

דוח מחקר
אפריל 2026



החרדים, המילואאים מניקים והגרלות הדיור

שוויון ואי-שוויון

בתוכנית "מחיר מטרה"

גבריאל גורדון



המכון הישראלי
לדמוקרטיה

החרדים, המילואימניקים והגרלות הדיור

שוויון ואי־שוויון בתוכנית "מחיר מטרה"

דוח מחקר

גבריאל גורדון

אפריל 2026

From Haredim to Reservists - Who Benefits from Housing Lotteries in Israel?

Gabriel Gordon

עריכת הטקסט: תמר שקד
עיצוב הסדרה והעטיפה: סטודיו Alfabees
ביצוע גרפי: נדב שטכמן פולישוק
הדפסה: גרפוס פרינט, ירושלים

מסת"ב: 7-521-519-965-978

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), 2026
נדפס בישראל, תשפ"ו/2026

המכון הישראלי לדמוקרטיה
רח' פינסקר 4, ת"ד 4702, ירושלים 9104602
טל': 02-5300888
אתר האינטרנט: www.idi.org.il

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

כל פרסומי המכון ניתנים להורדה חנים, 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 וטיפול 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 ולטיפול 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.

תוכן העניינים

7	תקציר
9	פרק 1. רקע
12	פרק 2. מדיניות ההגרות: ניתוח והשלכות רחב
14	פרק 3. מטרת המחקר
15	פרק 4. מתודולוגיה
16	פרק 5. ממצאים
18	פרק 6. העדפות מדיניות
28	פרק 7. סיכום
30	נספח א. הגרלות דיור "מחיר מטרה" – הקצאות לאוכלוסיות מיוחדות, 2022-2025
31	נספח ב. פירוט מספר ושיעור הדירות בכל עיר בהגרות דיור "מחיר מטרה", 2022-2025
37	נספח ג. שיוך אזורים גאוגרפיים לאוכלוסיות – שיטת פעולה
40	רשימת המקורות

ת ק צ י ר

המחקר בוחן את מידת השוויון והאיזון החברתי בתוכנית "מחיר מטרה" ומתמקד בשני ממדים עיקריים: הייצוג של קבוצות אוכלוסייה שונות בהגרות הדירור, וההקצאה הייעודית של דירות לקבוצות בעלות עדיפות, ובתוכן משרתי המילואים. מן הממצאים עולה כי אף שהתוכנית נועדה לסייע לזכאים מכלל האוכלוסייה, בפועל דפוסי ההקצאה השתנו לאורך השנים באופן שעשוי לשקף סדרי עדיפויות פוליטיים ומגזריים. בתחילה הוגרלו רוב הדירות באזורים שאינם מזהים בבירור עם אוכלוסיות מסוימות, אך בהמשך ניכרה עלייה בהיקף הדירות באזורים חרדיים או בפרויקטים שיועדו לציבור החרדי. לעומת זאת, היישובים הערביים סבלו לאורך רוב התקופה מתת-ייצוג, ורק בשלב מאוחר יותר חל שיפור מסוים במידת ייצוגם.

המחקר מראה גם כי מנגנוני העדפה בתוך ההגרות השפיעו מאוד על חלוקת הדירות בין הזכאים. בפרט, ההקצאה למשרתי מילואים שינתה את מבנה החלוקה, אך לא תמיד סיפקה מענה אפקטיבי לצורכי אוכלוסייה זו, משום שחלק ניכר מן הדירות שיועדו לה מוקמו באזורים בעלי ביקוש נמוך יחסית. רק בשלב מאוחר יותר ניכר מעבר מסוים להקצאה באזורים מבוקשים יותר. לצד זאת, המחקר מצביע על כך שעצם מודל ההגרות, גם כאשר הוא מיטיב עם קבוצות מסוימות, עלול לפגוע בכלל רוכשי הדירות באמצעות צמצום ההיצע בשוק החופשי והעמקת הפער בין הזוכים לבין מי שנותרים מחוץ לתוכנית.

רקע

על רקע הדינונים על חוק הגיוס והפטור לחרדים, סוגיית הדיור והאפשרות לשלול הנחות והשתתפות במרכזי דיור מחייבי גיוס נעשתה מרכזית. לאור זאת ערכנו בדיקה של אופן ההקצאה של תוכנית "מחיר מטרה" לאוכלוסיות השונות, ובראשן האוכלוסייה החרדית ואוכלוסיית משרתי המילואים.

פרויקט "מחיר מטרה" הוא אחד ממסלולי הפעולה המרכזיים בתוכנית הממשלתית "דירה בהנחה"¹. במסגרת התוכנית המדינה משווקת קרקעות במחיר נמוך, ובעקבות זאת הקבלנים מציעים דירות במחיר מופחת משמעותית ממחיר השוק,² פעולה המקילה מאוד על הרוכשים במימון הדירה.³ מטרותיה המוצהרות של התוכנית הן חברתיות-כלכליות: לאפשר לזוגות צעירים ולמשפחות לרכוש דירה ולעודד התיישבות בפריפריה.⁴ התוכנית נותנת ביטוי גם למדיניות הממשלה לתעדף אוכלוסיות מסוימות בשל תרומתן למדינה או בשל צורכיהן המיוחדים באמצעות הקצאת דירות וקביעת קדימויות בתוך ההגרלות:

(ו) **משרתי מילואים פעילים** – בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" (אוקטובר 2023), ובעיקר למן ההגרלה השביעית שבתוכנית "מחיר מטרה" (מאי 2024), הוקצו דירות מתוך ההגרלות למשרתי המילואים. במאי 2025 הורחבה

* אני מודה לנעה גשן ולרועי קנת פורטל, מהמכון הישראלי לדמוקרטיה, וכן לעידו קליין, מנחם נחונים ציבורי, על סיועם ומעורבותם המקצועית בתהליך העבודה.

1 למידע נוסף על התוכנית ראו "**דירה בהנחה**", באתר משרד הבינוי והשיכון. מתוך הפרויקטים המוצעים, אנו עוסקים בפרויקט "מחיר מטרה", משום שמדובר בתוכנית הגדולה והעדכנית ביותר בשנים האחרונות.

2 גובה ההנחה המרבי לדירה ברוב התקופה שהתוכנית התקיימה בה היה עד 500 אלף שקלים (בהמשך ההנחה המרבית עלתה ל-550 אלף שקלים). בהקשר זה ראו "נייתוח הצעת חוק למתן עדיפות למשרתי מילואים בתכנית מחיר מטרה – מעודכן", מרכז המחקר והמידע של הכנסת, ינואר 2026.

3 כפועל יוצא ההון הראשוני לנטילת משכנתה נמוך בהשוואה לרכישת דירה דומה ללא הגרלה.

4 "דירה בהנחה" מיועדת בעיקר לחסרי דירה, אך גם למשפרי דיור. וראו בהמשך, בפרק ב, לעניין הכדאיות הכלכלית בפרויקטים המגרילים דירות בהנחה.

ההחלטה כך שתכלול הקצאות ללוחמים מתוך משרתי המילואים (החל בהגרלה העשירית בתוכנית). המשמעות היא שחיילי מילואים קיבלו למעשה הגרלה נפרדת על חלק ניכר מהדירות, ובעקבות זאת סיכויי הזכייה שלהם גברו.

(ii) **אנשים עם מוגבלויות** – כבר בשלביה הראשונים של התוכנית שולבה בה עדיפות לאנשים עם מוגבלות קשה, וההקצאות הורחבו גם להורים לילדים עם מוגבלויות.⁵

(iii) **בני המקום (תושבי היישוב)** – נוהלי ההגרלה כללו מתן קדימות לבני המקום.

התוכנית מכוונת לכלל האוכלוסיות, אך היא מודעת לצורכיהן הייחודיים של קבוצות מסוימות. בכל הנוגע לבני ובנות המגזר הערבי, שילוב היישובים הערביים בהגרלות (היישובים אכסאל, אום-אל פחם, טורעאן ועוד) נתן הזדמנות גם למשפחות ערביות לרכוש דירה בהנחה ניכרת באזור מגוריהם. גם המגזר החרדי זכה להגרלות באזורים חרדיים מובהקים, פעולה שעודדה את השתתפותם בהגרלות אלו.

