

פרק 3 - משקי בית ורמת חיים

מקורות והגדרות

לוחות 1-7, 9-11: הלמ"ס, סקרי כוח אדם

(לוחות 1-7: משקי בית ומשפחות - תכונות דמוגרפיות, לוחות 9-11: משקי בית ומשפחות - תכונות כלכליות).

אומדני משקי בית ומשפחות מתקבלים מסקרי כוח אדם שוטפים, אשר משנת 2012 עברו ממתכונת רבעונית למתכונת חודשית.

הלוחות בפרק מתייחסים לכלל משקי הבית, פרט למשקי הבית בקיבוצים, במוסדות, במעונות סטודנטים ואנשים הגרים מחוץ ליישובים.

משק בית - אדם אחד או קבוצת אנשים הגרים יחד בדירה אחת באופן קבוע ברוב ימות השבוע, ויש להם תקציב הוצאות משותף למזון. משק בית יכול לכלול אנשים שאינם קרובי משפחה.

במשק הבית נכללים כל האנשים השייכים לאוכלוסיית הסקר וילדים מתחת לגיל 15, אשר לנים בדירה בדרך כלל 4 לילות בשבוע לפחות. בנוסף, קיימות אוכלוסיות הלנות במשק הבית בדרך כלל פחות מ-4 לילות בשבוע, והם נכללות במשק הבית. להלן דוגמאות נבחרות:

- בן משק בית המשרת בצבא או בשירות חובה או קבע, שאין לו כתובת אזרחית קבועה אחרת בישראל.

- בן זוג נשוי הנעדר לרגל עבודה או לימודים, אך בן או בת זוגו מתגוררים בדירה וזו הכתובת הקבועה של הזוג (לא כולל בני זוג שחיים בנפרד).

- בן משק בית השוהה בחו"ל שנה או פחות ברציפות.

- בן משק בית הלומד בפנימייה אזרחית או צבאית וכן מי שגר במעונות סטודנטים, אך בזמן החקירה נמצא בבית הוריו (אם זמן החקירה הוא בתקופת החופש הגדול).

- בן משק בית השוהה בבית סוהר או במוסד למוגבלים, חודש או פחות.

במשק הבית לא נכללים: בן זוג נשוי שעזב את הבית וחי בנפרד (גם אם לא התגרש עדיין), בן זוג נשוי שמתגורר בכתובת שונה מזו של משפחתו בשל עבודה או לימודים (אפילו אם לן בכתובת זו רוב ימות השבוע), בן משפחה המתגורר זמנית בדירה שנדגמה אך רוב ימות השבוע לן בדירה אחרת המהווה את כתובתו הקבועה, בן משפחה השוהה בקיבוץ במסגרת נח"ל או של"ת טרום צבאיים, בן משפחה השוהה בבית חולים, בבית סוהר או במוסד למוגבלים חודש או יותר.

גודל משק בית - נקבע לפי מספר הנפשות הכלולות במשק הבית לפי ההגדרה הנ"ל.

סוג משק בית - נקבע לפי יחסי הקרבה שבין הנפשות המשתייכות אליו ומשתנים דמוגרפיים נוספים. סוג משק הבית כולל משקי בית משפחתיים ולא משפחתיים.

משק בית משפחתי - משק בית שיש בו לפחות "משפחה" אחת (הגדרת "משפחה" מופיעה בעמוד הבא). "משק בית משפחתי" יכול לכלול: משפחה אחת, משפחה אחת עם אחרים או שתי משפחות ויותר.

משק בית לא משפחתי - משק בית הכולל אדם אחד בלבד או קבוצת אנשים שאינם משפחה.

ילדים עד גיל 17 במשק הבית - כולל את כל הילדים עד גיל 17 (כלומר, עד גיל 18 לא כולל 18) במשק הבית. אינו כולל בני 15-17 שיש להם בן/בת זוג ו/או ילדים משלהם במשק הבית.

