

נתונים על דיור ועל חלוקת תקציבי סיוע לפי מגזר

תמצית

מסמך זה נכתב לבקשת חבר הכנסת מנסור עבאס לקראת דיון בוועדת הכספים ב-14 ביולי 2020, בנושא: נתונים על דיור ועל חלוקת תקציבי סיוע לפי מגזר.

המסמך כולל נתונים, בחלוקה לפי מגזרים, על דיור, על שיווק קרקעות לבנייה נמוכה ורוויה, על שיווק דירות בתוכנית מחיר למשתכן, על סיוע בשכר דירה ועל דיור ציבורי. בלוח שלהלן מוצגים נתונים על דיור של משקי בית לפי מגזר.

מגזר ערבי		מגזר יהודי		נתון
בעלות	שכירות	בעלות	שכירות	
75.8%	11.9%	66.2%	29.5%	שיעור הגרים בדירה בשכירות או בדירה שבבעלותם
	2,020		3,343	שכר דירה ממוצע של משק בית
	20.0%		24.3%	שכר דירה מהכנסה כספית נטו של משק בית

אפשר לראות כי משקל הגרים בשכירות במגזר הערבי בשנת 2017 היה **11.9%**, בהשוואה ל-**29.5%** במגזר היהודי. משקל הגרים בדירה בבעלותם במגזר הערבי בשנת 2017 היה **75.8%**, בהשוואה ל-**66.2%** במגזר היהודי. שכר דירה לחודש במגזר הערבי בשנת 2017 היה בממוצע **2,020 ש"ח** – כ-**20%** מהכנסה הכספית נטו למשק בית – בהשוואה ל-**3,343 ש"ח** בממוצע במגזר היהודי – כ-**24.2%** מהכנסה כספית נטו של משק בית.

בלוח שלהלן מוצגים נתונים, בחלוקה לפי מגזר, על שיווק דירות בתוכנית מחיר למשתכן, על שיווק דירות בבנייה נמוכה, על סיוע בשכר דירה ועל דיור ציבורי.

סך הכול	משקל	מערובות	משקל	ערבי	משקל	יהודי	נתון
257	3.1%	8	33.1%	85	63.8%	164	מספר רשויות מקומיות (2018)
8.9	21.5%	1.9	14.4%	1.3	64.1%	5.7	מספר תושבים (2018, במיליונים)
163,921	14.9%	24,498	2.9%	4,762	82.1%	134,661	שיווק דירות במחיר למשתכן (2016–2019)
73,871	22.7%	16,740	0.9%	668	76.4%	56,463	זוכים בהגרלות מחיר למשתכן (יוני 2020)
22,389	0.7%	165	52.8%	11,818	46.5%	10,406	שיווק דירות בבנייה נמוכה (2016–2019)
17,921	8.9%	1,602	13.4%	2,406	77.6%	13,913	שיווק דירות בבנייה רוויה (2016–2019)
115,717	27.3%	31,604	3.4%	3,914	69.3%	80,199	סיוע בשכר דירה (2020)
53,762	21.4%	11,514	0.3%	146	78.3%	42,102	דיור ציבורי (2020)

בנתונים אפשר לראות כי בסוף שנת 2018 התגוררו ב-164 רשויות מקומיות במגזר היהודי כ-5.7 מיליון נפשות; ב-85 רשויות מקומיות במגזר הערבי התגוררו כ-1.3 מיליון נפשות וב-8 ערים מעורבות התגוררו כ-1.9 מיליון נפשות. במסגרת תוכנית מחיר למשתכן בשנים 2016–2019 שווקו 134,661 דירות (82.1%) ברשויות מקומיות במגזר היהודי, 4,762 דירות (2.9%) ברשויות מקומיות במגזר הערבי ו-24,498 דירות (14.9%) בערים מעורבות.