התוכנית מומשה בעשרה סבבי הגרלות ארציות בשנים 2022-2025, שבהם הוגרלו במצטבר כ־60 אלף דירות בהנחה לזכאים (ההגרלות צפויות להימשך).⁶ בכל הגרלה הוצעו אלפי יחידות דיור בעשרות פרויקטים ברחבי הארץ.

5 ההורים שולבו במקרים שבהם לא היו די משתתפים בהגרלה שבעצמם היו עם מוגבלויות.

6 נציין כי המחקר לא עסק בהגרלות במסגרת תוכניות אחרות כגון "המחיר למשתכן", אף ש"שאריות" מהגרלות אלה המשיכו בפועל להתקיים בשנים הללו (אף שהסתיימו בשנת 2020).

לוח 1
תוכנית "מחיר מטרה": מועד תחילה וסיום ההרשמה
ומספר הדירות שהוגרלו, 2022-2025

מספר דירות מוגרלות	מועד סיום הרשמה	מועד תחילת הרשמה	הגרלה מס'
10,057	10.4.2022	20.3.2022	1
5,499	17.7.2022	3.7.2022	2
3,317	3.11.2022	23.10.2022	3
6,471	8.1.2023	28.12.2022	4
7,037	7.5.2023	16.4.2023	5
6,816	13.2.2024	26.12.2023	6
4,633	8.7.2024	27.5.2024	7
4,741	3.11.2024	30.9.2024	8
3,925	21.01.2025	25.12.2024	9
7,479	22.10.2025	10.8.2025	10
59,975			סך הכול

מקור: משרד הבינוי והשיכון

מדיניות ההגרות: ניתוח והשלכות רחב

הדרך האפקטיבית להתמודדות עם מצוקת הדיור בישראל היא הגדלה משמעותית של היצע הדירות.⁷ לעומת זאת, מודל ההגרות לדירות מוזלות, אף שהוא מעניק הטבה ממשית לזוכים, יוצר תוצאה הפוכה לכלל השוק: צמצום היצע הדירות במחירי שוק חופשי ליתר הרוכשים, כלומר למי שאינם נהנים מההנחה. מאחר שמספר הזוכים בהגרות קטן ביחס לגודל אוכלוסיית הרוכשים הפוטנציאלית, נוצר מצב שבו דירות מעטות יותר זמינות לרכישה בשוק הפתוח, מבלי שחלה ירידה מקבילה בביקוש. דבר זה תורם דווקא לעליית מחירים למי שלא זכו (הרוב המוחלט בקרב הצרכנים).⁸

אילו עקרונות מנחים את מדיניות ההגרות הממשלתית? בהנחה שהמדינה בוחרת לקדם את מודל ההגרות כדפוס מרכזי במדיניות הדיור, עליה להקפיד על עקרונות בסיסיים של שוויון ומינהל תקין, כך שלכל אזרח בישראל – ללא קשר לדת, מגזר או אורח חיים – תישמר הזכות השווה להשתתף בהגרות תוכנית "דירה בהנחה". נוסף על כך, לנוכח הנטייה של חלק מהאוכלוסיות בחברה הישראלית להתרכז במקומות יישוב הומוגניים (בדגש על האוכלוסייה החרדית והערבית), ניתן לטעון כי חלוקת הדירות בהגרות צריכה לשקף איזון דמוגרפי סביר. כלומר, ראוי שהיקף הדירות שישוקו לאזורים המזוהים עם כל קבוצה יותאם, ככל האפשר, לגודלה היחסי באוכלוסייה הכללית, כחלק ממדיניות ציבורית הוגנת ומאוזנת.

ואולם הממשלה עשויה לראות במדיניות הדיור עצמה דרך לתגמל ולהוקיר קבוצות שתרומתן למדינה גבוהה במיוחד, דוגמת חיילי מילואים, לוחמים ולעיתים גם כלל האוכלוסייה שממנה מגיעה אוכלוסיית המשרתים. ברוח זו

7 ראו למשל הודעה לעיתונות מטעם בנק ישראל בהתייחסותו לסוגיית שוק הדיור, 14 בנובמבר 2016: "עיקרי דברי נגידת בנק ישראל, ד"ר קרנית פלוג, והמפקחת על הבנקים, ד"ר חדוה בר, בועדת הכספים של הכנסת בנושא ריבית המשכנתאות"

8 ראו דוח בנק ישראל (2022), שמצא כי הדירות שנמכרו "בשוק החופשי" התייקרו יותר ביישובים שבהם חלקן של הדירות בסבסוד הממשלתי בסך העסקאות היה גבוה יותר, נוסף על העלות התקציבית הגלומה במתן ההנחות להגרות. להרחבה ראו פלוג וקנת פורטל (2025).

ניתן לטעון כי בנסיבות יוצאות דופן, כמו בתקופות של לחימה מתמשכת או אתגרים ביטחוניים, יש מקום לשקול מדיניות העדפה ייחודית לאוכלוסיות אלו, גם אם הדבר עשוי להביא לפער זמני בשוויון ההזדמנויות בין קבוצות בחברה. מדובר בעמדה המאזנת בין ערך השוויון לבין הרצון לתגמל תרומה משמעותית לחוסן הלאומי.

במסמך זה תיבחן מדיניות ההגרלות הממשלתית והמידה שבה נשמר האיזון בין האוכלוסיות בהתאם למבנה הדמוגרפי הישראלי. כמו כן תיבחן מדיניות התמיכה באוכלוסיות שהממשלה הגדירה כמועדפות (בעיקר אנשי מילואים).

מטרת המחקר

למחקר זה שתי מטרות עיקריות: הראשונה היא לבחון את מידת הייצוג או התת-ייצוג של קבוצות אוכלוסייה שונות בישראל – בדגש על האוכלוסייה החרדית, האוכלוסייה הערבית ושאר האוכלוסייה – במסגרת פרויקט "מחיר מטרה". בדיקה זו נועדה לאתר פערים בין חלקן של קבוצות אלו באוכלוסייה הכללית לבין שיעור הדירות שהוקצו להן בפועל בהגרלות. לפיכך המחקר בחן את מיקומי הדירות המוגרלות, וכן את התקופה הממוצעת בין פרסום המכרז לקבלנים ועד פתיחת ההגרלה בכל אזור (נתון שעשוי להעיד על סדרי עדיפויות של הממשלה). המטרה השנייה היא לנתח את הדירות שהוקצו לחילי המילואים במסגרת ההעדפה הייעודית שנקבעה להם בסבבים האחרונים של התוכנית, ולבחון אם היה מדובר בדירות מבוקשות ובאזורים בעלי ביקוש גבוה, או שמא הוקצו בעיקר בפרויקטים אטרקטיביים פחות – דבר שיכול להצביע על אפקטיביות מוגבלת של התאמה להעדפותיהם.

מתודולוגיה

המתודולוגיה של המחקר מבוססת על ניתוח נתונים שנאספו מאתר ההגרלות של משרד הבינוי והשיכון, המתעד את כל סבבי ההגרלות במסגרת תוכנית "מחיר מטרה". הנתונים שנבחנו היו למשל: מספר הדירות שהוצעו בכל הגרלה, מיקומי הפרויקטים ברמת האזור הסטטיסטי, מועד הפתיחה והסגירה של ההגרלות,⁹ והחל בהגרלה השביעית – גם הקצאת דירות עבור חיילי המילואים. בהגרלה העשירית נוספו גם נתונים מפורטים על הקצאת דירות לחיילי מילואים לוחמים. נוסף על כך, נבחנו נתוני הקצאת דירות לאנשים עם מוגבלויות ובני המקום. יצוין כי חיילי מילואים היו יכולים להירשם הן להגרלות הייעודיות למילואימניקים והן להגרלות הכלליות (או כבני מקום או אנשים עם מוגבלויות, אם התנאים מתקיימים), דבר המגדיל מאוד את סיכוייהם לזכות. כמו כן, אספנו נתונים מאתר רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) בנוגע לפרסומי המכרזים עבור כל פרויקט הקשור ל"מחיר מטרה".¹⁰

לצורך הסיווג במחקר של ההגרלות לאוכלוסיות השונות,¹¹ אזורים יועדו כערביים או כחרדיים כאשר מעל 70% מתושביהם משתייכים לאותה אוכלוסייה (על פי נתוני הלמ"ס).¹² בנוסף, פרויקטים אשר צוינו בהם התאמות ייעודיות לאוכלוסייה החרדית או הוגדרו "בעלי צביון חרדי" סווגו אף הם כבנייה מותאמת למגזר החרדי, גם אם אינם ממוקמים באזורים בעלי רוב חרדי מובהק.

