

מדינת ישראל

הודעה לתקשורת

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

רושלים, י"ט באדר, תשפ"ה
19 במרץ, 2025
090/2025

בעלות על דירה, 2013-2024 Dwellings by Ownership in Israel, 2013-2024

בהודעה זו, מתפרסמים 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 2013-2024. בין היתר, מוצגים נתונים על הבעלות על דירה לפי מחוזות ויישובים נבחרים, הדיור הציבורי, מאפיינים דמוגרפיים של המחזיקים בדירה, דירות בשכירות לפי גודל מבנה והשוואה בין-לאומית. להודעה מצורפים לוחות, מפות והסברים:

[דירות למגורים ודירות בשכירות לפי יישוב, 2013-2024](#)

[אחוז הדירות בשכירות לפי אזורים סטטיסטיים בעיריות ובמועצות המקומיות 2013-2024](#)¹

מפות - אחוז הדירות בשכירות לפי אזורים סטטיסטיים בערים הגדולות שבהן 100 אלף תושבים ויותר:

<u>אשדוד</u>	<u>בת ים</u>	<u>ירושלים</u>	<u>ראשון לציון</u>
<u>אשקלון</u>	<u>הרצלייה</u>	<u>כפר סבא</u>	<u>רחובות</u>
<u>באר שבע</u>	<u>חדרה</u>	<u>מודיעין-מכבים-רעות</u>	<u>רמת גן</u>
<u>בית שמש</u>	<u>חולון</u>	<u>נתניה</u>	<u>תל אביב-יפו</u>
<u>בני ברק</u>	<u>חיפה</u>	<u>פתח תקווה</u>	

[מפתח רחובות ושכונות עיקריים לפי אזורים סטטיסטיים \(על בסיס מפקד האוכלוסין 2022\)](#)

[נספח מתודולוגי](#)

[להסברים מתודולוגיים כלליים ולהגדרות של מרשם דירות ומבנים \(מטא דאטה\)](#)

¹ אזור סטטיסטי הוא היחידה הגאוגרפית הקטנה ביותר שלגביה מפורסמים נתונים סטטיסטיים רשמיים. השנה מפורסמים נתונים לפי חלוקה חדשה של אזורים סטטיסטיים על בסיס מפקד האוכלוסין 2022. לשנים 2013-2023 פורסמה סדרה על בסיס חלוקת אזורים סטטיסטיים 2011 (שנת 2023 היא שנת מעבר שמופיעה בשתי הסדרות).

- נכון ליולי 2024 היו בישראל כ-2.96 מיליון דירות/יחידות דיור למגורים (להלן דירות)², מתוכם 2.1 מיליון דירות בבעלות³ שהן 70.6% מכלל הדירות, כ-851.6 אלף דירות בשכירות (28.8% מהדירות) וכ-17.5 אלף דירות בדיור המוגן הפרטי⁴ (0.6%).
- בשנים 2013-2024, קצב הגידול הממוצע השנתי של מספר הדירות בשכירות עמד על 3.4%, גבוה מקצב הגידול הממוצע השנתי של כלל הדירות – 1.9%.

דירות בשכירות

- 81.2% מהדירות בשכירות מושכרות על ידי אנשים פרטיים, 6.7% – על ידי חברות לדיור ציבורי, 4.5% – על ידי קיבוצים ומושבים, 4.0% – על ידי חברות ו-1.1% – על ידי גורמים אחרים⁵ (2.5% לא ידוע).
- האחוז הגבוה ביותר של דירות בשכירות נמצא במחוז תל אביב (39.1%), והנמוך ביותר – במחוז הצפון (20.4%).
- ערים בולטות עם אחוז גבוה של דירות בשכירות הן: חריש (51.8%), תל אביב-יפו (47.4%), וגבעתיים (41.8%). מועצות מקומיות עם אחוז גבוה של דירות בשכירות הן: מצפה רמון (55.8%) וקריית ארבע (43.6%).
- בשנים 2023-2024, ב-14.1% מהדירות בשכירות התחלפו השוכרים. השיעורים בבאר שבע ובתל אביב-יפו היו גבוהים יותר (20.3% ו-17.4%, בהתאמה).
- בערים הגדולות שבהן 100 אלף תושבים ויותר, נמצא כי במבנים עם 11-20 דירות אחוז השכירות הוא הגבוה ביותר (35.6%), לעומת 14.4% בלבד במבנים קטנים שבהם 1-2 דירות.

הדיור הציבורי

- בשנת 2024 עמד מספר הדירות בדיור הציבורי על 60.0 אלף דירות (45.45 אלף דירות ועוד 14.6 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 2013-2024 נגרעו ממלאי הדיור הציבורי (ללא דיור מוגן ציבורי) כאלף דירות בממוצע מדי שנה.
- יותר ממחצית מהדיור הציבורי נמצא במחוזות הדרום והצפון (35.7% ו-18.1%, בהתאמה).

מאפיינים של המחזיקים בדירות

- 30.0% מהדירות שבהן המחזיקים הם יהודים, הן בשכירות, 12.3% מהדירות שבהן המחזיקים הם ערבים ו-61.1% מהדירות שבהן המחזיקים הם אחרים⁶.
- ככל שקבוצת הגיל גבוהה יותר, חלקם של המחזיקים בדירות בבעלותם עולה, וחלקם של המחזיקים בדירות בשכירות יורד.
- במדינות האיחוד האירופי האחוז הממוצע של משקי הבית המתגוררים בשכירות בשנת 2023, היה 30.8%. לשם השוואה, בשנה זו אחוז הדירות בשכירות בישראל עמד על 28.6%.

² לשם השוואה, בסוף 2023 היו בישראל 2.92 מיליון משקי בית, גידול של 2.2% לעומת 2022.

³ בדירות בבעלות הבעלים והמחזיק זהים או שייכים לאותה משפחה, ואילו בדירות בשכירות הבעלים והמחזיק אינם זהים ואין קשר משפחתי ביניהם.

⁴ מספר הדירות בדיור המוגן הפרטי נמצא בהערכת חסר, כיוון שיש בתי דיור מוגן שבהם גביית הארנונה נעשית במרוכז ולא מתקבלים נתונים לגביהם ברמת הדירה.

⁵ 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.

⁶ אחרים: נוצרים לא ערבים ואנשים שאינם מסווגים לפי דת במרשם האוכלוסין.

