בישראל (66.5%), היה נמוך ממוצע האיחוד האירופי (EU) – 69.3%, ודורג ברבע התחתון בהשוואה לשאר מדינות האיחוד האירופי.
- אחוז הגרים בדירות שכורות¹ ב-2018 היה 28.0% בממוצע הארצי, זוהי עלייה לעומת 24.3% ב-1997.
- ההוצאה החודשית הממוצעת לשכר דירה עמדה על 3,307 ש"ח.
- הערך הממוצע של דירה בבעלות המתקבל מהערכה עצמית² עמד על 1,833 אלפי ש"ח, פי 3.5 מהערך במחירים קבועים בשנים 1987-1986 – 530 אלף ש"ח.
- מתוך הגרים בדירות בבעלות, חלקם של משלמי משכנתה היה 39.0%, והתשלום החודשי הממוצע לפירעון משכנתה היה 3,617 ש"ח.
- יתרת המשכנתה או ההלוואות לדיוור במשקי הבית הגרים בדירות שבבעלותם, היו כ-20% ממוצע שווי הדירה במרבית העשירונים. יתרת המשכנתה הממוצעת למשק בית בעשירון העליון הייתה 534,596 ש"ח – פי 2.2 ממוצע יתרת משכנתה בעשירון התחתון – 243,417 ש"ח.
- ככל שמשק הבית נמצא בעשירון הכנסה גבוה יותר, כך סך הונו העצמי הנקי מדיוור³ גבוה יותר.
- בפילוח לפי רמת פריפריאליות, האחוז הגבוה ביותר של גרים בדירות בבעלות היה במשקי בית ביישובים פריפריאליים (77.3%), והנמוך ביותר - במשקי בית ביישובים מרכזיים מאוד (60.4%).
- בשנים 2018-2003 חלה עלייה באחוז הבעלות של משקי בית על שתי דירות או יותר - מ-3.2% ל-10.1%, בהתאמה. עיקר העלייה היה משנת 2008.
- מתוך בעלי שתי דירות או יותר ב-2018, ל-53.4% אלף משקי בית (שהם 2.0% מכלל אוכלוסיית משקי הבית) היו שלוש דירות או יותר.

להגדרות והסברים

¹ שאר צורות המגורים, פרט למגורים בבעלות או בשכירות, הן: גרים בדירות בדמי מפתח, במעונות סטודנטים ובדירות חינוך.

² הנתונים על שווי הדירות בבעלות מתוך סקר הוצאות משק הבית מתקבלים מהערכת נציגי משק הבית את שווי דירתם, בתשובה על השאלה: "אילו יכולתם למכור את דירתכם כיום, איזה סכום הייתם מקבלים עליה?".

³ כל הדירות הנמצאות בבעלותם של משקי הבית.

הנתונים המוצגים בהודעה זו עובדו מסקר הוצאות משק הבית לשנת 2018 המודד את רמת החיים החומרית והכלכלית של משקי הבית בישראל מהיבט ההוצאות, ההכנסות, בעלות על מוצרים ונתוני דיור. מדגם סקר הוצאות משק הבית בשנת 2018 כלל 8,792 משקי בית המייצגים כ-2,609,000 משקי בית באוכלוסייה.

במהלך 2018 נדגמו בסקר 247 יישובים. אוכלוסיית הסקר כללה את כל היישובים לרבות קיבוצים מתחדשים ומושבים שיתופיים ולמעט בדווים בדרום (כיסוי של כ-97% מכלל האוכלוסייה). בדווים הגרים מחוץ ליישובים אינם נכללים באוכלוסיית הסקר. ב-2018 היו אחוזי ההשבה לסקר כ-74.0%.

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מודה לאלפי משקי הבית שהשתתפו בסקר ושענו באורך רוח, תוך הבנת חשיבות ההשבה, ובכך תרמו באופן ניכר למערך הנתונים הסטטיסטי במדינה.

דירות בבעלות ובשכירות

דירות למגורים

בשנת 2018 אחוז הגרים בדירות בבעלות היה 66.5% בממוצע הארצי, ואחוז הגרים בדירות שכורות – 28.0%. בשנים 1997-2018 חלה ירידה באחוז הגרים בדירות בבעלות בקרב כלל משקי הבית, מ-70.2% ל-66.5%, בהתאמה. כמו כן, אחוז הגרים בשכירות בקרב כלל משקי הבית עלה מ-24.3% ב-1997 ל-28.0% ב-2018.

מספר הדירות בבעלות משקי הבית⁴

בשנת 2018, ל-62.4% ממשקי הבית הייתה דירה אחת בלבד בבעלותם, ול-10.1% ממשקי הבית היו שתי דירות או יותר.

בשנים 2003-2018 חלה ירידה של 7.1 נקודות האחוז בשיעור הבעלות על דירה אחת, ועלייה של 6.9 נקודות האחוז בשיעור הבעלות על שתי דירות או יותר, עיקר מגמת העלייה הייתה מ-2008. באחוז משקי בית שאין בבעלותם דירה לא חל שינוי משמעותי לאורך השנים.

⁴ דירות בבעלות הנמצאות בארץ או בחו"ל ואינן בהכרח משמשות למגורים של בעליהן, אלא משמשות בין היתר להשקעה. הבעלות על שתי דירות ומעלה נחקרה בסקר החל מ-2003.

