

# 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

רושלים, כ' באב, תשפ"ג  
7 באוגוסט, 2023  
255/2023

## חדש בלמ"ס! בעלות על דירה, 2022-2013 New at the CBS! Dwellings by Ownership in Israel, 2013-2022

בהודעה זו, מתפרסמים לראשונה נתונים על דירות בישראל בפילוח לפי בעלות, שכירות ודיור מוגן. הנתונים המוצגים כאן עובדו מתוך מרשם הדירות והמבנים המבוסס על נתוני הארנונה שנמסרו על ידי הרשויות המקומיות. פרסום סדרת נתונים זו ברמת פירוט גבוהה התאפשר עבור השנים 2013-2022. בהודעה זו מוצגים בין היתר, נתונים על הבעלות על דירה לפי מחוזות ויישובים נבחרים, הדיור הציבורי, מאפיינים דמוגרפיים של המחזיקים בדירה ודירות בשכירות לפי גודל מבנה והשוואה בין-לאומית. כמו כן, מצורפים להודעה לוחות המציגים את התפלגות הדירות בשכירות בחתכים שונים ושמונה-עשרה מפות המציגות את אחוז השכירות לפי אזורים סטטיסטיים בערים שבהן 100 אלף תושבים ויותר.

קישורים ללוחות, מפות והסברים:

- [דירות למגורים ודירות בשכירות לפי יישוב, ואחוז הדירות בשכירות לפי אזורים סטטיסטיים בעריות ובמועצות המקומיות, 2013-2022](#)
- [מפות - אחוז דירות בשכירות לפי אזורים סטטיסטיים בערים שבהן 100 אלף תושבים ויותר:](#)

|                         |                         |                             |                             |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <a href="#">אשדוד</a>   | <a href="#">בת ים</a>   | <a href="#">ירושלים</a>     | <a href="#">רחובות</a>      |
| <a href="#">אשקלון</a>  | <a href="#">הרצלייה</a> | <a href="#">כפר סבא</a>     | <a href="#">רמת גן</a>      |
| <a href="#">באר שבע</a> | <a href="#">חדרה</a>    | <a href="#">נתניה</a>       | <a href="#">תל אביב-יפו</a> |
| <a href="#">בית שמש</a> | <a href="#">חולון</a>   | <a href="#">פתח תקווה</a>   |                             |
| <a href="#">בני ברק</a> | <a href="#">חיפה</a>    | <a href="#">ראשון לציון</a> |                             |

- [מפתח רחובות ושכונות עיקריים לפי אזורים סטטיסטיים](#)
- [נספח מתודולוגי](#)

כתבו שלומית דרור כהן וחני שאשא – מרשם דירות ומבנים, אגף דמוגרפיה ומפקד  
לקבלת הסברים נא לפנות למרכז למידע סטטיסטי 02-6592666  
או באמצעות [טופס פנייה מקוון](#)

- נכון ליולי 2022 היו בישראל כ-2.85 מיליון דירות/יחידות דיור למגורים (להלן דירות), מתוכן 2.03 מיליון דירות בבעלות שהן 71.3% מכלל הדירות, כ-803 אלף דירות בשכירות (28.1% מהדירות) וכ-17 אלף דירות בדיור המוגן הפרטי<sup>1</sup> (0.6%).
- בשנים 2013-2022, קצב הגידול הממוצע השנתי במספר הדירות בשכירות עמד על 3.4%, והוא עולה על קצב הגידול הממוצע השנתי של כלל הדירות – 1.9%.
- 77.9% מהדירות בשכירות מושכרות על ידי אנשים פרטיים, 7.3% – על ידי חברות לדיור ציבורי, 5.2% – על ידי חברות, 5.0% – על ידי קיבוצים ומושבים, ו-1.4% – על ידי גורמים אחרים<sup>2</sup> (3.2% לא ידוע).
- האחוז הגבוה ביותר של דירות בשכירות נמצא במחוז תל אביב (38.9%), והנמוך ביותר – במחוז הצפון (19.9%).
- ערים בולטות באחוז גבוה של דירות בשכירות הן: תל אביב-יפו (49.7%), חריש (45.4%) וגבעתיים (40.2%).
- בשנת 2022 מספר הדירות בשכירות בתל אביב-יפו דומה למספר הדירות בבעלות בעיר.
- בשנת 2022 עמד מספר הדירות בדיור הציבורי על 61.1 אלף דירות (47.6 אלף דירות ועוד 13.5 אלף דירות בדיור המוגן הציבורי), לעומת 67.1 אלף דירות בשנת 2013 (56.5 אלף דירות ועוד 10.6 אלף דירות בדיור המוגן הציבורי).
- בשנים 2013-2022 נגרעו ממלאי הדיור הציבורי כאלף דירות בממוצע מדי שנה.
- יותר ממחצית מהדיור הציבורי נמצא במחוז הדרום (36.2%) ובמחוז הצפון (19.4%).
- בשנים 2021-2022, ב-15.0% מהדירות בשכירות התחלפו השוכרים. בחיפה, בבאר שבע ובתל אביב-יפו שיעור הדירות שבהן התחלפו שוכרים גבוה יחסית.
- בערים הגדולות שבהן 100 אלף תושבים ויותר, נמצא כי במבנים עם 11-20 דירות אחוז השכירות הוא הגבוה ביותר (35.2%), לעומת 14.6% בלבד במבנים קטנים שבהם 1-2 דירות.
- 29.4% מהדירות שבהן המחזיקים הם יהודים, הן בשכירות, 11.8% מהדירות שבהן המחזיקים הם ערבים ו-62.2% מהדירות שבהן המחזיקים הם אחרים<sup>3</sup>.
- ככל שקבוצת הגיל גבוהה יותר, חלקם של המחזיקים בדירות בבעלותם עולה, וחלקם של המחזיקים בדירות בשכירות יורד.
- בשנת 2021, אחוז הדירות בשכירות בישראל עמד על 27.4%. לשם השוואה, במדינות האיחוד האירופי האחוז הממוצע של משקי הבית המתגוררים בשכירות היה כ-30.1%.

<sup>1</sup> מספר הדירות בדיור המוגן הפרטי נמצא בהערכת חסר כיוון שיש בתי דיור מוגן שבהם גביית הארנונה נעשית במרוכז ולא מתקבלים נתונים לגביהם ברמת הדירה.

<sup>2</sup> דירות בדיור המוגן הציבורי המושכרות באמצעות חברות הדיור הציבורי, נכללות במניין הדירות בשכירות. גורמים אחרים נוספים המשכירים דירות ויחידות דיור: מעונות סטודנטים, דיור ממשלתי, ישיבות, עמותות, מוסדות דת לא יהודיים, שגרירויות, רשויות מקומיות ומגורי סגל במרכזים רפואיים.

<sup>3</sup> אחרים: נוצרים לא ערבים, בני דתות אחרות ואנשים שלא סווגו במרשם האוכלוסין כיהודים, כמוסלמים או נוצרים.

## דירות בבעלות ובשכירות

נכון ליולי 2022 היו בישראל כ-2.85 מיליון דירות/יחידות דיור למגורים, מתוכם 2.03 מיליון דירות בבעלות שהן 71.3% מכלל הדירות, כ-803 אלף דירות בשכירות (28.1% מהדירות) וכ-17 אלף דירות בדיור המוגן הפרטי (0.6%).

### לוח א - בעלות על דירה, 2013-2022

| שנה  | סך הכל (אלפים) | דירות בבעלות (אלפים) | דירות בשכירות (אלפים) | דיור מוגן פרטי (אלפים) | סך הכל (אחוזים) | דירות בבעלות (אחוזים) | דירות בשכירות (אחוזים) | דיור מוגן פרטי (אחוזים) |
|------|----------------|----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|
| 2013 | 2,358.3        | 1,772.6              | 572.1                 | 13.6                   | 100.0           | 75.2                  | 24.3                   | 0.6                     |
| 2014 | 2,419.0        | 1,815.2              | 589.5                 | 14.3                   | 100.0           | 75.0                  | 24.4                   | 0.6                     |
| 2015 | 2,465.2        | 1,820.6              | 629.7                 | 14.9                   | 100.0           | 73.9                  | 25.5                   | 0.6                     |
| 2016 | 2,513.5        | 1,841.4              | 656.8                 | 15.3                   | 100.0           | 73.3                  | 26.1                   | 0.6                     |
| 2017 | 2,562.6        | 1,877.8              | 668.6                 | 16.2                   | 100.0           | 73.3                  | 26.1                   | 0.6                     |
| 2018 | 2,622.8        | 1,909.3              | 696.4                 | 17.0                   | 100.0           | 72.8                  | 26.6                   | 0.7                     |
| 2019 | 2,679.1        | 1,939.6              | 722.4                 | 17.0                   | 100.0           | 72.4                  | 27.0                   | 0.6                     |
| 2020 | 2,736.8        | 1,976.3              | 743.4                 | 17.1                   | 100.0           | 72.2                  | 27.2                   | 0.6                     |
| 2021 | 2,799.7        | 2,014.6              | 767.6                 | 17.5                   | 100.0           | 72.0                  | 27.4                   | 0.6                     |
| 2022 | 2,852.1        | 2,032.0              | 802.8                 | 17.2                   | 100.0           | 71.3                  | 28.1                   | 0.6                     |

