

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, כ"ה בטבת, תשפ"ב
29 בדצמבר, 2021
445/2021

נכסים פיזיים של משקי בית - מאפיינים של דירות מגורים ממצאים מתוך סקר ארוך טווח 2018-2019 Physical Assets of Households - Findings from the Longitudinal Survey 2018-2019

- 67% ממשקי הבית גרים בדירה בבעלותם¹ או בבעלות קרובי משפחה, ו-31% ממשקי הבית גרים בדירה בשכירות.
- 69% מהזוגות שיש להם ילדים וגיל הילד הצעיר קטן מ-18 גרים בדירה בבעלותם, 29% - גרים בשכירות.
- אחוז משקי הבית הערביים הגרים בדירה בבעלותם במחוזות חיפה והצפון (90%) ובמחוזות תל אביב והמרכז (89%) גבוה יותר מאחוז משקי הבית היהודיים שגרים בדירה בבעלותם (66% ו-64%, בהתאמה).
- 67% ממשקי הבית מתגוררים בדירה רגילה בבניין מגורים, 9% מתגוררים בדירת גג, בדירת גן או בדירת דופלקס, 13% ממשקי הבית מתגוררים בבית פרטי² וכ-11% נוספים מתגוררים בקוטג'³ דו-משפחתי או טורי.³
- דירות מגורים שבבעלות המתגוררים בהן גדולות יותר מדירות בשכירות: 67% מדירות המגורים שבבעלות בנות 4 חדרים או יותר, ואילו 62% מדירות המגורים השכורות הן בנות 2-3 חדרים.
- משקי בית מעריכים את שווי דירת המגורים שלהם במוצע בכ-0.9% פחות משווי האובייקטיבי⁴; 2.05 מיליון ש"ח לעומת 2.09 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- בכ-17% ממשקי הבית השיבו כי ניתן לראות אנטנות סולריות מחלון כלשהו בביתם.
- 43% ממשקי הבית ביישובים שבאשכולות הנמוכים 1-3 ציינו כי הם סובלים מרעש מכבישים, לעומת 35% ממשקי הבית ביישובים שבאשכולות הגבוהים 8-10.
- 41% ממשקי הבית ביישובים שבאשכולות 1-3 ציינו כי הם סובלים מלכלוך או זבל ברחובות, לעומת 29% ממשקי הבית ביישובים שבאשכולות 4-7 ו-21% ממשקי הבית ביישובים שבאשכולות 8-10.

¹ בבעלות של לפחות אחד מבני משק הבית.

² בית בודד ללא קירות משותפים עם יחידות דיור אחרות.

³ שתי יחידות דיור או יותר המחוברות בקיר משותף וחולקות אותו מגרש.

⁴ האומדן מחושב על בסיס נתוני עסקאות מכירה (קובץ כרמ"ן) שבוצעו בשוק הדיור באותה שנה ובעזרת מודל הדוני המחשב את השפעת מאפייניו הפיזיים של הנכס ומאפייני מיקומו על שווי. [מידע נוסף בנושא באתר הלמ"ס.](#)

סקר ארוך טווח מלווה לאורך שנים מדגם קבוע של משקי בית שמייצגים את כלל האוכלוסייה הקבועה בישראל. הסקר נערך מאז 2012 ברציפות. זהו פרויקט משותף של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בנק ישראל, המוסד לביטוח לאומי, משרד האוצר ומשרד החינוך. הסקר מאפשר ללמוד על תכונות הפרטים ומשקי הבית, על השינויים לאורך השנים ועל תהליכים חברתיים וכלכליים, לצורכי מחקר ותכנון מדיניות. בסקר נחקרים כמה נושאים מדי שנה: הרכב משק בית, מצב בריאות, חינוך והשכלה, תעסוקה, הכנסות ומאפייני דירת המגורים. בנוסף על כך, אחת לשנתיים נחקרים נושא ההתנהלות הפיננסית של משק הבית ונושא נכסים פיזיים באופן מורחב.

הגל השישי של הסקר החל ביוני 2018 והושלם בפברואר 2019. נכללו בו 4,014 משקי בית, ובהם 12,040 פרטים. להלן ממצאים עיקריים בנושא נכסים פיזיים של משקי בית.

