

3/23

טיוטא
להערות

חטיבה: משרד הבינוי והשיכון

תת חטיבה: משרד הבינוי והשיכון - פרסומים רשמיים

שם תיק:

סקר רוכשי דירות בהר חומה

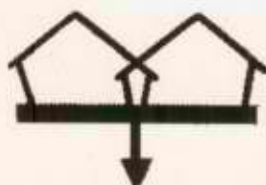
תקופת החומר: 4/2000-4/2000

סימול מקורי:

08/08/2012

פר - 7082 / 12

מזהה פיזי:



משרד הבינוי והשיכון

סקר רוכשי דירות בהר חומה



שם תיק: סקר רוכשי דירות בהר חומה

מזהה פיזי: פר-7082/12

מזהה בריט: 000eoi5

תאריך הדפסה: 25/01/2017

כתובת 3-7-12-315-3

אפריל 2000

תסקיר - סקרים ומחקרים בע"מ

תסקיר
TASKIR



משרד הבינוי והשיכון

סקר רוכשי דירות בהר חומה

1. כללי ורקע

משרד הבינוי והשיכון, במטרה לבחון את הסיבות והמניעים לקניית דירות באזורים שונים בארץ, על מנת לעודד את הבניה והאוכלוסיה באזורים מסוימים, מבצע סקרים של רוכשי דירות באזורים שונים בארץ. בסקר הנוכחי נבחנו מאפייני הקונים והסיבות לקניית דירות של רוכשי דירות בהר חומה.

בהר חומה נמכרו עד סוף שנת 1999 – 452 דירות מתוכם 255 בשנת 1998, עם תחילת המכירות ו- 197 בשנת 1999. במסגרת הסקר רואיינו כ- 82 רוכשי דירות מתוך כ- 140 שכתובותיהם ומספרי הטלפון שלהם נמסרו על ידי הקבלנים, חלק מהרוכשים אינם מתגוררים בישראל וחלק מהם לא היה ניתן לאתר לפי הכתובת והטלפונים שנמסרו, מדובר ברוכשי דירות עד סוף שנת 1999.

הסקר היה טלפוני וכלל שאלות בנושאי מגורים בעבר ובהווה, סיבות לקניית הדירה בהר חומה, חסמים בקניית הדירה, מאפיינים סוציודמוגרפיים ועוד. מרבית המרואיינים ענו על כל השאלון. בשאלות מסוימות היה אחוז הענות נמוך, בעיקר בנושאים העוסקים במחיר הדירה ובאמצעים למימון. הנתונים בטבלאות השונות הינם מתוך המשיבים בלבד. הסטייה המכסימלית של התוצאות ברמת ביטחון של 95% הינה $\pm 9.8\%$.

בחלק מהשאלות, לגבי המאפיינים הסוציודמוגרפיים ומאפייני הקניה, הושוו נתוני הסקר שנערך בהר חומה, לנתוני סקרים אחרים שנערכו באותה עת בשלומי, אשקלון ואלעד. כמו כן, הושוו נתונים אלו לנתוני סקרים שנערכו בשנים האחרונות ברמת בית שמש, מודיעין, מעלה אדומים, באר שבע וכרמיאל, על מנת להבחין במאפיינים השונים של אוכלוסיות אלו.

נתוני הסקרים של בית שמש, מודיעין, מעלה אדומים, באר שבע וכרמיאל נתקבלו ממשרד הבינוי והשיכון ובוצעו לא על ידי חברת "תסקיר" ועל כן אין היא אחראית לגבי אמינותן.

2. ממצאים עיקריים ומסקנות

2.1 ממצאים עיקריים

♦ מאפיינים סוציודמוגרפיים של רוכשי הדירות

- בהר חומה נרכשו עד סוף 1999 452 דירות. רוכשי הדירות הם:
 - ◇ משפחות צעירות בשלב התרחבות המשפחה
 - ◇ רובם בעלי דירה קודמת – 59% (בדומה לקוני דירות במודיעין ובמעלה אדומים).
 - ◇ מרביתם עובדים (97% מבין הגברים ו- 72% מבין הנשים)
 - ◇ רוב הרוכשים הם חילוניים או מסורתיים (38% חילוניים ו- 24% מסורתיים), 32% הם דתיים ו- 5% חרדים לאומיים. מבחינת צביון דתי דומים רוכשי הדירות בהר חומה לרוכשי דירות במעלה אדומים.
 - ◇ אחוז ילידי הארץ בקרב הרוכשים גבוה באופן משמעותי מהאוכלוסייה הכללית ורק כ- 3% עלו ב- 10 השנים האחרונות.
 - ◇ הכנסתם גבוהה מההכנסה הממוצעת:
 - ◇ 49% מסרו שהכנסתם גבוהה מהממוצע, 29% בהכנסה ממוצעת ורק 22% טענו שהכנסתם היא מתחת לממוצע.
 - ◇ מרביתם גרים בירושלים ובסביבתה
 - ◇ קוני הדירות בהר חומה דומים במאפייניהם לקוני דירות במודיעין (מבחינת גיל, הכנסה, השכלה וכו'), למעט הצביון הדתי, קוני דירות בהר חומה נוטים יותר לכיוון הדתי בדומה לקוני דירות במעלה אדומים.

♦ מאפייני הדירות שנקנו

- ◇ רוב הדירות נקנו בשלב התכנון של השכונה – 58%
- ◇ הדירות שנקנו הן בעיקרן דירות בעלות מרפסת פתוחה – 32%, 27% - דירות גן ו- 20% דירות קוטג'.
- ◇ הדירות שנקנו גדולות יחסית; 47% הן דירות של 5 חדרים ויותר ו- 25% דירות של 4-4.5 חדרים.
- ◇ מחיר הדירה הממוצע בהר חומה הוא \$ 198,000, כאשר משפרי הדיור קנו דירות גדולות יותר ובמחירים גבוהים מהממוצע.
- ◇ היות ואחוז גבוה מהקונים הינם משפרי דיור, מרבית המימון בעבור הדירה הינו ממכירת דירה קודמת.

להלן פרוט מקורות המימון:

- 44% ממכירת דירה קודמת
- 25% מחסכונות וממתנות
- 18% ממשכנתאות משלימות
- 7% ממשכנתאות לזכאים
- 6% ממקורות אחרים (הלוואות ואחר)
- מקור המימון של 69% בקרב משפרי הדיור הינו על ידי מכירת הדירה.
- מקור המימון בקרב 71% מקוני דירה לראשונה הינו על ידי משכנתא משלימה מהבנקים.