דירות בבעלות ובשכירות

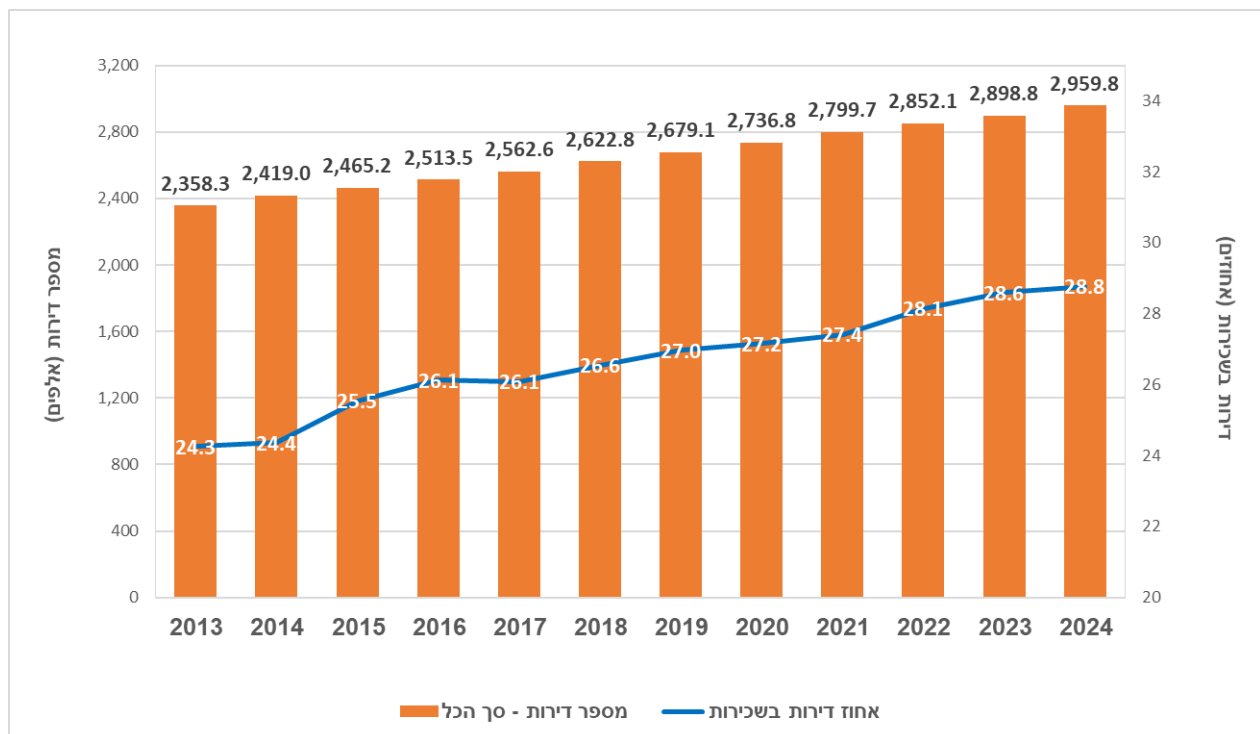
נכון ליוני 2024 היו בישראל כ-2.96 מיליון דירות/יחידות דיור למגורים, מתוכן:

- 2.1 מיליון דירות בבעלות שהן 70.6% מכלל הדירות (ירידה מ-75.2% בשנת 2013)
- כ-851.6 אלף דירות בשכירות שהן 28.8% מהדירות (עלייה מ-24.3% בשנת 2013)
- כ-17.5 אלף דירות בדיור המוגן הפרטי (0.6%).

בין שנת 2023 לשנת 2024 חל גידול של כ-2.7% במספר הדירות השכורות.

בשנים 2013-2024 קצב הגידול הממוצע השנתי של מספר הדירות בשכירות עמד על 3.4%, והיה גבוה מקצב הגידול הממוצע השנתי של כלל הדירות – 1.9%.

תרשים 1 - דירות למגורים (באלפים) ודירות בשכירות (באחוזים), 2013-2024



לוח א - בעלות על דירה, 2013-2024

שנה	סך הכל (אלפים)	דירות בבעלות (אלפים)	דירות בשכירות (אלפים)	דיר מוגן פרטי (אלפים)	סך הכל (אחוזים)	דירות בבעלות (אחוזים)	דירות בשכירות (אחוזים)	דיר 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
2023	2,898.8	2,069.7	829.1	17.5	100.0	70.8	28.6	0.6
2024	2,959.8	2,090.8	851.6	17.5	100.0	70.6	28.8	0.6

בשנת 2024, כ-2.71 מיליון דירות היו **בעירויות ובמועצות מקומיות**, מתוכן 1.91 מיליון דירות בבעלות ו-781.9 אלף דירות בשכירות (28.9%).

במועצות אזוריות היו כ-253.2 אלף דירות, מתוכן 182.6 דירות בבעלות (72.1%) ו-69.7 דירות בשכירות (27.5%).⁷

60.5% מהדירות בשכירות נמצאות בתשע-עשרה הערים הגדולות שבהן 100 אלף תושבים ויותר; מתוכן האחוז הגבוה ביותר נמצא בתל אביב-יפו – 12.2% (104 אלף דירות) ואחריה בירושלים – 9.2% (78.5 אלף דירות).

31.3% מהדירות בשכירות נמצאות ביתר הערים והרשויות המקומיות.

8.2% מהדירות בשכירות נמצאות במועצות האזוריות.

⁷ רוב הדירות בקיבוצים שבהן גרים ללא תשלום, נכללו בדירות בשכירות.

דירות בשכירות לפי יישוב

הערים הבולטות באחוז גבוה של דירות בשכירות הן: חריש (51.8%), תל אביב-יפו (47.4%) וגבעתיים (41.8%). מועצות מקומיות עם אחוז גבוה של דירות בשכירות הן מצפה רמון (55.8%) וקריית ארבע (43.6%).

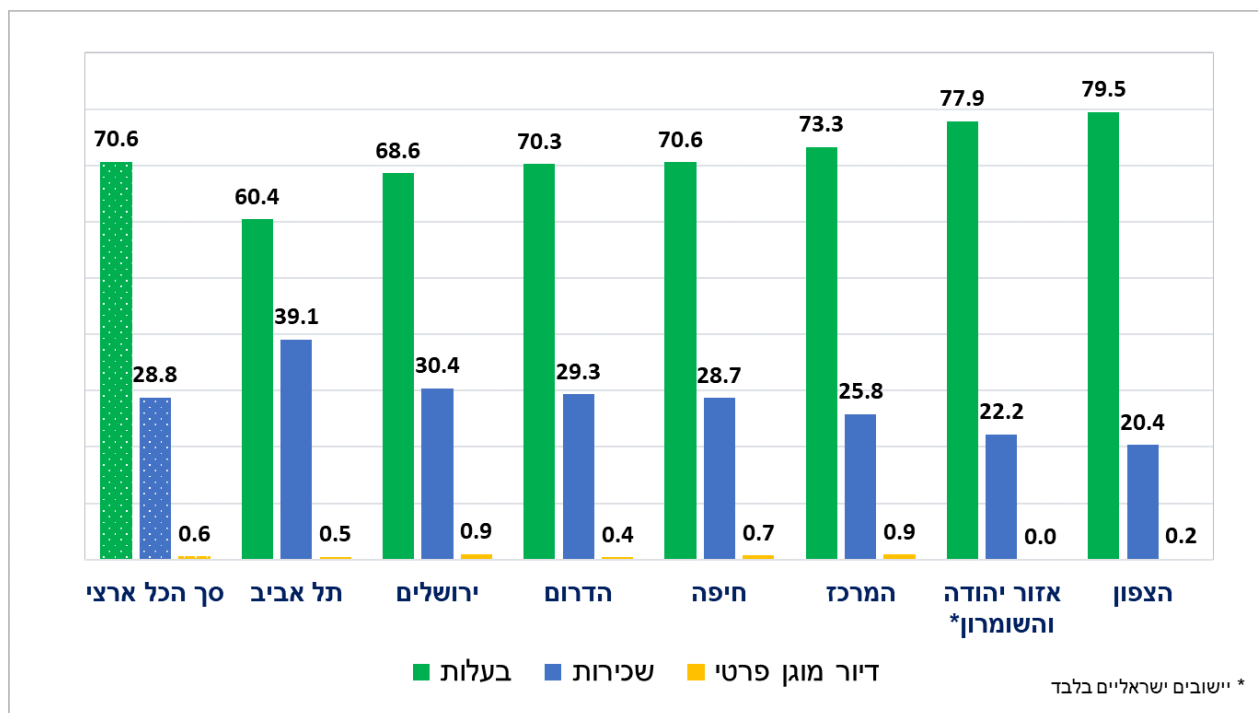
לוח ב - דירות למגורים ודירות בשכירות בערים הגדולות שבהן 100 אלף תושבים ויותר, 2024

אחוז דירות בשכירות	דירות בשכירות	סך כל הדירות	
28.8	851,620	2,959,784	סך הכל
31.0	739,191	2,383,015	עיריות
33.6	515,570	1,534,839	מזה: ערים שבהן 100 אלף תושבים ויותר – סך הכל
26.4	18,672	70,707	אשדוד
28.9	17,245	59,708	אשקלון
32.9	27,806	84,428	באר שבע
29.8	9,561	32,041	בית שמש
27.6	13,123	47,469	בני ברק
34.9	18,775	53,767	בת ים
33.7	14,003	41,606	הרצלייה
30.0	11,039	36,848	חדרה
32.1	21,967	68,380	חולון
36.4	45,960	126,123	חיפה
31.5	78,538	249,307	ירושלים
27.9	9,699	34,794	כפר סבא
23.5	6,993	29,724	מודיעין-מכבים-רעות
31.5	25,611	81,258	נתניה
28.5	25,239	88,514	פתח תקווה
26.7	23,516	88,223	ראשון לציון
29.8	15,111	50,775	רחובות
40.0	28,708	71,716	רמת גן
47.4	104,004	219,451	תל אביב-יפו
13.2	42,751	323,532	מועצות מקומיות – סך הכל
27.5	69,678	253,237	מועצות אזוריות – סך הכל

בעלות על דירה לפי מחוז

האחוז הגבוה ביותר של דירות בבעלות נמצא במחוז הצפון (79.5%) ובאזור יהודה והשומרון (77.9%), והנמוך ביותר – במחוז תל אביב (60.4%). בהתאם לכך, האחוז הגבוה ביותר של דירות בשכירות, נמצא במחוז תל אביב (39.1%), לעומת 22.2% באזור יהודה והשומרון ו-20.4% במחוז הצפון.

