

4/30

גאוגרפיה

המכון
למחקר
מרחבי
בעמ

INSTITUTE
FOR SPATIAL
ANALYSIS
LTD.

גאוגרפיה

הביקוש למגורים במגזר החרדי



שם תיק: הביקוש למגורים במגזר החרדי

מזהה פיו: **פר-1-7084**

מזהה פריט: 000dyzu

כתובת 3-315-12-7-3

תאריך הדפסה: 25/01/2017

בהנהלת
פרופ' אבי דגני
ד"ר רינה דגני

מוגש ל:

אגף מידע וניתוח כלכלי
משרד הבינוי והשיכון

3039

ספטמבר 2000, אב תש"ס
(הד"ח בוצע: ינואר 1999)



גיאוקרטוגרפיה
GEOCARTOGRAPHY

*Information Strategy
Marketing Research
Market Potential Analysis*

A Comprehensive Professional Expert Service

5 Druyanov St. Tel-Aviv, Tel. +972-3-528-3773 Fax +972-3-528-3771
geocarto@Netvision.net.il

**הביקוש למגורים
במגזר החרדי**

בהנהלת
פרופ' אבי דגני
ד"ר רינה דגני

מוגש ל:
אגף מידע וניתוח כלכלי
משרד הבינוי והשיכון
3039

ספטמבר 2000, אב תש"ס
(הדו"ח בוצע: ינואר 1999)

תוכן העניינים

7	פתח דבר
8	מבוא
10	הקדמה - מתודולוגיה ושיטות
12	ממצאים עיקריים ומסקנות
20	<u>פרק א: סקר ספרות</u>
21	1. מבוא
22	2. מתודולוגיה
23	3. מיקום במרחב
26	4. מאפייני משק הבית
28	5. בסיס כלכלי
30	6. מעמד האישה ותעסוקתה
32	7. תנאי הדיור של האוכלוסייה החרדית
33	8. מוסדות ציבור ושטחים פתוחים
34	9. חיכוכים בין קבוצות אוכלוסייה
34	10. סיכום
36	11. רשימת מקורות

פרק ב: גודלה של האוכלוסייה החרדית בישראל ותחזית הביקושים

37	<u>שהיא יוצרת</u>
38	1. מבוא
40	2. המתודולוגיה
43	3. בדיקה מצליבה של נתונים ממקורות שונים, 1998
49	4. שחזור גודלה של האוכלוסייה החרדית בישראל
55	5. גודל המשפחה החרדית
56	6. אומדן הביקושים לדיור חדש במגזר החרדי

פרק ג: עבודת המחקר (סקר טלפוני וסקר שדה) 60

מתודולוגיה 61

חלק א': מאפייני האוכלוסייה החרדית בישראל 64

1. גודל האוכלוסייה החרדית ומאפייניה החברתיים – כלכליים 65

1.1 התפלגות משקי הבית לפי מספר נפשות ולפי אזור 65

1.2 מבנה דמוגרפי וחברתי-כלכלי 66

1.3 תעסוקה 70

2. מאפייני המגורים של האוכלוסייה החרדית 73

2.1 מאפייני המגורים 73

2.2 בעלות ושכירות 75

2.3 תשלומים עבור דירות שנרכשו בעבר (לאו דווקא מאז 1995) 78

חלק ב': הביקוש למגורים במגזר החרדי - מאפייני רכישה של דירות 81

1. רכישה וכוונות רכישת דירה 82

1.1 המאפיינים החברתיים-כלכליים של הקהל שרכש/מתכוון 84

לרכוש דירה

2. מאפייני הרכישה של דירות 87

3. המאפיינים הפיזיים של נכס המגורים המבוקש 93

חלק ג': אזורים מועדפים, מאפייני ביקוש, דעות ועמדות כלפי

סביבת המגורים 100

4. האזורים/היישובים המועדפים על ידי האוכלוסייה החרדית 101

5. הסיבות לרכישת דירה ביישוב המסוים 107

חלק ד': סכומי השקעה בדירה ואופן מימון הרכישה 116

6. ההשקעה הכספית של האוכלוסייה החרדית ברכישת דירה 117

7. גובה ההלוואות ומידת היכולת להחזירן 122

127 חלק ה': מאפייני ביקוש לפי תתי קבוצות באוכלוסייה

128 8. מאפייני הביקוש לדירות לפי תתי קבוצות באוכלוסייה

128 8.1 מאפייני הביקוש לדירור לפי זרם חרדי

132 8.2 מאפייני הביקוש לדירות לפי אזור המגורים

8.3 מאפייני הביקוש לדירות לפי סוג הבעלות על הדירה

133 שבה גרים

134 8.4 מאפייני הביקוש לפי מטרת הרכישה

139 חלק ו': נספח לוחות

רשימת לוחות

	לוח א':	השוואה של מאפייני אוכלוסייה- מגזר חרדי לעומת כלל
140		האוכלוסייה היהודית
141	לוח 1 א':	מספר הנפשות המתגוררות כיום בדירה
142	לוח 1 ב':	מצב משפחתי
142	לוח 1 ג':	גיל
143	לוח 1 ד':	רמת השכלה של אב המשפחה
143	לוח 1 ה':	רמת השכלה של אם המשפחה
144	לוח 1 ו':	מוצא
144	לוח 1 ז':	שנת עליה
145	לוח 1 ח':	רמת הכנסה
69	לוח 1 ט':	הכנסה נטו לנפש בש"ח
145	לוח 1 י':	מספר כלי הרכב לרשות משק הבית
146	לוח 1 יא':	שיעורי תעסוקה – גברים
146	לוח 1 יב':	שיעורי תעסוקה – נשים
	לוח 1 יג':	רמת התעסוקה גברים – עצמאי/שכיר, עובד חלקי/מלא
147		(בקרב משקי הבית בהם האב עובד)
	לוח 1 יד':	רמת התעסוקה נשים – עצמאית/שכירה, עובדת חלקי/מלא
147		(בקרב משקי הבית בהם האם עובדת)

148	סיבות לאי תעסוקה – גברים	לוח 1 טו':
148	סיבות לאי תעסוקה – נשים	לוח 1 טז':
149	מקצוע/משלוח יד – גברים (גם אם אינם עובדים או עובדים חלקית)	לוח 1 יז':
149	מקצוע/משלוח יד – נשים (גם אם אינן עובדות או עובדות חלקית)	לוח 1 יח':
	כוונות לעבוד בעתיד – גברים	לוח 1 יט':
150	(שהם היום תלמידי ישיבה/סטודנטים/לומדים)	
150	מתי מתכוונים להתחיל לעבוד	לוח 1 כ':
150	תחום עיסוק או מקצוע מועדף (על מי שמתכוון לעבוד)	לוח 1 כא':
151	מספר שנות מגורים בדירה הנוכחית	לוח 2 א':
152	מספר שנות נישואים	לוח 2 ב':
152	מספר חדרים בדירה בה גרים היום	לוח 2 ג':
74	התפלגות משקי הבית לפי מספר נפשות לחדר	לוח 2 ד':
74	התפלגות משקי הבית לפי שטח דירתם	לוח 2 ה':
153	סוג הבעלות על הדירה	לוח 2 ו':
153	מספר שנות מגורים בדירה הנוכחית – סה"כ במגזר החרדי	לוח 2ו (א):
154	מספר שנות נישואין – סה"כ במגזר החרדי	לוח 2ו (ב):
76	תשלום חודשי על שכר דירה	לוח 2 ז':
77	הסיבה שגרים בשכירות	לוח 2 ח':
	קיום חובות או משכנתא על דירה שנרכשה או המשפחה	לוח 2 ט':
78	סייעה ברכישתה	
79	מספר דירות שנרכשו בגין משלמים היום תשלומים חודשיים	לוח 2 י':
80	סכום תשלום חובות החזר לדירות שרכשו או סייעו לרכוש	לוח 2 יא':
83	רכישה וכוונות רכישה (סה"כ אוכלוסייה חרדית)	לוח 3:
	רכישה (מאז 1995) וכוונות רכישת דירה בשנתיים הקרובות	לוח 3 א':
86	– לפי מאפייני אוכלוסייה	
88	באיזו שנה נרכשה הדירה האחרונה	לוח 3 ב':
91	מטרת הרכישה/הכוונה לרכוש דירה	לוח 3 ג':

91	הדירה שנרכשה – חדשה או יד שנייה	לוח 3 ד':
92	האם הדירה נקנתה באמצעות עמותה או התארגנות חרדית כלשהי	לוח 3 ה':
93	מה סוג הבית שרכשתם/עזרתם לממן	לוח 3 ו':
94	מספר חדרים בדירה שנרכשה/מתכוונים לרכוש	לוח 3 ז':
96	מספר החדרים בדירה שרכשו/סייעו לממן	לוח 3 ז'(1):
97	שטח הדירה שנרכשה (במ"ר), לפי דיווח	לוח 3 ח':
98	כמה חדרים היו בדירה הקודמת וכמה חדרים מתכוונים לרכוש	לוח 3 ט':
99	"משפרי הדיוור"	
	כוונות רכישת דירה לפי וותק בדירה – משפרי דיור	לוח 3 י':
102	אזורים בהם נרכשה הדירה האחרונה (לפי אזור המגורים הנוכחי)	לוח 4 א':
104	האזורים בהם מתכוונים לחפש דירה (לפי אזור המגורים הנוכחי)	לוח 4 ב':
105	היישובים בהם רכשו דירה	לוח 4 ג':
106	היישובים בהם מחפשים דירה	לוח 4 ד':
108	הסיבות העיקריות לרכישת דירה דווקא במקום מסוים	לוח 5 א':
109	הגורמים לאי שביעות רצון מהדירה (כולל היסוסים אם היו)	לוח 5 ב':
111	חשיבות השיקולים להחלטה לקנות דירה דווקא ביישוב מסוים	לוח 5 ג':
113	אופי סביבת המגורים המועדפת – לפי מאפיינים חברתיים-כלכליים	לוח 5 ד':
112	דירה חדשה מוליד שנייה – לפי אופי סביבה רצוי	לוח 5 ה':
115	נכונות לגור בבניין עם מעלית שבת ולהשתמש במעלית שבת	לוח 5 ו':
	סכום ההשקעה (בדולרים) בדירה האחרונה שנרכשה/סייעו לממן או מתכוונים לרכוש (כולל כל ההלוואות)	לוח 6 א':
118	אופן המימון בו הסתייעו הרוכשים או הוריהם לקניית/מימון הדירה	לוח 6 ב':
120	מה היו שלושת מקורות המימון העיקריים	לוח 6 ג':
121	סכום הרכישה שכוסה על ידי מכירת דירה קודמת	לוח 6 ד':
122	גובה המשכנתא שקיבלו מהמדינה/ממשרד השיכון	לוח 7 א':

123	לוח 7 ב': הסכום שיהיה צורך לגייס בצורת משכנתאות, הלוואות, גמ"ח וכו', שיוחזרו בתשלומים חודשיים
123	לוח 7 ג': גובה הניקוד לצורך קבלת משכנתא מהממשלה או משרד הבינוי והשיכון
125	לוח 7 ד': גובה הסכום החודשי (בדולרים) המוחזר עבור ההלוואות לדירה – לפי מטרת הרכישה
126	לוח 7 ה': יכולת עמידה בהחזר ההלוואות
155	לוח 8.1: מאפייני הביקוש לדיור לפי זרם חרדי – ריכוז נתונים
157	לוח 8.2: מאפייני הביקוש ע"פ אזור מגורים – ריכוז נתונים
158	לוח 8.2 א': סיבות עיקריות שבגללן נרכשה הדירה דווקא במקום מסויים – לפי אזור מגורים
159	לוח 8.3: מאפייני הביקוש לפי בעלות מול שכירות – ריכוז נתונים
160	לוח 8.4: מאפייני הביקוש למגורים לפי מטרת רכישה (מתוך סקר השדה, איחוד רכשו + מתכוונים)
161	לוח 8.4 א': היישוב בו נמצאת הדירה האחרונה שרכשו/עזרו לממן
161	לוח 8.4 ב': היישובים בהם מתכוונים לחפש דירה
161	לוח 8.4 ג': חשיבות הגורמים לקבלת החלטה לקנות דווקא דירה ביישוב זה – ממוצעים
162	לוח 8.4 ד': שלושת מקורות המימון העיקריים לדירה
162	לוח 8.4 ה': התפלגות לפי גיל
162	לוח 8.4 ו': הכנסה נטו למשק בית

רשימת נספחים

163	נספח א': התפלגות מאפייני אוכלוסייה לפי גיל	<
167	נספח ב': התפלגות שנות נישואין לפי שנות מגורים בדירה	<
169	נספח ג': התפלגות הביקוש לדירות, לפי מטרה, בשני הסקרים שנערכו	<

פתח דבר

בעבודת מחקר זו נעשה לראשונה, ניסיון לאפיין את תנאי הדיור של האוכלוסייה החרדית, וכן, לאמוד את צרכי הדיור השנתיים של מגזר זה, ברמה הכלל ארצית. כמו כן, נכללים בעבודה נתונים רבים על הרכבה הדמוגרפי והחברתי של האוכלוסייה החרדית, כולל רמת חיים ופיזור גיאוגרפי.

ביצוע העבודה היה כרוך בקשיים מרובים, בעיקר בשל העדר נתונים סטטיסטיים רשמיים על היקפה של האוכלוסייה, על מספר משקי הבית או על גודלו של משק הבית החרדי ומאפייניו.

המקור היחידי לנתונים עד כה, היו סקרים נקודתיים, שנערכו בקרב אוכלוסייה זו, בתקופות שונות, בישובים או בשכונות מסויימים ובקבוצות חלקיות. הממצאים שהתקבלו בסקרים אלה אינם אחידים.

קושי נוסף באמידת היקפה של האוכלוסייה החרדית, נובע מההגדרה בה נוקטים להערכת המשתייכים למגזר זה: הגדרה עצמית של הנחקרים, התבססות על חלקם של הילדים הלומדים במסגרת החינוך העצמאי, שיעורי ההצבעה למפלגות חרדיות, שיעור המעוניינים לגור בסביבת מגורים נבדלת מקבוצות אוכלוסייה אחרות ועוד.

חוקרים, שניסו לאמוד את היקפה של האוכלוסייה החרדית ברמה הכלל ארצית, על פי הגדרות ומקורות מידע שונים, הגיעו לפערים משמעותיים באומדנים. במסגרת המחקר הנוכחי, הושקעו מאמצים רבים בניסיון להגיע לאומדנים סבירים, באמצעות חישובים וניתוח מעמיק של מקורות מידע מגוונים ככל שניתן, כולל שימוש בהערכות ובמאגרי מידע פנימיים שהיו בידי החוקרים.

מאחר ולא ניתן היה להגיע לתמימות דעים בדבר היקפה המדויק של האוכלוסייה החרדית, מוצג, בעבודה זו, טווח מינימלי ומקסימלי, שנמצא סביר להערכת מבצעי העבודה. טווח זה נבנה ע"י הצלבת מקורות מידע שונים ובדיקות סבירות מגוונות.

למשתמש מוצע לבחור באומדן המתאים לצורך ספציפי וכן להיעזר בסקר הספרות, בפרקי המתודולוגיה ובהערות שבפרקי העבודה השונים.

תודתנו נתונה לאנשי צוות – המחקר, ובראשם לפרופ' אבי דגני וד"ר רינה דגני, על המאמץ שהושקע בכל שלבי העבודה, ועל שיתוף הפעולה.

רחל הולנדר
מנהלת אגף מידע וניתוח כלכלי
משרד הבינוי והשיכון

ספטמבר 2000

מבוא

העבודה הנוכחית, שבוצעה בחודשים ספטמבר 98 - ינואר 1999, בהזמנת אגף מידע וניתוח כלכלי במשרד הבנוי והשיכון, כוונה בעיקר להעמיד לרשות המשרד אומדן לביקוש למגורים במגזר החרדי. בנוסף לכך הושקעו במהלך העבודה מאמצים רבים ליצירת נתונים ומידע מגוונים אודות אפיוני הצריכה של מגורים במגזר זה, וכן נתונים שונים ומידע משלים תומך-החלטות, אשר יעמדו לרשות המשרד במסגרת טיפולו בנושא.

לשם כך הוקדשו למחקר אמצעים רבים, וכן צוות רחב ומגוון של חוקרים בגיאוקרטוגרפיה.

הצוות, בראשותם של ד"ר רינה דגני ופרופ' אבי דגני, כלל מומחים בתחום המתודולוגיה המחקרית, מודלים וחישובי פוטנציאל שוק; חוקרים מומחים לנושא החרדי, חוקרים בכירים בתחום האיכותני והכמותי, ומומחים אנשי מערכות המידע.

הצוות גם חוזק על ידי מומחים ויועצים חיצוניים:

פרופ' יונה גינצברג, אשר לוותה את המחקר בכל שלביו וכן ערכה וכתבה את סקר הספרות בנושא, מר דודי זילברשלג – פרסומאי ויועץ בנושא האוכלוסייה החרדית.

עבודת הצוות לוותה באופן רצוף ואינטנסיבי על ידי ועדת היגוי מקצועית מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן בסדר אלפביתי):

- גב' רחל הולנדר - מנהלת אגף מידע וניתוח כלכלי – יו"ר הועדה
- גב' צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות
- מר דב גל - סגן מנהל מחוז ירושלים
- גב' מיכאלה גרזון - סגנית מנהל אגף אכלוס
- מר בנימין וייל - מנהל מחלקת פרוגרמות, מחוז ירושלים
- גב' אריאלה מסבנד - כלכלנית, אגף מידע וניתוח כלכלי
- ד"ר חיים פיאלקוף - סמנכ"ל בכיר לתיאום ותכנון
- גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור
- מר משה רובינשטיין - ראש תחום בכיר מדיניות ובקרה

הכרת תודה

מנהלי המחקר מבקשים להודות בזאת לכל העושים במלאכה על תרומתם להצלחת המחקר. **צוות ההיגוי**, בראשותה של **הגב' רחל הולנדר**, ניווט את המחקר בכל שלביו, בתשומת לב מרובה, בהצגת הערות, הארות והצעות חשובות, ובהשמעת בקורת בונה.

עמיתינו המקצועיים, **פרופ' יונה גינזברג ודודי זילברשלג**, העשירו את עבודתנו בידע המקצועי ובניסיון הרחב שלהם.

צוות גיאוקרטוגרפיה עמד בכשרון במשימה מחקרית גדולה ומגוונת. זו נשאה אותו מקריאת כל העיתונות החרדית, מידי יום, דרך ביצוע קבוצות מיקוד, ניתוחים פסיכולוגיים וסוציולוגיים, מחקר כמותי, ניתוח סטטיסטי, ניתוחי מערכות מידע, ראיונות עומק עם פוליטיקאים ואחרים, ועד ליישום מודלים לחיזוי פוטנציאל שוק.

יבואו כולם על התודה.

רינה דגני

אבי דגני

הקדמה: מתודולוגיה ושיטות

צרוף מגוון ורחב של אמצעים ושיטות מחקר ומקורות נתונים, נדרש כדי לבצע את המחקר הנוכחי.

הדבר נבע בעיקר מאופיו הבלתי מדויח, מבחינה סטטיסטית, של המגזר החרדי – שכן אין איסוף פורמאלי של מידע סטטיסטי בישראל על בסיס דת, שהיא נושא אישי ופרטי.

אי לכך נדרש המחקר להסתמך על מקורות משניים מגוונים, ואף מאלה, לרוב, ניתן היה ללמוד דברים רק באמצעות חיוך נתונים או חישובי אומדן למיניהם.

מדובר, לדוגמה, בפרסומים פנימיים של עיריות (כגון "ספר השנה", "ספר מידע סטטיסטי" וכו'), המדווחים על חלקה של האוכלוסייה החרדית באוכלוסיית היישוב, או במערכת החינוך שלה; או נתוני הלמ"ס, לפי אזור סטטיסטי – תוך זיהוי אותם אזורים שהם "חרדיים" ברובם, על פי נתונים אחרים של הלמ"ס - על תוצאות הבחירות.

נתוני משרד החינוך והתרבות היוו מקור חשוב מאוד, נוסף. אך גם נתונים אלה לא אפשרו הסקה פשוטה, ברורה ומדויקת מהם, בכל הקשור בגודל האוכלוסייה החרדית או בקצב הגידול שלה.

באיתור, באיסוף ובאימות של נתונים אלה, ובהסקה מהם, הושקע מאמץ מחקרי גדול מאוד. פרטי ההתלבטות המתודולוגית אשר נקשרה בשימוש בנתונים השונים, מצויים בין דפי עבודה זו, בחלקיה השונים.

נתונים ומידע נוספים, וידע, אשר שמשו את המחקר, מקורם ב**גיאוקרטוגרפיה**.

אלה כוללים מערכות מידע מפורטות מאוד – ומתעדכנות באופן דינאמי – על יישובי ישראל, וכן סטטיסטיקות, אינדקסים וערכים מחושבים שונים וכן תובנה מצטברת.

אלה התקבלו ונוצרו ונלמדו ב**גיאוקרטוגרפיה** לאורך שנים, בהסתמך על עשרות רבות של מחקרים וסקרים, כלל ארציים ועירוניים, ואף על עבודות ספציפיות, שנערכו בקרב האוכלוסייה החרדית בישראל.

הנתונים והמידע אשר בהם מדובר, נוגעים לגודל המשפחה החרדית, לאחוז החרדים באוכלוסייה, לאחוז החרדים מתוך כלל האוכלוסייה בריכוזי חרדים (כמו בני ברק, ירושלים, נתניה ואשדוד), להתנהגות החרדים כצרכנים וכאוכלוסיית מחקר, ואף לגודל המוחלט של האוכלוסייה החרדית.

אולם במסגרת המחקר הנוכחי, נעשה ניסיון שלא להסתמך רק על מידע מצטבר זה, אלא, במידת האפשר, לייצר אותו מחדש, וב"כלים שקופים".

ואכן מאמץ רב הוקדש לכך ע"י צוות המחקר, לעיתים ללא הצלחה שלמה, לפי שאין די מקורות נתונים פשוטים ושלמים, שניתן בדרך פשוטה ושקופה לייצר מהם אומדן מדויק ובר הגנה מדעית.

המחקר נדרש לפיכך, במספר ענייניים, להשלים עם אומדנים, ועם טווחי נתונים, כתחליף לנתון נדרש - יחיד ומוחלט.

על מנת להרחיב את המידע ואת ההבנה בנושאי המחקר, ערך צוות המחקר הבכיר מחקר איכותני באמצעות סדרת ראיונות עם משקי בית וכן עם אנשים רבים, יודעי דבר, בקרב המגזר החרדי וכאלה המתעניינים בו או חוקרים אותו. עם אלו נמנו חברי כנסת רבים, מכל הסיעות החרדיות, יזמים, הנהלות בנקים, עיתונאים, עורך עיתון חרדי, פרסומאים ואנשי עסקים חרדיים וכן חוקרים מן האקדמיה.

מעל ומעבר לכל אלה יצר לעצמו המחקר נתונים ומידע מגוונים באמצעות סקר כמותי, באמצעות ראיונות פנים אל פנים, וכן סקר כמותי טלפוני רחב, שנערך ממרכז הסקרים הטלפוני הממוחשב של גיאוקרטוגרפיה.

כל אלה, הוצלבו ונותחו במשולב, ואף הזינו את המערכת החישובית, אשר הולידה את אומדני הביקושים לדיור בקרב האוכלוסייה החרדית.

ממצאים עיקריים ומסקנות

מטרות העבודה

עבודה זו כוונה:

- לאמוד את היקף הצרכים הנוכחי והצפוי בתחום הדיור למגזר החרדי.
- לתאר ולנתח את המאפיינים החברתיים-כלכליים של האוכלוסייה החרדית, כולל תחומי תעסוקה והכנסה.
- לבחון פתרונות דיור המתאימים לאוכלוסיית המגזר, רמות מחירי דירה, מקורות מימון, יכולת החזר משכנתא ותנאי דיור נוכחיים.
- לאפיין את "איזורי הביקוש" של הרוכשים הפוטנציאליים, לבחון מהם השיקולים של האוכלוסייה הנחקרת על רבדיה השונים, בבחירת מקום מגורים.

המטרות הנ"ל חייבו עריכת בדיקות מקיפות בקרב האוכלוסייה החרדית, שמטרתן להבין את מאפייני הביקוש במגזר, על רקע המאפיינים הדמוגרפיים והחברתיים – כלכליים שלו. לשם כך נערכו שני סקרים: האחד בקרב מדגם מייצג של משקי בית המשתייכים לאוכלוסייה החרדית בישראל (רואיינו טלפונית 714 משקי בית), השני בקרב מדגם מייצג של מי שרכש דירה מראשית 95 (כשלוש שנים לפני עריכת המחקר) או מתכוון לרכוש דירה בשנה-שנתיים הקרובות (רואיינו "פנים אל פנים" 607 משקי בית).

שני הסקרים נערכו בספטמבר 1998.

בשנים האחרונות שלפני עריכת מחקר זה, עלתה המודעות הציבורית לתנאי המגורים ולצפיפות הדיור במגזר החרדי והוכר הצורך בהתבדלות מסויימת מבחינת מגורים, הן בקרב אוכלוסייה זו והן בקרב האוכלוסייה הכללית. כתוצאה מכך, ניבנו בשנים האחרונות שכונות ויחידות דיור רבות, יחסית, לאוכלוסייה בעלת צביון דתי, ביניהן: ביתר עילית, מודיעין עילית (קריית ספר), שכונת רמת שלמה בירושלים, שכונת תל ציון ביישוב כוכב יעקב, אלעד ועוד.

אולם המידע על האוכלוסייה החרדית, על מאפייניה בכלל ועל מאפייני הביקוש שלה לדיוור לקה עד היום בחסר. גם מחקרים שהוצגו בספרות מצביעים על נתונים חסרים או על נתונים שאינם בהכרח זהים, במיוחד במה שנוגע לתכונות הדמוגרפיות והכלכליות של האוכלוסייה החרדית. בהעדר מקורות קשה לאמוד את מספרה המדויק של האוכלוסייה החרדית בישראל. מגוון המחקרים והסקרים העוסקים בחברה החרדית כוללים: ניתוח תוכן של מקורות משניים כמו חומר ארכיוני, קטעי עיתונות, ספרים וראיונות עם אנשי מפתח וכן מחקרים אמפיריים, שבוצעו ביישובים שונים, בגדלי מדגם שונים ובשיטות דגימה שאינן אחידות.

המחקר הנוכחי עסק רבות בשאלת גודל האוכלוסייה החרדית והוא אולי המחקר הראשון המקיף שניסה להתמודד עם שאלת הגודל ולבחון אותה מכיווני מחקר שונים ומשלימים.

להלן פירוט הממצאים העיקריים, שעלו במסגרת העבודה.

היקף האוכלוסייה החרדית

בישראל חיים כ- 485,000 - 550,000 איש (1999) המשתייכים למגזר החרדי, מוצע לאמץ את המספר 525,000 נפש (מקור: פרופ' א. דגני, ראה פרק ב' בעבודה זו).

משק בית חרדי הוגדר בעבודה זו "על פי הגדרה עצמית של המרואייין". ההגדרה העצמית אומתה בטכניקות שונות הכוללות גם בדיקה מצליבה של שאלות כגון: מקור הסמכות התורנית של המשיב, כשרויות מועדפות עליו, העיתון שהוא קורא וכו'.

גודל משק בית ממוצע

גודל המשפחה החרדית הממוצע, כפי שעלה ממקורות שונים, הוא כ- 5.54 נפשות למשק בית (הממוצע הארצי באוכלוסייה היהודית עומד על כ- 3.3 נפשות בממוצע למשק בית, ראה דיון בנושא בפרק ב' וכן בחלק א' פרק 1.1). לכל משק בית חרדי כ- 3.9 ילדים בממוצע.

סה"כ מספר משקי בית המשתייכים למגזר החרדי הוא בטווח שבין 86,000 - 99,000 משקי בית. מוצע לאמץ את המספר 95,000 משקי בית (מקור: פרופ' א. דגני, ראה לעיל).

אומדן צרכי הדיור השנתיים של האוכלוסייה החרדית

אומדן הביקוש לדיור במגזר החרדי שחושב על בסיס הביולוגיה במגזר החרדי, מלמד על ביקוש שנתי של כ- 3,186 יחידות.

כיוון ש - 74% מכלל הביקוש לנכסי מגורים במגזר החרדי מיועד לזוגות צעירים או לרוכשי דירה ראשונה (כרבע מיועד לשיפור הדיור), סה"כ הביקוש לדיור במגזר החרדי מגיע ל - 4,300 יחידות דיור בשנה.

בהנחה כי שיעור הביקוש לדירות חדשות במגזר הוא כ - 62% (ראה פרק ב' בעבודה), הרי שהביקוש לדירות חדשות במגזר החרדי ב- 1999, צפוי לעמוד על כ 2,670 יחידות.

הכוונות לרכוש דירה דומות בקרב רוב קבוצות האוכלוסייה לפי גיל, אולם הן גבוהות יותר, כצפוי, בקרב בני 18-24 ובקרב בני 45-54 (שהם הורים לילדים בגיל הנישואין). כוונות הרכישה גבוהות, יחסית, בקרב אלה שרמת הכנסתם גבוהה יותר, שיש במשק ביתם שני מועסקים ושרמת ההשכלה (מספר שנות לימוד) של האב גבוהה יותר.

תחזית ביקוש לדירות בשנים הקרובות: על פי הגידול השנתי הצפוי לאוכלוסיית החרדים ובהנחה שהתנהגות הביקוש לדירות במגזר החרדי תהיה דומה להתנהגות הביקוש ב- 1998 (לפי רמת ההכנסה של משקי הבית, לפי שיעור משפרי הדיור, ולפי שיעורי הביקוש לדירות חדשות), מספר היחידות החדשות הדרוש למגזר החרדי בכל שנה יהיה כדלהלן:

שנה	סה"כ ירכשו דירה	סה"כ ירכשו דירה חדשה
1999	4,300	2,660
2000	4,480	2,780
2001	4,675	2,900
2002	4,870	3,020
2003	5,060	3,140
2004	5,250	3,260
2005	5,450	3,380
.	.	.
.	.	.
.	.	.
2010	6,420	3,980

מאפייני האוכלוסייה החרדית:

הרמה הכלכלית של חלק נכבד מהאוכלוסייה החרדית נמוכה מאוד; כמחצית ממשקי הבית החרדיים מדווחים על רמת הכנסה חודשית נטו של 4,000 ש"ח ופחות. מיעוט בלבד (8%) מדווח על הכנסה של 8,000 ש"ח ויותר.

רמת ההכנסה הממוצעת לנפש במגזר החרדי היא כ- 750 ש"ח נטו בעוד שבמגזר כלל האוכלוסייה היהודית מגיע סכום זה לכ 2,185 ש"ח לנפש, סכום הגבוה פי 2.9.

רמת ההכנסה הנמוכה לנפש קשורה בשיעורי התעסוקה ובמבנה המקצועי של התעסוקה:

ב- 42% ממשקי הבית מועסק הגבר; ב- 44% מועסקת האישה (לעומת כ 53% בקרב כלל הנשים אוכלוסייה היהודית);

רק ב- 21% ממשקי הבית מועסקים שני בני הזוג, ואילו בכשליש ממשקי הבית לא מועסק אף לא אחד מבני הזוג.

78% מהגברים המועסקים עובדים במשרה מלאה, אולם רק כ 51% מהנשים המועסקות עובדות במשרה מלאה.

תחומי העיסוק של המגזר החרדי, גברים ונשים כאחד, אינם מאפשרים להם להגיע לרמות שכר גבוהות. רובם עוסקים במקצועות ההוראה (גברים 11%, נשים 37%) או במתן שירותי דת (גברים 10%), מקצועות שרמת השכר בהם נמוכה יחסית.

שטח הדירה הממוצעת במשק בית חרדי הוא 94 מ"ר, אולם רוב המשפחות (60%) מתגוררות בדירות קטנות מ- 100 מ"ר.

בעלות על דירה: 74% ממשקי הבית החרדיים גרים בדירה שבבעלותם הפרטית (לעומת כ 71% במגזר היהודי הכללי). 64% מהם מתגוררים בדירתם הראשונה. יש בכך כדי להעיד על שיעורי תחלופה נמוכה של דירות לצורך שיפור רמת הדיור.

שיעורי התחלופה הנמוכים של הדירות מלמדים על היכולת הכלכלית הירודה של משקי הבית, המחייבת אותם להמשיך לגור בדירות קטנות במשך תקופה ארוכה בחייהם ואולי לתמיד.

שכירות: כ - 16% ממשקי הבית החרדיים מתגוררים בדירות ששכרו מאדם פרטי.

עוד כ 10% ממשקי הבית מתגוררים בדמי מפתח, שיכון ציבורי או בדירה של קרובי משפחה.

63% מהמתגוררים בשכירות טוענים, כי הם גרים בשכירות בשל העובדה שאין בידם די כסף לרכישת דירה. האחרים, הגרים גם הם בשכירות, נמצאים בשלב כלשהו של תחלופה, הקשור בדרך כלל בהמתנה לדירה שרכשו או שהם מתכוונים לרכוש.

60% מהמתגוררים היום בשכירות (כולל אלה שממתינים לדירתם החדשה) מתכוונים לרכוש לעצמם דירה.

משק בית המתגורר בשכירות משלם היום על דירתו כ- 409 דולר בממוצע.

נטל החובות: שיעור גבוה ממשקי הבית החרדיים (42%), משלם חובות או משכנתאות על דירות שרכש או סייע לרכוש.

כ- 4% מהם משלמים על יותר מדירה אחת שסייעו לרכוש.

נטל החובות הממוצע של משקי בית חרדיים, שלא רכשו (מאז ראשית 1995) ושלא מתכוונים לרכוש דירה בשנתיים הקרובות, מגיע היום בממוצע לכ- 264 דולר בממוצע לחודש (תשלום על דירות שרכשו בתקופה קודמת או של הורים המשלמים עבור ילדיהם).

93% מהנכסים שרכש הציבור החרדי הן דירות בבית משותף.

בדירות שנרכשו היו 3.74 חדרים בממוצע. רק 19% מהדירות שנרכשו היו גדולות מ- 4 חדרים -- אחוז נמוך בהתחשב בעובדה, שכרבע מהדירות מיועדות לשיפור הדיור.

משפרי הדיור החזיקו בעבר בדירה בת 3 חדרים בממוצע ורכשו דירה בת 4.34 חדרים בממוצע.

שטח הדירה שנרכשה בדרום הארץ הוא כ- 100 מ"ר בממוצע לעומת כ- 86 מ"ר בבני ברק לדוגמא.

עמותות והתארגנות לרכישה: כמחצית מהדירות שנרכשו בשנים האחרונות במגזר נעשה באמצעות עמותות או התארגנות חרדית כלשהי. באופן זה נרכשו כ- 67% מכלל הדירות החדשות.

ירושלים וסביבותיה הם האזורים המועדפים על המגזר החרדי: 24% רכשו דירה בירושלים בשנים האחרונות, מאז ראשית 1995, ו- 22% נוספים בסביבות ירושלים.

הקליטה העיקרית להוציא שני האזורים הנ"ל, הייתה באזור שמדרום לרחובות (18%) ובאזור המרכז (ללא בני ברק) 16%. אזור חיפה והעיר בני ברק קלטו כל אחד כ- 10% מהביקוש.

כצפוי, נמצאה נטייה של תושבי כל אזור להתמקד באזור מגוריהם ולכן 88% מתושבי ירושלים וסביבותיה רכשו דירה באזור זה. אולם רק 40% מתושבי בני ברק רכשו דירה בבני ברק.

רמת הנאמנות לאזורי המגורים בצפון ובדרום גבוהה מאוד (גם בשל המחירים הנמוכים יותר של הדירות); יותר מ- 90% מתושבי אזורים אלה, רכשו בהם דירה.

בקרב המתעניינים היום ברכישת דירה נמצאה תמונת ביקוש דומה לזו השוררת בקרב אלה שרכשו דירה, אולם עם נטייה להעדיף את העיר בני ברק. הביקוש הגדול יותר לבני ברק הינו על חשבון הביקוש לאזור הדרום.

היישובים שיבחנו החרדים, למעט ירושלים ובני-ברק, יהיו בית שמש, אשדוד, ביתר עילית ופתח-תקווה. היישוב החדש אלעד הוזכר ע"י 3% בלבד מתוך כלל האפשרויות.

שתי הסיבות העיקריות לבחירת דירה בקרב המרואיינים שרכשו דירה הן: המחיר (50%) ומיקום הדירה בסביבה חרדית (37%).

שיקולים כמו קרבה להורים, שינוי במספר הנפשות בדירה, קרבה למקום עבודה, מעבר מסביבה חרדית לסביבה חרדית וכן הנחיה של הרב חשיבותם פחותה, הוזכרו אך ברמת

חשיבות נמוכה יותר.

61% מהאוכלוסייה החרדית מעדיפים לגור ביישוב שכולו חרדי; 15% -- בשכונה חרדית ביישוב שאוכלוסייתו מגוונת; 12% מעדיפים יישובים שיש בהם חרדים או דתיים; ורק 7% מעדיפים לגור בסביבה מעורבת.

סכומי השקעה ברכישת דירה: משק בית חרדי מסוגל להשקיע בדירה סכומים נמוכים יחסית. מחירה הממוצע של הדירה, שנרכשה על ידי האוכלוסייה החרדית עמד על כ- 119 אלף דולר, אך מחירן של כ- 41% מן הדירות היה נמוך מ- 100 אלף דולר. מיעוט מהדירות (5%) נרכשו במגזר החרדי בסכומים העולים על 200 אלף דולר. (במגזר היהודי הכללי, נרכשה דירה בממוצע, באותה תקופה, בכ- 150 אלף דולר).

הדירות הזולות יותר נרכשו בצפון הארץ ובדרומה: 84-95 אלף דולר בממוצע לעומת 115 אלף דולר בבני ברק וכ- 137,000 בירושלים או בסביבתה.