◇ החזר החובות של ההלוואות והמשכנתאות שנלקחו הינן יחסית גבוהות:

- 42% מחזירים מעל 3,000 ש"ח לחודש.
- 38% בין 2,000 ש"ח ל- 3,000 ש"ח לחודש
- 21% עד 2,000 ש"ח בחודש.
- בקרב משפרי דיור 60% מחזירים חובות בסכום בין 2,000 ל- 3,000 ש"ח לחודש.
- בקרב קוני דירה לראשונה, 57% מחזירים חובות בסכום של מעל 3,000 ש"ח לחודש.

◆ מאפייני קבלת ההחלטה

◇ סיבות לקניית הדירה

- מרבית המרואיינים קנו את הדירה היות ורצו דירה גדולה יותר – 46%, או במיקום טוב יותר – 27%. אחרים קנו את הדירה היות ונישאו ורצו דירה משלהם או שהם גרים בשכירות.
- בקרוב משפרי הדיור 62% רצו להחליף את הדירה בגדולה יותר ו- 38% רצו להחליף את הדירה למקום טוב יותר.
- בקרוב קוני דירה לראשונה, 34% קנו את הדירה בשל חתונה ו- 22% רצו להחליף את הדירה השכורה בדירה גדולה יותר בבעלותם.

◇ מקומות אחרים שנשקלו

- מירב הקונים ששקלו מקומות אחרים שקלו לגור בשכונות או ישובים אחרים בירושלים וסביבתה.

◇ סיבות לקניית דירה בהר חומה

הסיבות העיקריות שצינו כסיבות לקניית הדירה בהר חומה הם:

המחיר הנוח	- 67%
המיקום הטוב	- 38%
נוף	- 26%
איכות סביבה	- 17%

◇ היסוסים לגבי הקניה

למרבות הרוכשים – 71%, היו היסוסים לגבי קניית הדירה בהר חומה שעיקרם:

חשש לעתיד השכונה	- 72%
פחד מהשכונות הערביות	- 33%
טיב האוכלוסיה שתשתכן בהר חומה	- 22%
חשש מירידת ערך הדירה	- 16%

◇ מקורות מידע

מירב הרוכשים – 73%, ציינו את הפרסום בעיתון כמקור המידע לגבי הבניה בהר חומה.

2.2 מסקנות

- ◆ רוכשי הדירות בהר חומה הם אוכלוסיה מבוססת יחסית, משפחות צעירות בשלב השני של חיי הנישואין שלהם.
- ◆ עקב עובדה זו יש לפתח שרותי חינוך ושירותים קהילתיים לקבוצות הגיל הללו.
- ◆ פוטנציאל הרוכשים של הדירות הם חילוניים ומסורתיים תושבי ירושלים, שהדיוור היחסית זול מאפשר להם לקנות דירות גדולות יותר, באזור, בתוספת קטנה יחסית של כסף שברובו נצבר מחסכונות שונים.
- ◆ על מנת להגדיל את שווק הדירות הללו, יש צורך לדעתנו מחד להדגיש את איכותיות האוכלוסיה במקום, ואת האופי הלא חרדי של השכונה, ומאידך להבטיח את עתידה של השכונה, ואת הניתוק בינה לבין השכונות הערביות מסביבה.

3. ממצאים מפורטים

3.1 מאפיינים סוציודמוגרפיים של רוכשי הדירות

♦ סטטוס משפחתי

89% מרוכשי הדירות בהר חומה נשואים, כ- 8% רווקים וכ- 3% גרושים.

לוח 3.1: פילוג הסטטוס המשפחתי של רוכשי הדירות

בהשוואה לכלל האוכלוסיה מעל גיל 20.

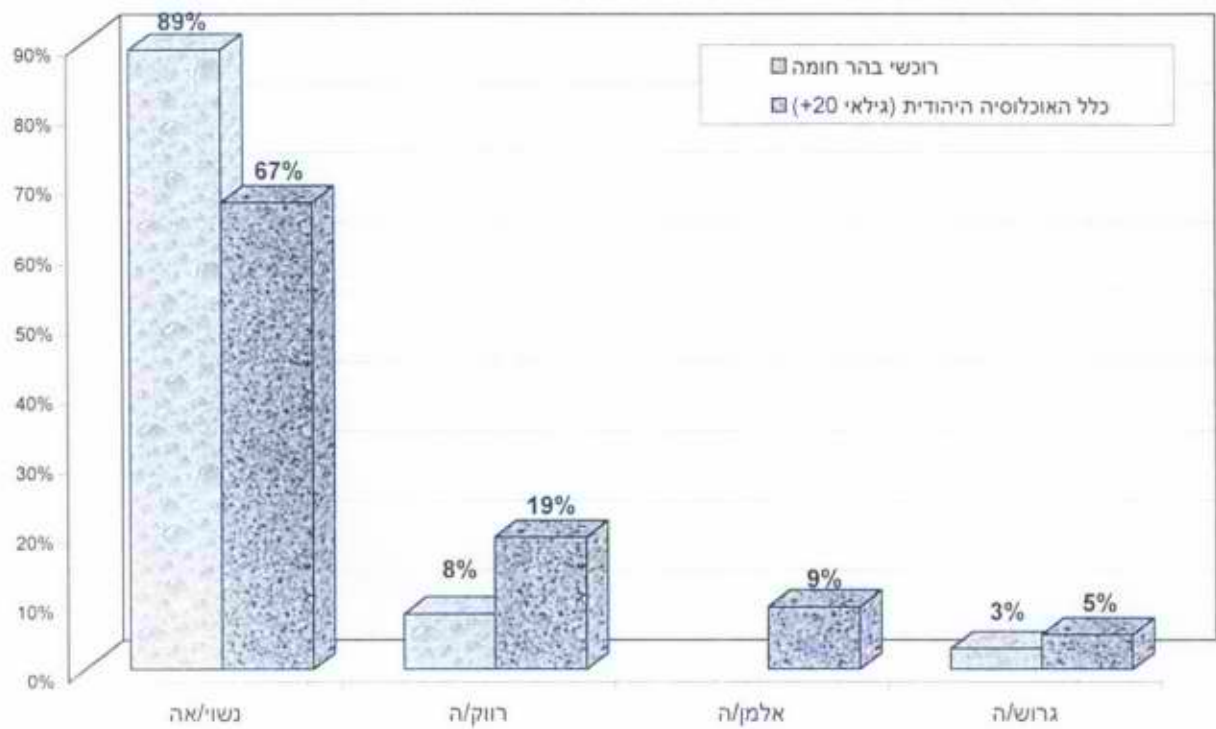
מצב משפחתי	רוכשי בהר חומה	כלל האוכלוסיה* (יהודית (גילאי +20)
נשוי/אה	89%	67%
רווק/ה	8%	19%
אלמן/ה	-	9%
גרושה	3%	5%

* מקור: שנתון סטטיסטי לישראל 1999, לוח 2.19.

