שוק הדיור בחברה החרדית

פרופ׳ שי שטרן

ראש המכון לאסטרטגיה

ומדיניות חרדית



המכון לאסטרטגיה
ומדיניות חרדית

על הסקר

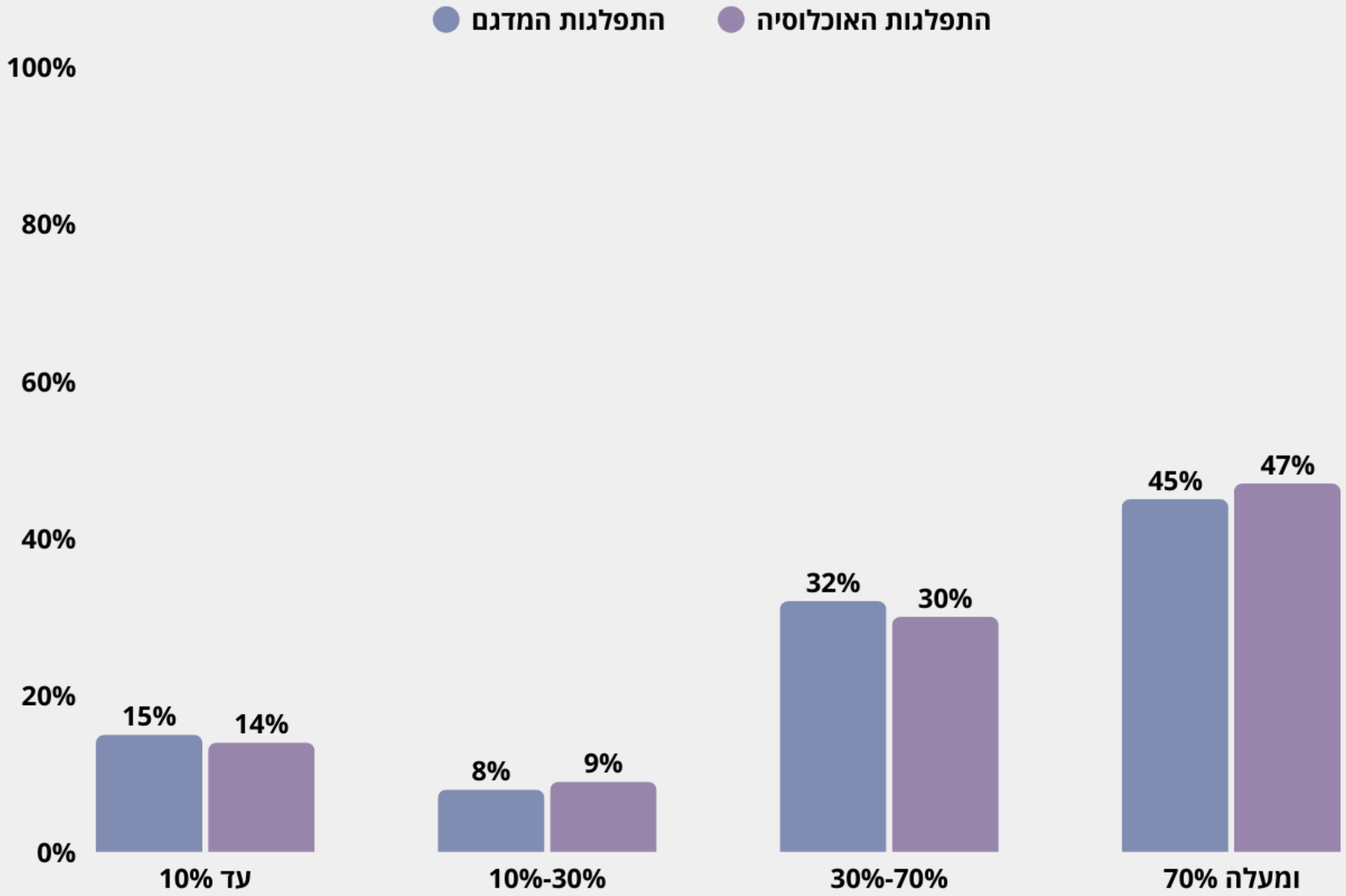
הסקר בוצע בין התאריכים 21–25 באפריל 2025, בקרב 400 משיבים ומשיבות, המהווים מדגם מייצג של המגזר החרדי בישראל.

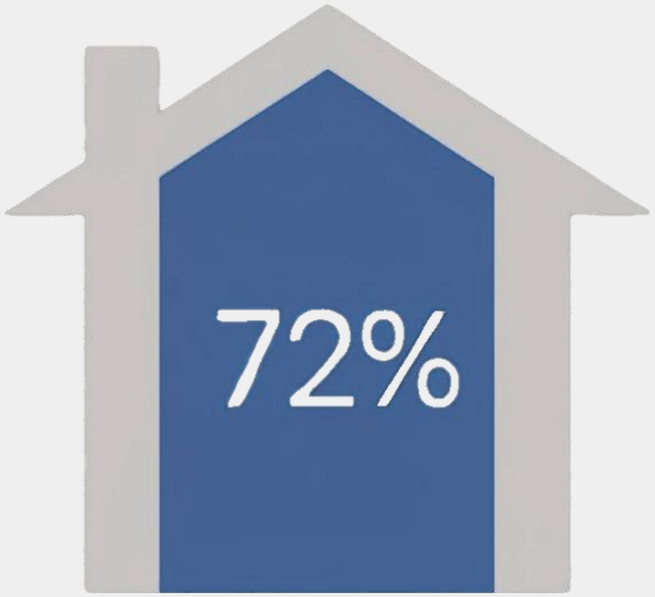
הדגימה בוצעה בשיטת דגימת שכבות, ובתוך כל שכבה בוצעה דגימה אקראית.

טעות הדגימה המרבית: ±4.9%.

לצורך דיוק נוסף, בוצע שקלול קל של הנתונים בהתאם לפרמטרים דמוגרפיים ידועים מראש (כגון גיל, זרם, אזור גאוגרפי). השקלול בוצע בצורה מתונה, ללא השפעה מהותית על הממצאים וללא שינוי משמעותי בתמונת התוצאות.