- משפחה**
- משפחה גרעינית של שני אנשים או יותר החולקים משק בית אחד וקשורים זה לזה כבעל ואישה, כזוג ללא נישואין, או כהורה וילד. כך, משפחה יכולה להיות זוג בלבד, זוג עם ילדים (בקבוצות גיל שונות לפי גיל הילד הצעיר), או הורה יחיד (משפחה חד-הורית) עם ילדים.
 - משפחה כוללת גם משפחה של סב/סבתא עם נכדים בגיל 15 ומעלה ללא הוריהם, או אחים בלבד בגיל 15 ומעלה הגרים יחד, ללא בני זוג וללא ילדים.
 - משפחה חד-הורית כוללת גם משפחות שבהן ההורה נשוי, אך בן/ת הזוג אינו נוכח במשק הבית ברוב ימי השבוע או שאינו שייך לאוכלוסיית הסקר.
- כוח העבודה השבועי**
- כל בני 15 ומעלה שהיו "מועסקים" או "בלתי מועסקים" בשבוע הקובע. לפרוט ההגדרות ראה במקורות והגדרות פרק עבודה.
- גיל העבודה**
- גברים בני 15-66 (כלומר עד גיל 67, לא כולל 67); נשים בנות 15-61 (כלומר עד גיל 62, לא כולל 62).
- משק בית עם נפשות בגיל העבודה**
- משק בית שיש בו נפש אחת לפחות בגיל העבודה.
- משק בית עם נפשות מעל גיל העבודה בלבד**
- משק בית שיש בו רק נפשות מעל גיל העבודה.

לוח 8: המוסד לביטוח לאומי, מנהל המחקר והתכנון

- משפחה חד-הורית**
- משפחה שבה הגידול היומיומי של הילדים בגיל 0-17 (עד גיל 18 לא כולל 18) נעשה ע"י הורה אחד, שהינו רווק/ה, גרוש/ה, אלמן/ה, פרוד/ה או עגון/ה. כאשר ההורה הוא רווק/ה או גרוש/ה, ייתכן שיש השתתפות בגידול הילד, במידה זו או אחרת, של בן הזוג (אם/אב של הילד) שאינו חי במשק הבית.
- החל בשנת 2018, שונתה ההגדרה של משפחה חד-הורית והיא כוללת עתה גם מצב משפחתי מיוחד שמתייחס למצב משפחתי "פרוד/ה" או "עגון/ה". על כן יש לשים לב בהשוואת נתוני 2018 ואילך לנתוני העבר.
- הערה:** משפחה חד-הורית מוגדרת באופן שונה על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לעומת הביטוח הלאומי. נתוני הלמ"ס מבוססים על סקר כוח אדם ומגדירים משפחה חד-הורית במידה ורק הורה אחד מתגורר במשק הבית עם ילדיו. לעומת זאת, נתוני הביטוח הלאומי מבוססים על קובץ קצבאות ילדים, שבו מוענקת קצבה להורה יחיד (עפ"י הקריטריונים של חוק סיוע למשפחות שבראשן הורה עצמאי, התשנ"ב, 1992). הקצבה מוענקת למטפל העיקרי בילד (הורה/אפוטרופוס), גם אם הילד אינו מתגורר עימו במשק הבית.
- בשל ההגדרות השונות נתוני המשפחות החד-הוריות שונים, וזאת בהתאם למקור הנתון - למ"ס או ביטוח לאומי.**

לוחות 12-22, 25-26, 31: הלמ"ס, סקר הוצאות משק הבית

בשנים 1997-2011 הכנסות משקי הבית נאספו במשולב ע"י שני סקרים: סקר הוצאות משק הבית וסקר הכנסות, שנערך יחד עם סקר כוח אדם הרבעוני השוטף. החל משנת 2012, בעקבות מעבר סקר כוח אדם מסקר רבעוני לחודשי, בוטל סקר הכנסות מסקר כוח האדם ובמקומו הורחב סקר הוצאות, כך שכל נתוני ההוצאה וההכנסה של משקי הבית נאספים מסקר הוצאות משק הבית בלבד.

