



משרד ראש הממשלה
Prime Minister's Office
ديوان رئيس الحكومة



המועצה הלאומית לכלכלה
The National Economic Council
المجلس الاقتصادي الوطني

על השכירות

תקציר

משבר הדיור שהחל בשנת 2008 התבטא בעליות מחירים חדות בשכר הדירה ובמחירי הדירות. ואולם, בעוד הנפגעים הגדולים מן המשבר הם שוכרי הדירות, היקף הנתונים על שוק השכירות מצומצם יחסית. במסמך זה אנו מבקשים לתקן זאת ומפרטים נתונים על שוק השכירות בישראל שמקורם בניתוחים שערכנו על סקר הכנסות והוצאות משקי הבית וסקר שכר דירה של הלמ"ס.¹ על פי חישובינו, בישראל חיים כ-1.7 מיליון איש בשכירות, המתגוררים בכ-570 אלף דירות, והיקף שכר הדירה עומד על כ-28 מיליארד ₪ בשנה. במסמך זה אנו מפרסמים לראשונה נתונים לגבי משך החוזים בשוק השכירות ומשך ההתגוררות בדירה שכורה. מצאנו כי בעוד כ-90% מהחוזים נחתמים לשנה ומשך חוזה השכירות הממוצע בישראל הוא כ-13 חודשים, משך ההתגוררות הממוצע בדירה שכורה עומד על פי 3.5 מכך : 4-4.5 שנים.

עופר רז-דרור²

אפרת שמיר

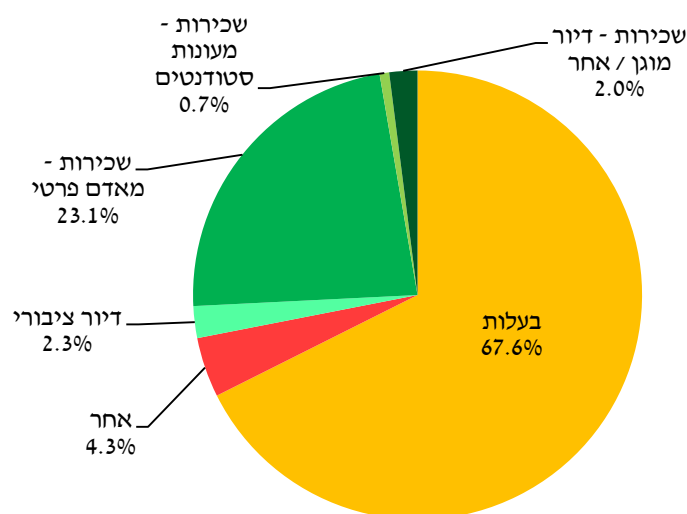
יוני 2017

¹ אנו מודים ללמ"ס על ההיתר להשתמש בסקר שכר דירה, ומקווים שעבודה זו תביא להרחבתו ולהנגשתו המלאה לציבור.
² חלק מן הנתונים והניתוחים המופיעים במסמך זה מקורם בעבודת הדוקטורט שלי, העוסקת בין היתר בשוק השכירות בישראל. להערות והארות : Oferd@pmo.gov.il.

שוק השכירות בישראל – מאפיינים ומגמות

נכון לשנת 2015 בישראל כ-2.4 מיליון משקי בית. מתוכם כ-67.6% מתגוררים בדירות בבעלותם, כ-2.3% מתגוררים בדיר ציבורי, וכ-6.3% מתגוררים בהסדרי מגורים אחרים. לפיכך, להגדרתנו כ-23.8% ממשקי הבית בישראל מתגוררים בשכירות (23.1% בשכירות מאדם פרטי, ו-0.7% במעונות סטודנטים), וסך הכל מתגוררים בשכירות כ-574 אלף משקי בית.³

תרשים 1: הרכב משקי הבית לפי הסדר מגורים (2015)



בלוחות א' ו-ב' להלן אנו מפרטים את מספר ושיעור המתגוררים בבעלות, בשכירות ובהסדר מגורים אחר בשנים 2003-2015. מן הנתונים עולה כי קיימת מגמת התרחבות של השימוש בהסדר המגורים בשכירות. בתקופה זו עלה מספר משקי הבית המתגוררים בשכירות בכ-54% מכ-373 אלף משקי בית בשנת 2003 לכ-574 אלף משקי בית בשנת 2015. לעומת זאת, מספר משקי הבית המתגוררים בבעלות עלה מכ-1.33 מיליון משקי בית בשנת 2003 לכ-1.63 מיליון משקי בית בשנת 2015, עלייה של כ-23%. בנוסף, שיעור הפרטים המתגוררים בשכירות עלה מכ-16.3% בשנת 2003 לכ-20.6% בשנת 2015, ומספר השוכרים זינק בכ-58%, מכ-1.1 מיליון איש לכ-1.7 מיליון איש. כלומר, בתריסר השנים האחרונות אנו עדים למגמת התרחבות של שוק השכירות בישראל, הן מבחינת כמות המתגוררים בשכירות והן מבחינת שיעור השוכרים מתוך כלל האוכלוסייה.

³ כלל הנתונים והעיבודים מבוססים על מידע מתוך סקר הוצאות והכנסות וסקר שכר דירה של הלמ"ס. יש לשים לב כי לעתים בניתוח שוק השכירות משתמשים בכל הקבוצות הנופלות תחת ההגדרה של הלמ"ס למגורים בשכירות. חלק מהשוכרים על פי הגדרות הלמ"ס אמנם אינם בעלי דירות, כגון דיירי הדיר הציבורי ודיירי הדיר המוגן, אך איננו מחשיבים אותם כשוכרים. בנוסף, מכאן ואילך הניתוחים על השוכרים יכללו שוכרים אשר אינם מקבלים מענקי שכר דירה ואשר שוכרים את דירתם בשוק החופשי.