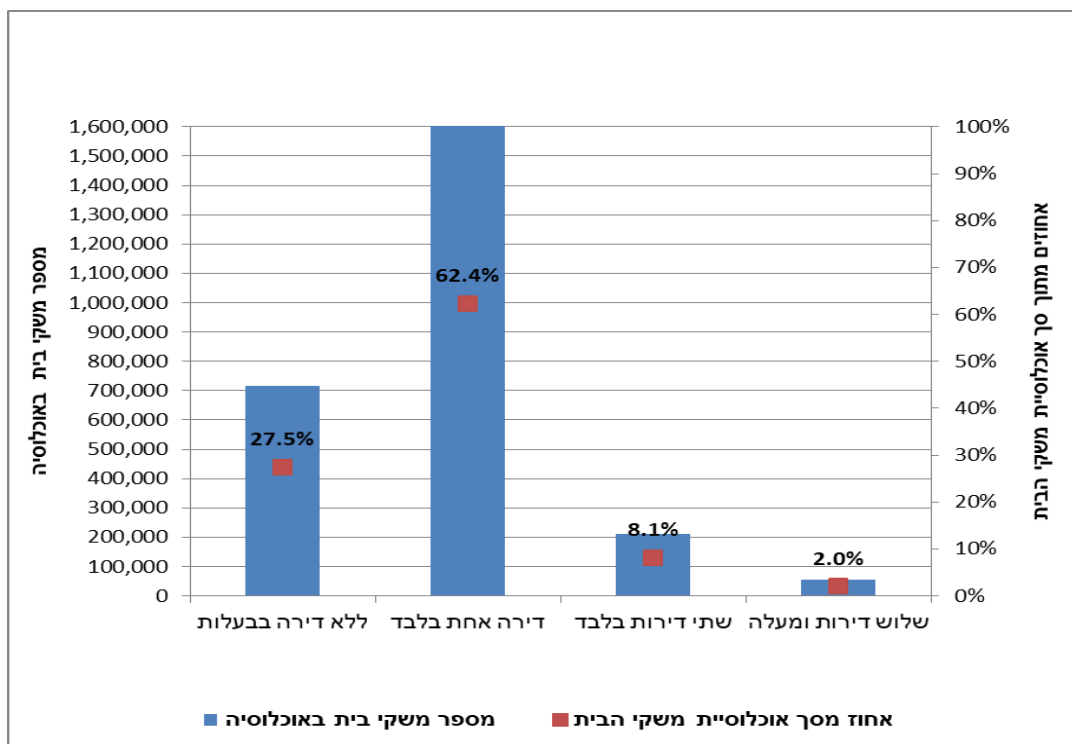
לוח א - אחוזי בעלות של משקי בית על דירות, ³ 2018-2003

שנה	ללא בעלות על דירה	בעלי דירה אחת	בעלי שתי דירות או יותר
2003	27.3	69.5	3.2
2004	27.7	68.7	3.6
2005	28.2	69.4	2.4
2006	29.0	68.0	3.0
2007	29.0	68.5	2.5
2008	29.6	67.0	3.4
2009	29.3	66.5	4.2
2010	28.8	66.7	4.5
2011	27.6	66.0	6.4
2012	28.0	64.1	7.9
2013	27.9	63.7	8.4
2014	27.9	63.0	9.1
2015	27.5	62.6	9.9
2016	27.4	62.9	9.7
2017	28.2	61.8	10.0
2018	27.5	62.4	10.1

החל משנת 2014 נשאלו משקי הבית בסקר הוצאות משק הבית גם על מספר הדירות המדויק שבבעלותם, (מ-2003 עד 2014 נשאלו משקי הבית אם יש בבעלותם שתי דירות ומעלה).

בשנת 2018 לכ-718 אלף משקי בית שהם 27.5% מסך כל משקי הבית, לא הייתה בעלות על דירה כלל, לכ-1.6 מיליון משקי בית שהם 62.4% מסך כל משקי הבית, הייתה בעלות על דירה אחת בלבד, ול-210.9 אלף משקי בית שהם 8.1% מסך כל משקי הבית, הייתה בעלות על שתי דירות. כמו כן, 53.4 אלף משקי בית (2.0% מסך אוכלוסיית משקי הבית) בעלי שלוש דירות או יותר (ראו תרשים 1).

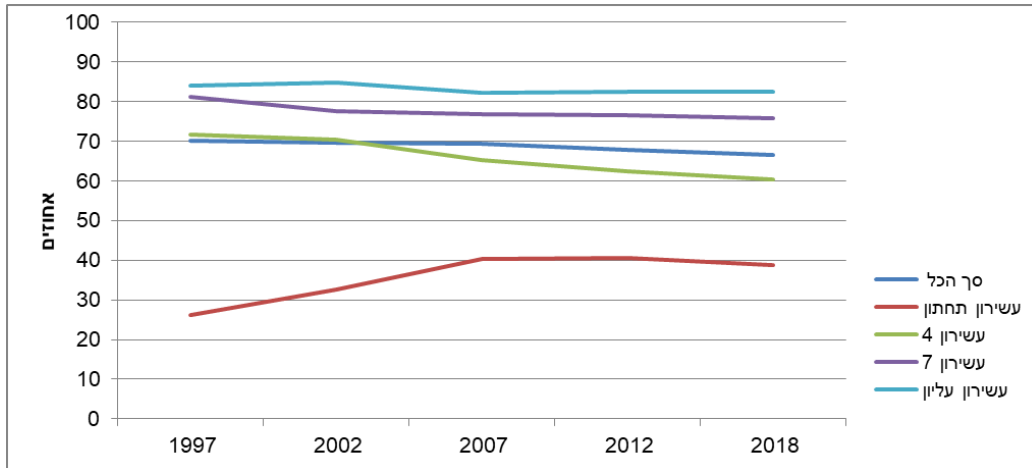
תרשים 1 - בעלות של משקי בית על דירה לפי מספר דירות בבעלות, 2018



אחוז הגרים בדירות שבבעלותם לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית

בשנים 1997-2018 חלה ירידה של 3.7 נקודות האחוז באחוזי הגרים בדירות שבבעלותם, בקרב כלל משקי הבית. עיקר הירידה באחוז המגורים בבעלות נבע מירידה בעשירוני הביניים. לעומת זאת, בעשירון התחתון חלה עלייה באחוז הגרים בדירות בבעלות והוא הגיע ל-38.7%, ובעשירון העליון הייתה יציבות יחסית באחוז הגרים בדירות בבעלות והוא עמד על 84.4% (ראו תרשים 2).

