

נתונים על דירות רפאים בירושלים.

הוכן לכנס "למי הזכות על ירושלים"
משכנות שאננים
כסלו התשס"ח
דצמבר 2007

תוכן

3	עמוד	תקציר
4	עמוד	רקע
5	עמוד	נתוני ארנונה
9	עמוד	נתוני שמאות
12	עמוד	נתוני חב' הגיחון (חב' המים העירונית)
15	עמוד	בדיקת מתאם בין קבוצות נתונים
16	עמוד	סיכום

נספחים:

- טבלה 1** - התפלגות החזקה בדירות המשמשות למגורים.
- טבלה 2** - סך קבלות החזקה בדירות שנרשמו מידי שנה (1976 עד מחצית 2007) בהתפלגות לפי קבוצות.
- טבלה 3** - סך ושיעור קבלות החזקה בדירות שנרשמו מידי שנה (1986 עד מחצית 2007) בהתפלגות לפי קבוצות בשכונת טלביה
- טבלה 4** - סך ושיעור קבלות החזקה בדירות שנרשמו מידי שנה (1986 עד מחצית 2007) בהתפלגות לפי קבוצות בשכונות רחביה וקריית שמואל
- טבלה 5** - סך ושיעור קבלות החזקה בדירות שנרשמו מידי שנה (1986 עד מחצית 2007) בהתפלגות לפי קבוצות בשכונת בקעה.
- טבלה 6** - סך ושיעור קבלות החזקה בדירות שנרשמו מידי שנה (1986 עד מחצית 2007) בהתפלגות לפי קבוצות במושבות (אזור עמק רפאים):
- טבלה 7** - סך ושיעור קבלות החזקה בדירות שנרשמו מידי שנה (1986 עד מחצית 2007) בהתפלגות לפי קבוצות במרכז העיר
- טבלה 8** - סך ושיעור קבלות החזקה בדירות שנרשמו מידי שנה (1986 עד מחצית 2007) בהתפלגות לפי קבוצות בקריית היוכל
- טבלה 9** - סך ושיעור קבלות החזקה בדירות שנרשמו מידי שנה (1986 עד מחצית 2007) בהתפלגות לפי קבוצות בקריות חרדיות
- טבלה 10** - מחירי עסקאות ממוצעים למ"ר ברוטו, ב-\$ בשנים 2000 – 2007 בשכונות נבחרות
- טבלה 11** - שיעור עליית המחירים הממוצעים לעסקאות נדל"ן בשנים 2000 – 2007 בשכונות נבחרות ביחס למחירי העסקאות הממוצעות שנה קודמת.
- טבלה 12** - שיעור עליית המחירים הממוצעים לעסקאות נדל"ן משנת 2000 לשנת 2007 לשכונות נבחרות
- טבלה 13** - שיעור שינוי שווי נומינלי במחירי דירות בבעלות כלל ארצי מול אזור ירושלים
- טבלה 14** - סך מדי מים בהם הייתה קריאה נמוכה מ-5 קו"ב בשתי תקופות קריאה בשכונות נבחרות

תקציר

אגדות אורבניות הן חלק בלתי נפרד משיחות סלון.

בשנה החולפת עולה נושא דירות הרפאים, והתייקרות מחירי הדירות ירושלים בכל שיחת סלון.

בעבודה זו נעשה ניסיון לבדוק 3 טענות מרכזיות הקשורות לנושאים אלו ולהגיע למסקנה ברורה האם מדובר באגדה אורבנית או במציאות.

- א. האם יש רכישה משמעותית של דירות בירושלים על ידי אזרחים זרים?
- ב. האם רכש על ידי אזרחים זרים מייקר את את מחירי הדירות בעיר?
- ג. האם יש שיעור משמעותי של דירות רפאים בעיר (דירות שבעליהן גרים בהן פחות מ-6 חודשים בשנה)?

מנתוני מערכת הארנונה עולה שאכן יש רכישה הולכת וגדלה של דירות על ידי אזרחים זרים, ברמה כלל עירונית כ-10% ובשכונות העיר הפנימית עד כ-35%.

מנתוני עסקאות נדל"ן (שמאות) עולה כי בירושלים שיעור עליית מחירי הדירות הוא עד פי 5 מכל שאר הארץ (כ-20% בממוצע ב-7 שנים) ובעיר הפנימית העלייה בשיעור של פי 30 מכל שאר הארץ (עד 170 בממוצע ב-7 שנים).

מנתוני צריכת המים של חב' הגיחון עולה בברור שבשכונות העיר הפנימית יש שיעור משמעותי של דירות ריקות (בקשר מובהק למספר הדירות בבעלות זרה).

על פי תחזית הבניה של מבנים המיועדים למגורים בעיר הפנימית ושיעור העברות החזקה בנכסים על פני השנים אנו מעריכים כי בשנת 2015 שיעור הדירות בבעלות זרה (ומכאן שמרביתן ריקות) בעיר הפנימית יתקרב ל-150%!

לאור האמור לעיל ברור איפה שאין מדובר באגדות אורבניות אלא במציאות שלדעת רבים פוגעת במרקם העירוני של העיר.

רקע

מזה זמן רב, ובעיקר מאז שנת 2003, עולה הטענה כי עיקר רוכשי הדירות בשכונות מרכז העיר הוותיקות הנם תושבים זרים אשר רוכשים את הדירות לשימושם כתיירים בירושלים למים או לשבועות ספורים בשנה.

כתוצאה מכך, נטען, מרכז העיר והשכונות הוותיקות מתרוקנות מתושביהן ומחירי הדיור בשכונות אלו הנן מעבר להישג ידם של תושבי הקבע בעיר. תהליך זה הנו בעל מאפייני "דומינו", משום שככל שמחירי הנדל"ן במרכז עולים מחירי הנדל"ן בפריפריה הירושלמית ובערי הלווין עולה גם היא.

מטרת עבודה זו היא לבדוק באופן ראשוני לענות על בסיס מידע עובדתי מפורט על השאלות הבאות:

- האם יש תופעה משמעותית של רכישת דירות על ידי בעלי אזרחות זרה בירושלים?
- באם אכן יש תופעה כנ"ל מה השפעתה על מחירי הדיור בעיר?
- האם רכישת דירות על ידי אזרחים זרים היא לא לשם מגורים בפועל בעיר (דירות רפאים)?

לשם ביצוע הבדיקה נעזרנו בנתונים הבאים:

- עיריית ירושלים – מערכת ארנונה, מערכת GIS.
- חב' הגיחון – מערכת קריאים (מדי מים).
- פרסומי האגף למידע וניתוח כלכלי של משרד השיכון.
- גב' קרן לי בר-סיני – הערכת מספר בתי רפאים (ספט' 2007)
- מר אלעד גרשונוביץ, שמאי מקרקעין – נתוני עסקאות במקרקעין.
- מר בני לובל – מתווך דירות – מאפיינים שונים..

