

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, ז' בשבט, תשפ"ד
17 בינואר, 2024
025/2024

12/02/2024: תיקונים בעמ' 3-1, 6 ו-10, בלוח א', בתרשימים 1-4 ובנספחים א' ו-ב'.

דירות ומבנים בישראל, 2023

Dwellings and Buildings in Israel, 2023

בהודעה זו מוצגים נתונים נבחרים המבוססים על מאגר מרשם הדירות והמבנים בישראל.¹ המאגר מבוסס על נתונים המתקבלים אחת לשנה מחברות המחשוב המנהלות את גביית הארנונה ברשויות המקומיות. מהמאגר אפשר לקבל מידע נרחב, והוא משמש גופי תכנון, גופי מחקר ואת מקבלי ההחלטות. לראשונה מתפרסם בהודעה אומדן דירות ביישובי המועצות האזוריות.

דירות

- נכון ליולי 2023 היו בישראל כ-2.9 מיליון דירות/יחידות דיור למגורים (להלן דירות), תוספת של 46.8 אלף דירות לעומת שנת 2022 (1.6%).²
- כ-2.65 מיליון דירות היו בעיריות ובמועצות מקומיות ו-251.0 אלף דירות – במועצות אזוריות.
- בשנים 2012-2023 חל גידול של כ-23.4% במספר הדירות בעיריות ובמועצות מקומיות, תוספת של 502 אלף דירות למגורים.³
- בשנת 2023, האחוז הגדול ביותר של דירות היה במחוז המרכז (24.7% מכלל הדירות) ובמחוז תל אביב (19.7% מהדירות), ואילו האחוז הנמוך ביותר היה באזור יהודה והשומרון⁴ (3.2% מהדירות).
- המספר הגבוה ביותר של דירות היה בירושלים⁵ – 243,150 (גידול של 2,032 דירות לעומת 2022) ואחריה בתל אביב-יפו – 217,928 דירות (גידול של 1,841 דירות).

¹ להודעה מצורפים לוחות עם נתוני הדירות בעיריות ובמועצות המקומיות (נספח א') ובחלוקה ליישובים לאזוריים סטטיסטיים (נספח ב'). אזור סטטיסטי הוא היחידה הגאו-סטטיסטית הקטנה ביותר שלגביה מפורסמים נתונים סטטיסטיים רשמיים.

² הנתונים המוצגים בהודעה נכונים לתקופה שלפני מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה ב-7 באוקטובר 2023.
³ הגידול במספר הדירות משקף בעיקר בנייה חדשה, אך עשוי לכלול גם פיצול של דירות קיימות לכמה יחידות דיור או שינוי הגדרות שימוש בנכסים או רישום לראשונה במאגר הרשות המקומית. כמו כן, השנה בוצע ניכוי של יחידות בעלות שטח הקטן מ-10 מ"ר ולכן הגידול במספר הדירות בהשוואה לשנה הקודמת קטן יותר.
⁴ יישובים ישראלים בלבד.

⁵ נתוני ירושלים נכונים לחודש פברואר 2023.

- גידול משמעותי במספר הדירות לעומת 2022 נרשם ביישובים: **בית אל** (תוספת של 15.2%), **נתיבות** (12.9%) **שוהם** (11.0%) ו**באר יעקב** (9.8%).

מבנים בערים הגדולות המונות 100 אלף תושבים ויותר

- בשנת 2023 היו בערים הגדולות כ-1.48 מיליון דירות⁶ בכ- **151.1** אלף מבנים.
- אחוז המבנים שבהם 41 דירות ויותר בערים הגדולות עמד על 3.0% מכלל המבנים למגורים. הערים שבהן אחוז המבנים האלה גבוה מהממוצע הארצי הן: **אשדוד** (8.6%), **בת ים** (8.5%), **נתניה** (4.7%), **חולון** (4.4%), **תל אביב-יפו** (3.9%) ו**פתח תקווה** (3.4%). לעומת זאת, **בכפר סבא**, **חדרה**, **בני ברק**, **הרצלייה ובית שמש** אחוז המבנים שבהם 41 דירות ומעלה נמוך משני אחוזים מכלל המבנים למגורים בכל עיר.
- 70.1% מהדירות **בבאר שבע** ו-68.5% מהדירות **באשקלון** הם במבנים בני 1-2 דירות.

