

דיוור: הפערים בין הנגב למרכז עדיין משמעותיים

לקט שני של נתונים עבור מועצת הנגב

בעמודים הבאים מפורטים נתונים שונים אודות דיוור ובניה למגורים. אנו מקווים כי יוכלו לסייע למועצת הנגב בקריאת מפת הדיוור בנגב ובגיבוש תכנית פעולה. הנתונים לקוחים מפרסומים של משרד הבינוי והשיכון, משרד הפנים והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכוללים בחלקם עיבודים מיוחדים של מרכז אדוה.

1 . 9 . 2 0 1 5

עיקרי הממצאים

הביקוש לדיור ומאפייני הבניה

ככלל, הבניה למגורים מתרכזת במרכז הארץ. כמעט מחצית מהתחלות הבניה בשנים 2009-2014 היו במחוזות תל אביב והמרכז, כ-19% במחוז צפון, כ-12% במחוז דרום וכ-10% במחוזות חיפה וירושלים.

ביישובים העירוניים בנגב בולטת בשנים האחרונות בניה ביוזמה ציבורית. בהשוואה בין כל האזורים בארץ עיקר הבניה ביוזמה ציבורית מרוכזת במרכז הארץ, אך מבין מחוזות הפריפריה היקף הבניה הציבורית בנגב גדול יחסית.

מבין יישובי הנגב, ניתן לראות שיעור גבוה של התחלות בניה במרבית היישובים הבדואים, המצויים במגמה של התרחבות, למעט לקיה ותל שבע.

בניה ביוזמה ציבורית

בניה על קרקעות מדינה כאשר היוזמה לבניה, התכנון ושיווק הקרקע נעשים על ידי משרד הבינוי והשיכון.

מאפיין בניה המיועדת לאוכלוסייה ספציפית או פיתוח באזורי עדיפות לאומית.

בניה ביוזמה פרטית

בניה של קבלנים פרטיים על פי מכרזים של מינהל מקרקעי ישראל. מאפיין את מרבית הבניה באזורי הביקוש.

בניה עצמית

בניה ביוזמת רוכשי הקרקע המתקשרים ישירות עם קבלנים או בונים בעצמם.

מחירי דירות ושווי נדל"ן

מחירי הדירות בכל עיירות הפיתוח ובערי הדרום נמוכים מהממוצע הארצי, למעט ביישובים מיתר ולהבים שבהם מחירי הדירות גבוהים מאד ביחס לממוצע הארצי.

הבניה החדשה יוצרת פערים גדולים במחירי הדירות בחלק מיישובי הנגב: בבאר שבע, דימונה, ירוחם ושדרות ישנם פערים של כ-40% בין מחירי דירות יד שניה ודירות חדשות. הדבר יכול להעיד על בניה חדשה המיועדת לאוכלוסייה מבוססת יותר ו/או על מלאי של דירות ישנות/קטנות בעלות ערך נמוך.

במחוזות הפריפריה – דרום, צפון ויו"ש – מחירי דירות חדשות נמוכים משמעותית מהממוצע הארצי. עם זאת, מבין מחוזות אלה, מחירי הדירות במחוז הדרום הם הגבוהים ביותר.

שיעור העליה במחירי דירות יד שניה במחוז הדרום הוא הגבוה ביותר (54%) מבין כל המחוזות בארץ. הנתון משקף גידול בביקוש למגורים במחוז וכן מגמה של רכישת דירות להשקעה באזור הדרום בשיעורים גבוהים ביחס לממוצע הארצי.

עם זאת, גובה תשלום המשכנתא החדשית הממוצעת בבאר שבע נמוך יחסית: פחות משליש משווי המשכנתא הממוצעת בתל אביב ונמוך בכ-1,000 ש"ח לחודש מתשלום המשכנתא הממוצע של כלל האוכלוסייה בישראל. הדבר משקף ערך נמוך יחסית של הדירות.

מאפייני רוכשי הדירות

בחלק מיישובי הנגב ניתן לראות שיעורים גבוהים יחסית לממוצע הארצי של רוכשי דירה ראשונה (שהם בדרך כלל זוגות צעירים). מנגד, בדימונה בולט שיעור גבוה של רוכשי דירות להשקעה – כמעט 30% מרוכשי הדירות. שיעורים גבוהים של רוכשי דירות להשקעה ביחס לממוצע הארצי נרשמו גם בבאר שבע ובערד ושיעורים נמוכים יחסית נרשמו בקרית גת.

ריבוי רוכשי דירות להשקעה בנגב נובע ככל הנראה מהעברת בסיסי הצבא לדרום והצפי לבואה של אוכלוסייה מהמרכז. עם זאת, הדבר מעלה את מחירי הדירות ועלול להקשות על תושבי הנגב המעוניינים ברכישת דירות באזור.

א

מאפייני בניה

מאפייני בניה

על אופי הבניה בנגב ניתן ללמוד מנתוני מכירת דירות שמפרסם משרד הבינוי והשיכון.

במבט על כל הארץ, בשנים 2010-2014 השיעור הגדול ביותר של הדירות שנמכרו היו דירות בבניה עצמית וביוזמה פרטית. בניה ציבורית – שיווקי קרקע יזומים של משרד הבינוי והשיכון – היוותה רק כ-14% מכלל הדירות שנמכרו באותה תקופה¹.

