

13

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד

האוצר

תיק מס'

ש"כ"ן וס"נ"ן

10-97 - 10-98

סימול לקובי 3031

דיזל-23

תיק מס'

מחלקת

האוצר

האוצר

האוצר

האוצר

האוצר



שם תיק: שיכון ובינוי

מזהה פנימי: גל-13/54775

מזהה פריט: 000zhhc

כתובת: 3-305-1-9-4

15/01/2019

תאריך הדפסה

13

22.10.98



לשכת שר האוצר

סקר נאמן - ריבוי ערך

ברוך מילרד / לא הגויח סוגרם
אני אייל / ער אלף
25.10.98

לרוב / לא / ריבוי / גז' /
כרמ' /

25.10.98

עו"ד מרים שטילמן
יועצת השר

הערף

סוף זמן

י'ב'ק

היום יום ראשון
אשר יום ראשון
אשר יום ראשון
היום יום ראשון (אשר)

אשר
25/10/88

אשר
10/11/88

מזכיר הממשלה

ירושלים, כ"ג בתשרי התשנ"ט
13 באוקטובר, 1998

98-52346

אל : ראש הממשלה ושר הבינוי וחשיכון
שר האוצר

3031

שלום רב,

הנדון: שכר דירה של הזכאים המתגוררים בדירות
שכורות בשוק הפרטי

מצורפת הצעה בדבר עדכון הסיוע בשכר הדירה של הזכאים
המתגוררים בדירות שכורות בשוק הפרטי, אשר שר התעשייה והמסחר והשר
לקליטת העליה מבקשים להביאה להחלטת הממשלה.

על-פי סעיף 5 בתקנון לעבודת הממשלה, אודה על חוות-דעתכם תוך
שבועיים ימים.

ב ב ר כ ח

דני נוח

העתק: שר התעשייה והמסחר
שר לקליטת העליה
סגן שר הבינוי וחשיכון
היועץ המשפטי לממשלה
המנהל הכללי, משרד ראש הממשלה

הצעת ההחלטה

מתליטים:

לעדכן באופן מיידי את הסיוע בשכר דירה של הזכאים המתגוררים בדירות שכורות בשוק הפרטי.

דברי הסבר:

הפירות המואץ בחודש האחרון פגע באופן משמעותי ביותר ביכולת של מקבלי הסיוע לשכר דירה לעמוד בתשלומי השכירות בשוק החופשי. מדובר בקבוצה של כ- 112 אלף זכאים כאשר 80% מתוכם הם עולים חדשים. על כן מוצע בזאת לעדכן מידית את הסיוע הניתן לאוכלוסייה זו.

מוגש ע"י שר התעשייה והמסחר
והשר לקליטת העלייה

צו צה ארי

שג האוצר חתם
אל מטה ב-10/12
הנציג אל סגור ואתה
פירחא פיה

22.1.48



לשכת שר האוצר

יסקמטאמן - חיצוני
צו צה ארי } לא הגיח סוגר
אמי איס } ער ארץ
25.1.48

אצב
עו"ד מרים שטילמן
יועצת השר

הצופי
שו. זרין

מזכיר הממשלה

ירושלים, כ"ג בתשרי התשנ"ט
13 באוקטובר, 1998

93-52346

אל : ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון
שר האוצר

שלום רב,

הנדון: שכר דירה של הזכאים המתגוררים בדירות
שכורות בשוק הפרטי

מצורפת הצעה בדבר עדכון חסיוע בשכר הדירה של הזכאים
המתגוררים בדירות שכורות בשוק הפרטי, אשר שר התעשייה והמסחר והשר
לקליטת העליה מבקשים להביאח להחלטת הממשלה.

על-פי סעיף 5 בתקנון לעבודת הממשלה, אודה על חוות-דעתכם תוך
שבועיים ימים.

ב ב ר כ ה

דני נוח

העתק: שר התעשייה והמסחר
שר לקליטת העליה
סגן שר הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי לממשלה
המנהל הכללי, משרד ראש הממשלה

הצעת ההחלטה

מתליטים:

לעדכן באופן מיידי את הסיוע בשכר דירה של הזכאים המתגוררים בדירות שכורות בשוק הפרטי.

דברי הסבר:

הפיחות המואץ בחודש האחרון פגע באופן משמעותי ביותר ביכולת של מקבלי הסיוע לשכר דירה לעמוד בתשלומי השכירות בשוק החופשי. מדובר בקבוצה של כ- 112 אלף זכאים כאשר 80% מתוכם הם עולים חדשים. על כן מוצע בזאת לעדכן מידית את הסיוע הניתן לאוכלוסייה זו.

מוגש ע"י שר התעשייה והמסחר
והשר לקליטת העלייה

ש"ר האוצר

כ"ג בתשרי התשנ"ט
13 באוקטובר 1998
1998-6036

אל:
מר דן נווה
מזכיר הממשלה
משרד ראש הממשלה

הנדון: עדכון הסיוע בשכ"ד בעקבות שינוי שער הדולר
הצעת החלטה שהוגשה ע"י שר התעשייה והמסחר

אני מתנגד להצעת ההחלטה שבנדון וזאת מהסיבות שלהלן:

1. בשלב זה כלל לא ברור באיזו רמה יתייזב שער הדולר, ולפיכך גם לא ברור באיזו רמה אם בכלל תהיה פגיעה בשוכרי הדירות.
2. רמת שכר הדירה הדולרית אינה קבועה וסביר להניח כי תתאים את עצמה לשינויי שער החליפין. יתרה מכך, כבר היום חלק מהחוזי השכירות הינם שקליים, ולפיכך אין הצדקה לעדכון הסיוע.
3. עדכון שכר דירה ל- 112 אלפי זכאים עלול לכשעצמו להוביל להעלאת שכר הדירה בכלל השוק.

בברכה,

יעקב נאמן

12/1

- 13/1

1/1

27/7/98



מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

כ"ו באלול התשנ"ח
17 בספטמבר 1998
1998-4490



הממונה על התקציבים

3031

לכבוד
עו"ד אבי דרכסלר - המנהל הכללי
מינהל מקרקעי ישראל

לכבוד
מר מאיר שלמה גרינברג
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

הגדרון: שיווק קרקעות לבניה למגורים

מניתוח נתוני השיווק של מינהל מקרקעי ישראל עולה כי מתחילת השנה שיווקו המינהל ומשרד הבינוי והשיכון קרקע ל 12,139 יחידות דיור. בקצב שנתי תשווק קרקע ל-21,000 יח"ד בלבד.

החלטת הממשלה מס' 2480 מיום 13/8/97 קובעת כי מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון ישווקו קרקע בהיקף של 60,000 יח"ד לפחות, מהן - לפחות 70% באיזורי הביקוש. ההחלטה קובעת כי יש להבין תכנית שיווק רבעונית ולעדכנה כל חצי שנה.

אי העמידה ביעד שהחליטה הממשלה עלולה להוביל בהמשך להעלאת מחירי הדיור ויש לכך השלכות גם על תקציב המדינה.

לאור זאת אודה לכם אם תעבירו אלינו בהקדם תכנית שיווק רבעונית מעודכנת למחצית השנייה של שנת 1998 ולשנת 1999, המבטאת עמידה בהחלטות הממשלה.

בכבוד רב,

דוד מילגרום

העתק:

מר יעקב נאמן - שר האוצר, משרד האוצר
הרב מאיר פורוש - סגן שר השיכון, משרד השיכון
מר בן-ציון זילברפרב - מנכ"ל משרד האוצר, משרד האוצר
מר משה ליאון - מנכ"ל משרד רוה"מ, משרד ראש הממשלה
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר

ר.ע.
ארכיון

שר האוצר

ירושלים, טו' באלול, התשנ"ח
7 באוקטובר 1998
ת.98-47212

3031

לכבוד
מר דן נווה
מזכיר הממשלה
שלום רב,

הנדון: סיוע לרכישת דירה בירושלים

אני מתנגד להצעת ההחלטה שבגירון, אשר הצעה דומה לה הועלתה לפני חודשיים בלבד במהלך הדיון על פיתוח ירושלים ונדחתה, וזאת מהנימוקים הבאים:

ירושלים היא אחד מאזורי הביקוש הגבוהים לדירות במדינת ישראל. מתן תוספת סיוע לרכישת דירה, תיספג במחיר הדירה ותגרום עלייה במחירי הדירות, עלייה שלא תיטיב עם חסרי הדיור וחזקאים.

בעקבות ועדה ציבורית בראשות מר יעקב גדיש, הונהגה שיטה חדשה למתן סיוע לחסרי דירה וחזקאים, בה שונה בין היתר היקף הסיוע. הצפי המשותף למשרד השיכון הוא להתעוררות כללית בשוק הדירות ובירושלים כחלק מהתעוררות זו.

לאור מצוקת הדיור הנובעת מהיצע מצומצם, הבנייה בשולי המטרופולין והיציאה לפריפריה הינה תהליך טבעי, בעיקר לאור העובדה כי ירושלים היא אזור ביקוש גבוה לדירות. מתן סיוע לרכישת דירה לא תפתור את הבעיה הנעוצה בצד ההיצע, כלומר הגדלת מספר הדירות.

למרות החגירה השלילית, ירושלים נפגעה באופן מועט יחסית מהמיתון בענף ומיידת מחירים. עפ"י הנתונים מספר הדירות הבלתי מכורות, הינו נמוך בירושלים בהשוואה לשאר אזורי המדינה, דבר המצביע על היות ירושלים אזור ביקוש גבוה. מתן תוספת סיוע המגביר את צד הביקושים לא יפתור בעיה זו.

בכבוד רב,

יעקב נאמן

הערת:

גב' ימימה מזוז - יועצת משפטית, משרד האוצר
מר אבי גבאי - סגן בכיר לחשב הכללי
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים
מר איציק בקאל - ממונה על נושא השיכון

שר האוצר

השם המקורי - מדי
המדינה - הממשלה
אשר ניתן אליה

מדי
56898

לכבוד
מר דן נווה
מזכיר הממשלה

שלום רב,

הנדון: סיוע לרכישת דירה בירושלים

אני מתנגד להצעת ההחלטה שבנידון, אשר הצעה דומה לה הועלתה לפני חודשיים בלבד במהלך הדיון על פיתוח ירושלים ונדחתה, וזאת מהנימוקים הבאים:

ירושלים היא אחד מאזורי הביקוש הגבוהים לדירות במדינת ישראל. מתן תוספת סיוע לרכישת דירה, תספג במחיר הדירה ותגרום לעלייה במחירי הדירות, עלייה שלא תיטיב עם חסרי הדיוור והזכאים.

בעקבות ועדה ציבורית בראשות מר יעקב גדיש, הונהגה שיטה חדשה למתן סיוע לחסרי דירה וזכאים, בה שונה בין היתר היקף הסיוע, הצפי המשותף למשרד השיכון הוא להתעוררות כללית בשוק הדירות ובירושלים כחלק מהתעוררות זו.

לאור מצוקת הדיוור הנובעת מהיצע מצומצם, הבנייה בשולי המטרופולין והיציאה לפריפריה הינה תהליך טבעי. בעיקר לאור העובדה כי ירושלים היא אזור ביקוש גבוה לדירות. מתן סיוע לרכישת דירה לא תפתור את הבעיה הנעוצה בצד ההיצע, כלומר הגדלת מספר הדירות.

למרות ההגירה השלילית, ירושלים נפגעה באופן מועט יחסית מהמיתון בענף ומירידת מחירים. עפ"י הנתונים מספר הדירות הבלתי מכורות, הינו נמוך בירושלים בהשוואה לשאר אזורי המדינה, דבר המצביע על היות ירושלים אזור ביקוש גבוה. מתן תוספת סיוע המגביר את צד הביקושים לא יפתור בעיה זו.

~~אשר על כן, אני מתנגד להצעת ההחלטה שבנידון.~~

בכבוד רב,

יעקב נאמן

העתק:

גבי ימימה מזוז - יועצת משפטית, משרד האוצר
מר אבי גבאי - סגן בכיר לחשב הכללי
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים
מר איציק בקאל - ממונה על נושא השיכון



סגן שר הבינוי והשיכון

במיד, ירושלים, ר"ח באב, תשנ"ח
10 באוגוסט, 1998
סימולין: 100819980084
נחלת סגן שר - כללי 1

א. מר דן נוה, מזכיר הממשלה

הנושן: מבצע סיוע לרכישת דירה בירושלים - הצעה להחלטת ממשלה

שלום רב,

אבקש להעלות על סדר יומה של הממשלה את ההצעה להחלטה המצוייב.

בכבוד רב
מאיר פרוש
סגן השר



הענין: מר בנימין נתניהו, ראש הממשלה
פרופ' יעקב נאמן, שר האוצר

כתובות: קרית הממשלה, מזרח ירושלים, 11180, טל. 02-5847654-5
מזן למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס. 02-5847250



שר האוצר

א' באלול התשנ"ח
23 באוגוסט 1998
1998-4878

אל:
מר דני נוה
מזכיר הממשלה

הנדון: מבצע סיוע לרכישת דירה חדשה בירושלים

אני סבור כי אין מקום להעלות הצעה זו לדיון, שכן הצעה דומה הועלתה לפני חודשיים בלבד במהלך הדיון על פיתוח ירושלים ונדחתה, וזאת מהסיבות שלהלן:

הצעת ההחלטה נועדה לצמצם, באמצעות סיוע ממשלתי, את הפערים בין מחירי דירות בשולי מטרופולין ירושלים לבין הדירות בירושלים עצמה.

רמת המחירים הגבוהה יחסית בירושלים הינה ביטוי לרמות הביקוש הגבוהה ביחס להיצע הקשית לדיון (ולקרקע) בעיר.

לפיכך יש לצפות כי הגדלת הסיוע לרוכשי דירות תגרום לעליית מחירים בהתאם, ולמעשה לא תסייע.

התוצאה היחידה הצפויה ממהלך שכזה הינה עליית מחירי הדירות בעידוד תקציב ממשלתי.

לאור כל האמור לעיל אני מתנגד להצעה.

בברכה,

יעקב נאמן

העתק:
מר מאיר פרוש - סגן שר הבינוי והשיכון
מר משה ליאון - מנכ"ל משרד רוה"מ

א' באלול התשנ"ח
23 באוגוסט 1998
1998-4878

יְרֵכִישֶׁת דִּירָה חֲדָשָׁה בִּירוּשָׁלַיִם

ז. להחילות הצעה זו לדיון, שכן הצעה דומה הועלתה לפני חודשיים בלבד במהלך הדיון על זה, זאת מהסיבות שלהלן:

ה' לצמצם, באמצעות סיוע ממשלתי, את הפערים בין מחירי דירות בשולי מטרופולין בירושלים עצמה.

הה יחסית בירושלים הינה ביטוי לרמות הביקוש הגבוהה ביחס להיצע הקשיית לדיוור

גדלת הסיוע לרוכשי דירות תגרום לעליית מחירים בהתאם, ולמעשה לא תסייע.

ויה ממהלך שכזה הינה עליית מחירי הדירות בעידוד תקציב ממשלתי.

אני מתנגד להצעה.

בברכה,

יעקב נאמן

עד הבינוי והשיכון
ל משרד רוה"מ



סגן שר הבינוי והשיכון

במיד, ירושלים, בית באב, תשנ"ח
10 באוגוסט, 1998
סימולין: 100819980084
ניירות סגן שר - כללי 1

אס: מר דן נוה, מזכיר הממשלה

הנוון: מבצע סיוע לרכישת דירה בירושלים - הצעה להחלטת ממשלה

שלום רב,

אבקש להעלות על סדר יומה של הממשלה את החצעה להחלטה המצוייב.

מכבוד רב
מאיר פרז
סגן השר



הענין: מר בנימין נתניהו, ראש הממשלה
פרופ' יעקב נאמן, שר האוצר



הצעה להחלטה

מבצע סיוע לרכישת דירה חדשה בירושלים

מחליטים...

1. להעניק סיוע לרוכשי דירות חדשות בבניה רוויה בירושלים בסכום של 30,000 ש"ח, מזה 20,000 ש"ח במענק והיתרה בחלואה.
2. הסיוע יינתן למשפחות זכאים, כנהוג במבצעי סיוע לרכישת דירה חדשה בירושלים אחרים, בין בפרוייקטים ביוזמה פרטית ובין בפרוייקטים ביוזמת משרד הבינוי והשיכון.
3. תקופת המבצע תסתיים ב- 31.12.99.

דברי הסבר

1. תחום הדיור הוא בעל השפעה משמעותית על מאזן ההגירה וגידול האוכלוסייה בבירת. מחקרים שבחנו את המניעים להגירה שלילית, מצאו כי נושא הדיור הינו גורם מכריע.
2. גם ניתוח נתוני מימוש המשכנתאות הניתנות ע"י משרד הבינוי והשיכון מצביע על מגמת הגירה לירושלים בשולי המטרופולין, בהם מחירי הדיור נוחים יותר.
3. מתן סיוע מיוחד לירושלים בצד הביקוש לדיור, עשוי לשמש כמנוף להגברת כוח המשיכה של הבירה בטווח הקצר, וככלי משלים להחלטת הממשלה מסי 3913 מיום 21.6.98 בתחום ההיצע.

מוגש ע"י סגן שר הבינוי והשיכון

מדינת ישראל
משרד האוצר

החשב הכללי

כ"ו באב התשנ"ח
18 באוגוסט 1998

ת.98-46183

98-46183
ס.ד.נ

לכבוד
מר יעקב נאמן
שר האוצר

הנדון: מבצע סיוע לרכישת דירה בירושלים - הצעה להחלטת ממשלה

לדעתי יש להתנגד להצעת ההחלטה שבנידון מהנימוקים הבאים:

ירושלים היא אחד מאזורי הביקוש הגבוהים לדירות במדינת ישראל. מתן תוספת סיוע לרכישת דירה, תיספג במחיר הדירה ותגרום לעלייה במחירי הדירות, עלייה שלא תיטיב עם חסרי הדירה והזכאים.

בעקבות ועדה ציבורית בראשות מר י. גדיש, הונהגה שיטה חדשה למתן סיוע לחסרי דירה וזכאים, בה שונה בין היתר היקף הסיוע. הצפי המשותף למשרד השיכון, הוא להתעוררות כללית בשוק הדירות ובירושלים כחלק מהתעוררות זו.

לאור מצוקת הדירה הנובעת מהיצע מצומצם, הבנייה בשולי המטרופולין והיציאה לפריפריה הינה תהליך טבעי, בעיקר לאור העובדה כי ירושלים היא אזור ביקוש גבוה לדירות. מתן סיוע לרכישת דירה לא תפתור את הבעיה הנעוצה בצד ההיצע, כלומר הגדלת מספר הדירות.

למרות ההגירה השלילית, ירושלים נפגעה באופן מועט יחסית מהמיתון בענף ומירידת מחירים. עפ"י הנתונים מספר הדירות הבלתי מכורות, הינו נמוך בירושלים בהשוואה לשאר אזורי המדינה, דבר המצביע על היות ירושלים אזור ביקוש גבוה. מתן תוספת סיוע המגביר את צד הביקושים לא יפתור בעיה זו.

לכבוד רב

שי טלמון
החשב הכללי

העתק:

גב' ימימה מזוז - יועצת משפטית, משרד האוצר
מר אבי גבאי - סגן בכיר לחשב הכללי
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים
מר איציק בקאל - ממונה על נושא השיכון

מדינת ישראל
משרד האוצר

46013



ירושלים, כ' אב תשנ"ח
12/08/98

מס' נושא: 108680

אבי זכאי.
אחיקם שלמה בלג
החלטה

רפ"ה
16.8.98

אל : מר איתי אייגס, סגן הממונה על התקציבים
מר שי טלמון, החשב הכללי

מאת: שולי גורן.

מבצע סיוע לרכישת דירה בירושלים

סגן שר הבינוי והשיכון מבקש להביא את הצעת ההחלטה המצ'ב לאישור הממשלה.
הצעת ההחלטה תועבר ע"י מזכירות הממשלה לטיפולו של משה ליאון, ולהחלטתו האם
להעלותה בישיבת הממשלה.

לידיעתכם.

בברכה,

שמעון ג'ק

העתק: לשכת השר



הצעה להחלטה

מבצע סיוע לרכישת דירה חדשה בירושלים

"חליטים..."

1. להעניק סיוע לרוכשי דירות חדשות בבניה רוויה בירושלים בסכום של 30,000 ש"ח, מזה 20,000 ש"ח במענק והיתרה בהלוואה.
2. הסיוע יינתן למשפחות זכאים, כנהוג במבצעי סיוע לרכישת דירה חדשה בישובים אחרים, בין בפרוייקטים ביוזמה פרטית ובין בפרוייקטים ביוזמת משרד הבינוי והשיכון.
3. תקופת המבצע תסתיים ב- 31.12.99.

דברי הסבר

1. תחום הדיור הוא בעל השפעה משמעותית על מאזן החגירה וגידול האוכלוסייה בבירה. מחקרים שבחנו את המניעים להגירה שלילית, מצאו כי נושא הדיור הינו גורם מכריע.
2. גם ניתוח נתוני מימוש המשכנתאות הניתנות ע"י משרד הבינוי והשיכון מצביע על מגמת הגירה לישובים בשולי המטרופולין, בהם מחירי הדיור נוחים יותר.
3. מתן סיוע מיוחד לירושלים בצד הביקוש לדיור, עשוי לשמש כמנוף להגברת כוח המשיכה של הבירה בטווח הקצר, וככלי משלים להחלטת הממשלה מסי 3913 מיום 21.6.98 בתחום ההיצע.

מוגש ע"י סגן שר הבינוי והשיכון

מדינת ישראל
משרד האוצר

החשב הכללי

כ"ו באב התשנ"ח
18 באוגוסט 1998

ת.98-46183

98-47051
ס.ד.א

לכבוד
מר יעקב נאמן
שר האוצר

הנדון: מבצע סיוע לרכישת דירה בירושלים - הצעה להחלטה ממשלה

לדעתי יש להתנגד להצעת ההחלטה שבנידון מהנימוקים הבאים:

ירושלים היא אחד מאזורי הביקוש הגבוהים לדירות במדינת ישראל. מתן תוספת סיוע לרכישת דירה, תיטפג במחיר הדירה ותגרום לעלייה במחירי הדירות, עלייה שלא תיטיב עם חסרי הדיור והזכאים.

בעקבות ועדה ציבורית בראשות מר י. גדיש, הונהגה שיטה חדשה למתן סיוע לחסרי דירה וזכאים, בה שונה בין היתר היקף הסיוע. הצפי המשותף למשרד השיכון, הוא להתעוררות כללית בשוק הדירות ובירושלים כחלק מהתעוררות זו.

לאור מצוקת הדיור הנובעת מהיצע מצומצם, הבנייה בשולי המטרופולין והיציאה לפרפריה הינה תהליך טבעי, בעיקר לאור העובדה כי ירושלים היא אזור ביקוש גבוה לדירות. מתן סיוע לרכישת דירה לא תפתור את הבעיה הנעוצה בצד ההיצע, כלומר הגדלת מספר הדירות.

למרות ההגירה השלילית, ירושלים נפגעה באופן מועט יחסית מהמיתון בענף ומירידת מחירים. עפ"י הנתונים מספר הדירות הבלתי מכורות, הינו - נמוך בירושלים בהשוואה לשאר אזורי המדינה, דבר המצביע על היות ירושלים אזור ביקוש גבוה. מתן תוספת סיוע המגביר את צד הביקושים לא יפתור בעיה זו.

במסגרת

א.י.ר.

נ/ה צפוי לכתוב
ע. סמיון כמכתב יעקב נאמן
בן נאמן
(המכתב בלתי "אין מכתב")

העתק:

גב' ימימה מזוז - יועצת משפטית, משרד האוצר
מר אבי גבאי - סגן בכיר לחשב הכללי
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים
מר איציק בקאל - ממונה על נושא השיכון

א.ד.ה.

מ.ר.ק.

24898



הצעה להחלטה
מבצע סיוע לרכישת דירות חדשה בירושלים

"מ"ח ל"ס"ס...

1. להעניק סיוע לרוכשי דירות חדשות בבניה רוויה בירושלים בסכום של 30,000 ש"ח, מזה 20,000 ש"ח במענק והיתרה בהלוואה.
2. הסיוע ינתן למשפחות זכאים, כנהוג במבצעי סיוע לרכישת דירה חדשה בשובים אחרים, בין בפרוייקטים ביוזמה פרטית ובין בפרוייקטים ביוזמת משרד הבינוי והשיכון.
3. תקופת המבצע תסתיים ב- 31.12.99.

דברי הסבר

1. תחום הדיור הוא בעל חשיפה משמעותית על מאון החגירה וגידול האוכלוסייה בבירת. מחקרים שבחנו את המניעים להגירה שלילית, מצאו כי נושא הדיור הינו גורם מכריע.
2. גם ניתוח נתוני מימון המשכנתאות הניתנות ע"י משרד הבינוי והשיכון מצביע על מגמת הגירה לשובים בשולי המטרופולין, בהם מחירי הדיור נוחים יותר.
3. מתן סיוע מיוחד לירושלים בצד הביקוש לדיור, עשוי לשמש כמנוף להגברת כוח המשיכה של הבירה בטווח הקצר, וככלי משלים לתחלסת הממשלה מסי 3913 מיום 21.6.98 בתחום החיצע.

מוגש ע"י סגן שר הבינוי והשיכון

כתובת: קרית הממשלה, מורה ירושלים, 91180, טל. 02-5847654-5
סגן למתכבים: ת.ד. 18110, ירושלים, מקט. 02-5847250

5847250

שר האוצר

ירושלים, טז' באלול התשנ"ח
7 באוקטובר 1998
ת.98-47212

3031

לכבוד
מר דן נווה
מזכיר הממשלה

שלום רב,

הנדון: סיוע לרכישת דירה בירושלים

אני מתנגד להצעת ההחלטה שבנידון, אשר הצעה דומה לה הועלתה לפני חודשיים בלבד במהלך הדיון על פיתוח ירושלים ונדחתה, וזאת מהנימוקים הבאים:

ירושלים היא אחד מאזורי הביקוש הגבוהים לדירות במדינת ישראל. מתן תוספת סיוע לרכישת דירה, תיספג במחיר הדירה ותגרום לעלייה במחירי הדירות, עלייה שלא תיטיב עם חסרי הדיוור והזכאים.

בעקבות ועדה ציבורית בראשות מר יעקב גדיש, הונהגה שיטה חדשה למתן סיוע לחסרי דירה וזכאים, בה שונה בין היתר היקף הסיוע. הצפי המשותף למשרד השיכון הוא להתעוררות כללית בשוק הדירות ובירושלים כחלק מהתעוררות זו.

לאור מצוקת הדיוור הנובעת מהיצע מצומצם, הבנייה בשולי המטרופולין והיציאה לפריפריה הינה תהליך טבעי, בעיקר לאור העובדה כי ירושלים היא אזור ביקוש גבוה לדירות. מתן סיוע לרכישת דירה לא תפתור את הבעיה הנעוצה בצד ההיצע, כלומר הגדלת מספר הדירות.

למרות ההגירה השלילית, ירושלים נפגעה באופן מועט יחסית מהמיתון בענף ומירידת מחירים. עפ"י הנתונים מספר הדירות הבלתי מכורות, הינו נמוך בירושלים בהשוואה לשאר אזורי המדינה, דבר המצביע על היות ירושלים אזור ביקוש גבוה, מתן תוספת סיוע המגביר את צד הביקושים לא יפתור בעיה זו.

בכבוד רב,

יעקב נאמן

העחק:

גב' ימימה מזוז - יועצת משפטית, משרד האוצר
מר אבי גבאי - סגן בכיר לחשב הכללי
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים
מר איציק בקאל - ממונה על נושא השיכון

הינה

נא להעביר את מכתבו של
ה. טייטלבוים למכתב של יעקב אל
בן נאווה. (אני ממנהג).

אברהם

מחנה

24298

אברהם

הוא זה שחשב
שהוא כזה רב?

אברהם

88-816
אברהם

88-816

אברהם

אברהם

אברהם
אברהם
אברהם
אברהם

אברהם
אברהם
אברהם
אברהם

לשכת שר האוצר

תאריך: 18.8.98

אל: יו"ר אגף

מאת: אריה שולמן

1. מועבר לעיון מסמך של: איוור פיש

בנדון: ס' אברהם - בית ב' - ק

מספר: _____



2. אנא התייחסותך במתכונת הבאה:

הערותיך בכתב

מכתב תשובה בשמן

שיחת הסבר שלך עם כותב המכתב

מכתב תשובה בשם השר לחתימת השר

ניר עמדה מעמיק בנושא הכולל: תמונת מצב, נתונים עובדתיים, הצעות לפתרון וכו'.

אחר: _____

3. מועד התשובה: 98 / 8 / 93

4. העבר התייחסותך ל: _____

בברכה,

אנ

העתק: חיק מעקב

יום

השם המקור הוא
השם המקורי הוא
אין התאמה

מחיר
06882-09-1998
בתקבל

שר האוצר

ירושלים, ג' באלול התשנ"ח
25 באוגוסט 1998
ת 98-47212

ארכיון

לכבוד
מר דן נווה
מזכיר הממשלה

שלום רב,

הנדון: סיוע לרכישת דירה בירושלים

אני מתנגד להצעת ההחלטה שבנדון, אשר הצעה דומה לה הועלתה לפני חודשיים בלבד במהלך הדיון על פיתוח ירושלים ונדחתה, וזאת מהנימוקים הבאים:

ירושלים היא אחד מאזורי הביקוש הגבוהים לדירות במדינת ישראל. מתן תוספת סיוע לרכישת דירה, תיספג במחיר הדירה ותגרום לעלייה במחירי הדירות, עלייה שלא תיטיב עם חסרי הדיור והזכאים.

בעקבות ועדה ציבורית בראשות מר יעקב גדיש, הונהגה שיטה חדשה למתן סיוע לחסרי דירה וזכאים, בה שונה בין היתר היקף הסיוע. הצפי המשותף למשרד השיכון הוא להתעוררות כללית בשוק הדירות ובירושלים כחלק מהתעוררות זו.

לאור מצוקת הדיור הנובעת מהיצע מצומצם, הבנייה בשולי המטרופולין והיציאה לפריפריה הינה תהליך טבעי, בעיקר לאור העובדה כי ירושלים היא אזור ביקוש גבוה לדירות. מתן סיוע לרכישת דירה לא תפתור את הבעיה הנעוצה בצד ההיצע, כלומר הגדלת מספר הדירות.

למרות ההגירה השלילית, ירושלים נפגעה באופן מועט יחסית מהמיתון בענף ומירידת מחירים. עפ"י הנתונים מספר הדירות הבלתי מכורות, הינו נמוך בירושלים בהשוואה לשאר אזורי המדינה, דבר המצביע על היות ירושלים אזור ביקוש גבוה. מתן תוספת סיוע המגביר את צד הביקושים לא יפתור בעיה זו.

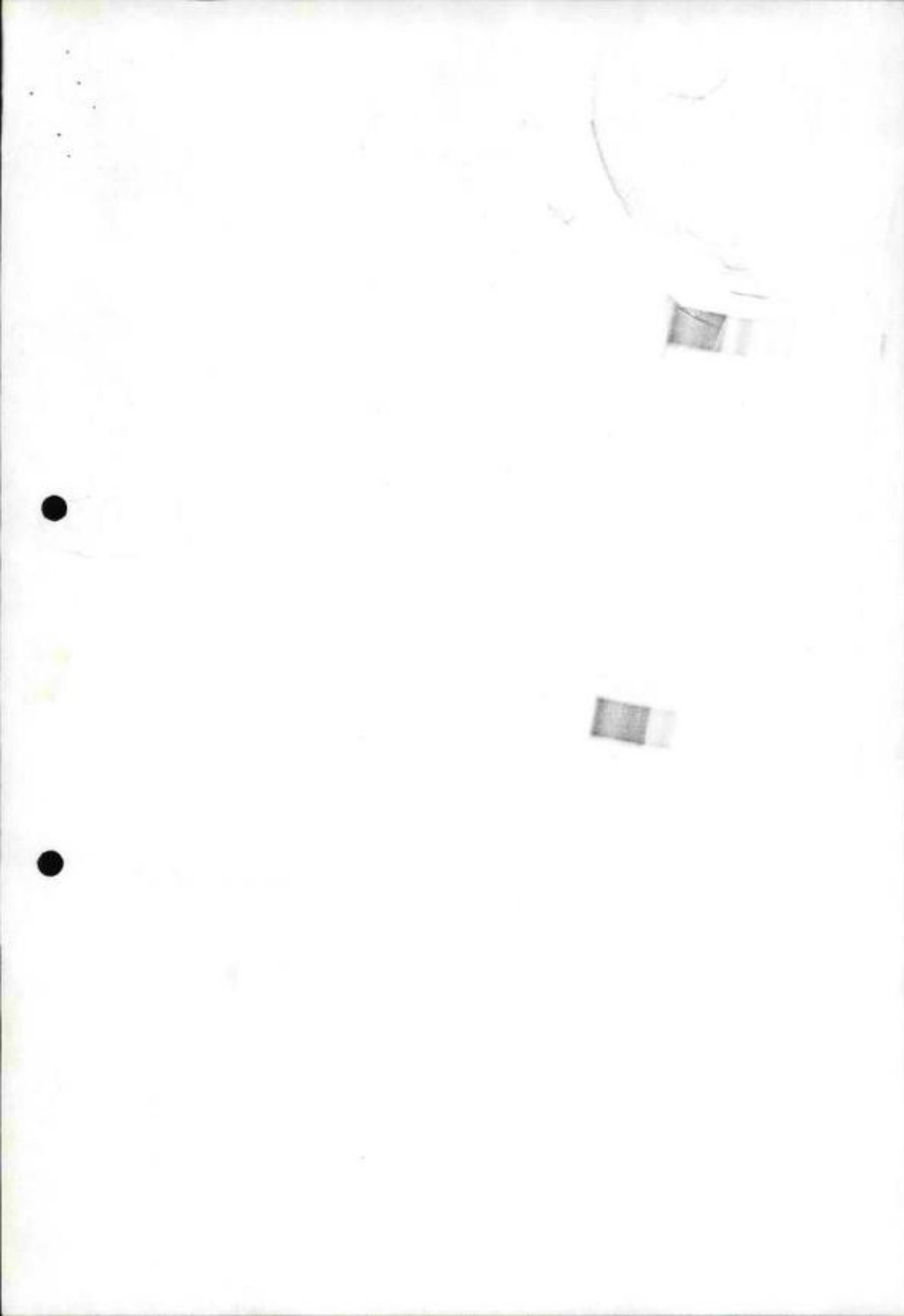


בכבוד רב,

יעקב נאמן

העחק:

גב' ימימה מזוז - יועצת משפטית, משרד האוצר
מר אבי גבאי - סגן בכיר לחשב הכללי
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים
מר איציק בקאל - ממונה על נושא השיכון



24.8.78



לשכת שר האוצר

לכבוד,

התחבולו אוכלו שתי תשובות בענין
"סיוע ארכאולוגית בירידה בירושלים", הודעת
של איגוד ארץ ישראל והספיקה של שני טלפון.
היאם תרצה שאתה דאגת אל שאת
העצום אחר מהן באב?