מימון הדירה: כ- 45% ממקורות המימון (לאו דווקא מסכומי המימון), מגיע מחסכונות ההורים או מחסכונות אישיים אחרים.

כל השאר (55%) מגיע מהלוואות, שחלקן הגדול לטווח ארוך, ממשכנתאות ומהלוואות מדינה (40%). חלקן הקטן (15%) הן הלוואות קצרות מועד (הנלקחות מקרנות גמ"ח, מחברים, מבני משפחה וכדומה).

גובה ההלוואות או המענקים, שניתנו לצורך רכישת דירה בשנים האחרונות (מראשית 1995), היה כ- 34,000 דולר. סכום זה הווה כ- 29% מערך הדירה שנרכשה (119,000 דולר) וכמחצית מסה"כ סכומי ההלוואות והמשכנתאות, שמשק הבית החרדי נזקק להן.

המתכוונים לרכוש דירה יזדקקו להלוואות בגובה של כ- 61 אלף דולר בממוצע -- כמחצית מערך הדירה שירכשו. סכום זה דומה לסכום לו נזקקו רוכשי הדירות בשנים האחרונות. מחיר הדירה הממוצעת שרכשו משפרי הדיור היה בממוצע כ- 150 אלף דולר, שכ- 50 אלף מתוכם היו משכנתאות.

משק בית שלקח הלוואה כלשהי למימון הדירה, מחזיר היום כ - 390 דולר. מי שמסייע לו, משלם עוד כ- 97 דולר, ובסה"כ מחזירים הזוג והוריו (כנראה) כ 490 דולר לחודש. 60% מלוקחי ההלוואות מתקשים, ואפילו מתקשים מאוד, להחזירן.

השוואה בין הזרמים החרדיים : החסידים ירכשו יותר דירות באמצעות עמותות או התארגנויות אחרות בהשוואה לאחרים, החרדים ממוצא מזרחי ירכשו הכי פחות דירות בדרך זו.

הליטאים ירכשו יותר דירות בירושלים ובסביבותיה, לעומת החסידים, המתפזרים בכל האזורים למעט בבני ברק. החרדים ממוצא מזרחי מעדיפים את ירושלים. אזור חיפה והצפון ואזור הדרום מועדפים עליהם במידה דומה.

סביבה חרדית והנחיה של הרב מאפיינים יותר את החסידים בבחירת מקום המגורים.

בעקרון, יותר משקי בית של חרדים ממוצא מזרחי משלמים חובות והלוואות על דירות

שרכשו או סייעו לרכוש: 58% מהם משלמים חובות, לעומת פחות מ- 50% בקרב הליטאים והחסידים (מכאן יש מקום להניח כי לקבוצות האחרות יש יותר הון עצמי).

החרדים המזרחיים פחות אמידים בהשוואה לזרמים האחרים, הם משלמים חובות יותר

גבוהים על דירות, הגברים הלא מועסקים בקרב קהילה זו מביעים נכונות יותר גבוהה

להתחיל לעבוד בקרוב.

החרדים המזרחיים מדווחים יותר על קשיים בהחזר החובות בהשוואה לבני

הזרמים האחרים.

פרק א:
סקר ספרות

אחד המאפיינים הבולטים של החברה החרדית הוא ניסיון ההתבדלות מהחברה החילונית עירונית. ההתבדלות נובעת משתי טראומות היסטוריות: תהליך החילון וההשכלה והיציאה מהגיטו במאה ה-19 מחד, ומהשוואה והשמדת יהדות אירופה והעיירה היהודית מאידך (פרידמן, 1991; שלהב, 1991). טראומות אלו יצרו בקהילה החרדית תחושה של איום ומחויבות. "הגטו החרדי הוא אולי הביטוי הטריטוריאלי החריף ביותר לפער בין עולם התרבות והערכים הישראלי לבין החברה החילונית" (שלהב, 1991, עמ' 7).

הקהילה החרדית מנסה לשמר את אורח החיים המסורתי של העיירה היהודית בסביבה עירונית מערבית מודרנית. היא שוללת את אורח החיים החילוני ולכן החרדים נדחקים ל"גטו" בו הם יכולים לקיים את אורח החיים הרצוי להם. פרידמן (1991, עמ' 125) טוען, כי "ההתקבצות החרדית בתחומים גיאוגרפיים תורמת להקטנת החיכוך ביניהם לחילוניים".

עם זאת, ה"גטו" החרדי תלוי במידה רבה ביחסי החליפין שהוא מקיים עם החברה הרחבה, והקהילה החרדית תלויה במובנים רבים בעיר המודרנית. יש לציין כי האוכלוסייה החרדית אינה דוחה את "המודרניות" מלכתחילה, אלא רק את ערכי התרבות המודרנית הנתפסים ע"י הקהילה כמאיימים על עולמה הרוחני-חרדי. מרכיבים רבים בעולם המודרני, כגון חידושים טכנולוגיים, נתפסים כניטראליים מבחינה ערכית, ולכן מותר להשתמש בהם (שלהב, 1991).

קשה לאמוד את מספרה המדויק של האוכלוסייה החרדית בישראל. שני הקריטריונים המקובלים להערכת מספר החרדים - אחוז ההצבעה למפלגות חרדיות, וחלקם של הילדים הלומדים במסגרות החינוך העצמאי - אינם מדויקים. יתירה מזאת, חוקרים כמו פרידמן סבורים, כי לא ניתן להעריך את גודלה של האוכלוסייה החרדית ולכן אין לעשות זאת. לשיטתו, כל אומדן של אוכלוסייה זו תלוי בהגדרה פונקציונלית זו או אחרת, כגון למטרות שיכון. הרשקוביץ (1993) לעומת זאת, הגדירה את האוכלוסייה החרדית בירושלים כמצביעים לשתי המפלגות החרדיות-דגל התורה וש"ס. בסקר השדה שנערך

בבני ברק (גינזברג וצ'רצ'מן, 1997), מבוסס אומדן החרדים בעיר על ההגדרה העצמית של הנחקרות (מדובר במדגם של תושבות העיר).

יש לציין, כי מבין המחקרים שפורסמו, היחידים שנקבו בגודל האוכלוסייה הם שלהב ודהאן. להערכת שלהב, כ-8% מהאוכלוסייה בישראל בתחילת שנות ה-90 היתה חרדית (Shilhav, 1993). לעומת זאת, דהאן ומכון 'מודיעין אזרחי' (לא פורסם) העריכו, כי האוכלוסייה החרדית מהווה כ-6% מכלל האוכלוסייה.

החברה החרדית אינה הומוגנית, ופרידמן (1991) מבחין בין ארבעה דפוסים עיקריים: "הליטאים"; "חסידי פולין" שהבולטים שבהם חסידי גור; "ההונגרים" - בעלי העמדות הקיצוניות ביותר נגד החברה המודרנית, ההשכלה והציונות; ו"הירושלמים" המיצגים מסורת של הישוב האשכנזי הישן בירושלים.

אם כי ההגדרה הפונקציונלית של החברה החרדית כוללת את ש"ס, לדעתו של פרידמן (1991), חברה זו היא אשכנזית במהותה - הביטוי הבולט ביותר לכך הוא השימוש בשפת היידיש. הצלחותיה של ש"ס במישור החברתי הן מרשימות ביותר, אולם אין זה ברור האם היהדות המזרחית תהפוך ל"חברת לומדים" במובן המקובל, או שתהיה חברה דתית מסורתית מטיפוס חדש (פרידמן, 1991).

2. מתודולוגיה

סקירה זו מבוססת על מחקרים וסקרים העוסקים בחברה החרדית. כללית ניתן לחלק את הפרסומים השונים לשתי קבוצות עיקריות:

א. **מחקרים העוסקים בניתוח תוכן של מקורות משניים** כמו חומר ארכיוני, קטעי עיתונות, ספרים ומאמרים שונים. כמו כן מתבססים כתבים אלה גם על ראיונות עם אנשי מפתח, ניתוח נתונים סטטיסטיים ממקורות שונים, כגון נתונים ממפקדי אוכלוסין ודפוסים הצבעה (גינזברג וצ'רצ'מן, 1996; חסון, 1996; פרידמן, 1988, 1991; שלהב, 1991, 1993, 1997; שלהב ופרידמן, 1985).

ב. **מחקרים אמפיריים המבוססים על סקרי שדה.** רוב המחקרים בקבוצה זו מבוססים על שאלונים שהועברו בקרב קבוצות אוכלוסייה שונות, וניתוח הממצאים הוא בד"כ כמותי (גינזברג, 1990; הרשקוביץ, 1993, 1996; הרשקוביץ ואובל, 1998; צ'רצ'מן אמיר פרנקל, 1991; צ'רצ'מן ופרנקל, 1992; צ'רצ'מן וגיןזברג, 1997). עם זאת, מספר קטן של מחקרים בוצע בשיטות "איכותיות" דהיינו ראיונות פתוחים בלתי ממוקדים, ותצפיות משתתפות או בלתי משתתפות (אלאור, 1994; גינזברג, 1988).

המחקרים בוצעו ביישובים שונים ושיטות הדגימה אינן אחידות. המחקרים שבדקו את צרכי האוכלוסייה החרדית בירושלים, התבססו על מדגם של האוכלוסייה החרדית בעיר ונערך במספר גדול של שכונות (הרשקוביץ, 1993, 1996; הרשקוביץ ואובל, 1998). מחקר נוסף של הרשקוביץ (1996) התמקד ברוכשים ברכס שועפט, ולפיכך אינו משקף בהכרח את כלל האוכלוסייה החרדית בירושלים. המחקר של צ'רצ'מן ופרנקל (1992) התמקד בשכונות חרדיות מסוימות בירושלים ובבני ברק, וכלל נשים שבביתן ילדים עד גיל 18. המחקר שבוצע עבור תוכנית המתאר בבני ברק הקיף מדגם אקראי של תושבות העיר (צ'רצ'מן וגיןזברג, 1997). בתל-אביב נערכו מחקרים בשתי שכונות: לב תל-אביב (גינזברג, 1990) ונווה-שרת (אלאור, 1994). מחקרים מועטים בלבד נערכו ביישובים חדשים כמו ביתר עילית (שלהב, 1997) או עמנואל (גינזברג, 1988).

כאמור המחקרים המתבססים על סקרי שדה כוללים אוכלוסיות שונות ומדגמים בגדלים שונים. הנשאלים הם גברים או נשים, ראשי משפחה או נשותיהם, אם כי במספר מחקרים רואיינו נשים בלבד. לא נחקרו נשים או גברים מתחת לגיל 18.

3. מיקום במרחב

כאמור, אין נתונים סטטיסטיים על גודל האוכלוסייה החרדית, וכן על התפרוסת שלה במרחב. גם המאפיינים הטריטוריאליים לזיהוי קהילה חרדית, דהיינו סגירת רחובות בשבת ו"תחום הערוב", מופעלים רק כאשר הקהילה גדולה יחסית ובעלת השפעה (Shilhav, 1993). שני הריכוזים הגדולים של האוכלוסייה החרדית נמצאים בירושלים ובבני ברק.

בשנת 1993 הוערך גודלה של האוכלוסייה החרדית בירושלים בכ-30% מכלל האוכלוסייה היהודית בעיר (הרשקוביץ, 1993). עקב הגידול באוכלוסייה, התרחש בעבר תהליך של חדירת אוכלוסייה חרדית מהשכונות החרדיות הוותיקות, לשכונות סמוכות (שלמה ופרידמן, 1985).

אשר לבני ברק, ההערכה היא כי כ-80% מאוכלוסיית העיר היא דתית וחרדית, ומיוצגים בתוכה כל הזרמים הדתיים/חרדיים. משנות החמישים החל בעיר תהליך של חילופי אוכלוסין ומאז היא הפכה ליישוב בעל אופי חרדי. חילופי האוכלוסין בבני-ברק, בניגוד לירושלים התרחשו ללא גילויי אלימות (פרידמן, 1991).

לפי נתוני מפקד האוכלוסין 1995, מונה אוכלוסיית העיר 133,000 תושבים (וסביר להניח כי מספר התושבים גדל מאז המפקד). מממצאי סקר, שנערך בקרב מדגם מייצג של תושבות העיר, מתברר כי למעלה משני שליש מגדירות עצמן כחרדיות. לאור המגמה המסתמנת של יציאת אוכלוסייה חילונית ודתית וכניסת אוכלוסייה חרדית לעיר, ניתן לשער כי הצביון החרדי של בני ברק ילך ויתחזק.

בני ברק גדלה בשנים האחרונות למרות מאזן הגירה שלילי. הגידול באוכלוסיית העיר נובע בעיקר מהריבוי הטבעי. מניתוח נתוני הגירה לפי אזורים סטטיסטיים מתברר, כי שיעור הניידות הגבוה נמצא באזורים בגבול רמת-גן, בהם יש ריכוז של אוכלוסייה דתית העוזבת את העיר. מניתוח מגמות ההגירה הפנימית עולה גם, כי קיים תהליך הגירה מבני ברק הותיקה לפרדס כץ. לפי עדויות שונות, גם רובע זה, שהיה חילוני או מסורתי במקורו, הולך ומתחרד.

עקב הגידול באוכלוסיית ירושלים ובני-ברק והמחסור החמור בדיוור, החל – מחוסר ברירה – תהליך הגירה ליישובים אחרים. חלק מה"גטו החרדי" (פרידמן, 1991), התפשט ליישובים סמוכים לבני ברק, וכך החלה הגירה ספונטנית לפתח-תקווה.

בירושלים החלה הגירה לשכונות חדשות כמו, מטרסדורף בגבול הצפוני של העיר בשנות ה-60, הר-נוף שנבנתה בשלהי שנות ה-80, ורכס שועפט שנבנתה באמצע שנות ה-90 (הרשקוביץ, 1996). שתי השכונות האחרונות נבנו כשכונות מתוכננות בעלות אלפי יחידות

דיוור. כמו כן, יש לציין את הקמתה של קריית-טלזסטון המבוססת על קמפוס ישיבתי, בשנות ה-60.

יחד עם זאת, החל גם תהליך של הגירה מתוכננת של אוכלוסייה חרדית לשכונות בערים הותיקות ולערי פיתוח. החרדים התיישבו בשכונות שיקום במרכז המטרופולין או בעיירות פיתוח, בהן היה מצאי של דירות ריקות במחיר נמוך. דוגמאות לכך הן הקהילות של חסידי גור בשכונת נווה-שרת בתל-אביב וברובע ג' באשדוד.

אכלוס נווה-שרת ע"י חסידי גור החל בשנת 1975, ובסוף שנות ה-80 מנתה קריה זו כ-400 משפחות. הקהילה נשענת על בני-ברק למטרות מסחר ושירותים (אלאור, 1994). הגירת החרדים לרובע ג' באשדוד נבעה מהחלטה של הרבי מגור בשנת 1978. אחריהם באו גם חסידי בעלז, וב-1990 היוותה האוכלוסייה החרדית קהילה גדולה ומגובשת בת כ-4,000 נפש, כשליש מסה"כ האוכלוסייה ברובע ג'. הקהילה החרדית באשדוד מוגדרת מבחינה טריטוריאלית, יש בה "ערוב" ואסור לנסוע בתחומה בשבת (Shilhav, 1993).

הריכוזים החרדיים בערים הותיקות (להוציא בני-ברק), הם בד"כ בקהילות מעורבות, אלא אם תוכננו מראש כשכונות חרדיות, כמו קריית-צאנו בנתניה או שכונת באבוב בבת-ים. קיים ריכוז של חרדים בלב תל-אביב, למרות שעיר זו היא בעיניהם סמל לערכים אותם הם שוללים. חלק מהחרדים המתגוררים באיזור רואים זאת כביטוי של מחאה לתרבות החילונית (Shilhav, 1993).

כמעט ואין נתונים על ריכוזים של תת קבוצות בחברה החרדית. בבני-ברק התגוררו הקבוצות השונות בכל חלקי העיר, להוציא חסידי ויז'ניץ שהתגוררו באיזור מוגדר (גינזברג וצ'רצ'מן, 1996). יוצאי דופן היו אנשי ש"ס שהתרכזו בפרדס כץ. איזור מאה שערים בירושלים, ה"ליבה" של הקהילה החרדית, הוא מקום מושבם של קבוצות חרדיות קיצוניות (שלחב ופרידמן, 1985). השיכונים שנבנו בעיירות הפיתוח, היו לעתים מיועדות לקבוצות ספציפיות באוכלוסייה החרדית, כגון חסידי גור, ובשכונת "עמידר" בת-ים קיים ריכוז של חוזרים בתשובה אנשי ש"ס.

החל משנות ה-80' אנו עדים לתהליך של פירור בקרב האוכלוסייה החרדית. פרוורים אלה או הערים החדשות, הוקמו בחלקן בתחומי הקו הירוק (אלעד, שכונת נחלת אבות בבית-שמש) ובחלקן מעבר לקו הירוק (קרית ספר, עמנואל, ביתר עילית). העיר ביתר עילית הינה פרויקט שהוקם ביוזמה של מחוז ירושלים במשרד הבינוי והשיכון, כאשר בשלב הראשון התבצעה הבניה ע"י חברת "אשדר" ואילו חברת "משכנות ירושלים" אחראית על האכלוס. העיר מתוכננת לכ-9,000 יחידות דיור המקיפים כ-60,000 נפש. בשנת 1995 אוכלסו כ-1,200 יחידות דיור הכוללות כ-6,500 נפש (שלחב, 1997), נתונים מעודכנים יותר מצביעים על 2,610 יחידות דיור (קרוב ל-13,000 נפש). לעומת זאת, העיר אלעד מתוכננת ל-7,000 יחידות דיור, נכון לראשית 2000 אוכלסו כ-1,100 יחידות דיור.

בהקשר זה חשוב לציין, כי בניגוד ליישובים ותיקים, הקהילה החרדית בעיר חדשה ונבדלת אחראית על תפקידי הניהול ופיתוח המערכת העירונית (שלחב, 1997).

הטכנולוגיה המודרנית, ובמיוחד אמצעי התחבורה, מאפשרים לקהילה החרדית מידה רבה של מוביליות (Shilhav, 1993). התושבים בערים החדשות מצליחים לשמור על קשרים חברתיים ופונקציונליים ישנים, ואינם בהכרח מתנתקים מקהילתם הקודמת (גינזברג, 1988).

4. מאפייני משק הבית

היעדר נתונים סטטיסטיים על האוכלוסייה החרדית, אינו מאפשר הצגת המאפיינים החברתיים של אוכלוסייה זו. המקור היחיד לנתונים הם סקרים נקודתיים, שנערכו בקרב אוכלוסייה חרדית במקומות שונים.

האוכלוסייה החרדית שונה בהרכבה הדמוגרפי מכלל האוכלוסייה היהודית בישראל. השוני הבולט בא לידי ביטוי בשני משתנים: גודל המשפחה והרכב הגילים. האוכלוסייה החרדית מאופיינת בשיעור ילודה גבוה, ואי לכך המשפחות הן גדולות מהמשפחה היהודית הממוצעת. עם זאת, יש לציין כי מבחינה זו נמצאו הבדלים בין הסקרים השונים, הנובעים כנראה מהשוני בין המדגמים.

בסקר שנערך בשנת 1996 בקרב מדגם של 1,700 משקי בית חרדיים בכל השכונות החרדיות בירושלים, נמצא כי גודל משק הבית הממוצע הגיע ל-5.9 נפשות בהשוואה ל-3.9 למשק בית בכלל אוכלוסיית העיר (הרשקוביץ ואובל, 1998). בין משתכני רכס שועפט משק הבית היה אף גדול יותר והגיע בממוצע ל-7.2 נפשות. זאת ועוד, כרבע ממשקי הבית הינם בני 10 נפשות ויותר (הרשקוביץ, 1996). גם במחקרם של צ'רצ'מן ופרנקל (1992) בירושלים ובבני ברק נמצא, כי גודל משק הבית הממוצע הגיע ל-7.1. בסקר מוקדם יותר בירושלים התברר, כי למעלה ממחצית המשפחות החרדיות שנחקרו היו בנות 7 נפשות ויותר (הרשקוביץ, 1993).

בסקר שנערך בבני ברק נמצא, כי משק הבית החרדי מונה בממוצע 6.4 נפשות (בהשוואה ל-3.8 בקרב משקי הבית שאינם חרדים)¹. לרוב המשפחות החרדיות 4 ילדים ויותר, ולחלקן אף 7 ילדים (צ'רצ'מן וגינזברג, 1997). ואילו גודל המשפחה החרדית הממוצע בלב תל-אביב היה 5.4 נפשות (גינזברג, 1990).

ניתן לסכם, כי גודל משק הבית החרדי עולה על זה של כלל האוכלוסייה היהודית. עם זאת, עקב השונות בגודל משק הבית הנובעת כנראה משימוש בשיטות דגימה שונות, קשה להסיק מהמחקרים מהו גודלו המדויק של משק הבית החרדי.

האוכלוסייה החרדית צעירה יותר מסה"כ האוכלוסייה היהודית, ובולט בתוכה השיעור הגבוה של הילדים. גילם של למעלה ממחצית המשתכנים ברכס שועפט בירושלים היה נמוך מ-19, בהשוואה ל-40% מכלל תושבי העיר. בחלק מהשכונות החרדיות שנכללו במחקר, חלקם של הילדים מגיע אף ל-60% (הרשקוביץ, 1996). בסקר שנערך מאוחר יותר והקיף מדגם של כלל אוכלוסיית החרדים בירושלים, אף נמצא כי 58% מהנפשות במשקי הבית שנכללו במדגם היו מתחת לגיל 17 (הרשקוביץ ואובל, 1998).

אוכלוסיית בני ברק אף היא אוכלוסייה צעירה יחסית: גילה החציוני הוא 20.2 בהשוואה ל-29.2 בסה"כ האוכלוסייה היהודית, ו-47% מהם בגיל הנמוך מ-19 (בהשוואה ל-36% בסה"כ האוכלוסייה היהודית). מאידך, שיעור הקשישים באוכלוסייה זו נמוך בהשוואה

¹ יש לציין כי למרות ממצא אמפירי זה, תוכנית המתאר לבני ברק מתייחסת לגודל משפחה עתידי נמוך יותר.

לרוב יישובי מטרופולין תל-אביב, ומגיע ל-10% (לעומת 14% בקרב כלל האוכלוסייה היהודית במחוז תל-אביב).

בסקר שנערך בקרב האוכלוסייה החרדית בבני ברק נמצא, כי היא צעירה מהאוכלוסייה שאינה חרדית: 14% בלבד מהנשים החרדיות הן בנות 50 ויותר, בהשוואה ל-45% מהשאר (צ'רצ'מן וגינזברג, 1997). האוכלוסייה שאינה חרדית שתישאר במקום תלך ותזדקן, ואת מקומה תתפוס בעתיד אוכלוסייה חרדית צעירה יותר. אומנם זוגות צעירים עזבו את העיר בשנים האחרונות בהוראת הרבנים, אך במקומן נכנסו משפחות בגילאי הביניים, שלהן עדיין יש ילדים קטנים.

בבני-ברק יחס התלות ב-1992 היה 1395 (בהשוואה ל-922 ברשויות המקומיות במגזר היהודי)², ול-53% מהמשפחות שקבלו קצבת ילדים היו 4 ילדים ויותר, בהשוואה ל-25% בהתאמה (היימברג ודור, 1994). 49% מאוכלוסיית העיר היו בגיל 0-19, ו-10% קשישים בני 65 ויותר (רשויות מקומיות בישראל נתונים פיזיים, 1995).

5. בסיס כלכלי

קשה לאמוד את הבסיס הכלכלי של האוכלוסייה החרדית משום שרבים אינם מדווחים על תעסוקותיהם מחשש גיוס לצבא (Shilhav, 1993). החברה החרדית היא "חברת הלומדים", שחבריה עוסקים בלימוד תורה (פרידמן, 1991). שיעור ראשי המשפחות הלומדים בכולל כעיסוק עיקרי שונה ממקום אחד למשנהו וממחקר אחד לשני. 56% מראשי המשפחות בירושלים שעברו לרכס שועפט (הרשקוביץ, 1993), וכ-40% בעמנואל - למדו בכולל (גינזברג, 1988). במדגם שהקיף את האוכלוסייה החרדית בירושלים, מתברר מתשובות הנחקרים כי 24% בלבד מהגברים עובדים, ואילו 76% אינם עובדים. 7% בלבד מאלה שאינם עובדים אמרו כי הינם מעוניינים לרכוש הכשרה מקצועית (הרשקוביץ ואובל, 1998).

² יחס התלות הוא היחס בין סך האוכלוסייה הצעירה (בגילאי 0-19) והקשישה (+65), לבין סך האוכלוסייה בגיל העבודה (64-20), בכפולה של 1000. ככל שיחס זה גבוה יותר, כן גדול מספר התלויים במועסקים.

מנתוני הסקר בבני ברק עולה, כי רוב הגברים החרדיים במדגם הם תלמידי ישיבה, ורק כשליש מביניהם מוצהרים כמועסקים. כ-60% מהמשפחות דיווחו על שכר מעבודה כאחד ממקורות ההכנסה. במחקר של צ'רצ'מן ופרנקל (1992) נמצא, כי 27% מהגברים מועסקים.

לעומת זאת, כל המרואיינים החרדים בלב תל-אביב היו מועסקים ואיש מהם לא הקדיש את כל זמנו ללימודים (גינזברג, 1990). ואכן חלק מהחרדים שעברו לתל-אביב עשו זאת בגלל קרבה לעבודה (Shilhav, 1993). אלה מביניהם שמועסקים, עוסקים בעיקר במסחר, מחשבים ותעשיית היהלומים.

נראה כי מקור ההכנסה השכיח של משקי הבית החרדים הן קצבאות ילדים ותמיכות שונות. קשה ללמוד מהסקרים מהי רמת ההכנסה של האוכלוסייה הנחקרת. 83% מהנחקרות החרדיות בבני ברק דיווחו על הכנסה חודשית כוללת למשפחה של עד 4,000 ש"ח (צ'רצ'מן וג'ינזברג, 1997). במחקרים שנערכו בירושלים דיווחו 71%-74% מהמרואיינים כי הכנסתם נופלת מההכנסה הממוצעת במשק בזמן המחקר (הרשקוביץ, 1993; הרשקוביץ ואובל, 1998).

מעמדה הכלכלי של האוכלוסייה החרדית בא לידי ביטוי גם במדדים השוואתיים. מבחינת המעמד החברתי-כלכלי מפגרת בני ברק אחרי רוב הישובים במחוז תל-אביב (רשויות מקומיות בישראל נתונים פיזיים, 1995). בסולם של 1-10 היא דורגה באשכול 4 מבחינת רמתה הכלכלית-חברתית של האוכלוסייה. בשנת 1991 היתה ההכנסה לנפש 451 ש"ח בהשוואה ל-880 ש"ח בכלל האוכלוסייה. העיר דורגה בציון הנמוך ביותר ברמת הרווחה במחוז ת"א (להוציא בת-ים ואור-יהודה) (היימברג ודור, 1994). גם רמת המינוע של האוכלוסייה החרדית נמוכה מזו של כלל האוכלוסייה. 25% בלבד מהמרואיינות החרדיות בבני ברק, דיווחו כי ברשות משפחתן מכונית (לעומת כ-50% בכלל האוכלוסייה באותה עת).

נראה אפוא, כי מצבן הכלכלי של המשפחות החרדיות גרוע יותר מזה של כלל האוכלוסייה בישראל, במיוחד בהתחשב בגודל המשפחה. עם זאת, נראה כי בדומה לכלל האוכלוסייה

בישראל, מסתמנת עליה מתמדת ברמת החיים של האוכלוסייה החרדית (פרידמן, 1991; Shilhav, 1993).

6. מעמד האישה ותעסוקתה

לעבודת הנשים משקל רב ב"חברת הלומדים", משום תרומתן לפרנסת המשפחה. קשה להעריך את חלקן של הנשים המועסקות בכלל אוכלוסייה זו, והנתונים שנאספו בסקרים השונים אינם חד משמעיים. לפי נתוניו של מומי דהאן (לא פורסם) מועסקות בשה"כ 30% מהנשים החרדיות בישראל, בהשוואה ל-47% מהנשים שאינן חרדיות; ובירושלים מועסקות 22% מהנשים החרדיות בהשוואה ל-60% שאינן חרדיות.

גם סקרים אחרים מציגים נתונים שאינם תמיד עולים בקנה אחד. בסקר שנערך לאחרונה בקרב מדגם אוכלוסייה חרדית בירושלים נמצא, כי 32% מהנשים מועסקות (הרשקוביץ ואובל, 1998). ממצאים דומים נמצאו גם במחקר של צ'רצ'מן ופרנקל (1992). בבני ברק הצהירו 41% מהנשים החרדיות, כי הינן מועסקות, ולא נמצא הבדל מבחינה זו בין חרדיות לשאינן חרדיות (צ'רצ'מן וג'ינזברג, 1997). במחקרים שנערכו בתל-אביב ובעמנואל התברר, כי שיעור הנשים העובדות היה גבוה יותר, וכמחצית מהנשים עבדו מחוץ לביתן (ג'ינזברג 1988, 1990). בחלק מהמחקרים דווח, כי כמחצית מהנשים העובדות, מועסקות במשרה חלקית.

למרות אי ההתאמה בין המחקרים השונים, נראה כי ניתן להסיק מספר מסקנות: חלקן הגדול של הנשים החרדיות אינן מועסקות מחוץ למשק ביתן, ושיעור המועסקות נמוך מאשר בין הנשים שאינן חרדיות. חלק מהנשים העובדות מועסקות במשרה חלקית בלבד. לא ברור מהמחקרים האם חלקן הנמוך של הנשים המועסקות נובע מחוסר יכולת לצאת לעבודה או ממחסור במקומות עבודה מתאימים. אשר לרצון לצאת לעבודה ו/או לרכוש הכשרה מקצועית, מתברר כי רק מיעוט מהנשים שאינן עובדות מעוניינות בכך (הרשקוביץ ואובל, 1998). ממצאים דומים נתקבלו בבני ברק: רק כשליש מבין הנשים שאינן מועסקות אמרו, כי הינן מעוניינות בהכשרה מקצועית, ו-8 נשים בלבד נרשמו לקורס זה או אחר (צ'רצ'מן וג'ינזברג, 1997).

המקצוע המסורתי של האישה החרדית הוא ההוראה. אולם, עקב המחסור במקומות עבודה, נראה כי הנשים פונות גם למקצועות אחרים כמו מחשבים. נראה כי קיימים סימנים של כניסת נשים חרדיות לעסקים שונים (שלהב, 1997).

שילובה של האישה בענפי תעסוקה שונים גורם לחשיפתה לערכים מערביים מודרניים, ובכך עלול להיווצר מתח בין הגבר והאישה החרדיים (פרידמן, 1988; שלהב, 1997). מכיוון שחברת הלומדים הינה גברית ואילו הנשים הן אלה העוסקות בפרנסה, "נפתחה הדרך לפני האישה החרדית לעסוק בענפי תעסוקה חדשים ולרכוש כישורים ומיומנויות המכשירים אותה לתפקידים מרכזיים בממשל ובמנהל החרדיים. אבל חרף תמורות אלה, לא חל כל שינוי ביחס הקהילה אליה: האישה עדיין נתפסת כ'זבולון' שתפקידו לתמוך בלומדי התורה, ותורתה שלה אינה נחשבת" (שלהב, 1997, עמ' 66). מעמדה התעסוקתי של האישה עלול, אפוא, להראות כבעייתי בחברה החרדית.

חשיבות עבודת האישה החרדית מחד, והבעייתיות הכרוכה בעבודה זו, מאידך, מחייבת תכנון מקומות תעסוקה בקרבת מקום המגורים, תוך אספקת תחבורה ציבורית טובה, ומתן פתרונות מוסדיים לילדים, כגון משפחתונים ומעונות (צ'רצ'מן וג'ינזברג, 1997). נראה, כי אחד הפתרונות המוצעים לתעסוקת האישה היא עבודה בבית.

7. תנאי הדיור של האוכלוסייה החרדית

בעיית הדיור היא אולי הבעיה הקשה ביותר בקרב האוכלוסייה החרדית. אם כי חסרים נתונים סטטיסטיים כוללים על תנאי הדיור של אוכלוסייה זו, אין ספק כי עקב מספר הנפשות הגבוה למשק בית צפיפות הדיור גבוהה מהמקובל בישראל. תנאי הדיור של האוכלוסייה החרדית נופלים מאלו של סה"כ האוכלוסייה היהודית בישראל. מנתוני הסקר בבני ברק עולה, כי רוב המשפחות מתגוררות בדירות קטנות יחסית: הדירה השכיחה היא בת 3-3.5 חדרים, ורק 13% מהדירות הן בנות 5 חדרים ויותר. מספר הנפשות הממוצע לחדר בקרב האוכלוסייה החרדית ביישוב הוא 1.9 - כמעט כפול מהאוכלוסייה היהודית בישראל. כרבע ממשקי הבית החרדים בבני ברק מתגוררים בצפיפות של 2.5 נפשות לחדר ויותר (צ'רצ'מן וגינוברג, 1997). יותר ממחצית התושבים החרדים בלב תל-אביב התגוררו אף הם בצפיפות של יותר משתי נפשות לחדר (גינוברג, 1990).

התוצאה היא רווחת דיור נמוכה המגיעה למשל בבני ברק ל-18 מ"ר/לנפש, לעומת 28 מ"ר/לנפש בממוצע במטרופולין תל-אביב (גינוברג וצ'רצ'מן, 1996). שטחה הממוצע של יחידת דיור בבני ברק הוא 74 מ"ר בהשוואה ל-85 מ"ר במטרופולין תל-אביב. מצב זה חמור במיוחד לנוכח גודל המשפחה באוכלוסייה זו העולה בהרבה על הממוצע הארצי.

יש לציין, כי למרות צפיפות הדיור והתנאים הסביבתיים הגרועים (שהנשאלות אכן ערות להן), האוכלוסייה החרדית שבמדגם מעונינת להמשיך לגור בבני-ברק. אומנם כשליש מהן שוקלות להחליף דירה, אך רובן הביעו את רצונן להישאר בעיר. מרבית האוכלוסייה החרדית בירושלים מרוצה אף היא ממקום מגוריה (הרשקוביץ, 1993).

רוב הבניינים בבני ברק הינם בני עד 4 קומות בלבד, ולכרבע מהם יש מעלית (גינוברג וצ'רצ'מן, 1996). לאור התנגדות רבנים לשימוש במעלית שבת, קיים ספק רב אם בנייה לגובה עשויה לבוא בחשבון עבור אוכלוסייה חרדית.

מחקרים שונים העלו את שאלת התאמתה (או אי התאמתה) של דירת המגורים הסטנדרטית בישראל לאורח החיים של משפחה חרדית, ואת הצורך לתכנן את הדירה בהתחשב בצרכי משפחות אלו (גינוברג, 1988; צ'רצ'מן ופרנקל, 1992). הוזכרו מספר

נקודות והשלכותיהן על תכנון הדירה כגון צנעת הפרט, חלוקת התפקידים בין בעל לאישה, הפרדה בין בנים ובנות, וכן השימוש הרב תכליתי בחדר המגורים.

בעיית הדיור היא הגורם העיקרי להגירה של חרדים מהריכוזים העירוניים המסורתיים של אוכלוסייה זו. עם העלייה ברמת הרווחה עולה גם הביקוש לדירות גדולות יותר. יישוב חסידי גור באשדוד ובמקומות אחרים בארץ, היה ללא ספק תוצאה של בעיית הדיור הקשה בבני ברק. הרבי מגור אסר על חסידיו לרכוש דירה לילדיהם ליד מקום מגוריהם ומעל למחיר מסוים (Shilhav, 1993). תנאי הדיור הקשים היוו ללא ספק סיבה עיקרית במעבר לעמנואל לפני עשור, ולשכונות והפרוורים הנבנים כיום. יש לציין, כי לאוכלוסייה החרדית שאיפות דיור שאינן שונות במהותן מאלה של כלל האוכלוסייה (גינזברג, 1988), ועיקרה השאיפה לשיפור איכות החיים (הרשקוביץ, 1996).

8. מוסדות ציבור ושטחים פתוחים

צרכיה המיוחדים של האוכלוסייה החרדית מחייבים גמישות ושינוי בייעודי הקרקע בהשוואה למקובל. עצם העובדה, כי החברה החרדית בוחרת לגור בשכונות נפרדות (או ביישובים נפרדים) מחייבת התייחסות תכנונית לבעיות הנובעות מהצרכים המיוחדים ומאורח החיים של אוכלוסייה זו, במיוחד בתחום של אספקת שירותים. ואכן, ביישוב כמו עמנואל השטח שהוקצה למבני חינוך כפול בהשוואה ליישוב בעל גודל זהה, והשטח המיועד למוסדות דת הינו כמעט פי 10. לעומת זאת, השטח המיועד ל"תרבות, נוער וספורט" מצומצם הרבה יותר. שלהב מציין, כי "הקמת עיר חרדית חדשה מתגבשת אפוא תוך מפגש מתמשך בין הפרוגרמות המקובלות בתכנון ערים לבין הצרכים הייחודיים של הקהילה העתידה לאכלס את העיר" (שלהב, 1997, עמ' 41).³

בשכונות החרדיות הותיקות קיים מחסור חמור בשטחים פתוחים. במחקר השוואתי במספר שכונות בירושלים נמצא, כי לא היה הבדל בין אוכלוסייה חרדית וחילונית במידת

³ יש לציין כי ועדה בינמשרדית בראשות גבי צביה אפרתי האחראית על הפרוגרמות במשרד הבינוי והשיכון, סיימה עבודתה להכנת פרוגרמה למוסדות ציבור במגזר החרדי, בסוף 1996.

