

סקירת שוק שכירות המגורים בישראל

3/7/2018

- שוק שכירות המגורים בישראל מנוהל ברובו ע"י משכירים פרטיים (כמעט ללא פיקוח ממשלתי) ומאופיין לרוב בחוזים קצרי טווח (עד שנה). שיעור משקי הבית הגרים בשכירות (27.2%) נמוך יחסית למקובל במערב אירופה, אף כי עלה במתינות לאורך העשור האחרון (בפרט בקרב משפחות צעירות ובערים ספציפיות כגון תל-אביב).
- חוסר פיתוחו של שוק השכירות הוא תוצאה, במידה רבה, של היעדר רגולציה ממשלתית מתאימה להתפתחותם של הסדרי שכירות ארוכי-טווח. פעילותה בשנים האחרונות של החברה הממשלתית "דירה להשכיר" מהווה נקודת מפנה במדיניות הממשלה, אך היקף פעילותה הנוכחי של החברה עודנו מצומצם יחסית.
- משקי הבית השוכרים מתאפיינים במשפחות קטנות יותר וצעירות יותר, ברמת הכנסות נמוכה יותר ובצפיפות דיור גבוהה יותר בהשוואה למשקי בית הגרים בדירות בבעלותן. כמו כן, משקי הבית השוכרים נוטים יותר לגור בערים הגדולות מאשר יתר האוכלוסייה (בפרט בעיר תל-אביב). בנוסף, בקרב החילונים והחרדים קיים שיעור גבוה יותר של מגורים בשכירות בהשוואה למסורתיים והדתיים.
- שוק השכירות התאפיין במהלך העשור האחרון בעלייה מקבילה הן בביקוש לשכירות והן בהיצע השכירות. העלייה בביקוש לשכירות נבעה בעיקר מירידה בנשיגות היחסית (Affordability) של רכישת דירה ביחס לשכירת דירה, אך גם לאור שינויים באורח החיים של צעירים ולנוכח המתנת משפחות צעירות רבות לקבלת דירות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן". הגידול בהיצע נרשם על רקע עלייה בגמר הבנייה ולאור נהירת משקיעי נדל"ן לשוק.
- העובדה שמחירי השכירות עלו באופן משמעותי במהלך התקופה מצביעים על כך שכוחות הביקוש היו חזקים יותר מכוחות ההיצע.

- **במבט קדימה על הצפוי בשוק השכירות**, העלייה במחירי השכירות ברמה הארצית עשויה להתמתן בהדרגה, בפרט אם תתממש בשנה הקרובה עלייה בגמר הבנייה, תוך המשכה בשנים הקרובות לסביבות כ-50 אלף דירות גמורות בשנה. עם זאת, תיתכן שונות משמעותית במגמות בין אזורי הביקוש (גוש דן, ירושלים) לבין האזורים הפרבריים והפריפריאליים יותר.
- באזורי הביקוש צפויה בטווח הקצר והבינוני המשך מגמה של עלייה במחירי השכירות ובשיעור המגורים בשכירות, לאור הצפי שמחירי הדירות שם יישארו גבוהים יחסית ומעבר להישג ידה של מרבית האוכלוסייה הרלוונטית לשוק השכירות.
- צפי זה מתבסס, מחד גיסא, על הביקוש המבני הגבוה הקיים למגורים באזורים אלה; ומאידך גיסא, על הגידול האיטי הצפוי בהיצע, לנוכח מחסור בעתודות קרקע פנויות למגורים באזורים אלה ולאור הקצב האיטי שמאפיין את תהליכי ההתחדשות העירונית. כלומר, מחירי הדירות

- הגבוהים יוסיפו וידחפו את משקי הבית הרבים שמעוניינים לגור באזורי הביקוש העיקריים אל שוק השכירות.
- באזורים הפרבריים והפריפריאליים, המאופיינים בביקוש נמוך יותר למגורים בשכירות, מדדי שוק השכירות צפויים ככלל להפגין בטווח הבינוני ביצועי חסר בהשוואה לאזורי הביקוש. זאת, בדגש על אזורים שבהם צפויה בטווח הבינוני תוספת משמעותית של דירות חדשות, כאשר מיזמי "מחיר למשתכן" המקודמים בהם יגיעו לגמר בנייה.
 - תוספת ההיצע הצפויה באזורים אלה עשויה להיות מופנית, בחלקה הגדול, אל שוק השכירות המקומי וליצור בו עודפי היצע. זאת, לאור ההערכה שחלק מרוכשי הדירות בפריפריה (לרבות רוכשי דירה ראשונה במסגרת תכנית "מחיר למשתכן") עושים זאת לצרכי השקעה ולא מגורים; והיות שהתשתיות המשלימות הנבנות בשכונות החדשות בפריפריה (תחבורה, תעסוקה, תרבות ופנאי וכו') מסתמנות ברובן הגדול, לפי שעה, כלקויות. לפיכך, באזורים אלה צפויות בטווח הבינוני ירידות, הן במחירי הדירות והן במחירי השכירות.