[נספח א - דירות למגורים בעיריות ובמועצות מקומיות - 2012-2023](#)

[נספח ב - דירות למגורים לפי אזורים סטטיסטיים \(א"ס\) - 2012-2023](#)

[נספח ג - דירות למגורים במועצות האזוריות - 2023](#)

[לנספח המתודולוגי](#)

[למפתח רחובות ושכונות עיקריים לפי אזורים סטטיסטיים](#)

[למטא דאטה \(הגדרות והסברים\)](#)

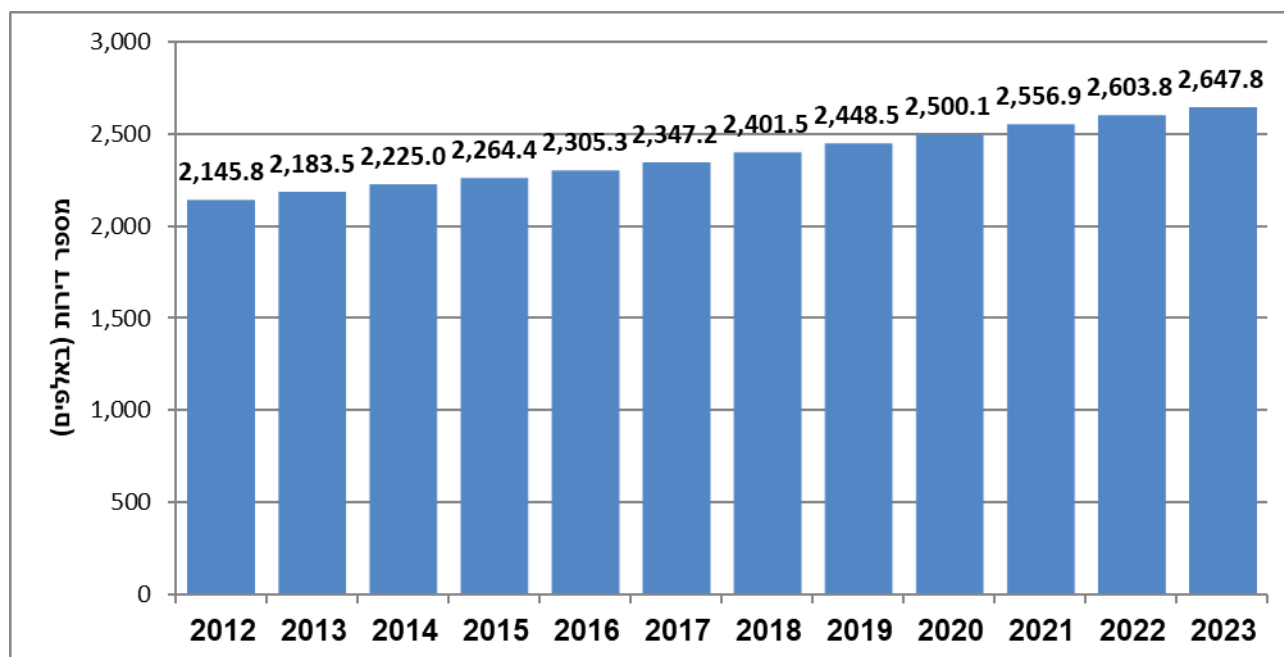
⁶ שהן כ-94.6% מהדירות בערים הגדולות שנמצא להן שיוך למבנה באמצעות מערכת מידע גאוגרפית – GIS (ראו הסבר בנספח המתודולוגי).

דירות

באמצע שנת 2023 היו בישראל כ-2.9 מיליון דירות למגורים. לעומת שנת 2022, חל גידול של **1.64%** במספר הדירות למגורים, תוספת של כ-**46.8 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 מוסדיים⁷ במועצות אזוריות שנוהגים לשלם ארנונה עבור כל היישוב כישות משותפת אחת.

בשנים 2012-2023 חל גידול של כ-**23.4%** במספר הדירות בעיריות ובמועצות מקומיות, תוספת של כ-**502 אלף** דירות.⁸

תרשים 1 - סך הדירות בעיריות ובמועצות מקומיות, אלפים, 2012-2023



נתוני המועצות האזוריות נוספו למרשם בהדרגה החל משנת 2012, ובשנת 2023 מספר הדירות בהן עמד על **251.0 אלף**.