לוח א': משקי בית בישראל לפי הסדר מגורים

שנה	מספר משקי בית בישראל (אלפים) ⁵	בעלות	שכירות ⁴	הסדרי מגורים אחרים
2003	1,883.2	70.4%	19.8%	9.8%
2004	1,926.4	70.6%	19.7%	9.7%
2005	1,968.3	70.7%	19.7%	9.6%
2006	2,007.3	69.5%	21.1%	9.4%
2007	2,051.6	69.3%	22.0%	8.7%
2008	2,087.4	68.8%	21.6%	9.6%
2009	2,139.3	69.0%	22.0%	9.0%
2010	2,166.2	69.2%	22.3%	8.4%
2011	2,204.1	68.8%	22.1%	9.1%
2012	2,258.9	67.9%	23.4%	8.7%
2013	2,312.6	67.9%	22.8%	9.4%
2014	2,363.5	67.3%	23.4%	9.3%
2015	2,411.7	67.6%	23.8%	8.6%

לוח ב': פרטים בישראל לפי הסדר מגורים

שנה	אוכלוסייה בישראל (אלפים) ⁶	בעלות	שכירות	הסדרי מגורים אחרים
2003	6,689.7	75.9%	16.3%	7.8%
2004	6,809.0	76.3%	15.6%	8.1%
2005	6,930.1	76.8%	15.7%	7.5%
2006	7,053.7	74.8%	17.4%	7.8%
2007	7,180.1	74.7%	18.5%	6.8%
2008	7,308.8	74.5%	18.0%	7.5%
2009	7,485.6	74.6%	17.9%	7.5%
2010	7,623.6	75.0%	18.6%	6.4%
2011	7,765.8	74.3%	18.7%	7.0%
2012	7,910.5	73.3%	20.1%	6.7%
2013	8,059.5	73.1%	19.2%	7.6%
2014	8,215.7	72.8%	19.5%	7.8%
2015	8,380.1	72.2%	20.6%	7.2%

⁴ עד שנת 2007 אחוז משקי הבית המתגוררים בשכירות אינו כולל מתגוררים במעונות סטודנטים.

⁵ למ"ס, השנתון הסטטיסטי לישראל, לוח 5.1.

⁶ למ"ס, הירחון הסטטיסטי לישראל, לוח ב.1.

גילאים

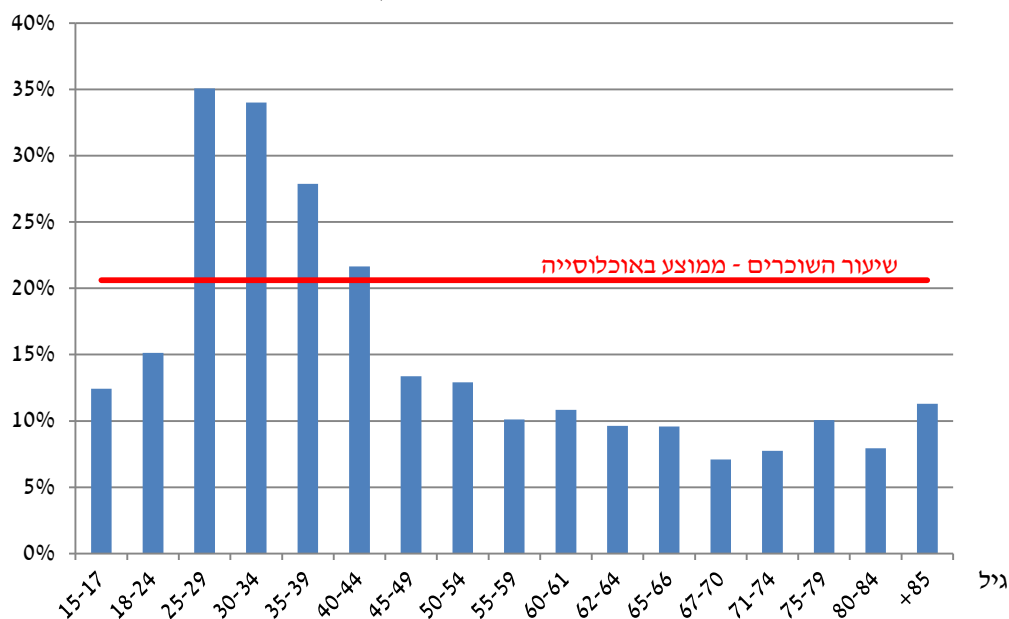
בלוח ג' ובתרשים 4 להלן אנו מתארים את ההתפלגות בין שכירות, בעלות והסדרי מגורים אחרים עבור כל קבוצת גיל בנפרד. מן הנתונים עולה כי עד גיל 24 שיעורים גבוהים מאוד מתגוררים בבעלות (למעלה מ-75% - ככל הנראה פרטים שעדיין לא עזבו את בית הוריהם). בגיל 25 נרשמת ירידה חדה בשיעור ההתגוררות בדירה בבעלות (ל-56%), ועלייה חדה בשיעור השוכרים (מ-15% ל-35%). גילאים 25-39 מהווים את קבוצת הגיל בה פרטים רבים (יחסית לשיעור הממוצע באוכלוסייה) מתגוררים בשכירות (28%-35%).⁷ לאחר גיל 34 מתחילה ירידה חדה בשיעור השוכרים: מ-35% בגילאים 25-29, ל-22% בגילאים 40-44, ול-7% בגילאים 67-70. זאת לעומת עלייה בשיעור המתגוררים בדירות בבעלות: מ-56% בגילאים 25-29, ל-72% בגילאים 40-44, ול-84% בגילאים 67-70. בגילאים המבוגרים, 75 ומעלה, מתרחשת עלייה בשיעור השוכרים והמתגוררים בהסדרי מגורים אחרים (הכוללים דיור מוגן), וירידה בשיעור המתגוררים בבעלות לכ-75%.