על רקע זה בולט שיעור גבוה של בניה ביוזמה ציבורית ביישובי מועצת הנגב העירוניים. במועצות האזוריות² וביישובים הבודאים בנגב כל הבניה היא עצמית ואין בניה ביוזמה ציבורית כלל. כך גם ב-3 היישובים המבוססים באזור – מיתר, עומר ולהבים. אך בקרב עיירות הפיתוח שבהן רווחת בניה ציבורית, יוצאת דופן היא מצפה רמון, שבה מרבית הדירות שנמכרו נבנו בבניה עצמית.

במבט השוואתי בולטת בניה ביוזמה ציבורית בבאר שבע ובאילת בשיעורים גבוהים ביחס לערים כמו חיפה, ירושלים ותל אביב.

1 משרד הבינוי והשיכון משווק קרקעות מדינה בשיתוף עם רשות מקרקעי ישראל. השיווק מתבצע במכרזים פומביים בלבד ועל פי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992. בדרך כלל הגורם המפתח את הקרקע בשיווקים המשותפים הוא משרד הבינוי והשיכון באמצעות קבלני פיתוח. בתחילת כל שנה מכין המשרד באמצעות מחוזותיו השונים פרוגרמת שיווק שנתית. המשרד מלווה את החברות הזוכות לאורך כל תקופת התכנון והבניה ועוקב אחר עמידה בלוחות זמנים. כמו כן, המשרד מבצע מעקב שוטף אחר ביצוע רישום הדירות על שמות רוכשיהן. <http://www.moch.gov.il/shivuk/Pages/shivuk.aspx>

2 הנתונים מופיעים לפי יישוב ולכן לא הוצגו נתונים עבור המועצות האזוריות. ניתן להיכנס ללוח המלא באמצעות הקישור שבתחתית הלוח, לפתוח את לוח 16 ולראות את היקף הבניה העצמית בכל היישובים הכפריים.

לוח 1: בניה עצמית ומכירות ביוזמה פרטית וציבורית, 2010-2014

בסדר יורד לפי טור מכירות ביוזמה ציבורית

מכירות יוזמה ציבורית	מכירות יוזמה פרטית	בניה עצמית	סה"כ מכירות ובניה עצמית	יישוב
18.1%	43.2%	38.7%	100%	ירושלים
5.7%	75.8%	18.4%	100%	חיפה
4.3%	0%	95.7%	100%	מצפה רמון
0%	0.4%	99.6%	100%	חורה
0%	0%	100%	100%	כסייפה
0%	0%	100%	100%	להבים
0%	0%	100%	100%	לקיה
0%	0%	100%	100%	מיתר
0%	0%	100%	100%	עומר
0%	0%	100%	100%	ערערה בנגב
0%	0.4%	99.6%	100%	רהט
0%	0.5%	99.5%	100%	שגב שלום
0%	0%	100%	100%	תל שבע
0%	51.1%	48.9%	100%	תל אביב יפו

מכירות יוזמה ציבורית	מכירות יוזמה פרטית	בניה עצמית	סה"כ מכירות ובניה עצמית	יישוב
14.0%	40.7%	45.2%	100%	סה"כ ארצי
78.0%	2.8%	19.2%	100%	קרית גת
70.8%	0.6%	28.5%	100%	שדרות
67.0%	17.1%	15.9%	100%	בית שמש
67.0%	6.9%	26.1%	100%	כרמיאל
57.1%	13.7%	29.2%	100%	דימונה
47.2%	42.3%	10.4%	100%	באר שבע
46.7%	39.8%	13.4%	100%	אילת
43.0%	0%	57.0%	100%	ירוחם
39.5%	2.6%	57.9%	100%	אופקים
32.5%	21.6%	45.9%	100%	נתיבות
23.4%	56.1%	20.5%	100%	ערד
21.5%	27.6%	50.9%	100%	קרית שמונה

מקור: משרד הבינוי, 27.5.15. אגף ניתוח כלכלי. הביקוש לדירות בניה עצמית, מכירות ביוזמה פרטית וציבורית 2010-2014.
 לוח יישוב 16. http://www.moch.gov.il/meyda_statisti/luchot/Pages/luchot_lefi_yyishuv.aspx

השוואה בין סוגי הבניה במחוזות השונים מעלה כי הבניה הציבורית מתרכזת במחוזות ירושלים והמרכז. מבין מחוזות הפריפריה, שיעור הבניה ביוזמה ציבורית בנגב היה כפול משיעורה בגליל. הסבר אפשרי למגמות אלה הוא ריכוז פרויקטים של מחיר למשתכן בבניה ציבורית במרכז באזורי הביקוש וכן בריכוזים חרדיים במחוזות ירושלים והמרכז כמו בית שמש, מודיעין עילית, ביתר עילית וכד'. הפער בין הנגב לגליל נובע מכך שרוב הבניה בגליל היא כפרית, בדרך כלל בניה עצמית.

לוח 2: דירות שנמכרו ביוזמה ציבורית לפי מחוז ושנה (מחוזות משרד הבינוי והשיכון), 2010-2014

מחוז	מס' דירות	אחוז מכלל הדירות ביוזמה ציבורית
כלל המחוזות	26,127	100%
ירושלים	9,060	34.6%
מרכז	8,843	33.8%
חיפה	5,850	22.3%
דרום	3,944	15.0%
גליל	1,774	6.8%

הערות: מבין יישובי מועצת הנגב, קריית גת נכללת במחוז ירושלים של משרד הבינוי והשיכון, יתר היישובים במחוז דרום. הנתונים כוללים בניה עירונית וכפרית. כ-1,000 יחידות דיור בבניה ציבורית שוקו לעמותות, טור הסה"כ בטבלה אינו כולל דירות אלה ששוקו עמותות. **מקור:** משרד הבינוי, אגף ניתוח כלכלי, היצע ומכירה של דירות.

