

הודעה לתקשורת

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

ירושלים, י"ח בכסלו, תשע"ח
6 בדצמבר, 2016
358/2017

הדיוור בישראל - ממצאים מסקר הוצאות משק הבית, 2016

Dwelling in Israel - Findings from the Household Expenditure Survey 2016

נתוני דיוור כלליים לשנת 2016

- אחוז הגרים בדירות שבבעלותם הוא 67.6% בממוצע הארצי, 67.3% במשקי הבית היהודיים ו-78.3% במשקי הבית הערביים.
- בפילוח לפי רמת דתיות¹, האחוז הגבוה ביותר של גרים בדירות בבעלות בקרב יהודים הוא בקרב דתיים (74.1%), והנמוך ביותר - בקרב חילונים (62.3%). במשקי בית ערביים, האחוז הגבוה ביותר הוא בקרב משקי בית דתיים מאוד (97%), והנמוך ביותר גם הוא אצל משקי בית חילונים (69.3%).
- אחוז הגרים בדירות שבבעלותם בקרב עולים מבריה"מ (לשעבר) הוא 49.2%, ובקרב יוצאי אתיופיה² - 60.5%.
- אחוז הגרים בדירות שכורות הוא 27.2% בממוצע הארצי, 28.5% במשקי הבית היהודיים ו-11.2% במשקי הבית הערביים.
- בקרב עולים מבריה"מ (לשעבר) אחוז הגרים בדירות שכורות הוא 48.3%, ואילו בקרב יוצאי אתיופיה - 38.6%.
- הערך הממוצע של דירה בבעלות המתקבל מהערכה עצמית³ עמד על 1,723 אלפי ש"ח, וההוצאה החודשית הממוצעת לשכר דירה עמדה על 3,079 ש"ח.
- אחוז הגרים בדירות בבעלות בישראל (67.6%) בשנת 2016, נמוכים מממוצע האיחוד האירופי (69.1%), ומדורגים בשליש התחתון בהשוואה לשאר מדינות האיחוד האירופי.
- 38.6% מבין הגרים בדירות בבעלות משלמים משכנתא, וההחזר החודשי הממוצע של משכנתא למשלמים משכנתאות הוא 3,244 ש"ח.
- התשלום הממוצע על משכנתא בעשירון העליון (4,851 ש"ח) גבוה פי 2.7 מהתשלום בעשירון התחתון (1,773 ש"ח).

¹ החל מסקר הוצאות משק הבית 2014, התווספה שאלה על אורח החיים העיקרי מבחינה דתית של האנשים השייכים למשק הבית. הקטגוריות סווגו לפי: חילוני, מסורתי, דתי, דתי מאוד (חרדי) ואורח חיים מעורב ואחר (או לא ידוע). הקטגוריות סווגו הן ליהודים והן לערבים. פילוח זה נעשה לפי הגדרה עצמית וחשוף לטעויות דגימה באוכלוסייה הערבית, בעיקר מפאת גודל המדגם.

² יהודים ואחרים שנולדו באתיופיה או שאחד מהוריהם נולד באתיופיה

³ הנתונים על שווי הדירות בבעלות מתוך סקר הוצאות משק הבית מתקבלים מהערכת נציגי משק הבית את שווי דירתם, בתשובה על השאלה: "אילו יכולתם למכור את דירתכם כיום, איזה סכום הייתם מקבלים עליה?". אם נתון זה חסר, מתבצעת זקיפה (השלמת נתונים) לשווי הדירה לפי כמה פרמטרים קבועים (ליתר פירוט, ראו פרסום [הדיוור בישראל - נתונים מסקר הוצאות משק הבית 2012-1997](#)).

- אחוז הגרים בדירות בבעלות בקרב כלל משקי הבית ירד מ-70.2% ב-1997 ל-67.6% ב-2016.
- אחוז הגרים בשכירות בקרב כלל משקי הבית עלה מ-24.3% ב-1997 ל-27.2% ב-2016.
- בשנים 2003-2016 חלה עלייה באחוז הבעלות של משקי בית על שתי דירות או יותר - מ-3.2% ל-9.7%, בהתאמה. עיקר העלייה הייתה משנת 2008. ואולם לראשונה מאז 2008, ב-2016 חלה עצירה בהשוואה ל-2015.
- בפילוח מספר דירות בבעלות לפי חמישוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית ב-2016, ניתן לראות כי אחוז משקי הבית שאין בבעלותם דירה, גבוה פי 5 בחמישון התחתון (46.3%) מאשר בחמישון העליון (9.2%), ואחוז משקי הבית שבבעלותם שתי דירות או יותר, גבוה פי 18 בחמישון העליון (29.1%) בהשוואה לחמישון התחתון (1.6%).
- מתוך בעלי שתי דירות או יותר ב-2016, לכ-50 אלף משקי בית שלוש דירות או יותר. זוהי עלייה של כשלושת אלפים משקי בית מדי שנה מאז 2014.