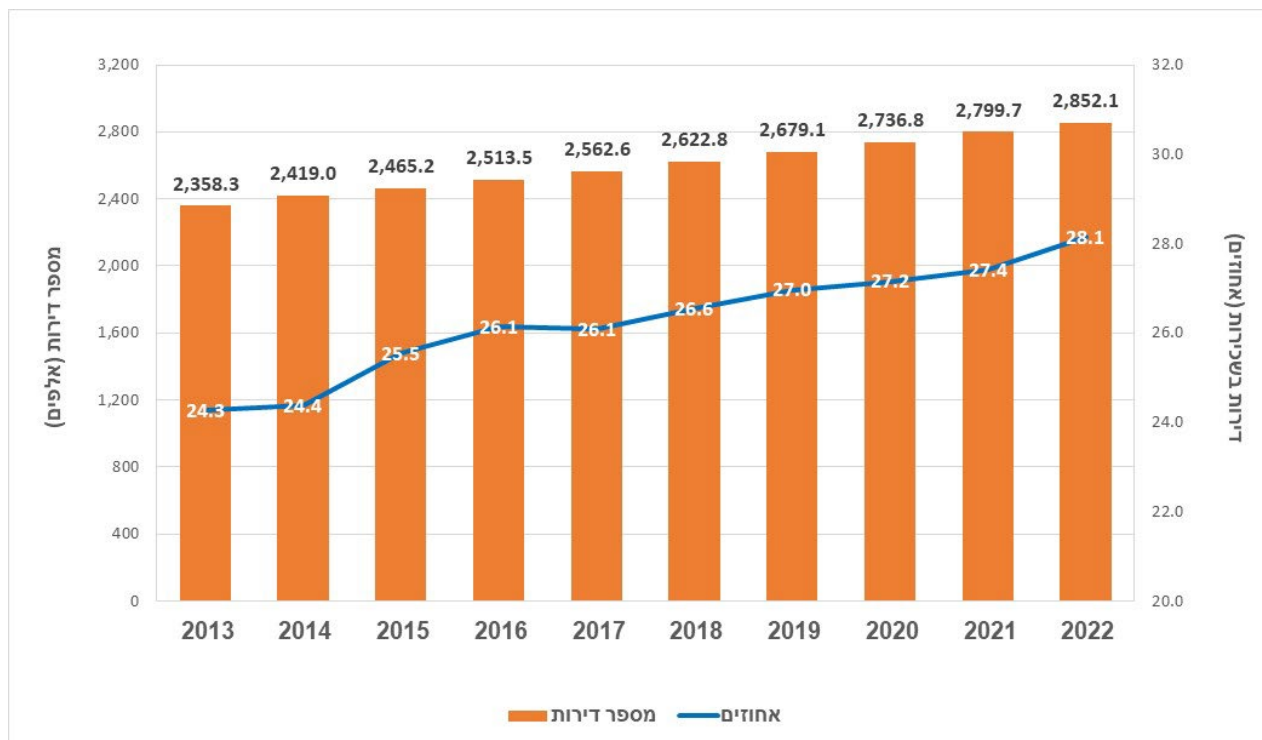
בשנת 2022, כ-2.6 מיליון דירות היו בעירויות ובמועצות מקומיות, מתוכם 1.86 מיליון דירות בבעלות ו-732.2 אלף דירות בשכירות (28.1%).

במועצות אזוריות היו כ-248.2 אלף דירות, מתוכם 176.7 דירות בבעלות (71.2%) ו-70.6 דירות בשכירות (28.5%).

בשנים 2013-2022 חלה ירידה באחוז הדירות בבעלות, מ-75.2% ל-71.3%, ואחוז הדירות בשכירות עלה בהתאם מ-24.3% ל-28.1%.

בשנים אלו קצב הגידול הממוצע השנתי של מספר הדירות בשכירות עמד על 3.4%, ועלה על קצב הגידול הממוצע השנתי של כלל הדירות – 1.9%. במספר הדירות השכורות חלה עלייה של 40.3% לעומת עלייה של 20.9% בסך הדירות הרשומות במרשם הדירות והמבנים.

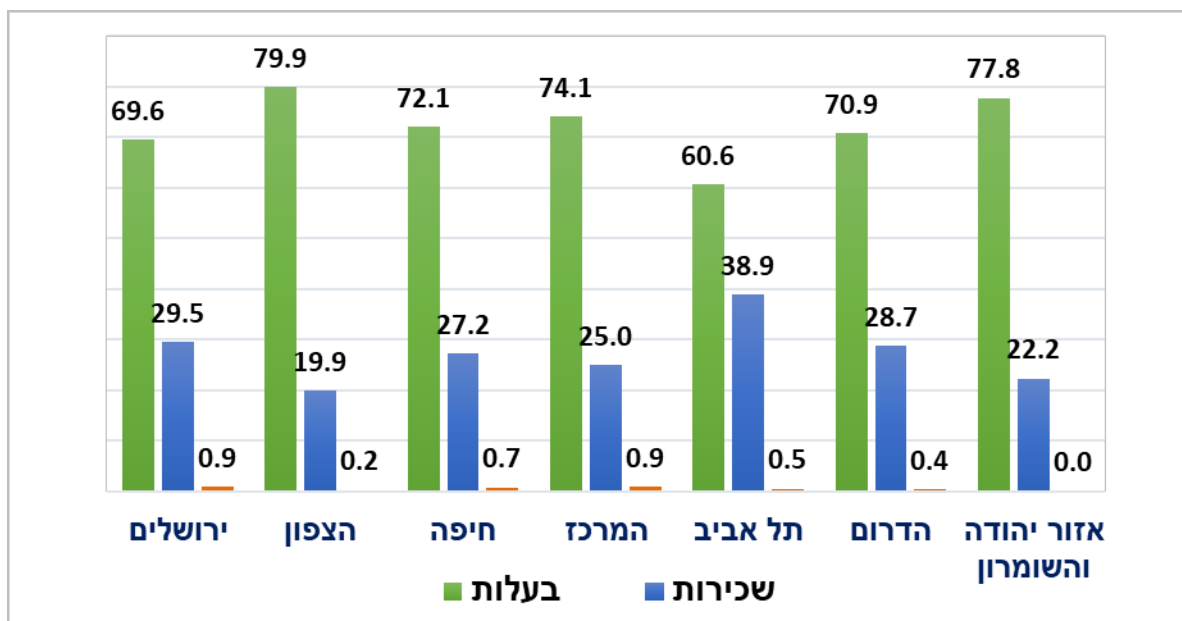
## תרשים 1 - דירות למגורים (באלפים) ואחוז הדירות בשכירות 2013-2022



## בעלות על דירה לפי מחוז

האחוז הגבוה ביותר של דירות בבעלות נמצא במחוז הצפון (79.9%) ובאזור יהודה והשומרון (77.8%), והנמוך ביותר – במחוז תל אביב (60.6%). בהתאם לכך, האחוז הגבוה ביותר של דירות בשכירות, נמצא במחוז תל אביב (38.9%), לעומת 19.9% במחוז הצפון ו-22.2% באזור יהודה והשומרון.

## תרשים 2 - בעלות על דירה לפי מחוז, אחוזים, 2022



## דירות בשכירות לפי יישוב

13.4% מהדירות בשכירות הן בעיר תל אביב-יפו – יותר ממאה אלף דירות. מספר הדירות בשכירות בתל אביב-יפו דומה למספר הדירות בבעלות בעיר. אחריה נמצאת ירושלים עם 74 אלף דירות בשכירות, שהן 9.2% מהדירות בשכירות. בחיפה נמצאות 5.3% מהדירות בשכירות, ובכל אחת מהערים באר שבע, רמת גן, נתניה, פתח תקווה ראשון לציון וחולון – כ-3%. בשאר 192 הערים בעיריות ובמועצות המקומיות נמצאות 50.8% מהדירות בשכירות. במועצות האזוריות נמצאות 8.8% מהדירות בשכירות. ערים בולטות באחוז גבוה של דירות בשכירות הן: תל אביב-יפו (49.7%), חריש (45.4%) וגבעתיים (40.2%). רשויות מקומיות עם אחוז גבוה של דירות בשכירות הן: מצפה רמון (57.6%), קריית ארבע (44.8%) ועמנואל (42.1%).