9 נדגיש כי המחקר עוסק בעיקר במדיניות הממשלתית, וספציפית במדיניות הקצאת הדירות, ואינו עוסק בנתוני הזכייה בפועל.

10 המדובר בצעד המקדים לפרסום מחווי ההגרלות.

11 במקרים שבהם לא היה מידע על השיוך לאוכלוסייה באזור הסטטיסטי (למשל אזור חדש בבנייה), הסיווג נעשה בהתאם לאפיון של האוכלוסייה באזורים הסמוכים.

12 לצד המתודולוגיה הראשית, המסמך כולל גם בדיקת "רובסטיות" (או מבחן עמידות) המבוססת על הנחה שונה לזיהוי האוכלוסיות. לפי בדיקה זו, חלוקת הדירות בהגרלה נעשת לפי ההתפלגות הדמוגרפית של האוכלוסייה באזור. למשל, בהגרלת 1,000 דירות באזור שבו האוכלוסייה מורכבת מ-34% חרדים, 33% ערבים ו-33% שאר האוכלוסייה, ההנחה היא שהדירות יחולקו באופן יחסי: כ-340 לחרדים, 330 לערבים ו-330 לשאר האוכלוסייה. עם זאת, עיקר הממצאים והניתוח נשענים על המתודולוגיה הראשית, המזהה אזורים כשייכים לקבוצה מסוימת על בסיס רוב מובהק, מתוך כוונה לשקף את הבחירות והכוונות של קובעי המדיניות. להבנתנו, כאשר קובע המדיניות בוחר לסבסד פרויקט דור באזור המזוהה באופן מובהק עם קבוצה מסוימת, סביר להניח שהדבר נעשה במועד – ולכן מתודולוגיה זו עדיפה לצורך ניתוח השפעות מדיניות והעדפות של קובעי מדיניות בפועל.

ממצאים

אחת ממטרות התוכנית היא לתעדף אוכלוסיות מסוימות בשל צורכיהן את תרומתן – בעלי מוגבלויות, מילואימניקים ובני המקום. תרשים 1 מתאר את ההתפלגות של הדירות לאותן אוכלוסיות. החל בהגרלה השביעית הממשלה החלה לתעדף חיילי מילואים ולהעניק להם הקצאות נפרדות, ובהגרלה העשירית נוספה הקצאה נפרדת לחיילי מילואים המשתייכים למערך הלוחם (לצורך המחקר התייחסנו לתוספת הזו כהקצאה נוספת למילואימניקים).¹³ לפיכך הבחנו בין התקופה שלפני ההגרלה השביעית לבין התקופות שלאחר הגרלה זו, בהתאם להרחבות המדיניות כלפי המילואימניקים.

הממצאים מלמדים כי לאורך כל ההגרלות שיעור הדירות לבני המקום עמד על 38%, ושיעור הדירות לאנשים עם מוגבלויות עמד על 3%. שיעור הדירות ל"שאר המשתתפים" (כלומר, לא בני המקום, אנשים עם מוגבלויות או מילואימניקים) עמד בשש ההגרלות הראשונות על 59%. החל בהגרלה השביעית נכנסה לתוקף מדיניות ההקצאות למשרתי מילואים, ואז ירד שיעור ההקצאה של "שאר המשתתפים" ב-19 נקודות האחוז ל-40%, ובמקביל שיעור הדירות שהוקצו למילואימניקים עמד בפועל על 14.19% בהגרלה העשירית, כאשר הורחב התיעדוף לחיילי מילואים כך שכלול הקצאה נוספת ללוחמים, שיעור הדירות למילואימניקים עלה ב-17 נקודות האחוז מ-19% ל-36%,¹⁵ ובמקביל שיעור הדירות לבני המקום ירד ב-17 נקודות האחוז מ-38% ל-21%.

13 סך ההקצאות ללוחמים עמד על כ-42% מכלל ההקצאות למילואימניקים בערי המרכז, וכ-50% בערי הפריפריה.

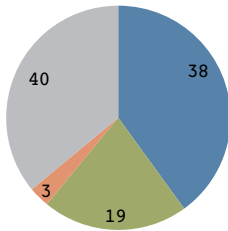
14 חיילי המילואים היו רשאים (ואף עשו שימוש בפועל בזכות זו) להירשם גם להגרלות הכלליות ולא רק להגרלות שיועדו להם באופן ייעודי, ובכך זכו לדירות גם במסלולים שלא כללו הקצאה מפורשת למילואימניקים. בעקבות זאת, שיעור הזכייה הכולל של חיילי מילואים עלה מעבר למכסת ההקצאה הרשמית של כ-20% (או 36% בהגרלה העשירית). עם זאת, מאחר שמטרת המחקר היא לבחון את מדיניות הממשלה ואת ההחלטות שעמדו בבסיס אופן הקצאת הדירות, הניתוח התמקד בדירות שיועדו למילואימניקים באופן מוצהר. גישה זו נועדה לשקף את כוונות קובעי המדיניות וסדרי העדיפויות שהנחו את עיצוב התוכנית, גם אם בפועל היקף הזכייה חרג מהמכסה שהוגדרה.

15 בערי המרכז, שיעור הדירות למילואימניקים עמד על 35%, ו-50% בערי הפריפריה.

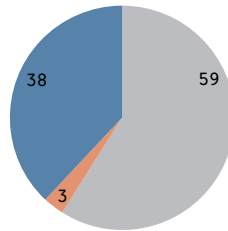
1 חרשים

התפלגות דירות בהגרלות "מחיר מטרה" לפי הקצאות
לאוכלוסיות מיוחדות, לפני ואחרי מדיניות הקצאת דירות
לחיילי מילואים וללוחמים, 2022-2025* (ב-%)

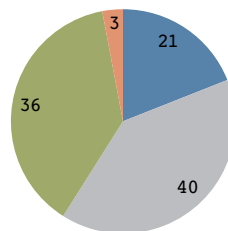
הגרלות 9-7



הגרלות 6-1



הגרלה 10



- בני המקום
- מילואימניקים
- אנשים עם מוגבלויות
- שאר המשתתפים

* ראו נספח א לנתוני התפלגות הדירות המלאים בכל הגרלה, לפי הקצאה לאוכלוסיות.
מקור: עיבודי המחבר לנתוני משרד השיכון.

העדפות מדיניות

ניתוח ההגרות לפי שיוך של האוכלוסיות לאזורים גאוגרפיים מאפשר לבחון את מידת ההתאמה בין חלקה של אוכלוסייה בחברה הישראלית לבין חלקה בהגרות. נמצא כי בשלבים הראשונים של התוכנית (שנת 2022) היה ייצוג חסר לאזורים המתאפיינים במובהק כשממשים למגורים של האוכלוסייה החרדית והערבית, בהשוואה לייצוגם באוכלוסייה (13% ו-20%, בהתאמה), למעט בהגלה השנייה שבה שיעור ההגרות לחרדים היה דומה לייצוגם באוכלוסייה (יולי 2022).¹⁶

למן ההגלה החמישית (אפריל 2023) ועד ההגלה השמינית (ספטמבר 2024) נרשמה עלייה ניכרת בהיקף הדירות המוגרות באזורים חרדיים או שיעודו לאוכלוסייה החרדית, עד כדי קרוב למחצית מכלל הדירות שהוצעו (פי 3 מייצוגם באוכלוסייה).

