

# שוק הדיור החרדי ופרישתה הגאוגרפית של האוכלוסייה החרדית בישראל

על פי תחזיות משרד השיכון, תוספת הדירות שתידרש לציבור החרדי בשני העשורים הקרובים נאמדת בכ־200,000 דירות. כדי לתכנן את פרישתן הגאוגרפית ואת שילובן המיטבי באסטרטגיית הדיור הלאומית נחוצים נתונים עדכניים ומהימנים על מאפייני שוק הדיור החרדי, על פרישתו הגאוגרפית, על דפוסי הרכישה והשפעתם על התעסוקה וכן על הממשק המרחבי עם הציבור הלאחרדי.

סדרת  
חרדים  
בישראל

איתן רגב | גבריאל גורדון  
עורך הסדרה: גלעד מלאך

מחקר  
מדיניות  
150

המכון הישראלי  
לדמוקרטיה



המכון הישראלי  
לדמוקרטיה

**שוק הדיור החרדי  
ופרישתה הגאוגרפית  
של האוכלוסייה  
החרדית בישראל**

איתן רגב | גבריאל גורדון

מחקר מדיניות 150

נובמבר 2020

The *Haredi* Housing Market and the Geographical Distribution of Israeli *Haredim*

Eitan Regev and Gabriel Gordon

עריכת הטקסט: דפנה לביא, תמר שקד  
עיצוב הסדרה והעטיפה: סטודיו תמר בר־דיין  
ביצוע גרפי: נדב שטכמן פולישוק  
הדפסה: דפוס מאור ולך

מסת"ב: 8-313-519-965-978

אין לשכפל, להעתיק, לצלם, להקליט, לתרגם, לאחסן במאגר ידע, לשדר או לקלוט בכל דרך או אמצעי אלקטרוני, אופטי או מכני או אחר – כל חלק שהוא מהחומר בספר זה. שימוש מסחרי מכל סוג שהוא בחומר הכלול בספר זה אסור בהחלט אלא ברשות מפורשת בכתב מהמוציא לאור.

© כל הזכויות שמורות למכון הישראלי לדמוקרטיה (ע"ר), 2020

נדפס בישראל, תש"ף/2020

**המכון הישראלי לדמוקרטיה**

רח' פינסקר 4, ת"ד 4702, ירושלים 9104602

טל': 02-5300888

אתר האינטרנט: [www.idi.org.il](http://www.idi.org.il)

**להזמנת ספרים:**

החנות המקוונת: [www.idi.org.il/books](http://www.idi.org.il/books)

דוא"ל: [orders@idi.org.il](mailto:orders@idi.org.il)

טל': 02-5300800

המפות המופיעות במחקר זה הופקו בעזרת תוכנת ArcGIS® של חברת Esri. למידע נוסף: [www.esri.com](http://www.esri.com)

כל פרסומי המכון הישראלי לדמוקרטיה ניתנים להורדה חנם, במלואם או בחלקם, מאתר האינטרנט.

## המכון הישראלי לדמוקרטיה

המכון הישראלי לדמוקרטיה הוא מוסד עצמאי א-מפלגתי, מחקרי ויישומי, הפועל בזירה הציבורית הישראלית בתחומי הממשל, הכלכלה והחברה. יעדיו הם חיזוק התשתית הערכית והמוסדית של ישראל כמדינה יהודית ודמוקרטית, שיפור התפקוד של מבני הממשל והמשק, גיבוש דרכים להתמודדות עם אתגרי הביטחון מתוך שמירה על הערכים הדמוקרטיים וטיפוח שותפות ומכנה משותף אזרחי בחברה הישראלית רבת הפנים.

לצורך מימוש יעדים אלו חוקרי המכון שוקדים על מחקרים המניחים תשתית רעיונית ומעשית לדמוקרטיה הישראלית. בעקבותיהם מגובשות המלצות מעשיות לשיפור התפקוד של המשטר במדינת ישראל ולטיפוח חזון ארוך טווח של תרבות דמוקרטית נכונה לחברה הישראלית ולמגוון הזהויות שבה. המכון שם לו למטרה לקדם בישראל שיח ציבורי מבוסס ידע בנושאים שעל סדר היום הלאומי, ליזום רפורמות מבניות, פוליטיות וכלכליות ולשמש גוף מייעץ למקבלי ההחלטות ולציבור הרחב.

המכון הישראלי לדמוקרטיה הוא זוכה פרס ישראל לשנת תשס"ט על מפעל חיים – תרומה מיוחדת לחברה ולמדינה.

הספר ראה אור הודות לתרומתן של קרן ראסל ברי (The Russell Berrie Foundation) וקרן דיאן וגילפורד גלזר (The Diane and Guilford Glazer Fund (USA)).

הדברים המובאים במחקר מדיניות זה אינם משקפים בהכרח את עמדת המכון הישראלי לדמוקרטיה.

# תוכן העניינים

7	תקציר
15	מבוא
25	פרק 1. פרישתה הגאוגרפית של האוכלוסייה החרדית בישראל
42	פרק 2. חידת הדיור החרדי, פערי המחירים ומקורות המימון
56	פרק 3. הבדלים בין דפוסי הרכישה של החרדים לדפוסי הרכישה של היהודים הלא-חרדים
74	פרק 4. מגמות ושינויים לאורך זמן במאפייני הדירות הנרכשות ובפרישתן הגאוגרפית
88	פרק 5. מאפייני הרוכשים
100	פרק 6. דפוסי ההשקעה בנדל"ן
116	פרק 7. השפעת יעדי ההגירה של החרדים על היקף תעסוקתם ורמת הכנסתם
126	פרק 8. העדפות המגורים של החרדים ומידת נכונותם לעבוד מחוץ ליישוב מגוריהם
139	פרק 9. זרקור על ירושלים
145	פרק 10. סיכום
150	פרק 11. דיון בממצאים והמלצות לגיבוש אסטרטגיית דיור עבור הציבור החרדי

**נספחים**

155	<b>נספח א. מתודולוגיות זיהוי האוכלוסייה החרדית</b>
157	<b>נספח ב. מפות ותרשימים</b>
166	<b>נספח ג. לוחות</b>
189	<b>רשימת המקורות</b>
iii	<b>Abstract</b>

## ת ק צ י ר

על פי תחזיות משרד השיכון, תוספת הדירות שתידרש לציבור החרדי בשני העשורים הקרובים נאמדת בכ־200,000 דירות. כדי לתכנן את פרישתן הגאוגרפית העתידית של דירות אלו, את מאפייניהן ואת שילובן המיטבי באסטרטגיית הדיור הלאומית – נחוצים נתונים עדכניים ומהימנים. נתונים אלו כוללים את מאפייני שוק הדיור החרדי, פרישתו הגאוגרפית, דפוסי הרכישה והשפעתם על התעסוקה, וכן הממשק המרחבי עם הציבור הלא־חרדי. כדי לתת מענה לאתגרים אלו מחקר זה מציג לראשונה תמונת מצב מקיפה ומפורטת של שוק הדיור החרדי ושל המגמות והשינויים שחלו בו לאורך זמן – מתוך בחינת ההיבטים המימוניים, הגאוגרפיים, התעסוקתיים והתחבורתיים. כמו כן, מחקר זה מספק לראשונה מיפוי מלא, עדכני ומפורט של האוכלוסייה החרדית בישראל ברמת היישוב וברמת השכונה.

מסד נתונים ייחודי שנבנה לצורך המחקר מצליב נתונים מכמה מקורות מינהליים ומאפשר להתחקות אחר כל עסקאות הנדל"ן המדווחות שבוצעו בישראל בשנים 1991-2017. נוסף על כך, לצורך השלמת התמונה בוצע בקרב כ־860 משפחות חרדיות סקר ייעודי שבחן סוגיות רלוונטיות נוספות הנוגעות לשוק הדיור החרדי. בסקר נבחנו סוגיות כגון מקורות המימון לרכישות הדירות; חלוקת נטל הרכישה בין הרוכשים להוריהם; העדפות המגורים ושיקוליהם של הרוכשים בעת בחירת יישוב מגורים; נכונותם של חרדים לעבוד מחוץ ליישוב מגוריהם ומשך הנסיעה המרבי שיהיו מוכנים לבצע לשם כך.

## ממצאים עיקריים

### 1. חלקם של החרדים ברכישות הדירות ואופן מימון

ממצאי המחקר מלמדים כי שיעורם של החרדים בקרב רוכשי הדירות גבוה מחלקם באוכלוסייה וגבוה במידה ניכרת מחלקם בסך ההכנסות של משקי הבית. הסיבה העיקרית לכך היא השיעור הנמוך יחסית של זוגות חרדים אשר יורשים דירות מהוריהם (בגין ריבוי הילדים). בקרב יהודים לא-חרדים שיעור העברת הדירות בין בני משפחה (כולל הורשה) עומד על 27.4% – שיעור גבוה פי 2.4 מן השיעור המקביל בקרב חרדים (11.5%). שלא במקרה זהו גם היחס בין מספר הילדים הממוצע שילודות נשים חרדיות לבין מספר הילדים שילודות יהודיות לא-חרדיות. תוצאות הסקר שערכנו מלמדות כי בשנים האחרונות גם חל שינוי משמעותי בחלוקת עלויות הרכישה, וכיום רק בשליש מהמקרים ההורים נושאים ברוב עלות הרכישה (או בכולה). יתר על כן, בכחמישית מרכישות הדירות הגיע מלוא המימון מהלוואות. משמעות הדבר היא שגם ההון העצמי הדרוש לצורך קבלת משכנתה גויס למעשה על ידי נטילת הלוואות מגורמים חוץ-בנקאיים (למשל גמ"חים). בהינתן רמת ההכנסות הנמוכה של הצעירים החרדים ורמת המחירים הגבוהה של הדירות, עלות שאלות באשר להתקיימותן של מצב זה לאורך זמן.

### 2. דפוסי הרכישה והגורמים לפערי המחירים

ניתוח דפוסי הרכישה מגלה כי ייצוג היתר של החרדים בסך רכישות הדירות מתאפשר, בין היתר, על ידי רכישת דירות זולות הרבה יותר מן הדירות הנרכשות על ידי יהודים לא-חרדים. פערי המחירים מוסברים הן בהבדלים בפיזור הגאוגרפי של הדירות הנרכשות והן במאפייני הדירות. בשנים האחרונות מסתמנת עלייה גדולה בהיקף הרכישות של משפחות חרדיות בפריפריה הדרומית והצפונית (בעיקר להשקעה), וירידה ניכרת ברכישות ביהודה ושומרון (לנוכח מגבלת המקום ועליית המחירים). גם במחוז המרכז נרשמת ירידה חדה בשיעור רכישות החרדים, הנובעת בעיקר מעליות המחירים החדות במחוז זה בעשור האחרון. בהשוואה ליהודים לא-חרדים הדירות שרוכשים החרדים הן



בממוצע: קטנות יותר, ישנות יותר ובשכונות זולות יותר. דפוס מעניין הקשור לפערי המחירים בין חרדים ללא-חרדים הוא שכלל ששיעור החרדים בעיר קטן יותר, פער המחירים גדול יותר.

### 3. השקעות בנדל"ן

בשנים האחרונות משפחות חרדיות רבות רוכשות (משיקולי מחיר) דירות להשקעה בערים לא-חרדיות בפריפריה, וכ-70% מרכישות החרדים בפריפריה מתבצעות לצורך זה, ולא למגורי הרוכשים. שיעור הרכישות להשקעה בקרב החרדים גבוה משמעותית משיעור הרכישות להשקעה בקרב יהודים לא-חרדים. לצורך מגורים, משפחות אלו שוכרות דירות קטנות מאוד בערים ההומוגניות. אך גם פתרונות אלו זמניים בלבד, ועם התרחבות המשפחה הם הופכים לכמעט בלתי אפשריים. ללא פתרונות דיור ייעודיים בהיקפים גדולים (כגון בניית ערים או שכונות חרדיות חדשות) צפוי להתרחש בשנים הקרובות גל הגירה גדול של משפחות חרדיות אל ערים לא-חרדיות בפריפריה, והדירות שרכשו שם להשקעה יהפכו לדירות למגורים. תהליך זה כבר החל לתת את אותותיו, בייחוד במחוז הצפון.

### 4. השפעת יעדי ההגירה על תעסוקה ושכר

ניתוח של השפעת יעדי ההגירה הפנימית על תעסוקתן והכנסותיהן של משפחות חרדיות שהיגרו מירושלים מלמד כי משפחות שהיגרו למחוז הצפון חוו ירידה ניכרת בהכנסות ובתעסוקה, ואצל המהגרים למחוז יהודה ושומרון נרשמה ירידה מתונה בהכנסה. לעומת זאת, בקרב משפחות שהיגרו למחוז הדרום ולמחוז חיפה נרשמה עלייה קלה בהכנסות ובתעסוקה. בקרב זוגות שהיגרו למחוז המרכז ולמחוז תל אביב נרשמה עלייה משמעותית בהכנסות ובתעסוקה. מחוז הצפון זוהה כיעד ההגירה הבעייתי ביותר (ובייחוד נפות יזרעאל, צפת וכנרת), ואחריו מחוז יהודה ושומרון. במחוז הדרום ניכר כי ליעדי הגירה מסוימים (כגון אופקים) השפעה שלילית גדולה על התעסוקה ועל ההכנסות של המהגרים, ובאחרים (כגון ערד ונתיבות) המצב טוב יותר.

## 5. העדפות המגורים ושיקולי הרוכשים

כ־92% ממשקי הבית החרדיים מעדיפים לגור ביישוב עם רוב חרדי, אך בפועל המחיר הוא שמכריע, וכשאינן ברירה הם מוכנים לגור גם בערים ובשכונות חילוניות. כשני שלישים ממשקי הבית החרדיים ציינו שקרבה לקהילה היא השיקול הראשון או השני בחשיבותו בעת בחירת מקום המגורים; 42% ציינו את המחיר; כ־30% ציינו קרבה לתעסוקה; אך רק כ־8% ציינו קרבה לתחבורה ציבורית. עם זאת, כשני שלישים מן החרדים מוכנים לעבוד בעיר שאינה עיר מגוריהם. אומנם רובם אינם מוכנים לנסוע יותר מ־45 דקות בכל כיוון, אבל כ־96% מהם מוכנים לנסוע עד חצי שעה בכל כיוון.

## 6. המגמות בירושלים

בחינת דפוסי הרכישה של החרדים בירושלים מגלה כי בשנים האחרונות חלה האטה ניכרת בקצב גידול הרכישות של החרדים בעיר. הסיבה העיקרית להאטה זו היא שצעירים חרדים רבים יוצאים אל מחוץ לירושלים כיוון שאינם יכולים לעמוד במחירי הדיור הגבוהים. בחינת המגמות בשכונות השונות בעיר בשני העשורים האחרונים מגלה כי הרוכשים החרדים מתרכזים בעיקר בשכונות הפריפריאליות בצפון העיר ובמערבה, המתאפיינות ברמת מחירים נמוכה יחסית, ונוכחותם בשכונות המרכזיות והיקרות יותר עודנה נמוכה מאוד.

## קווים מנחים לגיבוש אסטרטגיית דיור עבור הציבור החרדי

לצורך גיבוש קווים מנחים לפתרונות דיור בהיקפים גדולים לציבור החרדי בשני העשורים הקרובים, יש להביא בחשבון מכלול שיקולים רחב. המחקר מצביע על חמישה היבטים מרכזיים שמעצבי המדיניות צריכים להתייחס אליהם בעת תכנון עתידי של דיור למגזר החרדי.

## 1. משאביה המוגבלים של האוכלוסייה החרדית

בשנת 2017 היה המחיר הממוצע של דירה ראשונה שרכשו חרדים נמוך בכ-28% מן המחיר הממוצע בקרב יהודים לא-חרדים. תוצאות הסקר שערכנו מעידות גם הן על יכולות המימון המוגבלות של המגזר החרדי: בחמישית מן המקרים אין לרוכשים החרדים הון עצמי כלשהו. ביטוי ליכולות המוגבלות של הרוכשים החרדים ניתן לראות בכך ששיעור החרדים שרכשו דירות במחוזות חיפה, הצפון והדרום קפץ מ-20% מסך רכישות החרדים בשנים 1999-2002 ל-41% מסך רכישות החרדים בשנים 2014-2017, שיעור המתקרב לשיעור הרכישות של אוכלוסייה לא-חרדית במחוזות אלו באותן השנים (44%). כפי שראינו, רבים מן הרוכשים עשו זאת למטרות השקעה, אולם יש סיכוי גבוה שחלקם הגדול אכן יעברו לאזורים אלו בעתיד הקרוב. היבט נוסף שקשור להון החרדי הוא היכולת לרכוש דירות חדשות – רק 21% מן הרכישות החרדיות בשנת 2017 היו של דירות חדשות. דירות לא חדשות שנרכשו בידי חרדים גם היו בממוצע בנות 28 שנה. לשם השוואה, בשנת 1999, 44% מן הדירות שרכשו חרדים היו חדשות ואילו הדירות הישנות היו בנות 10 שנים בלבד בממוצע. נתונים אלו רלוונטיים בכל הנוגע לתכנון מגורים למגזר החרדי במחוזות השונים ובייחוד במחוזות הצפון, חיפה והדרום. עם זאת, הם גם מצביעים על כך שמודל מרכזי של רכישות חרדיות עתידיות יהיה רכישה והתבססות הדרגתית ביישובים ובשכונות שאינן חרדיות מובהקות – ועל גורמי התכנון להיערך לכך.

## 2. השפעת אזור המגורים על התעסוקה ורמת ההכנסה

ממצאי המחקר מלמדים שמחוז המרכז ומחוז תל אביב הם יעדי הגירה בעלי השפעה חיובית גדולה על רמת הכנסתן והיקף תעסוקתן של משפחות חרדיות שהיגרו מירושלים. ברם עתודות הקרקע במחוזות אלו קטנות מאוד ורמות המחירים גבוהות מאוד – מעבר לכוח הקנייה של מרבית הזוגות החרדים הצעירים. לפיכך, לפחות בהיבט של השיקול הזה, יש הטיה לבחירה באזורים הפריפריאליים – מחוזות הדרום, הצפון, חיפה ויהודה ושומרון. הממצאים מראים שמשפחות שהיגרו מירושלים למחוז הצפון חוו ירידה ניכרת בהכנסות ובתעסוקה, ואצל המהגרים למחוז יהודה ושומרון נרשמה ירידה מתונה בהכנסה. לעומת זאת, בקרב משפחות שהיגרו מירושלים למחוז הדרום ולמחוז

חיפה נרשמה עלייה קלה בהכנסות ובתעסוקה, ויש להביא זאת בחשבון בתכנון עתידי.

### 3. העדפות המגורים של האוכלוסייה החרדית

כפי שעולה מהסקר שערכנו, הציבור החרדי מעדיף מגורים ביישובי המרכז או בירושלים ומעדיף ערים חרדיות הומוגניות על פני ערים מעורבות. רק 8% מהנסקרים ציינו שהיו רוצים לגור בעיר שבה החרדים אינם רוב. אומנם נתוני מחקרים קודמים מצביעים על כך ששיעורי התעסוקה של חרדים בערים מעורבות גבוהים יותר (ראו גם רגב, 2017); אך ממצאי המחקר הנוכחי מלמדים כי בהיבט התעסוקתי מיקומה הגאוגרפי של העיר ומידת נגישותה התחברותית חשובים לא פחות ממידת ההומוגניות שלה. משפחות חרדיות שהיגרו מירושלים לערים מעורבות ופריפריאליות כמו אופקים וטבריה חוו ירידה בהכנסות ובתעסוקה. לעומת זאת, משפחות שהיגרו לערים חרדיות הומוגניות אך מרכזיות כמו אלעד ובני ברק רשמו עלייה בהכנסות ובתעסוקה.

להעדפת המגורים של החרדים להישאר באזורי ירושלים, יהודה ושומרון והמרכז או לגור בשכונות ובערים חרדיות מובהקות או מתחרדות, יש כמובן נגזרות תכנוניות. לפיכך יש לשקול הקמת ערים חרדיות חדשות במענה להעדפות של האוכלוסייה עצמה. עם זאת, נראה שמסיבות כלכליות ותכנוניות עיר כזאת לא תוכל להיבנות במרכז (דוגמת מודיעין עילית ואלעד למשל) אלא בפריפריה. קיים אפוא מתח מובנה בין הרצון לגור בעיר חרדית לבין הפריפריאליות העתידית שלה.

### 4. יוממות והעדפות הקרבה לעבודה של הציבור החרדי

כאמור, על פי הסקר שערכנו כשני שלישים מן החרדים מוכנים לעבוד בעיר שאינה עיר מגוריהם ו־96% מקבוצה זו מוכנים לנסוע עד חצי שעה בכל כיוון. לעומת זאת, רובם אינם מוכנים לנסוע יותר מ־45 דקות בכל כיוון. מצד אחד, הדבר מעיד על נכונותם של חרדים רבים לנסוע לצורך עבודה מחוץ למקום מגוריהם, ועל כך שאזורי תעסוקה מתוכננים אינם חייבים להיות בהכרח ביישוב המגורים; מצד שני, בייחוד בתכנון מגורים באזורי פריפריה, לנגישות תחברותית

וקרבה למוקדי תעסוקה יש משקל מכריע בכל הנוגע למידת ההשתתפות בכוח העבודה.

## 5. ממד הזמן בתכנון מגורים למגזר החרדי

ממד הזמן הוא בעל חשיבות גדולה בתכנון מגורים למגזר החרדי, שכן כבר עכשיו מצוקת הדיור בציבור החרדי קשה. בהיעדר מענה מספק מצד גורמי הממשל הרלוונטיים, כוחות השוק הם שמכתיבים בפועל את דפוסי הרכישה של משפחות חרדיות ומעצבים מחדש את פרישתו הגאוגרפית של ציבור זה. כאמור, ממצאי המחקר מלמדים כי הדפוס הרווח אצל משפחות חרדיות צעירות בשנים האחרונות הוא רכישת דירות ישנות וזולות (להשקעה) בעיירות פיתוח לא־חרדיות בפריפריה, ואלו צפויות לאכלס אותן בשנים הקרובות. במקרה כזה יכול להיווצר מצב שבו שכונות שלמות בפריפריה ישנו את אופיין החברתי־דתי ויציבותן הכלכלית תועמד למבחן. כדי לתת לכך מענה הולם, לא יהיה מנוס מהקמתן של ערים ושכונות חרדיות נוספות.

## המלצות עיקריות

(1) כדי לצמצם את העומס על התשתיות ולהאט את קצב עליית המחירים בערים החרדיות ההומוגניות, אנו ממליצים על בנייה ייעודית (בדחיפות) בהיקפים גדולים עבור הציבור החרדי.

(2) על מנת שפותרונות הדיור הללו, ובפרט הדירות החדשות שייבנו, יהיו רלוונטיים לזוגות הצעירים החרדים, הם צריכים להתאים לכוח הקנייה המוגבל שלהם (כ־70% מן הדירות הראשונות שרכשו זוגות חרדים עלו פחות מ־1.2 מיליון ש"ח). לפיכך מומלץ שמחיר המטרה של דירה בבנייה ייעודית לציבור החרדי לא יעלה על 1.2 מיליון ש"ח. מחירים אלו מתאימים לפותרונות דיור בייחוד בפריפריה.

(3) לאור הממצא שכושר ההשתכרות של חרדים במחוזות הדרום וחיפה גבוה במידה ניכרת מבמחוז הצפון, אנו ממליצים לקדם פותרונות תעסוקה משמעותיים ורלוונטיים למגזר החרדי באזור זה, בצד פיתוח הבנייה.

- (4) מומלץ לשפר את תשתיות התחבורה הציבורית לריכוזי אוכלוסייה חרדית (בפרט בפריפריה) על מנת לסייע בהגדלת היקף תעסוקתם – בייחוד אם הדבר יאפשר הגעה למוקדי התעסוקה בפרקי זמן קצרים יחסית (30-45 דקות).
- (5) כדי לצמצם את ההשפעה השלילית של הגירת ה"אין ברירה" לפריפריה, יש צורך בהיערכות וביצוע מהירים (לצד תכנון נכון). ככל שיתעכב תכנונם ויישומם של פתרונות אלו, תואץ מגמת האכלוס של הדירות שרכשו חרדים כהשקעה בפריפריה (בייחוד בצפון), והיא תלווה בירידה ניכרת בשיעור תעסוקתם וברמת הכנסתם של המהגרים.

דפוסי הרכישה של דירות במגזר החרדי שונים משמעותית מן המגזר הכללי, ולאורך השנים הם התאפיינו בגיל רכישה צעיר יותר ובשיעור בעלות גבוה יותר. שיעור העוסקים בתחום הנדל"ן במגזר החרדי גבוה גם הוא במידה רבה משיעור העוסקים בו במגזר הכללי (רגב, 2014), וכן התפרושת הגאוגרפית של הדירות הנרכשות שונה מאוד. על פי תחזיות משרד השיכון, ניתן לאמוד את תוספת הדירות שתידרש לציבור החרדי בשני העשורים הקרובים בכ-200,000 דירות. כדי לתכנן את פרישתן הגאוגרפית העתידית של דירות אלו, את מאפייניהן ואת שילובן המיטבי באסטרטגיית הדיור הלאומית נחוצים נתונים עדכניים ומהימנים. נתונים אלו כוללים את מאפייני שוק הדיור החרדי, פרישתו הגאוגרפית, דפוסי הרכישה והשפעתם על התעסוקה והממשק המרחבי עם הציבור הלא-חרדי. הגם שכמה גופים ממשלתיים ולא-ממשלתיים עוסקים בכלכלה החרדית ובמצבם הכלכלי של משקי הבית במגזר החרדי, עד היום לא נערך מחקר **כמותני** מקיף הסוקר את שוק הנדל"ן החרדי העכשווי ומפרט ברזולוציה גבוהה את היקף העסקאות, פרישתן הגאוגרפית, דפוסי הרכישה, דרכי המימון ומאפייני הרוכשים. מילוי חלל מחקרי זה חיוני ביותר. כדי לגבש באופן מושכל מדיניות שתביא לשיפור במצבה הכלכלי של החברה החרדית בישראל, יש צורך בהבנה טובה הרבה יותר של שוק הנדל"ן החרדי – שתאפשר תכנון ויישום מיטביים של פתרונות ארוכי טווח למצוקת הדיור במגזר.

תכנון המדיניות חייב להביא בחשבון מגוון גורמים: כוח הקנייה המוגבל של הציבור החרדי; הפיזור הגאוגרפי שלו ועתודות הקרקע הזמינות; הקרבה לקהילות קיימות; הנגישות התחברותית; הזדמנויות התעסוקה (המשפיעות גם על כוח הקנייה); העדפות המגורים של הציבור החרדי (ובהן מידת נכונותו לגור בערים ובשכונות מעורבות); וכן שיקולי תכנון הנוגעים להשפעות הכלכליות והחברתיות שיש לבנייה ייעודית לחרדים על כלל האוכלוסייה. לפיכך תכנון פתרונות אלו חייב להסתמך על נתונים מקיפים ככל הניתן, המאפשרים מיפוי ואפיון של שוק הנדל"ן החרדי ויצירת תשתית ידע ונתונים.

להנגשה של מידע עדכני ומהימן בנושא זה יש חשיבות גדולה ברמה הלאומית, ועשויות להיות לה השלכות פרקטיות מיידיות הרלוונטיות לקובעי מדיניות ולמשקי בית חרדיים כאחד. הדבר יכול לבוא לידי ביטוי בהקשר של יציבותם הפיננסית של משקי הבית החרדיים ושל המוסדות הפיננסיים המלווים להם כספים, וכן בהקשר של תכנון ארוך טווח של שוק הדיור החרדי. סוגיה מרכזית

העומדת לפתחם של קובעי המדיניות בעניין זה נוגעת לשיעור הדירות שיש להקצות באופי ייעודי למגזר החרדי מתוך כלל מלאי הדירות המתוכננות לבנייה בשנים הקרובות. כדי שהקצאה זו תיתן מענה לצורכי הציבור החרדי, על קובעי המדיניות לדעת, בין היתר, מה שיעור רוכשי הדירות החרדים (בשנים האחרונות) שבחרו להתגורר בשכונות מעורבות ומה שיעור המתגוררים בשכונות או בערים חרדיות הומוגניות; מהו טווח המחירים הרלוונטי לחרדים; ומהם השיקולים האחרים בעת רכישת דירה.

כדי לתת מענה לאתגרים שעומדים לפני קובעי המדיניות, מחקר זה מציג לראשונה תמונת מצב מקיפה ומפורטת של שוק הדיור החרדי והמגמות והשינויים שחלו בו לאורך זמן, מתוך בחינת ההיבטים המימוניים, הגאוגרפיים, התעסוקתיים והתחבורתיים. כמו כן, מחקר זה מספק לראשונה מיפוי מלא, עדכני ומפורט של האוכלוסייה החרדית בישראל ברמת היישוב וברמת השכונה. במסד נתונים ייחודי שנבנה לצורך המחקר הוצלבו נתונים מכמה מקורות מינהליים באופן שמאפשר להתחקות אחר כל עסקאות הנדל"ן המדווחות שבוצעו בישראל בשנים 1991-2017. עושר הנתונים אפשר לנו לזהות את העסקאות שבוצעו בתקופה זו על ידי חרדים ולבחון סוגיות מרכזיות הנוגעות לדפוסי הרכישה ולמחירים, למאפייני הדירות, למאפייני הרוכשים ולהעדפותיהם הגאוגרפיות. נוסף על כך, לשם השלמת התמונה בוצע בקרב כ-860 משפחות חרדיות סקר ייעודי שבחן סוגיות רלוונטיות נוספות שנוגעות לשוק הדיור החרדי. נבחנו סוגיות כגון: מקורות המימון לרכישות הדירות; חלוקת נטל הרכישה בין הרוכשים להוריהם; העדפות המגורים ושיקוליהם של הרוכשים בעת בחירת יישוב מגורים; מידת נכונותם של חרדים לעבוד מחוץ ליישוב מגוריהם, ומשך הנסיעה המרבי הרצוי מבחינתם.<sup>1</sup>

1 שאלון הסקר גובש על ידי ד"ר איתן רגב בסיועם של פרופ' תמר הרמן וד"ר אור ענבי ממרכז גוטמן לחקר דעת קהל ומדיניות שבמכון הישראלי לדמוקרטיה. הסקר בוצע על ידי חברת סקר כהלכה, ושיעורי המענה היו כ-80%.



כלכלת משקי הבית החרדיים מתנהלת בהיבטים רבים באופן שונה מזה של מגזרים אחרים במשק הישראלי. בצד ההכנסות – היא מושפעת משיעור ההשתתפות הנמוך של הגברים בשוק העבודה ומפיריון עבודה נמוך. מצב זה נובע בין היתר מחוסרים בהשכלה פורמלית המקשים על השתלבות בהשכלה גבוהה ובתעסוקה מכניסה. גורמים אלו בצד שיעורי הילודה הגבוהים במגזר מביאים לכך שרמת ההכנסה לנפש במשקי בית חרדיים נמוכה במיוחד ועומדת על כמחצית מן ההכנסה לנפש במשפחות יהודיות לא-חרדיות (רגב, 2014). בצד ההוצאות – היא מתנהלת לפי דפוסי צריכה והוצאה שונים, המבטאים סדרי עדיפויות ערכיים ולכן גם כלכליים אחרים מאלו הרווחים בחברה ובכלכלת משקי הבית האחרים בישראל. במשקי הבית החרדיים יש הוצאה נמוכה (לנפש) על מרבית סעיפי הצריכה השוטפת בהשוואה לחברה הכללית (ובפרט תחבורה ותקשורת), לצד הוצאה גבוהה יחסית על דיור, לעומת רמת ההכנסה (שם).

העשור האחרון הביא עימו שינוי משמעותי בדפוסי התעסוקה במגזר – עלייה במספר המועסקים ועלייה בפיריון של האוכלוסיות העובדות. שינויים מהירים אלו משפיעים על התנהלותם הכלכלית של משקי הבית, ויש בהם כדי להשפיע על דפוסי הרכישה בתוך החברה החרדית ועל המדיניות כלפיה מצד גורמי ממשל וגורמים כלכליים. בתחום הדיור ניתן להצביע על תחילת מגמת הגירה של זוגות חרדים צעירים מערי הגרעין החרדי (ירושלים ובני ברק) אל אזורים זולים יותר בפריפריה וביהודה ושומרון (כהנר, 2016). עבור רבים מהם המציאות הכלכלית החדשה ועליית מחירי הדיור אינן מאפשרות להוסיף ולהתגורר במרכזים הישנים, והם נאלצים לחפש פתרונות דיור ופרנסה בפריפריה ובמקומות אחרים.

סביר להניח כי הרקע הכלכלי של חרדים צעירים המהגרים לפריפריה הוא טוב פחות (בממוצע) מזה של אלו הנשארים בערי הגרעין הישנות (והיקרות), ובד בבד הצורך להגדיל את מקורות הפרנסה של המשפחה דוחף אותם אל שוק העבודה. ואולם יש חשש שאפשרויות התעסוקה באזורים אלו מוגבלות יותר, והדבר עשוי לפגוע ביכולתם להגיע לרווחה כלכלית ולהיחלץ מעוני. כאמור, בחינת סוגיה זו חיונית לתכנון צעדי מדיניות שיסיפקו מענה הולם לצורכי הדיור של הציבור החרדי בעשורים הקרובים.

המועצה הלאומית לכלכלה הובילה לאחרונה בשיתוף פעולה עם מינהל התכנון צוות בין-משרדי אשר גיבש תוכנית אסטרטגית לדיור בישראל לשנים 2017-2040. מטרת התוכנית היא להכווין את מערכת התכנון והיקפי פעילות אשר ייתנו מענה לצורכי הדיור הגדלים של האוכלוסייה בישראל – בכמות הנדרשת, באיכות מספקת ובמחיר סביר (רז־דרור וקוסט, 2017). על פי אומדני הצוות, בהתחשב בגידול האוכלוסייה והמחסור הקיים (נכון ל־2019), על מנת לעמוד בצורכי הדיור של המשק כולו, נדרשת בנייתן של כ־1.4 מיליון דירות ב־20 השנים הקרובות. שיעור רוכשי הדירות החרדים גבוה מחלקם באוכלוסייה הבוגרת, ועל פי תחזיות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בשנת 2040, כ־16% מן האוכלוסייה הבוגרת בישראל תהיה חרדית (לעומת כ־8% כיום). משקלול נתונים אלו ניתן לאמוד את תוספת הדירות שתידרש לציבור החרדי בשני העשורים הקרובים בכ־200,000 דירות.<sup>2</sup> כדי לתכנן את פרישתן הגאוגרפית העתידית של דירות אלו, את מאפייניהן ואת שילובן המיטבי באסטרטגיית הדיור הלאומית, נחוצים כאמור, נתונים עדכניים ומהימנים על מאפייני שוק הדיור החרדי, פרישתו הגאוגרפית, דפוסי הרכישה והממשק המרחבי עם הציבור הלא־חרדי. מחקר זה מציג לראשונה נתונים כאלה, ברמת פירוט ודיוק שלא היו זמינות עד כה.

## המחקר בתחום

### מדיניות דיור לציבור החרדי

מעט מאוד מקורות רלוונטיים ומחקרים (בפרט מחקרים כלכליים) עוסקים בשוק הדיור החרדי. מיעוט זה נובע בעיקר מהקושי הגדול והאינהרנטי בהשגת נתונים טובים ומהימנים על עסקאות נדל"ן במגזר החרדי ועל מאפייני הרוכשים.

2 האומדן לתוספת של כ־170,000 דירות שייזרשו לציבור החרדי בשני העשורים הקרובים התקבל מהכפלת כמות הדירות שיש לבנות עבור כלל האוכלוסייה בתקופה זו (1.4 מיליון דירות) ב־12%, כלומר בממוצע של חלקם של החרדים באוכלוסייה הבוגרת כיום (8%) ובעוד 20 שנה (16%). לאומדן זה יש להוסיף כ־15% כדי להביא בחשבון את העובדה שחלקם של החרדים ברכישות הדירות גבוה בכ־15% מחלקם באוכלוסייה הבוגרת.

בדוח בנק ישראל לשנת 2016 הוקדש פרק לפרישה המרחבית של החרדים בשנים 2000-2014 (בעזרת נתוני משרד החינוך) ולדפוסי ההגירה שלהם בשנים 1995-2008 (באמצעות שימוש בנתוני מפקדי האוכלוסין). ממצאי פרק זה המחישו את הגידול המהיר באוכלוסיית הערים החרדיות החדשות (אלעד, מודיעין עילית וביתר עילית) בעשור וחצי האחרונים ואת תחילת מגמת ההגירה של החרדים לפריפריה הצפונית והדרומית אך הפרק לא כלל נתונים על מאפייני הדיור החרדי באזורים אלו. דוח עדכני של המועצה הלאומית לכלכלה (רז־דרור וקוסט, 2017) עוסק בתרחישי פיזור אוכלוסייה אזוריים במדינת ישראל (לשנים 2015-2040), תוך הבחנה בין יהודים חרדים, יהודים לא־חרדים וערבים. התרחישים ואומדני האוכלוסייה העתידית בכל נפה הסתמכו, בין היתר, על מגמות העבר של ההגירה מכל נפה בקרב האוכלוסייה הכללית (בהיעדר נתונים על זהות המהגרים) ועל הפרופורציה של כל קבוצה בקרב האוכלוסייה של נפת המוצא. האומדן להגירת החרדים אל כל נפה הניח קשר חיובי חזק בין שיעור החרדים באוכלוסיית הנפה כיום לחלקם בסך המהגרים לנפה. אולם רגב (2017) מראה כי הנחה זו אינה נתמכת בנתונים וכי במחוזות הגרעין החרדיים – מחוז ירושלים ומחוז תל אביב (הכולל גם את בני ברק) – יש הגירה שלילית משמעותית אל הפריפריה הצפונית והדרומית (שבהן שיעור החרדים באוכלוסייה נמוך יחסית).

המכון החרדי למחקרי מדיניות, בשיתוף עם משרד הבינוי והשיכון, פרסם ב־2016 תוכנית אסטרטגית לדיור לאוכלוסייה החרדית, אשר התבססה על איגוד נתונים ואומדנים ממספר רב של מקורות ומחקרים, וכן על ראיונות והתייעצויות עם גורמים מובילים בתחום (המכון החרדי למחקרי מדיניות ומשרד הבינוי והשיכון, 2016). התוכנית אפיינה את הסוגיה ברמת המקרו, הציגה אומדנים לצורכי הדיור העתידיים של הציבור החרדי והמליצה על אזורים גאוגרפיים ממוקדים כבעלי פוטנציאל ליישוב עתידי. עם זאת, כאמור, עיקרי התוכנית התבססו על אומדני מקרו ועל ראיונות איכותניים, והיא לא כללה ניתוח מיקרו של שוק הנדל"ן החרדי (ברמת הפרט). כך למשל, לא בוצע במסגרת תוכנית זו ניתוח כמותני של השפעת מקום המגורים וסוג היישוב על סיכויי התעסוקה של הציבור החרדי – סוגיה מרכזית העומדת בלב הדיון הציבורי בנושא.

לי כהנר וחיים זיכרמן (2019) מציגים "סל פתרונות" דיור לציבור החרדי המתבסס על המודלים המרחביים וגלי ההתיישבות של האוכלוסייה החרדית

מקום המדינה ועד ימינו, וכן על תמונת מצב של הדיור החרדי הנגזרת מאומדני המקרו של משרד השיכון והמועצה הלאומית לכלכלה. הם מפרטים את היתרונות והחסרונות ב־5 חלופות עיקריות, אשר יחד (ובתמהיל נכון) עשויות לספק מענה לצורכי הדיור של הציבור החרדי בשני העשורים הקרובים. סל פתרונות זה מורכב מן החלופות האלה: מיצוי פוטנציאל הדיור בריכוזים חרדיים קיימים; הקמת שכונות חרדיות חדשות ביישובים הטרוגניים; הקמת יישובים חרדיים הומוגניים חדשים; התחדשות עירונית; וזליגת קהילות חרדיות אל שכונות ותיקות. בהקשר זה ממצאי המחקר הנוכחי יכולים לסייע בבחירת התמהיל הרצוי באמצעות בחינה של מידת יעילותן והיתכנות יישומן של החלופות השונות, וכן של פוטנציאל הרחבתן.

## הגירה במרחב החרדי

בשנים האחרונות התמקדו כמה מחקרים חשובים בהיבטים שונים של תופעת ההגירה הפנימית החרדית, ובהם הגורמים להגירה זו והשלכותיה על החברה החרדית והחברה הכללית. כהנר (2016) ניתחה את הגורמים להגירה המסיבית של משפחות חרדיות בשנות התשעים והאלפיים לערים החדשות שנבנו ביהודה ושומרון, והגיעה למסקנה שמדובר בהגירה של "אין ברירה", שנבעה ממשאבים מוגבלים והיצע דירות נמוך בערי הגרעין החרדי. כהנר ושלהב (2012) סוקרים את תהליכי התפרשותה של האוכלוסייה החרדית בישראל ואת הרחבתו של "המשולש החרדי" על ידי ערי הפרוור החרדיות החדשות – אלעד, מודיעין עילית, רמת בית שמש וביתר עילית.<sup>3</sup> הם מראים כי התמורות הגאוגרפיות הללו מובילות גם לשינויים חברתיים ומבניים בתוך החברה החרדית וגם להיווצרות של מעמדות חדשים, רעיונות חדשים ותפיסות עולם מגוונות יותר המתפתחות במרחב החדש. כהנר ושלהב מציינים ש"היציאה מתוך המרחב הוותיק והמוגן אל שכונות נבדלות ופרוורים חרדיים חדשים ומפוזרים מקנה לפרט ולקהילה ניידות מרחבית רחבת ממדים, אשר המנהיגות החרדית הוותיקה העדיפה להימנע ממנה כל השנים כדי שלא להפחית את מידת הפיקוח שלה על בני הקהילה"

3 המונח "המשולש החרדי" מתייחס לשטח הגאוגרפי המתפרש בין ירושלים, בני ברק ואשדוד – שבו מתרכזת עיקר האוכלוסייה החרדית בישראל.

(שם). הם מצביעים על הצורך לבחון את מידת השפעתה של ההתפרשות המרחבית על חוסנה החברתי והתרבותי של החברה החרדית ועל רמת אדיקותן של קהילות חרדיות במרחב החדש. המחקר הנוכחי מאפשר לשפוך אור על חלק משאלות אלו על ידי זיהוי היעדים והמועדים של ההגירה הפנימית של הפרטים החרדים, ובחינת השפעתה של ההגירה על דפוסי התעסוקה שלהם ועל הגדרתם העצמית.

בהקשר של ההגירה החרדית, אחת התופעות הבולטות היא העדפת המגורים בערים הומוגניות כגון בני ברק, ביתר עילית, מודיעין עילית ואלעד (דוח בנק ישראל, 2016). כהנר ושלמה (2013) מנתחים את גל ההגירה הגדול של החרדים אל ערים הומוגניות חדשות ביהודה ושומרון בשלהי שנות התשעים של המאה הקודמת ובראשית המאה הנוכחית. הם מראים כי המניע להגירה זו לא היה אידאולוגי, אלא קשור לביקושים הולכים וגדלים למרחב מגורים, לצד מגבלה תקציבית והיצע מוגבל של דירות בערי הגרעין הישנות. הם גם מציינים כי לכאורה ההתנחלויות החרדיות מתאימות לאופייה של החברה החרדית, כיוון שהן מאפשרות שימור קהילה הומוגנית מתוך בידול גאוגרפי ותרבותי לצד פתרונות דיור רבים וזולים. עם זאת, בקרב קובעי המדיניות יש חשש באשר לקיימות של פתרונות קצה מסוג זה בטווח הארוך – הן לנוכח זמינות נמוכה של אפשרויות תעסוקה בערים אלו והן בשל מיעוט משאבים מוניציפליים עקב יכולת גבייה מוגבלת מאוד של מיסים עירוניים.

בכנס שנערך במכון הישראלי לדמוקרטיה בדצמבר 2018 והתמקד במרחב החרדי<sup>4</sup> אמר ראש העיר מודיעין עילית הרב יעקב גוטמן כי אין זכות קיום לערים חרדיות (שבהן מתגוררים חרדים בלבד). כשנשאל מדוע, ענה: "אין הכנסות..."

כהנר (2004) בחנה הגירה חרדית לחיפה, שרוב אוכלוסייתה אינה דתית, ומצאה כי למרות זאת השכונות שמתגוררים בהן החרדים הן ברובן הומוגניות. תופעה זו מתרחשת בדרך כלל לאחר עזיבה של האוכלוסיות הלא-דתיות. הגירה של קהילות חרדיות לשכונות מסוימות גם עשויה להביא לשינויים באופיין, כגון

4 "יום דיונים במכון הישראלי לדמוקרטיה: עדכונים מהשטח", כיכר השבת, 20.12.2018.

הקמת בתי כנסת, ישיבות גבוהות, מקוואות וכדומה. אחת ההמלצות של מחקרה הייתה להקים ועדה משותפת המורכבת מנציגים חילונים וחרדים בשכונות המעורבות, המודעים לרגישויות של כל אחת מהאוכלוסיות, כדי להקל את השיח ביניהן ולהקטין את החיכוכים עד כמה שאפשר. במחקר הנוכחי אנו מצביעים על היישובים אשר בעבר כמעט שלא התגוררו בהם חרדים וכיום יש בהם נוכחות חרדית גדולה. ביישובים כאלה, על פי ריאן אנוס ונועם גידרון (2016), גדלה ההסתברות לחיכוכים בין חרדים ללא-חרדים.

בהקשר של התבדלות מול השתלבות, גלעד מלאך ולי כהנר (2017) מתארים את תהליכי המודרניזציה וה"ישראלזציה" המהירים שעוברת החברה החרדית בשני העשורים האחרונים. מחד גיסא, הם מצביעים על הגידול הדמוגרפי המהיר והתלות בתקציבי מדינה כגורמים המקשים על החברה החרדית לשמור על "תרבות המובלעת" ומאלצים אותה לקיים יחסי גומלין מקיפים יותר עם המרחב הלא-חרדי. מאידך גיסא, הם מציינים כי התעצמותה של החברה החרדית (דמוגרפית ופוליטית) מגבירה את ביטחונה ביכולתה לשמור על הזהות החרדית הייחודית למרות תהליך ההתקרבות לחברה הכללית. לידם של החוקרים, התעצמות זו עשויה להגדיל את נכונותו של הציבור החרדי להגר גם לאזורים ולערים אשר אין בהם קהילות חרדיות גדולות. כהנר (2016) מצביעה גם היא על ההתנגשות בין מגמת ההתבדלות המאפיינת את החרדיות לבין תהליכי הגידול הדמוגרפי, ההתרחבות המרחבית והמעורבות החברתית של החברה החרדית במרחב הישראלי. היא מציינת כי תהליכים אלו מאתגרים את הזהות השמרנית הבסיסית שנשמרה במרחב הגאוגרפי החרדי. התוצאה היא שהחברה החרדית כבר אינה חברה מסוגרת כפי שהייתה בעבר, ויש בה יותר פתיחות לרעיונות ושינויים שבעבר סירבה לאמץ – בפרט בגישה כלפי תעסוקה ורכישת השכלה גבוהה.

בהקשר זה חשובה במיוחד ההבחנה בין הזרמים באוכלוסייה החרדית, שכן קיימת ביניהם שונות רבה ביחסם לעולם הלא-חרדי ובשילוב של צרכים דתיים עם פרנסה. שלומית פלינט (2012), למשל, בוחנת את הדרכים שבהן הקהילה החרדית הליטאית מתמודדת עם שמירת ערכיה ופיתוח זהותה אל מול קבוצות שכנות. היא מציינת כי לרוב התמודדות זו כרוכה בפגיעה בפרנסה ובצמיחה הכלכלית (בשונה מן הנורמות הקיימות בקרב קהילות ליטאיות מחוץ לישראל). במחקר הנוכחי הצלחנו למפות את הפרישה הגאוגרפית של הזרמים השונים

בישראל, את דפוסי הגירתם ואת מאפייניהם של המהגרים בכל זרם. מיפוי מסוג זה עשוי לסייע, בין היתר, בזיהוי אוכלוסיות הפתוחות יותר להשתלב בשוק העבודה.

## דפוסי רכישת הדירות

המחקרים שהוזכרו לעיל מתמקדים בעיקר בהיבטים המרחביים והחברתיים של ההתרחבות הגאוגרפית החרדית, אך לרוב אינם נדרשים לשאלות הנוגעות לזמינותם ולמקורותיהם של המשאבים הכלכליים המאפשרים התרחבות זו. רגב (2014) מנתח את סוגיית מימון רכישת הדירות במגזר מתוך התייחסות להידלדלות מקורות המימון, לגידול בהיקפי החובות ולשיעורי המינוף הגבוהים. מחקרו התבסס בעיקר על סקרי הוצאות משקי בית בשנים 2003-2012, על הסקר החברתי לשנת 2013 ועל ראיונות עם גורמים שונים. רגב מצא כי בשקלול ההוצאות על דיור מאזן ההכנסות וההוצאות של משק בית חרדי ממוצע נמצא בגירעון מובנה של למעלה מ-3,000 ש"ח בחודש (כרבע מהוצאותיו). הוא מסיק כי גירעון זה ממומן בחלקו באמצעות נטילת הלוואות בהיקפים גדולים, וכי הוא גורם לגידול מתמיד בהיקף התחייבויותיהם של משקי בית חרדיים לבנקים ולמלווים אחרים (כגון מוסדות גמ"ח). המחקר הנוכחי, ובפרט הסקר הייעודי שבוצע בקרב 860 משקי בית חרדיים, מאשש מסקנות אלו ומרחיב את בסיס הידע באשר למקורות המימון לרכישות הדירות; חלוקת נטל הרכישה בין הרוכשים להוריהם; העדפות המגורים ושיקוליהם של הרוכשים בעת בחירת יישוב מגורים; ונכונותם של חרדים לעבוד מחוץ ליישוב מגוריהם.

## נתונים ומתודולוגיה

מחקר זה מתבסס על רשומות מינהליות של כל עסקאות הנדל"ן שבוצעו בישראל בשלושת העשורים האחרונים. קובץ עסקאות הנדל"ן, המכיל נתונים (שעברו תהליך אנונימיזציה) על מאפייני הרוכשים ומועדי העסקאות בשנים 1991-2017, חובר לקובץ המכיל נתונים מפורטים על מאפייני הדירות שנרכשו (כגון מחיר, מיקום, גודל וגיל הדירה) עבור השנים 1999-2017. קובץ הנדל"ן המחובר הוצלב באמצעות מספרי זהות פיקטיביים עם בסיסי נתונים מינהליים

אשר אפשרו אפיון מפורט של הרוכשים. החיבור בין נתוני העסקאות לנתוני הרוכשים אפשר לראשונה לסרטט תמונת מצב מפורטת של שוק הדיור החרדי, המגמות בו לאורך השנים וההבדלים ביחס למגזר הכללי. אוכלוסיית המחקר כללה את כל היהודים הבוגרים שחיים או חיו בישראל בשנים 1991-2017 (ילידי 1900 עד 1997). זיהוי האוכלוסייה החרדית, על זרמיה, בוצע על סמך נתוני משרד החינוך על מוסדות החינוך ביסודי ובתיכון וסוג הפיקוח בהם, כמפורט בנספח א. מקום מגורי הרוכשים בעבר ובהווה זוהה באמצעות נתוני מרשם האוכלוסין, ונתוני התעסוקה והשכר של הרוכשים (ושל הוריהם) נלקחו מקובצי רשות המיסים. מאפיינים נוספים של הרוכשים נלקחו מנתוני סקר כוח אדם לשנים 2014-2016 ומנתוני מפקדי האוכלוסין של 1995 ו-2008. נוסף על כך, לשם השלמת התמונה, המכון הישראלי לדמוקרטיה ביצע בתחילת 2019 סקר ייעודי בקרב כ-860 משקי בית חרדיים באמצעות חברת הסקרים "סקר כהלכה". הסקר בחן סוגיות רלוונטיות נוספות הנוגעות לשוק הדיור החרדי, כגון מקורות המימון לרכישות הדירות; חלוקת נטל הרכישה בין הרוכשים להוריהם; העדפות המגורים ושיקוליהם של הרוכשים בעת בחירת יישוב מגורים; נכונותם של חרדים לעבוד מחוץ ליישוב מגוריהם, ומשך הנסיעה המרבי שיהיו מוכנים לבצע לשם כך.

בסיסי הנתונים ששימשו במחקר הם מסד מספרי הזהות הפיקטיביים של אוכלוסיית המחקר (יהודים ילידי 1900-1997) והקשרים המשפחתיים ביניהם; קובץ עסקאות נדל"ן "כרמן" (1999-2017); קובץ עסקאות נדל"ן: מינהלי (1991-2017); רשימת בתי הספר החרדיים בפילוח לפי זרמים (1996-2010); קובץ מרשם ההשכלה (תארים, שנות לימוד ומקצועות הלימוד עד 2016); קובץ ציוני נבחנים בבגרויות (עד 2015); קובץ הכנסות עבור אוכלוסיית המחקר ועבור הוריהם (1988-2015); מפקדי האוכלוסין (1995, 2008); מרשם האוכלוסין (2000-2017); סקרי כוח אדם (2015-2017); סקר ייעודי מטעם המכון הישראלי לדמוקרטיה שבוצע בקרב משקי בית חרדיים במהלך 2019, באמצעות חברת "סקר כהלכה" ובפיקוח המכון.



## פרישתה הגאוגרפית של האוכלוסייה החרדית בישראל

# פרק 1

על מנת להבין ולנתח באופן נכון את מאפייניו הייחודיים של שוק הדיור החרדי, ראשית עלינו להכיר ולהבין את פרישתה הגאוגרפית של האוכלוסייה החרדית בישראל ואת ההבדלים הגדולים בפיזור הגאוגרפי בהשוואה לאוכלוסייה היהודית הלא-חרדית.<sup>5</sup>

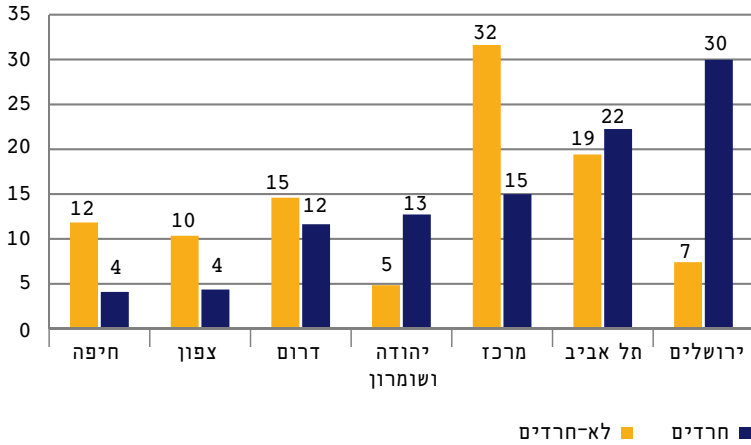
### פרישה גאוגרפית לפי מחוזות

כפי שניתן לראות בשני התרשימים להלן (א1 ו-ב1), ההבדלים בין פרישת האוכלוסיות ניכרים ברוב המחוזות, ובפרט במחוז ירושלים ובמחוז המרכז. 30% מן החרדים בישראל (כ־330,000 איש) מתגוררים במחוז ירושלים (בעיקר בערים ירושלים ובית שמש), לעומת 7% בלבד מן היהודים הלא-חרדים. מצידו השני של המטבע, 32% מן היהודים הלא-חרדים (1.7 מיליון איש) מתגוררים במחוז המרכז, בהשוואה ל־15% מן החרדים. במבט על אזורי הפריפריה קל לראות כי במחוזות הצפון וחיפה מתגורר רק שיעור קטן מן החרדים (4% בכל אחד מהם), לעומת כ־10% ו־12% מן היהודים הלא-חרדים, בהתאמה. גם במחוז הדרום יש ליהודים הלא-חרדים ייצוג יחסי גבוה יותר (15% לעומת 12% מהחרדים). מנגד, במחוז יהודה ושומרון מתגוררים 13% מן החרדים, אך רק 5% מן היהודים הלא-חרדים.

5 בשל מגבלת זמינות הנתונים כלל הניתוחים במחקר (למעט לוח 1) מתייחסים לאוכלוסייה היהודית בלבד.

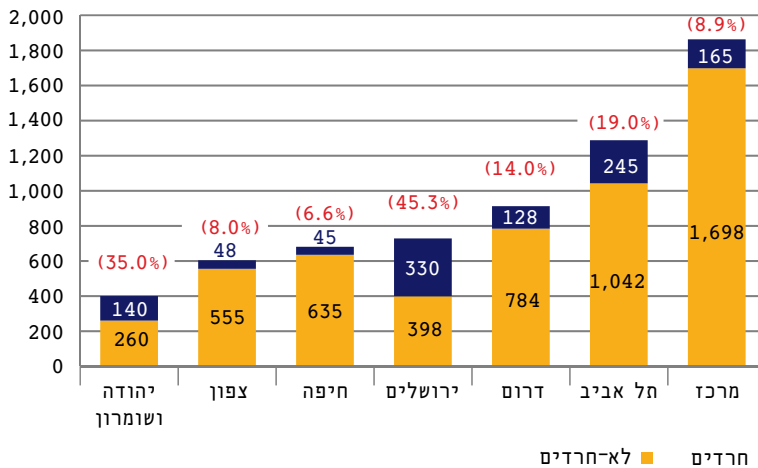
### תרשים א1

התפלגות האוכלוסייה היהודית בישראל לפי מחוז ומגזר, 2017 (ב-%)



### תרשים ב1

אוכלוסייה יהודית לפי מחוז ומגזר, 2017 (באלפים)\*



\* בסוגריים - שיעור החרדים מכלל היהודים בכל מחוז.

## פרישה גאוגרפית לפי יישובים

הכרת הפרישה הגאוגרפית ברמה המחוזית מסייעת להבין באילו אזורים מתרכזת מרבית האוכלוסייה החרדית בישראל, אך אין די ברמת פירוט זו כדי לנתח באופן מעמיק את מאפייני שוק הדיור החרדי. לשם כך נחוצים נתונים מפורטים יותר – ברמת היישוב. ברם עד כה זמינותם של נתונים על היקף האוכלוסייה החרדית בכל יישוב הייתה מוגבלת למדי. אומנם נתוני סקר כוח אדם של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מאפשרים (מאז שנת 2014) לאמוד ברמת דיוק סבירה את גודלן של האוכלוסיות החרדיות בערים הגדולות המונות מעל 100,000 תושבים, אולם עבור יישובים קטנים יותר זמינות הנתונים מוגבלת מאוד ורמת הדיוק נמוכה יותר. על מנת להתגבר על מגבלות אלו ולייצר נתונים מפורטים ומהימנים ברמת היישוב, דרושה בשלב הראשון מתודולוגיית זיהוי שתאפשר לקבוע עבור כל פרט באוכלוסייה אם הוא חרדי. במחקר הנוכחי עלה בידינו לבצע מיפוי מלא של האוכלוסייה החרדית בישראל בעזרת שימוש בכמה בסיסי נתונים מינהליים שהוצלבו זה עם זה. זיהוי האוכלוסייה החרדית בוצע בכמה שלבים ובאמצעות אלגוריתם מורכב אשר הביא בחשבון, בין היתר, את סוג הפיקוח של מוסד הלימודים של כל פרט בכיתות א', ט' ו-י"ב, סוג הפיקוח של מוסדות הלימודים של בני משפחתו, יישוב המגורים, שכונת המגורים, גיל הנישואים, מספר הילדים, ארץ המוצא, שנת העלייה, זיהוי עצמי בסקר כוח אדם (למי שנכלל בסקר) ושקלול כלל מאפייני משק הבית (לאחר מיפוי מלא של העץ המשפחתי הרחב).<sup>6</sup> לאחר זיהוי האוכלוסייה החרדית (כפי שתואר לעיל), בוצע מיפוי של פרישתה הגאוגרפית באמצעות נתוני מרשם האוכלוסין לשנת 2017. נתונים אלו מפרטים עבור כל תושב ישראלי את מקום מגוריו ברמת היישוב וברמת השכונה (אזור סטטיסטי). כך התאפשר לראשונה לקבוע, ברמת דיוק גבוהה מאוד, כמה חרדים מתגוררים בכל יישוב ובכל שכונה בישראל (נכון לסוף 2017).<sup>7</sup> לוח 1 מציג את התפלגות האוכלוסייה החרדית בישראל לפי יישובים לצד חלקם של החרדים באוכלוסייה היהודית בכל יישוב ובסך אוכלוסיית היישוב.

6 המתודולוגיה המלאה שיושמה לצורך זיהוי האוכלוסייה החרדית מפורטת בנספח א.

7 מיפוי האוכלוסייה החרדית ברמת השכונה (אזור סטטיסטי) יוצג בהמשך.

