

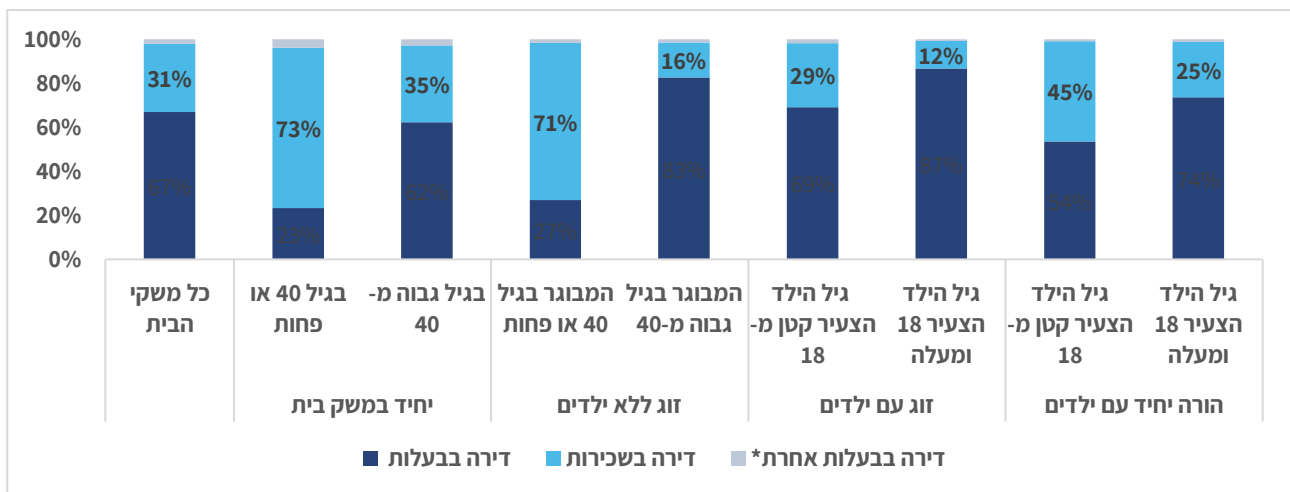
נתונים בתחום הדיור בחיתוך לפי גילים

מסמך זה נכתב לבקשת הוועדה המיוחדת לענייני הצעירים, ומוצגים בו מספר נתונים בתחום הדיור בחיתוך לפי גילים. נציין כי המסמך מתמקד בנתונים בהם יש חלוקה לפי קבוצות גיל, אך בעת בחינה כוללת של סוגיית הדיור של צעירים יש לקחת בחשבון נתונים נוספים שלא נכללים במסגרת זו לרבות השינויים במחירי הדיור, מחירי המשכנתאות והשינויים במחירי שכר דירה.

1. בעלות על דירת מגורים

בשנת 2020 שיעור משקי הבית המחזיקים דירה בבעלות בישראל היה **65.1%** ירידה של 5.5 נקודות האחוז לעומת שנת 2004.¹ לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנים 1997-2015 הירידה הגבוהה ביותר בשיעורי הבעלות על דירה הייתה בקבוצת הגיל 30-39 – ירידה מ-**68.7%** בשנת 1997 ל-**55.3%** בשנת 2015.² בתרשים הבא נתונים על בעלות על דירת מגורים, לפי הרכב משק הבית, 2018-2019.

תרשים 1: בעלות על דירת מגורים, לפי הרכב משק הבית, 2018-2019³



*דירות מעבד, דירות של חברים, קיבוץ.

¹ שנת 2020: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הכנסות והוצאות משק הבית, נתונים מסקר הוצאות משק הבית 2020, [לוח 24 - נתונים נבחרים על דיור בעשירונים של משקי בית, לפי הכנסה נטו לנפש סטנדרטית - גרים בדירות בבעלותם](#), 9 ביולי 2023; שנת 2004: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, סקר הוצאות משק הבית 2004, [לוח 16 נתונים נבחרים על דיור בעשירונים של משקי בית לפני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית - דירות בבעלות](#), 16 בפברואר 2006.

² הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [הדיור בישראל ממצאים מסקר הוצאות משק בית בישראל 2015](#), 28 בדצמבר 2016.

³ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [נכסים פיזיים של משקי בית - מאפיינים של דירות מגורים, ממצאים מתוך סקר ארוך טווח 2018 - 2019](#), 29 בדצמבר 2021. הסקר החל ביוני 2018 והושלם בפברואר 2019.