ב

עסקאות דיור בחישוב למשק בית 2014-2010

עסקאות דיור בחישוב למשק בית, 2014-2010

על מנת להקל את ההשוואה בין יישובי מועצת הנגב, חילקנו את סך עסקאות המכירות והבניה העצמית למספר משקי הבית ביישוב, והכפלנו באלף. כך מתקבלת תנועת הנדל"ן ביישוב – עסקאות לעומת גודל האוכלוסייה. נזכיר כי הנתון מתייחס ליחידת מגורים ואין אבחנה בין דירה בבניין לבית פרטי.

מספר משקי הבית נלקח מתוך נתוני משרד הפנים לשנת 2013, הנתון האחרון שנמצא. מספר המכירות והדירות בבניה העצמית הוא לתקופה 2010-2014, שכן אין משמעות לנתוני מכירה ובניה בשנה בודדת עקב התנודות הגדולות בין שנה לשנה. אנו מניחים שלא חלו שינויים גדולים במספר משקי הבית בין 2013 ל-2014.

מספר גדול של עסקאות מאפיין את מרבית היישובים הבדואים, המצויים במגמה של התרחבות, למעט לקיה ותל שבע שבהם השיעורים נמוכים יחסית. יש לציין שמספר משקי הבית ביישובים הבדואים אינו כולל את תושבי הכפרים הבלתי מוכרים הגרים בפאתי העיירות.

ביישובים היהודיים העירוניים נמצא מספר גבוה של עסקאות באופקים, להבים, נתיבות ומיתר. שיעור נמוך של עסקאות נמצא בערד, באילת ובמצפה רמון.

לוח 3: מכירת דירות ובניה עצמית לפי מספר משקי בית ביישוב, 2010-2014

מספר מכירות ובניה עצמית לאלף משקי בית	סה"כ 2010-2014	יישוב
90	219	עומר
80	1,242	קריית גת
70	774	דימונה
70	498	שדרות
70	102	תל שבע
60	4,345	באר שבע
50	96	לקייה
50	93	מצפה רמון
30	610	אילת
30	278	ערד

מספר מכירות ובניה עצמית לאלף משקי בית	סה"כ 2010-2014	יישוב
400	201	שגב שלום
360	1,467	רהט
190	237	חורה
140	1,069	אופקים
140	116	כסייפה
130	195	להבים
110	778	נתיבות
100	191	מיתר
100	137	ערערה בנגב
90	256	ירוחם

מקורות:

נתוני אוכלוסייה מתוך אתר משרד הפנים, דו"חות ביקורת ברשויות המקומיות 2013.
נתוני מכירות מתוך משרד הבינוי. 27.5.15. אגף ניתוח כלכלי. הביקוש לדירות בניה עצמית, מכירות ביוזמה פרטית וציבורית 2010-2014. לוח יישוב 16.

ג

נתוני פיתוח – התחלות בניה

נתוני פיתוח – התחלות בניה

משרד הבינוי והשיכון מפרסם נתוני התחלות בניה לפי מחוז וערים מובילות. מהנתונים עולה, כי כמעט מחצית מהתחלות הבניה בשנים 2009-2014 היו במחוזות תל אביב והמרכז, כ-19% במחוז צפון, כ-12% במחוז דרום וכ-10% במחוזות חיפה וירושלים.

כן בולט שיעור גבוה של בניה נמוכה (צמודי קרקע) במחוזות צפון ויו"ש, נתון המרמז שעיקר הבניה היא כפרית. שיעור הבניה הנמוכה במחוז דרום גם הוא גבוה יחסית לממוצע הארצי, כ-44%.

שיעורים נמוכים מאוד של בנית בתים צמודי קרקע מצויים במרכז הארץ – במיוחד במחוז תל אביב וכן במחוזות ירושלים והמרכז.

לוח 4: התחלות בניה והתפלגותן לפי מחוז, 2009-2014
בסדר יורד לפי טור התפלגות הבניה בין המחוזות

מחוז	סה"כ התחלות בניה	התפלגות מחוזות	משקל בניה נמוכה (צמודי קרקע)
כלל המחוזות	256,957	100%	36.6%
מרכז	83,231	32.4%	22.5%
צפון	48,468	18.9%	79.5%
תל אביב	34,661	13.5%	9.6%
דרום	31,903	12.4%	43.6%
ירושלים	23,269	9.1%	18.1%
יו"ש	9,220	3.6%	53.5%

מקור: משרד הבינוי. 2015. ענף הבניה בישראל, ניתוח כלכלי 2014 חוברת סיכום.

בלוח 5 מוצגים נתונים של שיעור התחלות בניה לפי מספר משקי בית ביישוב. הנתונים הם עיבוד של מרכז אדוה לקבצי הרשויות המקומיות של משרד הפנים. נתונים אלה משקפים היצע וביקוש לדיור, פוטנציאל גידול האוכלוסייה ביישובים והגירה בין יישובים. הנתונים כוללים גם את המועצות האזוריות.

מהלוח עולה כי שיעורים גבוהים של התחלות בניה ביחס למספר משקי הבית מצויים ברהט ובשגב שלום ומיד אחר כך מצויות מרבית המועצות האזוריות. הנתונים מורים על צפי לגידול מואץ באוכלוסיית יישובים אלה בשנים הקרובות.

בקרב עיירות הפיתוח נמצאו שיעורים גבוהים של התחלות הבניה ביחס למספר משקי הבית ביישובים אופקים ונתיבות. שיעורים נמוכים במיוחד מצויים בערד ובאילת.