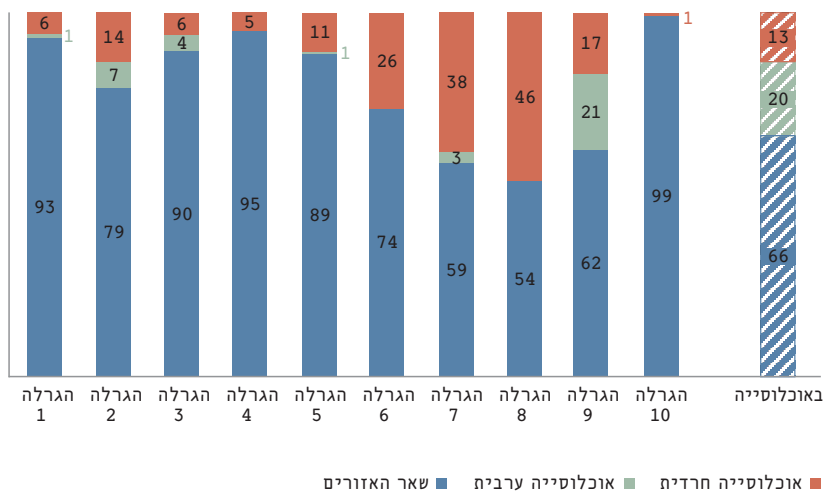
בהגלה התשיעית (דצמבר 2024) חלה ירידה חדה בשיעור הדירות שיעודו לציבור החרדי (17%), אם כי עדיין מדובר בשיעור הגדול משיעורם באוכלוסייה). במקביל חלה בתקופה זו עלייה משמעותית בדירות שהוגרלו באזורים ערביים, עד 21% (בדומה לייצוגם באוכלוסייה), בעוד עד כה היה שיעורם בהגרות נמוך בהרבה משיעורם של החברה הערבית באוכלוסייה. בהגלה העשירית (אוגוסט 2025) רוב מוחלט מהדירות הוגרלו באזורים שאינם חרדיים או ערביים בדומה להגרות בשנת 2022.¹⁷

16 ראו נספח ב לפירוט מלא של הערים בכל הגרלה ושיעור הדירות שהוגרלו בהן.

17 ראו נספח ג הכולל ניתוח אלטרנטיבי של שיוך לאזורים ייעודיים לאוכלוסיות השונות, בהמשך להערת שוליים 12.

2 חרשים

**שיעור דירות בהגרלות "מחיר מטרה" לפי שיוך אוכלוסיות
לאזורים גאוגרפיים ומספר הגרלה, 2022-2025 (ב-%)**



מקור: עיבודי המחבר לנחוני משרד הבינוי והשיכון ונחוני למ"ס על שיעורי חרדים וערבים ברמת האזור הסטטיסטי.

בהמשך לאמור לעיל, המחקר מניח כהנחת עבודה כי מכרזים עבור קבלנים המפורסמים על ידי רשות מקרקעי ישראל משקפים את מדיניות הממשלה באותה עת בכל הנוגע לפרויקטים של דיור בהנחה, לרבות שאלות של תיעדוף קבוצות אוכלוסייה.¹⁸ לכן, נבדקו מועדי פרסום המכרזים כדי ללמוד על מדיניות הממשלה שהייתה בשלטון בזמן הפרסום.

18 ראו באתר משרד הבינוי והשיכון התייחסות לשיח הפעולה בין רמ"י למשרד באיתור קרקעות, ייזום פרויקטים וקבלת אחריות לתכנון ולפיתוח: "שילבי ההתקדמות של פרויקט בתוכנית 'דירה בהנחה'". יצוין עוד כי אין ביכולתנו לדעת כיצד החלטות בנוגע למיקומי ההגרלות משתנות לאחר פרסום המכרזים. סביר להניח שהחלטות מתעדכנות או משתנות, אולם לצורך המחקר הנחת היסוד היא כפי שהוצגה.

תקופת ממשלת ישראל ה־36 (להלן: "ממשלת השינוי") מוגדרת בין יוני 2021 לדצמבר 2022, והיא הייתה פרי שיתוף פעולה של מפלגות שמאל, מרכז וימין, עם ערבים וללא חרדים. ממשלת ישראל ה־37 (להלן: "ממשלת הימין") מכהנת מאז דצמבר 2022 וגם נכון לכתובת מחקר זה. ממשלה זו הורכבה כקואליציה של מפלגות ימין ומפלגות חרדיות. המכרזים שפורסמו בתקופת ממשלת השינוי הם בעיקר אלו שהובילו להגרות 3-5, ואילו מכרזי ממשלת הימין נוגעים ברובם להגרות 6-10. בהתאם לכך, הניתוח יתמקד בהגרות 3 ואילך.¹⁹

6.1. הקצאות לאוכלוסיות מיוחדות

מבחינה השוואתית עולה כי רוב מוחלט של הגרות 3-5, שמכריזן התפרסמו בתקופת ממשלת השינוי, התקיימו באזורים שאינם חרדיים ואינם ערביים במובהק (כן התקיימו בתקופה זו הגרות באזורים חרדיים "מעורבים" ולא הומוגניים, כך שניתן להסיק כי לא מדובר במדיניות המפלה נגד חרדים, אלא במדיניות המעודדת מגורים באזורים "מעורבים". ראו נספח ג). לעומת זאת, במכרזים שנגעו להגרות 6-9 חל זינוק משמעותי בשיעור הדירות שהוגרלו באזורים חרדיים הומוגניים – עד כדי כמעט מחצית מכלל הדירות בשיאו של התהליך. מכרזים אלו מתואמים עם תקופת חזרתן של המפלגות החרדיות לשלטון במסגרת ממשלת הימין.²⁰ בהגרה התשיעית, לעומת זאת, חל שינוי בדפוס: כ־17% מהדירות הוגרלו באזורים חרדיים, וכ־21% באזורים ערביים – עלייה גדולה ביחס לעבר (ודומה לייצוגם באוכלוסייה). בהגרה זו, שנערכה לאחר פרישתו של השר גולדקנופף מתפקיד שר הבינוי, מרבית ההגרות שוב התקיימו באזורים שאינם חרדיים ואינם ערביים, אף כי המכרזים עצמם פורסמו לקבלנים עוד במהלך כהונתו.

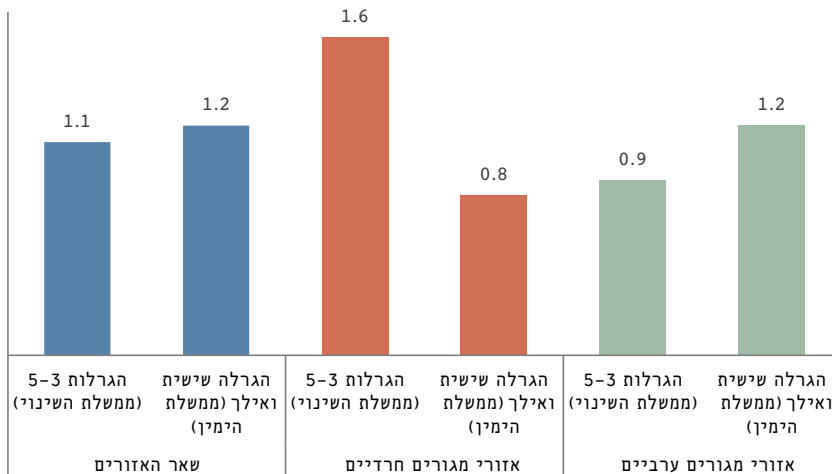
19 שתי התקופות הללו נבחרות משתי סיבות עיקריות: ראשית, כיוון שמדובר בשתי תקופות עם מציאות פוליטית שונה באופן מובהק, מעניין להשוות את הבדלי המדיניות ביניהן. שנית, בשתי ההגרות הראשונות הוגרלו דירות במכרזים שפורסמו על פני תקופה שבה כיהנו ממשלות רבות, ולכן קשה לשייך מדיניות ברמת ההגרה לממשלה כזו או אחרת.