בתרשים רואים את הדברים הבאים:

- שיעור המחזיקים דירה בבעלות עולה עם הגיל.
- ל-23% ממשקי בית הכוללים יחיד שהוא בגיל 40 או פחות יש דירה בבעלות לעומת 62% בגיל גבוה מ-40.
- ל-27% ממשקי הבית הכוללים זוג ללא ילדים שהמבוגר בגיל 40 או פחות יש דירה בבעלות לעומת 83% הכוללים משק בית ללא ילדים שהמבוגר בגיל גבוה מ-40.

2. תוכניות סיוע של המדינה בתחום הדיור

מדינת ישראל מסייעת בתחום הדיור לזכאים בכללם גם הצעירים, בין היתר, באמצעות הנחות לרכישת דיור, דיור ציבורי, סיוע בשכר דירה לשוכרים, ומשכנתאות מוכוונות שהן משכנתאות מוזלות.⁴

2.1 תוכנית דירה בהנחה

תוכנית דירה בהנחה של משרד הבינוי והשיכון מאגדת את מגוון תוכניות הדיור של המשרד ושל רשות מקרקעי ישראל. המדינה משווקת פרויקטים באמצעות הגרלות לזכאים שהם חסרי דיור ומאפשרת להם לרכוש דירה במחיר נמוך ממחיר השוק, תוכנית המופנית בין היתר גם לזוגות צעירים. כיום מופעלת תוכנית מחיר מטרה שדומה בחלקה הגדול לתוכניות הקודמות שנקראו מחיר מופחת, ומחיר למשתכן.⁵

בין הזכאים לדירה בהנחה ניתן למצוא, זוגות נשואים או ידועים בציבור, הורים גרושים מתחת לגיל 35 שילדיהם אינם בחזקתם, יחידים מעל גיל 35, הורה עם ילד אחד לפחות שהוא רווק, וזוגות העומדים להינשא.⁶ בנוסף, מי שרוכשים דירה בפריפריה במסגרת תוכניות דירה בהנחה זכאים למענק מותנה בסך 40 אלף ש"ח. במסגרת התוכנית ישנו גם מסלול לזכאים בני 26-35 – מסלול משתכן צעיר המאפשר לרכוש דירות ללא הגרלה שנותרו מהגרלות קודמות (וללא מענק).⁷

מחקר שהוזמן על ידי משרד הבינוי והשיכון ופורסם בשנת 2020 בדק מאפיינים שונים של זכאים וזוכים בקרב תוכנית מחיר למשתכן. בתרשימים הבאים נתונים על המשתתפים והזכאים בתוכנית מחיר למשתכן.⁸

⁴ להרחבה: מאיר אזנקוט, [תיאור וניתוח ישום תוכניות סבסוד דירות](#), מרכז המחקר והמידע של הכנסת, 27 במרץ 2023.

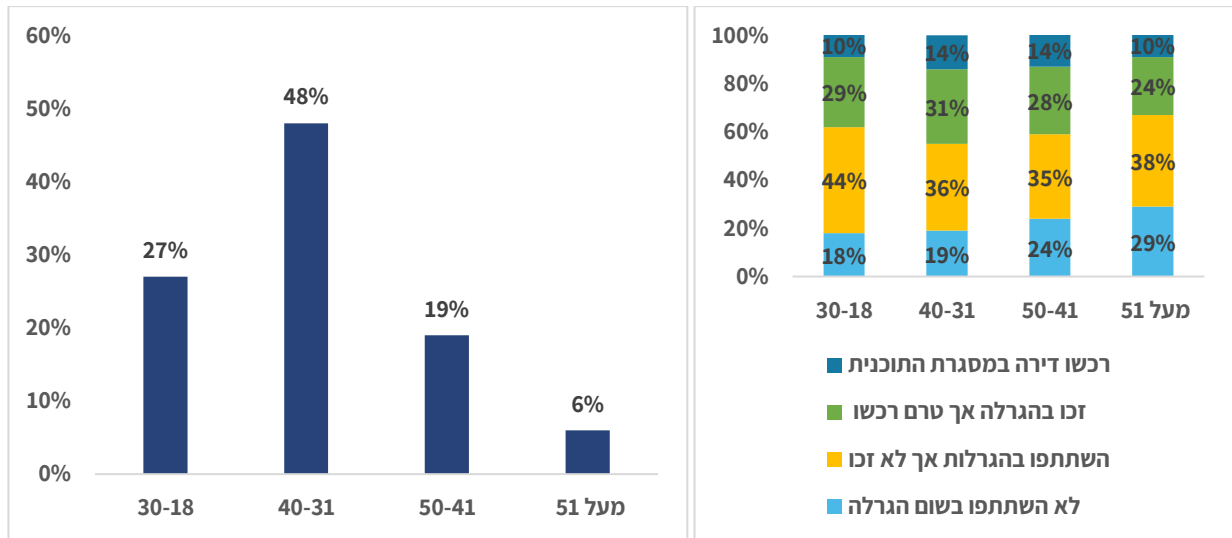
⁵ שם.