עיבוד הנתונים נעשה על ידי – הח"מ.

נתוני ארנונה

במערכת הארנונה נרשמים פרטי המחזיקים בנכסים לפי מספר זהות, דרכון, חברה וכיו"ב.

לצורך עבודה זו נבדקו שני נתונים:

- חלוקה עדכנית של נכסים המשמשים למגורים ורשומים על שם ישראלים בהשוואה לנכסים המשמשים למגורים ורשומים על שם אזרחים זרים.
- כמה נכסים נרשמו משנת 1960 בכל שנה על שם ישראלים וכמה על שם אזרחים זרים.

מתודולוגיה

מקורות הנתונים:

הנתונים שהתקבלו ממערכת הארנונה כללו מגוון של סוגי מחזיקים בנכסים המשמשים למגורים כגון: עמותות, שותפויות וכו'. מאחר ומדובר בכמות זניחה יחסית (2.2% מכלל הנכסים) בכלל ניתוח הנתונים התעלמנו מקבוצות אלו והתמקדנו בשתי הקבוצות, אזרחים זרים ותושבי ישראל (אזרחים+תושבי קבע). יש להדגיש כי נתוני הארנונה משקפים באיחור מסויים את נתוני העסקאות בנדל"ן משום ששינוי החזקה בדירות ו/או כניסה לדירות חדשות מבוצע בפרק זמן של כ-6 חודשים עד שנה בממוצע מיום ביצוע העסקה.

אוכלוסיית החקר

כל הדירות בירושלים כאשר המשתנה שנבדק הוא היות הדירה בבעלות זרה (כן/לא) הבדיקה המפורטת נעשתה על סמך בדיקה של הגושים בהם מספר הדירות המוחזקות על ידי תושבים זרים גדולה מ-5%, שהן שכונות העיר הפנימית. ניתן להבחין בשולי השכונות הנ"ל בזליגה של התהליך אולם הדבר מחייב בדיקה פרטנית יותר (לפי חלקות) והדבר לא נעשה במסגרת עבודה זו. מבדיקה של מרבית השכונות האחרות בעיר (למשל, תלפ"ז) עולה כי תופעת הדירות שנרכשו על ידי בעלי אזרחות זרה זניחה (פחות מ-1%) ולפיכך לא נערך לגבי שכונות אלו עיבוד נתונים בנפרד.

איזורים

קביעת האזורים נעשתה על פי גושים (קדסטר) ולפיכך הגבולות אינם בהכרח חופפים למונחים המקובלים של "שכונות" אולם אנו סבורים שהסטייה, אם קיימת, זניחה. השכונות שנבדקו הן:

טלביה – גושים 30021, 30027, 30022, 30197.

רחביה / קריית שמואל – גושים 30042, 30024, 30023, 30026, 30025, 30165, 30038.

מושבות (אזור עמק רפאים) – גושים 30012, 30008, 30003, 30011, 30010.

בקעה – גושים 30016, 30013, 30014, 30015.

רוממה – גושים 30239, 30077, 30236, 30253, 30299, 30298, 30234, 30237, 30075, 30235.

קריית היובל – גושים 30412, 30408.

מרכז העיר – גושים 30036, 30041, 30040, 30043, 30029, 30028.

תקופת הבדיקה:

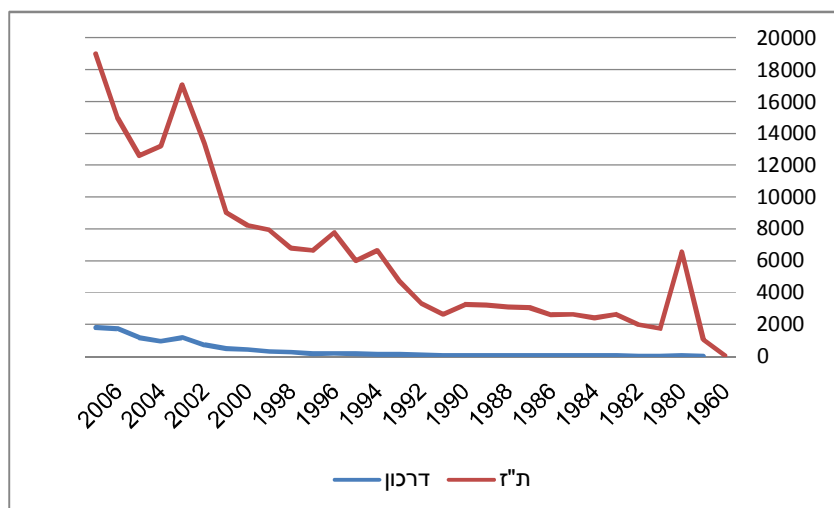
הנתונים שנבדקו ברמה כלל עירונית הנם השינויים מאז שנת 1960 אולם מאחר ומדובר בתופעה שולית עד אמצע שנות השמונים, ברמה השכונתית הבדיקה נעשתה מ – 1980 ואילך.

יש לציין כי הנתונים לשנת 2007 הינם חלקיים בלבד ולצורך הצגת הנתונים, נתוני שנת 2007 שוקללו ונאמדו בהתאם למגמות בשנתיים האחרונות.

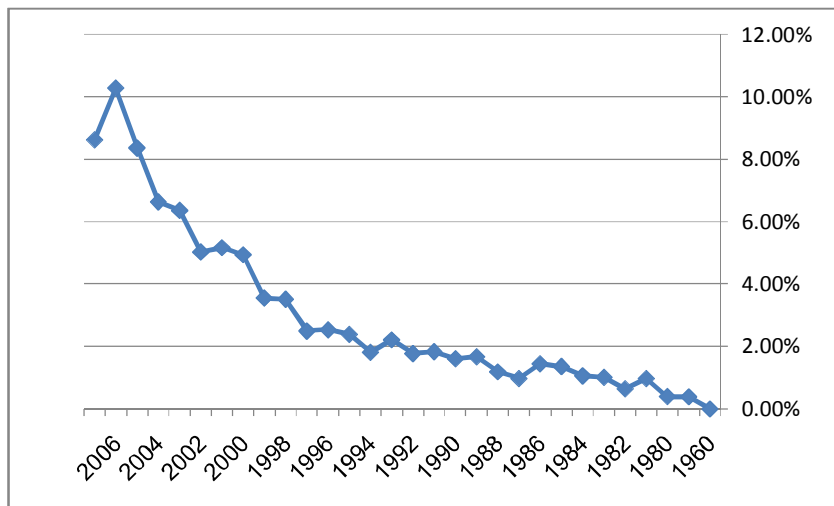
ממצאים:

מניתוח הנתונים עולה מגמה ברורה של התחזקות תהליך רכישת / קבלת חזקה בנכסים על ידי תושבי חוץ, הן במספר מוחלטים (גרף 1) והן בשיעור המעבר של יח' מגורים לתושבים זרים (גרף 2) עד כדי כ-10% מכלל הדירות בשנים 2006 – 2007, שהן כ-1800 דירות בשנה.