[לדף הסקר באתר הלמ"ס](#)

להודעות קודמות מהסקר:

[בעלות על נכסים פיננסיים של משקי בית - ממצאים מתוך סקר ארוך טווח 2018](#)

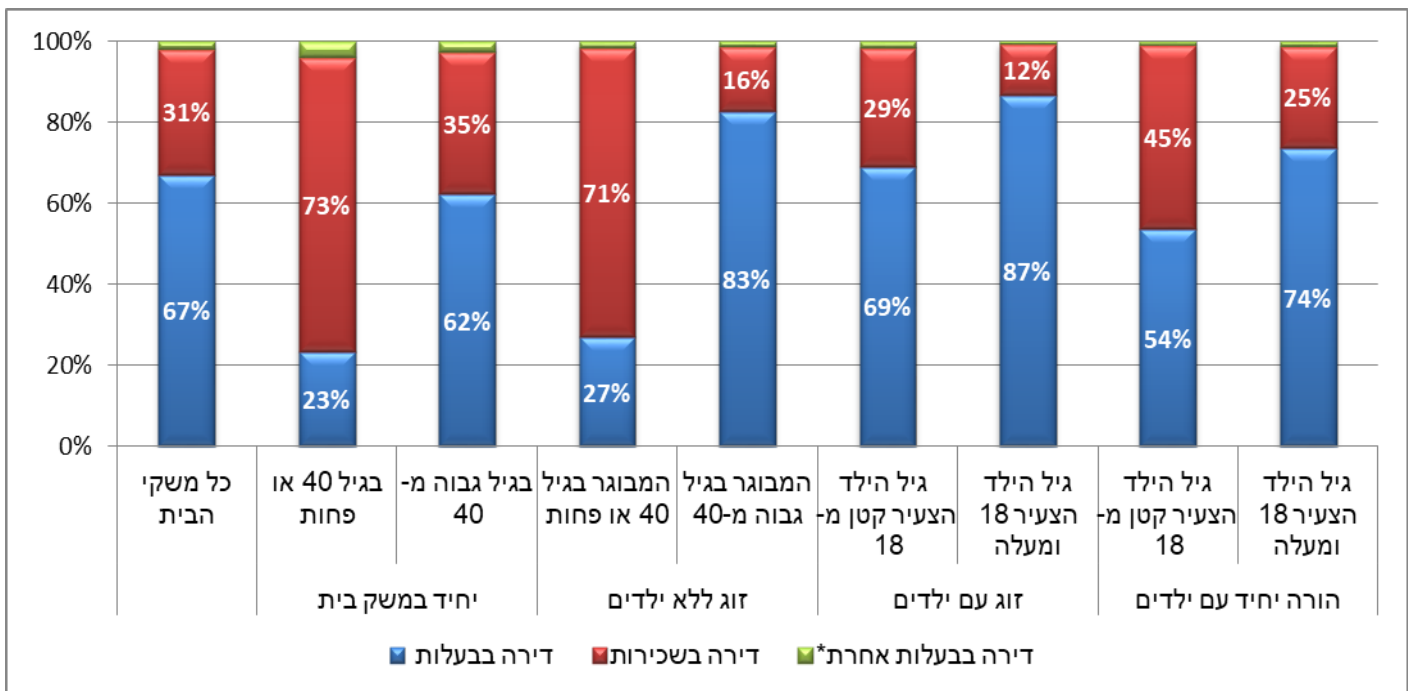
[מעורבות הורים והצלחה בלימודים - ממצאים מתוך סקר ארוך טווח 2012-2017](#)

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

בעלות על דירת מגורים, לפי הרכב משק הבית

- 67% ממשקי הבית גרים בדירה בבעלותו של לפחות אחד מבני משק הבית או בבעלות קרובי משפחה, 31% ממשקי הבית גרים בדירה בשכירות ו-2% גרים בדירה בבעלות אחרת (דירת מעביד, דירת חברים, דירת קיבוץ וכד').
- 73% מהאנשים שחיים ביחידות במשק בית וגילם 40 או פחות, גרים בשכירות. לאחר גיל 40 אחוז זה מצטמצם ועומד על 35%.
- 71% מהזוגות ללא ילדים שגיל בן/בת הזוג המבוגר הוא 40 או פחות גרים בשכירות. לאחר גיל 40 אחוז זה עומד על 16% בלבד.
- 69% מהזוגות שיש להם ילדים וגיל הילד הצעיר קטן מ-18 גרים בדירה בבעלותם, ו-29% מהם גרים בשכירות. לעומת זאת, 87% מהזוגות שיש להם ילדים וגיל הילד הצעיר הוא 18 ומעלה גרים בדירה בבעלותם, ו-12% מהם גרים בשכירות.
- 54% מהמשפחות של הורה יחיד עם ילדים וגיל הילד הצעיר קטן מ-18 גרות בדירה בבעלותן, לעומת 74% במשפחות של הורה יחיד עם ילדים שבהן גיל הילד הצעיר הוא 18 ומעלה.

