

בעלות או שכירות? הדינמיקה של אופנויות דיור בישראל

בנימין בנטל ולביב שאמי

נייר מדיניות מס' 06.2026

ירושלים, אייר תשפ"ו, מאי 2026

מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל

מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל נוסד ב-1982 ביוזמתם של הרברט מ' סינגר, הנרי טאוב וארגון הג'וינט האמריקאי. המרכז ממומן באמצעות קרן צמיתה שהוקמה על ידי קרן הנרי ומרלין טאוב, קרן הרברט ונל סינגר, ג'יין וג'ון קולמן, קרן משפחת קולקר-סקסון-הלוק, קרן משפחת מילטון א' ורוזלין ז' וולף וארגון הג'וינט האמריקאי. המרכז מקבל גם תמיכה שנתית נדיבה מתורמים פרטיים, מקרנות ומפדרציות יהודיות.

מרכז טאוב הוא מכון מחקר על-מפלגתי ובלתי תלוי העורך מחקרים איכותיים בנושאי חברה וכלכלה בישראל. המרכז מציג בפני מקבלי ההחלטות המובילים ובפני כלל הציבור בישראל תמונה רחבה המשלבת בין הממדים החברתיים והכלכליים בהתוויית מדיניות ציבורית. הצוות המקצועי של המרכז ועמיתי המדיניות הבין-תחומיים, הכוללים חוקרים וחוקרות בולטים בתחומם באקדמיה ומומחים ומומחיות מובילים בתחומי המדיניות, עורכים מחקרים מבוססי נתונים בנושאים חברתיים-כלכליים מרכזיים שעל סדר היום במדינה. המרכז מציג ניתוחים אסטרטגיים לטווח ארוך וחלופות מדיניות בפני הציבור ובפני מקבלי ההחלטות על ידי כתבות בתקשורת, תוכנית פרסומים פעילה, כנסים ופעילויות אחרות בישראל ובחו"ל.

הפרסומים של מרכז טאוב הם על דעתם ועל אחריותם של מחבריהם בלבד. אין בהם כדי לחייב את המרכז, את חבר הנאמנים שלו, את עובדיו האחרים ואת התומכים בפעולותיו.

אנא צטטו מחקר זה כך:

בנטל, ב' ושאמי, ל' (2026). בעלות או שכירות? הדינמיקה של אופנויות דיור בישראל. מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל.

<https://doi.org/10.5281/zenodo.19564759>

כתובת המרכז: רחוב האר"י 15, ירושלים

טלפון: 02-567-1818

דואר אלקטרוני: info@taubcenter.org.il

אתר אינטרנט: www.taubcenter.org.il

בעלות או שכירות? הדינמיקה של אופנויות דיור בישראל

בנימין בנטל ולביב שאמי

מבוא

ההחלטה אם לרכוש דירה או לרכוש שירותי דיור בשכירות היא צומת חשוב בחייהם של משקי בית בכל העולם. בעלות על דירה מאפשרת גמישות בעיצוב המרחב הפרטי והתאמה לצרכים האישיים. מעבר לכך, רכישת נדל"ן היא השקעה ארוכת טווח המהווה בסיס לתכנון פיננסי יציב ומתמשך ומספקת יציבות כלכלית ואישית. ואכן, יותר ממחצית העושר הגלובלי של משקי הבית הוא נדל"ן (Kholodilin, 2022). עם זאת, רכישת דירה מחייבת השקעה כספית ניכרת ומחויבות כלכלית ארוכת טווח והיא כרוכה בהוצאות נוספות כגון מיסים, תחזוקה ותיקונים, ולא כל משקי הבית יכולים לעמוד בעלויות אלו. משקי בית כאלה נאלצים לרכוש את שירותי הדיור באמצעות שכירות. ובכל זאת, ישנם משקי בית שמעדיפים לגור בשכירות עקב הגמישות שהיא מקנה בהתאמה של צורת המגורים לשינויים בחיים, כגון החלפת מקום עבודה או שינוי במבנה המשפחה. כמו כן, שכירות כרוכה בפחות אחריות כלכלית ותפעולית, ולכן היא אידיאלית לאנשים שמעדיפים ניידות או למי שאינם בטוחים בתוכניותיהם לעתיד (דה מרקר, 2025; The New York Times, 2024). אולם גם לשכירות יש חסרונות: בישראל אין די רגולציה של שוק השכירות, ולכן מחירי השכירות ומשך השכירות אינם יציבים ולשוכרים אין ודאות. בישראל נראה שרוב האוכלוסייה שואפת לבעלות על דירה ורואה בה מקור לתחושת ביטחון אישי ועדות להצלחה.

* פרופ' בנימין בנטל, חוקר ראשי וראש תוכנית מדיניות הכלכלה במרכז טאוב ופרופסור אמריטוס באוניברסיטת חיפה; ד"ר לביב שאמי, חוקר בכיר במרכז טאוב, חבר סגל בחוג לכלכלה באקדמיית גליל מערבי ומרצה בחוג לכלכלה באוניברסיטת חיפה.

מחקר זה עוסק באופנויות הדיור של משקי בית בישראל ובקשר ביניהן ובין שינויים דמוגרפיים. אנחנו מתמקדים בשלוש אופנויות דיור עיקריות: דירה בבעלות משק הבית, דירה בשכירות ודירה השייכת לקרוב משפחה (אופנות דיור הנראית ייחודית לישראל; ראו דיון להלן). המחקר נשען על סקר ארוך טווח שעורך הלמ"ס, בשיתוף גופים ממשלתיים נוספים, העוקב אחר מדגם קבוע של משקי בית שנוצר על בסיס מרשם התושבים המעודכן לינואר 2012. סקר זה מאפשר לנו לבחון את הקשר בין אופנויות הדיור לשינויים הדמוגרפיים לאורך עשור, בין 2012 ל-2022.

השימוש בסקר ארוך טווח מאפשר לנו לשפוך אור על דפוסי המעבר בין צורות הדיור ולעמוד על השפעתם של גורמים כלכליים ודמוגרפיים על שוק הדיור המקומי בישראל. שלא במפתיע, תוצאות המחקר מצביעות על עלייה איטית בשיעור משקי הבית הגרים בדירה בבעלותם, ובהתאם על ירידה מקבילה בשיעורים של הגרים בשכירות ובדירות של קרובי משפחה. מגמות אלו מאפיינות את כלל האוכלוסייה בישראל, אך יש הבדלים ניכרים בין קבוצות אוכלוסייה, בעיקר על פי הכנסה, השכלה וגודל משק הבית.

מנקודת זמן מסוימת הסקר מאפשר לבחון גם את שיעור משקי הבית שהחליפו את מקום מגוריהם ואת אופנות הדיור שבחרו בעת המעבר. כצפוי, כמעט כל משקי הבית שגרו בדירה שהייתה בבעלותם בחרו לעבור לדירה אחרת בבעלותם. תוצאה צפויה פחות היא שמתוך משקי הבית שגרו בשכירות ועברו דירה, כ-69% במוצע בחרו להמשיך לגור בשכירות.

מחקר זה, המספק אפיונים מצרפיים של האוכלוסייה הכלולה בסקר הארוך, הוא צעד מקדים לקראת מחקר מקיף יותר שיעסוק במניעיהם של משקי בית בבחירת אופנות הדיור שלהם ובהשפעה האפשרית של צעדי מדיניות על בחירות אלו.

סקירת ספרות

דיור הוא רכיב מרכזי בחיי האדם, ויש לו השפעה על רווחתו הכלכלית והחברתית. מדינות ואזורים גיאוגרפיים נבדלים אלו מאלו בשיעורי הבעלות על דירת מגורים (OECD, 2024a). ההבדלים בהתפלגות משקי הבית על פי אופנויות דיור עשויים לנבוע מכמה גורמים.

כפי שאפשר לראות בלוח 1, במדינות רבות במערב, כמו ספרד, איטליה, בריטניה וארה"ב, יש העדפה לבעלות על דירה. לעומת זאת, במדינות כמו גרמניה ושווייץ שיעורי השכירות גבוהים יותר, בין היתר בשל מדיניות דיור המקדמת שכירות ארוכת טווח (Kemp, 2015). ההבדלים אלו משקפים גישות שונות לשוק השכירות. בגרמניה, למשל, יש גולציה מקיפה המגינה על השוכרים ודואגת ליציבות המחירים; לעומת זאת, בארה"ב ובבריטניה השוק מוסדר פחות ולכן התנודתיות גבוהה יותר (Haffner et al., 2009).

לוח 1. שיעור משקי הבית לפי צורת רכישת שירותי דיור, 2022 או שנת הדיווח האחרונה

אחר	שכירות (פרטית או מסובסד)	בעלות	
2.4%	3.0%	94.6%	רומניה
1.5%	6.0%	92.5%	סלובקיה
6.3%	2.6%	91.0%	קואטיה
3.3%	7.6%	89.1%	הונגריה
8.6%	3.4%	88.0%	ליטא
10.8%	3.9%	85.3%	בולגריה
10.7%	5.2%	84.1%	פולין
7.2%	11.6%	81.2%	לטביה
3.9%	17.3%	78.9%	מלטה
12.7%	10.5%	76.8%	אסטוניה
6.2%	17.8%	76.1%	ספרד
8.7%	15.4%	75.9%	פורטוגל
14.6%	10.2%	75.2%	סלובניה
6.3%	18.8%	74.9%	האיחוד האירופי
7.8%	18.2%	74.0%	קוסטה ריקה
6.7%	19.7%	73.6%	צ'כיה
7.3%	19.6%	73.1%	איטליה
2.5%	24.5%	73.0%	נורווגיה
6.7%	21.8%	71.5%	יוון
5.1%	24.0%	70.9%	OECD
0.6%	28.6%	70.8%	ישראל
2.1%	28.0%	69.8%	לוקסמבורג
15.4%	15.0%	69.6%	מקסיקו
0.0%	30.4%	69.6%	קנדה
2.1%	29.2%	68.7%	אירלנד
1.1%	31.3%	67.7%	הממלכה המאוחדת
3.4%	29.4%	67.3%	איסלנד
1.6%	31.3%	67.0%	בלגיה
2.1%	32.4%	65.5%	ניו זילנד
1.7%	32.9%	65.5%	ארה"ב
19.1%	17.7%	63.2%	קפריסין
0.9%	36.2%	62.9%	פינלנד
5.6%	31.7%	62.7%	אוסטרליה
2.3%	37.2%	60.5%	צרפת
17.7%	21.9%	60.4%	צ'ילה
1.1%	40.6%	58.4%	הולנד

(המשך בעמוד הבא)

תרשים 1 (המשך). שיעור משקי הבית לפי צורת רכישת שירותי דיור, 2022 או שנת הדיווח האחרונה

אחר	שכירות (פרטית או מסובסד)	בעלות	
3.1%	38.6%	58.3%	שוודיה
3.6%	38.4%	58.0%	קוריאה הדרומית
15.4%	28.8%	55.7%	טורקיה
0.1%	49.1%	50.8%	דנמרק
7.9%	46.8%	45.2%	אוסטריה
4.6%	54.7%	40.7%	גרמניה
0.7%	61.7%	37.5%	שווייץ
23.6%	39.2%	37.2%	קולומביה

מקור: בנימין בנטל ולביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: עבור ישראל - הלמ"ס, 2024א; עבור שאר המדינות - OECD

באיחוד האירופי יש הבדלים בצורת המגורים בין המדינות במזרח היבשת ובין המדינות במרכזה ובמערבה (אתר Eurostat). שיעור משקי הבית המתגוררים בדירה בבעלותם גבוה במיוחד במדינות מזרח אירופה. כך למשל, בשנים 2021 ו-2022 התגוררו כ-95% ממשקי הבית ברומניה וכ-93% ממשקי הבית בסלובקיה בדירה בבעלותם. לעומת זאת, במדינות במרכזה ובמערבה של אירופה וברוב המדינות בצפון אירופה היה שיעור הגרים בשכירות גבוה מאוד (למשל כ-62% בשווייץ, כ-55% בגרמניה וכ-47% באוסטריה). בארצות הברית ובקנדה עמד שיעור משקי הבית המתגוררים בשכירות על כ-33% וכ-30%, בהתאמה - גבוה מהשיעור הממוצע במדינות האיחוד האירופי (כ-19%) ובמדינות ה-OECD (כ-24%). בישראל היו ביולי 2023 כ-2.9 מיליון דירות, מהן 70.8% דירות בבעלות (לא כולל הבעלים הם גם הדיירים) ו-28.6% דירות בשכירות, קרוב מאוד לממוצע בארה"ב ובקנדה.¹

במדינות מפותחות מסוימות הממשלה משקיעה משאבים רבים לקדם מדיניות המעודדת בעלות פרטית על דיור (Kholodilin, 2022). מדיניות זו כוללת בין השאר זיכוי מס, שמקנים יתרונות משמעותיים בעיקר למשקי בית מבוססים (Poterba & Sinai, 2008); סובסידיות, שמסייעות למשקי בית מעוטי יכולת לרכוש דירות (לדוגמה, הסובסידיות של FHFA, הסוכנות הפדרלית למימון דיור בארצות הברית); והפרטה של דיור ציבורי, כפי שנעשה בשוודיה או באנגליה (Disney & Luo, 2017; Sodini et al., 2023).