לוח 3.2: התפלגות המצב המשפחתי בהשוואה לסקרי ישוב אחרים

	הר חומה	שלומי	אשקלון	אלעד	רמת בית שמש	מודיעין	מעלה אדומים	באר שבע	כרמיאל
נשוי	89%	83%	86%	98%	95%	96%	94%	88%	83%
אחר	11%	17%	14%	2%	5%	4%	6%	12%	17%
סך הכל	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

פילוג הסטטוס המשפחתי של רוכשי דירות
בהשוואה לכלל האוכלוסיה מעל גיל 20



◆ מספר נפשות שיגורו בדירה וגילן

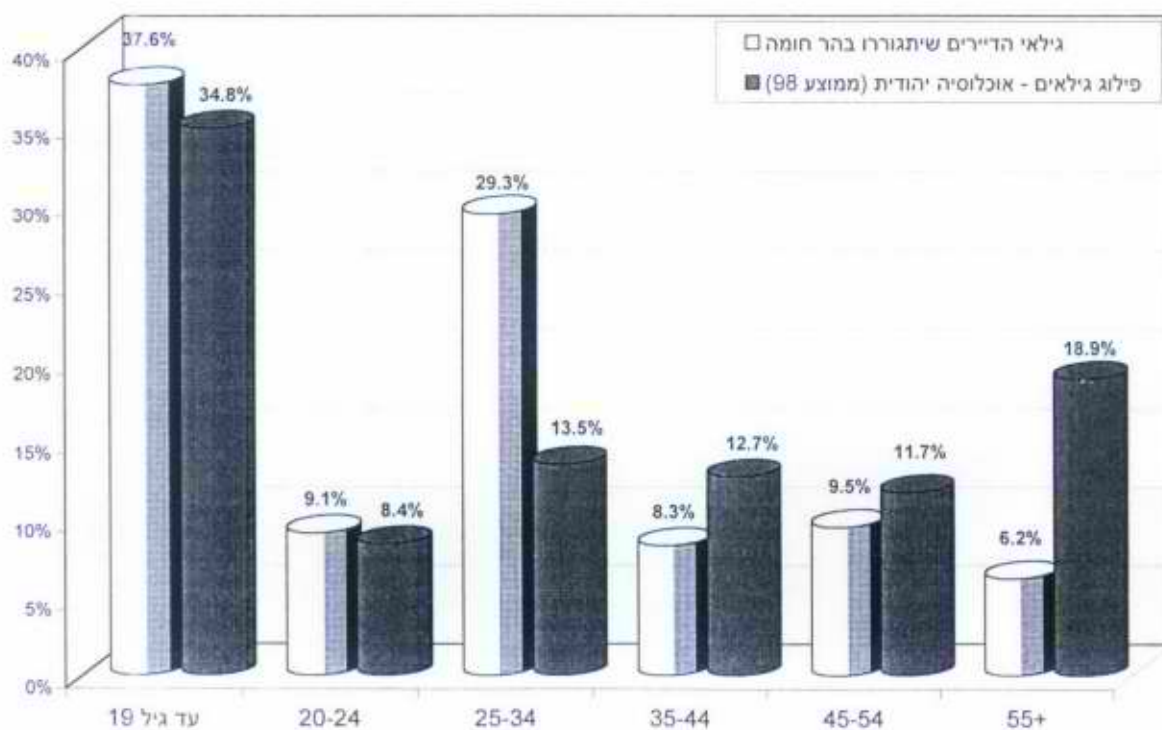
לפי דווחי המרואיינים יתגוררו בדירה בהר חומה בממוצע 3.5 נפשות.
להלן פילוג גילאי הקונים שיגורו בהר חומה והשוואה לפילוג הגילאים בקרב
האוכלוסיה היהודית בכל הארץ.

לוח 3.3: פילוג גילאים בקרב רוכשי דירות בהר חומה ובכלל האוכלוסיה

גילאי הדיירים שיתגוררו בהר חומה	פילוג גילאים - אוכלוסיה יהודית (ממוצע 98)*	
37.6%	34.8%	עד גיל 19
9.1%	8.4%	20-24
29.3%	13.5%	25-34
8.3%	12.7%	35-44
9.5%	11.7%	45-54
6.2%	18.9%	55 ויותר

* מקור: שנתון סטטיסטי לישראל 1999, לוח 2.10.

פילוג גילאים בקרב רוכשי דירות
בהר חומה ובכלל האוכלוסיה



לוח 3.4: התפלגות גיל הבעל לפי ישוב

כרמיאל	באר שבע	מעלה אדומים	מודיעין	רמת בית שמש	אלעד	אשקלון	שלומי	הר חומה	
52%	5%	2%	0%	23%	26%	0%	2%	6%	מתחת ל- 25
	46%	38%	40%	48%	47%	33%	46%	53%	25-34
26%	26%	41%	39%	18%	21%	35%	32%	14%	35-44
22%	14%	13%	11%	8%	4%	20%	14%	17%	45-54
	9%	13%	10%	3%	2%	12%	6%	11%	55 ויותר
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	סך הכל

לוח 3.5: התפלגות גיל האשה לפי ישוב

כרמיאל	באר שבע	מעלה אדומים	מודיעין	רמת בית שמש	אלעד	אשקלון	שלומי	הר חומה	
51%	16%	5%	2%	35%	39%	4%	8%	12%	מתחת ל- 25
	43%	46%	50%	41%	41%	41%	49%	46%	25-34
29%	24%	35%	33%	16%	14%	31%	29%	16%	35-44
	11%	8%	7%	6%	3%	16%	11%	19%	45-54
20%	6%	8%	8%	2%	2%	8%	2%	7%	55 ויותר
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	סך הכל

לוח 3.6: התפלגות מספר המתגוררים בדירה בהשוואה לסקר ישובים אחרים

	הר חומה	שלומי	אשקלון	אלעד	רמת בית שמש	מודיעין	מעלה אדומים	באר שבע	כרמיאל
עד 2 נפשות	33%	33%	23%	20%	26%	21%	9%	19%	24%
שלוש נפשות	23%	23%	24%	28%	25%	23%	18%	27%	19%
ארבע נפשות	13%	20%	26%	22%	18%	30%	27%	26%	29%
חמש נפשות	19%	19%	17%	15%	14%	19%	23%	18%	19%
שש נפשות	12%	5%	10%	15%	7%	8%	15%	6%	8%
שש נפשות ויותר					10%		8%	4%	1%
סך הכל	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

מנתונים אלה מתברר שאוכלוסית רוכשי הדירות הינה אוכלוסיה של משפחות צעירות בעיקר, לאחר מספר שנות נישואים, עם מספר קטן יחסית של ילדים. בהשוואה לסקרים אחרים, אוכלוסיה זו דומה לאוכלוסיה בישובים אחרים בהם נערכו הסקרים, למעט קוני דירות באלעד וברמת בית שמש שהינם כמעט אך ורק זוגות צעירים.