עו"ד מרים שטילמן
יועצת השר

מרים שטילמן



סגן שר הבינוי והשיכון

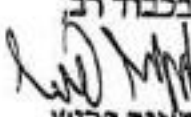
בס"ד, ירושלים, חי' באב, תשנ"ח
10 באוגוסט, 1998
סימון: 100819980084
בירות סגן שר - כללי 1

אק: מר דן נוה, מוכיר הממשלה

הנון: מבצע סיוע לרכישת דירה בירושלים - הצעה להחלטת ממשלה

שלום רב,

אבקש להעלות על סדר יומה של הממשלה את ההצעה להחלטה המצוייב.

בכבוד רב

מאיר פרוש
סגן השר



העובד: מר בנימין נתניהו, ראש הממשלה
פרופ' יעקב נאמן, שר האוצר

כעובד: קרית הממשלה, מזרח ירושלים, 91180, טל. 5-5847654-02
מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס. 02-5847250

5847250



שר האוצר

א' באלול התשנ"ח
23 באוגוסט 1998
1998-4878

אל:
מר דני נזה
מזכיר הממשלה

הנדון: מבצע סיוע לרכישת דירה חדשה בירושלים

אני סבור כי אין מקום להעלות הצעה זו לדיון, שכן הצעה דומה הועלתה לפני חודשיים בלבד במהלך הדיון על פיתוח ירושלים ונדחתה, וזאת מהסיבות שלהלן:

הצעת ההחלטה נועדה לצמצם, באמצעות סיוע ממשלתי, את הפערים בין מחירי דירות בשולי מטרופולין ירושלים לבין הדירות בירושלים עצמה.

רמת המחירים הגבוהה יחסית בירושלים הינה ביטוי לרמות הביקוש הגבוהה ביותר להיצע הקשיח לדיוור (ולקרקע) בעיר.

לפיכך יש לצפות כי הגדלת הסיוע לרוכשי דירות תגרום לעליית מחירים בהתאם, ולמעשה לא תסייע.

התוצאה היחידה הצפויה ממהלך שכזה הינה עליית מחירי הדירות בעירור תקציב ממשלתי.

לאור כל האמור לעיל אני מתנגד להצעה.

ב ב ר כ ה,

יעקב נאמן

העתק:
מר מאיר פרוש - סגן שר הבינוי והשיכון
מר משה ליאון - מנכ"ל משרד רוח"מ



הצעה להחלטה

מבצע סיוע לרכישת דירה חדשה בירושלים

"מחליטים..."

1. להעניק סיוע לרוכשי דירות חדשות בבניה רוויה בירושלים בסכום של 30,000 ש"ח, מזה 20,000 ש"ח במענק והיתרה בהלוואה.
2. הסיוע יינתן למשפחות זכאים, כנהוג במבצעי סיוע לרכישת דירה חדשה בישובים אחרים, בין בפרוייקטים ביוזמה פרטית ובין בפרוייקטים ביוזמת משרד הבינוי והשיכון.
3. תקופת המבצע תסתיים ב- 31.12.99.

דברי הסבר

1. תחום הדיור הוא בעל השפעה משמעותית על מאון ההגירה וגידול האוכלוסייה בבירה. מחקרים שבחנו את המניעים להגירה שלילית, מצאו כי נושא הדיור הינו גורם מכריע.
2. גם ניתוח נתוני מימוש המשכנתאות הניתנות ע"י משרד הבינוי והשיכון מצביע על מגמת הגירה לישובים בשולי המטרופולין, בהם מחירי הדיור נוחים יותר.
3. מתן סיוע מיוחד לירושלים בצד הביקוש לדיור, עשוי לשמש כמנוף להגברת כוח המשיכה של הבירה בטווח הקצר, וככלי משלים להחלטת הממשלה מסי 3913 מיום 21.6.98 בתחום ההיצע.

מוגש ע"י סגן שר הבינוי והשיכון

מדינת ישראל
משרד האוצר

החשב הכללי

כ"ו באב התשנ"ח
18 באוגוסט 1998

ת.98-46183

28-10-1998
98-47051
ר.נ.

לכבוד
מר יעקב נאמן
שר האוצר

הנדון: מבצע סיוע לרכישת דירה בירושלים - הצעה להחלטת ממשלה

לדעתי יש להתנגד להצעת ההחלטה שבנידון מהנימוקים הבאים:

ירושלים היא אחד מאזורי הביקוש הגבוהים לדירות במדינת ישראל. מתן תוספת סיוע לרכישת דירה, תספג במחיר הדירה ותגרום לעלייה במחירי הדירות, עלייה שלא תיטיב עם חסרי הדירה והזכאים.

בעקבות ועדה ציבורית בראשות מר י. גדיש, הונהגה שיטה חדשה למתן סיוע לחסרי דירה וזכאים, בה שונה בין היתר היקף הסיוע. הצפי המשותף למשרד השיכון, הוא להתעוררות כללית בשוק הדירות ובירושלים כחלק מהתעוררות זו.

לאור מצוקת הדירה הנובעת מהיצע מצומצם, הכנייה בשולי המטרופולין והיציאה לפריפריה הינה תהליך טבעי, בעיקר לאור העובדה כי ירושלים היא אזור ביקוש גבוה לדירות. מתן סיוע לרכישת דירה לא תפתור את הבעיה הנעוצה בצד ההיצע, כלומר הגדלת מספר הדירות.

למרות ההגירה השלילית, ירושלים נפגעה באופן מועט יחסית מהמיתון בענף ומירידת מחירים. עפ"י הנתונים מספר הדירות הבלתי מכורות, הינו נמוך בירושלים בהשוואה לשאר אזורי המדינה, דבר המצביע על היות ירושלים אזור ביקוש גבוה. מתן תוספת סיוע המגביר את צד הביקושים לא יפתור בעיה זו.

לכבוד רב

שי טלמון
החשב הכללי

העתק:

גב' ימימה מזוז - יועצת משפטית, משרד האוצר
מר אבי גבאי - סגן בכיר לחשב הכללי
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים
מר איציק בקאל - ממונה על נושא השיכון

מדינת ישראל
משרד האוצר

46013



ירושלים, כ' אב תשנ"ח
12/08/98

מס' נושא: 108680

אבי זכאי.
לחניקת שוקה בלב
החלטה.

רפ"י
16.8.98

אל : מר איתי אייגס, סגן הממונה על התקציבים
מר שי טלמון, החשב הכללי

מאת: שולי גורן,

מבצע סיוע לרכישת דירה בירושלים

סגן שר הבינוי והשיכון מבקש להביא את הצעת ההחלטה המציב לאישור הממשלה.
הצעת ההחלטה תועבר ע"י מזכירות הממשלה לטיפולו של משה ליאון, ולהחלטתו האם
להעלותה בישיבת הממשלה.

לידיעתכם.

בברכה,

שמעון ג'ק

העתק: לשכת השר



סגן שר הבינוי והשיכון

בניד, ירושלים, ח'ת באב, תשנ"ח

10 באוגוסט, 1998

100819980084

סימון:

מחלקת סגן שר - כללי 1

א. מר דן נה, מוכיר הממשלה

הנושא: מבצע סיוע לרכישת דירה בירושלים - הצעה להחלטת ממשלה

שלום רב,

אבקש להעלות על סדר יומה של הממשלה את ההצעה להחלטה המצויב.

בכבוד רב


מאיר פרש

סגן השר

העובד: מר בנימין נתניהו, ראש הממשלה

פרופ' יעקב נאמן, שר האוצר



מחלקת: קרית הממשלה, מזורז ירושלים, טל. 5-5847654-02

מען למכתבים: ו.ד. 16110, ירושלים, פקס. 02-5847250

5847252



הצעה להחלטה מבצע סיוע לרכישת דירות חדשה בירושלים

"מחליטים..."

1. להעניק סיוע לרוכשי דירות חדשות בבניה רוויה בירושלים בסכום של 30,000 ש"ח, מזה 20,000 ש"ח במענק והיתרה בהלוואה.
2. הסיוע יינתן למשפחות זכאים, כנהוג במבצעי סיוע לרכישת דירה חדשה בתושבים אחרים, בין בפרוייקטים ביוזמה פרטית ובין בפרוייקטים ביוזמת משרד הבינוי והשיכון.
3. תקופת המבצע תסתיים ב- 31.12.99.

דברי הסבר

1. תחום הדיור הוא בעל חשיפה משמעותית על מאון החגירה וגידול האוכלוסייה בבירת. מחקרים שבחנו את המניעים להגירה שלילית, מצאו כי נושא הדיור הינו גורם מכריע.
2. גם ניתוח נתוני מימוש המשכנתאות הניתנות ע"י משרד הבינוי והשיכון מצביע על מגמת הגירה לשובים בשולי המטרופולין, בהם מחירי הדיור נוחים יותר.
3. מתן סיוע מיוחד לירושלים בצד הביקוש לדיור, עשוי לשמש כמנוף להגברת כוח המשיכה של הבירה בטווח הקצר, וככלי משלים לחלסת הממשלה מסי 3913 מיום 21.6.98 בתחום החיצע.

מוגש ע"י סגן שר הבינוי והשיכון

כתובת: קרית הממשלה, מנזר ירושלים, 91120, סל. 5-5847654-02
סען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, מקס. 02-5847250

5847258



סגן שר הבינוי והשיכון

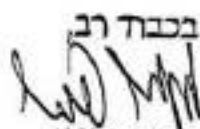
בסייד, ירושלים, בית באב, תשנ"ח
10 באוגוסט, 1998
סימולין: 100819980084
ניירת סגן שר - כללי 1

אק: מר דן נוה, מוזכיר הממשלה

הנושא: מבצע סיוע לרכישת דירה בירושלים - הצעה להחלטה ממשלה

שלום רב,

אבקש להעלות על סדר יומה של הממשלה את ההצעה להחלטה המצוייב.

בכבוד רב

מאיר פרש
סגן השר



העניק: מר בנימין נתניהו, ראש הממשלה
פרופ' יעקב טאמן, שר האוצר

כתובת: קרית הממשלה, מרחץ ירושלים, 91180, טל 5-5947654-02
מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס 02-5947250

5947250

1917

(1917)

1917
Hydro
1917

1877

p 13N

Jan 2

23-9-98

1941
N. H. H. H. H.
R. H. H. H. H.

סה"כ 6 דפים



מזכירות הממשלה

98-51011

ירושלים, כ"ט באלול התשנ"ח
20 בספטמבר, 1998



אל: חברי הממשלה

הנדון: מכירת דירות בבעלות ציבורית לדייריהן

אני מתכבד להעביר אליכם את החלטת הממשלה מיום 18.9.98 בדבר תיקון החלטת הממשלה בנושא מכירת דירות בבעלות ציבורית לדייריהן.

ההחלטה התקבלה על-פי סעיף 21 בתקנון לעבודת הממשלה.

ב.ב.ה.
א.ה.
ממלא מקום מזכיר הממשלה

העתק: היועץ המשפטי לממשלה

מכירת דירות בבעלות ציבורית לדייריהן - תיקון החלטהמחליטים:

לתקן את החלטת הממשלה מס. 4108 מיום 30.7.98 (המצורפת בזאת, ושמקורה בהחלטת הממשלה מס. 4010 מיום 12.7.98 כפי שתוקנה ע"י ועדת שרים לענייני חקיקה בהחלטות חק/2218, חק/2233 ו-חק/2253) כדלקמן:

1. בסעיף ה(1) להחלטה יתווסף לפני הסיפא המתחילה במילה "ליחידים":
 "לדירה שנמצאת בשכונה הכלולה בפרויקט שיקום שכונות ושאמה באזורי עדיפות לאומית - 10,000 ש"ח";
2. בסעיף ה(2) להחלטה במקום:
 "תינתן הנחה של 2,250 ש"ח לכל נפש הגרה בדירה"
 יבוא:
 "תינתן הנחה של 3,000 ש"ח לכל נפש הגרה בדירה".
3. בסעיף ה(3) להחלטה במקום:
 "תינתן הנחה למשלמים במזומן עד לסכום תקרת מחיר הדירה בסך 300,000 ש"ח"
 יבוא:
 "תינתן הנחה למשלמים במזומן עד לסכום תקרת מחיר הדירה בסך 400,000 ש"ח".
4. האמור בסעיף ה(4) להחלטה ימחק ובמקומו יבוא:
 "(4) נכה שדרגת נכותו היא 100% כמוגדר ע"י המוסד לביטוח לאומי או משרד הביטחון יהיה זכאי להנחה בשיעור של 10% ממחיר הדירה כפי שנקבע ע"י השמאי, כאמור בסעיף ה1".

5. האמור בסעיף ה(5) לחלטה ימחק ובמקומו יבוא:

"(5) תקרת ההנחה: סך כל ההטבות כמפורט בסעיפים קטנים 1 עד 4 לא יעלה על שיעורי ההנחה הבאים:

בכל אזורי הארץ עד 75% ממחיר הדירה; בכל מקרה מחיר הדירה לצורך קביעתה של תקרת ההנחה לא יעלה על 400,000 ש"ח."

6. יתווסף סעיף ה1:

"ה1. מחיר הדירה לצורך מכירתה יקבע ע"י השמאי הממשלתי, או שמאי מקרקעין אחר שימונה על-ידו, שיעריך את הדירה הקונקרטית."

7. יתווסף סעיף ה2:

"ה2. רוכש שיטול משכנתה, בשוק החופשי, מאת בנק למשכנתאות למימון תשלום יתרת מחיר הדירה לאחר הגחות יהיה זכאי להשתתפות חמדינה, באמצעות הבנקים למשכנתאות, בהפרש בין הריבית הממוצעת כמשמעותה בצו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם), התשמ"ב-1981, לתקופה בה נלקחה המשכנתה, לבין ריבית בשיעור שנתי של 5%, וזאת למשך שלוש השנים הראשונות לפירעון המשכנתה."

האמור לעיל מותנה בכך שסך-כל המשכנתה בצירוף הגחות לא יעלה על 95% משווי הדירה, כפי שנקבע ע"י השמאי.

אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהקבוע בסעיף ד' לחלטה."

8. האמור בסעיף ט' ימחק ובמקומו יבוא:

"ט. הממשלה תעמיד לנזקקים פתרונות דיור ארוכי טווח בהיקף הקיים היום באמצעות משרד הבינוי והשיכון והמשרד לקליטת עליה.

צוות בראשות מנכ"ל משרד ראש-הממשלה ובהשתתפות נציגי משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון והמשרד לקליטת עליה יגבש את פרטי הפתרונות כאמור בתוך 60 יום.

הצוות ינסה להגיע להבנה עם הסוכנות היהודית בכל הנוגע לדירות "עמיגור".

מוכירות הממשלה

שמו

החלטה מס. 4108 של הממשלה מיום 30.07.98.מכירת דירות בבעלות ציבורית לדיירים

"4108".

מ ח ל י ט י מ, שרי האוצר והבינוי והשיכון (להלן - השרים), יאפשרו מכירת דירות הדיור הציבורי (כהגדרתו להלן) שבבעלות הממשלה, לדייריהן למשך תקופה של 3 שנים, ובהתאם לעקרונות באים:-

א. "דיור ציבורי" - דירות שבניהול החברות המאכלסות כמפורט להלן, להן נקבע שכר דירה על פי הנחיות הממשלה, למעט קרוואנים, מגורונים, הוסטלים, דיור מוגן, מרכזי קליטה ונכסי רשות הפיתוח. החברות המאכלסות הן: עמידר, עמיגור, פרזות, חלמיש, שיקמונה, אפרידר, לור"מ, חל"ד ושיכון ופיתוח.

ב. דייר המתגורר כדיון, בדירה המצויה בבעלות הממשלה או בבעלות חברה ממשלתית במסגרת הדיור הציבורי, שאינה במסגרת דיור מוגן לקשיש, והינו זכאי חסר דירה על פי הכללים של משרד הבינוי והשיכון, יהיה זכאי לרכוש את הדירה בה הוא מתגורר, בתנאים שיפורטו בהחלטה זו על פי ההסדרים הקבועים בה.

(1) הזכאות לרכישת דירה כאמור תינתן רק לדייר שמתגורר בדיור הציבורי במשך חמש שנים רצופות על פי חוזה כדיון עד ערב קבלת החלטה זו, וחוסין וחתגורר בה עד להגשת בקשת תרכישת;

(2) דייר המתגורר על פי חוזה כדיון, פחות מחמש שנים רצופות כאמור לעיל, ייחשב כזכאי להטבות לפי החלטה זאת במועד הגיעו לתקופת מגורים של חמש שנים רצופות ובלבד שמימש זכויותיו לפי החלטה זאת במהלך תקופת המבצע;

(3) הזכאות להטבות על פי החלטה זאת תהיה לפי מצב הזכאי ביום קבלת החלטה זאת. אם נתמלאה התקופה הנדרשת של חמש שנים רצופות בתוך תקופת המבצע, תיקבע זכאות הדייר לפי מצבו באותו מועד.

(4) דיירים שגילם מעל 65 שנים, ללא ילדים או בן/בת זוג, לא יהיו זכאים לרכישת דירה על פי התנאים המפורטים בהחלטה. יחד עם זאת, משרד הבינוי והשיכון יתן העדפה לקבוצה זאת באיכלוס במסגרת דיור מוגן לקשישים.

מזכירות הממשלה

שמו

ג. מכירת דירה כאמור, תותנה בהמשך המגורים בדירה הנרכשת או בדירה חלופית בבעלותו במשך חמש שנים לפחות מיום רכישתה. תנאי זה יעוגן בהסכם הרכישה.

ד. מובחר בזאת, כי סיוע זה יבוא במקום כל סיוע אחר לרכישת דירה. הוראה בעניין זה תיכלל בכללי הסיוע של משרד תכנון והשיכון.

ה. לחלן פירוט החטבות:

(1) הנחה על בסיס מקום:-

ינתן מענק מקום למשפחות לפי הפירוט הבא:
לדירה ביישובי קו עימות - 20,000 ש"ח;
לדירה באזורי עדיפות לאומי א' - 15,000 ש"ח;
לדירה באזורי עדיפות לאומית ב' - 10,000 ש"ח;
ליחידים ינתן מענק מקום בשיעור של 50% מהסכום הנקוב לעיל.

(2) הנחה על בסיס זכאות אישית:

תינתן הנחה של 2,250 ש"ח לכל נפש הנרה בדירה בשל כל שנת מגורים שלמה כפי שתיו בעת קבלת החלטה זו - עד לתקרה של 25 שנות מגורים ועד למספר מרבי של שש נמשות;

(3) הנחות מזומן:

תינתן הנחה למשלמים במזומן עד לסכום תקרת מחיר הדירה בסך 300,000 ש"ח בניכוי החטבות האמורות בסעיפים קטנים 1 ו-2 בשיעור מדורג לפי הפירוט כדלהלן:

30% באזורי עדיפות לאומית;
25% ביתר חלקי הארץ;

ליחידים תינתן הנחה מזומן בשיעור של 50% מהשיעור הנקוב.

(4) תקרת ההנחה:

סך כל החטבות כמפורט בסעיפים קטנים 1 עד 3 לא יעלה על שיעורי ההנחה הבאים:

באזורי עדיפות לאומית - עד 75% ממחיר הדירה; ביתר חלקי הארץ - עד 70% ממחיר הדירה; בכל מקרה מחיר הדירה לצורך קביעתה של תקרת ההנחה לא יעלה על 300,000 ש"ח.

מחיר הדירה לפי ההנחות המתוארות לעיל ייקבע על פי הערכת שמאי ממשלתי או שמאי מקרקעין אחר שמונה על ידו.

מוכירות הממשלה

שמור

(5) ממוצע ההנחות כולל מענק מקום לא יעלה על:

- 40% באזורי המרכז
- 60% באזורי עדיפות לאומית ב'
- 70% באזורי עדיפות לאומית א'.

(6) לענין סעיפים 2 ו-3 לעיל, משפחה או יחיד - כמשמעותם בכללי הסיוע של משרד הבינוי והשיכון.

ו. להטיל על השרים לבוא בדברים עם חברות הדירור הציבורי שאינן בבעלות המדינה, להביא לידיעתם הסדר זה, החל על הדירות שבבעלות המדינה.

ז. המבצע יחל לא יאוחר מה-10.10.98.

ח. הממשלה תעקוב אחת לשנה אחרי המבצע ותפיק לקחים בהתאם.

ט. תנאי לביצוע התכנית הוא שצוות שיקבע ראש הממשלה יגבש המלצות שיבטיחו פתרונות לדירור לטווח ארוך לנזקקים לו בזיקה לתוצאות המבצע.

ההמלצות יובאו לאישור הממשלה, קודם לביצוע התכנית.

הצוות ינסה להגיע להבנה עם הסוכנות היהודית בכל הנוגע לדירות "עמיגור".

הצוות יגיש את המלצותיו לממשלה עד יום 31.8.98.

(תחלטה זו מקורה בהחלטה 4010 של הממשלה מיום 12.7.98 כפי שתוקנה בהחלטות ועדת השרים לענייני חקיקה: חק/2219 מיום 13.7.98; חק/2233 מיום 15.7.98; חק/2253 מיום 22.7.98).

לשכת שר האוצר

תאריך: 9.9.98

3031

אל: _____

מאת: _____

1. מועבר לעיון מסמך של: _____
 בגדון: _____
 מספרו: _____

2. אנא התייחסותך במתכונת הבאה:

הערויך בכתב

מכתב תשובה בשמן

שיחת הסבר שלך עם כותב המכתב

מכתב תשובה בשם השר לחתימת השר

נר עמדה מעמיק בנושא הכולל: תמונת מצב נתונים עובדתיים, הצעות לפתרון וכו'.

אחר: _____

3. מועד התשובה: _____ / _____ / 98

4. העבר התייחסותך ל: _____

בברכה,

מי



מנן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, סיומכין:
י"ב באלול, תשנ"ח
3 בספטמבר, 1998
030919780002
I-5949

שכת שר האוצר

03-09-1998

98-47861

אסי מסמך
אל

לכבוד
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר
שלום רב,

הנדון: עידוד הציפוף העירוני בשטחים מבונים

בימים אלה מסיימת הועדה לשיקום פיוז של מרכזי ערים בראשותו של מר איתי אייגס, סגן הממונה על התקציבים, את עבודתה. ועדה זו הוקמה בעקבות החלטת הממשלה מס' 805 מיום 29.11.96, כאשר לעצם היוזמה להקמת הועדה היה למשרדנו תפקיד מוביל.

לאור החשיבות של ניצול יעיל יותר של קרקע, תשתיות ומסגרות ממליצה הועדה על ציפוף עירוני בעזרת המרצת כוחות כלכליים של השוק, כאשר למגזר הציבורי (מרכזי ומקומי) תפקיד מפתח בתחום התכנון, השלמת תשתיות ומיסוי.

כדי להאיץ את תהליכי הציפוף בשכונות שיוכרוזו כמיועדות לציפוף, מציעה הועדה להקים מסגרת ניהולית שתפקידה, בין היתר, לסייע בקידום תכנון סטטוטורי, לזאת עם הרשויות המקומיות, לממן השלמת תשתיות ומסגרות ציבור (מימון ביניים), ליעץ לתושבים וכד'.

בגלל אופי הפעילות שמוצעת עבור אותו גוף ניהולי, אני ממליץ כי מטלה חשובה זו תופקד בידי משרד הבינוי והשיכון. יש מספר סיבות התומכות, לדעתי, בתאצלת אחרות זו בידינו.

- ניסיון רב היקף בקידום תכנון סטטוטורי, כולל במרכזי ערים.
- ניסיון רחב בביצוע תשתיות, הן באזורים מבונים והן בשכונות חדשות.
- צוותים מקצועיים בתחום התכנון, ההנדסה והכלכלה, כולל ניסיון בתיאום עם צוותי יעצים רב תחומיים.
- ניסיון בפינוי ובינוי ובשיקום (שלא בהכרח על בסיס כלכלי).
- ניסיון בסיוע וביעוץ פרטני לתושבים.

משרד הבינוי והשיכון במדינות מפותחות רבות כגון ארצות הברית, אנגליה, צרפת, קנדה ואחרים מופקדים על שיקום וחיזוק מרכזי ערים, וזאת עקב ההכרה כי הוא המיניסטריון "הטבעי" לטיפול בנושא זה מבחינת תפקודית.

לאור האמור לעיל, אני מבקש את תמיכתך להטלת משימת עידוד ציפוף עירוני וחיזוק מרכזי ערים על משרד הבינוי והשיכון כאשר יעלה הנושא בישיבת הממשלה.

לכבוד רב
מאיר פרז
סגן-השר

העתקים: הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל המשרד
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים ויו"ר הועדה, משרד האוצר
גבי סופיה אלדור - מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים, משרד

10-09-1998



סגן שר הבינוי והשיכון

מס' מסמך

י"ב באב, תשנ"ח
3 בספטמבר, 1998
030919980002
1-5949

בס"ד, ירושלים,

סימוכין:



לכבוד
מרופ' יעקב נאמן
שר האוצר
שלום רב,

הנדון: עידוד הציפוף העירוני בשטחים מבונים

בימים אלה מסיימת הועדה לשיקום פיזי של מרכזי ערים בראשותו של מר איתי אייגס, סגן הממונה על התקציבים, את עבודתה. ועדה זו הוקמה בעקבות החלטת הממשלה מס' 805 מיום 29.11.96, כאשר לעצם היוזמה להקמת הועדה היה למשרדנו תפקיד מוביל.

לאור החשיבות של ניצול יעיל יותר של קרקע, תשתיות ומוסדות ממליצה הועדה על ציפוף עירוני בעזרת המרצת כוחות כלכליים של השוק, כאשר למגזר הציבורי (מרכזי ומקומי) תפקיד מפתח בתחום התכנון, השלמת תשתיות ומיסוי.

כדי להאיץ את תהליכי הציפוף בשכונות שיוכרו כמיועדות לציפוף, מציעה הועדה להקים מסגרת ניהולית שתפקידה, בין היתר, לסייע בקידום תכנון סטטוטורי, לתאם עם הרשויות המקומיות, למנף השלמת תשתיות ומוסדות ציבור (מימון ביניים), ליישם לתושבים וכד'.

בגלל אופי הפעילות שמוצעת עבור אותו גוף ניהולי, אני ממליץ כי מטלה חשובה זו תופקד בידי משרד הבינוי והשיכון. יש מספר סיבות התומכות, לדעתי, בהאצלת אחריות זו בידינו.

- ניסיון רב היקף בקידום תכנון סטטוטורי, כולל במרכזי ערים.
- ניסיון רחב בביצוע תשתיות, הן באזורים מבונים והן בשכונות חדשות.
- צוותים מקצועיים בתחום התכנון, ההנדסה והכלכלה, כולל ניסיון בתיאום עם צוותי יועצים רב תחומיים.
- ניסיון בפינוי ובינוי ובשיקום (שלא בהכרח על בסיס כלכלי).
- ניסיון בסיוע וביעוץ פרטני לתושבים.

משרדי הבינוי והשיכון במדינות מפותחות רבות כגון ארצות הברית, אנגליה, צרפת, קנדה ואחרים מופקדים על שיקום וחידוש מרכזי ערים, וזאת עקב ההכרה כי הוא המיניסטריון "הטבעי" לטיפול בנושא זה מבחינה תפקודית.

לאור האמור לעיל, אני מבקש את תמיכתך להטלת משימת עידוד ציפוף עירוני וחידוש מרכזי ערים על משרד הבינוי והשיכון כאשר יעלה הנושא בישיבת הממשלה.

בכבוד רב,
מאיר פרוש
סגן השר

העתקים: הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל המשרד
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים ויו"ר הועדה, משרד האוצר
גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים, משבי"ש

מאיר,

לילה טוב מאד - איי,
מחשבות פשוטות.

אבא

2888

4/9

ענין
ענין

הנ"ל הנ"ל

הנ"ל הנ"ל

הנ"ל

? הנ"ל

הנ"ל
2-7-88

הנ"ל

31/8

לשכת שר האוצר

תאריך: 26.8.88

אל: איטה (איליאל) (איליאל)

מאת: מרים

3031

הנדון: זימון לישיבה

1. נא לזמן ישיבה אצל שר האוצר בנושא: 30 מיליארד לקנייה למסדה

2. במועד: _____

3. משך הישיבה: 10 דקות

4. משתתפים - מוזמנים:

(9)	(5)	1) איטה איז
(10)	(6)	2) מרים מיליארד
(11)	(7)	3) _____
(12)	(8)	4) _____

5. הכנה נדרשת: _____

6. אחראי להכנה: _____

7. מועד להגשת חומר מקדים: / /

8. העברת החומר ל: _____

9. הערות: _____

בברכה

מרים

10/10

מחיר תשלום על מ

מחיר תשלום על מ

מחיר תשלום על מ

מחיר

25/8

23288

מחיר

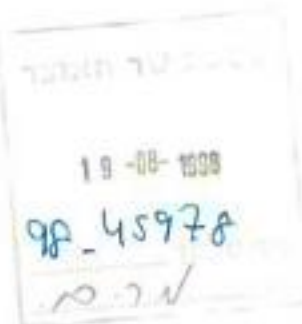
מחיר

מחיר

מחיר

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

י' באב התשנ"ח
2 באוגוסט 1998
1998-4138



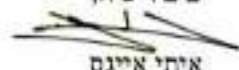
אל:
מר יעקב נאמן
שר האוצר

הנדון: תוספת 30 מיליון ש"ח לתכנית בניה להשכרה

בהמשך למכתבי אליך מיום 22.7.98 ואישורך מיום 27.7.98 בעניין בקשת מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון לתיקצוב 30 מיליון ש"ח לתכנון דירות להשכרה, התברר לנו כי סך ההוצאות לנושא התכנון עבור 600 הדירות שתוקצבו לשנת 1997 היה כ- 9 מיליון ש"ח בלבד.

לפיכך הסכום לתיקצוב, כפי שביקש מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, חורג בלמעלה מ- 200% מהסכום לתכנון עבור 600 הדירות הנוספות שאישרת.

בהתאם לזאת ולאור הנחייתך בעניין תיקצוב התכנון של הדירות, אנו מטלילים לצמצם את הסכום שיחוקצב ל- 9 מיליון ש"ח בלבד.

בברכה,

איתי אייגס
סגן הממונה על התקציבים

העתק:
מר בן-ציון וילברפרב - מנכ"ל משרד האוצר, משרד האוצר
מר דוד מילגרום - הממונה על התקציבים, משרד האוצר

לשכת שר האוצר

תאריך: 18.8.18

3031

אל: _____

מאת: _____

1. מועבר לעיוןך מסמך של: _____

בנדון: _____

מספרו: _____

2. אנא התייחסותך במתכונת הבאה:

הערותיך בכתב

מכתב תשובה בשמן

שיחת הסבר שלך עם כותב המכתב

מכתב תשובה בשם השר לחתימת השר

ניר עמדה מעמיק בנושא הכולל: תמונת מצב, נתונים עובדתיים,

הצעות לפתרון וכו'.

אחר: _____

3. מועד התשובה: 93 / 8 / 96

4. העבר התייחסותך ל: _____

בברכה,

שר

העתק: תיק מעקב



סגן שר הבינוי והשיכון

במיד, ירושלים, רח' באב, תשנ"ח
10 באוגוסט, 1998
סימוכין: 100819980084
מחלקת סגן שר - כללי 1

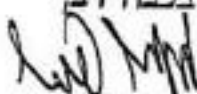
אס: מר דן נוה, מזכיר הממשלה

12-08-1998

הנושן: מבצע סיוע לרכישת דירה בירושלים - הצעה להחלטת ממשלה

שלום רב,

אבקש להעלות על סדר יומה של הממשלה את ההצעה להחלטה המצוייב.

בכבוד רב

מאיר פרש
סגן השר



העובד: מר בנימין נתניהו, ראש הממשלה
פרופ' יעקב נאמן, שר האוצר



הצעה להחלטה

מבצע סיוע לרכישת דירה חדשה בירושלים

"מחליטים..."

1. להעניק סיוע לרוכשי דירות חדשות בבניה רוויה בירושלים בסכום של 30,000 ש"ח, מזה 20,000 ש"ח במענק וחיתרה בתלוואה.
2. הסיוע יינתן למשפחות זכאים, כנהוג במבצעי סיוע לרכישת דירה חדשה בשובים אחרים, בין בפרוייקטים ביוזמה פרטית ובין בפרוייקטים ביוזמת משרד הבינוי והשיכון.
3. תקופת המבצע תסתיים ב- 31.12.99.

דברי הסבר

1. תחום הדיור הוא בעל השפעה משמעותית על מאזן החגירה וגידול תאוכלוסייה בבירה. מחקרים שבחנו את המניעים להגירה שלילית, מצאו כי נושא הדיור הינו גורם מכריע.
2. גם ניתוח נתוני מימוש המשכנתאות הניתנות ע"י משרד הבינוי והשיכון מצביע על מגמת הגירה לשובים בשולי המטרופולין, בהם מחירי הדיור נוחים יותר.
3. מתן סיוע מיוחד לירושלים בצד הביקוש לדיור, עשוי לשמש כמנוף להגברת כוח המשיכה של הבירה בטווח הקצר, וככלי משלים להחלטת הממשלה מס' 3913 מיום 21.6.98 בתחום ההיצע.

מוגש ע"י סגן שר הבינוי והשיכון



מנן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, 29 באב, תשנ"ח
סימוכין: 29 בקלי, 1998
290719982020
1-5767



לכבוד
מר דן נוח
מזכיר הממשלה
ירושלים
שלום רב,

303A

הנדון: סיוע מוגדל להרחבת דירה בשכונת שיקום

אבקשך להעביר לידיעת הממשלה את חסיכום שנערך בין שר האוצר וביני, בחלק מהסכום

עם סיוע הקואליציה בעת אישור חוק הלחאות לדירור בכנסת.

בכבוד רב,
מאיר מרש
סגן השר



1998
30
30

סיכום

1. יוזם הסיוע להרחבת דירה בשכונות הפלגות במסגרת שכונות שיקום ולבעלי דירה הנרים בפנקס דירה.
2. לגבי שכונת ש"י צא"ה בעבר ע"י החלטת הממשלה ממסגרת התכנית, ונדרש תקופת מעבר של שנה אחת, במהלכה ימשיכו לחול ההטבות בסיוע להרחבת דירה.
3. לגבי שכונות ש"י צא"ה בעתיד ע"י החלטת הממשלה ממסגרת התכנית, ונדרש תקופת מעבר של שנתיים, במהלכה ימשיכו לחול ההטבות בסיקס להרחבת הדירה.