20 בהקשר זה נזכיר התבטאות של שר השיכון דאז, יצחק גולדקנופף, שציין כי "גם מה שחשבו שיהיה לציבור הכללי – אז הוצאנו את זה מאיזושהי דרך לציבור החרדי, לא על כל הדברים אפשר לדבר עליהם" (מתוך כנס ועידת החינוך בבית שמש, במרץ, 2025). ראו למשל, צוקר (2025).

כדי להעמיק את ההבחנה בין שתי התקופות של הממשלות, נבדקה גם תקופת הזמן שחלפה בין פרסום המכרזים לבין פתיחת ההגרלות – מתוך הנחה שמדובר באינדיקטור המשקף את סדרי העדיפויות של הדרג הפוליטי ביחס לקידום אזורים מסוימים. הממצאים מראים כי בתקופת ממשלת השינוי, הזמן הממוצע בין פרסום המכרז לפתיחת ההגרלה באזורים החרדיים היה ארוך יותר ביחס לשאר האזורים – כ־1.6 שנים, לעומת כשנה באזורים שאינם חרדיים. עם כניסת ממשלת הימין ניכר קיצור משמעותי בזמני ההמתנה באזורים החרדיים, לכ־0.8 שנים, ולעומתם חלה דווקא הארכה מסוימת באזורים האחרים – ל־1.2 שנים בממוצע (ראוי לציין כי העלייה הייתה משמעותית יותר באזורים הערביים). מגמה זו עשויה להעיד על שינוי במדיניות הממשלה, כלומר תיעודף מואץ לקידום שיווק של פרויקטים באזורים חרדיים.

תרשים 3

משך התקופה שבין פרסום מכרז "מחיר מטר" לפתיחת ההגרלות, לפי זהות הממשלה, 2022-2025 (ב-%)



6.2. הגרלות למילואימניקים

כפי שצוין, הקצאת דירות ייעודיות לחיילי מילואים החלה בהגרלה השביעית (מאי 2024),²¹ בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", ובמסגרתה יועדו לקבוצה זו כ-20% מהדירות בכל אחת מהערים שנכללו בהגרלה. בהמשך, ההקצאה הורחבה גם ללוחמים (במחקר זה ההתייחסות למילואימניקים כוללת את שתי הקבוצות), ובעקבות זאת ההקצאה לחיילי מילואים בהגרלה העשירית עמדה על 22.36%.²² המשמעות היא שמיקומן של הדירות שיועדו למילואימניקים אינו מקרי, אלא נגזר ישירות מהחלטות אילו ערים ייכללו בהגרלות. לכן, כאשר פרויקטים רבים שובצו באזורים שרלוונטיות המגורים בהם למשרתי מילואים נמוכה – כגון אזורים חרדיים או ערביים – עולה השאלה אם ההקצאה בפועל אכן מימשה את מטרת התמיכה במילואימניקים המעוניינים להשתתף בהגרלת דירה בהנחה. על כך נוסף שכאמור הגרלות מטבען מיטיבות עם אוכלוסייה מצומצמת של זוכים, מתוך פגיעה באוכלוסיית הצרכנים הרחבה. לפיכך המילואימניק הממוצע המעוניין לרכוש דירה (שהסבירות שלו לזכות בהגרלה נמוכה מאוד) נפגע מעצם קיום מדיניות ההגרלות.

נציין כי חיילי מילואים היו רשאים, ובפועל גם עשו כן, להירשם להגרלות הכלליות לצד ההגרלות הייעודיות למילואימניקים, ואף זכו בדירות גם במסגרות שלא יועדו להם ישירות. מצב זה הגדיל את שיעור הזכייה הכולל של מילואימניקים מעבר לשיעור ההקצאה הרשמי.²³ עם זאת, מאחר שמוקד המחקר הוא בניתוח מדיניות הממשלה ובהחלטות הקובעות את אופן הקצאת הדירות, הבדיקה התמקדה בדירות שהמדינה הקצתה במפורש למילואימניקים על ידי המדינה.

21 לפי הגדרות משרד השיכון והבינוי, חייל מילואים פעיל הוא מי ששירת במשך 60 יום לפחות בשירות מילואים בתקופה שתחילתה ב-7 באוקטובר 2023.

22 35% בערי המרכז ו-50% בערי הפריפריה.

23 ראו למשל את הפרסום שבהגרלה העשירית 47% מזוכי ההגרלה היו מילואימניקים (כהן, 2025).

הניתוח הבחין גם בין הקצאת דירות למשרתי מילואים באזורי ביקוש לבין הקצאה באזורים פריפריאליים המרוחקים מהמרכז.²⁴ הסיבה לכך היא שלא היה ברור מה יהיה היקף הביקוש לדירות באזורים אלה בקרב אוכלוסיית משרתי המילואים, ועד כמה הזוכים אכן יבקשו לממש את זכייתם (ללא קשר למדיניות הממשלתית הלגיטימית והראויה לעידוד מגורים בפריפריה).

להלן ניתוח קצר של ההגרלות (ראו גם לוח 2 המתאר את ההתפלגות של הדירות שהוקצו למילואימניקים בהגרלות הרלוונטיות):

בהגרלה השביעית (מאי 2024), כ־40% מהדירות שיועדו למילואימניקים הוגרלו באזורים חרדיים מובהקים או בבנייה מותאמת לחרדים, ומיעוט מהן באזורים ערביים. נוסף לכך, 28% מהדירות למילואימניקים מוקמו בפריפריה הרחוקה, בעיקר בדימונה ובמגדל העמק. כלומר, **כשליש בלבד מהדירות שהוקצו למילואימניקים היו באזורי ביקוש.**

בהגרלה השמינית (ספטמבר 2024), כמעט מחצית מכלל הדירות שווקו בשכונות חרדיות בבית שמש, ולכן גם 46% מהדירות שיועדו למילואימניקים בהגרלה זו מוקמו שם. עוד 12% מהדירות למילואימניקים היו בפריפריה הרחוקה. כלומר, **פחות ממחצית מהדירות שהוקצו למילואימניקים היו באזורי ביקוש.**

בהגרלה התשיעית (דצמבר 2024), כ־20% מהדירות הוגרלו באזורים ערביים (בעיקר באום אל-פחם), ולכן גם כ־20% מהדירות שיועדו למילואימניקים שובצו שם. נוסף על כך, 17% מהדירות למילואימניקים מוקמו באזורים חרדיים או בבנייה מותאמת לחרדים, ועוד כחמישית מהדירות שובצו בפריפריה הרחוקה. כלומר, **פחות ממחצית מהדירות שהוקצו למילואימניקים היו באזורי ביקוש.**

לעומת זאת, בהגרלה העשירית (אוגוסט 2025) ניכרת מגמה שונה: נוסף על הרחבת ההקצאה למילואימניקים כך שתכלול הגרלה לקבוצת הלוחמים, והגדלת טווח ההקצאה מ־20% ל־36% מהדירות המוגרלות, חלק ניכר (72%)

24 כאמור, בהגרלה העשירית קובעי המדיניות עשו גם כן הבחנה בין ערי המרכז לפריפריה הרחוקה, וההקצאה לחיילי המילואים בפריפריה הייתה בשיעור גבוה יותר ביחס לערי המרכז.

מהדירות הוגרלו באזורי ביקוש במרכז הארץ, בהם רעננה, קריית עקרון, באר יעקב, יבנה ונתניה. המשמעות היא שחיילי המילואים שזכו בהגרלה זו קיבלו גישה לדירות באזורים אטרקטיביים ומבוקשים. נוסיף כי גם בהגרלה זו כרבע מהדירות שיועדו למילואימניקים מוקמו בפריפריה הרחוקה.