[להגדרות והסברים ראו פרסום הדיור בישראל - נתונים מסקר הוצאות משק הבית 1997-2012](#)
[לנתוני התרשימים](#)

בקרוּב יצא לאור הפרסום המעודכן של "הדיור בישראל" - נתונים מסקר הוצאות משק הבית 1997-2015 הנתונים המוצגים בהודעה זו עובדו מסקר הוצאות משק הבית לשנת 2016 המודד את רמת החיים החומרית והכלכלית של משקי הבית בישראל מהיבט הוצאות, ההכנסות ובעלות על מוצרים. בשנת 2012, בעקבות המעבר של סקר כוח אדם מסקר רבעוני לחודשי, בוטל סקר הכנסות כחלק מסקר כוח אדם ובמקומו הורחב ושופר סקר הוצאות משק הבית. השיפור וההרחבה של הסקר כוללים בנוסף להגדלת המדגם, חקירת קיבוצים מתחדשים ומושבים שיתופיים (כלומר הרחבת כיסוי האוכלוסייה הנחקרת מ-95% בשנים הקודמות ל-97%), תגבור מדגם בקרב האוכלוסייה הערבית והגדלת רמת פירוט הנתונים בסקר.

בשנת 2016 כלל מדגם סקר הוצאות משק הבית 8,903 משקי בית המייצגים כ-2,497,000 משקי בית באוכלוסייה. במהלך 2016 נדגמו בסקר 252 יישובים. אוכלוסיית הסקר כללה את כל היישובים לרבות קיבוצים מתחדשים, מושבים שיתופיים ובדווים ביישובי קבע⁵ (כיסוי של כ-97% מכלל האוכלוסייה). בדווים הגרים מחוץ ליישובים אינם נכללים באוכלוסיית הסקר. ב-2016 אחוזי ההשבה לסקר היו כ-75%.

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מודה לאלפי משקי הבית שהשתתפו בסקר, ושענו באורך רוח, תוך הבנת חשיבות ההשבה, ובכך תרמו באופן ניכר למערך הנתונים הסטטיסטי במדינה. ניתן לרכוש את קובצי הסקר מיחידת המידע בלמ"ס במהלך השבוע הקרוב.

⁴ בעשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית. עשירון הכנסה נטו לנפש סטנדרטית הוא קבוצה הכוללת 10% מהאוכלוסייה הנחקרת. כאן משקי הבית ממוינים בסדר עולה לפי גובה ההכנסה נטו לנפש סטנדרטית. עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית מעידים בין היתר על רמת החיים.

⁵ בין השנים 2012-2015 לא נחקרה אוכלוסיית הבדווים ביישובי הקבע עקב קשיי פקידה.
הדיור בישראל - ממצאים מסקר הוצאות משק הבית 2016 6/12/2017

אחוז הגרים בדירות בבעלות ובשכירות, ואחוז הבעלות על דירות לפי מספר דירות (לוחות א ו-ב ותרשים 1)

דירות למגורים

בממוצע הארצי, אחוז הגרים בדירות בבעלות הוא 67.6%, ואחוז הגרים בדירות שכורות - הוא 27.2%. בשנים 1997-2016 חלה ירידה באחוז הגרים בדירות בבעלות בקרב כלל משקי הבית, מ-70.2% ל-67.6%, בהתאמה. בקרב עולים מבריה"מ (לשעבר) 49.2% גרים בדירות בבעלות, ואחוז הגרים בדירות שכורות - הוא 48.3%. ואילו בקרב יוצאי אתיופיה 60.5% גרים בדירות בבעלותם, ואחוז הגרים בדירות שכורות - הוא 38.6%.

דירות שאינן בהכרח משמשות למגורים

בשנת 2016, ל-62.9% ממשקי הבית הייתה דירה אחת בלבד בבעלותם (שאינה בהכרח משמשת למגורים של בעלי הדירה), ול-9.7% ממשקי הבית היו שתי דירות או יותר (דירות המשמשות בין היתר להשקעה). בשנים 2003-2016 חלה ירידה של 6.6 נקודות האחוז באחוז הבעלות על דירה אחת, ועלייה של 6.5 נקודות האחוז באחוז הבעלות על שתי דירות או יותר (לוח א). עיקר העלייה הייתה מ-2008, והיא הייתה רצופה. ואולם לראשונה מאז 2008, ב-2016 חלה עצירה בהשוואה ל-2015. בקרב משקי בית שאינן בעלותם דירה כמעט שלא חל שינוי לאורך השנים.