בשנת 2012 בוצעו בסקר הכנסות מספר שינויים, וביניהם - הגדרת חיילים בשירות סדיר כעובדים שכירים, תגבור המדגם בקרב האוכלוסייה הערבית ביישובי הצפון והתאמת אמידת האוכלוסייה בסקר למבנה החדש של סקר כוח אדם חודשי.

מאחר ודגימת משקי הבית בסקר ברמה של ערים הנה מוגבלת בהיקפה, תיתכן שונות בנתונים המדווחים בשל מקרי קיצון ויש להיזהר בהשוואה בין השנים.

עד שנת 2003 סופקו נתוני העוני לאוכלוסיית העיר תל-אביב-יפו על ידי המוסד לביטוח לאומי, מינהל המחקר והתכנון. מאותה שנה מפרסם המוסד לביטוח לאומי נתונים אלו ברמה כלל ארצית וברמת

המחוז בלבד. החל משנת 2004 הנתונים מתקבלים מהלמ"ס. החל ב-2002 הנתונים כוללים את תושבי מזרח ירושלים הערבים.

הנתונים שהתקבלו לאוכלוסיית העיר לשנת 2014 מבוססים על סקר הוצאות משק הבית ועובדו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (נתונים אלו הם בני השוואה לנתונים שסופקו בעבר על ידי המוסד לביטוח לאומי).

- ראש משק בית** - ראש משק בית כלכלי הוא המפרנס העיקרי של משק הבית, כלומר המועסק שעובד בדרך כלל מספר רב יותר של שעות בשבוע.
אם יש יותר מאדם אחד במשק הבית שמתאים להגדרה, או שאין אדם מתאים להגדרה, ייקבע כראש משק הבית האדם שהמרוויחין מחשיב כראש משק הבית.
- משק בית שבראשו אדם שלא עבד** - משק בית שבו ראש משק הבית לא עבד אפילו יום אחד בשלושת החודשים שקדמו לביקור הסוקר.
- מפרנס** - אדם שעבד והשתכר לפחות יום אחד בשלושת החודשים לפני בואו של הסוקר למשק הבית (הגדרה זו שונה מההגדרה בסקרי כוח אדם).
- הכנסה כספית ברוטו (למשק בית)** - סך ההכנסות הכספיות השוטפות ברוטו של משק הבית לפני ניכוי תשלומי החובה (מס הכנסה, ביטוח לאומי וביטוח בריאות). הכנסה זו כוללת את ההכנסות של כל אחד מבני משק הבית מעבודה שכירה או עצמאית, מרכוש, מריבית או מדיבידנדים, מתמיכות ומקצבאות ממוסדות ומפרטים, הכנסות מפנסיות וכל הכנסה שוטפת אחרת. לא נכללים תקבולים חד פעמיים כגון ירושה או פיצויים. כמו כן, ההכנסה לא כוללת זקיפות בעבור הכנסות הנובעות משימוש בדיור עצמי, או בעבור סוגים שונים של הכנסות ב"עין" (הכנסות שאינן כספיות).
- הכנסה מהון** - סך ההכנסות מרכוש בארץ ובחו"ל; הכנסות מריבית על פיקדונות ועל אגרות חוב ודיבידנדים על מניות.
- הכנסה מפנסיה וקופות גמל** - הכנסה מפנסיה מהארץ ומחו"ל, הכנסה מקופות גמל וקרנות השתלמות.
- הכנסה מקצבאות ותמיכות** - קצבאות ותמיכות מהביטוח הלאומי ומוסדות ממשלתיים נוספים כמו משרד הבינוי והשיכון, משרד הביטחון ומשרד האוצר, וכן תמיכות ממוסדות אחרים כמו מיישיבות.
- תשלומי חובה** - המיסים הישירים המוטלים על ההכנסות השוטפות - מס הכנסה ותשלומים לביטוח הלאומי ולביטוח בריאות ממלכתי. תשלומים אלה חושבו על פי כללי המס הנהוגים במשק ולא התקבלו ישירות ממשקי הבית (נכללים בהוצאות שאינן לתצרוכת).
- הוצאה כספית לתצרוכת** - ההוצאה שמשק הבית מוציא בפועל על צריכת מוצרים ושירותים, ללא אומדן ההוצאה על שירותי דירה ורכב.
- הוצאה כוללת לתצרוכת** - סך כל התשלומים שמשלם משק הבית על קניית מוצרים או שירותים, וכן זקיפת הוצאה לצריכת שירותי דירה ורכב (קניית מוצרים אלה מוגדרת כהשקעה ולא כתצרוכת). התשלומים כוללים לעתים גם ריבית, דמי הובלה או התקנה. קניית מוצר נחשבת לפי יום קבלתו, וסכום הקניה המלא נחשב כהוצאה למוצר ביום הגעת המוצר לדירה, גם אם עד למועד זה שולם תשלום חלקי. ולכן, מקדמה שמשלם משק הבית על חשבון מוצר או שירות שטרם נתקבל או החזר חוב על חשבון מוצר שכבר נמצא בבית, אינם נחשבים כהוצאה לתצרוכת אלא כהגדלת החיסכון.
- הוצאה כוללת לתצרוכת לנפש סטנדרטית** - סך ההוצאה החודשית הכוללת לתצרוכת למשק בית חלקי מספר הנפשות הסטנדרטיות במשק הבית (ראה הגדרה בהמשך).