תרשים 2 - בעלות על דירה לפי מחוז, אחוזים, 2024



הגורם המשכיר את הדירה

81.2% מהדירות בשכירות מושכרות על ידי אנשים פרטיים, 6.7% מושכרות על ידי החברות המשכנות בדיוור הציבורי, 4.5% – על ידי קיבוצים ומושבים, 4.0% – על ידי חברות, ו-1.1% מושכרות על ידי גורמים אחרים (2.5% לא ידוע).

שיעור הדירות המושכרות על ידי חברות, גבוה בהרצלייה (9.5%) ובתל אביב-יפו (6.3%).

לוח ג - דירות בשכירות לפי הגורם המשכיר את הדירה, בערים הגדולות שבהן 100 אלף תושבים ויותר, אחוזים, 2024

לא ידוע	גורם אחר ⁸	חברה	חברה לדיוור ציבורי (כולל דיוור מוגן ציבורי)	אדם פרטי	סך הכל	
0.5	0.3	3.8	16.8	78.7	100.0	אשדוד
0.0	0.7	2.8	16.5	80.0	100.0	אשקלון
0.0	0.6	3.2	20.1	76.2	100.0	באר שבע
0.0	0.5	2.5	7.6	89.4	100.0	בית שמש
0.0	3.8	2.3	3.2	90.6	100.0	בני ברק
1.8	0.3	1.0	7.0	89.9	100.0	בת ים
0.0	0.8	9.5	4.0	85.7	100.0	הרצלייה
0.1	1.2	3.9	5.0	89.8	100.0	חדרה
1.4	0.1	1.3	5.4	91.8	100.0	חולון
0.0	0.9	4.2	5.7	89.3	100.0	חיפה
10.3	3.5	3.5	2.5	80.2	100.0	ירושלים
0.0	0.3	1.4	7.5	90.9	100.0	כפר סבא
0.0	0.1	2.8	0.0	97.1	100.0	מודיעין-מכבים-רעות
0.4	0.2	3.3	8.1	87.9	100.0	נתניה
0.1	0.4	2.9	3.7	92.9	100.0	פתח תקווה
0.0	1.4	2.8	2.8	93.0	100.0	ראשון לציון
0.0	1.5	3.3	4.2	90.9	100.0	רחובות
0.0	1.2	3.2	1.2	94.4	100.0	רמת גן
5.1	1.2	6.3	1.8	85.6	100.0	תל אביב-יפו

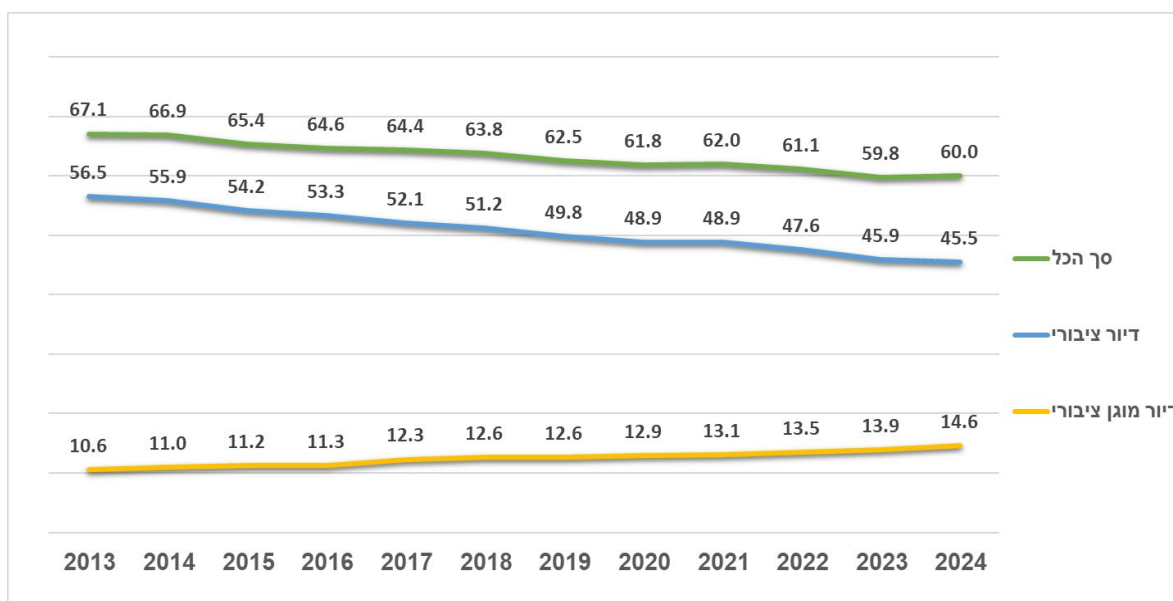
⁸ גורמים אחרים נוספים המשכירים דירות ויחידות דיוור: מעונות סטודנטים, דיוור ממשלתי, ישיבות, עמותות, מוסדות דת לא יהודיים, שגרירויות, רשויות מקומיות, מגורי סגל במרכזים רפואיים וכד'.

הדיר הצבורי

הדיר הצבורי הוא פתרון דיר למשקי בית שאינם מסוגלים לרכוש או לשכור דירה בשוק הפרטי.⁹ לפי נתוני מרשם הדירות והמבנים, בשנת 2024 עמד מספר הדירות בדיר הצבורי על 60.0 אלף דירות – 45.45 אלף דירות בדיר הצבורי ועוד כ-14.6 אלף דירות בדיר המוגן הצבורי (המיועד לעולים זכאים בגיל 65 ומעלה). לשם השוואה, בשנת 2013 היו בדיר הצבורי 56.5 אלף דירות ועוד כ-10.6 אלף דירות בדיר המוגן הצבורי.

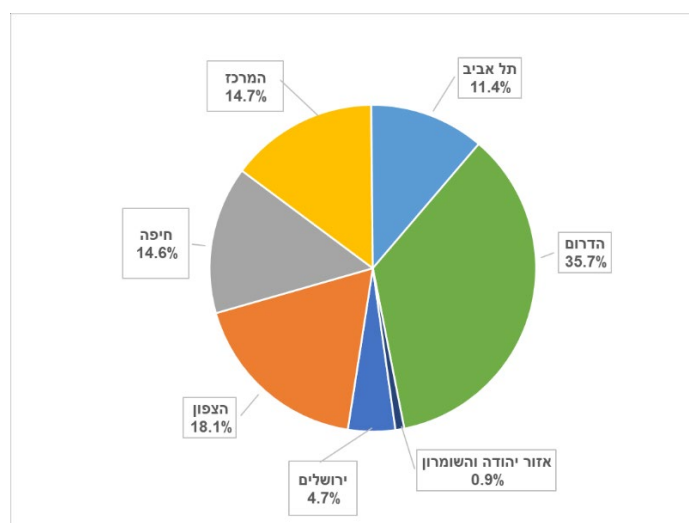
עם השנים ירד בהתמדה מלאי הדירות הצבוריות, ומאז 2013, נגרעו ממלאי הדיר הצבורי (ללא דיר מוגן צבורי) כאלף דירות בממוצע מדי שנה.

