

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, י"ג בשבט, תשפ"א
26 בינואר, 2021
030/2021

דירות ומבנים בישראל, 2020 Dwellings and Buildings in Israel, 2020

לראשונה מאז 1995 מפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לוחות עם מספר דירות באזורים סטטיסטיים¹ שבעריות ובמועצות מקומיות. נתונים אלו מספקים לגופי תכנון, לגופי מחקר ולמקבלי ההחלטות תמונה מפורטת יותר מתוך מאגר דירות ומבנים מכפי שהייתה זמינה עד כה.

דירות

- נכון ליולי 2020 היו בישראל כ-2.7 מיליון דירות/יחידות דיור למגורים (להלן דירות), תוספת של **57,063 דירות** לעומת שנת 2019 (2%).
- כ-2.5 מיליון דירות היו בעריות ובמועצות מקומיות ו-236.7 אלף דירות - במועצות אזוריות.
- בשנים 2012-2020 חל גידול של כ-16% במספר הדירות בעריות ובמועצות מקומיות, תוספת של 354.3 אלף דירות למגורים.²
- בשנת 2020, האחוז הגדול ביותר של הדירות היה במחוז המרכז (25% מכלל הדירות) ובמחוז תל אביב (20% מהדירות), ואילו האחוז הנמוך ביותר היה באזור יהודה והשומרון³ (3% מהדירות).
- המספר הגבוה ביותר של דירות היה בירושלים – 235,269 (גידול של כ-6,321 דירות⁴ לעומת 2019) ואחריה בתל אביב-יפו - 211,322 דירות (גידול של כ-2,050 דירות).
- גידול משמעותי במספר הדירות לעומת 2019 נרשם ביישובים: חריש (תוספת של 46%) וראש העין (16%).

¹ אזור סטטיסטי הוא היחידה הגאו-סטטיסטית הקטנה ביותר שלגביה מפורסמים נתונים סטטיסטיים רשמיים, לפירוט ראו נספח מתודולוגי בסוף ההודעה.

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

³ יישובים ישראליים בלבד

⁴ חלק מהגידול במספר הדירות בירושלים נובע מרישום של דירות קיימות ביוזמת העירייה, בעיקר בחלקה המזרחי של העיר.

מבנים

- בשנת 2020 אחוז המבנים שבהם 50 דירות ומעלה בערים הגדולות המונות יותר מ-100 אלף תושבים עמד על 1.8% מכלל המבנים. הערים שבהן אחוז המבנים גבוה מהממוצע הארצי הן: **אשדוד** (5%), **בת ים** (4%), **נתניה** (3%), **חולון** (2%), **תל אביב-יפו** (2%) ו**אשקלון** (1.8%). לעומת זאת, בראשון לציון, כפר סבא, בני ברק ובית שמש אחוז המבנים שבהם 50 דירות ומעלה נמוך מאחוז אחד מכלל המבנים בכל עיר.