⁶ משרד הבינוי והשיכון, [מי זכאי בתוכנית "דירה בהנחה"](#), כניסה 23 באפריל 2023.

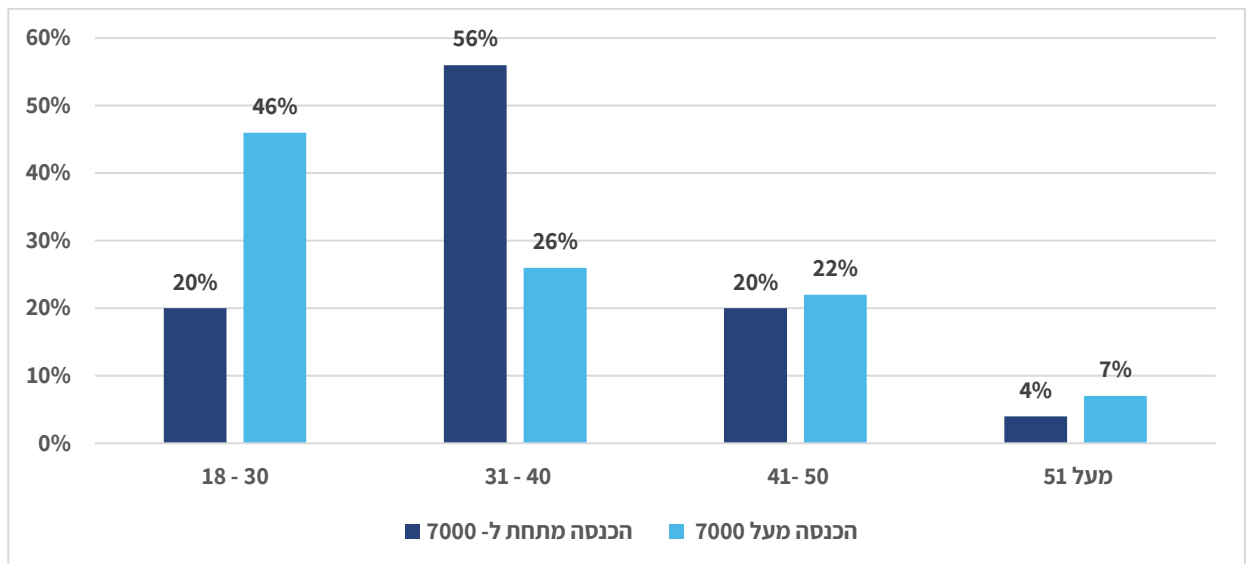
⁷ משרד הבינוי והשיכון, [מסלול משתכן צעיר](#), 25 באפריל 2023.

⁸ מאירס-ג'וינט-ברוקדייל, [מחיר למשתכן מחקר הערכה](#), מיכל לרון, נדב פן, נובמבר 2020.

תרשים 2א: שיעור המשתתפים לפי קבוצת גיל **תרשים 2ב: שיעור המשתתפים לפי קבוצת גיל וסטטוס⁹**



תרשים 2ג: פילוח של הרוכשים במסגרת התוכנית מחיר למשתכן בעלי הכנסה של מעל 7,000 ש"ח ומתחת¹⁰



ממצאי המחקר המפורטים בתרשימים עולים הדברים הבאים:

- 75% מהמשתתפים בתוכנית היו עד גיל 40.
- 10% מאלה שהשתתפו והיו בגיל 30-18, ו-14% מאלה שהשתתפו והיו בגיל 40-31 רכשו בדירה במסגרת התוכנית, ו-29% ו-31% בקבוצות אלו (בהתאמה) זכו בהגרלה אך טרם רכשו את הדירה.
- 44% מאלה שהשתתפו והיו בגיל 30-18, ו-36% מאלה שהשתתפו והיו בגיל 40-31 לא זכו בדירה במסגרת ההגרלה.
- 76% מתוך הרוכשים שהיתה להם הכנסה נמוכה מ-7,000 ש"ח, היו מתחת לגיל 40.

