

פרק 12 - דיור

מקורות והגדרות

לוחות 1-19: ע//המרכז למחקר כלכלי וחברתי

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

- יחידה למגורים** - חדר או מערכת חדרים המיועדים למגורים, במבנה קבוע או ארעי ומובדלים משאר יחידות הדיור או החדרים במבנה זה ויש אליה גישה מהרחוב או מכניסה משותפת או מחדר המדרגות של הבניין.
- יחידה לעסקים** - חדר או מערכת חדרים שמיועדים לשימוש אחר, שאינו מגורים, במבנה קבוע או ארעי ומובדלים משאר יחידות או החדרים במבנה זה ויש אליה גישה מהרחוב או מכניסה משותפת או מחדר המדרגות של הבניין.
- השימוש** - מתייחס לשימושים של היחידות לעסקים 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, חניונים 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'.
- שטח** - השטח הבנוי, מתייחס לשטח רצפות וכולל: שטח הרצפה של היחידה (למגורים או לעסקים) הנמצאת בשימוש הבלעדי של המחזיק (כולל מרפסות) ומחוייב בתשלום ארנונה.

תיאור והסבר

החל בשנת 2009 עברה עיריית תל-אביב-יפו למערכת חדשה של חיוב וגביית ארנונה (מחוג). הנתונים המופקים משנת 2009 מופקים מהמערכת החדשה. במעבר למערכת החדשה נעשו שינויים בהגדרות של חלק מהמשתנים, וחלק מהנתונים טוייבו. לכן, יתכן שנתוני 2009 אינם ברי השוואה לנתוני 2008. על כן, מומלץ להסתכל על השינויים לאורך זמן ולא להתייחס להשוואה נקודתית בין שנת 2008 לשנת 2009.

כללי (לוחות 12.1-12.5)

סה"כ היחידות, למגורים ושלא למגורים, בת"א-יפו הגיע בסוף 2010 ל-241,244 בשטח בנוי של כ-26.1 מיליון מ"ר. מספר היחידות למגורים ולעסקים ושטחן נמצא בעלייה לאורך השנים. בין השנים 1979 עד 2010 גדל מספר היחידות ב-26% ושטחן בכ-75%. בעשור האחרון (2000-2010) גדל מספר היחידות ב-11% ושטחן ב-18%. הצפון הישן (רובע 3) ודרום מזרח העיר (רובע 9) הם אזורים רוויי בנייה במיוחד: בשנת 2010 כ-17% מהיחידות (עסקים או מגורים) וכ-13% מהשטח הבנוי בעיר נמצאים בצפון הישן; כ-14% מהיחידות וכ-13% מהשטח נמצאים בדרום מזרח העיר.

יחידות למגורים ועסקים ושטח בנוי לפי ייעוד (לוחות 12.1, 12.7-12.11)

יש לציין שבשנים האחרונות עורכת עיריית ת"א-יפו מדידות חוזרות של השטחים ביחידות לעסקים. בעקבות מדידות אלו השתנו ברישומי העירייה שטחן וסוגן של חלק מן היחידות. השינויים הללו, שנבעו משינויים מינהליים ולא משינוי של היחידות בפועל, עשויים להקשות על ההשוואה לאורך שנים.

מבחינת חלוקת היחידות ושטחן על-פי ייעוד עולה כי בשנת 2010, כמו בשנים קודמות, היו רוב היחידות ורוב השטח בעיר מיועדים למגורים (79% וכ-57%, בהתאמה). 9% מהיחידות ו-21% מהשטח מיועדים לשירותים, כ-6% מהיחידות וכ-6% מהשטח מיועדים למסחר וכ-3% מהיחידות ו-5% מהשטח מסווגים כתעשייה (כ-3% מהיחידות וכ-10% מהשטח מסווגים כאחר או יח' עסק ריקות). כאשר מנתחים את מספר היחידות ושטחן לאורך זמן, על פי ייעוד, ניתן לראות כי בכל תחום המגמה היא שונה.

יחידות למגורים - בסוף 2010 היה מספר היחידות למגורים בת"א-יפו 190,097 ושטחן הסתכם בכ-15.0 מיליון מ"ר. מספר היחידות למגורים ושטחן נמצאים בעלייה רצופה לאורך השנים. בין שנת 1979 לשנת 2010 גדל מספר היחידות למגורים ב-31% ושטחן בכ-64%. בעשור האחרון (2000-2010) חלה עלייה של 14% במספר היחידות למגורים ו-21% בשטחן.

