

## פרק 7 - דיור

### מקורות והגדרות

#### לוח 1-20: ע' / המרכז למחקר כלכלי וחברתי

הנתונים מבוססים על עיבוד של קובץ החיובים של הארנונה הכללית למגורים ושלא למגורים של אגף הגבייה בעירייה.

**יחידת דיור** - חדר או מערכת חדרים המיועדים למגורים או לשימושים אחרים, במבנה קבוע או ארעי ומובדלים משאר יחידות הדיור או החדרים במבנה זה ויש אליה גישה מהרחוב או מכניסה משותפת או מחדר המדרגות של הבניין.

#### **יחידת דיור למגורים**

- יחידת דיור המיועדת למגורים, דירה.

#### **השימוש**

- מתייחס לשימושים של יחידות הדיור ונקבע בהתאם לסיווג הבינלאומי שהותאם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לקראת מפקד האוכלוסין 1961 (פרסומי מפקד מס' 2). לדוגמא:

תחבורה ואחסנה - השכרת רכב, סוכנויות נסיעות, חנוונים מקורים, מחסנים וכד'.  
שירותים ציבוריים - משרדי ממשלה, עיריות, מוסדות חינוך, בריאות וכד'.  
שירותים עסקיים - משרדי עו"ד, ייעוץ, פרסום וכו'.  
שירותים אישיים - מספרות, מכבסות, בתי קפה, מסעדות, בתי מלון וכו'.

#### **ש ט ח**

- השטח הבנוי, המתייחס לשטח רצפות וכולל: שטח הרצפה של יחידת הדיור הנמצא בשימוש הבלעדי של המחזיק (כולל מרפסות). השטח אינו כולל:  
א. שטח קירות חיצוניים ופנימיים.  
ב. חדרי כביסה, מחסנים, חדרי הסקה ומקלטים, בשימוש משותף של דיירי הבית.

#### לוחות 21 - 23: ע' / המרכז למחקר כלכלי וחברתי

הנתונים מתוך קובץ שינויים ביחידות דיור שהופק מקובץ חיובי ארנונה של אגף הגבייה בעירייה.

#### **הפחתת דירות:**

#### **דירות שנהרסו או נאטמו**

- דירות שאינן ראויות עוד לשימוש כלשהו. קבוצה זו מתחלקת למעשה לארבע קבוצות משנה:
- דירות שנהרסו ע"י גורם ציבורי באזור שיקום, לצורך תכנון ובינוי מחדש, לפי תוכניות בנין ערים חדשות. לדוגמא: פינויים בכפר שלם.
  - הריסת דירות בבתים שנבנו ללא היתר בנייה, במידה ונרשמו בספרי החיובים לתשלום ארנונה כללית.
  - הריסת דירות או אטימתן, בבתים רעועים. השיקול העיקרי הוא בטיחותי - לשם מניעת פגיעה בנפש וברכוש כתוצאה מהתמוטטות בתים.
  - הריסת דירות לצורכי בניה מחדש.

#### **דירות שהפכו לעסקים**

- דירות שחדלו לשמש למטרות מגורים והפכו להיות מקום לניהול עסק. כל שימוש שאינו מגורים מוגדר כעסק.

**דירות שאוחדו** - צירוף פיזי של דירות סמוכות ליחידת מגורים אחת.

### תוספת דירות:

### עסקים שהפכו לדירות

- יחידות שלא למגורים שחדלו לשמש את ייעודן והפכו לדירות מגורים. יוצאים מן הכלל: מלון דירות ובתי אבות שייעודן שונה למגורים בשל שיקולים מינהליים בלבד, לא נכללו בנתונים על שינוי ייעוד.

**פיצול דירות** - דירות שנוספו עקב חלוקת דירה לשתי דירות או יותר.

## לוח 24: הלמ"ס - סקר דירות חדשות למכירה בבנייה פרטית

החל משנת 1968 עורכת הלמ"ס, עפ"י הזמנת משרד השיכון, סקרים רבעוניים בנושא דירות חדשות לא מכורות, שנבנות במסגרת בנייה פרטית. עד שנת 1997 כלל הסקר 24 ערים גדולות בלבד. החל מינואר 1998 החלה הלשכה לערוך סקר חדש - דירות חדשות למכירה בבנייה פרטית. סקר זה נערך בהיקף כלל ארצי ובתדירות חודשית.

