



משרד ראש הממשלה  
Prime Minister's Office  
ديوان رئيس الحكومة



המועצה הלאומית לכלכלה  
The National Economic Council  
المجلس الاقتصادي الوطني

## צרכי הדיור העתידיים של האוכלוסיה בישראל

### תקציר

במסמך זה אנו אומדים את צרכי הדיור העתידיים בישראל בשנים 2015-2035. מצאנו כי **בשנים 2015-2020 צרכי הדיור בישראל יעמדו בממוצע על כ-45-50 אלף יח"ד בנויות לשנה**. עוד מצאנו, שהחל משנת 2021 תתרחש עלייה חדה בצרכי הדיור בישראל, כתוצאה מגידול בשכבות הגיל הרלוונטיות (גילאי 20-35). **כך, בשנים 2026-2035 צרכי הדיור בישראל יעמדו בממוצע על כ-60 אלף יח"ד בנויות לשנה**. על מנת להתמודד מבעוד מועד עם הגידול החד בביקוש למגורים, על הממשלה להיערך להרחבת פעילותה בשרשרת ייצור הדירות – בהיקף השטחים המיועדים למגורים בתמ"א 35 ובהיקף התכנון ואישורו – וכן בקידום תחום ההתחדשות העירונית.

עופר רז-דרור

נעה ליטמנוביץ

נובמבר 2014

## 1. מבוא

מסמך זה מבוסס על עבודה שנעשתה לבקשת הנהלת מינהל התכנון במשרד הפנים. בעבודה זו אמדנו את צרכי הדיור העתידיים של האוכלוסיה בישראל בשנים 2015-2035, המבוססים על הביקוש הנורמטיבי לדיור של האוכלוסיה, ומהווים קריאת כיוון חשובה להיקף הפעילות הנדרש בשוק הדיור בכלל ובמערכת התכנון בפרט.<sup>1</sup>

שוק הדיור מספק לצרכנים מוצר צריכה בסיסי וחיוני. שוק דיור מתפקד היטב הינו שוק בו מיוצר דיור בהיקף התואם את צרכי הדיור הגדלים של האוכלוסיה, והפועל ברמות מחירים סבירות. מכיוון שהממשלה (ושלוחותיה) הינה שחקן משמעותי בשוק הדיור, וברוב שלבי שרשרת הייצור של הדירה היא אף השחקן המרכזי (בעיקר בשלבי התכנון ואישורו), היא נדרשת לגבש אמות מידה כמותיות להיקף פעילותה בשרשרת הייצור. כתוצאה ממשך הזמן הארוך הנדרש ליצירת דירה בישראל – למעלה מעשר שנים<sup>2</sup> – לא ניתן לבסס את פעילות הממשלה בתחום ואת היקפה על בסיס אינדיקציות המתקבלות מרמות המחירים בלבד. שכן אז תגובת הממשלה, בהתאמות הנדרשות בהיקף פעילותה, תהא תמיד מאוחרת מדי.

לפיכך, אמת המידה הכמותית המרכזית על פיה צריכה הממשלה לתכנן את היקף פעילותה היא היקף הצרכים הדמוגרפים והנורמטיביים של האוכלוסיה. בהינתן אומדן זה, על הממשלה להתאים את היקפי פעילות התכנון שלה לצרכי הדיור הגדלים של האוכלוסיה. שלושת התחומים בהם מרוכז כוחה של הממשלה בשרשרת הייצור ושבהם נדרש כי היקף הפעילות הממשלתית יתאם את אומדן צרכי האוכלוסיה הינם:

א. היקף השטחים המיועדים למגורים על פי תמ"א 35;

ב. היקף התכנון של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי על קרקעות מדינה;

ג. היקף אישור התכנון הסטטוטורי על ידי ועדות התכנון.

נדגיש, כי מכיוון שהממשלה ושלוחותיה הן כה מרכזיות בשלבי התכנון ואישורו, שוק הדיור בשלבים אלה אינו שוק חופשי. כלומר, לפעילות הממשלה אין תחליף – לשחקנים הפרטיים בחלק התכנון של שרשרת הייצור, אין כלים או יכולת להחליף את הממשלה ופעילותה בתחום (לפחות במסגרת מבנה השוק הנוכחי).