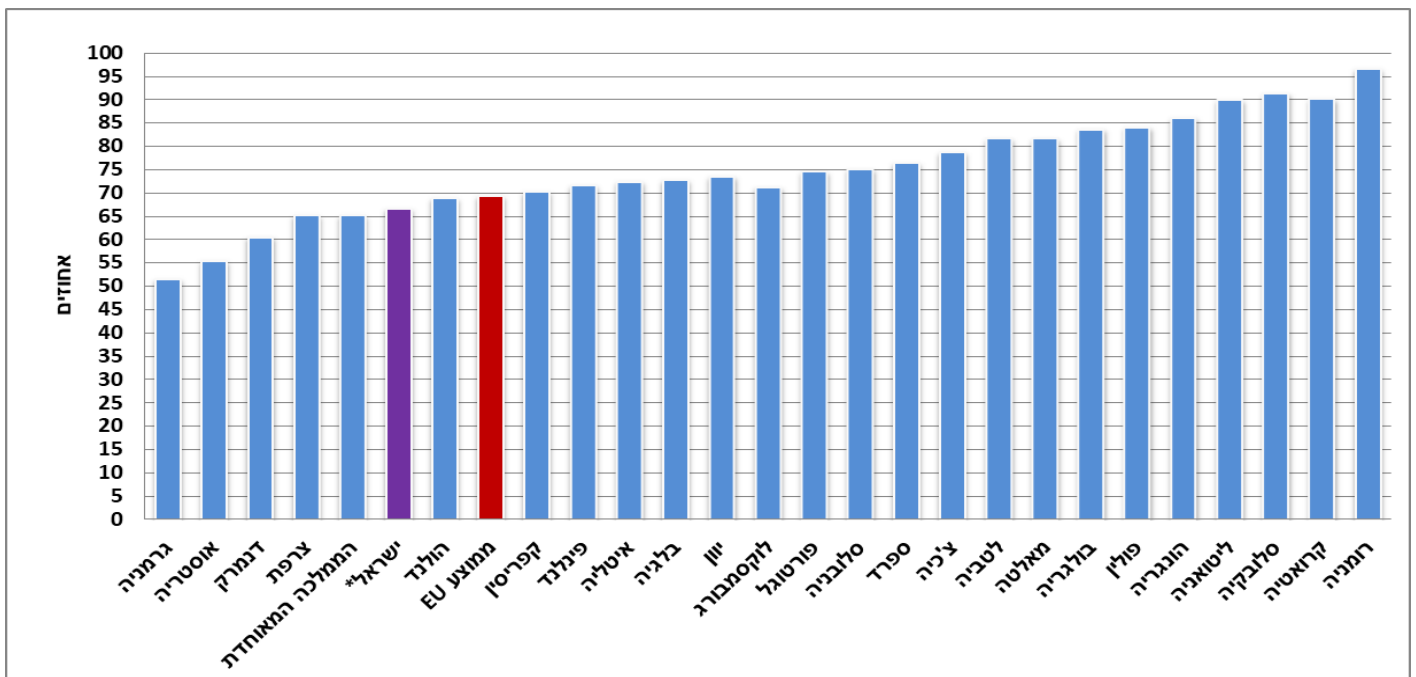
תרשים 2 - אחוז הגרים בדירות שבבעלותם לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית בשנים נבחרות



אחוז הגרים בדירות בבעלות - השוואה בין-לאומית

אחוז הגרים בדירות בבעלות בישראל (66.5%) ב-2018 היה נמוך ממוצע מדינות האיחוד האירופי (69.3%). ישראל דורגה במקום נמוך מרוב מדינות האיחוד. האחוז הנמוך ביותר נמצא בגרמניה (51.5%), והגבוה ביותר - ברומניה (96.4%).

תרשים 3 - אחוז הגרים בדירות בבעלות במדינות האיחוד האירופי ובישראל*, 2018

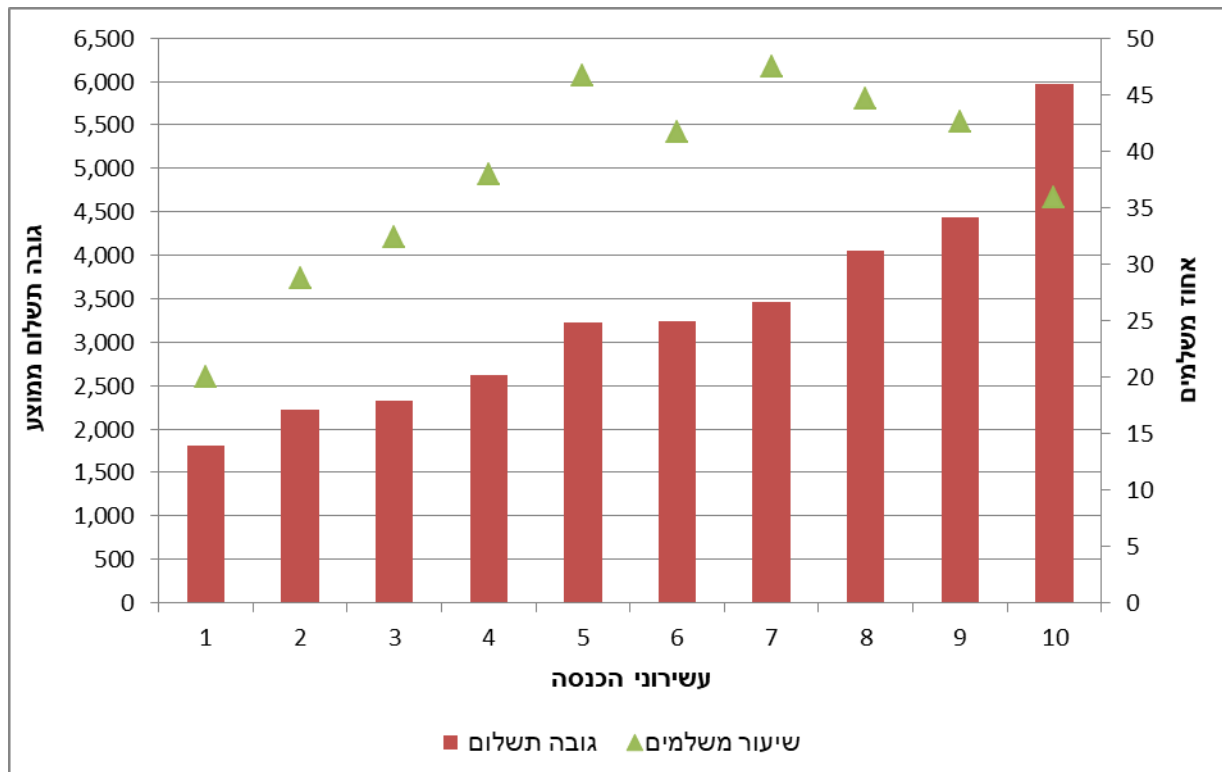


*הנתונים על מדינות האיחוד האירופי (European Union) נלקחו מפרסומי Eurostat, 2018.