השימוש בשטחים ציבוריים פתוחים. התברר, כי 69% מהמשפחות החרדיות שנחקרו משתמשות בגן ציבורי. כצפוי, משפחות עם ילדים משתמשות בשטחים אלו בשכיחות גבוהה יחסית (צ'רצ'מן, אמיר ופרנקל, 1991). ההרכב הדמוגרפי של האוכלוסייה מחייב, איפוא, התייחסות מיוחדת להקצאת שטחים עבור ילדים (מגרשי משחקים וכו'). עקב המחסור בשטחים ציבוריים פתוחים בבני ברק, מבלות משפחות חרדיות בגנים ציבוריים שונים ברמת גן, אם כי חלקן התאוננו על תחבורה גרועה (צ'רצ'מן וגניזברג, 1997). בהתחשב ברמת המינוע הנמוכה של האוכלוסייה, יש חשיבות רבה לכך ששירותים אלה יהיו נגישים למשתמשים.

9. חיכוכים בין קבוצות אוכלוסייה

כאמור, ההפרדה הטריטוריאלית של הקהילה החרדית בתחומים גיאוגרפיים תורמת להקטנת החיכוך ביניהם לחילוניים (פרידמן, 1991). ואכן, נדמה כי האוכלוסייה החרדית זקוקה לטריטוריה נפרדת ולשירותים ייחודיים משלה, על מנת לקיים את אורח החיים המיוחד שלה ללא חיכוכים עם תושבים אחרים.

עם זאת, לא ניתן להתעלם מקיום חיכוכים בין שתי הקבוצות. המחקרים מצביעים על דוגמאות לכך בתחומים שונים, הן בנוגע לחלוקת משאבים, הן בתחום הפוליטי והן בתחום התרבותי-ערכי (חסון, 1996). אם כי החיכוכים בין הקבוצות ממוקדים בעיקר בירושלים, היה בעבר עימות בין תושבי בני ברק לתושבי פרדס כץ (שלהב, 1997). המחקרים מצביעים על הצורך להתמודד עם בעיות אלה, ועל חלקם של קובעי המדיניות בקביעת אסטרטגיה שתמנע עימותים (חסון, 1996).

10. סיכום

המחקרים שהוצגו בסקירה זו מצביעים על נתונים שאינם בהכרח זהים, במיוחד במה שנוגע לתכונות הדמוגרפיות והכלכליות של האוכלוסייה החרדית. עם זאת, למרות הפער בין המחקרים אין חילוקי דעות, כי מדובר באוכלוסייה השונה בתכונותיה מכלל

האוכלוסייה היהודית. לפי כל המחקרים, המייחד אוכלוסייה זו הן שתי תכונות שלצירופן השפעות מרחיקות לכת: משפחות גדולות יחסית מחד, ושיעור השתתפות נמוך יחסית בכוח העבודה, מאידך. כתוצאה מכך מצבן הכלכלי של המשפחות גרוע מזה של כלל האוכלוסייה היהודית. הביטוי לכך כפי שניתן במחקרים הוא הכנסה נמוכה יחסית ותנאי דיור נחותים מהמקובל.

ללא ספק יש לכך השפעות מרחיקות לכת על היכולת הכלכלית לרכוש דירה ועל כושר החזר הלוואות. המחקרים הקיימים אינם עוסקים בשאלה חשובה הנוגעת לתחום מימון הדיור, והיא כיצד משפחות גדולות ובעלות הכנסה נמוכה יחסית מממנות את סל הדיור עבור מספר רב של ילדים. אפשר רק לשער, כי במצב הכלכלי כפי שתואר זו משימה קשה.

חוקרים כמו פרידמן ושלהב סבורים, כי על אף הקשיים הכלכליים רמת החיים של האוכלוסייה החרדית עלתה. נשאלת השאלה: מה יהיה המצב בעתיד? פרידמן (1991) טוען, כי הריבוי הטבעי תורם אומנם לעוצמתה האלקטורלית של חברה זו, אולם הוא גם מעמיד סימני שאלה בדבר עתידה של חברת הלומדים. לדבריו, "האפשרויות של בוגרי חברת הלומדים להיקלט בצורה זו או אחרת במשרות או בשירותים, לאחר שלמדו מספר שנים בכולל הולכות ומצטמצמות. כבר כיום קיימת רוויה בתחומי תעסוקה שחלק גדול מבוגרי הכוללים נוטים לעסוק בהם כמו שירותים דתיים, משרות הוראה לגברים ונשים וכיו"ב" (עמ' 191). השאלה היא האם בטווח הארוך ייאלצו רבים מבני העדה החרדית להשתלב בשוק העבודה. לתחזית זו, אם תתממש, עשויות להיות השלכות מרחיקות לכת גם בתחום רווחת הדיור.

רשימת מקורות

- אלאור, ת. (1994), **משכילות ובורות**. הוצאת עם עובד ספריית אופקים.
- גינזברג, י. (1988), **נשים חרדיות בעיר חדשה: יחסי הגומלין בין הסביבה הפיזית לבין דפוסי התנהגות**. אוניברסיטת תל-אביב, המרכז לפיתוח ע"ש ספיר.
- גינזברג, י. (1990), **תהליכי התחדשות עירונית בישראל: לב תל-אביב**. אוניברסיטת בר-אילן, המחלקה לסוציולוגיה.
- גינזברג, י. וא. צ'רצ'מן (1996), **תוכנית אב בני ברק-היבטים חברתיים**, דו"ח מס. 1, משרד הפנים.
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (1995), **אפיון הרשויות המקומיות ודירוגן לפי הרמה החברתית כלכלית של האוכלוסייה**. פרסום מיוחד מס. 1039.
- היימברג, ס. וי. דור (1994), **אפיון ודרוג הרשויות המקומיות לפי הרמה החברתית-כלכלית של האוכלוסייה ב-1992**. משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים.
- הרשקוביץ, ש. (1993), **האוכלוסייה החרדית בירושלים מאפיינים וצרכים**. עיריית ירושלים היחידה לחשיבה אסטרטגית.
- הרשקוביץ, ש. (1996), **סקר משתכנים ברכס שועפט: סיכום ממצאים, מסקנות ומשמעויות תכנוניות**. עיריית ירושלים.
- הרשקוביץ, ש. ומ. אובל (1998), **האוכלוסייה החרדית בירושלים: מאפיינים וצרכים**. עיריית ירושלים, החטיבה לתכנון אסטרטגי ומחקר.
- חסון, ש. (1996), **המאבק על צביונה התרבותי של ירושלים**. מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות.
- פרידמן, מ. (1988), **האשה החרדית**. מכון ירושלים לחקר ישראל.
- פרידמן, מ. (1991), **החברה החרדית - מקורות, מגמות ותהליכים**. מכון ירושלים לחקר ישראל.
- צ'רצ'מן, א., ש. אמיר וא. פרנקל (1991), **הנחיות לתכנון שטחים פתוחים בשכונות מגורים**. המרכז לחקר העיר והאיזור, הטכניון, חיפה.
- צ'רצ'מן, א. וא. פרנקל (1992), **צרכי הדיור של האוכלוסייה החרדית**. המרכז לחקר העיר והאיזור, הטכניון, חיפה.
- צ'רצ'מן, א. וי. גינזברג (1997), **תוכנית אב בני ברק: דו"ח חברתי מסכם**. המרכז לחקר העיר והאיזור, הטכניון, חיפה.
- שלחב, י. (1991), **עיירה בכרך**. מכון ירושלים לחקר ישראל.
- שלחב, י. (1997), **מינהל וממשל בעיר חרדית**. מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות.
- שלחב, י. ומ. פרידמן (1985), **התפשטות תוך הסתגרות - הקהילה החרדית בירושלים**. מכון ירושלים לחקר ישראל.
- Shilhav, Y. (1993), "The emergence of ultra-orthodox neighborhoods in Israeli urban centers". in E. Ben-Zadok, **Local Community and Israeli State Policy**. State University of New York Press.

פרק ב:

גודלה של האוכלוסייה החרדית בישראל

והביקוש שהיא יוצרת לבינוי חדש

מהו המידע הנדרש לצורך החיזוי?

מהו המידע הדמוגרפי הנדרש לפרויקט הנוכחי על מנת לחזות את הביקושים בכלל ולדיור חדש בפרט, בשכונות חרדיות?

לאמיתו של דבר נדרשת רק תשובה לשאלה, מהו הגודל הממוצע, בהווה, של מחזור גיל ("קוהורט") חרדי, אשר נולד לפני 18-21 שנה לערך, ואשר מהווה היום, קרוב לודאי, את הבסיס הביולוגי לקבוצת האנשים, אשר עם נישואיה מייצרת את הביקושים לדיור הרלוונטי, המעניין את משרד הבינוי והשיכון.

ואם לא בני גילים אלה ממש הם הנישאים בעיקר היום, הרי שבני גילים קרובים להם, הם החתנים והכלות המיועדים לשנות ההווה שלנו, 1999-2000. כדי להמשיך ולחזות לשנים הבאות, נאמר לתקופת 5-7 שנים נוספות (עד שנת 2005-2007), נדרש אומדן דומה גם לגודלן של קבוצות הגיל שנולדו בשנים העוקבות.

הבעיה המחקרית

נתונים כאלה אינם בנמצא, וגם לא נתונים על קצב הגידול או הקיטון בגודלם של מחזורי הגיל החרדיים לאורך זמן. עם זאת קיימות, למרבה הקושי, דווקא ראיות שונות, המעידות שאכן גודל זה נמצא בתהליך של תמורה, והוא השתנה בעבר ואף מוסיף ומשתנה בהווה.

כתחליף לאי-ידיעת גודלם הפרטני של מחזורי הגיל החרדיים, תהיה באופן אינטואיטיבי נטיית החוקר ללמוד, ככל שניתן, על גודלם הממוצע של מחזורי הגיל החרדיים ב 20 השנים האחרונות, וכן על מגמות השינוי בגודלם לאורך הזמן.

למרבה הקושי, גם בנתון זה כרוכות בעיות רבות, ובהעדר נתונים סטטיסטיים מסודרים, נדרש החוקר להסתמך בעיקר על קטעי מידע ועל צירופים הגיוניים שלהם.

יתר על כן, כפי שישתברר בהמשך, על מנת לדעת את גודלם של מחזורי הגיל יש צורך לדעת את גודלה המלא של האוכלוסייה החרדית היום. אולם על מנת לחשב את הגודל השלם, נדרשת ידיעת גודלן של קבוצות הגיל השונות, או לפחות, ידיעת גודל ממוצע וקצב גידול ממוצע. ולפי שכל אלה בלתי ידועים, לפנינו מעגל קסמים ללא פתרון, אלא תוך הסתייעות בהנחות עבודה שונות, שלא ניתן להוכיח כמעט אף אחת מהן בדרך מחקרית מסודרת, בגין העדר נתונים. אולם ניתן להעדיף ולאמץ הנחות אחדות על פני אחרות. הדבר ייעשה בהסתמך על ידע וניסיון מדעי וכן על מודלים חישוביים המאפשרים הצבת "תחנות בדיקה" פה ושם, וזאת על סמך קטעי מידע מבוססים -- כגון ידיעה בקירוב טוב של מספר המצביעים החרדים בשנה נתונה, או ספירת תלמידים חלקית שהיא אמינה לכאורה, וכיו"ב. מתוך אלה ניתן להקיש בדרך חישובית על מספר האנשים המהווה מחזור-גיל של האוכלוסייה כלה.

ואכן כך נעשה במחקר הנוכחי, ואף ננקטו מספר שיטות חליפיות לחישוב אומדנים לגודל הכללי של האוכלוסייה החרדית ולגודל קבוצות הגיל הפרטניות, תוך הישענות הדדית של אלה על אלה.

כתוצאה מן האמור לעיל, יישאר להערכתנו גודלה של האוכלוסייה החרדית היום, עלום מאתנו **ברמה המדויקת**, וידוע לנו בטווח שגיאה של כ- 50,000 נפש. ואילו כל אומדן לגודלן של קבוצות גיל בודדות, כפי שהיו לפני 18 או 20 שנה, יוותר אף הוא בטווח שגיאה בת 10% לערך, מאותם הטעמים.

הטעמים לקביעות אלו יוסיפו להתחוויר בהמשך הסקירה הנוכחית.

2. המתודולוגיה

גודלה של האוכלוסייה החרדית בישראל איננו נתון סטטיסטי רשמי, קיים. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) איננה ממיינת את האוכלוסייה היהודית על פי זרם דתי או אורח חיים. גם לו ניתן היה לעשות כן, קרוב לודאי שמיון כזה לא היה מתיישב עם חוק צנעת הפרט.

כל נתון המציין את גודלה של האוכלוסייה החרדית, מסתמך לפיכך על אומדנים.

כאמור, אמידת גודלה של האוכלוסייה החרדית קשה מאוד -- ואולי בלתי אפשרי, ברמת דיוק גבוהה -- משתי סיבות עיקריות:

א. העדר נתונים ממקורות רשמיים, **שאיכותם טובה** (במובן של שלמות הדיווח, עקביות ואחידות בין הדיווחים השונים, ו"ניקיון" קבצי הנתונים במובן של יכולת הפרדה בהם בין חרדים לאחרים).

ב. קושי בהגדרת אוכלוסיית המטרה (מיהו "חרדי"?), אולם קושי זה הוא משני בחשיבותו.

מספר אומדנים מובאים לפיכך במסמך הנוכחי. בסופו ניתנת המלצה מסכמת באשר למספרים שראוי לעשות בהם שימוש לחיזוי הביקושים לדור.

אומדן אשר נערך במסגרת **מכון המחקר "גיאוקרטוגרפיה"**, אשר עוסק באופן מתמשך בעריכה ובעדכון של אומדנים כנ"ל עבור תת-קבוצות באוכלוסיית ישראל, נקט במספר 530,000 חרדים. אמידה זו התבססה, כאמור, על איסוף ועדכון מתמשכים, מזה שנים, של נתונים על אוכלוסיית ישראל ברמת היישוב הבודד. זו מתבצעת [על כל מגזרי האוכלוסייה] במסגרת הפעילות השוטפת בתחום היחידה למערכות מידע וניתוח מרחבי של החברה.

מקורות האיסוף של המידע הקיים בגיאוקרטוגרפיה מעורבים:

(א) נתוני הלמ"ס המתפרסמים מעת לעת

(ב) נתוני בחירות והסקה חישובית מהם

(ג) נתונים ישירים המתקבלים מרשויות מקומיות, במסגרת עבודות מחקר ותכנון שהחברה

מבצעת עבורן (כגון תוכניות אב למערכות חינוך, חברה וקהילה)
ד) חישובי עדכון (תחזית), המתבצעים מפעם לפעם, לשם עריכת תיקונים בנתונים בגין גידול טבעי,

ה) תיקונים המתבצעים נוכח עדכוני עלייה (משרד הקליטה)

ו) מידע על הבשלת פרויקטים של בינוי ואכלוס, וכיו"ב.

המגבלה העיקרית הקשורה באומדן זה (שהוא קומפילטיבי-חישובי מעורב ביסודו) היא שלא ניתן להוכיח את תוצאותיו בדרך חישובית בלבד. אנו מציגים להלן את הדרכים החישוביות.

הגדרת אוכלוסיית המטרה

השאלה, מיהו חרדי, נוגעת בליבו של הנושא שלפנינו, משום שכל מקור נתונים שנעשה בו שימוש, נאסף על פי הגדרות כלשהן בקשר עם צרכים מסוימים, שאינן בהכרח רלוונטיות בהקשרים אחרים, או אינן מייצגות באופן נכון את מלוא גודלה של האוכלוסייה החרדית. נושא סבוך זה יודגם בהמשך.

על פניו, ההגדרה הפשוטה ביותר לחרדי, היא הגדרת אדם את עצמו ככזה. עם זאת, חלק מן החרדים, המשיבים על שאלות בסקרים ובראיונות, נוטים להגדיר עצמם אחרת (לדוגמה, "דתי").

מבחינה מתודולוגית, מחקרית, קיימות דרכים שונות כדי לאתר רובם של מקרים אלה ואף כדי לאתר, באופן מלא כמעט, תופעות אפשריות של התחזות לחרדי של מרואיין בסקר, וכן כדי לזהות, בעת צורך, איפיוני שיוך לזרמים ולקבוצות בתוך כלל האוכלוסייה החרדית. הטכניקות השונות תכלולנה שאלות על מקור הסמכות התורנית של המשיב, על כשרויות, על העיתון שהוא קורא, ועל הקצאת עיתים לתורה.

עם זאת, ראוי לציין, כי הדיון בשאלה זו מפליג תדירות להערכתנו, משום מה, אל גבולות של הגזמה חסרת משמעות מעשית, שכן אין בעצם קושי מעשי להגדיר מיהו חרדי, בקשר עם כל נושא ועניין אמיתי. עם זאת, נותר בעינו הקושי לאמוד את גודלה של האוכלוסייה הזו.

הפרוייקט המיועד לחקור את צורכי הדיור של המגזר החרדי, התמודד, לפיכך, ראשית עם השאלה מהו הגודל המלא, הנכון, של האוכלוסייה החרדית. אולם מבחינה מעשית נוצר צורך להגדיר את הביקוש השנתי לדיור של אוכלוסייה זו (בסה"כ, ובדירות חדשות בפרט) ומתוכו להגדיר את אותם חלקים באוכלוסייה החרדית **אשר רוצים לגור במסגרות דיור קהילתיות חרדיות.**

קרוב לודאי, אכן, שלא מדובר בכל האוכלוסייה החרדית, אלא בחלקה הרוצה לגור בריכוזים קהילתיים חרדיים -- הם או/ו ילדיהם לאחר שיינשאו. ייתכן שחרדים, בעלי אמצעים בעיקר, המתגוררים בשכונות אמידות ברחבי ישראל, אינם נמנים --או נמנים רק באופן חלקי בקשר עם שיכון ילדיהם-- עם קהל המטרה של הפרוייקט. כ-10% מכלל החרדים, נמנים --על פי אומדן של גיאוקרטוגרפיה-- עם שני העשירונים העליונים של אוכלוסיית ישראל ובהם מדובר. גם חרדים אחרים, יתכן שאינם נמנים עם יוצרי הביקוש הרלוונטי לאומדנים שבהם אנו עוסקים. לדוגמה החרדים-הלאומיים ('חרדל"ים'), היושבים בעיקר בישובים קהילתיים קטנים יחסית ביהודה ובשומרון. קרוב לודאי שחוגים אלה כן יוצרים ביקוש רלוונטי, אולם חלקי. מצד שני, ייתכן מאוד שחלק מאוכלוסיית מצביעי ש"ס, שאינה חרדית, תגלה דווקא עניין לרכוש דירות באזורי שיכון חרדיים מובהקים. אולם קשה לאמוד בשעה זו את שעורה של התופעה האפשרית הזו, כשם שלא ברור אם אוכלוסייה זו תתקבל בסבר פנים יפות על ידי האוכלוסייה החרדית, המצביעה לאותה המפלגה. בבני ברק, לדוגמה, מתגוררים יהודים דתיים רבים, המבקרים לגור בסביבה חרדית, אף שהם עצמם אינם חרדים על פי שום הגדרה וגם אינם מצביעים למפלגה חרדית.

אולם עוצמת תופעות אלו במציאות הביקושים לשיכון חרדי, תסתבר מעצמה עם הזמן. משרד הבינוי והשיכון יצטרך במקרה כזה להתאים עצמו אליה, בדרכים שמעבר לתכנון הנוכחי, שלא התייחס אליהן.

עם זאת, המסמך הנוכחי מוקדש, כאמור, לשאלת ברור גודלה המלא, והחלקי (קבוצות הגיל הרלוונטיות) של האוכלוסייה החרדית תוך ניסיון לאמוד את הביקושים הצפויים ממנה. הדבר נעשה תוך בחינה מצליבה של נתונים ממקורות שונים, וכן השענות על גישות מחקר שונות ומודלים חליפיים.

3. בדיקה מצליבה של נתונים ממקורות שונים, 1998

3.1 הנתונים הקיימים ויכולת ההסתמכות עליהם

באופן טבעי, שאפה בדיקה זו להסתמך על מקורות ממלכתיים, רשמיים ועדכניים. אולם למרבה הקושי, קטן מאוד מספרם של המקורות הקיימים, מסוג כל-שהוא, שיש בהם תועלת של ממש בנושא שלפנינו:

למ"ס, כאמור, אין נתונים ישירים, מלאים, בנושא החרדי.
מומחים לדמוגרפיה בלמ"ס חילקו עמנו רשמים מקצועיים על קשיים זהים לשלנו, שמחקרי הלמ"ס נתקלו בהם תוך ניסיון לחיץ את גודלה של האוכלוסייה החרדית, על סמך נתונים דמוגרפיים הנוגעים לאזורים סטטיסטיים נבחרים, ונתוני הצבעה בהם (באזורי הקלפי הקשורים בהם) בבחירות.

נתוני הלמ"ס על תעסוקה ועל הכנסה בקרב חרדים הם מוגבלים בהיקפם, ולפי שהם נוגעים בלב ליבה של רגישות עצומה בציבור החרדי, נקשרת בהם גם בעיה בלתי נשלטת של דיווח חסר.
ההסתמכות על נתונים אלה, כדרך שעשה ד"ר דהאן במחקר שנערך במסגרת מכון ירושלים לחקר ישראל [והוא מזהה את מגבלות הנתונים בעצמו], נדונה ליצירת אומדני חסר לגודל האוכלוסייה החרדית, ובשיעור ניכר מאוד.

נתונים על מערכת החינוך

מטבע הדברים, נתוני תלמידים ובתי ספר יכולים לשמש מקור מצוין לחישובי גודל אוכלוסייה: ידיעת הגודל של שכבות גיל באוכלוסיית גילאי בית הספר, וכן ידיעת הגודל באחוזים של שכבות גיל מתוך כלל האוכלוסייה, מאפשרים לחשב את גודל האוכלוסייה השלמה.
מאמץ מיוחד נעשה, לפיכך, במסגרת המחקר הנוכחי, לקבל ממשרד החינוך והתרבות נתונים על גודלן של שכבות גיל בבתי הספר החרדיים ברחבי המדינה – עבור החינוך העצמאי (אגודה), מוסדות הפטור, והחינוך המוכר שאינו רשמי (בעיקר ש"ס).

כן נעשה שימוש בדו"ח רחב היקף שהוציא משרד החינוך ב 1997, "מערכת החינוך בראי היישובים".

נתוני משרד החינוך והתרבות, אשר התקבלו ושימשו את הבדיקה הנוכחית, הם הטובים מסוגם: הם מפורטים מאוד, ואמורים להתייחס לכל יישוב בישראל, ביחס לכתות א'-ו'. יש בהם גם סיכומים ארציים ביחס לגילאי הכתות א'- י"ב. עם זאת, כפי שהסתבר במהלך המחקר, גם נתונים אלה מעוררים בעיות **בלתי פתירות**:

א. הנתונים עבור הכתות א' – י"ב הם **חסרים בהיקפם**, בעיקר בכל הכרוך בגילאי החינוך העל-יסודי, שבו מתפצלים התלמידים החרדים על פני מוסדות רבים, שחלקם בלתי מדווחים. הפיצול בין בנים ובנות מכביד עוד יותר ומשבש את הנתונים.

ב. ברמת ביה"ס היסודי, כדוגמה, אותרו יישובים, אשר אינם נכללים כלל ברשימה (של "תלמידים יהודיים בכתות א-ו בפיקוח אחר" – כלומר, שאינו ממלכתי או ממ"ד) ואשר יש בהם ללא ספק אוכלוסייה דתית-חרדית (כמו עמנואל). יישובים אחרים נזכרים ברשימה אך הנתון 0 (אפס), מציין את מספר התלמידים החרדים בהם, גילאי ביה"ס היסודי, לדוגמה תל-אביב, קריית ארבע, מודיעין עילית (קריית-ספר) ותל מונד.

ג. חלק מן הקושי נעוץ בכך שהילדים החרדים המתגוררים ביישובים קטנים, מוסעים לבתי ספר ביישובים גדולים יותר; אולם לא תמיד ידוע לאן. יש בנתונים תמיהות רבות, כגון מאות (!) ילדים ירושלמים, גילאי הכתות א'-ו', אשר לומדים בבני ברק, וגם (מאות!) להיפך. עפ"י דעת מומחים, שהושמעה, יש בכך להעיד על אי עדכון כתובות הורים במשרד הפנים.

ד. הנתונים כוללים ילדים מסורתיים ודתיים (לא חרדיים), הלומדים במערכות החינוך החרדיות, בעיקר בחינוך "המוכר שאינו רשמי" של ש"ס.

ה. העדה החרדית איננה נכללת בנתונים וכן כל אוכלוסיית חב"ד. שתי האוכלוסיות הללו מסרבות לשתף פעולה עם משרד החינוך והתרבות.

ו. החרד"לים נכללים בחלקם, אולם אין דרך מסודרת לאמוד את גודלו של חלק זה.

על כן עיקר השימוש שנעשה בנתונים אלה, היה בניסיון לאמוד את גודלן של שכבות הגיל השונות של גילאי בתי"ס החרדיים בערים שונות; בעיקר בכאלה שאחוז החרדים בהן מזוהה ברמה אמינה, כמו בירושלים ובני ברק. כל זאת בזיקה לבדיקת אחוז הגידול של האוכלוסייה החרדית בערים שונות וכן בדיקת אומדנינו לגודל משפחה, ואומדן אחוז בעלי זכות הבחירה (גילאי 18+), אשר יכול לסייע בהסקה מן הנתונים הפוליטיים (כפי שיתואר בהמשך).

נתוני בחירות – הצבעה לכנסת

נתוני הבחירות (הצבעת חרדים) הם בעייתיים, כידוע, משום שאוכלוסיית ש"ס כוללת מצביעים מסורתיים, שאת מספרם המדויק לא ניתן לחשב, אלא אם כן ידוע הגודל המלא של האוכלוסייה החרדית, והרי זו הבעיה שלפנינו. יתר על כן, גם כאשר ידוע:

א. המספר המוחלט של המצביעים החרדים (ולו ניתן היה לסנן לשם כך, מתוך כלל מצביעי ש"ס, את החרדים בלבד), יש עוד צורך לדעת, כדי לשחזר את כלל האוכלוסייה:

- ב. מה אחוזים מתוך כלל האוכלוסייה החרדית הם בעלי זכות בחירה
- ג. כמה אחוזים מתוך כלל בעלי זכות הבחירה (בז"ב), אכן גם הצביעו בפועל.
- ד. כמה אחוזים מן האוכלוסייה החרדית לא הצביעו עבור מפלגות חרדיות אלא עבור מפלגות ימין (קיומה של תופעה זו מוכח), או מפלגות אחרות.

3.2 דרך החישוב בהתייחס לממוצעים, ובקשר עם כלל האוכלוסייה

התנאי העיקרי, כאמור, ליצירת יכולת לחשב את גודל האוכלוסייה החרדית, הוא ידיעת **אחוז הגידול השנתי, הטבעי, שלה.**

ידיעת **הגודל של "שכבת גיל"** (מספר ילדים) באוכלוסייה זו, מהווה נתון משלים, המאפשר ביחד עם אחוז הגידול, עריכת חישוב מדויק של גודל האוכלוסייה כולה. משני אלה ניתן ללמוד על **אחוז בעלי זכות הבחירה**, אשר יכול לסייע בעריכת האומדן מכוון אלטרנטיבי.

כדי ללמוד על אחוז הגידול הטבעי של האוכלוסייה החרדית, נבחנו נתונים שונים אודות ערים ספציפיות, כולל מספר הלידות בשנה, הנמצאים ברשותנו ממקורות רשמיים שונים, כגון הלמ"ס, משרד החינוך ומנתוני עיריות ספציפיות אחדות.

הקושי שנוצר הוא בכך שאחוז הגידול, שאותר בדרך חישובית זו, איננו זהה ביישובים השונים, אף כי איננו שונה מאוד. מסתבר שאחוז הגידול של האוכלוסייה החרדית גם משתנה על פני זמן, ונמצא כנראה בתהליך של גידול.

נוצר לפיכך הצורך לחשב **ערך ממוצע** למערכת, וכן לבדוק אותו בהתייחס לערים שיש לגביהן נתונים שלמים ואמינים יותר על האוכלוסייה החרדית, או על אוכלוסיות התלמידים, כגון בני-ברק וירושלים, נתניה, ומספר ערים אחרות.

באשר לנתוני משרד החינוך: גם אם נתוני סה"כ המערכת יש בהם חסר, כפי שהראינו להלן, הרי שסביר בהחלט להשתמש בנתונים מבודדים מתוך הסה"כ הזה, לדוגמה על שנתונים ספציפיים ביישובים ספציפיים, כמו בני ברק -- ובמיוחד בעיר זו המאפיינת כל כך את האוכלוסייה החרדית -- על מנת לאמוד חישובית, בדרך נוספת, את אחוז הגידול הטבעי השנתי של אוכלוסייה זו.

גודל הפרמטרים אשר חושבו, אכן נבדק, ונמצא שהוא מאפשר שחזור בדיוק טוב של מאפייני אוכלוסייה שונים.

הפרמטרים:

שעור **הגידול הממוצע** של קבוצת גיל חרדית (קוהורט) מתוך כלל האוכלוסייה החרדית, נאמד על ידנו כ- 3.03%, תוך הסתמכות על נתוני בחירות שונים ונתונים דמוגרפיים חלקיים על אוכלוסיות חרדיות בערים שונות.

בהתאם, נגזר מנתון זה גם חישוב אחוז (להווה) של בעלי זכות הבחירה במגזר

$$\text{החרדי: } 45.45\% [= (18 \times 3.03) - 100]$$

ולדוגמה: בתקופת בחירות 1996 מנתה אוכלוסיית בני ברק 135,840 נפש.

מתוכם עפ"י סיקרי "גיאוקרטוגרפיה", עמד אחוז החרדים בעיר על 70.8%.

כלומר, מספר החרדים בעיר עמד על 96,174 לערך.

אם אחוז ב.ז.ב. (בעלי זכות בחירה) היה 45.45% ושעור ההשתתפות בהצבעה של החרדים עמד על 82% לערך, אזי מספר הקולות החרדים בפועל,

$$\text{היה צריך להסתכם ב- } 35,843 [= 96,174 \times 0.4545 \times 0.82]$$

המספר בפועל היה 35,600.

למותר לציין שאומדן אחר, שונה באופן ניכר מן הערך 3.03, לא היה משחזר באופן טוב את המספר הנ"ל, אף שמדובר באומדן אמפירי שהושג בדרכי חישוב גולמיות למדי (ראה גם סעיף 5 בפרק זה).

באותה המידה, מספר התלמידים החרדים בבני ברק, גילאי 6-12 (כתות א'-ו') עמד בראשית 1998 על 17,734 (לפי משרד החינוך והתרבות). לפיכך גודל שכבת גיל אחת מתוך ה-6 הוא (בממוצע): 2,956 תלמיד. אם שכבה זו מייצגת 3.03% מן האוכלוסייה החרדית, אזי אומדן הגודל של האוכלוסייה החרדית כולה בעיר הוא: 97,558 $[= 2,956 / 3.03 \%]$.

אומדן אוכלוסיית העיר לאותו זמן עומד על 137,878 ,

ולפיכך 70.8% מתוכה הם: 97,618

נקל לראות כי השחזורים המתקבלים הם בדרגת דיוק טובה מאוד. על כן נראה סביר להשתמש בהם לצורך הקשות חישוביות, גם [ואולי דווקא משום ש] אין בידנו, או בידי מישהו, דרך חד משמעית לאימות נוסף של אומדן גודל הפרמטרים הללו.

3.3 דרך החישוב בהתייחס לשחזור גודלן של קבוצות גיל, עפ"י הלמ"ס

מניתוח נתונים דמוגרפיים של הלמ"ס (1997), המתייחסים ל 53 אזורים סטטיסטיים ברחבי ישראל אשר כוללים "קלפיות חרדיות" -- שאחוז ההצבעה בהן עבור מפלגות חרדיות גבוה במיוחד, עלה הערך 3.04 כממוצע משוקלל של גודל קוהורט לגילים 0-19.

אולם ראוי לזכור כי גודל שעור הגידול של האוכלוסייה החרדית נמצא בתמורה -- הוא גדל. על כן ידיעת הגודל הממוצע של כל שכבות הגיל, נאמר גילאי 0-18, אף שהוא מאפשר עריכת חישובי אומדן מסוגים מסוימים על כלל האוכלוסייה החרדית, אין די בו כדי לערוך חישובי פוטנציאל

ביקושים מפורט לדיור, שכן כל שנה, משתנה מספר הילודים החרדיים, שבהגיעם לפרקם [כעבור 18-21 שנים] ייצרו ביקושים שונים לדיור בכל שנה.

נתוני משרד החינוך (1999) מלמדים על עלייה במספר תלמידי כתות א' בחינוך הלא רשמי בין השנים: מ- 11,866 תלמידים בתשנ"ב ל- 15,657 בתשנ"ט. זהו גידול בשיעור כולל לתקופה, של 32% לערך, שהם כ- 4.7% לשנה!

השוני במספרי התלמידים בכתות א-ו' בתוך אותה השנה, תשנ"ט, מלמד אף הוא שכתות ו' מונות סה"כ 11,814 תלמידים והמספר עולה במורד הגילים והוא עומד על 15,657 בכתות א'. זהו הפרש גודל בשעור של 32.5% לערך (שנוצר ב- 6 שנים?) בין כתות ו' לכתות א', או פער ממוצע של כ- 6% משכבת גיל אחת לאחרת (משנה לשנה!)?

מה ניתן ללמוד מכך?

אלו הם נתונים המלמדים על מגמה, אולם אי אפשר ללמוד מהם דבר המאפשר, ישירות או בעקיפין, עריכת חישובי גודל של קוהורטים ספציפיים, ובמיוחד של קוהורטים שנולדו לפני 18-20 שנה.

אולם ניתן ללמוד מן הנתונים על אי אמינותם (ר' קצב הגידול לשנה), משום שהם כוללים, מצד אחד, "רעש" והגזמה מכוון ש"ס, ומצד שני, חסר ניכר, מן הסיבות שתוארו לעיל בפרק אשר דן בהערכת נתוני מערכת החינוך והתרבות לגבינו.

עם זאת ניתן אולי ללמוד מנתונים אלה על סדרי הגודל של מחזור גיל חרדי בהווה, דבר אשר יוכל לשמש כנתון בקורת במודל, אשר יוצג בהמשך, לחישוב משחזר של גודל האוכלוסייה החרדית בשנות עבר וגודל קבוצות הגיל בכל תקופה.

4. שחזור גודלה של האוכלוסייה החרדית בישראל

להלן ניסיונות לשחזור את גודל האוכלוסייה החרדית לפי:

- א. שימוש בנתוני משרד החינוך והתרבות
- ב. שימוש בנתוני הצבעה לכנסת 1984
- ג. שימוש בנתוני הצבעה 1981.

השימוש בנתוני משרד החינוך והתרבות הוליד כצפוי (נוכח האמור לעיל) הערכה מפחיתה:

כלל התלמידים החרדיים המדווחים (1998), גילאי 6-18, הוא: 134,927 (11,244 לשנתון ממוצע; 12 שנתונים).

אם נוסיף עליהם את גילאי 0-6

(המחזורים הצעירים הם גדולים יותר, ולכן $6 \times 13,532 = 81,192$)

נקבל סה"כ: 216,119 ילדים חרדים בגילאים 0-18.

גודל שכבת גיל חרדית ממוצעת יהיה, בהתאם: 12,007.

אם מספר ילדים זה מיצג 3.03% מכלל האוכלוסייה החרדית,

הרי שכלל האוכלוסייה החרדית מסתכם ב- 396,270 נפש.

השימוש בנתוני הצבעה לכנסת לא התאפשר בהתייחס לבחירות לכנסת ה-14 (1996)

משום שנתוני ש"ס כידוע מכילים בתוכם אוכלוסייה מסורתית.

לשם כך היה צורך לחזור לנתוני הבחירות בשנת 1984, היא מועד הבחירות האחרון, שבו

המפלגות החרדיות עמדו (כמעט) על טהרת מצביעים שהם חרדים.

מספר המצביעים עבור ה"אגודה" (ג) היה 36,078

מספר המצביעים עבור ש"ס היה 63,604 (הרכב המפלגה אז היה ליטאים

+ ספרדים, כולם חרדים)

מורשה (של הרב דרוקמן) + פא"י קיבלו

אז 33,287 קולות. מחציתם לערך, חרדים: 16,643

ובסה"כ - 116,325 מצביעים, שהם חרדים.

על מנת לעדכן את "הביולוגיה" שלהם משנת 1984 לשנת 1998, לפי 3.03% ולאורך 14 שנה, (ונתעלם משינויים אפשריים במספר זה עם הזמן)
נכפיל ב 1.5187 (שכן הגידול המצטבר ב- 14 שנה, הוא בשעור של 51.87%) ונקבל שאוכלוסיית המצביעים החרדים הנ"ל מ- 1984, הפכה להיות 176,663 מצביעים חרדים בראשית 1998.
אם נניח ש 82% חרדים הצביעו ב 1984 וכי אחוז בז"ב. הוא, כאמור, 45.45%, אזי גודל אוכלוסיית החרדים היוצרת מספר מצביעים זה בראשית 1998, היא 474,020 נפש

אולם גם אומדן זה הינו אומדן חסר:

⇒ יש להוסיף עליו את החוזרים בתשובה (בשנים 1984-1998). מספרם לא ידוע.
אולם האומדנים היותר גבוהים, המקוזזים כנגד חוזרים בשאלה, עומדים על כמה עשרות אלפים (נאמר 20-40 אלף, ויש אומרים, למעלה מ- 50 אלף).
אם נסתפק באומדן צנוע מאוד, מותר להניח שמספר החוזרים בתשובה לאורך כל השנים הללו עומד לפחות על 7,500 נפש, שהם 750 לשנה במשך 5 השנים האחרונות.

כדי ליצר אומדנים אלו ראינו עורכי המחקר הנוכחי עשרות אנשים במחנה החרדי: פוליטיקאים, חברי כנסת, רבנים, עורך עיתון, פרסומאים, אנשי עסקים ואחרים שעל פי עיסוקם והשכלתם ורמת העניין שלהם בנושא, היה יסוד להניח שיש להם גם התמצאות כל שהיא בו.