בהמשך המסמך, בפרק 2, נפרט את המודל האומד את צרכי הדיור העתידיים על בסיס הגידול הדמוגרפי הצפוי והרכבו ועל בסיס הנחות על התנהגות הפרטים. כמו כן, נפרט אומדנים קודמים לצרכי הדיור בישראל. בפרק 3, נציג את תוצאות האומדן. בפרק 4, נסכם את ממצאינו, ובפרק 5, נעמוד על השלכות הממצאים על פעילות הממשלה בשוק הדיור.

<sup>1</sup> הביקוש הנורמטיבי לדיור אומד את הצורך של הפרטים בקורת גג. הוא אינו תוצאת שיווי משקל ואינו מושפע מרמת המחירים כביקוש "רגיל" (המבטא קשר בין מחירים לכמויות מבוקשות).

<sup>2</sup> דוח בנק ישראל 2010, לוח ב-12.

## 2. אומדן צרכי הדיור בעתידיים בישראל

### 2.1 המודל

אומדן הצרכים שיוצג להלן מבוסס על מודל של בנק ישראל, המבקש לאמוד את צרכי הדיור של האוכלוסייה כנגזרת של ההתפתחויות הדמוגרפיות. בעוד שהמחקר של בנק ישראל אמד את המחסור בהיצע הדירות במשק כנגזרת של הפער בין צרכי הבנייה בעבר לבין הבנייה בפועל, מסמך זה מתמקד ביצירת תחזית עתידית לצרכי הדיור של האוכלוסייה.

במודל, אנו אומדים את צרכי הדיור במשק על בסיס גודלן של קבוצות גיל שונות, המאופיינות בדפוסי התנהגות שונים, כגון מגורים בדירה לבד, בזוג, עם שותפים או עם ההורים. דפוסי התנהגות אלו מכתיבים את צרכי הדיור של קבוצות האוכלוסייה וכן את סך הצרכים במשק. צרכי הדיור התוספתיים של האוכלוסייה נגזרים מהשינוי בגודלן של הקבוצות השונות.

צרכי הדיור של האוכלוסייה היהודית נאמדו באופן דומה לאומדן בנק ישראל (בשינויים קלים) וצרכי האוכלוסייה הערבית (שלא נאמדו על ידי בנק ישראל) נאמדו על ידינו בשתי דרכים. ראשית אמדנו את צרכי הדיור של האוכלוסייה הערבית על בסיס הנחות ספציפיות לגבי צרכי הדיור, המותאמות לאופייה הייחודי של אוכלוסייה זו (להלן – "הגישה המרחיבה"). בנוסף, על מנת לתקף את ממצאינו אמדנו את צרכי הדיור של האוכלוסייה הערבית גם בגישה שמרנית, בה הוערכו צרכי אוכלוסייה זו על בסיס חלקה היחסי בסך הבינוי בעשור האחרון (להלן – "הגישה השמרנית"). נציין כי גישה זו היא שמרנית מכיוון שהיא מטה את האומדן כלפי מטה כתוצאה מכך שאינה מתחשבת בגידול בשיעור האוכלוסייה הערבית. כמו כן, אומדן זה שמרני מכיוון שככל הנראה נתוני הבינוי הרשמיים ביישובים הערביים נמוכים מהבנייה בהם בפועל.

זרם הצרכים החדשים חושב מצד אחד על ידי הגידול בצרכי הדיור, הנובע מגידול האוכלוסין בגילאים הרלוונטיים, ומצד שני על ידי הקיטון בצרכי הדיור הנובע מן הנפטרים הפנויים. להלן שלוש הקבוצות המרכזיות של המודל המשפיעות על צרכי הדיור:

- א. קבוצת בני 20-29. קבוצה זו מתאפיינת בצורות מגורים מגוונות. צעירים רבים עדיין גרים אצל הוריהם ובקרב יהודים גם יוצאים מהבית ומתגוררים עם שותפים או בגפם. ניתן לראות גם את תחילת המגורים במשק בית נפרד כזוג.<sup>3</sup> הגידול בקבוצה זו מחושב על ידי הפער בין שכבת הגיל הממוצעת הנכנסת לקבוצה לבין שכבת הגיל הממוצעת היוצאת ממנה.
- ב. קבוצת בני 30 ומעלה. קבוצה זו מאופיינת בעיקר במגורים בזוגות, כאשר במגזר היהודי הפנויים לרוב מתגוררים בגפם, ואילו במגזר הערבי מגורי הפנויים עם הוריהם נפוצים יותר. הגידול בקבוצה זו חושב על ידי ממוצע שכבת הגיל הנכנסת.
- ג. קבוצת הנפטרים הפנויים (רווקים/גרושים/אלמנים). הנפטרים הפנויים במשק מפנים דירות ובכך מקטינים את הצורך בדיור. אדם שנפטר והתגורר בגפו בדירה, משחרר דירה שיכולה לענות על צרכי הדיור של הדור החדש. נתון זה מחושב על ידי הכפלת מספר הנפטרים בכל גיל בשיעור הפנויים בשכבת גיל זו.

<sup>3</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הסדרי מגורים של צעירים בישראל בשנת 2000 לפי מאפיינים דמוגרפיים ותכונות חברתיות-כלכליות, 2005.

## 2.2 אומדנים קודמים

אנו מפרטים להלן אומדנים שנערכו בעבר וביקשו לאמוד את צרכי הדיור של האוכלוסיה, במטרה לבסס את היקף הפעילות הממשלתית הנדרשת בשלבי התכנון ואישורו:

1. אומדן תמ"א 35: במסמכי המדיניות לתוכנית המתאר הארצית מספר 35, נאמדו צרכי הדיור בשנים 1999-2020 על בסיס אומדן הביקוש הנורמטיבי לדיור במונחי שטח מבונה לנפש ותחזיות גידול האוכלוסין באותה העת. תוצאות אומדן זה היו כי בשנים 1999-2020 נדרש בממוצע בינוי למגורים בהיקף 6.97 מיליון מ"ר לשנה, המהווים כ-47 אלף יח"ד לשנה. האומדנים לגבי תת התקופה 2011-2020 הם דומים – נדרש בינוי בהיקף של 6.92 מיליון מ"ר לשנה, המהווים ביקוש נורמטיבי לדיור של כ-47 אלף יח"ד לשנה.<sup>4</sup>
2. אומדן דו"ח טרכטנברג: בשנת 2011, בדו"ח צוות הדיור של ועדת טרכטנברג הוערך כי צרכי הדיור העכשוויים עומדים על כ-40 אלף יח"ד בשנה. אומדן זה התבסס על ממוצע הגידול במשקי הבית בעשור שקדם לוועדה.<sup>5</sup> עם זאת, כפי שכבר צוין בעבר על ידי צוות בינמשרדי שעסק בנושא, השימוש בהגדרת משקי הבית לאומדן הביקוש הנורמטיבי לדיור אינו מדויק וככל הנראה נובע מהתפישה הרווחת השגויה שקיימת זהות בין משק בית לתא משפחתי.<sup>6</sup> לשם המחשה, זוג נשוי צעיר המתגורר עם הוריו מפאת חוסר יכולתו לרכוש או לשכור דירה, אינו "נספר" במניין משקי הבית ועל כן אינו "נספר" בביקוש הנורמטיבי לפי אומדן זה.
3. אומדן בנק ישראל: בשנת 2012 ערך בנק ישראל אומדן לצרכי הדיור של האוכלוסיה היהודית בשנים 2000-2019. אומדן צרכי הדיור של בנק ישראל התבסס על הנחות ותחזיות דמוגרפיות ומסמך זה מבוסס במידה רבה על הנחות אלו. בנק ישראל מצא שהביקוש הנורמטיבי לדיור של האוכלוסיה היהודית בשנים אלה נע בין 35-48 אלף יח"ד לשנה.<sup>7</sup> בשנים 2014 ו-2019 אמד בנק ישראל את הצורך הדמוגרפי היהודי בכ-35-36 אלף יח"ד בשנה.
4. אומדן צוות 90 הימים: במסגרת עבודת צוות 90 הימים בשנת 2013, אמדה המועצה הלאומית לכלכלה, על בסיס אומדן בנק ישראל (בסעיף לעיל), את הביקוש הנורמטיבי לדיור של כלל האוכלוסיה לשנים 2015-2019. אומדן זה מצא כי הביקוש הנורמטיבי לדיור בשנים אלה יעמוד בממוצע על כ-44 אלף יח"ד לשנה.<sup>8</sup> מסמך זה מרחיב את האומדן שנערך במסגרת צוות 90 הימים.