תשלומי משכנתה חודשיים ויתרת ההתחייבות למשכנתאות והלוואות לדיור לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית

גובה התשלום של המשכנתה עולה עם העלייה בעשירונים. התשלום הממוצע על משכנתה בעשירון העליון היה הגבוה ביותר – 5,969 ש"ח, כמעט פי 3 מהתשלום הממוצע על משכנתה בעשירון התחתון - 1,804 ש"ח (ראו תרשים 4).

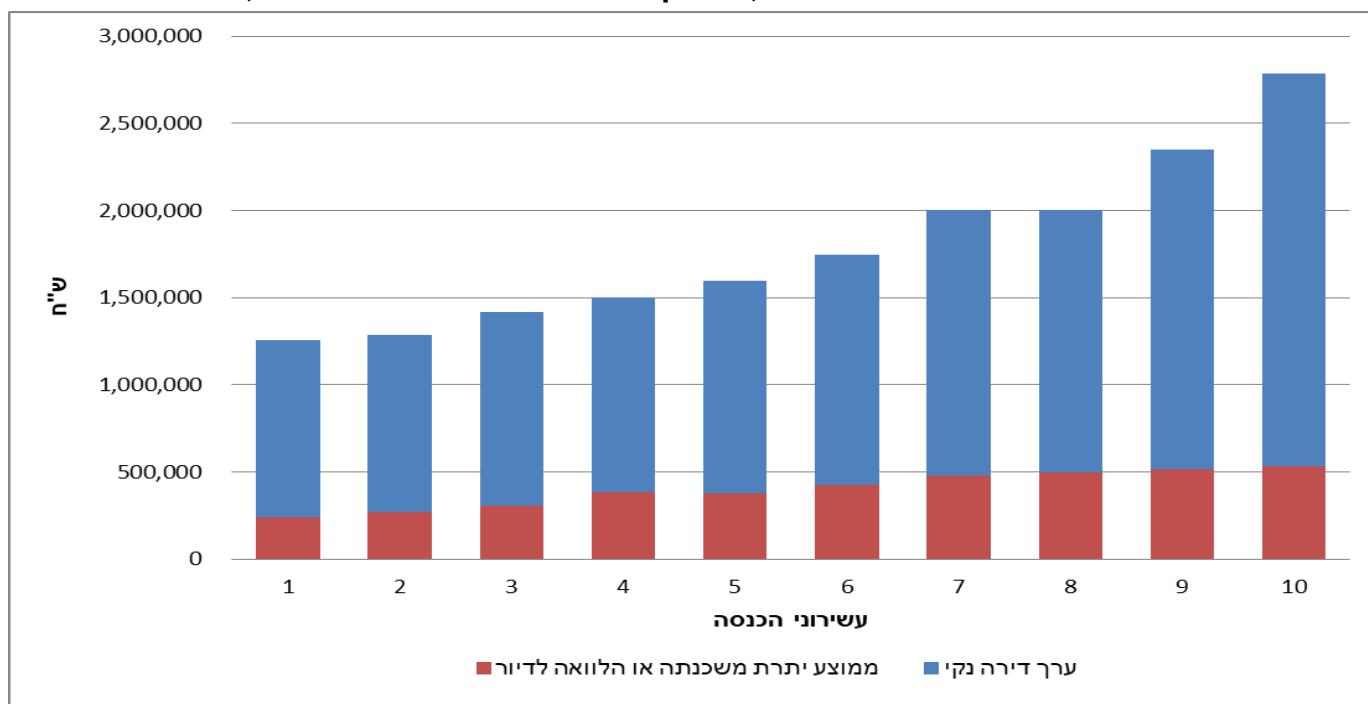
תרשים 4 - אחוז משלמי משכנתה והחזר החודשי הממוצע לפירעון משכנתה, לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית במשקי בית הגרים בדירות שבבעלותם, 2018



⁵ פרט לתשלום החודשי השוטף למשכנתאות, נאמדו גם סך יתרת ההתחייבות למשכנתאות והלוואות לדיור.⁵ התרשים הבא מציג את ממוצע שווי הדירה הכולל של משקי בית הגרים בדירות שבבעלותם, המורכב מסך ההתחייבויות על הדירה (משכנתאות והלוואות לדיור) ומהערך הנקי של הדירה, בפילוח לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית. אפשר לראות כי יתרת המשכנתא הממוצעת למשק בית בעשירון העליון הייתה 534,596 ש"ח - פי 2.2 מזו שבבעשירון התחתון – 243,417 ש"ח.

⁵ ליתר פירוט, ראו נספח בפרסום [הדיור בישראל - נתונים מסקר הוצאות משק הבית 1997-2015](#).

תרשים 5 - ממוצע שווי דירה לפי יתרת משכנתה או הלוואה לדיור והערך הנקי של הדירה למשק בית, לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית, במשקי בית הגרים בדירות שבבעלותם, 2018