תרשים 3 - הדיר הצבורי 2013-2024, אלפים



יותר ממחצית מהדיר הצבורי נמצא במחוזות הדרום והצפון (35.7% ו-18.1%, בהתאמה).

תרשים 4 - הדיר הצבורי (כולל דיר מוגן ציבורי) לפי מחוז, אחוזים, 2024



⁹ הגדרה מתוך [אתר משרד הבינוי והשיכון](#).

9.7% מהדירות בדירור הציבורי ובדירור המוגן הציבורי הן בבאר שבע – כ-5.8 אלף דירות, ואחריה אשדוד עם כ-3.4 אלף דירות.

לוח ד - דירות בדירור הציבורי (כולל דירור מוגן ציבורי) לפי יישובים עיקריים, 2024

יישוב	מספר דירות (באלפים)	אחוזים
באר שבע	5.8	9.7
אשדוד	3.4	5.6
אשקלון	3.1	5.1
חיפה	2.8	4.6
דימונה	2.4	4.0
נתניה	2.3	3.8
ירושלים	2.0	3.4
תל אביב-יפו	2.0	3.4
קריית גת	1.9	3.2
נוף הגליל	1.8	3.0
בת ים	1.4	2.3
אופקים	1.3	2.1
חולון	1.2	2.0
כרמיאל	1.2	2.0
קריית אתא	1.2	2.0
עכו	1.2	2.0
בית שאן	1.1	1.8
מגדל העמק	1.0	1.7
טבריה	1.0	1.7
קריית ים	1.0	1.7
פתח תקווה	1.0	1.6
צפת	0.9	1.5
בית שמש	0.8	1.3
כפר סבא	0.8	1.2
רמלה	0.7	1.2
ערד	0.7	1.1
רחובות	0.7	1.1
ראשון לציון	0.7	1.1
טירת כרמל	0.7	1.1
שדרות	0.6	1.1
יתר היישובים	13.6	22.6
סך הכל	60.0	100

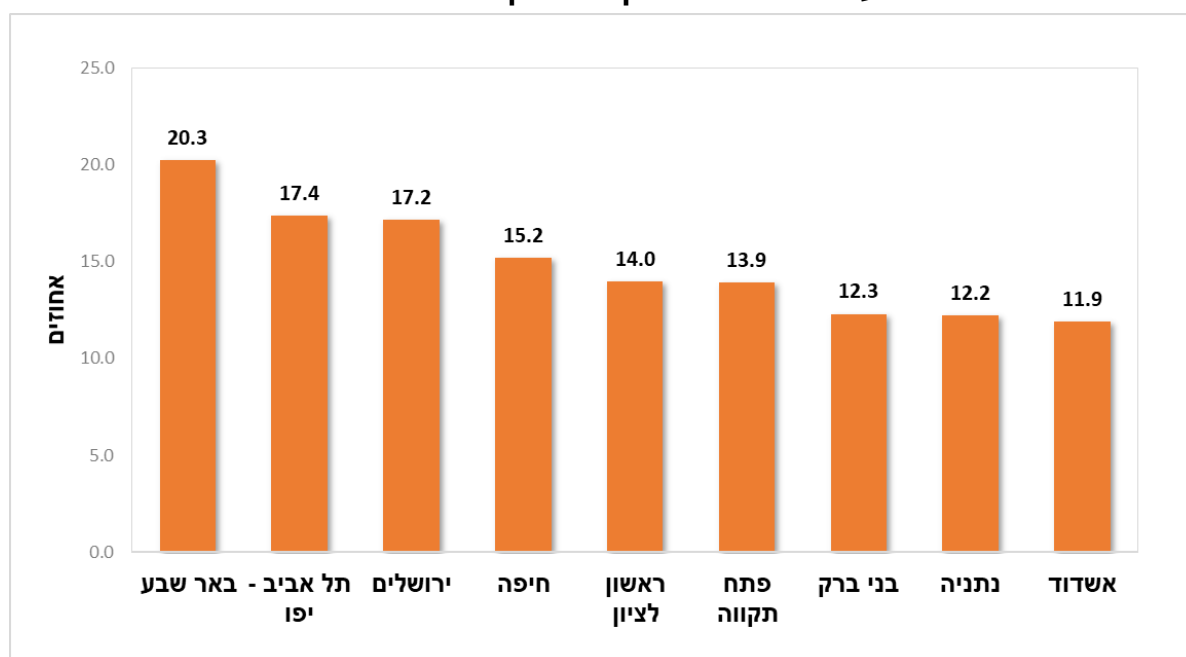
שינוי המחזיקים בדירה בשנים 2023-2024¹⁰

2.6% מהדירות שהיו בבעלות בשנת 2023, הפכו לדירות בשכירות בשנת 2024 ו-2.2% מהדירות שהיו בשכירות הפכו לדירות בבעלות. ברוב הדירות (95.2%) לא היה שינוי בסוג הבעלות על הדירה.

תחלופת שוכרים בדירות בשכירות¹¹

בשנים 2023-2024, ב-14.1% מהדירות שבשכירות התחלפו שוכרים. מבין הערים הגדולות עם 200 אלף תושבים ויותר, השיעור הגבוה ביותר נמצא בבאר שבע (20.3% מהדירות) ובתל אביב-יפו (17.4% מהדירות), ואילו השיעור הנמוך ביותר נמצא באשדוד (11.9% מהדירות).

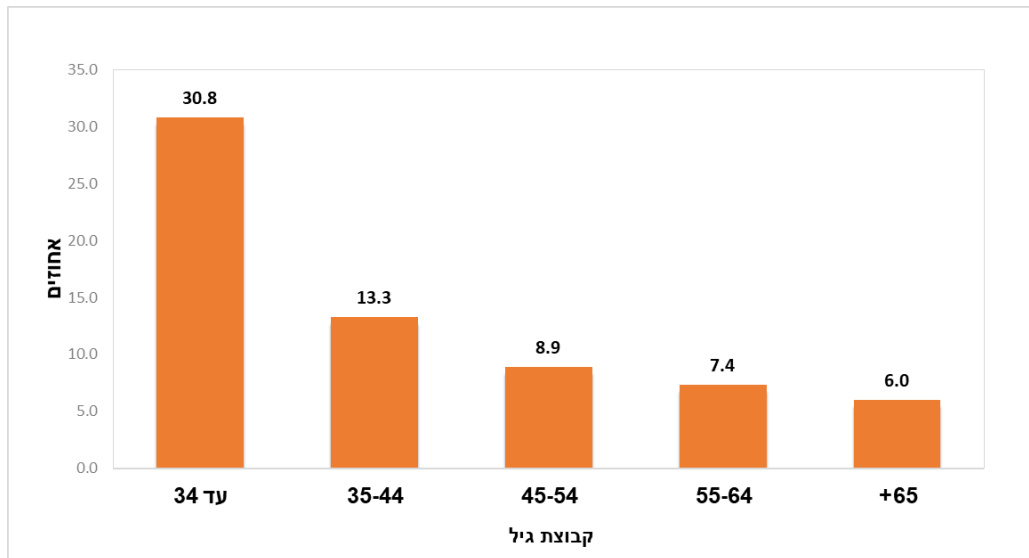
תרשים 5 - אחוז הדירות שבהן התחלפו שוכרים בין השנים 2023-2024, בערים הגדולות שבהן 200 אלף תושבים ויותר



¹⁰ נתוני דירות שהופיעו במרשם בשנים 2023-2024, לא כולל דירות חדשות או דירות שנגרעו בשנת 2024.
¹¹ דירות שבהן התחלף המחזיק במחזיק אחר לפי רישומי הארנונה.

