

בעלות על דיור ותנאי המגורים של אוכלוסיית בני 50 ומעלה בישראל¹

נח לויין-אפשטיין² ומשה סמיונוב³

המאמר עוסק במאפייני דיור ובתנאי מגורים בקרב אוכלוסיית בני החמישים ומעלה בישראל. תכליתו לספק מידע על איכות החיים של האוכלוסייה הבוגרת ולבחון הבדלים בין תת-קבוצות חברתיות. הנתונים למחקר נלקחו מתוך סקר SHARE ומתמקדים במאפייני משקי הבית שלהן: בעלות על דירה, ערך דיור, קיומה של משכנתה, צפיפות דיור, תנאי מגורים והערכה סובייקטיבית של תנאי סביבת המגורים. הניתוח הרב-משתני מלמד שלמרות השיעור הגבוה יחסית (בהשוואה למדינות אחרות) של בעלי דירות בישראל (80 אחוז) יש הבדלים בולטים בין תת-קבוצות, במיוחד בהשוואה בין עולים מברית המועצות לשעבר לאחרים, אך שיעור הבעלות בקרב העולים נוטה לעלות עם מספר שנות השהייה בישראל. הניתוח מלמד, שגם כשלווקחים בחשבון הבדלים בהשכלה ובהכנסה, ערך הדיור בבעלות עולים ובעלות ערבים נמוך יותר מערך הדיור של תושבים אחרים. גם שיעור המשכנתאות בקרב העולים גבוה יותר מזה של הקבוצות האחרות. בהתייחס לתנאי המגורים, הן האובייקטיביים והן הסובייקטיביים, נמצא שהם נוטים להיות פחות טובים בקרב אוכלוסיית העולים. הדיון בממצאים נערך לאור הספרות העוסקת במשמעות החברתית של דיור.

מבוא

מאמר זה עוסק באפיונים של דיור בקרב אוכלוסיית בני 50 ומעלה בישראל (למעט אלה החיים במסגרות מוסדיות שונות). במסגרת המאמר נתייחס לדיור בשני מובנים שונים אך קשורים. בתחילת המאמר נעסוק בדיור כרכוש ונבחן את התפלגות הבעלות על דירות

1 המחברים מודים לטל ספלטור ואסף רוטמן על עזרתם הרבה בהוצאת מחקר זה אל הפועל.

2 החוג לסוציולוגיה ואנתרופולוגיה, אוניברסיטת תל אביב.

3 החוג לסוציולוגיה והחוג ללימודי עבודה, אוניברסיטת תל אביב.

בקרב קבוצות שונות של האוכלוסייה וכן את התפלגות ערך הדיור של בעלי הדירות. עבור רוב המשפחות, הדירה היא המרכיב המרכזי והמשמעותי ביותר של רכוש, כך שמידע על ערך הדיור נותן גם אומדן ראשוני פשוט של פערי עושר בחברה הישראלית.⁴ בהמשך המאמר נעסוק בדיור בהקשר של תנאי מגורים ונבחן את התנאים הפיסיים של הדירה וסביבתה כפי שדיווחו עליהם המרוויינים עצמם בקרב קבוצות אוכלוסייה שונות ומרוויינים המתגוררים במשקי בית שונים בהרכבם.

החשיבות החברתית של דיור

מדעני חברה, העוסקים במפגש שבין כלכלה לחברה וחוקרים את תופעת אי-השוויון בין קבוצות אוכלוסייה שונות ולאורך מהלך החיים, רואים בדיור את אחד המרכיבים החשובים ביותר של עושר המוחזק בידי משקי בית (Kurz & Blossfeld, 2004). עבור רוב המשפחות ערך הרכוש הנצבר בנכסי דיור משמש כמייצג הקרוב ביותר לעושר ורווחה חומרית של המשפחה (Spilerman, Lewin-Epstein, & Semyonov, 1993). חוקרים שעמדו לרשותם נתונים מפורטים על הרכב העושר של משקי בית (בעיקר בארצות הברית ובאנגליה) מצאו שערכיהם של נכסי דלא ניידים מהווים כמחצית מסך כל הנכסים הכלכליים שבבעלות אותם משקי בית, ושיעור זה גבוה יותר אצל המעמד הבינוני והנמוך (Forrest & Murie, 1995; Hamnett, 1991). בקרב אוכלוסיות מבוגרות חשיבותה של דירת המגורים, כחלק מסך הערך הנקי של העושר (net worth), גדולה אף יותר, כיוון שרוב המשפחות נדרשות להלוואה (משכנתה) לצורך רכישת דירה. וחלקה של הלוואה זו קטן עם השנים.

אף שלבעלות על דירה חשיבות רבה כמרכיב הרכוש המרכזי של רוב המשפחות, לדירת המגורים אפיונים רבים, המבדילים אותה מסוגי רכוש אחרים שמחזיקים משקי בית. ניתן ליהנות מדירה תוך מגורים בה, בלי "לצרוך" אותה ובלי שערכה יפחת בהכרח (ערך השוק של הדירה עשוי לעלות או לרדת ללא קשר למגורים ולמידת השימוש שעושים בה). בתקופות מסוימות ערך הדיור עולה הרבה מעבר לעלייה ביוקר החיים ובהשוואה לנכסים אחרים. דבר זה אפיין את ישראל במיוחד בתקופות של גידול מהיר באוכלוסייה שנבע מגלי הגירה גדולים (לוי-יון וקלוש, 1994; סלייפר, 1992). בתנאים אלה בעלות על דירה

4 זהו אומדן שמרני המוטה כלפי מטה, כיוון שבדרך כלל ערך הנכסים האחרים של בעלי דירות (ובמיוחד בעלי דירות יקרות) גבוה בהרבה מערך הנכסים האחרים של חסרי דירות. בנוסף ראוי לציין שסקרים מדגמיים של האוכלוסייה, כמו זה שעל נתוניו מתבסס המאמר הנוכחי, בדרך כלל מתקשים להגיע לאוכלוסיות העשירות מאוד (מה שמכונה לפעמים האלפיון העליון).

נתפסת כאמצעי להגן על ההון המשפחתי ואולי אף להגדילו. בהקשר זה לדיור תפקיד חשוב בשעתוק אי-השוויון בין הדורות, שכן עבור רוב המשפחות דירות המגורים הן המרכיב המרכזי של עושר המועבר בירושה לשארי בשר ומשפיע על סיכויי החיים של הצאצאים (לוי-אפשטיין, 2000; Hamnet, 1991). אם כן, בעלות על דירה וערך הדיור לא רק משקפים את אי-השוויון הקיים, אלא גם רלוונטיים לאי-שוויון עתידי.

עוד יתרון של בעלות על דירה נובע מכך שניתן לתרגם נכסי דיור להכנסה שוטפת דרך השכרתם (אם לא גרים בהם) או העמדתם כביטחונות, ובכך להעלות את רמת החיים של משק הבית. בשנים האחרונות התפתחו כלים של משכנתה הפוכה (Reverse Amortization Mortgage - RAM), המאפשרים לבעלי בתים להפוך חלק מערכו של נכס הדיור שלהם לתזרים מזומנים. באמצעות כלי זה מקבלים בעלי דירות תשלום חודשי קבוע על בסיס הערך הנכסי של דירת המגורים (Brown & Zhang, 2006; Rasmussen, Megbolugbe, & Morgan, 1997). בעלות על דירה גם מאפשרת לקבל אשראי לשם מימון הוצאה גדולה, בעת אירוע בלתי צפוי (Fratantoni, 1999). דבר זה רלוונטי במיוחד לאוכלוסייה מבוגרת שכבר אינה נהנית מהכנסה מעבודה ומקורותיה הפיננסיים מוגבלים.

מעבר לאפיונים הכלכליים שנדונו, לבעלות על דירה יש גם משמעות כסמל מעמד, במיוחד בהבחנה שבין המעמד הנמוך למעמד הבינוני (Saunders, 1990). מלבד זאת, בעלות על דירה מקנה תחושה של יציבות וביטחון, המשפיעה על תחושת הרווחה של אנשים (Dreier, 1982). בישראל יש לדיור משמעות של יציבות גם בהקשר הקולקטיבי, שכן בעלות על דירה נקשרת לתחושה של שייכות לטריטוריה והזדהות עמה. מדיניות הדיור ועידוד הבעלות בקרב יהודים בישראל היתה, ובאזורים מסוימים ממשיכה להיות, חלק בלתי נפרד ממאמץ המדינה לקבוע ריבונות יהודית במיוחד באזורי ספר ובאזורים של ריכוזי אוכלוסייה ערבית. היבט זה של יציבות ושייכות בלט במיוחד בהקשר של עולים חדשים הסובלים, כמו מהגרים בכל מקום, מתלישות מסוימת, מאי-ודאות ומזיקה רופפת יותר משל ותיקים לביתם החדש (Alba & Logan, 1992; Balakrishnan & Wu, 1992). הפיכת העולים לבעלי דירות תוך תקופה קצרה היוותה דרך בדוקה לחזק את תחושת שייכותם וזיקתם לטריטוריה (אלמלך ולוי-אפשטיין, 2002; Golan, 1998).

