

משרד הבינוי והשיכון
אגף מידע וניתוח כלכלי

סקר רוכשי דירות באלעד

אוקטובר 2000

תסקיר - סקרים ומחקרים בע"מ

תוכן עניינים

1.	**רקע ומתודלוגיה**	**1**
2.	**ממצאים עיקריים ומסקנות**	**4**
2.1	ממצאים עיקריים	4
2.2	מסקנות	7
3.	**ממצאים מפורטים**	**8**
3.1	מאפיינים סוציודמוגרפיים של הקונים	8
3.2	מאפייני הדירה החדשה	25
3.3	מחיר הדירה ואופן מימונה	29
3.4	מאפייני קבלת ההחלטה על קנית דירה	35

רשימת לוחות

לוח 3.1:	פילוג הסטטוס המשפחתי של קוני הדירות בהשוואה לכלל האוכלוסיה	8
לוח 3.2:	התפלגות המצב המשפחתי לפי ישוב	9
לוח 3.3:	התפלגות מספר המתגוררים בדירה לפי ישוב	10
לוח 3.4:	מבנה משק הבית המתגורר בדירה	10
לוח 3.5:	פילוג הגילאים בקרב רוכשי דירות באלעד ובאוכלוסיה	11
לוח 3.6:	התפלגות גילאי רוכשי דירות באלעד בהשוואה לכלל האוכלוסיה	12
לוח 3.7:	התפלגות גיל הבעל לפי ישוב	13
לוח 3.8:	התפלגות גיל האישה לפי ישוב	14
לוח 3.9:	התפלגות צביון דתי לפי ישוב	14
לוח 3.10:	ארץ לידה של רוכשי דירות באלעד בהשוואה לכלל האוכלוסיה	15
לוח 3.11:	התפלגות ארץ לידה לפי ישוב	15
לוח 3.12:	התפלגות הבעל לפי צביון דתי	16
לוח 3.13:	התפלגות השכלת הבעל לפי ישוב	16
לוח 3.14:	השכלת האישה לפי צביון דתי	17
לוח 3.15:	תעסוקת הבעל ותעסוקת האישה	18
לוח 3.16:	התפלגות ההכנסה ביחס לממוצע לפי ישוב	20
לוח 3.17:	התפלגות בעלות על דירה לפי ישוב	24
לוח 3.18:	בעלות על דירה קודמת לפי צביון דתי	24
לוח 3.19:	סוג הדירה שנרכשה לפי הכנסה	25
לוח 3.20:	מספר חדרים לפי צביון דתי	26

לוח 3.21:	מספר חדרים לפי הכנסה	26
לוח 3.22:	מספר חדרים לפי בעלות על דירה קודמת	27
לוח 3.23:	גודל הדירה (במ"ר) לפי צביון דתי	27
לוח 3.24:	גודל הדירה (במ"ר) לפי הכנסה	27
לוח 3.25:	גודל הדירה (במ"ר) לפי בעלות על דירה קודמת	28
לוח 3.26:	השוואה בין גודלי דירות בישובים שונים	28
לוח 3.27:	ממוצע למחיר דירה לפי גודל דירה	30
לוח 3.28:	ממוצע למחיר דירה לפי שטח דירה (במ"ר)	30
לוח 3.29:	ממוצע למחיר דירה לפי הכנסה	30
לוח 3.30:	ממוצע למחיר דירה לפי צביון דתי	30
לוח 3.31:	ממוצע למחיר דירה לפי בעלות על דירה קודמת	30
לוח 3.32:	מקורות מימון לפי צביון דתי	32
לוח 3.33:	מקורות המימון לדירה ממוצעת (בדולרים)	32
לוח 3.34:	תשלום חודשי להחזרת חובות לפי הכנסה	34
לוח 3.35:	תשלום חודשי להחזרת חובות לפי צביון דתי	34
לוח 3.36:	סיבות לקנית דירה לפי צביון דתי	36
לוח 3.37:	מקומות אחרים שנשקלו לפי צביון דתי	37
לוח 3.38:	שיקולים לבניה באלעד לפי צביון דתי	38
לוח 3.39:	היסוסים לגבי קניה	39
לוח 3.40:	התפלגות היסוסים טרם הרכישה לפי ישוב	40
לוח 3.41:	מקור מידע על הבניה באלעד לפי צביון דתי	40

1. רקע ומתודולוגיה

סקר רוכשי הדירות באלעד נערך במסגרת פעילותו השוטפת של משרד הבינוי והשיכון, לצורך מעקב אחר תהליכי האכלוס והדיור בישובים נבחרים בהם מעורב המשרד ביזום בניה בהיקפים גדולים. העיר אלעד הנה אחת הערים בהם קיימת מעורבות שוטפת של המשרד, החל משלבי תכנון והקמת הישוב ועד היום.

העיר אלעד תוכננה מראש כישוב עירוני לאוכלוסייה בעלת צביון דתי, וממוקמת בחלקו המזרחי של גוש דן, בין ראש העין ובין הישוב שהם, בתוך גבולות הקו הירוק.

מרחקה הפיסי הקצר יחסית מגוש דן בכלל, ומהערים בני ברק ופתח תקוה בפרט, מהווה יתרון משמעותי ומקום טבעי "להתפשט אליו" לאוכלוסיית "דור ההמשך" של האוכלוסייה הדתית המתגוררת בישובים אלו.

העיר אלעד תוכננה בשלב זה, על שטח של כ- 2,700 דונם, עליהם מתוכננות להבנות כ- 8,000 יחידות דיור.

עד סוף שנה זו שווקו וישווקו מתחמים לבניית כ- 5,400 יחידות דיור (כולל המכרזים של שנת 2000), ומרבית הדירות נמכרו. להערכת אנשי משרד הבינוי והשיכון (מחוז ת"א), בשנת 2001 ישווקו כ- 1,500 יח"ד נוספות והיתרה עשויה להיות מעוכבת מסיבות שונות.

במסגרת הפרוגרמה הראשונית למוסדות ציבור (מסמך אגף הפרוגרמות מיום 10.8.95) הוקצו שטחים למוסדות ציבור (מוסדות חינוך, תרבות, דת וכיו"ב), על פי מפתח המתאים לאוכלוסיה הדתית חרדית, דהיינו, יותר שטחים למוסדות חינוך (בנפרד לבנים ובנות ולזרמים שונים, בתוך האוכלוסיה הדתית חרדית) ולמוסדות דת.

הפרוגרמה למוסדות ציבור התבססה על גודל משפחה ממוצע של 5 נפשות. במחקר שנסתיים לאחרונה על ידי חברת "גיאוקטוגרפיה" עבור משרד השיכון, גודל המשפחה הממוצע באוכלוסיה הדתית חרדית הוא 5.54. עקב כך ניתן להעריך כי האוכלוסיה הנקלטת בישוב, המורכבת ברובה מזוגות צעירים שנישאו לא מכבר, תגדל בשנים הקרובות בקצב מואץ ותזדקק למוסדות הציבור בהיקפן המלא, ובמידה והם ימשיכו להתגורר במקום, עשוי גודל המשפחה הממוצע הגבוה יותר משהובא בחישוב בפרוגרמה ליצור ביקוש גבוה יותר למוסדות ציבור.

כאמור, אלעד הינו ישוב חדש שנבנה כולו ביוזמה ציבורית. להלן נתוני שווק, בניה ומכירות לשנים 1996-2000 (נכון ליולי 2000).

שנת שיווק	שיווקים	התחלות בניה	מכירות	% מכירות משווקים	% מכירות מהתחלות
1996-2000	4,520	3,040	3,295	73%	* 108%
1996	1,475	1,475	1,395	95%	95%
1997	330	330	320	97%	97%
1998	1,040	760	945	91%	* 124%
1999	1,300	480	635	49%	* 133%
2000	375	0	0	-	-

המקור: אגף מידע וניתוח כלכלי, משרד הבינוי והשיכון.

** שיעור המכירות גבוה ממספר התחלות הבניה, בשל מכירות רבות "על הנייר".*

בסקר הנוכחי שנערך בחודשים אפריל – יוני בשנת 2000 , לגבי מדגם מתוך רוכשי דירות בשנים 1997-1999 , נבחנו מאפייני הקונים והסיבות לקניית דירות של אנשים שרכשו דירות באלעד ב- 3 השנים האחרונות.

לפי דווחי התפלגות <u>המכירות</u>, שנתקבלו ממשרד הבינוי והשיכון נמכרו בשנים 1997-1999 כ- 2,920 דירות בבניה ביוזמה ציבורית לפי הפרוט:

שנת מכירה*	דירות שנמכרו
1997	467
1998	501
1999	1,948
סה"כ	**2,916**

** להבדיל משנת שיווק כפי שהופיעה בטבלה לעיל.*

במסגרת הסקר רואיינו כ- 450 רוכשי דירות. הסקר היה טלפוני וכלל שאלות בנושאי מגורים בעבר ובהווה, סיבות לקניית הדירה באלעד, חסמים בקניית הדירה , מאפיינים סוציודמוגרפיים ועוד. מרבית המרואיינים ענו על כל השאלון. בשאלות מסוימות היה אחוז הענות נמוך, בעיקר בנושאים העוסקים במחיר הדירה ובאמצעים למימונה.

הנתונים בטבלאות השונות הינם <u>מתוך המשיבים בלבד</u>.

הסטיה המקסימלית של התוצאות ברמת בטחון של 95% הינה ±4.2%.

הנתונים מהסקר הושוו לנתוני סקרי ישוב אחרים שבוצעו באותה עת בשלומי, בהר חומה (בירושלים) ובאלעד, וכן לסקרי ישוב אחרים שבוצעו בשנים האחרונות במודיעין, ברמת בית שמש, במעלה אדומים, בבאר שבע ובכרמיאל.

נתוני הסקרים בישובים: אלעד (סקר קודם שנערך בשנת 1998), מודיעין, בית שמש, מעלה אדומים, באר שבע וכרמיאל, נתקבלו ממשרד הבינוי והשיכון. חברת "תסקיר" לא היתה שותפה בביצוע הסקרים ולכן אין היא אחראית לאמינותם.

2. ממצאים עיקריים ומסקנות

2.1 ממצאים עיקריים

ב- 3 השנים האחרונות, 1997-1999, נמכרו באלעד כ- 2,900 דירות בבנייה ביוזמה ציבורית.

<u>אוכלוסיית קוני הדירות באלעד הינה בעלת המאפיינים הבאים:</u>

- בעיקר אוכלוסייה של זוגות צעירים, 26% מהגברים ו- 40% מהנשים בגילאי 20-24, 47% נוספים מהגברים ו- 41% מהנשים משתייכים לקבוצת הגיל 25-34. אחוז נמוך ביותר של הרוכשים הינו בגילאי 45 ומעלה (כ- 6% מהגברים ו- 5% מהנשים).
- עקב הגיל הצעיר של רוכשי הדירות, יש להם מספר נמוך יחסית של ילדים.
- מרבית קוני הדירות באלעד הינם חרדים (68% חרדים, 7% חרדים לאומיים). השאר 21% דתיים ו- 4% מסורתיים וחילוניים. בסקר שנערך בשנת 1998: 50% מסרו שהם חרדים - 4% חרדים לאומיים ו- 41% דתיים. בין שני הסקרים עלה באופן מובהק משקלם של החרדים בכלל הרוכשים.
- רוב קוני הדירות גרים כמשפחה גרעינית בלבד (90%).
- רוב גדול של רוכשי הדירות הינם ילידי הארץ (כ- 86%), רק 3% עלו ב- 10 שנים האחרונות.
- השכלת רוכשי הדירות באלעד גבוהה יחסית, מבין הגברים 55% בעלי השכלה מעל לתיכונית ומבין הנשים 56% בעלות השכלה מעל לתיכונית. מנתוני הסקר בשנת 1998: 66% הם בעלי השכלה מעל לתיכונית. יתכן שה"ירידה" בהשכלת רוכשי הדירות נובעת מהעליה במשקלם של החרדים בכלל הרוכשים, כאשר הרוכשים החרדים הינם צעירים יותר, שעדין לא השלימו את הלימודים וממשיכים ללמוד בכולל ובישיבות גבוהות.
- חלק גדול יחסית מרוכשי הדירות (הגברים) אינם עובדים, אלא לומדים בכולל ובישיבות (41%).
- הכנסתם של קוני הדירות נמוכה בצורה משמעותית מהממוצע הארצי, 75% ציינו שהכנסתם נמוכה מההכנסה הממוצעת למשפחה. (לעומת 58% בשנת 98), יתכן שהשינוי בהגדרת ההכנסה הממוצעת נטו למשפחה בסקר הקודם, בד בבד עם עליה בשיעור החרדים הקונים דירות בישוב, גרמה לירידה זו ברמת הכנסה.
- רק 20% מרוכשי הדירות היו בעלי דירה בעבר, לעומת 28% שדווחו שהיו בעלי דירה בסקר שנערך ב- 1998, אחוז זה דומה לאחוז בעלי דירות בקרב רוכשי דירות ברמת בית שמש.

