

משבר הדיור בקרב הציבור החרדי: תמונת מצב ותרשימים לעתיד

ד"ר איתן רגב, המכון הישראלי לדמוקרטיה

מחקר זה מציג לראשונה תמונת מצב מקיפה ומפורטת של שוק הדיור החרדי, והמגמות והשינויים שחלו בו לאורך זמן – תוך בחינת ההיבטים המימוניים, הגיאוגרפיים, התעסוקתיים והתחברתיים. כמו כן, מוצג לראשונה מיפוי מלא עדכני ומפורט של האוכלוסייה החרדית בישראל ברמת היישוב, השכונה, והזרם החרדי. מסד נתונים ייחודי שנבנה לצורך המחקר, מצליב נתונים ממספר מקורות מנהליים, ומאפשר להתחקות אחר כל עסקאות הנדל"ן המדווחות שבוצעו בישראל בשנים 1991-2017. עושר הנתונים מאפשר לזהות את העסקאות שבוצעו בתקופה זו על ידי חרדים - ולבחון סוגיות מרכזיות הנוגעות לדפוסי הרכישה ולמחירים, למאפייני הדירות, מאפייני הרוכשים והעדפותיהם הגיאוגרפיות. בנוסף, לשם השלמת התמונה, בוצע בקרב כ-860 משפחות חרדיות, סקר ייעודי שבחן סוגיות רלוונטיות נוספות הנוגעות לשוק הדיור החרדי, כגון: מקורות המימון לרכישות הדירות; חלוקת נטל הרכישה בין הרוכשים להוריהם; העדפות המגורים ושיקוליהם של הרוכשים בעת בחירת יישוב מגורים; נכונותם של חרדים לעבוד מחוץ ליישוב מגוריהם, ומשך הנסיעה המקסימאלי שיהיו מוכנים לבצע לשם כך. הממצאים מראים כי ב-21% מהדירות שרוכשים חרדים מלוא המימון מגיע מהלוואות. ייצוג היתר של החרדים בסך רכישות הדירות מתאפשר דרך רכישת דירות זולות יותר. פערי המחירים מוסברים הן בהבדלים בפוזר הגיאוגרפי של הדירות הנרכשות, והן במאפייני הדירות. בשנים האחרונות מסתמנת עלייה משמעותית בכמות הרכישות של משפחות חרדיות בפריפריה הדרומית והצפונית (בעיקר להשקעה); וירידה ניכרת ברכישות ביו"ש ובמרכז (לאור מגבלת המקום ועליית המחירים). מניתוח דפוסי ההגירה הפנימית עולה כי משפחות חרדיות שהיגרו מירושלים למחוז צפון חוו ירידה ניכרת בהכנסות ובתעסוקה ואצל המהגרים למחוז יו"ש נרשמה ירידה מתונה בהכנסה. כ-92 אחוז ממשקי הבית החרדים מעדיפים לגור ביישוב עם רוב חרדי. כשני שלישים מהם ציינו שקרבה לקהילה היא השיקול הראשון או השני בחשיבותו בעת בחירת מקום המגורים; וכ-42 אחוזים ציינו את המחיר; כ-30 אחוזים ציינו קרבה לתעסוקה; אך רק כ-8 אחוזים ציינו קרבה לתחבורה ציבורית. כשני שלישים מן החרדים, מוכנים לעבוד בעיר שאינה עיר מגוריהם; אך רובם אינם מוכנים לנסוע יותר מ-45 דקות בכל כיוון.