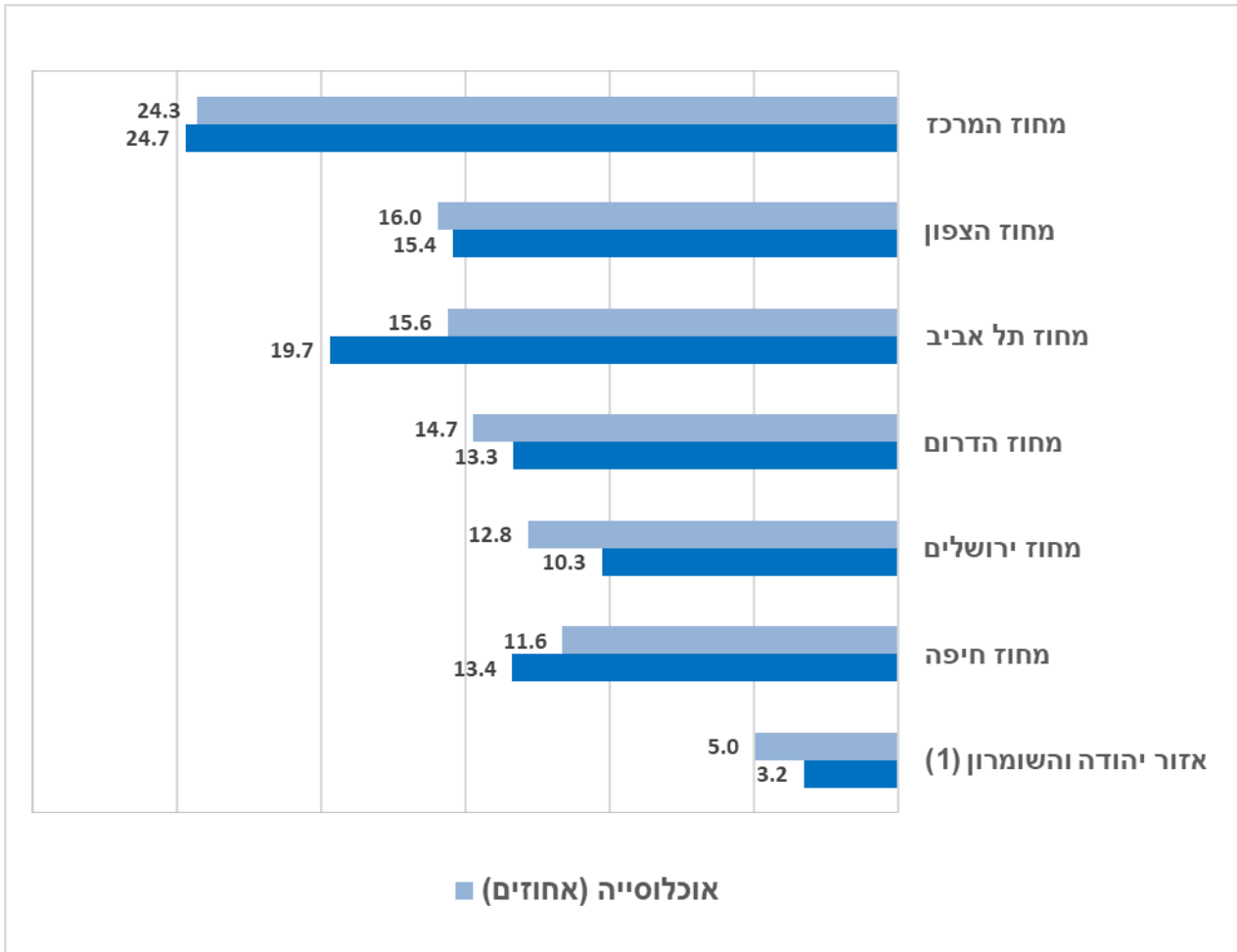
לראשונה מפרסמת הלשכה אומדן דירות ביישובי המועצות האזוריות. לנתוני סך הדירות לפי יישובים במועצות האזוריות ראו נספח ג. בחלק מיישובי המועצות האזוריות ניהול נתוני הארנונה מאופיין ברישום מרוכז (למשל בקיבוץ שיתופי). עם זאת, בשל מעבר לדיווח פרטני של דירות לאורך השנים, אפשר לפרסם אומדנים ליישובי המועצות האזוריות.