<u>מאפייני הדירה שנקנתה:</u>

- ♦ הדירות נקנו בדרך כלל בשלבים כשהשכונה לא הייתה קיימת כלל או בשלבי הקמה (48% לא קיימת כלל ו- 22% בשלבים של הכנת תשתית).
- ♦ מרבית רוכשי הדירות קנו דירות רגילות (77%), 21% הן דירות גן, השאר הינן דירות קוטג' (2%).
- ♦ רוב הדירות מצויות בבניינים בני 3-4 קומות (84%).
- ♦ גודל הדירה שנרכשה הוא קטן; 55% רכשו דירות של 3-3.5 חדרים בשטח של בין 81-100 מ"ר.
- ♦ שטח הדירה הממוצעת שנקנתה הוא 98 מ"ר עם 3.6 חדרים. בהשוואה לישובים אחרים זהו שטח הדירה הקטן ביותר ודומה לשטח הדירות שנקנו בכרמיאל.
- ♦ מחיר ממוצע של הדירות שנקנו הוא 125,000$.

להלן פירוט אופן מימון הדירה לפי בעלות על דירה קודמת:

בקרב קונים שהיתה בבעלותם דירה:

- ◊ 44% מימנו על ידי מכירת הדירה הקודמת
- ◊ 43% מימנו על ידי משכנתה משלימה
- ◊ 30% מימנו על ידי משכנתה לזכאים (או גרירת משכנתא קודמת לזכאים)

בקרב קוני דירה לראשונה:

- ◊ 59% מימנו על ידי משכנתה משלימה מהבנקים
- ◊ 55% מימנו על ידי משכנתה לזכאים
- ◊ 33% מימנו על ידי חסכונות, מתנות וכדומה

** האחוזים מסתכמים ביותר מ- 100%, היות והמרואיינים יכלו לציין יותר ממקור מימון אחד.*

- ♦ החזר חובות לצורך מימון הדירה הוא בין 1000 ל- 2000 ש"ח לחודש (36% מהמרואיינים ציינו רמה זו של החזר חובות). למרות שהחזר החובות הוא נמוך יחסית לישובים אחרים, הרי לפי אומדננו, אחוז ההחזר מההכנסה המשפחתית נטו הוא בין 22%-26%, בדומה לישובים אחרים שנסקרו באותה עת (אשקלון ושלומי), עקב השכר הנמוך של רוכשי הדירות באלעד.

<u>מאפייני ההחלטה על קניית הדירה בכלל ובאלעד בפרט</u>

- היות ורק כ- 19% מרוכשי הדיור באלעד היתה בבעלות דירה בעבר (לעומת 28% שדווחו בסקר בשנת 98 שהיתה בבעלותם דירה בעבר) רוב הרוכשים קנו את הדירה על מנת שתהיה בבעלותם דירה והם לא יצטרכו לגור בשכירות או אצל הורים / קרובים.
- הסיבות העיקריות לקניית דירה באלעד, דווקא, הינן המחיר הזול מחד והרכב האוכלוסייה שהתאים לקונים, מאידך.
- מרבית הרוכשים גרו באזור המרכז ובעיקר בבני ברק (38%), פתח תקווה (11%), אזור פתח תקווה (7%) ורמת גן (4%).
- ערים אחרות שנשקלו לפני הקנייה, הם בעיקר ערים בהם יש אוכלוסייה דתית וקרובות לאלעד כגון: פתח תקווה, קריית ספר, בני ברק ובית שמש.
- החסמים בקניית הדירה באלעד היו החשש לעתיד המקום וכתוצאה מכך החשש לירידת ערך הדירה והידרדרותו של המקום. יש לציין כי מרבית המרואיינים לא היססו כלל לגבי קניית הדירה באלעד. (60% לעומת 54% שלא היססו בכלל בשנת 1998) .

ההבדלים הבולטים יחסית לסקר שנערך בשנת 1998 הם:

- אוכלוסית רוכשי הדירות כיום היא צעירה יותר מבעבר
- הכנסתם נמוכה יותר מבעבר.
- אחוז משפרי הדיור (שהייתה בבעלותם דירה קודמת) קטן בצורה משמעותית.
- גידול משמעותי בשיעור החרדים.

2.2 מסקנות

- אלעד היוותה פתרון זול יחסית לרוכשי דירות תושבי מרכז הארץ, גם עקב הסיוע הציבורי שניתן לרוכשים.
- אלעד מהווה אלטרנטיבה לבני ברק, קרית ספר ולבית שמש לאוכלוסיה החרדית ולפתח תקוה ומודיעין לאוכלוסיה הדתית.
- עקב העליה במחירי הדירות קיים חשש שהאטרקטיביות של אלעד תרד ותעלה האטרקטיביות של קרית ספר (לאוכלוסיה החרדית).
- הפוטנציאל העיקרי כיום של אלעד הם זוגות, חרדים ודתיים שנישאו ושאינם יכולים לקנות דירה במחיר דומה במקום אחר במרכז הארץ ובקרבה למשפחה.
- לאור כל האמור לעיל, על מנת לספק את צרכי הדיירים, הדירות שנבנות באלעד צריכות להיות יחסית קטנות (עד 4 חדרים), ללא תוספות המייקרות את הבניה כגון: מרפסות פתוחות או דירות גן.
- הדירות הקטנות, יחסית, ובמחירים נמוכים, הנמכרות באלעד, המושכות למקום כאמור זוגות צעירים חרדים, שמשק הבית בהם גדל במהירות, עשויות להיות בעתיד לרועץ, עקב צפיפות דיור גבוהה, בד בבד עם אוכלוסיה חלשה מבחינה כלכלית, שעלות השירותים העירוניים שיצטרכו לספק לה תהיה גבוהה מתשלומי המיסים העירוניים שיגבו ממנה.
- מאידך, היות והאוכלוסיה במקום הינה בעלת רמה כלכלית נמוכה (הכנסה נמוכה וחוסר תעסוקה גבוה), רצוי אולי לתגבר את האוכלוסיה במקום על ידי משפרי דיור, דהיינו זוגות בגילאים מבוגרים יותר שיעברו לדירות איכותיות במחירים אטרקטיביים.
- היות ואין בעיות בשווק הדירות במקום, ורוב הדירות נמכרות "על הנייר" ומירב המידע מגיע לקונים הפוטנציאליים דרך פרסום בעיתונים (של הקבלנים) ובאמצעות קרובים וחברים, אין להערכתנו צורך לבצע מסע פרסום ושווק ביזמת משרד הבינוי והשיכון.

3. ממצאים מפורטים

3.1 מאפיינים סוציודמוגרפיים של הקונים

- **סטטוס משפחתי**

כמעט כל קוני הדירות באלעד (98%) הם נשואים, כ- 1% רווקים/ות, כ- 1% אלמנים/ות ופחות מ- 0.5% גרושים.

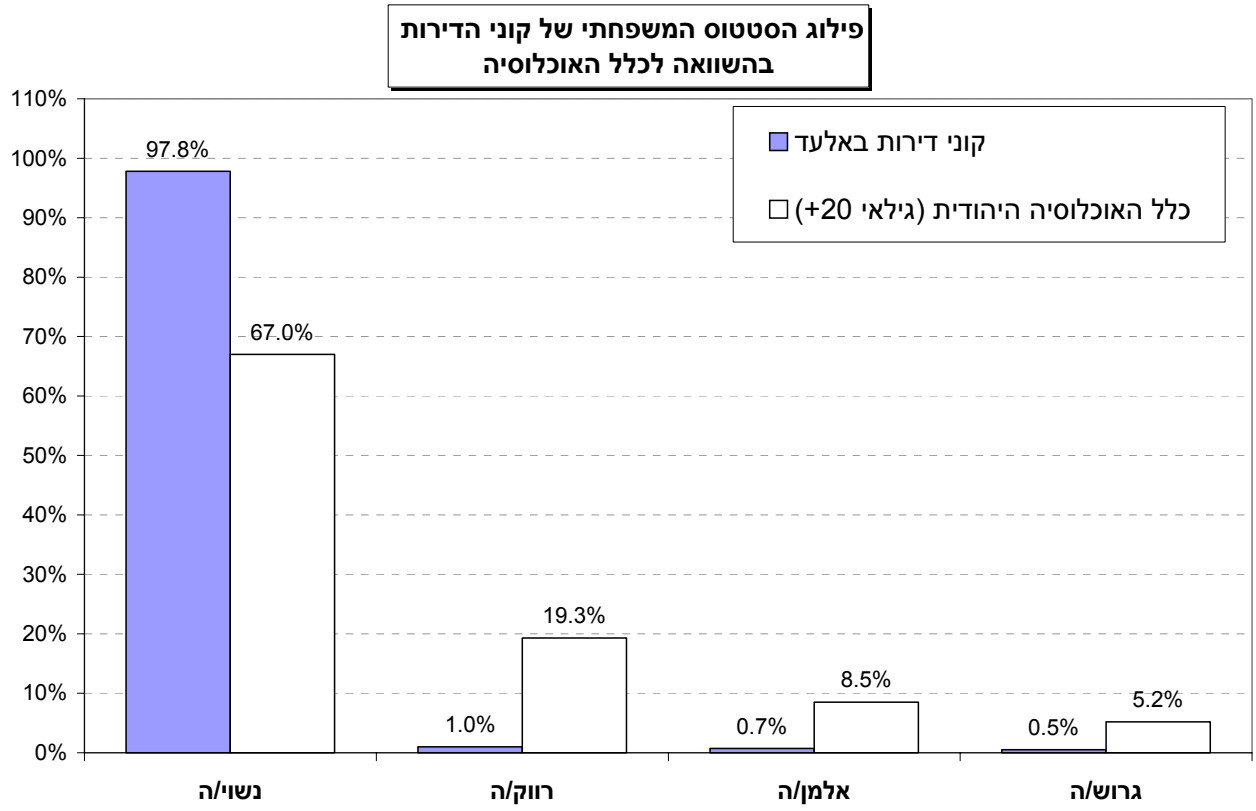
בהשוואה לישובים אחרים שנסקרו אחוז הנשואים, קוני הדירות באלעד הוא הגבוה ביותר בארץ. ישובים חדשים אחרים בהם אחוז הנשואים גבוה הם: מודיעין, רמת בית שמש ומעלה אדומים.

לוח 3.1 מפרט נתונים אלו והשוואה לנתוני כלל האוכלוסיה

לוח 3.1: פילוג הסטטוס המשפחתי של קוני הדירות בהשוואה לכלל האוכלוסיה

מצב משפחתי	קוני דירות באלעד	כלל האוכלוסיה היהודית * (גילאי 20+)
נשוי/ה	97.8%	67.0%
רווק/ה	1.0%	19.3%
אלמן/ה	0.7%	8.5%
גרוש/ה	0.5%	5.2%

** מקור: שנתון סטטיסטי לישראל לוח 2.19 (בני 20 ומעלה בקרב האוכלוסיה היהודית)*



לוח 3.2: התפלגות המצב המשפחתי לפי ישוב

	אלעד 2000	אלעד 1998	אשקלון 2000	שלומי 2000	הר חומה 2000	רמת בית שמש 1998	מודיעין 1998	מעלה אדומים 1998	באר שבע 1997	כרמיאל 1997
נשוי	98%	96%	86%	83%	89%	95%	96%	94%	88%	83%
אחר	2%	4%	14%	17%	11%	5%	4%	6%	12%	17%
סך הכל	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

- **מספר נפשות שיתגוררו בדירה**

לפי דיווחי המרואיינים יתגוררו או מתגוררים בדירה באלעד בממוצע 3.3 נפשות, לעומת 3.2 באוכלוסיה היהודית בכל הארץ. גודל משפחה זה הוא נמוך יחסית לאוכלוסיה חרדית ונובע מכך שמרבית הזוגות שקנו דירות בישוב הם זוגות צעירים.