גרף 1 – מספר יח' המגורים שהחזקה בהן שונתה בשנים 1960 – 2007.



גרף 2 – שיעור יח' המגורים שהחזקה בהם הועברה לתושבים זרים בשנים 1960 – 2007.



מבחינה של הנתונים ברמה שכונתית התמונה מחריפה ומציגה תהליך של דחיקת רגלי תושבי הקבע בירושלים מהשכונות המרכזיות (בשלב ראשון).

בטלביה – בשנת 2007 כ-35% מהדירות שהחליפו מחזיקים הועברו לידי תושבי חוץ ברחביה, אזור עמק רפאים ומרכז העיר – בשנת 2007, כ-25% מהדירות שהחליפו מחזיקים הועברו לידי תושבי חוץ.

נתון שהיה מבחינתנו מפתיע היה העובדה שבקריות החרדיות במערב העיר הגיע שיעור הדירות שהחליפו מחזיקים והועברו לידי תושבים זרים ל-50%! נתון זה אינו מתיישב לכאורה עם העובדה שבשכונות אלו תופעת דירות ריקות אינה נפוצה כ"כ (כפי שהדבר יוצג בהמשך עבודה זו). ניתן להסביר זאת על סמך ההנחה שמחזיקי דירות אלו אומנם העתיקו מושבם לישראל אך אינם מתכוונים לבקש אזרחות ישראלית ו/או מעמד של תושב קבע. מאחר ועל פי הוראות חוק השבות תושבים אלו יוגדרו כאזרחים לאחר כ-5 שנות תושבות יתכן ובעתיד נראה בשכונות אלו הקטנה משמעותית של הדירות המוחזקות, לכאורה, על ידי תושבי חוץ.

מעבר לאמור לעיל יש לקחת בחשבון שבשנים הקרובות, בשכונות בהן שיעור התושבים הזרים מקרב הדיירים החדשים הוא 30% ומעלה, יסתיימו לא מעט פרויקטים חדשים כגון: מתחם ימק"א, מתחם עומריה, מתחם רבי עקיבא, מתחם מלון הנשיא מתחם קולנוע עדן, בור שיבר, וכיו"ב. בכל הפרויקטים הנ"ל הדירות הנבנות מיועדות בראש ובראשונה לתושבי חוץ (למעלה מ-1000 יח' דיור, אין כלל בניה בסטנדרטים נמוכים יותר).

לא זו אף זו, לדעת מר לובל, מנהל סוכנות אנגלו סקסון בעיר, התמונה הנוכחית של רכישת דירות על ידי תושבים זרים אינה משתקפת במלואה בנתוני הארנונה משום שדירות רבות נרכשו בשנתיים האחרונות על ידי ישראלים במטרה לשפצן ולמוכרן לתושבי חוץ.

לדעת מר לובל, יש להוסיף עוד כ-10% לשיעור דירות הרפאים בעיר הפנימית.

לפיכך לצורך תחזית השינוי בשנים הקרובות ערכנו את האומדן הבא:

- א. שיעור התחלופה השנתי בדירות המשמשות למגורים הוא 6% מכלל הדירות.
- ב. מידי שנה גדילת מלאי הדירות באיזורים הנ"ל יהיה כ-3% מתוכן כ-2% יועברו לאזרחים זרים.

בשנת 2015 שיעור הדירות המוחזקות על ידי אזרחים זרים בטלביה יהיה כ-45%, ביתר השכונות שסקרנו לעיל (רחביה, אזור עמק רפאים ומרכז) שיעור הדירות המוחזקות על ידי אזרחים זרים יהיה כ-35%.

הנתונים המפורטים נמצאים בטבלאות 1 – 9 בסוף עבודה זו.

סיכום ממצאים:

בעיר הפנימית יש רכישה משמעותית של דירות מגורים על ידי אזרחים זרים.

נתוני שמאות

שמאים מבצעים הערכות מחיר לדירות כעניין שבשגרה, בעיקר לצורכי הבנקים למשכנתאות. הבסיס להערכות השווי הוא מחירי עסקאות בנדל"ן שבוצעו בסמיכות לעסקה המוערכת (הן סמיכות גיאוגרפית והן סמיכות תקופתית).

לצורך העבודה התבקש השמאי אלעד גרשנוביץ לספק מידע על מחירי הדירות למגורים בשכונות המפורטות להלן, בשנים 2000 עד 2007.

מתודולוגיה

מקורות הנתונים:

נתוני עסקאות במאגר המידע של השמאי אלעד גרשנוביץ לשנים 2000 – 2007

לצורך העבודה התבקש השמאי אלעד גרשנוביץ לספק מידע על המחיר הממוצע למ"ר לעסקאות בשכונות המפורטות להלן, בשנים 2000 עד 2007.

המחיר שנקבע לצורך עבודה זו הוא המחיר הממוצע למטר ברוטו לדירת מגורים. יש לקחת בחשבון שיש פער גדול בין הדירות הנישומות (גודל, גובה תקרה, מצב פנימי, גי למבנה, קומה, מעלית וכיו"ב) אולם בבדיקה של מחיר ממוצע על פני שנים ניתן לאבחן מגמות ברמות המחיר לדירות מגורים.

אוכלוסיית החקר

עסקאות בדירות המיועדות למגורים .