1 הלמ"ס, 2024א. נתוני הלמ"ס מבוססים על מרשם הדירות והמבנים על פי נתוני הארנונה שמסרו רשויות מקומיות. ראו לוח נ'2 בנספח.

תוכניות אלו מבוססות על התפיסה שבעלות פרטית על דיור מועילה הן לבעלי הנכס והן לקהילתיים (Hausman et al., 2022). בארצות הברית ובהולנד עמדה ההוצאה הציבורית לעידוד בעלות פרטית על דירות בשנת 2012 על 0.5% ו-2.3% מהתוצר, בהתאמה (del Pero et al., 2016). בשתי המדינות פועלות תוכניות התומכות בעיקר באוכלוסיות מבוססות יחסית, למשל הטבות מס בגין הוצאות ריבית על משכנתאות והחזרי מס על הוצאות ארנונה (Glaeser & Shapiro, 2003; Poterba & Sinai, 2008).

מחקר שפורסם לאחרונה (Le Blanc et al., 2025) משתמש במודל מחזור חיים כדי לכמת באופן שיטתי את הגורמים להחלטות דיור בחמש מדינות (גרמניה, ספרד, איטליה, צרפת וארה"ב). מממצאי המחקר עולה שהשפעת ההשקפות על מחירי הדיור ועל מוסדות שוק הדיור על החלטות הדיור רבה מהשפעת ההעדפות של משקי הבית על החלטות אלו. ובאופן ספציפי, שיעורי הבעלות מושפעים בעיקר מהשקפות בעניין מחירי הדיור ו"פער השכירות", שהוא ההפרש בין דמי השכירות לעלויות התחזוקה. פער זה, שמשקף את איכותו של שוק השכירות, הוא גורם מרכזי בהחלטה אם לרכוש או לשכור בית, המביאה בחשבון את עלויות המשתמש של שתי האפשרויות.

בהקשר זה יש לציין שבמדינות רבות בעולם יש תופעה של מגורים בשכר דירה מופחת או ללא תשלום שכר דירה כלל. כך למשל, נתוני האיחוד האירופי (אתר Eurostat) כוללים קטגוריה של "שכירות במחיר מופחת או בחינם" (מגורים בדירות מסובסדות, מגורים של בוגרים בדירת הוריהם, מגורים אצל חברים וכיו"ב). לפי נתוני Eurostat לשנת 2024, כ-10.5% מאוכלוסיית האיחוד האירופי התגוררו בדירות בקטגוריה זו. עם זאת, יש הבדלים ניכרים בין המדינות: באיטליה עומד השיעור על 8.1% בגרמניה על 6% ובצרפת על 21.9%. בארה"ב כ-5% ממשקי הבית שגרו בשכירות בשנת 2000 לא שילמו שכר דירה.² נתונים אלו אינם מאפשרים לזהות את סיבת ההפחתה בשכר הדירה, ובפרט לא לזהות מגורים בדירה בבעלות קרוב משפחה.

ישראל ייחודית בדיווח על קטגוריה של מגורים בדירה בבעלות בני משפחה. הסקר ארוך הטווח של הלמ"ס כולל הבחנה בין מגורים בדירה בבעלות עצמית למגורים בדירה בבעלות של קרוב משפחה ולמגורים בשכירות רגילה (ראו להלן). עובדה זו מאפשרת חקירה של היבטים חברתיים וכלכליים של דיור תוך-משפחתי.

2 שיעור השוכרים עמד אז על כ-36% ממשקי הבית. אין נתונים עדכניים בנושא זה. ראו באתר [לשכת מפקד האוכלוסין של ארצות הברית](#).

נתונים

המחקר נערך כאמור על בסיס "סקר משקי בית בישראל: סקר ארוך טווח" - סקר מטעם הלמ"ס בשיתוף בנק ישראל, המוסד לביטוח לאומי, משרד האוצר ומשרד החינוך. הסקר התחיל בשנת 2012 והמדגם שנבחר ייצג את האוכלוסייה הקבועה של ישראל בשנת 2012, ללא דיירים במוסדות טיפוליים ואוכלוסיית הפזורה הבדואית בדרום. המטרה העיקרית של הסקר היא ללמוד על תכונות הפרטים ומשקי הבית ועל השינויים בתכונותיהם לאורך השנים. הסקר נערך בגלים מדי שנה (ולעיתים כל שנתיים) וייחודו מתבטא בכך שהוא עוקב אחר מדגם קבוע של משקי בית לאורך זמן (לפירוט נוסף ראו נספח א). הוא מאפשר אפוא לעקוב אחר השינויים במאפיינים נבחרים על פי קבוצות האוכלוסייה המיוצגות במדגם של שנת 2012 ברמת הפרט ומשקי הבית.³ בין 2012 ל-2022 היו 9 גלי סקר והם כללו שאלות במגוון רחב של נושאים. בכל גל נפקדו כ-4,100 משקי בית במוצע, בהם כ-12,500 משיבים (ראו לוח נ'1 בנספח). כאמור, במחקר זה אנחנו מתמקדים באפיון רכישת שירותי דיור.

כנהוג בסקרים ארוכי טווח, המדגם ששימש בגל הראשון היה אמור להיחקר גם בגלים הבאים. ואולם לא כל משקי הבית שהשתתפו בגל הראשון השתתפו גם בכל אחד מהגלים העוקבים. גודל המדגם בגל הראשון של הסקר עמד על 8,000 משקי בית; רק 5,007 מהם, שכללו 14,322 פרטים, השיבו על הסקר. לעומת זאת, גודל המדגם בגל התשיעי עמד על 5,741 משקי בית; 4,075 מהם, שכללו 12,051 פרטים, השיבו עליו. כדי שיהיה אפשר להעריך את מידת הייצוגיות של משק הבית או הפרט הנסקרים ביחס לאוכלוסייה הרלוונטית, בכל הגלים חישבה הלמ"ס משקלות למשקי הבית המשיבים (לפירוט נוסף ראו נספח א). בהתאם להנחיות הלמ"ס, לא מוצגים נתונים בתאים שבהם מספר תצפיות מצומצם (פחות מ-40 תצפיות בתא).⁴

3 בהתאם, בחלוף השנים חדל מדגם הסקר לייצג את אוכלוסיית ישראל כולה.

4 לפירוט ראו נספח מתודולוגי למערכת PUF, המצורף לנתוני הסקר בכל גל.

אופנויות הדיור של משקי בית בישראל

בסקר "משקי הבית בישראל: סקר ארוך טווח" נבחנו אופנויות הדיור של משקי הבית בישראל על פי שלוש קטגוריות: בעלות על דירת המגורים; שכירות; ומגורים בדירות השייכות לקרובי משפחה, למעביד, לחברים או לקיבוץ. להלן התוצאות העיקריות לשנים 2013-2022.

לוח 2. אופנויות רכישת שירותי דיור בקרב אוכלוסיית הסקר, 2013-2022⁵

2021/2022	2020	2019	2018	2017	2016	2014/2015	2013	
69%	68%	66%	65%	65%	65%	63%	62%	בעלות
26%	28%	28%	29%	29%	29%	29%	29%	שכירות
3%	3%	4%	5%	5%	5%	6%	6%	קרובי משפחה

מקור: בנימין בנטל ולביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס

כפי שאפשר לראות בלוח 2, על פי נתוני הסקר, ובהתחשב במקדמי הניפוח (מספר היחידות באוכלוסיית הסקר המיוצגות על ידי היחידה הנדגמת או היחידה הנחקרת), כמעט שני שלישים ממשקי הבית המיוצגים באוכלוסיית הסקר גרים בדירה בבעלותם. מ-2013 עד 2021/2022 עלה שיעור זה ב-7 נקודות אחוז. עלייה זו תואמת את הירידה בשיעור משקי הבית שדיווחו על מגורים בשכירות או בדירה השייכת לקרוב משפחה (ירידה של 3 נקודות אחוז בכל אחת משתי צורות הדיור האלה באותן שנים). בשנת 2013, כ-29% (כ-651 אלף משקי בית) מסך משקי הבית המיוצגים במדגם התגוררו בשכירות וכ-6% (כ-135 אלף משקי בית) גרו בדירה השייכת לקרוב משפחה; ב-2021/2022 ירד שיעורם של השוכרים והגרים בדירה השייכת לקרוב משפחה לכ-26% וכ-3% בלבד (כ-552 אלף וכ-64 אלף, בהתאמה).⁶

לוחות 3 ו-4 מציגים את התפלגות צורות הדיור באוכלוסייה היהודית והערבית לאורך העשור הנסקר. מהנתונים עולה שמגמות השינוי בצורות הדיור של כלל אוכלוסיית הסקר נשמרות גם כשמנתחים נתונים של קבוצות אוכלוסייה שונות. בקרב משקי בית מהאוכלוסייה הערבית עלה לאורך השנים שיעור הבעלות על דירת מגורים במידה ניכרת

5 בלוח מוצגים נתונים על שלוש צורות הדיור העיקריות – בעלות, שכירות, ומגורים בדירה בבעלות קרוב משפחה. לכן השיעור הכולל אינו מגיע בהכרח ל-100%. סך שיעורי שאר צורות הדיור בכל שנת סקר אינו עולה על 2%. הנתונים מתחשבים במקדמי הניפוח השנתיים המדווחים בסקר. מספר משקי הבית (לאחר ניפוח) בכל שנת סקר הוא כ-2.2 מיליון.

6 יש לציין שתוצאות סקר האורך אינן זהות לנתוני הלמ"ס, המבוססים על מרשם הדירות והמבנים על פי נתוני הארנונה שמסרו הרשויות המקומיות. הבדלים אלו מדגישים את החשיבות של כל אחד ממסדי הנתונים האלה. לפירוט ראו נספח ב.

(עלייה של 19 נקודות אחוז), ובהתאם חלה ירידה בשיעור המתגוררים בשכירות (ירידה של 7 נקודות אחוז). ירידה ניכרת נרשמה גם בשיעור המשפחות הערביות המתגוררות בדירה השייכת לקרוב משפחה (ירידה של 11 נקודות אחוז). גם המגמות בקרב משקי בית מהאוכלוסייה היהודית דומות למגמות בכלל האוכלוסייה (לוח 2 לעיל).