לוח ג': שיעור המתגוררים בהסדרי דיור לפי גיל (2015)

קבוצת גיל	שיעור המתגוררים בשכירות	שיעור המתגוררים בדירה בבעלות	שיעור המתגוררים בהסדרי מגורים אחרים
15-17	12.4%	81.4%	6.2%
18-24	15.1%	76.1%	8.8%
25-29	35.1%	56.0%	8.9%
30-34	34.0%	54.2%	11.8%
35-39	27.9%	64.3%	7.8%
40-44	21.7%	72.2%	6.1%
45-49	13.4%	80.6%	6.0%
50-54	12.9%	82.5%	4.6%
55-59	10.1%	83.9%	6.0%
60-61	10.8%	82.1%	7.0%
62-64	9.6%	84.8%	5.6%
65-66	9.6%	85.7%	4.7%
67-70	7.1%	83.9%	9.0%
71-74	7.7%	82.6%	9.6%
75-79	10.0%	76.5%	13.5%
80-84	7.9%	77.2%	14.8%
85+	11.3%	73.1%	15.6%

⁷ אגב, בקבוצה זו נרשמה גם קפיצה בשיעור הסדרי המגורים האחרים. ייתכן והדבר נגרם כתוצאה ממימון ההורים את הסדרי המגורים של ילדיהם הבוגרים.

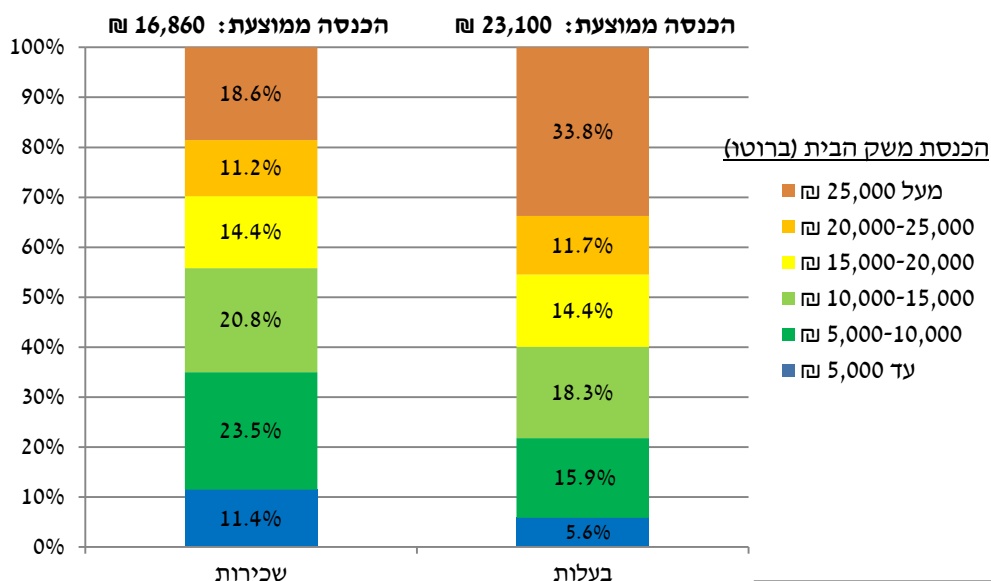
תרשים 4: שיעור השוכרים לפי קבוצת גיל (2015)



הכנסה

בחינת התפלגות הכנסות משקי הבית בחלוקה לשכירות ובעלות מצביעה על פערים בין שתי הקבוצות - בעוד ההכנסה החודשית הממוצעת של משק בית המתגורר בדירה בבעלותו היא כ-23.1 אלף ₪, ההכנסה החודשית הממוצעת של משק בית המתגורר בשכירות עומדת על כ-16.9 אלף ₪. כך, בעוד כ-60% ממשקי הבית שגרים בדירה בבעלותם מרוויחים מעל ל-15,000 ₪ (ברוטו) בחודש, הכנסות ברמה זו מאפיינות רק כ-44% ממשקי הבית בשכירות. התמונה ההפוכה מתקבלת, מטבע הדברים, כאשר בוחנים את רמות ההכנסה הנמוכות – כ-35% ממשקי הבית בשכירות הם בעלי הכנסה ברוטו של עד 10,000 ₪ בחודש, למול כ-22% ממשקי הבית בבעלות.

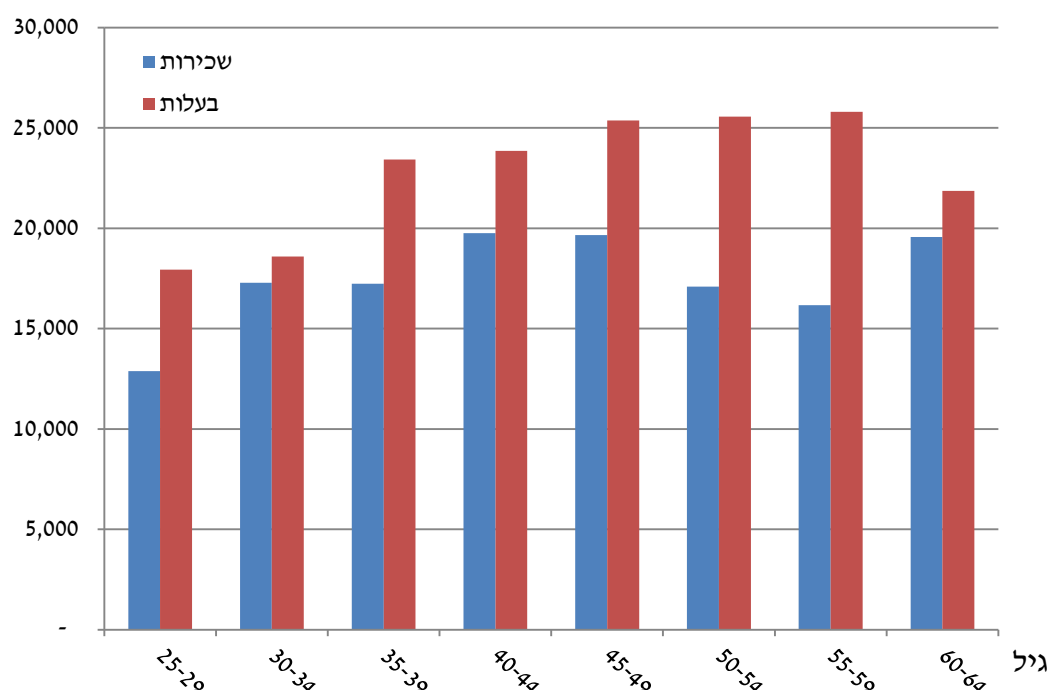
תרשים 5: התפלגות הכנסות משקי הבית (2015)⁸



⁸ עבור משקי בית בהם ראש משק הבית בגיל 25-64.

