



דצמבר 2019

מדד פוינטס

מדד פוינטס הנו מדד כלכלי חברתי משוקלל שפותח על ידי חברת פוינטס.

מדד פוינטס מבוסס על המדד הכלכלי חברתי של הלמ"ס, אך **מתעדכן באופן שוטף ומשלים** אותו במקומות שבהם מדד הלמ"ס אינו נותן מענה הולם. אנו מעדכנים את מדד פוינטס באמצעות **מודל סטטיסטי, המתבסס על אנליזה מרחבית של מדדים כלכליים ועסקיים ותובנות שצברנו ממגוון מחקרים פנימיים הנעשים בחברה, וכן על ידי למידה פרטנית של אזורים.** במהלך השנה החולפת, וכמדי שנה, **העשרנו את המודל במשתנים עסקיים חדשים.**

כמו כן, פיתחנו מודל לקביעת **מדד עתידי** לאזורים מתפתחים ושכונות חדשות, המתעדכן גם הוא באופן שוטף.

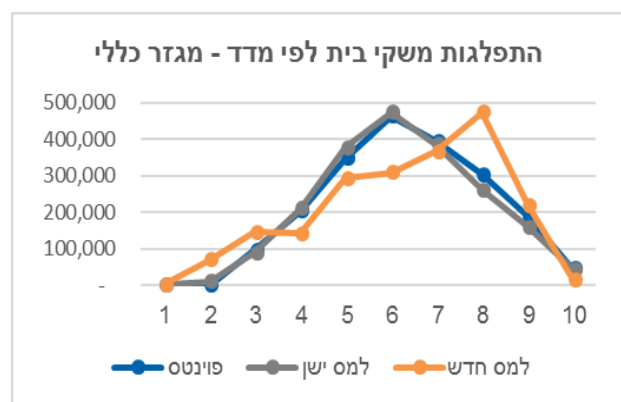
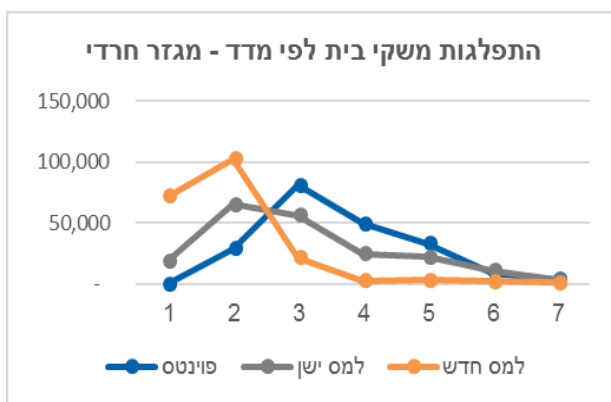
בנוסף לעדכון מדד פוינטס, אנו מבצעים באופן שוטף **מחקר מעמיק בקרב המגזר החרדי ומגזר חובשי הכיפה** ובעקבותיו אנו מעדכנים את שני המדדים הנ"ל. המחקר מתבסס על סיורי שטח, פרסומים במדיה, ניתוח תוצאות בחירות ארציות ומוניציפאליות (2 מערכות בחירות בשנה האחרונה), פריסה של מוסדות רלוונטיים כגון בתי ספר, גני ילדים, ישיבות, בתי כנסת, גרעינים תורניים וכו'.

לאחרונה פרסם הלמ"ס מדד חברתי-כלכלי המעודכן ברמה של אזור סטטיסטי, על בסיס נתוני האוכלוסייה בשנת 2015.

זוהי הפעם הראשונה שהלמ"ס **מציגי מדד מעודכן לאזורים סטטיסטיים** מאז נערך העדכון האחרון על בסיס מפקד האוכלוסין בשנת 2008, והוא משלים את המדד החברתי-כלכלי 2015 ברמה של רשויות מקומיות ויישובים קטנים שפורסם בנובמבר 2018. כמו כן, **האזורים הסטטיסטיים סווגו לראשונה ל-10 אשכולות** (ולא 20 כפי שנעשה בעבר), כפי שנעשה עבור רשויות מקומיות ויישובים קטנים, כך שניתן להשוות ביניהם.