לוח 3.3: התפלגות מספר המתגוררים בדירה לפי ישוב

	אלעד 2000	אלעד 1998	אשקלון 2000	שלומי 2000	הר חומה 2000	רמת בית שמש 1998	מודיעין 1998	מעלה אדומים 1998	באר שבע 1997	כרמיאל 1997
עד 2 נפשות	20%	23%	23%	33%	33%	26%	21%	9%	19%	24%
שלוש נפשות	28%	21%	25%	23%	23%	25%	23%	18%	27%	19%
ארבע נפשות	22%	22%	25%	20%	13%	18%	30%	27%	26%	29%
חמש נפשות	15%	12%	17%	19%	19%	14%	19%	23%	18%	19%
שש נפשות ויותר	15%	22%	10%	5%	12%	17%	8%	23%	10%	9%
סך הכל	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
ממוצע נפשות למשק בית	**3.3**	**4.2**	**3.7**	**2.9**	**3.5**	**4.0**	**3.7**	**4.4**	**3.8**	**3.7**

במרבית המקרים (90%) יגורו רוכשי הדירות באלעד במסגרת התא המשפחתי המצומצם (הורים וילדיהם בלבד), עוד כ- 9% יתגוררו עם אחד ההורים או יותר של ראש המשפחה וב- 1% מהמקרים עם אחים או אחיות של אחד מראשי המשפחה.

לוח 3.4: מבנה משק הבית המתגורר בדירה

מבנה משק הבית	אחוזים
משפחה גרעינית בלבד	89.9%
עם אבא-אמא של ראש המשפחה	9.4%
עם אחים אחיות של ראש המשפחה	0.5%
עם קרובים אחרים	0.2%
סה"כ	**100%**

ב- 81% מהמקרים יש למשק הבית ילדים ב- 19% מהמקרים אין ילדים במשק הבית (בדרך כלל זוגות צעירים ללא ילדים).

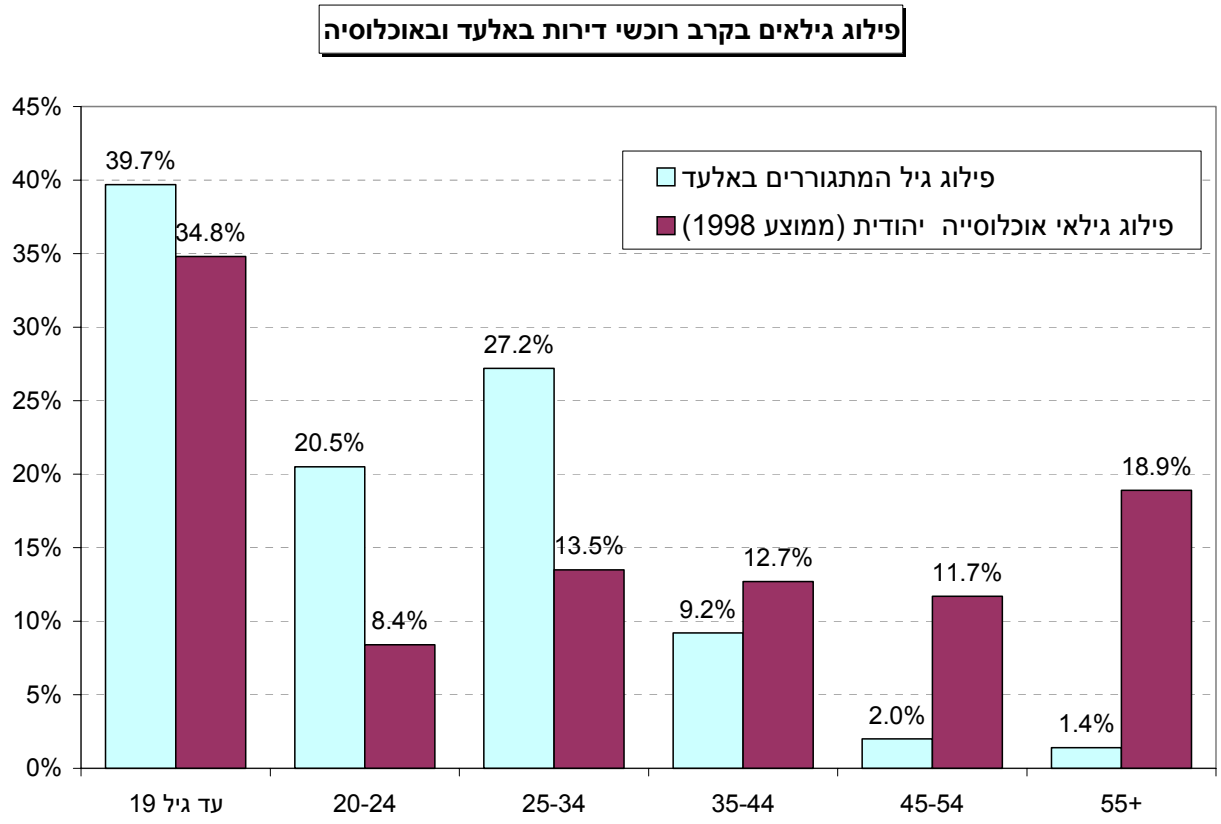
♦ התפלגות הרוכשים לפי גיל

להלן פילוג גילאי האנשים שיתגוררו או מתגוררים בדירות באלעד והשוואה לפילוג הגילאים בקרב האוכלוסייה היהודית בכל הארץ.

לוח 3.5: פילוג הגילאים בקרב רוכשי דירות באלעד ובאוכלוסייה

גילאים	פילוג גיל המתגוררים באלעד	פילוג גילאי אוכלוסייה יהודית * (ממוצע 1998)
עד גיל 19	39.7%	34.8%
20-24	20.5%	8.4%
25-34	27.2%	13.5%
35-44	9.2%	12.7%
45-54	2.0%	11.7%
55 ויותר	1.4%	18.9%

** מקור: שנתון סטטיסטי לישראל 1999 לוח 2.10*



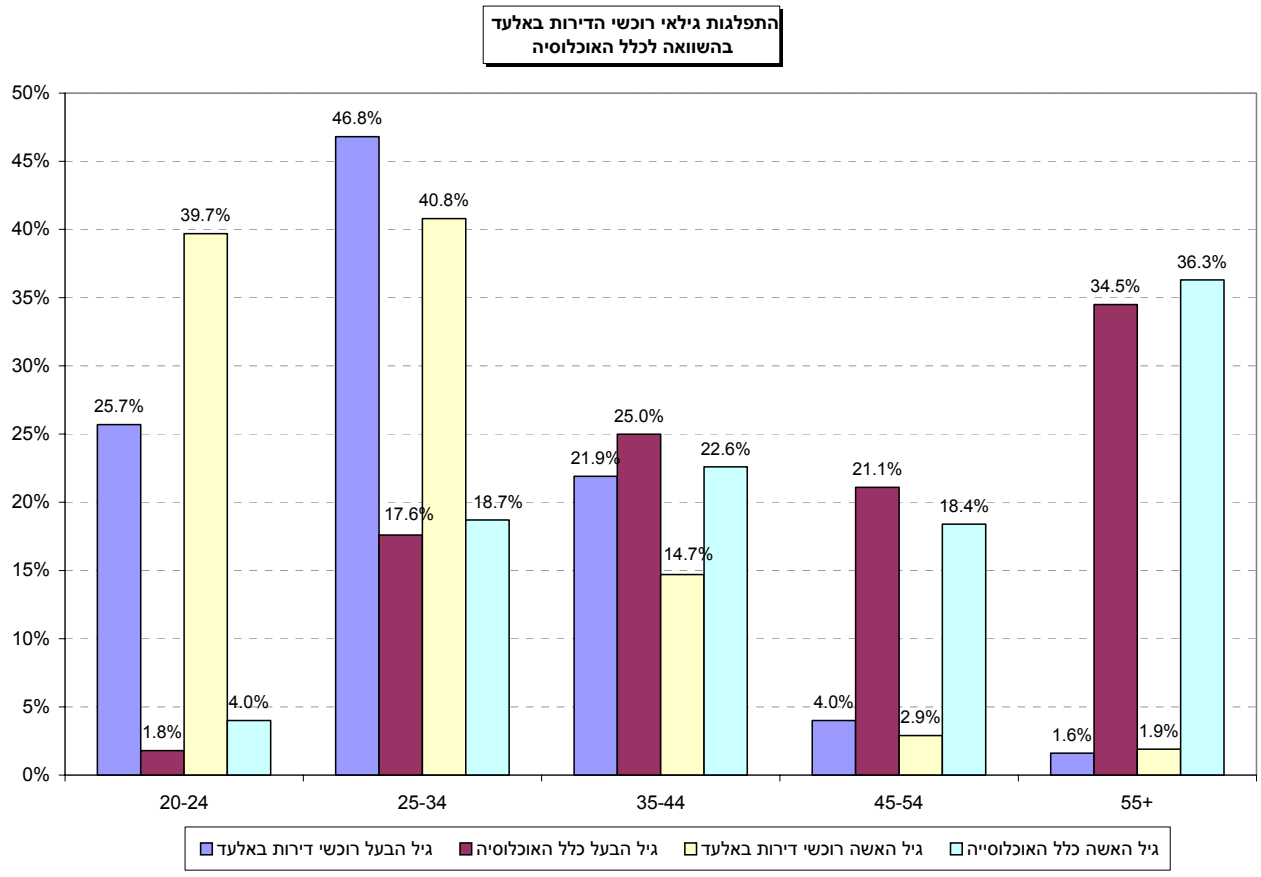
לוח 3.6 מפרט את פילוג גיל הבעל וגיל האישה בקרב המתגוררים באלעד ובקרב האוכלוסיה היהודית הנשואה בגילאי 20 ומעלה.

רוכשי הדירות באלעד הם צעירים בצורה משמעותית מכלל האוכלוסיה, כ- 26% מבין הבעלים הם בגילאי 20-24 (לעומת 1.8% בכלל האוכלוסיה) גם בקרב הנשים 40% הם בגילאי 20-24 לעומת 4% מהנשים בכלל האוכלוסיה. הדבר נובע מכך שרוב אוכלוסית רוכשי הדירות באלעד הינם זוגות צעירים שנישאו בגיל צעיר.

לוח 3.6: התפלגות גילאי רוכשי דירות באלעד בהשוואה לכלל האוכלוסיה

גילאים	גיל הבעל		גיל האשה	
	רוכשי דירות באלעד	כלל האוכלוסיה*	רוכשי דירות באלעד	כלל האוכלוסייה*
20-24	25.7%	1.8%	39.7%	4.0%
25-34	46.8%	17.6%	40.8%	18.7%
35-44	21.9%	25.0%	14.7%	22.6%
45-54	4.0%	21.1%	2.9%	18.4%
+55	1.6%	34.5%	1.9%	36.3%

** מקור: שנתון סטטיסטי לישראל לוח 2.19 (מתוך בני 20 ומעלה באוכלוסייה היהודית שאינם רווקים).*



לוח 3.7: התפלגות גיל הבעל לפי ישוב

	אלעד 2000	אלעד 1998	אשקלון 2000	שלומי 2000	הר חומה 2000	רמת בית שמש 1998	מודיעין 1998	מעלה אדומים 1998	באר שבע 1997	כרמיאל 1997
מתחת ל- 25	26%	19%	0%	2%	6%	23%	0%	2%	5%	52%
25-34	47%	48%	35%	46%	53%	48%	40%	38%	46%	
35-44	21%	19%	35%	32%	14%	18%	39%	41%	26%	26%
45-54	4%	12%	19%	14%	17%	8%	11%	13%	14%	22%
55 ויותר	2%	2%	11%	6%	11%	3%	10%	13%	9%	
סך הכל	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

לוח 3.8: התפלגות גיל האישה לפי ישוב

	אלעד 2000	אלעד 1998	אשקלון 2000	שלומי 2000	הר חומה 2000	רמת בית שמש 1998	מודיעין 1998	מעלה אדומים 1998	באר שבע 1997	כרמיאל 1997
מתחת ל- 25	39%	35%	4%	8%	12%	35%	2%	5%	16%	51%
25-34	41%	42%	42%	49%	46%	41%	50%	46%	43%	
35-44	14%	14%	31%	29%	16%	16%	33%	35%	24%	29%
45-54	3%	7%	15%	11%	19%	6%	7%	8%	11%	
55 ויותר	2%	2%	8%	2%	7%	2%	8%	8%	6%	20%
סך הכל	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

בהשוואה לסקרים שנערכו בישובים אחרים, הן גיל הבעל והן גיל האישה נמוכים בצורה משמעותית (למעט רמת בית שמש, הדומה מבחינת התפלגות הגילאים). גיל הבעל וגיל האישה הנמוכים, מהווים אינדיקציה לכך שמרבית הקונים הינם זוגות שנישאו בשנים האחרונות ובגיל צעיר. באלעד (בדומה לרמת בית שמש) יש רק כ- 6% גברים וכ- 5% נשים בגילאי 45 ומעלה, ואחוז גבוה ביותר בגילאים שמתחת ל- 25 (26% בקרב הגברים ו- 39% בקרב הנשים), אחוז הצעירים (מתחת לגיל 25) בכלל רוכשי הדירות עלה אף בהשוואה לסקר שנערך ב- 1998.