דברי הסבר

1. משרד הבינוי והשיכון מעניק סיוע להרחבות ושיפוץ בשכונות שיקום. בהמשך למספר החלטות ממשלה בגזון, סיוע מיוחד זה ממשיך להיות מוענק גם בשכונות עליהן החליטה הממשלה ש"י צא"ה ממסגרת התכנית, וזאת ללא מגבלת זמן.
2. כחלק מהחלטות הוועדה הציבורית לגיוש פזיגות סיוע בדיר, בראשותו של מר יעקב גדיש, מוצע להעניק סיוע מוגבר להרחבת דירה בשכונות שיקום רק לשכונות שעדיין במעמד זה ולחפסיק במקו סיוע זה לשכונות ש"י צא"ה.
3. בסקר של תנאי דירה בשכונות ש"י צא"ה ממסגרת שיקום שכונות שערך משביש, הוזכר כי התפלגות בדלי הדירות בשכונות ש"י צא"ה דומה לזו של הממוצע הכלל ארצי.
4. ב-3 שנים האחרונות, כ-30% ממימשי הסיוע להרחבות בשיקום שכונות היו בשכונות ש"י צא"ה ממסגרת התכנית.

יעקב טאמן
שר האוצר

טאיר פרוש
סגן שר הבינוי והשיכון

יועץ שר האוצר

תאריך 6/9/98

תזכורת

אגף תקציבים

07-09-1998

נתקבל

3031

אל מכאית א"י

בתאריך 14/7/98 העבירה יועצת השר הגב' מרים שטילמן לטיפולך מעקב
 בנושא הצעת החוק וטרם קיבלנו התייחסות (מצ"ב העתק).

(ח"ט כו פב)

נודה לך אם תיידע/י אותנו באיזה שלב הטיפול נמצא.

הערות:

(98-39889) - תאריך יציג - 21/7/98

* אנא רשם אש"נ המומח בואו בתום הית"חסו

תודה רבה,

אש"נ שלמה

לשכת שר האוצר

תאריך: 14.2.18

_____: 5

_____ :TMD

1. מועבר לעיון מסמך של: יין כלי
בנדון: המזור על המזור
מספר: 92-34384

2. אנא התייחסותך במתכונת הבאה:

הערות: 1. בכתב

מכתב תשובה בשמד

שיחת הסבר שלך עם כותב המכתב

מכתב תשובה בשם השר לחתימת השר

ניר עמדה מעמיק בנושא הכולל: תמונת מצב, נתונים עובדיים, הצעות לפתרון וכו'.

אחר: _____

3. מועד התשובה: 21 / 7 / 98

4. העבר התייחסותך ל: _____

בברכה,

הערתך: תיק מעקב

ס.מרצ-שיכון_9



הכנסת

12-07-1998

חבר הכנסת
רן כהן

98-39889

ירושלים, י"ח תמוז, תשנ"ח
12 יולי, 1998לכבוד
שר האוצר
מר יעקב טאמן
משרד האוצר
הקריה
ירושלים

שלום רב,

הנדון: התכנית למכירת הדירות הציבוריות לדיירים

אני פונה אליך שלא לקבל את התכנית המוגשת היום לממשלה בעניין מכירת הדירות בבעלות ציבורית לדייריהן. למרות שאני וחכמים אחרים יזמנו את החוק שבלעדיו התכנית הזאת לא היתה באה לעולם, ויכולתי לחגוג את ניצחוני, אני מבקש להביא לפניך מס' עובדות על התכנית המוכיחים מדוע התכנית פוגעת בדיירים יותר מאשר מועילה להם.

המגרעות של התכנית ביחס לחוק הן גורליות ביותר ויפגעו בבסיס כוונותיו לעשות צדק חברתי עם למעלה מ- 100000 משפחות שאין להם שום בסיס כלכלי וקיומי.

אלו הן 3 המגרעות המהותיות ביותר:

1. התכנית מונעת מרוב רובם של הדיירים בשכונות הערים ומהעולים החדשים מלרכוש את דירותיהם. הנחה של 2000 שח' לנפש עד מקסימום של 25 שנות ותק משמען שכל המשפחות עד 3 נפשות יקבלו הנחה 100,000 - 150,000 שח' כאשר המחיר הממוצע של דירה בשכונות הללו הוא לפחות 350,000 שח'.
2. התכנית מבטלת את זכותם של הדיירים למשכנתאות הניתנות לכל בעלי הזכויות בישראל. רוב עצום של דיירי הדיור הציבורי חי במצוקה, מקורות פרנסתו דלים, לכן הדרישה לתשלום מאות אלפי שקלים וביטול המשכנתא ימנעו מרוב הדיירים כל אפשרות לרכוש את הדירות שלהם. מדוע זה מגיע להם? האם המדינה ביטלה את זכויות הבנקים כשהצילה את המניות שלהם? האם המדינה ביטלה את זכויות המעסיקים כששילמה במקומם את המיליארדים של מס המעסיקים? האם המדינה

ביטלה את זכויות החקלאים כשהפעילה את הסדר הקרקעות ! למה לפגוע דוקא בתושבי השכונות העניות ביותר?

3. חוק הדיור הציבורי אותו יזמתי, לעומת זאת, פותר גם את בעיות הדיירים הנזכרים וגם את בעיותם של 20000 המשפחות הזכאיות לדיור אך ממתנות שתתפנה בעבורם דירה בדיור הציבורי (ושהמשלה משלמת בינתיים את שכר דירתן בשוק החופשי בסך כמיליארד ש"ח בשנה).

הפתרון לדיור ציבורי מושג בחוק ע"י כך שעל כל דירה ציבורית שנמכרת, יוצאת ממעגל המשפחות הנזקקות גם המשפחה החופכת לבעלת הדירה, אך בנוסף כל ההכנסות ממכירת הדירה, ע"פ החוק, יוקדשו ליצירת דירות נוספות. (לכנות כ - 30000 דירות בתוך 4 - 5 שנים).

לפי התכנית המונחת לפניך היום, כל הכסף יכנס לאוצר ולא תיבנה אפילו דירה אחת. משמעות תכנית הממשלה אם כך - חיסול הדיור הציבורי. מה יהיה על המשפחות הממתנות? הזכאים? הזוגות הצעירים? העולים החדשים? מה יהיה איתם?

ועוד שאלה פרטית לי אליך, האם לא קרה לך שמי מהורך או מהסבים נותר לבדו בחיים? התכנית קובעת כי יחיד יקבל רק כמחצית ההנחה מה יהיה עליו? מידוע מגיע לו לקבל בשארית חייו רק מחצית מהמגיע לו בצדק? מהיכן יממן את החצי השני? כך עושים צדק!!!

אשר על כן אבקשך בכל לשון של בקשה שלא להסכים לתכנית המנסה אמנם לגטב את החוק שלי, אך גונבת את דעתם של החלשים ביותר החיים בשכונות ובריכוזי עולים בארץ, מונעת מהם פתרון דיור הולם ומקפאה את מעמדם במעגל העוני והיאוש בחברה.

מאחר ובאמת הפכתי מומחה לנושא - אשמח לעמוד לרשותך בכל עניין.


חיימ רון כהן

10/7

Nice

More like

we're gonna

pick.

→

972 2 632580



מזכירות הממשלה

יום שלי 10.7.98

3031

אל: חברי המטה

גאומי 2,

אקראי ישיבה המטה ביום א' 10.7.98

מחברת נוסח ממוקן להצעה בענין "מכרה דירה בקמח
 ציבורי אדוניהן (התיקון בסעיף 5 בהצעה)

וכן הערה של העבודה להצעה בענין הלוואה דירה.

22 יכר

בהיות משלם

סה"כ דפים כולל דף זה - 5 דפים

מכירת דירות בבעלות ציבורית לדייריהןה צ ע ה ל ה ח ל ט ה

מחליטים:

משרדי האוצר והבינוי והשיכון [להלן - השרים], יאפשרו מכירת דירות הדיור הציבורי, שבבעלות הממשלה לדייריהן למשך תקופה של 3 שנים, ובהתאם לעקרונות הבאים:

1. דייר המתגורר כדן, בדירה חמצויה בבעלות הממשלה או בבעלות חברה ממשלתית במסגרת הדיור הציבורי, שאינה במסגרת דיור מוגן לקשיש, והינו זכאי חסר דירה על פי הכללים של משרד הבינוי והשיכון, יהיה זכאי לרכוש את הדירה בה הוא מתגורר, בתנאים שיפורטו בהחלטה זו ועל פי ההסדרים הקבועים בה.
 - א. הזכאות לרכישת דירה כאמור תינתן רק לדייר שהתגורר בדיור הציבורי במשך חמש שנים רצופות על פי חוזה כדן עד ערב קבלת החלטה זו, והוסיף והתגורר בה עד להגשת בקשת הרכישה.
 - ב. דייר המתגורר כאמור, על פי חוזה כדן, פחות מחמש שנים רצופות, יחשב כזכאי ברגע הגיעו לתקופת מגורים של חמש שנים רצופות ותוקף ההחלטה לגביו יוארך בהתאם.
 - ג. הזכאות להטבות תעמוד לזכאי בתנאים להם היה זכאי על פי החלטה זו ביום קבלתה, או ביום הגיעו לתקופת מגורים רצופה של חמש שנים, על פי המאוחר.
 - ד. דיירים שגילם מעל 65 שנה, ללא ילדים או בן/בת זוג הגרים עמו, לא יהיו זכאים לרכישת דירה על פי התנאים המפורטים בהחלטה.
2. מכירת דירה כאמור תותנה בהמשך המגורים בדירה הנרכשת או בדירה חלופית בבעלות במשך חמש שנים לפחות מיום רכישתה. תנאי זה יעוגן בהסכם הרכישה.
3. מובהר בזאת, כי סיוע זה יבוא במקום כל סיוע אחר לרכישת דירה. הוראה בעניין זה תיכלל בכללי הסיוע של משרד הבינוי והשיכון.

4. להלן פירוט ההטבות:

א. מענק מקום:

ייתן מענק מקום למשפחות לפי הפירוט הבא:

לגרים ביישובי קו עימות - 20 אלף ש"ח.
לגרים באזורי עדיפות לאומית א' - 15 אלף ש"ח.
לגרים באזורי עדיפות לאומית ב' - 10 אלף ש"ח.
ליחידים ייתן מענק מקום בשיעור של 50% מהסכום הנקוב.

ב. מענק על בסיס זכאות אישית:

תינתן הנחה של 2000 ש"ח לכל נפש הגרה בדירה בשל כל שנת מגורים עד לתקרה של 25 שנות מגורים ועד למספר מרבי של שש נפשות.

ג. הנחת מזומן:

תינתן הנחה למשלמים במזומן עד לסכום תקרת מחיר הדירה בסך 300,000 ש"ח בניכוי ההטבות האמורות בסעיפים קטנים א' וב' בשיעור מדורג לפי הפירוט כדלהלן:

30% באזורי עדיפות לאומית ובקו עימות.
25% ביתר חלקי הארץ.
ליחידים תינתן הנחת מזומן בשיעור של 50% מהשיעור הנקוב.

ד. תקרת ההנחה:

סך כל ההטבות כמפורט בסעיפים קטנים א' עד ג' לא יעלה על שיעורי ההנחה הבאים:

באזורי עדיפות לאומית ובקו עימות - עד 75% ממחיר הדירה.
ביתר חלקי הארץ - עד 70% ממחיר הדירה.
בכל מקרה מחיר הדירה לצורך קביעתה של תקרת ההנחה לא יעלה על 300,000 ש"ח. מחיר הדירה לפי ההנחות המתוארות לעיל יקבע על פי הערכת שמאי.

5. להטיל על השרים לבוא בדברים עם חברות הדיור הציבורי שאינן בבעלות המדינה להביא לידיעתם הסדר זה, החל על הדירות שבבעלות המדינה.

6. המבצע יחל לא יאוחר מ-10.10.98.

- 3 -

דברי הסבר:

חשיטה הנוכחית, של פתרונות דיור כעזרה לזקקים באמצעות שיכונם בדיור ציבורי מיועד, מגלמת בתוכה עיוותים סוציאליים וכלכליים קשים. הדיור הציבורי יוצר למעשה מובלעות מצוקה המנציחות את העוני למשך דורות.

מכירת הדירות בבעלות ציבורית לדייריהן, תוך מתן הנחות משמעותיות במחיר הדירה אמורה להיטיב עם הדיירים הזוטיקים בשיכון הציבורי ולהפכם לבעלי דירות משלחם. היקף ההנחות ייקבע על סמך משך המגורים, מספר הנפשות ומיקום הדירה.

מוגש על ידי ראש הממשלה

ט"ו בתמוז התשנ"ח
09.07.98

הצעת-חוק הלוואות דיור (תיקון מס. 3), התשנ"ח-1998 -
תגובת שר העבודה והרווחה

ברצוני להציג 2 הסתייגויות לתיקון חוק הלוואות לדיור שהוגש ע"י ראש הממשלה כדלהלן:

1. הצמדת כל קרן ההלוואה למלוא שיעור עליית המדד (תיקון סעיף 5)

כיום רק 80% מקרן ההלוואה לזכאים צמודה לעליית המדד. השינוי המוצע לפיו כל קרן ההלוואה תוצמד בשיעור של 100% לעליית המדד, תגרום להתייקרות עלויות המימון של ההלוואה.

הסיעון לפיו הסיבסוד שנוזן היום לזכאים אינו תורם לזכאי בתקופת האינפלציה נמוכה, נכון רק חלקית. זאת מאחר ואין אפשרות לחזות את שעורי האינפלציה בתקופה של 25 שנה (תקופה סמוצעת לחזור ההלוואה עפ"י החוק) וקיים חשש לערעור יכולת החזר של הזכאי בשל עליה דרסטית בשיעור האינפלציה.

במקום זאת אני מציע לחתונות את המעבר להצמדה מלאה בחנהגות סיבסוד לריבית הראלית. ריבית זו תוואם לתנאי המשק המשתנים.

2. בטול תנאי הסיבסוד לזכאים שצברו פחות מ- 1400 נקודות (תוספת 2)

בגין ביטול תנאי הסיבסוד חוב אוכלוסיית הזוגות הצעירים שעד כה קיבלו משכנתא תקציבית נמוכה אך מסובסדת (80% הצמדה ו- 4% ריבית) יוכלו לרכוש דירה רק על בסיס הלוואות בנקאיות (6%-8% ריבית ראלית) וללא סיבסוד. שינוי זה יקטין את סיכויי הזוגות הצעירים לרכוש דירה, יקטין את הביקושים לדיור ועלול להוביל לתסיסה חברתית.

מוגש על ידי שר העבודה והרווחה

לשכת שר האוצר

תאריך: 18-7-98

אל: אורי אילן

מאת: מר. יוסף סלומון

1. מועבר לעיון מסמך של: מאג שמה מרומי

בנדון: התאגדות פרו-השכרה

מספר: 98-39758

(מחשבות)
ל משה
יוניס
שחבר
אל

2. אנא התייחסותך במתכונת הבאה:

הערותיך בכתב

מכתב תשובה בשמן

שיחת הסבר שלך עם כותב המכתב

מכתב תשובה בשם השר לחתימת השר

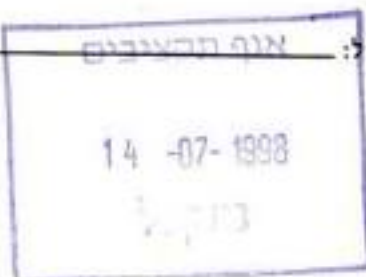
ניר עמדה מעמיק בנושא הכולל: תמונת מצב, נתונים עובדיים, הצעות לפתרון וכו'.

אחר: _____

3. מועד התשובה: 20, 4, 98

4. העבר התייחסותך ל: אגף תכנון

בברכה,
מר. יוסף



העותק: תיק מעקב

בס"ד

תאריך : יום שני ה' בתמוז תשנ"ח

29 ביוני 1998

לכבוד

מר יעקב נאמן

שר האוצר

שלום רב,

מצ"ב המכתב שכתב אליך הרב פרוש + הניירות הנלווים.

בברכה,

מאיר שלמה גליצמן

"הבעלים שלנו רוצים ללמוד תורה ואין לנו כסף לשלם שכר דירה של 400 דולר"

המבנה בן 88 הדירות, הממוקם ברחוב צה"ל 9 שבסכונת מאור חיים בצפת, במושר לחוות בניין מריבה בין פולשיו לבין עמיר. צמח מוון, מנכ"ל ראש העיר, מדבר על זמרת שהמליצה על עשרות משפחות חרדיות שבידורן תעורר זכאות, אך בסופו לא מתקדם דבר

נילי ליבוביץ



מפנים את החפצים לחצר וצולמים: נילי ליבוביץ

המסגרת שהם בעצמם עובדים על חוץ. כמות מפורסמת הפול-טיס ללא צו מבית משפט. חוק משרקעין קבעו אדם אשר פלט ל-בוס לא שלו ונמצא באותו מקום 10 יום ויותר, ניתן להדיאו רק כבשרת שופט. מחלל זכות פלי היה הפיגור הקורס, שכן יום לפני אותם 30 יום קריטיים ניתן היה לפנות באמצעות בית מדר. המ-גיה שעל הפרק נאיו קטגוריה מבחירה משפחה מווייט הפולשים "כל העניין", אומרת אומרת בדיך, "הבעלים שלנו רוצים לל-מוד תורה ואין לנו כסף לשלם שכר דירה של 400 דולר. מה קנו-תר לנו זה לפלוס לרירה פנויה, עד שנקבל דירה שנוכל לעשר מחסומי השכירות שלה", ביום ראשון פונו שלוש הדירות של רגולטים. גם אלברט דרון שובע לבטא לעובד את הדירה ככא-שי המסגרת האדללים את בלון הנו שאוחז איים למעק, אך באותו הלילה דא שבו לדירות, כשכולם יורעים כי מדובר בנן גריסאל קוץ שימשך עד למציאת פתרון קבע.

הבניין עומד כפי שהיה. הרב קליס, חבר ועצת העיר מטעם אג-דת ישראל, מודע גם הוא לשגרה שהתחילה בתוכו. לדבריו, מסמ-נימים אלה יסגרו התקפות הכימה, בהורדתו. עוד אמר כי הוא מקוה שינוע פתרון מהיר לשיפוט הבניין ולהתחלת המסורה.

כינוי המושבות הבולטות

כסעה 1997 ניתן האמת. מוחזי עכיר, מלווים בכעסיה שטורים וחברת שחקניה לפנות את הבנות הדירות. כחורקים על גדלת וראשונה, דירתה של מספרת דרון, אחת מהשתיים שפלוס אליהן. אלברט ואילנה דרון, הורים לעשרה ילדים, החובס פלוסה חולי צהובה וחולה לב. משלא זכרים, נפרץ הבועול וכל ההפעים נטר-רים למטה להוד, הם מתרובבים וכל ואבנה בירך. היא עם שני הילדים הקטנים, והוא ניוש לקובד עכיר כדי לומר להם מה הוא ושב על פעולת הפיגור.

כסעה 1997 דירה אחת של משפחה דרון כבר נמסר דיקה, וב-אחרת שמוציא אלברט כשהוא בועק מבעד להלון הבטורים: "את כישור יוכה למרוץ את הרלה, אוי מפוזר את עבמי עם בלונג הנו שגאן. אני מוהיר אתכם", כוונת המשפחה בוכים להניעו, אך הוא מכסיר בסלו. אילנה, בתרש הסליש לוריונה, נראית כפי כבר לשורת ניסיון מהפניניים. מכירה את כל הבטורים ובמכון את אגש-ענידוד. מניסיונה הצפינו הקורס, הם חוזר לאותה רירה אחי יום. מחסר מספרת צפת, כמיה טאפט, מניע למקום ובקש לזיך עם אלברט, זה ממכר חתילה וסעון שואו מחנה לצלמי הסליוויה כדי סיודיו את העוול שפגם לו. בשלב האחר יותר מסכים אלברט לזר עם טאפט כיחידות.

הסעוק חולמות, וכוחות המסורה זוככים ומשפתיים. ההפעים הלכים והערים, הדחת עולה. יובל ביביץ מועיק את עייר ליבוי-בן. זה מודע עם פטר ואקים עם כרה. הוא הבסח לשכנע את אנשי

בהסר יותר חשנה התחולל הצנח, לעזרים אלים, בין משפחים ספליסו לדירות ברחוב צה"ל 9 שבסכונת מאור חיים בצפת, לבין עכיר, בהנהגה אכישסיבס עד לשני מספר הדסים כברו קליטה. נהסר לעכיר על ידי המכונה התעורר, ראש הדמות המדידת בעיר החלו להפיק לחץ במסגרת הקבל את המכונה בן 88 הדירות לרשימה. כדי שיכלו לשכן בו את אנשיהם.

ההסרה שכולם התנינו וקוצר רוח לניקורו של כון סד הבריני והחיכוך. האד פרוק, שיבא את בשורת המסרת הבניין לקליטה. גדי סוף בבר הלטה מאו ניקורו של מרוס בצפת. כמהלך ניסיון הוא כייר גם בסכונה מאור חיים ובניין הפעילה. לדברי צפה חוון, כון ראש עירייה צפת כבר חושן יסבה וערה והמליצה על ב פו כססונה הדירות הכידיהן תעורה זכאות, אך עד כה לא קרה דבר

עמידה: מחובתנו לפנות פולשים

דוברת עכיר, רחל מרימור, מורה בהגות "פולש, מכות בהגדרה, דא אדם מקודר על דעק. מי שאין לו תעורה זכ-אות, שהלחנו לפנותו ולהאן לבו כהבס יביה פנוי לקלי-בה אחת אנשים שלהם סיודר הבניין". יועק בהקמורת של כון כי הביטון, משה צילת, אחר נח-וובה כי צפיה התקפות כוון הקורס. לדבריו, ישנם מהלכים נידוקים שהעככים את האבילות. כשאלה ייפחדו, ביי-ניתן יהיה לאכלס את הבניין.

בס"ף יום א' תמוז ה'תשנ"ח,
30.6.98

לכבוד

מר יעקב נוימן
שר האוצר

הודעתה כי תשובה אלבי הנאשן של ה- 10.800 מ"ש,
עד היום בצהריים.

עד ראש שב לא קיבלת כל הודעה וכל תשובה.

אין ממתין.

* מס הביטוח שלי : 02-6294666

מס-מנאי : 57711

בברכה,

למנכ"ל שטמה אריןקורג

הס"ק יום ב' תמוז תשנ"ח 6.7.98

אברהם של האצור מר יצקב לאמן ה"א
שלום וברכה!

מח"ב פנימני אלה"ת שהוצאת תקצ"ב
"דיוג"ר שהוציאה" דצורק תכנן/אשתי-98
בסק 30. מל"ה בהתאם עם סלוב
בשיחתי/באשתי בשבוע שעבר.
אברהם של תקצ"ב אשתי/אומם
יח"ק יסלוב עם נאמר דיוגן היתקצ"ב-99.

ברכה וברכה
מאיר טלמה ענין
מל"ה מל"ה

ניב. בן-לשון "מחר" יהיה האור וזה "
בנואה של מחר אחר כמן.

SHIKUN LISHLAT MANKA



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

DATE: 2.7.98 תאריך:

הודעת פקסימילה

Total Number Of Pages 2 מס' עמודים כולל עמוד זה

To Fax Number: 02-5317496 אל מס' פקס:

Attention: איתי אייזנס לדיעו:

From: ואדינסון לר מאת:

Subject: התכנון לצורן גנית דיווח להגדרה הנושא:

Remarks: מל"ג פנית האשר הערה:

למקצוב 30 מ"מ

לא אטר קלמה למ"ס 03-5160815

Copy: העתק:

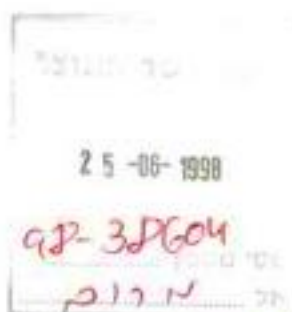
האם ייתכן שיש פה טעות?

Mid
28.698 - 29.698

מדינת ישראל

משרד האוצר - אגף התקציבים

כ"ט בסיון התשנ"ח
23 ביוני 1998
1998-2663



אל:
מר יעקב נאמן
שר האוצר

הנדון: עיבוי ירושלים - הקמת שכונת פרי הארץ בגבעת זאב לקהילת קרלין-סטולין

בהתאם לבקשתך ערכנו בדיקה מקיפה בעניין הפרוייקט שבנדון ובקשת סגן שר הבינוי והשיכון לסייע תקציבית להשלמת הפרוייקט.

במסגרת הבקשות שהועברו אליך הודגשה עלות הפיתוח הגבוהה הנובעת מטופוגרפיה קשה, והתבקש אישורך למתן מענק פיתוח חריג בסך 16 מיליון ש"ח לפרוייקט.

כידוע, אין כיום כלי שיאפשר מתן כספים לפרוייקט פרטי, אולם לאחר שבדקנו את הנושא נראה לנו כי גם אם היתה בנמצא שיטה להעברת הכספים, לא ניתן היה להצדיק זאת כפי שיוסבר להלן.

על פי בקשתנו העבירה לנו החברה פרוט של ההוצאות שבוצעו ויבוצעו בעתיד עד גמר הפרוייקט ושעליהן מתבססת הבקשה לתמיכה.

ניתוח ההוצאות מראה כי 31 מיליון ש"ח מיועדים למימון מוסדות ציבור, דהיינו 199,000 ש"ח לית"ד.

לצורך ההשוואה על פי דו"ח ועדת כרודט למוסדות ציבור ההקצאה המקסימלית (באזורי פיתוח) למוסדות ציבור לית"ד מסתכמת בכ- 10,000 ש"ח, ועל כן ניתן להוסיף לצורך ההשוואה כ- 14,000 ש"ח לית"ד בגין מוסדות חינוך.

לסיכום, איננו סבורים כי ניתן להעניק כספים לפרוייקט פרטי שלא במסגרת תמיכות כלליות שנוגות המדינה, אולם גם אם ניתן היה בדבר, הרי שההוצאה המוגזמת (לית"ד) למימון מוסדות ציבור הופכת את הבקשה לבלתי סבירה לחלוטין.

בברכה,
איתי אייגס
סגן הממונה על התקציבים

העתק:

מר דוד מילגרם - הממונה על התקציבים
מר אלי דליצקי - רכז שיכון

רח' קפלן 1 ירושלים 91131 ת.ד 13185 טל': 02-5317111 פקס': 02-5317496

29.6.98



סגן שר הבינוי והשיכון

בסייד, ירושלים חי בתשרי התשנ"ח
9 באוקטובר 1997
ס. 00385

10.3.98
הגב' קרן

לכבוד
מרופי יעקב נאמן
שר האוצר
קרית הממשלה
ירושלים

שלום רב,

הנדון: עיבוי ירושלים - הקמה שכונת פרי הארץ בגבעת זאב לקהילת קרלין-סטולין

שכונת פרי הארץ בגבעת זאב, הנמצאת כיום באמצע בנייתה, תאכלס כ- 170 יחיד בבניית רוויה ואמורה למתור חלק ממצוקת הדיוור של קהילת קרלין-סטולין המורכבת משפחות ברוכות ילדים וזוגות צעירים, שחלקם יעלו ארצה מארצות בעלות האדמיניסטרציה מקרלין סטולין העומד בראש הקהילה, שעלה זה מכבר לארץ.

בנייה זו תעשיית בגבעת זאב תחלה כבר בשנת 1992 בברכתו של השר המודרס מר בנימין (פואד) בן אליעזר שהבין את חשיבותה של הבנייה סביב ירושלים ועיבוי רצועות ההתיישבות סביבה ותמך בה בכל ליבו ראה מכתבו מ- 15 במאי 1994 (המצי"ב). תמיכה זו באה להמשך ישיר לסיכום מת- 18.11.90 שהיה עם שר הבינוי והשיכון שקדם לו (מר אריאל שרון) לגבי סיוע למדייקסט בכל הקשור לעלויות הפיתוח הגדולות של הפרויקט.

חשוב לציין שהסופוגרפיה של השטח היא מאוד חדה עם שיפועים מעל 50% וסיבה זו גורמת להוצאות אדירות בכל הקשור לפיתוח הכללי של השטח ולפיתוח הממוד. הבנייה במקום דורשת חשיקות ענק בקירות תומכים, מדרגות, עבודות עפר מורכבות ומיליונים.

עד היום השקיעה התכורה שבבעלות קהילת קרלין-סטולין בפיתוח השטח עשרות מליוני ש"ח ולאחר סיוע של משרד השיכון בהיקף של 3,831,000 מליון ש"ח בפיתוח השכונה, עדיו חסרים כ- 16 מליון ש"ח. סכום זה במידה ולא ינתן, יועמס על רוכשי הדירות שחנים כאמור משפחות ברוכות ילדים עולים חדשים וזוגות צעירים שמבחינה סוציאקונומית הינם בעלי הכנסה נמוכה.

במצב שיש חוסר גדול בקרקעות פנויות בירושלים וסביבתה, שבנוסף למצוקת הדיוור השורר בארץ ובפרט במגזר החרדי. ובהתחשב במצב שהבניה בירושלים רבתה נמצאת בעדימות לאומית ממדרגה ראשונה שיש על זה קונצנזוס לאומי ותמימות דעים להמשך הבניה.

אין ספק שניתן למצוא את הדרך לסייע ביום, על מנת לקדם את הקמת השכונה במהירות האפשרית ומציאת פתרון לדיוור למשפחות הנמצאות במצב של סוציאקונומית נמוכה.

בכדי לורז את הנושא, חנני מציע לימי פגישה בין מנכ"ל משהבייש לבין מנכ"ל משרדך עם נציגי הקהילה.

להתייחסותך החיובית אודה.

בכבוד רב,

יעקב נאמן

מאיר פרוש
סגן השר

א.ל. - י"ג
א"ר - י"ג

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

הממונה על התקציבים

כ"ט בסיון התשנ"ח
23 ביוני 1998
1998-2656



אל:
מר יעקב נאמן
שר האוצר

3031

הנדון: בניית דירות להשכרה מתקציב המדינה

בהתייחס לתביעת סיעת "יהדות התורה" לבניית 580 יח"ד לצורך השכרה מתקציב המדינה, ברצוני להבהיר כי אם מדובר בדירות להשכרה לציבור החרדי הרי שהדבר עומד בניגוד גמור להחלטת הביניים של בג"צ, ואם מדובר בבניית דיוור להשכרה לכלל הציבור, הרי שאין לכך כל הצדקה עניינית, שכן המדינה אינה בונה דיוור להשכרה לכלל הציבור.

יתר על כן אנו נערכים בימים אלו למבצע של מכירת אלפי יח"ד שבבעלות הממשלה במסגרת הדיוור הציבורי, וקיים מסלול סבסוד שכר הדירה לזכאים שאף הוא מיתר לחלוטין בניית דירות חדשות להשכרה מתקציב המדינה.

לאור האמור לעיל, הנושא המימוני הינו שאלה משנית בלבד ובהקשר זה ברצוני לציין כי בכל מקרה אין לעשות שימוש בתקציב המשכנתאות לצורך מימון פעילויות אחרות של משרד הבינוי והשיכון, וזאת מהטעמים הבאים:

1. לא ניתן לקבוע כיום מה יהיה היקף מימושי המשכנתאות עם עידכון המשכנתאות הצפוי בחודש אוגוסט. אין ספק כי הביצוע כיום נמוך כחוצאה מהמתנת זכאים לשיוכון זה.
 2. גם אם יוותר עורך הרי קיימת סבירות גבוהה שהזכאים יממשו את זכאותם בתחילת שנת 1999 ואנחנו זקוקים לעורך זה כדי להימנע מהגדלת תקציב נוספת בשנת 1999.
 3. עורך בתקציב משכנתאות, אם יהיה, יכול לעמוד כנגד חוסר בהכנסות ממיסים וכפי שקרה אשתקד אי ניצול העורך בסעיף זה ובסעיפי עורפים אחרים איפשר את העמידה בחוק הפחתת הגירעון.
- תקציב המשכנתאות מאז ומתמיד אינו מהווה חלק מתקציב משרד השיכון שנתון לסידרי העדיפויות של המשרד. במידה שקיים מחסור בסעיף זה עלינו להשלימו ואיננו יכולים לחבוע מהמשרד לכסות זאת על חשבון הפחתה בסעיפים אחרים. באותה מידה גם כאשר קורה ההיפך ונוצר עודף בתקציב זה, אין זה לגיטימי כלל וכלל להגדיל פעולות בתחום השיכון על חשבון עורך זה, שכאמור אינו שייך למשרד הבינוי והשיכון.

בברכה,
דוד מילגרם

העתק:
מר בן-ציון זילברפרב - מנכ"ל משרד האוצר
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים

16
303

יועץ שר האוצר



16.6.18

5847250 פקס

303

אנבוב
איל
לשט

מאן שר השיכון

לשט

בהמשך רשימתו, מצב העצם מתקן לשט האו"ם
המתייחס למתקן לשט

מאן עובד אצל הבניין

מאן שר השיכון מיום 16.6.18

מקום
מיום שילוח

גרמניה

שוחזר עם איל, התקיים להעביר
סיפור איל

מאן

16.6.18

116
שר האוצר

ירושלים, ב' בניסן התשנ"ח
29 במרץ 1998

ת.98-23355

לכבוד
הרב מאיר פרוש
סגן השר משרד הבינוי והשיכון

303
הרב מאיר פרוש ינגד

הנדון: עידוד תיעוש הבנייה
מתייחס למכתבך מ- 11.3.98

אני מאשר בתורה את קבלת מכתבך שבנדון.

קריות הממשלה נבנות ע"פ מדיניות הממשלה, וכן תוך מתן מענה לדרישות הבטיחות
הנוגעות לבניית הבנויים, הנקבעות ע"י משרד ישראל.

יחד עם זאת, מאחר ויש חשיבות גם לנושא תיעוש הבניה, יש להגביל התיאום בין
המשרדים, כך שבעתיד ניתן יהיה להתחשב בעניין זה כבר בעת תכנון המבנים.

בכבוד רב, וידידות
יעקב נאמן

מר שי טלמון - מחשב הכללי, משרד האוצר
מר יואל אופיר - סגן בכיר לחשב הכללי,

הנהגה נכונה
הנהגה

הנהגה נכונה
הנהגה

194
600
7/11/98

(לחברות פנימיות במשרדי הממשלה)

מזכר

אל:	מר-מרסל מילר	תאריך:	10/6/98
מאת:	אויסר - מרסל מילר	חוק מס:	
הנדון:			

סימבול:

מסמך

מדינת ישראל - משרד המשפטים

מחלקת המבחן לתלמידי המשפטים

שאלה 1. איך יושב המשפט?