1. כללי

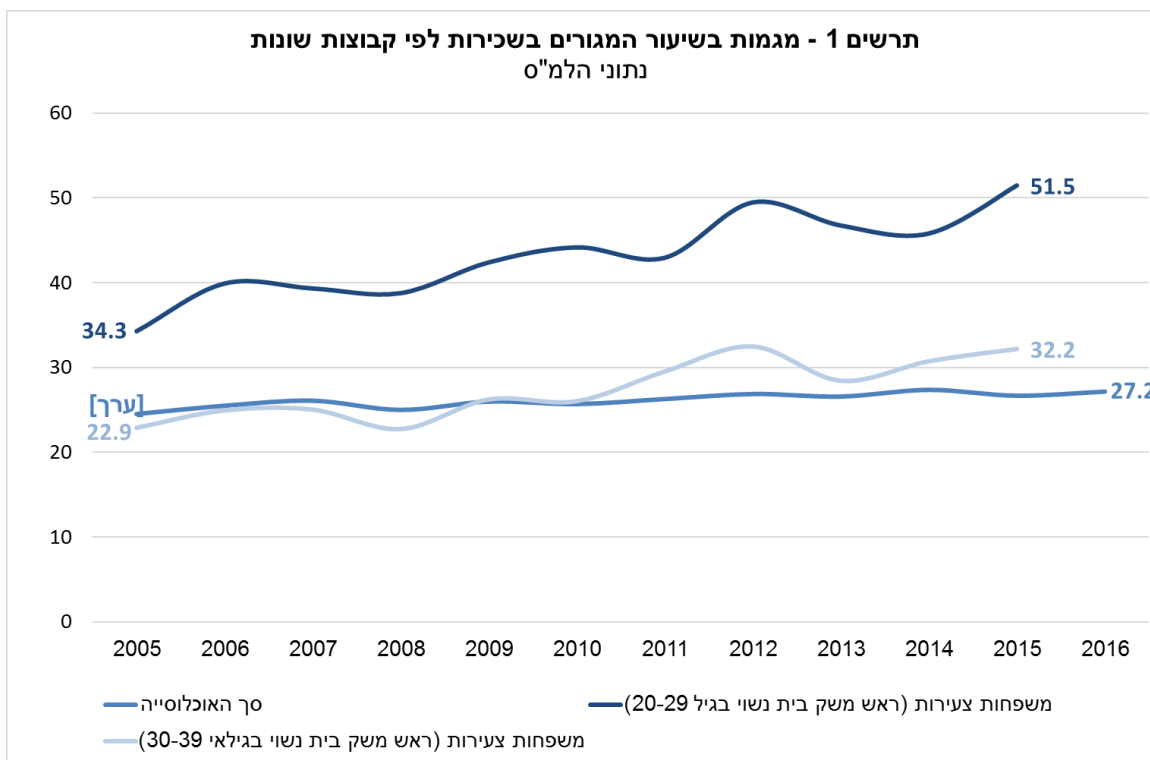
שוק שכירות המגורים בישראל מנוהל ברובו ע"י משכירים פרטיים (כמעט ללא פיקוח ממשלתי) ומאופיין לרוב בחוזים קצרי טווח מתחדשים. שיעור משקי הבית הגרים בשכירות (27.2%) נמוך יחסית למקובל במערב אירופה.

חוסר פיתוחו של שוק השכירות הוא תוצאה, במידה רבה, של היעדר רגולציה ממשלתית מתאימה להתפתחותם של הסדרי שכירות ארוכי-טווח. בהקשר זה, פעילותה בשנים האחרונות של החברה הממשלתית "דירה להשכיר", המקדמת מיזמי בנייה לשכירות ארוכת טווח, מהווה נקודת מפנה במדיניות הממשלתית, אך היקף פעילות החברה עדיין מצומצם.

משקי הבית השוכרים מתאפיינים, בממוצע, במשפחות קטנות יותר וצעירות יותר, ברמת הכנסות נמוכה יותר ובצפיפות דיור גבוהה יותר בהשוואה למשקי בית הגרים בדירות בבעלותן. כמו כן, משקי הבית השוכרים נוטים יותר לגור בערים הגדולות מאשר יתר האוכלוסייה (בפרט בעיר תל-אביב). בנוסף, בקרב החילונים והחרדים קיים שיעור גבוה יותר של מגורים בשכירות בהשוואה למסורתיים והדתיים.

להרחבה על מאפייני הבסיס של שוק השכירות, ראו **נספח**.

2. מגמות בביקוש ובהיקף הפעילות בשוק השכירות



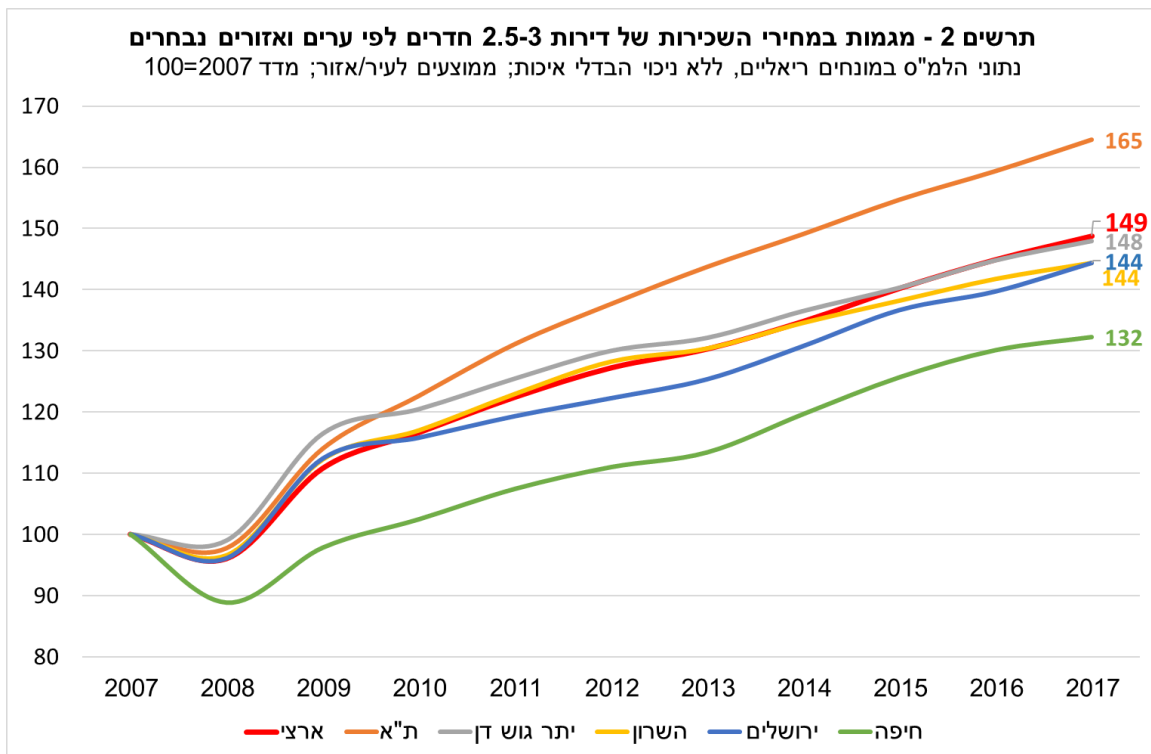
הביקוש לשכירת דיור נגזר, ראשית, ממספר משקי הבית במשק, אשר גדל בשנים האחרונות בקצב של כ-50 אלף משקי בית בשנה; רוב הגידול במשקי הבית נובע מריבוי טבעי חיובי נטו וחלקו נובע מהגירה חיובית נטו וממגמות דמוגרפיות נוספות כגון עלייה בשיעור הגירושין. שנית, הביקוש לשכירת דיור נגזר גם מההעדפות של משקי הבית לגבי צורת המגורים, מגורים בבעלות או בשכירות.