לוח א - אחוזי בעלות של משקי בית על דירות, 2003-2016*

בעלי שתי דירות או יותר	בעלי דירה אחת	ללא בעלות על דירה	
3.2	69.5	27.3	2003
3.6	68.7	27.7	2004
2.4	69.4	28.2	2005
3.0	68.0	29.0	2006
2.5	68.5	29.0	2007
3.4	67.0	29.6	2008
4.2	66.5	29.3	2009
4.5	66.7	28.8	2010
6.4	66.0	27.6	2011
7.9	64.1	28.0	2012
8.4	63.7	27.9	2013
9.1	63.0	27.9	2014
9.9	62.6	27.5	2015
9.7	62.9	27.4	2016

* הדירות בבעלות המופיעות בלוח זה אינן בהכרח משמשות למגורים של בעלי הדירות. הבעלות על שתי דירות ומעלה נחקרה בסקר מ-2003 עד 2013 ללא פירוט על כמות הדירות. החל מ-2014 נחקרו גם מספר הדירות בבעלות כמוצג בהמשך.

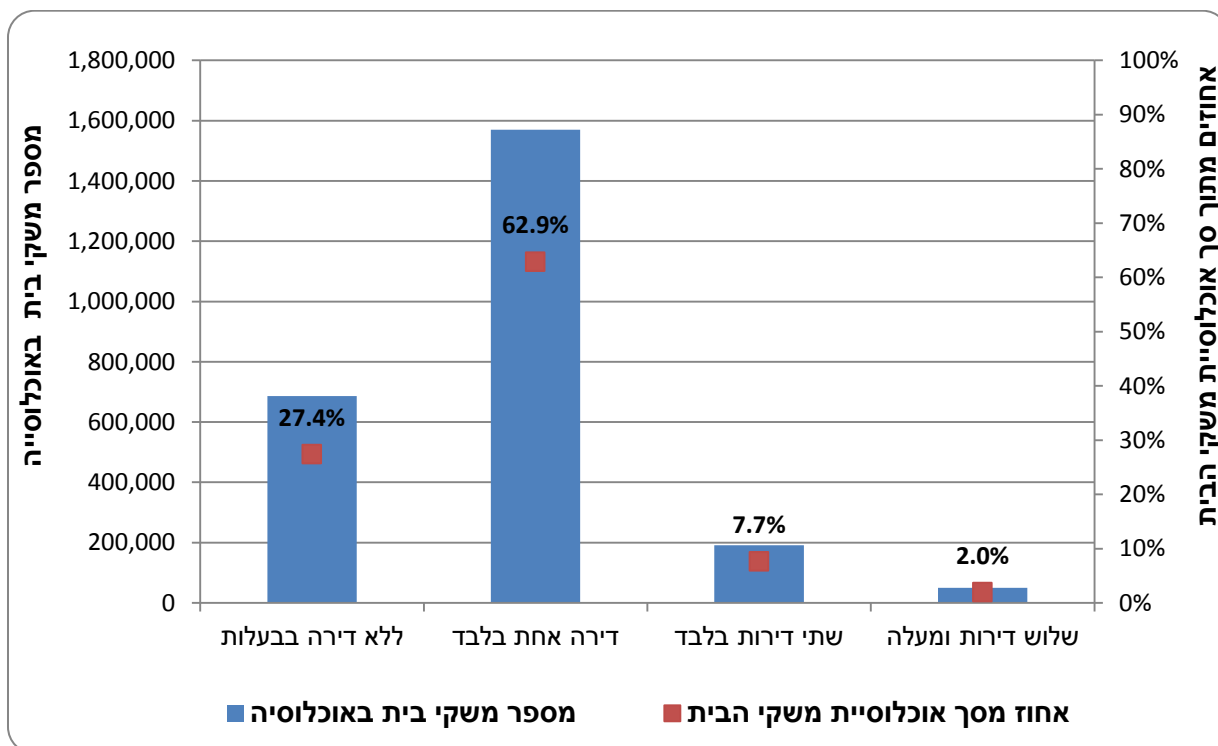
באופן כללי, ניתן לראות שככל שחמישון ההכנסה גבוה יותר, כך אחוז בעלי שתי דירות או יותר גבוה יותר, ואילו אחוז משקי הבית ללא בעלות על דירה נמוך יותר (לוח ב). בפילוח מספר דירות בבעלות לפי חמישוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית בשנת 2016, רואים כי אחוז משקי הבית שאין בבעלותם דירה, גבוה פי 5 בחמישון התחתון (46.3%) מאשר בחמישון העליון (9.2%). כמו כן, אחוז משקי הבית שבבעלותם שתי דירות או יותר, גבוה פי 18 בחמישון העליון (29.1%) בהשוואה לחמישון התחתון (1.6%).