השאלה היא על המשפט

אם המשפט הוא - צד אחד קולט

תוצאה חדה

אויסר

מסמך 1010

מבשרת ציון 21.5.98

לכבוד
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר

כבוד השר,

הנדון : תמיכה במאבקנו נגד הוסיפות לירושלים

אנו, נציגי תושבים מיישובי חלווין ממערב לירושלים, מבקשים את תמיכתך במאבקנו נגד כוונות הסיפוח של עיריית ירושלים. התנגדותנו לסיפוח במתכונת זו או אחרת היא נחרצת, ונפעל בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותנו כדי לסכל יוזמה אנטי-דמוקרטית זאת.

לעמדתנו השלילית ביחס לרעיון הסיפוח יש נגיעים רבים ומגוונים, אולם בפנייתנו אליך אנו מבקשים להתמקד בהיבטיו של דלדול משאבי הקרקע, והסכנה לאובדן נופי טבע, שטחים פתוחים וערכי מושה והיסטוריה בהרי ירושלים.

הסיבה העיקרית המניעה את עיריית ירושלים ליזום את הרחבת גבולותיה, היא מחסור, כביכול, בקרקעות לבנייה. אבל, כיוון, כבר כיום משתרעת ירושלים על שטח של 123 קמ"ר, הדומה לשטחה של פריז רבתה, אבל בצפיפות אוכלוסין הנופלת ממנה עשרות מונים, בעייתה של הבניה היא, בין השאר, שימוש בלתי-יעיל במשאביה, ובכלל זה ניצול הקרקע. הענחים הפתוחים קורצים ליזמים בגלל זמינותם ועלות פיתוחם הזולה באופן יחסי.

כוונתה של עיריית הבירה לספח לתחום תכנונה את יישובי מערב ירושלים (ואת השטחים שביניהם), תפגע אנושות בשטח פתוח וצוף, איכותי ומיוחד במינו במרכז הארץ, ותחסל את הריאה הירוקה החוצצת בין מטרופולין ירושלים למטרופולין תל-אביב.

מימוש רעיון הסיפוח ישחק לידיהם של סוחרי קרקעות וספסרי נדל"ן, יזרז את תהליך הפיתוח הבלתי-מרוסן באזור, ויהפוך אותו לגוש אורבני צפוף המתפשט בהדרגה לכיוון תל-אביב רבתי.

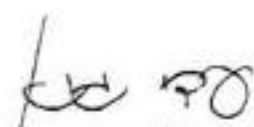
כתושבי האזור, אין לנו שום כוונות להתפטר על אופיו וצביונו המיוחדים, ונתנגד בכל תוקף לשכפולו של גוש דן בהרי ירושלים.

אנו מקווים שתמצא בנו בני-ברית נאמנים בערכה על שימורם של הרי ירושלים כנכס לאומי, למעננו ולמען הדורות הבאים.

נשמח להפגש אתך בהקדם על מנת שנוכל להציג את עמדתנו בהרחבה.

ב ב ר כ ה


יוסי קמחי
מטה ירוק
הרי ירושלים


אדריכל עדי גיא
יו"ר הועדה הפוליטית
מטה המאבק המשותף נגד הסיפוח
טלפקס : 02-5335352, נייד : 052-864366

II ?

1/2

1/2

1/2



אמיתי - אזרחים למען מינהל תקין וטוהר המידות (ע.ר.)

תל אביב, 7 ביוני 1998
בתשובה נא להזכיר: 1074-78



לכבוד
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר
משרד האוצר
ירושלים

א.נ.,

הנדון: עסקת מכירת חברת "שיכון עובדים" לאיש העסקים - תד אריסון

עפ"י פרסומים בימים האחרונים בכלי התקשורת, רכש בשעתו איש העסקים תד אריסון מחב' העובדים של ההסתדרות, תמורת 300 מיליון שקל, את חברת שיכון עובדים. הסכום ששילם מר אריסון היה מגוחך ובדיעבד מתברר, כי קיבל תמורת "נזיד עדשים" אימפריה ששווה כיום כ-3 מיליארד שקל.

מנכ"ל החברה עוזי ורדי-זר, ששימש כגורם דומיננטי מתווך בין שני הצדדים, קיבל ללא חוזה העסקה 32 מיליון שקלים ב-4 השנים האחרונות וסכומים נוספים כדמי עמלה.

בפרסומים האחרונים נאמר בין השאר:

- "ורדי-זר ניסה להוכיח באותות ובמופתים שמכרז פומבי לרכישת שיכון ובינוי היה גורם לנזק לחברה, שתד אריסון היה היחיד שיכול לשלם 50 מיליון דולר במזומן בלי להרוס את עסקיו ו-300 מיליון שקל עבור שיכון ובינוי הוא מחיר הוגן מאוד. הוא אמר אז "אני לא שמעתי שמישהו בעולם קונה חברה במכפיל 6 כשיש לה גירעון של 100 מיליון דולר בהון עצמי".
- ורדי-זר טען שנעשה ניסיון כושל לפנות לחמישה גופי השקעה מהגדולים בישראל כדי שירכשו את החברה. אותן חברות השקעה דחו לדבריו את הפנייה, ו"בצדק", בשל הגירעון בהון העצמי והאפקט החשבונאי של הרכישה.
- "שיכון ובינוי הרוויחה ב-97, שנת שפל השוק הנדל"ן והתשתית, 189 מיליון ש"ח במחזור הכנסות של 3.5 מיליארד שקל, זאת לאחר שזקפה הוצאות מימון של 11 מיליון שקל - מחירו של אותו גירעון בהון העצמי, שלדברי ורדי-זר הילך אימים של רוכשים פוטנציאליים".
- "עוזי ורדי-זר, מנכ"ל החברה ומי שעמד בראש הצוות שהוביל אותה מפשיטת רגל למעשה להנפקה בבורסה, החזיק לפני ההנפקה ב-10 מיליון מניות בשווי 25 מיליון שקל.
- ורדי-זר קיבל ב-97 שכר של 1.1 מיליון שקל, מענק של 574 אלף שקל, וכן הופרש לו סכום של 3.2 מיליון שקל, המהווה חלק מהמענק השנתי שהיה זכאי לו אם יתקיימו כמה תנאים ובהם כהונה של 5 שנים לפחות".



אמיתי – אזרחים למען מינהל תקין וטוהר המידות (ע.ר.)

- "לפני סגירת העסקה, הועלו כל הספקות ביחס לעסקה זו, לרבות חלקו של המנכ"ל בקידומה. האבסורד דקר בעיניים: חברת נדל"ן בשווי שהוערך ביותר ממיליארד שקל, שהרוויחה כל אחת מ-4 השנים שקדמו לעסקה יותר מ-100 מיליון שקל, נמכרה לפי שווי של 300 מיליון שקל בלבד בתיווך המנכ"ל. הנימוקים שהועלו בשעתו כדי להצדיק את מחיר העסקה מצד נציג הקונים – למעשה היה זה ורדי-זר – נראו מפוקפקים כבר אז. כעת ברור שמכירת שיכון ובינוי לאריסון, הייתה אחת מאותן עסקות שמוציאות שם רע להפרטה: העברת נכסים ציבוריים לידי עשירים (ומתעשרים בדרך) במחירי חיסול".
 - "מתשקיף הנפקת הזכויות של שיכון ובינוי עולה, כי בעל הבית בחברה הוא המנכ"ל, עוזי ורדי-זר. ורדי-זר (60) מנהל את שיכון ובינוי מאז שנת 89. בניצוחו התבצעה תוכנית הבראה מוצלחת בקבוצה, בעיקר בחברת הבת "סולל בונה", ותוך פחות מ-10 שנים הפכה שו"ב מחברה מפסידה לעמוסת חובות (במאזנה עדיין הפסד צבור לצרכי מס של 874 מיליון שקל), לרווחית ביותר בענף הבנייה המקומי. ורדי-זר היה גם השושבין במכירת מניות השליטה בשו"ב לעובדים ולתד אריסון, עיסקה שהיום נראית מצוינת לקונים והרבה פחות מכך למוכרת – ההסתדרות".
 - "מה שהופך את ורדי-זר מעובד שכיר, ולו גם כזה המרוויח סכומי עתק, לבעל שליטה (או לפחות למלך), היא עמידתו בראש גרעין העובדים של שו"ב, שיחלוק לאחר ההנפקה את השליטה בחברה עם אריסון. ברשותו של ורדי-זר מניה, אשר תקנה לו את הזכות למנות מחצית מהדירקטורים מלבדו בחברת ניהול שתייצג את גרעין העובדים באסיפות הכלליות של שו"ב. מניית הניהול של ורדי-זר איננה ניתנת להעברה או לשעבוד".
- אנו מבקשים שתפעיל את סמכותך עפ"י הדין ותורה על חקירת נסיבות הרכש, מחד גיסא, וכן אם קוימו כל הוראות החוק בקשר עם עסקה זו, מאידך גיסא.
- נעריך מאוד, אם את ממצאי החקירה, תודיענו בהקדם.

בכבוד רב,
אברהם לוי
מרכז מזכירות מצומצמת

העתקים:
מעוזיה סגל, מ"מ יו"ר העמותה.
אליעזר גוטליב, מנכ"ל העמותה.

18/6/98.



לשכת שר האוצר

✓ יועץ נאמן - אודה א קבל
חיים באל -
התיוחסות והדיוגן
מהקדם.

אדאנכם.

אצט

רונת שורץ
מנהלת מטה



ועלי-כנסת-47

ועדת העליה וקליטה
היושבת ראש
ח"כ נעמי בלומנטל



הכנסת

ירושלים, ג' בסיון התשנ"ח
28 במאי 1998

300
מס': 1998



לכבוד

מר יעקב נאמן

שר האוצר

וחבר ועדת השרים לענייני תפוצות, עליה וקליטה

ירושלים

כבוד השר,

מצ"ב לעיוןך החלטות ועדת העליה והקליטה בנושא
פינוי העולים ממרכז הקליטה במבשרת ציון, מיום כ"ד באייר
התשנ"ח - 20 במאי 1998.

אודה לך על התייחסותך.

בכבוד רב,

ח"כ נעמי בלומנטל



SECRET

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 10/12/01 BY 1045
1045 1045

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 10/12/01 BY 1045
1045 1045

ALL INFORMATION CONTAINED

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 10/12/01 BY 1045
1045 1045

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 10/12/01 BY 1045
1045 1045

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 10/12/01 BY 1045
1045 1045

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 10/12/01 BY 1045
1045 1045

SECRET
10/12/01
1045 1045



הכנסת

החלטות

ועדת העליה והקליטה

בנושא: פינוי העולים ממרכז הקליטה במבשרת ציון

מיום כ"ד באייר התשנ"ח - 20 במאי 1998

ועדת העליה והקליטה בראשות ח"כ נעמי בלומנטל, דנה ביום כ"ד באייר התשנ"ח - 20 במאי 1998, בנושא פינוי מרכז הקליטה במבשרת ציון. בישיבה השתתפו נציגי הסוכנות היהודית, ראש מועצת מבשרת ציון אלי מויאל, משרד הבינוי והשיכון, המשרד לקליטת עליה, משרד האוצר, משרד החינוך והתרבות, משרד העבודה והרווחה, הפורום הציוני, התאחדות עולי צרפת.

להלן החלטות הוועדה:

- א. ועדת העליה והקליטה קוראת לממשלה לשכור את מרכז הקליטה במבשרת ציון ולהעמיד המבנה לרשות העולים בשכירות סוציאלית עד שיימצאו פתרונות חלופיים למשפחות העולים זכאי הדיור הציבורי.
- ב. הוועדה קוראת לסוכנות היהודית להקפיא את ההחלטה להעלות את שכר הדירה, לפחות עד סוף יולי ש.ז., במטרה להגיע לפתרונות חלופיים עבור משפחות העולים.



לשכת שר האוצר

יציג

המלכה

אדמו"ר

המלכה אדמו"ר אדמו"ר אדמו"ר אדמו"ר

אדמו"ר אדמו"ר אדמו"ר אדמו"ר אדמו"ר

אדמו"ר

אדמו"ר

14.6.98

אדמו"ר

אדמו"ר

אדמו"ר אדמו"ר אדמו"ר אדמו"ר

אדמו"ר אדמו"ר אדמו"ר אדמו"ר

אדמו"ר אדמו"ר אדמו"ר אדמו"ר

אדמו"ר אדמו"ר אדמו"ר אדמו"ר

14.6.98



התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ASSOCIATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL

תל-אביב, רח' מיקה ישראל 18-20, מיקוד 65115, ת.ד. 37502 מיקוד 61000, סל' 4-03-5604701, פקס' 03-5608091
Tel-Aviv 18-20 Mikve Israel St. Zip code 65115, P.O.B. 37502, Zip code 61000, Tel. 03-5604701-4 Fax. 03-5608091

לשכת הנשיא
ג' בסיון תשנ"ח
28 במאי 1998
מס' 6472



לכבוד
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר
ירושלים

כבוד השר,

החלטת ממשלת ישראל להטיל עול כבד על ענף הבנייה והתשתית באמצעות מיסוי העובדים הזרים מהווה נטל כבד מנשוא העלול להביא להתמוטטות חברות בניה ותשתית רבות.

בתאריך 14.5.98 שלחתי לכבודו המכתב הרצ"ב והתרעתי מבעוד מועד על המשמעויות הקשות של החלטה זו.

מוצא אני לנכון לצרף למכתבי זה מסמך המפרט את המשמעויות וההשלכות הכלכליות של החלטה זו על המשק בכלל, ועל ענף הבנייה והתשתית בפרט.

הנני פונה לכבודו בבקשה לקבל לשיחה דחופה את ראשי הענף להצגת עמדתנו.

בכ"ח,

אורי דורי נשיא
התאחדות הקבלנים
והבונים בישראל

מצ"ב:

1. מכתבי מיום 14.5.98
2. מסמך כלכלי

התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ASSOCIATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL



תל-אביב, רח' מקוה ישראל 18-20, מיקוד 65115, ת.ד. 37502 מיקוד 61000, סל' 4-03-5604701, פקס' 03-5608091
Tel-Aviv 18-20 Mikve Israel St. Zip code 65115, P.O.B. 37502, Zip code 61000, Tel. 03-5604701-4 Fax, 03-5608091

לשכת הנשיא
יח' באייר תשנ"ח
14 במאי 1998
מספר: 6172

לכבוד

ראש הממשלה

מר בנימין נתניהו

משרד ראש הממשלה

ירושלים

אדוני ראש הממשלה,

הנדון: החלטת ממשלת ישראל להטיל אגרות ומיסים חדשים על העסקת עובדים זרים בענף הבנייה

ההחלטה להטיל אגרות ומיסים חדשים על העסקת עובדים זרים בענף הבנייה מהווה מכה קשה לענף הבנייה ולמשק כולו, בייחוד לאור המצב החמור בו מצוי כיום המשק הישראלי.
התאחדות הקבלנים והבונים מתנגדת בתוקף להחלטה וזאת מהנימוקים הבאים:

1. העסקת עובדים מקצועיים זרים הינה כורח המציאות התעסוקתית בענף הבנייה, מאחר והם מבצעים את העבודות הבסיסיות שהישראלים אינם מוכנים לבצע (כגון, ברזלנות, טיח, ריצוף, טפסנות), ולכן ייקור עלויות העסקתם לא ימנע את המשך העסקתם ולא יוביל לכניסת ישראלים במקומם. ייקור עלויות העסקתם יוביל לדבר אחד בלבד - התייקרות של עלויות הבנייה, על כל המשמעות הכלכלית השלילית הכרוכות בדבר. קיימנו ירידי תעסוקה וקראנו למובטלים לישראלים אחרים לבוא ולעבוד בבניין אך ההיענות הייתה נמוכה מאוד. יתרה מכך, בעוד שהעובדים הזרים מועסקים בעבודות הבסיסיות, העובדים הישראלים עוסקים בעבודות המתקדמות יותר, שביצוען מותנה בהשלמות העבודות הבסיסיות ולכן הנסיונות לפגוע במספר העובדים הזרים יוביל לפגיעה בישראלים המועסקים כיום בענף. ללא הזרים, תהליך הבנייה ייעצר והישראלים ימצאו עצמם ללא עבודה. אנו בטוחים שכבוד ראש הממשלה אינו מעוניין בכך.
2. מתחשיב כלכלי שנערך בהתאחדות הקבלנים והבונים עולה כי ההיטלים השונים יביאו להתייקרות של 23% בעלות השכר של העובדים. התייקרות זאת תגרום לעלייה של 3.8% במדד תשומות הבנייה ולעלייה של 2.5% בעלות הכוללת של דירה ממוצעת (ראה נספח).
3. ייקור העבודה של העובדים הזרים יגביר את התמריץ להפיכת עובדים חוקיים לעובדים לא חוקיים.



התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ASSOCIATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL

תל-אביב, רח' מקוה ישראל 18-20, תיקוד 65115, ח.ד. 37502, תיקוד 61000, טל' 03-5604701-4, פקס 03-5608091
Tel-Aviv 18-20 Mikve Israel St. Zip code 65115, P.O.B. 37502, Zip code 61000, Tel. 03-5604701-4 Fax. 03-5608091

4. חשוב לזכור שהעובדים הזרים בענף הבנייה הינם עובדים מקצועיים המגיעים לארץ בגפם ולתקופות מוגבלות והם אינם חלק מהתופעה החברתית של מהגרים בלתי חוקיים. אנו תומכים בכל פעילות ממשלתית למיגור תופעת המהגרים הלא חוקיים במדינת ישראל.
5. לתדהמתנו שמענו כי מעסיקי עובדים זרים במגזר החקלאי יהיו פטורים מאגרות אלו והנטל כולו ייפול על ציבור הקבלנים והבונים בארץ. זוהי אפליה סקטוריאלית בלתי מוצדקת ובלתי הוגנת של ענף הבנייה, המהווה את אחד הענפים המרכזיים והיציבים בכלכלה הישראלית, ואנו לא נוכל להסכים לכך.

במידה ורוצים להשיג צמיחה אמיתית במשק ולהקטין באופן דרסטי את מימדי האבטלה בארץ, יש להגדיל את היקפי ההשקעות בתשתית ולעודד את הבנייה למגורים. פגיעה בעובדים הזרים תשיג רק את התוצאות ההפוכות והלא רצויות של צמצום תפוקת הענף והתגברות האבטלה. בכדי לצמצם את הבעיה החברתית הנובעת מההגירה הלא חוקית לארץ, יש להגביר את האכיפה ולא לפגוע בעובדים בהיתר.

בברכה

אורי גרין - נשיא

התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

העתקים:

פרופ' יעקב נאמן - שר האוצר
מר אליהו ישי - שר העבודה והרווחה
הרב מאיר פרוש - סגן שר הבינוי והשיכון
מר אריאל שרון - שר התשתיות הלאומיות
ח"כ אברהם רביץ - יו"ר ועדת כספים של הכנסת
ח"כ מקסים לוי - יו"ר ועדת עבודה של הכנסת
מר משה ליאון - מנכ"ל משרד ראש הממשלה
פרופ' בן-ציון זילברפרב - מנכ"ל משרד האוצר
גב' ציפי גל-יס - ממונה על הכנסות המדינה במשרד האוצר

או/מר



התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ASSOCIATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL

תל-אביב, רח' מקוה ישראל 18-20, מיקוד 65115, ת.ד. 37502 מיקוד 61000, סל' 4-03-5604701, פקס' 03-5608091
Tel-Aviv 18-20 Mikve Israel St. Zip code 65115, P.O.B. 37502, Zip code 61000, Tel. 03-5604701-4 Fax. 03-5608091

לשכת מנכ"ל

כ"ט אייר תשנ"ח

25 מאי 1998

מספר: 6366

משמעות החלטת ממשלת ישראל לייקר את עלויות העסקת העובדים הזרים הינה נטל ישיר נוסף של 450 מיליון ש"ח על ענף הבנייה והגדלת נפח הערבויות בענף בכ- 420 מיליון ש"ח נוספים

על פי החלטת ממשלת ישראל מיום 12/5/98 והצעת חוק מטעם הממשלה, על ענף הבנייה יוטלו
אגרות ומיסים חדשים בגין העסקת עובדים זרים בענף. מסמך זה מפרט את המשמעויות
הכספיות והכלכליות הקשות על ענף הבנייה ועל המשק כולו במידה וההחלטות תמומשנה.

א. משמעויות שליליות עיקריות (פירוט בהמשך המסמך):

1. המשמעות הכספית לגבי המעסיקים בענף הבנייה הינה נטל ישיר נוסף של 450 מיליון ש"ח לשנה, הנובע מגידול של 21% בהוצאות השכר של העובדים הזרים בענף (האגרות, ההיטלים והערבויות מייקרים את עלות ההעסקה השנתית של כל עובד ב- 8,700 ש"ח). הוצאה של קרוב לחצי מיליארד ש"ח תחריף את ההאטה בה שרויים ענף הבנייה והמשק הישראלי. חברות הבנייה והתשתיות תתקשנה להתמודד עם הנטל הכספי ותאלצנה לצמצם את היקפי פעולתן - הדבר יפגע בצמיחה ובתעסוקה במשק הישראלי.
2. הגדלת נפח הערבויות הנדרשות בענף ב- 420 מיליון ש"ח נוספים. דבר זה יחריף את מצוקת האשראי בענף ויביא לצמצום בהתחלות הבנייה.
3. ייקור עלויות ההעסקה יגרום לעלייה של 3.6% במדד תשומות הבנייה, דבר שיביא לייקור של 2.3% בעלות הכוללת של דירה ממוצעת. בשלב מסוים, הגידול בהוצאות הבנייה יביא בהכרח לעלייה במחירי הדירות בארץ.
4. הפסד של 20 מיליון ש"ח לקופת המדינה: בעוד שהמיסוי הנוסף יכניס לקופת המדינה כ- 280 מיליון ש"ח, ממשלת ישראל כמזמינת עבודות בנייה, פיתוח ותשתית תיאלץ לשלם 300 מיליון ש"ח נוספים בגין התייקרות חווי הביצוע, הצמודים למדד תשומות הבנייה או למדד תשומות הסלילה.



5. ישנן חברות בנייה ותשתית רבות שהתחייבו על חוזים במחירים קבועים (ללא מנגנון פיצוי על התייקרויות). לחברות אלה ייגרמו נזקים כספיים כבדים עקב אי יכולתן לעמוד בנטל הנוסף, שלא שוקלל בתחשיביהם המקוריים מבלי שיש ביכולתן לשנות את החוזים. לאור זאת, במידה ויוחלט להטיל מיסים והיטלים חדשים, יש לקבוע תקופת הערכות של שנה לפחות מרגע השלמת החקיקה.

ב. פירוט ההיטלים:

1. חיוב באגרת בקשה ואגרת היתר בסך 3,350 ש"ח לשנה, לכל עובד.
2. פקדון שנתי בסך 8,400 ש"ח לזכות כל עובד (700 ש"ח לחודש) - 1/2 על חשבון המעסיק ו- 1/2 ע"ח העובד.
3. הפקדת ערבות בנקאית מטעם החברה בסך 8,700 ש"ח לכל עובד.
4. שינוי בכללי מיסוי השכר של עובדים זרים.

ג. פירוט משמעויות כספיות:

- האגרות הנוספות בסך 3,350 ש"ח לשנה יביאו לגידול של כ- 8% בהוצאות השכר של העובדים הזרים.
זהו נטל נוסף של 170 מיליון ש"ח לשנה על ענף הבנייה.
- הפיקדון לטובת העובד, בהנחה שמחציתו תהיה ע"ח המעביד, יגדיל בכ- 10% את הוצאות השכר של העובדים הזרים.
זהו נטל נוסף של 210 מיליון ש"ח לשנה על ענף הבנייה.
- שינוי כללי מיסוי השכר של העובדים הזרים יגדיל את תשלומי מס ההכנסה של העובדים ב- 2,250 ש"ח לשנה. בהנחה שכמחצית מהמס הנוסף יפול על המעסיקים, מדובר בגידול של כ- 3% בעלות השכר.
זהו נטל נוסף של 60 מיליון ש"ח לשנה על ענף הבנייה.
- ערבות שנתית של 8,400 ש"ח עבור 50,000 עובדים בענף יגדיל את הערבויות הנדרשות בענף ב- 420 מיליון ש"ח.
העלות לענף בגין הערבות הינה כ- 10 מיליון ש"ח לשנה.



ד. פירוט משמעויות כלכליות:

- העובדים הזרים מהווים 17% במדד תשומות הבנייה. ייקור של 21% בעלותם יביא לעלייה של 3.6% במדד תשומות הבנייה. מדד תשומות הסלילה יעלה ב 1.4%.
- התשלומים שמשלמים רוכשי דירות במסגרת הסכם הרכישה צמודים בד"כ למדד תשומות הבנייה. זהו נטל נוסף על רוכשי הדירות (בנוסף לעליית הריבית על המשכנתאות).
- המדינה והגופים הממשלתיים והציבוריים הקשורים בה, מזמינה עבודות בנייה, פיתוח ותשתית בהיקף רחב. חוזי הביצוע צמודים למדד תשומות הבנייה למגורים, או למדד תשומות הסלילה. בסך הכל - ייקור העלויות בקיזוז ההכנסות ממיסוי גורם להפסד של 20 מיליון ש"ח לקופת המדינה (כפי שניתן לראות בתחשיב הבא):

1. היקף עבודות הפיתוח והסלילה הינו כ- 7 מיליארד ש"ח.
ההתייקרות במדד תשומות הסלילה תעלה למדינה כ 100 מיליון ש"ח.
היקף עבודות הבנייה במגזר הציבורי - בתי ספר, מתניסים, בתי כנסת, בתי סוחר וכדומה - הינו כ- 6 מיליארד ש"ח.
ההתייקרות במדד תשומות הבנייה תעלה למדינה כ 200 מיליון ש"ח.
כלומר - העלות הנוספת למדינה כמזמין עבודה: 300 מיליון ש"ח.

2. המיסוי הנוסף יכניס למדינה :
112.5 מיליון ש"ח בגין שינוי במס הכנסה.
167.5 מיליון ש"ח בגין האגרות הנוספות.
כלומר - המיסוי הנוסף יכניס לקופת המדינה 280 מיליון ש"ח.

סה"כ : הפסד של 20 מיליון ש"ח לקופת המדינה.

התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ASSOCIATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL



תל-אביב, רח' מיקה ישראל 18-20, מיקוד 65115, ת.ד. 37502 מיקוד 61000, טל' 4-03-5604701, פקס' 03-5608091
Tel-Aviv 18-20 Mikve Israel St. Zip code 65115, P.O.B. 37502, Zip code 61000, Tel. 03-5604701-4 Fax. 03-5608091

הוצאות הבנייה מהוות 65% ממחיר דירה ממוצעת (היתרה 20% קרקע ו- 15% רווח גולמי כולל מימון, שיווק, ניהול, רווח יזמי וכו'). נתונים אלה אינם כוללים מע"מ ומס רכישה, כאשר מרכיב הקרקע הינו ללא פיתוח. יש לזכור שהוצאות הבנייה כוללות הוצאות פיתוח ומסים עקיפים. התייקרות תשומות הבנייה ב- 3.6%, תביא לייקור של 2.3% בעלות הכוללת של דירה ממוצעת.

בברכה

שמואל ארד (אלוף מיל)

מנכ"ל התאחדות הקבלנים והבונים



התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ASSOCIATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL

תל-אביב, רח' מיקה ישראל 18-20, מיקוד 65115, ת.ד. 37502 מיקוד 61000, טל' 03-5604701-4, פקס' 03-5608091
Tel-Aviv 18-20 Mikve Israel St. Zip code 65115, P.O.B. 37502, Zip code 61000, Tel. 03-5604701-4 Fax. 03-5608091

לשכת המנהל הכללי
י"א באייר תשנ"ח
7 במאי 1998
מס' 5948



לכבוד
מר פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר
משרד האוצר
קפלן 1 הקריה
ירושלים

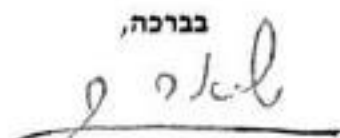
נכבדי,

3031

מצאתי לנכון להביא לעיוןך את מאמרו של מר נחמיה שטרסלר - העורך הכלכלי של עיתון
"הארץ" אשר התפרסם בעיתון "הארץ" ביום ג', ט' בסיון תשנ"ח, 5.5.98.

אין

✓

בברכה,

אלוף (מיל) שמואל ארד
מנהל כללי

משרד האוצר
נתקבל
12-5-1998
הונקיון המרכזי

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

1954-55

UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
500 EAST
CHICAGO, ILLINOIS

הכה בזרים והצל נפשך

קשה להתלהב מהתוכנית להאצת הצמיחה שהציג האוצר בתחילת השבוע בממשלה. מדובר בתוספת של חצי מיליארד שקל לתקציב התשתיות השנה, וחצי מיליארד בשנה הבאה. רובם יילכו להשקעה בכבישים וברכבות, ומיעוטם – לשיקום שכונות.

כאשר הוצג התקציב בכנסת, חזרנו וכתבנו כאן שהתקציב לוקה בסדר עדיפות מעוות. יש בו תוספת של 17% ריאלי במשרד הרתות, מול הקפאת תקציב התשתיות – זאת כאשר היה ברור שהמשק נכנס למצב של האטה והגדלת האבטלה. אף אחת מהמפלגות לא דאגה אז לתשתית, כי תשתית טובה לא מוסיפה קולות בקלפי. אבל עכשיו, כאשר מתברר שהאבטלה עולה מרי חודש, שינה שר האוצר כיוון – כי מובטלים מצביעים בקלפי.

הבעיה בתוכנית היא שהמקור ל-500 מיליון השקל קצת מפוקפק. האוצר לא הצליח להפוך את רפא"ל לחברה ממשלתית, וכך חסך 100 מיליון שקל. האוצר לא הצליח להפוך את הרכבת לחברה ממשלתית, וכך חסך עוד 100 מיליון. האוצר לא הפריט את בנק המזרחי בבורסה, וכך חסך עוד 70 מיליון. כלומר, עקב אי ביצוע תוכניות חשובות, שמשמעותן הגדלת התחרות והיעילות במשק, "חסך" האוצר 270 מיליון. אוי לחיסכון כזה. עוד 80 מיליון מגיעים מאי ניצול התקציב לרכישת מסיכות מגן (רק שסדאם חוסיין יישאר רגוע), והשאר מקיצוץ של 150 מיליון במשרדי הממשלה שונים.

כמו כן מציע האוצר הסרת חסמים המפריעים לסקטור העסקי: הקמת תאגידים מים וביוב, פתיחת 150 תחנות דלק חדשות, קיצור הליכי התכנון והבנייה ואישור תוכניות הפיתוח של רשות הנמלים. למרות ההסתייגות שהובעה לעיל, ראוי שהשרים יתמכו בתוכנית. היא ודאי טובה יותר מאשר לא לעשות מאומה. היא גם בכיוון הנכון, למרות שמה שנכון יותר לעשות זה שינוי אמיתי בסדר העדיפויות של הממשלה: פחות לחרדים ולשטחים, יותר לתשתית ולחינוך טכנולוגי.

החלק השלישי של התוכנית בעייתי ביותר. זה החלק, שבו מכריז האוצר מלחמה על העובדים הזרים. האוצר רוצה לייעל את גביית הקנסות המוטלים על מעסיקי עובדים זרים לא חוקיים, ולא להכיר בשכרם כהוצאה לצורך מס. כמו כן הוא רוצה לייקר את העסקת העובדים החוקיים על ידי גביית אגרות בסכומים גבוהים. התוצאה תהיה התייקרות העבודה הזרה, כלומר, תוספת לעלויות הבנייה, החקלאות וההסעדה – כלומר, מחירים גבוהים יותר במשק, שמשמער תם ירידה ברמת החיים של כולנו. למה זה טוב?

ואם בכל זאת יצליחו צערים אלה להקטין את מספר העובדים הזרים, פירוש הדבר ירידה בתעסוקת עובדים ישראלים – ולא עליית צריך להיות תמים עד כדי גיחוך כדי להאמין שישראלים יתחילו לפתע לעבוד בחקלאות, בבניין ובמסעדות – במשכורת מינימום – כשהם יכולים לקבל אותם סכומים דרך דמי אבטלה או הבטחת הכנסה. דווקא העסקת עובדים זרים מאפשרת הקמת עסקים חדשים ויצירת מקומות עבודה לישראלים שלא מוכנים לעבוד בעבודות "שחר רות", אך כן מוכנים לעבוד בעבודות "מכובדות" ומכניסות יותר באותם ענפים ממש.

נחמיה שטרסלר

3031

אגף כלכלה והכנסות המדינה

לכבוד
יעקב נאמן

הנדון: שוק הדיור - האם קיים מחסור בדירות?

בניה למגורים - אינדיקטורים נבחרים, ממוצעים שנתיים

מספר התחלות בניה למגורים	תוספת משקי בית	שינוי בהשקעה בבניה למגורים	שינוי במלאי ההון בבניה למגורים	מלאי ההון למשק בית (מיליארד ש"ח, מחירי 1995)	השינוי הריאלי במחירי הדירות
1980-1989	25	18.2	-0.8%	142.3	13.8%
1990-1997	53.4	50.7	12.5%	145.5	5.9%
1997	50.9	46.2	-4.5%	152.1	-1.4%

ענף הבניה למגורים התכווץ והתרחב חליפות בשיעורים חדים בשנים האחרונות. למרות הירידה שנרשמה בחיקף ההשקעה בבניה למגורים ב-1997, יש לזכור כי רמת הפעילות בענף היום גבוהה פי שניים מרמתה ערב גל העליה, וקרובה לרמתה בתקופת השיא, לאחר שתי שנות העליה הראשונות בהן הגיעו כ-180 אלף עולים.

האינדיקטורים בטבלה מצביעים על כך כי תהליך הכיווץ שעבר הענף ב-1997, ואשר ימשך בו גם ב-1998, הינו תהליך טבעי של שיבה להיקפי פעילות המתאימים למשק הישראלי. האינדיקטורים מובילים גם למסקנה כי לא קיים היום עודף ביקוש לדירות למגורים.

- במהלך שמונה השנים 1990-1997 גדל מספר משקי הבית בישראל ב-405 אלף - קצב גבוה ביותר לכל הדעות; מספר התחלות הבניה גדל בתקופה זו בקצב מהיר אף יותר - 428 אלף יחידות דיור. עודף הביקוש שנוצר בשנות העליה הראשונות, כוסה בשנים האחרונות.
- תמונה דומה ניתן למצוא גם בנתון אודות מלאי ההון של הבניה למגורים למשק בית. רמתו ב-1997 לא זו בלבד שהגיעה לשיא (למרות הירידה בחיקף ההשקעות), אלא שגדלה ב-2.3%.
- תמונת הביקוש וההיצע משתקפת בשינוי במחירי הדירות בבעלות. לאחר עליות חדות במשך תקופה לא קצרה, ירדו ריאלית מחיריהן של הדירות בבעלות ב-1997 ב-1.4%. בששת החודשים האחרונים ירדו מחיריהן, ריאלית, בשיעור שנתי של 4.7%.
- דו"ח בנק ישראל מציין כי נוצר "... לחץ לירידת מחירים בשנה האחרונה, הודות להצטברות עודף היצע של הון דיור ברמה הארצית במחיר הנוכחי."