- ללוח מפורט: [דירות למגורים ודירות בשכירות לפי יישוב, ואחוז הדירות בשכירות לפי אזורים סטטיסטיים בעיריות ובמועצות המקומיות, 2013-2022](#)

### לוח ב - דירות למגורים ודירות בשכירות בערים שבהן 100,000 תושבים ויותר, 2022

| אחוז דירות בשכירות | דירות בשכירות | סך כל הדירות |   |
|--------------------|---------------|--------------|---|
| 28.1               | 802,842       | 2,852,053    | סך הכל                                  |
| 28.1               | 732,203       | 2,603,821    | עיריות ומועצות מקומיות – סך הכל         |
| 33.1               | 484,805       | 1,463,039    | ערים שבהן 100,000 תושבים ויותר – סך הכל |
| 26.2               | 18,062        | 68,852       | אשדוד                                   |
| 29.3               | 15,597        | 53,230       | אשקלון                                  |
| 32.2               | 26,521        | 82,287       | באר שבע                                 |
| 27.4               | 7,978         | 29,087       | בית שמש                                 |
| 25.3               | 12,130        | 47,943       | בני ברק                                 |
| 33.5               | 17,776        | 53,019       | בת ים                                   |
| 33.0               | 13,074        | 39,605       | הרצלייה                                 |
| 28.8               | 10,326        | 35,912       | חדרה                                    |
| 30.7               | 21,007        | 68,471       | חולון                                   |
| 34.1               | 42,537        | 124,808      | חיפה                                    |
| 30.8               | 74,250        | 241,118      | ירושלים                                 |
| 27.2               | 9,385         | 34,502       | כפר סבא                                 |
| 30.2               | 23,899        | 79,075       | נתניה                                   |
| 27.4               | 23,832        | 86,968       | פתח תקווה                               |
| 25.3               | 21,413        | 84,661       | ראשון לציון                             |
| 27.9               | 13,768        | 49,268       | רחובות                                  |
| 38.0               | 25,911        | 68,146       | רמת גן                                  |
| 49.7               | 107,339       | 216,087      | תל אביב-יפו                             |
| 28.5               | 70,639        | 248,232      | מועצות אזוריות – סך הכל                 |

## הגורם המשכיר את הדירה

77.9% מהדירות בשכירות מושכרות על ידי אנשים פרטיים, 7.3% מושכרות על ידי החברות המשכנות בדיוור הציבורי, 5.2% – על ידי חברות, 5.0% – על ידי קיבוצים ומושבים, ו-1.4% מושכרות על ידי גורמים אחרים (3.2% לא ידוע).

שיעור הדירות המושכרות על ידי חברות, גבוה בתל אביב-יפו (16.6%) ובהרצלייה (10.4%).

**לוח ג - דירות בשכירות לפי הגורם המשכיר את הדירה, בערים שבהן 100 אלף תושבים ויותר, אחוזים, 2022**

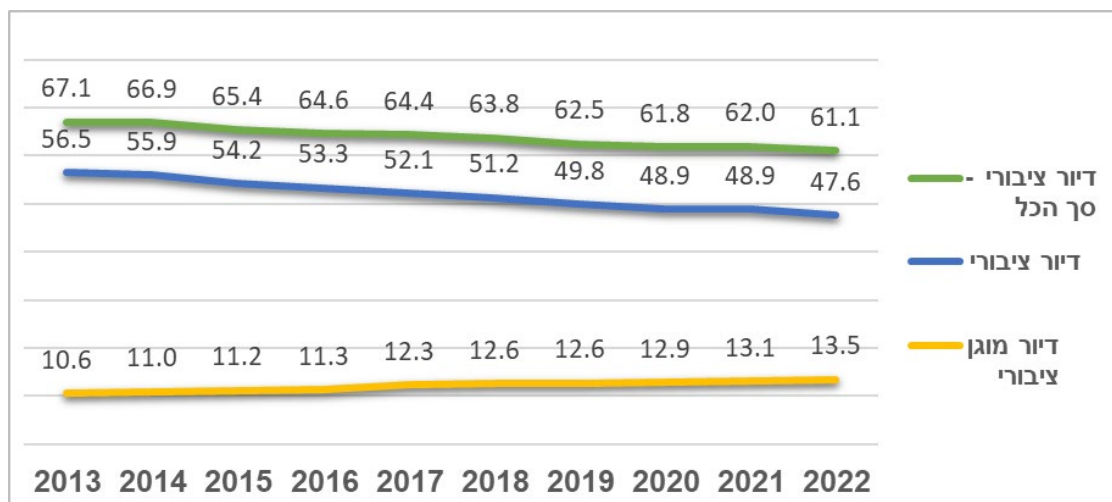
| לא ידוע | מגורם אחר <sup>4</sup> | מחברה | מחברה לדיוור ציבורי (כולל דיוור מוגן ציבורי) | מאדם פרטי | סך הכל |             |
|---------|------------------------|-------|--|-----------|--------|-------------|
| 0.7     | 0.3                    | 2.8   | 17.7   | 78.5      | 100.0  | אשדוד       |
| 0.0     | 0.7                    | 2.4   | 18.6   | 78.3      | 100.0  | אשקלון      |
| 0.0     | 0.6                    | 2.5   | 22.0   | 75.0      | 100.0  | באר שבע     |
| 0.0     | 0.5                    | 1.8   | 9.5  | 88.3      | 100.0  | בית שמש     |
| 0.1     | 3.7                    | 2.3   | 3.5  | 90.4      | 100.0  | בני ברק     |
| 2.2     | 0.2                    | 0.8   | 7.7  | 89.0      | 100.0  | בת ים       |
| 0.0     | 0.5                    | 10.4  | 2.9  | 86.2      | 100.0  | הרצלייה     |
| 0.2     | 1.3                    | 4.0   | 5.8  | 88.7      | 100.0  | חדרה        |
| 1.7     | 0.1                    | 1.0   | 5.5  | 91.6      | 100.0  | חולון       |
| 0.0     | 1.3                    | 4.0   | 6.2  | 88.5      | 100.0  | חיפה        |
| 13.1    | 4.2                    | 2.8   | 2.6  | 77.3      | 100.0  | ירושלים     |
| 0.0     | 0.3                    | 1.6   | 7.8  | 90.2      | 100.0  | כפר סבא     |
| 1.0     | 0.2                    | 3.0   | 6.9  | 89.0      | 100.0  | נתניה       |
| 0.2     | 0.4                    | 2.8   | 4.1  | 92.5      | 100.0  | פתח תקווה   |
| 0.0     | 1.4                    | 2.9   | 3.0  | 92.7      | 100.0  | ראשון לציון |
| 0.8     | 1.2                    | 2.4   | 4.9  | 90.8      | 100.0  | רחובות      |
| 0.2     | 1.3                    | 2.8   | 1.4  | 94.4      | 100.0  | רמת גן      |
| 6.5     | 1.8                    | 16.6  | 1.5  | 73.6      | 100.0  | תל אביב-יפו |

<sup>4</sup> גורמים אחרים נוספים המשכירים דירות ויחידות דיוור: מעונות סטודנטים, דיוור ממשלתי, ישיבות, עמותות, מוסדות דת לא יהודיים, שגרירויות, רשויות מקומיות ומגורי סגל במרכזים רפואיים.

## הדיור הציבורי

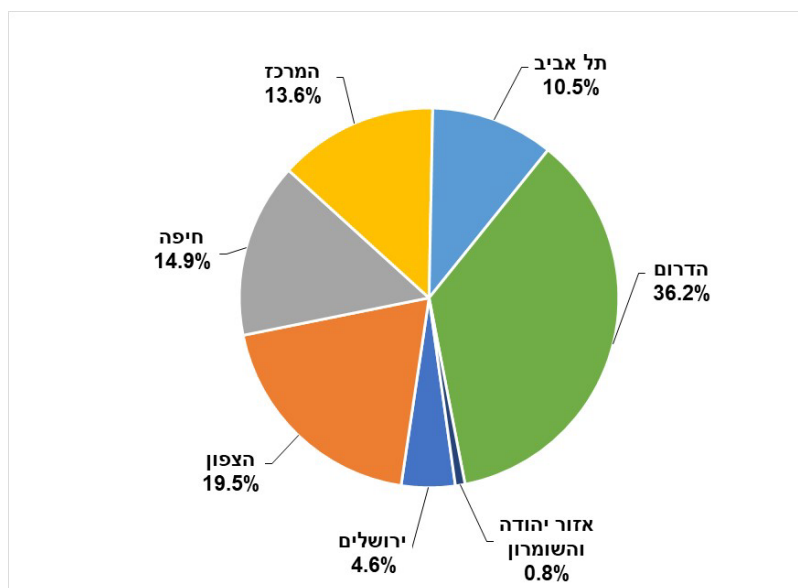
הדיור הציבורי הוא פתרון דיור למשקי בית שאינם מסוגלים לרכוש או לשכור דירה בשוק הפרטי.<sup>5</sup> מנתוני מרשם הדירות והמבנים, בשנת 2022 עמד מספר הדירות בדיור הציבורי על 47.6 אלף דירות ועוד כ-13.5 אלף דירות בדיור המוגן הציבורי המיועד לעולים זכאים בגיל 65 ומעלה. לשם השוואה, בשנת 2013 היו בדיור הציבורי 56.5 אלף דירות ועוד כ-10.6 אלף דירות בדיור המוגן הציבורי. עם השנים ירד בהתמדה מלאי הדירות הציבוריות, ובעשור האחרון נגרעו ממלאי הדיור הציבורי כאלף דירות בממוצע מדי שנה. 96.7% מהדירות בדיור הציבורי מושכרות.