לנספח המתודולוגי

למפתח רחובות ושכונות עיקריים לפי אזורים סטטיסטיים

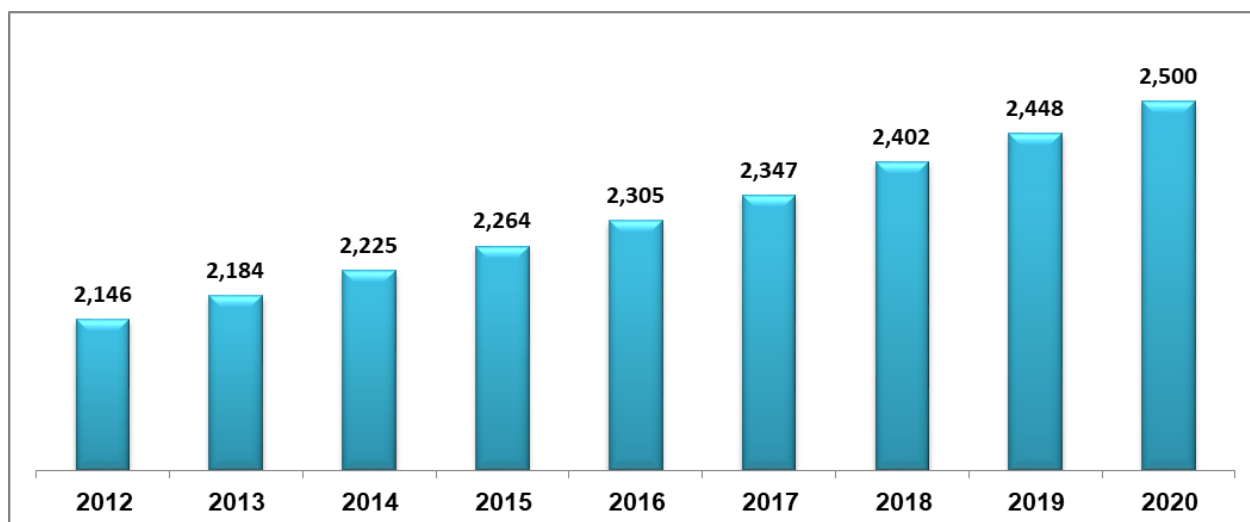
דירות

באמצע שנת 2020 היו בישראל כ-2.736 מיליון דירות למגורים. לעומת שנת 2019 חל גידול של 2% דירות למגורים, תוספת של כ-57 אלף דירות למגורים.

נתון זה כולל את כלל הדירות המדווחות לרשויות כיחידות רשומות לצורכי גביית ארנונה. נתון זה אינו כולל דירות שאינן מדווחות לרשויות, וכן דירות בחלק מהיישובים השיתופיים כגון קיבוצים, מושבים שיתופיים ויישובים מוסדיים⁵ במועצות אזוריות שנוהגים לשלם ארנונה עבור כל היישוב כישות משותפת אחת.

בשנים 2012-2020 חל גידול של כ-16% במספר הדירות **בעיריות ובמועצות מקומיות**, תוספת של כ-**354,343** דירות.⁶

תרשים 1 – סך הדירות בעיריות ובמועצות מקומיות, אלפים, 2012-2020

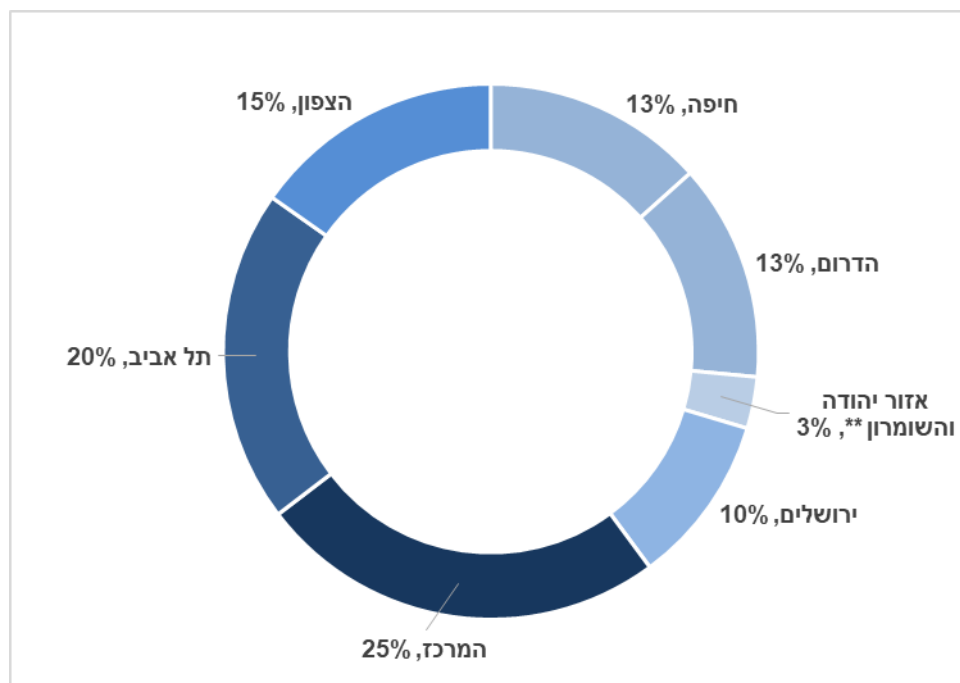


⁵ יישוב מוסדי הוא מוסד שיש לו תכונות של יישוב, והוא אינו כלול בתחום המוניציפלי של יישוב אחר.