⇒ יש להוסיף את "המחנה החרדי", נטורי קרתא ואחרים, שהם ברוב הנושאים בלתי

מדווחים -- ודאי לא במסגרת תוצאות הבחירות, שבהן אין הם לוקחים חלק. גודלו של המחנה החרדי, בירושלים בלבד, נאמד ב 3,500-4,000 משקי בית לערך, שהם כ- 20,000 - 22,000 נפש.

אומדנים אלה אומתו ע"י מספר גורמים, כולל גורמים חרדיים בעיריית ירושלים.

⇒ יש להוסיף עולים חדשים, חרדים, שעלו ארצה מאז, 1984, נאמר 7,500 נפש,

ירידה לא נלקחה בחשבון, בהעדר כל מידע עליה, שהמחקר היה יכול להסתמך עליו. אולם הנחת העבודה הייתה כי שיעור הירידה הוא זניח בהקשר הנדון.

⇒ ועל אלה יצטרפו אולי גם אחרים -- לדוגמה, "חרד"לים", שעל פי אורח חייהם הם חרדים, אבל לא בכל נושא ועניין הם דומים לחרדים אחרים, וישנם גם חרדים אשר לא הצביעו למפלגות חרדיות ועל כן לא נכללו בחישובינו.

על פי אומדנינו, המסתמכים על סקרים שלפני הבחירות, **לפחות** - 5% מן החרדים שהשתתפו בהצבעה, מצביעים למפלגות שאינן חרדיות. בבדיקה שערכנו באותן "קלפיות חרדיות" (ב- 53 האזורים הסטטיסטיים, שבדקנו ואשר כללו כ - 217,000 נפש), עלה ש 16.5% מאוכלוסייה זו הצביעו עבור מפלגות שאינן חרדיות, רובן ימניות. לא ברור לחלוטין אם אלו הם אכן חרדים כולם, המצביעים למפלגות לא חרדיות, או שמדובר באוכלוסייה לא חרדית ממש, אלא דתית, אשר מתגוררת באזורים החרדיים, ואולי -- וכך סביר ביותר -- מדובר בערוב של כאלה וכאלה. אוכלוסיות דתיות המתערבות בקרב האוכלוסייה החרדית, מייצרות ביקושים למגורים בקרב האוכלוסייה החרדית, כפי שהודגש קודם לכן.

אם אכן 5% בלבד מן המצביעים החרדים נותנים קולם למפלגות לא חרדיות, פירוש הדבר, תוספת של כ- 22,000-25,000 נפש לפחות, שיש להוסיף לאומדני גודל האוכלוסייה החרדית.

⇐ לפיכך, קרוב לוודאי, שעל המספר שהתקבל בדרך החישובית יש להוסיף עוד 50-75 אלף נפש נוספים. הבה נאמר, 50,000 כאומדן מפחית.

על כן יסתכם האומדן הנ"ל ב- $474,000 + 50,000 = 524,000$ נפש חרדים.

ניסיון חישובי נוסף נעשה בהתייחס לבחירות 1981, שבהם ההצבעה החרדית היתה לכאורה יותר "נקיה", לפי שמספר הלא חרדים, שהצביעו אז למפלגות החרדיות היה קטן. בניסיון זה נעשה שימוש במידע שהסתמך על אותן "קלפיות חרדיות", המשמשות כמדגם, ועל נתוני הלמ"ס (פרסומי מפקד, 1995) אודות גודלן היום של קבוצות הגיל השונות, 4-0; 5-9 וכו' באוכלוסייה זו.

קבוצת הגיל, שבעת עריכת הדיווח של הלמ"ס (1995) היתה בת 15-19, ובשעת כתיבת דו"ח זה, (1998) כוללת את אלו אשר נולדו לפני 18 - 22 שנה, ואשר היום מהווים חלק מן האוכלוסייה היוצרת ביקושים לדיוור.

מן הקובץ הסטטיסטי הזה (ריכוז "קלפיות חרדיות") נלקחו הגדלים באחוזים מכלל האוכלוסייה של היום, של כל קבוצות הגיל הרלוונטיות. לדוגמה, גילאי 4-0 היום מהווים (כל קוהורט) כ- 3.53% בממוצע מכלל האוכלוסייה החרדית בהווה, כפי שעלה בדרך חישובית פשוטה מנתונים אלו. על מנת לאמוד כמה אחוזים מן האוכלוסייה דאז -- לפני 18 -- שנה הן היו, ובכמה נפשות מדובר, יש צורך לדעת את מלוא גודלה של האוכלוסייה החרדית היום. והרי לפנינו בעיה מעגלית, שאיננה פתירה על פניה.

לשם כך פותח מודל חיזוי ממוחשב, המייצר סינתזה חישובית בין:

⇐ אומדנים שונים שניתן לבחון בגמישות עבור גודל האוכלוסייה החרדית, הכללית לבין,

⇐ אחוז בני 18 היום, שהיו ילודים לפני 18 שנה (ב- 1981), וכן קבוצות גיל אחרות, תוך

חישוב גודלן המוחלט (מספר נפשות), הנחוץ לצורך חישובי אומדן הביקושים לדיוור, וכן

⇐ אחוז הגידול הגולמי שקבוצות אלו היו, כל אחת בזמנה לגבי כלל האוכלוסייה

החרדית דאז, וכן

← את אחוז הגידול הטבעי --המחסיר מן הגידול הגולמי את % התמותה שחושב עבור כל שנה בהסתמך על נתוני הלמ"ס-- וכן,

← את מספר בעלי זכות הבחירה ומספר המצביעים החרדיים בכל שנה ובכל מועד בחירות, ובהתאם ובדרך מעגלית, אומדן חוזר לגודל הכללי של האוכלוסייה החרדית.

הידיעה המקצועית של גודלם של פרמטרים שונים מן הנזכרים לעיל שימשה כבקרה לכיול המודל ולבדיקת הנושא.
(פלט המודל הוגש באופן נפרד, בצירוף לדיסקט נתונים).

סה"כ מצביעי המפלגות ג+ד בבחירות שנערכו בשנת 1981 היה 89,403, ובהנחה שלפחות 5% מן האוכלוסייה החרדית הצביעה עבור מפלגות לא חרדיות, הרי שמספר המצביעים החרדים ב 1981 היה לפחות $93,873 [= 89,403 \times 1.05]$.

ממספר זה החל תהליך חישובי של אומדן גודל האוכלוסייה החרדית באמצעות המודל (שעקרונותיו תוארו לעיל), אשר הסתכם ב - 508,290 נפש חרדים לשנת 1998, כולל התוספות, ו- קרוב ל- 523,000 נפש ל 1999.

הבקורות והכיולים שהמודל היה צריך לעמוד בהם:

← הוא היה צריך לאמוד נכון את מספר המצביעים החרדיים נטו לבחירות 1996 (כ- 6 מנדטים, או 153,000 איש בקרוב)

← לשחזר נכון [בדרך חישובית שונה] כל הנחה באשר לגודל האוכלוסייה החרדית היום (לפני התוספות), שחוזן למודל כערך אפריורי

← היה צריך לייצר באופן חישובי (מפותל למדי) תרגום של גודל קוהורטים חרדיים בתקופות נבחרות (לפי הלמ"ס), לערכים סבירים של שעורי הגידול הטבעי, אשר "הזרימו" את המודל ואת שחזור גודל האוכלוסייה החרדית לאורך השנים ($+ 3.3\%$, כפי שניתן לבדוק בהשוואה עם הידוע על האוכלוסייה הערבית וגם על האוכלוסייה החרדית מתוך ההתייחסות לנתוני הלמ"ס על האזורים הסטטיסטיים ה"חרדיים")

⇐ היה צריך ליצר מספר סביר של ילודים לשנות ההווה: שחזור של כ- 15,000 עד 16,000 נראה סביר, משום שנתוני משרד החינוך מצביעים כזכור על 15,657 תלמידי כתות א' במערכת החינוך הלא רשמית, 1999. ממספר זה צריך להוריד תלמידים מסורתיים הלומדים במערכת של ש"ס, אולם כנגדם צריך להוסיף תלמידים רבים חסרים -- בני חרדליים, שלומדים בממ"ד, חינוך חב"ד כולו, ותלמידי הישיבות של העדה החרדית (אלה לבד, כ- 825 ילדים בכתה א' עפ"י אומדננו), וכן אחרים אשר אינם מבוטחים.

בהסתמך על נתוני גודל הקוהורטים בכל שנת עבר, שהתקבלו בחישובי המודל, נערך אומדן הביקושים המובא בהמשך.

אולם יצויין שנית כי תחת הנחות שונות, אשר יביאו לשינויים בפרמטרים המנחים את המודל, יתקבלו אומדנים שונים לגודל האוכלוסייה החרדית.
 לדוגמה, הנחה שכל 16.5 האחוזים של האוכלוסייה באזורים החרדיים, שהצביעו למפלגות לא-חרדיות, הם חרדים, תביא לאומדן של מעל 549,000 חרדים ב- 1999.
 ההנחה שאף אחד מהם איננו חרדי, תביא לאומדן בגובה, 512,000 לערך.
 אפשרי, וסביר מאוד, שהאומדנים שערכנו הם אומדני חסר, אף שלא ניתן לסתור את האפשרות שיש באומדנים גם מרכיבים של הערכת יתר.

ובהתאם, אף שכל נתון בין 485,000* ל 550,000 יכול להיות סביר, מוצע לאמץ כאומדן כללי לגודל האוכלוסייה החרדית בישראל (ל1999), את המספר: 525,000 (8.6% מאוכלוסיית המדינה לערך).

* $485,000 = 474,000 (1988) \times X$ כ- 3% גידול ל- 1999, ראה עמוד 51

5. גודל המשפחה החרדית

מנתוני הלמ"ס עבור כלל אוכלוסיית ישראל (שנתון 1997, לוח 2.18) ניתן לחשב עבור כלל משקי הבית בישראל את שיעורה של שכבת גיל צעירה כ - 1.87; עבור משק בית יהודי - 1.81; עבור משק בית ערבי מוסלמי - 2.85; עבור משקי בית 'ערבים ואחרים' - 2.68. על פי הלמ"ס גודל משק הבית הערבי - 5.04; ערבי מוסלמי - 5.49; כלל משקי הבית בישראל - 3.54 ואילו משקי הבית היהודיים - 3.31.

⇒ עפ"י אומדנים של גיאוקרטוגרפיה, המבוססים על מחקר מתמשך בקרב האוכלוסיות החרדית והערבית, אמור גודלו של משק הבית החרדי להיות דומה לזה של הערבי-המוסלמי, והוא כנראה מעט גדול ממנו, מן הסיבה, שבמגזר החרדי הבאת ילדים לעולם, הינה מילוי מצווה.

⇒ כתוצאה מן האמור לעיל, ובהסתמך בעיקר על הערכים המתקבלים עבור בני ברק וירושלים ביחס לגודל שכבת גיל **ממוצעת**, ובדיקות שחזור טובות המתקבלות ביחס לערך 3.03, נראה סביר מאוד לאמץ ערך זה לצורך חישוביו, אם וכאשר הם נערכים בחישובי מאקרו עבור כל המערכת והתנהגותה לאורך זמן. אולם לפי שחיוץ ערך זה הצריך, בנושא הסבוך שלפנינו, הסתמכות על מקורות משניים (כגון נתונים של רשויות מקומיות, בעיקר על שלבי ההתפתחות של אוכלוסייתן ועל התפתחות מערכת החינוך), ואף על אומדנים שונים הנסמכים בעיקר על סקרים (שיש להם כידוע, מטבעם, טווח שגיאה סטטיסטית), אזי סביר להניח שהגודל האמיתי של "קוהורט" חרדי **ממוצע (רב-שנתי)**, נמצא היכן שהוא בטווח שגיאה יחסית של עד $\pm 5\%$ סביב הערך 3.03, כלומר בטווח שבין 3.18 ל- 2.88. פירוש הדבר, ששגיאת אומדן בסדר גודל של 30-50 אלף נפש, נראית סבירה לחלוטין.

⇒ הגודל הסביר של משק הבית החרדי הינו, (כפי שהתקבל מחיובים סטטיסטיים לפי יישובים או לפי אזורים סטטיסטיים) בין 5.5 ל 5.7 נפשות.

⇒ לפי שגודלי משפחה כמו 5.7, 5.8, שנמדדים בסקרים שונים, עשויים להיות מוטים

כלפי מעלה, בעיקר בשל חסר מלוא ההשפעה הסטטיסטית של קשישים ושל בני העשרה (משקי בית צעירים בני 1-2 נפשות). מוצע לחשב את גודל המשק הבית החרדי על סמך מדגמים גדולים יותר. לפי כ- 7,000 משקי בית שנדגמו לאחרונה בגיאוקרטוגרפיה במגזר החרדי, נמצא שגודל ממוצע של משפחה חרדית הינו כ- 5.54 נפשות.

נראה לנו סביר להשתמש לצורך חישובים שונים, הנוגעים לגודל משק הבית החרדי, בערך הממוצע האמפירי, 5.54 נפשות למשק בית.

6. אומדן הביקושים לדיור חדש במגזר החרדי

אומדן הביקושים לנכסי מגורים במגזר החרדי מבוסס על:

- הגודל של מחצית הקוהורט החרדי, כבסיס למספר הזוגות הנישאים בכל שנה (לא התייחסנו במסגרת זו למשפחות חד הוריות), וכן
- על ממצאים שעלו מניתוח תוצאות הסקר, שנערך במסגרת עבודה זו. (הנתונים הוגשו על גבי פלט נפרד בגיליון אלקטרוני).

על פי הסקר שנערך במסגרת עבודה זו נמצא:

- כי ל 74% ממשקי הבית החרדיים דירה בבעלותם, על כן נניח שזהו שיעור רוכשי הדירות, חדשות או יד שניה, בכל עת (ר' לוח 12 במסגרת הלוחות בחלק האחרון של העבודה).
- כ - 25.7% מהביקוש לדיור של משקי הבית הוא למטרת שיפור הדיור (ראה לוח ג3). משפרי הדיור יוצרים ביקושים לדיור, בנוסף למה שעולה מ"הביולוגיה" בלבד - קרי, מן הגידול הטבעי.

סה"כ הביקוש השנתי לנכסים (חדשים ויד שניה) הינו, לשנת 1999:

3,186 יחידות לפי הביולוגיה,

אלה מהווים 74.3% מכלל הביקוש (74.3% = 100% - 25.7%)

פירוש הדבר, שהביקוש לנכסי מגורים במגזר החרדי מגיע:
ל - 4,288 יחידות דיור בשנה (דירות חדשות ודירות יד שניה).

בסוף פרק זה מוצגת טבלה הכוללת תחזית להיקף הביקוש השנתי לדיור של האוכלוסייה החרדית, ל- 10 השנים הקרובות.

אימות המספר באמצעות נתוני משרד הבינוי והשיכון

אימות למספר הנ"ל מתקבל אם נתייחס למספר החרדים, מקבלי החלואות לזכאים, לפי המסמך שהועבר אלינו על ידי אגף האכלוס של משהב"ש (11.5.99).

במסמך הנ"ל נמצא כי אומדן משקי הבית החרדיים חסרי הדירה, שקיבלו החלואות כנ"ל מגיע ל - 2,019 לערך (ב 1998).

תוצאות הסקר (לוח 18.4 בנספח) מלמדות כי שיעור מקבלי המשכנתאות לזכאים, מהמדינה, מקרב רוכשי דירה ראשונה, הוא 69.4%,

פירוש הדבר כי סה"כ רוכשי דירה ראשונה במגזר החרדי היה (ב 1998)
כ 2,909 משקי בית.

כיוון שמספר הזכאים מתייחס לשנת 1998, בהתאמה ל - 1999 נקבל (על פי גידול של כ- 3% לשנה): $2,909 \cdot 1.03 = 3,000$ כ- 3,000.

אם הזוגות הצעירים, רוכשי דירה ראשונה, זכאים ולא זכאים, מהווים 74.3% מכלל השוק החרדי, הרי סה"כ הביקוש הכללי עומד על 4,040 יחידות דיור בשנה ($3,000 / 0.743 = 4,040$)

בדיקת אומדן זו עומדת בהתאמה טובה לאומדן שצוטט קודם לכן, 4288.

מספר הדירות החדשות שיש לבנות עבור האוכלוסייה החרדית בשנה

בסקר השדה, נמצא ש - 74% לערך מכלל רוכשי הדירות, רכשו דירה חדשה ולא יד שניה. שיעור זה מוטח, להערכתנו, כלפי מעלה, וייתכן שהוא משקף מצב של השנתיים האחרונות, בהן היו היצעים רבים מאוד למגזר החרדי.

להערכתנו, שיעור רוכשי הדירות החדשות בקרב המגזר החרדי אכן גבוה יותר מאשר בשוק הכללי (כ - 38% רוכשים דירת יד שניה בשוק הכללי).

דומה ששתי סיבות עיקריות לכך:

- (א) קצב ההתפנות של דירות יד שניה במגזר החרדי עקב תמותה (ששעורה דומה לזה של כלל האוכלוסייה) נמוך בהרבה (ב- 3% ויותר) מאשר קצב הגידול הטבעי שלהם, המכניס חתנים וכלות לחופה. אולם פער זה בכלל האוכלוסייה עומד על רק מעט יותר מ 1%. יתר על כן,
- (ב) רק חלק קטן מכלל הנכסים הזמינים בשוק יד השניה בישראל הוא אכן גם זמין באופן ריאלי לגבי החרדים, לפי שאין הם מתגוררים בכל מקום וסביבה.

לפיכך, נטייתם המוגברת יחסית לרכוש נכסים חדשים היא תולדה טבעית של עובדות אלו, היוצרות לגביהם קוצר יחסי בנכסי יד שניה.

לפיכך, גם אם יש מקום לסברה ש 74% הוא אומדן גבוה מדי לשיעור המבקשים לרכוש דירה חדשה במגזר החרדי, הרי שהשיעור הנכון מצוי במקום כל-שהוא בין 50% ל- 74%.

אם נניח ש 62% (אמצע הטווח שבין 50% ל 74%) רוכשים יחידות דיור חדשות, הרי שהביקושים לדיור חדש במגזר החרדי ב- 1999, צפויים לעמוד על כ- 2,660 יחידות דיור בשנה (0.62 * 4,288).

להלן פירוט הביקוש הצפוי לדירות חדשות בשנים הקרובות:

תחזית ביקוש לדירות בשנים הקרובות

תחזית הביקוש השנתית הצפויה לדירות חדשות במגזר החרדי חושבה על פי הגידול השנתי הצפוי לאוכלוסיית החרדים, ובהנחה שהתנהגות הביקוש לדירות במגזר החרדי תהיה דומה להתנהגות הביקוש שנצפתה ב-1998. התנהגות הביקוש היא פונקציה של רמות ההכנסה הקיימת של משקי הבית, של שיעור משפרי הדיור בתוכם, ושל שיעורי הביקוש לדירות חדשות בהשוואה לביקוש לדירות יד שניה.

לפיכך, הביקוש לדירות חושב לפי:

אומדן של מחצית גודל "קוהורט" (השנתון) חרדי בשנה,

הנחה כי 74% מהזוגות החדשים ירכשו דירה כל שנה,

והנחה כי 62% מהם ירכשו דירה חדשה ולא דירת יד שניה.

בהתאם לכך, מספר היחידות החדשות הדרוש למגזר החרדי בכל שנה יהיה כדלהלן:

שנה	סה"כ ירכשו דירה	סה"כ ירכשו דירה חדשה
1999	4,300	2,660
2000	4,480	2,780
2001	4,675	2,900
2002	4,870	3,020
2003	5,060	3,140
2004	5,250	3,260
2005	5,450	3,380
2006	5,640	3,500
2007	5,840	3,620
2008	6,030	3,740
2009	6,220	3,860
2010	6,420	3,980

פרק ג:

עבודת המחקר (סקר שדה וסקר טלפוני)

מתודולוגיה

כוונת מחקר זה היא להציג מידע, שיאפשר לאמוד את הביקוש למגורים במגזר החרדי בישראל במגמה לסייע למשרד הבינוי והשיכון להיערך לקראת הביקושים הקיימים והצפויים בקרב משקי הבית במגזר זה.

המחקר נבנה בשני שלבים משלימים: מחקר איכותי ומחקר כמותי.

המחקר האיכותי התבסס על ראיונות עומק, שנערכו עם מקבלי החלטות ועם משקי בית במהלך חודשים אחדים לפני עריכת המחקר הכמותי. מטרת המחקר האיכותי הייתה לבחון את השאלות ואת דרך התשאול, שיש לבנות באמצעותה את שאלוני המחקר, וכן לאפשר הבנה נכונה של המשמעות הסטטיסטית של התוצאות.

המחקר הכמותי שנערך במהלך החודשים אוגוסט - אוקטובר, 1998, יועד לאפיין את התכונות הדמוגרפיות והסוציו-כלכליות, את תנאי הדיור ובמיוחד לאמוד את היקף הביקוש לדיור במגזר החרדי, בהסתמך על המגמות, התהליכים, הגורמים והשיקולים העיקריים, המעצבים את החלטות הרכישה בשוק זה.

במסגרת המחקר נבחנו מאפייני התנהגות הביקוש של האוכלוסייה החרדית, שהשתתפה ברכישת דירות מאז ינואר 1995 ועד ביצוע המחקר (כ 3 שנים ו 9 חודשים), וכן גודלה ומאפייניה של האוכלוסייה העומדת לרכוש דירות במהלך השנתיים הקרובות.

הממצאים האיכותיים והכמותיים משמשים תובנות מחקריות לצרכים הבאים:

- לאורם נשפטים ומוערכים הקווים המנחים לתכניות פיתוח השיכון במגזר החרדי.
- משמשים לבניית מודל כמותי, המיועד לתכנון היצע הדירות לשוק זה.

המחקר הכמותי נערך בשני שלבים משלימים: סקר טלפוני וסקר שדה ("פנים אל פנים"):

1. סקר טלפוני של 714 משקי בית, המהווים מדגם מייצג אקראי של האוכלוסייה החרדית הבוגרת. המטרה העיקרית של הסקר הטלפוני הייתה לאמוד את גודל קבוצת האוכלוסייה החרדית בשוק הדיור מתוך כלל האוכלוסייה החרדית.

2. סקר שדה - ("פנים אל פנים") של 607 משקי בית שרואיינו בבתיהם. במדגם נכללו משקי בית שרכשו דירה מראשית 1995, או כאלה המתכוונים לרכוש דירה בשנה שנתיים הקרובות. קבוצה זו מהווה מדגם מייצג של האוכלוסייה החרדית, שנמצאה או נמצאת היום ב"שוק הדיור".

כמחצית מן המרואיינים במדגם היו כאלה שרכשו דירה בשנים האחרונות וכמחצית -- כאלה המתכוונים לרכוש דירה.

בסקר השדה ובסקר הטלפוני רואיינו רק בני +18, שהם אחד מראשי משק הבית. המדגם של סקר השדה נערך לפי התפלגות משקי הבית החרדיים, כפי שהם מתפלגים היום בין אזורי הארץ השונים, כמפורט להלן:

בירושלים נדגמו	165 משקי בית
בסביבת ירושלים	32 (ביתר עלית, בית שמש, קרית ספר)
בבני ברק	126
באזור חיפה והצפון	84 (רכסים, קרית אתא, מגדל העמק, חיפה, צפת)
באזור הדרום	86 (אשדוד, שדרות, קרית גת)
באזור המרכז (ללא בני ברק)	114 (כפר חב"ד, בת-ים, תל אביב, לוד, רמלה, נתניה, פתח תקווה)
סה"כ	607

ניתוח הממצאים מתבסס בעיקר על סקר השדה, תוך התייחסות לסקר הטלפוני כאל קבוצת ביקורת.

הסקר נערך בחודש ספטמבר 1998.

פרק ג' של העבודה נחלק לששה חלקים:

- החלק הראשון** סוקר את מאפייני האוכלוסייה החרדית בישראל;
- החלק השני** עוסק במאפייני הביקוש של מגזר זה לדירות;
- החלק השלישי** מתייחס לאזורי מגורים מועדפים ולדעות ועמדות כלפי סביבת המגורים;
- החלק הרביעי** דן בסכומי ההשקעה בדירה ואופן מימונה,
- החלק החמישי** מציג מידע המלמד על מאפייני הביקוש למגורים **לפי: זרמים, אזור מגורים, בעלות על הדירה ומטרת הרכישה** (שיפור דיור, דירה ראשונה ולבן/בת).
- החלק השישי** הינו נספחי לוחות.

החלק הראשון בפרק ג' של העבודה, וכן סעיפים 2.2, 2.3 **בחלק ב'**, המלמדים על מאפייני כלל האוכלוסייה החרדית ועל הביקוש שלה לדירות, **מבוססים על הסקר הטלפוני**, ואילו החלקים האחרים בעבודה, המלמדים על התנהגות הביקוש למגורים, מבוססים על סקר השדה. במקרים שהייתה בהם שאלה רלוונטית, שנכללה רק באחד משני הסקרים, היא מדווחת בהתאם לנושא הנדון באותו סעיף.

מן הראוי לציין, כי חלק ניכר מן השאלות בסקר הטלפוני ובסקר השדה חזרו על עצמן. התפלגויות התשובות לכל שאלה שהופיעה בשני הסקרים מוצגות בכל לוח במקביל, כאשר בחלק הימני של כל לוח מוצגות התוצאות של סקר השדה ובצד השמאלי מוצגים התוצאות של הסקר הטלפוני (ראה נספח ג').

העמודות בלוחות המדגם מסקר השדה מציגות את התוצאות כדלהלן:

- מתוך 'מי שקנה דירה מאז ראשית 1995' (311 מרואיינים),
- מתוך 'מי שמתכוון לקנות דירה בשנה-שנתיים הקרובות' (318 מרואיינים)
- סה"כ של שני הקהלים המייצגים את הנמצאים בשוק הדיור (607 מרואיינים).

העמודות בסקר הטלפוני הן כדלהלן:

- סה"כ אוכלוסיית החרדים בישראל (714 מרואיינים),
- מתוכם קבוצת אלה 'שלא קנו דירה מאז ראשית 1995'
- וגם לא מתכוונים לרכוש דירה בשנה-שנתיים הקרובות' (395 מרואיינים).
- 'הלוחות שאינם מפורטים בגוף העבודה, מרוכזים בחלק האחרון, בנספח רשימת הלוחות.

חלק א:

מאפייני האוכלוסייה החרדית בישראל

מאפייני אוכלוסייה ומאפייני מגורים

מתבסס על סקר טלפוני שנערך בקרב 714 מרואיינים, בני +18 שנדגמו במדגם מייצג ארצי, סעיפים 2.2, 2.3 בחלק זה מתייחסים גם לסקר השדה.

1. גודל האוכלוסייה החרדית ומאפייניה החברתיים-כלכליים

1.1 התפלגות משקי הבית לפי מספר נפשות ולפי אזור

גודל משק הבית

גודל משק בית חרדי ממוצע לפי סקר זה הוא 5.82. אולם, להערכתנו, גודל משק הבית החרדי הוא 5.54 (זאת על סמך עיבודים משלימים, המבוססים על נתונים ועיבודים דמוגרפיים וכן על מדגמים גדולים יותר, ראה גם פרק ב' "גודלה של האוכלוסייה החרדית בישראל").

13% ממשקי הבית מונים 1-2 נפשות (98.5% מהם מנו 2 נפשות);

36% 3-5 נפשות;

30% 6-8 נפשות;

17% משפחות גדולות יותר.

ראה לוח 1 א, בנספח הלוחות.

47% מכלל משקי הבית במגזר החרדי מונים 6 נפשות ויותר לעומת 37% בקרב כלל כלל האוכלוסייה היהודית בישראל, ראה נספח א'.

אזורי מגורים

האוכלוסייה החרדית מתפלגת היום בין אזורי הארץ באופן הבא:

27% מכלל האוכלוסייה במגזר החרדי מתגוררים בעיר ירושלים;

6% בסביבות ירושלים (ביתר עלית, בית שמש, קרית ספר-מודיעין עלית);

18% בעיר בני ברק;

21% באזור המרכז (נכללו יישובים כמו כפר חב"ד, בת ים, תל אביב, לוד, רמלה,

נתניה, פתח תקווה);

14% באזור חיפה והצפון (נכללו היישובים רכסים, קרית אתא, מגדל העמק, חיפה,

צפת);

14% באזור רחובות והדרום (אשדוד, שדרות, קרית גת)

הבסיס להתפלגות הגיאוגרפית הנ"ל הוא ניתוח קבצי הבחירות.

מצב משפחתי

- כ 95% מכלל משקי הבית החרדיים הם משפחות, שיש בהן אב ואם ;
 כ 2.3% הם משקי בית, שאחד ההורים בהם אלמן ;
 כ 3.1% הם משקי בית של גרושים או של רווקים.
 ראה לוח 1ב, בנספח הלוחות.

התפלגות הגילים

- כ 16% מכלל הבוגרים, שהם אחד מראשי משק בית, במגזר החרדי משתייכים לקבוצת בני +55,
 כ 49% משתייכים לקבוצת בני 34 ופחות.
 ראה לוח 1ג, בנספח הלוחות.

כיוון שהתפלגות ראשי משק בית לפי גיל אינה בהכרח משקפת את התפלגות בני +18, להלן פירוט התפלגות לפי קבוצות גיל במגזר החרדי בהשוואה לאוכלוסייה היהודית :

גיל	התפלגות בני +18	התפלגות בני +18
	מגזר חרדי*	אוכלוסייה יהודית**
18-24	21.4%	17.3%
25-35	22.9%	19.0%
36-45	18.5%	19.6%
46-55	15.0%	15.7%
56-65	8.1%	11.1%
66+	14.0%	16.9%
סה"כ	100.0%	100.0%

*נתוני הגיל עובדו על סמך אזורים סטטיסטיים בהם שיעור האוכלוסייה החרדית גבוה, ראה פרק "גודל אוכלוסייה חרדית".
 ** על סמך נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, 1998.

התפלגות גיל ההורים במגזר החרדי לפי מאפיינים דמוגרפיים וחברתיים-כלכליים
ראה נספח א'.

מספר הילדים במשק בית

לכל משק בית חרדי יש בממוצע כ 3.93 ילדים (הממוצע כולל משקי בית ללא ילדים),
למשק בית חרדי הנמצא בשוק הדיור (קנה דירה או מחפש דירה) יש בממוצע 3.56 ילדים.

להלן התפלגות משקי הבית לפי מספר ילדים המתגוררים בדירה כולל ילדים מעל גיל 18
(כולל ילדים המתגוררים בפנימיות):

ללא ילדים	12.0%
1 – 2 ילדים	24.8%
3 – 4	25.5%
5 – 6	19.8%
7+	17.9%
סה"כ	100.0%

רמת ההשכלה של ההורים (מספר שנות לימוד)

גברים

רמת ההשכלה של האוכלוסייה החרדית גבוהה:
כ 53% מהגברים הם בעלי השכלה, הכוללת יותר מ 15 שנות לימוד (לימוד בכולל/ ישיבה
גבוהה)

ועוד כ- 17% ציינו שיש להם השכלה אקדמית.
השכלתם של 8% בלבד מהחרדים נמוכה מ 12 שנות לימוד.
ראה לוח 1ד, בנספח הלוחות.

נשים

31% מהנשים סיימו סמינר למורות או לגננות,
עוד כ 13.3% מהנשים הן בעלות תואר אקדמי.
קבוצה גדולה בקרב הנשים החרדיות, כ 46%, סיימה את לימודיה לאחר 12-14 שנות
לימוד.
ראה לוח 1ה, בנספח הלוחות.

אחוזו בעלי תואר אקדמי נמוך במגזר החרדי בהשוואה למגזר הכללי היהודי, ראה לוח א, במסגרת הלוחות.

התפלגות האוכלוסייה החרדית לפי זרם

- 38% משתייכים לזרם החסידי;
- 27% משתייכים לזרם הליטאי;
- 30% משתייכים לזרם הספרדי (חרדים מזרחיים);
- 5% מגדירים עצמם חרדים לאומיים;

מוצא עדתי

- כ- 30% מהבוגרים באוכלוסייה החרדית הם ילידי הארץ, דור שני;
 - כ- 30% הם ממוצא אירופי;
 - כ- 29% הם ממוצא אסיה-אפריקה;
 - כ- 7% ממוצא אמריקני;
 - כ- 4% בלבד הם ילידי בריה"מ לשעבר.
- ראה לוח 10, בנספח הלוחות.
- כ- 13% בלבד מכלל אלה שאינם ילידי הארץ עלו לישראל אחרי שנת 1989 והם מהווים כ- 3.7% מסך כל הבוגרים במגזר החרדי.
- ראה לוח 11, בנספח הלוחות.

רמת הכנסה

- רמת ההכנסה של משק הבית החרדי הינה נמוכה ביותר.
- דיווחים עצמיים של משקי הבית במגזר החרדי מלמדים כי:
- כ- 49% ממשקי הבית מדווחים על רמת הכנסה נמוכה מ- 4,000 ש"ח נטו למשק בית.
 - כ- 24% בלבד מדווחים על רמת הכנסה העולה על 6,000 ש"ח נטו לחודש -- סכום הגדול מן ההכנסה הממוצעת למשק בית במגזר היהודי בישראל.
- ראה לוח 11, בנספח הלוחות.

יש לציין כי ההכנסה הממוצעת נטו למשק בית ב - 1998 היתה 7,267 ש"ח לחודש, ב- 1997 היתה 6,862 ש"ח לחודש. המקור: סקר הוצאות המשפחה 97, 98 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

כאשר בוחנים את רמת ההכנסה לנפש מלמדים המספרים על קשיים כלכליים ניכרים: כ- 43% מכלל החרדים מדווחים על הכנסה חודשית נטו נמוכה מ - 750 ש"ח לנפש (על פי סקר הוצאות משק בית 1997, הכנסת משק בית נטו לנפש, לא סטנדרטית, היא 2,185 ש"ח).

ראה לוח 1ט, להלן:

לוח 1ט: הכנסה נטו לנפש בש"ח

ש"ח לנפש	אחוז משקי בית
עד 500	16.8%
501 – 750	26.5%
751 – 1000	19.4%
1001 – 1250	9.4%
1251 – 1500	14.1%
1501+	13.9%
סה"כ	100.0%

שיעורי הבעלות על רכב

נתון נוסף, המלמד בדרך - כלל על רמת הכנסה (או על שיעורי תעסוקה) הוא שיעור הבעלות על רכב. במגזר החרדי מגיע שיעור זה לכרבע בעלי רכב, בעוד שבמגזר היהודי הכללי מגיע שיעור משקי הבית בעלי רכב ל 75% (ראה לוח א', ולוח 1"י בנספח הלוחות).

1.3 תעסוקה

רמת ההכנסה ושיעור הבעלות על רכב קשורים, כמובן, בסוג התעסוקה של האוכלוסייה החרדית ובעיקר בשיעורי התעסוקה שלה:

בכ - 42% ממשקי הבית עובד אב המשפחה (64% במגזר היהודי הכללי).
בכ - 44% ממשקי הבית עובדת אם המשפחה. (במגזר היהודי הכללי שיעור הנשים המועסקות הינו כ- 53%.

ראה לוח א וכן לוחות 1יא, 1יב, בנספח הלוחות.

בסה"כ נמצא כי:

ב 21.5% מכלל משקי הבית החרדיים מועסקים שני בני הזוג (לעומת כ- 40% במגזר היהודי),

ב 20.9% הבעל עובד והאישה אינה עובדת כרגע (כ- 22% במגזר היהודי),

ב 23.3% האישה עובדת והבעל אינו עובד כרגע (כ- 9% במגזר היהודי),

ב 34.3% שני בני הזוג אינם עובדים (כ 29% במגזר היהודי).

בקרב הגברים המועסקים:

כ- 17% הם בעלי עיסוק המוגדר "עצמאי" (15% עבודה מלאה וכ 2% חלקית);

כ- 63% הם שכירים במשרה מלאה;

כ- 17% הם שכירים במשרה חלקית;

האחרים סירבו להשיב.

בקרב הנשים המועסקות:

כ 11% הן עצמאיות במשרה מלאה (כ 6%) או חלקית (כ 5%);

כ 45% הן שכירות במשרה מלאה;

כ- 43% הן שכירות במשרה חלקית,

האחרות סירבו להשיב.

הנתונים הנ"ל מלמדים על שיעורי תעסוקה נמוכים יחסית לחברה היהודית הכללית, עובדה התורמת להסבר רמת ההכנסה הנמוכה של האוכלוסייה החרדית.

(אולם יש להזכיר את העובדה שאברכים (הנשואים) שלומדים בכולל, אמנם לומדים - אך מקבלים תשלום חודשי, מה שתורם בכל זאת להסבר חלקי, לשאלה "ממה הם חיים").

ראה לוחות 1יג', 1יד, בנספח הלוחות.

הסיבות להעדר תעסוקה של האב:

78%	לימודים (הרוב במסגרת דתית/חרדית),
3%	מובטלים,
16%	פנסיונרים,
3%	חולים או מוגבלים.
9%	סירבו להשיב

ראה לוח 1טו, בנספח הלוחות.

הסיבות להעדר תעסוקה של האם:

78%	עקרות בית;
4%	מובטלות;
19%	פנסיונריות,
3%	חולות או מוגבלות ביכולת לעבוד.
2%	לומדות

ראה לוח 1טז, בנספח הלוחות.

מקצוע האב

להוציא העובדה שכ 37% מהגברים רואים כעיסוקם את הלימוד בכולל, המקצועות הגבריים האחרים הם: חינוך והוראה (11%) ושירותי דת (10%).

כל אחד מן העיסוקים האחרים כגון: מקצוע חופשי אקדמי, מקצוע טכני, פקידות ומזכירות ושירותים כלליים הוא מקצועם של כ- 5% מכלל הגברים החרדיים. ראה לוח 1ז, בנספח הלוחות.