- **צביון דתי**

המרואיין נתבקש לציין איך הוא מגדיר את עצמו מבחינה דתית.

מרבית רוכשי הדירות באלעד הם חרדים – 68%, 7% חרדים לאומיים, 21% דתיים והשאר – 4% מסורתיים.

לוח 3.9: התפלגות צביון דתי לפי ישוב

	אלעד 2000	אלעד 1998	אשקלון 2000	שלומי 2000	הר חומה 2000	רמת בית שמש 1998	מודיעין 1998	מעלה אדומים 1998	באר שבע 1997	כרמיאל 1997
חרדי	75%	54%	11%	3%	5%	48%	6%	21%	6%	2%
דתי	21%	41%			32%	32%				
מסורתי	4%	5%	44%	29%	24%	8%	22%	30%	43%	25%
חילוני	0%	0%	45%	68%	38%	12%	72%	49%	51%	73%
סך הכל	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

אחוז רוכשי הדירות שהינם חרדים ודתיים (כולל חרדים לאומיים) באלעד הוא הגבוה מכל הישובים שנסקרו, כולל שכונות הנחשבות לבעלי צביון דתי וחרדי, דוגמת רמת בית שמש. אחוז החרדים (כולל חרדים לאומיים) בקרב רוכשי הדירות באלעד עלה משיעור של 54% בשנת 1998 ל- 75% בשנת 2000.

- **ארץ לידה**

אחוז ילידי הארץ בקרב רוכשי הדירות באלעד גבוה משמעותית לחלקם בכלל האוכלוסיה, 85%, וגבוה אף לעומת הסקר שנערך ב- 1998

לוח 3.10: ארץ לידה של רוכשי דירות באלעד בהשוואה לכלל האוכלוסיה

	ארץ לידת הבעל		ארץ לידת האישה	
ארץ לידה	רוכשי דירות באלעד	כלל האוכלוסיה	רוכשי דירות באלעד	כלל האוכלוסיה
ישראל	89%	61%	85%	65%
חו"ל	11%	39%	15%	35%
סה"כ	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

מתוך כלל רוכשי הדירות רק 3% עלו משנת 1990 ואילך לארץ, בעיקר ממדינות חבר העמים לשעבר.

לוח 3.11: התפלגות ארץ לידה לפי ישוב

	אלעד 2000	אלעד 1998	אשקלון 2000	שלומי 2000	הר חומה 2000	רמת בית שמש 1998	מודיעין 1998	מעלה אדומים 1998	באר שבע 1997	כרמיאל 1997
אסיה אפריקה	5%	6%	14%	7%	8%	5%	9%	9%	19%	10%
אירופה אמריקה	6%	6%	2%	4%	6%	16%	9%	9%	3%	8%
מזרח אירופה	5%	22%	30%	18%	4%	5%	9%	16%	23%	46%
יליד הארץ	85%	66%	54%	71%	82%	74%	73%	66%	55%	36%
סך הכל	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

- **השכלה**

המרואיינים נשאלו לגבי השכלת הבעל והשכלת האישה. רובם הגדול של המרואיינים הגברים (69%) במגזר החרדי למדו או לומדים בישיבה תיכונית או בישיבה גדולה או בכולל - 48% בישיבה גדולה וכולל ו- 27% בישיבה תיכונית.

בקרב המגזר הדתי, 27% הם אקדמאים 48% בעלי השכלה תיכונית מלאה או ישיבה תיכונית.

בקרב הנשים 38% הינן בעלות השכלה תיכונית מלאה, 56% בעלות השכלה על תיכונית ואקדמאית (28% על תיכונית, 28% השכלה אקדמאית).

לוח 3.12: השכלת הבעל לפי צביון דתי

	חרדי		חרדי לאומי		דתי		מסורתי-חילוני		סה"כ	
	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז
עממי, חדר, תלמוד תורה	13	9%	2	8%	1	1%			16	6%
תיכונית חלקית	2	1%	1	4%	6	8%	1	6%	10	4%
תיכונית מלאה וישיבה תיכונית	38	27%	4	17%	37	48%	11	69%	90	35%
על תיכונית, ישיבה גדולה וכולל	67	48%	4	17%	12	16%	2	13%	85	34%
אקדמאית	19	14%	13	54%	21	27%	2	13%	55	21%
סה"כ	**139**	**100%**	**24**	**100%**	**77**	**100%**	**16**	**100%**	**256**	**100%**

לוח 3.13: התפלגות השכלת הבעל לפי ישוב

	אלעד 2000	אלעד 1998	אשקלון 2000	שלומי 2000	הר חומה 2000	רמת בית שמש 1998	מודיעין 1998	מעלה אדומים 1998	באר שבע 1997	כרמיאל 1997
יסודי	6%	0%	%3	2%	3%	3%	2%	2%	3%	5%
תיכונית חלקית	4%	4%	%9	5%	12%		4%	8%	12%	
תיכונית מלאה	35%	30%	36%	47%	29%	63%	28%	46%	43%	28%
על תיכונית	34%	45%	17%	24%	20%	7%	18%	14%	15%	67%
אקדמאית	21%	21%	35%	22%	36%	26%	48%	30%	27%	
סך הכל	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

בהשוואה של השכלת הבעל לסקרי ישובים אחרים שנערכו, אחוז בעלי ההשכלה על תיכונית באלעד גבוה יחסית, אולם אחוז האקדמאים נמוך משמעותית בהשוואה לישובים אחרים, הדבר נובע מכך שהאוכלוסיה החרדית אינה ממשיכה בדרך כלל בלימודים אקדמאיים אלא בכולל ובישיבה גדולה שסווגה כלימודים ברמה על תיכונית. בהשוואה לסקר שנערך ב- 1998 חלה ירידה בשיעור בעלי השכלה על תיכונית, הנובע מכך שרוכשי הדירות הם צעירים יותר מרוכשי הדירות בשנת 1998, ולא השלימו השכלתם בכולל או בישיבה גדולה.

לוח 3.14: השכלת האישה לפי צביון דתי

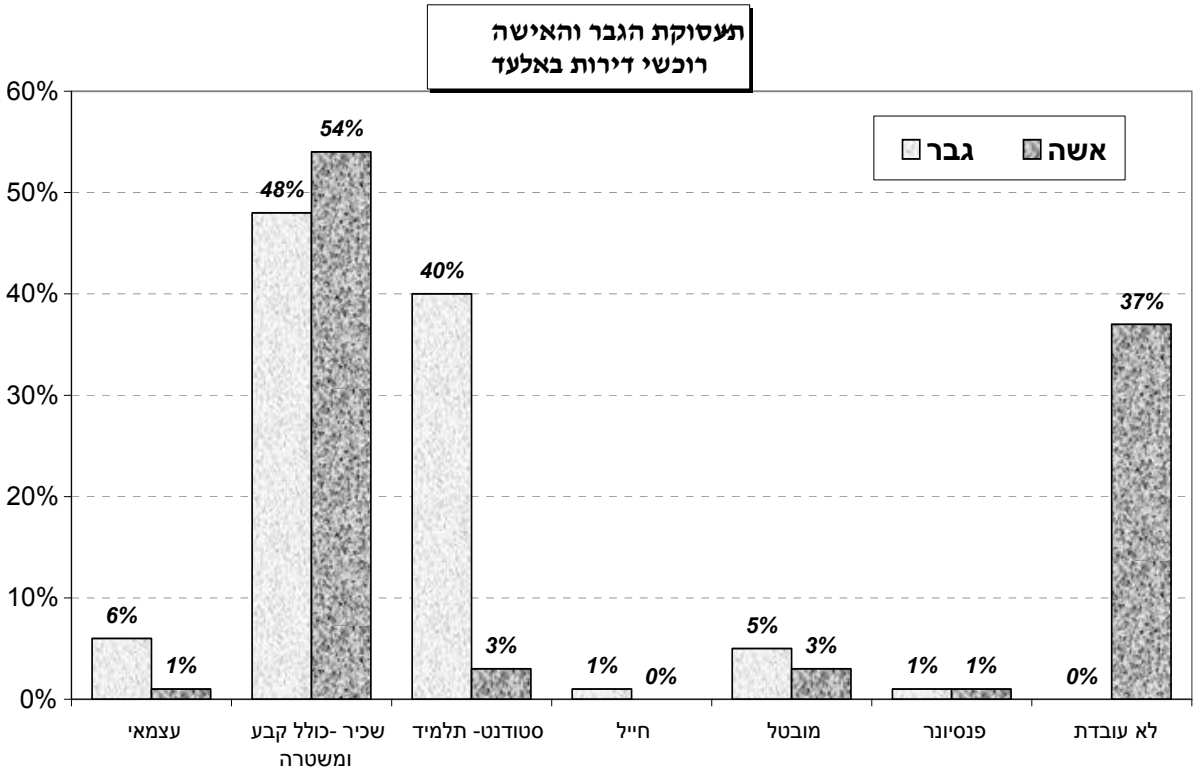
	חרדי		חרדי לאומי		דתי		מסורתי-חילוני		סה"כ	
	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז
עממית יסודית	6	2%							6	2%
תיכונית חלקית	12	4%					1	6%	13	3%
תיכונית מלאה	103	38%	6	22%	32	39%	11	69%	152	38%
על תיכונית	92	34%	5	19%	13	16%	2	13%	112	28%
אקדמאית	57	21%	16	59%	36	44%	2	13%	111	28%
אחר	3	1%			1	1%			4	1%
סה"כ	**273**	**100%**	**27**	**100%**	**82**	**100%**	**16**	**100%**	**398**	**100%**

- **תעסוקה**

לוח 3.15 מפרט את תעסוקת הבעל והאישה. מבין הגברים 53% עובדים, 41% הינם תלמידים או סטודנטים. מבין הנשים 55% מועסקות כשכירות או כעצמאיות, אחוז הלומדים בקרב המגזר החרדי הוא הגבוה ביותר. אחוז הנשים העובדות בקרב הדתיים הוא הגבוה ביותר (68%) לעומת 52% בלבד במגזר החרדי. בהשוואה לקוני דירות בישובים אחרים שנסקרו בשנה האחרונה (שלומי, הר חומה ואשקלון) יש באלעד אחוז גבוה יחסית של לומדים ואחוז יחסית נמוך של מועסקים.

לוח 3.15: תעסוקת הבעל ותעסוקת האישה

		תצפיות	אחוז
תעסוקת הבעל	**עצמאי**	21	6%
	שכיר, כולל קבע ומשטרה	175	%48
	סטודנט, תלמיד	149	%40
	חייל	2	%1
	מובטל	18	%5
	פנסיונר	3	%1
	סה"כ	**368**	**%100**
תעסוקת האישה	**עצמאית**	5	%1
	שכירה, כולל קבע ומשטרה	205	%54
	סטודנטית, תלמידה	12	%3
	מובטלת	13	%3
	פנסיונרית	4	%1
	לא עובדת	139	%37
	סה"כ	**378**	**%100**


תעסוקת הגבר והאישה
רוכשי דירות באלעד
גבר
אשה
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
6%
1%
48%
54%
40%
3%
1%
0%
5%
3%
1%
1%
0%
37%
עצמאי
שכיר -כולל קבע ומשטרה
סטודנט- תלמיד
חייל
מובטל
פנסיונר
לא עובדת

- **הכנסה**

המרואיינים נשאלו האם הכנסתם גבוהה מההכנסה החודשית הממוצעת נטו למשפחה, 8,100 ש"ח, דומה לה או נמוכה ממנה. ההכנסה נטו למשפחה חושבה על פי נתוני השנתון הסטטיסטי לישראל, הקובע הכנסה חודשית נטו, ממוצעת, לשנת 1997 בסך 7,200 ש"ח בהצמדה לשנת 2000.

75% מכלל המרואיינים ציינו שהכנסתם מתחת לממוצע, 15% כמו הממוצע ורק 10% ציינו שהכנסתם המשפחתית היא מעל לממוצע.