⁶ הגידול במספר הדירות משקף בעיקר בנייה חדשה, אך עשוי לכלול גם פיצול של דירות קיימות לכמה יחידות דיור או שינוי הגדרות שימוש של הנכסים.

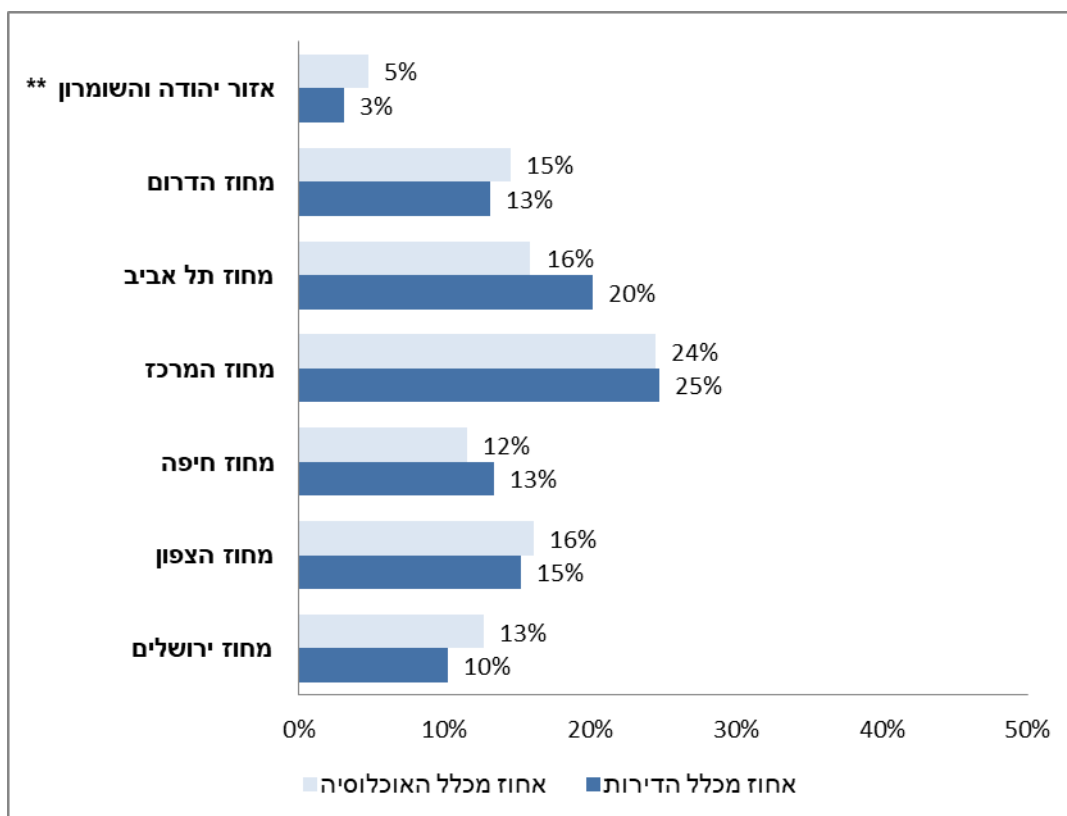
נתוני המועצות האזוריות נוספו למרשם בהדרגה החל משנת 2012, ובשנת 2020 מספר הדירות בהן עמד על **236,671**. מכיוון שמדובר בריכוז גדול של יישובים שכל אחד מהם מנוהל כיחידת מגורים אחת בתוך המועצה האזורית, במקרים רבים לא ניתן דיווח פרטני של מספר הדירות בכל יישוב, ולכן לא מפורסם מידע מפורט על אודות יישובי המועצות האזוריות.