לוח 2

התפלגות דירות בהגרלות "מחיר מטרה" שהוקצו למילואימניקים, לפי מספר הגרלה ושיוך אוכלוסיות לאזורים גאוגרפיים (סימון כחום: דירות באזורים חרדיים. סימון כחול: דירות באזורים ערביים)

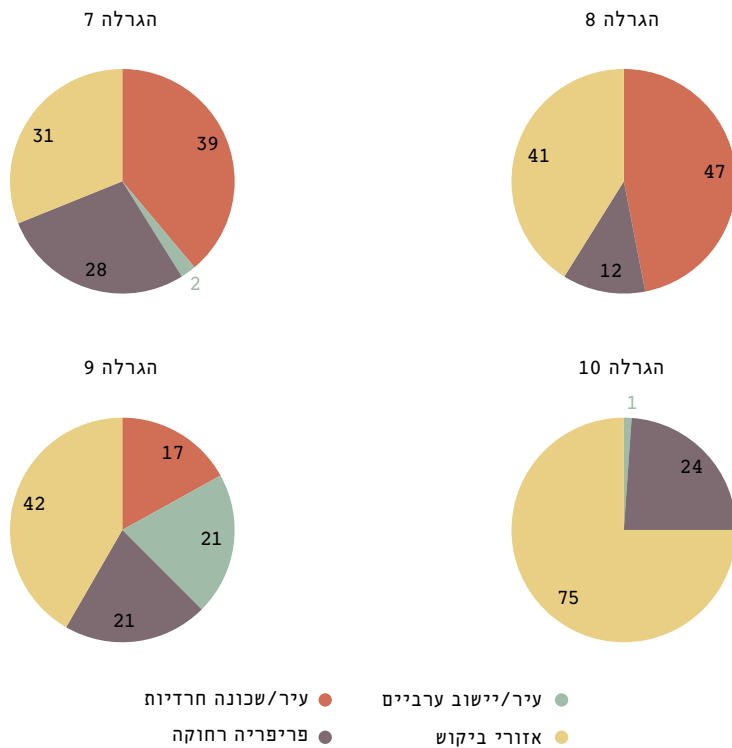
שיעור מתוך הדירות בהגרלה (%)	מספר דירות	מיקום הגרלה	
16	144	אלעד	הגרלה מספר 7 מאי 2024
14	122	קריית גת - בנייה חרדית	
13	113	דימונה	
8	73	מגדל העמק	
7	66	רכסים	
7	58	קריית גת	
5	47	רחובות	
5	45	בת ים	
5	40	קריית ביאליק	
4	33	בני עיי"ש	
3	30	ראשון לציון	
3	26	טירת כרמל	
2	18	בית שאן	
2	16	תל אביב-יפו	
2	15	ירושלים - שכונה חרדית	
2	15	באר שבע	
1	10	אכסאל	כחול
1	8	צור הדסה	
1	7	דייר אל-אסד	
0	2	אפרת	

46	424	בית שמש	הגרלה מספר 8, ספטמבר 2024	
15	137	בני עיי"ש		
13	115	כפר סבא		
6	53	בית שאן		
5	45	אילת		
4	36	צור הדסה		
4	32	יהוד		
3	26	קריית גת		
2	18	טירת כרמל		
1	11	ראשון לציון		
1	7	דימונה		
1	5	אפרת		
0	3	רכסים		
0	2	קריית מלאכי		
18	135	אשקלון		הגרלה מספר 9, דצמבר 2024
17	128	אום אל-פחם		
12	85	נוף הגליל		
10	77	אופקים		
7	51	חיפה		
6	45	בית שמש		
6	45	ירושלים		
5	37	באר שבע		
5	35	מגדל העמק		
4	32	יהוד		
4	28	נצרת		
3	23	דימונה		
1	9	צפת		
1	6	רחובות		
0	3	שדרות		

16	428	רעננה	הגרלה מספר 10, אוגוסט 2025
13	338	קריית עקרון	
11	290	באר יעקב	
10	256	יבנה	
7	194	נוף הגליל	
7	186	עפולה	
5	140	נתניה	
4	115	קריית ביאליק	
4	107	ירושלים	
3	88	עכו	
3	81	קריית גת	
3	74	באר שבע	
3	69	בית שמש	
3	67	טבריה	
2	44	מצפה רמון	
2	43	כפר ורדים	
2	41	יהוד	
2	40	אשקלון	
1	30	אכסאל	
1	21	דימונה	
0	5	מעלות-תרשיחא	

4 חרשים

סיכום הגרלות 7-10 למילואימניקים, לפי סוגי אזורים (חרדיים, ערביים, פריפריה רחוקה²⁵ ואזורי ביקוש) (ב-%)



²⁵ ברשימה זו כללות הערים האלה: דימונה, מגדל העמק, קריית ביאליק, בית שאן, אפרת, אילת, נוף הגליל, צפת, עפולה, טבריה, מצפה רמון ומעלות תרשיחא.

סיכום

מחקר זה בחן את מידת ההוגנות והאיזון החברתי בתוכנית "מחיר מטרה", מתוך התמקדות בשני ממדים מרכזיים: הייצוג של קבוצות אוכלוסייה שונות (חרדים, ערבים ושאר האוכלוסייה); וההקצאה הייעודית למשרתי המילואים. ברקע הדברים עומד גם החשש מהשגת התוצאה ההפוכה לכוונה להעדיף מגזרים נבחרים, בשל הפגיעה בצרכן הממוצע הנוצרת מעצם קיומן של הגרלות. שכן הסיכויים לזכות בדירה נמוכים מאוד, וישנה עדות לעליית מחירי דירות ביישובים המשתתפים בהגרלות.

מהנתונים עולה כי אף שהתוכנית הציבה יעד מוצהר של תיעודן אוכלוסיות מסוימות – כגון בעלי מוגבלויות, בני המקום וחיילי מילואים – יישומה בפועל מעורר שאלות באשר לאופן חלוקת הדירות בין קבוצות האוכלוסייה בישראל.

הממצאים מראים כי בשלביה הראשונים של התוכנית, עיקר הדירות הוגרלו באזורים שאינם מזוהים עם אוכלוסייה חרדית או ערבית. אולם החל בהגרלה החמישית, זמן קצר לאחר חילופי השלטון והקמת הקואליציה הנוכחית, חל שינוי מובהק: שיעור הדירות שהוגרלו באזורים חרדיים או ייעודיים לציבור החרדי עלה באופן חד, עד לכדי מחצית מהדירות בשיאו של התהליך. לעומת זאת, ברוב ההגרלות אזורים ערביים היו בתת-ייצוג, ורק בהגרלה התשיעית נרשם גידול ניכר, ושיעור הדירות שהוקצו להם היה קרוב לשיעורם היחסי באוכלוסייה. בהגרלה העשירית, שנערכה לאחר פרישת השר החרדי שכהן במשרד הבינוי (אף שבפרסום המכרזים לקבלנים עדיין כיהן כשר), ניכרה חזרה לדפוס קודם – רוב ההגרלות היו באזורים שאינם חרדיים ואינם ערביים.

ממד נוסף שנבחן הוא משך הזמן שחלף בין פרסום המכרזים לקבלנים לבין פתיחת ההגרלות, כמדד עקיף לסדרי העדיפויות של הדרג המדיני. נמצא כי בתקופת "ממשלת השינוי" זמני ההבשלה של הפרויקטים באזורים חרדיים היו ארוכים יחסית לזמני ההבשלה של מקביליהם לציבור הכללי, ואילו עם כניסת הקואליציה הנוכחית נרשמה האצה ברורה בזמנים דווקא באזורים אלו, לצד האטה מסוימת באזורים אחרים. הדבר עשוי להעיד על מדיניות של תיעודן מובהק לפרויקטים המשרתים את הציבור החרדי, ולהפך – בהתאם להרכב הפוליטי של הממשלה.

