



שיעור בעלות על דירה והוצאה על שכר הדירה לפי קבוצות גיל 1999 עד 2009

מאת

דניאל גוטליב ואלכסנדר פרומן

מסמך זה מציג נתונים אודות בעיית הדירור, בהתייחסות לקבוצות גיל וחמישוני הכנסה. הנתונים מבוססים על ממצאי סקר ההוצאות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשנים 1999-2009.

התפרצות המשבר הנוכחי אינה הפתעה: היא באה על רקע אי-שוויון ועוני גבוהים וקיטוב הולך ומחריף, המסכן את יציבותה של שכבת הביניים החשובה לקיום יציבות חברתית.¹ נראה כי השילוב של עודף ביקוש כרוני לשירותי דיור בישראל עקב ההתפתחות הדמוגרפית, יחד עם רמת הריביות הנמוכה עקב המשבר העולמי שפרץ בארה"ב ב-2007 ואילץ את הבנקים המרכזיים החשובים בעולם כולל בישראל בשנתיים האחרונות להוריד את הריבית בצורה מאומצת יצרו לחצים גדולים שפעלו לעליית מחירים חריפה בדיור והשפיעו לרעה במיוחד על מצבם הכלכלי של הדור הצעיר המנסה להתבסס. דור זה רואה את סיכויו להתבסס הולכים ומתפוגגים.

סוגיית היכולת לרכוש דירה או לשכור דירה בעלות סבירה היא בעלת משמעות רחבה, כך שהרעה בתחום זה משקפת בהכרח הרעה כללית במצב הכלכלי, זאת במיוחד במצב של אי-שוויון והעוני החמורים הידועים מדוחות קודמים של הביטוח הלאומי. יחד עם זאת בעזרת הנתונים של סקר הלמ"ס אנו מנסים לבחון באיזו מידה המחאה קשורה גם בהידרדרות מוחשית בתחום הדיור.

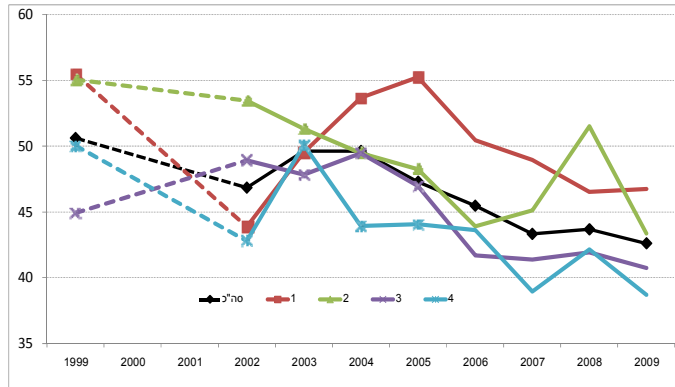
חשוב להדגיש שבכל מקרה בחינת המצב הכלכלי לפי קבוצות גיל תראה פער לרעת הצעירים, גם במשק שממדי האי-שוויון והעוני בו הם בממדים סבירים יותר מאלה של המשק הישראלי, זאת מאחר שאדם צעיר ומשפחתו נמצאים בתחילת הדרך מבחינת גובה ההכנסה והבעלות על דירה, על פני מחזור החיים.

לכן השאלות המעניינות והמשמעותיות יותר לגבי מצוקת הדיור הן השאלות שנבדקו- שיעור השינוי בבעלות על דירה לפי קבוצות גיל והכנסה, ומגמת השינוי במשקל הוצאת השכירות מסך ההוצאה לצריכה על פני זמן ולפי גיל.

¹ ר' דוחות העוני האחרונים ופרסום על הקיטוב של ד' גוטליב עם שותפים מאוניברסיטת גרנדה שבספרד "Polarization, Growth and Social Policy, The case of Israel".