<sup>4</sup> תמ"א 35, מסמכי מדיניות, עיקרי הפרוגרמה, סעיף 6.1.

<sup>5</sup> דו"ח הוועדה לשינוי כלכלי חברתי (ועדת טרכטנברג), צוות הדיור, 2011.

<sup>6</sup> להרחבה בנושא זה ראו: דו"ח הצוות הבינמשרדי לטיוב נתוני הדיור בישראל, 2014.

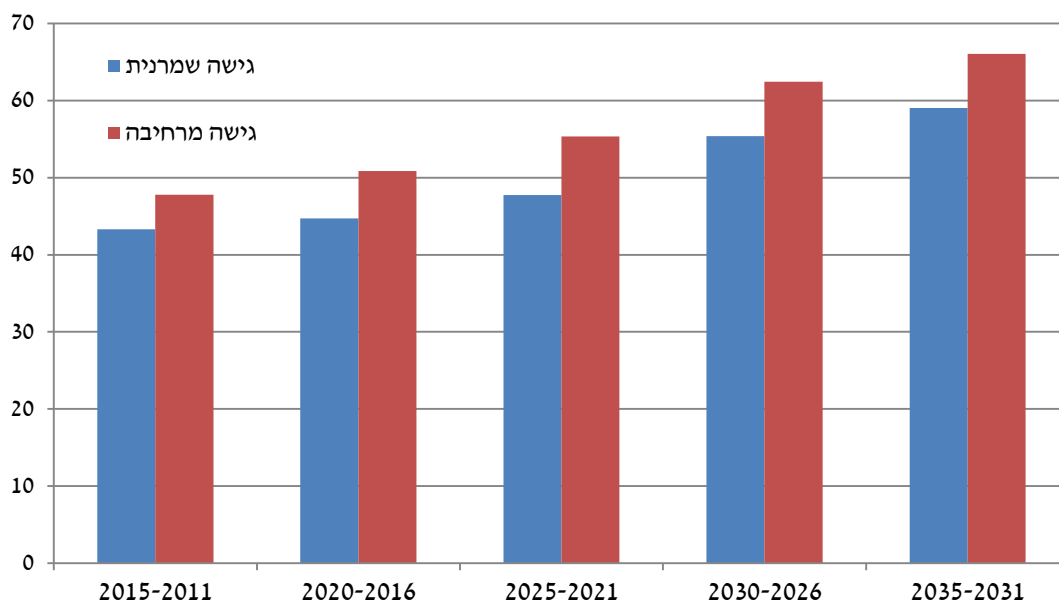
<sup>7</sup> בנק ישראל, ההתפתחויות הכלכליות בחודשים האחרונים 133, ינואר עד אפריל 2012.

<sup>8</sup> המועצה הלאומית לכלכלה, מדיניות תכנון לאומית לטווח ארוך – היקף התכנון הנדרש, מצגת שהוצגה לצוות 90 הימים, אוגוסט 2013. נציין כי אומדן זה נערך תחת הגישה שמרנית שפורטה בסעיף 2.1.

### 3. היקף הגידול בצרכי הדיור בישראל בשנים 2015-2035

מן הניתוח עולה כי עד שנת 2035 צרכי הדיור התוספתיים של מדינת ישראל יגדלו בצורה משמעותית. בתרשים 1 מוצגים נתונים על הגידול השנתי בצרכי הדיור של האוכלוסיה בתקופה 2015-2035, בשתי שיטות האמידה שפורטו לעיל.

**תרשים 1**  
**הגידול השנתי בצרכי הדיור בישראל, 2015-2035**  
(אלפי יח"ד)



מקור: נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ועיבודי המועצה הלאומית לכלכלה.

מן הנתונים עולה כי בשנים הקרובות, בתקופה 2015-2020, היקף הבינוי הנדרש לצרכים השוטפים של האוכלוסיה יעמוד על כ-45-50 אלף יח"ד בשנה. תקופה זו הינה יחסית ברת השוואה לאומדנים הקודמים שנעשו על שנים אלה. תוצאה זו גבוהה יותר מהאומדן (השגוי) המבוסס על תוספת משקי הבית, אך דומה למדי לאומדן בנק ישראל (עבור האוכלוסיה היהודית). כאשר האומדן שנערך לתמ"א 35 נמצא בין הגישה השמרנית לגישה המרחיבה.