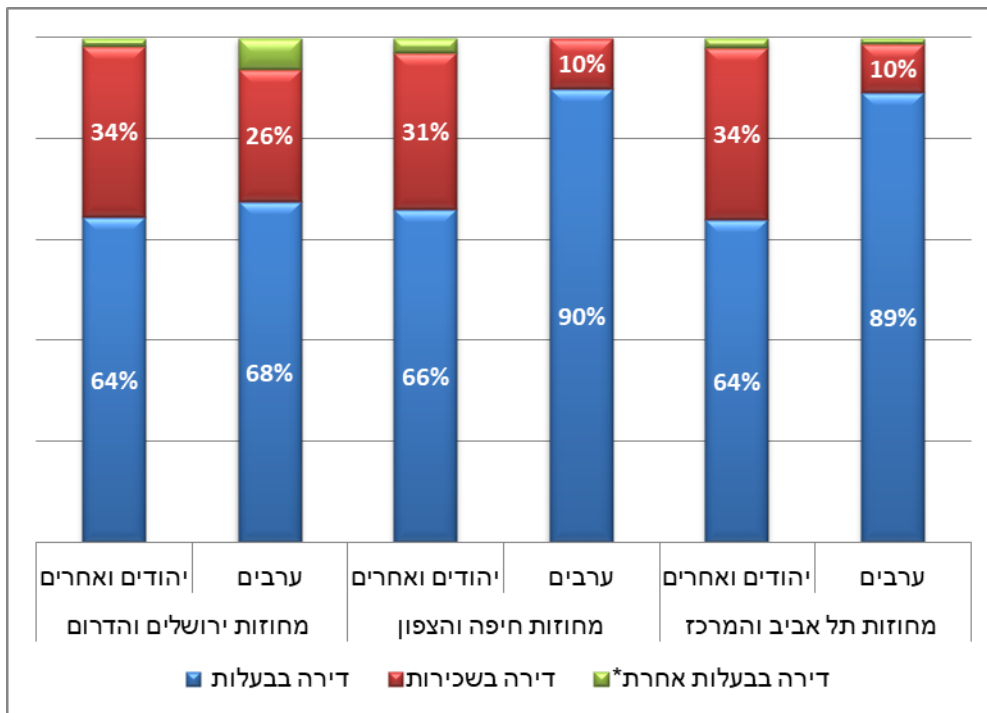
תרשים 1 - בעלות על דירת מגורים, לפי הרכב משק הבית, 2018-2019



בעלות על דירת מגורים, לפי קבוצת אוכלוסייה ומחוז מגורים

- במחוזות חיפה והצפון אחוז הגרים בדירות **בבעלותם** גבוה יחסית בשתי קבוצות האוכלוסייה: 90% ממשקי הבית הערביים ו-66% ממשקי הבית היהודיים גרים בדירות בבעלותם במחוזות אלה.
- במחוזות ירושלים והדרום ובמחוזות תל אביב והמרכז 34% ממשקי הבית היהודיים גרים **בשכירות**, במחוזות חיפה והצפון - 31%.
- במחוזות ירושלים והדרום אחוז הגרים בשכירות בקרב משקי בית ערביים (26%) גבוה יותר מהאחוז במחוזות האחרים (10%).