התפלגות המדגם לפי שיעור חרדים באזור המגורים דומה להתפלגות האוכלוסייה

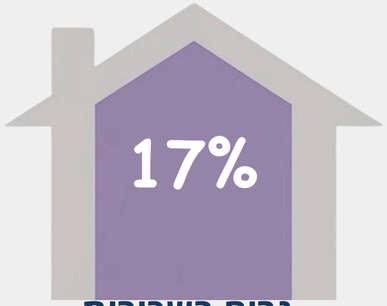




מהמדגם בעלי בתים



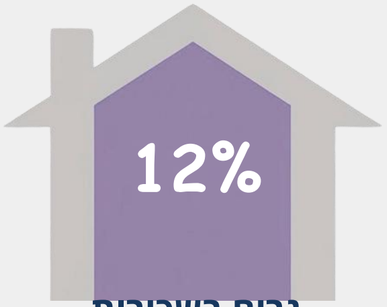
גרים בדירה בבעלותם



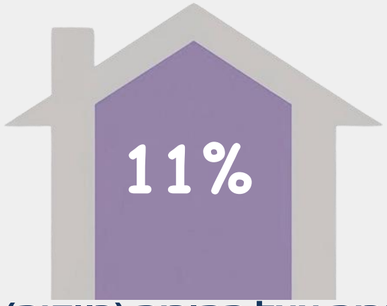
גרים בשכירות



גרים בדירה בבעלותם
ובבעלותם דירה להשקעה

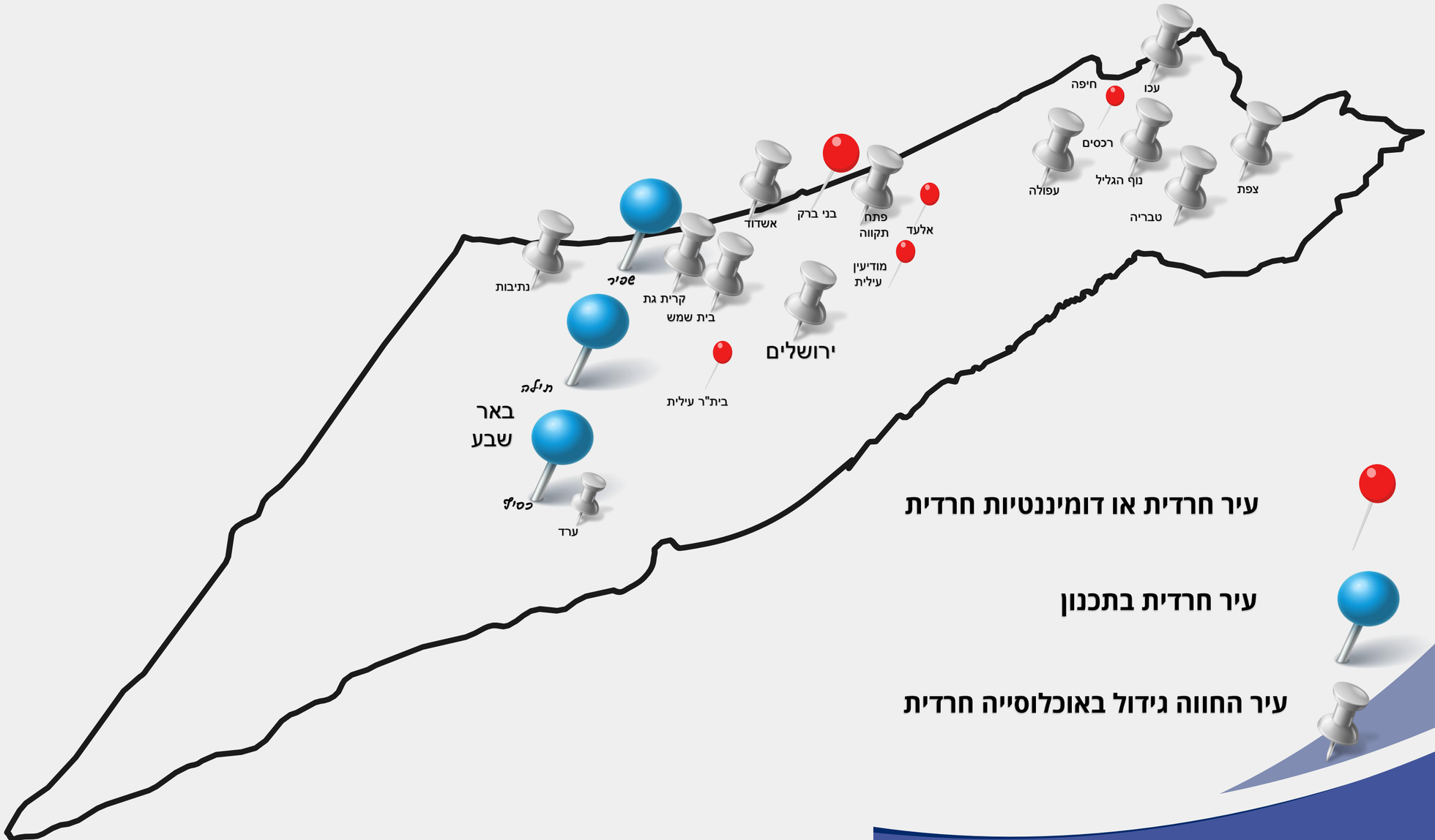


גרים בשכירות
עם דירה בבעלותם להשקעה



גרים אצל ההורים (רווקים)

פריסה גאוגרפית של החברה החרדית



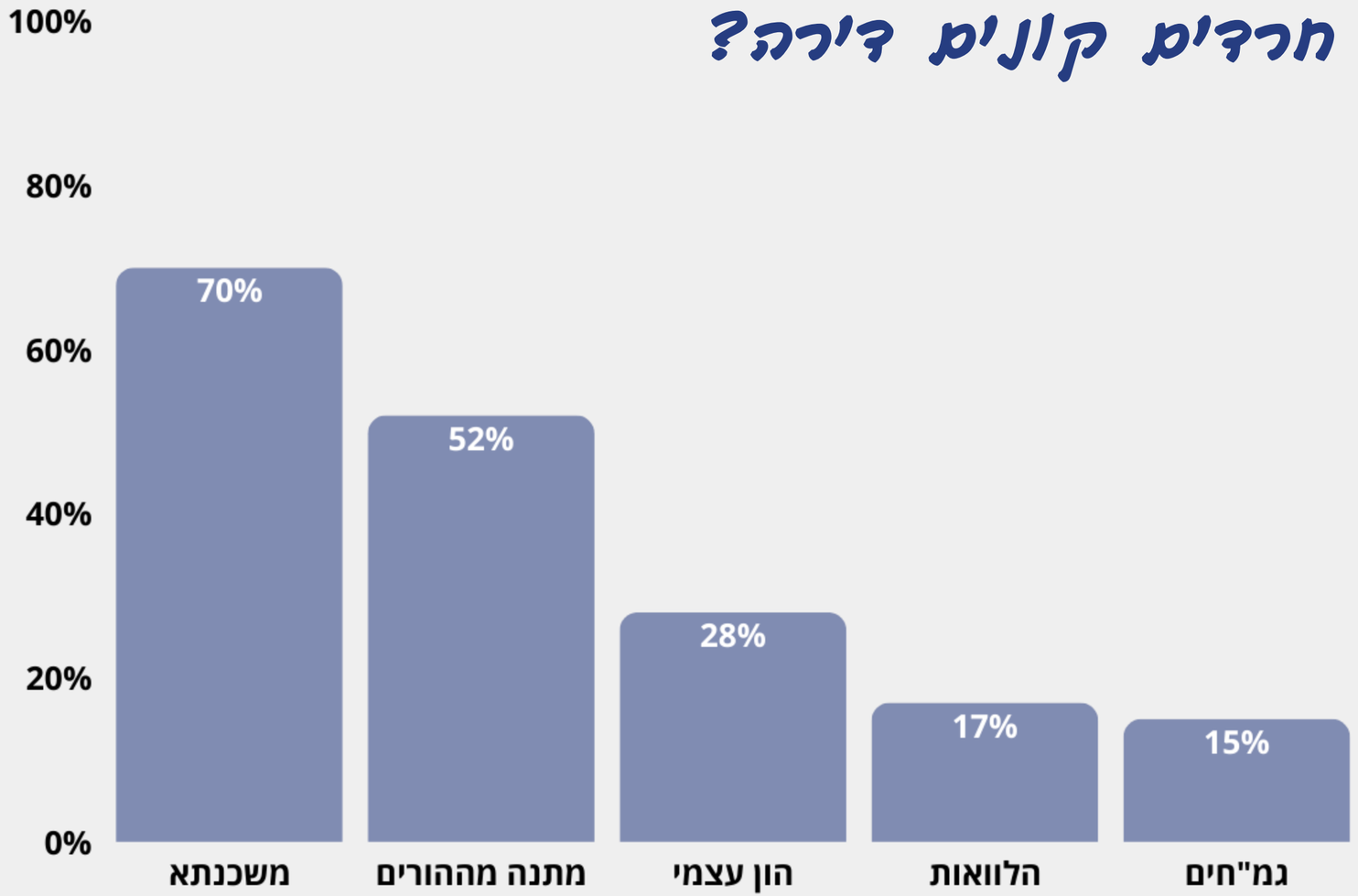
מימון הדיור



מקורות המימון ברכישת דירה

או

איך חדשים קונים דירה?