איזורים

לצורך עבודה זו נבדקו עסקאות בשכונות הבאות:

טלביה

רחביה

מושבות/עמק רפאים

בקעה

מרכז העיר

קריית היובל

תלפ"ז

מעלה אדומים

ארנונה

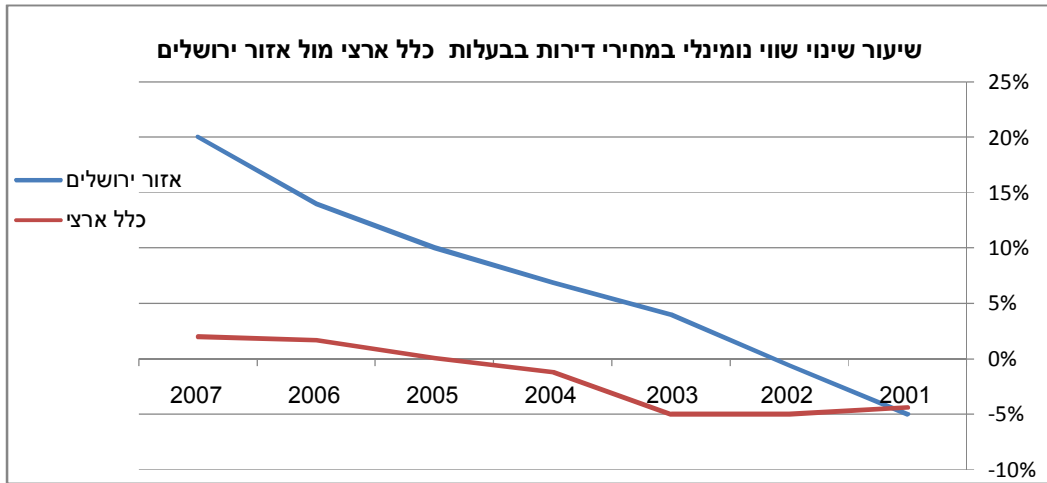
תקופת הבדיקה

עסקאות בשנים 2000 עד 2007.

ממצאים:

מניתוח הנתונים עולה בברור רמת המחירים בעיר הפנימית עלתה בשיעורים ניכרים בכל קנה מידה ברמה הלאומית, בשיעורים הנעים בין 120% ל-170%.

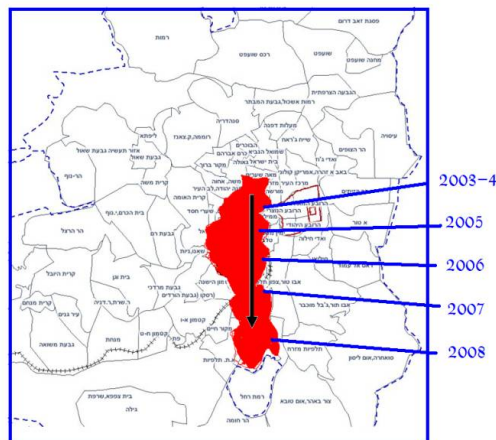
אולם גם בראייה מטרופולינית הנתונים מראים על עליה משמעותית של מחירי הדיוור בירושלים לעומת כלל הארץ (הנתון הארצי מתוך פרסומי האגף למידע וניתוח כלכלי של משרד השיכון).



אולם הנתון המשמעותי ביותר הוא התופעה של "תנועת" עליית המחיר במרחב (כמתואר במפה 1 להלן).

אם בשנים 2003 ו-2004 עליית המחירים המירבית הייתה במרכז העיר, הרי שבשנת 2005 העלייה החדה ביותר הייתה בשכונת טלביה. אשתקד שיא עליית המחיר היה במושבות ועמק רפאים והשנה, בשכונת בקעה. על פי הנתונים המצטברים עליית המחיר המשמעותית הבאה תהיה ככל הנראה בשכונת ארנונה.

מפה 1
שינוי
עליית
מחירים
מרבית
בשנים
2003-
2008



מחירי הנדל"ן למגורים בשכונת ארנונה היו יציבים למדי בשנים האחרונות ואילו עתה, כסימנים ראשונים המעידים על התפרצותו הקרובה של הר געש אנו עדים לעליית מחירים משמעותית בשכונה זו. כאשר גם כאן נהיה עדים, ככל הנראה לכניסה של אזרחים זרים ודחיקת רגלי תושבי הקבע של העיר וחיזוק תהליך הנטישה של תושבי הקבע לערי הלועזין.

הנתונים המפורטים נמצאים בטבלאות 10 - 13 בסוף עבודה זו.

סיכום ממצאים:

בירושלים יש עליית מחירים ריאלית משמעותית. מגמת העלייה במחירים נמשכת וקשורה קשר בל ינתק לרכישת הדירות על ידי אזרחים זרים.

נתוני חב' הגיחון (חברת המים העירונית)

במערכת חב' הגיחון נרשמים נתוני צריכת המים (קריאות מדי המים) אחת לחודשיים.

לצורך מצגת זו נבדקו שני נתונים:

- צריכה ממוצעת לשתי תקופות קריאה (4 חודשים) שאינה עולה על 5 ק"ב. (צריכה ממוצעת למשפחה לחודשיים היא 60 ק"ב).
- סך קריאות המונה הנמוכות מ-5 ק"ב בכל שנת 2006

מתודולוגיה

מקורות הנתונים:

הנתונים שהתקבלו ממערכת המידע של חב' הגיחון היו לגבי כל צרכני המים למגורים שקריאת המד שלהם בשתי קריאת המד האחרונות היו 5 ק"ב ומטה. וכן כל קריאות המונים בעיר מאז שנת 2004. לצורך העבודה קיבלנו גם את הנתון של סך המונים במשותפים בעיר בהתפלגות שכונתית (מונה משותף הוא מד מים המודד צריכה למס' דירות כאשר החלוקה היחסית של הצריכה לכל יחידה נקבעת על פי שטח הדירה, ולפיכך דירות ריקות המחוברות למד מים משותף לא יזוהו בנתוני חב' הגיחון).

אוכלוסיית החקר

נכסים המשמשים למגורים בכל העיר תוך שימת דגש על נכסים שצריכת המים בהם בתקופת 4 החודשים האחרונים הייתה 5 ק"ב או פחות.

איזורים

לפני כ-5 שנים החליפה חברת הגיחון את מערכת המחשוב שלה. במערכת החדשה חולקה העיר למספר איזורים מצומצם. האיזורים אינם בנויים על בסיס רצף גיאוגרפי אלא על בסיס תקופות הפקת החשבון. לצורך העבודה מסרה חברת הגיחון טבלת המרה המאפשרת חלוקה גיאוגרפית טובה יותר של העיר.

מאחר וגם חלוקה זו אינה תואמת את המונחים המקובלים ל"שכונות" ו/או גושים (קדסטר) נערך מיון ידני של הצרכנים בדו"ח הצריכות הנמוכות מ-5 באופן ידני.

מדדים

לצורך עבודה זו השתמשנו מדד שפותח על ידי גב' קרן לי בר סיני (הערכת בתי רפאים בירושלים, ספט 2007), 'מדד האכלוס הזמני'.