בקרב החרדים 85% ציינו שהכנסתם מתחת לממוצע, לעומת 59% בקרב הדתיים ו-44% בקרב המגזר החרדי לאומי.

לוח 3.16: התפלגות ההכנסה ביחס לממוצע לפי ישוב

	אלעד 2000	אלעד 1998	אשקלון 2000	שלומי 2000	הר חומה 2000	רמת בית שמש 1998	מודיעין 1998	מעלה אדומים 1998	באר שבע 1997	כרמיאל 1997
מתחת לממוצע	75%	58%	54%	37%	22%	47%	11%	27%	28%	38%
כמו הממוצע	15%	24%	26%	26%	29%	27%	22%	25%	29%	27%
מעל לממוצע	10%	18%	20%	37%	49%	26%	67%	48%	43%	35%
סך הכל	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

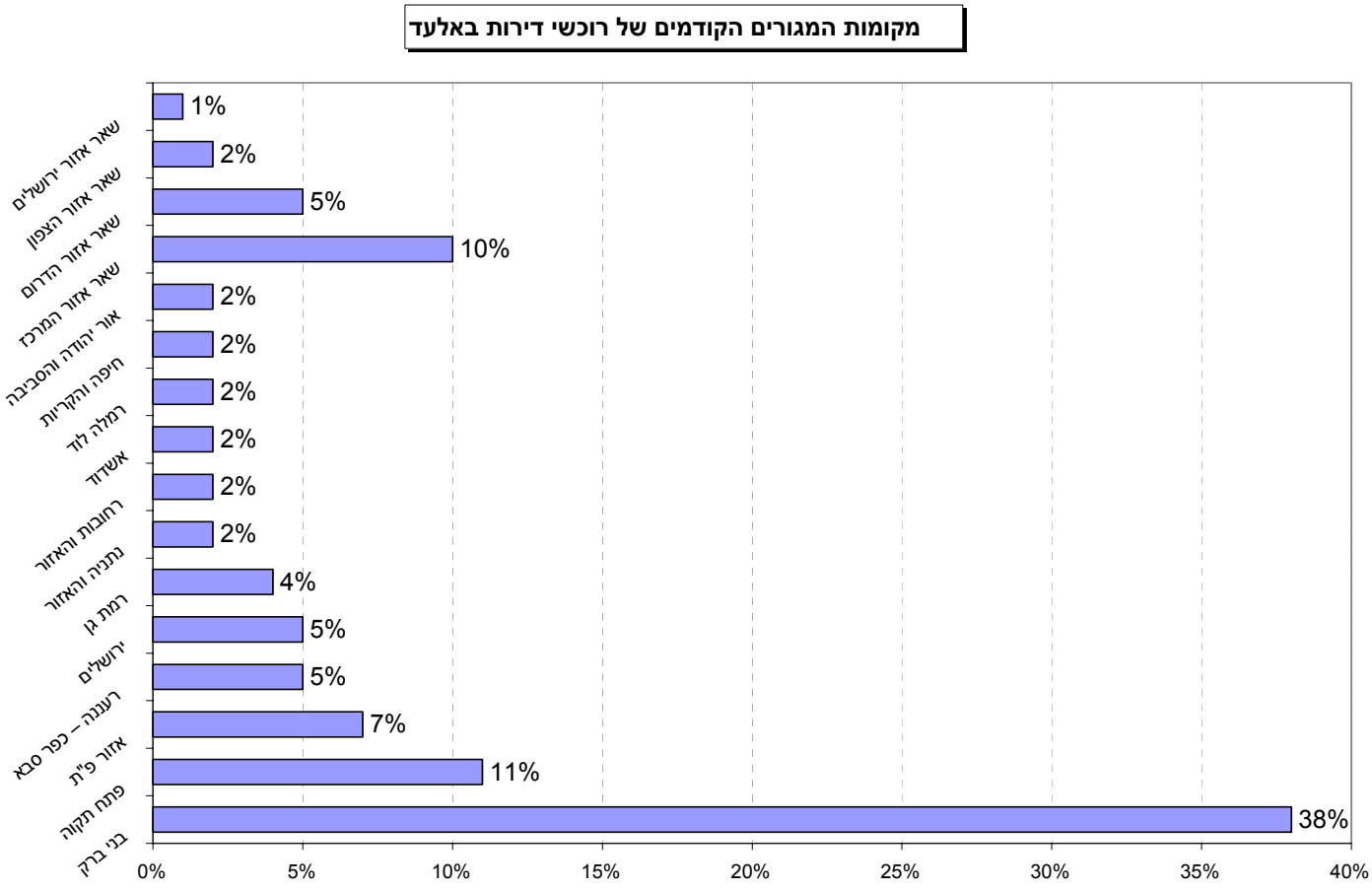
ההכנסה הממוצעת נטו למשפחה, לרוכשי דירות באלעד קטנה באופן משמעותי יחסית לקוני דירות בישובים אחרים שנסקרו באותה עת, גם בהשוואה לסקרים שנערכו בעבר ההכנסה נטו למשפחה נמוכה יותר, אם כי בסקרים אלו ההכנסה שצוינה כהכנסה חודשית ממוצעת נטו למשפחה היתה 6,500 ש"ח, ויתכן כי זוהי הסיבה ל"ירידה" המשמעותית, יותר, בהכנסה הממוצעת.



- **מקום מגורים קודם**

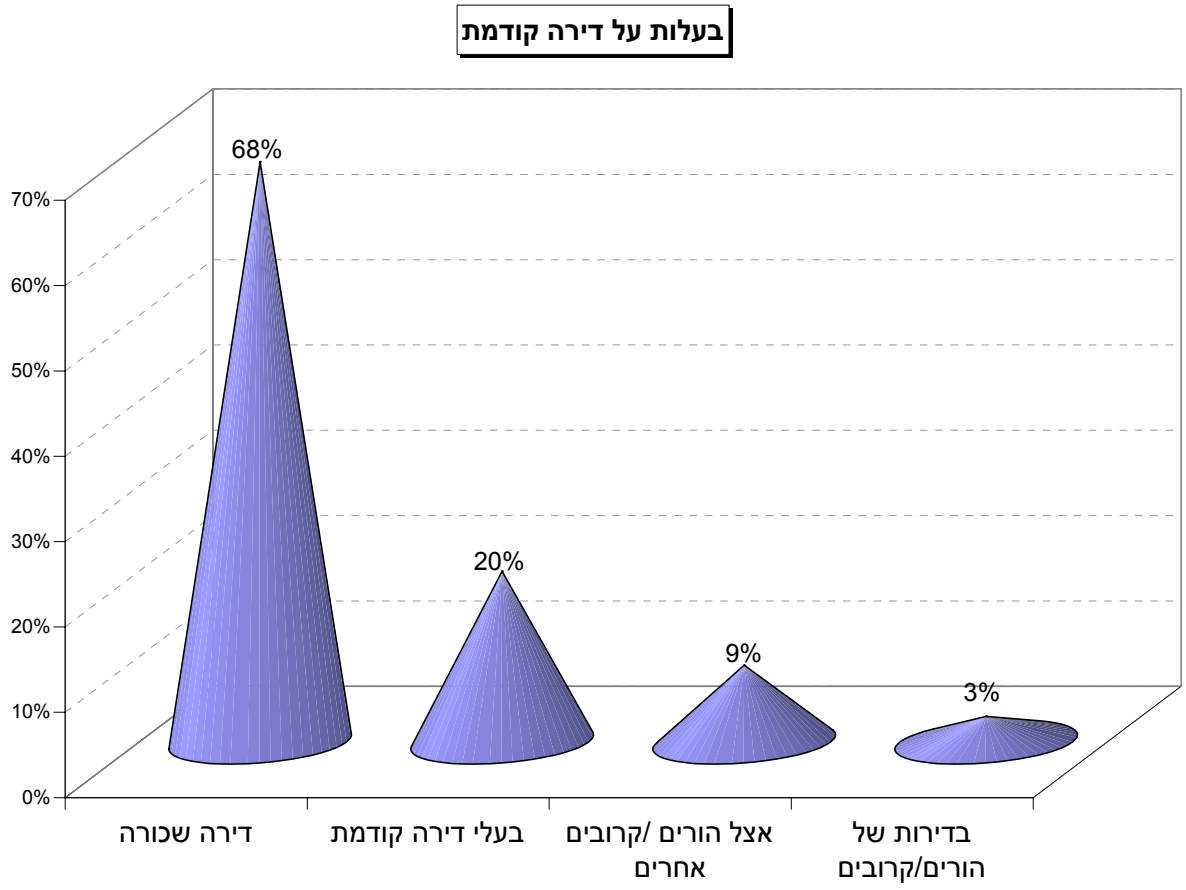
להלן פרוט מקומות המגורים הקודמים של רוכשי דירות באלעד.

בני ברק	-	38%
פתח תקוה	-	11%
אזור פ"ת	-	7%
רעננה – כפר סבא	-	5%
ירושלים	-	5%
רמת גן	-	4%
נתניה והאזור	-	2%
רחובות והאזור	-	2%
אשדוד	-	2%
רמלה לוד	-	2%
חיפה והקריות	-	2%
אור יהודה והסביבה	-	2%
שאר אזור המרכז	-	10%
שאר אזור הדרום	-	5%
שאר אזור הצפון	-	2%
שאר אזור ירושלים	-	1%


מקומות המגורים הקודמים של רוכשי דירות באלעד
שאר אזור ירושלים
שאר אזור הצפון
שאר אזור הדרום
שאר אזור המרכז
אור יהודה והסביבה
חיפה והקריות
רמלה לוד
אשדוד
רחובות והאזור
נתניה והאזור
רמת גן
ירושלים
רעננה – כפר סבא
אזור פ"ת
פתח תקוה
בני ברק
1%
2%
5%
10%
2%
2%
2%
2%
2%
2%
4%
5%
5%
7%
11%
38%
0%
5%
10%
15%
20%
25%
30%
35%
40%

♦ **בעלות על דירה קודמת**

- 68% מרוכשי הדירות התגוררו בדירה שכורה
- 20% היו בעלי דירה קודמת
- 9% התגוררו אצל ההורים או קרובים אחרים
- 3% גרו לבד בדירות של הורים/קרובים



לוח 3.17: התפלגות בעלות על דירה לפי ישוב

	אלעד 2000	אלעד 1998	אשקלון (1) 2000	שלומי (1) 2000	הר חומה 2000	רמת בית שמש 1998	מודיעין 1998	מעלה אדומים 1998	באר שבע (1) 1997	כרמיאל (1) 1997
בעלי דירה קודמת	19%	28%	40%	27%	59%	23%	56%	52%	41%	9%
רוכשי דירה לראשונה	81%	72%	60%	73%	41%	77%	44%	48%	59%	91%
סך הכל	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
מספר תצפיות	**425**	**304**	**548**	**128**	**79**	**536**	**420**	**406**	**338**	**339**

(1) בישובים אלו נסקרו גם רוכשי דירות יד שניה.

בהשוואה לישובים אחרים שנסקרו, אחוז הרוכשים דירה באלעד שלא הייתה בבעלותם דירה קודמת, הוא הגבוה ביותר (למעט כרמיאל). אחוז דומה של רוכשים שלא היה בבעלותם דירה נמצא ברמת בית שמש ושלומי.

לוח 3.18: בעלות על דירה קודמת לפי צביון דתי

	חרדי		חרדי לאומי		דתי		מסורתי/חילוני		סה"כ	
	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז
קוני דירה לראשונה	223	83%	18	67%	64	79%	12	71%	317	81%
בעלי דירה קודמת	45	17%	9	33%	17	21%	5	29%	76	19%
סה"כ	**268**	**100%**	**27**	**100%**	**81**	**100%**	**17**	**100%**	**393**	**100%**

לא נמצא קשר מובהק בין בעלות על דירה קודמת לפי צביון דתי.

3.2 מאפייני הדירה החדשה

- **השלב בו נמצאה השכונה בזמן הקניה.**

מרבית הרוכשים, קנו את הדירה כשעדיין השכונה לא הייתה קיימת –48%, 10% בזמן שביצעו בשכונה עבודות עפר, 12% בזמן שחלק מהתשתית היתה קיימת ו- 31% בזמן שהשכונה הייתה בבניה.

- **סוג הדירה והבנין**

77% מהרוכשים קנו דירה רגילה (כולל דירות עם מרפסת פתוחה), 21% דירת גן ו- 2% קוטג'ים.

אחוז קוני דירות גן גדול יותר בקרב בעלי הכנסה ממוצעת ומעל הממוצע.