הספרות המחקרית העוסקת באי-שוויון בדיור מלמדת שבישראל, כמו במדינות אחרות, מהגרים, אנשים מרמה סוציו-אקונומית נמוכה או אלה המהווים מיעוט אתני הם בעלי סיכויים פחותים לבעלות על דירה, וכאשר יש נכסי דיור בבעלותם, על פי רוב הם בעלי ערך נמוך בהשוואה לבני שכבות סוציו-אקונומיות חזקות ובני הקבוצות האתניות הדומיננטיות בחברה (Lewin-Epstein, Adler, & Semyonov, 2004; Semyonov, 2003). בהקשר של מהגרים הצביעו מחקרים על כך שמיעוט משאבים, חסמים תרבותיים, כגון קשיי שפה, מחסור במידע ואי-ודאות באשר

לעתידים במדינה הקולטת, תורמים כולם לכך ששיעור הבעלות שלהם על נכסי דיור נמוך בהשוואה לכלל האוכלוסייה, ופער זה לא נסגר בדרך כלל בדור הראשון של המהגרים (Alba & Logan, 1992; Lewin-Epstein et al., 2004). חלק אחר של הפערים בשיעורי הדיור נובע מקיומם של דפוסי אפליה ממוסדים בשוק הדיור המקשים על קבוצות אוכלוסייה מסוימות לרכוש דירות מגורים באזורים מבוקשים (Yinger, 1995).

על רקע ממצאי המחקר שצינו לעיל מפתיעה העובדה ששיעור הבעלות של משפחות על דירות מגורים בישראל הוא מהגבוהים בעולם המערבי. שכן ישראל היא מדינת מהגרים שקרוב לשליש (31.6 אחוז) מתושביה היהודים אינם ילידי הארץ, ועוד שליש (34 אחוז) הם בני מהגרים (למ"ס, 2007). חלקם של המהגרים ובני המהגרים גבוה אף יותר בקרב האוכלוסייה של בני 50 ומעלה. את שיעור הבעלות הגבוה על דירות ניתן לייחס במידה רבה למדיניות מכוונת שאימצה ממשלת ישראל כבר בשנים הראשונות לאחר הקמת מדינת ישראל – למכור לעולים את דירות המגורים שבהן שוכנו, במקום שמירת הבעלות בידי המדינה או עידוד בנייה להשכרה (בורוכוב, 2002; Golan, 1998, 2002). בעקבות החלטה זו רוב המשפחות בישראל הן בעלות רכוש, אף שיש כמובן הבדלים גדולים מאוד בערך הרכוש הזה.

השלכות הסדר המגורים בגיל המבוגר

החשיבות של חקר הבעלות על דיור ותנאי המגורים בגיל המבוגר איננה מתמצה בהיבטים הכלכליים של דיור וברמת החיים שנכסי דיור יכולים לאפשר. כפי שצוין לעיל, לתנאי הדיור ולהסדרי המגורים יש משמעות במגוון תחומי חיים, והשלכותיהם אינן כלכליות בלבד. העניין שלנו במאפייני הדיור של האוכלוסייה המבוגרת נובע בין היתר מהקשר בין דפוסי המגורים לבין איכות החיים שהאוכלוסייה הקשישה נהנית ממנה. מחקרים הצביעו, למשל, על כך שלאיכות המגורים יש השפעה על הרווחה הנפשית של אנשים בגיל המבוגר (Evans, Kantrowitz, & Eshelman, 2004). ככלל, לחיים בבתים מאיכות גבוהה יותר יש תחושת רווחה טובה יותר. זאת בעיקר בשל תחושה חזקה יותר של שייכות למקום שחשים אלה המתגוררים בבתים מאיכות גבוהה יותר.

בעוד שצפיפות דיור נמצאה קשורה למגוון של תוצאות שליליות בקרב האוכלוסייה הכללית, מידת צפיפות המגורים מקבלת משמעות אחרת בקרב אוכלוסיית הזקנים. בגיל זה רבים חיים בגפם או עם בני זוג, וצפיפות מגורים נמוכה עשויה ללמד על פוטנציאל לבדידות יותר מאשר על רווחה הקשורה לעובדה שאין האדם צריך להצטופף עם אחרים באותו שטח מגורים. בהקשר זה הצביעו מחקרים לא מעטים על כך שלהסדרי מגורים

ובמיוחד למגורים במסגרת רב דורית עשויות להיות השלכות סותרות עבור הקשישים (Lowenstein, 2002; Pruchno, Barrant, & Peters, 1997). בין החסרונות ניתן למנות אובדן של פרטיות, פגיעה בקשרים חוץ-משפחתיים וחיכוכים תוך-משפחתיים (עם בני הדורות הצעירים יותר). עם זאת למגורים רב דוריים יתרונות רבים עבור האוכלוסייה הקשישה בעיקר בתחומים החברתיים והנפשיים. דבר זה בולט במיוחד במצבים של בריאות רופפת (Harrigan, 1992; Lowenstein & Katz, 2005).

אם כן, יש סיבות רבות וטובות להתייחס לדירות מגורים כאבני בוחן אמפיריות לרמת חיים ואיכות חיים. בעוד שבעלות על דירה וערך הדיור מייצגים עבור חוקרים מדדים אמפיריים לרווחה חומרית ולעושר, תנאי מגורים מייצגים היבטים אחרים, הנוגעים לרווחה הקשורה למידת הצפיפות או המרחב שבה מתגוררים בני משק הבית ולתנאים פיסיים אחרים של המגורים. אף שמאמר זה אינו עוסק בהשלכות של תנאי המגורים על רווחה אישית הוא מעוגן בהנחה שזיהוי תנאי המגורים של קבוצות שונות באוכלוסייה והגורמים הקשורים בפערי בעלות ותנאי המגורים הוא מרכיב חיוני בהבנתנו את מרכיבי איכות החיים של האוכלוסייה המבוגרת בישראל.

נתונים ומשתנים

הניתוח הנוכחי מבוסס על נתונים שנאספו בפרוייקט SHARE-ישראל. תיאור מלא של הפרוייקט, מאפייני המדגם, ואופן איסוף הנתונים מוצג במאמר קודם בגיליון זה. מחקר זה עוסק בדיור ובתנאי מגורים. יחידת הניתוח שלנו היא משק הבית ולא הפרט הבודד. אנו משתמשים בנתונים שסיפק המרואייין העיקרי במשק הבית כדי לתאר את יחידת המגורים ואת תנאי המגורים. מספר המקרים (המרכיב) בניתוח הוא כמספר משקי הבית (1670) ולא סך כל המרואיינים.

המשתנים כוללים את אלה: בעלות על דירה – נמדד כמשתנה דיכוטומי, כשהערך 1 מייצג בעלות, והערך 0 משמעו שדירת המגורים אינה בבעלות הדיירים. על בעלי הדירות חלים המשתנים האלה: ערך הדיור (באלפי שקלים) וקיומה של משכנתה – נמדד כמשתנה דיכוטומי, כשהערך 1 מייצג את קיומה של משכנתה על הדירה, והערך 0 מייצג את היעדרה. משתנים אחרים הנכללים במאמר זה הם אלה: צפיפות הדיור – נמדד כמספר האנשים חלקי מספר החדרים במשק הבית; תנאי מגורים ירודים – נמדד כמשתנה דיכוטומי, כשהערך 1 מייצג משק בית שאין בו גישה למרפסת או לגינה וגם אין מיוזג אוויר, והערך 0 מוחל, כשלפחות אחד המאפיינים האלה קיים. הערכה סובייקטיבית של תנאי סביבת המגורים נמדדה כמשתנה דיכוטומי, כשהערך 1 ניתן למשק בית אשר על-פי

דיווח המרואיין מצוי בסביבה הסובלת מפשיעה, ונדליזם וגם זיהום או בעיות סביבתיות אחרות, והערך 0 ניתן כאשר לפחות אחד מתנאים אלה אינו מתקיים. בלוח 1 מוצגת רשימת המשתנים, עם הגדרותיהם ואומדנים סטטיסטיים של התפלגותם.

