

נתוני בעלות על דירות לפי עשירוני הכנסה

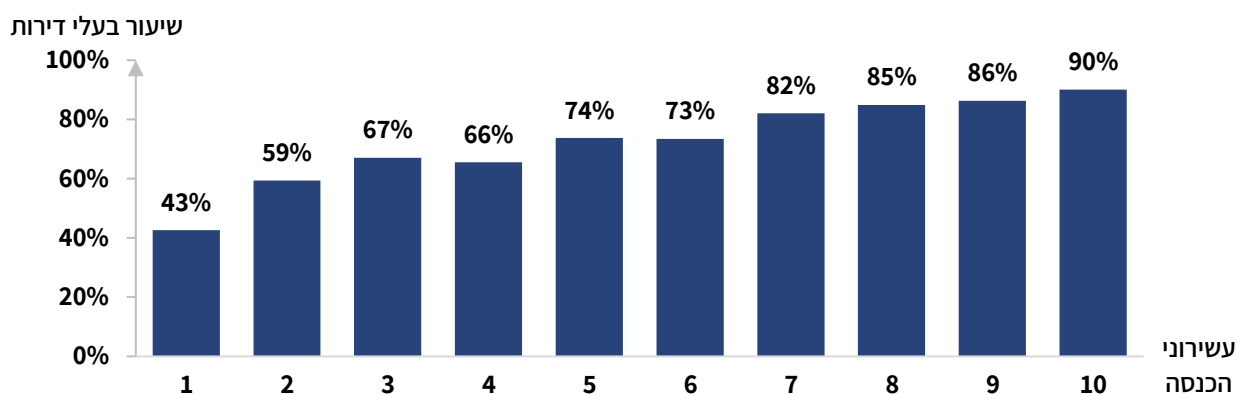
מסמך זה נכתב לבקשת חבר הכנסת אלי כהן ועוסק בנתוני בעלות של משקי בית על דירות מגורים לפי עשירוני הכנסה. הנתונים הופקו מתוך סקר הוצאות משק הבית לשנת 2018 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. להלן מספר הגדרות:

- **סקר הוצאות משקי בית:** הממצאים של הסקר לשנת 2018 מבוססים על מדגם של 8,792 משקי בית ב-247 יישובים עירוניים וכפריים המייצגים כ-2.6 מיליון משקי בית באוכלוסייה, קרי כ-260 אלף משקי בית בכל עשירון.
- **הכנסה נטו:** סך ההכנסות של משק הבית, לרבות הכנסות כספיות שוטפות וכן הכנסות שאינן כספיות כגון שווי שימוש בדירה בה מתגורר משק הבית ושווי שימוש ברכב בבעלות המעסיק.
- **נפש סטנדרטית:** כדי לדרג את המשפחות לפי מצבן הכלכלי, עדיף למיין אותן לפי הכנסתן לנפש ולא לפי ההכנסה המשפחתית הכוללת. כדי להתחשב ביתרונות הכלכליים לגודל משפחה, מונו לפי ההכנסה המשפחתית המחולקת במספר "הנפשות הסטנדרטיות", המייחסת לכל נפש נוספת במשפחה השפעה שולית קטנה יותר מבחינת העומס המוטל על תקציב המשפחה, כביטוי ליתרונות לגודל.
- **עשירוני הכנסה:** משקי הבית חולקו לעשר קבוצות שבכל אחת מהן כ-10% ממשקי הבית (להלן: עשירונים). העשירונים מסודרים לפי גובה הכנסה נטו לנפש סטנדרטית, ממשק הבית עם ההכנסה הנמוכה ביותר בעשירון 1 ועד משק הבית עם ההכנסה הגבוהה ביותר בעשירון 10.

1. לכמה משקי בית יש בעלות על דירת מגורים אחת או יותר, לפי עשירוני הכנסה?

בתרשים 1 להלן משקל משקי הבית בעלי דירה אחת לפחות לפי עשירוני הכנסה בשנת 2018.