**דירות חדשות** - דירות חדשות שנבנו בבנייה פרטית למטרת מכירה, שהוחל בבנייתן ואשר עבורן התקבל דיווח בלמ"ס על היתר הבנייה. הבניין הנבנה לפי ההיתר ממשיך להיחקר כל עוד יש בו דירות חדשות למטרת מכירה, וכן אם עודנו מצוי בתהליך בנייה או שטרם עברו 15 חודש מגמר בנייתו. דירות שנבנו לשימוש עצמי או דירות שנבנו להשכרה נחשבות כמכורות במועד שבו הוחל בבנייתן ונכללות בסיכומים של הרבעון הרלוונטי.

## תיאור והסבר

**כללי** (לוחות 7.1-7.5, 7.10-7.13)

סה"כ יחידות הדיור בת"א-יפו, למגורים ושלא למגורים, הגיע בסוף 2006 ל-227,434 בשטח בנוי של כ-24.6 מיליון מ"ר.

סה"כ מספר יחידות הדיור בעיר נמצא בעלייה לאורך השנים, כך גם סה"כ השטח. הגידול השנתי הממוצע בשנתיים האחרונות עומד על 0.5% עד 1% במספר יחידות הדיור וכ-2% בשטח הבנוי. הצפון הישן (רובע 3) ודרום מזרח העיר (רובע 9) הם אזורים רוויי בנייה במיוחד: בשנת 2006 כ-18% מיחידות הדיור וכ-13% מהשטח הבנוי בעיר נמצאים בצפון הישן; כ-15% מהיחידות וכ-13% מהשטח היו בדרום מזרח העיר.

חלוקת יחידות הדיור ושטחן על פי ייעוד מעלה כי בשנת 2006, כמו בשנים קודמות, היו רוב היחידות ורוב השטח בעיר מיועדים למגורים (כ-78% וכ-56%, בהתאמה). 9% מהיחידות וכ-21% מהשטח מיועדים לשירותים, כ-7% מהיחידות ומהשטח מיועדים למסחר ו-3% מהיחידות וכ-6% מהשטח מסווגים כתעשייה (3% מהיחידות וכ-10% מהשטח מסווגים כאחר או יח' עסק ריקות).

**יחידות דיור ושטח בנוי לפי ייעוד** (לוחות 7.1, 7.14)

כאשר מנתחים את מספר היחידות ושטחן לאורך זמן, על פי ייעוד, ניתן לראות כי בכל תחום קיימת התפתחות שונה. יש לציין שבשנים האחרונות עורכת עיריית ת"א-יפו מדידות חוזרות של השטחים ביחידות הדיור שלא למגורים. **בעקבות מדידות אלו השתנו ברישומי העירייה שטחן וסווגן של חלק מן היחידות.** השינויים הללו, שנבעו משינויים מינהליים ולא משינוי של היחידות בפועל, עשויים להקשות על ההשוואה לאורך שנים.

**יחידות דיור למגורים** - בסוף 2006 עמד מספר יחידות הדיור למגורים בת"א-יפו על 177,879 ואילו שטחן הסתכם בכ-13.8 מיליון מ"ר. מספר היחידות למגורים ושטחן נמצאים בעלייה רצופה לאורך

השנים. החל משנת 1995 קצב הגידול השנתי במספר יחידות הדיור נע בין 1% ל-2% (ב-2006 חלה עלייה של 1% במספר היחידות למגורים בהשוואה לשנה קודמת), קצב הגידול בשטח היחידות מעט מהיר יותר ונע בין 2% ל-3%.