1. נתונים על דיור של משקי בית לפי מגזר

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: הלמ"ס) עורכת מדי שנה סקר הוצאות והכנסות משקי בית. הסקר נעשה במדגם הכולל אלפי משקי בית ובמסגרתו נאספים נתונים רבים, לרבות בנושא הדיור. לפי נתוני הלמ"ס בשנת 2018 היו באוכלוסייה המוסלמית כ-316,000 משקי בית.¹ בלוח 1 להלן מוצגים נתונים על דיור של משקי בית לפי מגזר.

לוח 1: נתונים על דיור של משקי בית, לפי מגזר, בשנת 2017²

ערבי		יהודי		נתון
שכירות	בעלות	שכירות	בעלות	
44.1	281.3	609.3	1,366.4	משקי בית באוכלוסייה
4.3	4.6	2.7	3.4	ממוצע נפשות במשק בית
3.1	3.8	3.2	4.4	חדרים בדירה
11.9%	75.8%	29.5%	66.2%	שיעור הגרים בדירה בשכירות או בדירה שבבעלותם
10,107	12,012	13,780	19,703	הכנסה כספית נטו למשק בית (בש"ח לחודש)
2,020		3,343		שכר דירה ממוצע של משק בית
20.0%		24.3%		שכר דירה מהכנסה כספית נטו של משק בית

משקל הגרים בשכירות במגזר הערבי בשנת 2017 היה 11.9%, בהשוואה ל-29.5% במגזר היהודי. משקל הגרים בדירה בשכירות או בדירה שבבעלותם במגזר הערבי בשנת 2017 היה 75.8%, בהשוואה ל-66.2% במגזר היהודי. משקל הגרים בדירה שבבעלותם במגזר הערבי בשנת 2017 היה 11.9%, בהשוואה ל-29.5% במגזר היהודי. משקל הגרים בדירה שבבעלותם במגזר הערבי בשנת 2017 היה 75.8%, בהשוואה ל-66.2% במגזר היהודי.

אפשר לראות כי משקל הגרים בשכירות במגזר הערבי בשנת 2017 היה **11.9%**, בהשוואה ל-**29.5%** במגזר היהודי. משקל הגרים בדירה בבעלותם במגזר הערבי בשנת 2017 היה **75.8%**, בהשוואה ל-**66.2%** במגזר היהודי. שכר דירה לחודש במגזר הערבי בשנת 2017 היה **2,020 ש"ח**, כ-**20%** מהכנסה כספית נטו למשק בית, בהשוואה לשכר דירה של **3,343 ש"ח** במגזר היהודי, כ-**24.2%** מהכנסה כספית נטו של משק בית.

הנתונים הללו מתארים את כלל התושבים ברשויות המקומיות. בסוף 2018 כללה האוכלוסייה הערבית כ-1.878 מיליון נפשות, שמהם גרו ברשויות המקומיות במגזר הערבי כ-1.316 מיליון (70%), כ-475,000 גרו בערים מעורבות (25.3%), כ-27,000 גרו ברשויות מקומיות במגזר היהודי (1.4%), והיתר, כ-60,600, הם בדוויים החיים מחוץ ליישובים (3.2%).³

בסעיפים שלהלן החלוקה היא **לרשויות מקומיות לפי מגזר**. בשנת 2018 גרו ב-164 רשויות מקומיות **במגזר היהודי** כ-5.7 מיליון נפש (**64.1%**), ב-85 ברשויות מקומיות **במגזר הערבי** גרו כ-1.3 מיליון נפש (**14.4%**) ובשמונה **ערים מעורבות** גרו כ-1.9 מיליון נפש (**21.5%**).⁴

¹ הלמ"ס, האוכלוסייה המוסלמית בישראל – נתונים לרגל חג הקורבן, 12 באוגוסט 2019.

² הלמ"ס, הכנסות והוצאות משק הבית, נתונים מסקר הוצאות משק הבית 2017 – סיכומים כלליים, לוחות 32, 33.

³ הלמ"ס, קובץ היישובים 2018, עודכן: 23 בינואר 2019.