תרשים 1: שיעור בעלי זירות בקרב משקי בית לפי חמישוני הכנסות עד גיל 34*



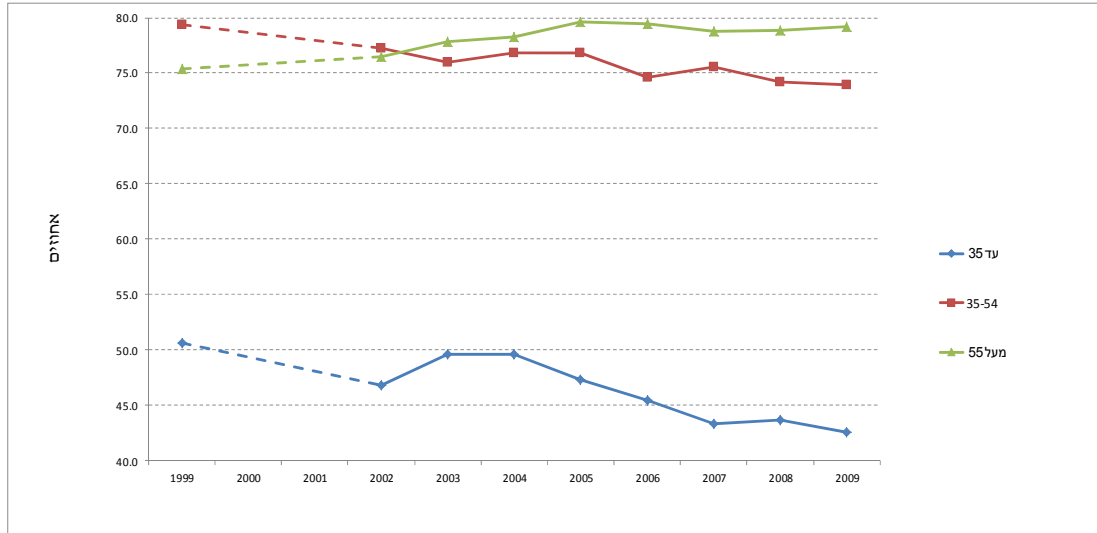
*הבעלות נמדדת לפי ראש משק הבית. חמישוני ההכנסה לפי הכנסה פנויה לנפש תקנית על פי סולם השקילות הרשמי. הקטע המקווקו מתייחס לעובדה שבשנים 2000-2001 לא ניתן היה לבצע את הסקר בקרב ערביי מזרח ירושלים.

מתרשים 1 מתברר ששיעור בעלי זירה בקרב משקי בית צעירים הלך ופחת בעשור האחרון, מ-50.6% ממשקי הבית לכ-43% מהם. הירידה אפיינה את כל חמישוני ההכנסה. בהסתכלות רב-שנתית הייתה בקרב משקי בית השייכים לחמישון השני ירידה חזקה – מרמה של 55% לרמה של 42.6%. מקובל להתייחס לקבוצה זו כאל קבוצה בעלת סיכון גבוה מבחינה חברתית, שכן פגיעה בה עלולה לדרדר אותה אל מתחת לקו העוני. קבוצה זו לא רגילה לחיות בתנאים של עוני ולכן המשמעות החברתית של פגיעה בה ודחירתה למצב של עוני מסוכנת מבחינת היציבות החברתית. קבוצה זאת של משפחות צעירות נורמטיביות שאינן עניות אך שהסיכון להידרדרות לעוני מוחשי עבורן מהווה סיכון גדול יותר למשטר הכלכלי-חברתי שכן מדובר באנשים בתחילת דרכם ובעלי מרץ ויוזמה בעוני ולכן יש לצפות שהתקוממותם כנגד מצב זה תהיה חדה יותר מזו של ציבור שהתרגל לצערנו במהלך השנים לחיות בעוני. מטבע הדברים הצעירים הם גם אלה שמסוגלים "להצביע ברגליים", דהיינו להגיב בהענקת מרכז חייהם למדינה אחרת.

הנתונים המוצגים כאן מאששים את ההערכה לגבי התסכול שהציבור הצעיר חש כנראה לנוכח מציאות שבה מתרחק הסיכוי שלו "להסתדר מבחינה כלכלית" וזאת גם אם הוא עובד ומתנהג בצורה נורמטיבית.