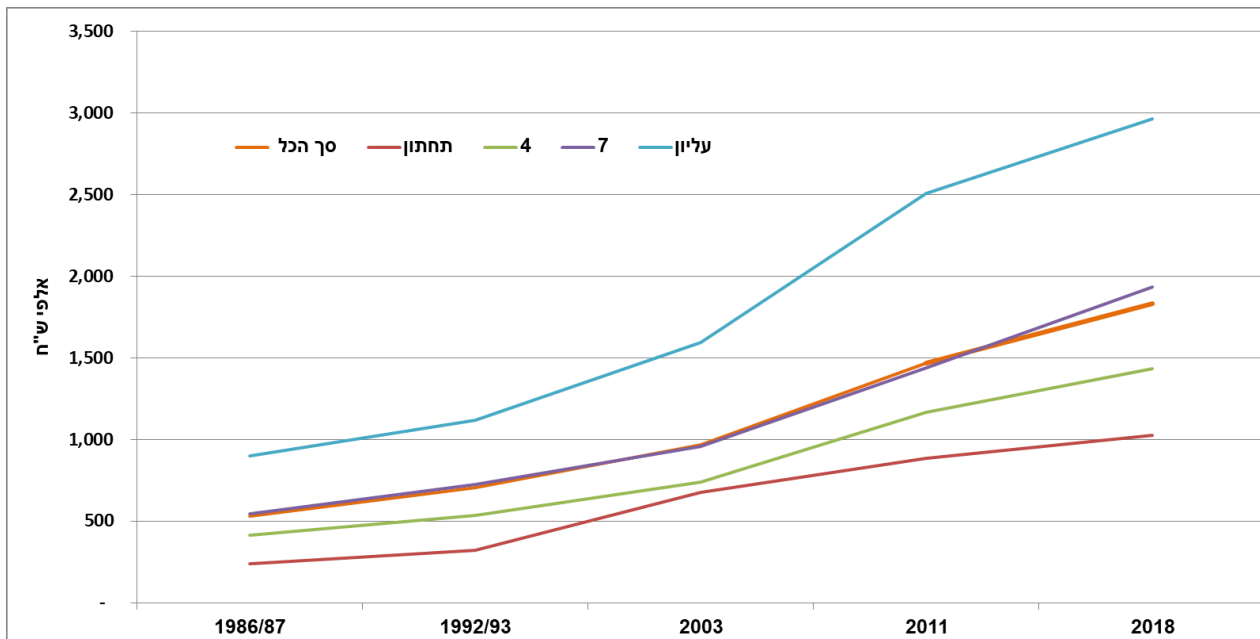
כמו כן, ממוצע **הערך הנקי** לדירה בעשירון העליון היה 2,249,767 ש"ח - פי 2.2 ממוצע **הערך הנקי** לדירה בעשירון התחתון – 1,014,788 ש"ח. **ממוצע יתרת המשכנתה או הלוואה לדיור** מהווה כ-20% מסך ממוצע שווי הדירה במרבית העשירונים.

שווי דירות בבעלות: מגמות רב-שנתיות 1986-2018

בתרשים 6 מוצגים שווי דירות בבעלות, לגרים בדירות בבעלות לפי הערכת הבעלים⁶ בעשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית.

ממוצע שווי דירה בשנים 1986-1987 היה 530 אלף ש"ח, ומאז ועד שנת 2018, עלה ממוצע שווי דירה פי 3.5, במחירים קבועים לשנת 2018.

תרשים 6 - שווי דירות בבעלות לפי הערכה עצמית, לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית, בשנים נבחרות, במחירים קבועים לשנת 2018

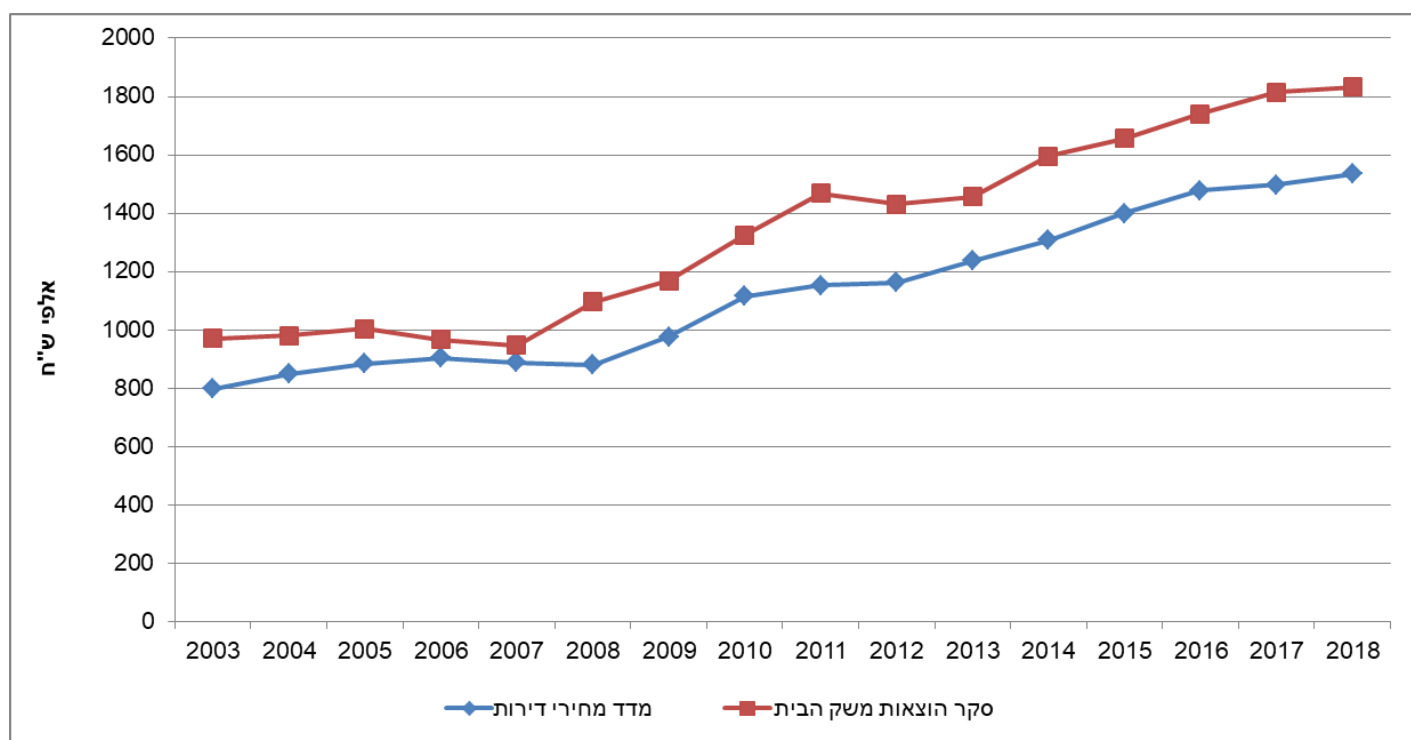


ממוצע שווי הדירות עלה משמעותית בכל עשירון הכנסה. ואולם הפערים בשווי הדירה בין העשירון התחתון לעשירון העליון דווקא קטנו לאורך השנים. בשנים 1986-1987 היה שווי דירה ממוצע בעשירון העליון פי 3.7 משוויה בעשירון התחתון, ואילו בשנת 2018 ירד הפער לפי 2.9. כלומר, שיעור העלייה בשווי הדירה הממוצע בעשירון התחתון, היה משמעותי יותר מאשר בעשירון העליון.