תרשים 3 - הדיור הציבורי 2013-2022, אלפים



יותר ממחצית מהדיור הציבורי נמצא במחוז הדרום (36.2%) ובמחוז הצפון (19.4%).

תרשים 4 - הדיור הציבורי (כולל דיור מוגן ציבורי) לפי מחוז, אחוזים, 2022



<sup>5</sup> הגדרה מתוך [אתר משרד הבינוי והשיכון](#).

קרוב ל-10% מהדירות בדיוור הציבורי ובדיוור המוגן הציבורי הן בבאר שבע – כ-6 אלף דירות, ואחריה  
 אשדוד – כ-3.2 אלף דירות.

**לוח ד - דירות בדיוור הציבורי (כולל דיוור מוגן ציבורי) לפי יישוב, 2022**

| יישוב         | מספר דירות (באלפים) | אחוזים       |
|---------------|---------------------|--------------|
| באר שבע       | 5.96                | 9.8          |
| אשדוד         | 3.28                | 5.4          |
| אשקלון        | 3.11                | 5.1          |
| חיפה          | 2.79                | 4.6          |
| נצרת עילית    | 2.54                | 4.2          |
| דימונה        | 2.53                | 4.1          |
| קריית גת      | 1.99                | 3.3          |
| ירושלים       | 1.96                | 3.2          |
| נתניה         | 1.71                | 2.8          |
| תל אביב-יפו   | 1.71                | 2.8          |
| בת ים         | 1.41                | 2.3          |
| אופקים        | 1.37                | 2.2          |
| כרמיאל        | 1.29                | 2.1          |
| קריית אתא     | 1.29                | 2.1          |
| עכו           | 1.24                | 2.0          |
| חולון         | 1.19                | 2.0          |
| מגדל העמק     | 1.17                | 1.9          |
| בית שאן       | 1.17                | 1.9          |
| טבריה         | 1.12                | 1.8          |
| קריית ים      | 1.03                | 1.7          |
| צפת           | 1.02                | 1.7          |
| פתח תקווה     | 1.00                | 1.6          |
| בית שמש       | 0.78                | 1.3          |
| רמלה          | 0.75                | 1.2          |
| כפר סבא       | 0.75                | 1.2          |
| שדרות         | 0.74                | 1.2          |
| טירת כרמל     | 0.71                | 1.2          |
| ערד           | 0.70                | 1.1          |
| מעלות-תרשיחא  | 0.68                | 1.1          |
| רחובות        | 0.68                | 1.1          |
| יתר היישובים  | 13.42               | 22.0         |
| <b>סך הכל</b> | <b>61.05</b>        | <b>100.0</b> |



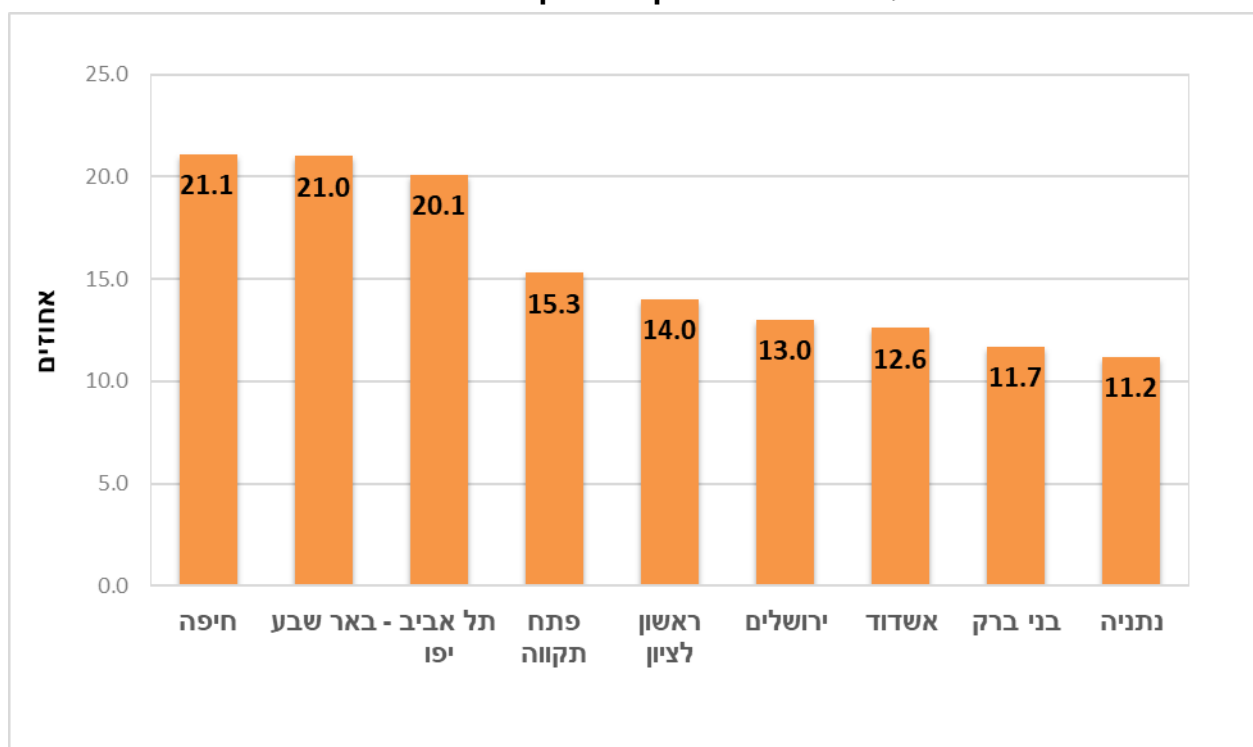
## שינויים בבעלות על דירה בשנים 2021-2022<sup>6</sup>

בשנים 2021-2022, 2.8% מהדירות שהיו בבעלות בשנת 2021, הפכו לדירות בשכירות בשנת 2022 ו- 2.0% מהדירות שהיו בשכירות הפכו לדירות בבעלות. ברוב הדירות (95.2%) לא היה שינוי בסוג הבעלות על הדירה.

## תחלופת שוכרים בדירות בשכירות<sup>7</sup>

בשנים 2021-2022, ב-15.0% מהדירות שבשכירות התחלפו שוכרים. מבין הערים הגדולות עם 200 אלף תושבים ויותר, שיעור הדירות עם תחלופה של שוכרים גבוה נמצא בחיפה ובבאר שבע (21.0% מהדירות) ובתל אביב-יפו (20.1% מהדירות). שיעור תחלופה של שוכרים נמוך נמצא בבני ברק ובנתניה (11.7% ו- 11.2% מהדירות, בהתאמה)