גם בבאר שבע שיעור התחלות הבניה נמוך יחסית לאוכלוסייה, אולם נציין כי באר שבע מופיעה בנתוני משרד הבינוי במקום שמיני מתוך עשרת היישובים הבולטים בהיקף התחלות הבניה בשנים 2010-2014.

לוח 5: שיעור התחלות בניה של דירות ל-1,000 משקי בית, 2010-2013

לפי סדר יורד של שיעור התחלות בניה של דירות ל-1,000 משקי בית

שיעור התחלות בניה ל-1,000 משקי בית	התחלות בניה מצטברות למגורים 2013-2010	יישוב
96	82	כסייפה
88	1,346	קרית גת
84	197	עומר
82	159	מיתר
78	108	ערערה בנגב
74	494	שדרות
73	384	אשכול
72	193	ירוחם
56	647	דימונה
54	78	תל שבע
50	3,649	באר שבע
43	78	לקיה
41	77	מצפה רמון
20	350	אילת
15	136	ערד

שיעור התחלות בניה ל-1,000 משקי בית	התחלות בניה מצטברות למגורים 2013-2010	יישוב
77	174,675	סה"כ ארצי
286	1,147	רהט
281	142	שגב שלום
231	508	בני שמעון
183	292	רמת נגב
151	322	שדות נגב
147	131	ערבה תיכונה
137	167	חורה
130	679	חוף אשקלון
128	983	אופקים
123	854	נתיבות
120	5,120	אשקלון
120	357	מרחבים
111	168	להבים

הערות: הנתונים חושבו על פי משקי הבית לשנת 2013 של כל יישוב.

מקור: עיבוד של מרכז אדוה מתוך הלמ"ס, קבצי רשויות מקומות, שנים שונות; אתר האינטרנט של משרד הפנים.

ד

מחירי הדיור

מחירי הדיוור

מחירי הדירות בכל עיירות הפיתוח ובערי הדרום נמוכים מהממוצע הארצי, למעט ביישובים מיתר ולהבים³, שבהם מחירי הדירות גבוהים מאד ביחס לממוצע הארצי. פערים אלו בין יישובי הנגב השתקפו גם בנתוני הכנסה ותעסוקה של יישובי הנגב. מחירי הדירות בבאר שבע נמוכים מאלה של כל ערי המרכז וגם מאלה של חיפה.

הבניה החדשה יוצרת פערים גדולים במחירי הדירות בחלק מיישובי הנגב: בבאר שבע, דימונה, ירוחם ושדרות ישנם פערים של כ-40% בין מחירי דירות יד שניה ודירות חדשות. הדבר יכול להעיד על בניה חדשה המיועדת לאוכלוסייה מבוססת יותר ו/או על מלאי של דירות ישנות/קטנות בעלות ערך נמוך⁴. פער קטן יחסית של כ-20% נמצא באילת ואופקים.

3 משרד השיכון והבינוי אינו מפרסם נתונים לגבי היישוב עומר

4 מנתוני מחיר חציוני של דירות יד שניה ל-2013 (שאינם מוצגים כאן) ניתן לראות מחירים חציוניים נמוכים במיוחד בדימונה וערד, נתון המעיד על ריבוי דירות שערך נמוך.

לוח 6: מחירי דירות חדשות ודירות יד שניה, יישובים נבחרים, 2014

ממוצע בשקלים, בסדר יורד לפי טור מחירי דירות חדשות

מחיר דירה ישנה כאחוז ממחיר דירה חדשה	דירה יד שניה	דירה חדשה	יישוב
75.5%	1,219,210	1,614,357	ממוצע ארצי
77.2%	2,238,323	2,898,583	תל אביב
59.9%	737,309	1,230,892	באר שבע
72.0%	807,151	1,119,630	אשקלון
80.0%	845,510	1,053,252	אילת
73.2%	702,522	959,319	קרית גת
61.6%	587,953	954,906	שדרות
76.0%	697,361	918,234	נתיבות
62.3%	565,001	906,962	דימונה
61.3%	503,520	821,381	ירוחם
73.7%	529,613	718,506	ערד
81.8%	556,433	679,479	אופקים
	2,093,662	1.א	להבים
	1,719,673	1.א	מיתר

הערה: הנתונים כוללים את כל יישובי הדרום הכלולים בפרסום משרד הבינוי

מקור: משרד הבינוי, 22.3.15. מחירי דיר לוחות יישוב 3-12 http://www.moch.gov.il/meyda_statisti/luchot/Pages/luchot_lefi_yyishuv.aspx

באשר למחירי דירות חדשות, מחירים גבוהים יחסית לממוצע הארצי נמצאו במחוזות תל אביב, ירושלים והמרכז ומחירים נמוכים משמעותית מהממוצע הארצי במחוזות הדרום, הצפון וכן במחוז יו"ש. עם זאת, מבין מחוזות הפריפריה, מחירי הדירות במחוז הדרום הם הגבוהים ביותר.

שיעור העלייה הגבוה ביותר במחירי נרשם במחוזות יו"ש ותל אביב – כ-40%, והנמוך ביותר במחוז ירושלים. שיעור השינוי במחוז הדרום נמצא בתוך, כ-28%.

מחירי דירות יד שניה היו גבוהים יחסית במחוזות תל אביב, ירושלים, מרכז ויו"ש ונמוכים יחסית במחוזות חיפה, הצפון והדרום. במחוז הדרום המחירים גבוהים יותר מאשר במחוז הצפון.