⁶ הנתונים על שווי הדירות בבעלות מתוך סקר הוצאות משק הבית מתקבלים מהערכת נציגי משק הבית את שווי דירתם, בתשובה על השאלה: "אילו יכולתם למכור את דירתכם כיום, איזה סכום הייתם מקבלים עליה?". אם נתון זה חסר, מתבצעת זקיפה (השלמת נתונים) לשווי הדירה לפי כמה פרמטרים קבועים (ליתר פירוט, ראו פרסום [הדו"ר בישראל - נתונים מסקר הוצאות משק הבית 1997-2015](#)).

שוויין של הדירות בבעלות לפי סקר הוצאות משק הבית מתקבל, כאמור, מהערכת הפרטים את שווי דירתם. לכן תיתכן הטיה בשווי הדירה כתוצאה מהערכת חסר או יתר של הפרטים, ובדרך כלל מתקבלת בממוצע הערכת יתר.⁷ יצוין שמדד מחירי דירות מחושב על סמך נתוני כרמ"ן (כרטסת מחירי נדל"ן). המידע על רכישת דירות נאסף באופן שוטף במשרדי מס שבח ברחבי הארץ באמצעות מערכת ממוחשבת לרשות המסים, קובץ זה כולל מידע על עסקאות של דירות חדשות ושל דירות שהבעלות עליהן הוחלפה.⁸ בתרשים 7 מוצגת השוואה בין ערכי הדירות מתוך סקר הוצאות משק הבית לבין נתונים מתוך מדד מחירי הדירות לאורך השנים.

תרשים 7 - שווי דירות בבעלות לפי הערכה עצמית בסקר הוצאות משק הבית ולפי מדד מחירי הדירות, 2003-2018, במחירים קבועים לשנת 2018



הפער בין שני מקורות הנתונים הוא כ-16% בממוצע (לעומת 18% בשנת 2017)⁹ לאורך השנים המוצגות (חלקו נובע מהטיית יתר של הערכת משקי הבית וחלקו מהמתודולוגיה ומהגדרות בסיס הנתונים לחישוב)¹⁰. אולם, **מגמת העלייה הכללית במחירי הדירות דומה על פי שני מקורות הנתונים**, ובשניהם התפנית חלה בשנת 2008 (השנה שבה החלו השינויים בשוק הדיור), מאז ישנה מגמת עלייה כמעט רציפה. בסך הכל, עלו מחירי הדירות בשנים 2003-2018 ב-89% על פי סקר הוצאות משק הבית וב-92.3% בממוצע על פי מדד מחירי הדירות. בשנים 2008-2018 עלו מחירי הדירות ב-67.2% וב-74.3% על פי סקר הוצאות משק הבית ועל פי מדד מחירי הדירות, בהתאמה.

⁷ ראו נספח בפרסום מס' 1589 של הלמ"ס "הדיור בישראל נתונים מסקר הוצאות משק הבית 1997-2012".

⁸ למתודולוגיית החישוב ולהגדרות והסברים ראו [מדד מחירי הדירות הגדרות והסברים](#).

⁹ עד שנת 2017 הממוצע הארצי התבסס על 67 יישובים. החל משנת 2018 הממוצע מתבסס על כלל היישובים בישראל.

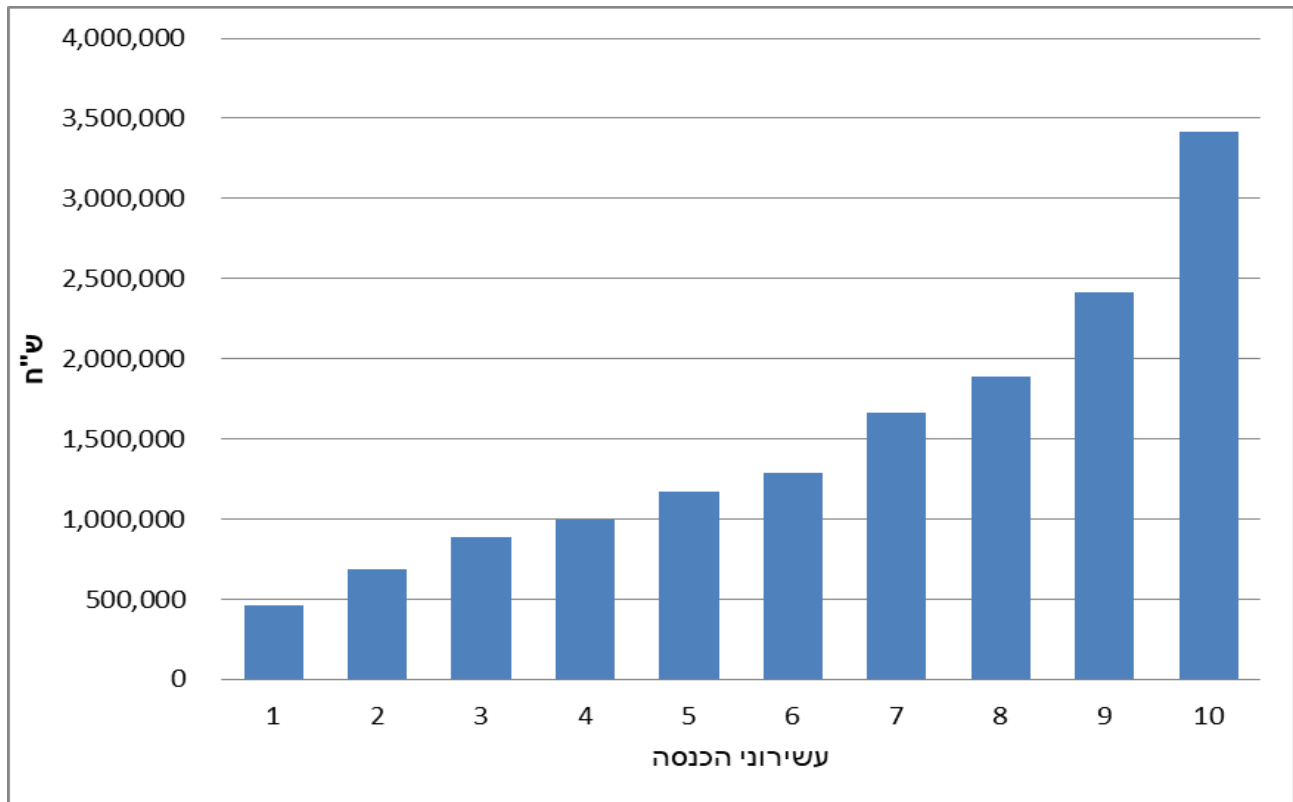
¹⁰ למתודולוגיית החישוב ולהגדרות והסברים ראו [מדד מחירי הדירות הגדרות והסברים](#).