תרשים 2 - בעלות על דירת מגורים, לפי קבוצת אוכלוסייה ולפי מחוז מגורים, 2018-2019

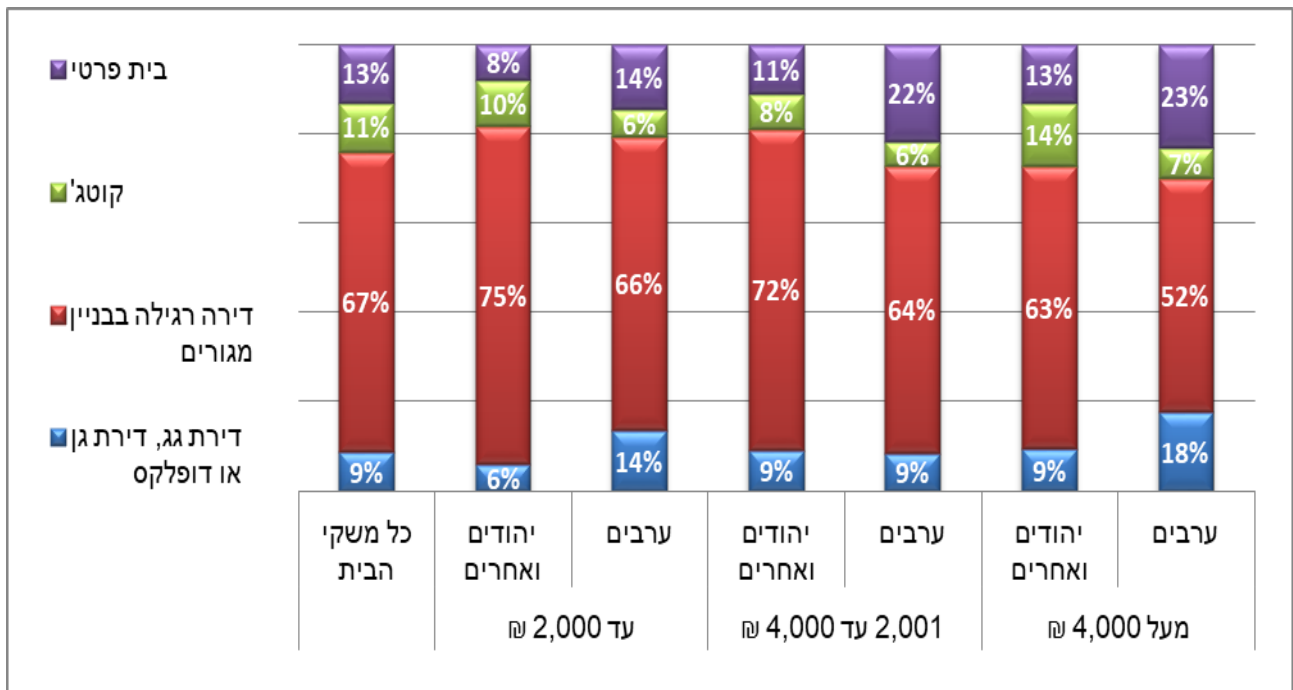


* כגון דירת מעביד, חברים או קיבוץ.

- 67% ממשקי הבית מתגוררים בדירה רגילה בבניין מגורים, 9% מתגוררים בדירת גג, בדירת גן או בדירת דופלקס, 13% ממשקי הבית מתגוררים בבית פרטי וכ-11% נוספים מתגוררים בקוטג' דו-משפחתי או טורי.
- בחלוקה לפי קבוצות אוכלוסייה ולפי גובה ההכנסה ברוטו לנפש במשק בית⁵, אחוז משקי הבית היהודיים שגרים בדירות רגילות בבניין, גבוה מהאחוז במשקי בית ערביים בכל רמות ההכנסה: 75% ממשקי הבית היהודיים שגובה ההכנסה ברוטו לנפש עד 2,000 ש"ח גרים בדירה רגילה בבניין מגורים לעומת 66% ממשקי הבית הערביים עם גובה הכנסה זהה, ו-63% ממשקי הבית היהודיים שהכנסתם מעל 4,000 ש"ח גרים בדירה רגילה בבניין לעומת 52% ממשקי הבית הערביים.
- ככל שעולה ההכנסה ברוטו לנפש במשק בית, אחוז משקי הבית הגרים בדירה בבניין נמוך יותר ואחוז הגרים בבתיים צמודי-קרקע (בית פרטי או קוטג') גבוה יותר. 18% ממשקי הבית היהודיים שהכנסתם ברוטו לחודש עד 2,000 ש"ח לנפש גרים בבית פרטי או בקוטג', לעומת 27% ממשקי הבית היהודיים שהכנסתם גבוהה מ-4,000 ש"ח לנפש. 20% ממשקי הבית הערביים שהכנסתם ברוטו לחודש עד 2,000 ש"ח לנפש גרים בבית פרטי או בקוטג', לעומת 30% ממשקי הבית הערביים שהכנסתם גבוהה מ-4,000 ש"ח.