תרשים 1: שיעור משקי הבית בעלי דירה אחת או יותר לפי עשירוני הכנסה (2018)¹



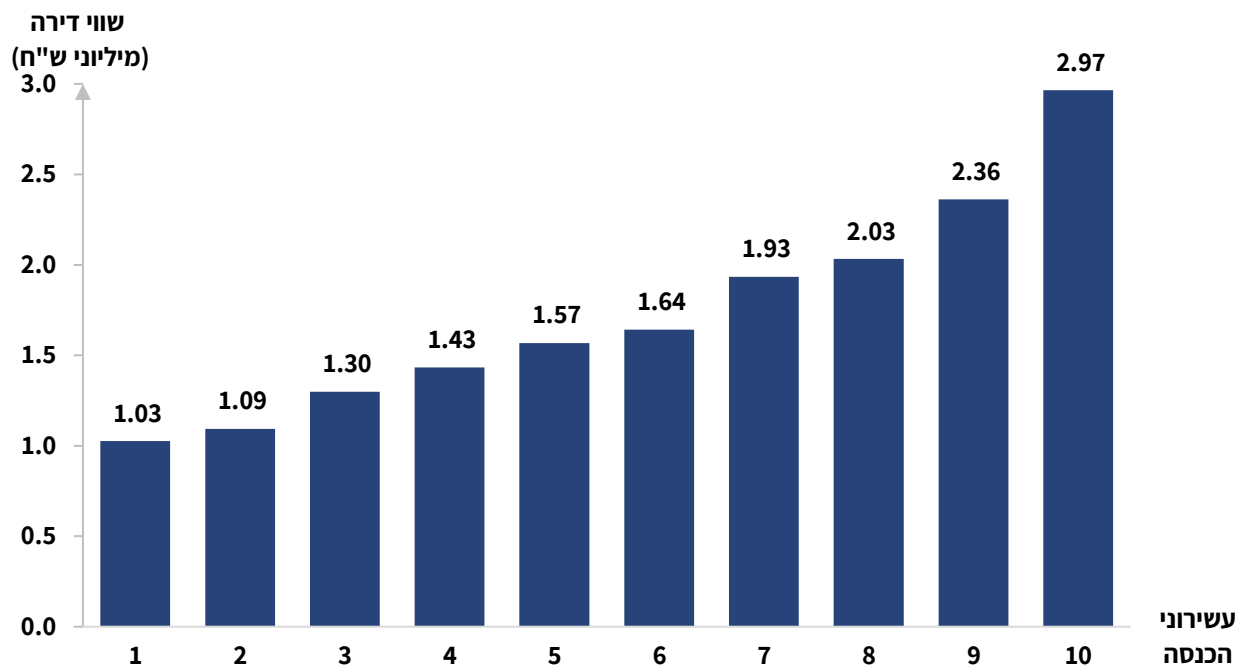
¹ הלמ"ס, [סקר הוצאות משק הבית לשנת 2018](#), כניסה: 31 באוקטובר 2021, עיבוד של מרכז המחקר והמידע של הכנסת.

לפי התרשים, בשנת 2018 לכ-43% ממשקי הבית בעשירון התחתון היתה לפחות דירה אחת בבעלותם לעומת כ-90% ממשקי הבית בעשירון העליון. הפער בשיעור בעלי הדירות בין העשירון העליון לתחתון היה כ-47 נקודות אחוז.

2. מה השווי הממוצע של דירת המגורים של משקי בית המתגוררים בדירה בבעלותם, לפי עשירוני הכנסה?

בתרשים 2 מוצג השווי הממוצע של הדירה בה מתגורר משק הבית לגבי משקי בית המתגוררים בדירה בבעלותם, ללא משקי בית המתגוררים בדירות שכורות, בשנת 2018.

תרשים 2: שווי ממוצע של דירת המגורים לפי עשירוני הכנסה (2018, מיליוני ש"ח)²



לפי התרשים, בשנת 2018 השווי הממוצע של דירת המגורים של משק בית בעשירון התחתון היה כ-1.03 מיליון ש"ח, ושל משק בית בעשירון העליון כ-2.97 מיליון ש"ח. הפער בשווי דירת המגורים בין עשירון 1 לעשירון 10 היה כמעט 2 מיליון ש"ח והיחס ביניהם היה כמעט פי 3.