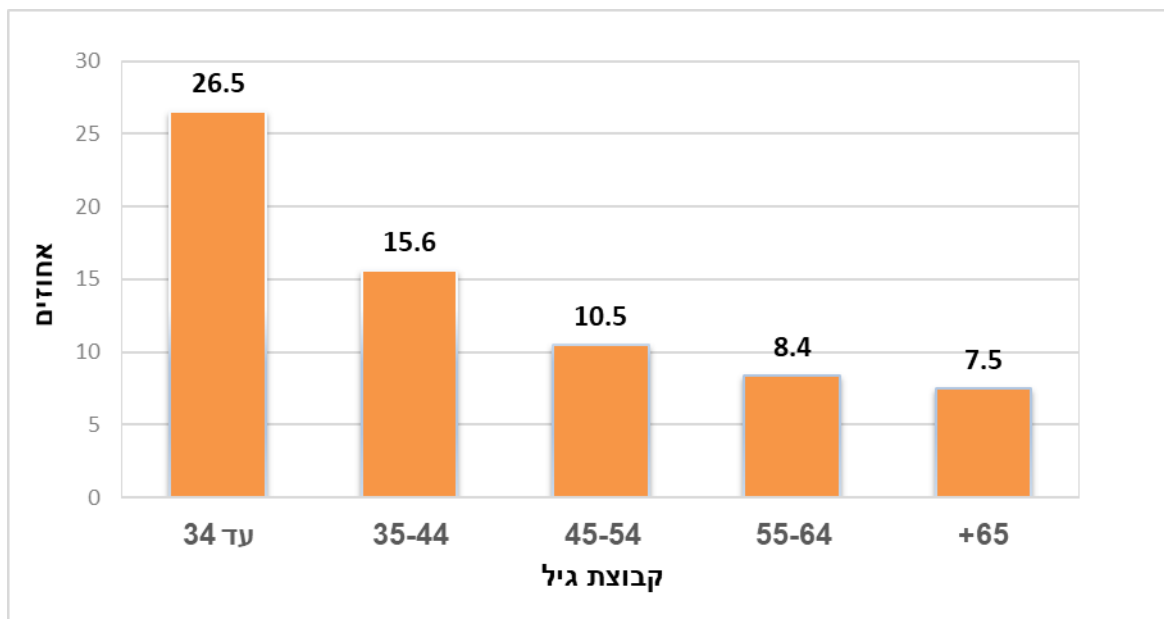
### תרשים 5 - אחוז הדירות שבהן התחלפו שוכרים בין השנים 2021-2022, בערים הגדולות שבהן 200 אלף תושבים ויותר



ככל שעולה קבוצת הגיל של השוכרים, שיעור תחלופת השוכרים יורד.

<sup>6</sup> לדירות שנמצאו במרשם בשנים 2021-2022. לא כולל דירות חדשות, או דירות שנגרעו בשנת 2022.  
<sup>7</sup> דירות שבהן התחלף המחזיק לפי רישומי הארנונה במחזיק אחר.

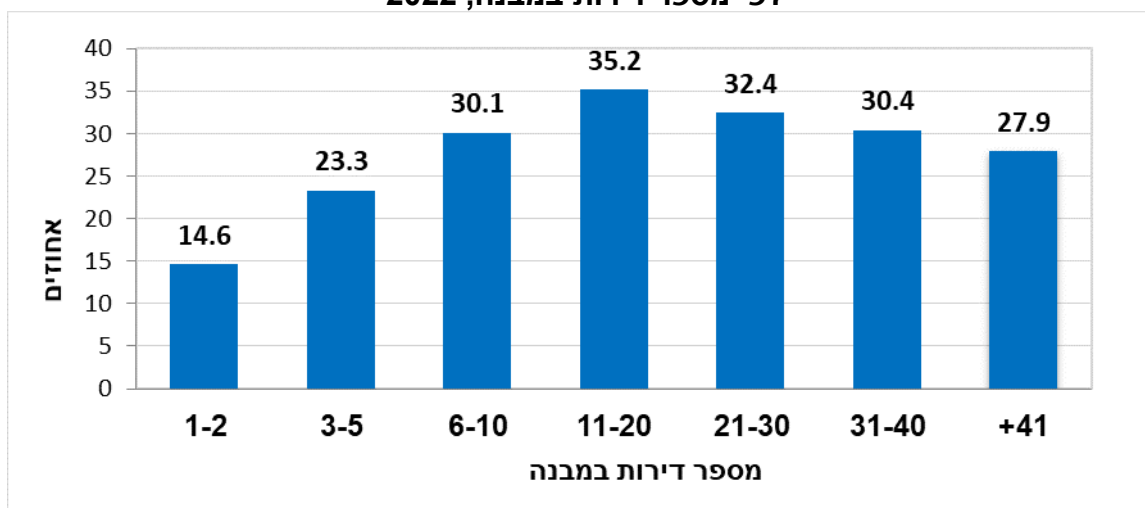
**תרשים 6 - אחוז הדירות שבהן התחלפו שוכרים בין השנים 2021-2022, לפי קבוצת גיל של השוכרים**



**מספר הדירות במבנה בערים הגדולות שבהן 100 אלף תושבים ויותר**

בשנת 2022 בשמונה עשרה הערים הגדולות נמצאו כ-1.46 מיליון דירות בכ-148.9 אלף מבנים.<sup>8</sup> בערים הגדולות אחוז הדירות בשכירות הגבוה ביותר (35.2%) נמצא במבנים בהם 11-20 דירות, לעומת 14.6% בלבד במבנים קטנים שבהם 1-2 דירות.

**תרשים 7 - אחוז הדירות בשכירות בערים הגדולות שבהן יותר מ-100,000 תושבים, לפי מספר דירות במבנה, 2022**



<sup>8</sup> שהם כ-93.4% מהדירות שנמצא להם שיוך למבנה המבוסס על מערכות מידע גאוגרפיות - GIS. להסבר [בנספח המתודולוגי](#).

**לוח ה - אחוז הדירות בשכירות לפי מספר הדירות במבנה  
בערים הגדולות שבהן יותר מ-100,000 תושבים (אחוזים), 2022**

| מספר דירות במבנה |       |       |       |      |      |      |             |
|------------------|-------|-------|-------|------|------|------|-------------|
| +41              | 40-31 | 30-21 | 20-11 | 10-6 | 5-3  | 2-1  |             |
| 21.1             | 23.4  | 22.5  | 28.4  | 18.1 | 17.1 | 8.7  | אשדוד       |
| 30.2             | 28.8  | 28.8  | 33.6  | 17.9 | 22.4 | 9.0  | אשקלון      |
| 32.6             | 33.4  | 38.2  | 38.3  | 24.0 | 27.5 | 10.1 | באר שבע     |
| 27.3             | 35.9  | 30.7  | 28.8  | 21.0 | 22.6 | 11.1 | בית שמש     |
| 25.4             | 37.3  | 41.0  | 36.4  | 31.3 | 31.8 | 25.6 | בני ברק     |
| 36.0             | 36.2  | 34.0  | 33.7  | 25.5 | 21.3 | 22.1 | בת ים       |
| 35.7             | 31.8  | 26.2  | 28.6  | 28.8 | 25.5 | 20.1 | הרצלייה     |
| 24.1             | 29.4  | 36.2  | 37.9  | 26.8 | 15.4 | 14.2 | חדרה        |
| 19.8             | 24.8  | 30.8  | 30.2  | 27.9 | 21.6 | 16.2 | חולון       |
| 29.7             | 38.5  | 40.7  | 35.0  | 27.6 | 26.2 | 13.4 | חיפה        |
| 31.1             | 33.0  | 33.6  | 31.4  | 28.8 | 22.2 | 19.6 | ירושלים     |
| 21.5             | 27.1  | 25.2  | 28.9  | 23.4 | 18.8 | 12.4 | כפר סבא     |
| 23.5             | 28.8  | 33.3  | 33.5  | 28.6 | 18.9 | 13.3 | נתניה       |
| 16.8             | 20.9  | 21.7  | 27.0  | 22.7 | 21.1 | 13.5 | פתח תקווה   |
| 18.4             | 19.9  | 21.8  | 29.0  | 22.0 | 13.1 | 10.7 | ראשון לציון |
| 20.9             | 16.2  | 20.1  | 28.3  | 13.6 | 16.0 | 14.4 | רחובות      |
| 27.1             | 20.0  | 27.6  | 35.2  | 37.3 | 29.6 | 18.5 | רמת גן      |
| 38.6             | 43.1  | 46.0  | 48.8  | 45.5 | 32.7 | 22.6 | תל אביב-יפו |