מקצוע האם

נוסף על העובדה, שכרבע מן הנשים הגדירו עצמן עקרות בית,
כ- 37% הן בעלות מקצוע בתחום ההוראה;
כ- 10% בתחומי פקידות ומזכירות;
והאחרות מתפלגות באופן דומה ובשיעור נמוך בין כל שאר העיסוקים.
ראה לוח 1יח, בנספח הלוחות.

כוונות להתחיל לעבוד

שאלה זו נשאלה רק בסקר השדה, בקרב גברים במשקי בית שרכשו דירה או מתכוונים לרכוש דירה. הנתונים מלמדים ש 30% מהגברים הלומדים היום מתכוונים לעבוד בעתיד. כ 13% מהם יעשו זאת במהלך השנה הקרובה. בסה"כ מתכוונים כ- 18% לעשות זאת במהלך השנתיים הקרובות. כל האחרים מתכוונים להתחיל לעבוד מאוחר יותר.

הנתונים מצביעים על כך שהכוונה להתחיל לעבוד גבוהה יותר בקרב המתכוונים לרכוש דירה בהשוואה לאלה שכבר קנו דירה (שכנראה החלו כבר לעבוד).

יותר ממחצית הגברים המתכוונים לעבוד, יעדיפו את מקצועות החינוך וההוראה (57%), 9% מהם יבחרו בשירותי דת.

ראה לוחות 1יט', 1כ', 1כא', בנספח הלוחות.

2 . מאפייני המגורים של האוכלוסייה החרדית

2.1 מאפייני מגורים

משך מגורים בדירה הנוכחית

האוכלוסייה החרדית מתגוררת בממוצע 9.2 שנים בדירתה. קבוצה גדולה, כ- 42% מכלל משקי הבית, מתגוררת בדירתה פחות מ- 5 שנים. ראה לוח 2א, בנספח הלוחות.

במגזר היהודי הכללי משק בית גר בממוצע בדירתו כ- 10.2 שנים, ראה לוח א בנספח הלוחות.

מספר שנות נשואים

כ- 20% נשואים פחות מ- 5 שנים ;
כ- 31% נשואים יותר מ- 21 שנה.

בממוצע מספר שנות הנשואים הינו 13 (לעומת 15.4 שנים בממוצע, לכלל האוכלוסייה היהודית).
ראה לוח 2ב, בנספח הלוחות.

בנספח ב' מוצג לוח ובו התפלגות שנות הנשואים לפי מספר שנות מגורים בדירה.

מספר חדרים בדירה הנוכחית

בדירת משק בית חרדי יש בממוצע כ- 3.6 חדרים, לעומת 3.7 חדרים בכלל האוכלוסייה היהודית.

כ- 17% בלבד ממשקי הבית החרדיים מתגוררים בדירות, שגודלן יותר מ 4 חדרים, בעוד ששיעור גבוה מאוד ביחס לגודל המשפחות, כ- 45%, מתגוררים בדירות של 3 חדרים ופחות.
ראה לוח 2ג, בנספח הלוחות.

מספר הנפשות לחדר הינו בממוצע כ- 1.64, הנתון המקביל לאוכלוסייה היהודית הוא 1.0 נפשות לחדר, ראה פירוט בלוח ד2, להלן.

לוח ד2: התפלגות משקי הבית לפי מספר נפשות לחדר

מספר נפשות לחדר	% ממשקי הבית	% באוכלוסייה היהודית*
עד 0.99	27.6	48.3
1.0-1.99	49.6	46.6
2.0-2.99	18.1	4.4
3.0+	4.7	0.6
סה"כ	100.0	100.0

*מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, 1998.

שטח הדירה

שטח דירה ממוצעת, שמשק בית חרדי מתגורר בה הוא כ 94 מ"ר, באוכלוסייה כולה 104 מ"ר.

השטח לנפש עומד בממוצע על כ 20.6 מ"ר.

לוח ז2 להלן, מציג את התפלגות משקי הבית לפי שטח הדירה בה הם מתגוררים.

לוח ז2: התפלגות משקי הבית לפי שטח דירתם

שטח הדירה במ"ר	% ממשקי הבית
עד 75	22.7%
76-85	14.5%
86-100	23.2%
101-150	18.1%
150 מ"ר ויותר	21.5%
סה"כ	100%

2.2 בעלות ושכירות

בעלות על הדירה בה מתגוררים

כ- 74% ממשקי הבית מתגוררים בדירה שבבעלותם הפרטית (71% בכלל האוכלוסייה היהודית, לפי מפקד 1995).

כ- 2% מתגוררים בדירה של ההורים או של קרוב משפחה;

כ- 16% מתגוררים בשכירות מאדם פרטי;

כ- 4% מתגוררים בדירה של שיכון ציבורי כגון עמידר, עמיגור או חלמיש;

כ- 4% מתגוררים בדמי מפתח או בבעלות אחרת.

ההתפלגות הנ"ל קרובה מאוד להתפלגות בכלל האוכלוסייה.

ראה לוח 12, בנספח הלוחות.

לוחות 12' (א), 12' (ב) מציגים את ההתפלגות הגרים בשכירות מאדם פרטי או בעלי דירה לפי מספר שנות מגורים בדירה ולפי מספר שנות נשואים.

הדירה הראשונה בבעלות

64% מהדירות שבבעלות פרטית של משק הבית הן הדירה הראשונה שנרכשה על ידם, פירוש הדבר, שכ- 36% מאלה שיש בבעלותם דירה (שהם כ- 27% מכלל משקי הבית החרדיים), החליפו דירה במהלך שנות נישואיהם, ראה לוח להלן:

אחוז הגרים בדירה הראשונה

מתוך הגרים בדירה	מתוך כלל	
שבבעלותם הפרטית	האוכלוסייה	
64%	73%	דירה ראשונה
36%	27%	לא דירה ראשונה
100%	100%	סה"כ
526	714	N

גובה שכר דירה

כ- 84% מהגרים בשכירות (וקנו או עומדים לקנות דירה בשנתיים הבאות) משלמים שכר דירה מידי חודש. האחרים (כ 16%) אינם משלמים שכר דירה מסיבות שונות כמו מגורים בדירה בבעלות ההורים, בבעלות מוסד כלשהו, או בבעלות המעסיק.

התשלום הממוצע לשכר דירה מגיע לכ- 409 דולר למשק בית (בהשוואה ל- 540 במגזר היהודי הכללי), ראה לוח א' בנספח הלוחות.

כ- 15% מכלל משקי הבית, המתגוררים בשכירות, משלמים עד 250 דולר לחודש ;
כ- 42% משלמים יותר מ 400 דולר לחודש.
ראה לוח ז', להלן.

לוח ז': תשלום חודשי על שכר דירה*

סה"כ	מתכוון לקנות	קנה	
84.1%	89.3%	70.4%	משלמים
15.9%	10.7%	29.6%	לא משלמים בכלל
100.0%	100.0%	100.0%	סה"כ
N=264	N=197	N=71	N
			משלמים
15.4%	18.2%	4.3%	עד 250 דולר
14.0%	12.9%	17.0%	251-300
28.0%	28.2%	27.7%	301-400
32.2%	30.6%	40.4%	401-600
9.3%	8.8%	10.6%	601+
100.0%	100.0%	100.0%	סה"כ
N=214	N=170	N=47	N
408.63	400.25	443.36	ממוצע

*מבוסס על נתוני סקר השדה

הסיבות למגורים בשכירות

לכ- 63% מאלה המתגוררים בשכירות, אין די כסף לרכוש לעצמם דירה. יש להניח כי כל האחרים הגרים בשכירות הינם בשל מצב רגעי מסוים או בהתאם לשלב בחייהם:

- כ- 14% ממתנינים לקבל את דירתם החדשה או דירת יד שנייה;
- ל- 5% יש דירה בבעלות אולם ביישוב, שאינם רוצים לגור בו;
- ל- 3% נוספים יש דירה בבעלות, אולם הדירה קטנה ולכן שכרו דירה גדולה יותר;
- ולאחרים יש סיבות שונות, שאינן קשורות דווקא בהיבט כלכלי.

ראה לוח 2ח, להלן.

לוח 2 ח': הסיבה שגרים בשכירות *

קנה	מתכוון לקנות	סה"כ	
6.5%	75.1%	63.3%	קושי כלכלי/אין כסף
45.7%		10.2%	מחכים להשלמת הבנייה של הדירה
17.4%		4.2%	מחכים שהדירה שקנינו תתפנה/תהיה מוכנה
2.2%	1.2%	1.4%	הרב שלח אותנו ליישוב כקבוצת חלוץ, שכונה חדשה
	3.5%	2.8%	במקום שאנו רוצים לגור, אין כעת דירות לקנייה
2.2%	3.5%	3.3%	הדירה שלנו קטנה, ולכן שכרנו דירה יותר גדולה
10.9%	4.7%	5.1%	הדירה שלנו ביישוב אחר שאנו לא רוצים לגור בו כעת
2.2%	8.1%	6.5%	עוד לא החלטנו איפה לגור
	.6%	.5%	קיבלנו דירה מקרובים
	.6%	.5%	קרוב לביה"ס/חנויות
2.2%		.5%	הדירה האישית שלהם מוזנחת
4.3%	.6%	1.4%	קרוב למקום העבודה
	.6%	.5%	סביבה דתית
5.8%	1.8%	2.8%	אחר
100.0%	100.0%	100.0%	סה"כ
N=46	N=172	N=218	N

*מבוסס על סקר השדה

2.3 תשלומים עבור דירות שנרכשו בעבר (לאו דווקא מאז 1995)

42% ממשקי הבית החרדיים משלמים היום חוזר חובות או משכנתאות עבור דירות שרכשו לעצמם או למישהו אחר מבני ביתם.
ל- 25% מהמתכוונים לרכוש דירה יש כבר חובות על דירה קודמת.

ראה לוח 2ט, להלן.

כ - 95% מן החובות הם על דירה אחת שרכשו,
כ- 4% מעורבים בתשלומים על שתי דירות. שיעור זניח משלם על יותר משתי דירות.

כמפורט בלוח 2י.

לוח 2ט: קיום חובות או משכנתא על דירה שנרכשה או המשפחה סייעה ברכישתה

חובות קודמים	מתוך מי שמתכוון לרכוש	מתוך מי שמתכוון לרכוש מאז 95	מתוך כלל משקי הבית במגזר החרדי **
יש חובות	*25.4%	*50.7%	42.4%
אין חובות	74.6%	49.3%	57.6%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%
*מתוך סקר שדה N=319 נתוני טור זה נכללים גם בטור האמצעי			
**מתוך סקר שדה N=608			
**עיבוד סקר טלפוני+שטח N=508+608			

**נתון זה עובד על סמך תוצאות הסקר הטלפוני וסקר השטח: בסקר הטלפוני לא נשאלה השאלה על חובות קיימים בשל דירה שרכשו מי שמתכוונים לרכוש או רכשו מאז 95, נתון זה נבדק בסקר השטח.

לוח 2: מספר דירות שנרכשו בגינן משלמים היום תשלומים חודשיים

(מתוך משקי בית שיש להם היום חובות)

מספר דירות	מתוך מי שמתכוון לרכוש	מתוך מי שמתכוון לרכוש או רכש מאז 95	מתוך כלל משקי הבית במגזר החרדי **
1	86.1% *	92.7%	94.8%
2	11.4%	5.6%	4.4%
+3	2.6%	1.7%	0.8%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%
	*מתוך סקר שדה N=79	**מתוך סקר טלפוני N=301	*עיבוד סקר טלפוני+שטח N=198+301

תשלום חודשי של משק בית חרדי על דירות שנרכשו בעבר

משק בית חרדי, שיש לו חובות על דירות שרכש בעבר (לפני 1995) ושאינו מתכוון לרכוש דירה בשנתיים הקרובות, מחזיר בממוצע כ 264 דולר בחודש על תשלומי משכנתא או חובות אחרים שלקח. כ 90% מתוך סכום זה מיועדים לתשלום חובות על משכנתאות מהבנק או להחזר הלוואות מדינה.

משק בית שרכש דירה בשנים האחרונות (מאז ראשית 1995) משלם בממוצע \$481 לחודש החזר חובות, מתוכם כ 62% להחזר משכנתאות או הלוואות מדינה, כמפורט בלוח 2, להלן.

מכאן, שבשנים הראשונות לרכישת הדירה, נמוך יחסית חלקן של המשכנתאות והלוואות המדינה מתוך כלל החובות שלקח משק הבית על עצמו, אולם במהלך השנים, מוחזרות ההלוואות שנלקחו מחברים, ממשפחה ומגמ"חים, ועיקר החובות הנותרים מתמקדים בבנקים למשכנתאות ובהלוואות מדינה.

לוח 2יא: תשלום עבור חובות על דירות שרכשו או סייעו לרכוש

מתוך מי שמתכוון לרכוש	מתוך מי שקנה מתוך סה"כ שקנו/מתכוונים	מתוך מי שלא רכש (מאז 95) ולא מתכוון לרכוש	
\$408	\$481	\$452	\$264
החזר חודשי על חובות עבר			
\$157	\$279	\$233	\$237
מתוך זה, עבור משכנתאות או הלוואות מדינה			
38.4%	50.7%	33.6%	89.8%
% משכנתא או הלוואת מדינה			
*מתוך סקר שדה N=87	N=225	N=312	**מתוך סקר טלפוני N=198

כל הנתונים שהוצגו בחלק זה של העבודה מהווים רקע להבנת כוחו הכלכלי של משק הבית החרדי ועל מאפייני הביקוש שלו לדירות, כפי שיפורט בחלק הבא של העבודה.

חלק ב:

הביקוש למגורים במגזר החרדי - מאפייני רכישה של דירות

פרקים 1, 2 (רכישה, כוונות רכישה ומאפייניה) מתבססים על הסקר הטלפוני (למעט שאלות שנכללו רק בסקר שדה),
פרק 3 (מאפיינים פיסיים של נכס המגורים המבוקש), לפי סקר שדה בלבד, שמייצג רק קבוצה חלקית מתוך האוכלוסייה החרדית - "הנמצאים בשוק הדיור".

1. רכישה וכוונות רכישת דירה

בשל העובדה שהמשפחות החרדיות גדולות יחסית ורואות ברכישת דירה לילדיהן יעד הכרחי במסגרת חייהם, עסוקים או מעורבים חלק ניכר ממשקי הבית בתהליכי רכישה של דירות.

כ- 24% ממשקי הבית מתכוונים לרכוש דירה בשנה שנתיים הקרובות. במסגרת זו נכלל כל מי שהשיב "בטוח שיקנה" (6.9%), "חושב שיקנה" (9.3%) ו"אולי" (7.3%).

ראה לוח 3, להלן.

7.2% מאלה שרכשו דירה או שהיו מעורבים ברכישת דירה מאז ראשית 1995, מתכוונים לרכוש דירה גם בשנה-שנתיים הקרובות (ראה לוח 3א, קנה ומתכוון לקנות).

כ- 28% מכלל משקי הבית היו מעורבים בתהליכי רכישת דירה או סייעו לתהליך רכישת דירה לבן/בת או למישהו אחר מבני המשפחה מראשית 1995 (ראה לוח 3א, להלן).

ובסה"כ נמצא כי 45% מכלל משקי הבית החרדיים רכשו דירה מאז ראשית 1995 או שהם נמצאים בתהליך של חיפוש אחר פתרון מגורים להם או למישהו אחר מבני משפחתם,

(100.0% פחות 55.5% = 44.5%, ראה לוח 3א, להלן).

לוח 3: רכישה וכוונות רכישה (סה"כ אוכלוסייה חרדית)*

האם רכשת דירה מתחילת 1995?

כן	28.3%
לא	71.7%
סה"כ	100.0%
N	714

האם מתכוונים לרכוש דירה בשנה-שנתיים הקרובות?

בטוח שכן	6.9%
חושב שכן	9.3%
אולי	7.3%
חושב שלא	14.0%
בטוח שלא	56.1%
לא יודע	6.5%
סה"כ	100.0%
N	714

עד כמה בטוחים שירכשו דירה בשנה שנתיים הקרובות?

(מתוך המתכוונים לרכוש דירה)

בטוח שכן	29.4%
חושב שכן	39.7%
אולי	31.0%
סה"כ	100.0%
N	167

***ראה סה"כ בלוח 3א**

1.1 המאפיינים החברתיים-כלכליים של הקהל שרכש/מתכוון לרכוש דירה

מה מאפיין את קהל רוכשי הדירות בהשוואה למאפייני כלל האוכלוסייה החרדית?

המאפיינים הדמוגרפיים והחברתיים-כלכליים של "רוכשי הדירות" דומים למאפייני כלל האוכלוסייה החרדית, למעט מאפיינים הקשורים בגיל. הדמיון לכלל האוכלוסייה נובע מכך שחלק ניכר מרוכשי הדירות הם משפרי דיור או הורים הרוכשים לילדיהם דירה ראשונה.

בקרב רוכשי הדירות (קנו/מתכוונים לקנות) נמצא כי:

- גודל משק הבית ומספר הילדים הממוצע נמוך יחסית בקרב רוכשי דירות (כולל משקי בית צעירים והוריהם) בהשוואה לכלל האוכלוסייה: 5.6 נפשות לעומת 5.8, ומספר ילדים 3.56 במשק בית לעומת 3.93 בהתאמה.
- שיעור הצעירים עד 35 בקרב הרוכשים הוא 62% לעומת 49% בקרב כלל האוכלוסייה.
- שיעור הנשים העובדות הוא, 48% בקרב הרוכשים לעומת 44% בקרב כלל האוכלוסייה.
- וכיוון שמדובר באוכלוסייה יותר צעירה, שיעור הגברים הלומדים בכולל גבוה 86% לעומת 77% בקרב כלל האוכלוסייה.

ראה לוחות הקשורים לחלק א' של העבודה, כולל נספח הלוחות.
לוח 8.4 בפרק 8 מציג את מאפייני האוכלוסייה לפי מטרת הרכישה.

לוח 3 מציג ריכוז של כוונות הרכישה לפי מאפייני אוכלוסייה. הכוונות לרכוש דירה דומות בקרב רוב קבוצות האוכלוסייה לפי גיל, אולם הן גבוהות יותר, כצפוי, בקרב בני 18-24 ובקרב בני 45-54 (שהם הורים לילדים בגיל הנישואין).

כוונות הרכישה גבוהות יחסית בקרב אלה:

שרמת הכנסתם גבוהה יותר;

שיש במשק ביתם שני מועסקים או כשהבעל עובד והאישה לא עובדת. השיעורים נמוכים יותר כשהבעל לא עובד והאישה עובדת;

כשרמת ההשכלה של האב על תיכונית ויותר עולה שיעור כוונות הרכישה.

לוח 3א מלמד כי עלייה ברמת ההכנסה מלמדת ישירות על גידול בשיעורי הרכישה או בכוונות הרכישה של משקי הבית:

כ- 73% מקרב בעלי ההכנסה הגבוהה -- למעלה מ- 8,000 ש"ח נטו למשק בית -- קנו או מתכוונים לרכוש אך רק כ- 38% מאלה שרמת הכנסתם נמוכה מ- 4,000 ש"ח למשק בית יעשו כן.

הנתונים בנושא הבעלות על רכב מצביעים על מגמה דומה: בקרב משקי בית שיש בבעלותם רכב גבוהה יותר הנטייה לרכוש דירה.

לוח 3 א': רכישה, מאז 95, וכוונות רכישת דירה בשנתיים הקרובות - לפי מאפייני אוכלוסייה

(N = 714, טלפוני)

סה"כ	קנה/ לא מתכוון לקנות	לא מתכוון לקנות / קנה	קנה ומתכוון לקנות	לא קנה ולא מתכוון לקנות	סה"כ
גיל					
18-24	21.1%	16.2%	7.2%	55.5%	100.0%
25-34	33.6%	22.6%	13.7%	30.1%	100.0%
35-44	22.9%	15.8%	2.0%	59.4%	100.0%
45-54	17.2%	17.7%	4.3%	60.8%	100.0%
55-64	21.5%	20.3%	16.9%	41.3%	100.0%
65+	16.0%	12.9%	10.7%	60.3%	100.0%
גיל - ממוצע	7.5%	1.5%	7.5%	83.5%	100.0%
רמת ההשכלה של האב					
על תיכונית/ ישיבה קטנה	35.16	36.28	41.71	40.95	39.02
על תיכונית (13-14 שנים)	19.4%	15.1%	4.3%	61.2%	100.0%
ישיבה גבוהה/ כולל/ אקדמאית	38.6%	3.3%	12.4%	45.7%	100.0%
1-2	20.6%	18.5%	8.1%	52.8%	100.0%
מספר נפשות					
3-4	16.8%	14.4%	2.5%	66.3%	100.0%
5-7	31.2%	16.1%	13.8%	39.0%	100.0%
8+	21.2%	17.5%	2.3%	58.9%	100.0%
מס. נפשות - ממוצע	14.6%	15.8%	10.1%	59.6%	100.0%
מוצא					
יליד הארץ דור שני	5.29	6.04	6.32	5.88	5.82
יוצא מערב	26.5%	17.0%	7.4%	49.1%	100.0%
יוצא מזרח	20.9%	15.8%	8.7%	54.6%	100.0%
שניהם עובדים	15.8%	17.4%	5.8%	61.0%	100.0%
בעל עובד/ לא עובדת	25.5%	19.8%	10.1%	44.7%	100.0%
אישה עובדת - בעל לא עובד	21.8%	18.4%	9.5%	50.2%	100.0%
שניהם לא עובדים	22.2%	14.5%	10.4%	52.9%	100.0%
הכנסה נטו למשק בית					
עד 4,000 ש"ח	18.0%	16.0%	2.5%	63.5%	100.0%
4,000-6,000	19.3%	13.6%	5.1%	62.0%	100.0%
6001-8000	17.4%	17.4%	7.5%	57.7%	100.0%
8001+	20.2%	21.5%	11.5%	46.8%	100.0%
ממוצע	34.7%	26.7%	11.5%	27.2%	100.0%
מספר נפשות לחדר	5111.50	5405.47	5640.22	4520.83	4871.25
מס. חדרים	1.42	1.74	1.65	1.68	1.64
יש מכונית	3.77	3.58	3.84	3.53	3.61
אין מכונית	23.6%	21.3%	9.2%	46.0%	100.0%
בעלות על רכב	20.3%	14.5%	6.5%	58.7%	100.0%

2. מאפייני הרכישה של דירות

כ- 15% מכלל משקי הבית החרדיים, שהיו מעורבים ברכישת דירה (אלה שהשיבו שרכשו דירה מאז 1995), עזרו לרכוש יותר מדירה אחת.
85% היו מעורבים ברכישה של דירה אחת בלבד מאז ראשית 1995, כמפורט להלן:

מספר דירות שרכשו/סייעו לממן מראשית 1995

מספר משקי הבית	מקרב מי שקנה	
24.0%	84.8%	דירה אחת
2.7%	9.6%	שתי דירות
1.6%	5.6%	שלוש דירות
71.7%		אף דירה
100%	100%	סה"כ
714	198	N

מתי רכשו את הדירה האחרונה?

כ- 58% מכלל הדירות נרכשו באחת משתי השנים 1995 או 1996;
כ- 23% נרכשו במהלך 1997;
מינואר עד ספטמבר 1998 נרכשו כ- 19% מכלל הדירות.

ראה לוח 33, להלן.

אם הביקוש לדירות בחודשים האחרונים של שנת 1998 יהיה כמו זה שהיה עד ספטמבר ניתן להניח, שהביקוש הכללי לדירות בשנת 1998, יגיע לכ- 25.7%. שיעור זה גבוה מעט יותר מזה של שנת 1997.

אם לשפוט על פי הדיווחים של רוכשי הדירות, גם במגזר החרדי הואט, כנראה, קצב רכישת הדירות. בשנתיים האחרונות (97-98) הגיע הביקוש הממוצע לדירות לכ- 24.4%

בשנה לעומת כ- 28.8% בשנתיים שקדמו להן (95-96). זוהי ירידה של כ- 15% בביקוש לדירות בשנתיים האחרונות בהשוואה לקודמות להן.

אם שיעור ירידה זה משקף את התנהגות הביקוש במגזר החרדי כי אז מדובר בשיעורי ירידה נמוכים יותר בביקוש לדירות בהשוואה לאלה שבמגזר היהודי הכללי (24%- , בהתאמה, עפ"י כלל העסקות במשק, עפ"י נתוני מס רכישה).

מן הראוי לציין, כי לנתונים ולמסקנה הנ"ל יש להתייחס בזהירות, כיוון שנתונים המבוססים על "זיכרון עבר" של תאריכים מוטים בדרך כלל כלפי מעלה, כלומר מועד רכישת הדירה האחרונה נראה קרוב יותר משהינו בפועל. אם אכן יש הטיה, תהיה הירידה בביקוש לדירות במגזר החרדי בשנתיים האחרונות קטנה יותר אם בכלל.

לוח 3ב: באיזו שנה נרכשה הדירה האחרונה ?

מקרב מי שקנה	
31.3%	1995
26.3%	1996
23.1%	1997
19.3%	1998 (ינואר-ספטמבר)
100.0%	סה"כ
507	N*

*התפלגות התשובות חושבה על סמך חישוב מאוחד של שנת הרכישה, כפי שעלתה מהסקר הטלפוני ומסקר השטח (במטרה להגדיל את מספר המקרים בניתוח).

מועד רכישה מתוכנן

מבין המתכוונים לרכוש דירה טוענים כרבע בלבד (27.5%) שיעשו זאת בשנה הקרובה. רוב האחרים סבורים כי הדבר יקרה במהלך השנתיים הקרובות.

מועד רכישה צפוי: שנה קרובה או במהלך השנתיים הקרובות

מקרב מי שמתכוון לקנות *	
27.5%	שנה
72.5%	שנתיים
100.0%	סה"כ
305	N

*לפי סקר שדה

הביקוש לדירות בשנה הקרובה

במצב בו כ 23.4% ממשקי הבית "חושבים" "בטוחים" או "אולי" ירכשו דירה בשנה-שנתיים הקרובות (סקר טלפוני, לוח 3א' לעיל).
אם אכן 27.5% מתוכם יממשו את הרכישה בשנה הקרובה, כי אז שיעור משקי הבית במגזר החרדי העשויים להיות מעורבים ברכישת דירה (לשיפור הדיור, לאחד הילדים או לכל מטרה אחרת) יגיע לכל היותר לכ - 6.4% בשנה הקרובה. יש לציין כי לצורך אומדן הביקוש לדירות בפועל יש לנכות מ 6.4% את שיעור הדירות שיירכשו עבור ילדים, עליהן יש דיווח כפול של משקי הבית, גם מצד ההורים וגם מצד הילדים.

מטרת הרכישה של הדירה

חלקו הגדול של שוק הדיור החרדי מורכב מרוכשי דירה ראשונה ולא ממשפרי רמת הדיור:

כ 74% ממשקי הבית שרכשו דירה מאז ראשית 1995 או שמתכוונים לרכוש בשנתיים הקרובות מייעדים את הדירה לעצמם (כזוג צעיר, דירה ראשונה), לבן/בת (שירכשו ההורים) או למישהו אחר במשפחה (לרוב גם בן/בת שהוא קרוב משפחה).

רק 26% ממשקי הבית מדווחים שהם רכשו או שהם מתכוונים לרכוש דירה לצורך שיפור הדיור של משק הבית שלהם.

עוד אחוז זעיר, כ- 1%, מדווחים על רכישה/כוונות רכישה לצורכי השקעה (אולי עם כוונה לתת לילדים בעתיד).

בסה"כ ניתן לומר, שכרבע בלבד מכלל משקי הבית במגזר החרדי, עסוקים בכוונות רכישת דירה למטרת שיפור הדיור, ורוב משקי הבית האחרים עסוקים ברכישת דירות המיועדות לזוגות צעירים,

ראה לוח 3ג', להלן.

מן הראוי להדגיש, כי שיעור המבקשים לרכוש דירות לשיפור הדיור ולהשקעה נמוך בהשוואה לזה שבמגזר הכללי, ויש בכך כדי להעיד על רמה כלכלית נמוכה של האוכלוסייה החרדית, שידה אינה משגת רכישה של דירה משופרת ועל חשיבות רכישת דירה לילדים.

נספח ג מציג לוח ובו התפלגות לפי מטרת הביקוש בכל אחד משני הסקרים שנערכו, סקר השדה הסקר הטלפוני, וממוצע של שניהם.

לוח 3ג: מטרת הרכישה/הכוונה לרכוש דירה

ממוצע רכשו או מתכוונים לרכוש	מתכוונים לרכוש	רכשו מאז ראשית 95	
31.8%	23.1%	40.5%	עבורכם - דירה ראשונה
34.0%	37.5%	30.0%	עבור בן/בת
25.7%	30.4%	21.0%	עבורכם - החלפת הדירה (דירה שנייה ואילך)
7.5%	7.9%	7.2%	עבור מישהו אחר במשפחה
0.95%	0.6%	1.3%	לחשקעה
100.0%	100.0%	100.0%	סה"כ
369	167	202	N

*לפי סקר טלפוני

דירות חדשות ודירות יד שנייה

רוב הדירות שנרכשו מאז 95 בשוק הדיור החרדי היו דירות חדשות:

כ- 73% מאלה שהשתתפו ברכישת דירה מאז 1995 מדווחים על רכישת נכס חדש.

27% בלבד רכשו דירה מיד שנייה (כ- 62% מכלל משקי הבית בישראל).

ראה לוח 3ד.

שיעור הרכישה הגבוה יחסית של דירות חדשות עליו דווח במגזר החרדי ייתכן והוא תופעה של השנים הספציפיות האחרונות בהן היתה בנייה מאסיבית חדשה לאוכלוסייה זו.

לוח 3ד: הדירה שנרכשה - חדשה או יד שנייה

מי שקנה	
73.1%	דירה חדשה
26.9%	דירה מיד שנייה
100.0%	סה"כ
308	N

*לפי סקר שדה (שאלה זו לא היתה בסקר טלפוני)

הגוף המסייע לרכישת הדירה

בקרב האוכלוסייה החרדית קיימת נטייה משמעותית לרכוש את הדירות באמצעות גופים מאורגנים, ובמיוחד עמותות:
כמחצית מן המרואיינים (52%) רכשו או השתתפו ברכישת דירה, שנקנתה במסגרת עמותה.

רכישה באמצעות עמותה מאפיינת בעיקר את דרך הקנייה של דירות חדשות (67% מהן נקנו באמצעות עמותות), אך מעניין היה לגלות, שגם שיעור מסוים (11%) של דירות יד שנייה נרכשו באמצעות עמותה (ייתכן ויש בתשובה זו חוסר מודעות של המשיבים, שנעזרו במהלך הרכישה בגוף כלשהו שהתפרש בעיניהם כעמותה, או כאלה שרכשו דירה חדשה שנרכשה על ידי עמותה אולם אף אחד לא גר בה לפנייהם).

באופן דומה לנאמר בסעיף קודם, שיעור הרכישה באמצעות עמותות גבוה יחסית בשנת עריכת המחקר הנוכחי, ושוב הדבר נובע מרמת הרכישה הגבוהה של דירות חדשות במגזר.

ראה לוח 3ה.

לוח 3 ה': האם הדירה נקנתה באמצעות עמותה או התארגנות חרדית כלשהי *

	דירה חדשה	יד שנייה	סה"כ
כן	66.7%	10.8%	51.6%
לא	32.4%	88.0%	47.4%
לא יודע	0.9%	1.2%	1.0%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%
N	225	83	308

*לפי סקר שדה (שאלה זו לא היתה בסקר הטלפוני)

3. המאפיינים הפיזיים של נכס המגורים המבוקש

סוג הנכס

חלק הארי של המגורים שנרכשים על ידי המגזר החרדי הם דירות בבתים משותפים :
93% מהנכסים שנרכשו מראשית 1995 היו דירות בבית משותף,
7% בלבד היו קשורים ברכישת בית פרטי מכל סוג שהוא.

ראה לוח 13.

לוח 13: מה סוג הבית שרכשתם/עזרתם לממן?

מקרב מי שקנה	
93.2%	דירה בבית משותף (בית קומות)
6.8%	בית פרטי/וילה/קוטג'
100.0%	סה"כ
307	N

גודל הנכס הנרכש

מספר החדרים הממוצע בדירות שנרכשו מאז 1995 הוא 3.74 חדרים,
מספר החדרים השכיח בדירה שנרכשה בתקופה זו הוא 3 או 4,
כאשר גודל הדירה השכיח (המדווח) היה 86-100 מ"ר (לא ברור מתשובות המשיבים אם
ידעו להבדיל בין ברוטו לנטו),
ראה לוח 13, להלן.

- כ - 19% מהדירות שנרכשו גדולות מ- 4 חדרים,
- כ 39% מהדירות הן בנות 2.5 - 3 חדרים (37% הן בנות 3 חדרים)
- וכ- 37% מהדירות הן בנות 3.5 - 4 חדרים.

גם בקרב המתכוונים לרכוש דירה, דומה הביקוש לפי מספר החדרים לביקוש בקרב אלה שכבר רכשו דירה, אם כי מספר החדרים הממוצע גבוה במקצת (3.84): אחוז קטן, כ- 6% בלבד, מתכוון לרכוש דירות קטנות מ- 3 חדרים, וכ- 19% מתכוונים לרכוש דירות גדולות מ 4 חדרים.

הביקוש לדירות 4 חדרים גבוה יותר אצל המתכוונים לרכוש דירה בהשוואה לרכישה בפועל בקרב אלה, שרכשו דירה בשנים האחרונות: כ- 32% רכשו דירת 4 חדרים, אולם 44% מתכוונים לרכוש דירת 4 חדרים.

ראה לוח 13.

הסיבה להבדלים הנ"ל נעוצה בהבדלים בהתפלגות מטרת הרכישה בין שתי הקבוצות, כפי שבאה לידי ביטוי בלוח 13 ג' לעיל (30.4% מהמתכוונים לרכוש דירה ציינו כי הם מחליפים דירה לעומת 21% בקרב אלה שרכשו). החלפת דירה פירושה דירה גדולה יותר מהנוכחית, כמפורט להלן.

לוח 13: מספר חדרים בדירה שנרכשה/מתכוונים לרכוש

מס' חדרים	רכש	מתכוון לרכוש
2	3.6%	4.5%
2.5	2.9%	1.0%
3	36.7%	28.8%
3.5	5.2%	2.2%
4	32.1%	44.2%
4.5	2.6%	1.6%
5	9.7%	12.8%
5.5	1.6%	
6+	5.5%	4.4%
סה"כ	100.0%	100.0%
ממוצע	3.74	3.84
N	308	312

- משפרי הדיור רכשו בממוצע 4.3 חדרים, לעומת 3.6 שרכשו בממוצע אלה שזו דירתם הראשונה, ראה בלוח הבא.

מספר חדרים ממוצע בדירה שרכשו	מטרת הרכישה
3.62	דירה ראשונה
4.34	שיפור הדיור
3.27	עבור בן/בת
3.00	למישהו אחר במשפחה
4.17	להשקעה
3.74	סה"כ

מה מאפיין את רוכשי הדירות הגדולות יותר?

- הביקוש לדירות גדולות גבוה יותר בקרב:
- יוצאי ארצות המערב (שרכשו דירה, בממוצע 3.83 חדרים לעומת 3.7 בקרב יוצאי ארצות המזרח);
- בעלי השכלה בינונית (4.14 חדרים בממוצע);
- בני 36-45 (4.33 בממוצע).
- ראה לוח 13 (1), להלן.

עלייה בגודל משק הבית מעלה, כצפוי, את מספר החדרים שנרכשו: משפחות בנות 1-2 נפשות רכשו בממוצע דירות בנות 3.19 חדרים לעומת משפחות בנות 8 נפשות ויותר שרכשו דירות 4.38 חדרים בממוצע.

מספר החדרים שנרכש גדול יותר בקרב בעלי רמת הכנסה גבוהה: משק בית, שרמת הכנסתו הממוצעת פחותה מ-4,000 ש"ח נטו לחודש, רכש דירת 3.46 חדרים ואילו משק בית, שרמת הכנסתו עולה על 8,000 ש"ח, רכש בממוצע כ-4.41 חדרים.

לוח 3 ז'(1): מספר חדרים בדירה שרכשו/ סייעו לממן

סח"כ		ממוצע	N
מוצא	יליד הארץ דור שני	3.69	N=77
	יוצא מערב	3.83	N=125
	יוצא מזרח	3.70	N=85
השכלה של אבי המשפחה	עד תיכונית/ ישיבה קטנה	3.87	N=65
	על תיכונית (13-14 שנים)	4.14	N=18
	ישיבה גבוהה/ כולל/ אקדמאית	3.67	N=221
זרם	חסידי	3.74	N=118
	ליטאי	3.73	N=80
	חרדי יוצא עדות המזרח	3.74	N=96
גיל	18-24	3.24	N=60
	25-35	3.73	N=140
	36-45	4.33	N=63
	46-55	3.79	N=33
	56-65	3.11	N=9
	66+	3.25	N=2
מספר נפשות	1-2	3.19	N=27
	3-4	3.42	N=95
	5-7	3.82	N=119
	8+	4.38	N=62
	עד 4000 ש"ח	3.46	N=119
הכנסה מדווחות נטו למשק בית	4001-6000	3.69	N=63
	6001-8000	3.93	N=53
	8001+	4.41	N=39

שטח דירה

שטח דירה ממוצעת שנרכשה עומד על : כ 98 מ"ר.

כאשר :

32.4% הן דירות קטנות מ- 85 מ"ר ,

37.5% הן בנות 86-100 מ"ר,

30.1% גדולות מ- 100 מ"ר

*מעובד מתוך אלה שידעו להשיב , ראה לוח 3ח.