בעשור האחרון חל גידול בביקוש היחסי במשק לשכירת דיור, המתבטא בעלייה בשיעור משקי הבית הגרים בשכירות (ראו תרשים 1). עלייה זו אמנם הייתה מתונה יחסית, אך יש לזכור כי מדובר בנתוני מלאי (המתייחסים לדפוסי הדיור של סך משקי הבית), כך ששינויים גדולים יחסית בקרב משקי בית חדשים הנכנסים למשק (נתוני זרם) משפיעים רק באופן מוגבל על שיעור סך משקי הבית הגרים בשכירות.

ואמנם, למרות הגידול המתון בשיעור סך משקי הבית הגרים בשכירות, חלה עלייה משמעותית יותר בנתון זה בקרב משפחות צעירות, קרי משקי בית עם ראש משק בית נשוי בגיל 20-40¹ (תרשים 1). בפילוח לפי אזורים גיאוגרפיים, נרשמה בערים ת"א, רמת-גן ואשקלון עלייה משמעותית במיוחד בעשור האחרון בשיעור משקי הבית הגרים בשכירות.

¹עלייה בנתון זה נרשמה גם אצל משקי בית מבוגרים יותר (ראש משק הבית נשוי בגילאי 40-50), אם כי באופן מתון יותר בהשוואה למגמה אצל משפחות צעירות.

העלייה בביקוש לשכירות הובילה בשנים האחרונות לעלייה משמעותית במחירי השכירות ברחבי הארץ, אך בחלק מפלחי השוק (כמו דירות 2.5-3 חדרים) ניכרה שונות גיאוגרפית משמעותית. כפי שעולה מתרשים ², קצב עליית מחירי השכירות של דירות 2.5-3 חדרים בעיר ת"א בעשור האחרון היה גבוה יותר מאשר בכל אזור אחר. זאת, על רקע הביקוש הגואה לשכירות בעיר, מחד גיסא, והגידול האיטי בהיצע הדירות בתל-אביב, מאידך גיסא³.



הגידול שנרשם בביקוש לשכירות נובע, בראש ובראשונה, מירידה חדה בנשיגות רכישת הדיור (Affordability), לאור זאת שמחירי הדירות עלו במהלך העשור האחרון בקצב מואץ פי ארבעה

² ההשוואה הגיאוגרפית המובאת בתרשים 2 מתבססת על גובה שכר דירה ממוצע בערים ובאזורים נבחרים, בהתייחס לדירות בגודל 2.5-3 חדרים. יש לציין שהשוואה זו נותנת אינדיקציה כללית בלבד לפערים במגמות בין האזורים, כיוון שהיא אינה מנכה הבדלי איכות נוספים הקשורים במאפייני הדירות ובמיקומים הספציפיים שלהן (גם בתוך הערים). מדד שכר דירה של הלמ"ס כן עושה ניכוי הבדלי איכות מסוג זה, אך אינו מובא בפילוחים גיאוגרפיים, אלא ברמה הארצית בלבד.

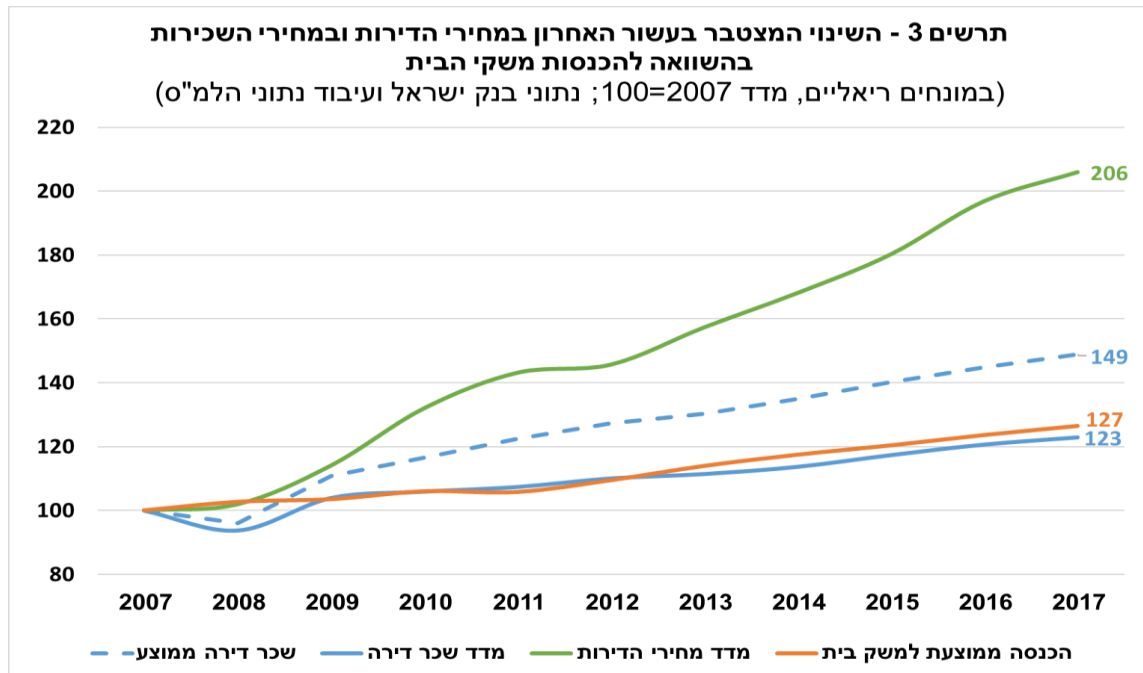
³ יש לציין כי במגמות בשכר הדירה של דירות 3.5-4 חדרים השונות הגיאוגרפית היתה קטנה יותר מאשר בדירות 2.5-3 חדרים והאזורים שהובילו את עליות המחירים היו אזורי המרכז (לא כולל גוש דן) והדרום, ולא העיר ת"א.