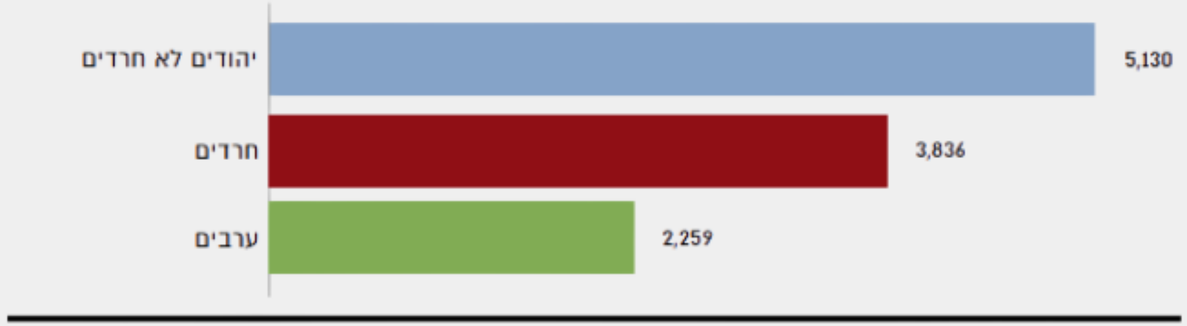


מקורות המימון ברכישת דירה

או

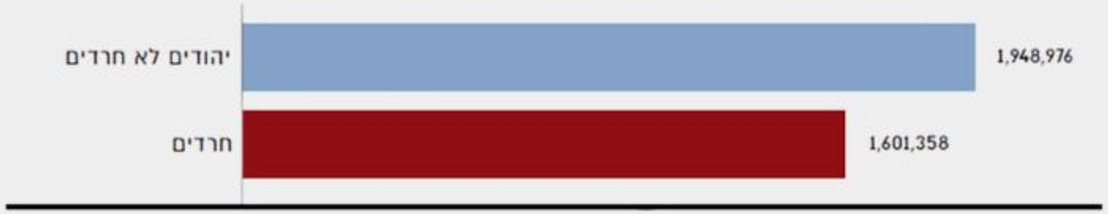
איך חרדים קונים דירה?

גובה החזר משכנתה חודשי לפי מגזר, 2022, בשקלים



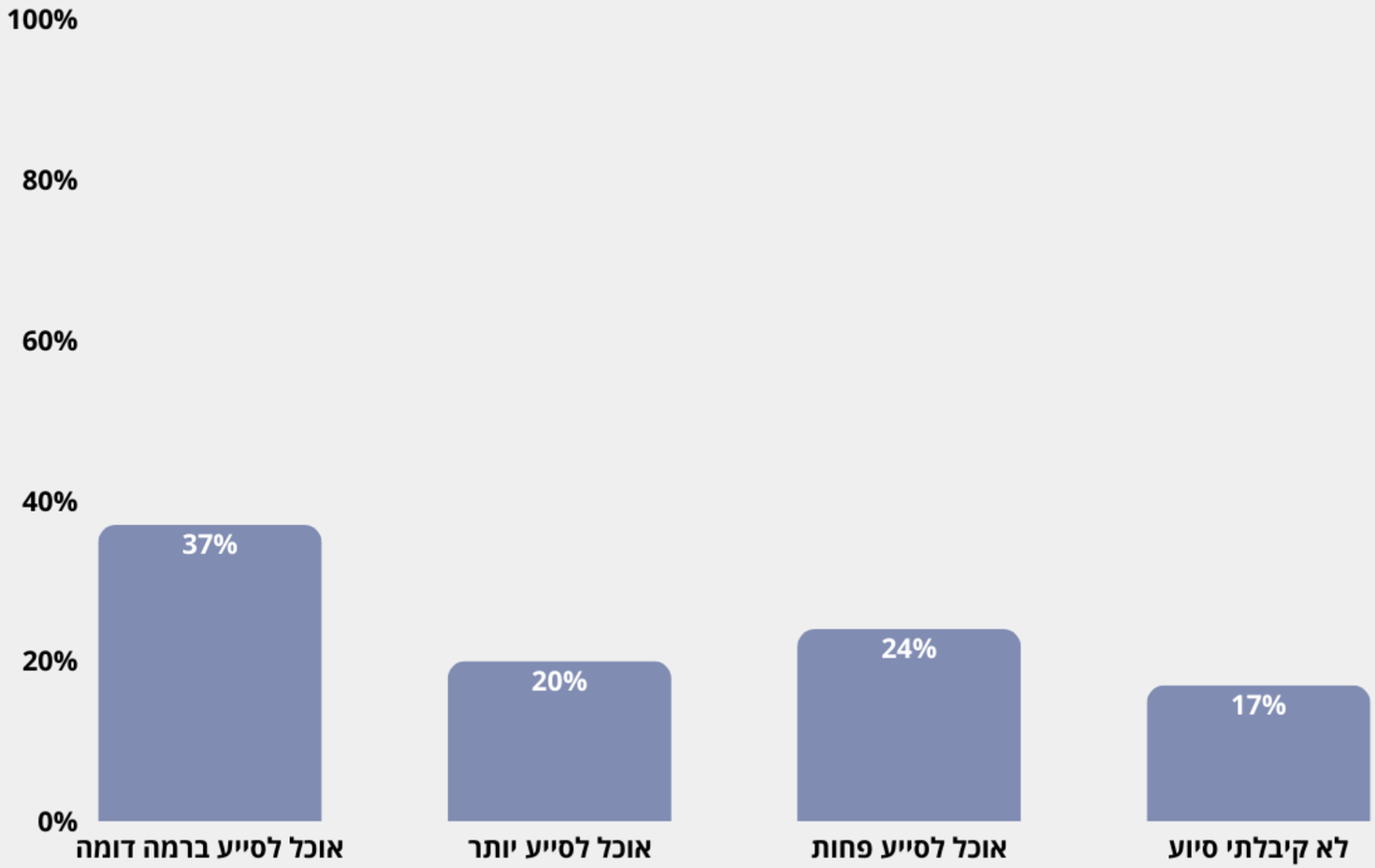
מקור: עיבודי המכון החרדי למחקרי מדיניות לנתוני סקר הוצאות משקי הבית