שינוי משמעותי נוסף שקרה בעקבות העדכון הוא התפלגות האוכלוסייה, אם בעבר מדד הלמ"ס התפלג כפעמון, כאשר משקל הכובד של האוכלוסייה היה במרכז במדד 6, כעת מרכז הכובד עלה לעבר למדד 8 באוכלוסייה הכללית, כאשר במגזר החרדי חלה ירידה לכיוון מדדים 1-2.

על אף העדכון, חשוב לציין שהמדד נכון לנתוני שנת 2015 ולא משקף שינויים שהתרחשו מאז (שכונות חדשות, שינויי אוכלוסייה בשכונה וכיו"ב).



יתרונות מדד פוינטס אל מול מדד הלמס

- מתעדכן באופן שוטף
- מתייחס לכ-3,400 אזורים בעלי מכנה משותף דמוגרפי/חברתי דומה
- מתייחס באופן פרטני וייחודי למגזרים ערבי וחרדי
- נותן צפי למדד עתידי לאזורים שכיום נמצאים בתכנון
- בעל אוריינטציה עסקית צרכנית

מגזר כללי - מתודולוגיה

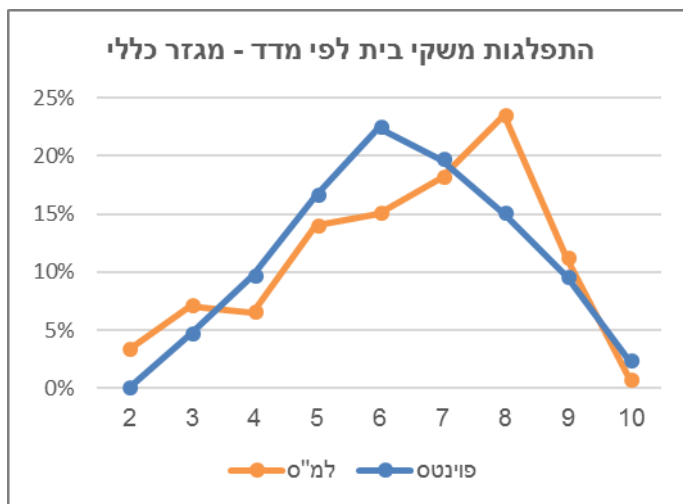
מגזר כללי הנם כלל האזורים שאין בהם נוכחות מגזרית (חרדי/ערבי) מובהקת. לצורך הגדרת המדד נבחרו 12 משתנים שונים שנמצאו כמשפיעים, תחת הקטגוריות הבאות:

- נתונים פיננסיים
- נתוני צריכה ורמת חיים
- נתוני בריאות ותחלואה
- מחירי נדלן מטויבים

כל אחד מהמשתנים המשפיעים השווה אל מול הממוצע הארצי, בחלוקה למדד כלכלי חברתי. בסוף התהליך חושב ציון משוקלל לאזור, כאשר לכל משתנה משקל שונה בחישוב הציון הסופי, עפ"י חשיבותו והקורלציה שנמצאה למדד.

התפלגות תוצאות המודל

התפלגות האוכלוסייה במדד פוינטס הנה התפלגות פעמון, כאשר רוב האוכלוסייה במדדים 5-7. בלמס מרכז הכובד עבר למדדים 6-8, כאשר מדד שמונה הנו הקבוצה המשמעותית ביותר.



מדד	פוינטס		למ"ס	
	משקי בית	%	משקי בית	%
0	-	0%	10,783	1%
1	-	0%	1,602	0%
2	-	0%	70,343	3%
3	99,130	5%	150,394	7%
4	209,196	10%	138,662	7%
5	348,980	16%	297,049	14%
6	477,068	22%	319,072	15%
7	418,101	20%	385,787	18%
8	318,545	15%	498,981	23%
9	204,483	10%	237,929	11%
10	49,720	2%	14,621	1%
סה"כ	2,125,223		2,125,223	

* במדד למ"ס מוגדרים כ-83,000 משקי בית בפיזור ארצי במדדים 0-2, בעוד שמדד פוינטס במגזר הכללי מתחיל במדד 3.