⁴ הלמ"ס, רשויות מקומיות 2018, 10 במרץ 2020; הערים המעורבות הן: ירושלים, תל אביב-יפו, חיפה, עכו, רמלה, לוד, מעלות תרשיחא ונוף הגליל (נצרת עילית).

2. שיווק דירות בתוכנית מחיר למשתכן לפי מגזר

תוכנית מחיר למשתכן נועדה, בין היתר, לאפשר לחסרי דירה לרכוש דירה במגוון פרויקטים ברחבי הארץ במחיר נמוך ממחיר השוק. עקרונות התוכנית מבוססים על החלטה 547 של הממשלה ה-33 מ-14 ביולי 2013,⁵ החלטה 315 של הממשלה ה-34 מ-30 ביולי 2015⁶ והחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1442 מ-27 באוקטובר 2015.⁷ התוכנית, אשר הושקה ביוני 2015, היא אחד הצעדים שיזמה ממשלת ישראל לפתרון בעיית עליית המחירים החדה בשוק הדיור בעשור האחרון. התנאי הראשוני לקבלת זכאות להשתתפות במכרזי מחיר למשתכן הוא כי **למבקשים לא הייתה דירה, או חלק מדירה** (יותר משליש דירה), **בבעלותם בשלוש השנים האחרונות** וכן שאין להם זכויות במגרש מגורים. נוסף על כך, על המבקשים להשתייך לאחת מקבוצות אלו: זוג נשוי או ידועים בציבור; יחיד (רווק, גרוש או אלמן) בן 35 ומעלה; הורה עצמאי עם ילד אחד לפחות; נכה בן 21 ומעלה; הורה גרוש בן פחות מ-35 שילדיו אינם בחזקתו. מספר ילדים, ותק נישואים, שירות צבאי או לאומי, רמת הכנסה ומיצוי כושר השתכרות **אינם** תבחינים לקבלת הזכאות.

במסגרת התוכנית רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) משווקת לקבלנים קרקעות לבנייה בהנחה של עד 80% ממחיר הקרקע⁸ והזכייה במכרז היא על בסיס הצעת מחירי הדירות הנמוכים ביותר.

כאמור לעיל, כ-25% האוכלוסייה הערבית בישראל גרה בערים בעורבות. בלוח 2 להלן מוצגים נתונים על שיווק דירות (לקבלנים) בתוכנית מחיר למשתכן לפי מגזר. יש לציין כי מדובר בשיווק דירות וכי לא בכולן זכה קבלן או נערכה הגרלה לזכאים.

לוח 2: שיווק דירות בתוכנית מחיר למשתכן, לפי מגזר (2016-2019)⁹

שנה	יהודי		ערבי		מעורב		סך הכול	
	מכרזים	דירות	מכרזים	דירות	מכרזים	דירות	מכרזים	דירות
2016	86	42,526	9	1,745	11	4,793	106	49,064
2017	87	38,453	7	1,135	10	5,746	104	45,334
2018	106	33,915	6	907	16	7,622	128	42,444
2019	49	19,767	7	975	18	6,337	74	27,079
סך הכול	328	134,661	29	4,762	55	24,498	412	163,921

בשנים 2016-2019 שווקו בתוכנית מחיר למשתכן 163,921 דירות ב-412 מכרזים. מהן, 134,661 דירות (82.1%) היו ברשויות מקומיות במגזר היהודי, 4,762 דירות (2.9%) ברשויות מקומיות במגזר הערבי ו-24,498 דירות (14.9%) בערים מעורבות.

⁵ החלטה 547 של הממשלה ה-33, בנושא: [תבחינים לזכאות לדיור במחיר מופחת](#), 14 ביולי 2013.

⁶ החלטה 315, בנושא: [תוכנית למתן הנחות בקרקע, מענקים וסבסוד פיתוח בבנייה רוויה](#), 30 ביולי 2015.