לוח 1

מאפיינים דמוגרפיים (ממוצעים ואחוזים)

ותנאי מגורים של משקי בית בישראל

(N = 1700)

שם המשתנה	תיאור המשתנה	ממוצע (ס"ת) / אחוזים
מאפייני משק הבית		
בעלות	1 = בעל בית	79.2%
ערך הדירור ⁽¹⁾	באלפי שקלים	1,180.91 (2,210.46)
משכנתה ⁽¹⁾	1 = משלם משכנתה	23.9%
צפיפות לחדר	מספר נפשות במשק הבית / מספר החדרים	0.7 (0.37)
תנאי מגורים ירודים	1 = מי שאין לו מרפסת/גינה ואין לו מיוזג	9.8%
סביבת מגורים קשה	1 = סביבה הסובלת מאלימות ופשיעה	19.4%
מאפיינים סוציו-דמוגרפיים		
גיל	בשנים	64.19 (9.65)
הכנסה	הכנסה חודשית לנפש מתוקנת (ש"ח)	8,299.2 (9,767.7)
השכלה	נמוכה	44.6%
	בינונית (בגרות או מקצועית)	26.3%
	אקדמית	29.1%
קבוצת אוכלוסייה	יהודים ותיקים	76.6%
	ערבים	6.5%
	עולים חדשים מברית המועצות לשעבר	16.9%
הרכב משק הבית	גבר/אישה במשק בית רב דורי	11%
	גבר/אישה לבד	20.8%
	זוג לבד או במשק בית רב דורי	68.2%

1. עבור בעלי דירור

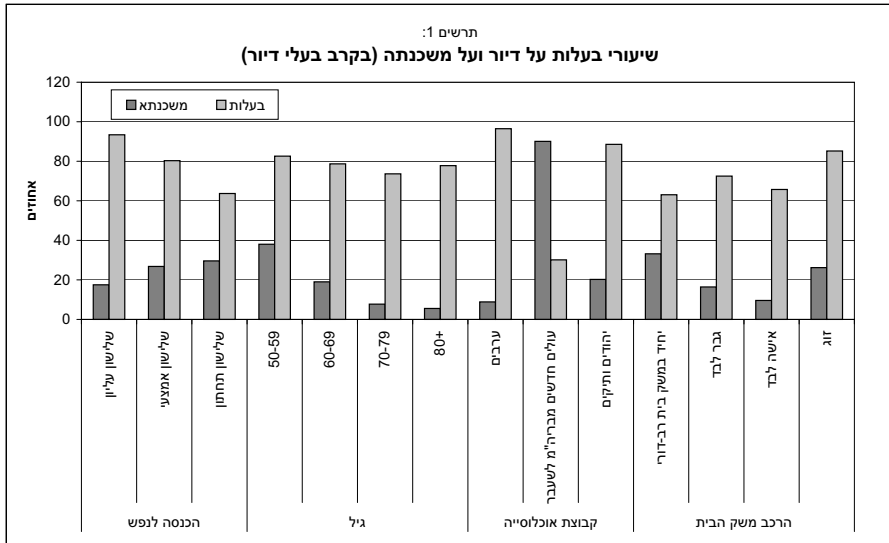
המאפיינים הסוציו-דמוגרפיים של משקי הבית המשתתפים במחקר כוללים את אלה: גיל הנחקר המייצג את משק הבית; הכנסת משק הבית, כולל הכנסות מכל המקורות; כדי לקחת בחשבון הבדלים בגודל משק הבית, חושבה הכנסה לנפש מתוקנת באמצעות חלוקת ההכנסה הכוללת בשורש הריבועי של מספר הנפשות במשק הבית. השכלת הנחקר המייצג את משק הבית; הבחנו בין חמש קטגוריות עיקריות של השכלה: יסודי, תיכון ללא בגרות (שתי קטגוריות אלה הוגדרו כהשכלה נמוכה), תיכון עם בגרות, על תיכון לא אקדמי (שתי קטגוריות אלה הוגדרו כרמה בינונית של השכלה) והשכלה אקדמית. קבוצת אוכלוסייה – ערבים, מהגרים מברית המועצות לשעבר, שהגיעו אחרי 1989, ויהודים ותיקים. הרכב משק הבית – הבחנו בין שש קטגוריות עיקריות המבוססות על הבחנה בין מצבים שונים שבהם יכול להימצא המרוויח המייצג את משק הבית: משק בית של יחיד (גבר או אישה), משק בית שבו מתגורר זוג (לבד או במשק בית רב דורי), גבר או אישה החיים ללא בן זוג במשק בית רב דורי.

ממצאי המחקר

נכסי דיור בקרב בני 50 ומעלה

מאפייני הדיור של משקי בית שבהם לפחות אחד מחברי משק הבית הוא בן 50 או יותר על פי רמת ההכנסה, קבוצת הגיל, קבוצת האוכלוסייה והרכב משק הבית מוצגים בתרשים 1 עד תרשים 3. הנתונים המפורטים שהתרשימים מתבססים עליהם מופיעים בנספח. בתרשים מספר 1 מוצגים שיעור הבעלות על דירות במדגם וכן שיעור בעלי הבתים החייבים במשכנתה (מחושב מקרב בעלי הדירות בלבד).

כפי שכבר ציינו, שיעור הבעלות על דירה בקרב האוכלוסייה המבוגרת הוא גבוה מאוד (77.8 אחוז). יחד עם זאת מהנתונים המוצגים בתרשים 1 עולה שיש הבדלים על פי אפיונים סוציו-אקונומיים. שיעור הבעלות גבוה יותר, ככל שהמצב הסוציו-אקונומי, אשר נמדד באמצעות הכנסת משק הבית, טוב יותר. שיעור הבעלות מגיע ל-93.4 אחוז בקרב משקי בית המצויים בשלישון העליון של התפלגות ההכנסה לעומת 63.7 אחוז בשלישון התחתון שלה. ביחס לגיל, נמצא כי שיעור הבעלות הגבוה ביותר הוא בקרב בני 50-59, ואילו הנמוך ביותר הוא בקרב בני 70-79.