הנתונים מלמדים כי כשני שלישים מן האוכלוסייה החרדית מתרכזים ב־7 ערים בלבד – ירושלים, בני ברק, בית שמש, מודיעין עילית, אשדוד, ביתר עילית ואלעד. לוח 2 מציג את התפלגות הזרמים החרדיים העיקריים לפי יישובים. ניתן לראות כי בחלק מן הערים החרדיות הגדולות (כגון ירושלים ומודיעין עילית) יש רוב ניכר לזרם הליטאי, ולעומת זאת בבית שמש, ביתר עילית ואשדוד יש רוב גדול לזרם החסידי. מעניין לציין כי הזרם הספרדי אינו מהווה רוב באף לא אחת מן הערים החרדיות הגדולות – אך בערים מעורבות וביישובים חרדיים קטנים יותר יש במקרים רבים רוב ספרדי גדול.

### לוח 1

#### התפלגות האוכלוסייה החרדית בישראל לפי יישובים, 2017

יישוב	אוכלוסייה חרדית ביישוב	סך אוכלוסייה יהודית ביישוב	סך אוכלוסייה חרדית ביישוב	% היהודים ביישוב	% החרדים מהאוכלוסייה היהודית ביישוב	% החרדים מכלל האוכלוסייה החרדית בארץ
ירושלים	265,395	547,992	901,302	60.8	48.4	24.1
בני ברק	171,607	192,224	193,774	99.2	89.3	15.6
בית שמש	74,272	112,198	114,371	98.1	66.2	6.8
מודיעין עילית	68,870	70,081	70,081	100.0	98.3	6.3
אשדוד	52,963	200,818	222,883	90.1	26.4	4.8
ביתר עילית	52,198	54,557	54,557	100.0	95.7	4.7
אלעד	40,349	46,896	46,896	100.0	86.0	3.7
פתח תקווה	28,140	221,128	240,357	92.0	12.7	2.6
נתניה	19,561	196,973	214,101	92.0	9.9	1.8
חיפה	19,164	219,248	281,087	78.0	8.7	1.7
תל אביב-יפו	16,183	402,209	443,939	90.6	4.0	1.5
צפת	15,704	33,195	35,276	94.1	47.3	1.4
נתיבות	14,738	32,631	33,779	96.6	45.2	1.3
רחובות	14,611	130,768	138,379	94.5	11.2	1.3
חולון	11,017	178,177	192,624	92.5	6.2	1.0
קריית גת	9,875	50,224	53,487	93.9	19.7	0.9
אופקים	9,329	25,827	27,771	93.0	36.1	0.8

יישוב	אוכלוסייה חרדית ביישוב	סך אוכלוסייה יהודית ביישוב	סך אוכלוסיית היישוב	% היהודים ביישוב	% החרדים מהאוכלוסייה היהודית ביישוב	% החרדים מכלל האוכלוסייה החרדית בארץ	% מכלל האוכלוסייה
רכסים	9,760	11,743	11,838	99.2	83.1	82.4	0.9
באר שבע	9,332	181,815	207,551	87.6	5.1	4.5	0.8
טבריה	8,466	40,346	43,664	92.4	21.0	19.4	0.8
אשקלון	8,363	120,978	137,945	87.7	6.9	6.1	0.8
בת ים	7,112	104,468	128,655	81.2	6.8	5.5	0.6
גבעת זאב	7,014	17,150	17,323	99.0	40.9	40.5	0.6
ערד	6,788	20,552	25,530	80.5	33.0	26.6	0.6
ראשון לציון	6,919	230,121	249,860	92.1	3.0	2.8	0.6
חדרה	6,353	86,925	93,973	92.5	7.3	6.8	0.6
כפר חב"ד	6,104	6,214	6,214	100.0	98.2	98.2	0.6
רמלה	5,055	54,708	75,668	72.3	9.2	6.7	0.5
לוד	4,886	46,404	74,604	62.2	10.5	6.5	0.4
כוכב יעקב	4,677	7,687	7,687	100.0	60.8	60.8	0.4
קריית מלאכי	4,401	21,935	22,337	98.2	20.1	19.7	0.4
ראש העין	4,518	49,797	50,453	98.7	9.1	9.0	0.4
קריית יערים	4,289	4,811	4,840	99.4	89.2	88.6	0.4
עפולה	4,319	44,547	49,169	90.6	9.7	8.8	0.4
מגדל העמק	4,037	22,935	25,371	90.4	17.6	15.9	0.4
אור יהודה	3,873	35,898	36,706	97.8	10.8	10.6	0.4
קריית אחא	3,643	53,147	57,518	92.4	6.9	6.3	0.3
רמת גן	3,863	147,369	156,277	94.3	2.6	2.5	0.4
עמנואל	2,886	3,437	3,440	99.9	84.0	83.9	0.3
רעננה	2,551	71,135	72,810	97.7	3.6	3.5	0.2
כרמיאל	2,451	37,883	45,919	82.5	6.5	5.3	0.2
זכרון יעקב	2,526	22,134	22,984	96.3	11.4	11.0	0.2
יבנה	2,385	44,255	45,483	97.3	5.4	5.2	0.2
חצור הגלילית	2,039	8,806	9,060	97.2	23.2	22.5	0.2
יבנאל	2,157	4,195	4,281	98.0	51.4	50.4	0.2
כפר טבא	2,108	96,338	100,039	96.3	2.2	2.1	0.2
תפרח	2,091	2,236	2,236	100.0	93.5	93.5	0.2
נהריה	1,970	49,679	56,071	88.6	4.0	3.5	0.2





יישוב	אוכלוסייה חרדית ביישוב	סך אוכלוסייה חרדית ביישוב	% היהודים ביישוב	% מהאוכלוסייה היהודית ביישוב	% החרדים מכלל האוכלוסייה החרדית בארץ	% מכלל האוכלוסייה
הרצליה	2,044	89,853	93.989	95.6	2.2	0.2
נצרת עילית	1,826	24,845	40,596	61.2	4.5	0.2
דימונה	1,709	30,367	33,666	90.2	5.1	0.2
מעלה אדומים	1,721	36,531	37,817	96.6	4.6	0.2
עכו	1,647	29,803	48,303	61.7	3.4	0.1
בית שאן	1,537	17,244	17,704	97.4	8.7	0.1
גני מודיעין	1,250	2,445	2,445	100.0	51.1	0.1
אילת	1,407	41,746	50,724	82.3	2.8	0.1
שדרות	1,529	23,605	25,138	93.9	6.1	0.1
גני תקווה	1,508	17,949	18,204	98.6	8.3	0.1
ירוחם	1,327	8,550	9,511	89.9	14.0	0.1
רמת השרון	1,421	45,375	46,019	98.6	3.1	0.1
שאר היישובים	49,952	1,739,912	3,177,714	54.8	1.6	4.5
<b>סך הכול (2017)</b>	<b>1,099,795</b>	<b>6,473,016</b>	<b>8,712,000</b>	<b>74.3</b>	<b>12.6</b>	<b>100.0</b>

## לוח 2

### התפלגות הזרמים החרדיים העיקריים לפי יישובים, 2017

יישוב	אוכלוסייה חרדית ביישוב	ליטאים	חסידים	ספרדים	ספרדים עם חינוך ליטאי	חב"ד
ירושלים	265,395	43.1	31.3	18.8	5.0	1.8
בני ברק	171,607	37.8	37.8	18.3	5.4	0.7
בית שמש	74,272	30.6	51.5	12.1	2.9	2.8
מודיעין עילית	68,870	64.0	21.8	8.6	5.0	0.5
אשדוד	52,963	7.9	63.0	22.9	5.7	0.5
ביתר עילית	52,198	20.8	55.4	16.5	3.6	3.8
אלעד	40,349	21.7	35.3	33.7	8.0	1.3

חלקו של הזרם בסך האוכלוסייה החרדית ביישוב (ב-%)						אוכלוסייה חרדית ביישוב	יישוב
חב"ד	ספרדים עם חינוך ליטאי	ספרדים	חסידיים	ליטאים	חרדית ביישוב		
1.7	5.8	33.1	14.1	45.3	28,140	פתח תקווה	
11.0	3.1	56.9	10.5	18.5	19,561	נתניה	
2.5	2.2	16.0	50.9	28.6	19,164	חיפה	
2.8	4.7	61.1	21.9	9.5	16,183	תל אביב-יפו	
10.2	4.2	27.3	44.0	14.3	15,704	צפת	
3.0	15.1	60.2	5.5	16.3	14,738	נתיבות	
6.3	8.1	31.8	21.6	32.3	14,611	רחובות	
2.2	7.9	76.7	6.1	7.1	11,017	חולון	
8.6	3.2	22.1	62.5	3.7	9,875	קריית גת	
2.0	10.6	38.3	6.1	43.0	9,329	אופקים	
0.6	5.6	34.5	8.9	50.4	9,760	רכסים	
9.6	6.0	72.3	6.2	5.9	9,332	באר שבע	
1.8	5.9	53.3	25.3	13.7	8,466	טבריה	
12.8	6.6	69.7	4.3	6.6	8,363	אשקלון	
2.6	5.6	70.9	15.5	5.3	7,112	בת ים	
1.8	5.3	24.7	29.8	38.5	7,014	גבעת זאב	
2.0	0.1	1.6	95.5	0.8	6,788	ערד	
5.5	8.6	63.7	6.6	15.6	6,919	ראשון לציון	
5.4	9.3	49.8	10.8	24.7	6,353	חדרה	
95.1	הוטר	הוטר	2.7	1.0	6,104	כפר חב"ד	
5.1	6.9	72.4	7.4	8.2	5,055	רמלה	
45.4	2.4	34.9	7.6	9.8	4,886	לוד	
2.9	11.9	61.2	7.2	16.8	4,677	כוכב יעקב	
46.6	2.3	36.7	5.9	8.5	4,401	קריית מלאכי	
1.8	8.2	72.7	10.0	7.2	4,518	ראש העין	
1.0	4.4	9.6	6.7	78.2	4,289	קריית יערים	
5.2	5.3	33.9	25.9	29.7	4,319	עפולה	
13.1	10.0	56.7	9.0	11.3	4,037	מגדל העמק	
4.3	3.1	80.2	5.2	7.3	3,873	אור יהודה	
5.2	6.9	50.1	12.6	25.2	3,643	קריית אתא	
2.8	5.5	51.4	14.0	26.3	3,863	רמת גן	
8.1	2.0	47.9	34.6	7.4	2,886	עמנואל	



חלקו של הזרם בסך האוכלוסייה החרדית ביישוב (ב-%)						אוכלוסייה חרדית ביישוב	יישוב
חב"ד	ספרדים עם חינוך ליטאי	ספרדים	חסידים	ליטאים			
2.5	6.0	38.6	13.0	40.0	2,551	רעננה	
1.9	4.5	12.9	10.5	70.2	2,451	כרמיאל	
1.7	6.8	28.1	11.7	51.6	2,526	זכרון יעקב	
2.0	5.8	77.6	6.3	8.3	2,385	יבנה	
0.9	2.1	17.1	77.6	2.3	2,039	חצור הגלילית	
2.5	2.9	27.8	57.3	9.5	2,157	יבנאל	
8.7	4.6	70.7	8.8	7.2	2,108	כפר שבא	
0.3	8.3	15.2	8.4	67.8	2,091	תפרח	
5.1	4.2	66.2	10.2	14.3	1,970	נהריה	
16.6	4.9	52.1	16.0	10.4	2,044	הרצליה	
22.9	5.9	16.8	8.7	45.7	1,826	נצרת עילית	
3.1	6.5	80.4	5.9	4.1	1,709	דימונה	
5.2	3.6	70.0	7.7	13.4	1,721	מעלה אדומים	
1.9	5.9	75.4	10.7	6.1	1,647	עכו	
2.7	8.2	73.6	9.1	6.5	1,537	בית שאן	
3.7	8.8	59.6	9.3	18.6	1,250	גני מודיעין	
7.0	3.6	65.7	12.0	11.6	1,407	אילת	
2.8	4.7	83.6	2.4	6.5	1,529	שדרות	
1.8	6.7	61.1	12.1	18.3	1,508	גני תקווה	
1.2	14.3	54.4	9.0	21.0	1,327	ירוחם	
0.9	7.6	60.6	15.6	15.4	1,421	רמת השרון	
4.9	5.7	50.6	11.9	26.8	49,952	שאר היישובים	
3.5	5.3	27.4	31.7	32.1	1,099,795	סך הכול (2017)	

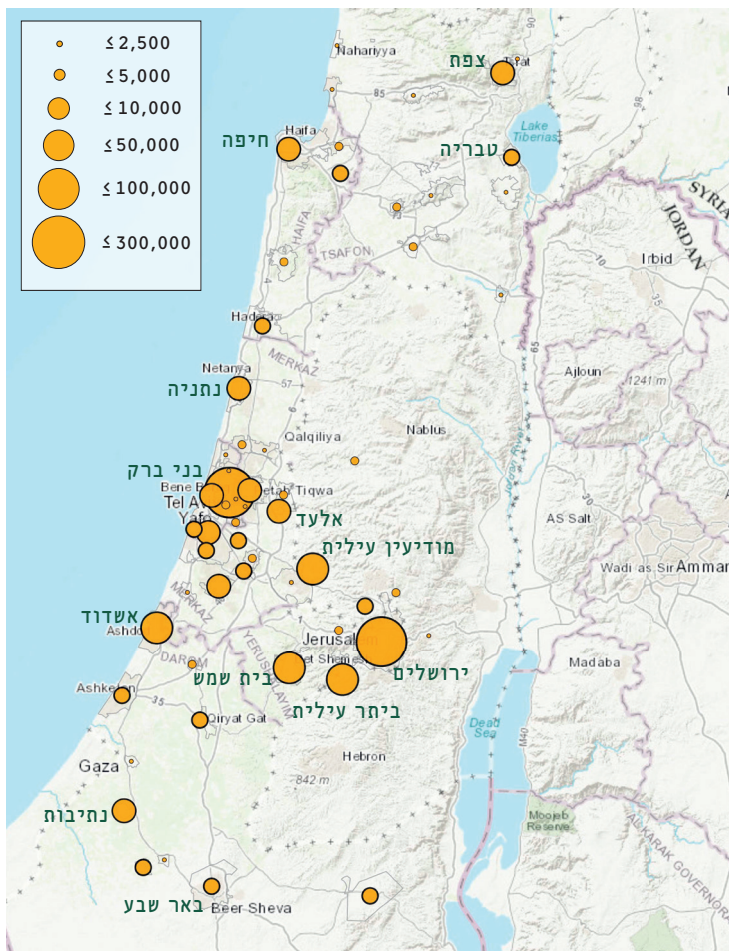
## מיפוי האוכלוסייה החרדית לפי יישובים

מפות א-11 מפרטות (עבור שנת 2017) את פרישתה הגאוגרפית של האוכלוסייה החרדית בישראל. גודל הבועות מסמל את גודלה היחסי של האוכלוסייה החרדית ביישוב. מפות אלו ממחישות את ה"משולש החרדי", שצלעותיו הדמיוניות נמתחות בין ירושלים, בני ברק ואשדוד. ניתן לראות כי אכן רובה המוחלט של האוכלוסייה החרדית מתרכזת בתוך גבולותיו של משולש זה או בסמוך להם.

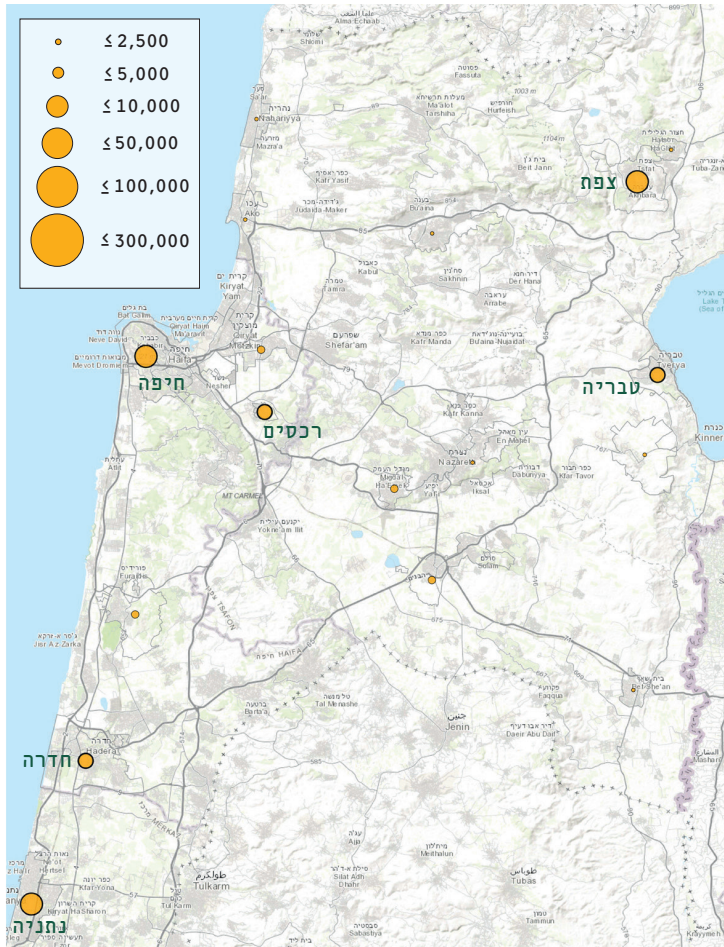


מלבד ערי המשולש, קיימות בסביבתו קהילות חרדיות גדולות בבית שמש, מודיעין עילית, ביתר עילית, אלעד, פתח תקווה, תל אביב ורחובות. בדרום נמצאות קהילות משמעותיות אך קטנות יותר בנתיבות, קריית גת, אופקים, באר שבע, ערד ואשקלון; ובצפון הקהילות העיקריות נמצאות בחיפה, נתניה, צפת וטבריה.

**מפה 1**  
**פרישת האוכלוסייה החרדית בישראל, 2017**

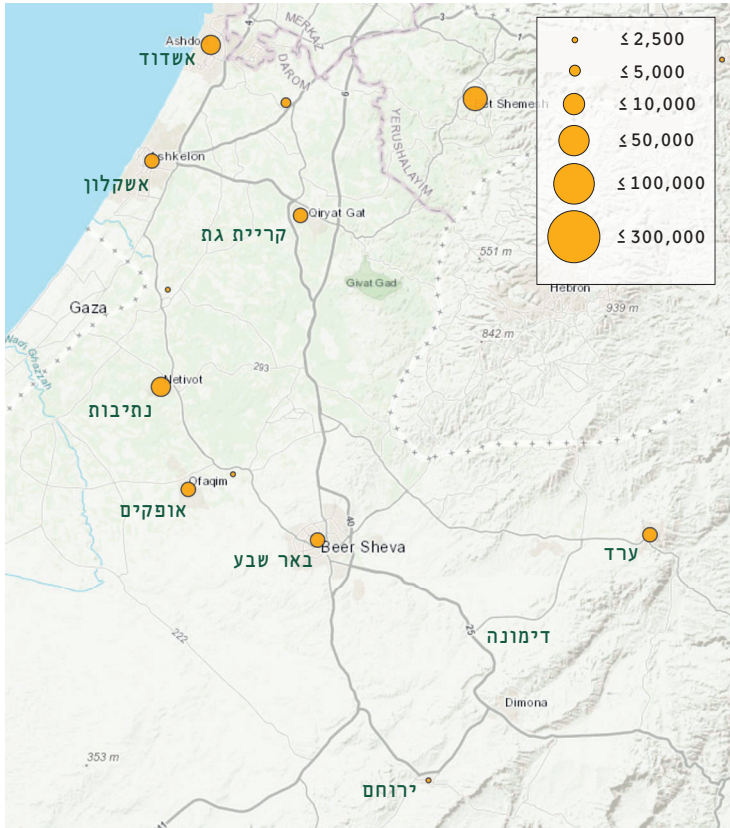


## מפה 1 ריכוזי האוכלוסייה החרדית בצפון, 2017





## מפה 1 ריכוזי האוכלוסייה החרדית בדרום, 2017



### מיפוי האוכלוסייה החרדית לפי שכונות בערים נבחרות

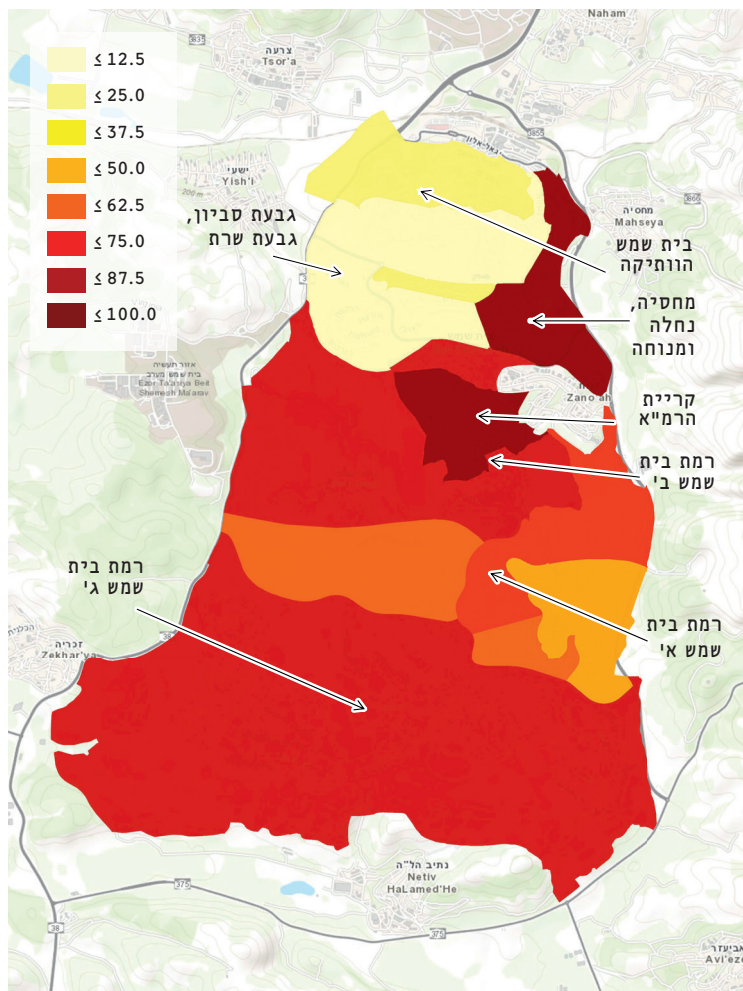
עבור קובעי המדיניות בגופים הציבוריים הרלוונטיים למיפוי פרישתה הגאוגרפית של האוכלוסייה החרדית ברמת היישוב יש חשיבות רבה בהיבט התכנוני. מיפוי זה עשוי לתרום להבנה טובה יותר של התמונה המרחבית הגדולה שממנה ייגזרו הצרכים המקומיים והאזוריים של הציבור החרדי, בהווה ובעתיד. ברם במקרים

מסוימים לשם תכנון מיטבי דרושים נתונים ברזולוציה גבוהה יותר. בין שמדובר בגיבוש תוכניות ממשלתיות לבניית מספר גדול של יחידות דיור עבור הציבור החרדי ובין שמדובר בעריות ומועצות מקומיות המבקשות לאמוד את הצרכים התשתיתיים הנוכחיים והעתידיים בתחום שיפוטן – מידע מהימן ברמת השכונה הוא חיוני. אולם עד כה היו נתונים מסוג זה מוגבלים בזמינותם ובמהימנותם, והם התבססו בדרך כלל על פילוחים של דפוסי הצבעה למפלגות החרדיות בקלפיות ברחבי הארץ. נורמה גורביץ ואילת כהן קסטרו (2004) פיתחו שיטה לזיהוי ריכוזים של אוכלוסייה חרדית באמצעות ניתוח של דפוסי הצבעה למפלגות חרדיות בשנים שהתקיימו בהן בחירות לכנסת. השיטה אפשרה לזהות אזורים סטטיסטיים או יישובים שלמים ששיש בהם ריכוזי אוכלוסייה חרדית ולהכין מדרג של "רמת הומוגניות חרדית" בריכוזים אלו. אחד מחסרונותיה של שיטה זו קשור לכך שעם מצביעי סיעת ש"ס נמנה גם ציבור גדול שאינו מגדיר עצמו חרדי.<sup>8</sup> כדי לשפר את רמת הדיוק של הזיהוי השתמש רגב (2013) בנתוני מפקד האוכלוסין של 2008 בשילוב עם נתונים לגבי האזורים הסטטיסטיים שגורביץ וכהן קסטרו זיהו כבעלי הומוגניות חרדית גבוהה, וניכה מתוך אוכלוסיית אזורים אלו את משקי הבית אשר בעלותם מכשיר טלוויזיה. אומנם שיפור זה הגדיל את רמת הדיוק של הזיהוי באזורים אלו (מכ-80% לכ-98.5%), אך כאמור הגביל את הניתוח לשכונות שיש בהן רוב חרדי גדול. במחקר הנוכחי השימוש בנתונים מינהליים המשלבים זיהוי של חרדים ברמת הפרט (באמצעות האלגוריתם שתואר לעיל) ואפיון גאוגרפי ברמת השכונה (באמצעות נתוני מרשם האוכלוסין) – אפשר לראשונה יצירת מפות מדויקות ומפורטות של תפרושת האוכלוסייה החרדית בערים הרלוונטיות שבהן יש קהילות חרדיות משמעותיות. מפות 3א-3ד מציגות את תפרושת האוכלוסייה החרדית בכמה ערים נבחרות (ירושלים, בית שמש, בני ברק ואשדוד), לפי שכונות. ככל שריכוז החרדים בשכונה גבוה יותר, צבע השכונה כהה יותר (מפות 1א-11 בנספחים מציגות את תפרושת האוכלוסייה החרדית בערים פתח תקווה, חיפה, טבריה, נתיבות, אופקים ועוד). מבט על תפרושת האוכלוסייה החרדית בירושלים מלמד כי השכונות החרדיות ביותר הן רמות, הר נוף, בית וגן, נווה יעקב, פסגת זאב, מאה שערים ורוממה.

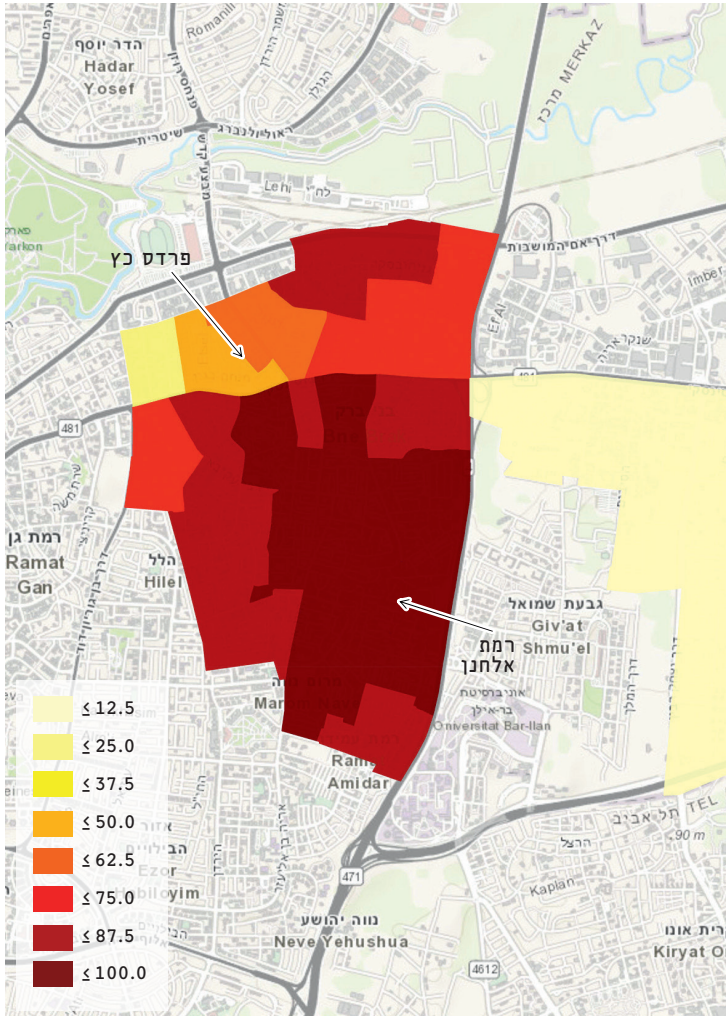
8 לניתוח מפורט של מידת הדיוק של שיטת הזיהוי של גורביץ וכהן קסטרו ראו גם פרידמן ואחרים, 2011: 39-43, "שיטות מדידה ואמידת גודלה של האוכלוסייה החרדית בישראל".



## מפה ב2 ריכוזי האוכלוסייה החרדית בבית שמש



## מפה ג2 ריכוזי האוכלוסייה החרדית בבני ברק





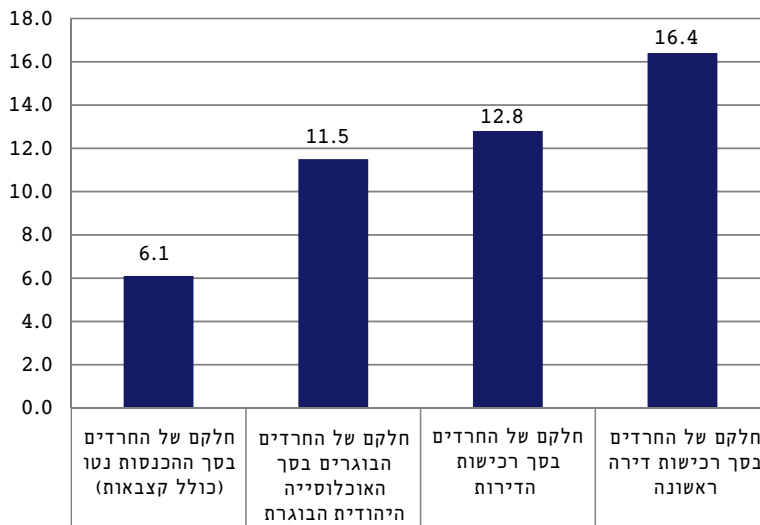


## חידת הדיור החרדי, פערי המחירים ומקורות המימון

על פי נתוני סקר הוצאות משקי בית לשנת 2017, חלקם של החרדים בהכנסות המדווחות נטו (כולל קצבאות ותרומות) עומד על 6.1% בלבד מסך הכנסותיהם נטו של משקי הבית היהודיים. נתון זה הוא כמחצית בלבד מחלקם של החרדים באוכלוסייה היהודית הבוגרת (11.5%). ואולם למרות חלקם הנמוך בהכנסות משקי הבית, חלקם של החרדים בסך רכישות הדירות עומד על 12.8%, וחלקם בסך רכישות דירות ראשונות עומד על 16.4% – פי 2.7 מחלקם בהכנסות המדווחות!

### תרשים 2

חלקם של החרדים ברכישות לעומת חלקם באוכלוסייה הבוגרת  
ובהכנסות, 2017 (ב-%)

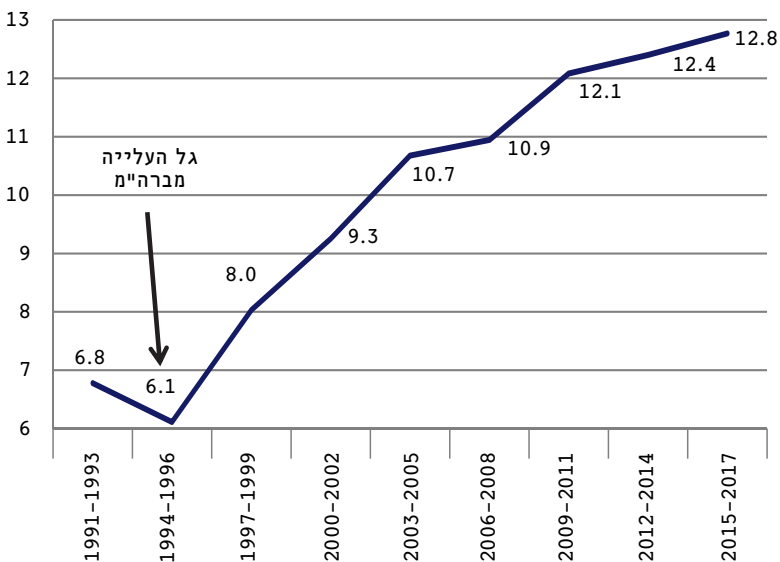


התעלומה באשר לייצוג היתר של החרדים בקרב רוכשי הדירות היהודים רק מתעצמת כאשר בוחנים את המגמות לאורך זמן. תרשים 3 מציג ממוצעים תלת-שנתיים של חלקם של החרדים ברכישות של דירות בשנים 1991-2017.

ניתן לראות כי כבר בתחילת העשור השני של המאה העשרים ואחת עמד חלקם של החרדים בסך רכישות הדירות על יותר מ-12% – אך שחלקם באוכלוסייה הבוגרת היה נמוך יותר מהיום. לשם השוואה, בתחילת שנות התשעים עמד חלקם של החרדים ברכישות הדירות על 6.8% בלבד, ובמהלך עשור זה נרשמה ירידה זמנית בחלקם ברכישות הדירות. ירידה זו נבעה מגידול חד (וזמני) בביקוש של יהודים לא-חרדים לדירות, בעקבות גל העלייה מברית המועצות. לעומת זאת, בעשור הראשון של המאה העשרים ואחת גדל בעקביות חלקם של החרדים ברכישות הדירות ועלה מכ-9% לכ-12%.

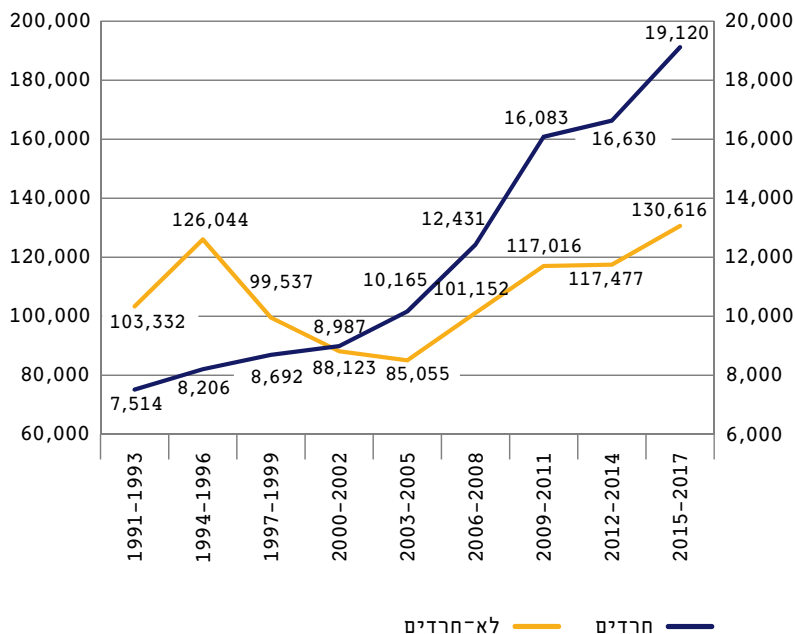
**תרשים 3**

**חלקם של החרדים ברכישות של דירות, 1991-2017 (בקרבי יהודים, ממוצע חלת־שנתי, ב-%)**



תרשים 4 מציג ממוצע תלת־שנתי של מספר הדירות שנרכשו בשנה בכל מגזר בשנים 1991–2017. כפי שניתן לראות, במונחים אבסולוטיים מספר הרכישות של החרדים גדל מכ־9,000 בראשית שנות האלפיים לכ־19,100 כיום. עם זאת, בהשוואה לעשור הראשון של המאה העשרים ואחת בעשור השני מסתמנת האטה בקצב הגידול של רכישות החרדים. בשנים 2003–2005 רכשו החרדים כ־10,100 דירות בממוצע בשנה, ובשנים 2009–2011 הם רכשו כ־16,100 דירות בשנה – כלומר גידול ממוצע של כ־1,000 דירות בשנה בין שתי התקופות הללו. לעומת זאת, בשנים 2015–2017 רכשו החרדים כ־19,100 דירות בממוצע בשנה – כלומר קצב גידול ממוצע של כ־500 דירות בשנה בין התקופה 2009–2011 לתקופה 2015–2017. משמעות הדבר היא שקצב הגידול של רכישות החרדים כיום נמוך בכ־50% מקצב הגידול של רכישותיהם בעשור הקודם. עם זאת, כאמור, גם בהינתן האטה זו חלקם של החרדים ברכישות הדירות גבוה במקצת מחלקם באוכלוסייה הבוגרת וגבוה במידה ניכרת מחלקם בהכנסות. לנוכח פערים אלו בין כוח הקנייה המדווח לבין שיעורם של החרדים בקרב רוכשי הדירות בפועל, מתבקש בירור של מאפייניהן של הדירות הנרכשות ואופן מימוןן. כלומר, כדי להבין כיצד התאפשר הדבר יש לבחון לעומק את ההבדלים בדירות הנרכשות בידי חרדים (בהשוואה ללא־חרדים) ובפרישתן הגאוגרפית.

**4 חרשים**  
**מספר ממוצע של דירות שנרכשו בשנה לפי מגזר, 2017-1991**  
**(ממוצע תלת-שנתי)**

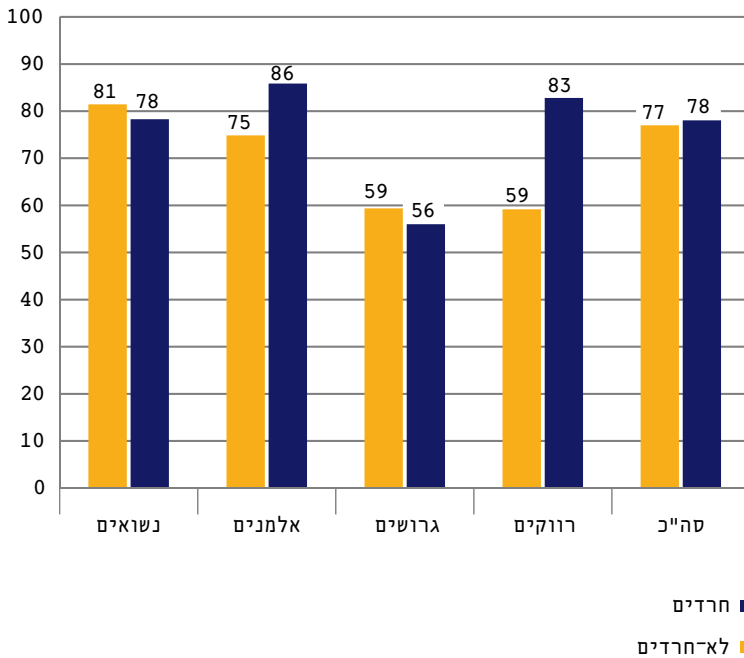


למרות ייצוג היתר של החרדים ברכישת הדירות כאשר בוחנים את שיעור הבעלות שלהם על דירות (בקרוב בני 35 ומעלה), מתברר כי הוא דומה מאוד לשיעור הבעלות בקרב יהודים לא-חרדים (78% לעומת 77%, בהתאמה). כיצד מתיישבים נתונים אלו עם שיעורם הגבוה של החרדים בקרב רוכשי הדירות? התשובה נעוצה, בין היתר, בהבדלים בקצב הגידול הדמוגרפי של שתי הקבוצות, וכן בהבדלים בשיעור הזוגות הנשואים וגיל הנישואים הממוצע בכל קבוצה. כאשר בוחנים את שיעורי הבעלות בשתי הקבוצות לפי המצב המשפחתי של משק הבית (תרשים 5) מתגלה נתון מפתיע – שיעור הבעלות על דירה בקרב זוגות נשואים חרדים נמוך יותר מן השיעור המקביל בקרב זוגות יהודים

לא־חרדים (78% לעומת 81%, בהתאמה). עם זאת, שיעור הנשואים בקרב הלא־חרדים (בני 35 ומעלה) נמוך בהרבה מן השיעור המקביל בקרב חרדים (72% לעומת 89%, בהתאמה). 11% מן היהודים הלא־חרדים הם גרושים, לעומת 3% בלבד בקרב חרדים (תרשים ב5). שיעורי הבעלות של גרושים (חרדים ולא־חרדים) נמוכים משמעותית משיעורי הבעלות של נשואים, ולכן שיעור הבעלות המשוקלל של החרדים מעט גבוה יותר.

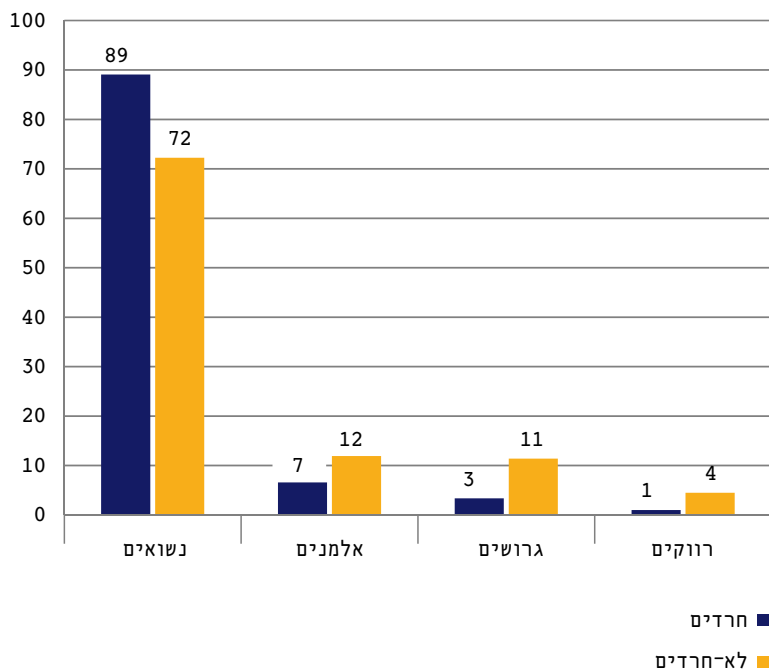
### חרשים א5

בעלות על דירה לפי מצב משפחתי ומגזר, 2015  
(יהודים בני 35 ומעלה, ב־%)



### תרשים 15

מצב משפחתי לפי מגזר, 2015 (יהודים בני 35 ומעלה, ב-%)

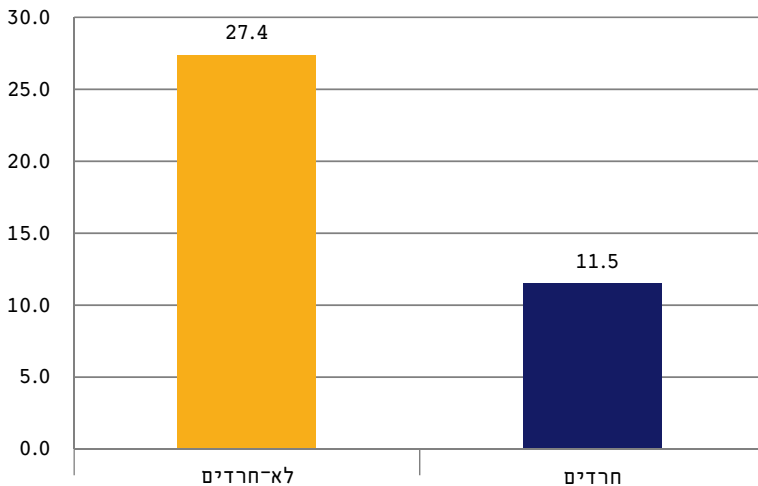


כיצד קורה שייצוג היתר של החרדים ברכישות הדירות אינו מתורגם לפער ממשי בשיעורי הבעלות? ההסבר נעוץ בשיעורי הילודה. פריון הילודה בקרב נשים יהודיות לא-חרדיות עומד על 2.8 ילדים לאישה, לעומת 6.9 ילדים בקרב נשים חרדיות (מלאך וכהנר, 2017). כתוצאה מכך שיעור החרדים הצעירים המקבלים בירושה דירות מהוריהם או מסביהם נמוך בהרבה מן השיעור המקביל בקרב יהודים לא-חרדים. תרשים 6 מציג את שיעור הדירות המועברות בין בני משפחה מתוך כלל רכישות הדירות שאינן מקבלן (כלומר דירות יד שנייה). כפי שניתן לראות, בקרב יהודים לא-חרדים שיעור העברת הדירות בין בני משפחה עומד על 27.4%. שיעור זה גבוה פי 2.4 מן השיעור המקביל

בקרב חרדים (11.5%). שלא במקרה, זהו גם היחס בין מספר הילדים הממוצע שילודות נשים חרדיות לבין מספר הילדים שילודות יהודיות לא-חרדיות. לסיכום, הסיבה לכך שחרדים קונים יותר דירות בהשוואה ליהודים לא-חרדים היא גיל הנישואים הנמוך ושיעורם הגבוה יותר בסך האוכלוסייה הצעירה (בגלל פירמידת הגילים), לצד השיעור הנמוך יחסית של משפחות חרדיות צעירות המקבלות דירה בירושה (בגלל ריבוי הילדים). נתונים אלו מסייעים להבין מדוע החרדים נאלצים לרכוש יותר דירות כדי להגיע לשיעורי בעלות הדומים לאלו של יהודים לא-חרדים, אך אין בהם די בכדי להבין כיצד מתאפשר הדבר בהינתן רמת הכנסתם.

### תרשים 6

העברת בעלות בין בני משפחה (כולל הורשה), 2014-2017  
(מכלל הרכישות שאינן מקבלן, לפי מגזר, ב-%)



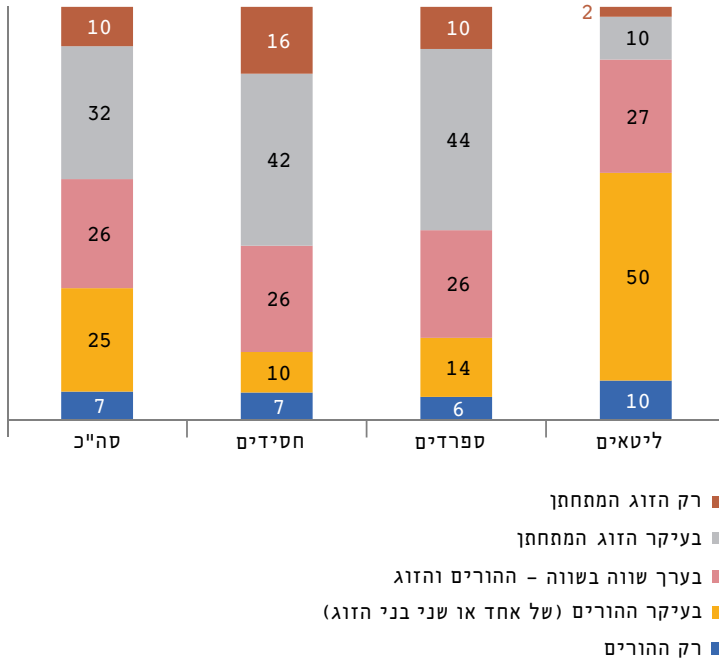


## אופן מימון הרכישות

כפי שיוצג בהמשך, בעת רכישת הדירה הראשונה גילם של הרוכשים החרדים היה ונותר צעיר מאוד. עובדה זו מעלה שאלות באשר לאופן המימון של רכישות אלו, לנוכח הידלדלות המשאבים שחווה המגזר החרדי בשני העשורים האחרונים (ראו גם רגב, 2014). במקרים רבים הרוכשים הצעירים הם דור שני או שלישי לחברת הלומדים, ולכן היכולת של הוריהם לעזור ברכישת הדירה פחותה בהשוואה לדור הקודם. נוסף על כך, הכנסותיהם של הזוגות החרדים הצעירים נמוכות (בממוצע), ומחירי הדירות (שזינקו בעשור האחרון) גבוהים מאוד. כיצד אפוא מממנים כיום הצעירים החרדים את רכישת דירותיהם? האם עיקר המימון עדיין מגיע מחסכונות ההורים (כפי שהיה נהוג בדורות קודמים), או שמא חל שינוי בנוהג זה מכורח המציאות והנסיבות? ממצאי הסקר הייעודי מספקים חלק מן התשובות. תרשים 7 מציג את התפלגות הנושאים בעלות רכישות הדירות של צעירים חרדים בעשור האחרון, בזרמים החרדיים השונים. הנתונים מלמדים כי אכן חל שינוי משמעותי בחלוקת עלויות הרכישה, וכיום ברוב המשפחות החרדיות ההורים אינם נושאים בעיקר העלות. רק בכשליש מהמשפחות החרדיות ההורים נושאים ברוב עלות הרכישה (או בכלולה); בכרבע מהמקרים העלות מתחלקת (בערך) שווה בשווה בין ההורים ובין הזוג הצעיר; וב-42% מהמקרים הזוג הצעיר נושא ברוב העלות (או בכלולה). בהקשר זה ישנה שונות גדולה בין הזרמים החרדיים. הליטאים הם יוצאי הדופן, כיוון שאצלם ב-60% מן המקרים ההורים נושאים ברוב העלות (או בכלולה), ורק ב-12% מן המקרים הזוג נושא ברוב העלות. לעומת זאת, אצל החסידיים הזוג הצעיר נושא בעיקר העלויות ב-58% מהמקרים, ואצל הספרדים ב-54% מהמקרים.

**תרשים 7**

**הנושאים בְּעֵלוֹת רכישת הדירות של צעירים חרדים  
בעשור האחרון, 2019 (ב-%)**

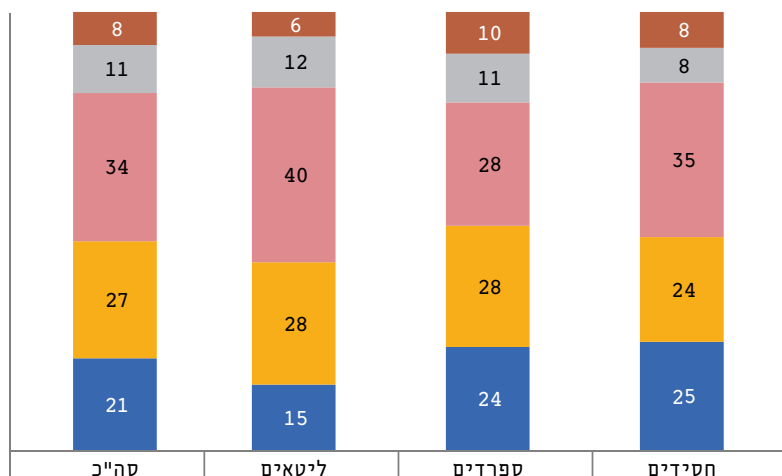


לנוכח משאביהם המוגבלים של הזוגות הצעירים החרדים וגיל הרכישה המוקדם, ממצאים אלו מעלים תהיות באשר לאופן שבו זוגות אלו (ובפרט בקרב החסידים והספרדים) מממנים את עיקר עלויות רכישת הדירה. תרשים 8 מציג, עבור הזרמים החרדיים השונים, את אופן מימון רכישת הדירות בעשור האחרון. בכמחצית מן המקרים הגיע רוב המימון לרכישת הדירות מהלוואות, ובכ־81% מן המקרים לפחות חצי מעלות הרכישה מומנה באמצעות הלוואות. אך הנתון המעניין ביותר מתייחס למקרים שבהם מלוא עלות הרכישה מומנה באמצעות הלוואות. בלמעלה מחמישית מהרכישות (על פי דיווחיהם של משקי הבית בעצמם) הגיע מלוא המימון מהלוואות. למעשה, אצל החסידים והספרדים הנתון אף גבוה יותר – ובכרבע מרכישותיהם מומנה מלוא עלות הרכישה באמצעות הלוואות. נתונים אלו חריגים

במיוחד לאור העובדה שנטילת משכנתה בישראל מחייבת הון עצמי מינימלי של 25% מערך הדירה. אם מלוא עלות הרכישה מומנה באמצעות הלוואות, גם ההון העצמי שגויס לצורך נטילת משכנתה גויס למעשה על ידי נטילת הלוואות מגורמים חוץ־בנקאיים (למשל גמ"חים) – ולכן שיעור המינוף בפועל הוא 100% (ובמקרים מסוימים אף יותר). ממצאים אלו מאשרים את מסקנותיו של רגב (2014: 51), שטען כי "עבור משקי בית חרדיים רבים קיימת אפשרות ללוות כספים ממוסדות גמ"ח ולהשתמש בהם כהון עצמי לצורך נטילת משכנתא. כלומר, סך ההלוואות שנוטל משק בית חרדי לצורך רכישת הדירה יכול להגיע ל-100 אחוז ממחירה".

### תרשים 8

אופן מימון רכישת דירות בעשור האחרון, 2009–2019  
(משקי בית חרדיים שהעידו כי רכשו דירות בעשור האחרון, ב-%)



- הכול הגיע מחסכונות
- הרוב הגיע מחסכונות
- כמחצית מהלוואות וכמחצית מחסכונות
- הרוב הגיע מהלוואות
- הכול הגיע מהלוואות

אך דרכי המימון הייחודיות והמינוף הגבוה לבדם לא יוכלו להסביר כיצד מתאפשר לאורך זמן ייצוג היתר של החרדים בקרב רוכשי הדירות. להלואות, אם מגמ"ח ואם מבנק, יש מועד פירעון. בהיתן רמת ההכנסה הנמוכה יחסית של הצעירים החרדים, רכישת דירות במינוף גבוה כל כך ברמת המחירים הנוכחית אינה בת קיימא לאורך זמן. כדי להשלים את התמונה ראשית עלינו לבדוק אם יש הבדלים גדולים בין מחירי הרכישה של החרדים לבין אלו של היהודים הלא־חרדים.

## פער המחירים

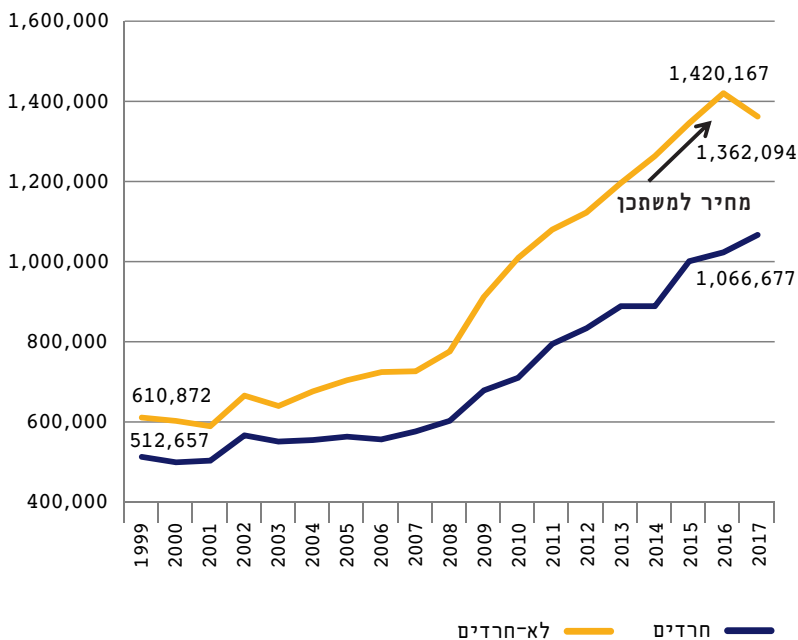
בבואנו להסביר כיצד מתאפשר ייצוג היתר של החרדים בקרב רוכשי הדירות למרות רמת הכנסתם הנמוכה יחסית, השאלה הראשונה המתבקשת היא אם קיים פער מחירים בין הדירות שרוכשים יהודים לא־חרדים לדירות שרוכשים החרדים. תרשימים 9א ו־9ב מראים כי גם בתחילת שנות האלפיים התקיים פער מחירים, והדירות שרכשו החרדים היו זולות יותר מהדירות שרכשו יהודים לא־חרדים – אך הפער היה קטן הרבה יותר בהשוואה למצב כיום.

בשנת 1999 היה פער של 19% בלבד בין מחירי הדירות של החרדים והלא־חרדים, אך עד 2016 התרחב פער זה ל־39% (תרשים 9ב). עם זאת, ב־2017 נרשמה הצטמצמות מסוימת בפער המחירים, אשר ניתן ליחסה ככל הנראה לתוכנית מחיר למשתכן. אומנם דירות מחיר למשתכן נמכרו במחירים נמוכים ממחירי דירות דומות שרכשו זוגות צעירים לא־חרדים, אך עדיין ברוב המקרים היו דירות אלו יקרות מדי עבור משפחות חרדיות צעירות. כאשר בוחנים את התפלגות המחירים (בעת הרכישה) בקרב רוכשי דירה ראשונה ניתן לראות שבשנים 2014-2017 כ־70% מן הדירות הראשונות שרכשו החרדים נרכשו במחיר נמוך מ־1.2 מיליון ש"ח, לעומת 46.7% בקרב יהודים לא חרדים (תרשים 10). יתר על כן, כ־34% מן הדירות הראשונות שרכשו החרדים נרכשו במחיר הנמוך מ־755,000 ש"ח, לעומת כ־17% בקרב יהודים לא־חרדים. נתונים אלו משמעותיים גם בהקשר של תכנון פתרונות דיור עתידיים לציבור החרדי. נראה שדירות במחירים גבוהים יותר (מ־1.2

מיליון ש"ח) יהיו מחוץ להישג ידם של רוב הזוגות הצעירים החרדים. עדות נוספת לכך היא העובדה שדירות מחיר למשתכן אכן הביאו להוזלה מסוימת בדירות שרכשו הלא-חרדים, אך לא באלו שרכשו החרדים. כאמור, על מנת להבין טוב יותר את התוצאה הזאת ואת הגורמים לפער המחירים בפרט, עלינו להבין את ההבדלים במאפייני הדירות הנרכשות.

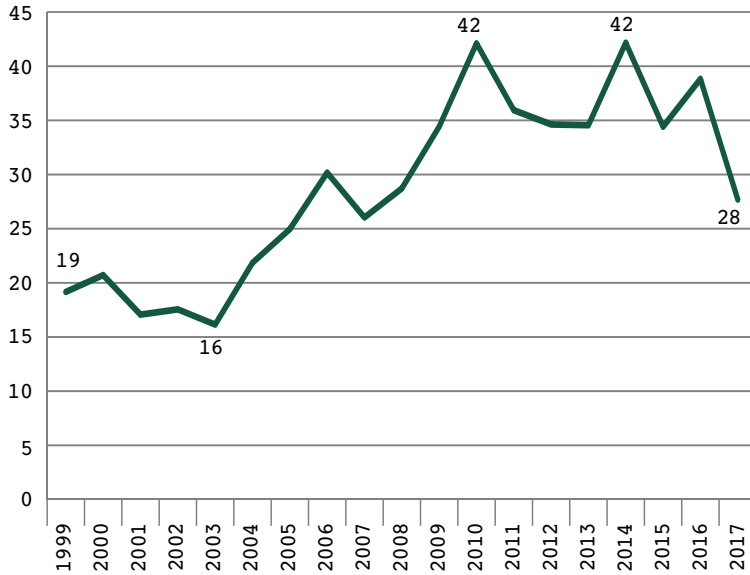
**חרשים 9א**

**מחיר דירה ממוצע לרוכשי דירה ראשונה, 2017-1999  
(לפי מגזר, גילאי 18-60, בש"ח)**

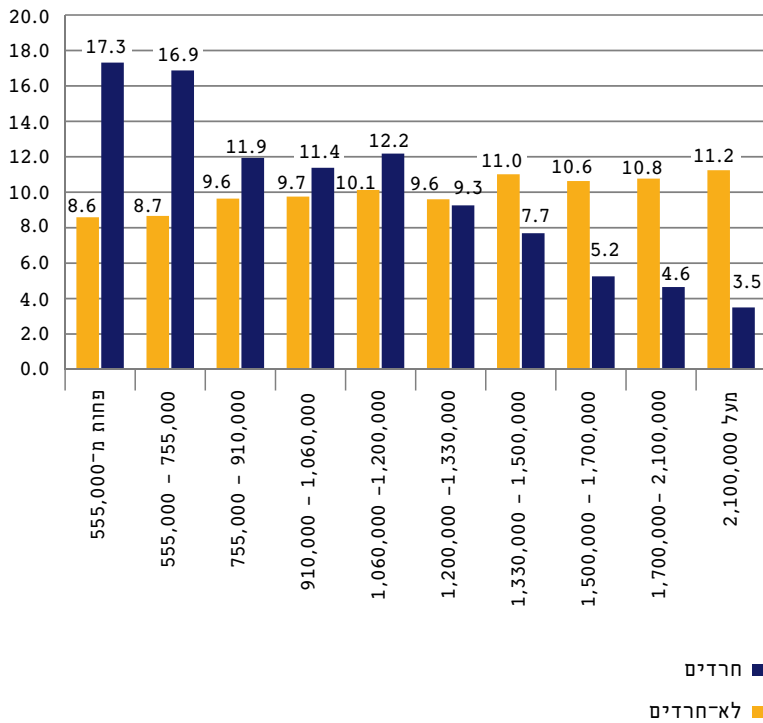


**תרשים 19**

**פער ממוצע בין יהודים לא־חרדים לחרדים במחיר רכישת דירה ראשונה, 1999-2017 (ב-%)**



**10 חרשים**  
**התפלגות רכישות דירה ראשונה**  
**לפי טווח מחירים בשי"ח, 2014-2017 (ב-%)**



## הבדלים בין דפוסי הרכישה של החרדים לדפוסי הרכישה של היהודים הלא-חרדים

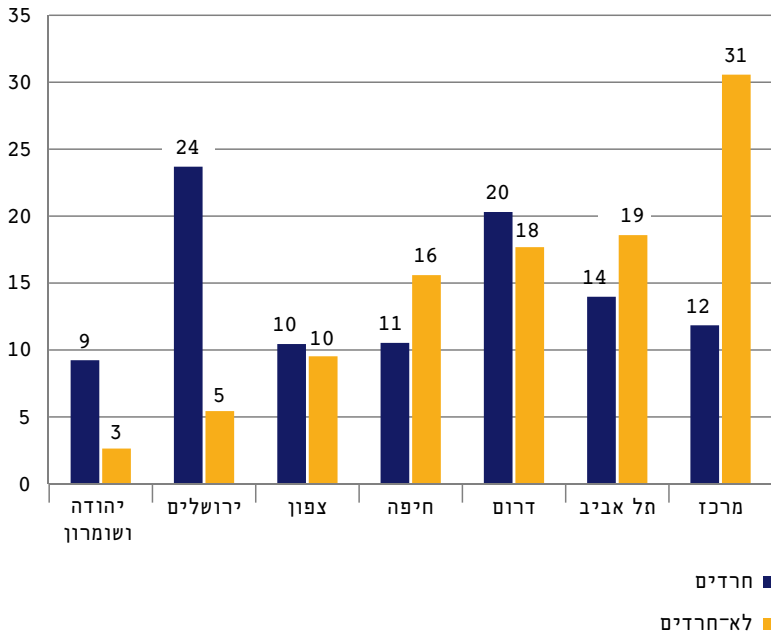
### פרק 3

#### הבדלים בתמהיל הגאוגרפי של הרכישות

כשבוחנים את התפלגות רכישת הדירות בקרב יהודים חרדים ולא-חרדים בשנים האחרונות ניתן לראות שיש הבדלים משמעותיים בתפרושת הגאוגרפית שלהן.