⁷ יישוב מוסדי הוא מוסד שיש לו תכונות של יישוב, והוא אינו כלול בתחום המוניציפלי של יישוב אחר.
⁸ הגידול במספר הדירות משקף בעיקר בנייה חדשה, אך עשוי לכלול גם פיצול של דירות קיימות לכמה יחידות דיור, שינוי הגדרות שימוש של הנכסים או רישום לראשונה במאגר הרשות המקומית.

דירות למגורים לפי מחוז

בשנת 2023, האחוז הגדול ביותר של הדירות היה במחוז המרכז (24.7% מכלל הדירות) ובמחוז תל אביב (19.7% מהדירות), ואילו האחוז הנמוך ביותר היה באזור יהודה ושומרון (3.2% מהדירות).

תרשים 2 - דירות למגורים ואוכלוסייה לפי מחוז, 2023, אחוזים



(1) יישובים ישראליים בלבד.

במחוז תל אביב אחוז הדירות למגורים גבוה ביחס לאוכלוסייה המתגוררת במחוז (19.7% מכלל הדירות לעומת 15.6% מכלל אוכלוסיית ישראל) וכן במחוז חיפה (13.4% מהדירות, לעומת 11.6% מהאוכלוסייה). לעומת זאת, במחוז ירושלים, במחוז הדרום ובאזור יהודה ושומרון, אחוז האוכלוסייה המתגוררת בכל אחד מהם גבוה ביחס לאחוז הדירות למגורים.

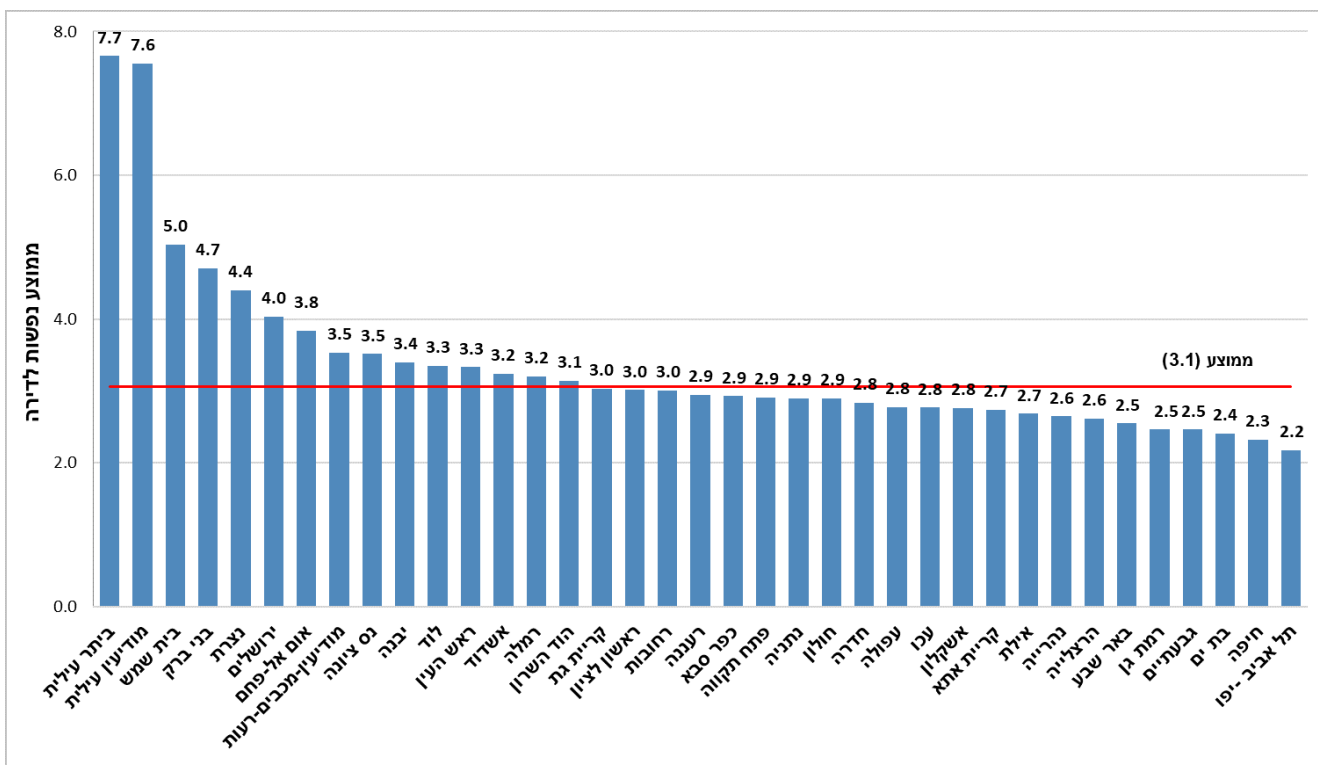
ההסבר לכך הוא שבמחוז תל אביב ובמחוז חיפה מספר הנפשות הממוצע למשק בית נמוך יחסית, כתוצאה ממבנה גילים מבוגר יחסית לשאר המחוזות שבא לידי ביטוי בריבוי של משקי בית של יחידים וכן במספר נמוך יחסית של ילדים במשקי הבית. לעומת זאת, במחוז הדרום ובאזור יהודה ושומרון מספר הדירות נמוך משמעותית ביחס לגודל האוכלוסייה, בשל מבנה גילים צעיר ומספר נפשות ממוצע גבוה למשק בית.