מחיר דירה ממוצע בעת הרכישה לפי מגזר, בשקלים, 2022

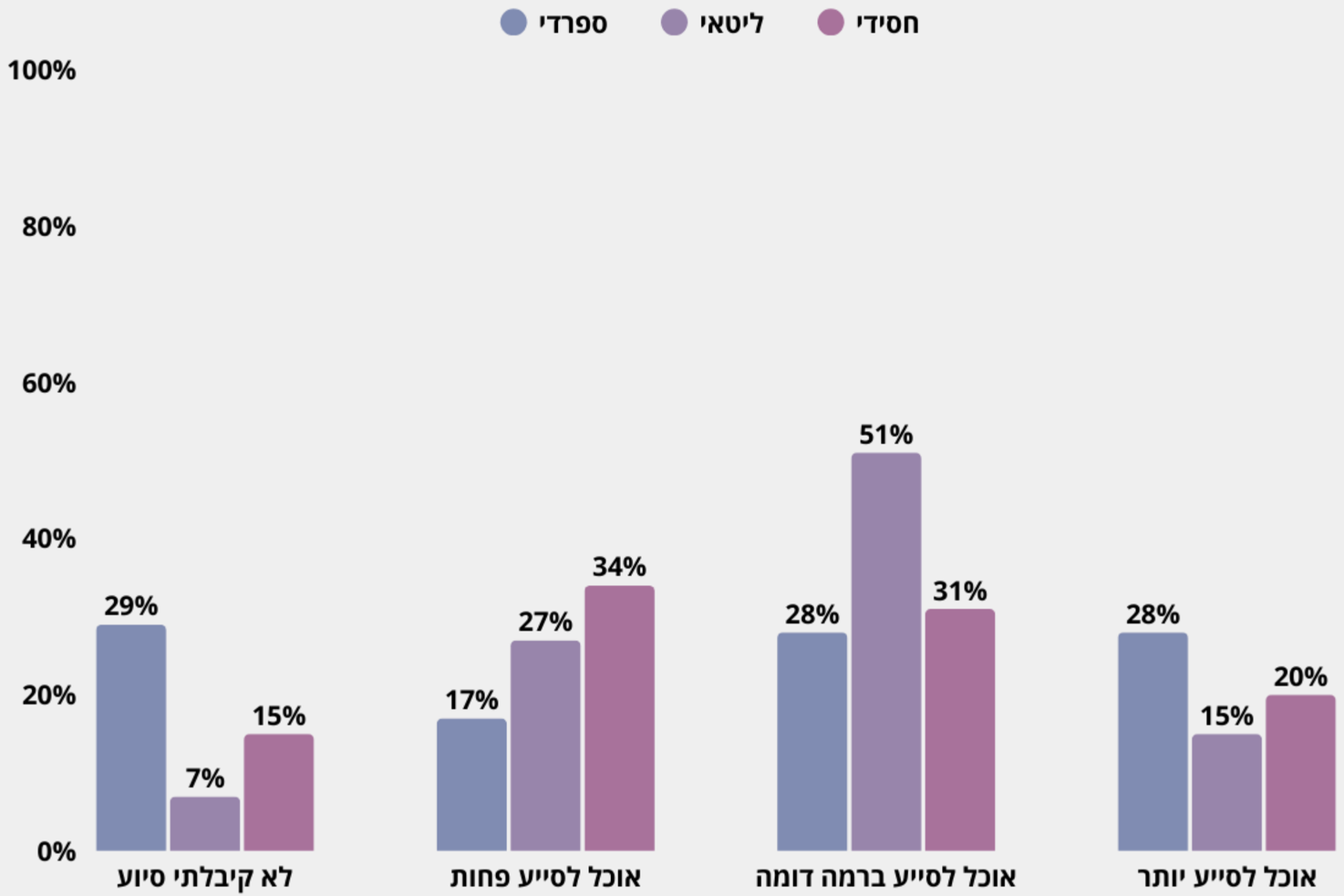


מקור: עיבודי המכון החרדי למחקרי מדיניות לנתונים מנהליים

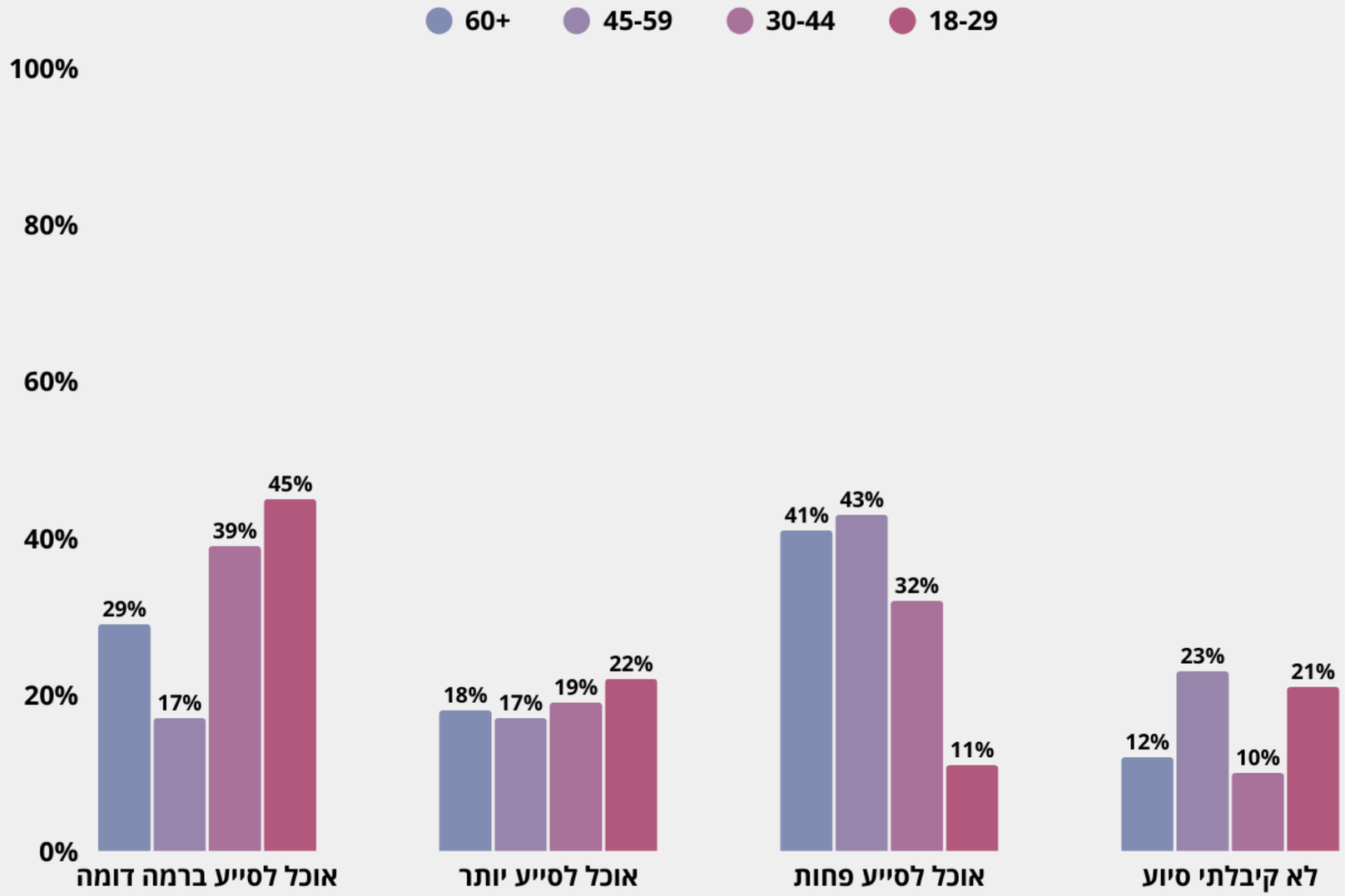
עד כמה אתה מעריך שתוכל לסייע לילדים שלך בעתיד ברכישת דירה ביחס לסיוע הכספי שקיבלתם מההורים



עד כמה אתה מעריך שתוכל לסייע לילדים שלך בעתיד ברכישת דירה ביחס לסיוע הכספי שקיבלתם מההורים (לפי זרם)