תרשים 2 - דירות לפי מחוז, 2020, אחוזים



בשנת 2020, האחוז הגדול ביותר של הדירות היה במחוז המרכז (25% מכלל הדירות) ובמחוז תל אביב (20% מהדירות), ואילו האחוז הנמוך ביותר היה באזור יהודה והשומרון (3% מהדירות).

תרשים 3 – אחוז האוכלוסייה* בכל מחוז לעומת אחוז הדירות שבו



* נתוני אוכלוסייה בסוף 2019

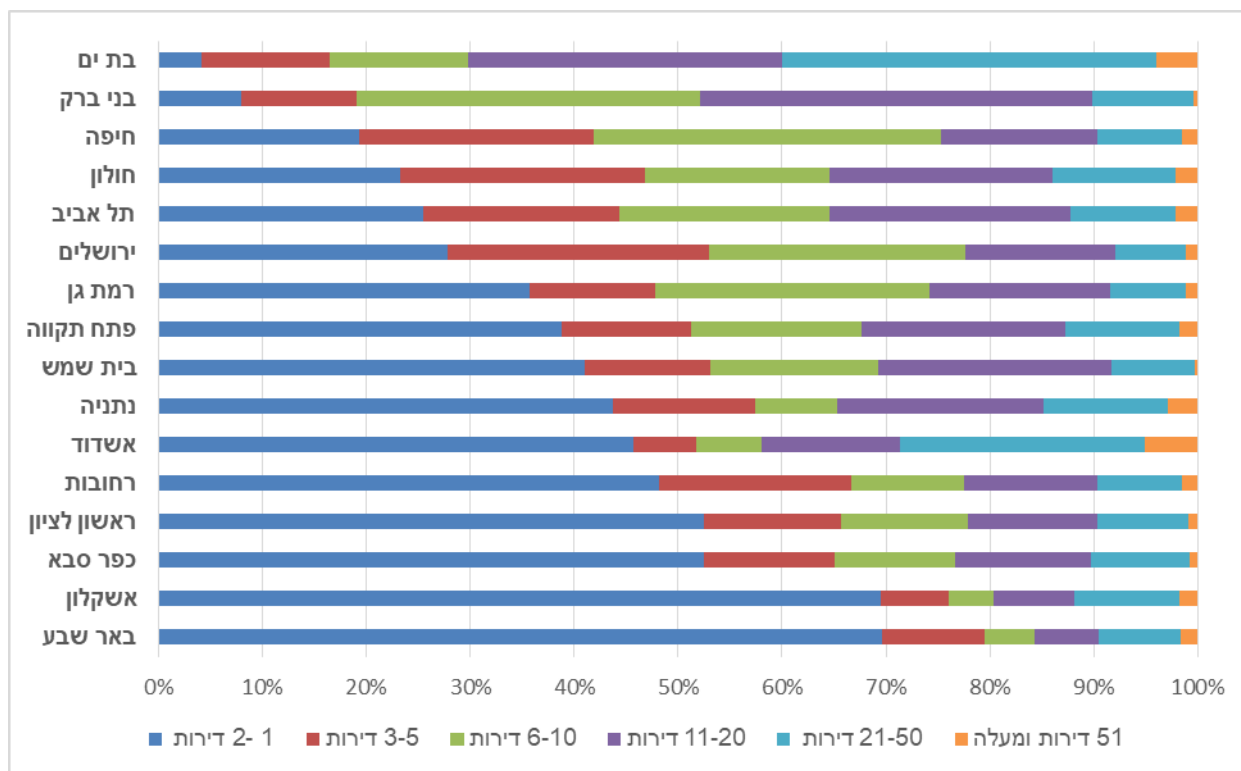
** אזור יהודה והשומרון יישובים ישראלים בלבד

בתרשים 3 רואים שבמחוז תל אביב, נתח הדירות גדול מנתח האוכלוסייה במחוז. הסבר אפשרי לכך הוא שבמחוז זה מספר הנפשות הממוצע למשק בית נמוך יחסית, כתוצאה מריבוי של משקי בית של יחידים וממספר ילדים נמוך במשקי הבית. לעומת זאת, במחוז הדרום ובאזור יהודה והשומרון נתח הדירות נמוך משמעותית מנתח האוכלוסייה, כנראה בשל מספר נפשות ממוצע גבוה למשק בית.