♦ מבנה משק הבית

בכ- 77% מהמקרים יגורו רוכשי הדירות בהר חומה במסגרת המשפחה הגרעינית, ב- 20% מהמקרים הם יתגוררו עם ההורים של ראש המשפחה וב- 3% מהמקרים עם קרובים אחרים.

לוח 3.7: מבנה משק הבית שיתגורר בדירה

מבנה משפחה	אחוז
משפחה גרעינית בלבד	77%
עם הורים של ראש המשפחה	20%
עם קרובים אחרים	3%

ב- 76% מהמקרים יש במשק הבית שיתגורר בהר חומה ילדים, וב- 24% אין ילדים.

◆ צביון דתי

להלן התפלגות הצביון הדתי של קוני הדירות בהר חומה:

חילוני	- 38%
דתי	- 32%
מסורתי	- 24%
חרדי לאומי	- 5%

בהשוואה לסקרים אחרים שבוצעו, אוכלוסית הר חומה דומה מבחינת הצביון הדתי למעלה אדומים, היא פחות דתית/חרדית מאלעד ורמת בית שמש אך יותר דתית משלומי, אשקלון, באר שבע וכרמיאל.

לוח 3.8 : התפלגות צביון דתי בהשוואה לסקרי ישוב

	כרמיאל	באר שבע	מעלה אדומים	מודיעין	רמת בית שמש	אלעד	אשקלון	שלומי	הר חומה	
דתי/חרדי	2%	6%	21%	6%	80%	96%	10%	3%	38%	
מסורתי	25%	43%	30%	22%	8%	4%	43%	29%	24%	
חילוני	73%	51%	49%	72%	12%	0%	47%	68%	38%	
סך הכל	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

♦ ארץ לידה

אחוז ילידי הארץ בקרב רוכשי דירות בהר חומה גבוה משמעותית לחלקם באוכלוסיה הכללית וביחס ליושבים אחרים שנסקרו, למעט אלעד, בה אחוז ילידי הארץ גבוה ביותר.

לוח 3.9: ארץ לידה של רוכשי דירות בהר חומה בהשוואה לכלל האוכלוסיה

ארץ לידת האשה	ארץ לידה של נשים בכלל האוכלוסיה	ארץ לידת הגבר	ארץ לידה – גברים בכלל האוכלוסיה
ישראל	78%	61%	82%
חו"ל	22%	39%	18%
			65%
			35%

לוח 3.10 : התפלגות ארץ לידת הבעל בהשוואה לסקרי ישוב אחרים

	הר חומה	שלומי	אשקלון	אלעד	רמת בית שמש	מודיעין	מעלה אדומים	באר שבע	כרמיאל
אסיה אפריקה	8%	7%	14%	5%	5%	9%	9%	19%	10%
אירופה אמריקה	6%	4%	2%	6%	16%	9%	9%	3%	8%
מזרח אירופה	4%	18%	30%	5%	5%	9%	16%	23%	46%
יליד הארץ	82%	71%	54%	85%	74%	73%	66%	55%	36%
סך הכל	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

מתוך כלל רוכשי הדירות רק כ- 3% עלו לארץ משנת 1990 ואילך.

♦ השכלה

רוכשי הדירות נשאלו לגבי השכלת הבעל והשכלת האשה. בקרב הנשים כ- 55% הן בעלות השכלה על תיכונית ואקדמאית וגם בקרב הגברים כ- 53% הם בעלי השכלה על תיכונית ואקדמאית.

כמו כן, בוצעה השוואה לסקרי ישוב אחרים והתברר שאחוז בעלי השכלה אקדמאית בקרב קוני דירות בהר חומה הוא בין הגבוהים.

לוח 3.11 : השכלת הבעל והשכלת האשה

		תצפיות	אחוז
השכלת הבעל	עממי-חדר-תלמוד תורה	2	3%
	תיכונית חלקית	8	11%
	תיכונית מלאה וישיבה תיכונית	19	27%
	על תיכונית וישיבה גדולה	13	19%
	אקדמאית	24	34%
	אחר	4	6%
סה"כ		70	100%
השכלת האישה	עממית יסודית	2	3%
	תיכונית חלקית	2	3%
	תיכונית מלאה	27	39%
	על תיכונית	10	14%
	אקדמאית	29	41%
סה"כ		70	100%

לוח 3.12 : התפלגות השכלת הבעל בהשוואה לסקרי ישוב אחרים

כרמיאל	באר שבע	מעלה אדומים	מודיעין	רמת בית שמש	אלעד	אשקלון	שלומי	הר חומה	
5%	3%	2%	2%	3%	6%	4%	2%	3%	יסודי
	12%	8%	4%		4%	8%	5%	12%	תיכונית חלקית
28%	43%	46%	28%	63%	35%	38%	47%	29%	תיכונית מלאה
67%	15%	14%	18%	7%	34%	16%	24%	20%	על תיכונית
	27%	30%	48%	26%	21%	35%	22%	36%	אקדמאית
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	סך הכל