שיעור העלייה במחירי דירות יד שניה במחוז דרום הוא הגבוה ביותר (54%) מבין כלל המחוזות. בפער קטן אחריו מצוי מחוז יו"ש. העלייה הקטנה ביותר, רק כ-30%, היתה במחוז ירושלים.

העלייה במחירי הדירות משקפת גידול בביקוש למגורים במחוז הדרום וכן את המגמה עליה הצבענו קודם לכן, של רכישת דירות להשקעה באזור הדרום בשיעורים גבוהים ביחס לממוצע הארצי. לצד הבשורה הטובה של עליית ערך הנדל"ן בנגב הדבר עלול ליצור קושי עבור זוגות צעירים תושבי הדרום המעוניינים לרכוש דירות. בשל כך מומלץ לשקול הפניית הטבות לרוכשי דירות תושבי האזור, בדומה לפרויקטים הקיימים בערים במרכז הארץ ובהן עדיפות ו/או הנחות לתושבי העיר (פרויקטים כאלה קיימים למשל בהרצליה, רעננה ומודיעין).

לוח 7: מחירי דירות חדשות ודירות יד שניה לפי מחוז 2014 ושיעור שינוי 2014-2008 במחירי 2014, באלפי ש"ח

בסדר יורד לפי טור מחיר כלל הדירות

דירות יד שניה		דירות חדשות		כלל הדירות		מחוז
שיעור שינוי 2014-2008	מחיר ממוצע	שיעור שינוי 2014-2008	מחיר ממוצע	שיעור שינוי 2014-2008	מחיר ממוצע	
41.8%	1,230	27.7%	1,618	42.2%	1,347	כלל המחוזות
51.0%	1,735	38.5%	2,354	55.0%	1,917	תל אביב
30.6%	1,615	19.8%	1,871	30.7%	1,690	ירושלים
44.1%	1,440	31.8%	1,765	41.7%	1,556	מרכז
53.4%	1,258	44.0%	1,155	51.9%	1,223	יו"ש
49.3%	905	23.1%	1,308	54.8%	1,028	חיפה
54.3%	829	27.7%	1,184	52.9%	913	דרום
49.7%	719	29.4%	1,054	56.7%	812	צפון

מקור: משרד הבינוי והשיכון, מחירי דירות לפי מחוז ותקופה. לוח א.2. עיבוד אגף מידע וניתוח כלכלי על בסיס נתוני רשות המיסים.

בלוח 8 נערכה השוואה של מחירי דירות בבעלות ושיעור עליית המחירים בערים נבחרות בארץ. ניכר פער גדול בין תל אביב ליתר הערים הן מבחינת שווי הדירות והן מבחינת שיעור עליית המחירים. שווי הדירות בבאר שבע עדיין נמוך ביחס לערים האחרות למרות העלייה המשמעותית בשווי הממוצע של הדירות בה.

לוח 8: שווי של דירות בבעלות ביישובים עירוניים המונים מעל 100,000 תושבים, באלפי ש"ח במחירים קבועים ושיעור שינוי 1997-2012

בסדר יורד לפי שיעור שינוי 2012

שיעור שינוי 2012-1997	שווי ממוצע ב-2012	שווי ממוצע ב-1997	יישוב
47.2%	1,379	937	סה"כ יישובים עירוניים
92.4%	1,347	700	אשדוד
65.5%	2,241	1,354	תל אביב יפו
55.5%	1,393	896	בני ברק
50.3%	911	606	באר שבע
46.8%	1,549	1,055	ירושלים
26.7%	1,111	877	חיפה
19.8%	884	738	אשקלון

מקור: משרד הבינוי והשיכון. מחירי דירות לפי מחוז ותקופה. לוח א.2. עיבוד אנף מידע וניתוח כלכלי על בסיס נתוני רשות המיסים.

דרך אחרת לבחון את שווי הנדל"ן באזורים השונים בארץ הוא באמצעות גובה שכר הדירה בשוק הפרטי (ללא דיור ציבורי) והעליה בשיעורי שכר הדירה לאורך זמן.

מהנתונים שלהלן עולה, כי בתקופה 2000-2014 חלה עליה ניכרת בשיעור שכר הדירה הפרטי בכל אזורי הארץ, אולם לא באופן שווה. העלייה התלולה ביותר במחירי השכירות התרחשה בתל אביב, שם שכר הדירה הממוצע הכפיל את עצמו. עליה ניכרת נרשמה גם בשרון, במרכז ובסובב ירושלים. בירושלים, בדרום ובצפון נרשמה עליה של כ-50%, עליה נמוכה ביחס לכל האזורים האחרים למעט חיפה והקריות. המשמעות היא כי הפערים בין מרכז ופריפריה בשווי הרכוש העיקרי של משקי הבית, הלא הן הדירות למגורים, גדלו בתקופה זו.

נתונים אודות שיעורי משקי בית המשלמים משכנתאות וגובה תשלומי המשכנתא מעלים כי שיעור משקי הבית המשלמים משכנתא בבאר שבע, אשדוד ואשקלון הוא הגבוה ביותר מבין הערים הגדולות בישראל וגבוה משמעותית גם מהממוצע הארצי.

מנגד, גובה תשלום המשכנתא החודשי הממוצע בערים אלו הוא הנמוך ביותר למעט בערים בני ברק וחיפה. תשלום חודשי ממוצע של משכנתא בבאר שבע הוא פחות משליש מתשלום חודשי ממוצע של משכנתא בתל אביב ונמוך בכ-1,000 ש"ח לחודש מתשלום המשכנתא הממוצע של כלל האוכלוסייה בישראל. הדבר משקף ערך נמוך יחסית של הדירות בבאר שבע.