#### תרשים 11

התפלגות רכישת דירות לפי מחוז ומגזר, 2014-2017 (ב-%)





אצל הלא-חרדים כמחצית מכלל רכישות הדירות מתבצעות במחוז המרכז ומחוז תל אביב, ואילו אצל החרדים רק כרבע מן הרכישות מתבצעות במחוזות אלו. גם במחוז חיפה שיעור הרכישות של הלא-חרדים גבוה משל החרדים (16% לעומת 11%, בהתאמה). מנגד, כשליש מכלל הרכישות של החרדים מתבצעות במחוזות ירושלים ויהודה ושומרון – לעומת 8% בלבד מהרכישות של הלא-חרדים. שיעור הרכישות המתבצעות בפריפריה הצפונית והדרומית דומה בשני המגזרים ועומד על כ-30%<sup>9</sup>.

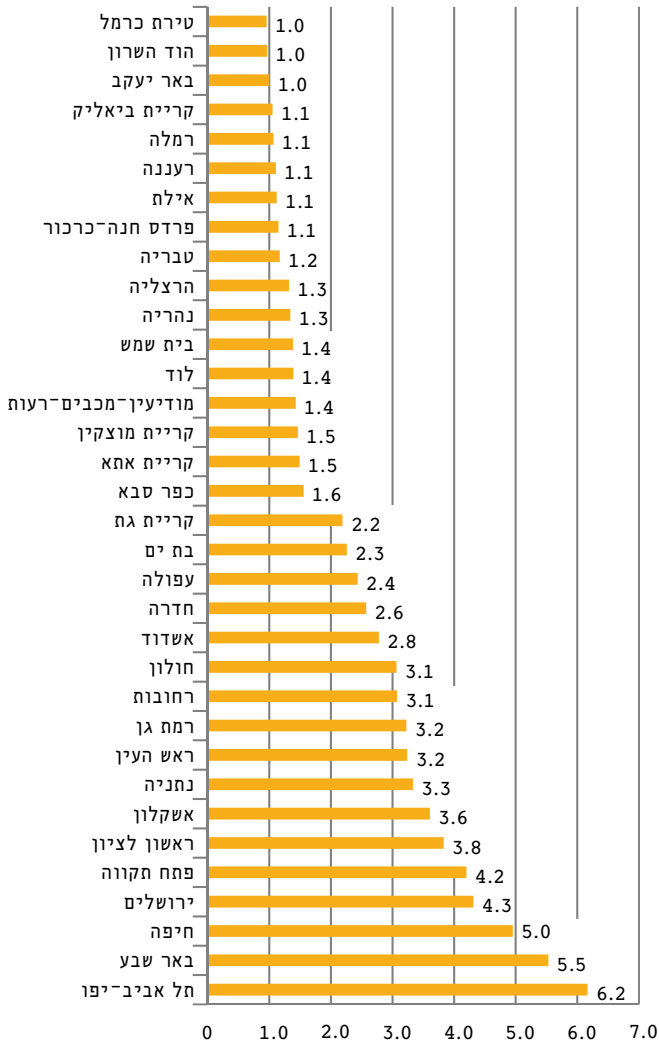
בחינה של יעדי הדיור המובילים בשנים האחרונות בקרב יהודים לא-חרדים (תרשים 12א) מלמדת כי הערים המבוקשות ביותר הן תל אביב (כ-2,200 רוכשים חדשים בשנה), באר שבע (כ-5,500), חיפה (כ-5,000), ירושלים (כ-4,300), פתח תקווה (כ-4,200), ראשון לציון (כ-3,800), ואשקלון (כ-3,600).

אצל החרדים, לעומת זאת, היעדים המובילים שונים במידה ניכרת (תרשים 12ב). היעד המוביל הוא כמובן העיר ירושלים (עם כ-2,300 רוכשים חדשים בשנה), ואחריה בני ברק (כ-1,600), בית שמש (כ-820), מודיעין עילית (כ-530), אשדוד (כ-490), ביתר עילית (כ-480), פתח תקווה (כ-370) ונתיבות (כ-360). עוד יעדי דיור בדרום הפופולריים בקרב רוכשים חרדים הם אשקלון, קריית גת, אופקים ובאר שבע; ובצפון – חיפה, צפת וטבריה.

9 בשני המגזרים לא נמצאו הבדלים מהותיים בין התפרושת הגאוגרפית של הרכישות בקרב רוכשי דירה ראשונה לתפרושת הגאוגרפית של הרכישות בקרב כלל הרוכשים.

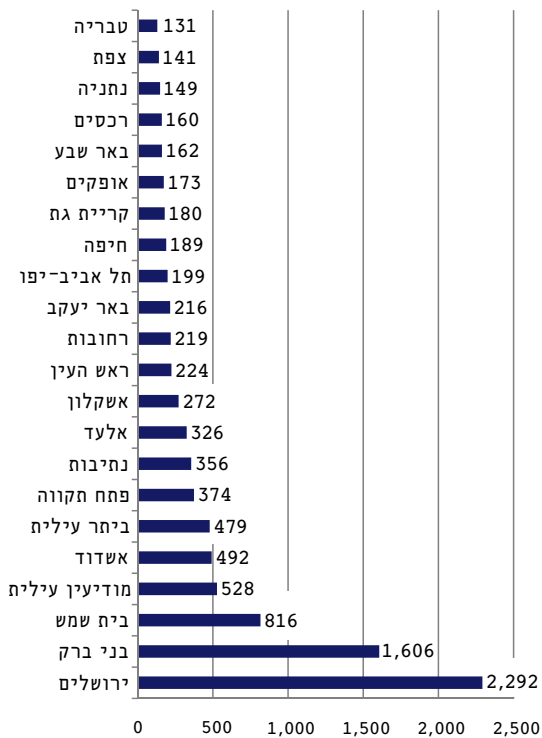
**תרשים 12א**

**רכישות דירה ראשונה בקרב יהודים לא־חרדים לפי ערים מובילות,  
(ממוצע שנתי, באלפים) 2017-2014**



**חרשים 112**

**רכישות דירה ראשונה בקרב חרדים לפי ערים מובילות,  
(ממוצע שנתי) 2014-2017**



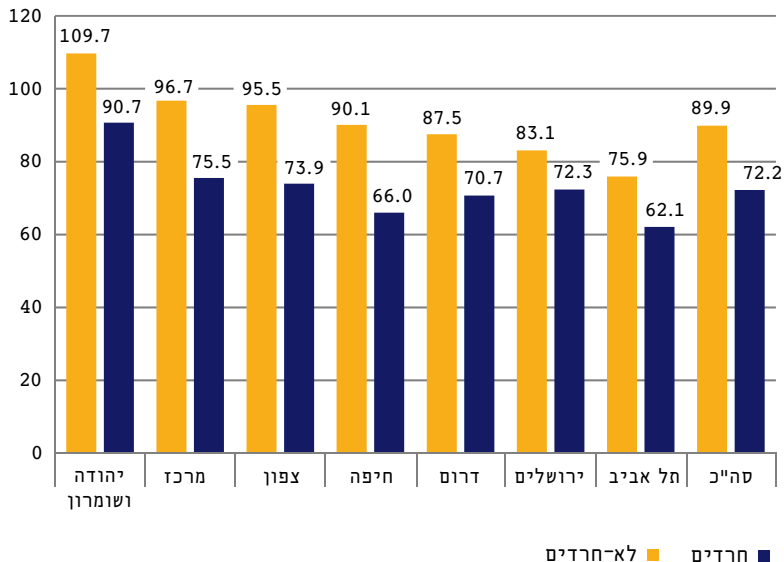
אך ההבדלים בתמהיל הגאוגרפי של הרכישות מספקים רק הסבר חלקי לפער המחירים בין הדירות שרוכשים יהודים לא-חרדים לדירות שרוכשים החרדים. יתר על כן, כזכור, אף שהחרדים רוכשים יותר דירות במחוזות יהודה ושומרון וירושלים ובמחוז המרכז (בהשוואה ליהודים לא-חרדים), שיעור החרדים הרוכשים דירות במחוזות הפריפריאליים הזולים יותר (דהיינו, הדרום, הצפון וחיפה) דומה מאוד לשיעור רוכשי הדירות במחוזות אלו בקרב יהודים לא-חרדים; לכן לא סביר שזוהי הסיבה היחידה לפערי המחירים. על מנת להבין טוב יותר את התמונה, יש לבחון מאפיינים נוספים של הדירות הנרכשות.

## הבדלים במאפייני הדירות הנרכשות

כאשר בוחנים את ההבדלים בין גודלי הדירות במחוזות השונים, ניתן לראות שבכל המחוזות מתקיים פער ניכר בין גודלי הדירות שרוכשים יהודים לא־חרדים לדירות שרוכשים החרדים. הדירות הגדולות ביותר (בממוצע) נרכשות במחוז יהודה ושומרון – שם עומד גודל דירה ראשונה ממוצעת בקרב חרדים על כ־91 מ"ר, ואצל יהודים לא־חרדים על כ־110 מ"ר. הדירות הקטנות ביותר (בממוצע) נרכשות במחוז תל אביב (הכולל את בני ברק) – שם עומד גודל דירה ראשונה ממוצעת בקרב חרדים על כ־62 מ"ר, ואצל יהודים לא־חרדים על כ־76 מ"ר. בממוצע כלל־ארצי הדירות שרוכשים יהודים לא־חרדים גדולות בכ־18 מ"ר מן הדירות שרוכשים חרדים.

### חרשים 13

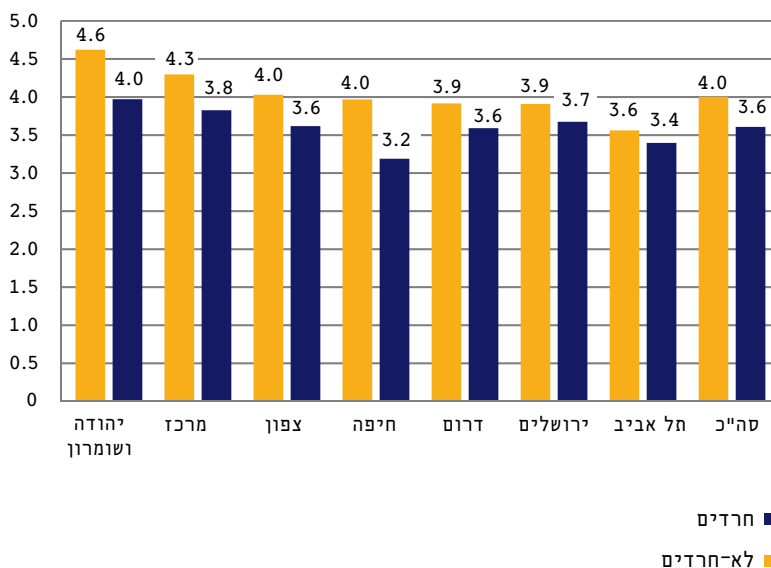
גודל ממוצע של דירה ראשונה, לפי מחוז ומגזר, 2014-2017  
(בקרב רוכשים בגילאי 18-60, במ"ר)



הפער הניכר בין גודלי הדירות שרוכשים יהודים לא-חרדים לדירות שרוכשים החרדים, והעובדה שפער זה מתקיים בכל המחוזות (ולפיכך לא ניתן להסבירו רק בהבדלים בתפרושת הגאוגרפית), מעלה שאלה באשר לאופן שבו החרדים מצליחים לקנות דירות קטנות יותר (וזולות יותר). תשובה חלקית לשאלה זו מתקבלת כאשר משווים את מספר החדרים הממוצע בדירות שרוכשים החרדים בשנים האחרונות למספר זה בדירות שרוכשים הלא-חרדים במחוזות השונים (תרשים 14).

### תרשים 14

מספר ממוצע של חדרים לפי מגזר ומחוז, 2014-2017

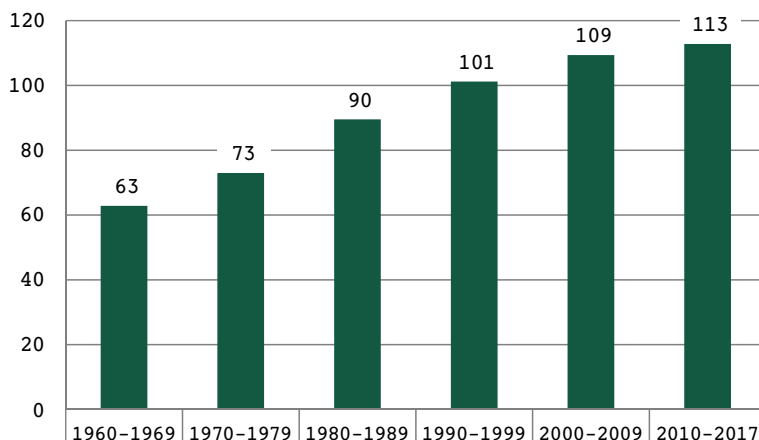


ניכר שבכל המחוזות מספר החדרים הממוצע בדירות שרוכשים החרדים נמוך ממספר החדרים הממוצע בדירות שרוכשים יהודים לא-חרדים. עם זאת בכל המחוזות, למעט מחוז חיפה, מדובר בפער קטן יחסית (של עד חצי חדר) – ובממוצע כלל-ארצי הפער (לטובת הלא-חרדים) עומד על כ-0.4 חדרים. פער קטן זה במספר החדרים הממוצע אינו יכול להסביר לבדו את הפער הגדול בין גודלי הדירות שרוכשים יהודים לא-חרדים לדירות שרוכשים החרדים. בחישוב פשוט ניתן להסיק שגודלו הממוצע של חדר בדירה שרוכשים יהודים לא-חרדים הוא כ-22.5 מ"ר (90/4; שטח הדירה במ"ר חלקי מספר החדרים); וגודלו הממוצע של חדר בדירה שרוכשים חרדים (בשנים האחרונות) הוא כ-20 מ"ר (72/3.6). משמעות הדבר היא שבדירות שרוכשים החרדים בשנים האחרונות יש בממוצע פחות חדרים מבדירות שרוכשים יהודים לא-חרדים, ושהחדרים בדירותיהם הם בממוצע קטנים יותר מן החדרים בדירות שרוכשים יהודים לא-חרדים.

אילו מאפיינים הופכים אפוא את הדירות שהחרדים קונים לבעלות חדרים קטנים יותר (ומעטים יותר)? התשובה על שאלה זו נעוצה בשנת הבנייה של הדירות ובסטנדרט הבנייה שהשתנה לאורך זמן. תרשים 15 מראה כיצד לאורך השנים הסטנדרט המקובל לגודלן של דירות חדשות שנבנו הלך ועלה ומציג את הקשר בין שנת הבנייה לגודלן של הדירות – דירות ישנות יותר הן בממוצע קטנות יותר. הגודל הממוצע של דירה שנבנתה בשנות השישים עמד על 63 מ"ר בלבד, ואילו בעשור השני של המאה העשרים ואחת הגודל הממוצע עומד על 113 מ"ר. לאור זאת חשוב לבחון את ההבדלים בין גילי הדירות שרוכשים יהודים לא-חרדים לאלו שרוכשים החרדים.

### תרשים 15

גודל ממוצע של דירה לפי עשור בנייה, 1960–2017 (במ"ר)



תרשים 16 מציג, לפי מחוזות גאוגרפיים, את הגיל הממוצע של דירה ראשונה<sup>10</sup> בעת רכישתה בכל מגזר, בשנים 2014–2017. כפי שניתן לראות בכל המחוזות, למעט מחוז יהודה ושומרון,<sup>11</sup> הגיל הממוצע של הדירות שרכשו חרדים בשנים האחרונות גבוה מגיל הדירות שרכשו יהודים לא־חרדים, וברוב המחוזות הפער גדול מאוד. במחוז חיפה הגיל הממוצע של הדירות שרכשו חרדים בשנים האחרונות עמד (בעת רכישתן) על כ־40 שנה, לעומת כ־21 שנה בקרב יהודים לא־חרדים – פער ממוצע של 19 שנים. במחוז המרכז עמד הפער בין גיל הדירות שרכשו החרדים לאלו שרכשו יהודים לא־חרדים על כ־13 שנים, במחוז הדרום על כ־12 שנים ובמחוז תל אביב על כ־6 שנים. בממוצע כלל־ארצי היה גיל הדירות שרכשו החרדים גבוה בכ־8 שנים מאלו שרכשו יהודים לא־חרדים.

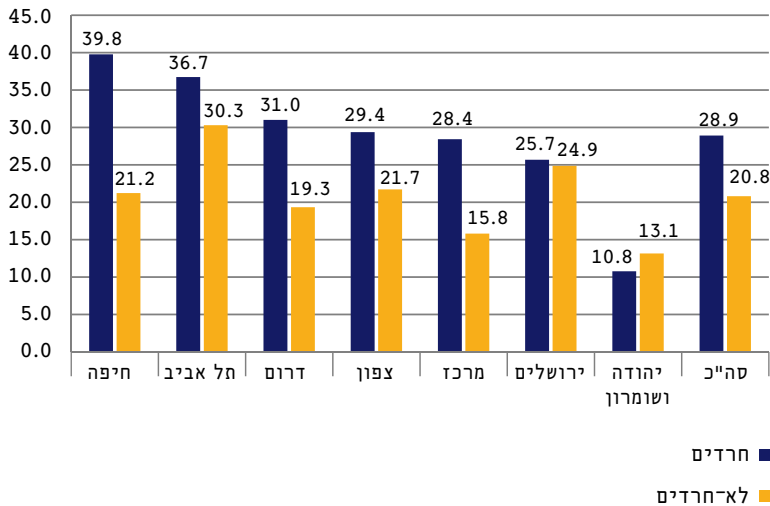
10 המונח דירה ראשונה מתייחס כאן לדירה הראשונה שנרכשה אי פעם על ידי משק הבית.

11 מחוז יהודה ושומרון הוא יוצא דופן בהקשר זה בגלל גילן הצעיר יחסית של הערים החרדיות החדשות – ביתר עילית ומודיעין עילית (ועל כך יורחב בהמשך).

כאמור, נתונים אלו מסייעים להסביר כיצד מצליחים כיום החרדים לרכוש דירות עם חדרים קטנים יותר – הם רוכשים דירות ישנות יותר. לפיכך לא מפתיע שבמחוז חיפה, שבו הפער בין גילי הדירות שרוכשים חרדים לדירות שרוכשים יהודים לא־חרדים הוא הגדול ביותר, מתקיים גם הפער הגדול ביותר בין גודלי הדירות שהם רוכשים.

### תרשים 16

גיל ממוצע של דירה ראשונה בעת רכישה, לפי מחוז ומגזר, 2014–2017  
(בקרב רוכשים בגילאי 18–60)



## האם חרדים מצליחים לקנות במחיר זול יותר?

כפי שהוצג עד כה, את הפער בין מחירי הדירות שרוכשים יהודים לא־חרדים לאלו שרוכשים החרדים ניתן לייחס, לפחות בחלקו, להבדלים בגודלי הדירות,



בגיליהן ובתפרושת הגאוגרפית שלהן. אך האם ניתן לקבוע שהבדלים אלו במאפייני הדירות מסבירים את פער המחירים במלואו, או שמא יש גורמים משמעותיים נוספים, כגון יתרון לגודל (לקהילה) בכוח קנייה קבוצתי ובהזלת עלויות בנייה ותכנון? על מנת לבדוק אם משפחות חרדיות מצליחות לקנות דירות במחירים זולים יותר נערכו כמה ניתוחים אקונומטריים שבוצעה בהם בקרה על מאפייני הדירות ופרישתן הגאוגרפית.

## ניתוח ברמת היישוב

לוח 3 מציג תוצאות ניתוח אקונומטרי הבוחן את השפעת מאפייני הדירה ומיקומה (ברמת היישוב) על מחיר הדירה בשנים 2014-2017.<sup>12</sup> המשתנה המוסבר ברגרסיה (הליניארית) הוא לוג מחיר הרכישה, והמשתנים המסבירים הם מאפייני הדירות (גודל, גיל, מספר חדרים וכו'), מיקומן הגאוגרפי (ברמת היישוב) ומגזר הרוכשים (חרדים או יהודים לא-חרדים). כצפוי, לשטח הדירה יש השפעה חיובית ניכרת על מחירה. גידול של 10% בשטח הדירה מעלה את מחירה בכ-5%. גם המקדם של גיל הדירה הוא שלילי ומובהק, וכל שנה בגיל הדירה (בעת רכישה) מקטינה את מחיר הרכישה בכ-4% בממוצע. עם זאת דירות חדשות שנרכשו טרם בנייתן ("על הנייר"), זולות באופן מובהק מדירות שנרכשו לאחר השלמת בנייתן (פער של כ-5%), שכן רכישתן ("על הנייר") מגלמת בחובה סיכון מסוים באשר לתוצאה הסופית ולמועד הסיום וכרוכה בעלויות מימון גבוהות יותר. נוסף על כך דירות אלו נמצאות (בהכללה) באזורים שטרם פותחו בהם התשתיות באופן מלא, והביקושים בהם (בעת הקנייה) נמוכים יותר. שלא במפתיע, ליישוב שנרכשת בו הדירה יש השפעה ניכרת על מחיר הרכישה. בהשוואה לדירות שנרכשות בירושלים, דירות שנרכשות בתל אביב יקרות בכ-30%, בבני ברק הן זולות בכ-6%, ובאשדוד הן זולות בכ-35%. מעניין לציין שגם לאחר בקרה על מאפייני הדירות ועל מחוז רכישתן, להיותן של הרוכש חרדי השפעה שלילית ומובהקת על מחיר הדירה הנרכשת. כלומר, גם כשמביאים בחשבון את הגורמים שצוינו לעיל, מחירי הדירות שרוכשים החרדים נמוכים יותר בכ-6% בממוצע. אך האם משמעות הדבר היא שהחרדים

מצליחים בדרך כלשהי "לנצח את השוק" ולהשיג הנחות שיהודים לא־חרדים אינם מצליחים להשיג, או שמא קיימים גורמים משמעותיים נוספים המשפיעים על מחירי הדירות ולא הובאו בחשבון בניתוח זה? כדי להשיב על שאלה זו דרוש ניתוח ברמת פירוט גבוהה יותר.

### לוח 3

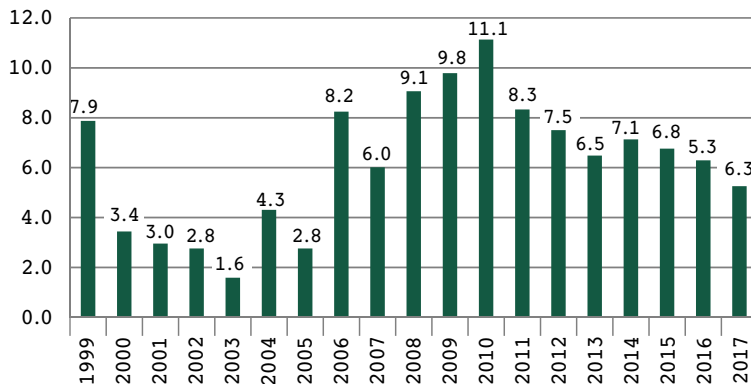
#### גורמים שמשפיעים על מחירי דירות בעת רכישה: ניתוח ברמת היישוב, 2014-2017

משתנה מוסבר - לוג מחירי דירות				
2017	2016	2015	2014	
***-0.0546	***-0.0651	***-0.0700	***-0.0743	רוכש חרדי
				<b>מאפייני דירה:</b>
***0.133	***0.114	***0.112	***0.126	מספר חדרים
***0.458	***0.506	***0.552	***0.537	לוג שטח דירה מ"ר
***-0.0373	***-0.0378	***-0.0397	***-0.0441	לוג גיל דירה בעת רכישה
***-0.0377	***-0.0528	***-0.0571	***-0.0403	דירה שנרכשה טרם בנייה
***11.98	***11.86	***11.63	***11.60	חותך
45,614	83,560	90,750	73,893	N
0.642	0.650	0.661	0.669	R-squared

\* p<0.1 \*\* p<0.05 \*\*\* p<0.01

### תרשים 17

הפער בין מחירי הרכישה של חרדים לבין מחירי הרכישה של יהודים לא-חרדים, 1999-2017 (ב-%)\*



\* לאחר בקרה על גודל הדירה, מספר החדרים, גיל הדירה ויישוב הרכישה.

## ניתוח ברמת השכונה

אומנם בניתוח המוצג בלוח 3 (ובלוח 11 בנספחים) יש בקרה על יישוב הרכישה של הדירות, אך כידוע קיימת שונות גדולה בין חרדים ללא-חרדים גם בפרישת האוכלוסייה בשכונות השונות בכל יישוב ויישוב. לוח 4 מציג עבור 10 יישובים, שבהם מתגוררת אוכלוסייה חרדית גדולה, ניתוח אקונומטרי הבוחן את השפעת מאפייני הדירה, מיקומה (ברמת השכונה), ומגזר הרוכשים, על מחיר הדירה בשנים 2014-2017. כל עמודה בלוח מתייחסת ליישוב אחר, אשר בוצע עבורו ניתוח רגרסיה נפרד. המשתנה המוסבר בכל אחת מהרגרסיות הוא לוג מחיר הרכישה ביישוב, והמשתנים המסבירים הם מאפייני הדירות (גודל, גיל, מס' חדרים וכו'), מיקומן הגאוגרפי (ברמת השכונה) ומגזר הרוכשים (חרדים או יהודים לא-חרדים).<sup>13</sup>

13 מפאת מגבלת המקום פירוט התוצאות המלאות, הכולל גם את השפעתה של כל שכונה על מחיר בכל יישוב, הועבר לנספחים (לוחות נ2א-נ2ד).

**לוח 4**  
**גורמים המשפיעים על מחירי דירות בעת רכישה: ניתוח ברמת השכונה,**  
**2017-2014**

משנתה מוסבר - לוג מחירי דירות, 2017-2014										
ירושלים	בני ברק	אשדוד	פתח תקווה	בית שמש	נתיבות	אופקים	חיפה	טבריה	ערד	יישוב הרכישה
*-0.0152	***0.103	***0.180	***0.0280	***-0.0420	0.00203	0.0160-	***0.0458	** -0.0336	***-0.101	רוכש חרדי
***0.116	***0.169	***0.127	***0.106	***0.112	***0.129	***0.137	***0.132	***0.142	***0.200	מאפייני דירה: מספר חדרים
***0.475	***0.200	***0.336	***0.380	***0.603	***0.295	***0.255	***0.436	***0.376	***0.332	לוג שטח דירה מ"ר
***-0.0145	0.00258	***-0.0566	***-0.0230	***0.0817	***-0.0365	***-0.0270	***-0.0698	***-0.0694	***-0.0991	לוג גיל דירה בעת רכישה
0.0234	-0.0363	-0.0357	***-0.0517	0.0352	-0.00834	***-0.150	***-0.0769	*0.0480	0.101	דירה שנרכשה טרם בנייה
רמת בית הכרם	רמת אלחנן	המרינה	כפר גנים	גבעת סביון	קריית מנחם	שפירא	סביון הכרמל	מורדות טבריה	רותם, שקד	שכונה שהייתה קבוצת בסיס <sup>+</sup>
***12.09	***12.73	***12.57	***12.39	***10.35	***11.88	***11.97	***11.97	***11.57	***11.39	Constant
16,758	4,559	8,554	11,427	3,782	1,939	1,176	13,555	2,826	1,390	Observations
0.522	0.338	0.629	0.567	0.519	0.638	0.739	0.706	0.663	0.651	R-squared

\* p<0.1 \*\* p<0.05 \*\*\* p<0.01

<sup>+</sup> המקדמים עבור השכונות השונות בכל עיר הושמטו בשל מגבלת מקום.



בלוח 4 מובאים המקדמים החשובים המציגים עבור כל יישוב את השפעת היותו של הרוכש חרדי על מחיר הרכישה. כפי שניתן לראות, ביישובים מסוימים, כגון טבריה, בית שמש וערד, החרדים מצליחים לקנות במחיר זול יותר (לאחר בקרה על מאפייני הדירות ושכונת הרכישה), וביישובים אחרים, כגון פתח תקווה, חיפה, בני ברק ואשדוד הדירות שהחרדים רוכשים הן בממוצע יקרות יותר (בהינתן גודלן, גילן ומיקומן). בבחינת כלל היישובים שנבדקו הפער הממוצע בין מחירי הדירות שרוכשים חרדים לדירות שרוכשים יהודים לא-חרדים (כשמביאים בחשבון את מאפייני הדירות ושכונת הרכישה בכל יישוב) הוא חיובי וקטן מאוד (כ-1.8%). כלומר, בהינתן מאפייני הדירות ושכונת הרכישה, אפשר לומר שהחרדים קונים דירות מעט יותר יקרות בממוצע (אך בפער קטן וזניח), ולכן בהסתכלות רחבה ניתן לדחות את הטענה שהם מצליחים לקנות דירות זולות יותר.

עם זאת, כאמור, בכמה ערים, שהבולטת בהן היא ערד, בכל זאת מתקיים פער שלילי ניכר בין מחירי הרכישה של החרדים למחירי הרכישה של יהודים לא-חרדים. הסבר אפשרי לכך הוא העובדה שבערד מדובר בהגירה מאורגנת ומתוזמנת של קהילה גדולה ומגובשת (של חסידי גור) אל העיר – בפרק זמן קצר יחסית ובהנחיית הרבנים. ייתכן שהגירה קבוצתית ומאורגנת מסוג זה העניקה להם כוח מיקוח גדול יותר בשכונות שהם היגרו אליהן בערד (בעיקר שכונות חלמיש, יהושפט, הרדוף, חצבים וראשונים).<sup>14</sup> הסבר אפשרי נוסף הוא שההגירה המהירה והמאורגנת של חסידי גור לשכונות אלו הקטינה בהן את הביקושים של יהודים לא-חרדים, ואולי אף הובילה לנטישה מואצת שלהן. אפשרות זו עולה בקנה אחד עם ממצאיהם של אנוס וגידרון (2016), המראים כי ביישובים הומוגניים לא-חרדיים החווים הגירה חרדית גדולה בפרקי זמן קצרים יחסית יש, בטווח הקצר, פוטנציאל קונפליקט גדול במיוחד בין האוכלוסייה החרדית החדשה לאוכלוסייה הלא-חרדית הוותיקה.

למרות הממצאים המוצגים לעיל חשוב לזכור כי ביישובים רבים יש שונות גדולה בין השכונות שבהן מתרכזת רוב האוכלוסייה החרדית לשכונות שבהן מתרכזת שאר האוכלוסייה. כאמור, הבדלים אלו בשכונות המגורים הם שמסבירים את הפער שנמצא בנייתוח ברמה הארצית (לוח 3) בין מחירי הרכישה של יהודים לא-חרדים למחירי הרכישה של חרדים. כלומר, ברוב היישובים הרוכשים

14 ראו גם מפה נ11 (בנספחים): ריכוזי האוכלוסייה החרדית בערד.

החרדים נוטים (בהכללה) לקנות בשכונות זולות יותר. כך אפשר לראות, למשל, כי במקרה של ירושלים (לוח נ2א בנספחים) לשכונה שבה נרכשה הדירה יש השפעה משמעותית על מחיר הרכישה. בהשוואה לשכונת רמת בית הכרם דירות שנרכשו בפסגת זאב היו זולות יותר בכ-37%, בגילה ובמאה שערים זולות בכ-34% ובגבעת שאול זולות בכ-9%. לעומת זאת דירות שנרכשו במושבה הגרמנית היו יקרות יותר מבבית הכרם בכ-50%, ובמושבה היוונית בכ-21%. בתוצאות הרגרסיה ניתן לראות כי המקדם של המשתנה "רוכש חרדי" עדיין שלילי אך קטן מאוד ומובהק פחות. כלומר, לאחר בקרה על שכונות הרכישה ועל מאפייני הדירות בירושלים פער המחירים המוסבר בהיותו של הרוכש חרדי מצטמצם לכ-1.5% בלבד ממחיר הדירה. מתקבל על הדעת שגם את הפער הקטן הזה ניתן להסביר בשונות נוספת במאפייני הדירות ובפרישתן בעיר.

לוח נ2ד מציג ניתוח דומה עבור העיר אשדוד. שם נמצא כי לאחר בקרה על שכונות הרכישה ועל מאפייני הדירות פער המחירים המוסבר בהיותו של הרוכש חרדי הוא חיובי, מובהק וגדול (כ-20%). כלומר, גם בעיר אשדוד ניתן לדחות את ההשערה שחרדים מצליחים לקנות דירות במחיר זול יותר מיהודים הלא-חרדים (בהיתנתן שמאפייני הדירות שהם קונים דומים), ולמעשה נראה כי הדירות שהם רוכשים שם הן בממוצע יקרות יותר (למ"ר).

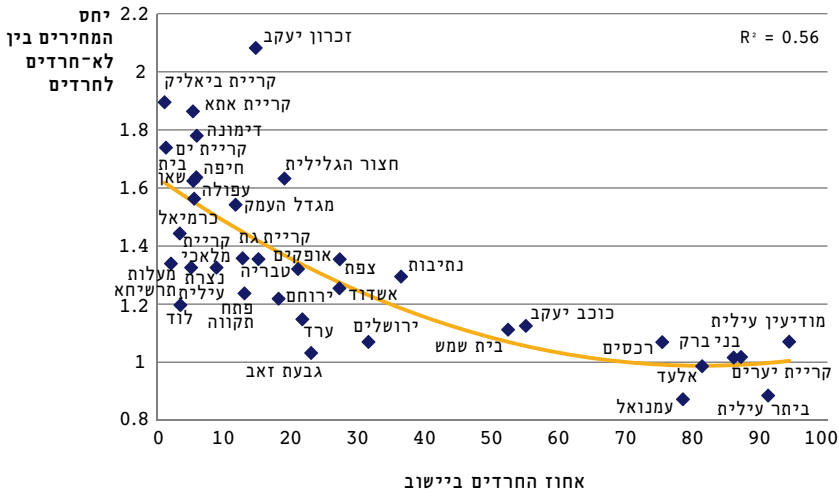
## הדפוס המאפיין את פער המחירים בין יהודים לא-חרדים לחרדים

לאחר שהראינו כי הבדלים במאפייני הדירות ובפרישתן הגאוגרפית מסבירים באופן מלא את הפער במחירי הרכישה בין חרדים ללא-חרדים, מתבקשת בדיקה של דפוס הרכישות של החרדים ברחבי הארץ: האם קיימת חוקיות מסוימת בבחירת הדירות בערים השונות? תרשים 18א מראה כי הפער במחירי הרכישה גדול יותר ככל ששיעור החרדים בעיר קטן יותר. המנגנון אשר יוצר דפוס זה קשור לשונות בגודלי הדירות. הערים שבהן שיעור החרדים גבוה יחסית הן (בהכללה) ערים עניות יותר, שגם רוב האוכלוסייה הלא-חרדית בהן אינה מתאפיינת ברמת הכנסה גבוהה ובכוח קנייה גדול. לעומת זאת, הערים

שבהן שיעור החרדים נמוך הן (בהכללה) ערים עשירות יותר, ותושביהן הלא־חרדים אמידים יותר ומסוגלים לקנות דירות גדולות יותר מן הדירות שקונים בהן החרדים. לכן, כפי שניתן לראות בתרשים 18, הפער בין גודל הדירות של יהודים לא־חרדים לדירות של חרדים גדול יותר ככל ששיעור החרדים בעיר קטן יותר.

**תרשים 18**

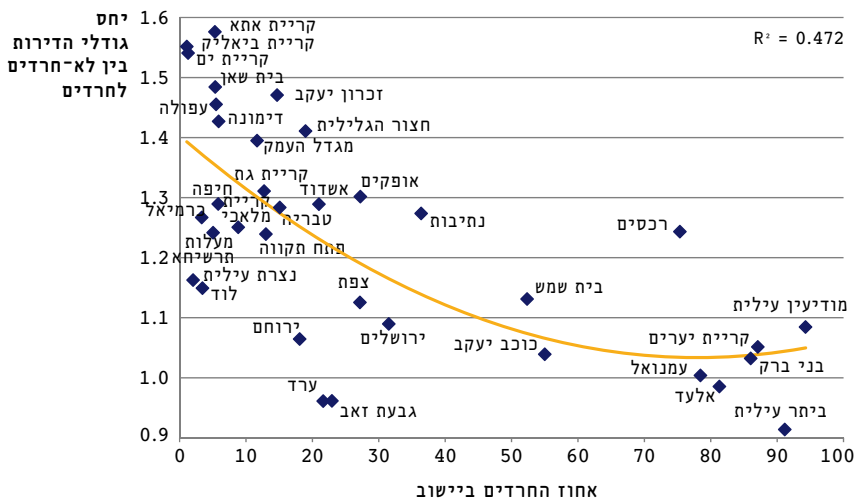
**הקשר בין שיעור החרדים ביישוב לפער במחיר הרכישה בין חרדים ללא־חרדים, 2014-2016**





**חרשים 118**

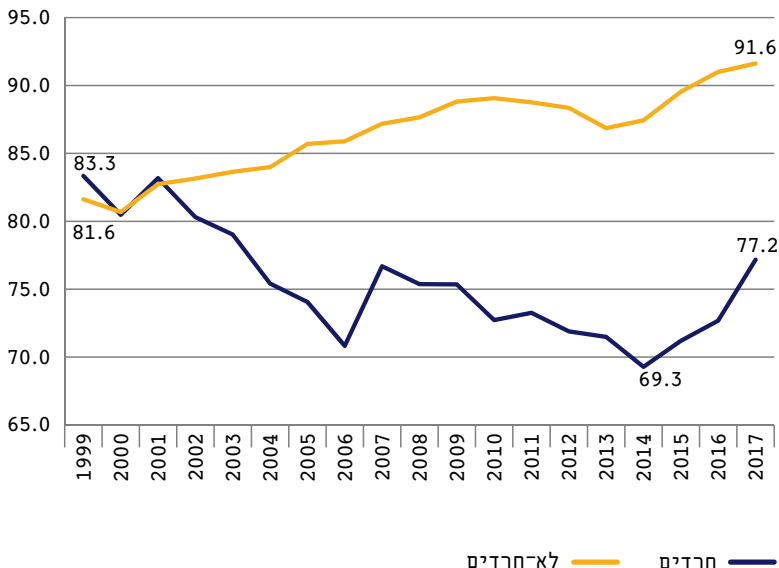
**הקשר בין שיעור החרדים ביישוב לפער בגודלי הדירות שרוכשים חרדים ולא-חרדים, 2014-2016 (ב-%)**



## מגמות ושינויים לאורך זמן במאפייני הדירות הנרכשות ובפרישתן הגאוגרפית

לאחר שהסברנו את הגורמים העיקריים לפער בין מחירי הדירות שהחרדים רוכשים כיום לאלו שרוכשים יהודים לא־חרדים, ננתח את המגמות והשינויים שחלו בגורמים אלו בשני העשורים האחרונים. ראשית נבדוק אילו שינויים חלו לאורך השנים במאפייני הדירות הנרכשות. כזכור, ממצאי פרק 3 הראו שכיום משפחות חרדיות קונות דירות קטנות יותר (בממוצע) ממשפחות יהודיות לא־חרדיות למרות מספר הילדים הגדול יותר. אך האם זה תמיד היה כך? תרשים 19 מראה כי בשנת 1999 הדירות שרכשו משפחות חרדיות דווקא היו גדולות יותר (בממוצע) מאלו שרכשו משפחות יהודיות לא־חרדיות (83.3 מ"ר לעומת 81.6 מ"ר, בהתאמה). אולם הזינוק במחירי הדירות וההידלדלות במשאביהם של משקי הבית החרדיים בשנים האחרונות אילצו אותם לבחור בדירות קטנות יותר (וזולות יותר). גודל הדירות הממוצע בקרב רוכשים חרדים צנח בהדרגה והגיע לשפל של כ־69 מ"ר בשנת 2014. אומנם בשנים האחרונות חלה עלייה מסוימת בגודל הדירה הממוצע שרוכשים חרדים (לכ־77 מ"ר), אך ניתן לייחס זאת בעיקר לשינויים שחלו בסטנדרט הבנייה בארץ, המתאפיין כיום בדירות גדולות ומרובות חדרים. למרות עלייה זו הפער בגודל הדירה הממוצע בין שתי קבוצות אלו משמעותי מאוד. בשנת 1999 היו הדירות שרכשו החרדים גדולות בכ־2 מ"ר בממוצע מן הדירות שרכשו יהודים לא־חרדים, ואילו ב־2017 הדירות שרכשו היהודים הלא־חרדים גדולות מאלו שרכשו החרדים בכ־15 מ"ר בממוצע.

**חרשים 19**  
**גודל ממוצע של דירה ראשונה, 2017-1999**  
**(בקרב רוכשים בגילאי 18-60, במ"ר)**

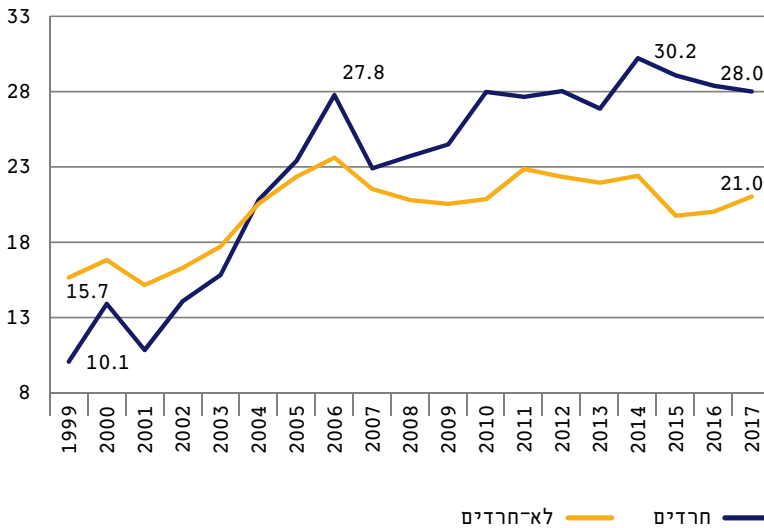


גם בהיבט של גיל הדירות הנרכשות בידי חרדים ניכר הבדל גדול בין המצב בעבר למציאות כיום. כפי שניתן לראות בתרשים 20, בשנת 1999 הגיל הממוצע (בעת הרכישה) של דירה ראשונה שרכשה משפחה חרדית עמד על כ־10 שנים, לעומת כ־16 שנים בקרב משפחות לא־חרדיות. אולם בשני העשורים האחרונים חלה עלייה ניכרת בגיל הממוצע של דירות בעת רכישתן – הן בקרב יהודים לא־חרדים והן בקרב חרדים. עלייה זו היא בין היתר תוצאה של מצוקת הדיור בארץ בשנים האחרונות, והעובדה שקצב הגידול בבניית דירות חדשות היה איטי יותר מקצב גידול האוכלוסייה. עם זאת, אצל החרדים העלייה בגיל הממוצע של הדירות הנרכשות הייתה חדה הרבה יותר. אצל יהודים לא־חרדים, גיל הדירה הממוצע (בעת רכישה) עלה בין 1999 ל־2017 בכ־6 שנים, ולעומת זאת אצל החרדים נרשמה באותה התקופה עלייה של כ־18 שנים – כלומר, הדירות שהם

רוכשים בשנים האחרונות ישנות הרבה יותר מן הדירות שרוכשים הלא-חרדים. הסיבה לכך ברורה: הדירות הישנות זולות יותר כיוון שהן קטנות יותר בממוצע (בגלל השינויים שכאמור חלו במרוצת הזמן בסטנדרט הבנייה), ומשום שמצבן רעוע יותר בממוצע (עקב בלאי טבעי). בעקבות הזינוק במחירי הדירות בעשור האחרון, ולנוכח הידלדלות משאביהן של משפחות חרדיות רבות בעשור זה (ראו רגב, 2014; 2017), לא היה באפשרותן לרכוש דירות חדשות וגדולות, שהיו יקרות מדי עבורן. ברם ההכרח לקנות דירה סמוך לזמן הנישואים אילץ אותן להתפשר על האיכות והגודל – ולקנות דירות ישנות וקטנות.<sup>15</sup>

### חרשים 20

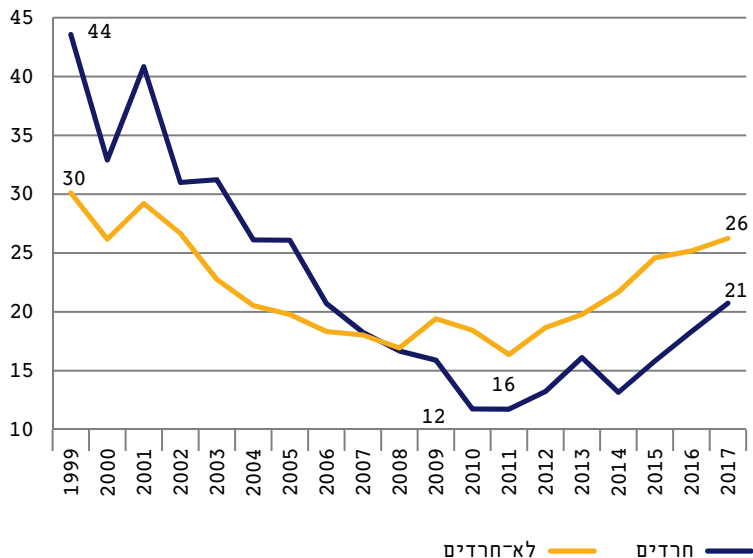
גיל ממוצע של דירה ראשונה בעת רכישה,  
לפי מגזר, 1999–2017 (בקרוב רוכשים בגילאי 18–60)



15 הקשר בין גיל הנישואים ומועד רכישת הדירה יידון בהרחבה בפרק 5.

בהקשר זה חשוב להזכיר כי בתחילת שנות האלפיים, עם הקמתן של הערים החדריות החדשות, התרחש גל הגירה גדול של משפחות חרדיות צעירות לערים אלו, ולכן שיעור ניכר מן הדירות שרכשו החרדים בתקופה זו היו דירות חדשות. תרשים 21 מציג את שיעור הדירות החדשות מכלל רכישות הדירות בכל מגזר. ניתן לראות שב-1999 כ-44% מן הדירות שרכשו חרדים היו דירות חדשות, לעומת 30% מן הדירות שרכשו יהודים לא-חרדים. השיעור הגבוה של דירות חדשות שרכשו אז החרדים התאפשר בזכות זמינות גבוהה יחסית של דירות כאלה ובמחירים ברי השגה. בשנת 1999 מחירה הממוצע של דירה שרכשו חרדים במחוז יהודה ושומרון עמד על כ-448,000 ש"ח בלבד, ורמת המחירים הנמוכה נשמרה שם עד שנת 2007, שבה עמד המחיר הממוצע של דירות שרכשו חרדים במחוז זה על כ-493,000 ש"ח.

**תרשים 21**  
**שיעור הדירות החדשות מכלל הרכישות,**  
**לפי מגזרים, 1999-2017 (ב-%)**



ואולם ההגירה ההמונית לערים החרדיות ביהודה ושומרון הביאה בהדרגה לניצול רוב עתודות הקרקע. מגבלות המקום וההיצע החריפו מאוד בעשור האחרון והפכו את הדירות בערים אלו לנדירות יותר ויקרות יותר. משנת 2008 זינקו מחירי הדירות בערים החרדיות ביהודה ושומרון, וב־2017 עמד מחיר הרכישה הממוצע לדירה למשפחה חרדית ביהודה ושומרון על כ־1.37 מיליון ש"ח – עלייה של 178% בעשור האחרון בלבד (תרשים נוא בנספחים). תרשים 21 לעיל מראה כיצד עליית המחירים וההיצע המוגבל של דירות חדשות ביהודה ושומרון (ובשאר המדינה) הובילו לצניחה חדה בשיעור הדירות החדשות שרכשו החרדים (ולירידה מתונה יותר אצל יהודים לא־חרדים). בשנת 2010 רק כ־12% מן הדירות שרכשו החרדים ו־18% מהדירות שרכשו יהודים לא־חרדים היו חדשות.

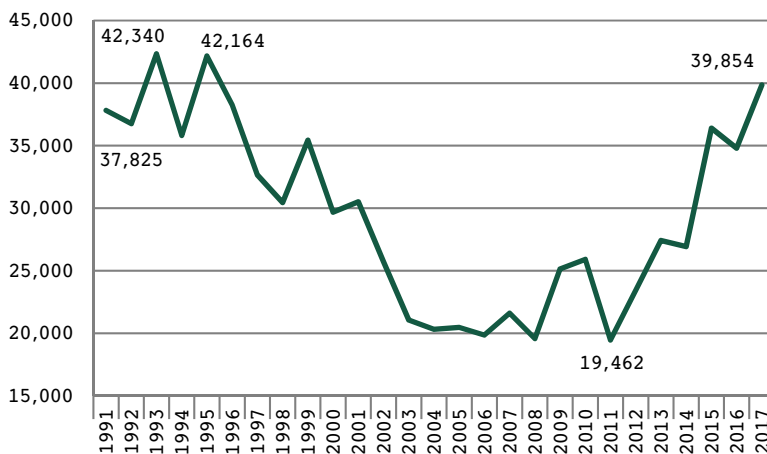
מאז ועד 2017 חלה גם אצל החרדים וגם אצל הלא־חרדים עלייה בחלקן של הדירות החדשות בסך הרכישות (ל־21% ו־26%, בהתאמה). עלייה זו נובעת בעיקר מן הגידול בהיקפי הבנייה בשנים האחרונות בתגובה למשבר הדיור. בשנת 2017 נמכרו בישראל כ־39,850 דירות חדשות, לעומת כ־19,460 בלבד ב־2011 (תרשים 22). עם זאת, מספרים אלו עדיין נמוכים מן השיא של ראשית שנות התשעים וגל העלייה מברית המועצות, אז נמכרו בשנה אחת למעלה מ־42,000 דירות חדשות (ב־1993 וב־1995).

למרות הגידול הניכר בהיצע הדירות החדשות בשנים האחרונות שיעור רכישתן בקרב חרדים הוא כאמור נמוך מן השיעור המקביל בקרב יהודים לא־חרדים, משום שדירות חדשות הן (בממוצע) גדולות יותר, והדבר משתקף במחירן. עם זאת, המחיר למ"ר בדירות יד שנייה שאינן ישנות מדי הוא בממוצע גבוה יותר מן המחיר למ"ר בדירות חדשות. הדבר נובע הן מכך שדירות יד שנייה ממוקמות (בהכללה) באזורים מרכזיים ומפותחים יותר מבחינת תשתיות, אשר יש פחות אי־ודאות בעניין הביקוש להם, והן מפני שהכניסה אליהן היא בדרך כלל מיידית ולכן חוסכת עלויות. רכישת דירה חדשה טומנת בחובה אי־ודאות רבה באשר למשך הזמן שיידרש להקמת כל התשתיות הרלוונטיות באזור ולהנגשת השירותים הנחוצים (כבישים, תחבורה ציבורית, פיתוח סביבתי, מוסדות חינוך ושירותים ציבוריים אחרים). נוסף על כך במקרים רבים הרכישה היא "על הנייר", לפני שהושלמה הבנייה, והדבר כרוך בעלויות מימון ושכירות בתקופת הבנייה ומוסיף אי־ודאות לרוכשים באשר לעלות הסופית, זמן השלמת הפרויקט ואיכות הבנייה העתידית. לרוב הגורמים הללו מגולמים במחירן של הדירות החדשות, ולכן בממוצע הן זולות יותר. ניתן לחשוב על כך כ"פרמיית אי־ודאות", שהופכת

את הרכישה לכדאית בהינתן שנאת הסיכון של הרוכשים. תרשים 23 מציג את המחיר הממוצע שבו נמכרו דירות חדשות ודירות יד שנייה בשנים 1999-2017. חשוב לסייג ולומר שהתמהיל הגאוגרפי של הדירות החדשות שנמכרו בכל שנה, וכך גם מאפייניהן, שונים מאלו של דירות יד שנייה שנמכרו בתקופה המקבילה, אך כפי שמראות תוצאות הרגרסיה שהוצגו בלוח 3, גם לאחר בקרה על הגורמים הללו דירות חדשות הנרכשות "על הנייר" זולות יותר מדירות יד שנייה. בתרשים ניתן לראות כי בכל שנה התקיים פער ניכר במחיר לטובת דירות יד שנייה, אך שכאמור הדירות החדשות הן בממוצע גדולות יותר. משמעות הדבר (בהכללה) היא שבשנים הראשונות לאחר קנייתן של דירות חדשות צפויה עלייה גדולה בשווי השוק שלהן (ובמחיר למ"ר) בעקבות פיתוח התשתיות והנגשת השירותים באזור שנבנו בו, הקטנת האי־ודאות וגידול בביקוש לאזור. לעומת זאת, רוכשי דירות יד שנייה (בהכללה) אינם נהנים מפרמיית האי־ודאות, כיוון שמחיר הרכישה כבר מגלם (בדרך כלל) את העובדה שהאזור פותח, התשתיות נבנו, השירותים הציבוריים הונגשו, והאי־ודאות הצטמצמה.

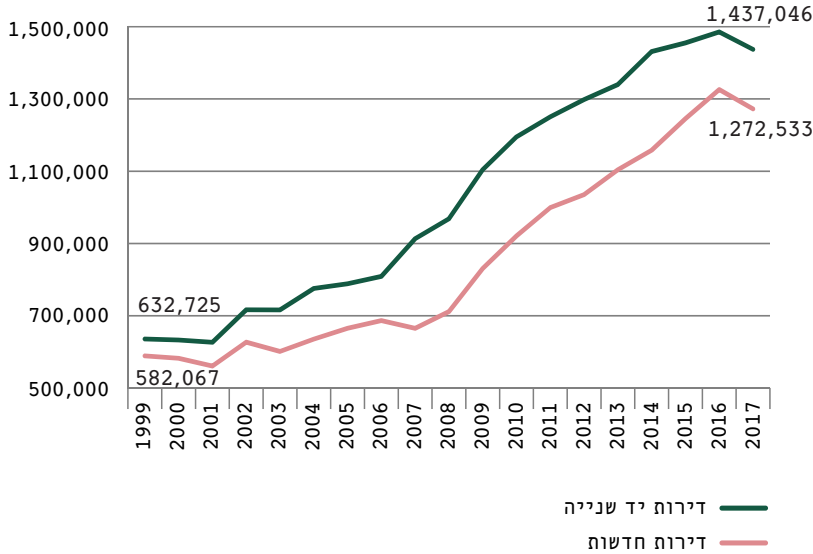
**תרשים 22**

**מספר הדירות החדשות שנמכרו בישראל בכל שנה, 1991-2017**



### תרשים 23

מחיר ממוצע של דירה לפי סוג רכישה, 1999-2017 (בש"ח)



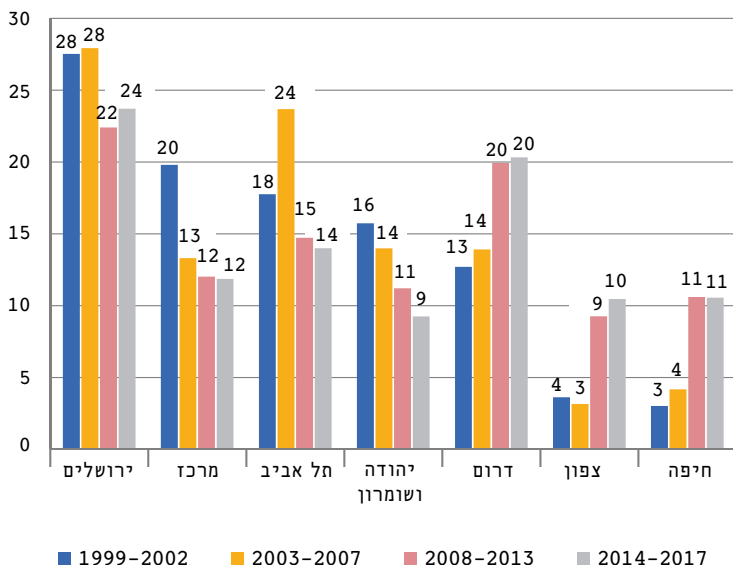
למרות שדירות יד ראשונה הן (בהכללה) זולות יותר במנחים של מחיר למ"ר, הן כאמור גם (בהכללה) גדולות יותר מדירות שנבנו במאה הקודמת, ולכן במקרים רבים מחירן האבסולוטי גבוה יותר. העובדה שכיום ידן של משפחות חרדיות רבות אינה משגת לרכוש דירות חדשות וגדולות, והן נאלצות לבחור בדירות קטנות וישנות מאוד, מונעת מהן (בהכללה) ליהנות מפרמיית האי-ודאות של הדירות החדשות ומעליית הערך המשמעותית בשנים הראשונות לאחר הרכישה. מציאות זו שונה מאוד מן המציאות שלפניה ניצבו החרדים בתחילת שנות האלפיים, ובפרט המשפחות הרבות שהיגרו ליהודה ושומרון, רכשו דירות חדשות וגדולות במחיר נמוך מאוד ונהנו מזינוק אדיר בשוויין. למציאות החדשה שלפניה ניצבים הרוכשים החרדים הצעירים עשויות להיות השלכות עתידיות משמעותיות. לדוגמה, אם ירצו למכור בעתיד את הדירות הקטנות והישנות שהם רוכשים כיום, על מנת לסייע לילדיהם ברכישת דירות משלהם, הם (בהכללה) אינם צפויים לראות עליות ערך בשיעורים דומים לאלו שראו הוריהם שרכשו דירות ביהודה ושומרון לפני שני עשורים – ומכאן שגם היכולת לסייע לילדיהם ברכישת דירות תהיה מוגבלת יותר.



לאחר שסקרנו את השינויים שחלו בעשורים האחרונים במאפייני הדירות שרוכשים החרדים, נבחן את מגמות השינוי בתמהיל הגאוגרפי של הרכישות. כפי שניתן לראות בתרשים 24 יעדי הרכישה העיקריים של החרדים בעשור הראשון של המאה העשרים ואחת היו מחוז ירושלים, מחוז תל אביב, מחוז המרכז ומחוז יהודה ושומרון, וכ־80% מרכישותיהם התרכזו במחוזות אלו. עם זאת, בעשור האחרון נרשמה ירידה חדה בשיעור הרכישות של החרדים במחוזות אלו (בייחוד במרכז וביהודה ושומרון) ועלייה ניכרת בשיעורי הרכישה במחוזות הפריפריאליים – הדרום, הצפון וחיפה. למעשה, בעשור הנוכחי הוכפל שיעור החרדים הרוכשים דירות בפריפריה (בהשוואה לעשור שקדם לו) – מכ־20% לכ־41%. נתונים אלו מצביעים על התחזקות משמעותית של מגמת ההגירה החרדית לפריפריה, אשר ניצניה הראשונים מתוארים כאמור בדוח בנק ישראל לשנת 2016. לעומת זאת, בקרב יהודים לא־חרדים לא נרשם גידול משמעותי בשיעור הרכישות בפריפריה – להוציא את מחוז חיפה, שם נרשמה עלייה של 5 נקודות אחוז (תרשים 25 בנספחים).