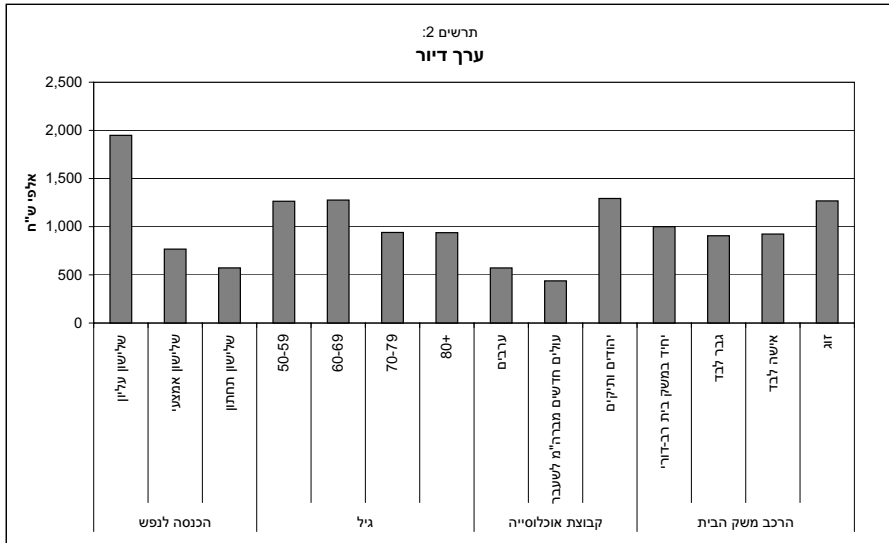


הפער הבולט ביותר, כפי שעולה מתוך התרשים, קיים בין אוכלוסיות ותיקות לאוכלוסיית העולים. שיעורי הבעלות בקרב ערבים ויהודים ותיקים (ילידי הארץ או כאלה שהגירו אליה לפני 1989) גבוהים מאוד. כמעט כל המרוויינים באוכלוסייה הערבית שבמחקר זה (96.5 אחוז) דיווחו שדירת המגורים היא בבעלותם. שיעורי בעלות מעט נמוכים יותר, אך עדיין גבוהים בהשוואה למדינות מתועשות אחרות (Kurz & Blossfeld, 2004), נמצאו בקרב אוכלוסיית היהודים הוותיקים. בניגוד לאוכלוסייה הוותיקה, בקרב המהגרים בני 50 ומעלה מברית המועצות לשעבר, שהגיעו ארצה משנת 1989 ואילך, שיעורי הבעלות נמוכים במיוחד (30.1 אחוז). רוב המהגרים הגיעו לישראל בשנות ה-90 ממשטר סוציאליסטי שהיה על סף קריסה כלכלית ופוליטית. רובם הגיעו עם רכוש מועט, ונאלצו לבסס את עצמם מחדש במדינה הקולטת. אף שלרבים מהעולים השכלה גבוהה, הם נתקלו בקשיים רבים בכניסה לשוק העבודה הישראלי ובהשתלבות בו. קשייה של האוכלוסייה המבוגרת חמורים אף יותר בשל קשיים ברכישת השפה ובהשתלבות בכלל מבחינה תרבותית וחומרית. אף שמדינת ישראל סיפקה להם הלוואות נוחות לצורכי דיור, ידם של עולים רבים לא השיגה את המשאבים הנחוצים לרכישת דיור או שהם העדיפו לעתים להשתמש בהלוואות אלה לרכישת נכסי דיור עבור צאצאיהם. נסיבות אלה מסבירות מדוע שיעורי הבעלות על דיור בקרב רוב העולים החדשים במחקר זה נמוכים.

באשר לדפוסי הבעלות על פי הרכב משק הבית, הנתונים מלמדים על מספר הבדלים חשובים. משקי בית שבהם מתגוררים בני זוג (לבד או עם אחרים) נוטים להיות בעלי דיור בשיעורים גבוהים יותר מאשר משקי בית שמתגוררים בהם גבר או אישה לבד או בהרכב רב דורי.

כ-24 אחוז מבעלי הדיור דיווחו שהם עדיין משלמים משכנתה על בתיהם (לוח 1). אך גם בהיבט זה יש הבדלים על פי מאפיינים סוציו-דמוגרפיים, במיוחד מצב כלכלי וגיל. ההסתברות לכך שלמשק הבית יש משכנתה נוטה לרדת עם העלייה ברמת ההכנסה המשפחתית, ומרואיינים בגילים המבוגרים נוטים פחות מצעירים להחזיק עדיין במשכנתה. פחות מ-10 אחוז מהמשיבים שגילם 70 ומעלה דיווחו על בעלות על משכנתה, בהשוואה ל-38 אחוז בקרב גילאי 50-59. הפערים בין קבוצות האוכלוסייה באשר לקיומה של משכנתה מבטאים היטב את המשמעות של הגירה מאוחרת. ל-90 אחוז בקירוב מהעולים החדשים, שהם בעלי דירות, יש משכנתה; כלומר: הם עדיין מחזירים הלוואה על הדיור שרכשו. מנגד, שיעור בעלי המשכנתה בקרב משקי בית ערביים הוא הנמוך ביותר (8.9 אחוזים). יש שונות בעניין המשכנתה גם בין משקי בית בעלי מבנה שונה. אצל נשים המתגוררות לבדן בדירתן יש הסבירות הנמוכה ביותר להחזיק במשכנתה, וזוגות או נשים המתגוררות במסגרת משקי בית רב דוריים (בעיקר מדובר במבוגרים עם ילדיהם) הם בעלי ההסתברות הגבוהה ביותר להחזיק במשכנתה (כשליש ממשקי הבית בקבוצות אלה).

כשבוחנים את נתוני ערך הדיור בבעלותם של בני 50 ומעלה (תרשים 2) נראה בבירור, שערך הדיור נוטה להיות גבוה יותר ככל שהמצב הכלכלי טוב יותר. ערך הדיור בשלישון התחתון של התפלגות ההכנסה הוא בממוצע 572,000 ש"ח, ואילו ערך הדיור בשלישון העליון של התפלגות ההכנסה הוא בממוצע 1,948,000 ש"ח. יש לזכור שנתוני הממוצע של ערך הדיור מחושבים רק על אלה המתגוררים בדירה בבעלותם. מוקדם יותר ראינו שיש פערים בשיעורי בעלות על דירה, כך ששיעור הבעלות נמוך יותר בקרב אלה הנמצאים במצב סוציו-אקונומי קשה יותר. על כן, אם חושבים על דיור במונחים של נכס כלכלי, הפער בין קבוצות ההכנסה אף גדול יותר מזה המשתמע מפערי ערך הדיור הממוצע.



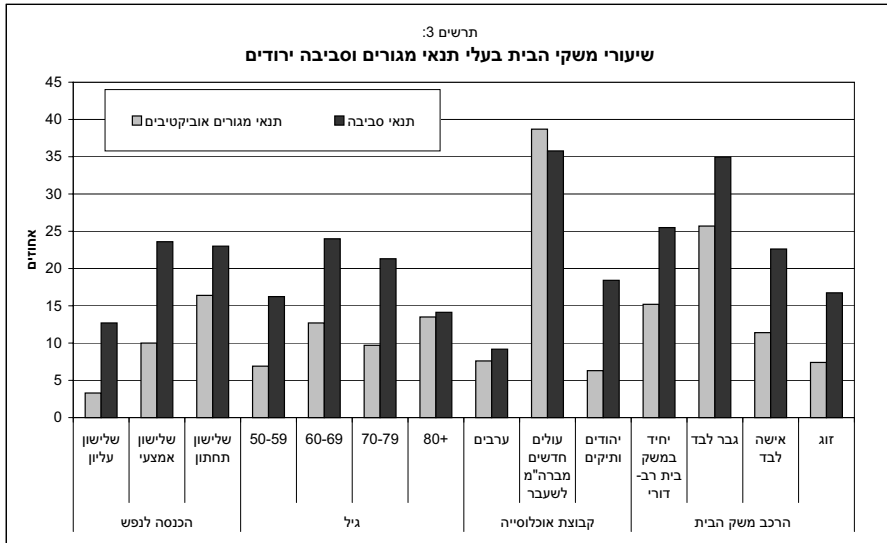
בקרוב בני 50 ומעלה יש הבדלים מסוימים בערך הדיור על פי גיל. חילקנו את אוכלוסיית המחקר לארבע קבוצות, אך נראה שההבחנה הבולטת לעניין זה היא בין בני 50-69 לבין בני 70 ומעלה. הערך הממוצע של דירת המגורים בקרב הצעירים יותר הוא כ-1,250,000 ש"ח, בעוד הערך הממוצע של דירות המגורים בקרב הקבוצה השנייה נמוך ב-25 אחוז בקירוב (940,000 ש"ח). הבדל זה עשוי לנבוע ממעבר של אנשים בני 70+ ליחידות דיור קטנות יותר, אך ייתכן גם שהפער משקף הבדלים דוריים באפשרויות הכלכליות של האוכלוסיות השונות. הנתונים העומדים לרשותנו אינם מאפשרים להבחין בין האפשרויות השונות. פילוח הנתונים לפי קבוצות אוכלוסייה חושף שונות גדולה, המשקפת במידה רבה את מיקומן הסוציו-אקונומי של הקבוצות השונות. יהודים ותקנים (חלקם כבר דור שני) מדווחים על ערכי הדיור הגבוהים ביותר, כ-1,300,000 ש"ח בממוצע. ערך הדיור שדיווחו עליו הערבים (אשר מאופיינים בשיעורי הבעלות הגבוהים ביותר) הוא נמוך משמעותית (571,800 ש"ח בממוצע, בלבד). האוכלוסייה הערבית, כאמור, היא כפרית ברובה, והדירות נבנות בדרך כלל על חלקות המשפחה מימים ימימה. יתרה מזאת, גם מלאכת הבנייה עצמה היא לעתים קרובות יזמות של המשפחה. במובנים אלה שוק הדיור במגזר הערבי שונה מהותית מזה שבמגזר היהודי. לבסוף, אנו מוצאים שערך הדיור בקרב עולים חדשים מברית המועצות לשעבר הוא הנמוך ביותר בין קבוצות האוכלוסייה (437,700 ש"ח בממוצע). שוב חשוב להדגיש שגם שיעור הבעלות נמוך במיוחד בקרב קבוצת אוכלוסייה זו. ובמשולב מצביעים נתונים אלה על חולשת הקבוצה שרבים מחבריה הגיעו ארצה לפני למעלה מעשור.