⁷ רשות מקרקעי ישראל, [החלטה 1442 בנושא דיור בהישג יד](#), 27 באוקטובר 2015. יש לציין כי לאחר החלטה זו התקבלו החלטות נוספות; רשות מקרקעי ישראל, [נוסח משולב להחלטה בדבר דיור בהישג יד \(מחירן למשתכן\)](#), 11 בדצמבר 2016.

⁸ ההנחה היא עד 120,000 ש"ח או 80% מערך הקרקע, הנמוך מהם.

⁹ אילן דגני, מנהל אגף בכיר שיווק ומכרזים, רשות מקרקעי ישראל, דוא"ל, 7 ביוני 2020.

בלוח אפשר לראות כי בשנים 2016–2019 שווקו 163,921 דירות ב-412 מכרזים בתוכנית מחיר למשתכן. מהן, 134,661 דירות (82.1%) ברשויות מקומיות במגזר היהודי, 4,762 דירות (2.9%) ברשויות מקומיות במגזר הערבי ו-24,498 דירות (14.9%) בערים מעורבות.

יש לציין כי לפי נתוני משרד הבינוי והשיכון, ב-12 ביוני 2020, מספר הדירות שנפתחו להגרלות (לרוכשי דירה) היה 86,518 וסך הזוכים בהגרלות היה 73,889.

בלוח 3 להלן פילוח נתוני הזוכים לפי מגזר.

לוח 3: נתונים על זוכים בהגרלות מחיר למשתכן לפי מגזר, 12 ביוני 2020¹⁰

מגזר	מספר זוכים	משקל
יהודי	56,463	76.4%
ערבי	668	0.9%
ערים מעורבות	16,740	22.7%
סך הכול	73,871	100%

בלוח אפשר לראות כי בחודש יולי 2020, כ-76.4% היו מרשויות מקומיות במגזר היהודי, כ-22.7% מערים מעורבות וכ-0.9% מרשויות מקומיות במגזר הערבי.

3. שיווק קרקעות לבנייה לפי מגזר

רשות מקרקעי ישראל משווקת מגרשים לבניה ברחבי הארץ, ובהם מגרשים לבנייה נמוכה ולבנייה רוויה.

בלוח 4 להלן מוצגים נתונים על שיווק קרקעות לבנייה נמוכה (צמודת קרקע) לפי מגזר.

לוח 4: נתונים על שיווק קרקעות לבניה נמוכה לפי מגזר (2016–2019)¹¹

שנה	יהודי		ערבי		מעורב		סך הכול	
	מכרזים	דירות	מכרזים	דירות	מכרזים	דירות	מכרזים	דירות
2016	94	3,471	32	2,134	3	8	129	5,613
2017	62	2,412	23	2,071	7	56	92	4,539
2018	82	2,742	48	4,591	6	43	136	7,376
2019	78	1,781	46	3,022	4	58	128	4,861
סך הכול	316	10,406	149	11,818	20	165	485	22,389

בלוח אפשר לראות כי בשנים 2016–2019 שווקו על ידי רמ"י 22,389 דירות ב-485 מכרזים בבנייה נמוכה. מהן, 10,406 דירות (46.5%) ברשויות מקומיות במגזר היהודי, 11,818 דירות (52.8%) ברשויות מקומיות במגזר הערבי ו-165 דירות (0.7%) בערים מעורבות.

בלוח 5 להלן מוצגים הנתונים על בנייה רוויה.

בשנים 2016–2019 שווקו על ידי רמ"י 22,389 דירות במכרזים לבנייה נמוכה. מהן, 10,406 דירות (46.5%) ברשויות מקומיות במגזר היהודי, 11,818 דירות (52.8%) ברשויות מקומיות במגזר הערבי ו-165 דירות (0.7%) בערים מעורבות

¹⁰ עיבוד מרכז המחקר והמידע של הכנסת לנתוני משרד הבינוי והשיכון, נתונים שבועיים על תוכנית מחיר למשתכן, כניסה: 12 ביוני 2020.