- **צריכת דיוור "בעין"**
זקיפת ערך ההוצאה החודשית עבור צריכת שירותי דירות בבעלות, דירות בדמי מפתח ודירות "חינם" (מופיע בלמ"ס כצריכת שירותי דיוור).
 - **ביטוח בריאות**
קבוצה זו כוללת משנת 1997 רק את התשלומים עבור ביטוח בריאות משלים של קופות החולים ואת ביטוח הבריאות בחברות ביטוח. התשלום עבור ביטוח בריאות ממלכתי, שנחשב כמס, הוא חלק מתשלומי החובה.
 - **הוצאות אחרות לבריאות**
קבוצה הכוללת תשלומים לקניית תרופות, מוצרים להיגיינה אישית, משקפיים ועדשות מגע ועוד.
 - **הוצאות לכלי רכב**
קבוצה הכוללת הוצאות שוטפות על כלי רכב (ביטוחים, דלק, טיפולים וכו'). החל משנת 2013 כוללת הוצאה זו גם קניית מכוניות וכלי תחבורה נוספים.
- הערה: עד שנת 2012 המונח "קניית מכונית" הוגדר בסקר הוצאות משק הבית כמוצר השקעה, מתוך התפיסה כי רכב הוא מוצר הוני/ נכסי (בדומה לדירה) ולא מוצר בר קיימה. לפי גישה זו, עד לשנת 2012 לכל משק בית שבבעלותו מכונית נאמד ערך השירותים המתקבל מהנכס לפי ערך הפחת על הנכס והריבית החלופית על ההון המושקע בנכס זה. הריבית החלופית נזקפה גם כהכנסה לאותו משק בית. אולם, לפי ההגדרות הבינלאומיות, החל משנת 2013 בוטלה ההתייחסות לרכישת מכונית כמוצר נכסי והיא הותאמה לרכישה של כל מוצר בר קיימה אחר.
- **הוצאות אחרות (בתחבורה)**
קבוצה הכוללת הוצאות עבור לימוד נהיגה, חידוש רישיון נהיגה, הובלות למיניהן ותשלום עבור חנייה.
 - **מוצרים ושירותים אחרים**
קבוצת תצרוכת "ראשית", הכוללת מוצרים כמו סיגריות, קוסמטיקה, תכשיטים ושירותים משפטיים.
 - **בעלות על מוצר בר קיימה**
שיעור משקי הבית בקבוצה מסוימת, שיש ברשותה או עומד לשימושה מוצר בר קיימה מסוים, למשל: אחוז משקי הבית בת"א-יפו שיש ברשותם טלוויזיה, מחשב אישי, מכונית, טלפון נייד וכו'.
 - **מדד המחירים לצרכן**
מדד המחירים לצרכן מודד את אחוז השינוי שחל במשך הזמן בהוצאה הדרושה לקניית "סל קבוע" של מוצרים ושירותים, שמחיריהם ניתנים למדידה סדירה. "סל" זה מייצג את תצרוכתה של אוכלוסיית משקי הבית. המדד משמש בעיקר להצמדות שונות, לקביעת תוספת היוקר, לתעריפי השכר ולניתוח מגמות המחירים במשק (למדד המחירים לצרכן לאורך שנים, ראה הלוח להלן).