לוח 3. אופניות רכישת שירותי דיור בקרב משקי בית יהודיים

2021/2022	2020	2019	2018	2017	2016	2014/2015	2013	
69%	68%	67%	66%	66%	66%	65%	63%	בעלות
27%	29%	28%	29%	29%	29%	29%	29%	שכירות
2%	2%	3%	3%	3%	3%	4%	5%	קרובי משפחה

מקור: בנימין בנטל ולביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס

לוח 4. אופניות רכישת שירותי דיור בקרב משקי בית ערביים

2021/2022	2020	2019	2018	2017	2016	2014/2015	2013	
79%	78%	76%	71%	70%	66%	63%	60%	בעלות
13%	13%	13%	15%	14%	16%	15%	20%	שכירות
7%	8%	10%	13%	15%	17%	20%	18%	קרובי משפחה

מקור: בנימין בנטל ולביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס

מאפיינים נבחרים של משקי בית לפי אופנות הדיור

בניתוחים שלהלן אנחנו מתייחסים למשקי הבית הנכללים הן בסקר של שנת 2013 והן בזה של 2021/2022 ומשווים בין שתי נקודות הזמן האלה. לנוכח הדגש הדמוגרפי של המחקר אנחנו מתמקדים בהתפלגות משקי הבית באוכלוסיית הסקר על פי תכונות נבחרות. בפרט, אנחנו משווים בין התפלגות תכונות אלו באוכלוסייה כולה להתפלגות בקרב משקי בית הגרים בדירה בבעלותם, בשכירות ובדירה השייכת לקרוב משפחה. דרך זו מאפשרת לנו לעמוד על שני מאפיינים של הנתונים. ראשית, בכל נקודת זמן "ייצוג יתר" או "ייצוג חסר" של משקי בית בעלי תכונה נתונה באופנות דיור מסוימת מצביע על קשר (חיובי או שלילי) בין התכונה הנבדקת ובין אותה אופנות דיור. שנית, אנחנו יכולים לעקוב אחר הקשר בין השתנות התפלגות התכונה באוכלוסייה על פני זמן ובין השתנות ההתפלגות באופניות הדיור השונות. מעקב כזה רומז על מניע אפשרי לשינויים.⁷

7 כאמור, הצגת הנתונים בדרך זו מדגישה את ההתפתחויות הדמוגרפיות באוכלוסייה. דרך חלופית להצגת הנתונים היא לבחון את התפלגות אופניות הדיור בכל קבוצת אוכלוסייה בעלת תכונה נתונה. יש קשר מתמטי פשוט בין שתי השיטות והוא מוצג בנספח ה. בפרט, ייצוג יתר או ייצוג חסר של תכונה מסוימת בכל אופנות דיור שקולה לייצוג יתר או חסר של אופנות הדיור בקבוצת האוכלוסייה בעלת התכונה יחסית להתפלגות אופניות הדיור באוכלוסייה.

בכל אחד מהתרשימים המשווים את ההתפלגויות שמונה עמודות: שתי עמודות מתוות את התפלגות התכונה בכל אחת משלוש אופנויות הדיור ושתי עמודות מתוות את התפלגות התכונה הנדונה באוכלוסיית הסקר כולה. העמודה השמאלית בכל צמד עמודות מייצגת את שנת הסקר המוקדמת, והעמודה הימנית את שנת הסקר האחרונה. כדי שההשוואה תהיה ברורה יותר, הצבעים של העמודות המייצגות את שנת הסקר המוקדמת כהים מהצבעים של אלו המייצגות את שנת הסקר המאוחרת.

מספר הנפשות במשק הבית

נפתח בשאלה אם יש קשר בין גודלו של משק הבית לאופנות הדיור שמשק הבית בחר בה. תרשים 1 מציג את התפלגות משקי הבית לפי מספר הנפשות במשק הבית בשנים הנבדקות. סביר להניח שמשק בית גדול יותר ייטה לגור בדירה בבעלותו. אינטואיטיבית, גודלו של משק בית קשור למספר מאפיינים מרכזיים המשפיעים על אופנות הדיור שנבחרה. בפרט, סביר שככל שמשק הבית גדול יותר גם גילו של ראש משק הבית גבוה יותר. עם הגיל עולה גם ההכנסה המאפשרת רכישת דירה. יתר על כן, ככל שמשק הבית גדול יותר כן גדל הסיכוי שמצויים בו פרטים הקשורים למקום המגורים דרך מקום העבודה או מערכת החינוך. קשרים אלה מגדילים את הוצאות הניוד של משק הבית ומעלים את ערך הוודאות של מקום המגורים.

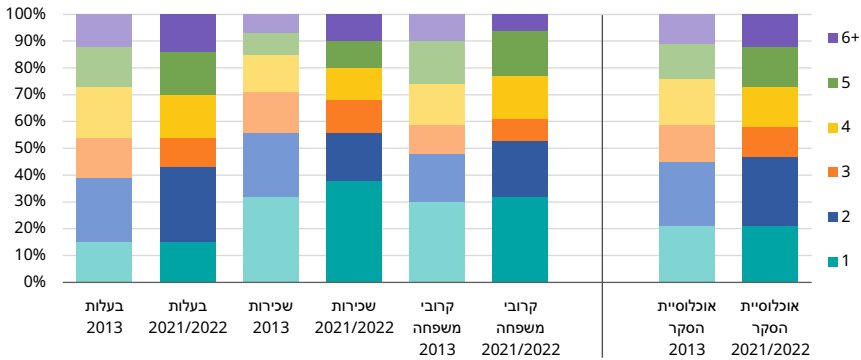
שתי העמודות המייצגות את כלל אוכלוסיית הסקר מצביעות על המגמה בה לאורך זמן. אולי במפתיע, משקלם של משקי הבית הכוללים נפש אחת בלבד באוכלוסיית הסקר לא השתנה (21%), ואילו משקלם של משקי הבית הכוללים שתי נפשות עלה מעט (מ-24% ל-26%). בו בזמן, משקלם של משקי בית הכוללים 3 או 4 נפשות ירד, ואילו משקלם של משקי בית הכוללים 5 או 6 נפשות גדל. נראה שלחלק ממשקי הבית שכללו בשנת 2013 3 או 4 נפשות נולדו ילדים נוספים (ולכן הם עברו לקטגוריית משקי הבית הכוללים 5 או 6 נפשות), ואצל חלקם הילדים גדלו ועזבו את משק הבית (ולכן הם עברו לקטגוריית משקי בית הכוללים שתי נפשות).⁸

גם בקרב בעלי הדירות נשמרת יציבות יחסית בחלקם של משקי הבית הכוללים נפש אחת (15% בשתי שנות הסקר). שיעור זה נמוך במידה ניכרת מחלקם של משקי בית אלו באוכלוסיית הסקר. לעומת זאת, שיעורם של משקי הבית הכוללים נפש אחת בקרב הגרים בשכירות גבוה בהרבה מחלקם של משקי בית אלו באוכלוסיית הסקר. כך גם בקרב משקי הבית הגרים בדירה בבעלות קרוב משפחה (אם כי בשיעורים נמוכים מעט). בולטת במיוחד העובדה שייצוג היתר של משקי הבית הכוללים נפש אחת בקרב השוכרים

8 ייתכן שגידול מהיר יותר במספר הילדים בקרב משקי בית חרדיים מסביר חלק מהתופעה. הסקר אינו מאפשר בחינה של השערה זו.

עלה מאוד בשנים הנבדקות (מ-32% ל-38%). לעומת זאת, בשנת 2013 היה שיעורם של משקי הבית הכוללים שתי נפשות בקרב השוכרים זהה לשיעורם באוכלוסיית הסקר (24%), אך בשנת הסקר האחרונה ירד שיעורם של משקי הבית האלה בקרב השוכרים ל-18%, ואילו בכלל אוכלוסיית הסקר עלה שיעורם ל-26%.^{9,10}

תרשים 1. התפלגות משקי הבית לפי מספר הנפשות בכל אופנות דיור ובכלל אוכלוסיית הסקר, 2013 ו-2021/2022



מקור: בנימין בנטל וליביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס

ילדים עד גיל 17 במשק הבית

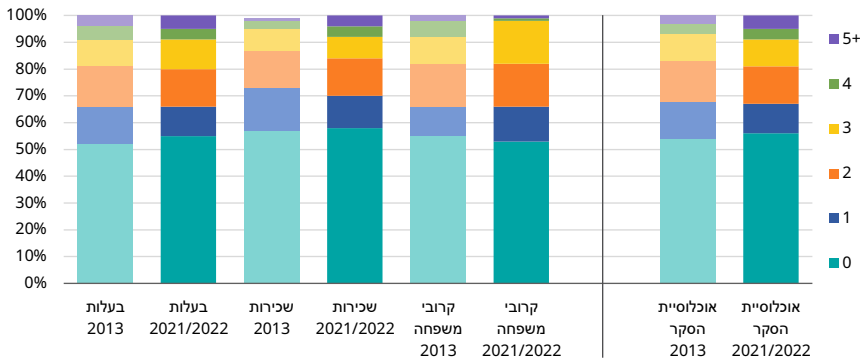
התפלגות משקי הבית לפי מספר הילדים מתאפיינת בעשור הנסקר ביציבות יחסית (תרשים 2). מפתיע אולי שברוב משקי הבית באוכלוסיית הסקר אין ילדים עד גיל 17 (54%-56% בשנים 2013-2022).¹¹ שיעור משקי הבית באוכלוסיית הסקר שיש בהם ילד אחד ירד מ-14% ל-11%.

9 ייתכן שהשינויים משקפים משקי בית שהתפרקו, שבהם אחד מבני הזוג עבר לגור לבד בדירה שכורה.
 10 לפי נספח ה, אפשר לחשב מנתונים אלו ומנתוני לוח 2 את שיעור הבעלים והשוכרים בקרב משקי הבית על פי מספר הנפשות באוכלוסיית הסקר לעומת שיעורם בכלל אוכלוסיית המדינה. למשל, החישוב מראה ששיעור בעלי הדירות במשקי הבית הכוללים נפש אחת באוכלוסיית הסקר עמד בשנת 2013 על כ-44%, בהשוואה ל-62% בכלל האוכלוסייה במדינה, ובשנת הסקר האחרונה עלה שיעור זה ל-49% מאוכלוסיית הסקר, בהשוואה ל-69% באוכלוסייה כולה. במקביל, ב-2013 עמד שיעור השוכרים בקרב משקי בית הכוללים נפש אחת על 44% באוכלוסיית הסקר ועל 29% באוכלוסייה כולה, לעומת שיעור השוכרים בשנת הסקר האחרונה, שעמד על 47% ו-26%, בהתאמה.

11 נתון זה עולה בקנה אחד עם נתוני סקר כוח אדם של הלמ"ס לשנת 2022. ראו הלמ"ס, 2024ב.

על פי הגדרה, במשקי בית שיש בהם נפש אחת אין ילדים. כך גם ברוב המוחלט של משקי הבית שיש בהם שתי נפשות. לכן יש הלימה בין הממצא המוצג בתרשים 2 לזה שעלה מתרשים 1. בפרט, ההתפלגות הבלתי מותנית של משקי הבית לפי מספר הילדים עד גיל 17 (כולל) באוכלוסיית הסקר דומה מאוד להתפלגויות המותנות בשלוש אופנויות הדיור. שיעור משקי הבית שאין בהם ילדים עד גיל 17 המתגוררים בדירה שבבעלותם נמוך מעט משיעורם בקרב אוכלוסיית הסקר לאורך כל העשור הנסקר. לעומת זאת, שיעור משקי הבית שאין בהם ילדים המתגוררים בשכירות גבוה מעט משיעורם באוכלוסייה הכללית של הסקר.¹²

תרשים 2. התפלגות משקי הבית לפי מספר הילדים בכל אופנות דיור ובכלל אוכלוסיית הסקר, 2013 ו-2021/2022



מקור: בנימין בנטל ולביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס

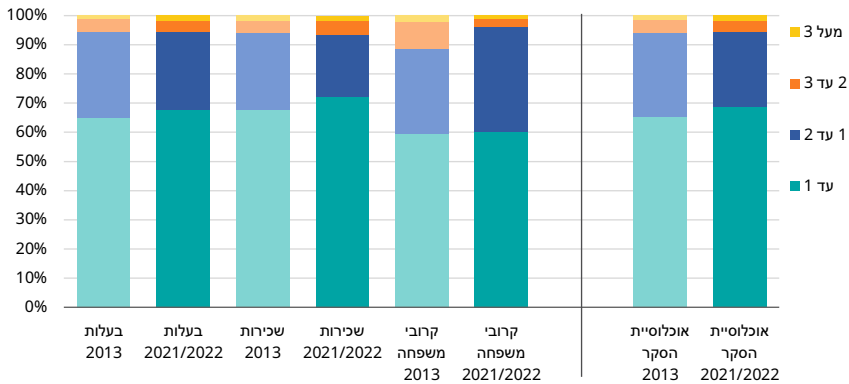
צפיפות במשק הבית (נפשות לחדר מגורים)

האם יש קשר בין צפיפות המגורים לאופנות הדיור? כדי להשיב על שאלה זו אנחנו נזקקים להגדרת הלמ"ס, שלפיה חדר המיועד למגורים הוא חדר בדירה ששטחו אינו קטן מ-8 מ"ר, חדרון ("חצי חדר") ששטחו אינו קטן מ-6 מ"ר; מרפסת בעלת קירות וגג, שסגורה באופן קבוע ומתאימה למגורים בכל עונות השנה; מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) המתאים למגורים ויש לו חלון. לעומת זאת, מרחבים שאינם מוגדרים כחדרי מגורים הם מטבח; פינת אוכל; חדר שירות, כגון חדר ארונות ללא חלון או מרפסת כביסה מרוצפת; ממ"ד ללא חלון; חדר שירותים או חדר אמבטיה; מסדרון; מרפסת פתוחה.