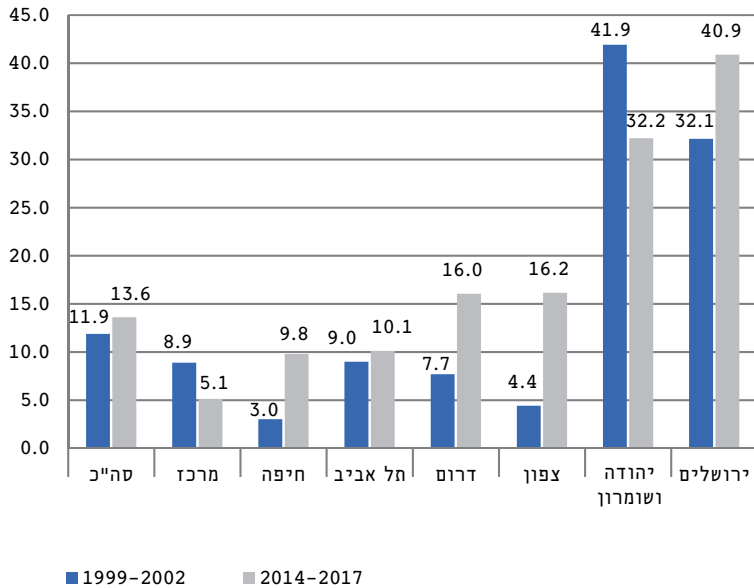
### תרשים 24

התפלגות רכישות דירות על ידי חרדים לפי מחוזות ותקופות (ב־%)



**תרשים 25**

**חלקם של החרדים מסך רוכשי דירה ראשונה,  
לפי מחוזות ותקופות, 2017-1999  
(בקרוב יהודים בגילאי 18-60, ב-%)**



לשינויים המתוארים לעיל, וכך גם לקצב הגידול המהיר של האוכלוסייה החרדית, יש השפעות משמעותיות על שיעורי הייצוג של החרדים בקרב כלל הרוכשים בכל מחוז. כאשר בוחנים את שיעורם של החרדים בסך רכישות דירה ראשונה בכל מחוז, ואת השינויים שחלו בשיעור זה לאורך זמן, מתגלות כמה מגמות מעניינות. כפי שניתן לראות בתרשים 25, בראשית שנות האלפיים היו החרדים כ-42% מכלל הרוכשים במחוז יהודה ושומרון, ואילו כיום רק כשליש מן הרוכשים ביהודה ושומרון הם חרדים. לעומת זאת במחוז ירושלים המצב הפוך – בתחילת שנות האלפיים כשליש מן הרוכשים היו חרדים לעומת כ-41% כיום. הדבר נובע הן מגידול האוכלוסייה המהיר של החרדים והן מהירידה

בשיעור הרוכשים היהודים הלא-חרדים בירושלים (תרשים 21 בנספחים). במחוז המרכז נרשמה ירידה חדה בחלקם של החרדים מסך הרוכשים – מ־9% בתחילת העשור הקודם ל־5% כיום. ירידה זו נובעת בעיקר מעליות המחירים החדות במחוז המרכז בעשור האחרון, שהפכו את הדירות במרכז ליקרות מדי עבור משפחות חרדיות רבות. לעומת זאת, כאמור, בעקבות התגברות ההגירה החרדית לפריפריה הדרומית והצפונית נרשמה עלייה חדה בחלקם של החרדים ברכישות דירה ראשונה בפריפריה – מ־3% ל־10% מהרוכשים היהודים במחוז חיפה, מ־4% ל־16% בצפון, ומ־8% ל־16% בדרום.

כאמור, בשונה מן החרדים, אשר בשנים האחרונות מהגרים אל הפריפריה במספרים גדולים מבעבר, בקרב יהודים לא-חרדים לא נרשמו בשני העשורים האחרונים שינויים משמעותיים בתפרושת הגאוגרפית של הדירות הנרכשות. למגמות אלו, כפי שיוצג בהמשך, עשויות להיות השפעות כלכליות וחברתיות על יישובים פריפריאליים שחל בהם גידול מהיר בשיעור הרוכשים החרדים. תהליכים אלו, ובפרט ההתרחבות הגאוגרפית של החברה החרדית אל מחוץ למרחב החרדי, משפיעים גם על יחסי הגומלין עם החברה הכללית ועל תפיסתה של החברה החרדית בעיני הציבור הלא-חרדי. אנוס וגידרון (2016) בוחנים את יחסה של החברה הכללית לקהילה החרדית, ולהפך, ב־20 יישובים בישראל. הם מוצאים קשר חזק בין גודלה היחסי (והאבסולוטי) של הקהילה החרדית ביישוב לבין האופן שבו היא נתפסת בעיני החברה הכללית ביישוב והאופן שבו היא תופסת את החברה הכללית. ככל שאוכלוסיית היישוב הומוגנית יותר, היקף הדעות הקדומות גדול יותר והפתיחות לשיתוף פעולה וקבלת האחר קטנה יותר. ממצאים אלו מחדדים את המורכבות החברתית ואת פוטנציאל החיכוך הגדל (לפחות בטווח הקצר) ביישובים הומוגניים לא-חרדיים החווים הגירה חרדית גדולה בפרקי זמן קצרים יחסית. מצבים כאלה עלולים להוביל למאבקים פנימיים על אופיו וצביונו של היישוב. ואולם, כאמור, בטווח הארוך החשיפה ההדדית המוגברת לשונה עשויה למתן את עוצמת הדעות הקדומות ולהגדיל את הפתיחות לשיתוף פעולה ודו־קיום. כמו כן נראה כי הפתיחות לשינוי תלויה גם בקצב השינוי. לאור כל זאת מתחדדת החשיבות של מיפוי מגמות ההגירה הפנימית גם ברזולוציה של יישובים ושכונות.

## יעדי ההגירה הפנימית

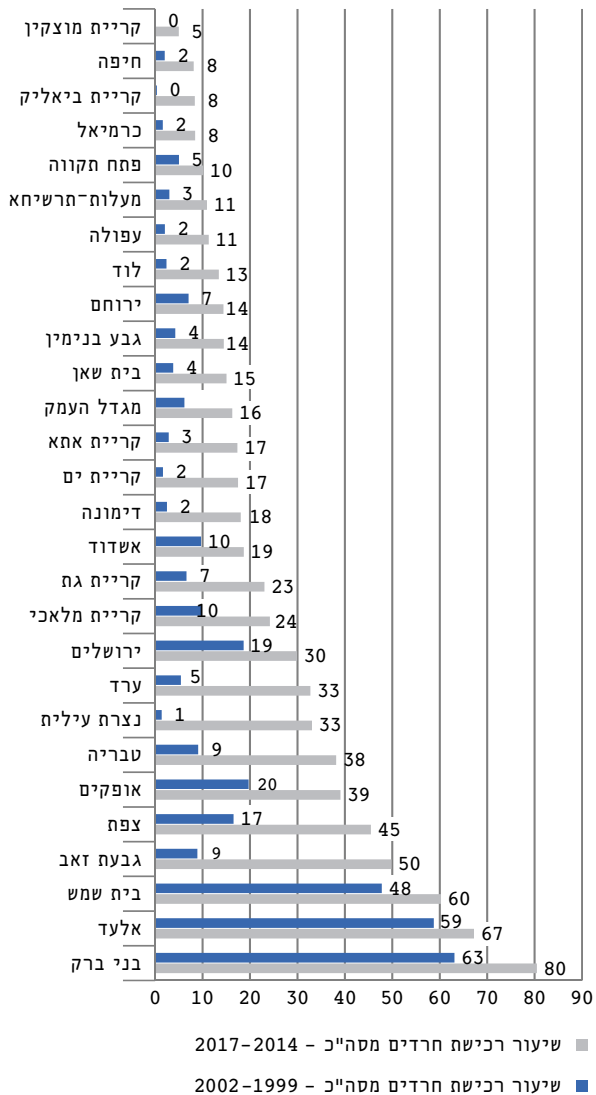
כפי שהודגם לעיל, העליות החדות במחירי הדירות בישראל בעשור האחרון וההיצע המוגבל של הדירות הביאו לשינויים גדולים בדפוסי הרכישה של הציבור החרדי. בעוד מחוז יהודה ושומרון היה היעד המועדף על משפחות חרדיות בראשית שנות האלפיים, בשנים האחרונות נרשמה ירידה במספר החרדים המהגרים למחוז זה ועלייה חדה בשיעור החרדים המעתיקים מגוריהם למחוז הדרום. אך לאילו יישובים החרדים מהגרים, וכיצד מושפעים יישובים אלו מן ההגירה? תרשים 26 מציג את שיעור רכישות החרדים בערים שנרשם בהן גידול ניכר בשיעור זה, בשתי תקופות (1999-2002; 2014-2017). ניתן לראות, למשל, שבבני ברק עלה שיעור החרדים מתוך כלל רוכשי הדירות מ-63% ב-1999-2002, ל-80% ב-2014-2017.<sup>16</sup> בבית שמש עלה שיעור הרוכשים החרדים מ-48% בתקופת הבסיס ל-60% בתקופת הסיום; בצפת מ-17% ל-45%; בטבריה מ-9% ל-38%; ובירושלים מ-19% ל-30%. אך מה באשר לערי הדרום? באילו מהן חל גידול משמעותי בשיעור הרוכשים החרדים? בערד ובאופקים נרשם הגידול החד ביותר – מ-20% ל-39% באופקים, ומ-5% ל-33% בערד. גם בקריית מלאכי, קריית גת, אשדוד, דימונה וירוחם נרשמו עליות חדות בשיעור הרוכשים החרדים.

מפות 3א ו-3ב להלן מציגות את שיעור הרכישות של החרדים מתוך כלל הרכישות בכל אחת מערי הדרום, בשתי תקופות, 1999-2002 ו-2014-2017. ככל שהיישוב נצבע בצבע כהה יותר, כך החלק של החרדים בסך כל הרכישות גדול יותר. המפות ממחישות את השינוי שחל באזור הדרום בשני העשורים האחרונים. בתקופת הבסיס (1999-2002) מרבית הערים צבועות בצבעים בהירים, המעידים על שיעור נמוך של רכישות חרדים, ואילו בתקופת הסיום (2014-2017) רובן המוחלט של הערים צבועות בצבעים כהים יותר, המעידים על הזינוק שחל בהיקף הרכישות של החרדים ביישובי הדרום בשנים האחרונות.

16 בשכונת פרדס כץ, בצפון בני ברק מתגוררים גם חושבים חילונים ולכן (רק) 80% מרכישות הדירות בעיר מתבצעות על ידי חרדים.

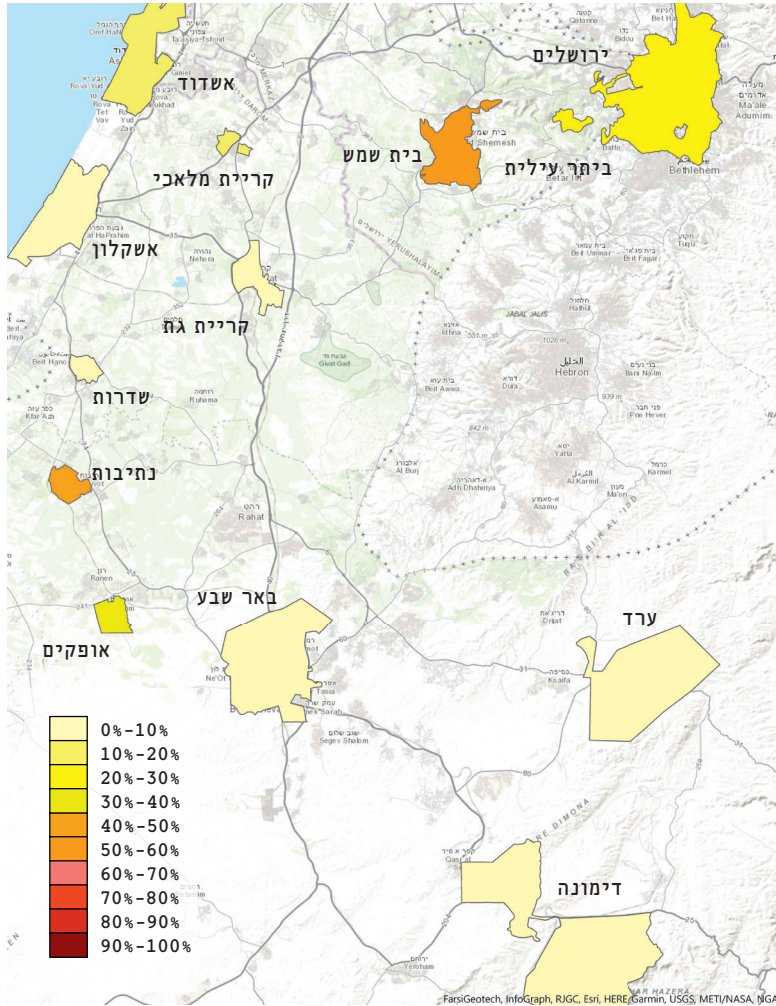
### תרשים 26

שיעור רכישות חרדים בערים מתחרדות (בתקופת הבסיס [2002-1999] ובתקופת הסיום [2017-2014], ב-%)



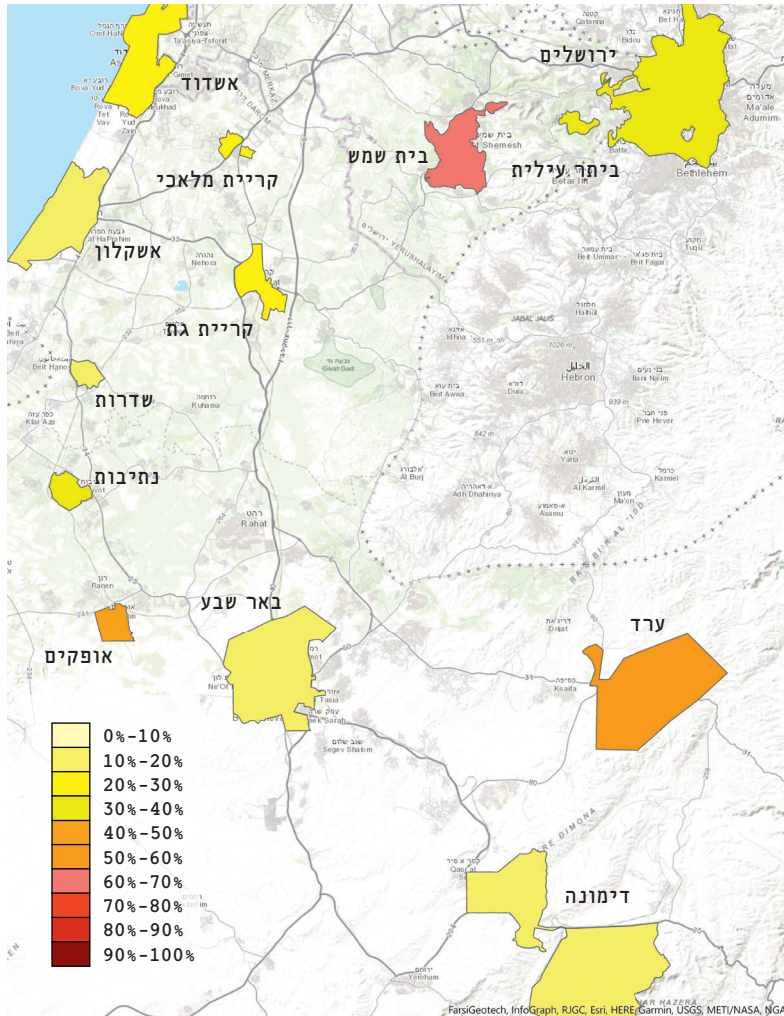
### מפה 3א

חלקם של החרדים בסך הרכישות בערי הדרום, 1999-2002



### מפה 3ב

חלקם של החרדים בסך הרכישות בערי הדרום, 2014-2017

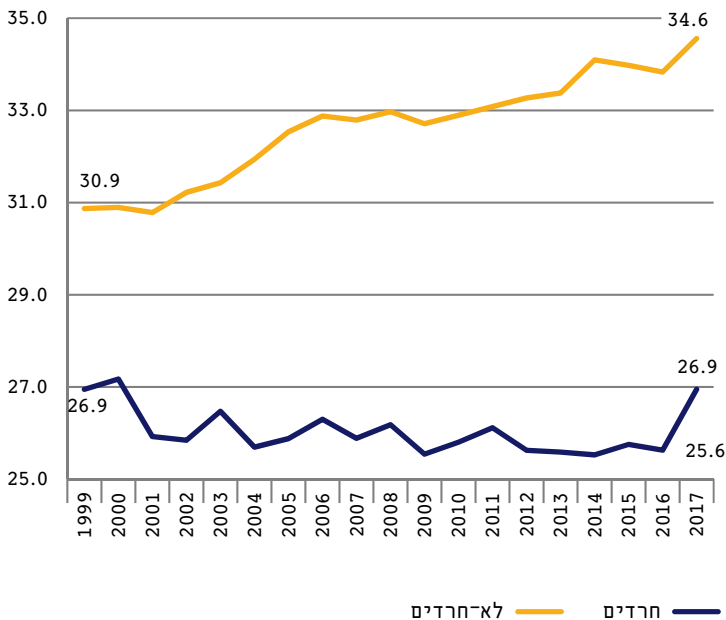


## פרק 5

### מאפייני הרוכשים

לעליית מחירי הדיור הייתה גם השפעה רבה על דפוסי הרכישה של היהודים הלא־חרדים. ככל שעלו המחירים, נדרשו להם יותר שנים לחסוך את ההון העצמי הדרוש כדי לקחת משכנתה ולקנות דירה. משום כך נרשמה בקרב יהודים לא־חרדים עלייה הדרגתית בגיל הממוצע של רוכשי דירה ראשונה – מכ־31 שנים ב־1999 לכ־35 ב־2017. לעומת זאת, אצל החרדים נשמרה היציבות בגיל הממוצע של הרוכשים (לדירה ראשונה) – כ־27 שנים ב־1999 וגם ב־2017 (תרשים 27).

**תרשים 27**  
**גיל ממוצע של רוכש דירה ראשונה (בעת רכישה),**  
**(בקרוב בני 18-60) 2017-1999**

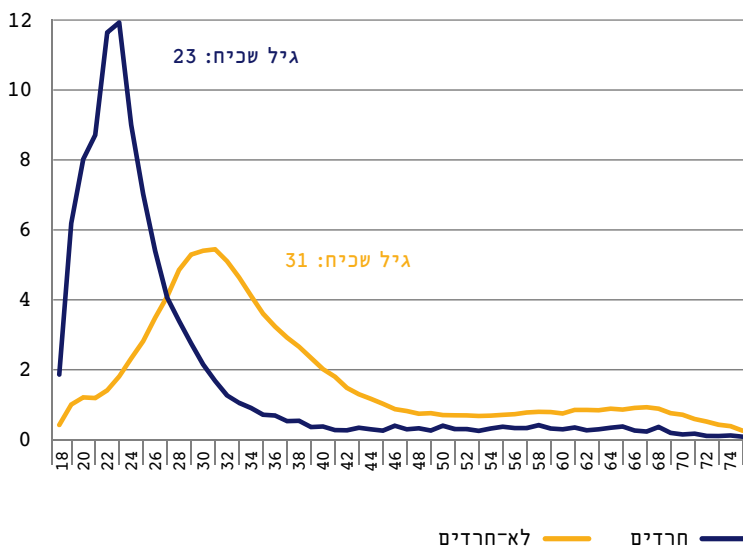




בהקשר זה יש לזכור כי הגיל הממוצע של הרוכשים (של דירה ראשונה) מושפע גם מתצפיות קיצון של רוכשים מבוגרים אשר הצליחו להגיע לדירה רק בשלב מאוחר יחסית בחייהם. לכן הגיל הממוצע של הרוכשים החרדים גבוה מגיל הנישואים הממוצע. נקודה זו מתחדדת כאשר בוחנים את התפלגות הגילים של רוכשי דירה ראשונה בקרב חרדים ולא־חרדים (תרשים 28). בקרב חרדים גיל הרכישה השכיח הוא 23, והרוב המוחלט של רוכשי דירה ראשונה הם מתחת לגיל 30. לעומת זאת, אצל יהודים לא־חרדים גיל הרכישה השכיח הוא 31, וחלק ניכר מן הרוכשים דירה ראשונה נמצאים בעשור החמישי לחייהם. להבדלים הללו בין דפוסי הרכישה של החרדים לאלו של הלא־חרדים יש כאמור משמעות רבה בכל הנוגע למאפייני הדירות הנרכשות. הלא־חרדים בוחרים לדחות את קניית הדירות עד שיצליחו לגייס את ההון הדרוש להשגת דירה שגודלה ואיכותה עונים על צורכיהם (הסובייקטיביים), ואילו למשפחות חרדיות רבות (בפרט בזרם הליטאי) קניית דירה בעת נישואים היא ערך עליון – ולכן הן מוכנות להתפשר על גודל הדירה, איכותה ומיקומה, ובלבד שישגיגו דירה כלשהי.

**תרשים 28**

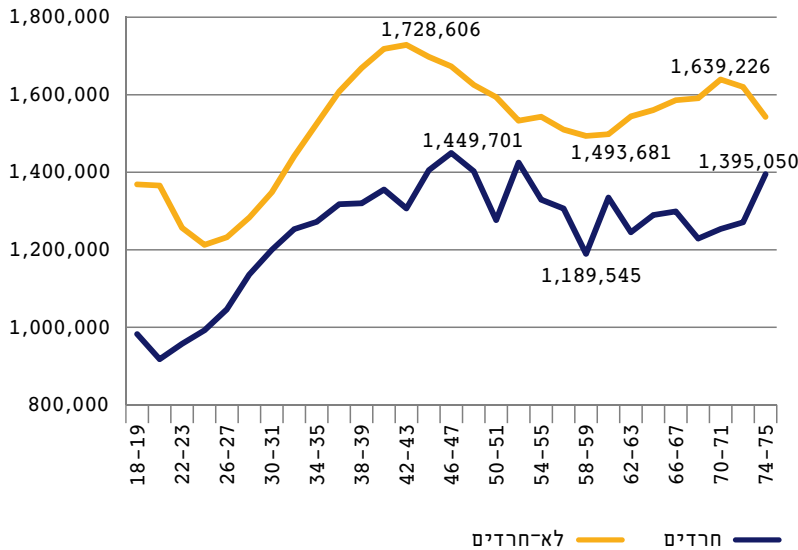
**התפלגות גיל רוכשי דירה ראשונה לפי מגזר, 2014-2017 (ב-%)**



בחינה של מחירי הדירות הנרכשות לפי גיל הרוכשים מלמדת על דפוס דומה בקרב חרדים ובקרב יהודים לא-חרדים. ניכר כי מחירי הדירות הנרכשות עולים עם הגיל עד גיל 40 לערך, ולאחר מכן יורדים בהדרגה ומגיעים לשפל לקראת גיל 60 – אך שוב עולים בגילים מבוגרים יותר (תרשים 29). נראה כי דפוסי הרכישה עד גיל 60 תואמים את התפתחות ההכנסות עם הגיל.

### תרשים 29

מחיר ממוצע של דירה בעת רכישה לפי גיל ומגזר, 2014-2017 (בש"ח)

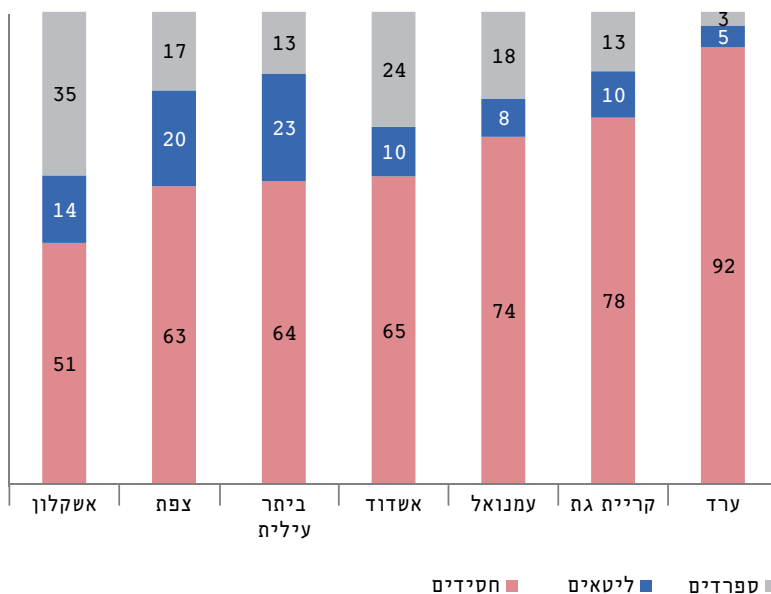


## דפוסי הרכישה לפי זרמים חרדיים

בחינה של מאפייני הרוכשים בערים השונות מראה כי יש שונות גדולה בדפוסי הרכישה של הזרמים החרדיים השונים, וכי בקרב המהגרים לערים מסוימות יש

רוב גדול לזרם מסוים וייצוג נמוך של הזרמים האחרים. תרשים 30 מצג את התפלגות הרוכשים החרדים בערים שבהן יש רוב לזרם החסידי (כולל חב"ד).<sup>17</sup> כפי שניתן לראות, בערד, קריית גת, עמנואל, אשדוד, ביתר עילית וצפת יש רוב גדול לרוכשים חסידיים. גם באשקלון רוב הרוכשים החרדים משתייכים לזרם החסידי – אם כי בפער קטן יותר מול הזרמים האחרים.

**תרשים 30**  
**יעדי רכישה חרדיים המאופיינים ברוב חסידי**  
**(כולל חב"ד), 2014-2017 (ב-%)**

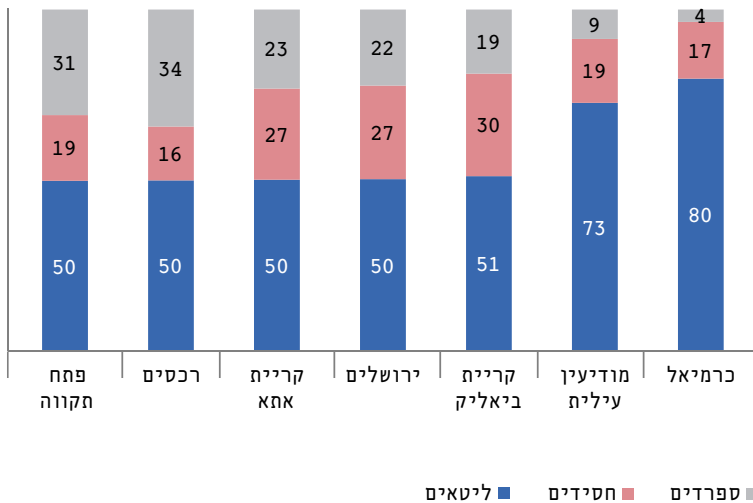


17 רגב (2016: 2017) מציג את ההבדלים הגדולים בין חסידות חב"ד לחסידות האחרות, הבאים לידי ביטוי בפתיחות רבה יותר של חב"ד בעניין לימודים לבגרות (לבנות), תעסוקה ולימודים אקדמיים (לגברים ולנשים). עם זאת, בהקשר של ייצוג היחסי של הזרם החסידי בחברה החרדית יש היגיון בהכללתם של חסידי חב"ד.

לעומת המהגרים החסידיים, הדומיננטיים יותר בערי הדרום, רכישות הליטאים מתרכזות בעיקר בערי מחוז חיפה, ירושלים והמרכז. בפרט יש רוב לרוכשים הליטאים בכרמיאל, מודיעין עילית, קריית ביאליק, ירושלים, פתח תקווה, רכסים וקריית אתא.

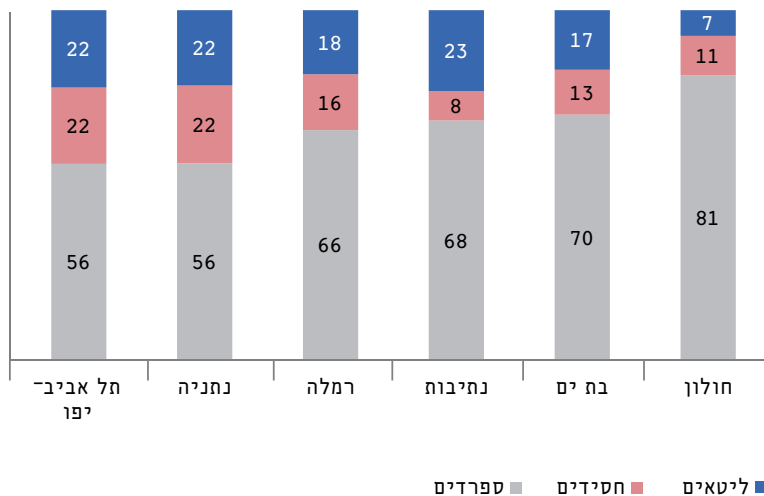
### תרשים 130

יעדי רכישה חרדיים המאופיינים ברוב ליטאי, 2014-2017 (ב-%)



בכמה ערים בגוש דן, אשר ברובן שיעור החרדים נמוך יחסית, יש בקרב הרוכשים החרדים רוב לזרם הספרדי - חולון, בת ים, רמלה, נתניה ותל אביב-יפו. נתיבות הדרומית היא יוצאת דופן בהקשר זה כיוון שהחרדים מהווים אחוז נכבד מאוכלוסייתה (45%) - ורובם ספרדים. כלומר, מתוך הערים שבהן שיעור החרדים הוא גבוה יחסית (ראה לוח 1 לעיל), נתיבות היא היחידה שבה יש רוב לזרם הספרדי. הדומיננטיות היחסית של הרוכשים הליטאים והחסידיים בערים חרדיות יותר עשויה להעיד הן על מעמדו החברתי של הזרם הספרדי בתוך החברה החרדית והן על מצבו הכלכלי.

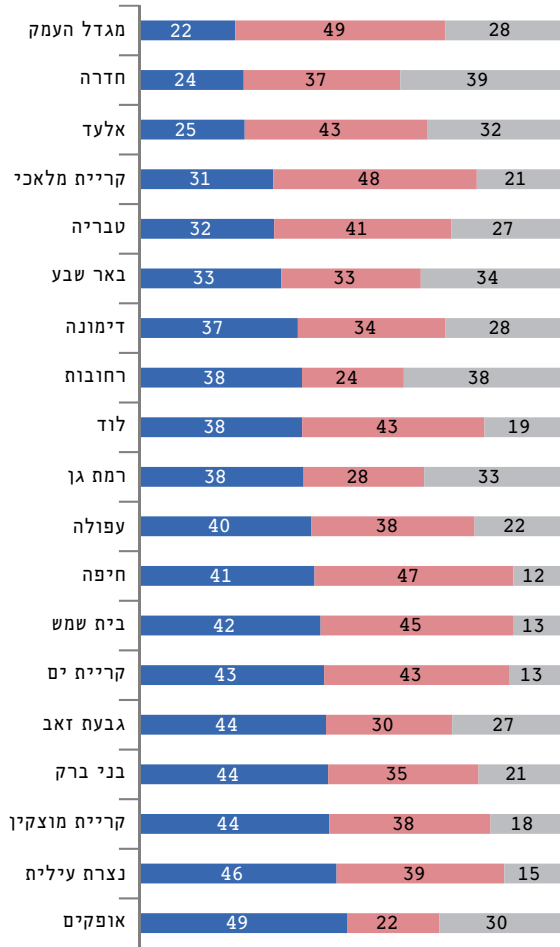
**תרשים 30**  
**יעדי רכישה חרדיים המאופיינים ברוב ספרדי**  
 (כולל חב"ד), 2014-2017 (ב-%)



במספר גדול של יישובים אין רוב ברור לרוכשים מזרם מסוים, ותמהיל הרכישות מתחלק באופן מאוזן למדי בין הזרמים השונים. חלק ניכר מערים אלו שוכנות בפריפריה הצפונית והדרומית, וניתן למנות בהן את אופקים, עפולה, טבריה, חדרה, דימונה ובאר שבע (תרשים 30). הייצוג המאוזן יחסית של הזרמים השונים ביעדים פריפריאליים אלו הוא עדות נוספת לכך שגל ההגירה החרדית לפריפריה בשנים האחרונות מתרחש בעיקר על רקע המצוקה הכלכלית ומצוקת הדיור – וכחות על רקע של התבדלות מן החברה הכללית ומזרמים חרדיים אחרים. עם זאת, כאמור, ניתן להצביע על כמה יעדים פריפריאליים שבהם ניכרת הגירה מרוכזת ומאורגנת של קהילות מסוימות, לדוגמה חסידים בערד וקריית גת או ליטאים באופקים וכרמיאל. מעניין לציין שבקריית מלאכי רוב הרוכשים החסידים משתייכים לחסידות חב"ד. ניתן לייחס זאת לקהילת חב"ד הגדולה המתגוררת בשכונת נחלת הר חב"ד בעיר.

**חרשים ת30**

**יעדי רכישה חרדיים שאין בהם רוב לזרם מסוים, 2014-2017 (ב-%)**

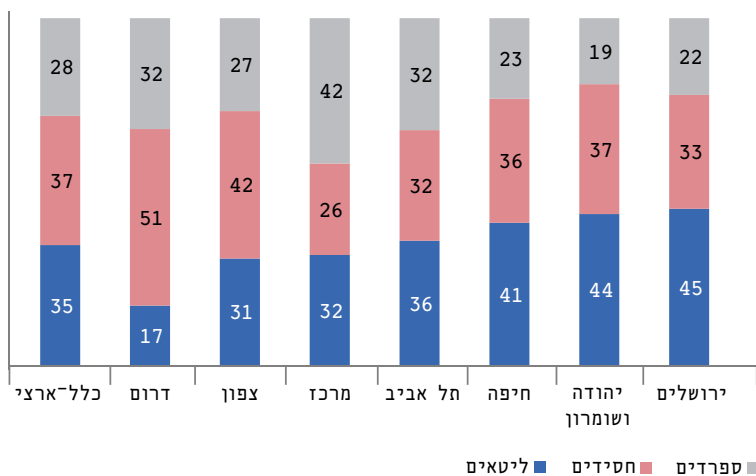


■ ליטאים ■ חסידים ■ ספרדים

כאשר בוחנים את התפלגות רכישות החרדים בשנים האחרונות ברמת המחוז, ניתן לראות כי הזרם הליטאי הוא הדומיננטי ביותר ברכישות במחוזות ירושלים, יהודה ושומרון, חיפה ותל אביב, ואילו הזרם החסידי הוא הדומיננטי ביותר ברכישות במחוזות הצפון והדרום – שם 51% מרכישות החרדים הן של החסידים. מעניין לציין שדווקא במחוז המרכז (היקר יחסית) הזרם הספרדי הוא הדומיננטי ביותר ברכישות – עם כ-42% מסך רכישות החרדים.

### תרשים 31

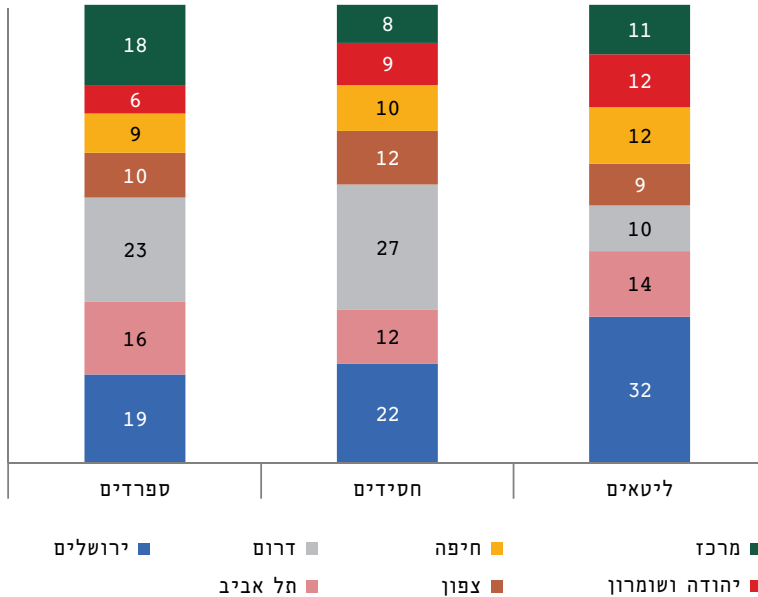
התפלגות רכישות חרדים בכל מחוז לפי זרמים, 2014-2017 (ב-%)



תרשים 32 מציג את התפלגות הרכישות של כל זרם בשנים האחרונות לפי מחוזות. כשליש מרכישותיהם של הליטאים נעשות במחוז ירושלים, ואילו אצל החסידים והספרדים רק כחמישית מן הרכישות מתבצעות במחוז זה. מחוז הדרום הוא יעד הרכישה הפופולרי ביותר בקרב חסידים וספרדים בשנים האחרונות – 27% ו-23% מרכישותיהם, בהתאמה. לעומת זאת, רק כעשירית מן הרוכשים הליטאים קונים במחוז הדרום. מעניין לציין שבשלושת הזרמים כחמישית מן הרכישות נעשות במחוזות הצפוניים (הצפון וחיפה).

### תרשים 32

התפלגות רכישות של כל זרם חרדי לפי מחוזות, 2014-2017 (ב-%)



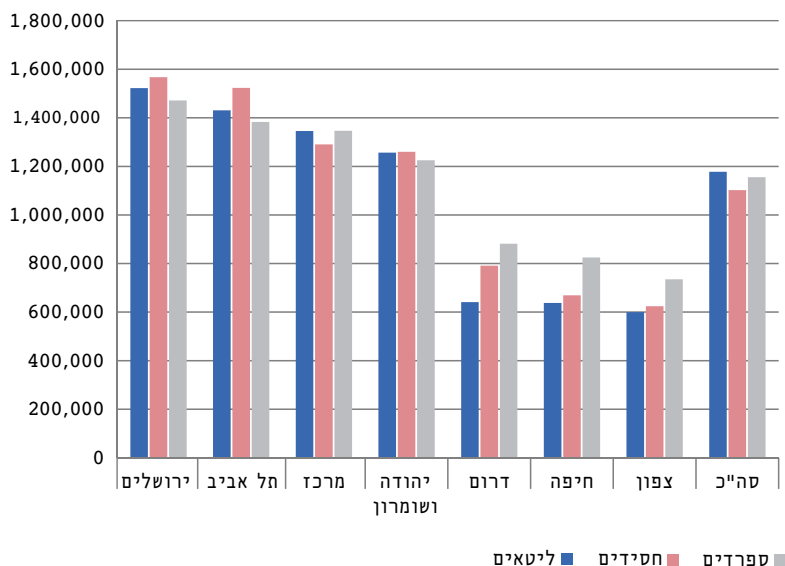
לנוכח ההבדלים בתפוצת הרכישות של הזרמים השונים, מעניין לבחון את ההבדלים בין מאפייני הדירות שהם רוכשים בכל מחוז. תרשים 33 מציג עבור כל זרם את מחירי הרכישה הממוצעים בכל מחוז בשנים האחרונות. ניתן לראות כי במחוזות הגרעין החרדיים (ירושלים ותל אביב) הליטאים והחסידים רוכשים דירות במחירים גבוהים יותר מן הספרדים, ובמחוזות המרכז ויהודה ושומרון מחירי הרכישה של שלושת הזרמים דומים למדי. לעומת זאת, במחוזות הפריפריאליים (הדרום, הצפון וחיפה) ניכר מאוד כי דווקא הרוכשים הספרדים קונים דירות במחירים גבוהים יותר – בייחוד בהשוואה לרוכשים הליטאים. הפערים בין מחירי הרכישה (הממוצעים) של הספרדים לאלו של הליטאים עומדים על 22% במחוז הצפון, 29% במחוז חיפה ו-37% במחוז הדרום! בהקשר של המהגרים הליטאים והחסידים למחוזות הפריפריה, נראה שמדובר



באוכלוסייה ענייה במיוחד, אשר מהגרת לשם בלית ברירה, כיוון שידה אינה משגת לרכוש דירות בסביבת "המשולש החרדי". לעומת זאת, נראה כי הרוכשים הספרדים במחוזות אלו עניים פחות, ורבים מהם אינם מהגרי אין ברירה אלא תושבי פריפריה ותיקים ומבוססים יותר. הדבר בא לידי ביטוי גם במאפייני הדירות שהם רוכשים.

### תרשים 33

מחיר רכישה ממוצע לפי מחוז וזרם חרדי, 2014-2017 (בש"ח)



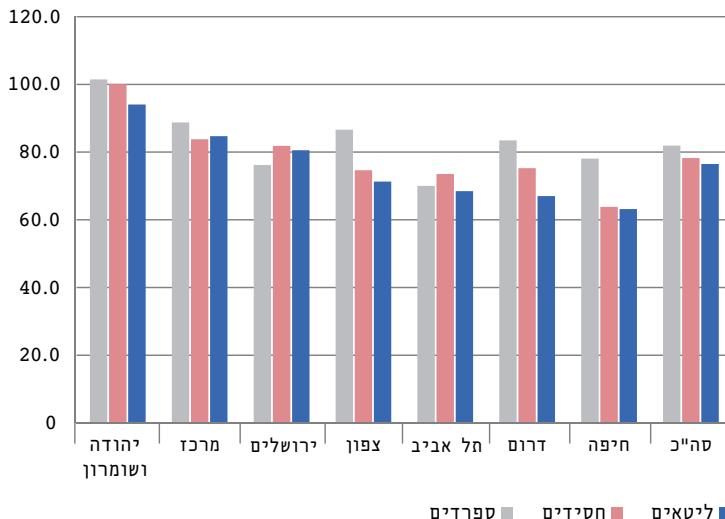
בהשוואה לליטאים ולחסידים הרוכשים בפריפריה דירות קטנות וישנות, הרוכשים הספרדים קונים דירות גדולות יותר וחדשות יותר. הגודל הממוצע של דירה שרוכשים הספרדים במחוז הדרום עומד על כ-84 מ"ר, ובמחוז הצפון על כ-87 מ"ר; לעומת זאת, אצל הליטאים הרוכשים במחוזות אלו גודל הדירות הוא רק 67 מ"ר ו-71 מ"ר, בהתאמה (תרשים 34). באופן דומה, הגיל הממוצע של הדירות שרוכשים הליטאים והחסידים במחוז חיפה עומד על כ-43 שנים,

לעומת כ־31 שנים אצל הספרדים; וגם במחוז הדרום הדירות שרוכשים הליטאים והחסידיים ישנות בכ־10 שנים בממוצע מן הדירות שרוכשים הספרדים (תרשים 35). נתונים אלו, הממחישים את הדוחק הכלכלי של המשפחות הליטאיות והחסידייות המהגרות לפריפריה, מעלים שאלות באשר להשפעתה של הגירה זו על מצבן הכלכלי (הרעוע מלכתחילה); לנוכח האתגר שלהן למצוא מקורות פרנסה בסביבה חדשה ולא מוכרת, שהזדמנויות התעסוקה בה מוגבלות.

ממצאים אלו גם עולים בקנה אחד עם ההסברים העולים מראיונות עם גורמים רלוונטיים במגזר החרדי. לדבריהם, בזרם החסידי ובזרם הספרדי יש נכונות להתגורר בפריפריה הרחוקה יחסית, ואילו בזרם הליטאי יש העדפה חזקה יותר להישאר (ככל הניתן) בקרבה גאוגרפית ל"משולש החרדי". ואכן, כפי שמראים הנתונים, בערי הפריפריה המרוחקות החסידיים הם בדרך כלל הזרם הדומיננטי. מכאן שהמשפחות הליטאיות אשר בכל זאת מהגרות (בלית ברירה) לפריפריה הרחוקה, הן (בהכללה) העניות ביותר.

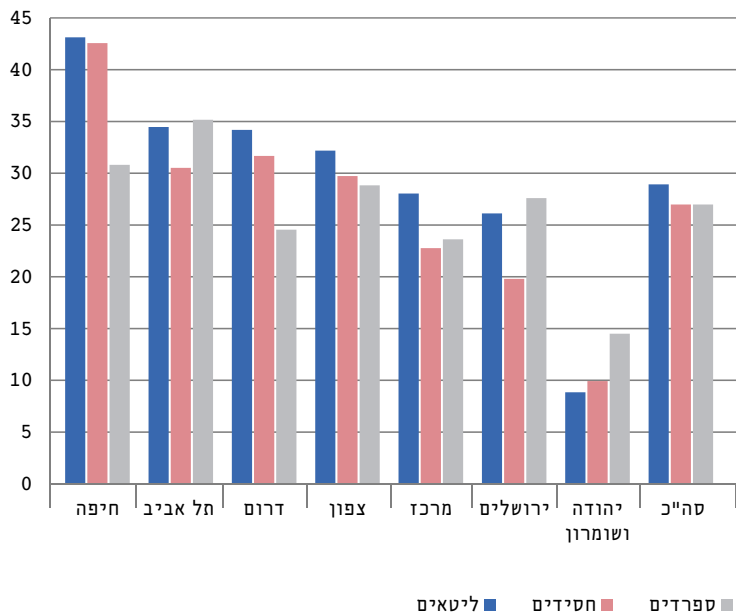
### תרשים 34

גודל ממוצע של דירה שנרכשה לפי מחוז וזרם חרדי  
2014-2017 (במ"ר)



35 תרשים

גיל ממוצע של דירה בעת רכישה לפי זרם חרדי, 2014-2017



## דפוסי ההשקעה בנדל"ן

הנתונים שהוצגו עד כה מצביעים על כך שבשנים האחרונות חלה עלייה ניכרת בשיעור הרכישות של החרדים בפריפריה הצפונית והדרומית, הנובעת בעיקר מעליות המחירים החדות שנרשמו במרכז. עם זאת, כידוע, "המשולש החרדי" (המתפרש בין ערי הגרעין הוותיקות – ירושלים, בני ברק ואשדוד) הוא אזור המגורים המועדף על רוב משקי הבית החרדיים, אם ידם משגת. כיוון שכך, עולה שאלה באשר לטיבן של רכישות הדירות שמבצעים החרדים בפריפריה בשנים האחרונות: האם מדובר ברכישות למטרות השקעה או מגורים? השוואה בין מקום הדירה הנרכשת לבין מקום מגוריו בפועל של הרוכש אפשרה לנו להבדיל בין רכישות למגורים ובין רכישות להשקעה. נוסף על כך מעקב אחר מאזן הרכישות והמכירות של כל אזרח בשנים 1991–2017 אפשר לנו לזהות (בכל נקודת זמן) את הרוכשים אשר בבעלותם כבר יש לפחות דירה אחת (מלבד זו שרכשו באותה השנה), כלומר משקיעים סדרתיים. כך יכולנו לבצע ניתוח של דפוסי הרכישה להשקעה עבור כל מגזר בנפרד (ברמת היישוב והמחוז). כדי להבטיח זיהוי מדויק של דירות להשקעה, הגדרנו רכישה כזאת כרכישה שבוצעה ביישוב שונה מיישוב שבו מתגורר בפועל הרוכש (בשנת הרכישה ובשנתיים שאחריה).<sup>18</sup> במקרים שבהם הרכישה היא "על הנייר", והבנייה טרם הושלמה במועד הקנייה, השתמשנו בשנת השלמת הבנייה כנקודת הייחוס הרלוונטית. תרשים 36 מציג עבור כל מגזר את שיעור הרכישות להשקעה מכלל הרכישות במחוז בשנים 2010–2015.<sup>19</sup> כפי שניתן לראות, בכל המחוזות, למעט מחוז תל אביב, שיעור הרכישות להשקעה בקרב החרדים גבוה במידה ניכרת משיעור הרכישות להשקעה בקרב יהודים לא־חרדים. הפער בולט במיוחד במחוזות

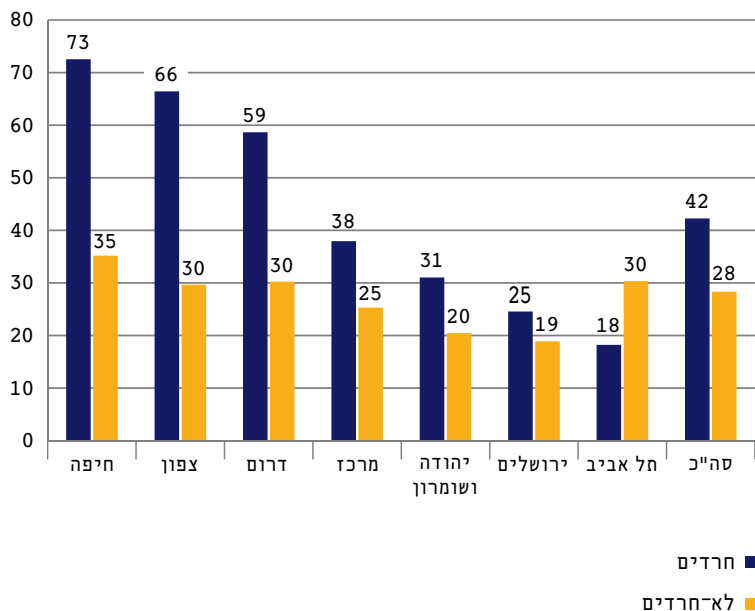
18 הגדרה זו אינה כוללת דירות להשקעה שנרכשו ביישוב המגורים של הרוכשים (אך בשכונה שונה), מחשש לזיהוי שגוי שעלול לנבוע מהבדלי רישום פנים־יישוביים בין האזור הסטטיסטי הרשום במרשם האוכלוסין לזה המופיע בדיווחי הרכישה. ניתוח השקעות ברמת היישוב מאפשר לוודא כי הרוכש לא העתיק את כתובת מגוריו אל המקום שרכש בו דירה.

19 תקופת הניתוח מסתיימת ב־2015 כדי לאפשר מרווח של שנתיים (עד 2017) שבהן עשוי הרוכש להעתיק את כתובת מגוריו (כפי שמופיעה במרשם האוכלוסין) ליישוב שבוצעה בו הרכישה.

הפריפריאליים – הדרום, הצפון וחיפה – שם שיעור הרכישות להשקעה בקרב החרדים עומד על 59%-73%, לעומת 30%-35% בלבד בקרב יהודים לא-חרדים. בפרישה כלל-ארצית שיעור הרכישות להשקעה בקרב חרדים גבוה בכ-50% משיעורן בקרב יהודים לא-חרדים – 42% לעומת 28%, בהתאמה.

### תרשים 36

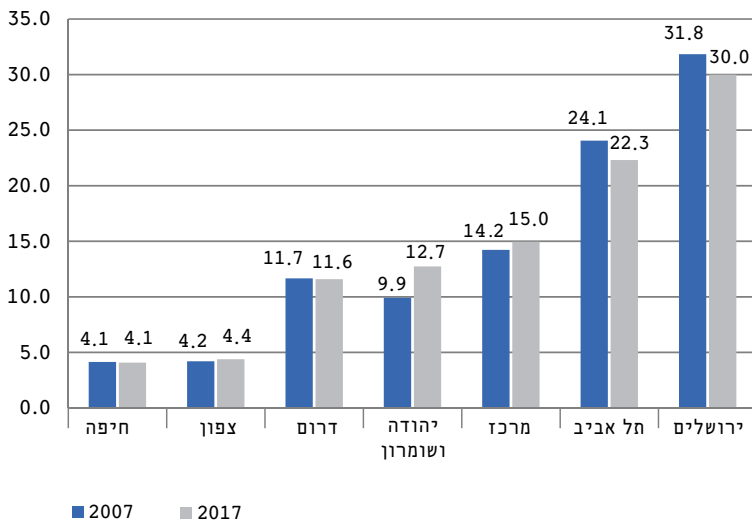
שיעור הרכישות להשקעה מכלל הרכישות, לפי מחוז ומגזר, 2010-2015 (ילידי 1970-1989, ב-%)



השיעור הגבוה של הרכישות להשקעה בפריפריה בקרב חרדים גם מעלה שאלה באשר לקצב הגידול של האוכלוסייה החרדית באזורים אלו: האם חל שינוי בשיעור החרדים המתגוררים בפריפריה (מתוך כלל האוכלוסייה החרדית)? תרשים 37 מציג את התפלגות האוכלוסייה החרדית לפי מחוזות בשנים 2007 ו-2017 (על בסיס נתוני מרשם האוכלוסין). ניכר שבעשור האחרון שיעור

החרדים המתגוררים במחוזות הפריפריאליים (הדרום, הצפון וחיפה) נותר כמעט ללא שינוי. מכך ניתן להסיק שהדירות הרבות להשקעה שרכשו חרדים בפריפריה בשנים האחרונות מאוכלסות ברובן בשוכרים לא־חרדים.

**תרשים 37**  
**התפלגות האוכלוסייה החרדית לפי מחוזות ותקופות,**  
**2007 ו־2017 (ב־%)**



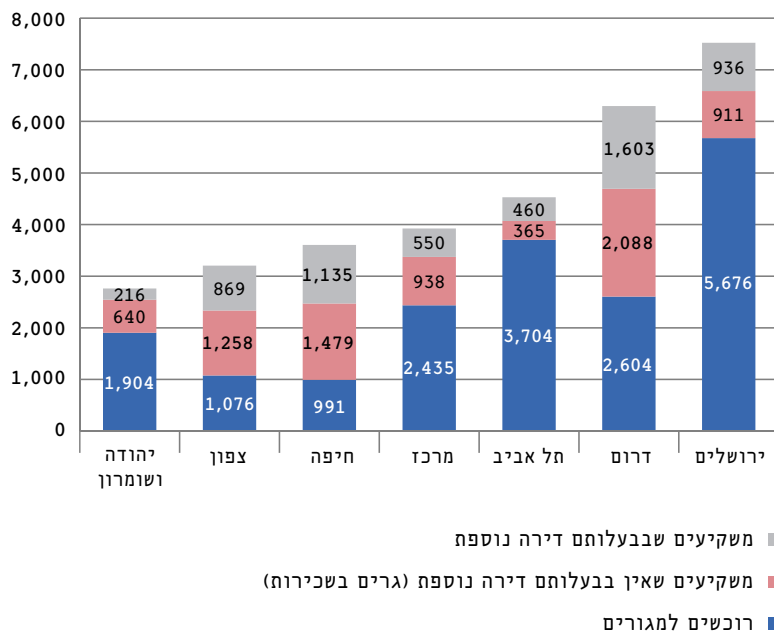
המשמעות המיידית של ממצאים אלו היא שהפריפריה עדיין לא מתחרדת – אך אין להסיק מכך שהמצב יישאר כפי שהוא גם בשנים הקרובות. כדי לקבל אינדיקציה על ייעודן העתידי של הדירות להשקעה שרוכשים החרדים בפריפריה, יש לבחון את מאפייניהם של המשקיעים. תרשים 38 מציג את התפלגות הרכישות של החרדים בכל מחוז לפי סוג הרכישה. הרכישות חולקו ל־3 קטגוריות: רוכשים למגורים; רוכשים להשקעה שאין בבעלותם דירה נוספת (גרים בשכירות); ורוכשים להשקעה שבבעלותם דירה נוספת. כפי שניתן לראות, רוב המשקיעים החרדים בפריפריה הם משקיעים שאין בבעלותם דירה נוספת, כלומר הם גרים בשכירות במקום אחר. מצב דומה מתקיים גם בקרב

המשקיעים הלא־חרדים – ולא רק בפריפריה, כי אם בכל המחוזות (תרשים 38). נתונים אלו עולים בקנה אחד עם ממצאיו של נעם גרזבר (2016), המראה כי רוב משקי הבית הישראליים שבבעלותם דירה (או דירות) להשקעה – גרים בשכירות.

עם זאת, אצל הרוכשים החרדים המצב מורכב יותר. ניכר שרכישותיהם במחוז ירושלים ובמחוז תל אביב (שבו נמצאת העיר בני ברק) הן בעיקר לצורך מגורים – ורק שיעור נמוך מן הדירות הנרכשות במחוזות אלו הן דירות שנרכשות על ידי משקיעים שאין בבעלותם דירה נוספת (וגרים בשכירות במקום אחר). 8% בלבד מן הדירות שרוכשים חרדים במחוז תל אביב נרכשות על ידי משקיעים שאין בבעלותם דירה נוספת – לעומת 41% מן הרכישות במחוז חיפה ו־31% מן הרכישות במחוז הצפון.

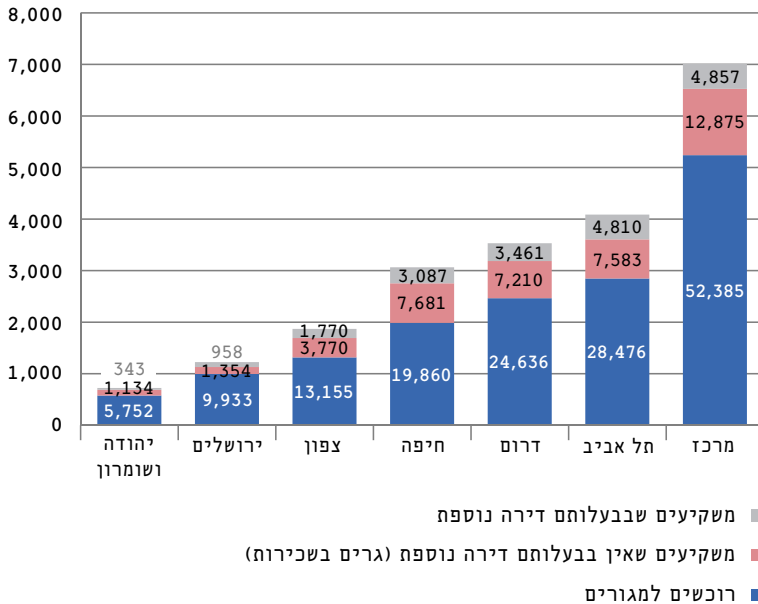
### תרשים 38

התפלגות רכישות של חרדים לפי סוג רכישה ומחוז, 2015-2010 (יילידי 1970-1989)



### תרשים 138

התפלגות רכישות יהודים לא־חרדים לפי סוג רכישה ומחוז, 2015–2010 (ילידי 1970–1989)



ההסבר לפערים אלו (כפי שיוצג בהמשך) נעוץ בהעדפות המגורים החזקות של הרוכשים החרדים. רובם המוחלט מעדיף לגור בערים חרדיות הומוגניות (או לפחות בעלות רוב חרדי מובהק), ומעבר לערים פריפריאליות הוא בשבילם ברירת מחדל גרועה שיעדיפו להימנע ממנה. בהכללה ניתן לומר כי מרבית הזוגות הצעירים החרדים, בתחילת דרכם, יעשו מאמצים גדולים על מנת לקבוע את מעונם בירושלים, בני ברק, ביתר עילית או מודיעין עילית. ברם לנוכח מגבלת המשאבים ורמות המחירים הגבוהות בערים אלו רבים מהם יבחרו "לתקוע יתד" בשוק הדיור ולרכוש דירה להשקעה בפריפריה.



כל עוד הדבר יתאפשר להם, ויהיה כדאי מבחינה כלכלית, הם ישכרו דירות קטנות בערים ההומוגניות וישכירו את דירתם בפריפריה (לשוכרים שאינם בהכרח חרדים). בשל מגבלת המקום והצפיפות הגוברת בערים ההומוגניות, תנאי המחיה בדירות השכורות האלה עשויים להיות קשים במיוחד – חניונים שהוסבו לדירות מאולתרות, מרתפים, עליות גג, דירות מחולקות ועוד שלל פתרונות דיור יצירתיים. כל אלה נולדו מתוך הביקוש הגבוה של משפחות אלו להישאר קרובות לכור מחצבתן. אך גם פתרונות אלו, יצירתיים ככל שיהיו, הם זמניים בלבד. עם ילד אחד או שניים ייתכן שזוגות אלו יצליחו להתקיים בצפיפות גדולה באותן דירות מאולתרות של 40 מ"ר או פחות, אך עם בואם של ילדים נוספים הדבר יהפוך לכמעט בלתי אפשרי. מהם אפוא יעדי המגורים העתידיים של זוגות אלו, שרבים מהם יאלצו לעזוב את הערים ההומוגניות בשנים הקרובות? מראיונות עם גורמים במגזר עולה כי חלק ניכר מהם צפויים לאכלס בעתיד הקרוב את הדירות שרכשו בפריפריה (והשכירו בשנים האחרונות). על פי אותם גורמים, כאשר הדבר יצא לפועל, שכונות שלמות בערים פריפריאליות מסוימות יהפכו כמעט בן לילה לשכונות חרדיות.