ככל הידוע לנו, עד לעבודה זו לא נאמדו צרכי הדיור לשנים 2021-2035. מן האומדן עולה כי הגידול בצרכי הדיור בתקופה זו גבוה משמעותית מהגידול בצרכי הדיור בתקופה 2000-2020 שהיה יחסית קבוע ברמה של כ-45 אלף יח"ד לשנה.

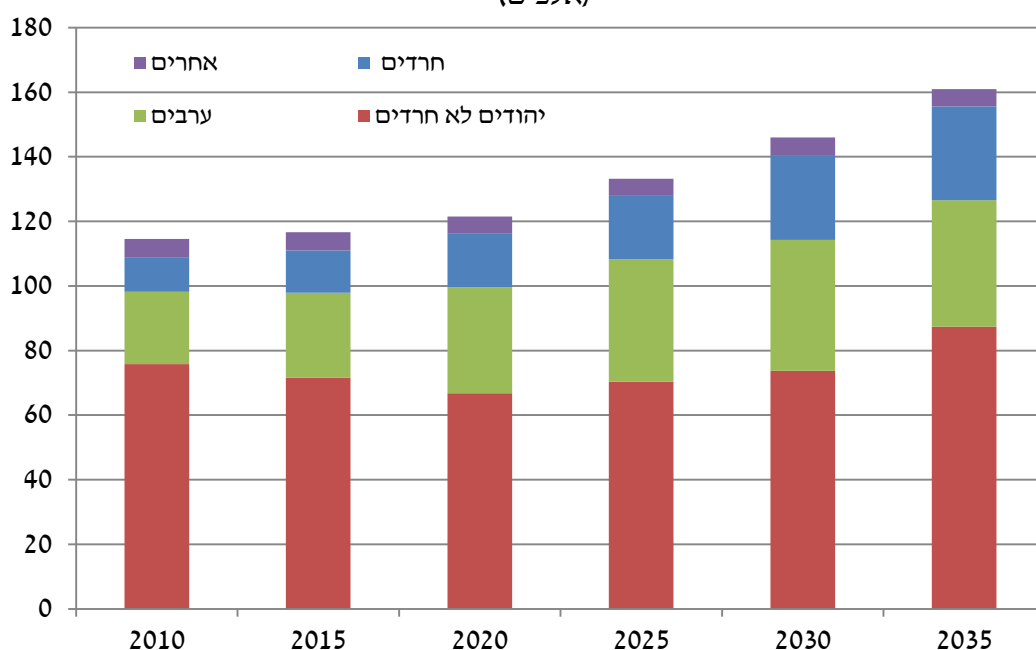
**הגידול המסיבי בהיקף הבינוי הנדרש יתחיל להיות מורגש לאחר שנת 2020. בשנים 2021-2035 יידרש בישראל בינוי ממוצע של כ-55-60 אלף יח"ד בשנה. כאשר בתקופה האחרונה שנאמדה, 2031-2035, יידרש בינוי ממוצע בהיקף של כ-60-65 אלף יח"ד בשנה.**

על מנת לתקף את הגידול המשמעותי בהיקפי צרכי הדיור, בחנו את התוצאות ואת הגורמים העומדים בבסיסן. מן האומדן עולה כי הגידול בצרכי הדיור בתקופת הבדיקה הינו כ-37%, או בממוצע גידול של כ-1.6% לשנה. נתון זה נמוך מהגידול הטבעי של האוכלוסיה בישראל (כ-1.8% לשנה) ודומה לגידול האוכלוסין החזוי בשנים 2015-2035 (כ-1.5% לשנה). כלומר, הגידול בצרכי הדיור בשנים אלו עקבי עם גידול האוכלוסין. דווקא הקיבעון בצרכי הדיור מתחילת שנות

האלפיים ועד היום (ושימשך עד שנת 2020), הוא יוצא הדופן, בהתחשב בגידול האוכלוסין בשנים אלו. (והוא נובע מהמבנה הדמוגרפי הייחודי של האוכלוסיה בשנים אלו).