לוח ב - אחוזי בעלות של משקי בית על מספר דירות לפי חמישוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית, 2016

בעלי שתי דירות או יותר	בעלי דירה אחת	ללא בעלות על דירה	
9.7	62.9	27.4	סך הכל
1.6	52.1	46.3	1
2.5	66.8	30.7	2
6.8	71.2	22.0	3
12.8	71.6	15.6	4
29.1	61.7	9.2	5

כאמור, החל משנת 2014 נחקרה גם כמות הדירות בבעלות בסקר הוצאות משק הבית. ניתן לראות כי בשנת 2016 לכ-686 אלף משקי בית שהם 27.4% מסך כל משקי הבית, לא הייתה בעלות על דירה כלל. ל-1,570,000 משקי בית שהם 62.9% מסך כל משקי הבית, הייתה בעלות על דירה אחת בלבד. ל-241 אלף משקי בית שהם 9.7% מסך כל משקי הבית, הייתה בעלות על שתי דירות או יותר (תרשים 1).

תרשים 1 - בעלות של משקי בית על דירות, לפי מספר דירות בבעלות, 2016

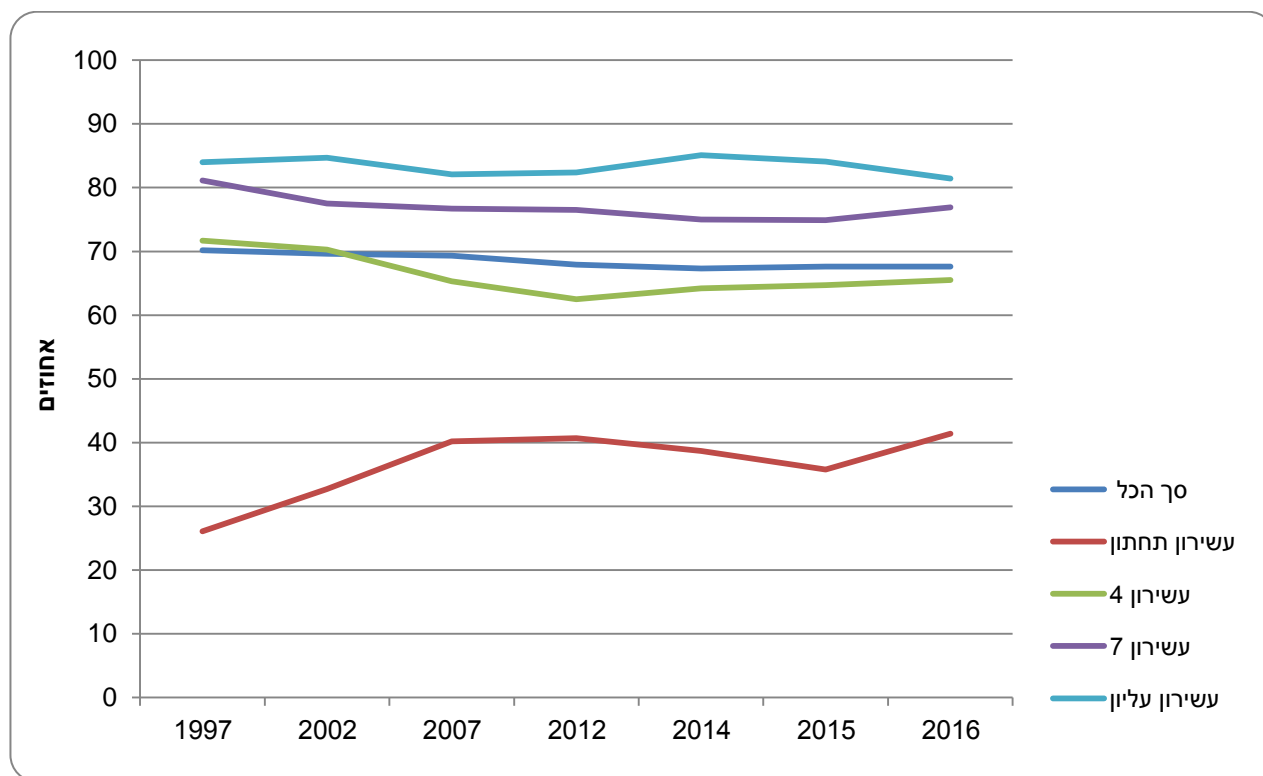


בשנת 2016, מתוך משקי הבית שבבעלותם היו שתי דירות או יותר, כ-50 אלף משקי בית (2% מסך אוכלוסיית משקי הבית) היו בעלי שלוש דירות או יותר. זוהי עלייה לעומת כ-47 אלף משקי בית (1.9%) ב-2015 וכ-44 אלף משקי בית (1.8%) ב-2014. כלומר, משנת 2014 (תחילת שנת החקירה של מספר דירות בבעלות) ועד שנת 2016, עלה מספר משקי הבית שבבעלותם שלוש דירות ויותר בכ-3,000 משקי בית מדי שנה, עלייה של כעשירית האחוז מדי שנה.