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

תרשים 6 - אחוז הדירות שבהן התחלפו שוכרים בין השנים 2023-2024, לפי קבוצת גיל של השוכרים

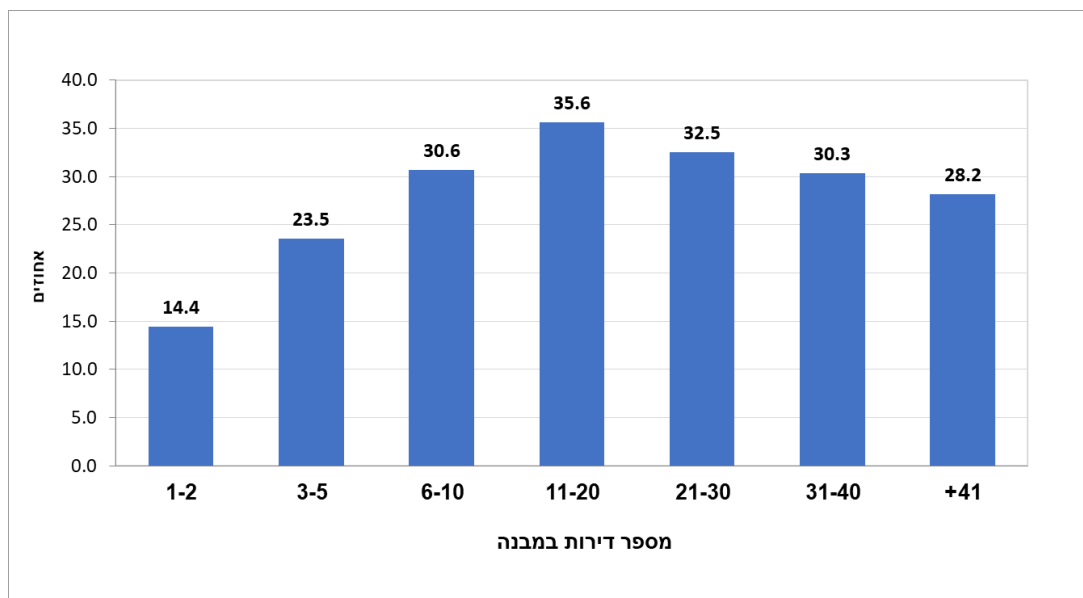


מספר הדירות במבנה בערים הגדולות שבהן 100 אלף תושבים ויותר

בשנת 2024 בתשע-עשרה הערים הגדולות כ-1.53 מיליון דירות, מתוכן 1.45 מיליון דירות שיוכו לכ-156.1 אלף מבנים.¹²

בערים הגדולות אחוז הדירות בשכירות הגבוה ביותר (35.6%) נמצא במבנים שבהם 11-20 דירות, ואילו האחוז הנמוך ביותר (14.4%) נמצא במבנים צמודי קרקע שבהם 1-2 דירות.

תרשים 7 - אחוז הדירות בשכירות בערים הגדולות שבהן יותר מ-100 אלף תושבים, לפי מספר דירות במבנה, 2024



¹² לכ-94.5% מהדירות נמצא שיוך למבנה על בסיס מערכות מידע גאוגרפיות – GIS. ראו הסבר: [עיגון למבנים](#).

לוח ה - אחוז הדירות בשכירות לפי מספר הדירות במבנה

בערים הגדולות שבהן יותר מ-100 אלף תושבים, 2024

מבנה עם 41 דירות ויותר	מבנה עם 40-31 דירות	מבנה עם 30-21 דירות	מבנה עם 20-11 דירות	מבנה עם 10-6 דירות	מבנה עם 5-3 דירות	מבנה עם 2-1 דירות	סך הכל	
28.2	30.3	32.5	35.6	30.6	23.5	14.4	33.6	ערים שבהן 100 אלף תושבים ויותר – סך הכל
20.0	22.1	23.8	27.5	16.7	15.9	8.8	26.4	אשדוד
21.2	23.5	25.2	30.0	16.8	22.3	8.8	28.9	אשקלון
34.9	36.4	36.6	37.5	22.9	26.0	10.2	32.9	באר שבע
40.9	39.7	32.2	27.5	20.2	23.5	10.7	29.8	בית שמש
23.1	42.7	45.2	41.5	31.7	33.2	29.2	27.6	בני ברק
33.6	39.7	33.9	35.6	25.7	20.4	20.8	34.9	בת ים
34.4	32.0	27.6	28.9	30.4	23.5	19.6	33.7	הרצלייה
19.4	31.7	41.1	36.6	28.9	15.3	14.2	30.0	חדרה
24.9	23.9	30.0	32.2	29.6	21.9	17.9	32.1	חולון
32.7	40.0	42.1	37.4	30.0	28.4	14.5	36.4	חיפה
35.6	34.7	35.3	32.2	29.5	22.5	18.9	31.5	ירושלים
32.4	24.7	29.1	28.9	23.9	19.0	14.0	27.9	כפר סבא
14.0	11.1	27.4	27.9	23.3	14.8	5.8	23.5	מודיעין-מכבים-רעות
23.3	28.5	29.9	35.4	27.4	19.0	14.1	31.5	נתניה
17.9	21.5	22.2	28.3	23.9	21.0	14.7	28.5	פתח תקווה
18.1	22.2	22.6	29.4	22.9	14.2	11.2	26.7	ראשון לציון
21.4	17.4	18.2	30.8	16.7	17.8	14.9	29.8	רחובות
24.7	17.4	30.4	37.3	38.7	29.5	18.7	40.0	רמת גן
36.5	39.1	43.6	46.7	45.8	33.5	23.3	47.4	תל אביב-יפו

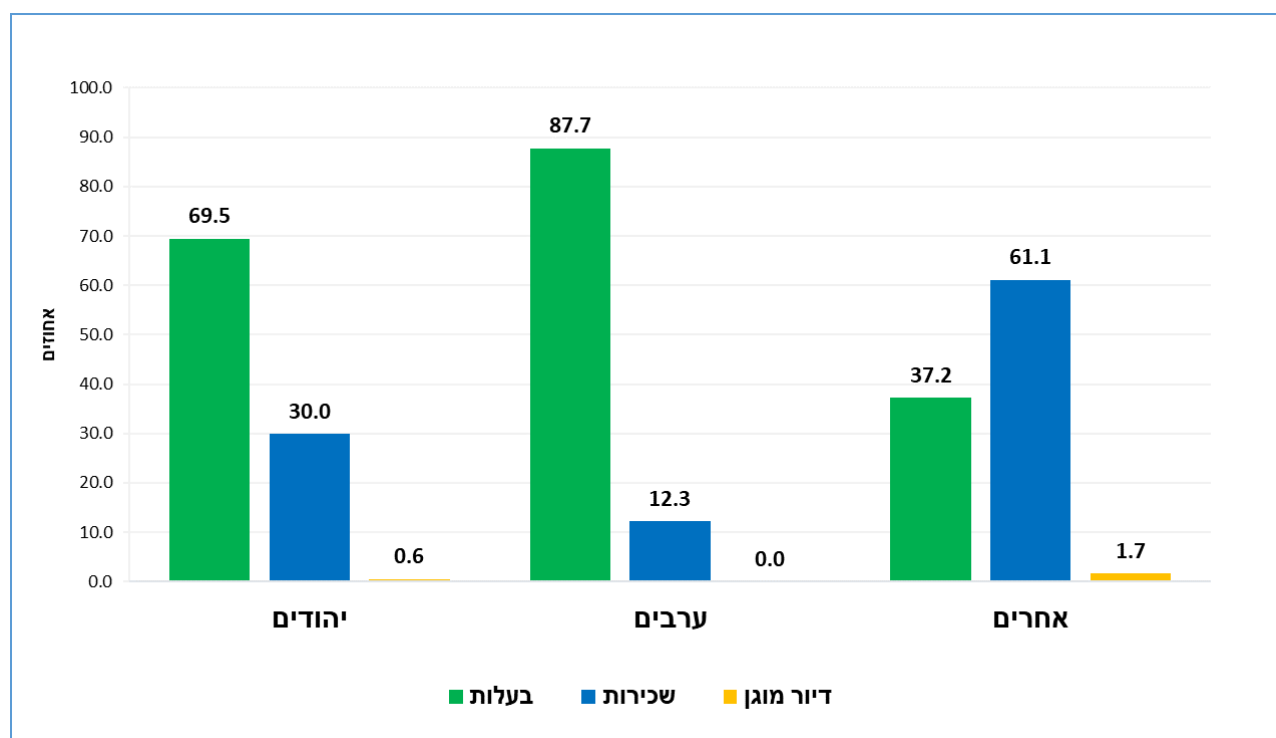
מאפיינים דמוגרפיים של המחזיקים בדירה

קבוצת אוכלוסייה

בשנת 2024, מתוך הדירות שבהן המחזיקים הם **יהודים**, 69.5% הן בבעלות, 30.0% הן בשכירות ו-0.6% הן בדיוור המוגן הפרטי.