- מעבר להתמעטות מספר העולים, יש לזכור כי חלק לא מבוטל מהביקוש לדירות בשנים האחרונות היה ביקוש ספקולטיבי. חלק זה של הביקוש דעך בשנה האחרונה עקב ההאטה בקצב עליית מחירי הדירות וכן עקב המצב המדיני, אשר הפחית במאוד את ההתענינות של תושבי חוץ.
- הציפיות להמשך ירידת מחירי הדירות מגשימות את עצמן דרך דחיית מועד הרכישה וירידת הביקושים.
- שיעור הדירות המכורות ירד ב-1997 ל-30% מכלל היצע הדירות (בכל שלבי הבניה), לעומת 36% ב-1996 ו-43% ב-1995.

התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ASSOCIATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL



תל-אביב, רח' מיקה ישראל 18-20, מיקוד 65115, ת.ד. 37502, מיקוד 61000, סל' 4-03-5604701, פקס' 03-5608091
Tel-Aviv 18-20 Mikve Israel St. Zip code 65115, P.O.B. 37502, Zip code 61000, Tel. 03-5604701-4 Fax, 03-5608091

אגף מיסוי ומשאבים

ו' ניסן, תשנ"ח

2 אפריל, 1998

5414

לכבוד

הרב מאיר פורוש

סגן שר הבינוי והשיכון

משרד השיכון

א.נ.

הנדון: ביטול מס רכוש והטלת מס מכירה

בעקבות המלצות ועדת גבאי לביטול מס רכוש והטלת מס מכירה, גיבשה התאחדות הקבלנים והבונים את עמדתה בנושא.

עמדת ההתאחדות הוצגה בפני ועדת הכספים של הכנסת בשיבתה מיום שני 23/3/98 (כ"ה באדר התשנ"ח).

I. התאחדות הקבלנים והבונים בישראל תומכת בביטול מס רכוש משום היותו מס המפלה לרעה בעלי קרקעות, בכלל וקבלנים בפרט ובמיוחד לעומת בעלי נכסים אחרים שאינם מחוייבים בכל מס שהוא שכן, בידי הקבלנים מהווה הקרקע מלאי עיסקי וענף הבניה היוו הענף היחיד המשלם מס רכוש על מלאי.

II. תמיכת התאחדות הקבלנים בביטול המס נובעת גם מכך שהמס אינו ממלא עוד את ייעודו לעידוד ניצול קרקעות לבניה, אלא מהווה פגיעה בלתי חוקתית בבעלי קרקעות אשר נמנע מהם השמוש, הניצול וההנאה בקרקע משום הגבלות תכנוניות ובירוקרטיות שונות (כ- 90% מסך 1.0 מיליארד ש"ח שגובה המס נובע ממקור זה).

III. התאחדות הקבלנים מתנגדת נמרצות להטלת "מס מכירה" כמס חליפי משום היותו מס מכביד על המוכרים, שמימלא משלמים מס שבה בשיעורים גבוהים (עד 50% מהשבח), ואין מקום להטלת מס נוסף בגובה 2.5%.

התנגדות ההתאחדות חריפה במיוחד לענין החלת שער מס נפרד על דירות מגורים חדשות בגובה 1.0%, ומציינת כי מס בשיעור זה יפגע לרעה ויכביד במיוחד על רוכשי דירות זולות לזכאים, עולים חדשים וזוגות צעירים, שכן סכומי עולה בדירות אלו במצב אכזרי על סכומי המס שהיו משולמים אילו מס הרכוש היה נשאר בתקפו.

משרד האוצר
נתקבל

22-4-1998

התקין המרמז

הנהגות - 1977

הנהגות - 1977
הנהגות - 1977
הנהגות - 1977

הנהגות - 1977
הנהגות - 1977

3031

התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ASSOCIATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL



תל-אביב, רח' מקוה ישראל 18-20, מיקוד 65115, ת.ד. 37502 מיקוד 61000, ס"ל 03-5604701-4, פקס 03-5608091
Tel-Aviv 18-20 Mikve Israel St. Zip code 65115, P.O.B. 37502, Zip code 61000, Tel. 03-5604701-4 Fax. 03-5608091

לשכת המנהל הכללי

ב' ניסן, תשנ"ח

29 מרץ, 1998

מספר: 5349

לכבוד

עו"ד יעקב נאמן - שר האוצר

משרד האוצר

קרית הממשלה

ירושלים

כבוד השר,

הנדון: נושאים לדיון

להלן הנושאים שברצוננו להעלות בפניך בפגישתנו ביום שני 30.3.98.

א. תכנית הצמיחה

לאור הנתונים על העמקת המיתון במשק אנו סבורים כי יש לאמץ את תוכנית הצמיחה שהגשנו. ענף הבנייה יכול לסייע בחידוש מהיר של הצמיחה במשק, צמיחה הנשענת על בסיס איתן של שיפור התשתיות והגדלת החיסכון במשק.

ב. עדכון משכנתאות

העלייה הנמשכת בריבית על המשכנתאות, מפחיתה את יכולתם של זכאי משרד השיכון לרכוש דירות.

אימוץ המלצות ועדת גדיש יסייע מעט לכמחצית מאוכלוסיית הזכאים ואילו המחצית השנייה (זוגות צעירים עד 1400 נקודות) תפגע בשל העלאת הריבית על ההלוואה התקציבית. יש להגביר את הסיוע לזכאי משרד השיכון. לאור היקפי הבנייה הגדולים שבתהליך, אין חשש מהתפרצות מחודשת של מחירי הדירות.

ג. הקמת שוק מישני למשכנתאות

הבעיות המבניות בשוק ההון מביאות למחסור במקורות לטווח ארוך ולהתייקרות המשכנתאות. בכדי להרחיב ולגוון את המקורות למשכנתאות יש לפעול להקמת שוק מישני למשכנתאות.

התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ASSOCIATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL



תל-אביב, רח' מקוה ישראל 18-20, מיקוד 65115, ת.ד. 37502 מיקוד 61000, מל" 4-03-5604701, פקס' 03-5608091
Tel-Aviv 18-20 Mikve Israel St. Zip code 65115, P.O.B. 37502, Zip code 61000, Tel. 03-5604701-4 Fax. 03-5608091

ד. עובדים זרים

להמשך הקטנת ההקצאות של עובדים זרים לענף יהיו השלכות שליליות על פעילות הענף, התעסוקה והצמיחה במשק.
העובדים בענף הבנייה אינם חלק מהתופעה החמורה של המהגרים הלא חוקיים.
ההתאחדות, בשיתוף משרדי הממשלה וההסתדרות עשתה ועושה מאמצים גדולים בכדי להבטיח תנאים הוגנים לעובדים והצליחה לצמצם תופעות של בריחה.
הטלת אגרות והיטלים על העובדים הזרים תהווה תמריץ להפיכת עובדים חוקיים לבלתי חוקיים.

חומר מפורט יועבר בנפרד

שמואל ארד, מנכ"ל
התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

אב/אס



לשכת הנשיא
כ"ח אדר תשנ"ח
26 מרץ 1998
מספר: 5352

תוכנית להאצת הצמיחה במשק

רקע

ביולי 1997 הגשנו תוכנית להאצת הצמיחה הנשענת על עידוד הבנייה למגורים והגדלת ההשקעות בתשתית. אימוץ התוכנית היה חשוב אז, אך הוא הכרחי היום לאחר שהתברר כי ההאטה במשק חמורה יותר משהעריכו אז. ללא שינוי במדיניות הכלכלית המיתון במשק ימשך גם ב-1998 וב-1999 עם עליה חדה באבטלה עד כדי 10%. אנו מציעים להשתמש בענף הבנייה ככלי מיידי וזמין לחידוש בצמיחה - צמיחה הנשענת על בסיס איתן של שיפור התשתיות והגדלת החסכון במשק. ענף הבנייה הוכיח כי הוא ענף גמיש המסוגל בזמן הקצר ביותר להתאים את היקפי פעילותו וקצב הביצוע לצורכי המשק.

הגדלת ההשקעות בתשתית

היקפי ההשקעות בתשתית אינם עונים על צורכי משק מתקדם. להערכתנו, יש להגדיל את ההיקף השנתי של ההשקעות בתשתית בכ- 4 מיליארד שקל. גידול כזה של בהשקעות, מהתקציב ובמימון פרטי, מחייב המשך תהליכי ההפרטה והכנת מלאי תיכנוני.

לשנת 1998 אנו ממליצים להגדיל את תקציב המדינה להשקעות בתשתיות במיליארד שקל. (חלק ממנו יופנה להאצת תכנון).

- * ההשקעות בתשתית נותנות למשק תשואה גבוהה ביותר והן חיוניות להמשך צמיחת המשק בעתיד.
- * ההשקעות אינן "צריכה" אלא חסכון. בתנאי אבטלה גדלה הכדאיות הכלכלית של ההשקעות.
- * מרכיב הערך המוסף המקומי בהשקעות בתשתית הוא גבוה מאוד והדבר תורם להאצת הפעילות הכלכלית.
- * הגדלת ההשקעות לא תביא לעליה במחירי הביצוע, שכן בענף עודף כושר ייצור.



עידוד הבנייה למגורים

העלייה הנמשכת בריבית על המשכנתאות, מפחיתה את יכולתם של זכאי משרד השיכון לרכוש דירות ופוגעת בביקושים לדור.

אימוץ המלצות ועדת גדיש יסייע מעט לכמחצית מאוכלוסיית הזכאים ואילו המחצית השנייה (זוגות צעירים עד 1400 נקודות) תפגע בשל העלאת הריבית על ההלוואה התקציבית.

בטווח המיידי יש להגדיל משמעותית את ההלוואות התקציביות לזכאים.

- * יש היום השוק מלאי מספיק של דירות, כך שלא תהייה עלייה במחירי הדירות.
- * בבנייה למגורים יש ערך מוסף של יותר מ- 80%.
- * הגדלת הפעילות בענף תמריץ את הפעילות בענפים הנלווים ותסייע מיידית לצמיחת המשק.
- * תוצאות ריחוק האמצעים של משקי הבית לחסכון ארוך טווח הינן הקטנת הצריכה, בעיקר צריכה של מוצרי יבוא.

יש לשאוף למצב בו המשכנתא מממנת 80-90% ממחיר דירה.

מעורבות המדינה תתבטא בעיקר בנטילת הסיכון.

רכישת הדירה היא השקעה והחזר המשכנתא הוא חיסכון לטווח ארוך.

בכדי להגיע למצב זה יש להקים שוק משני למשכנתאות.



התאחדות הקבלנים והבונים בישראל ASSOCIATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL

תל-אביב, רח' מיקה ישראל 18-20, מיקוד 65115, ת.ד. 37502 מיקוד 61000, טל' 03-5604701-4, פקס' 03-5608091
Tel-Aviv 18-20 Mikve Israel St. Zip code 65115, P.O.B. 37502, Zip code 61000, Tel. 03-5604701-4 Fax. 03-5608091

אגף כלכלה
כ"ט שבט תשנ"ח
25 פברואר 1998
מספר: 5348

השלכות חמורות על הביקושים לדירור בשל עדכון הסיוע ע"פ המלצות ועדת גדיש

כאמור פורסם כי סכומי הסיוע לחלק מהזכאים יעודכנו וכי הדבר מחייב הליך חקיקה.

הסתבר שהליך החקיקה נדרש לא רק לשם ביטול ההצמדה בשיעור 80% למדד (של הקרן ולא של הריבית) אלא גם כדי לשנות את הריבית לזכאים הלא חלשים - עד 1400 נקודות, לריבית השוק.

כלומר, הריבית לקבוצה זו תעלה לכ- 6% במקום 4% היום.

קבוצה זו מהווה כ- 50% מזכאי משרד השיכון (היתרה הם העולים והמשפחות ה"חלשות" בעלות ניקוד גבוה).

המשמעויות:

- ❖ למעשה חצי מהזכאים יוצאים ממעגל הסיוע שכן אינם מקבלים כל סובסידיה.
- ❖ העלאת הריבית וביטול ההצמדה החלקית גורמים לייקור של 80 שקל בהחזר החודשי שהם כ- 22% בהחזר המשכנתא (כ- 18% בשל העלייה בריבית ועוד כ- 4% בשל ביטול ההצמדה החלקית).
- ❖ כיוון שההלוואה התקציבית היום היא קטנה - 70,000 ש"ח, וזוג צעיר בד"כ נזקק להלוואה משלימה, ההתייקרות הכוללת של חבילת מימון ממוצעת היא כ- 5%.
- ❖ אולם בהתחשב בכך שהריבית על המשכנתאות התייקרה בחודשים האחרונים, הצירוף של התייקרות הריבית על ההלוואות המשלימות ב- 1.2% (מ- 4.8 - ל- 6%) והשינוי בהלוואה התקציבית, מייקר את חבילת המימון בכ- 15%.
- ❖ זו השפעה חמורה מאוד על יכולת הזכאים לרכוש דירות וללא ספק תפגע בביקושים של מגזר זה (ה"לא חלשים").
- ❖ מנגד, עדכון הסיוע לקבוצות החלשות הוא לא גבוה וספק אם יגדיל משמעותית את הביקושים במגזר זה.

התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ASSOCIATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL



תל-אביב, רח' מיקוה ישראל 18-20, מיקוד 65115, ת.ד. 37502 מיקוד 61000, טל' 03-5604701-4, פקס' 03-5608091
Tel-Aviv 18-20 Mikve Israel St. Zip code 65115, P.O.B. 37502, Zip code 61000, Tel: 03-5604701-4 Fax: 03-5608091

לשכת הנשיא
כ' אדר תשנ"ח
18 מרץ 1998
מספר: 5197

לכבוד
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר
משרד האוצר
קריית הממשלה
ירושלים

א.נ.

הנדון: הקמת שוק משני למשכנתאות

למרות שהצורך בהקמתו של שוק משני למשכנתאות מוסכם בעקרון על כולם, לא חלה כל התקדמות לקראת מימוש.

כזכור, הקמתו של שוק משני כלולה בהמלצות ועדת ברודט לעניין הרפורמה בשוק ההון ואף הוקמה ועדה בראשות החשב הכללי, שלצערנו לא המליצה על צעדים אופרטיביים כלשהם.

לפני מספר ימים הועלה הנושא בפניך ע"י מר אמנון נויבך, וזכתה, על פי התרשמותו, להתייחסות חיובית מצדך.

אודה לך אם תנחה את הצוות המקצועי במשרדך לנקוט צעדים ממשיים לקידום הנושא.

אנו מצידנו מוכנים להעמיד כל סיוע ועזרה לקידום הנושא, שלהערכתנו הוא חיוני להמשך פעילות ענף הבנייה ולטובת המשק כולו.

לוטה: תזכיר בנושא.

בכבוד רב

אורי דותיק - נשיא
התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

העתק:

בכבוד הרב מאיר פורוש - ס/שר השיכון
ד"ר זילברפרב - מנכ"ל האוצר
מר שי טלמון - החשב הכללי - משרד האוצר
אב/רק

אמנון נויבך
מגדלי התאומים 2 - 701
רחוב ז'בוטינסקי 35
רמת - גן, 52511
טל': 972-3-6134040
פקס: 972-3-6134041

8 מרץ, 1998

אל: שר האוצר, מר יעקב נאמן

מאת: התאחדות הקבלנים

הנדון: שוק משני למשכנתאות

1. מבוא

שוק ההון בישראל סובל כיום ממגבלת מקורות לטווח הארוך. החוסכים הפרטיים עדיין רואים בממשלה ובניי"ע שלה את מכשירי החיסכון והעיקרי.

הפעילות בשוק ההון אינה משוכללת והחיסכון לטווח ארוך נשלט למעשה ע"י הגופים המוסדיים, קופות פנסיה, חברות ביטוח וקופות גמל, כאשר חלק מהם אף קשורים לבנקים.

הצרכנים של המקורות לטווח ארוך הם בעיקר רוכשי הדירות, שדירתם מהווה את השקעתם העיקרית. עובדה זו גורמת לכך שרוכשי הדירות יעשו כל שאלל דם לעמוד בהחזרי ההלוואה. [עיקרי הבעיות בקבוצת הזכאים והעלולים].

יש צורך בפיתוח מכשירים לטווח ארוך אשר יפעלו באופן עצמאי בשוק ההון ויפגישו את בעלי המקורות עם צרכני השימושים.

הדרך המקובלת כיום בעולם זה הינה שוק משני למשכנתאות, אשר מטרתו להיות מקום המפגש של בעלי המקורות של כסף לטווח ארוך (קופ"ג, פנסיה) עם המשתמשים (בנקים למשכנתאות).

כדי שמפגש כזה יצליח צריך לבנות מערך של תיקי משכנתאות אשר יהפכו בהדרגה לניירות ערך לפי דרגות איכות שונות כדי שיוכלו להיות סחירים בשוק ההון.

העובדה שתהליך כזה לא התרחש, מצביע על כשל שוק אשר ייתכן מאד שמקורו של כשל בשליטת הבנקים. על עיקר המקורות לטווח ארוך, ובחוסר רצונם כי שוק כזה יתפתח.

נסיון העבר בתחום קרנות הון סיכון מצביע כי התערבות ממשלתית נכונה, במינון הנכון ובשיטה הנכונה, עשויה לסיע לפתור את הבעיה, לעיתים אף ללא עלות. במקרה של קרנות הון סיכון, הממשלה השקיעה כ-75 מליון דולר ויצרה שוק של כ-2 מליארד דולר, תוך שהיא מחזירה לעצמה את רב ההשקעה לאחר כ-5 שנים.

- 2 -

למיטב הערכתי, התערבות ממשלתית בסדרי גודל לא גדולים עשויים להתגבר על כשלי השוק, לפתח את השוק המשני ולסייע בשכלול שוק ההון בישראל.

2. המצב הקיים

במצב הקיים כיום למעשה מתקיים מעין שוק משני למשכנתאות בקרב הבנקים הגדולים מובלי לפתור את בעיות שוק ההון ושכלולו.

לבנקים וחברות הביטוח יש מקורות לטווחים ארוכים והם נוהגים לגייס אותם עבור הבנקים למשכנתאות הקשורים אליהם.

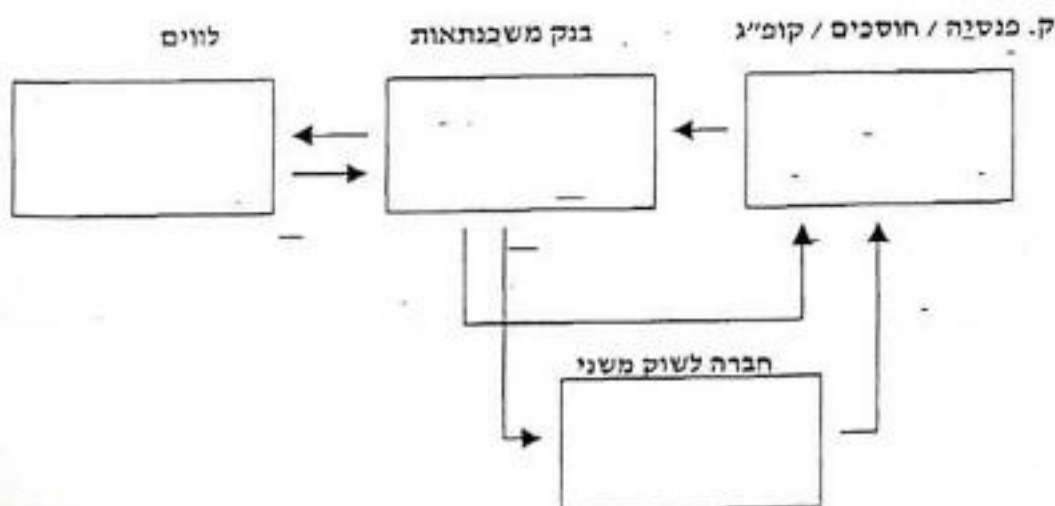
תנאי שוק ההון וההסדרים המוסדיים עם קרנות הפנסיה משפיעים על רצפת מחירי ההון לטווח ארוך.



הבנק למשכנתאות מהווה את גורם התיווך המרכזי הוא מגייס את המקורות הן מחוסכים פרטיים והן מגורמים מוסדיים. לאחר מכן, הוא משווק את המשכנתאות לרוכשי הדירות על פי תנאי השוק. במקרה זה, כל האחריות על הבנק והוא מהווה כתובת קבועה לחוסכים וללווים.

הבעיה מתעוררת כאשר הבנק מגיע לנקודה בה היחס בין האשראי להון העצמי, עובר את מגבלות בנק ישראל ועליו לנסות לפתור אחת משתיים או להגדיל את ההון העצמי או להקטין את נפח האשראי.

3. מבנה השוק עם הפעלת שוק משני



- 3 -

במצב הלוויס אין כל הבדל.

הבנק מוכר במסגרת אחת או יותר חבילות של משכנתאות, מקטין את האשראי ומגדיל את מקורותיו. החוסכים / קופ"ג קונות למעשה זרמי תקבולים של המשכנתאות.

אם העניין כה פשוט, היכן הן הבעיות?

ניתן לחלק את הבעיות ל 4 קבוצות:

א. מקבץ הבעיות הקשורות להחלטה העקרונית פוליטית.

ב. מקבץ הבעיות הטכניות - רישומיות.

ג. מקבץ הבעיות הקשורות לדירוג איכות בעלי המשכנתאות והסיכון הכרוך בכך.

ד. מקבץ הבעיות הקשורות לביטחונית, אופיין ומקורן.

להלן פירוט הבעיות ודרכי הפתרון האפשריות בכל אחד ממקבצי הבעיות:

3.1. למקבץ 1 -

במקבץ זה, הבעיות הן כוחניות - פוליטיות של שליטה על מקורות ועמדות כח. על פניו לא מובן מדוע מקבלי ההחלטות מתנגדים למהלך במקום לתמוך בו. מהלך זה נמצא בהלימה מלאה לדו"ח ברדט על שוק ההון וקידומו יתרום נדבך נוסף לשכלול שוק זה.

3.2. למקבץ 2 -

מקבץ זה, ככל שהוא טכני, הוא מגלם לפחות שתי בעיות טכניות - פורמליות אשר ניתן לפתור אותן בקלות בעתיד, אך בעייתיות באשר להווה.

א. פתרון בעיית עלויות הביצוע כמו ביול ודמי טיפול המחייבים חקיקה ואו שינוי תקנות.

ב. פתרון בעיות ההרשאה למכור את המשכנתא מהבנק לגורם אחר וחמשך מחויבותו של הלווה להחזיר את ההלוואה (וו בעיה טכנית הניתנת לפתרון בעת קבלת המשכנתא).

ג. פתרון הבעיה הכרוכה בהרשאה להעביר את הזכות על המשכנתא כאשר בלא מעט מקרים הנכס עדין אינו רשום בטאבו.

מקבץ נושאים זה מחייב טיפול אחד בנהלים השונים כדי שבעתיד ניתן יהיה למכור תיקי משכנתאות בצורה חלקה יותר.

3.3. למקבץ 3 -

מקבץ זה עוסק בעיקר בשאלת דירוג איכות הלווים, דרכי הפתרון. רוכשי התיקים יעדיפו לרכוש רק משכנתאות מטיפוס AAA. על מנת להגיע לכך, צריך למיין את המשכנתאות ואז יגדל הסיכון הנותר בידי הבנק. זאת ועוד רוכשי תיקי המשכנתאות ירצו התחייבות מהבנק על זרם התקבולים. נושאים אלה הם טכניים מקצועיים הניתנים לפתרון, חלק מהפתרון עובר בתנאי ערבויות מדינה בשיעורים קטנים - יחסית.

3.4. למקבץ 4 -

זהו מכלל הביטחונית לרוכשי התיקים באשר לאיכות התיק. מתן ערבויות או ביטחונית מתאימים, עשוי לפתור את הבעיה הן לרוכשי תיקי המשכנתאות והן כמובן למפקח על הבנקים, מבלי להיכנס לטכניקת החישוב, מדובר בערבויות מאד מינימליות אשר ואפשר לקדם את כל הפרוייקט.

4. אין לנו ספק כי קיימת התכרה בצורך לפיתוח שוק משני, נראה שעדיין לא נוצרה המאסה הקריטית אשר תחולל את השינוי.

התאחדות הקבלנים מציע בזאת להקים לאלתר צוות מקצועי המשותף לאוצר, לנציגי הבנקים למשכנתאות והתאחדות הקבלנים, על מנת לנבש את ההמלצות הנדרשות להקמת שוק משני למשכנתאות.

אדוני שר האוצר, גם אם אולי הנשא יהיה כרוך בעלות תקציבית, לדעתנו ההשקעה תוחזר למדינה והתועלות החברתיות והכלכליות יהיו פי עשרת מונים גדולות מהעלות התקציבית.



התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ASSOCIATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL

תל-אביב, רח' מקוה ישראל 18-20, מיקוד 65115, ת.ד. 37502, מיקוד 61000, מל' 4-03-5604701, פקס' 03-5608091
Tel-Aviv 18-20 Mikve Israel St. Zip code 65115, P.O.B. 37502, Zip code 61000, Tel. 03-5604701-4 Fax. 03-5608091

השלכות כלכליות על המשק עקב מחסור צפוי בעובדים בשנת 1998.

30,000 עובדים זרים החסרים בענף- שהם הפער בין 70,000 העובדים הדרושים לבין 40,000 שבכוונת משרד העבודה להקצות לענף- מהווים כרבע מסך העובדים הנדרשים במלאכות הרטובות.
היעדרם הקבוע יביא להאטה בבנייה, לאיחור במסירת דירות ומיבני ציבור ובהפסד תפוקה.

אומדן הפסד תפוקה.

התפוקה השנתית של הענף: 40 מליארד שקל. מזה: 32 מליארד בבנייה.
כיוון שחלק מהמיבנים נמצאים בשלבי גמר נאמד הפסד התפוקה ב 15%
דהיינו הפסד תפוקה שנתי של 4.8 מליארד שקל.

השלכות על צמיחת המשק.

הפסד התפוקה בענף פירושו, במונחים של תוצר מקומי גולמי, הפסד תוצר של 3.2 מליארד שקל.
זו ירידה בנקודת אחוז אחת בשיעור הצמיחה של המשק. (2.1% במקום 3.1% ע"פ התחזית בתקציב הלאומי).

השלכות על התעסוקה

מחסור בעובדים בשרשרת הייצור יביא לאבטלת עובדים במלאכות אחרות. (עד שלא מסתימות עבודות השלד לא ניתן לבצע חשמל, נגרות, גבס התקנת מעליות וכו')
צמצום תפוקה של 15% יביא לפיטוריהם של כ 30 אלף מועסקים ישראלים- כ 20 אלף עובדים בענף הבנייה וכ 10 אלפים בתעשיות הבנייה והתובלה.
יביא לגידול של 1.5% בשיעור האבטלה במשק- (9.6% במקום 8.1% ע"פ תחזית התקציב הלאומי)

הפסד להכנסות המדינה

הבנייה למגורים הוא ענף עתיר הכנסות למדינה ממיסים ומכירת קרקע.
ירידה בפעילות הענף ובמכירת דירות של 15% תביא להפסד הכנסות של כ 2 מליארד שקל.

השלכות מוניטריות.

מחירים- ירידה בהתחלות הבנייה למגורים תיצור לחץ על מחירי הדיור ועל המדד בכלל.
גירעון תקציבי- הירידה בהכנסות ממיסים מצד אחד- 2 מליארד שקל- וגידול בתשלומי רווחה מצד שני (בשל הגידול באבטלה) ב 0.5 מליארד שקל, יגדילו את הגירעון בתקציב המדינה ב 2.5 מליארד שקל.
ריבית- הלחץ על המחירים והגידול בגירעון התקציבי עלולים להביא את בנק ישראל להעלות את הריבית-.



התאחדות הקבלנים והבונים בישראל
ASSOCIATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL

30/3

אל: אליהו ארמון שרי האלד - גר' יאיר
 מאת: אברהם ארמון שרי האלד - גר' יאיר
 תאריך: 5.11.97

הנדון: הקבלה ארמון שרי האלד - גר' יאיר
 שלום יאיר,
 בהמשך אסיוחנו האחרון, אני מבקש אתכם
 שגם ביין נציג המעמדת הקבלנים (הנשא - גר' א. ארמון),
 הענף - גר' ארמון שרי האלד, אני יחיד מלבד, גר' ארמון שרי האלד,
 גם שרי האלד ורבות.
 הנהגה: תחילה יתקן ארמון 98 לאור תקדים הנהגה.
 אנוה מסיפוק ארמון הנהגה.

הנהגה
 אברהם ארמון
 שרי האלד

לשכת שרי האלד
 05-11-1997
 05-12-1997
 מס' מסמך
 אל

אברהם ארמון שרי האלד



לשכת שר האוצר

א.א.מ.ר. - חב"ד - צ.א.ר.מ.

ה'א.מ.ר.

סזקו מיליון/מיליון א"מ

צ.א.ר.מ. / ו.א.ר.מ.

לשכת מנכ"ל האוצר
דאר נכנס
29-03-1998
מספרנו:

3031

א.א.מ.ר.

ה'א.מ.ר. - חב"ד - צ.א.ר.מ.
ה'א.מ.ר. - חב"ד - צ.א.ר.מ.
ה'א.מ.ר. - חב"ד - צ.א.ר.מ.

ה'א.מ.ר.

ה'א.מ.ר.
א.א.מ.ר.
יועץ השר

ה'א.מ.ר.

ה'א.מ.ר.

לשכת מנכ"ל האוצר
דאר נכנס
29-03-1998
מספרנו:

ה'א.מ.ר.

ה'א.מ.ר.



התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ASSOCIATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL

תל-אביב, רח' מקוה ישראל 18-20, מיקוד 65115, ת.ד. 37502 מיקוד 61000, סל' 4-5604701-03, 03-5608091
Tel-Aviv 18-20 Mikve Israel St. Zip code 65115, P.O.B. 37502, Zip code 61000, Tel. 03-5604701-4 Fax. 03-5608091

לשכת המנהל הכללי
כ"ח אדר, תשנ"ח
26 מרץ, 1998
מספר: 5349

28-10-1998

98.254.03
303

לכבוד
עו"ד יעקב נאמן - שר האוצר
משרד האוצר
קרית הממשלה
ירושלים

כבוד השר,

הנדון: נושאים לדיון

להלן הנושאים שברצוננו להעלות בפניך בפגישתנו ביום שני 30.3.98.

א. תכנית הצמיחה

לאור הנתונים על העמקת המיתון במשק או סבורים כי יש לאמץ את תוכנית הצמיחה שהגשנו. ענף הבנייה יכול לסייע בחידוש מהיר של הצמיחה במשק, צמיחה הנשענת על בסיס איתן של שיפור התשתיות והגדלת החיסכון במשק.

ב. עדכון משכנתאות

העלייה הנמשכת בריבית על המשכנתאות, מפחיתה את יכולתם של זכאי משרד השיכון לרכוש דירות. אימוץ המלצות ועדת גדיש יסייע מעט לכמחצית מאוכלוסיית הזכאים ואילו המחצית השנייה (זוגות צעירים עד 1400 נקודות) תפגע בשל העלאת הריבית על ההלוואה התקציבית. יש להגביר את הסיוע לזכאי משרד השיכון. לאור היקפי הבנייה הגדולים שבתהליך, אין חשש מהתפרצות מחודשת של מחירי הדירות.

ג. הקמת שוק מישני למשכנתאות

הבעיות המבניות בשוק ההון מביאות למחסור במקורות לטווח ארוך ולהתייקרות המשכנתאות. בכדי להרחיב ולגוון את המקורות למשכנתאות יש לפעול להקמת שוק מישני למשכנתאות.



התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ASSOCIATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL

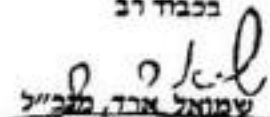
תל-אביב, רח' מקוה ישראל 18-20, חיקוד 65115, ת.ד. 37502, מיקוד 61000, סל' 4-03-5604701, פקס' 03-5608091
Tel-Aviv 18-20 Mikve Israel St. Zip code 65115, P.O.B. 37502, Zip code 61000, Tel. 03-5604701-4 Fax. 03-5608091

ד. עובדים זרים

להמשך הקטנת ההקצאות של עובדים זרים לענף יהיו חשלוות שליליות על פעילות הענף, התעסוקה והצמיחה במשק.
העובדים בענף הבנייה אינם חלק מהתופעה החמורה של המהגרים הלא חוקיים.
ההתאחדות, בשיתוף משרדי הממשלה וההסתדרות עשויה ועושה מאמצים גדולים בכדי להבטיח תנאים הוגנים לעובדים והצליחה לצמצם תופעות של בריחה.
הטלת אגרות והיטלים על העובדים הזרים תהווה תמריץ להפיכת עובדים חוקיים לבלתי חוקיים.

חומר מפורט יועבר בנפרד

בכבוד רב


שמעאל ארד, מנכ"ל
התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

אב/אס



התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ASSOCIATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL

תל-אביב, רח' מקוה ישראל 18-20, טיקוד 65115, ת.ד. 37502 מיקוד 61000, טל' 03-5604701-4, פקס' 03-5608091
Tel-Aviv 18-20 Mikve Israel St. Zip code 65115, P.O.B. 37502, Zip code 61000, Tel. 03-5604701-4 Fax. 03-5608091

לשכת הנשיא
כ' אדר תשנ"ח
18 מרץ 1998
מספר: 5197



לכבוד
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר
משרד האוצר
קריית הממשלה
ירושלים

א.נ., 3031

הנדון: הקמת שוק משני למשכנתאות

למרות שהצורך בהקמתו של שוק משני למשכנתאות מוסכם בעקרון על כולם, לא חלה כל התקדמות לקראת מימוש.

כזכור, הקמתו של שוק משני כלולה בהמלצות ועדת ברודט לעניין הרפורמה בשוק ההון ואף הוקמה ועדה בראשות החשב הכללי, שלצערו לא המליצה על צעדים אופרטיביים כלשהם.

לפני מספר ימים הועלה הנושא בפניך ע"י מר אמנון נויבך, וזכה, על פי התרשמותו, להתייחסות חיובית מצדך.

אודה לך אם תנחה את הצוות המקצועי במשרדך לנקוט צעדים ממשיים לקידום הנושא.

אנו מצידנו מוכנים להעמיד כל סיוע ועזרה לקידום הנושא, שלהערכתנו הוא חיוני להמשך פעילות ענף הבנייה ולטובת המשק כולו.

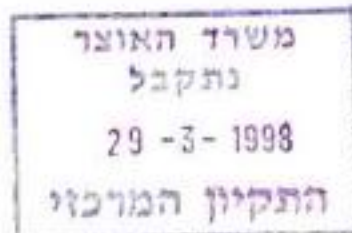
לוטה: תזכיר בנושא.