כאמור, בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" החליטה הממשלה להיטיב עם מילואימניקים ולהקצות להם דירות בהגרלות. לכן, החל בהגרלה השביעית הוקצו למשרתי מילואים כ-20% מהדירות, ובהגרלה העשירית ההקצאה הוגדלה גם ללוחמים, כך שסך הדירות המוגרלות למילואימניקים עמד על 36% (לא כולל משרתי מילואים שניגשו להגרלות להקצאת "בני המקום" או כחלק מהאוכלוסייה הכללית ולא בהקצאת "משרתי מילואים"). עם זאת, מיקומן של הדירות הייעודיות נגזר ישירות מהחלטות הממשלה באשר לאילו ערים ישווקו, וניתוח מיקומי ההגרלות מלמד כי בהגרלות 7-9 שיעור ניכר מהדירות למילואימניקים שובצו באזורים בעלי התאמה נמוכה עבורם, כגון אזורים חרדיים, ערביים או יישובי פריפריה מרוחקים. רק בהגרלה העשירית חל שינוי, עם העלאת שיעור הדירות שהוקצו לקבוצה זו, וחלק ניכר מהדירות למילואימניקים מוקם באזורי ביקוש במרכז הארץ.

הגרלות דיור "מחיר מטרה" - הקצאות לאוכלוסיות מיוחדות, 2022 - 2025

מספר דירות בהגרלה ושיעורן מחוך הדירות המוגרלות				
מס' הגרלה	בני המקום	אנשים עם מוגבלויות	מילואימניקים	שאר המשתתפים
1	3299 (33%)	291 (3%)	0 (0%)	6467 (64%)
2	2323 (42%)	170 (3%)	0 (0%)	3006 (55%)
3	1448 (44%)	94 (3%)	0 (0%)	1775 (54%)
4	2803 (43%)	188 (3%)	0 (0%)	3480 (54%)
5	2783 (40%)	205 (3%)	0 (0%)	4049 (58%)
6	2432 (36%)	194 (3%)	18 (0%)	4172 (61%)
7	1778 (38%)	139 (3%)	888 (19%)	1828 (39%)
8	1719 (36%)	138 (3%)	914 (19%)	1970 (42%)
9	1565 (40%)	114 (3%)	739 (19%)	1507 (38%)
10	1606 (21%)	220 (3%)	2657 (36%)	2996 (40%)

מקור: משרד הבינוי והשיכון.

פירוט מספר ושיעור הדירות בכל עיר בהגרלות
 דיור "מחיר מטרה", 2022-2025

שיעור מהדירות שבהגרלה (%)	מספר דירות	מיקום הגרלה	
14	1433	לוד	הגרלה מספר 1 מרץ 2022
10	1035	עכו	
9	860	אשדוד	
7	733	דימונה	
5	521	אופקים	
5	512	באר יעקב	
5	468	ירושלים	
4	444	טבריה	
4	409	ראשון לציון	
3	332	בית שאן	
3	326	אור עקיבא	
3	322	אור יהודה	
3	301	אילת	
3	299	בת חפר	
3	297	אשקלון	
3	296	רכסים	
3	289	בני ברק	
2	247	באר שבע	
2	175	נהרייה	
2	163	תל אביב-יפו	
1	125	טירת כרמל	
1	91	עפולה	
1	90	נצרת	
1	72	קריית שמונה	
1	51	קריית טבעון	
0	43	נתיבות	
0	38	שדרות	
0	25	חיפה	
0	24	כרמיאל	
0	18	מעלה אדומים	
0	18	טורעאן	

שיעור מהדירות שבהגרלה (%)	מספר דירות	מיקום הגרלה	
16	888	נתניה	הגרלה מספר 2 יולי 2022
10	541	שדרות	
9	492	בית שמש	
8	439	ראש העין	
7	398	אשקלון	
6	349	רמת גן	
6	309	דימונה	
5	295	חיפה	
5	257	אלעד	
4	213	ירושלים	
3	166	אשדוד	
3	150	מגדל העמק	
3	140	בית שאן	
2	135	נצרת	
2	131	גבע בנימין	
2	109	כפר ברא	
2	96	ערד	
2	96	פורייה - כפר עבודה	
1	70	עראבה	
1	65	באר שבע	
1	55	אילת	
1	39	דייר חנא	
1	36	טורעאן	
0	21	מעלה אפרים	
0	9	מצפה רמון	
26	850	באר שבע	הגרלה מספר 3 אוקטובר 2022
24	788	לוד	
18	609	נוף הגליל	
9	285	אופקים	
6	211	טבריה	
6	201	עמנואל	
5	162	עפולה	
3	100	כפר קאסם	
1	47	סח'נין	
1	35	ירושלים	
1	29	גבע בנימין	

שיעור מהדירות שבהגרלה (%)	מספר דירות	מיקום הגרלה	
32	2077	אופקים	הגרלה
25	1638	חיפה	מספר 4
10	663	שדרות	דצמבר
7	428	אשדוד	2022
6	370	יהוד	
5	325	עמנואל	
4	261	קדימה-צורן	
4	240	נהרייה	
3	205	נוף הגליל	
2	160	רמלה	
1	56	ירושלים	
1	36	אלקנה	
0	12	קרני שומרון	
17	1201	פתח תקווה	הגרלה
13	883	באר יעקב	מספר 5
11	750	אלעד	אפריל
10	702	קצרין	2023
9	652	חיפה	
9	650	ראשון לציון	
7	499	חריש	
6	454	ראש העין	
6	451	יבנה	
2	175	נוף הגליל	
2	175	צפת	
2	147	אילת	
1	96	כרמיאל	
1	75	אשדוד	
1	53	נתיבות	
1	51	כפר קאסם	
0	23	ערד	

שיעור מהדירות שבהגרלה (%)	מספר דירות	מיקום הגרלה	
28	1921	קריית גת	הגרלה מספר 6 דצמבר 2023
14	931	אלעד	
11	745	קריית גת - בנייה חרדית	
9	622	רחובות	
8	556	בני עיי"ש	
8	546	אשקלון	
7	486	קריית עקרון	
3	187	מודיעין-מכבים-רעות	
2	154	פתח תקווה	
2	141	מעלות-תרשיחא	
2	117	רכסים	
2	114	אילת	
1	87	קריית שמונה	
1	63	בית דגן	
1	59	קריית מלאכי	
1	46	ירושלים	
1	41	צפת	
16	735	אלעד	
14	626	קריית גת - בנייה חרדית	
12	570	דימונה	
8	373	מגדל העמק	
7	337	רכסים	
6	301	קריית גת	
5	250	רחובות	
5	232	בת ים	
4	206	קריית ביאליק	
4	173	בני עיי"ש	
4	164	ראשון לציון	
3	133	טירת כרמל	
2	96	בית שאן	
2	81	תל אביב-יפו	
2	80	ירושלים - שכונה חרדית	
2	78	באר שבע	
2	72	אכסאל	
1	67	דייר אל-אסד	
1	46	צור הדסה	
0	13	אפרת	

שיעור מהדירות שבהגרלה (%)	מספר דירות	מיקום הגרלה	
46	2175	בית שמש	הגרלה
15	717	בני עיי"ש	מספר 8
13	598	כפר סבא	ספטמבר
6	275	בית שאן	2024
5	241	אילת	
4	192	צור הדסה	
4	166	יהוד	
3	132	קריית גת	
2	93	טירת כרמל	
1	58	ראשון לציון	
1	38	דימונה	
1	25	אפרת	
0	20	רכסים	
0	11	קריית מלאכי	
18	719	אשקלון	הגרלה
17	682	אום אל-פחם	מספר 9
11	444	נוף הגליל	דצמבר
11	417	אופקים	2024
7	269	חיפה	
6	237	בית שמש	
6	232	ירושלים	
5	205	באר שבע	
5	182	מגדל העמק	
4	166	יהוד	
4	148	נצרת	
3	123	דימונה	
1	48	צפת	
1	34	רחובות	
0	19	שדרות	