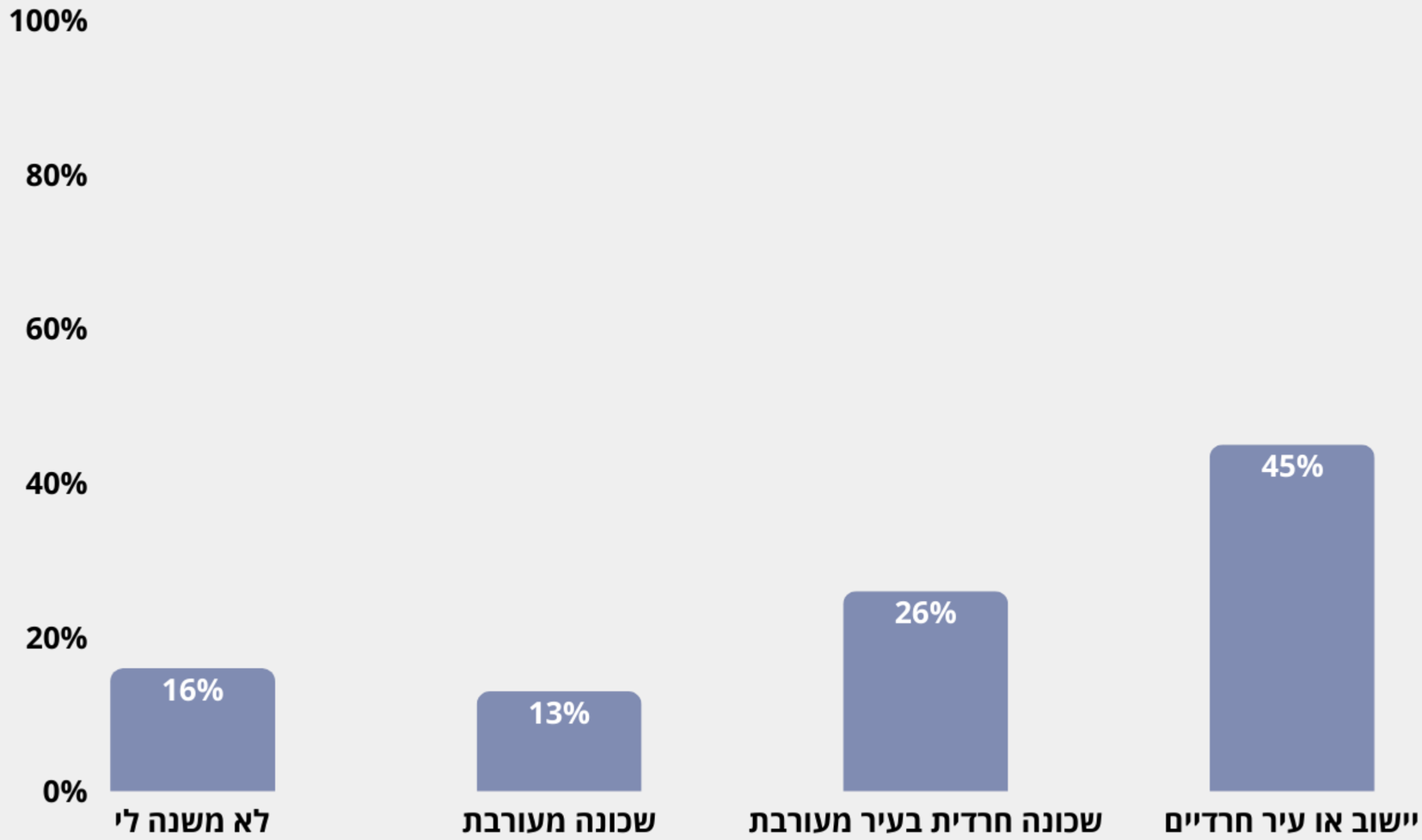
עד כמה אתה מעריך שתוכל לסייע לילדים שלך בעתיד ברכישת דירה ביחס לסיוע הכספי שקיבלתם מההורים (לפי קבוצות גיל)