מקצב עליית ההכנסות של משקי הבית (תרשים 3). מחירי השכירות עלו לאט יותר ממחירי הדירות על פי שני אינדיקטורים למגמות במחירי השכירות:

עפ"י מדד שכר דירה, מחירי השכירות עלו בקצב דומה לעלייה בהכנסות משקי הבית, כך שנשיגות המגורים בשכירות לא השתנתה לאורך העשור; עפ"י גובה שכר הדירה הממוצע לדירת 2.5-3 חדרים, קצב עליית מחירי השכירות היה גבוה יותר מעליית ההכנסות של משקי הבית, אך עדיין איטי בהרבה לעומת עליית מחירי הדירות⁴.

כך או כך, **בעשור האחרון חלופת המגורים בשכירות הפכה אטרקטיבית יותר באופן יחסי עבור מחוסרי דיור בהשוואה לאפשרות לקנות דירה למגורים**, ומכאן העלייה שנרשמה בשיעור הגרים בשכירות. נראה שהעלייה המהירה יותר במחירי הדירות בהשוואה למחירי השכירות נובעת מכך שמחירי הדירות אינם משקפים רק מגמות בביקוש למגורים ובהיצע המגורים, אלא גם מגמות בביקוש להשקעה בדיור; בעשור האחרון חל גידול משמעותי בביקוש להשקעה בדיור, על רקע הירידה בסביבת הריבית (שהורידה את האטרקטיביות של אלטרנטיבות השקעה כמו אג"ח), עליית מחירי הדירות והציפייה להמשך עלייתם.

⁴ מדד שכר דירה הוא המדד הרשמי של הלמ"ס למדידת השינויים בגובה שכר הדירה. עם זאת, בסקירה זו הובא לשם השוואה גובה שכר הדירה הממוצע לדירת 2.5-3 חדרים (גודל אופייני לדירה שכורה), אף שהוא אינדיקטור פחות מדויק, שאינו מנכה הבדלים באיכות הדירות ובפריסתן הגיאוגרפית כמו מדד שכר דירה. ההשוואה בין שני האינדיקטורים נעשתה לאור אינדיקציות שעלו לאחרונה ואושרו ע"י הלמ"ס, לפיהן מדד שכר דירה היה בשנים האחרונות מוטה באופן המדידה שלו כלפי מטה, הטיה שלא קיימת באינדיקטור של שכר הדירה הממוצע.



הסבר אחר לעלייה של שיעור המגורים בשכירות, בפרט בקרב משפחות צעירות, הוא שינויים באורח החיים של צעירים, ובפרט עליית גיל הכניסה לשוק העבודה (לאור הגידול במספר שנות הלימוד), אשר משפיעה לשלילה על היקף צבירת ההון של משפחות צעירות ועל יכולתן לרכוש דירה.

בשנתיים האחרונות ישנו גורם נוסף שתורם להגדלת הביקוש לשכירות של משפחות צעירות והוא תכנית "מחיר למשתכן", הפונה בראש ובראשונה לאוכלוסייה זו. המתנת זכאי תכנית "מחיר למשתכן" להגרלות הנערכות במסגרת התכנית מורידה את היקף רכישת הדירות שלהם בשוק החופשי, כאשר בינתיים לפחות חלק ממשקי הבית הזכאים גר בשכירות. גם כאשר משקי בית זוכים בדירות במסגרת ההגרלות, הם צפויים ברובם לאכלס את הדירות רק בעוד מספר שנים (שכן רוב הדירות במסגרת התכנית טרם החלו להיבנות). לפיכך, גם משקי הבית הזוכים אינם מקטינים בעת הנוכחית את הביקוש שלהם לשכירות.

3. מגמות בהיצע השכירות

לצד העלייה בביקוש לשכירות, חלה בעשור האחרון עלייה מקבילה גם בהיצע הדירות להשכרה. ראשית, סך מלאי הדירות במשק צומח בשנים האחרונות בקצב מהיר יותר מהעבר. זאת, כפי שעולה מעליית היקפי גמר הבנייה של דירות חדשות בשנים האחרונות (כ-48 אלף דירות גמורות

ב-2017, לעומת כ-37 אלף ב-2012 וכ-30 אלף ב-2007), אשר הולך ומתקרב לקצב הגידול השנתי במספר משקי הבית, שהוא כ-50 אלף משקי בית בשנה.

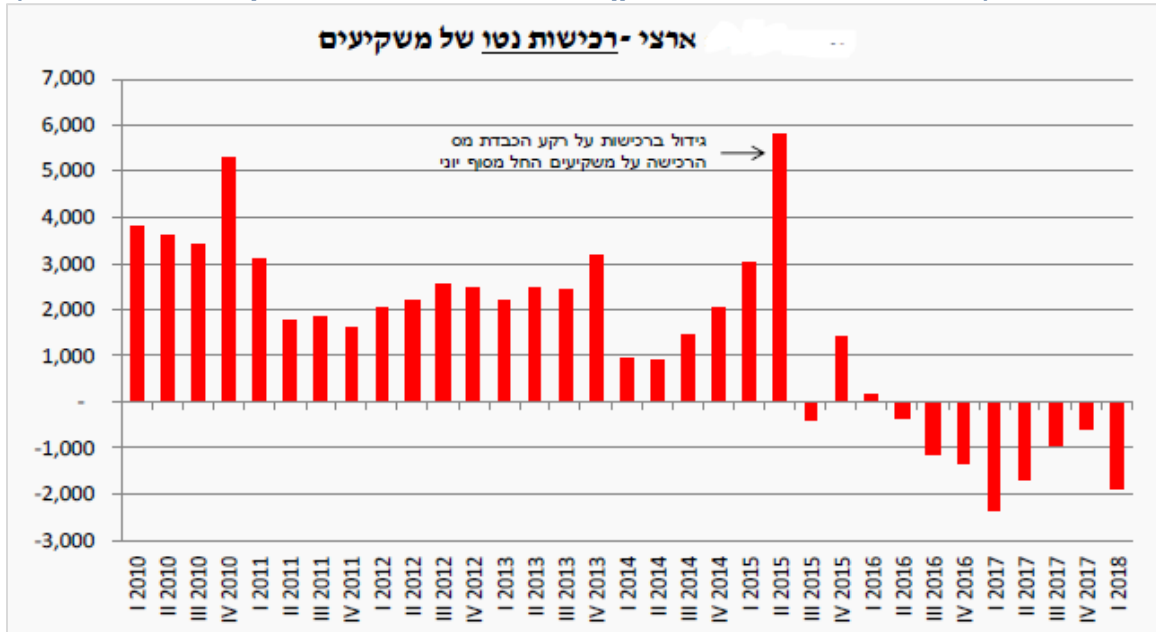
העלייה בסך מלאי הדירות במשק משפיעה לחיוב, באופן ישיר ועקיף, על היצע הדירות להשכרה (באופן ישיר אם חלק מהדירות החדשות נרכשות ע"י משקיעים; באופן עקיף, אם לדוגמה משק הבית הנכנס לדירה החדשה מוכר את דירתו הישנה למשקיע). במקביל, יש בה גם כדי לרסן במידת מה את הביקוש לשכירות, למשל אם חלק מהדירות החדשות שוק מתאכלסות ע"י משקי בית שגרו קודם בשכירות.