לוח 3ח: שטח הדירה שנרכשה (במ"ר), לפי דיווח

מ"ר	מהרוכשים
עד 65	4.9%
66-75	8.5%
76-85	15.0%
86-100	32.9%
101-120	13.4%
121-140	8.1%
141-150	2.9%
151+	2.0%
לא יודע	12.4%
סה"כ	100.0%
N	307
ממוצע	98

מספר חדרים מבוקש על ידי משפרי הדיור

כרבע מן הביקוש לדירות הוא עבור משפרי דיור. אלה החזיקו דירת בת 3 חדרים בממוצע ובמקומה רכשו דירת 4.3 חדרים בממוצע.
ראה לוח 3ט.

לוח 3ט: מספר חדרים בדירה קודמת ומספר חדרים שמתכוונים לרכוש "משפרי הדיור"

חדרים	דירה קודמת	מתכוון לרכוש
2	17.9%	
2.5	10.4%	
3	49.3%	15.7
3.5	6.0%	1.2
4	13.4%	48.2
5+	3.0%	34.9
סה"כ	100%	100%
ממוצע	3	4.3

הקשר בין ותק בדירה ובין נכונות להחליפה

קשה למצוא קשר בין מספר שנות המגורים בדירה ובין הרצון להחליפה: הביקוש לדירה חלופית אצל משפרי הדיור אופייני הן לאוכלוסייה המתגוררת בדירה יותר מ 16 שנה (12%) והן לאוכלוסייה המתגוררת בדירה שנה או שנתיים-שלוש (15% - 13.2% בהתאמה).

ראה לוח 3י.

לוח 3 י: כוונות רכישת דירה לפי ותק בדירה - משפרי דיור

מי שמתכוון לקנות	בקרוב	כמה שנים גר בדירה הנוכחית
14.5%	1	
7.2%	2	
6.0%	3	
7.2%	4	
19.3%	5	
9.6%	6-7	
14.5%	8-10	
9.6%	11-15	
7.2%	16-20	
4.8%	21+	
100.0%	סה"כ	
83	N	
7.22	ממוצע	

חלק ג:

אזורים מועדפים, מאפייני ביקוש, דעות ועמדות כלפי סביבת המגורים

לפי סקר שדה

4. האזורים/היישובים המועדפים על ידי האוכלוסייה החרדית

אזורים בהם נרכשו הדירות בשנים האחרונות

בשנים האחרונות חל פיחות בביקוש לשתי הערים המרכזיות, ירושלים ובעיקר בני-ברק, לטובת פרברים או יישובים פרבריים חדשים (ראה סקר הספרות, בחלק הראשון של העבודה).

עם זאת, מהווה עדיין ירושלים מוקד משיכה מרכזי למגזר החרדי בשוק זה: 24% מהדירות שרכש הציבור החרדי בתקופה הנ"ל הן בשטחה. סיבה חלקית לכך נעוצה, כנראה, בזמינות יחסית של דירות, שאפיינה את ירושלים בשנים האחרונות (רכס שועפט וכו').

אזור ירושלים והאזור שמדרום לרחובות (אשדוד, קרית גת, שדרות וכו') דומים בהיקפי הביקוש להם: כל אזור קלט כ- 18-22% מכלל הדירות שנרכשו. אזור המרכז (ללא בני ברק) קלט כ- 16% מהביקוש; העיר בני ברק ואזור חיפה והצפון קלטו כל אחד כ- 10% מהביקוש לדירות. (רשימת היישובים בהם התמקד הביקוש תפורט בהמשך, ראה לוח 14ד').

מן הראוי לציין, כי שיעור הרוכשים דירה בבני ברק נמוך בכמחצית מחלקם היחסי של החרדים, הגרים בעיר זו היום, שהוא כ-18%.

כצפוי, נוטים רוכשי הדירות להתרכז באזורים הסמוכים למקום מגוריהם: כ- 88% מרוכשי הדירות בירושלים ובסביבתה רכשו דירה באותו אזור, אולם רק כ- 40% מתושבי בני ברק רכשו דירה בבני ברק.

70% מתושבי אזור המרכז (ללא בני ברק) בחרו בדירה באותו אזור, כ- 22% מהם עברו לאזור הדרום, וכ- 7% עברו לאזור ירושלים.

רמת הנאמנות לאזור המגורים גבוהה מאוד באזור הדרום ובאזור הצפון, כ- 92-96% ממבקשי הדירות באזורים אלה, רכשו נכס באזור מגוריהם.

מעניין לציין, שכ 7% בלבד מתושבי ירושלים ומהאזור הגיעו לבני ברק או לאזור המרכז. מבני ברק, לעומת זאת, הגיעו לסביבת ירושלים 33% ממבקשי הדירות בבני ברק. ראה לוח 4א.

לוח 4א: אזורים בהם נרכשה הדירה האחרונה – (לפי אזור המגורים הנוכחי)

אזור המגורים

אזור רכישת הדירה	מרכז (ללא בני ברק)	דרום	חיפה והצפון	בני ברק	ירושלים	סביבת ירושלים	סה"כ
ירושלים			8.0%	4.2%	70.0%	--	24.0%
סביבת ירושלים	6.5%			33.3%	16.3%	91.0%	21.6%
בני ברק	2.2%			39.6%	5.0%		9.6%
חיפה והצפון			92.0%	2.1%	--	8.3%	10.4%
רחובות והדרום	21.7%	96.3%		12.5%	5.0%	--	18.4%
מרכז ללא בני ברק	69.6%	3.7%		8.3%	2.9%	--	16.0%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		100.0%	100.0%
N	46	27	25	48	80	24	250
	18.4%	10.8%	10%	19.2%	32.0%	9.6%	100%

*לפי סקר שטח

אזורים מועדפים על המתכוונים לרכוש דירה

ההתעניינות הגבוהה ביותר היא בעיר ירושלים ובסביבתה גם בקרב המתכוונים לרכוש דירה.

כ- 39% מהמתכוונים לרכוש דירה יתעניינו בירושלים וכ- 34% יחפשו דירה באחד היישובים בסביבותיה.

בבני ברק יחפשו דירה כרבע ממשקי הבית החרדיים. האזורים האחרים: דרום, צפון ומרכז (ללא בני ברק) יזכו כל אחד לכ- 22% - 29% מכלל ההתעניינות של בני המגזר החרדי. ראה לוח 4 בהשוואה ללוח 4א.

הנתונים מלמדים, ששיעורי הביקוש הצפויים לירושלים ולסביבתה וכן לאזורי המרכז והצפון יהיו דומים לשיעורי הביקוש אצל הרוכשים דירה בשנים האחרונות. אולם, ביקוש גבוה יחסית נמצא לבני ברק, 14%, בהשוואה לשיעור הרוכשים שם דירה בפועל (10%). לעומת זאת, קטן הביקוש לאזור רחובות והדרום מכפי שהיה בפועל אצל הרוכשים (13% לעומת כ- 18%).

יש להניח, כי הרצון לרכוש דירה בבני ברק יפחת בשל רמת המחירים הגבוהה ביישוב זה, ולכן חלק מן המתכוונים לרכוש דירה בבני ברק ימצא דירה באזורים האחרים. כך שסך כל הביקוש הצפוי לפי אזורים יהיה דומה להתפלגות הביקוש לפי אזורים, שאיפיון את השנים האחרונות, בעיקר אם מבנה ההיצע הקיים לא ישתנה מהותית.

לוח 4 ב': האזורים בהם מתכוונים לחפש דירה – לפי אזור המגורים הנוכחי

אזור המגורים

אזור מועדף	מגורים	מרכז (ללא בני ברק)	דרום	חיפה והצפון	בני ברק	ירושלים והסביבה	סה"כ *	סה"כ **
לא יודע					3.6%		1.0%	0.5%
ירושלים	27.8%	24.4%	40.0%	25.0%	70.7%	39.0%	22.7%	
סביבת ירושלים	24.1%	8.9%	10.9%	44.0%	61.3%	33.9%	19.8%	
בני ברק	9.3%	11.1%	7.3%	67.9%	8.0%	24.6%	14.3%	
חיפה והצפון	7.4%	2.2%	89.1%	3.6%	14.7%	21.7%	12.6%	
רחובות והדרום	13.0%	88.9%	7.3%	21.4%	1.3%	22.4%	13.0%	
מרכז (ללא בני ברק)	77.8%	13.3%	12.7%	31.0%	13.3%	29.1%	16.9%	
סה"כ	159.3%	148.9%	167.3%	196.4%	169.3%	171.6%	100%	
N	54	45	55	84	75	313		
	17.3%	14.4%	17.6%	26.8%	23.9%	100%		

* הסה"כ מסתכם ביותר מ – 100% כיוון שניתן היה לחפש דירה ביותר מאזור אחד

** מתוך סה"כ האזורים בהם חיפשו דירה, סה"כ התשובות)

*** לא ניתן להפריד בין ירושלים לבין סביבתה בשל מיעוט מספר המשיבים

היישובים המועדפים על האוכלוסייה החרדית

היישובים העיקריים, שהמגזר החרדי רכש בהם דירות, להוציא ירושלים, היו: בני ברק, אשדוד, ביתר עלית, מודיעין עלית/קרית ספר ופתח תקווה (7% – 10% רכשו בכל יישוב). בשיעורים נמוכים יותר נמצאו בית שמש, נתניה וקרית גת (4% - 6% כל אחד). ראה לוח 4ג.

מספר היישובים בהם ישקלו החרדים לרכוש דירה רב, ראה לוח 4ד'.

לוח 4ג: היישובים בהם רכשו דירה

24.0%	ירושלים
9.6%	בני ברק
9.2%	אשדוד
8.8%	ביתר עלית
8.0%	מודיעין עלית/קרית ספר
7.2%	פתח תקווה
6.4%	מגדל העמק/עפולה/יבנאל
4.8%	בית שמש
4.4%	נתניה
4.0%	קרית גת
2.4%	לוד/רמלה
2.4%	רכסים/קרית אתא
1.2%	אלעד
2.0%	אופקים/שדרות/נתיבות
0.8%	בת ים
0.8%	קרית מלאכי
0.4%	בית שאן
0.4%	חיפה
0.4%	חצור הגלילית
0.4%	כפר חב"ד
0.4%	צפת
2.0%	אחר
100.0%	סה"כ
250	N

לוח 14: היישובים בהם מחפשים דירה

שם היישוב	אחוז שיחפשו
ירושלים	22.7%
בני ברק	14.3%
מודיעין עלית/	
קרית ספר	8.6%
בית שמש	7.3%
אשדוד	6.9%
ביתר עלית	5.7%
פתח תקווה	4.0%
צפת	3.2%
אלעד	3.1%
מגדל העמק/	
עפולה/יבנאל	3.1%
חיפה	2.4%
רכסים/	
קרית אתא	2.3%
בת ים חולון	1.5%
רמלה/לוד	1.2%
ישי"ע/עמנואל	1.1%
נתניה	1.0%
רחובות/עקרון	0.8%
קרית גת/	
קרית מלאכי	1.8%

4.8% כל יישוב הוזכר על ידי 0.5-0.7% : גני תקווה, טבריה, גבעת זאב, ראשון לציון/נס ציונה, הקריות,

4.2% כל יישוב הוזכר על ידי 0.2-0.3% : אור עקיבא, אילת, בית שאן, גבעת עדה, גן יבנה, דימונה, חדרה, חצור הגלילית, מתיתיהו, תל אביב, רמת גן, ערד, כפר חב"ד, עפולה, מעלה אדומים, מעלות, רמת ישי, גוש קטיף, מושב יכין, ראש העין, נהריה, נווה דניאל, תל ציון ואחרים.

סה"כ 100.0%

הסיבות לרכישה

כ- 50% מן המרואיינים ציינו, כי הסיבה העיקרית שבעטיה בחרו במיקום מסוים הייתה "המחיר" או בשל "מענק גדול/הטבות".

סיבה שנייה בחשיבותה (37%) הינה 'מיקום הדירה בסביבה חרדית'.

בשיעורים נמוכים בהרבה, 8% - 5% כל תשובה, צוינו הסיבות הבאות:
"מקום שיש בו חינוך טוב לילדים";
"מקום קרוב להורים/למשפחה";
ו"בחרנו בדירה גדולה".

קרבה למקום עבודה/לימודים הוזכר על ידי כ- 4% בלבד מכלל המרואיינים - שיעור נמוך יחסית.

למרות שחלק גדול רוכש דירה באמצעות עמותות, זו לא הסיבה העיקרית לרכישת דירה: החשיבות של מעבר דירה בשל התארגנות או שליחות של הרב נמצאה בשיעורים קטנים יחסית, כאשר ההתייחסות לשאלה זו נערכה בחופשיות ("בשאלה פתוחה").

ראוי לשים לב לעובדה, שלא צוינו כמעט כסיבות לבחירת הדירה מאפיינים פיזיים של הדירה ושל סביבת המגורים - עובדה המלמדת, אולי, על אופי הקהילה החרדית, הנוטה להסתפק במועט, להשלים יותר עם מה שהיא מקבלת ולהתלונן פחות או לחילופין נוטה להתאים ציפיות מול תקציב מצומצם ביותר.

ראה לוח 5א.

לוח 5א: הסיבות העיקריות לרכישת דירה דווקא במקום מסוים

מקרב מי שקנה	
46.6%	מחיר טוב/זול/ מתאים
3.4%	מענק גדול יותר/ הטבות
37.2%	סביבה/מקום/אזור/אווירה חרדית
8.1%	דירה גדולה/ המשפחה התרחבה
5.7%	קרוב להורים/ בני משפחה
4.7%	חינוך טוב לילדים
4.1%	קרוב לעבודה/ללימודים
3.4%	מרכז הארץ
2.7%	אווירה טובה ונחמדה
2.4%	קרוב לירושלים / לבני ברק
2.4%	קרוב לבית כנסת/שירותי דת
2.0%	מכיר הרבה אנשים
2.0%	במרכז העיר
1.7%	קרוב לבית הקודם / רוצה להישאר בסביבה הקודמת
1.7%	מקום יפה
1.4%	אזור טוב
1.4%	זוגות צעירים
1.4%	רמה גבוהה של בנייה
1.0%	שליחות/בקשת הרב/התארגנות חרדית
1.0%	מקום חדש
1.0%	לא צפוף
9.4%	אחר
3%	לא יודע
296	N

הסה"כ מסתכם ביותר מ- 100%

גורמי אי שביעות הרצון מהדירה

כ- 41% מהרוכשים היו מרוצים ממה שהדירה הציעה להם ולא ידעו לציין מגבלות ביחס לדירה שרכשו (ראה לוח 5ב').

מתוך כלל המתלוננים על אי שביעות רצון (רק מקרב מי שידע, בלוח 5ב) נמצא כי:

כ - 19% מהתלונות היו על בנייה לא איכותית של הדירות ועל פגעים של אינסטלציה;

- כ - 10% מהתלונות היו על שטח דירה קטן יחסית ;
- כ - 8% הביעו חשש, שהקבלן לא יעמוד בהתחייבויותיו או שהעמותה באמצעותה רכשו את הדירה "תפשוט את הרגל" (לא תעמוד בהתחייבויותיה הכלכליות ;
- כ - 7% התלוננו על החברה ועל סוג האוכלוסייה בסביבה (לא דתית, לא צנועה).

סיבות אחרות שהוזכרו בשיעורים נמוכים יותר היו : מיקום האזור וחוסר פיתוח סביבתי (אין צמחייה/דשא).

לוח 35: הגורמים לאי שביעות רצון מהדירה (כולל היסוסים אם היו)

מקרב מי שקנה	
8.1%	בנייה לא איכותית
3.0%	בעיות אינסטלציה : צנרת, ניקוז ורטיבות
5.7%	דירה קטנה/ שטח לא גדול
3.7%	מיקום/אזור
3.4%	המחיר/יקר
2.7%	אין צמחייה/דשא/פרחים
2.7%	מרחק
2.3%	הכל/שום דבר לא מצא חן
2.0%	ישן
2.0%	צפיפות
2.3%	החברה / האוכלוסייה/רוסיות
1.7%	אוכלוסייה חילונית/ לא דתית
1.7%	המרחק מת"א/מרכז
1.7%	קרוב לכביש ראשי
1.3%	חיצוניות הבניינים/המראה הכללי
1.0%	אין מרפסת
1.0%	דירה עורפית/לא לרחוב
0.9%	אין גן ילדים/תחבורה למקום/רחוק ממשפחה
0.3%	קירות גבס
12.8%	אחר (אין מעלית, קומת קרקע, משכנתא לא מספיקה וכו')
3.4%	הקנייה על הנייר / אי ודאות לגבי עתיד הפרוייקט
1.0%	דרך עמותה / יש שמועה שעמותות פשטו רגל
0.7%	הקבלן עושה בעיות
1.7%	לא יודע
40.9%	מרוצה מהכל/לא היו היסוסים
298	N

חשיבות גורמים שונים בתהליך בחירת הדירה

רוכשי הדירות התבקשו לתת ציון למידת החשיבות, שייחסו לנושאים שונים בעת בחירת הדירה.

שלושה שיקולים צוינו כחשובים ביותר בעת רכישת דירה, בדומה לממצא שעלה בסעיף הקודם והם:

- מיקומה של הדירה בסביבה חרדית :
81% מהנשאלים ציינו שיקול זה כמרכיב חשוב או מאוד חשוב בהחלטה.
- התאמת הדירה ליכולת הכלכלית :
74% מהנשאלים ציינו שיקול זה כמרכיב חשוב או מאוד חשוב בהחלטה.
- מיקום הדירה סמוך למוסדות דת, חינוך וקהילה :
69% מהנשאלים ציינו שיקול זה כחשוב או מאוד חשוב בהחלטה.

שיקולים אחרים כגון : קרבה להורים, שינוי במספר הנפשות בבית, הנחיה של הרב, קרבה למקום עבודה ומעבר מסביבה לא חרדית לסביבה חרדית צוינו כבעלי חשיבות גבוהה רק על ידי עד 32% מהמרואיינים.

"מכירת דירה גדולה כדי לממן דיור לילדים" צוינה על ידי שיעור זניח באוכלוסייה (פחות מ 1%).

ראה לוח ג5.

לוח 5 ג: חשיבות השיקולים להחלטה לקנות דירה דווקא ביישוב מסויים

ממוצע *	סה"כ	לא רלוונטי/ לא גורם 1	לא יודע	היווה גורם שמידת חשיבותו רבה מאוד 5	היווה גורם במידת חשיבות רבה 4	היווה גורם במידת חשיבות בינונית 3	היווה גורם שמידת חשיבותו מעטה 2	היווה גורם שמידת חשיבותו מעטה מאוד 1	
2.39	100.0%	44.7%	1.0%	19.4%	12.3%	10.0%	3.2%	9.4%	המיקום קרוב להורים/ילדים
2.27	100.0%	56.0%		24.3%	6.8%	4.2%	1.3%	7.4%	גודל המשפחה השתנה (התווספו ילדים או ילדים עזבו את הבית)
3.83	100.0%	18.1%	.3%	57.0%	11.7%	8.4%	2.3%	2.3%	המיקום קרוב למוסדות דת, חינוך וקהילה
4.25	100.0%	9.7%	.3%	70.2%	10.4%	5.2%	1.9%	2.3%	הדירה ממוקמת בשכונה/אזור חרדי
1.88	100.0%	69.6%	.6%	16.5%	4.9%	2.6%	1.3%	4.5%	הרכישה במעבר מסביבה לא חרדית לסביבה חרדית או לסביבה יותר חרדית
2.02	100.0%	57.6%	1.0%	14.6%	9.7%	5.8%	1.9%	9.4%	הוראה או הנחיה של הרב
1.92	100.0%	57.3%		11.7%	9.7%	6.1%	3.9%	11.3%	המיקום קרוב לעבודה
4.11	100.0%	8.7%	1.3%	59.5%	14.6%	11.7%	1.9%	2.3%	הדירה הזו הכי התאימה לכלכלית (מחיר מתאים)
1.02	100.0%	94.5%		.3%			.3%	4.9%	המעבר לכאן קשור במכירת דירה גדולה, כדי לממן דיור לילדים

* הממוצע מתייחס לציונים שניתנו לכל אחת מהתשובות (ציונים 1 - 5), לא רלוונטי חושב כציון נמוך - 1.
ציון גבוה מלמד על חשיבות יותר גבוהה של הגורם.

אופי היישוב המועדף על האוכלוסייה החרדית

כדי להשלים את ההתייחסות לגורמים המשפיעים על רכישת דירה, נבחנה התייחסות האוכלוסייה החרדית לאופי יישוב המגורים מבחינת הנטייה הדתית שלהם, ראה לוח 5ד, בהמשך.

הנתונים מלמדים כי :

- 61% מהמגזר החרדי מעדיפים לגור ביישוב שכולו חרדי ;
- 15% מעדיפים שכונה חרדית ביישוב שאוכלוסייתו מגוונת ;
- 12% מעדיפים לגור בסביבה מעורבת של חרדים ודתיים ;
- ורק כ 7% מעדיפים לגור בסביבה מעורבת, בה חרדים, חילוניים ודתיים גרים במשותף.

לוח 5 מלמד כי בקרב המעדיפים לרכוש דירה ביישוב שכולו חרדי, רבים יותר ילידי הארץ דור שני (66%), בעלי ההשכלה הגבוהה (64%) והליטאים (73%).

נמצא בבירור, שככל שזיורדת רמת ההכנסה עולה הרצון לגור ביישוב שכולו חרדי. כמו כן נמצאו הבדלים משמעותיים בין חסרי רכב (68% רוצים לגור ביישוב שכולו חרדי) לבין בעלי רכב אחד (42%) או שניים (25%).

עקרונית, המעדיפים לגור בסביבה מעורבת של דתיים וחרדים רכשו יחסית יותר דירות יד שנייה מאלה המעדיפים סוגי שכונות אחרים. מכאן שהם מוכנים להיכנס לשכונות לא חדשות בתוך הערים. ראה לוח 5ה.

לוח 5ה: דירה חדשה מול יד שנייה - לפי אופי סביבה רצוי

	ביישוב שכולו חרדי	בשכונה חרדית ביישוב בעל אוכלוסייה מגוונת	בסביבה דתית מעורבת של דתיים וחרדים	בסביבה דתית מעורבת של דתיים, חרדים וחילוניים	לא משנה	סה"כ
דירה חדשה	72.5%	79.6%	63.6%	72.2%	75.0%	73.1%
דירה מיד שנייה	27.5%	20.4%	36.4%	27.8%	25.0%	26.9%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
N	189	54	33	18	12	308

לוח 75: אופי סביבת מגורים מועדפת - לפי מאפיינים חברתיים-כלכליים

N	סה"כ	לא יודע	לא משנה	בסביבה מעורבת שיש בה חילוניים, דתיים וחרדים	בסביבה דתית מעורבת של דתיים וחרדים	בשכונה חרדית ביישוב בעל אוכלוסייה מגוונת	ביישוב שכולו חרדי		
606	100.0%	.3%	3.6%	7.4%	12.2%	15.3%	61.1%	סה"כ	
113	100.0%		2.7%	5.3%	11.5%	15.0%	65.5%	18-24	גיל
262	100.0%	.4%	3.4%	8.8%	13.7%	12.6%	61.1%	25-35	
137	100.0%	.7%	2.9%	6.6%	10.2%	19.0%	60.6%	36-45	
65	100.0%		3.1%	7.7%	10.8%	21.5%	56.9%	46-55	
19	100.0%		10.5%		15.8%	5.3%	68.4%	56-65	
7	100.0%		28.6%	14.3%	14.3%	28.6%	14.3%	66+	
158	100.0%	.6%	3.2%	12.7%	13.9%	14.6%	55.1%	עד תיכונית	השכלה של האב
33	100.0%	3.0%	6.1%	9.1%	12.1%	18.2%	51.5%	על תיכונית	
404	100.0%		3.2%	5.4%	11.6%	15.3%	64.4%	ישיבה גבוהה/	
192	100.0%	1.0%	4.7%	11.5%	13.5%	16.1%	53.1%	עד תיכונית	השכלה של האם
71	100.0%		4.2%	5.6%	21.1%	7.0%	62.0%	על תיכונית	
259	100.0%		2.3%	3.1%	7.3%	17.8%	69.5%	סמינר	
83	100.0%		4.8%	13.3%	16.9%	13.3%	51.8%	אקדמאית	
226	100.0%		5.3%	6.2%	10.2%	16.4%	61.9%	חסיד	זרם
137	100.0%		1.5%	2.2%	7.3%	15.3%	73.7%	ליטאי	
205	100.0%	1.0%	2.9%	8.8%	14.6%	15.1%	57.6%	חרדי מזרחי	
35	100.0%		5.7%	25.7%	31.4%	11.4%	25.7%	לאומי	
76	100.0%	1.3%	7.9%	6.6%	6.6%	11.8%	65.8%	1-2	מספר נפשות
167	100.0%	.6%	3.6%	9.6%	12.6%	17.4%	56.3%	3-4	
216	100.0%		4.6%	6.9%	15.7%	13.0%	59.7%	5-7	
133	100.0%			5.3%	10.5%	18.8%	65.4%	8+	
139	100.0%		2.9%	6.5%	10.1%	15.1%	65.5%	דור שני	מוצא
228	100.0%		4.8%	6.1%	12.3%	14.9%	61.8%	יוצא מערב	
204	100.0%	1.0%	3.4%	10.8%	15.2%	17.6%	52.0%	יוצא מזרח	
256	100.0%	.4%	3.1%	6.3%	10.9%	12.1%	67.2%	עד 4,000 ש"ח	הכנסה נטו למשק בית לפי דיווח עצמי
146	100.0%	.7%	4.8%	8.2%	11.6%	17.1%	57.5%	4001-6000	
85	100.0%		3.5%	8.2%	17.6%	18.8%	51.8%	6001-8000	
52	100.0%		1.9%	7.7%	17.3%	28.8%	44.2%	8001+	
442	100.0%	.2%	4.3%	5.0%	8.1%	14.3%	68.1%	אין	מספר מכונות
158	100.0%	.6%	1.9%	14.6%	22.8%	17.7%	42.4%	אחת	
4	100.0%				50.0%	25.0%	25.0%	שתיים	

מידת הנכונות לגור בבית עם מעלית

נושא נוסף, הרלוונטי לבחירת הדירה או בניין המגורים, קשור בקיומה של מעלית בבניין.

הנתונים מלמדים, שכ- 62% מהציבור החרדי אינו מעוניין לגור בבית שיש בו מעלית של שבת,

כרבע מוכנים לעשות זאת, והאחרים (כ- 14%) סבורים כי הדבר ייקבע לפי החלטת הרב.

כלומר, אם הרבנים יסכימו, ניתן יהיה להגביר את השימוש במעליות עד לכ- 38% מכלל הציבור החרדי. כל האחרים לא יהיו מוכנים להשתמש במעלית בשבת.

ראה לוח 15.

המוכנים להשתמש במעלית בלטו יותר בקרב:

יוצאי המזרח (31%);

בעלי השכלה על תיכונית (42%);

בני 66 ויותר (43%);

ובעלי ההכנסה הגבוהה יותר (29%).

עקרונית, המוכנים לגור בבניינים עם מעליות, הם אלה שמוכנים יותר מאחרים לגור בסביבה מעורבת שיש בה חילוניים, דתיים וחרדיים, המתגוררים במשותף (49%).

לוח 5 ו': נכונות לגור בבניין עם מעלית שבת ולהשתמש במעלית שבת

N	סה"כ	תלוי מה אמר הרב	לא להשתמש במעלית שבת	מוכן להשתמש במעלית שבת	
N=599	100.0%	14.4%	62.3%	23.4%	סה"כ
N=113	100.0%	17.7%	64.6%	17.7%	גיל
N=259	100.0%	13.9%	57.5%	28.6%	18-24
N=134	100.0%	13.4%	65.7%	20.9%	25-35
N=64	100.0%	9.4%	68.8%	21.9%	36-45
N=26	100%	19.2%	65.4%	15.4%	46-55
					55+
N=154	100.0%	16.9%	47.4%	35.7%	השכלה של אבי המשפחה
N=33	100.0%	3.0%	54.5%	42.4%	עד תיכונית
N=401	100.0%	14.5%	68.1%	17.5%	על תיכונית
N=190	100.0%	14.2%	53.7%	32.1%	השכלה של אם המשפחה
N=68	100.0%	8.8%	63.2%	27.9%	ישיבה גבוהה
N=259	100.0%	13.9%	71.8%	14.3%	אקדמית
N=81	100.0%	21.0%	51.9%	27.2%	
N=224	100.0%	17.9%	66.1%	16.1%	זרם
N=133	100.0%	15.0%	72.9%	12.0%	חסידי
N=204	100.0%	10.3%	53.4%	36.3%	ליטאי
N=35	100.0%	11.4%	54.3%	34.3%	חרדי מזרחי
N=76	100.0%	15.8%	61.8%	22.4%	מספר נפשות
N=167	100.0%	12.0%	63.5%	24.6%	1-2
N=212	100.0%	15.6%	57.5%	26.9%	3-4
N=130	100.0%	13.1%	70.0%	16.9%	5-7
N=139	100.0%	14.4%	64.0%	21.6%	מוצא
N=224	100.0%	17.9%	64.3%	17.9%	דור שני
N=201	100.0%	11.9%	56.7%	31.3%	יוצא מערב
N=253	100.0%	13.0%	61.7%	25.3%	הכנסה נטו למשק בית לפי דיווח אישי
N=146	100.0%	15.8%	61.0%	23.3%	עד 4000 ש"ח
N=85	100.0%	15.3%	63.5%	21.2%	4001-6000
N=52	100.0%	13.5%	57.7%	28.8%	6001-8000
N=435	100.0%	15.4%	64.4%	20.2%	מספר כלי רכב
N=158	100.0%	10.8%	57.0%	32.3%	8001+
N=4	100.0%	25.0%	50.0%	25.0%	אין מכונית
					מכונית אחת
					שתי מכוניות+

חלק ד:

סכומי השקעה בדירה ואופן מימון הרכישה

לפי סקר שדה

6. ההשקעה הכספית של האוכלוסייה החרדית ברכישת דירה

סכום ההוצאה/כוונה להוציא על רכישת דירה

העלות הממוצעת של דירה, שנרכשה על-ידי משפחה חרדית מראשית 1995 הינה \$119,000.

העלות החציונית של דירה שנרכשה הינה \$106,000-\$110,000.

כ- 41% מהדירות שנרכשו עלו פחות מ 100 אלף דולר לדירה; מתוכן כ- 39% עלו פחות מ 75 אלף דולר.

רק כ- 5% מהדירות עלו בערך על \$200,000

ראה לוח א6.

גם המתכוונים לרכוש דירה מעריכים את גודל השקעתם בדירה בשיעורים דומים. המחיר הממוצע של דירה, שמוכנים לרכוש, הוא כ- 117,000 דולר בהשוואה לכ- 119,000 דולר, שהיה המחיר הממוצע של הדירה שנרכשה.

התפלגות ההוצאה הצפויה על הדירה לפי רמות מחיר דומה בקרב הרוכשים ובקרב אלה המתכוונים לרכוש דירה.

ראה לוח א6.

מן הראוי לציין, כי עלותה של הדירה הנרכשת על ידי משפרי הדיור הייתה כ \$150,000 -- שיעור גבוה בכ- 36% מהעלות של דירה שנרכשה כדירה ראשונה (ראה לוח 8.4, בנספח הלוחות).

**לוח 6א: סכום ההשקעה (בדולרים) בדירה האחרונה שרכשו/סייעו לממן
או מתכוונים לרכוש (כולל כל ההלוואות)**

מקרב מי שקנה	בקרב מי שמתכוון לקנות	
עד \$75,000	15.9%	17.4%
\$76,000-80,000	5.6%	6.1%
\$81,000-85,000	4.7%	2.3%
\$86,000-90,000	5.3%	4.2%
\$91,000-95,000	3.0%	1.3%
\$96,000-100,000	6.6%	10.0%
\$101,000-105,000	3.0%	2.6%
\$106,000-110,000	6.0%	4.5%
\$111,000-115,000	4.3%	1.0%
\$116,000-120,000	3.3%	7.4%
\$121,000-125,000	1.3%	2.9%
\$126,000-130,000	6.0%	5.5%
\$131,000-140,000	6.3%	3.2%
\$141,000-150,000	5.6%	8.7%
\$151,000-175,000	7.3%	2.6%
\$176,000-200,000	5.3%	4.8%
\$201,000-225,000	1.3%	0.6%
\$226,000-250,000	1.3%	2.3%
\$251,000-275,000	1.3%	0.6%
\$276,000-300,000	.7%	1.0%
\$301,000-350,000	.7%	0.3%
לא יודע/ מסרב להשיב	5.0%	10.6%
סה"כ	100.0%	100.0%
N	301	300
ממוצע	\$ 119,000	\$117,000

אופן מימון רכישת הדירה

רוכשי הדירות במגזר החרדי משתמשים בקשת של דרכי מימון לצורך רכישת הדירה.

73% מרוכשי הדירות השתמשו למימון הרכישה בהלוואה ו/או במענק ממשלתי;
66% השתמשו בחסכונות או בתמיכת ההורים;
40% - 43% השתמשו באחד המקורות הבאים לפחות: הלוואה בנקאית משלימה, חיסכון של בני הזוג, הלוואה מגמ"ח / הקהילה;
כ 31% מהרוכשים השתמשו בהלוואות חברים ומכרים,
כ- 5% בלבד השתמשו בכספים, שגויסו בחו"ל.

ראה לוח 6ב.

בסה"כ נמצא, כי האוכלוסייה החרדית משתמשת ב 2.4 מקורות שונים למימון רכישת דירותיהם (ראה לוח 6ג, "מקרב מי שקנה"):

- כ- 40% מסה"כ מקורות המימון מגיע ממשכנתא, מהלוואות מקום או מהלוואה משלימה;
כ- 39% מגיע מחסכונות ההורים או בני הזוג;
כ- 5% מגיע ממקורות אישיים אחרים כגון מכירת דירה, ירושות וכיו"ב.
כ- 9% מגיע מקרנות הגמ"ח (שזו גם בעצם הלוואה ללא ריבית, עם ובלי הצמדה);
כ- 6% הנותרים מגיעים מהלוואות ממקורות אחרים.

כלומר, לרכישת דירה, צריך משק הבית ללוות כ- 55% מערך הנכס.
ראה לוח 6ג.

יש לציין, כי מכירת דירה קודמת הוזכרה על ידי כ- 4% בלבד כמקור לרכישת הדירה, כנראה בשל העובדה כי היא נכללה בתפיסתם של המרואיינים כחלק מחסכונותיהם האישיים או כמקור אחר שלא הוזכר בשם.
זאת למרות שבפועל דיווחו כ 22% על גובה סכום שכוסה על ידי מכירת דירה קודמת.

בקרב משפרי הדיור, מהווה התמורה לדירתם הקודמת מרכיב מרכזי בסל המימון. גודלו הממוצע של מרכיב זה, הוא \$109,000, מתוך עלות ממוצעת, העומדת על כ-\$150,000.

ראה לוח 6ד.

על אופן מימון הדירה בקרב משפרי דיור לעומת ההורים ראה לוח 8.4, בנספח הלוחות.

לוח 6ב: אופן המימון בו הסתייעו הרוכשים או הוריהם לקניית/מימון הדירה

מקרב הרוכשים	כן	לא	סה"כ
משכנתא/מענק מהמדינה / הלוואת מקום	72.5%	27.5%	100.0%
חסכונית/תמיכה מהורים/אחים/דודים	65.7%	34.3%	100.0%
הלוואה/משכנתא משלימה מהבנק	42.7%	57.3%	100.0%
חסכונית אישיים של בני הזוג	40.5%	59.5%	100.0%
הלוואות מגמ"ח/מהקהילה	39.2%	60.8%	100.0%
הלוואות מחברים/מכרים/שכנים/קרובים	31.4%	68.6%	100.0%
הלוואה ממקום עבודה	12.0%	88.0%	100.0%
ירושות ומתנות	8.4%	91.6%	100.0%
ממקור אחר	8.1%	91.9%	100.0%
גיוס כספים מחו"ל	4.5%	95.5%	100.0%

לוח 6ג: מה היו שלושת מקורות המימון העיקריים ?

מתוך הסה"כ	מקרב מי שקנה	מקור עיקרי	החלק היחסי של כל מקור מימון מתוך סה"כ אפשרויות המימון
משכנתא/מענק מקום	64.6%	33.2	27.0
הלוואה/משכנתא משלימה מהבנק	63.4%	11.7	12.5
חסכונות/תמיכה מהורים/אחים/דודים	30.7%	37.3	26.4
חסכונות אישיים של בני הזוג	29.9%	4.4	12.8
הלוואות מגמ"ח/מהקהילה	21.5%	3.3	9.0
הלוואות מחברים/מכרים/שכנים/קרובים	12.4%	1.5	5.2
הלוואה ממקום עבודה	4.8%	0.4	2.3
הלוואה ממקור אחר	4.4%	2.9	1.8
מכירת דירה קודמת	4.0%	4.0	1.7
ירושות ומתנות	2.6%	0.4	1.0
גיוס כספים מחו"ל	.7%	0.4	0.3
לא יודע	.4%	0.4	
274 = N	= 239.1%	100.0	100.0
	2.4 מקורות מימון בממוצע		

* הסה"כ גדול מ- 100%

לוח 6ד: סכום הרכישה שכוסה ע"י מכירת דירה קודמת

מקרב אלה שהייתה להם דירה קודמת	
66	N
\$109,286	ממוצע
\$35,589	סטית תקן

7. גובה ההלוואות ומידת היכולת להחזירן

גובה ההלוואות

גובה ההלוואה או המענקים, שמשרד הבינוי והשיכון העמיד עבור הזכאים שרכשו דירה בשלוש וחצי השנים האחרונות, עמד על כ- \$34,000 בממוצע. סכום זה מהווה 29% בערך מערך הדירה הממוצעת, שנרכשה במגזר החרדי בשנים האחרונות. ראה לוח 7א.

המתכוונים לרכוש דירה מעריכים, שסך-כל המימון ממקורות חיצוניים - כגון משכנתאות, הלוואות מבנקים והלוואות מגמ"חים - יעמוד על \$61,000 בממוצע. ראה לוח 7ב.