לפי מדד זה ניתן לחלק את הנתונים ל-3 קבוצות עיקריות:

- א. דירות מאוכלסות – צריכה דו-חודשית שמעל 5 ק"ב.
- ב. דירות "חשודות" כדירות ריקות – צריכה דו-חודשית שבין 3-5 ק"ב.
- ג. דירות ריקות – צריכה דו-חודשית מתחת ל-3 ק"ב.

ממצאים:

בעבודת המחקר של גב' קרן לי בר סיני נבדקו **חיוכי המים** ל-90,000 צרכנים לתקופה של כ-8 חודשים. על פי נתונים אלו ומדרד האכלוס הזמני העריכה גב' בר סיני כי מספר הדירות הריקות בירושלים הוא בין 5,000 ל-7,000 דירות.

מחברת הגיחון התקבלו נתוני **קריאת המונים** ל-4 החודשים האחרונים ולהלן ריכוז הנתונים:

- א. סה"כ צרכנים אשר בשתי התקופות היה חיוב המים שלהם 0 קו"ב – 2147.
- ב. סה"כ צרכנים אשר בשתי התקופות היה חיוב המים שלהם 3 קו"ב ומטה – 4850.
- ג. סה"כ צרכנים אשר בשתי התקופות היה חיוב המים שלהם 5 קו"ב ומטה – 7265.

נתונים אלו מאששים את מדרד האכלוס הזמני וממצאי העבודה של גב' בר סיני.

מניתוח נתוני חברת הגיחון ברמה שכונתית עולה כי בד"כ ישנו מתאם בין מספר הדירות המוחזקות על ידי אזרחים זרים ובין מספר הדירות בהן **מדרד האכלוס הזמני** מראה על סבירות היות הדירות ריקות. יש לציין שבכל שכונה שיקללנו תוספת לסך המונים המציגים צריכה נמוכה את שיעור המונים המשותפים באותה שכונה.

בראיה עירונית הנתון של צריכות נמוכות בשיקלול העובדה ש-1.1% מכלל המונים, הם מונים משותפים משנה את הנתונים כדלקמן:

- א. סה"כ צרכנים אשר בשתי התקופות היה חיוב המים שלהם 0 קו"ב – 2170.
- ב. סה"כ צרכנים אשר בשתי התקופות היה חיוב המים שלהם 3 קו"ב ומטה – 4900.
- ג. סה"כ צרכנים אשר בשתי התקופות היה חיוב המים שלהם 5 קו"ב ומטה – 7340.

ברמה השכונתית החריגים הבולטים הם:

א. רוממה וקריות חרדיות

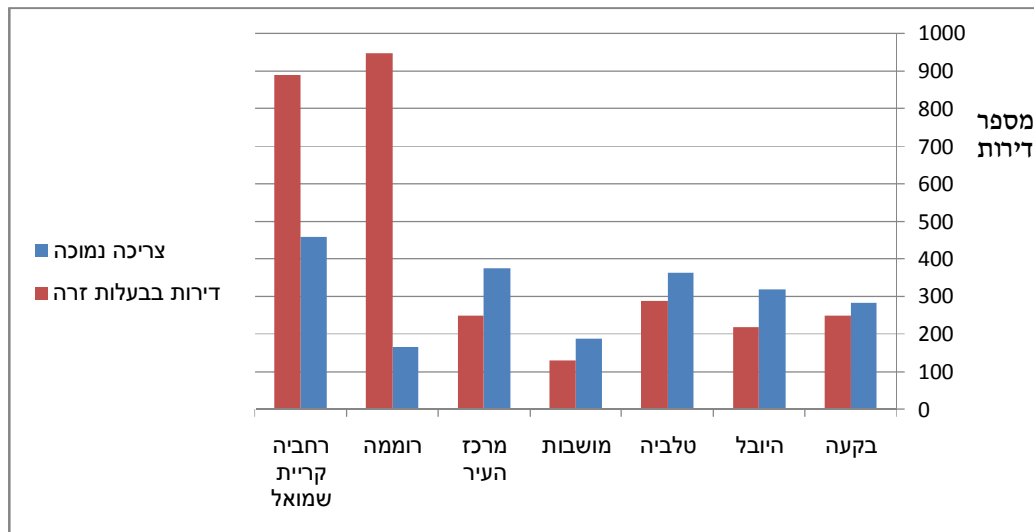
כפי שציינתי לעיל לצד העובדה שבאזור הנ"ל יש שיעור גבוה של רכישות על ידי אזרחים זרים, לא מורגשת באיזורים אלו תופעת "דירות הרפאים". ואכן שיעור קריאות המים הנמוכות באיזור זה מהווה רק 17% מכלל הדירות המוחזקות על ידי אזרחים זרים. (כאשר בד"כ מספר הדירות בהן יש צריכה הנמוכה גדול ממספר הדירות המוחזקות על ידי זרים). ניתן להסביר נתון זה בעובדה שמדובר במשפחות גדולות שלעיתים מזומנות אחד מבני המשפחה מתגורר בדירה לתקופות שונות אך כדיור של קבע.

ב. רחביה וקריית שמואל.

באזור זה שיעור הדירות בעלות הצריכה הנמוכה מהווה כמחצית בלבד מסך הדירות המוחזקות על ידי אזרחים זרים. ניתן להסביר נתון זה בשתי עובדות:

- רכישת דירות על ידי תושבים זרים הייתה משמעותית באיזור זה כבר לפני כ־20 שנה, וכנראה שברבות הימים חלק מרוכשי הדירות הנ"ל העתיק מגוריו לירושלים.
- ישנן באיזור זה עשרות דירות שנרשמו על שם ישראלים כשלב ביניים (לצורך רווח יזמי/תיווך) וטרם נרשמו על שם אזרחים זרים.

הגרף להלן משווה שבין מספר הדירות המוחזקות על ידי אזרחים זרים לבין הדירות בהן נרשמה צריכת מים נמוכה.



הנתונים המפורטים נמצאים בטבלה 14 בסוף עבודה זו.

סיכום ממצאים:

יש מתאם בין מספר הדירות המוחזקות על ידי תושבים זרים ובין מספר הדירות בהן צריכת המים מעידה על סבירות גבוהה להיותן ריקות מרבית ימות השנה.

בדיקת מתאם בין קבוצות הנתונים

כפי שציינו בפתח עבודה זו מטרת העבודה לבדוק האם יש ממש בטענות הבאות:

- א. יש רכישה משמעותית של נדל"ן למגורים בירושלים על ידי תושבי חוץ, התופעה מתרחבת והופכת משמעותית בעיקר בשכונות מרכז העיר.
- ב. התופעה גורמת לעלייה חדה במחירי הדירה בכל העיר וישוּבי הפריפריה.
- ג. הדירות הנרכשות אינן משמשות למגורים אלא ל"נופש" בלבד לפרקי זמן שאינם משמעותיים במרקם החיים העירוני.