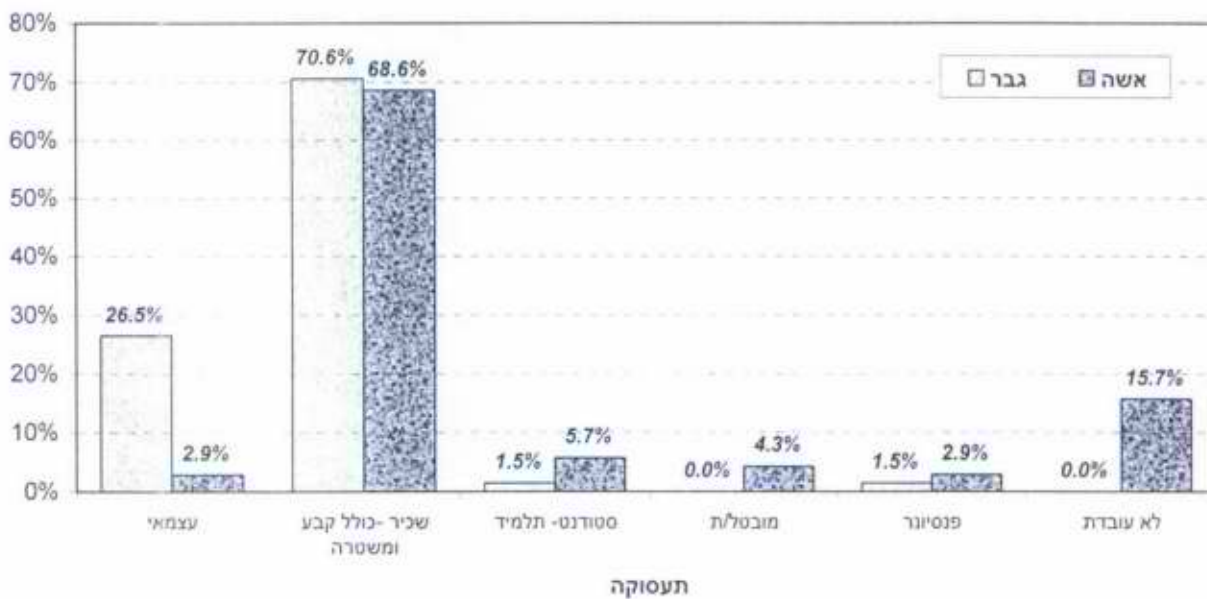
♦ תעסוקה

לוח 3.13 מפרט את תעסוקת הבעל והאישה. מבין הגברים 97% עובדים (26% עצמאיים ו- 71% שכירים). גם בין הנשים גבוה אחוז המועסקות - 72%, כאשר מבין הנשים 69% עובדות כשכירות ו- 3% כעצמאיות.

לוח 3.13 : תעסוקת הבעל ותעסוקת האישה

		תצפיות	אחוז
תעסוקת הבעל	עצמאי	18	26%
	שכיר - כולל קבע ומשטרה	48	71%
	סטודנט - תלמיד	1	1%
	פנסיונר	1	1%
סה"כ		68	100%
תעסוקת האישה	עצמאית	2	3%
	שכירה - כולל קבע ומשטרה	48	69%
	סטודנטית - תלמידה	4	6%
	מובטלת	3	4%
	פנסיונרית	2	3%
	לא עובדת	11	16%
סה"כ		70	100%

תעסוקת הגבר והאישה - רוכשי דירות בהר חומה



♦ הכנסה

המרואיינים נשאלו האם הכנסתם גבוהה או נמוכה מההכנסה החודשית הממוצעת נטו למשפחה (8,100 ש"ח).
 מרבית רוכשי הדירות בהר חומה בעלי הכנסה מעל לממוצע – 49%, 29% בעלי הכנסה ממוצעת ו- 22% בעלי הכנסה מתחת לממוצע.
 בהשוואה ליושבים אחרים שנסקרו, אחוז גבוה יחסית הצהיר על הכנסה גבוהה מהממוצע, רק במודיעין מסרו אחוז גבוה יותר מהמרואיינים שהכנסתו הינה מעל לממוצע.

לוח 3.14: התפלגות ההכנסה ביחס לממוצע, בהשוואה לסקרי ישוב אחרים

כרמיאל	באר שבע	מעלה אדומים	מודיעין	רמת בית שמש	אלעד	אשקלון	שלומי	הר חומה	
38%	28%	27%	11%	47%	75%	55%	37%	22%	מתחת לממוצע
27%	29%	25%	22%	27%	15%	26%	26%	29%	כמו הממוצע
35%	43%	48%	67%	26%	10%	19%	37%	49%	מעל לממוצע
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	סך הכל

♦ בעלות על דירה קודמת

להלן פילוג הבעלות על דירה קודמת לרוכשי דירות בהר חומה

59% - היו בעלי דירות קודמות

22% - מתגוררים בשכירות

14% - מתגוררים בדירות הורים / קרובים

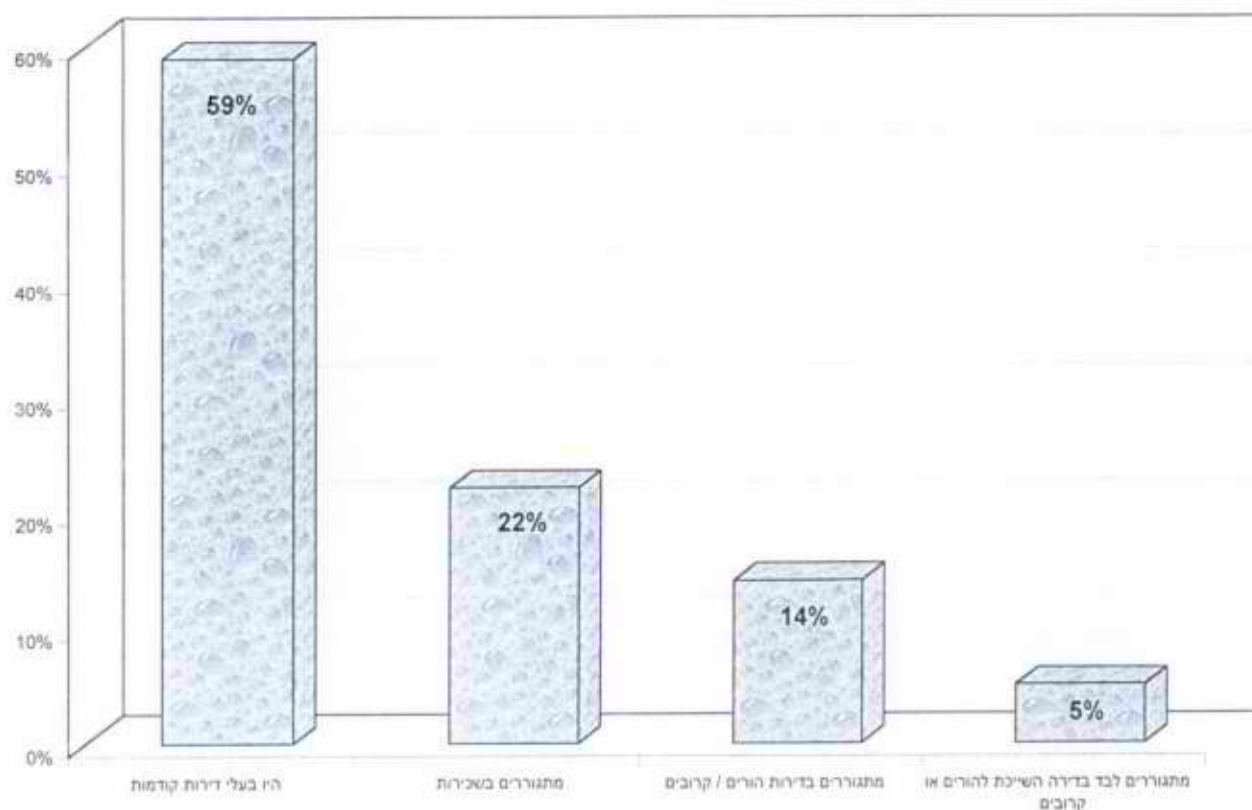
5% - מתגוררים לבד בדירה השייכת להורים או קרובים

בהשוואה ליושבים אחרים שנסקרו בהר חומה, אחוז גבוה של משפחות שהיו בעבר בעלי דירה, בדומה למודיעין ולמעלה אדומים.