מתוך הדירות שבהן המחזיקים הם **ערבים**, 87.7% הן דירות בבעלות, ו-12.3% הן בשכירות. מתוך הדירות שבהן המחזיקים הם **אחרים**,¹³ 61.1% הן בשכירות, 37.2% הן בבעלות ו-1.7% בדיוור המוגן (האחרים מחזיקים בכ-4.2% מהדירות).

תרשים 8 - בעלות על דירה לפי קבוצת אוכלוסייה, אחוזים, 2024



מחזיקים ערבים

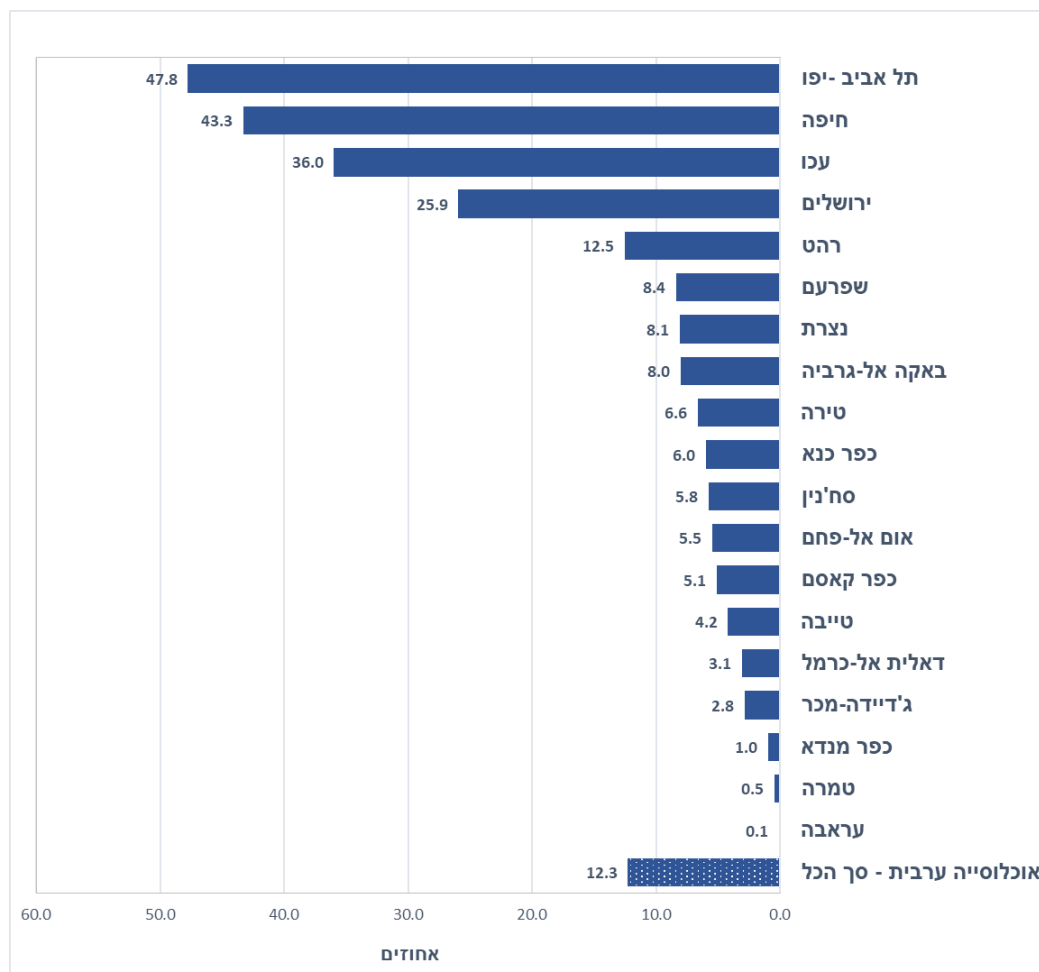
בקרב המחזיקים הערבים, **ביושבים הלא יהודיים**, 95.6% מהדירות הן בבעלות ורק 4.4% מהדירות הן בשכירות. לעומת זאת, **בערים המעורבות** 70.5% מהדירות הן בבעלות ו-29.5% מהדירות הן בשכירות, בדומה לשיעורים בקרב מחזיקים יהודים בכל הארץ. בקרב מחזיקים ערבים המתגוררים ב**יישובים יהודיים**, 39.1% מהדירות הן בבעלות ו-60.9% מהדירות הן בשכירות (ב-0.34% בלבד מהדירות ביישובים יהודיים המחזיקים הם ערבים).

¹³ אחרים: נוצרים לא ערבים ואנשים שאינם מסווגים לפי דת במרשם האוכלוסין.

ב-26.4% מהדירות בירושלים מחזיקים ערבים.¹⁴ 74.1% מהדירות הללו הן בבעלות ו-25.9% הן בשכירות (בקרב מחזיקים יהודים, 67.2% בבעלות ו-31.5% בשכירות).

ב-11.3% מהדירות בחיפה מחזיקים ערבים.¹⁵ 56.7% מהדירות הללו הן בבעלות ו-43.3% הן בשכירות (בקרב מחזיקים יהודים, 69.5% בבעלות ו-29.6% בשכירות).

תרשים 9 - אחוז הדירות בשכירות בקרב מחזיקים ערבים ביישובים עיקריים, 2024



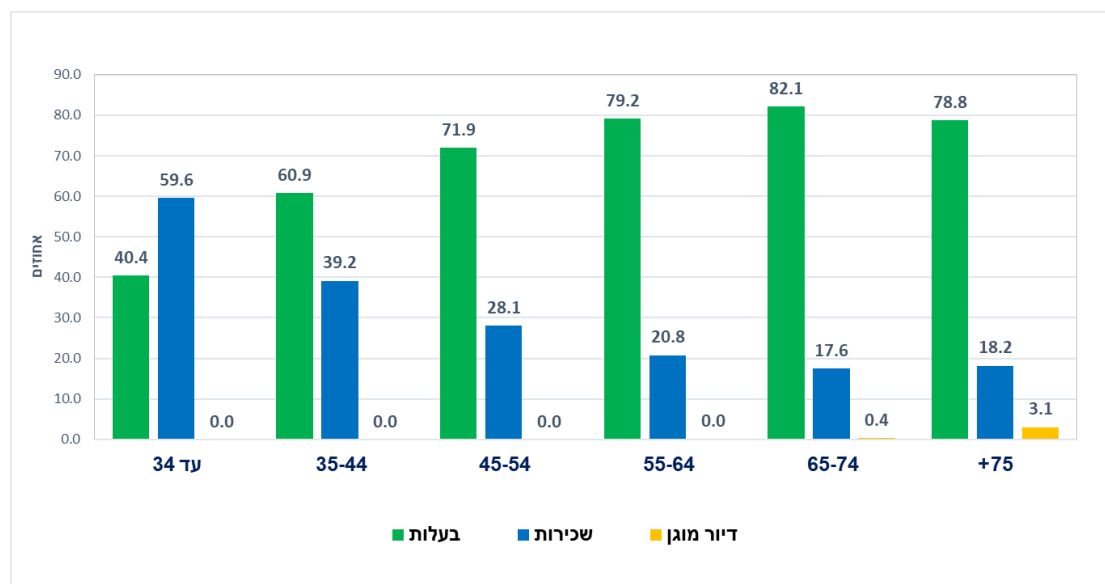
¹⁴ סך הדירות בירושלים כולל 8.4% דירות שבהן קבוצת האוכלוסייה אינה רלוונטית כשהמחזיקים הם חברות, תושבי חוץ או ת"ז לא ידועה.