תרשים 2: שיעור בעלי דירות בקרב משקי בית לפי קבוצות גיל שונות*

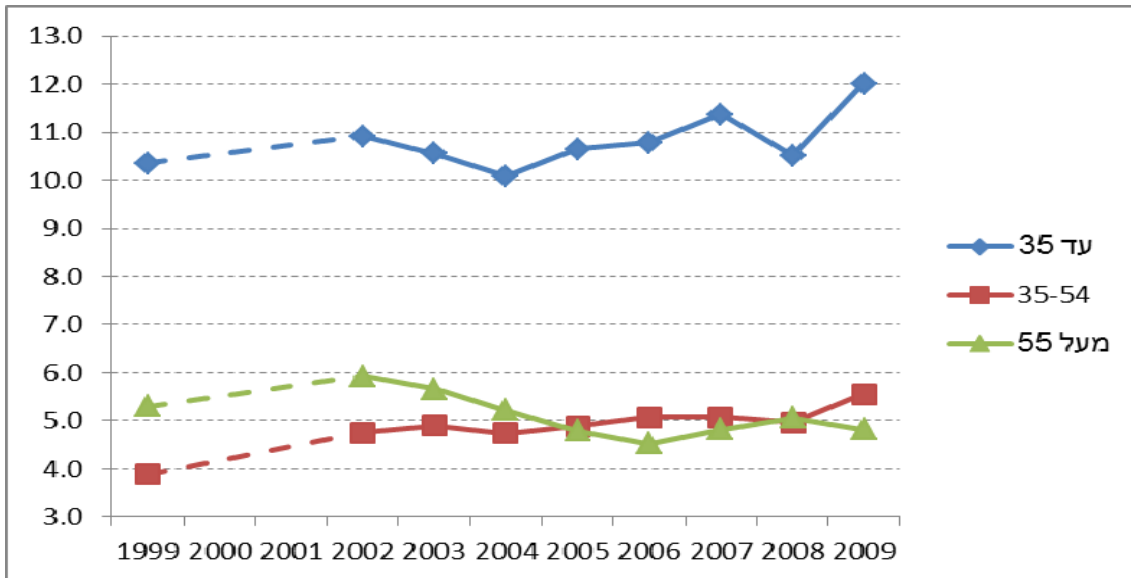


*הקטע המקווקו לעובדה שבשנים 2001-2000 לא ניתן היה לבצע את הסקר בקרב ערביי מזרח ירושלים.

תרשים 2 מדגיש שההידרדרות בשיעור בעלי הדירות בשנים האחרונות אפיינה במיוחד את משקי הבית הצעירים ובמידה פחותה את משקי הבית בגיל הביניים (ראש משק הבית בגיל 35 עד 54) ואילו במשקי בית עם ראש משק בית מעל גיל 55 אפילו נרשמה מגמה הפוכה.



תרשים 3: שיעור ההוצאה על שכר דירה בקרב משקי בית עם ראש משק בית לפי קבוצות גיל*



*הקטע המקווקו מתייחס לעובדה שבשנים 2001-2000 לא ניתן היה לבצע את הסקר בקרב ערביי מזרח ירושלים.

למי שידו לא משגת לרכוש דירה, נותר רק שוק השכירות כדי לספק לעצמו שירותי דיור. לכן בחנו את התפתחות שיעור ההוצאה על שכר דירה מסך הוצאות הצריכה של המשפחה. בדיקה זו מצביעה אף היא על הרעה ניכרת במצבם הכלכלי של משקי בית צעירים. שיעור ההוצאה שלהם על דיור מסך ההוצאה לצריכה עלה ב-16% לאורך העשור האחרון כאשר רובה של העלייה התרחשה בשנת 2009. בולטת ההרעה במשקל ההוצאה של העשירונים השני עד הרביעי בשנה האחרונה הנסקרת בקרב הצעירים – היא הסתכמה ב-44%, 21% ו-35% בהתאמה, (ראה מסמך מלא כולל הטבלה הרלבנטית באתר הביטוח הלאומי).

ההרעה המתרחשת בעשור האחרון בתחום הדיור היא כנראה סימפטום לתהליך מתמשך של שחיקת שכבת הביניים המתקיימת בצל הסיכון של עוני. תהליך זה מסוכן ליציבות החברתית.

תכנית לצמצום הפערים הכלכליים והטיפול בבעיית הדיור בפרט, מחייבת חשיבה מסודרת, עקבית ומתמשכת, שבה ברור מי הגורם האחראי להתנווית יעדי מדיניות, לקביעת כלי המדיניות, ולקביעת תוספת התקציב הדרושה לטיפול בבעיית הדיור. חשוב גם שהגורם האחראי יעקוב אחר ביצוע התכנית ויתאים אותה לנסיבות המשתנות.