לוח 3.19: סוג הדירה שנרכשה לפי הכנסה

סוג דירה	הכנסה ביחס לממוצע במשק						סה"כ	
	מעל לממוצע		כמו הממוצע		מתחת לממוצע			
	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז
דירת גן	9	25%	20	38%	45	17%	74	21%
קוטג'	1	3%	2	4%	4	2%	7	2%
דירה רגילה (כולל דירות עם מרפסת פתוחה)	26	72%	30	58%	216	82%	272	77%
סה"כ	**36**	**100%**	**52**	**100%**	**265**	**100%**	**353**	**100%**

מרבית הדירות - 89%, נרכשו בבנייני דירות רגילים, רק 6% נקנו בבנין מדורג ו- 3% בקוטג' טורי.

הבניינים בהם נרכשו הדירות בדרך כלל בעלי 3 (41%) או 4 קומות (43%). רק 10% נרכשו בבניינים גבוהים בני 5 קומות ומעלה, ו- 5% בבניינים בעלי קומה אחת או שתיים.

- **גודל הדירה**

גודל הדירה שנרכשה באלעד נבחנה בשני מדדים:

- ◊ מספר חדרים
- ◊ שטח דירה

מרבית הדירות שנרכשו הן דירות של 3-3.5 חדרים (56%), עוד 28% רכשו דירות של 4-4.5 חדרים ו- 14% רכשו דירות של 5 חדרים ומעלה.
בעלי הכנסה נמוכה רכשו דירות קטנות יותר וכך גם רוכשים שזוהי דירתם הראשונה.

מספר החדרים הממוצע בדירה הנרכשת הוא 3.6 .

כאשר קוני דירות שהיתה בבעלותם דירה קנו דירות גדולות יותר – 4.1 חדרים בממוצע (דירתם בעבר היתה בעלת 3.5 חדרים).

לוח 3.20: מספר חדרים לפי צביון דתי

מס' חדרים בדירה	חרדי		חרדי לאומי		דתי		מסורתי-חילוני		סה"כ	
	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז
2-2.5	5	2%			1	1%			6	1%
3-3.5	167	61%	12	43%	37	43%	12	71%	228	56%
4-4.5	67	24%	9	32%	34	40%	4	24%	114	28%
+5	36	13%	7	25%	14	16%	1	6%	58	14%
סה"כ	**275**	**100%**	**28**	**100%**	**86**	**100%**	**17**	**100%**	**406**	**100%**

לוח 3.21: מספר חדרים לפי הכנסה

מס' חדרים בדירה	מעל לממוצע		כמו הממוצע		מתחת לממוצע		סה"כ	
	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז
2-2.5					6	2%	6	2%
3-3.5	20	56%	19	37%	162	61%	201	57%
4-4.5	10	28%	21	40%	68	26%	99	28%
+5	6	17%	12	23%	29	11%	47	13%
סה"כ	**36**	**100%**	**52**	**100%**	**265**	**100%**	**353**	**100%**

לוח 3.22: מספר חדרים לפי בעלות על דירה קודמת

מס' חדרים בדירה	קוני דירה לראשונה		בעלי דירה קודמת		סה"כ	
	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז
2-2.5	6	2%			6	1%
3-3.5	200	60%	24	31%	224	55%
4-4.5	93	28%	22	29%	115	28%
+5	33	10%	31	40%	64	16%
סה"כ	**332**	**100%**	**77**	**100%**	**409**	**100%**

מרבית הדירות הן בשטח של 81-100 מ"ר (50%), 18% בשטח של עד 80 מ"ר 26% בשטח של 101-130 מ"ר ו- 5% בשטח של 130 מ"ר ומעלה.

גם לגבי שטח הדירה, התמונה דומה לזו שהתקבלה לגבי קשר בין גודל הדירה (מס' חדרים) לבין סטטוס דתיות, הכנסה והאם זוהי דירתם הראשונה של הרוכשים. שטח הדירה הממוצע הוא 98 מ"ר , קונים שהיתה בבעלותם דירה, קנו כאמור דירות גדולות יותר, בשטח של 112 מ"ר (דירתם הקודמת היתה בשטח 92 מ"ר)

לוח 3.23: גודל הדירה (במ"ר) לפי צביון דתי

	חרדי		חרדי לאומי		דתי		מסורתי-חילוני		סה"כ	
	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז
עד 80	37	20%	2	9%	12	16%	3	23%	54	18%
81-100	98	54%	10	43%	31	42%	7	54%	146	50%
101-130	38	21%	8	35%	27	37%	3	23%	76	26%
+130	10	5%	3	13%	3	4%			16	5%
סה"כ	**183**	**100%**	**23**	**100%**	**73**	**100%**	**13**	**100%**	**292**	**100%**

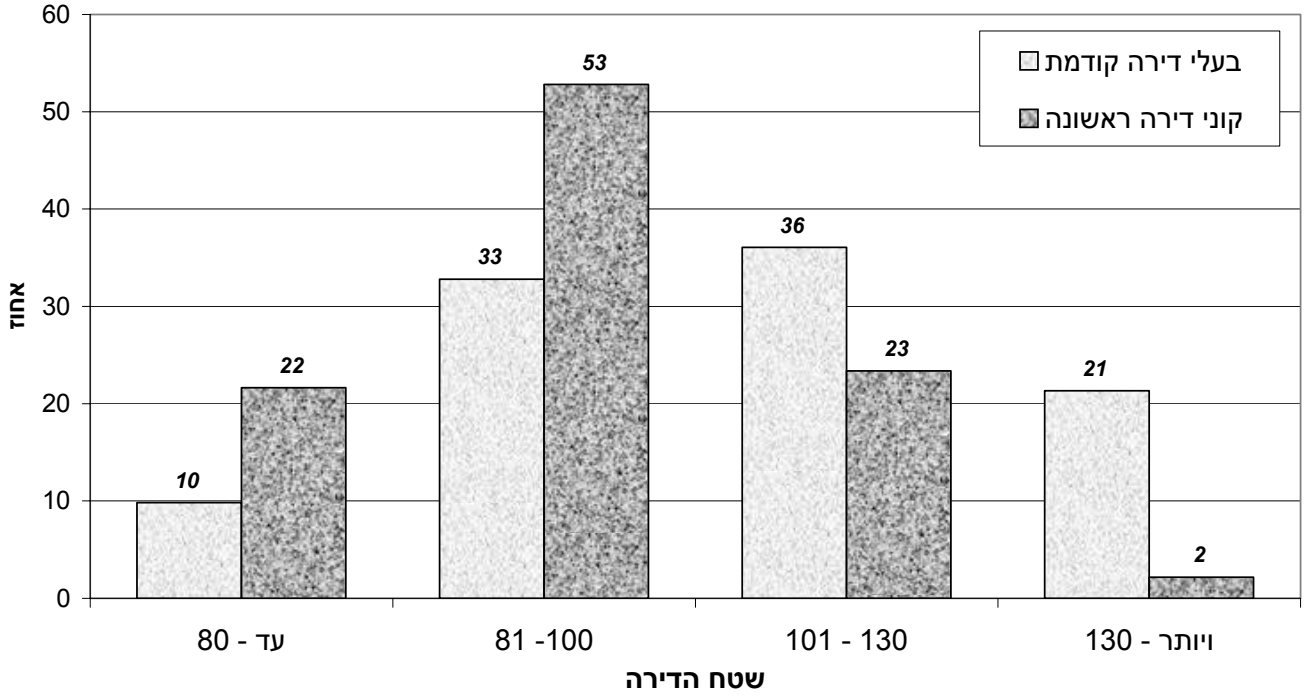
לוח 3.24: גודל הדירה (במ"ר) לפי הכנסה

	מעל לממוצע		כמו הממוצע		מתחת לממוצע		סה"כ	
	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז
עד 80	3	10%	5	12%	43	23%	51	20%
81-100	14	48%	16	38%	101	54%	131	51%
101-130	11	38%	16	38%	39	21%	66	25%
+130	1	3%	5	12%	5	3%	11	4%
סה"כ	**29**	**100%**	**42**	**100%**	**188**	**100%**	**259**	**100%**

לוח 3.25: גודל הדירה (במ"ר) לפי בעלות על דירה קודמת

	קוני דירה לראשונה		בעלי דירה קודמת		סה"כ	
	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז
עד 80	50	22%	6	10%	56	19%
81-100	122	53%	20	33%	142	49%
101-130	54	23%	22	36%	76	26%
+130	5	2%	13	21%	18	6%
סה"כ	**231**	**100%**	**61**	**100%**	**292**	**100%**

גודל דירה (במ"ר) לפי בעלות על דירה בעבר



לוח 3.26: השוואה בין גודלי ומחירי דירות בישובים שונים

	אלעד סקר "תסקיר" (2000)	אלעד סקר "מדגם" (1998)	שלומי (2000)	אשקלון (2000)	הר חומה (2000)	מודיעין (1998)	מעלה אדומים (1998)	רמת בית שמש (1998)	באר שבע (1997)	כרמיאל (1997)
גודל הדירה (מ"ר)	98	101	127	108	120	126	117	107	103	98
מחיר למ"ר ($)	1,275	1,493	996	1,134	1,650	1,435	1,430	1,336	1,256	1,104
ממוצע מס' חדרים	3.6	3.6	4.1	3.7	4.2	*(1)*	*(1)*	*(1)*	*(1)*	*(1)*

(1) לא נמסרו נתונים לגבי מספר חדרים ממוצע.

הדירות באלעד קטנות יחסית לדירות בישובים אחרים שנסקרו הן בבחינת שטח הדירה במ"ר והן מבחינת מספר החדרים הממוצע.

3.3 מחיר הדירה ואופן מימונה

- **מחיר הדירה**

מחיר הקניה הממוצע של הדירה בדולרים הוא 125,000 $.

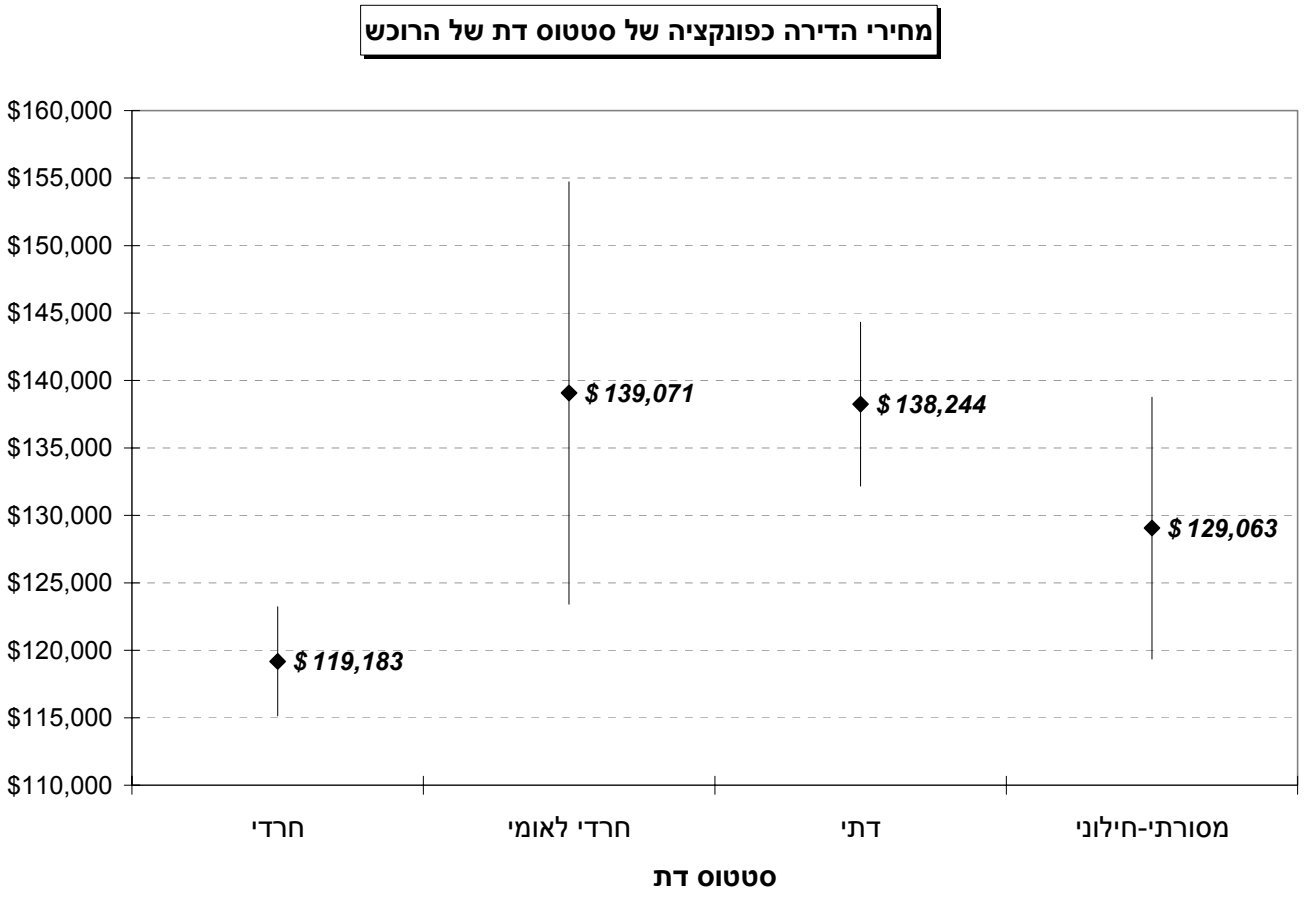
כמובן שמחיר הקניה של הדירה מושפע מגודל הדירה מבחינת שטח ומספר חדרים כאשר דירת 3 חדרים עולה כ- 112,000 $ לעומת 168,000 $ לדירת 5 חדרים ומעלה.