בכבוד רב

אורי דורי - נשיא
התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

העתק:

כבוד הרב מאיר פורוש - ס/שר השיכון
ד"ר זילברפרב - מנכ"ל האוצר
מר שי טלמון - החשב הכללי - משרד האוצר
אב/רק



1917

1917

אמנון נויבך
מגדלי התאומים 2 - 701
רחוב ז'בוטינסקי 35
רמת גן, 52511
טל': 972-3-6134040
פקס: 972-3-6134041

8 מרץ, 1998

אל: שר האוצר, מר יעקב נאמן

מאת: התאחדות הקבלנים

הנדון: שוק משני למשכנתאות

1. מבוא

שוק ההון בישראל סובל כיום ממגבלת מקורות לטווח הארוך. החוסכים הפרטים עדיין רועים בממשלה ובניייע שלה את מכשירי החיסכון העיקרי.

הפעילות בשוק ההון אינה משוכללת והחיסכון לטווח ארוך נשלט למעשה ע"י הגופים המוסדיים, קופות פנסיה, חברות ביטוח וקופות גמל, כאשר חלק מהם אף קשורים לבנקים.

הצרכנים של המקורות לטווח ארוך הם בעיקר רוכשי הדירות, שדירתם מהווה את השקעתם העיקרית. עובדה זו גורמת לכך שרוכשי הדירות יעשו כל שלאל ידם לעמוד בהחזרי החלואה. (עיקרי ה בעיות בקבוצת הזכאים והעולים).

יש צורך בפיתוח מכשירים לטווח ארוך אשר יפעלו באופן עצמאי בשוק ההון ויפגישו את בעלי המקורות עם צרכני השימושים.

הדרך המקובלת כיום בעולם זה הינה שוק משני למשכנתאות, אשר מטרתו להיות מקום המפגש של בעלי המקורות של כסף לטווח ארוך (קופ"ג, פנסיה) עם המשתמשים (בנקים למשכנתאות).

כדי שמפגש כזה יצליח צריך לבנות מערך של תיקי משכנתאות אשר יהפכו בהדרגה לניירות ערך לפי דרגות איכות שונות כדי שיוכלו להיות סחירים בשוק ההון.

העובדה שתהליך כזה לא התרחש, מצביע על כשל שוק אשר ייתכן מאד שמקורו של כשל בשליטת הבנקים על עיקר המקורות לטווח ארוך, ובחוסר רצונם כי שוק כזה יתפתח.

נסיון העבר בתחום קרנות הון סיכון מצביע כי התערבות ממשלתית נכונה, במינון הנכון ובשיטה הנכונה, עשויה לסייע לפתור את הבעיה, לעיתים אף ללא עלות. במקרה של קרנות הון סיכון, הממשלה השקיעה כ 75 מליון דולר ויצרה שוק של כ 2 מליארד דולר, תוך שהיא מחזירה לעצמה את רב ההשקעה לאחר כ 5 שנים.

- 2 -

למיטב הערכתי, התערבות ממשלתית בסדרי גודל לא גדולים עשויים להתגבר על כשלי השוק, לפתח את השוק המשני ולסייע בשכלול שוק ההון בישראל.

2. המצב הקיים

במצב הקיים כיום למעשה מתקיים מעין שוק משני למשכנתאות בקרב הבנקים הגדולים מבלי לפתור את בעיות שוק ההון ושכלולו.

לבנקים וחברות הביטוח יש מקורות לטווחים ארוכים והם נוהגים לניס אותם עבור הבנקים למשכנתאות הקשורים אליהם.

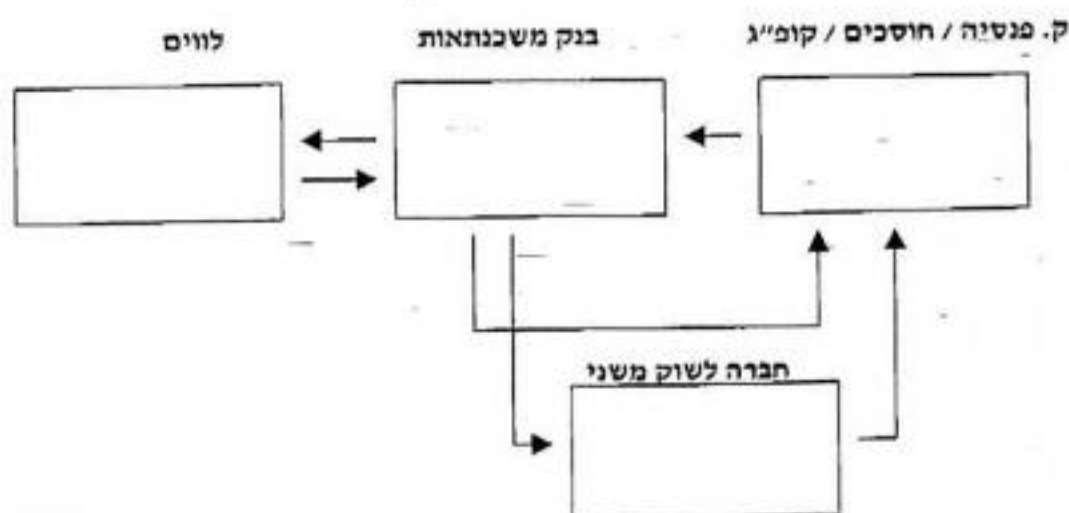
תנאי שוק ההון וההסדרים המוסדיים עם קרנות הפנסיה משפיעים על רצפת מחירי ההון לטווח ארוך.



הבנק למשכנתאות מהווה את גורם התיווך המרכזי הוא מגייס את המקורות הן מחוסכים פרטיים והן מגורמים מוסדיים. לאחר מכן, הוא משווק את המשכנתאות לרוכשי הדירות על פי תנאי השוק. במקרה זה, כל האחריות על הבנק והוא מהווה כתובת קבועה לחוסכים וללווים.

הבעיה מתעוררת כאשר הבנק מגיע לנקודה בה היחס בין האשראי לחון העצמי, עובר את מגבלות בנק ישראל ועליו לנסות לפתור אחת משתיים או להגדיל את ההון העצמי או להקטין את נפח האשראי.

3. מבנה השוק עם הפעלת שוק משני



- 3 -

במצב הלוויס אין כל הבדל.

הבנק מוכר במסגרת אחת או יותר חבילות של משכנתאות, מקטין את האשראי ומגדיל את מקורותיו. החוסכים / קופ"ג קונות למעשה זרמי תקבולים של המשכנתאות.

אם העניין כה פשוט, היכן הן הבעיות:

ניתן לחלק את הבעיות ל 4 קבוצות:

א. מקבץ הבעיות הקשורות להחלטה העקרונית פוליטית.

ב. מקבץ הבעיות הטכניות - רישומיות.

ג. מקבץ הבעיות הקשורות לדירוג איכות בעלי המשכנתאות והסיכון הכרוך בכך.

ד. מקבץ הבעיות הקשורות לביטחונות, אופיין ומקורן.

להלן פירוט הבעיות ודרכי הפתרון האפשריות בכל אחד ממקבצי הבעיות:

3.1. למקבץ 1 -

במקבץ זה, הבעיות הן כוחניות - פוליטיות של שליטה על מקורות ועמדות כח. על פניו לא מובן מדוע מקבלי ההחלטות מתנגדים למהלך במקום לתמוך בו. מהלך זה נמצא בחלימה מלאה לדו"ח ברודט על שוק ההון וקידומו יתרם נדבך נוסף לשכלול שוק זה.

3.2. למקבץ 2 -

מקבץ זה, ככל שהוא טכני, הוא מגלם לפחות שתי בעיות טכניות - פורמליות אשר ניתן לפתור אותן בקלות בעתיד, אך בעייתיות באשר לחווה.

א. פתרון בעיית עלויות הביצוע כמו ביול ודמי טיפול המחייבים חקיקה ואו שינוי תקנות.

ב. פתרון בעיות ההרשאה למכור את המשכנתא מהבנק לגורם אחר והמשך מחויבותו של הלווה להחזיר את ההלוואה (זו בעיה טכנית הניתנת לפתרון בעת קבלת המשכנתא).

ג. פתרון הבעיה הכרוכה בהרשאה להעביר את הזכות על המשכנתא כאשר בלא מעט מקרים הנכס עדין אינו רשום בטאבו.

מקבץ נושאים זה מחייב טיפול אחיד בנהלים השונים כדי שבעתיד ניתן יהיה למכור תיקי משכנתאות בצורה חלקה יותר.

3.3. למקבץ 3 -

מקבץ זה עוסק בעיקר בשאלת דירוג איכות הלווים, ודרכי הפתרון. רוכשי התיקים יעדיפו לרכוש רק משכנתאות מטיפוס AAA. על מנת להגיע לכך, צריך למיין את המשכנתאות ואז יגדל הסיכון הנותר בידי הבנק. זאת ועוד רוכשי תיקי המשכנתאות ירצו התחייבות מהבנק על זרם התקבולים. נושאים אלה הם טכניים מקצועיים הניתנים לפתרון, חלק מהפתרון עובר בתואי ערבויות מדינה בשיעורים קטנים - יחסית.

3.4. למקבץ 4 -

זהו מכלל הביטחונויות לרוכשי התיקים באשר לאיכות התיק. מתן ערבויות או ביטחונויות מתאימים, עשוי לפתור את הבעיה הן לרוכשי תיקי המשכנתאות והן כמובן למפקח על הבנקים, מבלי להיכנס לטכניקת החישוב, מדובר בערבויות מאד מינימליות אשר יאפשרו לקדם את כל הפרוייקט.

4. אין לנו ספק כי קיימת ההכרה בצורך לפיתוח שוק משני, נראה שעדיין לא נוצרה המאסה הקריטית אשר תחולל את השינוי.

התאחדות הקבלנים מציע בזאת להקים לאלתר צוות מקצועי המשותף לאוצר, לנציגי הבנקים למשכנתאות והתאחדות הקבלנים, על מנת לגבש את ההמלצות הנדרשות להקמת שוק משני למשכנתאות.

אדוני שר האוצר, גם אם אולי הנושא יחיה כרוך בעלות תקציבית, לדעתנו ההשקעה תוחזר למדינה והתועלות חברתיות והכלכליות יהיו פי עשרת מונים גדולות מהעלות התקציבית.



3031

תאריך: 01/03/98
סימולין: 283

10-03-1998
98-2315
7.5%

לכב' ד"ר יעקב נאמן
שר האוצר
רח' קפלן 1
קריה ירושלים
91131

486

יעקב שלום,

אני פונה אליך שוב בענין הנפקת פרויקטים של גדל"ן בבורסה.
הנושא מתעכב ללא סיבה ממשית כשנתיים וחצי, ומונע גיוס הון לענף הקבלנות
הנמצא במצוקת אשראי קשה.
פניתי אליך מספר פעמים, וסובם בהצעת מס הכנסה כי תיקבע פגישה יחד עם אנשי
מס הכנסה שעסקו בנושא כדי להביאו לסיכום.
החומר הועבר ללשכתך ונמצא אצל יונה רונת.

מכבוד רב,
משה גביש

משרד האוצר
נתקבל
09-3-1998
המזכיר המרכזי

3034

ל' בשבט תשנ"ח
26 בפברואר 1998

אגף כלכלה והכנסות המדינה

346

הערות לנושא צמצום ההרשאות לעובדים זרים בענף הבניה

1. מספר ההיתרים לעובדים זרים בענף הבניה עומד על 57 אלף לאחר שהופחת מ-60 אלף בתחילת השנה וממספר גבוה עוד יותר בשנה שעברה.
2. הקבלנים מעדיפים עובדים זרים על עובדים פלשתינאים ועל ישראלים, מסיבות כלכליות ברורות. שכר לשעה של עובד זר בבניה עומד על 15-17.5 ש"ח, שכרו של עובד שטחים על 20 ש"ח, בעוד שכרו של ישראלי כ-25 ש"ח.
3. שיקולים מקרו-כלכליים מנמיכים סדר העדפה הפוך.
4. היום מועסקים רק כ-25 אלף פלשתינאים בבנין. אין כל סיבה כי לא יועסקו עשרות אלפים נוספים בענף זה במקום הזרים.
5. היקף הפעילות בענף הבניה כולו ירד בשנה האחרונה בלמעלה מ-6%. בבניה למגורים נרשמה ירידה של 5% בפעילות. ניתן להניח כי משקלן של הסיבות להאטה בצד הביקוש גבוה ממשקלן של הסיבות להאטה הנובעות מצד ההיצע.

להלן טענות שכיחות של הקבלנים והתשובות להן:

1. "חסרים היום כמאה אלף עובדים בענף" - היחס בין רמת הפעילות בענף בשנות השיא למספר המועסקים בו אז, גבוה מיחס פעילות/עובדים היום. לא זו בלבד שלא קיים מחסור בעובדים, אלא שעוד ניתן לטעון כי קיים עודף. (ברמת כלל המועסקים בענף. לא ברמת מקצוע הבניה).
2. "שיתוק ענף הבניה גורם להפסדים של מיליארדי שקלים בהכנסות ממיסים" - הכנסות המדינה ממיסי רכוש למיניהם אכן נמוכות בשיעור ניכר מרמתם בתקופה המקבילה אשתקד, אולם לא ניתן להסיק מכאן כי הדבר נובע דווקא מהאטה הנגרמת ממחסור בעובדים. ראשית, מיסי רכוש נגבים בעיקר על עסקאות יד שניה ולא על יד ראשונה. שנית, בל נשכח כי אנו מצויים בתקופה של האטה כללית. לו היה המחסור בעובדים בבינוי הסיבה העיקרית לירידה

ח.ג.ה.מ.ל.
ה.ח.ה.

ה.ח.ה.

29/3/98.

2981

71.76

קבלו הנהגות:
סלמן
אמלר
אלי

12/11/11
12/11/11
12/11/11
9.2.98

15/2

ח'ק'י
ל'א א'ב'ק'ס ה'ב'ל'א

א'ב'ק'ס א'ב'ק'ס

א'ב'ק'ס א'ב'ק'ס

א'ב'ק'ס א'ב'ק'ס

א'ב'ק'ס א'ב'ק'ס

א'ב'ק'ס א'ב'ק'ס
א'ב'ק'ס א'ב'ק'ס



מזכירות הממשלה

לשכת שר
שמואל סלמין
אלו אייגס

ירושלים, ח' בשבט התשנ"ח
4 בפברואר 1998

לשכת שר הא

08-02-1998

מסי מסמך
אל

אל: חברי הממשלה

שלום רב,

הנדון: תכנית שיווק קרקעות לבניה למגורים

הממשלה בישיבתה ביום 13.8.97 החליטה להטיל על המנהלים הכלליים של משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל להביא בפניה תכנית עבודה לשיווק קרקעות לבניה למגורים (החלטה מס. 2480 המצורפת).

מצורפת התכנית לשנים 1998-1999 שהוכנה על ידם.

בברכה,

דן נוה

העתק: סגן שר הבינוי והשיכון
המנהל הכללי, משרד ראש הממשלה
המנהל הכללי, משרד הבינוי והשיכון
מנהל מינהל מקרקעי ישראל
הממונה על התקציבים, משרד האוצר

מזכירות הממשלה

שמור

החלטה מס. 2480 של הממשלה מיום 13.08.97.

שווק קרקעות לבנייה למגורים

"2480.

מ ח ל י ט י ם :

1. להנחות את משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל לשווק קרקע במכרזים פומביים, בכל אחת מהשנים 1998 ו-1999 בחיקף של 60,000 יחידות דיור לפחות, מהן - לפחות 70% באזורי הביקוש.
2. להטיל על המנהלים הכלליים של משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל להביא בפני הממשלה עד ליום 30.10.97 תכנית עבודה דו-שנתית לשיווק קרקע כאמור בסעיף 1 לעיל. התכנית תסמן את מלאי הקרקעות הזמין לבניה למגורים, את חלוקת האחריות לשיווק בין שני המשרדים ואת תחזית השיווק הרבעוני.
- תכנית זו תעודכן אחת לחצי שנה, על-פי קצב אישור עסקאות בפועל, בהתאם לאישור התכניות במוסדות התכנון ולהתפתחויות בשוק הנדל"ן.
3. להטיל על משרדי הפנים (ובעיקר מוסדות התכנון), התחבורה, איכות הסביבה והחקלאות, לסייע, ככל הנדרש, בקידום ואישור תכניות בנייה למגורים ובהסרת חסמים שונים על-מנת לאפשר עמידה ביעדי השיווק שנקבעו לעיל."



תוכנית לשיווק קרקעות
למגורים

1998-1999

ינואר 1998

טבת תשנ"ח

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת מנהל המינהל



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

בס"ד, ירושלים, ט' בטבת, תשנ"ח

7 בינואר, 1998

סימולין: 070119980080

סימולין:

לכבוד

מר מאיר פרוש

סגן שר הבינוי והשיכון

לכבוד

מר אריאל שרון

שר התשתיות הלאומיות

א.נ.

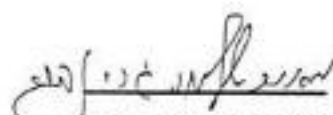
הנדון: ביצוע החלטת הממשלה בדבר הכנת תוכנית לשיווק סרקע למגורים

עפ"י החלטת הממשלה מס' 2480, רצ"ב תוכניות המינהל ומשב"ש לשיווק של קרקע למגורים לשנים 1998 ו-1999.

תוכניות המינהל ומשב"ש כוללות למעלה מ- 60,000 יח"ד לכל שנה, וזאת על מנת להתחשב בפחת התיכנוני אשר עשוי להיווצר במשך השנה. יודגש כי על משרד הפנים לעשות מאמץ מיוחד ומשולב לאישור תוכניות בנין עיר מפורטות, אשר הוגשו ע"י המינהל ומשב"ש.

בברכה,


ברטי כרוד
מנהל המינהל


מאיר שלמה גרינברג
המנהל הכללי

העתק: מר אליהו סוויסה - שר הפנים

מר דני נווה - מזכיר הממשלה

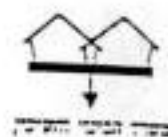
מר דוד מילגרום - ממונה על התקציבים, משרד האוצר

מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר

מר משה אדרי - סמנכ"ל שו"כ, מינהל מקרקעי ישראל

גבי שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור, משב"ש

ד"ר חיים פיאלקוף - יועץ כלכלי לסגן השר, משב"ש



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

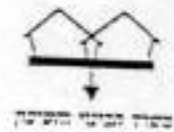
אגף נכסים ודיור

פרוגרמת שווק 1998-1999

ג ל י ל

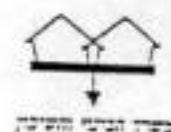
הערות	1999	1998		
לפני מתן תוקף. כפוף לפתרון ביוב.		137	מזרחית	בית שאן
בתכנון. כפוף לפתרון ביוב. גבולות שפוט וחכירות.	200		דרומית-מערבית (ב"ב)	
לפני הפקדה. כפוף לפתרון ביוב.	50	50	קריה חסידית	חצור
כפוף לפתרון ביוב.	135		נוה חן	
כפוף לפתרון ביוב.	54	50	דרום-מערבית	
		124	מורדות	טבריה
	200	128	תפארת טבריה	
כפוף לפינוי חבדואים.	491	509	רמת רבין א'	כרמיאל
לפני הפקדה.		94	שגיא	
חברת ערים.		328	מכוש	
	578	422	כפר החורש	מגדל העמק
לפני הפקדה.		138	מע"ר	
בשינוי תב"ע.		28	גן ישראל	

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



נצרת עלית	הר יונה ג'	674	500	במחוזות
	הר יונה ב'	50 (ב"ב)		
	הר יונה ב'	114		בשינוי תב"ע במקומית.
עפולה	גבעת המורה	50	100	
		32		
	עילית	110		
צפת	מערבית	56	100	
קרית שמונה	צפונית (האצ"ל)	100	156	בהפקדה.
	ורדים	40		
	נוף חרמון (ב"ב)	63 (ב"ב)		בהפקדה.
	<u>סה"כ</u>	<u>3,297</u>	<u>2,564</u>	

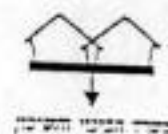
מדינת ישראל
 משרד הבינוי והשיכון



חיפה

הערות	1997	1998	צפון	אור עקיבא
לפני מתן תוקף.	400	300	גבעת אולגה	חדרה
בתביעה משפטית.		592	בית אליעזר	
לפני הפקדה.	2,500		קרית שמואל	חיפה
	100	450	רמת אלון	
לפני הפקדה.	180		רמת ויזניץ	
לפני הפקדה.		200	הדר	
מותנה בפינוי.		124	צפונית/מגף/פרסה	חריש
	1,000	2,000	גלי הכרמל	טירת הכרמל
לפני הפקדה. חכירות.	1,500		בסט	יוקנעם
לפני הפקדה. חכירות. גבולות שיפורט	950	500	מבנן 5	נשר
לפני מתן תוקף.		516	רמות יצחק - וי	
לפני הפקדה.	194		מבנן 6	
לפני הפקדה.	800		קורן צפון	מעלות
		92		
		150 (קוטגיים)		
לפני הפקדה.		65 (ב"ב)		
לפני הפקדה.	1,500	500	הפרסה	רכסים
	100	100		שלומי
	9,224	5,589	סה"כ	

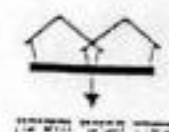
מדינת ישראל
 משרד הבינוי והשיכון



מ ר כ ז

הערות	1999	1998	ט"ז	אשדוד
בתכנון.	1,500		ב'	אלעד
		500		
	1,000		D	
		81		בני עייש
חכירות.		700	דרום מזרח	גדרה
לפני הפקדה, חכירות.	1,421		מזרח	
לאחר הפקדה, חוכרים.	1,040	500	דרום	כפר יונה
חכירות.		332	בן יהודה	כפר שבא
ביוב.	1,000	1,000	ציפור	מודיעין
לפני הפקדה, חכירות. מותנה בפתרון בעיות תחבורה		400	נחלים	פתח תקוה
לפני הפקדה. מותנה בפתרון ביוב.	1,300	1,000		צור נתן
בתכנון.	2,000		מצליח	רמלה
חוכרים.		258	גליה	רחובות
לפני מתן תוקף, חכירות.		400	ויסגל	
בתכנון. גבולות שפוט. מותנה בפתרון ביוב.	2,000		דרום	יבנה
לפני הפקדה, חכירות.	974		מזרח	ראשון לציון
לפני מתן תוקף	900	500	גבעת טל	אלפי מנשה
	400	500	ב'	אריאל
לפני מתן תוקף, מותנה בפתרון ביוב	400	400		עופרים
	200	300	נווה מנחם	קרני שומרון
	14,135	6,871	ס ה " כ	

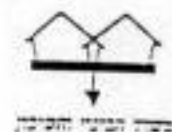
מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



ד ר ו ם

הערות	1999	1998		
	200	400	קרית מנחם	אופקים
תביעה משפטית.	669	631	שחמון 8,5	אילת
	500	907	נווה זאב	באר-שבע
פינוי ובינוי.		296	שכי ג'	
בהתנגדויות.	1,250	750	רמות רכס	
	500	414	הנשיאים	
בשינוי תב"ע.	50	50	ממשית	דימונה
בשינוי תב"ע.		75 (צ.ק.)	ממשית	
בשינוי תב"ע		150 (ב"ב)	נוה חורש	
	50	50 (צ.ק.)	מערבית	ירוחם
		60 (ב"ב)		
		106	נטעים	נתיבות
	106	144	קרית מנחם	
	106	200	יהושפט	ערד
	154	252	מ-3	שדרות
בשינוי תב"ע.		68 (ב"ב)	נתן אלבו	
	3,585	4,553	<u>ס ה " כ</u>	

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



ירושלים

הערות	1999	1998		
לפני הפקדה.	2,000	1,000	דרומית	אשקלון
		185	יתרות רב"ש	בית שמש
לפני הפקדה.	1,500	500	ג-1	
	1,300	1,000	הר חומה	ירושלים
	300	268	גוגנהיים	קרית גת
		36	A2	ביתר
		73 (ב"ב)	A1	
לפני הפקדה.	600	1,000	B	
	200		C	
	300	310	240/2	גבעת בנימין
לפני מתן תוקף.		726	אגן אילות	גבעת זאב
בהפקדה.	500		הבננה	
		106	04-08	מעלה אדומים
לפני הפקדה.		206	06	
לפני הפקדה.	650		07 דרום	
לפני הפקדה.	730	1,080	07 מרכז	
	1,200		סנסן ב' 1	צור הדסה
		300	הזית	אפרת
		156	חרסינה	קרית ארבע
		55		מעלה אפרים
		17 (ב"ב)		
-	9,280	7,018	סה"כ	

=====

38,788

=====

27,328

=====

סה"כ כללי

66,116

סה"כ דו-שנתי



924 פירוש חזקוני

2495



1 בינואר 1997: ישראל

הק אביב

1/4/97

אגף מידע וסקירה

ישוב	אתר	1996	1999	סוג בניה	הערות
אור יהודה	נווה רבין	400	0	רוויה	יחל + אריאלות
אור יהודה	סרדו	30	0	רוויה	מינחים
אור יהודה	שום הדוכנים	535	0	רוויה	
אזור	מגיש 306	30	0	רוויה	אריאלות
אזור	קמלן	16	0	רוויה	מינחים אריאלות
אזור	שפינתה	12	0	רוויה	בזק, אריאלות
בני ברק	בב/330	200	0	רוויה	
בת ים	א312	150	0	רוויה	זכיות
בת ים	מעברה	380	0	רוויה	מינחים, חבל מיתח
בעתים	המכתש	95	0	רוויה	
הרצליה	נווה עמל	0	350	רוויה	
הרצליה	נות ישראל	89	0	רוויה	
חולון		0	400	רוויה	
חולון	קולנוע גל	120	0	רוויה	
חולון	מ 138 א	54	0	רוויה	
יפו	מדרון יפו	0	540	רוויה	בזק
יפו	מנשיה	0	890	רוויה	יחל
יפו	עלמי	150	0	רוויה	בזק
יפו	פרדס דקה	200	0	רוויה	
יפו	אבו כביר	285	0	רוויה	
כפר חבד		0	200	רוויה	
קרית אונו		0	200	רוויה	
רמת גן	טאולה	345	0	רוויה	מינחים
רמת גן	נווה יהושוע מ' 5	25	0	רוויה	מינחים
רמת גן	נווה יהושוע מ' 1	25	0	רוויה	מינחים
רמת גן		0	500	רוויה	
רמת השרון	מגיש 805	24	0	רוויה	מינחים
רמת השרון		16	0	רוויה	מינחים
רמת השרון	רש/במ/11	200	0	רוויה	
תל אביב	ברג	192	0	רוויה	מסמס
תל אביב	המושבה האמריקאית	0	100	רוויה	
תל אביב	המשתלה	0	757	רוויה	מבית
תל אביב	הרברס סמואל	75	0	רוויה	
תל אביב	כרם התימנים	70	0	רוויה	
תל אביב	לינקולן	0	238	רוויה	ערס
תל אביב	מק (תע"ש)	0	848	רוויה	בזק
תל אביב	מונאש	55	0	רוויה	
תל אביב	נס לגיים	809	0	רוויה	מסמס
תל אביב	עזרא 100	20	0	רוויה	
תל אביב	תל ברוך ב	280	0	רוויה	בזק
סה"כ		4,882	5,023		



מנהל המחקר והתכנון

אגף שיווק וביטחון

תדפיס

1/149

ישוב	אתר	1998	1999	סוג בניה	הערות
אום אל פאחם	כללי	600	600	ב+ר	
איבטין		42	0	נמוכה	
אזובידאת	ג/במ/190	200	200	רוחיה	
בנימינה		0	100	נמוכה	
בנימינה	צמח ישרון	21	0	בנה ביתר	
בשמת טבעה		287	0	נמוכה	
גבעת עדה		17	0	בנה ביתר	
גל	ענ/מק/404	90	0	צמוד קרקע	יג. חזק
גבעת עדה	מק/ש/418 ב	73	0	נמוכה	מבנה-מבנה/מבנה
גבעת עדה	מק/ש/418 ד	16	0	נמוכה	מבנה
גבעת עדה	ש/418 א	86	0	נמוכה	מבנה
גבעת עדה	ש/418 ה	36	0	נמוכה	מבנה
זכרון יעקב	גבעת עדה	117	0	נ+ר	מבנה
חדרה		0	500	רוחיה	
חיפה	ואדי סליב	150	0	רוחיה	מבנה
חיפה	כללי	200	300	רוחיה	
חיפה	מורדות יזרעלית	300	300	רוחיה	מבנה
סירת הכרמל	מכ/443	575	0	רוחיה	
סירת הכרמל	מרגלות הכרמל	320	0	רוחיה	מבנה
כפר קרע	סטאלין	96	0	רוחיה	
מיסר	מ 192/א	700	0	נמוכה	
מעוזיה	מזרח	39	0	רוחיה	
נופית		170	200	נמוכה	מבנה
עוספיה	מרכז אזרחי	198	0	נמוכה	מבנה
עוספיה	שכונת הבדואים	35	0	נמוכה	
עכו	אגרוף	500	300	רוחיה	מבנה
עכו	צפון	700	300	רוחיה	מבנה
ערב אל חילף	ג/6706	210	400	רוחיה	מבנה
ערעה	מזרחית	250	250	רוחיה	מבנה
פאריס	הגבעה	250	250	רוחיה	מבנה
קרית אטא		150	0	רוחיה	
קרית ביאליק		500	300	רוחיה	מבנה
קרית טבעה	אלרואי	32	0	רוחיה	
קרית טבעה	גבעת הברכות	32	0	רוחיה	מבנה
קרית טבעה	טב/92 א	28	0	בנה ביתר	
רכסים	מכ/231	59	0	נמוכה	מבנה
רכסים	מכ/231	192	0	בנה ביתר	מבנה
רכסים	מכ/300	160	0	צמוד קרקע	מבנה
סה"כ		7,431	4,000		



מדינת ישראל

אגף שירות וכדמלח

כרם

1/14/97

ישוב	אתר	1998	1999	סוג בניה	הערות
באר יעקב	שכונת תימנים	74	0	צמודת סרטע	ועדה מחוזת
באר יעקב		400	600	רוויה	
בית דג	2020	150	0	רוויה	
בית חשמונאי		220	0	רוויה	
גדרה	זס/במ/586	150	0	רוויה	
גן יבנה	תכנית 102	1,000	0	רוויה	
גן יבנה	תכנית 106	150	0	רוויה	
הוד השרון	כפר מל"ל	0	1,000	רוויה	חוכרים חקלאיים
הוד השרון		114	0	בנה ביתר	
ינב	מסל"ת	0	1,200	רוויה	מסל"ת
כפר סבא	דרום הדרים	600	500	ר+ג	סקי-חקלאיים
לוד	אחיסמר	0	2,200	רוויה	
נירית		0	300	נמוכה	
נס ציונה	נס/130	250	0	רוויה	חוכרים
נתניה	אנס 3	500	0	רוויה	ר+ג ב"ר
נתניה	נט/730	500	0	רוויה	בבז מהדור
נתניה	עיר ימים	700	700	רוויה	
נתניה	עמליה ג'	0	1,000	רוויה	חוכרים+סרטע
פתח תקווה		500	500	רוויה	חוכרים חקלאיים
ראש העין	מקבת CPM	2,300	1,500	רוויה	CPM
ראשון לציון	נחלת יהודה	0	500	רוויה	
ראשון לציון		0	1,000	רוויה	
רחובות	נצר סירני	0	1,200	רוויה	מסל"ת
רמלה	מער 1-2	300	0	רוויה	נדשי-כינוי בונה
שוהם		700	500	רוויה	
שער אפרים		350	0	רוויה	
תלמי מנשה		0	800	רוויה	
סח"כ		8,958	13,500		



משרד הביטחון
המנהל הכלכלי

אגף שירותי נדל"ר

דוד

1/14/97

ישוב	אתר	1998	1999	סת' בניה	הערות
אופקים		0	500	ר+ג	
אילת	שחמח 6	600	400	ר+ג	בנין העתיד
אילת	שחמח 2.3	500	0	ר+ג	
אשלים	רמת נגב	300	300	בנה ביתר	נד"ש
באר שבע	הגדודים	109	0	רוחה	
באר שבע	יא	19	0	רוחה	
באר שבע	כוכב הנגב	85	0	רוחה	נד"ש
באר שבע	נוח זאב	627	0	נ+בב	נד"ש
באר שבע	נוח נח	222	0	נמוכה	נד"ש
באר שבע	נחל בקע דרום	20	0	נמוכה	נד"ש
באר שבע	רמב"ם	144	0	רוחה	
באר שבע	רמות-אנדרטה	538	0	ר+בב	
לתבים		80	220	נמוכה	מב"ת
מיתר		168	150	נ+בב	נד"ש יתרות
עומר	מבוא שיסה	10	0	נמוכה	נד"ש
עומר		200	0	בנה ביתר	יתרות
ערד	מבוא השקד	94	0	רוחה	נד"ש
ערד	מבוא השקד	155	0	נמוכה	נד"ש
ערד	נוף כרמל	66	0	בנה ביתר	מב"ת
ערד	נעורים	200	200	רוחה+בב	מב"ת
ערד	נשר	192	0	רוחה	מב"ת
סה"כ		4,329	1,770		



סיכום

מחוז	מינהל מקרקעי ישראל		משרד הבינוי והשיכון		סה"כ
	1998	1999	1998	1999	
גליל	5004	5640	3297	2564	16,505
מרכז	8958	13,500	6871	14135	53,369
תל-אביב	4882	5023			
ירושלים	6148	5426	7018	9280	27,872
חיפה	7431	4000	5589	9224	26,244
דרום	4329	1770	4553	3585	14,237
סה"כ	36,752	35,359	27,328	38,788	
סה"כ - דו שנתי	72,111		66,116		138,227

סימוכין: 180119980077

לשכת שר האוצר
ירושלים,
7 בשבט התשנ"ח
2 בפברואר 1998
ת.98-12383

לכבוד
מר
רח' [REDACTED]
ראשון לציון

שלום רב,

הנדון: מכתבך לשר האוצר מיום 22.1.98

הרינו מאשרים קבלת מכתבך שבנדון בלשכתנו.

בכבוד רב,
יונה ישר
עוזרת שר האוצר

רח' קפלן 1, ירושלים 91131 טל' 5317111 פקס' 5635769

לכבוד

10

3031

סדר האוצר

ירושלים, י"ב בחשון התשנ"ח
12 בנובמבר 1997

ת.97-79821

3031

אל:
ח"כ אריסו מסאלה

סא אריסו מסאלה (תנכדי)

הנדון: שינויים פנימיים בתקציב אשראי לדיוור
מתייחס למכתבך מיום 9 באוקטובר 1997

לאחר שקראתי בעיון את מכתבך אני סבור כי משמעות הפניה התקציבית לא הובנה כראוי.

