

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, חנויות מקורים, מחסנים וכד'.
שירותים ציבוריים - משרדי ממשלה, עיריות, מוסדות חינוך, בריאות וכד'.
שירותים עסקיים - משרדי עו"ד, ייעוץ, פרסום וכד'.
שירותים אישיים - מספרות, מכבסות, בתי קפה, מסעדות, בתי מלון וכד'.

שטח

- השטח הבנוי, מתייחס 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.

תיאור והסבר

כללי (לוחות 7.1-7.5, 7.10-7.13)

סה"כ יחידות הדיור בת"א-יפו, למגורים ושלא למגורים, הגיע בסוף 2008 ל-235,175 בשטח בנוי של כ-25.7 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 1%-2% במספר יחידות הדיור וכ-2% בשטח הבנוי. הצפון הישן (רובע 3) ודרום מזרח העיר (רובע 9) הם אזורים רוויי בנייה במיוחד: בשנת 2008 כ-18% מיחידות הדיור וכ-13% מהשטח הבנוי בעיר נמצאים בצפון הישן; כ-15% מהיחידות וכ-13% מהשטח נמצאים בדרום מזרח העיר.

חלוקת יחידות הדיור ושטחן על פי ייעוד מעלה כי בשנת 2008, כמו בשנים קודמות, היו רוב היחידות ורוב השטח בעיר מיועדים למגורים (78.5% ו-56.2%, בהתאמה). 9.0% מהיחידות ו-21.8% מהשטח מיועדים לשירותים, 6.6% מהיחידות ו-6.4% מהשטח מיועדים למסחר ו-2.8% מהיחידות ו-5.1% מהשטח מסווגים כתעשייה (3.1% מהיחידות ו-10.5% 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, עלולים להקשות על ההשוואה לאורך שנים.

יחידות דיור למגורים - בסוף 2008 עמד מספר יחידות הדיור למגורים בת"א-יפו על 184,507 ואילו שטחן הסתכם בכ-14.4 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-2008 חלה עלייה של 2.4% במספר היחידות למגורים בהשוואה לשנה קודמת), קצב הגידול בשטח היחידות מעט מהיר יותר ונע בין 2% ל-3%, (ב-2008 חלה עלייה של 2.5% בשטח היחידות למגורים בהשוואה ל-2007).

ענף המסחר - 15,561 יחידות דיור וכ-1.6 מיליון מ"ר שימשו בדצמבר 2008 למסחר. בעשור האחרון (1998-2008) חלה ירידה של כ-2% במספר יחידות המסחר ועלייה של 12% בשטחן. מספר היחידות ב-2008 גדול ב-0.7% בהשוואה ל-2007. השטח הממוצע ליחידה בענף המסחר עומד ב-2008 על כ-105 מ"ר.

ענף התעשייה - מספר היחידות ששימשו לתעשייה בסוף 2008 עמד על 6,519, בשטח של כ-1.3 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 בכ-2% בהשוואה ל-2005, בשנת 2007 מספר היחידות דומה לשנת 2006, בשנת 2008 חלה ירידה של 0.6% בהשוואה ל-2007. השטח הבנוי בשימוש התעשייה גדל מ-1.2 מיליון מ"ר בשנת 1973, לכ-1.3 מיליון מ"ר בשנת 2008 - תוספת של כ-7%. שטח ממוצע ליחידה בענף התעשייה גדל בתקופה זו מ-107 מ"ר לכ-202 מ"ר.

ענף השירותים - בדצמבר 2008 היו בעיר 21,226 יחידות בענף השירותים, שהשתרעו על שטח של כ-5.6 מיליון מ"ר. מספר היחידות בענף השירותים נמצא בעלייה בעשרים השנים האחרונות (בין השנים 1981-2003 עלייה של 65%), אך בין השנים 2004-2006 נרשמה ירידה של בין 1% ל-2% במספר היחידות. בשנת 2007 נרשמה עלייה של כחצי אחוז במספר היחידות בהשוואה לשנת 2006. בשנת 2008 נרשמה עלייה של כ-3% בהשוואה ל-2007.

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 לזה של שנת 2005. בשנת 2007 חלה עלייה של כ-3% בהשוואה לשנת 2006 ובשנת 2008 עלייה של 4% בהשוואה ל-2007. בשנת 2008 השטח הממוצע ליחידת שירותים היה כ-264 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 8 הן מהוות כ-63% וברובע 5 הן מהוות כ-66% מכלל היחידות). ביפו (רובע 7) מהוות הדירות למגורים 75% מסה"כ יחידות הדיור ברובע.