ממצאים

ערב כתיבת עבודה זו התפרסמה בעיתונות הארצית כתבה על סקר שהוכן על ידי צוות גיאוקרטוגרפיה בראשות המנכ"ל, ד"ר רינה דגני, המתמחה במחקרי היתכנות כלכלית. כותרת המאמר "מחירי הדירות בירושלים עלו פי 5 מבת"א".

עוד נטען בכתבה :

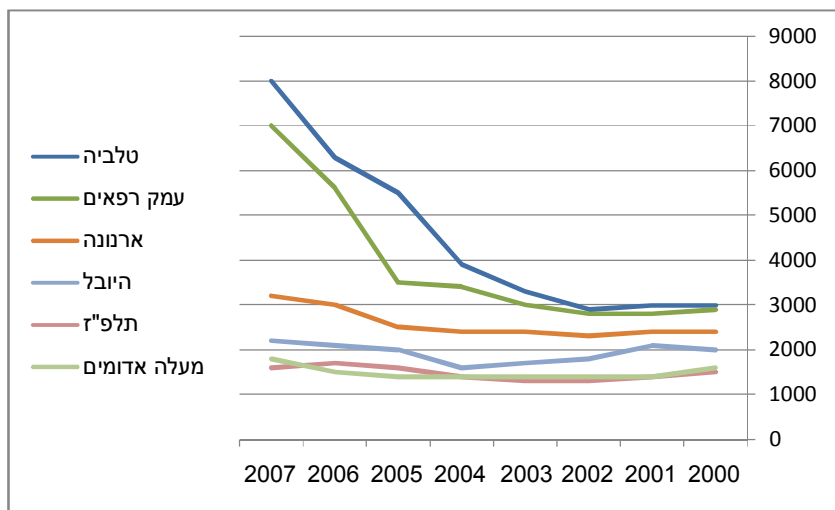
מחירי הדירות בירושלים עלו בשנתיים האחרונות בממוצע פי 5 בהשוואה לתל אביב, כך עולה מניתוח שוק כלכלי שערך מכון גיאוקרטוגרפיה לקראת כנס הנדל"ן השנתי של המי"ל.

מהנתונים עולה, כי מחירה של דירה בירושלים עלה בשנתיים האחרונות ב-20% ומחיר דירה ביישובי הסביבה (מעלה אדומים, מבשרת ציון וגבעת זאב) עלה ב-15%. עליות המחירים באזור מוסכרות בהיצע הנמוך ובביקוש הגובר מצד תושבי חוץ.

הנתונים להלן מאששים מחקר זה:

כפי שניתן לראות בגרף הר"מ בשכונות בהן יש רכישה משמעותית של דירות על ידי תושבים זרים(טלביה ועמק רפאים), שיעור עליית המחירים וערכם הנומינלי עלו באופן ניכר, לעומת שכונות בהן אין תופעה זו (היובל, תלפ"ז ומעלה אדומים) ובהן יש שינויים זניחים במחירי הדירות.

בשכונת ארנונה שהיא שכונה הגובלת היום באיזור בעל ביקוש רב של תושבים זרים מסתמנת עליה משמעותית במחירי הדירות.



סיכום

נמצא שאכן יש רכישה מסיבית של דירות בירושלים על ידי תושבי חוץ, בעיקרה בשכונות העיר הפנימית. התחזית היא שבשנת 2015 יהיו בעלי דירות אלו כשליש עד מחצית מבעלי הדירות.

נתוני המחקרים, גם בבדיקה שנערכה על ידנו, וגם בבדיקה של מכון גיאוקרטגרפיה מראה שיש קשר הדוק בין כניסת אזרחים זרים ועליית מחירי הדיור בירושלים בכלל ובעיר הפנימית בפרט.

על פי נתוני חברת הגיחון נראה שאכן מרבית הדירות בעיר המוחזקות על ידי אזרחים זרים נמצאות בתפוסה נמוכה (פחות מחודש בשנה).

עבודה זו אינה מציפה ואינה משקפת את מכלול הבעיות הקשורות לתופעת דירות הרפאים בירושלים ויש מקום לבצע מחקרים נוספים כגון:

1. השפעת התופעה על מסחר זעיר בעיר הפנימית.
2. השפעת התופעה על שיעור עבירות הרכוש.
3. השפעת התופעה על מערכת החינוך.

מחקרים נוספים כגון אלו יוכלו לסייע לקובעי המדיניות בבחירת הכלים למתן תרופות למחלות הנובעות מהתרבות דירות הרפאים בעיר.

יהונתן לורר
ירושלים, דצמ' 2007

טבלה 1

התפלגות החזקה בדירות המשמשות למגורים.

קבוצה	שיעור מכלל הדירות למגורים	סך הדירות המוחזקות על ידי הקבוצה ומשמשות למגורים
דירות שאין רישום לגבי המחזיק	0.44%	1010
דירות המוחזקות על ידי אגודות שיתופיות	0.00%	4
דירות המוחזקות על ידי תושבי חוץ	4.24%	9653
דירות המוחזקות על ידי הקדשים	0.01%	13
דירות המוחזקות על ידי על ידי חברות	0.95%	2179
דירות המוחזקות על ידי מוסדות הפטורים מתשלום ארנונה	0.72%	1647
דירות המוחזקות על ידי על ידי עמותות	0.03%	70
דירות המוחזקות על ידי שותפויות רשומות	0.04%	101
דירות המוחזקות על ידי על ידי אזרחי ישראל או תושבי קבע בישראל	93.56%	213244
סה"כ	100%	227921

טבלה 2

סך קבלות החזקה בדירות שנרשמו מידי שנה (1976 עד מחצית 2007) בהתפלגות לפי קבוצות.