בנוסף לעלייה במלאי הדירות במשק, בעשור האחרון ולפחות עד לשנתיים האחרונות, גדל היקף המשקיעים בדירות, קרי בהיקף המשכירים במשק, באופן משמעותי (ראו תרשימים 4 ו-5 בהמשך). היקף המשכירים צמח, מחד גיסא, לאור העלייה המואצת במחירי הדירות והשכירות בעשור האחרון (וציפיה להמשך עלייתם), ומאידך גיסא, לנוכח ירידת הריבית במשק (שהורידה הן את עלויות המימון לרכישת דירה והן את התשואה מהשקעות אלטרנטיביות שונות להשקעה בדיר, כגון השקעה באג"ח).

עם זאת, בשנתיים האחרונות חלה ירידה מסוימת בהיקף ההשקעה בדירות בקרב משקיעים מרובי נכסים (כלומר מי שמחזיקים עפ"י רישומי רשות המסים בשתי דירות ויותר), אשר מהווים חלק משמעותי מציבור המשכירים. עפ"י נתוני האוצר, מאז ראשית 2016 מלאי הדירות המוחזק ע"י משקיעים מרובי נכסים נמצא בירידה⁵ (היקף הרכישות שלהם קטן ממספר המכירות, תרשים 4) ולפי הלמ"ס חלה ב-2016, לראשונה מזה כעשור, ירידה קלה בשיעור משקי הבית המחזיקים ביותר מדירה אחת.

⁵מגמה זו חלה בכל אזורי הארץ, מלבד העיר ת"א, בה מלאי הדירות המוחזק ע"י משקיעים מרובי נכסים נותר יציב יחסית בשנתיים האחרונות ואף רשם עלייה קלה.

תרשים 4 - היקף רכישות נטו (רכישות בניכוי מכירות) של משקיעים מרובי נכסים (נתונים רבעוניים, במונחי היקף רבעוני של רכישות נטו; מקור – משרד האוצר)



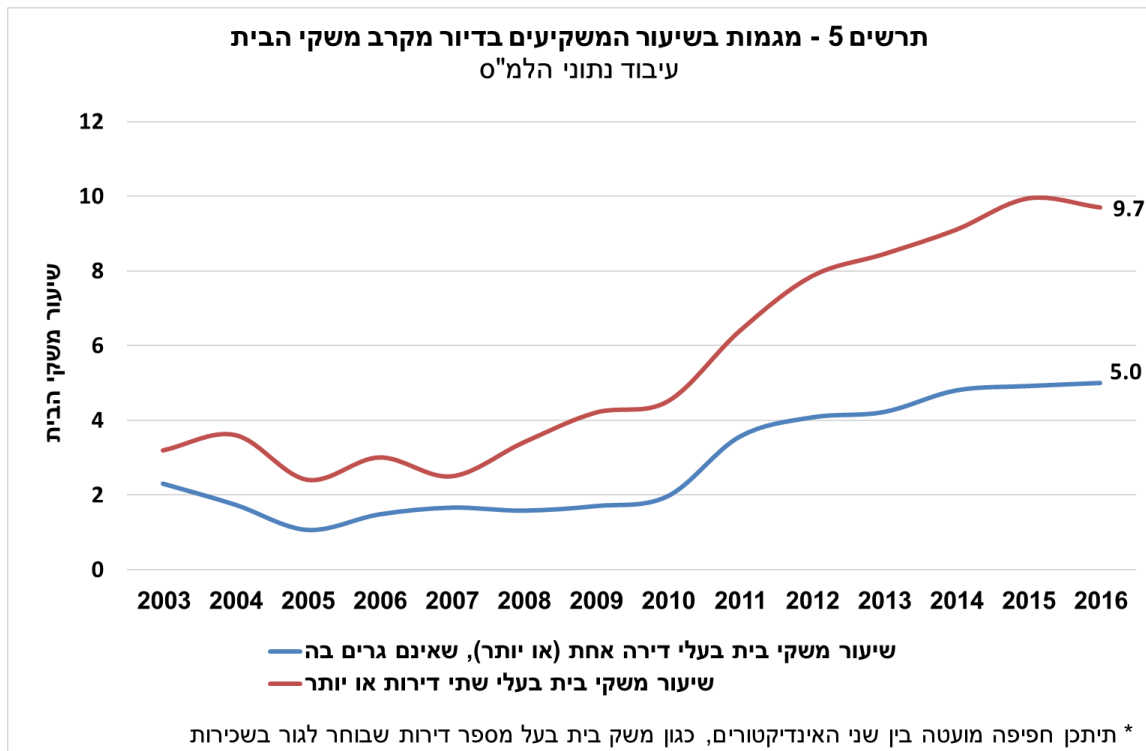
ברקע המגמה הזו עומדת, ככל הנראה, הירידה שנרשמה בשנים האחרונות בתשואה שמקבלים משקיעים מרובי נכסים על השקעה בדירות. זאת, בעיקר לאור צעדי מיסוי ממוקדים שנקטו נגדם (העלאת מס רכישה, הכנסת תמריצים במס שבח למכירת דירות על ידם), אך ייתכן שגם על רקע גורמים נוספים המשותפים לכלל ציבור המשקיעים בדירות:

- ירידה ב"תשואה הגולמית" על השקעה בדירות, כלומר שיעור שכר הדירה משווי הדירה, לאור העלייה המתונה יותר במחירי השכירות בהשוואה למחירי הדירות
- עלייה מסוימת בריבית המשכנתאות בשנים האחרונות

ייתכן, מלבד זאת, שציפייה בשוק לעצירת העלייה במחירי הדירות (כפי שאכן קרה בשנה האחרונה) מעודדת גם היא ירידה בהיקף ההשקעה בדירות.