לוח 3.15: התפלגות בעלות על דירה בהשוואה לסקרי ישוב אחרים

כרמיאל	באר שבע	מעלה אדומים	מודיעין	רמת בית שמש	אלעד	אשקלון	שלומי	הר חומה	
9%	41%	52%	56%	23%	20%	40%	27%	59%	בעלי דירה
91%	59%	48%	44%	77%	80%	60%	73%	41%	חסרי דירה
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	סך הכל
339	338	406	420	536	425	548	128	79	מספר תצפיות

בעלות על דירה קודמת



♦ עיר מגורים

86% מרוכשי הדירות בהר חומה מתגוררים בירושלים, עוד 6% מתגוררים באזור ירושלים (מבשרת, מעלה אדומים והסביבה) והשאר – באחוזים בודדים מתגוררים במקומות שונים בארץ.

3.2 מאפייני הדירה החדשה

♦ השלב שבו נמצאה השכונה בזמן הקניה

מרבית הרוכשים קנו את הדירה בשלב שבו לא היה קיים דבר בשכונה – 58%, עוד 24% קנו את הדירות בשלב של ביצוע עבודות עפר, רק 18% קנו את הדירה בשלבי הבניה השונים.

♦ סוג הדירה והבנין

מרבית הדירות נקנו בבנייני דירות רגילים (49%), 32% בבניינים מדורגים והשאר בסוגי בנין אחרים. מרבית הדירות שנקנו כוללות מרפסת פתוחה – 32%, עוד 27% הן דירות גן, 21% דירות רגילות ו- 20% קוטג'ים או דירות קוטג'.

לוח 3.16 : פילוג סוג הבנין

		תצפיות	אחוז
סוג הבנין	בנין מדורג	25	32%
	קוטג טורי	5	6%
	בנין דירות רגיל	38	49%
	אחר	9	12%
סה"כ		77	100%

לוח 3.17 : פילוג סוג הדירה

		תצפיות	אחוז
סוג הדירה בהר חומה	דירת גן	20	27%
	דירה הכוללת מרפסת פתוחה	24	32%
	קוטג	15	20%
	דירה רגילה	16	21%
סה"כ		75	100%

רוב הדירות מצויות בבניינים גבוהים, מעל 5 קומות - 64%, עוד 36% מצויות בבניינים של 4 קומות ומטה.

♦ גודל הדירה

המרוויינים נשאלו לגבי גודל הדירה שנרכשה לפי שני מאפיינים; מספר חדרים ושטח הדירה.

מרבית קוני הדירות בהר חומה קנו דירות גדולות יחסית, 47% דירות 5 חדרים ויותר, 25% דירות 4-4.5 חדרים ו- 28% דירות 3-3.5 חדרים. גם שטח הדירה הוא יחסית גבוה, 37% קנו דירות בשטח של 130 מ"ר ומעלה. משפרי דיור רכשו בהר חומה דירות גדולות יותר מבחינת מספר חדרים ושטח.

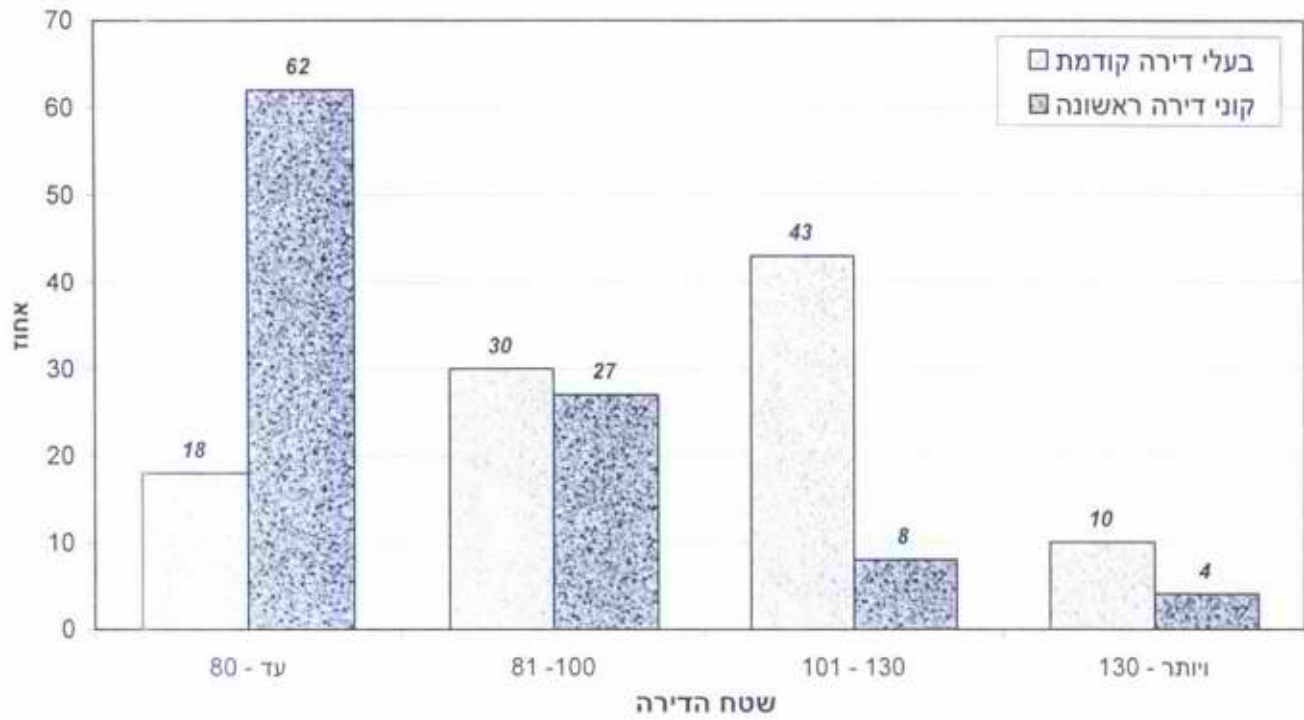
לוח 3.18 : מספר חדרים לפי בעלות על דירה קודמת

		קנית החלפת הדירה				סה"כ	
		קוני דירה ראשונה		בעלי דירה קודמת		תצפיות	אחוז
		תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז		
מספר חדרים בדירה בהר חומה	3-3.5	15	48%	6	13%	21	28%
	4-4.5	9	29%	10	22%	19	25%
	חמישה חדרים ויותר	7	23%	29	64%	36	47%
	סה"כ	31	100%	45	100%	76	100%

לוח 3.19 : שטח דירה לפי בעלות על דירה קודמת

		קנית החלפת הדירה				סה"כ	
		קוני דירה ראשונה		בעלי דירה קודמת		תצפיות	אחוז
		תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז		
גודל הדירה במ"ר בהר חומה	עד - 100	16	62%	7	18%	23	35%
	101 - 130	7	27%	12	30%	19	29%
	131 - 150	2	8%	17	43%	19	29%
	ויותר - 151	1	4%	4	10%	5	8%
סה"כ		26	100%	40	100%	66	100%

גודל דירה (במ"ר) לפי בעלות על דירה בעבר



3.3 מחיר הדירה ואופן מימונה

♦ מחיר הדירה

מחיר הקניה הממוצע של הדירה בדולרים הוא \$ 198,000 כמובן שמחיר הקניה של הדירה מושפע מגודל הדירה מבחינת שטח ומספר חדרים.