יחס אוכלוסייה⁹ למספר דירות ביישובים המונים 50 אלף תושבים ויותר

מבין הערים המונות 50 אלף תושבים ויותר, היחס בין גודל האוכלוסייה לכמות הדירות גבוה במיוחד בערים **ביתר עילית ומודיעין עילית** (יותר מ-7 נפשות), **בית שמש** (5.0 נפשות), **בני ברק**, **נצרת וירושלים** (4.7-4.0 נפשות). הערים האלה מתאפיינות במבנה גילים צעיר ובשיעור גבוה של משקי הבית גדולים עם 5 נפשות ויותר.

היישובים שבהם היחס בין גודל האוכלוסייה לכמות הדירות נמוך, נמצא **בחיפה ובתל אביב-יפו** (מעט יותר משתי נפשות במוצע לדירה). הערים האלה מתאפיינות במבנה גילים מבוגר ובמספר גבוה יחסית של משקי בית קטנים בני 1-2 נפשות.

תרשים 3 - יחס אוכלוסייה⁷ למספר דירות ביישובים המונים 50 אלף תושבים ויותר



⁹ נתוני אוכלוסייה בסוף 2022.

דירות במבנים בערים הגדולות המונות 100 אלף תושבים ויותר

בשנת 2023 בשמונה עשרה הערים הגדולות היו כ-1.48 מיליון דירות בכ-151.1 אלף מבנים (שהן כ-94.6% מהדירות שנמצא להם שיוך למבנה המבוסס על מערכות מידע גאוגרפיות – GIS).

מבנים עם 41 דירות ויותר הם 3.0% מכלל הדירות בערים הגדולות, אך עם הבדלים בשכיחות שלהם. האחוז הגבוה ביותר של מבנים עם 41 דירות ויותר נמצא ביישובים: **אשדוד** (8.6%), **בת ים** (8.5%), **נתניה** (4.7%), **חולון** (4.4%), **תל אביב-יפו** (3.9%) ו**פתח תקווה** (3.4%).