אחוז הגרים בדירות שבבעלותם לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית (תרשים 2)

בשנים 1997-2016 חלה ירידה של 2.6 נקודות האחוז באחוזי הגרים בדירות שבבעלותם, בקרב כלל משקי הבית. בפילוח אחוזי הבעלות על דירה של משקי הבית לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית (תרשים 2), נמצא שבעשירון התחתון רק 41.4% גרים בדירה שבבעלותם ואילו בעשירון העליון 81.4% גרים בדירה שבבעלותם. ואולם בהשוואה ל-2015, בעשירון התחתון חלה עלייה באחוז הגרים בדירות בבעלות לעומת ירידה בעשירון העליון.

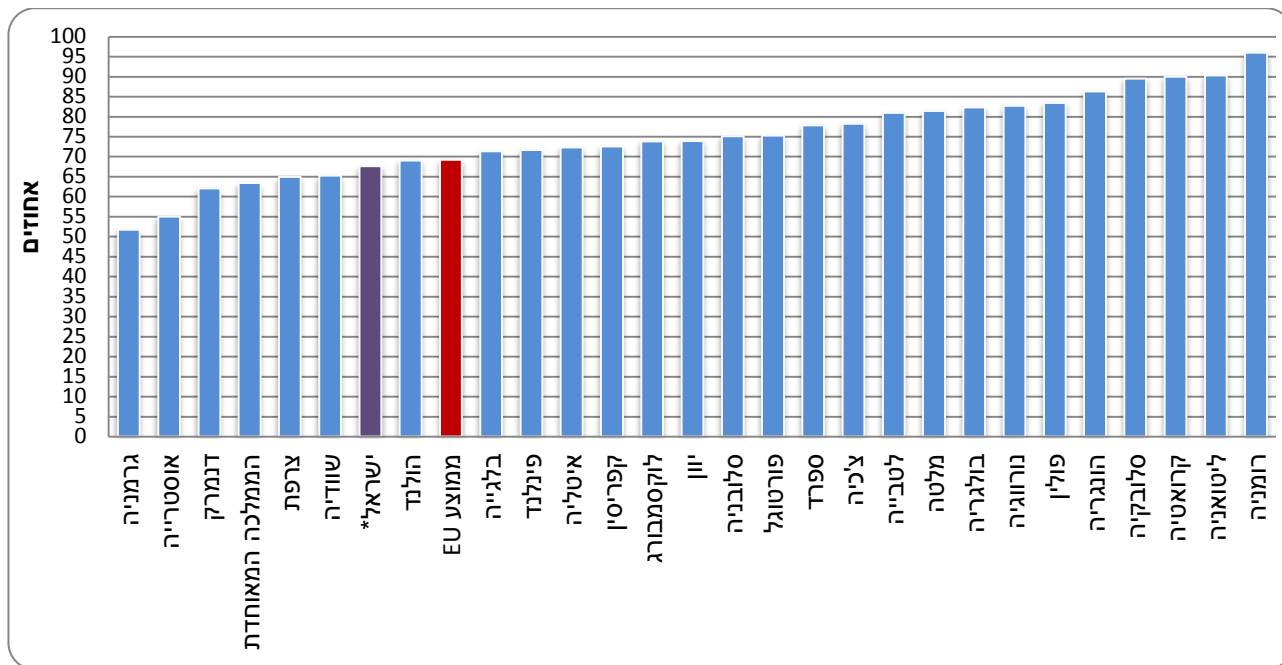
תרשים 2 - אחוז הגרים בדירות בבעלות לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית, 1997-2016



אחוז הגרים בדירות שבבעלותם - השוואה בין-לאומית (תרשים 3)

באחוז הממוצע של הגרים בבעלות בקרב 27 מדינות האיחוד האירופי (EU) חלה ירידה מ-73.2% ב-2008 ל-69.1% ב-2016.