למרות הירידה במלאי הדירות המוחזק ע"י משקיעים מרובי נכסים, **לא ניתן לקבוע בבירור כי היצע הדירות להשכרה קטן בשנתיים האחרונות**. זאת, כיוון שמלבד המשקיעים מרובי הנכסים, פועלים כמשכירים בשוק גם **משקיעים רוכשי דירה ראשונה**, כלומר משקי בית בעלי דירה אחת בלבד, שאינם גרים בה אלא משכירים אותה. כלפי משקיעים אלה לא ננקטו צעדי מיסוי בשנים האחרונות ולפיכך ייתכן שהם נשארו בשוק.

אינדיקציה מסוימת (ורף עליון) לגודלה של קבוצה זו לאורך השנים עולה מהאינדיקטור המתייחס לשיעור משקי הבית המחזיקים בבעלות על דירה אחת לפחות, אך אינם גרים בה, שיעור שגדל משמעותית לאורך השנים, כולל במהלך 2016 (תרשים 5).



4. סיכום ומבט קדימה

שוק השכירות התאפיין במהלך העשור האחרון בעלייה מקבילה הן בביקוש לשכירות והן בהיצע הדירות להשכרה. העלייה בביקוש לשכירות נבעה בעיקר מירידה בנשיגות היחסית (Affordability) של רכישת דירה ביחס לשכירת דירה, אך גם לאור שינויים באורח החיים של צעירים ולנוכח המתנת משפחות צעירות רבות לקבלת דירות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן". הגידול בהיצע נרשם על רקע עלייה בגמר הבנייה ולאור נהירת משקיעי נדל"ן לשוק.

העובדה שמחירי השכירות עלו באופן משמעותי במהלך התקופה מצביעים על כך שכוחות הביקוש היו חזקים יותר מכוחות ההיצע.

במבט קדימה על הצפוי בשוק השכירות, העלייה במחירי השכירות ברמה הארצית עשויה להתמתן בהדרגה, בפרט בהינתן העלייה הצפויה בגמר הבנייה בשנים הקרובות לסביבות 50 אלף דירות גמורות בשנה. עם זאת, תיתכן שונות משמעותית במגמות בין אזורי הביקוש (גוש דן, ירושלים) לבין האזורים הפרבריים והפריפריאליים יותר.

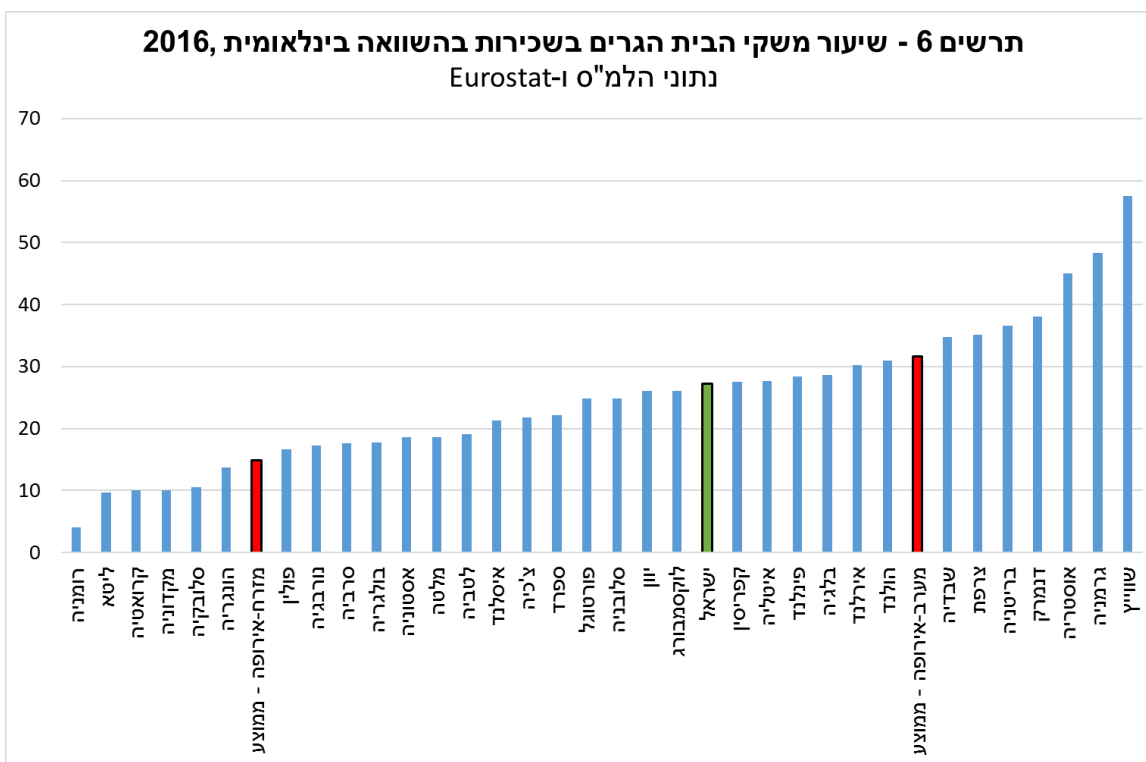
באזורי הביקוש צפויה בטווח הקצר והבינוני המשך מגמה של עלייה במחירי השכירות ובשיעור המגורים בשכירות, לאור הצפי שמחירי הדירות שם יישארו גבוהים ומעבר להישג ידה של מרבית האוכלוסייה. צפי זה מתבסס, מחד גיסא, על הביקוש המבני הגבוה הקיים למגורים באזורים אלה; ומאידך גיסא, על הגידול האיטי הצפוי בהיצע, לנוכח מחסור בעתודות קרקע פנויות למגורים באזורים אלה ולאור הקצב האיטי שמאפיין את תהליכי ההתחדשות העירונית. כלומר, מחירי הדירות הגבוהים יוסיפו וידחפו את משקי הבית הרבים שמעוניינים לגור באזורי הביקוש אל שוק השכירות.