לוחות נספח

שינוי : מורל 2009	שינוי : מורל 1999	שיעור בעלי דירות לפי חמישונים											סה"כ	
		2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999		
-2%	-16%	42.6	43.7	43.3	45.5	47.3	49.6	49.6	46.8	#N/A	#N/A	50.6	35	עד 35
1%	-16%	46.8	46.5	48.9	50.5	55.3	53.7	49.5	43.9	#N/A	#N/A	55.5	1	חמישון 1
-16%	-21%	43.4	51.5	45.1	43.9	48.3	49.5	51.3	53.5	#N/A	#N/A	55.0	2	חמישון 2
-3%	-9%	40.7	41.9	41.4	41.7	47.0	49.4	47.8	48.9	#N/A	#N/A	44.9	3	חמישון 3
-8%	-23%	38.7	42.2	39.0	43.6	44.1	43.9	50.1	42.8	#N/A	#N/A	50.0	4	חמישון 4
29%	-9%	42.6	32.9	40.2	47.3	39.4	51.1	49.4	45.4	#N/A	#N/A	46.6	5	חמישון 5
0%	-7%	73.9	74.2	75.6	74.7	76.8	76.8	76.0	77.2	#N/A	#N/A	79.4	35-54	סה"כ 35-54
-10%	-10%	64.5	72.0	73.1	71.3	69.5	65.0	70.7	65.6	#N/A	#N/A	71.4	1	חמישון 1
2%	1%	70.8	69.2	72.4	70.6	76.1	73.7	76.9	75.2	#N/A	#N/A	70.1	2	חמישון 2
6%	-7%	78.0	73.9	77.5	73.4	75.9	78.3	75.7	77.0	#N/A	#N/A	83.6	3	חמישון 3
3%	-8%	77.1	75.0	81.2	79.5	80.6	85.3	79.0	82.9	#N/A	#N/A	84.0	4	חמישון 4
-2%	-9%	78.4	80.2	72.7	78.3	81.6	80.4	77.2	84.2	#N/A	#N/A	85.8	5	חמישון 5
0%	5%	79.2	78.8	78.8	79.4	79.6	78.3	77.8	76.5	#N/A	#N/A	75.4	55	מעל 55
0%	12%	67.9	68.1	64.2	60.2	67.8	63.7	69.9	63.2	#N/A	#N/A	60.5	1	חמישון 1
4%	10%	67.1	64.5	65.3	70.9	62.5	66.7	62.8	61.2	#N/A	#N/A	61.1	2	חמישון 2
1%	3%	81.8	81.2	83.6	80.8	82.8	78.2	78.1	79.9	#N/A	#N/A	79.1	3	חמישון 3
-1%	-2%	87.7	88.5	86.5	88.6	90.9	89.4	87.4	84.1	#N/A	#N/A	89.4	4	חמישון 4
-1%	0%	90.3	91.5	92.9	92.9	93.0	92.0	91.3	91.5	#N/A	#N/A	89.9	5	חמישון 5



שינוי: 2009	שינוי: מול 2009	שכר זירה כשיעור מסך ההוצאה של משק הבית על זירה - לפי קבוצות גיל												
		2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999		
14%	16%	12.0	10.5	11.4	10.8	10.7	10.1	10.6	10.9	#N/A	#N/A	10.4	סה"כ	35 עד
-3%	28%	9.8	10.1	9.4	9.1	8.9	8.6	10.6	10.2	#N/A	#N/A	7.7	חמישון 1	35 עד
44%	11%	10.9	7.6	11.5	11.8	11.5	10.2	10.3	9.7	#N/A	#N/A	9.8	חמישון 2	35 עד
21%	8%	13.6	11.3	11.8	11.7	11.5	10.6	11.3	11.4	#N/A	#N/A	12.7	חמישון 3	35 עד
35%	31%	14.3	10.6	13.1	11.3	11.4	11.7	10.8	12.6	#N/A	#N/A	10.9	חמישון 4	35 עד
-15%	8%	11.9	14.1	11.6	10.0	10.6	9.6	9.6	11.1	#N/A	#N/A	11.1	חמישון 5	35 עד
12%	43%	5.5	5.0	5.1	5.1	4.9	4.7	4.9	4.7	#N/A	#N/A	3.9	סה"כ	35-54
42%	97%	6.9	4.9	5.5	4.7	5.6	5.9	4.7	5.3	#N/A	#N/A	3.5	חמישון 1	35-54
1%	4%	5.8	5.7	5.4	6.7	5.2	5.9	5.5	6.4	#N/A	#N/A	5.6	חמישון 2	35-54
9%	43%	5.3	4.8	4.5	5.3	5.7	4.8	6.2	5.0	#N/A	#N/A	3.7	חמישון 3	35-54
1%	28%	5.1	5.0	4.0	4.3	4.3	3.0	4.3	3.7	#N/A	#N/A	4.0	חמישון 4	35-54
8%	69%	4.7	4.4	6.2	4.5	3.5	4.3	3.8	3.4	#N/A	#N/A	2.8	חמישון 5	35-54
-5%	-9%	4.8	5.1	4.8	4.5	4.8	5.2	5.7	5.9	#N/A	#N/A	5.3	סה"כ	55 מעל
-28%	-27%	4.0	5.5	5.7	6.1	4.8	4.7	5.1	5.5	#N/A	#N/A	5.5	חמישון 1	55 מעל
-11%	-18%	9.0	10.2	9.5	8.7	10.8	10.6	11.6	11.5	#N/A	#N/A	11.0	חמישון 2	55 מעל
18%	21%	5.1	4.3	3.7	3.5	3.9	5.0	5.4	5.2	#N/A	#N/A	4.2	חמישון 3	55 מעל
9%	26%	3.0	2.7	3.1	2.4	2.3	2.9	3.3	4.5	#N/A	#N/A	2.4	חמישון 4	55 מעל
7%	5%	2.8	2.6	2.1	2.1	2.1	2.5	2.4	2.9	#N/A	#N/A	2.6	חמישון 5	55 מעל