דירות בשטח ממוצע של 81-100 מ"ר עלו כ- 122,000 $ לעומת 197,500 $ לדירות בשטח הגדול מ- 130 מ"ר.

מחיר ממוצע לחדר הוא 34,760 $.

קוני דירות שהיתה בבעלותם דירה קודמת, קנו דירות גדולות יותר ובמחיר גבוה בצורה משמעותית (כ- 24% יקרות יותר) מקוני דירות לראשונה.

אין הבדל מובהק במחירי הדירות שרכשו בעלי הכנסה ממוצעת או הכנסה מעל לממוצע. לעומת זאת רוכשי דירות שהכנסתם מתחת לממוצע, קונים דירות במחירים נמוכים בצורה משמעותית.



לוח 3.27: ממוצע למחיר (ב- $) דירה לפי גודל דירה

	ממוצע	ש. תקן*	תצפיות
2-2.5	87,714	5,931	7
3-3.5	112,480	2,154	185
4-4.5	132,707	2,308	93
+5	168,068	5,361	45

לוח 3.28: ממוצע למחיר דירה (ב- $) לפי שטח דירה (במ"ר)

	ממוצע	ש. תקן*	תצפיות
עד 80	104,722	2,961	50
81-100	122,434	2,835	130
101-130	147,398	2,603	68
+130	197,545	9,724	11

לוח 3.29: ממוצע למחיר דירה (ב- $) לפי הכנסה

	ממוצע	ש. תקן*	תצפיות
מעל לממוצע	134,404	5,710	31
כמו הממוצע	141,322	4,286	40
מתחת לממוצע	119,532	1,884	225

לוח 3.30: ממוצע למחיר דירה (ב- $) לפי צביון דתי

	ממוצע	ש. תקן*	תצפיות
חרדי	119,183	2,065	221
חרדי לאומי	139,071	7,984	21
דתי	138,244	3,096	64
מסורתי /חילוני	129,063	4,952	16

לוח 3.31: ממוצע למחיר דירה (ב- $) לפי בעלות על דירה קודמת

	ממוצע	ש. תקן*	תצפיות
קוני דירה לראשונה	120,102	1,972	256
בעלי דירה קודמת	149,486	4,892	59

** שגיאת התקן – סטית התקן של הממוצע. פרוש הדבר שבבטחון של 95% המחיר הממוצע האמיתי של דירה באלעד נמצא בין שתי שגיאות תקן מעל ומתחת למחיר הממוצע בסקר.*

♦ **אופן מימון הדירה**

המרואיינים נתבקשו לציין את מקורות המימון לדירתם. בממוצע ציינו למעלה מ- 2 מקורות מימון, להלן פרוט מקורות המימון (האחוזים מסתכמים ביותר מ- 100%).

◊ 57% מימנו על ידי משכנתא מהבנקים (בדרך כלל משלימה)

◊ 51% מימנו על ידי משכנתא לזכאים.

◊ 31% מימנו על ידי חסכונות, מתנות ועוד.

◊ 26% מימנו על ידי הלוואות ממקורות אחרים.

◊ 14% מימנו על ידי מכירת הדירה

◊ 10% מימנו ממקורות אחרים

◊ 26% לא פרטו מקור מימון.

להלן פירוט אופן מימון הדירה לפי בעלות על דירה קודמת:

בקרב קונים שהיתה בבעלותם דירה:

◊ 44% מימנו על ידי מכירת הדירה הקודמת

◊ 43% מימנו על ידי משכנתה משלימה

◊ 30% מימנו על ידי משכנתה לזכאים או גרירת משכנתה לזכאים שהיתה ברשותם.

בקרב קוני דירה לראשונה:

◊ 59% מימנו על ידי משכנתה משלימה מהבנקים

◊ 55% מימנו על ידי משכנתה לזכאים

◊ 33% מימנו על ידי חסכונות, מתנות וכדומה

לוח 3.32: מקורות מימון לפי צביון דתי

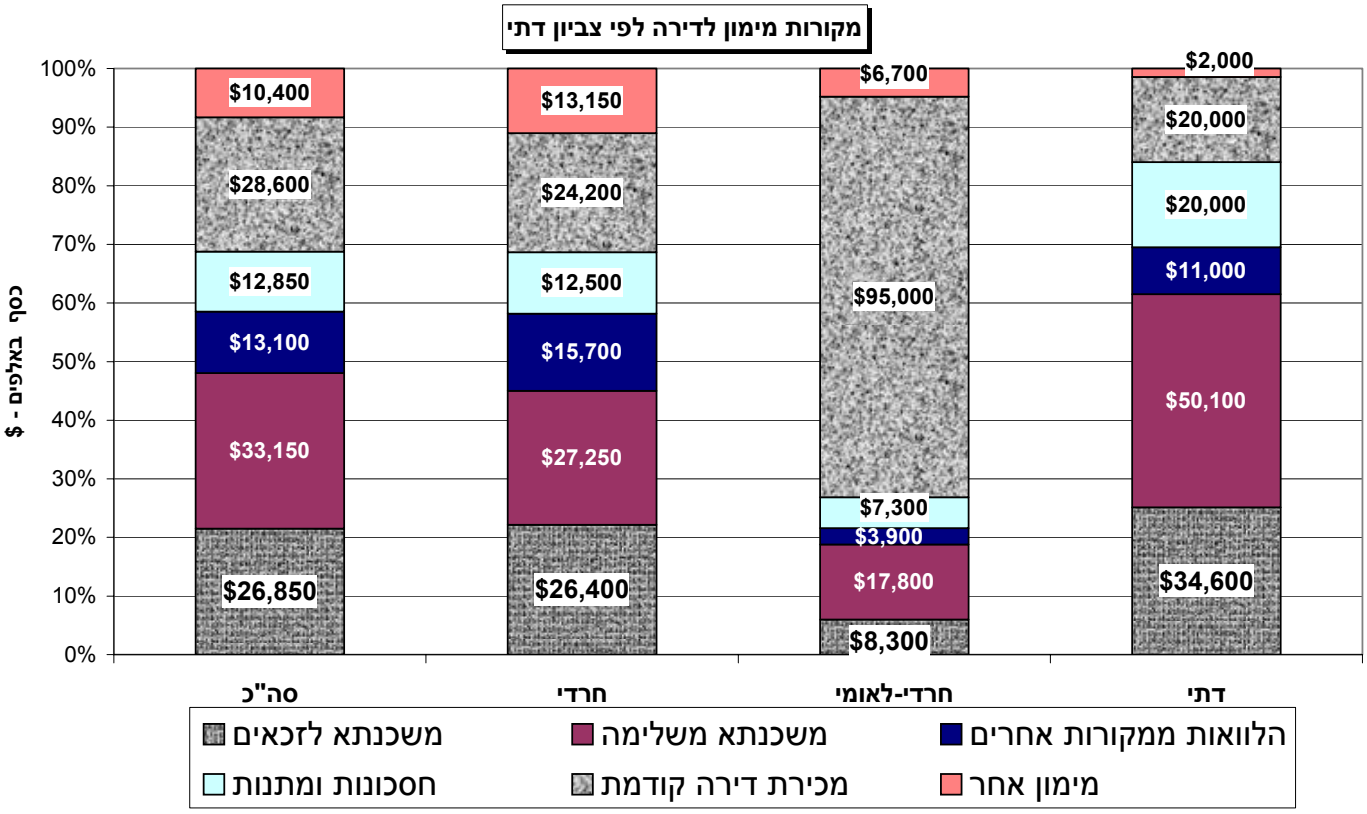
מקורות מימון	חרדי		חרדי לאומי		דתי		מסורתי-חילוני	
	תשובות	%	תשובות	%	תשובות	%	תשובות	%
משכנתא לזכאים	121	52%	11	46%	34	50%	7	41%
משכנתא משלימה מהבנקים	120	52%	12	50%	50	74%	11	65%
הלוואות ממקורות אחרים	53	23%	7	29%	24	35%	5	29%
חסכונות, מתנות וכו'	79	34%	6	25%	18	26%	4	24%
מכירת דירה קודמת	31	13%	8	33%	8	12%	1	6%
אחר	24	10%	4	17%	3	4%	2	12%
מקור אחר שלא פורט	62	27%	6	25%	16	24%	7	41%
סה"כ	**231**	**211%**	**24**	**225%**	**68**	**225%**	**17**	**218%**

למרות שחלק גדול מהמרואיינים לא פרט את מקורות מימון הדירה והסכום לכל מקור מימון, נעשה ניסיון לבנות את מחיר הדירה הכולל כפונקציה של מקורות מימון, כאשר הונח שהמרואיינים שלא פרטו את מקור מימון הדירה מתפלגים בצורה דומה לזו שפרטו את מקורות המימון.

לוח 3.33: מקורות המימון לדירה ממוצעת (בדולרים)

מקורות מימון	חרדי		חרדי/לאומי*		דתי		סה"כ	
	מחיר	%	מחיר	%	מחיר	%	מחיר	%
משכנתא לזכאים	26,400	22%	8,300	6%	34,600	25%	26,850	21%
משכנתא משלימה מהבנקים	27,250	23%	17,800	13%	50,100	36%	33,150	27%
הלוואות ממקורות אחרים	15,700	13%	3,900	3%	11,000	8%	13,100	11%
חסכונות ומתנות	12,500	11%	7,300	5%	20,000	15%	12,850	10%
מכירת דירה קודמת	24,200	20%	95,000	68%	20,000	15%	28,600	23%
מימון אחר	13,150	11%	6,700	5%	2,000	1%	10,400	8%
סה"כ	**119,200**	**100%**	**139,000**	**100%**	**138,300**	**100%**	**124,950**	**100%**

** הנתונים לגבי המגזר החרדי לאומי מתבססים על מספר קטן ביותר של תצפיות עם רמת דיוק נמוכה.*


מקורות מימון לדירה לפי צביון דתי
כסף באלפים - $
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
$10,400
$28,600
$12,850
$13,100
$33,150
$26,850
$13,150
$24,200
$12,500
$15,700
$27,250
$26,400
$6,700
$95,000
$7,300
$3,900
$17,800
$8,300
$2,000
$20,000
$20,000
$11,000
$50,100
$34,600
סה"כ
חרדי
חרדי-לאומי
דתי
משכנתא לזכאים
משכנתא משלימה
הלוואות ממקורות אחרים
חסכונות ומתנות
מכירת דירה קודמת
מימון אחר

- **החזר חובות**

מתוך אלו שלקחו הלוואות ומשכנתאות; 67% צריכים להחזיר חובות של עד 2,000 שקל בחודש (35% עד 1,000 ש"ח בחודש ו- 32% בין 1,000 ל- 2,000 ש"ח בחודש) 24% מחזירים חובות של בין 2,000 ל- 3,000 ש"ח בחודש ו- 8% חובות של מעל 3,000 ש"ח בחודש.

התשלום החודשי מותאם להכנסת המשפחה. 44% מהמשפחות שהכנסתם מתחת לממוצע מחזירות עד 1,000 ש"ח לחודש, 46% מהמשפחות בקטגורית הכנסה ממוצעת מחזירות בין 2,000 ל- 3,000 ש"ח, 29% מהמשפחות המשתכרות מעל הממוצע מחזירות מעל 3,000 ש"ח בחודש (לעומת 8% בכלל האוכלוסיה).