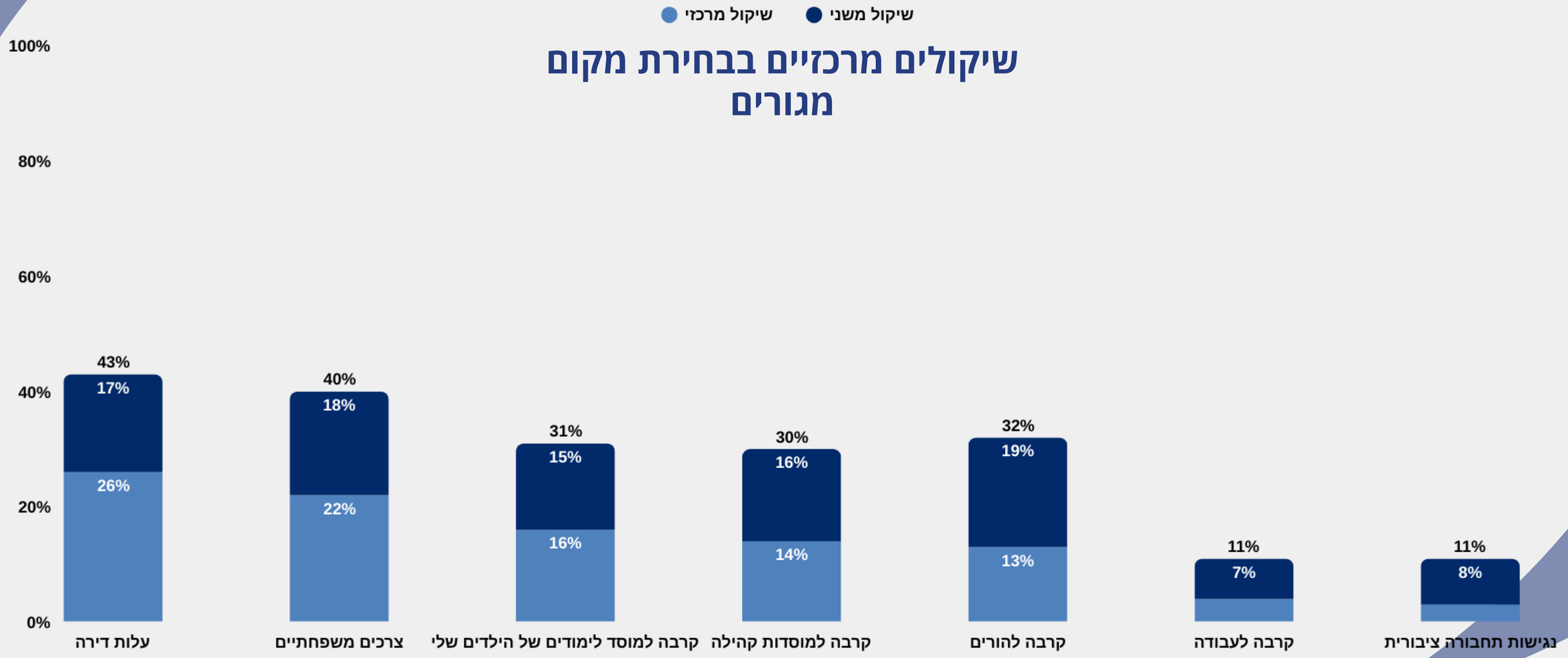
העדפות מגורים



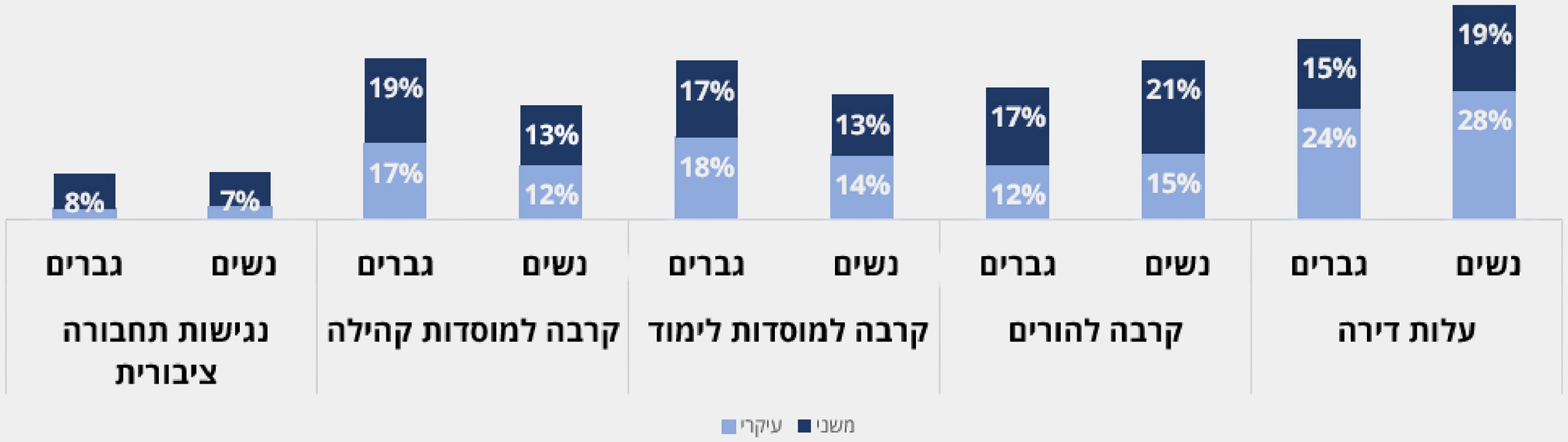
באיזו עיר היית מעדיף לגור?



העדפות מגורים



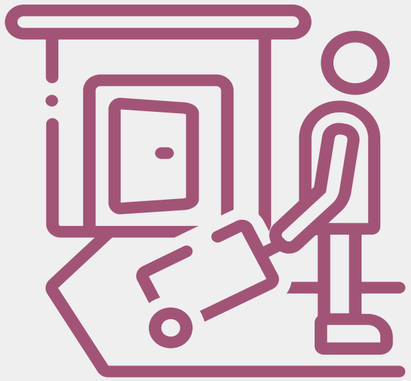
שיקולים מרכזיים בבחירת מקום
מגורים לפי מגדר



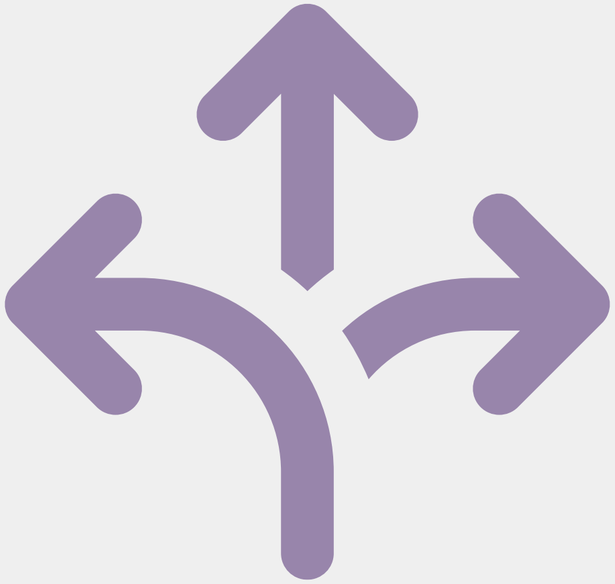
מגמות וכיוונים בשוק הדיור החרדי



שוק הנדל"ן החרדי: על פרשת דרכים

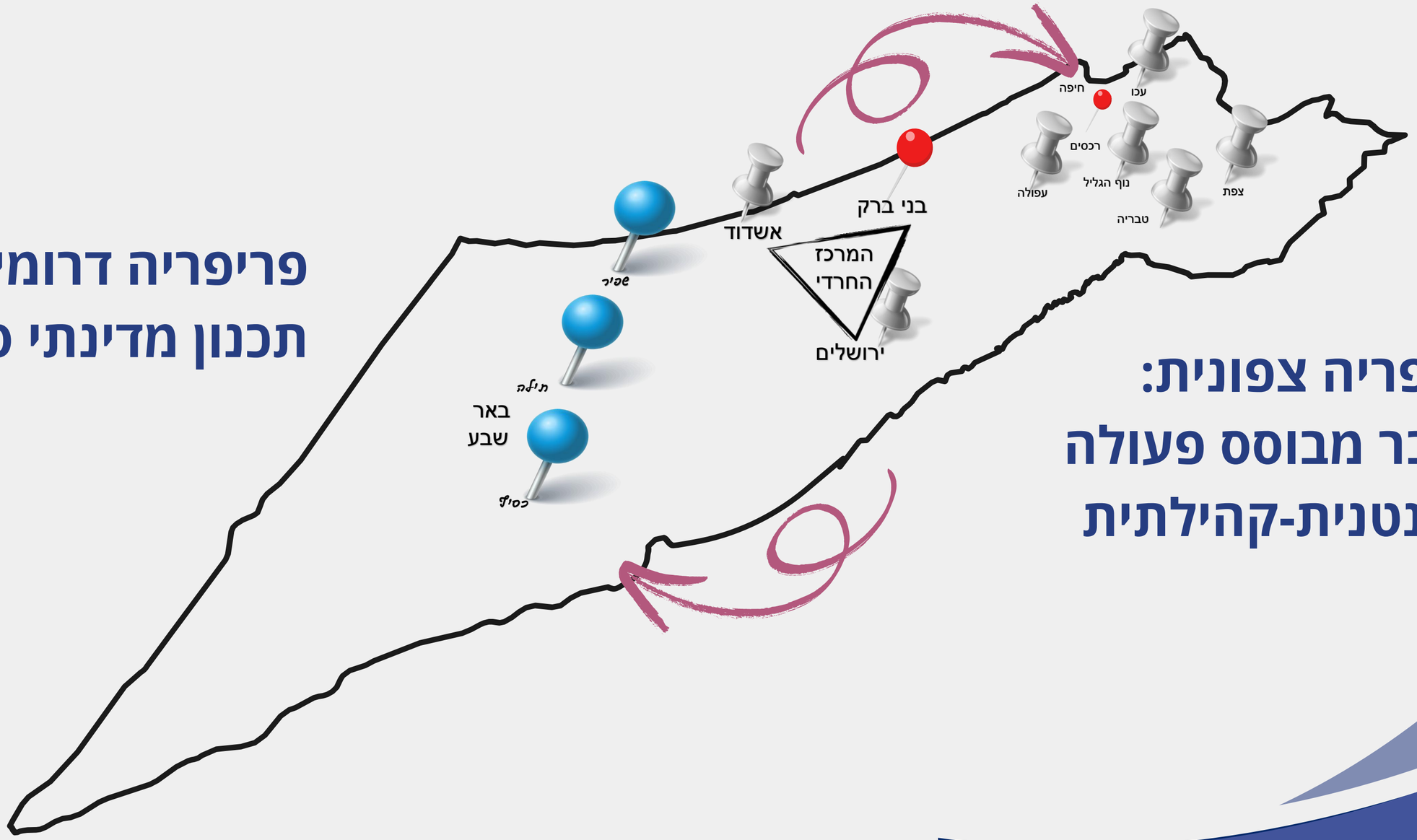








עוברים לפריפריה...