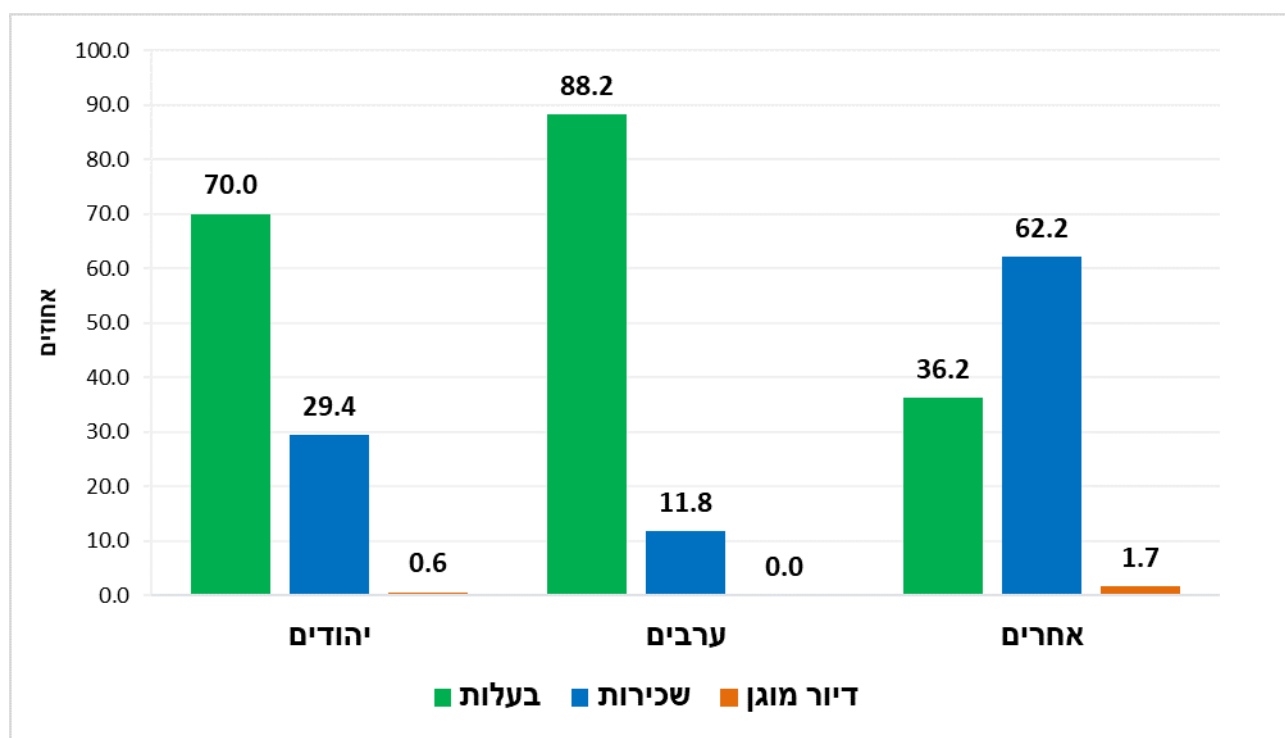
## מאפיינים דמוגרפיים של המחזיקים בדירה

### קבוצת אוכלוסייה

בשנת 2022, מתוך הדירות שבהן המחזיקים הם **יהודים**, 70.0% הן בבעלות, 29.4% הן בשכירות ו-0.6% הן בדירור המוגן הפרטי.

מתוך הדירות שבהן המחזיקים הם **ערבים**, 88.2% הן דירות בבעלות, ו-11.8% הן בשכירות. מתוך הדירות שבהן המחזיקים הם **אחרים**,<sup>9</sup> 62.2% הן בשכירות, 36.2% הן בבעלות והשאר – 1.7% בדירור המוגן.

תרשים 8 - בעלות על דירה לפי קבוצת אוכלוסייה, אחוזים, 2022



### מחזיקים ערבים

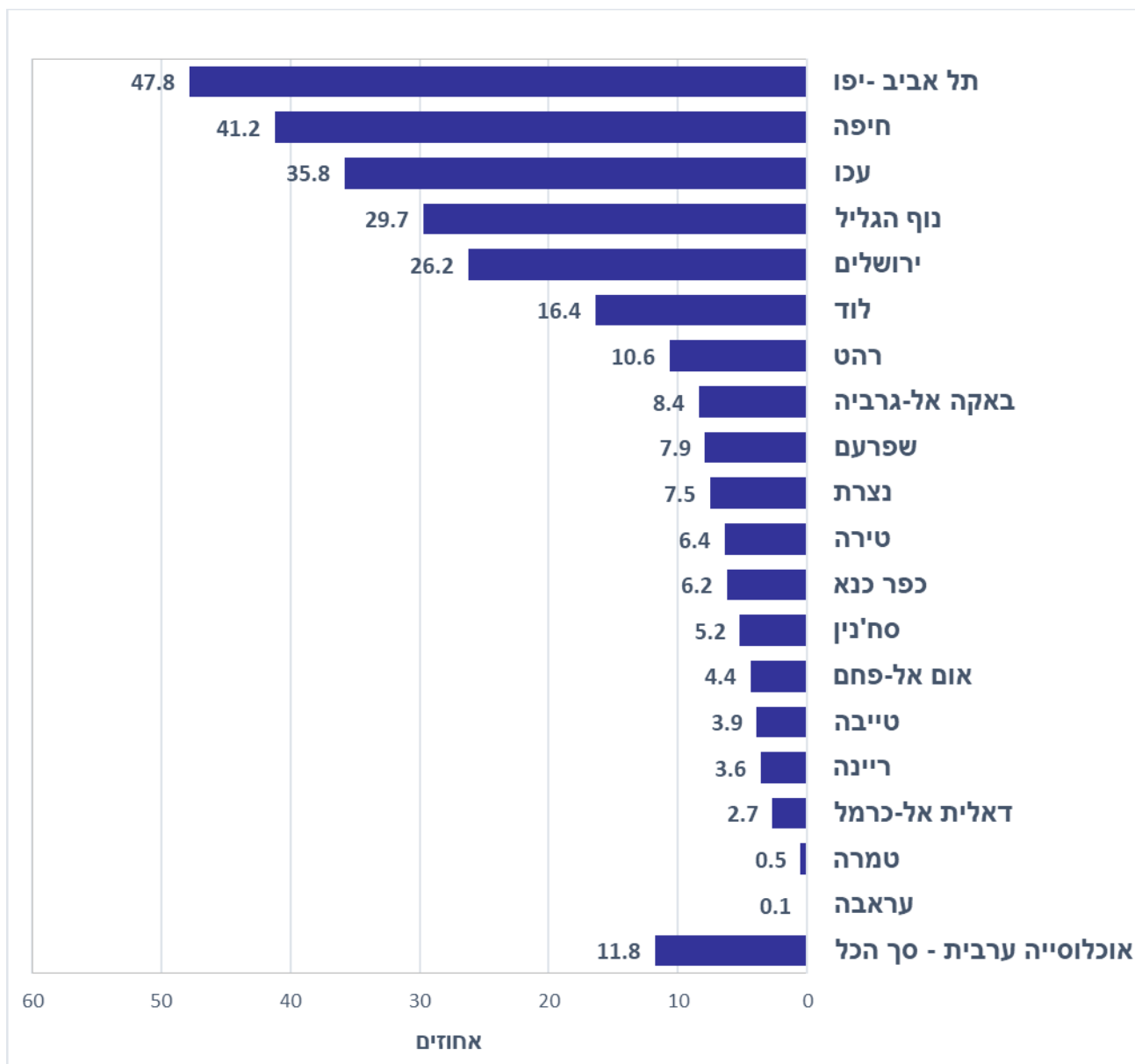
בקרב המחזיקים הערבים, **ביישובים הלא יהודיים**, 96.0% מהדירות הן בבעלות ורק 4.0% מהדירות הן בשכירות. לעומת זאת, **בערים המעורבות** שיעור הדירות בבעלות הוא 70.8% ו-29.2% מהדירות הן בשכירות, בדומה לשיעור באוכלוסייה היהודית בכלל הארץ. בקרב מחזיקים ערבים המתגוררים ב**יישובים יהודיים**, שיעור הדירות בבעלות הוא 38.4% ו-61.6% מהדירות הן בשכירות (ב-0.5% בלבד מהדירות ביישובים יהודיים המחזיקים הם ערבים).

ב-25.9% מהדירות ב**ירושלים** מחזיקים ערבים. 73.8% מהדירות הללו הן בבעלות ו-26.2% הן בשכירות (בקרב מחזיקים יהודים, 67.3% בבעלות ו-31.5% בשכירות).

<sup>9</sup> אחרים: נוצרים לא ערבים, בני דתות אחרות ואנשים שלא סווגו במרשם האוכלוסין כיהודים, כמסלמים או נוצרים.

ב-11.2% מהדירות בחיפה מחזיקים ערבים. 58.8% מהדירות הללו הן בבעלות ו-41.2% הן בשכירות (בקרוב מחזיקים יהודים, 70.8% בבעלות ו-28.3% בשכירות).