תרשים 39 מציג את חלקם של החרדים ברכישות לפי סוג הרכישה (להשקעה או מגורים) בכמה יישובים נבחרים, בשנים 2002-2015, לעומת חלקם של החרדים באוכלוסייה הבוגרת של היישוב בשנים 2002 ו-2017. השוואה זו מאפשרת לאתר יישובים שבהם חלק ניכר מן הדירות שנרכשו להשקעה עדיין מושכרות לשוכרים שאינם חרדים, אך בשנים הקרובות צפויות (בסבירות גבוהה) להיות מאוכלסות על ידי רוכשיהן החרדים. ביישובים אלו תחול בשנים הקרובות, בסבירות גבוהה, עלייה חדה בחלקם של החרדים באוכלוסייה. עם זאת, על סמך ממצאי הסקר ועל פי הראיונות שערכנו, יש לסייג ולומר כי ביעדי השקעה מסוימים, אשר אין בהם קהילה חרדית גדולה (והם אינם קרובים גאוגרפית לקהילה כזאת), הסבירות שהמשקיעים החרדים יבחרו לאכלס בשנים הקרובות את הדירות שרכשו פוחתת.

ניתן לזהות כמה יישובים פריפריאליים אשר בסבירות גבוהה יחוו זינוק בשיעור החרדים שיתגוררו בהם בשנים הקרובות. עם יישובים אלו נמנים, בין היתר, צפת, אופקים, ערד, טבריה, קריית מלאכי, קריית גת, מגדל העמק, דימונה, נצרת עילית, בית שאן ועפולה.

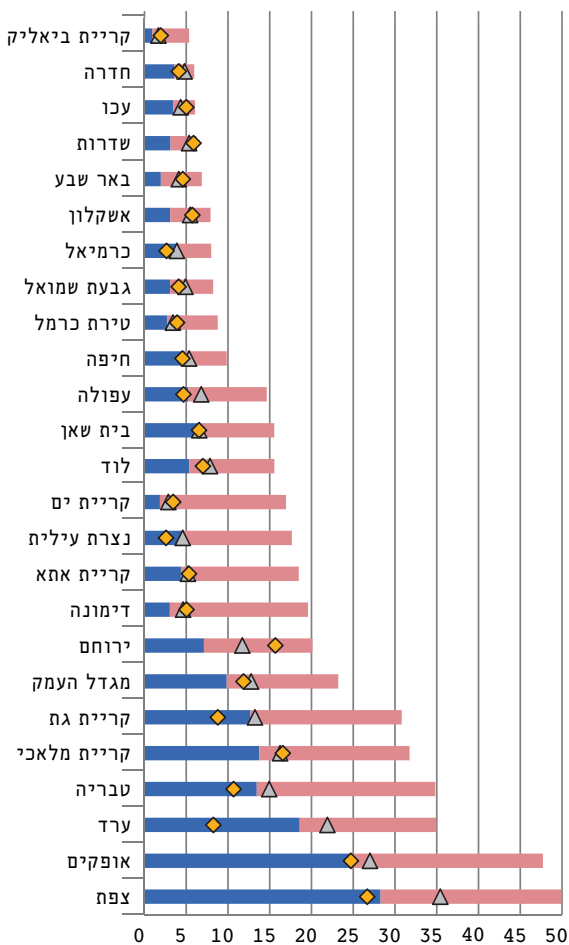
לעומת זאת, בכמה יישובים אחרים שיש בהם שיעור גבוה של משקיעים חרדים, דווקא נרשמה (בשנים 2002-2017) ירידה בחלקם היחסי של החרדים באוכלוסיית היישוב. ביישובים אלו שיעור החרדים שרכשו דירה לצורכי מגורים בשנים 2002-2015 נמוך משיעור החרדים ביישוב ב־2002, אך חלקם של החרדים בסך הרכישות (למגורים ולהשקעה) גבוה מחלקם באוכלוסיית היישוב. עם יישובים אלו נמנים, בין היתר, ירוחם, דימונה, קריית ים וטירת כרמל. הדפוס הנצפה ביישובים אלו עשוי להצביע על כך שהשקעות החרדים בהם אינן מבוצעות בהכרח למטרת אכלוס עתידי – אלא כניצול הזדמנויות נדל"ניות במחירים אטרקטיביים, לצורך מכירה עתידית ברווח נאה.

ואולם הנתונים המוצגים בתרשים 39 אינם מספקים את מלוא המידע על היקף הגידול הצפוי בחלקם של החרדים באוכלוסיית היישובים הרלוונטיים. המידע אינו שלם מכיוון שחלקם של החרדים ברכישות בכל יישוב (בשנים 2002-2015) נגזר מכמות הדירות שעמדו למכירה ביישוב בתקופה זו. אם כמות הדירות שנמכרו ביישוב בתקופה זו קטנה ביחס לסך מלאי הדירות ביישוב, לא צפויה להיות לכך השפעה גדולה על חלקם העתידי של החרדים באוכלוסיית היישוב. לעומת זאת, אם כמות הדירות שנמכרה ביישוב (בשנים 2002-2015) היא נתח נכבד מסך מלאי הדירות ביישוב, ייצוג גבוה לחרדים בסך הרכישות יוביל (בסבירות גבוהה) לגידול ניכר בחלקם של החרדים באוכלוסיית היישוב. תרשים 40 מציג את שיעור הדירות בבעלות חרדית כאחוז מסך מלאי הדירות בכל יישוב בשנת 2017, בכמה יישובים נבחרים. שיעור זה מורכב מדירות להשקעה (שהרוכשים החרדים אינם מתגוררים בהן) ומדירות למגורים. האומדן לחלקם של החרדים במלאי הדירות למגורים בכל יישוב נגזר למעשה מחלקם של החרדים באוכלוסייה הבוגרת של היישוב ב־2017 (על סמך נתוני מרשם האוכלוסין). מלאי הדירות להשקעה בבעלותם של חרדים בכל יישוב חושב כסכום של סך הרכישות להשקעה שביצעו חרדים בעשור וחצי האחרונים.<sup>20</sup>

20 כיוון שמרבית היישובים המופיעים בתרשים 40 הם יישובים פריפריאליים אשר בתחילת שנות האלפיים אחוז החרדים בהם היה נמוך מאוד, הנחנו בנייתוח זה כי מספר הדירות להשקעה שרכשו חרדים ביישובים אלו לפני 2002 הוא קטן וזניח.

חרשים 39

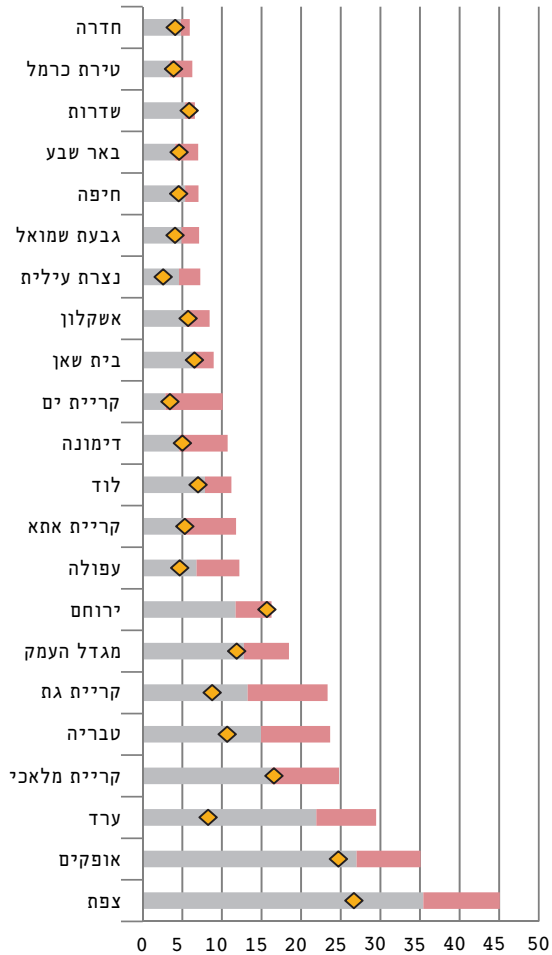
חלקם של החרדים ברכישות לפי סוג רכישה (2002-2015) לעומת חלקם באוכלוסיית היישוב (2002 ו-2017) (ב-%)



- רכישות חרדים להשקעה כאחוז מסך הרכישות ביישוב 2002-2015
- רכישות חרדים למגורים כאחוז מסך הרכישות ביישוב 2002-2015
- △ חלקם של החרדים באוכלוסיית הבוגרת 2017
- ◆ חלקם של החרדים באוכלוסיית הבוגרת 2002

40 חרשים

שיעור דירות בבעלות חרדית כאחוז ממלאי הדירות ביישוב, 2017  
(לעומת חלקם באוכלוסיית היישוב בשנת 2002, ב-%)



- דירות להשקעה בבעלות חרדים כאחוז ממלאי הדירות ביישוב ב-2017
- חלקם של החרדים באוכלוסייה החרדית ב-2017
- ◆ חלקם של החרדים באוכלוסייה החרדית ב-2002

כפי שניתן לראות, בחלק ניכר מן היישובים כמות הדירות להשקעה הנמצאות בבעלות חרדית היא נתח נכבד מסך מלאי הדירות ביישוב. בקריית גת, למשל, כ-10% מן הדירות בעיר הן בבעלות משקיעים חרדים שאינם מתגוררים ביישוב, בשעה שכ-13% מן האוכלוסייה הבוגרת של העיר היא חרדית. כלומר, אם כל אותם משקיעים חרדים יחליטו לאכלס את הדירות שרכשו להשקעה בקריית גת, שיעור החרדים בעיר יזנק לכ-23%. בקריית מלאכי יוביל תרחיש כזה לעלייה בחלקם של החרדים מ-16% ל-25%; בעפולה מ-7% ל-12%; ובטבריה מ-15% ל-24%. כפי שהוסבר לעיל, הסבירות להתממשות תרחיש זה גבוהה בגין הקושי הגדול של אותם משקיעים חרדים להוסיף ולהתגורר לאורך זמן בשכירות בערי הגרעין החרדי (בדירות קטנות מאוד) עם התרחבות משפחותיהם. יתר על כן, תרחיש זה מספק למעשה אומדן חסר לשיעור הגידול הצפוי בחלקם של החרדים באוכלוסיית יישובים אלו, כיוון שאינו מביא בחשבון רכישות עתידיות וגידול טבעי.

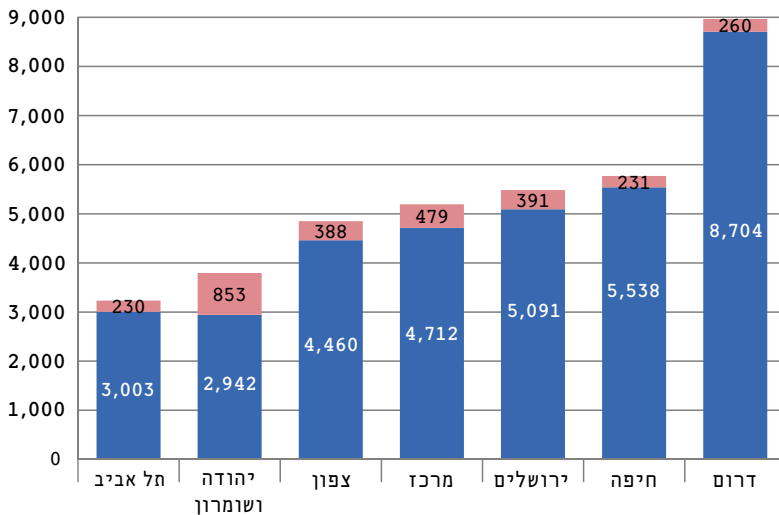
אך האם ייתכן שתהליך האכלוס המתואר לעיל כבר החל? כשבוחנו את המגמות ברמת המחוז ניכרים ניצנים ראשונים של תהליך האכלוס של הרוכשים החרדים בפריפריה. אומנם מתרשים 37 ניכר כי שיעור החרדים המתגוררים בפריפריה נותר כמעט ללא שינוי בעשור האחרון, מכיוון שבתקופה זו, כאמור, רוב רכישות החרדים בפריפריה היו לצורכי השקעה. אולם מעקב לאורך זמן אחר מקום מגוריהם של המשקיעים החרדים מלמד כי חלק מהם כבר העתיקו את מגוריהם לפריפריה והחלו לאכלס את הדירות שרכשו שם למטרת השקעה. לעת עתה עדיין מדובר באחוזים נמוכים יחסית, אך ניתן לזהות מחוזות שבהם מגמת האכלוס כבר אינה זניחה.

תרשים 41 מציג, עבור כל מחוז, את כמות הדירות שנרכשו להשקעה על ידי חרדים בשנים 2002-2015, לפי סטטוס האכלוס שלהן ב-2017. החלק הכחול בעמודות מציין את כמות הדירות להשקעה שרוכשיהן החרדים עדיין אינם מתגוררים בהן (נכון ל-2017), אלא משכירים אותן לדיירים אחרים; החלק הוורוד בעמודות מציין את כמות הדירות שנרכשו במקור להשקעה אך בהמשך אוכלסו על ידי רוכשיהן החרדים. ניכר כי במחוז הדרום ובמחוז חיפה שיעור הדירות להשקעה שכבר אוכלסו על ידי רוכשיהן החרדים עדיין נמוך למדי (3% ו-4%, בהתאמה). לעומת זאת, במחוז הצפון שיעורי האכלוס גבוהים יותר – כ-8% מן הדירות שנרכשו במקור להשקעה כבר אוכלסו על ידי רוכשיהן החרדים. את ההבדלים הללו (בשיעורי האכלוס) ניתן לייחס להימצאותן של קהילות חרדיות גדולות במחוז הצפון (בצפת ובטבריה), שמגבירות את האטרקטיביות של חלופת המעבר לפריפריה הצפונית עבור המשקיעים החרדים.

הבדלים אלו מספקים הסבר לעלייה הקלה שנרשמה בעשור האחרון בשיעור החרדים (מתוך כלל האוכלוסייה החרדית) המתגוררים במחוז הצפון, לעומת הקיפאון במחוז חיפה ובמחוז הדרום (תרשים 37 לעיל). לעומת זאת, כפי שניכר מתרשים 41, הכמות האבסולוטית של רכישות חרדים להשקעה במחוז הדרום גבוהה ב־85% מן הכמות המקבילה במחוז הצפון. כלומר, בטווח הארוך פוטנציאל המעבר של משקיעים חרדים למחוז הדרום (למטרות מגורים) גדול יותר מן הפוטנציאל במחוז הצפון. אך בטווח הקצר נראה שקצב המעבר של משקיעים חרדים צפונה (למטרות מגורים) מהיר יותר. כפי שיפורט בפרק 7, להגירה זו צפונה השפעה שלילית חזקה על הזדמנויות התעסוקה ופוטנציאל ההשתכרות של המהגרים החרדים.

#### חרשים 41

רכישות חרדים להשקעה בשנים 2002-2015, לפי סטטוס אכלוס ב־2017



■ דירות שנרכשו כהשקעה ורוכשיהן אינם מחגוררים בהן ב־2017 (אלא משכירים אוחן)

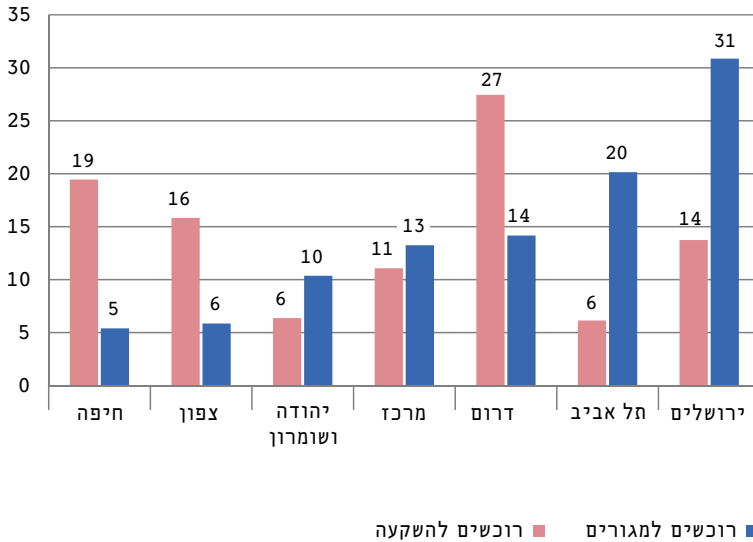
■ דירות שנרכשו כהשקעה ובהמשך אוכלסו על ידי רוכשיהן

בד בבד עם התופעה המתרחבת של משקיעים חרדים הרוכשים דירות בפריפריה, משכירים אותן שנים אחדות ואחר כך מאכלסים אותן בעצמם – אנו עדים גם לגידול בשיעור החרדים הרוכשים דירות למגורים בפריפריה. כפי שניתן לראות בתרשים 42, חלקם של החרדים הרוכשים בפריפריה **למטרות מגורים** גבוה יותר משיעור החרדים המתגוררים בפריפריה (תרשים 37). במחוז הדרום, אשר בו מתגוררת כ-11.5% מהאוכלוסייה החרדית, נרשמו כ-14% מרכישות החרדים למטרות מגורים; במחוז הצפון בוצעו 6% מרכישות החרדים למטרות מגורים; ובמחוז חיפה 5% – אך שבכל אחד ממחוזות אלו מתגוררים רק כ-4% מן האוכלוסייה החרדית. אומנם פערים אלו בין שיעור החרדים הרוכשים דירות למגורים בפריפריה (הזרם) לבין שיעור החרדים המתגוררים בפריפריה (המלאי) קטנים יחסית, ולכן עדיין לא היה בהם כדי להגדיל באופן מהותי את חלקם של החרדים בפריפריה; אך הפערים הללו הם ככל הנראה אינדיקציה לתחילת תהליך אכלוס שבמסגרתו צפויים המשקיעים החרדים להפוך לדיירים בדירות שרכשו בפריפריה.

נוסף על כך, מתרשים 42 ניתן ללמוד כי 62% מסך רכישותיהם של המשקיעים החרדים מתבצעות בפריפריה (מחוזות הדרום, הצפון וחיפה). מכאן שההאצה הצפויה בתהליך האכלוס המתואר לעיל תוביל בשנים הקרובות לשינויים דמוגרפיים דרמטיים במחוזות הפריפריה. הראיונות שקיימנו עם גורמים במגזר, וגם ממצאי הסקר שערכנו, מחזקים מאוד את התחזית הזאת. הן הסקר והן הראיונות מנבאים כי לאחר היווצרות מסה קריטית של ריכוזי אוכלוסייה חרדית ביישובים הפריפריאליים תחול האצה משמעותית בקצב ההתחדדות שלהם, כיוון שלמרבית החרדים השיקול המרכזי בבחירת יעד המגורים הוא הקרבה לקהילה חרדית גדולה. לכן, ככל שייוצרו במחוזות הפריפריה קהילות חרדיות גדולות ומשמעותיות, האטרקטיביות שלהם בעיני הציבור החרדי תלך ותגדל.

## תרשים 42

התפלגות רכישות חרדים לפי סוג רכישה ומחוז, 2010-2015 (ב-%)



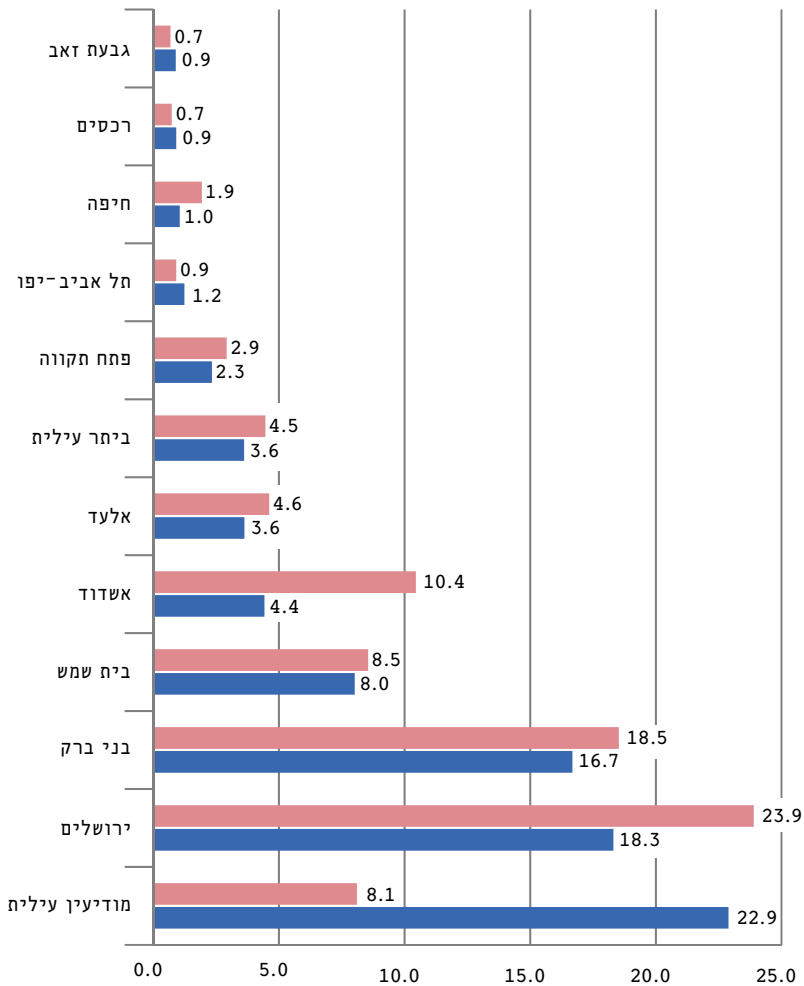
הדוגמאות המתבקשות לדינמיקה המתוארת לעיל הן מודיעין עילית וביתר עילית. שתי ערים חדשות יחסית שנבנו מעבר לקו הירוק (לפני כ־30 שנה), ללא חשיבות היסטורית או דתית, ובעת בנייתן היו לא מפותחות ומבודדות למדי ולא הציעו לתושביהן אפשרויות רבות. והנה, מקץ 3 עשורים בלבד הפכו ערים אלו ליעד הנכסף למשפחות חרדיות צעירות – המוכנות להתפשר מאוד על גודל הדירה ותנאי המחיה, ובלבד שיוכלו להוסיף ולהתגורר בתוך קהילת האם. מדוגמה זו ניתן ללמוד על מידת חשיבותה ומרכזיותה של הקהילה במערכת שיקולי המגורים של המשפחות החרדיות. קיומה של קהילה חרדית הומוגנית בערים אלו הוא שנותן להן את ערכן, מגביר את האטרקטיביות שלהן והופך אותן ליעד מגורים מבוקש. עבור רוב משקי הבית החרדיים שיקול זה גובר על שיקולים גאוגרפיים, תעסוקתיים ותחבורתיים. מכך, כאמור, ניתן גם להסיק שהיווצרות הדרגתית של קהילות חרדיות גדולות בערים פריפריאליות תגביר מאוד את מידת האטרקטיביות שלהן בעיני הציבור החרדי.



**חרשים 43**

**התפלגות ערי המגורים של המשקיעים החרדים לפי סוג המשקיע,**

**(2015-2010 ב-%)**



■ משקיעים שאין בבעלותם דירה נוספת (גרים בשכירות)

■ משקיעים שבבעלותם דירה נוספת

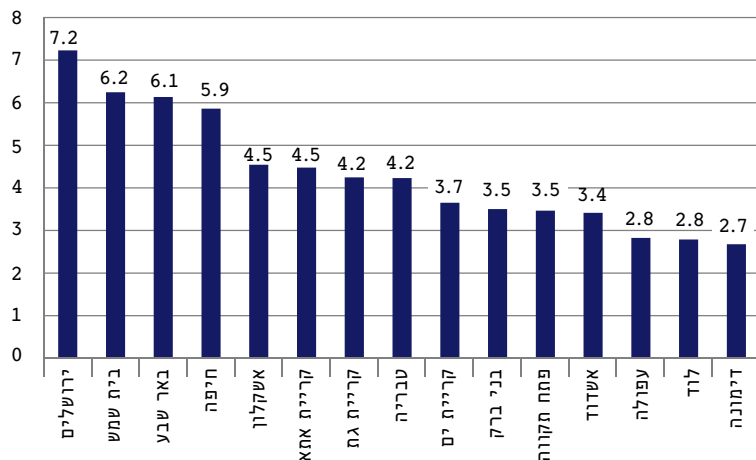
באופן פרדוקסלי, אחד הגורמים המזרזים את היווצרותן של קהילות כאלו בפריפריה הוא מגבלת המקום (וזינוק המחירים) בערים החרדיות "החדשות", בפרט במודיעין עילית. כאשר בוחנים את התפלגות ערי המגורים של המשקיעים החרדים לפי סוג המשקיע, ניתן לראות שכ-23% מן המשקיעים החרדים שאין בבעלותם דירה נוספת מתגוררים במודיעין עילית (בשכירות). כלומר, מצוקת הדיור במודיעין עילית אפילו חריפה יותר מבירושלים ובבני ברק. בירושלים יש אפשרות לקנות דירות ישנות וקטנות בשכונות לא-חרדיות, או דירות חדשות זולות יחסית בפאתי העיר, במודיעין עילית נגמרו כמעט לחלוטין עתודות הקרקע. כך קרה שבתוך 30 שנה בלבד פתרון דיור פריפריאלי אחד מיצה את עצמו ומאלץ את הצעירים החרדים לחפש פתרונות פריפריאליים אחרים. כאמור, היעדים החדשים כבר סומנו, והדירות (הישנות בפריפריה הדרומית והצפונית) כבר נרכשו – לעת עתה כהשקעה, אך המעבר ממגורים בשכירות ביהודה ושומרון למגורים בבעלות בנגב ובצפון הוא רק עניין של זמן.

## יעדי השקעה מובילים

תרשים 44 מציג את יעדי ההשקעה העיקריים של המשקיעים החרדים (בין שבעלותם דירה נוספת ובין שלא). בתרשים ניתן לראות שירושלים ובית שמש הן עדיין יעדי ההשקעה המובילים, אך מיד אחריהן, בפער קטן, נמצאות באר שבע וחפיפה, ואחריהן אשקלון, קריית אתא, קריית גת, טבריה וקריית ים. רק 3.5% מן הרכישות להשקעה מתבצעות בבני ברק, ושיעור דומה נרשם גם בפתח תקווה ואשדוד, ואחריהן עפולה, לוד ודימונה. שלא כמו יעדי ההשקעה של המשקיעים הלא-חרדים, המתרכזים בעיקר באזור גוש דן (תרשים 144), אצל המשקיעים החרדים הרוב המוחלט של ההשקעות מתבצעות בערים פריפריאליות מרוחקות. הבדלים אלו בדפוסי ההשקעה נובעים בעיקר מרמות המחירים הגבוהות בגוש דן. יש לזכור כי (בהכללה) סכומי הכסף הזמינים למשקיעים הלא-חרדים גבוהים הרבה יותר מן הסכומים הזמינים למשקיעים החרדים. לכן ביכולתם של המשקיעים הלא-חרדים להשקיע באזור גוש דן, שהדירות בו יקרות מאוד, ואילו המשקיעים החרדים בוחרים להשקיע בעיקר במחוזות פריפריה, שהדירות בהם זולות יחסית. יתר על כן, כאמור, שיעור גבוה של המשקיעים החרדים הרוכשים דירות בפריפריה גרים בשכירות ומתעתדים לאכלס את הדירות הללו בשנים הקרובות.

### חרשים 444

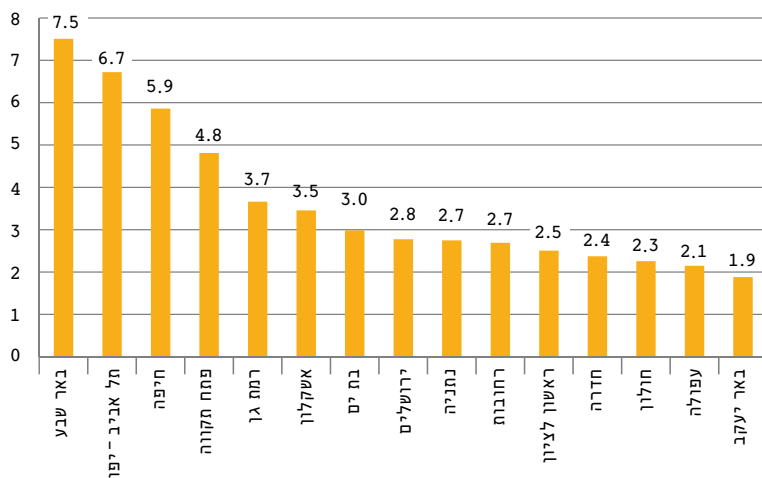
יעדים עיקריים לרכישות חרדים להשקעה, 2010-2015 (ב-%)



### חרשים 144

יעדים עיקריים לרכישות יהודים לא-חרדים להשקעה,

2010-2015 (ב-%)



## השפעת יעדי ההגירה של החרדים על היקף תעסוקתם ורמת הכנסתם

בהקשר של שוק הדיור החרדי, אחת הסוגיות האסטרטגיות החשובות שנדרשים לה מקבלי ההחלטות במשרדי הממשלה הרלוונטיים היא היכן ובאיזה תמהיל יהיה נכון לבנות, בהיקפים גדולים, יחידות דיור לציבור החרדי בעשורים הקרובים. שיקול מרכזי בסוגיה זו הוא השפעתו של אזור המגורים על סיכויי התעסוקה ופוטנציאל ההשתכרות של משקי בית חרדיים. משקי בית אלו מושפעים מאזור המגורים הן בהיבטים חברתיים וקהילתיים, כגון קרבה לקהילת האם ומידת ההומוגניות הדתית של היישוב (או השכונה), והן בהיבטים גאוגרפיים וכלכליים, כגון הרמה הכלכלית, אפשרויות התעסוקה ביישוב, סמיכותו למוקדי תעסוקה ביישובים אחרים ומידת הנגישות אליהם. מנקודת מבטם של הגורמים הציבוריים המתכננים, הבנת הקשרים הסיבתיים בין אזור המגורים לרמות התעסוקה של האוכלוסייה החרדית חשובה ביותר לגיבוש מדיניות תכנונית מושכלת. ברם ניתוח קשרים אלו מורכב ומאתגר, ובפרט בקרב האוכלוסייה החרדית, שבכל הנוגע לה גורמים תרבותיים וחברתיים בכל סביבה גאוגרפית משפיעים גם הם על נכונותו של הפרט לעבוד, על אפשרויות התעסוקה ועל יחס החברה לתעסוקה. כך לדוגמה, תלמיד ישיבה ירושלמי צעיר שמתחנך ומהגר לדרום בגלל יוקר הדיור בירושלים, עשוי להחליט להיכנס למעגל התעסוקה לאחר ההגירה דרומה כדי לסייע בפרנסת משפחתו המתרחבת. לו היינו מסתמכים על השוואה פשוטה בין היקף תעסוקתו והכנסתו לפני ההגירה דרומה לבין היקפה לאחר ההגירה, ניתן היה אולי לטעות ולהסיק שלהגירה דרומה יש השפעה חיובית על תעסוקתם והכנסתם של גברים חרדים. אולם בפועל הטריגר להגדלת התעסוקה היה הנישואים והתרחבות המשפחה. באופן דומה, נשים חרדיות נוטות להקטין את היקף תעסוקתן לאחר הנישואים והתרחבות המשפחה (על מנת לטפל בילדים). כלומר, המתאם החזק המתקיים (בחברה החרדית) בין מועד הנישואים למועד ההגירה מקשה מאוד על אמידת השפעתה ה"נקייה" של ההגירה על התעסוקה ועל פוטנציאל ההכנסה.

על מנת להתמודד עם בעיה זו השתמשנו בנתוני פאנל עשירים במיוחד כדי לבצע כמה ניתוחים אקונומטריים, שכללו בקרה על משתנים רלוונטיים הקשורים

לשינוי הסטטוס המשפחתי ולהתרחבות המשפחה, כגון שנת הנישואים ומספר הילדים. כדי לזקק עד כמה שניתן את השפעתו של יעד ההגירה על פוטנציאל ההשתכרות, ביצענו את הניתוחים ברמת משק הבית ורק עבור שכירים שהיו נשואים גם לפני שהיגרו, ובדקנו כיצד השתנתה הכנסתם בעקבות ההגירה (ולאחר בקרה על משתני הרקע הרלוונטיים). אוכלוסיית המחקר הייתה שכירים חרדים בני 20-60 מירושלים (במקור).<sup>21</sup>

## השפעת יעד ההגירה על רמת ההכנסה והיקף התעסוקה

כדי לאמוד את השפעת ההגירה על רמת ההכנסה של החרדים שהיגרו, בחנו את השינוי שחל (בעקבות ההגירה) בפערי ההכנסות בין קבוצת הבקרה: חרדים שכירים נשואים שלא היגרו מירושלים, לקבוצת הטיפול: חרדים שכירים נשואים שהתגוררו לפני ההגירה בירושלים והיגרו ליישוב אחר.<sup>22</sup> כלומר, אם (ובאיזה היקף) פערי ההכנסות בין החרדים שהיגרו לאלו שלא היגרו גדלו או הצטמקו בעקבות ההגירה. כאמור, הניתוח בוצע ברמת משק כדי לצמצם הטיות הנובעות מהתחלופה הדינמית בין הבעל והאישה בנשיאת נטל הפרנסה, והתקופה שנותחה היא השנים 2002-2017. המשתנה המוסבר בניתוח האקונומטרי היה לוג ההכנסה השנתית המשותפת מעבודה של הבעל והאישה החרדיים, והמשתנים המסבירים היו: הגירה, יעד ההגירה, שנה, גיל, ניסיון, השכלה, ארץ

21. בניתוחים מוקדמים שביצענו צורפו גם ילידי בני ברק לאוכלוסיית המחקר, אך הכללת אוכלוסיות משתי ערים שונות בקבוצת הייחוס הכניסה "רעש" לתוצאות הרגרסיות והקשתה על זיהוי דפוסים ברורים. לבסוף נבחרה ירושלים כנקודת הייחוס בהשוואה ליעדי ההגירה השונים, שכן כמות המהגרים מירושלים בתקופת ההשוואה הייתה גדולה יותר. בני ברק נכללה בניתוחים כאחד מיעדי ההגירה.

22. הניתוח האקונומטרי של השפעת ההגירה על רמת ההכנסה בוצע בטכניקת Difference in Difference (הפער בפערים), אשר משווה את פער השכר בין חרדים שהיגרו מירושלים (קבוצת הטיפול) לחרדים שלא היגרו (קבוצת הבקרה) – לפני ההגירה ואחריה. השפעתה של ההגירה על רמת ההכנסה התקבלה מהחסרת פער השכר הממוצע ששרר בין קבוצת הטיפול לקבוצת הבקרה בתקופה שלפני ההגירה, מפער זה בתקופה שאחרי ההגירה.

לידה, שנת נישואים, מספר ילדים, מספר אחים, הזרם החרדי ומוצא. גם לאחר הבקרה על כל המשתנים הללו (ובפרט על שנת הנישואים ומספר הילדים), לא נוטלה במלואה השפעתו של הקשר בין מועד הנישואים למועד ההגירה על היקף תעסוקת הפרטים והכנסותיהם. בפרט ניכר כי לאחר ההגירה (מירושלים) הגדילו רוב הגברים את היקף תעסוקתם והכנסתם (בהשוואה לעצמם טרם ההגירה), ורוב הנשים הקטינו את היקף תעסוקתן והכנסתן. הסיבה לכך כאמור היא התרחבות המשפחה בעקבות הנישואים (המתרחשת לרוב בסמיכות להגירה). כאמור, כדי לצמצם הטיה זו בוצע הניתוח ברמת משק הבית – כך שהשינויים בחלוקת הנטל בין הבעל לאישה מקוזזים זה את זה – ונמדדה השפעתה הנקייה של ההגירה על רמת החיים של משק הבית.

בהקשר זה של הגדלה או הקטנה של היקף התעסוקה בעקבות נישואים קיימת שונות בין הזרמים החרדיים ובין קהילות חרדיות בערים השונות. כך, בקהילות חרדיות מסוימות נהוג שהגברים מגדילים את היקף תעסוקתם בסמיכות למועד הנישואים (וההגירה), ובקהילות אחרות כניסתם לשוק העבודה מאוחרת יותר – לאחר לידתם של כמה ילדים וירידה בהיקף תעסוקתה של האישה. אף על פי שהניתוח שלנו כולל גם בקרה על הזרם החרדי, ובכך מסייע לנקות חלק מהשפעות אלו, אין דרך לדעת בוודאות אם הכניסה לשוק העבודה (או היציאה ממנו) בעקבות ההגירה היא תוצאה של החלטת הפרט או שינוי בהזדמנויות התעסוקה (או שילוב של השניים). לפיכך בנייתו התעסוקה ניתן כנראה לייחס חלק מההשפעה הנמדדת של יעד הגירה מסוים על תעסוקת המהגרים לנוהגיה ולתפיסותיה של הקהילה החרדית ביישוב היעד (ושל הזרם החרדי המהגר אל יישוב היעד). כדי לצמצם הטיה זו בוצע ניתוח התעסוקה עבור מהגרים בלבד – כך שהיקף תעסוקתם לאחר ההגירה הושווה לתעסוקתם לפני ההגירה; וגם כן ברמת משק הבית – כך ששינויים בחלוקת נטל הפרנסה (בין הבעל לאישה) לא יובילו להטיה בנייתו. היקף התעסוקה של כל משק בית בכל שנה חושב כמספר החודשים המצרפי שהועסקו בהם הבעל והאישה באותה השנה חלקי 24. כך למשל, היקף התעסוקה של משפחה שבה הבעל היה מועסק במהלך 4 חודשים בשנה והאישה במהלך 8 חודשים, יהיה 50% (12/24).<sup>23</sup>

23 נחוני התעסוקה אשר התקבלו מרשות המיסים אינם מכילים פירוט של היקף משרה או מספר שעות עבודה, ולכן נעשה שימוש בנתון של מספר חודשי התעסוקה המדווחת של הפרט. מטבעם של נתונים אלו הם אינם כוללים תעסוקה והכנסות שלא דווחו לרשויות המס.

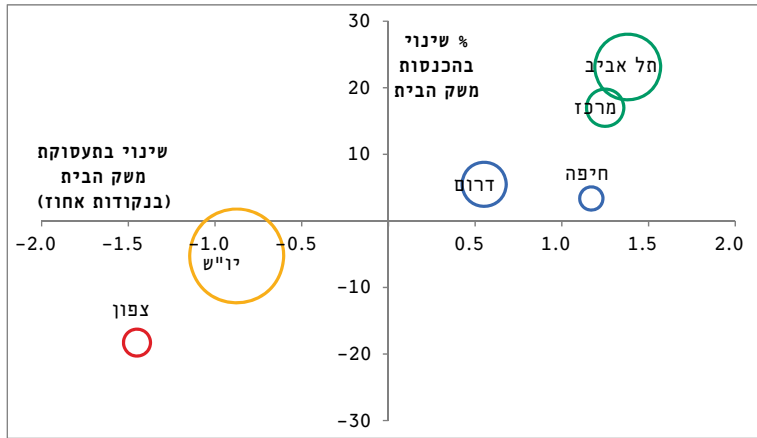
ניתוח השפעת ההגירה על התעסוקה משלים את ניתוח השפעתה על ההכנסות, ויחד הם מסייעים לזהות יעדי הגירה שיש להם בסבירות גבוהה השפעה שלילית (או חיובית) על פוטנציאל התעסוקה וההשתכרות של משפחות חרדיות (בהיתן שמעוניינות לעבוד).

למרות האתגרים המתודולוגיים שתוארו לעיל, הניתוח שערכנו מצביע על הבדלים גדולים מובהקים בין מהגרים ליעדים שונים (ברמת המחוז, הנפה והיישוב) בגודל ובכיוון של השינויים שחלו בתעסוקה ובהכנסה. כאמור, הבדלים אלו קלים יותר להבחנה ולהבנה כאשר הם מוצגים ברמת משק הבית, מכיוון שבני הזוג שואפים ליציבות הכנסות, וכאשר חלה ירידה בהכנסות האישה הדבר יכול לדחוף את הבעל להגדיל את היקף תעסוקתו כדי לפצות על כך. לפיכך יעדי הגירה שנצפתה בהם ירידה ברמת ההכנסות (מעבודה) של משק הבית, וכן בהיקף התעסוקה (של שני בני הזוג) – סביר כי הדבר נובע מהזדמנויות תעסוקה פחותות.

תרשים 45 מציג את שיעור השינוי ברמת ההכנסה ובהיקף התעסוקה בעקבות ההגירה, לפי מחוז היעד, אצל זוגות שהיגרו מירושלים.<sup>24</sup> על ציר ה-x מוצג שיעור השינוי בתעסוקת הזוג; על ציר ה-y שיעור השינוי בסך ההכנסות השנתיות של הזוג; וגודל הבועות מייצג את כמות המהגרים שהיגרו מירושלים לכל מחוז בשנים 2002-2017. צבעי הבועות משקפים את כיוון ועוצמת השפעתו של יעד ההגירה על רמת ההכנסה והיקף התעסוקה של משק הבית. אדום מעיד על השפעה שלילית חזקה; כתום – השפעה שלילית מתונה; כחול – השפעה מצרפית זניחה; ירוק – השפעה חיובית. מן התרשים ניכר כי זוגות חרדים שהיגרו למחוז הצפון חוו ירידה ניכרת בהכנסות (18.5%) ובתעסוקה (1.5 נקודות אחוז), ואצל המהגרים למחוז יהודה ושומרון נרשמה ירידה מתונה בהכנסה (5%) ובתעסוקה (0.9 נקודות אחוז). לעומת זאת, בקרב זוגות חרדים שהיגרו למחוז הדרום ולמחוז חיפה נרשמה עלייה קלה בהכנסות (5% ו-3%, בהתאמה) ובתעסוקה (0.6 נקודות אחוז ו-1.2 נקודות אחוז, בהתאמה). בקרב זוגות שהיגרו למחוז המרכז ולמחוז תל אביב נרשמה עלייה ניכרת בהכנסות (23% ו-17%, בהתאמה) ובהיקף התעסוקה (1.4 נקודות אחוז ו-1.3 נקודות אחוז, בהתאמה).

**תרשים 45**

**שיעור שינוי בהכנסה ובתעסוקה של חרדים שהיגרו מירושלים לפי מחוז היעד, 2002-2017 (ב-%)\***



\* לאחר בקרה על תקופה, גיל, ניסיון, ילדים, מוצא וזרם חרדי.

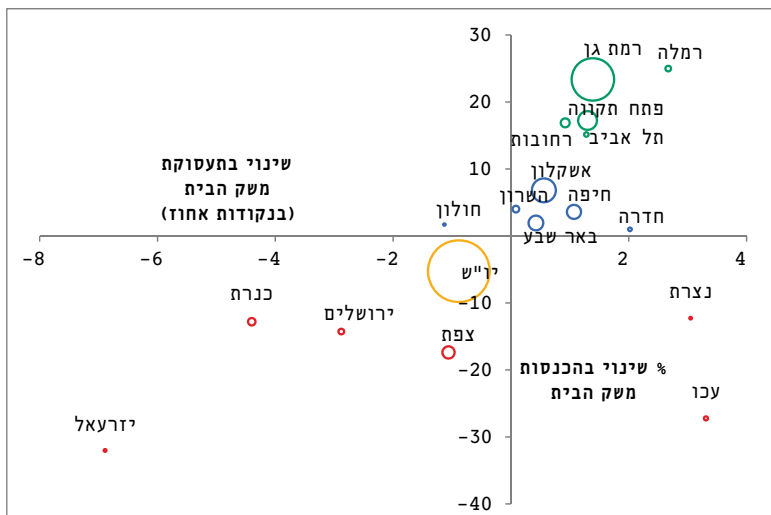
תרשים 45 מציג ניתוח דומה, אך ברמת הנפה.<sup>25</sup> ניכר כי זוגות חרדים שמהגרים לנפות הצפוניות (זרעאל, כנרת, צפת, עכו ונצרת) חווים ירידה חדה בהכנסותיהם (בין 12% ל-30%). הזוגות שהיגרו לנפות צפת, כנרת וזרעאל, גם חוו ירידה משמעותית בתעסוקה (1.1, 4.4 ו-6.9 נקודות אחוז, בהתאמה). לעומת זאת, בקרב זוגות חרדים שהיגרו לנפת אשקלון ולנפת חיפה נרשמה עלייה קלה בהכנסות (6.8% ו-3.6%, בהתאמה) ובתעסוקה (0.6 נקודות אחוז ו-1.1 נקודות אחוז, בהתאמה). אצל המהגרים לנפת באר שבע לא נרשם שינוי משמעותי בהכנסות. בקרב זוגות שהיגרו לנפת רמלה ולנפת רמת גן נרשמה עלייה של כ-23% בהכנסות וכ-2 נקודות אחוז בתעסוקה, ואצל המהגרים לנפות פתח תקווה ורחובות נרשמה עלייה של כ-17% בהכנסות לצד עלייה של כנקודות אחוז בתעסוקה.

25 העיר בני ברק נמצאת בנפת רמת גן, והעיר ירושלים בנפת ירושלים.



**תרשים 145**

**שיעור שינוי בהכנסה ובתעסוקה של חרדים שהיגרו מירושלים לפי נפת היעד, 2002-2017 (ב-%)\***



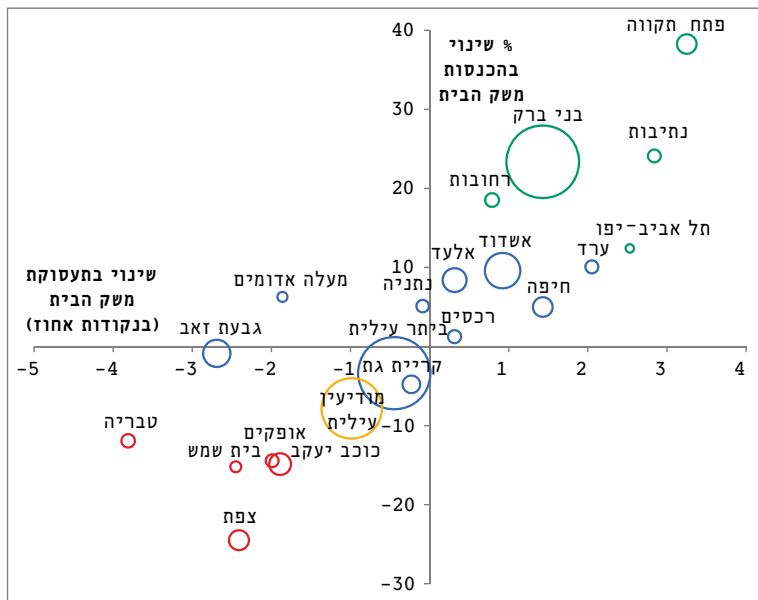
\* לאחר בקרה על תקופה, גיל, ניסיון, ילדים, מוצא וזרם חרדי.

בניתוח ברמת היישוב זוהו כמה יישובים שנרשמה בהם ירידה ניכרת ומובהקת בהכנסתם ובתעסוקתם של הזוגות שהיגרו אליהם.<sup>26</sup> תרשים 145 מציג את ההשפעה הממוצעת של יעד ההגירה (ברמת היישוב) על רמת הכנסתם והיקף תעסוקתם של המהגרים מירושלים. בכמה יישובים (שרובם פריפריאליים), כגון צפת, טבריה, אופקים, בית שמש וכוכב יעקב, נרשמה ירידה חדה ברמת הכנסתם ובהיקף תעסוקתם של הזוגות שהיגרו אליהם. ואולם בקרב המהגרים למודיעין עילית ולביתר עילית נרשמה רק ירידה קלה בהכנסות ובתעסוקה. לעומת זאת, בכמה יישובים אחרים ניתן להצביע על עלייה משמעותית בהכנסתם של משקי הבית החרדיים שהיגרו אליהם – כגון פתח תקווה, בני ברק, רחובות ונתיבות. במרכז התרשים ניתן להבחין בכמה יישובים חרדיים גדולים שלהגירה אליהם

הייתה השפעה (חיובית) קטנה יחסית על התעסוקה וההכנסות ברמת משק הבית. עם יישובים אלו נמנים בין היתר אשדוד, אלעד, חיפה, רכסים ונתניה.

### תרשים 45

שיעור שינוי בהכנסה ובתעסוקה של חרדים שהיגרו מירושלים בהשוואה למועסקים שלא היגרו, לפי יישוב היעד, 2002-2017 (ב-%)\*



\* לאחר בקרה על תקופה, גיל, ניסיון, ילדים, מוצא וזרם חרדי.

כאשר מחברים את ממצאי הניתוחים המוצגים בתרשימים 48א-48ג, ניתן להסיק כי בהיבט של פוטנציאל ההשתכרות, ההגירה החרדית צפונה בעייתית יותר מן ההגירה דרומה. כמעט בכל יעדי ההגירה הצפוניים נרשמה ירידה חדה ברמת ההכנסה ובתעסוקה של הזוגות החרדים. לעומת זאת בקרב המהגרים דרומה נרשמו תוצאות מעורבות – אצל המהגרים לנתניה ולערד נרשמה עלייה בתעסוקה ובהכנסות, ואצל המהגרים לאופקים נרשמה ירידה.

לוח 5

שינוי בתעסוקה ובהכנסות של משפחות חרדיות שהיגרו מירושלים  
לפי יעד ההגירה, 2002-2017

לפי מחוזות			
מספר משקי בית שהיגרו מירושלים למחוז היעד	שיעור שינוי בהכנסות משק הבית (%)	שינוי בהיקף תעסוקת משק הבית (%)	יעד ההגירה
474	-18.3	-1.5	מחוז הצפון
364	3.4	1.2	מחוז חיפה
854	17.0	1.3	מחוז המרכז
2479	23.1	1.4	מחוז תל אביב
1167	5.5	0.6	מחוז הדרום
4912	-5.3	-0.9	מחוז יהודה ושומרון
לפי נפות			
מספר משקי בית שהיגרו מירושלים לנפת היעד	שיעור שינוי בהכנסות משק הבית (%)	שינוי בהיקף תעסוקת משק הבית (%)	יעד ההגירה
נפת ירושלים (למעט העיר ירושלים)	76	-14.3	-2.9
נפת צפת	253	-17.4	-1.1
נפת כנרת	113	-12.8	-4.4
נפת יזרעאל	31	-32.0	-6.9
נפת עכו	48	-27.2	3.3
נפת נצרת	29	-12.3	3.1
נפת חיפה	322	3.6	1.1
נפת חדרה	42	1.0	2.0
נפת השרון	96	4.0	0.1
נפת פתח תקווה	532	17.2	1.3
נפת רמלה	75	25.0	2.7
נפת רחובות	151	16.9	0.9
נפת תל אביב	55	15.1	1.3
נפת רמת גן	2398	23.4	1.4
נפת חולון	26	1.7	-1.1
נפת אשקלון	820	6.8	0.6
נפת באר שבע	347	1.9	0.4
נפת יהודה ושומרון	4912	-5.3	-0.9





**לפי יישובים**

מספר משקי בית שהיגרו מירושלים ליישוב היעד	שיעור שינוי בהכנסות משק הבית	שינוי בהיקף חסוּקת משק הבית	יעד ההגירה
96	-14.4	-2.0	אופקים
601	9.6	0.9	אשדוד
96	24.1	2.8	נתיבות
99	1.2	0.3	רכסים
289	8.4	0.3	אלעד
98	10.1	2.1	ערד
73	-15.2	-2.5	בית שמש
168	-4.8	-0.2	קריית גת
64	6.3	-1.9	מעלה אדומים
369	-0.9	-2.7	גבעת זאב
245	-14.9	-1.9	כוכב יעקב
2353	-3.4	-0.4	ביתר עילית
1664	-7.8	-1.0	מודיעין עילית
204	5.0	1.4	חיפה
48	12.4	2.5	תל אביב-יפו
2375	23.4	1.4	בני ברק
105	-11.9	-3.8	טבריה
92	5.1	-0.1	נתניה
201	38.3	3.3	פתח תקווה
208	-24.5	-2.4	צפת
109	18.5	0.8	רחובות

התמונה העולה מניתוח התעסוקה וההכנסות ברורה למדי: מחוזות תל אביב והמרכז זהו כיעדי הגירה בעלי השפעה חיובית משמעותית על תעסוקתם והכנסתם של משקי בית חרדיים המהגרים מירושלים.<sup>27</sup> מחוז הצפון זהו כיעד ההגירה הבעייתי ביותר, שהמהגרים אליו חוו ירידה בתעסוקה ובהכנסות. גם אצל המהגרים ליהודה ושומרון נרשמה ירידה בהכנסות ובתעסוקה – אך מתונה הרבה יותר. לעומת זאת, בקרב המהגרים למחוז הדרום ולמחוז חיפה לא

27 ניתן לייחס זאת ככל הנראה למוקדי התעסוקה הרבים במטרופולין גוש דן.

נפגע כושר ההשתכרות (ברמת משק הבית) ואף נרשמה עלייה קלה בתעסוקה ובהכנסות.

באשר למחוז הדרום, יודגש כי ליעדי הגירה מסוימים (כגון אופקים) השפעה שלילית משמעותית על התעסוקה וההכנסות של המשפחות המהגרות, ובאחרים (כגון ערד ואשדוד) ההשפעה דווקא חיובית. כמו כן נראה כי הביטב התעסוקתי ובהיבט ההכנסה ההגירה לנפת אשקלון עדיפה במעט על ההגירה לנפת באר שבע. מעניין לציין ששיעורי התעסוקה של גברים חרדים במחוז הצפון גבוהים יותר מבמחוז תל אביב ומחוז ירושלים (ראו תרשים נ3א בנספחים). אולם הדבר נובע מהטיית בחירה, כיוון שהאוכלוסייה החרדית בפריפריה מעוניינת יותר לעבוד<sup>28</sup> והחרדים המהגרים לפריפריה בגלל יוקר הדיור במרכז זקוקים יותר לעבודה (ראו גם רגב, 2017). אילו הסתמכנו על ממוצעי תעסוקה המבוססים על נתוני חתך בלבד, היינו עלולים לטעות ולחשוב שלמגורים בפריפריה הצפונית יש השפעה חיובית על תעסוקת חרדים. אולם בזכות נתוני הפאנל ניתן היה לנטרל השפעה זו על ידי מעקב לאורך זמן אחר המהגרים מירושלים אל הפריפריה, ולגלות שלמעשה ההגירה לפריפריה הצפונית פוגעת בתעסוקתם ובהכנסתם.

מאחר שכ־41% מרכישות הדיורות של החרדים כיום (אם למגורים ואם להשקעה) מתרחשות במחוזות הפריפריאליים (הדרום, הצפון וחיפה), לממצאים אלו יש משמעות גדולה בהקשר של תכנון מפת הדיור העתידית לציבור החרדי. נראה כי בטווח הקצר יצירת פתרונות דיור לציבור החרדי בהיקפים גדולים במחוז הדרום ובמחוז חיפה עדיפה על פני החלופה הצפונית. ובטווח הארוך יש להקים בפריפריה (ובעיקר בצפון) יותר מוקדי תעסוקה משמעותיים ורלוונטיים עבור הציבור החרדי בפרט והציבור הרחב בכלל. במקביל יש להגדיל את הנגישות התחבורתית (בייחוד בתחבורה ציבורית) ולקצר את זמני הנסיעה מהיישובים הפריפריאליים למוקדי תעסוקה קיימים.

28 בהכללה ניתן לומר כי האוכלוסייה החרדית המתרכזת בערי הגרעין הוותיקות (ירושלים ובני ברק) מאופיינת במידת אדיקות גבוהה יותר, והנטייה לבחירה באורח חיים של "תורתו אומנתו" גדולה יותר מזו של האוכלוסייה החרדית בפריפריה. לכן שיעורי התעסוקה של חרדים בערי הגרעין נמוכים יותר מפריפריה.

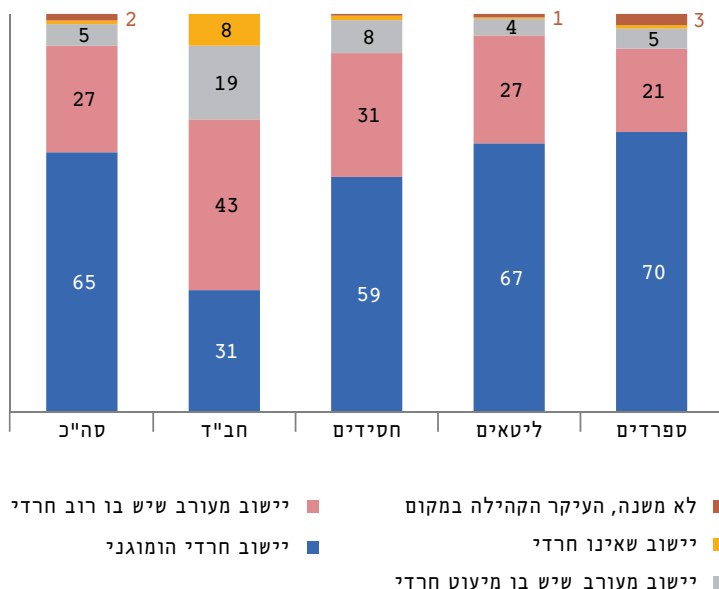
## העדפות המגורים של החרדים ומידת נכונותם לעבוד מחוץ ליישוב מגוריהם

תכנון יעיל של מדיניות דיור ארוכת טווח לציבור החרדי מצריך הבנה עמוקה של מכלול השיקולים הרחב המשפיע על משקי בית חרדיים בעת בחירת מקום המגורים. כדי להעמיק את בסיס הידע בסוגיה זו ובסוגיות קשורות בוצע עבור מחקר זה (ועבור מחקרי המשך) סקר מקיף בקרב כ־860 משקי בית חרדיים, שהיוו מדגם מייצג של החברה החרדית בישראל. ממצאי הסקר שופכים אור על מערכת השיקולים של משקי הבית החרדיים בעת רכישת דירה ובחירת מקום המגורים.

סוגיה מרכזית בהקשר זה היא מידת נכונותן ורצונן של משפחות חרדיות להתגורר בסביבה לא־הומוגנית לצד ציבור לא־חרדי. תרשים 46 מציג את סוג יישוב המגורים המועדף על כל אחד משלושת הזרמים החרדיים העיקריים (ליטאים, חסידיים וספרדים) ועל זרם חב"ד – לפי מידת ההומוגניות החרדית של היישוב. ניכר שהרוב המוחלט של הציבור החרדי (92%) מעדיפים להתגורר ביישוב חרדי הומוגני או ביישוב שרוב תושביו חרדים. בעוד חסידי חב"ד מעדיפים להתגורר ביישוב מעורב, עם רוב חרדי, בשלושת הזרמים הגדולים ההעדפה הברורה היא ביישוב חרדי הומוגני, ושיעור המשפחות שמעדיפות ביישוב שאינו חרדי הוא מזערי. משקי הבית הספרדיים הם המחמירים ביותר – 70% מהם מעדיפים להתגורר ביישוב חרדי הומוגני, לעומת 59% מן החסידיים ו־67% מן הליטאים. רוב משקי הבית החרדיים שאינם מעדיפים ביישוב חרדי הומוגני מעוניינים כאמור לגור ביישוב מעורב שיש בו רוב חרדי. רק כ־5% מן הליטאים, 8% מן החסידיים, ו־9% מן הספרדים מוכנים לגור ביישוב מעורב שאין בו רוב חרדי. אצל חסידי חב"ד, לעומת זאת, 27% מוכנים לגור ביישוב שאין בו רוב חרדי, מתוכם 8% מעדיפים ביישוב שאינו חרדי כלל.

**חרשים 46**

**סוג יישוב המגורים המועדף על משקי בית חרדיים, 2019  
(לפי זרם חרדי, ב-%)**



לוח 6 מציג את התפלגות העדפות המגורים של משפחות חרדיות, בחלוקה לעדיפות המגורים הראשונה, השנייה או השלישית שלהן. כך למשל, 53% מן המשפחות החרדיות בחרו בירושלים כעדיפות המגורים הראשונה שלהן, 21% בחרו בה כעדיפות השנייה ו-10% בחרו בה כעדיפות שלישית. בסך הכול 84% מן המשפחות בחרו בירושלים כאחת מ-3 העדיפויות הראשונות שלהן. בקרב משפחות ליטאיות וספרדיות 80% בחרו בירושלים כאחת מ-3 העדיפויות הראשונות שלהן, ובקרב משפחות חסידיות – 88%. ההעדפה החזקה להתגורר ביישוב חרדי הומוגני, או ביישוב בעל רוב חרדי, משתקפת היטב גם בעמדותיהם של משקי הבית החרדיים לגבי היישובים שהיו מעדיפים לגור בהם. הערים ירושלים, בני ברק, בית שמש, ביתר עילית, אשדוד, מודיעין עילית ואלעד מקבלות את הרוב המוחלט של הקולות בעדיפות הראשונה, השנייה או השלישית, ורק

שיעור אפסי של משפחות בחרו (בעדיפות כלשהי) בערי הפריפריה הדרומית כגון נתיבות, קריית גת, ערד או באר שבע. העדפות אלו עומדות לכאורה בסתירה לממצאי הפרקים הקודמים, שהראו כי בשנים האחרונות מתרחשת הגירה משמעותית של הציבור החרדי אל יישובים לא-חרדיים (ובפרט בדרום הארץ). כפי שיובהר בהמשך, אין מדובר בסתירה כי אם בפערים בין הרצוי למצוי. אף שההעדפה הברורה של רובן המוחלט של המשפחות החרדיות היא להתגורר ביישובים הומוגניים או יישובים עם רוב חרדי, אילוצים רבים, ובפרט מחירי הדירות ומידת זמינותן באזורים המועדפים, גורמים להן במקרים רבים להתפשר על סוג יישוב המגורים ולרכוש דירה היכן שידם משגת.