העלייה בצרכי הדיור מוסברת ברובה בגידול החד בשכבת הגיל 20-34. שכבת גיל זו, המייצרת את מרבית צרכי הדיור החדשים במשק, הולכת וגדלה בקצב מהיר, לאחר מספר שנים של גידול מתון. בגילאים אלו מרבית הפרטים עוזבים את בית ההורים, חלקם תחילה למגורים בדירות שותפים ואחר כך למגורים במשק בית נפרד, בגפם או כזוג. לשם המחשה של הגידול בשכבת גיל זו, נבחן להלן שנתון ממוצע של בני 25-29. כפי העולה מתרשים 2 להלן, בעוד שהשנתון הממוצע של בני 25-29 יעמוד בשנת 2015 על פחות מ-120 אלף איש, בשנת 2035 שנתון זה יהיה גבוה מ-160 אלף איש – גידול של כ-38% ב-20 שנים.

**תרשים 2**  
**שנתון ממוצע לפי קבוצות אוכלוסיה, גילאי 25-29**  
(אלפים)



מקור: נתוני לשכה מרכזית לסטטיסטיקה ועיבודי המועצה הלאומית לכלכלה.

בנוסף, אנו מציגים בתרשים לעיל את התפלגות השנתון הממוצע לקבוצות אוכלוסיה. מן החלוקה לקבוצות אוכלוסיה ניתן לראות את חלקן המשמעותי של האוכלוסיה הערבית והאוכלוסיה החרדית בצרכי הדיור העתידיים. בעוד שבשנת 2015 השנתון הממוצע של בני 25-29 יכול כ-13 אלף חרדים וכ-26 אלף ערבים, בשנת 2035 יכול השנתון כ-29 אלף חרדים וכ-39 אלף ערבים. כלומר, בעוד כ-20 שנים יהוו צרכי הדיור של החרדים והערבים למעלה מ-40% מצרכי הדיור החדשים.

#### 4. סיכום

מטרת עבודה זו הייתה לבסס ולאמוד את הגידול בצרכי הדיור העתידיים בישראל בעשרים השנים הבאות. **מצאנו כי בשנים 2015-2020 צרכי הדיור החדשים יעמדו לפחות על 45 אלף יח"ד בנויות לשנה.** אומדן זה אינו כולל את השלמת המחסור בבינוי שנוצר בעשור האחרון, אלא כאמור, מבטא צרכים עתידיים בלבד.

**כמו כן, מצאנו כי צרכי הדיור החדשים בישראל יעלו בקצב חד לאחר שנת 2020 ויגיעו להיקפים הגדולים משמעותית מצרכי הדיור שהיו ידועים עד כה. בשנים 2026-2035 יידרש בממוצע בינוי בהיקף של כ-60 אלף יח"ד בשנה.**

נדגיש כי האומדן שערכנו אינו שונה משמעותית מעבודות קודמות שנעשו בתחום בתקופות בהן קיימת חפיפה (עד שנת 2020). עם זאת, האומדן במסמך זה מצביע על גידול מהותי בצרכים העתידיים. השוני נובע מהרחבת תקופת האומדן גם לשנים 2021-2035, שלא נבדקו באומדנים קודמים. כאשר הגידול החד בצרכי הדיור שנרשם בשנים אלו נובע מהגידול החד באוכלוסיה הצעירה שתיכנס לשוק הדיור. גידול אוכלוסין זה אינו גידול תיאורטי או גידול המבוסס על הנחות לגבי רמת הפריור העתידית. גידול האוכלוסין הרלוונטי כבר התרחש, שכן האוכלוסיה האמורה, שתגדיל מהותית את צרכי הדיור העתידיים, מורכבת מילידי שנת 2000 ואילך.

#### 5. השלכות על פעילות הממשלה בשוק הדיור

מעבר להשפעה הישירה על שוק הדיור העתידי בישראל ועל הגידול הנדרש בהיקפי הפעילות בו, לגידול החזוי בצרכי הדיור השפעה גם על היקפי הפעילות הנדרשים מממשלת ישראל בשוק הדיור, המתרכזים בשלבים הקודמים לשלב הבינוי בשרשרת ייצור הדירות. **עקב משך הזמן הארוך מאוד הנדרש בישראל לייצור זירה – למעלה מעשור – וכתוצאה מהקשיים הניכרים להביא לשינוי בהיקפי הפעילות בשוק הדיור, יש להתחיל להיערך לשינויים אלה זמן רב מראש. במונחי עולם התכנון, 2030 כבר כאן.**