תרשים 3 - אחוז הגרים בדירות שבבעלותם במדינות האיחוד האירופי ובישראל, 2016



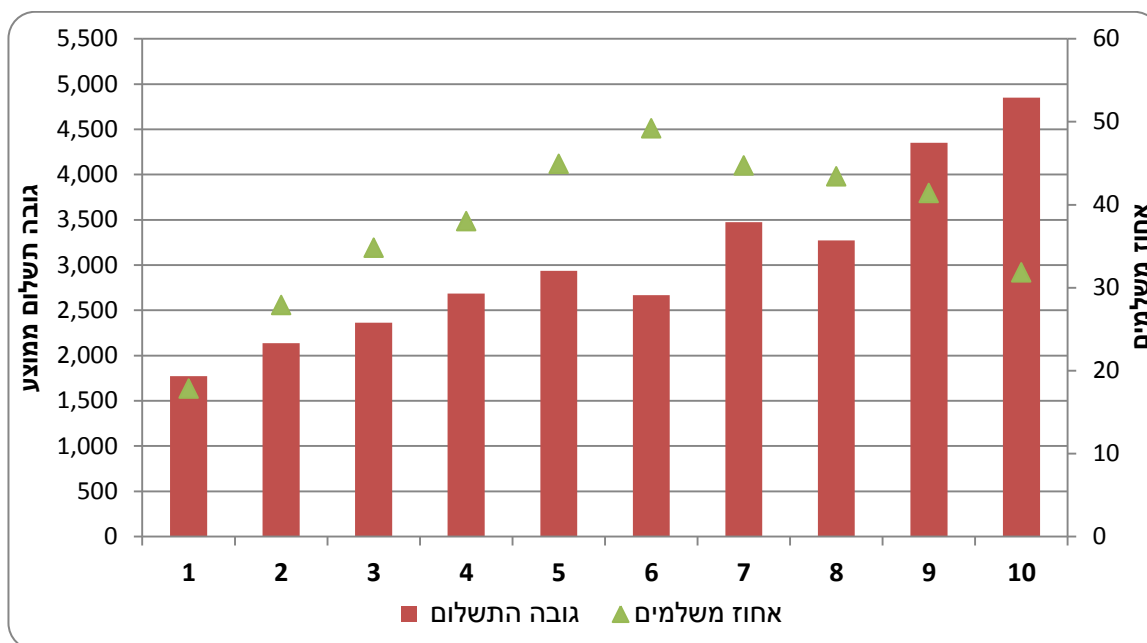
מקור הנתונים: נתונים על מדינות האיחוד האירופי (European Union-ה) פרסומי ה-Eurostat, 2016. ישראל: סקר הוצאות משק הבית, 2016.

אחוז הגרים בדירות בבעלות בישראל (67.6%) ב-2016, נמוכים מממוצע האיחוד האירופי (69.1%), ומדורגים בשליש התחתון בהשוואה לשאר מדינות האיחוד האירופי. אחוז זה גבוה מעט יותר ממדינות כמו שוודיה, צרפת, הממלכה המאוחדת, וגרמניה, ונמוך יותר ממדינות כמו בלגיה, יוון, איטליה, ספרד, פולין והונגריה. אחוזי הבעלות על דירה הנמוכים ביותר נמצאו בגרמניה (51.7%), והגבוהים ביותר - ברומניה (96.0%).

תשלומי משכנתא לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית (תרשים 4)

מפילוח שיעור משלמי משכנתא וגובה ההחזר החודשי הממוצע של משכנתא לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית (תרשים 4), ניתן לראות כי באופן כללי, גובה התשלום של המשכנתא עולה עם העלייה בעשירונים (פרט לעשירונים 6 ו-8). התשלום הממוצע על משכנתא בעשירון העליון היה הגבוה ביותר - 4,851 ש"ח, פי 2.7 מהתשלום הממוצע על משכנתא בעשירון התחתון - 1,773 ש"ח. אחוז משלמי המשכנתא עולה ככל שהעשירון גבוה יותר עד לעשירון 6 (אמצע עשירוני הביניים), משם ואילך חלה ירידה באחוז המשלמים משכנתא.

תרשים 4 - אחוז משלמי משכנתא וההחזר החודשי הממוצע של משכנתא, לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית (בקרב משקי בית שבבעלותם דירות, 2015)



נתוני דיור לפי רמת דתיות וקבוצת אוכלוסייה, 2016 (לוחות ג-ד, תרשימים 5-6)

67.3% מסך משקי הבית היהודיים גרים **בדירות שבבעלותם**, לעומת 78.3% במשקי בית ערביים. האחוז הגבוה ביותר של הגרים בדירות במשקי בית יהודיים הוא בקרב דתיים (74.1%), והנמוך ביותר - בקרב חילונים (62.3%). במשקי בית ערביים, האחוז הגבוה ביותר הוא בקרב דתיים מאוד (97%), והנמוך ביותר גם הוא בקרב חילונים (69.3%).

בקרב הגרים בדירות בבעלות, צפיפות הדיור, גבוהה יותר במשקי בית ערביים (1.28 נפשות לחדר מגורים), בהשוואה למשקי בית יהודיים (0.78 נפשות לחדר מגורים), וכך גם בקרב הגרים בשכירות (1.5 לעומת 0.87 נפשות לחדר מגורים, בהתאמה).

בקרב הגרים בדירות בבעלות, צפיפות הדיור הגבוהה ביותר היא בקרב משקי בית דתיים מאוד, הן בקרב יהודים (1.37 נפשות לחדר מגורים), והן בקרב ערבים (1.48 נפשות לחדר מגורים).

בממוצע, ערך דירה בבעלות בקרב משקי בית יהודים הוא 1,888 אלפי ש"ח, ואילו בקרב משקי בית ערבים, ערך הדירה נמוך יותר (1,005 אלפי ש"ח).