12 משמעות דמיון זה היא שהתפלגות אופנויות הדיור על פי מספר הילדים דומה מאוד להתפלגות אופנויות הדיור בכלל אוכלוסיית הסקר (ראו לוח 2). לכאורה נראה שלמספר הילדים אין השפעה של ממש על בחירת אופנות הדיור.

תרשים 3 מציג את התפלגות משקי הבית לפי מספר נפשות לחדר מגורים בכל אופנות דיור ומשווה בין 2013 ל-2021/2022; לשם השוואה הוא מציג את ההתפלגות באותן שנים גם בדירות משקי בית ללא התניית אופנות דיור, באוכלוסייה הכללית של הסקר. רוב משקי הבית גרים ברווחה יחסית (עד נפש אחת לחדר מגורים). עם זאת, הנתונים מצביעים על ייצוג חסר קל מאוד (של נקודת אחוז אחת), בשתי השנים הנסקרות, של משקי בית שצפיפות המגורים בהם נמוכה בדירות בבעלות, ועל ייצוג חסר מובהק (6 ו-9 נקודות אחוז, בהתאמה, בשתי השנים הנסקרות) בדירות השייכות לקרוב משפחה. זאת לעומת ייצוג יתר מתון של משקי בית שהצפיפות בהם נמוכה בדירות בשכירות (2 ו-3 נקודות אחוז, בהתאמה).¹³ במקביל, יש ייצוג יתר קל של משקי בית שהצפיפות בהם עומדת על 1-2 נפשות לחדר מגורים בקרב משקי בית המתגוררים בדירה בבעלות, וייצוג יתר ניכר של משקי בית כאלה בקרב משקי בית המתגוררים בדירה של קרוב משפחה ב-2021/2022 (בשנה זו עמד הפער על 9 נקודות אחוז). נראה שאצל האחרונים, המעבר לדירה בבעלות כרוך בתוספת כספית גבוהה במיוחד (ראו דיון במשקי בית אלו בהמשך הדברים).

תרשים 3. התפלגות משקי הבית לפי צפיפות הדיור בכל אופנות דיור ובכלל אוכלוסיית הסקר, 2013 ו-2021/2022



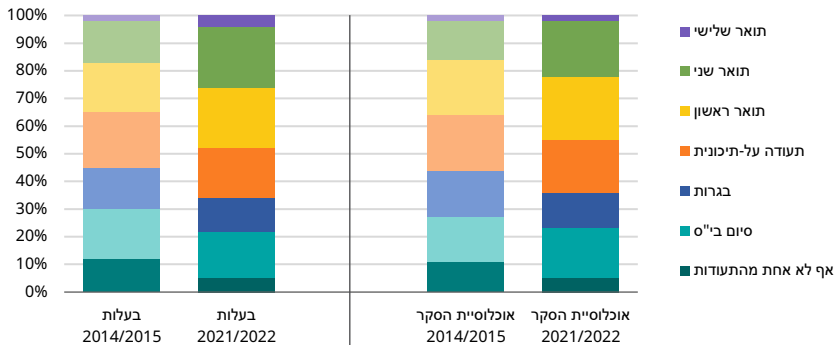
מקור: בנימין בנטל וליביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס

13 מכאן מתברר ששיעור הגרים אצל קרובי משפחה שחיים במשקי בית המתאפיינים בצפיפות גבוהה גדול משיעור הגרים בדירת קרוב משפחה בצפיפות גבוהה בכלל אוכלוסיית הסקר. התוצאות הולמות את הפער הקטן יחסית בין עלות השכירות של דירה מרווחת לעומת עלות השכירות של דירה קטנה יותר לעומת התוספת הכספית המשמעותית הנדרשת לרכישת דירה מרווחת יותר.

השכלה ובעלות על דירת מגורים

תרשימים 4 ו-5 מתייחסים לרמת ההשכלה של ראש משק הבית ולשיעורי הבעלות על דירת המגורים באוכלוסייה היהודית ובאוכלוסייה הערבית בשנים 2014/2015 ו-2021/2022.¹⁴ הנתונים מצביעים על דמיון רב בין התפלגות רמת ההשכלה של ראש משק הבית בקרב כלל אוכלוסיית הסקר להתפלגות זו בקרב משקי הבית הגרים בדירה בבעלותם, בפרט באוכלוסייה הערבית.¹⁵ בולטת העובדה שבקרב האוכלוסייה היהודית כמעט לא חל שינוי בהתפלגויות בשתי התקופות הנסקרות, למרות עלייה ניכרת בחלקם של בעלי התארים האקדמיים באוכלוסייה. הדמיון המתואר מקשה על זיהוי קשר סיבתי בין השכלה לבעלות.

תרשים 4. התפלגות משקי הבית היהודיים לפי רמת השכלה בקרב בעלי דירות ובכלל אוכלוסיית הסקר, 2014/2015 ו-2021/2022

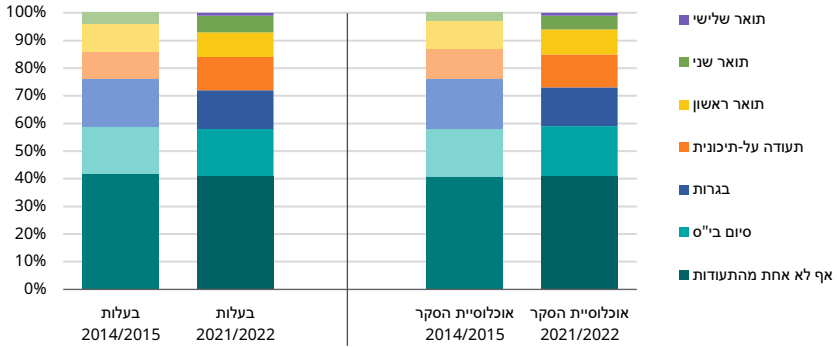


מקור: בנימין בנטל ולביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס

14 הניתוח לא מתחיל בשנת 2013 כמו שאר הניתוחים במחקר זה משום שרמת ההשכלה הופיעה לראשונה בסקר 2014/2015.

15 בולט במיוחד משקלם הגבוה של משקי הבית הערביים שבהם לראש משק הבית אין כל תעודה ושיעורם היציב לאורך העשור הנסקר. למידע נוסף ראו הלמ"ס, 2023.

תרשים 5. התפלגות משקי הבית הערביים לפי רמת השכלה בקרב בעלי דירות ובכלל אוכלוסיית הסקר, 2014/2015 ו-2021/2022



מקור: בנימין בנטל ולביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס

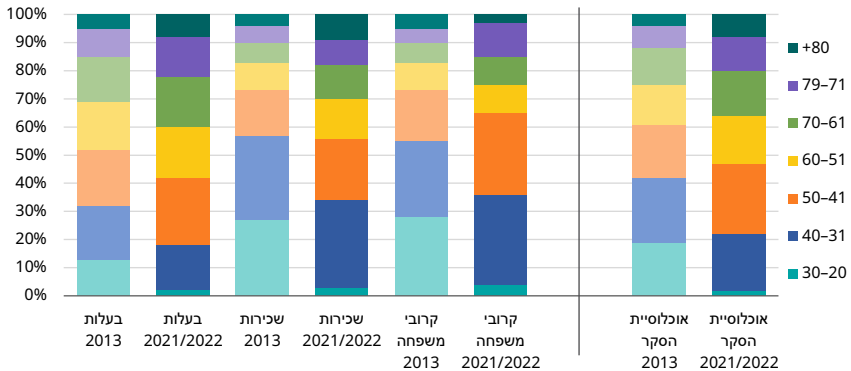
גיל ראש משק הבית

המשתנים הדמוגרפיים שנבחנו לעיל, ובפרט מספר הילדים ורמת השכלה, קשורים לתהליכים טבעיים המתרחשים לאורך זמן. כדי לעמוד על תפקידו של הזמן בהקשר של אופנויות דיור, הניתוח שלהלן דן בקשר שבין אופנות הדיור לגילו של ראש משק הבית. תרשים 6 מאפשר לבחון באיזו מידה השינוי בהתפלגות גיל ראש משק הבית בכלל אוכלוסיית הסקר משתקף בשינוי ההתפלגויות המותנות באופנות הדיור.

מטבע הדברים, בסקר אורך גילו של ראש משק הבית משתנה כמעט במקביל להתקדמות הזמן.¹⁶ כפי שניתן לראות, מ-2013 עד 2021/2022 ירד שיעורם של משקי הבית שבהם גיל ראש משק הבית הוא 20-30 מ-19% ל-2%, ואילו שיעורם של משקי הבית שבהם גיל ראש משק הבית הוא יותר מ-60 עלה מ-26% ל-36%.

16 לכאורה התפלגות הגילים הייתה אמורה "לנוע ימינה", בהתאם להתקדמות הזמן. כך אכן קרה במידה רבה ב-2021/2022 בקבוצת האוכלוסייה של עד בני 50, אך פחות בקרב האוכלוסייה הוותיקה יותר. אחת הסיבות לסטייה זו היא שראשי משק בית בני 80 או יותר מדווחים בסקר כבני 80. סיבה נוספת היא התחלופה עקב פטירתם של ראשי משקי בית.

תרשים 6. התפלגות משקי הבית לפי גיל ראש משק הבית בכל אופנות דיור ובכלל אוכלוסיית הסקר, 2013 ו-2021/2022



מקור: בנימין בנטל וליבי שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס

תרשים 6 מצביע על שינוי מהותי בהתאמה שבין התפלגות גיל ראש משק הבית באוכלוסייה ובין התפלגות זו בקרב בעלי הדירות. בשנת 2013 היה ייצוג חסר ניכר של בעלי דירות בקרב משקי הבית שבראשם עומדים צעירים, אך בחלוף השנים נעלם ייצוג החסר של משקי הבית שנותרו בקבוצת הגיל הצעירה בקרב בעלי הדירות. כך, אם בשנת 2013 משקי בית שהעומד בראשם שייך לקבוצת בני 20-30 היוו 13% מכלל בעלי הדירות ו-19% מכלל אוכלוסיית הסקר – ב-2021/2022 עמד חלקם של משקי הבית בקבוצת גיל זו על 16% ו-20%, בהתאמה. לעומת זאת, ייצוג היתר של משקי הבית שבראשם בני 31-50 בקרב השוכרים, ועוד יותר בקרב מי שמתגוררים בדירה של קרוב משפחה, נותר בעינו ואף גדל.¹⁷ נראה אפוא שמי שגרים בדירות בבעלות קרוב משפחה נוטים להישאר באופנות דיור זו.

17 כאשר מאחדים את קבוצות גילי 20-40 בגל של שנת 2013 ואת קבוצות גילי 30-50 בגל של 2021/2022 התמונה מתחדדת. קבוצות גיל אלו מהוות 42% מאוכלוסיית הסקר. בתקופה הראשונה היה משקלם של משקי הבית הצעירים בקרב בעלי הדירות 32%, ואילו בסקר האחרון השתווה משקלן של קבוצות הגיל הצעירות ב-10 שנים בקרב בעלי הדירות למשקלן של קבוצות אלו באוכלוסייה.