השוואה זו מטעה במידה מסוימת שכן כפי שהראנו לעיל, מתרחש מעבר חד של משקי בית משכירות לבעלות באיזור גילאי ה-30. כלומר, עם העלייה החדה בהכנסתו של משק הבית בשנים אלו מתרחש מעבר משכירות לבעלות, כך שחלק מהפער בנתוני ההכנסה בין שתי הקבוצות נובע מכך שבאופן כללי משקי הבית המתגוררים בבעלות מבוגרים יותר ועל-כן הכנסתם גדולה יותר. על-כן, בתרשים 6 להלן אנו מפרטים את ההכנסה הממוצעת החודשית למשק בית על פי גילו של ראש משק הבית, בחלוקה לבעלות ושכירות. ניתן לראות כי גם בהשוואה של כל קבוצת גיל בנפרד, הכנסות משקי הבית המתגוררים בדירה בבעלותם גבוהות מהכנסות משקי הבית המתגוררים בשכירות. נציין כי בטווח הגילאים 30-34 ההבדלים בין הקבוצות הם קטנים יחסית.

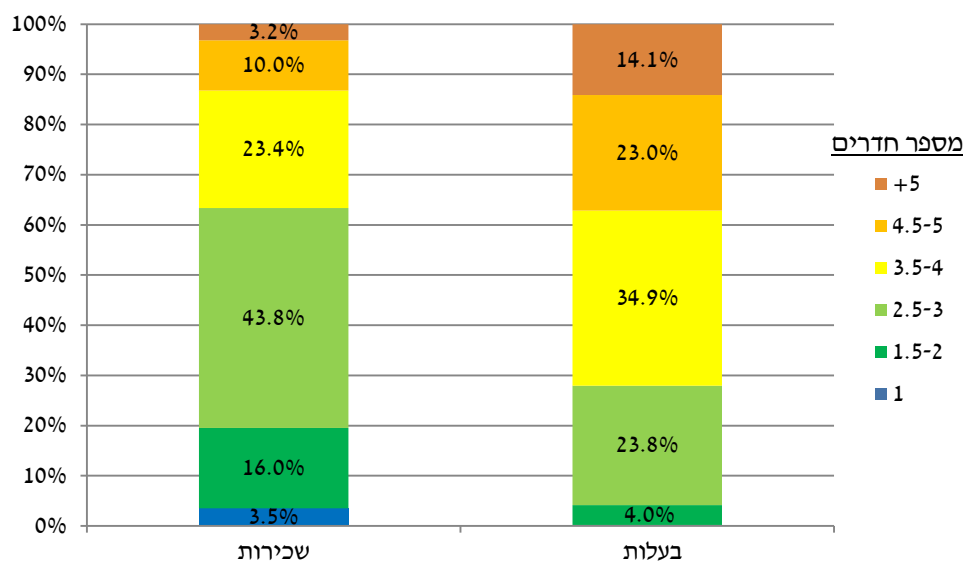
תרשים 6: הכנסה ממוצעת למשק בית (ברוטו), לפי גיל והסדר מגורים (2015)



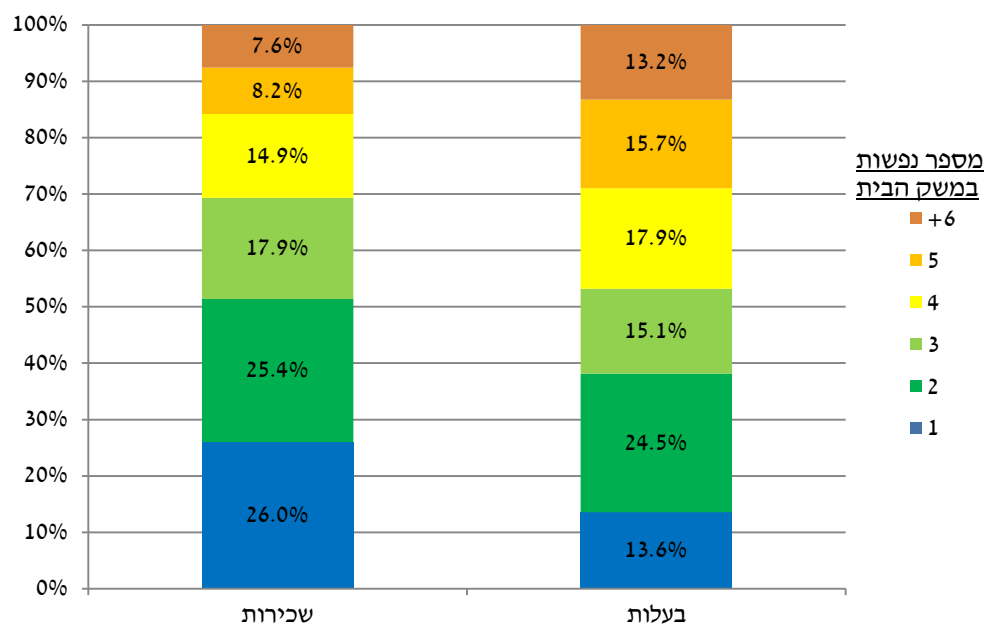
גודל הדירה וגודל משק הבית

הבדלים נוספים בין שתי האוכלוסיות (שכירות ובעלות) קשורים לגודל הדירה ולגודל משק הבית. באופן כללי שוק השכירות מורכב ברובו ממשקי בית קטנים המכילים מספר מועט של נפשות, ומדירות בעלות מספר חדרים קטן יחסית לדירות בבעלות. מעל ל-60% ממשקי הבית המתגוררים בשכירות חיים בדירת 3 חדרים ומטה, יותר מפי שניים משיעור משקי הבית בבעלות המתגוררים בדירות 3 חדרים ומטה (דירות חדר ושני חדרים כמעט ולא קיימות כיום בשוק הבעלות). בנוסף, למעלה מרבע ממשקי הבית המתגוררים בשכירות כוללים נפש אחת, לעומת כמחצית מכך (כשמינית) בקרב משקי הבית המתגוררים בדירה בבעלותם.