**ענף המסחר** - 15,423 יחידות דיור ו-1.6 מיליון מ"ר שימשו בדצמבר 2006 למסחר. בעשור האחרון (1997-2006) חלה ירידה של 3% במספר יחידות המסחר ועלייה של 12% בשטח. מספר היחידות ב-2006 ירד ב-1% בהשוואה ל-2005. השטח הממוצע ליחידה בענף המסחר עומד ב-2006 על 103 מ"ר. **ענף התעשייה** - מספר היחידות ששימשו לתעשייה בסוף 2006 עמד על 6,527, בשטח של כ-1.4 מיליון מ"ר. מספר יחידות הדיור בענף התעשייה נמצא בירידה רצופה לאורך השנים (ירידה של כ-40% ב-30 השנים האחרונות), אבל החל משנת 2000 הירידה מתונה יותר. בשנת 2006 עלה מספר היחידות ב-2% בהשוואה ל-2005. השטח הבנוי בשימוש התעשייה גדל מ-1.2 מיליון מ"ר בשנת 1973, לכ-1.4 מיליון מ"ר בשנת 2006 - תוספת של כ-9%. שטח ממוצע ליחידה בענף התעשייה גדל בתקופה זו מ-107 מ"ר ל-207 מ"ר.

**ענף השירותים** - בדצמבר 2006 היו בעיר 20,553 יחידות בענף השירותים, שהשתרעו על שטח של 5.3 מיליון מ"ר. מספר היחידות בענף השירותים נמצא בעלייה בעשרים השנים האחרונות (בין השנים 1981-2003 עלייה של 65%), אך בשלוש השנים האחרונות נרשמה ירידה של בין 1% ל-2% במספר יחידות. שטח היחידות הוכפל בין השנים 1981-2004, בשנת 2005 חלה עלייה נוספת של כ-2% בשטחן של היחידות בענף השירותים בהשוואה לשנת 2004. ובשנת 2006 שטח היחידות דומה לשטחן בשנת 2005. שטח ממוצע ליחידת שירותים בשנת 2006 היה 256 מ"ר.

#### **יחידות דיור ושטח בנוי לפי ייעוד ואזור בעיר (לוחות 7.10-7.14)**

אזורי המגורים המובהקים בעיר, בהם עומד שיעור הדירות למגורים מסה"כ יחידות הדיור על למעלה מ-80% הם: עבר הירקון (רבעים 1 ו-2), צפון העיר (רבעים 3 ו-4) ודרום מזרח העיר (רובע 9). מרכז העיר (רבעים 5 ו-6) ודרום העיר (רובע 8) מאופיינים כאזורים מסחריים (ברובע 6 מהוות הדירות למגורים 28% בלבד מסה"כ היחידות, ברובע 5 הן מהוות כ-64% מכלל היחידות וברובע 8 -62%). ביפו (רובע 7) מהוות הדירות 75% מסה"כ יחידות הדיור ברובע. כמו בשנים קודמות, גם בשנת 2006, מתרכז **המסחר** בת"א-יפו בעיקר במרכז העיר (רבעים 5 ו-6), שם ממוקמות כשליש מסה"כ יחידות המסחר בת"א-יפו, וברובע 8 (שבתחומו 27% מיחידות המסחר). גם יחידות השייכות לענף **השירותים** הציבוריים, העסקיים והאישיים מתרכזות בעיקר במרכז העיר (רבעים 5 ו-6) - 39% מסה"כ יחידות השירותים בעיר, ובצפון העיר (רבעים 3 ו-4) שם נמצאות 23% מהיחידות המסווגות כיחידות שירותים. לעומת זאת, בתי המלאכה ומפעלי **התעשייה** מתרכזים בדרום העיר: 29% מיחידות התעשייה פעלו בשנת 2006 בדרום העיר (רובע 8) ו-25% פעלו ביפו (רובע 7).

#### **יחידות דיור למגורים**

**מגמות באזורי המגורים בעיר (לוחות 7.11, 7.15-7.20):** כאמור, ישנם אזורים בעיר המשמשים בעיקר למגורים; שכונות מגורים מובהקות קיימות ברבעים 1 ו-2 בעבר הירקון, בצפון החדש (רובע 4) ובדרום מזרח העיר רובע 9 - בהם 87% ויותר מהיחידות משמשות למגורים. לעומת זאת, באזורים במרכז העיר (תת רובע 55 ורובע 6) ובצפון יפו (תת רובע 71) חלקן של יחידות המגורים מהווה-47% לכל היותר מסה"כ יחידות הדיור באזור ושטחן מהווה 19% לכל היותר מהשטח הבנוי בכל אזור.