לוח 9: מחירים ממוצעים של שכר דירה פרטי לפי אזור

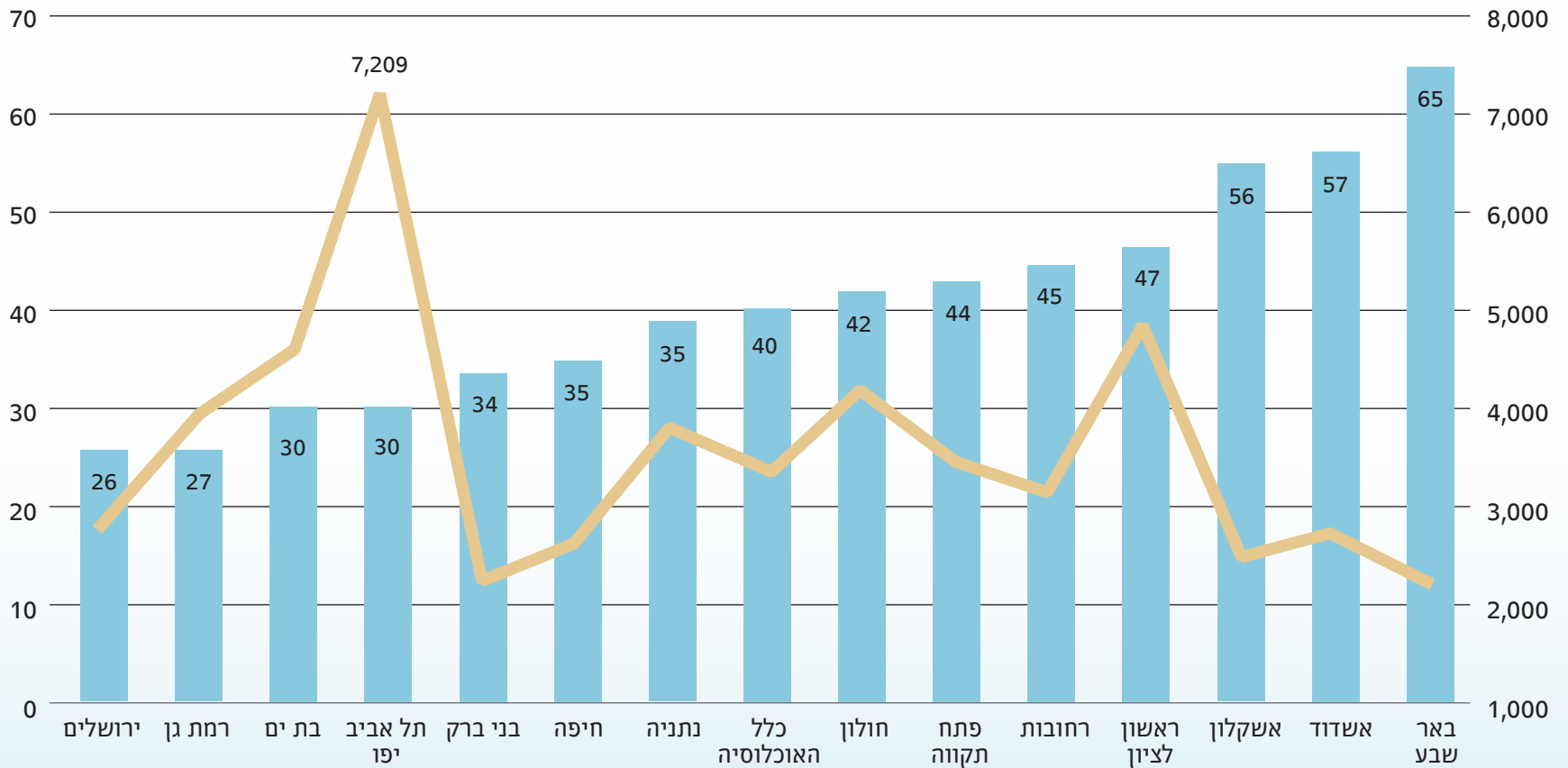
בש"ח, בסדר יורד לפי טור שיעור השינוי

שיעור השינוי	מחירי 2014	מחירי 2000	אזור
70%	3,698	2,168	סה"כ ארצי
106%	5,669	2,749	תל אביב
88%	4,141	2,361	שרון
76%	3,506	1,985	מרכז וסובב ירושלים
70%	3,719	2,186	גוש דן
57%	4,019	2,552	ירושלים
54%	2,367	1,536	צפון
53%	2,309	1,631	דרום
35%	2,236	1,648	קריות חיפה
31%	2,425	1,844	חיפה

מקור: משרד הבינוי, 18.2.15. נתונים נבחרים על דיור מתוך סקר הוצאות משק הבית 2013. לוח א.8.