שנה	דירות שאין לנבי המחזיק	דירות שהחזקה בהן הועברה לאגודות שיתופיות	דירות שהחזקה בהן הועברה לתושבי חוץ	דירות שהחזקה בהן הועברה להקדשים	דירות שהחזקה בהן לאזרחי ישראל או תושבי קבע בישראל	דירות שהחזקה בהן הועברה לחברות	דירות שהחזקה בהן הועברה למוסדות הפטורים מתשלום ארנונה	דירות שהחזקה בהן הועברה לעמותות	דירות שהחזקה בהן הועברה לשותפויות רשומות
1976	36		15	2	2949	1	15		2
1977	29		7		1838		8		1
1978	22		7		1760		12		1
1979	22		12	1	1991		10		
1980	302		26		6569	16	144	3	18
1981	24		17		1730		6		1
1982	20		13		2003	1	6		
1983	19		27		2645		11		
1984	16		26		2420	7	8		1
1985	16		36		2619	2	5	1	1
1986	21		38		2587	94	19		2
1987	29		30		3050	34	11	1	3
1988	16		37		3076	45	11	1	2
1989	16		54		3179	4	20	1	2
1990	8		53		3250	7	10	1	1
1991	6		49		2625	8	13		2
1992	7		60		3315	9	10		
1993	6		107		4725	14	14	2	5
1994	3		122		6617	24	21		5
1995	1		147	1	6005	31	21		5
1996			202		7761	36	27	2	1
1997			170		6637	18	51		1
1998			247	1	6789	74	35		
1999			292		7934	52	79	2	1
2000			427	1	8219	70	98		1
2001			490	1	8996	97	81	3	
2002		1	706		13347	132	113	1	
2003			1159		17073	176	199	4	
2004			939		13216	116	148	1	
2005			1149	2	12596	161	101	4	3
2006			1715	1	14975	252	107	21	2
2007		1	1791		18990	653	68	20	

טבלה 3

סך ושיעור קבלות החזקה בדירות שנרשמו מידי שנה (1986 עד מחצית 2007) בהתפלגות לפי קבוצות בשכונת טלביה

שנה	דירות שהחזקה בהן הועברה לתושבי חוץ	דירות שהחזקה בהן הועברה לאזרחי ישראל או תושבי קבע בישראל	שיעור דירות שהחזקה בהן הועברה לתושבי חוץ
1986	1	15	6%
1987		13	0%
1988	1	25	4%
1989	1	12	8%
1990	6	21	22%
1991	3	19	14%
1992	3	19	14%
1993	11	30	27%
1994	6	32	16%
1995	8	27	23%
1996	5	36	12%
1997	10	31	24%
1998	9	41	18%
1999	14	46	23%
2000	12	48	20%
2001	11	53	17%
2002	6	82	7%
2003	18	105	15%
2004	32	73	30%
2005	32	59	35%
2006	34	80	30%
2007	64	129	33%

תמונת מצב עדכנית – 20% מהנכסים נמצאים בחזקת אזרחים זרים
תחזית לשנת 2015 – 45% מהנכסים בחזקת אזרחים זרים

טבלה 4

סך ושיעור קבלות החזקה בדירות שנרשמו מידי שנה (1986 עד מחצית 2007) בהתפלגות לפי קבוצות בשכונות רחביה וקריית שמואל.

שנה	דירות שהחזקה בהן לתושבי חוץ	דירות שהחזקה בהן הועברה לאזרחי ישראל או תושבי קבע בישראל	שיעור דירות שהחזקה בהן הועברה לתושבי חוץ
1986	7	16	30%
1987	4	48	8%
1988	7	42	14%
1989	13	60	18%
1990	5	44	10%
1991	8	47	15%
1992	6	47	11%
1993	10	72	12%
1994	15	86	15%
1995	21	84	20%
1996	27	76	26%
1997	14	85	14%
1998	11	102	10%
1999	25	115	18%
2000	25	127	16%
2001	32	180	15%
2002	33	287	10%
2003	67	458	13%
2004	39	297	12%
2005	83	288	22%
2006	106	382	22%
2007	135	497	21%

תמונת מצב עדכנית – 12% מהנכסים נמצאים בחזקת אזרחים זרים
תחזית לשנת 2015 – 30% מהנכסים בחזקת אזרחים זרים

טבלה 5

סך ושיעור קבלות החזקה בדירות שנרשמו מידי שנה (1986 עד מחצית 2007) בהתפלגות לפי קבוצות בשכונת בקעה.

שנה	דירות שהחזקה בהן הועברה לתושבי חוץ	דירות שהחזקה בהן הועברה לאזרחי ישראל או תושבי קבע בישראל	שיעור דירות שהחזקה בהן הועברה לתושבי חוץ
1986		21	0%
1987		29	0%
1988	1	36	3%
1989	2	36	5%
1990	1	48	2%
1991	1	44	2%
1992	2	28	7%
1993	1	43	2%
1994	6	51	11%
1995	2	61	3%
1996	3	49	6%
1997	3	39	7%
1998	2	51	4%
1999	1	50	2%
2000	8	99	7%
2001	3	87	3%
2002	10	118	8%
2003	8	186	4%
2004	15	112	12%
2005	16	120	12%
2006	21	157	12%
2007	26	174	13%

תמונת מצב ערכנית – 6% מהנכסים נמצאים בחזקת אזרחים זרים

תחזית לשנת 2015 – 13% מהנכסים בחזקת אזרחים זרים

(יש לקחת בחשבון שבשכונת בקעה יש דיכטומיה ברורה בין דירות ב"שיכוני רכבת" לבין דירות בבניה איכותית כאשר כל הרכישות על ידי אזרחים זרים מבוצעות באזורים האיכותיים יותר)

טבלה 6

סך ושיעור קבלות החזקה בדירות שנרשמו מידי שנה (1986 עד מחצית 2007) בהתפלגות לפי קבוצות במושבות (אזור עמק רפאים):

שנה	דירות שהחזקה בהן הועברה לתושבי חוץ	דירות שהחזקה בהן הועברה לאזרחי ישראל או תושבי קבע בישראל	שיעור דירות שהחזקה בהן הועברה לתושבי חוץ
1986		18	0%
1987	1	22	4%
1988	2	28	7%
1989		34	0%
1990	1	32	3%
1991	1	30	3%
1992	2	26	7%
1993	4	60	6%
1994	8	64	11%
1995	4	67	6%
1996	7	41	15%
1997	2	45	4%
1998	9	50	15%
1999	8	55	13%
2000	4	67	6%
2001	7	78	8%
2002	11	113	9%
2003	19	156	11%
2004	30	114	21%
2005	32	116	22%
2006	31	133	19%
2007	42	152	22%

תמונת מצב עדכנית – 14% מהנכסים נמצאים בחזקת אזרחים זרים
תחזית לשנת 2015 – 31% מהנכסים בחזקת אזרחים זרים

טבלה 7

סך ושיעור קבלות החזקה בדירות שנרשמו מידי שנה (1986 עד מחצית 2007) בהתפלגות לפי קבוצות במרכז העיר