## לוח 6

### העדפות המגורים של משקי בית חרדיים לפי רמת עדיפות וזרם חרדי (ב-%)

אחוז משקי הבית החרדיים שבחרו ביישוב כאחת מ־3 עדיפויות המגורים הראשונות שלהם				התפלגות עדיפויות המגורים של משקי בית חרדיים לפי רמת עדיפות			
כלל הזרמים	ליטאים	ספרדים	חסידיים	עדיפות 1	עדיפות 2	עדיפות 3	
84	80	80	88	53	21	10	ירושלים
47	51	52	43	17	15	14	בני ברק
28	29	37	18	4	13	11	בית שמש
14	16	20	11	2	7	5	ביתר עילית
13	16	27	10	2	5	6	אשדוד
13	15	6	9	3	4	6	מודיעין עילית
12	10	13	9	3	5	4	אלעד
9	8	6	13	1	3	5	חיפה
8	7	2	10	1	4	4	פתח תקווה
6	3	7	10	1	2	3	טבריה
6	4	4	9	1	2	3	צפת
4	4	4	4	0	1	3	רכסים
4	5	3	5	0	2	2	גבעת זאב
4	2	3	6	1	2	1	אופקים



אחוז משקי הבית החרדיים שבחרו ביישוב כאחת מ־3 עדיפויות המגורים הראשונות שלהם				התפלגות עדיפויות המגורים של משקי בית חרדיים לפי רמת עדיפות			
כלל הזרמים	ליטאים	ספרדים	חסידיים	עדיפות 3	עדיפות 2	עדיפות 1	
6	3	4	3	1	1	1	נחניה
4	2	3	3	2	0	1	אשקלון
3	0	4	3	1	1	0	בית חלקיה
0	0	4	2	1	0	1	כרמיאל
1	0	3	2	1	1	0	תל אביב-יפו
0	1	1	2	1	0	1	כפר חב"ד
0	4	2	2	1	1	0	עפולה
0	3	1	2	1	0	1	באר שבע
0	0	0	2	0	1	0	קריית יערים
2	4	0	2	1	0	0	קריית גת
4	0	0	2	1	1	0	נתיבות
2	0	1	1	1	0	0	תפרח
2	0	1	1	1	0	0	חולון
0	0	0	1	0	0	1	קריית אתא
3	1	1	1	1	0	0	לוד
0	2	0	1	0	1	0	קוממיות
0	0	0	1	0	1	0	גני תקווה
0	0	2	1	0	1	0	זכרון יעקב
1	0	0	1	0	0	0	אור הגנוז
1	0	0	1	1	0	0	מעלה אדומים
3	0	0	1	1	0	0	מגדל העמק
0	0	2	1	1	0	0	ערד
0	0	0	1	0	0	0	רחובות
0	0	0	1	0	0	0	הרצליה
0	0	2	1	0	0	0	ארצות הברית
23	16	19	10	4	3	3	יישובים אחרים
<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>סך הכול</b>

מן הממצאים המוצגים בלוח משתמע כי לשיעור ניכר מן המשפחות החרדיות הרוכשות כיום דירות, יישוב המגורים הנבחר על ידן הוא ברירת מחדל קשה. כלומר, רכישת דירה ביישובים המועדפים אינה אופציה ריאלית, והן נאלצות

לבחור בין כמה חלופות לא מיטביות (מנקודת מבטן). בהיותן ממצא זה, בהיבט התכנוני יש חשיבות גדולה בזיהוי השיקולים המכריעים עבור משפחות אלו, הגורמים להן לבחור ביישוב x על פני יישוב y. תרשים 47 מציג את התפלגות השיקולים העיקריים של משקי הבית החרדיים בעת בחירת מקום מגורים. כל משק בית התבקש לציין מהם עבורו השיקול הראשון והשיקול השני בחשיבותם. כפי שניתן לראות, כשני שלישים ממשקי הבית החרדיים ציינו כי עבורם קרבה לקהילה היא השיקול הראשון או השני בחשיבותו בעת בחירת מקום המגורים; 42% ציינו את המחיר כאחד משני השיקולים העיקריים; כ־30% ציינו קרבה לתעסוקה; כ־22% ציינו קרבה לסמכות רוחנית; וכ־17% ציינו קרבה לערי הגרעין החרדיות (ירושלים ובני ברק). לעומת זאת, פחות מ־8% ציינו קרבה לתחבורה ציבורית כאחד משני השיקולים המרכזיים בעת בחירת יישוב מגורים.

הגדרת הקרבה לקהילה כשיקול החשוב ביותר עבור רוב משקי הבית החרדיים עולה בקנה אחד עם הנתונים שהוצגו לעיל. רוב המשפחות החרדיות מעדיפות לגור ביישוב חרדי הומוגני או יישוב עם רוב חרדי – ולכן לא מפתיע שקרבה לקהילה היא שיקול מרכזי מאוד בבחירת יישוב המגורים. עם זאת, קרבה לקהילה לא מותנית בהכרח במגורים ביישוב בעל רוב חרדי. כלומר, אם יש ביישוב (או בסביבתו הקרובה) גרעין קהילתי חרדי, הוא עשוי להיות חלופה רלוונטית למשפחה חרדית שידה אינה משגת לרכוש דירה ביישובים בעלי רוב חרדי. עם זאת, תנאי זה אינו מספיק בהכרח, כיוון שנחוצה גם התאמה בין השיוך של המשפחה לזרם של הקהילה ביישוב. לדוגמה, יש סבירות נמוכה שמשפחה ליטאית תבחר להגר ליישוב שיש בו קהילה חסידית הומוגנית ואין בו קהילה ליטאית.

כאמור, מלבד הקרבה לקהילה מחיר הרכישה הוא השיקול החשוב ביותר לרוכשים החרדים. כפי שהוצג בפרקים הקודמים, בשנים האחרונות כוח הקנייה הנמוך של המשפחות החרדיות מאלץ אותן לרכוש דירות קטנות יותר וישנות יותר, בשכונות ובאזורים זולים יותר. בצירוף ממצאים אלו עם ממצאי פרק זה ניתן להסיק כי המגמה של רכישת דירות קטנות וישנות נובעת במידה רבה מרצונם של הרוכשים החרדים להתגורר בקרבת קהילות האם שלהם – למרות המחירים הגבוהים והזמינות הנמוכה של הדירות. כלומר, משפחות חרדיות רבות מוכנות להתפשר על גודלה ועל איכותה של הדירה ובלבד שיתאפשר להן להישאר בקהילה.

אך, כאמור, עבור משפחות רבות אחרות גם זו אינה אופציה בת השגה. אם בגלל אילוצי מחיר ואם בשל זמינות נמוכה של דירות (או שניהם יחד) – מספר גדל

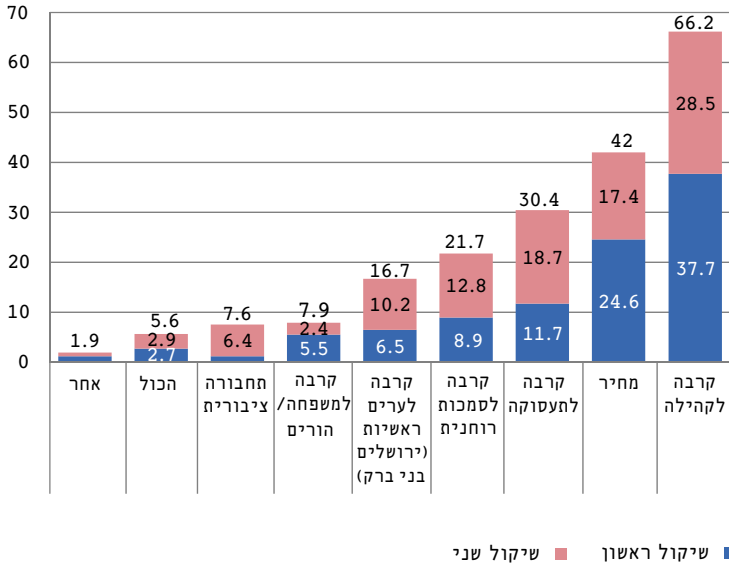
והולך של משפחות חרדיות נאלצות להגר לפריפריה הצפונית והדרומית. אף שרק כ-20% מן האוכלוסייה החרדית מתגוררת כיום בפריפריה הצפונית והדרומית, כ-41% מן הדירות שקונים כיום החרדים נרכשות בפריפריה. בהינתן ממצא זה, חשוב להביא בחשבון את השיקולים המרכזיים האחרים המשפיעים על בחירת מקום המגורים. כ-30% ממשקי הבית החרדיים ציינו כי קרבה לתעסוקה היא שיקול מרכזי עבורם בבחירת מקום המגורים. בהיבט התכנוני עשויות להיות לכך השלכות יישומיות. כלומר, תכנון ארוך טווח המשלב יצירת מוקדי תעסוקה באזורים אסטרטגיים סמוכים ליעדים המיועדים לאלקוס חרדי יכול להגדיל את האטרקטיביות של יעדים אלו ולהעלות את הסיכוי שהמשפחות החרדיות אכן יבחרו לגור בהם.

לעומת זאת, ניכר שעבור רוב משקי הבית החרדיים קרבה לתחבורה ציבורית אינה שיקול משמעותי בעת בחירת יישוב המגורים. תוצאה זו מפתיעה מעט לנוכח שיעורי הבעלות על רכב הנמוכים בציבור החרדי והתלות הגדולה יותר בתחבורה הציבורית, בהשוואה לציבור הכללי. אחת ההשלכות האפשריות של ממצא זה היא שמעבר של משפחות חרדיות ליישובים פריפריאליים מסוימים יכול לפגוע בהזדמנויות התעסוקה ובפוטנציאל ההשתכרות שלהן – אם זמינותה של התחבורה הציבורית ביישובים אלו נמוכה. אם מחד גיסא קרבה לתחבורה ציבורית אינה שיקול משמעותי, ומאידך גיסא בחירת היעד הפריפריאלי מושפעת מאוד משיקולי מחיר הדירות והקרבה לקהילה – המשפחות המהגרות עלולות למצוא את עצמן ביישוב שאין בו די תעסוקה עבורן וגם אין חלופה (ביישוב קרוב) אשר ניתן להגיע אליה במהירות בתחבורה ציבורית. הסבר זה מתיישב עם הממצאים שהוצגו לעיל בעניין השפעתם של יעדי ההגירה על היקף התעסוקה ורמת ההכנסה של החרדים שהיגרו. במחוז הצפון ובנגב המערבי זמינותה של התחבורה הציבורית נמוכה יחסית (אם כי לאחרונה המצב בדרום השתפר בעקבות השלמת קווי הרכבת מנתיבות ואופקים לבאר שבע).<sup>29</sup> לעומת זאת, ממודיעין עילית ומביתר עילית יש תחבורה ציבורית בתדירות גבוהה לירושלים, וזו מאפשרת הגעה בתוך כ-45 דקות. לכך, כפי שיוצג בהמשך, עשויה להיות חשיבות גדולה בהקשר התעסוקתי.

29 קווים אלו הושלמו במהלך 2015 ו-2016, ולכן השפעתם על הזדמנויות התעסוקה בנגב המערבי אינה ניכרת בניחוחי ההגירה.

**תרשים 47**

**שיקולים עיקריים בעת בחירת מקום מגורים, 2019**  
(משקי בית חרדיים, ב-%)



כדי לבחון עד כמה חשובה סוגיית זמינותה של התחבורה הציבורית למצבם התעסוקתי של החרדים, ראשית עלינו לבדוק מהי מידת נכונותם לעבוד מחוץ ליישוב מגוריהם. ממצאי הסקר מגלים כי 63% מן הנשים החרדיות ו-68% מן הגברים החרדים מוכנים לעבוד בעיר שאינה עיר מגוריהם (לוח 7). מתוכם מתבלטים לטובה הגברים הספרדים, ש-80% מהם מוכנים לעבוד מחוץ ליישוב מגוריהם; והנשים הליטאיות, ש-68% מהן מוכנות לעבוד מחוץ ליישוב מגוריהן.<sup>30</sup> עם זאת, כאמור, למרחק ממקום העבודה הפוטנציאלי ולמשך הנסיעה אליו עשויה להיות השפעה גדולה על החלטה זו.

30 בקרב האוכלוסייה הכללית, שיעור העובדים המועסקים מחוץ ליישוב המגורים עומד על כ-54% אחוז (בלייך, 2018).

**לוח 7**

**נכונות חרדים לעבוד בעיר שאינה עיר המגורים,  
לפי מין וזרם חרדי, 2019 (ב-%)**

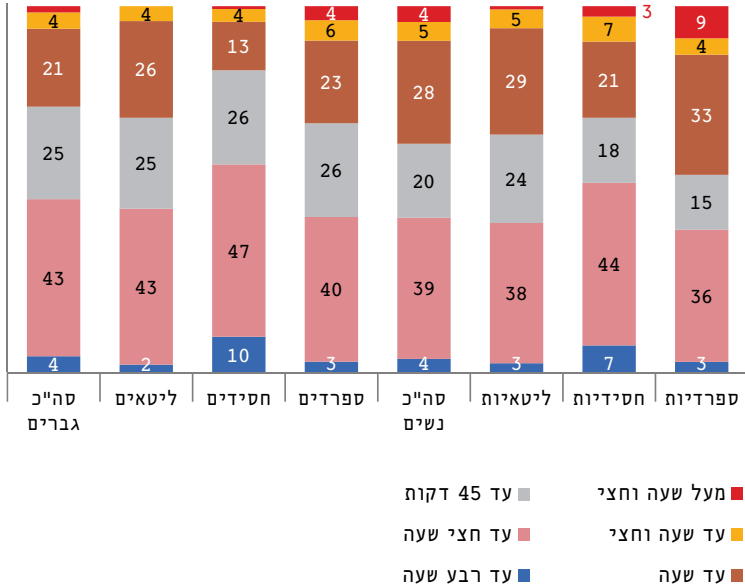
סך הכול חושב או בטוח שכן	בטוח שכן	חושב שכן	חושב שלא	בטוח שלא	
60	32	27	27	14	ליטאים
63	39	24	17	20	חסידים
80	49	31	12	8	ספרדים
68	40	28	18	14	גברים חרדים סך הכול
68	43	26	17	15	ליטאיות
59	26	32	17	24	חסידיות
61	39	22	16	23	ספרדיות
63	36	27	16	21	נשים חרדיות סך הכול
65	38	27	17	18	סך הכול

תרשים 48 מציג – עבור החרדים שהצהירו כי הם מוכנים לעבוד מחוץ ליישוב מגוריהם – את הזמן המרבי שהם מוכנים לנסוע כדי להגיע לעבודה. הנתונים מראים שכ־63% מהנשים החרדיות, ו־72% מן הגברים החרדים אינם מוכנים לנסוע יותר מ־45 דקות בכל כיוון. עם זאת, 57% מהנשים החרדיות ו־53% מן הגברים החרדים מוכנים לנסוע לפחות 45 דקות בכל כיוון, ו־96% מהגברים ומהנשים מוכנים לנסוע חצי שעה או יותר בכל כיוון. משמעות הדבר היא ששיפור והנגשה של תשתיות התחבורה הציבורית לריכוזי אוכלוסייה חרדית (ובפרט באזורים פריפריאליים) עשוי לסייע בהגדלת היקף תעסוקתם רק אם הוא יאפשר הגעה למטרופולינים התעסוקתיים בפרקי זמן קצרים יחסית (בין 30 ל־45 דקות). חיים בלייך (2018) מראה כי בקרב המגזר הכללי כ־60% מן העובדים שמועסקים מחוץ ליישוב מגוריהם נוסעים פחות מ־30 דקות לעבודתם. עם זאת, בשונה מן החרדים, בציבור הכללי רוב העובדים מחוץ ליישוב מגוריהם (60%), מגיעים לעבודה ברכב פרטי, אשר לרוב מקצר את זמן הנסיעה.

**חרשים 48**

**זמן מרבי שחרדים מוכנים לנסוע כדי להגיע לעבודה,**

**לפי מין וזרם חרדי, 2019 (ב-%)\***

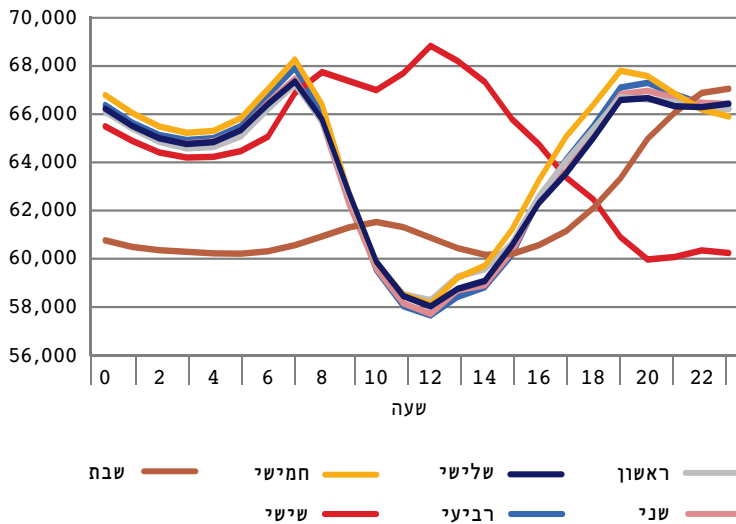


\* מתוך מי שהצהירו שמוכנים לעבוד בעיר שאינה עיר מגוריהם.

לאור ממצאים אלו מעניין לבחון עד כמה שכיחה בפועל בקרב חרדים המתגוררים ביהודה ושומרון תופעת היוממות (נסיעה לעבודה ביישוב שאינו יישוב המגורים). רוב תושבי יהודה ושומרון החרדים, מתגוררים בביתר עלית ומודיעין עלית – ערים שהזדמנויות התעסוקה בהן מוגבלות למדי. ולמרות זאת, (כפי שהוצג בפרק 7) הכנסותיהן של משפחות חרדיות שהיגרו מירושלים ליהודה ושומרון, ירדו ב־5% בלבד. ההסבר לכך נעוץ ככל הנראה ביוממות של חרדים מערים אלו למקודי תעסוקה הנמצאים בסמיכות יחסית אליהן. תרשימים 449-49 ג מציגים עבור הערים מודיעין עלית, ביתר עלית ובני ברק (בהתאמה) נתוני אמת על המספר הממוצע של אנשים שנמצאים בעיר בכל שעה נתונה, בכל יום בשבוע

בשנת 2018. הנתונים מתבססים על ניתוח של איכוני טלפונים סלולריים אשר בוצע עבור המטה הארצי של משטרת ישראל.<sup>31</sup> כפי שניתן לראות, מודיעין עילית וביתר עילית הן "ערי שינה", אשר מתרוקנות בשעות העבודה העיקריות (בימי חול) ומתמלאות מחדש בשעות הערב – עם שובם של התושבים המועסקים מחוץ לעיר. בשעות העבודה העיקריות, הן במודיעין עילית והן בביתר עילית, מספר האנשים הנמצאים בעיר צונח בכ-15%. משמעות הדבר היא שחלק ניכר מהתושבים (העובדים) של ערים אלו אכן מועסקים ביישובים אחרים.

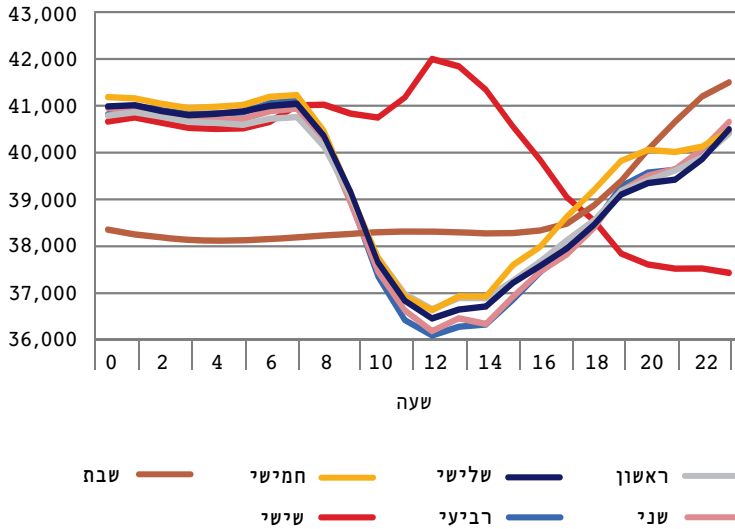
**תרשים 49א**  
**מספר ממוצע של אנשים הנמצאים במודיעין עילית**  
**לפי שעה ויום בשבוע, 2018**



31 תוצאות הניתוחים הרלוונטיים אשר הועברו אלינו מן המטה הארצי הן מצרפיות בלבד, ובלתי חסויות. האיכוני הסלולריים ניתנים לביצוע גם כאשר מכשיר הסלולר כבוי (כלומר גם בשבתות).

**חרשים 149**

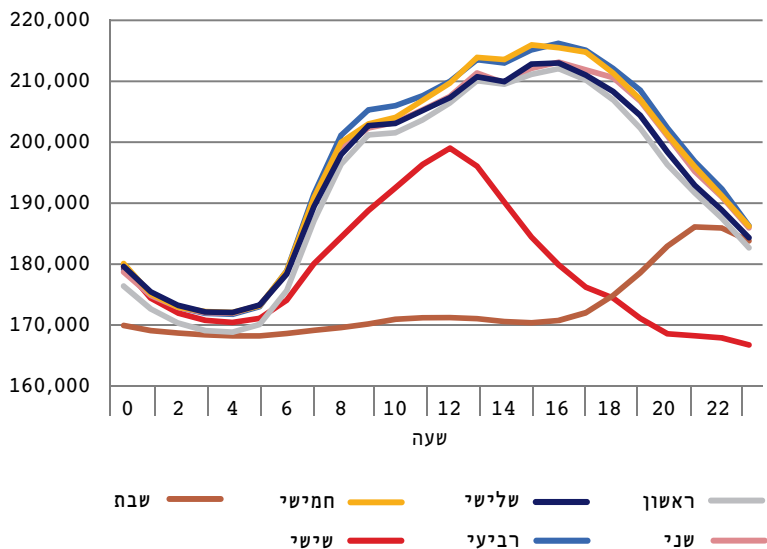
**מספר ממוצע של אנשים הנמצאים בביתר עילית  
לפי שעה ויום בשבוע, 2018**



לעומת זאת, בני ברק נצפה מצב הפוך. בשעות העבודה העיקריות יש זינוק של כ-26% במספר האנשים הנמצאים בעיר, ובשעות הערב יורד בהדרגה מספר זה לרמות של שעות הבוקר המוקדמות. משמעות הדבר היא שבשונה ממודיעין עילית וביתר עילית, בני ברק משמשת מרכז עסקי ותעסוקתי אשר מושך אליו בשעות העבודה אוכלוסיות מערים אחרות ומספק להן תעסוקה.



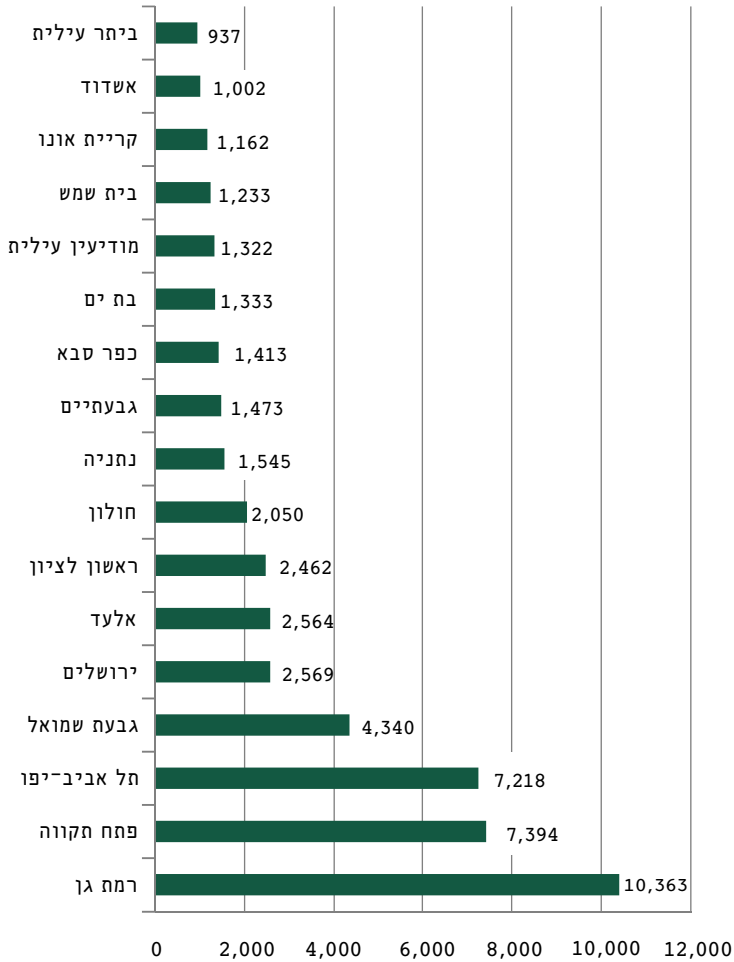
**תרשים 49**  
**מספר ממוצע של אנשים הנמצאים בני ברק**  
**לפי שעה ויום בשבוע, 2018**



למעשה, כ־50,000 איש מערים אחרות פוקדים את בני ברק בימי חול בשעות העבודה העיקריות, וסביר כי רובם עושים זאת למטרות עבודה או עסקים. תרשים 50 מראה כי רוב האנשים הפוקדים את בני ברק בשעות אלו מגיעים מן הערים הסמוכות לה – רמת גן, פתח תקווה, תל אביב וגבעתי שמואל. ואולם גם מיעדים מרוחקים יותר, כגון מודיעין עילית, אשדוד וביתר עילית, מגיעה כמות בלתי מבוטלת של אנשים. בממוצע כ־940 איש מגיעים בכל יום חול מביתר עילית לבני ברק, אף שזמן הנסיעה הוא למעלה משעה (ברכב פרטי), ויכול להגיע לכשעה וחצי בתחבורה הציבורית. נתונים אלו מחזקים את ממצאי הסקר שהוצגו לעיל, המלמדים כי שיעור קטן אך לא זניח מן החרדים המוכנים לעבוד ביישוב שאינו יישוב מגוריהם – מוכנים לנסוע זמן ממושך כל כך.<sup>32</sup>

32 בני ברק היא גם מוקד מסחרי מרכזי עבור הציבור החרדי ברחבי הארץ. סביר כי חלק מהאנשים המגיעים לבני ברק מיעדים מרוחקים (כגון ביתר עילית) – באים לצורך עריכת קניות וסידורים ולא בהכרח מועסקים בה.

**תרשים 50**  
**התפלגות המבקרים בבני ברק בימי חול בשעות העבודה העיקריות,**  
**2018 (לפי יישוב המוצא)**



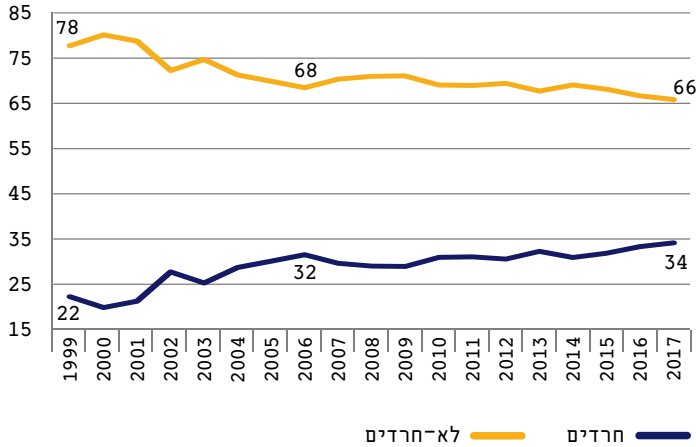
## האם ירושלים מתחרדת?

בשנים האחרונות נרשמה האטה משמעותית בקצב גידול רכישת הדירות של החרדים בירושלים. תרשים 51 מראה כי בשנים 2000-2006 זינק שיעור החרדים בקרב הרוכשים דירות בירושלים מ-22% ל-32%, אבל בשנים 2006-2017 עלה שיעור הרוכשים החרדים רק בשתי נקודות אחוז, והוא עומד כיום על 34%. הסיבה העיקרית להאטה זו היא העובדה שצעירים חרדים רבים יוצאים אל מחוץ לירושלים כי אינם יכולים לעמוד במחירי הדיור הגבוהים. רגב (2017) מראה כי בשקלול היוצאים והנכנסים לעיר בגילים 18-35, מחוז ירושלים איבד בעשור האחרון כ-8,500 צעירים חרדים.

אחד הגורמים המשפיעים על יכולתם של הצעירים החרדים לרכוש דירה הוא גובה הכנסתם. בעוד שהשכר השנתי הממוצע של הרוכשים החרדים כמעט לא השתנה בשני העשורים האחרונים (בשנת 2000 עמד על כ-80,000 ש"ח ובשנת 2017 עמד על כ-90,000), אצל הרוכשים החילונים חל גידול ניכר (מכ-120,000 בשנת 2000 לכ-160,000 בשנת 2017). בתחילת המאה העשרים ואחת היו מחירי הדירות שרכשו החרדים בירושלים דומים למחירי הדירות שרכשו יהודים לא-חרדים, אבל כיום יש פער של כ-250,000 ש"ח בין מחיר דירה ממוצעת שרוכש חרדי לדירה שרוכש יהודי לא-חרדי – 1.737 מיליון ש"ח לעומת 1.989 מיליון ש"ח, בהתאמה (תרשים 52). פער זה נובע בין היתר מכך שהדירות שקונים החרדים קטנות יותר מאלה שקונים החילונים, אף כי משפחותיהם גדולות יותר. בשנת 2000 עמד הפער בין הגודל הממוצע של דירה שרכשו יהודים לא-חרדים לגודל הממוצע של דירה שרכשו חרדים על כ-3 מ"ר בלבד, אך עם עליית המחירים חלה ירידה הדרגתית בגודל הדירות שרוכשים החרדים, והפער צמח לכ-8 מ"ר כיום (תרשים 53).

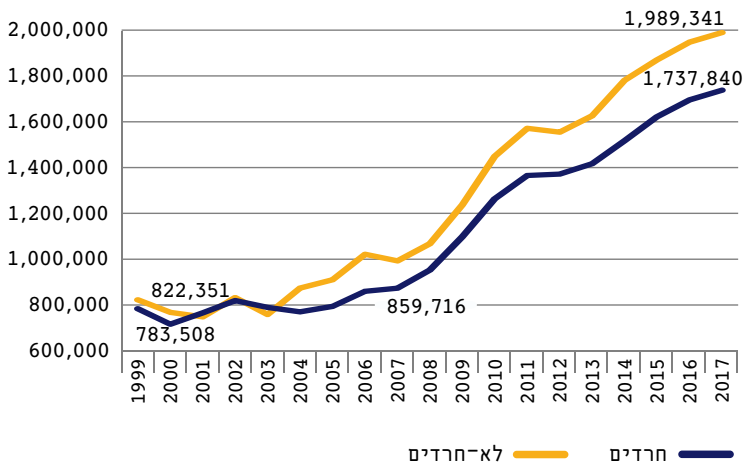
### תרשים 51

סך רכישת דירות בירושלים לפי מגזר, 1999-2017 (ב-%)



### תרשים 52

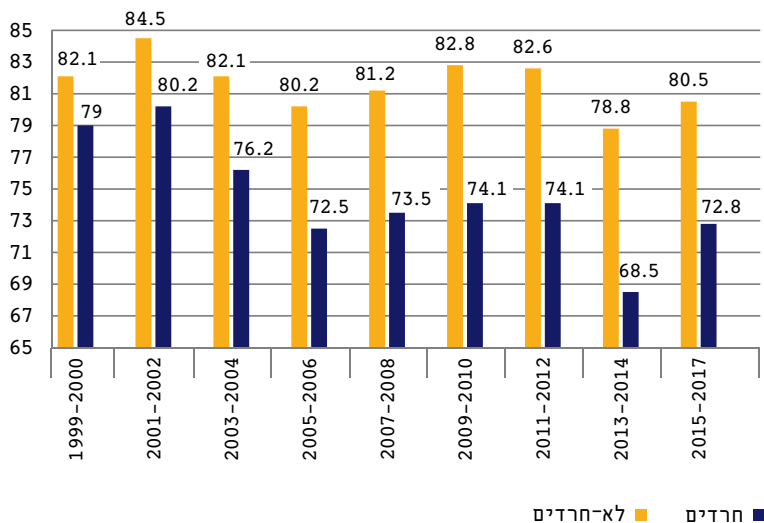
מחירי דירות ממוצעים (שוטפים) בירושלים לפי מגזר, 1999-2017 (בש"ח)



בהשוואה לתחילת שנות האלפיים היהודים הלא-חרדים קונים בירושלים דירות גדולות יותר, חדשות יותר ובאזורים יקרים יותר. השוני בין הרוכשים הלא-חרדים לחרדים משתקף גם בגיל שלהם. הגיל הממוצע של רוכשים חרדים (כולל משפרי דור) נותר כשהיה בתחילת שנות האלפיים ועומד על 33.6, בעוד הגיל הממוצע של רוכשים חילונים עלה מ-37.7 בשנת 2000 ל-44.1 כיום.<sup>33</sup> העלייה ביוקר הדיור שינתה את פרופיל הרוכשים הלא-חרדים, וכיום הם מבוגרים יותר ומבוססים יותר ומצליחים להגיע לדירה בשלב מאוחר יחסית בחייהם. לעומת זאת, אצל החרדים המטרה הייתה ונותרה רכישת דירה לזוג צעיר, ולכן הגיל הממוצע של הרוכשים לא השתנה. אך כדי להשיג מטרה זו כיום הרוכשים החרדים נאלצים לחפש דירות בטווח מחירים נמוך יותר, והם משיגים מטרה זו על ידי רכישת דירות קטנות וישנות בשכונות הזולות יחסית – או כאמור עוזבים את העיר ומחפשים פתרונות דיור בפריפריה או ביעדים יקרים פחות בתחומי המשולש החרדי (למשל בית שמש).

### תרשים 53

גודל ממוצע של דירה בירושלים, 1999-2017 (במ"ר נטו)



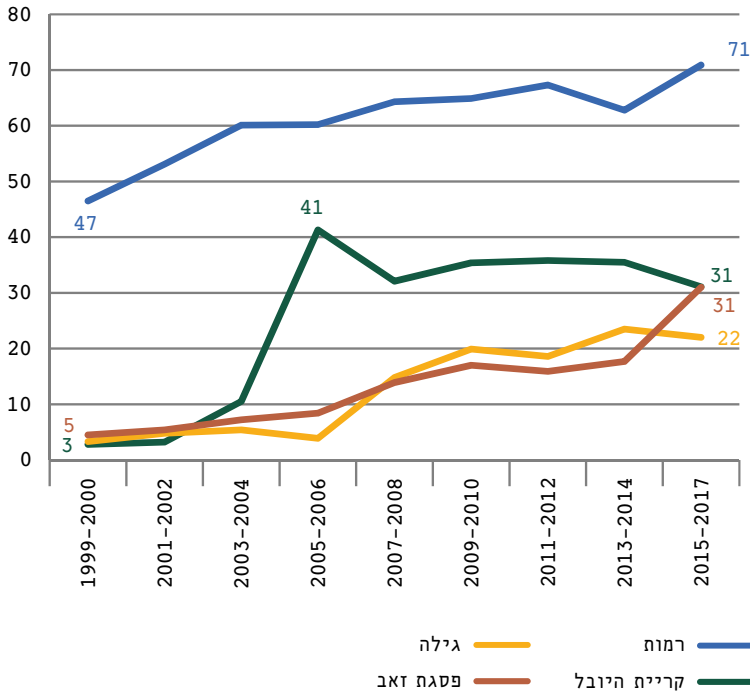
33 יודגש כי ממוצעים אלה כוללים גם משפרי דור, ולכן הם גבוהים מן המספרים שהוצגו בפרק 5 המתייחסים לרוכשי דירה ראשונה בלבד.

## התחרדות שכונות בירושלים

כאשר בוחנים את נתוני רכישת הדירות בעיר ברמת השכונות, ניתן לראות שיותר ויותר חרדים רוכשים דירות בשכונות הפריפריה של ירושלים. בשנת 1999 עמד שיעור הרוכשים החרדים בשכונות קריית היובל על 3%, ואילו בשנת 2006 הוא זינק ל-41%; לאחר מכן ירד שיעור זה בהדרגה ובשנת 2017 עמד על 31%. בשכונות רמות נרשמה עלייה גדולה יותר בשיעור רכישות החרדים – מ-47% ב-1999 ל-71% ב-2017. בפסגת זאב עלה שיעור הרוכשים החרדים מ-5% ב-1999 ל-31% ב-2017.

### תרשים 54

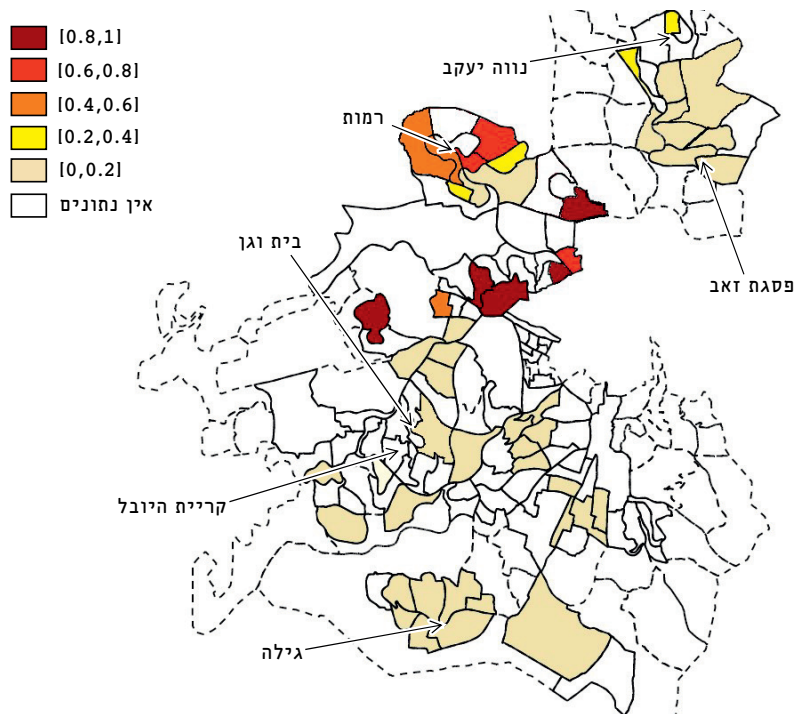
שיעור רכישות חרדים בשכונות נבחרות בירושלים, 1999-2017 (ב-%)



מפה 4 מציגה את שיעור רכישות החרדים מכלל רכישות הדירות בכל שכונה בירושלים בשנת 1999, ומפה 4 מציגה שיעור זה בשנת 2016. ככל שהצבע שבו צבועה השכונה כהה יותר, שיעור רכישות החרדים גבוה יותר. בהשוואה בין שתי המפות ניתן לראות כיצד באזורים מסוימים בעיר חל גידול ניכר בשיעור רכישות החרדים, ולעומת זאת באזורים אחרים לא חל שינוי. בשכונות שבמרכז ובמזרח העיר, חלקם של החרדים ברכישות הדירות היה ונותר נמוך יחסית. לעומת זאת, בשכונות הדרומיות, הצפוניות והמערביות ניכר גידול בולט בשיעור רכישות החרדים. נראה כי הרוכשים החרדים מתרכזים בעיקר בשכונות הפריפריאליות של העיר, המתאפיינות ברמת מחירים נמוכה יחסית, ונוכחותם בשכונות המרכזיות והיקרות יותר הייתה ונותרה נמוכה.

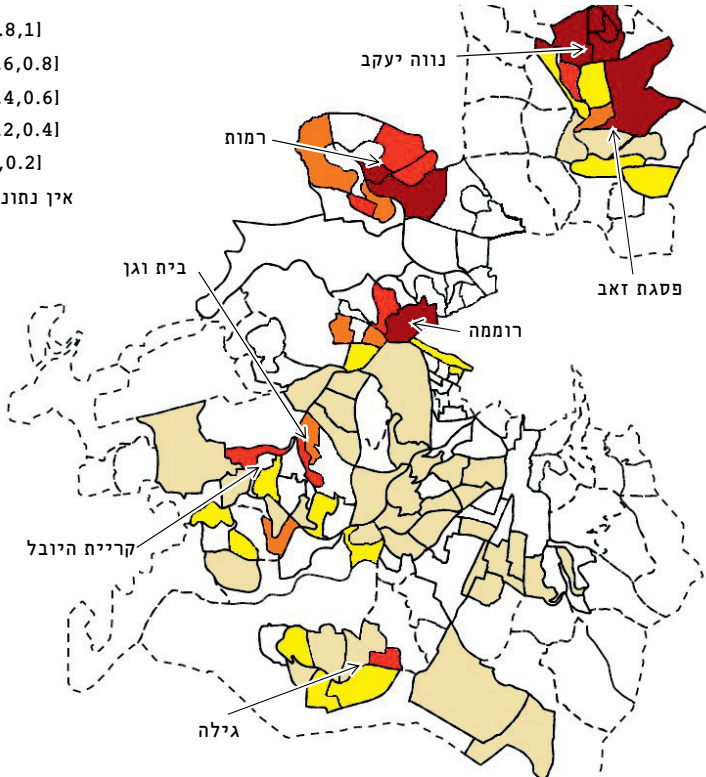
**מפה 4**

**שיעור רכישות חרדים בירושלים, לפי שכונות, 1999**



מפה 14

שיעור רכישות חרדים בירושלים, לפי שכונות, 2016





מחקר זה מציג לראשונה תמונת מצב מקיפה ומפורטת של שוק הדיור החרדי ושל המגמות והשינויים שחלו בו לאורך זמן. המחקר גם מספק לראשונה מיפוי מלא, עדכני ומפורט של האוכלוסייה החרדית בישראל ברמת היישוב וברמת השכונה, ולפי חלוקה לזרמים חרדיים. בסיס הנתונים הייחודי שעליו הוא מתבסס מאפשר להתחקות אחר כל עסקאות הנדל"ן המדווחות אשר ביצעו חרדים בישראל בשנים 1991-2017 ולבחון סוגיות מרכזיות הנוגעות לדפוסי הרכישה, למחירים, למאפייני הדירות, למאפייני הרוכשים ולהעדפותיהם הגאוגרפיות.

הממצאים מראים כי שיעורם של החרדים בקרב רוכשי הדירות גבוה מחלקם באוכלוסייה וגבוה במידה רבה מחלקם בסך הכנסות משקי הבית. עם זאת ייצוג היתר של החרדים ברכישות הדירות אינו מתורגם לפער משמעותי בשיעורי הבעלות. ההסבר נעוץ בשיעורי הילודה – שיעור הפרייון הממוצע בקרב נשים יהודיות לא־חרדיות הוא 2.8 ילדים לאישה, לעומת 6.9 ילדים בממוצע אצל נשים חרדיות. לכן שיעור החרדים הצעירים היורשים דירות מהוריהם או מטביהם נמוך בהרבה מן השיעור המקביל בקרב יהודים לא־חרדים. הנתונים מראים שבקרב יהודים לא־חרדים שיעור העברת הדירות בין בני משפחה עומד על 27.4% – שיעור גבוה פי 2.4 מן השיעור המקביל בקרב חרדים (11.5%). שלא במקרה זהו גם היחס בין מספר הילדים הממוצע במשפחות חרדיות לבין מספר הילדים הממוצע במשפחות יהודיות לא־חרדיות. נתונים אלו מסייעים להבין מדוע החרדים נאלצים לרכוש יותר דירות כדי להגיע לשיעורי בעלות דומים לאלו של יהודים לא־חרדים, אך אינם מסבירים כיצד הם מצליחים לעשות זאת בהינתן רמת הכנסתם הנמוכה.

ממצאי הסקר שנערך לצורך המחקר מלמדים כי בשנים האחרונות חל שינוי משמעותי בחלוקת עלויות הרכישה, וכיום ברוב המשפחות החרדיות ההורים אינם נושאים בעיקר העלות – רק בכשליש מהמשפחות החרדיות ההורים נושאים ברוב עלות רכישת הדירה (או בכולה). הליטאים הם יוצאי הדופן לעניין זה, כיוון שאצלם כ־60% מן המקרים ההורים נושאים ברוב העלות (או בכולה). בלמעלה מחמישית מרכישות הדירות שביצעו חרדים בעשור האחרון הגיע מלוא המימון מהלוואות. משמעות הדבר היא שגם ההון העצמי לצורך נטילת משכנתה גויס למעשה על ידי נטילת הלוואות מגורמים חוץ־בנקאיים (כגון גמ"חים), ולכן שיעור המינוף בפועל הוא 100% (ובמקרים מסוימים אף יותר). ממצאים אלו מאשרים את מסקנותיו של

רגב (2014: 51), שטען כי אצל משקי בית חרדיים סך ההלוואות שנלקחות לצורך רכישת דירה יכול להגיע ל-100% ממחירה. אך דרכי המימון הייחודיות והמינוף הגבוה בדם לא יוכלו להסביר כיצד מתאפשר לאורך זמן ייצוג היתר של החרדים בקרב רוכשי הדירות, שכן גם ההלוואות, אם מגמ"ח ואם מבנק, יש מועד פירעון; ובהינתן רמת ההכנסה הנמוכה של הצעירים החרדים ורמת המחירים הגבוהה, מתעורר ספק אם מצב זה הוא בר-קיימא בטווח הארוך.

ניתוח דפוסי הרכישה מגלה כי שיעור הרכישות הגבוה של החרדים מתאפשר, בין היתר, על ידי רכישת דירות זולות משמעותית מן הדירות שרוכשים יהודים לא-חרדים. פערי המחירים מוסברים הן בהבדלים בפיזור הגאוגרפי של הדירות הנרכשות והן במאפייני הדירות. בהשוואה ליהודים לא-חרדים הדירות שרוכשים החרדים הן בממוצע: קטנות יותר, ישנות יותר ובשכונות זולות יותר. ההבדלים בתמהיל הגאוגרפי ובמאפייני הדירות מסבירים אפוא באופן מלא את פער המחירים. ניתן להצביע על דפוס המאפיין את פערי המחירים – ככל ששיעור החרדים בעיר קטן יותר פער המחירים גדול יותר.

מכיוון שרוב המשפחות החרדיות הצעירות אינן יכולות לרכוש דירות חדשות וגדולות ונאלצות לבחור בדירות קטנות וישנות מאוד, הן (בהכללה) אינן נהנות מ"פרמיית האי-ודאות", המוזילה (יחסית) את מחירן של הדירות החדשות, ומעליית הערך המשמעותית בשנים הראשונות שלאחר הרכישה. מציאות זו שונה מאוד מן המציאות שלפניה ניצבו החרדים בתחילת שנות האלפיים, ובפרט המשפחות הרבות שהיגרו ליהודה ושומרון, רכשו דירות חדשות וגדולות במחיר נמוך מאוד, ונהנו מזינוק אדיר בשווי דירותיהן. למציאות החדשה הזו, שהרוכשים החרדים הצעירים מתמודדים איתה עשויות להיות השלכות עתידיות משמעותיות. לדוגמה, אם ירצו למכור בעתיד את הדירות הקטנות והישנות שהם רוכשים כיום על מנת לסייע לילדיהם ברכישת דירות משלהם, הם (בהכללה) אינם צפויים לראות עליות ערך בשיעורים דומים לאלו שראו הוריהם שרכשו ביהודה ושומרון לפני שני עשורים – ומכאן שגם היכולת לסייע לילדיהם ברכישת דירות תהיה מוגבלת יותר.

בחינת דפוסי הרכישה של החרדים בירושלים מגלה כי בשנים האחרונות חלה האטה ניכרת בקצב גידול הרכישות שלהם בעיר. בשנים 2000-2006 זינק שיעורם של החרדים בקרב הרוכשים מ-22% ל-32%, ואילו בעשור האחרון עלה שיעור הרוכשים החרדים בעיר רק ב-2 נקודות אחוז, והוא עומד כיום על 34%. הסיבה העיקרית להאטה זו נעוצה בעובדה שצעירים חרדים רבים יוצאים אל מחוץ

לירושלים כיוון שאינם יכולים לעמוד במחירי הדיור הגבוהים. בחינת המגמות בשכונות השונות בעיר בשני העשורים האחרונים מגלה כי בשכונות שבמרכז ובמזרח העיר, חלקם של החרדים ברכישות הדירות היה ונותר נמוך יחסית. לעומת זאת, בשכונות הדרומיות, הצפוניות והמערביות של העיר ניכר גידול משמעותי בשיעור רכישות החרדים. נראה כי הרוכשים החרדים מתרכזים בעיקר בשכונות הפריפריאליות של העיר, המתאפיינות ברמת מחירים נמוכה יחסית, ונוכחותם בשכונות המרכזיות והיקרות יותר עודנה נמוכה.

בשנים האחרונות נרשמו עלייה משמעותית בכמות הרכישות של משפחות חרדיות בפריפריה הדרומית והצפונית (בעיקר להשקעה ופחות למגורים), וירידה ניכרת ברכישות ביהודה ושומרון (לנוכח מגבלת המקום ועליות המחירים). גם במחוז המרכז נרשמה ירידה חדה בשיעור רכישות החרדים – הנובעת בעיקר מעליות המחירים החדות במחוז זה בעשור האחרון. מפילוח הנתונים עולה כי קיימת שונות גדולה בין דפוסי הרכישה של הזרמים החרדיים השונים, וכי בקרב הרוכשים בערים מסוימות יש רוב גדול לזרם מסוים וייצוג נמוך של הזרמים האחרים. בערים ערד, קריית גת, עמנואל, אשדוד, ביתר עילית וצפת יש לחסידי רוב גדול בקרב הרוכשים החרדים. לעומת הרוכשים החסידיים הדומיננטיים יותר בערי הדרום, רכישות הליטאים מתרכזות בעיקר בערים באזור ירושלים ובקריית בפרט יש רוב גדול לרוכשים הליטאים בירושלים, מודיעין עילית, כרמיאל, רכסים, קריית ביאליק וקריית אתא. בכמה ערים, אשר ברובן שיעור החרדים נמוך יחסית, יש בקרב הרוכשים החרדים רוב לזרם הספרדי. עם אלו נמנות: חולון, בת ים, רמלה, נתניה ותל אביב-יפו. העיר נתיבות היא יוצאת דופן בהקשר זה כיוון שהחרדים מהווים אחוז נכבד מאוכלוסייתה (45%) – ורובם ספרדים.

בכל המחוזות, למעט מחוז תל אביב, שיעור הרכישות להשקעה בקרב החרדים גבוה הרבה יותר משיעור הרכישות להשקעה בקרב יהודים לא-חרדים. הפער בולט במיוחד במחוזות הפריפריאליים – הדרום, הצפון וחיפה. כ-70% מרכישות החרדים בפריפריה הן רכישות להשקעה ולא למגורי הרוכשים (בטווח הקצר). למעשה, בעשור האחרון שיעור החרדים המתגוררים במחוזות הפריפריאליים נותר כמעט ללא שינוי, ומכך ניתן להסיק שהדירות הרבות להשקעה שקנו רוכשים חרדים בפריפריה בשנים האחרונות מאוכלסות בעיקר בשוכרים לא-חרדים. המשמעות המיידית של ממצאים אלו היא שהפריפריה עדיין לא מתחדרת, אך אין להסיק מכך שהמצב יישאר כפי שהוא גם בשנים הקרובות. הנתונים מלמדים כי רוב המשקיעים החרדים בפריפריה אינם בעלים של דירה

נוספת, כלומר הם גרים בשכירות במקום אחר. ההסבר נעוץ בהעדפות המגורים החזקות של הרוכשים החרדים – רובם המוחלט מעדיפים לגור בערים חרדיות הומוגניות, ומעבר לערי הפריפריה הוא עבורם ברירת מחדל גרועה, שיעדיפו להימנע ממנה. בהכללה ניתן לומר כי מרבית הזוגות הצעירים החרדים בתחילת דרכם יעשו מאמצים גדולים על מנת לקבוע את מעונם בירושלים, בני ברק, אלעד, ביתר עילית או מודיעין עילית. ברם בשל מגבלת המשאבים ורמות המחירים הגבוהות בערים אלו רבים מהם יבחרו "לתקוע יתד" בשוק הדיור ולרכוש דירה להשקעה בפריפריה. כל עוד הדבר יתאפשר להם, ויהיה כדאי מבחינה כלכלית, הם ישכרו דירות קטנות בערים ההומוגניות בתנאי מחיה שעשויים להיות קשים במיוחד. אך גם פתרונות אלו זמניים בלבד. עם התרחבות המשפחה הופך הדבר לכמעט בלתי אפשרי, ורבים מהם יאלצו לעזוב את הערים ההומוגניות בשנים הקרובות. הנתונים מלמדים כי חלק ניכר מזוגות אלו צפויים לאכלס בעתיד הקרוב את הדירות שרכשו בפריפריה (והשכירו בשנים האחרונות). כאשר הדבר יצא לפועל, שכונות שלמות בערים פריפריאליות מסוימות יהפכו כמעט בן לילה לשכונות חרדיות. עם ערים אלו נמנות, בין היתר, צפת, אופקים, ערד, טבריה, קריית מלאכי, קריית גת, מגדל העמק, דימונה, נצרת עילית, בית שאן ועפולה.

ניתוח ההשפעה של יעדי ההגירה הפנימית על תעסוקתן והכנסותיהן של משפחות חרדיות שהיגרו מירושלים מלמד כי משפחות שהיגרו למחוז הצפון חוו ירידה ניכרת בהכנסות ובתעסוקה, ואצל המהגרים למחוז יהודה ושומרון נרשמה ירידה מתונה בהכנסה. לעומת זאת, בקרב משפחות שהיגרו למחוז הדרום ולמחוז חיפה נרשמה עלייה קלה בהכנסות ובתעסוקה. בקרב זוגות שהיגרו למחוז המרכז ולמחוז תל אביב נרשמה עלייה ניכרת בהכנסות ובהיקף התעסוקה. מחוז הצפון זוהה כיעד ההגירה הבעייתי ביותר (ובייחוד נפות יזרעאל, צפת וכנרת), ואחריו מחוז יהודה ושומרון. במחוז הדרום ניכר שליעדי הגירה מסוימים (כגון אופקים) השפעה שלילית גדולה על התעסוקה וההכנסות של המהגרים, ובאחרים (כגון ערד ונתיבות) המצב טוב יותר.

לנוכח העובדה שכ־41% מרכישות הדירות של החרדים כיום מתרחשות במחוזות הפריפריאליים, לממצאים אלו יש משמעות גדולה בהקשר של תכנון מפת הדיור העתידית לציבור החרדי. בטווח הקצר נראה כי יצירת פתרונות דיור לציבור החרדי בהיקפים גדולים בדרום עדיפה על פני החלופה הצפונית. בטווח הארוך יש ליצור בצפון ובנגב (כמו גם ביהודה ושומרון) יותר מוקדי תעסוקה משמעותיים ורלוונטיים לציבור החרדי בפרט ולציבור הרחב בכלל. כמו כן יש לשפר את

הנגישות התחבורתית של מוקדי תעסוקה קיימים. כדי שפתרונות הדיור הללו, ובייחוד הדירות החדשות שייבנו, יהיו רלוונטיים לזוגות הצעירים החרדים הם צריכים להתאים לכוח הקנייה המוגבל שלהם. לפיכך מומלץ שמחיר המטרה לדירה בבנייה ייעודית לציבור החרדי לא יעלה על 1.2 מיליון ש"ח. כ־70% מן הזוגות החרדים שרכשו דירה ראשונה ב־4 השנים האחרונות שילמו עליה פחות מ־1.2 מיליון ש"ח; מתוכם כ־34% שילמו פחות מ־750,000 ש"ח. אף שמרבית החרדים מעדיים על עצמם שהיו מעדיפים לגור בעיר חרדית הומוגנית (או לפחות בשכונה כזו) – הנתונים בשטח מוכיחים שבפועל המחיר הוא שיקול מרכזי בהחלטתם, וכשאין ברירה הם רוכשים דירות גם בשכונות חילוניות ישנות (אם המחיר נמוך מספיק). אם קובעי המדיניות יצליחו ליצור עבור הציבור החרדי פתרונות דיור זולים מספיק, ובסמיכות למוקדי תעסוקה של הציבור הכללי, תהיה לכך השפעה חיובית על תעסוקתם והכנסתם של החרדים. לכן, כשמדברים על עיר חרדית חדשה (או שכונה חרדית חדשה), כדאי לבנותה באזור זול יחסית, אך גם בסמיכות לעיר לא־חרדית מבוססת – שיש בה ריבוי אפשרויות תעסוקה.

כשני שלישים ממשקי הבית החרדיים ציינו שקרבה לקהילה היא השיקול הראשון או השני בחשיבותו בעת בחירת מקום המגורים; 42% ציינו את המחיר כאחד משני השיקולים העיקריים; כ־30% ציינו קרבה לתעסוקה; אך רק כ־8% ציינו קרבה לתחבורה ציבורית כאחד משני השיקולים המרכזיים בעת בחירת יישוב מגורים. כדי לבחון עד כמה חשובה סוגיית זמינותה של התחבורה הציבורית למצבם התעסוקתי של החרדים, נבדקה מידת הנכונות שלהם לעבוד מחוץ ליישוב מגוריהם. ממצאי הסקר מגלים כי 63% מן הנשים החרדיות ו־68% מן הגברים החרדים מוכנים לעבוד בעיר שאינה עיר מגוריהם, אך אינם מוכנים לנסוע יותר מ־45 דקות בכל כיוון. עם זאת, כ־96% מהגברים ומהנשים (שהצהירו שהם מוכנים לעבוד מחוץ ליישוב מגוריהם) מוכנים לנסוע לפחות חצי שעה בכל כיוון. משמעות הדבר היא ששיפור בתשתיות התחבורה הציבורית לריכוזי אוכלוסייה חרדית (ובפרט באזורים פריפריאליים) עשוי לסייע בהגדלת היקף תעסוקתם רק אם הוא יאפשר הגעה למטרופולינים התעסוקתיים בפרקי זמן קצרים יחסית (בין 30 ל־45 דקות).

כדי להפחית את ההשפעות השליליות של הגירת ה"אין ברירה" לפריפריה, יש צורך בהיערכות ובביצוע מהירים (לצד תכנון נכון). ככל שיתעכב תכנונם ויישומם של פתרונות דיור ייעודיים לציבור החרדי בהיקפים גדולים, תואץ מגמת האכלוס של הדירות שנרכשו על ידי חרדים כהשקעה בפריפריה (בייחוד בצפון) ותלווה ברידה ניכרת בשיעור תעסוקתם וברמת הכנסתם של המהגרים.

## דיון בממצאים והמלצות לגיבוש אסטרטגיית דיור עבור הציבור החרדי

גיבוש קווים מנחים לפתרונות דיור בהיקפים גדולים לציבור החרדי בשני העשורים הקרובים מצריך התחשבות במכלול שיקולים רחב. עם אלו נמנים בין היתר מחירי הדירות וכוח הקנייה המוגבל של הציבור החרדי, ההשפעות שיש לתכנון עבור חרדים על כלל האוכלוסייה, האזור הגאוגרפי ועתודות הקרקע הזמינות בו, הקרבה לקהילות קיימות, הנגישות התחבורתית, הזדמנויות התעסוקה והעדפות המגורים של הציבור החרדי (ומידת נכונותו לגור בערים ובשכונות מעורבות). ממצאי מחקר זה מספקים לראשונה מענה כמותי ומדויק לחלק ניכר משאלות אלו, ובכך הם עשויים לסייע למעצבי המדיניות הרלוונטיים בקבלת החלטות הנוגעות לעתיד התכנון והמגורים של המגזר החרדי.