אחוז ההחזר החודשי מהמשכורת המשפחתית נטו הוא בין 26%-22%.

לוח 3.34: תשלום חודשי להחזרת חובות לפי הכנסה

	מעל לממוצע		כמו הממוצע		מתחת לממוצע		סה"כ	
	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז
עד 1,000 ש"ח	4	14%	3	11%	64	44%	71	35%
1,000-2,000 ש"ח	11	39%	9	32%	45	31%	65	32%
2,000-3,000 ש"ח	5	18%	13	46%	30	21%	48	24%
מעל 3,000 ש"ח	8	29%	3	11%	6	4%	17	8%
סה"כ	**28**	**100%**	**28**	**100%**	**145**	**100%**	**201**	**100%**

לוח 3.35: תשלום חודשי להחזרת חובות לפי צביון דתי

	חרדי		חרדי לאומי		דתי		מסורתי-חילוני		סה"כ	
	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז	תצפיות	אחוז
עד 1,000 ש"ח	64	49%	2	14%	6	12%	2	15%	74	36%
1,000-2,000 ש"ח	42	32%	4	29%	16	33%	2	15%	64	31%
2,000-3,000 ש"ח	19	15%	6	43%	18	37%	7	54%	50	24%
מעל 3,000 ש"ח	6	5%	2	14%	9	18%	2	15%	19	9%
סה"כ	**131**	**100%**	**14**	**100%**	**49**	**100%**	**13**	**100%**	**207**	**100%**

3.4 מאפייני קבלת ההחלטה על קנית דירה.

- **סיבות לקנית דירה**

המרואיינים נתבקשו לציין מהן הסיבות לקנית הדירה. בדרך כלל צוינה סיבה אחת בלבד רק מעטים ציינו יותר מסיבה אחת. למרבית המרואיינים זוהי דירתם הראשונה (81% התגוררו בעבר בדירות שכורות, עם הורים וכו'), לכן מירב הסיבות קשורות ברצון לקנות דירה שתהיה שייכת להם:

- ◊ 44% - "גרנו בשכר דירה ורצינו דירה משלנו"
- ◊ 18% - "התחתנו לא מזמן או אנו מתכוונים להתחתן בקרוב"
- ◊ 5% - "גרנו בדירת ההורים/קרובים ורצינו דירה משלנו"

חלק מהמרואיינים שהיתה בבעלותם דירה בעבר, ציינו את הסיבות הבאות:

- ◊ 14% - "רצינו להחליף את הדירה בגדולה יותר"
- ◊ 4% - "רצינו להחליף לדירה במקום טוב יותר"
- ◊ 3% - "סיבות שקשורות לדת"

היות ובמגזר החרדי לאומי שרואיין אחוז גדול יותר הם משפרי דיור, אזי הסיבות שצוינו על ידם היו קשורות בהחלפת הדירה בגדולה יותר ואף בקניית דירה לאחד הילדים.

לוח 3.36: סיבות לקנית דירה לפי צביון דתי

	חרדי		חרדי לאומי		דתי		מסורתי-חילוני		סה"כ	
	תשובות	אחוז	תשובות	אחוז	תשובות	אחוז	תשובות	אחוז	תשובות	אחוז
גרנו בשכר דירה ורצינו דירה משלנו	125	45%	8	30%	37	44%	8	47%	178	44%
התחתנו לא מזמן / אנו מתכוונים להתחתן בקרוב	57	20%	4	15%	13	15%	1	6%	75	18%
גרנו עם ההורים/קרובים ורצינו דירה משלנו	6	2%	2	7%	6	7%	1	6%	15	4%
גרנו לבד בדירת ההורים/קרובים					3	4%			3	1%
רצינו להחליף את הדירה בדירה גדולה יותר	35	13%	5	19%	13	15%	5	29%	58	14%
רצינו להחליף את הדירה בדירה הנמצאת במקום טוב יותר	12	4%	1	4%	3	4%			16	4%
רצינו לקנות דירה לאחד הילדים	12	4%	2	7%	1	1%	1	6%	16	4%
רצינו לקנות דירה לצורך השקעה	8	3%	3	11%	5	6%	2	12%	18	4%
סיבות שקשורות לדת	9	3%	2	7%	1	1%			12	3%
מיקום	22	8%	1	4%	2	2%	1	6%	26	6%
סיבות כלכליות	18	6%	1	4%	6	7%	1	6%	26	6%
אחר	5	2%	1	4%	2	2%	1	6%	9	2%
סה"כ	**279**	**110%**	**27**	**112%**	**85**	**108%**	**17**	**124%**	**408**	**110%**

- **מקומות אחרים ששקלו לקנות בהם דירה**

המרואיינים נשאלו על מקומות אחרים ששקלו לקנות בהם דירה, רק כ- 56% שקלו לקנות דירה במקום אחר. מתוך אלו ששקלו מקומות אחרים המקומות שהוו "אלטרנטיבה" לאלעד היו:

- פתח תקוה - 22%
- קרית ספר - 17%
- בית שמש - 15%
- בני ברק - 15%
- ירושלים - 10%
- מודיעין - 10%
- אשדוד - 8%

שאר הישובים צוינו בשיעור קטן יחסית.

בקרב המגזר החרדי 21% שקלו לקנות דירה בבני ברק (לעומת 7% במגזר הדתי) ו- 18% שקלו לקנות דירה בבית שמש (לעומת 7% במגזר הדתי) לעומת זאת 47% מהמגזר הדתי שקלו לקנות דירה בפתח תקווה, לעומת 10% במגזר החרדי.

לוח 3.37: מקומות אחרים שנשקלו לפי צביון דתי

	חרדי		חרדי לאומי		דתי		מסורתי-חילוני	
	תשובות	אחוז	תשובות	אחוז	תשובות	אחוז	תשובות	אחוז
אזור פתח תקוה	3	2%	2	14%	5	9%	3	27%
אזור אור יהודה	3	2%			2	4%	2	18%
רעננה, כפר סבא והאזור	1	1%	2	14%	5	9%	1	9%
צפון	5	3%			1	2%		
אזור ירושלים	4	3%			3	5%	1	9%
מרכז	5	3%	2	14%	3	5%		
חיפה והקריות	4	3%						
דרום	5	3%						
אשדוד	16	11%	1	7%	1	2%		
בית שמש	27	18%	3	21%	4	7%		
ירושלים	17	11%	2	14%	4	7%	1	9%
ביתר עלית	13	9%						
בני ברק	31	21%	2	14%	4	7%		
נתניה והאזור	2	1%			2	4%		
פתח תקוה	15	10%	3	21%	27	47%	5	45%
רחובות והאזור	4	3%	1	7%	1	2%		
רמת גן	2	1%			3	5%	1	9%
מודיעין והאזור	10	7%	2	14%	10	18%	2	18%
שומרון	2	1%	1	7%	3	5%	1	9%
שוהם והאזור	3	2%	1	7%	7	12%		
קרית ספר	40	26%					1	9%
סה"כ	**151**	**141%**	**14**	**154%**	**57**	**150%**	**11**	**162%**

- **שיקולים לקניה באלעד**

המרואיינים יכלו לציין יותר מסיבה אחת מדוע שקלו לקנות דירה דווקא באלעד. בממוצע צוינו 2 סיבות לקניה באלעד.

להלן הפרוט (האחוזים מסתכמים ביותר מ- 100%).

- ◊ מחיר - 60%
- ◊ האוכלוסיה במקום התאימה לי - 44%
- ◊ מיקום - 37%
- ◊ תדמית המקום - 14%

בדרך כלל אין הבדל בשיקולים לקניה בקרב המגזרים השונים למעט נושאי איכות הסביבה והנוף שצוינו על ידי 30% בקרב המגזר הדתי ורק בקרב 14% מהמגזר החרדי.

לוח 3.38: שיקולים לבניה באלעד לפי צביון דתי

	חרדי		חרדי לאומי		דתי		מסורתי-חילוני		סה"כ	
	תשובות	אחוז	תשובות	אחוז	תשובות	אחוז	תשובות	אחוז	תשובות	אחוז
מיקום	106	38%	10	36%	31	36%	6	35%	153	37%
מחיר	166	59%	16	57%	52	60%	12	71%	246	60%
המלצות	10	4%							10	2%
קרוב למגורי משפחה	36	13%	4	14%	4	5%	2	12%	46	11%
קרוב למקום העבודה	15	5%			4	5%	2	12%	21	5%
חברים	8	3%			1	1%			9	2%
קירבה למקום מגורים קודם	8	3%	1	4%	1	1%			10	2%
איכות הסביבה	24	9%	2	7%	17	20%	2	12%	45	11%
נוף	13	5%	4	14%	9	10%			26	6%
תדמית המקום	37	13%	7	25%	11	13%	2	12%	57	14%
פיתוח כלכלי	15	5%	1	4%	3	3%	4	24%	23	6%
האוכלוסיה במקום מתאימה לי	117	42%	13	46%	44	51%	6	35%	180	44%
סיבות כלכליות	8	3%	1	4%	1	1%			10	2%
איכות חיים	4	1%							4	1%
אחר	10	4%	2	7%	3	3%	1	6%	16	4%
סה"כ	**280**	**207%**	**28**	**218%**	**86**	**209%**	**17**	**219%**	**411**	**207%**

- **היסוסים לגבי הקניה**

רק כ- 40% מכלל המרואיינים ציינו שהיו להם היסוסים בקשר לקניית הדירה באלעד שנבעו בעיקר מ:

- ◊ חשש לעתיד השכונה - 46%
- ◊ תדמית המקום - 20%
- ◊ האוכלוסיה במקום - 18%
- ◊ חשש מירידת ערך הדירה - 17%

לוח 3.39: היסוסים לגבי הקניה

	תשובות	אחוז
תדמית המקום	34	20%
מחיר הדירות	16	9%
ריחוק ממקום העבודה	16	9%
האוכלוסיה במקום	31	18%
פחד מהשכונות הערביות	1	1%
חשש מירידת ערך הדירה	30	17%
חשש לעתיד השכונה	80	46%
אזור חדש	7	4%
הקבלן	4	2%
מיקום מרוחק	5	3%
משכנתא, סיבות כלכליות	9	5%
העדר תשתיות	5	3%
אחר	15	9%
סה"כ	**173**	**146%**

לוח 3.40: התפלגות היסוסים טרם הרכישה לפי ישוב

	אלעד 2000	אלעד 1998	אשקלון 2000	שלומי 2000	הר חומה 2000	רמת בית שמש 1998	מודיעין 1998	מעלה אדומים 1998	באר שבע 1997	כרמיאל 1997
היסס	40%	46%	15%	46%	72%	47%	42%	20%	9%	24%
לא היסס	60%	54%	85%	54%	28%	53%	58%	80%	91%	76%
סך הכל	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

בהשוואה לישובים אחרים שנסקרו אחוז המהססים לגבי רכישת הדירה דומה למצב בישובים חדשים אחרים. אחוז המהססים ירד יחסית לסקר של שנת 1998, כנראה עקב פיתוח הישוב והתבססותו.

- **מקורות מידע לגבי הבניה באלעד**

רוב המרואיינים ציינו מקור מידע אחד עיקרי ממנו שמעו על הבניה באלעד, מרביתם ציינו את הפרסום בעיתון כמקור מידע – 53%, 46% ציינו ששמעו על הבניה מחברים וממשפחה.

אין הבדלים משמעותיים במקורות המידע של המגזרים השונים (מבחינת צביון דתי).

לוח 3.41: מקור מידע על הבניה באלעד לפי צביון דתי

	חרדי		חרדי לאומי		דתי		מסורתי-חילוני		סה"כ	
	תשובות	אחוז	תשובות	אחוז	תשובות	אחוז	תשובות	אחוז	תשובות	אחוז
חברים/משפחה וכו'	130	47%	10	38%	36	43%	9	53%	185	46%
פרסום בעיתון	157	57%	16	62%	35	42%	8	47%	216	53%
פרסום בטלויזיה	3	1%			4	5%	1	6%	8	2%
במקרה עברתי במקום	5	2%	1	4%	8	10%	2	12%	16	4%
מגזר חרדי	6	2%	1	4%					7	2%
רדיו	3	1%	2	8%	6	7%			11	3%
יריד דירות	2	1%			2	2%			4	1%
אחר	11	4%			2	2%			13	3%
סה"כ	**277**	**115%**	**26**	**116%**	**84**	**111%**	**17**	**118%**	**404**	**114%**