¹⁵ סך הדירות בחיפה כולל 6.1% דירות שבהן קבוצת האוכלוסייה אינה רלוונטית כשהמחזיקים הם חברות, תושבי חוץ או ת"ז לא ידועה.

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

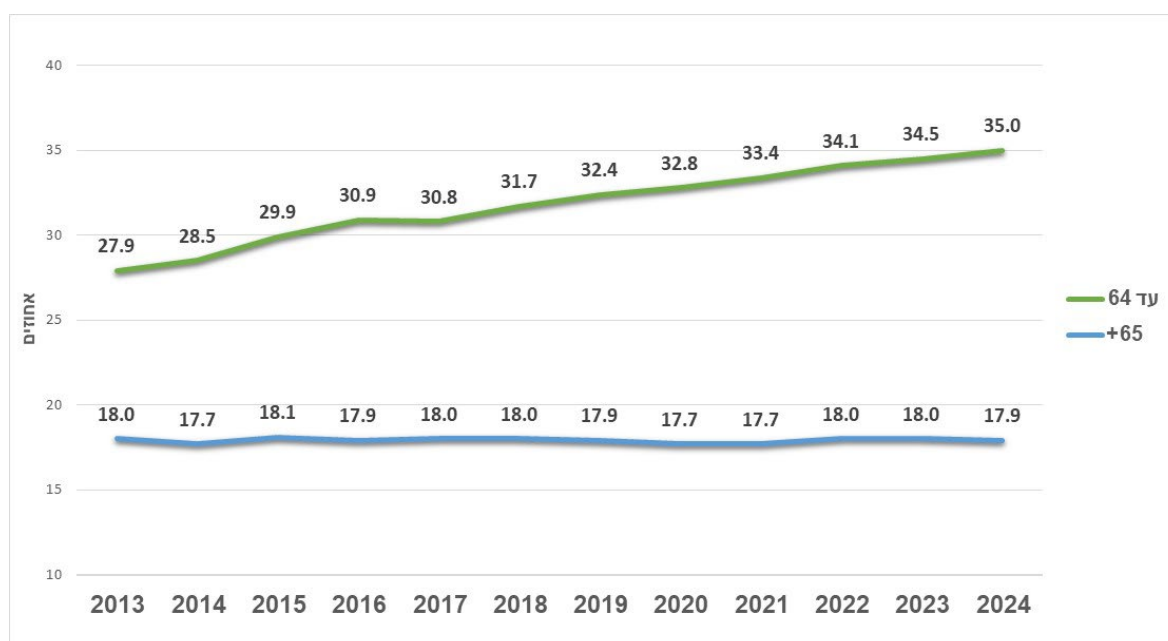
בדירות שבהן גילם של המחזיקים הוא **עד 34**, 59.6% הן בשכירות, לעומת כ-17.9% בדירות שבהן מחזיקים בני **65 ומעלה**.

תרשים 10 - בעלות על דירה לפי קבוצת גיל של המחזיק בדירה, אחוזים, 2024



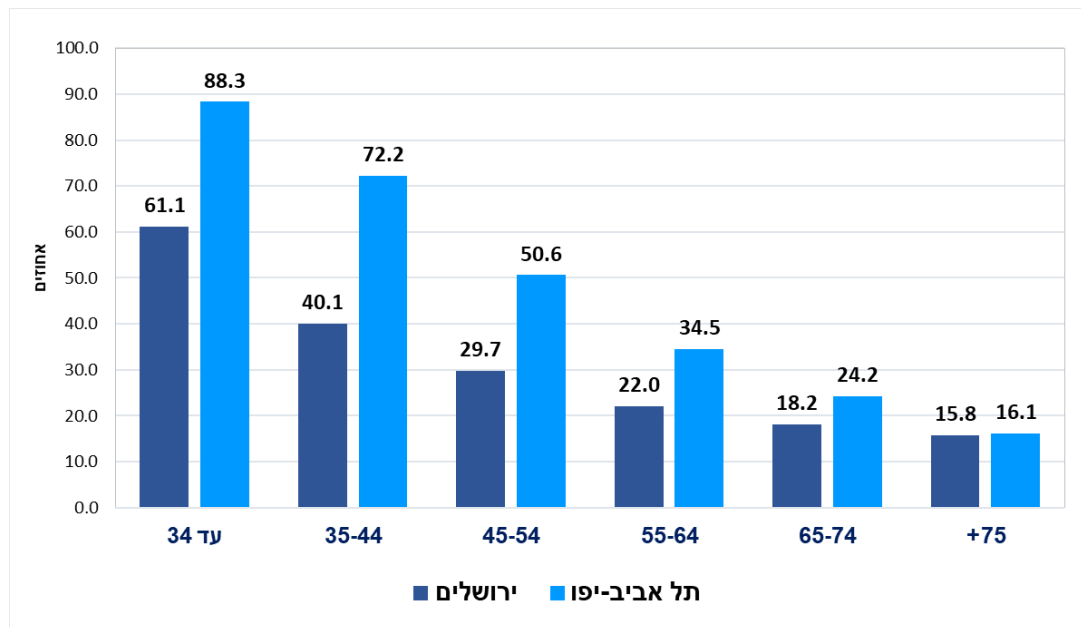
בין השנים 2013-2024, עלה שיעור הדירות בשכירות שבהן המחזיקים הם עד גיל 64 (מ-27.9% ל-35.0%). בדירות שבהן המחזיקים הם בני 65 ומעלה, שיעור הגרים בשכירות נותר קבוע (סביב 18%).

תרשים 11 - אחוז הגרים בשכירות לפי קבוצת גיל, 2013-2024



יותר מחמישית מהדירות בשכירות (21.4%) נמצאות בתל אביב-יפו ובירושלים. שיעור המחזיקים בדירות בשכירות בתל אביב-יפו גבוה יותר מהשיעור בירושלים בכל קבוצות הגיל, ובמיוחד בקרב צעירים.

תרשים 12 - אחוז הדירות בשכירות לפי קבוצת גיל של המחזיק בדירה בירושלים ובתל אביב-יפו, 2024