מדד המחירים לצרכן לאורך שנים

שנה	¹ 2010	² 2011	² 2012	³ 2013	³ 2014	⁴ 2015	⁴ 2016	⁵ 2017	⁵ 2018	⁶ 2019
ממוצע שנתי	106.1	103.5	105.2	101.6	102.0	99.4	98.9	100.2	101.0	100.9

1. הבסיס 100 - 105.1 (ממוצע 2008).
2. הבסיס 100 - 106.1 (ממוצע 2010).
3. הבסיס 100 - 105.2 (ממוצע 2012).
4. הבסיס 100 - 102.0 (ממוצע 2014).
5. הבסיס 100 - 98.9 (ממוצע 2016).
6. הבסיס 100 - 101.0 (ממוצע 2018).

- **הכנסה כספית נטו למשק בית (הכנסה פנויה)**
הכנסה כספית ברוטו של משק הבית (כמוגדר לעיל), לאחר ניכוי תשלומי החובה. נתוני ההכנסה נטו לא התקבלו ישירות ממשקי הבית שנחקרו, אלא חושבו על סמך נתוני ההכנסה ברוטו וכללי המס הנהוגים במדינת ישראל.

ההכנסה נטו מחושבת לנפש סטנדרטית, ועל כן ההכנסה של משק הבית נטו מחולקת במספר הנפשות הסטנדרטיות של משק הבית.

נפש סטנדרטית - גודל משק הבית משפיע על רמת החיים שאפשר לקיים מהכנסה נתונה. על מנת ליצור בסיס מתאים יותר להשוואת רמת החיים של משקי בית בעלי מספר נפשות שונה, נהוג להשוותם לפי הכנסה לנפש. מקובל גם להניח, שמספר הנפשות במשק בית אינו משפיע באופן אחיד ושווה על רמת החיים האפשרית מהכנסה נתונה, משום שקיימים, לפי אותה הנחה, יתרונות לגודל. לכן, נערכה (ע"י הלמ"ס) טרנספורמציה של מספר הנפשות לפי סולם אחיד. הסולם קובע כיחידת בסיס משק בית בן שתי נפשות; ככל שעולה מספר הנפשות, ניתן משקל שולי הולך ופוחת לכל נפש המתווספת למשק הבית. באמצעות סולם זה מתרגמים את גודל משק הבית למספר נפשות "סטנדרטיות". פירוט הסולם בלוח שלהלן:

מעבר ממספר נפשות במשק בית למספר נפשות "סטנדרטיות"

מספר הנפשות במשק בית	מספר הנפשות "סטנדרטיות"	"משקל" שולי לנפש	"משקל" ממוצע לנפש
1	1.25	1.25	1.25
2	2.00	0.75	1.00
3	2.65	0.65	0.88
4	3.20	0.55	0.80
5	3.75	0.55	0.75
6	4.25	0.50	0.71
7	4.75	0.50	0.68
8	5.20	0.45	0.65
+9	לכל נפש נוספת	0.40	

קו העוני לנפש סטנדרטית - ההכנסה לנפש סטנדרטית השווה ל-50% מההכנסה הפנויה החציונית לנפש סטנדרטית.