תרשים 7: גודל דירה - משקי בית בשכירות ובעלות (2015)



תרשים 8: גודל משק הבית - משקי בית בשכירות ובעלות (2015)

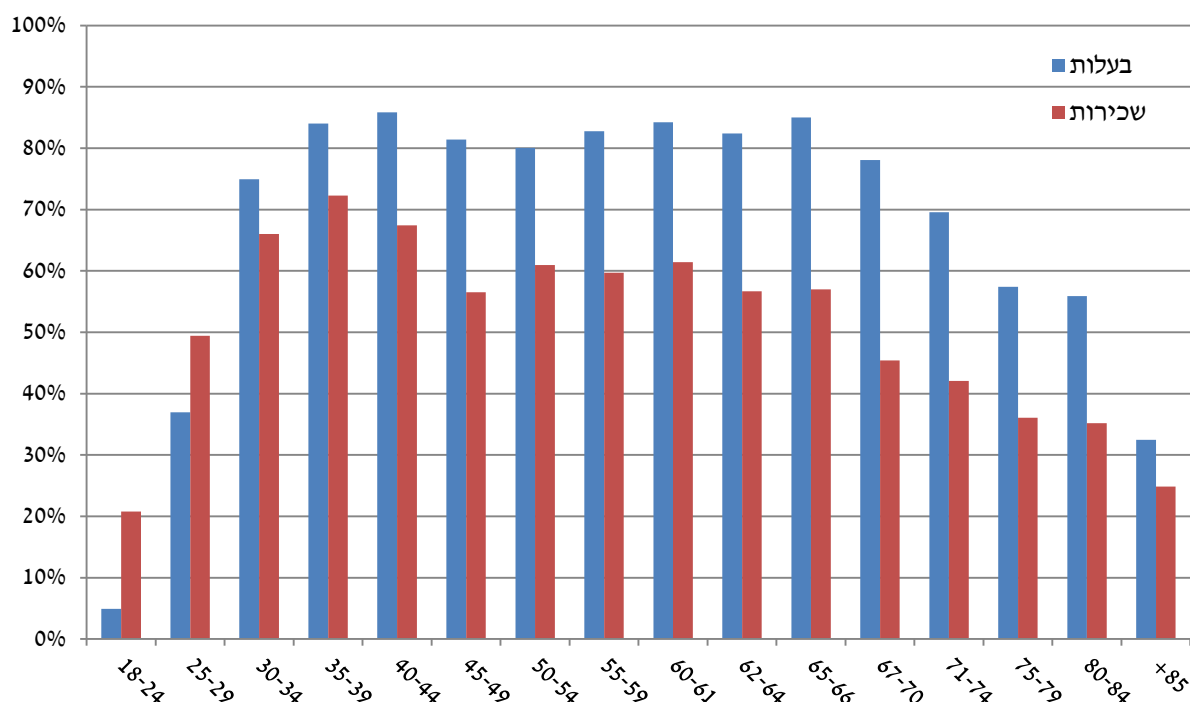


מצב משפחתי

בתרשים 9 להלן אנו מפרטים נתונים לגבי שיעור הפרטים הנשואים לפי הסדר מגורים וקבוצות גיל. מן הנתונים עולה כי ברוב קבוצות הגיל שיעורם של הנשואים גבוה יותר בדירות ובעלות מאשר בדירות בשכירות. מצב זה הוא הפוך בגילאים הצעירים, ככל הנראה עקב מספר גדול של צעירים שטרם עזבו את בית ההורים בגילאים אלה. הירידה באחוזי הנשואים בשכירות ובעלות בגילאים המבוגרים נובעת ככל הנראה מתמותה והתאלמנות של חלק גדל והולך באוכלוסייה.

תיאור זה מתאים לתפישה הרווחת כי לאחר הנישואין, הפרטים עוברים להתגורר בדירות בבעלותם. עם זאת, יש לשים לב שהגם שתפישה זו נכונה בחלקה, עדיין ברוב הגילאים שיעור הנשואים המתגוררים בשכירות עולה על 50% (מתוך סך המתגוררים בשכירות בקבוצת הגיל). כלומר, שוק השכירות מורכב ברובו מפרטים נשואים, ועל כן, הוא אינו מהווה רק מפלט זמני לאוכלוסייה צעירה דינמית שמחפשת מוביליות, או ברירת מחדל לפרטים שהתגרשו, אלא הוא משמש גם בית קבע לפרטים רבים בישראל.

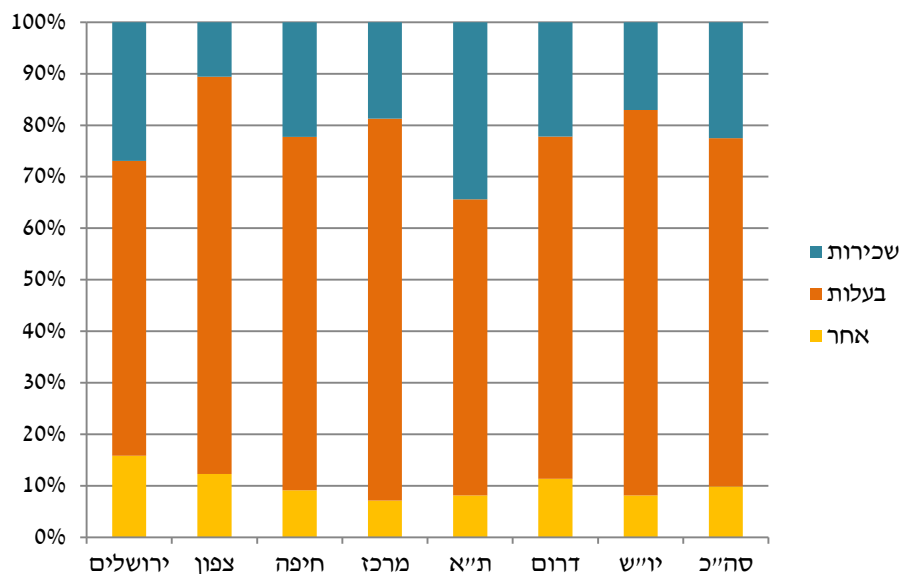
תרשים 9: אחוז הפרטים הנשואים, לפי קבוצת גיל והסדר מגורים (2015)