המחקר מצביע על 5 היבטים מרכזיים שמעצבי המדיניות צריכים להתייחס אליהם בעת תכנון עתידי של דיור למגזר החרדי.

### 1.

## משאביה המוגבלים של האוכלוסייה החרדית

בשנים 2014-2017 היה המחיר הממוצע של דירה ראשונה שרכשו חרדים כ־1.07 מיליון ש"ח, וכ־70% מן הדירות שהחרדים רכשו באותן שנים היו זולות מ־1.2 מיליון ש"ח. בשנת 2017 גם היה המחיר הממוצע של דירה ראשונה שרכשו חרדים נמוך בכ־28% מן הממוצע בקרב יהודים לא־חרדים. תוצאות הסקר שערכנו מעידות גם הן על יכולות המימון המוגבלות של המגזר החרדי: בשנים האחרונות רק בשליש מהמקרים נושאים ההורים ברוב עלות הרכישה או בכולה ועיקר הנטל נופל על הזוג הצעיר, ובחמישית מהמקרים הדירה נרכשת ללא הון עצמי כלשהו.

ביטוי נוסף ליכולות המוגבלות של הרוכשים החרדים ניתן לראות בכך ששיעור החרדים שרכשו דירות במחוזות חיפה, הצפון והדרום קפץ מ־20% מן הרכישה

החרדיות בשנים 1999–2002 ל-41% מהרכישות החרדיות בשנים 2014–2017, שיעור המתקרב לשיעור הרכישות של האוכלוסייה הלא-חרדית במחוזות אלו באותן שנים (44%). כפי שראינו, רבים מן הרוכשים החרדים עשו זאת למטרות השקעה, אולם יש סיכוי גבוה שחלקם הגדול אכן יעברו לאזורים אלו בעתיד הקרוב.

היבט נוסף שקשור למגבלות המשאבים הוא היכולת לרכוש דירות חדשות. רק 21% מן הרכישות החרדיות בשנת 2017 היו של דירות חדשות, וגיל הדירה הממוצע בעת רכישתה היה 28 שנה. בשני מרכיבים אלו חלה הידרדרות ניכרת ביכולות של הרוכשים החרדים בהשוואה לשנת 1999, שבה 44% מן הדירות שרכשו חרדים היו חדשות וגיל הדירה הממוצע בעת רכישתה היה 10 שנים בלבד.

נתונים אלו רלוונטיים לתכנון מגורים ייעודי עבור המגזר החרדי במחוזות השונים ובייחוד במחוזות הצפון, חיפה והדרום. עם זאת, הם גם מצביעים על כך שמודל מרכזי של רכישות חרדיות עתידיות יהיה רכישה מרוכזת והתבססות הדרגתית ביישובים ובשכונות שאינן חרדיות מובהקות.

## 2.

### השפעת אזור המגורים על התעסוקה ורמת ההכנסה

מנקודת מבטם של קובעי המדיניות השיקול התעסוקתי, דהיינו השפעת מיקומן הגאוגרפי של עיר ושכונה חרדית על היקף התעסוקה ורמת ההכנסה של המשפחות החרדיות שיבחרו להתגורר בה, הוא כמובן שיקול מרכזי. ממצאי המחקר הנוכחי מצביעים על כך שמחוז המרכז ומחוז תל אביב הם יעדי הגירה בעלי השפעה חיובית משמעותית על רמת הכנסתן והיקף תעסוקתן של משפחות חרדיות שהיגרו מירושלים. ברם עתודות הקרקע במחוזות אלו קטנות מאוד ורמות המחירים גבוהות מאוד – מעבר לכוח הקנייה של מרבית הזוגות הצעירים החרדים.<sup>34</sup> לפיכך, לפחות בהיבט של השיקול הזה, יש הטיה לבחירה באזורים

34 יתר על כן, באזורי ביקוש אלו יהיה קשה מאוד (עד בלתי אפשרי) להקים עיר שתאוכלס באופן בלעדי על ידי הציבור החרדי. לראיה, אפילו בעיר חריש, אשר יועדה

הפריפריאליים – מחוזות הדרום, הצפון, חיפה ויהודה ושומרון. הממצאים מראים שמשפחות שהיגרו מירושלים למחוז הצפון חוו ירידה ניכרת בהכנסות ובתעסוקה, ואצל המהגרים למחוז יהודה ושומרון נרשמה ירידה מתונה בהכנסה. לעומת זאת בקרב משפחות שהיגרו (מירושלים) למחוז הדרום ולמחוז חיפה נרשמה עלייה קלה בהכנסות ובתעסוקה. לפיכך יש להביא בחשבון גם את היבטי התכנון התעסוקתיים האלה, בייחוד ככל שמקום המגורים החרדי פריפריאלי יותר.

### 3.

## העדפות המגורים של האוכלוסייה החרדית

אחד השיקולים בסוגיות התכנוניות הוא העדפות המגורים של הציבור החרדי, הגם שאיננו בהכרח המרכזי. כפי שעלה בסקר שערכנו, הציבור החרדי מעדיף מגורים ביישובי המרכז או בירושלים, וכן מעדיף לגור בערים חרדיות הומוגניות. נמצא שלעיתים יש מתח בין שתי האפשרויות – כך למשל, 53% מן הציבור החרדי דירגו בעדיפות ראשונה מגורים בירושלים (שאינה חרדית הומוגנית), אף ש-65% מן הציבור החרדי היו מעדיפים לגור בעיר הומוגנית חרדית, ורק 8% היו רוצים לגור בעיר שבה החרדים אינם רוב.

אומנם נתוני חתך מראים ששיעורי התעסוקה של חרדים בערים מעורבות גבוהים יותר (ראו גם רגב, 2017); עם זאת, ממצאי המחקר הנוכחי, המתבססים על נתוני אורך (פאנל), מלמדים כי בהיבט התעסוקתי מיקומה הגאוגרפי של העיר ומידת נגישותה התחברותית חשובים לא פחות ממידת ההומוגניות שלה. משפחות חרדיות שהיגרו מירושלים לערים מעורבות ופריפריאליות כמו אופקים וטבריה חוו ירידה בהכנסות ובתעסוקה. אך אצל משפחות שהיגרו לערים חרדיות הומוגניות אבל מרכזיות כמו אלעד ובני ברק – נרשמה עלייה בהכנסות ובתעסוקה.

---

במקור לציבור החרדי (וממוקמה באזור מרכזי פחות), נרשם ביקוש חזק מצד הציבור הלא-חרדי, ולפיכך העיר קמה בפועל כעיר מעורבת, אשר החרדים הם מיעוט בה.



מן הממצאים המראים שחרדים יעשו מאמץ גדול להישאר באזורי ירושלים, יהודה ושומרון והמרכז, המועדפים עליהם, או לגור בשכונות ובערים חרדיות מובהקות או מתחרדות – יש כמובן לגזור תובנות תכנוניות המביאות בחשבון גם את השיקולים הללו. כמו כן, יש לשקול הקמת ערים חרדיות חדשות במענה לרצון של האוכלוסייה עצמה. עם זאת, מסיבות כלכליות ותכנוניות עיר כזאת לא תוכל להיבנות במרכז (דוגמת מודיעין עילית ואלעד למשל) אלא בפריפריה. קיים אפוא מתח מובנה בין הרצון לגור בעיר חרדית לבין הפריפריאליות העתידית שלה.

#### 4.

### יוממות והעדפות הקרבה לעבודה של הציבור החרדי

---

על פי הסקר שערכנו, כשני שלישים מן החרדים מוכנים לעבוד בעיר שאינה עיר מגוריהם, ו־96% מאותה קבוצה מוכנים לנסוע לפחות חצי שעה בכל כיוון. עם זאת רובם אינם מוכנים לנסוע יותר מ־45 דקות בכל כיוון. מצד אחד, הדבר מעיד על נכונותם של חרדים רבים לנסוע מחוץ למקום המגורים שלהם ועל כך שאזורי תעסוקה מתוכננים אינם חייבים להיות בהכרח ביישוב המגורים. מצד שני, בייחוד בתכנון מגורים באזורי פריפריה, נגישות תחבורתית וקרבה למוקדי תעסוקה הם גורמים מכריעים בכל הנוגע להשתתפות בכוח העבודה.

#### 5.

### ממד הזמן בתכנון מגורים למגזר החרדי

---

ממד הזמן הוא בעל חשיבות גדולה בתכנון מגורים למגזר החרדי, שכן כבר עכשיו מצוקת הדיור בציבור החרדי קשה. בהיעדר מענה מספק מצד גורמי הממשל הרלוונטיים, כוחות השוק הם שמכתיבים בפועל את דפוסי הרכישה של משפחות חרדיות ומעצבים מחדש את פרישתו הגאוגרפית של ציבור זה. ממצאי המחקר מלמדים כי הדפוס הרווח אצל משפחות חרדיות צעירות בשנים האחרונות הוא רכישת דירות ישנות וזולות (להשקעה) בעיירות פיתוח לא־חרדיות בפריפריה, ואלו צפויות לאלקס אותן בשנים הקרובות. כאשר הדבר יצא לפועל, יכול להיווצר

מצב שבו שכונות שלמות בפריפריה ישנו את אופיין החברתי־דתי ויציבותן הכלכלית תועמד למבחן.

לציבור החרדי יידרשו בשני העשורים הקרובים למעלה מ־200,000 דירות חדשות. כדי לתת לכך מענה הולם, לא יהיה מנוס מהקמתן של ערים ושכונות חרדיות נוספות. אנו מקווים שהתובנות והקווים המנחים שהוצגו במסמך זה יסייעו לקובעי המדיניות בבואם לגבש אסטרטגיית דיור מקיפה עבור הציבור החרדי.

## המלצות מרכזיות

(1) כדי לצמצם את העומס על התשתיות ולהאט את קצב עליית המחירים בערים החרדיות ההומוגניות, אנו ממליצים (בדחיפות) על בנייה ייעודית בהיקפים גדולים עבור הציבור החרדי.

(2) על מנת שפתרונות הדיור הללו, ובפרט הדירות החדשות שייבנו, יהיו רלוונטיים לזוגות הצעירים החרדים, הם צריכים להתאים לכוח הקנייה המוגבל שלהם (כ־70% מן הדירות הראשונות שרכשו זוגות חרדים עלו פחות מ־1.2 מיליון ש"ח). לפיכך מומלץ שמחיר המטרה של דירה בבנייה ייעודית לציבור החרדי לא יעלה על 1.2 מיליון ש"ח. מחירים אלו מתאימים לפתרונות דיור בייחוד בפריפריה.

(3) לאור הממצא שכושר ההשתכרות של חרדים במחוזות הדרום וחיפה גבוה במידה ניכרת מבמחוז הצפון, אנו ממליצים לקדם פתרונות תעסוקה משמעותיים ורלוונטיים למגזר החרדי באזור זה, בצד פיתוח הבנייה.

(4) מומלץ לשפר את תשתיות התחבורה הציבורית לריכוזי אוכלוסייה חרדית (בפרט בפריפריה) על מנת לסייע בהגדלת היקף תעסוקתם – בייחוד אם הדבר יאפשר הגעה למוקדי התעסוקה בפרקי זמן קצרים יחסית (30-45 דקות).

(5) כדי לצמצם את ההשפעות השליליות של הגירת ה"אין ברירה" לפריפריה, יש צורך בהיערכות וביצוע מהירים (לצד תכנון נכון). ככל שיתעכב תכנונם ויישומם של פתרונות אלו, תואץ מגמת האכלוס של הדירות שרכשו חרדים כהשקעה בפריפריה (בייחוד בצפון), והיא תלווה בירידה ניכרת בשיעור תעסוקתם וברמת הכנסתם של המהגרים.

## מתודולוגיות זיהוי האוכלוסייה החרדית

### זיהוי חרדים

לצורך זיהוי האוכלוסייה החרדית נעשה שימוש בבסיס נתונים שהתקבל ממשרד החינוך והמכיל נתונים מינהליים (שעברו תהליך התממה) על כלל התלמידים במערכת החינוך בישראל. בבסיס נתונים זה מופיע סוג הפיקוח של המוסד שבו למד כל תלמיד (פיקוח ממלכתי/ממלכתי-דתי/חרדי) בכיתות א', ט' ו-י"ב. בשלב הראשון זיהינו תלמידים חרדים כמי שלמדו בפיקוח חרדי בכיתות ט' ו-י"ב. מכיוון ששיטת הפיקוח קיימת רק מאמצע שנות השבעים, מטרת השלב הראשון הייתה למפות את "הדור הצעיר" של האוכלוסייה החרדית.

בשלב השני, כדי להשלים את המיפוי של שאר האוכלוסייה השתמשנו במידע על קשרים משפחתיים באמצעות מספרי זהות פיקטיביים שעמדו לרשותנו בחדר המחקר של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. מספרי זהות אלה אפשרו לנו למפות משפחות גרעיניות ומורחבות באמצעות חיבור מספרי זהות של פרטים לאחיהם ואחיותיהם, להוריהם ולהורי הוריהם.

קיבלנו כלל החלטה הקובע כי הורים אשר שלחו את מרבית ילדיהם (מעל 50%) לחינוך חרדי סווגו גם הם כחרדים. במשפחות גרעיניות אשר המידע הקיים לגביהן היה מוגבל הסתמכנו על נתוני המשפחה המורחבת. קיבלנו כלל החלטה נוסף הקובע כי אם מעל 50% מבני המשפחה המורחבת זוהו כחרדים, אזי גם פרטים אשר חסר מידע לגביהם סווגו כחרדים. כמו כן סבים וסבתות אשר רוב נכדיהם זוהו כחרדים, סווגו כחרדים.

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה פיתחה אף היא אלגוריתם לזיהוי חרדים (אלגוריתם פורטנוי), ואנו השתמשנו בו לצורכי בקרה. נעזרנו באלגוריתם פורטנוי גם כדי לזהות חוזרים בתשובה שלא גדלו בבית חרדי אבל ילדיהם הקטנים (שאינו לנו נתונים ישירים עליהם, אך ללמ"ס יש) לומדים בפיקוח חרדי. ברמה המצרפית מצאנו דמיון רב בין שני האלגוריתמים. לשם בקרה נוספת הצלבנו, באמצעות מספר זהות פיקטיבי, את תוצאותינו עם נתוני סקר כוח אדם שבהם חרדיות נמדדת לפי הגדרה עצמית ברמת משק הבית. גם בקרה זו הצביעה על רמת התאמה גבוהה בין שיטת הזיהוי שלנו להגדרה העצמית של הפרטים בסקרי כוח אדם.

## חישוב גודל האוכלוסייה החרדית ברמת היישוב והשכונה

לצורך מיפוי פרישתה הגאוגרפית של האוכלוסייה החרדית עמדו לרשותנו נתונים מינהליים ממרשם האוכלוסין על כלל האוכלוסייה היהודית אשר התגוררה בארץ בשנים 1997-2000, על הערים שבהן התגוררו הפרטים בשנים 2000-2017 ועל האזורים הסטטיסטיים שבהם התגוררו ב־2012 ו־2017. נוסף על כך הונגשו לנו נתונים עדכניים (לשנת 2017) על מספר הילדים של הפרטים. חיבור בין הנתונים הללו אפשר לנו לחשב ברמת דיוק גבוהה את מספר הפרטים בכל יישוב ובכל אזור סטטיסטי (שכונה) בשנים שצוינו.

## זיהוי זרמים חרדיים

נוסף על סוג הפיקוח של מוסדות הלימוד עמדו לרשותנו נתונים על הזרם שאליזו משתייך כל מוסד לימודים חרדי (ליטאי, חסידי, ספרדי או של חב"ד).<sup>35</sup> בשלב הראשון סווגו הזרמים של כל התלמידים החרדים שלמדו במוסדות הללו בהתאם לסיווג הזרם של המוסד שלמדו בו. בשלב השני סווגו בני המשפחות הנוספים (אשר לא היה מידע לגבי מוסד לימודיהם) כמשתייכים לזרם הנפוץ ביותר בקרב בני משפחתם (שכן סווגו) – בדומה לאופן זיהוי החרדים שתואר לעיל. בשלב השלישי זוהו חרדים ספרדים אשר למדו בחינוך ליטאי בעזרת נתונים על ארץ המוצא של אביהם (אם האב אינו יליד הארץ) ועל ארץ המוצא של הסב מצד האב (אם האב יליד הארץ).

## זיהוי הגירה פנימית של חרדים

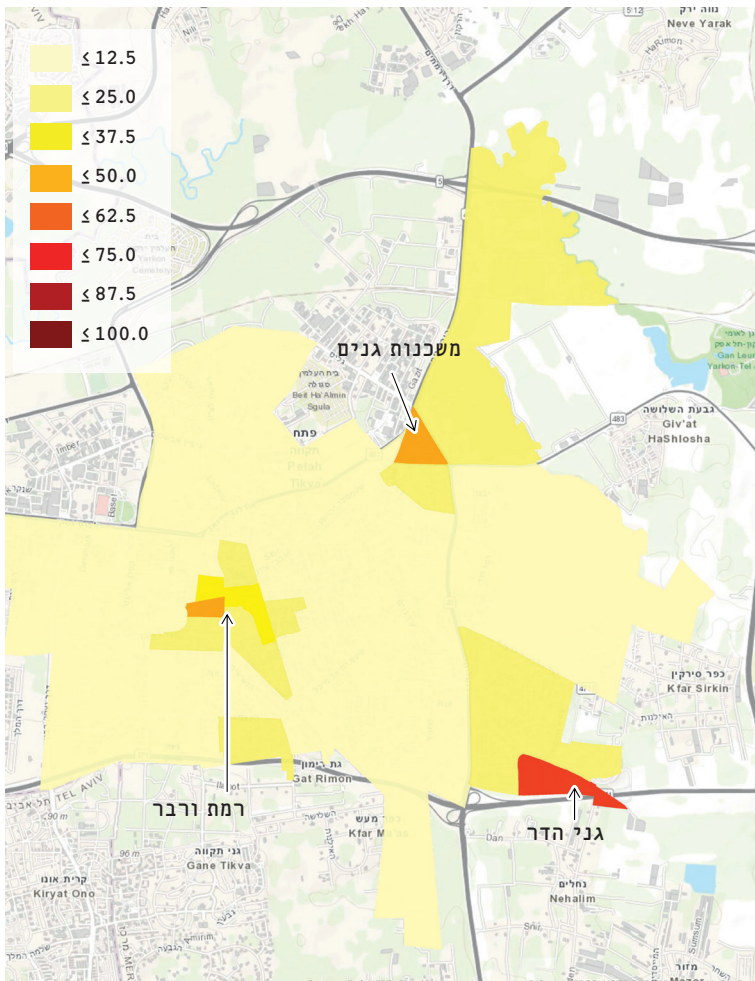
כפי שצוין לעיל, במסד הנתונים שעמד לרשותנו יש מידע לגבי עיר המגורים של כל פרט במשק בשנים 2000-2017. פרט זוהה כמהגר מעיר  $x$  אם החליף את כתובתו לעיר  $y$  בשנה העוקבת. הסרנו מאוכלוסיית המחקר את "המהגרים הסדרתיים" – מי שהיגרו 3 פעמים או יותר בתקופה הנ"ל.

35 סיווג הזרמים של מוסדות הלימוד החרדיים מתבסס על מחקרים קודמים של רגב (2016, 2017).

מפות ותרשימים

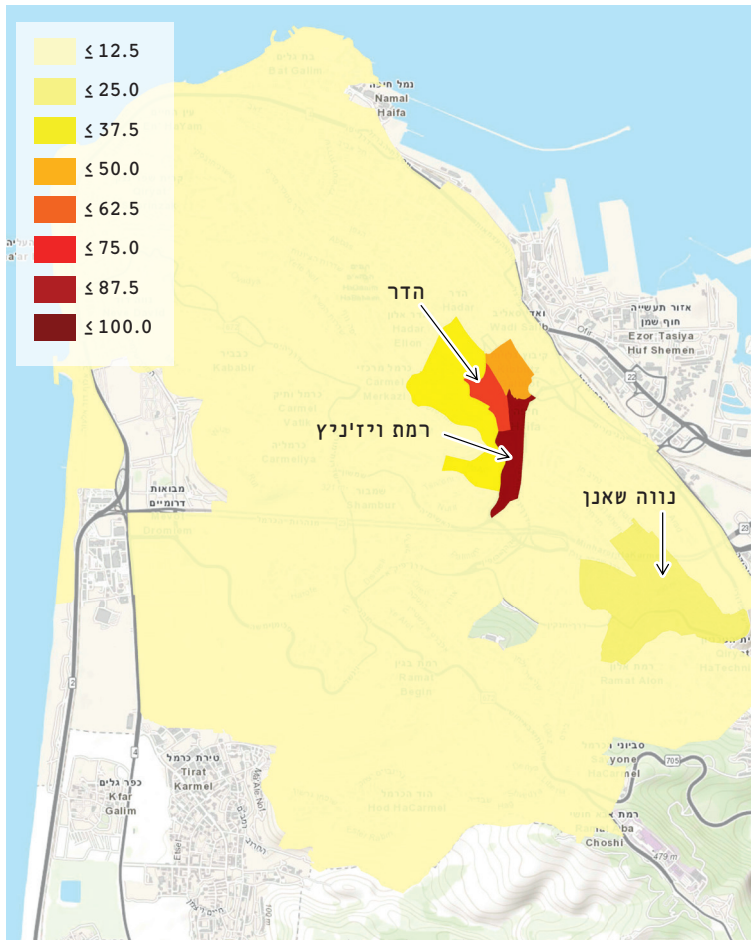
מפה נוא

ריכוזי האוכלוסייה החרדית בפתח תקווה

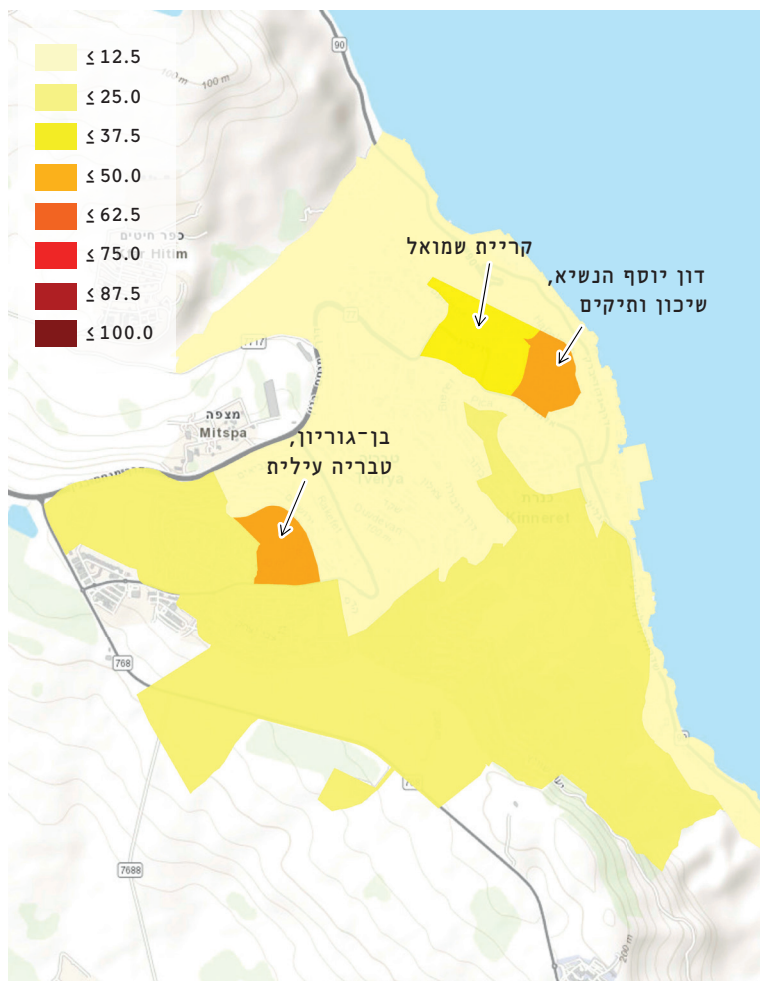


## מפה נוב

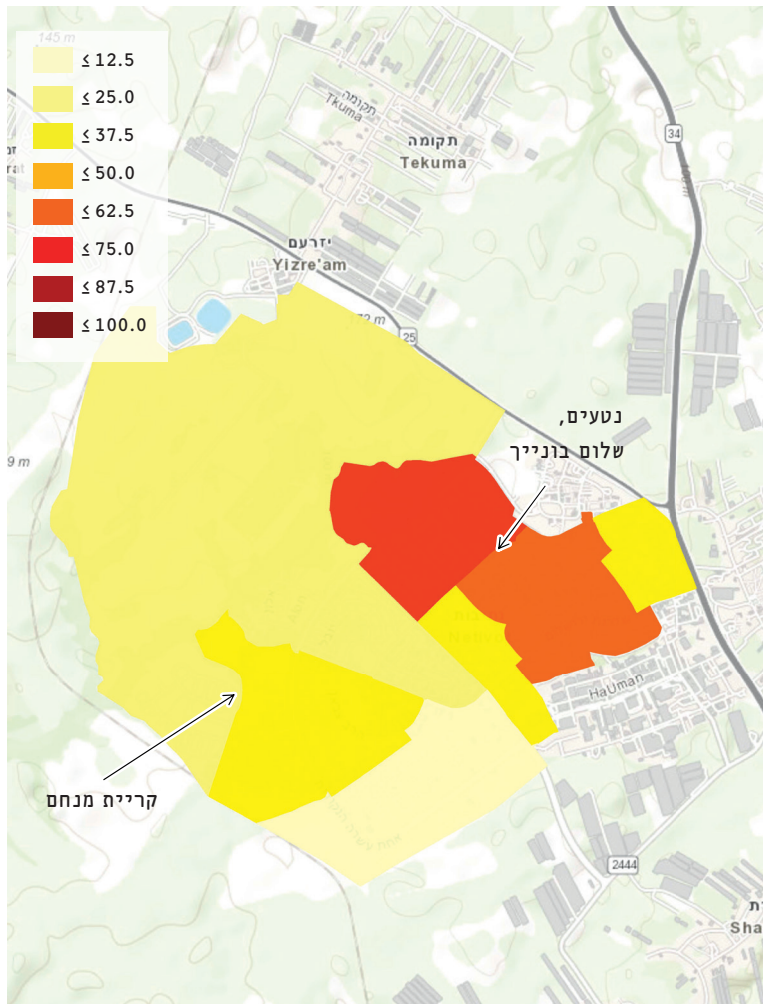
### ריכוזי האוכלוסייה החרדית בחיפה



מפה נוג  
ריכוזי האוכלוסייה החרדית בטבריה



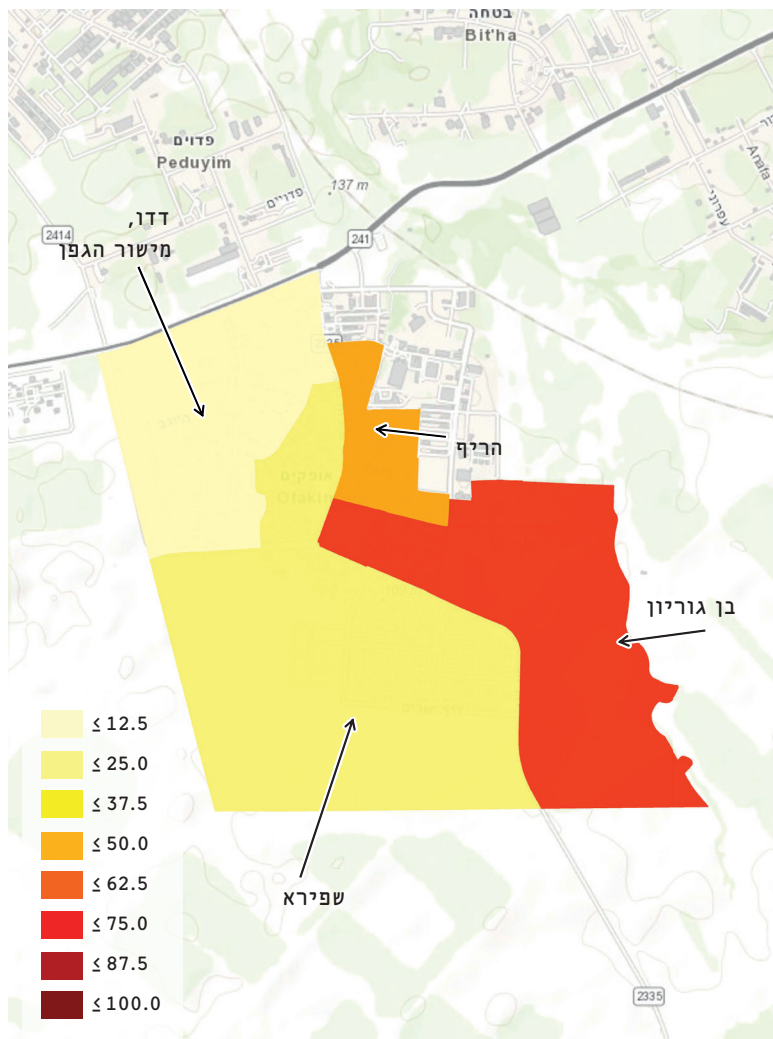
**מפה נוד**  
**ריכוזי האוכלוסייה החרדית בנתיבות**



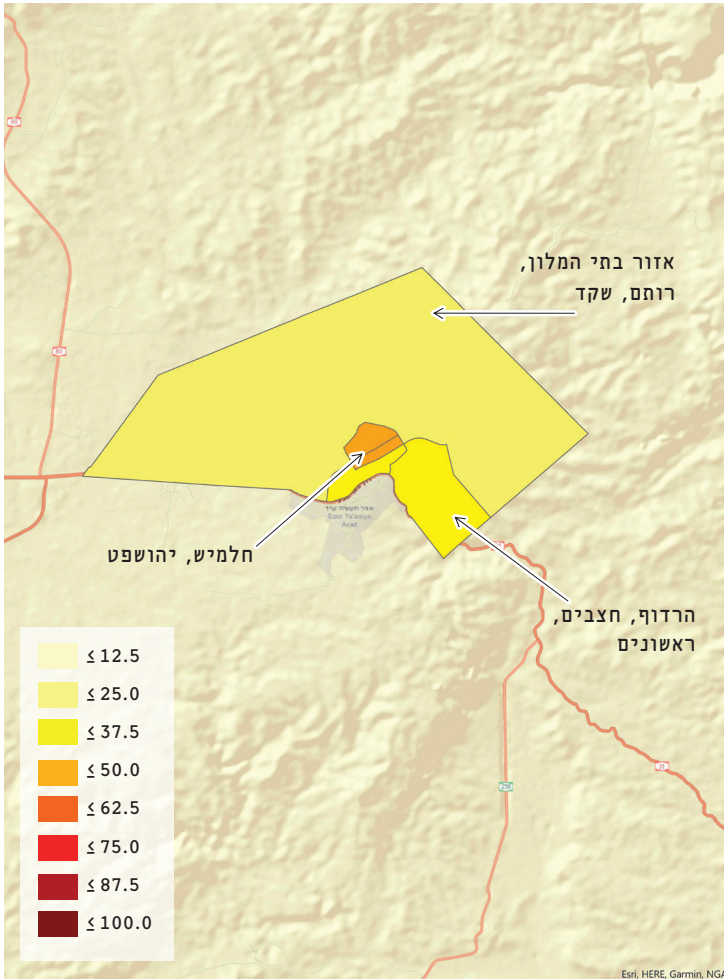


מפה נוה

ריכוזי האוכלוסייה החרדית באופקים



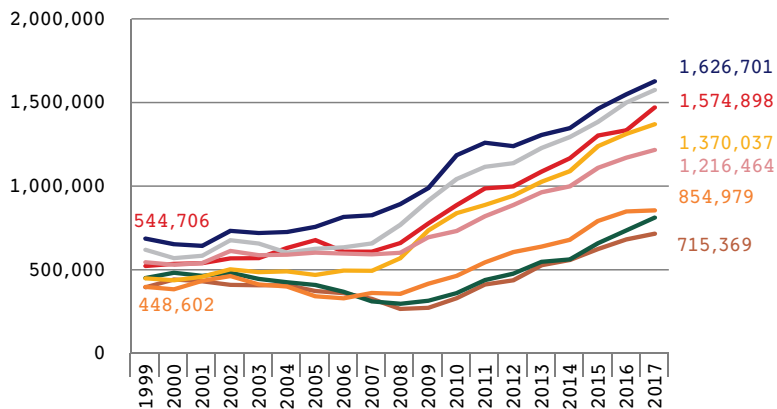
מפה נוו  
ריכוזי האוכלוסייה החרדית בערד



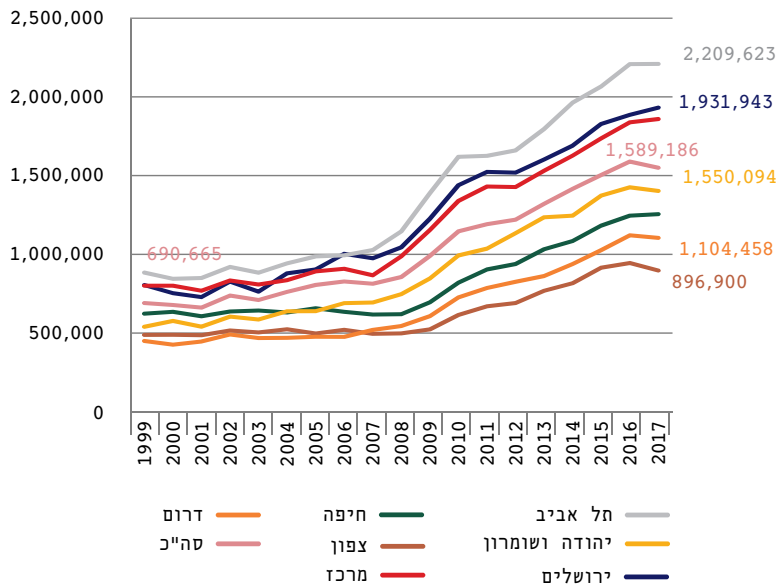
**תרשים נ1**

**מחיר דירה ממוצעת, לפי מחוז, 1999-2017 (בש"ח)**

**א. בקרב חרדים**

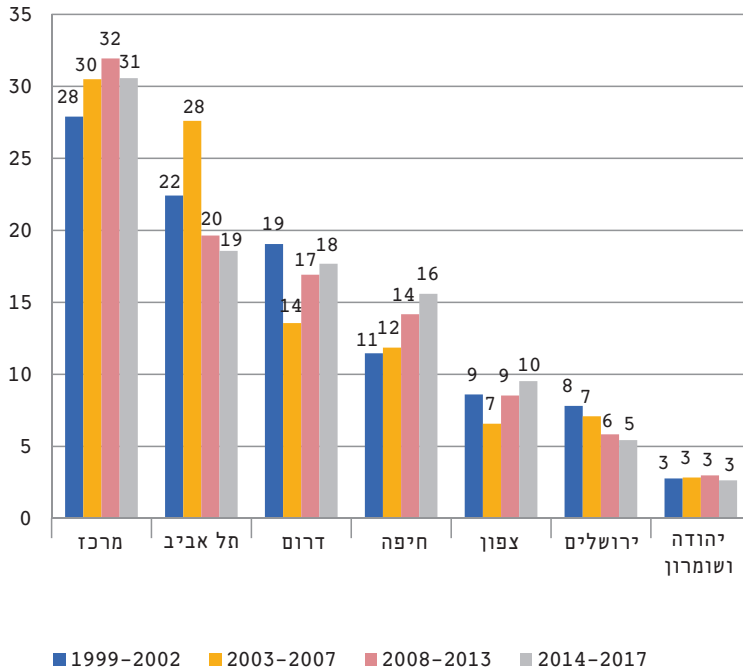


**ב. בקרב יהודים לא-חרדים**



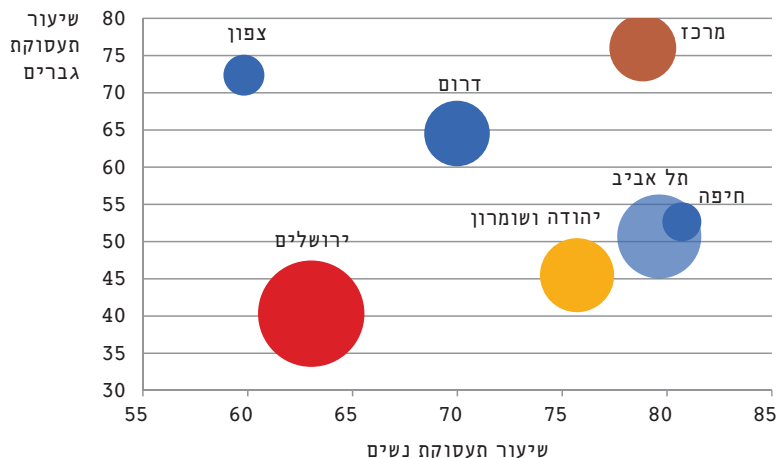
**תרשים נ2**

**התפלגות רכישות דירות על ידי יהודים לא-חרדים לפי מחוזות ותקופות (ב-%)**



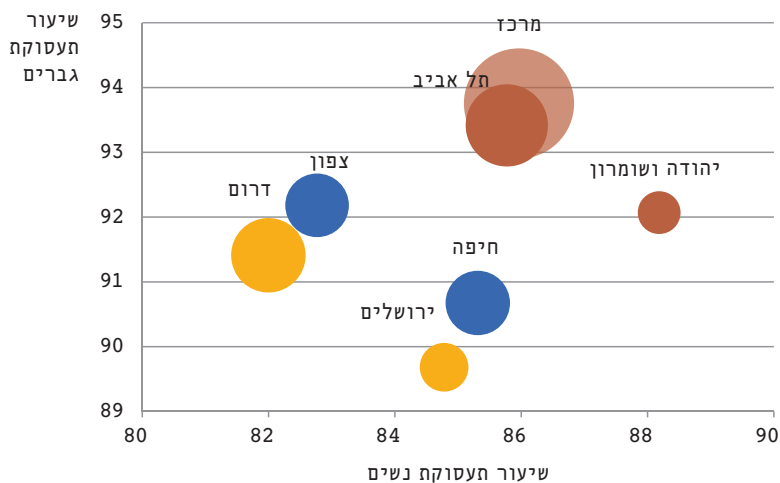
**חרשים נ3א**

**שיעור מועסקים חרדים, 2015 (לפי מין וגודל המחוז, ב-%)**



**חרשים נ3ב**

**שיעור מועסקים לא-חרדים, 2015 (לפי מין וגודל המחוז, ב-%)**



לוחות

לוח נ1  
גורמים המשפיעים על מחירי הדירות (בעת רכישה),  
1999-2017 ( $p < 0.05$ \*)

2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	משחנה מוסבר: לוג המחיר
*-0.05	*-0.07	*-0.07	*-0.07	*-0.07	*-0.08	*-0.09	*-0.12	*-0.10	*-0.10	*-0.06	*-0.09	*-0.03	*-0.04	*-0.02	*-0.03	*-0.03	*0.04-	*-0.08	רוכש חרדי
*0.13	*0.11	*0.11	*0.13	*0.12	*0.11	*0.11	*0.15	*0.19	*0.22	*0.18	*0.15	*0.16	*0.18	*0.21	*0.20	*0.14	*0.15	*0.12	מספר חדרים
*0.46	*0.51	*0.55	*0.54	*0.55	*0.59	*0.63	*0.51	*0.41	*0.36	*0.50	*0.53	*0.50	*0.38	*0.23	*0.30	*0.49	*0.44	*0.51	לוג שטח דירה מ"ר
*-0.04	*-0.04	*-0.04	*-0.04	*-0.05	*-0.06	*-0.06	*-0.08	*-0.08	*-0.10	*-0.09	*-0.10	*-0.08	*-0.08	*-0.09	*-0.07	*-0.06	*0.07-	*-0.05	לוג גיל דירה בעת רכישה
*-0.04	*-0.05	*-0.06	*-0.04	*-0.02	*-0.06	*-0.07	*-0.05	0	0.01	*0.08	*-0.04	*-0.02	*-0.03	*-0.07	*-0.06	-0.01	-0.01	-0.01	דירה שנרכשה טרם בנייה
השוואה לירושלים:																			
*0.35	*0.30	*0.24	*0.26	*0.24	*0.24	*0.25	*0.27	*0.25	*0.16	*0.15	*0.10	*0.20	*0.23	*0.27	*0.23	*0.22	*0.34	*0.27	חל אביב-יפו
*0.28	*0.21	*0.11	*0.26	*0.17	*0.27	*0.23	*0.23	*0.28	*0.18	*0.19	*0.15	*0.24	*0.28	*0.37	*0.34	*0.33	*0.42	*0.19	רמת השרון
*0.17	*0.16	*0.13	*0.13	*0.07	*0.11	*0.11	*0.10	*0.13	*0.11	*0.08	0.02	*0.18	*0.20	*0.24	*0.19	*0.23	*0.21	*0.17	הרצליה
*0.16	*0.12	*0.11	*0.17	*0.18	*0.18	*0.15	*0.19	*0.22	*0.24	*0.18	*0.10	*0.15	*0.20	*0.27	*0.27	*0.34	*0.40	*0.26	גבעתיים
*0.11	0.02	*-0.09	*-0.07	-0.02	*-0.07	*0.05	-0.03	-0.03	*-0.07	*-0.11	*-0.22	-0.03	*0.06	*0.15	*0.11	*0.17	*0.18	*0.08	קריית אונו
*0.08	0.02	-0.01	0	0.01	0.02	*0.08	*0.11	*0.15	*0.14	*0.14	*0.08	*0.17	*0.17	*0.25	*0.21	*0.22	*0.25	*0.12	רעננה
*0.04	0.00	*-0.03	*-0.04	*0.03	*0.08	*0.05	*0.08	*0.07	*0.09	*0.05	-0.02	*0.09	*0.14	*0.20	*0.20	*0.23	*0.31	*0.2	רמת גן
-0.01	0	-0.01	-0.04	-0.04	0.05	0.00	0.00	-0.04	-0.02	*-0.11	-0.02	-0.01	0.03	*0.08	-0.02	*0.12	*0.10	0.01	מבשרת ציון
-0.02	*-0.10	*-0.27	*-0.31	*-0.3	*-0.24	*-0.32	*-0.28	*-0.25	*-0.28	*-0.21	*-0.28	*-0.22	0.08-	0.1	-0.07	-0.05	*0.14	*-0.13	אבן יהודה
-0.02	*-0.11	*-0.15	*-0.14	*-0.13	*-0.14	*-0.16	*-0.09	-0.03	*-0.07	*-0.14	*-0.18	*-0.12	*0.10-	0.02-	*-0.03	0.03	*0.05	0.02	הוד השרון
-0.03	*-0.12	*-0.14	*-0.19	*-0.20	*-0.20	*-0.17	*-0.16	*-0.13	*-0.13	*-0.16	*-0.27	*-0.09	*0.04-	0	*-0.05	*-0.06	*0.04	0.01-	כפר סבא
-0.04	*-0.07	*-0.10	*-0.09	*-0.07	*-0.08	-0.03	-0.05	*-0.12	-0.06	*-0.13	*-0.14	-0.07	*0.09-	0	*-0.11	-0.02	*-0.08	*-0.22	שוהם
-0.05	*-0.06	*-0.14	*-0.14	*-0.1	*-0.11	*-0.11	*-0.18	*-0.19	*-0.23	*-0.22	*-0.25	*-0.15	*0.08-	0.02	-0.04	0.01	0.04	*-0.04	גבעת שמואל
*-0.07	*-0.04	*-0.05	*-0.06	*-0.06	*-0.05	0.00	-0.01	0.00	*-0.05	*-0.07	*-0.12	*-0.08	*0.03-	0.01	0.02	0.01	0.04	*-0.03	בני ברק
*-0.07	*-0.16	*-0.19	*-0.17	*-0.2	*-0.23	*-0.23	*-0.31	*-0.27	*-0.27	*-0.36	*-0.44	*-0.35	*0.37-	*0.38-	*-0.43	*-0.42	*-0.35	*-0.41	מודיעין-מכבים-רעות
*-0.08	*-0.13	*-0.15	*-0.18	*-0.18	*-0.13	*-0.11	*-0.14	-0.05	*-0.10	*-0.13	*-0.19	-0.05	-0.04	0.03	0.05	*0.10	*0.09	0.04	גני תקווה
*-0.1	*-0.16	*-0.19	*-0.18	*-0.18	*-0.26	*-0.24	*-0.29	*-0.24	*-0.27	*-0.32	*-0.31	*-0.18	*-0.19	*-0.15	*-0.17	*-0.10	*-0.33	*-0.16	נס ציונה
*-0.15	*-0.15	*-0.17	-0.09	-0.05	-0.02	*-0.16	-0.01	*-0.48	*-0.47	*-0.50	*-0.29	-0.1	-0.07	-0.10	0.05	0.17	0.23	0	כוכב יאיר
*-0.15	*-0.18	*-0.23	*-0.22	*-0.27	*-0.26	*-0.28	*-0.21	*-0.2	*-0.23	*-0.31	*-0.48	*-0.36	*-0.3	*-0.2	*-0.19	*-0.16	*-0.19	*-0.15	בח ים



2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	משתנה מוסבר: לוג המחיר
*-0.17	*-0.21	*-0.29	*-0.30	*-0.3	*-0.31	*-0.27	*-0.31	*-0.38	*-0.39	*-0.44	*-0.46	*-0.28	*-0.20	*-0.1	*-0.12	*-0.1	*-0.07	*-0.14	פתח תקווה
*-0.17	*-0.31	*-0.36	*-0.33	*-0.32	*-0.29	*-0.29	*-0.32	*-0.36	*-0.47	*-0.58	*-0.61	*-0.55	*-0.52	*-0.48	*-0.53	*-0.48	*-0.52	*-0.58	אלעד
*-0.18	*-0.24	*-0.27	*-0.32	*-0.34	*-0.39	*-0.42	*-0.39	*-0.36	*-0.36	*-0.41	*-0.56	*-0.39	*-0.33	*-0.29	*-0.28	*-0.25	*-0.25	*-0.23	נחניה
*-0.18	*-0.16	*-0.21	*-0.24	*-0.24	*-0.23	*-0.21	*-0.23	*-0.19	*-0.24	*-0.29	*-0.36	*-0.19	*-0.13	*-0.05	*-0.05	*-0.01	0.03	*-0.08	חולון
*-0.19	*-0.3	*-0.30	*-0.36	*-0.31	*-0.26	*-0.25	*-0.3	*-0.32	*-0.36	*-0.35	*-0.39	*-0.3	*-0.26	*-0.20	*-0.18	*-0.11	*-0.18	*-0.16	אור יהודה
*-0.19	*-0.22	*-0.25	*-0.21	*-0.18	*-0.24	*-0.15	*-0.22	*-0.23	*-0.24	*-0.28	*-0.31	*-0.17	*-0.07	-0.01	-0.02	*0.08	0.01	*-0.06	יהוד
*-0.21	*-0.23	*-0.23	*-0.22	*-0.23	*-0.24	*-0.23	*-0.23	*-0.19	*-0.22	*-0.29	*-0.31	*-0.19	*-0.15	*-0.09	*-0.13	*-0.09	*-0.13	*-0.18	ראשון לציון
*-0.23	*-0.33	*-0.41	*-0.42	*-0.41	*-0.42	*-0.45	*-0.46	*-0.46	*-0.52	*-0.55	*-0.66	*-0.54	*-0.49	*-0.47	*-0.44	*-0.41	*-0.66	*-0.42	באר יעקב
*-0.24	*-0.35	*-0.40	*-0.41	*-0.26	*-0.35	*-0.34	*-0.34	*-0.38	*-0.34	*-0.09	*-0.32	*-0.12	-0.01	0.00	*-0.23	*-0.17	0.08	*0.12	קיטריה
*-0.25	*-0.39	*-0.46	*-0.41	*-0.41	*-0.44	*-0.49	*-0.50	*-0.48	*-0.55	*-0.61	*-0.56	*-0.48	*-0.47	*-0.37	*-0.4	*-0.34	*-0.33	*-0.42	גדרה
*-0.25	*-0.38	*-0.38	*-0.39	*-0.41	*-0.40	*-0.39	*-0.45	*-0.46	*-0.51	*-0.52	*-0.64	*-0.45	*-0.43	*-0.42	*-0.45	*-0.35	*-0.39	*-0.35	מזכרת בתיה
*-0.25	*-0.29	*-0.28	*-0.15	-0.05	*-0.29	*-0.53	*-0.39	*-0.46	*-0.4	*-0.68	*-0.87	*-0.47	*-0.33	*-0.20	*-0.18	*-0.26	-0.03	*-0.16	עומר
*-0.26	*-0.41	*-0.49	*-0.50	*-0.48	*-0.50	*-0.50	*-0.56	*-0.62	*-0.67	*-0.61	*-0.74	*-0.56	*-0.48	*-0.4	*-0.43	*-0.50	*-0.43	*-0.49	גן יבנה
*-0.27	*-0.34	*-0.41	*-0.40	*-0.38	*-0.4	*-0.40	*-0.43	*-0.40	*-0.41	*-0.45	*-0.49	*-0.38	*-0.34	*-0.27	*-0.33	*-0.29	*-0.27	*-0.27	רחובות
*-0.28	*-0.37	*-0.34	*-0.35	*-0.44	*-0.41	*-0.51	*-0.47	*-0.47	*-0.51	*-0.5	*-0.57	*-0.46	*-0.41	*-0.20	*-0.26	*-0.2	*-0.15	*-0.24	גבעת זאב
*-0.28	*-0.41	*-0.49	*-0.54	*-0.52	*-0.56	*-0.55	*-0.55	*-0.5	*-0.63	*-0.67	*-0.61	*-0.5	*-0.46	*-0.39	*-0.4	*-0.31	*-0.46	*-0.41	יבנה
*-0.28	*-0.30	*-0.31	*-0.36	*-0.38	*-0.41	*-0.47	*-0.45	*-0.42	*-0.44	*-0.48	*-0.62	*-0.56	*-0.54	*-0.48	*-0.45	*-0.34	*-0.28	*-0.32	מעלה אדומים
*-0.30	*-0.32	*-0.38	*-0.35	*-0.32	*-0.32	*-0.35	*-0.34	*-0.38	*-0.34	*-0.39	*-0.51	*-0.35	*-0.33	*-0.25	*-0.31	*-0.28	*-0.25	*-0.32	זכרון יעקב
*-0.30	*-0.40	*-0.28	*-0.21	-0.1	*-0.40	*-0.47	*-0.46	*-0.52	*-0.46	*-0.64	*-0.64	*-0.53	*-0.34	*-0.26	*-0.20	*-0.28	*-0.17	*-0.16	להבים
*-0.33	*-0.34	*-0.40	*-0.42	*-0.4	*-0.45	*-0.45	*-0.48	*-0.43	*-0.44	*-0.50	*-0.55	*-0.52	*-0.53	*-0.48	*-0.54	*-0.52	*-0.83	*-0.56	אשדוד
*-0.33	*-0.34	*-0.39	*-0.33	*-0.38	*-0.37	*-0.44	*-0.41	*-0.34	*-0.43	*-0.50	*-0.60	*-0.53	*-0.50	*-1.46	-0.22		-0.26	*-0.78	בת חפר
*-0.35	*-0.37	*-0.37	*-0.43	*-0.47	*-0.46	*-0.46	*-0.45	*-0.52	*-0.65	*-0.77	*-0.67	*-0.71	*-0.64	*-0.71					מודיעין עילית
*-0.37	*-0.45	*-0.52	*-0.50	*-0.49	*-0.53	*-0.5	*-0.47	*-0.53	*-0.52	*-0.55	*-0.53	*-0.51	*-0.49	*-0.40	*-0.46	*-0.47	*-0.53	*-0.6	בית שמש
*-0.37	*-0.35	*-0.50	*-0.58	*-0.68	*-0.5	*-0.69	*-0.57	*-0.65	*-0.70	*-0.76	*-0.74	*-0.74	*-0.68	*-0.60	*-0.57	*-0.56	*-0.52	*-0.57	ביתר עילית
-0.41	-0.53		-0.70	*-0.54	*-0.57	*-0.54	*-0.59	*-0.56	*-0.75	*-0.73	*-0.86	-0.63							טייבה
*-0.45	*-0.56	*-0.54	*-0.48	*-0.40	*-0.48	*-0.52	*-0.48	*-0.54	*-0.57	*-0.69	*-0.74	*-0.62	*-0.61	*-0.56	*-0.59	*-0.38	*-0.56	*-0.66	אלפי מנשה
*-0.45	*-0.54	*-0.56	*-0.58	*-0.57	*-0.60	*-0.67	*-0.68	*-0.71	*-0.82	*-0.87	*-0.91	*-0.73	*-0.68	*-0.59	*-0.61	*-0.55	*-0.54	*-0.60	חדרה
*-0.45	*-0.76	*-0.61	*-0.61	*-0.63	*-0.53	*-0.74	*-0.61	*-0.63	*-0.64	*-0.69	*-0.69	*-0.62	*-0.51	*-0.42	*-0.48	*-0.51	*-0.49	*-0.50	קריית עקרון
*-0.46	*-0.47	*-0.52	*-0.48	*-0.50	*-0.50	*-0.51	*-0.56	*-0.52	*-0.58	*-0.64	*-0.74	*-0.60	*-0.54	*-0.44	*-0.49	*-0.33	*-0.21	*-0.35	כפר יונה
*-0.46	*-0.52	*-0.58	*-0.59	*-0.58	*-0.61	*-0.61	*-0.67	*-0.7	*-0.78	*-0.83	*-0.89	*-0.67	*-0.63	*-0.59	*-0.57	*-0.53	*-0.55	*-0.60	פרדס חנה-כרכור
*-0.46	*-0.54	*-0.62	*-0.95	*-0.56	*-0.53	*-0.49	*-0.59	*-0.62	*-0.64	*-0.73	*-0.65	*-0.49	*-0.47	*-0.57	*-0.42	*-0.57	*-0.31	*-0.45	אפרחה
*-0.48	*-0.55	*-0.59	*-0.60	*-0.6	*-0.62	*-0.67	*-0.76	*-0.83	*-0.91	*-0.97	*-0.98	*-0.65	*-0.63	*-0.55	*-0.53	*-0.49	*-0.55	*-0.56	רמלה
*-0.49	*-0.58	*-0.64	*-0.65	*-0.69	*-0.71	*-0.68	*-0.71	*-0.83	*-0.79	*-0.87	*-1.18	*-0.85	*-0.77	*-0.66	*-0.70	*-0.73	*-1.07	*-0.74	אור עקיבא
*-0.5	*-0.54	*-0.54	*-0.55	*-0.55	*-0.56	*-0.65	*-0.71	*-0.70	*-0.69	*-0.60	*-0.50	*-0.36	*-0.25	*-0.16	*-0.20	*-0.13	-0.01	*-0.12	חיפה
*-0.51	*-0.52	*-0.47	*-0.49	*-0.51	*-0.31	*-0.32	*-0.39	*-0.42	*-0.39	*-0.39	*-0.39	*-0.22	*-0.15	*-0.12	*-0.14	*-0.11	-0.08	*-0.14	ראש העין
*-0.52	*-0.78	*-0.70	*-0.69	*-0.68	*-0.71	*-0.74	*-0.83	*-0.92	*-1.01	*-1.07	*-1.03	*-0.87	*-0.81	*-0.74	*-0.73	*-0.62	*-0.64	*-0.57	לוד
*-0.52	*-0.60	*-0.70	*-0.75	*-0.77	*-0.82	*-0.85	*-0.88	*-0.9	*-0.92	*-0.90	*-1.07	*-0.80	*-0.73	*-0.69	*-0.74	*-1.14	*-1.00	*-0.70	אשקלון
*-0.58	*-0.63	*-0.64	*-0.67	*-0.70	*-0.68	*-0.69	*-0.71	*-0.65	*-0.58	*-0.57	*-0.70	*-0.42	*-0.4	*-0.47	*-0.37	*-0.50	*-0.48	*-0.53	אילת
*-0.6	*-0.70	*-0.70	*-0.72	*-0.68	*-0.72	*-0.84	*-0.77	*-0.84	*-0.92	*-0.99	*-0.97	*-0.94	*-0.73	*-0.63	*-0.67	*-0.61	*-0.58	*-0.68	אריאל





2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	משתנה מוטבר: לוג המחיר
*-0.64	*-0.67	*-0.71	*-0.76	*-0.78	*-0.85	*-0.89	*-0.92	*-0.97	*-1.08	*-1.12	*-1.19	*-1.05	*-0.87	*-0.73	*-0.72	*-0.66	*-0.65	*-0.71	באר שבע
*-0.65	*-0.64	*-0.63	*-0.64	*-0.65	*-0.68	*-0.76	*-0.81	*-0.78	*-0.76	*-0.72	*-0.68	*-0.52	*-0.42	*-0.34	*-0.34	*-0.31	*-0.29	*-0.33	נהריה
*-0.66	*-0.71	*-0.8	*-0.76	*-0.78	*-0.81	*-0.86	*-0.88	*-0.91	*-0.96	*-0.99	*-1.27	*-0.87	*-0.74	*-0.72	*-0.79	*-0.91	*-1.16	*-0.69	קריית גת
*-0.67	*-0.67	*-0.65	*-0.70	*-0.70	*-0.73	*-0.76	*-0.89	*-0.92	*-0.89	*-0.83	*-0.75	*-0.58	*-0.5	*-0.43	*-0.41	*-0.37	*-0.38	*-0.43	קריית ביאליק
*-0.68	*-0.63	*-0.64	*-0.66	*-0.65	*-0.67	*-0.73	*-0.8	*-0.82	*-0.88	*-0.78	*-0.76	*-0.61	*-0.52	*-0.43	*-0.46	*-0.34	*-0.28	*-0.37	קריית מוצקין
*-0.73	*-0.8	*-0.85	*-0.88	*-0.89	*-0.90	*-0.95	*-1.00	*-1.08	*-1.24	*-1.29	*-1.09	*-0.90	*-0.92	*-0.86	*-0.97	*-0.80	*-0.81	*-0.93	קריית מלאכי
*-0.73	*-0.78	*-0.77	*-0.75	*-0.69	*-0.79	*-0.88	*-1.00	*-1.04	*-1.04	*-1.03	*-1.05	*-0.89	*-0.76	*-0.65	*-0.68	*-0.58	*-0.52	*-0.61	כרמיאל
*-0.74	*-0.78	*-0.84	*-0.86	*-1.07	*-0.81	*-1.15	*-1.23	*-1.41	*-1.10	*-1.52	*-1.68	*-1.12	*-1.42	*-1.00	*-1.31	*-0.79	-0.62	*-0.95	קציר-חריש
*-0.75	*-0.80	*-0.83	*-0.89	*-0.92	*-0.97	*-1.05	*-1.30	*-1.26	*-1.21	*-1.15	*-1.09	*-1.14	*-0.80	*-0.67	*-0.68	*-0.54	*-0.48	*-0.81	עכו
*-0.81	*-0.81	*-0.83	*-0.85	*-0.86	*-0.87	*-0.95	*-1.08	*-1.08	*-1.06	*-1.01	*-0.94	*-0.77	*-0.68	*-0.58	*-0.60	*-0.47	*-0.5	*-0.60	קריית אחא
*-0.83	*-0.89	*-0.90	*-0.89	*-0.86	*-0.92	*-1.04	*-1.04	*-1.15	*-0.90	*-1.03	*-1.16	*-1.13	*-0.89	*-0.77	*-0.85	*-0.73	*-0.96	*-0.83	נתיבות
*-0.87	*-0.86	*-0.85	*-0.95	*-0.91	*-0.96	*-0.99	*-1.12	*-1.34	*-1.26	*-1.18	*-1.17	*-0.96	*-0.87	*-0.88	*-0.86	*-0.77	*-0.67	*-0.78	צפת
*-0.87	*-0.94	*-0.97	*-0.98	*-1.04	*-1.07	*-1.17	*-1.26	*-1.35	*-1.37	*-1.21	*-1.19	*-0.95	*-0.89	*-0.69	*-0.81	*-0.62	*-0.58	*-0.68	טבריה
*-0.92	*-0.97	*-0.96	*-0.97	*-0.99	*-1.03	*-1.06	*-1.13	*-1.19	*-1.23	*-1.18	*-1.14	*-1.20	*-0.89	*-0.85	*-0.83	*-0.75	*-0.76	*-0.76	עפולה
*-0.93	*-0.96	*-0.98	*-0.98	*-1.04	*-1.16	*-1.27	*-1.37	*-1.30	*-1.25	*-1.16	*-1.21	*-1.22	*-0.96	*-0.84	*-0.97	*-0.84	*-0.82	*-0.72	נצרת עילית
*-0.95	*-1.01	*-0.93	*-1.00	*-1.02	*-1.04	*-1.12	*-1.13	*-1.28	*-1.39	*-1.38	*-1.51	*-1.37	*-1.29	*-1.18	*-1.33	*-1.27	*-1.26	*-0.95	אופקים
*-0.98	*-1.07	*-1.05	*-1.07	*-1.15	*-1.10	*-1.25	*-1.42	*-1.25	*-1.09	*-1.20	*-2.13	*-1.70	*-1.28	*-1.22	*-1.29	*-1.10	*-1.40	*-1.21	מצפה רמון
*-0.99	*-1.18	*-1.17	*-1.24	*-1.19	*-1.17	*-1.29	*-1.31	*-1.35	*-1.46	*-1.58	*-1.3	*-1.06	*-0.91	*-0.87	*-0.91	*-0.81	*-0.69	*-0.83	קצרין
*-1.02	*-1.15	*-1.14	*-1.21	*-1.15	*-1.28	*-1.34	*-1.43	*-1.57	*-1.32	*-1.19	*-1.09	*-1.01	*-0.87	*-0.89	*-1.10	*-0.74	*-0.76	*-0.91	קריית שמונה
*-1.04	*-1.01	*-1.00	*-1.04	*-1.01	*-1.04	*-1.11	*-1.24	*-1.36	*-1.47	*-1.29	*-1.49	*-1.11	*-1.19	*-1.10	*-1.06	*-0.83	*-0.86	*-1.01	דימונה
*-1.07	*-1.00	*-1.06	*-1.03	*-1.04	*-1.16	*-1.24	*-1.28	*-1.4	*-1.51	*-1.35	*-1.38	*-1.37	*-1.12	*-0.92	*-1.04	*-1.13	*-1.11	*-0.95	שדרות
*-1.11	*-1.2	*-1.27	*-1.29	*-1.21	*-1.16	*-1.28	*-1.52	*-1.3	*-1.38	*-1.34	*-1.11	*-0.90	*-0.98	*-0.81	*-1.19	*-0.90	*-0.77	*-0.93	בית שאן
*-1.12	*-1.09	*-1.03	*-1.11	*-1.11	*-1.28	*-1.58	*-1.86	*-1.74	*-1.65	*-1.61	*-2.15	*-1.46	*-1.22	*-1.59	*-1.61	*-1.64	*-1.86	*-1.48	ירוחם
*-1.13	*-1.21	*-1.6	*-1.92	*-2.03	*-1.85	*-2.44	*-1.87	*-2.14	*-2.16	*-2.14	*-2.13	*-1.98	*-2.11	*-1.50	*-1.49	*-1.57	*-1.41	*-1.30	עמנואל
*-1.23	*-1.28	*-1.21	*-1.18	*-1.20	*-1.23	*-1.35	*-1.41	*-1.46	*-1.42	*-1.3	*-1.44	*-1.29	*-1.11	*-0.84	*-0.83	*-0.74	*-0.74	*-0.78	ערד
*11.98	*11.86	*11.63	*11.60	*11.50	*11.34	*11.15	*11.5	*11.64	*11.69	*11.12	*11.14	*11.10	*11.47	*11.95	*11.70	*10.91	*11.13	*11.00	Constant
45,614	83,560	90,750	73,893	84,358	74,100	58,638	73,523	72,692	64,196	67,017	40,446	40,453	43,692	43,900	46,053	45,131	40,278	49,749	N
0.642	0.650	0.661	0.669	0.685	0.705	0.703	0.720	0.691	0.662	0.634	0.632	0.676	0.682	0.640	0.636	0.592	0.556	0.669	R-squared