לוח 3.20 : ממוצע למחיר דירה לפי מספר חדרים

		מחיר הדירה בדולרים		
		ממוצע	ש. תקן	תצפיות
מספר חדרים בדירה בהר חומה	3-3.5	174,000	24810	18
	4-4.5	178,813	4329	16
	חמישה חדרים ויותר	226,357	2731	28

לוח 3.21 : ממוצע למחיר דירה לפי שטח דירה

		מחיר הדירה בדולרים		
		ממוצע	ש. תקן	תצפיות
גודל הדירה במ-ר בהר חומה	עד - 100	176,500	22226	20
	101 - 130	188,071	6082	14
	131 - 150	228,188	3236	16
	151 - ויותר	235,800	4862	5

♦ אופן מימון הדירה

המרואיינים נתבקשו לציין את מקורות המימון לדירתם. בממוצע צוינו כ- 2 מקורות מימון, לוח 3.22 מפרט את מקורות המימון (מסתכמות ביותר מ-100%). אופני המימון העיקריים הם מכירת דירה קודמת ומשכנתא בנקאית (משלימה).

רק חלק קטן מהמרואיינים לקח משכנתא לזכאים, היות וברוב המקרים הרוכשים הם משפרי דיור (59% היתה בבעלותם דירה קודמת).

לוח 3.22 : מקורות מימון לפי בעלות על דירה קודמת

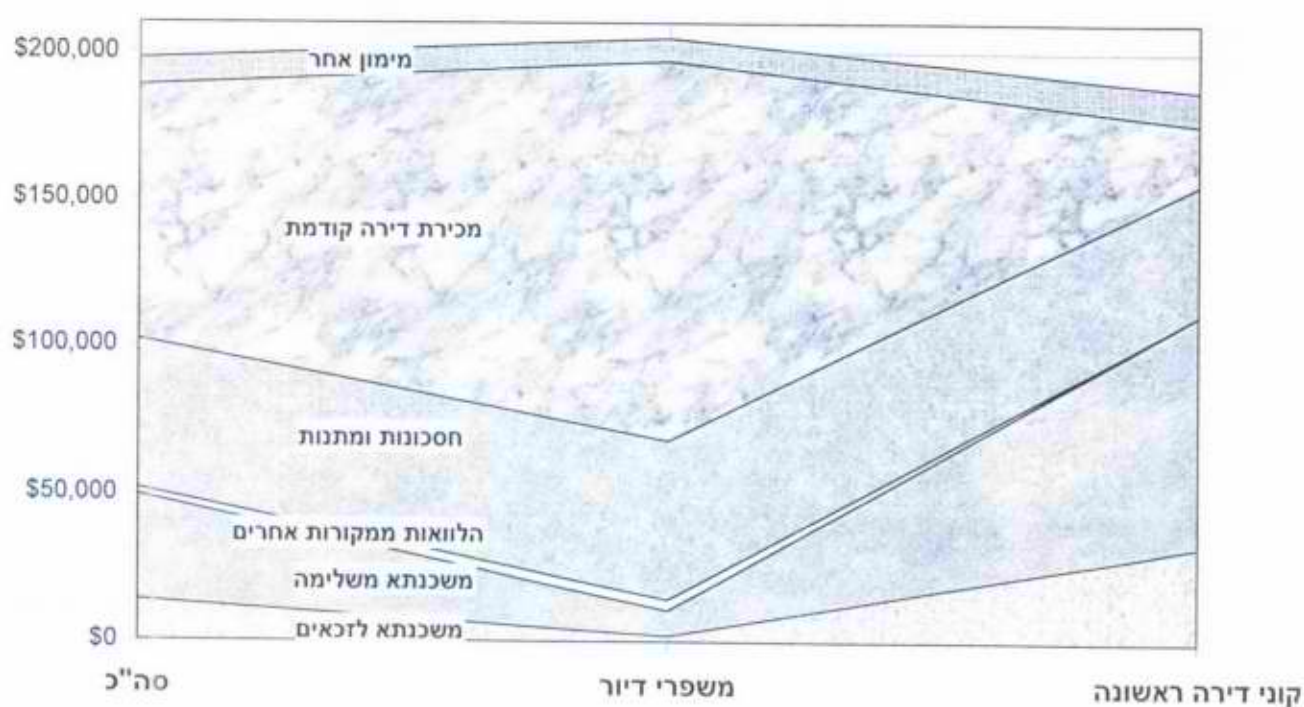
		קניית החלפת הדירה			
		קוני דירה ראשונה		בעלי דירה קודמת	
		תשובות	אחוז	תשובות	אחוז
מימון	מימון על ידי משכנתא לזכאים	8	38%	1	4%
	מימון על ידי משכנתא משלימה מהבנקים	15	71%	6	23%
	מימון על ידי הלוואות ממקורות אחרים			3	12%
	מימון על ידי חסכונות מתנות וכדומה	6	29%	9	35%
	מימון על ידי מכירת הדירה	2	10%	18	69%
	מימון על ידי - אחר	2	10%	3	12%
	מקור אחר שלא פורט	11	52%	12	46%
סה"כ		21	100%	26	100%

למרות שחלק מהמרואיינים לא פרט את מקורות המימון והסכום לכל מקור, בנינו את מחיר הדירה הכולל כפונקציה של מקורות המימון, כאשר הונח שהמרואיינים שלא פרטו את מקור המימון הדירה מתפלגים בצורה דומה לזו שפרטו את מקורות המימון.

לוח 3.23: הרכב מקורות המימון לדירה ממוצעת (בדולרים)

קוני דירות ראשונה	משפרי דיור	סה"כ	
32,700	2,000	13,900	משכנתא לזכאים
78,200	8,700	35,550	משכנתא משלימה
-	3,750	2,300	הלוואות ממקורות אחרים
44,350	53,700	50,000	חסכונות, מתנות וכו'
20,450	128,950	86,900	מכירת דירה קודמת
11,500	7,800	9,200	אחר
187,200	204,900	197,850	סה"כ

מקורות מימון לדירה לפי בעלי דירה קודמת



♦ החזר חובות

מתוך אלו שלקחו הלוואות ומשכנתאות, מרביתם מחזירים מעל 3,000 ש"ח לחודש (42%) 38% מחזירים בין 2,000 ל- 3,000 ש"ח בחודש ו- 21% מחזירים עד 2,000 ש"ח בחודש.