כלומר, אם בכוונתם לרכוש דירה, שמחירה הממוצע יהיה כ- 117,000 דולר, יהיה שיעור המימון שיידרשו לו לרכישת הדירה: 52%, כלומר, הון עצמי של 56,000 דולר.

הערכת גובה המימון גבוהה יותר אצל המתכוונים לרכוש בהשוואה למי שכבר רכשו, כיוון שאלה טרם התנסו בפועל, ולכן הם מעריכים שיזדקקו להלוואות גבוהות יותר.

לוח 7א: גובה המשכנתא שקיבלו מהמדינה/ממשרד השיכון (כולל מענק/הלוואת מקום וכד')

מקרב מי שקנה דירה לעצמו	
עד 10,000 דולר	8.4%
11,000-20,000	16.3%
21,000-30,000	16.7%
31,000-40,000	14.8%
41,000-50,000	8.4%
51,000-60,000	6.9%
61,000+	5.4%
לא יודע	19.7%
מסרב	3.4%
סה"כ	100.0%
N	203
ממוצע	\$34,276
סטית תקן	26,562

לוח 27: הסכום שיהיה צורך לגייס בצורת משכנתאות, הלוואות, גמ"ח וכו', שיוחזרו בתשלומים חודשיים

שמתכוון	מקרב מי לרכוש	
	273	N
	\$60,980	ממוצע
	\$32,861	סטית תקן

מספר נקודות זיכוי שהיו לרוכשי הדירות

כיוון שגובה ההלוואה הממשלתית מותנה בניקוד שצבר הזוג נבחנה במסגרת המחקר גם שאלה זו.

20% בלבד מהנשאלים רצו או ידעו לציין מהו הניקוד שלהם לצורך קבלת משכנתא ממשלתית.

הניקוד הממוצע שלהם נאמד ב-1,554 נקודות. ראה לוח 27.

לוח 27: גובה הניקוד לצורך קבלת משכנתא מהממשלה או ממשרד הבינוי והשיכון

מקרב מי שקנה דירה לעצמו	
19.2%	השיב וידע
11.8%	סירב להשיב
68.4%	לא יודע
100.0%	סה"כ
187	N
1,554	ממוצע
692	סטית תקן

כמה אחים ואחיות יש לבני הזוג?

אחד המפתחות למספר הנקודות הוא מספר האחים והאחיות שיש לבני הזוג. נמצא כי לכל אחד מבני הזוג יש בממוצע כ- 5.5 אחים ואחיות.

מה גובה ההחזר החודשי של משקי הבית?

ההחזר החודשי הממוצע של מי שלקח הלוואה כלשהי לצורך מימון דירה שנרכשה עבורו מאז ראשית 1995, עומד על 390 דולר, בנוסף לכך משלמים התומכים בזוג (לרוב ההורים) כל חודש עוד 97 דולר, פירוש הדבר כי סה"כ ההחזרים על דירה שנרכשה במגזר החרדי מגיעים בממוצע חודשי ל 487 דולר.

ראה לוח 7ד'.

הזוג המתכוון לרכוש דירה סבור, שכאשר ירכוש דירה יצטרך לשלם כל חודש סכום 413 דולר. לזה יוסיפו ההורים עוד 112 דולר כל חודש, ובסה"כ מימון הדירה יגיע לכ - 525 דולר לחודש, שהוא סכום מעט יותר גבוה ממה שמשלמים היום בפועל על רכישת דירה.

ראה לוח 7ד'.

לוח 7ד מלמד כי משפרי הדיור משלמים היום 467 דולר לחודש החזר הלוואות, לעומת זאת על דירות הנרכשות לילדים או קרובים משלמים (ההורים והילדים) 737 דולר לחודש.

בסה"כ שיעורי המימון של הדירה על ידי ההורים גבוהים יחסית בקרב אלה המתכוונים לרכוש דירה לבן/בת (67% מגובה ההחזר), הם נמוכים יחסית עבור אלה שרוכשים דירה ראשונה שלהם 13%, וכנראה כמעט ולא קיים בקרב משפרי הדיור, ראה לוח 7ד'.

הלוח הנ"ל מציג גם את הסכומים שמתכוונים להחזיר, המתכוונים לרכוש דירה ראשונה, להערכתם יצטרכו להחזיר כל חודש סכומים גבוהים שיגיעו ל 620 דולר בממוצע.

לוח 17: סכום ההחזר החודשי (בדולרים) עבור ההלוואות לדירה – לפי מטרת הרכישה
(הטורים מתייחסים לצירוף מחושב מתוך מי שרכש + מי שמתכוון לרכוש)

סה"כ ממוצע	עבור בן/בת או מישהו אחר	שיפור הדיור	עבורכם דירה ראשונה	
\$487	\$737	\$467	\$455	סה"כ סכום ההחזר החודשי היום להלוואות
\$390	\$244	\$467	\$394	מתוך זה : משלם מי שהדירה נרכשה עבורו
\$97	\$493		\$61	משלמים אחרים עבורו
22%	67%		13%	% החזר שמשלים האחרים (כנראה בעיקר הורים)
\$525	492%	\$432	\$620	סה"כ הסכום שמתכוונים להחזיר כל חודש למשכנתאות
\$413	\$222	\$408	\$506	מתוך זה : מתכוון לשלם מי שהדירה נרכשה עבורו
\$112	\$270	\$24	\$114	אחרים מתכוונים לשלם עבור הדירה
21%	55%	6%	18%	% שישלמו ההורים מתוך סה"כ סכום ההחזר החודשי
204	23	41	140	N רכשו
253	44	63	146	N מתכוונים לרכוש
457	67	104	286	N סה"כ

רמת הקושי בהחזר ההלוואות

60% ממי שלקחו הלוואות לצורך רכישת דירה מראשית 1995 מתלוננים על קושי/קושי גדול לעמוד בהחזר ההלוואה שלקחו:
28% מציינים, כי הם "מסתדרים";
רק 12% מדווחים כי לא קשה לעמוד בהלוואות שלקחו.

ראה לוח ה7.

לוח ה7: רמת הקושי בהחזר ההלוואות

מקרב מי שקנה	
29.0%	קשה מאוד
31.3%	קשה
27.8%	ככה-ככה/מסתדרים
5.8%	לא כל-כך קשה
6.2%	בכלל לא קשה
100.0%	סה"כ
259	N

חלק ה:

מאפייני ביקוש לפי תתי קבוצות באוכלוסייה

הכוונה למאפייני הביקוש של קהל רוכשי הדירות או המתכוונים לרכוש דירות הלוחות בפרק זה מפורטים בנספח הלוחות.

מבנה חלק ה:

- 8.1 מאפייני הביקוש לדיור לפי זרם חרדי
- 8.2 מאפייני הביקוש לדיור לפי אזור מגורים
- 8.3 מאפייני הביקוש לדיור לפי בעלות על הדירה בה גרים
- 8.4 מאפייני הביקוש למגורים לפי מטרת רכישת הדירה

חלק זה בעבודה מבוסס על סקר שדה.

8. מאפייני הביקוש לדירות לפי תתי קבוצות באוכלוסייה

פרק זה בעבודה מציג ממצאים, המלמדים על הבדלים במאפייני הביקוש או במאפיינים החברתיים-כלכליים של תתי קבוצות רלוונטיות במגזר החרדי (שרכשו דירה או מתכוונים לרכוש דירה).

התייחסות הינה לפי:

- הזרם החרדי שמשקי הבית משתייכים אליו
- אזור המגורים
- בעלות על הדירה שבה גרים
- מטרת הרכישה של הדירה

8.1 מאפייני הביקוש לדירור לפי זרם חרדי

לוח 8.1 מציג ריכוז של נתונים עיקריים, המלמדים על הבדלים בין הקבוצות לפי הזרם החרדי אליו משתייכים, הנמצאים בשוק הדירור בנושאים הקשורים בביקוש לדירור. בלוחות מופיעה התייחסות גם לחרדים הלאומיים, אולם הדיון מתמקד בשלוש הקבוצות העיקריות: חסידים, ליטאים וחרדים יוצאי עדות המזרח.

להלן פירוט הממצאים העיקריים שעלו מהניתוח:

בני הזרם הליטאי היו מעורבים יותר ברכישת דירה בהשוואה לבני הזרם החסידי (59% לעומת 53%), אולם רק 47% מהחרדים ממוצא מזרחי היו מעורבים באותן שנים ברכישת דירה. ובאשר לעתיד: שיעורי הביקוש לדירות דומים בקרב שלושת הזרמים. ייתכן שהם גבוהים מעט יותר בקרב חרדים מזרחיים.

הנטיה לרכוש דירה דומה בשלושת הזרמים, כ 26% - 29% מכל זרם מתכוונים לרכוש בשנתיים הקרובות דירה להם או למישהו מבני משפחתם. הליטאים (גם בשל רמה כלכלית יותר גבוהה) נוטים לרכוש דירה לילדיהם בשיעור יותר גבוה מהקבוצות האחרות: 24% מהם דיווחו כי הם מתכוונים לרכוש דירה לבן/בת לעומת כ 8% - 11% בקרב החסידים וחרדים מזרחיים.

רכישה באמצעות עמותה מאפיינת מאוד את דרך הרכישה של החסידים (64%) -- זרם שבניו מאוגדים בקהילות מאורגנות מאוד. גם 58% מהליטאים רכשו את דירותיהם באמצעות עמותה, לעומת שיעור החרדים ממוצא מזרחי שרכשו דירה באמצעות עמותה, שהינו נמוך למדי (34%), כנראה משום שזרם זה מאורגן פחות.

הליטאים נוטים יותר לרכוש דירה בירושלים ובסביבתה (63%), החסידים מתפזרים על כל האזורים למעט בני ברק (7%). יחסית לליטאים הם נוטים להתמקד יותר באזור רחובות והדרום (23%). בירושלים וסביבתה נוטים לרכוש 35% מזרם זה. גם אנשי עדות המזרח מתפזרים על מרבית האזורים, עם דגש על ירושלים וסביבתה 42% וכן רחובות והדרום.

אזור חיפה והצפון וכן אזור המרכז (ללא בני ברק) מועדפים על החרדים המזרחיים באופן דומה (14% כל אחד). יחסית הם מבקשים לרכוש פחות דירות בבני ברק (6%).

לחרדים המזרחיים ולחסידים (38% - 42%) חשובה יותר רכישת דירה בסביבה חרדית ואילו לליטאים חשוב יותר המחיר המתאים (54%). קרבה להורים או לילדים חשובה יחסית יותר לליטאים בהשוואה לבני הזרמים האחרים (הליטאים נתנו לנושא זה ציון ממוצע 2.73 לעומת 2.5 בממוצע אצל החסידים ו 1.95 אצל החרדים המזרחיים).

שינוי גודל המשפחה משפיע יותר על הספרדים מאשר על האחרים; סביבה חרדית והנחיה של הרב משקלה גדול יותר אצל החסידים; מעבר למגורים בסביבה חרדית הוא שיקול חשוב יותר אצל הספרדים.

עקרונית, מגורים ביישוב שכולו חרדי מועדף על הליטאים (74%) ועל החסידים (62%). החרדים המזרחיים יעדיפו זאת פחות (58%).

הליטאים משקיעים (או יכולים להשקיע) ברכישת דירה יותר מבני הזרמים האחרים, 137,000 דולר בממוצע, לעומת 107,000 דולר בקרב החסידים ו- 117,000 דולר בקרב החרדים המזרחיים.

בפועל, מתגוררים הליטאים בדירות יקרות ולכן ייעזרו יותר במחיר הדירה שימכרו, הליטאים יקבלו על דירתם לפחות 10,000 דולר יותר ממה שיוכלו לקבל החסידים או החרדים המזרחיים.

מהממצאים עולה, כי חסידים וליטאים נוטים להסתמך על מימון המגיע מההורים יותר מאשר החרדים המזרחיים (70% לעומת 52%), חסידים נוטים להסתמך על משכנתא ממשלתית יותר מהאחרים; ואילו החרדים המזרחיים בולטים בכוונתם לקחת הלוואה בנקאית (47%), אולי מפני שיש להם פחות מקורות כספיים ופחות קרנות לעזרה הדדית.

ההחזר הממוצע של משק בית ליטאי נמוך יותר מן ההחזר של בני הזרמים האחרים ועומד על \$310; חסידים דיווחו על החזר חודשי של \$340 בממוצע, ואילו ספרדים מחזירים \$470 בממוצע בחודש - ממצא התואם את העובדה, שהם נוטים להסתמך יותר על הלוואות מאשר על מקורות עצמיים ומשפחתיים.

בני הקהילה החסידית מעריכים, כי יזדקקו למימון החיצוני הגבוה ביותר (הלוואות קהילתיות + הלוואות חיצוניות כגון משכנתאות) - \$67,500 בממוצע; החרדים המזרחיים מעריכים, כי יזדקקו למימון של \$56,500; והליטאים מעריכים שיזדקקו למימון נמוך יותר, כ- \$52,500.

העובדה, שהחסידים זוכים למימון החיצוני הרב ביותר, עשויה לאשש את הטענה, שהם חיים בקהילות עם מערכות המימון המסודרות ביותר, הן בזכות גמ"חים למיניהם והן בזכות קופות קהילתיות.

העובדה, שהליטאים זקוקים להלוואות הנמוכות ביותר, עשויה להעיד על התרומה המשפחתית הגדולה יחסית למימון הדירה.

כ 71% מהליטאים מתגוררים בדירה בבעלותם הפרטית, בעוד רק 56% מהחסידים ו- 58% מהמזרחיים מתגוררים בדירה משלהם.

החרדים המזרחיים מדווחים הרבה יותר מהאחרים, שהמגורים בשכירות נובעים מקשיים כלכליים (72% לעומת כ- 59% בקרב החסידים וכ- 50% בקרב הליטאים).

שיעור חסרי הרכב בקרב הליטאים הוא הגבוה ביותר: 85% לעומת כ 65% בקרב המזרחיים וכ 78% בקרב החסידים.

שיעור הנשים שהן עקרות בית גבוה במגזר החרדי-מזרחי (44%) לעומת כ- 31% אצל החסידים ו 21% אצל הליטאים.

שיעורי התעסוקה של הגברים הליטאים הם הנמוכים ביותר: 26% לעומת כ- 45% בשתי הקבוצות האחרות. חלקם של הליטאים הלומד בכולל גבוה הרבה יותר מאשר אצל האחרים.

בקרב המועסקים גבוה יותר שיעור העצמאים בקרב הליטאים. הכוונה לעבוד בקרב גברים, העלתה נכונות גבוהה יותר בקרב החרדים המזרחיים ובקרב החסידים לעומת הכוונה לעבוד בקרב הליטאים.

מבחינה כלכלית, הליטאים משתייכים לרמות ההכנסה הגבוהות יותר בהשוואה לאחרים (לכן אולי הם יכולים לתמוך יותר בילדים הלומדים בכולל, דבר המסביר את שיעורי התעסוקה והנכונות לעבוד היותר קטנה בקרב הליטאים יחסית לאחרים).

שיעור הגברים החרדים מזרחיים שהם בעלי תואר אקדמי נמוך בהשוואה לחסידים ולליטאים.

לוח 8.2 מציג נתונים עיקריים המצביעים על הבדלים לפי אזורי מגורים, של הנמצאים בשוק הדיור, אלה שרכשו דירה בשנים האחרונות או מתכוונים לרכוש דירה בשנה-שנתיים הקרובות.

בירושלים ובאזור המרכז גבוה יחסית שיעור הרוכשים דירה באמצעות עמותה או באמצעות התארגנות חרדית, 57%.

שיעור רכישת הבתים צמודי הקרקע לסוגיהם, גבוה יחסית באזור הצפון.

דירות יד שניה נרכשו יחסית יותר בבני ברק; רק 38% ממשקי הבית ביישוב זה רכשו דירות חדשות. באזורים האחרים, לעומת זאת, רוב הדירות שנרכשו היו דירות חדשות.

דירה שנרכשה בירושלים והסביבה וכן באזור המרכז (למעט בני ברק) מונה כ- 3.9 חדרים בעוד שבבני ברק היא מונה כ- 3.2 חדרים בלבד.

הדירות היותר קטנות בשטחן נמכרו בבני ברק (86 מ"ר בממוצע) ובאזור חיפה והצפון (91 מ"ר בממוצע).

הדירות הזולות יותר בממוצע, נרכשו בצפון הארץ ובדרומה: 84 אלף דולר ו- 95 אלף דולר בהתאמה, לעומת כ- 116 אלף דולר בבני ברק ו- 137 אלף דולר בירושלים וסביבתה.

באזור הצפון מחפשים דירות גדולות יותר יחסית: 4.4 חדרים בממוצע לעומת כ- 3.8 חדרים בכלל הארץ.

הרגישות למגורים ביישוב שכולו חרדי, גבוהה יותר בבני ברק (78%) ובירושלים ובסביבתה (64%). סיבה זו חשיבותה פחותה באזורי הדרום והצפון (48%).

המצב הכלכלי של התושבים ביישובי הדרום טוב פחות מזה שבאזורים האחרים.

שיעור חסרי הרכב גבוה יחסית בבני ברק (85%) וכן בדרום ובירושלים והסביבה (79%) ונמוך באזור הצפון ובאזור המרכז (ללא בני ברק), 57% - 58%.

שיעור הגברים המועסקים גבוה באזור המרכז (60%) ונמוך יחסית בבני ברק ובירושלים והסביבה (כ 32%).

שיעור הגברים שצינו כי הם עצמאיים (מתוך העובדים) הוא הגבוה ביותר בירושלים והסביבה, 28%, בהשוואה למקומות האחרים.

הבחירה בדירה בסביבת ירושלים ובעיר ירושלים הייתה בעיקרה כלכלית (76% ו- 55% בהתאמה); הבחירה בדירה באזור חיפה והצפון הייתה בעיקרה בשל רצון לגור ב"סביבת מגורים חרדית" (54%).

בבני ברק לא נמצאה סיבה אחת דומיננטית לבחירה ביישוב, להבדיל מן האזורים האחרים, הסיבות לבחירת מקום המגורים התפצלו בין מספר תשובות מעבר לסיבה הכלכלית (33%): מגורים במרכז העיר (17%), סביבה ואנשים מוכרים (21%) וסביבת מגורים חרדית (21%).

ראה לוח 8.2א.

8.3 מאפייני הביקוש לדירות לפי סוג הבעלות על הדירה שבה גרים

לוח 8.3 מציג נתונים עיקריים המלמדים על הבדלים בין קבוצות האוכלוסייה המתגוררות בדירות בבעלותם לעומת הגרים בשכירות לסוגיה (בקרב אלה שרכשו דירה או מתכוונים לרכוש דירה).

שיעור המתכוונים לרכוש דירה להם או לאחד מילדיהם גבוה יותר בקרב המתגוררים היום בשכירות ובדמי מפתח מאשר בקרב האחרים: כ- 30% לעומת כ- 20% בקרב הגרים בדירה שבבעלותם.

לחלק קטן יחסית מן הגרים בשכירות יש היום חובות על דירות אחרות שרכשו עבור מישחו מבני המשפחה.

הגרים בשכירות מגוף ציבורי מתגוררים בדירותיהם כ- 9 שנים בממוצע בדמי מפתח גרים בממוצע כ 14 שנה, בדירות בשכירות מאדם פרטי, מתגוררים הכי פחות שנים בממוצע (3.8 שנים).

בדירות בשיכון הציבורי, מתגוררות יחסית יותר גרושות ואלמנות.

מספר החדרים בדירות שבבעלות פרטית הוא הגבוה ביותר בממוצע 3.7 חדרים לעומת כ- 3 חדרים בדירות בדמי מפתח.

בדירות של השיכון הציבורי מתגוררים יחסית יותר חרדים ממוצא מזרחי ויותר משקי בית שהכנסתם נמוכה יחסית.

התפלגות הגילים בשיכון הציבורי מלמדת, שבני כל קבוצות הגיל, אך יותר בני 25-34, נעזרים בדיוור הציבורי.

8.4 מאפייני הביקוש לדירות לפי מטרת הרכישה

לוח 8.4 מציג ריכוז של נתונים עיקריים, המלמדים על הבדלים לפי מטרת הרכישה של הדירה (בקרב אלה שרכשו דירה ואלה המתכוונים לרכוש דירה).

הלוחות מציגים התפלגויות כדלהלן:

- א. מתוך מי שרכש/מתכוון לרכוש את דירתו הראשונה,
- ב. מתוך מי שרכש/מתכוון לרכוש דירה לשיפור תנאי הדיוור שלו.
- ג. מתוך מי שרכש/מתכוון לרכוש דירה לבן/בת או קרוב אחר.

להלן פירוט הממצאים העיקריים שעלו מניתוח ההבדלים:

בקרב משפרי הדיור גבוה **שיעור הרוכשים דירות חדשות** ולא יד שניה, 82% לעומת כ- 73% בקרב כלל רוכשי הדירות.

63% ממשפרי הדיור רכשו דירה **באמצעות עמותה** או התארגנות חרדית לעומת כ- 52% בכלל האוכלוסייה החרדית.

משפרי הדיור רכשו דירות בנות **4.3 חדרים**, כ **116 מ"ר** בממוצע, לעומת כל האוכלוסייה שרכשה דירות בנות 3.7 חדרים בממוצע ובעלות כ 98 מ"ר בממוצע,

משפרי הדיור עברו מדירות בנות 3 חדרים בממוצע לדירות בנות 4.3 חדרים, כלומר שיפרו את מצבם היחסי פי 1.4.

משפרי הדיור רכשו באופן יחסי **יותר דירות באזור המרכז** (ללא בני ברק, 35%) ופחות יחסית לאוכלוסייה החרדית, בסביבות ירושלים (6%) ובאזור חיפה והצפון (3%). באופן יחסי משפרי הדיור מתכוונים פחות לרכוש דירה בסביבות ירושלים (17%, אבל בשיעור גבוה יחסית לאלו שרכשו בעיר ירושלים!) ויותר באופן יחסי באזור חיפה והצפון (28%).

ראה לוחות 8.4א, 8.4ב.

משפרי הדיור מייחסים **חשיבות גבוהה בהשוואה לכלל האוכלוסייה החרדית לגורמים הבאים**: שינוי בגודל המשפחה, התאמה ליכולת הכספית שלהם, למיקום הדירה בשכונה חרדית והם גם יותר מושפעים מהנחיה של הרב בבחירת מיקום.

ראה לוח 8.4ג.

השקעה בדירה - משפרי הדיור השקיעו בדירה שרכשו כ 148 אלף דולר לעומת כ 109 אלף דולר שהשקיעו אלה שרכשו דירה ראשונה או 112 אלף דולר שהשקיעו אלה שרכשו לבן/בת או למטרה אחרת.

מימון הדירה - משפרי הדיור נעזרים יותר מאחרים בהלוואות מחברים/מכרים (19% לעומת 12% בקרב כלל האוכלוסייה) וכמובן יותר ממכירת דירה קודמת. הם נעזרים פחות ממשכנתא שמגיעה מהמדינה או מהלוואות מקום (53% לעומת 65% בקרב כלל הרוכשים) וכמובן נעזרים פחות מתמיכה של הורים ובני משפחה קרובים (אם כי עדיין 42% מהם נעזרים בגורם זה).

ראה לוח 8.4ד'.

משפרי הדיור קיבלו בממוצע כ 24 אלף דולר מהלוואות מדינה/משרד השיכון לעומת כ 36 אלף דולר בקרב האחרים.

לפיכך, רכישת הדירה החדשה, בקרב משפרי הדיור, התבצעה (או תתבצע) כדלהלן:

כ 109 אלף דולר בממוצע מתוך מכירת הדירה הקודמת שלהם.

כ 24 אלף דולר, הלוואות מדינה/משרד השיכון

כ 15 אלף מחסכונות או ממקורות אחרים.

כ 148 אלף סה"כ

יש לציין כי למרות שחלק נכבד ממימון הדירה מגיע ממכירת דירה קודמת, אולם כאשר שואלים את קהל רוכשי הדירות על מקורות המימון שלהם, באופן חופשי, "בלתי נעזר" (ראה לוח 8.4ד) רק 16% מדווחים על מכירת הדירה כאחד משלושת מקורות המימון שלהם.

בעקרון, מספר הנקודות לצורך קבלת משכנתא או הלוואה נמוך בקרב משפרי הדיור 460 נקודות לעומת 1584 אצל אלה שזו דירתם הראשונה.

על גובה ההחזרים החודשיים עבור משכנתא, ראה פרק 7.

משפרי הדיור מתכוונים להוציא על הדירה שירכשו 138,000 דולר בממוצע, סכום נמוך ב 10,000 דולר בהשוואה לסכום שהוציאו משפרי הדיור שכבר רכשו דירה. הם מעריכים כי יזדקקו ל 46,000 דולר הלוואות כדי לממן את רכישת הדירה הצפויה.

מועד רכישה צפוי - משפרי הדיור פחות מתכוונים לממש את כוונתם לרכוש דירה בשנה הקרובה: כ 85% מהם ירכשו כנראה לא בשנה הקרובה אלא בשנתיים הקרובות.

מאפיינים חברתיים כלכליים של משפרי הדיור לעומת האחרים - משפרי הדיור נשואים בממוצע כ- 13 שנה, לעומת כ 7 שנים בקרב אלה הרוכשים את דירתם הראשונה. כצפוי רוכשי הדירות עבור בן/בת או קרוב אחר נשואים יותר שנים, כ 20 שנה בממוצע.

מבין משפרי הדיור כ 22% **גרים היום בשכירות** מאדם פרטי לעומת כ 37% בקרב אלה שרכשו/מתכוונים לרכוש את דירתם הראשונה.

משפרי הדיור גרים בשכירות בשל קושי כלכלי (38%) אולם גם בשל העובדה שהדירה שבבעלותם קטנה ולכן עברו לדירה יותר גדולה (21%) וכן בשל העובדה שדירתם נמצאת ביישוב אחר אולם הם אינם מעדיפים לגור בו כעת (18%). הסיבות האחרות למגורים בשכירות דומים לאלה של כלל המגור.

משק בית ממוצע בקרב משפרי הדיור מונה כ 7 נפשות, לעומת כ 4.8 בקרב אלה המתכוונים לרכוש דירה ראשונה שלהם.

קבוצת משפרי הדיור העיקרית היא בקרב בני 25 - 45 (86%) מהם פחות ממחצית הם בני 36 - 45, ראה לוח 8.4.

תעסוקה - כ 51% ממשקי הבית משפרי הדיור אב המשפחה עובד, שיעורי התעסוקה אצל הגברים גבוהים מאלה שבקרב רוכשי הדירה הראשונה (34%) והם נמוכים מאלה של ההורים (58% מועסקים).

בקרוב 39% ממשפרי הדיור האב לומד בכולל לעומת כ - 20% בקרב אלה הרוכשים דירה לבין בת.

כ- 35% מהגברים שאינם עובדים היום (לומדים) מתכוונים להתחיל לעבוד בזמן הקרוב, לעומת כ 28% בקרב המתכוונים לרכוש את דירתם הראשונה.

ב 42% ממשקי בית אלה מועסקת גם האם.

שיעורי התעסוקה של הנשים בקבוצת משפרי הדיור נמוכים בהשוואה לקבוצות האחרות (בשל מספר הילדים היותר גבוה), 38% מהנשים בקבוצה זו הן עקרות בית.

רמת ההכנסה של משפרי הדיור נמוכה יחסית לזו של אוכלוסיית ההורים (שמתכוונים/רוכשים דירה לילדיהם): כ 33% בלבד מהם דיווחו על הכנסה גבוהה מהממוצע (6,000 ש"ח למשק בית) לעומת 51% בקרב ההורים המכוונים לרכוש דירה לילדיהם או לבן משפחה אחר.

ראה לוח 18.4.

חלק ו'

נספח לוחות

הלוחות המפורטים בחלק זה של העבודה מציגים במקביל את תוצאות שני הסקרים שנערכו: סקר טלפוני וסקר שדה.

העמודות מצד ימין של הלוחות הבאים **מתייחסות לסקר השדה**, כדלהלן:

מתוך 'מי שקנה דירה מאז ראשית 1995'	(311 מרואיינים)
מתוך 'מי שמתכוון לקנות דירה בשנה-שנתיים הקרובות'	(318 מרואיינים)
סה"כ של שני הקהלים המייצגים את "הנמצאים בשוק הדיור"	(607 מרואיינים).

העמודות מצד שמאל של הלוחות **מתייחסות לסקר הטלפוני**, המהווה מדגם מייצג של משקי הבית במגזר החרדי, כדלהלן:

סה"כ אוכלוסיית החרדים	(714 מרואיינים)
מתוכם אלה 'שלא קנו דירה מאז ראשית 1995'	
וגם לא מתכוונים לרכוש דירה בשנה-שנתיים הקרובות'	(395 מרואיינים)

לוח א: השוואת מאפייני אוכלוסייה מגזר חרדי לעומת כלל האוכלוסייה היהודית*

מס' נפשות ממוצע	מגזר חרדי	סה"כ אוכלוסייה יהודית
	5.54**	3.3
התפלגות משקי הבית לפי מספר נפשות:		
1 - 2 נפשות	13%	15%
3 - 5	36%	48%
6	30%	15%
7+	17%	22%
שיעור חסרי הרכב	75%	25%**
רמת ההכנסה נטו למשק בית		
עד 4000	48%	27%**
4000-6000	28%	26%
6000-8000	26%	21%
8000+	8%	26%
ממוצע הכנסה לנפש נטו	750 ש"ח	2,185 ש"ח
% הגברים המועסקים	42%	64%
% הנשים המועסקות	44%	52.5%
מקצוע/משלח יד		
גברים מקצוע אקדמי	5.4%	13.3%
נשים מקצוע אקדמי	4.0%	13.1%
מס' שנות מגורים בדירה	9.17	10.3
מס' שנות נישואים	13.0	15.4
מס' חדרים ממוצע בדירה	3.6	3.7
% הגרים בדירה בבעלות פרטית	74%	71%
שטח דירה בה גרים	94	104
גובה התשלום לשכר דירה	\$409 לחודש	\$540 לחודש

* הנתונים בלוח ביחס לאוכלוסייה היהודית נלקחו משנתון הממשלה 98, ומסקר הוצאות המשפחה 1997

** מתוך נתוני סקרי אוכלוסייה שנערכו במכון "גיאוקרטוגרפיה" 1998-1999

לוח 1 א': מספר נפשות המתגוררות כיום בדירה

קנה דירה מראשית '95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ	סה"כ אוכלוסיה חרדית	לא קנה / לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
1 - 2	8.8%	16.1%	12.8%	13.4%
3	12.7%	11.6%	12.3%	10.7%
4	18.6%	14.8%	16.0%	12.1%
5	14.7%	11.6%	13.6%	13.0%
6	13.4%	10.6%	12.1%	10.8%
7	11.1%	10.3%	10.8%	11.0%
8	7.2%	8.4%	7.7%	8.6%
9	2.9%	5.8%	4.2%	6.3%
10	3.9%	4.8%	4.2%	4.4%
11	2.6%	2.3%	2.4%	2.6%
+12	3.9%	3.5%	3.9%	4.0%
מסרב להשיב				3.7%
סה"כ	100%	100%	100%	100%
N	311	318	607	395
ממוצע	5.64	5.58	5.60	5.82

*הסה"כ של "קנו + מתכוונים" גדול מטור הסה"כ כיוון שחלק מהקונים גם מתכוונים לקנות.

לוח 1 ב': מצב משפחתי

	קנה דירה מראשית '95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ		סה"כ אוכלוסייה חרדית	לא קנה/ לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
נשוי	98.4%	98.1%	98.2%		94.6%	93.7%
גרש	.3%	1.6%	1.0%		1.0%	1.5%
אלמן	1.3%	.3%	.8%		2.3%	2.9%
רווק					2.1%	1.8%
סה"כ	100%	100%	100%		100%	100%
N	311	318	607		714	395

לוח 1 ג': גיל*

	קנה דירה מראשית '95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ		סה"כ אוכלוסייה חרדית *	לא קנה/ לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
18-24	19.7%	17.0%	18.7%		13.0%	7.1%
25-35	45.5%	40.4%	43.6%		36.0%	38.6%
36-45	20.6%	24.3%	22.6%		21.3%	23.4%
46-55	10.6%	12.6%	10.7%		13.5%	10.1%
56-65	2.9%	4.1%	3.1%		8.7%	9.5%
66+	.6%	1.6%	1.2%		7.5%	11.3%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%		100%	100%
N	311	318	607		714	395

* במסגרת המחקר התבקשו המראיינים לראיין את אב או אם המשפחה (ולא ילד בוגר)

לוח 1 ד': רמת ההשכלה של אב המשפחה

קנה דירה מראשית '95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ	סה"כ אוכלוסיה חרדית	לא קנה/ לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
יסודית	1.3%	2.6%	2.0%	3.4%
על יסודית	3.3%	7.7%	5.7%	4.6%
ישיבה קטנה – תיכונית	16.6%	20.5%	18.8%	15.9%
על תיכונית	5.9%	5.1%	5.5%	5.9%
ישיבה גבוהה/כולל	61.9%	52.9%	56.6%	53.1%
אקדמית תואר ראשון	7.5%	7.4%	7.7%	7.2%
אקדמית תואר שני ושלישי	3.6%	3.8%	3.7%	9.9%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%	100%
N	307	312	597	364

לוח 1 ה': רמת ההשכלה של אם המשפחה

קנה דירה מראשית '95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ	סה"כ אוכלוסיה חרדית	לא קנה/ לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
יסודית	1.6%	2.8%	2.3%	5.3%
על יסודית	3.9%	7.2%	5.4%	5.3%
תיכונית	21.2%	26.4%	23.9%	29.6%
על תיכונית	11.6%	11.3%	11.7%	16.1%
סמינר	46.6%	40.3%	43.0%	30.6%
תואר ראשון	12.2%	8.2%	10.4%	8.9%
תואר שני ושלישי	2.9%	3.8%	3.3%	4.4%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%	100%
N	311	318	607	375

לוח 1 ו: מוצא

קנה דירה מראשית '95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ	סה"כ אוכלוסיה חרדית	לא קנה/ לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
יליד הארץ דור שני	27.0%	20.8%	24.5%	30.4%
מוצא אמריקה	8.7%	10.0%	9.4%	6.9%
מוצא אירופה	31.1%	26.4%	27.1%	29.6%
מוצא אסיה- אפריקה	29.4%	40.3%	35.7%	29.4%
יליד בריה"מ	3.8%	2.6%	3.3%	3.6%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%	100%
N	311	318	607	712
				395

לוח 1 ז: שנת עלייה

קנה דירה מראשית '95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ	סה"כ אוכלוסי ה חרדית	לא קנה/ לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
עד שנת 1960	23.9%	28.9%	24.3%	36.1%
1961-1970	11.9%	18.4%	16.2%	23.1%
1971-1980	23.9%	14.5%	19.9%	16.8%
1981-1988	7.5%	14.5%	11.8%	11.3%
1989 ואילך	32.8%	23.7%	27.9%	12.7%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
N	67	76	136	200
				123

לוח 1 ח: רמת הכנסה

קנה דירה מראשית '95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ	סה"כ אוכלוסיה חרדית	לא קנה / לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
עד 4000 ש"ח	43.8%	50.0%	47.5%	54.2%
4001-6000	22.8%	31.8%	27.2%	28.6%
6001-8000	19.2%	11.9%	15.7%	13.25
8001+	14.1%	6.3%	9.6%	4.0%
סה"כ	100.0%	100.0%	100%	100%
N	311	318	562	313

לוח 1: מספר כלי הרכב לרשות משק הבית

קנה דירה מראשית '95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ	סה"כ אוכלוסיה חרדית	לא קנה / לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
אין מכונית	70.9%	75.5%	74.7%	79.0%
מכונית אחת	28.5%	23.8%	23.9%	20.6%
שתי מכוניות+	6.6%	6.6%	1.3%	0.4%
סה"כ	100.0%	100.0%	100%	100%
N	311	318	714	395

לוח 1 יא: שיעורי תעסוקה - גברים

	קנה דירה מראשית 95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ	סה"כ אוכלוסיה חרדית	לא קנה/ לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
כן	43.4%	40.3%	41.5%	41.7%	35.8%
לא	55.3%	58.2%	57.0%	55.6%	60.3%
אין אב	1.3%	1.6%	1.5%	2.7%	3.9%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%	100%	100%
N	311	318	607	700	387

לוח 1 יב: שיעורי תעסוקה - נשים

	קנה דירה מראשית 95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ	סה"כ אוכלוסיה חרדית	לא קנה / לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
כן	55.9%	40.6%	48.3%	43.6%	38.5%
לא	44.1%	59.4%	51.7%	55.2%	60.0%
אין אם				1.2%	1.6%
סה"כ	100%	100%	100%	100%	100%
N	311	318	607	714	395

לוח 1 יג: רמת תעסוקה גברים - עצמאי/שכיר, עובד חלקי/מלא

(בקרב משקי בית בהם האב עובד)

קנה דירה מראשית '95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ	סה"כ אוכלוסיה חרדית	לא קנה/ לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
עצמאי - עובד מלא	10.5%	15.3%	12.6%	15.1%
עצמאי - עובד חלקי	5.3%	7.6%	6.7%	2.0%
שכיר - משרה מלאה	73.7%	56.5%	64.4%	63.2%
שכיר - משרה חלקית	7.5%	18.3%	13.4%	16.6%
מסרב להשיב	3.0%	2.3%	2.8%	3.1%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%	100%
N	133	131	253	290
				137

לוח 1 יד: רמת תעסוקה נשים - עצמאית/שכירה, עובדת חלקי/ מלא

(בקרב משקי הבית בהם האם עובדת)

קנה דירה מראשית '95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ	סה"כ אוכלוסיה חרדית	לא קנה / לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
עצמאית - עובדת מלא	1.8%	5.5%	2.8%	5.9%
עצמאית - עובדת חלקי	1.8%	4.7%	3.1%	5.2%
שכירה - משרה מלאה	56.1%	43.0%	51.0%	45.2%
שכירה - משרה חלקית	40.4%	46.1%	42.8%	42.6%
מסרב להשיב		.8%	.3%	1.1%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
N	171	128	290	304
				148