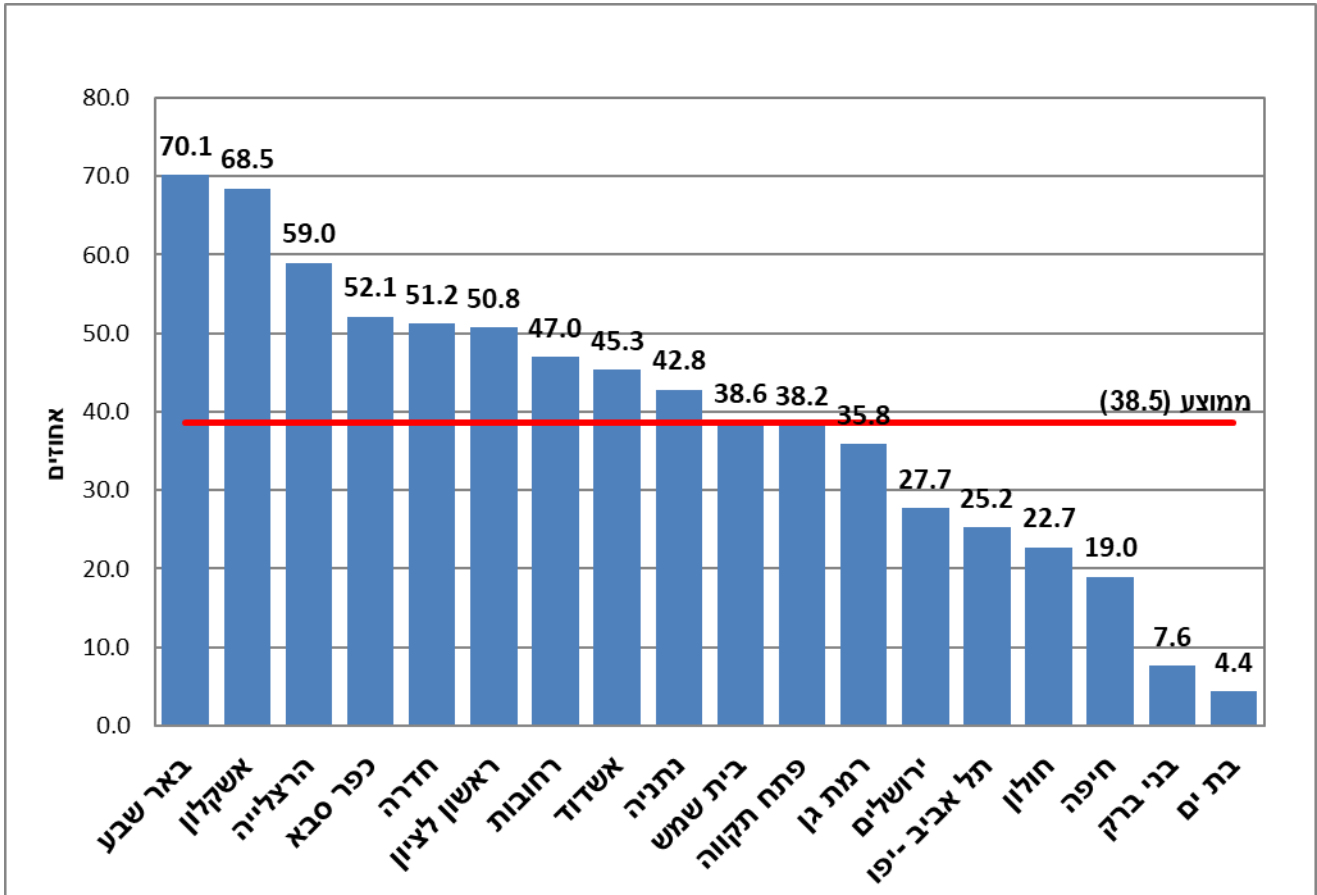
מבנים בני 2-1 דירות הם 38.5% מהמבנים, והם שכיחים במיוחד **בבאר שבע** (70.1%) ו**באשקלון** (68.5%). כמו כן גם בערים הרצלייה, **כפר סבא**, **ראשון לציון** ו**חדרה** קיים אחוז גבוה של מבנים כאלה (יותר מ-50%). האחוז הנמוך ביותר של מבנים בני 2-1 דירות נמצא **בבת ים** (4.4%) ו**בבני ברק** (7.6%).

30.1% מהמבנים בחדרה הם בני 5-3 דירות, וכך גם 26.0% מהמבנים בירושלים, 23.5% מהמבנים בחולון, ו-22.2% מהמבנים בחיפה. יותר משליש (34.3%) מהמבנים **בבני ברק** הם בני 6-10 דירות, בדומה **לחיפה** (33.0%).