כמו בשנים קודמות, גם בשנת 2008, 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 26% מיחידות המסחר). גם יחידות השייכות לענף **השירותים** הציבוריים, העסקיים והאישיים מתרכזות בעיקר במרכז העיר (רבעים 5 ו-6) כ-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: כ-29% מיחידות התעשייה פעלו בשנת 2008 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 העיר (רובע 3 ו-4) ובדרום מזרח העיר (רובע 9) - בהם 86% ויותר מהיחידות משמשות למגורים. לעומת זאת, באזורים במרכז העיר (תת רובע 55 ורובע 6) ובצפון יפו (תת רובע 71) חלקן של יחידות המגורים מהווה 46% לכל היותר מסה"כ יחידות הדיור באזור ושטחן מהווה 20% 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 אלו התרחשו בעיקר בעבר הירקון ובדרום מזרח העיר:

1. מערבית לדרך נמיר (תת רובע 11) - בשנות ה-70' נבנתה באזור שכונת תוכנית ל' (מונה כיום כ-2,000 יח"ד); בשנות ה-80' הוקמה שכונת אזורי חן (מונה כ-1,500 דירות); במהלך שנות ה-90' נבנו השכונות הבאות: כוכב הצפון (מונה כ-1,280 דירות) ורמת אביב החדשה (כ-2,490 דירות). בסוף 2008 היו באזור כ-7,740 דירות למגורים בשטח של כ-912 אלף מ"ר. בין השנים 1979 ל-2008 גדל מספר הדירות באזור זה פי 6, ובשנים 1995-2008 גדל מספר הדירות פי 2.6.
2. מזרחית לדרך נמיר (תת-רובע 12 ורובע 2) - בשנות ה-80' נבנתה שכונת רמת אביב ג' (מונה כיום 4,465 דירות); בנייה מסיבית התבצעה בשנות ה-80' וה-90' בגני צהלה ורמות צהלה (סה"כ כ-2,620 דירות); בשנות ה-90' נבנו שכונת המשתלה (כ-1,180 דירות) ותל ברוך החדשה (הנמצאת צפונית לרחוב רומנו ומסקין כ-1,540 דירות). בסוף 2008 היו ברובע 2 18,315 דירות בשטח של כ-1.99 מיליון מ"ר, בתת רובע 12 כ-8,170 דירות בשטח של 866 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-2008 גדל מספר הדירות פי 1.6 ושטחן 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 2008 היו בת"א-יפו 33,582 בניינים. שנת הבנייה הממוצעת של הבניינים בעיר היא 1963, כאשר למעלה ממחציתם (54%) נבנו עד שנת 1960. בניינים חדשים, משנת 2000 ואילך, מהווים 8.3% מסה"כ הבניינים בעיר. הבניינים החדשים ביותר נמצאים בעבר הירקון (רבעים 1 ו-2), שם שנת הבנייה הממוצעת לבניין היא 1979 (כאמור, באזורים אלו נבנו לאחרונה, ועדיין נבנות, שכונות חדשות). הבניינים ה"וותיקים" ביותר מצויים במרכז העיר (רובע 5) שם כ-43% מהבניינים נבנו לפני 1940 (שנת בנייה ממוצעת לבניין 1953). בניינים ותיקים מצויים גם בדרום העיר (תת רבעים 71, 73 ו-81) - 39%-43% מהבניינים נבנו לפני 1940, ובאזור יפו העתיקה (תת רובע 72) כ-64% מבנייניה נבנו עד 1940.

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 5% הם בניינים בגובה של 6 קומות ויותר. בניינים רבי קומות ומספר רב של דירות לבניין נמצאים בעיקר ברובע 1, שם כ-17% מהבניינים הם בני 8 קומות ומעלה ובכל בניין יש בממוצע כ-10 יחידות דיור למגורים. בתים צמודי קרקע מצויים בעיקר בעבר הירקון, ברובע 2, שם כ-65% 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 בממוצע לבניין. באופן טבעי, במרכז המסחרי של העיר (רובע 6) יש בממוצע יותר יחידות שאינן למגורים - בכל בניין 7 יחידות בממוצע.

שטח דירה (לוחות 7.14, 7.19): בשנים 1979-2008 חל גידול של כ-25% בשטח הממוצע לדירה בת"א-יפו, מכ-63 מ"ר בשנת 1979 לכ-78 מ"ר בשנת 2008. בשנת 2008, כמו בשנים קודמות, בעבר הירקון ממוצע השטח לדירה הוא הגבוה ביותר: 107-109 מ"ר, ובמקום השני הצפון החדש של העיר (רובע 4) שם מגיע השטח הממוצע לדירה ל-84.5 מ"ר. האזור בו השטח הממוצע לדירה הוא הקטן ביותר הוא דרום העיר (רובע 8): 60 מ"ר. בעשור האחרון (1998-2008) חלה עלייה הדרגתית בנתח שתופסות דירות ששטחן מעל ל-100 מ"ר, מסה"כ הדירות בעיר, מ-15.6% בשנת 1998 ל-19.4% בשנת 2008.