לוח 1 טו: סיבות לאי תעסוקה - גברים

קנה דירה מראשית '95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ	סה"כ אוכלוסיה חרדית	לא קנה/ לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
מובטל	2.4%	8.9%	6.0%	2.7%
חולה		3.9%	2.1%	2.7%
פנסיונר	1.2%	5.0%	3.0%	15.6%
לומד במסגרת דתית/חרדית	92.8%	79.3%	85.7%	76.9%
לומד במסגרת אחרת/סטודנט	3.6%	2.2%	3.0%	1.1%
מסרב להשיב		.6%	.3%	9.0%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%	100%
N	167	179	335	232
				388

לוח 1 טז: סיבות לאי תעסוקה - נשים

קנה דירה מראשית '95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ	סה"כ אוכלוסיה חרדית	לא קנה / לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
מובטלת	8.2%	10.8%	9.4%	3.7%
חולה	.7%	1.1%	1.0%	3.2%
פנסיונרית	3.0%	2.7%	2.9%	12.1%
סמינר	.7%	1.6%	1.3%	1.0%
סטודנטית/לומדת	1.5%	2.2%	2.0%	.6%
עקרת בית	83.6%	81.2%	82.1%	77.7%
מסרב להשיב	2.2%	0.5%	1.3%	1.6%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%	100%
N	134	186	307	230
				383

לוח 1 יז: מקצוע/ משלוח יד - גברים (גם אם אינם עובדים או עובדים חלקית)

קנה דירה מראשית '95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ	סה"כ אוכלוסיה חרדית	לא קנה/ לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
מקצוע אקדמי	3.4%	4.0%	3.7%	5.4%
מקצוע טכני	4.0%	2.3%	3.3%	5.2%
חינוך והוראה	16.8%	12.1%	14.3%	11.2%
פקידות ומזכירות	3.4%	2.7%	2.6%	4.5%
שירותי דת	5.1%	9.4%	7.3%	9.5%
שירותים כלליים	4.4%	5.7%	5.2%	5.1%
פועל מקצועי (למד/עבר הכשרה)	3.4%	6.4%	4.9%	3.7%
פועל בלתי-מקצועי	1.7%	4.0%	2.8%	2.2%
צה"ל, משטרה, אבטחה	3.0%	2.7%	3.0%	1.5%
לומד בכולל/בישיבה	49.5%	39.6%	44.7%	36.8%
סטודנט/לומד	.4%	.3%	.2%	1.8%
מסחר	1.0%	2.3%	1.7%	1.5%
אחר	5.6%	7.7%	3.3%	11.6%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%	100%
N	297	298	573	369

לוח 1 יח: מקצוע/משלח יד - נשים (גם אם אינן עובדות או עובדות חלקית)

קנה דירה מראשית '95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ	סה"כ אוכלוסיה חרדית	לא קנה/ לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
מקצוע אקדמי	3.1%	3.0%	3.0%	4.0%
מקצוע טכני	2.0%	.7%	1.4%	2.2%
חינוך והוראה	40.3%	36.7%	38.1%	36.6%
פקידות ומזכירות	15.0%	10.4%	13.0%	10.4%
שירותים כלליים	1.4%	6.1%	3.9%	3.6%
פועלת מקצועית	3.4%	3.0%	3.0%	1.7%
פועלת בלתי-מקצועית	2.4%	1.0%	1.6%	2.7%
לומדת סמינר/סטודנטית	0.6%		0.4%	1.2%
עקרת בית	29.0%	35.0%	32.2%	26.2%
מסחר		1.3%	.7%	.9%
אחר	2.8%	2.7%	2.8%	10.5%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%	100%
N	293	297	569	374

לוח 1 יט: כוונות לעבוד בעתיד – גברים

(שהם היום תלמידי ישיבה/סטודנטים/לומדים)

סה"כ	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	קנה דירה מראשית '95	
29.9%	37.1%	25.0%	כן
46.2%	43.1%	47.2%	לא
23.9%	19.8%	27.8%	לא יודעת
100.0%	100.0%	100.0%	סה"כ
251	116	144	N

לוח 1 כ: מתי מתכוונים להתחיל לעבוד

סה"כ	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	קנה דירה מראשית '95	
9.6%	11.9%	5.7%	בתוך מספר חודשים
2.7%	4.8%		בשנה הקרובה
5.5%	2.4%	8.6%	בתוך שנה עד שנתיים
8.2%	9.5%	11.4%	בתוך 2-3 שנים
20.5%	16.7%	22.9%	בעוד יותר מ- 3 שנים
53.4%	54.8%	51.4%	לא יודע מתי
100.0%	100.0%	100.0%	סה"כ
73	42	35	N

לוח 1 כא: תחום עיסוק או מקצוע מועדף (על מי שמתכוון לעבוד)

סה"כ	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	קנה דירה מראשית '95	
16.4%	10.6%	21.3%	לא יודע
4.5%		9.1%	מקצוע אקדמאי
56.7%	63.2%	54.5%	חינוך והוראה
3.0%	2.6%	3.0%	פקידות ומזכירות
9.0%	13.2%	3.0%	שירותי דת
3.0%	2.6%	3.0%	שירותים כלליים
3.0%	5.3%		לומד בסמינר/ בכולל
3.0%	2.6%	3.3%	אחר
100.0%	100.0%	100.0%	סה"כ
67	38	33	N

לוח 2 א': מספר שנות מגורים בדירה הנוכחית

קנה דירה מראשית '95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ	סה"כ אוכלוסיה חרדית	לא קנה / לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
1	23.4%	23.4%	10.4%	4.7%
2	36.1%	13.6%	8.7%	4.5%
3	18.7%	9.8%	9.2%	5.1%
4	4.9%	8.2%	6.8%	9.0%
5	3.3%	7.9%	7.3%	10.4%
6-7	1.0%	6.3%	7.8%	10.9%
8-10	3.0%	8.2%	13.8%	16.4%
11-15	3.6%	7.0%	13.8%	14.8%
16-20	2.0%	6.3%	8.0%	8.4%
21+	5.2%	9.2%	14.3%	15.8%
סה"כ	100%	100%	100%	100%
N	311	318	712	396
ממוצע	4.12	6.65	9.17	6.52

לוח 2 ב': מספר שנות נשואים

	קנה דירה מראשית '95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ	סה"כ אוכלוסייה חרדית	לא קנה / לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
1	7.9%	11.3%	10.0%	3.9%	1.8%
2	5.3%	8.7%	7.3%	3.1%	1.5%
3	8.6%	2.6%	5.7%	4.2%	1.1%
4	8.2%	5.5%	6.4%	3.3%	2.4%
5	7.6%	5.5%	6.6%	5.1%	4.7%
6-7	11.8%	7.1%	9.6%	7.5%	8.4%
8-10	7.9%	11.9%	10.3%	14.3%	16.7%
11-15	12.5%	15.5%	14.4%	17.3%	21.0%
16-20	12.2%	11.3%	12.2%	10.3%	11.9%
21+	18.1%	20.6%	17.6%	31.0%	30.6%
סה"כ	100%	100%	100%	100%	100%
N	311	318	607	671	368
ממוצע	10.24	10.77	10.30	13	13.75

לוח 2 ג': מספר חדרים בדירה בה גרים היום

	קנה דירה מראשית '95	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ	סה"כ אוכלוסייה חרדית	לא קנה / לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות
2	3.9%	7.5%	5.8%	6.9%	7.7%
2.5%	3.9%	7.55	5.8%	5.5%	5.6%
3	30.1%	27.3%	28.7%	32.4%	34.5%
3.5%	4.6%	6.9%	6.0%	10.0%	8.9%
4	34.3%	33.9%	34.7%	28.2%	30.5%
4.5	2.3%	2.8%	2.7%	2.9%	1.9%
5	14.1%	10.7%	11.6%	9.0%	7.4%
5.5	2.0%	1.3%	1.5%	1.0%	.7%
6+	4.9%	2.2%	3.3%	4.2%	3.0%
סה"כ	100%	100%	100%	100%	100%
N	311	318	607	712	395
ממוצע	3.82	3.61	3.70	3.61	3.53

לוח 2 ו': סוג הבעלות על הדירה

לא קנה / לא מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	סה"כ אוכלוסיה חרדית	סה"כ	מתכוון לקנות בשנה שנתיים הקרובות	קנה דירה מראשית '95	
75.6%	74.0%	59.8%	39.2%	82.8%	בבעלותם הפרטית
1.8%	1.8%	1.0%	1.6%	6.0%	בדמי מפתח
1.9%	1.7%	1.3%	2.5%		בבעלות ההורים
.8%	.5%	1.2%	2.2%		בבעלות קרובים/מכרים (לא הורים)
13.2%	15.6%	27.9%	40.8%	13.6%	בשכירות מאדם פרטי
4.3%	3.9%	5.0%	8.55	1.0%	בשכירות מגוף ציבורי
.6%	.6%	2.3%	3.8%	6.0%	של עמותה
.3%	.3%	1.0%	1.3%	6.0%	של מוסד אחר בקהילה (חסידות וכו')
1.5%	1.5%	5%	3%	6%	אחר
100%	100%	100%	100%	100%	סה"כ
395	712	605	319	308	N

לוח 20 (א): מספר שנות מגורים בדירה הנוכחית –

סה"כ במגזר החרדי

בשכירות מאדם פרטי	בבעלות פרטית	
31.1%	6.1%	1
18.2%	7.2%	2
21.2%	7.2%	3
4.1%	6.6%	4
9.6%	6.1%	5
6.0%	8.7%	6-7
3.3%	16.0%	8-10
2.6%	16.0%	11-15
1.0%	9.2%	16-20
3.0%	16.6%	21+
100%	100%	סה"כ
110	525	N

לוח 12 (ב): מספר שנות נישואין – סה"כ במגזר החרדי

בשכירות מאדם פרטי	בבעלות פרטית	
16.2%	1.6%	1
10.7%	1.6%	2
12.0%	2.3%	3
2.6%	3.9%	4
5.6%	4.2%	5
6.1%	7.1%	6-7
15.0%	14.9%	8-10
14.8%	17.9%	11-15
8.4%	11.3%	16-20
8.5%	35.4%	21+
100%	100%	סה"כ
110	525	N

לוח 8.1: מאפייני הביקוש לדיוור לפי זרם חרדי - ריכוז נתונים ***

הנתונים בלוח זה מתייחסים לסקר השדה ולא לסקר הטלפוני, לכן יש מספרים בלוחות אלה שהם שונים מעט ממספרים שהוצגו בגוף העבודה, המתייחסים לכלל משקי הבית החרדיים.

סה"כ	חרדי/לאומי	חרדים מזרחיים	ליטאי	חסידי	
51.2%	37.1%	46.6%	59.1%	52.9%	אחוז שרכשו דירה / עזרו לממן
28.4%	40.0%	29.1%	25.6%	27.8%	מתכוונים לרכוש דירה (בטוח + חושב שכן + אולי)
62.0%	38.5%	62.5%	53.8%	69.5%	רכשו דירה ראשונה לעצמם
22.7%	30.8%	27.1%	21.3%	19.5%	החליפו דירה
14.0%	23.1%	8.3%	23.8%	11.0%	רכשו עבור הבן/ הבת
51.6%	30.8%	34.4%	57.5%	63.6%	<u>קנו במסגרת עמותה</u>
45.6%	54.6%	42.3%	63.4%	35.1%	<u>הדירה האחרונה שרכשו נמצאת:</u> בירושלים וסביבתה
9.6%		6.4%	19.0%	7.2%	בבני ברק
10.4%	9.1%	14.1%	1.6%	13.4%	חיפה והצפון
18.4%		23.1%	6.3%	24.7%	רחובות והדרום
16.0%	36.4%	14.1%	9.5%	19.6%	מרכז ללא בני ברק
37.2%	30.8%	41.9%	31.9%	37.6%	<u>הסיבות לרכישת דירה:</u> סביבה/אזור/אווירה חרדית
46.6%	46.2%	40.9%	54.2%	47.0%	מחיר טוב / זול / מתאים
2.39	2.67	1.95	2.73	2.51	<u>חשיבות הנושאים הבאים ברכישת דירה (ציונים 1-5):</u> קירבה להורים/לילדים
2.27	1.77	2.39	2.23	2.28	שינוי גודל המשפחה
4.25	3.15	4.28	4.11	4.44	מיקום הדירה (אזור חרדי)
1.88	1.54	2.38	1.56	1.73	מעבר מסביבה לא חרדית לסביבה יותר חרדית
2.02	1.85	1.98	1.68	2.28	הוראת הרב או הנחיתו
61.1%	25.7%	57.6%	73.7%	61.9%	אחוז המעדיפים לגור ביישוב שכולו חרדי
5.6	5.34	5.59	6.13	5.34	גודל משפחה ממוצע

לוח 8.1: מאפייני הביקוש לדיוור לפי זרם חרדי - ריכוז נתונים - המשך

סה"כ	חרדי/ לאומי	חרדים מזרחיים	ליטאי	חסידי	
118,850	137,500	116,742	137,225	107,446	עלות הדירה במוצע בדולרים
109,286	135,000	96,000	120,200	110,667	כמה כסף יוכלו לקבל עבור מכירת הדירה הקודמת - בדולרים במוצע מקורות המימון העיקריים של הדירה:
63.1%	40.0%	52.3%	69.7%	69.7%	חסכוניות/תמיכה מההורים / אחים/ כמקורות מימון עיקריים
64.6%	90.0%	62.5%	57.6%	67.9%	משכנתא/מענק מהמדינה/הלוואת מקום - כמקורות מימון עיקריים
29.9%	20.0%	46.6%	18.2%	24.8%	הלוואה/משכנתא משלימה מחבנק - כמקורות מימון עיקריים
389.84	460.20	470.92	310.75	341.18	הסכום החודשי אותו מחזירים עבור ההלוואות לדירה (במוצע בדולרים)
60,980	66,904	56,383	52,524	67,488	הסכום הממוצע שצריך לגייס ממקורות חיצוניים כדי להחזיר את ההלוואה בדולרים
59.8%	54.3%	58.0%	70.6%	56.2%	אחוז הדירות בבעלות פרטית
63.3%	83.3%	72.4%	50.0%	58.7%	אחוז הגרים בשכירות בשל קושי כלכלי/ אין כסף
73.1%	45.7%	64.6%	84.6%	78.3%	אחוז חסרי הרכב
41.5%	62.9%	46.8%	25.5%	43.2%	אחוז הגברים המועסקים
19.3%	36.4%	14.6%	25.0%	18.4%	אחוז העצמאים (עובד מלא+חלקי)
32.2%	21.2%	43.9%	21.3%	30.5%	אחוז הנשים שהן עקרות בית
29.9%		34.2%	22.6%	33.7%	אחוז הגברים המתכוונים לעבוד בקרב הלא מועסקים היום
11.4%	35.2%	6.9%	10.5%	12.5%	אחוז הגברים בעלי תואר אקדמי
25.3%	34.5%	23.5%	28.3%	23.7%	אחוז משקי בית שהכנסתם 6,000 ש"ח ויותר
607	35	205	137	227	N
100.0%	5.8%	33.8%	22.7%	37.6%	

לוח 8.2: מאפייני הביקוש ע"פ אזור מגורים - ריכוז נתונים

סה"כ	ירושלים והסביבה	בני ברק	חיפה והצפון	דרום	מרכז ללא בני ברק	
51.6%	56.6%	46.3%	40.0%	37.2%	62.7%	קנו את הדירה באמצעות עמותה או התארגנות חרדית
6.8%	4.9%	3.8%	33.3%	2.3%	3.4%	קנו/עזרו לממן בית צמוד קרקע
73.1	81.0	37.5	84.6	71.7	82.5	אחוז שרכשו דירה חדשה
3.74	3.91	3.23	3.68	3.71	3.89	מספר חדרים בדירה בממוצע
97.80	99.45	86.18	90.75	101.58	105.09	שטח הדירה בממוצע
118,850	136,681	115,714	83,827	94,869	122,688	עלות הדירה בממוצע בדולרים
3.84	3.93	3.40	4.45	3.72	3.94	מס' חדרים שיחפשו
61.1%	64.3%	78.0%	48.8%	47.7%	5.8%	סביבת מגורים מועדפת - ישוב שכולו חרדי
73.1%	78.5%	85.0%	58.3%	79.1%	57.0%	אחוז חסרי המכונית
41.5%	31.5%	31.5%	50.0%	46.5%	60.2%	אחוז האבות העובדים
85.7%	93.7%	88.1%	56.8%	89.1%	78.0%	אחוז האבות הלומדים בישיבה (מאלה שאינם עובדים)
19.3%	28.1%	22.0%	21.4%	5.2%	16.4%	אחוז האבות העובדים כעצמאים במשרה מלאה או חלקית
48.3%	49.0%	52.4%	43.4%	36.0%	55.8%	אחוז האמהות העובדות
35.7%	24.5%	22.9%	57.1%	52.3%	37.2%	אחוז יוצאי מזרח
						הכנסה נטו למשק בית לפי דיווח אישי
47.5%	51.4%	43.0%	43.1%	56.8%	41.3%	עד 4,000
27.2%	21.5%	31.8%	31.9%	25.9%	29.8%	4,001-6,000
15.7%	15.3%	15.0%	19.4%	13.6%	16.3%	6,001-8,000
9.6%	11.9%	10.3%	5.6%	3.7%	12.5%	+ 8,001

לוח 8.2 א': סיבות עיקריות שבגללן נרכשה הדירה דווקא במקום מסויים – לפי אזור מגורים

מרכז ללא בני ברק	רחובות והדרום	חיפה והצפון	בני ברק	סביבת ירושלים	ירושלים	סה"כ
42.5%	41.3%	53.8%	20.8%	40.7%	32.8%	39.9%
2.5%	4.3%	23.1%	4.2%	1.9%		4.7%
12.5%	15.2%	15.4%	20.8%	5.6%	8.6%	11.5%
37.5%	39.1%	30.8%	33.3%	75.9%	55.2%	48.6%
	4.3%			1.9%		1.0%
			16.7%		3.4%	2.0%
5.0%	8.7%	7.7%	8.3%		1.7%	4.1%
20.0%	4.3%			9.3%	1.7%	6.8%
5.0%	2.2%		4.2%			1.4%
12.5%	4.3%		8.3%	1.9%	12.1%	8.1%
17.5%	10.9%	11.5%	12.5%	9.3%	19.0%	13.9%
	2.2%					0.3%
155.0%	137.0%	142.3%	129.2%	146.3%	134.5%	142.2%
58	42	30	52	54	58	294

*הסה"כ גדול מ 100% כיוון שניתן לציין יותר מסיבה אחת

לוח 8.3 : מאפייני הביקוש לפי בעלות מול שכירות- ריכוז נתונים (לפי סקר טלפוני)

בשכירות מגוף ציבורי	בשכירות מאדם פרטי	בבעלות מישהו במשפחה	בדמי מפתח	בבעלותכם הפרטית	סה"כ
32.0%	30.4%	19.8%	30.1%	21.0%	23.4%
רכשו דירה/ עזרו לממן					
9.2	3.8	7.8	14.2	10.3	9.2
9.9%	15.1%	36.2%	13.0%	48.3%	39.0%
14.8%	2.8%	6.1%		5.2%	5.45%
גרוש/אלמן/רווק					
5.82	5.01	5.28	6.22	5.99	5.82
1.74	1.48	1.61	2.18	1.65	1.64
3.41	3.33	3.5	3.03	3.71	3.61
32.9%	29.8%	34.3%	16.9%	35.6%	41.7%
הכנסה למשק בית נטו לחודש					
65.8%	67.4%	72.2%	54.3%	42.0%	48.6%
15.6%	12.2%	27.8%	29.2%	32.1%	27.6%
13.2%	10.0%		16.5%	17.6%	15.7%
5.4%	10.4%			8.3%	8.1%
15.7%	36.4%	7.1%	9.9%	8.1%	13.0%
26.7%	36.2%	62.9%	28.8%	36.0%	36.0%
19.8%	16.1%	16.7%	9.3%	23.1%	21.3%
19.5%	4.1%	4.9%	28.3%	14.8%	13.5%
18.3%	3.2%		24.0%	9.0%	8.7%
	4.0%	8.4%		9.1%	7.5%
גיל 65+					
משתייך לזרם					
27.7%	32.7%	38.3%	48.5%	39.7%	37.8%
19.3%	34.2%	17.9%	11.2%	26.7%	27.2%
48.7%	33.1%	41.0%	24.1%	27.1%	29.6%
4.3%		2.8%	16.3%	6.5%	5.4%
46	111	16	13	526	714
N					

לוח 8.4: מאפייני הביקוש למגורים לפי מטרת רכישה
(מתוך סקר השדה, איחוד של רכשו + מתכוונים לרכוש)

סה"כ	עבור בן/בת או מישהו אחר	שיפור הדיור	עבורכם דירה ראשונה	
51.6%	54.5%	63.4%	47.6%	% שרכשו באמצעות עמותה
93.2%	88.6%	95.8%	92.6%	% שרכשו דירה בבית משותף
3.7	3.3	4.3	3.6	מס' חדרים בדירה שרכשו
98	84	116	94	שטח הדירה שרכשו (מ"ר)
—	—	3.0	—	מס' חדרים בדירה הקודמת
ראה לוח א' בהמשך ראה לוח ב' בהמשך ראה לוח ג' בהמשך				היכן רכשו דירה אחרונה היכן מתכוונים לרכוש דירה
				חשיבות הגורמים לקבלת ההחלטה לרכוש דירה במיקום ספציפי
119,000	112,000	148,000	109,000	הסכום ששולם עבור רכישת הדירה \$
ראה לוח ד' בהמשך				מקורות מימון
34,000	34,000	24,000	36,000	גובה המשכנתא
—	—	109,000	—	סכום שכוסה ע"י מכירת הדירה
1554	—	460	1584	ניקוד לצורך קבלת משכנתא
117,000	90,000	138,000	116,000	הסכום שמוכנים להשקיע ברכישת דירה
61,000	52,000	46,000	71,000	סכום שיצטרכו לקבל כמשכנתא
52%	58%	33%	61%	% המשכנתא
28%	42%	15%	30%	% שמתכוונים לרכוש דירה בתוך שנה
72%	58%	85%	70%	בתוך שנתיים
10.3	20.2	12.8	6.8	מספר שנות נישואים
10.3	20.2%	22%	37%	% הגרים בשכירות
63.3%	50.0%	38.2%	68.4%	גרים בשכירות כיוון:
—	—	21%	—	קושי כלכלי / אין כסף
5.0%	—	18%	2%	שהדירה קטנה ולכן שכרו דירה גדולה
5.6	6.3	7.0	4.8	שהדירה ביישוב אחר שלא רוצים לגור בו
מספר נפשות בדירה				
ראה לוח ה' בהמשך				התפלגות לפי גיל
73%	69%	68%	77%	% חסרי רכב
42%	58%	51%	34%	% הגברים העובדים
45%	20%	39%	53%	% הגברים הלומדים בכולל
30%	19%	35%	28%	% הגברים המתכוונים לעבוד
48%	47%	42%	52%	% הנשים העובדות
32%	36%	38%	28%	% עקרות הבית
ראה לוח ו' בהמשך				הכנסה
598	91	153	354	N

לוח 8.4 א. היישוב בו נמצאת הדירה האחרונה שרכשו/עזרו לממן

סה"כ	עבור בן/בת או מישו אחר	שיפור הדירה	עבורכם-דירה ראשונה	
24.0%	25.0%	23.5%	23.0%	ירושלים
21.6%	35.0%	5.9%	25.9%	סביבת ירושלים
9.6%	12.5%	11.8%	7.9%	בני ברק
10.4%	5.0%	2.9%	15.8%	חיפה והצפון
18.4%	15.0%	20.6%	18.0%	רחובות והדרום
16.0%	7.5%	35.3%	9.4%	מרכז ללא בני ברק
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	סה"כ

לוח 8.4 ב. היישובים בהם מתכוונים לחפש דירה

סה"כ	עבור בן/בת או מישו אחר	שיפור הדירה	עבורכם-דירה ראשונה	
1.0%	3.3%		0.6%	לא יודע
39.0%	31.7%	33.7%	44.0%	ירושלים
33.9%	46.7%	16.9%	38.0%	סביבת ירושלים
24.6%	35.0%	26.5%	21.1%	בני ברק
21.7%	11.7%	27.7%	22.9%	חיפה והצפון
22.4%	30.0%	22.9%	18.7%	רחובות והדרום
29.1%	36.7%	22.9%	29.5%	מרכז ללא בני ברק
171.6%	195.0%	150.6%	174.7%	סה"כ

לוח 8.4 ג. חשיבות הגורמים לקבלת החלטה לקנות דווקא דירה ביישוב זה – ממוצעים

סה"כ	עבור בן/בת או מישו אחר	שיפור הדירה	עבורכם-דירה ראשונה	
2.39	2.42	2.24	2.46	המיקום קרוב להורים/ילדים
2.27	1.68	3.62	1.95	גודל המשפחה השתנה (התוספו ילדים או ילדים עזבו את הבית)
3.83	3.86	3.62	3.90	המיקום קרוב למוסדות דת, חינוך והקהילה
4.25	4.26	4.10	4.31	הדירה ממוקמת בשכונה/אזור חרדי
1.88	1.11	2.59	1.78	הרכישה קשורה במעבר מסביבה לא חרדית לסביבה חרדית או לסביבה יותר חרדית
2.02	1.88	2.11	2.03	הוראה או הנחייה של הרב
1.92	1.61	1.73	2.07	המיקום קרוב לעבודה
4.11	3.67	4.28	4.20	הדירה הזו הכי מתאימה ליכולת הכלכלית (מחיר מתאים)
1.02	1.00	1.01	1.02	המעבר לכאן קשור במכירת דירה גדולה, כדי לממן דיור לילדים

לוח 8.4 ד. שלושת מקורות המימון העיקריים לדירה

סה"כ	עבור בן/בת או מישוהו אחר	שיפור הדירה	עבור כרכם דירה ראשונה	
0.4%			0.6%	לא יודע
63.1%	71.1%	41.9%	69.4%	חסכוניות/ תמיכה מהורים/ אחים/ דודים
30.7%	34.2%	24.2%	32.9%	חסכוניות אישיים של בני הזוג
64.6%	63.2%	53.2%	69.4%	משכנתא/ מענק/ מהמדינה הלוואות מקום
21.5%	42.1%	17.7%	18.5%	הלוואות מגמ"ח/ מהקהילה
29.9%	15.8%	35.5%	30.6%	הלוואה/ משכנתא משלימה מהבנק
4.8%	2.6%	6.5%	4.0%	הלוואה ממקום העבודה
12.4%	10.5%	19.4%	10.4%	הלוואות מחברים/ מכרים/ שכנים/ קרובים
0.7%		1.6%	0.6%	גיוס כספים מחו"ל
2.6%		1.6%	3.5%	ירשות ומתנות
4.4%	5.3%	9.7%	2.3%	ממקור אחר
4.0%		16.1%	0.6%	מכירת דירה קודמת
239.15	244.7%	227.4%	242.8%	סה"כ

לוח 8.4 ה. התפלגות לפי גיל

סה"כ	עבור בן/בת או מישוהו אחר	שיפור הדירה	עבור כרכם דירה ראשונה	
18.7%		3.3%	30.2%	18-24
43.6%		47.0%	53.4%	25-35
22.6%	32.2%	39.1%	12.8%	36-45
10.7%	44.4%	7.9%	3.4%	46-55
3.1%	17.8%	1.3%	0.3%	56-65
1.2%	5.6%	1.3%		66+
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	סה"כ

לוח 8.4 ו. הכנסה נטו למשק בית

סה"כ	עבור בן/בת או מישוהו אחר	שיפור הדירה	עבור כרכם דירה ראשונה	
47.5%	22.2%	32.65	58.7%	עד 4000 ש"ח
27.2%	26.4%	34.1%	24.5%	4001-6000
15.7%	27.8%	18.9%	12.2%	6001-8000
9.6%	23.6%	14.4%	4.6%	8001+
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	סה"כ

נספח א:

התפלגות מאפייני אוכלוסייה לפי גיל

מבוסס על הסקר הטלפוני

לוח א: מספר הנפשות המתגוררות בבית

סה"כ	גיל						
	65+	55-64	45-54	35-44	25-34	18-24	
13.4%	67.4%	30.4%	3.8%	1.1%	3.3%	26.9%	1-2
22.8%	19.6%	33.5%	21.4%	6.2%	21.3%	52.9%	3-4
23.8%		18.4%	18.1%	14.4%	43.2%	10.5%	5-6
19.7%		6.5%	26.6%	30.2%	24.7%	2.3%	7-8
20.3%	12.9%	11.2%	30.0%	48.1%	7.5%	7.4%	9+
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	סה"כ
N=714	N=52	N=61	N=95	N=150	N=252	N=91	N
5.82	2.50	4.34	6.89	8.34	5.76	3.71	ממוצע
2.92	1.66	2.83	2.99	2.71	1.87	2.09	סטיית תקן

לוח ב: הכנסה נטו למשק בית - על פי דיווח עצמי

סה"כ	גיל						
	65+	55-64	45-54	35-44	25-34	18-24	
48.6%	76.1%	53.3%	31.9%	23.4%	48.9%	83.1%	בשקלים עד 4000
27.6%	15.1%	25.2%	29.8%	32.3%	33.4%	11.7%	4001-6000
15.7%	4.4%	17.5%	21.8%	27.5%	13.6%	2.4%	6001-8000
8.1%	4.4%	4.0%	16.5%	16.9%	4.1%	2.9%	8001+
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	סה"כ
4871.25	3958.14	4593.48	5797.21	5946.16	4661.98	3634.92	ממוצע
2109.56	1877.72	1663.51	2598.66	2324.24	1779.69	1192.05	סטיית תקן

לוח ג: מספר כלי רכב

סה"כ	גיל						
	65+	55-64	45-54	35-44	25-34	18-24	
23.9%	17.4%	25.3%	32.6%	31.9%	20.6%	13.5%	מכונית אחת
1.3%			4.4%	.5%	.5%	3.7%	שתי מכוניות ויותר
74.7%	82.6%	74.7%	63.0%	67.6%	78.9%	82.8%	אין מכונית
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	סה"כ

לוח ד: רמת השכלה של אבי המשפחה

סה"כ	גיל						
	65+	55-64	45-54	35-44	25-34	18-24	
3.4%	14.3%	10.5%	3.7%	1.2%	1.0%	3.1%	יסודית
4.6%	13.2%	8.6%	7.1%	7.4%	1.4%		על יסודית
15.9%	12.7%	24.4%	14.4%	16.4%	16.6%	10.1%	ישיבה קטנה / תיכונית
5.9%	9.7%	5.4%	4.9%	6.6%	6.6%	2.4%	על תיכונית
53.1%	23.1%	33.9%	45.9%	48.4%	61.1%	72.6%	ישיבה גבוהה/כולל
7.2%	12.7%	10.0%	9.3%	10.8%	4.6%	2.0%	אקדמית - תואר ראשון
9.9%	14.3%	7.3%	14.8%	9.3%	8.8%	9.8%	אקדמית - תואר שני ושלישי
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	סה"כ

לוח ה: רמת השכלה של אם המשפחה

סה"כ	גיל						
	65+	55-64	45-54	35-44	25-34	18-24	
5.3%	31.2%	16.4%	5.9%	.9%	.8%	3.2%	יסודית
5.3%	4.1%	17.1%	5.5%	5.9%	2.8%	1.5%	על יסודית
29.6%	24.2%	38.2%	28.8%	28.4%	29.1%	31.2%	תיכונית
16.1%	9.4%	6.0%	15.7%	13.8%	21.6%	16.1%	על תיכונית
30.6%	17.6%	10.2%	24.8%	34.9%	34.9%	37.6%	סמינר
8.9%	2.6%	12.2%	11.7%	13.3%	7.1%	5.8%	אקדמית תואר ראשון
4.4%	10.8%		7.6%	2.8%	3.6%	4.6%	אקדמית תואר שני ושלישי
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	סה"כ

לוח ו: מהו מקצוע/משלח ידו העיקרי של אבי המשפחה - גם אם אינו עובד או עובד במשרה חלקית

סה"כ	גיל						
	65+	55-64	45-54	35-44	25-34	18-24	
5.4%	9.0%	5.4%	13.9%	7.1%	1.6%	2.5%	מקצוע אקדמי
5.2%	7.2%	2.4%	10.2%	7.0%	4.7%		מקצוע טכני
11.2%	2.8%	19.2%	13.7%	12.7%	10.6%	5.6%	חינוך והוראה
4.5%	13.2%	11.4%	5.8%	2.1%	3.3%	1.9%	פקידות ומזכירות
9.5%	12.7%	6.7%	14.1%	11.6%	7.9%	7.5%	שירותי דת
5.1%	8.1%	11.5%	5.9%	5.9%	2.9%	3.1%	שירותים כלליים
3.7%	4.4%	16.2%	3.8%	2.3%	2.4%	1.2%	פועל מקצועי (למד/עבר הכשרה)
2.2%	7.2%	4.8%	4.1%	.9%	1.0%	1.4%	פועל בלתי מקצועי
1.5%			2.9%	4.4%	.3%	.8%	צה"ל, משטרה, אבטחה
36.8%	8.8%	11.6%	14.2%	28.2%	54.5%	55.5%	לומד בכולל/בישיבה
1.8%			1.8%	.5%	2.1%	5.1%	סטודנט/לומד
1.5%	2.8%	2.4%	1.8%	2.3%	.8%		מסחר
11.6%	24.0%	8.6%	7.8%	15.0%	7.8%	15.5%	אחר
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	סה"כ

לוח ז: מהו מקצוע/משלח ידו העיקרי של אם המשפחה - גם אם אינה עובדת או עובדת במשרה חלקית

סה"כ	גיל						
	65+	55-64	45-54	35-44	25-34	18-24	
4.0%	11.7%		8.6%	5.3%	2.4%		מקצוע אקדמי
2.2%	4.4%	2.2%	2.6%	2.5%	1.8%	1.2%	מקצוע טכני
36.6%	17.5%	31.8%	29.0%	39.6%	40.0%	43.7%	חינוך והוראה
10.4%	7.2%	9.8%	12.7%	9.0%	11.5%	9.3%	פקידות ומזכירות
3.3%	2.8%	5.7%	6.2%	3.3%	2.1%	3.7%	שירותים כלליים
1.7%	2.8%		3.1%	2.3%	1.3%	1.2%	פועלת מקצועית (למדה/עברה הכשרה)
2.7%		4.4%	4.9%	3.5%	.6%	5.4%	פועלת בלתי מקצועית
1.2%			1.9%		1.0%	4.8%	לומדת בסמינר/סטודנטית
.9%		2.2%			1.8%		מסחר
10.5%	8.1%	12.8%	8.0%	6.4%	10.3%	19.9%	אחר
26.2%	45.6%	31.0%	23.0%	28.0%	27.1%	10.9%	עקרת בית
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	סה"כ

נספח ב:

התפלגות מספר שנות נשואים -
לפי מספר שנות המגורים בדירה

מבוסס על הסקר הטלפוני

שנות נישואין לפי שנות מגורים בדירה

כמה שנים אתם גרים בדירה הנוכחית'											
סה"כ	+21	16-20	11-15	8-10	6-7	5	4	3	2	1	
7.0% N=47				1.1%	1.1%		1.8%	1.9%	26.0%	40.1%	1-2
12.7% N=85						21.2%	41.2%	42.2%	23.3%	20.8%	3-5
7.5% N=50				.8%	32.4%	14.1%	24.3%	5.6%	8.2%	7.3%	6-7
14.3% N=96	1.3%	1.6%		43.4%	25.7%	19.2%	12.5%	12.3%	17.1%	7.0%	8-10
17.3% N=116		7.5%	43.6%	25.2%	18.3%	13.5%	13.0%	14.5%	12.8%	10.6%	11-15
41.3% N=277	98.7%	90.9%	56.4%	29.4%	22.5%	32.1%	7.3%	23.5%	12.6%	14.2%	16+
100.0% N=671	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	סה"כ
33.18	20.84	27.90	67.87	42.75	32.60	27.55	22.88	26.62	22.63	18.93	ממוצע
100.0%	14.3%	8.0%	13.8%	13.8%	7.8%	7.3%	6.8%	9.2%	8.7%	10.4%	

נספח ג:

התפלגות הביקוש לדירות לפי מטרה ממוצע של שני הסקרים שנערכו

סה"כ רכשו/מתכוונים	סקר טלפוני	סקר שדה	ממוצע 2 הסקרים
עבורכם – דירה ראשונה	31.8%	57.35%	44.6%
עבור בן/בת	34.0%	16.75%	25.4%
עבורכם – החלפת הדירה	25.7%	24.75%	25.2%
עבור מישהו אחר במשפחה	7.5%	0.45%	4.0%
להשקעה	0.95%	0.65%	0.8%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%
N	369	608	977

רכשו דירה	סקר טלפוני	סקר שדה	ממוצע 2 הסקרים
עבורכם – דירה ראשונה	40.5%	62.0%	51.25%
עבור בן/בת	30.0%	14.0%	22.0%
עבורכם – החלפת הדירה (דירה שנייה ואילך)	21.0%	22.7%	21.85%
עבור מישהו אחר במשפחה	7.2%	0.3%	3.75%
להשקעה	1.3%	1.0%	1.15%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%
N	202	308	510

מתכוונים לרכוש	סקר טלפוני	סקר שדה	ממוצע 2 הסקרים
עבורכם – דירה ראשונה	23.1%	52.7%	37.9%
עבור בן/בת	37.5%	19.5%	28.5%
עבורכם – החלפת הדירה	30.4%	26.8%	28.6%
עבור מישהו אחר במשפחה	7.9%	0.6%	4.25%
להשקעה	0.6%	0.3%	0.45%
סה"כ	100.0%	100.0%	
N	167	313	480