מחוזות

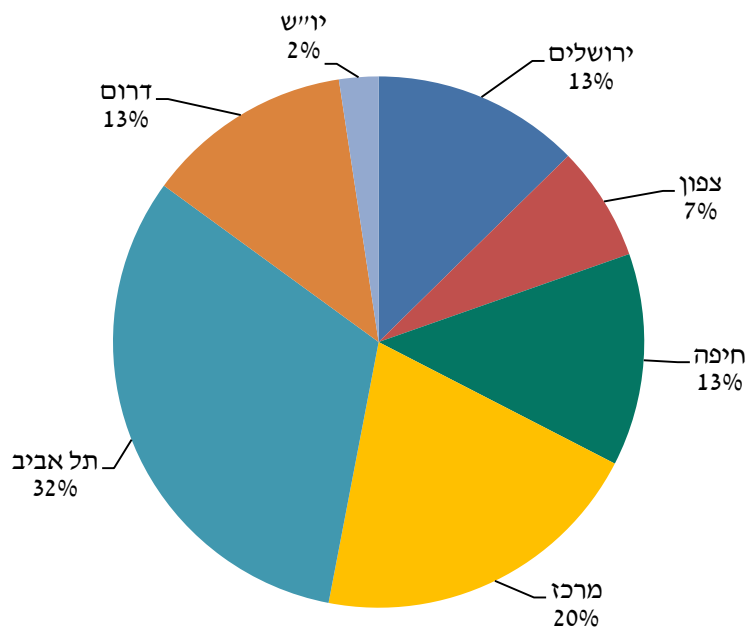
בתרשימים 10 ו-11 להלן אנו מפרטים את ההתפלגות הגיאוגרפית של הסדרי המגורים בתוך מחוזות ובין מחוזות. מן הנתונים בתרשים 10 להלן עולה כי המחוזות מאופיינים באחוזי שכירות/בעלות שונים. מחוז תל אביב הוא מוטה השכירות ביותר מבין כלל המחוזות, כ-35% ממשקי הבית הממוקמים בו מתגוררים בשכירות. המחוז עם שיעור משקי הבית בשכירות הנמוך ביותר הוא מחוז צפון, בו רק כ-11% מכלל משקי הבית מתגוררים בשכירות (עובדה שנובעת, בין היתר, משיעורה הגבוה של האוכלוסייה הערבית במחוז זה, אשר כמעט ואינה מתגוררת בשכירות).

תרשים 10: התפלגות משקי הבית בתוך מחוזות (2015)



התפלגות משקי הבית בשכירות בין המחוזות מצביעה על תמונה דומה (תרשים 11). כמעט מחצית ממשקי הבית השוכרים מתגוררים במחוזות תל-אביב וירושלים (32% ו-13% בהתאמה). לעומת זאת רק כרבע מהשוכרים מתגוררים במחוזות מרכז וצפון (20% ו-7%, בהתאמה).

תרשים 11: התפלגות משקי הבית בשכירות לפי מחוזות (2015)

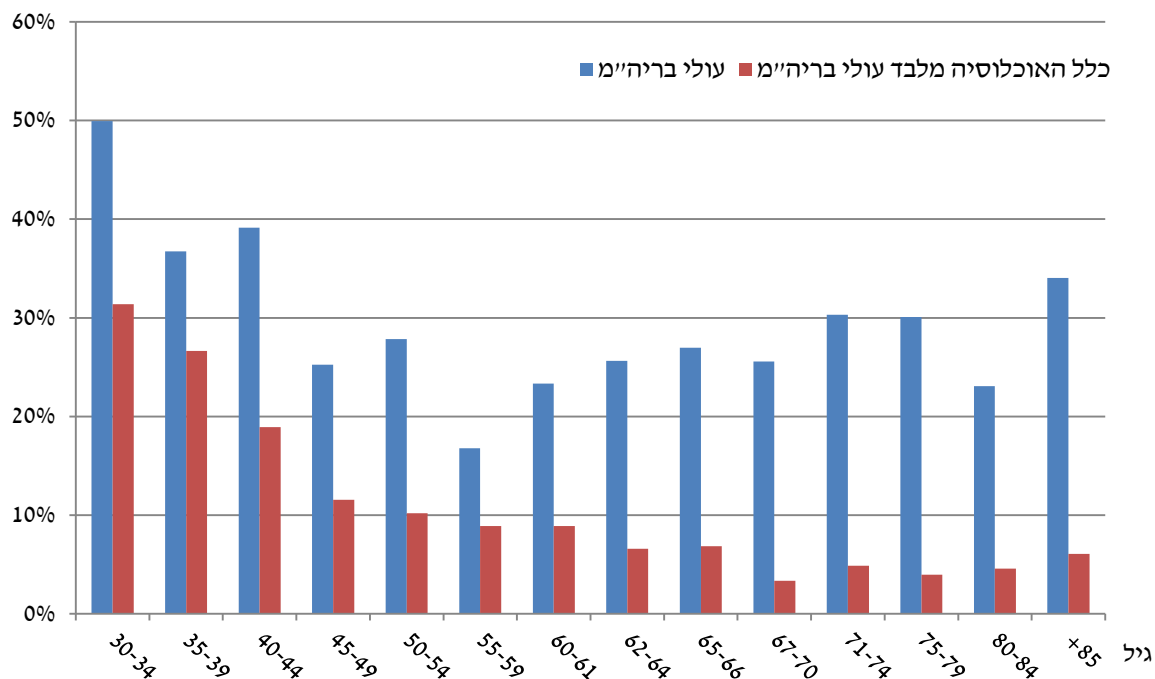


עולי ברית המועצות לשעבר

השוואה בין עולי ברית המועצות לשעבר ובין האוכלוסייה הכללית מראה בבירור כי אחוזי השכירות בקרב עולי ברית המועצות לשעבר הם גבוהים יותר בכל קבוצות הגיל. בקבוצות הגיל 60 ומעלה שיעור העולים המתגוררים בשכירות עומד על כ-27% בממוצע, בעוד שיעור המתגוררים בשכירות מקרב שאר האוכלוסייה בגילאים אלה עומד על כ-6% בממוצע. מעבר להיבטים חברתיים, ניתן להסביר פערים אלה בכך שהעולים מברית המועצות לשעבר עלו לארץ בגיל מבוגר יחסית ועל-כן יכולתם לרכוש דירה הייתה נמוכה יותר מהאוכלוסייה שנולדה בישראל (נציין ששיעור השוכרים אינו כולל עולים קשישים רבים המתגוררים בדוור מוגן ציבורי).