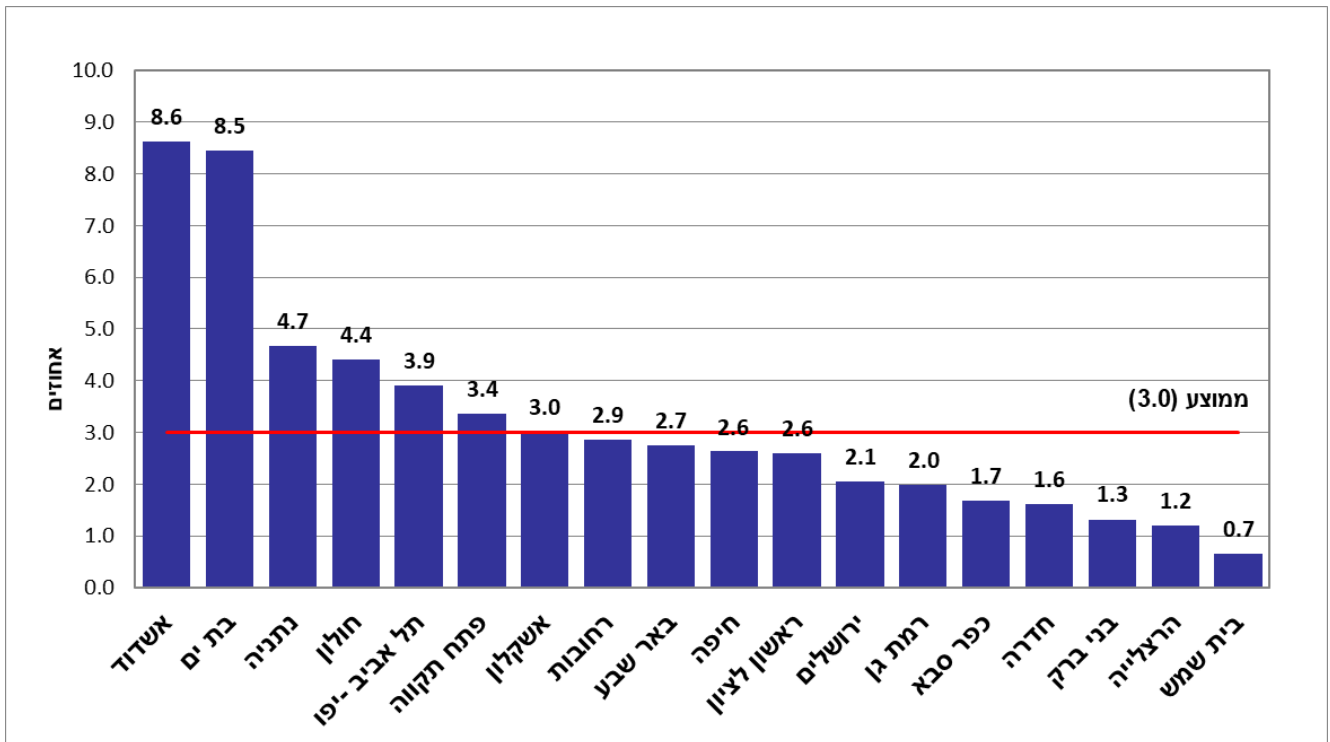
לוח א - אחוז מבנים לפי מספר דירות במבנה, בערים הגדולות המונות יותר מ-100,000 תושבים (אחוזים)

סך הכל	מספר דירות במבנה							
	+41	40-31	30-21	20-11	10-6	5-3	2-1	
100.0	8.6	10.5	10.7	12.5	6.3	6.0	45.3	אשדוד
100.0	3.0	5.3	4.3	7.8	5.1	6.0	68.5	אשקלון
100.0	2.7	3.4	3.6	6.0	4.7	9.4	70.1	באר שבע
100.0	0.7	1.8	9.0	23.1	14.9	12.0	38.6	בית שמש
100.0	1.3	2.0	6.7	37.7	34.3	10.4	7.6	בני ברק
100.0	8.5	15.0	17.8	29.3	12.8	12.3	4.4	בת ים
100.0	1.2	1.3	2.6	8.1	11.6	16.3	59.0	הרצלייה
100.0	1.6	2.2	2.6	7.3	5.0	30.1	51.2	חדרה
100.0	4.4	3.7	6.6	21.8	17.3	23.5	22.7	חולון
100.0	2.6	2.7	4.8	15.7	33.0	22.2	19.0	חיפה
100.0	2.1	1.8	3.9	13.9	24.6	26.0	27.7	ירושלים
100.0	1.7	1.7	7.7	13.2	11.3	12.4	52.1	כפר סבא
100.0	4.7	3.6	7.6	19.1	7.9	14.4	42.8	נתניה
100.0	3.4	3.7	7.4	18.6	16.7	12.0	38.2	פתח תקווה
100.0	2.6	3.2	4.7	12.0	12.1	14.5	50.8	ראשון לציון
100.0	2.9	2.4	5.2	13.2	10.7	18.7	47.0	רחובות
100.0	2.0	2.0	5.8	17.2	25.4	11.9	35.8	רמת גן
100.0	3.9	3.1	5.9	23.1	19.8	18.9	25.2	תל אביב-יפו

תרשים 4 - מבנים בני 2-1 דירות בערים הגדולות המונות 100,000 תושבים ויותר, 2023, אחוזים



תרשים 5 - מבנים בני 41 דירות ויותר בערים הגדולות המונות 100,000 תושבים ויותר, 2023, אחוזים