לצורך שינוי תקציבי שהצורך בו התעורר במהלך השנה נעשה שימוש ביתרה בלתי מנוצלת בתקציב האשראי לרכישת דירה לעולי אתיופיה.

אין בשינוי האמור משום פגיעה בזכויותו של מי מעולי אתיופיה לסיוע בדיוור, והאמור הוא בשינוי טכני בלבד בסעיפי התיקצוב.

למען הסר ספק, כל עולה מאתיופיה שזכאי למשכנתאות האמורות עפ"י הקריטריונים יוכל לקבלן גם לאחר השינוי התקציבי האמור.

בברכה, א.ג. ז'ג

יעקב נאמן

מזכר

(להחברות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:

ט"ו תמוז

מאת:

א"ח - א"ח

הנדון:

16-11-1997
97-806/3

סימולין:

מס' מסמך
אל

מ? מ? מ? מ? מ?

זכרון

127 1000

1000 1000 1000 1000

1000 1000

1000 1000

1000 1000 1000 1000 1000

1000

5317496	מקס'	5317495	טל'	13185	ת.ד.	91131	ירושלים	1,	רח' קפלן
---------	------	---------	-----	-------	------	-------	---------	----	----------

יעקב נאמן

הא: איז ליך
א. ה. פ. י. ל.
א. ה. פ. י. ל.

19. 10. 97



עמותת רשומה 580176113
איחוד אירגונים של עולי אתיופיה

United Ethiopian Jewish Organization

ארגון איחוד אירגונים של עולי אתיופיה

ב"ה

ח' בתשרי, תשנ"ח
9 באוקטובר, 1997

סימוכין: B 1541

אגף תקציבים

26-10-1997

נהקבל

לכבוד
מר בנימין נתניהו
ראש ממשלת ישראל
ירושלים

א.נ.

כבוד ראש הממשלה, אנו - ראשי ארגון הגג של עולי אתיופיה - פונים אלייך ברגע האחרון לבטל את החלטת ועדת הכספים מאתמול להקצות 7 מיליון ש"ח לבניה ואבטחת מתיישבים במזרח ירושלים במקום ייעודו המקורי של הכסף - לקליטת עולי אתיופיה ולבניה בקיבוצים ובמושבים.

אדוני ראש הממשלה, האם זה נכון ונכון לעשות זאת? מאות בני עולים חיים ברחוב; מעל 600 קשישים בודדים מחוסרי דיור; מעל 1500 צעירים וצעירות חיים בגטאות של הקרואנים ובמרכזי קליטה; מאות משפחות חיות באתרי קרואנים בתנאים מחפירים וקשים. בשכונת שאול המלך בב"ש ושכונת שימשון באשקלון חיים עולים מאתיופיה במרכזי קליטה מתקפלים - דבר שהפך מקומות אלה לשכונות מצוקה מדרגה ראשונה אשר מצוקת התושבים בה זועקת לשמים. השכונות הללו הפכו להיות מקור לסמים ולתופעות שליליות אחרות.

האם מתקבל על הדעת להעביר את הכספים ולשנות את ייעודם במקום להמשיך להשקיעם בעולים?

כבוד ראש הממשלה, טרם בחירתך כראש ממשלת ישראל הבטחת רבות לעדה האתיופית, מה קרה היום?

אנו פונים אלייך בקריאה נרגשת לחזור למדיניות חברתית טובה יותר ולעכב את העברת התקציב ולשנות את ייעודו. האם ראש ממשלת ישראל רוצה לראות את מצוקת העולים מאתיופיה הולכת ומתרחבת? אנו כבר יודעים שיש מאות תלמידים מנותקים וכן מאות בנות במצוקה.

אי לכך, כבוד ראש הממשלה, אנו מבקשים ממך להמשיך את מדיניות ההעדפה מתקנת בנושא קליטת עולי אתיופיה.

בכבוד רב,

ח"כ אדיסו מאסלה, יו"ר הארגון

אברהם ירדאי, סגן יו"ר הארגון

שלמה מולה, מזכיר הארגון

עמותת רשומה

580176113



איחוד אירגונים של עולי אתיופיה
United Ethiopian Jewish Organization
ארגון איחוד אירגונים של עולי אתיופיה

העתק: פרופסור יעקב נאמן, שר האוצר, משרד האוצר, ירושלים
מר יולי אדלשטיין, שר הקליטה, משרד הקליטה, ירושלים
הרב מאיר פורוש, סגן שר השיכון, משרד השיכון, ירושלים

רחוב השפלה 2 ת.ד. 37221 תל-אביב 61372. טל/פקס: 03-6884453, טל: 03-5377493
2 Hashfelah St. P.O.B. 37221, Tel-Aviv 61372. Tel/Fax: 03-6884453, Tel: 03-5377493

עמותת רשומה 580176113

איחוד אירגונים של עולי אתיופיה

ב"ה

in Jewish Organization

האגודה האתיופית של עולי אתיופיה יעקב נאמן

האגודה האתיופית של עולי אתיופיה
 יעקב נאמן
 19.10.97

לכבוד
 מר בנימין נתניהו
 ראש ממשלת ישראל
 ירושלים

א.נ.

כבוד ראש הממשלה, אנו - ראשי ארגון הגג של עולי אתיופיה - פונים אליך ברנע האחרון לבטל את החלטת ועדת הכספים מאתמול להקצות 7 מיליון ש"ח לבניה ואבטחת מתיישבים במזרח ירושלים במקום ייעודו המקורי של הכסף - לקליטת עולי אתיופיה ולבניה בקיבוצים ובמושבים.

אדוני ראש הממשלה, האם זה נכון ונכון לעשות זאת? מאות בני עולים חיים ברחוב; מעל 600 קשישים בודדים מחוסרי דיור; מעל 1500 צעירים וצעירות חיים בגטאות של הקרואאנים ובמרכזי קליטה; מאות משפחות חיות באתרי קרואאנים בתנאים מחפירים וקשים. בשכונת שאול המלך בב"ש ושכונת שימשון באשקלון חיים עולים מאתיופיה במרכזי קליטה מתקפלים - דבר שהפך מקומות אלה לשכונות מצוקה מדרגה ראשונה אשר מצוקת התושבים בה זועקת לשמים. השכונות הללו הפכו להיות מקור לסמים ולתופעות שליליות אחרות.

האם מתקבל על הדעת להעביר את הכספים ולשנות את ייעודם במקום להמשיך להשקיעם בעולים?

כבוד ראש הממשלה, טרם בחירתך כראש ממשלת ישראל הבטחת רבות לעדה האתיופית, מה קרה היום?

אנו פונים אליך בקריאה נרגשת לחזור למדיניות חברתית טובה יותר ולעכב את העברת התקציב ולשנות את ייעודו. האם ראש ממשלת ישראל רוצה לראות את מצוקת העולים מאתיופיה הולכת ומתרחבת? אנו כבר יודעים שיש מאות תלמידים מנותקים וכן מאות בנות במצוקה.

אי לכך, כבוד ראש הממשלה, אנו מבקשים ממך להמשיך את מדיניות ההעדפה מתקנת בנושא קליטת עולי אתיופיה.

בכבוד רב,

ח"כ אדיסו מאסלה, יו"ר הארגון

אברהם ירדאי, סגן יו"ר הארגון

שלמה מולה, מזכיר הארגון

עמותת רשומה
580176113

איחוד אירגונים של עולי אתיופיה
 United Ethiopian Jewish Organization
 האגודה האתיופית של עולי אתיופיה

העתק: פרופסור יעקב נאמן, שר האוצר, משרד האוצר, ירושלים
 מר יולי אדלשטיין, שר הקליטה, משרד הקליטה, ירושלים
 הרב מאיר פורוש, סגן שר השיכון, משרד השיכון, ירושלים

רחוב השפלה 2 ת.ד. 37221 תל-אביב 61372. טל/פקס: 03-6884453, טל: 03-5377493
 2 Hashfelah St. P.O.B. 37221, Tel-Aviv 61372. Tel/Fax: 03-6884453, Tel: 03-5377493

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

ג' בחשוון התשנ"ח
3 בנובמבר 1997
ת.97-74871

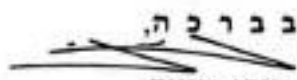
אל
מר יעקב נאמן
שר האוצר

הנדון: שינויים פנימיים בתקציב אשראי לדיור
מתייחס למכתבו של איחוד אירגונים של עולי אתיופיה
97-77491
12

עקב שינויים ברשימת הישובים הזכאים להלוואות אגודה נוצר צורך לשנות את התקציב שיועד למטרה זו, בהתפלגות בין אשראי ומענקים, בשל מאפייני זכאות שונים בין הישובים.

לצורך שינוי זה נעשה שימוש ביתרה בלתי מנוצלת בתקציב האשראי לרכישת דירה לעולי אתיופיה.

אין בשינוי האמור משום פגיעה בזכאותו של מי מעולי אתיופיה לסיוע בדיור, והאמור הוא בשינוי טכני בלבד בסעיפי התיקצוב.

בברכה,

איתי אייזיק
סגן הממונה על התקציבים

העתק:
מר דוד מילגרום - ממונה על התקציבים אגף התקציבים

א.א. אי.ג. אי.ג. אי.ג.
א.א. אי.ג. אי.ג. אי.ג.
כהמ"מ א.א. אי.ג. אי.ג. אי.ג.
6.11.97

יועץ שר האוצר

ירושלים, ג' בחשוון התשנ"ח
3 בנובמבר 1997
ת.97-77425

לכבוד

מר
ת.ד.
ירושלים

שלום רב,

הריני לאשר קבלת מכתבך לשר האוצר, מר יעקב גאמן, מיום 30 באוקטובר 1997.

מכתבך הועבר לבחינת הגורמים המקצועיים במשרד האוצר.

בכבוד רב,

שלמה פיי

ד"ר שולה פסח
יועצת כלכלית לשר האוצר

העתק: מר דוד מילגרום, הממונה על אגף התקציבים

רח' קפלן 1, ירושלים 91131 טל' 5317111 פקס' 5635769

ת.ד.
ירושלים
30.10.97

משרד האוצר
נתקבל
2-11-1997
יחיד המרכזי

משרד האוצר
2-11-1997
97-77-97
א"ה

לכבוד
פרופ' י. נאמן, שר האוצר
משרד האוצר
ירושלים

3031

נכבדי,

הנדון: תיעוש הבניה - בעקבות פירסום

יוזמת משרד האוצר בנושא לא מבוסס מספיק וזאת מסיבות:
- תיעוש הבניה הוא בלתי אפשרי ללא אימוץ שיטת תאום מודולרי / ראה מכתב מצ"ב /;
- למרות ההצהרות, כל הבניה הציבורית, הממומנת מכספי האוצר, היא לא מתועשת;
- להעסקת פועלי השטחים יש השלכות לטווח ארוך שהן הפוכות מאלה של
הטווח הקצר שעליהם המשרד מסתמך / ראה מאמר מצ"ב /.
חובה להזכיר שענף הבניה מפגר בעשרות שנים ממדינות מפותחות,
וכך גם בתחומים סמוכים:
- רכבת: בהולנד 60% מתקציב התשתיות, לפי החלטת הממשלה, מופנה לרכבות, בישראל-5%;
שוויץ הפסיקה לבנות כבישים חדשים, בישראל החליטו על כביש חוצה ישראל;
- שימוש באנרגית השמש: ישראל היא כנראה המדינה היחידה בין
המדינות המפותחות שבה אין חוק לשימוש פאסיבי באנרגית השמש;
- מיחזור אשפה: בשוויץ ממחזרים יותר מ-90% מהאשפה, בישראל-פחות מ-10%.
הרגשתי היא שמשהו בסיסי פגום במינהל המדינה וזה מאיים על
קיומי פעם שניה בחיי /אני ניצול השואה/.

בכבוד רב,

[Redacted Signature]

העתק: גב' צ. גל-יס, אגף כלכלה

נ.ב. המאמר המצ"ב וסיפרו של פרופ' ס. הנטינגטון הובא לידיעתו של ראש
הממשלה, מר ב. נתניהו.
לפני 30 שנים התגוררתי בבית של 50 דירות שנבנה ע"י 7 פועלים ב-7 חודשים.

ת.ד.
ירושלים

1.9.97

לכבוד

ח"כ יוסף כ"ץ, יו"ר הועדה לבקורת המדינה

הכנסת
ירושלים

נכבדי,

הנדון: תאום מודולרי ויוקר הבניה

בארצות המערב והמזרח כאחד, כל מוצר תעשייתי הוא מודולרי. רק בישראל זה לא כך. המודול הבסיסי הביץ- לאומי הוא 10 ס"מ, המודול המוגדל האופקי- 30 ס"מ. זאת הסיבה, למשל, שרוב הציוד הביתי מיובא הוא מודולרי, ברוחב 60 ס"מ; כל לוח עץ, פלסטיק או גבס הוא בגודל 120x240 ס"מ /כפולות של 30 ס"מ/, וכ"ד.

השיטה המודולרית בענף הבניה מביחה שוק פתוח של מוצרים טרומיים, תנאי הכרחי להיתפתחות של הבניה המתועשת. ללא בניה מתועשת אין סיכוי לעצור את עליית המחירים בענף הבניה, וגם לרותר על המוני פועלים לטובת כוח אדם טכני- מקצועי. בישראל שכר העבודה מהווה יותר מ-60% מעלות הבניה, בעולם המערבי- 40%. בארץ משך תהליך הבניה הוא 20 חודשים, במערב- 10 חודשים לבנין דומה. למרות ההצהרות על עידוד פרויקטים בבניה מתועשת, כל הבניה הציבורית בארץ היא לא מתועשת. מכון התקנים הישראלי הינו אדיש בנושא אימוץ התקן הביץ- לאומי לתאום מודולרי /1006-iso/.

יש צורך דחוף לאמץ את התקן ולהכריז עליו כתקן רשמי בישראל, ולשם כך אין צורך לא בתקנים ולא בתקציבים. נשגב מבינתי מדוע עדיין לא הושמה השיטה הזו. ברצוני להעיר את תשומת לבכם שבמוסדות ציבור אין כמעט אנשים עם תואר אקדמאי שלישי /פרט לאוניברסיטאות/ שיבטיחו שילוב של דברים בסיסיים בעבודה מקצועית.

בכבוד רב,

העתק: עתון "גלובס"

ישראל וסדר העולם החדש

בשנת 1989 F.FUKUYAMA פירסם ספר "סוף של ההיסטוריה - סוף של התפתחות אידיאולוגית של האנושות".
ההנחה שלו היתה שבעקבות התפרקות ברית המועצות נוצרה תרבות עולמית המבוססת על הדמוקרטיה הליברלית, ובכך ההיסטוריה מגיעה לקיצה.
בשנת 1993 PROF.S.HUNTINGTON הציע טזה שהתקבלה בקהילה האקדמאית שטלחמות עתידיות יהיו בין תרבויות, כמו בכוסניה וצ'צ'ניה.
בשנת 1996 הוא פירסם ספר "THE CLASH OF CIVILIZATIONS".

לפי פרופ' הנטינגטון, ההיסטוריה של האנושות היא היסטוריה של התרבויות, והדת היא מרכיב היסודי שלה.
התרבויות העיקריות הן: סינית, הינדית, איסלמית, מערבית, לאטינו-אמריקאית, אורטודוקסית-סלאבית, אפריקאנית, בודהיסטית, יפנית. בגלל מיעוט האנשים, היהדות היא לא בין התרבויות העיקריות.
ישראל היא מדינה בודדת והיא המדינה היחידה באו"ם ללא השתייכות לקבוצה גאוגרפית כלשהי, ומשום כך אינה משתתפת בוועדות.
העולם מתארגן לפי השתייכות תרבותית.
ברית המועצות היתה האימפריה הרב-לאומית האחרונה.

מודרניזציה (תיעוש, חינוך, עושר) אינה יוצרת תרבות אוניברסלית ולא תרבות מערבית.

העולם נעשה יותר מודרני ופחות מערבי.
הכוח של המערב קטן, יחסית לתרבויות אחרות.
עולם האיסלם עובר התפוצצות אוכלוסין עם השלכות על יציבות.
סין והשפה הסינית מחליפה את המערב ואת השפה האנגלית במזרח אסיה.
המערב, שכתב את האמנה הכללית של זכויות האדם (1948), בהדרגה נעלם.
החלטות של זכויות האדם כמעט תמיד נכשלות בהצבעות באו"ם.
המערב מוצף ע"י מהגרים המאיימים על אורח החיים שלו.
המערב עובר איסלמיזציה.
האיסלם פעמיים איים על קיומו של המערב - בשנים 1529 ו-1683.
האם המערב ישרוד?

מגע מוגבר בין אנשים - דרך מסחר, תירות, תקשורת - אינו מביא אותם להסכמה.
הדבר גורם למודעות עמוקה יותר להבדלים בין אנשים ומביא לחדשנות הרדית.
התפתחות כלכלית גורמת לאי-יציבות פוליטית בתוך מדינות ובין מדינות.
עמים שלא היתה להם יכולת לחימה-מקבלים יכולת כזאת.
כדי להביס את עירק, ארה"ב השתמשה ב-75% ממטוסי הקרב שלה, 37% של הצבא, 42% של הטנקים.

שינויים דמוגרפיים במערב יקטינו, כבר בעתיד הקרוב את תמיכתה בישראל.
כבר ב-1967, ממשלת ארה"ב לא "מצא" את התחייבותה לבן-גוריון להבטיח מעבר חופשי במיצרי טירן.

הסכם השלום של אוסלו נראה יותר ויותר כאמצעי טקטי להתקפה על ישראל.
יאסר עראפת מתיחס ליום העצמאות של ישראל כיום השואה הפלסטינית.
בשנת 1996, בסטוקהולם, בפגישה סגורה עם שגרירים ערביים, הוא הביא תקווה
שישראל תעלם בעתיד הקרוב.
הוא הודיע שיתרכז בפיצולה של ישראל לשני מחנות ע"י מלחמה פסיכולוגית
ובגידול של האוכלוסיה הערבית.
הערכה הזאת מבוססת היטב לא רק על המצב בישראל אלא גם על תהליכים היסטוריים.
שיגשוג כלכלי שישראל מספקת לערבים בשליטתה-מבטיח גידול במספרם גם ללא החזרת
פליטים, ובכך מביא להחרפת המאבק בין שני העמים.
לפי המסקנות האחרונות של האו"ם, שיגשוג כלכלי של אוכלוסיה מסורתית גורם
להתפוצצות במספרם, בתקופת המעבר במשך מספר דורות.
ישראל משתמשת בכוח כלכלי-החשוב מכולם-נגד עצמה.
"בהיותנו אנושיים מדי, אנו גורמים ככלתי אנושיים"-אמר נציג האו"ם על
טיפול בפליטי ויטנאם בהונג קונג.
וכך גם בישראל.

ירושלים היא המקום היחיד בעולם, חוץ מהולנד, שבה תושבי חוץ יכולים לבחור
לעיריה.
קשה עוד יותר למצוא מדינה שבה לתושב חוץ יש זכות לפנות לבית המשפט העליון.
לא יכולה להתקיים הפרדה או דו-קיום, אלא על בסיס כבוד לאזרח חוץ, אבל ללא
זכות לעבוד בישראל.

מצד אחד אנו לא משיבים מלחמה כלכלית נגדינו באמצעים כלכליים.
מאידך ישראל לא תמיד נוהגת דרך ארץ גם כלפי מדינות ותרבויות אחרות.
מתקפות מילוליות על מנהיגי פרס הופכת את ישראל לאוייב.
כאשר שר החוץ מפנה את סוליות נעליו לפרצופו של אימפרטור יפן, הדבר
אינו מוסיף לנו כבוד.
אנו לא צריכים ליצא את המוסר שלנו לחו"ל.
אנו לא צריכים להיות "אור לגויים".
מוסר שלנו וגם של הנוצרות שהיא קיבלה מהיהדות, מנוגד במספר נושאים בתרבויות
אחרות.
תרבויות אחרות מדגישות ערכים אחרים.
אסור לנו להיות בפוזת של שופטים למען הדמוקרטיה.
אפילו בנושא השואה אין לנו להתווכח עם עמים אחרים, הטוענים שגם עברו שואה.
הוויכוח עם הכושים בארה"ב הוא מיותר.
צריך לא לשכוח שמה שקרה בפרס ובאלג'יריה, יכול לקרות גם בתורכיה.
כשלושה של המדיניות בלבנון במשך שנים רבות מוכיח שצריך לשנותה.
כדי להישרד, אנו צריכים להיות לא רק טובים, אלא טובים מאוד.

בכבוד רב,

3031

14.10.97

ה'תשנ"ז
לוי יצחק-טוביה ברוך קרית יואל
מ. יצחק-לוי בן-יהודה

לוי

לשכת שר האוצר

תאריך: 12/1-92

אל: 12/1-92

מאת: 12/1-92

1. מועבר לעיון מסמך של: _____

בגדון: _____

מספרו: _____

2. אנא התייחסותך במתכונת הבאה:

הערותיך בכתב 12/1-92

מכתב תשובה בשםך

שיחת הסבר שלך עם כותב המכתב

מכתב תשובה בשם השר לחתימת השר

ניר עמדה מעמיק בנושא הכולל: תמונת מצב, נתונים עובדתיים, הצעות לפתרון וכו'.

אחר: _____

3. מועד התשובה: 12/1-92

4. העבר התייחסותך ל: _____

בברכה,



תאריך: 12/10/97
סימוכין: 167ג

אל שר האוצר
ד"ר יעקב נאמן

97-73374
של

שר נכבד,

הנדון: גיוס הון בבורסה לענף הבנייה

1. רקע

באוקטובר 1995 (!) התקיימה במשרדו של מנכ"ל האוצר דאז פגישה בנושא שבנדון, בנוכחות נציגי אגף התקציבים, החשב הכללי, מס הכנסה ומע"מ.

מטרת הישיבה, בה נכחו נציגים מהסקטור הפרטי ובהם מנכ"ל חברת אשטרום, מנכ"ל חברת אפריקה ישראל והח"מ, היתה להציג רעיון חדשני של הנפקת יחידות השתתפות במקרקעין, העשויה לפתוח אפיקים חדשים לגיוס משאבים למימון הבנייה שלא באמצעות הבנקים.

לגבי הקשיים במימון הבנייה ע"י הבנקים נא ראה, כאינדיקציה בלבד, נספח א'.

באותה ישיבה החליט מנכ"ל האוצר לקדם את הטיפול בנושא וקבע כי אגף מס הכנסה יובילו מצד משרד האוצר.

לתשומת לב - מדובר בפגישה שבימים אלה מלאו שנתיים לקיומה.

בשנה הראשונה משנתיים אלה התקיימו ישיבות רבות מאוד והוחלפו מסמכים ואף הגענו לסיכומים עם אנשי המקצוע במס הכנסה. מדובר בוידוא תשלום מס מצד אחד ומניעת כפל מס מצד שני, בטכניקות שכבר היו בשימוש בעבר בהנפקות אגודי מקרקעין.

בענין זה תוקנה בשנת 1992 פקודת מס הכנסה, בסעיף 63(ד'), ואני אף פרסמתי מאמר ברבעון למיסים מחודש מאי 1995 (צילום מצ"ב כנספח ב').

נכון להיום לא הצלחנו לקבל תשובה מוסמכת בכתב.



2. עיקרי השיטה

הרעיון המרכזי הינו הנפקה לציבור של יחידות השתתפות בפרוייקט בניה, אשר תסחרנה בכורסה.

יחידות ההשתתפות תהיינה בעלות זכות המרה לדירות או חלקי דירות או לתמורה במזומן אשר תתקבל ממכירתן.

השיטה המוצעת תסב חלקית את מימון הענף מהמערכת הבנקאית לציבור הרוכשים, תצמצם סיכון הן ליוזמים והן לרוכשים ותאפשר תכנון ארוך טווח.

כספי הגיוס ישמשו לבניית פרויקט ספציפי, כשם שנערכים ליוויים פיננסיים בענף הבנייה ע"י הבנקים, דבר שיבטיח שימוש מדויק אך ורק למטרות הבנייה כפי שהוגדרו בתשקיף, וזאת בין השאר ע"י נאמן חיצוני למנפיק.

בנוסף קטן הסיכון לציבור בכך שחובות עבר של החברה המנפיקה, תביעות תלויות כנגדה ושאר סיכונים עסקיים ואחרים אין בהם כדי לסכן את הכספים המגויסים בדרך המוצעת.

בבסיס השיטה ניתנות ערבויות חוק מכר למשקיעים, ובכך מצטמצם עוד יותר הסיכון.

ודאי ששוויון לפדיון של היחידות תלוי במחיר הדירה במסירה לעומת מחיר ההנפקה, אך זה המצב בכל מימוש מניה או יחידת השתתפות (בקרן נאמנות למשל), ואף בעת רכישת דירה ישירות מקבלן טרם שהוחל בבנייתה או טרם שהסתיימה.

למותר לציין, שוב, שהנפקות שמנעו כפל מס במקרים דומים זכו לאישורים מוקדמים ע"י נציבות מס הכנסה בעבר.

בשינוי מיחידות השתתפות אחרות (נפט, סרטים) לא התבקשה כאן הטבת מס ולא הוצעו מקלטי מס.

3. העיכובים

לצערי, למעלה משנה, מתעכב מתן הפרה - רולינג ע"י נציבות מס הכנסה, כאשר כל הגורמים הקשורים בהנפקה ספציפית זו, וגורמים אחרים המעוניינים בהנפקות דומות, ממתינים לאפשרות להתקדם, לרבות הבורסה לניירות ערך ורשות ניירות ערך שהנושא הוצג להם (כולל טיוטת תשקיף).

כבר לפני שנה ומעלה מסר לי נציב מס הכנסה, אישית, כי אינו רואה בעייה באישור, וכך נמסר לנו גם ע"י העובדים המקצועיים בנציבות.

מכתבי לנציב מיום 28.5.96 הינו למעשה סיכום משותף עם מס הכנסה (נספח ג').

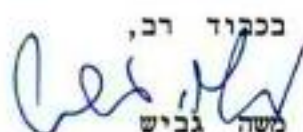


בעקבות דיון שנערך בעקבות פנייתי ושהתקיים אצל קודמך לתפקיד בינואר 1997, מר דן מרידור, בנוכחות יועצת השר ד"ר שולה פסח, נדרשה נציבות מס הכנסה לקדם את הנושא, אך גם לשכת השר נזקקה למספר חודשים לקבלת תשובה, וד"ר שולה פסח הגיעה למסקנה כי מדובר בעכובים בלתי סבירים.

לבסוף קויים דיון ביום 15.9.97 עם סגן הנציב לעניינים מקצועיים והמפקח הארצי לענף הבנייה, ובסיכומי הודיעונו הנ"ל כי החלטה יכולה להתקבל רק אצל שר האוצר.

משמעותה של קביעה זו תמוחה בעיני, הן לאור העובדה שבדרג המקצועי הגענו להכנות ולסיכומים כבר לפני שנה ומעלה, והן בשל העובדה כי הסמכות והאחריות אמורות להיות של הנציבות. ברור עם זאת שאיננו במצב של יכולת לערער על קביעות מסוג זה ובקשתי אליך לקיים דיון כמבוקש על ידי הנציבות, בנוכחותנו.

אציין שוב כי לקידום העניין עשויות להיות השלכות מקרו כלכליות חיוביות על ענף הבנייה, על החשיפה הבנקאית ועל הציבור.

בכבוד רב,

 משה גביש

14
(720)

הדר-יצור מוצרי נייר (1977) בע"מ
רח' אפעל 17, ת.ד. 4188
קרית ארץ, פתח-תקוה 49130
טל. 03-9249052-3 פקס. 03-9249055



א 200

25-9-1997

מעריב
יום (331)
תל אביב
22.09.97 יום ב'

בעקבות לחצים של חברות בנייה מצהיד נגיד בנק ישראל:

"לא נאפשר הגדלת אשראי לקבלנים גם אם חברות בענף הנדל"ן יתמונמו"

לחצים של לשכת ראש הממשלה להגדיל את האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן נדחו אף הם ■ ראשי קרן המטבע הבינלאומית: ממשלות לא יסייעו יותר לבנקים שלקחו סיכונים מוגזמים ■ גבי קסלר, הונג קונג -

גב הונג קונג **מעיב** בהונג קונג

פרופ' פרנקל: נמנע בכל מחיר את הגדלת האשראי לבנייה

בוועידה בהונג קונג הוחלט כי אין לתת סיוע ממשלתי לבנקים ש"השתוללו" במתן אשראי ■ פרנקל: "יש ללמוד מנסיון המדינות שהגדילו אשראי לבנייה וגרמו בכך להתמוטטות בנקים"

בענף הנדל"ן, הוא לא היה זרף כל כך כפי שאירע בסופל בתאילנד, בנמייה וסלובקיה, אמר.
ראשי קרן המטבע והבנק העולמי הביעו בשיחותיהם עם נגיד בנק ישראל בהונג קונג שביקורת רצון מן התהליך הכלכלי בישראל. לדבריהם התאמה במספר היא תוצאה טבעית של השינוי הטכני שצובר המספר הישראלי, מתעשייה מסורתית של מזון וסקסטיל לתיישנות על תעשיית הייטק מתועמת.

המספר בתאילנד הוא לפני כשלושה חודשים כאשר בגלל גרעון גדול במאזן התשלומים הוא לברוח משם הון זה. מחירי הנדל"ן צמחו וחברות רבות פשטו את הרגל. המספר התייך והתעצם כיוון שהבנקים בתאילנד לקחו סיכון רב בחקיקת האוה, והעניקו לחברות הבנייה שם הלוואות ענק כמעט ללא הגבלה. כאשר צנזר מחירי הנדל"ן וחברות בנייה פשטו את הרגל, התמוטטו בעקבות זאת גם חברות סימן ובנקים רבים שנטו עם כספונות חסרי כל ערך.

בנק ישראל ימנע בכל דרך אפשרית את הגדלת האשראי שנתונים הבנקים לקבלנים ולחברות בנייה. גם אם הרבו יביא להתמוטטות של חברות בענף הנדל"ן. כך אמר נגיד בנק ישראל, יעקב פרנקל, כשיחה עם כתבים ישראליים במהלך ריוני ועידת קרן המטבע הבינלאומית המתקיימת השבוע בהונג קונג.

כשביקורת האחרונים הופעלו לחצים כבדים על בנק ישראל להקל במתן אשראי לחברות

פרנקל מתעקש שלא להגדיל את הסיוע לענף הבנייה, ויזהיר את הבנקים מפני הריגה מרמת סיכון סבירה במתן אשראי

עם זאת הוסיף ראשי הקרן והבנק העולמי כי הוריה הרמטית שגרסמה השנה בישראל בגרעון במאזן התשלומים היא מחזורית ונבעה מן התאמה. כדי שישיראל לא תחזור לגרעון גדול במאזן התשלומים, עם היציאה הצפויה מן הסתיו, על הממשלה להקפיד לא להגדיל את הגרעון בתקציב ולא להימנע על מקורות ירש והלוואות במטבע חוץ לסימן הצמיחה.

ראשי קרן המטבע הבינלאומית ונגיד המדינות המתועשות תחליטו אחסול בהונג קונג כי פתחה תשתית המדיניות בעולם וכי הממשלות לא יצילו עוד בנקים שנפגעו בגלל סיכון נטול מדי שלקחו על עצמם.

נגיד הבנק המרכזי של מדינת ניו יורק אף הוסיף לכת ואמר: "חשוב מאוד שתהיה התמוססות של בנקים, כדי שהבנקאים והלקוחות שלהם יבינו שהחברים העירן שבו ממשלות נחלצות להציל בנקים מפשטותם שנקלצו אליהם. בנקים העניקו הלוואות ללא בדיקות מספקות וחשפו את עצמם לסיכונים, כי ידעו שכמספיק של התמוססות הלוואות תציל אותם מהמשלה העירן הזה המתיים".

נגיד בנק ישראל תומך אף הוא בנישה זו ובאמצעות המספר על הבנקים הוא יזהיר את הבנקים בישראל כאשר הם ידעו מרמת סיכון סבירה. זהו גם המספר להתעקשותו שלא להגדיל את הסיוע לענף הבנייה הנמצא בקשיים. "היטיון בעולם הראה שאם לא היה עוצר המספר אל הבנקים, והיה נשאר רק

נגיד בנק ניו יורק: חשוב שבנקים יתמונמו, כדי שיהיה ברור שתם העידן שבו הממשלה מחלצת בנקים ממשברים

בענף הנדל"ן שנקלצו למצוקה. נדע כי גם לשכת ראש הממשלה התערבה בנושא לשכת הבנקים, אך הנגיד התעקש והעיר כי "לא יתבסס בנושא זה" למרות כל הלחצים. הוא הסביר כי זהו הלכת שצריך להילכך מן המספר הקשה שגורם להתמוססות כלכלת תאילנד, ואשר עבר גם למדינות אחרות ברומס מזה אסיה, כעיקר למאלויה ולסילישנים.

2
(a)

לדא 2

מימון ענף הנדל"ן - עבר, הווה ואפשרויות לעתיד

מאת: משה גביש

מאת: משה גביש

111
112

הבינוני והארוך, אם נתעלם מתנודות של טווח קצר, עדיין איננה ברורה: מצד אחד קיימות ציפיות לירידת מחירי הדיר, שלדעת רבים הגיעו לגובה חריג. בכיוון דומה פועלת הממשלה ע"י "הצפת" השוק בקרקעות. שני אלה עשויים להביא להאטה בעליית מחירי הדיר, עקב דחיית עסקות בהמתנה עד לירידת המחירים. מצד שני, מצב הבורסה - הן מבחינת רמת המיסוד ומחירי הסחורה, והן בשל המיסוד, מפתה משקיעים לעבור לשוק הנדל"ן בשל התאוצה שצבר ובשל הפטורים השונים הקיימים למשקיע הפרטי בנושא מס שבת ובפטור על שכר דירה למגורים. גם העובדה, שתפורט בהמשך, שהמימון הבנקאי הגיע לשיאים, שגבוהים מהם לא יוכל לספק בתנאים הקיימים, פועלת בכיוון של מניעה או האטה בירידת מחירי דירות בטווח הקצר והבינוני. איזה כוח יגבר קשה עדיין לחזות, למרות שכבר ניכרת האטה במספר פרויקטים גדולים.

הבנייה - ענף עתיר הון

צרכי המימון. ענף הבנייה הוא ענף הדורש הון רב במיוחד. היקפי ההון המתגלגלים בפרויקט בנייה, אפילו לא גדול, הם עצומים בהשוואה לענפים אחרים. לדוגמא: פרויקט כינוני של 200 דירות בראשון-לציון במיסגרת המיכרז האחרון יעלה ליום, במחירי עלות, כ-25 מיליון דולר, ובמחירי מכירה, כולל מע"מ, יהיה היקף הפרויקט כ-34 מיליון דולר.