לוחות 23-24: המוסד לביטוח לאומי, מנהל המחקר והתכנון

שכיר - שכיר מוגדר כעובד המקבל שכר ממעסיקו הרשום במס הכנסה ובביטוח לאומי והמדווה על התשלום מדי חודש. גם אם השכיר היה מועסק בכמה מקומות עבודה, הוא נספר רק פעם אחת, כך שהנתונים משקפים את מספר השכירים ולא את מספר המשרות. בהגדרת "שכיר" כלולות גם קבוצות העובדים הבאות: חברי קיבוצים ומושבים שיתופיים, עובדים במשק בית וחיילים בשירות קבע. אין נמנים עם השכירים תושבים זרים המועסקים בישראל כגון: תושבי השטחים ועובדים זרים בלי תעודת זהות ישראלית.

שכר - הכוונה לשכר ברוטו לחודש, הכולל את כל התשלומים ברוטו ששולמו לעובד שכיר במשך החודש, כגון: שכר יסוד, תוספת יוקר, תוספת ותק, מקדמות, תשלומים בעבור שעות נוספות, פרמיות, תגמולים, קצובות, מענקים ותוספות למיניהן (שוטפים או חד פעמיים), כמו כונוניות, תורנויות, "חודש 13", קצובת נסיעה, גמול השכלה, גמול השתלמות, תשלומים בעבור החזקת רכב, דמי הבראה וכו'. השכר ברוטו אינו כולל הוצאות נלוות שהמעסיק מפריש לקרנות (כגון קרנות פנסיה או קופות גמל), לביטוח לאומי ולמס מקביל, למס מעסיקים וכו'.

משך העבודה - מספר החודשים שעבורם שולם השכר לעובד השכיר, בלא להתחשב במספר ימי העבודה שעבד בחודש, בחלקיות המשרה במונחים של ימי עבודה, או במספר שעות העבודה ביום.

עצמאי - עצמאי הוא מי שעובד בעסק או במשק שלו, שמתנהל על שמו תיק שומה במס הכנסה ובביטוח לאומי ואשר משלם דמי ביטוח בעד עצמו.

הכנסה של עצמאים

- הכוונה בדרך כלל לשומה שנתקבלה מפקיד השומה. לכ-25% מן העצמאים אין שומות, ולכן בסיס הגבייה נקבע או על פי הצהרתו האישית של המבוטח העצמאי או על פי "קביעה" של המוסד, שניתן לערער עליה ולשנותה. בגלל קשיים טכניים, הכנסת העצמאים הרשומה בקובצי המוסד היא ההכנסה "הגולמית", דהיינו, כל ההכנסה מעבודה, גם אם אינה חייבת בדמי ביטוח (כגון הכנסה מעל הסכום המירבי לתשלום דמי ביטוח). יש לזכור, כי ההכנסות הרשומות לא תמיד סופיות, ובשנים שלאחר מכן מתקבלים ממס הכנסה "הפרשי שומה" רבים המתקנים את ההכנסה הזמנית. החל בשנת 2018 באוכלוסיית העצמאיים נכללים עצמאיים המקבלים קצבאות ביטוח לאומי ו/או בעלי הכנסה מפנסיה. לכן לא ניתן להשוות את הנתונים לשנים קודמות.