**תרשים 9 - אחוז הדירות בשכירות בקרב מחזיקים ערבים ביישובים עיקריים, 2022**

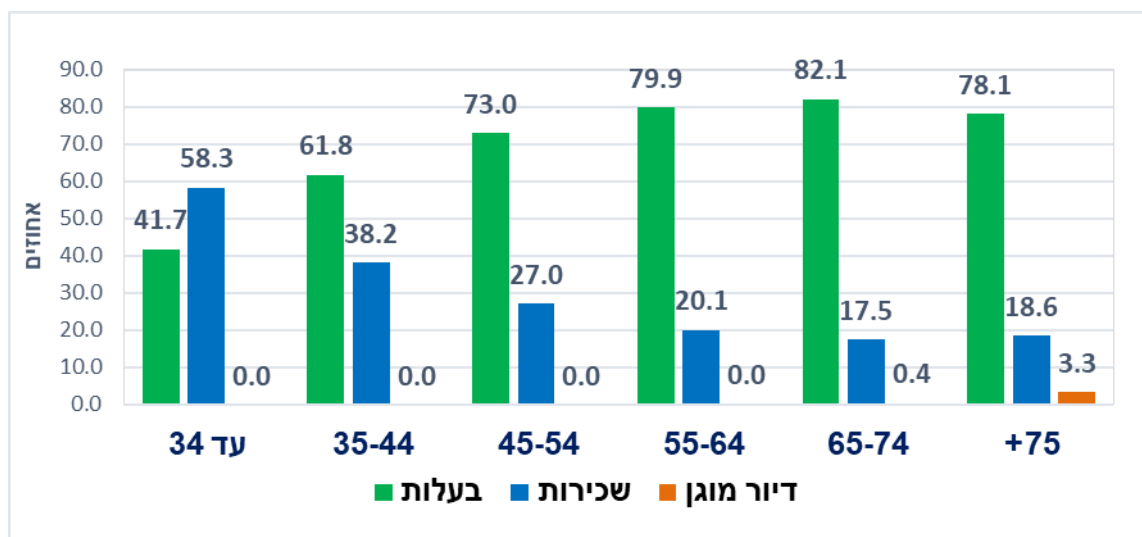


## גיל

ככל שקבוצת הגיל גבוהה יותר, חלקם של המחזיקים בדירות בבעלותם עולה, וחלקם של המחזיקים בדירות בשכירות יורד.

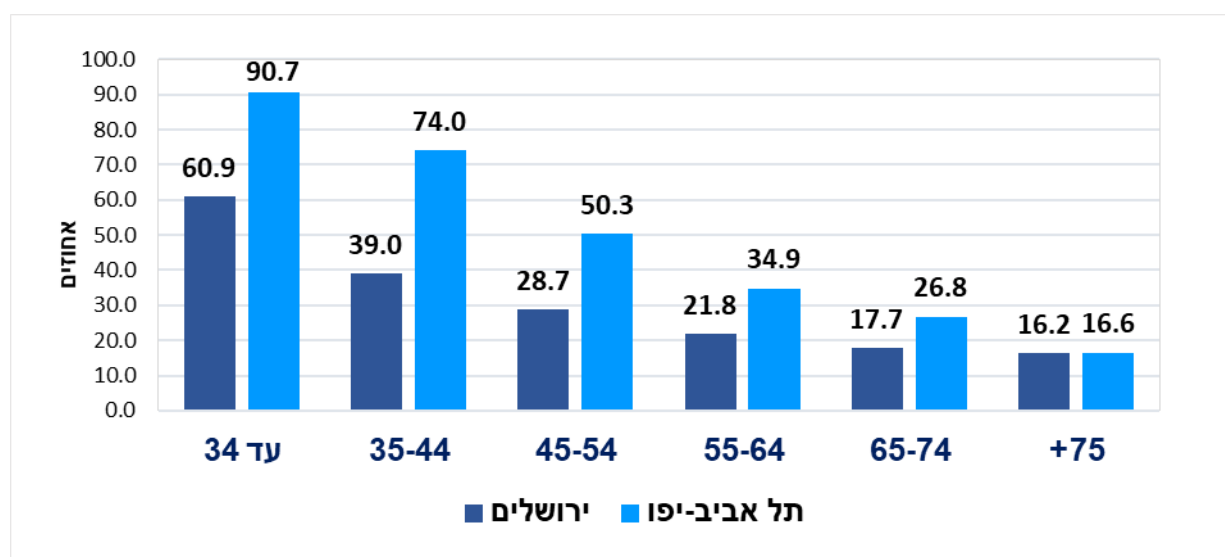
בדירות שבהן גילם של המחזיקים הוא **עד 34**, 58.3% הן בשכירות, לעומת פחות מ-20% הדירות שמחזיקים בהן בני 65 ומעלה.

### תרשים 10 - בעלות על דירה לפי קבוצת גיל של המחזיק בדירה, אחוזים, 2022



יותר מחמישית מהדירות בשכירות (22.6%) נמצאות בתל אביב-יפו ובירושלים. בכל קבוצות הגיל, ובמיוחד בקרב צעירים, שיעור המחזיקים בדירות בשכירות גבוה יותר בתל אביב-יפו לעומת ירושלים.

### תרשים 11 - אחוז הדירות בשכירות לפי קבוצת גיל של המחזיק בדירה בירושלים ובתל אביב-יפו, 2022



## מצב משפחתי

78.5% מהדירות שהמחזיקים בהם נשואים, הן דירות בבעלות ו-21.2% הן בשכירות. לעומת זאת, בקרב הדירות שהמחזיקים בהן הם רווקים, 40.4% הן בבעלות ו-59.4% בשכירות.

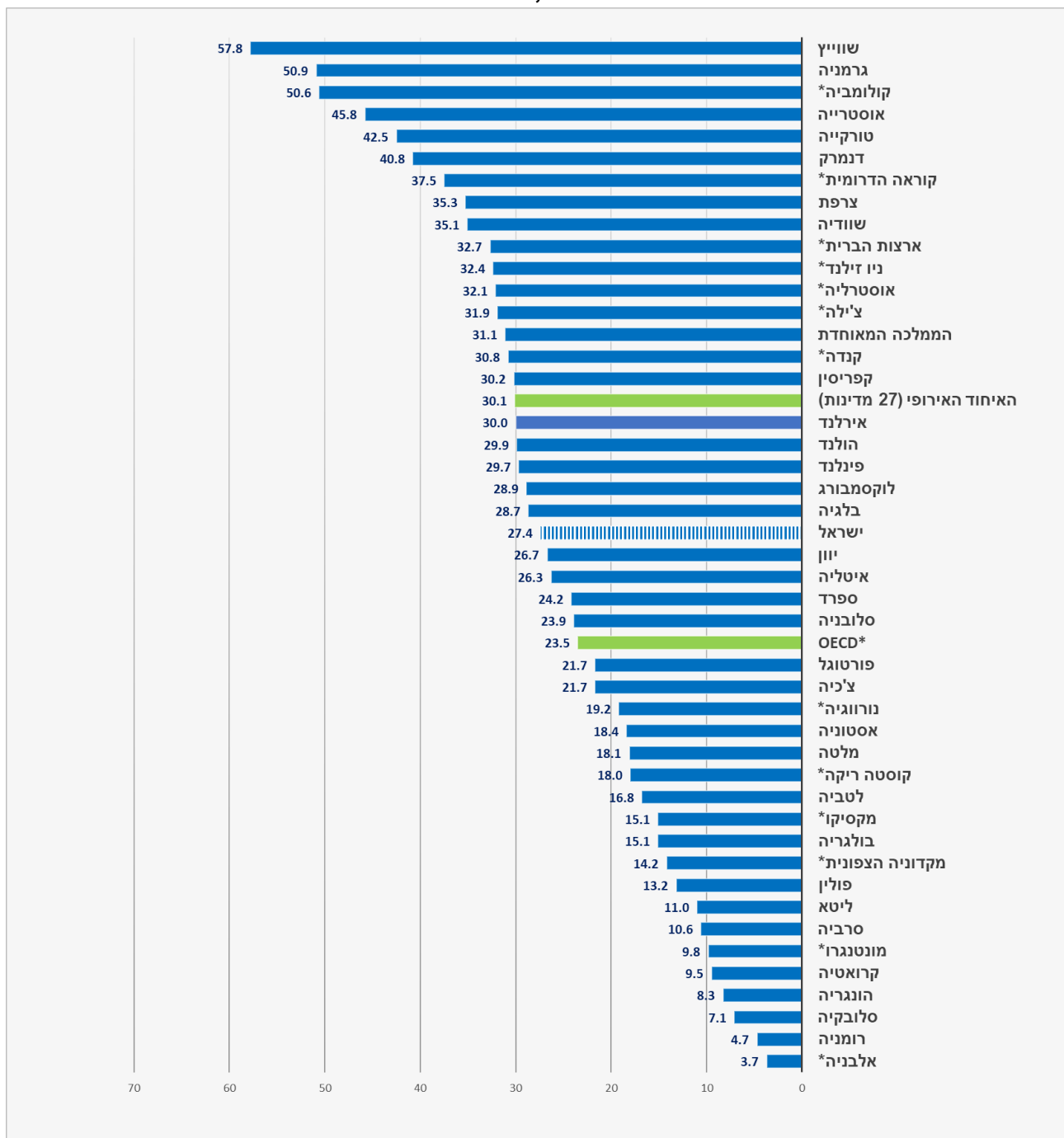
בדירות שהמחזיקים בהן הם גרושים, 57.7% הן בבעלות ו-41.6% הן בשכירות, ובדירות שבהן המחזיקים אלמנים, 78.1% הן בבעלות, 18.9% בשכירות ו-3.0% הן דירות בדיור המוגן הפרטי.