שיעור מהדירות שבהגרלה (%)	מספר דירות	מיקום הגרלה	
16	1234	רעננה	הגרלה
13	969	קריית עקרון	מספר 10
11	844	באר יעקב	אוגוסט
10	736	יבנה	2025
7	559	נוף הגליל	
7	548	עפולה	
5	405	נתניה	
4	334	קריית ביאליק	
4	309	ירושלים	
3	246	קריית גת	
3	218	באר שבע	
3	198	בית שמש	
2	177	עכו	
2	134	טבריה	
2	126	כפר ורדים	
2	120	אשקלון	
2	118	יהוד	
1	90	מצפה רמון	
1	62	אכסאל	
1	42	דימונה	
0	10	מעלות-תרשיחא	

שיוך אזורים גאוגרפיים לאוכלוסיות - שיטת פעולה

שיוך אזורים לאוכלוסיות אינו תהליך חד-משמעי, וישנן גישות אחדות אבשריות לביצועו. כאמור, מחקר זה בחר להגדיר אזור כחרדי או כערבי כאשר מעל 70% מתושביו משתייכים לאותה אוכלוסייה. עם זאת, לצורך בדיקת רגישות נכלל במחקר גם ניתוח אלטרנטיבי, המבוסס על שיוך דיפרנציאלי של כל אזור לפי שיעור החרדים והערבים באוכלוסייה באותו אזור (ראו דוגמה בהערת שוליים 12). לפי גישה זו, נמצא גידול משמעותי בהיקף הדירות שיועדו לאוכלוסייה החרדית, ובמידה מסוימת גם לאוכלוסייה הערבית. בין היתר בשל נוכחות בולטת - גם אם לא רוב מובהק - של קבוצות אלו בשכונות מסוימות בערים מעורבות כגון אופקים, לוד, טבריה או ערד (לציבור החרדי) או נוף הגליל ורמלה (לציבור הערבי). עם זאת, חשוב לציין כי לפי מתודולוגיה זו, אף שיש הבדל במדדי ההעדפה לאוכלוסייה החרדית בין תקופת "ממשלת השינוי" לבין "ממשלת הימין", נדמה כי הוא מובהק פחות ביחס למתודולוגיה הנבחרת של המחקר.

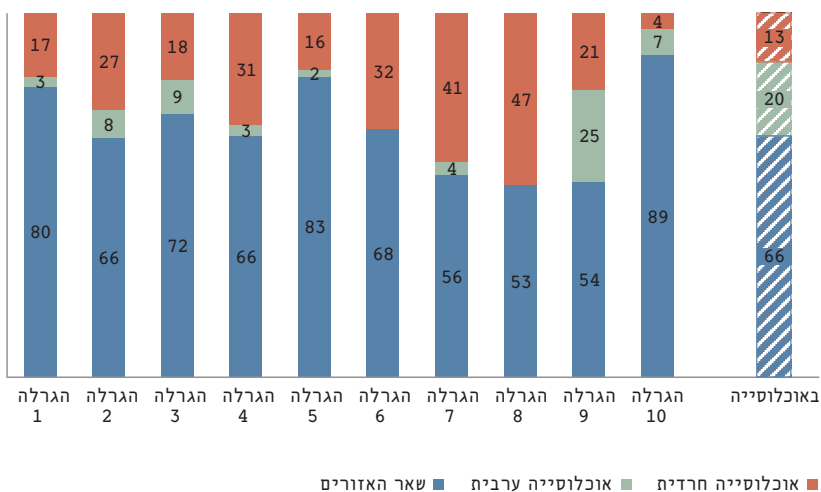
משום שמחקר זה מבקש לבחון אם ננקטה מדיניות מכוונת מצד השרים כלפי מגזרים מסוימים, אנו סבורים כי לצורך מטרה זו נכון יותר להתבסס על סיווג אזורים מובחנים - כלומר, כאלה שבהם יש רוב מובהק או התאמה תכנונית ייעודית, ולא על גישה דיפרנציאלית המתבססת על פיזור חלקי באזורים מעורבים.

כפי שניתן לראות, תוצאות השיטות דומות. מהשיטה הדיפרנציאלית עולה כי ההגרלות הראשונות כללו יותר שכונות מעורבות של חרדים ויהודים שאינם חרדים, ולכן בשיטה זו ההקצאה לחרדים הייתה גבוהה יותר באופן יחסי. מהגרלות 5-9 ההבדלים בין השיטות מצטמצמים, כנראה משום שההגרלות החלו להתמקד בשכונות חרדיות במובהק ולכלול יותר מאפייני תכנון המיועדים לחברה החרדית, במקום בשכונות מעורבות. הגרלה 10 שוב מתאימה מבחינת המאפיינים להגרלות הראשונות, עם שיעור גבוה יותר של חרדים וערבים בשכונות מעורבות, ושיעור זניח של

הגרלות בשכונות עם רוב חרדי או ערבי מובהק או עם מאפיינים תכנוניים המותאמים לחרדים.

תרשים נ1

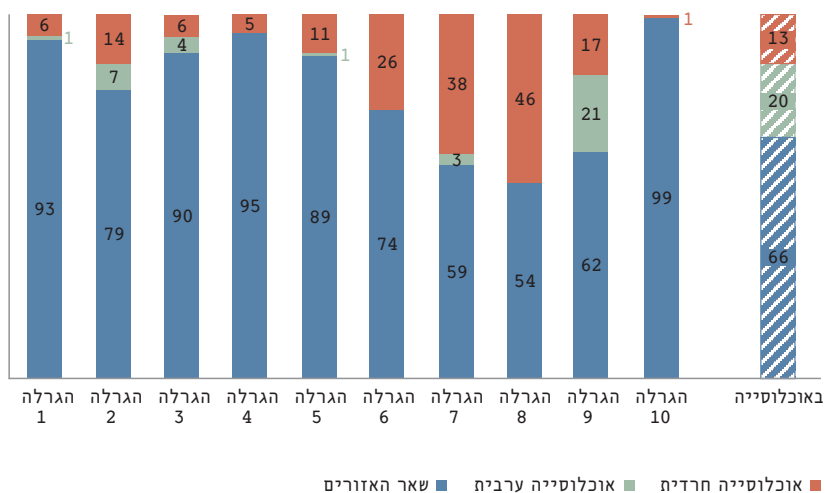
שיעור דירות בהגרלות "מחיר מטר", לפי מאפייני שיוך אוכלוסיות לאזורים גאוגרפיים, לפי השיטה הדיפרנציאלית, 2025-2022 (ב-%)



מקור: עיבודי המחבר לנתוני משרד הבינוי והשיכון ונתוני למ"ס אודות שיעורי חרדים וערבים ברמת האזור הסטטיסטי

לשם השוואה, מובא כאן שוב תרשים 2 במחקר.

שיעור דירות בהגרלות "מחיר מטרה", לפי שיוך אוכלוסיות לאזורים גאוגרפיים ומספר הגרלה, 2025-2022, שיוך לפי רוב מובהק או התאמה תכנונית (ב-%)



מקור: עיבודי המחבר לנתוני משרד הבינוי והשיכון ונתוני למ"ס על אודות שיעורי חרדים וערבים ברמת האזור הסטטיסטי.

רשימת המקורות

בנק ישראל. (2022). דוח בנק ישראל, פרק ח: שוק הדיור.

כהן, עדי (2025). לראשונה: 47% מזוכי הגרלת "דירה בהנחה" הם מילואימניקים. [i24News](#) (23 בנובמבר).

צוקר, גיא (2025). "גם מה שחשבו שיהיה לציבור הכללי, הוצאנו לציבור החרדי": גולדקנופף מודה בקידום ההתחרדות של בית שמש. [TheMarker](#) (21 במרץ).

פלוג, קרנית וקנת פורטל, רועי (2025). בצל המלחמה: מצרפי התקציב, סדרי העדיפויות וההשלכות של עליית הנטל הביטחוני. המכון הישראלי לדמוקרטיה.

גבריאל גורדון הוא חוקר במרכז לממשל וכלכלה ובמרכז ג'ואן וארווין ג'ייקובס לחברה משותפת במכון הישראלי לדמוקרטיה. דוקטורנט בבית ספר פדרמן למדיניות ציבורית באוניברסיטה העברית בירושלים.