באזורים הפרבריים והפריפריאליים, המאופיינים בביקוש נמוך יותר למגורים בשכירות, מדדי שוק השכירות צפויים ככלל להפגין בטווח הבינוני ביצועי חסר בהשוואה לאזורי הביקוש. זאת, בדגש על אזורים שבהם צפויה בטווח הבינוני תוספת משמעותית של דירות חדשות, כאשר מיזמי "מחיר למשתכן" המקודמים בהם יגיעו לגמר בנייה.

תוספת ההיצע באזורים אלה עשויה להיות מופנית, בחלקה הגדול, אל שוק השכירות המקומי וליצור בו עודפי היצע. זאת, לאור העובדה שרבים מרוכשי הדירות בפריפריה (לרבות רוכשי דירה ראשונה במסגרת תכנית "מחיר למשתכן") עושים זאת לצרכי השקעה ולא מגורים; והיות שהתשתיות המשלימות הנבנות בשכונות החדשות בפריפריה (תחבורה, תעסוקה, תרבות ופנאי וכו') מסתמנות ברובן הגדול, לפי שעה, כלקויות. לפיכך, באזורים אלה צפויות בטווח הבינוני ירידות הן במחירי הדירות והן במחירי השכירות.

נספח - מאפיינים בסיסיים של שוק שכירות המגורים בישראל

שוק שכירות המגורים בישראל מנוהל ברובו ע"י משכירים פרטיים (בפרט באזורי הביקוש)⁶. הרוב המוחלט של החוזים נחתם לטווח קצר של שנה (מעל 90%, לפי סקר שכר הדירה של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - הלמ"ס). שוק השכירות פעל עד לאחרונה ללא רגולציה ממשלתית כלשהי; ביולי 2017 אישרה הכנסת את "חוק שכירות הוגנת", המציב דרישות מינימליות אשר לאיכות הדירות המושכרות ואסדרה של חלוקת האחריות לתחזוקתן בין המשכיר לשוכר.



לפי נתוני הלמ"ס, נכון לשנת 2016, כ-27.2% ממשקי הבית בישראל גרים בדירות שכורות. בהשוואה בינלאומית (ראו תרשים 6), שיעור זה גבוה יחסית לרוב מדינות מזרח אירופה⁷, אך נמוך ביחס לרוב מדינות מערב אירופה. כלומר, בסטנדרטים מערביים, שוק השכירות בישראל איננו מפותח.

⁶ לפי נתוני הלמ"ס לשנת 2015, רק כ-8% ממשקי הבית השוכרים גרים בדוור ציבורי. שיעור הדוור הציבורי גבוה יותר באופן משמעותי באזורי הפרפריה בהשוואה לאזורי הביקוש.
⁷ שיעורי השכירות הנמוכים במדינות מזרח אירופה נובעים, ככל הנראה, מבעלות רחבה של משקי בית שם על דוור ציבורי מהתקופה הקומוניסטית, באופן שמעכב את התגבשותו של שוק שכירות מפותח שם.

חוסר פיתוחו של שוק השכירות נובע, במידה רבה, מהיעדר תשתית מוסדית לשכירות ארוכת-טווח (בחקיקה, בתכנון והקצאת הקרקעות למגורים ועוד); וכן מהיעדר מערכת הטבות עקבית וקלה שתספק תמריצים לבנייה להשכרה לטווח ארוך. במילים אחרות, נראה שהפיגור היחסי במידת הפיתוח של שוק זה בישראל נובע במידה רבה מהיעדר מדיניות ממשלתית מתאימה.

בהקשר זה, פעילותה בשנים האחרונות של החברה הממשלתית "דירה להשכיר", המקדמת מיזמי בנייה לשכירות ארוכת טווח, מהווה נקודת מפנה במדיניות הממשלתית, אך היקף פעילות החברה עדיין מצומצם, לפי שעה. כך, נכון ליוני '18, פעילותה של "דירה להשכיר" כוללת⁸:

- 3 מיזמים, בהיקף כולל של כ-900 יחידות דיור, המצויים בתהליכי אכלוס
- 12 מיזמים, בהיקף כולל של כ-2,600 יחידות דיור, המצויים בהקמה
- 7 מיזמים, הכוללים כ-1,700 יחידות דיור, המצויים בתהליכי שיווק וטרם החלו להיבנות

יש לציין, עם זאת, כי בתהליכי תכנון שונים מצויים עוד כ-60 אלף יחידות דיור המיועדות לקום במסגרת השכרה ארוכת-טווח, היקף דירות בעל השפעה פוטנציאלית גדולה הרבה יותר על שוק הדיור.

בישראל קיימים הבדלים דמוגרפיים, סוציו-אקונומיים וגיאוגרפיים משמעותיים במאפייני הדיור בין אוכלוסיית השוכרים לבין אוכלוסיית הגרים בדירות בבעלות (ראו לוח 1 ותרשים 7, המסכמים כמה מההבדלים הללו):

- **גודל משק הבית – משקי בית הגרים בשכירות קטנים יותר בממוצע, מבחינת מס' נפשות, בהשוואה למשקי בית הגרים בדירה בבעלות, וככל שמשק הבית גדול יותר, אחוז הגרים בשכירות יורד.** כפועל יוצא, הדירות שבהן גרה אוכלוסיית השוכרים קטנות יותר, בממוצע, ביחס לדירות של משקי בית הגרים בדירות בבעלות.
- **מבנה משק הבית – שיעור המגורים בשכירות משתנה בהתאם לגילו ולמצבו המשפחתי (נשוי/לא נשוי) של ראש משק הבית.** מגורים בשכירות נעשים נפוצים פחות ככל שגילו

⁸ הנתונים שלהלן על פעילות חברת "דירה להשכיר" מבוססים על כתבה שפורסמה לאחרונה, שבה מפורטת פעילות החברה, בקישור הבא: <https://www.10.tv/legit-nadlan/166644>

של ראש משק הבית עולה⁹. בנוסף, בהינתן גיל מסוים של ראש משק הבית, שיעור המגורים בשכירות נמוך יותר בדרך כלל באופן משמעותי אם ראש משק הבית נשוי¹⁰.