תרשים 3 - סוג יחידת מגורים, לפי קבוצת אוכלוסייה ולפי הכנסה חודשית ברוטו

לנפש במשק בית בש"ח, 2018-2019

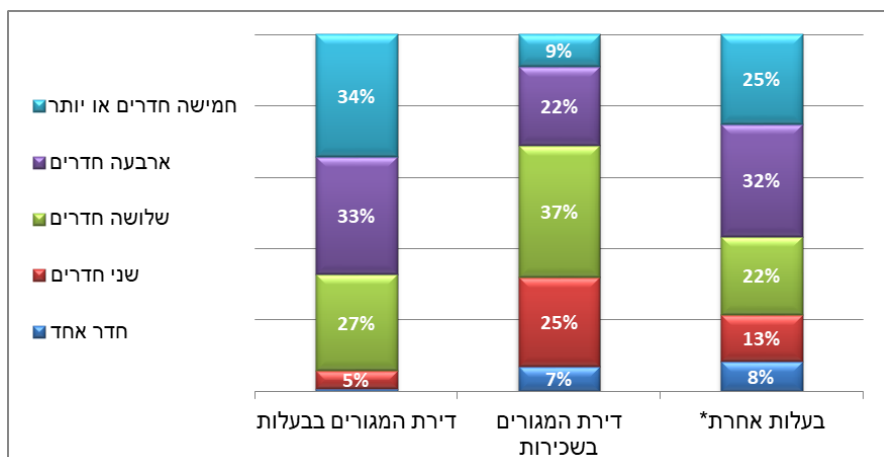


⁵ ההכנסה ברוטו לנפש כוללת את סך כל ההכנסות מעבודה שכירה ועצמאית, מתמיכות ממוסדות או מאנשים פרטיים, מהון ומכל הכנסה שוטפת אחרת של כלל בני משק הבית, מחולק במספר הנפשות בבית.

בעלות על דירת מגורים, לפי מספר חדרים ושטח

- **דירות מגורים שבבעלות בני הבית גדולות יותר מדירות בשכירות:** 67% מדירות המגורים שבבעלות המתגוררים בהן בנות 4 חדרים או יותר (33% בנות 4 חדרים ו-34% בנות 5 חדרים ומעלה), ומתפרסות על 123.5 מ"ר בממוצע. לעומתן דירות המגורים שבשכירות קטנות יותר – 62% מהן בנות 2-3 חדרים (25% בנות 2 חדרים ו-37% בנות 3 חדרים), וגודלן 77.5 מ"ר בממוצע.

תרשים 4 - בעלות על דירת מגורים, לפי מספר חדרים, 2018-2019

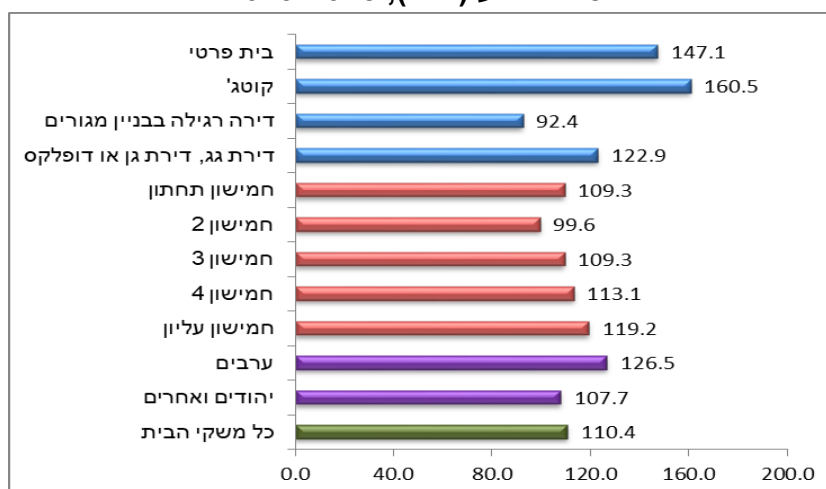


* כגון דירת מעביד, חברים או קיבוץ.