הכנסה וצריכת שירותי דיור

שאלה מרכזית היא ההשפעה של הכנסת משק הבית על אופנות הדיור שלו. כדי לבחון שאלה זו בחרנו להציג בתרשים 7 את הקשר בין ההכנסה לאופנות הדיור בשנים 2014/2015 ו-2021/2022. הציר האופקי מציג את כלל אוכלוסיית הסקר על פי ההכנסה המצטברת, בחלוקה לעשירוני הכנסה.¹⁸ משמאל עשירון ההכנסה הנמוך ביותר בקרב משקי הבית ומימין, עשירון ההכנסה הגבוה ביותר. הציר האנכי מציג את חלקם של אותם משקי בית בכל אופנות דיור. למשל, ב-2014/2015 היווה עשירון ההכנסה הנמוך ביותר בקרב משקי הבית באוכלוסייה היהודית רק 8.3% מאוכלוסיית הגרים בדירות בבעלותם, לעומת 12.7% מאוכלוסיית הגרים בשכירות. כאשר מוסיפים לקבוצה זו את קבוצת ההכנסה הבאה מגיעים ל-16.4% מאוכלוסיית הגרים בדירה בבעלות ול-26.8% מהגרים בשכירות. פערים אלו בין הצטברות האוכלוסייה לפי עשירוני הכנסה להצטברות האוכלוסייה לפי מגורים בדירה בבעלות או בשכירות נמשכים עד עשירון ההכנסה התשיעי. מכאן שהעשירון העליון תורם לקבוצת הגרים בדירה בבעלות יותר מחלקו היחסי באוכלוסייה (12.6%), ולקבוצת הגרים בשכירות פחות מחלקו באוכלוסייה (4.8%).¹⁹ כדי להקל על קריאת התרשימים מצוין בכל אחד מהם גם קו השוויון שהיה נוצר אילו כל עשירון הכנסה היה מהווה 10% מן המשתמשים באופנות הדיור.

אפשר לראות שבקרב האוכלוסייה הערבית עלה השיעור המצטבר של בעלות על דירות ביחס כמעט זהה להצטברות הכנסות משקי הבית בכלל אוכלוסיית הסקר, ושיחס זה השתנה רק מעט לאורך השנים.²⁰ פירוש הדבר הוא שלהכנסה אין השפעה מהותית על שיעור הבעלות. בשכירות, לעומת זאת, יש שינוי מובהק: בשנת 2021/2022 נעשתה העקומה קעורה יותר בבירור, מה שמעיד על עלייה במשקלם היחסי של משקי בית בעלי הכנסות נמוכות ובינוניות בקרב הבוחרים באופנות דיור זו. גם באופנות הדיור של מגורים בדירת קרוב משפחה הייתה העקומה בשנת 2014/2015 קעורה, כלומר מגורים בדירת קרובים אפיינו בעיקר משקי בית בעשירונים הנמוכים. ואולם מגמה זו התמתנה מאוד בין 2014/2015 ל-2021/2022.

18 כפי שצוין לעיל, מדגם סקר האורך מייצג את אוכלוסיית ישראל בשנת 2012. לוח נ'3 בנספח ג מראה שבשנת 2021/2022 נוצר פער חיובי בין גבול ההכנסה העליון לכל עשירון בקרב אוכלוסיית הסקר ובין זה של כלל האוכלוסייה בישראל. עליית ההכנסה היא תוצאה טבעית לנוכח העובדה שאוכלוסיית הסקר מזדקנת (לעומת האוכלוסייה הכללית) וצוברת השכלה וניסיון.

19 העקומות הנוצרות הן מעין עקומות לורנץ, אך בניגוד לעקומות אלו – האוספות את האוכלוסייה על פי סדר ההכנסה, ואת התרומה המצטברת של האוכלוסייה להכנסה, על הציר האנכי – העקומות בתרשים 7 אינן בהכרח קמורות, שכן אין כל ערובה לכך שתרומתם של עשירוני הכנסה לשיעור המשתמשים באופנות דיור נתונה עולה בד בבד עם עליית תרומתם להכנסה.

20 ניכרת עלייה מצטברת קטנה בחלקם של העשירונים התחתונים בבעלי הדירות. בעשירון הראשון לבדו זינק שיעור הבעלות על דירה בשנים הנסקרות מ-60% ל-82%. ייתכן שמגמה זו נבעה מהצלחת יוזמת "הקניית בעלות על דירה בחכירה מעמידר".

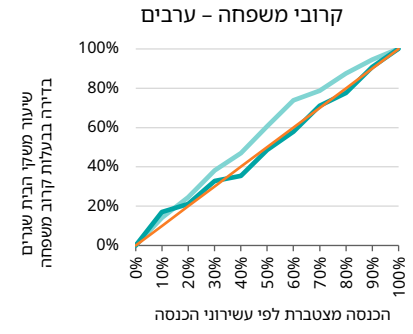
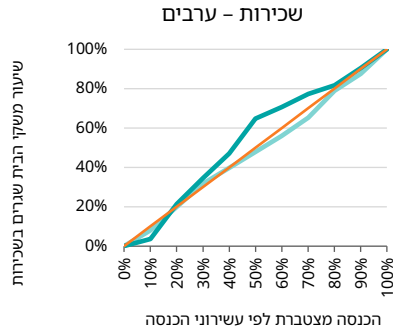
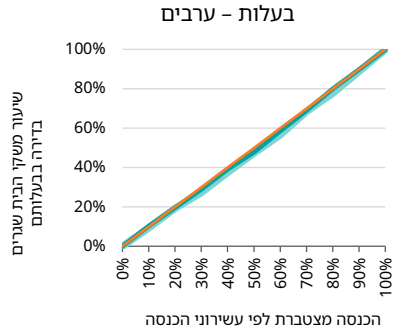
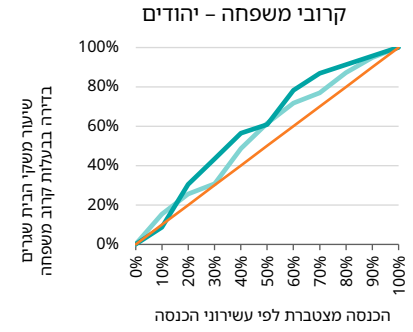
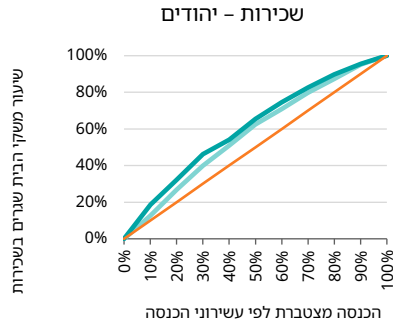
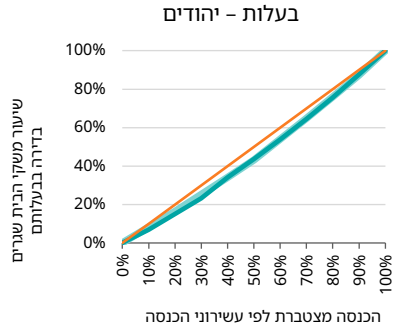
בקרב האוכלוסייה היהודית נשמר לאורך זמן קשר קעור בין הצטברות משקי הבית על פי הכנסתם להצטברות חלקם של משקי הבית בעשירי הכנסה באוכלוסיית הגרים בדירה בבעלותם. במילים אחרות, שיעור משקי הבית העניים יותר בקרב בעלי הדירות נמוך משיעורם באוכלוסייה, ושיעור משקי הבית העשירים יותר בקרב בעלי הדירות גבוה משיעורם באוכלוסייה.²¹ בשכירות הקשר הקעור מצביע על מגמה הפוכה – שיעור משקי הבית בעשירונים הנמוכים בקרב השוכרים גבוה משיעורם באוכלוסייה. כפי שעולה מקעירותה ההולכת וגדלה של העקומה, מגמה זו התחזקה בשנת 2021/2022; במילים אחרות, חל גידול במשקל היחסי של העשירונים הנמוכים והבינוניים באופנות דיור זו. ייתכן שהדבר נובע מעליית מחירי הדירות, שדחקה חלק ממשקי הבית למגורים בשכירות. מגורים אצל קרובי משפחה בקרב היהודים מתאפיינים אף הם בעקומות קעורות, המעידות על ריכוז גבוה יותר של משקי בית בעשירונים הנמוכים הבוחרים באופנות דיור זו. בשנת 2021/2022 ניכרה התגברות של מגמה זו.

באופנות השכירות, משקי הבית הערביים בעשירונים הנמוכים הגדילו את חלקם במידה ניכרת בשנת 2021/2022, במקביל למגמה דומה בקרב משקי הבית היהודיים, אם כי בקרב היהודים מגמה זו בולטת יותר בעשירונים הבינוניים והגבוהים. באופנות המגורים אצל קרובים ניכרת בקרב הערבים מגמה של התמתנות הקשר להכנסה, ואילו בקרב היהודים נרשמה בשנת 2021/2022 עלייה במשקלם של משקי הבית מהעשירונים הנמוכים.

21 מבט מדוקדק והשוואה בין שתי שנות הסקר מגלים שחלקם של שלושת העשירונים התחתונים באוכלוסיית בעלי הדירות ירד מעט, ורק התרומה הגדולה יחסית של משקי הבית בעשירון 4 מפצה על ירידה זו. סביר שהעלייה של שיעור בעלי הדירות בעשירון 4 מ-58% ל-75% היא תוצאה של תוכנית "מחיר למשתכן".

תרשים 7. הקשר בין הכנסה לאופנות הדיור לפי מגזר, 2014/2015 ו-2021/2022

קו השוויון 2021/2022 2014

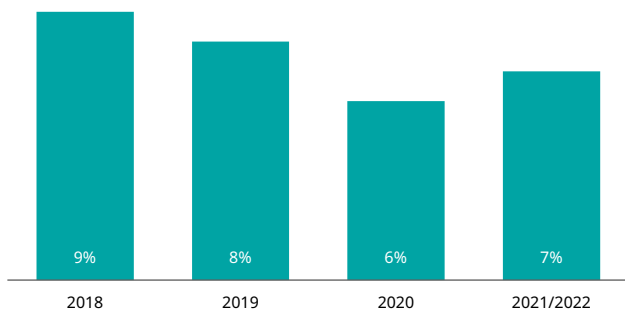


מקור: בנימין בנטל ולביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס

מעברי דירה

בניגוד לסקירה הסטטית בחלק הקודם, בחלק זה של המאמר ננצל את מבנה סקר האורך ונפנה לעסוק במעברי דירה ובשינוי צורת המגורים. החל מגל 6 (שנת 2018) נשאלו הנסקרים אם כתובתם בגל הקודם זהה לכתובתם הנוכחית. שיעור משקי הבית שדיווחו על מעבר דירה מוצג בתרשים 8. כל שנת סקר מוצגת בנפרד (לא כולם ענו בהכרח בכל אחד מהסקרים). כפי שאפשר לראות, שיעור המדווחים על מעבר דירה הולך וקטן לאורך זמן (סקר גל 9 משלב את השנים 2021 ו-2022, כך שהנתון לגביו מתחלק ביניהן). זוהי תוצאה צפויה בהתחשב באופיו של סקר אורך העוקב אחר אוכלוסייה קבועה של משקי בית.²²

תרשים 8. שיעור משקי הבית שדיווחו על מעבר דירה, 2018-2021/2022



מקור: בנימין בנטל ולביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס

מעבר בין אופניויות דיור

לוח 5 מדווח על הסתברויות מעבר מותנות בין אופנות הדיור בשנה הקודמת לאופנות הדיור בשנה הנוכחית.²³ למשל, 97% ממשקי הבית שדיווחו על מגורים בדירה בבעלותם בשנת 2017 דיווחו על מגורים בדירה בבעלותם (לא בהכרח אותה דירה – ראו להלן) גם בשנת 2018; רק 1%-2% ממשקי בית אלו דיווחו בשנת 2018 על מגורים בדירה בשכירות או בדירה בבעלות קרוב משפחה.

22 כפי שמראה לוח 5, רוב מעברי הדירה הם לדירות בבעלות הנוטות להיות "מצב סופני", כלומר מצב שהסתברות היציאה ממנו נמוכה מאוד. לכן הסבירות שמשק בית שעבר דירה בשנה נתונה יעבור שוב בטווח הקצר היא קטנה. ולכן גם מאגר משקי הבית שלא עברו דירה הולך וקטן במשך הזמן.

23 תחשיב ההתפלגות הסטטיסטית של אופניויות הדיור הנובעת מהסתברויות המעבר הממוצעות המותנות המוצגות בלוח 5 הולם את התפלגות אופניויות הדיור המדווחות בלוח 2.