## השוואה בין-לאומית

בשנת 2021, 30.1% ממשקי הבית באיחוד האירופי מתגוררים בשכירות. בשנה זו בישראל 27.4% מהדירות הן בשכירות.

באיחוד האירופי ניתן לראות בחלק גדול מהמדינות הבדלים בצורת המגורים בין מזרח היבשת לבין מרכז היבשת ומערבה. אחוז משקי הבית המתגוררים בשכירות גבוה במיוחד במרכז אירופה ובמערבה וכן ברוב אירופה הצפונית (שהמובילות ביניהן הן שווייץ – 57.8% וגרמניה – 50.9%). לעומת זאת, במדינות ממזרח היבשת שיעור הגרים בשכירות נמוך מאוד (רומניה – 4.7%, סלובקיה – 7.1% והונגריה – 8.3%). בארצות הברית שיעור משקי הבית המתגוררים בשכירות גבוה מעט מהמוצע באיחוד האירופי (32.7%) ואילו בקנדה השיעור דומה (30.8%).

תרשים 12 - אחוז משקי בית המתגוררים בשכירות<sup>10</sup> במדינות האיחוד האירופי ובמדינות OECD  
נבחרות, 2021



\* נתוני 2020

\*\* ישראל – אחוז הדירות בשכירות, בשאר המדינות מוצג אחוז משקי בית הגרים בשכירות.

מקור:

[Distribution of population by tenure status, type of household and income group – EU-SILC survey](#)  
[HM1.3.1. Housing tenure distribution](#)

<sup>10</sup> נתוני המדינות מתייחסים לאחוז משקי בית המתגוררים בשכירות, מלבד הנתון לישראל המתייחס לדירות בשכירות.



### להסברים מתודולוגיים כלליים והגדרות על מרשם דירות ומבנים (מטא דאטה)

#### הסבר על אופן חישוב בעלות על דירה

אלגוריתם החישוב של בעלות על דירה במרשם הדירות והמבנים מבוסס על נתוני המחזיקים והבעלים של הדירות לפי רישומי הארנונה. במקרים שבהם הנתון חסר או חלקי חושב המידע באמצעות רגרסיה לוגיסטית (בפחות מ-5% מהמקרים).  
זיהוי של דיור ציבורי נעשה על ידי מספרי הזיהוי של החברות המשכנות ו/או על ידי שם החברות בקובצי הארנונה. באופן דומה זהו גם הדירות בדיור מוגן, מעונות סטודנטים, ודיור השייך לחברות פרטיות. במקרים שבהם הנתון חסר או חלקי נעשה שימוש גם בכתובות לזיהוי של דיור מוגן, דיור מוגן ציבורי ומעונות סטודנטים.

#### הסבר להבדלים בין נתוני אחוזי דירות בבעלות/שכירות במרשם הדירות והמבנים לבין נתוני סקרי הלמ"ס

נושא בעלות על דירה נחקר באופן שוטף בסקרי הלמ"ס השונים - בסקר כוח אדם, בסקר הוצאות משקי הבית ובסקר החברתי. להבדיל מהסקרים שבהם היחידות הנחקרות הן משקי בית או נפשות, המידע המובא כאן מבוסס על נתונים מינהליים והיחידה הנחקרת היא דירה.  
הבדלים באומדנים של בעלות על דירה בין הסקרים לבין הנתונים המתפרסמים בהודעה זו, נובעים בעיקר מפערי הזמן בין מועד סגירת קובץ שנתי של מרשם הדירות לבין מועד היציאה לסקרים ומהבדלים בהגדרות של האוכלוסיות הנחקרות לפי הפירוט שלהן.

#### בסקרים

1. ייתכנו מקרים של כמה משקי בית המתגוררים בדירה אחת – לדוגמה בדירות שותפים.
2. יש הבחנה נוספת של דירות בבעלות אחרים שלא משלמים בהן שכר דירה ודירות בדמי מפתח.

#### במרשם דירות ומבנים

3. נכללות דירות ריקות.
4. נכללת קטגוריה של שכירות מחברה פרטית.
5. קיימת הבחנה בין דיור מוגן פרטי לציבורי. דירה בדיור מוגן ציבורי תסווג כדירה בשכירות, ואילו דירה בדיור המוגן הפרטי תסווג בקטגוריה נפרדת.
6. במקרים שבהם הדירה שכורה ולא נעשתה העברה של חשבון הארנונה על שם השוכר, יסווגו כדירות בבעלות ולהפך.
7. ייתכנו מקרים שבהם רשומה אחת כוללת בתוכה מספר רב של דירות ונעשית גבייה מרוכזת של יישוב או מתחם דיור: ביישובים שיתופיים השייכים למועצות האזוריות ובמתחמי דיור כגון מעונות סטודנטים, מרכזי קליטה, דיור מוגן, ודיור מוגן ציבורי.

יחד עם זאת, כאשר מתאימים את ההגדרות לבסיס אחיד ככל הניתן, האומדנים המתקבלים דומים.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> [משקי בית ומשקי בית עם מועסקים בערים שבהן 100,000 תושבים ויותר, לפי בעלות על דירה 2021](#)

### **סיבות אפשריות לשינויים במספר הדירות/יחידות דיור בין השנים**

1. בנייה חדשה ורישומה בנתוני הארנונה של הרשות.
2. איחוד או פיצול של יישובים דוגמת חריש-קציר ובאקה-ג'ת, או צירוף שכונות חדשות ליישוב קיים.
3. פעולות טיוב שנעשות במערכות המחשוב של הרשויות (מחיקת רשומות כפולות, פיקטיביות וכו'), ושאינן 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. א. על פי רוב, רשומת מגורים היא דירה אחת. יש רשויות שבהן רשומה יכולה לכלול כמה דירות שאינן מחולקות לצורכי ארנונה.  
ב. בחלק מהיישובים הערביים, יש רשומות מגורים שאינן מחושבות כדירה אחת אלא כמבנה. כלומר, היחס לדירה ביישובים אלו כולל מבנה שבתוכו לפחות שתי דירות.
6. מאגר דירות כולל גם נכסים ישנים שייעודם שונה; אפשר לזהות דירות שייעודן שונה לנכסים שאינם למגורים, וכן 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. 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.

## עיגון למבנים

באמצעות חישוב המבוסס על מערכות מידע גאוגרפיות (GIS) נעשה קישור בין הדירות למבנים, וכתוצאה מכך מתקבל מספר הדירות במבנה. עיגון הוא קישור של ישויות שונות כמו דירה או אדם לישות גאוגרפית (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. בבית שמש<sup>12</sup>, בירושלים ובאשקלון, מספר המבנים אינו מלא בשל אחוזי עיגון נמוכים באופן יחסי של דירות למבנה.

### אחוזי עיגון למבנה בערים הגדולות שבהן 100,000 תושבים יותר

| שם היישוב   | סך הכל דירות | סך הכל דירות מעוגנות למבנה | אחוז עיגון |
|-------------|--------------|----------------------------|------------|
| באר שבע     | 82,287       | 80,448                     | 97.8       |
| בת ים       | 53,019       | 51,774                     | 97.7       |
| רמת גן      | 68,146       | 66,175                     | 97.1       |
| אשדוד       | 68,852       | 66,790                     | 97.0       |
| תל אביב-יפו | 216,087      | 208,518                    | 96.5       |
| נתניה       | 79,075       | 76,223                     | 96.4       |
| חולון       | 68,471       | 66,010                     | 96.4       |
| רחובות      | 49,268       | 47,404                     | 96.2       |
| ראשון לציון | 84,661       | 81,178                     | 95.9       |
| חיפה        | 124,808      | 119,600                    | 95.8       |
| פתח תקווה   | 86,968       | 83,233                     | 95.7       |
| כפר סבא     | 34,502       | 32,938                     | 95.5       |
| בני ברק     | 47,943       | 45,413                     | 94.7       |
| חדרה        | 35,912       | 32,484                     | 90.5       |
| הרצלייה     | 39,605       | 35,770                     | 90.3       |
| אשקלון      | 53,230       | 46,409                     | 87.2       |
| ירושלים     | 241,118      | 201,476                    | 83.6       |
| בית שמש     | 29,087       | 22,166                     | 76.2       |

<sup>12</sup> בבית שמש אחוזי העיגון נמוכים באופן יחסי, בשל גידול של דירות חדשות בשנה האחרונה לצד חוסר עדכון בתשתיות ה GIS לצורך עיגון המבנים החדשים.