ואולם, גם בגילאים 30-44, לאחר היציאה מבית ההורים, שיעור השוכרים הממוצע מקרב העולים (שעלו בגיל צעיר לישראל) עומד על כ-42%, בעוד שיעור השוכרים מכלל האוכלוסייה בגילאים אלה הוא נמוך יותר משמעותית ועומד על כ-26%. כמובן שייתכן ומדובר בהיבטים חברתיים הקשורים לתפישת ההתגוררות בשכירות, אך ייתכן גם שאוכלוסייה זו היא ענייה יותר מבחינת ההון העצמי של דור ההורים, כך שיכולתם של העולים להעמיד את ההון העצמי הנדרש לרכישת דירה, המגיע פעמים רבות מירושה או ממענק מההורים, נמוכה יותר משאר האוכלוסייה.

תרשים 12: שיעור שוכרים לפי קבוצות גיל (2015)



משך החוזים

סוגיה חשובה להבנת מוצר השכירות בשוק הדיור הישראלי הינה משך החוזה. בלוח ד' להלן אנו מפרטים את הממוצעים השנתיים של שיעור החוזים הקצרים (מתחת לשנה), שיעור החוזים השנתיים, ושיעור החוזים הארוכים (הנעים בין שנתיים לחמש שנים). בתרשימים 13 ו-14 להלן אנו מציגים את השיעורים החודשיים של החוזים השנתיים ושל החוזים הארוכים וכן ממוצע נע (12 חודשים) שלהם.⁹

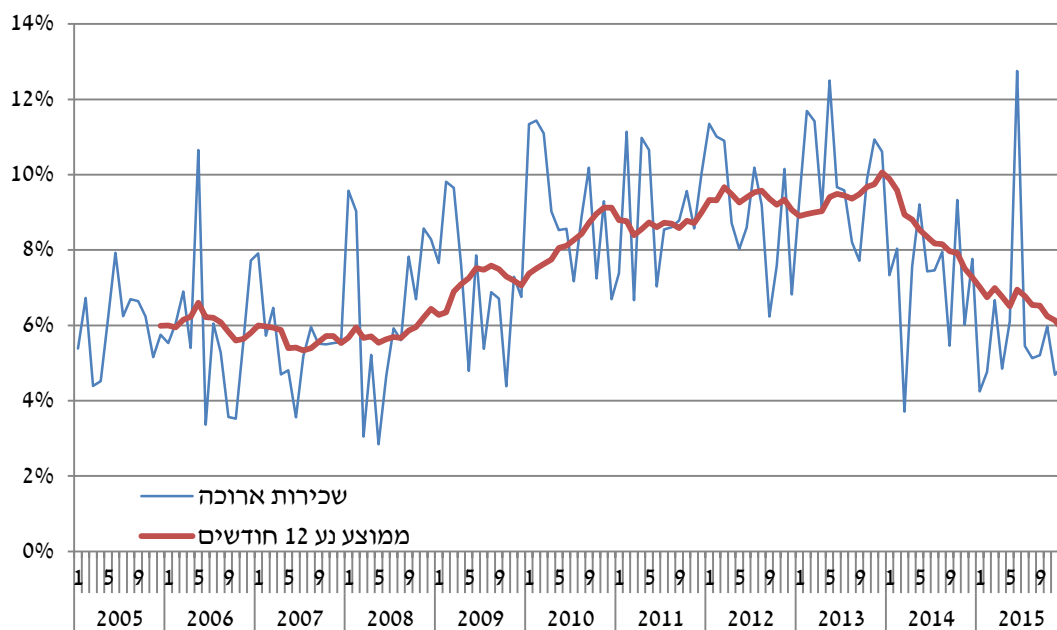
בתקופה הנבדקת משך החוזה הממוצע שנחתם עמד על כ-13.5 חודשים. שיעור החוזים הקצרים שנחתמו עמד על 2.5%, שיעור החוזים השנתיים שנחתמו עמד על 90.1%, ושיעור החוזים הארוכים שנחתמו עמד על 7.4%. במהלך התקופה, שיעור החוזים השנתיים שנרשם בשנים 2008-2005 נע בטווח של 90%-92%, בשנים 2013-2009 הוא יורד לטווח של 88%-89%, ובשנים 2015-2014 הוא חוזר לטווח של 90%-91%. לעומת זאת, שיעור החוזים הארוכים הנחתמים היה בממוצע כ-6% בשנים 2008-2005, עלה עד לכ-10% בסוף שנת 2013, וירד במהירות חזרה עד לכ-6% בסוף שנת 2015.