לוח 3.24 : החזר חובות לפי הכנסה

		הכנסה ביחס לממוצע במשק						סה"כ	
		מעל לממוצע		כמו הממוצע		מתחת לממוצע		תצפיות	אחוז
		תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז		
תשלום חודשי להחזרת חובות של הדירה	עד 2000 שקל	3	27%			2	22%	5	21%
	בין 2000 ל 3000 שקל	4	36%	1	25%	4	44%	9	38%
	מעל ל-3000 שקל	4	36%	3	75%	3	33%	10	42%
	סה"כ	11	100%	4	100%	9	100%	24	100%

3.4 מאפייני קבלת ההחלטה על קניית הדירה

♦ סיבות לקניית הדירה

היות ומרבית (59%) רוכשי הדירות בהר חומה הם בעלי דירות, הסיבות

העיקריות לקניית הדירה שצוינו קשורות בשיפור הדיור:

"רצינו להחליף את הדירה בגדולה יותר" – 46%

"רצינו להחליף את הדירה בדירה הנמצאת במקום טוב יותר" – 27%.

הסיבות האחרות שצוינו הם:

"התחתנו לא מזמן" – 15%

"גרנו בשכר דירה ורצינו דירה משלנו" – 9%

האחוזים מסתיימים ביותר מ- 100% היות והמרוויינים יכלו לציין יותר מסיבה אחת.

לוח 3.25 : סיבות לקניית דירה באופן כללי לפי בעלות קודמת על דירה

		קניית החלפת הדירה				סה"כ	
		קוני דירה ראשונה		בעלי דירה קודמת		תשובות	אחוז
		תשובות	אחוז	תשובות	אחוז		
סיבות לקניית דירה - כללי	גרנו בשכר דירה ורצינו דירה משלנו	7	22%			7	9%
	התחתנו לא מזמן-אני מתכוון להתחתן בקרוב	11	34%	1	2%	12	15%
	גרנו עם ההורים-קרובים ורצינו דירה משלנו	3	9%	1	2%	4	5%
	גרנו לבד בדירת הורים-קרובים	2	6%			2	3%
	רצינו להחליף את הדירה בגדולה יותר	7	22%	29	62%	36	46%
	רצינו להחליף את הדירה בדירה הנמצאת במקום טוב יותר	4	13%	17	36%	21	27%
	רצינו לקנות דירה לאחד הילדים	1	3%	4	9%	5	6%
	רצינו לקנות דירה לצורך השקעה	3	9%	2	4%	5	6%
	אחר			2	4%	2	3%
	מיקום	1	3%	5	11%	6	8%
	סיבות כלכליות	4	13%	4	9%	8	10%
סה"כ		32	100%	47	100%	79	100%

♦ מקומות אחרים ששקלו לקנות בהם דירה

מירב הקונים ששקלו מקומות אחרים, שקלו שכונות ו/או ישובים אחרים באזור ירושלים, 97% ציינו שכונות אחרות בירושלים ו- 58% ישובים באזור ירושלים. (האחוזים מסתכמים ביותר מ- 100% היות והמראיינים יכלו לציין יותר מישוב אחד).

◆ שיקולים לקניית הדירה בהר חומה

המרואיינים נשאלו מהן הסיבות שבגללם קנו דירה בהר חומה דווקא. האחוזים מסתכמים ביותר מ- 100% היות והמרואיינים יכלו לציין יותר מסיבה אחת.

◇ 67% ציינו את המחיר הנוח.

◇ 38% ציינו את המיקום

◇ 26% ציינו את הנוף ועוד 17% את איכות הסביבה.

לוח 3.26 : שיקולים לקנייה בהר חומה

		תשובות	אחוז
שיקולים לקנייה בהר חומה	מיקום	31	38%
	מחיר	54	67%
	המלצות	3	4%
	קרוב למגורי המשפחה	7	9%
	קרוב למקום העבודה	10	12%
	חברים	10	12%
	קירבה למקום מגורים קודם	7	9%
	איכות הסביבה	14	17%
	נוף	21	26%
	תדמית המקום	10	12%
	פיתוח כלכלי	10	12%
	האוכלוסיה במקום מתאימה לי	8	10%
	אחר	5	6%
	איכות חיים	5	6%
	סה"כ	81	100%

♦ היסוסים לגבי הקניה

כ- 71% מהמראיינים ציינו שהיו להם היסוסים לגבי קנית הדירה בהר חומה.
הם ציינו מספר סיבות לחששות (האחוזים מסתכמים ביותר מ- 100%)
שעיקרן:

- ◇ חשש לעתיד השכונה - 72%
- ◇ פחד מהשכונות הערביות - 33%
- ◇ האוכלוסיה במקום - 22%
- ◇ חשש מירידת ערך הדירה - 16%

לוח 3.27 : היסוסים לגבי הקניה בהר חומה

		תשובות	אחוז
היסוסים לגבי הקניה	תדמית המקום	4	7%
	מחיר הדירות	3	5%
	האוכלוסיה במקום	13	22%
	פחד מהשכונות הערביות	19	33%
	חשש מירידת ערך הדירה	9	16%
	חשש לעתיד השכונה	42	72%
	אחר	4	7%
	משכנתא-סיבות כלכליות	1	2%
סה"כ		58	100%

לוח 3.28 : התפלגות היסוסים טרם הרכישה בהשוואה לסקרי ישוב אחרים

	הר חומה	שלומי	אשקלון	אלעד	רמת בית שמש	מודיעין	מעלה אדומים	באר שבע	כרמיאל
היסס	72%	46%	15%	40%	47%	42%	20%	9%	24%
לא היסס	28%	54%	85%	60%	53%	58%	80%	91%	76%
סך הכל	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

בהשוואה לישובים אחרים שנסקרו, אחוז הקונים שציינו כי היו להם היסוסים לגבי הקניה
בהר חומה גבוה באופן מובהק ביחס לשאר הסקרים.

♦ מקורות מידע לגבי הבניה בהר חומה

רוב רוכשי הדירות שמעו על הבניה בהר חומה בעקבות פרסום בעיתון (73%), עוד 23% דרך חברים ומשפחה ו- 11% באמצעות פרסום בטלוויזיה.

לוח 3.29 : מקור מידע על הבניה בהר חומה

		תשובות	אחוז
המקור ממנו שמע על הבניה בהר חומה	חברים משפחה וכו	20	24%
	פרסום בעיתון	60	73%
	פרסום בטלוויזיה	9	11%
	במקרה עברתי במקום	4	5%
	אחר	5	6%
	יריד דירות	5	6%
סה"כ		82	100%