פריפריה צפונית:
מעבר מבוסס פעולה ספונטנית-קהילתית

פריפריה דרומית:
תכנון מדינתי סדור

17%

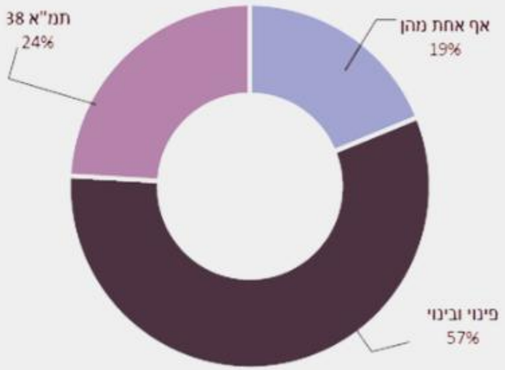
מבעלי הדירה קנו
דירה בעיר שאינה
בעיר המגורים



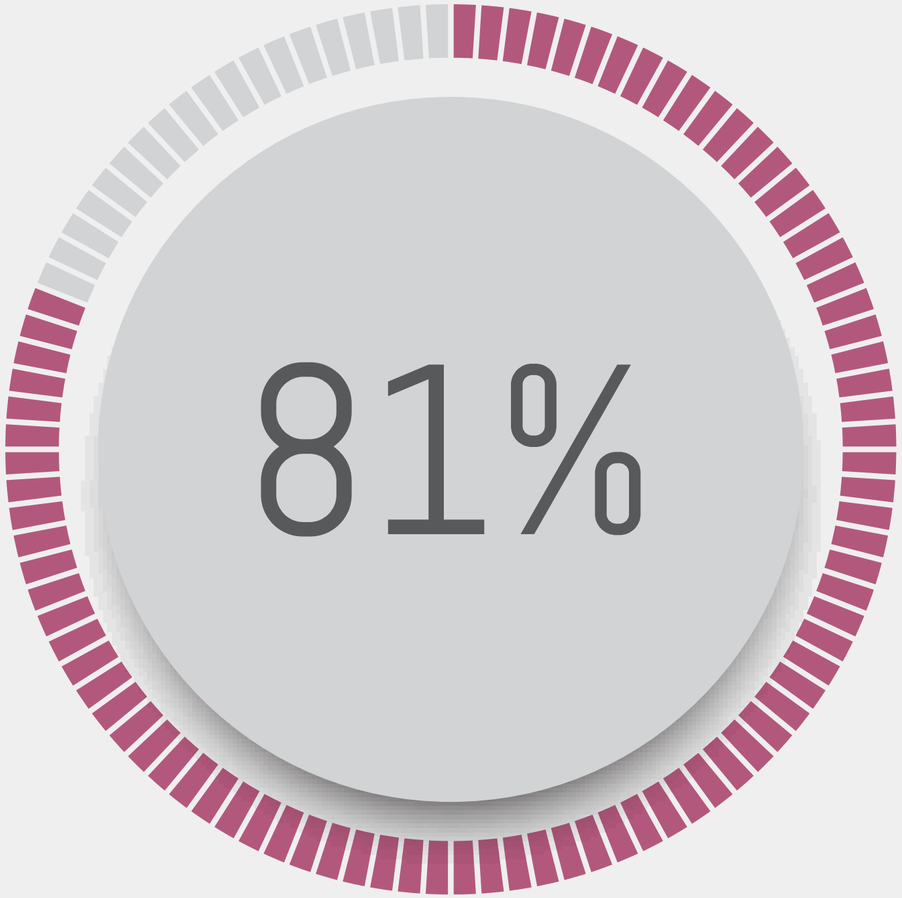
52%

בפריפריה

התחדשות עירונית:
הדבר הגדול הבא בחברה החרדית?



התפלגות המדגם לפי
סוג תכנית התחדשות
עירונית שהיו
מעוניינים בו



מעוניינים בקידום התחדשות
עירונית במרחבים החרדיים

התחדשות עירונית:
הדבר הגדול הבא בחברה החרדית?



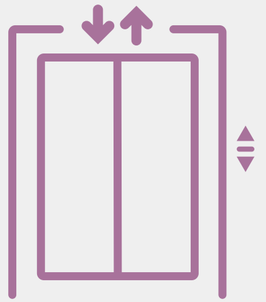
חסמים
הלכתיים־דתיים



חסמים
כלכליים־תכנוניים



חסמים
תרבותיים־קהילתיים



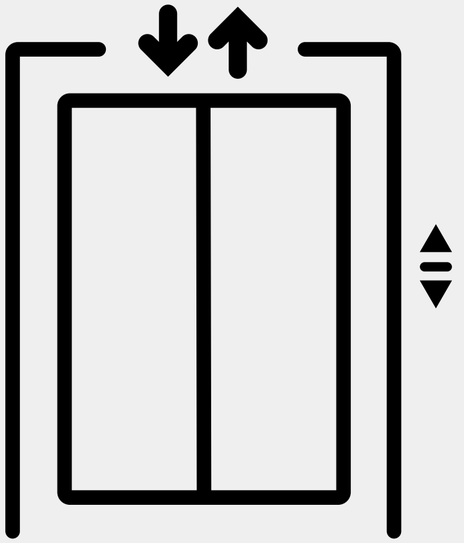
מעליות שבת
וטכנולוגיות אחרות
בבניינים החדשים