שטח יחידת המגורים לפי סוג היחידה ולפי הכנסה ברוטו לנפש

- השטח הממוצע של יחידת מגורים עומד על 110.4 מ"ר. שטח יחידת המגורים של משקי בית ערביים (126.5 מ"ר) גדול בממוצע משטח יחידת המגורים של משקי בית יהודיים או אחרים (107.7 מ"ר).
- מהחמישון⁶ השני עד לחמישון העליון - ככל שעולה ההכנסה ברוטו לנפש במשק בית, כך גדל שטח יחידת המגורים (מ-99.6 מ"ר ל-119.2 מ"ר בממוצע).
- בתים צמודי-קרקע גדולים יותר מדירות בבניין. השטח הממוצע של קוטג' עומד על 160.5 מ"ר ושל בית פרטי 147.1 מ"ר; השטח הממוצע של דירת גג, דירת גן או דופלקס הוא 122.9 מ"ר ושל דירה רגילה 92.4 מ"ר.

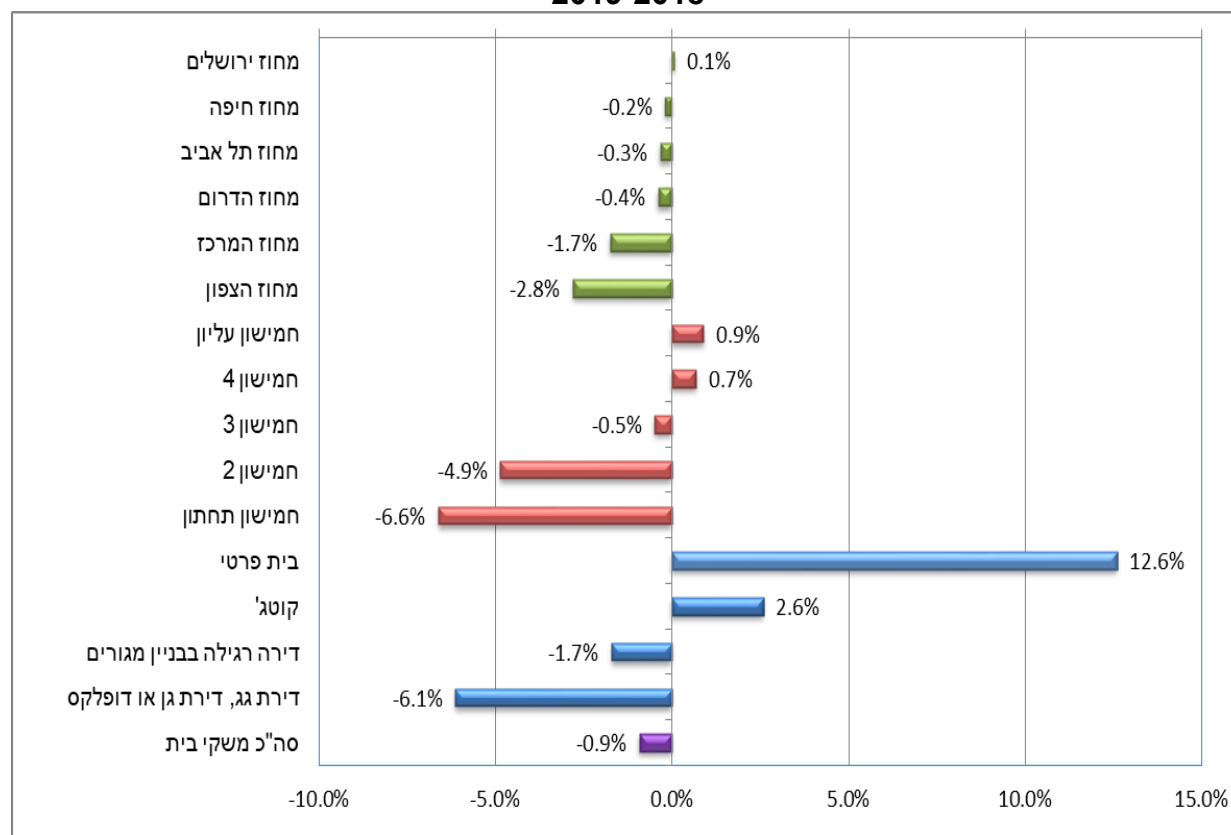
תרשים 5 - שטח יחידת המגורים, לפי חמישוני הכנסה ברוטו לנפש ולפי סוג יחידת המגורים, מטר מרובע (מ"ר), 2018-2019



⁶ קבוצה הכוללת 20% ממשקי הבית (כלומר שני עשירוני הכנסה) בהתאם להכנסה הפנויה לנפש סטנדרטית.