תנאי המגורים של בני המישים ומעלה

בחלקה האחרון של הסקירה התיאורית אנו פונים למדדים של איכות הדיור. את האיכויות של יחידת המגורים ניתן למדוד בצורות שונות. במחקר הנוכחי מוגבל המידע לאיכות הקשורה לשטח פתוח העומד לרשות הדיירים, בצורת מרפסת או גינה, ולקיומה של מערכת מיזוג אוויר בדירה, ומלבד זאת מידע על סביבת המגורים שנמסר מפי הדיירים עצמם. על סמך מידע זה נבנה מדד המתייחס לקיומן או להיעדרן של בעיות של אלימות וזיהום בסביבת המגורים. מצב שבו מרואיינים דיווחו על קיומם של אלימות וזיהום גם יחד באזור מגוריהם הוגדר אצלנו כסביבת מגורים ירודה. בתרשים 3 מוצגים נתונים המתארים שני מאפיינים אלה של המגורים עבור חתכים שונים של האוכלוסייה. באופן כללי, כעשירית ממשקי הבית בישראל מתגוררים בדירות המאופיינות בתנאי מגורים ירודים (כפי שהוגדרו לעיל), וכחמישית מדווחים על תנאים סביבתיים ירודים. שלא במפתיע, תנאי המגורים שונים בין קבוצות ההכנסה השונות. תנאי המגורים של משקי בית מהשלישון העליון של התפלגות ההכנסות משופרים בהשוואה לשאר בשני המדדים. מתנאי מגורים ירודים סובלים 3.3 אחוזים בלבד מקבוצה זו, ורק 12.7 אחוז מדווחים על סביבת מגורים ירודה (בהשוואה ל-16.4 אחוז ו-23 אחוז בהתאמה, בקרב השלישון התחתון).

שתי קבוצות ראויות לציון בשל שיעורים גבוהים במיוחד של משקי בית המתגוררים תנאי מגורים ירודים. יותר משליש מהעולים החדשים מברית המועצות לשעבר דיווחו על תנאי מגורים ירודים, ושיעור דומה דיווחו על תנאי סביבה ירודים. כך גם ביחס לגברים החיים בגפם אשר כרבע מהם דיווחו על תנאים אובייקטיביים ירודים ושליש על תנאים סביבתיים ירודים.

הנתונים שהוצגו לעיל מציגים תמונה מורכבת באשר למאפייני הדיור של אוכלוסיית המחקר. הם מצביעים גם על הבדלים על פי אפיונים סוציו-אקונומיים שונים ומאפשרים לאתר קבוצות אוכלוסייה הנמצאות בתנאי מגורים קשים במיוחד בהשוואה למה שמאפיין את רוב האוכלוסייה הישראלית בתחום המגורים. יחד עם זאת, התיאור העולה מהתרשימים מוגבל ביכולת האיתור של הגורמים החשובים ביצירת פערים בתחום הדיור בשל חפיפה אפשרית בין גורמים שונים. ראינו, למשל, שיעור גבוה של משקי בית מקרב עולים חדשים המאופיינים בתנאי מגורים ובסביבת מגורים ירודים. ממצא דומה ראינו אצל גברים החיים בגפם (בהשוואה להרכבים אחרים של משק הבית). האם הרכב משק הבית וותק בארץ הם שני גורמי סיכון שונים לתנאי מגורים ירודים או שיש חפיפה ביניהם? ניתוח רב-משתני הלוקח בחשבון את הגורמים השונים בו בזמן עשוי לתת תשובה על כך. זו מטרת החלק הבא של מאמר זה.



ניתוח רב-משתני

כדי לאמוד את ההשפעה הייחודית של כל אחד מהמאפיינים הסוציו-אקונומיים, אנו נעזרים בניתוח שלהלן במודלים רב-משתניים אשר מנבאים את מאפייני הדיור (בעלות, משכנתה, ערך וצפיפות) ואת איכות הדיור (תנאי מגורים אובייקטיביים והערכת התנאים הסביבתיים) כפונקציה של מאפייניהם החברתיים, הדמוגרפיים והכלכליים של משקי הבית. עקב ההתפלגות הא-סימטרית של ערכי הדיור (התפלגות עם זנב ימני ארוך מאוד) הצבנו את הטרנספורמציה הלוגיסטית של ערך הדיור כמשתנה התלוי במודלים הרב-משתניים. אנו משתמשים בטכניקות של רגרסיה ליניארית מרובה ורגרסיות לוגיסטיות במסגרת הניתוח אנו עושים שימוש בגיל המרואיין והכנסת משק הבית (באלפי שקלים). קבוצת אוכלוסייה, השכלה, ומבנה משק הבית משולבים בניתוח באמצעות מספר משתנים דיכוטומיים: ערבים ועולים חדשים מברית המועצות מושווים לקבוצת היהודים הוותיקים; בעלי השכלה נמוכה ובינונית מושווים לבעלי השכלה אקדמית (גבוהה); בודדים (גבר או אישה) וכן בודדים החיים במסגרת רב דורית נבחנים בהשוואה למשקי בית של זוגות. התוצאות של ניתוחים אלה מוצגות בלוח 2 עד לוח 4.

בעלות על דיור וצפיפות דיור: בלוח 2 מוצגים אומדני המקדמים משני מודלים שונים. המודל הראשון (צד ימין) עושה שימוש ברגרסיה לוגיסטית לניבוי הסיכויים לבעלות על דיור והמודל השני (צדו השמאלי של הלוח) מבוסס על רגרסיה ליניארית מרובה המנבאת את צפיפות הדיור. האומדנים למקדמי הרגרסיה הלוגיסטית המוצגים בעמודה 1 מלמדים שבניכוי השפעות אחרות, הסיכויים להיות בעל דירה עולים, ככל שרמת ההכנסה של משק

הבית גבוהה יותר ($B=0.12$). בהשוואה ליהודים ותיקים הסיכויים לבעלות גבוהים בקרב ערבים, ונמוכים באופן משמעותי בקרב עולים חדשים מברית המועצות. כדי לתת מושג על גודל הפערים מוצג יחס הסיכויים (odds ratio) של הקבוצות השונות. ניתן לראות שסיכויי בעלות על דירה בקרב ערבים גבוהים פי 4.2 מהסיכויים לבעלות של יהודים ותיקים הדומים להם בגיל, בהשכלה ובהכנסה המשפחתית, והגרים במשקי בית בעלי מבנה דומה. על סמך ממצאים אלה ולאור העובדה ששיעורי הבעלות של ערבים ויהודים ותיקים על דירה, כפי שראינו בתרשים 1, אינם שונים בהרבה. ניתן לומר ששיעורי הבעלות של ערבים על דירות גבוהים בהרבה ממה שניתן היה לצפות על סמך האפיונים הסוציו-דמוגרפיים שלהם, ועובדה זו מחזקת את הנקודה שצוינה לעיל, כי שווקי הדיור של הערבים והיהודים בישראל נפרדים למעשה ופועלים על פי עקרונות שונים.

ממצאי לוח 2 מלמדים גם ששיעור הבעלות על דיור בקרב עולים חדשים מברית המועצות נמוכים פי 15 בקירוב (יחס סיכויים 0.06) מזה של יהודים ותיקים בעלי אפיונים סוציו-דמוגרפיים דומים. יחס זה קיצוני יותר ממה שראינו בנתונים הגולמיים בתרשים 1 (לפיהם היחס הוא פי שלושה בקירוב) וניתן להסיק ששיעורי הבעלות בקרב עולים חדשים נמוכים משמעותית ממה שניתן היה לצפות על פי רמת הכנסתם, השכלתם ומסגרת משק הבית שבה הם גרים. נראה שניתן לייחס פער זה לנחיתות הנובעת מההגירה עצמה ומקשי ההיקלטות במערכת הכלכלית-החברתית החדשה. אומדני המקדמים המתייחסים למבנה המשפחה הם שליליים ומובהקים סטטיסטית. ככלל נראה שהסיכויים לבעלות על דירה גבוהים יותר במשקי בית שבהם חי זוג לבדו או עם בני משפחה אחרים. הסיכוי לבעלות על דירה במשק בית של אדם בודד (גבר או אישה) קטן פי שלושה (יחס סיכויים 0.34) בהשוואה למשק בית שמתגורר בו זוג, והפער מעט קטן יותר, כשמדובר ביחיד (גבר או אישה) המתגורר במסגרת רב דורית (יחס סיכויים של 0.42). עוד עולה מנתוני לוח 2, שלגיל ולהשכלת המרוויינים אין קשר ישיר לסיכויי הבעלות על דירה.