אחוז משקי הבית המשלמים משכנתא וגובה תשלום משכנתא חודשי - 2013

משכנתא חודשית - ציר ימני
 אחוז משלמי משכנתא - ציר שמאלי

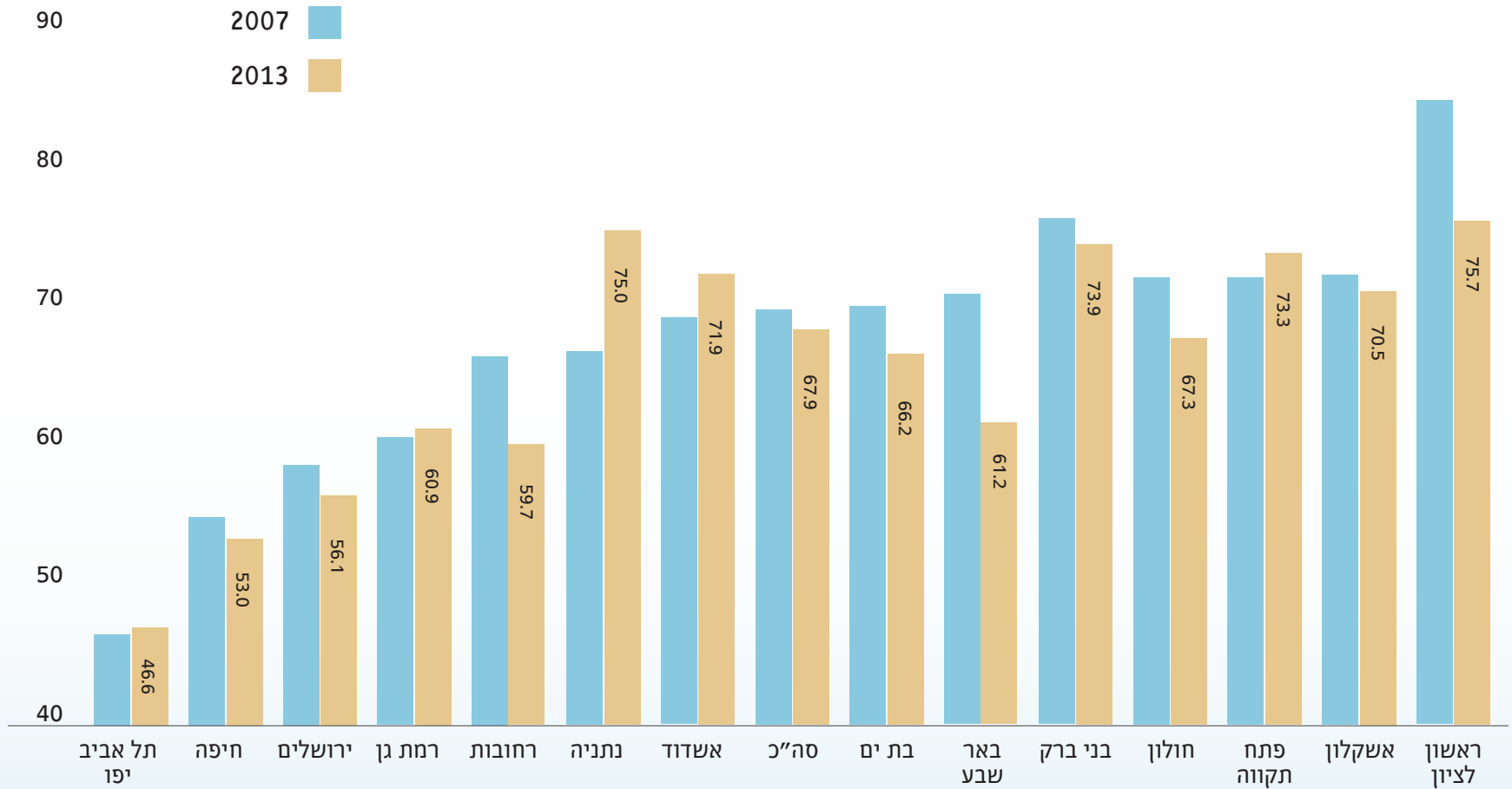


מקור: משרד הבינוי. אגף ניתוח כלכלי. 18.2.2015. נתונים נבחרים מתוך סקר הוצאות משק הבית 2013.

באשר לשיעורי הבעלות על דירות, באשדוד ובאשקלון שיעורי הבעלות על דירות דומים לממוצע הארצי – כ-70% ממשקי הבית בעיר. משילוב הנתונים עולה כי מעל מחצית ממשקי הבית גרים בדירות שבבעלותם ומשלמים עליהן משכנתא.

בבאר שבע שיעורי הבעלות נמוכים יותר – 61.2% ושיעורי השכירות גבוהים יחסית לממוצע הארצי (כ-36% בבאר שבע לעומת כ-27% בכלל הארץ). נתון זה משקף את היותה מטרופולין אזורי ומרכז לסטודנטים. למעשה שיעורי השכירות בבאר שבע קרובים לאלו בתל אביב, בחיפה, ברחובות וברמת גן – הערים המובילות בשיעורי שכירות.

אחוז משקי הבית הגרים בדירה בבעלותם ב-14 יישובים נבחרים בשנים 2007 ו-2013



מקור: משרד הבינוי. אגף ניתוח כלכלי. 18.2.2015. נתונים נבחרים מתוך סקר הוצאות משק הבית 2013.

לוח 10: שיעור משקי הבית הגרים בשכירות, 2013

בסדר יורד

שיעור משקי בית הגרים בשכירות	יישוב
46.6%	תל אביב יפו
37.9%	רחובות
37.6%	חיפה
35.9%	באר שבע
34.5%	רמת גן
32.1%	בתיים
31.3%	ירושלים
29.3%	חולון
28.9%	אשקלון
24.3%	אשדוד
23.4%	פתח תקוה
23.0%	ראשון לציון
21.5%	נתניה
21.3%	בני ברק
26.6%	סה"כ

מקור: משרד הבינוי. אגף ניתוח כלכלי. 18.2.2015. נתונים נבחרים מתוך סקר הוצאות משק הבית 2013.