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 (5%), בת ים (4%), נתניה (3%), תל אביב-יפו (2%) ואשקלון (1.8%), וכן בחולון (2%). מהתרשים הבא עולה כי האחוז הנמוך ביותר של מבנים בני דירה אחת או שתיים נמצא בבני ברק ובבת ים, ואילו האחוז הגבוה ביותר נמצא בבאר שבע ובאשקלון (כ-70% בכל אחת מהן). גם בערים כפר סבא, ראשון לציון, רחובות, אשדוד ונתניה קיים אחוז גבוה של מבנים בני דירה אחת או שתיים (יותר מ-44%). בכ-25% מהמבנים בירושלים, בחולון ובחיפה 3-5 דירות, ב-33% מהמבנים בחיפה ובבני ברק 6-10 דירות, ב-38% מהמבנים בבני ברק 11-20 דירות, ב-36% מהמבנים בבת ים 21-50 דירות.

תרשים 4 - התפלגות מבנים לפי מספר דירות במבנה בערים הגדולות המונות יותר מ-100,000 תושבים, 2020, אחוזים



מרשם דירות ומבנים הוא מאגר של כל הדירות והמבנים בישראל על מאפייניהם השונים המתעדכן אחת לשנה. 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 גביית הארנונה ברשויות המקומיות באישור ראשי הרשויות המקומיות והמחלקה המשפטית בהן. הנתונים נקלטים במערכות ה"למ"ס בחודשים מאי-יולי, ועוברים סדרה של תהליכי טיוב לשם יצירת מאגר סטנדרטי.

דירה היא יחידת מגורים, בין אם במבנה משותף, בית פרטי, יחידת דיור מוגן נפרדת, ובין אם במעונות סטודנטים הרשומים כיחידות נפרדות בארנונה. הגדרת דירות למגורים מחושבת לפי צרכי ה"למ"ס לדגימת סקרי משפחות.⁷

לחישוב הדירות המוצגות בהודעה נכנסו דירות שעבורן דווח גודל הנכס (שטח).

נכון לשנת 2020, מרשם דירות ומבנים כולל את כלל הרשויות המקומיות בישראל - 257 עיריות, מועצות מקומיות ומועצות אזוריות. לאורך השנים נוספו רשויות שונות למרשם. בשנת 2020 נס ציונה, זכרון יעקב, באקה אל-גרביה והמועצה האזורית גן רווה לא נקלטו במרשם.⁸ מועצה אזורית אל קסום נוספה למרשם לראשונה בשנת 2019. מועצה מקומית ע'ג'ר נוספה למרשם לראשונה בשנת 2015.

מספר הדירות בכל יישוב מופיע בקובץ דירות ביישובים 2012-2020 (המצורף להודעה). המידע בקובץ זה כולל עיריות ומועצות מקומיות בלבד שנקלטו במרשם בשנים האלה. המועצות האזוריות נכללו במרשם החל משנת 2012. מכיוון שמדובר בריכוז גדול של יישובים שכל אחד מהם מנהל כיחידת מגורים אחת בתוך המועצה האזורית, במקרים רבים לא ניתן דיווח פרטני של מספר הדירות בכל יישוב, ולכן לא מפורסם מידע על אודות יישובי המועצות האזוריות.