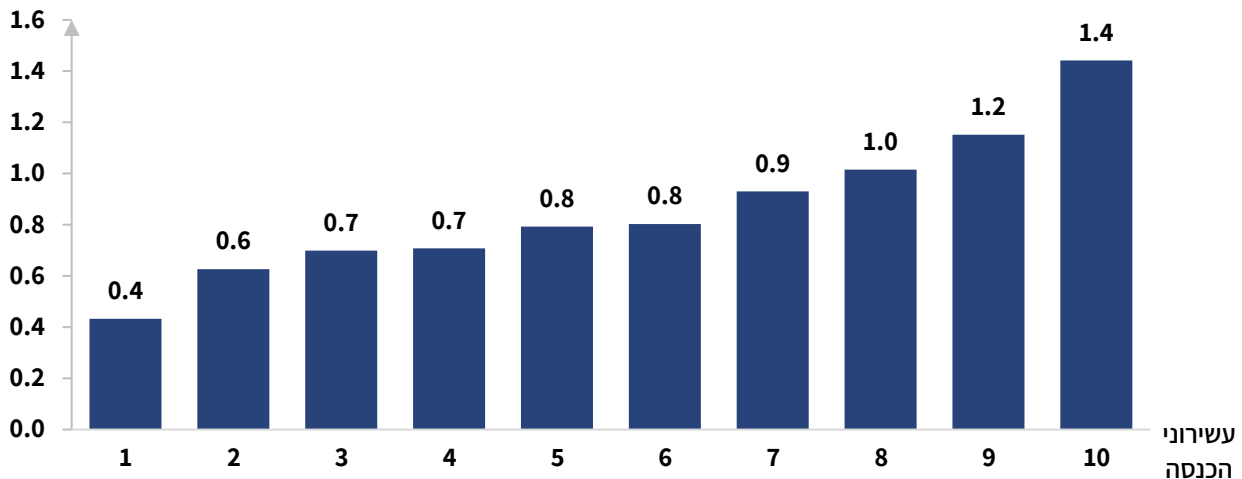
² הלמ"ס, [סקר הוצאות משק הבית לשנת 2018](#), עיבוד של מרכז המחקר והמידע של הכנסת. שווי הדירה מבוסס על הערכה עצמית של המשתתפים בסקר בתשובה על השאלה: "אילו יכולתם למכור את דירתכם כיום, איזה סכום הייתם מקבלים עליה?".

3. כמה דירות בממוצע יש לכל משק בית, לפי עשירוני הכנסה?

בתרשים 3 להלן מובא מספר דירות המגורים הממוצע למשק בית לפי עשירוני הכנסה בשנת 2018.

תרשים 3: מספר הדירות הממוצע בבעלות משק הבית לפי עשירוני הכנסה³

מספר דירות למשק בית



לפי התרשים, בשנת 2018 למשק בית בעשירון התחתון היו בממוצע **0.4 דירות מגורים** בבעלותו ולעשירון העליון היו בממוצע **1.4 דירות מגורים** בבעלותו. אף שבעשירון העליון והתחתון היה מספר דומה של משקי בית, משקי הבית בעשירון העליון החזיקו בבעלותם כ-**262,726** דירות יותר מהעשירון התחתון, **יותר מפי 3**. כך, בשנת 2018 היו בעשירון התחתון כ-260,964 משקי בית ובבעלותם כ-112,979 דירות, ובעשירון העליון היו 260,667 משקי בית ובבעלותם כ-375,705 דירות.

יש לציין כי חלק ממשקי הבית שהיו בעלי יותר מדירת מגורים אחת הם משפרי דיור, שרכשו דירה נוספת תוך שהם פועלים למכור את דירתם הנוכחית. בסוף שנת 2018 עמד מלאי הדירות בהמתנה של משפרי דיור על כ-13,243 דירות,⁴ שזה כ-2% מהדירות שאינן דירות יחידות של בעליהן, כלומר שיעור הדירות בהמתנה מכלל הדירות הוא זניח.

³ הלמ"ס, [סקר הוצאות משק הבית לשנת 2018](#), עיבוד של מרכז המחקר והמידע של הכנסת.

⁴ משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, [סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון הרביעי 2020](#), אפריל 2021, עמ' 12.