לוח 5. הסתברויות המעבר בין אופנויות דיור, 2018-2022/2021

אופנות דיור שנה נוכחית			שנה נוכחית	אופנות דיור שנה קודמת
קרובי משפחה	שכירות	בעלות		
1%	2%	97%	2018	בעלות
1%	1%	98%	2019	
1%	1%	98%	2020	
1%	2%	97%	2021/2022	
1%	1%	98%	ממוצע	
1%	93%	6%	2018	שכירות
2%	92%	6%	2019	
2%	92%	6%	2020	
2%	92%	6%	2021/2022	
2%	92%	6%	ממוצע	
66%	13%	21%	2018	קרובי משפחה
68%	8%	24%	2019	
53%	18%	29%	2020	
58%	15%	27%	2021/2022	
62%	13%	25%	ממוצע	

מקור: בנימין בנטל ולביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס

אוכלוסיית העוברים דירה

שלא כמו החישוב בתת-הפרק הקודם, שלא עסק במפורש במעברי דירה, לוח 6 מציג עבור כל אחת מהשנים 2018-2022 את מטריצת הסתברות המעבר של משקי בית שדיווחו על מעבר דירה (שינוי כתובת) בשנה נתונה. חשוב לציין שבכל הנוגע למעבר בין אופנויות דיור, נמצא שאוכלוסיית הסקר של שנת 2018 מייצגת את אוכלוסיית הסקר של שנת 2012 למרות אפקט הנשירה בקרב משקי הבית לאורך שנות הסקר (לפירוט ראו נספח ד).

בדומה ללוח 5 לעיל, גם לוח 6 מציג את שיעורי המעבר לכל אופנות דיור מתוך התניה בצורת המגורים בשנה הקודמת, אבל כעת ההתמקדות היא במשקי בית שהחליפו כתובת מגורים. כפי שאפשר לראות, רוב משקי הבית שהחליפו כתובת מגורים והתגוררו בדירה בבעלותם בשנה הקודמת עברו לדירה שגם היא בבעלותם (כ-71% בממוצע משנה לשנה). מגמה דומה ניכרת בנתוני משקי הבית שהתגוררו בדירות שכורות בשנה הקודמת ועברו לדירה אחרת בשכירות (כ-69% בממוצע משנה לשנה). ואולם הממצא המפתיע הוא ששיעור לא מבוטל ממשקי הבית בחרו לשנות את אופנות הדיור: כ-21%

מהמשפחות שעזבו דירה בבעלותם עברו לדירה בשכירות, וכ-26% מהמשפחות שעזבו דירה בשכירות עברו לדירה בבעלותם. ממצאים אלו מצביעים על כך שמעבר דירה מלווה לעיתים קרובות גם בשינוי מהותי במעמד המגורים – תופעה שיש להקדיש לה תשומת לב מיוחדת במחקרי המשך כדי להבין את הגורמים לה.

בנתונים על שינוי כתובת של משקי בית שהתגוררו בדירה השייכת לקרוב משפחה ניכרות לאורך שנות הסקר (2018–2022) מגמות מעורבות, אך במרבית הגלים התוצאות מצביעות על מעבר לדירות בשכירות (כ-51% במוצע משנה לשנה).

לוח 6. שיעור משקי הבית ממשקי הבית שהחליפו כתובת מגורים, לפי אופנות הדיור בשנה שקדמה לסקר

אופנות דיור שנה נוכחית (שנת המעבר)			שנת הסקר	אופנות דיור שנה קודמת
קרובי משפחה	שכירות	בעלות		
8%	20%	70%	2018	בעלות
5%	18%	73%	2019	
8%	17%	75%	2020	
6%	30%	64%	2021/2022	
7%	21%	71%	ממוצע	
2%	78%	18%	2018	שכירות
6%	65%	28%	2019	
5%	67%	27%	2020	
4%	64%	31%	2021/2022	
4%	69%	26%	ממוצע	
11%	51%	26%	2018	קרובי משפחה
0%	33%	67%	2019	
25%	56%	20%	2020	
0%	65%	35%	2021/2022	
9%	51%	37%	ממוצע	

הערה: ראו התפלגות אופנויות הדיור בשנים השונות בלוח 2.

מקור: בנימין בנטל ולביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמי"ס

אוכלוסיית הגרים בדירות בבעלות קרוב משפחה

בחלק זה אנחנו מתמקדים באוכלוסייה שהתגוררה בשנת הסקר הקודמת בדירה השייכת לקרוב משפחה ועברה לדירה בבעלותה, ועוקבים אחר אופן היווצרות הבעלות על דירת המגורים (קנייה, בנייה עצמית, מתנה או ירושה, אחר) החל משנת 2016.²⁴ כך למשל, בשנים 2016-2018, כ-26% ממשקי הבית שגרו בשנה הקודמת בדירה השייכת לקרוב משפחה גרו בדירה בבעלותם (לא בהכרח אותה דירה), שקיבלו במתנה או בירושה (לוח 7). השאר רכשו בעצמם את הדירה או בנו אותה. הנתונים השנתיים שלוח 7 מבוסס עליהם מתאפיינים בשונות גבוהה: שיעור משקי הבית שגרו בדירה בבעלותם והתגוררו בשנה הקודמת בדירה השייכת לקרוב משפחה נע מ-17% (בשנת 2020) ל-30% (בשנת 2018). השיעורים הגבוהים ביותר נצפו בשנים 2017 ו-2018, סמוך לחקיקת חוק "מס ריבוי דירות".²⁵

לוח 7. אופן היווצרות הבעלות על דירת המגורים של משקי בית שהתגוררו בעבר בדירה השייכת לקרוב משפחה, 2016-2022

2022-2019	2018-2016	
81%	74%	קנייה/בנייה עצמית
18%	26%	מתנה/ירושה
1%	0%	אחר

מקור: בנימין בנטל ולביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס

הנתונים בלוח 7 מתארים את אופן היווצרות הבעלות על דירת המגורים של משקי בית שגרו בעבר בדירה בבעלות קרוב משפחה, אך אי-אפשר ללמוד מהם על קשר כלשהו בין דירת המגורים הנוכחית לדירה שהייתה בבעלות קרוב המשפחה. האם מדובר באותה דירה או בדירה אחרת? משנת 2018 (גל 6) ניתן כאמור לבדוק אם הכתובת בגל הנוכחי

24 נתונים מתייחסים למשקי בית שענו בשנת הסקר על השאלה בדבר אופן היווצרות הבעלות; שנכללו בסקר בשנה הקודמת לשנת הסקר; ושהצהירו שבשנה הקודמת התגוררו בדירה השייכת לקרוב משפחה. חיתוך זה מצמצם כמובן את מספר משקי הבית בהשוואה למספרם בכל אחד מהסקרים בנפרד, ולכן מספר משקי הבית לכל שנה לפני ניפוח נמוך מהרף התחתון שנקבע לשמירה על מובהקות התוצאות (לפחות 40 תצפיות). כדי לעמוד בקריטריון המובהקות חיברנו את נתוני 2016 עד 2018 ו-2019 עד 2022. התוצאה: מספר משקי הבית לפני ניפוח עמד בשנים 2016-2018 על 95 (ולאחר ניפוח על כ-280 אלף משקי בית), ובשנים 2019-2022 על 51 (ולאחר ניפוח על כ-203 אלף משקי בית).

25 בדברי ההסבר להצעת החוק נאמר שמטרת המס, המכונה גם "מס דירה שלישית", היא "לתמרץ את מי שמחזיק בכמה דירות לשם השקעה, למכור דירות אלה או את חלקן". לפירוט ראו חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 מיום 29 בדצמבר 2016, ובפרט פרק י"ב, "מס ריבוי דירות".

זוהי לכתובת בגל הקודם. מנתוני 2018-2022 עולה שממשקי הבית שהתגוררו בדירה בבעלות קרוב משפחה בשנה הקודמת ועברו לדירה בבעלותם, 85% נשאו באותה דירה.²⁶

השפעתו של חוק "מס ריבוי דירות" עולה גם מלוח 8, המצביע על השיעורים של אופן היווצרות הבעלות על דירת מגורים של משקי בית שהתגוררו בשנת הסקר הקודמת בדירה שכורה.²⁷ כפי שאפשר לראות, בקרב אוכלוסייה זו שיעור העוברים לדירה בבעלותם שקיבלו את הדירה במתנה או בירושה גבוה במיוחד בשנים 2016-2018 בהשוואה לשנים 2019-2022. נראה שהחלת החוק עודדה פרטים שהיו בבעלותם כמה דירות להעביר את מקצתן לבני משפחה וכך להימנע מהוראות החוק לתשלום מס נוסף. השוואה בין נתוני לוחות 7 ו-8 מצביעה על שיעור גבוה יותר של מעבר לדירה בבעלות שהתקבלה במתנה או בירושה בקרב משקי בית שהתגוררו בעבר בדירה השייכת לקרוב משפחה, בהשוואה לאלו שהתגוררו בעבר בשכירות.

לוח 8. אופן היווצרות הבעלות על דירת המגורים של משקי בית שהתגוררו בשכירות בשנה הקודמת, 2016-2022

2022-2019	2018-2016	
93%	93%	קנייה/בנייה עצמית
3%	7%	מתנה/ירושה
4%	0%	אחר

מקור: בנימין בנטל ולביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס

משך המגורים בדירה בבעלות

משך המגורים באותה דירה משמש אינדיקטור לניידות הגיאוגרפית של האוכלוסייה.²⁸ ואולם כיוון שהסקר מדווח על שנת רכישת דירה אך לא על שנת כניסה לדירה בשכירות או לדירה השייכת לקרוב משפחה, אפשר לחשב רק את משך השהות בדירות קניות. כדי לבדוק את משך הזמן עד מעבר דירה בחרנו בכל שנת סקר (2018 עד 2021/2022) את משקי הבית שהחליפו כתובת מגורים, ושהדירה שממנה עברו הייתה בבעלותם. לגבי אוכלוסייה זו חושב משך הזמן מתאריך רכישת הדירה ועד המעבר. על פי החישובים,

26 מספר משקי הבית העונים להגדרה זו בכל השנים יחד הוא 83 משקי בית לפני ניפוח, וכ-59 אלף לאחר ניפוח.

27 בשנים 2016-2018 עמד מספר משקי הבית לפני ניפוח על 107, ובשנים 2019-2022 על 118.

28 הנתון משמש לצרכים שונים, כגון מעקב אחר הגירה פנימית, קליטת מהגרים, אפיון הגילים באזורי מגורים לצורך תכנון השירותים והתאמתם לאוכלוסייה ואפיון לכידות חברתית ושייכות קהילתית. ראו למשל Causa & Pichelmann, 2020.

משך הזמן הממוצע בדירה בבעלות (קנויה) עמד על 14.5 שנים בממוצע, והחציון על כ-14.6 שנים. כיוון שיש בידינו רק תאריך כניסה לנכס, אבל לא תאריך עזיבה, איננו יודעים מה משך השהות ולכן האומדנים המתקבלים הם אומדני חסר. תרשים 9 מסכם את התפלגות משך השהות בדירה במקבצים של 5 שנים.²⁹

השוואה בין-לאומית מלמדת שאף על פי ששטחה של ישראל קטן בהרבה משטחן של מדינות אחרות, הנתונים בישראל דומים לנתונים במדינות אלו. בארצות הברית, לדוגמה, משך הזמן שבו התגורר בעל נכס בביתו עמד בשנת 2022 על 12.3 שנים בממוצע, נמוך משיא של 13.4 שנים בשנת 2020 ומ-12.9 שנים בממוצע בשנת 2021 (Anderson & Bokhari, 2023).³⁰ בעלי בתים באזורים היקרים של מדינת קליפורניה נטו להתגורר בנכסיהם למשך הזמן הארוך ביותר. בלוס אנג'לס התגורר בעל בית בנכס בבעלותו 18.2 שנים בממוצע, בסן חוזה 17.3 שנים, בקליבלנד 17.1 שנים, בסן פרנסיסקו 16.3 שנים ובממפיס 16.2 שנים). אלו הן חמש הערים המובילות מבחינת משך המגורים בנכס בבעלות.