במספר אזורים בעיר נבנו במהלך שלושת העשורים האחרונים שכונות מגורים חדשות וכן חודשו שכונות ותיקות, שהביאו לגידול ניכר במספר יחידות הדיור למגורים באזורים אלו. תהליכים כאלו התרחשו בעיקר בעבר הירקון (רבעים 1 ו-2) ובדרום מזרח העיר:

1. **מערבית לדרך נמיר (תת רובע 11)** - בשנות ה-70 נבנתה באזור שכונת תוכנית לי (מונה כיום כ-2,000 יח"ד); בשנות ה-80 הוקמה שכונת אזורי חן (מונה כ-1,370 יח"ד); במהלך שנות ה-90 נבנו השכונות הבאות: כוכב הצפון (מונה כ-1,020 דירות) ורמת אביב החדשה (כ-1,810 דירות). בסוף 2006 היו באזור כ-6,650 דירות למגורים בשטח של כ-785 אלף מ"ר. בין השנים 1979 ל-2006 גדל מספר הדירות באזור זה ביותר מפי 5, ובשנים 1995-2006 הוכפל מספר הדירות.
2. **מזרחית לדרך נמיר (תת-רובע 12 ורובע 2)** - בשנות ה-80 נבנתה שכונת רמת אביב ג' (מונה כיום כ-4,310 דירות); בנייה מסיבית התבצעה בשנות ה-80 וה-90 בגני צהלה ורמות צהלה (סה"כ כ-2,350 דירות); בשנות ה-90 נבנו שכונת המשתלה (כ-950 דירות) ותל ברוך החדשה (הנמצאת צפונית לרחוב רומנו ומסקין כ-1,530 דירות). בסוף 2006 היו ברובע 2 17,770 דירות בשטח של כ-1.94 מיליון מ"ר, בתת רובע 12 כ-8,000 דירות בשטח של 842 אלף מ"ר.

3. דרום מזרח העיר (תת רבעים 91 ו-94) - באזור כפר שלם (תת רובע 94), המשתקם ונבנה מחדש, בין השנים 1979 ל-2006 גדל מספר הדירות פי 1.6 ושטחן כמעט הוכפל. בתת רובע 91, בעיקר בשכונת נחלת יצחק, גדל פי 1.4 במספר הדירות ושטחן גדל פי 1.7.

מגמה שונה, עולה מהנתונים על מרכז העיר (רבעים 5 ו-6), חלקים שונים של יפו ודרום העיר. בין השנים 1979 ל-1991 חל צמצום במספר הדירות ובשטחן באזורים אלו, ואילו החל מ-1991 ישנה עלייה במספר הדירות ובשטחן.

**אפיון הבניינים בעיר (7.6-7.8):** בסוף 2006 היו בת"א-יפו 33,317 בניינים. שנת הבנייה הממוצעת של הבניינים בעיר היא 1962, כאשר למעלה ממחציתם (56%) נבנו עד שנת 1960. בניינים חדשים, משנת 2000 ואילך, מהווים כ-7% מסה"כ הבניינים בעיר. הבניינים החדשים ביותר נמצאים בעבר הירקון (רבעים 1 ו-2), שם שנת הבנייה הממוצעת לבניין היא 1977-1978 (כאמור, באזורים אלו נבנו לאחרונה, ועדיין נבנות, שכונות חדשות). הבניינים ה"וותיקים" ביותר מצויים במרכז העיר (רובע 5) שם כ-44% מהבניינים נבנו לפני 1940 (שנת בנייה ממוצעת לבניין 1952). בניינים ותיקים מצויים גם בדרום העיר (תת רבעים 71, 73 ו-81) - 40%-43% מהבניינים נבנו לפני 1940, ובאזור יפו העתיקה (תת רובע 72) כ-66% מבנייניה נבנו עד 1940.