בשנתיים הקרובות, בהנחת בנייה של 50,000 דירות בשנה, רק בתחום הבנייה למגורים יצטרך הענף מקורות מימון של בין 8 ל-10

ענף הנדל"ן ידע פריחה חסרת תקדים בחמש השנים האחרונות. למרות שבשנתיים האחרונות, כתוצאה מהקטנה דרסטית של הבנייה הציבורית בפרוגרמת משרד השיכון, ישנה ירידה בהתחלות בנייה, בעיקר למגורים, עדיין אנו עדים לתנופה עצומה ולהיקפי בנייה חסרי תקדים בכל הענפים:

בנייה למגורים: ישנן כ-50,000 דירות בשלבי בנייה שונים, וקרקע לעוד כ-30,000 דירות צפויה להיות מופשרת במהלך השנה הקרובה. הצפי הוא, שהמדינה וקרקע ל-200 עד 250 אלף דירות לפחות בחמש השנים הקרובות, וזאת גם אם לא יגבר קצב העלייה ולא תהיה תנועה משמעותית מאזורי יהודה ושומרון חזרה לתחומי הקו הירוק.

בנייה למשרדים: בעיקר באזורי ת"א והמרכז מתוכננים מספר פרויקטים גדולים מאוד של משרדים, מאות אלפי מ"ר, ודי אם נזכיר את פרויקט הקריה, פרויקט שלום, פרויקט ידאליהו ועוד.

בנייה לתעשייה: פרויקטים של פארקים לתעשייה מוקמים כיום, בעיקר באזורים נגישים ובעלי תעבורה נוחה, והצפי הוא שחלק מהפרויקטים שיוקמו על ארמות הקיבוצים והמושבים יהיו מיבני תעשייה.

אם נתבונן בעבר הקרוב, הרי שמרבית השלישי של 1994 חל גידול בהתחלות הבנייה למגורים בשיעור של כ-23%, לאחר גידול של כ-30% ברכישת השני. שיעור הצמיחה של ענף הבנייה עומד כיום על כ-15% והענף צפוי להמשיך ולהוביל את צמיחת המיגזר העיסוקי.

מבחינת מחירים, קיימים מספר גורמים הפועלים בכיוונים הפוכים, כך שהתוצאה בטווח

מיליארד דולר במחירי עלות, בלי לקחת בחשבון בנייה למשרדים, לתעשייה, עבודות ציבוריות, הנדסיות ואזרחיות. למען השוואה, כיום עומד האשראי לענף הבנייה בבנקים על כ־5.5 מיליארד דולר, כולל כל ענפי הבנייה וכולל קבלנות ראשית ומישנית.

מקורות פוטנציאליים להון הנדרש:

● **הון עצמי של קבלנים.** חלק נכבד מההון העצמי של הקבלנים מושקע כבר בפרוייקטים הנמצאים בבנייה או המתוכננים לחודשים הקרובים, דוגמת מודיעין, ראשל"צ, בארשבע ועוד. בנוסף, נשחק חלק מההון העצמי באירועי הבורסה האחרונים, וחלק אחר הושקע באפיקים שאינם בנייה.

● **משקיעים גדולים מחו"ל.** ככלל, המדינה אינה משופעת במשקיעים רבים מחו"ל, כך שגם בתחום הנדל"ן, למעט השקעות מעטות, אין נהירה של משקיעים מחו"ל המבקשים להשקיע בארץ. גם כאשר ישנם יוזמים מחו"ל המקוניינים להשקיע בארץ, הם כר"כ מוצאים את הדרך לבנק לקבלת מימון, בדומה ליוזמים ולקבלנים המקומיים, כך שאין הקלה על המערכת.

● **שיתוף הציבור בהשקעות ע"י הבורסה.** בשנים 1992 ו-1993 הנפיקו בבורסה בת"א הרבה מאוד חברות בנייה, תשתית ונדל"ן, שיתפו את הציבור בהשקעות, ויצרו לעצמם ע"י כך הון עצמי לפעולות. מקור הון זה הוגבל לקראת סוף 1994 ולא ברורה זמינותו כ־1995.

שוק ההון הורס למערכת, באמצעות הנפקות של מניות ואג"ח, מאות מיליוני שקלים לשנה שחסרים כיום לקבלנים. כ־1992 גויסו בהנפקות ובמימוש אופציות 650 מיליון ש"ח, כ־1993 1.35 מיליארד ש"ח וב־1994 כמיליארד ש"ח.

● **אשראי - הבנקים הם ספקי האשראי העיקריים לענף הנדל"ן בשלושה תחומים**

עיקריים: 1. אשראי לבנייה - רובו של ענף הנדל"ן היזמי עובד כיום באמצעות ליווי בנייה לפרוייקטים ע"י הבנקים. מדובר בחברות הגדולות והבינוניות וברובם המכריע של הפרוייקטים הנבנים על ארמות מינהל מקרקעי ישראל. במיסגרת ליווי הבנייה מספקים הבנקים הן אשראי כספי ליווי, הן ערבויות ליווי והן ערבויות חוק מכר לרוכשי הנכסים; 2. אשראי לרכישת נכסים - אשראי קצר או ארוך למשקיעים בתחום הנדל"ן, הן ע"י הבנקים המיסחריים והן ע"י הבנקים למשכנתאות; 3. משכנתאות - בעיקר לרוכשי דירות מהיזמים באמצעות הבנקים למשכנתאות. כך, למשל, הגיע תיק האשראי בבנקים למשכנתאות ל־50 מיליארד שקל וב־1994 לבדה בוצעו כ־14 מיליארד שקל. כ־1993 ניתנו כ־110 אלף הלוואות לדיור ובתשעת החדשים הראשונים של 1994 ניתנו 90,000 הלוואות לדיור.

אנו רואים שהמימון הניתן ע"י הבנקים בתחום הנדל"ן הוא גם ליצרן (היזם) וגם לצרכן (המשקיע, הדייר), ולפיכך השפעתו על שוק הנדל"ן גבוהה מאוד. שינוי לרעה במדיניות המימון מסיבות שונות עלול להשפיע באופן דרסטי על שוק הנדל"ן ועל התחלות הבנייה בשנים הקרובות.

אזילת מקורות המימון המקובלים. ראינו כי בלא חשיבה יוצרת, כפי שיפורט בהמשך, שוק ההון אינו מהווה כיום מקור לגיוס וההון העצמי לא יספק את הצרכים. ככל הנראה, גם המימון הבנקאי הוא בתקופת מיכחן, דבר היכול להקטין משמעותית את הפעילות בענף.

הבנקים כותנים כימים אלה את מעורבותם במימון הבנייה בשל מספר גורמים:

1. יש תרומה במחירי הנדל"ן כיום את המחירים המירביים, מהם המחירים יכולים רק לרדת. לפיכך, בודקים את הפרוייקטים מבחינת מחירי מכירה בהתאם.

2. כאמור, יש להוסיף את מדיניות ההצפה של משרד השיכון, העשייה או עלולה (תלוי בנקודת הראות) לגרום לירידה בטחורי ודירות או לפחות למצב שבו קונים פוטנציאליים ישבו על הגדר בהמתנה לירידה זו. דבר העשוי להשפיע גם על הרווחיות בפרוייקט וגם על התורים הצפוי בפרוייקט.

3. מדיניות הבנקים ומדיניות בנק ישראל היא, לפזר סיכונים, בשנים האחרונות מיטנו הבנקים את ענף הנדל"ן באופן מסיבי ביותר ויצאו מי יותר ומי פחות מהאיוון שהכתיבו לעצמם בסך היקפי האשראי לבנייה מול האשראי לשאר ענפי המשק. יתירה מזאת, מתן אשראי לענף מסויים כשיעור העולה על 20% מסך היקף האשראי בבנק מיסחרי, יחייב אותו ע"פ הוראות בנק ישראל ליצור הפרשות ענפיות, על כל המשתמע מכך.

4. מחירי הכסף הם בקו עלייה, הן לבנקים והן ללקוחות, דבר המגביר את הצורך לברוק את הפרוייקט כפרמטר של עלויות מימון צפויות, שהן מרכיב מכריע ברווחיות הפרוייקט.

תוצאת האמור לעיל היא בחינה מרוקדת יותר של כל פרוייקט ופרוייקט ע"י הבנק, רדישה להגדלת ההון העצמי, ופיזור גיאוגרפי של לוווי הבנייה על מנת להקטין סיכון כמיקרה של כשל מכירות איוור.

המצב לגבי בנייה להשכרה, מיבני תעשייה, מרכוים מיסחריים, בתי אבות ובתי מלון יהיה קשה, מבחינת הלווי הבנקאי, עוד יותר מאשר לגבי בנייה למגורים. בעוד שבבנייה למגורים האופק של סיום הפרוייקט הוא בטוח הבינוני (שנתיים עד שלוש), בתחומים אחרים מדובר בהלוואות לזמן ארוך; ובענף שקשה לחזות את מצבו בעוד שנים, הבנקים יהססו עוד יותר.

ערבויות מדינה למומון בנקאי בענף

הגדרת הצורך, כפי שהוסבר, צפוי מקור המימון הראשי של ענף הבנייה להביא למצב

של מחסור, אם לא תינקטנה פעולות לשינוי. מטבע הדברים, יכולות פעולות אלה להינקט ע"י הממשלה, וזאת בדרך של מתן ערבויות למימון פרוייקטים לבנייה.

תוכנית הערבויות הקיימת לבנייה לא תרמה משמעותית להקטנת הסיכונים ע"י הבנקים ברמת מחיר סבירה ולפיכך לא היתה לה השפעה ממשית על מימון הענף (לא כל הגדולים נכנסו לתוכנית).

ערבויות ברמה הוגנת, תוך הגנה על האינטרסים של המדינה, הקבלן והבנק, ובסופו של דבר של הצרכן, תוכלנה להביא להמשך ואף להגברת המימון בענף ולהוזלתו, להקטנת חשיפת הבנקים ולהמשך פיתוח מואץ.

נדגיש, כי אין מדובר בחידוש שכלכלת ישראל אינה מודגלת בשכמתו. ערבויות מדינה למימון השקעות ואף פעילות עיסקית שוטפת, קיימות עוד לפני תיקון מס' 39 לחוק לעידוד השקעות הון, לרבות השינויים שחלו בו, והן ניתנות, בהתאם לחוק הערבויות מטעם המדינה, למיפעל מאושר שהוא מיפעל תעשייתי, בנין תעשייתי או מיפעל תיירותי. יתירה מזאת, גם עסקים אחרים, שאינם מיפעלים מאושרים, יכולים לזכות בערבויות מדינה בהיקפים קטנים, במיסגרת הקרנות בערבות מדינה לעסקים קטנים. ענף הבנייה אינו נהנה, אפקטיבית, מפריבילגיה זו, למרות מעמדו המוביל במשק.

תוכנית הערבויות החדשה, אגף החשב הכללי במשרד האוצר מגבש, כימים אלה, מערכת ערבויות חדשה בענף הבנייה לגבי בנייה למגורים, בדירות שמחיר מכירתן עד 250,000 דולר (ללא מע"מ). הערבות תחול על אשראים לפרוייקטים שבניתם החלה ממוחצית 1994 ועד לסוף שנת 1995, עד 2000 דירות לבנק, ובלבד שהקבלן מממן 10% לפחות מערך ההשקעה בפרוייקט ככל נקודת זמן, עפ"י

נוסחה שנקבעה. מדובר ב'פרוייקטים מגורים', בהם מתנהלת מערכת חשבונות נפרדת להכנסות ולהוצאות, ולבנק זכות להיכנס בנעלי הקבלן במיקרה של default. הערבות תחל על ההפסד שניגרם לבנק בפרוייקט הנערב, עד גובה יתרת ההוצאות לאחר ניכוי ההכנסות, לרבות מכירת הרכוש, עפ"י נוסחה יורדת.

רק לאחר בחינה מדורגת של ההצעה החדשה נוכל לדעת האם יהיה זה משום פיתרון ממשי לבעיית המימון הבנקאי לבנייה למגורים, כדי שתהיה הצדקה להשקעת הזמן והמאמצים בבניית הכלים התוכנית חייבת להיות אטרקטיבית דייה כדי שתבוצע.

ערכויות לבנייה בחו"ל. בראייה לטווח ארוך, ראוי היה לבחון גם ערכויות מדינה למימון פרוייקטים של בנייה בחו"ל על ידי קבלנים ישראלים. בדרך זו ניתן יהיה לנתב פעילות כאשר הביקוש בארץ קטן, ובכך למנוע תנודות קשות מדי בענף זה, שכידוע דורש זמן הסתגלות ארוך בין שפל וגאות.

הגישה, לפיה יש להבחין בין ענפי המשק השונים ומידת תרומתם לכלכלה, הולכת ונעלמת מהעולם ואף בארץ גוברת הגישה לפיה לכל פעילות כלכלית תרומה למשק, יצוא שירותים אינו תורם למדינה פחות מיצוא תעשייתי לדולריצוא, ובמיקרים רבים תורם אף יותר מבחינת הערך המוסף.

בדרך של ערכויות, במיסגרות הדומות לאלה הציתנות ע"י החברה לביטוח סיכונים סחר חוץ, ניתן יהיה לנהל פרוייקטים בחו"ל כאשר התמורה והמס על הריזות מתקבלים בארץ. כך ניתן להעביר ענף בלתי-סחיר, שתורמתו היא בתחומי הארץ בלבד, לענף סחיר התורם ליצוא.

מנגעים ראשונים של אנשי כלכלה ואנשי מימשל עם מדינות ערב עולה, כי סביר להניח שיצוא סחורות ושירותים מישראל לארצות

אלה לא יהיה משמעותי מאוד בשנים הקרובות, בעיקר בגלל הפער בכלכלות, אך רווקא ליצוא ידע ושירותי בנייה עשוי להיות ביקוש. כבר בוועידת קובלנקה העלה מלך מרוקו מספר אפשרויות (הן בבניית דירות והן בפרוייקט של תיירות נופש מאירופה) בהם יוכלו, אולי, גורמי בנייה מישראל לקחת חלק אם תפתר בעיית המימון. בעייה זו תיפתר אם תיבנה מערכת ערכויות כאמור.

גיוס הון בענף הבנייה - דרכים חדשות

הקשיים בגיוס בשוק ההון. גיוס הון מהציבור בענף הנדל"ן נעשה עד היום בעיקר בשיטה הקונבנציונלית של גיוסי מניות, אופציות ואנ"ח בחברות הבנייה. הצלחתן של ההנפקות נבעה מהגאות בשוק וכן מהעובדה שסחר במניות חברה ציבורית שעיקר עיסוקה בנדל"ן היה פטור ממס, לעומת מיסי שבח ורכישה המוטלים על עסקות ישירות בנדל"ן.

פערי הזמן בין גיוס ההון לבין ביצוע ההשקעות, וההסתננויות ממחירי השיא של הבורסה בי"צ 1993 הביאו, עם נפילתה של האחרונה, להפסדים כבדים לחברות הבנייה, שהחזיקו חלק נכבד מההון שהנפיקו בניירות ערך. בנוסף, הפנו חלק מן החברות הנפיקות את ההון שגייסו לענפי פעילות אחרים, שאינם בהכרח בתחום התמחותן, והתוצאה לא אחת לבוא.

חברת אפריקה-ישראל, שהנפיקה לאחרונה, היוותה חריג בשוק ההון, לעומת חברות רבות אחרות, שהחליטו לרדות את הנפיקותיהן לימים טובים יותר, לא נראה שמצב זה ישתנה בטווח המידי, כך שמקורות המימון הנשענים על הציבור פועלים באותו כיוון של מקורות המימון הבנקאיים, רהינו לכיוון של האטה.

ומוכרת גדל"ן, מאחד שהקדן תענה קרוב לוודאי על הגדרת איגוד מקרקעין.

בהנחה שבעייה זו ניתנת לפיתרון (ואכן נציבות מס הכנסה איפשרה הנפקות של איגודי מקרקעין, אם כי רצוי שהפיתרון לכך יהיה במיסגרת חוק ולא במיסגרת ruling), הרי שניתן להקים בישראל קרנות מסוג זה, או שותפויות מסוג זה. היתרון שיושג הוא באפשרות להשקיע בנכס פיננסי הצמוד למחירי ולתשואות הגדל"ן, מבלי להיזקק לצורך להשקיע ישירות בנכס. כספי הקדן או השותפות יופנו למימון בנייה בחלקם הגדול.

התשתית החקיקתית ליצירת קרנות נאמנות המשקיעות במקרקעין נעשתה עוד בחדש מרס 1992, כאשר במסגרת תיקוני פקודת מס הכנסה שולב תיקון עקף בחוק להשקעות משותפות בנאמנות. בתיקון לחוק נוספה איפציה לקרנות נאמנות סגורות, שיחידותיהן תיסחרנה בבורסה שלא בדרך פידיון היחידות. התיקון איפשר לקרנות הנאמנות הסגורות להשקיע גם במקרקעין. כן נקבעו בחוק הסדרי המיסוי, לרבות פטור ממס רכישה לרוכש יחידה בקדן סגורה.

במקביל נוצרה באותו תיקון, תשתית להנפקת תעודות שותפות בבורסה, בדומה לתעודות בענין סרטים או חיפוי נפט, בס' 63 (ד) לפקודה. סעיף זה מאפשר לשר האוצר לקבוע בצו סוגי שותפויות, שיחידות ההשתתפות שלהן תיסחרנה בבורסה, ושכניגוד לשותפויות רגילות תמוסנה רק ברמת השותפות ולא אצל מחזיקי היחידות. גיוס הון בשיטה זו נהנה מהעובדה שההשקעה ביחידת ההשתתפות היא הוצאה מוכרת, ומס משולם רק לאחר שהפרוייקט מתחיל להרוויח. כיון שהסיכון בגדל"ן נמוך מזה של סרטים או חיפוי נפט, ניתן להניח שכהבנה נכונה יש סיכוי רב להצלחה בנפקת יחידות כאלה.

אג"חים ותוכניות חיסכון צמודי מדד ריוור, כספים רבים היוצאים מן הבורסה, כספי פיצויים של פורשי מוסדות גדולים (צה"ל, תעשיות ביטחוניות, הסתדרות וכו') כספים נזילים מקופות גמל ותוכניות חיסכון שתם מועדן, מוצאים את דרכם לשוק הגדל"ן. תופעה זו הולכת וגוברת לאור מצב הבורסה, הידירות הריאליות בקופות הגמל ב-1994, הפיגור של הצמדות תוכניות החיסכון לעומת מדד מחירי הדיוור, והציפיות, עד כה, להמשך עליות המחירים. מגמה זו תוכל להיעצר רק בסיוע הממשלה או בנק ישראל, שיאפשרו למוסדות הבנקאיים לבנות תוכניות חיסכון או להנפיק אג"חים הצמודים למדד מחירי הדיוור.

גיבוי ממשלתי לפער שבין מדד זה למדרי יוקר המחיה או המט"ל, שהם השכיחים בתוכניות חיסכון ובאג"חים, יביא לגיוס כספים מסיבי, שניתן יהיה לייצער לבנייה נוספת, מאחר שבעלי הכסף הפנוי לא ירגישו צורך להתחרות בשוק הגדל"ן הריאלי ויסתפקו בתחליף הפיננסי של ההצמדה.

בריקות בענין זה נעשות בבנק ישראל ובמשרד האוצר, ומן הראוי לקדמן ולהביאן לכלל ביצוע.

קרנות ושותפויות ציבוריות להשקעה בגדל"ן. תחליף לדרכי הגיוס הקונבנציונליות ולצורך בהשתתפות המדינה בסיכוני הצמדה למדד הדיוור, יכול להיות השקעה בקרנות גדל"ן. צורת השקעה זו, המקובלת בארה"ב ובמערב אירופה, לא התפתחה בישראל מטפסר סיבות, וביניהן שיטת המיסוי הישראלית, המחייבת כמס פעילות באיגוד מקרקעין.

חיוב זה משמעותו, כי על מבירה ועל רכישה של נ"ע או של יחידות השתתפות בקדן, חלים מיסי שכר ורכישה, וזאת בנוסף למיסי השכר והרכישה החלים על הקדן בעת שזו קונה

שבאמנת המס שנחתמה בין ארצות-הברית לבין ישראל, צפה הצוות הישראלי את האפשרות שבעתיד יוקמו reits גם בישראל, והבטיח למעשה מניעת מיסוי כפול ומתן זיכוי לאמריקאי שישקיע ב-reit ישראלי.

חיוב במס בשלב הדיבידנד בלבד מאפשר מתן זיכוי מס מלא למשקיע האמריקאי (בעוד שבחברה רגילה הוא אינו מקבל זיכוי למס ברמת החברה אלא רק למס על הדיבידנד), והקביעה כי ההכנסה היא ממקור ישראלי יש בה יתרון לעצם מתן הזיכוי (ראה ס' 12(3) ר-26(1) לאמנה).

סיכום

לענף הבנייה פוטנציאל ממשי להמשך ולהתפתח, ולמשוך איתו את הצמיחה ברבים מהענפים האחרים במשק.

במקביל לפעילות הנעשית בשנה האחרונה בשיתרו קרקעות, יש לפעול להגדלת מקורות המימון בענף, על מנת שגורם ייצור זה לא יהיה המיכשול להשגת המטרות של מענה לביקושי הדיור ומימוש הפוטנציאל. על הקבלנים, הבנקים והממשלה לפעול במישור זה, בין אם ע"י מתן ערבויות כפי שדובר נעשה בענפים אחרים, בין אם השתתפות בסיכון של פערי המרדים השונים, ובין אם ע"י יצירת כלים פיננסיים לגיוס הון מהציבור וממשקיעי חו"ל.

פעולות אלה מן הראוי שתבוצענה ברוחפות, ולא רק לאחר שיווצר שפל בענף, כי שפל בבנייה משמעו שפל בכלכלה בכלל, וחזרה ממנו עלולה לארוך זמן רב. התחלה צנועה לכך יכולה להיות שיתוף התאחרות הקבלנים בכל עיסקת חבילות הענף חשוב וההשלכות של מצב הדיור ומחיריו ככרות מכרי שיהיו רק תת-סעיף במדיניות הכלכלית.

יתרון נוסף בגיוס, הן בקרנות והן ביחידות השתתפות, עשוי להיות בכך שהגיוס יכול להיעשות לנבי פרוייקט ספציפי. בדרך זו נכנס הציבור כשותף בהשקעה מוגדרת, בלא התחייבויות קודמות של החברה המנפיקה ובלא סיכונים שאינם קשורים בפרוייקט המוגדר והיכולים לנבוע מפעילויות אחרות של החברה. הפרוייקט ינותל ביחידה סגורה לענין תקבולים ותשלומים, יוחזק בידי נאמן, ויובטחו האינטרסים של המשקיעים יותר מאשר בהפקה רגילה של חברה קבלנית.

שני התיקונים נוצרו במיוחד כשל הצורך לגיוס הון בענף הבנייה, אך לא נעשה בהם שימוש של ממש, בין היתר לאור העובדה שמשרד האוצר, נציבות מס הכנסה ודרשות לניירות ערך השתחו בהכנת הכללים לביצוע.

יש מקום להוציא לפעול את התיקונים שיצר המחוקק ולאפשר גיוס הון באמצעים אלה, כאשר יובטח כי כספי ההשקעות יושקעו בעיקרם ביוזם ובבנייה.

חברות צינור להשקעה בגרל"ן. בארצות הברית שכיח המושג של real estate investment trust, שהוא גוף מישפטי המנוהל בידי נאמן, איננו מוסד כספי, ובתעודותיו מחויקים 100 בני אדם או יותר. מרבית הכנסות ה-reit נובעת מגכסי מקרקעין, והוא אינו חייב במס מאחר שלפחות 99% מהכנסותיו מחולק לבעלי התעודות והם חייבים עליהן במס.

היתרון בחברות אלה הוא, שהמשקיע מצמיד את השקעותיו לשוק הגרל"ן, ובמקביל מקבל תשואה שוטפת על ההשקעה, וזאת בניגוד למצב השכיח בארץ, בו אין חלוקת ריביונים.

מתן אפשרות להקמת גופים כאלה בארץ, ייתכן שיהיה בו גם כדי לגייס משקיעים בארה"ב לשוק הגרל"ן. הסיבה לכך היא,

200
2



תאריך: 28/05/96
סימון: 61א

Handwritten signature

לכבוד
מר דורון לוי-נציב מס הכנסה
כנפי הנשרים 5
תל-אביב

מר לוי הנכבד,

הנדון: מכשירים פיננסיים בתחום הבניה
השלכות מס-מסמכי חנן ניצן וזאב רונן

בהמשך לפגישה במשרדך בהשתתפות ה"ה ג.אגרון, סגן הנציב, חנן ניצן-מנהל מחלקה מקצועית שלוחת ה"א ונציגי היזמים גב' מ.בן יהושע, מ.גביש, ח.הלר, א.פונדק וז.רונן הועלו הנושאים הבאים לגביהם נבקש את אשורך העקרוני.

1. ניירות הערך הסחירים שיונפקו יהיו יחידות השתתפות בשותפות מוגבלת.
2. כל זמן שיחידות ההשתתפות יסחרו בבורסה יחולו עליהם הכללים הרגילים החלים על ני"ע סחירים והשלכותיהם על היחידים או הגופים האחרים המגזשים אותם.
3. עם סיום הפרויקט והפסקת המסחר בבורסה של יחידות ההשתתפות יתאפשר המסחר ביחידות רק דרך הנאמן והמסחר יחשב כעסקה במקרקעין (דירת מגורים) לכל דבר וענין ללא כל הקלות מיוחדות.
4. עם הנפקת יחידות ההשתתפות יכלול מחיר ההנפקה מע"מ ומס רכישה. לא יהיה כל מס רכישה ו/או שבח עד מסירת הדירות לנאמן ולמחזיקי היחידות שהוא מייצג. כל עסקה שתבצע לאחר המסירה כאמור תחוייב במיסים ורישום כאמור בסעיף 3 לעיל.
5. הרישום למסחר בבורסה יהיה מותנה בפיקוד נאות של יחידות ההשתתפות על פי הכללים הנהוגים בבורסה.



6. הכנסת מימון ואחרות אשר מקורן מהשקעות כספי ההנפקה ידווחו על ידי החברה בהכנסת פירות.
7. לדעתנו אין צורך בחקיקה, והאמור לעיל יוכל להיות מוסדר במסגרת PRE-RULING, אך הודעתם שהנושא יבדק על ירכס.

בכבוד רב,

(—)
משה גביש

העתק: ג. אגרון - ס. נציב מס הכנסה
ח. ניצן - מפקח אוצר, נציבות מס הכנסה
א. פונדק - משרד לייבוש קסירר
ז. רונן



נציבות מס הכנסה ת"א
מחלקה מקצועית
ת.ד. 29516
רח' אחד העם 9
תל-אביב 61294
מגדל שלום קומה 10

טל. 03-5144373

ל' באב תשנ"ו
15 באוגוסט 1996

סימוכין: 3430

לכבוד
מר משה גביש
מנכ"ל

בנק מרכנתיל - דיסקונט

דיון : מכשירים פיננסיים בתחום הכנסה ל אישור מראש

- בהמשך לפגישות שהתקיימו בנושא שכנדון להלן אישורנו העקרוני לנקודות הבאות:
1. מכתבכם מיום 31.12.95 מהורה את השתיית הנתונים לאישור ומחווה חלק בלתי נפרד ממנו.
 2. יהידת השתתפות בשותפות שתונסק על ידה לציבור תהיה "מניה" לענין יישום פקודת מס הכנסה, חוק התאומים, חוק מס שבח והתקנות שתוקנו מוקף חוקים אלה.
 3. במועד הנפקתן של ויחידות ההשתתפות ישולם מס רכישה כחוק שכן נראה את החנפקה "מכירה" של זכות במקרקעין עם י חוק מס שבח.
 4. כל זמן שיחידות ההשתתפות יסחרו בבורסה יחולו עליהם הכללים הרגילים לענין מיסוי החלים על נגזעי סחירים.
 5. כל זמן שחידרות בתהליך בניה ויחידות ההשתתפות נסחרות לא תחשב אחזקה ו/או מסחר ביחידות ההשתתפות כאחזקה ו/או מסחר ביחידות מגורים או ביחידות עבודה.
 6. כללים 4 ו- 5 לעיל ניתנים לבחינה ענינית ע"י נציבות מס הכנסה כאשר תידרש לעשות כך לגבי נגזמים מסוימים.
 7. הכנסות שנקורן בעודפי המזומנים עבידי הקכלן הבונה שנבעו מהתנפקה ידווחו על ידה כהכנסות פירותיות.

אגף מס הכנסה ומס רכוש



8. מכירת הדירות ע"י הנאמן תהיה ארוע מס של המחזיקים ביחידת ההשתתפות, שעור המס יהיה עפ"י שעור המס האישי של כל יחיד ויחייב אשור על כך ממפקיד השומה (אלא אם כן יצויר המחזיק ביחידה באשור ממפקיד השומה על פטור מניכוי מס במקור).

9. למען הסר ספק מס חרכישה המשולם במועד ההנפקה הוא סופי. לא יוטל מס רכישה נוסף בגין עסקאות ביחידות ההשתתפות עד לרישום ראשון של חדירה על שטח של מחזיק התעודה ועד בכלל.

10. ביום פקיעת יחידת ההשתתפות תוצר "מכירה רעיונית" יראו את כל התעודות כנמכרות ביום זה. בשער מכירה שיהיה ממוצע שיערים בשבוע המסחר האחרון. מחיר זה יחשב "שווי רכישה" של דירת המגורים (או חלקה של דירה).

11. מימושה של חדירה ותעבורת התמורה לבעלי הזכות תהיה כרוכה כניכוי מס במקור בשער של 25%.

12. הנציבות תשקול גמישות כקביעת שווי החכירה ולהתיר לחלופין שווי שיחיה עלות חרכישה כפועל או על חרכישה מתואמת.

13. הנציבות תשקול את עמדתה לגבי ^{נכס} בטחון שתוענק למחזיקים ביחידות ההשתתפות בגובה מדר (ואלן גם בתוספת ריבית אג"חיות) רצפה שתמנע הפסדים האליים מהרוכשים דבר שתופך את היחידה למעין אגרת חוב לחברה.

14. הנציבות תשקול את בקשת ^{רשימה} לקבלת רולונג לאפשרות הקיימת שבטיטואציה מסוימת שתתעורר יאלץ הקבלן הבורח לרכוש חזרה את הזכויות מהמחזיקים ביחידות ההשתתפות. הרולונג המתבקש תגא לראות ברכש זה כביטול עסקה ולא סכך חוזר. אגף ^ההביע את הסכמתו לכך בתנאי שיהיה מדובר בהצעת רכש שיתן הקבלן הבורח ולא בצורה של מעורבות במסחר השוטף.

בכבוד רב,

חנו ניצן ^{ר"ח}
מנהל תחום קבלנים ונדל"ן
מנהל מחלקה מקצועית
שלוות חל-אביב

העמק: גרי אגרון, ר"ח, סגן נציב מס הכנסה
אריה פונדק, ר"ח ליובושיץ קסירר ושות'
זאב רונן



98-12223

תאריך: 12/10/97
סימוכין: 167ג

אל שר האוצר
ד"ר יעקב נאמן

שר נכבד,

הנדון: גיוס הון בבורסה לענף הבנייה

1. רקע

באוקטובר 1995 (1) התקיימה במשרדו של מנכ"ל האוצר דאז פגישה בנושא שכנדון, בנוכחות נציגי אגף התקציבים, החשב הכללי, מס הכנסה ומע"מ.

מטרת הישיבה, בה נכחו נציגים מהסקטור הפרטי ובהם מנכ"ל חברת אשטרוס, מנכ"ל חברת אפריקה ישראל וחח"מ, היתה להציג רעיון חדשני של הנפקת יחידות השתתפות במקרקעין, העשויה לפתוח אפיקים חדשים לגיוס משאבים למימון הבנייה שלא באמצעות הבנקים.

לגבי הקשיים במימון הבנייה ע"י הבנקים נא ראה, כאינדיקציה בלבד, נספח א'.

באותה ישיבה החליט מנכ"ל האוצר לקדם את הטיפול בנושא וקבע כי אגף מס הכנסה יובילו מצד משרד האוצר.

לתשומת לב - מדובר בפגישה שבימים אלה מלאו שנתיים לקיומה.

בשנה הראשונה משנתיים אלה התקיימו ישיבות רבות מאוד והוחלטו מסמכים ואף הגענו לסיכומים עם אנשי המקצוע במס הכנסה. מדובר בוידוא תשלום המס מצד אחד ומניעת כפל מס מצד שני, בטכניקות שכבר היו בשימוש בעבר בהנפקות אגודי מקרקעין.

בענין זה הוקנה בשנת 1992 פקודות מס הכנסה, בסעיף 63(ד'), ואני אף פרסמתי מאמר ברבעון למיסים מחודש מאי 1995 (צילום מצ"ב כנספח ב').

נכון להיום לא הצלחנו לקבל תשובה מוסמכת בכתב.

מדינת ישראל
משרד ראש הממשלה
רשות החברות הממשלתיות

ירושלים
 ר' בתשרי תשנ"ח
 7 באוקטובר 1997
 ת.97-61365

מנהלת הרשות

לכבוד
 חה"כ הרב אברהם רביץ
 יו"ר ועדת הכספים
הכנסת

יו"ר נכבד,

הנדון: הפרטת אפרידר חברה לשיכון ולפיתוח אשקלון בע"מ ("אפרידר") - אישור לדרך ההפרטה לפי סעיף 59 בוח' לחוק החברות הממשלתיות התשל"ה-1975

1. כללי

החברה נוסדה בשנת 1950 ועוסקת ביזום פרויקטים של בניה למגורים בעיקר באזור אשקלון. בנוסף מנהלת החברה רכוש מנהלי עבור משרד השיכון ונכסי רשות הפיתוח עבור מנהל מקרקעי ישראל.

מרבית הכנסות החברה נובעות מבניה ומכירה של דירות למגורים בדומה לפעילות של חברות פרטיות בענף.

2. נתונים על החברה

2.1. שיעורי אחזקות

מדינת ישראל מחזיקה ב- 100% ממניות החברה (במישרין ובאמצעות רשות הפיתוח וחברות ממשלתיות).

2.2. נתונים כספיים (מיליוני ש"ח במונחי חודש דצמבר 1996)

ליום 31.12.95	ליום 31.12.96
הון עצמי	40.3
הכנסות	23.4
רווח נקי	2.0
	38.5
	22.0
	0.7

2.3. עובדים

בחברה מועסקים כ-36 עובדים בחוזים אישיים.

2.4. בעבר נשרף ארכיון המסמכים של חברת אפרידר והחברה נותרה ללא נתונים מדויקים על נכסיה. לכן נדרש לשחזר את מצבת נכסי החברה כתנאי מקדים להפרטה. בנוסף, הועלו חשדות בדבר עיסקאות לא תקינות שנתבצעו בנכסי מקרקעין של החברה.