בפילוח לפי רמת דתיות, ערך דירה בבעלות הגבוה ביותר הוא בקרב משקי בית חילונים, הן אצל יהודים (2,008 אלפי ש"ח), והן אצל ערבים (1,246 אלפי ש"ח). והנמוך ביותר הוא בקרב משקי בית דתיים מאוד, הן אצל יהודים (1,663 אלפי ש"ח), והן אצל ערבים (716 אלפי ש"ח).
באופן כללי, ככל שרמת הדתיות עולה, כך אחוז הגרים בדירה בבעלות עולה, אך מנגד, ערך הדירה בבעלות יורד.

לוח ג - נתוני דיור לפי רמת דתיות, משקי בית יהודיים, 2016

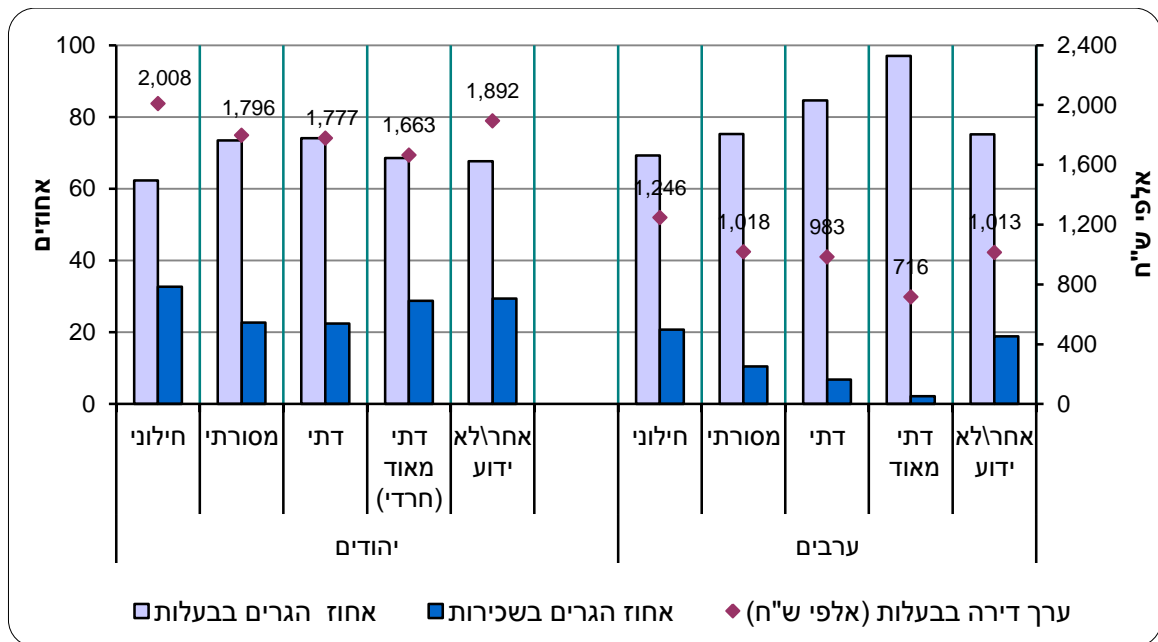
אחר/לא ידוע	דתי מאוד (חרדי)	דתי	מסורתי	חילוני	סך הכל	
76.1	152.1	248.1	507.5	1,037.5	2,021.4	משקי בית באוכלוסייה (אלפים) מזה: דירות בבעלות
67.7	68.6	74.1	73.5	62.3	67.3	אחוז הגרים בבעלות
0.87	1.37	0.87	0.75	0.68	0.78	צפיפות דיור
1,892	1,663	1,777	1,796	2,008	1,888	ערך דירה בבעלות (אלפי ש"ח)
44.2	54.8	43.6	44.0	43.3	44.5	אחוז משלמי משכנתא מתוך הגרים בבעלות
2,614	2,373	2,804	3,289	3,776	3,338	ממוצע פירעון משכנתאות למשלמי משכנתאות
25.4	28.1	25.2	25.0	25.0	25.2	אחוז ההוצאה לדיור מסך ההוצאה לתצרוכת
						דירות בשכירות
29.4	28.8	22.4	22.7	32.7	28.5	אחוז הגרים בשכירות
0.85	1.42	1.04	0.85	0.77	0.87	צפיפות דיור
3,044	3,064	2,928	3,040	3,348	3,213	שכר דירה חודשי (בש"ח)
24.7	26.1	25.9	25.0	27.1	26.4	אחוז ההוצאה לדיור מסך ההוצאה לתצרוכת