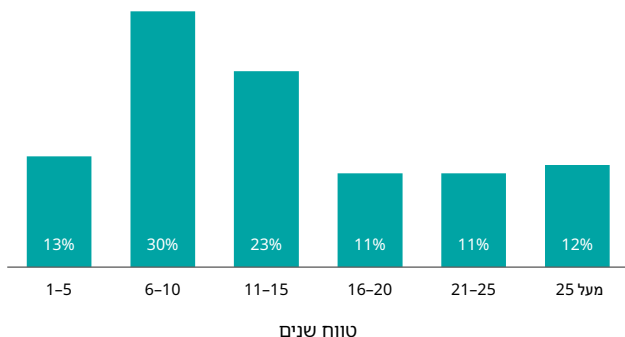
לעומת זאת, באנגליה משך הזמן שבו בעלי בתים מתגוררים בנכסיהם עלה בשנים 2019-2022 ל-121 חודשים בממוצע (כ-10 שנים), לעומת 110 חודשים בממוצע (כ-9 שנים) בשנים 2015-2018, כנראה עקב לחצים בשוק המשכנתאות.³¹

29 ההתפלגות האמפירית קרובה מאוד להתפלגות לוג-נורמלית: $\mu=2, \sigma=1$. ממוצע ההתפלגות הלוג-נורמלית מתקבל מ $EXP(\mu+\sigma/2)$, והחציון הוא $EXP(\mu)$. על פי הערכים התאורטיים, השהות הממוצעת היא 12.1 שנים והחציון 7.4 שנים. יש לשים לב לרגישות הגבוהה של הממוצע לשינויים קלים בפרמטרים (העלאה של μ ל-2.2 נותנת ממוצע של 14.8 שנים; החציון נותר כמובן נמוך מהממוצע). בנתונים האמפיריים יש מספר ערכי שהות גבוהים מאוד, בין 40 ל-50 שנים, המטים את השכיח ימינה.

30 הכותבים מציינים במיוחד את משך הזמן הארוך שבו מחזיקים בני דור הבייבי בום (בני 65 ומעלה) בדירותיהם - כשליש מתוכם נותרים בבתיהם מעל 33 שנים; זאת לעומת הדור הצעיר - שמחצית ממנו נותר באותו בית פחות מ-3 שנים.

31 נתונים אלו מבוססים על מחקר שכלל ניתוח נתונים של רשומות הבעלות על קרקע ברחבי אנגליה. ראו באתר [Property Reporter](https://www.propertyreporter.com).

תרשים 9. התפלגות משקי הבית לפי משך המגורים בדירה בבעלות, ממוצע 2019-2022



מקור: בנימין בנטל וליביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס

סיכום

הממצאים העיקריים מצביעים על כך שבקרב משקי הבית הנסקרים עלה שיעור הבעלות על דירות מ-62% בשנת 2013 ל-69% בשנים 2021/2022. עלייה זו חלה בקרב יהודים וערבים כאחד, אבל באוכלוסייה הערבית הייתה העלייה חדה במיוחד. במקביל, שיעור השוכרים ירד מ-29% ל-26%, ושיעור המתגוררים בדירות של קרובי משפחה ירד מ-6% ל-3%. נתונים אלו משקפים מגמה מתמשכת של העדפת בעלות על דיור בישראל, בייחוד לנוכח היעדרו של שוק מסודר לשכירות ארוכת טווח.

המחקר חשף כי הן משקי בית המתגוררים בדירות בבעלותם והן משקי בית המתגוררים בשכירות מתאפיינים ביציבות גבוהה באופנות הדיור הנבחרת לאורך השנים, כלומר שיעור המעבר לצורות דיור אחרות נמוך. כמו כן, מכלל משקי הבית שהחליפו כתובת מגורים, כ-71% בממוצע ממשקי הבית שהתגוררו בדירה בבעלותם בשנה הקודמת עברו לדירה שגם היא בבעלותם. מגמה דומה עולה מנתוני משקי הבית שהתגוררו בשכירות: כ-69% בממוצע עברו בשנים הנסקרות לדירה אחרת בשכירות. לעומת זאת, הנתונים על שינוי כתובת של משקי בית שהתגוררו בדירה השייכת לקרוב משפחה מעידים על מגמות מעורבות לאורך שנות הסקר, אך במרבית הגלים התוצאות מצביעות על מעבר לדירות בשכירות (כ-51% בממוצע בשנים הנסקרות).

מבחינת משתנים דמוגרפיים, נמצא כי למשקי בית עם נפש אחת בלבד יש ייצוג חסר משמעותי בקרב בעלי הדירות, וייצוג יתר בקרב שוכרים או מי שמתגוררים בדירה בבעלות קרוב משפחה. לעומת זאת, לא נמצאה השפעה של מספר הילדים עד גיל 17 במשק הבית על אופנות הדיור שלו. צפיפות המגורים נבחנה גם היא, ונמצא ששיעור משקי הבית המתגוררים בדירות שבהן עד נפש אחת לכל חדר מגורים הוא הגבוה ביותר בדירות בבעלות או בשכירות, והשפיעות בקרב המתגוררים בדירות השייכות לקרוב משפחה גבוהה יותר. הבחינה של גיל ראש משק הבית מאשרת שלמשקי בית צעירים יש ייצוג יתר באופנויות דיור גמישות יותר (שכירות ודירות של קרובי משפחה), אך עם העלייה בגיל ייצוגם באופנויות אלו פוחת וייצוגם באופנות הדירות בבעלות עולה. כלומר, משקי בית שבראשן צעיר נטו לשכור דירות או לגור בדירות השייכות לקרובי משפחה, אך לאחר זמן מה עברו לדירות בבעלותם.

התפלגות אוכלוסיית הסקר על פי השכלה דומה מאוד להתפלגות בעלי הדירות על פי השכלה. באוכלוסייה היהודית עובדה זו עומדת בעינה גם לאחר עלייה ניכרת בשיעור בעלי ההשכלה האקדמית בקרבה. עם זאת, בקרב אוכלוסייה זו נמצא קשר בין הכנסה משפחתית גבוהה יותר לשיעור בעלות גבוה יותר. בקרב האוכלוסייה הערבית, לעומת זאת, נשארה הבעלות על דירות יציבה יחסית בכל עשירוני הכנסה. בתחום השכירות, בשתי האוכלוסיות נרשמה עלייה במשקלם של משקי בית בעלי הכנסות נמוכות ובינוניות, תהליך שהתחזק במיוחד בשנים 2021/2022, ככל הנראה בהשפעת העלייה במחירי הדירות. מגורים בדירות השייכות לקרובי משפחה ממשיכים להיות מאפיין מובהק של עשירונים נמוכים, אך בקרב הערבים ירד שיעור משקי הבית העניים באופנות דיור זו ואילו בקרב היהודים נרשמה בשנים 2021/2022 עלייה דווקא.

המחקר מדגיש את חשיבותו של סקר האורך להבנת מגמות ותהליכים ארוכי טווח שאי-אפשר לחשוף במחקרי חתך. הממצאים מספקים תמונה מקיפה של שוק הדיור בישראל ומדגישים את התהליכים הדינמיים המאפיינים את בחירות הדיור של האוכלוסייה לאורך זמן. הגורמים המשפיעים על החלטתם של משקי בית לשנות את אופנות הדיור שלהם ותזמונה של החלטה זו הם נושאים למחקר המשך.

מקורות

- דה מרקר (2025, 28 בינואר). אפילו החלום האמריקאי אינו כולל יותר בית. **דה מרקר**.
הלמ"ס (2023). הודעה לתקשורת (19.6.2023): **פערים בין יהודים לערבים 2021-2020 - נתונים מתוך דוח פני החברה מס' 14**. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
הלמ"ס (2024א). הודעה לתקשורת (12.3.2024): **בעלות על דירה, 2023-2013**. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
הלמ"ס (2024ב). הודעה לתקשורת (7.2.2024): **משפחות בישראל - נתונים לרגל יום המשפחה 2024**. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

- Anderson, D., & Bokhari, S. (2023, March 1). *The typical U.S. home changes hands every 12 years, down from 2020 peak*. Redfin.
- Causa, O. and J. Pichelmann (2020). *Should I stay or should I go? Housing and residential mobility across OECD countries*. OECD Economics Department Working Papers No. 1626. OECD Publishing.
- del Pero, A. S., Adema, W., Ferraro, V., & Frey, V. (2016). *Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries*. OECD Social, Employment and Migration Working Papers No. 176. OECD Publishing.
- Disney, R., & Luo, G. (2017). The right to buy a public housing in Britain: A welfare analysis. *Journal of Housing Economics*, 35, 51–68.
- Haffner, M., Hoekstra, J., Oxley, M., & van der Heijden, H. (2009). Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries? *Housing and Urban Policy Studies* 33. IOS Press.
- Hausman, N., Ramot-Nyska, T., & Zussman, N. (2022). Homeownership, labor supply, and neighborhood quality. *American Economic Journal: Economic Policy*, 14(2), 193–230.
- Glaeser, E. L., & Shapiro, J. M. (2003). The benefits of the home mortgage interest deduction. *Tax Policy and the Economy*, 17, 37–82.
- Kemp, P. A. (2015). Private renting after the global financial crisis. *Housing Studies*, 30(4), 601–620.
- Kholodilin, K. A. (2022). **Chapter 6: Housing tenure**. In *Lectures on housing economics: A European text*. (online)
- Le Blanc, J., Slacalek, J., & White, M. N. (2025). *Housing wealth across countries: The role of expectations, institutions and preferences*. Working Paper No. 3021. European Central Bank.
- OECD (2024a). *OECD Affordable Housing Database: Indicator HM1.3 Housing Tenures*. OECD.

- OECD (2024b). *OECD Affordable Housing Database: Indicator PH6.1 Rental Regulation*. OECD.
- Poterba, J. M., & Sinai, T. (2008). Tax expenditures for owner-occupied housing: Deductions for property taxes and mortgage interest and the exclusion of imputed rental income. *American Economic Review*, 98(2), 84–89.
- Sodini, P., Van Nieuwerburgh, S., Vestman, R., & von Lilienfeld-Toal, U. (2023). Identifying the benefits from homeownership: A Swedish experiment. *American Economic Review*, 113(12), 3173–3212.
- The New York Times (2024, September 7). [The American dream without a house? Believe it.](#) *The New York Times*.

נספחים

נספח א. גודל המדגם ומספר המשיבים בכל גל של הסקר

בסקר ארוך הטווח נקבע שהמדגם בגל הראשון של הסקר ייבחר גם בגלים הבאים, שכן מטרתו העיקרית של הסקר היא ללמוד על תכונות הפרטים ומשקי הבית ועל השינויים בתכונותיהם לאורך השנים. כדי לדעת לאיזה פרט חוזרים בגלים המתקדמים נקבעו הכללים האלה (החל מהגל השני):

1. כל פרט שהשתייך לאוכלוסיית הסקר בגל הראשון, לרבות פרטים שלא השיבו לסקר, ייבחר בגלים הבאים.
2. בכל גל חדש, כל פרט שהשתייך למשק הבית, גם אם לא השתייך אליו בגל הראשון, ייכלל במעקב וייחקר עם כל בני משק הבית. לדוגמה, אם למשק בית שהיו בו בגל הראשון שני פרטים הצטרף פרט נוסף ייכלל גם הוא במעקב.
3. אם פרט עזב את משק הבית הוא יפסיק להיות במעקב החל מהגל שעזב בו; לדוגמה, פרט שהצטרף למשק הבית בגל השני ועזב אותו בגל הרביעי, ייבחר רק בגל השני והשלישי.
4. ילד שנולד לאחר הגל הראשון ייכלל במעקב החל מהגל שנולד בו, גם אם לא נכלל במשק הבית המקורי של הנדגם. כלומר גם אם יעזוב הילד את הבית בהמשך (לדוגמה בעקבות גירושי הורים), הוא ימשיך להיכלל במדגם המעקב.
5. אם לאחר הגל הראשון נישא הנדגם או נולד לו ילד, בן/בת הזוג או הילד/ה ייכללו במעקב גם אם לא השתייכו למשק הבית המקורי של הנדגם. הם יהיו חלק מהמדגם כל עוד הם חלק ממשק הבית גם אם יתגוררו במקום נפרד מהפרט שנדגם.

בדרך זו נשמר רצף של נתונים על כל בני המשפחה, ונשמרת העקביות במעקב אחר השינויים במבנה משקי הבית במהלך הסקר.

בלוח שלהלן מובאים נתונים על מספר המשיבים לסקר (משקי בית ופרטים) בכל גל ועל מספר המשיבים בכל תשעת הגלים. לדוגמה, בגל הראשון השיבו לסקר 14,322 פרטים, מהם 10,089 (70.4%) השיבו לסקר גם בגל השני, וכן הלאה.