¹¹ אילן דגני, מנהל אגף בכיר שיווק ומכרזים, רשות מקרקעי ישראל, דוא"ל, 7 ביוני.

לוח 5: נתונים על שיווק קרקעות לבניה רוויה לפי מגזר (2016-2019)¹²

שנה	יהודי		ערבי		מעורב		סך הכול	
	מכרזים	דירות	מכרזים	דירות	מכרזים	דירות	מכרזים	דירות
2016	22	3,169	6	305	9	1,010	37	4,484
2017	28	3,442	11	732	5	147	44	4,321
2018	27	1,692	12	579	1	8	40	2,279
2019	40	5,610	17	790	6	437	63	6,837
סך הכול	117	13,913	46	2,406	21	1,602	184	17,921

בלוח אפשר לראות כי בשנים 2016-2019 שווקו על ידי רמ"י 17,921 דירות ב-184 מכרזים בבנייה רוויה. מהן, 13,913 דירות (77.6%) ברשויות מקומיות במגזר היהודי, 2,406 דירות (13.4%) ברשויות מקומיות במגזר הערבי ו-1,602 דירות (8.9%) בערים מעורבות. יש לציין כי צורת המגורים במגזר היהודי אינה זהה לצורת המגורים במגזר הערבי, ולכן ייתכנו הבדלים באופי המכרזים המתפרסם בעבור כל מגזר.

4. דיור ציבורי וסיוע בשכר דירה

הממשלה מסייעת בתחום הדיור גם באמצעות סיוע בשכר דירה בשוק החופשי.¹³ קבלת סיוע בשכר דירה מותנה בעמידה בתבחינים. כך למשל, לא ניתן סיוע למי ששוכר דירה מקרוב משפחתו; נוסף על כך, יש תבחינים נוספים הנדרשים לשם קבלת סיוע בשכר דירה, ובהם; על המבקש להיות בן 18 ומעלה או בעל משפחה, חסר דירה: לכל אחד מבני המשפחה המבקשים סיוע לא הייתה דירה בבעלות אישית או בשותפות או זכויות בדירה (לרבות דירה בשלבי בנייה) בעשר השנים שקדמו להגשת הבקשה, ועמידה בקריטריון "מיצוי כושר השתכרות". יש לציין כי מי ששוכר דירה ביישוב שאינו מוכר על ידי משרד הפנים אינו זכאי לקבלת סיוע.¹⁴ בלוח 6 להלן מוצגים נתונים על מקבלי סיוע בשכר דירה לפי מגזר.

לוח 6: נתונים על מקבלי סיוע בשכר דירה לפי מגזר, פברואר 2020¹⁵

מגזר	מספר ממשלים	משקל
יהודי	80,199	69.3%
ערבי	3,914	3.4%
ערים מעורבות	31,604	27.3%
סך הכול	115,717	100%

מהלוח אפשר ללמוד כי כ-69.3% מכלל המקבלים סיוע בשכר דירה גרים ברשויות מקומיות במגזר היהודי; כ-3.4% גרים ברשויות מקומיות במגזר הערבי; כ-27.3% גרים בערים מעורבות.

¹² אילן דגני, מנהל אגף בכיר שיווק ומכרזים, רשות מקרקעי ישראל, דוא"ל, 7 ביוני.

¹³ להרחבה ראו: נתנאל קופראק, [מערכת הדיור הציבורי בישראל, נתונים ותנאי זכאות](#), מרכז המחקר והמידע של הכנסת, דצמבר 2019.

¹⁴ שאול מוצפי, מנהל תחום בכיר הפעלת מערכות סיוע, משרד הבינוי והשיכון, תשובה על פניית מרכז המחקר והמידע של הכנסת, דוא"ל, 6 ביוני 2019.

¹⁵ עיבוד מרכז המחקר והמידע של הכנסת לנתונים שהתקבלו משאול מוצפי, מנהל תחום בכיר הפעלת מערכות סיוע, משרד הבינוי והשיכון, תשובה על פניית מרכז המחקר והמידע של הכנסת, דוא"ל, 8 ביולי 2020.