לוח ד': התפלגות משך החוזים בעת החתימה

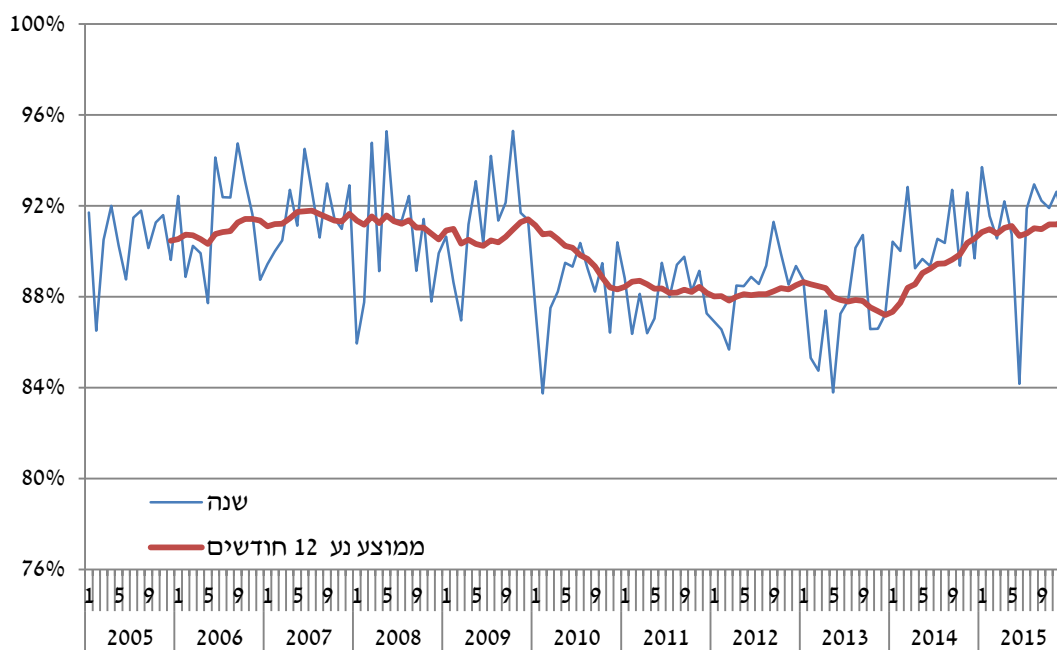
שנה	שכירות קצרה	שכירות שנתי	שכירות ארוכה
2005	3.3%	90.6%	6.1%
2006	2.6%	91.6%	5.7%
2007	2.8%	91.5%	5.7%
2008	3.0%	90.4%	6.6%
2009	1.5%	91.5%	7.1%
2010	2.3%	88.6%	9.1%
2011	2.7%	88.6%	8.7%
2012	2.2%	88.8%	9.0%
2013	2.5%	87.9%	9.6%
2014	2.1%	90.5%	7.4%
2015	2.7%	91.4%	5.9%
ממוצע	2.5%	90.1%	7.4%

⁹ נציין כי בסקר שכר דירה לא נשאלים הנסקרים לגבי קיומן של אופציות לשוכר להארכת חוזה השכירות, ועל כן אין בידינו נתונים אלה.

תרשים 13: שיעור החוזים הארוכים, לפי חודש חתימת החוזה



תרשים 14: שיעור החוזים השנתיים, לפי חודש חתימת החוזה



משך ההתגוררות בדירה שכורה

למול משך החוזים הקצר בישראל מעניין לבחון את משך ההתגוררות בדירה שכורה בישראל. בלוח ה' להלן אנו מתארים את התפלגות השוכרים לפי קבוצות משך ההתגוררות שלהם בשנים 2015-2005.¹⁰ כך, בעוד כ-90 אחוז מהחוזים נחתמים לשנה, רק כ-28% מתגוררים בדירה שנה אחת בלבד. יותר ממחצית מהשוכרים מתגוררים 3 שנים ומעלה בדירתם, וכשליש מהשוכרים מתגוררים 5 שנים ומעלה בדירה שכורה (לעומת זאת, רק 1%-2% מהחוזים נחתמים ל-5 שנים ומעלה).

לוח ה' - התפלגות השוכרים לפי משך ההתגוררות בדירה שכורה

משך התגוררות	שיעור השוכרים
שנה	28%
שנתיים	19%
3-4 שנים	21%
5-6 שנים	11%
7-9 שנים	9%
עשר שנים ומעלה	12%
סך הכל	100%

משקלול ההסתברויות המותנות עולה כי משך ההתגוררות הממוצע בדירה שכורה בישראל עמד בעשור האחרון על 4-4.5 שנים. פי 3.5 ממשך החוזה הממוצע (13 חודשים).

¹⁰ ההתפלגות להלן חושבה על בסיס ההסתברות המותנית לעזיבת הדירה.

נספח הגדרות

משק בית: אדם אחד או קבוצת אנשים הגרים יחד בדירה באופן קבוע רוב ימות השבוע ומנהלים תקציב הוצאות משותף למזון. משק בית יכול לכלול אנשים שאינם קרובי משפחה (לדוגמא – שותפים בדירת שותפים אשר מנהלים את הוצאות המזון במשותף).

משקי בית/פרטים בבעלות: משקי בית/פרטים המתגוררים בדירה בבעלותם, כולל משקי בית/פרטים להם יש דירה או דירות נוספות בבעלות בהן הם אינם מתגוררים. בחישוב מספר הפרטים המתגוררים בדירה בבעלותם נכללים גם צעירים שטרם עזבו את בית ההורים.

משקי בית/פרטים בשכירות: משקי בית/פרטים המתגוררים בדירה שנשכרה מאדם פרטי או ממוסדות לימוד על-תיכוניים (ולא מחברה ממשלתית / דיור מוגן / אחר), כולל משקי בית/פרטים שיש בבעלותם דירה או דירות נוספות בבעלות בהן הם אינם מתגוררים. החישובים שנעשו במסמך זה לא כללו משקי בית/פרטים זכאים ל"דמי מפתח", ומשקי בית/פרטים המקבלים סיוע ישיר בשכר דירה ממעביד / משרד ממשלתי או מוסד ציבורי / אחר. אלא אם צוין אחרת, מאפייני שוק השכירות שיתוארו להלן מתייחסים לדירות בשכירות שעומדות בהגדרות אלה.

משקי בית/פרטים בהסדרי דיור אחרים: משקי בית/פרטים אשר מתגוררים בדירה שאינה בבעלותם אך אינם משלמים עליה, כולל קיבוצים ופרטים אשר מתגוררים בדירה בבעלות קרוב משפחה/מכר/מעביד מבלי לשלם שכירות. לאור הגדרת השכירות לעיל, תחת קטגוריית זו נכללים גם מי שדירתם נשכרה מחברה ממשלתית או דיור מוגן.