לוח נ'1. השתתפות בגלי סקר האורך

גל	גודל מדגם משקי הבית	משקי בית משיבים	פרטים משיבים בגל	פרטים משיבים בכל הגלים
1	8,000	5,007	14,322	14,322
2	8,266	4,621	13,416	10,089
3	8,661	4,446	13,040	7,952
4	9,020	4,180	12,297	6,535
5	9,272	4,232	12,376	5,664
6	9,578	4,014	12,040	4,917
7	9,829	3,983	12,103	4,388
8	5,981	4,436	13,281	4,095
9	5,741	4,075	12,051	3,624

מקור: בנימין בנטל ולביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס

נספח ב. סקר אורך לעומת סקר חתך

כאמור, מחקר זה נסמך על נתוני סקר האורך. הלמ"ס, לעומת זאת, מתבססת על נתוני חתך ממרשם הדירות והמבנים, המסתמך על נתוני הארנונה שמסרו הרשויות המקומיות (הלמ"ס, 2024א). ההבדלים בין שני מקורות הנתונים הללו מסבירים את הפערים בין ממצאי מחקר זה לממצאי הלמ"ס. כפי שאפשר לראות בלוח נ'2, על פי מרשם הדירות והמבנים נכון ליולי 2023 היו בישראל כ-2.9 מיליון דירות. ב-70.8% מהן התגוררו בעלי דירות וב-28.6% התגוררו בשכירות. עם זאת, בניגוד לממצאי סקר האורך, המצביעים על עלייה בשיעור הבעלות על דירות ועל ירידה בשיעור הדירות בשכירות בתקופה הנסקרת (2013-2021/2022), ממצאי הלמ"ס מצביעים על מגמה הפוכה: שיעור הדירות שבהן התגוררו הבעלים ירד מכ-75% בשנת 2013 לכ-71% בשנת 2023, ואילו שיעור הדירות בשכירות עלה מכ-24% בשנת 2013 לכ-29% בשנת 2023.

להבדלים בין תוצאות אלו לתוצאות המתקבלות מסקר האורך שני מקורות מרכזיים. ראשית, כפי שהובהר לעיל, אוכלוסיית סקר האורך אינה מייצגת לאורך שנות הסקר את אוכלוסיית ישראל כולה, אלא רק את הפלח שייצגה בשנת 2012. עובדה זו מאפשרת לסקר האורך לעקוב אחר שינויים באוכלוסייה קבועה ולהבין מגמות ותהליכים ארוכי טווח (2013-2022) בדפוס היור בישראל – מה שאינו אפשרי בסקרי חתך. שנית, יש שוני מתודולוגי בין בסיסי המידע. מרשם הדירות והמבנים מבוסס על נתוני הארנונה ומספק נתוני חתך על מספר הדירות בבעלות ומספר הדירות המושכרות. במרשם נכללות דירות לא מאוכלסות, ודירות שכורות שחשבון הארנונה שלהן לא הועבר על שם השוכר (כל אלה מסווגות "דירה בבעלות"). לצד אלה יש רשומות שכוללות מספר רב של דירות

שבהן הגבייה מרוכזת (כגון מעונות סטודנטים, מרכזי קליטה, דיור מוגן). דיירים במדגם סקר האורך שגרו בדירות כאלה מדווחים על מגורים בשכירות בלי קשר לגורם המשלם את הארנונה.

לוח נ'2. התפלגות אופנויות רכישת שירותי דיור על פי נתוני חתך, 2013-2023

2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	
71%	71%	72%	72%	72%	73%	73%	73%	74%	75%	75%	בעלות
29%	28%	27%	27%	27%	27%	26%	26%	26%	24%	24%	שכירות
1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	דיור מוגן פרטי

מקור: בנימין בנטל ולביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס (בהתבסס על נתוני מרשם הדירות והמבנים)

נספח ג. הכנסה שנתית ברוטו למשק בית לפי עשירונים: סקר ארוך טווח לעומת סקר הכנסות והוצאות

לוח נ'3. הכנסה שנתית ברוטו למשק בית לפי עשירונים - גבול עליון ש"ח

סקר הכנסות והוצאות 2021	סקר ארוך טווח 2021/2022	עשירון
50,628	58,022	1
80,952	94,698	2
111,408	132,000	3
143,904	168,904	4
177,864	211,778	5
221,844	261,907	6
274,308	327,711	7
352,224	423,104	8
492,084	571,052	9
אין	2,713,873	10

מקור: בנימין בנטל ולביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס

כפי שאפשר לראות בלוח, גבול ההכנסה העליון בכל עשירון הכנסה, שחושב לפי נתוני סקר ארוך טווח של משקי הבית, גבוה במידה ניכרת מגבול ההכנסה העליון המתקבל מנתוני סקר ההכנסות וההוצאות לשנת 2021. נתון זה מלמד שבחלוף העשור הנסקר נעשתה אוכלוסיית הסקר ארוך הטווח אמידה יותר מהאוכלוסייה הכללית במדינה.

לעומת זאת, בהשוואה שערכנו לנתוני שנת 2012 התגלו, כצפוי, הבדלים קטנים בלבד בין הסקרים.

נספח ד. השפעת אופנות הדיור על ההסתברות לנשירה מהמדגם

כאמור, המדגם שנבחר לגל הראשון של הסקר יועד להיחקר גם בגלים הבאים. ואולם בפועל לא כל משקי הבית שנמנו עם אוכלוסיית הסקר בגל הראשון השתתפו בכל אחד מהגלים העוקבים. גודל המדגם בגל הראשון של הסקר עמד על 8,000 משקי בית; על הסקר השיבו 5,007 מהם, שכללו 14,322 פרטים. לעומת זאת, גודל המדגם בגל התשיעי עמד על 5,741 משקי בית; 4,075 מהם, שכללו 12,051 פרטים, השיבו על הסקר. כמקובל, בכל הגלים חושבו משקלות למשקי הבית המשיבים, כך שהיה אפשר להעריך את מידת הייצוגיות של משק הבית או הפרט ביחס לאוכלוסייה הרלוונטית. ואולם משקלות משקי הבית לא חושבו במטרה לשמור על ייצוגיות מתמשכת, ולא נבנו על סמך אופנויות הדיור, כך שאפשר להעלות על הדעת מקרה שבו בגלל נשירה לא אקראית של משקי בית (בפרט על פי אופנות הדיור) לא ייצגה אוכלוסיית הסקר בגל מסוים את אוכלוסיית הסקר בגלים קודמים.

כדי לבחון טענה זו בדקנו את השפעת אופנות הדיור על ההסתברות לנשירה בין המדגם של 2013 לזה של 2018. המשתנה המוסבר בכל אחת מהרגרסיות הוגדר באמצעות השוואה בין אוכלוסיות הסקרים בשנים אלה. משקי בית שהשתתפו בשני הסקרים קיבלו את הערך 0, ואילו משקי בית שהשתתפו רק בסקר 2013, כלומר נשרו, קיבלו את הערך 1. בשלוש הרגרסיות הראשונות, המשתנה המסביר מייצג אחת מאופנויות הדיור – בעלות, שכירות או מגורים בדירה השייכת לקרוב משפחה, בהתאמה, והקבוצה המושמטת מורכבת משאר האוכלוסייה. ברגסיה הרביעית נכללו כל שלוש אופנויות הדיור העיקריות הללו, ואילו קבוצת הבסיס (המושמטת) הורכבה משאר צורות הדיור (שמשקלן באוכלוסייה קטן מאוד). המודלים הורצו בשיטת linear probability model; בהתאם לכך, החותר ייצג את ההסתברות הנשירה הבלתי תלויה של האוכלוסייה המושמטת, והמקדם של משתנה אופנות הדיור ייצג את התוספת להסתברות זו, הנובעת מהשתייכות לאותה קבוצה.

לוח נ'4. סיכום תוצאות הרגרסיה

משתנה	מודל 1: בעלות	מודל 2: שכירות	מודל 3: קרובי משפחה	מודל 4: בעלות + שכירות + קרובי משפחה
חיתוך	0.37714***	0.34322***	0.357949***	0.35762***
בעלות	-0.03373*			-0.01420
שכירות		0.04640**		0.03200
קרובי משפחה			-0.023534	-0.02320

Model Fit Statistics

נתון	מודל 1: בעלות	מודל 2: שכירות	מודל 3: קרובי משפחה	מודל 4: בעלות + שכירות + קרובי משפחה
סטיית התקן של השאריות	0.4787	0.4786	0.479	0.4787
R ²	0.001173	0.001905	0.0001521	0.001958
R ² מתוקן	0.0009537	0.001686	-0.00006729	0.0013
F-statistic	5.352*	8.699**	0.6933	2.979*
p value	0.02074	0.003201	0.4051	0.03025

רמת מובהקות: $p < 0.05$; $p < 0.01$; $p < 0.001$.

מקור: בנימין בנטל וליביב שאמי, מרכז טאוב | נתונים: הלמ"ס

כפי שאפשר לראות, תוצאות הרגרסיות מצביעות על כך שהסתברות לנשירה היא כמעט 0.35. בעלות מורידה את הסתברות הנשירה במידת מה, ושכירות מעלה אותה מעט. מגורים אצל קרוב משפחה אינם משפיעים על הסתברות הנשירה. ברגרסיה עם כל אופנויות הדיור יחד, הקבוע מייצג את הסתברות הנשירה של הקבוצה המושמטת, גם הוא 0.35 בקירוב. במקרה זה מקובץ אופנויות המגורים אינו משנה את הסתברות הנשירה. מכאן שייצוגיות המדגם של שנת 2018 בנושא אופנויות דיור לא נפגמה עם חלוף השנים.

נספח ה. התפלגות מאפייני האוכלוסייה לפי אופנות הדיור והתפלגות אופנויות הדיור לפי מאפייני האוכלוסייה

המאמר מתמקד בהתפלגות מאפיינים שונים של האוכלוסייה בכל אחת מאופנויות הדיור ובאוכלוסייה כולה. כפי שהראינו בהערת שוליים 10, בעזרת תרשים 1 ולוח 2 ניתן לחשב את התפלגות אופנויות הדיור בכל קבוצת אוכלוסייה על פי תכונותיה. המעבר בין ההתפלגויות מתבסס על חוק Bayes.

נסמן מאפיינים של קבוצת אוכלוסייה (מספר הילדים למשל) ב- C_i , ואופנות דיור (בעלות למשל) ב- H_j . תרשימים 1-6 מדווחים על גודלה היחסי של קבוצת האוכלוסייה המתאפיינת בתכונה C_i באוכלוסייה כולה, שישומן ב- $P(C_i)$. כמו כן, תרשימים אלו מדווחים על חלקה של קבוצה זו בקרב המשתמשים באופנות H_j , שתסומן $P(C_i|H_j)$. לוח 2 מדווח על שיעור המשתמשים באופנות הדיור H_j באוכלוסייה כולה, שתסומן $P(H_j)$. אנחנו שואפים לחשב את שיעור המשתמשים באופנות דיור זו בקרב קבוצת האוכלוסייה המתאפיינת ב- C_i , כלומר $P(H_j|C_i)$.

על פי הגדרת הסתברויות מותנות,³²

$$P(C_i|H_j) \cdot P(H_j) = P(H_j, C_i) \cdot P(C_i)$$

או:

$$P(H_j|C_i) = [P(C_i|H_j) / P(C_i)] \cdot P(H_j)$$

ובמילים: בקבוצת אוכלוסייה נתונה, שיעורם של המשתמשים באופנות דיור מסוימת מתקבל על ידי חלוקת גודלה של אותה קבוצת אוכלוסייה מתוך המשתמשים באופנות הדיור בגודלה של קבוצת האוכלוסייה מתוך האוכלוסייה כולה והכפלת המנה בשיעור המשתמשים באופנות הדיור באוכלוסייה.

מתוצאה זו עולה גם המסקנה שעודף או חוסר ייצוג של קבוצת אוכלוסייה בעלת אפיונים נתונים בקרב המשתמשים באופנות דיור נתונה יחסית לחלקה של קבוצה זו באוכלוסייה כולה שקול לעודף או חוסר ייצוג של המשתמשים באופנות הדיור בקרב קבוצת האוכלוסייה הנתונה יחסית למשתמשים באופנות הדיור באוכלוסייה כולה.

32 בשני אגפי המשוואה רשום שיעורם של הפרטים באוכלוסייה שהם גם בעלי התכונה C_i וגם משתמשים באופנות הדיור H_j .