בנוסף לקובץ דירות ביישובים, מתפרסמים בהודעה קובץ של דירות באזורים סטטיסטיים בעיריות ובמועצות מקומיות, ולוח המקשר בין אזורים סטטיסטיים לשמות שכונות/רחובות

אזור סטטיסטי הוא יחידת שטח רציפה שנוצרת מחלוקה גאוגרפית-סטטיסטית של יישוב שבו יותר מ-10,000 תושבים. האזורים הסטטיסטיים הם יחידות גאוגרפיות קטנות והומוגניות ככל האפשר, ובאמצעותם ניתן לשקף את המאפיינים הייחודיים של אזורים בתוך היישוב. אזור סטטיסטי מונה בדרך כלל 3,000-5,000 תושבים. זוהי היחידה הגאו-סטטיסטית הקטנה ביותר שלגביה מפורסמים נתונים סטטיסטיים רשמיים.

⁷ יש נכסים למגורים, דוגמת בית אבות סיעודי, המוגדרים כדירות למגורים על ידי הרשויות, אך אינן מוגדרות כך על פי הגדרות ה"למ"ס.

⁸ נקלטו ביתר השנים.

האזורים הסטטיסטיים המופעים בלוחות ההודעה לתקשורת הם לפי שיטת החלוקה שהונהגה בשנת 2011.

מקרים שבהם ייתכנו שינויים במספר הדירות/יחידות דיור בין השנים

1. בנייה חדשה ורישומה בנתוני הארנונה של הרשות.
2. שינויים במספר הדירות למגורים יכולים לנבוע כתוצאה מאיחודים או מפיצולים של יישובים דוגמת חריש-קציר ובאקה-ג'ת.
3. שינויים במספר הדירות עשויים לנבוע מפעולות טיוב שנעשות במערכות המחשוב של הרשויות (מחיקת רשומות כפולות, פיקטיביות וכו'), ושינוי מבטאות שינוי במצבת הדירות בפועל.
4. 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 וכעת נרשמו ברשויות.
5. על פי רוב, רשומת מגורים היא דירה אחת. יש רשויות שבהן רשומה יכולה לכלול כמה דירות שאינן מחולקות לצורכי ארנונה.
6. מאגר דירות כולל גם נכסים ישנים שייעודם שונה; אפשר לזהות דירות שייעודן שונה לנכסים שאינם למגורים, וכן 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 מסיום הבנייה הפיזי ועד ביטוייה ברישום הארנונה לקראת אכלוס.
2. תקופת התייחסות - נתוני גמר בנייה הם חודשיים ואילו נתוני מרשם דירות מתעדכנים אחת לשנה, באמצע השנה.
3. גרעית 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.

עיגון למבנים

באמצעות חישוב המבוסס על מערכות מידע גאוגרפיות (GIS) נעשה קישור בין הדירות למבנים, וכתוצאה מכך מתקבל מספר הדירות במבנה. עיגון הוא קישור ישויות שונות כמו דירה או אדם לישות גיאוגרפית (מרחבית) על סמך מזהים מרחביים. כלומר, שיוך פריט מידע 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 בתשתיות 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 אינו מלא בשל אחוזי עיגון נמוכים באופן יחסי של דירות למבנה.

אחוזי עיגון בערים הגדולות המונות יותר מ-100 אלף תושבים

שם העיר	סך כל הדירות	סך דירות מעוגנות למבנה	אחוז עיגון דירות למבנה
בת ים	54,235	52,571	96.93
חיפה	122,333	118,056	96.50
רמת גן	66,150	63,691	96.28
תל אביב-יפו	211,322	201,476	95.34
כפר סבא	33,988	32,250	94.89
חולון	68,990	65,374	94.76
אשדוד	67,856	64,148	94.54
בני ברק	47,740	45,120	94.51
רחובות	47,931	44,931	93.74
באר שבע	79,255	73,947	93.30
נתניה	77,492	70,994	91.61
ראשון לציון	82,146	74,815	91.08
פתח תקווה	86,145	76,168	88.42
בית שמש	23,738	20,545	86.55
אשקלון	50,530	42,630	84.37
ירושלים	235,269	189,940	80.73