שינויים במדד פוינטס לפי כמות אזורים ומשקי בית

הפרש	אזורים	%	משקי בית	%
1	175	6%	199,104	9%
-1	75	3%	83,349	4%
סה"כ	250	9%	282,453	13%



מגזרים (ערבי וחרדי) - מתודולוגיה

בשל האופי הייחודי ושונותם של המגזר הערבי והחרדי מהמגזר הכללי, הסקנו כי לא נכון יהיה להשוותם למגזר הכללי באותם המשתנים. חיפשנו דרך בה נוכל למצוא ולדרג את ההבדלים הפנימיים בתוך כל מגזר ובמקביל להשוותם למדד הכללי. זאת על מנת לקבל מדד בסולם אחיד לכל המגזרים.

לאחר למידה של מאפייני כל מגזר ובחינה של משתנים רבים ולאור תובנות עסקיות אשר התגבשו אצלנו לאורך השנים, נבחרו פרמטרים שונים תחת הקטגוריות הבאות כמשתנים המשפיעים ביותר על המדד בכל אחד מהמגזרים.

מגזר ערבי

המשתנים המשפיעים:

- תעסוקה
- השכלה
- מדד אי שיוויון (ג'יני)
- נתונים פיננסיים
- מדד טכנולוגי

כל אחד מהמשתנים המשפיעים השווה אל מול הממוצע הארצי של המגזר הכללי, בחלוקה למדד כלכלי חברתי. בסוף התהליך חושב ציון משוקלל לאזור, כאשר לכל משתנה משקל שונה בחישוב הציון הסופי, עפ"י חשיבותו והקורלציה שנמצאה למדד.

בשל אופיים של חלק מהנתונים והנגישות אליהם ברמת ישוב בלבד, חושב המדד כפי שתואר לישובים הערביים המהווים אזור סטטיסטי אחד.

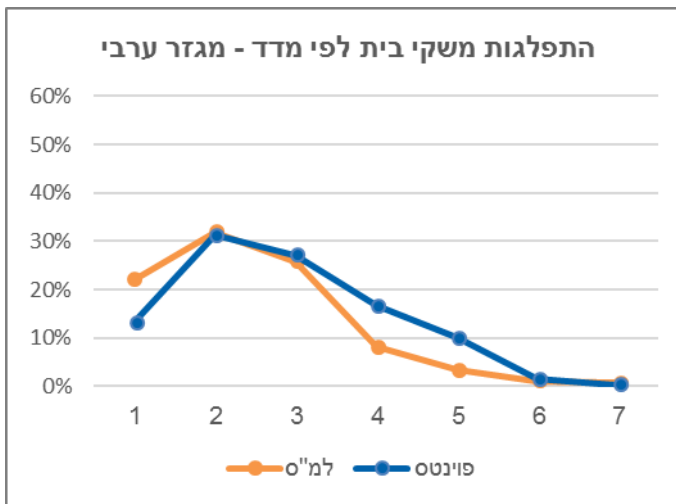
באזורים סטטיסטיים בערים מעורבות (כדוגמת יפו, חיפה, עכו, רמלה, לוד) המשתנים המסבירים של המדד במגזר הערבי דומים לאלו של המגזר הכללי ולפיכך השתמשנו באזורים אלו באותו מודל של המגזר הכללי.

עבור 49 ישובים בעיקר ישובים קטנים מאוד וישובים בפזורה הבדואית וכן 21 אזורים במזרח ירושלים, לא נמצאו נתונים מספקים ונקבע להם מדד פוינטס עפ"י הכרות ולמידה של הישובים.



התפלגות תוצאות המודל

המסה העיקרית של האוכלוסייה במגזר הערבי הינה במדדים 2-3. במדד 1 נמצאים בעיקר יישובי הפזורה הבדואית ומזרח ירושלים.