בשנים 2016-2019 שווקו על ידי רמ"י 17,921 דירות במכרזים לבנייה רוויה. מתוכם, 13,913 דירות (77.6%) ברשויות מקומיות במגזר היהודי, 2,406 דירות (13.4%) ברשויות מקומיות במגזר הערבי ו-1,602 דירות (8.9%) בערים מעורבות

הממשלה מסייעת בתחום הדיור גם באמצעות דיור ציבורי. התבחינים לקבלת דירה בדיור ציבורי, נוסף על אי-בעלות על דירה בעשר השנים שקדמו להגשת הבקשה לקבלת דירה בדיור הציבורי, הם:

משפחות: משפחות, לרבות משפחות שבראשן עומד הורה עצמאי, שיש בהן שלושה ילדים לפחות ואשר במשך 24 החודשים שקדמו להגשת הבקשה התקיימו מקצבת הבטחת הכנסה מהמוסד לביטוח לאומי, או התקיימו מהכנסה מעבודה ומהשלמת הכנסה מהמוסד לביטוח לאומי במשך 12 החודשים שקדמו להגשת הבקשה.

נכים: על נכה לעמוד לפחות באחד התנאים שלהלן:

- משפחה שבה אחד מבני הזוג הוא נכה הרתוק לכיסא גלגלים, או יחיד נכה הרתוק לכיסא גלגלים, ובלבד שכלל הכנסותיה אינו יותר מהשכר הממוצע במשק.
- זוג נשוי, אם אחד מבני הזוג נכה וזכאי לקצבת אי-כושר השתכרות יציבה בשיעור של 75% מהמוסד לביטוח לאומי כמשפחה (על פי הגדרת המוסד לביטוח לאומי), וסך ההכנסות המשפחה אינן עוברות את סף ההכנסה המזכה לדירה בשכירות בדיור הציבורי (8,029 ש"ח) ויש להם ילד אחד לפחות המקבל גמלת נכות בשיעור של 100% מהמוסד לביטוח לאומי.
- זוג הנשוי יותר מחמש שנים ללא ילדים, שכל אחד מהם נכה וזכאי לקצבת אי-כושר השתכרות יציבה בשיעור של 75%, ובלבד שהכנסתם אינה עוברת את סף ההכנסה המזכה (8,029 ש"ח).
- זוג נשוי, אם כל אחד מבני הזוג נכה וזכאי לקצבת אי-כושר השתכרות יציבה בשיעור של 75% ויש להם ילד אחד לפחות (לא כולל הריון), ובלבד שהכנסתם אינה עוברת את סף ההכנסה המזכה (8,029 ש"ח).
- זוג נשוי המתקיים מקצבת אי-כושר השתכרות זמנית בשיעור של 75% במשך 24 חודשים כמשפחה, ויש להם שלושה ילדים או יותר.

בלוח 7 להלן מוצגים נתונים על מספר הדירות בדיור הציבורי, לפי מגזר.

לוח 7: מספר דירות בדיור הציבורי, לפי מגזר¹⁶

מגזר	מספר דירות	משקל
יהודי	42,102	78.3%
ערבי	146	0.3%
ערים מעורבות	11,514	21.4%
סך הכול	53,762	100.0%

בלוח אפשר לראות כי מבין כ-53,000 דירות בדיור הציבורי, 42,102 דירות נמצאות ברשויות מקומיות במגזר היהודי (78.3%); 146 דירות ממוקמות ברשויות מקומיות במגזר הערבי (0.3%), ו-11,514 דירות ממוקמות בערים מעורבות (21.4%).

¹⁶ עיבוד של מרכז המחקר והמידע של הכנסת את הנתונים שהתקבלו מנדב לחמן לזר, משרד הבינוי והשיכון, תשובה על פניית מרכז המחקר והמידע של הכנסת, דוא"ל, 12 ביולי 2020.