- משקי בית מעריכים את שווי דירת המגורים שלהם בממוצע בכ-0.9% פחות משוויה האובייקטיבי שחושב על בסיס מאפייניו הפיזיים של הנכס ומאפייני מיקומו⁷; 2.05 מיליון ש"ח לעומת 2.09 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- משקי בית המתגוררים בבית פרטי מעריכים את מחיר דירת המגורים בממוצע בכ-12.6% יותר מאומדן שווי השוק שלה (2.44 מיליון ש"ח לעומת 2.24 מיליון ש"ח, בהתאמה). לעומת זאת, משקי בית המתגוררים בדירת גג, בדירת גן או בדירת דופלקס מעריכים את שוויה בממוצע בכ-6.1% פחות מערך אומדן שווי השוק שלה (2.26 מיליון ש"ח לעומת 2.46 מיליון ש"ח, בהתאמה).
- ככל שההכנסה השוטפת ברוטו לנפש במשק בית גבוהה יותר כך משקי הבית מעריכים את דירת המגורים שלהם בהפרש קטן יותר מאומדן שווי השוק שלה. משקי בית בחמישון התחתון מעריכים את דירת המגורים שלהם בממוצע בכ-6.6% פחות מאומדן שווי השוק (1.57 מיליון ש"ח לעומת 1.72 מיליון ש"ח, בהתאמה). לעומת זאת, משקי בית בחמישון הרביעי ובחמישון העליון מעריכים את דירת מגוריהם בממוצע מעט יותר משווי השוק: 2.1 מיליון ש"ח בחמישון הרביעי ו-2.5 מיליון ש"ח בחמישון העליון.
- משקי בית במחוזות ירושלים, תל אביב וחיפה מעריכים בממוצע את שווי דירת מגוריהם בדומה לאומדן שווי השוק שלה. לעומת זאת, במחוזות הפריפריה משקי בית מעריכים את דירתם פחות מאומדן שווי השוק – בכ-2.8% במחוז הצפון, 1.7% במחוז המרכז ו-0.4% במחוז הדרום.

תרשים 6 - היחס בין הערכת שווי דירה אישי לבין אומדן שווי שוק מחושב של אותה דירה באחוזים, 2019-2018

