

דיוור לצעירים

איתן בלואר, מכון ירושלים לחקר ישראל

- תחום הדיוור מהווה נושא חשוב ביותר עבור צעירים בכלל וצעירים בירושלים בפרט. בסוף 2008 היוו הצעירים (20-34) כ- 22% מאוכלוסיית העיר (170 אלף), ועבור מרביתם ההוצאות על דיוור מהוות מרכיב מרכזי בהוצאותיהם הכלכליות. מסמך זה מציג בקצרה את התהליכים המתרחשים בשוק הדיוור בקרב הצעירים הירושלמיים, החל מריכוזי הצעירים ועד דפוסי המגורים.
- שיעור הצעירים מתוך כלל אוכלוסיית השכונה יכול להעיד על אופייה של שכונה, ועל מידת פוטנציאל השכונה לעבור תהליך של התחדשות. השכונות בהן שיעור הצעירים הוא הגבוה ביותר הן מרכז העיר עם 37% צעירים מתוך כלל התושבים, הגבעה הצרפתית (37%), נחלאות (32%), רחביה (30%) וקרית היובל (27%). בתלפיות מזרח, גבעת מרדכי וגוננים מהווים הצעירים רבע מכלל תושבי השכונה.
- מרכיב מרכזי המשפיע על הדיוור הינו גדלי הדירות. מרכיב זה משפיע על העלויות השונות ואופי הדיוור. בשנת 2007 גודלן הממוצע של דירות בירושלים עמד על 77 מ"ר, כאשר ניתן למצוא שונות גבוהה בין השכונות. בעוד שבסביבת מרכז העיר, קרית היובל ונחלאות גדלי הדירות היו קטנים מהממוצע עם 67 מ"ר, 65 מ"ר ו-54 מ"ר בהתאמה, הרי שברחביה (79 מ"ר), בגבעה הצרפתית (84 מ"ר), ובטלביה (90 מ"ר) הדירות גדולות מהממוצע העירוני. נהוג לחשוב שיש קשר בין גודל דירה להעדפות הצעירים, וצעירים יעדיפו דירות קטנות. עם זאת, בבחינת הנתונים לא נמצא קשר המעיד על העדפה מסוימת. אחת הסיבות לכך יכולה להיות הנטייה של צעירים להתגורר כשותפים בדירות גדולות יחסית.
- לפי מחקרו של יונתן לוירר, חלק מריכוזי הצעירים (ובעיקר מרכז העיר) מושכים גם תושבים מחו"ל והם בעלי שיעור הרב ביותר של "דירות רפאים" בירושלים. האטרקטיביות של השכונות מתבטאת במספר גורמים, בין היתר בהגירה ובמחירי הדירות.
- מחירי הדיוור בירושלים נחשבים לגבוהים. להלן מספר דוגמאות למחירי השכירות בשכונות האטרקטיביות לצעירים- שכירות ממוצעת של דירה בת שלושה חדרים ברחביה עומדת על 4,000 ש"ח, במרכז העיר, בגבעה הצרפתית ובנחלאות המחיר על 3,500 ש"ח, ובקרית היובל - 3,000 ש"ח.
- האזורים האטרקטיביים ביותר עבור הצעירים בשנת 2008, כפי שבאו לידי ביטוי בשיעורי כניסת הצעירים מתוך סך כל הנכנסים היו מרכז העיר, רחביה ונחלאות עם 65%-68%, טלביה עם 53% והגבעה הצרפתית בה היוו הצעירים 50% מקרב המהגרים אל השכונה. יש לציין כי ניכרת שונות בנתוני ההגירה משנה לשנה, ולכן יש לבחון תחום זה לאורך שנים, בחינה שאינה מתאפשרת במסגרת מסמך זה.

לנתוני המקור ולקריאה נוספת:

<http://www.jiis.org.il/index.asp?articleID=90> [שנתון סטטיסטי לירושלים](#)

היונתן לוירר, [נתונים על דירות רפאים בירושלים](http://www.mishkenot.org.il/images/file/ghost.pdf)

מכון ירושלים - [העיר במספרים](http://jiis-jerusalem.blogspot.com)

מחירון דירות, יצחק לוי