בפרט יש להביא בחשבון את צרכי הדיור הגדלים בהיקף השטחים המיועדים למגורים בתמ"א 35, בהיקף התכנון שנעשה על ידי משרד הבינוי ורשות מקרקעי ישראל, בהיקפי אישור התכנון הסטטוטורי, ובאפשרות תהליכי ההתחדשות העירונית על גבי מרקמים בנויים:

1. תמ"א 35 – להערכתנו, יח"ד שבנייתן תסתיים עד שנת 2035 (תקופת הבדיקה), תכנון יתחיל לפני שנת 2030. על כן יש להיערך לכך במסגרת היקף השטחים המיועדים למגורים במסגרת תמ"א 35, המסדירה את התכנון עד לשנת 2030.

2. היקפי התכנון של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והיקפי אישור התכנון הסטטוטורי – בשנים הקרובות, על מנת להתמודד עם משבר הדיור הנוכחי, פועלת ממשלת ישראל להגדיל משמעותית (באופן זמני), את היקפי התכנון של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי ואת היקפי האישור הסטטוטורי של וועדות התכנון. מן הממצאים של עבודה זו עולה, כי על גידול זמני זה בהיקפי הפעילות להפוך לקבוע.

3. התחדשות עירונית – על אף הקשיים הגלומים בציפוף המרקם הבנוי, הבינוי במרקמים אלו הוא העתיד של שוק הדיור בישראל. בכדי שהגידול החזוי בבינוי הנדרש יהיה בר-קיימא מבחינת שימור שטחים פתוחים במרכז הארץ, על הממשלה להגביר פעולותיה לקידום החידוש והציפוף של מרקמים ותיקים.

נדגיש שהיקפי הפעילות המפורטים במסמך זה הם במונחי יח"ד בנויות לשם אספקת צרכי הדיור השוטפים, ולא של התכנון הנדרש. לשם גזירת היקף התכנון הנדרש בישראל בשנים 2015-2035 יש להתחשב גם בפחת בין תכנון וביצוע, במחסור הבינוי שנצבר בעשור האחרון, ובמלאי תכנוני-אסטרטגי הנדרש לניהול סיכונים מיטבי בשוק הדיור ולצמצום תנודתיות המחירים.

יתרה מכך, כחלק מתפישת הסיכון במערכת התכנון ובשוק הדיור, כפי שזו גם באה לידי ביטוי בצורך ביצירת מלאי תכנוני-אסטרטגי, על מערכת התכנון לפעול בהיקף גדול מהנדרש. הסכנה בתכנון בהיקף גדול מהנדרש היא קטנה יחסית ועיקרה הקדמה של השקעת המשאבים בתכנון ובאישורו. לעומת זאת, במשבר הדיור הנוכחי למדה מדינת ישראל על בשרה את הסכנה בתכנון בהיקף קטן מהנדרש: יצירת לחצים לעליות מחירים, הקשחת המערכת ומניעת היכולת להפעיל מדיניות מרחיבה בעת הצורך.

כך, בתקופה של תריסר שנים, בין 2000 ל-2011, אושרו סטטוטורית בממוצע כ-25 אלף יח"ד בלבד בשנה. היקף זה נמוך ממחצית התכנון שנדרש למילוי הצרכים השוטפים של האוכלוסיה בשנים אלו. תוצאות התכנון בחסר, בשילוב עם התארכות זמני התכנון מעבר לסביר, הביאו ליצירת מגבלות חזקות על יכולת הממשלה והשוק הפרטי להגיב ולהתמודד עם מחירי הדיור הגואים.

לבסוף, מניתוח התפלגות צרכי הדיור עולה כי חלק ניכר מהגידול בצרכי הדיור השוטפים בשנים 2015-2035 – כ-40 אחוזים – מקורו באוכלוסיה הערבית ובאוכלוסיה החרדית. לאוכלוסיות אלה מאפיינים, צרכים והעדפות ייחודיים, הבאים לידי ביטוי הן במיקום הגאוגרפי של המגורים והן במאפייני התכנון של השכונה והדירה. יש לתת את הדעת לכך במסגרות התכנון.