ה

מי הם רוכשי הדירות

מי הם רוכשי הדירות

נתוני משרד הבינוי מאפשרים להבחין בין רוכשי דירה ראשונה, משפרי דיור ומשקיעים. שיעורים גבוהים יחסית לממוצע הארצי של רוכשי דירה ראשונה (שהם בדרך כלל זוגות צעירים) נרשמו בקרית גת ושדרות, ובמידה פחותה, אך עדיין מעל הממוצע הארצי, גם בערד. בבאר שבע שיעור רוכשי דירה ראשונה היה מעט נמוך מהממוצע הארצי. השיעור הנמוך ביותר נמצא באילת ובדימונה.

מנגד, בדימונה בולט שיעור גבוה של רוכשי דירות להשקעה – כמעט 30% מרוכשי הדירות. שיעורים גבוהים ביחס לממוצע הארצי של רוכשי דירות להשקעה מצויים גם בבאר שבע ובערד ושיעורים נמוכים יחסית בקרית גת. ריבוי רוכשי הדירות להשקעה בנגב נובע ככל הנראה מביקוש של אוכלוסיית הסטודנטים הלומדים באזור וכן מהעברת בסיסי הצבא לדרום והצפי לבואה של אוכלוסייה מהמרכז. עם זאת, הדבר מעלה את מחירי הדירות ועלול להקשות על תושבי הנגב המעוניינים ברכישת דירות באזור. מבחינת רכישות של תושבי חו"ל, שיעורם באילת זהה לממוצע הארצי ושיעורם משמעותי גם באשקלון ובערד. עדיין, מדובר בשיעור נמוך ביחס לרוכשי דירות להשקעה מחו"ל בירושלים, תל אביב, נתניה ובערים נוספות במרכז שבהן השיעורים גדולים מ-5%.

נסייג ונאמר שההתפלגות המוצגת כאן מבוססת על רישום הדירה. בפועל ייתכן ששיעור הדירות הנרכשות להשקעה גבוה יותר אך הרוכשים אינם רושמים אותן על שמם אלא על שם ילדיהם. זאת כדי לחסוך במס רכישה או לעמוד בקריטריונים של פרויקטים המוגבלים לרוכשי דירה ראשונה.

לוח 11: התפלגות עסקאות לפי יישוב ומאפייני רוכשים, 2014

בסדר יורד לפי טור שיעור רוכשי דירה ראשונה

סה"כ	אחר	תושבי חו"ל	דירה להשקעה	משפרי דיור	דירה ראשונה	יישוב
100%	1.0%	0.7%	17.35	35.9%	45.1%	קרית גת
100%	0.4%	0.8%	20.3%	38.0%	40.6%	שדרות
100%	3.4%	1.6%	27.6%	31.4%	36.1%	ערד
100%	2.5%	2.6%	22.9%	38.1%	33.9%	סה"כ ארצי
100%	2.7%	0.7%	32.0%	31.4%	33.1%	חיפה
100%	2.5%	0.6%	26.7%	38.0%	32.2%	באר שבע
100%	1.5%	1.7%	25.1%	40.0%	31.7%	אשקלון
100%	2.9%	11.2%	21.3%	36.8%	27.8%	ירושלים
100%	4.4%	0.4%	29.6%	37.9%	27.7%	דימונה
100%	6.3%	8.5%	34.7%	24.3%	26.2%	תל אביב
100%	2.5%	2.6%	22.9%	36.2%	25.0%	אילת

מקור: משרד הבינוי, 22.3.15. מאפייני רוכשים לוח 23 http://www.moch.gov.il/meyda_statisti/luchot/Pages/luchot_lefi_yyishuv.aspx

הביקוש לדירות בניה עצמית, מכירות ביוזמה פרטית וציבורית, 2010-2014

בסדר יורד לפי טור סה"כ מכירות ובניה עצמית

מכירות יוזמה ציבורית	מכירות יוזמה פרטית	בניה עצמית	סה"כ מכירות ובניה עצמית	יישוב
65	156	57	278	ערד
110	0	146	256	ירוחם
0	1	236	237	חורה
0	0	219	219	עומר
0	1	200	201	שגב שלום
0	0	195	195	להבים
0	0	191	191	מיתר
0	0	137	137	ערערה בנגב
0	0	116	116	כסייפה
25	32	59	116	קרית שמונה
0	0	102	102	תל שבע
0	0	96	96	לקיה
4	0	89	93	מצפה רמון

מכירות יוזמה ציבורית	מכירות יוזמה פרטית	בניה עצמית	סה"כ מכירות ובניה עצמית	יישוב
29,642	85,960	95,361	210,963	סה"כ ארצי
0	7,134	6,825	13,959	תל אביב יפו
2,176	5,198	4,646	12,020	ירושלים
2,050	1,840	455	4,345	באר שבע
2,809	720	669	4,198	בית שמש
166	2,201	535	2,902	חיפה
0	5	1,462	1,467	רהט
969	35	238	1,242	קרית גת
422	28	619	1,069	אופקים
562	58	219	839	כרמיאל
253	168	357	778	נתיבות
442	106	226	774	דימונה
285	243	82	610	אילת
353	3	142	498	שדרות

מקור: משרד הבינוי. 27.5.15. אגף ניתוח כלכלי. הביקוש לדירות בניה עצמית, מכירות ביוזמה פרטית וציבורית 2010-2014. לוח יישוב 16.
http://www.moch.gov.il/meysda_statisti/luhot/Pages/luhot_lefi_yyishuv.aspx