**לוח נ2א**

**גורמים המשפיעים על מחירי רכישה דירות בירושלים  
בקרב צעירים עד גיל 40, 2014-2017**

משתנה מוסבר: לוג מחיר דירה 2014-2017	
* -0.0152	רוכש חרדי
*** 0.116	מספר חדרים
*** 0.475	מ"ר נטו (לוג)
*** -0.0145	גיל דירה בעת רכישה (לוג)
0.0234	נקנתה "על הנייר"
	<b>השוואה לשכונת רמת בית הכרם:</b>
*** 0.583	ימין משה, משכנות שאננים
*** 0.534	כפר דוד (מתחם ממילא)
*** 0.411	המושבה הגרמנית
*** 0.398	מתחם ימק"א
*** 0.369	רחביה (צפון)
0.264	מסעודיה
*** 0.223	נווה גרנות, נווה שאנן, ניוח
*** 0.212	גונן, קטמון הישנה (צפון)
*** 0.207	גונן, קטמון הישנה (מרכז)
*** 0.194	המושבה היוונית, עמק רפאים
*** 0.194	קוממיות (טלביה)
** 0.183	קריית וולפסון
* 0.169	מרכז העיר
*** 0.158	רחביה (דרום)
*** 0.153	גאולים - בקעה (מרכז)
*** 0.140	גאולים - בקעה (צפון)
*** 0.139	קריית בן גוריון, קריית הממשלה, קריית הלאום
0.118	אין שם שכונה באזור סטטיסטי זה
** 0.107	גבעת אורן
0.105	נחלה צדוק, שערי חסד
** 0.0941	בית הכרם (דרום), גבעת בית הכרם, שיכון הראל
0.0866	סנהדריה מורחבת
0.0774	הרובע הארמני
0.0712	הר חוצבים, קריית תעשיות עתירות מדע
0.0639	אין שם שכונה באזור סטטיסטי זה
0.0551	גבעת אורנים, גבעת הוורדים, גבעת הפורצים, סן סימון, רסקו
0.0537	רמות רחל

\* p<0.1 \*\* p<0.05 \*\*\* p<0.01

משתנה מוטבר: לוג מחיר דירה 2014-2017	
0.0427	קטמון הישנה (דרום)
0.0404	בית וגן (דרום-מזרח)
0.0395	אבו תור, גבעת חנניה, הר ציון, צפון תלפיות, קריית מוריה
0.0380	בית הכרם (צפון)
0.0363	קריית שמואל
0.0359	מתחם שנלר
0.0310	קריית מנחם בגין (קריית הממשלה), שיח' ג'ראח
0.0307	קריית היובל (מרכז)
0.0211	מתחם הולילנד
-0.00285	מרכז העיר
-0.0168	מוצא תחתית, רמת מוצא
-0.0179	בתי ברוידא, כנסת
-0.0211	מקור חיים
-0.0232	בית וגן (צפון-מזרח), מרכז רפואי שערי צדק
-0.0285	קריית משה (מזרח)
-0.0292	שיכון חב"ד
-0.0301	רמות אשכול (מערב)
-0.0310	מורדות מלחה, מלחה, מנחת
-0.0332	קריית מטרסדורף - דרום, רוממה עילית
-0.0347	גבעת המבחר, רמת אשכול (מזרח)
-0.0383	גונן ב, גונן ג, גונן ד
-0.0387	עזרת תורה
-0.0391	סנהדריה
-0.0419	רמת דניה
-0.0421	רמת שרת (מזרח)
-0.0422	אזור תעשייה, עץ חיים, רוממה, תחנה מרכזית
-0.0486	צמרת אלנבי (מתחם אלנבי)
-0.0488	המקשר, קריית משה (מערב)
-0.0638	יפה נוף
-0.0674	קריית היובל (מערב)
-0.0757	עיר גנים א
*-0.0769	רמת שרת (מערב)
** -0.0782	ארנונה, תלפיות (דרום-מזרח)
** -0.0806	תלפיות (צפון-מזרח)
** -0.0875	גבעת משואה
-0.0876	גבעת שאול (צפון)
-0.0882	הרובע היהודי
*-0.0885	אין שם שכונה באזור סטטיסטי זה
** -0.0912	גונן א, גונן ו
*-0.0972	גבעת שאול (מזרח)
-0.0988	הר נוף (צפון-מערב)

משתנה מוטבר: לוג מחיר דירה 2014-2017	
-0.100	בית וגן (מערב), מורדות בית וגן
** -0.105	מקור ברוך (מערב)
-0.110	בי"ח הדסה, האוניברסיטה העברית, מעונות רזניק הר הצופים
-0.112	הר נוף (דרום-מערב)
-0.116	נחלת שבעה
-0.116	קריית בעלזא (צפון), קריית צאנז
-0.121	מרכז העיר (מגרש הרוסים)
*** -0.125	גאולים - בקעה (דרום)
** -0.129	זיכרון משה
*** -0.130	מורשה (מוטררה)
** -0.131	עיר גנים ב
*** -0.132	רמות אלון דרום (מזרח)
*** -0.135	גבעת התחמושת, מעלות דפנה (מזרח), קריית אריה
*** -0.137	גונן ה
** -0.144	הר נוף (מרכז), כפר שאול
** -0.148	רמת שלמה (מערב)
*** -0.151	רמות אלון (מערב)/רמות ג
*** -0.151	רמות אלון מרכז (מערב)
*** -0.153	גאולה (דרום), שערי פינה
*** -0.155	מעלות דפנה (מערב), שמואל הנביא (מזרח)
** -0.155	מטרסדורף (קריית שבע קהילות) - צפון
*** -0.157	הבוכרים, שמואל הנביא (מערב)
*** -0.161	מחניים, תל ארזה
*** -0.163	גבעת מרדכי
*** -0.164	קריית היובל (צפון-מזרח)
*** -0.173	רמות אלון (צפון-מזרח)
-0.174	גבעת רם (צפון), קריית האוניברסיטה
*** -0.177	רמות אלון מרכז (מזרח)
*** -0.179	מחנה יהודה (דרום), מרכז כלל, שוק מחנה יהודה
*** -0.185	בית וגן (מרכז)
*** -0.189	רמות אלון דרום (מרכז)
*** -0.196	מוסקוביה, עין כרם
*** -0.202	הר נוף (דרום-מזרח)
*** -0.213	גבעת שאול (מרכז)
*** -0.215	רמות אלון (צפון-מערב)
*** -0.222	קריית היובל (צפון-מערב)
*** -0.224	נחלאות (דרום)
*** -0.231	רמות אלון (מזרח)
*** -0.234	זיכרון יוסף, שבת צדק
*** -0.237	מחנה יהודה (צפון)
*** -0.239	תלפיות (מערב)

משתנה מוטבר: לוג מחיר דירה 2014-2017	
-0.242	א-טור (דרום-מערב), הר הזיתים
***-0.244	קומונה, קריית בעלזא (דרום)
***-0.252	מקור ברוך (מזרח)
***-0.254	רמות אלון (דרום)
***-0.255	גאולה (צפון), כרם אברהם
***-0.255	נחלאות (צפון)
***-0.260	גילה
***-0.277	בית ישראל (מזרח), בתי מילנר
***-0.280	נוף רמות, פסגת רמות, רמות פולין
***-0.287	ארזי הבירה
***-0.288	מעלות מוריה
***-0.290	קריית היובל (דרום)
***-0.293	צור באהר (צפון)
***-0.297	עיר גנים ג
***-0.298	קריית היובל (דרום-מזרח)
***-0.302	גבעת שפירא (הגבעה הצרפתית) - צפון, צמרת הבירה
***-0.302	אזור תעשייה ומסחר תלפיות
***-0.315	מצפה מנחם, קריית מנחם
***-0.319	נווה יעקב (מרכז)
** -0.319	אזור תעשייה, גבעת שאול (מערב), גבעת שאול ב
** -0.321	א זוהור, דיר כרמיזו, וולג'ה (צפון), שועפאט
***-0.325	גבעת שפירא - דרום, מעונות אידלסון (הר הצופים)
***-0.337	זיכרון טוביה, נחלת ציון
***-0.353	קריית היובל (דרום-מערב)
***-0.354	בית ישראל(מערב)
***-0.364	גבעת קנדה, גילה
***-0.368	גבעת הארבעה, חומת שמואל (מערב), מנזר מר אליאס
***-0.371	גילה
***-0.386	גילה
***-0.387	רמת שלמה (מרכז)
***-0.390	רמת שלמה (מזרח)
***-0.394	גונן ח
***-0.399	נווה יעקב (מזרח)
***-0.400	נווה יעקב (מערב)
***-0.401	גילה
***-0.403	נווה יעקב (צפון)
***-0.408	בתי אונגרין, מאה שערים
***-0.411	מעלות אלרם, תלפיות מזרח (מערב)
***-0.427	פח
***-0.427	גילה
***-0.429	גילה

משתנה מוטבר: לוג מחיר דירה 2014-2017	
***-0.430	אוהל משה, מזכרת משה
***-0.431	פסגת זאב צפון (מזרח)
***-0.432	חומת שמואל (מזרח)
***-0.447	פסגת זאב מזרח (מרכז)
***-0.451	פסגת זאב מזרח (מזרח)
***-0.452	נווה יעקב (דרום ומזרח)
***-0.457	קריית קמניץ
***-0.462	פסגת זאב מרכז (דרום)
***-0.475	פסגת זאב מזרח (דרום-מזרח)
***-0.476	גילה
***-0.497	תלפיות מזרח (מרכז)
***-0.499	בית חנינא (מרכז-מזרח)
***-0.500	פסגת זאב מרכז (מערב)
***-0.502	פסגת זאב מזרח (צפון-מערב)
***-0.502	אחוזה, יגיע כפיים
***-0.502	גונן ט
***-0.508	פסגת זאב צפון (מערב)
***-0.510	גבעת בנימין, פסגת זאב מערב
***-0.512	תלפיות מזרח (מזרח)
***-0.521	שועפאט (מערב)
***-0.529	פסגת זאב מרכז (מזרח)
***-0.538	רמות אלון (צפון)
***-0.545	תלפיות מזרח (דרום)
** -0.562	א-סוואנה, הר הזיתים
***-0.585	פסגת זאב מזרח (דרום-מערב)
***-0.635	ואדי אל ג'וז
***-0.679	הר המשחית, כתף הר הזיתים, ראס אל עמוד (דרום)
*-0.691	העיר העתיקה (מרכז)
** -0.758	אזור תעשייה ענתות
***-0.858	ג'יבל בטן אל הווא, סילוואן (כפר השילוח) - דרום
***-1.069	אזור תעשייה עטרות, נמל תעופה עטרות, עטרות
***-1.152	בית צפאפה (דרום)
***12.09	Constant
16,758	Observations
0.522	R-squared



**לוח נב**

**גורמים המשפיעים על מחירי רכישת דירות בבני ברק  
בקרוב צעירים עד גיל 40, 2016-2014**

מקדם	משתנה מוטבר: לוג מחיר דירה 2017-2014
***0.103	רוכש חרדי
***0.169	מספר חדרים
***0.200	מ"ר נטו (לוג)
0.00258	גיל דירה בעת רכישה (לוג)
-0.0363	נקנתה "על הנייר"
	<b>השוואה לשכונת רמת אלחנן:</b>
0.0941	אזור תעשייה צפון (צפון)
0.0209	שיכון ה דרום
0.0162	אין שם שכונה (א"ס 61000214)
0.0132	קריית נדבורנא
0.0125	רמת אהרון דרום
-0.0181	קריית הישיבה דרום
-0.0195	הר שלום
-0.0226	שיכון ד
-0.0417	שיכון ג
-0.0508	קריית ויז'ניץ
-0.0617	אין שם שכונה (61000231)
-0.0642	קריית הישיבה מזרח
-0.0674	שיכון סאטמר
-0.0738	שיכון אגודת ישראל
-0.0804	רמת אהרון צפון
-0.0851	אין שם שכונה (א"ס 61000211)
-0.0888	אין שם שכונה (א"ס 61000232)
-0.0924	אין שם שכונה (א"ס 61000213)
*-0.103	אין שם שכונה (א"ס 61000212)
*-0.103	קריית הישיבה צפון
*-0.112	גבעת סוקולוב דרום
** -0.114	שיכון א
*-0.114	מרכז בעלי מלאכה צפון-מזרח

\* p<0.1 \*\* p<0.05 \*\*\* p<0.01

מקדם	משתנה מוטבר: לוג מחיר דירה 2014-2017
** -0.125	גבעת רוקח
** -0.140	מרכז בעלי מלאכה דרום-מזרח
-0.143	אזור תעשייה צפון (דרום)
** -0.146	גבעת סוקולוב צפון
** -0.154	נווה אחיעזר א-ב
*** -0.174	קריית הרצוג צפון
*** -0.185	שיכון ה
*** -0.194	קריית הרצוג מזרח
*** -0.229	פרדס כ"ץ מזרח
*** -0.268	קריית הרצוג דרום
*** -0.271	פרדס כ"ץ מערב
-0.271	רמת אלחנן מערב
*** -0.279	מרכז בעלי מלאכה מערב
*** -0.287	קריית הרצוג מערב
*** -0.426	תל גיבורים
*** 12.73	Constant
4,559	Observations
0.338	R-squared

לוח נג

גורמים המשפיעים על מחירי רכישה דירות בבית שמש  
 בקרב צעירים עד גיל 40, 2016-2014

מקדם	משתנה מוסבר: לוג מחיר דירה 2014-2017
***-0.0420	חרדים
***0.112	מספר חדרים
***0.603	מ"ר נטו (לוג)
***0.0817	גיל דירה בעת רכישה (לוג)
0.0352	נקנתה "על הנייר"
	<b>השוואה לשכונת גבעת טביון:</b>
***0.545	רמת בית שמש א מזרח
***0.468	רמת בית שמש ג
***0.459	רמת בית שמש א דרום
***0.453	נחלה ומנוחה
***0.443	רמת בית שמש א צפון
***0.426	מחסיה
***0.408	קריית הרב ניסים מזרח
***0.391	רמת בית שמש צפון
***0.375	רמת בית שמש מרכז
***0.346	שז"ר
***0.325	אזור תעשייה צפוני
***0.323	קריית אריה שיינפלד
***0.303	בית שמש הוותיקה צפון
***0.283	נווה ספיר
***0.270	הגפן
***0.257	בית שמש הוותיקה מערב
***0.237	פסגת השבע
***0.218	קרית הרמ"א
**0.148	גבעת שרה
*0.128	גני שמש
***10.35	Constant
3,782	Observations
0.519	R-squared

\* p<0.1 ; \*\* p<0.05 ; \*\*\* p<0.01

**לוח נ2ד**

**גורמים המשפיעים על מחירי רכישת דירות באשדוד בקרב צעירים עד גיל 40, 2014-2016**

מקדם	משתנה מוטבר: לוג מחיר דירה 2014-2017
***0.180	רוכש חרדי
***0.127	מספר חדרים
***0.336	מ"ר נטו (לוג)
***-0.0566	גיל דירה בעת רכישה (לוג)
-0.0357	נקנתה "על הנייר"
<b>השוואה לשכונת המרינה:</b>	
***-0.123	רובע יז
-0.153	אזור תעשייה
***-0.186	הקריה-סיטי צפון
***-0.200	רובע יא מערב
-0.201	רובע יד (דרום)
***-0.203	רובע טו צפון
***-0.206	הקריה-סיטי דרום
***-0.215	רובע טו דרום
***-0.252	רובע יב צפון
***-0.256	רובע יב דרום
***-0.271	רובע יא מרכז
***-0.277	הקריה-סיטי צפון-מערב
***-0.287	רובע יג צפון-מזרח
***-0.293	הקריה-סיטי דרום-מערב
***-0.300	הקריה-סיטי צפון-מזרח
***-0.301	הקריה-סיטי דרום-מזרח
***-0.302	רובע טז
***-0.303	רובע יא (מערב), רצועת החוף הדרומי
***-0.316	רובע ד צפון-מערב
***-0.318	רובע יא דרום-מזרח
***-0.323	רובע י צפון
***-0.338	רובע ט
***-0.343	רובע יג דרום ומערב
***-0.356	רובע יא צפון-מזרח

\* p<0.1 \*\* p<0.05 \*\*\* p<0.01

מקדם	משתנה מוטבר: לוג מחיר דירה 2014-2017
***-0.363	רובע י דרום
***-0.409	רובע א דרום-מערב
***-0.415	רובע יג מרכז
***-0.421	רובע ה דרום-מזרח
***-0.430	רובע ט
***-0.430	רובע ט
***-0.448	רובע ז צפון-מערב
***-0.460	רובע א צפון-מערב
***-0.466	רובע ד צפון-מזרח
***-0.468	רובע ד דרום-מערב
***-0.473	רובע ה דרום-מערב
***-0.483	רובע ח דרום
***-0.518	רובע ה צפון-מערב
***-0.555	רובע ז דרום-מזרח
***-0.569	רובע ח מערב
***-0.597	רובע ג צפון
***-0.597	רובע ה מזרח
***-0.600	רובע א דרום-מזרח
***-0.616	רובע ב דרום-מזרח
***-0.635	רובע ב צפון
***-0.648	רובע ו מזרח
***-0.652	רובע ו מערב
***-0.662	רובע ב דרום-מערב
***-0.663	רובע ג מרכז
***-0.664	רובע א צפון-מזרח
***-0.665	רובע ו דרום
***-0.668	רובע ח מזרח
***-0.684	רובע ג דרום
***-0.719	רובע ד דרום-מזרח
***-0.746	רובע ג צפון
***12.57	Constant
8,554	Observations
0.629	R-squared

**לוח נ3א**

**השפעת הגירה מירושלים ובני ברק על תעסוקה והכנסה של חרדים לפי**

**מחוז היעד, 2002-2017**

שינוי בתעסוקת משק הבית		שינוי בהכנסות משק הבית		יעד ההגירה
היגרו מירושלים	היגרו מבני ברק	היגרו מירושלים	היגרו מבני ברק	
-0.00141	***-0.0287	0.00894	***-0.155	מחוז ירושלים
***-0.0275	***-0.0145	***-0.170	***-0.202	מחוז הצפון
0.00466	***0.0117	***-0.0944	0.0331	מחוז חיפה
0.00128	***0.0125	**-0.0195	***0.157	מחוז המרכז
** -0.0168	***0.0138	** -0.0610	***0.208	מחוז תל אביב
0.000843	*0.00552	***-0.0380	***0.0535	מחוז הדרום
***-0.00750	***-0.00875	***-0.129	***-0.0541	מחוז יהודה ושומרון
<b>ביחס לשנת 2002</b>				
-0.00810	-0.00721	***-0.0727	***-0.0535	2003
***-0.0192	***-0.0163	***-0.116	***-0.0578	2004
*-0.0143	*-0.0106	***-0.132	***-0.0869	2005
*0.0107	0.00890	***-0.0815	***-0.0396	2006
0.00327	0.00815	***-0.0938	***-0.0484	2007
*0.0113	***0.0156	***-0.0736	***-0.0381	2008
***0.0196	***0.0249	***-0.0605	*-0.0216	2009
***0.0262	***0.0299	***-0.0431	-0.00544	2010
***0.0293	***0.0352	*-0.0226	**0.0235	2011
***0.0215	***0.0289	*-0.0242	***0.0459	2012
***0.0291	***0.0352	0.00380	***0.0705	2013
***0.0256	***0.0372	*0.0234	***0.0868	2014
***0.0334	***0.0414	***0.104	***0.159	2015
***0.0268	***0.0345	***0.0609	***0.114	2016
***0.0290	***0.0340	***0.110	***0.167	2017
***-0.0190	***-0.0200	***-0.0188	***-0.0318	גיל בעל
***0.00130	***0.00145	** -0.00122	**0.00112	גיל בעל בריבוע
***-3.54e-05	***-4.32e-05	***9.45e-05	-1.40e-05	גיל בעל בשלישית
**2.69e-07	***4.30e-07	***-1.64e-06	-1.37e-07	גיל בעל ברביעית
***0.152	***0.0639	***1.663	***1.441	גיל אישה
***-0.00908	***-0.00513	***-0.0695	***-0.0615	גיל אישה בריבוע
***0.000193	***0.000121	***0.00121	***0.00109	גיל אישה בשלישית
***-1.36e-06	***-9.04e-07	***-7.56e-06	***-6.90e-06	גיל אישה ברביעית

\* p<0.1 \*\* p<0.05 \*\*\* p<0.01

שינוי בהכנסות משק הבית		שינוי בהכנסות משק הבית		יעד ההגירה
היגרו מירושלים	היגרו מבני ברק	היגרו מירושלים	היגרו מבני ברק	
***0.0150	***0.0158	***0.0274	***0.0340	ניסיון בעל
***-0.000171	***-0.000187	***-0.000248	***-0.000323	ניסיון בעל בריבוע
***7.60e-07	***8.46e-07	***1.07e-06	***1.37e-06	ניסיון בעל בשלישית
***-1.12e-09	***-1.25e-09	***-1.56e-09	***-1.97e-09	ניסיון בעל ברביעית
***0.00868	***0.00872	***0.0211	***0.0263	ניסיון אישה
***-5.54e-05	***-5.98e-05	***-0.000102	***-0.000164	ניסיון אישה בריבוע
***1.88e-07	***2.11e-07	***3.19e-07	***5.74e-07	ניסיון אישה בשלישית
***-2.62e-10	***-2.94e-10	***-4.31e-10	***-7.79e-10	ניסיון אישה ברביעית
<b>ביחס לילידי ישראל</b>				
***0.00482	***0.00964	***0.0541	***0.0418	אשכנזי
***-0.0144	***-0.0229	***-0.0739	***-0.102	מזרחי
-0.00686	***-0.0142	*-0.0237	***-0.161	יליד ברית המועצות
0.000794	-0.00164	***-0.0860	***-0.0866	עולה חדש
<b>בעלים - ביחס לבעלי תעודת בגרות</b>				
***0.0854	***0.0768	***0.286	***0.343	תואר אקדמי
***0.116	***0.106	***0.260	***0.245	הכשרה מקצועית
***0.0850	***0.0598	***0.0562	***0.0989	אין תעודה
<b>נשים - ביחס לבעלות תעודת בגרות</b>				
***0.0429	***0.0349	***0.332	***0.265	תואר אקדמי
***0.0299	***0.0300	***0.203	***0.152	הכשרה מקצועית
*-0.00579	8.81e-05	***-0.0285	***-0.0933	אין תעודה
***-0.000763	***-0.00130	***-0.0111	***-0.00893	מספר אחים בעל
**0.00113	**0.000953	***0.00277	***0.0150	מספר ילדים
<b>ביחס לזרם ליטאי</b>				
***-0.00825	***-0.0144	***-0.0260	***-0.118	חסידיים
***-0.0149	***-0.00750	***-0.0641	***-0.115	ספרדיים
0.00614	0.00446	0.00601	**0.0342	ספרדים עם חינוך ליטאי
***-0.0256	***-0.0152	-0.0390	***-0.117	חב"ד
***-0.579	0.133	***-4.517	***-2.610	חותך
66,132	82,440	237,385	323,693	תצפיות
0.598	0.594	0.486	0.521	R <sup>2</sup>

**לוח נב**

**השפעת הגירה מירושלים ובני ברק על תעסוקה והכנסה של חרדים**

**לפי נפת היעד, 2017-2002**

שינוי בתעסוקת משק הבית		שינוי בהכנסות משק הבית		יעד ההגירה
היגרו מבני ברק	היגרו מירושלים	היגרו מבני ברק	היגרו מירושלים	
0.00446	** -0.0199	*** -0.167	*** -0.156	אופקים
8.04e-05	*** 0.00922	-0.0183	*** 0.0917	אשדוד
-0.000742	*** 0.0284	0.00332	*** 0.216	נתיבות
*** -0.0238	0.00315	*** -0.214	0.0124	רכסים
0.00133	0.00316	*** -0.0632	*** 0.0807	אלעד
-0.00496	** 0.0205	** -0.0923	** 0.0960	ערד
-0.00470	*** -0.0245	*** -0.108	*** -0.165	בינת שמש
*** 0.0336	-0.00231	-0.0375	-0.0490	קריית גת
0.000825		*** 0.0473		ירושלים
-0.0891	-0.0186	0.0139	0.0609	מעלה אדומים
	*** -0.0269		-0.00863	גבעת זאב
	*** -0.0189		*** -0.161	כוכב יעקב
0.00510	* -0.00447	0.0219	*** -0.0343	ביתר עילית
*** -0.00885	*** -0.00984	*** -0.159	*** -0.0815	מודיעין עילית
*** 0.0156	*** 0.0143	* -0.0428	* 0.0488	חיפה
* -0.0182	** 0.0253	* -0.0920	* 0.117	תל אביב-יפו
	*** 0.0143		*** 0.210	בני ברק
	*** -0.0381		*** -0.127	טבריה
*** 0.0297	-0.000880	*** 0.230	0.0499	נתניה
*** -0.0585		*** -0.272		עפולה
0.00451	*** 0.0325	*** 0.203	*** 0.324	פתח תקווה
*** -0.0334	*** -0.0241	*** -0.308	*** -0.281	צפת
** 0.0184	0.00789	** -0.101	*** 0.170	רחובות
<b>ביחס לשנת 2002</b>				
-0.00816	-0.00721	*** -0.0725	*** -0.0533	2003
*** -0.0190	*** -0.0167	*** -0.116	*** -0.0576	2004
** -0.0144	* -0.0110	*** -0.132	*** -0.0863	2005
* 0.0105	0.00863	*** -0.0810	*** -0.0389	2006
0.00289	0.00789	*** -0.0932	*** -0.0479	2007
* 0.0110	*** 0.0152	*** -0.0729	*** -0.0377	2008
*** 0.0192	*** 0.0244	*** -0.0602	* -0.0211	2009
*** 0.0257	*** 0.0295	*** -0.0437	-0.00527	2010
*** 0.0286	*** 0.0350	* -0.0234	** 0.0234	2011
*** 0.0204	*** 0.0287	** -0.0252	*** 0.0457	2012
*** 0.0280	*** 0.0351	0.00240	*** 0.0703	2013

\* p<0.1 ; \*\* p<0.05 ; \*\*\* p<0.01



שינוי בהכנסות משק הבית		שינוי בהעסקות משק הבית		יעד ההגירה
היגרו מירושלים	היגרו מבני ברק	היגרו מירושלים	היגרו מבני ברק	
***0.0244	***0.0374	*0.0219	***0.0867	2014
***0.0320	***0.0417	***0.102	***0.159	2015
***0.0251	***0.0347	***0.0584	***0.113	2016
***0.0271	***0.0342	***0.108	***0.167	2017
***-0.0188	***-0.0205	***-0.0183	***-0.0318	גיל בעל
***0.00129	***0.00149	***-0.00134	**0.00110	גיל בעל בריבוע
***-3.46e-05	***-4.40e-05	***9.90e-05	-1.31e-05	גיל בעל בשלישית
**2.54e-07	***4.38e-07	***-1.69e-06	-1.48e-07	גיל בעל ברביעית
***0.147	***0.0686	***1.653	***1.442	גיל אישה
***-0.00888	***-0.00534	***-0.0690	***-0.0615	גיל אישה בריבוע
***0.000190	***0.000125	***0.00120	***0.00109	גיל אישה בשלישית
***-1.35e-06	***-9.37e-07	***-7.50e-06	***-6.89e-06	גיל אישה ברביעית
***0.0150	***0.0158	***0.0274	***0.0339	ניסיון בעל
***-0.000171	***-0.000189	***-0.000247	***-0.000323	ניסיון בעל בריבוע
***7.60e-07	***8.51e-07	***1.06e-06	***1.37e-06	ניסיון בעל בשלישית
***-1.12e-09	***-1.26e-09	***-1.55e-09	***-1.97e-09	ניסיון בעל ברביעית
***0.00871	***0.00875	***0.0211	***0.0264	ניסיון אישה
***-5.57e-05	***-6.01e-05	***-0.000103	***-0.000164	ניסיון אישה בריבוע
***1.89e-07	***2.12e-07	***3.22e-07	***5.74e-07	ניסיון אישה בשלישית
***-2.62e-10	***-2.96e-10	***-4.37e-10	***-7.80e-10	ניסיון אישה ברביעית
<b>ביחס לילידי ישראל</b>				
***0.00465	***0.00955	***0.0541	***0.0418	אשכנזי
***-0.0127	***-0.0218	***-0.0748	***-0.103	מזרחי
-0.00829	***-0.0134	*-0.0251	***-0.161	יליד ברית המועצות
0.00244	0.000215	***-0.0810	***-0.0840	עולה חדש
<b>בעלים - ביחס לבעלי תעודת בגרות</b>				
***0.0854	***0.0717	***0.277	***0.338	תואר אקדמי
***0.113	***0.100	***0.253	***0.241	הכשרה מקצועית
***0.0833	***0.0548	***0.0506	***0.0949	אין תעודה
<b>נשים - ביחס לבעלות תעודת בגרות</b>				
***0.0419	***0.0353	***0.335	***0.266	תואר אקדמי
***0.0300	***0.0299	***0.209	***0.155	הכשרה מקצועית
-0.00439	0.000133	**0.0198	***-0.0902	אין תעודה
**0.000580	***-0.00129	***-0.0108	***-0.00885	מספר אחים בעל
***-0.00144	**0.00114	***0.00311	***0.0150	מספר ילדים
<b>ביחס לזרם ליטאי</b>				
***-0.00919	***-0.0162	***-0.0237	***-0.120	חטיבים
***-0.0153	***-0.00689	***-0.0642	***-0.115	ספרדים
0.00500	0.000514	0.00402	**0.0287	ספרדים עם חינוך ליטאי
***-0.0301	***-0.0152	**0.0558	***-0.118	חב"ד
***-0.531	0.101	***-4.453	***-2.621	חונך
66,134	82,448	237,418	323,735	צפייות
0.601	0.596	0.487	0.522	R <sup>2</sup>

**לוח נ3**

**השפעת הגירה מירושלים ובני ברק על תעסוקה והכנסה של חרדים לפי**

**יישוב היעד, 2002-2017**

שינוי בהכנסות משק הבית		שינוי בתעסוקת משק הבית		יעד ההגירה
היגרו מירושלים	היגרו מירושלים	היגרו מירושלים	היגרו מירושלים	
0.00446	** -0.0199	*** -0.167	*** -0.156	אופקים
8.04e-05	*** 0.00922	-0.0183	*** 0.0917	אשדוד
-0.000742	*** 0.0284	0.00332	*** 0.216	נתיבות
*** -0.0238	0.00315	*** -0.214	0.0124	רכסים
0.00133	0.00316	*** -0.0632	*** 0.0807	אלעד
-0.00496	** 0.0205	** -0.0923	** 0.0960	ערד
-0.00470	*** -0.0245	*** -0.108	*** -0.165	בית שמש
*** 0.0336	-0.00231	-0.0375	-0.0490	קריית גת
0.000825		*** 0.0473		ירושלים
-0.0891	-0.0186	0.0139	0.0609	מעלה אדומים
	*** -0.0269		-0.00863	גבעת זאב
	*** -0.0189		*** -0.161	כוכב יעקב
0.00510	* -0.00447	0.0219	*** -0.0343	ביתר עילית
*** -0.00885	*** -0.00984	*** -0.159	*** -0.0815	מודיעין עילית
*** 0.0156	*** 0.0143	* -0.0428	* 0.0488	חיפה
* -0.0182	** 0.0253	* -0.0920	* 0.117	תל אביב-יפו
	*** 0.0143		*** 0.210	בני ברק
	*** -0.0381		*** -0.127	טבריה
*** 0.0297	-0.000880	*** 0.230	0.0499	נתניה
*** -0.0585		*** -0.272		עפולה
0.00451	*** 0.0325	*** 0.203	*** 0.324	פחח תקווה
*** -0.0334	*** -0.0241	*** -0.308	*** -0.281	צפת
** 0.0184	0.00789	** -0.101	*** 0.170	רחובות
<b>ביחס לשנת 2002</b>				
-0.00816	-0.00721	*** -0.0725	*** -0.0533	2003
*** -0.0190	*** -0.0167	*** -0.116	*** -0.0576	2004
** -0.0144	* -0.0110	*** -0.132	*** -0.0863	2005
* 0.0105	0.00863	*** -0.0810	*** -0.0389	2006
0.00289	0.00789	*** -0.0932	*** -0.0479	2007

שינוי בהכנסות משק הבית		שינוי בתעסוקת משק הבית		יעד ההגירה
היגרו מירושלים ברק	היגרו מירושלים	היגרו מבני ברק	היגרו מבני ברק	
***0.0110	***0.0152	***-0.0729	***-0.0377	2008
***0.0192	***0.0244	***-0.0602	*-0.0211	2009
***0.0257	***0.0295	***-0.0437	-0.00527	2010
***0.0286	***0.0350	*-0.0234	**0.0234	2011
***0.0204	***0.0287	**0.0252	***0.0457	2012
***0.0280	***0.0351	0.00240	***0.0703	2013
***0.0244	***0.0374	*0.0219	***0.0867	2014
***0.0320	***0.0417	***0.102	***0.159	2015
***0.0251	***0.0347	***0.0584	***0.113	2016
***0.0271	***0.0342	***0.108	***0.167	2017
***-0.0188	***-0.0205	***-0.0183	***-0.0318	גיל בעל
***0.00129	***0.00149	***-0.00134	*0.00110	גיל בעל בריבוע
***-3.46e-05	***-4.40e-05	***9.90e-05	-1.31e-05	גיל בעל בשלישית
**2.54e-07	***4.38e-07	***-1.69e-06	-1.48e-07	גיל בעל ברביעית
***0.147	***0.0686	***1.653	***1.442	גיל אישה
***-0.00888	***-0.00534	***-0.0690	***-0.0615	גיל אישה בריבוע
***0.000190	***0.000125	***0.00120	***0.00109	גיל אישה בשלישית
***-1.35e-06	***-9.37e-07	***-7.50e-06	***-6.89e-06	גיל אישה ברביעית
***0.0150	***0.0158	***0.0274	***0.0339	ניסיון בעל
***-0.000171	***-0.000189	***-0.000247	***-0.000323	ניסיון בעל בריבוע
***7.60e-07	***8.51e-07	***1.06e-06	***1.37e-06	ניסיון בעל בשלישית
***-1.12e-09	***-1.26e-09	***-1.55e-09	***-1.97e-09	ניסיון בעל ברביעית
**0.00871	***0.00875	***0.0211	***0.0264	ניסיון אישה
***-5.57e-05	***-6.01e-05	***-0.000103	***-0.000164	ניסיון אישה בריבוע
***1.89e-07	***2.12e-07	***3.22e-07	***5.74e-07	ניסיון אישה בשלישית
***-2.62e-10	***-2.96e-10	***-4.37e-10	***-7.80e-10	ניסיון אישה ברביעית
<b>ביחס לילידי ישראל</b>				
***0.00465	***0.00955	***0.0541	***0.0418	אשכנזי
***-0.0127	***-0.0218	***-0.0748	***-0.103	מזרחי
-0.00829	***-0.0134	*-0.0251	***-0.161	יליד בריח המועצות
0.00244	0.000215	***-0.0810	***-0.0840	עולה חדש
<b>בעלים - ביחס לבעלי תעודה בגרות</b>				
***0.0854	***0.0717	***0.277	***0.338	חואר אקדמי
***0.113	***0.100	***0.253	***0.241	הכשרה מקצועית
***0.0833	***0.0548	***0.0506	***0.0949	אין תעודה

שינוי בהכנסות משק הבית		שינוי בתעסוקת משק הבית		יעד ההגירה
היגרו מבני ברק	היגרו מירושלים	היגרו מבני ברק	היגרו מירושלים	
<b>נשים - ביחס לבעלות תעודת בגרות</b>				
***0.0419	***0.0353	***0.335	***0.266	תואר אקדמי
***0.0300	***0.0299	***0.209	***0.155	הכשרה מקצועית
-0.00439	0.000133	** -0.0198	*** -0.0902	אין תעודה
** -0.000580	*** -0.00129	*** -0.0108	*** -0.00885	מספר אחים בעל
*** -0.00144	** -0.00114	***0.00311	***0.0150	מספר ילדים
<b>ביחס לזרם ליטאי</b>				
*** -0.00919	*** -0.0162	*** -0.0237	*** -0.120	חסידים
*** -0.0153	*** -0.00689	*** -0.0642	*** -0.115	ספרדים
0.00500	0.000514	0.00402	**0.0287	ספרדים עם חינוך ליטאי
*** -0.0301	*** -0.0152	** -0.0558	*** -0.118	חב"ד
*** -0.531	0.101	*** -4.453	*** -2.621	חותך
66,134	82,448	237,418	323,735	חצפיות
0.601	0.596	0.487	0.522	R <sup>2</sup>

## רשימת המקורות

סקר ייעודי מטעם המכון הישראלי לדמוקרטיה שנערך בקרב 857 משקי בית חרדיים (2019).

**מסד נתונים מינהליים שהוכן בסיוע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, המורכב מהקבצים האלה:**

מפקדי האוכלוסין (1995, 2008)

מרשם האוכלוסין (2000-2017)

סקרי כוח אדם (2015-2017)

קובץ מספרי הזהות הפיקטיביים של אוכלוסיית המחקר (יהודים ילידי 1900-1997)

קובץ עסקאות נדל"ן: מינהלי (1991-2017)

קובץ עסקאות נדל"ן "כרמן" (1999-2017)

קובץ מרשם ההשכלה (תארים, שנות לימוד ומקצועות הלימוד, עד 2016)

קובץ ציוני נבחנים בבגרות (עד 2015)

קובץ הכנסות עבור אוכלוסיית המחקר ועבור הוריהם (1988-2015)

רשימת בתי הספר החרדיים בפילוח לפי זרמים (1996-2010)

## דוחות, מאמרים ומחקרים

- בלייך, חיים, 2018. "הלוך ושוב: דפוסי הגעה לעבודה (יומנות) בישראל", נייר מדיניות 2018.05, ירושלים: מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל.
- בנק ישראל, 2016. פרק ח: סוגיות ברווחה, "הפריסה המרחבית של החרדים ושל ערביי ישראל ומאפייניהם החברתיים כלכליים", **דוח בנק ישראל 2016**, עמ' 187-215.
- גורביץ', נורמה, ואילת כהן־קסטרו, 2004 "החרדים: תפרושת גאוגרפית ומאפיינים דמוגרפיים, חברתיים וכלכליים של האוכלוסייה החרדית בישראל, 1996-2001", נייר עבודה 5, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, האגף לדמוגרפיה.
- גרובר, נעם, 2016. "המרוע לדירה: שוק הדיור בישראל: לפני היפוך מגמה", מוסד שורש למחקר כלכלי-חברתי.
- המכון החרדי למחקרי מדיניות ומשרד הבינוי השיכון, 2016. "תוכנית אסטרטגית לדיור לאוכלוסייה החרדית, 2016-2035".
- כהנר, לי, 2004. "תהליכי התפרושתה של האוכלוסייה החרדית בחיפה", עבודת מוסמך, אוניברסיטת חיפה.
- כהנר, לי, 2016. "בין גטו־פוליטיקה לגיאו־פוליטיקה: התנחלויות חרדיות בגדה המערבית", **תיאוריה וביקורת** 47: 65-87.
- כהנר, לי, וחיים זיכרמן, 2019. "תכנון דיור לאוכלוסייה החרדית: ישראל 2015-2035", **תכנון** 16 (1): 211-236.
- כהנר, לי, ויוסף שלהב, 2012. "התפתחות המרחב החרדי בישראל", בתוך: שלמה חסון (עורך), **עיצוב המרחב בישראל: המפה היישובית והקרקעית**, ירושלים: כתר, עמ' 319-338.
- כהנר, לי, ויוסף שלהב, 2013. "התנחלויות חרדיות ביהודה ושומרון", **סוגיות חברתיות בישראל** 16: 41-62.

מלאך, גלעד, ולי כהנר, 2017. "נגיעות מודרניות או 'חרדיות מודרנית'? אומדן מספרי לתהליכי מודרניזציה בחברה החרדית", **תרבות דמוקרטית** 17: 19-51.

פלינט, שלומית, 2012. "כלכלה, דת וזהות: הקהילה הליטאית בירושלים ולונדון", **טבור** 5: 95-124.

פרידמן, ישראלה, נאוה שאול-מנע, ניר פוגל, דמיטרי רומנוב, דן עמדי, מרק פלדמן, רות סחייק, גוסטבו שיפריס וחיים פורטנוי, 2011. "שיטות מדידה ואמידת גודלה של האוכלוסייה החרדית בישראל", **הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה**.

רגב, איתן, 2013. "השכלה ותעסוקה במגזר החרדי", בתוך: דן בן-דוד (עורך), **דוח מצב המדינה: חברה, כלכלה ומדיניות 2013**, ירושלים: מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל.

רגב, איתן, 2014. "לגמור את החודש: הוצאות, הכנסות וחיסכון של משקי בית בישראל", בתוך: דן בן-דוד (עורך), **דוח מצב המדינה: חברה, כלכלה ומדיניות 2014**, ירושלים: מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל, עמ' 17-78.

רגב, איתן, 2016. "אתגרים בהשתלבות חרדים בלימודים אקדמיים", בתוך: אבי וייס (עורך), **דוח מצב המדינה: חברה, כלכלה ומדיניות - 2016**, ירושלים: מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל, עמ' 186-226.

רגב, איתן, 2017. "דפוסי השתלבות החרדים בשוק העבודה: ניתוח פנים-חרדי והשוואה רב-מגזרית", בתוך: אבי וייס (עורך), **דוח מצב המדינה: חברה, כלכלה ומדיניות 2017**, ירושלים: מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל, עמ' 41-82.

רז-דרור, עופר, ונעם קוסט, 2017. "התכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040", **המועצה הלאומית לכלכלה**.

Enos, Ryan D., & Noam Gidron, 2016. "Intergroup Behavioral Strategies as Contextually Determined: Experimental Evidence from Israel," *The Journal of Politics* 78 (3): 851-867.

(2) In order for these housing solutions—and especially the new homes that will be built—to be relevant to young haredi couples, they must be suited to their limited purchasing power (about 70% of the first homes purchased by haredi couples cost less than NIS 1.2 million). Therefore it is recommended that the target price of homes built specifically for the Haredi population will not exceed NIS 1.2 million. These prices are mainly applicable to housing in the periphery.

(3) In view of the finding that the earning ability of haredim in the Southern and Haifa Districts is substantially higher than in the Northern District, we recommend promoting significant employment solutions relevant to the haredi population in these areas, along with increased construction.

(4) The public transportation infrastructure for haredi population centers (especially in the periphery) should be improved in order to increase the extent of their employment—especially if this makes it possible to reach employment hubs relatively quickly (30–45 minutes).

(5) In order to minimize the negative effects of “last resort” migration to the periphery, preparations and implementation of solutions must be done quickly (along with correct planning): the longer the planning and implementation of these solutions is delayed, the more the trend of haredim moving into the homes they have purchased as investments in the periphery (especially in the north) will accelerate, accompanied by a substantial decline in the migrants’ employment rate and income.



willing to commute more than 45 minutes each way. On the one hand, this shows that many haredim are willing to commute to work at some distance from their place of residence, and that planned employment centers do not necessarily have to be in the town where the workers live. On the other hand, especially when planning housing in the peripheral regions, access to transportation and proximity to employment hubs are of decisive importance with respect to the degree of participation in the labor force.

### **5. The time dimension in the planning of housing for the haredi sector**

The time dimension is of great importance in the planning of housing for the haredi sector, since the haredi housing crisis is already severe. In the absence of an adequate response by the relevant government agencies, market forces are dictating the purchasing patterns of haredi families in practice and are reshaping the geographical distribution of this population. As stated, the study found that the prevalent pattern among young haredi families in recent years has been purchasing old, inexpensive homes (for investment purposes) in non-haredi, peripheral development towns; these families are expected to move into these homes in the coming years. In such a case, entire neighborhoods in the periphery may undergo a change in their socio-religious character, and their economic stability will be put to the test. In order to address the issue adequately, the establishment of additional haredi cities and neighborhoods will be unavoidable.

## **Main Recommendations**

(1) In order to reduce the burden on infrastructure and slow down the pace of price increases in homogeneous haredi cities, we recommend large-scale (urgent) construction earmarked for the haredi population.

### **3. Residential preferences of the haredi population**

As we see from our survey, haredim prefer to live in the central cities or in Jerusalem, and they prefer homogeneous haredi towns over mixed ones. Only 8% of those surveyed said they would like to live in a town where haredim are not the majority. Although previous studies have shown the employment rate of haredim in mixed cities to be higher (see also Regev 2017), the present study found that in terms of employment, the geographical location of the city and the accessibility of transportation are no less important than homogeneity. Haredi families that moved from Jerusalem to mixed peripheral towns such as Ofakim and Tiberias experienced a decline in income and employment. In contrast, families that moved to homogeneous yet central haredi cities such as Elad and Bnei Brak saw a rise in their income and employment.

Regarding the preferences of haredim to remain in the Jerusalem, Judea-Samaria, and central regions or to live in neighborhoods and towns that are distinctly haredi or are becoming more haredi, there are, of course, planning implications. We therefore have to consider establishing new haredi towns in response to the preferences of the population itself. For economic and planning reasons, it would seem to be impossible to build such a town in the central region (as was done, for instance, in Elad); it would have to be built in the periphery. There is therefore a built-in tension between the desire to live in a haredi town and its future peripheral nature.

### **4. Preferences of haredim regarding proximity to work**

As stated, according to our survey about two-thirds of haredim are willing to work in a town they do not live in, and 96% of this group are willing to commute up to half an hour each way. In contrast, most of them are not

in these districts in the same years (44%). As we have seen, many of the purchases were for investment purposes, but there is a good chance that most of the purchasers will actually move to these areas in the near future. Another issue related to haredi capital concerns the ability to purchase newly-built homes—only 21% of haredi purchases in 2017 were of newly-built homes. Moreover, the pre-owned homes purchased by haredim were 28 years old on average. For comparison's sake, in 1999, 44% of the homes purchased by haredim were newly-built, and the pre-owned ones were only 10 years old on average. These data are relevant to the planning of housing for the haredi sector, especially in the Northern, Haifa, and Southern Districts. Nevertheless, they indicate that a major model for future haredi purchases will involve purchasing and gradually settling in towns and neighborhoods that are not distinctly haredi—and planning bodies must prepare for this.

## **2. The impact of the area of residence on employment and income level**

The study found that, as migration destinations, the Central and Tel Aviv Districts have a strong positive impact on the income level and extent of employment of haredi families who have moved there from Jerusalem. However, the land reserves in these districts are very meager and prices are very high—beyond the purchasing power of most young haredi couples. Therefore, at least in terms of this consideration, there is an inclination to choose peripheral regions—the Southern, Northern, Haifa, and Judea-Samaria Districts. The findings show that families that moved from Jerusalem to the Northern District experienced a substantial drop in income and employment, whereas those moving to the Judea-Samaria District recorded a moderate drop in income. In contrast, families that moved from Jerusalem to the Southern and Haifa Districts experienced a slight increase in income and employment.

## **6. Trends in Jerusalem**

An examination of purchasing patterns among haredim in Jerusalem reveals a substantial slowdown in recent years in the rate of increase of purchases by haredim there. The main reason for this is that many young haredim are leaving Jerusalem because they cannot afford the high housing costs. An examination of trends in the various sections of the city over the past two decades shows that haredi purchasers are concentrated mainly in the peripheral neighborhoods in the northern and western parts of the city, where housing prices are relatively low; the haredi presence in the more expensive, central neighborhoods is still very sparse.

## **Guidelines for Developing a Housing Strategy for the Haredi Population**

In order to draw up guidelines for large-scale housing solutions for the haredi population in the next two decades, we have to take a wide range of considerations into account. The study identified five main aspects that policymakers must address when planning housing for the haredi sector in the future. We hope the insights and guidelines presented below will help policymakers draw up a comprehensive housing strategy for the haredi population.

### **1. The limited resources of the haredi population**

In 2017 the average price of the first home purchased by haredim was 28% lower than the average price among non-haredi Jews. The results of our survey also attest to the limited financing abilities of the haredi sector: in a fifth of cases the haredi purchasers have no own equity whatsoever. The limited abilities of haredi purchasers is reflected in the fact that the proportion of home purchases by haredim in the Haifa, Northern, and Southern Districts shot up from 20% of total haredi purchases in 1999–2002 to 41% in 2014–2017, a rate approaching that among non-haredim

as they move into the homes they bought there for investment purposes. In fact, this process has already begun, especially in the Northern District.

#### **4. The impact of migration destinations on employment and wages**

An analysis of the impact of internal migration destinations on the employment and income of haredi families from Jerusalem indicates that those who move to the Northern District experience a substantial drop in income and employment, while migrants to the Judea-Samaria District experience a moderate decline in income. In contrast, families that moved to the Southern and Haifa Districts enjoyed a slight increase in income and employment, and couples that moved to the Central and Tel Aviv Districts experienced a substantial increase in income and employment. The Northern District (especially the Yizre'el, Safed, and Kinneret subdistricts) was identified as the most problematic migration destination, followed by the Judea-Samaria District. In the Southern District certain destinations (e.g., Ofakim) clearly have a very negative impact on migrants' employment and income, whereas in others (e.g., Arad and Netivot) the situation is better.

#### **5. Residential preferences and purchasers' considerations**

About 92% of haredi households prefer to live in a haredi-majority town, although in practice price is also a deciding factor. When they have no choice they are willing to live even in secular towns and neighborhoods. About two-thirds of haredi households stated that proximity to a community is their first or second most important consideration when choosing a place to live; 42% cited price; 30% cited proximity to employment; and only 8% cited proximity to public transportation. Nevertheless, about two-thirds of haredim are willing to work in a town other than the one they live in. Although most of them are not willing to commute more than 45 minutes each way, about 96% are willing to commute up to half an hour each way.

## **2. Purchasing patterns and the causes of price disparities**

An analysis of purchasing patterns reveals that the over-representation of haredim in total housing purchases is made possible in part by the purchase of much cheaper homes than those purchased by non-haredi Jews. The price disparity is explained both by differences in the geographical distribution of homes purchased and by the characteristics of the homes. In recent years there has been a large increase in purchases by haredi families in the southern and northern periphery (especially for investment purposes), and a substantial decline in purchases in Judea and Samaria (owing to space limitations and an increase in prices). In the Central District, too, there has been a sharp drop in the proportion of haredi purchases, primarily due to sharp price increases in the district in the past decade. The homes purchased by haredim are on average smaller, older, and in less expensive neighborhoods than those bought by non-haredi Jews. Interestingly, the smaller the percentage of haredim in a city, the greater the price disparity.

## **3. Investments in real estate**

In recent years many haredi families have purchased homes for investment purposes (for price reasons) in non-haredi peripheral towns; about 70% of haredi purchases in the periphery have been for this purpose, rather than for self dwelling. The percentage of purchases by haredim for investment purposes is significantly higher than the percentage of purchases by non-haredi Jews for investment purposes. Many of these Haredi families then rent very small apartments in homogeneous Haredi cities to live in. But even these solutions are merely temporary; as the family grows they become almost impossible to sustain. Without large-scale housing solutions designated specifically for haredim (e.g., building new haredi cities or neighborhoods), there is liable to be a large wave of migration by haredi families to non-haredi towns in the periphery in the coming years,

families regarding issues relevant to the haredi housing market. The survey looked at sources of financing for home purchases, the division of the purchase cost between the purchasers and their parents, preferred places of residence and the considerations of purchasers when choosing a town to live in, the willingness of haredim to work outside the town they live in, and the maximum amount of time they would be prepared to spend commuting to work.

## **Main Findings**

### **1. The proportion of haredim among home purchasers and how the purchases are financed**

The study found that the proportion of haredim among home purchasers is greater than their share of the adult population and substantially greater than their share of household income. The main reason for this is the relatively low percentage of haredi couples who inherit homes from their parents (due to the large number of children per family). Among non-haredi Jews, the rate of home transfers between family members (including inheritance) is 27.4%—2.4 times greater than the percentage among haredim (11.5%). Not coincidentally, this is also the ratio between the average number of children born to haredi women and the number of children born to non-haredi Jewish women. The results of our survey indicate that in recent years there has also been a significant change in the division of purchase costs: at present, parents cover a majority (or all) of the purchase cost in only one-third of cases. Moreover, about one-fifth of Haredi housing purchases are financed entirely by loans. In other words, even the own equity required for obtaining a mortgage is essentially raised by taking out loans from non-bank sources (e.g., benefit society funds (*Gemachs*)). Given the low income of young haredim and the high price of homes, the sustainability of this situation over time is questionable.

## **ABSTRACT**

According to Housing Ministry projections, the number of additional homes that will be required by the haredi population over the next two decades is estimated at over 200,000. In order to plan the future geographical distribution of these homes, their design, and their optimal integration in the national housing strategy, up-to-date, reliable data are needed. These data include characteristics of the haredi housing market, its geographical distribution, home purchasing patterns and their impact on employment, and the spatial interface with the non-haredi population. To address these challenges, this study presents, for the first time, a comprehensive, detailed snapshot of the haredi housing market and of trends and changes that have taken place in it over time—based on an examination of financial, geographical, employment, and transportation aspects. In addition, this study provides the first-ever complete, up-to-date, detailed mapping of the haredi population in Israel on the municipal level and the neighborhood level.

A unique database built for the study combines data from several administrative sources, making it possible to track all reported real estate transactions in Israel from 1991 to 2017. Moreover, to complete the picture, a survey was conducted among approximately 860 haredi



Text Editor [Hebrew]: Dafna Lavi, Tamar Shaked  
Series and Cover Design: Studio Tamar Bar Dayan  
Typesetting: Nadav Shtechman Polischuk  
Printed by Maor Wallach Print

ISBN: 978-965-519-313-8

No portion of this book may be reproduced, copied, photographed, recorded, translated, stored in a database, broadcast, or transmitted in any form or by any means, electronic, optical, mechanical, or otherwise. Commercial use in any form of the material contained in this book without the express written permission of the publisher is strictly forbidden.

**Copyright © 2020 by the Israel Democracy Institute (RA)**  
Printed in Israel

**The Israel Democracy Institute**  
4 Pinsker St., P.O.B. 4702, Jerusalem 9104602  
Tel: (972)-2-5300-888  
Website: [en.idi.org.il](http://en.idi.org.il)

**To order books:**

Online Book Store: [en.idi.org.il/publications](http://en.idi.org.il/publications)  
E-mail: [orders@idi.org.il](mailto:orders@idi.org.il)  
Tel: (972)-2-5300-800

This research is published with the support of the Russell Berrie Foundation and the Diane and Guilford Glazer Fund (USA).

The views expressed in this policy paper do not necessarily reflect those of the Israel Democracy Institute.

All IDI publications may be downloaded for free, in full or in part, from our website.



**Policy Paper 150**

**THE *HAREDI* HOUSING MARKET  
AND THE GEOGRAPHICAL  
DISTRIBUTION OF ISRAELI *HAREDIM***

---

Eitan Regev | Gabriel Gordon

November 2020

על פי תחזיות משרד השיכון, תוספת הדירות שתידרש לציבור החרדי בשני העשורים הקרובים נאמדת בכ־200,000 דירות. כדי לתכנן את פרישתן הגאוגרפית ואת שילובן המיטבי באסטרטגיית הדיור הלאומית נחוצים נתונים עדכניים ומהימנים על מאפייני שוק הדיור החרדי, על פרישתו הגאוגרפית, על דפוסי הרכישה והשפעתם על התעסוקה וכן על הממשק המרחבי עם הציבור הלא־חרדי. מסד נתונים ייחודי שנבנה לצורך מחקר זה מצליב נתונים מכמה מקורות מינהליים ומאפשר להתחקות אחר כל עסקאות הנדל"ן המדווחות שבוצעו בישראל בשנים 1991–2017. נוסף על כך, לצורך המחקר בוצע סקר ייעודי שבחן עוד סוגיות רלוונטיות הנוגעות לשוק הדיור החרדי – כגון מקורות המימון לרכישות הדירות; חלוקת נטל הרכישה בין הרוכשים להוריהם; העדפות המגורים ושיקוליהם של הרוכשים בעת בחירת יישוב מגורים; נכונותם של חרדים לעבוד מחוץ ליישוב מגוריהם ומשך הנסיעה המרבי שיהיו מוכנים לבצע לשם כך.

על סמך אלו המחקר מציג לראשונה תמונת מצב מקיפה ומפורטת של שוק הדיור החרדי ושל המגמות והשינויים שחלו בו לאורך זמן, מתוך בחינת ההיבטים המימוניים, הגאוגרפיים, התעסוקתיים והתחבורתיים, ומספק לראשונה מיפוי מלא, עדכני ומפורט של אוכלוסייה זו ברמת היישוב וברמת השכונה. המחקר מנתח את הממצאים הללו ומצביע על ההיבטים המרכזיים שמעצבי המדיניות צריכים להתייחס אליהם בעת תכנון עתידי של דיור למגזר החרדי.

**ד"ר איתן רגב** הוא כלכלן. עמית מחקר במכון הישראלי לדמוקרטיה ומרצה במחלקה לכלכלה באוניברסיטה העברית בירושלים. תחומי המומחיות שלו הם כלכלת עבודה, כלכלת המגזר החרדי, מיסוי אופטימלי, יוקר מחיה וכלכלת בריאות.

**גבריאל גורדון** הוא חבר בצוות המחקר של המרכז לממשל וכלכלה במכון הישראלי לדמוקרטיה. סטודנט לתואר שני בכלכלה באוניברסיטה העברית בירושלים.



0 450001216 5  
דאנאקוד 450-1216