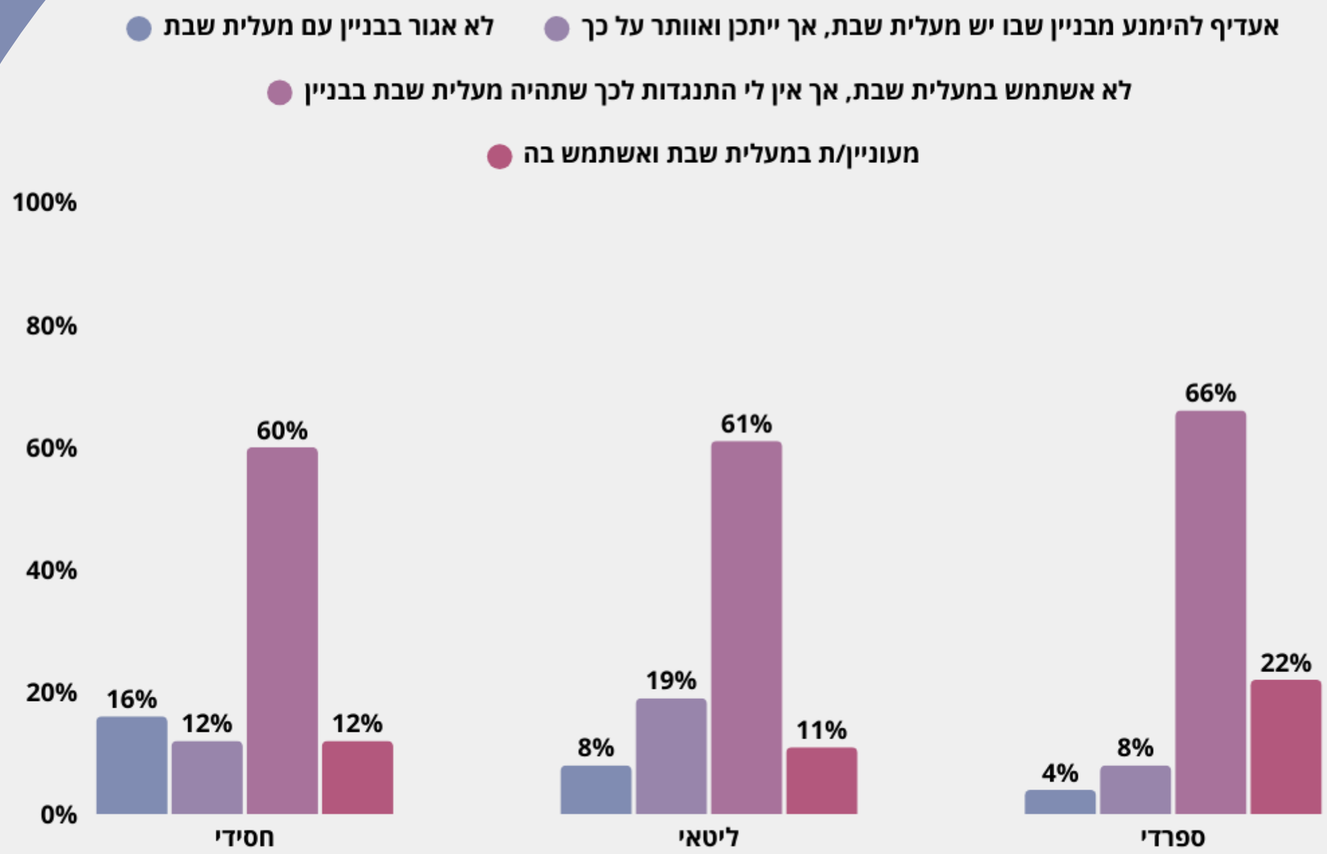


דיני שכנים, סרבנות
ויכולת כפייה של
תכניות פינוי ובינוי
ברוב הדיירים

91%

היו שוקלים לגור בבניין עם מעלית שבת





תוכנית

פיתוי בנוי

בניני שכונת נוה יעקב

הצגת צדדים ושיקולים

בתוכנית פינוי בינוי

המוצעת לבניינים בשכונת נוה יעקב ירושלים

-החוברת מיועדת לדייר שהוצע בבניינו עשיית פרויקט פינוי בינוי-

אולם מכיוון שהמצב כעת הוא לא כך, ורוב האנשים אינם מעוניינים בתוכנית, אפילו רוב דיירים אינם יכולים לכוף את המיעוט. והאמת שבשנים האחרונות יש תנופה בתוכנית, וכבר הגיעו למצב של אלפי בקשות לשנה לחזק מבנים, אולם עדיין הוא מיעוט קטן, כך שהדבר לא משתנה מבחינת ההלכה.

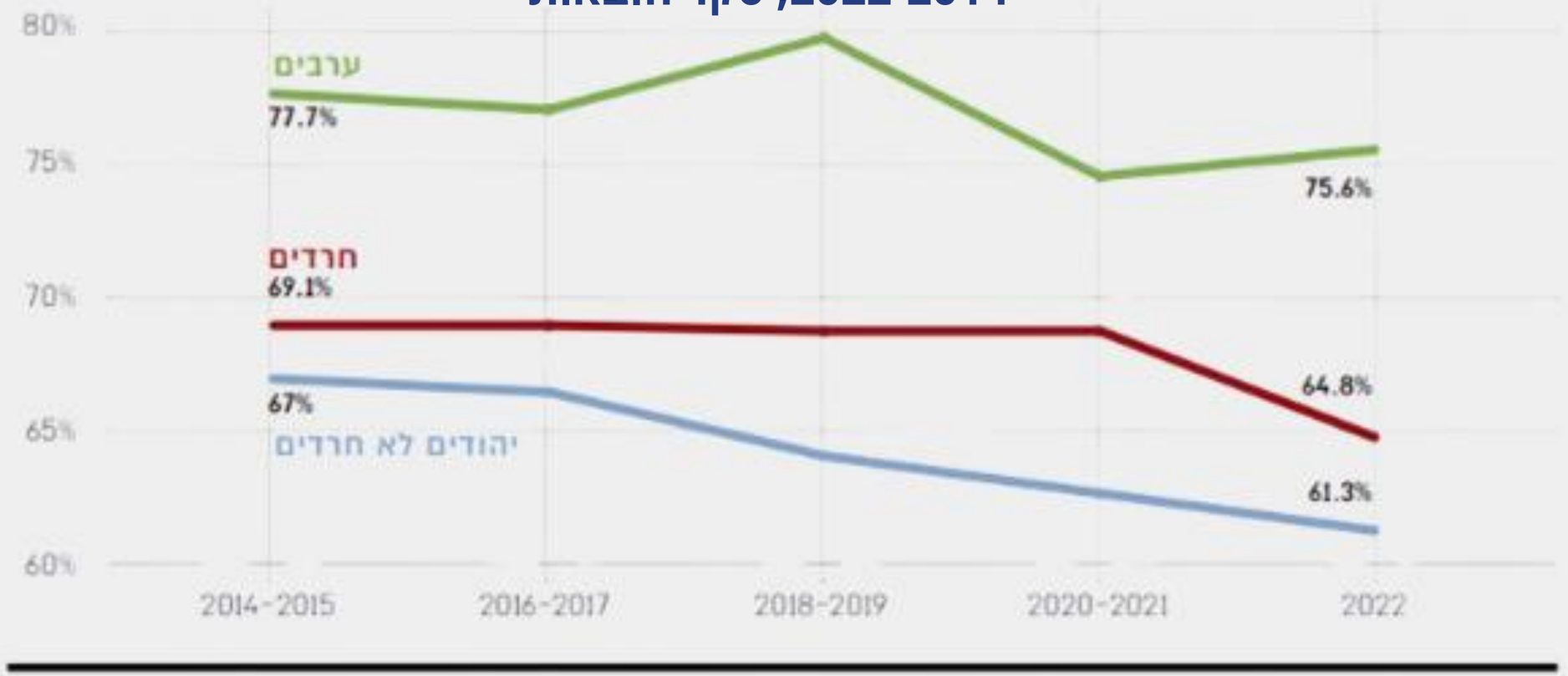
אולם לענ"ד נראה שאין אפשרות לכפות על הדיירים ליישם את התוכנית, ואפילו אם רוב הדיירים מעוניינים, הם אינם יכולים לכוף את המיעוט. ואת הטעמים הנ"ל אפשר לדחותם אחד לאחד, וכפי שיבואר להלן.

מכל זה נראה שבאמת רוב האנשים אינם רואים בתוכנית צורך מוכרח, ולכך יש לומר שאפילו אם רוב הדיירים מעוניינים בה, אינם יכולים לכפות את המיעוט. ואין הבדל מתי השתתפו הדיירים במבנה, אם לפני שיצא החוק או אחריו, לפי שגם אם השתתפו אחרי שיצא החוק אי אפשר לכפות, מכיון שהצורך בכך אינו הכרחי, כדי נאמר שעל דעת כן השתתפו.

בפרט שלפעמים התוכנית גם מגרעת מטיב המבנה, לדוגמא כשמוסיפים כמה יחידות דיור, שהם היו רגילים לארבעה שכנים, ומוסיפים להם עוד ששה שכנים והדבר מפריע, וכן לפעמים הרחבת המבנה מצמצת להם את האוויר בצורה משמעותית, או שהבניה החדשה תסתיר את הנוף, כך שיוצא שכרם בהפסדם, והם מעדיפים שלא יחזקו את המבנה ולא יוסיפו להם מגרעות אלו, כך שוודאי שאין לומר שהצורך הכרחי.

מבעלות לשכירות...

בעלות על דירות לפי מגזר
2022-2014, סקר הוצאות



מקור: עיבודי המכון החרדי למחקרי מדיניות לנתוני סקר הוצאות משקי הבית

מבעלות לשכירות...



סבורים שבשנים הקרובות
זוגות צעירים יעברו להתגורר
בשכירות

האם לדעתך מגמת הבעלות על דירה עתידה להשתנות בקרב הדור הצעיר?