רבי הקומות הם תופעה חדשה יחסית בעיר. מספר הקומות הממוצע של בניין בת"א-יפו הוא 2.6, כאשר כ-37% מהבתים בעיר הם בני קומה אחת, כ-21% בני 2 קומות, כ-15% בני 3 קומות, 23% בני 4-5 קומות ורק כ-5% הם בניינים בגובה של 6 קומות ויותר. בניינים רבי קומות ומספר רב של דירות לבניין נמצאים בעיקר ברובע 1, שם 16% מהבניינים הם בני 8 קומות ומעלה ובכל בניין יש במוצע כ-10 יחידות דיור למגורים. בתים צמודי קרקע מצויים בעיקר בעבר הירקון, ברובע 2, שם 66% מהבניינים הם בני קומה אחת (באזור זה מצויות השכונות המאופיינות במעמד חברתי-כלכלי גבוה: תל ברוך, אפקה, צהלה, שיכון דן, רמת החייל). בניינים מרובי יחידות דיור למגורים מצויים גם בצפון הישן והחדש בעיר (רבעים 3 ו-4): כ-9 יחידות במוצע לבניין. באופן טבעי, במרכז המסחרי של העיר (רובע 6) יש במוצע יותר יחידות שאינן למגורים - בכל בניין כ-7 יחידות.

**שטח זירה (לוחות 7.14, 7.19):** בשנים 1979-2006 חל גידול של 24% בשטח הממוצע לדירה בת"א-יפו, מכ-63 מ"ר בשנת 1979 לכ-78 מ"ר בשנת 2006. בשנת 2006, כמו בשנים קודמות, בעבר הירקון ממוצע השטח לדירה הוא הגבוה ביותר: 106-109 מ"ר, ובמקום השני הצפון החדש של העיר (רובע 4) שם מגיע השטח הממוצע לדירה ל-84 מ"ר. האזור בו השטח הממוצע לדירה הוא הקטן ביותר הוא דרום העיר (רובע 8): כ-59 מ"ר. בעשור האחרון (1996-2006) חלה עלייה הדרגתית בנתח שתופסות דירות ששטחן מעל ל-100 מ"ר, מסה"כ הדירות בעיר, מכ-15% בשנת 1996 לכ-19% בשנת 2006.

#### **שינוי ייעוד (לוחות 7.21-7.23)**

במעקב אחר שינוי ייעוד של יחידות דיור בת"א-יפו לאורך זמן (שינויי ייעוד כולל: מעבר מדירת מגורים לעסק ולהיפך, הריסת דירות, איחוד ופיצול דירות) נמצא כי חל שינוי במגמה לאורך השנים. עד לשנת 1992 היה מאזן השינויים של מלאי הדירות למגורים שלילי, כלומר מספר הדירות למגורים שפחתו עלה על מספר הדירות שנוספו. בשנים 1992-2004 הפך מאזן זה לחיובי, כלומר מספר הדירות שנוספו (לא כולל בנייה חדשה) עולה על מספר הדירות שפחתו (למעט שנת 2003). בשנים 2005-2006 המאזן היה שוב שלילי. בשנים 2001-2003 ניתן לראות ירידה משמעותית במספר הדירות שהפכו לעסקים (אולי כתוצאה מהמיתון במשק) ועלייה במספר הדירות שנהרסו. בשנים 2004-2006 חלה עלייה במספר הדירות שהפכו לעסקים, אך מספר זה עדין נמוך בהשוואה למספר הדירות שהפכו לעסקים בשנים 1971-1999.

#### **דירות חדשות למכירה (לוח 7.24)**

מסקר דירות חדשות למכירה בבנייה פרטית, שנערך ע"י הלמ"ס, נמצא כי בשנת 2006 נמכרו בת"א - יפו 1,545 דירות, שהן כ-12% מכלל הדירות שנמכרו בכל הארץ בתקופה זו. לצורך השוואה: בירושלים נמכרו כ-5% מהדירות, בחיפה כ-2% מהדירות בארץ.

במהלך שנת 2006 נע שיעור הדירות שנמכרו בעיר (מבין הדירות החדשות בבנייה פרטית, שהוצעו למכירה בתקופה זו) בין 21% (ברבעון השלישי של השנה) לבין כ-56% (ברבעון הראשון). הנתונים המקבילים לכלל הארץ הם 22% - 29%.