• קבוצות אוכלוסייה –

- שיעור משקי הבית הגרים בשכירות בקרב המגזר היהודי גבוה ביותר מפי שניים משיעורם בקרב המגזר הערבי, באופן שמשקף את היעדרו של שוק שכירות מפותח בתוך היישובים הערביים.
- בתוך המגזר היהודי:
 - שיעור משקי הבית הגרים בשכירות גבוה יותר משמעותית בקרב משקי בית שבראשם עומדים עולים (ילידי חו"ל משנת 1990 ואילך); זאת, ככל הנראה, לנוכח זאת שרבים ממשקי בית אלה לא הספיקו להתבסס כלכלית במשק הישראלי ולצבור נכסי דיור (לרבות נכסי דיור המועברים בירושה).
 - שיעור המגורים בשכירות גבוה יותר בקרב חילונים ובמידה מסוימת גם בקרב חרדים, בהשוואה למסורתיים ודתיים.

- **פרופיל סוציו-אקונומי –** שיעורי המגורים בשכירות יורדים עם העלייה בעשירוני ההכנסה ולאור זאת, משקי בית הגרים בשכירות הם בעלי הכנסות נמוכות יותר, בממוצע, מאשר משקי בית הגרים בדירה בבעלותם. כמו כן, צפיפות הדיור¹¹ של משקי בית שוכרים גדולה יותר.

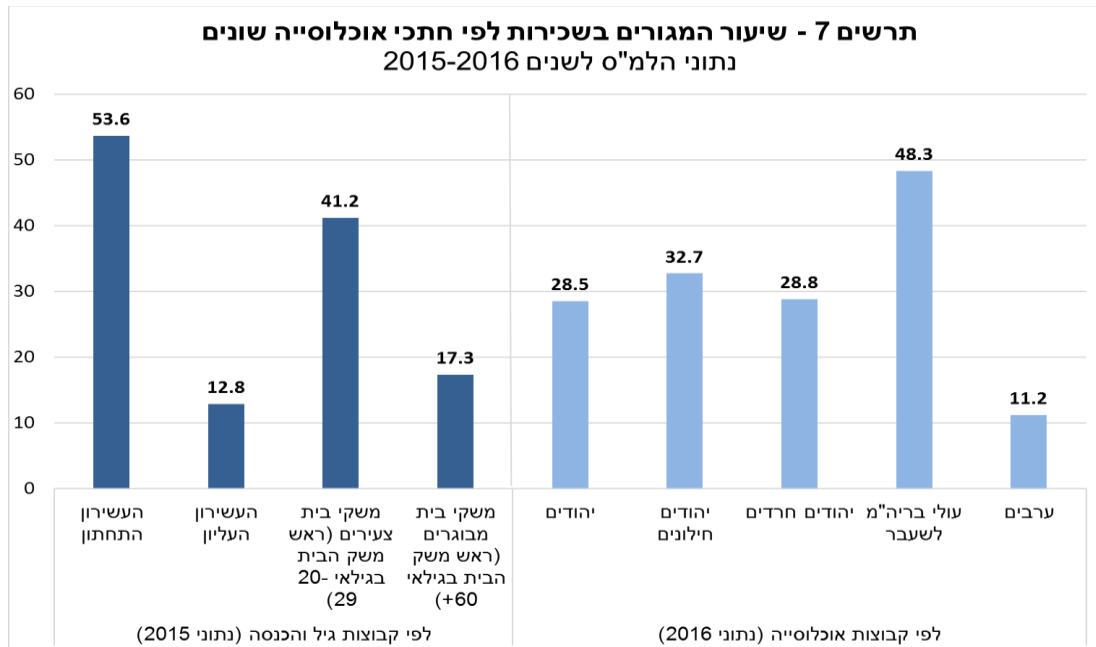
לוח 1 - מאפייני משקי בית הגרים בשכירות לעומת משקי בית הגרים בדירות בבעלות
נתוני הלמ"ס לשנים 2015-2016

מגורים בשכירות	מגורים בבעלות	
2.79	3.50	מס' נפשות ממוצע במשק בית
3.0	4.1	מספר חדרים ממוצע
12,230	17,131	הכנסה כספית נטו למשק בית (₪)

⁹ יוצאי דופן הם משקי בית מבוגרים, שבהם ראש משק הבית הוא בן 60 ומעלה. בקרב משקי בית אלה דווקא נרשם שיעור דומה ואף מעט גבוה יותר של מגורים בשכירות בהשוואה למשקי בית שבראשם בני 50-59. ייתכן שהדבר משקף משקל גדול יחסית בתוך קבוצת משקי הבית המבוגרים של אוכלוסיית העולים, המתאפיינת בשיעור גבוה יותר של מגורים בשכירות מאשר האוכלוסייה הוותיקה.

¹⁰ יוצאי דופן הם משקי בית צעירים (משק בית שבהם ראש משק הבית הוא בגילאי 20-29), שם שיעור המגורים בשכירות גבוה יותר אם ראש משק הבית נשוי, בהשוואה ליתר משקי הבית מקבוצה זו.

¹¹ צפיפות דיור – יחס בין מס' הנפשות במשק הבית לבין מספר חדרי המגורים בדירה.



- פרופיל גיאוגרפי – מתרשים 8 עולה כי שיעור המגורים בשכירות ברוב הערים הגדולות גבוה יותר מאשר הממוצע הארצי, כשבמיוחד בולט שיעור שכירות גבוה בעיר ת"א (בה גרה כשביעית מסך משקי הבית השוכרים בישראל). נטיית אוכלוסיית השוכרים לגור בערים הגדולות משקפת, ככל הנראה, את החשיבות היתרה שרבים באוכלוסייה זו (בפרט הצעירים) מייחסים למגורים בקרבה למרכזי תעסוקה, השכלה גבוהה ופנאי. שיעור השוכרים הגבוה במיוחד בת"א עשוי להיות מוסבר בכך שמעבר לאטרקטיביות הרבה שמגלמת ת"א לשוכרים כעיר גדולה, מחירי הדירות הגבוהים בה מובילים משקי בית רבים המעוניינים לגור בה לוותר על מגורים בבעלות ולגור בה בשכירות.**