כפי שכבר צוין, צפיפות הדיור עשויה לשקף את רמת החיים של משק הבית, אך בקרב האוכלוסייה המבוגרת מדד זה עשוי גם ללמד על בידוד חברתי. ככזה הוא מייצגן של שתי תופעות, שעשויות להיות להן השלכות שונות ואולי אף מנוגדות על איכות החיים והרווחה האישית בגיל המבוגר. הממצאים המוצגים בחלקו השמאלי של לוח 2 מעידים על כך שבהינתן מאפיינים דומים למרוויינים, צפיפות הדיור נוטה לרדת עם העלייה ברמת ההכנסה של משק הבית ובגיל. הצפיפות גבוהה אצל ערבים ועולים חדשים יותר מאשר אצל יהודים ותיקים, והבדלים אלה מובהקים סטטיסטית. בעלי השכלה נמוכה חיים בצפיפות מגורים גבוהה יותר מאשר בעלי השכלה גבוהה ($B=0.08$), אך צפיפות המגורים אצל בעלי השכלה בינונית אינה שונה בהשוואה לאחרים. כצפוי, צפיפות המגורים אצל אלה המתגוררים בגפם נמוכה בהשוואה למשקי בית של זוגות. אצל קבוצה זו במיוחד קשה להכריע אם עובדה זו מהווה יתרון או חסרון, ונתייחס לכך בהמשך בבואנו לדון בתנאי המגורים.

לוח 2

מקדמים (טעויות תקן) ויחס הסיכויים ברגרסיה לוגיסטית לניבוי בעלות על דוור ומקדמים לא-מתוקננים (טעויות תקן) מרגרסיה מרובה לניבוי צפיפות דוור

(2) צפיפות		(1) בעלות			משתנים
S.E.	B	Odds Ratios	S.E.	B	
0.06	⁽⁸⁾ 0.92	12.82	0.54	⁽⁸⁾ 2.55	קבוע
0.001	⁽⁸⁾ -0.003	0.98	0.01	-0.01	גיל
0.001	⁽⁸⁾ -0.005	1.12	0.02	⁽⁸⁾ 0.12	הכנסת משק הבית (באלפי ש"ח)
0.03	⁽⁸⁾ 0.35	4.22	0.54	⁽⁷⁾ 1.44	ערבים ⁽⁴⁾
0.02	⁽⁸⁾ 0.25	0.06	0.21	⁽⁸⁾ -2.75	עולים חדשים מבריה"מ לשעבר ⁽⁴⁾
0.02	⁽⁸⁾ 0.08	1.03	0.22	0.03	השכלה נמוכה ⁽⁵⁾
0.02	-0.02	1.27	0.21	0.24	השכלה בינונית ⁽⁵⁾
0.02	⁽⁸⁾ -0.31	0.34	0.19	⁽⁸⁾ -1.08	גבר/אישה לבד ⁽⁶⁾
0.03	-0.02	0.42	0.22	⁽⁸⁾ -0.88	גבר/אישה במשק בית רב דורי ⁽⁶⁾
				⁽⁸⁾ 543.66	χ^2
				0.28	Pseudo R ²
				8	דרגות חופש
	0.29				R ²
	1,670			1,657	⁽³⁾ N

1. רגרסיה לוגיסטית
2. רגרסיה ליניארית (OLS)
3. מספר המקרים בלוח זה ובלוחות הבאים מתייחס למשקי בית
4. קבוצת השוואה = יהודים ותיקים
5. קבוצת השוואה = השכלה גבוהה
6. קבוצת השוואה = זוג (לבד או במשק בית רב דורי)
7. $p < .05$
8. $p < .01$

משכנתה וערך הדיור בבעלות: בלוח 3 מוצגות תוצאות ניתוח מודל הרגרסיה הלוגיסטית לניבוי הסיכויים לכך שלמשק הבית יש הלוואת משכנתה (בחלקו הימני של הלוח) ותוצאות הרגרסיה המרובה לניבוי ערך הדיור (בחלק השמאלי של הלוח). שני הניתוחים נערכו בקרב אוכלוסיית בעלי הדירות בלבד. הממצאים הנוגעים למשכנתה מצביעים על כך שהסיכויים להחזיק במשכנתה קטנים עם הגיל ($B=-0.10$). כמו כן, ככל שעולה רמת ההכנסה, כך קטנים הסיכויים שלמשק הבית יש משכנתה. כשמפקחים סטטיסטית על

האפיונים הסוציו-אקונומיים, לערבים סיכוי נמוך להחזיק במשכנתה בהשוואה ליהודים ותיקים (יחס הסיכויים 0.29 משמעו שלמשק בית ערבי סיכוי נמוך פי שלושה ויותר להחזיק משכנתה בהשוואה למשק בית יהודי בעל תכונות דומות). בתרשים 1 ראינו שכמעט לכל העולים החדשים בעלי הדירה יש משכנתה. הניתוח הרב-משטני מלמד שסיכוייהם של עולים חדשים מברית המועצות לשעבר גבוהים בהרבה מאלה של יהודים ותיקים (יחס של 40 ל-1). חשוב להזכיר שבמדובר באנשים הנמצאים בשלבים מתקדמים של החיים. בעוד הוותיקים כבר השלימו את רכישת דירותיהם (אלה שרכשו דירה בעבר בעזרת הלוואת משכנתה), העולים נכנסו רק לאחרונה למעגל בעלי הדירות, ורבים מהם ייאלצו להחזיר את המשכנתה אחרי שייצאו ממעגל העבודה. לבסוף ראוי לציין, שהשכלה והרכב משק הבית לא נמצאו כמשפיעים באופן סטטיסטי על הסיכויים שלבעלי הדיור תהיה משכנתה.

נפנה עתה לגורמים הקשורים בערך הדיור. חשוב להזכיר שניתוח זה נעשה עבור בעלי דירות בלבד. בעוד הניתוח שהוצג בלוח 2 התייחס לעצם הבעלות על דירה והבחין בין אלה שיש להם לאלה שאין להם כלל, הניתוח הנוכחי מתייחס לשונות בין בעלי הדירות באשר לערך השוק של נכס הדיור שבבעלותם. המקדם החיובי המובהק של הכנסה בצד שמאל של לוח 3 מצביע על כך שערך הדיור עולה עם רמת ההכנסה של משק הבית. יש לזכור שאנו מדברים על אוכלוסיית בני 50 ומעלה, חלקם כבר עזבו את שוק העבודה, ובכל זאת עדיין מוצאים כי משקי בית הנהנים מהכנסה גבוהה גם מחזיקים בנכסי דיור בעלי ערך רב. עוד מראים הנתונים, שבפיקוח על רמת ההכנסה של משק הבית, עולים חדשים כמו גם ערבים נוטים להחזיק בדיור בעל ערך נמוך במידה רבה משל שאר הישראלים. המקדמים השליליים מצביעים על כך שהפער בערך הדיור בין עולים חדשים ליהודים ותיקים ($B=-.71$) גדול בצורה משמעותית מהפער שבין ערבים ליהודים ($B=-.45$). כיוון שהצבנו את הטרנספורמציה הלוגיסטית של משתנה ערך הדיור כמשתנה התלוי במודל זה, ניתן לפרש את המקדמים כפער אחוזים ולהסיק שערך הדיור של עולים חדשים נמוך ב-70 אחוז בקירוב מזה של יהודים ותיקים, וערך הדיור של ערבים נמוך ב-50 אחוז בקירוב מזה של קבוצת ההשוואה של יהודים ותיקים.