שכר מינימום ושכר ממוצע -

שנת 1990: שכר מינימום - 929 ש"ח לחודש עבודה. שכר ממוצע לחודש עבודה - 2,137 ש"ח.
שנת 1995: שכר מינימום - 1,750 ש"ח לחודש עבודה. שכר ממוצע לחודש עבודה - 4,083 ש"ח.
שנת 2000: שכר מינימום - 2,923 ש"ח לחודש עבודה. שכר ממוצע לחודש עבודה - 6,347 ש"ח.
שנת 2005: שכר מינימום - 3,335 ש"ח לחודש עבודה. שכר ממוצע לחודש עבודה - 6,964 ש"ח.
שנת 2010: שכר מינימום - 3,850 ש"ח לחודש עבודה. שכר ממוצע לחודש עבודה - 8,015 ש"ח.
שנת 2015: שכר מינימום - 4,650 ש"ח לחודש עבודה. שכר ממוצע לחודש עבודה - 9,260 ש"ח.
שנת 2016: שכר מינימום - 4,825 ש"ח לחודש עבודה. שכר ממוצע לחודש עבודה - 9,464 ש"ח.
שנת 2017: שכר מינימום - 5,000 ש"ח לחודש עבודה. שכר ממוצע לחודש עבודה - 9,673 ש"ח.
שנת 2018: שכר מינימום - 5,300 ש"ח לחודש עבודה. שכר ממוצע לחודש עבודה - 9,906 ש"ח.
שנת 2019: שכר מינימום - 5,300 ש"ח לחודש עבודה. שכר ממוצע לחודש עבודה - 10,273 ש"ח.

לוחות 27-28: הלמ"ס, צפיפות דיור בישראל

לוחות 29-30: הלמ"ס, סקרי מחירי דירות בבעלות הדיירים ושכר דירה של דירות בשכירות

בסיס הנתונים העיקרי למחירי הדירות בבעלות הדיירים הינו מערכת הכרמ"ן (כרסת מחירי נדל"ן). במערכת כרמ"ן נאסף באופן שוטף מידע על רכישת דירות במשרדי מס שבח ברחבי הארץ, והוא כולל מידע על עסקאות של דירות חדשות ודירות יד שנייה שהחליפו בעלות. נתוני מערכת הכרמ"ן מכסים גיאוגרפית את כל ישראל, וכוללים עסקאות שבוצעו ביהודה ושומרון (בעבר גם בחבל עזה). שיעור כיסוי העסקאות עומד על 85% מכלל העסקאות. מערכת הכרמ"ן הוקמה ב-1991 לצרכים סטטיסטיים ואינה כוללת עסקאות שהתרחשו לפני הקמתה. כמו כן, נתוני מערכת הכרמ"ן אינם מכסים את המקרים הבאים: בנייה עצמית, מכירת דירה מחברה משכנת (עמידר, עמיגור, שקמונה ופרזות), מכירה שהינה פעולה באיגוד המקרקעין (מכירת מניות) ומכירה הפטורה ממס שבח (כשאינן תמורה או כשאינן שווי שוק). בסיס הנתונים למחירים הממוצעים של שכר דירה של דירות בשכירות הם נתוני חוזי שכירות הנאספים בסקר שכר דירה של הלמ"ס. הנתונים הנאספים בסקר מבוססים על מדגם של דירות בשכירות פרטית מכלל הדירות בשכירות פרטית בארץ. עד שנת 2020 נלקחו חוזי שכירות עבור דירות בנות 1.5 – 5 חדרים. החל בשנת 2020 נלקחים לחישוב חוזי שכירות עבור דירות בנות 1-6 חדרים. בנוסף, החל בשנת 2020 המחירים הממוצעים של שכר דירה מחושבים עם מקדמי ניפוח, בניגוד לשנים קודמות שהמחירים הממוצעים של שכר דירה חושבו כממוצע רגיל. לכן החל בשנת 2020 לא ניתן להשוות את נתוני המחירים הממוצעים של שכר דירה לנתונים משנים קודמות.