ענף השירותים - בדצמבר 2010 היו בעיר 21,473 יחידות בענף השירותים, שהשתרעו על שטח של כ-5.5 מיליון מ"ר. מספר היחידות בענף השירותים ושטחן נמצא בעלייה רצופה לאורך השנים, בשלושים השנים האחרונות (1979-2010) חלה עלייה של 62% במספר היחידות ושל 120% בשטחן. בעשור האחרון העלייה מתונה יותר, עלייה של 0.4% במספר היחידות ושל 16% בשטחן. בשנת 2010 השטח הממוצע ליחידת שירותים היה כ-255 מ"ר.

ענף המסחר - 15,386 יחידות וכ-1.7 מיליון מ"ר שימשו בדצמבר 2010 למסחר. בעשור האחרון (2000-2010) חלה ירידה של כ-7% במספר היחידות למסחר ועלייה של 9% בשטחן. השטח הממוצע ליחידה בענף המסחר היה ב-2010 כ-108 מ"ר.

ענף התעשייה - מספר היחידות ששימשו לתעשייה בסוף 2010 עמד על 6,389, בשטח של כ-1.3 מיליון מ"ר. מספר היחידות בענף התעשייה נמצא בירידה רצופה לאורך השנים (ירידה של כ-40% ב-30 השנים האחרונות). בעשור האחרון (2000-2010) הירידה מתונה יותר של 4%. עד 1994, השטח הבנוי המשמש לתעשייה התאפיין בתנודתיות והחל בשנת 1994 הוא מאופיין בירידה. בעשור האחרון (2000-2010) ישנה ירידה של 6% בשטח המשמש לתעשייה. עם זאת, שטח ממוצע ליחידה בענף התעשייה גדל מ-124 מ"ר בשנת 1979 לכ-201 מ"ר בשנת 2010.

יחידות ושטח בנוי לפי ייעוד ואזור בעיר (לוחות 12.7-12.8)

אזורי המגורים המובהקים בעיר, בהם שיעור הדירות למגורים מסה"כ היחידות למגורים ולעסקים הוא למעלה מ-85% הם: עבר הירקון (רבעים 1 ו-2), צפון העיר (רבעים 3 ו-4) ודרום מזרח העיר (רובע 9). ביפו (רובע 7) מהוות הדירות למגורים 76% מסה"כ היחידות ברובע. מרכז העיר (רבעים 5 ו-6) ודרום העיר (רובע 8) מאופיינים כאזורים מסחריים. ברובע 6 מהוות הדירות למגורים 29% בלבד מסה"כ היחידות, ברובע 8 הן מהוות כ-64% וברובע 5 הן מהוות כ-66% מכלל היחידות.

כמו בשנים קודמות, גם בשנת 2010, מתרכז **המסחר** בת"א-יפו בעיקר במרכז העיר (רבעים 5 ו-6), שם ממוקמות 32% מסה"כ יחידות המסחר בת"א-יפו וברובע 8 (שבתחומו 25% מיחידות המסחר). גם יחידות השייכות לענף **השירותים** הציבוריים, העסקיים והאישיים מתרכזות בעיקר במרכז העיר (רבעים 5 ו-6) 38% מסה"כ יחידות השירותים בעיר ובצפון העיר (רבעים 3 ו-4) שם נמצאות 21% מהיחידות המסווגות כיחידות שירותים.

לעומת זאת, בתי המלאכה ומפעלי **התעשייה** מתרכזים בדרום העיר: כ-27% מיחידות התעשייה פעלו בשנת 2010 בדרום העיר (רובע 8) ו-24% פעלו ביפו (רובע 7).

יחידות למגורים

מגמות באזורי המגורים בעיר (לוח 12.12)

בכל אזורי העיר חל גידול במספר היחידות למגורים בשלושים השנים האחרונות (1979-2010). הגידול הרב ביותר היה בעבר הירקון: ברובע 1 עלה מספר היחידות למגורים ב-116% וברובע 2 בכ-72%. במרכז העיר (רובע 5) עלה מספר היחידות למגורים ב-27%, ובדרום מזרח העיר (רובע 9) עלה מספרן ב-25%. בצפון הישן (רובע 4) 20% ובדרום העיר (רובע 8) עלה מספרן ב-18%. בשאר חלקי העיר עלה מספר היחידות למגורים ב-10%-13%.

שטח דירה (לוח 12.11): בשנים 1979-2010 חל גידול של כ-25% בשטח הממוצע לדירה בת"א-יפו, מכ-63 מ"ר בשנת 1979 לכ-79 מ"ר בשנת 2010. בשנת 2010, כמו בשנים קודמות, בעבר הירקון ממוצע השטח לדירה הוא הגבוה ביותר: 106-109 מ"ר. גם בצפון החדש (רובע 4) הדירות גדולות יחסית: כ-87 מ"ר בממוצע. האזור בו השטח הממוצע לדירה הוא הקטן ביותר הוא בדרום העיר (רובע 8): 60 מ"ר.