הון עצמי של משקי בית מדיור

ההון העצמי מייצג את עודף נכסי הפרט על התחייבויותיו. אחד הקריטריונים לאמידת ההון העצמי של משקי בית בישראל הוא רכישת דירה למגורים.

כדי להגיע לממוצע הון עצמי נקי מדיור למשק בית, חושבו ערכי כל הדירות הנמצאות בבעלותם של משקי הבית (כולל דירות שאינן משמשות למגורים בהכרח) בניכוי סך ההתחייבויות על הדירות (משכנתה והלוואות לדיור).

תרשים 8 - ממוצע ההון העצמי מדיור, לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית, 2018¹¹



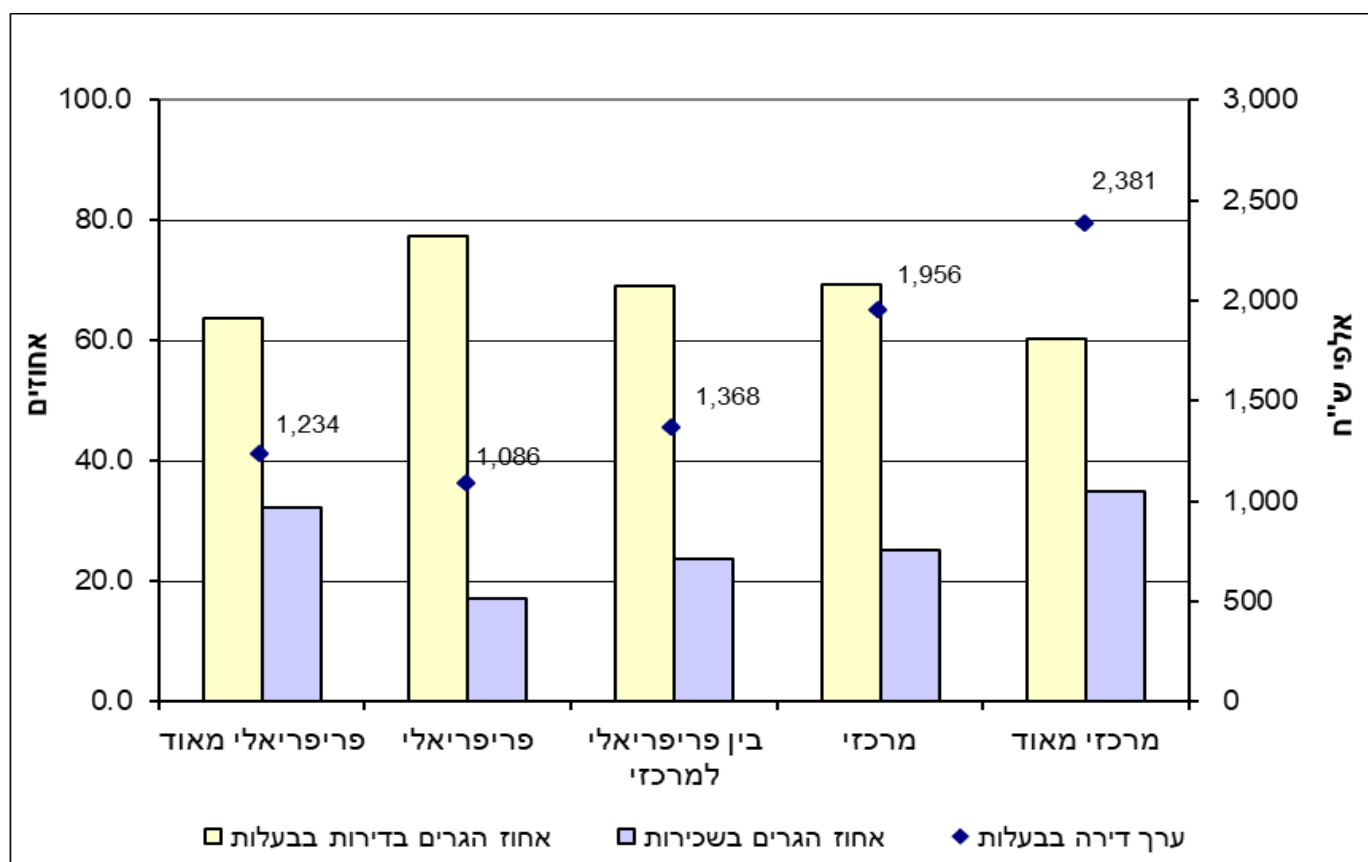
ככל שמשק הבית נמצא בעשירון הכנסה גבוה יותר כך סך הונו העצמי מדיור גבוה יותר. לדוגמה, ממוצע ההון העצמי מדיור למשק בית בעשירון העליון – 3,413,766 ש"ח היה פי 7.5 מממוצע ההון העצמי מדיור בעשירון התחתון – 455,949 ש"ח.

¹¹ במשקי הבית הגרים בדירות שבבעלותם ובמשקי בית הגרים בשכירות ובבעלותם דירה אחת לפחות.

נתוני דיור לפי רמת פריפריאליות

בממוצע 66.5% ממשקי הבית גרים בדירות בבעלותם, האחוז הגבוה ביותר של גרים בדירות בבעלות היה בקרב משקי בית ביישובים פריפריאליים (77.3%), והנמוך ביותר - בקרב משקי בית ביישובים מרכזיים מאוד (60.4%). בהתאם לכך, האחוז הגבוה ביותר של משקי הבית הגרים בדירות בשכירות, היה בקרב משקי בית ביישובים מרכזיים מאוד (35.0%), והנמוך ביותר - במשקי בית ביישובים פריפריאליים (17.2%). לעומת זאת, הערך הממוצע של דירה בבעלות הנמוך ביותר היה ביישובים פריפריאליים מאוד (1,234 אלף ש"ח) והגבוה ביותר ביישובים מרכזיים מאוד (2,381 אלף ש"ח) – כמעט פי שניים. באופן כללי, ככל שיישוב הוא מרכזי יותר, כך ערך הדירה בבעלות עולה (תרשים 9). לשם השוואה, בקרב כלל משקי הבית, הערך הממוצע של דירה בבעלות הוא 1,833 אלף ש"ח.