נספח מתודולוגי

מרשם דירות ומבנים הוא מאגר של כל הדירות והמבנים בישראל על מאפייניהם השונים המתעדכן אחת לשנה. רשומות המאגר הן ברמת הדירה, ולכל דירה יש זיהוי חד-ערכי. הזיהוי מאפשר 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, ויצרות (ומתקפות) בכך את מאגר המבנים. המרשם הוקם בשנת 2011, ומשנת 2012 הוא כולל גם את נתוני המועצות האזוריות. נתוני המרשם מתקבלים מחברות המחשוב המנהלות את גביית הארנונה ברשויות המקומיות באישור הרשות המקומית. הנתונים נקלטים במערכות ה"למ"ס בחודשים מאי-יולי, ועוברים סדרה של תהליכי טיוב לשם יצירת מאגר סטנדרטי.

נכון לשנת 2023, מרשם דירות ומבנים כולל את כלל הרשויות המקומיות בישראל – 258 עיריות, מועצות מקומיות ומועצות אזוריות.

מספר הדירות בכל יישוב בעיריות ובמועצות המקומיות מופיע בקובץ דירות ביישובים 2012-2023 (המצורף להודעה). ייתכנו פערים קטנים במספר הדירות לפי פרסום זה ובין דיווח הרשויות המקומיות בשל הבדלים מתודולוגיים בהגדרה של "דירת מגורים"¹⁰. כמו כן, לראשונה מצורף להודעה זו לוח עם מספר הדירות בכל יישוב במועצות האזוריות עבור נתוני 2023, פרט ליישובים שבהם אומדן הדירות אינו מהימן דיו לפרסום. בנוסף לקובץ דירות ביישובים, מתפרסמים יחד עם ההודעה קובץ של דירות באזורים סטטיסטיים בעיריות ובמועצות מקומיות, ולוח המקשר בין אזורים סטטיסטיים לשמות של שכונות/רחובות. בשנים 2022-2023 לא התקבלו נתונים עבור שתי רשויות – זכרון יעקב והמועצה האזורית גן רוה, ולכן במרשמים לשנת 2022-2023 מוצגים עבורן נתוני 2019. בשנים 2020-2021 לא התקבלו נתוני באקה אל גרביה, נס ציונה, זכרון יעקב והמועצה האזורית גן רוה. בשנים 2016-2017 לא התקבלו נתונים עבור רמת השרון. לאורך השנים נוספו רשויות שונות למרשם. המועצה המקומית ע'ג'ר נוספה למרשם לראשונה בשנת 2015. המועצה האזורית אל קסום נוספה למרשם לראשונה בשנת 2019.

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.

¹⁰ יש נכסים למגורים, דוגמת בית אבות סיעודי, המוגדרים כדירות למגורים על ידי הרשויות, אך אינן מוגדרות כך על פי הגדרות ה"למ"ס.

- 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. 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 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 שמש¹¹, בירושלים ובאשקלון, מספר המבנים אינו מלא בשל אחוזי עיגון נמוכים באופן יחסי של דירות למבנה.

לוח ב - אחוזי עיגון למבנה בערים הגדולות המונות 100,000 תושבים ויותר

שם היישוב	סך הכל דירות	סך הכל דירות מעוגנות למבנה	אחוז עיגון
חיפה	125,265	123,637	98.7
בת ים	53,322	52,321	98.1
כפר סבא	34,694	33,923	97.8
אשדוד	69,959	68,128	97.4
באר שבע	84,021	81,777	97.3
חולון	68,440	66,505	97.2
תל אביב-יפו	217,928	211,432	97.0
רמת גן	69,957	67,861	97.0
בני ברק	46,422	44,771	96.4
פתח תקווה	87,783	84,581	96.4
רחובות	50,174	48,342	96.3
נתניה	79,224	76,452	96.5
ראשון לציון	86,486	82,847	95.8
הרצלייה	40,811	38,465	94.3
חדרה	36,368	32,840	90.3
אשקלון	55,485	49,255	88.8
ירושלים	243,150	213,643	87.9
בית שמש	30,743	26,009	84.6
סך הכל	1,480,232	1,402,789	94.6

¹¹ בבית שמש אחוזי העיגון נמוכים באופן יחסי, בשל גידול של דירות חדשות בשנה האחרונה לצד חוסר עדכון בתשתיות ה GIS לצורך עיגון המבנים החדשים.