תנאי דיור וסביבת מגורים ירודים: נעבור עתה לתנאי המחיה של המשיבים. לצורך אמידת הזיקה של מאפיינים שונים של הפרט ומשק הבית לתנאי המגורים חישבנו שני מודלים המבוססים על רגרסיה לוגיסטית לניתוח משתנה תלוי דיכוטומי. הם מנבאים, בהתאמה, את הסיכוי לתנאי מגורים ירודים (צד ימין של לוח 4) ואת הסיכויים להערכת תנאי סביבת מגורים כירודים (צד שמאל). הנתונים מצביעים על כך שתנאי מגורים ירודים אינם קשורים ישירות לגיל המרואיין, אך הם קשורים לרמת ההכנסה של משק הבית. ככל שרמת ההכנסה גבוהה יותר, כך קטן הסיכוי שידווח על תנאי מגורים ירודים ($B=-0.09$). מהממצאים ניתן ללמוד גם שהסיכויים למגורים בדירה המאופיינת בתנאי מגורים ירודים

גבוהים יותר בקרב העולים החדשים מברית המועצות. הסיכוי שהם ידווחו על תנאי מגורים ירודים גבוהים פי 15 בהשוואה ליהודים ותיקים. הסיכויים לתנאי מגורים ירודים גבוהים יותר בקרב בעלי השכלה נמוכה (בהשוואה לבעלי השכלה גבוהה) ובקרב משקי בית שבהם מתגורר אדם בגפו (בהשוואה למשקי בית של זוגות). יחס הסיכויים בהשוואה האחרונה הוא 2.6; כלומר: הסיכוי להתגורר בתנאי מגורים ירודים גבוה אצל בודדים פי 2.6 בהשוואה לזוגות.

לוח 3

מקדמים (טעויות תקן) ויחס הסיכויים מרגרסיה לוגיסטית לניבוי משכנתה ומקדמים לא מתוקננים (טעויות תקן) מרגרסיה מרובה לניבוי ערך דיוור

ערך דיוור ⁽²⁾		משכנתה ⁽¹⁾			משתנים
S.E.	B	Odds Ratios	S.E.	B	
0.15	⁽⁷⁾ 6.69	158.84	0.64	⁽⁷⁾ 75.0	קבוע
0.00	-0.00	0.90	0.01	⁽⁶⁾ -0.10	גיל
0.00	⁽⁷⁾ 0.04	0.97	0.01	⁽⁶⁾ -0.03	הכנסת משק הבית (באלפי ש"ח)
0.08	⁽⁷⁾ -0.45	0.29	0.37	⁽⁷⁾ -1.23	ערכים ⁽³⁾
0.09	⁽⁷⁾ -0.71	40.08	0.42	⁽⁷⁾ 3.69	עולים חדשים מבריה"מ לשעבר ⁽³⁾
0.05	-0.10	1.18	0.20	0.17	השכלה נמוכה ⁽⁴⁾
0.06	⁽⁶⁾ -0.14	1.40	0.21	0.34	השכלה בינונית ⁽⁴⁾
0.06	⁽⁷⁾ -0.18	0.87	0.25	-0.13	גבר/אישה לבד ⁽⁵⁾
0.08	0.00	1.44	0.27	0.37	גבר/אישה במשק בית רב דורי ⁽⁵⁾
				⁽⁷⁾ 344.85	χ^2
				0.23	Pseudo R ²
				8	דרגות חופש
	0.30				R ²
	1,322			1,397	N

1. רגרסיה לוגיסטית
2. רגרסיה ליניארית (OLS)
3. קבוצת השוואה = יהודים ותיקים
4. קבוצת השוואה = השכלה גבוהה
5. קבוצת השוואה = זוג (לבד או במשק בית רב דורי)
6. $p < .01$
7. $p < .05$

לוח 4

מקדמים (טעויות תקן) ויחס הסיכויים מרגרסיה לוגיסטית
לניבוי תנאי דיור וסביבה ירודים

תנאי סביבה ירודים			תנאי דיור ירודים			משתנים
Odds Ratios	S.E.	B	Odds Ratios	S.E.	B	
0.20	0.58	⁽⁴⁾ -1.62	0.03	0.83	⁽⁵⁾ -3.42	קבוע
0.99	0.01	-0.01	1.01	0.01	0.01	גיל
0.99	0.01	-0.01	0.91	0.03	⁽⁵⁾ -0.09	הכנסת משק הבית (באלפי ש"ח)
0.38	0.38	⁽⁴⁾ -0.95	0.88	0.44	-0.12	ערבים ⁽¹⁾
3.89	0.26	⁽⁵⁾ 1.36	15.54	0.36	⁽⁵⁾ 2.74	עולים חדשים מבריה"מ לשעבר ⁽¹⁾
2.24	0.23	⁽⁵⁾ 0.81	2.60	0.37	⁽⁴⁾ 0.95	השכלה נמוכה ⁽²⁾
1.04	0.24	0.03	0.97	0.34	-0.03	השכלה בינונית ⁽²⁾
1.79	0.20	⁽⁴⁾ 0.58	2.63	0.29	⁽⁵⁾ 0.97	גבר/אישה לבד ⁽³⁾
1.44	0.26	0.36	1.82	0.34	0.60	גבר/אישה במשק בית רב דורי ⁽³⁾
		⁽⁵⁾ 55.46			⁽⁵⁾ 124.66	χ^2
		0.05			0.11	Pseudo R ²
		8			8	דרגות חופש
		1,094			1,100	N

1. קבוצת השוואה = יהודים ותיקים
2. קבוצת השוואה = השכלה גבוהה
3. קבוצת השוואה = זוג (לבד או במשק בית רב דורי)
4. $p < .01$
5. $p < .05$

ראויה לציון העובדה שהנטייה לדווח על מגורים בסביבה ירודה אינה קשורה לגיל ולהכנסת משק הבית. גם ההבדל בין ערבים ליהודים הוא זניח. ההבדלים הגדולים נמצאים שוב בין העולים החדשים ליהודים ותיקים (יחס הסיכויים הוא כמעט 4 ל-1) וכן בין בעלי השכלה נמוכה לבעלי השכלה גבוהה (יחס סיכויים של 2.24). הסיכוי שאנשים הגרים בגפם יגורו בסביבה ירודה גבוה כמעט פי שניים בהשוואה לסיכוי המקביל של זוגות. נראה אפוא, שהפרופיל של אלה הנמצאים בסיכון הגבוה ביותר מבחינת תנאי המגורים די ברור – עולים חדשים, במיוחד בעלי השכלה נמוכה המתגוררים בגפם.

סיכום ודין

סקר SHARE של בני 50 ומעלה בישראל עוסק בטווח רחב מאוד של נושאים מכל תחומי החיים. הנושאים קשורים אלה באלה, וניתוח משולב שלהם עשוי להציג תמונה מורכבת של מארג החיים של האוכלוסייה המבוגרת בישראל. במחקר זה המבוסס על ניתוח ראשוני של נתוני הסקר בחרנו להתמקד במאפייני הדיוור. כפי שצוין בתחילת המאמר, לדיוור יש מאפיינים של נכס העשויים ללמד על המעמד הכלכלי של משק הבית, ובה בעת איכויות הדיוור וסביבת המגורים חשובות בשל השפעתן האפשרית על הרווחה האישית. את ממצאי המחקר ראוי להבין על רקע משמעות אלה של דיוור, שכן הם עשויים להצביע על אותן קבוצות אוכלוסייה הנמצאות בסיכון ולאפיין אותן. זהו צעד ראשון חיוני בכל ניסיון להתערבות או לעיצוב מדיניות.

ככלל, שיעור הבעלות על דיוור בקרב בני 50 ומעלה הוא גבוה מאוד ומתקרב ל-80 אחוז. כדי להציב נתון זה בפרספקטיבה השוואתית ניתן לציין שישראל מדורגת שלישית (אחרי ספרד ויוון) בשיעור הבעלות על דיוור מקרב 12 מדינות השותפות לסקר SHARE הראשון. מול הנתון הזה חשוב להציב את העובדה שבקרב עולים חדשים מברית המועצות שיעור הבעלות הוא 30 אחוז בלבד. במובן מסוים שיעור נמוך זה לא צריך להפתיע, שכן שיעורי בעלות נמוכים מאפיינים בדרך כלל אוכלוסיות מהגרים. כשמדובר במהגרים צעירים, שיעור הבעלות הולך וגדל, ככל שהזמן עובר ומהגרים מתבססים יותר בשוק העבודה ובחברה. כשמדובר באוכלוסייה מבוגרת סביר ששיעורי הבעלות ישארו נמוכים. יש פערים גדולים בין בעלי הדירות בערך נכסי הדיוור. אף שהקשר בין ערך הדיוור לרמת ההכנסה של משק הבית אינו צריך להפתיע, חשוב להזכיר שמדובר באוכלוסייה מבוגרת של רבים בה כבר אין הכנסות משוק העבודה. יתר על כן, גם כאשר מפקחים סטטיסטית על הכנסות משק הבית, אנו מוצאים פערים גדולים מאוד בערך הדיוור בין יהודים ותיקים לבין ערבים וכן בין הראשונים לעולים חדשים מברית המועצות (בסדרי גודל של פי שניים ומעלה). לא רק עצם הבעלות על דיוור, אלא גם ערכו של הנכס יוצר מדרג ברור בין הקבוצות. יתר על כן, מצאנו גם שלשיעור גבוה מאוד מקרב העולים יש עדיין משכנתה על דירת המגורים כך ש"הערך הנקי" של הנכס (net worth) מבחינת משק הבית אף נמוך יותר. קיומה של משכנתה מלמד גם על כך שחלק מהכנסות משק הבית משמשות להחזר ההלוואה. יש לכך השלכות על ההכנסה הפנויה של המשפחה, ויש להניח שעבור חלק ממשקי הבית של העולים החדשים הבית מהווה נטל לא פחות משהוא נכס.