שנה	דירות שהחזקה בהן הועברה לתושבי חוץ	דירות שהחזקה בהן הועברה לאזרחי ישראל או תושבי קבע בישראל	שיעור דירות שהחזקה בהן הועברה לתושבי חוץ
1986		24	0%
1987		17	0%
1988		16	0%
1989	1	18	5%
1990	1	23	4%
1991	3	13	19%
1992	1	21	5%
1993		26	0%
1994	4	30	12%
1995	6	21	22%
1996	4	35	10%
1997	5	29	15%
1998	13	29	31%
1999	13	43	23%
2000	5	60	8%
2001	12	75	14%
2002	20	134	13%
2003	41	181	18%
2004	16	137	10%
2005	27	128	17%
2006	29	177	14%
2007	52.5	205	20%

תמונת מצב עדכנית – 14% מהנכסים נמצאים בחזקת אזרחים זרים
תחזית לשנת 2015 – 31% מהנכסים בחזקת אזרחים זרים

טבלה 8

סך ושיעור קבלות החזקה בדירות שנרשמו מידי שנה (1986 עד מחצית 2007) בהתפלגות לפי קבוצות בקריית היובל

שנה	דירות שהחזקה בהן הועברה לתושבי חוץ	דירות שהחזקה בהן הועברה לאזרחי ישראל או תושבי קבע בישראל	שיעור דירות שהחזקה בהן הועברה לתושבי חוץ
1986		7	0%
1987		14	0%
1988		21	0%
1989		17	0%
1990		17	0%
1991		14	0%
1992		18	0%
1993	1	15	6%
1994		21	0%
1995		37	0%
1996		26	0%
1997	1	21	5%
1998		27	0%
1999		38	0%
2000		38	0%
2001		45	0%
2002	1	66	1%
2003		96	0%
2004	1	73	1%
2005	1	77	1%
2006	2	92	2%
2007	4.5	108	4%

תמונת מצב ערכנית – 1% מהנכסים נמצאים בחזקת אזרחים זרים
תחזית לשנת 2015 – 1% מהנכסים בחזקת אזרחים זרים

טבלה 9

סך ושיעור קבלות החזקה בדירות שנרשמו מידי שנה (1986 עד מחצית 2007) בהתפלגות לפי קבוצות בקריות חרדיות

שנה	דירות שהחזקה בהן הועברה לתושבי חוץ	דירות שהחזקה בהן הועברה לאזרחי ישראל או תושבי קבע בישראל	שיעור דירות שהחזקה בהן הועברה לתושבי חוץ
1986		65	0%
1987	3	92	3%
1988	2	93	2%
1989	5	99	5%
1990	4	61	6%
1991	3	46	6%
1992	4	76	5%
1993	7	68	9%
1994	8	57	12%
1995	5	77	6%
1996	15	99	13%
1997	7	81	8%
1998	16	77	17%
1999	27	117	19%
2000	71	198	26%
2001	52	120	30%
2002	78	251	24%
2003	134	236	36%
2004	128	164	44%
2005	111	158	41%
2006	171	221	44%
2007	125	186	40%

תמונת מצב עדכנית – 27% מהנכסים נמצאים בחזקת אזרחים זרים

טבלה 10

מחירי עסקאות ממוצעים למ"ר ברוטו, ב-\$ בשנים 2000 – 2007 בשכונות נבחרות

שנה/שכונה	טלביה	רחביה	עמק רפאים	בקעה	מרכז העיר	ארנונה	היובל	תלפ"ז	מעלה אדומים	רוממה
2000	3000	3200	2900	2300	1100	2400	2000	1500	1600	
2001	3000	2600	2800	2500	1100	2400	2100	1400	1400	
2002	2900	3000	2800	2700	1100	2300	1800	1300	1400	
2003	3300	3000	3000	2700	1600	2400	1700	1300	1400	
2004	3900	3100	3400	2700	2000	2400	1600	1400	1400	
2005	5500	4300	3500	3000	2500	2500	2000	1600	1400	
2006	6300	4400	5600	3100	3000	3000	2100	1700	1500	
2007	8000	7000	7000	5500	4000	3200	2200	1600	1800	

טבלה 11

שיעור עליית המחירים הממוצעים לעסקאות נדל"ן בשנים 2000 – 2007 בשכונות נבחרות ביחס למחירי העסקאות הממוצעות שנה קודמת.

שנה/שכונה	טלביה	רחביה	עמק רפאים	בקעה	מרכז העיר	ארנונה	היובל	תלפ"ז	מעלה אדומים	רוממה
2001	0%	-19%	-3%	9%	0%	0%	5%	-7%	-13%	
2002	-3%	15%	0%	8%	0%	-4%	-14%	-7%	0%	
2003	14%	0%	7%	0%	45%	4%	-6%	0%	0%	
2004	18%	3%	13%	0%	25%	0%	-6%	8%	0%	
2005	41%	39%	3%	11%	25%	4%	25%	14%	0%	
2006	15%	2%	60%	3%	20%	20%	5%	6%	7%	
2007	27%	59%	25%	77%	33%	7%	5%	-6%	20%	

טבלה 12

שיעור עליית המחירים הממוצעים לעסקאות נדל"ן משנת 2000 לשנת 2007 לשכונות נבחרות

טלביה	רחביה	עמק רפאים	בקעה	מרכז העיר	ארנונה	היובל	תלפ"ז	מעלה אדומים	רוממה
167%	119%	141%	139%	264%	33%	10%	7%	13%	

טבלה 13

שיעור שינוי שווי נומינלי במחירי דירות בבעלות כלל ארצי מול אזור ירושלים

(הנתון הארצי מתוך פרסומי האגף למידע וניתוח כלכלי של משרד השיכון).

שנה	אזור ירושלים	כלל ארצי
2001	-5%	-4%
2002	-1%	-5%
2003	4%	-5%
2004	7%	-1%
2005	10%	0%
2006	14%	2%
2007	20%	2%

טבלה 14

סך מדי מים בהם הייתה קריאה נמוכה מ-5 קו"ב בשתי תקופות קריאה בשכונות נבחרות.

שם השכונה;	דירות בהן בשתי תקופות קריאה הייתה צריכה 0	שתי תקופות קריאה פחות מ-3	שתי תקופות קריאה יותר מ-3 ועד 5	שתי תקופות אך שתי התקופות פחות מ-5	סה"כ דירות ללא צריכת מים משמעותית	סה"כ דירות ללא צריכת מים משמעותית	ללא צריכת מים משמעותית בשיקול מונים משותפים	דירות בידי אזרחים זרים בשכונה
בקעה	49	76	43	102	270	284	248	
היובל	81	112	70	55	318	318	217	
טלביה	93	132	38	80	343	364	288	
מושבות	43	73	27	38	181	186	129	
מרכז העיר	112	157	58	37	364	375	248	
רוממה	34	79	24	24	161	164	947	
רחביה קריית שמואל	127	167	58	80	432	458	890	