תרשים 9 - משקי בית הגרים בדירות בבעלות ובשכירות וערך דירה בבעלות, לפי מידת פריפריאליות, 2018



משק בית: אדם או קבוצת אנשים הגרים יחד בדירה אחת באופן קבוע ברוב ימות השבוע ויש להם תקציב הוצאות משותף למזון. במשק הבית נכללים גם בני משפחה שהם חיילים בשירות סדיר.

נפש סטנדרטית: גודל משק הבית משפיע על רמת החיים שאפשר לקיים מהכנסה נתונה. כדי ליצור בסיס מתאים יותר להשוואת רמת החיים של משקי בית בעלי מספר נפשות שונה, נהוג להשוותם לפי הכנסה לנפש. מקובל גם להניח שמספר הנפשות במשק בית אינו משפיע באופן אחיד ושווה על רמת החיים האפשרית מהכנסה נתונה, משום שקיימים, לפי אותה הנחה, יתרונות לגודל. לכן, נערך שקלול של מספר הנפשות לפי סולם אחיד. הסולם קובע כיחידת בסיס משק בית בן שתי נפשות; ככל שעולה מספר הנפשות, ניתן משקל שולי הולך ופוחת לכל נפש המתווספת למשק הבית. באמצעות סולם זה מתרגמים את גודל משק הבית למספר נפשות סטנדרטיות. פירוט הסולם בלוח שלהלן:

משקל שולי לנפש	מספר הנפשות הסטנדרטיות	מספר הנפשות למעשה במשק בית
1.25	1.25	נפש אחת
0.75	2.00	2 נפשות
0.65	2.65	3 נפשות
0.55	3.20	4 נפשות
0.55	3.75	5 נפשות
0.50	4.25	6 נפשות
0.50	4.75	7 נפשות
0.45	5.20	8 נפשות
0.40	5.60	9 נפשות
0.40	-	כל נפש נוספת

עשירונים: עשירון הוא קבוצה הכוללת 10% מהאוכלוסייה הנחקרת. העשירונים מסודרים לפי גובה ההכנסה (ההכנסה הממיינת), החל במשק הבית עם ההכנסה הנמוכה ביותר בעשירון התחתון וכלה במשק הבית עם ההכנסה הגבוהה ביותר בעשירון העליון. ההכנסה שלפיה ממוינים משקי הבית, יכולה להיות הכנסה ברוטו או הכנסה נטו, וכן הכנסה למשק בית, לנפש או לנפש סטנדרטית. לדוגמה: העשירון התחתון (עשירון 1), לפי הכנסה ברוטו למשק בית הוא העשירון שאליו משתייכים 10% ממשקי הבית בעלי ההכנסה ברוטו למשק בית הנמוכה ביותר.

צריכת שירותי דיור: זקיפת ערך ההוצאה החודשית עבור צריכת שירותי דיור בבעלות, דירות בדמי מפתח ודירות "חינם".

הוצאה לתחזוקת הדירה ומשק הבית: סעיף של ההוצאה הכוללת לתצרוכת הכולל הוצאה עבור מים, חשמל, גז ודלק לבית, תחזוקה ושיפור של הבית, עזרה בבית וצורכי משק בית שונים.

מדד הפריפריאליות 2015 חושב עבור 1,210 יישובים, מתוכם 201 עיריות ומועצות מקומיות ו-1,009 יישובים בתוך 54 מועצות אזוריות, לפי מעמד המוניציפלי המעודכן לסוף שנת 2015.

ערך מדד הפריפריאליות של יישוב מחושב כסכום משוקלל של ציוני התקן של שני מרכיבים: נגישות פוטנציאלית - במשקל של 2/3, וקרבה לגבול מחוז תל אביב - במשקל של 1/3.

1. מרכיב הנגישות הפוטנציאלית מחושב לפי מודל הגרוויטציה, ומבטא את קרבת היישוב לכל אחד מ-1,210 היישובים משוקלל בגודל האוכלוסייה שלהם, כאשר גודל האוכלוסייה מעיד על עוצמת האפשרויות, הפעילויות והנכסים בכל יישוב.

2. מרכיב הקרבה לגבול מחוז תל אביב מחושב כמרחק מגבול מחוז תל אביב כפול במינוס אחד, ומבטא את המבנה המונוצנטרי של מדינת ישראל, כאשר מחוז תל אביב מהווה מרכז כלכלי ועסקי של המדינה.

חישוב המרחקים בכל אחד ממרכיבי המדד נעשה לפי הדרך הקצרה ביותר ברשת צירי התנועה בכבישים המעודכנת לסוף שנת 2015, תחת האילוץ של חסימת כבישים סגורים מטעמי בנייה או ביטחון.

הערך הנמוך של המדד מציין את היישוב הפריפריאלי ביותר, והערך הגבוה - את היישוב המרכזי ביותר.

יתרת משכנתה או הלוואה לדיור: הסכום שנשאר למשק בית לשלם, נכון לשנה הנוכחית, מהמשכנתא או ההלוואה לדיור שקיבלו בעבר. סכום זה מגלם בתוכו את הריבית האפקטיבית המחושבת לשנה הנוכחית (להרחבה ראו נספח בפרסום [הדיור בישראל - נתונים מסקר הוצאות משק הבית 2015-1997](#)).

ערך נקי: שווי הנכס (ערך הדירה) בניכוי ההתחייבויות (משכנתאות והלוואות דיור).

הון עצמי נקי: הוא עודף נכסי הפרט מדיור (סך כל הדירות העומדות בבעלות משק הבית אכן הוא גר בדירה או לא גר בה) על התחייבויותיו (משכנתאות ו/או הלוואות לדיור).

להגדרות והסברים נוספים ראו בפרסום [הדיור בישראל - נתונים מסקר הוצאות משק הבית 2015-1997](#)