לוח ד - נתוני דיור לפי רמת דתיות, משקי בית ערביים, 2016

אחר/לא ידוע (1)	דתי מאוד (1)	דתי	מסורתי	חילוני	סך הכל	
48.3	21.9	90.2	169.1	36.3	365.8	משקי בית באוכלוסייה (אלפים) מזה: דירות בבעלות
75.2	97.0	84.6	75.3	69.3	78.3	אחוז הגרים בבעלות
1.39	1.48	1.17	1.33	1.03	1.28	צפיפות דיור
1,013	716	983	1,018	1,246	1,005	ערך דירה בבעלות (אלפי ש"ח)
-	-	5.5	8.7	25.7	8.5	אחוז משלמי משכנתא מתוך הגרים בבעלות
-	-	1,266	1,972	1,663	1,691	ממוצע פירעון משכנתאות למשלמי משכנתאות
17.9	20.6	18.2	15.4	13.7	16.5	אחוז ההוצאה לדיור מסך ההוצאה לתצרוכת
						דירות בשכירות
18.9	2.2	6.8	10.5	20.7	11.2	אחוז הגרים בדירות בשכירות
1.76	2.3	1.4	1.6	0.86	1.50	צפיפות דיור
2,145	1,286	1,732	1,637	2,521	1,922	שכר דירה חודשי (בש"ח)
24.3	17.2	11.2	15.5	25.6	17.9	אחוז ההוצאה לדיור מסך ההוצאה לתצרוכת

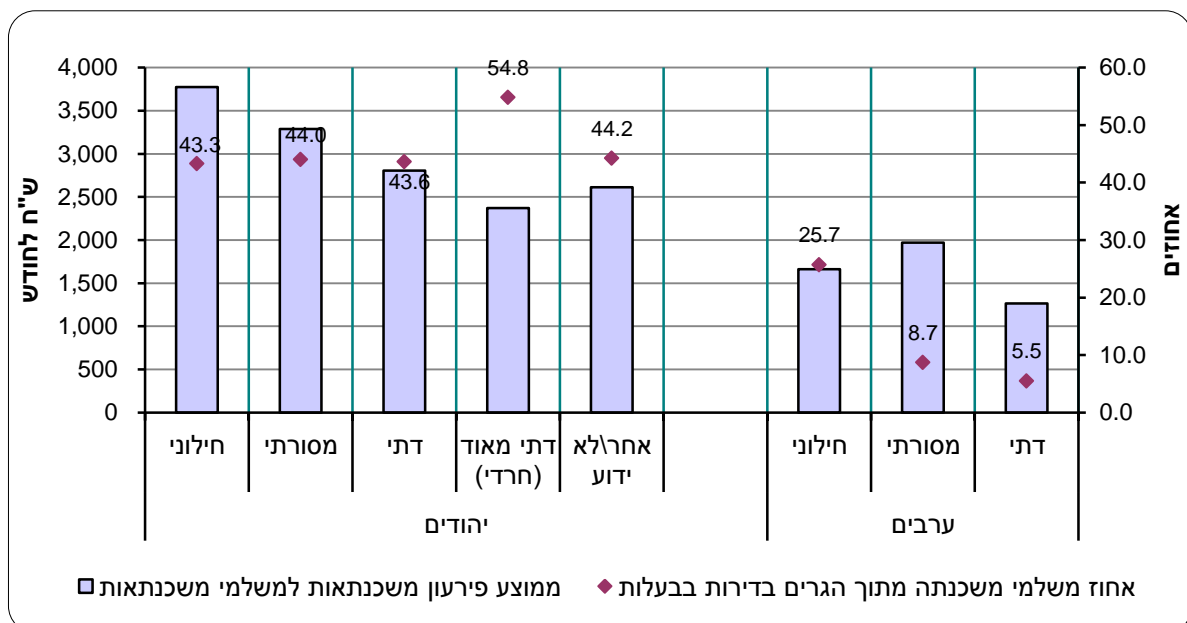
- = נתונים חסרים מחוסר מובהקות עקב מספר מקרים מועט.

תרשים 5 - משקי בית הגרים בדירות שבעלותם ובשכירות וערך דירה בבעלות, לפי קבוצת אוכלוסייה ורמת דתיות, 2016



בקרב משקי בית יהודים, חלקם של משלמי משכנתא מתוך הגרים בדירות בבעלות היה 44.5% בשנת 2016, והתשלום החודשי הממוצע לפירעון משכנתא היה 3,338 ש"ח. אחוז משלמי המשכנתא הגבוה ביותר היה במשקי בית חרדיים - 54.8%, והנמוך ביותר היה במשקי בית חילונים - 43.3%. אחוז המשלמים משכנתא במשקי בית ערביים, נמוך מאוד ביחס למשקי בית יהודים - 8.5%. גם התשלום החודשי הממוצע לפירעון משכנתא במשקי בית ערביים נמוך אף הוא יחסית למשקי בית יהודים והיה 1,691 ש"ח בשנת 2016.

תרשים 6 - פירעון משכנתא ממוצע ואחוז משלמי משכנתא לגרים בדירה בבעלות, לפי קבוצת אוכלוסייה ורמת דתיות, 2016



נתונים החסרים בתרשים במשקי בית ערביים מחוסר מובהקות עקב מספר מקרים מועט.