מדד	למ"ס		פוינטס	
	%	משקי בית	%	משקי בית
0	7%	30,625	0%	-
1	22%	97,398	13%	58,322
2	32%	140,863	31%	137,974
3	26%	113,923	27%	119,945
4	8%	35,615	17%	73,530
5	3%	15,005	10%	43,827
6	1%	4,925	2%	6,686
7	1%	2,991	0%	1,061
8	0%	-	0%	-
9	0%	-	0%	-
10	0%	-	0%	-
סה"כ		441,345		441,345

* במדד למ"ס מוגדרים כ-30,600 משקי בית בפזורה ארצי במדד 0, בעוד שמדד פוינטס המגזר הערבי מתחיל במדד 1.

שינויים במדד פוינטס לפי כמות אזורים ומשקי בית

הפרש	אזורים	%	משקי בית	%
1	10	4%	44,906	10%
-1	4	2%	3,472	1%
סה"כ	14	5%	48,378	11%

מגזר חרדי

המשתנים המשפיעים:

- נתונים פיננסיים
- נתוני צריכה

לכל אחד מהמשתנים המשפיעים חושב דירוג פנימי של המגזר החרדי, לפי ממוצע הביצועים של כל אזור.

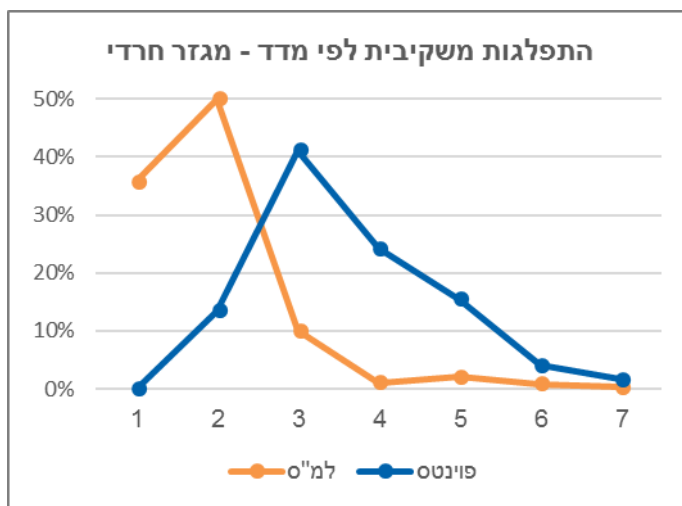
על פי הביצועים בפועל באותה קטגוריה, קיבל האזור את ציון המדד הממוצע המשקף את הביצועים באותו התחום.

בסוף התהליך חושב ציון משוקלל לאזור, כאשר לכל משתנה משקל שונה בחישוב הציון הסופי, עפ"י חשיבותו והקורלציה שנמצאה למדד.

פיזור תוצאות המודל

המסה העיקרית של אזורים במגזר החרדי במדד פוינטס הנה במדדים 3-4.

בלמס מרכז הכובד עבר למדדים 1-2, כאשר מדד 2 הנו הקבוצה המשמעותית ביותר.



מדד	למ"ס		פוינטס	
	%	משקי בית	%	משקי בית
0	0%	184	0%	-
1	36%	75,780	0%	-
2	50%	106,071	12%	24,929
3	10%	21,332	44%	93,243
4	1%	2,340	23%	49,349
5	2%	4,288	15%	32,909
6	1%	1,713	4%	8,514
7	0%	657	2%	3,421
8	0%	-	0%	-
9	0%	-	0%	-
10	0%	-	0%	-
סה"כ		212,365		212,365

* במדד למ"ס מוגדרים כ-76,000 משקי בית בפיזור ארצי במדדים 1 ו-0, בעוד שמדד פוינטס המגזר החרדי מתחיל במדד 2.

שינויים במדד פוינטס לפי כמות אזורים ומשקי בית

הפרש	אזורים	%	משקי בית	%
1	10	5%	10,854	5%
-1	9	4%	12,722	6%
סה"כ	19	9%	23,576	11%



מדד פוינטס עתידי

לכל אזור חושב מדד עתידי צפוי המתבסס על אופי האזור, כמות הפיתוח הצפויה בו, סוג הבניה והערכה של אופי האוכלוסייה שתאכלס את הבנייה.