גם בנוגע לתנאי המגורים מצאנו הבדלים בין העולים החדשים לקבוצות אוכלוסייה אחרות. מהנתונים עולה שהעולים גרים בדירות המעניקות תנאי מגורים פחות טובים ובסביבת מגורים מסוכנת יותר במונחים של פשיעה וזיהום. הבדלים אלה משקפים לא רק

הבדלים כלכליים או דמוגרפיים בין הקבוצות, כיוון שהם נותרים ואף מועצמים, כשמפקחים סטטיסטית על גיל, השכלה והכנסת משק הבית. הספרות העוסקת בהגירה בכלל ובהקשר הישראלי בפרט דנה רבות בקשיי הקליטה של מהגרים, הן בתחום העבודה והן בתחום התרבותי והחברתי. המודל המקובל הוא של שינוי המתרחש עם הוותק של המהגר במערכת. מחקרים מסוימים אף מראים, שמהגרים עשויים לסגור פערי הכנסות בהשוואה למקומיים במהלך השנים. מודל זה, כנראה, איננו תופס בנוגע לאוכלוסייה המהגרת בשלב מאוחר של החיים. במקרה זה נראה שרבים מהמהגרים נידונים לחיי עוני, והם חשופים לסיכונים המתלווים לתנאי מגורים ירודים בסביבה קשה. הכרה בעובדות אלה עשויה לסייע בגיבוש מדיניות ממוקדת המזהה את קבוצות הסיכון ופועלת להקל את תנאי החיים שלהם.

מבנה משק הבית הוא מאפיין נוסף הקשור לתנאי המגורים ולסביבת המגורים. כ-20 אחוז ממשקי הבית במדגם הם של אדם בודד, שלושה רבעים מהם נשים ורבע גברים. ניתוח הקשר בין מבנה משק הבית למאפייני הדיור השונים מצביע על הבדלים עקביים בין משקי בית של בודדים (גברים או נשים) לאלה של זוגות. המספרים קטנים מכדי לאפשר בדיקה פרטנית של הבודדים כדי לבחון אם יש הבדלים בין גרושים ואלמנים, אך גם לאחר פיקוח על גיל, השכלה והכנסת משק הבית מוצאים, שהסיכויים של בודדים לבעלות על דירה נמוכים מאלה של זוגות, שערך הדיור שלהם נמוך יותר, ושתנאי המגורים שלהם קשים יותר. מדובר במיוחד בגבר או אישה החיים בגפם (לא במסגרת רב דורית), אשר מדווחים על תנאים ירודים בדירתם וגם בסביבת המגורים שלהם. זוהי אפוא עוד קבוצה שיש לתת עליה את הדעת ולאתר דרכים להקל על מצוקותיה.

מקורות

- אלמלך, י' ולוין-אפשטיין, נ' (1998). הגירה ושיכון בישראל: מבט נוסף על אי-שוויון אתני. מגמות, לט, 243-269.
- אלמלך, י' ולוין-אפשטיין, נ' (2002). שוק הדיור, מדיניות ממשלתית ואי-שוויון בקרב עולי שנות ה-50 וה-60: תגובה להערתו של אליהו בורוכוב. מגמות, מא, 628-632.
- בורוכוב, א' (2002). חשיבות הבעלות הציבורית על הקרקע. קרקע, 54, 64-67.
- לו-יון, י' וקלוש, ר' (1994). דיור בישראל: מדיניות ואי-שוויון. תל אביב: מרכז אדוה.
- לוין-אפשטיין, נ' (2000). משפחה וריבוד: דפוסי שיעתוק של אי-שוויון בישראל. בתוך מ' מאוסטר (עורך), צדק חלוקתי בישראל (עמ' 121-145). תל אביב: הוצאת רמות.

- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2007). שנתון סטטיסטי לישראל, 2006 (לוח 2.24). ירושלים: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- סלייפר, י' (1992). בחכמה יבנה בית: פרקים בקליטת עליית המונים ובפיתוח הסביבה העירונית בארץ. ירושלים: משרד הבינוי והשיכון.
- Alba, R. D., & Logan, J. R. (1992). Assimilation and stratification in the homeownership patterns of racial and ethnic groups. *International Migration Review*, 26, 1314-1341.
- Balakrishnan, T. R., & Wu, Z. (1992). Home ownership patterns and ethnicity in selected Canadian cities. *Canadian Journal of Sociology / Cahiers canadiens de sociologie*, 17, 389-403.
- Brown, R. J., & Zhang, Y. (2006). Senior housing: An inter-generational solution. *Journal of Housing for the Elderly*, 20, 75-96.
- Dreier, P. (1982). The status of tenants in the United States. *Social Problems*, 30, 179-198.
- Evans, G. W., Kantrowitz, E., & Eshelman, P. (2002). Housing quality and psychological well-being among the elderly population. *The Journals of Gerontology* (Series B: Psychological Sciences and Social Sciences), 57, 381-3.
- Forrest, R. & Murie, A. (Eds.). (1995). *Housing and family wealth: Comparative international perspectives*. London: Routledge.
- Fratantoni, M. C. (1999). Reverse mortgage choices: A theoretical and empirical analysis of the borrowing decisions of elderly homeowners. *Journal of Housing Research*, 10, 189-208.
- Golan, A. (1998). Jewish nationalism, European colonialism and modernity: The origins of Israeli public housing system. *Housing Studies*, 13, 437-505.
- Golan, A. (2002). Redistribution and resistance: Urban conflicts during and following the 1948 war. *Journal of Modern Jewish Studies*, 1, 117-130.

- Hamnett, C. (1991). A nation of inheritors? Housing inheritance, wealth and inequality in Britain. *Journal of Social Policy*, 20, 509-36.
- Harrigan, M. P. (1992). Advantages and disadvantages of multigenerational family households: Views of three generations. *Journal of Applied Gerontology*, 11, 457-474.
- Kurz, K., & Blossfeld, H. P. (Eds.). (2004). *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Stanford: Stanford University Press.
- Lewin-Epstein, N., Adler, I., & Semyonov, M. (2004). Home ownership and social inequality in Israel. In K. Kurz, & H. P. Blossfeld (Eds.), *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Stanford: Stanford University Press.
- Lowenstein, A. (2002). Solidarity and conflicts in coresidence of three-generational immigrant families from the former Soviet Union. *Journal of Aging Studies*, 16, 221-241.
- Lowenstein, A., & Katz, R. (2005). Living arrangements, family solidarity and life satisfaction of two generations of immigrants in Israel. *Ageing and Society*, 25, 749-767.
- Pruchno, R., Barrant, C. J., & Peters, N. D. (1997). Coping strategies of people living in multigenerational households: effects on well-being. *Psychology and Aging*, 12, 115-124.
- Rasmussen, D. W., Megbolugbe, I. F., & Morgan, B. A. (1997). The reverse mortgage as an asset management tool. *Housing Policy Debate*, 8, 173-194.
- Saunders, P. (1990). *A nation of home owners*. London: Unwin Hyman.
- Semyonov, M., Lewin-Epstein, N., & Davidov, E. (2003). Period and duration effects on the value of housing among immigrants. *Social Science Research*, 32, 2-24.

- Spilerman, S., Lewin-Epstein, N., & Semyonov, M. (1993). Wealth, intergenerational transfers and life chances. In A. B. Sorensen & S. Spilerman, (Eds.), *Social theory and social policy: Essays in honor of James S. Coleman*. New York: Praeger.
- Yinger, J. (1995). *Closed doors and opportunities lost: The continuing costs of housing discrimination*. New York: Russell Sage Foundation.