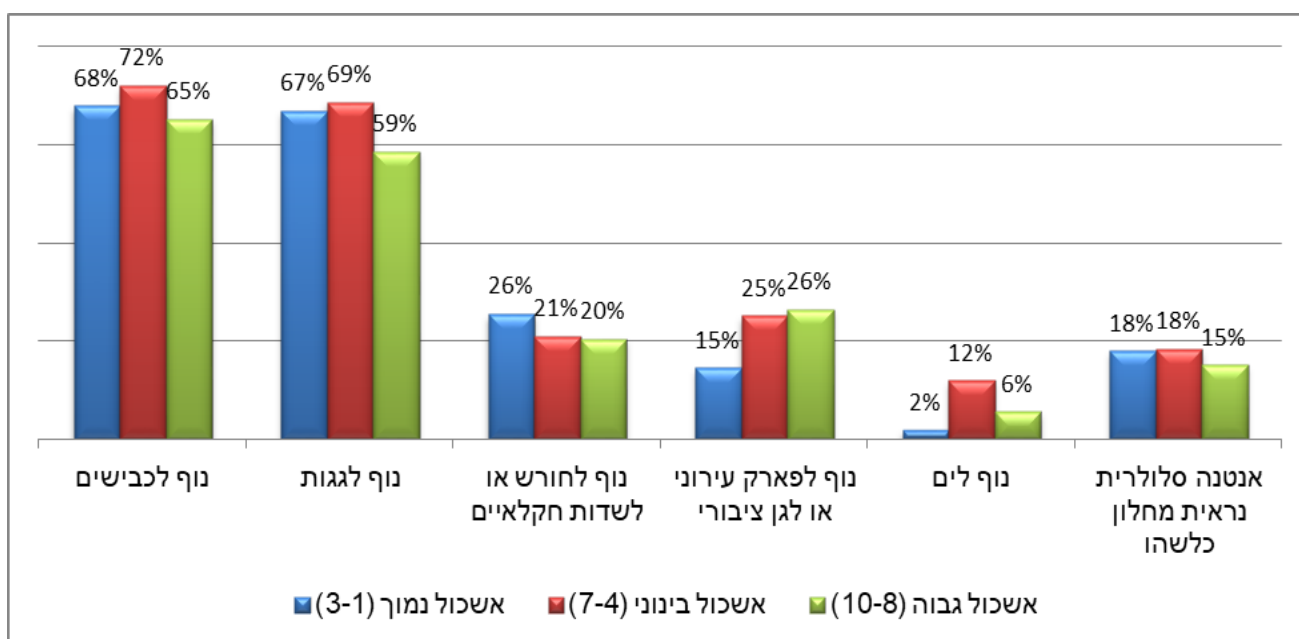


⁷ האומדן מחושב על בסיס נתוני עסקאות מכירה (קובץ כרמ"ן) שבוצעו בשוק הדיור באותה שנה ובעזרת מודל הדוני המחשב את השפעת מאפייניו הפיזיים של הנכס ומאפייני מיקומו על שוויו. [מידע נוסף בנושא באתר הלמ"ס.](#)

הנוף הנשקף מהחלון הגדול בסלון או ממרפסת הסלון

- 69% ממשקי הבית ציינו כי מהחלון הגדול בסלון ביתם נשקף נוף לכבישים ו-66% ציינו נוף לגגות. ביישובים שבאשכולות⁸ 8-10 אחוז משקי הבית שלהם נוף לכבישים (65%) נמוך יותר ממשקי הבית שביישובים בשאר האשכולות (68% באשכולות 3-1, ו-72% באשכולות 4-7). בדומה לכך, ב-59% ממשקי הבית ביישובים שבאשכולות 8-10 ציינו כי מהחלון הגדול בסלון ביתם נשקף נוף לגגות, לעומת 67% באשכולות 3-1, ו-69% באשכולות 4-7.
- ב-26% ממשקי הבית ביישובים שבאשכולות 8-10 ציינו כי מהחלון הגדול בסלון ביתם נשקף נוף לפארק עירוני או לגן ציבורי, לעומת 15% בלבד באשכולות 3-1.
- בכ-17% ממשקי הבית ביישובים מכל האשכולות השיבו כי ניתן לראות אנטנות סלולריות מחלון כלשהו בביתם.

תרשים 7 - הנוף הנשקף מהחלון הגדול בסלון או ממרפסת הסלון לפי אשכול חברתי-כלכלי⁸ של יישוב המגורים, 2018-2019



⁸ לפי המדד החברתי-כלכלי לשנת 2015. זהו מדד משולב לקביעת הרמה החברתית-כלכלית של רשויות מקומיות. ערכי המדד סווגו לסולם של 1 עד 10. 1 מייצג את אשכול המגורים הנמוך ביותר, ו-10 מייצג את אשכול המגורים הגבוה ביותר. בהודעה זו קובצו האשכולות ל-3 קבוצות: 3-1=אשכול נמוך, 4-7=אשכול בינוני ו-8-10=אשכול גבוה. [למידע נוסף בנושא אשכולות היישובים ניתן לפנות לאתר הלמ"ס.](#)

בעיות בסביבת המגורים

- באשכולות הנמוכים 1-3, אחוז הסובלים מבעיות בסביבת המגורים גבוה יותר מהאחוז באשכולות הגבוהים 8-10: בעיקר מרעש מכבישים (43% לעומת 35%, בהתאמה), ומלכלוך או זבל בסביבת מגוריהם (41% לעומת 21%, בהתאמה).
- ב-7% ממשקי הבית ביישובים שבאשכולות 8-10 ציינו כי בסביבת מגוריהם יש רעש ממרכזי בילוי, 5% בשאר האשכולות.
- לא נמצא קשר בין אשכול יישוב המגורים לרעש ממוסדות חינוך, לרעש ממרכז מסחרי ומפעלים או לרעש מרכבות: 13%-14% ממשקי הבית ביישובים בכל האשכולות השיבו כי הם סובלים מרעש ממוסדות חינוך, 3%-6% השיבו כי הם סובלים מרעש ממרכז מסחרי או ממפעלים באזור מגוריהם, ו-3%-5% השיבו כי הם סובלים מרעש מרכבות.

תרשים 8 - בעיות בסביבת המגורים לפי אשכול חברתי-כלכלי של יישוב המגורים, 2018-2019