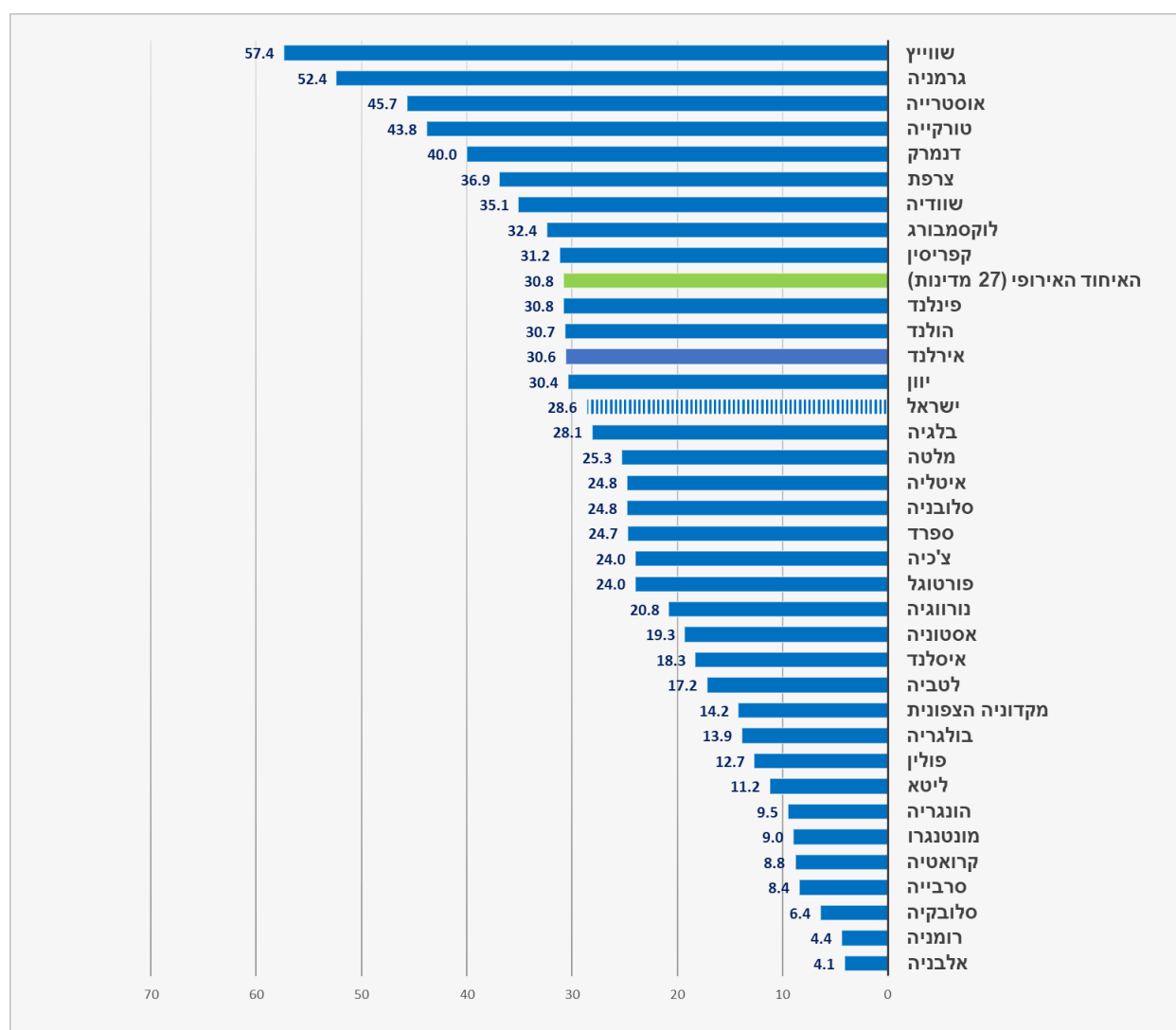
מצב משפחתי

78.2% מהדירות שהמחזיקים בהן נשואים, הן דירות בבעלות ו-21.6% הן בשכירות. לעומת זאת, בקרב הדירות שהמחזיקים בהן רווקים, 40.6% הן בבעלות ו-59.2% בשכירות. בדירות שהמחזיקים בהן גרושים, 57.6% הן בבעלות ו-41.7% הן בשכירות; ובדירות שהמחזיקים בהן אלמנים, 78.6% הן בבעלות, 18.5% בשכירות ו-2.8% הן דירות בדור המוגן הפרטי.

בשנת 2023, 30.8% ממשקי הבית באיחוד האירופי מתגוררים בשכירות. בשנה זו בישראל 28.6% מהדירות הן בשכירות.¹⁶

ניתן לראות בחלק גדול מהמדינות האיחוד האירופי הבדלים בצורת המגורים בין מזרח היבשת לבין מרכז היבשת ומערבה. אחוז משקי הבית המתגוררים בשכירות גבוה במיוחד במרכז אירופה ובמערבה וכן ברוב המדינות באירופה הצפונית (המובילות הן שווייץ – 57.4% וגרמניה – 52.4%). לעומת זאת, במדינות ממזרח היבשת שיעור הגרים בשכירות נמוך מאוד (לדוגמה: אלבניה 4.1%, רומניה – 4.4%, וסלובקיה – 6.4%).

תרשים 13 - אחוז משקי בית המתגוררים בשכירות במדינות האיחוד האירופי, 2023



* שנת 2023 או השנה האחרונה הזמינה. במונטנגרו ובסרביה הנתונים מתייחסים לשנת 2022, באלבניה – לשנת 2021, ובאיסלנד ובמקדוניה הצפונית – לשנת 2020.

מקור: Eurostat

¹⁶ יש לשים לב שבמדינות האיחוד האירופי מוצג אחוז משקי בית הגרים בשכירות, ואילו בישראל – אחוז הדירות בשכירות.

להסברים כלליים והגדרות של מרשם דירות ומבנים (מטה 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. בדירות בבעלות, הבעלים והמחזיק זהים או שייכים לאותה משפחה, ואילו בדירות בשכירות הבעלים והמחזיק אינם זהים ואין קשר משפחתי ביניהם. במקרים שבהם הנתון חסר או חלקי, חושב המידע באמצעות רגרסיה לוגיסטית (בכ-4.1% מהמקרים).

זיהוי של דיור ציבורי נעשה על ידי מספרי הזיהוי של החברות המשכנות ו/או על ידי שם החברות בקובצי הארנונה. באופן דומה זוהו 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.

בקיבוצים ובמושבים שיתופיים אמידת הבעלות על דירה על בסיס נתוני המחזיקים והבעלים ברישומי הארנונה נמצא בהערכת חסר. זאת בשל צורות שונות של בעלות על דירה הייחודיות לקיבוצים, ובעיקר דירות בקיבוץ שבהן גרים ללא תשלום – קבוצה זו לא ניתן לאמוד על סמך רישומי הארנונה. לרוב דירות אלו נכללו בקטגוריית הדירות בשכירות.

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 שלהלן.

בסקרים

1. ייתכנו מקרים של כמה משקי בית המתגוררים בדירה אחת – לדוגמה דירות שותפים.
2. יש הבחנה נוספת של דירות בבעלות אחרים שבהן לא משלמים שכר דירה ושל דירות בדמי מפתח.

במרשם דירות ומבנים

3. נכללות דירות ריקות.
 4. נכללת קטגוריה של שכירות מחברה פרטית.
 5. קיימת הבחנה בין דיור מוגן פרטי לדיור מוגן ציבורי. 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, היא תסווג כדירה בבעלות ולהפך.
 7. ייתכנו מקרים של רשומה אחת הכוללת מספר דירות גדול שעבורן נעשית 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.

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 הופעתה 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 ובירושלים, מספר המבנים אינו מלא בשל אחוזי עיגון נמוכים באופן יחסי של דירות למבנה.

אחוזי עיגון למבנה בערים הגדולות שבהן 100 אלף תושבים יותר, 2024

שם היישוב	סך הכל דירות	סך הכל דירות מעוגנות למבנה	אחוז עיגון
חיפה	126,123	124,203	98.5
בת ים	53,767	52,759	98.1
רמת גן	71,716	70,260	98.0
באר שבע	84,428	82,633	97.9
כפר סבא	34,794	34,031	97.8
חולון	68,380	66,624	97.4
נתניה	81,258	79,048	97.3
אשדוד	70,707	68,715	97.2
פתח תקווה	88,514	85,722	96.8
תל אביב-יפו	219,451	212,157	96.7
בני ברק	47,469	45,624	96.1
רחובות	50,775	48,694	95.9
ראשון לציון	88,223	84,179	95.4
מודיעין-מכבים-רעות	29,724	28,269	95.1
הרצלייה	41,606	39,039	93.8
אשקלון	59,708	54,870	91.9
חדרה	36,848	33,432	90.7
בית שמש	32,041	27,701	86.5
ירושלים	249,307	213,112	85.5
סך הכל	1,534,839	1,451,072	94.5