⁹ מאירס-ג'וינט-ברוקדייל, [מחיר למשתכן מחקר הערכה](#), מיכל לרון, נדב פן, נובמבר 2020, עיבוד של מחקר המרכז והמידע של הכנסת.

¹⁰ מאירס-ג'וינט-ברוקדייל, [מחיר למשתכן מחקר הערכה](#), מיכל לרון, נדב פן, נובמבר 2020.

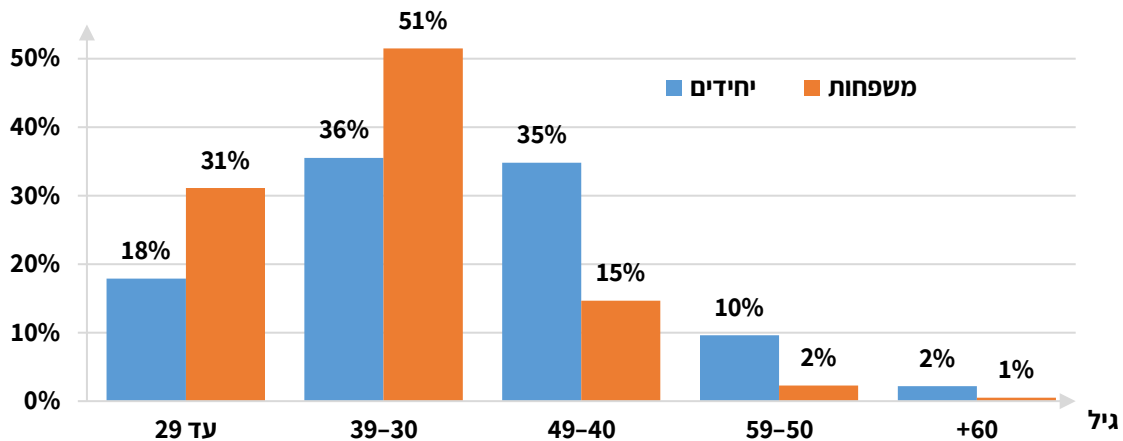
2.2 הלוואות לדיור לזכאים (הלוואות מוכוונות)

הלוואה לדיור לזכאים היא הלוואה מתקציב המדינה או בסיוע של המדינה, הניתנת לזכאים עבור רכישת דירה, בנייתה או התאמתה לצרכים מיוחדים. ההלוואות ניתנות לציבור באמצעות הבנקים למשכנתאות על פי כללי זכאות שנקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון בתיאום עם משרד האוצר.¹¹ המסלול הנפוץ ביותר לקבלת הלוואה לדיור הוא שיטת הניקוד, לפיה כל לווה מקבל ניקוד בהתאם לעמידתו בתבחינים כגון גיל (הניקוד עולה עם הגיל), מצב משפחתי, מספר אחים ומספר ילדים, ותבחינים שונים לקבוצות אוכלוסייה שונות כגון יחידים, משפחות, עולים חדשים ונכים ואחרים.¹²

בתרשים 3 להלן הלוואות מוכוונות לפי מצב משפחתי וגיל ראש המשפחה בתקופה ינואר 2018 עד מאי 2020.

תרשים 3: הלוואות מוכוונות לפי מצב משפחתי וגיל ראש המשפחה (ינואר 2018 עד מאי 2020)¹³

שיעור מההלוואות



בתרשים ניתן לראות כי 54% מהיחידים עד גיל 39 ניצלו את הזכאות להלוואה מוכוונת, לעומת 82% בקרב המשפחות עד גיל 39.

¹¹ משרד הבינוי והשיכון, [נוהל זכאות לסיוע של "חסרי דירה"](#), 1 ביוני 1999.

¹² להרחבה: לירן קוסמן, [תיאור וניתוח תבחינים של הלוואות לדיור לזכאים](#), מרכז המחקר והמידע של הכנסת, 28 בפברואר 2023.

¹³ שם.